

綠島南岬地區促進民間參與公共建設案

委託專業服務

先期計畫書（公告版）

本公開內容僅供申請人參考之用，主辦機關對本內容之精確完整並不負任何保證責任及不為契約附件，申請人應自行判斷並確實調查與分析檢核等，不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。申請階段及後續營運期間相關圖說及數據資料，應依本案正式公告之申請須知及投資契約(草案)為準。

中華民國 114 年 1 月

目 錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1-1
第一節 各面向評估結果摘要.....	1-1
第二節 各面向評估結果有無檢討修正必要	1-8
第二章 公共建設目的及民間參與方式.....	2-1
第一節 公共建設目的.....	2-1
第二節 公共建設類別及民間參與方式	2-4
第三章 民間參與期間及範圍	3-1
第一節 民間參與期間.....	3-1
第二節 民間參與範圍.....	3-2
第三節 分期分區興建營運規劃.....	3-13
第四章 興建	4-1
第一節 工程調查及規劃.....	4-1
第二節 功能性要求或特殊規範.....	4-4
第三節 工程品質要求.....	4-9
第四節 時程規劃	4-12
第五節 其他特殊考量.....	4-14
第六節 工程經費規劃.....	4-20
第七節 正式營運前進行測試或試營運	4-20
第五章 營運	5-1
第一節 營運計畫(含營運項目及內容)	5-1
第二節 費率標準及調整機制.....	5-5
第三節 營運期之時程規劃.....	5-6
第四節 營運特殊考量.....	5-9
第五節 營運期間自主管理.....	5-11
第六章 土地取得.....	6-1
第一節 土地權屬	6-1
第二節 土地取得方式、時程、成本及點交	6-3
第三節 用地變更作業及程序.....	6-3
第四節 地上物拆遷及補償.....	6-3
第五節 水土保持規劃及辦理方式	6-4
第七章 環境影響評估與開發許可	7-1
第一節 環境影響評估要求、辦理方式與時程	7-1
第二節 開發許可辦理方式與時程	7-11
第三節 環境影響項目與對策.....	7-12

目 錄

第八章 風險配置	8-1
第一節 計畫各階段風險項目評估結果(含分擔方式).....	8-1
第二節 風險因應策略.....	8-9
第九章 政府承諾與配合事項	9-1
第一節 政府承諾事項、完成程度、時程及未能完成之配套措施....	9-1
第二節 政府配合事項、完成程度及時程.....	9-2
第十章 附屬事業	10-1
第十一章 履約管理	11-1
第一節 履約管理機制.....	11-1
第二節 營運績效評定.....	11-16
第三節 協調會籌組.....	11-22
第十二章 移轉	12-1
第一節 政府取得公共建設所有權規劃.....	12-1
第二節 投資契約簽訂後之點交規劃.....	12-2
第三節 營運期限屆滿之移轉規劃.....	12-3
第四節 營運期限屆滿前之移轉規劃.....	12-6
第五節 資產清冊建立及管理.....	12-10
第六節 資產總檢查計畫.....	12-11
第十三章 後續作業事項及期程	13-1
第一節 後續作業事項.....	13-1
第二節 後續辦理期程.....	13-11
第十四章 其他事項	14-1
第一節 其他特殊考量及配套措施.....	14-1
第二節 再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明.....	14-2
第三節 先期計畫書之審查與公開.....	14-10
附錄、貴處指示補充方案(113.9.30 觀海企字第 1130102335 號函)	

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

第一節 各面向評估結果摘要

以下就本案可行性評估報告擇定之計畫方案成果及配合 113.8.23 先期計畫書審查決議指示檢視後調整內容進行說明：

表 1-1-1 可行性綜合評估彙整表

項目	分析內容
市場可行性分析	<p>一、市場供需現況調查分析</p> <p>1.觀光遊憩市場</p> <p>(1) 供給面：</p> <p>A.國人國內旅遊市場：111 年總旅次 168,558,000 旅次，相較於民國 110 年呈正成長 33.7%，國內旅遊消費量達 3,904 億元。</p> <p>B.來臺旅客旅遊市場：111 年來臺旅客計 89 萬 5,962 人次，來臺旅客觀光外匯收入計 17.81 億美元，相較民國 110 年漲幅達 139.06%。</p> <p>C.綠島遊憩區觀光旅遊市場：綠島遊憩區民國 103 年-112 年近十年平均遊客約 344,275 人次，新冠肺炎全臺三級警戒前：103 年至 109 年平均遊客約 353,485 人次。</p> <p>D.朝日溫泉觀光旅遊市場：疫情前（即新冠肺炎全臺三級警戒前：103 年至 109 年）朝日溫泉每年遊客量平均約 147,274 人，疫情後（即新冠肺炎全臺三級警戒後：111 年至 112 年）每年遊客量平均約 96,765 人，旺季主要為每年 6 月至 10 月間。</p> <p>(2) 需求面：</p> <p>A.國人旅遊時主要從事的遊憩活動：民國 111 年平均以「自然賞景活動」的比率（63.8%）最高；其次是「其他休閒活動」50.5%及「美食活動」45.9%，再其次是「文化體驗活動」26.6%。</p> <p>B.本案綠島南岬地區座擁獨特海岬地形及地熱溫泉等資源，符合國人旅遊喜好活動類型之「自然賞景活動」（63.8%）等項目。</p> <p>2.觀光住宿市場</p> <p>(1) 供給面：</p> <p>A.臺東縣觀光住宿：113 年 3 月觀光旅館計 4 家（客房 797 間）、旅館計 125 家（客房 7,463 間）、民宿計 1,500 家（客房 6,590 間），共計 1,629 家（客房 14,850 間）。</p> <p>B.綠島鄉觀光住宿：民宿計 84 家（客房 341 間），旅館計 13 家（客房 303 間），共計有 97 家旅宿（客房 644 間）。</p>

