

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 可行性評估報告【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 6 月

目 錄

第一章 公共建設促進利益具體項目、內容及欲達成目標	1
第二章 民間參與之社會效益分析	25
第三章 市場可行性評估分析	29
第四章 工程裝修可行性分析	54
第五章 法律可行性分析	57
第六章 土地取得可行性分析	67
第七章 環境影響分析	69
第八章 財務可行性分析	77
第九章 民間參與可行性綜合評估	80
第十章 計畫替選方案評估	81
第十一章 公聽會提出之建議及意見回應	82
第十二章 其他事項	102

圖目錄

圖 1 本案計畫基地位置圖	2
圖 2 美村綜合服務園區基地地籍範圍圖	3
圖 3 美村綜合服務園區土地使用分區示意圖	4
圖 5 美村綜合服務園區樓層機能圖	7
圖 6 方案一委外空間範圍圖	9
圖 7 方案一委外範圍規劃範圍	10
圖 8 方案二委外範圍規劃範圍	10
圖 9 基地周邊交通系統示意圖	11
圖 10 基地周邊路外停車設施示意圖	13
圖 11 基地周邊路邊停車設施示意圖	13
圖 12 基地周邊公車站分布位置圖	14
圖 13 基地周邊休憩景觀資源分布示意圖	17
圖 14 基地周邊樂齡學習關懷資源分布示意圖	17
圖 15 各直轄市 65 歲人口占比趨勢圖	30
圖 16 基地周邊各區人口趨勢圖	32
圖 17 基地周邊各區扶幼、扶老及老化指數比較圖	32
圖 18 計畫周邊景點歷年遊客趨勢圖	35
圖 19 審計、草悟道、勤美分齡統計圖	36
圖 20 臺灣美術館分齡統計圖	36
圖 21 臺灣歌劇院分齡統計圖	36
圖 22 自然科學博物館分齡統計圖	36
圖 23 臺中市樂齡課程歷年參與人次與人次參與率趨勢圖	42
圖 24 臺中市歷年樂齡課程參與率趨勢圖	43
圖 25 各直轄市歷年樂齡人口勞動參與率趨勢圖	44
圖 26 基地周邊餐飲店營業位置分佈圖	49
圖 27 各基地周邊超商營業位置分佈圖	49
圖 28 基地委外範圍土地權屬圖	68
圖 29 本案公聽會公告示意圖	83
圖 30 公聽會意見單電子碼	83
圖 31 公聽會會議資料電子碼	83
圖 32 招商及前置事項辦理流程圖	103

表目錄

表 1 美村綜合服務園區世代共融基地土地資料表	2
表 2 本計畫土地使用分區管制規則	4
表 3 基地各樓層空間機能表	5
表 4 美村綜合服務園區世代共融基地委外面積一覽表	9
表 5 基地周邊停車空間表	12
表 6 基地周邊觀光旅遊資源一覽表	15
表 7 美村園區都計畫變更內容明細表	23
表 8 各直轄市 65 歲以上人口統計分析表	29
表 9 基地周邊各區人口統計表	31
表 10 基地周邊主要遊憩景點人次統計表	34
表 11 各直轄市樂齡課程開課與報名人數分析表	40
表 12 113 年各直轄市樂齡課程參與率分析表	40
表 13 臺中市歷年樂齡課程開課與報名人數分析表	41
表 14 臺中市歷年樂齡課程參與率分析表	42
表 15 各直轄市歷年樂齡人口勞動參與率分析表	44
表 16 美村共融基地周邊景點串流人潮推估表	46
表 17 基地樓層預估人流推估表	47
表 18 整體基地需求人次推估整合表	47
表 19 平均每戶家庭休閒、文化及教育消費支出分析表	48
表 20 國內連鎖咖啡館營業狀態調查分析表	50
表 21 世代共融基地委外營運空間機能表	52
表 22 相關法令綜理表	57
表 23 促參法相關法令綜理表	58
表 24 都市計畫法令綜理表	60
表 25 營建類相關法令綜理表	60
表 26 經濟稅賦類相關法令綜理表	63
表 27 法律可行性綜合分析表	65
表 28 土地權屬分析表	67
表 29 基地施工期及營運期環境影響綜合分析	70
表 30 節能減碳文資場域永續作為實施可能性評估分析	72
表 31 本案財務分析基本參數表	77
表 32 財務評估分析表	79

表 33 本案籌備期及營運期國家安全評估與分析表.....	104
表 34 本案籌備期及營運期資訊安全評估與分析表.....	106

本報告書 僅供參考

第一章 公共建設促進利益具體項目、內容及欲達成目標

第一節 基地現況說明

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、基地區位

本計畫基地位於臺中市西區美村路一段 400 號，為美村綜合服務園區，基地主要聯絡道路為美村路一段、民生路、中美街及福人街，是臺中市重要政治、文教、藝術中樞。預計委外的空間位建築物地上一層北側，委外空間包含大廳空間、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、聯勤展覽空間、廁所及梯廳。



三、基地地籍

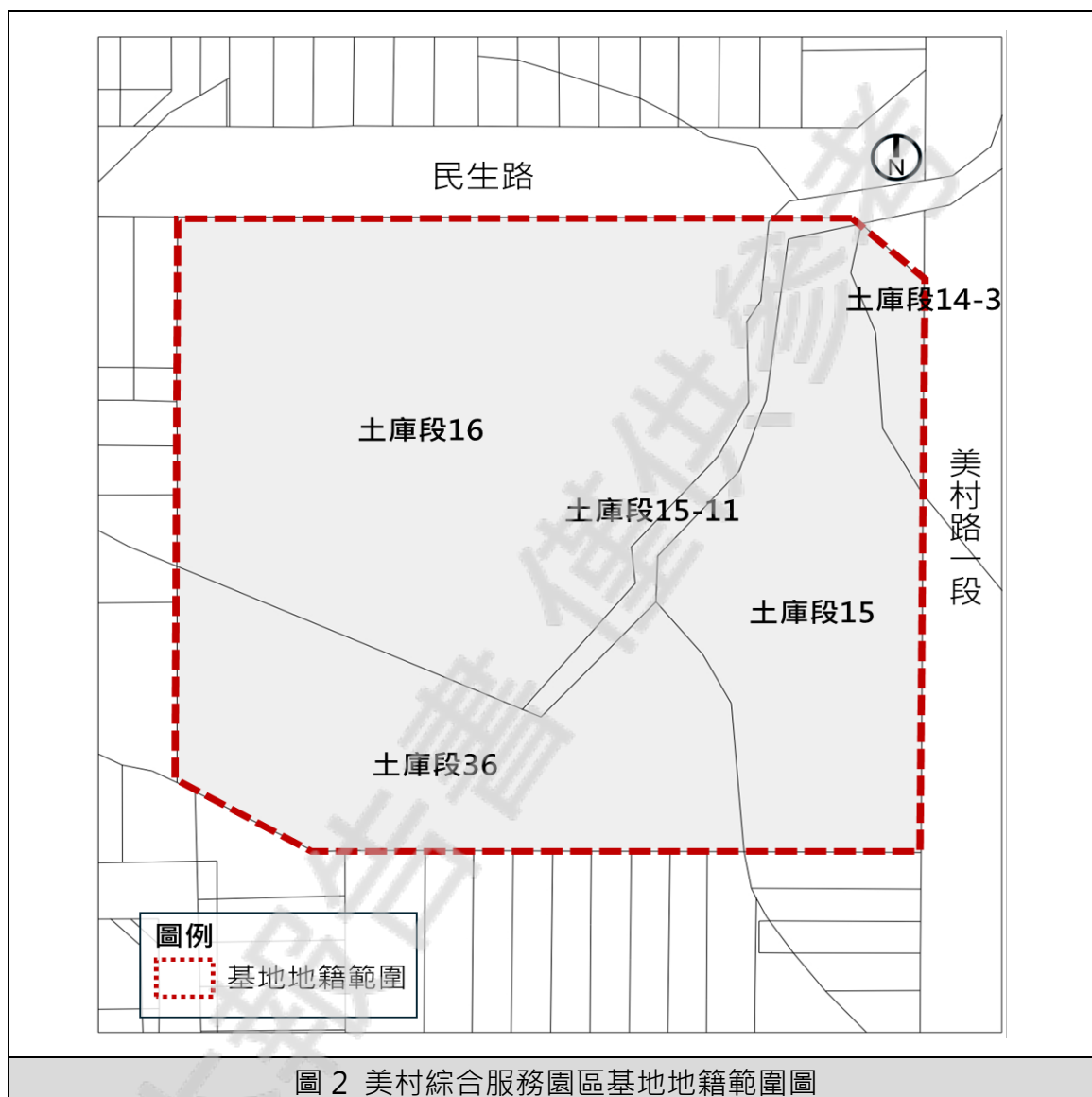
(一) 土地權屬

本計畫基地位於西區土庫段 14 - 3 地號、15 地號、15-11 地號、16 地號及 33-18 等地號，基地土地地籍面積共為 5,334 平方公尺，所有權人為中華民國，管理機關為臺中市政府社會局，土地資料如下表所示。

表 1 美村綜合服務園區世代共融基地土地資料表

地區	地段	地號	地籍面積 (m ²)	土地現值 (元/m ²)	公告地價 (元/m ²)	使用分區	管理機關
西區	土庫段	14-3	128	122,000	14,500	社會福利 設施用地	臺中市政府 社會局
西區	土庫段	15	1,199	113,782	13,517	社會福利 設施用地	臺中市政府 社會局
西區	土庫段	15-11	161	82,800	9,813	社會福利 設施用地	臺中市政府 社會局
西區	土庫段	16	2,580	64,777	7,679	社會福利 設施用地	臺中市政府 社會局
西區	土庫段	33-18	1,266	57,600	6,800	社會福利 設施用地	臺中市政府 社會局

地區	地段	地號	地籍面積 (m ²)	土地現值 (元/m ²)	公告地價 (元/m ²)	使用分區	管理機關
小計			5,334				



(二) 土地使用分區

本計畫基地位臺中市都市計畫主要計畫區土地使用分區為社會福利設施用地，周邊以住宅區第二種住宅區、園道用地、公園用地、學校用地為主，依據變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(機 163 機關用地為社會福利設施用地)書 (103.04.11 府授都計字第 1030059684 號)，基地建蔽率 60%，容積率 250%。

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(第三次通盤檢討)(第二階段)書(113.06.05府授都計字第1130131755號)「第五章、土地使用分區管制要點」,計畫基地未來以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構及其附屬設施之使用為主,進行空間營運設定方向。

表 2 本計畫土地使用分區管制規則

土地使用分區管制		
土地使用分區	建蔽率%	容積率%
社會福利設施用地	60%	250%

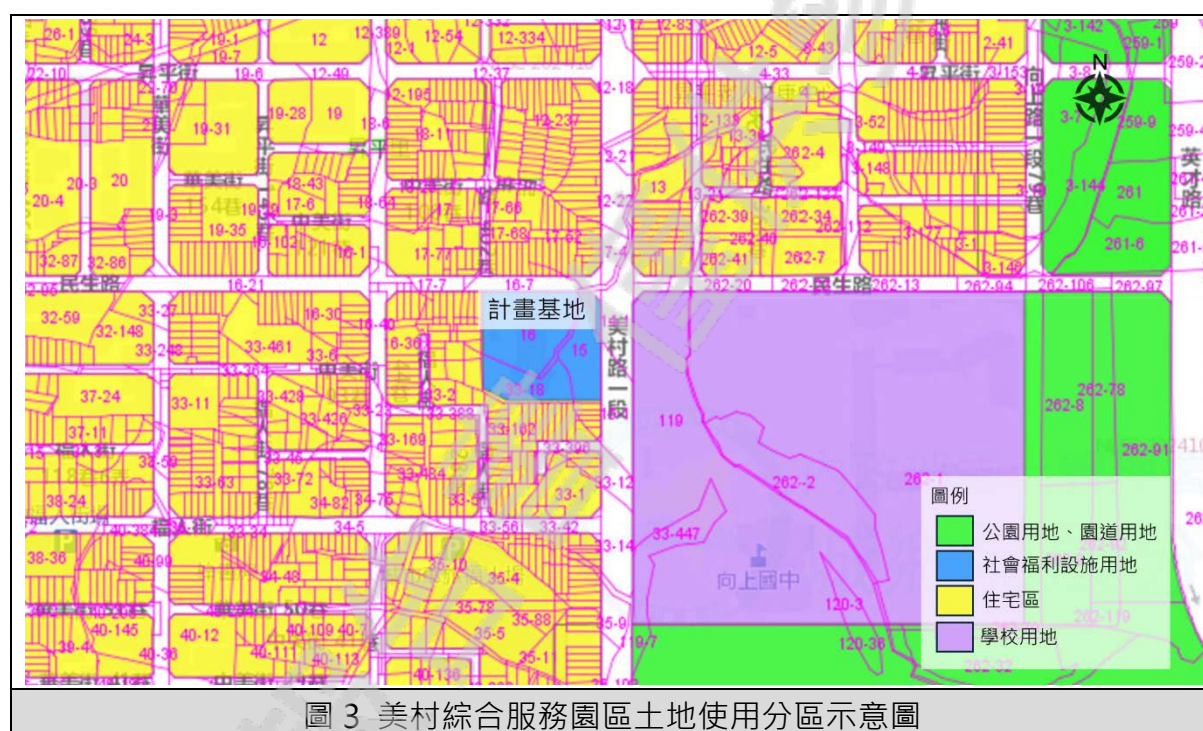


圖 3 美村綜合服務園區土地使用分區示意圖

(三) 基地設施空間使用現況

美村綜合服務園區新建工程於 111 年 9 月 17 日開工,依據 114 年 1 月 11 日 111 中都建字第 01723 號內容,基地面積為 5,334 平方公尺,總樓地板面積為 11,042.3 平方公尺,戶外空間 2,133.6 平方公尺。興建規模地上四層、地下三層鋼筋混凝土造,提供共享交流的多元空間。美村綜合服務園區中重視原有景觀及歷史與現代的對話為主要設計概念。在重視原有景觀方面,樹木是美村非常珍貴的景觀資源,充分保護原有生態景觀,最大範圍地保留現有喬木,經專業評估僅移植六棵樹木,其餘全數原地保留,作為規劃設計的最

重要原則。第二設計概念為歷史與現代的對話保留舊建築立面與新建建物融合，以五個立面層次形成新舊建築的對話，創造世代共融、多元交流環境的理念。

美村綜合服務園區於 111 年 9 月 17 日開工，預計 114 年年底完工，建物各樓層區空間規劃如下：

1. B1F-B3F 為停車場、設備機房及防空避難室使用，預計可供停放 97 輛汽車，由臺中市政府交通局停管處管理。
2. 1F 以親子館、世代共融活動基地及聯勤展示空間：親子館提供親子活動教室、保健區、家長休息區等空間；世代共融活動基地包含大廳空間、世代共融活動基地、世代共創生活教室、多功能服務空間、行政辦公室等空間；提供各年齡及世代族群得藉此空間進行交流；聯勤展示空間為保留既有歷史建築物強化新舊銜接之演替意象之空間。
3. 2F 作為公共托嬰空間及婦女發展基地：托嬰空間規劃未來作為公設民營托嬰中心，提供完整托育場所為滿足目前核心家庭幼齡孩童照顧需求；婦女發展基地提供不同年齡層婦女交流、研習訓練之課程、成果發表等專屬空間。
4. 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，並設置志願服務常態展示空間。
5. 4F 作為兒童運動中心，由臺中市政府運動局管理。

表 3 基地各樓層空間機能表

空間	面積 M ²	機能	管理單位
B1F-B3F	5,188.2	- 為停車場、設備機房及防空避難室使用。 - 預計可供停放 97 輛汽車。	交通局停管處
1F	1,838.74	- 以親子館：提供親子活動教室、保健區、家長休息區等空間。 - 世代共融基地包含大廳空間、世代共融活動基地、世代共創生活教室、多功能服務空間、行政辦公室等空間，提供各年齡及世代族群交流空間。	社會局

空間	面積 M ²	機能	管理單位
		• 聯勤展示空間為保留既有歷史建築物強化新舊銜接之演替意象之空間。	
2F	780.19	• 作為公共托嬰空間。 • 作為公設民營托嬰中心，提供完整托育場所為滿足目前核心家庭幼齡孩童照顧需求。	社會局
	825.18	• 婦女發展基地：由本市婦女及新住民培力平臺進駐。 • 規劃辦理： (1)多元培力課程：結合本市 8 家婦女及新住民培力中心辦理中高齡婦女、單身女性、數位性別暴力、身心障礙者女性等課程。 (2)共學成長：串聯 8 家婦培中心、89 個在地婦女團體、34 處新住民據點，規劃婦女相關主題策展、沙龍及方案活動。 (3)專業人員訓練：針對 8 家婦女及新住民培力中心專業人員辦理訓練課程。 (4)辦理臺中女子市集培力課程，強化婦女經濟力並提供展售空間。 (5)設置共享廚房、諮商室、舞蹈韻律教室、圖書館等空間提供借用服務。	
3F	1,123.98	• 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。 • 設置志願服務常態展示空間。 • 多功能教室及會議室供志工團隊或非營利組織借用	社會局
4F	1,121.94	• 作為兒童運動中心。	臺中市運動局
戶外空間	2,133.6	• 31 格機車停車位	交通局停管處
		• 戶外樹木及草坪 • 歷史圍牆遺構	社會局

註：基地各空間面積依據 114 年 1 月 11 日 111 中都建字第 01723 號內容。



圖 4 美村綜合服務園區樓層機能圖

(四) 公共建設所需使用範圍 (OT 委外範圍)

美村綜合服務園區新建工程基地面積為 5,334 平方公尺，總樓地板面積為 11,099.19 平方公尺，興建規模地上 4 層、地下 3 層鋼筋混凝土造，其中 B1F-B3F 為停車場、設備機房及防空避難室使用；1 樓為親子館、世代共融活動基地及聯勤展示空間；2 樓作為公共托嬰空間及婦女發展基地；3 樓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；4 樓作為兒童運動中心。本計畫依需求書規劃委外範圍為該棟建築物地上一層北側內部空間，包含大廳空間、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，共計 738.3 平方公尺。

本計畫招標需求書所規劃的委外範圍為該棟建築物地上一層北側內部空間，涵蓋大廳、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、廁所及梯廳等空間。為保留基地歷史元素，在園區中特別保留聯勤展覽空間、聯勤招待所歷史牆面的半戶外區域，以及二樓的戶外廊道。考量一樓聯勤展覽空間與世代共融基地之間無法明確區隔，且通往二樓歷史遺構的廊道須經由本次委外範圍進出，故上述空間納為義務維護管理範圍。此外，基地擁有大面積戶外空間，為因應未來使用與維護需求可能性，將部內戶外空間納入委外範圍，做為後續招商作業與財務試算可行性評估。

1. 方案一

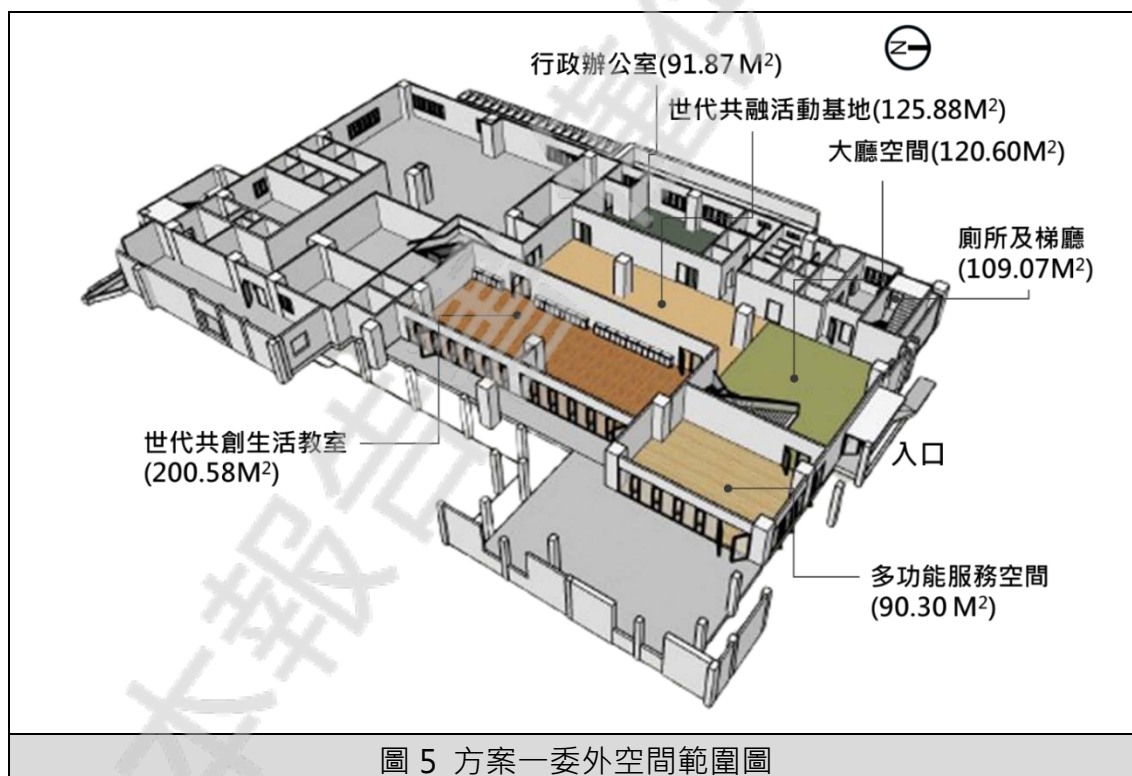
委外範圍包括大廳空間、世代共融活動基地、世代共創生活教室、多功能服務空間、行政辦公室、廁所及梯廳，故其委外營運面積為 738.30 平方公尺，聯勤展覽空間以及 2 樓戶外廊道納為規劃為義務維護管理範圍，協助日常清潔，不得做營運及展覽使用。

2. 方案二

除方案一的室內委託營運空間外，另外加上戶外營運空間 523.83 平方公尺，其委外面積為 1,262.13 平方公尺。

表 4 美村綜合服務園區世代共融基地委外面積一覽表

	空間名稱	方案一 委外面積(M ²)	方案二 委外面積(M ²)	使用類組
委外營運 範圍	大廳空間	120.60	120.60	F-2
	世代共融活動基地	125.88	125.88	F-2
	世代共創生活教室	200.58	200.58	F-2
	多功能服務空間	90.30	90.30	F-2
	行政辦公室	91.87	91.87	F-2
	廁所及梯廳	109.07	109.07	F-2
	戶外空間	-	523.83	
	小計	738.30	1,262.13	
義務維護 管範圍	聯勤展覽空間	37.42	37.42	F-2
	二樓戶外廊道空間			



