

翻轉林口校區

-從應用策略性思維開始

簡報者：第5組 王敏華、洪玉華、陳恆寧、蔡妍芳、吳法音、姜驊凌

大綱

- BCG矩陣模型之應用
- 林口校區內外環境介紹
- 財務狀況評估
- SWOT分析
- 他山之石攻錯
- 發展策略研擬
- 預期效益展現

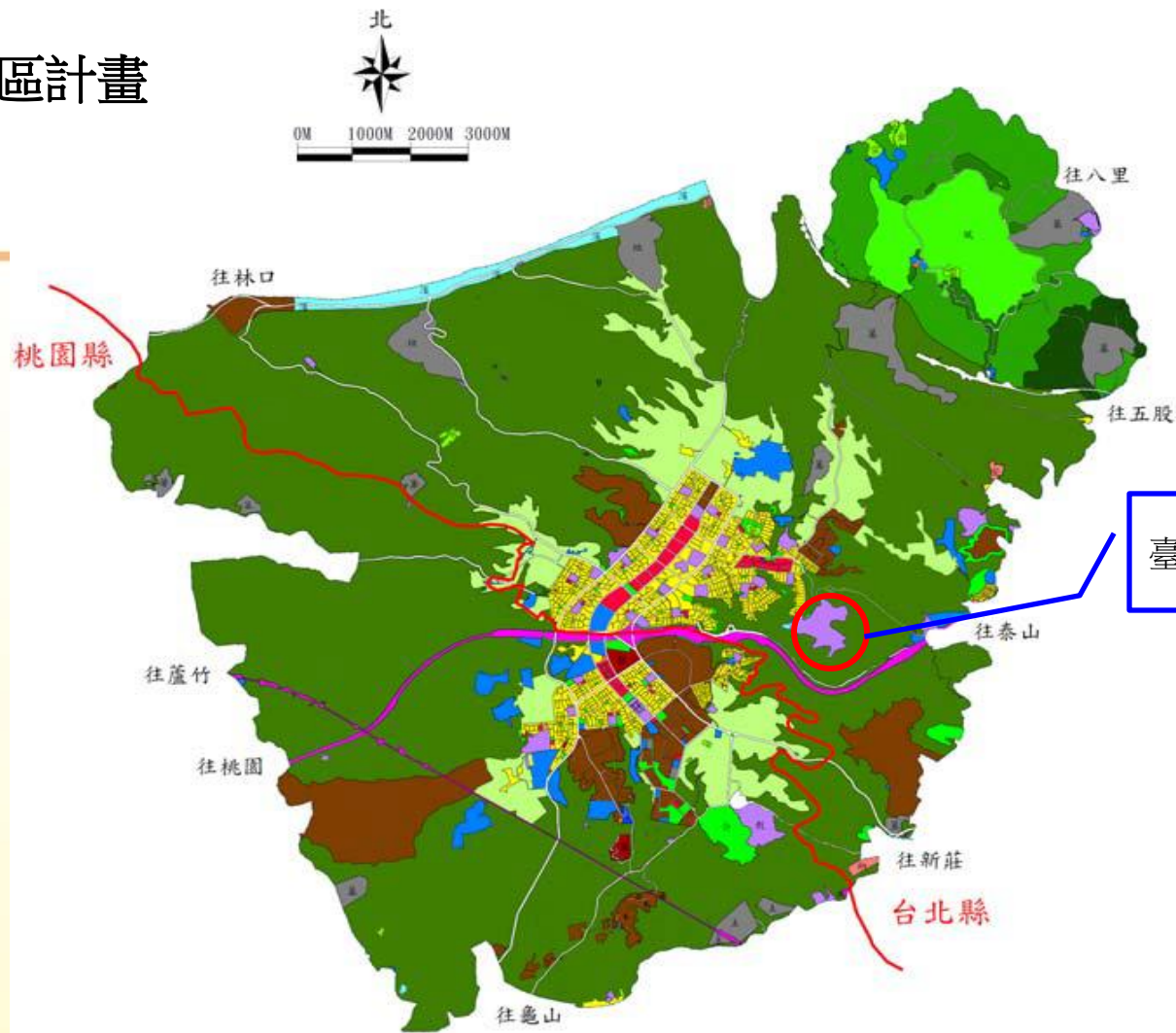
BCG(Boston Consulting Group)



矩陣模型之應用



林口特定區計畫



臺師大林口校區

圖例

住宅區	食品工業研究所專用區	機關用地	自來水事業用地
商業區	土石採取專用區	學校用地	高速公路用地
工業區	桐管塔專用區	介壽運動公園用地	高速鐵路用地
文教區	宗教專用區	公園、鄰里公園用地	捷運系統用地
濱海濱遊憩區	安養中心專用區	綠地	道路用地
古蹟保存區	屠宰專用區	市場用地	綠化步道用地
環保護地區	醫療專用區	停車場用地	垃圾處理場用地
農業區	戶外復健訓練專用區	廣場用地	水溝用地
保護區	風景專用區	加油站用地	公墓用地
行水區	電磁波專用區	電路鐵路用地	計畫範圍線
			縣市界線

