

# 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

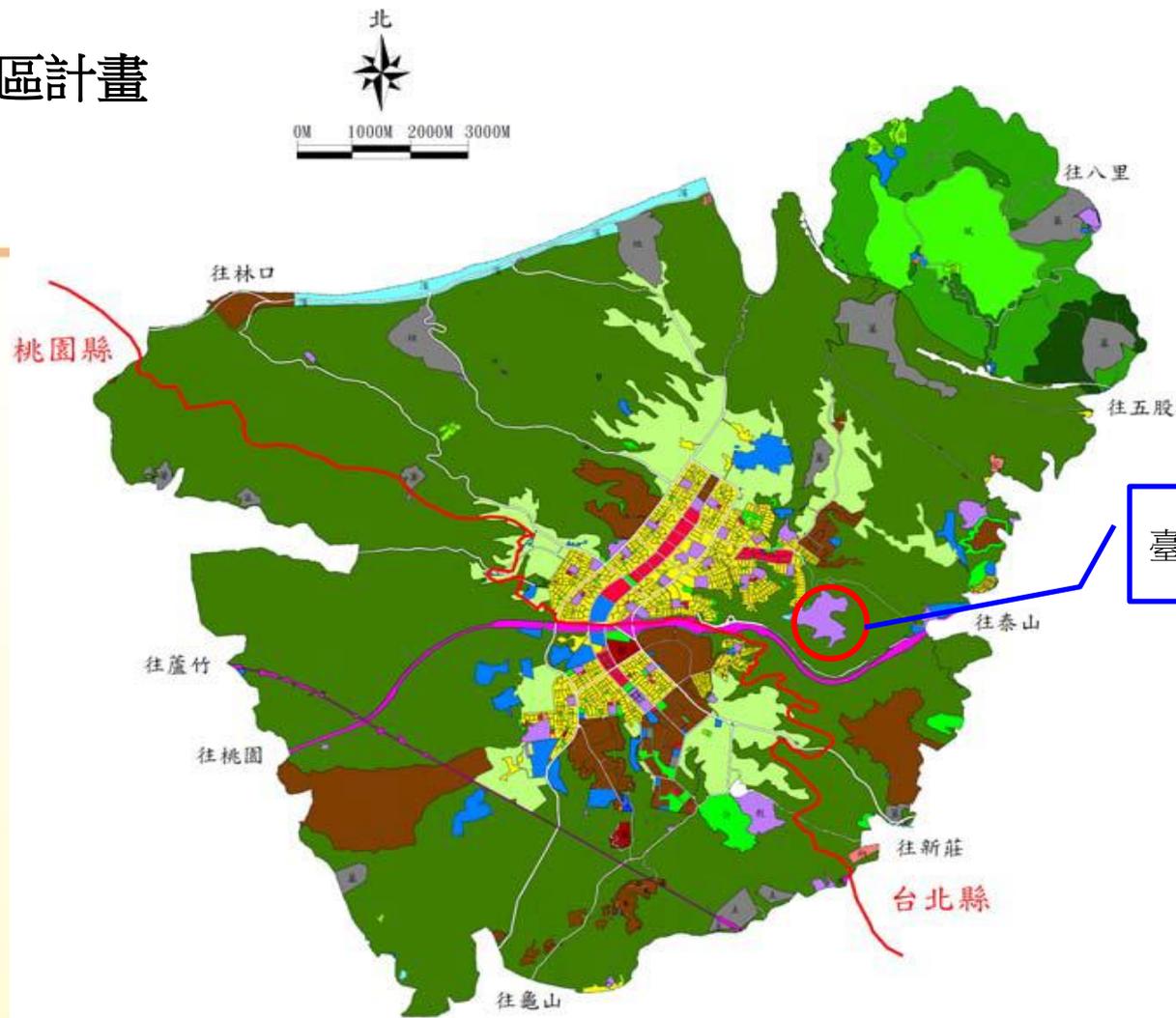
# BCG(Boston Consulting Group)



