

## 歷史建築臺中市市長公館營運移轉案公聽會紀錄

壹、時間：105 年 3 月 11 日（星期五）下午 2 時 0 分

貳、地點：臺中市北區區公所 5-1 會議室

參、主席：陳副局長仲良

記錄：鄧依雯

肆、出席人員：如簽到表

伍、主席致詞：

臺中市市長公館位於雙十路二段 125 號，處於交通便利之地，希望高齡長輩能在此地實現不老夢想，也實現市長強調的托老一條龍政策，從健康到需要被照顧之長輩，屬延續且整合性之照顧，歡迎各位參與。

之前也曾邀及相關先進說明，希望能透過一些說明讓各位對營運有一些了解，以便將來各位有機會進駐服務，透過經營讓 2025 年即將到來的無齡世代，就是銀髮長輩能透過這個館的營運，能夠在這個地方，無論從事交友、休閒，透過市長公館-不老夢想館進行相關活動設計，達到活躍老化、健康休閒的目的。

陸、公聽會簡報(旋之恆管理顧問公司李規劃師)：

市長公館係為歷史建築，屬第三種住宅用地，所謂第三種住宅區除了住宅使用外，也可投入作為低強度的商業使用。市長公館位於一中街地段，旁邊有一中商圈及益民商圈等，加上附近文化條件，有臺中一中、臺中技術學院等，在這部份的文化氛圍及目前所形成的商業氛圍強度非常高，附近停車供給便利，地段良好，適合發展主題性文化旅遊或投入政策進去。

市長公館總共分為二層樓，總樓板面積約 100 坪左右，可做為店舖、飲食、辦公室使用，未來配置規劃除以市長的托老一條龍政策推動不老夢想館外，在這政策下還可投入附屬商業，吸引更多民間機構及廠商進駐投資，活化歷史建築在利用，未來投入要素有文化創意及社會參與之實行，參與部份如展覽空間及餐飲空間讓長輩在不老夢想館再次分享退休前擅長的技能，提供參與課程、傳統美食、藝術創作、定期藝文展演活動、社會參與及具有成就感之活動讓長輩參與，調適長輩身心，展現銀髮族健康活力。

附近案例有最近 OT 完成的放送局，辦理活動也很豐富，雖與市長公館同為歷史建築，但因市長公館以銀髮為主題，不用擔心辦理活動相似造成競爭，可舉辦以銀髮為主題的活動，增加區域活動主題的多元性。

未來招商條件在劃定許可範圍時，也特別將人行道劃出，不收土地租金，惟廠商需負管理維護責任及保障民眾通行權益，實際上計收租金範圍僅市長公館圍牆範圍內，租金也十分優惠，依據國有土地計收標準，每年計收申報地價百分之五，另因本案係以促參法委外，可依促參法規定再打六折計收為基準。

未來在招商條件中指定廠商每年需至少辦理 12 場(每月 1 場)符合營運目標的主題展覽或公益性主題活動，也針對社區提供回饋，如社區有辦理活動需求需用場地時，廠商可提出相關優惠措施，供主辦機關審查。

投資金額部份，因前 OT 案撤走後有再利用的關係，所以目前建築條件需再裝修後才可利用，未來包含營運設備添購工程、裝修工程、景觀工程，指定不得少

於新臺幣 110 萬元，係為讓民間機構進場後有一定程度的裝修及改善工程，讓市民有更好的設施設備使用。

招商係營運移轉 OT 的方式進行，以公平公正公開方式，募集申請人的投資計畫書，進入資格審查後，針對投資廠商辦理甄審，藉以評選最優申請廠商簽約，許可年期是以點交完成起算 5 年，為確保營運效益及市民權益，每年辦理營運績效評估，由委員提營運改善意見，若評估有 3 次以上達到良好成績，有優先續約權 5 年。廠商資格為公司或財團法人或社團法人，需具備相關營運經驗文化資產運用、展演設施產業、藝文教育、餐飲業或觀光休閒產業相關營運實績，來確保未來營運成績，另為投入托老政策，故申請人應於資格審查時提出近 2 年具備有老人相關活動 2 場次以上實績，實收資本額或捐助基金總額或社團法人財產總額不可低於新臺幣 300 萬元，以確保履約保障。

