

# 嘉義市政府財政稅務局

## 嘉義市歷史建築舊嘉義市公所 ROT 前置作業計畫案

### 先期計畫書

#### 【摘要版】

本報告內容係供民間申請人參考，不為執行機關對本計畫之保證與契約附件，實際仍以公告招商文件之規定為準。

中 華 民 國 1 1 4 年 5 月

# 目 錄

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>第一章 可行性評估擇定計畫方案成果彙整</b> ..... | <b>1-1</b> |
| 1.1 可行性評估報告計畫方案 .....            | 1-1        |
| 1.2 計畫方案各面向評估結果 .....            | 1-1        |
| <b>第二章 公共建設目的及民間參與方式</b> .....   | <b>2-1</b> |
| 2.1 公共建設目的 .....                 | 2-1        |
| 2.2 公共建設類別 .....                 | 2-1        |
| 2.3 民間參與方式 .....                 | 2-2        |
| <b>第三章 民間參與期間及範圍</b> .....       | <b>3-1</b> |
| 3.1 民間參與期間 .....                 | 3-1        |
| 3.2 民間參與範圍 .....                 | 3-1        |
| 3.2.1 委外營運範圍 .....               | 3-1        |
| 3.2.2 經營管理範圍 .....               | 3-3        |
| 3.2.3 義務維護管理範圍 .....             | 3-4        |
| 3.3 許可範圍及範圍界定 .....              | 3-5        |
| <b>第四章 裝修工程規劃</b> .....          | <b>4-1</b> |
| 4.1 工程調查及規劃 .....                | 4-1        |
| 4.2 工程細部設計規範 .....               | 4-3        |
| 4.3 功能性要求或特殊規範 .....             | 4-5        |
| 4.4 工程施工與品質管理 .....              | 4-6        |
| 4.4.1 工程發包施工 .....               | 4-6        |
| 4.4.2 工程施工管理 .....               | 4-6        |
| 4.5 其他特殊考量 .....                 | 4-8        |
| 4.6 工程經費估算 .....                 | 4-10       |
| 4.7 節能減碳分析 .....                 | 4-10       |
| <b>第五章 營運</b> .....              | <b>5-1</b> |
| 5.1 營運計畫辦理方式 .....               | 5-1        |
| 5.1.1 民間機構營運目標 .....             | 5-1        |
| 5.1.2 辦理方式 .....                 | 5-1        |
| 5.2 營運項目及內容 .....                | 5-3        |
| 5.2.1 營運內容要求 .....               | 5-3        |
| 5.2.2 營運限制要求 .....               | 5-5        |
| 5.2.3 費率標準與調整機制 .....            | 5-6        |

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| 5.3 辦理時程 .....              | 5-7         |
| 5.4 營運監督與管理 .....           | 5-8         |
| 5.4.1 營運監督.....             | 5-8         |
| 5.4.2 缺失違約處理機制.....         | 5-8         |
| 5.4.3 自主管理.....             | 5-11        |
| 5.5 節能減碳 .....              | 5-12        |
| 5.6 營運規劃與活動 .....           | 5-14        |
| <b>第六章 土地取得 .....</b>       | <b>6-1</b>  |
| 6.1 用地範圍劃定 .....            | 6-1         |
| 6.2 土地取得方式 .....            | 6-1         |
| <b>第七章 財務計畫 .....</b>       | <b>7-1</b>  |
| 7.1 基本規劃資料 .....            | 7-1         |
| 7.2 政府財源規劃及自償能力 .....       | 7-3         |
| 7.3 民間資金籌措 .....            | 7-3         |
| 7.4 權利金規劃 .....             | 7-3         |
| <b>第八章 政府承諾與配合事項 .....</b>  | <b>8-1</b>  |
| 8.1 政府承諾事項、完成程度及時程 .....    | 8-1         |
| 8.2 政府配合事項、完成程度及時程 .....    | 8-1         |
| <b>第九章 履約管理規劃 .....</b>     | <b>9-1</b>  |
| 9.1 進度及品質管理機制 .....         | 9-1         |
| 9.2 控制及查核項目與時點 .....        | 9-2         |
| 9.3 營運績效評估指標 .....          | 9-5         |
| 9.4 施工或經營不善之處置及關係人介入 .....  | 9-8         |
| 9.5 接管規劃 .....              | 9-12        |
| 9.6 組織架構 .....              | 9-13        |
| <b>第十章 移轉或歸還 .....</b>      | <b>10-1</b> |
| 10.1 投資契約簽訂後點交規劃 .....      | 10-1        |
| 10.2 維護設施要求 .....           | 10-1        |
| 10.3 資產清冊建立及管理 .....        | 10-2        |
| 10.4 資產總檢查 .....            | 10-2        |
| 10.5 資產移轉及歸還作業規範 .....      | 10-3        |
| 10.6 營運期限屆滿前之移轉規劃 .....     | 10-8        |
| <b>第十一章 後續作業事項及期程 .....</b> | <b>11-1</b> |

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| 11.1 後續作業事項 .....           | 11-1 |
| 11.2 期程規劃 .....             | 11-2 |
| 附件一、 舊嘉義市公所樓層平面圖 .....      | 1    |
| 附件二、 附屬設施停車場平面圖 .....       | 4    |
| 附件三、 嘉義市公有收費停車場管理自治條例 ..... | 7    |

## 表目錄

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| 表 1.1 可行性綜合評估結果摘要 .....           | 1-1  |
| 表 3.1 土地基本資料一覽表 .....             | 3-2  |
| 表 3.2 經營管理範圍一覽表 .....             | 3-3  |
| 表 3.3 義務維護管理範圍一覽表 .....           | 3-4  |
| 表 3.4 舊嘉義市公所建物資料一覽表 .....         | 3-4  |
| 表 3.5 附屬設施停車場汽車位統計資料一覽表 .....     | 3-5  |
| 表 4.1 工程調查與規劃理方式及權責分工 .....       | 4-3  |
| 表 7.1 本計畫財務參數及招商基本設定條件說明一覽表 ..... | 7-1  |
| 表 9.1 主要定期控管及查核項目及時點 .....        | 9-2  |
| 表 9.2 營運績效評估項目及權重分配表 .....        | 9-6  |
| 表 11.1 本計畫後續作業預定時程 .....          | 11-2 |

## 圖目錄

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 圖 3.1 土地使用範圍分析 .....     | 3-2  |
| 圖 3.2 地籍圖資料 .....        | 3-3  |
| 圖 11.1 招商及前置作業办理流程 ..... | 11-1 |

# 第一章 可行性評估擇定計畫方案成果彙整

## 1.1 可行性評估報告計畫方案

本案標的「嘉義市舊嘉義市公所」為歷史建築，未來以文教設施 ROT 方式委外營運，基地位於民生北路及垂楊路交叉口，為舊嘉義市政府所在地。然本案委外營運，有實際停車之需求，本案土地範圍內之停車場附屬設施，預計於 115 年 12 月完工計 143 席汽車停車位（仍需視實際進度）納入本案委外範圍。

## 1.2 計畫方案各面向評估結果

有關本案可行性分析結果摘要綜整如下表，就市場、法律、工程、財務、土地及環境影響等層面，均屬可行。列表說明如下：

表 1.1 可行性綜合評估結果摘要

| 面向     | 結果摘要  | 民間參與可行性 |
|--------|---|---------|
| 公共建設目的 | <p>1. 民間參與並不減損該公共建設服務性及公益：再利用目的為提供遊客文化交流及休閒空間。民間參與經營不會改變再利用目的，且透過民間廠商的專業經營，提升公共建設使用率與服務品質，並透過相關機制的規範，不會減損該公共建設服務性及公益性。</p> <p>2. 民間參與能減輕政府負擔：結合民間與政府的力量，能規劃設備更完善的多元設施，進而提升設施的使用率、減輕機關管理維護的負擔，並將財務及社會效益回饋給政府及民眾，達成政府、民眾及民間業者三贏之目標。</p> | 具可行性    |
| 民間參與效益 | <p>1. 建立完善之環境經營與管理制度，創造教育、環境與人為發展互相融合之新環境及優質的旅遊空間，進而建立友善服務之嘉義市觀光印象。</p> <p>2. 舊嘉義市公所可以成為歷史文化教育的重要場地，通過舉辦各類策展、講座和活動，向廣大民眾傳遞歷史知識和文化價值。</p>  | 具可行性    |

| 面向    | 結果摘要  | 民間參與<br>可行性 |
|-------|---|-------------|
| 市場可行性 | <p>嘉義市歷史建築蘊含深厚的人文底蘊與時代記憶，座落於城市紋理中的歷史建築，是地方文化與生活樣貌的重要載體。透過修復活化、創意轉譯與社區參與，讓建築成為結合文化教育、藝文展演、青年創業與觀光體驗的多元平台，不僅保存城市記憶，更引領歷史場域轉型為新世代共享的公共資產，形塑屬於嘉義的文化生活風景，促進城市永續發展與地方產業活絡。</p> <p>嘉義市各項指標參考分析：</p> <p>(1) 嘉義市文化路夜市在 2024 年上半年吸引了約 825 萬人次，成為嘉義地區最受歡迎的景點。2024 年全年，文化路夜市、檜意森活村、城隍廟及蘭潭累積遊客人次超過 2,646 萬。</p> <p>(2) 家庭可支配所得，根據行政院主計總處的調查，嘉義市平均每戶可支配所得自 2019 年起連續 5 年突破百萬。2023 年度達到 112 萬 8,593 元，較 2022 年成長 4.72%，在全台排名第六，僅次於新竹縣市，且高於台中、台南、高雄等六都縣市。</p> <p>(3) 根據財政部最新統計資料，依據財政部統計嘉義市近 5 年累計至 12 月之營利事業銷售額，嘉義市營利事業銷售額從 108 年的逾 2311 億元、109 年突破 2315 億元、110 年超越 2537 億元、111 年衝出 2776 億元，112 年再創新高，全年累計達 2898 億 6812 萬 9000 元，較去年增加逾 122 億元，增長 4.4%。嘉義市營利事業銷售額連續五年創新高，顯示嘉義市經濟持續穩定成長。</p> <p>(4) 根據交通部觀光署臺灣旅宿網統計資料顯示，2023 年嘉義市旅宿業住宿人次超過 214 萬人次，較 2022 年成長 16%；住宿業營利事業銷售額為 25 億 2,789 萬元，也較 2022 年成長 19%。</p> <p>開發定位及策略: 歷建光芒耀、市暖采風生<br/>                     一樓主要以在地食材原則為特色之餐廳，店鋪則以引入特色及綠色商家為原則，輕食及藝文咖啡館，室內外結合網紅人氣舉辦各類主題市集；二</p> | 具可行性        |

| 面向      | 結果摘要   | 民間參與<br>可行性 |
|---------|--|-------------|
|         | 樓則規劃文創商品展示空間、圖書館，部份空間複合使用為嘉義市采風講座、劇場、策展等。  |             |
| 工程技術可行性 | <p>(一) 基礎資料調查分析</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地使用分區：商業區。</li> <li>2. 建蔽率：70%</li> <li>3. 容積率：350%</li> <li>4. 樓地板面積：一層 1,379.45 平方公尺、二層 1,260.97 平方公尺、三層 982.1 平方公尺 (三層為嘉義市新創設計中心，非本計畫 ROT 委外範圍)。</li> <li>5. 建物及附屬設施工程：歷史建築修復再利用預估 114 年 10 月完工，附屬設施停車場預估 115 年 12 月完工(仍需視實際進度)。</li> </ol> <p>(二) 初步工程規劃</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 委外方式依據促參法第 8 條第 1 項第 4 款 ROT 方式辦理，其各項工程技術可行性評估，主要包含裝修工程、設備工程、景觀工程等，皆由民間機構辦理。</li> <li>2. 裝修工程計畫：民間機構需依據建築物點交之現況，進行空間改善及設施設置，以配合未來營運需求。並包含室內外動線規劃、裝修計畫。</li> <li>3. 工程管理與監督：主要包含施工管理方式以及施工期間管理責任歸屬。</li> <li>4. 工程規劃評估                     <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築工程規劃：室由內裝修工程依法申請辦理。</li> <li>(2) 建管及消防：依歷史建築因應計畫辦理。</li> </ol> </li> <li>5. 工程經費估算：10,637,357 元。</li> </ol> <p>(三) 施工時程規劃</p> <p>民間機構開始營運之日預計為點交完成日起算 6 個月。</p> | 具可行性        |
| 法律可行性   | <p>主辦機關為嘉義市政府，執行機關為嘉義市政府財政稅務局。</p> <p>促參法第 3 條第 1 項第 6 款之公共建設 (文教及影視音設施)。</p> <p>促參法第 8 條第 1 項第 4 款之 ROT 方式。</p>   | 具可行性        |

| 面向              | 結果摘要  | 民間參與<br>可行性 |
|-----------------|---|-------------|
|                 | 依「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」計收。<br>非屬重大公共建設。   |             |
| 土地取得可行性         | 嘉義市嘉義市新富段四小段，地號 20-2、20-15、20-36、27、27-1、28、29、27-4、27-7 地號共 9 筆土地。土地面積合計 7,542 平方公尺。土地所有權人為嘉義市，管理機關為嘉義市政府。無須辦理土地撥用，土地取得無問題。未來以出租方式交付民間機構。                                  | 具可行性        |
| 財務可行性           | 依據工程技術可行性分析所提出之期初投資金額進行分析，許可年限 8 年，自償率大於 1，投資具可行性。  | 具可行性        |
| 環境影響分析          | 本案之工程係以增設設施設備及裝修為主，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍內應辦理環境影響評估者，故無須進行環境影響評估。   | 具可行性        |
| 民間參與可行性<br>綜合評估 | 綜整上述市場、技術、法律、土地取得、環境影響、財務等面向之可行性評估結果，初步顯示本案具有民間參與營運之可行性。  | 具可行性        |
| 公聽會提出之建議或反對意見   | 1. 與會人員之意見主要包括未來本案建物使用與空間運用、在地參與共好、招商條件與履約規範、歷史文化與展示利用、社區使用與交通改善、藝術文化與活動規劃等。<br>2. 公聽會無反對辦理本案之意見。經評估考量後，與會人員所提之意見及建議，均予以採納，無不採納之意見。其中，與本案未來招商有關之部分，將妥予納入本案規劃方向及未來招商文件草案之撰擬。 | 具可行性        |

資料來源：本計畫整理。

## 第二章 公共建設目的及民間參與方式

### 2.1 公共建設目的

計畫基地舊嘉義市公所位於嘉義市中心（民生北路1號），周邊商業氛圍濃厚，市場潛力備受投資者青睞。現正進行歷史建築修復再利用工程，於112年開工預計114年10月完工，透過修復梳理文化歷史再展風華，並藉此保護與再生嘉義市的文化資產。規劃歷史建築一、二樓將以ROT方式招商營運活化利用，而三樓將規劃為嘉義市新創設計中心（非屬本計畫ROT範圍），將設計思維導入城市治理，並帶領所有走訪這座城市的人了解歷史、展望未來。

後續將以民間參與公共建設ROT模式，引入民間專業與資源，並創造嘉義市優質的文化觀光形象。藉由「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT前置作業計畫案」延續歷史記憶及提升觀光服務能力、品質為目的。

### 2.2 公共建設類別

#### 一、公共建設類別

依據本計畫規劃之開發公共建設類別為文教設施，茲就未來民間參與本計畫營運所適用之相關法令，分析如下：

依促參法第三條第一項規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：…六、文教及影視音設施。…」又依促進民間參與公共建設法施行細則（以下簡稱促參法施行細則）第十一條規定：「本法第三條第一項第六款所稱文教設施，指下列各項設施：一、公立文化機構及其設施。二、公立學校、公立幼兒園及其設施。三、公立社會教育機構及其設施。但不包括體育場所。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相關設施。七、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。」。

本計畫標的舊嘉義市公所為歷史建築及其設施，因此依促參法推動民間參與時，所屬公共建設種類，得依促參法第三條第一項第六款

「文教設施」辦理。

## 二、是否屬於重大公共建設

按112年8月28日台財促字第11225526790號公告修正發布之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，關於「文教設施」屬重大公共建設範圍須符合下列規定之一(略以)：「三、符合本法施行細則第十一條規定並具備下列要件之一者：(一)投資總額不含土地達新臺幣一億元以上之公立高中職以上學校及其設施。(二)投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之公立國中、公立國小及其設施。(三)投資總額不含土地達新臺幣五億元以上之社會教育機構、文化機構、教育機構及其設施。(四)投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之古蹟再利用、經營管理及維護。」

依本計畫估算之預期投資總額未達上述規定之金額(即新臺幣五千萬元)，故本案非屬重大公共建設範圍。

## 2.3 民間參與方式

依促參法第八條第一項規定，民間參與公共建設之方式包括 BOT、BTO (無償移轉及有償移轉)、ROT、OT、BOO 及其他經主管機關核定之方式等七類，本計畫之「歷史建築舊嘉義市公所」依促參法第八條第一項第四款 ROT 方式規定：「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」辦理。

## 第三章 民間參與期間及範圍

### 3.1 民間參與期間

為使民間機構於期初投資回收後尚有取得正常利潤之營運期間，爰將許可年限定為自本案「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所」點交完成次日起計算，為期 8 年，包括民間機構辦理裝修期及營運期。考量本計畫需採分段分區點交方式進行。