## 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  | 醫事專用區      | 市場用地      | 綠化步道用地  |
| 環保設施區  | 戶外復健訓練專用區  | 停車場用地     | 垃圾處理場用地 |
| 農業區    | 風景專用區      | 廣場用地      | 水溝用地    |
| 保護區    | 電磁波專用區     | 加油站用地     | 公墓用地    |
| 行水區    |            | 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

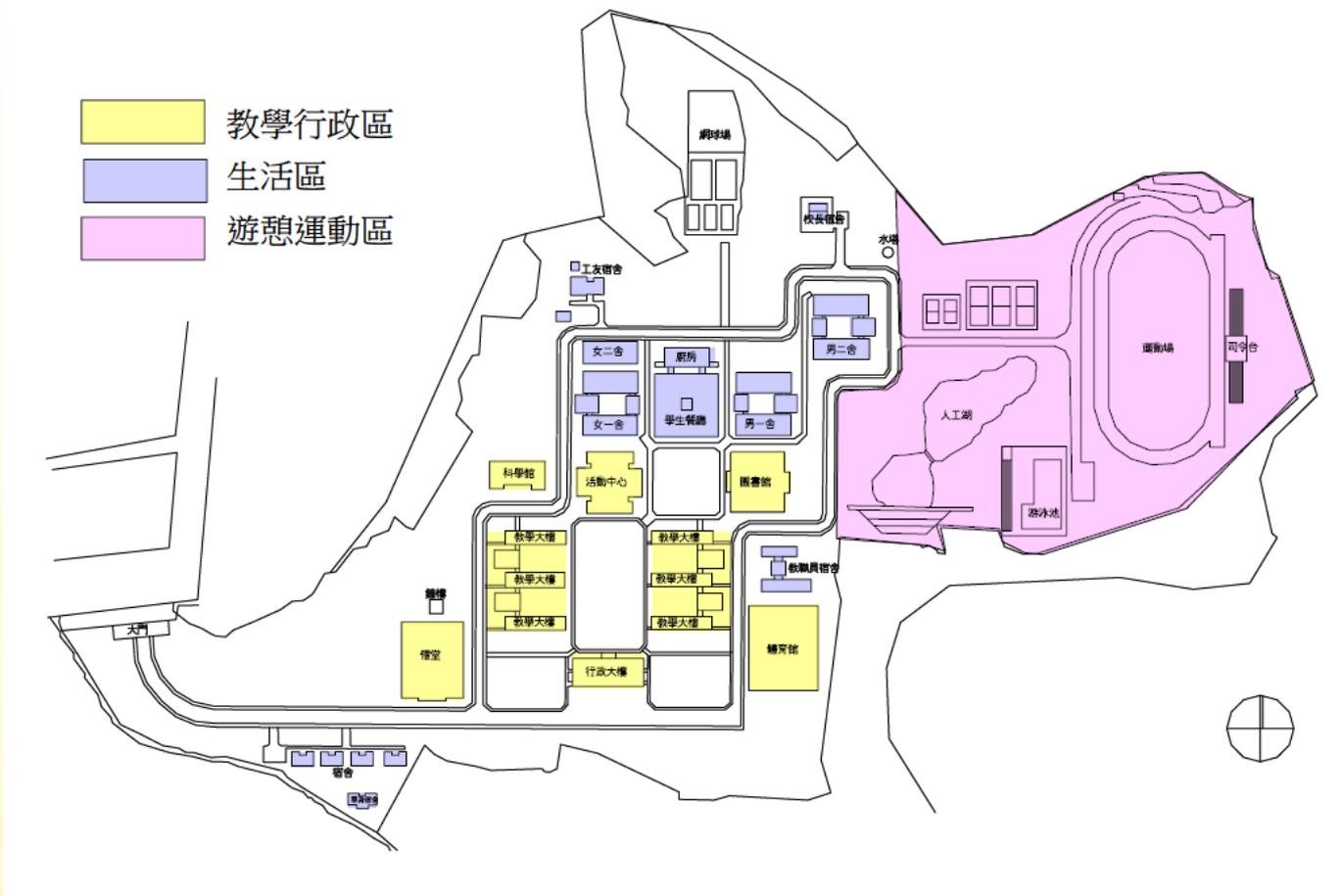


- 地處偏遠，僑教學院學生要求下，已搬遷回台北校區。
- 僅餘僑生先修部，目前學生約**1200-1300**人。
- 人潮稀少，廠商無意願進駐資教大樓。
- 交通不便，接駁公車少，人員調林口校區意願低落。
- 完善休閒設備，無法創造建置價值。

