

臺中市美村綜合服務園區世代共融 基地運移轉前置作業委託專業服務 先期規劃報告書【公告版】

本報告內容、相關預估或推估資料僅供參考，實際營運績效或成果，須視各申請人財務、營運及社經環境、相關政策、市場變遷等可能因素而定，各申請人應自行綜合評估暨參與投資。

本案申請階段及後續營運期間規範、履約權利義務、相關圖說及數據資料，應以正式公告招商文與投資契約實際簽定內容為準，各申請人不得以本報告內容向主辦機關（執行機關）主張任何權利。

主辦機關：臺中市政府社會局

114 年 8 月

目 錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整.....	1
第二章 公共建設目的及民間參與方式	2
第三章 民間參與期間及範圍	8
第四章 空間設備建置計畫.....	13
第五章 營運.....	21
第六章 土地取得	35
第七章 環境影響評估與開發許可	38
第八章 財務計畫.....	42
第九章 風險配置.....	47
第十章 政府承諾與配合事項	52
第十一章 履約管理規劃.....	54
第十二章 移轉規劃.....	68
第十三章 後續作業事項及期程.....	75
第十四章 其他事項.....	83

圖目錄

圖 1 美村綜合服務園區世代共融基地委外營運及義務維護管理示意圖.....	10
圖 2 美村綜合服務園區世代共融基地義務維護管理範圍示意圖	10
圖 3 委外空間現況示意圖	12
圖 4 基地委外範圍土地權屬圖.....	35
圖 5 基地地籍與建築範圍圖.....	37

表目錄

表 1 美村綜合服務園區地籍資料表.....	9
表 2 美村綜合服務園區世代共融基地委外營運面積一覽表	9
表 3 已納入美村綜合服務園區建築主體工程之室內裝修與設備明細表.....	16
表 4 本案各項工作辦理期限時程表.....	27
表 5 節能減碳文資場域永續作為實施可能性評估分析	31
表 6 土地權屬分析表.....	35
表 7 世代共融基地委外建築面積一覽表	36
表 8 基地物化環境之影響分析	38
表 9 環境影響減輕及因應對策表	40
表 10 本案財務評估基本假設及參數設定表	42
表 11 財務評估分析表	43
表 12 權利金機制初步規劃表	45
表 13 變動權利金支付計畫表	46
表 14 本案營運期之營運控制及查核項目與時點綜整表	56
表 15 本案移轉期之控制及查核項目與時點綜整表	57
表 16 本案移轉期之控制及查核項目與時點綜整表	59
表 17 營運績效標準評估項目說明表	62
表 18 移轉及歸還程序時程規劃表.....	73
表 19 建議作業時程規劃表.....	76
表 20 移轉及歸還程序時程規劃表.....	81
表 21 公聽會辦理意見回復與採納說明表.....	83

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊」撰擬，主要說明各面向評估結果摘要，依據本案可行性評估報告書（民國 114 年 5 月 29 日核定版）成果，在民間參與及政府效益、市場可行性、法術可行性、土地取得可行性、財務可行性、環境影響分析、國家安全及資通安全疑慮之威脅評估均為可行，無條件可行之狀況，故將接續辦理促參委外招商作業。

第二章 公共建設目的及民間參與方式

第一節 公共建設目的

一、計畫背景

臺中市美村綜合服務園區原為美軍俱樂部(聯勤招待所)，位於富有歷史文化底蘊的西區，緊鄰草悟道、國立臺灣美術館、審計新村、臺中文學館、綠光計畫基地等特色建築及文創商業聚落，為年輕人口出入及聚集地方。園區中保留歷史傳承，透過局部保留新舊共融設計方式，將部分舊有建築立面融入空間設計，將興建地上 4 層、地下 3 層建築，提供多元社會福利服務空間。目前以園區 1 樓左側規劃為世代共融基地，透過空間運用及服務設計，吸引不同世代人潮，以達世代交流及互動，在地利之便與景點的串聯下，提供市民多元社會福利服務空間及室外綠化的活動空間。

近年臺中市政府致力推動高齡政策白皮書之「共融」願景，以促進世代和諧共融為目標，促進代間互動、提倡代間學習、強化跨世代的合作方案、提升青年世代投入高齡服務、促進跨世代家庭成員共同參與社會活動等，展現出臺中在地世代共融生活樣態。

為達到園區世代共融生活樣態，提升場域量能，以民間參與營運並結合市府資源，引進企業化精神，藉以提升服務品質，達到多元世代共融之目的，並以主題性環境營造。本計畫將進行委外營運可行性評估及招商前置作業規劃，期望結合民間力量及其對市場敏銳度，規劃適切的營運模式，賦予深具歷史意義的聯勤招待所，創造過去與現在的時空融合，在新園區復刻出歷史軌跡，使場域發揮經濟性、文化性、教育性等全方位共融多元、存有新舊歷史記憶的社福基地。

二、計畫目的

本案標的「美村綜合服務園區世代共融基地」，其公共建設類別係屬《促進民間參與公共建設法》第 3 條第 1 項第 5 款及第 6 款所定之「社會及勞工福利設施」及「文教及影視音設施」。同時亦符合《促參法施行細則》第 11 條第 1 項第 3 款「公立社會教育機構及其設施」及第 7 款「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」之規定。

本案採促參方式委託民間經營，期透過專業營運團隊，活化原為聯勤招待所之歷史場域，使其歷史脈絡得以延續與轉化，實現過去與現在的時空融合，並於新園區中再現歷史軌跡。未來場域將發展為兼具經濟性、文化性與教育性的多功能社會福利基地，結合共融精神，傳遞跨世代參與與地方歷史價值，成為融合新舊記憶、具社會意義與公共價值之指標性空間。本案預期可創造之政府效益與社會效益，說明如下：

(一) 政府效益分析

1. 提升公共服務品質

本基地透過委外經營，導入市場機制與專業服務，吸引具創新能量與實務經驗之民間團隊進駐，藉由彈性人力配置、創新服務設計與有效經營策略，提升整體服務品質與多元性。未來可提供更貼近使用者需求之多元服務內容，如彈性時段課程、個別化關懷方案與節慶主題活動等，進一步提升服務的可近性與滿意度。此外，於委外契約中可明訂具體績效指標，例如活動參與率、使用者滿意度、場地使用率及共融活動場次等，並結合定期稽核、考評制度與獎懲機制，導入績效管理觀念，確保服務品質持續優化，並有效提升公共資源之使用效益，實踐以企業化模式推動社會福利之目標。

2. 多元活化公有資產

美村綜合服務園區世代共融基地透過委外經營模式，引入具備營運能力與創新思維之民間團隊，活化既有空間，轉型為兼具社會功能、文化特色與社區連結之共融基地。藉由結合「世代共融」的使用主題與創新多元的服務內容，賦予空間明確定位與持續生命力，進而提升公共資產效能、提高場域使用率，實現空間資源的多元價值與永續利用。

3. 促進公私協力合作

園區未來將透過委外機制，促成政府與企業、社會企業及非營利組織之間的合作，推動由傳統「施作與監督」模式，轉型為「共創與共管」的新型治理架構。此一模式下，政府負責政策方向與品質控管，民間則貢獻創意與彈性，彼此互補、分工合作，建立具夥伴關係的治理機制。透過共創治理模式，不僅有助於提升服務的彈性與創新性，也使政策推動更貼近民眾實際需求。同時，政府角色亦將隨之轉型，從單一服務提供者，轉為資源整合者、平台搭建者與品質監督者，提升治理彈性，進一步回應多元且快速變化的社會挑戰。

4. 減輕政府財政與人力負擔

傳統由政府自行經營社會福利空間，需投入固定預算以支應場地管理、設備維修、人力聘用及日常營運等項目，不僅造成財政負擔，也缺乏營運彈性。透過委外模式，以企業化方式提供社會福利服務，民間業者可自籌部分營運經費，並投入設備升級與活動推廣資源，有效分擔政府支出，提升整體資源使用效率。此模式亦可避免有限之公務人力過度投入於日常事務，使公部門能聚焦於政策規劃、資源整合與品質監督等核心職責，強化政府角色的功能轉型，並提升整體治理效能。

5. 促進資源整合與提升行政效率

世代共融基地議題橫跨社政、教育、文化、衛生、勞工等多個局處領域，透過委外營運模式，由業者統籌空間與活動，政府僅需就政策主軸提供引導與資源挹注，可有效整合跨機關業務與資源，提升橫向協調效率，並可使公部門免除繁瑣的活動企劃、場地維運、人員管理、日常開支報支等作業，由業者依契約自主執行，行政人力可由管理轉向重視政策設計與成效監督，提升整體治理重點與行政彈性。

(二) 社會效益分析

社會效益屬於無法歸屬於特定之受影響個人或團體之效果，以及對於周邊環境與社區之影響效益，本案初步分析可帶來之社會效益如下。

1. 促進世代融合與互動

高齡與青少年世代生活節奏與價值觀常有差異，透過共融活動(如共學課程、手作課程、技藝傳承等)，營造自然互動的情境，有助於雙方學習理解與接納，強化社會連帶感，打造自然互動場域，促進跨世代理解與連結，建立互補與共學的關係，強化代間互助模式，讓跨世代互動不僅是陪伴與關懷，更可透過「彼此學習、互補所長」的方式，共創有意義的交流。例如基地安排世代共學課程、跨代故事工作坊、技能交換市集等活動，讓不同年齡層的參與者扮演教學與學習者角色，賦予彼此正向價值。

2. 提升高齡者生活品質與延緩退化

透過世代共融空間提供定期且多樣化的活動，如健康操、繪畫、手作、桌遊、共學課程等，有助於維持體能、延緩認知退化，提升自理能力與生活信心，活動參與不僅可降低長者孤獨感，更有助於延緩認知退化與促進身心健康，減少長期照護需求的提早發生。另外，也透過親子共玩、祖孫共學、世代共餐等活動形式，讓長者與家庭成員建立穩定關係，減少社交孤立風險，強化社會支持網絡。

3. 促進包容共融的社會文化

世代共融空間強調不同年齡層、家庭型態與身心狀況者之間共同參與與平等對待，透過設計具包容性的空間與多元活動，營造「沒有人被排除」的友善環境。此舉有助於提升大眾對「差異即常態」的理解與尊重，進一步促進社會對多元族群的包容與接納，推動全齡參與及代間互助的核心價值。

共融空間的運作理念，以「每個人皆有角色與貢獻」為基礎，突破年齡與身份的傳統框架。例如，長者不僅是被服務的對象，也可成為經驗的傳承者；青年除了參與活動，亦可擔任陪伴者或技術支援者。透過這種角色的流動與參與設計，促進「共在、共做、共學」的合作文化，進而形塑代間互助、彼此信賴的社會倫理觀，深化公民社會中相互支持與共好價值的實踐。

(三) 經濟效益分析

1. 提高場地使用效益

許多社會福利設施或公共空間常面臨使用時段侷限、缺乏專業營運等問題，致使場地效益未能充分發揮。透過委外引進具規劃與經營能力的民間單位，可藉由活動設計、空間再造及跨領域合作，打造兼具社會服務、教育推廣、文創展演與休閒娛樂等多元功能的場域，進一步提升空間附加價值與民眾使用意願。

在場地管理上，民間經營團隊可依據行政時段、服務對象、季節與節慶需求，進行彈性規劃，以提升每日與全年之使用率。同時，透過精準的營運規劃，亦可活化原本使用率偏低的時段（如中午、傍晚、假日）或地點，導入如親子假日營、銀髮市集、青年工作坊、夜間講座等主題活動，吸引多元族群參與，有效帶動人流與周邊經濟發展，實現公共空間資源的最大共享與使用效能。

2. 創造就業機會

共融空間的經營需具備跨領域整合與社區溝通能力，委外團隊在長期營運過程中，將自然培育一批具備活動設計、世代互動、長照預防、社區營造等實務經驗的人才，強化在地社福與公共服務能量，進而帶動一系列人力需求，提昇中度專業、親社區性、女性與中高齡友善等就業機會，促進勞動參與率提升。

3. 帶動在地經濟

共融基地啟動營運後，透過課程、活動、展覽、展售與餐飲等多元規劃，將吸引各年齡層民眾定期進入場域，逐步培養穩定人流。其中，長者族群具有消費力穩定、停留時間長等特性，對於周邊商圈具有補充與穩定效益，亦有助於強化日常經濟活絡。

此外，營運可結合在地產業與地方特色文化，促進社區經濟循環。透過委外經營模式，得以與文創品牌、手作職人與社區工坊等合作，辦理主題課程、展售活動或餐飲服務，導入美村特殊歷史藝術、工藝品與文創設計，將社區文化特色轉化為具體的經濟機會，進一步形塑具有地方辨識度與共感價值的共融空間。

第二節 民間參與方式

本案由臺中市政府社會局依促參法辦理 OT 營運移轉作業，預定引入民間機構進行營運管理及維護，屬促參法第 8 條第 1 項第 5 款「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」之參與方式。未來營運設備添置由民間機構負擔，且於契約期間屆滿時無須將其期初投資項目移轉予執行機關；本案招商專案名稱擬定為「臺中市美村綜合服務園區世代共融基地營運移轉(OT)案」。

第三章 民間參與期間及範圍

第一節 民間參與期間

一、契約期間

自簽約日起至委託營運期間屆滿或提前終止之日止。

二、營運期間

本案營運期間自完成點交日起 10 年或契約終止日止。民間機構應自完成點交日起 6 個月內開始營運，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經執行機關同意後，始得延後開始營運日，除契約另有約定外，營運期間不得延長。

三、契約期間屆滿之優先定約

依促進民間參與公共建設第 51 條之 1 第 3 項規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限，本案契約期間屆滿之優先定約年初步建議為 6 年。

第二節 民間參與範圍

本案由執行機關提供其興建完成之美村綜合服務園區中世代共融基地予民間機構營運管理，並約定部分空間（聯勤展示空間及二樓歷史廊道）由民間機構協助義務管理維護，爰本案民間參與範圍分為「公共建設用地範圍」及「義務維護管理範圍」兩大部分，說明如下。

一、公共建設用地範圍

（一）委託營運管理範圍

美村綜合服務園區位於臺中市西區民生路及美村路一段路口，美村路一段 400 號，為一棟地下 3 層地上 4 層樓之建築，建物總樓地板面積為 11,027.87

m²。基地土地包括土庫段 14-3 地號、15 地號、15-11 地號、16 地號及 33-18 等地號等 5 筆地號，地籍面積共為 5,334 m²。

本案「臺中市美村綜合服務園區世代共融基地營運移轉(OT)案」之委託經營管理範圍，於美村綜合服務園區建築 1 樓北側空間，包含大廳空間(120.60 m²)、世代共融活動基地 (125.88 m²)、世代共創生活教室 (200.58 m²)、多功能服務空間(90.30 m²)、行政辦公室(91.87 m²)、廁所及梯廳(109.07 m²)，共 738.3 平方公尺。

表 1 美村綜合服務園區地籍資料表

地區	地段	地號	地籍面積 (m ²)	114 年土地 現值(元/m ²)	114 年公告 地價(元/m ²)	管理機關
西區	土庫段	14-3	128	122,000	14,500	臺中市政府社會局
西區	土庫段	15	1,199	113,782	13,517	臺中市政府社會局
西區	土庫段	15-11	161	82,800	9,813	臺中市政府社會局
西區	土庫段	16	2,580	64,777	7,679	臺中市政府社會局
西區	土庫段	33-18	1,266	57,600	6,800	臺中市政府社會局
小計			5,334			

表 2 美村綜合服務園區世代共融基地委外營運面積一覽表

空間名稱	樓地板面積(m ²)	使用類組	從屬使用類組
大廳空間	120.60	F-2	G2、G3
世代共融活動基地	125.88	F-2	G2、G3
世代共創生活教室	200.58	F-2	G2、G3
多功能服務空間	90.30	F-2	G2、G3
行政辦公室	91.87	F-2	G2、G3
廁所及梯廳	109.07	F-2	G2、G3
小計	738.30		

(二) 義務維護管理範圍

義務維護管理範圍為 1F 聯勤展示空間 (樓地板面積約 37.42 m²) 及 2 樓戶外展示廊道(樓地板面積約 131.63 m²)，由民間機構負責日常清潔服務，其相關設備之維護維修由民間機構通報執行機關處理。