主要標的點交：「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所」於點交完成次日起計算許可年限為期 8 年。

附屬設施停車場點交：預計於 115 年 12 月完工後點交營運（仍需視實際進度），並隨同本案標的「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所」許可年限到期結束。

#### 一、裝修期

民間機構應於點交完成次日起算日起 6 個月內完成各項工程（含行政審查作業時間）。

#### 二、營運期

許可年限包含裝修期與營運期，依實際裝修期的長短調整計算營運期，營運期自正式營運開始日起算。

#### 三、優先定約之規定

依促參法第 51-1 條規定，執行機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約年期為 4 年，以一次為限。

### 3.2 民間參與範圍

#### 3.2.1 委外營運範圍

本計畫由執行機關提供「歷史建築舊嘉義市公所」土地、建築物、設施及營運資產委託民間機構營運，其所有權仍屬執行機關，其他與民間機構使用目的不抵觸之限定物權仍屬執行機關，民間機構僅享有營運之權利，並應負責維護管理。

本計畫基地座落於嘉義市新富段四小段 20-2、20-15、20-36、27、27-1、28、29、27-4、27-7 地號共 9 筆土地（如表 3.1）。土地面積合計 7,542 平方公尺，所有權人為嘉義市，管理單位嘉義市政府。



圖 3.1 土地使用範圍分析

表 3.1 土地基本資料一覽表

| 地段         | 地號    | 面積<br>(平方公尺) | 公告地價<br>(元/平方公尺) | 所有權人<br>/管理者  |
|------------|-------|--------------|------------------|---------------|
| 新富段<br>四小段 | 20-2  | 769          | 13,055           | 嘉義市<br>/嘉義市政府 |
|            | 20-15 | 431          | 21,574           |               |
|            | 20-36 | 6            | 15,300           |               |
|            | 27    | 3,725        | 14,801           |               |
|            | 27-1  | 1,627        | 23,857           |               |
|            | 28    | 325          | 29,661           |               |
|            | 29    | 623          | 21,335           |               |
|            | 27-4  | 6            | 40,751           |               |
|            | 27-7  | 30           | 41,200           |               |
| 合計         |       | 7,542        | -                | -             |

資料來源：嘉義市政府財政稅務局



圖 3.2 地籍圖資料

### 3.2.2 經營管理範圍

其中嘉義市新富段四小段 20-2、20-15、20-36、27、28、29、27-4、27-7 地號及 27-1 地號部分面積合計 6,185 平方公尺為本計畫民間機構經營管理範圍，歷建基地範圍占地 3,429 平方公尺（圖 3.1 藍色區域），附屬設施停車場占地 2,756 平方公尺（圖 3.1 黃線區域），詳如下表。

表 3.2 經營管理範圍一覽表

| 經營管理土地範圍 |       |       |                     | 歷建基地範圍              | 停車場範圍               |
|----------|-------|-------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 項次       | 地號    | 分區    | 面積(m <sup>2</sup> ) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 面積(m <sup>2</sup> ) |
| 1        | 20-2  | 商業區   | 769                 | 163                 | 606                 |
| 2        | 20-15 | 公園道用地 | 431                 | -                   | 431                 |
| 3        | 20-36 | 公園道用地 | 6                   | -                   | 6                   |
| 4        | 27    | 商業區   | 3,725               | 3,266               | 459                 |

|      |           |       |       |       |       |
|------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| 5    | 27-1 (部分) | 公園道用地 | 270   | -     | 270   |
| 6    | 28        | 公園道用地 | 325   | -     | 325   |
| 7    | 29        | 公園道用地 | 623   | -     | 623   |
| 8    | 27-4      | 公園道用地 | 6     | -     | 6     |
| 9    | 27-7      | 公園道用地 | 30    | -     | 30    |
| 面積合計 |           |       | 6,185 | 3,429 | 2,756 |

### 3.2.3 義務維護管理範圍

嘉義市新富段四小段 27-1 地號部分面積計 1,357 平方公尺為本計畫民間機構義務維護管理範圍，由民間機構負責植栽養護、綠化及環境清潔維護管理等，如下表。

表 3.3 義務維護管理範圍一覽表

| 維護管理土地範圍 |           |       |                     |
|----------|-----------|-------|---------------------|
| 項次       | 地號        | 分區    | 面積(m <sup>2</sup> ) |
| 1        | 27-1 (部分) | 公園道用地 | 1,357               |

目前舊公所歷史建築修復再利用工程(由軸組聯合建築師事務所負責)及附屬設施停車場新建工程(由九穗聯合建築師事務所負責)均仍在施工階段，實際交付予民間機構之資產範圍，仍須以工程完工後點交時的資產清冊為準。其中舊公所歷史建築修復再利用工程預計於 114 年 10 月完工，附屬設施停車場新建工程則預計於 115 年 12 月完工，屆時將依照完工驗收結果辦理後續點交作業。

本計畫建物舊嘉義市公所之都市計畫土地使用分區編定為商業區，建物占地面積約 1,359 坪，為三層樓建築。其中，1-2 樓興建於民國 41 年，3 樓則分別於民國 71 年及 74 年增建。

105 年 6 月 24 日，嘉義市文化資產審議委員會決議將 1、2 樓登錄為歷史建築，並納入本計畫之委外營運範圍；**3 樓則為嘉義市新創設計中心，非屬本 ROT 範圍**。建物資料詳列如下(各樓層平面圖參考附件一)。

表 3.4 舊嘉義市公所建物資料一覽表

| 門牌號碼      | 樓層 | 面積(m <sup>2</sup> ) | 歷史建築 | 使用用途           | 備註                      |
|-----------|----|---------------------|------|----------------|-------------------------|
| 嘉義市民生北路 1 | 一  | 1,379.45            | 是    | B-3<br>(餐飲、店鋪) | 現正整建中預計<br>114 年 10 月完工 |
|           | 二  | 1,260.97            | 是    | D-2<br>(展示、集會) |                         |

|    |   |          |   |                |                                  |
|----|---|----------|---|----------------|----------------------------------|
| 號  | 三 | 982.1    | 否 | D-2<br>(展示、集會) | 三樓層為嘉義市<br>新創設計中心，非<br>屬本 ROT 範圍 |
| 合計 |   | 3,622.52 | - | -              | -                                |

資料來源：因應計畫成果報告書

附屬設施停車場新建工程占地約 2,756 平方公尺，規劃為地下二層、地下一層及地面層之停車設施，汽車停車位設計數量統計資料詳列如下（各樓層平面圖參考附件二）。

表 3.5 附屬設施停車場汽車位統計資料一覽表

| 嘉義市舊市公所地下停車場設計暨監造 |     |        |     |
|-------------------|-----|--------|-----|
| 總格位數              | 143 | 無障礙車位  | 3   |
|                   |     | 婦幼停車位  | 3   |
|                   |     | 綠能停車位  | 15  |
|                   |     | 汽車停車格  | 122 |
| 層位                | 格位數 | 汽車格位規劃 |     |
| 平面層<br>(地上一樓)     | 47  | 無障礙車位  | 2   |
|                   |     | 婦幼停車位  | 2   |
|                   |     | 綠能停車位  | 10  |
|                   |     | 汽車停車格  | 33  |
| 地下一樓              | 47  | 無障礙車位  | 1   |
|                   |     | 婦幼停車位  | 1   |
|                   |     | 綠能停車位  | 5   |
|                   |     | 汽車停車格  | 40  |
| 地下二樓              | 49  | 無障礙車位  | 0   |
|                   |     | 婦幼停車位  | 0   |
|                   |     | 綠能停車位  | 0   |
|                   |     | 汽車停車格  | 49  |

資料來源：九穗聯合建築師事務所

### 3.3 許可範圍及範圍界定

#### 一、本業營運範圍

本計畫可行性規劃構想，未來舊嘉義市公所主體事業核心規劃主要傳習舊嘉義市公所之歷史沿革及建築特色、提供藝術愛好者、創作

者等人士交流之平台及作為藝文作品展示、主題展示及紀念特展之展覽場域等。

附屬設施規劃構想文創精品展售及特色餐飲銷售，規劃一樓作為餐飲和店鋪空間，未來再納入附屬設施停車場，解決當前嘉義市區的停車難題，對周邊商業、觀光及居民的生活品質產生正面影響，並能大幅提升市民及遊客的滿意度。

## 二、附屬事業營運範圍

本計畫公共建設為文教設施，本業財務已達自償，無附屬事業之開發行為。

## 第四章 裝修工程規劃

### 4.1 工程調查及規劃

本計畫歷史建築修復再利用工程預定於114年10月完工，未來民間機構之施工項目主要包含空間裝修、餐飲設備、室內家具之購置及展覽、展示設備等。以下茲就本計畫之工程調查規劃進行彙整，並說明分工原則、辦理方式及規劃時程。

#### 一、工程調查內容

##### (一)土地及建築物資料調查

該類調查資料包括土地所有權狀、地籍圖謄本、建築物使用執照及竣工圖說等資料。

##### (二)基地環境調查

亦須對基地人文特色、附近建築物及公共設施等予以調查，以評估滿足未來經營管理之使用需求。

##### (三)公用設施資源調查

基地之相關公用設施(電力、電信、自來水、污水及排水系統等)等，民間機構應進行現有公用設施位置調查、並對未來營運使用之規模量評估，以便後續向相關機構申請作業之進行。

#### 二、工程調查辦理方式

本計畫於裝修前需辦理之各項調查，皆以民間機構辦理為主，執行機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。工程各調查項目其辦理方式，包括民間機構自辦向執行機關諮詢、蒐集資料、現場踏勘等、委託專業公司辦理等，如表 4.1。

##### (一)民間機構負責事項

1. 本計畫裝修工程設計所需之事前調查將由民間機構負責辦理，並負擔相關費用。
2. 工程調查結果，如發現有任何妨礙、阻止、延誤民間機構履約之情事，民間機構應立即通知執行機關，並共同協商解決之道。

##### (二)執行機關協助事項

執行機關將允許民間機構於簽訂投資契約起，建物交付前，進入本基地進行規劃設計所需相關調查工作。

執行機關協助提供相關本案委託營運管理標的物圖面及必要文件，倘執行機關提供文件不足或欠缺，民間機構應於需求發生或發現之日，旋即備妥具體項目及內容向執行機關提出協助說明。

### 三、工程規劃內容

各項工程規劃至少包括營運定位、基地配置、進度、品質及成本規劃等，皆以民間機構辦理為主，執行機關負責督導辦理情形。

#### (一)民間機構負責事項

1. 工程規劃作業應由民間機構依法自主自行辦理，或委託建築師、專業設計師、工程顧問公司或其他專業機構辦理。民間機構應對自行或委託辦理作業品質與進度負責，並負擔相關費用。
2. 工程規劃成果若與投資契約或投資執行計畫書有重大差異，民間機構應提出差異分析及優於原提案之說明與佐證，提交執行機關審查。

#### (二)執行機關督導及協助事項

1. 執行機關可聘請履約管理顧問，協助執行機關進行工程規劃階段相關督導及查核工作。
2. 執行機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件。
3. 執行機關及相關主管機關對於民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、提議或提供之參考資料，並不免除民間機構於設計階段所應負擔之各項責任。

### 四、工程規劃辦理方式

本計畫裝修須辦理之各項工程規劃，皆以民間機關辦理為主，執行機關則負責督導辦理情形。辦理方式由民間機構自辦(向主管機關諮詢、蒐集資料、現場踏勘等)、委託專業公司辦理等。

### 五、工程規劃時程建議

考量本計畫標的舊嘉義市公所及其附屬設施停車場正進行修複再利用及新建工程，為減輕民間機構負擔，建議得於分別竣工驗收後，依執行機關發文通知民間機構再辦理營運標的物之點交。故執行機關

原則應將本計畫委託民間參與範圍之土地、建物及設備，依通知約定日完成營運標的物之點交。

本計畫民間機構之施工項目主要包含購置相關設備、空間美化及局部增改裝修工程等，初估裝修期間約需6個月。民間機構原則應於點交後6個月內開始營運，另民間機構得視需求以書面向執行機關申請展延，惟展延總日數最長不得逾6個月。如裝修期間提前或延後完成，則營運期間應配合延長或縮短，惟許可期間應保持不變。

表 4.1 工程調查與規劃理方式及權責分工

| 項次 | 辦理項目      |             | 分工   |            | 辦理方式                                       |
|----|-----------|-------------|------|------------|--|
|    |           |             | 民間機構 | 嘉義市政府財政稅務局 |  |
| 1  | 計畫及法令資料調查 |             | 辦理   | -          | 由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。                 |
| 2  | 工程行政程序調查  |             | 辦理   | -          | 由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。                 |
| 3  | 建築物資料調查   | 交付範圍空間調查    | 辦理   | 協助確認       | 由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。                 |
|    |           | 其他資料調查      | 辦理   | 協助提供資料     | 由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。                 |
| 4  | 建築物現況調查   | 委託營運管理標的物調查 | 辦理   | 協助提供資料     | 由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。                 |
| 5  | 規劃設計      |             | 辦理   | 備查         | 由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。                 |
| 6  | 施工進度      |             | 辦理   | 備查         | 由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。                 |
| 7  | 品質規劃及工程管控 |             | 辦理   | 備查         | 由民間機構負責，自行辦理或由其委託專業廠商辦理，並作為裝修期間之工程品質管理之依據。 |
| 8  | 變更設計      |             | 辦理   | 備查         | 由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。                 |

## 4.2 工程細部設計規範

經工程調查蒐集相關法令規定及資料後，民間機構應依基地現

況、發展條件限制及執行機關核定之投資執行計畫書規劃，並應依投資契約及相關法令規定辦理規劃設計、相關行政程序及施工等作業。

### 一、辦理基本要求

- (一) 民間機構就本案委託營運管理標的物進行規劃設計，應遵守中華民國所有法令、規範、標準及本契約所有文件規定，並對設計成果負法律及本契約之所有設計責任。
- (二) 為發揮民間參與之精神及彈性，以達成執行機關及民間機構最大之營運利益，本設計功能規範所提列之各項規範僅為基本原則之規定，民間機構得於投資執行計畫書內提報較本規範為佳之各項規劃設計方案。

### 二、裝修工程範圍之必要限制

- (一) 歷史建築應受妥善維護，裝修不得影響結構與外觀，內部裝修應符合安全、耐震、防火等標準。內部隔間可透過可逆性裝修，以保留歷史建築的完整性，且不得破壞原有歷史紋飾，如鑿除原始磚牆、木構造、拆除變更原有建築結構、新增建築物或永久性設施等。
- (二) 設備安裝與機電工程，空調、燈光、消防、管線等設備可透過隱藏式或可逆性設計進行安裝，如利用天花板內部管線，不得直接鑿孔或破壞牆體以安裝管線或設備。

### 三、室內建材色彩及材質規劃建議

- (一) 符合室內裝修耐燃材料審核認可，申請審核認可之建築防火材料，依其性能分為下列二類：
  - 1. 第一類：耐燃材料及防火漆類。
  - 2. 第二類：防火門（窗）及防火牆類。
- (二) 根據營業空間所需整體形象做色彩規劃，以舒適、明亮、自然為基本原則。避免過多裝飾，造成使用者不適，並應考量本案特色形象。
- (三) 裝修材質應考量日後清潔、維護等問題，以耐磨、不易沾污、易清理為較佳選擇。
- (四) 裝修材料應儘量採用具綠建材標章認證之產品。

## 4.3 功能性要求或特殊規範

本計畫於嘉義市政府修復完成後，由執行機關點交予民間機構，後續民間機構於裝修工程施作原則如下：

- 一、民間機構之裝修工程應遵守「文化資產保存法」、「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」、「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「消防法」及勞工安全衛生管理、環保法系、本案再利用及因應計畫及投資執行計畫書等相關規定。
- 二、本計畫已由執行機關依文化資產保存法之相關規定，辦理因應計畫，民間機構應遵循之，惟如因民間機構進駐改變因應計畫核准內容，則需由民間機構自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用及責任。並據此辦理裝修計畫。
- 三、民間機構之裝修工程倘涉及室內裝修，則應於進行室內裝修前，依據「建築物室內裝修管理辦法」，施工前需通過建築物室內裝修圖說審查與施工後建築物室內裝修竣工審查。室內裝修審查及竣工勘驗依嘉義市政府規定辦理。
- 四、民間機構應於投資計畫書中研擬裝修計畫，包含但不限於照明設備及其相關線路設置及室內裝修工程等，並應依規定向嘉義市政府相關主管機關申請相關許可。
- 五、為提升停車場管理效率及使用便利性，附屬設施停車場設施應採用智慧停車系統，智慧停車設備均由營運廠商負責建置，並須確保設備穩定運作及定期維護。建置規格與技術標準應符合國家標準(CNS)、相關法規及嘉義市政府智慧停車政策。相關設備要求如下，作為營運廠商規劃參考：

| 項目         | 說明   |
|------------|--|
| 車牌辨識系統     | 即時辨識進出車輛車牌號碼，提高通行效率。支援白天、夜間及惡劣天候條件下的穩定辨識能力，降低錯誤率。整合停車管理系統，提供自動計費與電子支付功能。 |
| 全場在席偵測系充設置 | 透過感測設備即時監測停車場內各車位的佔用狀況。  |
| 多元繳費機      | 設置自助繳費機，支援現金、信用卡、電子支付（如行動支付、悠遊卡、一卡通等）。繳費機應                               |

|            |  |
|------------|--|
|            | 具備即時發票列印與電子發票整合功能，方便使用者存查。具備語音提示及簡單操作介面。   |
| 剩餘車位數據回傳功能 | 設置即時監測與數據回傳系統，可將剩餘車位資訊回傳至智慧交通管理平台，提供數據分析與優化調度。   |
| 剩餘車位顯示燈箱   | 於停車場出入口與場內動線適當位置設置電子顯示燈箱，即時顯示各區剩餘車位數量。燈箱應具備高亮度顯示，可清楚辨識車位資訊，並具備防水、防塵設計，確保設備耐用性。可依車位類型（如一般車位、身障車位、綠能車位）區分顯示剩餘數量。 |