# 林口校區內外環境介紹(4/5)



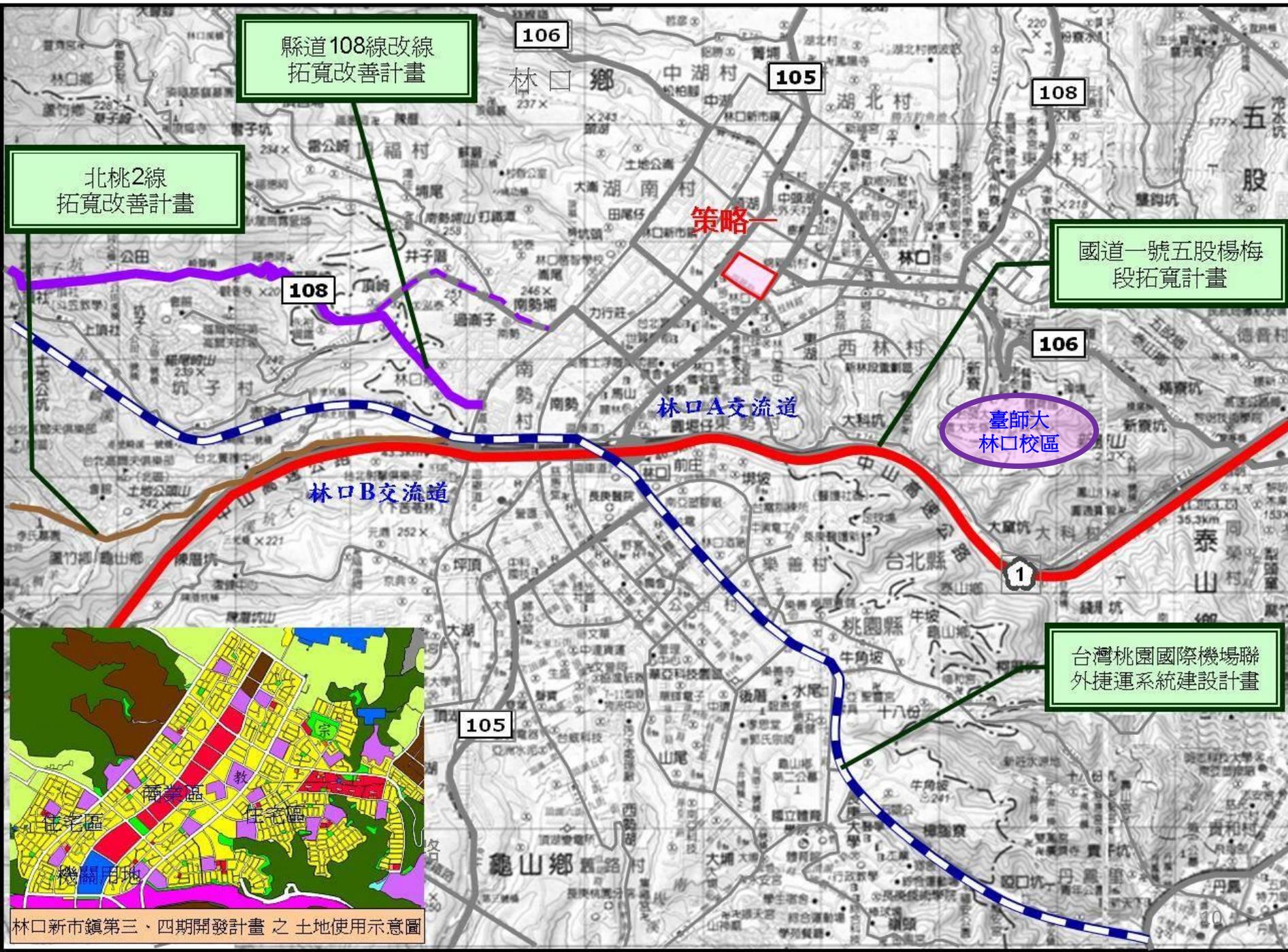
## 一 學校使用情形



# 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