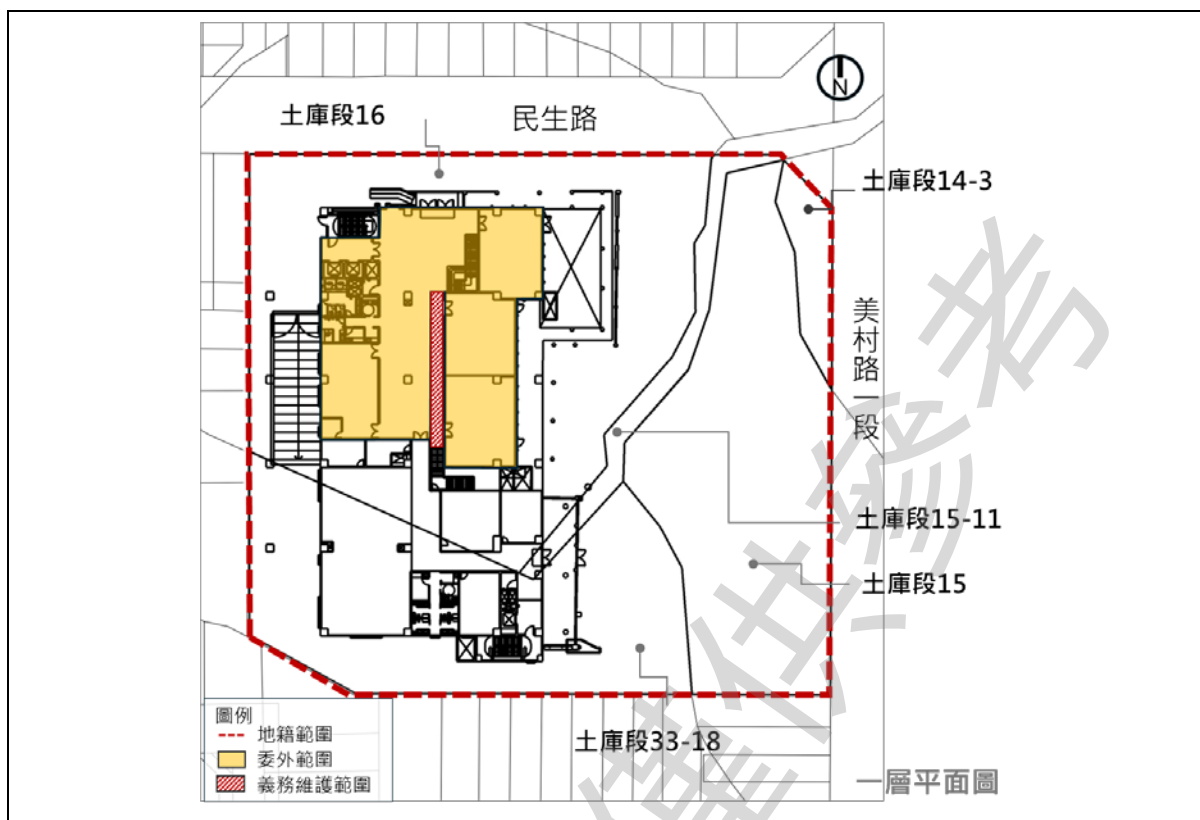


圖 1 美村綜合服務園區世代共融基地委外營運及義務維護管理示意圖

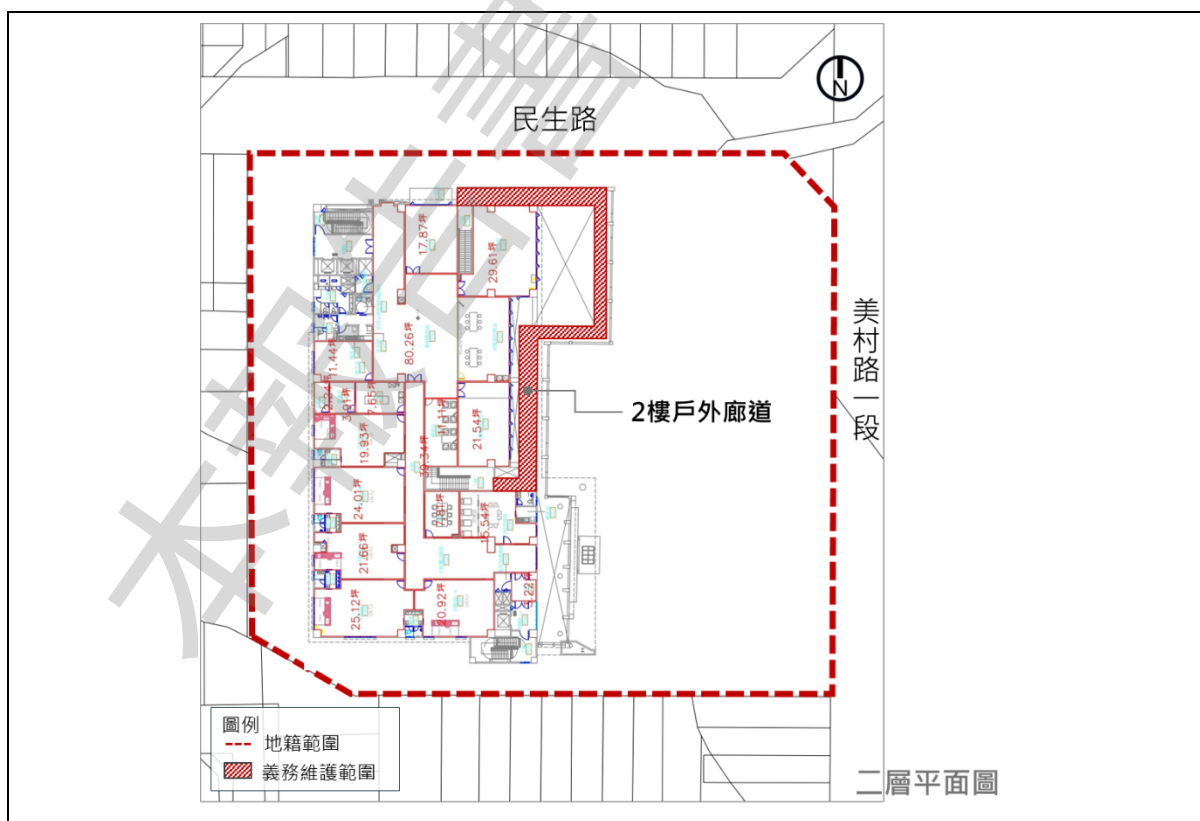
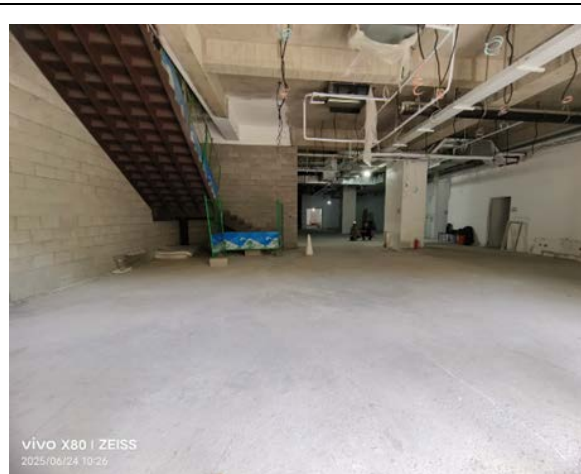


圖 2 美村綜合服務園區世代共融基地義務維護管理範圍示意圖



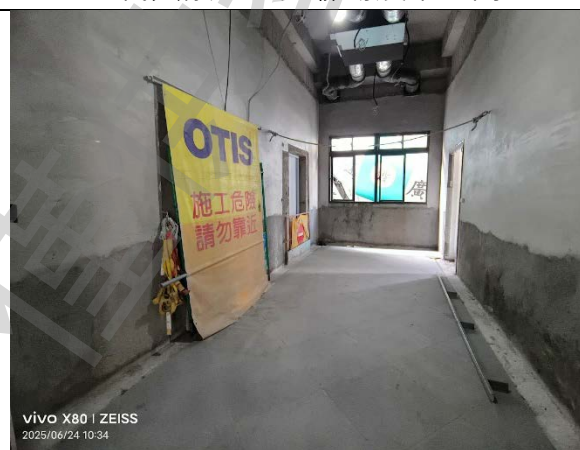
大廳空間



世代共融基地與聯勤展示空間



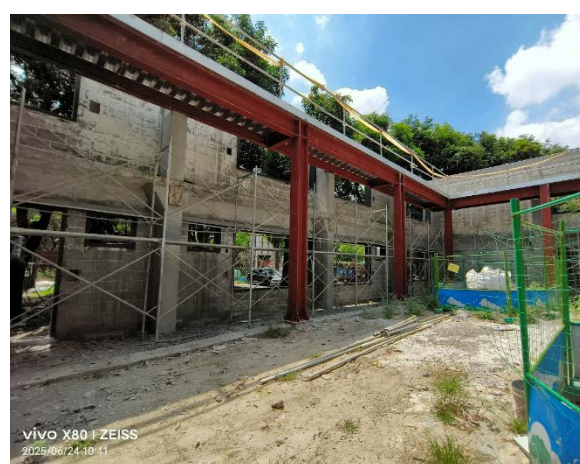
大廳櫃檯空間



廳梯空間



多功能服務空間



二樓戶外廊道



第四章 空間設備建置計畫

第一節 工程調查及規劃

本案擬採「促進民間參與公共建設法」第 8 條第 1 項第 5 款 (OT) 規定辦理，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；本案室內空間已於美村綜合服務園區主體工程已完成天、地及牆面等主要裝修作業，主要設施設備皆已由執行機關納入建築主體工程 (包括空調設備、監視系統、高矮櫃體、水槽中島櫃、IH 感應爐、手動遮光捲簾、活動隔間)，因此針對「美村園區世代共融基地」係由民間機構依其營運需求辦理設備建置，如多功能服務空間、世代共創生活教室、行政辦公室之展櫃或桌椅等，未涉及建築物室內裝修管理辦法第 3 條所稱室內裝修行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修；二、內部牆面裝修；三、高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修；四、分間牆變更。

以下就本案建置之規劃工作之辦理權責及辦理方式進行說明：

一、調查及規劃工作

依美村綜合服務園區建築執照(114 年 1 月 11 日 111 中都建字第 01723 號) 本計畫使用類組為 F-2，美村綜合服務園區未來若僅以衛生、福利、更生類其委外營運項目將受限制，故本案未來可依「建築物使用類組及變更使用辦法」及「臺中市一定規模以下建築物申請免辦理變更使用執照辦法規定」，於建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組者，應同時符合各使用類組規定之檢討項目及檢討標準。

民間機構負責本設備建置進行前各項調查，其所產生全部費用皆由民間機構自行負擔，包括現場空間測量工作等。執行機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料，其中工程調查之辦理方式 (向執行機關諮詢、現場調查及基地資蒐集等) 由民間機構自辦。

本案後續由民間機構依其營運需求辦理設備建置，民間機構應於投資執行計畫書中載明設備建置內容，經執行機關同意後據以執行。設備建置皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用，執行機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

二、辦理方式

(一) 民間機構負責事項

1. 民間機構承諾在辦理本案設備建置及營運時，均符合相關法規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
2. 民間機構承諾於本案施工期間內之場地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全，概由民間機構負責。因設計施工或管理不當，致損害他人權益者，民間機構應負擔所有責任。
3. 民間機構應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項相關費用。

(二) 執行機關協助事項

1. 民間機構得於完成簽約日起至完成點交日前，經執行機關同意後進入本案用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。
2. 民間機構因執行本案須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。

三、時程規劃

因本案設備建置之調查作業為建置規劃設計、施工作業之基礎，建議後續執行機關得允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意進入本案用地進行規劃設計所需之各項調查工作，另執行機關辦理美村綜合服務園區主體工程驗收時，得邀請民間機構一同參與。

四、委託營運空間裝修計畫

民間機構須依「美村綜合服務園區世代共融基地」實際點交之狀態與預備營運之需要，進行營運前置所需之室內裝修、或相關營運設備之整修與裝修工程，並依據建築使用類組實際規範內容規劃設計與施作。

(一) 建築整建與裝修計畫

民間機構須依「美村綜合服務園區世代共融基地」依實際點交時狀態，進行委託營運所需之相關營運設備之設置。

由於本計畫基地位於建築 1 樓左側空間，有獨立之出入口，參訪民眾亦可親子館入口進入，因此民間機構對於基地之主要出入口除保持道路通暢之外，人行觀覽動線規劃、場所空間標示及相關消防安全導引標示等，需有更清楚的規劃以利引導民眾參訪本基地且保障民眾之人身安全。基地每個空間有設計機能指示，民間機構可依據實際使用方式增設方向指示、基地內部機能指示、資訊系統與安全管制系統等相關導覽、識別標示系統。

(二) 室內裝修工程

本案室內空間已於美村綜合服務園區主體工程已完成天、地及牆面等主要裝修作業，主要設施設備皆已由執行機關納入建築主體工程，因此針對「美村園區世代共融基地」係由民間機構依其營運需求辦理設備建置，依據建築物室內裝修管理辦法第 3 條所稱室內裝修行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修；二、內部牆面裝修；三、高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修；四、分間牆變更，故本案未涉及建築物室內裝修管理辦法第 3 條所稱室內裝修行為。

若未來依營運需求要辦理室內裝修工程時，應於辦理裝修工程前提出本案建築與室內裝修施工計畫書，並應經相關主辦機關同意後始得實施，裝修工程規劃設計原則如下：

1. 室內設備避免造成建築結構及過度裝飾不良影響。
2. 限制任何危害建築主體、室內裝飾之工程行為，減少掛載物或依附建物表層之相關設計。
3. 執行本案所需之室內裝修工程，應經主辦機關同意後執行。

第二節 期初投資金額與內容

一、期初投資項目

本案室內空間已於美村綜合服務園區主體工程完成天、地、牆面等主要裝修作業，執行機關在室內空間已留設有燈具、電力插座、弱電設備、自來水、污水管路、油脂截留及排煙管道、排煙設備，後續由民間機構負責設置服務櫃台、多功能服務空間相關家具及布置、課程辦公桌椅等。另考量本案後續營運，且多元電子支付方式目前民眾付費選擇，參考相關案例後續多功能服務區的輕食空間或相關展售空間，建議設置多元電子支付設備，利民眾使用。相關設備有由民間機構負責規劃並經執行機關同意後據以施作。

本案委外空間已納入主體建築工程之設置如下：

表 3 已納入美村綜合服務園區建築主體工程之室內裝修與設備明細表

編號	設備名稱	單位	數量	設備位置	備註
01	空調系統	式	1	全區，獨立開關	
02	200L 油脂截流器	式	1	全區一處	
03	刮泥地墊	式	1	大廳空間	
04	手動遮光捲簾（拉繩式含固定器）	式	1	世代共創生活教室、多功能服務空間、行政辦公室	
05	活動隔間	式	1	世代共創生活教室	
06	高櫃（W80cm*D47 cm *H105.5 cm +105.5 cm）	式	1	行政辦公室、大廳空間	
07	矮櫃*4(W80 cm *D45 cm *H70 cm)	式	1	行政辦公室、大廳空間	
08	水槽中島櫃（W80 cm *D65 cm*H70 cm, 總長 400 cm）	式	1	多功能服務空間	
09	IH 感應爐	個	2	多功能服務空間	
10	不鏽鋼水槽	個	2	多功能服務空間	
11	隱藏式除油煙機	個	1	多功能服務空間	
12	指標系統	式	1	委外空間全部	
13	25M 紅外線高畫質數位網路數位攝影機	式	1	世代共創生活教室、多功能服務空間、大廳空間、行政辦公室、世代共融活動基地、梯廳、梯間	
14	50M 紅外線高畫質數位網路數位攝影機			多功能服務空間外側	
15	紅外線側測器			世代共創生活教室、大廳空間、行政辦公室、世代	

編號	設備名稱	單位	數量	設備位置	備註
				共融活動基地、梯廳、梯間	
16	隱藏式收音機麥克風			世代共創生活教室、多功能服務空間、行政辦公室、世代共融活動基地	
17	43-LED：公共資訊多媒體訊號播號器及 43 吋液晶顯示器			大廳空間	
18	120 吋電動銀幕	台	2	世代共創生活教室	
19	雷射投影機 (5000 流明)	台	2	世代共創生活教室	
20	同軸陣列式喇叭	台	4	世代共創生活教室	

註：1.後續以美村綜合服務園區建築主體工程竣後點交予民間機構之設施設備為準。

- 2.倘民間機構須拆除既有設施改更換其他自有設備，應於投資計畫書時提出，納入甄審評分，簽約後確須移既有設備時，由執行機關會同營運廠商現勘確認，並妥善遷移至適合之位置保存，待契約期滿後無償協助移回復原。

二、期初投資金額

本案室內空間已於美村綜合服務園區主體工程完成天、地、牆面等主要裝修作業，且本案主要設施設備皆已由執行機關納入建築主體工程，依據執行機關政策，民間機構需負擔之期初投資項目著重於多功能服務空間、世代共創生活教室、行政辦公室之生財器具等營運設備。初步評估期投投資經費估自約需 178 萬元。

為確保後續公共建設服務品質，建議可於投資契約約定以下條文：「民間機構 開始營運日前，應投資金額不得少於新臺幣 178 萬元整 (含營業稅，不含土地租金及權利金)。其投資項目僅限於經執行機關同意本案之設備建置及其他項目。列為投資金額項目者，民間機構應於投資執行計畫中明確列示，並於完成資建置後 30 日內，提供經會計師核閱付款憑證予執行機關備查。」

三、設計功能規範建議

民間機構應負責委外營運空間設備建置，就本案之設備建置應符合以下功能規範標準：

1. 應與美村綜合服務園區之設計風格協調及融合，符合美村綜合服務園區之歷史意涵及新建之特色，適當的反應在設計風格與設備選用。

2. 應符合建築法、都市計畫法與消防法規等相關規定。
3. 應符合使用執行照登載之內容。
4. 本案未來各樓層以親子館、公共託嬰中心及兒童運動中心為主，本棟建築不得使用明火，民間機構之餐飲料理設備應以非明火料理設施為主。

