

太平區聯合行政中心興建工程計畫

110-114 年

選擇方案及替代方案成本效益分析報告

臺中市太平區公所

中華民國 109 年 10 月

一、計畫內容及預期效益：

(一) 計畫內容：

1. 現有太平區公所辦公廳舍建於民國 69 年，歷經 921 地震後，主體結構及安全出現疑慮，多處樓地板及牆面有裂縫及油漆剝落、滲水等情形，目前外牆及地下室樓梯間以鋼梁支撐補強。其次，因本區人口數急遽增加，原民國 69 年辦公廳舍竣工時，當時本區人口數僅為 6 萬多，目前太平區人口數已達 19 萬 4 仟人，名列全市第四，預計於 109 年年底突破 20 萬人口數。由於人口急湧及新興大型社區如雨後春筍般出現，並且帶動商機，連帶各大型消費中心、連鎖餐飲店及服務業已在本區爭相設立據點。而員工人數亦已從 50 人增加至 173 人，故辦公廳舍空間嚴重不足，而狹隘的辦公硬體空間及動線也導致民眾洽公時擁擠，洽公停車空間也極為缺乏。
2. 本計畫案預計興建地下 2 層、地上 5 層，以符合節能減碳、綠建築認證以及智慧建築認證等，並結合在地人文觀點、性別平等意識等現代化建築物為目標。此外，本興建計畫預計可容納約 200 人辦公空間及規劃地下室及平面停車空間為共約 100 停車位及 80 機車位，並規劃為太平區公所辦

公及市民公共托育空間、多元化商業空間等。

3. 為了提供太平區民更方便的服務，本興建計畫用地位居太平區與市政核心區之重要道路上，且位居太平區中心點並鄰近臺 74 快速道路，不論是洽公或大型集會皆具備交通動線順暢方便及停車場空間充裕等優勢，不僅整合了行政資源，也同時創造了共享開放親民、便民的概念，也讓民眾來到公家機關洽公更為便捷。

(二) 預期效益：

1. 太平新建行政大樓除公所外，並將公共托育空間一併納入行政大樓規劃，不僅整合了行政資源及開放親民空間等概念，也讓民眾來到公家機關洽公更為便捷。而共享開放的行政園區，除了能夠加強在地民眾洽公服務機能性，也減少民眾奔波洽公的不便，並提升服務市民品質也必定能改善民眾洽公觀感，預計新行政大樓完工後，能夠提供優質環境給民眾利用，並擴大整合了本區各項行政辦公機能。
2. 新建行政大樓也加強了同仁上班及民眾洽公停車便利性，因舊有廳舍周遭交通動線不便利路寬狹隘且車流量高，而地下 1 樓及 2 樓共可停放汽車 100 位、機車 80 位，其位處太平區祥順路一段及中山路車流匯集處交通便利且車流順

暢。

3. 本興建計畫也將大禮堂面積規劃約 600 平方公尺的大型集會及活動空間，不僅視聽設施完善空間充足，並能夠提供各項會議及區政活動等約容納活動人數 300 人的高度運用機能性。

二、計畫投入總經費：

本興建計畫案總經費為新臺幣 4 億 6,830 萬元。

三、選擇方案及替代方案成本效益分析：

(一) 選擇方案：

本計畫選定太平區豐中段 37 地號新-文中 3 預定地之部分土地作為興建計畫用地，該筆土地坐落位置東側為祥順路一段及北側為中山路三段，均為太平區主要道路上，屬於大台中生活圈重要道路系統之一，且鄰近台 74 快速道路，相當符合本區各項居民洽公環境需求。經市府民政局於 106 年 1 月 19 日召開「本市太平區文中三用地擬規劃興建太平區新建辦公大樓跨局處研商會議」經研商後同意由原教育局經營之豐中段 37 地號提供作為新建辦公廳舍用地，並依據內政部 109 年 2 月 26 日內授營都字第 1090803626 號函都市計畫委員會審議通過都市計畫用地變更為機關用地，內政部於 109

