
目 錄

壹、計畫目的及許可範圍、期限.....	1-1
一、計畫興辦目的.....	1-1
二、許可興建營運範圍.....	1-2
三、許可興建營運期限.....	1-6
四、民間申請人資格.....	1-6
貳、興建之規劃.....	2-1
一、設施規劃.....	2-1
二、基地配置規範.....	2-2
三、建築設計規範.....	2-3
四、動線及停車規範.....	2-3
五、工程規劃.....	2-4
六、施工時程規劃.....	2-5
七、工程監督及管理.....	2-6
參、營運之規劃.....	3-1
一、營運內容要求及規範.....	3-1
二、營運監督及管理.....	3-2
三、營運績效評估.....	3-5
肆、土地取得規劃.....	4-1
一、土地取得方式.....	4-1
二、土地取得時機.....	4-1

壹、計畫目的及許可範圍、期限

一、計畫興辦目的

根據可行性評估階段之研究規劃成果，茲研擬本計畫名稱（草案）及將本計畫欲達成之政策目標及計畫定位說明如下：

（一）計畫名稱（研議中）

行政院文化建設委員會徵求民間自行規劃申請參與投資華山文化園區「台灣文化創意產業旗艦中心」興建營運移轉（BOT）計畫案（以下簡稱「本案」）。

（二）政策目標

近年來華山文化園區內陸續執行與完成包括建物修復、戶外景觀綠美化工程等作業，園區已呈現出極具吸引力之都市風貌與活力，於民國 94 年底重新開園後，先行提供藝文界及附近社區居民使用，惟就長期發展來看，國內各界對於各種規模的藝文展演場地需求若渴，華山位於台北都會首善之區，更應該以台灣「新文化的醞釀平台」自許，以更多元的觀點吸納各種不同形式、層次、領域的文化，以空間創造多元交流的可能性。

行政院文化建設委員會為配合文化園區計畫之推動，將園區西側目前刑事局借用至民國 97 年底的酒類試驗所大樓位置所在的基地納入整體規劃，並優先考量引入民間投資興建營運方式推動發展。經邀請文化產業相關學者專家，歷經多次諮詢座談，初步共識於前述基地設置「台灣文化創意產業旗艦中心」，以推動下述政策目標：

1. 整合文創領導品牌為台灣文創旗艦中心，建構國際文化交流的平台。
2. 建置台灣創意之培育及加值中心，做為本土品牌深化基地。
3. 強化與華山文化園區舊建築區再利用之機能互補關係，建構完整的創意扶植系統及展銷通路。
4. 規劃設計兼具文化體驗消費及突顯創意精神之地標建築。

(三) 計畫定位

華山文化園區擁有獨特空間氛圍，正可成為最佳的創意激盪、孕育及交流場所，極適合發展為台灣原生創意之孕育、創作之試驗場及發表空間。故建議本案結合華山文化園區獨特的舊建築空間、藝術氛圍，整合成為台灣文創產業產品之櫥窗，基地可做為創意加值中心，並由熟悉產業運作的業界來協助達成文創產品的產值化，協助開發國際通路，也勢必有兼具發表、展演等有都市活化效應的創意活動結合文化消費吸引力，以造就台灣文創產業之旗艦計畫，因此本計畫定位為：「台灣文創產業之營運中心暨品牌育成基地」。

二、許可興建營運範圍

(一) 許可開發興建營運標的物

本計畫許可開發興建營運標的物，為行政院文化建設委員會（以下簡稱「文建會」）於華山文化園區內所指定委託民間規劃興建營運之土地、建築物及土地之附屬設施及營運資產（如圖 1-1 所示）。



圖 1-1-1 許可開發興建暨營運範圍示意圖

1. 土地部分

本計畫基地座落於臺北市中正區成功段一小段 63-19 地號，總面積 2,737 平方公尺（約 827.9 坪），土地所有權屬於中華民國所有，文建會為土地管理者，其相關土地條件說明如下表：

表 1-1-1 許可開發興建暨營運範圍土地部分相關條件

地號	面積	土地使用分區	土地使用管制*	建蔽面積及容積面積*	允許使用項目*
臺北市中正區成功段一小段 63-19 地號	2,737 m ²	創意文化專用區	園區建蔽率：12% 園區容積率：60% (園區整體檢討)	以本基地地號土地面積 85% 為建蔽面積，以 6,000 坪為申請開發容積上限	1. 有關專用區之整體規劃構想、開發主體、開發經費、使用強度及使用項目等事項，由文建會及台北市政府協調確定。 2. 專用區允許部分相關附屬設施（文康、社教、餐飲、零售與其他公益性設施等）使用，惟比例不得超過百分之三十。