## 4.4 工程施工與品質管理

### 4.4.1 工程發包施工

- 一、民間機構應依據都市計畫法、建築法、建築物室內裝修管理法規、消防法、職業安全衛生管理及環保相關法令規定進行工程施工。
- 二、本案裝修及營運所需相關設施設備，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業，包括但不限於土木、建築、景觀、結構、水電、消防、空調、衛生下水道工程、設備等。
- 三、民間機構應自行負擔施工期間工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。與本案有關之所有工程承攬業者，包括但不限定於一切次承攬人，均應簽訂書面承攬契約，其中如有主要工程承攬業者變更時，應向執行機關報備。
- 四、民間機構需依職業安全衛生管理法令提供符合安全標準之工地設施、為參與工程之員工與工人及施工期間之工程，依法辦理各項相關保險等。
- 五、如因不可歸責於民間機構之事由，致使民間機構無法依投資契約規定限期完成裝修工程、營運設施之購置時，民間機構應以書面向執行機關申請展延，經執行機關書面同意後始得展延，惟契約期間不得因展延期間而延長。

### 4.4.2 工程施工管理

施工品質管理為公共建設重要環節，民間機構於裝修執行計畫中，應詳述品質管理計畫。民間機構所委託之承包商於施工期間，應辦理各項環境保護工作，並遵循環境保護相關法規，本計畫之裝修工程於施工前需詳實考量下列項目：

#### 一、施工管理重點

- (一)針對基地現況應詳實調查，盡可能降低施工中對既有環境的影響，必要時應研擬替代方案，如施工圍籬範圍、非施工人員之管制、隔離措施，材料、施工機具堆置場地設置地區。
- (二)施工材料搬運動線考量，周邊道路對施工車輛行駛之允許程度、交通安全維護、施工車輛臨時停置及出入指揮，各類告示牌及警示標誌設置。
- (三)道路維護、噪音、振動之管制、原預留接續部分之保護措施、敲除部份須採低噪音拆除、依據不同施工階段之噪音位準實測值，其各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準。
- (四)塔吊、吊車之選擇與設置，支撐排架之選擇與設置，防護網設置。
- (五)環境衛生的維護，污廢水排放前應處理至符合環保法規。
- (六)營建廢棄物清運、施工車輛防塵披覆措施設置、施工中彈性調整工期等。

#### 二、工程施工管理方式

- (一)民間機構不得以不具備履行投資契約所規定之工程作業能力、未依法登記或設立之廠商為分包廠商。
- (二)民間機構對於其分包廠商履約之部分，仍應負完全責任。
- (三)分包商應規範其砂石、廢土、廢棄物、建材等分包廠商，不得有使用非法車輛或超載等行車違規行為。
- (四)分包商使用之預拌混凝土，應為領有工廠登記證之預拌混凝土供應。

#### 三、工程查核監督

- (一)為確保本計畫裝修工程進度與品質，民間機構應配合執行機關或目的主管機關辦理查核或督導，如發現設計有明顯疏失或不符投資契約、投資執行計畫書、裝修施工計畫書之要求，民間機

構應即改正至符合設計規範之需求為止。

- (二)民間機構完成改善工作後，執行機關應於接獲民間機構通知後一定期限內進行複查。
- (三)執行機關得隨時為監督、稽查及檢查等工作(含完工後之查核)，民間機構與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關之計算資料及文件。

#### 四、完工報告

民間機構應於完成使用執照申請或領得「建築物室內裝修合格證明」文件30日內提送下列資料予主辦機關備查；如有修正、更新者，亦應於修正、更新後30日內報請主辦機關備查。

- (一)竣工圖與電腦圖檔(檔案格式至少應包括但不限於 DWG 及 PDF 檔)。
- (二)新增或完成維修各項系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
- (三)裝修期間施工前後具日期之照片、工程材料品質文件、工程經費明細表、原始單據或發票影本。其中，工程經費明細表、原始單據或發票影本等資料，應經會計師簽證確認。
- (四)因辦理本案而申領之執照、許可核准文件及相關書、圖、表、簿、冊等文件。

## 4.5 其他特殊考量

### 一、設計準則說明

民間機構應依契約文件及相關法令規範進行設計作業。

### 二、配置準則建議

- (一)基地規劃設計應配合舊市公所之文化歷史建築特色。
- (二)維持基地內相關設施之完整性及安全性，建築物室內平面及垂直動線應清晰合理，並符合相關法令規定。
- (三)整體規劃設計需考量彈性開放的活動空間、綠建築的設計考量、無障礙的使用環境及安全防災的相關設施。
- (四)民間機構於配置規劃時，應考量基地內各活動區域之安全管制

可能，以達到合理使用與有效管理之目的。

### 三、防災避難準則

#### (一)安全管理計畫

1. 需考量管理空間之配置，建築物內外應有適當的界分，以達到安全管理及識別功能。
2. 出入口、主要動線、穿廊、轉角處及戶外開放空間等在設計上應力求明亮，並加強夜間照明系統。
3. 需設置適當的監控及安全管理維護設施，以免產生治安問題，且規劃設計應重視各空間管理維護的可及性。
4. 外部空間應避免分割零碎，造成過多難以管理維護的剩餘地及空間死角。
5. 建築物入口需設置於顯而易見之處，周邊區域亦應力求明亮安全。
6. 對於陰暗的轉角或穿廊，需加強照明設施。
7. 於視覺死角處設置攝影機等監視設施，並接至管理空間。
8. 各出入口、梯間、公共空間及區隔設施等相關空間應設有監視系統，並連接管理空間。
9. 戶外空間應有適當監視系統，避免成為治安管制死角。
10. 火警受信系統、緊急廣播系統，其總機與對講機、訊號、警示設備，聯合設於管理空間。

#### (二)安全防災計畫

1. 建築物配置應考慮消防、救災等緊急事件路徑規劃，以掌握明確、可及性高、確保暢通等原則。
2. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。
3. 應配合都市空間環境及防災體系，考量避難路徑及場所規劃。
4. 適當的設置消防及警報系統，且妥善規劃逃生路徑及設備。
5. 各空間及出入口則須有適當之出入管制。

### 四、施工安全考量

- (一)凡從事建築物之裝修及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當防護圍籬、施工架等安全措施，以預防人命之意外傷亡、建築

物之倒塌等而危及公共安全。

(二)在施工場所儘量避免有燃燒設備，如在施工時確有必要者，應在其周圍以不燃材料隔離或採取防火上必要之措施。

(三)於簽訂增改裝修營運移轉契約時，民間機構應依勞動部 103 年 12 月 30 日勞動部勞職授字第 10302024022 號令修正發布「加強公共工程職業安全衛生管理作業要點」相關規定辦理。

## 4.6 工程經費估算

本計畫採 ROT 方式，初步裝修工程及營運設備費用合計 10,637,357 元，實際工程經費應依廠商實際提列為準。

## 4.7 節能減碳分析

未來民間機構進行相關裝修作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」(100 年 5 月修正本)相關政策要求辦理。

- 一、規劃設計納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展、延壽之目的。
- 二、引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中裝修所使用之綠建材依建築技術降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中裝修所使用之綠建材依建築技術規則建築設計施工編第規則建築設計施工編第 321 條規定，綠建材使用率應條規定，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積達室內裝修材料總面積 60%以上。

## 第五章 營運

### 5.1 營運計畫辦理方式

#### 5.1.1 民間機構營運目標

##### 一、減輕政府財政負擔，提升市場競爭力

為減輕政府財政負擔，透過民間資金的注入，由民間機構負擔營運的成本得以減少政府在財政上的支出；市府將「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所 ROT 案」委由民間機構經營得以減少預算的編列和人事費用的負擔，民間機構與政府得以同心協力創造經濟利益，提升市場競爭力。

##### 二、運用民間機構之活力與彈性，提升設施經營效率

民間機構在資金運用與經營模式上具備靈活性，決策更能貼近市場需求，能有效因應競爭並增強「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所」的生命力。透過委託民間經營服務設施，引入民間創新與效率，提升經營績效，優化人力運用，並將企業精神融入公共建設。藉此充分運用民間資金與經營優勢，不僅能提高整體效能與品質，亦為大眾提供多元休閒空間與遊憩體驗。

##### 三、創造優質旅遊環境

兼顧休閒遊憩與文化教育推廣的原則下，「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所 ROT 案」委託民間經營，建立完善的管理制度，打造融合教育、環境與人文的新空間，提供優質旅遊體驗，樹立嘉義市友善觀光的形象。

##### 四、歷史建築的活化與文化教育的延續

活化歷史建築的過程中，教育理念的引入尤為重要。舊嘉義市公所可以成為文化教育的重要場地，通過舉辦各類策展、講座和活動，向廣大民眾傳遞歷史知識和文化價值。本案保留舊嘉義市公所二樓市長室及議長室等作為歷史文物展示特區，讓民眾近距離了解學習重要人、事、物的歷史和時空文化演進等知識。

#### 5.1.2 辦理方式

民間機構將依據執行機關同意之「投資執行計畫書」，自行負責經營管理相關業務，並獨立承擔其營運所需的資源與責任，具體內容包括：

#### 一、資產及設備購置

營運所需的各項資產與設備（如餐飲設備、設施、電腦器材等），將由民間機構自行規劃、採購與設置，並負責其後續維護與管理，確保符合營運需求及相關規範。

#### 二、人力資源管理

營運所需的工作人員，包括技術人員、管理人員及其他必要職位，將由民間機構依據營運需求自行招募、培訓與管理，確保人員具備適當的技能與專業能力以支持計畫執行。

#### 三、營運管理責任

民間機構需全面負責營運管理工作，包括但不限於制定經營策略、推動業務發展、監控營運績效，並主動向執行機關報告營運狀況，以確保計畫目標的順利達成。

#### 四、資金及財務負擔

營運過程中所需的全部資金，包含資產購置、設備維護及人力成本，將由民間機構自行負擔，並妥善管理財務狀況，以確保計畫的財務穩健性與持續性。

#### 五、維護管理項目

民間機構營運歷史建築時，必須遵守相關法規並進行定期維護與管理，確保建築物的安全、功能性及文化價值的永續性。

建築結構維護定期檢查與保養，定期清理屋瓦、排水溝、雨水管，防止漏水與積水，檢查木質結構是否有蟲害、腐朽，必要時進行防蟲與防潮處理。

外觀與裝飾維護，定期清潔外牆、門窗、雕刻裝飾，避免污染物累積，保護門窗、鐵件、欄杆等細部構造，必要時進行防鏽與加固。

室內空間與設施維護，使用隱藏式或低衝擊的燈具，避免影響歷史建築氛圍，確保空調、通風設備運行正常，減少濕氣對建築的影響。

環境管理與維護，修剪庭園樹木，保護原有石材步道、圍牆、庭院設施，建立完善的垃圾分類與排水管理，避免污染建築周邊環境。

自主防盜防災措施，設置 24 小時監視錄影，重點區域加強監控，設置緊急照明與明確逃生動線標示，定期檢查電線、瓦斯設備，避免火災風險，定期舉辦消防與地震避難演練，提高應變能力。

## 5.2 營運項目及內容

### 5.2.1 營運內容要求

#### 一、營運業種

本計畫歷史建築舊嘉義市公所 ROT 規劃設計、業態業種應結合城市肌理及常民生活進行規劃，加強地方文化歷史之連結及空間識別強度，委外主要以提供辦理展演、展覽、會議、文化教育推廣等項目，民間機構在符合都市計畫及相關法令之規定下經營，不得經營違法、色情與特種行業或其他類似性質或有損執行機關形象之虞之行業，例如遊藝場、網路咖啡業、電動玩具業、特種行業等。

#### 二、營運項目依據

民間機構應於簽訂投資契約前，依執行機關核定之投資執行計畫書內容，據以執行。

民間機構應確保其經營管理，符合執行機關所核定之投資計畫書以及契約與相關法令所訂之各項規範與要求。

#### 三、營運開始日及營業日

##### 1. 營運開始日

民間機構應依執行機關所核定之營運開始日開始營運，且其營運亦須遵循各目的事業主管機關之規定。惟營運開始日至遲不得晚於點交完成次日起 6 個月。

##### 2. 營業日與營業時間

民間機構每年營業日不得少於 300 日，除契約另有規定外，未經執行機關書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營

業區域。

民間機構如有維修或其他必要，於取得執行機關書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但不得據以減輕或免除投資契約所規定之義務，並仍應繳付租金、權利金予執行機關。但如為維護安全有緊急維修之必要者，得先行關閉部分或全部營業區域之營運，並應立即依該項規定通知執行機關。

#### 四、營運銷售規定

民間機構經營本計畫空間之相關營業，所有售貨櫃台收銀機裝置銷貨記錄系統（Point of Sales，簡稱 POS 系統），銷售貨品應開立統一發票，且委託經營管理範圍內每一筆銷售金額都應進入收銀機，且所貨品之進貨、存貨及銷售情形均應登錄於 POS 系統中。

#### 五、促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，於營運前應備具促參識別標誌設置計畫，提請主辦機關同意後，自費設置促參識別標誌。

#### 六、文化主題策展辦理

民間機構在契約期間營運期內，每年應於舊嘉義市公所內辦理每年舉辦至少 4 場次文化主題策展活動，該活動之辦理，得由民間機構自行辦理或與主辦機關、執行機關、其他單位等合作辦理，惟民間機構應於每年 10 月 31 日前將次年度文化系列活動辦理計畫（含辦理場次、模式及活動內容（如策展、演講）等），提送執行機關同意後執行。簽約第 1 年之前揭計畫，應於營運開始日起 60 日內提送，契約期間不足一年部分，辦理場次依當年度營運天數比例計算。簽約第 1 年之營運天數低於 60 日者，則當年度應辦理之「文化策展活動」場次，得併入次年度辦理。

#### 七、機關空間使用需求

民間機構應配合主辦機關、執行機關辦理活動或公務使用空間需求，提供執行機關無償使用舊嘉義市公所及其設施設備，其場地使用需求全年度不超過 30 日為原則（執行機關無償使用場地 30 日包括場地佈置、彩排、預演及撤場之前置作業天數，使用不滿 4 小時者以 0.5 日計算，4 小時以上以 1 日計算。），如有疑義由執行機關認定之。執行機關並應於空間使用前 14 日通

知民間機構。

## 5.2.2 營運限制要求

### 一、營運空間名稱之報核

民間機構於許可期間，就委託標的應維持「舊嘉義市公所」之名稱，非經執行機關同意不得變更。

### 二、民間機構之商標或名稱之使用規定

民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、餐廳、餐飲用具、發票、收據或其他經執行機關書面同意之場地、物品或文宣品。民間機構為營運本計畫空間有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如執行機關因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，執行機關得向民間機構求償。

### 三、文宣、廣告物之張貼、放置、繪製或吊掛規定

民間機構如欲於許可範圍內張貼、放置、繪製或吊掛 30 日以上之各類文宣、廣告物，須先經執行機關同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續，惟非經執行機關同意，民間機構不得將委託標的設施或牆面等出租作商業廣告使用。

### 四、行銷、廣告或活動之舉辦

民間機構與本計畫有關之行銷、廣告行為、文宣書類或辦理之活動，應報執行機關備查。民間機構所檢具之書面資料應包含其活動之實施方式、期間、財務規劃及其影響評估及其他經執行機關要求提供之相關事項。

### 五、調整空間之事項

民間機構因營運需要欲調整舊嘉義市公所執照各空間原核准使用機能時，應經執行機關同意後始得依法辦理。

民間機構針對本計畫之裝修施工計畫（含規劃設計圖說、消防安全措施等），應先提送執行機關同意後，進行修復再利用工程之相關審查（如使用執照申請等），並由民間機構負責自行依相關法令規定取得相關證照及許可。

### 六、環保餐廳之推動

環境部於 2019 年推動「綠色餐廳」，並於 2023 年 7 月 1 日

起調整為「環保餐廳」。民間機構需配合響應以下措施：

1. 源頭減量：不主動提供一次性用品，如塑膠吸管、餐具等。
2. 使用在地食材：優先採用國產食材，減少食材運輸所產生的碳足跡。
3. 推行惜食點餐：提供餐點份量調整服務，避免食物浪費。

