

臺中市市長公館營運移轉案－公聽會



主辦機關：臺中市政府

執行機關：臺中市政府社會局

規劃單位：旋之恆管理顧問有限公司

簡報
綱要

壹、基地環境概述

貳、規劃設計構想

參、招商條件效益

壹、基地環境概述



基地資料

- ◆ 本案基地範圍位於臺中市北區雙十路一段125號。
- ◆ 本基地為「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫第三種住宅區」。



土地使用分區管制規則

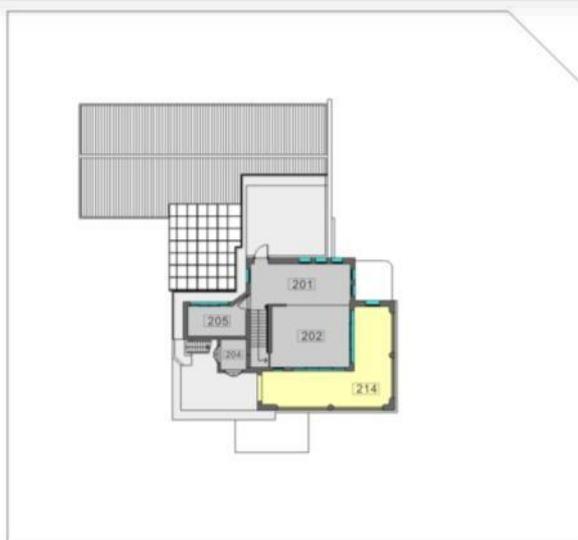
土地使用分區	建蔽率	容積率
第三種住宅區	55%	280%

建築格局

育才街



雙十路



範圍	編號	前例使用	面積 (m ²)	使用用途及類組	
1F	101	展覽空間	17.50	G3 (店舖、飲食店)	
	102	展覽空間	27.16		
	103	用餐空間	22.48		
	104	樓梯間	6.37		
	105	展覽空間	26.25		
	106	走廊	4.94		
	107	機電室及儲藏室	2.71		
	108	盥洗室	3.91		
	109	盥洗室	3.29		
	110	用餐空間	69.96		
	111	廚房	11.42		
	112	員工休息室	4.21		
	113	員工休息室	1.72		
	114	展覽空間入口	24.46		
		牆及窗	-		29.61
1F面積			256.00		
2F	201	樓梯間及教室	22.94	G2 (辦公室)	
	202	教室	20.67		
	204	機電室及儲藏室	3.85		
	205	辦公室	7.85		
	214	走廊	32.72		
		牆及窗	-		18.72
	2F面積				106.76
總樓地板面積			362.76	-	
戶外空間	硬覆面	-	712.19	-	
	綠覆面及圍牆	-	142.02		
戶外空間面積			714.98		
人行道			286.79	-	

案



- ◆ 市政府為健全老人福利政策、規劃多元活躍老化方案，以「文教設施」重新賦予「不老夢想館」之發展方向，讓本基地作為銀髮族群進行社會參與的出發點，發揚並實施臺中市「托老一條龍」之政策。