林口校區內外環境介紹(1/5)-內部環境



- 本校區位於林口台地較高處，校區完整佔地**23**公頃，遠眺大台北市區及台地山谷，風景優美、綠意盎然。
- 周邊綠網系統優良，極具發展環境生態教育的潛力
- 都市生態綠網，提供人與自然環境共存的空間。
- 腹地廣大，土地使用率低，空間活化少

林口校區內外環境介紹(2/5)-綠地分布狀況



林口校區內外環境介紹(3/5)-內部環境

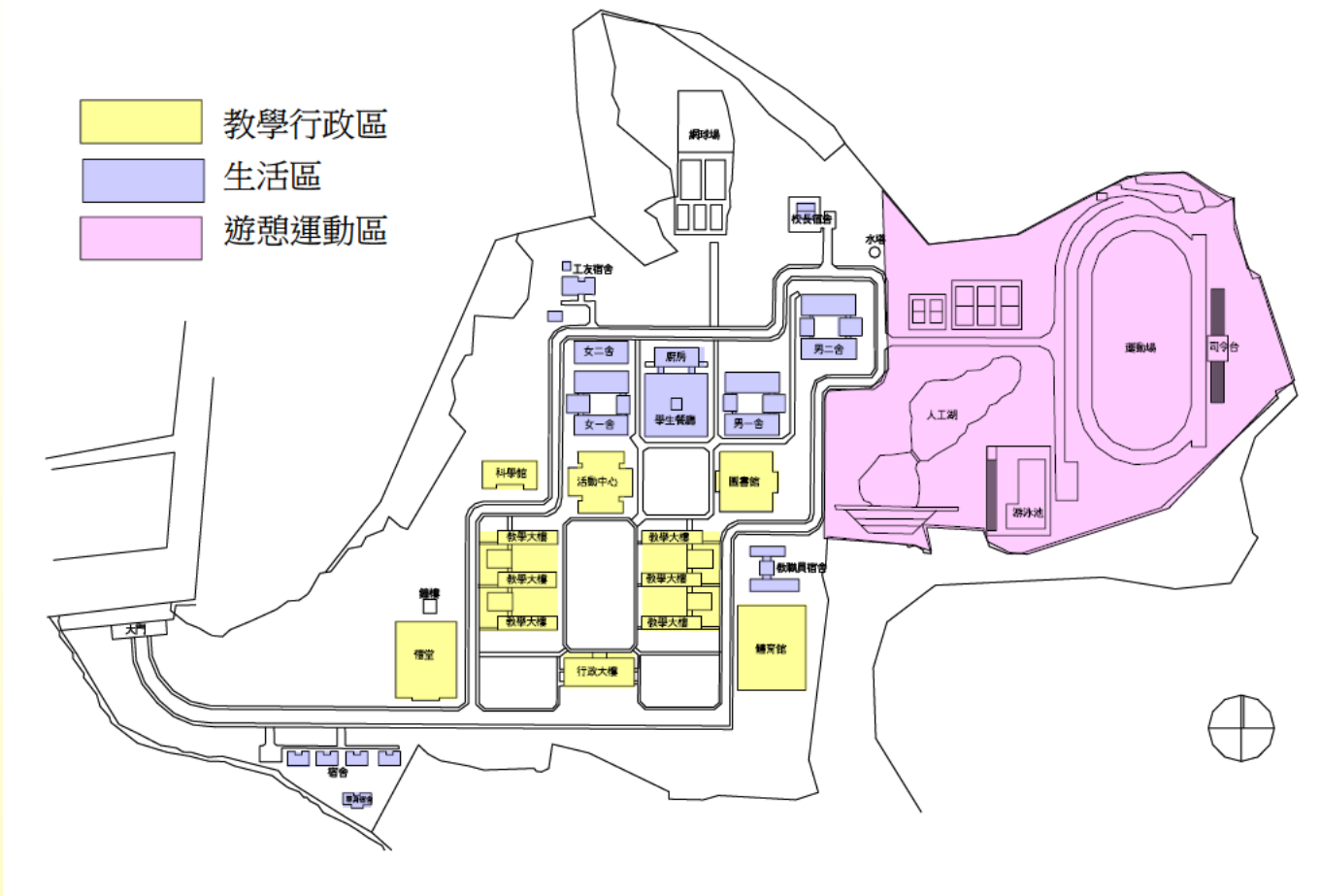


- 地處偏遠，僑教學院學生要求下，已搬遷回台北校區。
- 僅餘僑生先修部，目前學生約**1200-1300**人。
- 人潮稀少，廠商無意願進駐資教大樓。
- 交通不便，接駁公車少，人員調林口校區意願低落。
- 完善休閒設備，無法創造建置價值。