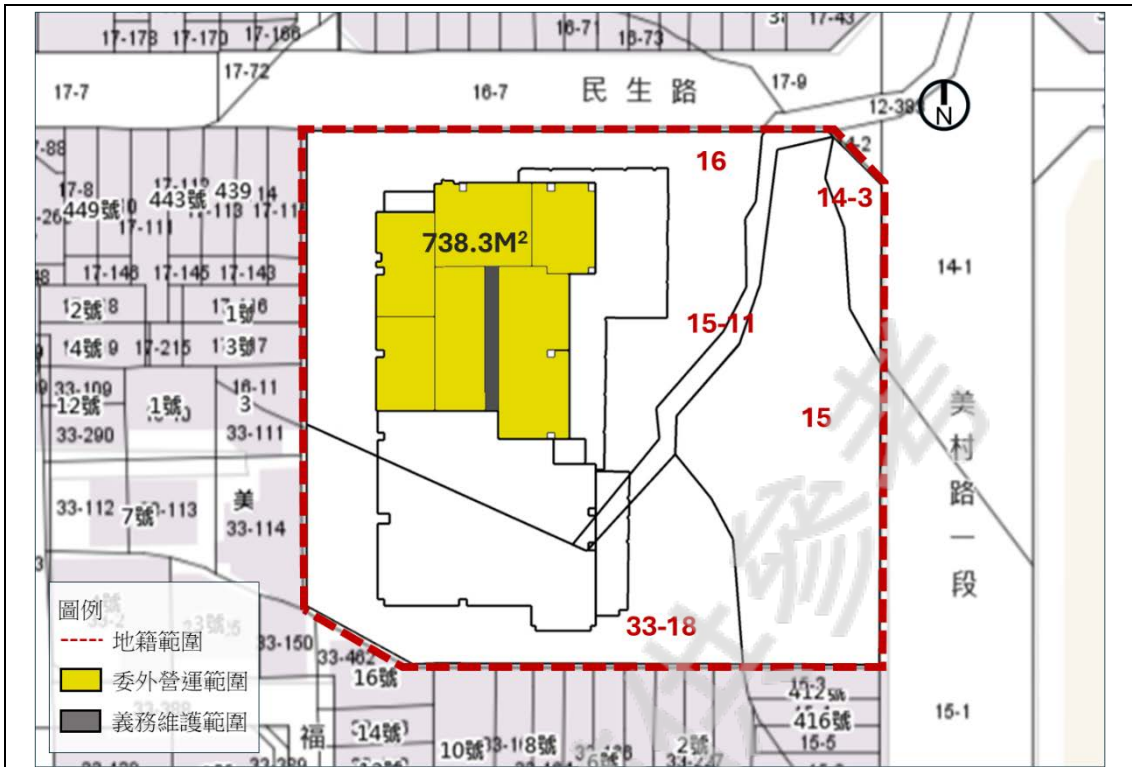


圖 6 方案一委外範圍規劃範圍

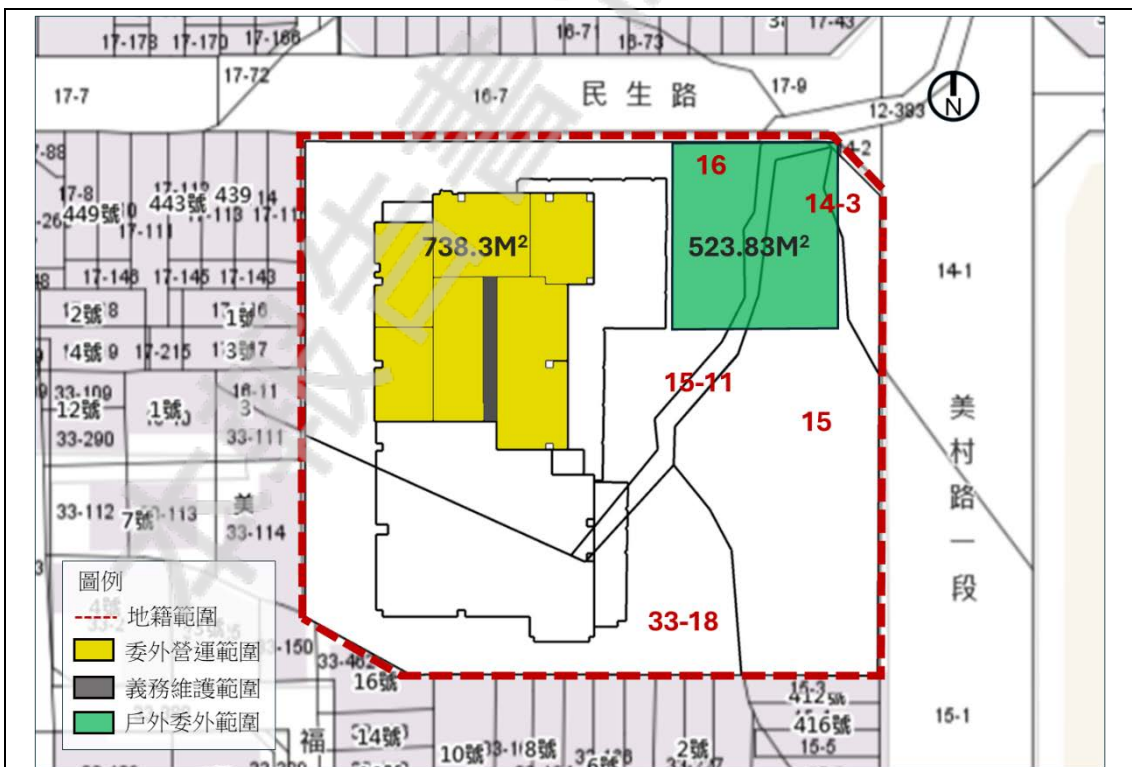


圖 7 方案二委外範圍規劃範圍

四、周邊環境現況

(一)道路系統

本案位於臺中市西區美村路一段 400 號美村綜合服務園區內，基地鄰近之計畫道路均已開闢，依其道路功能可概分成聯外道路、主要道路及區內道路等 3 個層級，其中，本案基地東側鄰接之美村路，路寬為 20 公尺，屬主要道路層級；北側臨接之民生路、以及周遭之中美街及福人街等路寬為 10 公尺，屬區內道路層級；另較遠處之忠明南路與五權西路，路寬為 30 公尺，為區域性聯外道路。整體而言，基地對外交通可及性高，地理位置優越。



圖 8 基地周邊交通系統示意圖

(二) 停車設施

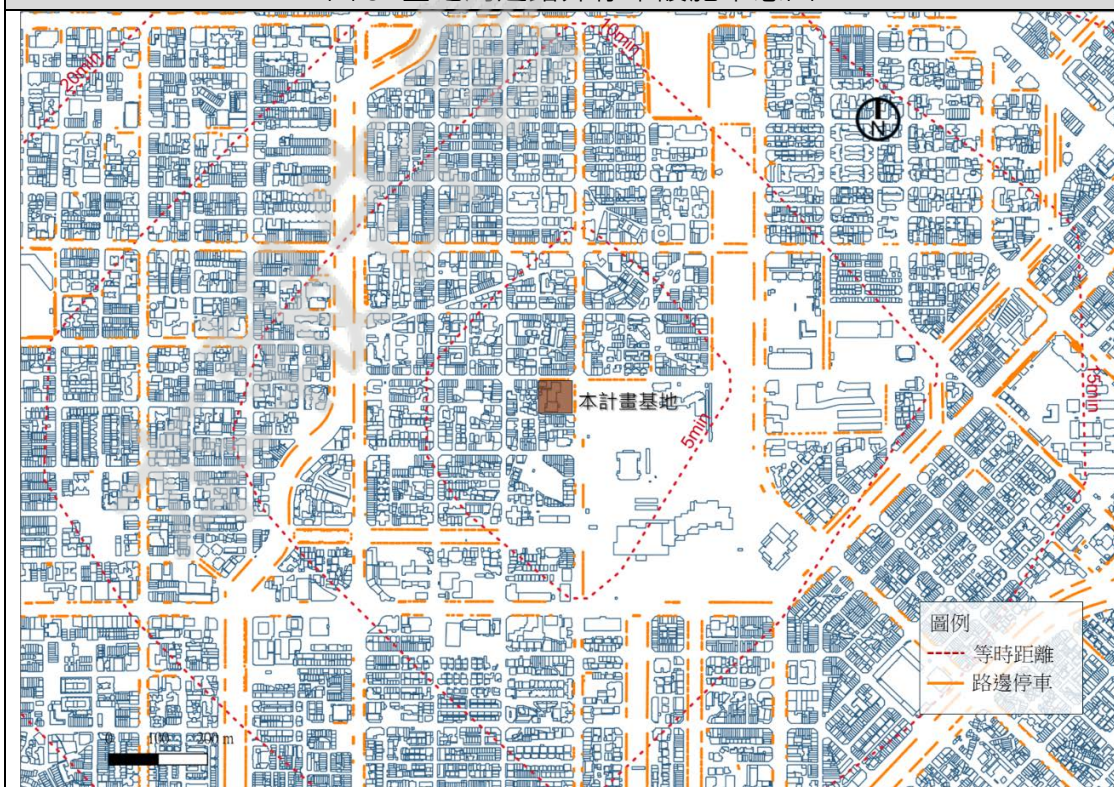
目前本計畫基地步行 5 分鐘的範圍內約有 4 個停車場，約提供小客車車位 441 個；距本計畫步行 10 分鐘範圍內約有 18 個停車場，約提供小客車車位 1580 個停車位。其收費方式在公有停車場小客車每半小時 10-20 元，私有停車場每小時約 80-100 元。另外，在本計畫周邊道

路均有劃設路邊停車位，包括美村路一段、向上國中、國美館、民生路、向上路一段等路段劃設路邊停車位，距本計畫基地約步行 5 分鐘的範圍。

依據 114 年 1 月 11 日 111 中都建字第 01723 號內容，本計畫基地，地下 1-3 樓共設置 97 格小客氣停車位，包括 3 輛無障礙車位、12 輛低碳車位、2 輛親子車位，地面層 1 樓設置 71 格機車格位 (3 輛無障礙車位)，未來將由交通局停管處管理。

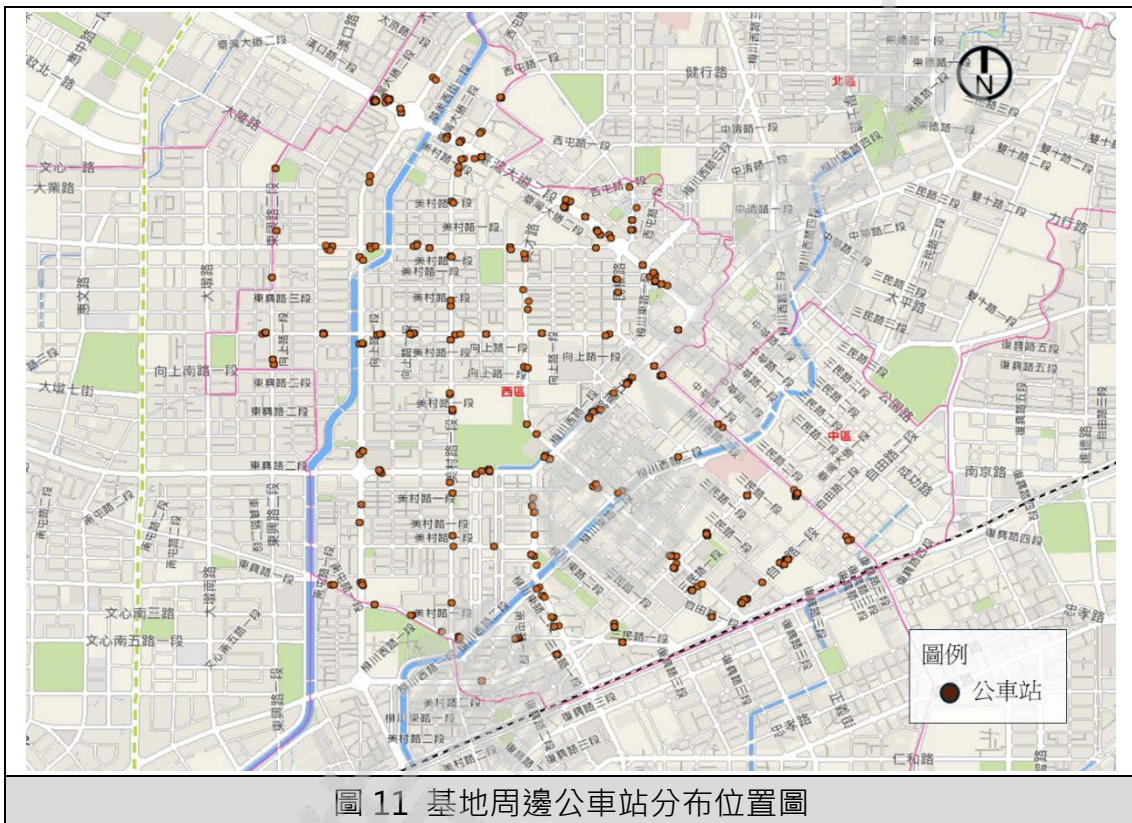
表 5 基地周邊停車空間表

編號	停車場	汽車 (席)	機車 (席)	收費機制
1	美村停車場	101	-	15 元 / 半小時
2	城市車旅-福人站停車場	179	-	100 元 / 小時
3	公有土庫停車場	93	-	20 元 / 小時
4	Times 台中美村路停車場	68	-	50 元 / 小時
5	台灣聯通停車場-台中大忠場	20	-	80 元 / 小時
6	向上停車場	69	-	20 元 / 小時
7	嘟嘟房(台中大益站)	156	-	20 元 / 小時
8	Times 台中忠明南路第 2 停車場	15	-	50 元 / 時
9	台灣聯通停車場-台中土庫場	93	-	20 元 / 小時
10	Times 台中福人街停車場	190	-	100 元 / 時
11	101 智能停車場-存中	-	-	20 元 / 小時
12	五權西四站停車場	40	-	80 元 / 小時
13	城市車旅停車場 國立臺灣美術館 美術園區站	128	-	20 元 / 小時
14	CITY PARKING 城市車旅停車場 英才站	13	-	80 元 / 小時
15	CITY PARKING 城市車旅停車場 國美館站 (民生園區)	87	-	20 元 / 小時
16	經國園道停車場(英才路民生路口)	87	-	20 元 / 小時
17	中區國稅署民生來賓 P	31	-	0
18	順良美村立體停車場	98	-	30 元 / 小時
19	台灣聯通停車場-台中草悟廣場	225	-	40 元 / 小時
20	CITY PARKING 城市車旅停車場 國泰世華英才站	271	-	40 元 / 小時
21	美宜專用停車場	7	-	40 元 / 時
22	文化中心停車場	50	300	20 元 / 時
合計		2,021	300	



(三) 公共運輸系統

本基地周邊公共交通運輸系統以公車、中捷及臺鐵串聯為主，在向上國中站即有公車停靠站，主要的 11 路公車、及台灣好行城中城線。可串聯植物園(西屯路)、科學博物館、草悟廣場、美村公益路口、向上國中、美術館、美術園道。



五、周邊資源盤點

(一) 文化觀光資源

本案位於臺中市西區美村路一段 400 號美村綜合服務園區內，主要道路有美村路一段與民生路，透過五權路與台灣大道可連接國道 1 號及國道 3 號，基地北面臨民生路，東側為美村一路，周邊可串連向上路一段、忠明南路、英才路及自由路等主要道路往火車站及捷運站。

(二) 樂齡學習資源

美村綜合服務園區位於臺中市政治、文教之中樞點，鄰近有許多文化觀光資源，包括審計新村、國立臺灣美術館、綠計計畫園區、草悟廣場、勤美誠品綠園道、大墩文化中心、綠園道、孫立人將軍故居。另外，可與基地串連的還有第四信用合作社、臺中文學館、臺中州廳、林之助紀念館、宮原眼科、儒考棚、大屯郡役所等地點，可與基地活動相互串連。

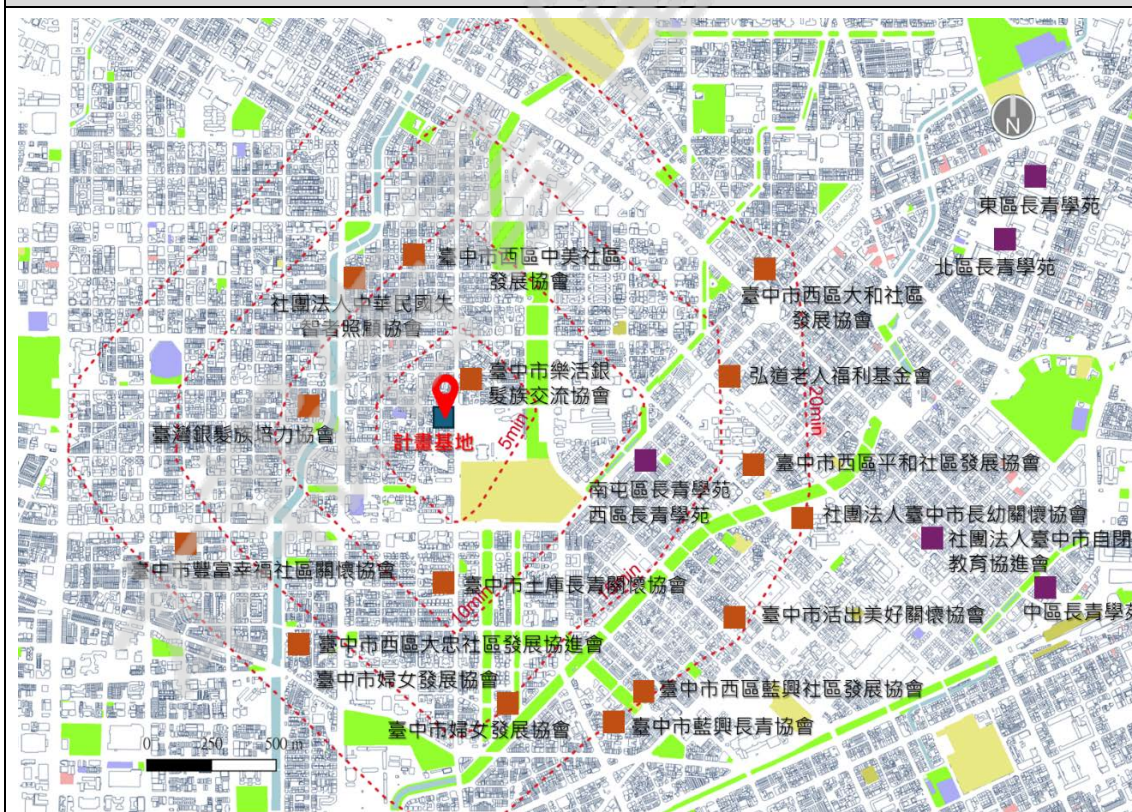
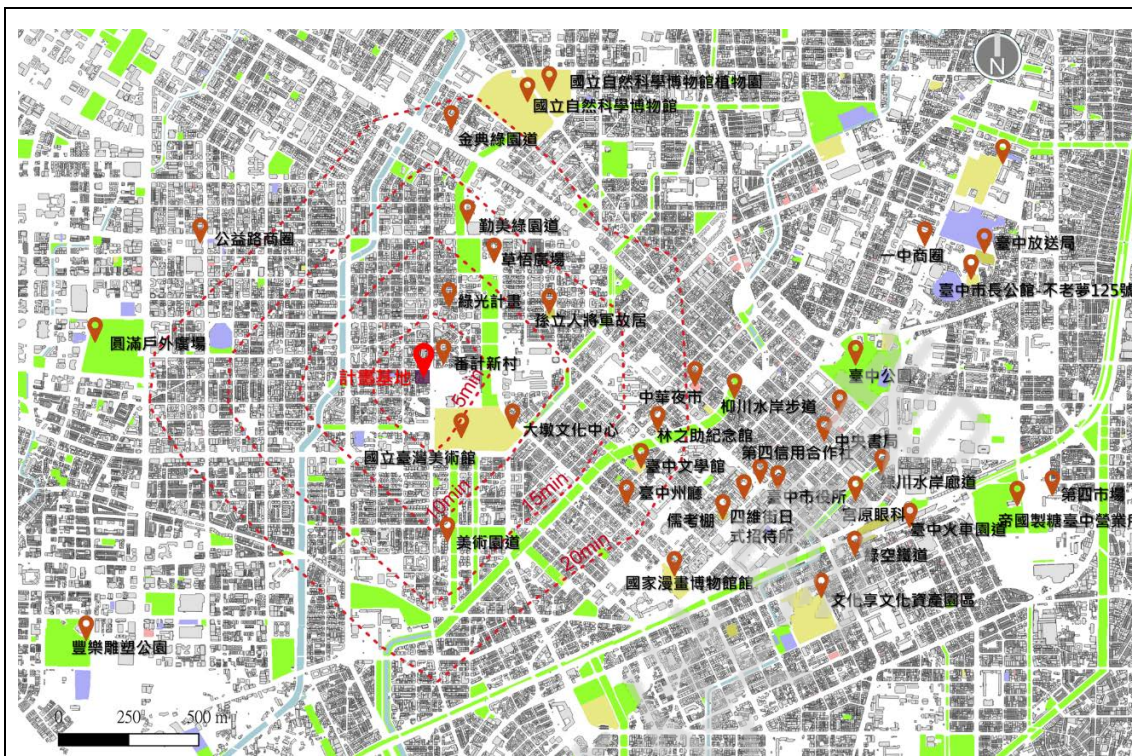
另外，有關樂齡學習空間，基地邊主要有西區長青學苑-朝陽科技大學、南屯區長青學院、東區、北區及中區的長青學院，未來可與本計畫課程或活動內容相互搭配。

表 6 基地周邊觀光旅遊資源一覽表

項次	景點	行政區	類別	簡介
01	臺中州廳	西區	地方展館	中州廳為建於日治時期的官署建築，為突顯其政治位階與都市中的重要性，配合臺中市街計畫，將主入口設於重要街廊的轉角處，為日治時期官署建築的特徵。
02	臺中市役所	西區	地方展館	日治時期為了臺中公共埤圳聯合會事務所創建，後續作為臺中市役所、市議會
03	孫立人將軍故居	西區	地方展館	於 2002 年 7 月登錄為歷史建築，並由臺中市文化局自 2009 年開始著手修復，現以展示孫將軍一生事蹟，及部分中國近代史之史料為主。
04	臺中文學館	西區	地方展館	原為日治時期警察宿舍，以「臺中文學」為主題，推廣在地文化，是臺中第一座以文學為主題之公立博物館。
05	審計新村	西區	藝文聚落	為臺中市第 3 批臺灣省政府宿舍群之一，現引入複合式主題文化創意產業，成功轉型為青年創業基地。
06	美術園道	西區	主題街道	為臺中國立美術館前的綠園道，兩旁商家以異國風味餐廳居多，並涵蓋服飾、精品、藝廊、傢飾等。
07	勤美誠品綠園道	西區	主題街道	位於西區公益路與草悟道旁的購物商場，擁有植栽與建築共生的都市立體花園，是臺灣第一座大型植生牆。
08	國立臺灣美術館	西區	地方展館	於 1988 年開館使用，隸屬文化部，是臺灣唯一國家級美術館，也是目前亞洲最大的美術館之一。

項次	景點	行政區	類別	簡介
09	大墩文化中心	西區	地方展館	為直屬臺中市政府文化局所轄之二級機關，負責管理文化中心本館、兒童館、北區文化館等藝文展場。
10	勤美術館	西區	地方展館	透過策展轉譯與美學設計，造出結合工地、共享概念與美術館創意的「工家美術館」。
11	金典綠園道	西區	特色店家	鄰近國立自然科學博物館及美術館，人文氣息濃厚，全館各樓層之空間規劃設計皆別具風貌，結合服飾配件及生活雜貨，打造具有文創氛圍之複合式商場。
12	幻覺博物館	西區	地方展館	以錯覺藝術為主題的教育娛樂場館。
13	儒考棚	西區	特色店家	目前國內僅存的清代考棚建物，市府為妥善保存文化資產，以新舊工法搭配使用保護清代既有屋架結構，讓參觀民眾了解傳統建築文化之美，並於 110 年委託民間公司營運，邀請民眾走進展覽與咖啡的跨界藝文空間。
14	精明一街	西區	主題街道	臺中歐式風味商店街的發源地，由兩棟各具特色的建築，所衍生營造的獨特風情街道構成，變成行人徒步區及歐式露天咖啡座。
15	林之助紀念館	西區	地方展館	原為林之助故居(居住宿舍)，興建於 1928 年，為日治時期木造宿舍典型建築，同時記錄了林之助一生之創作與歷程。

資料來源：臺中觀光旅遊網 <https://travel.taichung.gov.tw>



六、相關案例

(一) 臺中市銀髮就業的基地：「不老夢想 125 號」

1. 營運概念

落成於 1933 年(昭和 8 年)的宮原武熊宅邸，是日籍眼科醫師-宮原武熊興建的住宅別墅，1945 年由臺中市政府接收做為市長官邸使用。2016 年以促參法 OT 方式「銀髮·文創·參與」為概念，融合「文化創意展演場域」及「老人社會參與場域」作為本文教設施的經營元素，並延伸推廣相關藝術文化體驗活動、附屬商業，提供遊客具多元主題之遊憩服務。改建成為以銀髮、文創、參與的餐廳，從餐食的製作到餐廳的服務，都是由銀髮族來服務，藉由一個個不老夢想、一位位真人圖書長者、一份份兼具老智慧與新創意的食飲，傳遞心不老、夢不老、行動不老的不老精神。

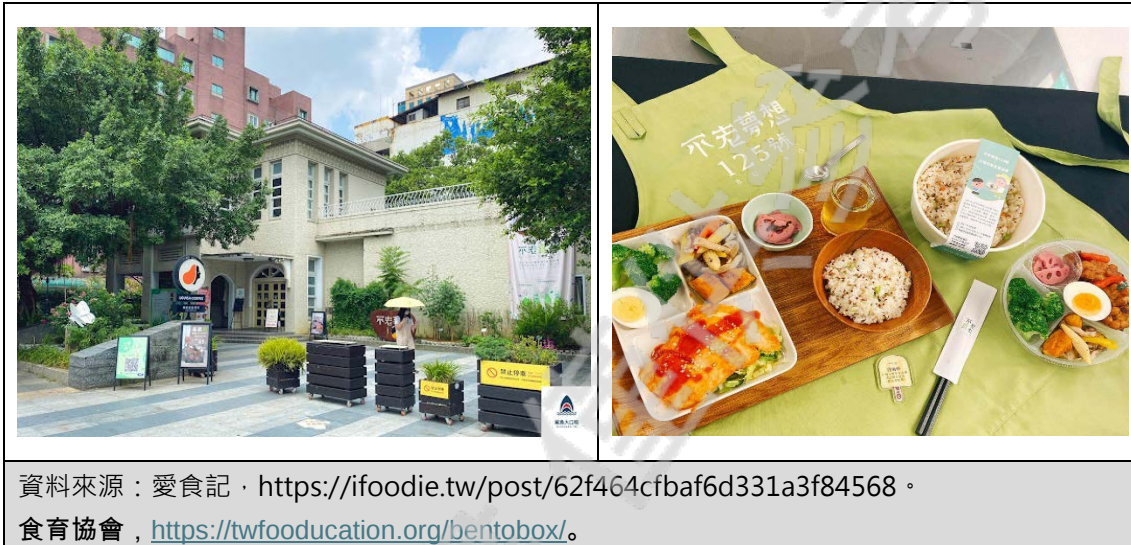
2. 做法與特色

不老夢想館以「銀髮就業」為核心理念，餐廳部分聘用高齡人士擔任服務生或餐飲助理，讓退休長者在專業廚師帶領下重新走上工作崗位，提供簡餐與飲料服務，同時，館內規劃了主題展覽與課程活動，空間設計上保留歷史建築風貌，營造懷舊氛圍，並融入現代化無障礙設施以友善長者。日常營運中，不定期舉辦青銀共創工作坊，例如銀髮長者教年輕人傳統手藝、年輕人教長者使用智慧手機等，實踐雙向交流，凝聚支持者並提供預約導覽服務，將此處定位為一個充滿活力與故事的高齡社會教育基地。

3. 可供借鏡之處

對臺中美村基地而言，此案提供多項啟示：(1) 引入專業社福團隊：市府可比照委託弘道的模式，尋求有經驗的公益團體合作經營，確保青銀共融理念落實並提升計畫可信度。(2) 銀髮志業與青年參與：可在基地內規劃由高齡者主導的服務項目（例如長者咖啡館、銀髮導覽員等），同時鼓勵青年加入協助，形成跨代共創團隊。這樣不僅提供長者就業機會，年輕人也能從中獲得學習。(3) 歷史文化加