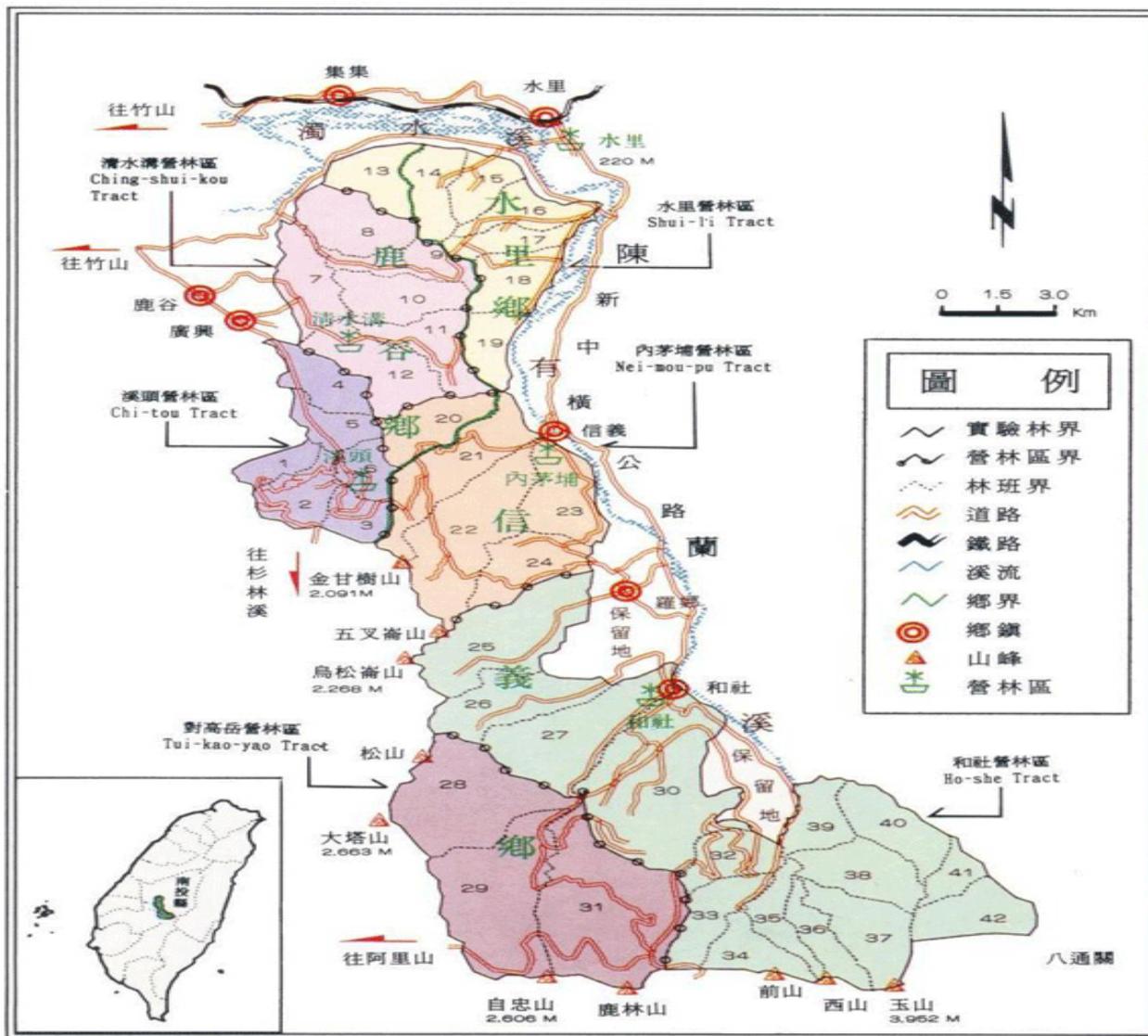
- 總工程經費7.5億元，截至103年5月底支應6.8億元
- 103年度支出將大幅增加(折舊、人事費、水電費、維護費)
- 活化林口校區資產空間、增加自籌收入

