國立臺灣大學校務發展規劃委員會校園規劃小組

114 學年度第 7 次委員會會議紀錄

會議時間：115 年 4 月 22 日(三) 12 時 20 分至 13 時 15 分
會議地點：禮賢樓 302 會議室

主席：王根樹召集人
委員：廖文正總務長(寧世強組長代理)、葛宇甯教授、許聿廷教授、丁宗蘇教授、陳惠美教授、吳文中教授、胡哲明教授(請假)、黃國倉教授(請假)、童心欣教授(請假)、彭立沛教授(請假)、邱啟新教授、黃舒楣教授、曾保彰先生、研協會李浩廷同學、學生會黃冠凱同學(陳立凡同學代理)、學代會蔡朝翔同學。
諮詢委員：葉德銘教授(請假)。
列 席：藥學系 林君榮系主任；總務處醫學院總務組 張伯碩組長、莊亞婷幹事；寰宇國際財務顧問有限公司 陳季敏副總、鄭立忠經理、吳曉倩專員；湛合工程顧問有限公司 范淑敏副總、翁鈺婷經理；總務處營繕組 寧世強組長；總務處經營管理組 胡湘婷組長、蔡承璋組員；總務處事務組 林烜慶股長、阮偉紘資深專員。
校規小組：吳莉莉資深專員、吳慈葳行政專員、彭嘉玲行政專員。
記錄：吳莉莉

壹、報告案

一、確認 114 學年度第 6 次校園規劃小組委員會會議紀錄

- **決定**：同意備查。

二、藥學館興建營運移轉(ROT)案可行性評估報告
（提案單位：總務處醫學院總務組）

- **提案單位說明與簡報：**（略）
- **委員及各單位意見：**

藥學系：

(一) 藥學館對於藥學系有很深的意義，本系對本案樂觀其成。

(二) 本系關心本棟空間在保存藥學發展歷史與商業規劃的比例，本案已納入考量。期望校方支持。

召集人：

本案ROT性質特殊，與本委員會相關的部分主要在於建物修繕與空間使用。本棟為歷史建築，依文化局文資審議修復，且不涉及外觀改變；而ROT權限在總務處，因此，以報告案形式向委員會報告，與會意見提供醫學院參考。

委員：

(一)本案大規劃方向沒有問題。早期醫學院校友會對本館的期待朝向博物館規劃，目前相關部分為2樓的展示空間，惟尚未有明確的比例。建議早點納入反映大家共識的原則，有助於學校與廠商後續討論。

(二)法務部機關宿舍以ROT修復後，新加坡廠商進駐販賣高價咖啡，引發輿論對文化局的責難。本案引入商業內容，也請同時考量與主題相關的社會責任，減少過度商業化疑慮。

召集人：

(一)販賣高價位餐飲類似的案例還有東美苑、桌藏等ROT。委員所提供後續思考。

(二)本棟的再利用，自楊校長任內便開始討論作為藥學博物館的方向。請醫學院說明文化局對於修復再利用的討論情形。

委員：

(一)有關空間使用部分。空間使用項目是否已經定調或由進駐廠商自行發揮？建議訂定各個項目的原則，如：樓地板比例、公益服務內容如醫學院展示空間等，後續較容易規範廠商。另外，小型表演館的需求性？是否為提供商業服務經營運用。

(二)有關廠商資格部分。建議在招標需求書上可以思考廠商的財務組成與空間使用項目、座位數、販售價格換算之財務營收，藉此了解商業價格。即便有高檔營業項目，也可考慮平價區域。

召集人：

歡迎委員提供有關場地使用的意見。ROT部份非校規會權責，僅供醫學院參考。

總務處經營管理組：

(一) 可行性評估報告書內容沒有問題。規劃單位於可行性評估階段訪談的15家廠商中僅有一家有意願，但該廠商未有經營古蹟歷建相關經驗。本組提供古蹟歷建先期規劃與招商經驗供參考。興建期目前評估3年，依本組經驗，文資

程序的興建期，如早期的大院子需要5年，近年較小規模的案件也需要3.5-4年才完成所有修復程序，請參酌調整。

(二) 興建期租金按地價稅訂定為1%，主要用來繳交國有土地委外經營產生的地價稅。112年文資法修正後，古蹟歷建免繳房屋稅和地價稅。所以，醫學院可考量興建期租金以象徵性收取，因為廠商在興建期間完全沒有收入，需投入挹注1億多元的成本修復歷建，因此，調整後對於廠商誘因較大。

(三) 權利金計收，規劃於開始營業後每年計收1%。計算廠商於第19年後始能由虧轉盈，若自第4年開始收取權利金，將使廠商的資金壓力大，也較無法滿足學校想要的公益性。