*註 1：基地之建蔽率 12% 及容積率 60% 係為整體園區之上限規定，故未來申請建照時需以整個園區來提送申請文件。

*註 2：以園區面積 7.46ha 計算建蔽面積為 8,952 m² (2,707 坪)，容積為 44,760 m² (13,540 坪)，由於可排除舊建築區已使用之建蔽及容積，故 44,760 m² 為允許新增容積量體。

*註 3：依照台北市都市計畫案，創意文化園區之使用項目由行政院文建會及台北市政府予以協調確定。目前已確定之允許使用項目如下：

- (1) 創意生產：創意技術資源、數位藝術
- (2) 行銷通路：工坊、展示交易、創意知識傳習、國民美學講堂、創意產品資訊、地域文化觀光資訊服務、產業工作者聯誼
- (3) 創意消費：展演設施、產業體驗工坊、產品展售、歷史資料展示、茶館、戲棚、國民戲院
- (4) 經行政院文化建設委員會認定屬於推動文化創意產業之使用項目
- (5) 創意文化專用區相關附屬設施：文康、社教、餐飲、零售與其他公益性設施等

資料來源：本計畫整理

2. 建築物部分

原建築物部分分別為中正區成功段一小段 165 建號和 166 建號兩棟（如下表），該部分將進行搬遷拆除作業，而搬遷作業由文建會協調原使用單位預計 96 年中完成搬遷作業，而在完成用地交付後，由委託開發營運之民間機構負責拆除工程，並負擔其拆除費用。

表 1-1-2 基地原建築物部分

建號	總樓地板面積	目前使用情形	搬遷拆除作業
中正區成功段一小段 165 建號	2,914.61 m ²	為 4 層樓建物，以刑事警察局為主要使用單位，包括辦公、住宿使用；其中部分空間為三個藝術社團辦公使用，包括中華民國畫廊協會、社團法人中華民國視覺藝術協會以及中華民國藝術文化環境改造協會。	96 年中完成搬遷作業，配合本案用地交付於民間機構後進行拆除工程
中正區成功段一小段 166 建號	222.53 m ²	為 1 層樓建築，目前為偵察隊辦公使用，部分空間作為檔案儲藏室以及停車場。	

資料來源：本計畫整理

(二) 許可開發興建營運權限

本計畫依促參法第 8 條之規定，提供土地、建築物及基地上之附屬設施及營運資產（以點交時之財產清冊為準）許可民間機構開發興建暨營運，委託興建營運期間土地管理單位仍為文建會，以設定地上權方式供民間機構興建營運之權利，並負維護管理之責。建築物及營運設備於委託營運期間屬民間機構所有，並於營運屆滿或契約終止時移轉文建會。

委託開發營運之民間機構應負責管理、維護本會所交付之土地、建築物、基地上之附屬設施及營運資產，應負擔受託營運衍生之各項規費、維修、行銷、人事、稅捐（包括房屋稅、營業稅...等費用）及因該委託開發營運之民間機構違反法令所應繳納之罰鍰等費用。

(三) 委託開發營運項目

本案委託開發興建營運為文化創意產業等，因此其主體設施及停車服務設施之開發、營運及管理作業都將由委託開發營運之民間機構負責，而範圍說明如下：

1. 主體設施允許事業項目

將以提供文創產業之事業空間為主，包括培育及體驗空間，因此文創產業之範疇皆為允許進駐之事業，其允許進駐事業範圍如下：

表 1-1-3 主體設施允許進駐事業

允許進駐事業	說明
視覺藝術產業	係指從事繪畫、雕塑及其他藝術品的創作、藝術品的拍賣零售、畫廊、藝術品展覽、藝術經紀代理、藝術品的公證鑑價、藝術品修復等之行業。
音樂與表演	係指從事戲劇相關業務（創作、訓練、表演）、音樂劇及歌劇相關業務（樂曲創作、演奏