# SWOT分析

| 優勢  | 劣勢   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>•林口校區校地寬闊、綠網完整，空間可規劃性強</li> <li>•可依國有財產法及產學合作提供較低租賃費用</li> <li>•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</li> <li>•校長校友網絡完整</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>•校地開發，涉及山坡地使用相關法規，開發時程耗時</li> <li>•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</li> </ul> |
| 機會  | 威脅   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>•機場捷運線將開通，吸引人潮前往林口旅遊</li> <li>•校門口外即為重劃區</li> <li>•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</li> <li>•日本三井集團將興建大型outlet商場,帶來人潮及商機</li> <li>•校區"LINKOU BIKE"可結合業者，搭配短程旅遊</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•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</li> </ul>                                   |

# 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



# 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



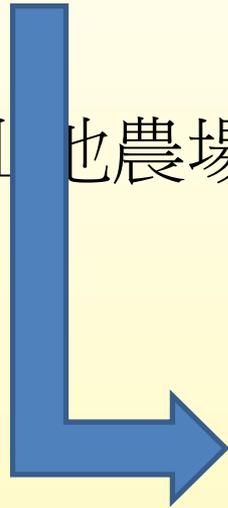
- 推動促參成功案例

- 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



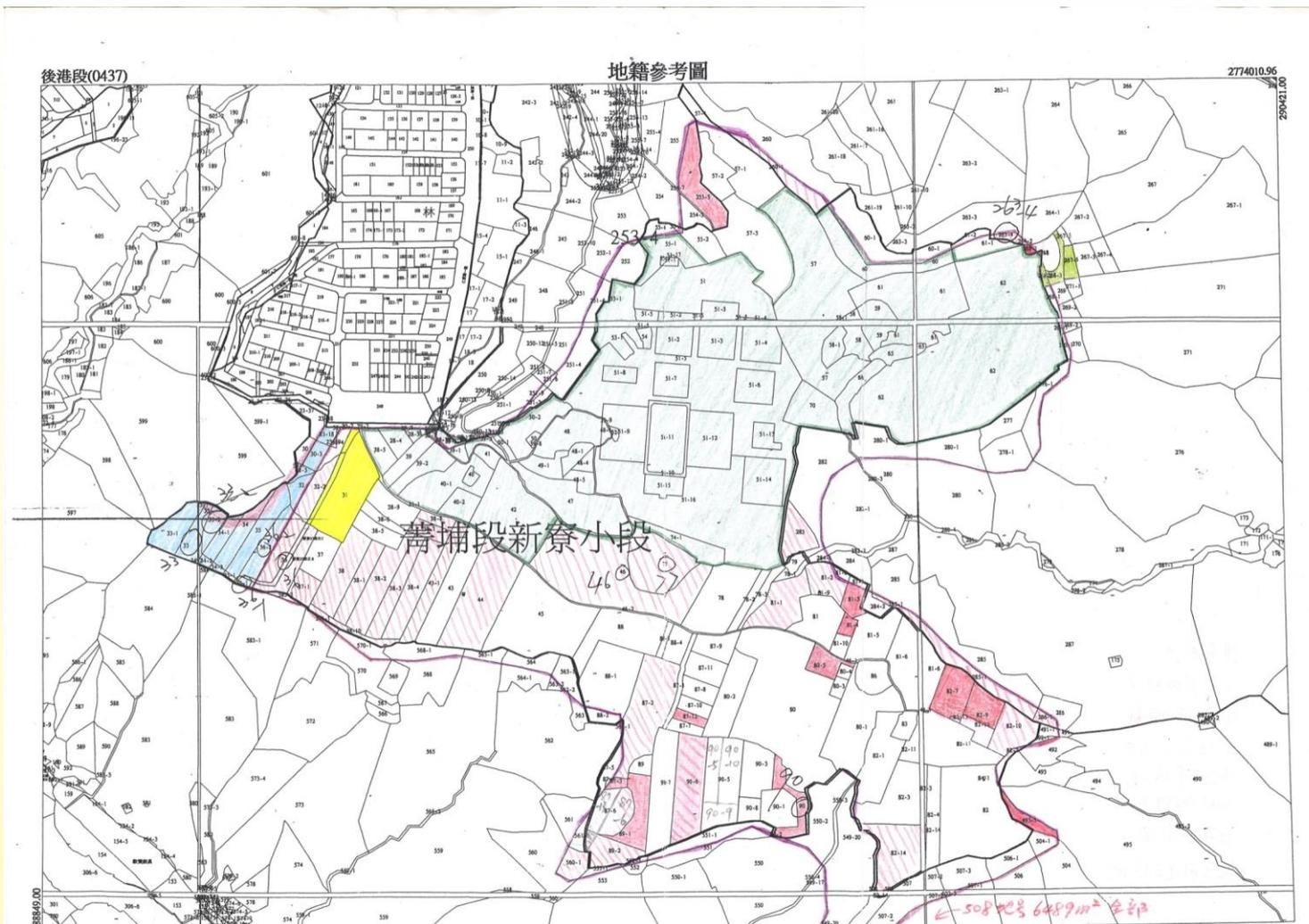
# 發展策略研擬(1/10)-「文大一」用地 範圍



 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)