四、營運資產之維護與保固責任

本案美村綜合服務園區世代共融基地屬新興公共建設，建築主體工程由執行機關辦理，擁有承包商提供之保固責任上，執行機關點交予民間機構之營運資產，如非因民間機構維護管理所致毀損或故障時，得按執行機關與承包商之建築主體工程採購契約約定，於其保固期間內，由承包商施行保固維修義務、提供保固維修服務。營運資產之維護與保固歸屬建議可在可於投資契約約定相關之規定，以利後續履約執行。

第四節 工程品質要求及監督管理

一、品質管理作業

(一) 投資執行計畫書

為確保本案品質符合相關法令規定，民間機構應自完成議約日起 30 日內，依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見進行修正後，提送經執行機關同意之投資執行計畫書，作為民間機構設備建置及營運之依據。投資執行計畫書中應納入「設備建置規劃」，內容至少應包括但不限於以下項目：

1. 設置建置規劃（包括各空間平面配置及使用規劃）
2. 設備建置採購規劃（包括多功能服務空間、世代共融活動基地、世代共創生活教室、大廳空間、行政辦公室之投資項目、金額及其比例）。
3. 設備建置時程規劃。
4. 品質及安管理規劃。
5. 促參識別標誌設置規劃（包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等）。

(二) 品質管理作業

民間機構負責「美村綜合服務園區世代共融基地」裝修工程及設備購置定位之管理責任，主辦機關得要求民間機構於開工前提送施工管理計畫，以後續落實對民間機構執行裝修工程作業之監督，管理責任歸屬之認定，以下就雙方責任歸屬進行簡要說明：

1. 民間機構之施工管理責任

- (1) 民間機構應依照主辦機關審核通過之「美村綜合服務園區世代共融基地」該案之「投資執行計畫」規劃內容，辦理營運設施進駐與空間布建前置作為。
- (2) 民間機構應對於施作工法之適當性、可靠性及安全性負責，並依據工程執行管理計畫之工程安全管理，處理工安意外或工程防護相關防範措施之執行。
- (3) 民間機構於「美村綜合服務園區世代共融基地」施工期間應依據相關法令規定，設置相關標示與維安設施，並徹底辦理執行人員與工程之各項相關保險事宜。
- (4) 民間機構應依據工程執行管理計畫，定期檢視與追蹤，並定期提送工程施作進度交予主辦機關備查。

2. 主辦機關之監督與協助責任

- (1) 依據促參法第 11 條第 1 項第 7 款規定，指派相關業務人員負責施工期間之工程品質、進度稽核與工程管控。
- (2) 建議於「美村綜合服務園區世代共融基地」施工期間，視主辦機關必要得編列預算委託工程技術服務機構，協助辦理計畫審核與督導工作。

二、工程監督

民間機構負責工程監造之工作，主辦機關及相關主管機關則為監督審查之角色，必要時可委由相關品管部門、履約管理團隊或委託獨立機構以監督工程品質。

1. 施工品質監督：依促參法施行細則第 40 條規定，執行機關得依公共建設特性及民間投資方式，於投資契約明定，限期民間機構提出或交付工程品質管理計畫、工程進度報告、查核紀錄及其他相關文件以供查核。
2. 工作定期提報：民間機構應定期提出工作進度供執行機關查核，執行機關必要時得檢查民間機構工作內容，包含但不限於要求民間機構限期交付或提出施工紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等。

三、完工驗收及通知

「美村綜合服務園區世代共融基地」之工程技術可行性評估各式工程，皆屬可行，技術面已無需要克服之困難點；另外，針對「美村綜合服務園區世代共融基地」之各項工程技術可行性評估，僅部分室內裝修由民間機構辦理，裝修工程完工後，民間機構需自行辦理驗收確認，並提送竣工資料及書圖至執行機關備查，以利確認相關投資金額認列投入之完成度，始得開始正式營運「美村綜合服務園區世代共融基地」場域。

四、時程規劃

民間機構整備期間預計應於「美村綜合服務園區世代共融基地」點交完成翌日起算 6 個月內完成，並開始正式營運，若民間機構有展延之必要，得事先書面向執行機關申請，最長展延期限原則不超過 30 日，且不得延長營運期間。

第五章 營運

第一節 營運內容與規範

一、營運內容

(一) 營運目標

美村綜合服務園區世代共融基地係以「不分年齡，俱樂部在此」為核心理念，從「一起玩、一起老、一起好」出發，延續歷史風貌、促進跨世代交流，營造一處融合歷史記憶與當代生活的全民俱樂部。基地以「歷史文化」、「社交休閒」與「在地生活」為推動三大主軸，透過導入青銀共學、健康促進、主題活動、輕食餐飲、展售空間等多元功能，吸引樂齡、青年、親子及社區居民共融參與。並藉由公私協力，活化原美軍俱樂部歷史空間，重新詮釋場域質性，轉化為具教育性、互動性與公益性的生活基地，展現過往故事的當代表述，實踐公益與商業兼容並蓄的永續營運模式。

(二) 營運原則

1. 本案屬於《促進民間參與公共建設法》所規範之「社會及勞工福利設施」與「文教及影視音設施」類型，鑒此，本案之營運主體與範圍，得參考《社會福利法》第 4、8 及 41 條福利服務之內涵與《文化創意產業發展法》第 3 條所列之文化創意產業範疇，未來可辦理與基地主題相關之展覽、主題活動、世代共融課程、代間學習、互動式體驗活動、樂齡課程主題活動等相關主題活動及商業展售、或其他經過甲方同意且符合因應計畫使用許可所核定之項目，以強化場域的文化定位與社會功能。

2. 其他可容許營運內容

考量基地營運的實際需求且符合建築使用類組及從屬使用之規定的使用項目，除提供世代共融課程活動及展演活動之營運外，可提供餐飲及零售等遊客參訪服務配搭，建議未來將餐飲、市集零售活

動、相關文創及具主題性商品之銷售、經營與開發等相關產業納入營運範疇。

3. 變更其他營業內容調整

若民間機構針對基地營運內容有必須增加之營業業種業態，應事先取得執行機關同意後，始得依建築物使用類組及變更使用辦法等相關規定辦理變更程序。

4. 附屬事業營運範圍

本計畫屬社會福利設施及其附屬設施營運，辦理營運內容已保留彈性，暫不允許附屬事業。

5. 民間機構應符合相關法規及限制，並善盡維護管理之責。

(1) 民間機構於期初投資階段以營運室內裝修及生財設備費用為主，並負責維護及管理「美村綜合服務園區世代共融基地」許可範圍內之建築物、工作物、義務維護管理範圍等營運資產，並符合建築法、建築使用類別、都市計畫法及消防法規等相關規定。

(2) 民間機構應負責「美村綜合服務園區世代共融基地」委託經營管理範圍內之營業設施、營運及義務維護管理範圍的環境清維護與管理，維護系統之建立等。

(三) 作業規範

1. 投資執行計畫書內容

為確保本案營運管理符合相關法令規定及政策求，民間機構應自完成議約日起 30 日內，依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見進行修正後，提送經執行機關同意之計畫書，作為民間機構與執行機關間投資契約之附件及執行之依據。民間機構如有新增或變更投資執行計畫書內容之需求，應經執行機關同意後，始得為之。投資執行計畫書之內容至少應包括但不限於下列項目：

(1) 經營團隊成員與相關管理時機經驗

(2) 設備建置與管理計畫

(3) 營運計畫及風險管理計畫

(4) 財務計畫

(5) 創意推廣及回饋計畫

2.營運執行計畫書內容

為確保本案營運設施已具基本服務品質，於開始對外營運前 30 日，依據本案投資契約及投資執行計畫書，提出「營運執行計畫書」及其他執行機關要求文件，經執行機關同意後始得為之。營運執行計畫書之內容至少應包括但不限於下列各項：

(1) 整體營運構想 (含市場調查分析、市場定位等)。

(2) 營運服務提供方式及品質 (包括課程、販售商品種類與方式)。

(3) 營運時間規劃 (包括營業日及營業時間等)。

(4) 結合美村綜合服務園區資源及行銷規劃 (如美軍俱樂部歷史及在地藝文活動)。

(5) 雇用員工及培訓規劃。

(6) 資產及設備管理維護 (修) 規劃。

(7) 安全監控與緊急通報規劃。

(8) 資通安全維護計畫 (包括訂定資通安全事件通報及應變機制、資通安全事件之認定、資通安全事件通報與處理流程及資通安全事件復原措施等)。

(9) 營運費率標準與調整機制。

(10) 執行環境永續公司治理 (ESG) 及永續發展目標 SDGs 之規劃。

3.未來「美村綜合服務園區世代共融基地」營運作業，由民間機構依「投資執行計畫書」與「營運執行計畫書內容」所提營運計畫許可經營之業務，經主辦機關核可後執行。

(四) 營運相關限制事項

- 1.「美村綜合服務園區世代共融基地」室內空間應依相關消防法規委外空間全區禁止使用明火。
- 2.營運限制事項主要以不涉及觸犯法令限制為基本原則，商標使用、廣告分租與行銷活動之辦理須由民間機構載明於投資執行計畫書中。
- 3.民間機構如欲於委託經營管理「美村綜合服務園區世代共融基地」之土地、建築物外部張貼、放置與繪製或吊掛之各類文宣及廣告物，應自行依法令規定完成相關申辦手續；若主辦機關認其設置有礙本案計畫目的之執行或妨害風俗或其他認定不宜者，得限期命民間機構撤除，民間機構應無條件配合辦理。
- 4.民間機構與其代理人、受雇人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由民間機構負責，應自行履行投資契約之營運，非經主辦機關書面同意不得委託他人營運或將履約責任轉讓予他人。
- 5.「美村綜合服務園區世代共融基地」建築使用空間如有變更之必要，民間機構應事先取得執行機關同意後。
- 6.委託三人經營或出租之約定

依促參法第 51 條第 2 項規定，民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經執行機關同意，不得轉讓、出租、設定負擔。惟依促參法實務經驗，償民間機構有出租或委託第三人經營之實務需求，經執行機關同意後亦可執行。

本案後續將於投資契約明定民間機構承諾其與第三人間所簽署出租、出借等契約書，應約定民間機構喪失辦理本案契約營運權利時，民間機構與該第三人契約亦同時終止。相關內容如下：

- (1) 民間機構承諾將完成本案而與第三人簽訂之租賃契約、借用契約、委託經營契約、設備採購契約、智慧財產權與或授權契約等類此重要契約副本，提送執行機關備查。其民間機構與第三人所訂契

約，執行機關認為有必要時，亦同。該等契約如有修改或變更，民間機構應主動將其副本交予執行機關。

(2) 民間機構承諾於前項契約中約定，除執行機關事前或事後另有書面同意者外，本契約一部或全部終止時，民間機構與該第三人間之契約亦同時終止。

(3) 乙方經甲方同意，以出租、委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分，該第三人營運之收入亦應納入乙方之收入總額內。

7.商標或名稱使用限制：民間機構若有設置商標，應經執行機關同意後辦理

(五) 人力組織

大廳服務屬本案委外營運範圍，民間機構須配合機關執行服務櫃檯作業，提供基本所需人力。其他空間之營運組織，則應由未來經營團隊依籌組計畫於投資計畫書中提出，並應至少包含組織架構、成員配置、業務分工及專業人力資源等項目。

(六) 民間機構應負擔事項

1.營運應負擔事項

民間機構應依相關法令辦理本案營運，如有任何故意或過失行為致第三人向執行機關或其人員索賠或因而涉訟，民間機構應負擔一切相關費用，並賠償執行機關及其人員因此所受之一切損害，並應負擔經營所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事等費用。

2.促參識別標誌

民間機構應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點規定，自費設置促參識別標誌。

(七) 安全監控及通報計畫

- 1.安全監控計畫：民間機構應就本契約執行之內部及外部安全進行詳細評估，於投資執行計畫書中提出安全計畫，並自行負擔費用及負責執行本案用地全日之安全措施。
- 2.緊急通報計畫：民間機構應就緊急事故發生時，研擬採取之應變措施及通報執行機關之系統與方法，於投資執行計畫書中提出緊急通報計畫。

二、費率標準與調整機制

(一) 營運設施收費方式

本案營運設施收費標準與收費方式由民間機構依據市場行情及營運需求自行規劃，經執行機關同意後據以執行，修改時亦同。

(二) 設施使用優惠

民間機構未來營運時應依據老人福利法、身心障礙者權益保障法及其相關法令規定，提供法定優惠。

(三) 民間機構擬調整收費標準機制

民間機構應於投資執行計畫書擬定收費費率標與其調整時機及方式，報請執行機關同意後始得實施，非經執行機關同意，民間機構不得任意調整，修改時亦同。

(四) 費率公告周知機制

營運期間乙方若擬變更收費標準與收費方式等，應經甲方同意後，依相關法令規定辦理，且應於正式實施日前 14 日，於本案營運場域明顯處張貼公告，並於官網公告相關資訊提供民眾知悉。

第二節 時程規劃

一、營運開始日與屆滿日

本案營同期各項工作建議辦理期限，如下表所示。

表 4 本案各項工作辦理期限時程表

控制及查核項目	執行期程	內容	執行機關處理項目
投資執行計畫書	完成議約 日起 30 日內	- 民間機構應自完成議約 30 日內，依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見進行修正後，提送經執行機關同意之立書，作為民間機構與執行機關間投資契約之附件及執行依據。 - 民間機構如有新增或變更資執行計畫書內容之需求，應經執行機關同意後，始得為之。	同意
點交資產	執行機關 指定日期	執行機關將本案設施以現況點交予民間機構。	完成點交
營運執行計畫書	開始營運 日 30 日 前	- 本案營運期間自完成點交日起 10 年或契約終止日止。民間機構應自完成點交日起 6 個月內開始營運，民間機構若無法於規定期畫納開始營運，應經執行機關同意後，始得延後開始營運日，除契約另有約定外，營運期間不得延長。 - 民間機構自開始營運日 30 日前，依據本案投資契約及投資執行計畫書，提出「營運執行計畫書」及其他執行機關要求文件，經執行機關同意後，始得開始營運。	同意
第一年資產清冊	開始營運 日起 30 日內	民間機構應於開始營運日起 30 日內，編列資產清冊，並送執行機關備查。	備查
保險單及繳費收據	簽訂保險 契約後 30 日內	- 營運期間建議民間機構應投保並維持下列保險項目： 1.火災綜合保險附加颱風、洪水、水災、爆炸險。 2.雇主意外責任險 3.公共意外責任險 4.產品責任險	備查

控制及查核項目	執行期程	內容	執行機關處理項目
		依衛福部「食品安全衛生管理法」及「食品業者投保產品責任保險規定」，具商業登記、公司登記或工廠登記之餐飲業者都應投保產品責任保險。基於公共意外責任險之食品中毒附加條款僅針對內用，投保產品責任險可保障外帶餐點風險。	
前一年度最新資產清冊	每年 1 月 31 日前	- 本案營運資生民間機構應註明使用現況及維護狀況，於每年 1 月 31 日前，將前一年度最新營運資產清冊送交主辦機關備查。 - 民間機構應依營運資產分類編列清冊。 - 營運資產之分類，涉及資產總檢查之檢查範圍，就執行機關點交之資產清冊，區分為「必須歸還」、「非必須歸還」資產，並建立資產清冊。	備查
土地租金	每年 01 月 31 日前	民間機構應於本案點交完成次日起 30 日內，完成繳交第一期土地租金，其後年度（依曆計算，自每年 01 月 01 日起至當年 12 月 31 日止）之土地租金，民間機構應於每年之 01 月 31 日前繳納執行機關。	確認金額
變動權利金	每年 06 月 30 日前	- 以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 5 月 31 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入核算前一年度應繳納之權利金，並將金額明細主動通知執行機關。 - 執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內繳納。	同意

控制及查核項目	執行期程	內容	執行機關處理項目
提送財務資料	每年 05 月 31 日前	• 民間機構應於每年 05 月 31 日前將前一年度主要股東持有比率、董監事名冊、資產清冊及經會計師查核簽證之財務報告書 (包含損益表、資產負債表、現金流量表、財務及物品目錄及附註說明) 等資料，提送執行機關備查。 • 執行機關應實際掌握民間機構執行本促參專案營業單位或特定部門之營運情形，要求民間機構出具會計師針對營業單位或特定部門之專案查核報告，並規範該報告內應含四大財務執表，亦得要求民間機構出具經會計師簽證財務報告。	備查
營運績效評定	每年至少 1 次	• 民間機構應於每年 05 月 31 日前提送前一年度營運績效說明書、財務資料及其他必要資料予執行機關及經執行機關指定之各委員。民間機構所提前一年度營運績效說明書應包括「營運績效評估表」所列項目之說明、自我評估結果及相關數據、活動成果資料等 (如來客數、舉辦活動場次及參與人次、服務滿意度調查表、客訴意見單與營運本場域之 ESG 指標達成等)。 • 執行機關應成立營運績效評估，評估會置委員 5 人至 9 人，由執行機關就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/3。	辦理
財務檢查	定期或不定期	• 執行機關定期或不定期，以書面或實地方式檢查民間機構財務狀況，執行機關為執行檢查，得通知民間機構提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供主辦機關查核，並詢問民間機構相關人員，民間機構應全力配合。	書面或實地檢查
資產盤點	每年 1 次	• 執行機關得每年實施營運資產盤點 1 次。	書面或實地檢查

