

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創意文化園區文化創意產業旗艦中心興建營運移轉計畫案」

釋疑內容回應說明

項目	問題說明	主辦機關說明
許可 年期	1.本 BOT 案之許可年期(包含興建期間及營運期間)為 30 年,是否可能放寬為 50 年。	在本計畫政策公告文件中已明定本計畫許可年限係以興建營運契約簽訂日起 30 年(含興建期及營運期)為限,並規劃優先定約權條件(以十年為一期,並以二次為限),故目前並無延長許可年限之規劃。
	2.本 BOT 案之許可年期是否能放寬,不包含興建期。	
園區界面 協調	3.本 BOT 案於興建期間有須與 ROT 或 OT 廠商協調事務,是否由政府負責協調,又廠商不遵守協調結果,造成 BOT 廠商之經濟損失,可否請求補償。	<p>關於園區內協調事務構想,說明如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本會為協調整合華山創意文化園區內各 ROT、BOT、OT 案之興建、整建及營運事宜,得指定專責單位負責園區內各專案之營運管理,包括活動策劃、進駐事業經營商之管理監督、營運財務稽核等。專責單位現階段由本會指定,未來透過 OT 案、ROT 案、BOT 案以回饋方式成立非營利性組織負責相關事務。 2.目前園區專案管理事務係由本會第一處二科擔任業務單位,倘若未來本案民間機構於興建期間須與 ROT 案及 OT 案協調事務,可函送本會辦理。 3.倘若本會與華山 BOT 案民間機構就本計畫執行相關事項發生爭議時,應本於誠信原則,先以協商方式解決。如無法以協商方式解決,得提送協調委員會決議之。關於協調委員會之成立及協調辦法,將於本案再審核階段進行討論。
設施規劃 基本需求	4.本 BOT 案之主體設施須提供為「文創產業」之事業空間,有關「文創產業」之行業認定可否有明確標準參考,又是否能與政府現行之商業司營業項目及主計處之行業標準對照。	在本計畫政策公告文件所述明之文創產業,係指經濟部九十三年十月二十六日公布「數位內容產業及文化創意產業優惠貸款要點」第六點規定文化創意產業十三項業別範疇。
	5.提供予「創作工作室及後製工作室」、「創投及文創產業媒合服務中心」的租金優惠方案,是否有明確的行業別規定及租金優惠參考標準。	<p>關於「創作工作室及後製工作室」、「創投及文創產業媒合服中心」的租金優惠方案,說明如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.在本計畫政策公告文件所述明之文創產業,係指經濟部九十三年十月二十六日公布「數位內容產業及文化創意產業優惠貸款要點」第六點規定文化創意產業十

項目	問題說明	主辦機關說明
		<p>三項業別範疇。</p> <p>2.民間申請人可於規劃構想書中提出租金優惠方案構想，但具體租金優惠方案仍須待再審核階段與最優提案人協商並於簽訂之契約中列明，往後民間機構於營運執行計畫書中另提出詳細之措施，並經由本會核備後實施。</p>
	<p>6.如果興建供國內外文創人士短中長期進駐之住宿設施及工作室，如類似國際藝術村之設施，是否合於合約規定之創作工作室？</p>	<p>關於創作工作室及後製工作室，說明如下：</p> <p>1.創作工作室及後製工作室之規劃應符合政策公告文件中規定，倘若申請人認為供創意工作者之個人或團體工作空間，應含部分住宿設施（僅供進駐創作者使用，不對外營業），且其類型與目前台北國際藝術村一致，並符合本計畫基地之土地容許使用項目，經本會核備後，即可執行。</p> <p>2.但旅館(一般旅館、商務旅館、觀光旅館、或商務住宅)因非屬本案主體設施及附屬設施，且不符本計畫基地之土地容許使用項目，故不允許於本計畫基地開發。</p>
	<p>7.所謂停車位滿足園區需求，是指要增設多少個汽車停車位及機車停車位？超過興建成本是否由文建會支付？行人出口位於 BOT 基地範圍外由誰負擔取得土地使用同意書？</p>	<p>關於停車服務設施規劃，說明如下：</p> <p>1.除應滿足 BOT 案之法定停車需求外，亦應同時滿足園區（ROT 案、OT 案）之法定停車需求，配置足夠的停車位。ROT 案及 OT 案所應配置之法定停車位數量，由二案之民間機構提出。</p> <p>2.前述停車位之設置地點及工程成本分攤等權利義務，本會將於本計畫再審核階段與最優提案人另行協商之，並納入再公告期間本會最低功能及效益需求內。</p> <p>3.停車場之行人出入口如位於本計畫範圍內，則由本計畫民間機構負責，倘若位於 ROT 案範圍內，則由 ROT 案民間機構負責。</p>
	<p>8.本案容積應該是用容積移轉之概念進行，唯容積移轉程序應由文建會於規劃審核期間進行，不然未來正式簽約時由民間廠商以一案基地進行都審及建照申請時，將一併檢討 63-3 及 63-43 地號上之相關設施，如雨污水、燈光、植栽等，將可能涉及增加設施才能符合都審標準，並且增加工程經費。</p>	<p>1.本計畫容積係就整體華山創意文化園區進行檢討，而非容積移轉，在此先行述明。</p> <p>2.關於都市設計審議部分，未來民間機構應依台北市都市設計審議相關規定辦理。</p>
	<p>9.以目前台北市類似規模建物估計，工期約 30 個月（含建照、興建、建照申請、室內裝修），尚不包括興建</p>	<p>關於相關申請及興建期限規定，說明如下</p> <p>1.民間機構簽約日起 1 年內完成台北市都市設計審議並取得建築執照為原則，若不可歸責於民間機構因素需</p>