允許進駐事業	說明
藝術產業	訓練、表演)、音樂現場表演及作詞作曲、表演服裝設計與製作、表演造型設計、表演舞台燈光設計、表演場地(大型劇院、小型劇院、音樂廳、露天舞台等)、表演設施(劇院、音樂廳、露天廣場等)經營管理、表演藝術經紀代理、表演藝術硬體相關服務(道具製作與管理、舞台搭設、燈光設備、音響工程等)、藝術節經營等之行業。
文化展演設施產業	係指從事美術館、博物館、藝術館(村)、音樂廳、演藝廳經營管理暨服務等之行業。
工藝產業	係指從事工藝創作、工藝設計、工藝品展售、工藝品鑑定制度等之行業。
電影產業	從事電影片製作、發行、映演及電影工業等之電影週邊產製服務等之行業。從事電影發行之行業應歸入 8520(電影片發行業)細類。
廣播電視產業	係指凡利用無線、有線、衛星或其他載具，從事廣播、電視經營及節目製作、供應等之行業。從事廣播電視節目及錄影節目帶發行之行業應歸入 8630(廣播節目供應業)細類。
出版產業	係指從事新聞、期刊雜誌、書籍、唱片、錄音帶等具有著作權商品發行等之行業
廣告產業	係指從各種媒體宣傳物之設計、繪製、攝影、模型、製作及裝置等行業。獨立經營分送廣告、招攬廣告之行業，亦同。
設計產業	係指從事產品設計企劃、產品外觀設計、機構設計、原型與模型的製作、流行設計、專利商標設計、品牌視覺設計、平面視覺設計、包裝設計、網頁多媒體設計、設計諮詢顧問等之行業。
設計品牌時尚產業	係指從事以設計師為品牌之服飾設計、顧問、製造與流通等之行業。
創意生活產業	以創意整合生活產業之核心知識，提供具有深度體驗及高質美感之產業。
數位休閒娛樂產業	數位休閒娛樂設備(如 3DVR 設備、運動機台、格鬥競賽機台、導覽系統、電子販賣機台、動感電影院設備)
	環境生態休閒服務(如數位多媒體主題園區、動畫電影場景主題園區、博物展覽館)
	社會生活休閒服務(如商場數位娛樂中心、社區數位娛樂中心、示範型網路咖啡廳、親子娛樂數位學習中心)
建築設計產業	係指從事建築設計、室內空間設計、展場設計、商場設計、指標設計、庭園設計、景觀設計、地景設計等之行業。

資料來源：本計畫整理

2. 允許複合式經營項目

允許進駐之複合式經營包括文康、社教、餐飲、零售與其他公益性事業等，包括下列所述，惟使用比例上不得超過總申請容積樓地板 1/2。

- (1) 提供文創產品展售、展演之事業。
- (2) 提供基地就業職工及外來人員消費性、服務性之事業。
- (3) 經文建會同意並符合都市計畫土地使用項目規定之事業。

三、許可興建營運期限

(一) 開發營運許可期限

委託興建營運許可期間共計 30 年，包含興建期及營運期，說明如下：

1. 興建期間

興建期為 2-2.5 年年，期限內第一階段（6-12 個月內）委託開發營運之民間機構需完成整體建築規劃設計、都市設計審議作業及招商作業；第二階段（18 個月內）包括原基地建築拆除工程、大樓興建、驗收及安檢、以及開幕營運等作業。

2. 營運期間

營運期間為 28 年，即完成興建後，由委託開發營運之民間機構開始營運。

(二) 委託興建營運其滿之優先定約規劃

1. 依據：

依據促參法第 54 條：「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、歸還予主辦機關。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先定約，委託其繼續營運。前項營運績效評估辦法應於契約中明定之。」

2. 作法：

- (1) 委託開發營運之民間機構申請優先繼續營運之定約權，須於營運期屆滿前 2 年限內提出評估報告、績效說明，主辦機關之專責單位將於期限內完成審議及決議。
- (2) 於委託經營期屆滿前 1.5 年限內，經評估營運績效為良好者，於委託經營期限屆滿時，得由主辦機關研訂繼續營運之條件，由原委託開發營運之民間機構申請優先定約權，經通過文建會營運評鑑後簽定營運契約，每次簽定營運契約須以 10 年為期，並以二次為限。
- (3) 30 年後的文創產業變動情形難以預期，應保留未來協商續約的彈性。惟續約評鑑單位、標準、時機、方式等，必須在第三階段徵求投資人審查前公布（此依促參法有關民間自提申請計畫之相關規定）。

四、民間申請人資格

(一) 民間申請人之用語說明

1. 民間申請人：指依本政策公告及初步審核作業需知規定申請參與本案者。
2. 最優申請人：指通過最後審核評定為最優申請案件之民間申請人。
3. 次優申請人：指通過最後審核評定為次優申請案件之民間申請人。
4. 民間機構：指與本會簽訂委託興建營運契約之民間申請人。

(一) 申請人之組成

委託開發興建營運機構申請人之組成須符合下列條件之一者，得申請參與本案：

1. 單一申請人或企業聯盟：

- (1) 公司：應為依我國公司法設立之單一公司、企業聯盟。(由兩家以上公司以共同合作方式組成之企業聯盟；以企業聯盟方式申請者，其成員應包含授權代表公司與一般成員，並分別指明，企業聯盟代表所為一切行為，對企業聯盟各組成成員均有拘束力，企業聯盟各組成成員均應對政府負連帶責任。)
- (2) 法人：包括財團法人、公益社團法人。(法人登記證書影本、主管機關核准設立人立案之證明文件影本、申請接受委託辦理之董事或理事會決議會議紀錄。)
- (3) 外國法人：得證明公司合法組織存續營業之文書，如公司執照影本、營業執照影本、其他特許執照影本、主管官署證明函、或公司登記資料證明文件影本等(法人資格證明文件須經該公司所在國公證人及中華民國駐外機構認證)。

