

第壹部分 基礎資料調查及分析

目錄

第一章 緒論.....	1-1
1.1 計畫緣起與目標.....	1-1
1.2 規劃範圍.....	1-3
1.3 規劃流程.....	1-7
第二章 上位及相關計畫與法令分析.....	2-1
2.1 上位及相關計畫.....	2-1
2.2 相關法令.....	2-11
第三章 基地現況及周邊環境調查分析.....	3-1
3.1 區位條件分析.....	3-1
3.2 基地自然環境調查.....	3-2
3.3 基地人文環境調查.....	3-15
3.4 景觀遊憩資源.....	3-31
3.5 環境敏感地分析.....	3-35
第四章 遊憩發展需求分析.....	5-1
4.1 市場發展趨勢.....	5-1
4.2 遊憩屬性.....	5-6
4.3 遊客量現況及趨勢預測.....	5-6
4.4 飲食及住宿需求.....	5-9
第五章 課題與對策研擬.....	5-1
5.1 發展限制與適宜性分析.....	5-1
5.2 課題與對策.....	5-3

圖目錄

圖 1.1-1 本計畫區位示意圖	1-2
圖 1.2-1 規劃範圍圖	1-4
圖 1.3-1 規劃流程圖	1-7
圖 1.3-2 基礎調查分析規劃項目及流程	1-8
圖 2.1-1 中埔鄉空間發展綱要構想示意圖	2-3
圖 2.1-2 嘉義縣觀光空間發展軸帶示意圖	2-4
圖 2.1-3 西拉雅空間佈局與發展願景圖	2-5
圖 2.1-4 中崙風景特定區現行計畫圖	2-7
圖 2.1-5 中崙風景特定區第四次通盤檢討（草案）計畫圖	2-8
圖 2.1-6 中埔鄉景觀發展概念圖	2-9
圖 3.1-1 基地區位示意圖	3-1
圖 3.2-1 北基地坡度分析圖	3-3
圖 3.2-2 南基地坡度分析圖	3-4
圖 3.2-3 中崙風景特定區地形地質圖	3-5
圖 3.2-4 基地環境地質圖	3-6
圖 3.2-5 嘉義縣水文水系分佈圖	3-7
圖 3.2-6 土石流潛勢溪流與影響範圍圖	3-8
圖 3.2-7 大湖底溪流域土石流範圍圖	3-9
圖 3.2-8 歷年年均溫趨勢折線圖	3-10
圖 3.2-9 嘉義地區歷年月均溫（民 70 至 103 年）	3-10
圖 3.2-11 嘉義地區歷年月雨量（民 70 至 103 年）	3-10
圖 3.2-10 歷年年雨量趨勢折線圖	3-10
圖 3.2-12 近五年各月降雨日數統計圖	3-11
圖 3.2-13 近五年各月平均日照總時數統計折線圖	3-11
圖 3.2-14 歷年颱風路徑及數量分布圖（民 47 至 103 年）	3-12
圖 3.2-15 中崙風景區內於莫拉克風災期間土石流崩塌災情示意圖	3-13
圖 3.3-1 中埔鄉、中崙村及中崙風景特定區歷年人口數折線圖	3-15
圖 3.3-2 中埔鄉歷年人口組成分佈圖	3-16
圖 3.3-3 歷年各級產業就業人口比例折線圖	3-18
圖 3.3-4 都市計畫土地使用分區圖	3-20
圖 3.3-5 北基地土地使用現況示意圖	3-21
圖 3.3-6 南基地土地使用現況示意圖	3-22
圖 3.3-7 土地權屬示意圖	3-23
圖 3.3-8 周邊公共設施現況圖	3-25
圖 3.3-9 交通系統示意圖	3-28
圖 3.3-10 道路系統分布圖	3-29

圖 3.4-1 周邊觀光資源分布圖	3-31
圖 3.4-2 溫泉露頭分布圖	3-32
圖 3.4-3 基地周邊景觀現況照片	3-34
圖 3.5-1 嘉義縣環境敏感地區項目	3-36
圖 3.5-2 中埔鄉災害敏感地區分布示意圖	3-37
圖 3.5-3 資源利用敏感地區分布示意圖	3-38
圖 3.5-4 文化景觀敏感地區分布示意圖	3-39
圖 3.5-5 各級環境敏感區分布示意圖	3-40
圖 4.1-1 國際旅客數量及目的	5-1
圖 4.1-2 國際旅客主要客源國	5-1
圖 4.1-3 民國 102 年各縣市旅遊人次	5-2
圖 4.1-4 來臺旅客活動類別人次統計	5-2
圖 4.1-5 國人前往國內旅遊地區比例	5-3
圖 4.3-1 歷年西拉雅國家風景區遊客數統計折線圖	5-6
圖 4.3-2 歷年西拉雅國家風景區內各遊憩據點遊客數統計折線圖	5-7
圖 4.3-3 西拉雅國家風景區未來遊客數預測	5-7
圖 4.4-1 計畫周邊餐飲資源分布圖	5-9
圖 4.4-2 103 年中埔鄉、大埔鄉與白河區民宿住用率變化	5-10
圖 4.4-3 103 年中埔鄉、大埔鄉與白河區民宿平均房價變化	5-11
圖 4.4-4 103 年中埔鄉、大埔鄉與白河區旅館月住用率變化	5-12
圖 4.4-5 103 年中埔鄉、大埔鄉與白河區旅館月平均房價變化	5-13

表目錄

表 1.2-1 北基地規劃範圍土地清冊	1-5
表 1.2-2 南基地規劃範圍土地清冊	1-6
表 2.2-1 相關法令綜理表	2-11
表 3.2-1 坡度分級綜理表	3-2
表 3.3-1 歷年人口數綜理表	3-15
表 3.3-2 中埔鄉歷年人口組成綜理表	3-16
表 3.3-3 103 年嘉義縣中埔鄉主要農作物統計表	3-17
表 3.3-4 土地使用分區及開發強度綜理表	3-19
表 3.3-5 南基地建物使用綜理表	3-22
表 3.3-6 土地權屬綜理表	3-23
表 3.3-7 周邊公共設施現況綜理表	3-26
表 3.4-1 中崙溫泉與關子嶺溫泉特性比較表	3-33
表 4.1-1 國人國內旅遊重要指標統計表	4-3
表 4.1-2 國人旅遊時主要從事遊憩活動統計表（節錄）（單位：%）	4-4
表 4.3-1 嘉義縣溫泉活動潛力遊客量推估	4-8
表 4.3-2 中崙溫泉遊憩區未來遊客量推估	4-8
表 4.4-1 西拉雅國家風景區內旅館房間數及容納人數一覽表	4-10
表 4.4-2 103 年各月份嘉義縣中埔鄉、大埔鄉與臺南市白河區民宿營運報表 ..	4-11
表 4.4-3 103 年各月份嘉義縣中埔鄉、大埔鄉與臺南市白河區旅館營運報表 ..	4-13
表 5.1-1 SWOT 分析表	5-2

第一章 緒論

1.1 計畫緣起與目標

壹、計畫緣起

西拉雅國家風景區地處於嘉南平原鄰接中央山脈間，範圍涵蓋部分臺南市與嘉義縣，佔地約 9 萬公頃。因地處高山與平原交接處，又有溪河橫切，形成天然瀑布飛泉等景觀，境內亦蘊含地熱地質。西拉雅國家風景區內地貌豐富，並且含有數座知名水庫埤圳、西拉雅原鄉文化以及鄉鎮特產等多元觀光景點。

為呼應此風景區生態環境與歷史人文資源珍貴價值，西拉雅國家風景區結合鄉村旅遊特色與區內資源打造三大旅遊路線。「歡樂鄉野旅遊線」為當遊客進入西拉雅部落或山村時，能與家人共享天倫之樂，並透過境內各種休閒農場與觀光節點，使遊客感受歡樂氣息，同時使西拉雅更符合全家同遊之旅遊地；「浪漫美湯旅遊線」以東山咖啡、關子嶺溫泉、水濱騎鐵馬、夜景，打造充滿美食、享樂及知性之觀光路線；而「繽紛藝境旅遊線」，以玉井芒果、白河蓮花、梅嶺梅花、五大水庫與田園生態，打造歷史與人文之文藝廊道。

本計畫之行政轄區屬嘉義縣中埔鄉，中埔鄉位於嘉義縣南側偏東位置，由西側順時鐘方向分別臨接該縣之水上鄉、嘉義市，與該縣之番路鄉及大埔鄉，及臺南市之白河區。

基地緊臨省道臺 3 線，臺 3 線為進入西拉雅風景區之主要動線之一，本基地除可由臺 3 線前往曾文水庫外，亦可藉由縣道通往白河水庫、關子嶺風景區等重要觀光景點，或由臺 3 線往北接省道臺 18 線後通往阿里山，使中崙溫泉區成為西拉雅國家風景區之北入口關鍵位置。西拉雅國家風景區管理處於 100 年 6 月擴大轄區範圍後，將中崙溫泉區納入風景區範圍，因此，該地區目前亦為「歡樂鄉野旅遊線」之北側門戶（參閱圖 1.1-1）。

本基地原為廢校之中崙國小及周邊地區，以及中崙溫泉公園，在莫拉克風災後，基地及地上建物目前皆為閒置使用，因此，本計畫將以這些閒置之公有土地為核心，評估其發展溫泉休閒遊憩之可行性及規劃方案研擬。



資料來源：西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案；本計畫繪製

圖 1.1-1 本計畫區位示意圖

貳、計畫目標

本計畫期望經由可行性評估及整體規劃，達到以下之計畫目標：

- 一、規劃滿足遊憩發展趨勢及符合環境資源條件之休閒遊憩設施
- 二、塑造在地自然溫泉地景環境
- 三、營造生態永續發展之綠色休憩空間
- 四、借重民間之效率與創意，提升遊客服務品質
- 五、引入觀光產業，帶動地方產業發展

1.2 規劃範圍

本計畫基地位置位於嘉義縣中埔鄉之中崙風景特定區內，分為兩宗基地，總計 53 筆土地，總面積為 19,132 m²，詳細之範圍如圖 1.2-1 所示。

其中一處已廢棄之原中崙國小基地(以下稱北基地)，共計 35 筆土地，面積 12,906.00 m²，其中公有地計 22 筆，面積 10,798 m²，占北基地面積 83.67%，私有地計 13 筆，面積 2,108 平方公尺，占 16.33%。

另一處為中崙溫泉公園(以下稱南基地)，共計 18 筆土地，面積為 6,226 m²，皆屬公有土地。

表 1.2-1 北基地規劃範圍土地清冊

使用分區	地 段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理單位
溫泉度假專用區	中埔鄉中崙段	136-2	95	賴○木	
	中埔鄉中崙段	136-6	251	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	136-7	78	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	137-3	713	賴○福	
	中埔鄉中崙段	139	792	賴○木	
	中埔鄉中崙段	139-3	4	賴○木	
	中埔鄉中崙段	140	4,558	中埔鄉鄉公所	中埔鄉公所
	中埔鄉中崙段	140-3	51	中埔鄉鄉公所	中埔鄉公所
	中埔鄉中崙段	140-5	504	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	140-14	1,060	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	140-16	353	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	141	1,620	中埔鄉鄉公所	中埔鄉公所
	中埔鄉中崙段	141-23	1	林○如等人	
	中埔鄉中崙段	141-26	16	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	456	178	中華民國	國產署
商業區	中埔鄉中崙段	140-2	370	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	140-6	133	黃○柱	
	中埔鄉中崙段	140-22	114	施○麗	
	中埔鄉中崙段	140-23	126	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	140-24	16	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	141-27	3	黃○柱	
	中埔鄉中崙段	452	154	林○賀	
	中埔鄉中崙段	453	82	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	453-1	11	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	454	59	施○麗	
	中埔鄉中崙段	454-1	3	施○麗	
	中埔鄉中崙段	455	79	黃○柱	
	中埔鄉中崙段	456-1	22	黃○柱	
停車場用地	中埔鄉中崙段	140-9	333	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	140-10	351	中華民國	中埔鄉公所
	中埔鄉中崙段	140-18	88	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	140-19	364	中華民國	中埔鄉公所
	中埔鄉中崙段	451	139	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	451-1	135	中華民國	中埔鄉公所
	中埔鄉中崙段	452-2	50	林○賀	
合計			12,906	-	-

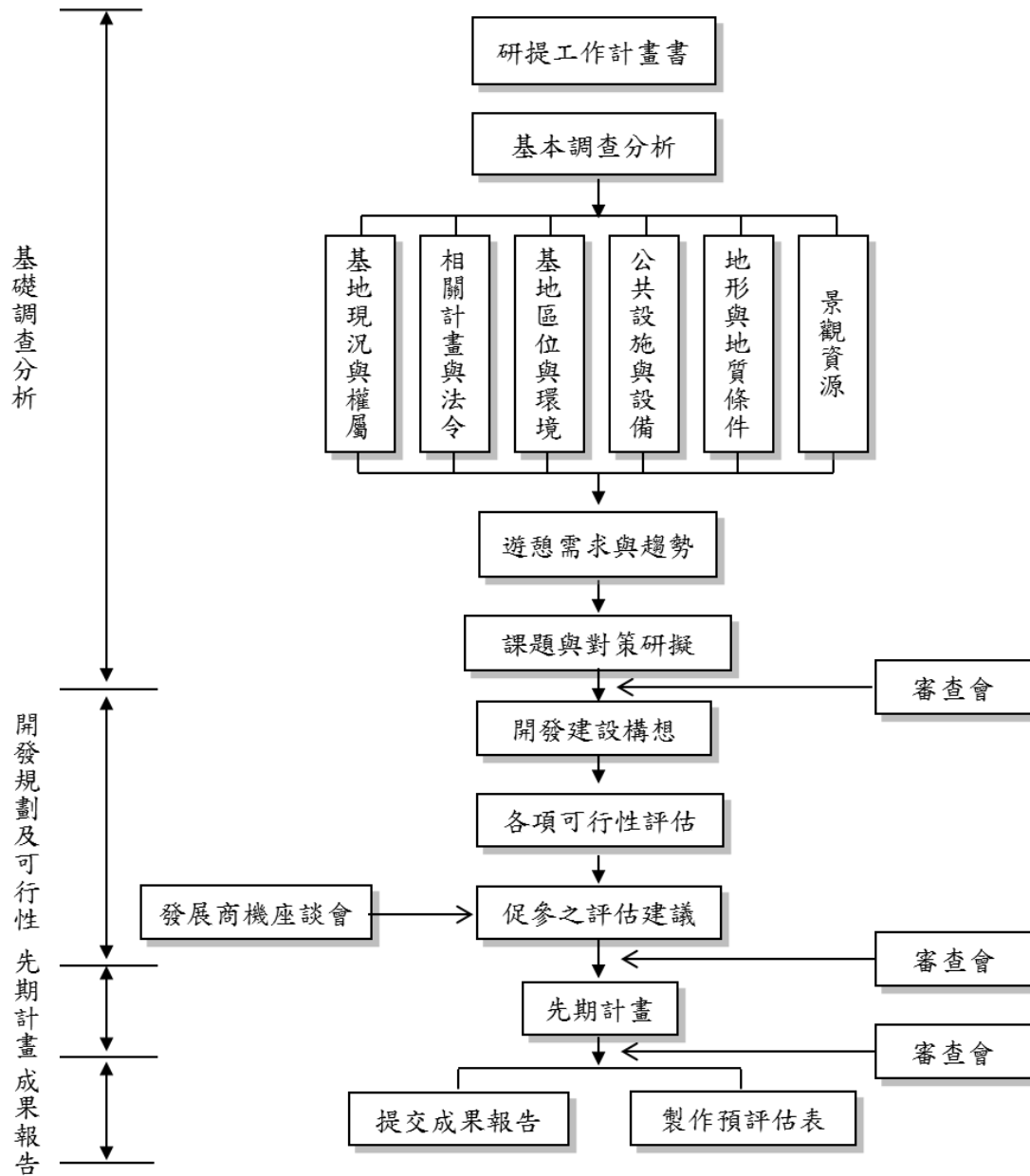
表 1.2-2 南基地規劃範圍土地清冊

使用分區	地 段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理單位
公園用地	中埔鄉中崙段	163-14	18	中華民國	公路總局
	中埔鄉中崙段	163-15	1,855	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	163-17	483	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	163-21	263	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	163-23	1,766	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	163-25	3	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	163-26	106	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	163-27	22	中華民國	嘉義縣政府
	中埔鄉中崙段	164-1	141	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	164-2	137	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	164-6	978	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	164-7	103	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	164-9	228	中華民國	國產署
	中埔鄉中崙段	165-3	93	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	165-12	5	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	165-13	2	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	166-5	8	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	中埔鄉中崙段	449-12	15	中華民國	國產署
合計			6,226	-	-

資料來源：本計畫整理

1.3 規劃流程

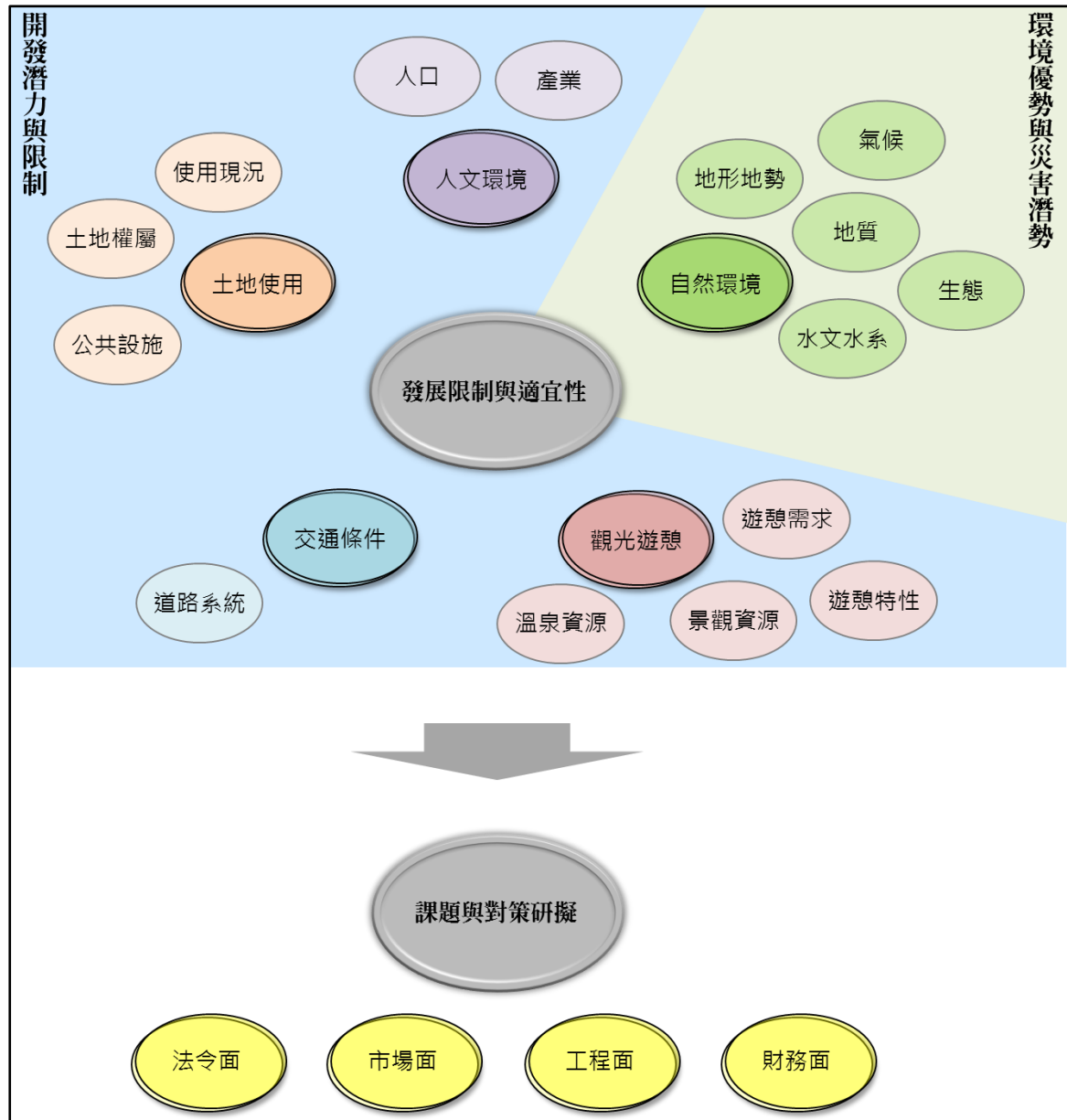
本計畫整體規劃流程如下圖 1.3-1。



資料來源：本計畫繪製

圖 1.3-1 規劃流程圖

基礎調查方面，本計畫由自然環境條件分析本基地之環境優勢與災害潛勢；由人文環境、土地使用、交通條件及觀光遊憩方面分析本計畫開發之潛力與限制，彙整本計畫之發展限制與適宜性後，研擬相關課題與對策，其詳細工作項目及流程如下圖 1.3-2。



資料來源：本計畫繪製

圖 1.3-2 基礎調查分析規劃項目及流程

第一章 緒論.....	1
1.1 計畫緣起與目標.....	1
1.2 規劃範圍.....	3
1.3 規劃流程.....	7
圖 1.1-1 本計畫區位示意圖	2
圖 1.2-1 規劃範圍圖	4
圖 1.3-1 規劃流程圖	7
圖 1.3-2 基礎調查分析規劃項目及流程	8
表 1.2-1 北基地規劃範圍土地清冊	5
表 1.2-2 南基地規劃範圍土地清冊	6

第二章 上位及相關計畫與法令分析

2.1 上位及相關計畫

壹、上位計畫

一、全國區域計畫（102 年）

全國區域計畫針對區域觀光發展之空間策略為（一）以跨區域整合遊程模式，平衡區域觀光發展；（二）延伸加值熱門旅遊景點周邊之休閒型景點，促進旅遊服務區帶之觀光質量；（三）依資源特色塑造觀光主題特色及氛圍，以及（四）優化觀光遊憩設施，營造友善觀光環境。因此本案遵循全國區域計畫之目標與策略，依本計畫區之需求擬定觀光發展策略、具體措施及執行事項。

環境保育方面，應考量環境敏感地區土地之環境條件及敏感程度，分別研擬土地使用指導原則，開發基地時，應考量環境容受力，以減少逕流量、增加透水率為原則，並強化公共設施之基地截水、保水功能，增加道路與建築及設施之雨水貯留、透水面積極使用透水材質。目前雖已規定開發基地須依據災害潛勢，檢討規劃滯洪相關設施，要求自行吸收因開發增加之逕流量。然若要達到減災、防災及環境保護等目的，未來應將計畫區及周圍一定範圍內之災害潛勢、防災地圖及脆弱度評估等資料納入計畫內容，以利進行整體評估。

環境敏感地區分為第 1 級與第 2 級，第 1 及環境敏感地區以加強資源保育與環境保護及不破壞原生環境與景觀資源為保育及發展原則；第 2 級環境敏感地區則為兼顧保育與開發，加強管制條件，規範該類土地開發。因此，在土地使用指導原則方面說明如下：

（一）第 1 級環境敏感地區

除公共設施或公用事業外，應避免做非保育目的之發展及任何開發行為，並透過各項目的事業法令管制，以達資源保育與環境保護目的。其中，都市計畫範圍內屬第 1 級環境敏感地區土地者，應配合保護、保育或防災需要，檢討土地使用計畫，並變更為保適當使用分區、用地，或依據環境敏感特性檢討土地使用管制規定為原則。此外，災害敏感類型環境敏感地區宜採低密度開發利用，甚或視災害敏感之嚴重程度作適度處理，如維持原始地形地貌、規劃作永久性開放空間使用或予以適當退縮與留設緩衝空間。

（二）第 2 及環境敏感地區

應加強管制條件，規範土地使用種類及強度；開發行為應落實整體規劃開發為原則；針對敏感地區特性，提出具體防範及補救措施；各目的事業主管機關應訂定開發總量及標準，以作為使用分區或使用地檢討變更之依據。

二、重要觀光景點建設中程計畫（101-104 年）

重要觀光景點建設計畫之目標為提升景點服務能量，並積極整合零星景點為遊憩區型態景點，以及將具國際潛力之國內景點轉型為國際景點。因此，其執行策略包含將各國家風景區內不同遊憩資源劃分等級進行開發建設、整合零星地方景點，並規劃多樣化特色遊程、補助地方政府辦理重要景點風華再現等。

西拉雅國家風景區方面，未來建設將著重於關子嶺溫泉療養圈漫活小鎮景觀改善、西拉雅芒果酒莊旅遊環境整建、西拉雅探索園區型塑、生態棲地體驗廊道整建，以及文化藝術體驗區觀光服務設施改善等工程，大致符合遊客遊程需求。

三、擬定嘉義縣區域計畫（期中報告；103 年）

嘉義縣區域計畫為引導嘉義縣整體區域永續發展、合理分配地區資源，同時作為指導都市計畫之法定依據。由於嘉義縣擁有濱海、平原、山地等三種不同空間條件之自然地形，發展出海港魚塢、城鄉農業地區以及丘陵山地資源等三種不同功能之土地使用型態，其主要發展呈現雙十字軸、三核心以及三發展構面。雙十字軸包含台鐵、國道 1 號、省道臺 82 等沿線發展之生活生產軸，以及以臺 3 線及臺 18 線為主發展之保育觀光軸；三核心包含擔任嘉義城際門戶、縣政發展核心等重要機能之太保市、區位優良成為觀光集散中心及東嘉義服務核心之中埔鄉、科技人力及智慧工業服務支援重鎮之民雄鄉；三發展構面則包含臺 3 線東側之國際山林觀光保育地區、中央平原之農村生產發展地區及生活生產地區、臺 17 線西側之濱海漁業遊憩地區。

其中，本計畫所在之中埔鄉，其定位為吳鳳觀光集散中心，應加強旅遊補給及大眾運輸系統，同時投入高質量之公共設施，吸引民間投資觀光旅館、遊樂園、休閒農場等設施，促進觀光活動多元化。

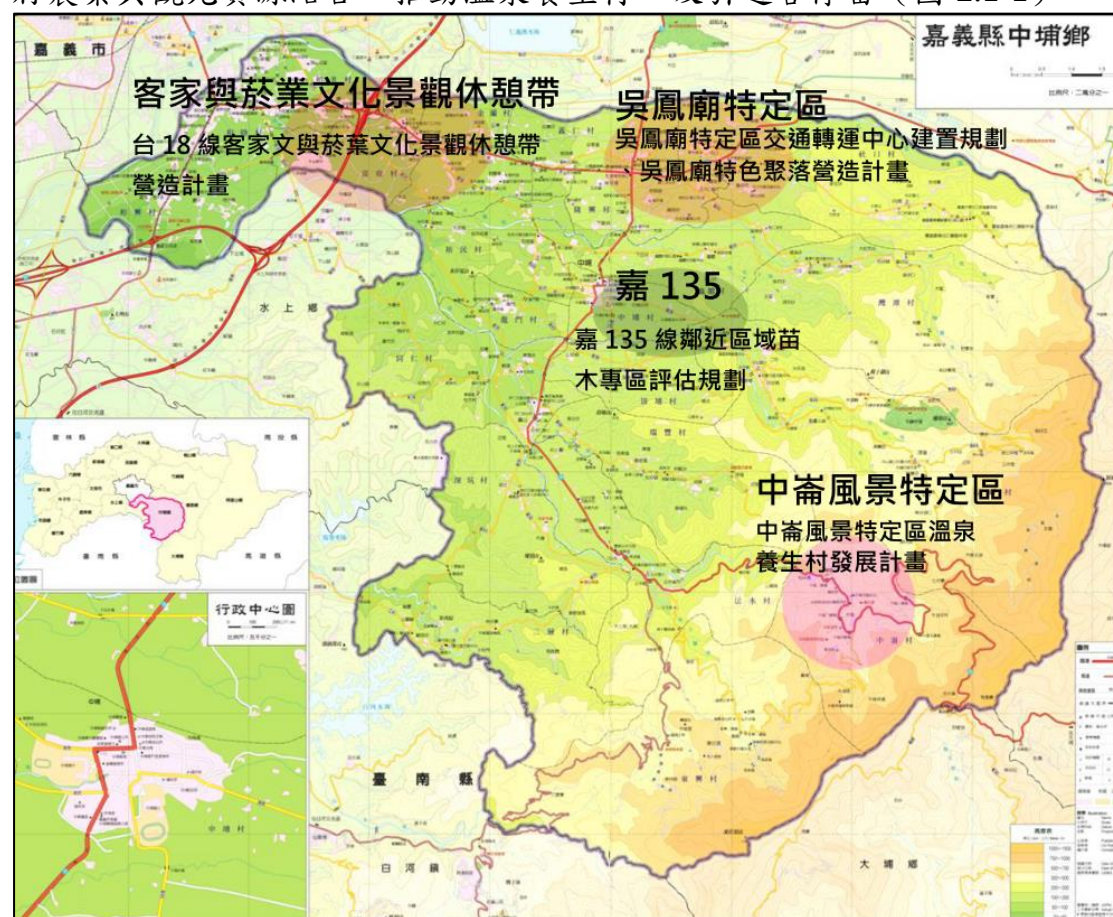
四、嘉義縣綜合發展計畫（102 年）

嘉義縣以永續發展為前提，回應在新六都地方競爭及國土空間發展策略計畫之指導下，以田園城市為發展主軸的嘉義縣需善用自然及人文資源特質，以南部城市區域發展地位、雲嘉南生活圈合作發展及治理模式，擬定嘉義縣綜合發展之新策略計畫。嘉義縣規劃理念大致有五：（一）建構

「城鄉均衡、資源互補」的田園綠都心、(二)強化「山海東西軸線」的翻轉發展、(三)推動「有機低碳、複合共生」的田園綠色經濟、(四)營造「調適減災、綠湖樹海」的田園綠色基礎建設以及(五)打造「五鐵共構、有氧創齡」的田園便捷無縫交通。

分區發展方面，嘉義縣分為濱海、平原、丘陵、高山四大分區，本計畫位於丘陵區域，發展定位為農業休閒生態軸，其特色包含休閒農業觀光、景觀道路規劃等，並且結合既有環境資源、農村地景、產業文化，以體驗型觀光為方向發展。

而中埔鄉內之規劃發展，包含吳鳳廟特色聚落營造、客家文化結合菸業文化及中崙發展溫泉養生村。其中，中崙風景特定區擁有溫泉資源，可將農業與觀光資源結合，推動溫泉養生村，吸引遊客停留（圖 2.1-1）。



資料來源：嘉義縣綜合發展計畫

圖 2.1-1 中埔鄉空間發展綱要構想示意圖

五、嘉義縣區域發展綱要計畫成果報告（101 年）

首要為提升大眾運輸服務之可及性，由以東西向之聯結為主，使嘉義縣之觀光遊憩資源據點能藉由大眾交通運輸進行串連，並應考量與鄰近縣市如大臺南等進行觀光資源整合，利用現有之西線之雲嘉南濱海國家風景

區、東線之阿里山、西拉雅國家風景區，結合臺南市關子嶺溫泉等觀光資源進行整合，加強提升南部區域之觀光優勢。

本案所在之中崙風景區位於中埔鄉東南側，中埔鄉位處阿里山公路上之主要據點，可利用地緣優勢及交通條件將此打造為觀光住宿轉運中心。本計畫周邊觀光景點資源豐富，又位處各觀光軸帶周邊（參閱圖 2.1-2），且目前阿里山上面臨住宿環境不易擴充，勢必將住宿、遊憩活動分散，以求持續發展。在上述情況下，中埔鄉憑藉區位上之優勢與擁有多項觀光資源的條件，並配合阿里山公路遊憩系統，塑造為「觀光住宿轉運中心」。



資料來源：嘉義縣區域發展綱要計畫

圖 2.1-2 嘉義縣觀光空間發展軸帶示意圖

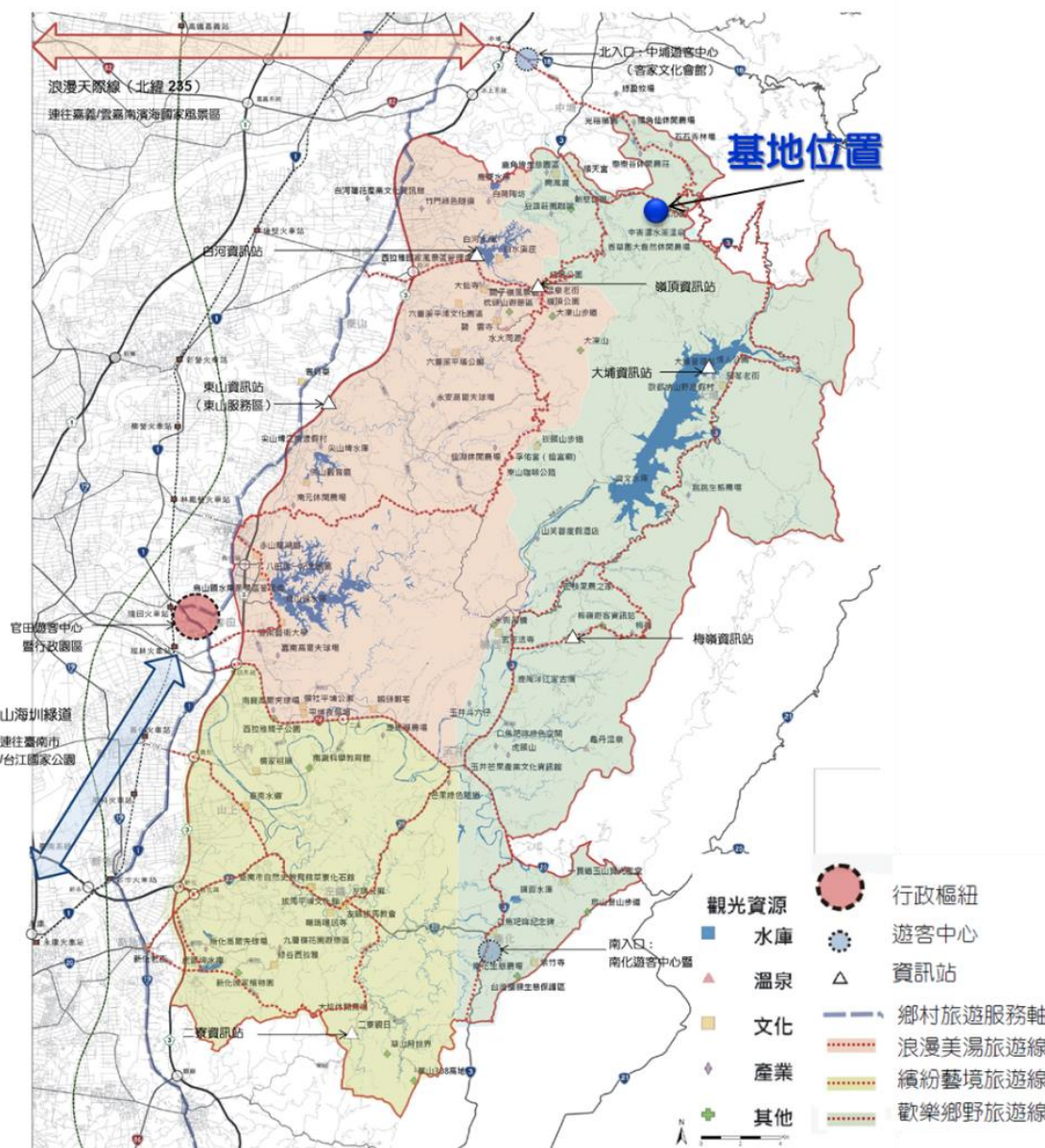
六、西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案

以發展成為生態「鄉村渡假王國」為定位，即透過區內為數眾多的農場與山村部落使遊客親身體驗樂在其中，並透過不同旅遊線的定位差異，提供不同的遊憩體驗與服務。由身體力行中親近西拉雅的自然山林，再透過境內舒壓放鬆的溫泉美湯、滋補的山林美饌，使渡假的概念落實。透過境內水庫、山林的豐富生態為遊客注入活力，同時可透過不同的生態旅遊遊程，增加知性的收穫，並透過聚焦於「溫泉、水庫、產業、文化」四大類環境元素及觀光亮點，以突顯本區鄉村旅遊特色。

此外為呼應本風景區生態環境資源的珍貴價值，以觀光亮點與服務據點小而美的焦點開發，避開區內之特別保護區、自然景觀區等敏感位址，以呼應生態鄉村渡假王國之名。西拉雅國家風景區結合鄉村旅遊特色與區

內資源打造「繽紛藝境」、「浪漫美湯」、「歡樂鄉野」三大旅遊路線，期使來到本風景區的遊客都能感受到繽紛、浪漫與歡樂三種體驗。

本計畫位處「歡樂鄉野旅遊線」之北側門戶區位（參閱圖 2.1-3），屬於B級觀光資源，且兼具資源知名度、發展可能性以及交通重要性三特質。



資料來源：西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案

圖 2.1-3 西拉雅空間佈局與發展願景圖

七、中崙風景特定區計畫

中崙風景特定區計畫係因中油公司鑽井發現溫泉水源，為配合發展觀光政策，故於 74 年 1 月擬訂「中崙風景特定區計畫」，其後曾分別於 79 年 6 月、90 年 10 月、98 年 11 月分別辦理過三次通盤檢討作業，期間未曾辦理過個案變更，目前正辦理第四次通盤檢討，於 103 年 1 月由嘉義縣都市計畫委員會第 266 會議審議通過。

此計畫區位於中埔鄉中崙村，計畫區以臺 3 號省道為主要聯外道路，東距曾文水庫約 17 公里、西距東埔及嘉義市分別為 7 公里及 18 公里。計畫區範圍東面以中崙四號橋東側約 400 公尺處之山脊或山谷連線為界，南面以瑤池宮南側約 100 公尺處之竹林地為界，西面以中油廢井西側約 200 公尺處之山林地及山澗水溝為界，北面以中崙溪為界，計畫面積為 107.82 公頃。

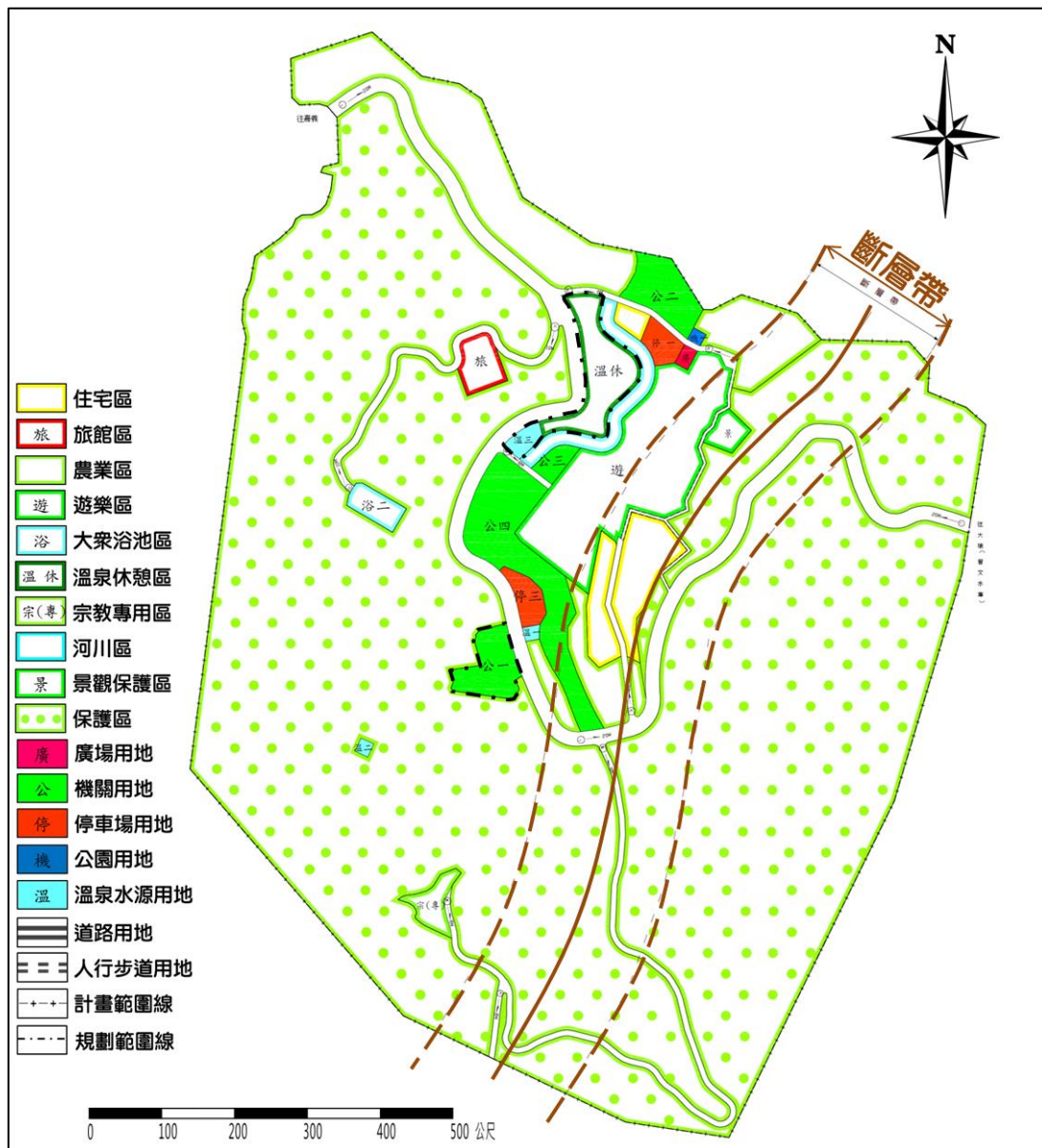
此計畫區於第三次通盤檢討時，將其發展定位為「溫泉觀光遊憩」風景度假專區，著重於溫泉觀光度假的遊憩開發，劃設朝大型溫泉度假觀光為主的相關使用分區，包括溫泉度假專用區、大眾浴池區、遊樂區、旅館區，然而於民國 98 年遭受莫拉克風災重創此計畫區，大規模的土石流淹沒原本規劃來發展觀光的用地，暴露了區內環境潛勢敏感性質（參閱圖 2.1-4）。

考量此計畫區環境實已無法負荷大規模的開發，為有效確保居民及遊客生命財產安全，並適時對區內環境休養生息，以利整體環境具長遠發展之效，目前進行之第四次通盤檢討，係以國土保安與復育之理念，重新檢討土地使用；重塑綠色生態之生活休憩環境，避免傳統大規模開發；並重現在地自然景觀資源，營造溫泉地景及生態、防災公園之示範區。因此本案將第四次通盤檢討之發展定位及目標及本計畫有關之土地變更，納入本案未來規劃之參考（參閱圖 2.1-5）。



資料來源：變更中崙風景特定區計畫(第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建計畫圖重製專案通盤檢討)案計畫書，101 年；本計畫繪製

圖 2.1-4 中崙風景特定區現行計畫圖



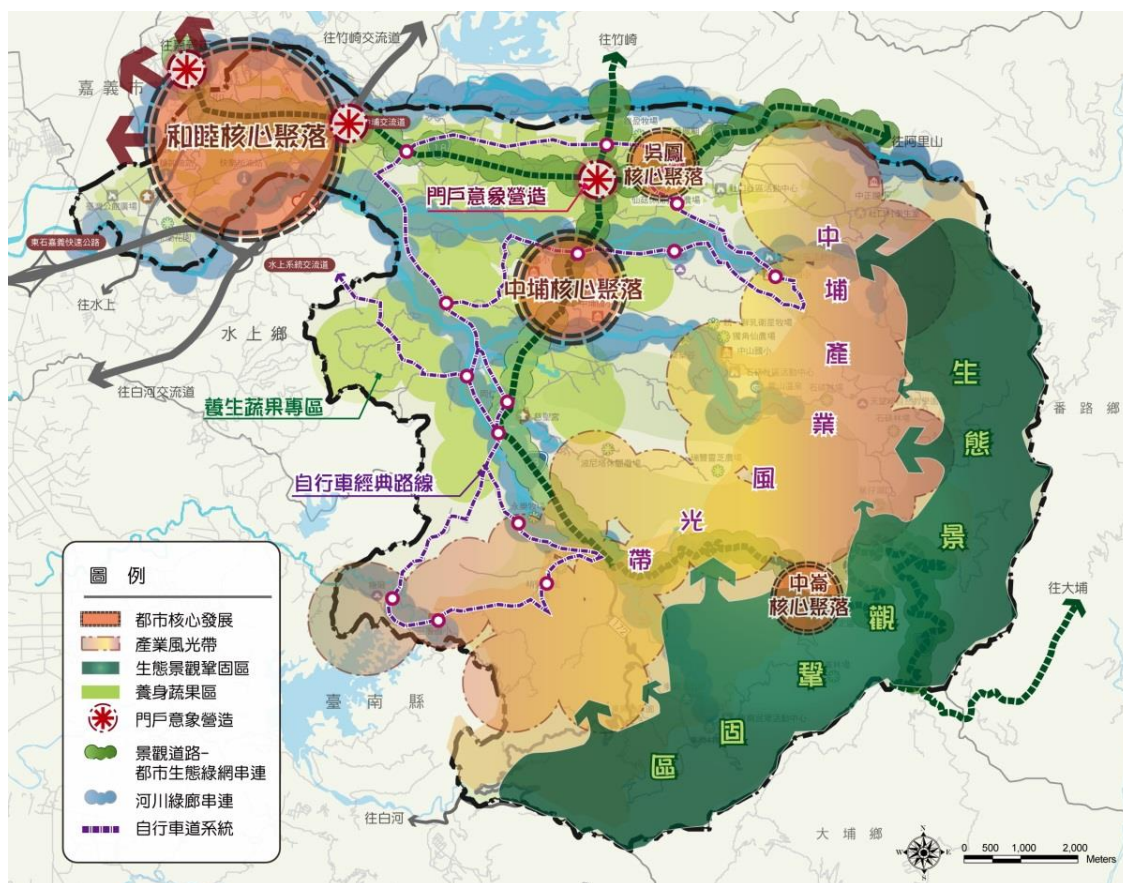
資料來源：變更中崙風景特定區計畫(第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建計畫圖重製
 專案通盤檢討)案計畫書，101 年；本計畫繪製

圖 2.1-5 中崙風景特定區第四次通盤檢討（草案）計畫圖

貳、相關計畫

一、中埔鄉景觀綱要計畫（100 年）

中崙風景區屬該計畫之「生態景觀鞏固區」重點區塊，未來應將此計畫之景觀、資源及潛力地區等內容納入未來之規劃參考。



資料來源：中埔鄉景觀綱要計畫，100 年

圖 2.1-6 中埔鄉景觀發展概念圖

二、民間參與經營中崙澗水溪溫泉可行性評估案（101 年）

民間參與經營中崙澗水溪溫泉可行性評估案係對於本案南基地（公一用地）進行委託經營方式評估、合作投資效益評估、合作協議書研擬、訂定民間參與條件四個方面及後續擴充部分，期提昇中崙澗水溪溫泉公園整體觀光服務品質。本案計畫目標主要為透過委託民間參與模式評估，作為日後招商依據。

三、變更國立故宮博物院南部院區開發建築計畫（101 年）

故宮南院位於嘉義縣太保市，鄰近嘉義縣治區及高鐵嘉義車站特定區，與嘉義縣配合之觀光發展包含與故宮南院東面車行 20 至 30 分鐘之觀光資源，如阿里山國際觀光入口、農業特作專區、台三景觀道路；串連雲林古坑旅色隧道、梅山（梅花山城）、竹崎公園、童年渡假村、綠盈牧場、獨角仙農場、中崙溫泉區、阿婆灣、曾文水庫風景區至台南市楠西、玉井區形成觀光旅遊帶。