值：活化歷史建築時融入在地故事與文化展示，如不老夢想館透過展覽讓民眾「懂老、迎老」，美村基地亦可結合臺中地方歷史或美軍俱樂部舊有記憶，規劃世代交流展覽，增加空間吸引力。(4) 多元經營提高自給率：如同餐廳＋展覽的複合經營，提高收入來源，美村基地可考慮複合式商業模式，例如白天作為長者日間照顧中心暨親子共玩場域，黃昏後轉型為社區餐廳或藝文咖啡廳營運，以收支平衡支撐公益服務。



(二) 臺北市萬華區-南機場樂活園地

1. 營運概念

南機場樂活園地位於臺北市萬華區忠勤里，原為一處閒置的將軍官舍，由在地里長方荷生整合社區資源於 2014 年左右改造成立，連結人群與社區以食物銀行延續資源利用，提供長者照護與共餐服務，成立「書屋花甲×而立書店」接住中輟少年獲得一技之長，讓青少年在這得到學習、女性與中老年無家者從這裡再站起來，跨世代交流也因此開啟，其主要做法有：青銀共創二手店，打造多元包容的空間、「大水溝二手屋」帶著循環經濟理念與扶弱精神，以二手店為始提供弱勢培力，打造以人為本的彈性職場、結合企業 DEI，促進青銀共融友善職場。南機場樂活園地空間約數十坪，包含室內外多功能場域，由社區發展協會營運，以公益性為主，兼具少量商業服務。成立以來，已成為在地知名的跨齡社區據點。

2.做法與特色

南機場樂活園地定位為「跨齡多功能空間」，歡迎各年齡層居民共同參與。園地內設有共餐食堂、閱讀角與運動空間，不論銀髮長者或孩童都能在此吃飯、運動、閱讀。園地導入食物銀行與共餐服務，透過回收剩食烹煮營養餐點，提供獨居或行動不便長者每日供餐，同時也歡迎缺少陪伴的兒童青少年免費用餐，共創「沒有門檻的餐桌」氛圍。此外，園地與社區書店合作成立「書屋花甲x而立書店」，招募中輟青年實習學習咖啡調製與餐飲技能，讓青少年在此獲得一技之長；該書店也對外營運咖啡與二手書服務，吸引一般民眾進入園地消費。透過這些設計，園地內長者、兒童與青年自然產生互動：長輩關心孩子們是否吃飽，孩子們陪伴長者閱讀或運動，中年志工與青年一起經營餐廳與書店，真正落實跨代共融。

3.可供借鏡之處

南機場樂活園地證明，小型歷史空間可透過「共餐+共學」模式成為青銀共融基地。臺中美村基地可參考其做法，引進社區團體合作經營例如共食餐廳或社區廚房，定期提供長者平價餐飲並邀青年志工服務，營造長幼同桌用餐的互動氛圍。亦可學習其開設社區咖啡書店的做法，讓年長志工與年輕人共同經營簡餐咖啡館，對外營利以支應營運，同時成為一般市民也願意進入的空間。此外，透過與食物銀行或社福資源鏈結，可降低成本並強化公益形象。在軟體活動設計上，可參考書屋花甲模式，針對弱勢青年規劃實習或培力課程，由銀髮前輩傳授技能，達到一舉多得的共融效益。

(三) 日本石川縣金澤市-「Share 金澤」多世代共生社區

1.營運概念

「Share 金澤」位於日本石川縣金澤市，前身為一處荒廢的國立醫院園區（佔地約 10,000 坪）。2014 年，在社福法人佛子園的規劃下，此園區改建為融合住宅、照護、商業設施於一體的日式 CCRC（Continuing Care Retirement Community，連續照護社區）。社區內包含多棟建築與戶外空間：設有高齡者住宅、身心障礙

者照顧設施、大學生合宿住宅，以及溫泉會館、食堂餐廳、伴手禮商店、藝廊、多功能教室等公共設施。目前共有約 40 位高齡長者、30 位身心障礙者青年與 8 位大學生常住於此，並服務周邊地區長者（日照中心名額若干）與社區親子（發展支援中心與課後照顧）。營運模式由佛子園出資興建並管理，住宅單位以低廉租金提供長者、學生承租（學生需提供志工服務換取租屋優惠），各項商業設施對外營利但盈餘多投入社區服務維持運轉。自 2015 年正式營運以來，連續獲得日本 Good Design 大獎肯定，並成為各國政府考察高齡共融社區的經典範例。

2. 可供借鏡之處

雖然美村基地在規模和功能上不及 Share 金澤龐大，但其許多理念可濃縮應用：(1) 機能複合化：在有限空間內盡可能導入多元功能，例如結合日照中心、青年創業空間、社區咖啡角、微型展覽館等，讓不同年齡的人因不同目的進入同一空間，增加碰撞交流的機會。(2) 空間無圍籬設計：即使在室內，也可透過開放式格局或透明隔間，避免過度分區。例如讓高齡活動區與青少年共創教室以可移動拉門區隔，必要時打開舉辦聯合活動，平時也彼此看得到對方，提高互動可能性。(3) 引入互利共生服務：如同 Share 金澤讓學生與長者互助，美村基地可考慮推出「服務換取點數」計畫——長者擔任基地志工（如導覽員、課程助教）可累積點數優惠咖啡點心，青年志工服務長者也可換取場地使用權或其他獎勵，鼓勵以服務換服務的共生文化。(4) 社區參與與特色營造：佛子園透過溫泉等在地元素凝聚社區，美村基地應盤點在地特色資源（例如鄰近的文創店家、年輕藝術家或大學資源），打造出屬於臺中文化的共融亮點，吸引社區民眾自發參與經營，形成「社區自己的空間」。總之，從 Share 金澤我們學到：硬體設計應服務於社會目的，軟體經營上鼓勵每個世代都成為貢獻者。只要掌握「混齡混用」「互助互惠」兩大原則，即使小尺度空間也能創造青銀共融的縮影社會。



第二節 政策概述

本計畫基地依據 1030411「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(機 163 機關用地為社會福利設施用地)案相關之都市計畫」變更為社會福利用地，相關之土地使用增訂及各相關之通盤檢討內容如下。

發佈日期	案名	文號	主細計層級及類型
1030411	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(機 163 機關用地為社會福利設施用地)案	府授都計字第 1030059684 號	主計個變
1030411	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(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)案	府授都計字第 10300596841 號	細計個變
1030421	變更臺中市都市計畫細部計畫(原臺中市各計畫區)(配合老舊建物重建增列土地使用管制要點)案-(舊有市區及一至五期重劃地區)	府授都計字第 1030067120 號	細計個變
1040722	臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案	府授都計字第 1040156066 號	細計通檢
1120605	「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(第三次通盤檢討)(第二階段)案」	府授都計字第 1130131755 號	細計通檢
1120727	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	府授都計字第 1120179881 號	細計通檢

發佈日期	案名	文號	主細計層級及類型
	(第三次通盤檢討)(第一階段)案	號	

(一) 變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(機 163 機關用地為社會福利設施用地)書 (103.04.11 府授都計字第 1030059684 號)

表 7 美村園區都計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
向上國中西侧機 163 機關用地	機關用地 (0.51 公頃)	社會福利設施用地 (0.51 公頃)	1. 目前臺中市面臨生育率降低、離婚率上升、幼兒扶助需求與人口快速老化等社會轉變之諸多問題，極需提供相對應之社會福利設施。 2. 因應身心障礙、低收入戶、家庭暴力與性侵害受害者等社會弱勢群比例逐年增加所衍生之相關服務需求，有待強化相關社會福利措施。 3. 結合周邊向國國中、國美館及文化中心等文教藝術設施，提供多元的社會福利服務設施。

資料來源：變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(機 163 機關用地為社會福利設施用地)書

(二) 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 (第三次通盤檢討)

整併 103 年 4 月 11 日發布實施之「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(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)案」相關管制規定，該社福用地已整編為「社福 1」。其相關管制內容：

1. 社會福利設施用地 (社福 1) 以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構及其附屬設施之使用為主。
2. 社會福利設施用地(社福 1)應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。

3. 社會福利設施用地 (社福 1) 內所有建築開發申請案應提送都市設計審議。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

依據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(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)與第三次通盤檢討計畫內容，計畫基地未來以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構及其附屬設施之使用為主，進行空間營運設定方向。

第三節 公共建設促進利益具體項目、內容及欲達成之目標

本計畫主要目的為透過「促進民間參與公共建設法」(下稱促參法)引入民間力量，藉由 OT 方式將臺中市美村綜合服務園區世代共融基地空間委由民間機構營運後移轉，期望引進民間機構資金、技術及專業經營理念，創造空間的各種可能性，並經由可行性評估的各項分析，評估周圍市場潛力、發展政策，及考量民眾對於共融空間使用需求，以具有產業及市場發展可能性之角度，檢視本計畫標的物整體發展運用定位、機能與規模，配合預期發展目標及現有空間機能，達到基地記憶的載體，歷史的回廊之目的。故本計畫目標如下：

- (一) 透過市場、財務與法律等層面可行性評估後，研擬美村服務園區 1 樓委外空間規劃構想與定位，並疏理在地脈絡、產業特色盤點及各潛力資源，具體呈現美軍俱樂部(聯勤招待所)文化，使民眾更加貼近及瞭解文化資產存在的價值。
- (二) 舉辦公聽會，蒐集專家學者、在地居民及民間團體之建議，並且辦理廠商投資說明會，媒合適切廠商進駐，透過民間企業經營模式賦予場域更多不同的使用機能以及具有效益的營運方式。
- (三) 透過民間參與營運，結合市府資源，引入企業化經營理念，提升服務品質，並開發具主題性的公共服務設施。空間功能涵蓋講座活動、聯勤展示、餐飲商業、生活休憩等多元內容，鼓勵不同世代的家庭成員共同參與社會活動，促進空間活化與效益發揮，實現多元世代共融的目標。

第二章 民間參與之社會效益分析

第一節 政府效益分析

一、提升公共服務品質

基地藉由委外經營導入市場機制與專業服務，引入具有創新能量與服務經驗的民間團隊，透過彈性的人力運用、服務設計與經營手法，提升服務品質與多元性，提供更貼近使用者需求的多元化服務，如彈性時段課程、個別化關懷方案、節慶活動等，提升服務品質與可近性。透過委外契約中可設定明確績效指標（如活動參與率、滿意度、場地使用率、共融活動場次等），並配合定期稽核、考評制度及獎懲機制，導入績效管理概念，有效提升服務品質並落實公共資源使用效益，以企業化方式提供社會福利措施。

二、多元活化公有資產

美村綜合服務園區世代共融基地可透過委外經營引入具營運能力之民間團隊，可活化既有空間，使其轉型為具社會功能、文化特色與社區連結的共融基地，提升資產效能，提高場域使用率，結合世代共融使用主題與創新服務內容，賦予空間定位與生命週期，達成多元利用價值。

三、促進公私協力合作

園區未來透過委外機制促成政府與企業、社會企業或與非營利組織之間的合作，從施作與監督的模式轉化為政府與民間共創與共管的新型治理模式。政府負責政策方向與品質控管，民間則投入創意與彈性，形成互補分工。強化政府與民間之間的夥伴關係，建立共創治理模式，有助於提升服務彈性與創新性，同時也讓政策落實更貼近民眾需求。讓政府角色轉型，由提供者轉為促進者，逐步轉型為資源整合者、平台搭建者與品質監督者，提高治理彈性也更能回應複雜多變的社會需求。

四、減輕政府財政與人力負擔

傳統由政府自辦經營社會福利空間，須投入固定預算進行場地管理、設備維修、人員聘用與日常營運，財政負擔沉重且缺乏彈性。透過委外模

式，藉由企業化模式提供社會福利，可由民間業者自籌部分營運經費、設備升級與活動推廣資源，分擔政府支出，提升資源使用效率。並可避免將有限公務人力過度投入在日常營運事務上，讓公部門能專注於政策規劃、資源整合與品質監督等核心任務。

五、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，行政人力可由細務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。

第二節 社會效益分析

一、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、世代共餐、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。

二、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。

三、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、身心狀況之間共同參與與平等對待，透過設計多元包容的空間與活動，營造「沒有被排除的使用者」的環境氛圍。此舉有助於提升社會大眾對「不同即常態」的理解與尊重，進一步促進社會整體對多元的包容度，來推動全齡參與與代間互助的社會價值。在共融空間的運作理念是以每個人都有角色與貢獻為基礎，打破社會對年齡的角色框架與限制。像長者不只是接受服務者，亦可成為經驗傳承者；青年不只是活動參加者，也可扮演陪伴者或技術支援者，透過這樣的角色流動與參與設計，促進共在、共做、共學的合作文化，有助於形塑一種代間互助、彼此信賴的社會倫理觀，並深化公民社會中彼此支持與共好價值的實踐。

第三節 經濟效益分析

一、提高場地使用效益

許多社福設施或公共空間存在使用時段侷限、缺乏專業營運等問題，導致場地整體效益未臻理想，透過委外經營單位可透過活動規劃、空間再設計與跨領域合作，發展出兼具社會服務、教育推廣、文創展演、休閒娛樂等多重功能的場域，提升空間的附加價值與民眾使用動機，引進具規劃與經營能力的民間單位進行場地管理與活動設計，可依不同行政時段、族群需求、季節與節慶等彈性規劃場地使用，提升每日與全年使用率。透過精準的場地經營規劃，將原本冷門時段（如中午、傍晚、假日）或偏遠區域的空間導入特定主題活動，如親子假日營、銀髮市集、青年工作坊、夜間講座等，可吸引多元群體使用，有效帶動人潮與周邊經濟，實現空間資源的最大共享與使用效率。

二、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。

三、帶動在地經濟

共融基地經營後，透過課程、活動、展覽、市集等規劃，將吸引不同年齡層民眾定期進入場域，形成穩定人流，尤其長者族群消費力穩定，且停留時間長，對周邊經濟具有補充性與穩定性的價值。另外，也可結合在地產業與特色文化，促進社區經濟循環，委外後可與在地小農、文創品牌、手作職人、社區工坊等合作，辦理主題市集、展售活動或共餐服務，導入在地食材、工藝商品或文創設計，將社區特色轉化為實際經濟機會，形塑具有地方辨識度的共融空間。

第三章 市場可行性評估分析

第一節 人口分析

一、臺中市高齡人口分析

由數據資顯示，臺灣六大直轄市的高齡人口持續上升，其中，臺北市的高齡占比最高、成長趨緩，反映出老化程度已接近飽和；而新北、桃園、臺中則在高齡人口數量與成長上表現活躍，尤其桃園因年輕人口流入，老化相對較慢。整體而言，全台高齡人口增幅近年已逐漸放緩，各縣市未來需因應不同的老化程度與速度，規劃適切的長照服務、社會資源分配與產業轉型，以因應高齡化帶來的挑戰。而近六年來臺中市 65 歲以上人口穩定增加，從 38 萬多人成長到 48 萬人，占比從 13.6% 上升到 16.8%，顯示臺中正穩步邁入高齡社會。相比其他直轄市，臺中市的高齡化速度屬中等偏低，人口成長率穩健但未過於劇烈，顯示年輕人口流入與城市擴張仍在緩解老化壓力。未來臺中可持續利用這段人口結構相對平衡的黃金期，提早規劃高齡友善城市、銀髮產業發展與長照資源布局，以因應逐步升高的高齡化挑戰，確保城市持續發展與社會福祉兼顧。

表 8 各直轄市 65 歲以上人口統計分析表

縣市	類別	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年
臺北	人數	495,639	504,106	518,594	553,155	574,458	577,680
	占比	19.05%	19.97%	20.91%	22.02%	23.06%	23.41%
	成長率	3.70%	1.71%	2.87%	6.66%	3.85%	0.56%
新北	人數	618,261	649,938	681,360	728,177	768,492	779,143
	占比	15.34%	16.22%	17.05%	18.02%	18.99%	19.24%
	成長率	6.87%	5.12%	4.83%	6.87%	5.54%	1.39%
桃園	人數	292,059	309,040	325,745	348,939	371,475	378,221
	占比	12.87%	13.60%	14.28%	15.06%	15.88%	16.12%
	成長率	7.24%	5.81%	5.41%	7.12%	6.46%	1.82%
臺中	人數	384,604	404,949	424,290	449,301	474,248	481,014
	占比	13.63%	14.39%	15.08%	15.79%	16.58%	16.78%
	成長率	6.17%	5.29%	4.78%	5.89%	5.55%	1.43%

臺南	人數	309,271	322,206	334,145	349,069	364,115	368,281
	占比	16.50%	17.30%	18.03%	18.77%	19.59%	19.82%
	成長率	4.50%	4.18%	3.71%	4.47%	4.31%	1.14%
高雄	人數	461,393	481,439	499,975	523,046	544,267	550,022
	占比	16.68%	17.54%	18.33%	19.10%	19.93%	20.16%
	成長率	5.23%	4.34%	3.85%	4.61%	4.06%	1.06%

資料來源：內政部戶政司全球資訊網，https://www.ris.gov.tw/app/portal/346?ccms_cs=1
114 年資料統計至 3 月。

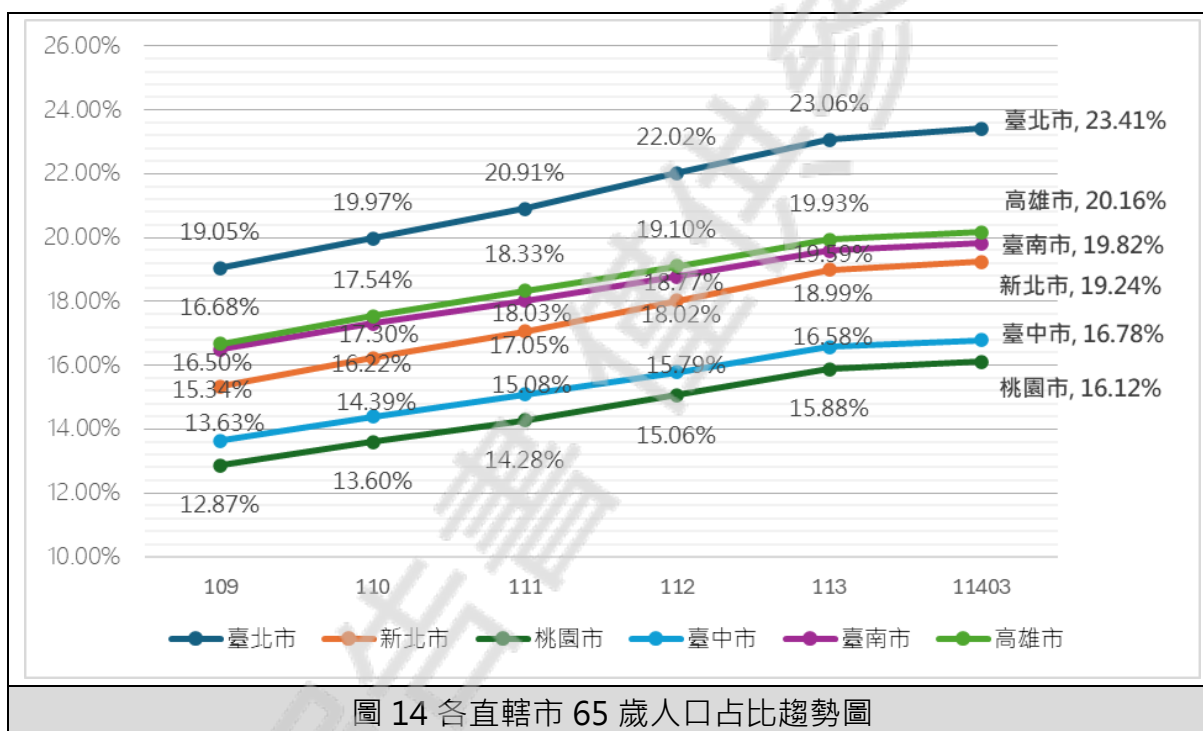


圖 14 各直轄市 65 歲人口占比趨勢圖

二、基地周邊人口分析

(一) 西區人口結構指標變化趨勢

本計畫基地位於西區，周邊包括有中區、東區、北區、南區、西屯區、北區，由各區的人口資料可以看出，110 年西區 0-14 歲人口佔 14.02%，65 歲以上人口佔 17.50%；至 114 年 0-14 歲比例略降至 13.86%，65 歲以上則升至 20.11%。這顯示西區青少年人口略有減少，同期高齡人口比重明顯增加，已於 114 年突破 20% 的超高齡社會門檻。同期，西區老化指數由 124.84% 上升至 145.14%，扶老比由 25.56% 增至 30.46%，扶養比則從 46.04% 上升至

51.44%。顯示出老年人口依賴程度與對工作年齡人口的負擔日益加重，且西區高齡化速度快於全市平均。

(二) 西區人口結構特性與全市比較

西區 65 歲以上人口比率在全市各區中屬前段班 (114 年為 20.11%)，老化指數 145%、扶養比 51.44%，均高於全市平均(分別為 16.72%、128.80%、42.27%)。西區高齡人口明顯，扶養壓力上升，且仍保有一定孩童人口。規劃世代共融基地有助於活化社區、減輕照護負擔，並促進代間交流與社會凝聚力，為台中市高齡社會因應政策之具體實踐方向。

表 9 基地周邊各區人口統計表

年度	區別	年底人口數				百分比分配(%)		
		0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	總計	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上
110	全市	386,597	2,021,944	404,949	2,813,490	13.74	71.87	14.39
	中區	3,141	10,909	3,639	17,689	17.76	61.67	20.57
	東區	8,686	54,028	12,874	75,588	11.49	71.48	17.03
	南區	16,088	93,177	16,743	126,008	12.77	73.95	13.29
	西區	15,808	77,198	19,734	112,740	14.02	68.47	17.50
	北區	16,743	101,547	25,627	143,917	11.63	70.56	17.81
111	全市	379,633	2,010,536	424,290	2,814,459	13.49	71.44	15.08
	中區	3,052	10,815	3,768	17,635	17.31	61.33	21.37
	東區	8,574	53,540	13,440	75,554	11.35	70.86	17.79
	南區	15,334	92,543	17,589	125,466	12.22	73.76	14.02
	西區	15,699	76,070	20,509	112,278	13.98	67.75	18.27
	北區	16,236	99,958	26,584	142,778	11.37	70.01	18.62
112	全市	377,915	2,018,693	449,301	2,845,909	13.28	70.93	15.79
	中區	3,131	10,733	3,920	17,784	17.61	60.35	22.04
	東區	8,619	54,157	14,076	76,852	11.22	70.47	18.32
	南區	15,062	93,168	18,677	126,907	11.87	73.41	14.72
	西區	15,720	76,158	21,670	113,548	13.84	67.07	19.08
	北區	16,002	99,892	28,203	144,097	11.11	69.32	19.57
113	全市	372,571	2,013,782	474,248	2,860,601	13.02	70.40	16.58
	中區	3,270	10,589	4,045	17,904	18.26	59.14	22.59
	東區	8,601	54,385	14,702	77,688	11.07	70.00	18.92
	南區	14,258	93,237	19,693	127,188	11.21	73.31	15.48
	西區	15,763	75,383	22,744	113,890	13.84	66.19	19.97
	北區	15,490	98,529	29,549	143,568	10.79	68.63	20.5

年度	區別	年底人口數				百分比分配(%)		
		0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	總計	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上
114	全市	371,486	2,013,447	481,014	2,865,947	12.96	70.25	16.78
	中區	3,313	10,578	4,052	17,943	18.46	58.95	22.58
	東區	8,570	54,279	14,905	77,754	11.02	69.81	19.17
	南區	14,145	93,584	20,053	127,782	11.07	73.24	15.69
	西區	15,756	75,033	23,022	113,811	13.84	65.93	20.23
	北區	15,333	98,379	29,829	143,541	10.68	68.54	20.78