## 七、特殊車位管理規範

民間機構應規範特殊車位正當使用與違規處理機制，以確保身心障礙者、婦幼族群及綠能車輛獲得合理停車權益，避免一般車輛隨意佔用。

1. 特殊車位使用對象與資格
  - (1) 身心障礙者專用車位：僅限持有身心障礙證明與專用識別證（或懸掛專用車牌）的車輛使用。
  - (2) 婦幼車位：適用對象可界定為孕婦、攜帶嬰幼兒的家庭等，需明訂使用資格。
  - (3) 綠能車位：僅限電動汽車充電時使用。
2. 禁止佔用規範與罰則
  - (1) 為維護身心障礙者外出停車權益，立法院重新修訂停車場法第 32 條規定，任意停放如為占用身心障礙者專用停車位、孕婦及育有六歲以下兒童者停車位及電動汽車充電專用停車位者，停車場經營業應通報主管機關或警察機關。
  - (2) 建議停車場管理單位需設置告示，清楚標明違規佔用的處理方式，如警告、罰款、舉報機制等。
3. 管理與執行機制
  - (1) 是否要求設置監視器、AI 辨識系統或人工巡查來確保規範落實。
  - (2) 違規檢舉管道，如市民可透過智慧停車系統或專線檢舉違規佔用車輛，讓管理單位即時處理。
  - (3) 是否要求停車場人員對違規車輛進行勸導或通報。

### 5.2.3 費率標準與調整機制

#### 一、費率標準

本計畫為以 ROT 方式由民間投資參與的文教設施，其費率標準應以下列方式為原則：

1. 費率之訂定，應參考嘉義地區相關設施之費率標準訂定。
2. 民間機構得依據其所提供之服務品質，酌收相對應之服務

費用。

3. 其應於參與招商之投標時，在財務計畫中針對主體計畫擬訂營運費率標準，以作為評比機制。
4. 附屬設施提供公眾使用之停車場，除電動汽車充電費率得依市場行情設定收費標準及調整機制外，一般停車格之收費項目及費率標準應依「嘉義市公有停車場管理自治條例」規定辦理，應擬定並公告周知停車場管理辦法。

## 二、費率調整機制

本計畫之費率調整機制應以下列方式為原則：

1. 民間機構得依據其投資計畫，針對主體計畫擬訂營運費率調整時機及方式等機制。
2. 其應於參與招商之投標時，在財務計畫中擬訂費率調整機制，以作為評比機制。
3. 民間機構應以投資執行計畫書所訂之營運費率上限及調整機制作為營運基準，送主辦機關同意後執行，費率變更時亦同。

## 5.3 辦理時程

營運期間，民間機構應依相關規定執行營運管理工作，具體要求如下：

### 一、依核准計畫執行營運管理

民間機構應依執行機關核准之「營運計畫書」所訂期限，確實執行本計畫的營運與管理工作。

### 二、執行機關負責督導

執行機關負責對民間機構的營運及管理工作進行督導，確保其符合相關規範與計畫目標。

### 三、營運前文件備妥與核准

民間機構在正式營運前，須準備相關法令規定需報請核准的文件，並提交至相關機關進行審查與核准，核准後方可開始營運。

### 四、報請核定營運日期

民間機構完成上述程序後，應明確敘述營運開始日期，並報請執行機關核定，以完成正式營運的程序。

## 5.4 營運監督與管理

### 5.4.1 營運監督

執行機關將以專責單位督導民間機構營運事宜，並於投資契約明定下列事項：

1. 執行機關得隨時指定人員瞭解民間機構使用土地、建築物、基地上之設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。
2. 民間機構應按投資契約之規定，每年 6 月 30 日前(可配合實務上會計師查核簽證財務報告完成時間)提送與營運相關之報表及經會計師查核簽證之財務報告書及營運有關之會計簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件。各項營運資產清冊，依政府頒行之財物標準分類，逐項登載須移轉之營運資產清冊，並註明資產名稱、種類、取得時間及他項權利等送執行機關備查。
3. 營運期每年於民間機構提送前一年度財務報告書後一定期間(如 1 個月至 2 個月)內，依投資契約約定辦理。主辦機關亦得不定期以書面或實地等方式檢查民間機構財務狀況。檢核項目應包含投資契約相關約定之遵循情形、重要財務比率是否有異常情形，以及如董監持股變動、財務主管變動、背書保證及關係企業往來是否有異常情形等事項。

營運期間內每年至少辦理一次之營運績效評估。希望藉此達到公共建設營運監督與管理。執行機關應就民間機構於營運績效評估內容之下年度營運計畫進行審查。

#### 一、年度營運計畫

建議民間機構次年度之營運計畫，內容至少應包含年度預定之經營項目、營運內容及預期收益等項目。

#### 二、設施管理維護

民間機構應每年訂定維修計畫，確實執行並保存維修紀錄資料，執行機關得隨時查閱。

### 5.4.2 缺失違約處理機制

民間機構於營運期間如有經營不善或其他重大情事發生，執行機關得依投資契約為下列之處理，並以書面通知民間機構：

## 一、要求定期改善

除本契約所載明屬於民間機構之違約事項外，民間機構之行為如有不符合本契約規定者均屬缺失，民間機構如有缺失時，執行機關得要求限期改善。應以書面載明下列事項通知民間機構：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限(執行機關應依所發生缺失對公共安全之影響程度，以及民間機構之改善能力，訂定改善期限)。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

民間機構如無正當理由而屆期未完成改善或改善無效，執行機關得代為執行改善(其所生之費用由民間機構負擔)、逕以違約處理或中止營運一部或全部，並以書面通知民間機構。

## 二、中止營運一部或全部

民間機構經要求定期改善而屆期不改善或改善無效時，執行機關應通知融資機構及政府有關機關，並得為下列之處理：

1. 中止民間機構營運之一部或全部，並應以書面載明下列事項通知民間機構：

- (1) 屆期不改善或改善無效之具體事實。
- (2) 中止營運之日期。
- (3) 中止營運之業務範圍(由執行機關依客觀事實，在改善缺失必要之範圍內決定之)。
- (4) 中止營運後應繼續改善之項目、標準及期限。
- (5) 屆期未完成改善之處理。

若民間機構於改善期限屆滿前已改善缺失，得向執行機關申請繼續營運；經執行機關認定缺失確已改善者，應以書面限期令民間機構繼續營運。此外，民間機構經中止其營運一部或全部者，執行機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運，必要時，並得予以強制接管營運。

### 2. 由融資機構等暫時接管

民間機構未於期限內改善缺失時，執行機關應以書面載明下列事項，通知融資機構或保證人，融資機構、保證人得經執行

機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理營運。

- (1)民間機構屆期不改善或改善無效之具體事實。
- (2)融資機構、保證人得申報執行機關同意暫時接管機構或繼續辦理機構之期限。
- (3)暫時接管或繼續辦理時，應為改善之期限。
- (4)應繼續改善之項目及標準。
- (5)屆期未完成改善之處理。

融資機構、保證人或其指定之其他機構於改善期限屆滿前已改善缺失者，得向執行機關申請終止接管；經執行機關認定缺失確已改善者，除民間機構與融資機構、保證人或其指定之其他機構另有約定，並經執行機關同意者外，執行機關應以書面通知融資機構、保證人或其指定之其他機構終止接管，並載明終止接管之日期，並應通知民間機構及政府有關機關。

### 三、終止投資契約

民間機構遭中止其營運一部或全部後，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，執行機關得終止投資契約，除應通知融資機構、保證人及政府有關機關，並應以書面載明下列事項通知民間機構：

1. 未改善缺失之具體事實。
2. 終止投資契約之表示及終止之日期。
3. 終止地上權及租賃契約之表示。
4. 執行機關依規定擬採取之適當措施或強制接管營運有關事項。

此外，經終止投資契約者，執行機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運，必要時，並得予以強制接管營運。

### 四、強制接管營運

公共建設之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急、遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，主辦機關或被授權之執行機關應即通知中央目的事業主管機關為必要之處置，得令民間機構停止營運之一部或全部，通知政府有關機關及民間機構。並應即以書面載明：

1. 缺失之具體事實。

2. 停止營運之日期。
3. 停止營運之業務範圍等事項。

### 5.4.3 自主管理

#### 一、安全監控、通報及緊急應變計畫

1. 民間機構應就本計畫委外設施之外部及內部安全，進行詳細評估，於營運執行計畫書中提出「安全監控計畫」，自行負擔費用並負責執行，其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。
2. 民間機構應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，於營運執行計畫書中提出「通報計畫」送執行機關同意。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。
3. 民間機構應研擬「緊急應變計畫」，如發生緊急事故或意外，有影響營運資產內外人員生命財產安全之虞時，民間機構應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損害，民間機構並應於事故或意外發生後立即內向執行機關報告，如執行機關有所指示時，民間機構應立即遵照辦理。
4. 民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後 10 日內，將契約副本副知執行機關。

#### 二、民間機構應負擔事項

1. 本計畫應由民間機構於提送投資計畫書自行規劃人力組織，於滿足營運需求之前提上，透過適切之人力配置規劃，控制服務品質，達到整體運作及有效分工機制。此外，人力組織架構亦儘量保持彈性機動，俾得因應市場變化及營運狀況快速反應。民間機構於營運期間，應派遣具管理專職主管常駐本計畫，統籌委外範圍之營運管理及與執行機關聯繫事項。
2. 民間機構營運應自負盈虧，並負擔營運所衍生之各項稅捐總額（地價稅除外）、規費、維修、行銷、人事、其他所有營運費用及因違反有關法令應繳納之罰鍰等費用。
3. 民間機構對於委外範圍內之土地、建築物、各項設備及設施等

標的物及營運資產，應盡善良管理人之維護管理義務，其所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、更新、保管、保險、水電、電話、保全及其他所有費用，於執行機關交付民間機構並經民間機構點交完成後，概由民間機構負擔。包括執行機關針對委託營運標的物所簽訂之相關維護契約所需費用。

4. 為確保本計畫服務品質，民間機構應於營運開始前，依投資執行計畫書內，相關營運設備購置計畫之內容，完成相關投資及營運設備之購置。
5. 民間機構應確保其營運管理符合契約及相關法令所訂之各項規範及要求。為完成本計畫之營運管理，民間機構應負責辦理本計畫之營運及維護管理等一切工作。包括但不限於下列事項：
  - (1) 營運管理。
  - (2) 營運資產之維護、保養、更新及增置。
  - (3) 營運資產移轉歸還予執行機關時，提供必要之協助。
  - (4) 其他經執行機關指定之事項。

## 5.5 節能減碳

為促進環境保育、社會公義與經濟成長之平衡，營運與管理期間應納入永續發展理念。根據公共工程委員會於 2008 年「建立永續公共工程指標系統之研究」計畫的內容，針對營運維護階段的永續公共工程指標，綜整評估項目如下，並建議民間機構參考，盡可能落實執行，以實現公共工程的永續經營目標，同時兼顧社會與環境的長遠發展需求。

| 類別   | 項目   | 說明                           | 建議措施   |
|------|------|------------------------------|--|
| 環境保育 | 資源節約 | 優化資源使用效率，降低能源與水資源的浪費。        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 採用節能設備（如 LED 照明、T5 燈管、高效空調）。</li> <li>■ 控制室內溫度，夏季空調溫度避免過低。</li> <li>■ 推動水資源回收利用，減少用水浪費。</li> </ul>  |
|      | 污染減少 | 控制廢氣、廢水與固體廢棄物的排放，減輕對環境的負面影響。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 使用低污染材料與技術。</li> <li>■ 實施垃圾分類與資源回收措施。</li> <li>■ 餐飲應使用可重複使用之餐具。</li> <li>■ 商品販售提供紙袋，或由消費者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。</li> <li>■ 導入電子票證及憑證系統，如電子發票、行動支付，達到無紙化之目的。</li> <li>■ 民間機構清掃廁所需用之器具及消耗性材料，應優先採用「環境保護標章」產品，否則應為合法工廠產品或合法進口商品。小便斗除臭劑及馬桶清潔劑(為配合污水處理廠系統，不得使用強酸強鹼等耗材)、消毒水、疏通劑(均不得妨礙污水場功能)等清潔用品。</li> </ul> |
|      | 生態保護 | 減少工程對生態                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 於設施周圍設置綠化</li> </ul>  |

| 類別   | 項目   | 說明                         | 建議措施  |
|------|------|----------------------------|---|
|      |      | 系統的破壞，保護當地生物多樣性。           | 空間或生態緩衝區。   |
| 社會公義 | 公共安全 | 確保設施使用者的健康與安全，降低事故風險。      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 定期檢測設施設備的運行情況，強化安全管理。</li> <li>■ 提供完善的無障礙設施，確保平等使用權利。</li> </ul> |
| 經濟成長 | 社區參與 | 強化與當地社區的溝通與合作，促進社區發展與認同感。  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 收集社區意見並改進。</li> </ul>  |
|      | 營運效益 | 提升資源使用效益，降低營運與維護成本。        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優化營運管理流程，提高工作效率。</li> <li>■ 採購耐用且維修成本低的設備。</li> </ul>            |
|      | 永續效益 | 平衡短期經濟利益與長期環境與社會效益，創造全面價值。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 將永續理念融入營運策略，提升品牌價值與社會影響力。</li> </ul>                             |

資料來源:本計畫整理。

## 5.6 營運規劃與活動

### 一、主體事業核心規劃

#### (一) 傳習歷史與建築特色

傳遞舊嘉義市公所的歷史沿革與建築特色，展現其文化價值。

#### (二) 藝文交流平台

提供藝術愛好者與創作者交流空間，促進文化互動。

#### (三) 展覽場域功能

作為藝文作品展示、主題展覽及紀念特展的場所。

#### (四) 文化策展推廣

辦理文化相關策展活動，讓參觀者深入了解建築歷史與文化意涵，豐富文化體驗。策展活動建議規範如下：

1. 主題策展活動：每年舉辦至少 4 場策展活動，展現建築歷史、藝文推廣或當代藝術內容。可透過科技結合，運用數位導覽、擴增實境（AR）、虛擬實境（VR）或互動多媒體等方式，提升參觀體驗與文化意涵。
2. 展覽活動：每年舉辦至少 4 檔次，單檔持續 4 週，主題應涵蓋文化資產、建築或設計領域。
3. 年度計畫規劃：次年主題及活動應於年底納入營運計畫，包含構想、執行方案與細節說明。

## 二、附屬設施規劃

### （一）餐飲與店鋪空間規劃

1. 空間規劃：一樓作為特色餐飲和文創精品展售區，結合歷史氛圍吸引顧客。
2. 產品差異化策略：品項風味專注地方特色，採用本地食材和技術，強調國際風味，提供異國咖啡豆和點心。
3. 展現方式：復古風格可打造歷史氛圍，增強文化體驗；現代簡約則融入現代設計與藝術裝置，吸引年輕族群。
4. 衍生性商品：巧克力、特色咖啡豆等食品及各式手工商品（蠟燭、咖啡杯等）可與本地藝術家合作，推出限量藝術或手工製品。
5. 品牌與宣傳策略：透過不同故事與主題，塑造獨特品牌形象。聚焦文化遺產，專注現代創新設計。運用社交媒體與文宣推廣，定期舉辦活動吸引顧客。

### （二）智慧停車場管理

1. 車牌辨識系統：自動感應進出，提升通行效率。
2. 剩餘車位數據回傳功能：停車場內部車位偵測設備，計算剩餘車位數量，提升停車場管理效率及提供即時資訊給駕駛人，讓停車更便利。
3. 剩餘車位顯示燈箱：通常設置於停車場入口、主要道路轉角或停車樓層內，幫助駕駛快速掌握車位狀況。透過 LED 燈箱顯示即時的剩餘車位數，通常以數字顯示，並可能搭配紅綠燈指示。
4. 多元繳費功能：支援電子支付如信用卡、悠遊卡、行動支付。
5. 電動車充電站：設置充電樁，提高新能源車主便利性。
6. 安全監控功能：24 小時監控，提高安全性。
7. 綠化環境：增加植栽美化空間，提升環境品質。

## 第六章 土地取得

### 6.1 用地範圍劃定

本計畫土地及建物基本資料詳本報告第 3.2 節。

### 6.2 土地取得方式

本計畫基地座落於嘉義市新富段四小段 20-2、20-15、20-36、27、27-1、28、29、27-4、27-7 地號共 9 筆土地，土地所有權人為嘉義市，管理者為嘉義市政府，經可行性評估毋須進行用地取得。