四、雲嘉南地區沿台 3 線路廊之觀光休閒資源之整合及阿里山觀光軸線延伸發展計畫（99 年）

近來因開放陸客來台觀光，使原本已有一定遊客量之阿里山國家風景區，頓時遊客量暴增，成為國內熱門觀光旅遊路線之一。該計畫即為有效帶動阿里山周邊遊憩景點發展與紓緩過多人潮同時湧入阿里山，擬將台 3 線與阿里山觀光軸線串連，以期藉由連結景觀道路之規劃，開發新興套裝路線並將現有的觀光休閒資源整備。

中崙溫泉區域屬於臺 3 線沿線景點，本計畫周邊之臺 3 線道路較為狹窄，且缺乏休憩、指標等設施，又為莫拉克風災災害影響地區，然而，中崙溫泉卻為雲嘉地區重要之溫泉資源，因此，未來應加強該地區道路品質，以及增加觀光資源指標，並且透過大眾運輸規劃，將阿里山、中崙、曾文水庫等臺 3 線、臺 18 線沿線範圍內之觀光景點整合。

2.2 相關法令

本計畫將相關法令依據未來使用項目以及開發方式等，分為觀光發展、溫泉事業、土地開發、土地取得，以及促進民間參與等五面向，相關法令整理如下表所示。

表 2.2-1 相關法令綜理表

類別	相關法令
觀光發展	發展觀光條例
	風景特定區管理規則
	觀光遊樂業管理規則
	觀光旅館業管理規則
	旅館業管理規則
	星級旅館評鑑作業要點
溫泉事業	溫泉法
	溫泉開發許可辦法
	溫泉標章申請使用辦法
	溫泉取供事業申請經營許可辦法
	溫泉區土地及建築物使用管理辦法
	溫泉露頭一定範圍劃定準則
土地開發	都市計畫法及其施行細則
	山坡地保育利用條例
	環境影響評估法及其施行細則
	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準
	水土保持法
	水土保持技術規範
土地取得	土地法
	國有財產法
	國有不動產撥用要點
	各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則
	國有非公用不動產交換辦法
	國有非公用土地設定地上權作業要點
	嘉義縣縣有財產管理自治條例
促進民間參與	促進民間參與公共建設法及相關子法

資料來源：本計畫整理

壹、觀光發展

一、發展觀光條例

第 7 條：觀光產業之綜合開發計畫，由中央主管機關擬訂，報請行政院核定後實施。

各級主管機關，為執行前項計畫所採行之必要措施，有關機關應協助與配合。

第 14 條：主管機關對於發展觀光產業建設所需之公共設施用地，得依法申請徵收私有土地或撥用公有土地。

第 15 條：中央主管機關對於劃定為風景特定區範圍內之土地，得依法申請施行區段徵收。公有土地得依法申請撥用或會同土地管理機關依法開發利用。

二、風景特定區管理規則

第 3 條：風景特定區之開發，應依觀光產業綜合開發計畫所定原則辦理。

第 8 條：為增進風景特定區之美觀，擬訂風景特定區計畫時，有關區內建築物之造形、構造色彩等及廣告物、攤位之設置，應依規定實施規劃限制。

第 10 條：在風景特定區內開發經營觀光遊樂設施、觀光旅館，經中央主管機關報請行政院核定者，其範圍內所需公有土地，得由該管主管機關商請各該土地管理機關配合協助辦理。

三、觀光遊樂業管理規則

第 3 條：本規則所稱觀光遊樂業，指經主管機關核准經營觀光遊樂設施之營利事業。

第 4 條：本規則所稱觀光遊樂設施，指在風景特定區或觀光地區提供觀光旅客休閒、遊樂之設施。

第 7 條：觀光遊樂業申請籌設面積不得小於二公頃，但其他法令另有規定者，或直轄市、縣市政府依其自治權限另定者，從其規定。

觀光遊樂業籌設申請案件之主管機關，區分如下：

1.符合本條例第三十五條第三項所稱之重大投資案件者，由交通部觀光局受理、核准、發照。

2.非屬前款規定者，由地方主管機關受理、核准、發照。

第 8 條：前條所稱重大投資案件，係指申請籌設面積，符合下列條件之

一者：

- 1.位於都市土地，達五公頃以上。
- 2.位於非都市土地，達十公頃以上。

四、觀光旅館業管理規則

第2條：觀光旅館業經營之觀光旅館分為國際觀光旅館及一般觀光旅館，其建築及設備應符合觀光旅館建築及設備標準之規定。

第9條：興建觀光旅館客房間數在三百間以上，具備下列條件，得依前條規定申請查驗，符合規定者，發給觀光旅館業營業執照及觀光旅館專用標識，先行營業：

- 1.領有觀光旅館之全部建築物使用執照及竣工圖。
- 2.客房裝設完成已達百分之六十，且不少於二百四十間；營業之樓層並已全部裝設完成。
- 3.餐廳營業之合計面積，不少於營業客房數乘一點五平方公尺，營業之樓層並已全部裝設完成。
- 4.門廳樓層、會客室、電梯、餐廳附設之廚房、衣帽間及盥洗室均已裝設完成。
- 5.未裝設完成之樓層，應設有敬告旅客注意安全之明顯標識。

前項先行營業之觀光旅館業，應於一年內全部裝設完成，並依前條規定報請查驗合格。但有正當理由者，得報請原受理機關予以展期，其期限不得超過一年。

五、旅館業管理規則

第6條：旅館營業場所至少應有下列空間之設置：1.門廳。2.旅客接待處。3.客房。4.浴室。5.物品儲藏室。

第8條：旅館業得視其業務需要，依相關法令規定，配置餐廳、視聽室、會議室、健身房、游泳池、球場、育樂室、交誼廳或其他有關之服務設施。

六、星級旅館評鑑作業要點

第 3 條：星級旅館之評鑑等級及基本條件如下：

1.一星級旅館：代表旅館提供旅客基本服務及清潔、衛生、簡單的住宿設施；其應具備條件。

(1)基本簡單的建築物外觀及空間設計。

(2)門廳及櫃檯區僅提供基本空間及簡易設備。

(3)提供簡易用餐場所。

(4)客房內設有衛浴間，並提供一般品質的衛浴設備。

(5)二十四小時服務之接待櫃檯。

2.二星級旅館：代表旅館提供旅客必要服務及清潔、衛生、較舒適的住宿設施；其應具備條件：

(1)建築物外觀及空間設計尚可。

(2)門廳及櫃檯區空間較大，能提供影印、傳真設備，且感受較舒適，並附有等候休息區。

(3)提供簡易用餐場所，且裝潢尚可。

(4)客房內設有衛浴間，且能提供良好品質之衛浴設備。

(5)二十四小時服務之接待櫃檯。

3.三星級旅館：代表旅館提供旅客充分服務及清潔、衛生良好且舒適的住宿設施，並設有餐廳、旅遊（商務）中心等設施；其應具備條件：

(1)建築物外觀及空間設計良好。

(2)門廳及櫃檯區空間寬敞、舒適，家具並能反應時尚。

(3)設有旅遊（商務）中心，提供影印、傳真及電腦網路等設備。

(4)餐廳或咖啡廳，提供餐飲，裝潢良好。

(5)客房內提供乾濕分離之衛浴設施及高品質之衛浴設備。

(6)二十四小時服務之接待櫃檯。

4.四星級旅館：代表旅館提供旅客完善服務及清潔、衛生優良且舒適、精緻的住宿設施，並設有二間以上餐廳、旅遊（商務）中心、會議室等設施；其應具備條件：

(1)建築物外觀及空間設計優良，並能與環境融合。

- (2)門廳及櫃檯區空間寬敞、舒適，裝潢及家具富有品味。
 - (3)設有旅遊（商務）中心，提供影印、傳真、電腦網路等設備。
 - (4)二間以上各式高級餐廳（咖啡廳）並提供高級全套餐飲，其裝潢設備優良。
 - (5)客房內能提供高級材質及乾濕分離之衛浴設施，衛浴空間夠大，使人有舒適感。
 - (6)二十四小時服務之接待櫃檯。
- 5.五星級旅館：代表旅館提供旅客盡善盡美的服務及清潔、衛生特優且舒適、精緻、高品質、豪華的國際級住宿設施，並設有二間以上高級餐廳、旅遊（商務）中心、會議室及客房內無線上網設備等設施；其應具備條件：
- (1)建築物外觀及空間設計特優且顯露獨特出群之特質。
 - (2)門廳及櫃檯區空間舒適無壓迫感，且裝潢富麗，家具均屬高級品，並有私密的談話空間。
 - (3)設有旅遊（商務）中心，提供影印、傳真、電腦網路或客房無線上網等設備，且中心裝潢及設施均極為高雅。
 - (4)設有二間以上各式高級餐廳、咖啡廳及宴會廳，其設備優美，餐點及服務均具有國際水準。
 - (5)客房內具高品味設計及乾濕分離之衛浴設施，其實用性及空間設計均極優良。
 - (6)二十四小時服務之接待櫃檯。

第 6 條：申請評鑑，應具備合格文件向本局提出，並依「交通部觀光局辦理 觀光旅館及旅館等級評鑑收費標準」繳納評鑑費及標識費。

- 1.星級旅館評鑑申請書。
- 2.公司證明文件、商業登記證明文件、觀光旅館業營業執照影本或旅館業登記證影本。
- 3.投保責任險保險單。
- 4.公共安全檢查申報紀錄。
- 5.營業衛生檢查資料。
- 6.觀光安全相關資料。

7.員工健康檢查項目及結果。

第9條：評鑑作業以三年為一期，每年均辦理，受理時間由本局公告之，經星級旅館評鑑後，由本局核發星級旅館評鑑標識。星級旅館評鑑標識之效期為三年。

貳、溫泉事業

一、溫泉法

第2條：有關溫泉之觀光發展業務，由中央觀光主管機關會商中央主管機關辦理；有關溫泉區劃設之土地、建築、環境保護、水土保持、衛生、農業、文化、原住民及其他業務，由中央觀光主管機關會商各目的事業中央主管機關辦理。

第4條：溫泉為國家天然資源，不因人民取得土地所有權而受影響。

申請溫泉水權登記，應取得溫泉引水地點用地同意使用之證明文件。

前項用地為公有土地者，土地管理機關得出租或同意使用，並收取租金或使用費。

地方政府為開發公有土地上之溫泉，應先辦理撥用。

本法施行前已依規定取得溫泉用途之水權或礦業權者，主管機關應輔導於一定期限內辦理水權或礦業權之換證；屆期仍未換證者，水權或礦業權之主管機關得變更或廢止之。

前項一定期限、輔導方式、換證之程序及其相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

本法施行前，已開發溫泉使用者，主管機關應輔導取得水權。

第5條：溫泉取供事業開發溫泉，應附土地同意使用證明，並擬具溫泉開發及使用計畫書，向直轄市、縣（市）主管機關申請開發許可；本法施行前，已開發溫泉使用者，其溫泉開發及使用計畫書得以溫泉使用現況報告書替代，申請補辦開發許可；其未達一定規模且無地質災害之虞者，得以簡易溫泉開發許可申請書替代溫泉使用現況報告書。

前項溫泉開發及使用計畫書、溫泉使用現況報告書，應經水利技師及應用地質技師簽證；其開發需開鑿溫泉井者，應於開鑿完成後，檢具溫度量測、溫泉成分、水利技師及應用地質技師簽證之鑽探紀錄、水量測試及相關資料，送直轄市、縣（市）主管機關備查。

第一項一定規模、無地質災害之虞之認定、溫泉開發及使用計

畫書、溫泉使用現況報告書與簡易溫泉開發許可申請書應記載之內容、開發許可與變更之程序、條件、期限及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

於國家公園、風景特定區、國有林區、森林遊樂區、水質水量保護區或原住民保留地，各該管機關亦得辦理溫泉取供事業。

第 6 條：溫泉露頭及其一定範圍內，不得為開發行為。

前項一定範圍，由直轄市、縣（市）主管機關劃定，其劃定原則由中央主管機關定之。

第 7 條：於溫泉區申請開發之溫泉取供事業，應符合該溫泉區管理計畫。

溫泉取供事業應依水利法或礦業法等相關規定申請取得溫泉水權或溫泉礦業權並完成開發後，向直轄市、縣（市）主管機關申請經營許可。

前項溫泉取供事業申請經營之程序、條件、期限、廢止、撤銷及其他相關事項之辦法，由中央觀光主管機關會商各目的事業中央主管機關定之。

二、溫泉開發許可辦法

第 2 條：溫泉取供事業開發溫泉，應附土地同意使用證明，並擬具溫泉開發及使用計畫書、溫泉使用現況報告書或簡易溫泉開發許可申請書，向開發地直轄市、縣（市）主管機關申請或補辦開發許可。

第 3 條：本法第五條所稱一定規模，指每日溫泉取用量達七十立方公尺者。

本法第五條所稱無地質災害之虞，指非位於活動斷層、土石流潛勢溪流影響範圍或嚴重地層下陷之地區。

前項活動斷層地區，指位屬活動斷層兩側各一百公尺範圍內者；土石流潛勢溪流影響範圍，指位於行政院農業委員會公開之土石流潛勢溪流影響範圍內者；嚴重地層下陷地區，指位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區者。

第 8 條：溫泉開發及使用計畫書、溫泉使用現況報告書，應經水利技師及應用地質技師之簽證。

第 11 條：申請人應於取得開發許可後，二年內完成溫泉開發，並申請開發完成證明。

申請人因故未能如期完成溫泉開發者，應於期限屆滿日之三十

日前，敘明事實及理由，申請展延，展延以二次為限，每次不得超過六個月；未依規定申請展延，或已逾展延期限仍未完成開發者，其開發許可自規定期限屆滿或展期之期限屆滿之日起，失其效力。

三、溫泉標章申請使用辦法

第 2 條：以溫泉作為觀光休閒遊憩目的之溫泉使用事業，應將溫泉送經交通部認可之機關（構）、團體檢驗合格，依據本辦法之規定申請使用溫泉標章。

第 11 條：溫泉標章標識牌毀損或附記之使用事業名稱有變更者，溫泉使用事業應於毀損或變更之日起十五日內，檢具相關證明文件向直轄市、縣（市）政府申請換發。

四、溫泉取供事業申請經營許可辦法

第 2 條：溫泉取供事業於取得溫泉水權並完成溫泉開發後，應依本辦法之規定申請取得經營許可，始得提供他人使用或自己營業使用。

第 3 條：依本辦法申請經營溫泉取供事業者，應備具經營許可申請書並檢附下列書件，向直轄市、縣（市）政府申請經營許可：

- 1.溫泉取供業公司登記或商業登記證明文件。
- 2.土地權屬證明。
- 3.溫泉水權狀。
- 4.溫泉開發許可及開發完成證明文件。
- 5.經營管理計畫書。
- 6.其他經直轄市、縣(市)政府指定與溫泉經營管理有關之文件。

申請人為政府機關者，免附前項第一款之書件。

申請人僅提供自己營業使用溫泉者，申請經營許可免附第一項第二款及第五款之書件。

依前項規定取得經營許可之溫泉取供事業，應依第一項規定重新申請經營許可，始得提供他人使用。

第 10 條：溫泉取供事業經營許可有效期間為五年，期間屆滿當然失效。但溫泉水權或溫泉礦業權存續期間較短者，依其規定。

溫泉取供事業得於經營許可期間屆滿之六個月前，檢具第三條第一項申請書件，向直轄市、縣（市）政府申請展延，每次展延以五年為限。

溫泉取供事業申請展延有第十二條規定之情形者，直轄市、縣(市)政府應不予展延。

五、溫泉區土地及建築物使用管理辦法

第6條：溫泉區建築物及相關設施之建築基地，受山坡地坡度陡峭不得開發建築之限制者，直轄市、縣(市)政府應考量溫泉區發展特性，依建築技術規則建築設計施工編第二百零六條第三項但書規定，另定規定審查。

溫泉區建築物及相關設施之建築基地，受應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道之限制者，直轄市、縣(市)政府應考量溫泉區特殊情形，依建築技術規則建築設計施工編第二百零六條第二項規定，就退縮距離或免予退縮，訂定認定原則審查。

前二項規定之審查方式，得由該管直轄市、縣(市)政府籌組審查小組或聯合審查會議辦理之。

六、溫泉露頭一定範圍劃定準則

第3條：本法第六條第一項所稱溫泉露頭一定範圍指：

- 1.影響溫泉水流量之地區。
- 2.影響溫泉水質之地區。
- 3.破壞溫泉特別景觀之地區。
- 4.造成溫泉環境污染之地區。

前項第三款所稱特別景觀指具下列景觀之一者：

- 1.自然噴泉。
- 2.溫泉水或特殊礦物質沉澱或結晶造成之特殊外觀。
- 3.海底溫泉。

第4條：前條一定範圍之劃定，應依實地現況因地制宜劃設，其劃設範圍水平距離至少應有十公尺以上，但具特別景觀者，水平距離至少應有二十公尺以上。

參、土地開發

一、都市計畫法及其施行細則

第24條：土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規

定辦理。

第 27 條：都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
2. 為避免重大災害之發生時。
3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
4. 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

第 38 條：特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。

第 52 條：都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。

細則第 34 條：都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定……（節錄）

細則第 36 條：公共設施用地建蔽率不得超過下列規定：…公園、兒童遊樂場：有頂蓋之建築物，用地面積在五公頃以下者，建蔽率不得超過百分十五；用地面積超過五公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過百分之十二。…（節錄）

細則第 37 條：都市計畫地區公共設施用地容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定：…公園面積在五公頃以下者：百分之四十五；面積超過五公頃者：百分之三十五。…（節錄）

二、山坡地保育利用條例

第 3 條：本條例所稱山坡地，係指國有林事業區、試驗用林地及保安林地以外，經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於左列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地：

1. 標高在一百公尺以上者。

2.標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分之五以上者。

第 14 條：政府為實施山坡地保育、利用，興建公共設施之需要，得徵收或收回左列土地：

- 1.私有地。
- 2.未繳清地價之放領地。
- 3.放租地。

前項土地有特別改良或地上物者，由政府予以補償其為放領地者，並發還已交繳之地價。

三、環境影響評估法及其施行細則

第 5 條：下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：

- 1.工廠之設立及工業區之開發。
- 2.道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。
- 3.土石採取及探礦、採礦。
- 4.蓄水、供水、防洪排水工程之開發。
- 5.農、林、漁、牧地之開發利用。
- 6.遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。
- 7.文教、醫療建設之開發。
- 8.新市區建設及高樓建築或舊市區更新。
- 9.環境保護工程之興建。
- 10.核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。
- 11.其他經中央主管機關公告者。

前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。

第 14 條：目的事業主管機關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前，不得為開發行為之許可，其經許可者，無效。

經主管機關審查認定不應開發者，目的事業主管機關不得為開發行為之許可。但開發單位得另行提出替代方案，重新送主管機關審查。

開發單位依前項提出之替代方案，如就原地點重新規劃時，不得與主管機關原審查認定不應開發之理由牴觸。

四、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準

第 31 條：其他開發行為，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

14.觀光（休閒）飯店、旅（賓）館之興建或擴建，符合下列規定之一者：

- (1) 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
- (2) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（台灣本島以外地區為二百公尺）以下。但申請擴建面積五百平方公尺以下或累積擴建面積二千五百平方公尺以下，經野生動物保護區或野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
- (3) 位於國家重要溼地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（台灣本島以外地區為二百公尺）以下。
- (4) 位於台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
- (5) 位於自來水水質水量保護區。但申請擴建面積五百平方公尺以下或累積擴建面積二千五百平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
- (6) 位於海拔高度一千五百公尺以上。
- (7) 位於山坡地、國家風景區或台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
- (8) 位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，經農業主管機關同意變更使用，且申請開發或累積開發面積一公頃以上。
- (9) 位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃。
- (10) 位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃。
- (11) 位於既設高爾夫球場。

五、水土保持法

第 8 條：下列地區之治理或經營、使用行為，應經調查規劃，依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護：

- 1.集水區之治理。
- 2.農、林、漁、牧地之開發利用。
- 3.探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。
- 4.修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。
- 5.於山坡地或森林區內開發建築用地，或設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。
- 6.防止海岸、湖泊及水庫沿岸或水道兩岸之侵蝕或崩塌。
- 7.沙漠、沙灘、沙丘地或風衝地帶之防風定砂及災害防護。
- 8.都市計畫範圍內保護區之治理。
- 9.其他因土地開發利用，為維護水土資源及其品質，或防治災害需實施之水土保持處理與維護。

前項水土保持技術規範，由中央主管機關公告之。

第 12 條：水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核：

- 1.從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路或整坡作業。
- 2.探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。
- 3.修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。
- 4.開發建築用地、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。

前項水土保持計畫未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。

第一項各款行為申請案依區域計畫相關法令規定，應先報請各區域計畫擬定機關審議者，應先擬具水土保持規劃書，申請目的事業主管機關送該區域計畫擬定機關同級之主管機關審核。水土保持規劃書得與環境影響評估平行審查。

第一項各款行為，屬中央主管機關指定之種類，且其規模未達中央主管機關所定者，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之；其種類及規模，由中央主管機關定之。

五、水土保持技術規範

第 9 條：於山坡地或森林區內設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地、軍事訓練場，凡涉及開挖整地或改變地形、地貌者，應作好水土保持之處理與維護，並準用開發建築用地之規定辦理。

肆、土地取得

一、土地法

第 25 條：直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。

二、國有財產法

第 38 條：非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。但有左列情形之一者，不得辦理撥用：

- 1.位於繁盛地區，依申請撥用之目的，非有特別需要者。
- 2.擬作為宿舍用途者。
- 3.不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定者。

前項撥用，應由申請撥用機關檢具使用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得財政部國有財產局同意後，層報行政院核定之。

第 42 條：非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，得逕予出租：

- 1.原有租賃期限屆滿，未逾六個月者。
- 2.民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。
- 3.依法得讓售者。

非公用財產類之不動產出租，應以書面為之；未以書面為之者，不生效力。

非公用財產類之不動產依法已為不定期租賃關係者，承租人應於規定期限內訂定書面契約；未於規定期限內訂定書面契約者，

管理機關得終止租賃關係。

前項期限及非公用財產類不動產出租管理辦法，由財政部擬定報請行政院核定後發布之。

第 43 條：非公用財產類之不動產出租，應依左列各款規定，約定期限：

- 1.建築改良物，五年以下。
- 2.建築基地，二十年以下。
- 3.其他土地，六年至十年。

約定租賃期限屆滿時，得更新之。

非公用財產類之不動產租金率，依有關土地法律規定；土地法律未規定者，由財政部斟酌實際情形擬訂，報請行政院核定之。但以標租方式出租或出租係供作營利使用者，其租金率得不受有關土地法律規定之限制。

第 47 條：非公用財產類不動產，得依法改良利用。

財政部國有財產局得以委託、合作或信託方式，配合區域計畫、都市計畫辦理左列事項：

- 1.改良土地。
- 2.興建公務或公共用房屋。
- 3.其他非興建房屋之事業。

經改良之土地，以標售為原則。但情形特殊，適於以設定地上權或其他方式處理者，得報請行政院核定之。

第二項各款事業，依其計畫須由財政部國有財產局負擔資金者，應編列預算。

第 52 條之 1：非公用財產類之不動產，有左列各款情形之一者，得專案報經財政部核准讓售：

- 1.使用他人土地之國有房屋。
 - 2.原屬國有房屋業已出售，其尚未併售之建築基地。
 - 3.共有不動產之國有持分。
 - 4.獲准整體開發範圍內之國有不動產。
 - 5.非屬公墓而其地目為「墓」並有墳墓之土地。
 - 6.其他不屬前五款情況，而其使用情形或位置情形確屬特殊者。
- 非公用財產類之不動產，基於國家建設需要，不宜標售者，得專案報經行政院核准讓售。
- 非公用財產類之不動產，為提高利用價值，得專案報經財政部核准與他人所有之不動產交換所有權。其交換辦法，由財政部擬訂，報請行政院核定之。

三、國有不動產撥用要點

第 2 點：各級政府機關（以下簡稱機關）申請撥用（以下簡稱申撥）國有不動產，應符合國有財產法（以下簡稱國產法）第三十八條或其他法律規定之撥用要件。

申撥機關應符合國產法施行細則第九條及第三十一條規定之管理機關要件及申請名義，不符合者，以其符合規定之上一級機關名義申撥。

本要點所稱上級機關，指符合國產法施行細則第三十二條第一項規定之機關。

第 3 點：撥用方式為有償或無償，應依行政院訂頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」（以下簡稱劃分原則）規定辦理。

有償撥用價款應於奉准撥用後一次付清。但申請分期付款符合行政院訂頒「地方政府有償撥用公有不動產分期付款執行要點」規定者，不在此限。

法規或行政院另有規定者，從其規定，不受前二項規定之限制。有償撥用價款應按撥用範圍逐一計算，四捨五入取至整數，計算結果不足一元者，以一元計。

第 5 點：申撥國有土地部分空間之方式如下：

（一）屬財政部國有財產署（以下簡稱國產署）經管者，應申撥全部土地持分。需用機關有二個以上時，應共同協議需用土地持分，分別辦理撥用。

（二）非國產署經管者，由申撥機關洽管理機關協議土地持分或空間垂直距離，辦理撥用。但有償撥用者，僅得以協議之土地持分辦理撥用。

四、各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則

各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第二十六條或國有財產法第三十八條申辦撥用時，以無償為原則。但下列不動產，應辦理有償撥用：（節錄）

8.都市計畫住宅區、商業區、工業區不動產、特定專用區容許住、商、工業使用之不動產，或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地及其地上建築改良物，且其非屬下列情形之一者：

（1）國有不動產撥供中央政府機關使用。

（2）撥供古蹟、歷史建築、社會住宅、道路或溝渠使用。

五、國有非公用不動產交換辦法

第 6 條：國有不動產與他人所有不動產辦理交換，屬於都市計畫範圍內者，須位於同一或毗鄰之街廓或位於同一重劃區；屬於都市計畫範圍外者，須為同一使用分區及使用地，且位於同一或毗鄰之地段範圍內。但經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案，其開發範圍內之國有土地得與該範圍內或毗鄰或同一鄉（鎮、市、區）內可供單獨建築使用之他人所有土地辦理交換。

第 8 條：他人所有不動產屬下列情形之一者，不得與國有不動產辦理交換：

- 1.公共設施用地。
- 2.共有不動產。但經全體共有人申請交換或原為國、私共有者，不在此限。
- 3.已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。
- 4.已出租、出借。
- 5.已被占用。
- 6.已有地上物。但地上物經認定不妨礙不動產處理，且其所有權人同意贈與國有者，不在此限。
- 7.既成道路或溝渠。

六、國有非公用土地設定地上權作業要點

第 3 條：國有非公用土地設定地上權，得依下列方式辦理：

- 1.執行機關公開招標。
- 2.目的事業主管機關併同業務招商公開招標。
- 3.中央目的事業主管機關經考量施政需要、業務推動以及公共利益，認定有專案提供設定地上權予特定對象使用必要者，由主辦機關報經財政部核定後辦理。

第 4 條：設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地租等條件，應提送國有非公用土地設定地上權審議小組（以下簡稱審議小組）評定。但目的事業主管機關併同業務招商公開招標者，由其依個案情形及事業特性訂定，免提送審議小組評定。

前項審議小組，由主辦機關邀集相關機關代表、學者及專家組成；其審議作業方式，由主辦機關定之。

第 5 條：設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地租，由審議小組依下列規定評定：

- 1.存續期間：最長七十年。
- 2.權利金底價或專案提供設定地上權之權利金：以土地市價之三成至七成計算。
- 3.地租：以土地申報地價年息百分之一至百分之五計算。

前項第二款所稱土地市價，依國有財產計價方式規定辦理查估評定。

第 10 條：目的事業主管機關併同業務招商公開招標設定地上權者，其投標資格、競標方式、存續期間、權利金底價、地租計收基準及設定地上權契約格式等招標條件，由目的事業主管機關訂定。

目的事業主管機關完成開標後，通知執行機關與得標人簽訂設定地上權契約及申辦設定地上權登記。

七、嘉義縣縣有財產管理自治條例

第 26 條：非公用財產類之不動產，得撥供各級政府機關、學校為公務用或公共用。

但有下列情形之一者，不得辦理撥用：

- 1.位於商業區或住宅區，依申請撥用之目的，非有特別需要者。
- 2.擬作為宿舍用途者。
- 3.不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定者。

前項撥用，應由申請撥用機關檢具撥用不動產計畫書及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得管理機關及本府同意後，依土地法第二十六條規定辦理。

第 37 條：空地、空屋供公務、公用事業、公辦民營事業或防制公害使用者，得予出租。

前項供公用事業、公辦民營事業或防制公害使用者，其使用計畫須先經事業主管機關核准，如承租人違反核准使用計畫，管理機關（單位）應終止租約收回租賃物。

第 38 條：管理機關（單位）經管無開發經營或使用計畫之土地，及登記為縣有之河川浮覆新生地，得配合都市計畫或區域計畫，依有

關法令規定辦理出租或標租。

前項出租或標租之土地，管理機關（單位）得審核承租人或投標人之土地使用計畫，如承租人違反核准使用計畫，管理機關（單位）應終止租約收回土地。

依第一項辦理標租時，其標租要點，依土地性質由各管理機關（單位）另定之。

第 39 條：非公用不動產之出租期限，應依下列規定辦理：

1. 建築改良物五年以下。

2. 建築基地二十年以下。

前項不動產租賃期限屆滿時，得更新之。

第 43 條：出租基地除都市計畫保護區、農業區或公共設施保留地外，承租人需建築使用時，管理機關（單位）得發給土地使用權同意書。

前項土地使用權同意書之核發應依有關規定辦理。

第 46 條：各機關（單位）經管公用不動產，如全部或部分暫不需用，或該機關（單位）奉令裁撤、遷建或其他原因尚有保留公用必要，而為增加收益，在不妨礙將來使用計畫之原則下，得報請本府核准出租。

第 48 條：縣有非公用不動產，得依法改良利用，增加收益。管理機關（單位）為前項規定之利用時，應配合區域計畫、都市計畫，會同有關機關（單位）舉辦，或委託經營下列事項：

1. 興辦公共設施。

2. 興建國民住宅或軍、公、教住宅。

3. 興建辦公大樓。

4. 開發工業區。

5. 開發休閒遊憩設施。

6. 公共造產或造林。

7. 其他配合政府經濟政策及產業發展需要之開發經營。

經改良或開發之土地，以標售為原則，但情形特殊，適於以設定地上權、信託、聯合民間處理者，應由管理機關（單位）擬定開發計畫，載明規劃、綱要、土地價格、分成比例及處分方

式等項，如涉及土地法第二十五條規定者，應依該條規定辦理處分程序。

縣有土地以設定地上權方式開發者，比照財政部訂頒「國有非公用土地設定地上權作業要點」規定辦理。

第 49 條：縣有非公用不動產，管理機關（單位）無開發經營及使用計畫，其出租供營業使用者，以標租為原則，但情形特殊、租期在一年以下或法令另有規定者，得逕與承租人議定出租。

前項出租不動產，承租人不得要求讓售，管理機關（單位）如有出售必要者，應予標售。

伍、促進民間參與

一、促進民間參與公共建設法

第 3 條：本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：

- 1.交通建設及共同管道。
- 2.環境污染防治設施。
- 3.污水下水道、自來水及水利設施。
- 4.衛生醫療設施。
- 5.社會及勞工福利設施。
- 6.文教設施。
- 7.觀光遊憩重大設施。
- 8.電業設施及公用氣體燃料設施。
- 9.運動設施。
- 10.公園綠地設施。
- 11.重大工業、商業及科技設施。
- 12.新市鎮開發。
- 13.農業設施。

本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部、財政部及中央目的事業主管機關定之。

第 5 條：本法所稱主管機關，為行政院公共工程委員會。

本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：

在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。

主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。

前項情形，應將委託事項及所依據之前項規定公告之，並刊登於政府公報、新聞紙、或公開上網。

第 8 條：民間機構參與公共建設之方式如下：

- 1.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。
- 2.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。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.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。
- 6.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。
- 7.其他經主管機關核定之方式。

前項各款之營運期間，由各該主辦機關於核定之計畫及投資契約中訂定之。其屬公用事業者，不受民營公用事業監督條例第十九條之限制；其訂有租賃契約者，不受民法第四百四十九條、土地法第二十五條及國有財產法第二十八條之限制。

第 15 條：公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。

前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之。

民間機構依第八條第一項第六款開發公共建設用地範圍內之零星公有土地，經公共建設目的事業主管機關核定符合政策需要者，得由出售公地機關將該公有土地讓售予民間機構使用，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令之限制。

第 16 條：公共建設所需用地為私有土地者，由主辦機關或民間機構與所有權人協議以一般買賣價格價購。價購不成，且該土地係為舉辦政府規劃之重大公共建設所必需者，得由主辦機關依法辦理徵收。

前項得由主辦機關依法辦理徵收之土地如為國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業因公共安全急需使用者，得由主辦機關依法逕行辦理徵收，不受前項協議價購程序之限制。

主辦機關得於徵收計畫中載明辦理聯合開發、委託開發、合作經營、出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式，提供民間機構開發、興建、營運，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

本法施行前徵收取得之公共建設用地，得依前項規定之方式，提供民間機構開發、興建、營運，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

徵收土地之出租及設定地上權，準用前條第一項及第二項租金優惠之規定。

二、促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法

第 1 條：本辦法依促進民間參與公共建設法（以下簡稱本法）第十五條第二項規定訂定之。

第 2 條：公有土地之租金依下列規定計算之：

- （一）興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。
- （二）營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。
- （三）同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

依前項第二款、第三款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。

公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。

依第一項或第二項規定計收之租金，於經主辦機關評估財務計

畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。本法第八條第一項第五款案件，經主辦機關評估財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，其依第一項第二款或第二項規定計收之租金，得酌予減收之。

第三章 基地現況及周邊環境調查分析

本計畫透過調查基地及周邊之環境現況，分析本基地之土地適宜性，環境調查包含自然環境與人文環境，並彙整分析本基地之環境敏感區域為何，作為後續課題與對策研擬之依據。

3.1 區位條件分析

本計畫位於嘉義縣中埔鄉東南側，西南方為即為台南市白河區，此外，本計畫也位於西拉雅國家風景區最北端。基地臨臺3線，往西可通往關子嶺遊憩區、白河水庫等地，經由國道3號則可通往嘉義市；往東則可至東南側之曾文水庫遊憩區（參閱圖 3.1-1）。



資料來源：本計畫繪製

圖 3.1-1 基地區位示意圖

3.2 基地自然環境調查

壹、地形地勢

本計畫所在之中崙地區有河川流經，且本基地即位於河川西側，因此地勢較低，起伏較大。本計畫兩處基地皆為山坡地，北基地北側地勢西高東低，而南側地勢平緩，約與路面齊高；南基地地勢為西高東低，臨路面地勢略為平緩，兩處基地之坡度分析如下：

一、北基地

北基地全區以三級坡為主，約佔北基地 73.22%，皆屬可開發建築用地。由圖 3.2-1 可見，北基地一級坡多位於基地中央及中央偏南側，適宜開發建築；區內四級坡以上之地區，多位於東側大湖底溪沿岸，以及北側臨臺 3 線之區域，因此，未來進行建築物量體配置時，應將坡度納入考量。

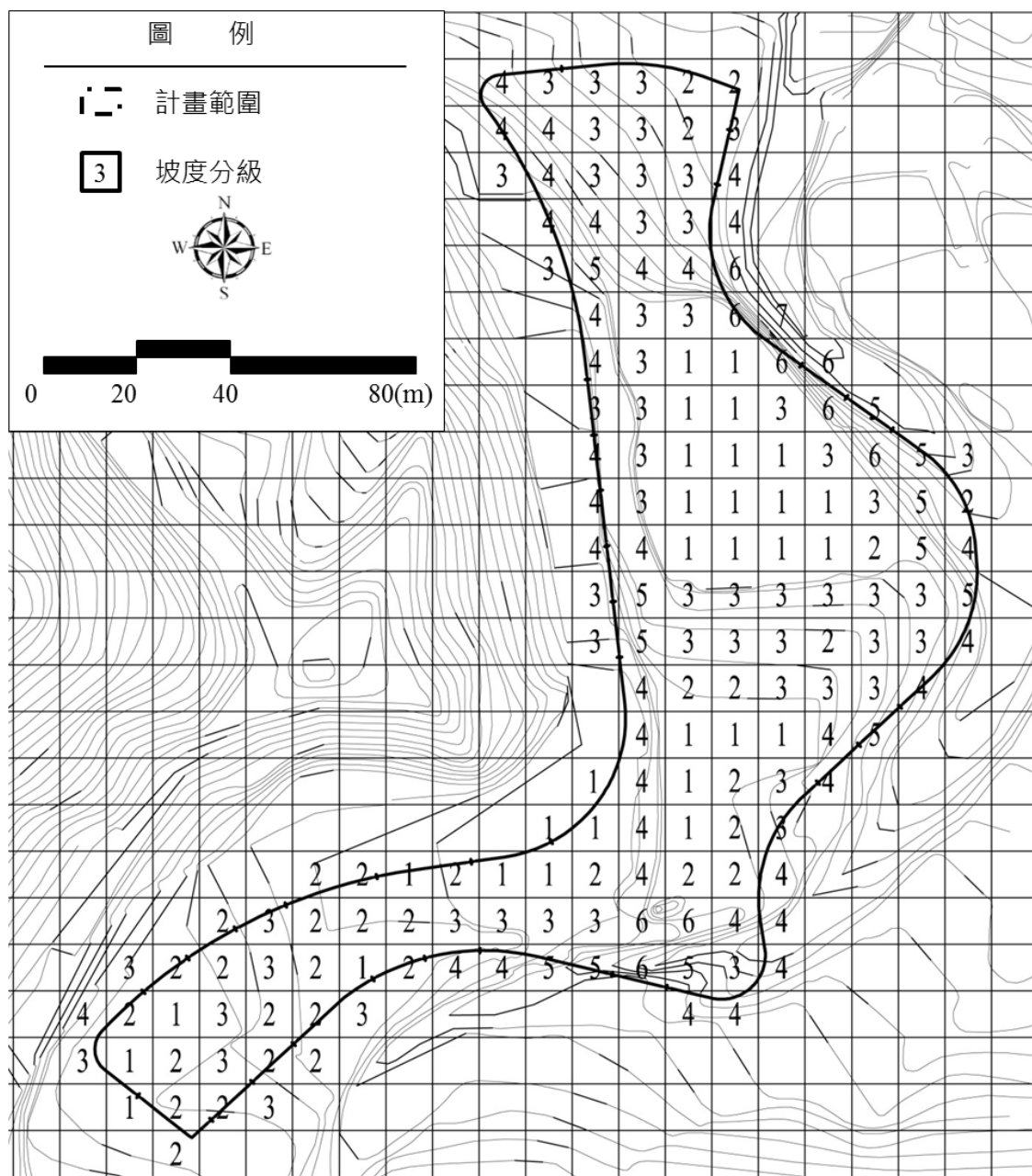
二、南基地

南基地全區以四級坡為主，約佔南基地 53.41%，多位於基地西側靠近山坡之區域，其次為三級坡，約佔 24.44%，多分布於基地東側臨臺 3 線處（參閱圖 3.2-2），其中，三級坡以下之面積約佔 30.93%，因此可建築之面積受到限制。綜上所述，由於基地內大多數為不可開發建築之四級坡以上土地（約 69.08%），而南基地現況為閒置之中崙澗水溪溫泉公園，其土地上有部分既有建物位於坡度較陡之區域，未來應考量其安全及必要性。

表 3.2-1 坡度分級綜理表

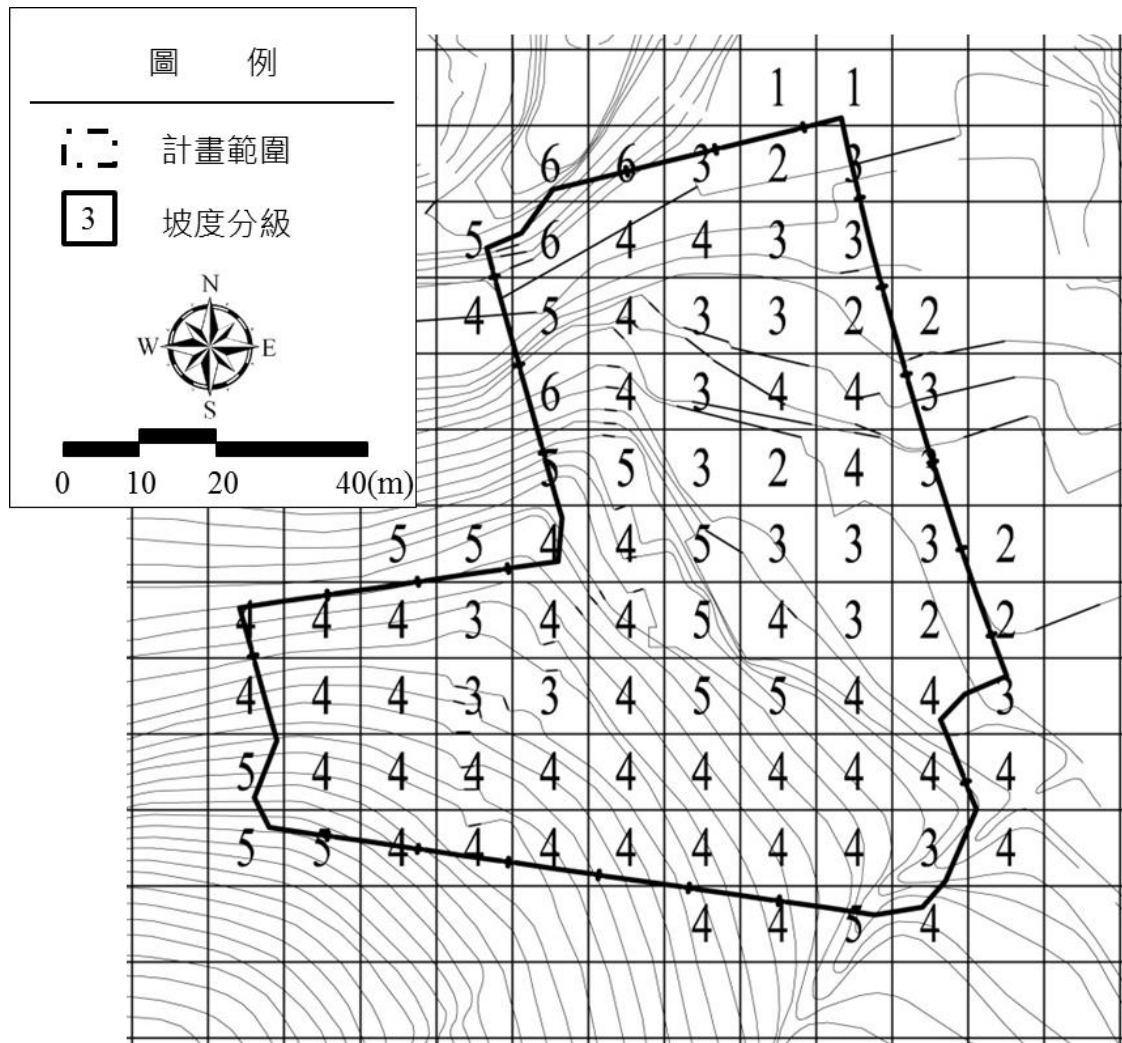
坡度 分級	平均坡度	北基地		南基地	
		面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)
一級坡	0% < S1 ≤ 5%	2,657.98	20.59%	2.04	0.03%
二級坡	5% < S2 ≤ 15%	2,398.93	18.59%	401.48	6.45%
三級坡	15% < S3 ≤ 30%	4,393.14	34.04%	1,521.90	24.44%
小計		9,450.05	73.22%	1,925.41	30.93%
四級坡	30% < S4 ≤ 40%	1,956.34	15.16%	3,325.23	53.41%
五級坡	40% < S5 ≤ 55%	876.24	6.79%	759.32	12.20%
小計		2,832.59	21.95%	4,084.55	65.60%
六級坡	55% < S6 ≤ 100%	622.81	4.83%	216.04	3.47%
七級坡	100% < S7	0.55	0.00%	-	-
小計		623.37	4.83%	216.04	3.47%
合計		12,906.00	100.00%	6,226.00	100.00%

資料來源：本計畫整理



資料來源：本計畫繪製

圖 3.2-1 北基地坡度分析圖



資料來源：本計畫繪製

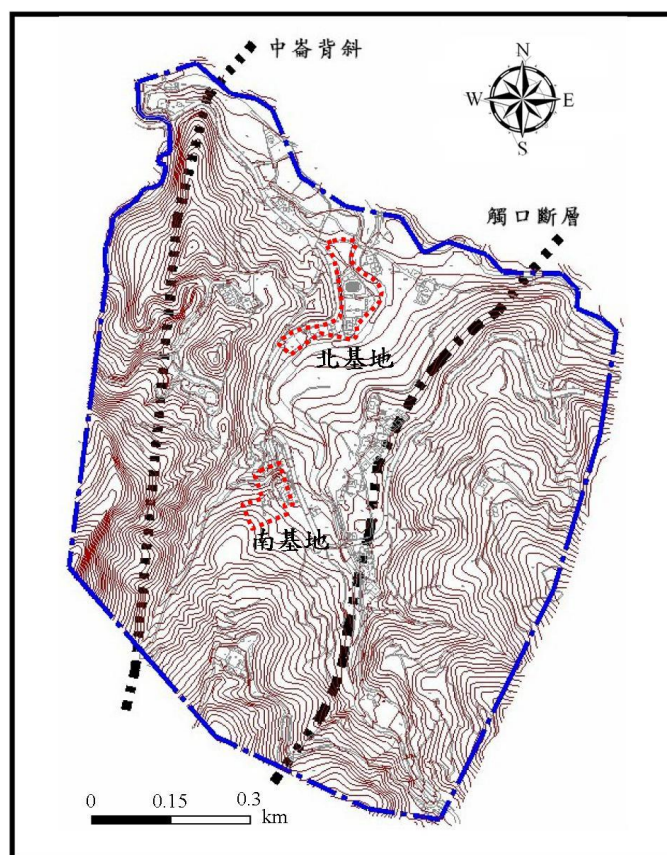
圖 3.2-2 南基地坡度分析圖

貳、地質

中崙風景特定區位處西部麓山帶，區域內出露地層以觸口斷層為界，東側為上新世南庄層，西側則屬中崙層及烏嘴層等地層單位，岩性以泥質砂岩及頁岩為主。其中本計畫基地位置出露地層為中崙層，上覆土層為厚度不等之崩積層及土石流堆積物。