2. 申請人(包括企業聯盟申請人之領銜公司)，必須為文化創意產業 13 項業別範疇之一。(有關文化創意產業業別範疇，依經濟部「數位內容產業及文化創意產業優惠貸款要點」第六點規定)

3. 單一公司申請人、企業聯盟領銜公司不得更換，並為未來投資公司之當然發起人。

(二) 申請人財務

1. 單一公司、企業聯盟或其他法人之申請人主要成員須提出最近三年經合格會計師簽證之財務報表（如成立未滿三年，則為所有年度）。
2. 單一公司申請人、企業聯盟申請人之授權代表公司，須最近三年無退票或重大喪失債信之情事，並提出無退票紀錄證明文件。

（三）專業人員要求

本案評選之民間申請人得提供參與本案之專業領域人員，包括品牌經營、國際策展、商品開發及智慧財產權法等專業領域，提出之專業領域人員應具備該領域三年以上工作證明。

（三）甄審出最優申請人後之要求

甄審出最優申請人後，需籌組新公司為民間機構：

（1）單一公司

單一公司申請人於獲得本案最優申請人資格後，須另行籌設新公司，設立專責部門、單位，負責興建營運本案，俾利於本所對其營運財務監督。

（2）企業聯盟

企業聯盟申請人於獲得本案最優申請人資格後至與文建會簽訂興建暨營運契約前，應完成民間機構籌組或設立登記，成為開發興建暨營運本案之新設公司，以興建暨營運本計畫。

貳、興建之規劃

一、設施規劃

(一) 設施規劃基本要求

1. 主體設施

依據可行性評估之定位及空間規劃內容，初步將引入活動項目訂定為文創品牌營運中心、創作工作室及後製工作室、創投及藝企媒合服務中心、創意交流發表廣場(展演及展銷中心)、台灣文創學校及藝企俱樂部、數位創作體驗館。上述設施內容名稱得由民間自行定義，惟設施規劃須符合本案基本需求。

本基地「主體設施」為充分反映本案計畫定位，達成政策目標，設施內容要求如下：

- (1) 文創品牌營運中心：必須提供文創品牌營運中心空間需求，負責策劃營運本旗艦中心及整合營運相關文創資源的任務，發揮跨界合作效益。
- (2) 創作工作室及後製工作室：供被遴選出來有潛力的創作者，做為創作及實驗的培育地，包括創意工作者之個人或團體工作空間，及後製作空間。並須配合提供空間使用之租金優惠方案。
- (3) 創投及藝企媒合服務中心：提供文創產業周邊服務、技術支援之產業及非營利組織進駐，例如創意經紀公司、法律服務、策展、整合行銷…等，促使創意或創作者能被發掘其潛力、鑑定其價值與規劃其扶植策略。須配合提供空間使用之租金優惠方案。
- (4) 創意交流發表廣場(展演及展銷中心)：配合文創產業舉辦相關之創意發表與論壇，並依各產業需求規劃不同型態創意展演發表會場(至少一座 200 席多媒體專業展演廳、100 席多媒體會議廳、及其他中小型會議及研討室等。
- (5) 數位創作體驗館：提供一般非創作者來體驗數位創作過程及啟發數位創作興趣。需透過趣味性、數位化互動設施，呈現寓教於樂的數位創作教育意義。數位創作體驗館為本案指定之回饋計畫內容，使用面積至少在 300 坪以上。

(6) 其他文創培育及體驗之相關設施：由民間申請人自行研提設施構想。

以上各項之容積樓地板面積和必須大於民間申請人所提規劃構想總容積樓地板面積之二分之一。

2. 附屬設施

下列附屬設施內容名稱得由民間申請人自行定義，惟設施規劃須符合本案基本需求。

(1) 文創產品展售、消費空間及其他設施服務：得設置（不限於）文創產品展銷、主題餐飲、Coffee Shop 等服務設施，空間規劃設計需能呈現生活品味之體驗消費，以複合經營方式提供文創產業精緻的展演及展售空間，以促使附屬設施內容需與主體設施有相容性。此項設施容積樓地板面積和不得多於民間申請人所提規劃構想總容積樓地板面積之二分之一。

(2) 設置地下停車以提供本基地使用為主，須依「台北市土地使用分區管制規則」規定，規劃設置充足停車位。惟地下停車場面積依法不計入容積樓地板。

(二) 土地使用項目認定

依「變更臺北市中山北路、忠孝東路、新生南路、長安東路所圍地區（華山地區）都市計畫（細部計畫）案」相關規定，創意文化專用區之土地使用項目由文建會與台北市政府協調確定。故本案民間機構所研提之規劃構想涉及土地使用項目部份，由文建會認定後負責與台北市政府協調。