資料來源：整理自臺中市政府民政局，人口管理統計平台，114 年資料統計至 3 月份。

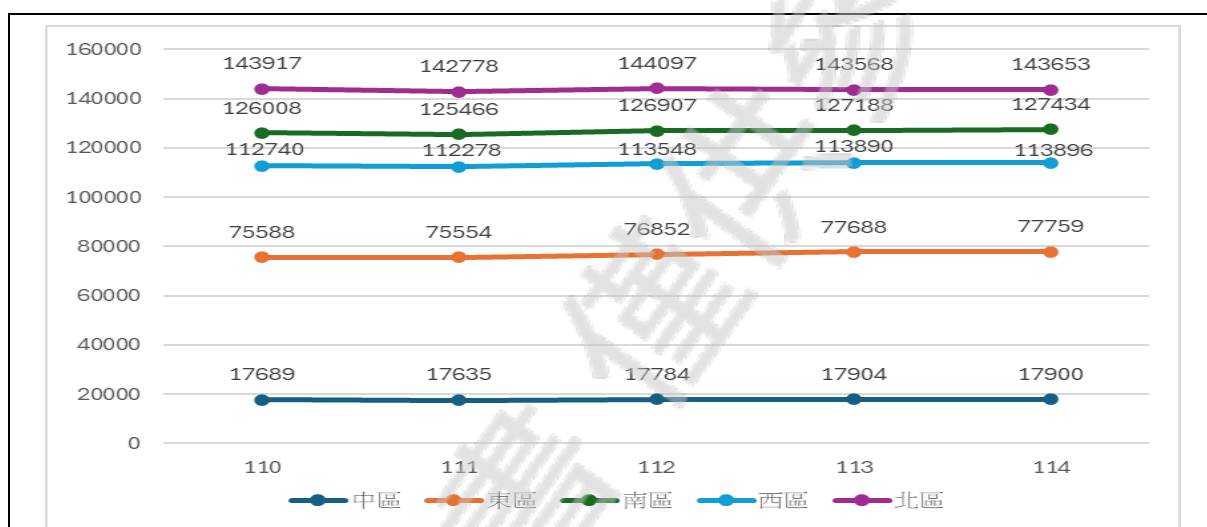


圖 15 基地周邊各區人口趨勢圖

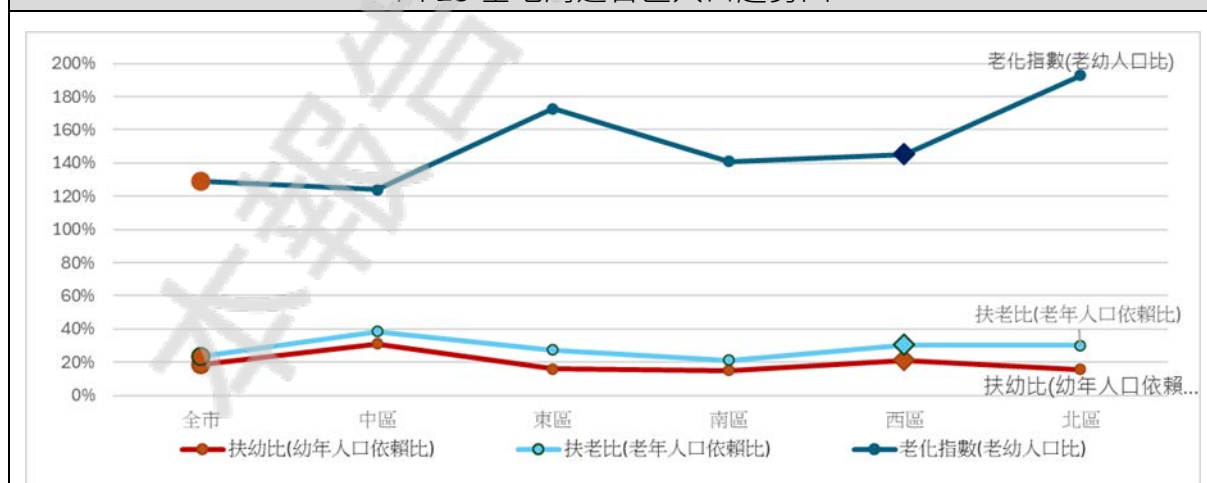


圖 16 基地周邊各區扶幼、扶老及老化指數比較圖

三、小結

本基地位於高齡密集區，同時具備穩定兒童與青壯族群人口基底，具備「高齡+保有兒童」之結構，對長者來說，基地可成為在地終身學習與健康促進的據點，並具備市區可達性高、鄰近醫療與生活機能等優勢。對兒少與家庭來說，基地位處草悟道、國美館與學區範圍，平假日人流穩定，適合規劃親子活動、祖孫共融、假日工坊與藝文導覽。對青壯族群來說，西區至北區為台中市知識工作者與文創青創者聚集地，基地可發展為在地共創、藝文沙龍交流平台。

因此人口結構與生活圈特性呼應基地發展「代間共融、多元共享」的核心理念，具備服務擴展與商業營運潛力，未來課程與服務可朝向兼顧「高齡友善」、「親子互動」、「社區青壯共創」三方向。

第二節 市場需求調查分析

一、基地周邊觀光人次統計分析

(一) 臺中市觀光旅遊市場分析

1. 臺中遊憩景點人流分析

臺中市擁有眾多遊憩景點，本計畫針對距離基地較近且與本計畫基地性質相似的場域進行分析，包括臺中國家歌劇院、審計 - 草悟道 - 勤美商圈、國立臺灣美術館、國立自然科學博物館、宮原眼科與綠川廊道、道和六藝文化館等。

根據 110 年至 113 年間臺中市政府觀光旅遊統計資料，審計 - 草悟道 - 勤美商圈的 4 年平均到訪人次達 594.63 萬人，臺中市民佔 64%，約 379.55 萬人次，外縣市遊客為 215.08 萬人次。國立臺灣美術館在此期間的平均到訪人次約 105.16 萬人，臺中市民佔 67%，即 70.19 萬人次，外縣市遊客約 34.08 萬人次，占 33%。臺中國家歌劇院的 4 年平均到訪人次為 111.53 萬人，臺中市民占 61%，約 68.03 萬人次，外縣市遊客占 39%，約 43.5 萬人次。

國立自然科學博物館的平均到訪人次為 234.83 萬人，其中臺中市遊客為 154.8 萬人，外縣市約 80 萬人次。宮原眼科與綠川廊道的平均到訪人次為 103.81 萬人，其中臺中市民為 59.78 萬人次，外縣市遊客為 44.02

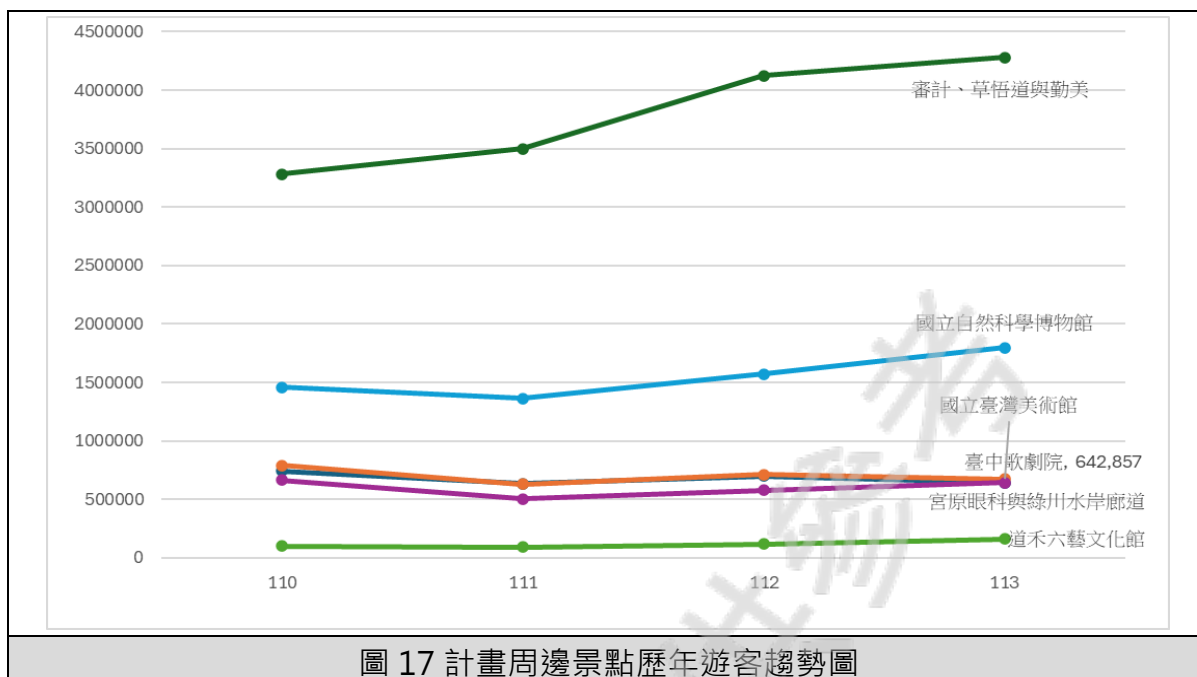
萬人次。道和六藝文化館作為地方性場館，近年來平均遊客為 17.57 萬人，其中臺中市民佔 68%，約 11.88 萬人次，外縣市遊客為 5.69 萬人次，基地周邊主要遊憩景點人次統計表如下所示。

表 10 基地周邊主要遊憩景點人次統計表

遊憩景點	地區	110 年	111 年	112 年	113 年	平均
審計、草悟道、勤美	臺中市	3,282,043	3,496,976	4,124,337	4,278,578	3,795,484
	外縣市	1,686,586	2,110,776	2,453,813	2,352,017	2,150,798
	總計	4,968,629	5,607,752	6,578,150	6,630,595	5,946,282
國立臺灣美術館	臺中市	790,172	630,800	712,141	674,389	701,876
	外縣市	345,456	322,597	369,093	325,949	340,774
	總計	1,135,628	953,397	1,081,234	1,000,338	1,042,649
臺中國家歌劇院	臺中市	741,780	635,080	701,422	642,857	680,285
	外縣市	414,702	429,324	493,845	402,211	435,021
	總計	1,156,482	1,064,404	1,195,267	1,045,068	1,115,305
國立自然科學博物館	臺中市	1,460,952	1,361,983	1,571,542	1,797,589	1,548,017
	外縣市	621,928	708,339	906,606	964,213	800,272
	總計	2,082,880	2,070,322	2,478,148	2,761,802	2,348,288
宮原眼科與綠川廊道	臺中市	665,237	504,706	576,551	644,800	597,824
	外縣市	428,254	377,571	471,474	483,787	440,272
	總計	1,093,491	882,277	1,048,025	1,128,587	1,038,095
道禾六藝文化館	臺中市	100,378	94,209	117,810	162,889	118,822
	外縣市	33,423	34,529	44,795	114,852	56,900
	總計	133,801	128,738	162,605	277,741	175,721

資料來源：整理自臺中市政府觀光遊旅局，臺中市主要遊憩據點遊客行為資訊網，

<https://tourstats.taichung.gov.tw/>。



2. 臺中各遊憩景點年齡分析

從基地周邊各遊憩景點不同年齡層的遊客到訪率來看，審計 - 草悟道 - 勤美商圈的遊客中，50-59 歲的占比最高，達 20.9%，其次為 40-49 歲，占比約 19.1%，第三為 30-39 歲，占比約 16.6%。在國立臺灣美術館的遊客中，30-39 歲占比最高，達 22.3%，其次為 50-59 歲，占比約 18.3%，第三為 20-29 歲，占比約 17.5%。在臺中國家歌劇院，30-39 歲的遊客占比最高，達 22.9%，其次為 50-59 歲，占 19.4%。自然科學博物館則以 30-39 歲占比最高，達 23.3%，其次為 40-49 歲，占 18.8%。

總體來看，基地周邊的遊客年齡層主要集中在 30-39 歲，其次為 50-59 歲。65 歲以上及 20 歲以下的遊客在各遊憩景點中比例較低，這些遊客群體約占 10% 左右，20 歲以下的遊客占比則介於 5.3%-11% 之間。特別值得注意的是，宮原眼科及綠川廊道的遊客群中，20 歲以下及 65 歲以上的遊客比例較其他景點更高，其中 20 歲以下的遊客占 11%，65 歲以上的占 9.6%，顯示這兩個場域在吸引這些年齡層遊客方面有不同的表現。

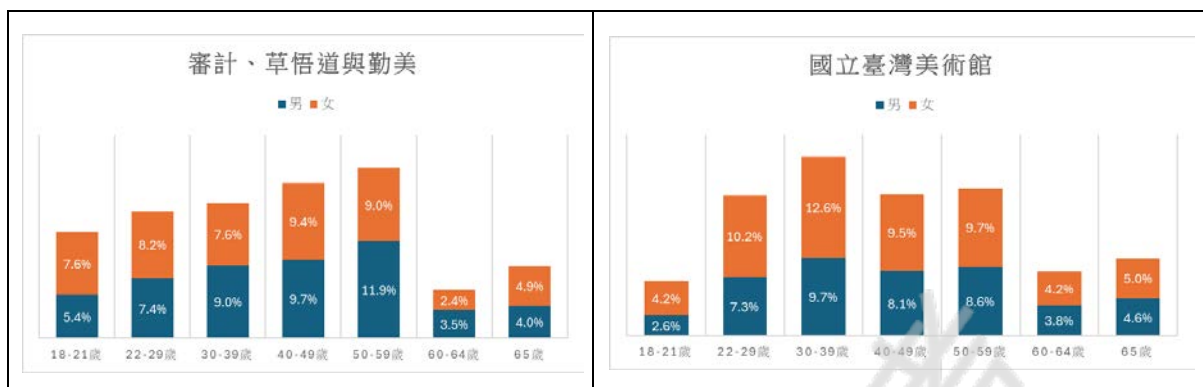


圖 18 審計、草悟道、勤美分齡統計圖

圖 19 臺灣美術館分齡統計圖

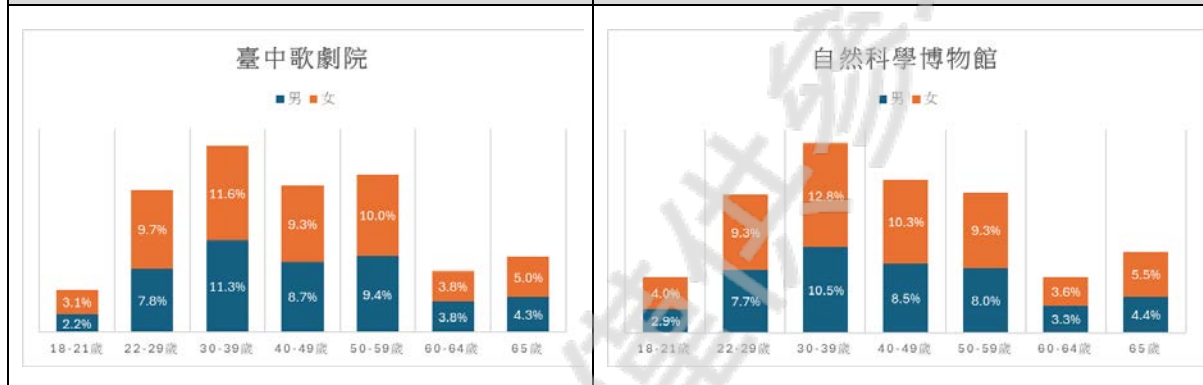


圖 20 臺灣歌劇院分齡統計圖

圖 21 自然科學博物館分齡統計圖

資料來源：整理自臺中市政府觀光旅遊局，臺中市主要遊憩據點遊客行為資訊網，

<https://tourstats.taichung.gov.tw/>。

3.各遊憩景點平均分時人數分析

由遊憩景點分時人數可知道每個景點每天平均人流狀況分析如下：

(1) 自 110 年至 113 年「審計新村 - 草悟道 - 勤美商圈」的平均分時人流呈現穩定成長趨勢。平日每小時人流量由 110 年的 1,661 人次提升至 113 年的 2,051 人次；假日則從 2,683 人次成長至 3,669 人次。進一步觀察每日下午 1 點至 5 點的時段，平日時段總人流量介於 3,387 至 3,728 人次之間；假日時段則顯著增加，達 7,061 至 8,219 人次，顯示該區域假日午後人潮聚集情形更為明顯。

(2) 國立臺灣美術館自 110 年至 113 年間，平均分時人流略有下降。平日每小時人流量由 110 年的 530 人次減少至 375 人次；假日時段亦由 683 人次下降至 556 人次。就每日午後 1 點至 5 點的

時段觀察，平日時段總人流介於 530 至 669 人次之間，顯示整體人潮略為趨緩。

- (3) 臺中國家歌劇院於 110 年至 113 年間的平均分時人流略有下降。平日每小時人流量由 110 年的 558 人次減少至 375 人次；假日時則由 581 人次下降至 521 人次。進一步觀察下午 1 點至 5 點時段，平日時段人流量介於 530 至 738 人次之間；假日時段則明顯較高，介於 1,003 至 1,314 人次，顯示假日午後仍為該館人流高峰時段。
- (4) 國立自然科學博物館屬於親子性質明顯的場域，自 110 年至 113 年間，其平均分時人流呈現緩步上升趨勢。平日每小時人流量由 110 年的 981 人次增加至 1,044 人次；假日時則由 1,184 人次提升至 1,542 人次，顯示假日期間更受家庭族群青睞。在每日午後 1 點至 5 點的時段中，平日時段人流量約介於 1,340 至 1,847 人次之間；假日時段則顯著上升，達 2,198 至 3,134 人次，為各場域中假日午後人流最為集中之地點之一。
- (5) 道和六藝文化館屬於地方型場館，於 110 年至 113 年間的平均分時人流呈現平日微幅下降、假日略為上升的趨勢。平日每小時人流量由 110 年的 88 人次下降至 82 人次；假日時則由 67 人次提升至 108 人次，顯示假日吸引力略有增強。觀察每日午後 1 點至 5 點的時段，平日時段人流量約為 112 至 182 人次；假日時段則增加至 207 至 324 人次。
- (6) 宮原眼科與綠川廊道為結合在地居民與觀光人潮的複合型場域，能吸引親子、青少年及長輩等多元族群。自 110 年至 113 年期間，平均分時人流略有上升。平日每小時人流量由 417 人次增加至 442 人次；假日時則從 780 人次成長至 1,022 人次，顯示出其假日吸引力持續提升。觀察每日午後 1 點至 5 點的時段，平日時段人流介於 559 至 579 人次；假日時段則顯著提升，達 1,420 至 1,528 人次，反映出該區在假日下午具高度的人流活絡性。
- (7) 小結：

整體觀察臺中市六個文化與觀光場域自 110 年至 113 年間的人流變化，可見各場域在平日與假日的人潮表現呈現不同趨勢。審計 - 草悟道 - 勤美商圈及自然科學博物館人流穩定成長，特別是假日下午時段，顯示其高吸引力與持續活絡的空間使用情況。相較之下，國美館與歌劇院則呈現微幅下降，顯示文化場館在吸引穩定客群上仍面臨挑戰。地方型場域如道和六藝文化館與宮原眼科 - 綠川廊道雖人流基數較小，卻在假日表現出一定程度的成長潛力，顯示其具備觀光與社區融合的發展空間。

4.停留時間與重遊比率分析

從停留時間與重遊比率的角度觀察，審計 - 草悟道 - 勤美商圈的平均停留時間自 110 年至 114 年逐年增加，由 135 分鐘提升至 150 分鐘，重遊率高達 75%，顯示區域吸引力持續上升。國立臺灣美術館的平均停留時間亦略有成長，從 171 分鐘增至 178 分鐘，重遊率約為 56%。

臺中國家歌劇院則呈現停留時間略為下降的趨勢，從 152 分鐘減少至 142 分鐘，重遊率約 61%；自然科學博物館的平均停留時間亦逐年下降，由 186 分鐘降至 160 分鐘，但重遊率仍維持在約 60%，顯示其仍具穩定受眾。

宮原眼科與綠川廊道的平均停留時間從 149 分鐘提升至 167 分鐘，重遊率則穩定在 59%至 60%之間；相較之下，道和六藝文化館的平均停留時間明顯下滑，由 168 分鐘降至 122 分鐘，重遊率亦逐年下降，至 114 年已降至僅約 40%。

5.旅客分析小結

綜合分析各遊憩景點的遊客來源、到訪人次及年齡層結構，發現臺中市主要觀光場域，無論是市區內的審計-草悟道-勤美商圈，還是國立臺灣美術館、國立自然科學博物館等，到訪人次中較高比例為臺中市民，反映出這些景點對當地居民具有吸引力。特別是審計-草悟道-勤美商圈，臺中市民占比達 64%，顯示其在地化特色與臺中市民的日常生活緊密結合。外縣市遊客在各景點的比例雖然有所不同，但大多數景點均能吸引相當數量的外地遊客，顯示出這些場域的跨區吸引力。尤其是國立臺灣

美術館與臺中國家歌劇院等大規模文化機構，分別吸引了 33%與 39%的外縣市遊客，顯示其在全國範圍內的影響力。

年齡層方面，這些遊憩景點的遊客群以 30-39 歲與 50-59 歲為主，這些年齡段的遊客通常具備較高的消費力及旅遊需求，是主要的訪客群體。此外，少數景點如宮原眼科與綠川廊道，則顯示出 20 歲以下及 65 歲以上的遊客比例較其他場域更高，這顯示這些場域可能更具吸引年輕人及長者的特色。相比之下，地方性場館如道和六藝文化館則顯示出較高的在地居民比例，且外縣市遊客數量較少，這也反映了其主要服務本地社區的特點。綜合來看，臺中市的主要遊憩景點不僅具有強大的在地吸引力，亦能吸引來自不同地區的遊客，並且能夠滿足不同年齡層的遊客需求，為當地觀光業帶來穩定的遊客流量。

二、樂齡活動需求、共學與就業分析

在社會福利服務在就業、共學與活動層面的需求分析方面，因基地是以青銀共融為主，故以樂齡市場的就業、共學與活動來進行分析。

(一) 各直轄市樂齡課程開設情形與參與人次

臺灣已於 2025 年邁入超高齡社會，教育部及衛福部也積極推動「高齡者學習資源中心」、「樂齡學習中心」、「高齡健康促進方案」政策，鼓勵地方政府與民間機構提供高齡教育資源。根據資料顯示高齡者對學習課程狀況，各直轄市皆設有樂齡學習單位，其中以新北市（31 單位）與高雄市（38 單位）數量最多，課程開設數亦分別達 12,496 與 11,649 門，顯示資源分布密集，學習機會充足。在參與人次方面，新北市參與人次達 313,016 人，為六都之冠，其總開課時數也為最高（24,908 小時），顯示其課程規模與吸引力具一定成效。臺中市設有 29 個樂齡學習單位，共開設 6,325 門課程，顯示市府透過遍布各區的教學點，提供廣泛的學習機會，提升課程可近性與多樣性。臺中市在全年度總參與人次達 195,832 人，顯示高齡者對樂齡課程高度參與。總開課時數達 13,008 小時，為六都中上水準，顯示課程內容安排具深度與持續性。

臺中市總學員數為 13,248 人，其中 65 歲以上學員達 7,114 人，佔比約 53.70%。雖未達六都最高，但仍過半，顯示樂齡學習課程在高齡人口中的滲

透率穩定，並有進一步成長的空間。各縣市高齡課程開設與參與情形如下表所示：

表 11 各直轄市樂齡課程開課與報名人數分析表

年度	縣市	單位數	開設課程數	參與人次	開設總時數	總學員人數	65 歲以上學員數	65 歲以上學員比例
113	臺北	12	6,749	186,111	13,388	20,775	17,767	85.52%
	新北	31	12,496	313,016	24,908	9,012	5,375	59.64%
	桃園	13	5,503	166,352	11,142	6,345	3,792	59.76%
	臺中	29	6,325	195,832	13,008	13,248	7,114	53.70%
	臺南	38	8,437	200,495	17,258	18,420	11,129	60.42%
	高雄	38	11,649	254,918	23,813	17,268	9,420	54.55%

資料來源：教育部樂齡學習網。

https://moe.senioredu.moe.gov.tw/Home/SeniorCenterHistory?side_nav=ContentHistory_2

(二) 各直轄市樂齡課程參與度

樂齡學習參與情形分析方面，臺中市的樂齡學習人次參與率為 41.29%，顯示整體民眾對課程的接受度與參與意願相當高，於六都中屬中上水準，僅次於臺南市（55.06%）、高雄市（46.84%）與桃園市（44.78%）。高齡人口參與方面，臺中市 65 歲以上會員參與率為 1.50%，略高於六都平均水準，顯示在推動高齡學習上已有基礎成效。相較於臺北市的 3.09%與臺南市的 3.06%，仍有提升空間，未來可透過強化課程適切性與宣導機制進一步吸引高齡者參與。在課程參與深度方面，臺中市學員平均每人參與課程 14.78 次，與高雄市（14.76 次）相當，顯示學員對課程具有一定黏著度。雖不及新北市（34.73 次）與桃園市（26.22 次），但整體參與頻率仍具積極表現。

表 12 113 年各直轄市樂齡課程參與率分析表

年度	臺北	新北	桃園	臺中	臺南	高雄
65 歲以上參與率	3.09%	0.70%	1.02%	1.50%	3.06%	1.73%
課程參與次數	8.96	34.73	26.22	14.78	10.88	14.76

資料來源：

1. 教育部樂齡學習網。

https://moe.senioredu.moe.gov.tw/Home/SeniorCenterHistory?side_nav=ContentHistory_2

公式說明：65 歲以上會員參與率=65 歲以上學員人數÷65 歲以上人口，說明實際樂齡人口的滲透率。
人均課程參與次數=參與總人次÷會員人數，說明會員平均參與活躍度

(三) 臺中市歷年樂齡課程開設與參與人次分析

依據教育部「高齡者學習資源中心年度成果報告」及各縣市政府長照計畫報告資料，臺中市樂齡學習據點自 109 年至 113 年維持 29 個單位，反映基礎設施布建已趨完整，然而課程與參與人次則呈現持續上升趨勢：課程開設數自 109 年 5,329 門，至 113 年增至 6,325 門，成長近 19%；參與人次則從 134,229 人次成長至 195,832 人次，五年間成長約 46%；總開課時數亦由 11,108 小時增至 13,008 小時，顯示課程內容更為豐富與深入，顯示，臺中市在維持既有學習空間數量下，持續提升課程量體與多樣性，有效回應中高齡人口對持續學習的高度需求。

另外在學員人數與高齡參與結構變化方面，五年來總學員人數由 10,016 人增至 13,248 人，整體成長逾 32%。其中，65 歲以上學員人數由 6,685 人增加至 7,114 人，數量持續上升，反映出高齡者參與人數並未減少。然而，65 歲以上學員的比例則從 66.74%降至 53.70%，顯示樂齡學習逐步吸引更多非高齡族群參與，形成跨齡、共學的新樣貌。。臺中市歷年高齡課程開設與參與情形如下表所示：