主要地質構造則有中崙背斜、觸口斷層等（參閱圖 3.2-3），其性質分述如下：

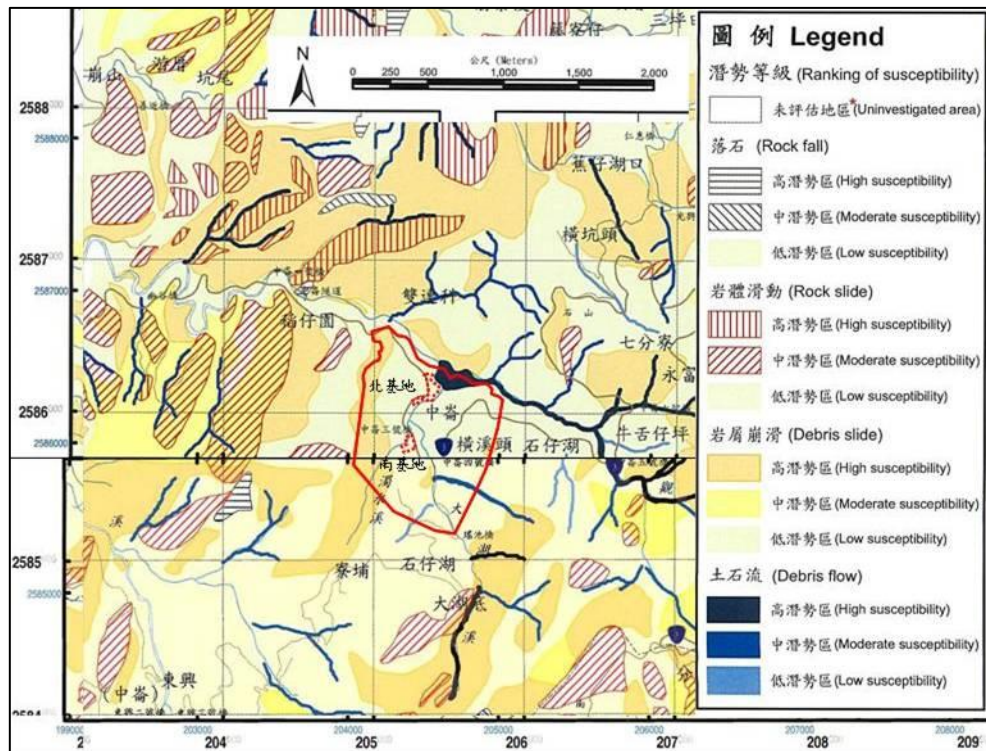
- 一、中崙背斜位於觸口斷層西側呈南北走向，在中崙二號橋附近轉為東北—西南走向，在南側則與觸口斷層相接。
- 二、觸口斷層為台灣西南部地區主要的一條構造線，斷層型式為逆斷層，將中新世晚期的地層逆衝到上新更新世初期的地層上，兩側地質構造形式有顯著不同。地形上，它為東側的覆瓦狀逆衝斷層山地與西側的丘陵平原區間的分界線。推測本斷層與中崙背斜軸部高角度張力裂隙，兩者共同提供地下溫泉及氣體的裂隙通道，以致形成地表之大、小濁水潭露頭。



資料來源：變更中崙風景特定區計畫(第三次通盤檢討)書

圖 3.2-3 中崙風景特定區地形地質圖

依據經濟部中央地調所出版的環境地質圖（參閱圖 3.2-4），本計畫區兩處基地並無順向坡、岩體滑動、岩屑崩滑、落石等山崩地滑類型之地質敏感因子，評估為順向坡、岩體滑動、岩屑崩滑、落石等低潛勢；亦不在 103 年 12 月公布之「義縣市山崩地滑地質敏感區」當中。鄰近基地之環境敏感因子為北基地北側以及東側之土石流流動區與堆積區，其中東側為大湖底溪中、上游坡面具有中、高潛能產生岩屑崩滑或塊體滑動等地質災害，並隨暴雨沖刷至澗水溪匯流處產生河岸淘刷、彎道溢堤以及堆積區之溢流堆積。

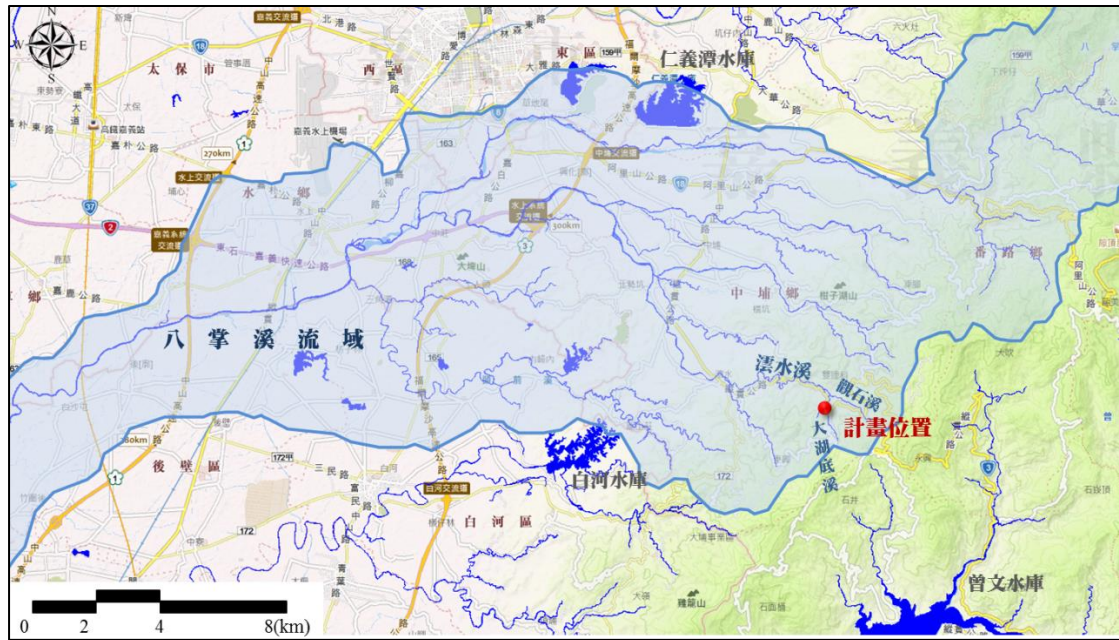


資料來源：經濟部中央地質調查所

圖 3.2-4 基地環境地質圖

參、水文水系

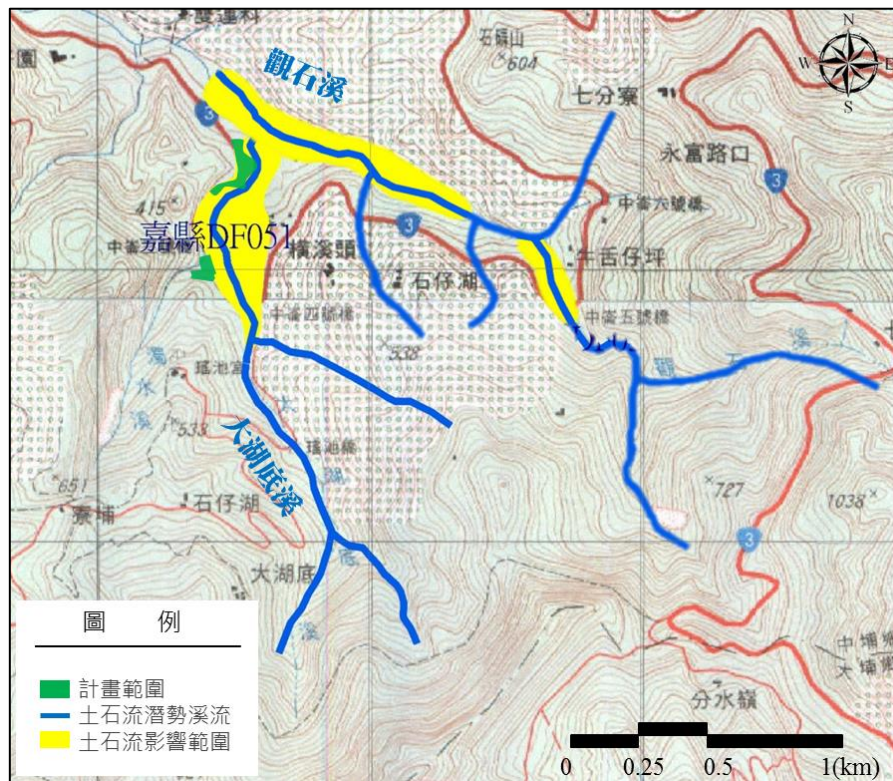
嘉義縣境內主要三大河川為北港溪、朴子溪及八掌溪，本基地即屬於八掌溪流域，主要水系為八掌溪支流之澧水溪及大湖底溪。其中澧水溪其自東北角（即景清橋附近）高程約 340 公尺左右進入中崙地區，溪流方向呈西北方向，至原中崙國小附近與西南側呈南北流向之大湖底溪匯流，過大湖底溪後則為觀石溪，其中，澧水溪為中崙溫泉發育之重要水系。



資料來源：本計畫繪製

圖 3.2-5 嘉義縣水文水系分佈圖

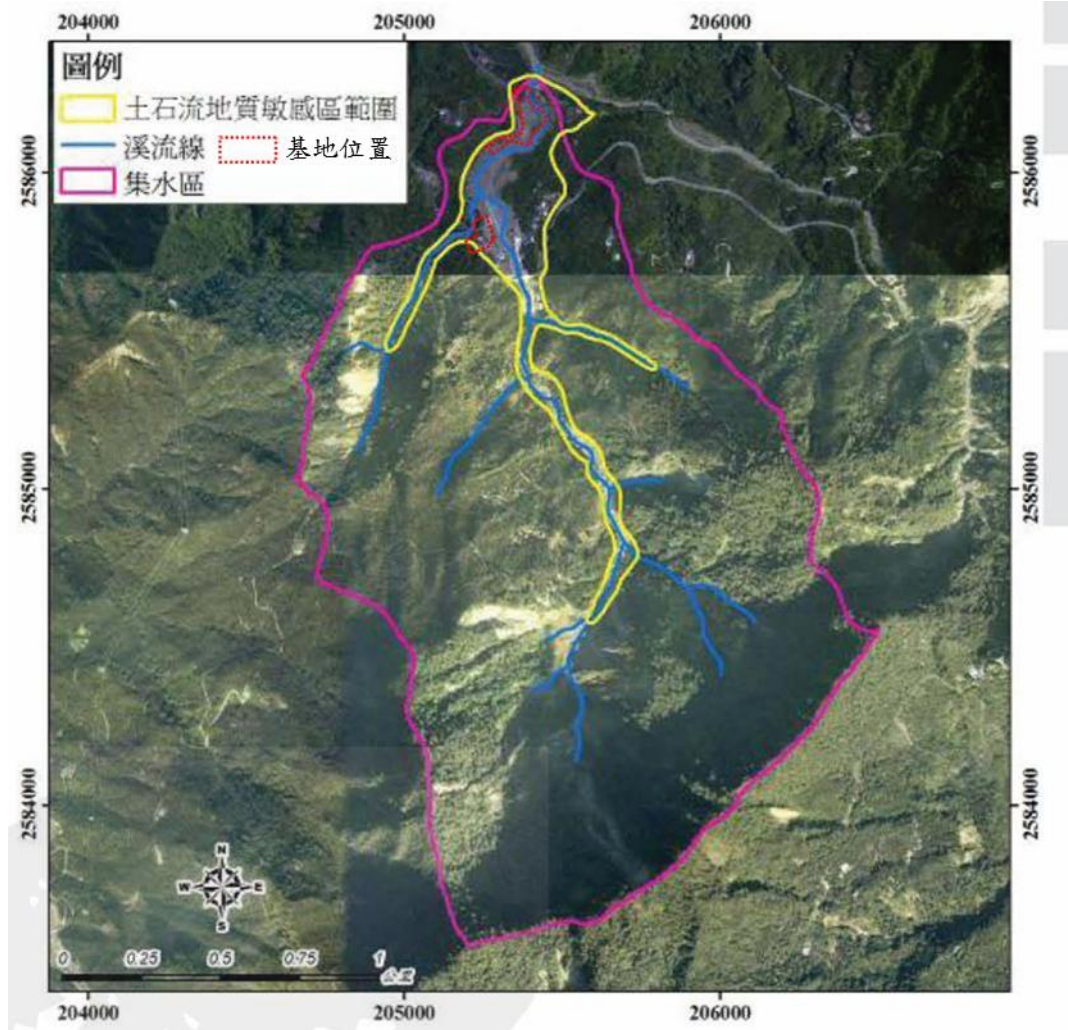
依據行政院農委會水土保持局公告之土石流潛勢溪流數統計資料，大湖底溪、觀石溪皆為土石流潛勢溪流，屬於高危險潛勢等級(參閱圖 3.2-6)。其中大湖底溪上游於莫拉克風災過後一天，崩塌之山坡地土砂流出 34 萬立方公尺，沿著既有河道傾洩而下，沖毀右岸民宅，原中崙國小位址、溪流河岸及中崙四號橋皆遭沖毀，河道多處遭大量土石流淤埋。本計畫北基地區內原規劃為發展溫泉觀光之溫泉度假專用區更是被大量土石淹沒，南基地則僅有臨道路部分受到影響。



資料來源：土石流防災資訊網；本計畫繪製

圖 3.2-6 土石流潛勢溪流與影響範圍圖

除行政院農委會水土保持局公告之影響範圍外，本計畫依據中興顧問社以大湖底溪為案例發表之土石流地質敏感區劃設之研究（許志豪等人，民 103），同時參考地調所（民 98）研究成果，以土石流流深高於渠底 10 公尺高度為準則，向河道兩側推估其流動影響範圍，所得成果如下圖 3.2-7 所示，本計畫南、北兩處基地皆位於土石流影響範圍內，意即具有發生土石流之潛勢。尤其暴雨洪峰來時，位處澧水溪與大湖底溪匯流處的北基地除土石流堆積外，更可能因為地勢較低及河道淤積回堵而產生淹水災情，因此在規劃設計上需有整體排水及河道通洪斷面等考量，以確保汛期時本基地之安全。



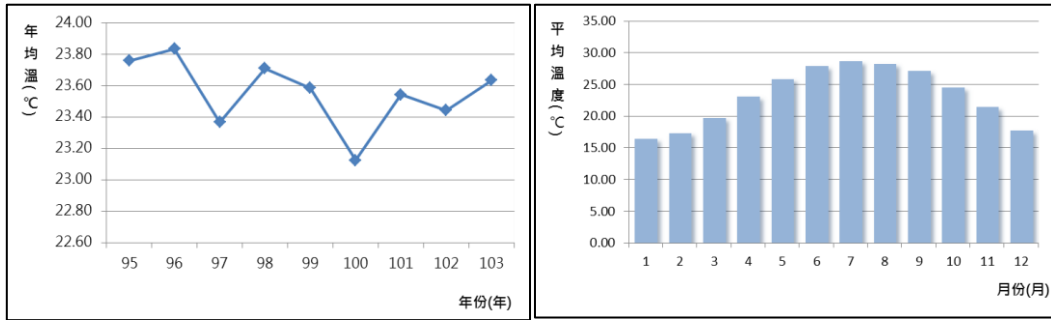
資料來源：土石流地質敏感區劃設之研究(許志豪等人，民 103)

圖 3.2-7 大湖底河流域土石流範圍圖

肆、氣候

一、氣溫

由於鄰近北回歸線，本基地屬熱帶與副熱帶性氣候的交界，氣候以高溫、豪雨、多風為主要特徵。依據中央氣象局統計，嘉義地區歷年來月均溫為 23.14°C ，近幾年年均溫大致維持在 23 至 24°C 之間，並無明顯的上升或下降趨勢（參閱圖 3.2-8）。各月月均溫方面，七月月均溫最高，為 28.65°C ；月均溫最低之月份則為一月，均溫為 16.44°C （參閱圖 3.2-9）。



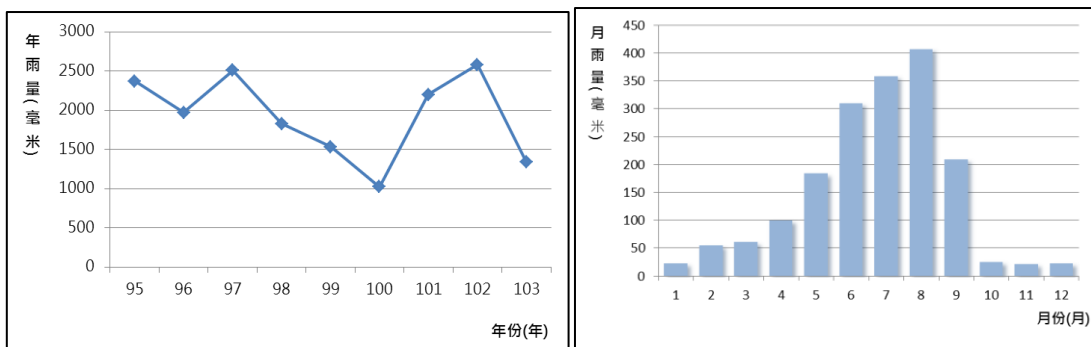
資料來源：中央氣象局；本計畫繪製

圖 3.2-8 歷年年均溫趨勢折線圖

圖 3.2-9 嘉義地區歷年月均溫
(民 70 至 103 年)

二、雨量

嘉義縣雨量主要受季風及地形二個因素支配，冬季乾旱，夏季多雨。依據中央氣象局統計，嘉義地區歷年年雨量約為 1775.72 毫米，近幾年年雨量在 1000 至 2500 毫米之間（參閱圖 3.2-10）；歷年月雨量方面，嘉義地區豐、枯水期明顯，呈現夏雨冬乾之狀況（參閱圖 3.2-11）。



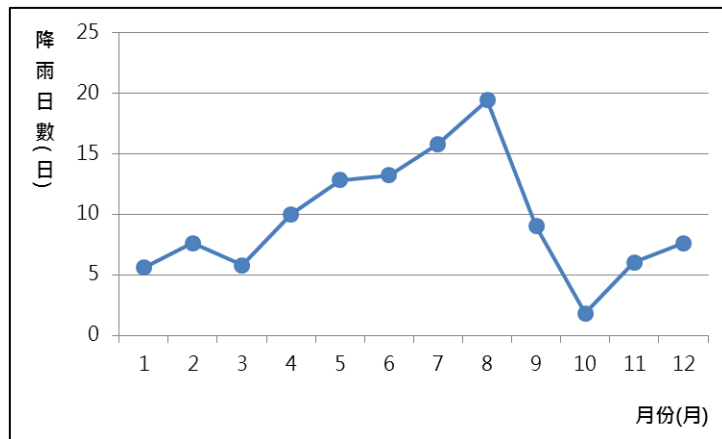
資料來源：中央氣象局；本計畫繪製

圖 3.2-10 歷年年雨量趨勢折線圖

圖 3.2-11 嘉義地區歷年月雨量
(民 70 至 103 年)

三、降雨日數

由下圖可見，嘉義地區降雨日多集中在春、夏季，尤以夏季最盛，降雨日數最多者為八月，約佔該月份之 65% 以上；秋、冬兩季雨量較少，其中，降雨日數最少者為十月，且近五年來時常整個月都未降雨。由於本計畫以溫泉為遊憩主軸，因此於較不易降雨，且氣溫較低之秋、冬兩季能吸引更多遊客前來，然而，同時也須考慮春、夏兩季多雨造成旅遊意願降低，導致本地區旅遊淡、旺季更為明顯。

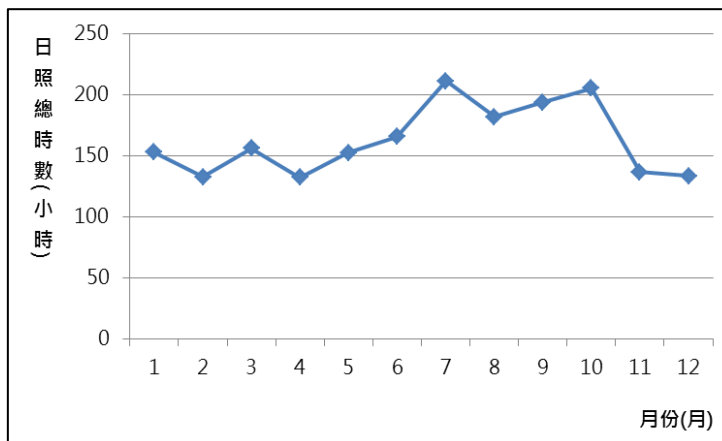


資料來源：中央氣象局；本計畫繪製

圖 3.2-12 近五年各月降雨日數統計圖

四、日照

由下圖可見，嘉義在夏、秋兩季日照總時數較高，平均日照總時數最高者為七月份，日照總時數為 211.16 小時；最低者為四月，日照總時數為 132.08 小時，兩者相距近 100 小時。



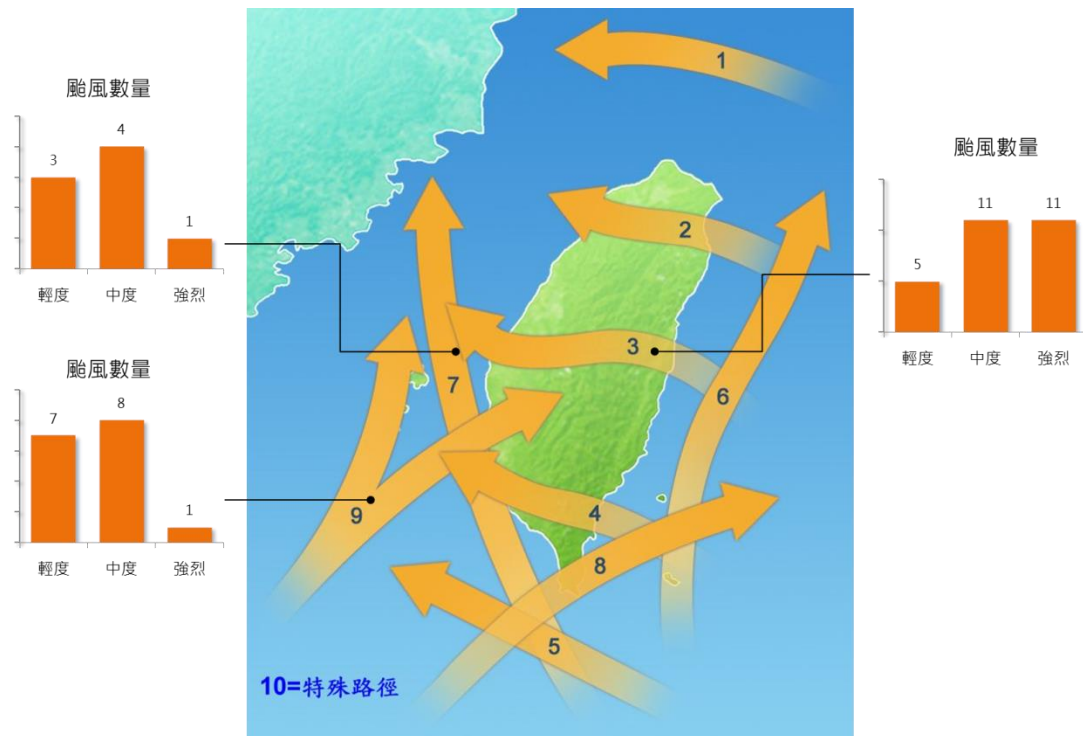
資料來源：中央氣象局；本計畫繪製

圖 3.2-13 近五年各月平均日照總時數統計折線圖

五、颱風

台灣地區每年受颱風侵襲大多集中於 7 至 9 月。嘉義縣位於中央山脈以西，雖受到颱風直接之影響較小，然而，颱風所挾帶之豪雨，常造成嚴重災害。

嘉義地區直接受到威脅之颱風路徑為第 3、7、9 類路徑，歷年來約有 51 個颱風，其中，以第 3 類路徑之中度及強烈颱風最多（參閱圖 3.2-14）。

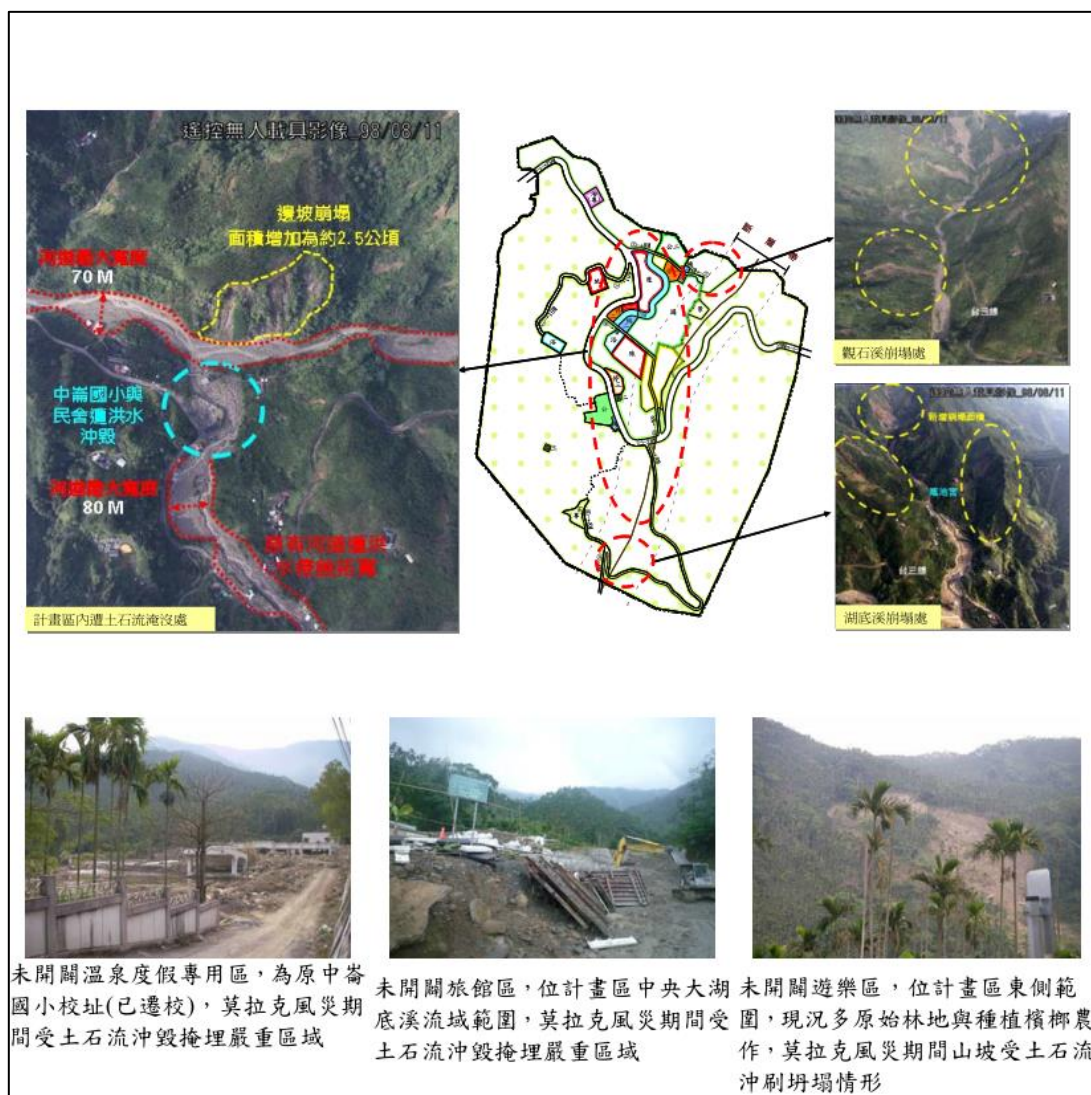


資料來源：中央氣象局；本計畫繪製

圖 3.2-14 歷年颱風路徑及數量分布圖（民 47 至 103 年）

本基地曾因民國 98 年 8 月之莫拉克颱風受到嚴重衝擊，莫拉克颱風為第 3 類路徑，該颱風驚人雨量夾帶大量土石流，淹沒或沖毀區內多處土地，除部分現況未開闢土地，更多是中央大湖底溪流域範圍因土石流造成地形位移及河道改變。本計畫北基地也遭到莫拉克颱風引起之洪患侵襲，基地內房舍遭沖毀；南基地也有部分地區遭水患威脅。

依據「變更中崙風景特定區計畫(第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案計畫書(草案)」所述，大湖底溪上游於莫拉克風災過後一天，崩塌 22 公頃範圍之山坡地面積，土砂流出 34 萬立方公尺，沿著既有河道傾洩而下，沖毀右岸民宅，原中崙國小位址（北基地）、溪流河岸及中崙四號橋皆遭到沖毀，河道多處遭大量土石流淤埋（參閱圖 3.2-7）。



資料來源：變更中崙風景特定區計畫(第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案計畫書(草案)

圖 3.2-15 中崙風景區內於莫拉克風災期間土石流崩塌災情示意圖

伍、生態

一、植物資源

中埔鄉東側桶頭山上之石礮林場內植物資源豐富，包含人工栽植的麻六甲合歡、樟樹及杉木，原生闊葉樹包含山黃麻、相思樹、香楠、稜果榕等，以及觀音座蓮及廣葉鋸齒雙蓋蕨等地被植物，並擁有岩生秋海棠及泡桐等 2 種稀有植物。

二、動物資源

中埔鄉之動物資源包含哺乳類、蝴蝶類、鳥類、蜻蛉類、爬蟲類、兩棲類、蝦蟹類、魚類等共 74 科，其中包含保育類動物，如紅冠水雞、夜鷺，以及五色鳥。

陸、小結

綜合上述自然環境分析，本計畫初步歸納本基地現況條件、發展之潛力與所面臨之限制，說明如下。

地形地勢方面，本基地全區皆屬山坡地範圍，北基地以三級坡為主，四級坡多位於基地西側臨臺 3 線沿線，五級坡以上則多位於東側臨大湖底溪沿岸，整體而言，基地中央及南側為坡度較平緩處；南基地則以四級坡為主，三級坡以下多位於基地東北側臨臺 3 線沿線，西側靠近山麓則多為四級坡以上。

地質方面，本計畫東側約 120 公尺處有觸口斷層經過，該斷層上次發生地震為 1964 年規模 6.3 之白河大地震，至今未曾再引發地震，但仍被列為一級斷層。

水文水系方面，大湖底溪、觀石溪皆為土石流潛勢溪流，北基地幾乎全境位於土石流潛勢範圍內，南基地則有部分位於其中。

氣候方面，嘉義縣夏雨冬乾，冬季降雨日數及雨量皆較少，相當適合於冬季來此旅遊。

颱風及歷史災害方面，民國 98 年莫拉克颱風來襲，造成大湖底溪周邊遭土石流侵襲，本計畫北基地即位於土石流範圍內，此外，北基地南側之四號橋也遭沖毀。

綜上所述，本基地位於災害敏感地區內，且有歷史災害發生，未來之開發行為應審慎評估，避免過高強度之土地使用。

3.3 基地人文環境調查

壹、人口

本計畫區內現況為閒置使用，故人口採用中埔鄉之統計數據，包含人口總數、人口組成等，其詳細說明如下。

一、人口總數

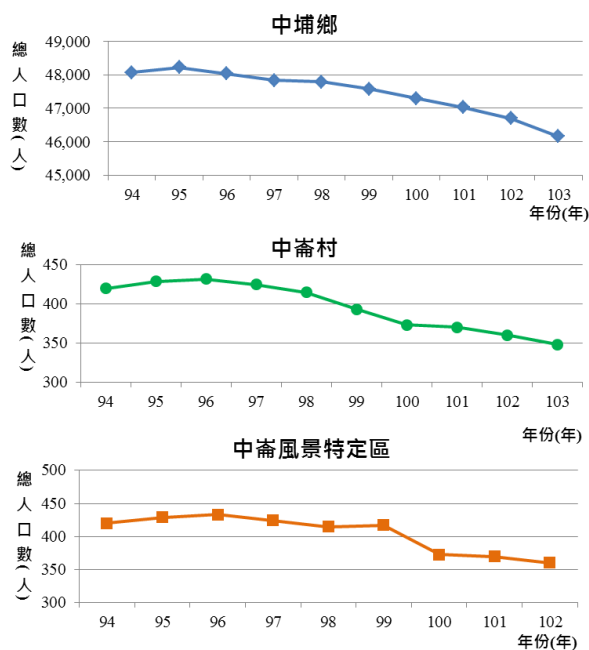
依據中埔鄉戶政事務所統計，截至民國 103 年 12 月，中埔鄉人口數為 46,156 人，中崙村人口為 348 人，中崙風景特定區人口則約為 360 人。由表 3.3-1 及圖 3.3-1 顯示，近十年人口數皆呈現下降的趨勢，顯示本地區有人口外流之情形，且有日益嚴重之趨勢。

表 3.3-1 歷年人口數綜理表

地區	年份	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103
中埔鄉	人口總數(人)	48,069	48,219	48,039	47,840	47,790	47,579	47,291	47,025	46,694	46,156
	成長率(%)	-	0.31	-0.37	-0.41	-0.10	-0.44	-0.61	-0.56	-0.70	-1.15
中崙村	人口總數(人)	420	429	432	425	415	393	373	370	360	348
	成長率(%)	-	2.14	0.70	-1.62	-2.35	-5.30	-5.09	-0.80	-2.70	-3.33
中崙 特定區	人口總數(人)	420	429	433	424	415	417	373	370	360	-
	成長率(%)	-	2.14	0.93	-2.08	-2.12	0.48	-10.55	-0.80	-2.70	-

*註：嘉義縣統計年報發佈至 2013 年，故無中崙風景特定區 2014 年之人口資料。

資料來源：中埔鄉戶政事務所；嘉義縣主計處



資料來源：中埔鄉戶政事務所、嘉義縣主計處；本計畫繪製

圖 3.3-1 中埔鄉、中崙村及中崙風景特定區歷年人口數折線圖

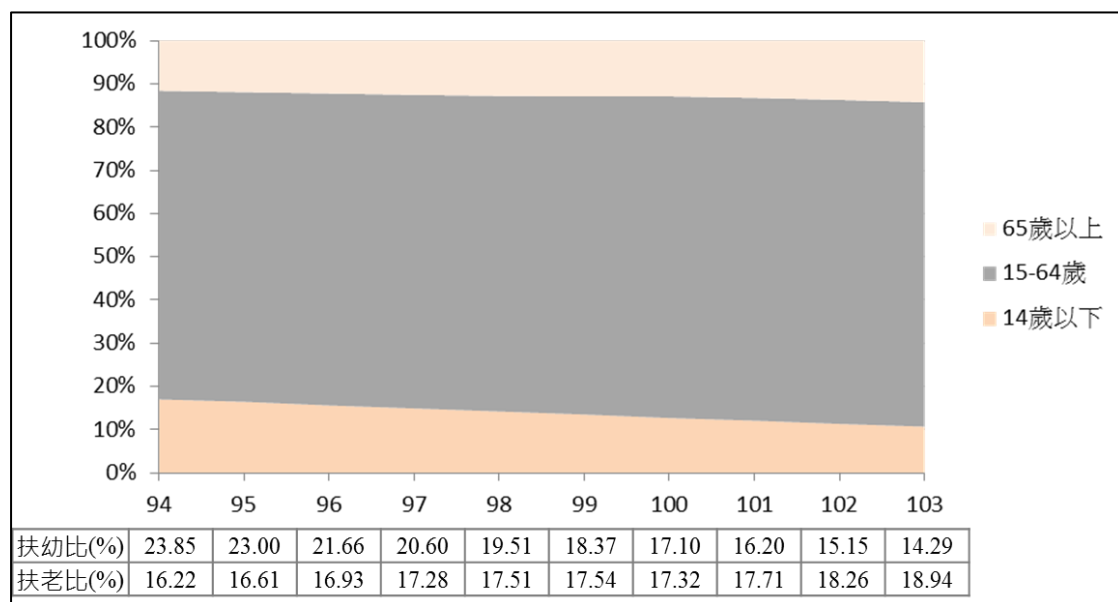
二、人口組成

人口組成方面，由於無特定區之資料，故採用中埔鄉之統計數據。中埔鄉近 10 年來幼年人口比例下降明顯，由 2005 年之 17.03% 降至 2014 年之 10.72%，青壯年人口比例則稍微增加，老年人口也由 11.58% 些微上升至 14.22%，整體而言，青壯年人口比例增加，2014 年之扶養比也較 2005 年降低許多（參閱表 3.3-2 及圖 3.3-2）。

表 3.3-2 中埔鄉歷年人口組成綜理表

年份	總人口數	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上	
		人口數	%	人口數	%	人口數	%
94	48,069	8,184	17.03	34,320	71.40	5,565	11.58
95	48,219	7,944	16.47	34,538	71.63	5,737	11.90
96	48,039	7,509	15.63	34,662	72.15	5,868	12.22
97	47,840	7,148	14.94	34,697	72.53	5,995	12.53
98	47,790	6,805	14.24	34,878	72.98	6,107	12.78
99	47,579	6,432	13.52	35,008	73.58	6,139	12.90
100	47,291	6,017	12.72	35,180	74.39	6,094	12.89
101	47,025	5,689	12.10	35,116	74.68	6,220	13.23
102	46,694	5,302	11.35	35,002	74.96	6,390	13.68
103	46,156	4,949	10.72	34,644	75.06	6,563	14.22

資料來源：中埔戶政事務所



資料來源：中埔戶政事務所；本計畫繪製

圖 3.3-2 中埔鄉歷年人口組成分佈圖

貳、產業

一、一級產業現況

嘉義縣位於嘉南平原之核心，因地理位置、地形及氣候適宜作物生長及水產養殖，屬農漁業重點縣市，其中，中埔鄉位於嘉義縣平地與山地之間，以農業發展為主，作物以果樹、菇類為大宗，早期種植繁多的檳榔產業現已逐漸轉型中。依據民國 103 年行政院農委會農情報告資源網統計資料顯示，中埔鄉作物產量在全國排名前 10 名之作物包含栗、檳榔、木耳、蠔菇、香蕉、葡萄柚等 13 類（參閱表 3.3-3 所示），其中，栗、檳榔以及木耳更是位居全國第一，因此，中埔鄉之黑木耳也頗具盛名。

表 3.3-3 103 年嘉義縣中埔鄉主要農作物統計表

種類	作物	栽培面積	產量(公斤)	全國排名
果品	栗	20.32	62,784	1
	檳榔	3,868.96	11,854,494	1
	木瓜	122.82	6,803,712	6
	葡萄柚	31.51	833,742	4
	香蕉	801.53	20,377,638	3
	酪梨	17.70	212,400	6
特用作物	油茶	44.17	160,099	6
藥用	山藥	6.95	127,650	5
菇類	木耳	33,183.00	1,659,150	1
	蠔菇	840.00	218,400	2
	其他菇類	1,885.00	56,550	7

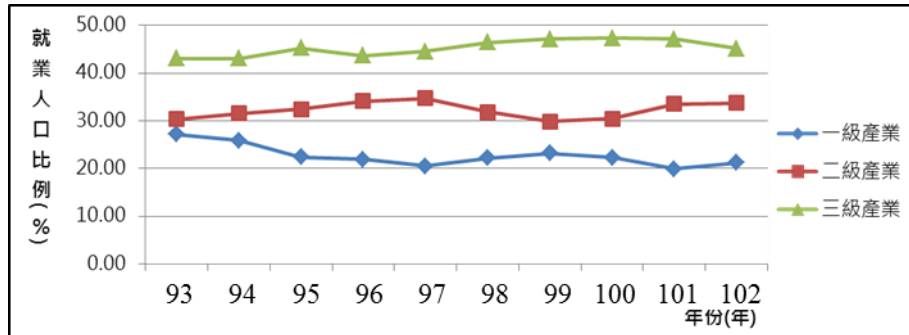
註：菇類栽培量(栽培面積)為千包

資料來源：農情報告資源網，103 年；本計畫整理

二、二、三級產業現況

嘉義縣以二級產業之生產總額所佔比重最大，佔嘉義縣之 72.23%。就業人口方面，則以三級產業為最多，約佔 47.06%（參閱圖 3.3-3）。

中埔鄉方面，依據工商及服務業普查，民國 100 年之工商及服務業場所單位較民國 95 年小幅度增加 6.59%；而從業員工數則增加了 41.32%，其成長率位居全縣之冠。



資料來源：嘉義縣政府主計處；本計畫繪製

圖 3.3-3 歷年各級產業就業人口比例折線圖

參、土地使用分區與現況

一、土地使用分區

本基地屬「變更中崙風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」之範圍，北基地土地使用分區為溫泉度假專用區、商業區、停車場用地（停二）；南基地為公園用地（公一），然而，為因應莫拉克颱風帶來之災害，故配合莫拉克颱風災後重建計畫，辦理第四次通盤檢討，兩次通盤檢討之使用分區面積及開發強度參閱表 3.3-4。

(一) 北基地

第三次通盤檢討土地使用分區、面積及相關規範如下：

1. 溫泉度假專用區：面積 1.03 公頃。專用區內私有地部分回饋比例為 35%，整體規劃時臨野溪部分應退縮 10 公尺，提供作廣停用地或供作公共開放空間使用。
2. 商業區：劃設商業區 1 處，面積 0.13 公頃。
3. 停車場用地：停二，面積 0.15 公頃。

第四次通盤檢討草案中，將溫泉度假專用區、商業區變更為溫泉休憩區；停車場用地則變更為溫泉水源用地。本次通檢目前尚在草案階段，民國 103 年 6 月由內政部部都委會專案小組聽取簡報後尚在修正中，其中，變更為溫泉休憩區之範圍屬於三通時學校用地變更範圍，故應再釐清是否涉及變更回饋事項；變更為溫泉水源用地之範圍則應載明變更後不影響特定區停車需求。

四通核定後，其變更後土地使用分區及面積如下：

1. 溫泉休憩區：面積 1.15 公頃。
2. 溫泉水源用地：溫三，面積 0.15 公頃。

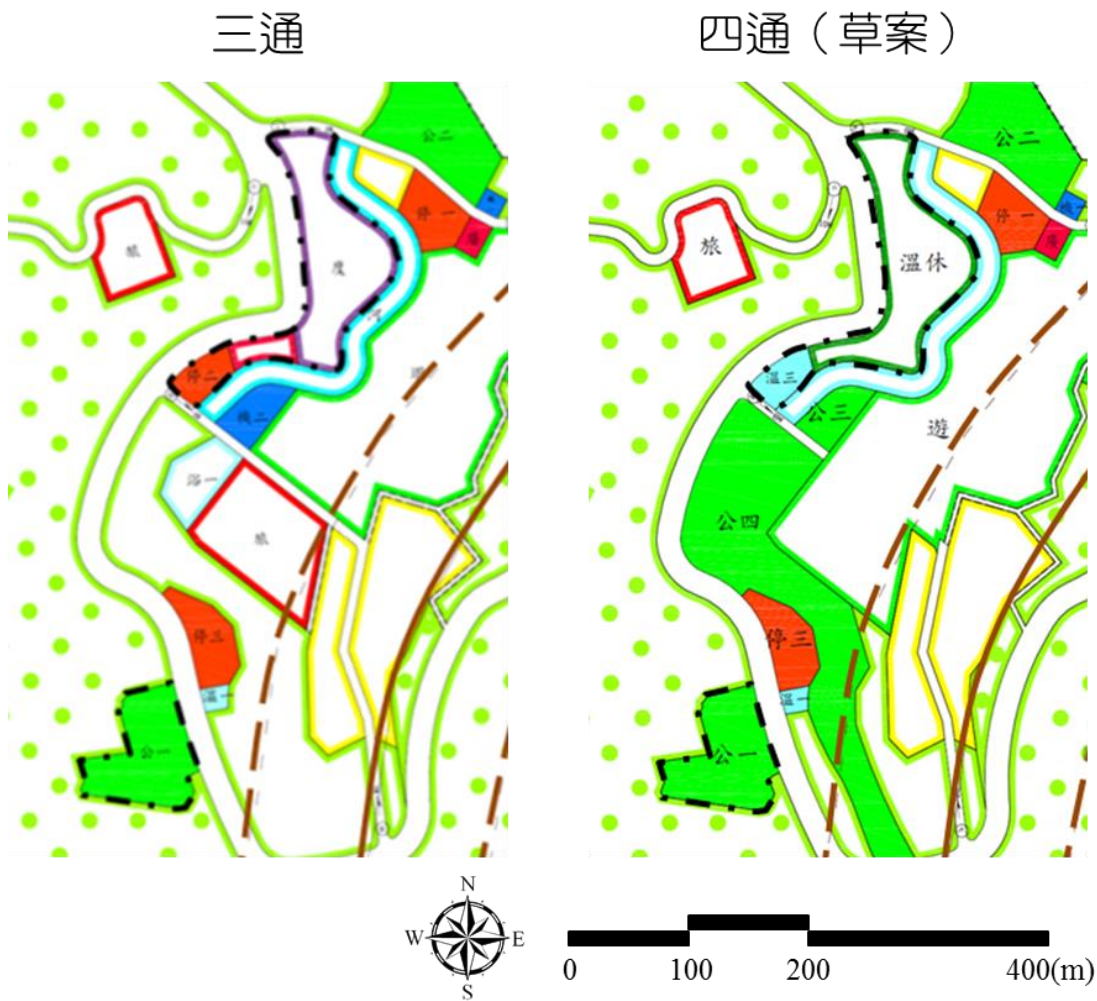
(二) 南基地

公園用地：公一，面積 0.64 公頃。

表 3.3-4 土地使用分區及開發強度綜理表

位置	第三次通盤檢討			第四次通盤檢討(草案)		
	使用分區	面積 (公頃)	建蔽率／容 積率	使用分 區	面積 (公 頃)	建蔽率／容 積率
北基地	溫泉度假 專用區	1.03	30%／60%	溫泉 休憩區	1.15	30%／60%
	商業區	0.12	60%／180%			
	停二	0.15	無規定／ 無規定	溫三	0.15	無規定／ 無規定
小計(公頃)	1.30					
南基地	公一	0.64	無規定／ 無規定	公一	0.64	無規定／ 無規定
合計(公頃)	1.94					

資料來源：變更中崙風景特定區計畫（第三次通盤檢討）書，98 年；變更中崙風景特定區計畫（第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建計畫圖重製專案通盤檢討）案計畫書，101 年



資料來源：變更中崙風景特定區計畫（第三次通盤檢討）書，98 年；變更中崙風景特定區計畫(第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建計畫圖重製專案通盤檢討)案計畫書，101 年

圖 3.3-4 都市計畫土地使用分區圖

二、土地使用現況

本規劃範圍於 98 年 8 月遭受莫拉克颱風驚人雨量夾帶大量土石流，淹沒或沖毀區內多處土地，除部分現況未開闢土地，更多是中央大湖底溪流流域範圍因土石流造成地形位移及河道改變。以下就兩宗基地之土地使用及公共設施開闢情形予以說明：

（一）北基地

北基地經莫拉克風災後，北基地南側房舍受到影響，目前皆為閒置使用，並無人居住；北基地北側則有一大水池，水池內為舊有溫泉孔井，經莫拉克風災後，目前已取消開發計畫。



資料來源：本計畫拍攝、繪製

圖 3.3-5 北基地土地使用現況示意圖

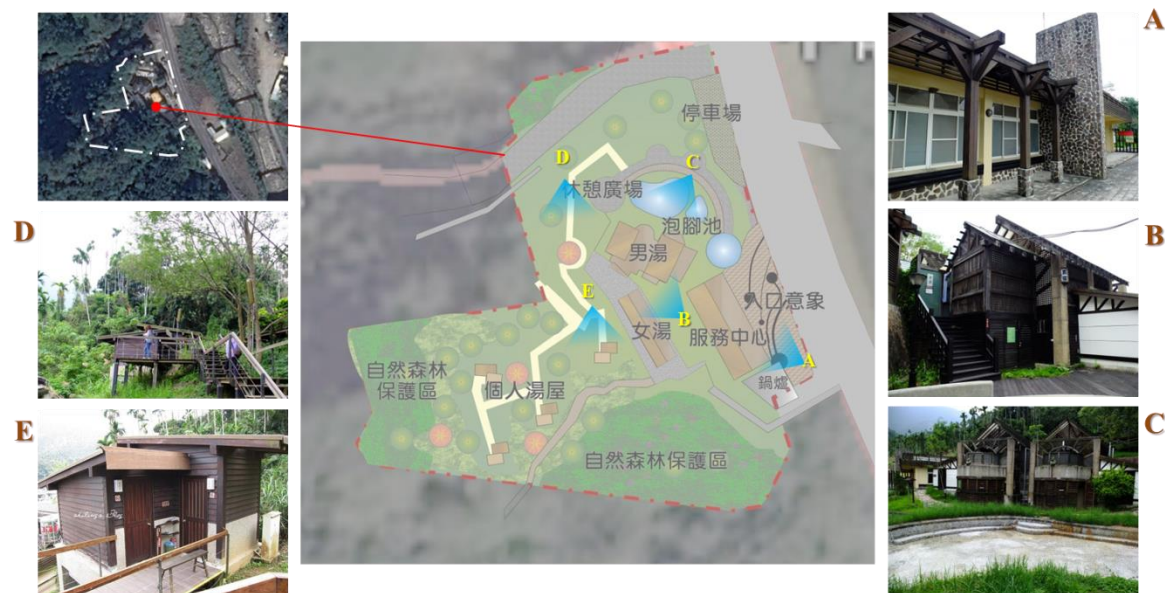
(二) 南基地

南基地現況為中崙澗水溪溫泉公園，然而由於執照取得問題，目前為暫停營業，其內部設施包含服務中心、男湯、女湯、公共戶外浴池，以及個人湯屋，其設施分布如表 3.3-5，現況照片如圖 3.3-6。