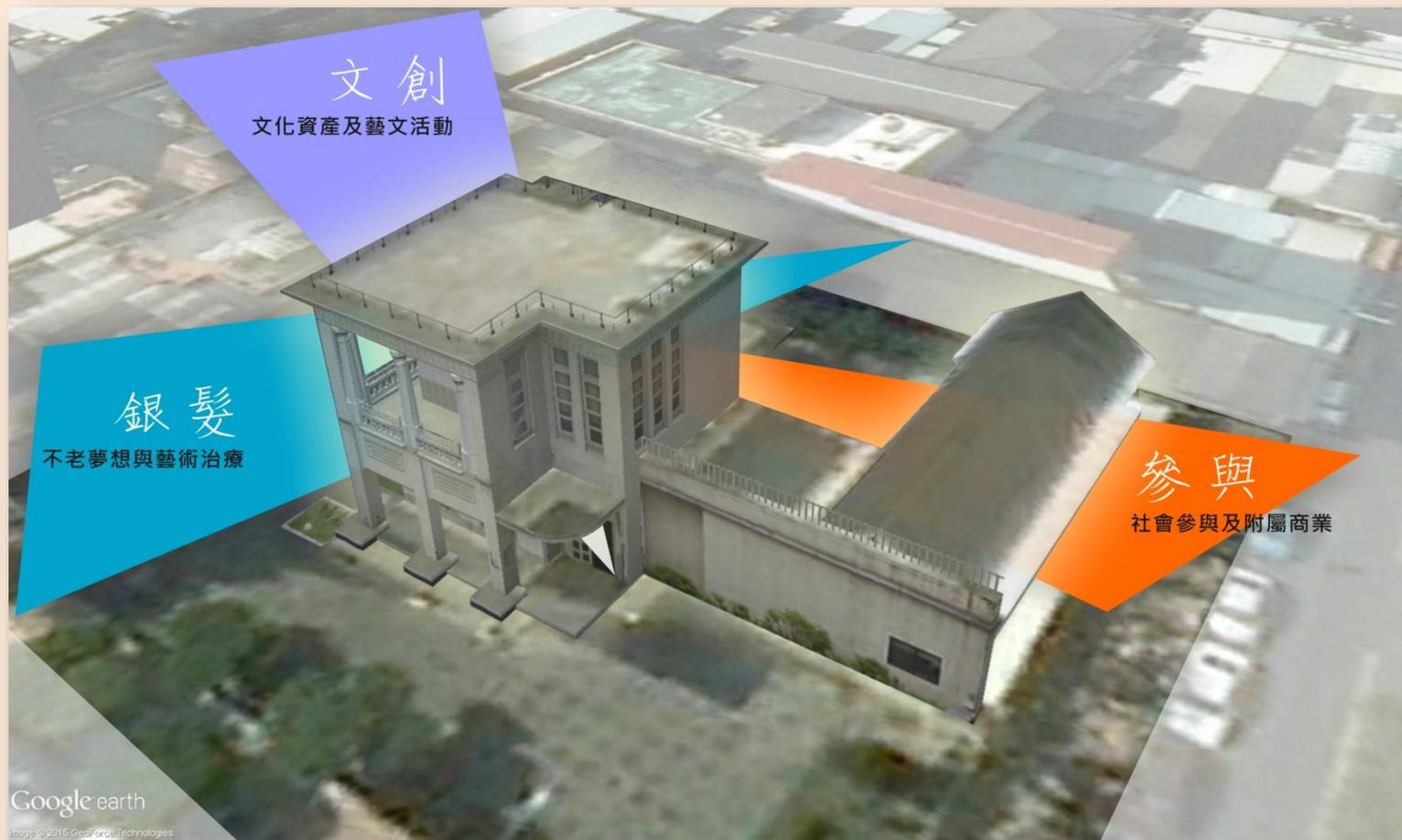


貳、規劃設計構想





規劃概念



空間使用

展覽空間

作為展示、導覽市長公館之空間。並導入銀髮社會參與活動舉辦場地，成為「不老夢想」相關主題活動及展覽的常態場域。



餐飲空間

以「不老美食家」為主題，營造不同於一中商圈之餐飲風格，結合不老學堂推出周邊套餐為主要品項。



空間使用

展覽空間

以「老人藝術治療」為主題，進行藝術創作課程，定其舉辦各種藝文活動、展演活動，調適年長者身心健康。



空間使用

休憩及戶外活動空間

休憩及戶外活動空間，可供民間機構舉辦及出租供各種相關文化活動使用，如表演、戶外市集場地使用。



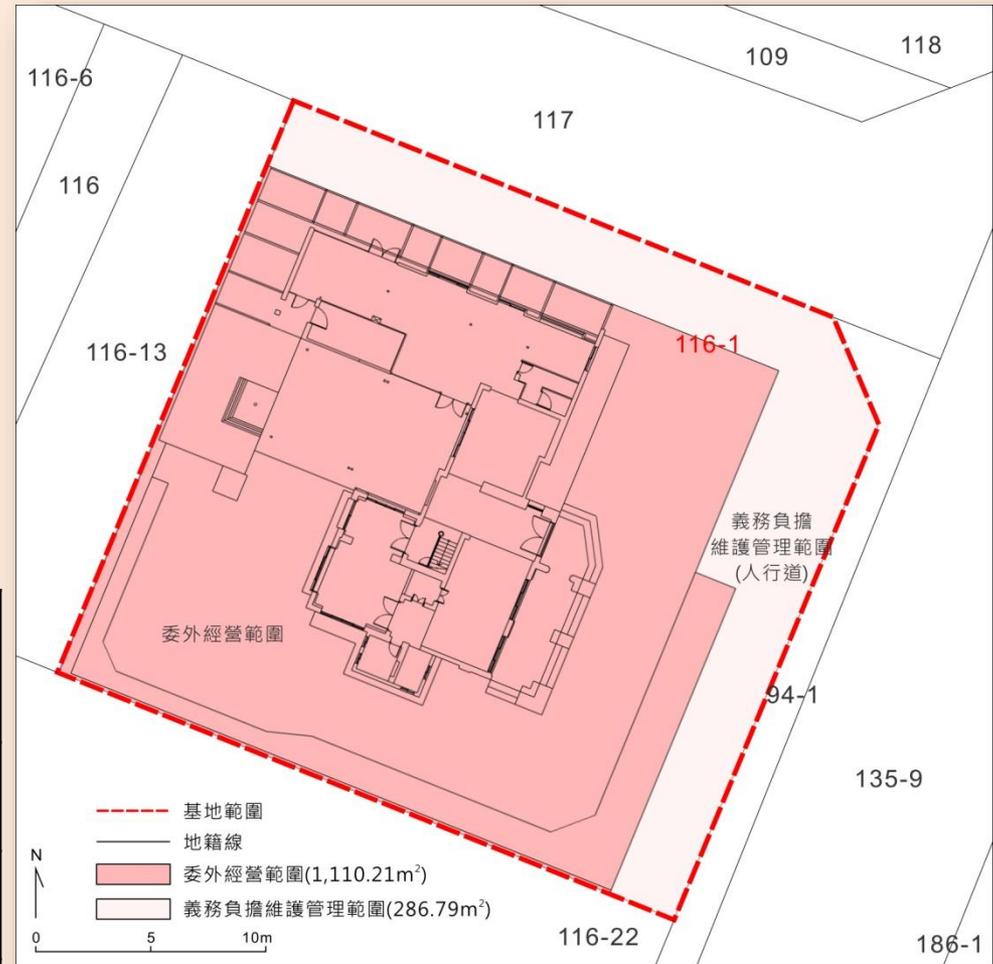
參、招商條件與效益



許可範圍

- ◆ 以水源段地號116-1為準，委外經營範圍以歷史建築及可作營運空間之部分土地為原則
- ◆ 無遮簷人行道空間作為民間機構義務負擔維護管理範圍。

範圍	面積 (m ²)	所有權人	管理者	公告地價 (元/m ²)
委外經營	1,110	臺中市	社會局	16,876
維護管理	287	臺中市	社會局	16,876
總計	1,397			





營運要求

- ◆ 民間機構每年至少辦理12場以上符合本案營運目標之主題展覽或活動。
- ◆ 在地機關及社區組織辦理活動場地租用時，給予適當優惠措施，並於投資計畫書內容提出針對在地民眾之具體優惠措施。
- ◆ 民間機構投資本案金額不得少於新臺幣110萬元，其投資金額項目僅限於本案之裝修工程、景觀工程、營運設備添置及其他經執行機關同意有關本案營運設備之採購等。