二、基地配置規範

1. 基地配置規劃以臺北市中正區成功段一小段 63-19 地號之地籍範圍為原則。
2. 基地主要人行出入口之設置以面臨園區或南側道路為原則，以連結園區空間及沿街人潮。
3. 基地西側為住宅區，規劃配置時應考量兩者之間之互動介面，以建立良好社區關係。
4. 本基地西側應自建築線退縮 2 公尺建築，以留設公共開放空間。本基地留設公共開放空間總面積至少須達基地面積之 15%。

- 5.本基地除留設之公共開放空間應按前項相關規定辦理外，其建築物及法定空地應予綠化，並應依「臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點」規定辦理。
- 6.民間申請人應依「台北市樹木保護自治條例」研提基地內及周邊緊鄰樹木之保留或移植計畫，並於簽約後由民間機構負責辦理。樹木移植區域以華山文化園區內為限。

三、建築設計規範

(一) 建物量體

為求園區整體景觀之調和，新建量體之總樓高以不超過煙囪（45m）為原則。

(二) 建物造型

- 1.建物主要立面應強化其地標性，以突顯文化創意產業營運中心暨品牌育成基地意象，吸引南側主要幹道忠孝東路的人潮及車潮，提昇其能見度，文建會得保留最後設計審查及修改之權利。
- 2.建築設計須說明與華山文化園區既有舊建築群及空間紋理之融合概念。
- 3.建議建築外表採影像螢幕呈現，除提供與市民互動功能外，並可配合園區藝文活動作為策展平台。
- 4.夜間照明應能運用燈光表演，增加創意及趣味性，並塑造其自明性。
- 5.除上述規範外，尚須符合台北市都市計畫、都市設計、建築法及「華山地區都市設計管制要點」實施管理，未來申請建築時，須經台北市都市設計暨土地使用開發許可審議委員會審議通過，始可核發建築執照。

四、動線及停車規範

車行及人行動線以區隔規劃為原則，本案建築人行出入動線規劃應與華山文化園區整體動線規劃相銜接。

1.主要人行動線

人行動線應延續基地周邊活動最頻繁之忠孝東路線性商業帶，並可連接基地東側之廣場開放空間及北側核心廣場，以與整體園區活動產生連結。

2.主要車行動線為基地留設西側道路

由於基地西側之住宅區目前正進行都市更新規劃作業中，並將本基地西側道路納入更新範圍中；經查本基地西側道路之所有權人為國有財產局，土地使用分區為商業區，因此為確保未來本計畫開發後，車行動線可經由該道路進出，避免因該道路納入更新後失去既有道路功能，而使基地之車行動線需改經由基地東側進出，屆時將造成基地及園區人行動線、活動進行的嚴重干擾。建議採二途徑之一來處理：

- (1) 文建會先行與國有財產局協調該道路能提供文建會納入創意文化專用區使用。若取得國產局同意，將先辦理該筆商業區土地變更都市計畫後，再協調國產局撥用。
- (2) 協調都市更新團體及市府相關都市更新審議單位，陳請在審議更新概要計畫時，留設社區與本專用區共用之車行出入道路。

惟若西側國產局所屬既有道路無法保留，則由本基地西側必須自基地境界線向內退縮 8m，以自行留設車行及地下停車出入道路需要的部份。西側不提供車行及地下停車出入道路需要的部份，則保持自基地境界線向內退縮 2m 之指定建築線。

3. 裝卸貨服務動線

基地內提供創意工作者、藝術家、辦公人員等裝卸貨需求，規劃裝卸貨服務動線，應避開基地主要活動發生時間進行裝卸貨行為，並以基地退縮留設之西側道路進出。

4. 停車動線

為避免本案汽機車出入影響主要道路車流及影響公共開放空間之品質，本基地停車空間應予以地下化處理；其地下出入口位置須以不干擾華山文化園區內部動線為原則，並不得設置於忠孝東路側。規定汽機車停車動線由基地退縮留設之西側道路進出。

五、工程規劃

(一) 工程規劃設計前置作業

1. 本計畫進行規劃設計前，應由委託開發營運之民間機構進行基地基本調查工作，包括地質鑽探、地形測量與相關公用事業單位洽談供水、供電等作業。

- 2.地質鑽探及地形測量應由相關合格之技師簽證，並經文建會派員參與會測及確認後，使得依其內容進行規劃設計工作。
- 3.完成基地各項相關工程調查後，委託開發營運之民間機構應依照本計畫的規劃原則，自行辦理細部設計及規劃作業。
- 4.委託開發營運之民間機構應擬具施工計畫書報文建會同意後始得開工。