表 3.3-5 南基地建物使用綜理表

土地使用類別		面積(m ²)	百分比(%)
建築空間	服務中心	176.3	2.83
	女公共湯池	66.3	1.07
	男公共湯池	98.8	1.59
	個人湯屋	60.0	0.96
小計		401.4	6.45
開放空間	戶外泡腳池、廣場	50.00	0.80
	其他 (保留原有地形地貌，供作退縮緩衝區或景觀綠化等規劃未開發區域)	5,774.60	92.75
小計		5,824.60	93.55
公園面積總計		6,226.00	100.00

資料來源：民間參與經營中崙澗水溪溫泉可行性評估結案成果報告書，101 年



資料來源：本計畫拍攝、繪製

圖 3.3-6 南基地土地使用現況示意圖

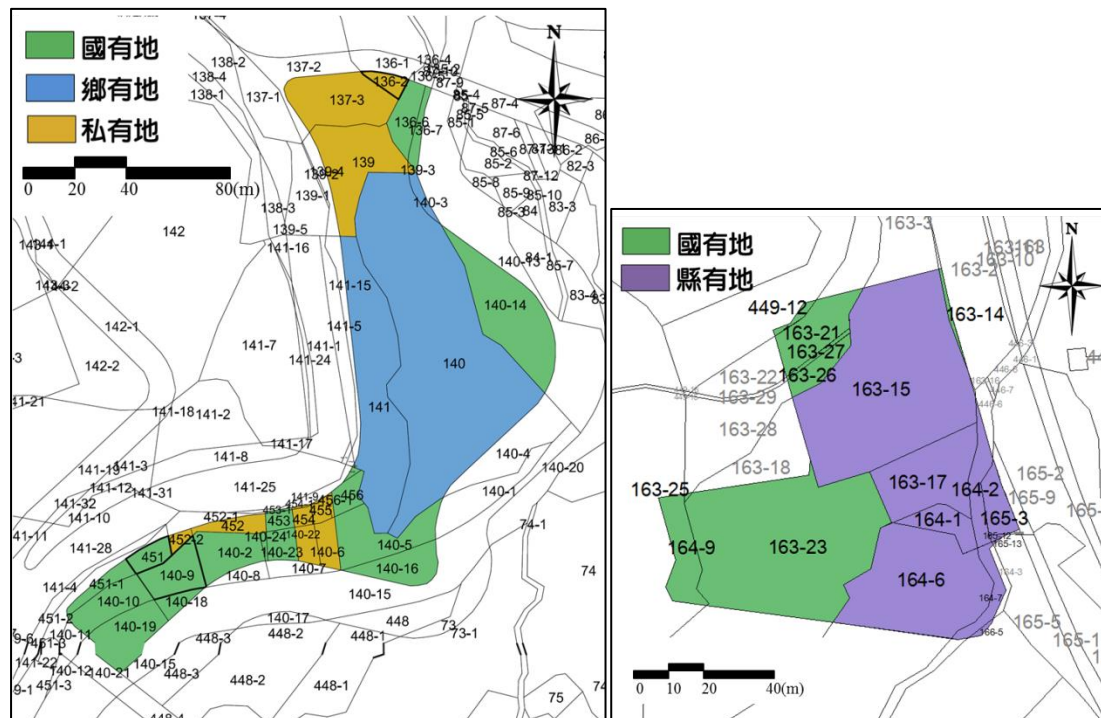
肆、土地權屬

本基地內大多為公有土地，私有土地占 11.61%。其中，北基地共有 35 筆土地，面積為 12,906 m²，公有地計 22 筆，面積為 10,684 m²，占北基地面積 82.78%；私有地計 13 筆，面積為 2,108 m²，占北基地面積 17.22%。南基地共 18 筆土地，面積為 6,226 m²，所有權人分別為嘉義縣及中華民國，皆屬公有土地，其管理者為嘉義縣文化觀光局、公路總局及國有財產署，惟部分國有財產署之土地目前尚未辦理撥用。兩基地合計 53 筆土地，總面積為 19,132 m²（參閱表 3.3-6 及圖 3.3-7）。

表 3.3-6 土地權屬綜理表

土地權屬	北基地		南基地		合計	
	面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)
私人	2,222.00	17.22	0.00	0.00	2,222.00	11.61
國有	4,455.00	34.52	655.00	10.52	5,110.00	26.71
縣有	0.00	0.00	5,571.00	89.48	5,571.00	29.12
鄉有	6,229.00	48.26	0.00	0.00	6,229.00	32.56
合計	12,906.00	100.00	6,226.00	100.00	19,132.00	100.00

資料來源：本計畫整理



資料來源：本計畫繪製

圖 3.3-7 土地權屬示意圖

伍、公共設施及公用設備

一、特定區內公共設施

中崙風景特定區內大部份公共設施用地於莫拉克風災期間遭受土石流沖刷，目前未受到災害，且已開闢使用者為一處機關用地、一處公園用地，以及兩處溫泉水源用地，各用地現況如圖 3.3-8，並說明如下。

（一）機關用地

目前有兩處機關用地，面積合計為 0.22 公頃。其中，機一用地目前已開闢，現況為中崙村民眾活動中心使用；機二用地目前尚未開闢，現況為灌木叢。

（二）停車場用地

目前劃設三處停車場用地，面積合計為 0.67 公頃。其中，停三用地目前開闢，停一用地及停二用地目前則尚未開闢，停一現況雜草叢生，目前為閒置使用，停二則由於嘉義縣政府在此地開鑿溫泉孔，故目前由圍欄圍起，未來擬變更為溫泉水源用地。

（三）溫泉水源用地

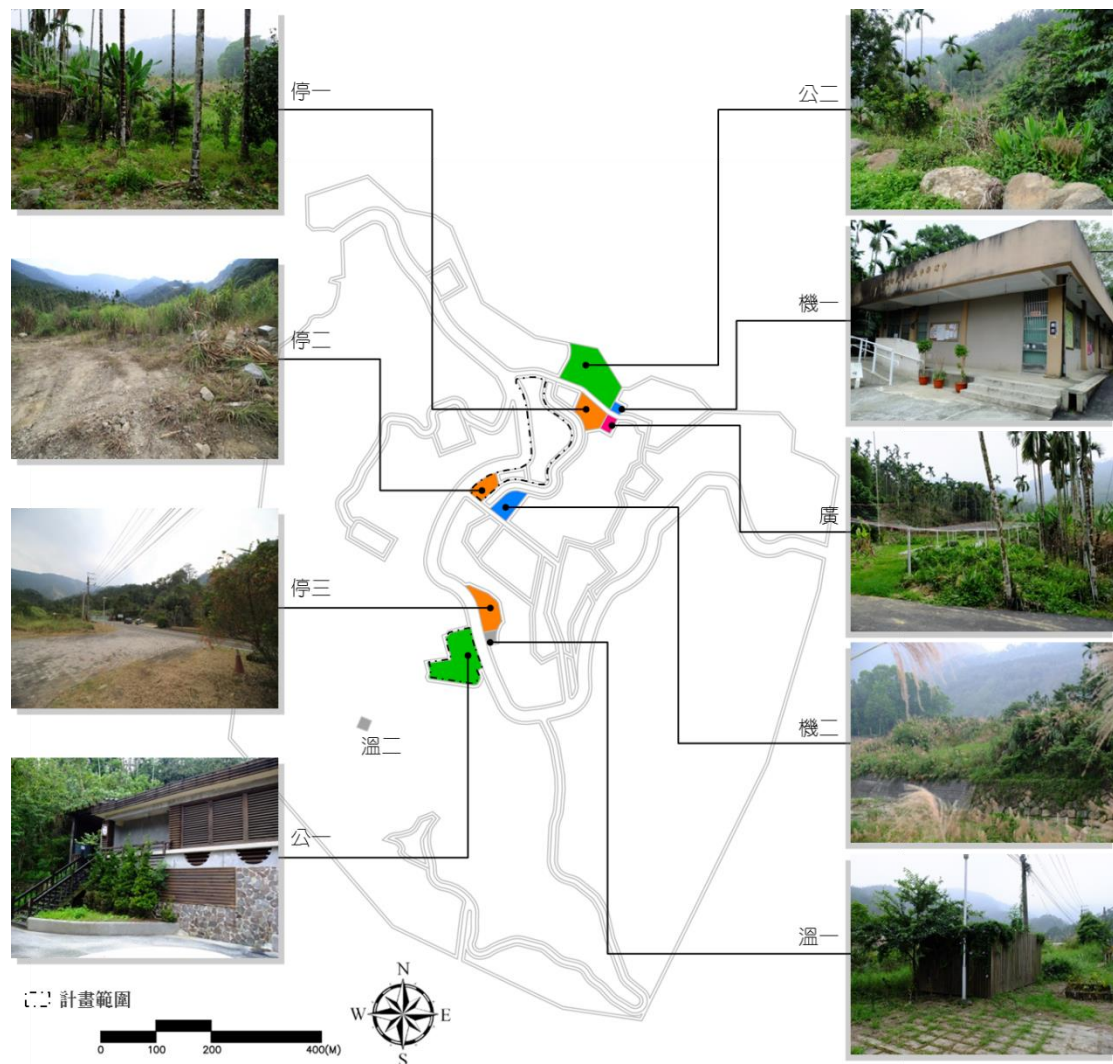
目前劃設兩處溫泉水源用地，面積合計 0.08 公頃。其中，溫一及溫二用地皆以開鑿溫泉孔，主要功用為接管導引溫泉水以提供本地區發展觀光事業使用。

（四）公園用地

目前劃設兩處公園用地，面積合計 1.35 公頃。其中，公一用地即為本計畫之南基地，目前已開闢作為中崙澗水溪溫泉公園，然而現況為停止營業中；公二用地為配合遊樂區、小濁水潭湧泉及白堊地形等自然景觀劃設，於莫拉克風災期間遭土石流淹沒，目前為閒置使用。

（五）廣場用地

目前劃設一處，面積 0.06 公頃。廣場用地為配合規劃遊樂區劃設，目前尚未開闢使用，且於莫拉克風災期間遭土石流災害，目前為閒置使用。



資料來源：本計畫拍攝、繪製

圖 3.3-8 周邊公共設施現況圖

表 3.3-7 周邊公共設施現況綜理表

項目		現行計畫 面積(ha)	使用面積 (ha)	使用率 (%)	備註
機關 用地	機一	0.04	0.04	100	活動中心
	機二	0.18	0.00	0	土石流受災區
	小計	0.22	0.04	18	
公園 用地	公一	0.64	0.33	52	溫泉會館
	公二	0.71	0.00	0	土石流受災區
	小計	1.35	0.33	24	
溫泉水源 用地	溫一	0.04	0.04	100	溫泉孔井
	溫二	0.04	0.04	100	溫泉孔井
	小計	0.08	0.08	100	
停車場用 地	停一	0.24	0.00	0	土石流受災區
	停二	0.15	0.15	100	封井復健工程施 工中
	停三	0.28	0.00	0	土石流受災區
	小計	0.67	0.15	22	
道路用地(含人行步道)		6.69	3.77	57	
廣場用地		0.06	0.00	0	

資料來源：變更中崙風景特定區計畫(第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建計畫圖重製專案通盤檢討)案計畫書，101 年；本計畫整理

二、公用設備

公用設備包含電力、自來水、廢棄物處理，其詳細說明如下。

(一) 電力設施

中埔鄉西北側有一臺灣電力公司嘉義區營業處之中埔服務所，且沿路皆有設置電線杆，本基地電力供應應無太大問題。

(二) 電信設施

經本計畫查詢，本基地周邊之電信服務品質皆為「好」及「可」，且部分地區為「優」，並無無收訊之區域。

(二) 自來水

中埔鄉中崙村並未在自來水供水轄區內，本基地目前使用簡易自來水，其水源為溪水。

(三) 廢棄物處理

因中埔鄉清潔隊並未收取事業廢棄物，該地區之業者皆為自行委外處理。

陸、交通系統

一、交通系統（參閱圖 3.3-9）

（一）國道 3 號

位於本基地西側，為中埔鄉對外南北向之重要交通網絡，距離本基地最近之交流道為西北側之中埔交流道，以及西南側之白河交流道。國道 3 號往北可至竹崎，往南則可通往台南市白河區、新營區等地，車程約 1 小時內。

（二）省道臺 3 線

為本基地最主要之聯外道路，可由此往北至仁義潭、竹崎鄉等；往南則通往西拉雅風景區其他觀光景點，如曾文水庫風景區。因此，臺 3 線為本基地串連中埔鄉、西拉雅風景區觀光景點之重要道路。本基地通往最近隻曾文水庫風景區約需 40 分鐘車程。

（三）省道臺 18 線

俗稱阿里山公路，於本計畫西北側約八公里處連接省道臺 3 線，同時為前往國道 3 號中埔交流道之必經道路，與省道臺 3 線同為本計畫重要之聯外道路。本基地通往東北側阿里山國家風景區約近一個半小時車程。

（四）縣道 172

西起布袋鎮，東至中埔鄉連接省道臺 3 線。為本基地前往國道 3 號白河交流道之必經道路，同時，也為通往關子嶺風景區、白河水庫風景區之主要道路，為本計畫與該景點串連之重要道路。本基地距西南側關子嶺溫泉遊憩區、白河水庫約半小時車程。

（五）鄉道嘉 134、135

位於本計畫北側，與省道臺 3 線連接，為本基地往北側眾多自然生態休閒景點之主要道路，如石礪林場、獨角仙休閒農場、樂樂谷休閒農莊、綠盈牧場等地。本計畫前往上述等景點約 20 分鐘車程。



資料來源：本計畫繪製

圖 3.3-9 交通系統示意圖

二、道路系統

本計畫依據中崙風景特定區計畫之內容，將區內道路分為一至四號道路，其詳細說明如下（參閱圖 3.3-10）：

（一）一號道路

即省道臺 3 線。為本基地之主要聯外道路，計畫路寬為 20 公尺，目前本基地周邊路段僅開闢約 8 公尺，尚未完全開闢。

（二）二號道路

往西通往中崙溫泉民宿，計畫路寬為 10 公尺，現況開闢約 8 公尺；此外，

（三）三號道路

三號道路為往東延伸之囊底路，通往中崙村活動中心，計畫路寬為 8 公尺，現況開闢約 5 公尺。

（四）四號道路

位於北基地南側，為一出入性道路，經莫拉克風災沖毀後，目前尚未修復通行，然其周邊公三、公四、遊樂區目前皆為閒置空地，未來該區域開發後應配合開闢（參閱圖 3.3-10）。



資料來源：本計畫繪製

圖 3.3-10 道路系統分布圖

柒、在地居民初步調查

本計畫初步針對周邊之居民進行訪談，對象為北基地西側之中崙溫泉民宿業者，以及基地東側大湖底溪對岸之居民，訪談目的為針對本基地進行溫泉遊憩事業開發之看法及建議。

本計畫經訪談後得知，業者皆對本計畫持正面之態度，認為本基地開發後能確實帶動中崙地區之觀光發展；居民則認為該地區曾受土石流侵襲，若未來能解決此一問題，則樂見本基地之觀光發展事業。

捌、小結

綜合上述人文環境調查，本計畫歸納出重要之基地現況及環境條件，說明如下。

一、人口產業

中埔鄉及中崙風景特定區之人口近年來皆呈現下降之趨勢，人口外流情形明顯；產業方面，中埔鄉以一級產業為主，其檳榔、栗、木耳產量位

居全國第一，其中，中埔鄉之黑木耳更是遠近馳名。

二、土地使用

本基地所在之分區為北基地之溫泉度假專用區、商業區、停車場用地以及南基地之公園用地，北基地目前皆為閒置使用，南基地則為未營業之溫泉公園。未來中崙風景特定區第四次通盤檢討發布實施後，溫泉度假專用區及商業區將變更為溫泉休憩區，可用作發展溫泉遊憩相關設施；停車場用地則變更為溫泉水源用地，不得增建建物；公園用地則維持不變。

土地權屬方面，本基地包含國有、縣有、鄉有及私有土地，未來產權整合須審慎評估。

公共設施及公用設備方面，本基地周邊公共設施大多未開闢使用，周邊可供使用之公共設施僅有居民活動中心以及溫泉公園；公用設備方面，本基地電力、電信設施皆可使用，而目前並無自來水供應，廢棄物則須委外處理。

三、交通系統

本基地臨臺3縣，通往阿里山、嘉義市區、關子嶺及曾文水庫等地都相當方便；區內道路方面，臺3線現況並未開闢完全，北基地南側之四號道路則遭土石流沖毀後尚未修復。然而，依據中崙風景特定區整體之現況發展及交通量，目前較無拓寬及開闢之需求，未來配合遊樂區、公園用地等觀光遊憩相關地區開闢後，再行配合開闢即可。

四、在地居民意見調查

本計畫初步針對周邊經營業者及居民進行調查，兩者皆未持反對意見，本基地如能克服環境因素，則進行開發將對本區之觀光發展有正面之影響力。

3.4 景觀遊憩資源

壹、周邊觀光資源

本基地周邊有眾多觀光資源，本計畫調查後，將其分為三大類，包含自然生態體驗、人文景觀體驗，以及水庫/溫泉資源。

其中，本計畫周邊鄰近之觀光資源多為自然生態體驗資源，如休閒農場、保育公園、生態園區等，大多分布在基地北側；基地南側則有白河水庫、曾文水庫等水庫景觀資源，而與本基地同質性最高者為基地西南側之關子嶺溫泉遊憩區（參閱圖 3.4-1）。



資料來源：本計畫繪製

圖 3.4-1 周邊觀光資源分布圖

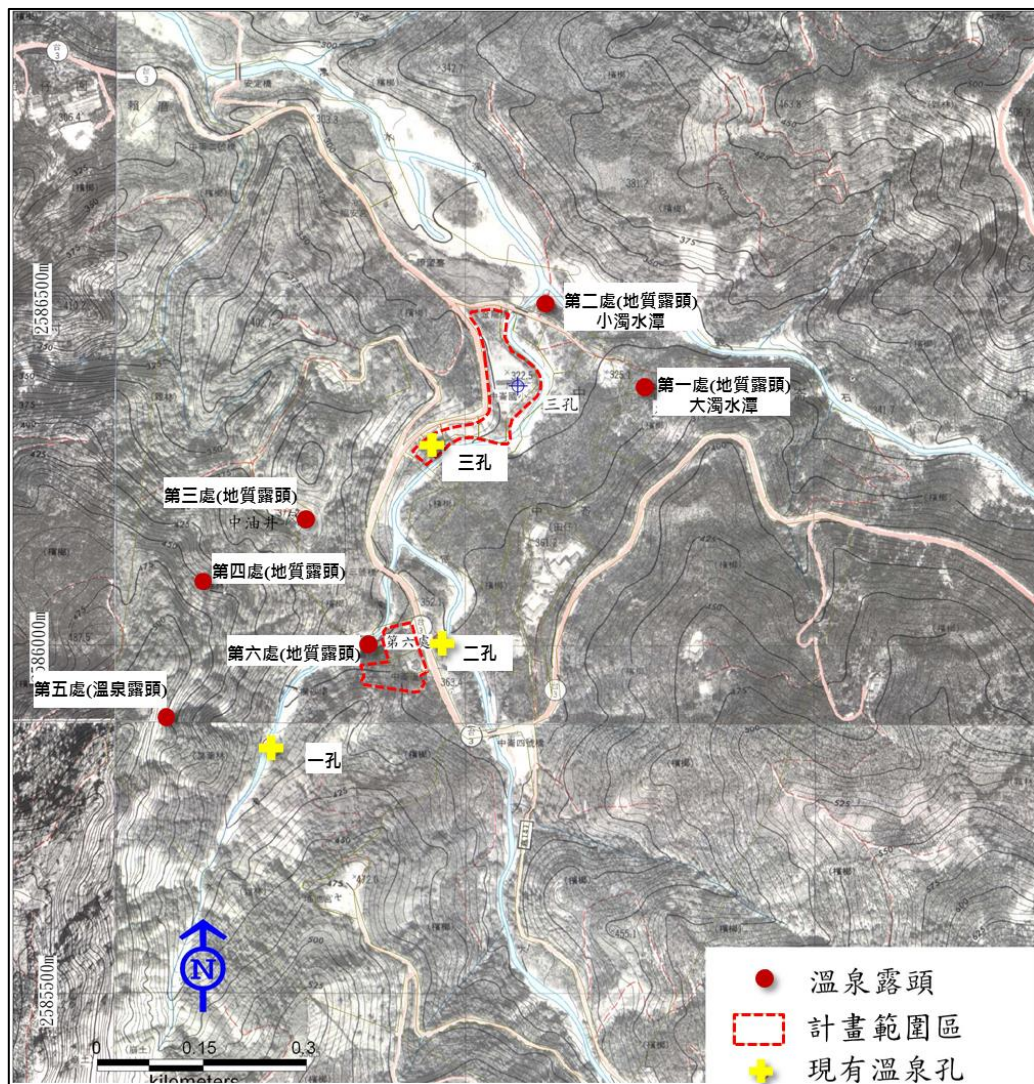
貳、溫泉資源

嘉義縣境內的溫泉產狀基本上應屬於「裂隙溫泉」，亦即溫泉泉源產狀（occurrence）是產自「深入地底的岩石裂隙」（deeply-seated fractures of hard rocks）。境內現有溫泉露頭，依據經濟部中央地質調查所網站紀錄，僅限於嘉義縣中埔鄉中崙地區之中崙溪水溪溫泉。溫泉露頭之溫泉通路主

要係受北北東—南南西走向之斷層及北北西—南南東走向之大地構造線型控制，與其週邊的大、小濁水潭、關子嶺溫泉及六重溪溫泉等所產生之帶有泥沙且混濁泥漿的泉脈特徵相同，均是受到相同地質構造與地層所形成。

中埔鄉中崙村之溫泉露頭徵兆區，位於澗水溪上游河谷上，泉質為弱鹼性碳酸氫鈉氯化物泉，主要溫泉徵兆區共有六處，均屬於河床或溪谷旁類型溫泉。其中，僅一處為符合溫泉標準之溫泉露頭，其餘五處為未符合溫泉標準之地質露頭（參閱圖 3.4-2）。

溫泉孔井方面，現況由嘉義縣政府開鑿三處，分別位於目前溫一、溫二，以及未來將變更為溫三之停二用地（參閱圖 3.3-8），三口溫泉井的溫泉水質均符合溫泉水質標準。目前由嘉義縣政府開發之中崙澗水溪溫泉公園（即本計畫南基地），其泉源是由編號為一孔溫泉孔接引溫泉水至遊客服務中心之溫泉池內。



資料來源：嘉義縣溫泉計畫；本計畫轉繪

圖 3.4-2 溫泉露頭分布圖

溫泉泉質方面，本地區溫泉屬於弱鹼性碳酸氫鈉氯化物泉，泉溫較低，流量淺薄，硫磺味卻極為濃厚，帶有海水般的鹹味，觸感頗為滑溜，與關子嶺溫泉相似，PH 值約為 7.8，其與關子嶺溫泉泉質比較如下表 3.4-1。

表 3.4-1 中崙溫泉與關子嶺溫泉特性比較表

名稱	中崙溫泉	關子嶺溫泉
別稱	臺灣美人湯	黑色溫泉、泥漿溫泉
泉質	碳酸氫鈉氯化物泉	鹼性碳酸泉
PH 值	約 7.1-7.9	約 7.8
泉溫	18.2-39.1℃	約 75℃
功用	清潔皮膚、促進皮膚新陳代謝	強化人體代謝、皮膚保養
特色	嘉義縣唯一有 溫泉管理計畫之溫泉區	臺灣四大溫泉之一

資料來源：本計畫整理

參、基地遊憩資源

北基地東北側約 100 公尺處為大小濁水潭，持續有泥火山之噴發行為，至今池中仍有噴泥與冒泡情形；基地東側則有白堊地形，與大小濁水潭皆為中崙地區重要的特殊地質景觀；此外，北基地東側緊鄰大湖底溪，由基地內向東即可見潺潺溪流之景象。

南基地周邊大多為山坡地及樹林，北側有大湖底溪支流及露營區，基地北側尚有一登山步道供健行踏青（參閱圖 3.4-3）。



資料來源：本計畫拍攝

圖 3.4-3 基地周邊景觀現況照片

肆、小結

本基地北側有阿里山遊憩區、眾多休閒農莊及牧場，南側則有白河、曾文水庫、關子嶺遊憩區，周邊遊憩資源相當豐富，然而由於道路蜿蜒，前往上述觀光景點皆須花上一定時間。觀光景點中，以本基地西南側之關子嶺遊憩區性質最為相近。基地周邊步行可達之遊憩景點包含北基地北側之大小濁水潭、白堊地形，以及南基地北側之露營區及登山步道。

本基地之溫泉資源方面，目前中崙地區有一處溫泉露頭及三處溫泉井，其中有一溫泉井位於本計畫北基地內。

3.5 環境敏感地分析

壹、環境敏感地區

環境敏感區指對於人類具有特殊價值或具有潛在天然災害，極容易受到人為的不當開發活動之影響而產生環境負面效應的地區。依據其特性及功能屬性，可分為災害敏感區、生態敏感區、景觀敏感區，以及生產性資源敏感區。

- ◆ 災害敏感區－崩塌敏感區、沖蝕嚴重區、地層下陷區、海岸侵蝕區、強震敏感區、洪水敏感區等
- ◆ 生態敏感區－野生或特殊稀有種之動、植物棲地、重要生態體系等
- ◆ 景觀敏感區－重要之地形、地質景觀、動、植物景觀、文化景觀等
- ◆ 生產性資源敏感區－重要礦產資源敏感區、特定農業區、重要之自然能源所在地、水資源保護區等

嘉義縣以災害敏感地區、文化景觀敏感地區、生態敏感地區、資源利用敏感地區，以及其他等五類別，並區隔為第 1 級、第 2 級環境敏感地區，作為環境敏感地區項目的基準，以落實土地使用管制與制定土地利用原則。

一、第 1 級環境敏感地區

劃設目的以加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為保育及發展原則。

- (一) 保障人民生命財產安全，避免天災危害
- (二) 保護各種珍貴稀有之自然資源
- (三) 保存深具文化歷史價值之法定古蹟
- (四) 維護重要生產資源

二、第 2 級環境敏感地區

劃設目的為考量某些環境敏感地區對於開發行為的容受力有限，為兼顧保育與開發，加強管制條件，規範該類土地開發。

第 1 級、第 2 級環境敏感地區劃設項目如下圖 3.5-1。

	第1級環境敏感地區	第2級環境敏感地區
災害 敏感地	- 特定水土保持區 - 河川區域	- 活動斷層 - 山崩與地滑 - 土石流 - 淹水潛勢地區 - 嚴重地層下陷地區 - 山坡地
生態 敏感地	- 野生動物重要棲息環境 - 自然保護區 - 沿海自然保護區	- 沿海一般保護區 - 海域區 - 國際級及國家級之國家重要溼地
資源利用 敏感地	- 飲用水水源水質保護區 - 飲用水取水口一定距離內之地區 - 水庫集水區(供家用或公共給水) - 水庫蓄水範圍 - 國有林事業區 - 保安林 - 區域計畫劃設之森林區	- 優良農地 - 自來水水質水量保護區 - 礦業保留區 - 地下水補注區
文化景觀 敏感地	- 古蹟保存區 - 遺址	- 文化景觀保存區 - 歷史建築

資料來源：嘉義縣區域計畫期中報告；本計畫繪製

圖 3.5-1 嘉義縣環境敏感地區項目

貳、環境敏感地區指認

本計畫採用中埔鄉作為環境敏感地區指認之研究範圍，境內包含災害敏感地、資源利用敏感地，以及文化景觀敏感地，各類別敏感地區說明如下。

一、災害敏感地

中埔鄉災害敏感地區包含活動斷層、土石流，以及山坡地，上述敏感地區皆為第 2 級環境敏感地區。本計畫區位於山坡地範圍內，東側約 200 公尺有斷層線經過，此外，本計畫東側、東北側皆有土石流潛勢溪流流經，因此，本基地有相當程度之災害敏感性（參閱圖 3.5-2）。



資料來源：NGIS 生態資源資料庫、自然環境資料整合供應倉儲系統；本計畫繪製

圖 3.5-2 中埔鄉災害敏感地區分布示意圖

二、資源利用敏感地

中埔鄉資源利用敏感地區包含國有林事業區、保安林，以及飲用水水質保護區，上述皆為第 1 級環境敏感地區。然而，本計畫區並未位於上述敏感地區範圍內（參閱圖 3.5-3）。



資料來源：NGIS 生態資源資料庫、自然環境資料整合供應倉儲系統；本計畫繪製

圖 3.5-3 資源利用敏感地區分布示意圖

三、文化景觀敏感地

中埔鄉文化景觀敏感地僅有古蹟，屬於第 1 級環境敏感地區。境內古蹟為吳鳳廟，位於中埔鄉北側，距離本計畫區較遠（參閱圖 3.5-4）。



資料來源：嘉義縣區域計畫期中報告；本計畫繪製

圖 3.5-4 文化景觀敏感地區分布示意圖

四、小結

經各類敏感地區套疊後，本計畫周邊主要為災害敏感地區，其餘類型之敏感地區距離較遠。此外，嘉義縣區域計畫期中報告及嘉義縣溫泉管理計畫套疊上述環境敏感地區後顯示，第1級環境敏感地區分布於中埔鄉東側，其餘則皆為第2級環境敏感地區，而本計畫區則位於地2級環境敏感地區內（參閱圖 3.5-5）。綜上所述，本計畫若未來欲進行觀光遊憩設施之開發，需審慎評估當地之災害發生率，以及如何因應，因此，防災計畫更顯重要。



資料來源：嘉義縣區域計畫期中報告、嘉義縣溫泉管理計畫；本計畫繪製

圖 3.5-5 各級環境敏感區分布示意圖

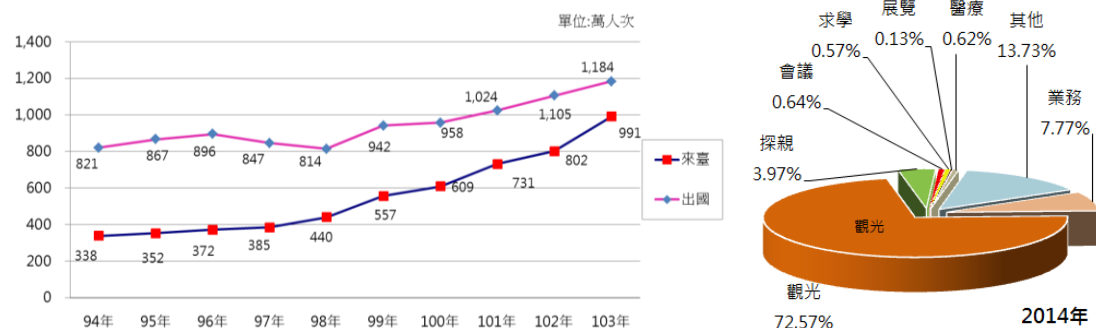
第四章 遊憩發展需求分析

4.1 市場發展趨勢

壹、國際觀光旅遊市場分析

一、國際旅客重要指標分析

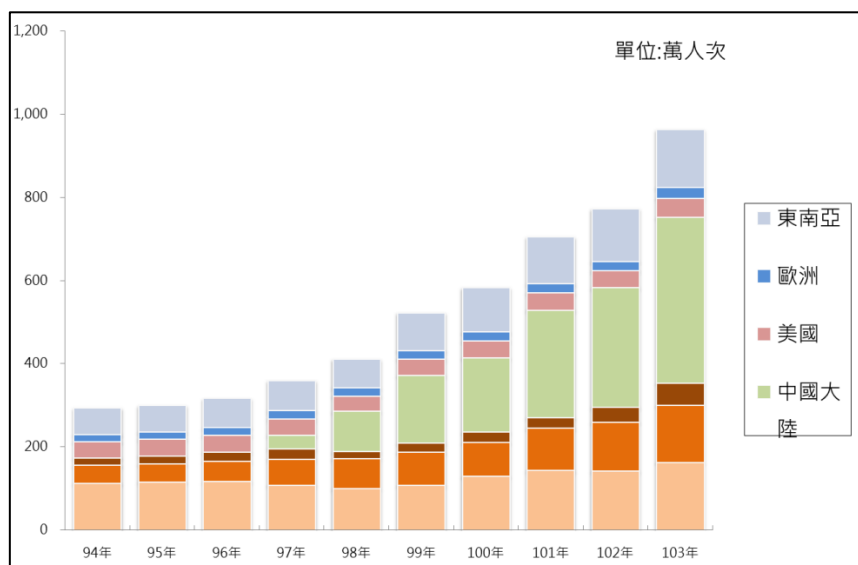
近年來國外來臺旅客呈現大幅度地成長，由 2005 年之 338 萬人，成長至 2014 年時，約已達 991 萬人，近五年之成長率為 193.36%。其中，來臺旅客中，以觀光為目的之遊客在 2005 年約為 58.31%，而 2014 年已提升至 72.57%（參閱圖 4.1-1）。因此，國際遊客對本計畫之遊憩市場也相形重要。



資料來源：交通部觀光局

圖 4.1-1 國際旅客數量及目的

國際旅客之客源國方面，由下圖 4.1-2 可見，在開放陸客來臺後，大陸遊客開始大幅成長，此現象為臺灣國際旅客近年來大幅增加之主因，並連帶使港澳地區來臺之旅客增加許多。

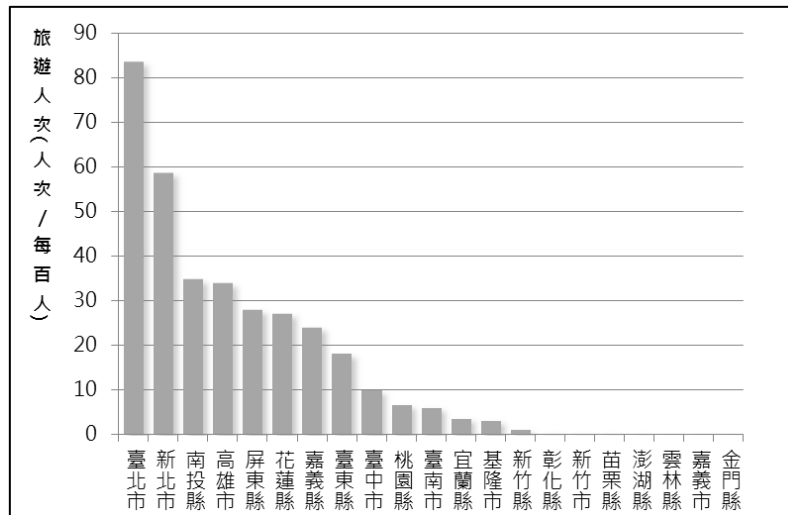


資料來源：交通部觀光局觀光統計圖表；本計畫繪製

圖 4.1-2 國際旅客主要客源國

二、旅遊地區

由旅客主要瀏覽景點所在之縣市統計，推估國際旅客之旅遊地區，其結果顯示如下圖 4.1-3，嘉義縣位居第七，旅遊人次為 24.25 人次/每百人，推測其主要旅遊目的地應為阿里山國家風景區。嘉義縣周邊縣市方面，南投縣、高雄市旅遊人次較多，分別為 34.95 人次/每百人、34.17 人次/每百人，嘉義市、台南市、雲林縣等地則旅遊人次較少。

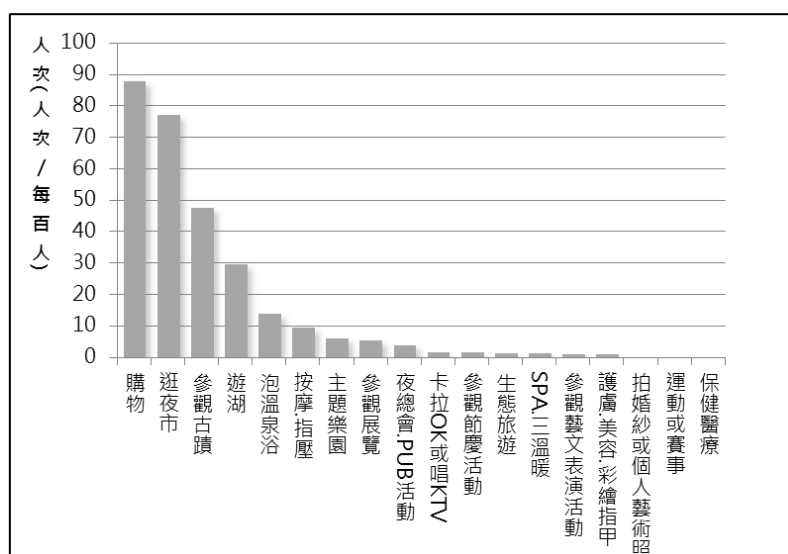


資料來源：來臺旅客調查摘要；本計畫繪製

圖 4.1-3 民國 102 年各縣市旅遊人次

三、主要遊憩活動

來臺旅客以購物之人次為最多，而泡溫泉浴位居第五，人次為 13.76 人次/每百人，而本計畫周邊之遊憩活動類型，包含參觀古蹟、生態旅遊，分別人次為 47.56 人次/每百人、1.28 人次/每百人。



資料來源：來臺旅客調查摘要；本計畫繪製

圖 4.1-4 來臺旅客活動類別人次數統計

貳、國民觀光旅遊市場分析

一、國內旅遊重要指標

國內旅遊方面，近年來國人國內旅遊比例稍降，但仍維持在 90% 以上，每人旅遊次數約有近 7 次，每次停留約 1.5 天，而假日旅遊之比例約為 70%。

表 4.1-1 國人國內旅遊重要指標統計表

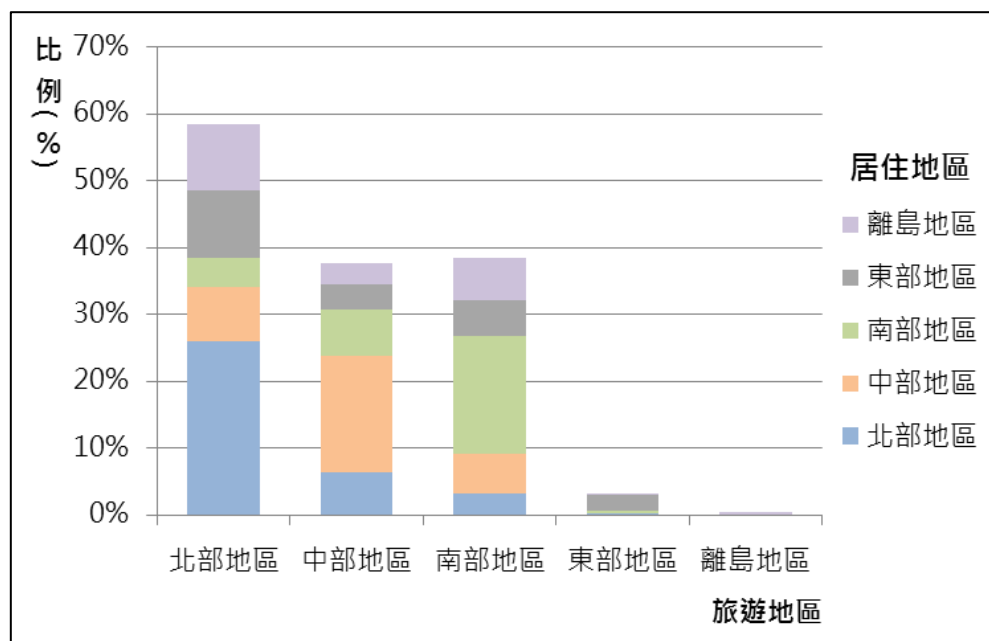
年份	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
國人國內旅遊比率	93.4%	93.9%	95.4%	92.2%	90.8%
平均每人旅遊次數	4.85 次	6.08 次	7.42 次	6.87 次	6.85 次
國人國內旅遊總旅次	97,990,000	123,937,000	152,268,000	142,069,000	142,615,000
平均停留天數	1.49 天	1.49 天	1.50 天	1.47 天	1.47 天
假日旅遊比率	73.2%	71.9%	69.7%	71.2%	70.5%
旅遊整體滿意度	98.1%	98.0%	98.1%	98.1%	98.2%

資料來源：國人旅遊狀況調查；本計畫整理

旅遊目的方面，民國 102 年調查顯示，國內以觀光休憩度假為大宗(80.7%)，探訪親友其次(18.2%)，觀光休憩度假內，又以純觀光旅遊占大多數(65.9%)，宗教性旅遊為其次(5.3%)。

二、旅遊地區

旅遊地區方面，國人前往北部地區者最多，約占 39.3%，而前往南部地區之比例則為 27.8%。進一步探討前往各旅遊地區之遊客居住地，顯示約有 63% 的旅次是在居住地區內從事旅遊活動，而南部地區則有約 63.8% 之遊客為南部地區之居民（參閱圖 4.1-5）。



資料來源：國人旅遊調查；本計畫繪製

圖 4.1-5 國人前往國內旅遊地區比例

三、主要遊憩活動

依據國人旅遊調查將遊憩活動分為自然賞景、文化體驗、運動型、遊樂園、美食，以及其他。其中，泡溫泉屬於其他活動，近年來國人旅遊時從事泡溫泉、做 spa 的比例約為 5%，而周邊相關遊憩活動，包含觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等、農場農村旅遊體驗、觀光果園採摘品嚐等活動，其中，觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等更為國人主要遊憩活動之最大宗，其比例約近 50%。

表 4.1-2 國人旅遊時主要從事遊憩活動統計表（節錄）（單位：%）

分類	99 年	100 年	101 年	102 年
自然賞景活動	53.8	59.8	56.7	58
觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等	31.8	38.8	40.0	46.1
文化體驗活動	26.7	29.7	30.1	29.5
農場農村旅遊體驗	1.2	1.3	2.4	2.0
運動型活動	5.7	5.8	5	5.3
遊樂園活動	6.1	9	6	5.5
美食活動	33.8	43.5	43.6	47.7
其他休閒活動	37.2	41.8	43.1	44.2
駕車(汽、機車)兜風	1.8	3.1	2.7	2.3
泡溫泉(冷泉)、做 spa	5.6	5.2	5.3	5.1
逛街、購物	27.8	32.9	34.1	35.6
看電影	0.5	0.9	1	1.1
觀光果(茶)園採摘品嚐	0.9	1.1	-	-
乘坐遊艇、渡輪、搭船活動	2.8	2.9	3.1	3.0
纜車賞景	1.9	1.7	1.5	1.0
參觀觀光工廠	-	1.2	1.8	2.2
乘坐熱氣球	-	-	-	0.1
其他	0.9	1.3	1.2	1
純粹探訪親友，沒有安排活動	15	11.6	13.5	13.1

資料來源：國人旅遊調查；本計畫整理

四、主要偏好活動

主要偏好活動方面，102 年泡溫泉（冷泉）、做 spa 之比例大約佔 3%，較 101 年降低 0.3%（參閱表 4.1-3）。

表 4.1-3 國人旅遊偏好泡溫泉活動比例

活動	99 年	100 年	101 年	102 年
泡溫泉(冷泉)、做 spa	5.6	5.2	3.3	3.0
成長量	-	-0.4	-1.9	-0.3

資料來源：國人旅遊狀況調查報告；本計畫整理

參、小結

國際遊客方面，近年來皆呈現穩定且大幅地正成長狀態。國際遊客偏好方面，每百人即有約 24 人選擇前往嘉義縣旅遊；遊憩活動中，每百人即有約 14 人選擇泡溫泉浴。

國內遊客方面，大多數國民皆有旅遊習慣，平均旅遊停留天數約為 1.5 日，選在周末假日旅遊者則佔約 70%。國內遊客偏好方面，前往南部地區旅遊者約佔 27.8%，其中大多以南部地區居民為主；遊憩活動中，本計畫主要之遊憩活動，即泡溫泉，所佔比例約為 5%，其餘相關遊憩活動及周邊遊憩活動，如自然賞景（溪流）、農場體驗、觀光果園等，將帶來一定比例之旅客。

整體而言，觀光市場目前仍有成長空間，尤其在外來旅客方面尚有很大之潛力，然而，泡溫泉相關遊憩活動較為獨特，因此須與其他大眾較偏好之遊憩活動作配合，以增加本基地之吸引力。

4.2 遊憩屬性

溫泉資源為較特殊之旅遊型態，由民國 102 年國人旅遊狀況調查中顯示，旅遊時主要從事的遊憩活動中，泡溫泉、做 spa 占約 5.1%；而依據國家風景區遊客調查報告顯示，西拉雅國家風景區內遊客喜好泡溫泉、做 spa 之比例約為 13.22%。

針對溫泉資源遊憩方面，依據「西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫」內對該風景區三大溫泉區（關子嶺溫泉、龜丹溫泉、中崙溫泉）之遊客所作統計調查顯示，遊客過去到訪西拉雅國家風景區之三大溫泉，以「關子嶺溫泉」的人數比率最多(占 87.2%)，其次為「龜丹溫泉」(占 9.2%)，最後為「中崙溫泉」(占 3.6%)。其中，中崙溫泉第一吸引遊客的因素，以「泉質穩定」之人數比例最多(占 46.7%)，第二吸引遊客的因素，以「價格合宜」、「交通便利」與「泡湯後步行可達可吃可玩可逛的地方」之人數比例最多(占 28.6%)。關子嶺及龜丹溫泉吸引遊客之因素亦以「泉質穩定」之人數比例最多。因此，整體而言，顯示大部分遊客認為「溫泉泉質」為最重要之因素。