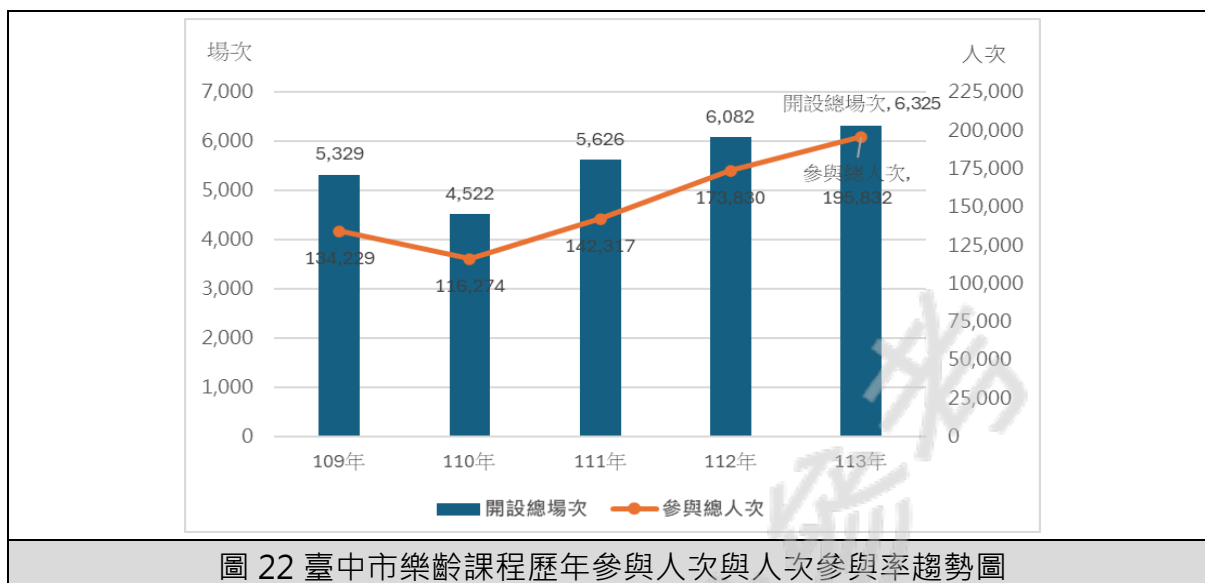
表 13 臺中市歷年樂齡課程開課與報名人數分析表

年度	單位數	開設課程數	參與人次	開設總時數	總學員人數	65 歲以上學員數	65 歲會員比例
109	29	5,329	134,229	11,108	10,016	6,685	66.74%
110	29	4,522	116,274	9,216	8,989	5,541	61.64%
111	29	5,626	142,317	11,567	9,403	6,163	65.54%
112	29	6,082	173,830	12,452	12,201	7,061	57.87%
113	29	6,325	195,832	13,008	13,248	7,114	53.70%

資料來源：

1.教育部樂齡學習網，

https://moe.senioredu.moe.gov.tw/Home/SeniorCenterHistory?side_nav=ContentHistory_2



(四) 臺中市歷年樂齡課程參與率趨勢分析

近五年臺中市 65 歲以上學員參與率平均為 1.56%，其中以 109 年與 112 年為高點（均為 1.74%），顯示在政策與課程推動強度較高時，高齡族群的參與意願亦相對提升。然而，113 年參與率略降至 1.50%，呈現小幅波動。在課程參與次數上，五年平均為 14.10 次，整體呈現穩定成長趨勢，尤其在 111 至 113 年均達 14 次以上，顯示學員對課程具高度黏著度與持續參與意願。此現象顯示，共學活動已具吸引力，若能進一步設計符合高齡特性的課程與跨世代共學模式，將有助於深化青銀交流並強化社會參與功能，臺中市高齡課程歷年樂齡課程參與率分析表示。

表 14 臺中市歷年樂齡課程參與率分析表

年度	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	平均
65 歲以上參與率	1.74%	1.37%	1.45%	1.74%	1.50%	1.56%
課程參與次數	13.4	12.94	15.14	14.25	14.78	14.10

資料來源：

1.教育部樂齡學習網，

https://moe.senioredu.moe.gov.tw/Home/SeniorCenterHistory?side_nav=ContentHistory_2

公式說明：65 歲以上參與率=65 歲以上會員人數÷65 歲以上人口，說明實際樂齡人口的滲透率。

人均課程參與次數=參與總人次÷會員人數，說明會員平均參與活躍度

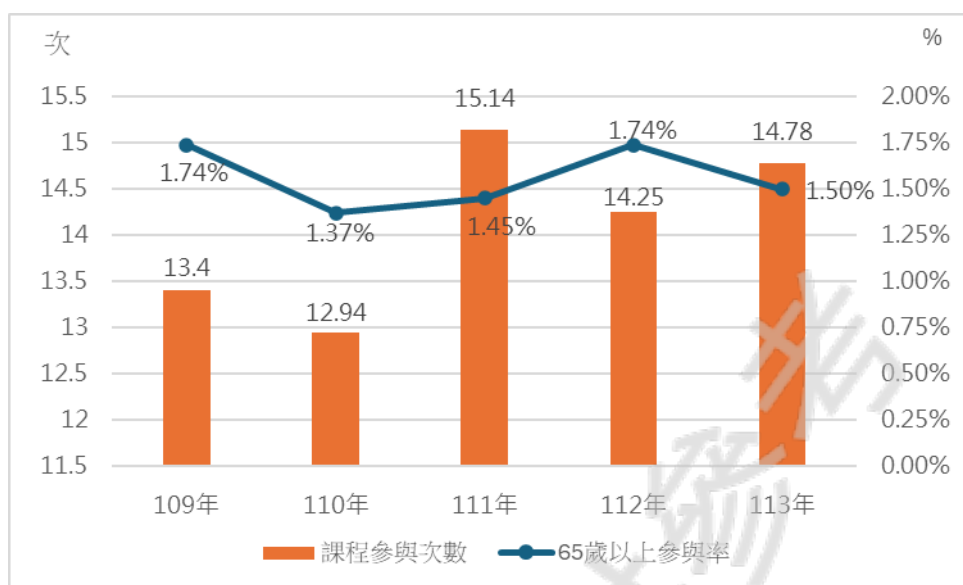


圖 23 臺中市歷年樂齡課程參與率趨勢圖

(五) 臺中市樂齡課程開設課程與收費標準

目前臺中市有關高齡及世代共融學習場域主要有，樂齡學習中心 29 處、樂齡學習據點 140 多處及樂齡大學有 13 所，居全國首位，提供長者適合的學習環境。其主要的收費方式在樂齡學習中心課程，多數課程為免費提供，旨在鼓勵長者參與終身學習。樂齡大學課程的部分，則由大專院校開設的樂齡大學課程可能收取費用，例如東海大學樂齡大學及修平科技大學的樂齡大學課程費用為新台幣 6,000 元。課程涵蓋「健康促進與醫療保健」、「生活技能與藝術」、「科技與防詐知識」及「社會參與與人際互動」等，並安排校外教學活動。

根據資料顯示高齡者對學習課程的偏好主要含下列四項：1.健康促進類：如體適能、肌力訓練、養生講座等；2.藝文手作類：如書法、繪畫、陶藝、攝影、手作等；3.數位學習類：如智慧手機應用、網路安全、社群媒體操作等；4.社會參與與終身學習類：如語言學習、文史導覽、志工培訓等。

(六) 臺中市與各直轄市樂齡人口就業狀況分析

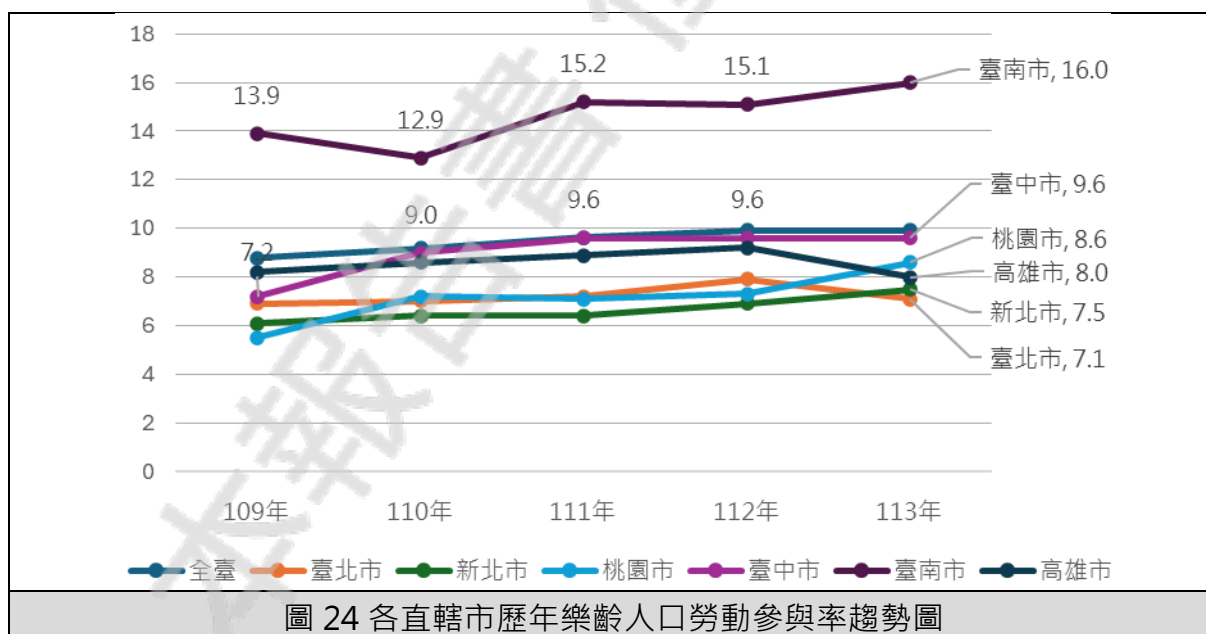
為掌握我國高齡人口勞動參與趨勢，特彙整 109 年至 113 年間各直轄市 65 歲以上勞動參與率數據，以作為未來推動高齡就業支持政策及青銀共融策略之參據。全臺 65 歲以上勞動參與率由 109 年之 8.78% 上升至 113 年之 9.91%，五年累積成長 1.13 個百分點，呈現穩定上升趨勢。

臺中市五年來的勞動參與率從 109 年的 7.2% 成長至 113 年的 9.6%，總體增幅達 2.4 個百分點，高於全國平均增幅。特別是自 110 年起即維持高於全國平均值，顯示臺中市在高齡就業友善環境與機會營造上已具一定基礎，由此數據顯示，臺中市高齡者對勞動市場之接受度與參與意願穩定，也反映出在地政策與民間資源對高齡就業支持的潛在成效。

表 15 各直轄市歷年樂齡人口勞動參與率分析表

年度 地區	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	五年成長 幅度
全臺	8.78	9.18	9.62	9.91	9.91	+1.13%
臺北市	6.9	7.0	7.2	7.9	7.1	+0.2%
新北市	6.1	6.4	6.4	6.9	7.5	+1.4%
桃園市	5.5	7.2	7.1	7.3	8.6	+3.1%
臺中市	7.2	9.0	9.6	9.6	9.6	+2.4%
臺南市	13.9	12.9	15.2	15.1	16.0	+2.1%
高雄市	8.2	8.6	8.9	9.2	8.0	-0.2%

資料來源：中華民國統計資訊網，https://www.stat.gov.tw/News_Content.aspx?n=4001&s=87654



(七) 小結

在活動服務面，臺中市近五年樂齡學習的推動狀況可知，目前臺中市樂齡課程的量能穩定擴展，在單位數不變情況下，課程量、參與人次與開課時數皆持續增長。在學習人口多元化方面，參與總人數持續增加，雖然 65 歲以上參與者數量增長，比例卻逐年下降，顯示中年族群也開始投入樂齡學習。未來可

以藉由政策轉型契機，設計跨齡共學模式結合青銀共學工作坊、生活技能課程與社區志工服務，朝向「世代共學」、「社會福利結合學習」等方向，創造互補與互學機會，提供更多元的課程，讓不同的年齡與參與深化，實現從傳統樂齡學習進化為全民社會參與的平台。

另外在就業面的部分，臺中市 65 歲以上勞動參與率已達全國中高水準，具有進一步發展青銀共融、活躍老化政策之空間與潛力，可提供基地高齡就業的人力支持，未來亦可持續強化就業支持系統、場域整合及高齡友善環境的政策實踐。

第三節 市場需求預測分析

一、周邊觀光人潮導入預測分析

(一) 周邊遊憩景點每日人潮

本計畫基地周邊主要遊憩景點包括審計新村、草悟道、勤美園區、國立臺灣美術館，但因基地屬性屬地方性的休憩景點，由前述周邊各主要遊憩景點臺中市平均到訪人次進行推估。根據近四年（110 年至 113 年）審計新村、草悟道與國立臺灣美術館這兩大景點的來客數（僅以臺中市居民為主）年均人次約為 449.74 萬人次，以 450 萬人次估算，故平均日人次約 12,493 人次，以 12,000 人/日估算，代表周邊景點每天都有穩定的在地人潮，顯示基地具有良好的順遊停留潛力。

(二) 進入率設定說明

參考國內類似藝文基地或兒童館，如松山文創園區、科教館、嘉義美術館等，在無特殊活動的情況下平均有 0.5%~3% 人流會進入主場館空間，若規劃特殊活動、課程、餐飲、主題展示，可提升至 3%~8% 以上，本計畫基地依未設置特殊活動的保守參與及有規劃特殊活動、餐飲的高度參與兩種模式進行參與人數的推估。

(三) 周邊觀光串流人潮預測：

本計畫依據不同參與程度，設定場館進入率之情境模擬：在「保守參與」情境下，預估平日進入率為 1%，假日（含活動日）為 2%；若規劃設置餐飲

空間導入強吸引力品牌或友善銀髮餐飲服務；每月至少 1 場大型市集或藝文活動吸引人流聚集；課程設計具代間共學、親子共融、銀髮生活等特色；整體視覺設計與公共空間具高辨識度與話題性等內容可提高參與程度，做為「高度參與」情境，則其平日進入率可提升至 3%，假日則為 5%。

營運天數以每週休館一天計算，全年營運 313 日。人流預估係參考基地周邊遊憩景點之訪客人潮，同時納入本案預計推動之營運項目整體吸引力進行估算。綜合推估下，若屬保守參與情境，預計年參觀人次約為 44,760 人；若達高度參與情境，年參觀人次可達 85,920 人。

表 16 美村共融基地周邊景點串流人潮推估表

類型	開館天數	推估日均人流	保守參與情境		高度參與情境	
			進入率(%)	推估人次	進入率(%)	推估人次
平日	283	12,000	1%	33,960	2%	67,920
假日/活	30	12,000	3%	10,800	5%	18,000
總天數	313			44,760		85,920

二、樂齡課程導入人潮推估

樂齡課程參與是根據 114 年基地周邊行政區（西區、中區、南區、東區、北區）為主 65 歲以上人口為 91,861 人為主要推估依據，參照過去樂齡課程參與率約 1.5%、每人每年平均參與 13.4 次計算估算，則預估樂齡課程導入人流：約為 18,464 人次 / 年。

三、基地內部樓層人潮推估

本計畫基地建築共地下 3 層、地上 4 層，各樓層配置不同功能空間。一樓除設有本計畫的「世代共融基地」外，南側另規劃為親子館；二樓配置婦女發展基地與公共托嬰空間；三樓設有志願服務中心及常設展示空間；四樓則為兒童運動中心。參考目前政府營運之公共場域開休館時程，親子館、婦女發展基地及志工中心（即一樓親子館、二樓婦女發展基地與三樓志願服務中心）皆規劃為每週一休館，全年開放 313 天；二樓的公共托嬰空間則依照一般托嬰中心模式採每週休息兩日的制度。

綜合以上空間使用頻率，預估未來整體基地（不含共融基地）每年將吸引約 285,204 人次造訪，這些人流亦有機會自然導入共融基地空間，進而促進基地內各功能空間之間的互動與串聯效益。

表 17 基地樓層預估人流推估表

空間	樓層	開館 天數	日均人流 (人次)	年度人流 (人次)	依據與說明
停車場	B1-B3	365	-	-	非主要參與空間，不列入主動參與人流。
親子館	1F	313	234	73,242	本館預估組數為 39 組，預估計為 234 人次。
婦女發展基地	2F	313	300	93,900	預估單日人流數約 300 人次。
公共托嬰空間	2F	249	183	45,567	預計收托人數 80 名嬰幼兒、80 位家長接送、23 名工作人員。
志願服務暨常態展示空間	3F	313	175	54,775	多功能教室及會議室供志工團隊或非營利組織借用
兒童運動中心	4F	365	-	17,720	依據臺中市西區兒童運動中心營運移轉案(OT)可行性評估計畫內容。
小計				285,204	

資料來源：依據社會局各科室統計資料。

四、整體基地需求人次推估

本計畫分別以「保守參與情境」與「高度參與情境」兩種假設，依據不同來源構面進行年度參與人次之預估分析。在保守條件下（即輕度經營情境），年參與人次可達約 34.84 萬；若進一步導入品牌活動、市集經營、主題課程及主動導流設計，則可望提升至近 40 萬人次。

表 18 整體基地需求人次推估整合表

來源構面	保守參與情境年人次	高度參與情境年人次
樂齡課程導入（周邊五區）	18,464	18,464
基地內部樓層空間	285,204	285,204
周邊觀光導入人流	44,760	85,920
總計	348,428	389,588

第五節 消費及競爭市場析

一、消費市場分析

由交通部觀光署臺灣旅遊狀況調查資料顯示，國人旅遊以 1 天為主，占 71.9%，而在選擇旅遊地點時的考慮因素，以「交通便利或接駁方便」主，最喜歡的遊憩活動部分，文化體驗活動約占 13%、美食占 17%，未來可針對遊客最喜歡的遊憩活動進行空間規劃，並將針對整體園區之定位及目標客群，蒐集消費者特性及可運用之所得等概況。

依據文化部文化統計資料顯示，112 年我國平均每戶家庭消費支出為 861,305 元，其中休閒、文化及教育消費支出為 60,072 元，占消費支出之 6.97%。2023 年主要消費支出為教育，其次為娛樂消遣及文化服務，而以書報雜誌文具的消費支出最少。

表 19 平均每戶家庭休閒、文化及教育消費支出分析表

項目	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
套裝旅遊(不含自助旅遊)	27,987	12,056	2,591	4,007	11,390
娛樂消遣及文化服務	11,983	11,550	11,610	11,898	12,567
書報雜誌文具	3,967	3,582	3,542	3,403	3,313
教育消遣康樂器材及其附屬品	6,631	6,804	7,275	7,783	7,640
教育	28,485	27,471	26,701	25,813	25,162
小計	79,053	61,463	51,719	52,904	60,072
家庭消費支出	829,199	815,100	815,442	834,537	861,305
休閒、文化及教育支出占家庭消費支出比率(%)	9.53	7.54	6.34	6.34	6.97

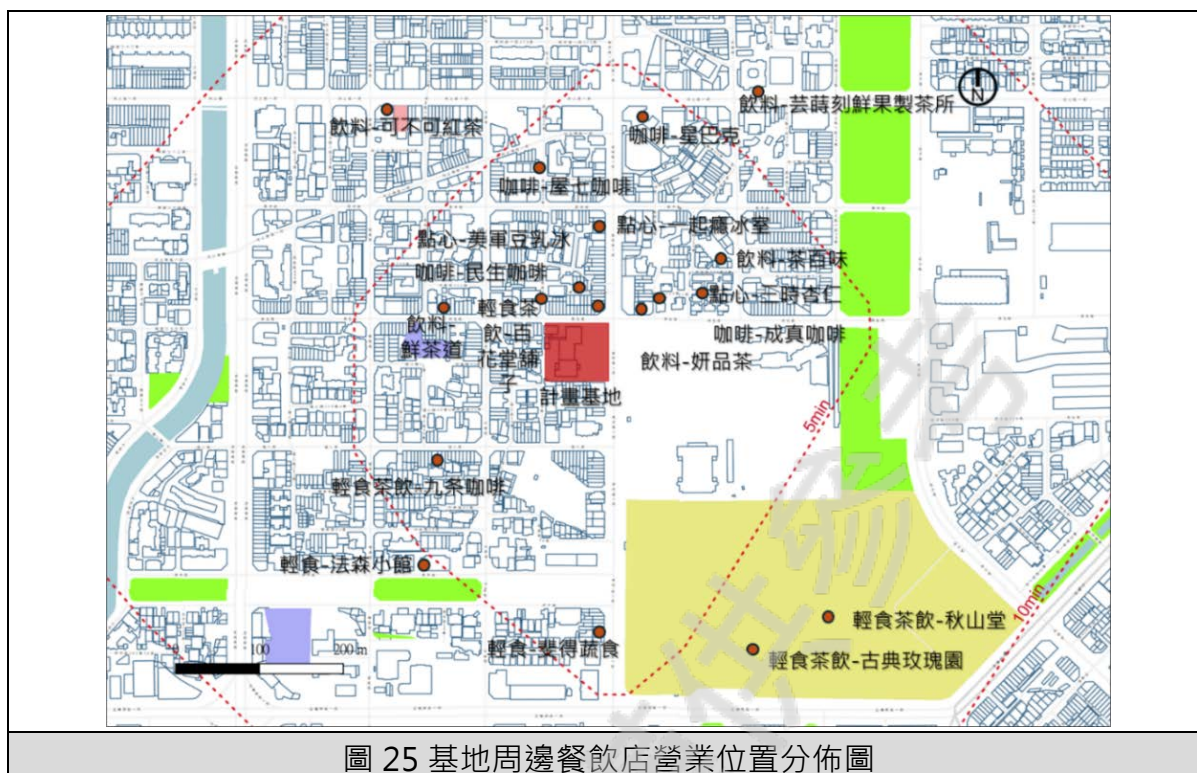
資料來源：文化部，文化統計資料

二、競爭市場分析

依據本計畫規劃之主軸輕食餐飲、飲料賣店以及零售賣店等營業項目，就計畫基地步行 5-10 分鐘之區域為主要調查範圍，進行市場調查。

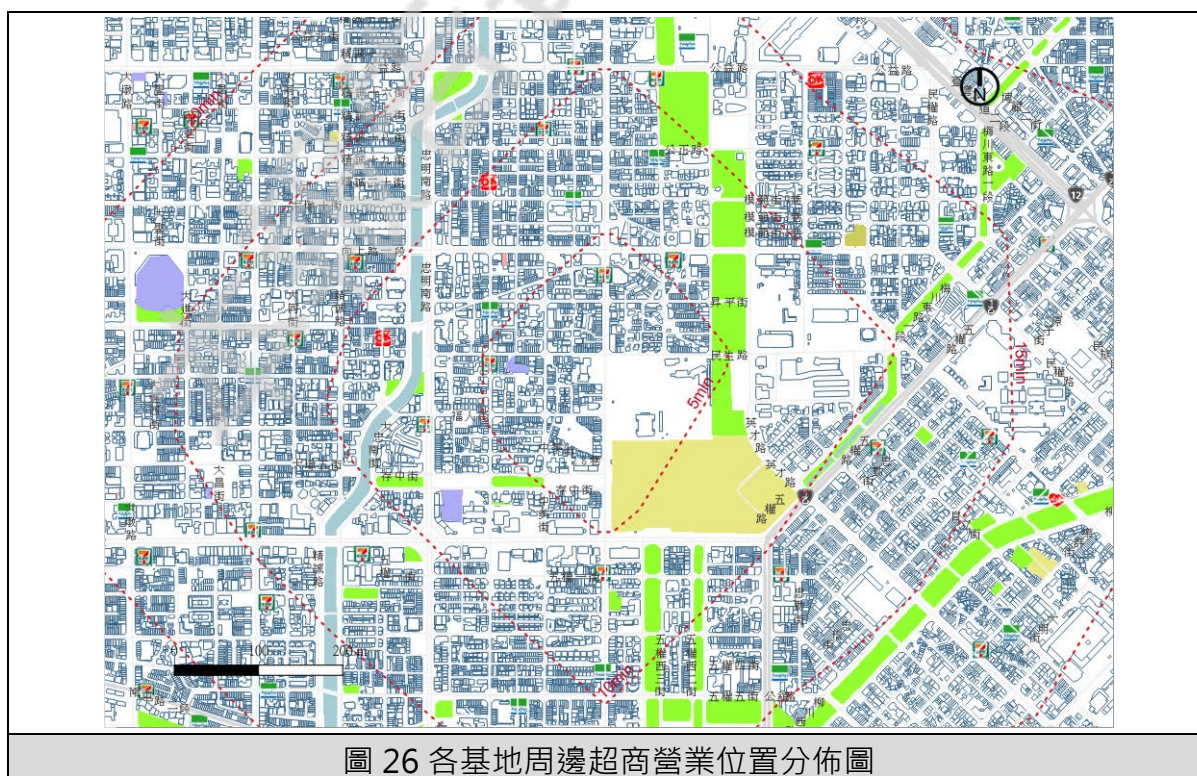
1. 茶飲輕食店分佈

本計畫基地周邊以咖啡廳為最多，步行 5 分鐘的範圍內有星巴克咖啡、民生咖啡、九条咖啡、成真咖啡等知名咖啡店，手搖店較少僅民生路上的鮮茶道。輕食餐廳主要有位於國美館中的古典玫瑰園、秋山堂。



2. 零售賣店設置狀況

本計畫基地步行 5 分鐘範圍內有 2 家超商，分別位於美村路一段與向上路一段路口以及華美街與民生路口，在步行 10 分鐘範圍內有 9 家超商。



分析國內相關連鎖咖館，2024 年連鎖咖啡館之主餐平均單價為新台幣 190 元，飲料平均單價為新台幣 105 元。平均消費客單價為新台幣 167 元，國內連鎖咖啡店平均開店成本約新台幣 200 萬元至 550 萬元，相關資料參見下面所示。

表 20 國內連鎖咖啡館營業狀態調查分析表

編號	店名	單價區間 (餐/高)	單價區間 (餐/低)	單價區間 (飲/高)	單價區間 (飲/低)	客單價區 間(元)	平均客單 價(元)
01	路易莎咖啡	85	45	100	35	100~200	150
02	星巴克咖啡	200	50	190	80	100~200	150
03	Cama 咖啡	130	65	135	35	100~200	150
04	壹咖啡	30	15	80	45	100~200	150
05	多那之咖啡	1200	95	130	65	200~400	300
06	黑沃咖啡	120	60	210	65	100~200	150
07	怡客咖啡	220	75	170	45	100~200	150
08	歐客佬咖啡	25	250	300	60	100~200	150
09	85 度 C	720	47	99	39	100~200	150