林口校區內外環境介紹(4/5)



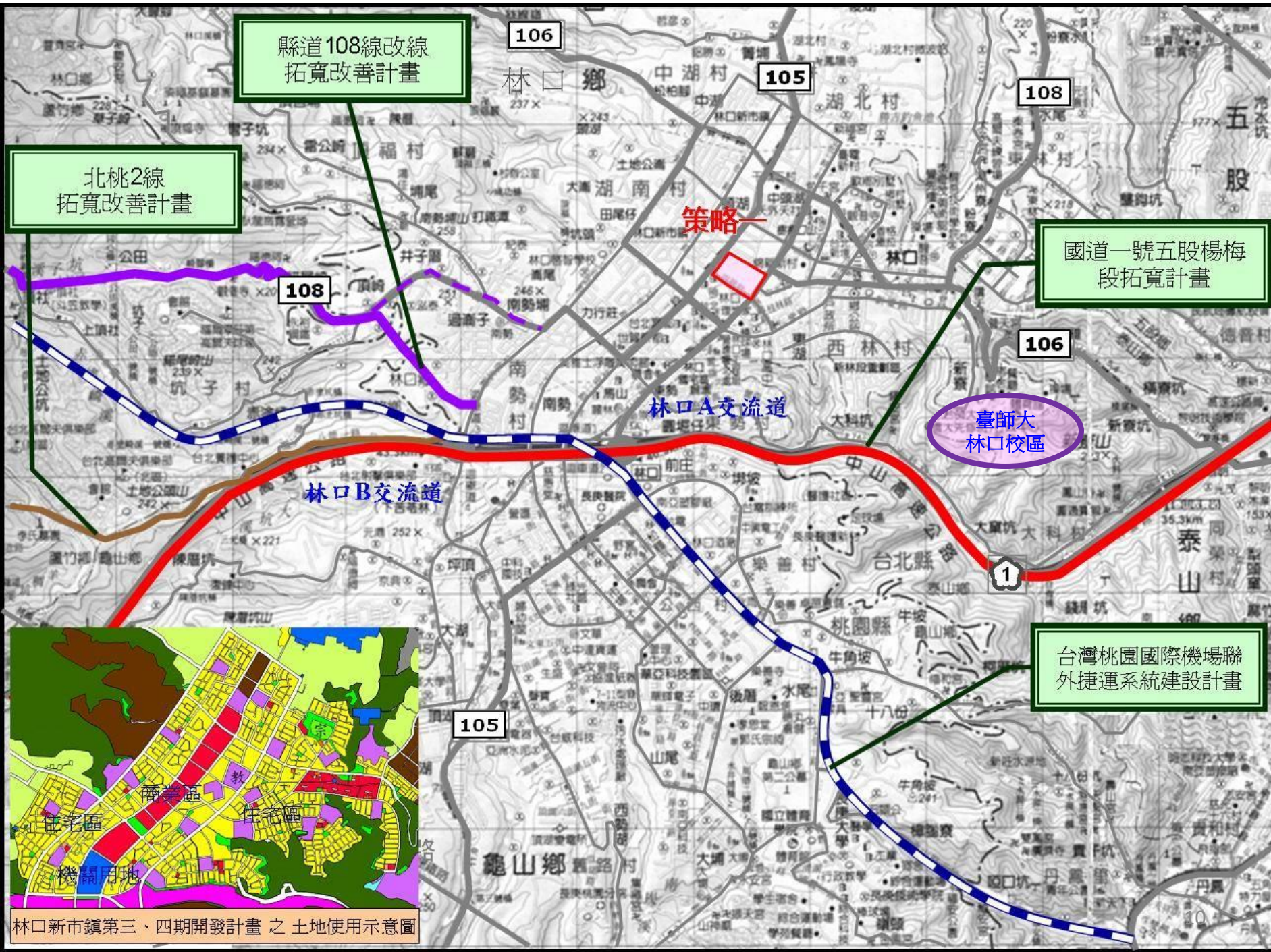
一 學校使用情形



林口校區內外環境介紹(5/5)-外部環境



- 靠近中山高林口交流道，南來北往，交通便利
- 桃園機場捷運線預計於**104**年底完工，林口站(A9)即將開通，可設接駁車
- 校門口為重劃區
- 新北市影視城
- 林口**Outlet Park**動工
- 校區附近生活機能不佳