二、優先定約機制

(一) 優先定約資格

執行機關應每年度至少辦理 1 次營運績效評定。無完整營運年度者，執行機關得免辦理營運績效評定，或併同於次一年度辦理，並成立營運績效評估會。

民間機構營運績效評估定分數(四捨五入取至整數位)達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「優良」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為不及格。營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，執行機關得依據資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部分或全部、暫時接管營運、或終止契約。

民間機構於契約期間之年度績效考評為「優良」以上之次數累計達執行機關總評次數二分之一(含)以上者，且申請優先定約前 3 次績效考評為「優良」以上之次數累計達 2 次(含)以上，得評定為「營運績效良好」。民間機構經依營運績效評定作業辦法評定為「營運績效良好」者，得依規定申請優先定約。

(二) 優先定約期間

民間機構經評定為營運績效良好者，得於委託營運期間屆滿前 1 年，檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等，向執行機關申請優先定約 1 次，期間以 6 年為限，若未於上開期限前，向執行機關申請優先定約，視同放棄優先定約之權利。

三、展延契約期間特別約定

於本案契約期間屆滿前，如執行機關未能完成下一次促參招商作業，或雖已完成上開作業但取得營運權之最優申請人未能於本案契約期間屆滿前

完全承接本案營運業務，或其他特殊狀況等，為避免本案大廳等營運空間中斷，爰建議於後續投資契約中納入展延契約期間之特別約定，建議條文如下：「本契約期間屆滿前，執行機關基於公共利益或避免本案營運中斷之政策考量，得於本契約期間屆滿前 3 個月以書面通知民間機關展延本契約期間；展延期間由執行關訂之，但最長以 1 年為限。契約展延期間之雙方權利義務，仍依本契約之約定履行」。

第三節 營運特殊考量

一、節能減碳與環境保護

本案預定引入民間機構之營運空間包含代間學習課程、餐飲服務及商品零售等，針對節能減碳之重點措施方面，在營運面本案提供永續場域建置方向予民間機構參酌。

表 5 節能減碳文資場域永續作為實施可能性評估分析

場域評估項目	永續作為	實施方式
降低維護成本之規劃措施	減少一次性物品使用與添購	整體性的限制並減少一次性物品使用量，紓解大量垃圾外運成本與需要清理狀態，使用材料亦減少不可回收之容器收置
	低人力操作的智慧化介面	減低維運成本與人力投入控制之實際需求，同時也使用電能控制之電網系統
綠能電源自主供給	窗簾太陽能集電設施設置	設置室內窗戶之窗簾太陽能集電設施設置
日常節能	節能整建作為	門、窗等開口應妥善設計遮陽處理，建議可使用太陽能遮簾集電系統
	用電系統	選用具有節能標章的設備，並依據用電設備之特性及狀況，進行不同方式之控制及調節
	照明系統	配合營業需求及特色配置照明系統，建議選擇省能高效率的照明光源並搭配高性能電子安定器，或借由人工控制、加裝時間控制器 (Timer) 及智慧照明系統 (Intelligent Lighting System)，以兼顧節能與控制電費支出
	選用建築設備節	省電照明上之自動感應式照明與 LED 照明的使用、

	能產品	省水功能之水龍頭與馬桶
	用水策略	加裝節水設施(如水龍頭、馬桶等)、優先購置有經濟部水資源局省水標章認證之相關產品，並設定適當用水量
	用水策略	定期檢視、維護管線與用水設施，若管線或設施有老化甚至滲漏情形，應即時進行維修
	用水策略	設置雨水儲留設備收集雨水、一般洗手廢水再利用，或利用經處理過之餐廳或廁所污用作為廁所沖洗、景觀施肥
污水與垃圾處理	污水處理	生活日常之污水設置專有污水收集系統與管線
	垃圾處理	減少一次性垃圾總量，另同時使用資源回收與減少垃圾管理方式
裝修材料選擇與購置	健康綠建材	使用具有健康綠建材標章之建材，其特性為低毒性、低危害健康風險建築材料
	生態綠建材	使用具有生態綠建材標章之建材採用生生不息、無匱乏危機之天然材料，具易於天然分解、符合地方產業生態特性，且以低加工、低耗能等低人工處理方式製成之建材
	再生綠建材	利用回收材料，經過再製程序，所製造之建材產品，並符合廢棄物減量(Reduce)、再利用(Reuse)及再循環(Recycle)等 3R 原則製成之建材
碳足跡與碳足跡盤查之運用	碳足跡盤查	針對「整個企業 / 組織」各環節營運所產生的溫室氣體做計算與查驗，並以營運第 1 年作為基礎年度進行後續減碳計算的基準
能源計畫	契約用電	建議可考量訂定合理契約容量值，以減少超約罰款或降低全年基本電費支出
減廢與低碳排計畫	減廢與低碳排的文資場域	建立契約營運年限內之個年度減廢與低碳目標數值，並逐年檢視達成效果並滾動調整實際作為
永續文資場域管理機制	實施 ESG 永續作為執行	契合永續規劃與建設後的運用與管理機制，應妥適建構出臺中市美村綜合服務園區世代共融基地營運移轉前置作業場域符合永續運用策略管理思維

二、民間機構創新及公益事項

1. 規劃辦理契合「美村綜合服務園區世代共融基地」之主題展演活動：民間機構每年應辦理至少 8 場符合本案營運目標之主題性活動，並於投資執行計畫書提出第 1 年具體辦理之執行方案及目標場次（建議每年至少主題活動 8 場次），次年度主題活動應併入年度營運計畫中提送執行機關備查，主題活動以社會福利、公眾服務或本案基底與周邊歷史文化意涵為主軸，對象以 65 歲以上市民為主且引導各世代及族群共同參與，世代共融主題如老少、青銀、身障等。
2. 各場次主題活動應至遲於活動日前 30 日，將計畫及相關文宣內容提送執行機關備查，並由執行機關協助於官網宣傳。
3. 「美村綜合服務園區世代共融基地」營運期間內民間機構應就營運空間範圍空間，研訂租借（使）用規約，函報執行機關同意備查後，依該規約之規（約）定，將建物空間、設施及設備提供在地機關、社區組織、團體或個人辦理社會福利或藝文展演相關活動，每年提供至少 10 個時段做為免費租借使用。
4. 民間機構應配合主辦機關及執行機關需求，無償提供本案場地舉辦相關主題或相關發展活動，其使用時間及場地範圍，主辦機關及執行機關需於活動日 30 日前以書面通知使用日期及空間、設施，每年以 5 日為上限，超過部分得由雙方另行協議。
5. 延伸「歷史場域」功能：民間機構應於營運期間內，每年開發至少 1 件融合「美村園區」歷史意涵或樂齡長青主題概念之創新商品或包裝設計，展現地方特色與創意價值。

第四節 營運期間監督與自主管理

一、民間機構之營運管理

（一）因應市場趨勢調整營運內容及組合

由於市場變化快速，因此民間機構需定期針對「美村綜合服務園區世代共融基地」規劃之營運內容、設施使用及服務狀況等，進行定期之滿意

度或客服問卷調查，瞭解既有與潛在問題、未來相關場域之各式產業發展趨勢，回應顧客需求，藉此調整營運內容與組合。

(二) 定期維護環境設施與服務

針對營運各項硬體設施、歷史建築相關設施與環境，設置保養及維護管理的專責人員，或以委外方式請專業公司進場協助處理，定期維持空間設施品質與使用安全，若遇不堪使用之設備應隨時予以更新。

(三) 加強優質的專業服務

針對營運的接待及服務人員，定期辦理在職訓練輔導，確保並促進專業服務品質；另外，為因應本基地營運期間所可能發生的各種意外或緊急狀況，應安排相關危機處理課程（職業傷害講習或各式災害防救演習），以培養員工對特殊狀況之應變能力，確保民眾及館舍內的安全，藉此使民眾擁有良好的參與體驗。

(四) 顧客旅遊及諮詢服務

設立專屬的顧客旅遊服務諮詢站點，提供親切專業服務，包含周邊舊城區旅遊資訊等服務，並對於危機處理及客訴處理等問題進行解決。

二、營運績效之監督管理

依促參法第 51-1 條，執行機關應於營運期間內每年辦理至少 1 場次，經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿前與該民間機構進行優先定約（優先定約以 1 次為限，且期限不得逾原投資契約期限）。

三、營運缺失處機制

本案營運期間，除屬投資契約所稱違約事項外，民間機構之行為如有不符合投資契約之規定者，均屬缺失。執行機關得要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理。

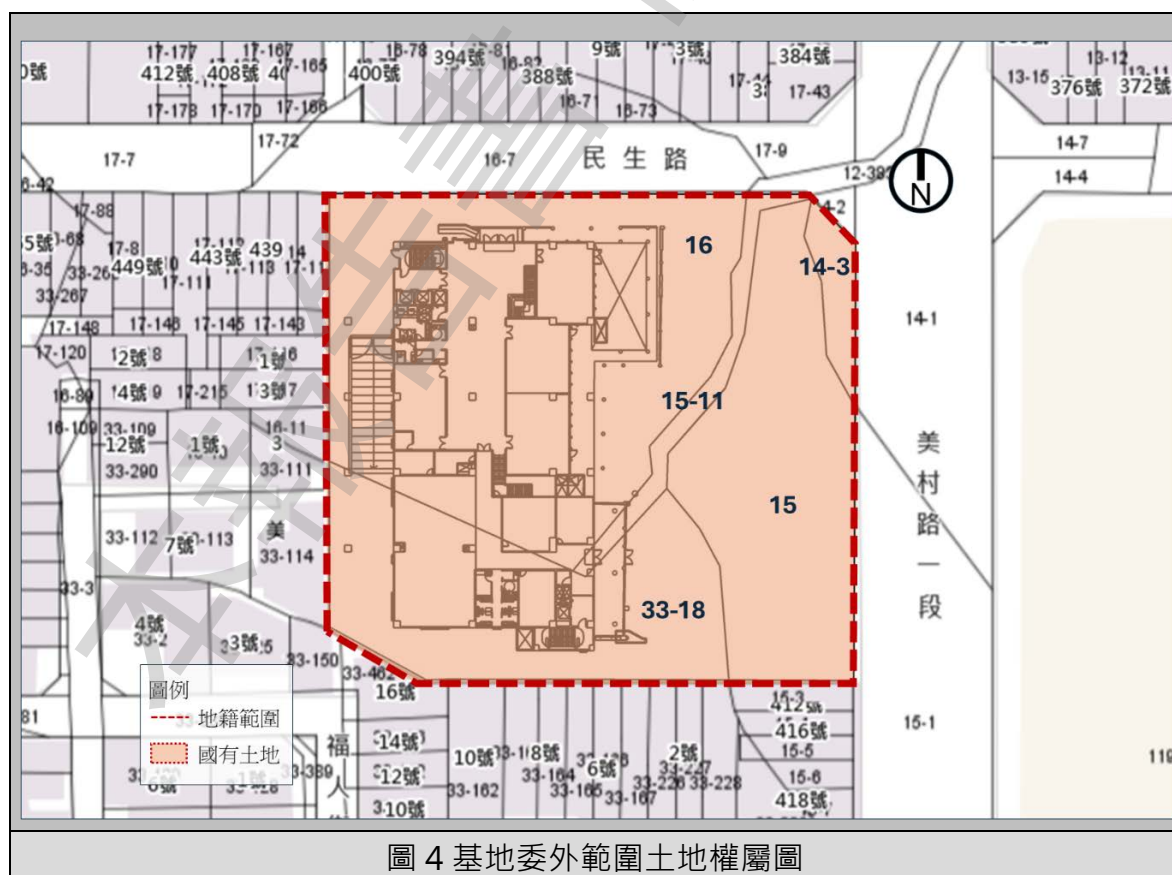
第六章 土地取得

第一節 土地權屬

美村綜合服務園區基地坐落於西區土庫段 14-3 地號、15 地號、15-11 地號、16 地號及 33-18 等 5 筆地號，土地面積共為 5,334 平方公尺，土地為中華民國所有，管理機關為臺中市政府社會局，土地取得無虞。

表 6 土地權屬分析表

地區	地段	地號	地籍面積 (M ²)	所有權人	管理機關
西區	土庫段	14-3	128	中華民國	臺中市政府社會局
西區	土庫段	15	1,199	中華民國	臺中市政府社會局
西區	土庫段	15-11	161	中華民國	臺中市政府社會局
西區	土庫段	16	2,580	中華民國	臺中市政府社會局
西區	土庫段	33-18	1,266	中華民國	臺中市政府社會局
小計			5,334		



第二節 用地範圍的劃定

美村綜合服務園區為地上 4 層、地下 3 層的建築，其中 B1F-B3F 為停車場、設備機房及防空避難室使用；1F 以親子館、世代共融活動基地及聯勤展示空間；2F 作為公共托嬰空間及婦女發展基地；3F 為志願服務暨常態展示空間，提供臺中市各類志工舉辦會議及作為臺中市志願服務推廣中心行政辦公與日常作業空間；4F 作為兒童運動中心，總樓地板面積為 11,099.19 平方公尺。

本計畫委託辦理委外範圍以 1 樓世代共融活動基地為主，委外空間包括大廳空間、世代共融活動基地、世代共創生活教室、多功能服務空間、行政辦公室、廁所及梯廳，其中 1 樓聯勤展覽空間位於世代共融活動基地，以營運範圍整體性考量，將聯勤展覽空間納入義務維護管理範圍中，委外營運面積為 738.3 平方公尺。

表 7 世代共融基地委外建築面積一覽表

空間名稱	委外面積(M ²)	委外面積(坪)	使用類組
大廳空間	120.60	36.48	F-2
世代共融活動基地	125.88	38.08	F-2
世代共創生活教室	200.58	60.67	F-2
多功能服務空間	90.30	27.32	F-2
行政辦公室	91.87	27.79	F-2
廁所及梯廳	109.07	32.99	F-2
小計	738.30	223.34	

因其屬美村綜合服務園區部分樓層，後續土地租金計算範圍將按其所占美村綜合服務園區總樓地板面積比例換算，即土地租金計算公式為：(土地面積 5,334 m² × [當期申報地價 × 10%]) × 實際委外使用樓地板面積占比 [738.3 m²/11,099.19 m²，約 6.65%]) + (土地面積 5,334 m² × [簽約當期申報地價 × 2%]) × 實際委外使用樓地板面積占比 (738.3 m²/11,099.19 m²，約 6.65%)。

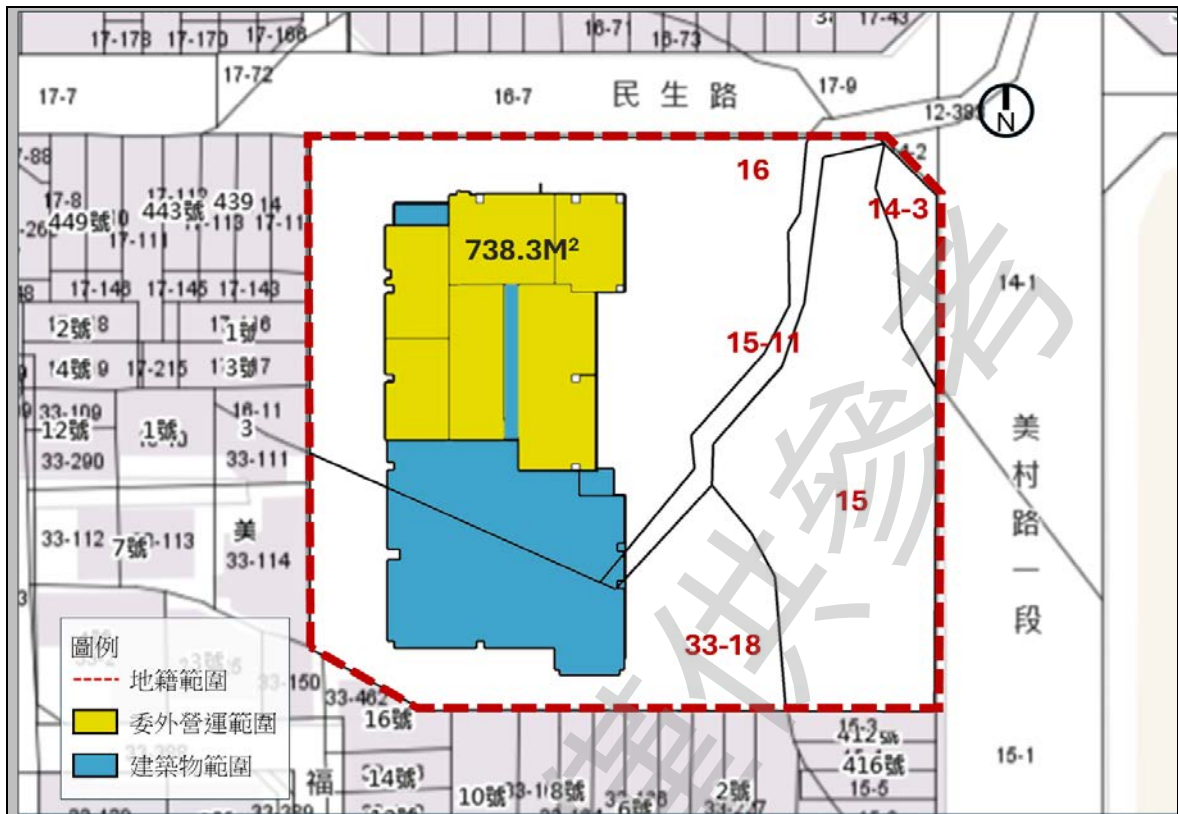


圖 5 基地地籍與建築範圍圖

第七章 環境影響評估與開發許可

第一節 環境影響項目及對策

本案未涉及興建或擴建行為，應不需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。以下就本案基地之環境背景現況描述、評估公共建設與環境因子之關係、環境影響預擬之對策進行說明。