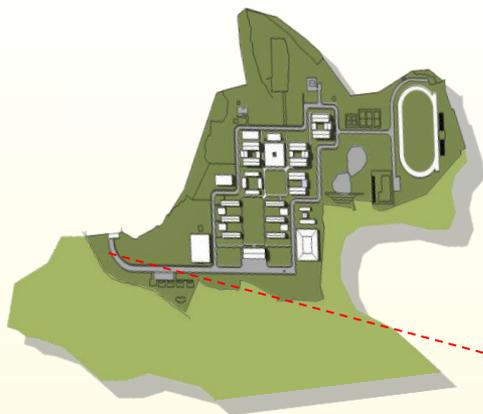
林口校區空間發展



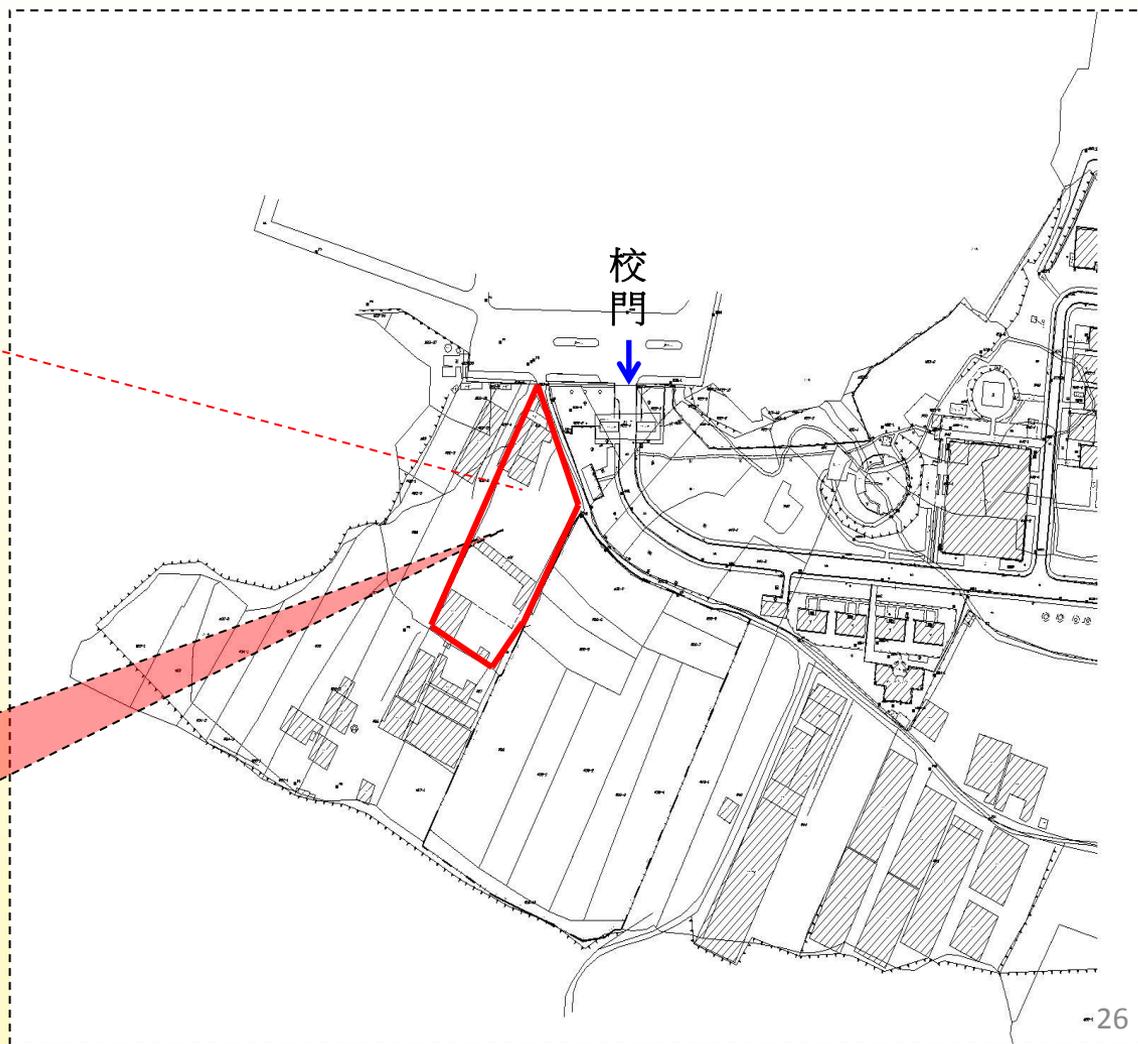
# 發展策略研擬(4/10)- 興建國際會館及大型量販店



## 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：

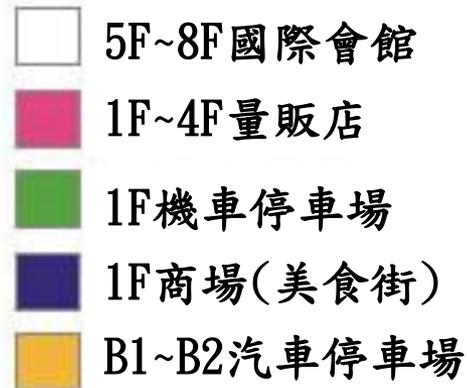
| 學校類別  | 建蔽率 | 容積率  |
|-------|-----|------|
| 國中以下  | 40% | 160% |
| 高(中)職 | 40% | 200% |
| 專科以上  | 40% | 200% |