縣道108線改線
拓寬改善計畫

北桃2線
拓寬改善計畫

國道一號五股楊梅
段拓寬計畫

臺師大
林口校區

台灣桃園國際機場聯
外捷運系統建設計畫



林口新市鎮第三、四期開發計畫 之 土地使用示意圖

策略二
影視人才培育
影視專業技術服務



策略三
影視周邊與後製中心
影視拍攝片廠與攝影棚



策略一
影視旗艦企業進駐



策略四
國際媒體發展基地



計畫用地
策略一： 7.4公頃
策略二： 10公頃
策略三： 98公頃
策略四： 11.6公頃

Image © 2012 DigitalGlobe
© 2012 Kingway Ltd.
© 2012 Mapaba.com

財務狀況評估(1/3)

收入面：教育部對本校補助款逐年減少

單位:千元

	100年度	101年度	102年度
1.教育部補助收入	175,363	173,788	173,778
2.學雜費收入	35,925	29,881	35,638
3.資產使用及權利金收入	10,677	13,058	15,731
4.推廣教育及游泳館場地收入	385	353	414
5.雜項收入	37	39	94
小計	222,388	217,118	225,655

財務狀況評估(2/3)

支出面：人事成本居高不下，占總支出**67%**

單位:千元

	100年度	101年度	102年度
1.教學研究及訓輔費用	143,583	123,491	125,100
2.學生公費及獎助學金	4,061	4,128	4,830
3.固定資產	13,107	3,395	3,052
4.管理及總務費用	38,756	34,331	31,328
5.財產折舊	15,268	14,502	14,804
小計	214,775	179,847	179,115

財務狀況評估(3/3)-林口資訊大樓完工後財務影響

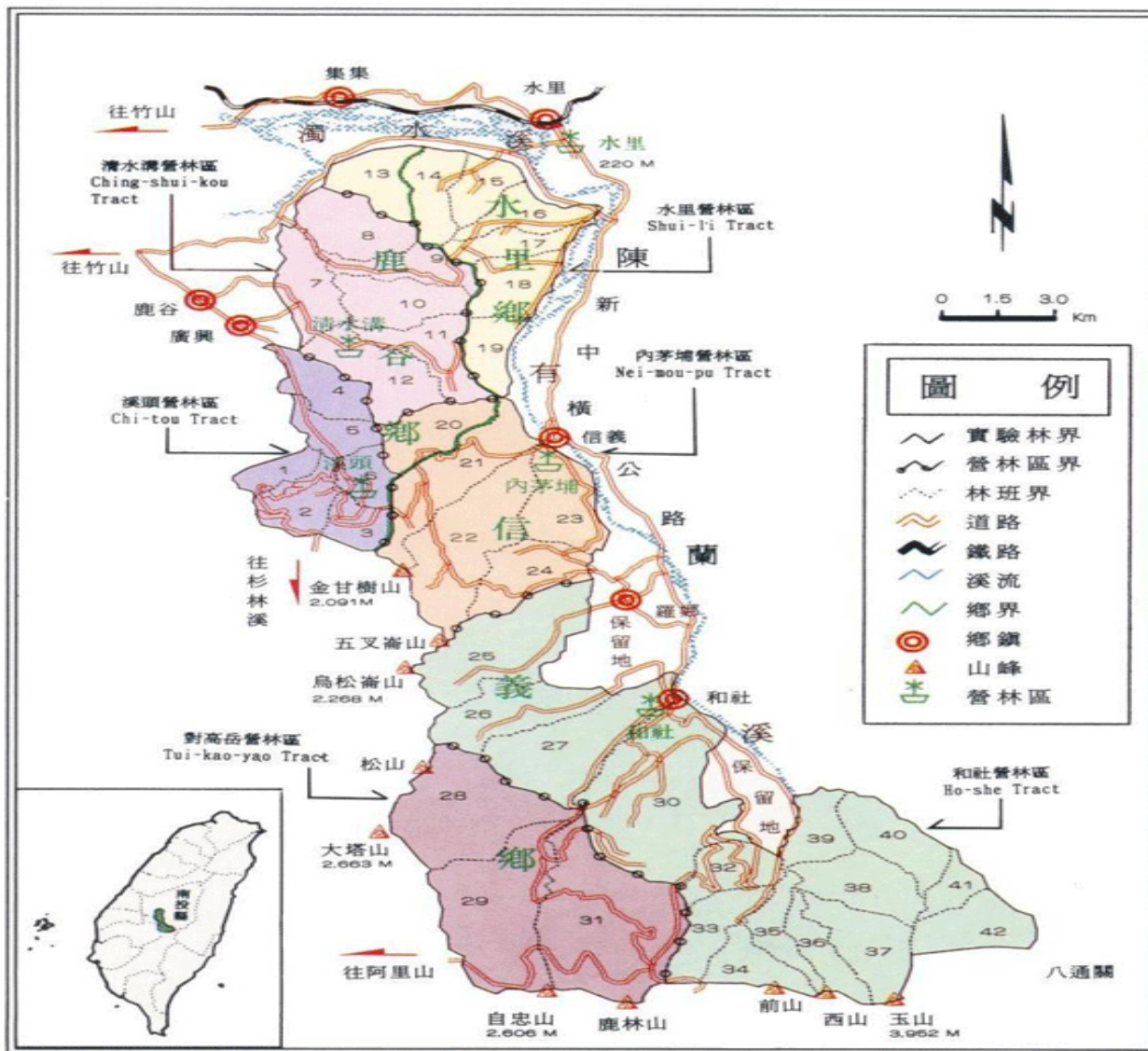
- 總工程經費7.5億元，截至103年5月底支應6.8億元
- 103年度支出將大幅增加(折舊、人事費、水電費、維護費)
- 活化林口校區資產空間、增加自籌收入