(二) 設施工程規劃

本計畫施工工程規劃應包括結構體工程、景觀綠化工程、榕樹原地保留或遷移工程等，應由委託開發營運之民間機構根據自行辦理之規劃設計藍圖，在經文建會所確認同意後，進行下列工程：

1. 結構體工程

本案建議規劃地上 10 層，地下 2 層，以樓層高度而言，不必然要以鋼骨結構興建，若為降低營建成本，以鋼筋混凝土構造興建即可。惟尚須配合未來建築創意引入之執行方式進行考量，並需依據公共建築要求之綠建築相關法規辦理。

2. 景觀綠化工程

本案工程應考量基地西側與住宅區之介面，加強景觀綠化；而基地內之大榕樹，應納入整體工程技術評估及規劃設計，並提出解決方案，以塑造基地整體之綠化景觀美質。

六、施工時程規劃

(一) 基地調查、規劃設計及審議請照期程

委託開發營運之民間機構應於簽約後一年內完成建築基地之相關調查工作、整體規劃設計、都市設計審議及建照請領、消防水電審查等相關作業。若不可歸責於民間機構因素需要展延時，必須於屆期限一個月前徵得本會同意並取得同意函。

(二) 施工期程

委託開發營運之民間機構應於取得建築執照後，18 個月內完成建物主體工程，並取得該部分之使用執照。都市設計審議及建照申請等為其他相關單位之權責，非主辦機關或民間機構能控制，故此處建議以通過建照申請之後 18 個月之內完工取得營運所有相關執照，並開始營運。

本案預期民間機構以簽約後一年內取得建照，加上實際施工期約 18

個月，總計 30 個月，即 2.5 年，惟仍期民間機構能縮短時程，以簽約後 2 年內營運為目標。

表 2-6-1 施工興建時程規劃預期表

單位：月份數

開發時程	作業內容	第一年		第二年					
		6	12	3	6	9	12	15	18
第一階段： 建築規劃及設計審議（6~12 個月）	基地調查、建築規劃設計	■							
	都市設計審議作業		■						
	建照請領			■					
第二階段： 施工、裝修、驗收階段（18 個月）	建築結構體興建			■	■	■	■	■	■
	建築裝修工程（水電、空調、消防）							■	■
	使用執照請領								■
	消防安檢及驗收								◆

七、工程監督及管理

（一）依據

促參法第 53 條：「民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、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，中止其興建、營運一部或全部。三、因前款中止興建或營運，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。」

（二）作法

1. 本案工程施工管理將由委託開發營運之民間機構自行辦理施工管理與監造事宜，但文建會則負有監督管理之責，委託開發營運之民間機構應擬定施工計畫書，經文建會審核認可後方可施作，文建會將指派相關業務人員負責本案興建期間有關工程品質、進度及環保的督導與不定期查驗之工作。
2. 工程監督及管理單位由文建會或得由授權之專責單位執行，專責單位如園區經營管理基金會或諮詢管理委員會等，名稱及任務應明定於委託興建營運契約中。

3. 施工進行時，儘可能降低施工中對既有環境的影響，例如施工圍籬之範圍、非施工人員之管制及隔離措施，並妥善規劃材料、機具之推置場地。
4. 施工車輛線、材料之搬運等動線，應事先規劃，並配合指揮、各類告示牌及警示標誌之設置，以維護施工現場及周遭環境之安全。
5. 原有建物拆除部分，應採低噪音拆除，並依據不同施工階段進行道路維護、噪音及震動之管制。
6. 營建廢棄物之清運、施工車輛清洗措施、防塵屏及防塵措施之設置等。

參、營運之規劃

一、營運內容要求及規範

(一) 經營最低要求

1. 本案須於簽約日起兩年內取得全部之建築使用執照並開始營運。
2. 本案「創作工作室及後製工作室」引進文創產業培育之個人、團體單位進駐使用以5年為原則，以促進資源有效利用。民間申請人須研提至少包括進駐使用面積及租金、管理費等相關負擔標準，民間機構對進駐標準之變更，須經主辦機關文建會審查同意。
3. 本案應對「創投及藝企媒合服務中心」之進駐單位提供優惠租金方案，並須至少保留容積樓地板面積200坪供文創產業相關之非營利組織租用。
4. 民間機構每年應於本旗艦中心主辦或協辦200人以上國際文創會展或論壇至少4場。
5. 民間機構每年應於本旗艦中心主辦或協辦本土創作聯合發表會展至少4場。
6. 本旗艦中心每年應開設教學課程時數至少在1,000小時以上。