## 第七章 財務計畫

### 7.1 基本規劃資料

本計畫就相關財務參數及招商基本設定條件整理說明如下：

表 7.1 本計畫財務參數及招商基本設定條件說明一覽表

| 參數      | 內容  | 假設  |
|---------|---|---|
| 最低投資金額  | 新台幣 950 萬元。   | 未來民間機構契約期間於歷建裝修期 6 個月內，至少需投資 600 萬元，附屬設施停車場新建完工後續投資相關設備至少 350 萬元，合計 950 萬元。 |
| 特許年期    | 8 年。  | 本計畫契約特許期限包含「裝修期」與「營運期」，為期 8 年。其中「裝修期」需在 6 個月內完成，「營運期」配合「裝修期」增減。             |
| 資本規劃    | 自有資金：100%   | 以保守方式之自有資金進行投資。   |
| 折舊規劃    | 8 年   | 採促參模式開發，特許期間屆滿時需將全部營業資產無償移轉與執行機關，故假設折舊年數為 8 年。                              |
| 土地租金    | 1. 依照「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」辦理。<br>2. 興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。<br>營運期間：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。  |   |
| 固定權利金   | 每年最低計收 210 萬元。  |   |
| 變動權利金   | ※總營業收入 15,000,000 元以下，最低收 1%；<br>※總營業收入 15,000,001~25,000,000 元間，最低收 1.5%，並累計前一級距收取；<br>※總營業收入 25,000,001~300,000,000 元間，最低收 2%，並累計前二級距收取。<br>※總營業收入 30,000,001 元以上，最低收 2.5%，並累計前三級距收取。 |   |
| 營利事業所得稅 | 依所得稅法規定，營利事業所得稅率為 20%。本計畫假設按「稅前盈餘」乘以 20%計算，只有在稅前盈餘>0 時才課徵。  |   |
| 營業稅     | 營業稅率係參考加值型或非加值型之營業稅法第 10 條規定：「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。」本計畫之營業稅按 5%計算。  |   |

| 參數             | 內容  | 假設  |
|----------------|---|---|
| 房屋稅            | 房屋稅條例第五條第一項第二款：「非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三。」   |   |
| 履約保證金          | 300 萬元  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫履約保證金金額之設定，考量保障機關交付資產及可收取之效益，以民間機構每年所需繳納執行機關租金、權利金額度加成做為參考，以 300 萬元，以作為本計畫裝修、營運履行一切契約責任等之保證。</li> <li>2. 繳交方式，由民間機構提供經執行機關同意之銀行本票、政府公債、可轉讓銀行定期存單、或不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書，或其他經執行機關認可之方式為履約保證。</li> </ol>  |
| 申請保證金          | 20 萬元   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫參考「促參案於公告及招商文件載明收取申請保證金者，其額度以不逾該文件所定投資金額百分之三，並以下列金額為原則：<br/>依促參法第 8 條第 1 項第 2 款、第 4 款、第 5 款或第 6 款辦理者，以 300 萬元為上限。</li> <li>2. 本計畫申請保證金金額之設定，為 20 萬元。</li> <li>3. 繳交方式，由民間機構提供金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀等。</li> </ol> |
| 民間機構資本額        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫建議申請人資本額至少 900 萬元。</li> <li>2. 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產不得低於 900 萬元。</li> </ol> | 本計畫參考行政院公共工程委員會(現為財政部推動促參司)之「促參案件招商文件及投資契約參考範本」專業服務案研究報告，其表示執行機關考量實收資本額時，得以民間機構設立及興建初期所需費用為參考依據，並得考慮興建成本所需金額決定之。同時考量本計畫投資金額及其初步意願之潛在廠商實收資本額，本計畫民間機構資本額設定為 900 萬元。   |
| 優先定約<br>(續用監督) | 4 年/次   | 民間機構於契約期間，每年度績效考評為「良好」之次數累計達一定次數以上，得於契約屆滿前 18 個月前檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向執行機關申請繼續訂約 1 次，其期間以 4 年為限，民間機構若於契約期間屆滿前 18 個月，未向執行機關申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。   |

| 參數                    | 內容                | 假設   |
|-----------------------|-------------------|--|
| 「不可抗力」及「除外事件」情事時之調整機制 | 1. 減免租金或其他稅費      | 民間機構得檢具獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求執行機關或其他主管機關減免租金或其他稅費等。 |
|                       | 2. 調整權利金繳納之期限及金額。 | 執行機關得書面同意調整權利金繳納之期限及金額。                                      |
|                       | 3. 調整收費費率         | 調整民間機構公用事業或經執行機關同意營運之收費費率。                                   |
|                       | 4. 展延契約期間         | --   |
|                       | 5. 其他經雙方同意之措施     | --   |

## 7.2 政府財源規劃及自償能力

### 一、政府財源規劃

本案收取權利金後，自償能力仍大於 100%，毋須由機關補貼所需貸款利息或營運績效補貼。又本計畫係採由民間機構投資經營 ROT 方式，以政府不出資為原則，故無政府預算額度編列需求。

### 二、自償能力分析

依據財務評估結果，本案自償能力大於 100%，顯示本案具完全自償能力。

## 7.3 民間資金籌措

一般民間參與投資計畫資金來源主要來自於民間資金及政府預算，惟本計畫自償率大於 100%，故政府不需額外出資。考量本計畫投資金額不高，民間機構應可以自有資金因應。本計畫主要資金用於投資各項支出，營運期之營運收入估計可滿足營運支出所需。

## 7.4 權利金規劃

民間參與公共建設之目的在於達成政府與民間雙贏局面，故權利金之收取應考量公平性與合理性，民間機構支付權利金取得委外經營權利，而機制設計亦須兼顧財務可行性與風險之分攤，更希望藉由民間機構之創意與執行效率為政府機關帶來更大效益。

依財政部促參司 113 年 6 月 12 日台財促字第 11325523210 號函，公告之「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」權利金設定原則：「辦理促參案件之核心價值為提升公共服務水準，非以收取權利金為目的，主辦機關得依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。」。

為避免造成民間機構過大之資金壓力及提高成功機會，本計畫權利金收取方式，建議以固定權利金+變動權利金方式為佳。

#### 一、固定權利金

由民間機構自行填報，並作為納入甄審評比項目，本計畫每年計收最低額度為 210 萬元。

#### 二、變動權利金

民間機構自行經營本計畫之全部收入(包括營業收入及營業外收入，但不包括自有無須移轉資產處分利得及利息收入)、其他經執行機關同意出租或委託相關設施及空間予第三人(含協力廠商)經營之對外營業收入，均須計入民間機構計算營運權利金之營收範圍。。

由民間機構自行填報，採不同總營收額度級距，累計收取不同級距權利金方式計收。

※總營業收入 15,000,000 元以下，最低收 1%。

※總營業收入 15,000,001~25,000,000 元間，最低收 1.5%，並累計前一級距收取。

※總營業收入 25,000,001~30,000,000 元間，最低收 2%，並累計前二級距收取。

※總營業收入 30,000,001 元以上，最低收 2.5%，並累計前三級距收取。

## 第八章 政府承諾與配合事項

### 8.1 政府承諾事項、完成程度及時程

#### 一、營運標的物之交付

執行機關原則應依投資契約之約定，將本計畫委託民間參與範圍之土地、建物及設備完成點交。

然因本計畫歷史建築舊嘉義市公所現正進行修復再利用工程及附屬設施停車場新建工程，未來本計畫委託營運範圍之土地、建物及其設備依執行機關發文通知民間機構辦理點交為主。

執行機關應於點交前書面通知民間機構，由雙方指派代表辦理現場會勘，執行機關並應出具相關土地及建物謄本、地籍圖、建物及設備清冊、相關設備圖說，按點交當時建物及設備之現況點交予民間機構，經民間機構確認內容無誤後簽收。

#### 二、提供單一窗口

為便利民間機構與執行機關行文往來、交涉所有與本計畫有關之業務，執行機關將指定一窗口協助本計畫民間機構進行與財政稅務局單位之業務溝通及行政協調事項。

### 8.2 政府配合事項、完成程度及時程

#### 一、行政配合及協調

民間機構因營運本計畫而須向相關機構申請證照或許可時，執行機關在法令許可範圍內，協助民間機構與相關機構進行協調，但民間機構應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。

#### 二、相關文物之提供

為建設文化，提昇市民生活品質，執行機關得就其具管理能力之文物提供清冊與商借予民間機構，惟執行機關就各該文物仍具管理權，並有權拒絕民間機構借展之要求。

#### 三、重大天然災害復舊貸款

民間機構在許可期限內因天然災變而受重大損害時，執行機關得依促參法第 35 條規定，會商財政部協調金融機構或特種基金，

提供重大天然災協助民間機構申請金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

#### 四、申請各項優惠稅賦之適用

民間機構之投資計畫如符合促參法及相關法令之融資、租稅優惠，執行機關得協助出具相關文件。

#### 五、公共設備申設之協助

協助民間機構協調用水、用電、電信及通訊等公用設備之申請，以因應民間機構之營運所需。

#### 六、其他事項協助提出

如有其他需執行機關辦理及協助之事項，民間機構得於申請參與本計畫時於投資計畫書內容中提出，依執行機關同意，得列入投資契約中據以執行。

#### 七、不擔保配合事項必成就

執行機關不擔保配合事項必然成就，民間機構亦不得因執行機關前述配合事項未能成就主張執行機關違反契約。

## 第九章 履約管理規劃

### 9.1 進度及品質管理機制

#### 一、裝修期工程品質控管機制及流程

民間機構應於投資執行計畫書載明「整體空間規劃構想」、「裝修計畫」與「營運設備購置與汰換計畫」，內容包含：

1. 整體空間規劃構想：包含平面配置及使用規劃、中庭空間使用規劃等。
2. 裝修計畫（建築物增改裝修規劃、室內裝修規劃、施工期程安排、經費估算、合格證明等各項建築許可申領時程）。
3. 營運設備購置與汰換計畫（包含各項器材數量、廠牌、規格、功能特性及單價說明）。

民間機構應於營運前，依投資執行計畫書完成相關營運設備之購置及裝修，且應於購置及裝修完成後10日內，製作購置及裝修工程經費明細表並提供文件或原始憑證送予主辦機關（執行機關）備查，雙方並應會同將民間機構購置之設備登記於營運資產清冊。

#### 二、財務查核機制及流程

主辦機關（執行機關）得藉由財務查核，就民間機構之營運能力及財務狀況形成初步認識，並瞭解契約雙方締約當時設定之目標是否達成。為達成上開目的，主辦機關（執行機關）宜於契約中明文要求民間機構辦理下列事項：

1. 民間機構對本計畫之營運管理應專責部門獨立設帳，每季結束後1個月內提送自行結算財務報表提送主辦機關（執行機關）備查。年度財務報告須經合格會計師查核簽證，於翌年6月底前送主辦機關（執行機關）核備。
2. 為明瞭本計畫營運及財產狀況，主辦機關（執行機關）得定期或不定期，以書面或實地等方式查核民間機構之營運狀況。民間機構應配合提供相關文件或為答詢，不得拒絕。
3. 主辦機關（執行機關）為執行檢查，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供主辦機關（執

行機關)查核。主辦機關(執行機關)對於財務報表內容及相關財務問題之查詢，民間機構應予配合不得拒絕、規避或妨害。

### 三、履約管理會議

依財政部113年7月29日台財促字第 11325523210號發布之「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」履約管理會議：「主辦機關於履約期間，應適時邀集民間機構召開履約管理會議，承辦單位為幕僚，以瞭解民間機構實際進度，並協助民間機構解決執行困難。雙方得透過履約管理會議討論培養默契，建立良好夥伴關係，如有發生投資契約未約定之事項，或有發生缺失或違約之疑慮時，亦得先行透過履約管理會議進行溝通與討論，共同研議履約過程中所遇執行疑義，避免衍生履約爭議。」。

為求雙方對履約事項之意見得以順暢溝通，避免因爭執而影響執行之進度，本計畫得以定期與不定期會議方式建置直接溝通之平台。履約管理會議，得以定期會議方式為之；至遇有重大或緊急事故發生，或需就不定期進行事項為溝通或追蹤時，則召開如臨時會之不定期會議。第一次會議建議於契約簽訂後2個月內召開。

上開會議決議事項，為便於追蹤管理並強化其效力，宜作成紀錄並歸檔，以為履約規範一部分。就會議結論執行之情形，並納入績效評估之參考準據，以有效提升本計畫履約效能。其他如本計畫收費標準調整或行銷管理等相關計畫，得提報討論作成決議後執行。

## 9.2 控制及查核項目與時點

參考促參司標準契約相關規定，本計畫主要控管及查核項目，可分為簽約、裝修、營運、財務、保全及安全、資產管理、移轉及歸還等事項，相關控管及查核項目及時點，詳表 12.1。

表 9.1 主要定期控管及查核項目及時點

| 階段   | 辦理期程    | 應辦事項                                | 處理方式                                |
|------|---------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 簽約事項 | 簽約時(前)  | 1. 檢具投資執行計畫書<br>2. 簽約文件<br>3. 履約保證金 | 核備，依據綜合評審時甄審會及執行機關(工作小組提供初審意見)意見檢核。 |
| 裝修相關 | 簽約後一定時程 | 1. 提送施工計畫書、施工進度                     | 核備                                  |

| 階段     | 辦理期程                   | 應辦事項   | 處理方式 |
|--------|------------------------|--|------|
| 事項     | 內                      | 表、施工詳圖及施工材料<br>2. 提送安全監控計畫<br>3. 提送緊急事故通報計畫<br>4. 提送施工中消防防護計畫<br>5. 提送裝修工程分包計畫及分包合約副本  | 備查   |
|        | 簽約後一定時程內               | 營運資產點交空間及代管資產  | 會勘點交 |
|        | 資產交付                   | 持續投保足額財產綜合保險、公共意外責任險、營造綜合險、僱主意外責任險   | 備查   |
|        | 施工前                    | 1. 提送工程品質計畫書<br>2. 民間機構應依法令規定完成開工前應辦事項，例如勞工安全衛生查檢及施工中消防防護計畫申報、動火申請、取得變更使用及室內裝修暨消防設備圖審許可文件  | 備查   |
|        | 施工期間                   | 提送工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及相關文件   | 備查   |
|        | 取得使用執照、室內裝修證明文件後 30 日內 | 1. 具一定比例之竣工圖及電腦圖檔。<br>2. 工程施工前後照片、工程經費明細表、相關單據或發票。<br>3. 因辦理本計畫而申請之執照、許可核准文件及相關書、圖、表、簿、冊等文件。<br>4. 以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 1 個月內送交主辦機關。 | 備查   |
| 營運相關事項 | 點交完成次日起 6 個月內          | 提送經營管理計畫，包含營運分包計畫及營運分包契約書  | 核備   |
|        | 營運前 15 日               | 1. 取得證照及許可證明<br>2. 提送相關施工裝修、營運及資產保險單<br>3. 報主辦機關通知營運   | 備查   |

| 階段      | 辦理期程                            | 應辦事項   | 處理方式           |
|---------|---------------------------------|--|----------------|
|         | 與第三人簽訂\修改\變更重要合約及下包合約，簽約後 15 日內 | 合約副本   | 備查             |
|         | 營運前                             | 持續投保足額財產綜合保險、公共意外責任險、僱主意外責任險   |                |
|         | 點交完成次日起 6 個月內                   | 開始營運   | -              |
|         | 營運年度次年起                         | 提送營運績效說明書及財務報表   | 辦理營運績效評估       |
|         | 提送營運績效說明書及財務報表後                 | 1. 主辦機關辦理營運績效評估<br>2. 提送營運績效會議說明文件及簡報<br>3. 配合參與營運績效調查或勘驗                | 辦理營運績效評估       |
| 財務事項    | 點交完成次日起                         | 維護管理相關費用   | -              |
|         | 點交完成次日起                         | 年度稅捐（房屋稅、營業稅等）   | -              |
|         | 次年度 06/30 前                     | 檢送會計師簽證年度財務報告  | 備查，並得不定期進行財務檢查 |
|         | 不定期<br>變更登記後 15 日內              | 重大事項通知<br>1. 法人組織變動通知之規定，提送變更後公司登記證明文件、執照及章程<br>2. 減資、合併事宜應於董事會決議後儘快通知   | 備查             |
|         | 自點交完成次日起不定期                     | 財務檢查   | -              |
| 保險、保全事項 | 每半年                             | 配合參與消防安全訓練   |                |
|         | 每年度                             | 1. 配合參與建築物公共安全檢查<br>2. 配合參與消防安全設備檢修<br>3. 負擔許可範圍內消防設備增修<br>4. 配合參與衛生管理檢查 |                |
|         | 事故發生 1 小時內                      | 報主辦機關事故通報  |                |

| 階段          | 辦理期程                         | 應辦事項   | 處理方式 |
|-------------|------------------------------|--|------|
|             | 保全簽約 15 日內                   | 提送保全簽約   | 核備   |
| 資產管理<br>事項  | 每年度                          | 1. 提送代管資產清冊<br>2. 配合參與代管資產盤點   | 核備   |
| 移轉及歸<br>還事項 | 許可期限屆滿前 6<br>個月或終止後 30<br>日內 | 1. 提送資產歸還及移轉計畫<br>2. 負擔相關費用<br>3. 營運資產移轉及歸還、有關<br>軟體文件物品及教育訓練或<br>技術移轉等應補充規範 | 核備   |
|             | 資產歸還及移轉<br>完成後 6 個月          | 完成履約保證發還   |      |
| 其他事項        |                              | 計日延遲給付權利金  |      |
|             |                              | 每日每件懲罰性違約金   |      |

## 9.3 營運績效評估指標

### 一、營運績效評估項目

參考財政部於 113 年 7 月 29 日台財促字第 11325523210 號發布之「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」營運績效評定，研擬績效評估項目、權重、標準、分數等內容，以進行績效評估，其內容包括以下三大面向，惟經營運績效評估會認為有調整評估項目之需，得於前一年績效評估委員討論後，修正隔年的評估項目，宜於召開下次評估會議 6 個月前，以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