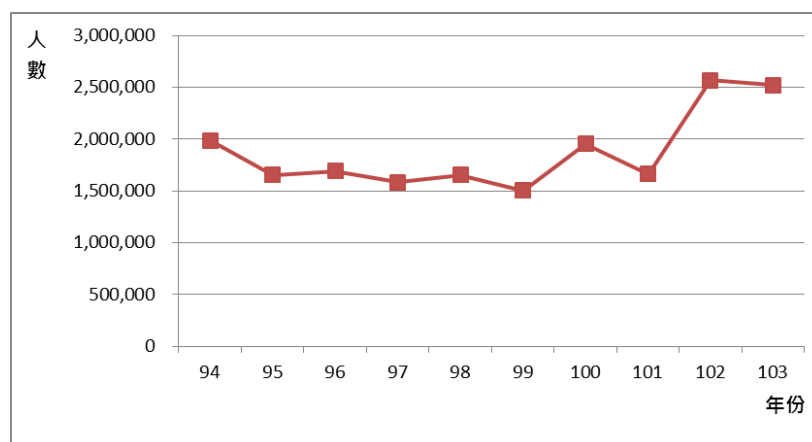
4.3 遊客量現況及趨勢預測

壹、遊客量現況

由於中崙溫泉公園目前並無營運，且其統計資料年代已久，故本計畫使用西拉雅國家風景區及周邊觀光景點之統計數據作為參考。

一、西拉雅國家風景區遊客量

西拉雅國家風景區之遊客量大致呈現上升之趨勢，直至去年才有些微下降，民國 103 年遊客人數為 2,522,663 人（參閱圖 4.3-1）。

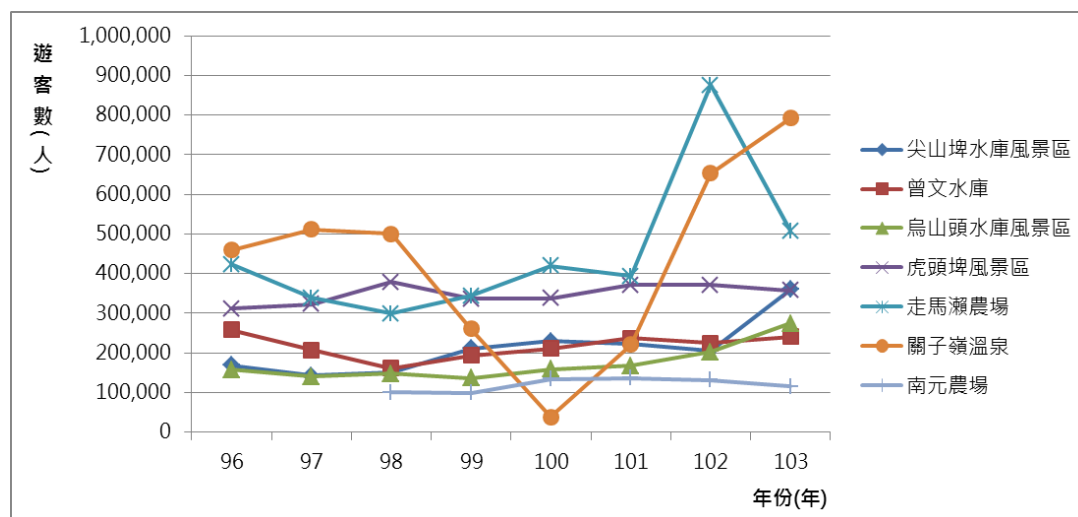


資料來源：交通部觀光局；本計畫繪製

圖 4.3-1 歷年西拉雅國家風景區遊客數統計折線圖

二、風景區內各景點遊客量

而區內各主要景點方面，遊客量大多呈現穩定成長，其中，關子嶺溫泉遊憩區在莫拉克風災後遊客量下降，然而近年來仍呈現大幅回升之狀態，且仍有持續增加之趨勢，詳細情形如下圖 4.3-2。



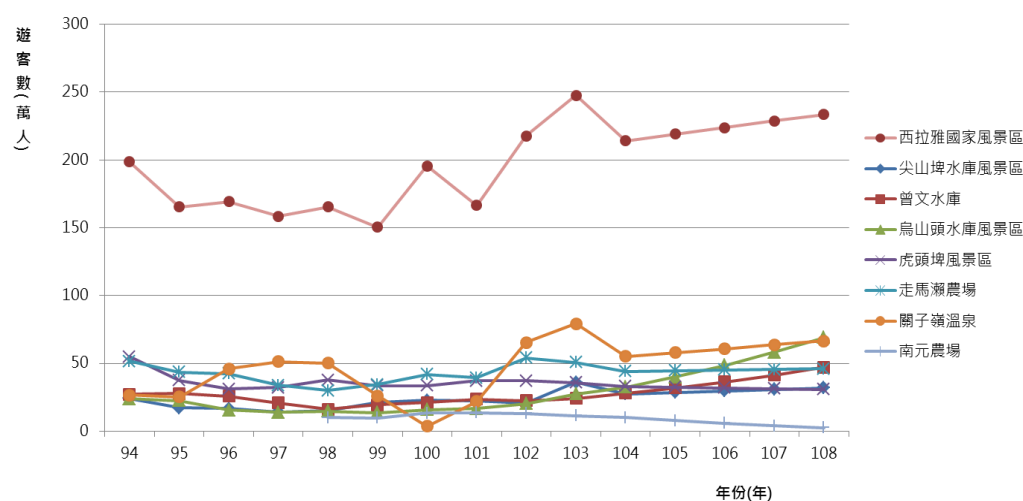
資料來源：交通部觀光局；本計畫繪製

圖 4.3-2 歷年西拉雅國家風景區內各遊憩據點遊客數統計折線圖

貳、遊客量預測

一、西拉雅國家風景區遊客量預測

依據西拉雅國家風景區整體發展暨財務計畫，本計畫採用趨勢預測法推估各遊憩景點未來人口，並其推估結果如圖 4.3-3，民國 108 年西拉雅國家風景區人口數約為 2,335,236 人，呈現穩定正成長之趨勢。



資料來源：本計畫推估

圖 4.3-3 西拉雅國家風景區未來遊客數預測

而尖峰遊客量方面推估方式如下：

$$\begin{aligned}
 \text{尖峰日遊客量} &= \text{假日平均遊客量} \times 1.2 \quad (\text{假日尖峰人數與假日平均人數比值}) \\
 &= \text{年遊客量} \times \text{國人假日旅遊比例} \div \text{假日天數} \times 1.2
 \end{aligned}$$

推估結果顯示西拉雅國家風景區尖峰日遊客量應為 17,057 人/日。

二、中崙溫泉遊憩區未來遊客量預測

由於中崙溫泉公園目前並無營業，本計畫由溫泉偏好、周邊相關景點兩方面來進行推估。

(一) 溫泉偏好

依據民國 102 年國人旅遊狀況調查報告，民眾遊憩偏好中，喜歡泡溫泉（冷泉）、做 spa 者約占 3%，考量嘉義縣境內提供溫泉遊憩之景點以本計畫區為主，故以嘉義縣主要觀光遊憩區年遊客量與偏好泡溫泉之比例相乘，推估嘉義縣溫泉活動之潛力遊客量，其結果約為 67,735 人/年。

表 4.3-1 嘉義縣溫泉活動潛力遊客量推估

嘉義縣 主要觀光遊憩區遊客量	偏好泡溫泉比例	嘉義縣溫泉活動 潛力遊客量
2,257,851 人/年	3.0%	67,735 人/年

資料來源：中崙風景特定區計畫第四次通盤檢討（草案）、國人旅遊狀況調查報告；本計畫整理

(二) 周邊相關景點

本計畫透過訪談及二手資料調查等方式，調查本計畫周邊觀光景點之遊客數量，作為本計畫未來遊客數量推估之依據，其推估方式為分別假設周邊景點之遊客前往本基地之比例，詳細結果如表 4.3-2。

表 4.3-2 中崙溫泉遊憩區未來遊客量推估

觀光景點	遊客數(人/年)	前來比例	前來遊客數(人/年)
阿里山森林遊樂區	2,761,479	1.0%	27,615
吳鳳廟	200,000	3.0%	6,000
綠盈牧場	210,000	3.0%	6,300
獨角仙休閒農場	250,000	3.0%	7,500
鶯山溫泉民宿	5,000	0.0%	-
瑞豐靈芝休閒農場	5,000	10.0%	500
中崙溫泉民宿	5,000	0.0%	-
關子嶺溫泉遊憩區	793,090	0.0%	-
曾文水庫風景區	240,848	7.0%	16,859
合計			64,774

資料來源：本計畫整理

鑒於本計畫南基地之溫泉公園目前為歇業中，且周邊景點較少，故採保守之遊客量推估，約為 64,774 人/年。依據尖峰日遊客量推估法進行推估，推估方式如下：

$$\begin{aligned}\text{尖峰日遊客量} &= \text{假日平均遊客量} \times 1.2 \quad (\text{假日尖峰人數與假日平均人數比值}) \\ &= \text{年遊客量} \times \text{國人假日旅遊比例} \div \text{假日天數} \times 1.2\end{aligned}$$

推估結果顯示本計畫尖峰日遊客量應為 473 人/日。

4.4 飲食及住宿需求

壹、飲食資源

本計畫周邊飲食資源缺乏，主要多分布於周邊風景區，其中以關子嶺溫泉風景區密度為最高，其餐飲業多為山產、甕仔雞餐廳，於溫泉老街上亦有豐富之特色溫泉美食；而阿里山公路沿線之餐飲多為小吃業；於公路隨著山勢不斷攀升至阿里山隙頂，由於八掌溪與曾文溪上游的氣流在此交會，形成獨特的雲瀑景觀，因此周邊多為景觀餐廳；另曾文水庫由於漁業資源豐富，周邊餐廳多就地取材，因此主要多為水產餐廳。



資料來源：本計畫繪製

圖 4.4-1 計畫周邊餐飲資源分布圖

貳、旅宿資源

一、西拉雅風景區旅宿資源

依據交通部觀光局合法、未合法旅館及民宿之統計資料可知，西拉雅風景區內僅一間觀光飯店，計 201 間房，合計可容納人數約 823 人；合法旅館共計 29 間，計 530 間房，合計可容納人數約 2,278 人；未合法旅館共計 5 間，計 134 間房，合計可容納人數約 468 人；合法民宿共計 30 間且區內無未合法民宿，計 136 間房，合計可容納人數約 473 人。經以上統計，區內共計 60 間旅館（不含未合法），計 867 間房，總計可容納人數約 3,574 人。

針對西拉雅國家風景區內住宿點的房間數及容納人數進行調查分析，彙整如下：

表 4.4-1 西拉雅國家風景區內旅館房間數及容納人數一覽表

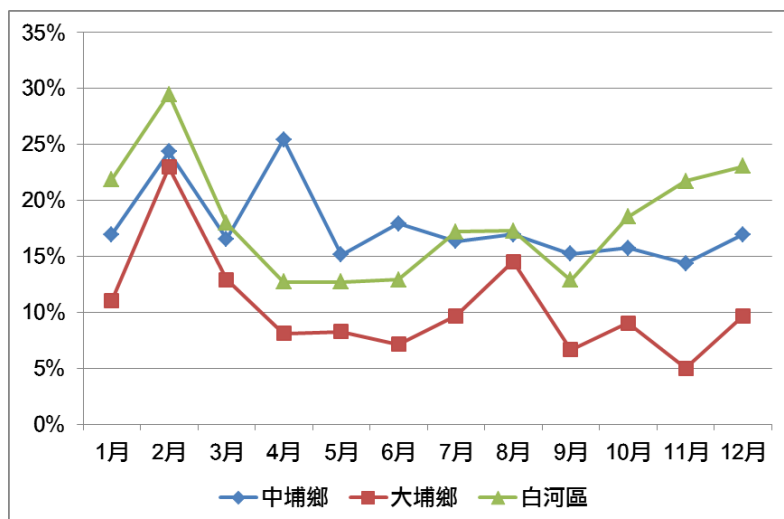
旅館種類	旅館數量（間）	房間數（間）	容納人數（人）
觀光飯店	1	201	823
合法旅館	29	530	2,278
未合法旅館	5	134	468
民宿	30	136	473
總計（不含未合法旅館）	60	867	3,574

資料來源：西拉雅國家風景區觀光綜合發展計畫檢討案；本計畫彙整

二、周邊旅宿業營運現況

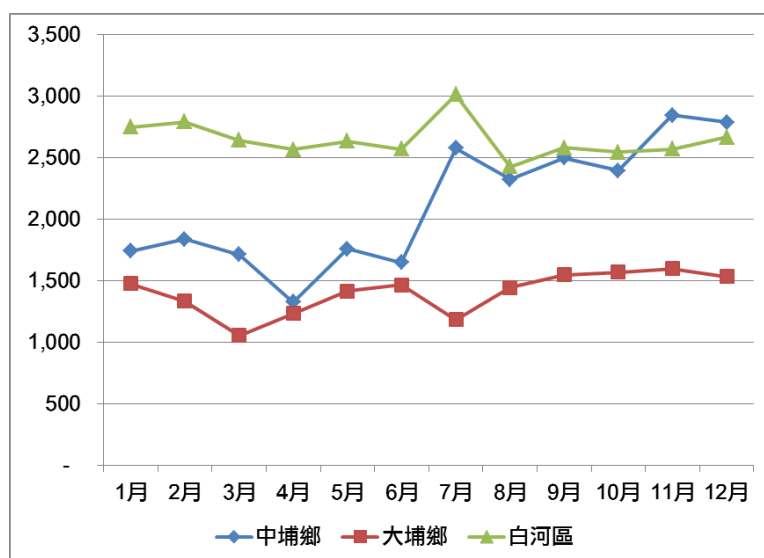
（一）民宿

本計畫為比較各月份之旅宿資源之差異，依據交通部觀光局 103 年各月份之各鄉鎮之合法民宿營運報表統計中資料顯示，本計畫所位於之嘉義縣中埔鄉，每年約可提供約 5,840 間民宿客房，年住宿人數約 2,568 萬人，客房住用率年平均約 17.65%，其中以 2 月及 4 月為最高，住用率約達 25%，平均房價每房每晚約 2,100 元；周邊大埔鄉民宿每年約可提供約 3,107 間客房，年住宿人數約 315 人，客房住用率年平均僅約 10.42%，平均房價每房每晚約 1,400 元；而關子嶺溫泉所位於之臺南市白河區，每年約可提供約 44,631 間客房，年住宿人數約 21,321 人，客房住用率年平均約 18.19%，平均房價每房每晚約 2,600 元，為三個鄉鎮中最高。



資料來源：交通部觀光局，103 年；本計畫彙整

圖 4.4-2103 年嘉義縣中埔鄉、大埔鄉與臺南市白河區民宿住用率變化圖



資料來源：交通部觀光局，103 年；本計畫彙整

圖 4.4-3103 年嘉義縣中埔鄉、大埔鄉與臺南市白河區民宿平均房價變化圖

表 4.4-2103 年各月份嘉義縣中埔鄉、大埔鄉與臺南市白河區民宿營運報表

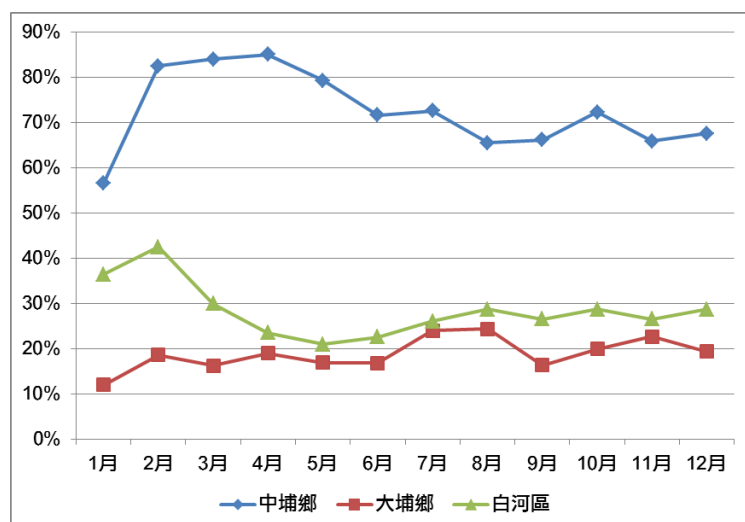
103 年月份	總出租客房數 (房)	客房住用數 (房)	客房住用率 (%)	住宿人數(人)	平均房價(元)
嘉義縣中埔鄉					
1 月	496	84	16.94	196	1,742
2 月	448	109	24.33	337	1,840
3 月	496	82	16.53	197	1,712
4 月	480	122	25.42	254	1,326
5 月	496	75	15.12	176	1,761
6 月	480	86	17.92	194	1,648
7 月	496	81	16.33	214	2,579
8 月	496	84	16.94	231	2,324
9 月	480	73	15.21	200	2,501

103 年月份	總出租客房數 (房)	客房住用數 (房)	客房住用率 (%)	住宿人數(人)	平均房價(元)
10 月	496	78	15.73	190	2,396
11 月	480	69	14.37	149	2,845
12 月	496	84	16.94	230	2,788
小計	5,840	1,027	17.65	2,568	2,122
嘉義縣大埔鄉					
1 月	217	24	11.06	70	1,479
2 月	196	45	22.96	132	1,333
3 月	217	28	12.90	70	1,054
4 月	210	17	8.10	42	1,235
5 月	217	18	8.29	50	1,417
6 月	210	15	7.14	40	1,467
7 月	310	30	9.68	40	1,183
8 月	310	45	14.52	130	1,444
9 月	300	20	6.67	62	1,550
10 月	310	28	9.03	80	1,571
11 月	300	15	5.00	40	1,600
12 月	310	30	9.68	85	1,533
小計	3,107	315	10.42	841	1,406
臺南市白河區					
1 月	3,565	780	21.88	2,143	2,748
2 月	3,500	1,032	29.49	2,914	2,791
3 月	3,441	618	17.96	1,609	2,643
4 月	3,480	442	12.70	1,146	2,569
5 月	3,720	473	12.72	1,285	2,636
6 月	3,750	484	12.91	1,364	2,570
7 月	3,875	666	17.19	1,702	3,013
8 月	3,875	669	17.26	1,633	2,427
9 月	3,750	483	12.88	1,229	2,580
10 月	3,875	718	18.53	1,850	2,547
11 月	3,750	814	21.71	2,044	2,571
12 月	4,050	934	23.06	2,402	2,666
小計	44,631	8,113	18.19	21,321	2,647

資料來源：交通部觀光局，103 年；本計畫彙整

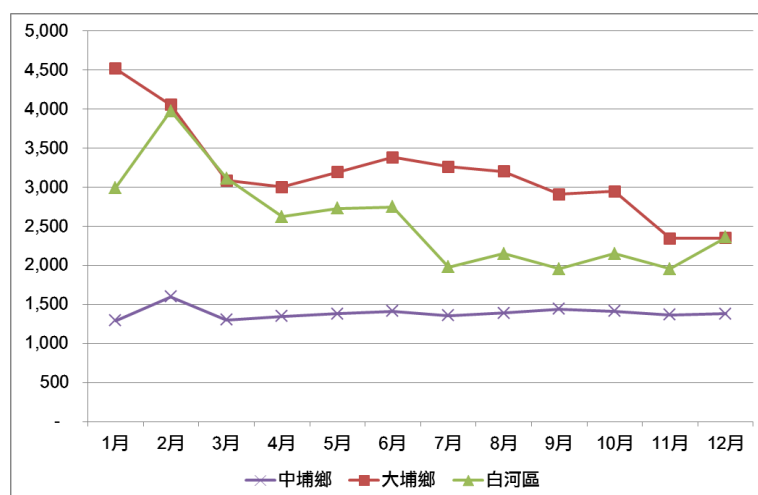
(二) 旅館

依據交通部觀光局 103 年各月份之各鄉鎮旅館營運報表統計中資料顯示，嘉義縣中埔鄉之合法旅館每年約可提供約 10.73 萬間客房，年住宿人數約 16.67 萬人，客房住用率年平均約 72.52%，其中以 2 至 5 月為最高，住用率約達 80%，平均房價每房每晚約 1,400 元；周邊大埔鄉旅宿資源較少，每年約可提供約 2.2 萬間客房，年住宿人數約 4,075 人，客房住用率年平均僅約 18.92%，平均房價每房每晚約 3,200 元；而關子嶺溫泉所位於之臺南市白河區，每年約可提供約 12.05 萬間客房，年住宿人數約 7.41 萬人，客房住用率年平均僅約 28.50%，平均房價每房每晚約 2,600 元。



資料來源：交通部觀光局，103 年；本計畫彙整

圖 4.4-4 103 年嘉義縣中埔鄉、大埔鄉與臺南市白河區旅館月住用率變化圖



資料來源：交通部觀光局，103 年；本計畫彙整

圖 4.4-5 103 年嘉義縣中埔鄉、大埔鄉與臺南市白河區旅館月平均房價變化圖

表 4.4-3 103 年各月份嘉義縣中埔鄉、大埔鄉與臺南市白河區旅館營運報表

103 年月份	總出租客房數 (房)	客房住用數 (房)	客房住用率 (%)	住宿人數(人)	平均房價(元)
嘉義縣中埔鄉					
1 月	9,114	5,173	56.76	10,998	1,295
2 月	8,232	6,800	82.60	14,379	1,597
3 月	9,114	7,661	84.06	15,938	1,303
4 月	8,820	7,510	85.15	16,196	1,347
5 月	9,114	7,231	79.34	15,320	1,379
6 月	8,820	6,328	71.75	13,642	1,411
7 月	9,114	6,621	72.65	13,629	1,359
8 月	9,114	5,978	65.59	12,608	1,388
9 月	8,820	5,846	66.28	13,054	1,440
10 月	9,114	6,601	72.43	14,523	1,411
11 月	8,820	5,818	65.96	12,702	1,369

103 年月份	總出租客房數 (房)	客房住用數 (房)	客房住用率 (%)	住宿人數(人)	平均房價(元)
12 月	9,114	6,171	67.71	13,692	1,380
小計	107,310	77,738	72.52	166,681	1,390
嘉義縣大埔鄉					
1 月	1,829	221	12.08	856	4,520
2 月	1,652	309	18.70	738	4,053
3 月	1,829	298	16.29	1,083	3,084
4 月	1,770	337	19.04	953	3,002
5 月	1,829	310	16.95	853	3,194
6 月	1,770	299	16.89	836	3,385
7 月	1,829	441	24.11	1,287	3,263
8 月	1,829	447	24.44	1,289	3,200
9 月	1,770	290	16.38	860	2,912
10 月	1,829	366	20.01	1,047	2,947
11 月	1,770	402	22.71	1,172	2,344
12 月	1,829	355	19.41	1,008	2,348
小計	21,535	4,075	18.92	11,982	3,188
臺南市白河區					
1 月	9,114	3,329	36.53	8,968	2,995
2 月	8,848	3,769	42.60	9,397	3,977
3 月	9,796	2,940	30.01	7,448	3,115
4 月	9,480	2,237	23.60	5,249	2,625
5 月	9,796	2,057	21.00	5,403	2,730
6 月	9,480	2,147	22.65	5,651	2,750
7 月	10,788	2,820	26.14	4,936	1,977
8 月	10,788	3,101	28.74	5,883	2,152
9 月	10,440	2,776	26.59	4,661	1,954
10 月	10,788	3,101	28.74	5,883	2,152
11 月	10,440	2,776	26.59	4,661	1,954
12 月	10,788	3,104	28.77	5,929	2,358
小計	120,546	34,157	28.50	74,069	2,562

資料來源：交通部觀光局，103 年；本計畫彙整

三、旅宿資源需求

由前述推估分析顯示，民國 108 年西拉雅國家風景區尖峰日遊客量約為 17,057 人。102 年國家風景區調查報告顯示，遊客在西拉雅風景區內住宿之比例約為 22.9%。因此，西拉雅國家風景區內尖峰日住宿之需求人數至民國 108 年約達 3,906 人，高於目前西拉雅國家風景區旅宿容納量。

中崙溫泉區方面，雖然前述中埔鄉住用率及房間數高於周邊鄉鎮，然而因中埔鄉鄰近嘉義市，大多數旅館及民宿皆較靠近嘉義市，而據本計畫調查，現況中崙溫泉遊憩區周邊之合法民宿目前僅有一家鹽水溪民宿，總房間數為 2 間，因此，整體而言中崙溫泉區周邊仍缺乏住宿資源，故若未來此地區欲發展溫泉遊憩活動，應納入住宿之機能。

第五章 課題與對策研擬

5.1 發展限制與適宜性分析

透過上述環境資料調查及分析，本計畫列出未來進行溫泉遊憩開發事業之發展潛力與限制條件，研擬出本計畫之發展潛力與限制分析表，其說明如下及表 5.1-1 所示。

壹、優勢

- 一、中崙溫泉泉質穩定，為遊客願意前來之主要原因，且其泉質與關子嶺相近，皆頗受遊客喜愛
- 二、本基地周邊有三個溫泉孔孔井，南基地原有之中崙澗水溪溫泉公園僅使用一處即可供應營業所需，因此中崙溫泉區之溫泉水量應足以供應未來開發所需
- 三、中崙文全為嘉義縣重要之溫泉資源，且南基地為中崙澗水溪溫泉公園，雖已停業，然該景點已有一定之知名度

貳、劣勢

- 一、南、北基地皆位於山坡地，部分區域位於四級坡以上，無法建築
- 二、本基地有部分地區位於土石流潛勢區內，若遇颱風或豪雨即有發生災害疑慮
- 三、本基地鄰近活動斷層線，可能受到地震災害之影響
- 四、本基地土地權屬公、私夾雜，同時公有土地管理機關眾多，未來整合有一定之難度
- 五、南基地既有建物部分位於山坡地上，由於坡度較陡，執照取得困難
- 六、本地區無自來水供應，基地開發後需使用之清水需利用溪水或山泉水經簡易自來水處理後方得使用

參、機會

- 一、本基地交通便利，由省道臺3線即可抵達
- 二、周邊包含古蹟、休閒農場、水庫、故宮南院等景點，觀光資源相當豐富

肆、威脅

- 一、本基地西南側之關子嶺溫泉遊憩區與本計畫性質相近，難以作市場區隔
- 二、周邊鄰近地區較少餐飲、住宿，降低遊客停留或前來之意願

表 5.1-1SWOT 分析表

Strengths 優勢	Weaknesses 劣勢
1.溫泉泉質穩定，頗受喜愛 2.溫泉水量供給穩定 3.南基地已有既有溫泉遊憩設施，且有一定之知名度	1.位於山坡地，部分區域無法開發建築 2.部分區域位於土石流潛勢區，為災害敏感地區 3.位於斷層線周邊，可能受地震災害影響 4.土地權屬公、私夾雜，整合具難度 5.南基地既有建物取得執照困難 6.本地區無自來水供應，基地開發後需使用之清水需利用溪水或山泉水經簡易自來水處理後方得使用
Opportunities 機會	Threats 威脅
1.交通便利，由省道即可抵達 2.周邊觀光景點資源豐富	1.與關子嶺遊憩區性質相近 2.周邊鄰近地區無餐飲、住宿

資料來源：本計畫整理

5.2 課題與對策

透過前述發展潛力與限制分析，研擬本計畫之課題與對策，將其分為市場供需面、工程開發面、計畫法令面，以及財務評估面，詳細說明如下。

壹、市場供需面

課題一 中崙溫泉遊憩區周邊尚有許多觀光景點，觀光潛力高，如何利用既有優勢吸引觀光遊客

【說明】

中崙溫泉遊憩區屬於西拉雅國家風景區規劃之歡樂鄉野旅遊線，往北串聯獨角仙休閒農場等眾多休閒農場，往南則串聯曾文水庫遊憩區、玉井、南化水庫等，同時也鄰近西側浪滿美湯旅遊線內之白河水庫、關子嶺遊憩區等，周邊遊憩資源相當豐富，每年吸引許多遊客前來。因此，中崙溫泉遊憩區應思考如何利用此優勢吸引觀光遊客前往本基地遊憩活動。

【對策】

本基地臨臺3線，為遊客進入西拉雅風景區之主要道路之一，已有相當優勢之交通區位條件，且臺3線上觀光資源眾多，其中也不乏溫泉以外之景點型態。因此，本計畫首先將周邊觀光景點分為自然生態、人文景觀以及溫泉/水庫，未來依據其景點性質不同，規劃以溫泉為主，搭配水庫景觀或自然、人文景觀之完整遊憩行程，藉以增加本地區遊客之吸引力。

課題二 本基地鄰近關子嶺遊憩區，且泉質與其相近，有市場重疊之疑慮

【說明】

中崙溫泉區之地質為泥質沈積岩，溫泉為弱鹼性碳酸氫鈉氯化鈉泉，有硫化氫氣味，泥漿與氣泡明顯易見，與關子嶺遊憩區泉質相近，較難形成市場區隔。

【對策】

於泉質方面，本計畫之溫泉泉質與關子嶺相近，然而關子嶺地區由於業者眾多，溫泉大多經稀釋，並以泥漿為主，泉溫在75度左右；而中崙溫泉區業者少，其溫泉不須稀釋即足以供應所需，泉溫也較低，約僅20度左右，兩者仍有些微不同。本計畫經實地走訪及二手資料蒐集，發現前來中崙溫泉之遊客皆因此處遊客較少、環境清幽、可擁有舒適的泡湯環境，因此，本計畫未來應強化其特點，朝向多元化發展，遊憩活動不限於溫泉泡湯，相關產業如住宿、餐飲，甚至戶外休憩、露營、烤肉等活動都可納入考量，規劃功能完善、活動多元的遊憩區，藉以吸引更多遊客。

貳、工程開發面

課題三 本計畫位於災害敏感地區內，且有受災害影響之歷史，未來開發行為之安全性較有疑慮

【說明】

本基地之災害敏感項目包含土石流潛勢溪流及斷層線。土石流潛勢溪流方面，本基地位於大湖底溪之土石流影響範圍內，其中，大湖底溪上游於莫拉克風災中有崩塌情形發生，其土石沖刷連帶造成北基地部分地區遭沖毀，南基地也有部分地區受到影響；斷層線方面，基地東南側約 200 公尺有觸口斷層線通過，基地距其斷層帶則約 50 公尺，根據中央地質調查所，觸口斷層為第一類活動斷層，1964 年曾發生規模 6.3 之地震。目前，此處之地震活動雖已沉寂了相當的時間，但地質可能已累積相當能量，未來若地震發生，將可能造成土石崩塌等災害發生。

【對策】

本計畫雖有部分屬於或鄰近災害敏感地區，然而在嘉義縣區域計畫及嘉義縣溫泉管理計畫中，本基地皆屬於第 2 級環境敏感地區，若兼顧環境保育並加強管制條件，仍能進行適度之開發。

土石流方面，北基地遭受影響之疑慮較大，且北基地地勢較路面低窪，本計畫以災害調適為主要概念，未來建築量體建議採挑高設計，並使地面層與道路為相同高程，地下層及開放空間則作為溫泉池或其他溫泉設施使用。

鄰近斷層線方面，近年來此區並無受到地震影響，然而依據「建築技術規則山坡地篇」，歷史最大地震規模介於 6 至 7 之間者，斷層帶兩側 50 公尺內不得建築。本基地與斷層帶相距僅約 50 公尺，貼近禁建範圍，因此，未來仍宜作較低度開發利用，此外，其建物設計亦應參考「建築物耐震設計規範」。

課題四 本計畫區內部分區域為四級坡以上，可建築面積受到限制

【說明】

本計畫區內北基地以二、三級坡為主，臨大湖底溪部分則多為四、五級坡，然而，北基地臨省道臺 3 線部分，大多為四級坡，僅靠近南側之部分區域為二級坡，基地中央則地勢較平緩；南基地方面，臨臺 3 線一側皆為三級坡，西側靠山地區較多四、五級坡。

【對策】

本計畫進行坡度分析後，北基地臨臺3線部分以及臨溪部分皆因坡度較陡不適宜作為建築使用，而基地中央及基地南側（現況商業區內）坡度較緩，較適宜建築；南基地方面，其現有建物多位於三級坡上，僅部分零星建物位於四級坡。綜上所述，北基地未來應作較低度開發使用，並將建物集中於基地中央或南側；南基地未來則不應再增建建物，且須評估既有建物保留之必要性及安全性。

課題五 北基地中央有一水池，為舊有溫泉井，現況為南側新鑿溫泉井之沉澱池**【說明】**

北基地中央有一舊有溫泉井所在之水池，面積約 0.11 公頃，該井於莫拉克風災時遭土石掩埋，該水池目前為南側停車場用地新鑿溫泉井之沉澱池，然而，該水池佔北基地面積廣，且周邊土壤鬆軟，未來開發時應考量其存廢，此外，於水池周邊開發建築時也應注意其地質情形。

【對策】

由於該水池目前為一沉澱池，本計畫考量北基地之環境條件，包含地形地勢及相關法令限制後，認為該水池所在區位地勢平坦，尚有發展其他使用之潛力。因此，本計畫未來建議將其廢除填平後，作為戶外休憩空間及相關溫泉相關休憩設施使用。

課題六 臺3線部分道路尚未完成拓寬，未來拓寬後可能影響周邊地勢及坡度等環境條件**【說明】**

臺3線計畫道路為 20 公尺寬，目前本基地周邊現況為約 8 公尺，若未來道路拓寬，須對該地區進行挖填土方等事宜，恐影響該地區地勢、坡度及建築適宜性。

【對策】

臺3線計畫道路並未位於本基地範圍內，考量目前該地區之交通情形，短期內並無拓寬道路之必要性；然而，若未來道路拓寬時，仍須評估其挖填土方是否造成該地區坡度過陡，致使部分區域不適宜建築。因此，本計畫初步評估，北基地北側與道路有高差，原先即較不適宜建築，南側與路面無高差，未來道路拓寬後，影響較小。

參、計畫法令面

課題七 本基地土地權屬繁雜，包含多種公有及私有土地，應審慎整合

【說明】

本基地分為南、北兩基地。北基地包含公有及私有土地，其中，公有土地尚分為國有及鄉有土地，管理機關包含財政部國有財產署以及中埔鄉公所；南基地則皆為公有土地，尚包含國有及縣有土地，管理機關紛雜，包含財政部國有財產署、公路總局、嘉義縣政府，以及嘉義縣政府文化觀光局。基地產權繁雜，將可能造成整合上之難度提升。

【對策】

私有土地方面，依據國有非公用不動產交換辦法，為提高土地利用價值，得辦理公、私有土地不動產所有權交換。公有土地方面，依據國有財產法、國有非公用不動產設定地上權、嘉義縣現有財產管理自治條例等相關法規所述（參閱 2.2 相關法令），考量本計畫財務因素，建議由嘉義縣政府、其他公有土地持有或管理機關經上級機關核定後委託西管處執行促參之相關事宜，然依據促參法第 5 條及相關函釋，非由「撥用」取得之土，即不適用該條有關土地法規限制之排除及租金優惠之規定。

課題八 北基地臨野溪部分應退縮 10 公尺，可建築面積受到限制

【說明】

北基地東側臨大湖底溪，依據「變更中崙風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」，其建築應自野溪退縮 10 公尺，將使本基地可建築範圍及面積受到限制。

【對策】

本計畫僅北基地東側臨大湖底溪，鑒於臨大湖底溪部分坡度較陡，且依法需退縮 10 公尺，本計畫未來擬將建物設置於靠近省道臺 3 線，臨大湖底溪一側將作為戶外休憩空間、露天泡湯活動空間、停車場等開放性設施使用。

課題九 北基地南側停二用地，未來擬變更為溫泉水源用地**【說明】**

依據「變更中崙風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」之土地使用管制要點，溫泉水源用地土地及建築物之使用，除可安裝機器、管線、附屬設備之建築物及安置上述各項設施工程得經主管機關核准變更地形外，嚴禁變更地形地貌，以策安全。此外，於第四次通盤檢討草案中，加註湧泉口周圍 5 公尺範圍內應配合環境設置禁制設施。故未來若變更完成後，本基地應無法使用溫泉水源用地內之土地。

【對策】

該溫泉水源用地目前已開鑿溫泉孔井，若北基地設置溫泉相關設施，應釐清是否由此孔井提供溫泉水，並涉及申請溫泉水權狀事宜；此外，未來該區域是否開放作為提供觀賞解說功能之環境教育場所，若未使用該孔井之溫泉水且不作為環境教育場所，應考量將其納入計畫範圍內之必要性。

課題十 南基地依據三通應至少 80%不得建築使用，使土地開發受到限制**【說明】**

依據「變更中崙風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」，南基地為公一用地，依該計畫土地使用管制要點規定，南基地範圍至少 80%應維持原始地形地物，不得建築使用。

【對策】

「變更中崙風景特定區計畫（第四次通盤檢討）案」之土地使用管制要點中將其刪除，並將條文變更為「除原有已開闢使用之既有設施，本次新增之公園用地專供作生態滯洪、景觀教育解說、觀景設施、社區活動、相關自然覽勝遊憩用之服務設施及其他報經目的事業主管機關核准後使用之設施」，因此可維持其現況使用及整建維護等。

課題十一 南基地既有建物之雜照、建造、使用執照取得困難**【說明】**

南基地目前僅遊客服務中心已申請建造及使用執照完成，男湯、女湯及個人湯屋目前皆未取得執照，該地區營業之適法性存疑慮。此外，個人湯屋所在地區坡度較陡，其申請又更具難度。

【對策】

依據水土保持技術規則，坡度分析包含坵塊法及等高線法，目前本計畫僅以坵塊法進行分析，未來建議以等高線法進一步確認其建物所在之坡度及適法性。而未來除持續追蹤執照申請進度外，為保障未來遊客安全及環境保護，應將建物存廢同時納入考量。

肆、財務評估面

課題十二 中崙風景區遊客量少，影響廠商進駐意願

【說明】

本計畫推估未來中崙溫泉之遊客量約為六萬多人，相較於西拉雅風景區其他觀光遊憩景點，遊客人數較少，致使營運利潤較低，難以吸引投資廠商。

【對策】

本計畫建議適度降低營運權利金及土地租金、容許多元營業項目、給予較長之特許年期，此外，政府亦對於周邊既有建設應妥善管理維護，並視情況增設需要之公共設施，以配合此遊憩區需求及發展，作為吸引廠商投資之誘因。

第貳部分 開發規劃評估及可行性分析

目錄

第一章 土地取得可行性評估分析.....	1-1
1.1 土地權屬分析.....	1-1
1.2 土地取得方式探討.....	1-4
1.3 土地取得規劃.....	1-7
第二章 興辦事業計畫.....	2-1
2.1 開發規模及興辦事業內容.....	2-1
2.2 建築法令可行性評估分析.....	2-2
2.3 興建規劃.....	2-4
2.4 土地變更可行性評估分析.....	2-19
第三章 基地水土保持檢討評估.....	3-1
3.1 整地規劃.....	3-1
3.2 排水規劃.....	3-1
3.3 水土保持檢討評估.....	3-4
第四章 環境影響評估適用分析.....	4-1
4.1 環境影響評估適用分析.....	4-1
4.2 環境影響分析與因應對策.....	4-2
第五章 財務可行性及經濟效益評估.....	5-1
5.1 建設成本初估.....	5-1
5.2 財務基本假設參數.....	5-2
5.4 財務效益分析.....	5-8
5.5 特許年限分析.....	5-10
5.6 權利金收取方式分析.....	5-12
5.7 敏感性分析.....	5-13
5.8 經濟效益評估.....	5-14
第六章 開發模式分析與建議.....	6-1
6.1 促進民間參與開發之評估建議.....	6-1
6.2 土地開發單位與管理單位之合作模式建議.....	6-5
第七章 綜合性評估建議.....	7-1
7.1 可行性綜合評估.....	7-1
7.2 後續辦理方式.....	7-3

圖目錄

圖 1.1-1 北基地土地權屬圖	1-2
圖 1.1-2 南基地土地權屬圖	1-3
圖 1.2-1 撥用方式流程示意圖	1-4
圖 1.2-2 設定地上權方式流程示意圖	1-5
圖 1.3-1 北基地土地取得規劃示意圖	1-8
圖 2.3-1 基地配置構想圖	2-4
圖 2.3-2 道路系統計畫圖	2-6
圖 2.3-3 北基地溫泉觀光旅館配置圖	2-8
圖 2.3-4 溫泉觀光旅館主體建築剖面示意圖	2-9
圖 2.3-5 一樓平面圖	2-10
圖 2.3-6 二樓平面圖	2-11
圖 2.3-7 三樓平面圖	2-12
圖 2.3-8 地下一樓平面圖	2-13
圖 2.3-9 南基地配置圖	2-14
圖 2.3-10 溫泉觀光旅館全區透視示意圖	2-15
圖 2.3-11 溫泉觀光旅館全區透視示意圖	2-16
圖 2.3-12 溫泉觀光旅館局部透視示意圖	2-17
圖 2.3-13 溫泉觀光旅館局部透視示意圖	2-17
圖 3.1-1 橋涵控制點分布圖	3-3
圖 3.1-2 水土保持設施規劃配置圖	3-4
圖 3.3-1 本計畫周邊橋梁控制點區位示意圖	3-5
圖 6.2-1 合作模式流程示意圖	6-6

表目錄

表 1.1-1 北基地土地權屬表	1-1
表 1.1-2 南基地土地權屬表	1-3
表 1.2-1 公有土地取得方式綜理表	1-6
表 1.3-1 北基地招商範圍土地清冊	1-9
表 1.3-2 南基地招商範圍土地清冊	1-10
表 2.1-1 土地使用計畫表	2-1
表 2.1-2 興辦事業內容綜理表	2-2
表 2.3-1 溫泉觀光旅館建築量體表	2-7
表 2.3-2 北基地工程經費表	2-18
表 2.3-3 南基地工程經費表	2-18
表 2.4-1 土地使用變更項目綜理表	2-20
表 3.1-1 合理化公式推估各橋樑集水區不同頻率年之洪峰流量	3-3
表 3.3-1 規劃前後橋梁控制點斷面檢算結果	3-5
表 4.2-1 環境汙染影響說明及對策	4-3
表 5.1-1 本計畫建設成本初估	5-1
表 5.2-1 折舊與攤提年期	5-3
表 5.3-1 住宿與餐飲收入綜理表	5-4
表 5.3-2 個人湯屋及大眾池收入綜理表	5-4
表 5.3-3 本計畫營運直接成本表	5-5
表 5.3-4 人事成本表	5-5
表 5.3-5 營業空間費用表	5-6
表 5.3-6 重置成本表	5-6
表 5.3-7 地價稅及房屋稅整理表	5-7
表 5.3-8 土地租金整理表	5-7
表 5.3-9 權利金整理表	5-8
表 5.4-1 僅收取開發權利金下民間機構財務效益彙總表	5-9
表 5.4-2 收取經營暨固定權利金下民間機構財務效益彙總比較表	5-10
表 5.5-1 特許年期分析彙總表	5-11
表 5.6-1 投資報酬率比較表	5-12
表 5.7-1 敏感度分析表	5-13
表 5.8-1 民間機構財務效益彙總表	5-14
表 5.8-2 許可期間公部門可量化效益	5-15
表 6.1-1 潛在廠商意見初步調查結果	6-3
表 7.1-1 可行性評估結果綜理表	7-1
表 7.2-1 先期計畫書辦理內容說明表	7-3

第一章 土地取得可行性評估分析

1.1 土地權屬分析

壹、北基地

一、公、私有土地比例

北基地包含公有及私有土地，其中，公有土地占約 82.78%，包含國有地及鄉有地，國有土地之管理機關為國有財產署，鄉有土地之管理機關為中埔鄉公所。私有土地占約 17.22%（參閱表 1.1-1）。

表 1.1-1 北基地土地權屬表

使用分區	類別	所有權人	管理單位	面積 (m ²)	比例 (%)
溫泉度假專用區	公有地	中華民國	國產署	2,440	18.91
		中埔鄉公所	中埔鄉公所	6,229	48.26
	私有地	賴○木等 10 人	—	1,605	12.44
商業區	公有地	中華民國	國產署	605	4.69
	私有地	黃○柱等 3 人	—	567	4.39
停車場用地	公有地	中華民國	國產署、中埔鄉公所	1,410	10.93
	私有地	林○賀	—	50	0.39
合計		—	—	12,906	100.00

資料來源：本計畫彙整

二、公、私有土地分布

國有地位於基地東北側、東側臨大湖底溪處以及南側，南側國有地受私有土地分割為兩處。其中，位於溫泉度假專用區之土地鄰近大湖底溪，坡度較陡，位於商業區及停車場用地之土地坡度平緩。

鄉有地皆位於基地中央，全數位於溫泉度假專用區內。

私有土地分別分布於北側及南側，北側私有土地面積共計 1,604m²，位於溫泉度假專用區內且分布集中，僅 1 筆土地位於基地中央偏西側（141-23 地號）；南側私有土地面積為 503m²，除 1 筆地號位於停車場用地（452-2 地號）外，其餘皆位於商業區內（參閱圖 1.1-1）。

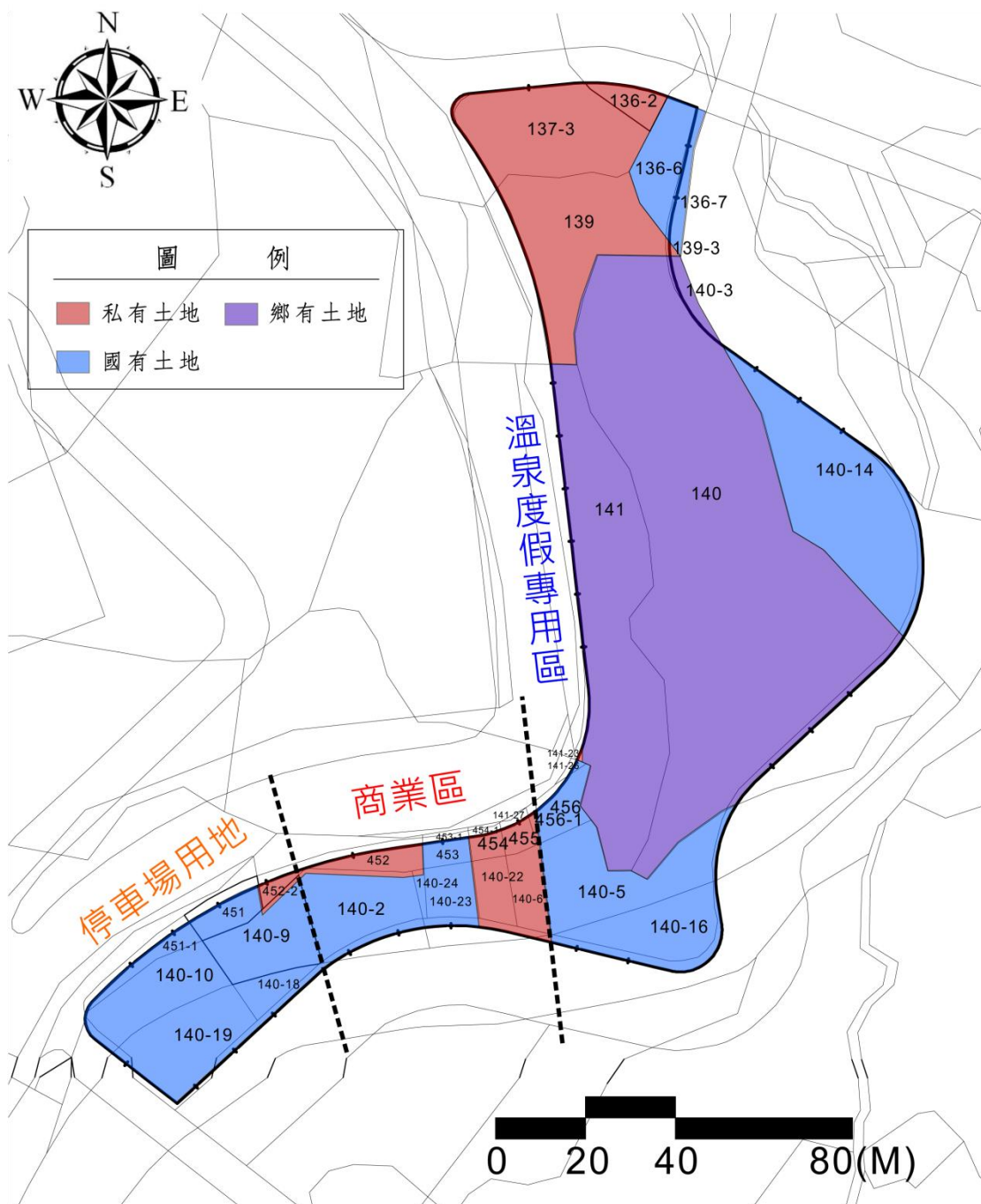


圖 1.1-1 北基地土地權屬圖

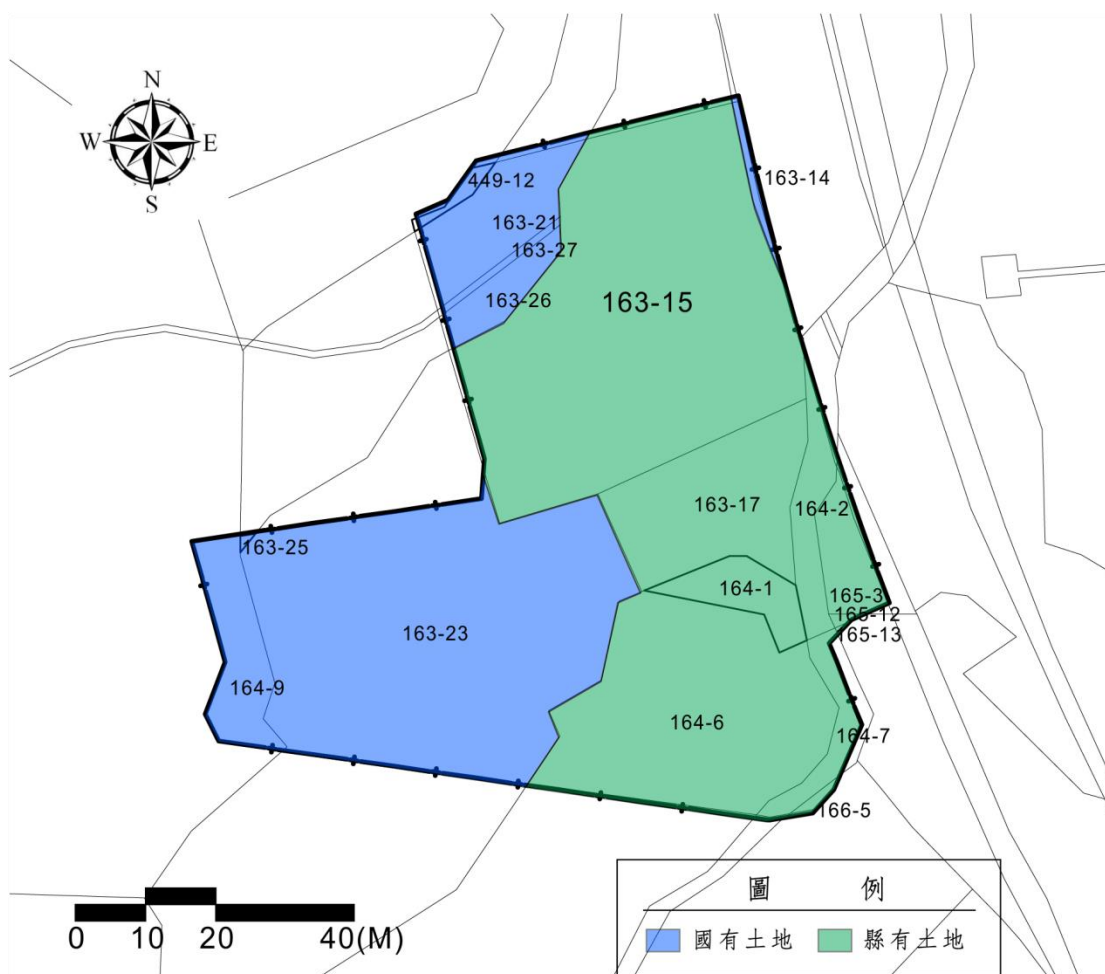
貳、南基地

南基地全區皆為公有土地，包含國有及縣有土地，國有土地管理機關包含財政部國有財產署、公路總局以及嘉義縣政府，大多分布於基地西側，公路總局之土地則毗鄰臺3線處；縣有土地管理機關則包含嘉義縣政府以及嘉義縣政府文化觀光局，土地分布集中（參閱表 1.1-2、圖 1.1-1）。