招商方式

開發方式

- ◆ 以營運-移轉(Operate-Transfer ; OT)方式辦理，經公開招標及評選最優申請人後，由最優申請人提出「投資執行計畫書」作為後續營運依據。

許可年期

- ◆ 許可年期以自委託營運資產點交完成日開始起算5年（包含裝修與營運期）。

申請資格

- ◆ 依我國公司法成立之公司或依法設立之財團法人或社團法人；應具備文化資產應用及展演設施產業、或藝文教育、或餐飲業、或觀光休閒、或其他與文化創意產業有關之項目相關營運實績。
- ◆ 於近2年期間應至少具備老人相關主題活動辦理2場次之經驗及實績。
- ◆ 實收資本額或捐助基金總額不得低於新臺幣300萬元。

地方效益

- 文資再利用增進地方氛圍
- 增加老人社會參與之機會
- 民間出資改善歷建之容貌
- 社區與廠商共同舉辦活動

- 增加地方就業機會6人
- 政府增加收入60~80萬元/年
- 增進周邊地區消費
- 民間出資維護文化資產



- 服務品質與經營效益之提升
- 消費空間多元化效益之提升
- 地方居民於本館之消費優惠
- 地方社區使用空間享有優惠

感謝聆聽，懇請先進提供意見。

專案聯絡人：

旋之恆管理顧問公司 李偉誠 規劃師

電話：04-22956649

傳真：04-22954449

E-mail：wessonlee1985@gmail.com

臺中市政府聯絡人：

社會局長青福利科 鄧依雯 小姐

電話：04-22289111#37414

傳真：04-22181236

E-mail：startyw@taichung.gov.tw