#### (一) 機關需求

營運資產維護管理、本年度營運計畫管理、營運場域衛生管理、營運場域安全管理、財務管理能力、政策配合度、下年度營運及財務計畫編製。

#### (二) 使用者需求

服務滿意度、客訴處理機制等。

#### (三) 社會大眾需求

契約明定社會責任履行、創新性營運管理作為。

表 9.2 營運績效評估項目及權重分配表

| 需求面向           | 配分                      | 營運績效評估項目       | 營運績效評估指標  |
|----------------|-------------------------|----------------|---|
| 機關需求<br>(65 分) | 10                      | 一、營運資產維護管理     | 1. 建築物及附屬設施維修保養情形<br>2. 營運資產管理<br>3. 歷建維護費提撥及管理情形   |
|                | 15                      | 二、本年度營運計畫管理    | 1. 契約明定營運設施投資情形<br>2. 年度營運計畫執行情形(含創意構想)<br>3. 營運管理制度執行情形<br>4. 年度營運目標預估額達成情形<br>5. 相關文化系列活動辦理情形 |
|                | 10                      | 三、營運場域衛生管理     | 營運場域清潔衛生維護情形  |
|                | 10                      | 四、營運場域安全管理     | 1. 營運場域安全維護情形<br>2. 無障礙設施規定辦理情形<br>3. 緊急災害及意外事件防範處理<br>4. 營運場域安全計畫執行情形<br>5. 國家安全及資通安全疑慮執行情形    |
|                | 5                       | 五、財務管理能力       | 1. 財務管理事項執行情形<br>2. 契約明定財務條款符合情形<br>3. 財務能力   |
|                | 5                       | 六、政策配合度        | 1. 乙方對於甲方業務配合度<br>2. 乙方對於履約督導事項配合度<br>3. 乙方對於非契約明定之特殊需求配合度                                      |
|                | 10                      | 七、下年度營運及財務計畫編製 | 1. 下年度營運計畫編製情形<br>2. 下年度財務計畫編製情形  |
| 使用者需求(20 分)    | 10                      | 八、服務滿意度        | 服務滿意度調查結果   |
|                | 10                      | 九、客訴處理機制       | 1. 客訴專線設置情形<br>2. 客訴案件處理情形  |
| 社會大眾需求(15 分)   | 10                      | 十、契約明定社會責任履行   | 1. 契約明定社區回饋執行情形<br>2. 契約明定弱勢族群關懷執行<br>3. 契約明定優惠費率執行情形<br>4. 年度環保措施執行情形                          |
|                | 5                       | 十一、創新性營運管理作為   | 創新性營運管理作為情形   |
| 總計             | 本表評估項目一至十一配分總分應為 100 分。 |                |   |

## 二、營運績效評估方法

執行機關應設置營運績效評估會辦理民間機構營運績效之評估。營運績效之評估，應自正式營運後每年辦理乙次。

## 三、營運績效評等

民間機構在許可期限內之營運績效評估評等為：90~100 分為優良；80~89 分為良好；70~79 分為及格；未達 70 分者為不及格。

## 四、營運績效評估結果

執行機關除定期與不定期執行履約查核外，於營運績效評比列等為「不及格」時，亦將要求民間機構限期改善，如屆期未完成改善，執行機關得再要求民間機構改善，並得按日處以民間機構懲罰性違約金新臺幣 5000 元整。

民間機構於許可期限內經營績效評估會評定為「營運績效不及格」者，執行機關將以缺失處理，累計達 2 次者，視為經營不善，執行機關將以違約處理。

## 五、優先定約

民間機構在許可期限內達 4 次以上評等為「營運績效良好」以上者，得於許可期限屆滿前 18 個月前檢附歷年評估報告、未來投資計畫書等，向執行機關提出繼續經營之營運計畫，其後續營運計畫，經執行機關評估合格後，得同意申請繼續定約一次，其期間以 4 年為限，民間機構若於許可期限屆滿前 18 個月，未向執行機關申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。

民間機構申請繼續定約，經執行機關審核符合優先定約之條件者，執行機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或至許可期限屆滿前 1 年雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約權，執行機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

## 六、營運績效評定程序

主辦機關除稽核民間機構提交之營運績效及品質查核紀錄外，並得藉由營運績效評定之辦理，對於民間機構之營運及公共服務品質進行控管與監督。參考財政部 113 年 7 月 29 日台財促字第 11325523210 號發布之「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」規定，就營運績效評定程序說明如下：

評估會置評估委員 5 人至 9 人，主辦機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於 1/3，主辦機關召開評估會會議，宜有委員總額 1/2 以上出席，始得開會，其中外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數 1/3，決議以出席委員過半數同意行之。

工作小組成員由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜，必要時得聘請外部專業顧問協助。評估會開會時，工作小組成員宜至少 1 人全程出席。

評估會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：(1) 案件名稱、(2) 會議次別、(3) 會議時間、(4) 會議地點、(5) 主席姓名、(6) 出席及請假委員姓名、(7) 列席人員姓名、(8) 紀錄人員姓名、(9) 工作小組報告事項、(10) 評定結果及評分彙整總表、(11) 改善及建議事項、(12) 營運績效評估項目、基準、配分權重及其適用之受評期間、(13) 其他應行記載事項。

營運績效評定結果經簽報主辦機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構，並公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。營運績效評定結果，應自公開於主辦機關資訊網路之次日起 30 日內於促參資訊網登載基本資訊。

民間機構對於營運績效評定結果如有疑義，得於收受營運績效評定結果次日起 20 日內，檢附說明與佐證資料，以書面向主辦機關申請釋疑。主辦機關宜於收受民間機構書面申請釋疑次日起 20 日內以書面回復，必要時得召開評估會會議協助處理。主辦機關逾前述期間未回復，或民間機構對主辦機關回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。營運績效評定結果依前述辦理有更改時，主辦機關應依前述規定重新通知民間機構及公開。

## 9.4 施工或經營不善之處置及關係人介入

### 一、未能履行契約之處置

在執行機關發現民間機構有未能履行投資契約之義務（例如民間機構無法於規定期限內完成對外營運作業）者，執行機關均得定期要求民間機構改善，民間機構如未於執行機關指定期間內完成改善者，執行機關得視違約情節是否重大處以一定額度之違約金，並

以履約保證金作為擔保。如民間機構仍無法改善者，執行機關得中止營運範圍之全部或一部，嚴重者甚至可以終止投資契約，並請求損害賠償，此等機制均將於投資契約中詳細規定處理程序。

## 二、改善計畫

民間機構於裝修或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、未如期營運、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約得為下列處理，並以書面通知民間機構：一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其營運一部或全部。但主辦機關依第三項規定同意融資機構、保證人或其指定之其他機構接管者，不在此限。三、因前款中止裝修或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。主辦機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理裝修、營運（促參法第 52 條）。

## 三、適當措施

公共建設之營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、未如期營運、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止裝修或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運（促參法第 53 條）。

## 四、缺失及違約處理

為因應民間機構未依約完工、未如期營運或經營不善時，得要求其於期限內改善，如屆期未完成改善，執行機關得以每日處以違約金，或代為改善（費用由民間機構支付），另民間機構如有違約之情事，將於投資契約中明訂，缺失及違約之責任，以利有效防止民間機構經營不善時，執行機關可採取適當措施因應，未來擬定投資契約之要求內容如下說明：

### （一）缺失

因民間機構違約之後果可能導致契約之終止，故民間機構違約之情事宜明確約定且該情事應足以嚴重影響本計畫之營運，始足作

為違約終止事由。故參酌國內多數投資契約草案規定，除契約中所稱民間機構之違約之事項外，均列為民間機構之缺失，以避免契約動輒即走向終止。

#### 1. 缺失之處理

參照「促參法施行細則」第 79 條規定，於民間機構有缺失時，執行機關應具體列明民間機構之缺失及改善期間、目標及屆期未改善之處理，並載明民間機構屆時仍未改善之後果。

實務上之具體作法是民間機構如有缺失時，主辦機關得要求民間機構定期改善，並以書面載明下列事項，通知民間機構：

- (1) 缺失之具體事實
- (2) 改善缺失之期限
- (3) 改善後應達到之標準
- (4) 屆期未完成改善之處理

#### 2. 懲罰性違約金之訂定及代為改善

民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，執行機關得每日處以違約金新臺幣 5000 元，並再定期命民間機構改善，如有造成主辦機關損失時，民間機構需負擔之損害賠償責任；但如缺失情形足以嚴重影響本計畫之營運時，執行機關得逕以違約處理。

於執行機關處以懲罰性違約金期間，如民間機構逾期仍未完成改善，執行機關得代為改善或以違約處理，並以書面通知民間機構。執行機關代為改善費用，由民間機構負擔。

### (二) 違約

民間機構違約事由應予契約中明訂且其違約情節應十分明確，避免雙方日後就是否違約產生爭議。

#### 1. 違約之定義

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成違約：

- (1) 未依約繳交土地租金、其契約應繳納之費用。
- (2) 未依約協助主辦機關維持公共服務不中斷、未如期營運。
- (3) 經營不善。

- (4)民間機構破產。
- (5)民間機構未經契約變更程序，擅自變更本計畫之內容。
- (6)未依約歸還及移轉營運資產。
- (7)其他嚴重影響計畫之執行且情節重大者。

## 2. 違約之處理

參照促參法第 52 條規定，民間機構違約時應賦予改正救濟之機會；並允許融資機構行使介入權。

### (1)定期要求民間機構改善

執行機關要求民間機構定期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

- A. 違約之具體事實。
- B. 改善違約之期限。
- C. 改善後應達到之標準。
- D. 屆期未完成改善之處理。

### (2)民間機構屆期未改善或改善無效時，依當時為營運期間或移轉歸還時間及實際情況，執行機關得為下列處理，並以書面通知民間機構及融資機構：

- A. 由融資機構於執行機關所定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管民間機構或繼續辦理營運。
- B. 中止民間機構營運之一部或全部。但許可期間之進行不受影響。民間機構收受執行機關之中止通知後依期限完成改善並經執行機關同意者，應於執行機關指定期限內繼續營運。
- C. 執行機關得視情節輕重要求民間機構繳納懲罰性違約金每日 1 萬元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止，如有造成主辦機關損失時，民間機構需負擔之損害賠償責任。民間機構不按時繳納懲罰性違約金者，執行機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。

a. 違反契約規定每日懲罰性違約金每日 1 萬元。

b. 營運缺失每日懲罰性違約金每日 5,000 元。

D. 解除或終止本契約。

(3) 融資機構或其指定之其他機構接管後，或民間機構中止營運一定時間（6 個月）後，持續相當期間仍未改善者，執行機關得終止本契約。

(4) 上述第（2）點之接管期間及第（3）點之改善期間，由執行機關與融資機構另行協商定之。

## 五、關係人介入

根據促參法第 52 條第 3 項規定：「民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理裝修、營運。」即所謂「關係人之介入權」之規定。故本計畫如有融資機構或保證人者，得經過主辦機關之同意，於民間機構屆期不改善或改善無效時，暫時接管民間機構或繼續辦理裝修、營運之工作。

## 9.5 接管規劃

無論依促參法第 52 條第 1 項或第 53 條第 1 項規定而中止、停止其興建或營運之一部或全部或終止投資契約時，主辦機關除得採取適當措施繼續維持該公共建設之營運外，必要時並得依促參法第 53 條第 2 項規定強制接管其營運。

按 96 年文化部公布之「民間參與文化設施接管營運辦法」，如有因促參法第 52 條或第 53 條而終止契約之情事，得依法辦理接管事宜：

### 一、經營主體移轉

主辦機關為執行民間參與文化設施強制接管營運，得自任為接管人；或委任、委託其他機關（構）為接管人，主辦機關與接管人之權利義務並得由雙方另以契約定之。接管營運之起始日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。

## 二、人事、資產安排及處置

人事方面，民間機構於受主辦機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處置，應予配合。民間機構之董事、監察人、經理人及其他受僱人員，對於接管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務；其他受僱人員，應受接管人之指揮。資產安排方面，民間機構於收受強制接管營運通知後接管前，對標的設施之資產，不得處分。受強制接管之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。

## 三、接管人財務支出劃分

接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應。但有不足時，得由主辦機關予以補助。另，接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方之接管契約或其他契約之約定。

# 9.6 組織架構

## 一、履約管理單位

依「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」履約管理原則：主辦機關辦理履約管理，應籌組適當履約管理組織，由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得視履約管理作業需求，邀請專家、學者協助，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與，以發揮橫向聯繫、協調相關內、外部資源與完備縱向行政程序功能，提升履約管理運作效率及成效，達成引進民間參與公共建設興建、營運目的。

爰此，政府機關得視需要成立履約管理專責小組，或委託專業顧問協助辦理履約管理。以下就履約管理單位之設置進行說明：

### (一) 組織架構

為降低本計畫之履約風險，建議成立履約管理專案小組，此小組主要負責監督民間機構於營運階段是否有依據合約要求事項進行，包括財會組、法律組及經營管理組。專案小組在人員選擇上，需就其專業背景，指派負責之權責，必要時亦可聘請專業顧

問。透過權責分化與監督，期能達到有效之履約管理。

## (二) 執掌項目

履約管理專責小組負責本計畫履約期間一切與契約執行有關事務，為一常設性組織，建議由主辦機關首長指派一召集人統籌本計畫履約管理事務，另指派一專責人員，執行本計畫履約管理相關事務及單一聯絡窗口，主要職掌說明如下：

1. 考量本計畫履約管理重點與模式、與民間機構溝通履約管理重點與模式、擬定履約管理計畫、履約管理表單。
2. 依契約執行本計畫履約工作，負責履約期間與民間機構之有關履約事務之溝通及履約管理表單查檢。
3. 瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難。
4. 就民間機構依契約規定所提之相關文件進行審查或備查。
5. 有關履約定期與不定期會議之執行。
6. 財務監督之執行。
7. 年度營運績效之辦理執行、協助營運績效評估會之行政及幕僚工作。
8. 協調會之行政及幕僚工作。
9. 辦理本計畫依促參法、本計畫契約及相關法律規定有關本計畫履約之所有事務。

## 二、民間機構營運組織

基於整體營運管理構想的落實，民間機構應依未來經營業務需要，規劃人力配置及組織架構，並依營運計畫書之營運時程研擬招募及訓練計畫，對人員管理及考評、福利、獎懲、人力培訓等，研擬構想計畫。

## 第十章 移轉或歸還

### 10.1 投資契約簽訂後點交規劃

#### 一、點交期程規劃

因應本計畫歷史建築舊嘉義市公所現正進行修復再利用工程及附屬設施停車場新建工程，未來本計畫委託營運範圍之土地、建物及其設備依執行機關發文通知民間機構辦理點交為主。惟辦理委託營運範圍之點交作業時，倘附屬設施停車場仍尚未完工，則民間機構應配合執行機關通知，另行辦理該附屬設施之點交作業。

#### 二、預計點交資產

預計點交資產範圍為委託營運範圍之建物、附屬設施停車場及設備。

#### 三、點交方式

執行機關應於點交前書面通知民間機構，由雙方指派代表辦理現場會勘，執行機關並應出具相關土地及建物謄本、地籍圖、建物及設備清冊、相關設備圖說、使用執照及消防檢查、相關設備保固及保養文件或記錄，按點交當時建物及設備之現況點交予民間機構，並交付相關設施之操作手冊副本，經民間機構確認內容無誤後簽收。

### 10.2 維護設施要求

- 一、民間機構依契約約定歸還及移轉予執行機關之委託營運範圍及營運資產，除雙方另有協議外，民間機構應擔保該資產於歸還及移轉予執行機關時，並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵，該資產維修狀況亦應符合製造者及當時政府規定之安全標準。
- 二、委託營運範圍及營運資產除於執行機關點交予民間機構時之資產清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構歸還及移轉予執行機關之所有委託營運範圍及營運資產，均須維持堪用之狀態。民間機構若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利

讓與執行機關或執行機關指定之第三。

- 三、民間機構於依契約期間屆滿或終止時規定歸還及移轉委託營運範圍及營運資產前，須負責處理任何因其作為或不作為所引起之任何未決之糾紛及訴訟。若執行機關因本章約定繼受民間機構資產而遭受第三人之損害賠償請求時，民間機構應負擔執行機關因和、調解、判決、行政救濟等一切應支付之賠償費用及其他有關支出。
- 四、民間機構保證執行機關不因委託營運範圍及營運資產之歸還及移轉而遭受任何損害，否則民間機構應對於執行機關所受之損害負賠償之責。
- 五、民間機構於契約期間屆滿未獲繼續營運之權利時，其有關人員之退休、資遣及相關勞資問題，應由民間機構負責依當時有關法令規定辦理之。
- 六、民間機構自契約屆滿或終止生效日起至完成歸還、移轉或點交止，應負擔委託營運範圍之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、電話、保全及其他所有相關費用。

### 10.3 資產清冊建立及管理

民間機構應自營運開始之日起，依照行政院頒布的「財物標準分類」逐項詳細登載所有資產，並應標明資產的名稱、種類、取得時間、是否有他項權利設定、使用現況及維修狀況等相關資訊。資產登錄與管理應遵循規範。此外，民間機構應依照執行機關要求的格式，編制並定期更新營運期限屆滿後需移轉的營運資產清冊。每年 6 月 30 日前，民間機構應向執行機關提交前一年度的最新資產清冊，供執行機關備查，並提供資產管理的詳細資料，包括資產的儲存情況、損耗情形。

### 10.4 資產總檢查

民間機構應依本計畫相關之契約、投資執行計畫書及相關法令之規定，於許可期限內就本計畫範圍之土地、建築及設備等營運資產，善盡保管、維修、養護之責。以下綜整相關維護時程：

- 一、民間機構於許可期限內應本契約及相關法令之規定確實進行營運資產之管理維護工作，並應於每年 1 月 31 日前，完成前一年度之管理維護工作紀錄並提交執行機關備查。

