

附件、公共建設促參預評估檢核表

壹、公共建設基本資訊

一、計畫名稱：臺東縣綠島南岬地區遊憩設施開發計畫興建營運移轉案

二、執行機關(構)(即填表單位)：交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處

三、公共建設現況：

(一)基地區位：臺東縣綠島鄉下南寮段1365地號等13筆土地

基地面積：9,004.28m²(朝日旅服)+78,952.93m²(朝日溫泉)+51,440.04m²(紫坪露營區)=139,397.25m²

建物樓地板面積：2,354.72m²(朝日旅服)+230.65m²(朝日溫泉)=2,585.37m²

(請併附土地登記謄本、地籍圖及建物登記謄本等相關資料)

(二)經營或使用現況：

新興公共建設

既有公共建設

全部委外

1、最近1年營業收入：2,358萬1,840元

2、最近1年營業成本及費用：3,712萬9,999元(成本1,414萬7,555元；費用2,298萬2,444元)

部分委外，範圍：

1、最近1年營業收入： 萬元

2、最近1年營業成本及費用： 萬元

自行營運，範圍：

1、最近1年營業收入： 萬元

2、機關管理人力：專職 人；兼辦 人

3、最近1年管理維護預算約： 萬元

自行使用，最近1年管理維護預算約： 萬元

(三)基地有否環境敏感之虞：

有，說明：山坡地、保安林

否

(四)土地權屬：

全數為公有土地

管理機關為執行機關

管理機關為其他機關(機關名稱：)

含私有土地(約占計畫範圍 %),其所有權人為：

國營事業(機構名稱：_____)

私人

其他

(五)土地使用分區：

都市計畫地區

使用分區為

紫坪露營區：露營區

朝日溫泉：海底溫泉區、廣場(兼停車場)用地

朝日旅服：旅遊服務區

非都市土地

使用分區為

使用地類別為

(六)基地有否聯外道路：

有

否，未來有道路開闢計畫：

有，說明(含預算編列情形)：

否

(七)基地有否地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

有，說明(含預算編列情形及執行單位)：

下列拆除包含在本案內，由民間機構拆除

紫坪露營區：簡易設施

朝日溫泉：部分建物

朝日旅服：全部建物

否

貳、政策及法律面

一、引進民間參與依據：

公共建設計畫經核定採促參方式辦理

計畫名稱：

核定日期及文號：

具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設

既有公共建設管理人力、維護經費受限

為活化公有土地或資產

其他：

無(跳填「陸」)

二、民間參與之法律依據：

促參法

(一) 公共建設為促參法第3條之公共建設類別，其類別為：觀光遊憩設施
(符合促參法施行細則第12條)

(若有一類〔項〕以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款)

(二) 公共建設將以促參法第8條之民間參與方式辦理：(可複選)

交由民間新建—營運—移轉(BOT)

交由民間新建—無償移轉—營運(BTO)

交由民間新建—有償移轉—營運(BTO)

交由民間增建/改建/修建—營運—移轉(ROT)

交由民間營運—移轉(OT)

民間機構備具私有土地—擁有所有權—自為營運或交由第三人營運
(BOO)

其他經主管機關核定之方式

(三) 公共建設執行機關是否符合促參法第5條：

是：

主辦機關

被授權機關，授權機關為：交通部

受委託機關，委託機關為：

否

依其他法令辦理者：

獎勵民間參與交通建設條例

都市更新條例

國有財產法

商港法

其他：

無相關法律依據(跳填「陸」)

叁、土地取得面

一、土地取得：

主辦或被授權執行機關為土地管理機關

尚須取得土地所有權、使用權或管理權

公共建設所需用地涉公有土地，土地取得方式為：

撥用公有土地

- 依其他法令規定取得土地使用權
- 公共建設所需用地涉私有土地，土地取得方式為：
- 協議價購
 - 辦理徵收
 - 其他：
- 有否與相關機關或人士進行協商：
- 已協商且獲初步同意
 - 已協商但未獲結論或不可行
 - 未進行協商

二、土地使用管制調整：

- 毋須調整
- 須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定
- 須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區
- 須變更都市計畫之土地使用管制

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施有否穩定之服務對象或計畫：

- 有
- 否
- 不確定，尚待進一步調查

二、使用者付費之接受情形：

(一) 鄰近地區有否類似設施須付費使用

- 有
- 否
- 不確定，尚待進一步調查

(二) 其他地區有否類似設施須付費使用

- 有
- 否
- 不確定，尚待進一步調查

(三) 有否相似公共建設引進民間參與已簽約案例

- 有(案名：綠島朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及露營區促進民間參與整建、經營案)
- 否

三、民間參與意願(可複選)：

- 已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第46條規定辦理)

已有潛在民間廠商探詢

無民間廠商探詢

伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示(務請詳閱)

- 一、機關於辦理可行性評估時，應於公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，廣泛蒐集意見，公聽會提出之建議或反對意見如不採用，應於可行性評估報告具體說明不採之理由。
- 二、公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。
- 三、機關規劃依促參法第29條規定給予補貼，應於辦理可行性評估時，確認依促參法其他獎勵仍未具完全自償能力，並審酌是否具施政優先性(如施政白皮書列明、有具體推動時程)及預算編列可行性。
- 四、機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢等配套措施。

陸、綜合預評結果概述

一、政策及法律面預評小結：

初步可行，說明：符合「促進民間參與公共建設法」公共建設類別-觀光遊憩設施，以 BOT 及 OT 為民間參與模式。

條件可行，說明：

初步不可行，說明：

二、土地取得面預評小結：

初步可行，說明：

條件可行，說明：基地位於環境敏感地區之條件發展區，且尚須調整土地使用管制，方可進行本案，業已將相關建議提供給臺東縣政府進行「變更綠島風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」。

「朝日旅遊服務中心」的現有建物已老舊且不符現今遊憩需求，拆除重建較具營運及提供服務的最大效益，但其建物財產未達到報廢年限，尚須報准方可拆除重建。

初步不可行，說明：

三、市場及財務面預評小結：

初步可行，說明：朝日溫泉是全球罕見的海底溫泉，慕名而來付費使用的觀光客相當穩定，111年仍受疫情影響，營業收入仍有一定水

準，雖營業費用偏高，其可透過營業型態與設施整備改善，且業已有多家廠商表達經營意願。

條件可行，說明：

初步不可行，說明：

四、綜合評估，說明：

綜上所述，本案評估初步可行，說明如下。本案於政策及法律面符合「促進民間參與公共建設法」第3條可供民間參與的公共建設類別。土地權屬皆由東管處經管，無取得問題，惟目前的土地使用管制尚有「整體開發」的限制，業建議臺東縣政府經「變更綠島風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」流程中，另「朝日旅遊服務中心」尚須報准才可拆除重建。市場及財務方面，依其觀光旅遊市場吸引力及現有營運收入，市場面及財務面尚屬可行，且已有多家廠商表示經營意願。

填表機關聯絡資訊

聯絡人

姓名：鄭克蘋；服務單位：交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處；

職稱：課員；電話：089-841520#1208；傳真：089-841567

電子郵件：koping-ecnsa@tbroc.gov.tw

填表單位核章

機關首長核章

課員鄭克蘋

處長林維玲

企劃課
課長黃千峯

112年8月15日