一、評估公共建設與環境因子之關係

本案後續整備及營運之期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度，詳如下表所示。

表 8 基地物化環境之影響分析

環境項目	評估因子	影響階段		可能影響說明	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	✓		施工期間機具或運輸車輛所排放之廢氣。	基地周邊	□
		✓		裝設營運設備時所產生之粉塵。	基地內部	□
			✓	運輸車輛所產生之廢氣之排放	基地周邊	△
	水質	✓		施工人員之生活污水、施工車輛與機具清洗之廢水可能鄰近水體。	基地周邊排水系統	△
			✓	輕食餐廳等經營與其他設施使用事業廢水及生活污水。	基地周邊排水系統	□
	噪音振動	✓		裝設營運設備時所產生之振動及噪音。	基地內部 基地周邊	□
			✓	本案如有運輸車輛頻繁進出，造成輕微噪音振動影響。	基地內部 基地周邊	□
	廢棄物	✓		裝設營運設備所產生之廢棄物。	基地內部	□
			✓	營運過程產生之事業廢棄物，不當處理恐影響整體環境品質。	基地內部	□

自然生態環境	地形地貌	✓		本案僅裝設營運設備，未進行整地開發等相關工程。	基地內部	△
	地質土壤	✓	✓	應注意施工與營運期間廢棄物放置戶外空間，造成土壤污染。	基地周邊 基地內部	△
	地震斷層	✓	✓	本案基地無活動斷層經過，受地震影響較小。	基地周邊 基地內部	△
	水文	✓	✓	本案營運範圍為室內，戶外空間僅少部分時間使用，不會增加不透水面積，影響雨水逕流量問題。	基地內部	△
社會經濟環境	土地利用	-	✓	提升土地經濟效益，規劃符合使用項目之配置。	基地周邊	★
	就業及產業活動	-	✓	提供周邊居民及來訪臺中西區的遊客多元人文場域。	基地周邊	★
		-	✓	提供多元的就業機會。	基地周邊	★
	交通環境	✓		施工車輛進出，將提高鄰近交通流量及危險性。	基地周邊	△
			✓	本案基地設置地下停車場，可提供來訪遊客停放。	基地周邊	☆
	社會福利與公共服務	✓	✓	提供周邊居民多元高齡的社會福利空間。	基地周邊	★
景觀環境	視覺景觀	✓		施工期間工地混亂，造成不良視覺景觀，運輸機具往來，將成為活動性污染。	基地周邊	□
			✓	本案保存多元的戶外樹種，開始營運提供休憩戶外景觀環境。	基地周邊	★

影響程度說明：■顯著性負面影響；□輕微性負面影響；△幾無影響；★顯著性正面影響；☆輕微性正面影響

第二節 環境影響預擬對策

針對前述所列各列各項環境影響因子及其可能造成之環境影響，研擬相關減輕與因應對策，以提高本案之可行性，相關內容參見下表。

表 9 環境影響減輕及因應對策表

環境項目	評估因子	影響程度		可能影響說明	評估結果
		興建	營運		
物化生活環境	空氣品質	☐		- 就工與非施工區設置阻隔設施，降低對非施工區域之影響。 - 運輸車輛運送過稱加蓋帆布或防塵罩，防止不逸漏。施工區定期清掃，防止塵土飛揚。	△
			△	宣導怠速等候關閉引擎，降低運輸車輛造成空氣污染。	△
	水質	△		將有汙染性之施工廢水集中處理，避免直接排入附近溝渠。	△
			☐	輕食餐廳營運期之事業廢水集中於油脂截流槽妥善處理，避免造成污染。	△
	噪音振動	☐	-	- 根據不同施工階段各類施工噪音由施工單位加以控管，以符合噪音管制標準第六條之規定。 - 施工場所設置臨時性的隔音設施，減少現場施工產生之噪音。	△
		-	☐	於規定之時間內營運，設置夜間管制時段，減少車輛頻繁進出。	△
	廢棄物	☐	-	施工期間所產生之生活及建材廢棄物，將妥善收集並委託民間合格代收清除業清理，集中運送至附近合法之垃圾掩埋場。	△
		-	☐	營運所產生之廢棄物，委請代處理業者處理，配合環保政策，達到垃圾減量化之目的。	△
自然生態環境	地形地貌	△	-	本案僅裝設營運設備，未進行整地開發等相關工程。	
	地質土壤	△	△	嚴格管制施工及營運期間所產生之廢棄物貯存堆置，避免直接與地表或草皮接觸，設置安全隔離裝置。	△
	地震斷層	△	△	依據中央地調所資料顯示，本案基地無活動斷層經過，受地震影響較小。	△
	水文	△	△	本案營運範圍為室內，戶外空間僅少部分時間使用，不會增加不透水面積，影響雨水逕流量問題。	△
社會經濟環境	土地利用	-	★	本案原為美軍俱樂部，重新興建改造為臺中市全民俱樂部，提供世代共融空間、兒童館、婦	★

環境項目	評估因子	影響程度		可能影響說明	評估結果
		興建	營運		
				女館、託嬰中心、志工中心、兒童運動中心，成為多元的社福及社區活動場域。本案委託民間經營，以經營世代共融課程、提供代間學習場域、輕食空間、辦理主題活動，可提升土地經濟效益，規劃符合使用項目之配置。	
	就業及產業活動	-	★	引入民間企業化經營精神及專業化技術，提高整體服務品質。	★
		-	★	提供多元的就業機會。	★
	交通環境	△		施工車輛進出避開上下班尖峰時段，減少交通衝擊。	△
			☆	本案基地設置地下停車場，可提供來訪遊客停放，減緩停車需求。	☆
	社會福利與公共服務	★	★	提供周邊居民多元高齡的社會福利空間。	★
景觀環境	視覺景觀	□		落實施工管理計畫，維持工區環境清潔。	△
			★	加強場域維護，維持整體環境清潔，營造室內外休憩戶外景觀環境。	★

影響程度說明：■顯著性負面影響；□輕微性負面影響；△幾無影響；★顯著性正面影響；☆輕微性正面影響

第八章 財務計畫

第一節 可行性評估財務規劃成果 (含基本假設參數設定)

一、基本假設參數容

相關假設與參數設定包括評估年期、物價上漲率、稅率、土地租金計收方式及預期利潤率等項目，財務評估基本假設及參數設定表詳如下表所示。

表 10 本案財務評估基本假設及參數設定表

參數項目		參數值	採用依據
評估年期		10 年	含裝修年期 6 個月。
物價上漲率		2.0%	參考行政院主計總處，過去 5 年 (109 年至 113 年) 平均消費者物價指數年增率為 1.87%，考量 111 年及 112 年的消費者物價指數達 2.95% 及 2.49%，預期未來物價仍呈上漲趨勢及央行物價上漲率不超過 2% 為目標，本案以 2% 預估。
稅率	營所稅率	20%	事業經營採營利事業所得稅。
	營業稅率	5%	以加值型及非加值型營業稅法規定估算，考量進銷項互抵，暫不估列。
資 金 規劃	自有資金比例	100%	鑑於本計畫初期投入成本較低，民間機構應具備負擔相關費用之能力。
	貸款資金比例	0%	
預期利潤率		8%	採用加權平均資金成本 (WACC) 為折現率。
土地租金		依法計收	係「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」，營運期土地租金以當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2% 計收。
折舊規劃		直線法	依一般會計法則之相關規定，以直線法計算折舊。
重置規劃		6	依據行政院頒佈之「固定資產耐用年數表」，固定資產房屋附屬設備之耐用年數約 5-15 年，本案委外年期 10 年，以第 6 年時重置本案投資金額的 30% 估算。

二、基本規劃資料

(一) 期初投資成本

本案室內空間已於美村綜合服務園區主體工程已完成天、地及牆面等主要裝修作業，主要設施設備皆已由執行機關納入建築主體工程，因此針對「美村園區世代共融基地」係由民間機構依其營運需求辦理設備建置，如多功能服務空間、世代共創生活教室、行政辦公室之展示櫃或桌椅等，本案依據委外營運空間之使用方式進行設備與裝修成本概估，初步評估期初投資金額約為 178 萬元。

(二) 營運收入說明

營業收入項目包括：世代共融活動基地之零售商品販售、主題活動收入、世代共創生活教室課程與講座收入，多功能服務空間餐飲服務。

(三) 營運成本說明

本案營業費用包括：土地租金、人事費用、會計師業務費用、保全費用、電費、水費、園區清潔委託費用、設備維修費用、園區保險費用、公關宣傳費用、雜項支出費用、活動辦理費用、課程講座費用、商品設計費用、餐飲製作成本等。

三、財務效益評估

本案民間參與財務效益評估係依據前述設定之各項參數、基本性假設及權利金規劃，以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性，經財務分析結果顯示本案具財務可行性。

表 11 財務評估分析表

投資效益分析指標	民間投資效益	說明
自償能力	102.73%	大於 1，計畫具有自償能力。
稅前淨利率 (EBT)	3.07%	獲利變化情形。
計畫淨現值	2,003,406	大於 0，計畫具有投資價值。
計畫內部報酬率	13.93%	大於預期利潤率(8%)。

四、融資可行性評估

本案初步規劃投資金額為新台幣 178 萬元，依實務多以自有資金支應。

第二節 土地租金規劃

一、計收標準

承前節依據民國 109 年 05 月 07 日公告之「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」估算，本案整備項目屬投資修建範疇，故整備期間以當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。營運期間以按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2%計收。依該辦法第 2 條第 1 項第 3 款規定同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

基此，本案土地租金計算公式為： $(\text{土地面積 } 5,334 \text{ m}^2 \times (\text{當期申報地價} \times 10\%) \times \text{實際委外使用樓地板面積占比 } [738.3 \text{ m}^2 / 11,099.19 \text{ m}^2]) + (\text{土地面積 } 5,334 \text{ m}^2 \times (\text{簽約當期申報地價} \times 2\%) \times \text{實際委外使用樓地板面積占比 } (738.3 \text{ m}^2 / 11,099.19 \text{ m}^2))$ 試算，約為 95,913 元/年。

二、繳付時間

民間機構應於點交完成翌日起 30 日內，繳交點交完成翌日起計至當年度 12 月 31 日止之第一期土地租金；其後年度，應於每年 01 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，如當年度期間未滿 1 年者，依當年度營運期間日數所佔該年總日數之比例計算之。

三、繳付方式

於繳納期限前匯入執行機關指定之金融機構帳號，並將匯款憑證影本提送予執行機關備查。

四、土地租金差額找補

於土地租金之原定數額或土地面積於土地租金繳付日期後有變動者，得於調整日起重新計算土地租金，並於次年土地租金繳付時，一併檢討土地租金差額予以補繳或扣抵計算。

第三節 權利金規劃

考量民間機構可接受財務效益及整體營運彈性，基於本案政策目標，秉持風險分攤、利潤共享原則，本案規劃變動權利金將於營業淨利為正時才開始計收，有關本案變動權利金計收機制說明如下：

一、權利金機制初步規劃

表 12 權利金機制初步規劃表

權利金	權利金計算說明	
固定權利金	經財務試算後，考量財務收益性及整體營運彈性，本案不收取固定權利金。	
變動權利金	根據財務試算設定，於當年度營業淨利為正之情況下，全年營業收入將依累進級距方式計收。	
	當年營業收入	比例
	600 萬元以下 (含)	1.0%
	超過 600 萬元 (不含) 且 1,200 萬元以下 (含) 之部分	2.0%
	超過 1,200 萬元 (不含) 且 1,800 萬元以下 (含) 之部分	3.0%
	超過 1,800 萬元 (不含) 且 2,400 萬元以下 (含) 之部分	4.0%
	超過 2,400 萬元 (不含) 之部分	5.0%

二、繳納時間

- 1.變動權利金民間機構自正式營運日起，每年依年度營運收入級距及營運收入比率方式計算，且應按投資執行計畫書承諾之比例，並按其財務報表之總營運收入計算變動權利金之金額繳納予執行機關。
- 2.民間機構應於次年 06 月 30 日前，按每年 05 月 31 日前繳交之會計師查核簽證之年度財務報表所列之總營運收入，且依民間機構自行提出之比例繳納權利金。

3.當年度委託營運期間未滿 1 年者，其權利金之計算，應以實際營運期間之收入計算之。

4.最末期之權利金，應於契約期間屆滿或終止之日起 60 日內繳納，民間機構並應於該期間具結當年度會計師查核簽證之財務報表執行機關備查。

表 13 變動權利金支付計畫表

年度總營業收入	本案訂定百分比	民間機構承諾百分比
600 萬元以下 (含)	1.0%	
超過 600 萬元 (不含) 且 1,200 萬元以下 (含) 之部分	2.0%	
超過 1,200 萬元 (不含) 且 1,800 萬元以下 (含) 之部分	3.0%	
超過 1,800 萬元 (不含) 且 2,400 萬元以下 (含) 之部分	4.0%	
超過 2,400 萬元 (不含) 之部分	5.0%	

三、繳付方式

於繳納期限前匯入執行機關指定之金融機構帳號，並將匯款憑證影本提送予執行機關備查。

四、權利金差額找補

本契約於期間屆滿前終止時，民間機構應會同執行機關結算自完成點交日起至契約終止日止，民間機構應繳納之變動權利金金額，若有短少，民間機構應於執行機關所定期限內補足之。若有餘額，由執行機關扣抵民間機構因本契約所生應給付予執行機關之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或執行機關為民間機構所代墊之費用後，無息退還民間機構。

第四節 民間資金籌措規劃

本案採 OT 方式辦理，主要以營運設施或設備購置、依實際需求及其規劃設計為主，初步規劃投資金額為新台幣 178 萬元，參考一般促參與委外案件申貸計畫，依實務多為自有資金支應，民間機構 100%自有資金支應，應於開始營運日前投入完成。

第九章 風險配置

第一節 計畫各階段風險項目評估結及分擔方式

一、裝修階段

(一) 工程延誤風險

「美村園區世代共融基地」計畫前置作業辦理裝修工程相關之申請作業、審核作業與施工完成等階段，若任一環節出問題，均可能造成工程延遲，致影響未來營運；因此，本計畫是否能如期完工並開始營運，應注意工程延誤風險。

(二) 成本超支風險

成本超支風險主要有幾項，一為固定及變動成本的波動，導致成本超支預期；二為管理不當或低估成本所造成的超支情形，民間機構應自行掌控與承擔，並採取適當的避險方式。

(三) 無法完工風險

若非因不可抗力因素，致修繕或設備工程於履約期間無法完工而使本計畫受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

(四) 審核延誤風險

「美村園區世代共融基地」計畫前置作業可分為規劃設計、設備裝修及施工完成等階段，任一階段可能因審核時程延長，造成影響未來正式營運期程，若本計畫因而受到影響時，建議可視實際情形納入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

(五) 技術與品質風險

「美村園區世代共融基地」計畫於前置作業階段，有關之工程調查及規劃及設備工程發包施工等階段皆由規劃施工團隊負責，若其委託之承包

商無法達預期之工程進度或施工品質低劣，將影響本計畫之開發進度與設施品質，對於後續經營勢必需投入額外之維修或管理成本，將增加本計畫之營運支出而影響經營成效。

為避免上述情形的發生，建議執行機關依本案工程監督機制，請民間機構定期提送工程進度供執行機關查核，並於施工階段要求民間機構確實控管工程進度，促使「美村園區世代共融基地」工程如期完成；完工後應約定一定期限的保固期間，保障施工範圍維持一定品質。

(六) 工程責任風險

民間機構應能要求承包裝修工程之廠商辦理第三人意外責任險投保，加強工地的安全工作，設置施工圍柵及安全設施，以減少天然或人為災害所致進度延宕。

二、營運風險

(一) 供給與需求風險

本案強調世代共融課程、輕食餐飲服務、代間學習課程、基地空及基地歷史相關之主題活動及展售等設施營運，預估主要營收來源為輕食餐飲、課程及周邊零售商品消費，因此前述收入能否能達到預期目標，則為本計畫主要的市場風險之一，亦為民間機構應自行負擔市場之風險。

(二) 成本擴增風險

「美村園區世代共融基地」計畫之營運成本主要為銷貨成本、營業費用、設施維護及場域清潔與維護，民間機構未來應儘量嚴格掌握相關成本；並且需於營運空間與設施的維護方面應加強日常保養工作，以降低實體資產折舊率。

(三) 營運中斷風險

由於天災、人為因素或其他原因導致無法順利營運時，民間機構仍須負擔部分設施的相關費用成本，且因為無法持續營運因此有獲利上的減損，可透過一定程度的保險機制來填補相關收入的減損或成本負擔。

(四) 營運責任風險

對於前來消費之遊客及就業員工，民間機構應至少投保公共意外責任險，相關投保條件至少應依據「臺中市營利場所強制投保公共意外責任險自治條例」相關規定，以有效降低營運責任風險。

另民間機構應依勞工安全衛生組織管理以及勞基法等相關法令進行營運，落實勞動契約措施以避免勞資糾紛，若有糾紛建議採取勞資雙方協議方式處理。

(五) 設施滅失風險

營運期間可能因事故或人為原因造成設施損壞、故障等情形，導致民間機構應重新購買或修繕相關設施，可透過檢查、保全、定期維護或巡邏等方式減少問題發生，亦可透過保險轉移部份風險。