第六節 市場定位及策略

美村綜合服務園區早期是臺中美軍俱樂部，建於 1962 年，最初作為美軍顧問團高階將官的重要據點，協助強化台灣的軍事與國防體系。然而，這座場所不僅是美國為鞏固太平洋戰略而設的重要歷史據點，也是台灣與美國政治、軍事及外交合作的具象呈現，是美援時期台灣軍事政治研究的重要歷史物證，具有區域性的獨特歷史意義與文化價值。不僅能完整重構美軍時代在臺中的重要脈絡，還能將其打造成融合歷史、文化與觀光價值的地標性場域，成為跨世代交流與文化傳承的新平台，賦予這片歷史場域嶄新的生命力。

這些曾歷經漫長歲月淬鍊，見證美軍俱樂部(聯勤招待所)的繁華與沒落，讓人衷心期待著未來的轉變、再起與轉型，在保留「世代共融」精神的基礎上，導入「歷史文化」、「社交休閒」與「在地生活」三大主軸，轉型為一個延續歷史風貌、促進跨世代交流、提供多元生活體驗的全民俱樂部，透過一種可被實踐的力量，賦予更多嶄新手法，慢慢地將空氣中甜蜜的記憶變成真實的場景。

一、市場定位

讓一個公有場域透過公私兩端的合作，重新詮釋出不一樣的場域空間質性，也重新展現這具有舊時記憶的故事再現。以「**不分年齡，俱樂部在此。**」作為本計畫之操作方向，從「一起玩，一起老，一起好」，從一個延續歷史風貌、促進跨世代交流世代共融的生活場域、再轉型為提供多元生活體驗的全民俱樂部」，作為執行團隊操作未來美村綜合服務園區世代共融基地的基礎概念，結合歷史、生活、娛樂、教育四大面向，打造一個同時具有「**活動•傳承•創新•休憩**」的多元有趣的場域，成台中獨有的全民共享美式生活文化體驗基地，向過去致敬，為未來生活注入多元共融的新想像。

美村綜合服務園區世代共融基地位於西區舊城市中心，周邊擁有多元的文化及觀光資源，美村綜合服務園區不同於其周邊之場域，除以社會福利為出發點，透過將場域委外營運企業化模式達到全市民的俱樂部的構想，實現年輕人和高齡長輩在同一空間中互相共融參與活動，創造具吸引力和互補性的活動來吸引雙方參與，同時整合跨世代共融之場所。青銀共融空間的營運不僅要關注到不同世代間的差異，更應該將這些差異轉化為互相學習與成長的機會，在活動設計和空間規劃上，應以兩代人各自的需求與興趣為出發點，同時結合社會需求與市場機會，達到活化空間並持續營利的目標。

目前有越來越多處營運廠商經營不善退場後，未來實有必要重新思考集客市場實際需求與營運組態的重整思維，重新導入標定式與主題式客層的場域規劃設計機制，也避免具有相似營運內容質性而與「周邊景點或設施」產生競爭，以設定區別客群或園區服務機能，作為基地委外設計的主軸，創造出融合高齡與青年族群特色之營運機能與市場趨勢的主題型場域。

美村綜合服務園區沿著美村路可到國立臺灣美術、審計新村、綠光計畫、草悟廣場及勤美誠品綠園道等重要觀光休憩點，可吸引藝文客群與文創客群，為園區帶入親子與青年旅遊人口。另外，鄰近有臺中教育大學、臺中科技大學中護健康學院可為園區帶入學生客群。周邊亦有長青快樂學堂、五權社區大學、松柏長青大學以及周邊社區客氣，為園區帶入樂齡及親子客群，形成一跨世代、跨文化的共融活動園區。

二、空間機能

美村綜合服務園區世代共融基地考其建築使用類組及需求書世代共融基地的設定進行目標客層的分析，目前規劃之客群包括藝文、親子、樂齡、青年與一般客群。考量本基地之特性及定位，期望吸引跨世代之客群前來基地，以樂齡長輩與青年為主，透過不同課程與活動吸引不同世代客群進到基地空間。另園區中其他樓層，如 1 樓右為親子館、4 樓為兒童運動中心，親子客群將為本基地另一主要客群來源。一般客群則為普遍於休閒遊憩時前來基地的客層設定，走訪園區展售空間或攤位及活動，以社區客群為主，其基本規劃概念如下：

1. 大廳空間：接待及服務櫃臺、展覽空間。
2. 世代共融活動基地：設定機能為規劃為靜態佈展、互動式體驗活動、大型活動為主，以室內市集零售空間販售在地長青商品及友善長青概念服務。
3. 世代共創生活教室：設定為課程、講座、藝術培植空間，辦理跨世代、代間學習、藝文活動課程、講座及教學互動類活動。
4. 多功能服務空間：設定機能為商業空間使用或美式俱樂部輕食空間，做為商品販售、輕食餐飲、飲料賣店。
5. 行政辦公室：員工辦公室、儲藏室，將部分空間區隔做為彈性出租空間。

表 21 世代共融基地委外營運空間機能表

空間	面積	設定機能	使用類組
大廳空間	120.60	接待及服務櫃臺	F-2
世代共融活動基	125.88	規劃為靜態佈展、互動式體驗活動、大型活動	F-2
世代共創生活教室	200.58	辦理課程類、講座類及教學互動類活動	F-2
多功能服務空間	90.30	商業空間使用	F-2
行政辦公室	91.87	員工辦公室、儲藏室	F-2
廁所及梯廳	109.07	公共空間	F-2
小計	738.30		

三、創新與公益事項導入

本案基地以社會福利為核心出發點，在符合經營條件的前提下，期望藉由創新與公益措施回饋市民。一般促參案件多將創新與公益事項列為招商文件中的甄審項目，並由申請人規劃提出。獲選為最優申請人的民間機構，所承諾之

創新與公益內容，應納入投資契約中履行，未來實際執行內容亦以該機構所提計畫為準。

本案擬定之公益回饋事項如下：

1. 協助機關政策宣導：

本案具人潮聚集特性，未來可配合社會局及相關機關單位等政策宣導，於公共空間張貼宣導資訊或文宣。

2. 在地居民空間回饋：

(1) 為回饋地方，基地委外營運空間中的部分場地每年將提供至少 10 個免費時段，供周邊社區居民申請使用。

(2) 民間機構應配合執行關及主辦需求，無償提供本案場地舉相關活動，每年至少 5 日為上限。

3. 基地歷史特色發展：

(1) 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，以落實計畫宗旨。

(2) 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。

第四章 工程裝修可行性分析

第一節 裝修工程規劃

依據執行機關政策需求，本案採促參 OT 方式辦理，以美村綜合服務園區世代共融基地範圍為主，其餘空間由執行機關自行維管與利用。民間機構應未涉及新建、增建、改建與修建之工程，基此，本節初步工程規劃就未來民間機構如因營運需求擬增添之內部設備為主，執行機關與民間機構雙方就權責與應注意事項進行說明。

一、空間規劃內容：

公共建設所需用地範圍包括大廳空間、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，故其委外營運面積為 738.30 平方公尺。

二、義務維護管理範圍

聯勤展覽空間以及 2 樓戶外廊道納為規劃為義務維護管理範圍，協助清潔維護工作。

三、室內裝修工程

本計畫為新建工程，考量未來營運使用狀態，建議民間機構可針對實際之使用營運需求等進行室內裝修工作。若有辦理室內裝修工程時，應於辦理裝修工程前提出本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。

四、設備工程

本計畫為新建工程，未來營運空間之空調設備、投影設備已完成。因未來各樓層以親子館、公共託嬰中心及兒童運動中心使用狀態，本棟建築不得使用明火，建議民間機構之餐飲料理設備應以非明火料理設施為主。

第二節 工程管理與監督

工程管理主要包含施工管理方式以及施工期間管理責任歸屬，就裝修期間之工程管理與監督說明如下：

一、施工管理

本計畫辦理相關基地內之施工期間，民間機構負責執行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。裝修期間應由民間機構擔當主要裝修工程之規劃、設計、施工與主要監造責任，主辦機關則為監督與協助之責任。

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或委託獨立機構以監督工程品質。

三、完工驗收

民間機構應自行辦理裝修工程完工及驗收相關作業，並於驗收完成後，提送竣工資料到主辦機關，供主辦機關查核，以確認相關投資金額投入之完成度。

第三節 裝修與設備成本分析

本案屬既有設施促參規劃，工程技術可行性評估目的主要針對民間投資標的建築裝修工程是否具有技術上的難度及限制，目前預定委外空間已完成興建作業，未來由委託經營之廠商依據其營運規劃及營運需求進行空間裝修，裝修工程或增設相關營運設施生財器具為主，初步評估工程經費，方案一約 178 萬元，方案二約為 260 萬元，未來實際經費視民間機構提列而定，實際投入經費不得低於上述金額。

第四節 施工規劃

本計畫未來民間機構針對營運進行室內裝修工程，初步評估考量需送文資

主管機關進行審查，可能所需時間約 6 個月，因此初步民間機構應約自點交完成翌日起算 6 個月內開始正式營運，若遇審查過程需多次修正並確認計畫無虞，可彈性調整完工期限，以安全及合乎因應計畫內容規定為優先。

本報告書僅供參考

第五章 法律可行性分析

第一節 相關法令研析

一、本案涉及相關法令

「美村綜合服務園區世代共融基地」依促參法辦理委外民間營，過程中涉及之法令包含促進民間參與公共建設類、都市計畫類、營建類、經濟稅賦類、環境影響評估類、資通安全類與氣候變遷類等，將針對計畫屬性與內容相關之法令彙整分析如下。

表 22 相關法令綜理表

涉及面向	法令名稱
促進民間參與公共建設類 (辦理依據)	1.促進民間參與公共建設法 2.促進民間參與公共建設法施行細則
都市計畫類 (土地使用)	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 (第三次通盤檢討) (第一階段) 書
營建類 (建築裝修及管理)	1.建築法 2.建築物室內裝修管理辦法 3.建築物使用類組及變更使用辦法 4.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
經濟稅賦類 (租金、投資優惠)	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
環境影響評估類	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準
資通安全類	1.促進民間參與公共建設法施行細則 2.各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則
氣候變遷類	氣候變遷因應法

第二節 促參類法令研析

一、本案涉及相關法令

「美村綜合服務園區世代共融基地」之委外營運類別屬促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 6 款之文教設施，以及促參法施行細則第 11 條第 7 款文教及影視音設施中「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。」，其委外方式係據促參法第 8 條第 1 項第 5 款方式辦理，「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。」。

表 23 促參法相關法令綜理表

相關法令		內容	檢討項目
促進民間參與公共建設法 (111.12.21)	第 3 條	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：一、交通建設及共同管道。…(略) 五、社會及勞工福利設施、六、文教及影視音設施 。七、觀光遊憩設施。八、電業、綠能設施及公用氣體燃料設施。九、運動設施。…(略)	促參公共設施定義範圍
	第 6-1 條	主辦機關依本法規劃辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，經評估具可行性者，依其結果續行辦理先期規劃。	辦理依據
	第 8 條	所稱民間機構參與公共建設之方法，共 7 項，本計畫內容為 <u>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。」</u> 。	辦理依據以 OT 方式委外
	第 15 條	公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用， 不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制 ；其出租及設定地上權之租金，得予優惠。 前項租金優惠辦法，由主管機關會商相關機關定之。	辦理依據租金計收方式
	第 29 條	公共建設經主辦機關評定其投資依本法其他獎勵仍未具自償能力者，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。 主辦機關辦理前項公共建設，應於實施前將建設計畫與相關補貼及財務計畫，報請行政院核定或由各該地方政府自行核定。	租稅優惠依據
	第 42 條	經主辦機關評估得 <u>由民間參與政府規劃之</u>	申請方式

相關法令		內容	檢討項目
		<u>公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與。</u>	
促進民間參與公共建設法施行細則 (112.12.28)	第 11 條	本法第三條第一項第六款所稱文教設施，指下列各項設施： ... 四、依法指定之古蹟、考古遺址及其設施。 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。 六、做為眷村文化保存之國軍老舊眷村及其設施。 七、 <u>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。</u>	促參公共設施定義範圍
	第 12 條	本法第三條第一項第六款所稱影視音設施，指展覽、表演、製作、發行、映演、播送電影、廣播電視及流行音樂等相關設施	促參公共設施定義範圍
	第 61 條	主辦機關依本法第四十二條第一項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定招商文件。	公告方式

第三節 都市計畫類法令研析

一、本案涉及相關法令

「美村綜合服務園區世代共融基地」依據變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(機 163 機關用地為社會福利設施用地)書(103.04.11 府授都計字第 1030059684 號)及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(第三次通盤檢討)(第二階段)書(103.04.11 府授都計字第 10300596841 號)之土地使用分區管制要點規定，基地之建蔽率為 60%與容積率 250%，建築使用類別屬 F-2 類。

表 24 都市計畫法令綜理表

相關法令		內容	檢討項目																																
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(第三次通盤檢討)(第二階段)書(103.04.11府授都計字第10300596841號)	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點之全區土地使用分區管制要點規定，在公共設施用地之使用限制如下： 1.土地使用強度：社會福利設施用地之建蔽率為 60%與容積率 250%。 2.社會福利設施用地(社福 1)以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構及其附屬設施之使用為主。 3.社教機構用地(細社教 1)指定供體育活動、展演空間及附屬商業設施使用。 公共設施用地明細表 <table border="1"> <tr><td rowspan="6">社教機構用地</td><td>社教 6</td><td>8.85</td><td>自然科學博物館</td></tr> <tr><td>社教 7</td><td>0.27</td><td>孫立人將軍故居</td></tr> <tr><td>社教 8</td><td>2.16</td><td>國立公共資訊圖書館</td></tr> <tr><td>細社教 1</td><td>0.37</td><td>臺中原刑務所演武場指定供體育活動、展演空間及附屬商業設施使用</td></tr> <tr><td>細社教 2</td><td>0.36</td><td>一德洋樓</td></tr> <tr><td>細社教 3(附註 12)</td><td>0.33</td><td>臺中文學館</td></tr> <tr><td rowspan="4">社會福利設施用地</td><td>細社教 4</td><td>0.21</td><td>北屯新村眷村文物館</td></tr> <tr><td>社福 1</td><td>0.53</td><td>美村綜合服務園區興建中</td></tr> <tr><td>社福 2</td><td>0.28</td><td>供社會住宅使用</td></tr> <tr><td>細社福 1</td><td>0.06</td><td>供公設民營托嬰中心</td></tr> </table>	社教機構用地	社教 6	8.85	自然科學博物館	社教 7	0.27	孫立人將軍故居	社教 8	2.16	國立公共資訊圖書館	細社教 1	0.37	臺中原刑務所演武場指定供體育活動、展演空間及附屬商業設施使用	細社教 2	0.36	一德洋樓	細社教 3(附註 12)	0.33	臺中文學館	社會福利設施用地	細社教 4	0.21	北屯新村眷村文物館	社福 1	0.53	美村綜合服務園區興建中	社福 2	0.28	供社會住宅使用	細社福 1	0.06	供公設民營托嬰中心	符合規定
社教機構用地	社教 6	8.85		自然科學博物館																															
	社教 7	0.27		孫立人將軍故居																															
	社教 8	2.16		國立公共資訊圖書館																															
	細社教 1	0.37		臺中原刑務所演武場指定供體育活動、展演空間及附屬商業設施使用																															
	細社教 2	0.36		一德洋樓																															
	細社教 3(附註 12)	0.33	臺中文學館																																
社會福利設施用地	細社教 4	0.21	北屯新村眷村文物館																																
	社福 1	0.53	美村綜合服務園區興建中																																
	社福 2	0.28	供社會住宅使用																																
	細社福 1	0.06	供公設民營托嬰中心																																
都市計畫法臺中市施行自治條例	第 51 條	公共設施用地建蔽率、容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，不得超過附表二之規定。	符合規定																																

第四節 營建類法令研析

美村綜合服務園區世代共融基地之未來民間機構，須針對委外建築空間進行裝修或營運準備的設施設置時，應依據建築法、建築物使用類組及變更使用辦法、建築物室內裝修管理辦法等相關法規進行檢討。

表 25 營建類相關法令綜理表

相關法令		內容	檢討項目
建築物使用類組及變更使用辦法(111.03.02)	第 2 條	建築物之使用類別、組別及其定義。 一、經查詢建照執照本計畫建築使用類別為 F 類衛生、福利、更生類的 F2 使用。 二、前項建築物使用項目舉例 1.身心障礙福利機構(全日型住宿機構、日間服務機構、樓地板面積在五百平方公尺以上之福利中心)、身心障礙者職業訓練機構等	建築使用類別規範

相關法令		內容	檢討項目																																																																																																																																																																																								
		類似場所。 2.特殊教育學校。 3.日間型精神復健機構。																																																																																																																																																																																									
	第 5 條	建築物變更使用類組，應以整層為之。但不妨害或破壞其他未變更使用部分之防火避難設施且符合下列情形之一者，得以該樓層局部範圍變更使用： 變更範圍直接連接直通樓梯、梯廳或屋外，且以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓板、防火門窗等防火構造及設備區劃分隔，其防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。	考慮防火層間區劃，建築使用類組變更以 1 樓總樓地板面積進行檢討。																																																																																																																																																																																								
	第 6 條	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依附表三規定之檢討項目及附表四規定之檢討標準。但符合下列各款規定者，得以主用途之使用類組檢討： 1、具主從用途關係如附表五。 2、從屬用途範圍之所有權應與主用途相同。 3、從屬用途樓地板面積不得超過該使用單元樓地板面積之五分之二。 4、同一使用單元內主從空間應相互連通。 附表五：建築物主從用途關係表 <table><tr><th>主用途 使用類別</th><th>A 類 (公共集會類)</th><th>B 類 (商業類)</th><th>C 類 (工業、倉庫類)</th><th>D 類 (休閒、文教類)</th><th>E 類 (宗教、墳墓類)</th><th>F 類 (衛生、福利、更生類)</th><th>G 類 (辦公、服務類)</th><th>H 類 (住宿類)</th></tr><tr><th>從屬用途 使用類別</th><th>A-1</th><th>A-2</th><th>B-1</th><th>B-2</th><th>B-3</th><th>B-4</th><th>C-1</th><th>C-2</th><th>D-1</th><th>D-2</th><th>D-3</th><th>D-4</th><th>D-5</th><th>F-1</th><th>F-2</th><th>F-3</th><th>F-4</th><th>G-1</th><th>G-2</th><th>G-3</th><th>H-1</th></tr><tr><td>D-1</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>D-2</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>D-5</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>F-3</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr><tr><td>G-2</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>△</td><td>△</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>G-3</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>△</td><td>△</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>H-1</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td><td>×</td></tr></table> 說明： 一、○指表列各從屬用途之合計樓地板面積符合本辦法第六條第一項第三款規定者，其與對應之主用途具有從屬關係。 二、△指表列各從屬用途之合計樓地板面積同時符合本辦法第六條第一項第三款及建築技術規則建築設計施工編第二百七十二條規定者，其與對應之主用途具有從屬關係。 三、×指對應之主用途，以宗教類相關場所為限。 四、本表所列 E 類別之主用途，以宗教類相關場所為限。 五、依建築技術規則規定採用建築物防火避難性能設計或依同規則總則編第三條之四規定領有中央主管建築機關認可之建築物防火避難綜合檢討計畫書及評定書之建築物，不適用本表規定。	主用途 使用類別	A 類 (公共集會類)	B 類 (商業類)	C 類 (工業、倉庫類)	D 類 (休閒、文教類)	E 類 (宗教、墳墓類)	F 類 (衛生、福利、更生類)	G 類 (辦公、服務類)	H 類 (住宿類)	從屬用途 使用類別	A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	C-1	C-2	D-1	D-2	D-3	D-4	D-5	F-1	F-2	F-3	F-4	G-1	G-2	G-3	H-1	D-1	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	D-2	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	D-5	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	F-3	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	G-2	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	G-3	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	H-1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
主用途 使用類別	A 類 (公共集會類)	B 類 (商業類)	C 類 (工業、倉庫類)	D 類 (休閒、文教類)	E 類 (宗教、墳墓類)	F 類 (衛生、福利、更生類)	G 類 (辦公、服務類)	H 類 (住宿類)																																																																																																																																																																																			
從屬用途 使用類別	A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	C-1	C-2	D-1	D-2	D-3	D-4	D-5	F-1	F-2	F-3	F-4	G-1	G-2	G-3	H-1																																																																																																																																																																						
D-1	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×																																																																																																																																																																						
D-2	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×																																																																																																																																																																						
D-5	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×																																																																																																																																																																						
F-3	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×																																																																																																																																																																						
G-2	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																						
G-3	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																						
H-1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×																																																																																																																																																																						
臺中市一定規模以下建築物申請免辦理變更使	第四條	建築物使用類組之變更，符合附表一所列情形之一者，得申請免辦理變更使用執照。 前項建築物之使用類組應依建築物使用類組及變更使用辦法第二條第二項附表二建築物	本計畫變更後使用類組為 G-3，依相關規定得免辦理變更使用執照。																																																																																																																																																																																								

相關法令	內容	檢討項目
用執照辦法 (110.04.21)	使用類組使用項目舉例認定之。 第六條 建築物符合第四條規定而申請核准免辦理變更使用執照者，應填具申請書並檢附下列文件向都發局提出；符合附表一規定得免提出申請者，得逕行變更使用： 一、建築物權利證明文件。 二、使用執照影本。 三、原核准平面圖。 經核准免辦理變更使用執照之建築物屬供公眾使用者，都發局應副知臺中市政府消防局（以下簡稱消防局）。 第一項建築物須辦理營業登記或立案登記者，應先申請免辦理變更使用執照。目的事業主管機關於辦理營業登記或立案登記後，應將登記資料副知都發局及消防局。	• 本計畫變更後使用類組為 G-3，依附表一規定得免申請人得免提出申請。 • 因本計畫未來對須辦理營業登記或立案登記者，應先申請免辦理變更使用執照。目的事業主管機關於辦理營業登記或立案登記後，應將登記資料副知都發局及消防局。
建築法 (111.05.11)	第 77-2 條 建築物室內裝修應遵守左列規定： 一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。 二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。 三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。 四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。 前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。 室內裝修從業者應經內政部登記許可，並依其業務範圍及責任執行業務。 前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。	• 室內裝修審查申請許可程序
	第 76 條 非供公眾使用建築物變更為供公眾使用，或原供公眾使用建築物變更為他種公眾使用時，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應檢查其構造、設備及室內裝修。其有關消防安	• 消防設備檢查規定

相關法令		內容	檢討項目
		全設備部分應會同消防主管機關檢查。	
建築物室內裝修管理辦法 (112.12.11)	第 22 條	一、供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣(市)主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。 二、非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種供公眾使用，應辦理變更使用執照涉室內裝修者，室內裝修部分應併同變更使用執照辦理。	室內裝修申請審查許可程序

本計畫建築主用途使用類組為 F2，依據建築物主從用途使用規範其可從屬於 G2 及 G3 從屬用途使用，由美村綜合服務園區建築執照(111 中都建字第 01723 號)，本計畫 1F 樓地板面積為 1,838.74M²，未來從屬使用面積不超過以 1 樓樓地板面積 2/5(735.5M²)為主。

第五節 經濟稅賦類法令研析

本計畫適用促參法，不受國產法第 28 條規定，公用財產不得為任何處分或擅為收益之限制。此外，鬆綁公司法 270 條第 1 款之規定，放寬民間機構公開發行新股之限制，與鬆綁公司法 247 條、249 條第 2 款與 250 條第 2 款之規定，放寬民間機構發行公司債之規範。另依促參法第 29 條規定，未具完全能力自償，主辦機關得就非自償部分補貼其所需貸款利息或按營運績效給務補貼，或依促參法 30 條規定，主辦機關得洽請機構或特種基金提供民間機構中長期貸，經濟稅賦類相關法令分析如下。

表 26 經濟稅賦類相關法令綜理表

相關法令		內容	檢討項目
促進民間參與公共建設法 (111.12.21)	第 29 條	一、公共建設經主辦機關評定其投資依本法其他獎勵仍未具自償能力者，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。	貸款優惠措施

相關法令		內容	檢討項目
		二、主辦機關辦理前項公共建設，應於實施前將建設計畫與相關補貼及財務計畫，報請行政院核定或由各該地方政府自行核定。	
	第 30 條	主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。但主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過。	
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 (109.05.07)	第 2 條	公有土地之年租金依下列規定計算： 一、興建期間：按當期中報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 <u>二、營運期間：按當期中報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期中報地價百分之二計收。</u> 三、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。 依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。 前二項租金相關事項，均應於投資契約載明。	土地租金計收方式
加值型及非加值型營業稅法 (113.08.07)	第 10 條	營業稅稅率，除本法另有規定外，最低不得少於百分之五，最高不得超過百分之十；其徵收率，由行政院定之。	營業稅率計列方式
工 程 促 字 第 10100332090 號 (101.09.03)	-	依 101 年 7 月 27 日行政院促進民間參與公共建設推動委員會 基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金（使用費）之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依說明一會議結論，促參 OT 案件，主辦機關得視個案財務特性，以「權利金（得內含房屋租金）」一個名目計收，以維彈性。	促參房屋租金計收方式
平均地權條例施行細則	第 21 條	公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報	土地租金設算基礎