(二) 其他要求

為確保本案公益性，除下述回饋要求外，由申請人自提其他回饋計畫做為申請人審核評比項目。

1. 民間機構須負責數位創作體驗館的設備建置、營運管理，並提供門票優惠方案。
2. 保留專業展演會議廳10天（或30場次）/年之時段供文建會免費使用。保留使用之細節由文建會與最優申請人協商。
3. 其他有助於華山文創園區整體發展或文創產業發展之創意回饋方案。（例如部份獲利之回饋以信託基金方式投入華山文化園區建設或獎助文創產業等）

(三) 經營構想內容要求

民間申請人提出之經營構想內容至少應包括下列內容：

1. 營運目標與策略

須基於營運前提(如文化創意產業發展之政策方向、發展需求、定位)、營運環境以及民間申請人之特性，提出未來營運目標以及營運策略，具體說明如何透過本計畫之營運協助推動文創產業之發展。

2. 營運管理組織及運作計畫

民間申請人需依據所提出之營運策略和各項管理規約(原則性條文)，規劃未來數位媒體、影音或出版大樓之管理組織；內容至少包括組織架構、各組織單位人員組成方式，以及各組織單位之職權。

3. 環境、建築與設備管理維護計畫

基地環境、建物與設備之管理維護目的在於維持本案之正常營運，故管理維護計畫之內容至少應包括建材維護(如牆壁油漆、屋頂防水層、外牆清洗...等)、設備維護(如發電機、高壓設備、空調設備、照明設備、隔音設備、消防設備、中控設備、電梯設備、資訊設備及停車設備...等)、基地環境景觀維護(草坪修剪、植栽養護..等)等。

4. 意外事件處理措施

針對意外或不可抗力事件(如水電中斷、天災、颱風、地震、電梯困人、火災、水災..等)，民間申請人應擬定風險管理及保險計畫。

5. 相關費率標準與調整機制

本案目的在於結合民間經營與整合文創產業發展，原則上由民間申請人依市場供需狀況自行訂定調整，以增加營運上的彈性。惟「創作及後製工作室」、「創投及藝企媒合服務中心」及「數位創作體驗館」等要求研提租金優惠方案及優惠門票之空間，其租金費率標準及調整機制必須由最優申請人與文建會協商訂定。

二、營運監督及管理

(一) 監督方式

1. 遵照相關法令規範

- (1) 主辦機關文建會將依據促參法、國有財產法及文建會頒訂之各項作業規定及其他相關法令、興建營運契約等，管理、監督委託開發興建暨營運之民間機構。
- (2) 有關機關亦得依據相關法令規定管理、監督委託開發興建暨營運之民間機構。

2. 得成立專責單位

為有利本案之監督管理、統一事權及後續合約之執行，文建會得成立專責單位，負責督導民間機構營運事宜。專責單位如園區經營管理基金會或諮詢管理委員會等，名稱及任務應明定於委託興建營運契約中。

3. 定期審核財務報表

- (1) 主辦機關文建會將就民間機構所提送之當年度事業計畫、前年度主要股東持有股份比例、須移轉之資產清冊及經聯合會計師查核簽證之財務報告書等資料進行備查。其中事業計畫內容應包括包含當年度預定之經營項目、經營內容、預期收益等項目。
- (2) 主辦機關文建會在許可營運期間，得委託專業機構或會計師，於必要時協助辦理民間機構財務查核工作。檢查時將通知民間機構於規定期限內提出帳簿、表冊、傳票、財務報表等供主辦機關或委託機關查核。

4. 定期檢查營運資產

- (1) 主辦機關文建會將要求民間機構依政府頒行之「財務標準分類」逐項登載須移轉之營運資產目錄，並註明資產名稱、種類、取得時間、他項權利等，提供予主辦機關備查。
- (2) 主辦機關文建會將規範民間機構應於每年提送前年度之設施管理維護工作紀錄，並由主辦機關進行查核。

(二) 營運缺失處理

1. 民間機構於營運期間如有經營不善或其他重要情事發生，文建會將依相關法令規定或所簽訂營運契約，要求民間機構定期改善。文建會將於要求民間機構定期改善時，載明以下事項：
 - (1) 改善期限
 - (2) 改善後應達之標準
 - (3) 屆期未完成改善之處理
2. 營運期間本案之受託經營業者或進駐廠商，如有違反投資營運契約及相關

法令之規定，文建會將視同為民間機構之缺失並要求定期改善。

- 3.民間機構如屆期不改善或改善無效者，經文建會同意後得由融資機構，暫時接管或繼續辦理營運。

(三) 設施管理與維護

1.設施之管理維護

(1) 一般情形

民間機構將就本案內興建及受委託之所有設施，如營業空間、停車場、公共開放空間等設施，負責維護與管理，明確之範圍及項目於雙方簽訂地上權契約時一併協商之。

民間機構對於委託興建之營運設施有修繕義務，並應於投資營運契約有效期間內，保持其合約約定使用收益之狀態，民間機構所支出之費用已經文建會於計算本計畫權利金時通盤考量，於許可年期屆滿時民間機構不得就此部分之費用再向文建會提出任何主張。