三、移轉風險

(一) 移轉契約風險

許可年限屆滿後，公共建設之移轉方式、項目、條件與資產總檢查時間之完備，關係整體計畫之運作。

(二) 移轉品質風險

移轉後品質與功能是否維持合格標準，為移轉期必須監控之風險因素；因此，營運期間民間機構應作好設備維修保養工作，維持相關設施、設備於良好狀態，移轉後，執行機關得以繼續使用及營運。

(三) 承接經營能力風險

未來移轉後承接經營單位是否有足夠經營管理能力，尤其是設備軟體與人員專業能力，應是風險控制之重點。

四、其他風險

任何計畫皆有可能遭到無法控制或預期的外在風險，包括天然及人為災害，可能面臨工期延宕而造成成本增加或人員損傷問題，因此應投保相關產險，以降低不可抗力所造成的損失。

(一) 天然災害風險

因地震、颱風等天然災害對基地環境和設施所造成之可能損害，造成經常性維修和重建成本之增加，以及可能導致暫停營業，影響營收。

(二) 政策風險

1. 政治風險：

係指政府政策或政權輪替等因素有所變更，致計畫暫停、片面終止特許權，導致計畫中止或暫停等無法預期之政策風險，若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

2. 法令變動風險：

因受法令的變動調整而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

3. 賦稅的增加：

係指賦稅制度變更而導致民間機構營運發生重大困難時，造成計畫資金成本變動，無法預期之稅負增加風險，若因此受到影響時，應列入投資契約除外情事，並由政府予以協助。

(三) 辦理及協助事項風險

執行機關承諾協助辦理相關作業，以免延誤投資進度。

(四) 群眾意見及其他風險

群眾抗爭往往由經濟影響或環保議題等起因，造成裝修工程進度延宕甚或停擺，或是營運期間抗爭影響廠商經營；因此，需考量發展型態、回饋措施與當地業者經營型態之競合關係，可採定期與周邊住民互動或邀集參與說明會，並需妥善加以協調，避免發生抗爭事件。

第二節 風險分攤原則

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方式，惟風險涉及層面很廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或管理策略如下：

一、審慎計畫控管

(一) 審慎評估

參與遞件申請前即組成評估團隊，就公司之開發或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就公司財力與資金籌措能進行妥善分析，以了解公司本身投資風險，並訂定公司之風險管理計畫。

(二) 專業規劃設計與營運

簽訂投資契約後，須由專業之規劃設計團隊，於各階段掌控法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程控管，降低違約風險。

二、風險轉移

透過保險制度以降低風險所造成損失，就目前一般保險公司之保險種類，建議民間機構保險計畫應依各階段特性規劃保險內容。契約未來得規範民間機構必須投保之項目，再由民間機構視實際營運需求，於投資計畫書中提具符合該公司所需之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，俾使民間機構得據以研擬保險計畫。

第十章 政府承諾與配合事項

第一節 政府承諾事項、完成程度、時程及未能完成之配套措施

政府承諾事項係指執行機關承諾民間機構應於一定期限或一定範圍內完成保證之事項，執行機關須保證、且有義務及責任完成其所承諾辦理之事項。說明如下：

一、提供營運管理空間

執行機關同意將本計畫範圍內所需建物空間及設施於許可年期間，以出租或雙方合意之方式委由民間機構經營，提供民間機構建築設施使用權，如有使用權力之瑕疵，應由執行機關協助排除；本計畫之執行機關應於現行促參案契約年限期滿後，交付此範圍之部分土地、建物空間、相關設施及設備等，並清點列冊。

二、簽約與設施點交

執行機關應於約定期間內依本案用地範圍當時之資產清冊所列資產進行營運資產點交；該現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明；民間機構完成營運資產點交後，應盡善良管理人之責任予以保管維護。

三、管理與監督

執行機關依促進民間參與公共建設法及相關法規辦理計畫管理與監督，有關契約執行之具體措施將由執行機關與民間機構雙方協商議定。

四、地價稅及房屋稅之繳付

考量民間機構需支付土地租金取得地上權使用，執行機關以民法第 427 條（租賃物稅捐之負擔）「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔」之原則，繳付計畫範圍之地價稅及房屋稅。

五、設備裝修維護

針對基地內委託營運範圍中設施設備（如電梯設備、空調設備主機系統）由執行機關負責，其餘如監視系統、指標系統、視聽投影設備、櫥櫃、清潔備品及空間日常維護清潔均由民間機構負責。

第二節 政府配合事項

建議政府協助辦理事項得包含：本計畫相關行政協調、協助辦理計畫各項審查程序、證照或許可之取得與其他必要之協助等，如下說明：

一、景觀改善及室內裝修之協助

執行機關得針對委外空間室內裝修工程、入口意象及指示標誌設計，提供民間機構相關指導。

二、公共設備管線申請之協助

於本計畫許可期間與法令許可之範圍內，有關本計畫之用水、用電、通訊及電信等公用設備之申請，執行機關得協助民間機構與相關公共事業機構於必要範圍內進行協調。

三、行政協調、申請之協助

民間機構因執行本計畫而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關可在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。

四、其他事項之協助

其他因計畫營運之必要，且不違反法令限制者，於民間機構請求時，執行機關得於權限範圍內給予必要之協助。

第十一章 履約管理規劃

第一節 履約管理機制

一、履約管理機制原則

基於執行機關後續執行本案履約管理之必要性考量，並依財政部促參司於民國 106 年 12 月 22 日財政部台財促字第 10625528970 號函修正之「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 至 50 點所明訂履約管理原則、履約管理單位、履約管理重點及履約管理會議之召開等事項，引導執行機關依照規範之原則建立與推動履約管理機制。

二、履約管理組織與方式

(一) 履約管理組織：履約管理專責小組

執行機關辦理履約管理得由機關首長或其授權人員指派機關內部適當人員組成履約管理小組，或指定履約管理權責單位為之，履約管理小組或履約管理權責單位為督導及協商特定專業議題，必要時得邀請專業領域外部專家學者協助。

(二) 履約管理方式

執行機關得視本案實際需求，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理；惟受託辦理履約管理之法人、機構或團體，不得同時為參與本案民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業；其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。

三、主要履約管理內容

執行機關得於本案之投資契約載明下列履約管理作業方式，並依契約辦理。

(一) 現場查核

執行機關得每季至少 1 次或不定期指派履約管理專責小組或履約管理權責單位辦理民間機構營運場域之現場查核作業。

(二) 財務查核

執行機關得每年至少 1 次辦理民間機構財務查核，必要時得委託外部專業顧問、法人、機構或團體執行。

(三) 提報履約資料查核

執行機關得指派履約管理專責小組或履約管理權責單位辦理民間機構依約提報履約資料之查核作業。

第二節 控制及查核項目與時點

一、履約查核項目、重點及時程

執行機關得於本案之投資契約載明下列履約查核項目及重點，並依契約辦理。營運績效目標達成查核：包含年度財務績效及各項年度非財務績效指標，如：來客數、舉辦展演或館舍導覽活動及講堂場次、展覽或主題活動參與人次的目標額、營運本場域之 ESG 永續作為操作項目達成之查核。

(一) 營運設施(備)功能正常運作查核：公共服務設施完善性、機電設備功能正常運作、各項管線功能正常運作、排水設施功能正常運作查核。

(二) 室內外環境清潔衛生查核：營運範圍廁所清潔衛生、營運範圍鋪面地板清潔衛生、餐廳及廚房清潔衛生、戶外廊道(義務管理範圍)清潔衛生查核。

(三) 財務查核：權利金計算憑證查核、財務結構合理性查核、土地租金準時繳交查核、權利金準時繳交查核、契約明訂各類保險計畫效期查核、重大財務事項查核、履約爭議訴訟事件檢核、重要營運決策事項檢核。

(四) 服務品質查核：服務滿意度查核、客訴案件處理妥適性查核。

本計畫上述建置的履約查核項目及重點，除可與本案營運績效評估指標相互勾稽外，履約查核項目及重點所累積查核成果亦可作為年度營運績效評估指標評定分數之依據，以避免重覆評估的人力、時程浪費現象，並確保履約查核結果與績效評估成果之一致性。

二、各階段履約管理項目與時點

執行機關得於本案之投資契約載明民間機構提送下列各項履約管理資料及期限，透過民間機構提送之書件，掌握民間機構執行進度與品質，各階段履約管理項目與時間如下表所示。

(一) 營運期

表 14 本案營運期之營運控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行期程	內容	執行機關處理項目
投資執行計畫書	完成議約日起 30 日內	- 民間機構應自完成議約 30 日內，依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見進行修正後，提送經執行機關同意之立書，作為民間機構與執行機關間投資契約之附件及執行依據。 - 民間機構如有新增或變更資執行計畫書內容之需求，應經執行機關同意後，始得為之。	同意
點交資產	執行機關指定日期	執行機關將本案設施以現況點交予民間機構。	完成點交
營運執行計畫書	開始營運日 30 日前	- 本案營運期間自完成點交日起 10 年或契約終止日止。民間機構應自完成點交日起 6 個月內開始營運，民間機構若無法於規定期畫納開始營運，應經執行機關同意後，始得延後開始營運日，除契約另有約定外，營運期間不得延長。 - 民間機構自開始營運日 30 日前，依據本案投資契約及投資執行計畫書，提出「營運執行計畫書」及其他執行機關要求文件，經執行機關	同意

控制及查核項目	執行期程	內容	執行機關處理項目
		同意後，始得開始營運。	
保險單及繳費收據	簽訂保險契約後 30 日內	- 營運期間建議民間機構應投保並維持下列保險項目： 5.火災綜合保險附加颱風、洪水、水災、爆炸險。 6.雇主意外責任險 7.公共意外責任險 8.產品責任險	備查
營運績效評定	每年至少 1 次	- 民間機構應於每年 05 月 31 日前提送前一年度營運績效說明書、財務資料及其他必要資料予執行機關及經執行機關指定之各委員。 - 民間機構所提前一年度營運績效說明書應包括「營運績效評估表」所列項目之說明、自我評估結果及相關數據、活動成果資料等(如來客數、舉辦活動場次及參與人次、服務滿意度調查表、客訴意見單與營運本場域之 ESG 指標達成等)。 - 執行機關應成立營運績效評估。	辦理

(二) 移轉期

表 15 本案移轉期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行期程	內容	執行機關處理項目
優先續約	契約期間屆滿前 18 個月至 15 個月之期間內	民間機構評定為營運績效良好，得於契約期間屆滿前 18 個月至 15 個月之期間，檢付自開始營運日起日歷次評定報告，向執行機關申請優先定約 1 次，其期間以 6 年為限，民間機構未於上開期限向執行機關申請，則視為放棄優先定約之權利。	同意
資產總檢查	契約期間	民間機構應於契約期間屆滿前 2 年提出資	同意

控制及查核項目	執行期程	內容	執行機關處理項目
	屆滿前 2 年起	產總檢查計畫，經執行機關審查核定後，民間機構應依核定之計畫辦理資產總檢查並提送資產總檢查報告，完成資產總檢查所需一切費用由民間機構負擔。 • 執行機關認為有辦理資產總檢之必要時，得通知民間機構提前提出資產總檢查計畫。 • 民間機構應委託公正獨立且經執行關書面同意之第三人擔任檢查機構辦理資產總檢查。	
資產移轉及歸還計畫	契約期間屆滿前 3 個月或契約終止後 30 日內	• 執行機關核定資產總檢查報告後，應以書面通知民間機構依核定結果限期提送資產移轉及歸還計畫。 • 本契約期間屆滿前 3 個月或契約終止後 30 日內，民間機構應依執行機關核定之資產移轉及歸還計畫辦理點交作業。	同意
履約保證解除	完成資產返還後 6 個月	• 民間機構履約保證之有效期間，應持續結民間機構資產歸還及移轉完成後 6 個月止。 • 民間機構於本契約所定之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵情事者，執行機關得解除其履約保證之責任，並應將履約保證金無息返還民間機構。	同意

(三) 財務檢查機制

藉由財務監督可充分掌握民間機構之營運能力及財務狀況，亦可評估本案營運目標是否達成。

1. 民間機構定期提送財務報表資料項目及審查方式

表 16 本案移轉期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行期程	內容	執行機關處理項目
第一年資產清冊	•開始營運日起 30 日內	•民間機構應於開始營運日起 30 日內，編列資產清冊，並送執行機關備查。	備查
前一年度最新資產清冊	每年 1 月 31 日前	•本案營運資生民間機構應註明使用現況及維護狀況，於每年 1 月 31 日前，將前一年度最新營運資產清冊送交主辦機關備查。 •民間機構應依營運資產分類編列清冊。 •營運資產之分類，涉及資產總檢查之檢查範圍，就執行機關點交之資產清冊，區分為「必須歸還」、「非必須歸還」資產，並建立資產清冊。	備查
土地租金	每年 01 月 31 日前	•民間機構應於本案點交完成次日起 30 日內，完成繳交第一期土地租金，其後年度(依曆計算，自每年 01 月 01 日起至當年 12 月 31 日止)之土地租金，民間機構應於每年之 01 月 31 日前繳納執行機關。	確認金額
變動權利金	每年 06 月 30 日前	•以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 5 月 31 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入核算前一年度應繳納之權利金，並將金額明細主動通知執行機關。 •執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內繳納。	同意
提送財務資料	每年 05 月 31 日前	•民間機構應於每年 05 月 31 日前將前一年度主要股東持有比率、董監事名冊、資產清冊及經會計師查核簽證之財務報告書(包含損益表、資產負債表、現金流量表、財務及物品目錄及附註說明)等資料，提送執行機關備查。	備查
		•執行機關應實際掌握民間機構執行本促參	

控制及查核項目	執行期程	內容	執行機關處理項目
		專案營業單位或特定部門之營運情形，要求民間機構出具會計師針對營業單位或特定部門之專案查核報告，並規範該報告內應含四大財務執表，亦得要求民間機構出具經會計師簽證財務報告。	
財務檢查	定期或不定期	執行機關定期或不定期，以書面或實地方式檢查民間機構財務狀況，執行機關為執行檢查，得通知民間機構提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供主辦機關查核，並詢問民間機構相關人員，民間機構應全力配合。	書面或實地檢查

2. 實地查核辦理方式

為瞭解營運及財務狀況，執行機關得不定期派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況。執行機關進行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務執表及其他相關文件，以供查核。

執行機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予以配合，不得拒絕。

三、履約管理會議召開

執行機關履約管理專責小組或履約管理權責單位得每季至少 1 次或不定期邀請民間機構召開履約管理會議，履約管理會議主持人由執行機關首長或其授權人員指派之；履約管理會議可參考的討論議程重點如下：

(一) 營運績效評估結果涉及履約作業管考事項之辦理情形說明。

(二) 前次會議續辦事項之民間機構執行情形說明。

(三) 待協商事項討論，得協商事項包括：重大財務結構、重大服務品質、重大公共安全之改善協商及其他可能影響本案聲譽、公共利益的重大事

件協商等。

第三節 營運績效評定

一、營運績效之監督管理

依促參法第 51-1 條，執行機關應成立評估委員會辦理營運績效之評定，於營運期間內每年至少 1 次；經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約（優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限）。

執行機關可參考中華民國 106 年 03 月 28 日財政部台財促字第 10625506100 號函「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，於招商文件中載明營運績效評估方法及項目、營運績效評估程序及標準，或其它績效評估事項。

另外，依促參法施行細則第 75 條，執行機關應將營運績效評定結果，以書面通知民間機構，並公開於執行機關資訊網路，期間不少於 10 日。

二、營運績效評估項目及標準

參考「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」以及過去相關 OT 案之操作模式，主要績效評估面向包含：執行機關需求、使用者需求、社會大眾需求、ESG 投入指標達成檢核及營運整體評價等 5 項評估面向。

各項評估之權重僅屬建議，需由成立之營運績效評估委員會討論確認，於每年度財務結算時間後辦理績效評估 1 次，由各領域之評估委員給予 0 至 100 之評分，評分乘以權重得分總和以 100 分計算，以 70~79 分為營運績效「及格」、80~89 分為營運績效「良好」、90~100 分為營運績效「優良」，而 69 分以下為「不及格」之營運績效；參考「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」以及過去相關 OT 案之操作模式，本計畫建議營運績效評估項目內容詳見下表說明：

表 17 營運績效標準評估項目說明表

面向	評估指標	權重	內容說明
執行機關 需求面向 (55%)	營運資產維護管理	15	1.委外範圍建築及周邊環境設施保養情形。 2.營運資產管理。
	本年度經營計畫管理	15	1.營運設施投資說明。 2.經營管理計畫。 3.經營績效。
	營運場域衛生及安全管理	5	1.營運場域環境及整潔衛生維護情形。 2.營運場域安全及通報事項。
	財務管理能力	10	1.財務揭露與計畫執行。 2.財務能力。
	政策配合度	5	1.執行機關一般業務配合度。 2.執行機關特殊政策配合度。
	下年度營運及財務計畫編製	5	1.下年度營運計畫編制情形。 2.下年度財務計畫編製情形。
使用者需求 (20%)	服務滿意度調查	15	1.服務滿意度情形。
	客訴處理機制	5	1.客訴預防及處理程序。
社會大眾需求 (10%)	社會責任履行	10	1.弱勢族群雇用。 2.社會回饋。 3.相關優惠措施。
ESG 投入指標 達成檢核 (15%)	ESG 履行檢核	15	檢核民間機構設立之營運 ESG 指標達成情形。
營運整體評價 (總得±5%)	優良事蹟表現 (加分上限 5 分)		1.創新性營運管理。 2.非契約性重要投資或活動。 3.獲公部門機關獎項獎勵。 4.其他特殊貢獻事蹟。
	違規/違約事件 (扣分上限 5 分)		1.不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件 (執行機關書面通知件數)。 2.營運契約條款違約事項 (執行機關書面通知件數)。 3.目的事業主管機關法令違規事項 (環保、消防、衛生及勞工問題)。
評分標準：總分為 100 分。			