SWOT分析

優勢	劣勢
<ul style="list-style-type: none"> •林口校區校地寬闊、綠網完整，空間可規劃性強 •可依國有財產法及產學合作提供較低租賃費用 •師大運動休閒、餐旅、藝術、童軍教育、光電管理等領域學術研究成果豐碩，利於發展產學合作 •校長校友網絡完整 	<ul style="list-style-type: none"> •校地開發，涉及山坡地使用相關法規，開發時程耗時 •地點偏遠、大眾運輸工具缺乏，缺乏人潮聚集點，產業界與本校合作意願低
機會	威脅
<ul style="list-style-type: none"> •機場捷運線將開通，吸引人潮前往林口旅遊 •校門口外即為重劃區 •新北市政府發展林口影視城，將帶動周邊觀光及休閒產業的發展 •日本三井集團將興建大型outlet商場,帶來人潮及商機 •校區"LINKOU BIKE"可結合業者，搭配短程旅遊 	<ul style="list-style-type: none"> •家樂福量販店、環球購物中心與大型OUTLET商場恐稀釋林口校區客源

他山之石攻錯(1/6)-

臺灣大學生物資源暨農學院實驗林案例分析



他山之石攻錯(2/6)-臺大實驗林組織架構



他山之石攻錯(3/6)-臺大實驗林設立宗旨



教學
實習

實驗
研究

示範
經營

環保
保育

他山之石攻錯(4/6)-臺大實驗林機會



- 民國50年成立溪頭自然生態園區
- 位於知名旅遊線，遊客人數穩定，約70萬人次。
- 收入佔實驗林主要自籌款經費來源70%

他山之石攻錯(5/6)-臺大實驗林發展策略



- 人事及研發教學→由政府編列預算
- 木材工廠、餐飲設施→委外經營
- 發展自然教育、生態旅遊→自給自足

他山之石攻錯(6/6)- 臺大實驗林促參法委外經營



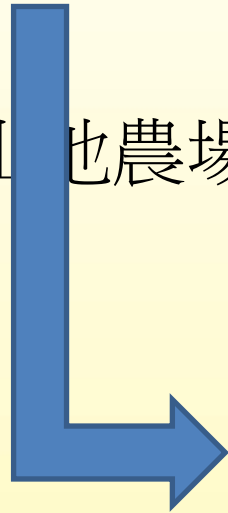
- 推動促參成功案例

- 91年9月 尊賢館OT案簽約

- (教育部促參首例，獲第二屆金擘獎優等)

