

臺中市美村綜合服務園區世代共融基地營運移轉公聽會 紀錄

壹、時間：114年3月17日(星期一)上午10時

貳、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)

參、主席：廖宗侯副局長

肆、出席人員：詳如簽到簿

紀錄：盧美岑

伍、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。

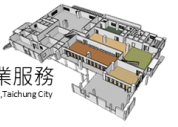
此次公聽會旨在聽取大家對1樓世代共融基地的建議。該空間未來將不僅服務長輩與年輕人，亦規劃可營運區域，讓來訪者在此認識園區歷史，並享受休憩空間。我們期待透過大家的建議，使設計更臻完善，並與園區其他設施同步於明年中開幕。最後，這座園區不僅屬於市府，更屬於每一位市民。我們誠摯邀請大家踴躍發表意見，共同打造符合需求與期待的共享空間。感謝大家的參與。

陸、規劃單位簡報：略

柒、綜合討論：(依發言順序)

一、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：

(一)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。

二、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。

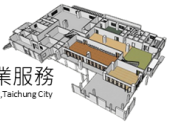
機關現場回應：

(一)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。

(二)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。

三、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：

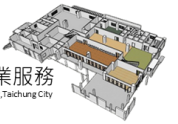
- (一)目前這棟建築的主要使用對象為小朋友的空間，包含1樓規劃設置臺中市最大親子館(0至6歲免費)，2樓有公共托嬰中心，4樓則是兒童運動中心。至於戶外空間，並不包含在此次OT案的範圍內，未來為開放式空間。
- (二)針對剛才里長所提的戶外遊憩設施建議，因兒童遊具涉及專業設計與安全認證，設置上需有完善的管理與規劃，因此會依實際場地條件，於後續階段再進行評估與研議。感謝里長寶貴的意見。

四、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：

- (一)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。
- (二)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。

五、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：

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。

六、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。

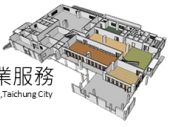
機關現場回應：

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。

七、旋之恆管理顧問有限公司蔡柏全總經理

回應前述意見

(一)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。



- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。
- (五)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。

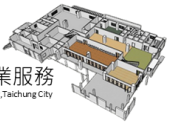
機關現場回應：

感謝蔡總經理給我們實務上的建議。

八、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。

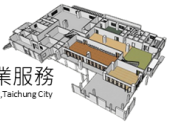
機關現場回應：

感謝曾老師給我們寶貴的建議。

九、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：

- (一)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？
- (二)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。
- (三)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。

(四)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。

(五)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。

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。

(六)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。

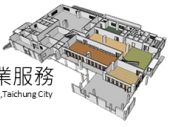
機關現場回應：

(一)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。

(二)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。

十、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：

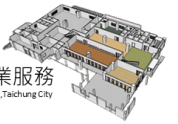
- (一) 社會福利基金在運作上本就非以營利為主要導向，對於本基地所承載的福利理念，特別是在高齡化趨勢下對長輩照顧的功能，我們十分重視。對於各界提出的建議，我們會納入後續規劃考量。
- (二) 未來在營運模式上，將持續思考如何有效整合資源，是否可採異業整合、共同經營，或引入協力廠商等方式，皆為可行的發展方向，此部分將列入後續評估研議的重點之一。

十一、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。

捌、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！

玖、散會：上午 11 時 45 分。