相關法令	內容	檢討項目
(111.08.16)	地價，免予申報。	

第六節 環境影響評類法令研析

依據「開發行為應實施環境評估細目及範圍認定標準」第 23 條第 1 項第 1 款第 8 目之規定，各種文化、教育、訓練設施或研究機構之興建或擴建若申請開發或累積開發面積 10 公頃以上，應實施環境影響評估，然本案面積未達 10 公頃，民間機構僅為營運與進駐，非屬開發行為，故無需辦理環境影響評估。

第七節 資通安全類法令研析

依據「促進民間參與公共建設施行細則」第 29 條修訂要求，針對計畫籌備期、新建期、營運期所涉及之資訊安全與國家安全影響，進行相關內容評估與保護措施的確立。另外，依據「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」第 4 條之委外營運產品使用限制，應納入委外契約或場所使用規範中。

第八節 法令可行性分析結論

「美村綜合服務園區世代共融基地」營運移轉案係促進民間參與公共建設法 8 條第 1 項第 5 款採用 OT 模式委託民間機構營運，營運前民間機構針對建築場域內部進行營運準備的設施設置時，應依據建築法及建築使用類別之規定辦理，辦理相關之程序及裝修計畫申請，綜整前述相關法令分析，本案具備法律可行性，彙整相關法律可行性內容摘要如下表。

表 27 法律可行性綜合分析表

項目	內容	備註
促參類	主辦機關：臺中市政府社會局（授權）	促進民間參與公共建設法第 5 條
	社會及勞工福利設施、文教及影視音設施	促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 5 款與第 6 款、促進民間參與公共建設施行細則第 11 條第 7 款。
	促參 OT 方式	促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 5 款
土地類	使用分區：社會福利設施用地 用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%	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（第三次通盤檢討）（第二階段）書

項目	內容	備註
營建類	運前民間機構針對建築場域內部進行營運準備的設施設置時，應依據建築法及建築使用類別之規定辦理，辦理相關之程序及裝修計畫申請。	建築法第 77-2 條
經濟稅賦類	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百分之二計收。	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
環境影響評估類	本案無須進行環境影響評估	非屬「開發行為應實施環境評估細目及範圍認定標準」開發行為。
資通安全類	應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益及政府效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響、國家安全及資通安全疑慮之威脅及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。公聽會提出之建議或反對意見如不採納，應於可行性評估報告具體說明其理由。	促進民間參與公共建設施行細則第 29 條
氣候變遷類	各級政府應加強推動對於國民、團體、學校及事業對因應氣候變遷減緩與調適之教育及宣導工作，並積極協助民間團體推展有關活動。	氣候變遷因應辦法第 42 條
綜合評估	美村綜合服務園區世代共融基地營運移轉案法令綜合評估可性。	

第六章 土地取得可行性分析

第一節 土地基本資料及權屬

一、用地範圍

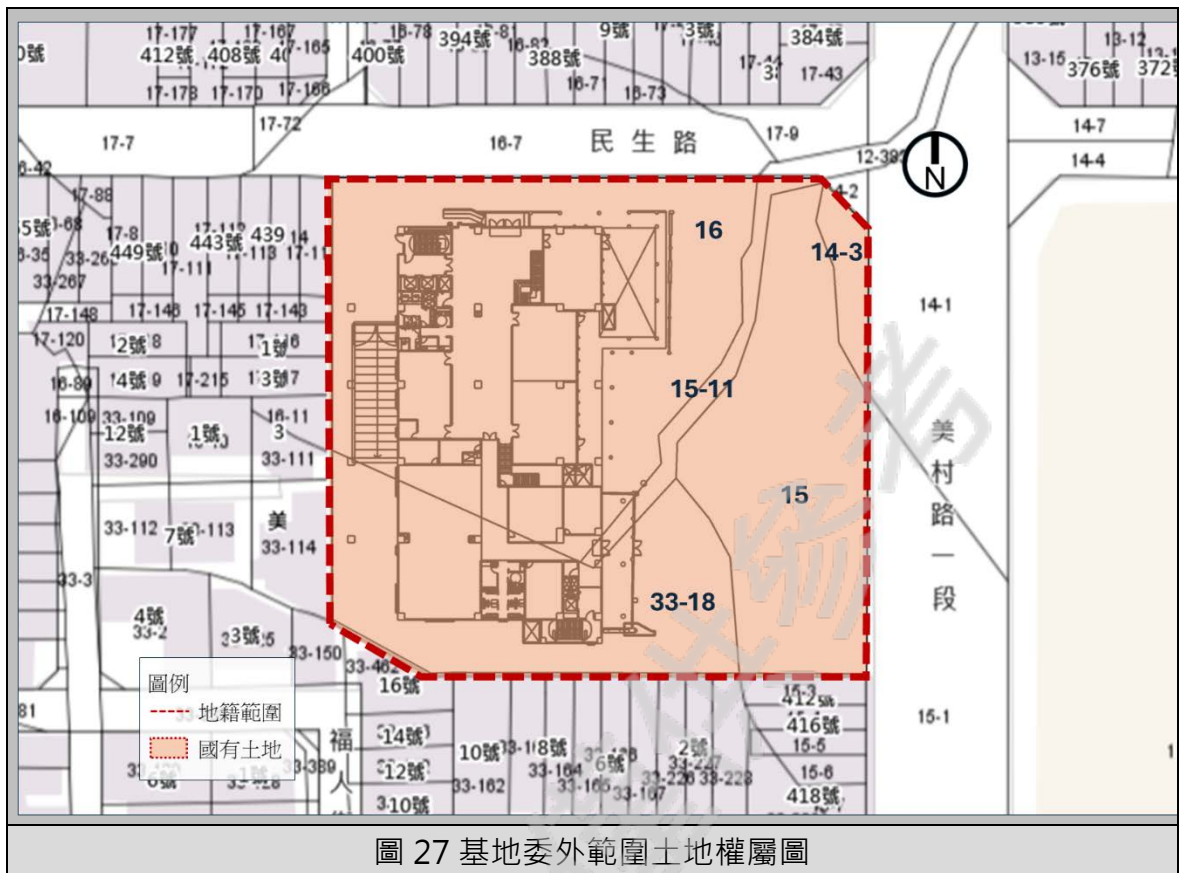
本計畫委託辦理委外範圍以 1 樓世代共融活動基地為主，委外空間包括大廳空間、世代共融活動基地、世代共創生活教室、多功能服務空間、行政辦公室、廁所及梯廳，其中 1 樓聯勤展覽空間位於世代共融活動基地，以營運範圍整體性考量，將聯勤展覽空間納入義務維護管理範圍中，故委外面積為 738.3 平方公尺。

二、土地權屬比例分析

本案範圍土地所有權皆為中華民國所有，土地管理機關為臺中市政府社會局，委外範圍全數 100% 為國有土地，用地取得無虞，未來無須辦理撥用或移轉。

表 28 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		



第七章 環境影響分析

第一節 環境影響分析及因應對策

考量民間機構於「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」裝修期間對於周邊環境產生之衝擊，其衝擊程度是否屬於合理範圍，並施以合理之相關因應對策執行，必須在辦理民間參與作業前進行相關環境影響探討分析，以求未來進行工程時對環境衝擊減至最低，以期可妥善處理之。

一、生活環境影響

「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」計畫可能造成生活環境之影響，主要以工程及未來營運過程中對空氣品質、水質、廢棄物、噪音與震動等項目為主，空氣品質及噪音振動影響，在工程進行時影響較為明顯；水質及廢棄物影響時程較長，從施工至營運期皆有可能發生，但以上影響程度皆屬輕微性之負面影響。

二、自然生態環境影響

本計畫基地範圍主要辦理範圍為委外營運既有相關裝修工程，並無實際新增建物開發之行為，因此對於在地氣象、水文及地形皆不造成影響；建物裝修及營運階段，應妥善處理廢棄物及廢水，避免對周遭環境造成影響。

三、社會經濟環境影響

計畫進行建築裝修時施工材料、車輛出入不會對土地利用負面影響；進入營運階段時，可提高基地土地利用價值，並增加參訪人潮，帶動周邊經濟活動發展。對於產業發展及就業環境方面，將提供包括施工期限之營建業(裝修業者為主)、周邊商業及服務業等工作機會；進入營運階段時，將提供周邊商店、休閒設施等服務，有助於就業及產業活動，並吸引本基地之遊客，對社會環境有所助益。營運後將產生通勤、旅遊及消費等交通旅次與停車需求，因此須妥善規劃基地出入口及動線，並於遊客量較多時進行基地出入口交通指揮，減少對於周邊環境之交通衝擊。

四、景觀遊憩環境影響

本案基地由民間機構投入裝修工程，預計完工後配合在地文化、地方記憶與周邊景點，創造新的旅遊焦點；進入營運階段時，同時增加休閒服務設施、文化教育場所等，對於遊憩資源有相當正面的影響。

第二節 基地發展環境影響綜合分析

本計畫主要可分為施工期以及營運期，針對不同的使用行為，環境造成之衝擊有所不同，歸納本計畫之環境分析如下表所示。

表 29 基地施工期及營運期環境影響綜合分析

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		影響說明與因應策略
		施工	營運	範圍	程度	
生活環境	空氣品質	√		基地周邊	-	建物修繕工程過程中，戶外施工區灑水抑制揚塵或以帆布圍籬進行遮蔽，工作車輛定期保養，以符合環保排放標準。
	水質	√		基地周邊	-	施工廢水應先經過初級沉澱處理，避免施工廢水流入附近地區影響環境。
			√	基地周邊	--	營運期間污水需排入污水下水道，經處理以符合排放水標準。
	廢棄物質	√		基地周邊	-	施工所產生之一般或事業廢棄物，需委託合格清除處理業者清除回收。
			√	基地	-	未來基地垃圾應與環保局清潔隊協商或委託民間清潔公司固定每日清運工作。
	噪音振動	√		噪音敏感區	--	基地緊鄰周邊住宅區域，因此需考量噪音與震動對於臨近地區之負面影響，工作車輛進出宜避開人口密集地區或尖峰時間。
自然生態環境	氣象	-	-	基地	○	基地為已開發設施且面積規模不大，不會對在地氣候造成影響。
	地象	√		基地	○	基地為已開發設施且無大規模施工工程，不會對在地地形地貌造成影響。
	水文	√		基地	○	基地為已開發設施且無大規模施工工程，不會對在地水文造成影響。
	土壤	√		基地	○	基地為已開發設施且無大規模施工工程，不會對在地土壤造成影響。

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		影響說明與因應策略
		施工	營運	範圍	程度	
	生態資源	√		基地	○	基地已完成建築本體修復工程，僅需進行內部裝修及管線改善，因此施工過程不會對基地本身及周邊動植物造成影響。
			√	基地	○	本案主要進行室內改善工程且依原使用營運，並不會對於周邊生態造成影響，戶外重要喬木樹種應妥適進行保護規劃。
社會經濟環境	土地利用	√		基地周邊	○	基地為已開發設施且無大規模施工工程，不會對在地土地利用造成不利之影響。
			√	基地周邊	++	基地建築重新使用可帶動周邊土地利用之價值，並擾動在地經濟與文化提升。
	就業及產業活動	√		基地周邊	+	施工過程就業機會，對營建業、商業與服務業之需求提升。
			√	基地周邊	++	基地後續營運可增加就業機會，並對在地商業及服務業之需求提升有助益。
	交通運輸	√		基地周邊	-	工作車輛運輸車次部分，將對於在地交通品質造成影響。
			√	基地周邊	-	營運期間提高交通使用量，對於在地交通品質將有所影響。
景觀遊憩環境	遊憩資源		√	基地	++	可提供在地居民平、假日休閒活動及用餐空間，並為在地帶來旅客人潮，增加在地知名度。
	景觀美感	√		基地	-	施工中雜亂之景象將影響周遭景觀視野，施工中宜以圍籬區隔基地施工之情形，降低對景觀之影響。
			√	基地	++	基地發展將使地區新增地標性，針對重要喬木樹種應妥適進行保護規劃，並以增加輔助植栽綠化及花材與局部灌木入置，使整體環境及景觀增加美感。
說明	+++：顯著性之正面影響 ++：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：參考修正自臺中市歷史建築西區四維街日式招待所修繕營運移轉案可行性評估及招商前置作業規劃可行性評估評估報告書

第三節 環境影響評估分析

依據「環境影響評估法」第 5 條第 1 項第 7 款，文教建設之開發為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估，然本計畫屬既有設施之管線修整、室內裝修及營運，無涉及擴建或興建等開發行為，故依據「開發行為應施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規範，經評估本案基地應無需實施環境影響評估。

第四節 節能減碳場域評估

本計畫預定引入民間機構之營運空間包含文資導覽、書籍零售、餐飲服務及文創商品零售等，針對節能減碳之重點措施方面，本計畫提供後續永續作為與永續場域建置方向予民間機構參酌，同時可加強基地範圍之戶外空間綠美化與雨水貯留再利用設施。

表 30 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	可行	不可行	調整措施
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	☒	☐	營運計畫 實施項目 零塑計畫
	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	☒	☐	裝修計畫 營運計畫 同步處置
維持原有戶外生態環境	大型喬木保留與維護	場域原有生態的保存與維繫功能，使開發行為不導致整體大規模改變狀態	☒	☐	裝修計畫 營運計畫 同步處置
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	☒	☐	裝修計畫 營運計畫 同步處置

場域評估項目	永續作為	實施方式	可行	不可行	調整措施
水資源再利用	生活污水回收再利用	日常用水、洗手台生活污水，經由簡易過濾及淨化過程，可用來噴灌或清掃	☒	☒	裝修計畫 營運計畫 同步處置
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	☒	☐	裝修計畫 營運計畫 同步處置
	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	☒	☐	維護計畫 營運計畫 同步處置
	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	☒	☒	需與建築師確認照明裝置 維護計畫 營運計畫 同步處置
	空調系統	以分離式冷氣設備為主，但民間機構若因營運需求而需另外設置空調設備時，除建議可採用具節能標章之空調冷氣機	☒	☒	需與建築師確認空調裝置 裝修計畫 營運計畫 同步處置
	空調系統	選購高 CSPF 冷氣機，CSPF 值愈高，則冷氣機愈省電，一般而言 CSPF 值每提高 0.1，就可節約 2-3% 冷氣機用電，有關能源效率分級標示主要依無風管空氣調節機能源	☒	☒	需與建築師確認空調裝置 裝修計畫 營運計畫 同步處置

場域評估項目	永續作為	實施方式	可行	不可行	調整措施
		效率分級基準			
	空調系統	冷氣溫度設定範圍以 26-28°C 為宜，並應裝設自動溫控設備，以免過冷而浪費能源。對於經常進出的房間，室內溫度以不低於室外溫度 5°C 以上，以免影響身體健康	☒	☐	管理維護計畫
	空調系統	每 2 週清洗空氣過濾網 1 次，空氣過濾網太髒時，容易造成電力浪費	☒	☐	管理維護計畫
	選用建築設備節能產品	省電照明上之自動感應式照明與 LED 照明的使用、省水功能之水龍頭與馬桶	☒	☐	裝修計畫 營運計畫 同步處置
	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	☒	☐	裝修計畫 營運計畫 同步處置
	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	☒	☐	管理維護計畫
	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	☒	☒	需與建築師確認後續是否容許設置 裝修計畫 營運計畫 同步處置
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	☒	☐	裝修計畫 營運計畫 同步處置
	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	☒	☐	管理維護計畫 零塑與減廢計畫

場域評估項目	永續作為	實施方式	可行	不可行	調整措施
		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	☒	☐	裝修計畫 營運計畫 同步處置
	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	☒	☐	裝修計畫 營運計畫 同步處置
	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	☒	☐	裝修計畫 營運計畫 同步處置
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	☒	☐	管理維護計畫 營運計畫 同步處置
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	☒	☒	需與建築師確認是否具有獨立電表與獨立供電
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	☒	☐	管理維護計畫 營運計畫 同步處置
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	☒	☐	管理維護計畫 營運計畫 同步處置

場域評估項目	永續作為	實施方式	可行	不可行	調整措施
		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			

資料來源：參考修正自臺中市歷史建築西區四維街日式招待所修繕營運移轉案可行性評估及招商前置作業規劃可行性評估評估報告書

第八章 財務可行性分析

第一節 基本假設參數

本計畫擬以營運移轉方式進行委外，將以民間參與投資為目標，故投資效益分析以私部門投資觀點來探討，加以建構基本財務評估及試算模式，說明本計畫各方案在自償率、投資效益等方面之表現，尋求最佳投資發展模式。

表 31 本案財務分析基本參數表

參數項目	細目	數值	採用依據
一、評估年期	裝修評估年期	0.5 年	本案委外年期為 10 年，並視經營狀況得優先續約 6 年。
	營運評估年期	9.5 年	
二、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。
三、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%	依不同計畫規模，參考過去經驗擬訂。
四、折現率	折現率	8%	採用加權平均資金成本(WACC)為折現率。
五、折舊規劃	折舊方式	-	採平均法。
	資產價值	-	資產之帳面價值。
	資產耐用年限	5	按行政院財政部頒佈之「固定資產耐用年數表」規定。
	殘值	0	評估年限屆滿時之帳面價值。
六、重置規劃	重置成本	6	第 6 年時重置本案投資金額的 30%

第二節 基本規劃資料

一、期初投資成本

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，方案一僅室內營運空間其營運前所需投入之金額約為 178 萬元，方案二為 260 萬元。

二、營運收入概估

依據第六章市場可行性評估，本計畫係以周邊遊憩景點人流與人口結構為基礎，推估未來各營運項目的潛在人潮與收入來源，營運項目包括：世代共融活動基地之零售商品販售、世代共創生活教室開設課程與講座，以及多功能服務空間提供之餐飲服務。基地預計每週休館一天，其中，樂齡課程導入人數係以周邊五區的樂齡參與人流為估算基礎；而零售商品與輕食服務人流，則依據基地內部樓層空間及周邊觀光人潮進行推估。

三、營運成本概估

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；營業成本包括：活動辦理費用、定期講座費用、商品設計費用、商品作費用、場地布置費用、餐飲製作成本等成本。

第三節 土地租金與權利金評估

本計畫美村綜合服務園區世代共融基地土地租金依據 109 年 05 月 07 日財政部公告之「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」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百分之二計收。

項目	方案一-室內委外空間	方案二-室內加部分戶外空間
土地租金	95,886 元/年	254,564 元/年
變動權利金	依每年營業收入以下級距為變動權利金設算標準	
	營業收入 (元)	變動權利金收取比率
	6,000,000 元以下	1.0%
	6,000,001~12,000,000 元	2.0%
	12,000,001~18,000,000 元	3.0%
	18,000,001~24,000,000 元	4.0%
	24,000,001 元以上	5.0%

第四節 財務評估分析

本計畫針對方案一-室內空間委外營運及方案二-室內加部分戶外空間進行財務可行性評估，兩方案均具財務可行性。

表 32 財務評估分析表

投資效益分析指標	方案一 室內委外空間	方案二 室內加部分戶外 空間	說明
自償能力	103.82%	104.57%	自償能力大於 1，計畫具有自償能力。
稅前淨利率 (EBT)	4.15%	4.84%	分析獲利變化情形，保守參與狀況接近正常利潤率 5%。
計畫淨現值 (Project NPV)	3,339,971	4,360,876	Project NPV 大於 0，表示計畫具有投資價值。

第九章 民間參與可行性綜合評估

有關民間參與及政府效益、市場可行性、裝修可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響分析、財務可行性及國家安全及資通安全疑慮之威脅評估等面向，初步評估皆為可行。

第十章 計畫替選方案評估

美村綜合服務園區世代共融基地依據方案評估結果，考量基地與各樓層其他空間的配合度，以方案一為最適方案，其委外範圍包括大廳空間、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、廁所及梯廳為最適方案，其營運年期為 10 年，土地租金以建築土地租金 95,888 元/年，整體投資金額以營運期第 1 年完成 178 萬元為基本投入。

若最適方案在公告結果未有廠商參與時，建議可以調整為方案二-情境 1 方案，以室內世代共融營運空間+戶外空間為替選方案，基本之營運年期為 10 年，土地租金以建築範圍土地租金 95,888 元/年，另外加上戶外空間土地租金 158,676 元/年為計算基礎，整體投資金額以營運期第 1 年完成 260 萬元為基本投入。

第十一章 公聽會提出之建議及意見回應

第一節 公聽會通知與辦理

一、辦理依據

依據促進民間參與公共建設法第六條之一，於該公共建設所在地或提供服務地區邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或意見，納入本案可行性評估報告中說明。期盼透過民間與營運的方式，賦予基地更多元的使用機能以及具有效益的營運方式，減低政府財政負擔，及促進場館相互合作的機會與可能性。

二、辦理目的

臺中市美村綜合服務園區原為美軍俱樂部（聯勤招待所），承載深厚的歷史文化底蘊。園區緊鄰草悟道廣場、國立臺灣美術館、審計新村及臺中文學館等特色建築與文創商業聚落，是年輕族群聚集的重要據點。未來，園區將以世代共融為核心目標，促進代間互動、倡導代間學習、強化跨世代合作，並鼓勵青年世代參與高齡服務，推動跨世代家庭成員共同參與社會活動，展現臺中在地的世代共融生活樣貌。為此，本次公聽會將邀請在地民意機關、專家學者、地方居民及民間團體共同參與，透過意見交流，集思廣益，作為未來園區在地服務規劃與永續經營策略的重要參考依據，其計畫目標如下：

(一)民間參與營運並結合市府相關資源的方式，引進民間企業化之精神及機制，有效擷節市府預算，提升服務品質，提高市民親近場域之意願，達到社會利設施企業化之目標。

(二)開發主題性配套之服務設施，提供兼具社會福利、藝文休憩、代間共融學習等多元之服務機能，提供不同世代市民與外地訪客使用。

藉由本場次公聽會說明本案環境條件及初步評估內容，蒐集在民眾及各方代表之意見，作為後續規劃之參考意見。

三、公聽會公告



圖 28 本案公聽會公告示意圖

第二節 公聽會資料

公聽會報名、當天之會議資料及意見單，全以網路報名及電子檔提供為主，達到節能減碳之效，提供之資料電子掃碼如下。



圖 29 公聽會意見單電子碼

圖 30 公聽會會議資料電子碼

第三節 公聽會會議紀資及回應說明

一、公聽會會議紀錄

(一)時 間：114 年 3 月 17 日(星期一)上午 10 時

(二)地 點：約書亞文創空間忠明館-約書亞一號(臺中市西區忠明南路 237 號 9 樓)

(三)主 席：廖宗侯副局長

(四)出席人員：詳如簽到簿

(五)主席致詞：

美村園區的發展經歷多年努力，從盧市長擔任立委時爭取撥用開始，歷經歷任市長推動與多次計畫調整，承載著各界對這塊基地的期待與關心。這裡不僅具備深厚的歷史文化脈絡，也見證了城市發展的歷程。園區於 110 年底正式動工，未來將興建地上四層、地下三層的綜合服務建築，融入在地特色，促進社區共融。市長將此基地定位為多功能綜合服務園區，規劃親子館、托嬰中心、婦女發展基地、志工服務中心及運動局兒童運動中心，並設置「世代共融基地」，讓年輕人與長輩互動交流、共同學習。戶外空間將保留原有植栽景觀與部分聯勤歷史遺跡，內部則設有聯勤歷史介紹，以「新舊共融」的方式兼顧歷史價值與現代功能。園區將全面開放，歡迎市民與外地朋友前來休憩、參訪。

此次公聽會旨在聽取大家對 1 樓世代共融基地的建議。該空間未來將不僅服務長輩與年輕人，亦規劃可營運區域，讓來訪者在此認識園區歷史，並享受休憩空間。我們期待透過大家的建議，使設計更臻完善，並與園區其他設施同步於明年中開幕。最後，這座園區不僅屬於市府，更屬於每一位市民。我們誠摯邀請大家踴躍發表意見，共同打造符合需求與期待的共享空間。感謝大家的參與。

(六)規劃單位簡報：略

(七)綜合討論：(依發言順序)

1.社團法人臺中市自閉症教育協進會理事長

我們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。例如，

可結合我們的日照中心與小作坊，讓銀髮族家長在此經營小店或參與其他適合的活動，創造社會參與與自我實現的空間。同時，也鼓勵不同弱勢團體融入園區，使這裡不僅是交流與學習的場域，更成為多元共融的社區據點。

機關現場回應：

- (1) 我們對未來的潛在廠商不設限，只要有意願並具備規劃設計與財務可行性，皆可在招商階段提交計畫參與，我們未對廠商資格設置排除條件，歡迎各界提出方案，共同打造符合需求的園區。

2.公益里劉興峰里長

建議預留一處空間供周邊里(民)辦理活動，上次會議已提出相關建議。關於收費問題，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。

機關現場回應：

- (1) 基地內設有世代共創生活教室與世代共融活動基地，未來將依不同活動性質提供租借使用。其中，2樓的婦女基地與3樓的志工中心皆設有可供申請的空間，適合舉辦志工活動、婦女培力課程或長輩相關活動，這些場地的使用方式將納入未來規劃評估。
- (2) 關於租借與收費方式，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，若活動與承辦單位的公益計畫相結合，則可能免收費。未來，我們將訂定完善的使用與借用辦法，並充分參考里長與社區意見，以確保空間的使用符合實際需求，發揮最大效益，為社區帶來更多共享與交流的機會。此外，2樓與3樓由社會局管理，4樓的兒童運動中心則由運動局主管，屆時將依權責單位訂定相應的使用規範。

3.吉龍里李國禎里長

針對弱勢族群，應提供更多友善的服務空間。本園區以世代共融為構想，鄰近向上國中與審計新村，期望未來能加強與周邊場域的連結，擴大整體效益。建議園區內可規劃設置小型福利社，若能增設小型福利社，將有助於家長在帶孩子外出時，方便購買所需物品，進一步提升整體使用的便利性。