表 1.1-2 南基地土地權屬表

使用分區	類別	所有權人	管理單位	面積 (m ²)	比例 (%)
公園用地	國有土地	中華民國	公路總局	18	0.29
			國產署	5,571	89.48
			嘉義縣政府	615	9.88
	縣有土地	嘉義縣	縣府文化觀光局	22	0.35
合計		—	—	6,226	100.00

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製

圖 1.1-2 南基地土地權屬圖

1.2 土地取得方式探討

壹、北基地

北基地包含公有及私有土地，分別說明如下：

一、公有土地

公有土地包含國有土地及鄉有土地。國有土地依照「國有非公用土地設定地上權作業要點」規定辦理，鄉有土地則比照縣有土地之規範。

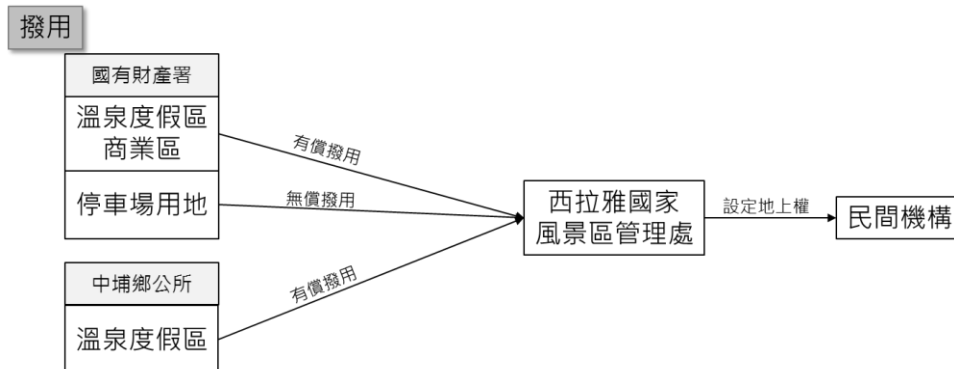
本計畫公有土地之取得或處分方式包含撥用及設定地上權，其詳細說明如下：

（一）撥用

國有土地方面，依據「國有財產法」第 38 條所述，非公用之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用；鄉有土地方面，依據「嘉義縣縣有財產管理自治條例」第 26 條，非公用之不動產，得撥供各級政府機關為公務或公共用。上述兩者由西拉雅國家風景區管理處檢具撥用不動產計畫書及圖說，報經交通部觀光局核明屬實，且分別經由財政部國有財產署、中埔鄉公所及嘉義縣政府同意後，層報行政院核定之。

依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，都市計畫商業區及特定專用區容許住、商使用之不動產，須辦理有償撥用。

故有關撥用部分，西拉雅國家風景區管理處可撥用國有財產署及中埔鄉公所之土地，其中，溫泉度假專用區、商業區須辦理有償撥用，停車場用地則可無償撥用（參閱圖 1.2-1）。



資料來源：本計畫繪製

圖 1.2-1 撥用方式流程示意圖

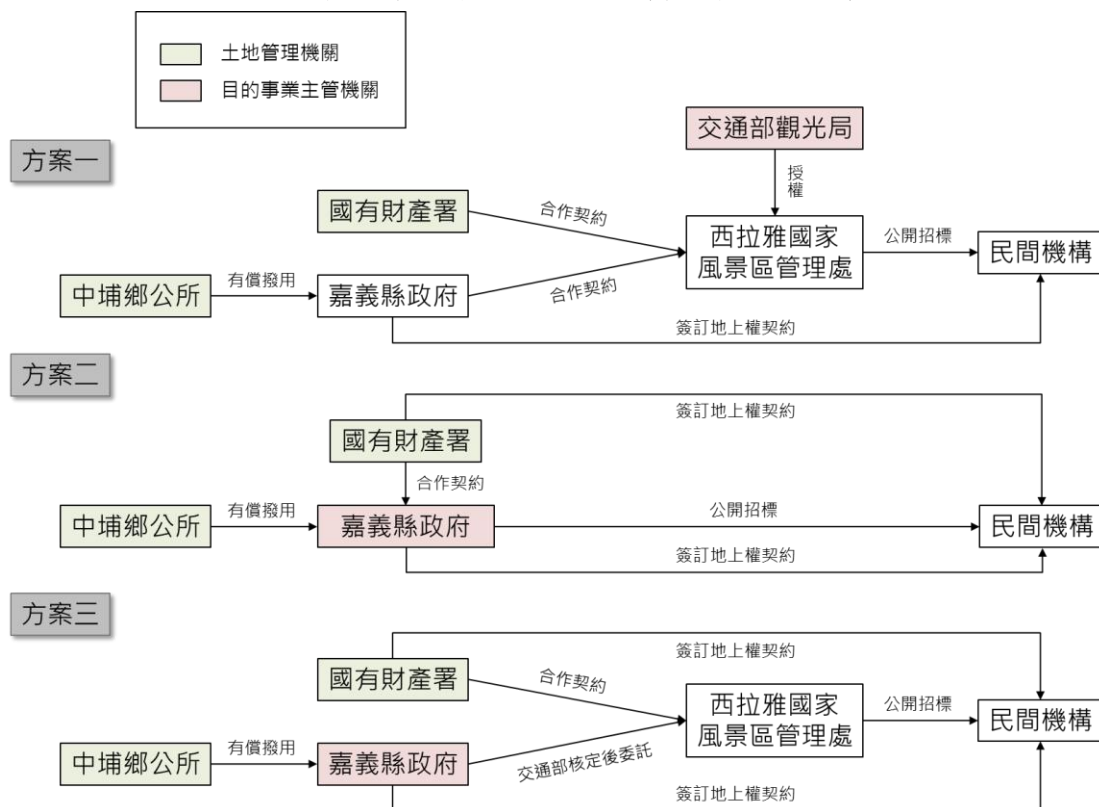
（二）設定地上權

依據「國有財產法」第 47 條規定，財政部國有財產署得以委託、合作或信託方式辦理改良土地，其土地以標售為原則，如以設定地上權或其他方式處理，得報請行政院核定之。

另依據「國有非公用土地設定地上權作業要點」，由目的事業主管機關併同業務招商公開招標者，其國有非公用土地得辦理設定地上權。此外，公開招標之投標資格競標方式、存續期間、權利金底價、地租計收基準及設定地上權契約格式等招標條件，由目的事業主管機關訂定。目的事業主管機關完成開標後，通知國有財產署南區分署與得標人簽訂設定地上權契約及申辦設定地上權登記。

鄉有土地方面，因鄉公所不得為促參案之主辦機關，故可由其上級機關(嘉義縣政府)或由西拉雅風景區管理處申請撥用，如由嘉義縣政府透過有償撥用取得後，則可依據「嘉義縣縣有財產管理自治條例」，該條例規定縣有土地以設定地上權方式開發者，比照財政部訂頒「國有非公用土地設定地上權作業要點」規定辦理。

上述所稱目的事業主管機關，可由交通部或嘉義縣政府擔任，另依據促參法規定，主辦機關若為交通部，即可授權西拉雅國家風景區管理處執行；若為嘉義縣政府，則可選擇自行擔任主辦機關，或經交通部核定後委託西拉雅國家風景區管理處擔任（參閱圖 1.2-2）。



資料來源：本計畫繪製

圖 1.2-2 設定地上權方式流程示意圖

表 1.2-1 公有土地取得方式綜理表

方 式	優 點	缺 點
撥用	◆ 依促參法規定享有出租及設定地上權之租金優惠 ◆ 如由西拉雅風景區管理處申請撥用，則無 10 年之租賃限制	◆ 未來倘招商不利，則將導致經費浪費及土地利用無效率
設定地上權	◆ 由投資廠商繳付租金等相關費用	◆ 依土地法第 25 條規定，處分、設定負擔或超過 10 年之租賃須經民意機關同意及行政院核准，影響辦理進程 ◆ 無享有出租及設定地上權之租金優惠

資料來源：本計畫整理

二、私有土地

私有土地取得方式一般包含公、私有土地交換及協議價購，惟依據國有財產法規定交換之土地須位於同一或毗鄰之街廓或位於同一重劃區內，本案不宜以交換方式取得私有土地，故僅得採協議價購方式取得，有關協議價購之方式說明如下：

依據「促進民間參與公共建設法」第 16 條所述，由嘉義縣政府或西拉雅風景區管理處或民間機構與所有權人協議以一般買賣價格價購。

貳、南基地

南基地全區皆為公有土地，且該區域為公園用地，依據「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，公園用地得無償撥用。因此，由西拉雅國家風景區管理處檢具使用計畫及圖說，報經交通部觀光局核明屬實，並徵得國有財產署、公路總局、嘉義縣政府及嘉義縣文化觀光局同意後，層報行政院核定之，即可無償撥用。

1.3 土地取得規劃

綜合上述土地權屬分析及土地取得方式探討，本計畫之土地取得規劃如下：

壹、北基地

一、私有土地

本計畫範圍內僅北基地包含私有土地，擬採用協議價購方式取得。其中，北基地北側之私有土地分布集中且面積較大，約有 $1,604m^2$ ；另外，本基地周邊缺乏其他大型觀光景點，若開發此區域作為民間私有之溫泉休憩設施，將透過廠商間之良性競爭，提升本基地之經營效率。綜上所述，本計畫擬將北基地北側之私有土地排除。南側之私有土地受公有土地分割為三處，位於溫泉度假專用區之私有土地面積約 $1m^2$ ，位於商業區之私有土地面積約 $453m^2$ ，位於停車場用地之私有土地面積約 $50m^2$ ，考量未來停車場用地現況已開鑿溫泉孔井，未來將變更為溫泉水源用地，將其排除。

此外，由於本基地東側臨野溪部分，依據中崙風景特定區第三次通盤檢討，應退縮 10 公尺，不得開發建築，故本計畫將基地東側沿河道用地向內 10 公尺範圍內之私有土地皆排除（參閱圖 1.3-1）。

綜上所述，本計畫擬協議價購之土地約 $337.72m^2$ ，商業區內私有土地所有權人為 3 位，為莫拉克風災受災戶，且已領有永久屋；溫泉度假區內私有土地所有權人達 6 人。

二、公有土地

鑒於西拉雅國家風景區管理處價購私有土地之取得成本甚高，考量政府財政日益拮据，及西拉雅國家風景區中長程建設計畫之分年建設經費編列需求後，可挹注於本計畫區之經費有限，故本計畫之公有土地擬採設定地上權方式，並由嘉義縣政府擔任目的事業主管機關，經交通部核定後委託西拉雅國家風景區管理處辦理公開招標，完成後再由財政部國有財產署及嘉義縣政府與得標人簽訂設定地上權契約及申辦設定地上權登記。此外，北基地東北側國有土地配合其相鄰私有土地、南側位於停車場用地內之國有土地因該處已挖鑿溫泉孔井，未來將變更為溫泉水源用地，本計畫將兩處土地排除，不須納入設定地上權之範圍內。

與私有土地相同，由於本基地東側臨野溪部分應退縮 10 公尺，故本計畫將基地東側沿河道用地向內 10 公尺範圍內之國有、鄉有土地皆排除。

綜上所述，公有土地方面排除北基地北側、南側停車場用地，以及退縮 10 公尺範圍內之公有土地，共計 $6,618.63m^2$ （參閱圖 1.3-1）。

北基地全區擬取得之土地總面積為 $6,956.35m^2$ ，將作為未來招商範圍之參考，其土地清冊如表 1.3-1。

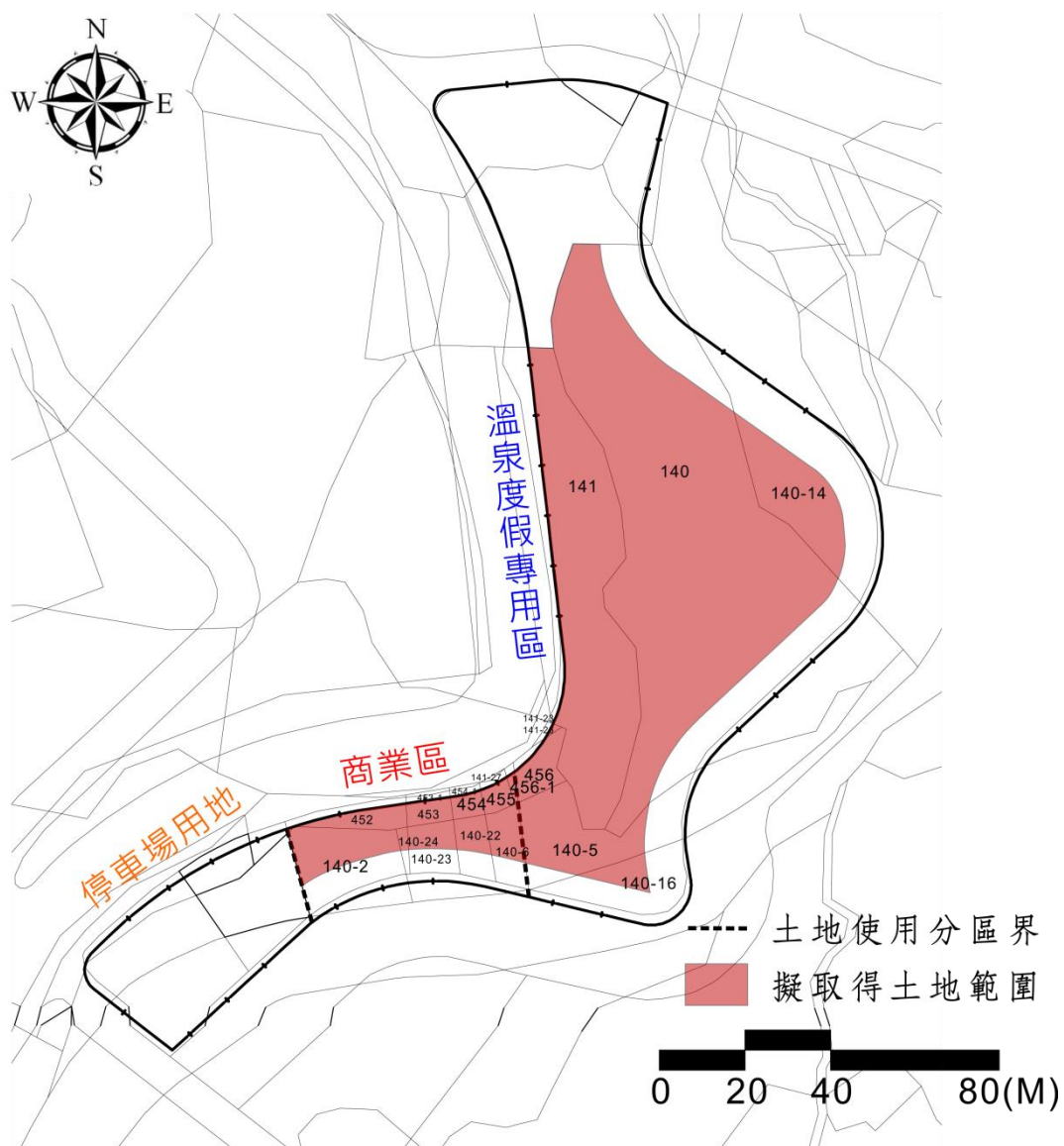


圖 1.3-1 北基地土地取得規劃示意圖

貳、南基地

南基地全區皆為公有土地，且可透過無償撥用取得（參閱表 1.3-2）。

表 1.3-1 北基地招商範圍土地清冊

類別	地號	面積 (m ²)	招商面積(m ²)	所有權人	管理機關
鄉有土地	140	4558	3583.75	中埔鄉公所	中埔鄉公所
	141	1620	1620.00		
國有土地	140-2	370	174.60	中華民國	國產署
	140-5	504	349.36		
	140-14	1060	408.63		
	140-16	353	41.02		
	140-23	126	42.41		
	140-24	16	7.78		
	141-26	16	16.00		
	453	82	82.00		
	453-1	11	11.00		
	456	178	178.00		
私有土地	140-6	133	75.07	黃○柱	—
	140-22	114	45.73	施○麗	—
	141-23	1	1.00	林○如等 6 人	—
	141-27	3	3.00	黃○柱	—
	452	154	154.00	林○賀	—
	454	59	59.00	施○麗	—
	454-1	3	3.00	施○麗	—
	455	79	79.00	黃○柱	—
	456-1	22	22.00	黃○柱	—
總計		9462	6956.35	—	—

資料來源：本計畫整理

表 1.3-2 南基地招商範圍土地清冊

類別	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理單位
國有土地	163-14	18	中華民國	公路總局
	163-21	263		國產署
	163-25	3		
	163-26	106		
	164-9	228		
	449-12	15		
	163-27	22		嘉義縣政府
	163-15	1,855	嘉義縣政府	縣府文化觀光局
	163-17	483		
	163-23	1,766		
	164-1	141		
	164-2	137		
	164-6	978		
	164-7	103		
	165-3	93		
	165-12	5		
	165-13	2		
	166-5	8		
總計		6,226	—	—

資料來源：本計畫整理

第二章 興辦事業計畫

2.1 開發規模及興辦事業內容

壹、開發規模

依據本計畫之土地取得規劃，北基地範圍為 $6,956.35m^2$ ，土地使用分區現況為溫泉度假專用區及商業區，未來將合併變更為溫泉休憩區；南基地面積為 $6,226m^2$ ，土地使用分區為公園用地，其詳細資料如下表 2.1-1。

表 2.1-1 土地使用計畫表

	使用地類別		分區面積 (m^2)	招商面積 (m^2)	容積率 (%)	建蔽率 (%)
	三通	四通(草案)				
北基地	溫泉度假 專用區	溫泉休憩區	11,500.00	6,956.35	30	60
	商業區					
南基地	公園用地		6,226.00	6,226.00	15	45
總 計			17,726.00	13,182.35	—	—

註：面積以實際測量為準。

資料來源：本計畫整理

此外，北基地招商範圍內包含部分 5 級坡以上之土地，故將其扣除後，可使用之建築面積約為 $6,793.28m^2$ 。

貳、興辦事業內容

本計畫北基地未來將作為溫泉度假旅館，除溫泉休憩事業外，亦包含餐飲及住宿；此外，尚有戶外休憩空間等遊憩設施。南基地未來則維持其原使用，作為溫泉公園。

據此，依照中華民國行業標準分類，本計畫初步欲引進之行業為 I 大類中短期住宿服務業、其他住宿服務業、餐館業、其他餐飲業；N 大類中之會議及展覽服務業與其他娛樂及休閒服務業；R 大類中之藝術、運動、娛樂及休閒服務業與其他娛樂及休閒服務業。其中，溫泉觀光應屬其他娛樂及休閒服務業（參閱表 2.1-2）。

表 2.1-2 興辦事業內容綜理表

大類	中類	小類	細類	名稱
I	55	551	5510	短期住宿服務業
		559	5590	其他住宿服務業
		561	5610	餐館業
		569	5690	其他餐飲業
N	82	820	8202	會議及展覽服務業
R	90	903	9031	藝術表演場所經營業
			9039	其他藝術表演輔助服務業
		931	9312	運動場館業
		931	9319	其他運動服務業
		932	9329	其他娛樂及休閒服務業

2.2 建築法令可行性評估分析

因本案基地位於山坡地範圍，有關未來建築進行開發申請時，應依「山坡地建築管理辦法」及「建築技術規則山坡地篇」等相關法令規定開發申請辦理。

壹、建築技術規則山坡地篇第 262 條

山坡地有左列各款情形之一者，不得開發建築：

- 一、坡度陡峭者：所開發地區之原始地形應依坵塊圖上之平均坡度之分布狀態，區劃成若干均質區。在坵塊圖上其平均坡度超過 30% 者。但區內最高點及最低點間之坡度小於 15%，且區內不含顯著之獨立山頭或跨越主嶺線者，不在此限。

本案北基地較平坦處位於中間及南側，南基地較平坦處位於東側。

- 二、活動斷層：依歷史上最大地震規模 (M) 劃定在左表範圍內者：

歷史地震規模	不得開發建築範圍
$M \geq 7$	斷層帶二外側邊各一百公尺
$7 > M \geq 6$	斷層帶二外側邊各五十公尺
$M < 6$ 或無記錄者	斷層帶二外側邊各三十公尺內

本案南北基地均距離斷層線約 150 公尺以上 > 100 公尺，但結構設計時仍應考量加強建物之耐震能力。

三、河岸或向源侵蝕：

(一) 自然河岸高度超過五公尺範圍者：

河岸邊坡之角度 (θ)	地 質	不得開發建築範圍 (自河岸頂緣內計之範圍)
$\theta \geq 60^\circ$	砂礫層	岸高(H)×1
	岩盤	岸高(H)×2/3
$45^\circ \leq \theta < 60^\circ$	砂礫層	岸高(H)×2/3
	岩盤	岸高(H)×1/2
$\theta < 45^\circ$	砂礫層	岸高(H)×1/2
	岩盤	岸高(H)×1/3

本案北基地需自河岸退縮 10 公尺以上建築。

四、洪患：河床二岸低地，過去洪水災害記錄顯示其周期小於十年之範圍。但已有妥善之防洪工程設施並經當地主管建築機關認為無礙安全者，不在此限。

貳、建築技術規則山坡地篇第 263、268 條

一、第 263 條

建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於 1.5 公尺，退縮部分得計入法定空地。

二、第 268 條

建築物高度除依都市計畫法或區域計畫法有關規定許可者，從其規定外，不得高於法定最大容積率除以法定最大建蔽率之商乘 3.6 再乘以 2。

法定最大容積率

$$H \leq \frac{\text{法定最大容積率}}{\text{法定最大建蔽率}} \times 3.6 \times 2$$

法定最大建蔽率

本案北基地之建蔽率為 30%，容積率為 60%，故建築物高度：

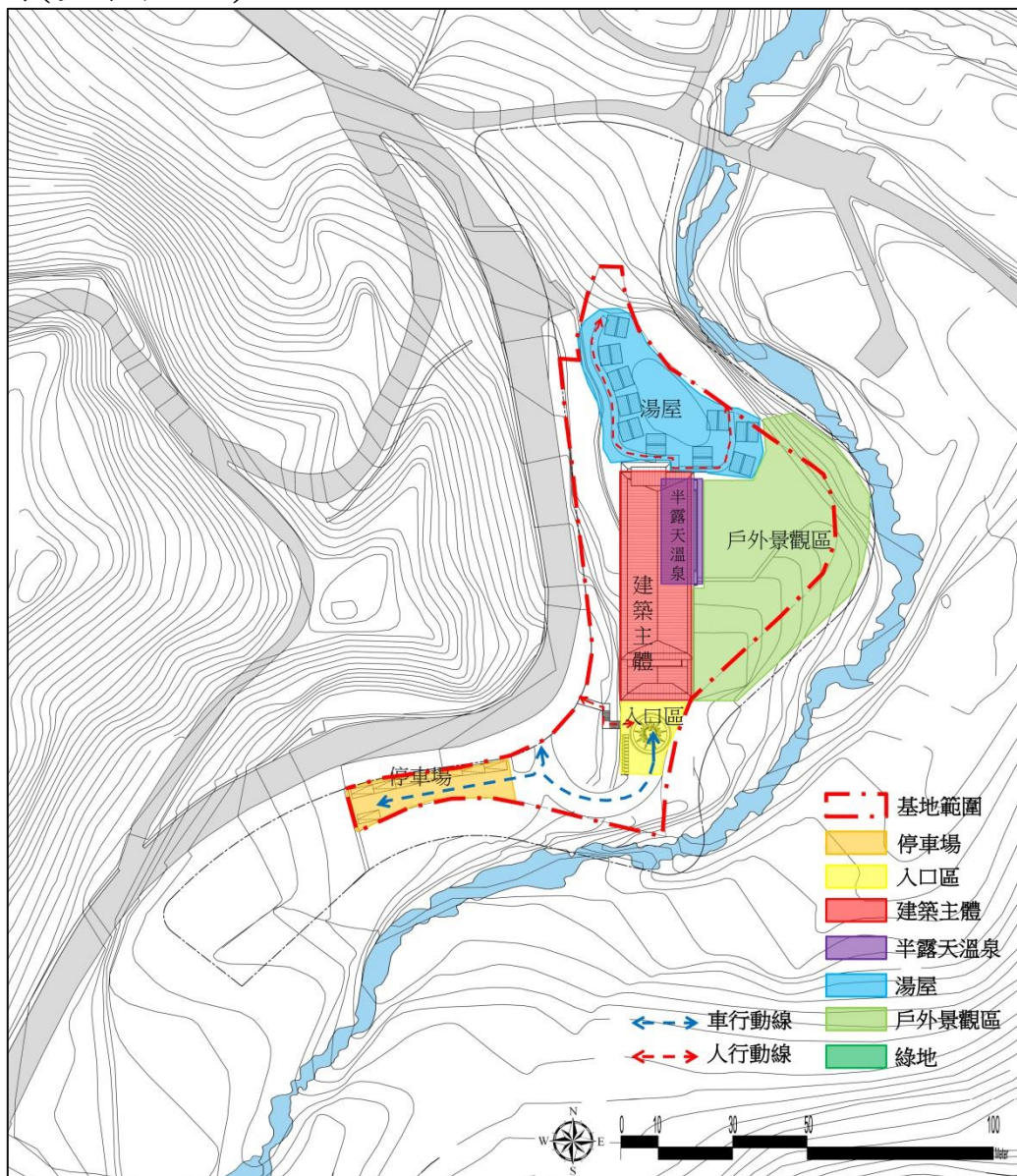
$$H \leq (60\%/30\%) \times 3.6 \times 2 = 14.4\text{M} (\text{約為 4 層樓})。$$

2.3 興建規劃

壹、北基地

一、規劃構想

本案整體規劃結合溫泉養生、特色餐飲、優質住宿等機能，面對基地環境的潛在災害，並考量地方發展利益，致力營造具有魅力、安全而友善的度假養生環境。本計畫依照上述設計理念及規劃原則，將基地分別配置入口區、溫泉觀光旅館主體建築、半戶外泡湯區、個人湯屋區、戶外景觀區等(參閱圖 2.3-1)：



資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-1 基地配置構想圖

(一) 入口區

- 1.設施內容：入口意象、停車場。
- 2.設計構想：入口區停車場配置汽車、遊覽車、機車、自行車的停置空間，並結合未來聯外車道規劃，於主入口處納入具在地特性之休閒、生態、綠色環保理念之入口意象，同時引導車輛進入停車。

(二) 溫泉觀光旅館主體建築

- 1.設施內容：規劃住宿溫泉客房 42 間、接待大廳、管理室、服務中心、休憩設施、餐廳、景觀咖啡廳、賣店及其他附屬公共設施，如 SPA、KTV、靈修中心及體驗主題空間等。
- 2.設計構想：依整地後自然且富趣味性之斜坡地形佈設，並以兼具視野、通風、採光之機能考量，創造活潑、休閒之建築。整體設計在考量天際線及周圍環境協調之原則下，建築外觀採用天然材質，屋頂採斜屋頂設計。

(三) 半戶外泡湯區

- 1.設施內容：在旅館地下一層設置各種機能之溫泉池，設置更衣室淋浴間等附屬空間，結合泡湯體驗、SPA 及親子同樂，構成具特色的休閒療癒活動。
- 2.設計構想：打造具休閒氛圍及溫泉療癒理念之休閒園區。

(四) 個人湯屋區

- 1.設施內容：在旅館旁空地圍繞景觀水池設置 10 棟個人泡湯小木屋，設置雙人浴池及置物櫃、化妝台、休閒座椅等附屬設備。
- 2.設計構想：打造具私密氛圍及溫泉療癒理念之休閒園區。

(五) 戶外景觀區

- 1.設施內容：戶外提供休閒空間與附近景點串連，將原有之溫泉蓄水池廢除填平，另行建造較小面積之景觀水池，周圍設置景觀平台與休閒景觀步道，兒童遊戲場等遊憩空間。
- 2.設計構想：本計畫為打造具休閒氛圍及生態環保理念之休閒溫泉園區，戶外景觀區設置主要以開放性空間作為溫泉旅館區與鄰近土地之緩衝功能。景觀設施物設置除考量其功能性外，同時納入環境自然氛圍，強調溫泉旅館區與周邊協調之意象。

二、道路系統計畫

區內道路設置以安全、舒適為原則，區內主要道路皆規劃為 8m 寬，且坡度皆維持於 10% 以下。主要道路銜街出入口處配合留設 1.5m 以上步行空間，創造及鼓勵節能減碳性交通行為。區內停車設施以戶外停車為優先考量，並規劃設置高透水及複層綠蔽之方式，有助於降低建物周邊溫度及提昇休憩與節能環保意象（參閱圖 2.3-2）。

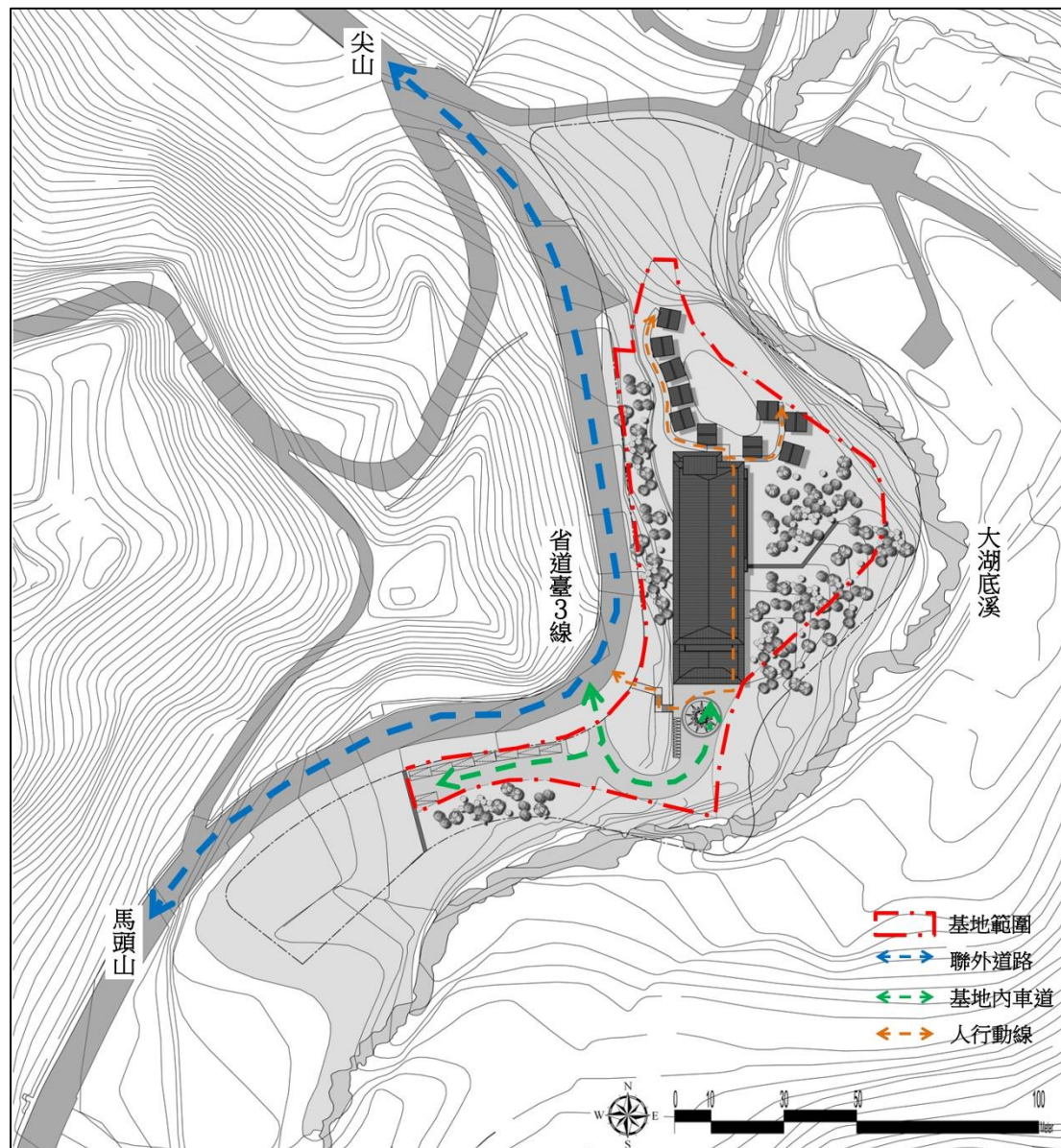


圖 2.3-2 道路系統計畫圖

三、建物規劃及設施

(一) 建物規劃理念

- 1.配合基地位於地勢較地處易受河水暴漲侵襲，依周圍環境特性，將基地北側保留大面積原地貌，將建物配置於南側較高處。
- 2.基地主入口處設計強調結合渡假休閒與溫泉等特性，創造鮮明活潑之入口意象。基地內設有景觀步道聯繫基地內部並作為內部服務道路。基地南側設置聯外出入口，以利基地開發之防災要求與開發產生之交通量之管制。
- 3.溫泉旅館建築物沿等高線配置於基地較高處，可眺望周邊山水景觀，使每一間客房均有最佳之視野景觀。
- 4.溫泉旅館建築配置為長條形，因受高度 14.4 公尺之限制，故樓層高度以 3 層樓為原則，地下室因地形關係部分可透空，故設計為半戶外之泡湯區。
- 5.整合並運用基地鄰近景觀遊憩資源，提供西拉雅主題旅遊與其他景點諮詢，成為具有樂活、休閒且健康等概念之觀光旅館。
- 6.配合基地坡度及動線規劃，停車空間規劃主要配置於基地南側（參閱圖 2.3-3、圖 2.3-4）。

(二) 設施規劃

基地規劃主題以溫泉渡假體驗為核心，全區總樓地板面積約為 3,095 平方公尺（936.24 坪），建物為地上 3 層地下 1 層，建物高度為 12.2 公尺，規劃配置如下（參閱表 2.3-1）。

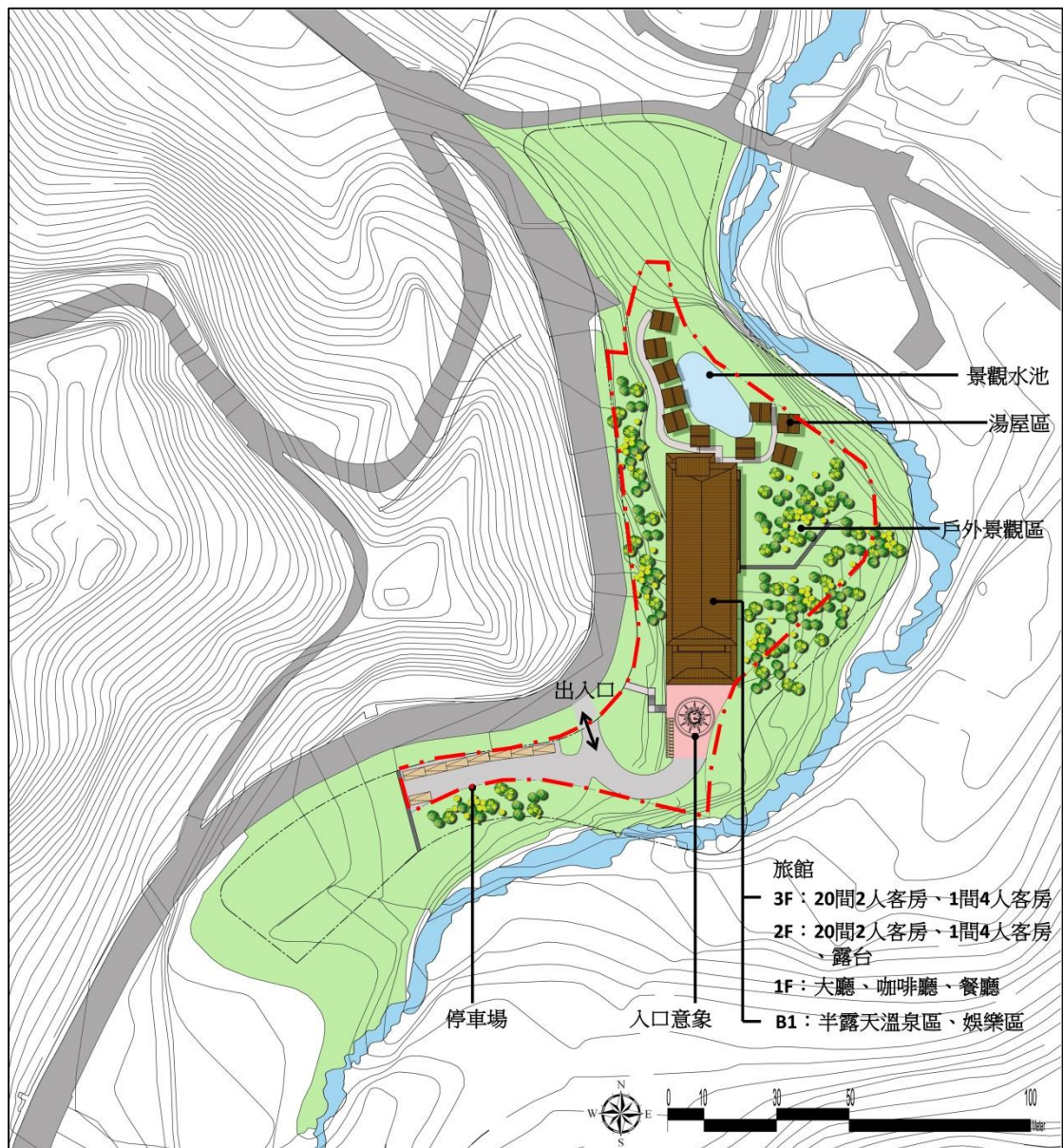
表 2.3-1 溫泉觀光旅館建築量體表

樓層	用途	樓高 (M)	樓地板面積 (m ²)	樓地板面積 (坪)
RF2	水箱	3	92.50	27.98
RF1	梯間	3	92.50	27.98
3F	客房、梯間	3.6	715.00	216.29
2F	客房、梯間	3.6	715.00	216.29
1F	旅館大廳、服務設施、咖啡廳、特色餐廳	5.0	740.00	223.85
B1F	半戶外溫泉池服務區	5.0	740.00	223.85
合計		12.2	3095.00	936.24

資料來源：本計畫整理

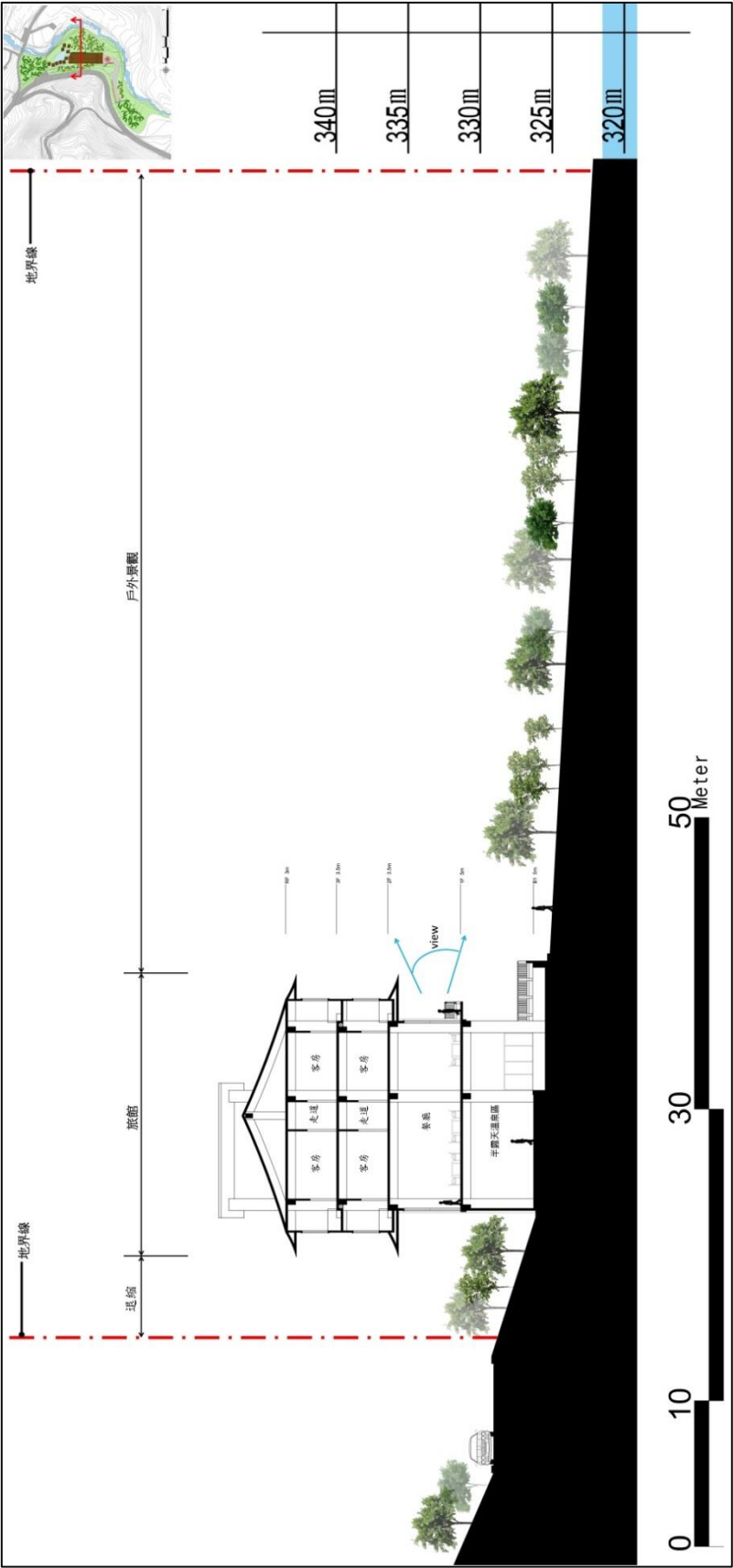
- 1.一樓為服務櫃臺、接待大廳、遊客服務中心、賣店、餐廳、咖啡廳，樓地板面積約為 740m²（223.85 坪）（參閱圖 2.3-5）。
- 2.客房部為二、三樓，規劃為 42 間客房，樓地板面積約為 1,430m²（432.57 坪）（參閱圖 2.3-6、圖 2.3-7）。

- 3.地下室為半戶外泡湯區及附屬服務設施，樓地板面積約 $740m^2$ 、
(223.85 坪) (參閱圖 2.3-8)
- 4.個人湯屋每間約 20 平方公尺 (6.05 坪)
- 5.其他相關公共設施，如辦公室、樓梯間、電梯間、機房、變電室、
機械室、冰箱等。



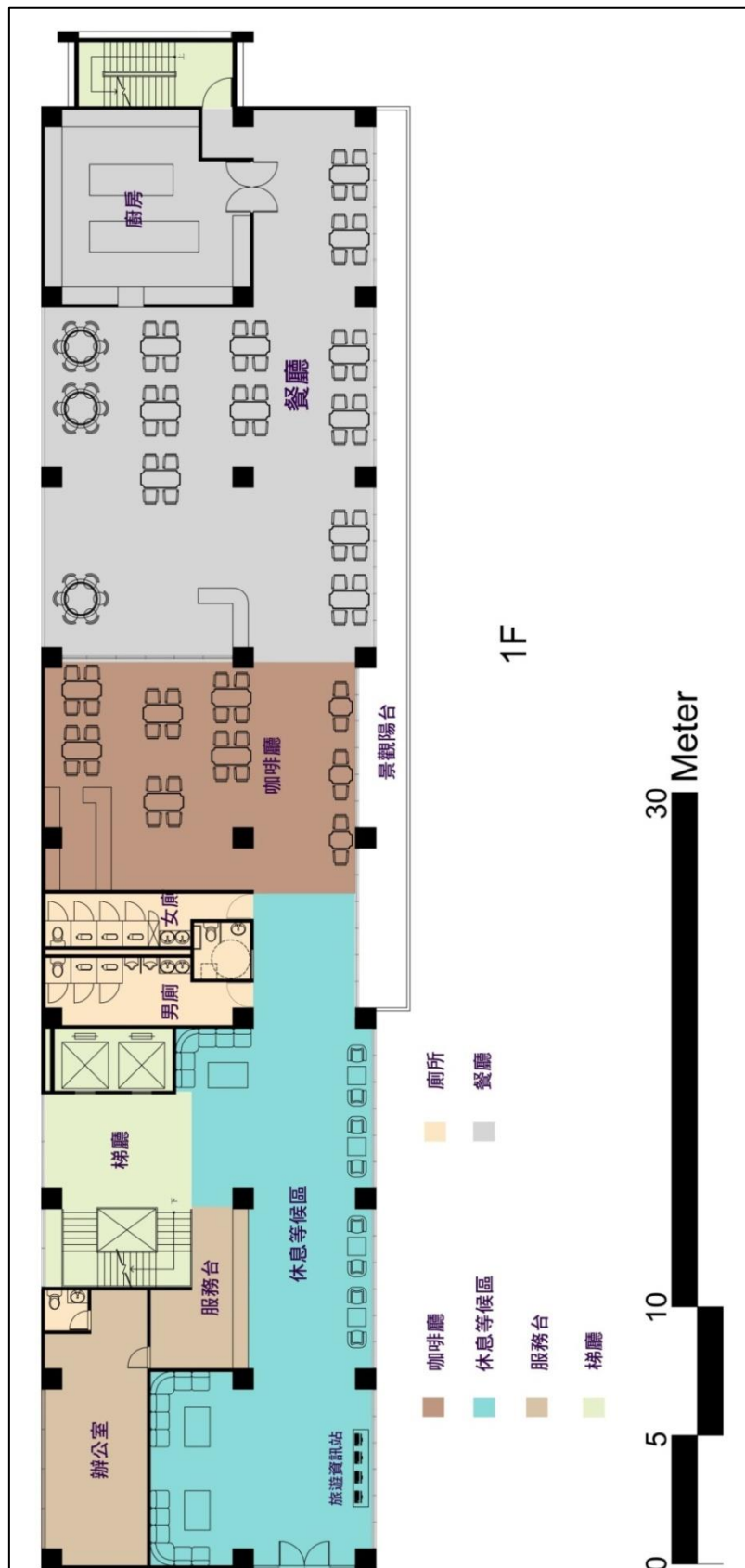
資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-3 北基地溫泉觀光旅館配置圖