綜合起來，就地方效益可以分為三個面向，像經濟面向、非實質效益面向、社會效益面向，本案係因應托老政策，故執行上符合社會效益面向，也會要求招商條件對於服務品質經營效益提升、消費空間多元化、地方居民回饋等，而文化資產在利用可增加附近文化氛圍、增加老人社區參與機會、民間單位的維護及管理改善歷史建築容貌，這都是非實質效益部份，最後是以經濟面向來說，市長公館的營運也會增加地方至少 6 個工作機會、土地租金及權利金計收增加政府每年 60-80 萬元收入用於社會福利支出，增進周邊地區消費，民間出資維護文化資產之效益。

## 柒、陳述及發問內容：

### (一)發言人：賴佳微市議員服務處孫秘書

1. 市長公館 OT 案在胡市長任內有 2 個餐廳業者交替經營，上個業者經營尚未結束就被提前解約，我們了解要做市長公館活化難度極高，目前市府配合托老一條龍政策發展是受期待的，與其再進行與一中商圈重疊性高之商業模式，也無法增加地方發展機會，對地方發展來說，沒有想象空間也只能做為社區活動中心使用，期待藉由民間力量給予更好發展。
2. 本案委託之顧問公司對於一中停車供給充足之評估，容易誤導欲投入之廠商，未來長輩交通應給予關注，其配套也應一併考量。
3. 期待市長公館未來發展可成為臺中驕傲，不限縮為地方事務，所以我們對老人重視不僅為原來想像，可讓長輩真的覺得不是僅領到錢，而是生活真的被在乎。
4. 請顧問公司說明停車空間充足之判斷。

### (二)發言人：陳政顯市議員服務處主任

與會各位先進，我的質疑點也相同，該地平常停車就不易，像水利大樓、周遭幾個停車場，假日停車約等 40 分鐘，真的不覺得該地停車充足，老人家如何前往，走路或搭乘大眾運輸工具？附近學生多，長輩能擠得贏學生嗎？停車問題若無法先解決，構想再好實際操作也無法執行，長輩通常由子女接送，屆時無法臨時停車，造成附近交通一團亂，本意良好，但人口匯集處交通未先解決也沒用，請特別注意此問題。

### (三)發言人：真愛基金會陳執行長

1. 不老夢想讓我有許多想像，我本身也是在地做老人工作，所以議員剛提到的交通問題，我覺得是由廠商在投標案子時就應考量到，要怎麼定義不老夢想館，是單純只讓健康老人來嗎？其實健康老人之外還有很多想像及活動，我很難在現在跟大家說明，但這是可實現的，裡面有提到建築、維修、設備等相關部份，這些條件目前尚未看到，就以我們單位而言目前是有能量來承接，但簡報提到的 110 萬投資額度，我覺得應該不止，所以要很坦誠的告知單位應有多少能量去支持，預計的營收、投入的社會福利是什麼？應在計畫中寫明，否則就單純想來實現夢想的單位會缺乏考量到營收問題，會以為有很多支援，剛只有提到租金及整修部份，其他部份是否有規定營收多少百分比給社會局，多少給單位運用？至於單位投標後要如何結合就有賴各單位去想像及期待。
2. 托老一條龍政策若能結合在不老夢想館實現，是一件美好的事情，不一定將老人全聚集此，而是培植老人及志工能量的地方，培植後可以讓大臺中各地去讓走不出的老人享受到托老一條龍的福利，怎麼想辦法讓走不出的老人享受同樣福利政策，後續再等更詳細的企劃。
3. 進駐市長公館的單位基本上只要不脫離老人、文化的部份就可以嗎？還是有其他限制？希望可以先詳細的列出來，減少單位誤會產生。
4. 招商前是否能讓單位至現場評估？如何能在招商時確認經文資已核定修繕範圍及內容，是否因此影響開辦期程，導致超過營運時間。