1.優：90~100 分；2.良：80~89 分；3.普：70~79 分；4.差：69 分以下（包含 69 分）。

（一）營運績效評估方法

1.設置營運績效評估委員會

辦理績效評定前，應設置評估委員會並於每年辦理評估作業，擬聘專家、學者、主辦單位代表 5~17 人組成，執行機關首長或其授權人員指定委員擔任召集人，其中外聘專家、學者人數不得少於出席委員人數二分之一。

考量本案公共建設類別為文教設施，未來為協助提供文創、社會福利工作者進駐，參酌「民間參與公共建設專家學者建議名單」，初步建議可遴聘委員類別可包括：商學類、工學類（建築）、文化學類（無形文化資產）、社會福利、景觀學類、觀光事業類及永續營運專長等專家學者。

2.每年至少辦理 1 次績效評定

自營運日起屆滿 1 年度後辦理績效評定，每年至少辦理 1 次，每次評定作業前應由民間機構提送營運績效說明書及財務報表，建議民間機構應於每年 05 月 31 日前提送前一年度相關資料，並配合執行機關於 3 個月內辦理營運績效評定作業。

（二）營運績效評定程序

民間機構應於評估委員會召開前 30 日，提送相關資料與報告書給執行機關，再由執行機關分送各委員會委員，並於委員會召開時提出簡報，及答覆委員之提問內容；若必要取得相關原始報表與文件時，在不違反法令與特殊商業機密情形下，得由委員會 2/3 委員同意後方請民間機構提供相關資料；而委員會 1/2 委員認定有調查或實地勘查之必要時，得實施調查或勘驗。

（三）優先定約機制規劃

營運期間績效評定結果 80 分以上累計達總評估次數 1/2 以上 (含)，且最近 3 次績效評定結果至少 2 次為 80 分以上且無未達 70 分，評定為「營運績效良好」。經依營運績效評定作業辦法評定為「營運績效良好」者，得申請優先定約，期間以 6 年為 1 期，以 1 次為限。執行機關得於優先定約辦理時，與民間機構針對續約內容進行協調，若協調不成，執行機關得重新公開辦理招商作業。

第四節 協調會籌組

一、協調會組成時機

參考財政部 112 年 02 月 20 日修正「促進民間參與公共建設履約爭議協調會作業指引」，執行機關與民間機構除另有約定外，原則應於契約簽訂後 90 日內成立協調會。

二、協調會任務

- (一) 投資契約 (含相關文件) 爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (二) 不可抗力或除外情事認定爭議協調。
- (三) 甲乙雙方 (以下簡稱雙方) 同意交付協調事項。

三、協調委員選任

(一) 委員數量建議

本協調會設置調解會置委員 7 人，得包括工程、財務與法律等相關專業領域專家。其中任一性別委員比例以不少於三分之一為原則。前項委員之選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定若干名擔任委員，並由雙方各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。

(二) 委員任期

協調會之委員每屆任期 3 年，改選得連任。任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前條委員原選定方式，選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

四、協調程序

(一) 申請協調之提送應以書面向協調會為之，並載明下列事項：

1. 雙方當事人。
2. 協調標的。
3. 事實及參考資料。
4. 建議解決方案。

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及其建議解決方案，並備具繕本送達於申請方。申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

(二) 本協調會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期提出或未提出者，視為放棄補充。

(三) 變更或追加協調標的

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人及協調會同意後變更或追加協調標的：

1. 基於同一事實所發生者。
2. 擴張或減縮協調標的者。
3. 不妨礙協調程序進行及終結者。

五、併案或不予協調

雙方就同一爭議事件同時或先後申請協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑提出解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。同一爭議事件得由雙方合意採協調或申請調解之爭議解決程序，惟程序不應同時進行。前 2 項所稱同一爭議事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

六、到場陳述意見

召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

七、專業資料之提供

協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

八、解決方案之決議

協調會應有委員總額三分之二以上出席且至少 4 人始得開會，由出席委員以多數決決議之，協調會議應作成書面紀錄。協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人。當事人應於收到前項解決方案 30 日內，以書面表示同意與否。

九、協調成立

除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將協調會組成及協調會紀錄予以公開。

第五節 施工或經營不善之處置

民間機構於裝修或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，執行機關得依促參法第 52 條規定辦理，其處理方式如下：

- 一、以書面通知民間機構，要求定期改善。
- 二、民間機構屆期不改善或改善無效者，中止其施工裝修、營運一部或全部；但經執行機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理裝修或營運者，不在此限。
- 三、民間機構因屆期不改善或改善無效，而中止施工裝修或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。並應通知融資機構、保證人及政府有關機關。
- 四、執行機關依規定辦理終止投資契約並完成結算後，融資機構、保證人得經執行機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與執行機關簽訂投資契約，繼續辦理興建或營運。

第六節 接管規劃

民間機構經執行機關依促參法第 52 條規定中止或經中央目的事業主管機關依促參法第 53 條規定停止公共建設營運或終止投資契約時，執行機關為維護公共利益，得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，得予以強制接管營運，以維持公共建設營運不中斷；其接管營運方式、範圍、執行、終止及其相關事項應依行政院文化部發布之「民間參與文化設施接管營運辦法」執行。

第十二章 移轉規劃

第一節 移轉標的與條件設定

一、移轉標的

執行機關於本案「美村綜合服務園區世代共融基地」投資契約簽訂後，將委託營運之財產及物品編列財產清冊送交民間機構，清冊應載明財物項目、數量及使用現況，並區分為「必須歸還及移轉」及「非必須歸還及移轉」兩類。

點交完成後，民間機構應盡管理人之責任予以保管維護，並於營運許可期間屆滿或終止時，應依當時最新之財產及物品清冊，將執行機關具有所有權、「必須歸還及移轉」部分及未達最低使用年限之「非必須歸還及移轉」部分之資產無條件歸還，並點交財物及撤離人員。

(一)「必須歸還及移轉」之營運資產，指於營運許可期間屆滿、終止時，民間機構應歸還執行機關之財產及物品。

- 1.民間機構如使用不當或有其他不可歸責於執行機關之事由，導致該項財物毀損、滅失或不堪使用時，民間機構應自行購置相同或經主辦機構書面同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。
- 2.本項財物達使用年限時，應依執行機關之規定報廢；民間機構應於經營之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。
- 3.民間機構依約定重置或購置替代品時，應於購入 30 日內無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於財產及物品清冊；民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於明顯之處，民間機構對於該物僅具有使用管理權。
- 4.民間機構於營運許可期間屆滿、終止時，應將代執行機關管理之財物或其替代品歸還執行機關；如歸還時，有減損其效用之瑕疵，民間機構應修復或更換應有價值功能相當之替代品。

5.執行機關如因前開各款事由受有保險理賠時，民間機構得於履行本條應負之義務後，檢具支出證明，於執行機關受領之保險理賠金額內，請求執行機關核實給付。

(二)「非必須歸還及移轉」之營運資產，指於營運許可期間屆滿、終止時，如該財物已達使用年限而經報廢，民間機構無須歸還予執行機關之財產及物品。

1.民間機構如使用不當或有其他不可歸責於執行機關之事由，導致該項財物毀損、滅失或不堪使用時，民間機構應自行購置相同或經執行機關書面同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。

2.民間機構因上述原因重置或購置替代品時，應立即無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於財產及物品清冊。民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於明顯之處，民間機構對於該物僅具有使用管理權。

3.本項財物或其替代品達使用年限時，應依執行機關之規定報廢，民間機構無須添購新品替代。民間機構如購置替代品，其所有權屬於民間機構。

4.民間機構於營運許可期間屆滿、終止時，如本項財物或其替代品尚未達使用年限，民間機構應將本項財物或其替代品歸還執行機關。如歸還時，有減損其效用之瑕疵，民間機構應修復或更換應有價值功能相當之替代品。

5.執行機關如因前開各款事由受有保險理賠時，民間機構得於履行本條應負之義務後，檢具支出證明，於執行機關受領之保險理賠金額內，請求執行機關核實給付。

二、移轉條件

「美村綜合服務園區世代共融基地」本案均屬「無償移轉」，無償移轉標的以執行機關於「財產清冊」中編列並點交予民間機構之營運資產為原

則，具體之移轉資產項目，依營運許可期間屆滿前 6 個月所核定之資產清冊加以認定，其中包括設施、設備及資料等有形資產，以及民間機構因營運本案所取得之權利等無形資產，如：Logo (標識)、註冊商標之智慧財產使用權等。

三、移轉前後權利義務

(一) 營運資產管理

執行機關得就點交予民間機構之營運資產，實施下列措施以為管理：

- 1.民間機構於營運資產之建築室內裝修，須提出裝修施工計畫書，並送交執行機關審核同意。
- 2.本案營運許可期間，民間機構應負建築物公共安全檢查結果之一切責任。
- 3.民間機構應每年依行政院頒布之「財物標準分類」製作財產及物品之資產清冊報請執行機關核備。
- 4.執行機關得就點交民間機構代為管理之營運資產實施每年 1 至 2 次盤點，民間機構應與配合並不得拒絕。
- 5.民間機構如認有辦理財物報廢之必要者，應報請執行機關書面同意後並由執行機關依法令規定程序辦理，不得自行任意為之。未經執行機關同意辦理報廢前，民間機構仍應負保管責任。
- 6.民間機構因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬民間機構者，民間機構應自負管理及維護之責，不得向執行機關請求任何補償或費用；其所有權歸屬執行機關者，民間機構亦應負管理及維護之責，不得向執行機關請求任何補償或費用。
- 7.本案相關營運設施之維護、保養與修繕均應由民間機構負責。

8.有關本案各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，民間機構應負一切賠償責任。

9.除投資契約另有約定者外，委託經營期間內，民間機構不得要求執行機關辦理增購財產、物品或設備。

(二) 權利及資產處分之限制

1.民間機構依投資契約取得之權利或其他利益，除依促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經執行機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

2.民間機構因營運本案之營運資產，非經執行機關書面同意或投資契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

(三) 資產歸還後應負之義務

1.民間機構依投資契約約定歸還予執行機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於歸還予執行機關時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。

2.所有資產除執行機關於點交予民間機構時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構歸還予執行機關之所有資產，均應維持堪用之狀態。

第二節 移轉程序及時程

一、移轉歸還前準備

(一) 營運資產總檢查

民間機構應於營運許可期間屆滿前 1 年起，進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交執行機關，並自行負擔費用。

(二) 籌組移轉歸還工作小組

民間機構應於營運許可期間屆滿前 1 年或終止後 30 日內，籌組移轉及歸還工作小組人員，並排定各項設施及設備之點交接管之人力配置等具體措施。

(三) 提送營運資產交接計畫

民間機構應於營運許可期間屆滿前 1 年或終止後 30 日內，提送營運資產之交接計畫予執行機關審查。執行機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。

二、歸還及點交程序

(一) 除投資契約另有約定者外，於營運許可期間屆滿或終止時，民間機構應依當時最新之財產及物品清冊，於 60 日內將執行機關具有所有權、「必須歸還」部分及未達最低使用年限之「非必須歸還」部分之所有財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件歸還予執行機關，並點交財物及撤離人員。

(二) 民間機構必須提供必要之文件、記錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

(三) 營運許可期間屆滿或終止生效日至完成歸還或點交前，民間機構仍應負擔營運資產之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用，且須協助執行機關辦理相關之用戶人更名作業。(四) 為完成營運資產之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。

三、移轉及歸還完成

民間機構履約保證之有效期間，應持續至民間機構完成本案營運資產返還及移轉後 3 個月止。

表 18 移轉及歸還程序時程規劃表

移轉及歸還 程序與階段		檢查時程	需執行事項	
			民間機構	執行機關
營運資產 總檢查	辦理營運 資產總檢 查	營運許可 期間屆滿 前 1 年起	1.委託獨立、公正且經 執行機關書面同意 之專業機構進行營 運資產總檢查並自 行負擔費用。 2.提送營運資產總檢 查報告。	1.會同民間機構進行 營運資產總檢查。 2.確認有償及無償之 範圍。
	提送營運 交接計畫	營運許可 期間屆滿 前 1 年或 終止後 30 日內	1.提送營運資產交接 計畫。並訂明「必須 歸還」及「非必須歸 還」之配套規定。 2.配合協助交接準備 事宜，包括籌組移轉 及歸還工作小組人 員。	1.審查營運資產交接 計畫。 2.必要時，得派員進駐 現場預作交接準備 事宜。
歸還及點 交	提送財產 目錄，歸 還資產及 文件	營運許可 期間屆滿 或終止後 30 日內	提送歸還資產目錄， 包含「必須歸還」部分 及未達最低使用年限 之「非必須歸還」部分 之所有財產及物品 (包括但不限於土 地、建物、設備、無形 資產及相關營運資 料、文件等)，無條件 歸還予主辦機 關。	審核及確認資產目錄 與投資契約所載是否 符合。
	歸還標的 物點交	營運許可 期間屆滿 或終止後 60 日內	點交財務及撤離人 員。	會同民間機構進行營 運資產點交。

移轉及歸還 程序與階段		檢查時程	需執行事項	
			民間機構	執行機關
移轉及歸還完成後	履約保證期間	營運資產歸還後 3 個月止	履約保證期間至民間機構完成本案營運資產歸還後 3 個月止。	-

第十三章 後續作業事項及期程

第一節 後續作業事項

本案因促進民間參與公共建設法於 111 年 12 月 21 日修法，後續將依促參法第 8 條第 1 項第 5 款「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。」(即 OT) 規定辦理招商委外作業，專案名稱定為「臺中市美村綜合服務園區世代共融基地營運移轉(OT)案」，相關後續作業事項包括籌組甄審委員會、招商文件之研擬與審核、辦理招商說明會及招商公告、申請案件之甄審以及議約、簽約等作業事項，說明如下。

一、籌組甄審委員會及工作小組

依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(110 年 07 月 23 日修正) 第 4、5、7、8 條規定，甄審會委員 7 至 17 人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。

二、招商文件之研擬與審核

包括申請須知、委託經營契約草案等招商文件之研擬及審核。

三、投資說明會及公告

前置作業階段即可先行辦理投資說明會，並針對潛在投資進駐者之意見修改招商文件，以確保未來正式公告文件符合投資者之需求及誘因。

四、申請案件之甄審

投資者依招標須知之規定申請送件，甄審則採 2 階段審查，第 1 階段主辦機關或執行機關先就申請資格進行審查，資格審查通過後始進入第 2 階段之投資計畫書審查，由甄審委員評選出最優申請人及次優申請人。

五、議約及簽約

與最優申請人進行議約，議約完成後即簽訂合約，並依時程完成點交，正式委由民間機構管理、營運。

表 19 建議作業時程規劃表

階段	流程	內容說明	預計期間說明
招商公告 (30 日)	招商公告	公告於財政部推動促參司網站、主辦機關網站等	
	申領申請文件	30 日：以公告日起算至截止收件日止	
	疑義處理	徵詢	15 日；領件人提出書面釋疑
		答覆	執行機關於截止日前 3 日函覆，必要時補充公告。
	申請書截止	30 日：以公告日起算至截止收件日止	
資格審查 (21 日)	資格審查（工作小組審查）	由工作小組就資格文件及公告所規定資格需檢附資料做審查。	截止日後 7 日內
		申請人就資格文件完成補正或澄清。	截止日後 14 日內
		通知合格申請人準備綜合評審。	截止日後 21 日內
綜合評審 (20 日)	綜合評審	召開甄審會，得通知申請人限期澄清，合格申請人應出席進行簡報。	截止日後 41 日內（評定日）
完成議約、簽約 (30 日)	議約及提送修正投資執行計畫書	最優申請人應於機關函文通知日起 15 日內，完成議約，並提送依甄審會及機關意見修正投資執行計畫書。	評定日後 15 日內完成
	繳納履約保證金及簽約	民間機構應依機關函文通知繳付履約保證金及製作契約書，並於與執行機關完成本契約訂約，同時完成履約保證金之繳納。	議約後 15 日內完成

階段	流程	內容說明	預計期間說明
	公證	執行機關用印後，由民間機構 10 日內完成之（公證費由民間機構負擔）。	

3.民間機構依約定重置或購置替代品時，應於購入 30 日內無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於財產及物品清冊；民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於明顯之處，民間機構對於該物僅具有使用管理權。

4.民間機構於營運許可期間屆滿、終止時，應將代執行機關管理之財物或其替代品歸還執行機關；如歸還時，有減損其效用之瑕疵，民間機構應修復或更換應有價值功能相當之替代品。