二、於重大災害發生後（如水災、颱風、地震等），民間機構應即進行設施檢查並做成勘驗紀錄，並提送執行機關。

依促參法施行細則第 91 條規定：「民間機構依促參法第 54 條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於期滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之程序、費用負擔及擇定檢查機構方式，應於投資契約明定之」。故進行資產之歸還及移轉前，民間機構須先辦理資產總檢查。另經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運，為使雙方就優先定約之規劃、財務評估及研訂繼續營運條件有評估參考基礎，於辦理優先定約前亦應辦理資產總檢查。

參考「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」，擬定資產總檢查辦理程序如下：

- 一、執行機關得於投資契約屆滿前 2 年起通知民間機構提出資產總檢查計畫，但仍應視資產總檢查及辦理優先定約作業所需時間提前或延後辦理。其中至少應載明辦理資產總檢查之檢查範圍、檢查機構、費用負擔、檢查方式、檢查程序、檢查標準、其他事項。如主辦機關認有必要時，得要求民間機構委託獨立、公正第三人擔任資產總檢查機構，並於資產總檢查計畫敘明。
- 二、執行機關核定之資產總檢查計畫，應以書面通知民間機構依核定之內容辦理檢查作業，並於檢查完成後提送資產總檢查報告。資產總檢查報告至少包含，完成檢查之資產清冊、完成檢查之資產現況及資產現況與清冊登載不符、資產損壞或功能未符投資契約約定之情形及其後續處理方案。

## 10.5 資產移轉及歸還作業規範

依促參法第 54 條規定：「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予執行機關」。促參法施行細則第 90 條規定：「本法第五十四條所稱現存所有之營運資產，指下列資產：一、主辦機關交付且屬必須返還者。二、記載於資產清冊且應移轉者。三、其他依投資契約應移轉之資產。

經執行機關審查核定後之資產總檢查報告，應以書面通知民間機構依核定結果提送資產移轉及歸還計畫。

- 一、資產移轉及歸還計畫

投資契約期限屆滿時，就營運資產之權屬進行以下規定：

- (一) 執行機關點交予民間機構之現有營運資產，民間機構原則上應歸還予執行機關。
- (二) 如有民間機構因裝修而取得營運資產營運權之部分，民間機構亦應將營運權移轉予執行機關。
- (三) 資產移轉及歸還計畫之內容至少應包含資產移轉及歸還清冊；資產使用現況、設定負擔情形及其存放位置；移轉程序、方法、期程、執行人員；投資契約約定有償移轉者，其移轉條件、計價及給付期程；資產移轉時相關稅負及費用負擔；執行點交時之注意事項等內容；其他。

民間機構應於屆滿前一定時間即提出資產移轉及歸還計畫，執行機關經審查後核定之資產移轉及歸還計畫，應以書面通知民間機構依核定之計畫辦理點交作業。除投資契約另有約定外，執行機關與民間機構應於投資契約屆滿後 30 日內辦理點交作業。確認優先定約得不受應於投資契約屆滿後 30 日內辦理點交作業之限制。

## 二、移轉及歸還營運資產標的

營運資產中除民間機構因經營本計畫另行購置且依法執行機關未取得所有權之部分外，其餘營運資產應由執行機關依公有財產相關法令規定認列其資產分類，區分為「必須歸還」及「非必須歸還」二類。

### (一) 必須歸還資產項目

「必須歸還」之營運資產，指於本契約期間屆滿或終止時，民間機構應歸還予執行機關之財產及物品。執行機關如因下列各款事由受有保險理賠時，民間機構得於履行歸還營運資產應負之義務後，檢具支出證明，於執行機關受領之保險理賠金額內，請求執行機關核實給付民間機構購買替代品之費用。民間機構對「必須歸還」之營運資產，應履行下列規定：

1. 資產清冊所列之必須歸還資產，除另有特別約定外，至少應包括執行機關交付之資產設備、依民法規定添附於委託營運範圍之裝潢或設備、民間機構為營運所應增設之資產設備以及經民間機構同意將所購置之資產設備列為必須歸還資產者，並應於資產清冊中特別標示。
2. 如因民間機構使用不當或有其他不可歸責於執行機關之事由，

導致該財物於使用年限內毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或經先行徵得執行機關同意後，以不低於原財物原有功能及品質之新品替代。

3. 財物達使用年限且已不堪使用，應依執行機關之規定辦理報廢。除依契約所列之設施設備項目編列預算予以更新外，民間機構應於執行機關要求之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能及品質之新品替代。
4. 民間機構於重置或購置財物替代品時，應於購入 15 日內無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於資產清冊。民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該等財物僅具有使用管理權。
5. 本契約期間屆滿或終止時，針對財物未達使用年限或未經報廢，民間機構應將該代執行機關管理之財物，依現狀歸還執行機關，但如有減損其效用之瑕疵，民間機構應修復或更換新品。

民間機構於契約期間內所自行購置之其他財物或設備，若已符合為不動產之重要成分者，其所有權屬於執行機關，民間機構不得異議，並不得要求執行機關補償或折價。

因本計畫委託營運範圍而獲政府補助或民間捐贈所取得之財物，民間機構應於取得後立即無償移轉所有權予執行機關，並列入資產清冊送執行機關備查。

## (二) 非必須歸還資產項目

「非必須歸還」之營運資產，指於本契約期間屆滿或終止時，民間機構無須歸還予執行機關之財產及物品。執行機關如因下列各款事由受有保險理賠時，民間機構得於履行歸還營運資產應負之義務後，檢具支出證明，於執行機關受領之保險理賠金額內，請求執行機關核實給付民間機構購買替代品之費用。民間機構對「非必須歸還」之營運資產，應履行下列規定：

1. 財物達使用年限時且已不堪使用，應依執行機關之規定報廢。民間機構無須添購新品替代。民間機構如購置替代品，其所有權屬於民間機構。
2. 除前款情形外，如本項財物尚未達使用年限，而契約期間屆滿或終止時，民間機構應將本項財物依現狀歸還執行機關，民間機構並應確保本項財物於歸還及移轉予執行機關時無滅失、無減少其

通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損其效用之瑕疵，民間機構應於歸還及移轉前更換新品或修復完畢。

3. 民間機構如使用不當或有其他不可歸責於執行機關之事由，導致該財物於使用年限內毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由保險所涵蓋，民間機構應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。
4. 除投資契約另有約定外，民間機構依第 3 款規定購置替代品時，應於購入 15 日內無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於資產清冊。民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該等財物僅具有使用管理權。

### 三、資產歸還辦理程序

1. 民間機構應於資產總檢查報告經執行機關審查核定後，依核定結果於執行機關通知之時限內提送資產移轉及歸還計畫，雙方並應依約確認「應移轉之營運資產」清冊。執行機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應配合並提供協助。民間機構應於營運期間屆滿前一定期間內自費委託獨立、公正且經執行機關同意之專業機構進行資產總檢查，勘驗其可供使用情形，並做成資產勘驗報告送交執行機關備查。
2. 除投資契約另有約定外，執行機關與民間機構雙方應於投資契約期間屆滿後 30 日內、或投資契約提前終止或解除時按執行機關指定之期限內，辦理「應移轉之營運資產」之歸還及移轉作業。
3. 除投資契約另有約定外，民間機構應於投資契約期間屆滿後 30 日內、或投資契約提前終止或解除時執行機關指定之期限內，將除「應移轉之營運資產」以外之其他設備或物品撤離。若未依限完成撤離作業，執行機關得將之視為廢棄物處理，因此所生之廢棄物處理費用，由民間機構負擔，並應賠償執行機關所受之損害，此項賠償，執行機關有權自履約保證金中扣抵之。
4. 完成資產歸還及移轉前所生之各項稅捐、規費、維修、人事、清潔、維護、保養、修繕、水、電、瓦斯、電話、保全及其他相關費用，均由民間機構負擔。
5. 民間機構於歸還及移轉「應移轉之營運資產」予執行機關時，由執行機關以書面通知民間機構依核定之計畫辦理。由雙方人員會同就「應移轉之營運資產」清冊所列之財產及物品項目，逐項進行清點；「應移轉之營運資產」如有缺損、滅失或減少其通常效

用之情形，應作成紀錄，並由雙方人員逐項確認紀錄內容。待雙方人員完成全部點交程序後，出席人員代表應於紀錄上簽名，經執行機關確認「應移轉之營運資產」均已完成點交且該資產無其他待解決問題，始認為民間機構已依約完成「應移轉之營運資產」之歸還及移轉作業。

6. 除投資契約另有約定外，雙方在完成營運資產歸還及移轉程序前，均應繼續履行其依投資契約所應盡之義務。

#### 四、移轉條件及計價

營運期限屆滿時資產移轉原則上應為無償，但如為民間機構自有設備或財產及物品係為維持本案正常營運之必要，機關得請求民間機構將該自有資產有償移轉所有權予機關，其計價方式以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準。

執行機關與民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由民間機構負擔。

#### 五、歸還移轉時及歸還移轉後之權利義務

除雙方另有同意外，原則上民間機構應確保資產於歸還及移轉時並無任何負擔；且歸還及移轉標的均可正常使用。

##### (一) 除去設定負擔

投資契約之歸還及移轉標的，如民間機構有出租、出借或設定任何債權或物權之負擔者，民間機構應於歸還及移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經執行機關同意保留者不在此限。

##### (二) 暫時繼續營運

於資產歸還及移轉完成且執行機關有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本計畫前，民間機構應依執行機關之要求，為執行機關之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護營運場所之安全。

##### (三) 技術移轉

民間機構應以移轉或授權之方式，將本計畫建設操作技術及維修相關之必要技術，提供予執行機關。

##### (四) 債權之移轉

移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人或契約相對人之同意。

##### (五) 軟體之移轉

為繼續本計畫之營運所需之電腦系統軟體、應用軟體或由民間機構建立之應用軟體，民間機構應負責按原使用方式移轉予執行機關，使執行機關得為必要之使用。

(六) 未歸還移轉物品之處置

1. 民間機構應將屬其所有、持有或占有而未移轉執行機關之物品，於執行機關所定之期限內，遷離該等物品，其費用由民間機構負擔。
2. 如民間機構於前項期限屆滿後一定期限內仍未搬離者，則視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，執行機關得逕為任何處置，並向民間機構請求處置所生之一切費用。

(七) 民間機構之擔保責任

1. 民間機構依投資契約約定歸還予執行機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於歸還予執行機關時，並無權利瑕疵或減失或減少其通常效用之瑕疵。
2. 除執行機關另有同意者外，投資契約之移轉標的無論有償或無償移轉，民間機構均應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，其維修狀況亦應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權，讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
3. 民間機構於移轉時，除法令另有規定或雙方另有約定者外，執行機關同意基於公益考量，優先僱用或委任民間機構之員工協助本計畫之繼續營運；其餘未經執行機關僱用或委任之員工，應由民間機構自行安排。

## 10.6 營運期限屆滿前之移轉規劃

所謂「營運期限屆滿前之營運資產移轉」，必係因某種履約障礙事由之發生，導致契約不能依雙方之契約目的與契約本旨履行，僅能於契約所定期限前終止契約之履行。因此須就契約終止後已履約之營運資產現狀、相關權利義務，進行移轉等相關處理，故「許可年期屆滿前之營運資產移轉」，實為投資契約「終止」之後續法律效果。

由於終止契約之事由種類繁多、發生原因各異，其可能肇因於民間機構、執行機關之一方，甚或屬不可歸責於雙方，故就後續相應營運資產移轉之程序、標的及權利義務等問題，皆應有不同的處理規範。因此在投資契約中，須就各種類型之終止事由予以詳列，並依其性質作不同資產移轉之規範處理。