在戶外空間部分，目前許多案子的合作廠商相對固定，設施內容較缺乏新意，也較難吸引孩童參與。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。同時，也應在靜態與動態設施之間取得平衡，促進親子互動。

機關現場回應：

- (1) 目前這棟建築的主要使用對象為小朋友的空間，包含 1 樓規劃設置臺中市最大親子館(0 至 6 歲免費)，2 樓有公共托嬰中心，4 樓則是兒童運動中心。至於戶外空間，並不包含在此次 OT 案的範圍內，未來為開放式空間。
- (2) 針對剛才里長所提的戶外遊憩設施建議，因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。感謝里長寶貴的意見。

4. 臺中市鄉土文化學會陳○鎮常務理事

整體而言還缺乏在地元素，建議融入基地作為美軍俱樂部的歷史背景。目前的設計似乎抹除了這段歷史，如何詮釋美村才是計畫關鍵，希望能保留並重新演繹美村的記憶。此外，基地規劃以世代共融為出發，要特別重視老年族群的需求。他們的過往記憶逐漸被消除，缺乏紓解情感的空間。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。同時可對在地及美軍俱樂部文史進行部分考察，以保留珍貴的歷史脈絡。

機關現場回應：

- (1) 基地雖然由社會局承辦，我們同樣重視基地的歷史脈絡，因此在建築物拆除時，特別保留了一面牆，建築師在工法上投入許多心力，完整保存過去聯勤的建築樣貌。
- (2) 此外也設置了一條廊道，讓民眾可從不同角度觀看這面歷史牆，室內部分也規劃了一處聯勤展示空間，包含動態或靜態展示，必要時可邀請在地耆老分享歷史故事，讓更多人了解這片土地的過往。未來我們也計畫在大廳舉辦相關活動，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。這座基地不僅是世代共融的場域，更透過歷史廊道呈現美軍在臺中的歷史脈絡，並將其納入未來評選標準，確保歷史傳承與當代發展並存。

5.福客堂社會企業呂○琛創辦人

延續文化協會陳先生的觀點，這個基地也可融入「博物文化館」的概念，參考荷蘭小型博物館的案例。在荷蘭，許多地方透過耆老與年輕人共同參與不同主題的文化活動，善用廣大民間資源，對城市規劃帶來積極影響。這樣的空間模式值得納入未來規劃。政府有部分資源，但民間資源同樣豐富且多元，若能有效整合，將更有助於基地的發展與文化傳承。

機關現場回應：

- (1) 未來希望讓民眾進到這個空間就可以看到背景文化歷史脈絡納入，大家所提出的意見，未來在辦理委外時會思考如何納入整體空間中。

6.張彥彤議員辦公室潘明秀秘書

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。

機關現場回應：

- (1) 若大家對本案有任何意見，除了今天的公聽會外，也可以透過書面或掃描現場提供的 QR Code 方式提出。我們預計在 4 月份完成可行性評估報告，屆時將綜整各方意見作為參考；6 月份則會舉辦招商說明會。因此，也請大家儘量在 4 月之前提出建議，以利我們納入後續規劃評估之中。

7.旋之恆管理顧問有限公司蔡柏全總經理

回應前述意見

- (1) 首先針對基地多元使用的部分，公司目前其他案子已向促參司提出方案，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，本案中再評估導入此作法。
- (2) 關於兒童活動空間，可參考故宮南院的作法，設計 1 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。
- (3) 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，用於辦理室內市集、簡易講座等鄰里活動，增進場域共享。

- (4) 至於陳理事長提到的「美村記憶」，目前本案已進入前置作業階段，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。
- (5) 文化部目前推動的沉浸式體驗，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。

機關現場回應：

感謝蔡總經理給我們實務上的建議。

8. 專家學長-曾沼良老師

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。

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。

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。

機關現場回應：

感謝曾老師給我們寶貴的建議。

9.人文國際股份有限公司黃○彰執行長

目前本公司在全臺共有 9 處營運據點，多數為促參委外案件，其中以文化資產為主。我們對本案抱持高度興趣，發現本案的方向與我們的理念非常契合。針對本計畫，我們有幾點問題與建議，謹提出供參考：

- (1) 停車場是本案規劃中的重點項目之一，我們希望進一步了解園區未來停車空間的規模與管理方式。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？
- (2) 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。較長的經營年期能提高整體可行性，也更能吸引具經驗與資源的業者投入。此外，該基地未來應朝向重新打造一個新型商圈的目標發展，長期穩定的營運模式將有助於商圈的逐步形成與成長。
- (3) 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率。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。
- (4) 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，例如提供鄰里免費使用空間的時段安排。同時，建議將睦鄰作為評選中的重要評分項目，以確保廠商在規劃與營運階段真正落實社區回饋與共融精神。
- (5) 在文史觀念的呈現方面，臺灣及臺中已有不少以地方文化為核心的藝文館，多採日本與歐洲的經營模式。我們公司目前經營的每一個場域，皆定位為

地方藝文館，並積極申請成為「藝術亮點」據點。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。

- (6) 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。
- (7) 本計畫書除了納入美軍宿舍與審計新村兩大文化元素外，還有一項不容忽視的重要資源-國立臺灣美術館。從地理與文化脈絡來看，本案應視為國美館生活圈的一部分。因此，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。若能善用國美館的周邊效應，結合在地文化與創意產業，不僅能形塑特色藝文場域，也有潛力發展為臺中市推動藝術教育的重要基地。

機關現場回應:

- (1) 本案地下三層之汽車停車場共設 97 席,地面一層則規劃為機車停車區。
- (2) 停車場興建經費新臺幣 3 億多元,是由停車管理基金支應,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。

10.財團法人弘道老人福利基金會陳○慶處長

我們觀察到，大家對於這個場域其實有著相當一致的期待。對許多非營利組織而言，或許在營運管理方面相對不具優勢，但在社會服務與在地連結等面向，卻有深厚的專業與實務經驗。

因此，我們也在思考，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。

機關現場回應：

- (1) 社會福利基金在運作上本就非以營利為主要導向，對於本基地所承載的福利理念，特別是在高齡化趨勢下對長輩照顧的功能，我們十分重視。對於

各界提出的建議，我們會納入後續規劃考量。

- (2) 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，此部分將列入後續評估研議的重點之一。

11.社會局長青福利科陳文治科長

本次 OT 案公聽會的主要目的，除了聽取在地居民的意見外，也希望能廣納潛在 OT 廠商的想法與建議，作為未來提出最適化方案的重要參考。

正如曾老師所提，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。所謂的蛋黃區，即包含策展活動、文化展演，以及多功能空間的營運，未來可能透過合作社經營、輕食空間等形式導入，提升場域吸引力與經濟效益。

目前基地中的世代共創生活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，也可安排地方耆老或結合社會局「銀髮生活達人」資源，安排長者以說故事、分享生命歷程、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。此外，基地未來也可與長青學苑、社區照顧關懷據點等單位合作，提供靜態展覽空間，展示長輩創作成果，深化社區參與。

在多功能服務空間的經營上，引入商業機制能為場域帶來活水。例如本市另一 OT 案例-臺中市長官邸不老食光餐廳餐廳，即引進露易莎咖啡與銀髮食堂，聘用高齡長者擔任服務人員及共餐助手，提供無菜單料理，同時營造代間互動的學習機會；又如大里的食樂基地，則透過營收回饋支持社福服務，皆為可參考之案例。整體而言，OT 案的核心精神即在於促進「公私協力」。至於本次所收集之非 OT 範圍相關建議，將轉交相關樓層使用單位研議處理，持續整合資源，完善基地未來發展。

(八)結論：

非常感謝各位今天的蒞臨與參與，也誠摯歡迎在座各位以及未來有意參與

本案的單位，持續關注本基地的發展。我們十分重視每一位與會者的寶貴意見，這些建議都將納入後續規劃的重要參考。

我們期盼，這個基地未來能夠真正開放給所有市民使用，無論是年輕人、小朋友、婦女朋友、志工夥伴，或是我們敬愛的長輩，都能喜歡、親近這個空間，隨時走進來休憩、看看展覽，甚至坐下來喝杯咖啡，感受到這個場域的溫度與活力。

因時間有限，若各位會後仍有其他建議或想法，歡迎持續透過各種管道提供給我們。今天的公聽會在此告一段落，再次感謝大家熱情參與與支持，謝謝各位！

(九)散會：上午 11 時 45 分。

二、公聽會照片







三、與會人員意見暨處理情形對照表

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	感謝曾老師給的寶貴的建議。	採納

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
	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。		
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。	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.	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			

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
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，用於辦理室內市集、簡易講座等鄰里活動，增進場域共享。	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
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			

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
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			
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			

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
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			
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	感謝提供寶貴意見，後續於可行性評估階段參酌納入。	採納

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
	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。		
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
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

項次	與會單位/人員建議	回復說明	採納與否
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

第十二章 其他事項

第一節 後續辦理方式及期程

（一）先期規劃階段

依可行性評估其結果擇定計畫方案成果彙整先期規劃，包括許可範圍與年限、場域定位求分析營運、財務及風險規劃等。建議除可行性評估內容外，為銜接下階段招商文件研擬，可參照「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」、「促參標準作業流程及重要工作事項檢核表」辦理相關內容。

（二）招商準備作業階段

申請須知、招商文件及公告內容等文件之研擬及審核，並協助發布投資資訊；初始以訪談了解潛在廠商對於基地之想法與營運策略的基本構想，後續再以約訪以及現場帶看操作，增加廠商對基地與周邊環境及市場的狀態了解，未來現場帶看仍視基地工程狀況而定。

（三）公告招商階段

協且備具招商文件及參考資料供民間申請索閱，並於規劃階段辦理 1 場招商說明會，宣傳並吸引各界潛在廠商關注本案。

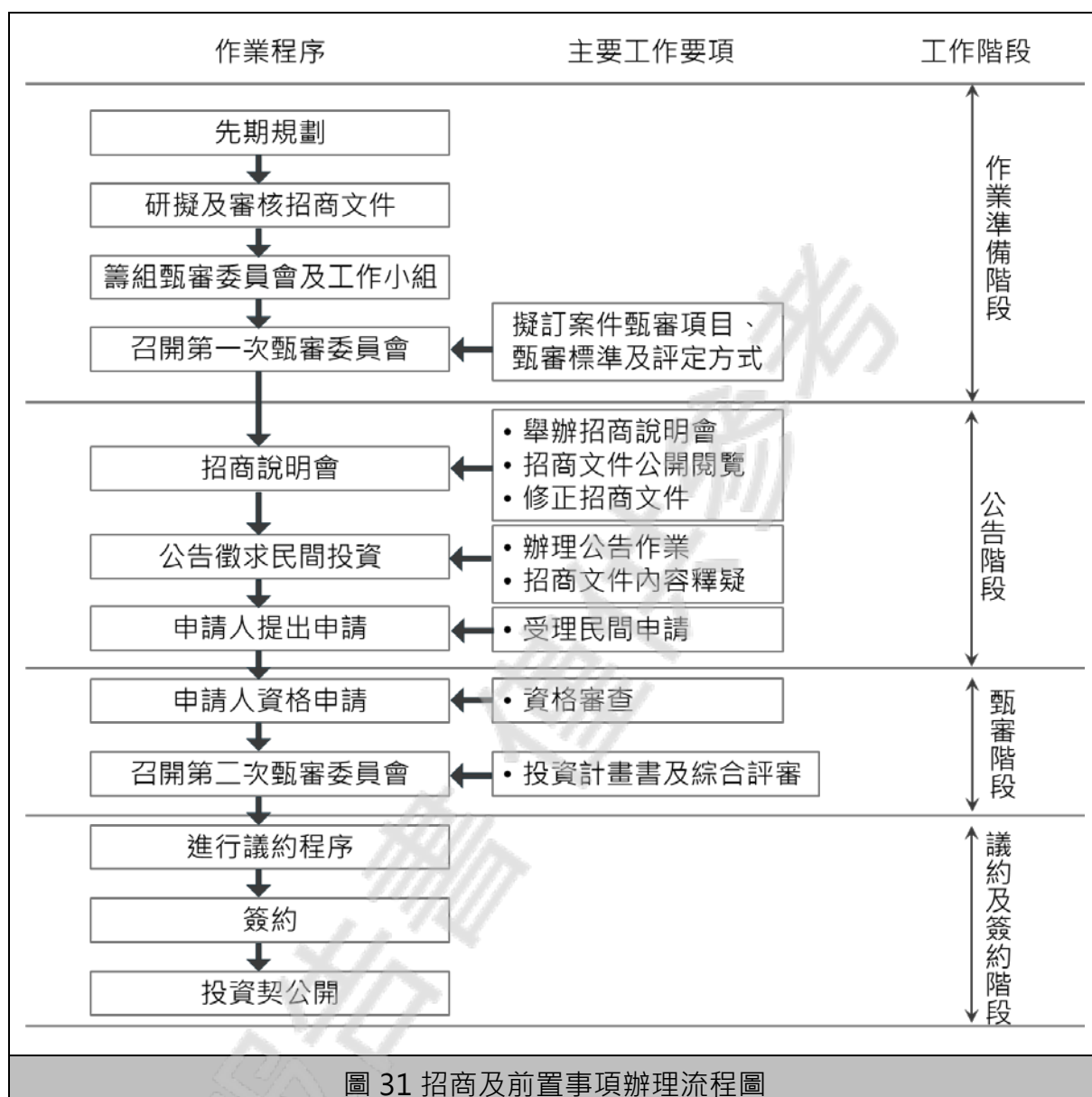
（四）公告招商階段

投資者依招標須知規定申請送件，甄審採 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

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

二、資訊與國家安全影響評估



「臺中市美村綜合服務標的世代共融基地營運移轉前置作業」在施工、籌備期及營運期所涉及之資訊安全，乃依促參法施行細則第 29 條新修訂要求。

第二節 國家安全影響評估

「臺中市美村綜合服務標的世代共融基地營運移轉前置作業」在施工、籌備期及營運期所涉國家安全影響綜合評估與分析，亦依促參法施行細則第 29 條新修訂之要求處置。

一、國家安全影響評估分析

「臺中市美村綜合服務標的世代共融基地營運移轉前置作業」本案遂再以國家安全與國防安全等面向進行籌備與營運期間之綜合影響評估分析，並就影響內容說明提出因應策略。

表 33 本案籌備期及營運期國家安全評估與分析表

安全類別	細部項目	影響階段		影響評估		影響說明與因應策略
		籌備	營運	範圍	程度	
國家安全	資訊通訊設備	√		建築內部	+	建築相關資訊通訊設備設置，可以採用國產設施與設備做為場域使用之主要供應來源，並有定期之相關資訊防護的檢視措施以維持安全防護。
			√	建築內部	+	
	國家安全宣導	√		營運範圍	+	建築可利用開放空間與部分館舍，作為國家安全宣導與相關講座辦理之場域利用，惟需後續在委外招商文件中確認之完備程序及措施。
			√	營運範圍	+	
	經濟市場安全	√		營運範圍	++	建築內部以維持貨幣幣值的穩定與自由經濟市場，以及防止商業間諜刺探未經授權的產業專利技術、侵害建築產生之智慧財產權。
			√	營運範圍	++	
	環境永續維持	√		營運範圍	++	建築以追求 2050 年淨零排放之目標建構，並以建築營運之 ESG 永續概念作為經營基礎，力求零塑與低碳排的場域設置作為永續推動開始。
			√	營運範圍	++	
	網絡資訊安全	√		營運範圍	++	利用完整之建築網絡資訊防護措施，以及完備之管理措施，減少基地未來設置之相關網路與資訊流通之安全性建構作為，讓建築內部環境更安全。
			√	營運範圍	++	
	文化記憶	√		營運範圍	++	保存場域記憶與文化，並利用建築內部創意與產業入植力量，創造原有文化意

安全類別	細部項目	影響階段		影響評估		影響說明與因應策略
		籌備	營運	範圍	程度	
	傳承		√	營運範圍	++	識轉譯，及在地文化及場域記憶有效被保存與再利用。
國防安全	軍事設施防護	√		建築周邊	○	建築基地周邊 500 公尺內無相關軍事設施與軍事營區使用，為本身為宿舍使用機能為主，相關再利用措施不影響整體國防安全與保密措施。
			√	建築周邊	○	
	軍事募集宣傳	-		營運範圍	++	建築可利用開放空間與建築館舍，作為協助軍事人員募集宣傳或軍校招生及志願役募兵場域利用，惟需後續在委外招商文件中確認之完備程序及措施。
			√	營運範圍	++	
	物資設備防護	√		建築周邊	-	建築基地周邊 500 公尺範圍內，皆無相關影響國家安全設施與設備，惟需留意供水與供電管線行經區域之開挖作業避免以影響周邊之需求使用供給狀態。
			√	建築周邊	-	
	防空避難設施	√		建築周邊	--	建築防空避難可利用本大樓之地下室提供防空避難層避難設施，若於人潮眾多時將影響防空避難之人流，應妥適規劃引流動線指示。
			√	建築周邊	--	
	緊急收容避難	√		營運範圍	+	建築可利用開放空間與部分館舍，作為災害發生時之緊急收容避難場域利用，惟需後續在委外招商文件中確認之完備程序及措施。
			√	營運範圍	+	
	緊急物資	√		營運範圍	+	建築可利用開放空間與部分館舍，作為災害發生時之緊急物資分配或供水資源

安全類別	細部項目	影響階段		影響評估		影響說明與因應策略
		籌備	營運	範圍	程度	
	分配		√	營運範圍	+	分配場域利用，惟需後續在委外招商文件中確認之完備程序及措施。
整體評估	本案內部與周邊並無相關國家安全與軍事設施，則屬低風險國家安全狀態。					
說明	+++：顯著性之正面影響 -：輕度性之負面影響 ++：中度性之正面影響 --：中度性之負面影響 +：輕度性之正面影響 ---：顯著性之負面影響 ○：無影響					

資料來源：參考修正自臺中市歷史建築西區四維街日式招待所修繕營運移轉案可行性評估及招商前置作業規劃可行性評估評估報告書

二、資訊安全影響評估分析

以基礎資訊安全之安全類別分為：資訊組織、資訊作業風險管理、內部控制、資訊稽核等四大構面其中內部控制又分為：人員安全、實體安全、系統與網路安全、存取控制、系統開發與維護以及業務持續運作管理等 6 個構面進行評估。

表 34 本案籌備期及營運期資訊安全評估與分析表

安全類別	細部項目	影響階段		影響評估		影響說明與因應策略
		籌備	營運	範圍	程度	
資訊組織	組織分層	√		管理內部	+	管理營運組織將成員區分內部網路與相關系統權限之等級，以控制 DNS 以及內部系統跟資料庫的編輯管理、資料讀取及處理控制之分權處理。
			√	管理內部	+	

安全類別	細部項目	影響階段		影響評估		影響說明與因應策略
		籌備	營運	範圍	程度	
	權限賦予	√		營運範圍	+	管理營運組織將成員等級以及外來訪客（又可非會員與非會員）之區分條件，賦予不同權限之網絡資訊、官網或社群頁面之控管與讀取條件。
			√	營運範圍	+	
	資訊分享	√		管理內部	++	管理營運與活動訊息部分，再依據公開與非公開的條件限制，將公開資訊或特殊相關訊息，以不同條件之等級狀態提供分享與閱讀權限。
			√	管理內部	++	
資訊作業風險管理	惡意軟體控管	√		營運範圍	++	設置防制病毒、蠕蟲、特洛伊木馬程式、勒索軟體、間諜軟體、廣告軟體和其他類型的有害軟體之防護系統，並定期檢視官網與網絡安全防護。
			√	營運範圍	++	
	遠距工作管控	√		營運範圍	+	若遠距工作使用 VPN 直接存取公司內部環境與服務，連入時依網段不同，套用專屬政策，未連 VPN 自動切換成離線政策只允許連結通訊埠。
			√	營運範圍	+	
	電子郵件安全	√		營運範圍	++	營運範圍活動或訊息需發送大量電子郵件之隱藏收件者網址或信箱，同時辦理完整教育訓練，避免電子郵件傳送非安全或商業機密之文件傳輸。
			√	營運範圍	+	
	實體環境控制	√		管理內部	+	適當地進行安置、保護、監控，以降低環境威脅所造成的損害，或是受到未經授權的存取，電子產品須受良好的環境溫溼度監控。
			√	管理內部	+	
	資料備份	√		營運範圍	+	管理資料採用雲端備份是備份資料最簡單的方式之一，使用者可不費力資

安全類別	細部項目	影響階段		影響評估		影響說明與因應策略
		籌備	營運	範圍	程度	
	處置		√	營運範圍	+	料收集系統進行自動化資料備份，機密商業資料則可採異地備援資料庫。
內部控制	人員安全	√		營運範圍	+	人員對於資訊系統所造成的影響或威脅，取決於所擁有的系統使用權限，範圍從業人員需保密切結、監督職責劃分、職務輪調以及完整教育訓練。
			√	營運範圍	+	
	實體安全	√		營運範圍	+	管理之系統保護不受未經授權者（駭客）侵入電腦系統，竊取或更改資料甚至更動原系統設定，相關範圍伺服器與設備也需安全保護與定期維護。
			√	營運範圍	+	
	系統以及網路安全	√		管理內部	++	保護範圍之電腦、網路、軟體應用程式、關鍵系統和資料免遭潛在數位威脅的實務，組織有責任保護資料，以維護客戶信任並滿足法律合規。
			√	管理內部	++	
	存取控制	√		管理內部	+	對來訪者向受保護資源進行訪問操作的控制管理，控制管理保證被授權者可訪問受保護資源，未被授權者不能訪問受保護資源，控管資訊安全。
			√	管理內部	+	
	系統開發管理維護	√		管理內部	+	系統開發可建構範圍專屬之 APP 或網路載負系統，作為範圍訊息與相關活動佈達的載台，並可藉由 APP 作為使用者反饋與問卷調查的平台。
			√	管理內部	+	
	業務持續	√		營運範圍	+	保護範圍營運免受災害和事故傷害，業務營運持續計畫範圍，除一般資訊

安全類別	細部項目	影響階段		影響評估		影響說明與因應策略
		籌備	營運	範圍	程度	
	運作管理		√	營運範圍	+	系統外，也包含對於無法預測災害，如地震、颱風與停電之預防。
資訊稽核	定期安全稽核	√		營運範圍	+	定期辦理獨立稽核之規範，以判斷各項資訊系統及內部訊息作業的控制目標、措施、流程及程序是否符合法規及組織之資訊安全要求。
			√	營運範圍	+	
	系統軌跡資料	√		管理內部	+	範圍有效管理並保護會員資訊及使用者之存取帳號、存取時間、網路 IP 位址、使用設備代號、網路路徑等使用資通系統之紀錄。
			√	管理內部	+	
整體評估	若後續資訊設施準備妥當並定期整理保持資安，則屬低風險資訊安全狀態。					
說明	+++：顯著性之正面影響 ++：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：參考修正自臺中市歷史建築西區四維街日式招待所修繕營運移轉案可行性評估及招商前置作業規劃可行性評估評估報告書

第三節 影響評估成果與因應對策

本案籌備期及營運期所涉及之資訊安全與國家安全影響綜合評估與分析，乃依促參法施行細則第 29 條新修訂要求，就資訊安全之安全類別分為：資訊組織、資訊作業風險管理、內部控制、資訊稽核等四個構面其中內部控制又分為：人員安全、實體安全、系統與網路安全、存取控制、系統開發與維護、業務持續運作管理等六個構面，「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」遂以四大資訊安全、國家安全與國防安全等面向進

行籌備與營運期間之綜合影響評估分析，並就影響說明提出因應策略。

初步評估本計畫對資通安全及國家安全並「無威脅疑慮」，初步將依照相關規定增列必要措施如下：

- 一、後續本計畫「投資契約」將增列有關資通訊設備的條文，以策未來進駐建築與營運所需之資通設施設備、軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安（含資安）疑慮」之設備，包括但不限於公告陸資資訊服務業之設施設備、軟、硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審議司網站規定。
- 二、本計畫將依照民國 111 年 11 月 28 日「對危害國家資通安全產品限制使用原則」之規定辦理。

第四節 促參規定及其他事

- 一、公聽會紀錄應公開於主辦機關網路不少於 10 日

依據促參法施行細則第 31 條第 4 項規定，公聽會應作成紀錄，公開於主辦機關資訊網路，其間不少於 10 日。本案於 114 年 3 月 17 日辦理公聽會，會議紀錄於 114 年 4 月 2 日至 4 月 16 日公開於臺中市政府社會局資訊網頁，符合促參法相關規定。

The screenshot shows a web interface with a top navigation bar containing links like '基本資料', '行政分類', 'DublinCore', 'microdata', '同步活動訊息', '同步英文站最新消息', and '屬性'. Below this, there's a section for '是否公布市府主站' with a checked checkbox. A grid of checkboxes follows, categorized by '市政分類' (Municipal Classification), including areas like '戶籍兵役', '經濟發展', '水利發展', '環境文化', '交通運輸', '生活安全', '土地建照', '財政稅務', '法律權益', '休閒旅遊', '警政消防', '區里行政', '動物保育', '宣導活動', '便民服務', '生活資訊', '資訊管理', '市長施政', '農漁發展', '原住民事務', '客家事務', '都市發展', and '一般行政' (which is checked). Below the grid are input fields for '重要性(置頂功能)' (Importance/Pinning Function) and '重要性(置頂功能)截止日期' (Importance/Pinning Function End Date). A red box highlights the '張貼日期' (Posting Date) field, which is set to '2025-04-02 08:45:35', and the '下架日期' (Removal Date) field, which is set to '2025-04-16 23:59:59'. Both fields have a '清除時間' (Clear Time) link below them.

本報告書 僅供參考