項目	問題說明	主辦機關說明
	計畫審查通過（約六個月）及都審（三個月），以目前公告之二年興建期，勢必無法於期限內完成。如果無法達成興建期要求，合約是否有調整機制？	<p>要展延時，必須於期限屆滿一個月前提出向本會申請展延。</p> <p>2.民間機構於通過台北市之都市設計審議及取得建築執照後二年內，完成工程施作，並取得營運所有相關執照及開始營運。</p> <p>3.倘若未來民間機構無法於前述期限完成相關作業，如非歸責於其因素，於再審核階段會有協商機制討論有關興建營運契約展延期限條款。</p>
	10.以本案基地內建蔽率、容積、限高計算，幾乎所有基地內及周邊樹木都需要移植，由松菸文化園區之經驗，申請及審核之單位均為台北市政府下屬機關，移植工作花費五年半才完成，未來移樹勢必將嚴重影響興建期程，是否可以由文建會執行樹木移植工作，完成移樹作業以後再進行基地交付？	<p>關於樹木保護及移植規定，說明如下：</p> <p>1.在政策公告文件中，係已考量申請人在基地配置及建築規劃應具有獨特之構想，因此由申請人提出樹木保護及移植計畫較為恰當。</p> <p>2.倘若未來民間機構無法於簽約後1年內完成相關審議作業，如非歸責於其因素，於再審核階段會有協商機制討論有關興建營運契約展延期限條款。</p>
營運基本要求	11.所謂國際會議的定義是什麼，多少外國人參與之會議才算國際會議？如未能達到公告條件中所要求的活動，罰則為何？	<p>關於國際文創會展或論壇之規劃，說明如下：</p> <p>1.本計畫政策公告文件中僅要求民間機構應舉辦具有國際性質之文創會展或論壇，並未要求國外人士參與人數，在此先行敘明。</p> <p>2.關於未來民間機構無法達到此項基本要求之處理原則，本會於再審核階段協商時，將會討論興建營運契約缺失及違約處理條款。</p>
回饋計畫	12.指定之「數位創作體驗館」為回饋計畫之一部份，此部份之經營性質為營利或非營利？假如為營利，是否有其他限制。	本會於政策公告文件中指定數位創作體驗館門票優惠方案為回饋項目之一，至於數位創作體驗之營運構想係開放由申請人於規劃構想書中提出，並未規定其經營性質。
權利金	13.營運權利金計算係採營業額之比例，倘營業收入包括銷貨等其他收入，是否不論何種收入性質，皆依總額計算。	<p>關於營運權利金計收方式，說明如下：</p> <p>1.在本計畫政策公告文件中已說明營運權利金之計收方式，其中變動權利金係採營業額扣除營業稅抽成方式辦理，抽成比例由申請人於規劃構想書中提出。</p> <p>2.日後本計畫營運權利金之計算基礎應由民間機構提出經營方式以認定營業額並經會計師簽證後之財務報告為準。</p>
	14.轉投資子公司之經營收入，是否須納入合併營收計算營運權利金。	<p>關於轉投資子公司部分，說明如下：</p> <p>1.民間機構之成立須符合促進民間參與公共建設法第 4 條規定：依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契</p>

項目	問題說明	主辦機關說明
		<p>約者，前述公司之定義依行政院公共工程委員會 96 年 12 月 24 日工程技字第 09600486880 號係指本公司(公司法第 3 條第 2 項：「本法所稱本公司，為公司依法首先設立，以管轄全部組織之總機構」)。</p> <p>2.關於民間機構依投資契約所取得之權利，除為促進民間參與公共建設法第 51 條或第 53 條規定，且經文建會同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。</p> <p>3.至於民間機構如欲轉投資成立子公司，經營園區外事務，於再審核階段協商時，再行討論。</p>
既有建物	15.刑事局單位使用現有建物時，是否涉及爆破物實驗或是法醫鑑識工作，未來文建會進行建物移交時，是否會負責清空室內所有雜物？	未來本會與民間機構簽約後，係就計畫基地範圍內進行現況點交，並依規定完成既有建物報廢相關程序後，由民間機構進行拆除作業並負責拆除費用。