## 第十一章 後續作業事項及期程

### 11.1 後續作業事項

辦理後續之前置及招商作業，包括籌備招商文件之擬訂、審核準備、公告招商資訊及舉辦招商說明會等相關事宜，詳見圖 11.1 所示。

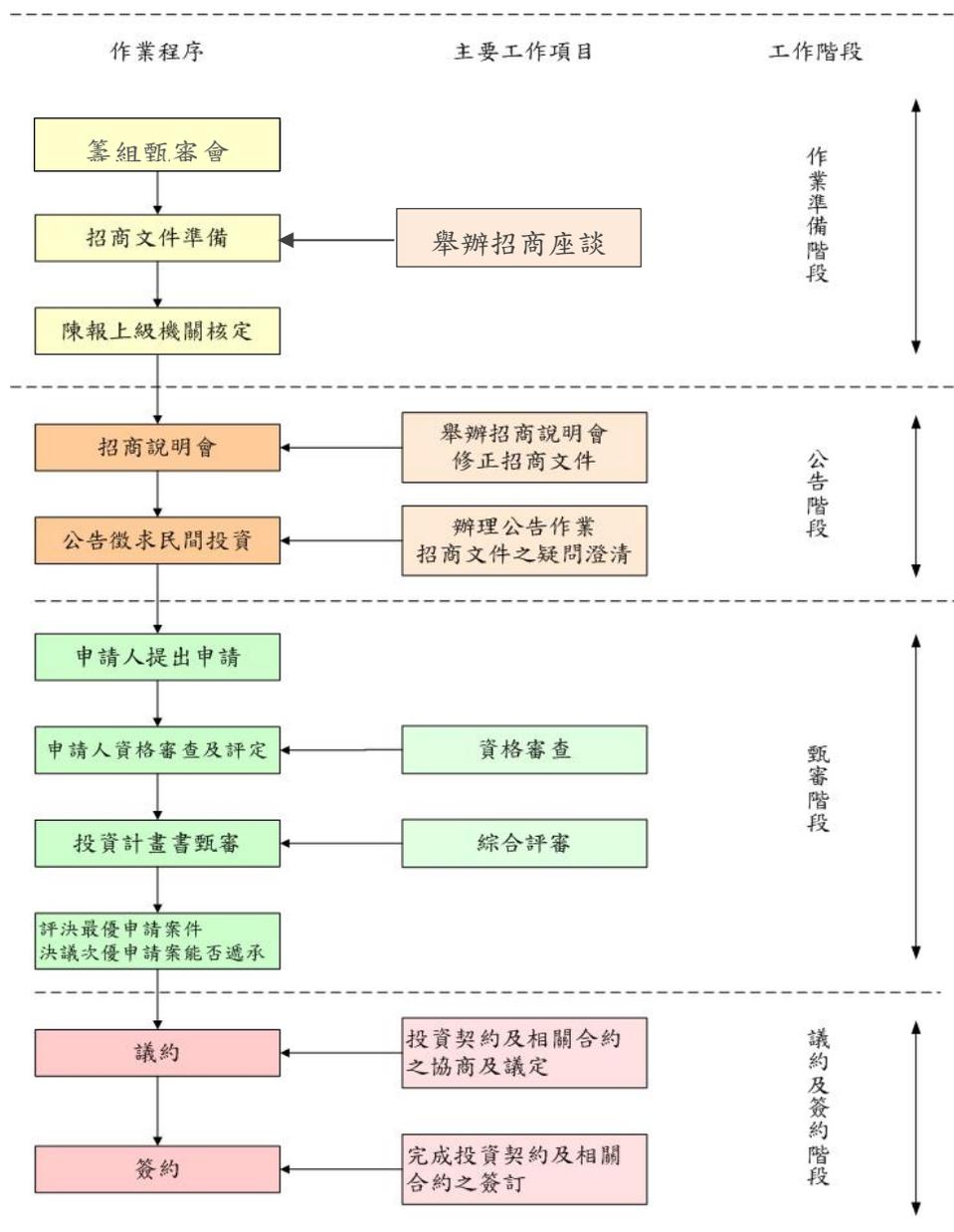


圖 11.1 招商及前置作業办理流程

## 11.2 期程規劃

後續作業預定時程如下表。

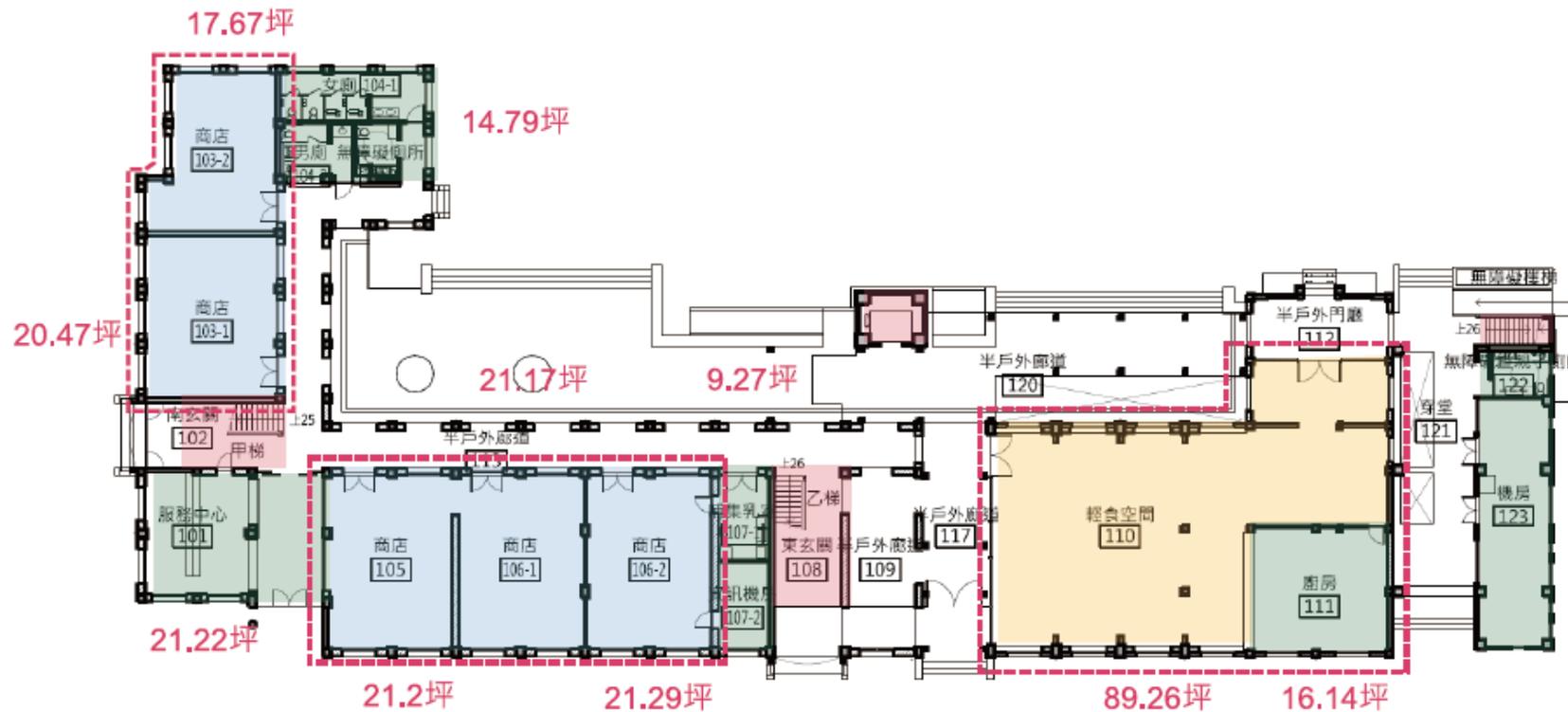
表 11.1 本計畫後續作業預定時程

| 作業階段    | 預計完成時間             | 工作內容                         |
|---------|--------------------|------------------------------|
| 招商公告    | 公告後第 10 天          | 申請人提出書面釋疑截止                  |
|         | 公告後第 20 天          | 執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告           |
|         | 公告後第 45 天<br>(截止日) | 申請文件截止收件                     |
| 資格審查    | 截止日後第 2 日          | 執行機關進行資格審查                   |
|         | 截止日後第 7 日          | 申請人提出補正或澄清文件內容               |
|         | 截止日後第 10 日         | 執行機關選出合格申請人                  |
| 綜合評審    | 截止日後第 14 日         | 執行機關完成投資計畫書初審意見              |
|         | 由執行機關通知<br>(評定日)   | 召開甄審會選出最優申請人，次優申請人，並公告綜合評審結果 |
| 完成議約、簽約 | 評定後 15 日內完成        | 最優申請人完成投資執行計畫書之修正交付，完成投資契約簽訂 |

※執行機關可依權責於必要時調整以上作業時程，並由執行機關通知申請人

# 附件一、舊嘉義市公所樓層平面圖

## 一樓配置圖



一樓樓地板面積：1379.45m<sup>2</sup> (417.28坪)

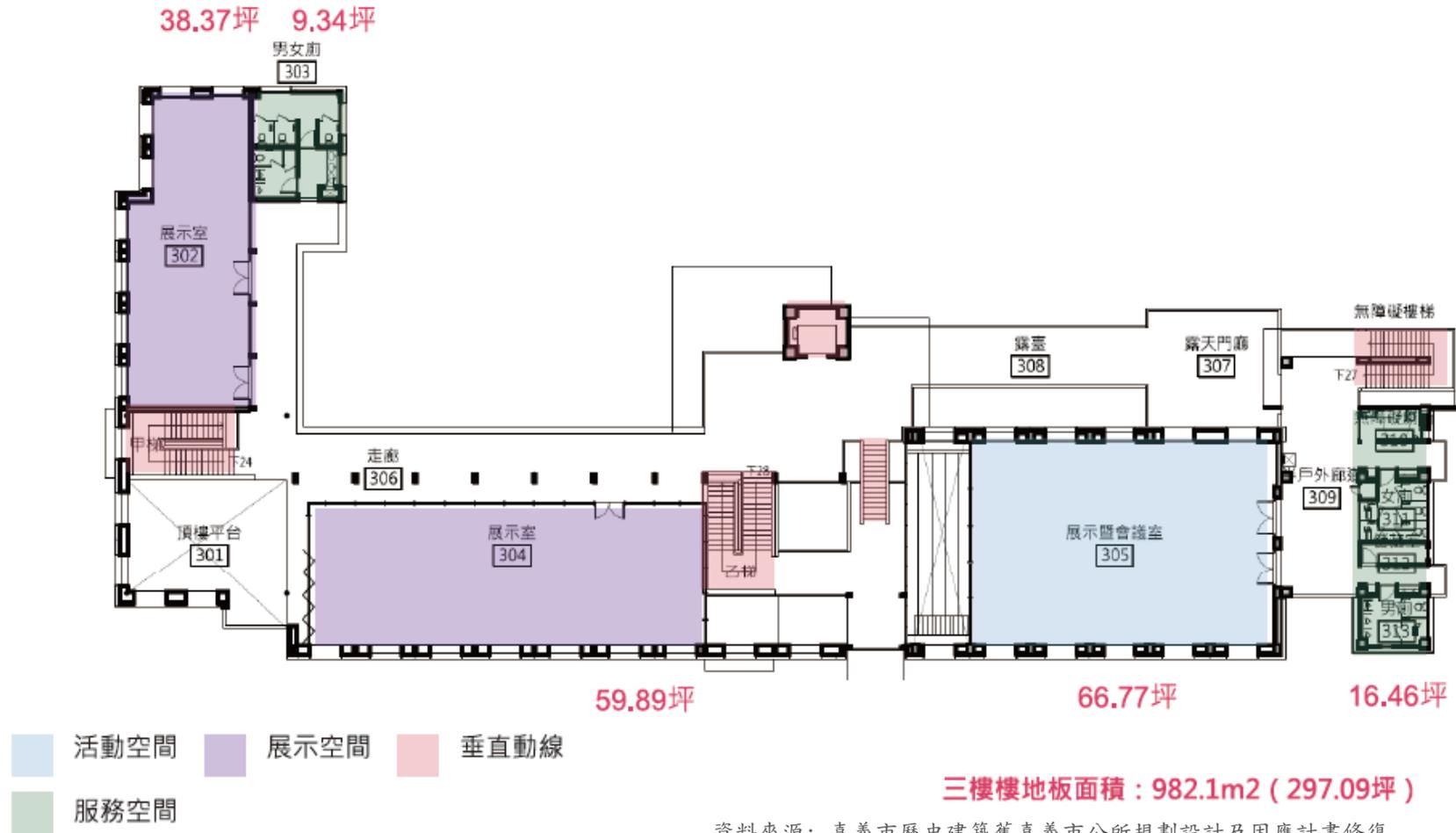
資料來源：嘉義市歷史建築舊嘉義市公所規劃設計及因應計畫修復工程建築管理土地使用消防安全因應計畫成果報告書

## 二樓配置圖



資料來源：嘉義市歷史建築舊嘉義市公所規劃設計及因應計畫修復工程建築管理土地使用消防安全因應計畫成果報告書

### 三樓配置圖 (註：三樓為嘉義市新創設計中心，非屬本計畫 ROT 範圍。)



資料來源：嘉義市歷史建築舊嘉義市公所規劃設計及因應計畫修復  
工程建築管理土地使用消防安全因應計畫成果報告書



地下一層平面圖



(三)地下一層平面圖

- 基地範圍
- 施工圍界線
- 行人優先走道



1F之B1F車坡道處設有剩餘車位指示燈指標，可提醒駕駛者可往哪樓層尋找剩餘車位。

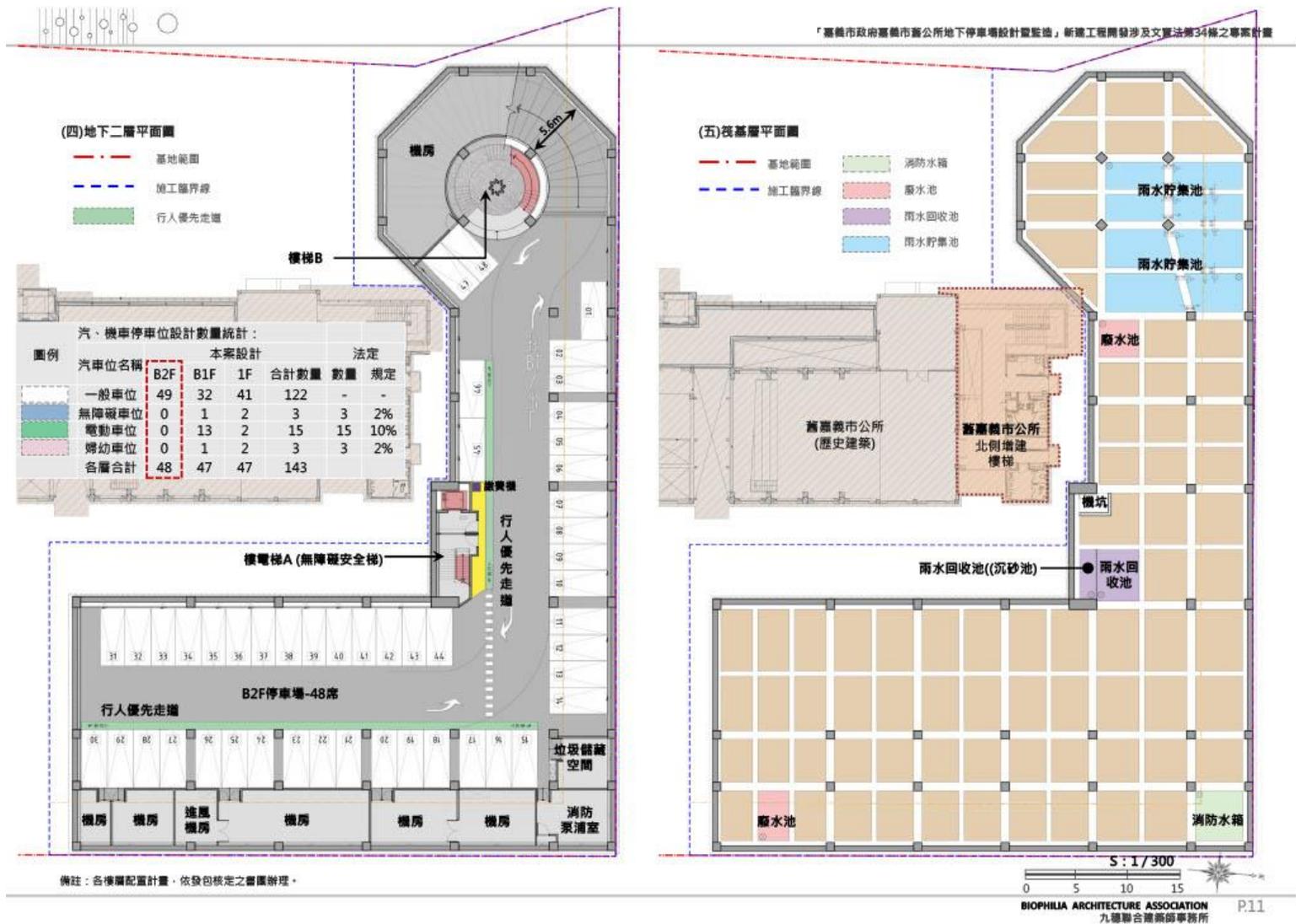


汽、機車停車位設計數量統計：

| 圖例 | 汽車位名稱 | 本案設計 |     |    | 法定   |    |     |
|----|-------|------|-----|----|------|----|-----|
|    |       | B2F  | B1F | 1F | 合計數量 | 數量 | 規定  |
|    | 一般車位  | 49   | 32  | 41 | 122  | -  | -   |
|    | 無障礙車位 | 0    | 1   | 2  | 3    | 3  | 2%  |
|    | 電動車位  | 0    | 13  | 2  | 15   | 15 | 10% |
|    | 嬰兒車位  | 0    | 1   | 2  | 3    | 3  | 2%  |
|    | 各層合計  | 48   | 47  | 47 | 143  |    |     |



地下二層平面圖



## 附件三、嘉義市公有收費停車場管理自治條例

### 第一條

嘉義市政府（以下簡稱本府）為加強公有停車場之經營管理，增進交通流暢，改善交通秩序，依停車場法第三十一條規定制定本自治條例。

### 第二條

本自治條例所稱公有收費停車場（以下簡稱停車場）係指本府規劃設置之下列停車場：

- 一、路邊停車場：指以道路部分路面劃設，供公眾停放車輛之場所。
- 二、路外停車場：指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之場所。

### 第三條

停車場之主管單位為本府交通處。主管單位應對本市公有停車場進行經營管理及考核。

### 第四條

路外停車場視停車需要，就可用之廣場規劃及利用公共設施用地，分年編列經費闢建立體或地下停車場。

### 第五條

路邊停車場之設置由本府視道路寬度、交通流量及停車需要規劃辦理。

### 第六條

公有收費停車場應由本府依區域、流量、時段之不同，擇定費率種類、收費方式、收費時間、設置地點、停車種類，分別規定並公告之，其收費標準如附表。

本府得依路邊停車場及公有路外公共停車場使用情形及所在地區停車需求，每二年得調查檢討一次；如收費時間內平均車位使用率高於百分之六十或低於百分之三十，得據以提高或降低費率種類或變更其計費時區，並應公告之。

### 第七條

停車場由本府僱用臨時人員負責收費管理；必要時，得由本府以自治事業或以公開標租方式，委託民間經營辦理。

### 第八條

路邊停車場收費如下：

- 一、開單收費時間每日八時至二十二時。停放於路邊停車場不同停車格，應分別計收。
- 二、將身心障礙者專用停車位識別證張貼車前擋風玻璃內或懸掛有身心障礙者專用車牌之車輛收費規定如下：
  - (一)領有身心障礙者專用停車位識別證或懸掛有身心障礙者專用車牌之車輛

，停放身心障礙者專用停車格，停車時間四小時以內停車費免費優待，超過四小時起停車費半價優待。

(二)領有身心障礙者專用停車位識別證或懸掛有身心障礙者專用車牌之車輛、本府核發身心障礙者停車優惠證，停放一般汽車停車格停車費半價優待。

三、汽車駕駛人應於停車日起二十日內繳費，未依規定繳費本府以郵政雙掛號併行政送達證書交寄並限期繳費，並加收必要之工本費用新臺幣五十元；逾期再不繳納，依法舉發。

四、管線單位施工、民眾辦理房屋裝修、婚喪喜慶、祭典及其他活動等需使用路邊停車場時，除應向相關單位取得核可證明外，並應於使用三日前，向本府交通處提出申請，路邊停車場使用按半價計收。工程單位道路施工完畢後應於三日內，將原停車格位恢復原狀，如未依規定申請辦理，依法舉發。路邊停車場內禁止未達汽缸排氣量二百五十立方公分之各型機車（慢）車、廢棄（無牌）車、聯結車、全聯結車、半聯結車、拖車、全拖車、半拖車、曳引車、拖架等停放，違規停放車輛依道路交通管理處罰條例第五十六條第一項第九款、第三項規定處理。

公有路邊收費停車格禁止臨時停車。

#### 第九條

路外停車場收費如下：

一、以時計算者，停車時數未滿一小時者，以一小時計算收費。停車時數逾一小時以上，其超過之不滿一小時部分，如不逾三十分鐘者，以半小時計算；如逾三十分鐘者，仍以一小時計算收費。

二、以月計算者，月票售價按計時費率乘三十天乘四小時為計算基準，但得考量地區停車供需情形酌予折扣。

#### 第十條

停車場僅供停車位，對停放車輛及車內物品，如有遺失，不負保管暨賠償責任。

#### 第十一條

車輛繳費後逾時出場，依原費率加收逾時停車費。車輛在路邊停車場停車，未依規定繳費者，依道路交通管理處罰條例第五十六條第三項、第五項規定處理。

#### 第十二條

凡連續停車逾三日未繳費之車輛，停車場應以書面通知車主限期領車繳費。逾期無故拒領時，得將該車輛拖吊移置其他處所，移置費及保管費分別依有關法令規定辦理。

#### 第十三條

路外停車場於車輛進場時應即掣據給停車場使用者收執，輛出場時應憑據出車，收據遺失經他人使用出場者，應由車輛駕駛人自行負責。

第十四條

經規劃為單側收費停車之路段，另一邊不得停車。應劃設禁停標線及設立禁止停車標誌予以管制。

第十五條

駕駛人停車應依照停車標線、標誌及管理人員之指引停放整齊，否則以違規停車論處，並不得使用遮陽防雨布套，停車如有損毀停車場所各種設備者，應照價賠償。

第十六條

公有停車場內不得有商業行為。

第十七條

停車場之收支應本自給自足原則編列年度預算決算，並得依法設立作業基金專戶存儲專款專用。

第十八條

下列車輛因執行勤務需要停放路邊停車場者，免予收費：

- 一、本府各機關之公務車（包括本市區域立法委員、議員執行公務車）。
- 二、執行勤務之義警、義消、民防人員穿著制服之車輛。
- 三、新聞記者為配合政令宣導或採訪新聞所駕駛之自有車輛。
- 四、本市各里長為服務里民所駕駛本人或其配偶之車輛。

第十九條

本自治條例自公布日施行