(2) 特殊情形

如有因天災、人禍之不可抗力事由造成重大損失者，民間機構應立即採取補救措施，除外文建會將依有關法令協助民間機構，以利本案儘速恢復正常營運。

(3) 財產之保管維護

民間機構應依國有財產法、行政院頒定事務管理手冊相關規定，以及文建會要求之格式製作財產及物品清冊，於許可期間每年定期送交文建會。

2.費用負擔

(1) 一般維護費用

營運期間本案由民間機構興建營運之各項營運設施之修繕，將由民間機構負責並負擔一切費用。

(2) 保險費用

民間機構應就營運期間之營運資產投保相關保險，如火險、財產綜合險、營運中斷險、公共意外險、雇主意外責任險..等，以確保營運期間之經營業務順利執行。

三、營運績效評估

文建會將針對本案之營運績效辦理定期績效評估，以瞭解民間機構是否有按照經營管理計畫執行或是否有違約情事，同時作為本計畫許可營運年限屆滿時，民間機構是否有繼續經營的優先定約之依據。

(一) 評估方法及程序

1. 評估方法

有關民間機構營運績效之評估，由文建會所成立之營運監督及管理專責單位辦理之，並自本案正式營運之次一年度起，每年度辦理營運績效評估乙次。

2. 評估程序

由文建會所成立之專責管理單位，依契約中所訂定之評估辦法，進行本案營運績效評鑑，並作出督促改善及獎懲之決議。

(二) 評估資料與項目

1. 評估資料

- (1) 民間機構依文建會要求所提供之必要資料。
- (2) 文建會例行監督及督導記錄，以及民眾或廠商透過各種管道主動反應優良或缺失之案件。
- (3) 專責管理單位進行調查或實地勘驗所得之資訊。

2. 評估項目

- (1) 年度營運計畫之執行情形（空間出租率、使用率、辦理文創活動次數及參訪人次、文創教學課程舉辦情形及學生數等）。
- (2) 相關契約履行情形。
- (3) 設備維修情形（包含公安檢查紀錄）。
- (4) 滿意度調查（包含場地租用人、進駐單位、參與活動之消費者、申訴案件之處理情形...等）。
- (5) 政策配合度（如文創產業推廣活動之配合辦理情形、創作者之優惠措施...等）。
- (6) 下年度營運計畫。

(三) 評估結果

1. 績效結果

民間機構之年營運績效評估平均得分在特定標準以上者，文建會應於營運期間屆滿最後一年以前，通知民間機構得申請優先定約，其期間及相關內容由雙方另行議定之；民間機構若於接獲通知之特定時間範圍內，未向文建會申請優先定約，視為放棄優先定約之權利。

2. 經營不善之評估標準

連續兩年評估為營運績效評估標準以下時，視為經營不善。

肆、土地取得規劃

一、土地取得方式

基地為完整一筆土地，地號為台北市中正區成功一小段 63-19 號，面積約 2,737 平方公尺(約 827 坪)，屬於國有土地，國有財產局已將整個華山文化園區土地包括本計畫基地之管理單位登記為文建會，未來將以設定地上權方式提供民間機構使用，以協助政府推動文化創意產業之發展，故本計畫案無土地取得的問題。

惟引進民參與興建營運計畫通常時間長達數十年，為確認國有財產局對本計畫基地無其他使用或處分之計畫，未來在招商公告前，由文建會正式函請國有財產局函示本基地委託民間興建營運之辦理意見，作為計畫推行之依據。

二、土地取得時機

(一) 依據

促參法第 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资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。」

(二) 作法

- 1.文建會擬將本計畫之土地以設定地上權方式，提供委託開發營運之民間機構開發利用。
- 2.地上權存續期間為自地上權設定日起計算，至許可期限契約期滿或終止時為止。
- 3.地上權設定登記：文建會與委託開發營運之民間機構雙方將會同向轄區地政機關申請辦理地上權設定登記。
- 4.土地之點交：文建會與委託開發營運之民間機構雙方應於簽訂投資契約及由民間機構繳清土地租金，並辦妥地上權設定登記後，會同點交土地及相關資產（以點交財產清冊為準）。

5. 委託開發營運之民間機構取得本案土地及其地上權後，需依核准之興建暨營運計畫內容，投資、興建暨營運各項設施。

(三) 辦理時程

文建會應與委託開發營運之民間機構完成議約、簽約後三個月內，將本基地以設定地上權的方式，交付與委託開發營運之民間機構開發利用。