鹿野鄉公所『龍田段5號土地屋舍委外經營』經營成本與效益分析

一、 前言

龍田段5號土地，現為台糖所有，地上之建物屬承襲日治時期以來之公所財產，本為員工宿舍現已空廢，去年台糖提拆屋還地之訴，經鄉紳仕佬抗議爭取，終將該屋該地以歷史文化教育空間租予公所，至民國100年12月31日，為期4年5個月。

二、『龍田段5號土地屋舍』的困境與現況

龍田段5號土地屋舍，座落於龍田村主要道路上，龍田村近年來極力發展蝴蝶生態保育、田野單車觀光、轄內茶園風光旖旎，更有高臺飛行降落場、茶葉改良場、觀光民宿等資源，是許多退休公教人員、外來居民第一優先選擇的養生樂活之所在。

在居民爭取下，龍田段5號土地屋舍，以歷史文化教育空間的目地保存了下來，但屬土地與房舍荒廢依舊，不僅易成為病　號土來 困來

三、計劃目標

（一）長尾理論的思考

龍田段5號土地屋舍無異成了公所與社區的長尾巴，不僅有礙發展觀光養生的集體行動，連斷尾求生亦不可得。因此；如何讓長尾發生效益實為迫切的問題。

（二）地方治理的轉變

地方治理是一種公部門、私部門、第三部門互動合作的機制，目地在結合資源促進改變，因此；本文之主要目的，即擬對本鄉『龍田段5號土地』委外經營之可行性進行分析，考量委外經營之可行性與否，並針對經營成本與委外經營效益進行評估。

四、成本分析

（一）、成本在本案的意涵

在進行本案之委外成本分析時，應先行考量本案中成本的實際意涵

1. 公部門總投入成本：由於是接管日治以來的房舍，因此；建物並無建築或營造成本，至後來提供作為員工宿舍，亦由承租人自行維護，其後便荒廢至今。
2. 公部門維護成本：公所每年租金或每季需付出的維護成本。

在公平合理有效率的立場下，考量現今實況與公部門所負擔成本，似乎較為可行。

（二）、成本的計算

建議採行公部門現行維護成本考量，其計算如下：

公所現行每年土地租金總支出成本為9萬元

含：1.每月除草工作費2000元（1人*2000元/天）

2.每年清潔砍除簡易維修費8000元（8000元/年）

維護費用每年10000元

（三）、小結

總投入成本幾已不可考，因此；建議採行現行租金成本加上維護費用，共計新台幣10萬元為公所成本。

五、效益的分析

（一）、無效益的尾巴

公所每年要花10萬元，為了維持鄉親的要求，將建築保存下來，但保存的目的卻沒有發揮，公所也限於財力無法再支出修復費用，因此；便陷入長期荒置狀態，對公所、對地方發展、對社區民眾而言，都是無效益且有礙觀瞻。

（二）、促進效益的策略

暨已無效益，本案需要起死回生的活化策略，在公部門不再投入資金費用的前題下，用最小的成本，讓民間參與經營與公部門合作互為共生，將龍田段5號土地屋舍委外經營管理，促進本鄉龍田地區之發展，也提升本鄉觀光效益。

（三）小結

換言之；公部門不再投入，只負責監督其合法與合理性，從無效益開始做起，並檢視委外經營效益之極大化與擴張，從點的經營管理，到村里社區的互動與互惠收益、發展，到全鄉性的效益擴張，採「以點--線--面的效益策略」，讓效益迴歸與均衡，讓仕紳保存的初衷得以呈現其價值。

六、總結

龍田段5號土地屋舍委外經營，但須不脫離其使用目的，由廠商自行維護管理、經營，使荒廢的屋舍得以再受利用，甚至促進觀光，同時公所亦可以減少公帑無效益支出，甚至有些許收益，開源不成、反以節流，公部門、私部門、社區民眾都可以因此而獲益，龍田段5號土地屋舍委外經營是植得考慮進行的策略。