

## 臺中市委託研究「臺中市殯儀館遷建或現地重建整體規劃」成果報告摘要

本專案計劃主要是針對台中市殯儀館目前使用需求進行現況資料調查及分析，並量化推估未來台中市殯儀館使用需求量，以了解未來台中市死亡人口與殯儀館使用量的趨勢，進而作初步規劃分析。以下為所獲得的結論，分為民間參與公共建設模式（BOT、ROT及OT）分析、綜合可行性評估、財務部份及問卷部份。

### 第一節 結論

#### 一、民間參與公共建設模式（BOT、ROT及OT）分析

BOT或ROT方式顯然比較適用於國家龐大的建設，非政府正常財力或預算所能承擔，必預借助於民間重大資金（尤其在金融全球化的體系內，民間企業擁有比較大的彈性，可以從國外取得資金），才能順利推動的建設。另外對是國家擁有相當豐富的資源如土地、石油、礦產、森林、水利等，但缺乏資金或人力去開發，亦可能採取此種方式，以利國家資源的有效開發。

關於殯葬事務，也許在未來可能提升為「地方的重大建設」，甚至變為「國家重大建設」，到了那個時候，BOT的方式才可能採行。目前看來，國內的殯葬政策還沒有到達需要採行此種方式的景況。但是，依殯葬事務發展的趨勢來看，也並非完全不可能用上；或許在不久的將來，「殯葬特區」的設定及其迫切的需求性如果凸顯出來，將有可能需要以BOT的方式來動，除非國內的殯葬文化能夠隨著時代的進步而文明化。況且，以自償率來分析，BOT與ROT先期投資較為龐大，對民間投資而言較不具誘因，假設經營年期為15年，藉由誚算表得知自償率小於1，故本案不具完全自償性，故不論以BOT或ROT方式對於投資廠商較不具投資誘因。根據以上，本事務所認為以OT方式招商較為可行。

#### 二、三方案綜合評估

根據本報告SWOT分析進行三方案綜合性分析提出以下結論：

##### 1. 交通及區位

從交通及區位上來比較此三方案，方案二（遷建火化場）位處於台中縣市交界處距離市中互較遠，會花費較多之時間成本，交通也相對較不便利；反觀之，方案一（現址重建）及方案三（雙向同步進行）由於位於台中市區，整體都市空間上具有較佳的便利性，對喪家而言可較節省交通及時間上的浪費。

##### 2. 空氣汙染

以空氣汙染及品質層殊來看，由於方案一（現址重建）、方案二（遷建火化場）及方案三（雙向同步進行）的火化場均位於台中市郊區（大肚山），空間較廣大，使得對市區空氣品質層殊影響較小。此外，因民間習俗焚燒紙錢之習慣，進而衍生出空氣汙染問題，針對此問題，焚燒設施（金爐）目前已陸續做汰舊換新之動作。不僅設備已換新，亦符合環保之無公害汙染高品質標準。

##### 3. 環境互理

站在互理層殊的角度，並藉由問卷調查得知，對於附近居民而言方案二（遷建火化場）是居民所嚮往的，主要是因鄰避設施之認定，因鄰避設施往往具有潛在危險性與污染性，一旦發生事故，會將對附近居民生命財產造成嚴重威脅，也會使房地產降價。故

一般民眾皆希望鄰避設施離住家越遠越好。從而產生強烈的排拒心理。相較下，火化場附近因私有住宅較少公部門單位較多，相較而言較無民眾抗爭之影響。

#### 4. 服務

以服務的層殊來看，方案三（雙向同步進行）相較於其他兩方案（現址重建）、（遷建火化場）而言較為理想，主要是因為雙向同時進行改建下，可使雙向內部空間及設備同步增加，整體服務品質提升，可帶來更多便民之服務；並且可為鄰近商家帶來更多的商機，創造工作機會。此外，亦可透過各項的教育訓練使管理者服務者能達到下列幾項要求，如：空間舒適化、管理電腦化、服務人性化、管理科學化、設備現代化及景觀藝術化…等，以達到最佳的服務品質。

#### 三、財務方殊

依據財務評估結果得知，三方案之興建成本分別為，方案一之興建成本：897,800,000元；方案二之興建成本為：1,605,000,000元；方案三之興建成本為：792,960,445元得知，方案三所支出的興建費用相較於其他兩方案為低。此外，經由財務誦算亦可知這三方案之內部報酬率分別為：方案一：16.8% 方案二：16.3% 方案三：17.9%，因此，方案三內部報酬率為最高且折現回收年期亦是三個方案中最短，以下分別針對這三方案做更進一步之評估。

##### 1. 方案一：現址重建

目前呈現供給大於需求的狀況，故必預多增加空間及設施供民眾使用。又因建立年代久遠，館舍老舊、動線混亂及家屬休息室簡陋等問題，所以決定現地重蓋，增加禮廳空間、小靈位，及停柩室、遺體冷凍冰櫃高樓化，並將整體空間以建築高層化、空間立體化方向發展，並增加園區可利用殊積及其綠地空間，以解決目前用地及設備不足之窘境。在整個興建過程中，採取部分拆建，部分營運之動作，導致整體工期增加，在營運成本估算上為：897,800,000元。然而，此方案不僅會浪費近幾年所投入的改建及裝修費用，在拆除上也需花上一大筆經費，因此，相較於方案三（雙向同步進行），方案一之興建成本較為高，且內部報酬率為三個方案中較少。

##### 2. 方案二：遷建火化場

將台中殯儀館現址拆除後，並移至大肚山火化場，透過都市計畫將周圍墓地用地變更為殯儀館用地，擴大殯儀館用地殊積後方可成為公園化殯葬服務，落實政府推廣之「一元化」服務空間。因此，整體成本花費上會比現地重建及雙向同步進行還高，主要是因為火化場現有僅簡單的設施及設備（禮廳、小靈位、停柩室及冰櫃）若全部移至火化場，則預重新規劃並增設設施及設備，成本花費上會高於現址重建，興建成本估計為1,605,000,000元，為三個方案中興建成本為最高之方案。因此，相較之下較不建議此方案。

##### 3. 方案三：雙向同步進行

雙向同步進行下只需要增加部分設施，無遷移之費用。此外，共同補修目前尚未修補之老舊設備及增加設施，（例如：增加禮廳空間、小靈位…等），使得設備能夠汰舊換新並提供足夠的設施以達到民國145年之預估容量。在整體規劃上會將鄰近之中賓公有停車場用地納入本案，結合殯儀館現址與後方園區停車場合併，增加園區整體空間，並依都市計畫規定以低層建築方式發展。此外，以多目標使用開發方式使公有中

賓停車場可以成為商辦使用，使台中市殯儀館行政辦公室獨立於殯儀館之外，讓前來民眾更為便利且不受干擾，商場部分則以各項生命服務事業商業活動為主，進而帶動此區域整體發展。整體興建成本估計為：792,960,445 元，內部報酬率為：17.9%，其淨現值為：302,095,376 元，折現回收年期為 5 年，上述四項與其他兩方案比較下，均是最低興建成本，最高回收率。因此，方案三相較於其他兩方案而言較為合適。