5.執行機關如因前開各款事由受有保險理賠時，民間機構得於履行本條應負之義務後，檢具支出證明，於執行機關受領之保險理賠金額內，請求執行機關核實給付。

(二)「非必須歸還及移轉」之營運資產，指於營運許可期間屆滿、終止時，如該財物已達使用年限而經報廢，民間機構無須歸還予執行機關之財產及物品。

1.民間機構如使用不當或有其他不可歸責於執行機關之事由，導致該項財物毀損、滅失或不堪使用時，民間機構應自行購置相同或經執行機關書面同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。

2.民間機構因上述原因重置或購置替代品時，應立即無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於財產及物品清冊。民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於明顯之處，民間機構對於該物僅具有使用管理權。

3.本項財物或其替代品達使用年限時，應依執行機關之規定報廢，民間機構無須添購新品替代。民間機構如購置替代品，其所有權屬於民間機構。

4.民間機構於營運許可期間屆滿、終止時，如本項財物或其替代品尚未達使用年限，民間機構應將本項財物或其替代品歸還執行機關。如歸還時，有減損其效用之瑕疵，民間機構應修復或更換應有價值功能相當之替代品。

5.執行機關如因前開各款事由受有保險理賠時，民間機構得於履行本條應負之義務後，檢具支出證明，於執行機關受領之保險理賠金額內，請求執行機關核實給付。

二、移轉條件

「美村綜合服務園區世代共融基地」本案均屬「無償移轉」，無償移轉標的以執行機關於「財產清冊」中編列並點交予民間機構之營運資產為原則，具體之移轉資產項目，依營運許可期間屆滿前 6 個月所核定之資產清冊加以認定，其中包括設施、設備及資料等有形資產，以及民間機構因營運本案所取得之權利等無形資產，如：Logo (標識)、註冊商標之智慧財產使用權等。

三、移轉前後權利義務

(一) 營運資產管理

執行機關得就點交予民間機構之營運資產，實施下列措施以為管理：

- 1.民間機構於營運資產之建築室內裝修，須提出裝修施工計畫書，並送交執行機關審核同意。
- 2.本案營運許可期間，民間機構應負建築物公共安全檢查結果之一切責任。
- 3.民間機構應每年依行政院頒布之「財物標準分類」製作財產及物品之資產清冊報請執行機關核備。

- 4.執行機關得就點交民間機構代為管理之營運資產實施每年 1 至 2 次盤點，民間機構應與配合並不得拒絕。
- 5.民間機構如認有辦理財物報廢之必要者，應報請執行機關書面同意後並由執行機關依法令規定程序辦理，不得自行任意為之。未經執行機關同意辦理報廢前，民間機構仍應負保管責任。
- 6.民間機構因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬民間機構者，民間機構應自負管理及維護之責，不得向執行機關請求任何補償或費用；其所有權歸屬執行機關者，民間機構亦應負管理及維護之責，不得向執行機關請求任何補償或費用。
- 7.本案相關營運設施之維護、保養與修繕均應由民間機構負責。
- 8.有關本案各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，民間機構應負一切賠償責任。
- 9.除投資契約另有約定者外，委託經營期間內，民間機構不得要求執行機關辦理增購財產、物品或設備。

(二) 權利及資產處分之限制

- 1.民間機構依投資契約取得之權利或其他利益，除依促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經執行機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- 2.民間機構因營運本案之營運資產，非經執行機關書面同意或投資契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

(三) 資產歸還後應負之義務

- 1.民間機構依投資契約約定歸還予執行機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於歸還予執行機關時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。

- 2.所有資產除執行機關於點交予民間機構時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構歸還予執行機關之所有資產，均應維持堪用之狀態。

第二節 移轉程序及時程

一、移轉歸還前準備

(一) 營運資產總檢查

民間機構應於營運許可期間屆滿前 1 年起，進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交執行機關，並自行負擔費用。

(二) 籌組移轉歸還工作小組

民間機構應於營運許可期間屆滿前 1 年或終止後 30 日內，籌組移轉及歸還工作小組人員，並排定各項設施及設備之點交接管之人力配置等具體措施。

(三) 提送營運資產交接計畫

民間機構應於營運許可期間屆滿前 1 年或終止後 30 日內，提送營運資產之交接計畫予執行機關審查。執行機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。

二、歸還及點交程序

- (一) 除投資契約另有約定者外，於營運許可期間屆滿或終止時，民間機構應依當時最新之財產及物品清冊，於 60 日內將執行機關具有所有權、「必須歸還」部分及未達最低使用年限之「非必須歸還」部分之所有財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件歸還予執行機關，並點交財物及撤離人員。

- (二) 民間機構必須提供必要之文件、記錄、報告等資料，以作為移轉之參

考。

- (三) 營運許可期間屆滿或終止生效日至完成歸還或點交前，民間機構仍應負擔營運資產之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用，且須協助執行機關辦理相關之用戶人更名作業。(四) 為完成營運資產之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。

三、移轉及歸還完成

民間機構履約保證之有效期間，應持續至民間機構完成本案營運資產返還及移轉後 3 個月止。

表 20 移轉及歸還程序時程規劃表

移轉及歸還程序與階段		檢查時程	需執行事項	
			民間機構	執行機關
營運資產總檢查	辦理營運資產總檢查	營運許可期間屆滿前 1 年起	1.委託獨立、公正且經執行機關書面同意之專業機構進行營運資產總檢查並自行負擔費用。 2.提送營運資產總檢查報告。	1.會同民間機構進行營運資產總檢查。 2.確認有償及無償之範圍。
	提送營運交接計畫	營運許可期間屆滿前 1 年或終止後 30 日內	1.提送營運資產交接計畫。並訂明「必須歸還」及「非必須歸還」之配套規定。 2.配合協助交接準備事宜，包括籌組移轉及歸還工作小組人員。	1.審查營運資產交接計畫。 2.必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜。
歸還及點交	提送財產目錄，歸還資產及	營運許可期間屆滿或終止後	提送歸還資產目錄，包含「必須歸還」部分及未達最低使用年限	審核及確認資產目錄與投資契約所載是否符合。

移轉及歸還程序與階段		檢查時程	需執行事項	
			民間機構	執行機關
	文件	30 日內	之「非必須歸還」部分之所有財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件歸還予主辦機關。	
	歸還標的物點交	營運許可期間屆滿或終止後 60 日內	點交財務及撤離人員。	會同民間機構進行營運資產點交。
移轉及歸還完成後	履約保證期間	營運資產歸還後 3 個月止	履約保證期間至民間機構完成本案營運資產歸還後 3 個月止。	-

第十四章 其他事項

第一節 再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本案已依據促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 及施行細則第 29 條等規定，於民國 114 年 3 月 17 日在公共建設所在地（臺中市西區）邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，研擬因應對策或說明採取及不採之理由，並於可行性評估報告中說明，其公聽會提出之建議或反對意見及處理情形詳如下表所示。

另外，基於本案先期規劃報告規劃內容與可行性評估報告一致，未有變動調整，經再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理，應無需調整因應。

表 21 公聽會辦理意見回復與採納說明表

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
一、專家學者 曾沼良老師			
01.	1.我看到這案子的簡報時眼睛一亮，這是一個非常有潛力的案子，但同時也具有相當高的挑戰性。它真正有機會達成政府、民間與民眾三贏的理想。為什麼說挑戰性高，今天大家都提到許多公益性需求，但別忘了，這是一個促參案，並非由政府自行營運。政府營運時可以全面照顧民眾需求，但促參案是交由民間經營，民間是否能滿足所有訴求，必須取得平衡。如果場域本身缺乏經濟利基，廠商也無法永續經營，整個案子就難以推動。	感謝曾老師給的寶貴的建議。	採納
02.	本案預計以企業化方式整合社會福利功能，這在促參案中非常罕見，必須特別審慎規劃。目前正處於可行性評估階段，重點是「市場可行性」與「財務可行性」。首先要	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段，依據方案特性參酌。	採納

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
	評估是否有廠商願意投入這樣一個融合社福與商業的空間，是否具備實際市場需求。依據促參法，若初期收益性不足，政府可在規劃階段提供租金減免，吸引廠商進場。同時也可設計「變動權利金」機制，讓廠商初期有利可圖，營運穩定後再依績效分潤。這是確保案子能成功推動的關鍵策略。		
03.	此外，未來的營運模式建議結合在地社區力量，導入社造觀念，才能走得穩、走得遠。以我參與的豐原社區咖啡廳為例，他們平日舉辦社區議題講座，假日則舉辦青年音樂活動，成功結合社福與商業，讓空間活化也凝聚人心。空間規劃上，也建議維持彈性，設計能同時服務青銀共融的活動，例如復健與體適能等。最重要的是，初期財務規劃應保守務實，確保廠商有合理獲利空間，才能吸引願意長期投入、真正想做事的團隊，讓這個案子穩健推動、永續經營。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段，依據方案特性參酌。	採納
專家學長 旋之恆管理顧問有限公司蔡柏全總經理			
01	若營運廠商聘用弱勢團體或身心障礙者，可於權利金上給予折扣，以提高聘用更多身障或弱勢團體的意願，我們也會試著在本案中導入此作法。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段，依據方案特性參酌。	採納
02.	關於兒童活動空間，可參考故宮南院的作法，設計一處親子共融區域，讓家長能參與活動的同時，孩子可於 1 樓其他空間接受托育。這部分可於日後委外契約中納入具體設計要求，請廠商加強規劃。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段，依據方案特性參酌。	採納
03.	在公共空間的使用上，可透過「公部門回饋使用天數」方式安排，例如每年回饋 7 至 10 天，	感謝提供寶貴意見，後續於先期規劃與招商執行階段納入參酌。	採納

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
	用於辦理室內市集、簡易講座等鄰里活動，增進場域共享。		
04.	至於陳理事長提到的「美村記憶」，目前本案已進入前置作業，依促參法規定，從可行性評估、先期規劃到招商均已執行多項工作，若再進行田野調查較有困難。建議可由都發局向國土署申請「城鄉風貌及創生環境營造計畫」，未來透過相關部會的補助，進行完整的田調與影像紀錄，並將成果交由後續經營廠商承接。	感謝提供寶貴意見。	採納
05.	未來園區保留的歷史記憶牆面如何活化，也可列入評選條件，讓廠商在投資計畫書中提出構想。評選委員亦可將「地方文化記憶的回饋機制」納入審查重點，並在契約中明訂履約內容。至於如何呈現，則可由專業廠商發揮創意，像是透過劇團演出、展覽設計等方式，將地方記憶融入場域，達到文化延續與創新共融的效果。	感謝提供寶貴意見，後續於先期規劃與招商執行階段，將地方文化記憶的回饋機制置入本案審查重點。	採納
三、社團法人台中市自閉症教育協進會理事長			
01	希望這個空間能夠納入弱勢團體，提供更多共融與自立的機會。	感謝提供寶貴意見，後續於先期規劃與招商執行階段納入廠商資格參酌。	採納
四、公益里劉興峰里長			
01	建議預留一處空間供周邊里辦理活動，盼能採申請方式免費借用，讓此空間作為公益活動場地，進一步支持社區發展。	基地內設有共融教室與活動場地，未來將依不同活動性質提供租借使用，1樓空間可能會收費，而2樓與3樓的場地則將視活動性質開放申請。是否收費將依活動內容而定。	採納
五、吉龍里李國禎里長			

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
01	建議園區內可規劃設置小型福利社。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段，依據方案特性參酌。	採納
02	建議未來可引進具吸引力的戶外動態遊具，並邀請相關廠商共同參與規劃，打造一個兼具安全性與趣味性的戶外活動空間。	兒童遊具涉及專業設計與安全認證，設置上需有完善的管理與規劃，因此會依實際場地條件，於後續階段再進行評估與研議。	參考調整
六、臺中市鄉土文化學會陳○鎮常務理事			
01	建議融入基地作為美軍俱樂部的歷史背景，希望能保留並重新演繹美村的記憶。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段參酌調整加入。	採納
02	建議設置一個區域或活動，邀請在地長者分享故事，串聯地方文史，讓年輕一代了解美村、美軍俱樂部及土庫仔的歷史。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段，未來並要求 OT 廠商將地方歷史元素納入評選標準，作為重要考量。	採納
七、福客堂社會企業呂○琛創辦人			
01	基地也可融入「博物文化館」的概念，有效整合政府和民間資源，將更有助於基地的發展與文化傳承。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段參酌納入。	參考調整
八、張彥彤議員辦公室潘○秀秘書			
01	今天的公聽會是整個程序的起點，從現在開始一直到明年 6 至 7 月，仍處於蒐集意見的階段，特別提醒大家，若會後有任何想法或建議，都歡迎透過各種管道持續提出，非常重視每一位參與者的意見，期盼透過不斷的交流與對話，促進更充分的溝通。	公聽會的任何意見，除於會中發言外，也提供書面或掃描現場提供的 QR Code 方式提出。預計在 4 月份完成可行性評估報告，請儘量在 4 月之前提出建議，以利我們納入後續規劃評估之中。	採納
九、人文國際股份有限公司黃○彰執行長			

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
01	停車場是本案規劃中的重點項目之一，請問停車場是否會納入整體委外營運範圍？未來將採委外管理還是獨立管理？另外，若納入委外，是否已有相關廠商條件或規範可供參考？	本案地下三層之汽車停車場共設置 98 席，地面一層則規劃為機車停車區。未來停車場將由交通局停車管理處負責後續營運管理，並依相關規定收費；有關是否提供特定優惠措施，將由停車管理處依實際營運情形及管理原則研議訂定。	提供轉知
02	本計畫目前初步規劃的委外年期為 6 年加 6 年。若希望吸引優質、有實力的廠商進駐，建議可調整為 8 年加 6 年，或 10 年加 5 年的方式。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段參酌納入。	採納
03	在權利金設計方面，建議可考慮降低固定權利金的基準額度，並於超過一定營運成果後，提高變動權利金的比例。透過在變動權利金機制上的彈性設計，不僅能降低初期營運壓力，也能提升優質廠商的參與意願，促進良性競爭與長期經營動能。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段參酌納入。	採納
04	睦鄰措施可直接納入投資計畫書或契約條款中，明確規定回饋社區的使用時數。	感謝提供寶貴意見，後續於先期規劃與招商執行階段納入睦鄰措施等契約條件參酌。	採納
05	文史內容可透過固定空間辦理常設展或特展，納入營運項目中，不僅能深化在地文化價值，也有助於吸引重視文化經營的在地業者參與。建議未來在招商設計中，可將文史呈現能力納入評分項目，藉此排除單純以商業為導向的廠商，進一步篩選具在地認同與文化經營能力的優質團隊。	感謝提供寶貴意見，後續於先期規劃與招商執行階段納入廠商資格參酌。	採納

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
06	建議將「藝術與審美教育」納入未來營運內容，透過展覽、藝術品銷售、工作坊與藝文推廣等方式，讓不同年齡層的市民都能參與藝術，提升整體美感素養。	感謝提供寶貴意見，後續於先期規劃與招商執行階段納入經營條件參酌。	採納
十、財團法人弘道老人福利基金會陳○慶處長			
01	未來是否有機會促成來自不同領域、具備多元專業背景的單位共同合作，發揮各自所長，攜手投入營運，讓這個場域在文化推廣、商業運作與社會福利之間達到更好的整合與平衡。這樣的合作模式未必需要由單一廠商或機構獨自承擔，而是可以透過多方參與、分工協作，建立一個具彈性且有機的營運架構，實現公共利益與永續發展的目標。	感謝提供寶貴意見，未來在營運模式上，將持續思考如何有效整合資源，是否可採異業整合、共同經營，或引入協力廠商等方式，皆為可行的發展方向，此部分將列入後續可行性及先期規劃中評估參酌。	採納
十一、社會局長期福利科陳文治科長			
01	OT 案最核心的關鍵在於財務平衡。廠商不僅需負責營運，更須確保自身營運具可行性。因此，在規劃上需思考如何透過蛋黃區帶動蛋白區的方式進行整體配置。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段納入經營條件參酌。	採納
02	目前基地中的共融教室已保留彈性使用空間，未來可依據實際需求靈活運用。在文史面向上，可考慮將歷史照片轉製為影片，設置專區進行輪播，讓民眾在空間中回顧地方歷史；同時，也可結合社會局「銀髮生活達人」資源，安排長者以說故事、動態講座等方式講述在地記憶，讓年輕世代從長者經驗中學習，落實世代共融與代間學習的核心理念。	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段納入經營條件參酌。	採納

第二節 先期計畫書之審查與公開

依據財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊」所述促參法規定之其事項，主要係指「先期計畫書之審查與公開」，意旨是否敘明已邀

請相關領域人士審查先期計畫書，以下就本案後續執行之法令依據及重點進行說明。

一、本案先期計畫書應邀請相關領域人士審查與公開

依據促參法施行細則第 30 條第 4 項規定，主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於審查通過後公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。

基此，本案後續由執行機關邀請相關領域人士審查先期計畫書並經執行機關核定後，將由執行機關於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，其期間不少於 10 日。

二、本案先期計畫書應納入招商文件之附錄

依據促參法施行細則第 62 條第 1 項規定，前條招商文件，應包括下列項目：一、公告事項；二、申請須知；三、投資契約草案 (含興建、營運基本需求書)；四、附錄 (含先期計畫書)。

基此，本案後續訂定招商文件時，將協助執行機關將先期計畫書納入招商文件之附錄，以符合促參法施行細則之規定。