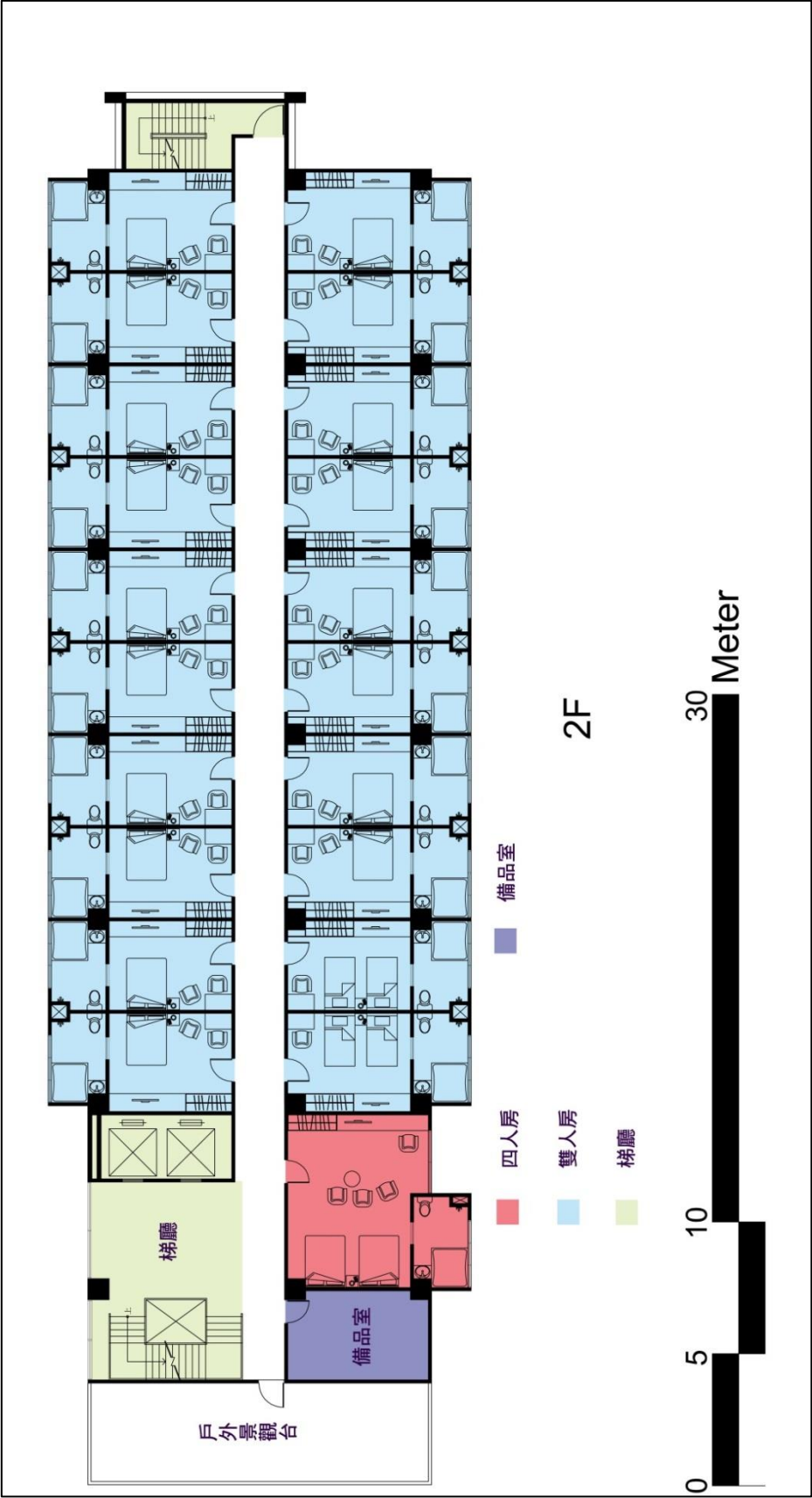
資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-4 溫泉觀光旅館主體建築剖面示意圖



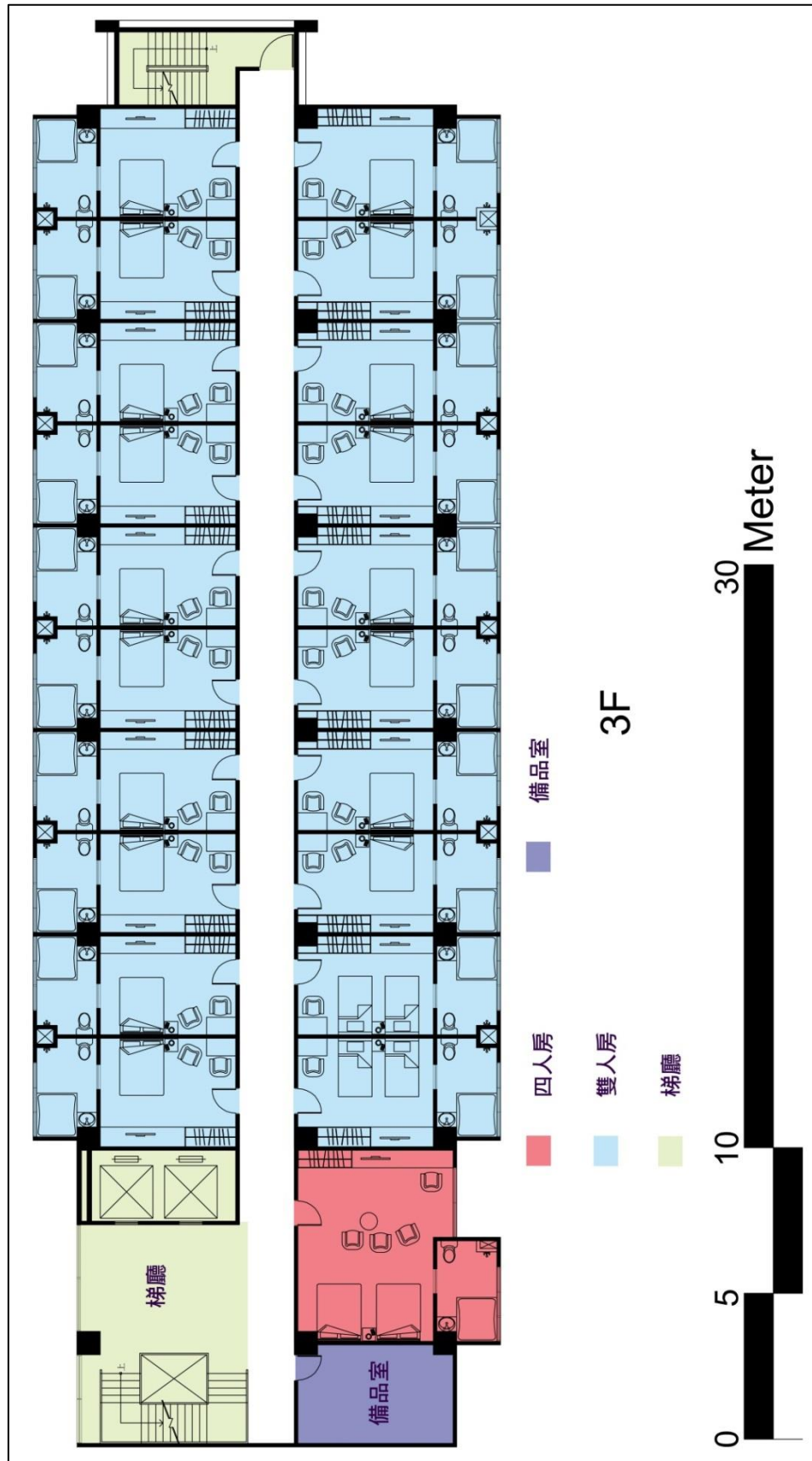
資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-5 一樓平面圖



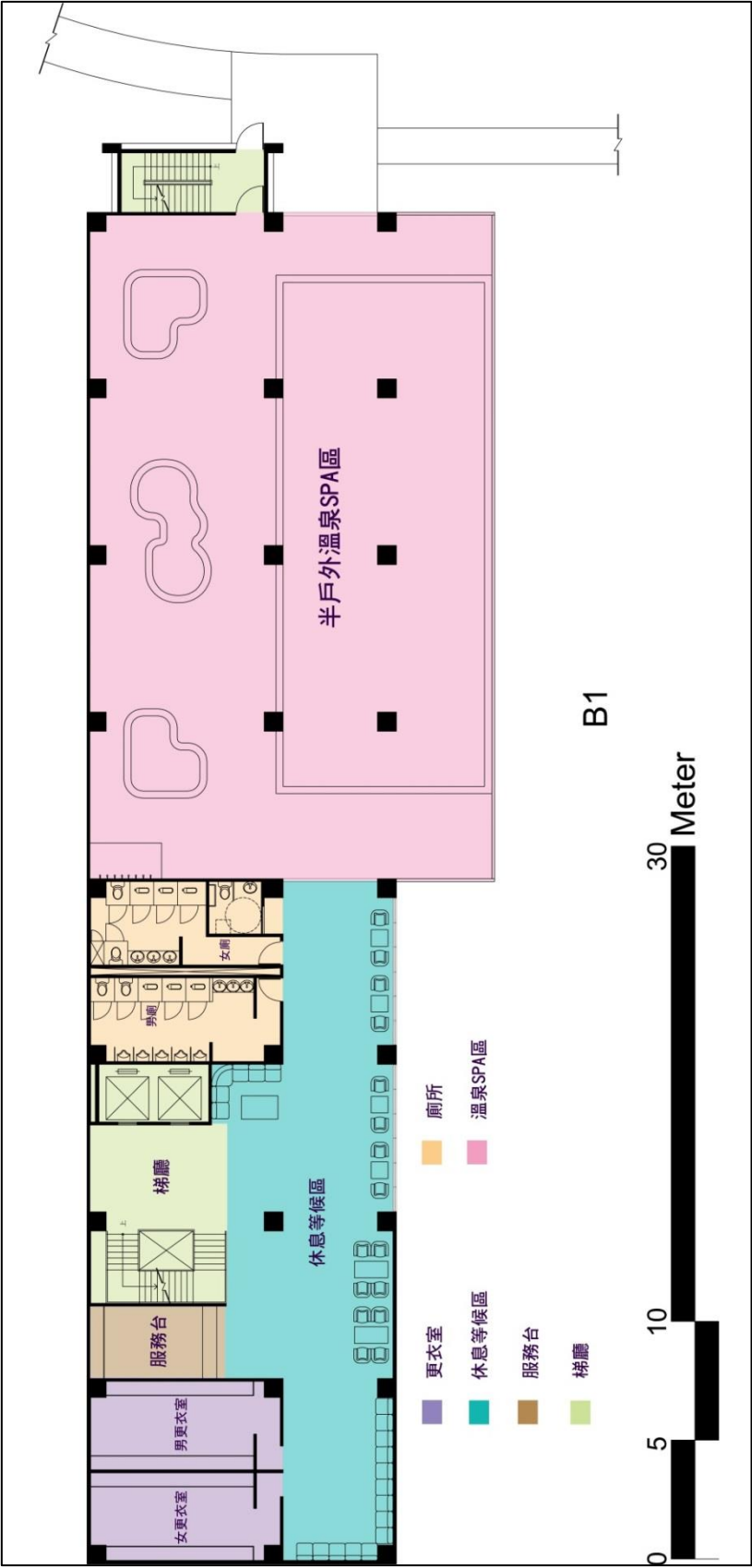
資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-6 二樓平面圖



資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-7 三樓平面圖

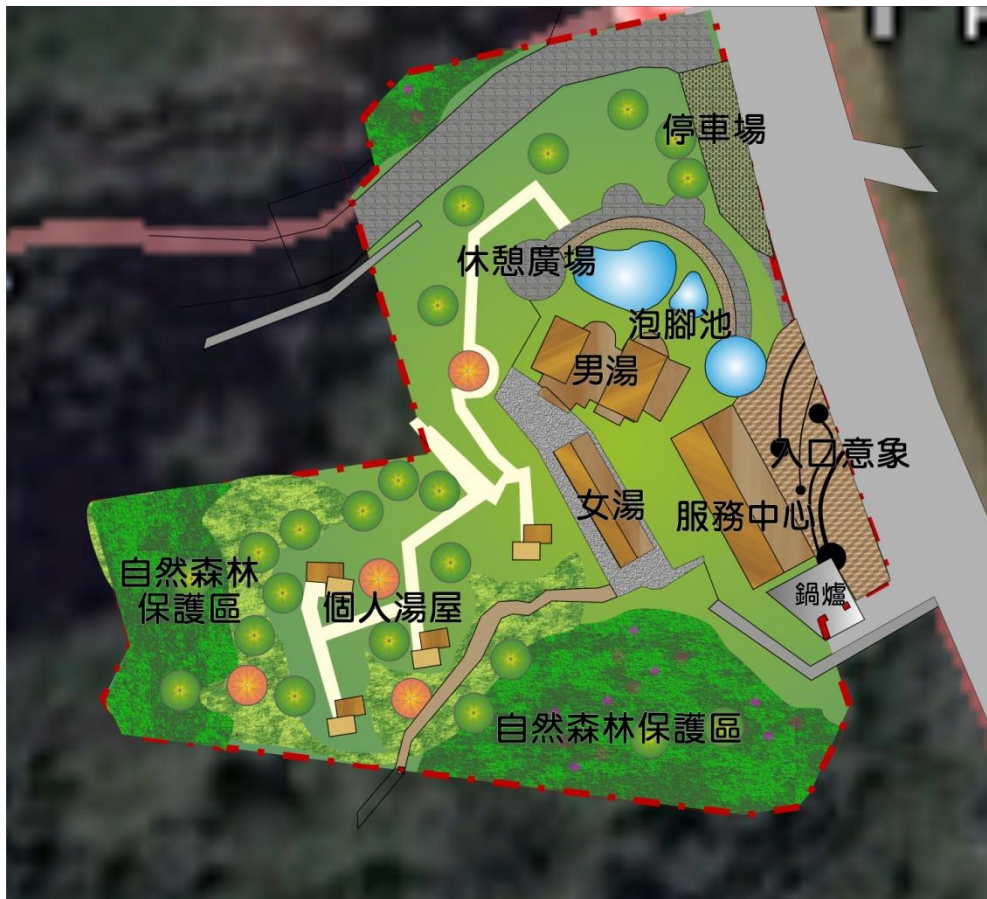


資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-8 地下一樓平面圖

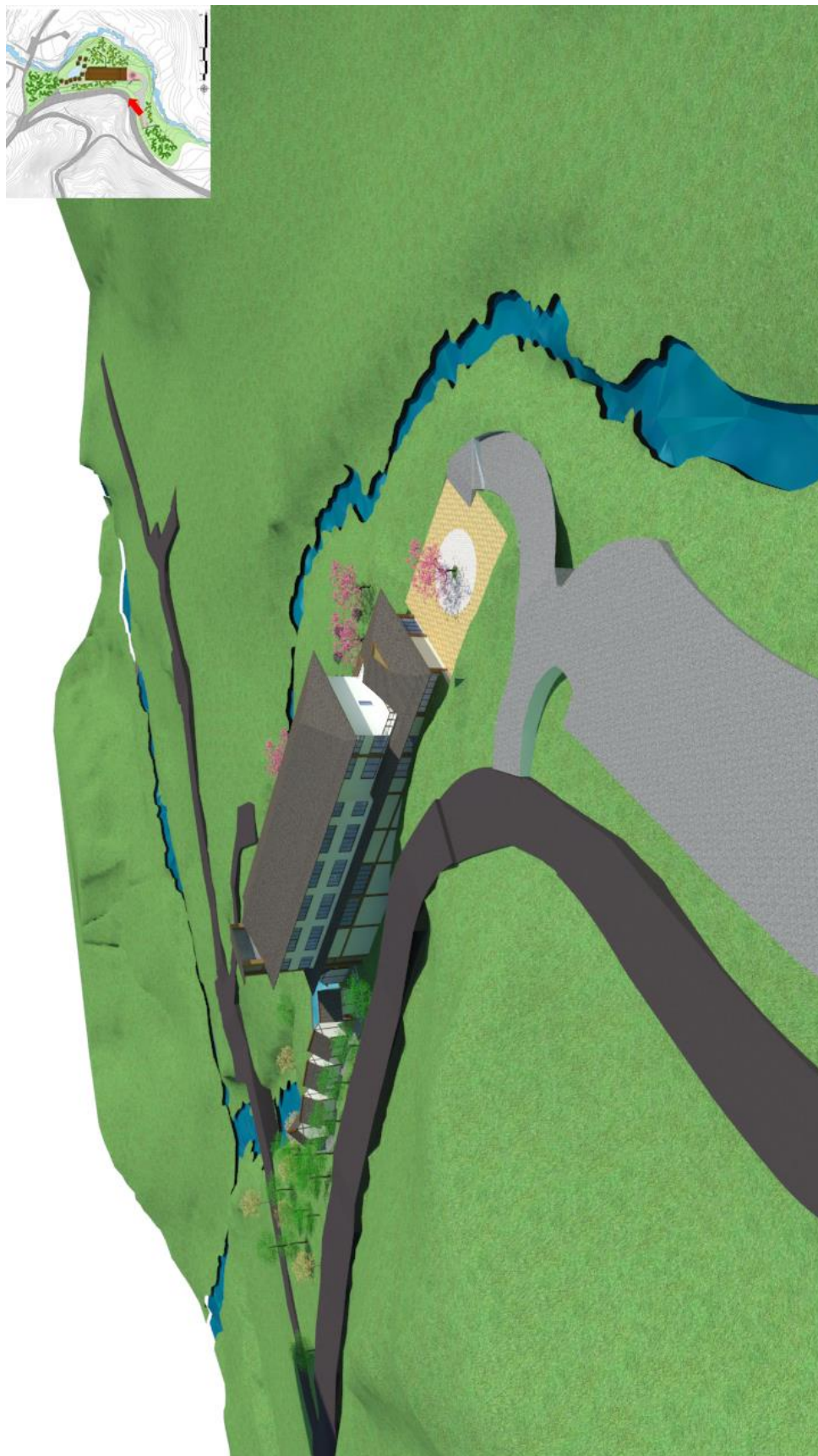
貳、南基地

保留現況建物配置，以建物外觀及室內整建，溫泉相關設備維修及更新為主，分為停車場、入口廣場、服務中心、男湯屋、女裸湯屋、5 間個人湯屋等設施，服務一般遊客，建築總面積約 397.2m²（參閱圖 2.3-9）。



資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-9 南基地配置圖



資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-10 溫泉觀光旅館全區透視示意圖



資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-11 溫泉觀光旅館全區透視示意圖



資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-12 溫泉觀光旅館局部透視示意圖



資料來源：本計畫繪製

圖 2.3-13 溫泉觀光旅館局部透視示意圖

參、建設成本

(一) 北基地

本基地預計興建時程為 2.5 年，工程經費預估約為 8,534 萬元，詳見表 2.3-2。

表 2.3-2 北基地工程經費表

使用項目	面積(坪)	造價(元)	複價(元)
屋突面積	55.96	50,000	2,798,125
商業使用(坪)	156.70	90,000	14,102,550
旅館使用(坪)	499.73	90,000	44,975,700
地下室服務設施及基礎工程(坪)	223.85	80,000	15,669,500
整地及水保工程	1 式		1,500,000
戶外個人湯屋(棟)	10.00	200,000	2,000,000
戶外泡湯設施及景觀工程	1 式		2,000,000
溫泉導引及儲存加熱設備	1 式		1,500,000
停車場及入口意象工程	1 式		800,000
總計			85,345,875

資料來源：本計畫整理

(二) 南基地

本基地預計整修時程為 0.5 年，工程經費預估約為 203 萬元，其中，由於個人湯屋取得建造較具難度，目前初步先將其排除於整建成本及後續之營運收入外。詳見表 2.3-3。

表 2.3-3 南基地工程經費表

用途		面積(m ²)	面積(坪)	單價(元)	複價(元)
建築空間	服務中心	176.3	53.33	15,000	799,961
	女公共湯池	66.3	20.06	5,000	100,279
	男公共湯池	98.8	29.89	5,000	149,435
	個人湯屋	-	-	-	-
開放空間	戶外泡腳池、廣場、景觀工程	5,824.6	一式		800,000
總計		6,166.00	1865.22		1,849,675

資料來源：本計畫整理

2.4 土地變更可行性評估分析

本基地位於中崙風景特定區內，目前正提送該特定區第四次通盤檢討案，且已通過專案小組審議，本計畫參考該計畫草案及本基地環境條件，研擬本計畫土地使用分區之變更評估分析。

壹、現行土地使用分區

依據「變更中崙風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」，本計畫北基地為溫泉度假專用區（1.03 公頃）、商業區（0.12 公頃）以及停車場用地（0.15 公頃），南基地則為公一用地（0.64 公頃）。

土地使用管制方面，溫泉度假專用區建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%，容許使用項目包含：入口、服務中心與停車場、交通接駁廣場、餐飲暨販賣服務區及設施、遊憩區所需之公共設施、觀光旅館休閒度假村、地熱、溫泉主題等相關遊樂設施、相關醫療、復健醫療之休閒設施，以及使用溫泉所需之相關設施；商業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，區內不得設置旅館、特種營業、其他類似營業場所及一般工廠，惟得設置汽車、機車修理廠；停車場用地無相關規範；公一用地至少 80%應維持原始地形地物，不得建築使用。

此外，土地使用管制要點尚有規範道路退縮、停車空間及禁建範圍，其說明如下：

- 一、道路退縮：商業區自道路境界線至少退縮 2 公尺，其他分區及用地則至少退縮 5 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。
- 二、停車空間：商業區建築樓地板面積在 $250m^2$ 以下應留設一部停車空間，其超過部分每 $150m^2$ 應增設一部停車空間。
- 三、禁建範圍：位於觸口斷層線兩側 15 公尺之公有地禁建，私有地高度不得超過二層樓，且限作私有農舍或住宅。此外，坵塊圖上平均坡度在 30%至 40%之地區做為開放性公共設施使用，不得建築；平均坡度在 40%以上之地區，其面積 80%以上土地應維持原始地貌，且為不可開發區，其餘土地得劃作道路、公園及綠地等設施使用。

貳、土地使用分區變更

一、北基地

（一）溫泉度假專用區、商業區

溫泉度假專用區及北基地南側之商業區，考量其容許使用項目及相關土管規範，應配合本計畫之興建構想變更為溫泉休憩區，其建蔽率、

容積率分別為 30%、60%，容許使用戶外溫泉景觀設施及溫泉相關休憩設施、使用溫泉所需基礎服務設施以及教育、綠化用之解說設施。

管制方面，不宜進行過高強度之開發，因此，建築高度不得超過 14.4 公尺，且住宿、餐飲設施不得超過總樓地板面積之 40%。

此外，由於溫泉度假專用區原為學校用地，於第三次通盤檢討時配合變更，故涉及回饋事宜，因此，溫泉度假區範圍內私有土地部分需回饋 35%。

(二) 停車場用地

配合嘉義縣政府挖鑿溫泉井孔之政策方向，將北基地南側之停車場用地變更為溫泉水源用地，除僅能安裝機器、管線、附屬設備外，湧泉口周邊 5 公尺內應配合環境設置禁制設施。

二、南基地

現況為中崙澗水溪溫泉公園，未來將繼續維持作為公園用地，惟其已有建物及相關設施，於原土管不符，故將土地使用管制內關於 80% 不得建築使用之規範放寬。

表 2.4-1 土地使用變更項目綜理表

編號	原計畫	新計畫	面積 (ha)	理由
1	溫泉度假專用區	溫泉休憩區	1.15	1. 主要供遊客自然覽勝與低強度使用之溫泉休憩為主，並配合西拉雅國家風景區規劃，達成兼具環境保(復)育、生態防災與觀光休憩之目標。
2	商業區			2. 「商業區」既有建物於 98 年莫拉克風災遭受土石流損害，土地所有權人已取得永久屋且無居住於現地，故配合變更為鄰近分區，降低原使用強度並作整體利用。 3. 溫泉度假專用區原為學校用地，係於第三次通盤檢討時配合變更，故涉及回饋事宜，仍參酌原回饋規定：「屬現行計畫溫泉度假專用區範圍內私有土地部分之回饋比例應為 35%」。
3	停車場用地	溫泉水源用地	0.15	依據原計畫係嘉義縣政府挖掘溫泉水源，配合現況使用、為利維護溫泉水源規劃。

資料來源：變更中崙風景特定區計畫（第四次通盤檢討）書（草案）；本計畫整理

第三章 基地水土保持檢討評估

本案整地排水規劃應配合現況地形及水路，以減少擾動及大面積開挖整地。

3.1 整地規劃

坡地開發中開挖整地最應注意水土保持工作事項，為有效防範土壤流失及邊坡穩定等問題產生，本案於規劃設計時應依以下所列之事項進行整地規劃：

- 一、順應現有地形、地貌使挖填方量減至最少，儘量減低開發度與外力對地表之擾動。
- 二、減少邊坡的坡長與坡度，以降低逕流流速、減少地面沖刷及預防邊坡崩塌。
- 三、為避免豪雨所可能帶來之土石流失及邊坡崩塌等災害，開挖整地作業將避開颱風期及雨季。
- 四、挖填土方量依水土保持技術規範之要求力求平衡，減低對基地外棄土或取土之需求所造成之水土保持問題。
- 五、避開不穩定地區之開挖，以免產生地層滑動或邊坡崩塌。
- 六、利用擋土結構物之設置及階段之設置，增加邊坡之穩定性並減少邊坡之坡長及坡度。
- 七、設計道路之路線配合原地形，使其挖填之需求儘量減至最低，以維護基地之自然景觀。

3.2 排水規劃

水土保持技術規範第 83 條規定「非農業使用坡地之排水系統之設計洪水量以重現期距 25 年之降雨強度計算」。其開發中及開發後之排放流量，不得超過開發前之洪峰流量。

一、逕流量分析

依據水土保持技術規範第 17 條規定，洪峰流量之估算得採用合理化公式計算。

二、水力分析

本基地各排水設施採用之降雨強度依水土保持技術規範之規定，採 25 年頻率之降雨強度設計，經水力分析計算其逕流量作為排水構造物斷面設計之依據。

三、排水系統配置

為達基地安全排水之目的，基地內之排水將配合現況地形設置，使全區之排水將形成一完整的網路系統。

基地西側緊鄰臺 3 線，路邊排水溝作為截流溝，區外之逕流不會進入基地內，故基地之集水面積即為基地面積，約 1.3 公頃。

本案地形西高東低，排水配置可沿基地東側設置，並於最低處設置滯洪沉砂池，逕流水經匯流至滯洪沉砂池後，再排放至基地東側既有水路大湖底溪中。

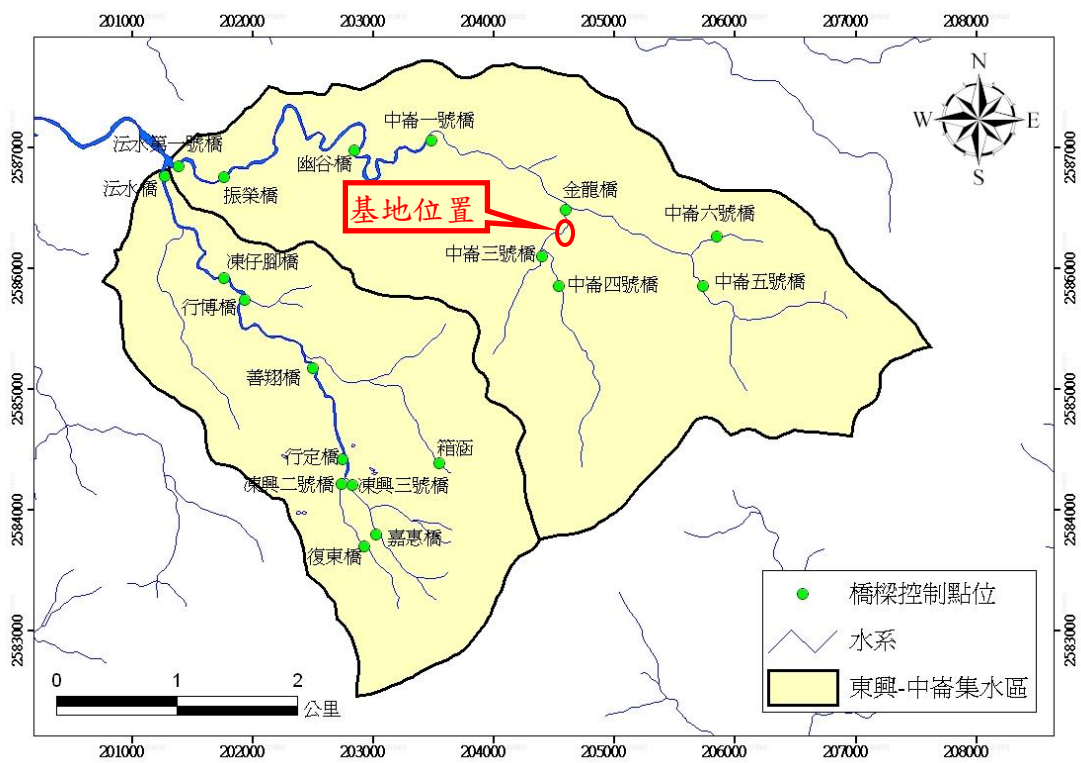
四、沉砂設施

沉砂池設置之目的係在截流泥砂，使流水不致將泥砂挾帶至下游，堵塞排水溝或造成下游之災害。本基地根據集水特性，需設置永久性沉砂池，除設置沉砂池外，排水溝斷面匯流處或坡度改變處亦設有集水井，以供泥砂沉積及方便逕流集中。沉砂池採人工清淤方式，原則上每半年到一年需清理乙次，若在豪雨過後則需隨時清理，以防淤積。

五、滯洪設施

滯洪設施係指有降低洪峰流量，遲滯洪峰到達時間之設施，其目的在於降低因開發而增加對下游地區環境之衝擊。依照水土保持技術規範第 94 及 95 條規定，山坡地因土地開發利用而增加之洪峰流量，足以影響下游防洪及排水系統者，應設置適當之滯洪設施，而開發後之出流洪峰流量至少應小於入流洪峰流量 80%，並不得大於開發前之洪峰流量，且應小於下游河道之容許排洪量。本計畫預計以 50 年一次頻率及 25 年一次頻率之降雨強度規劃基地之滯洪設施所需容量，而開發中之 C 值設定為 1。

初步估算滯洪池所需量體，參考行政院農業委員會水土保持局南投分局「中崙及東興集水區莫拉克風災整體復建規劃」中水文水理計算，本案排放位置設於其橋梁控制點「金龍橋」，故參考其降雨強度並代入合理化公式，得本案粗估滯洪量為 286.3cms。



資料來源：中崙及東興集水區莫拉克風災整體復建規劃

圖 3.1-1 橋涵控制點分布圖

表 3.1-1 合理化公式推估各橋樑集水區不同頻率年之洪峰流量

控制點	集水區面積 (km2)	漫地流時間 (min)	渠道流時間 (min)	集流時間 (min)	I25	I50
金龍橋	2.93	3.79	6.42	10.22	138.47	151.47

資料來源：節錄自中崙及東興集水區莫拉克風災整體復建規劃

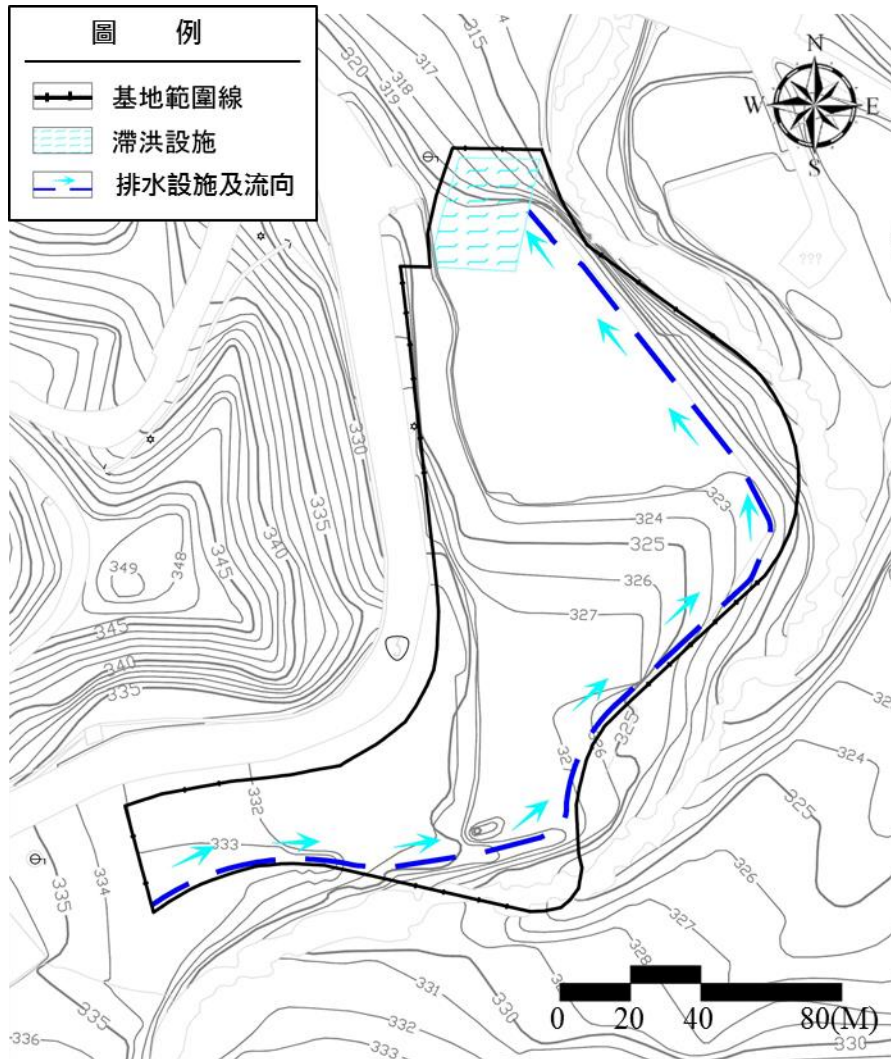
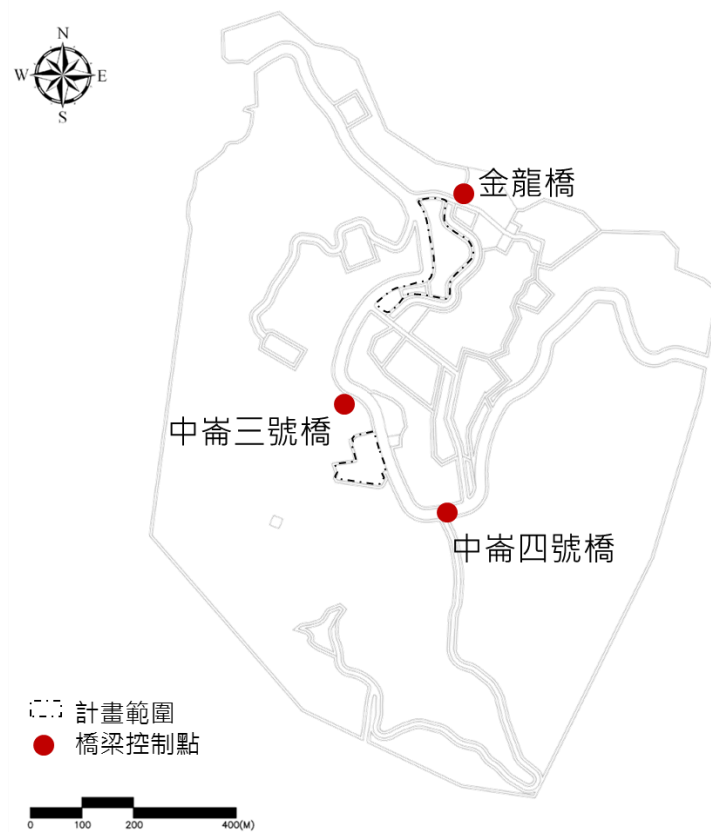


圖 3.1-2 水土保持設施規劃配置圖

3.3 水土保持檢討評估

本計畫依據「中崙及東興集水區莫拉克風災整體復建規劃」之內容進行檢討評估，該規劃案起因為中崙及東興兩集水區於莫拉克風災時暴雨造成溪水暴漲、土石崩塌等，同時造成河道土砂淤積情形嚴重，導致多處護岸設施與過路橋樑損害，對外道路中斷。固為求解決土石災害、保障人民生命財產安全，於中崙及東興集水區辦理整體復建規劃，以求整體性、安全性、生態性及人文性之整治，以減少災害發生頻率及減低災損程度，帶動地方發展。

本計畫即位於中崙集水區內，周邊之橋梁控制點為金龍橋、中崙三號橋及中崙四號橋（參閱圖 3.3-1）。該案以 50 年頻率設計降雨強度之洪峰流量為入流條件，其進行規劃整治前、後之整理結果如表 3.3-1，中崙地區經規劃整治後，於 50 年洪峰流量時可順利通過。



資料來源：中崙及東興集水區莫拉克風災整體復建規劃；本計畫繪製

圖 3.3-1 本計畫周邊橋梁控制點區位示意圖

表 3.3-1 規劃前後橋梁控制點斷面檢算結果

斷面	淨空 寬度	梁底 高度	通水斷 面積	溪床 坡度	Q ₅₀	洪水 位高	出水高	設計 高度	通過 與否	備註
規 劃 前										
金龍橋	17.80	5.00	13.17	4.39	92.55	0.74	1.00	1.74	是	
中崙 三號橋	6.00	5.00	3.18	3.00	13.64	0.53	1.00	1.53	是	
中崙 四號橋	1.20	1.20	1.44	6.21	70.26	1.20	1.00	2.20	否	通水斷面 不足
規 劃 後										
金龍橋	17.80	5.00	13.17	4.39	91.32	0.74	1.00	1.74	是	
中崙 三號橋	6.00	5.00	3.12	3.00	13.46	0.52	1.00	1.52	是	
中崙 四號橋	18.00	3.50	9.90	6.21	69.32	0.55	1.00	1.55	是	改建橋梁

資料來源：中崙及東興集水區莫拉克風災整體復建規劃

第四章 環境影響評估適用分析

4.1 環境影響評估適用分析

依據環境影響評估法第一條所述，為預防及減輕開發行為對環境造成不良影響，藉以達成環境保護之目的，特制定本法，本法未規定者，適用其他有關法令之規定。

依據開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準，訂定各項開發行為需進行環境影響評估之條件，其中，本計畫未來係興建觀光旅館及溫泉相關遊憩設施，分別屬於該認定標準第 20 條及第 31 條第 1 項第 14 款之項目，於遊憩設施方面，需實施環評之條件如下：

- 一、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建面積五百平方公尺以下或累積擴建面積二千五百平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
- 二、位於國家重要濕地。
- 三、位於台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
- 四、位於海拔高度一千五百公尺以上。
- 五、位於山坡地或台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積五公頃以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上；其同時位於自來水水質水量保護區，申請開發或累積開發面積二．五公頃以上，或挖填土石方二．五萬立方公尺以上。
- 六、位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，經農業主管機關同意變更使用，且申請開發或累積開發面積五公頃以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上。
- 七、申請開發或累積開發面積十公頃以上。

觀光旅館方面，需實施環評之條件如下：

- 一、位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
- 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（台灣本島以外地區為二百公尺）以下。但申請擴建面積五百平方公尺以下或累積擴建面積

二千五百平方公尺以下，經野生動物保護區或野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

三、位於國家重要溼地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（台灣本島以外地區為二百公尺）以下。

四、位於台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。

五、位於自來水水質水量保護區。但申請擴建面積五百平方公尺以下或累積擴建面積二千五百平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

六、位於海拔高度一千五百公尺以上。

七、位於山坡地、國家風景區或台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。

八、位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，經農業主管機關同意變更使用，且申請開發或累積開發面積一公頃以上。

九、位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃。

十、位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃。

十一、位於既設高爾夫球場。

本計畫位於都市土地內，且為山坡地範圍，若北基地申請開發或累積開發觀光旅館面積一公頃以上或遊憩設施面積達5公頃以上方須實施環評，本基地之溫泉度假專用區與商業區合計為1.15公頃，扣除北基地北側私有地及相鄰之國有地後，面積為 $9,513m^2$ ，未達1公頃，因此，本計畫無須實施環境影響評估。南基地雖屬山坡地範圍，面積為 $6,226m^2$ ，開發面積未達5公頃，故後續如有新建或擴建遊憩設施，亦無須辦理環境影響評估。

4.2 環境影響分析與因應對策

興建觀光旅館，將可能影響周遭環境條件，本計畫分析與其相關之環境影響，並研擬減緩及調適之對策，以下就觀光旅館之興建所產生之自然環境、生態環境、交通、景觀、社會經濟與文化資產之衝擊與因應對策進行說明（參閱表4.2-1）。

表 4.2-1 環境汙染影響說明及對策

類別	項目	施工期間	營運期間	影響說明	因應對策
自然環境	空氣	√		1. 施工面污染行為對空氣品質之影響，主要來自土方工程以及施工機具排放之廢氣，初步分析結果如下： (1) 氣狀污染物 (SO_2、NO_2、CO) 施工期間污染物濃度最大增量發生於計畫區周界，其二氧化硫、二氧化氮及一氧化碳各時段合成濃度均符合空氣品質標準。 (2) 粒狀污染物(TSP)本計畫施工期間 TSP 最大 24 小時及最大年平均、PM_{10}最大日平均及最大年平均、$PM_{2.5}$最大 24 小時及最大年平均之增量濃度發生於施工區周界，其中最大 24 小時及日平均增量濃度疊加背景濃度後之合成濃度符合空氣品質標準。 2. 施工期間車輛產生廢氣排放，其對聯外道路沿線附近之空氣品質影響，依現行高斯擴散模式分析施工階段交通工具所產生之各項空氣污染物經由大氣擴散後，聯外道路兩旁各 10 公尺處空氣污染物濃度與背景濃度加成結果均低於空氣品質標準，對環境空氣品質之影響輕微。	1. 工程逸散之防制對策依據「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」設置相關空氣污染防制設施。 2. 其他防制對策 (1) 選用狀況良好之施工機具及運輸卡車，做好維修保養工作，以維持機件正常運轉，減少廢氣的排放量及降低廢氣濃度。 (2) 嚴禁運輸車輛有超載、超速的情事，以免廢氣排放量超出正常值(於工程合約中增加罰則約束)。 (3) 工地範圍內禁止燃燒或融化產生煙塵或惡臭之物質。 (4) 要求施工單位配合上述之防制措施，開發單位得派人督導及要求改善。 (5) 施工車輛不使用非法油品，且油品成分符合「車用汽柴油成分及性能管制標準」。 (6) 施工圍籬採用綠圍籬規劃。 (7) 施工階段針對計畫區聯外道路認養道路清洗工作 1000 m。

類別	項目	施工期間	營運期間	影響說明	因應對策
			√	營運階段運輸交通產生廢氣排放情形，以擴散模式分析其對聯外道路沿線附近之空氣品質影響，各項空氣污染物經由大氣擴散後，聯外道路兩旁各 10 公尺處空氣污染物濃度與背景濃度加成結果均低於空氣品質標準，對環境空氣品質之影響不大。	1. 定期清掃計畫區鄰近道路路面，避免因路面磨損而引起塵土飛揚。 2. 維持計畫區周界植栽完整性，以與道路區隔，避免直接污染。
	噪音振動	√		1. 噪音： (1) 施工機具對環境敏感點之噪音影響，施工區於施工期間所增加之噪音量屬於無影響可忽略影響。 (2) 施工車輛所造成之噪音增量影響，對計畫區鄰近區域屬於無影響或可忽略影響。 (3) 施工人員車輛所造成之噪音增量影響，對計畫區鄰近區域屬於無影響或可忽略影響。 2. 振動： (1) 施工機具之振動影響，於鄰近區域施工機具所造成振動量均小於 55dB(屬 0 級無感地震)，對環境無影響。 (2) 運輸交通所造成振動屬 0 級無感地震，對計畫區鄰近區域無影響。	1. 噪音防制 (1) 採用低噪音施工機具。 (2) 僅於白天進行施工，以免影響附近居民正常作息。 (3) 避免長時間、間斷之運料。 (4) 運送車輛經過社區、學校，禁止亂按喇叭。 (5) 施工車輛定期保養檢修，限制行駛速率。 (6) 於施工周界設置 2.4m 高與地面密接之施工圍籬，可降低日間施工音量。 2. 振動防制 (1) 限制施工機具於日間施工。 (2) 慎選振動較小的施工機具。如以電動代替柴油動力設備，以油壓式機具代替氣擊式機具。 (3) 對於降低施工設備及活動所產生之振動，規定為承包商的責任，並納入工程合約，施工規範

類別	項目	施工期間	營運期間	影響說明	因應對策
					亦應包括對振動的監測，以符合規範作業。
			√	1.噪音：運輸車輛所造成之噪音增量，依據噪音影響等級評估流程分析，營運期間相關車輛所產生之噪音對於本計畫區域附近之影響屬於無影響或可忽略影響至輕微影響。 2.振動：運輸交通所造成振動均屬0級無感地震，對環境無影響。	—
	水文	√		施工階段除逕流量之影響外，尚須考量施工所需之用水及施工人員之生活用水，對承受水體水文之影響。施工用水主要有灑水、車輛及機具清洗兩大部份，其中又以灑水佔絕大部份，採循環使用無排放；施工人員其生活用水將使用地下水，使用套裝式處理設施處理後排放。	規劃排水設施及滯洪沉砂池收集處理地表逕流。
			√	地表逕流將依照水規範設置排水設施及滯洪沉砂池，減少對承受水體影響。計畫區營運階段用水來源為地下水，且放流水水量佔承受水體水量比例甚微，故無相關影響因應。	規劃排水設施及滯洪沉砂池收集處理地表逕流。
	水質	√		1.施工用水主要有灑水、車輛及機具清洗兩大部份。車輛及機具清洗之廢水採取循環式，約補蒸散量 $1\text{m}^3/\text{day}$ 。	施工期間污水採套裝式處理設施處理後排放。