# 發展策略研擬(7/10)-

林口區菁埔段新寮小段31地號

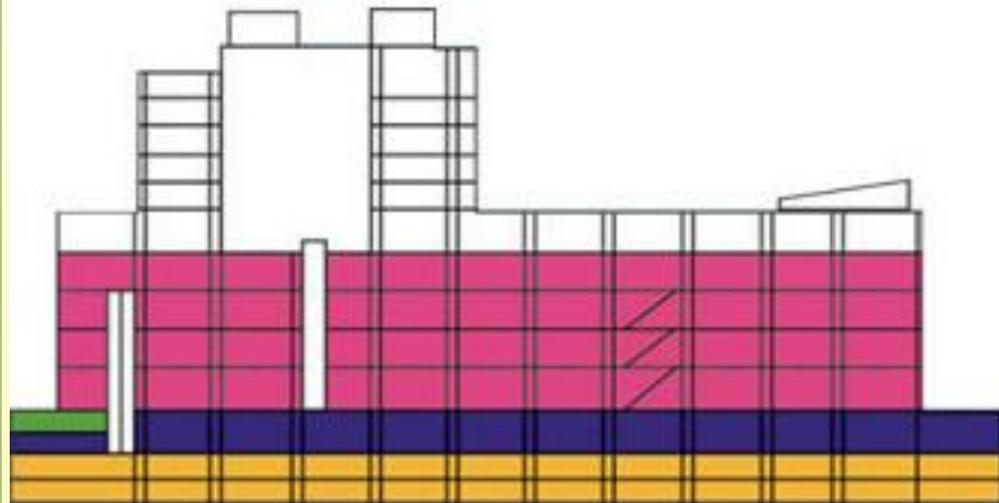


- 基地面積：1,711坪
- 允建面積：684坪  
(1,711坪\*0.4)
- 法定容積：3,422坪
- 預估總樓地板面積約4,448坪



## 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

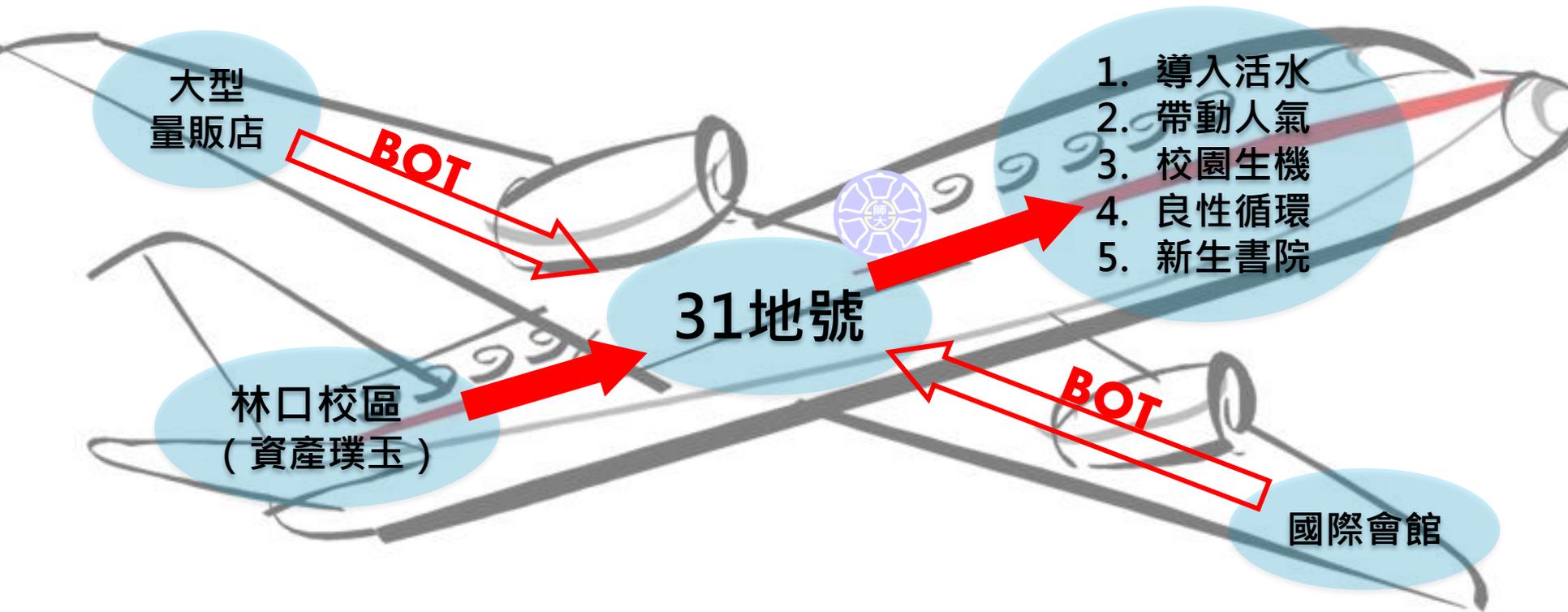
# 發展策略研擬(10/10)-

## 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 !



LOVE STAR