- 92年9月 溪頭教學會議中心及住宿餐飲設施OT案

- 93年12月 山地農場翠峰高冷地旅遊服務中心OT案



委託太平洋立德事業股份有限公司經營

立德溪頭飯店
LEADER HOTEL CHI-TOU

最新消息

飯店簡介

客房介紹

餐飲美食

會議宴會

交通資訊

鄰近景點

回首頁



訂房QR Code




立德溪頭飯店



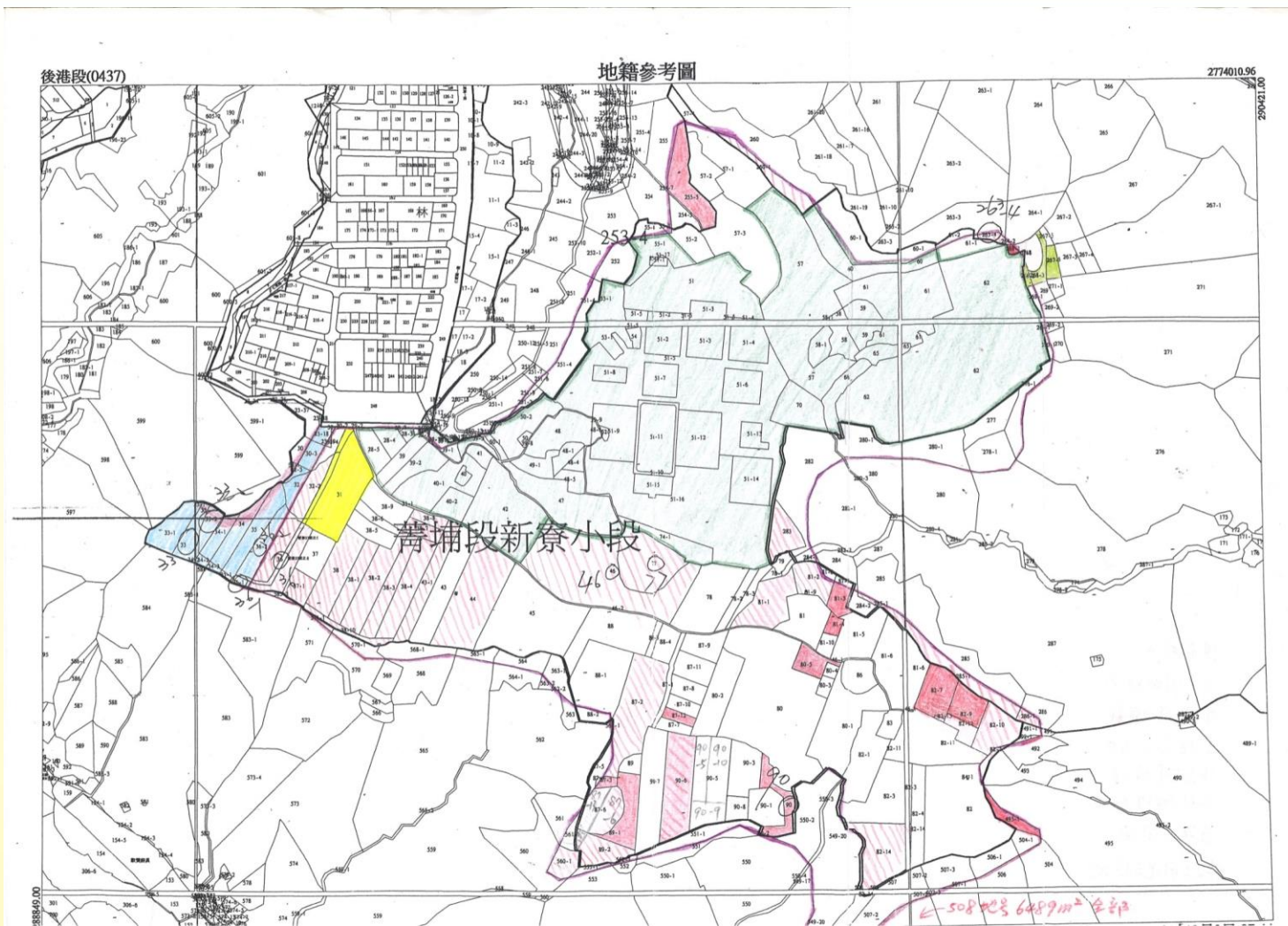
發展策略研擬(1/10)-「文大一」用地 範圍



 待興關範圍

發展策略研擬(2/10)-

「文大一」用地產權取得情形



發展策略研擬

(3/10)