類別	項目	施工期間	營運期間	影響說明	因應對策
				2.本計畫施工人員每日需用水約 $0.9\text{m}^3/\text{day}$ 。 合 計 需 用 水 量 $1.9\text{m}^3/\text{day}$ ，考慮安全係數以計 $2\text{m}^3/\text{day}$ 估算。	
			√	1.生活污水： $6.50\text{m}^3/\text{day}$ 2.溫泉廢水： $25.94\text{m}^3/\text{day}$ 本案處理後污水部分回收作為綠地澆灌使用，其餘符合放量水標準後排放。	本案營運階段廢污水依來源包含生活污水及溫泉廢水兩部分，將以生物處理系統(MBR)處理生活污水後，部分回收澆灌使用，其餘則符合放流水標準後放流。
	廢棄物及土石方		√	施工階段產生之廢棄物說明如下： 1.生活廢棄物將妥善資源回收分類並將以密封、包裝，由施工廠商交由合法廢棄物清除處理機構清除處理。 2.建築工程廢棄物將委託合法廢棄物清除處理機構清除處理。	1.生活廢棄物將妥善資源回收分類並將以密封、包裝，由施工廠商交由合法廢棄物清除處理機構清除處理。 2.建築工程廢棄物將委託合法廢棄物清除處理機構清除處理。
			√	營運期間垃圾的收集將以定點及分類為原則且將加強資源性垃圾回收作業，以減少垃圾量；資源性垃圾可委託回收商定期回收，非資源性垃圾將先收集於區內之垃圾集中站，再委託公民營廢棄物清除處理機構清除處理。	平日垃圾收集以每日一次為原則，收集後之垃圾暫置於本計畫區之垃圾集中區等候合格清除處理機構清除處理，剩餘可回收資源委託回收機構資源回收。
	地形地質		√	1.侵蝕、潛移、崩塌、滑動地區 鑽探深度中無岩化固結之岩層出現，故無層面與節理面之工程地質問題及無	因本基地地勢平坦，無大規模開挖整地，故對區域地形地質無太大影響，僅地上物清除及整地時會造成暫時地貌改變，另為降

類別	項目	施工期間	營運期間	影響說明	因應對策
				明顯侵蝕、潛移、崩塌、滑動之情形。 2.下陷地區 經調查在本基地皆未發現不良因素，故不會發生地盤下陷的現象。 3.活動斷層 活動斷層距基地 100 公尺範圍內不得開發建築，本基地並未位於觸口斷層兩側 100 公尺內。	低工程施工時地表逕流之造成沖刷之影響，施工前期將先完成水土保持設施工程。
			√	營運期間因基地內部已完成設置，地形及地貌不再進行變動。	—
生態環境		√		1.陸域動物 本計畫之工程特性係屬於小區域地表面積的開發，施工期間雖暫時會干擾局部區域的某些生物種類活動，但完工後將不會導致鄰近地區整體動植物生態明顯的影響或變化。 2.陸域植物 依照本計畫之工程特性係屬於小區域地表面積的開發，施工期間產生的噪音及振動，雖暫時會干擾局部區域的某些生物種類活動，但完工後將不會導致鄰近地區整體動植物生態明顯的影響或變化。 3.水域生態 本計畫施工過程中，可能伴隨降雨之地表沖刷及工程污廢水之流入，而影響承受河段水質。但是其影	1.施工區整地時避免破壞工區外非必要去除之植被，且於整地完成後儘速植生，並於綠地區域進行植生綠化。 2.施工期間要求施工單位禁止獵捕野生動物。 3.施工時於工地作好水保措施，並注意雨季時水土的沖刷問題，減少對工區附近溪流之污染。

類別	項目	施工期間	營運期間	影響說明	因應對策
				響屬局部性與短暫性的影響，俟工程結束，河川仍將可恢復原來類似之環境狀況。	
			√	1.陸域動物 本計畫區原為中崙國小，曾有建築座落，因此對於已長期處於人類活動干擾下的陸域生態環境影響十分輕微。 2.陸域植物 本計畫屬已開發區域，且緊鄰開發區旁即有聯外道路可供相關車輛行走，預測營運期對周邊植物生態之影響微乎其微。 3.水域生態 營運期間新增污水，將處理至符合放流水標準後再予以排放，污水對河川水質影響應與目前類似，對承受水體的影響有限。	可能因施工干擾而使區內動物暫時遷移至鄰近地區，因此將來可藉由維護旅館周邊良好綠化條件等，提供較佳棲地環境，吸引動物遷移至此棲息生存。
交通		√		施工期間交通增量包括施工車輛、廢棄物運送車輛及施工人員車輛，考慮此交通流量原本即小，對本計畫區周邊道路服務水準之影響輕微。	1.必要時進行管制施工車輛進出之工作。 2.避免例假日及溫泉旅遊旺季進行土方運輸，以免工程車輛之進出增加交通之負荷。 3.限制工程車輛之車速，在本地區車速不得超過 40 km/hr，以免危及其他車輛及民眾之安全。 4.施工車輛不停放於道路兩側。
			√	計畫區營運階段考量遊客及員工交通增量發生時	為避免車輛阻塞在進出口，造成車輛局部集中，

類別	項目	施工期間	營運期間	影響說明	因應對策
				段，考此地區交通流量小，本計畫營運階段所增加之車流量對道路交通運輸情形影響輕微。	影響道路交通，必要時將設置專人做好進出場管理。
景觀	√	√	√	施工期間對基地內之視覺景觀造成短時間之影響，故若於施工前，以契約要求承包商對工地周圍的景觀做好維護，如建材需堆放整齊不污染路面，於適當地點設置圍籬…等，將能使施工期間對視覺景觀減至最低。	—
				計畫區之植生結合景觀需求，種植多種喬木及灌木，搭配計畫區外既有樹林，呈現多元視覺景觀。	—
社會經濟	√	√	√	施工階段之人口變遷包括周邊居民的遷移、施工人員之流動及因施工造成的環境品質不佳所引起的居民遷移現象。就施工人員之流動而言，計畫區施工期間，大部份之施工人員未必會遷入計畫區址附近居住，故不會明顯影響計畫區附近之人口分佈及組成。施工車輛行經沿線地區所受環境影響較明顯，然因施工並非長久性，藉由加強施工管理可減輕施工行為所造成的環境品質低落，不致造成附近地區人口之大量變遷。	—

類別	項目	施工期間	營運期間	影響說明	因應對策
			✓	計畫場址完工營運後，其將可為周邊帶來正面之就業及觀光影響。	—
文化資產				本案未位於依文化資產保存法公告之古蹟保存區，日後工程或開發行為進行時，如有遺址、古物發現，將依文化資產保存法相關規定辦理。	—

資料來源：本計畫整理

第五章財務可行性及經濟效益評估

5.1 建設成本初估

本計畫基地可分為北基地與南基地兩處，其中北基地民間機構投資項目主要為旅館、特色餐廳、泡湯池及個人湯屋；南基地將現有之服務中心、男女公共湯池、泡腳池、廣場等處加以整修。北基地投資成本預估約為 8,534 萬，南基地整修費用約為 185 萬元，投資成本總計約 8,719 萬元。

表 5.1-1 本計畫建設成本初估

北基地				
使用項目	面積(坪)	造價(元)	複價(元)	備註
屋突面積	55.96	50,000	2,798,125	
商業使用(坪)	156.70	90,000	14,102,550	含水電、消防及室內裝修
旅館使用(坪)	499.73	90,000	44,975,700	含水電、消防及室內裝修
地下室服務設施及基礎工程(坪)	223.85	70,000	15,669,500	
整地及水保工程	1 式		1,500,000	
個人湯屋(間)	10.00	200,000	2,000,000	
戶外泡湯設施及景觀工程	1 式		2,000,000	含溫泉水池綠美化
溫泉導引及儲存加熱設備	1 式		1,500,000	
停車場及入口意象工程	1 式		800,000	
北基地投資金額小計			85,345,875	
南基地				
使用項目	面積(坪)	單價(元)	複價(元)	備註
服務中心	53.33	15,000	799,961	
女公共湯池	20.06	5,000	100,279	
男公共湯池	29.89	5,000	149,435	
個人湯屋	-	-	-	
戶外泡腳池、廣場、景觀工程	1 式		800,000	
南基地投資金額小計			1,849,675	
總計			87,195,550	

5.2 財務基本假設參數

壹、評估年期

本計畫擬採促參法 BOT(北基地)+OT(南基地)方式供民間機構營運。預計 105 年底前完成招商與簽約，並自 106 年起計許可年期，預計許可年期為 50 年，該年期之評估請參閱本章第四節特許年期分析。

貳、評估基期

各項報酬率之評估均以民國 104 年年初為基期。

參、幣值基準

本計畫各年期各項成本及收益之估算皆以當年之幣值(current value)為準，均已加計通貨膨脹因素。

肆、物價上漲率

本計畫物價指數年增率設定為每年成長 2 % 為計算基準。

伍、融資比例與融資利率

本計畫融資比例為 70%。目前五大行庫平均放款基準利率為 2.88%，因此本計畫假設融資利率為 3.5%。

陸、自有資金比率與股東權益要求報酬率

本計畫融資比例為 70%，故本案自有資金比率為 30%。而本案股東權益要求報酬率假設為 10%。

柒、折現率

折現率以財務計畫所試算出之最適平均資本結構比率，以加權平均資金成本率(WACC)之計算方式訂定，其計算公式如下：

$$WACC = Wd * Kd * (1-T) + Wc * Kc$$

WACC(Weighted Average Cost of Capital)：加權平均資金成本率

Wd：舉債部分權數(建設、營運期間)

Kd：平均借款利率

T：所得稅率

Wc：自有資金權數(建設、營運期間)

Kc：股東權益報酬率

經財務試算計算出之加權平均資金成本率為 5.03%。

捌、折舊與攤提

本計畫之各項目折舊主要為建物、水電空調設備、內裝及營運設備部分，本計畫許可年期假設 50 年，且期限屆滿無償移轉予主辦機關，故折舊攤提年限即以營運期為主，依直線法計算各年折舊，並設定殘值為零。其相關折舊攤提年限如下表所示。

表 5.2-1 折舊與攤提年期

項目	折舊攤提年期
建築工程	47
水電空調	15
內裝及設備	10

資料來源：本計畫整理

玖、財產處分殘值及收益

假設本計畫之各項固定資產於特許期屆滿時，其殘餘價值甚低，且無法移作他用，故財務評估殘值不予估算。

拾、營運期限屆滿資產移轉

假設民間機構於營運年期屆滿後，資產將無償移轉予主辦機關。

拾壹、權利金

權利金先假設為零，計算由民間機構經營之財務是否具可行性，若反應的淨現值大於 0，內部報酬率(IRR)大於 10.0%，再計算主辦單位可收取權利金的合理額度。

拾貳、保證金

因本案期初會收取開發權利金，因此假設保證金為 0 元。

5.3 收入與支出預估

壹、營運收入

本計畫營業收入於各單價內皆假設不含營業稅。總營業收入包含旅館住宿收入及餐飲收入、個人湯屋收入。而南基地部分，係希望藉由南基地提供免費服務策略，提高知名度以吸引遊客來此遊玩觀光，以增加本案北基地消費。相關收費假設簡述如下：

- 一、住宿與餐飲收入：規劃有 42 個房間，假設平日平均房價為 2,000 元，假日為 2,500 元。平日住房率將由第一年 30%，第二年 40%，至第三年後維持穩定約 50%；假日住房率則由第一年之 60%、第二年 70%，至第三年後維持穩定約 80%。平日天數估計約為 250 天，假日則以 115 天計算。而旅館附屬之餐廳與咖啡廳之餐飲收入則估計為住宿收入的 35%。相關假設則彙整於下表 5.3-1。

表 5.3-1 住宿與餐飲收入綜理表

住宿收入			
房間數		42	
平日房價	2,000	假日房價	2,500
平日天數	250	假日天數	115
第一年平日住房率	30.0%	第一年平日住房率	60.0%
第二年平日住房率	40.0%	第二年平日住房率	70.0%
第三年後平日住房率	50.0%	第三年後假日住房率	80.0%
餐飲收入佔住宿收入比例		35.0%	
預估第一年住宿收入			
42*(2000*250*30%+2500*115*60%)=13,545,000 元			
預估第一年餐飲收入			
13,545,000*35%=4,740,750 元			

- 二、個人湯屋及大眾池收入：規劃有 10 間個人湯屋，預計收費標準為每間每 2 小時收費 600 元。其平日周轉率為 60%，假日周轉率則為 200%。而公共湯池提供住宿遊客免費使用，並假設非住宿遊客每年有 2,000 名遊客使用，平均每人收費 200 元。其相關假設彙整於下表 5.3-2。

表 5.3-2 個人湯屋及大眾池收入綜理表

湯屋數量	10	湯屋收費/間/2 小時	600
平日周轉率	60.0%	假日周轉率	200.0%
大眾池遊客數/年	2000	收費/人	200
預估第一年泡湯收入			
$600 \times 10 \times (60\% \times 250 + 200\% \times 115) + 2,000 \times 200 = 2,680,000$			

貳、營運成本

營運成本含各營運項目之直接成本及營運費用，營運費用包括人事費、水電費用（空調用電、經常用電、水費）以及設施維護費（清潔、辦公設備、系統及設備等）、重置與折舊攤提、稅捐及保險、所得稅、土地租金及利息等，各項成本及費用規劃如下：

一、營運直接成本

參考財團法人聯合徵信中心所出版之「主要行業財務比率以及主要行業財務結構資訊統計」資料，並詢問相關業者所了解之各項營運時所需之直接成本後調整之各項營運假設。如下表所列示：

表 5.3-3 本計畫營運直接成本表

營運直接成本	
住宿成本/住宿收入	15%
預計第一個完整年度住宿直接成本為 $13,545,000 \times 15\% = 2,031,750$ 元	
餐飲成本/餐飲收入	35%
預計第一個完整年度賣店直接成本為 $4,740,750 \times 35\% = 2,031,750$ 元	
泡湯成本/泡湯收入	15%
預計第一個完整年度泡湯直接成本為 $2,680,000 \times 15\% = 402,000$ 元	
預計第一年總營運直接成本為 $2,031,750 + 2,031,750 + 402,000 = 4,093,013$ 元	

資料來源：主要行業財務比率以及主要行業財務結構資訊統計；本計畫整理

二、人事成本

預計雇用員工人數為 21 人，薪資參考當地相關產業薪資行情，預估員工每月平均薪資(含月薪金、勞健保、勞退金...等)為 35,000 元，並假設每年發放 13.5 個月薪資，每年並依物價上漲率成長。

表 5.3-4 人事成本表

人事成本			
員工數(人)	21	平均薪資(月)	35,000 元
正職員工發放月數(月)	13.5		
預計第一個完整年度人事成本計算式： $21 \times 35,000 \times 13.5 = 9,922,500$			

資料來源：本計畫整理

三、營業費用

相關費用如下表所列示：

- (一) 本計畫水電瓦斯費用假設以總營業收入 7.0% 計算，預計第一年度水電費用約為 1,467,603 元。
- (二) 本計畫假設維護費用以總營業收入 5.0% 計，預計第一年度維護費用約為 1,048,288 元。
- (三) 本計畫假設管銷費用以總營業收入 6.0% 計，預計第一年度管銷費用為 1,257,945 元。
- (四) 本計畫假設雜支費用以總營業收入 2.0% 計，預計第一年度管銷費用為 419,315 元。
- (五) 本計畫假設保險費用以總造價 0.3% 計，預計第一年度保險費用為 258,845 元。

表 5.3-5 營業空間費用表

營業空間費用			
水電瓦斯費用/總營業收入	7.0%	維護費用/總營業收入	5.0%
管銷費用/總營業收入	6.0%	雜支費用/總營業收入	2.0%
保險費用/總造價	0.3%		

資料來源：本計畫整理

四、重置成本

係指營業空間之裝潢與水電等設施，因設備老舊需汰換之故，會於不同時點進行相關設施重新配置之成本。相關之支出假設如下表所示。

表 5.3-6 重置成本表

重置成本			
項目	攤銷年期(年)	期初金額(元)	重置金額*(元)
建築工程	47	52,428,688	
水電空調	15	15,221,232	6,849,554
內裝及設備	10	18,631,626	9,315,813

*註：重置金額，如水電等設備以原始金額之 45% 計算；營業空間之裝修部分則已投入資本之 50% 計算。重置金額計算時並加計物價指數。

資料來源：本計畫整理

五、地價稅及房屋稅

依據相關稅法規定，地價稅及房屋稅之繳納所有權人均為納稅義務人，若由民間機構繳納地價稅及房屋稅時，致發生延遲繳付之相關責任問題，乃由所有權人負繳納義務，本計畫已在財務效益之權利金充分反應，為能權責劃分一致，故地價稅及公部門房屋稅由公部門繳納，但民間機構乃需負擔繳納土地租金及 BOT 興建建物之房屋稅。

依土地稅法第 16 條之規定，地價稅基本稅率為千分之十。地價稅以土地所有權人為課稅主體，主辦機關得向民間機構收取土地租金，本計畫土地公告地價為大部分為 50 元/m²，小部分為 75 元/m²，故目前公告地價總價經計算後分別為 813,943 元，地價稅總計約為 8,139 元。

依據相關稅法規定，非住家用房屋其供為營業使用者其稅率為 3%。本計畫參考嘉義縣房屋標準單價表，本案 BOT 興建建物之房屋總現值為 9,675,900 元，詳下表。本計畫第一年房屋稅以房屋總值 3%計收，預估為 290,535 元。

表 5.3-7 地價稅及房屋稅整理表

營業項目	營業空間面積 (m ²)	課稅現值 (元/m ²)	總課稅現值 (元)	第一年房屋稅 (元)
旅館面積	3,095	2,860	8,851,700	265,551
南基地面積	341.4	2,000	682,800	20,484
個人湯屋面積	150	1,000	150,000	4,500
總計			9,684,500	290,535

資料來源：本計畫整理

六、土地租金

土地租金依促參法令規定，營運期為公告地價的 3%，興建期為公告地價的 1%，預估公告地價每 3 年調漲 5%。惟本案基地僅有北基地之私人土地以及南基地之撥用土地可適用前述土地租金比例，其餘大多土地(屬國有地)之土地租金與營運期得需維持 5%，與 3%之土地租金比例。因此其計租土地範圍面積分別為 6,563.72m² 與 6,618.63m²，預計營運第一年度土地租金總計為 15,215 元與 17,374 元。

表 5.3-8 土地租金整理表

可享優惠土地租金			
計租土地面積(m ²)	6,563.72	總公告地價(元/ m ²)	483,011
興建期租金比率	1%	營運期租金比率	3%
調整幅度(每 3 年)	5%		

其餘土地租金			
計租土地面積(m ²)	6,618.63	總公告地價(元/ m ²)	330,932
興建期租金比率	3%	營運期租金比率	5%
調整幅度(每 3 年)	5%		
預計第一年度土地租金計算式： $483,011 \times 3\% \times 1.05 + 330,932 \times 5\% \times 1.05$ $= 15,215 + 17,374 = 32,589$			

七、房屋租金：依「行政院公共工程委員會 101 年 7 月 9 日會議」決議，基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，建議不再另立名目(及計收標準)計收房屋使用費，由主辦機關衡酌推動該案件之政策目標，並視個案財務可行性決定，以「權利金」一個名目計收，以維彈性。因此本計畫不再另行計收房屋租金，而以權利金內含表示。

八、權利金：依據前述之假設條件，經過財務試算後，所推估之合理權利金為開發權利金為期初簽約時繳納 100 萬元，經營權利金為每年總營業收入的 2%，固定權利金則為每年 40 萬元。

表 5.3-9 權利金整理表

單位：新台幣元；%

開發權利金	經營權利金/總營業收入	固定權利金/年
1,000,000	2.0%	400,000

5.4 財務效益分析

財務分析主要依據前述設定之各項參數及基本假設，以及本計畫各項興建成本、營運成本及各項營運收入進行現金流量試算，並估算本計畫各方案之自償能力分析及各項報酬率，本計畫自償能力分析及各項報酬率之計算方式說明如下：

壹、內部報酬率分析(Internal Rate of Return, IRR)

使投資計畫之淨現值等於零之折現率即為內部報酬率。若內部報酬率高於資金成本，則代表本計畫具有財務可行性，此值愈高表示本計畫投資吸引力愈大。內部報酬率又可分為專案及股東權益觀點之內部報酬率，專案內部報酬率係就專案所規劃之營業活動與投資活動項目之淨現金流量試算內部報酬率，不考量資金來源為何；權益觀點之內部投資報酬率則將營業活動、投資活動及融資流入及本金償還之淨現金流量作為計算內部報酬率基礎。

貳、淨現值分析(Net Present Value, NPV)

淨現值係計算投資計畫或股東投資未來回收可超過計畫資金成本及股東投資要求報酬率之金額，折現率分別採用計畫加權平均資金成本(WACC)及股東要求報酬率。將各年之現金淨流量分別折現後加總之數值，淨現值大於零，即表示此計畫為財務可行，淨現值愈高表示計畫愈具投資吸引力。

參、回收年期分析(Payback Period)

本項指標係用以衡量本計畫投資成本回收期間之長短，回收年期愈短者，投資者可愈早回收投資資金，即表示此計畫較具投資價值，且風險較低。若採當年幣值之現金流量計算投資回收年期，一般稱為名目回收年期；若採折現之現金流量計算投資回收年期，則為實質回收年期。

肆、自償能力分析(Self-Liquidating Ratio, SLR)

依據促參法施行細則第 32 條，自償率係指「營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，除以公共建設計畫工程興建年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比例。前項所稱營運評估年期，指公共建設計畫之財務計畫中，可產生營運收入及附屬事業收入之設算年期。」

現金淨流入係指「公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入之總和，減除不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業成本及費用、資產設備增置及更新之支出後之餘額」。

若自償率大於 100%，即表示在假設前提下(未考慮稅及利息)，營運期間內之淨營收可完全回收計畫之興建成本，本指標為政府進行部分投資或補貼之參考依據。

伍、民間機構財務效益分析

表 5.4-1 僅收取開發權利金下民間機構財務效益彙總表

項目	內容
開發權利金	1,000 仟元
變動權利金	總營業收入 0%
預估第一年度變動權利金	\$0 元
固定權利金(元/第一年度)	\$0 元
營運期間平均年營收(仟元)	48,575 仟元
計畫淨現值(Project NPV)	\$53,199 仟元

項目	內容
計畫內部報酬率(Project IRR)	8.13%
股東投資淨現值(Equity NPV)	\$5,790 仟元
股東投資報酬率(Equity IRR)	11.36%
權益名目還本年期	營運後第 12.89 年
計畫折現回收年期	營運後第 21.22 年
自償率	122.88%
特許年期	50 年

表 5.4-2 收取經營暨固定權利金下民間機構財務效益彙總比較表

項目	內容
開發權利金	1,000 仟元
變動權利金	總營業收入 2.0%
預估第一年度變動權利金	\$419 仟元
固定權利金(元/第一年度)	\$400 仟元
特許期間平均年營收(仟元)	48,575 仟元
計畫淨現值(Project NPV)	\$38,989 仟元
計畫內部報酬率(Project IRR)	7.34%
股東投資淨現值(Equity NPV)	\$24 仟元
股東投資報酬率(Equity IRR)	10.01%
權益名目還本年期	營運後第 14.05 年
計畫折現回收年期	營運後第 24.57 年
自償率	108.61%
特許年期	50 年

經檢討試算財務效益，在收取開發權利金 100 萬元，以及經營期間收取經營權利金(總營收 2%)與固定權利金(每年 40 萬元)的情況下，本方案具備財務可行性。

5.5 特許年限分析

根據財政部推動促參司之「民間參與公共建設計畫財務試算作業手冊委託專業服務案」研究報告中指出許可年期為依計畫現金流量結果估算促參案合適之評估年期，且評估許可年期應考量民間機構經營應有利潤、機會成本及突發性之風險，因此一般實務約以折現回收年期之 1.5~2 倍為建議許可年期。因此本計畫以假設之規劃內容在不同的年期下試算各個不同之折現回收年期以推估合理之建議許可年期。其結果彙整餘下表。

表 5.5-1 特許年期分析彙總表

特許年期	30 年	40 年	50 年
開發權利金	1,000 仟元	1,000 仟元	1,000 仟元
變動權利金	總營業收入 2.0%	總營業收入 2.0%	總營業收入 2.0%
預估第一年度 變動權利金	\$419 仟元	\$419 仟元	\$419 仟元
固定權利金 (元/第一年度)	\$400 仟元	\$400 仟元	\$400 仟元
特許期間平均 年營收(仟元)	22,195 仟元	34,083 仟元	48,575 仟元
計畫淨現值 (Project NPV)	\$8,023 仟元	\$26,540 仟元	\$38,989 仟元
計畫內部報酬 率(Project IRR)	5.80%	6.93%	7.34%
股東投資淨現 值(Equity NPV)	-\$4,056 仟元	-\$1,027 仟元	\$24 仟元
股東投資報酬 率(Equity IRR)	8.71%	9.74%	10.01%
權益名目還本 年期	營運後第 13.87 年	營運後第 13.98 年	營運後第 14.05 年
計畫折現回收 年期	營運後第 24.06 年	營運後第 24.38 年	營運後第 24.57 年
建議許可年期	36.09 年~48.12 年	36.57 年~48.76 年	36.86 年~49.14 年

根據前述之一般實務約以折現回收年期之 1.5~2 倍為建議許可年期。根據上表顯示在經營 30 年、40 年以及 50 年三種不同的年限下，假設依據前述假設收取各種權利金的情況下，三種情況下的折現回收年期約介於 36.08 年至 49.14 年間。惟根據上表亦僅有在經營 50 年時，股東投資淨現值才大於 0，顯示若許可年期在 40 年或 30 年時，整體計畫將不具財務可行性，故建議將許可年期設定為 50 年。

5.6 權利金收取方式分析

依促參法第 11 條規定：「主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依各案特性記載下列事項：……二、權利金及費用之分擔……」。將先假設未收權利金的財務效益分析結果，若折現值大於 0，再建議可收取權利金的額度與方式。

根據本計畫於目前可行性階段之假設，經財務試算結果，在僅收取開發權利金 100 萬元情況下，具備可行性，因此再進一步分析在經營期間每年可收取之經營權利金與固定權利金，而經分析推估後，在財務可行的情況下，除本案開發期初民間機構所繳交之開發權利金 100 萬外，其餘之權利金經推估後為每年固定權利金 400,000 元，再加上每年根據總營業收入加收 2.0% 之經營權利金。

惟本案因處於土石流風險區，因此可考量降低權利金，增加報酬誘因，以便吸引投資者前往投資。底下提供在不同之固定權利金下，投資報酬率比較變化表。

表 5.6-1 投資報酬率比較表

開發權利金	1,000 仟元	1,000 仟元	1,000 仟元
變動權利金	總營業收入 2.0%	總營業收入 2.0%	總營業收入 2.0%
固定權利金 (元/第一年度)	\$200 仟元	\$300 仟元	\$400 仟元
計畫淨現值(Project NPV)	\$41,364 仟元	\$40,176 仟元	\$38,989 仟元
計畫內部報酬率 (Project IRR)	7.48%	7.41%	7.34%
股東投資淨現值 (Equity NPV)	\$1,079 仟元	\$552 仟元	\$24 仟元
股東投資報酬率 (Equity IRR)	10.25%	10.13%	10.01%
權益名目還本年期	營運後第 13.81 年	營運後第 13.93 年	營運後第 14.05 年
計畫折現回收年期	營運後第 23.91 年	營運後第 24.24 年	營運後第 24.57 年
自償率	111.19%	109.90%	108.61%

5.7 敏感性分析

為瞭解各重要假設參數之變化對本計畫投資效益之影響，茲選定興建成本營運收入營運成本等重要參數變動對股權淨現值之影響進行敏感度分析，並列出在對本計畫報酬影響較重大之變數可做為民間機構在未來執行本計畫時之風險控管與營運策略調整之參考。由下表可知，**住宿收入、人事成本以及工程造價最為敏感**，如何吸引遊客入住並維持一定的營收與控制經營成本為本計畫未來營運的重要關鍵。

表 5.7-1 敏感度分析表

		-10%	-5%	原案	+5%	+10%
住宿收入	權益 IRR	7.50%	8.76%	10.01%	11.25%	12.48%
	權益 NPV(千元)	-\$10,693	-\$5,335	\$24	\$5,348	\$10,642
	變動比率	-45084.76%	-22542.38%	0.00%	22399.63%	44670.28%
餐飲收入	權益 IRR	9.51%	9.76%	10.01%	10.25%	10.50%
	權益 NPV(千元)	-\$2,110	-\$1,043	\$24	\$1,091	\$2,157
	變動比率	-8975.09%	-4487.54%	0.00%	4487.54%	8975.09%
湯屋收入	權益 IRR	9.77%	9.89%	10.01%	10.12%	10.24%
	權益 NPV(千元)	-\$990	-\$483	\$24	\$530	\$1,037
	變動比率	-4263.25%	-2131.62%	0.00%	2131.62%	4263.25%
住宿成本	權益 IRR	10.44%	10.22%	10.01%	9.79%	9.57%
	權益 NPV(千元)	\$1,890	\$957	\$24	-\$909	-\$1,842
	變動比率	7849.93%	3924.97%	0.00%	-3924.97%	-7849.93%
餐飲成本	權益 IRR	10.36%	10.18%	10.01%	9.83%	9.65%
	權益 NPV(千元)	\$1,548	\$786	\$24	-\$738	-\$1,500
	變動比率	6410.78%	3205.39%	0.00%	-3205.39%	-6410.78%
湯屋成本	權益 IRR	10.07%	10.04%	10.01%	9.98%	9.95%
	權益 NPV(千元)	\$283	\$153	\$24	-\$106	-\$235
	變動比率	1089.39%	544.69%	0.00%	-544.69%	-1089.39%
人事成本	權益 IRR	11.49%	10.75%	10.01%	9.26%	8.53%
	權益 NPV(千元)	\$6,358	\$3,206	\$24	-\$3,172	-\$6,368

	變動比率	26646.73%	13387.85%	0.00%	-13444.59%	-26889.18%
工程造價		-10%	-5%	原案	+5%	+10%
	權益 IRR	11.31%	10.63%	10.01%	9.44%	8.92%
	權益 NPV(千元)	\$5,094	\$2,570	\$24	-\$2,523	-\$5,070
	變動比率	21329.50%	10713.56%	0.00%	-10713.56%	-21427.12%
固定權利金		-10%	-5%	原案	+5%	+10%
	權益 IRR	10.05%	10.03%	10.01%	9.98%	9.96%
	權益 NPV(千元)	\$235	\$129	\$24	-\$82	-\$187
	變動比率	888.21%	444.11%	0.00%	-444.11%	-888.21%
經營權利金		-10%	-5%	原案	+5%	+10%
	權益 IRR	10.09%	10.05%	10.01%	9.96%	9.92%
	權益 NPV(千元)	\$394	\$209	\$24	-\$161	-\$347
	變動比率	1558.24%	779.12%	0.00%	-779.12%	-1558.24%

5.8 經濟效益評估

壹、民間機構財務效益分析

根據以上各項基本資料及投資成本、營運收入、營運成本、人事成本、營業費用等資料，並依現金流量分析結果(現金流量結果請參閱附件預估損益表及預估現金流量表)，可得出民間機構財務效益如表 5.8-1 所示：

表 5.8-1 民間機構財務效益彙總表

開發權利金	1,000 仟元
變動權利金	總營業收入 2.0%
預估第一年度變動權利金	\$419 仟元
固定權利金(元/第一年度)	\$400 仟元
特許期間平均年營收(仟元)	48,575 仟元
計畫淨現值(Project NPV)	\$38,989 仟元
計畫內部報酬率(Project IRR)	7.34%
股東投資淨現值(Equity NPV)	\$24 仟元
股東投資報酬率(Equity IRR)	10.01%
權益名目還本年期	營運後第 14.05 年
計畫折現回收年期	營運後第 24.57 年
自償率	108.61%
特許年期	50 年

貳、政府財政效益

一、公部門量化效益

嘉義縣政府於許可期間可量化效益有開發權利金、經營權利金、固定權利金、土地租金。如下表 5.8-2 所列示，平均每年效益約為 1,357 仟元。

表 5.8-2 許可期間公部門可量化效益

財政效益項目	50 年總額(仟元)	平均每年效益(仟元)
開發權利金	1,000	20
經營權利金	45,661	913
固定權利金	18,800	376
土地租金	2,365	47
總計效益	67,825	1,357

二、公部門節省費用效益

以本計畫若未以 BOT+OT 方式委由民間機構經營，無論是北基地部分無法開發外，而南基地之遊客服務中心之服務臺、男女湯池等清潔管理維護應由公部門負責編制人力費用預算，來達成本計畫之正常營運；若本計畫採 BOT+OT 方式委由民間機構經營時，公部門於許可期間除可節省遊客服務中心之原預估之編制人力費用外，尚可節省相關費用，如整建費用、維護費用以及水電費用等。

三、其他效益

社會經濟效益包含增加就業機會、帶動區域發展、提供良好都市空間環境及帶動雲嘉南地區整體觀光發展。

第六章 開發模式分析與建議

6.1 促進民間參與開發之評估建議

壹、民間參與相關法規

本計畫之開發方式為促進民間參與開發，需參照「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱促參法）及其細則、「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」、「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項」及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱甄審辦法）等相關法規辦理。

貳、民間參與適用性分析

民間參與公共建設若符合促參法第三條所規定之公共建設項目範疇，並依照促參法第八條之方式辦理，則可依促參法辦理，適用相關法規鬆綁或優惠措施。

一、公共設施項目

促參法所稱之公共建設是指供公眾使用或促進公共利益之交通建設等十三項二十種設施。

本計畫係於西拉雅國家風景區內之開發行為，其興辦事業內容包含餐飲、住宿，未來將於此處興建觀光旅館，因此，本計畫應可適用於促參法第3條第1項第7款之「觀光遊憩重大設施」。

二、民間參與方式

本計畫南、北兩基地之民間參與方式各不相同，北基地擬由民間機構投資興建觀光旅館，南基地則由民間機構經營既有之溫泉公園，上述民間參與方式，於北基地方面，符合促參法之參與方式包含第8條第1項第1款「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」（BOT）；南基地方面，則符合促參法第8條第1項第5款「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」（OT）。

考量西拉雅國家風景區管理處經費及權益之維護，以及民間機構參與投資意願之考量，本計畫建議於北基地以促參法第8條第1項第1款規定之BOT方式由民間機構興建營運，南基地則以同法第8條第1項第5款之OT方式委託民間機構營運。

參、促參附屬事業規定

主辦機關為有效利用公共建設所需用地，得協調內政部、直轄市或縣（市）政府調整都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制後，開發、興建供該公共建設之附屬事業使用。附屬事業使用所容許之項目，由主辦機關會同內政部及有關機關訂之。但經營前項事業，依法令需經其他有關機關核准者，並應申請核准之；所得為該公共建設之附屬事業收入，應計入該公共建設整體財務收入（促參法第 27 條）。

肆、促參法辦理招商之作業程序

一、可行性評估與先期規劃

主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃。但未涉及政府預算補貼或投資者，不在此限（促參法施行細則第 39 條）。

二、等標期

應視公共建設之內容與特性及申請人準備申請文件所需時間，合理定之（促參法施行細則第 41 條第 2 項）。

三、開標

開標申請人應於公告所定期限屆滿前備妥文件提出申請。另無開標規定（促參法第 43 條）。

四、甄審、審標及評選作業

甄審委員會（促參法第 44 條）、審核委員會（主辦機關審核民間自行規劃申請參與公共建設案件注意事項第 8 點準用促參法第 44、45 條之規定）。甄審會置委員 7 人至 17 人，由主辦機關首長就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於 2 分之 1（甄審辦法第 4 條）。甄審會會議之決議，應有委員總額 1/2 以上出席，出席委員過半數之同意行之。其中出席委員不得少於 7 人，且出席委員中之外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之 1/2（甄審辦法第 6 條）。評審作業視民間參與公共建設之性質，分資格審查及綜合評審二階段。資格審查時，主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符程式，或對所提送之資格文件有疑義，得通知申請人限期補正或澄清，逾期不補正或澄清者，不予受理。綜合評審時，甄審會如對申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得通知申請人限期澄清，逾期不澄清者，不予受理（甄審辦法第 11-14 條）。

五、議約、決標與簽約

經評定為最優申請案件申請人，應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，依法興建、營運。如未於規定時間籌辦及簽約者，主辦機關得訂定期限，通知補正之（促參法第 45 條）。

伍、民間參與初步觀感

由於本基地位於環境敏感地區，故本計畫將潛在廠商之觀感及意願納入考量，其初步詢問結果如下。

表 6.1-1 潛在廠商意見初步調查結果

編號	公司名稱	所在地區	意願及意見
1	統合開發 (統一度假村)	新北市	本公司位於雲林草嶺之渡假村於 921 地震遭全毀，谷關之渡假村自八八風災後常遭水患，由於此案是政府辦理的，建議不要繼續，以避免日後再次遭土石流侵襲，社會觀感不佳
2	童年綠野渡假村	嘉義縣	提供詳細招商條件前不考慮
3	嘉義雲登渡假會館	嘉義縣	無意願
4	阿里山賓館	嘉義縣	無意願
5	舊金山總督溫泉	新北市	若未來所需申請之執照建照皆能順利取得，且招商條件適宜方納入考量
6	三義藝術村櫻花渡假會館	苗栗縣	若未來所需申請之執照建照皆能順利取得，且招商條件適宜方納入考量
7	冠德建設股份有限公司	臺北市	若未來所需申請之執照建照皆能順利取得，且招商條件適宜方納入考量
8	順天建設股份有限公司	臺中市	若未來所需申請之執照建照皆能順利取得，且招商條件適宜方納入考量
9	大毅建設股份有限公司	臺中市	若未來所需申請之執照建照皆能順利取得，且招商條件適宜方納入考量
10	通豪實業集團	台北市	若未來所需申請之執照建照皆能順利取得，且招商條件適宜方納入考量

資料來源：本計畫整理

整體而言，本基地位於土石流潛勢區內，其有發生災害之虞，此外，所需執照、建照之取得也將因此受到影響。未來如政府能配合提升相關計畫、執照之辦理，亦能提升潛在廠商之投資意願。

陸、小結

有關本案促參法之適用性，經上述分析得以下結論：

- 一、本案符合促參法第 3 條第 1 項第 7 款觀光遊憩重大設施。
- 二、本案民間參與方式符合促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式及第 5 款 OT 方式。
- 三、本案預期投資金額未達觀光遊憩重大設施之「重大公共建設」之標準，故不屬重大公共建設之範圍。
- 四、因本案屬性為「一般公共建設」，故僅得適用相關法規鬆綁（土地法第 25 條、國有財產法第 28 條、公司法第 270 條第 1 款、第 247 條、第 249 條第 2 款、第 250 條第 2 款等）與籌資優惠（主辦機關得就非自償補貼利息或投資建設之一部、主辦機關得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款等）；不得適用重大公共建設私地徵收與租稅優惠。
- 五、政府能配合提升所需執照、建照之辦理，將能提升潛在廠商之投資意願；然嘉義地區之相關產業初步調查多無太大意願。

6.2 土地開發單位與管理單位之合作模式建議

壹、主辦機關

依據促參法第 5 條：「主辦機關指主辦民間參與公共建設相關業務之機關，在中央為目的事業主管機關；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依促參法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之；或經其上級機關核定，將辦理之事項，委託其他政府機關執行之」。據此，主辦機關可為交通部或嘉義縣政府。由於經本計畫調查，近一年來民間參與案件中，尚有位於國家風景區內之土地，由縣（市）政府擔任主辦機關者，如下表所示。

表 6.2-1 近一年民間參與公共建設案件整理表（節錄）

	主辦機關	案名	公告日期
地方政府	嘉義縣政府	嘉義縣布袋遊艇港民間參與興建及整建營運移轉案	104/06/04
	台南市政府	臺南市新化區虎頭埤風景區青年活動中心 ROT 暨周邊設施 BOT 案	103/12/23
	澎湖縣政府	澎湖縣重光度假旅館興建營運移轉案	103/10/09
中央政府	交通部 (授權澎湖國家風景區管理處)	「澎湖縣馬公東衛石雕園區渡假旅館興建營運移轉暨觀光休閒設施整建營運(BOT+ROT)」案	103/12/19

資料來源：本計畫整理

另依前章土地取得可行性評估所述，本計畫於北基地公有土地取得方面，宜採嘉義縣政府會同業務招商公開招標之方式設定地上權，故本計畫建議主辦機關應為嘉義縣政府，並經交通部核定後委託西拉雅國家風景區管理處執行之。

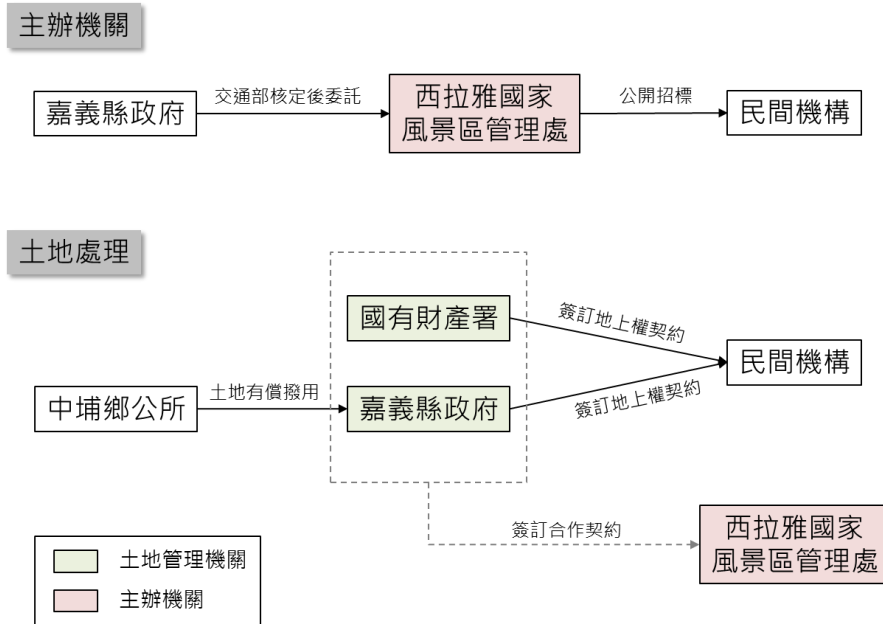
貳、土地取得模式

由土地取得可行性評估可知，本計畫北基地之公有土地將透過設定地上權方式辦理，私有土地則協議價購；南基地則全數撥用取得。

究上述之取得方式是否符合促參法之規範，依據促參法第 15 條所述：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠」，然依據相

關函釋，前述有關土地取得之規定，係公共建設所需用地土地取得多元方式之一，非為限制性之規定（工程技字第 09300016260 號令），故本計畫若由嘉義縣政府擔任主辦機關，經交通部核定後委託西拉雅國家風景區管理處執行，仍可適用前章所述之設定地上權方式取得土地（參閱圖 6.2-1）。

然而，若非依據促參法第 15 條之方式取得土地，則不適用該條文有關土地法規限制之排除及租金優惠之規定（工程技字第 09300016260 號令）。



資料來源：本計畫繪製

圖 6.2-1 合作模式流程示意圖

第七章 綜合性評估建議

7.1 可行性綜合評估

彙整前述開發規畫評估及可行性分析項目，整理本計畫之可行性評估如下表 7.1-1 所示。

表 7.1-1 可行性評估結果綜理表

評估項目	評估結果	可行性分析
市場可行性	1.本計畫推估中崙地區之遊客量約為 64,774 人；尖峰日遊客量為 473 人/日。 2.目前周邊缺乏飲食資源，住宿僅一家民宿，整體而言缺乏餐飲及住宿機能。	可行
法律可行性	1.由嘉義縣政府經交通部核定後，委託西拉雅風景區管理處擔任促參主辦機關。 2.符合促參法第 3 條第 1 項第 7 款之「觀光遊憩重大設施」。	可行
土地取得可行性	1.依據土地使用分區、土地使用管制及產權等因素，扣除部分土地，扣除後面積為 6,956.35m ² ，做為未來招商範圍。 2.公有地採設定地上權及撥用方式辦理；私有土地以協議價購方式取得。	可行
工程技術可行性	1.北基地興建規劃之建蔽率為 10.89%，容積率為 26%。 2.本基地配合周邊環境條件，將建物集中配置於區內較高處。	可行
財務可行性	1.預估總投資成本為 8,719 萬元。 2.假設評估結果，股東投資淨現值大於 0，股東投資報酬率 11.36% 大於股東要求報酬率 10%。具財務可行性。 3.預估可收取開發權利金 100 萬元，令每年可收取總營業收入之	可行

評估項目	評估結果	可行性分析
	2%作為經營權利金，以及每年 40 萬元之固定權利金。	
環境影響評估	1.本計畫開發行為係於中崙風景特定區內開發觀光旅館，依據相關法令規定，申請面積一公頃以上應實施環評，本計畫北基地未達一公頃，故無需進行環境影響評估。 2.本計畫開發行為係於中崙風景特定區內開發溫泉遊憩相關設施，依據相關法令規定，申請面積五公頃以上應實施環評，本計畫南、北基地皆未達五公頃，故無需進行環境影響評估。	無須辦理環境影響評估

資料來源：本計畫整理

綜上所述，本計畫由多方角度評估，本案應為可行。然經濟部中央地質調查所環境與工程地質組紀科長、曾技士，及中興工程顧問社防災科技研究中心複合災害風險組曹組長、許副研究員等人以本基地所屬嘉義縣中埔鄉中崙村之大湖底溪為例，於 103 年 7 月共同發表之「土石流地質敏感區劃設之研究」一文仍將本基地劃設為土石流地質敏感區。且基地亦位於行政院農委會水保局公告之土石流潛勢溪流範圍。

由於本計畫位處環境敏感地區，且有災害歷史，為避免日後倘再次遭災害侵襲，將導致社會觀感不佳。

故建議本案宜採促進民間參與公共建設法第 7 條規定方式，由民間自行規劃申請參與方式辦理為宜。

7.2 後續辦理方式

本報告為開發規劃評估及可行性分析，後續依據評估結果研擬先期計畫書，其辦理內容如表 7.2-1 所示。

表 7.2-1 先期計畫書辦理內容說明表

項 目	內 容
公共建設目的	本案計畫緣起及目標
特許範圍與年限	含投資興建範圍、營運範圍、特許年限
興（整）建規劃	分為工程調查及規劃、工程細部設計、工程發包施工、工程施工管理、工程監督等
營運規劃	包括營運計畫之辦理方式、時程、目標、費率機制、營業內容規範等項目
土地取得規劃	分析土地所有權人及公、私有地取得方式
環境影響評估辦理方式及時程	包括環境影響分析、是否需進行環境影響評估
財務規劃	財務可行性評估摘要（含基本假設與參數設定、財務成本與收益、投資效益評估）、融資計畫、其他財務事項之規劃（含權利金設定底限、公部門資金投入規劃及其所提供之獎勵及節稅措施）
風險規劃	研擬風險分擔原則、因應及減輕策略
政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程	包含政府承諾事項及配合事項、以及完成程度及時程
容許民間投資附屬事業之範圍	民間機構取得投資、興建、營運該公共建設，除本業之外的附屬事業之權利
履約管理規劃	文件資料審查、計畫進度及品質查核相關作業稽查及監督管理等工作
移轉規劃	研擬民間機構營運資產移轉項目、方式及時間等
後續作業事項及期程	後續作業項目
可行性評估成果彙整	成果彙整

資料來源：本計畫整理