(四) 租金計收範圍將水溝與花圃也列入範圍內。因這些空間無法營利，所以，本組承辦之類似案件會將其列為廠商認養範圍，不列租金計收範圍。

召集人：

學校的古蹟歷建ROT案，在租金部分盡量採優惠措施，目的即希望進駐廠商能夠照顧好建物，學校營收利潤為次要考量。

委員：

未來使用可能包含教育推廣、博物館等，本棟建物尚未建設網路光纖，未來若有學術用途需引進光纖，引進點為旁邊的女生宿舍，請預為埋設管線，未來較易達成網路建置。

召集人：

(一) 建議參考市長官邸、校友會館的經營模式，提高廠商場地使用的潛在收入。主要收入來源包括舉辦記者會和發表會，提供各式活動的使用場地。藥學館的營運若作為會議室，對周邊場館的場租會造成影響，將衝擊城中校區社科院、公衛學院、醫學院等類似空間，建議思考將來的使用定位。

(二) 建物修繕部分依照文化局文資審議。本案主要關心場地使用的部分，一方面能夠維持廠商基本收益，一方面維持學校文教機關的公益性，其實並不容易，總區已有幾處廠商經營困難。

總務處醫學院總務組：

藥學館修復再利用計畫送文化局時，已就再利用方向進行討論。文化局不希望過度商業化。所以，設定1樓為餐飲業，2樓包含展示空間、小型表演場，幾乎達一比一的比例。展示空間包含舊藥學館文物典藏，小型表演場提供學生樂團使用。在經過促參公司試算後，發現一比一的使用比例過於樂觀，無法達到自償。加上訪問潛在進駐廠商，如果太多公益空間，會降低投資意願。所以，會把修復再利用送文化局的部分以促參分析整合，後續會再和文化局溝通商業與公益空間比例的搭配，以廠商能夠自償為前提。

寰宇國際財務顧問有限公司：

(一) 促參法相對較有彈性，委員提到有關公益比例、價格平民優惠、社會責任事項，會根據調查結果與修復再利用要求，落實到招商文件裡，請廠商提出投資計畫書時針對這幾個要項做說明，確保維持公益性與達到公共服務的基礎。

(二) 會參考學校案例，調整興建期租金。營運權利金初期對民間投資壓力確實比較大，會再評估是否採級距式收取，在前5-10年為低比例，成本較回收後再回到1%的條件，或是再高一些的模式，讓廠商在投入與收益之間取得平衡，也能維持我們想要的公益性。

寰宇國際財務顧問有限公司：

補充權利金的部分。招商階段可考慮優惠折扣跟廠商提出的公益範圍比例，例如：設定50%為公益空間的情況下，鼓勵投資廠商比例往上拉，給予權利金優惠，做契約上的搭配，這部分後續再與醫學院討論。

湛合工程顧問有限公司：

(一) 補充修復的部分。評估修復年期3年是參考案例所訂定，也同意先進所提文資修復具高風險，可能因不可預期因素致修復期間拖延過久。依照可行性評估試算至少需有27年營運期，可能設定保障營運年期，過去的經驗是納入合約保障。

(二) 剛剛所提高價項目，在文化局管理的文資館舍的供餐甚至有達1萬元以上的價位，主要在於文資維運成本高。贊同文資空間應與一般民眾分享，但本案不同，其他許多案例是由政府修復後再委託民間經營，目前手邊有一個案子，僅需投入4千萬營運成本，便乏人問津。就本案來說，一般經營文資的廠商不可能挹注這麼高的資金，目前有一家經營貴校空間的廠商有意願，實屬難得。也因為古蹟歷建空間不好使用，因應AI發展趨勢將朝向展中有店、店中有展，將展示包含在生活裡面。後續再和文化局討論，是否可開放藥學相關研發廠商進駐。

總務處營繕組：

(一) 簡報內容有關修復經費與時程，時間軸第一個階段應修正文字為「規劃設計及因應計畫」，最後階段「使用執照申請」應修正為「使用許可申請」。

(二) 直接工程無障礙設施是否包含增設電梯？依臺北市政府規定，電梯工程無法併入再利用附屬設施，必須另外申請建照、使照，因此作業程序會拉長。依本組辦理經驗，電梯工程整備加上安裝，大概需要1年，請納入興建期時程與相關費用計算，反映到自償率。

召集人：

(一) 吸引潛在意願廠商的重點在於廠商投入成本是否可以回收，目前計畫期程假設30年，請規劃單位與學校討論根據過往經驗如何訂定，評估用什麼方式降低廠商財務疑慮。

(二) 感謝寰宇公司訪問了15家廠商，目前僅有一家廠商有意願，也請了解該案的經營年期訂定方式供本案評估，並和廠商討論。

(三) 此外，規劃單位提到藥學領域或藥廠基於情感的因素可能有意願進駐，類似捐款贊助方式修復後得以使用空間，這個部分的潛在對象請藥學系協助。

(四) 如規劃單位所提古蹟歷建修復經營困難度極高，依個人參與過校內幾個文資案件的經驗，雖經過評選、簽約，但最終仍未能成案，房屋依然閒置，的確兩難。期待本案能做好，對學校、藥學系都有益處。是否有可能申請文化局補助，或是醫學院、藥學系進行募款，但不在今天的討論範圍。

(五) ROT案件運作複雜。後續請醫學院與經營管理組保持聯繫，提供建議。也可請教校規會委員與城鄉所幾位參與文資ROT案件的老師。

決定：洽悉。

貳、臨時動議（無）

參、散會（下午 13 時 15 分）