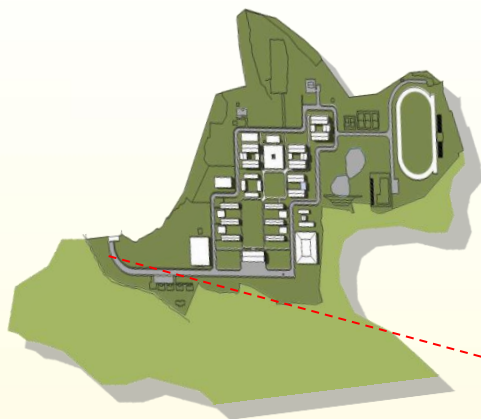
林口校區空間發展



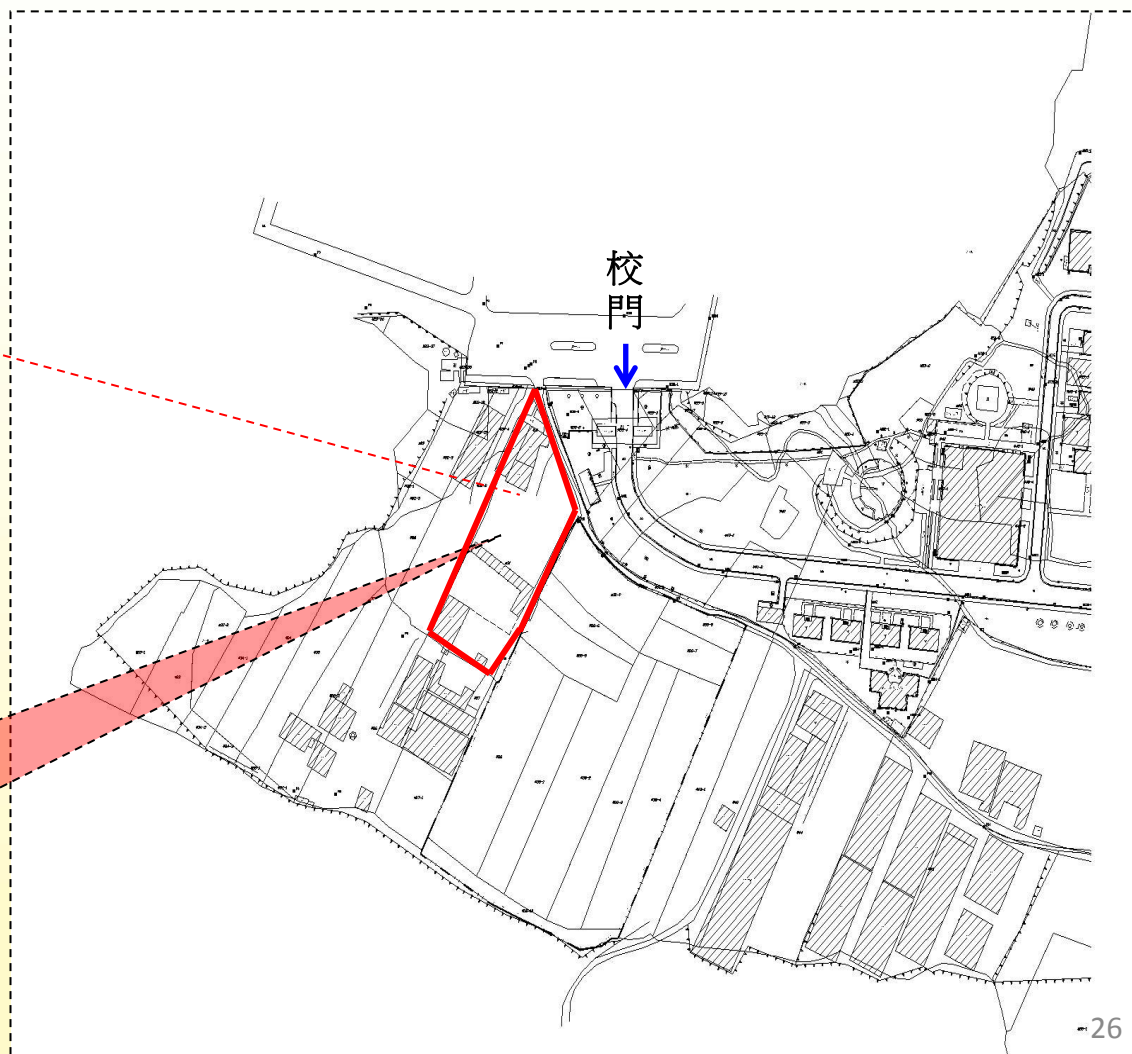
發展策略研擬(4/10)- 興建國際會館及大型量販店



初期發展構想



建置位置示意圖



林口區菁埔段
新寮小段31地號
土地面積：
5,655 平方公尺
(1,711坪)