### (四)發言人：弘道老人福利基金會陳專員

目前規劃期程進度，是否可以說明？

### 捌、回應及結論：

1. 考量平日較早時間一中商圈停車問題還不太嚴重，在簡報中文字較簡略，可能易使人誤會停車空間充足，其該地區交通便利，大眾運輸工具充足，可在相關招商條件列出民間機構應有某程度的接駁或負擔。另本案鎖定行動較便利之長輩，加上本市推動十公里免費，期待長輩能多利用大眾運輸工具。期許長輩有年輕人的特質，使市長公館成為地方亮點，運用當地雙十流域的特色與銀髮結合，讓長輩願意參與，活絡後成為別具特色的館，由市長公館為主軸據點，產生帶動力量，如何執行將有賴廠商發想創意。
2. 公聽會召開就是為了傾聽當地民意代表、團體的聲音，所以我們界定在北區來辦理，當然我們要廣納更多聲音也了解大家的期待及關切，納入招商文件中才有意義，減少大家一知半解，吸引大家參與。另外有談到，市長公館就是做為一個據點，有很多開創，並非僅限健康老人才能參與活動，且這個地方不是被定義為日間照顧中心，是希望長輩到此可享受活力的感覺而非生活照顧，如何開創是重點。
3. 權利義務部份，包含修繕，必須經過文化資產及相關單位認可，還有餐飲有一定空間比例規定，只能百分之四十空間比例可做餐飲(無餐飲規劃也沒關係)，餐飲對長輩是重要的，還有交通問題不盡然不能做為長輩活動空間，志工、家

屬陪長輩一起活動也是一種方式，這是要靠各位發想，政策上就是走銀髮、社會參與及文化結合。

4. 簡單說明促參的流程，促參案首先要先評估內容、設定招商條件、擬相關文件內容，至公告招商時再請廠商提送申請書。現在辦理的公聽會屬評估階段，又依據促參司去年修法，希望各案在評估時能了解地方需求及意見，所以目前仍是評估階段，相關文件還沒有完全定案，依地方意見調整送審查後才能定案，屆時會公告給所有對本案有興趣及想來參與的單位知道，目前對本案是有基本設定，土地租金依促參法規定一年約近 60 萬，還有固定權利金約 2-3 萬，最後是變動權利金，是看有多少營運收入，依比例分階段收取，因目前尚未審定無法具體說明，也避免大家誤會，審查後會將具體內容公告促參司及本府社會局網站，如對本案有興趣也可留下資料，有任何資訊更新顧問公司再行通知。
5. 若單位有至現場評估之需求，因市長公館現不對外開放，請先與承辦人員連繫。修繕需於簽約後依服務建議書及裝修建議書送文資審議後才可進行，廠商規劃修繕內容時要考量本建物為歷史建築，修繕不宜變動太大及破壞原有建築結構，將於本案甄審時邀請文資相關專家學者出席。
6. 本案市長公館公聽會後將整理與會單位意見，並擇日招開審查會議，若委員對招商文件未有太大修正，本局儘快辦理後續程序，最快於 3 月底 4 月初公告招商文件，單位提送服務計畫時間將依作業情形調整，約 14-21 日，有興趣的單位也可開始研擬計畫。
7. 有關單位所提及，若因為符合老人需求之修繕問題(如無障礙電梯)，導致實際修繕期程過久，而影響 5 年營運時間乙案，於本案審查會議時提出修正契約文件，經委員同意後，敘明相關文件調整放寬許可年限規定，將列出非歸責廠商之情形，藉以減輕單位疑慮。

玖、散會：下午 4 時 0 分。