年 5 月 27 日內授營都字第 1090025417 號函核定後，經臺中市政府 109 年 6 月 9 日府授都計字第 1090139183 號函公告發佈實施本案機關用地都市計畫主要計畫在案。

(二) 替代方案：

1. 由於本所廳舍歷經 921 地震後主體結構及安全出現疑慮，且現址洽公環境、硬體設施及週遭交通動線狹隘，對於民眾洽公環境及同仁工作環境皆不妥適；並且多次由本區里鄰長於擴大區務會議中反映事項以及本區議員於議會議程中提出新建大樓之建議，本案確有另地新闢大樓之需求。
2. 本案計畫用地除由市府民政局召開「本市太平區文中三用地擬規劃興建太平區新建辦公大樓跨局處研商會議」研商後，同意由原教育局經管之豐中段 37 地號提供用地外，並且向內政部提送「臺中市太平地區都市計畫部分學校用地變更機關用地」個案變更，業經內政部審議核定並由臺中市政府公告發佈實施在案，本興建案用地已完全取得。
3. 考量廳舍新建實為百年大計，應秉於前瞻思考，將未來因應人口增加及業務擴充性納入規劃，且本案預定基地位於太平區核心地段，若將未來需求納入評估，土地效益能充分利用，亦可能增加日後區政業務便利性，因此以現行規

劃之新建大樓計畫已為最佳方案，無其他可替代方案。

(三) 成本效益分析：

1. 土地價值分析

興建計畫基地位於太平區豐中段 37 地號部分用地，規劃使用約 9,000 平方公尺，依據 109 年 1 月公告現值計算，本計畫用地現值為 1 億 7,280 萬元；市府民政局於 106 年 1 月 19 日召開「本市太平區文中三用地擬規劃興建太平區聯合辦公大樓跨局處研商會議」經研商後同意由原教育局經管之豐中段 37 地號提供作為新建辦公廳舍用地，共節省 1 億 7 仟萬餘元之購地經費，用地取得大幅節省公帑。



2. 管理成本分析

新建廳舍將綠建築及智慧建築相關設備納入規劃，符合節能、環保之辦公大樓，使建築物之管理更具人性化與智慧化，可延長建物壽命，達到節省能源、節約人力的效果，進而節省水電及人力經費支出。

3. 社會效益分析

新建太平區辦公大樓優化辦公空間，提昇民眾洽公體驗及服務的品質，擴大並整合提昇行政效能，周圍交通便利性、方便停車及強化周遭環境生活機能，加強辦公廳舍的服務效能。

4. 營運成本分析

本興建大樓規劃地下室停車場二層，並藉由臺中市公有停車場管理基金的挹注，減低市庫支出負擔。且本興建大樓完工後，鄰近週遭商圈及區民停車空間需求高，依停車使用者收費原則下，將停車場收入置回臺中市公有停車場基金，亦能夠增加基金收入回饋，也能為市庫增加收入。

5. 多元化目標效益分析

本興建計畫納入市民公共托育空間及商場進駐規劃，透過用地位於交通動線匯流處之便，除了讓有托育需求的家長能有

完善的托育環境外，若週遭民眾有商場購物及停車需求需求，也能夠享有便利的公共空間能使用。

四、財源籌措及資金運用：

(一) 財源籌措：

依據臺中市政府 109 年 8 月 31 日府授主一字第 10902048991 號函，經市府召開 110 年度臺中市總預算案第二次預算審查會審查核定，本案總經費為新臺幣 468,300 仟元，其中其中市庫負擔 330,000 仟元，公有停車場基金支應新臺幣 138,300 仟元。

(二) 資金運用：

本興建計畫案執行期程自 110 年起至 114 年，需求總經費預估為新臺幣 468,300 仟元，各分年分期預估所需經費臚列如下：

1. 經臺中市政府核定 110 年分年經費為 1,200 萬元，作為本案委託規劃設計作業費用。
2. 111 年預估所需經費 131,000 仟元。
3. 112 年預估所需經費 210,000 仟元。
4. 113 年預估所需經費 92,130 仟元。
5. 114 年預估所需經費 23,170 仟元。