發展策略研擬(5/10)-

林口區菁埔段新寮小段31地號



發展策略研擬(6/10)-都市計畫管制



- 學校用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

學校類別	建蔽率	容積率
國中以下	40%	160%
高(中)職	40%	200%
專科以上	40%	200%

發展策略研擬(7/10)-

林口區菁埔段新寮小段31地號

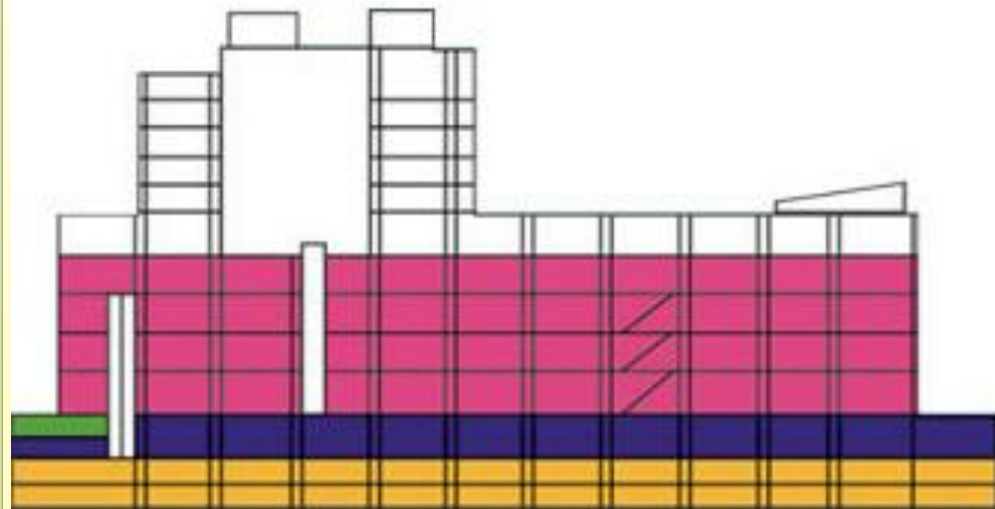


- 基地面積：1,711坪
- 允建面積：684坪
(1,711坪*0.4)
- 法定容積：3,422坪
- 預估總樓地板面積約4,448坪



台灣量販店之條件

- 區位：位於市郊或市區，附屬於大樓地下室或一樓二樓
- 停車場：具有寬廣的停車場所，且免費停車
- 賣場規模：2000坪以上
- 建物挑高：挑高5~7公尺



示意圖

發展策略研擬(8/10)-生態與藝術園區



以貨櫃屋打造生態與藝術園區

發展策略研擬(9/10)-

引進民間資源參與公共建設



ROT :

由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建、整建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

OT :

由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

BOO :

為配合國家政策，由民間機構投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。

BOT :

由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。

無償 BTO :

由民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

有償BTO :

由民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

民間參與方式

發展策略研擬(10/10)-

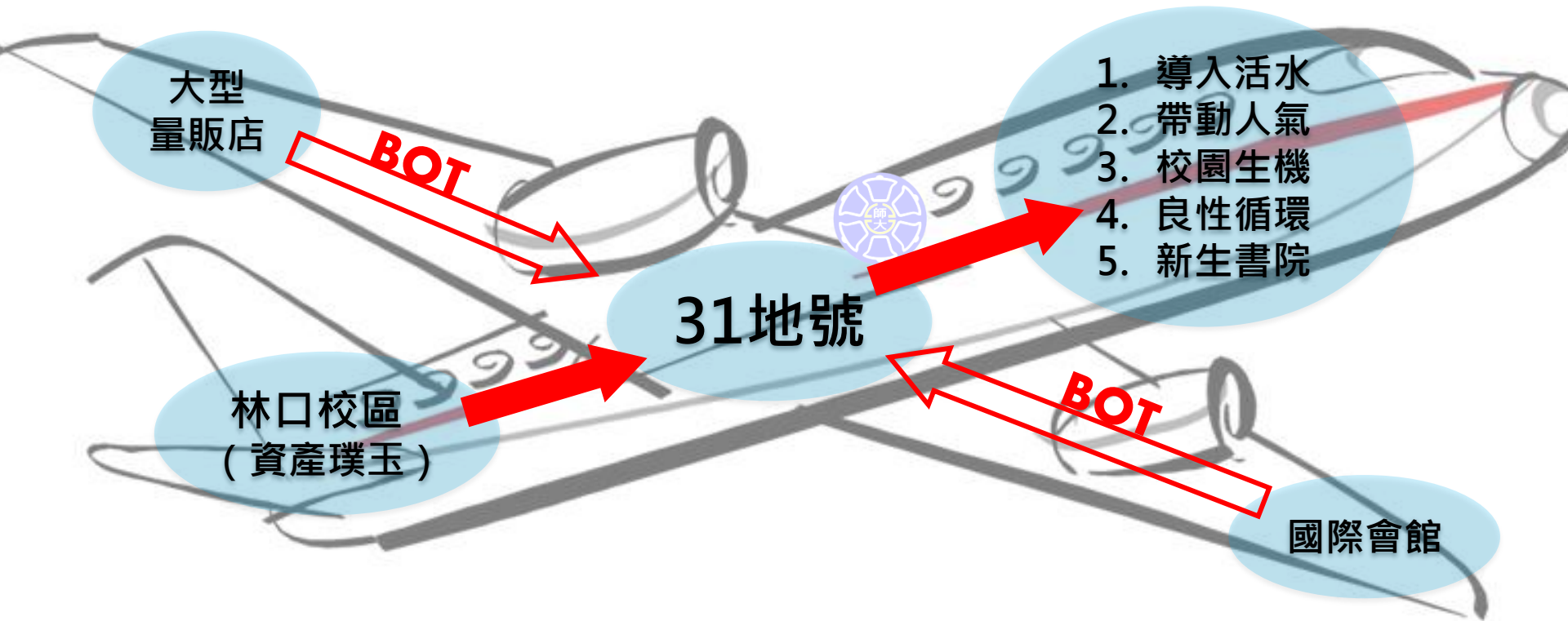


高雄蓮潭會館ROT案



- 高雄市政府公務人力發展中心（前身為高雄市政府公教人力發展局；民國98年1月1日改制，以下稱人發中心），辦理ROT（Rehabilitate更新 - Operate營運 - Transfer移轉）案。
- 緣起於周邊場域環境發生變化，如三鐵共構陸續完工，所以運用ROT與民間建立策略性夥伴關係，用以彌補地方政府財源的短缺，致力於政府與民間夥伴關係雙贏的作法，期能發揮公務人力學習型組織之多元功能。

預期效益-資產活化 指日可待



Thank you for your listening !



师大

LOVE STAR