項目	分析內容
	<p>(2) 需求面：</p> <p>A.綠島住宿需求：至東部地區投宿旅宿需求約七成、綠島遊憩區近十年平均遊客約 340,063 人次、旅館每日每房住宿人數約 2.8 人、臺東縣平均旅遊天數 1.68 天，預估至綠島旅遊平均需求客房數約為 396 間/日。</p> <p>旺季（6 月-10 月）尖峰日當日最高遊客量可達 6,727 人，預估客房需求約 2,825 間/日，平均日旅客數約 1,391 人，預估客房需求約 584 間/日，顯示旺季旅宿需求已近供不應求(供給為 644 間)，若遇尖峰日現有客房數則易有供應不及之情形，顯見綠島旺季旅宿市場相當具發展潛力。</p> <p>淡季(11 月-5 月)住宿需求，11 月至 2 月尖峰日需求之客房數約 1,029 間/日，3 月至 5 月尖峰日需求之客房數約 2,243 間/日，民國 104 年至 108 年淡季（11 月-5 月）平均日旅客數約 629 人，預估客房需求約 264 間/日，顯示淡季平均客房供需常態雖有供過於求之情況(供給為 644 間)，惟若遇假日或特殊活動尖峰日客房需求仍可能有供不應求之情況。</p> <p>B.臺東縣一般旅館住用率：臺東縣一般旅館近年平均住用率約為 36.63%，綠島鄉平均住用率約 20.31%。</p> <p>C.臺東縣一般旅館平均房價：臺東縣一般旅館近年平均房價約為 2,240 元，綠島鄉平均房價約 1,904 元。</p> <p>D.本案紫坪露營區營地收費：營位露營自備帳篷每人 400 元/晚、租用帳篷每頂 2,500 元/晚、RV 車湯屋 1,500 元起/車。</p> <p>3.環境教育市場</p> <p>(1) 供給面：</p> <p>A.國內環境教育市場：取得環境教育認證證書之環境教育場域自民國 107 年 177 處，至民國 111 年大幅提升至 257 處。</p> <p>B.臺東縣環境教育市場：環境教育場域共 7 處。</p> <p>(2) 需求面：</p> <p>每年總體需參與人數估計超過 360 萬人以上，如高級中等以下學校單位，約有近 3,400 所（人數約為 320 萬），公務人員則至少有 33 萬人，而公營事業機構有超過 4 萬人，財團法人員工數則有約 1 萬人，可視為本案環境教育的潛在需求對象。</p> <p>4.民眾付費意願調查</p> <p>(1) 平均每戶家庭收入：107 年至 111 年，平均每戶收入總額呈現逐年成長，至 111 年約為每年 141 萬元，對國內旅遊消費產生助益。</p>

項目	分析內容
	<p>(2) 旅遊消費支出：以餐飲支出所佔比例最大為 27%，其次為交通 (23%)、購物 (22%) 等，由此可知，國人在旅遊時較願意在餐飲 (平均金額 604 元)、交通 (平均金額 525 元) 及購物 (平均金額 497 元) 等面向花費較多，為國人旅遊主要支出項目。</p> <p>二、供需預測分析</p> <p>1.設施需求量推估</p> <p>(1) 綠島遊客人數：綠島遊憩區民國 103 年-112 年近十年平均遊客約 340,063 人次。</p> <p>(2) 本案遊客人數預估：朝日溫泉平均每年遊客量於疫情前 (即新冠肺炎全臺三級警戒前：103 年至 109 年) 約近 15 萬人(約佔該期間綠島平均總遊客量 42%)，初步設定本案平均每年遊客量約 16 萬人(約佔疫情前綠島平均總遊客量 45%)。</p> <p>2.設施規模預測 (最新提供預擬土管變更內容)</p> <p>(1) 朝日溫泉：允建建築面積 2,111.22 平方公尺；樓層高度不得超過兩層樓或 10.5 公尺。</p> <p>(2) 朝日旅遊服務中心：允建建築面積 2,701.28 平方公尺；樓層高度不得超過 10.5 公尺。(供餐飲、住宿及附屬設施使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積 50%，如有特殊情形，經都市設計審議委員會審查同意者，得酌予提高)</p> <p>(3) 紫坪露營區：允建建築面積 5,144 平方公尺；樓層高度不得超過一層樓或 4 公尺。</p> <p>三、市場競爭分析</p> <p>1.市場定位：期以綠島南岬地區豐富自然生態資源為利基，引入優質民間投資發展地熱溫泉、星空旅遊及環境教育等機能，以打造「太平洋天堂島嶼深度探索場域—國際級溫泉生態渡假園區」。</p> <p>2.目標客群：綠島受限於離島交通限制，造訪綠島之遊客應為本案主要客群。本案期引入優質民間重建優化綠島南岬地區，打造國際級溫泉生態渡假園區，目標應不僅是吸引國內旅客，更放眼國外觀光客，可藉由強化行銷，擴增本案國際知名度。</p> <p>綜論，本案雖處於大環境營建工料、營運成本上漲及融資限制，導致民間廠商普遍投資意願較為保守，惟若經注意控管或解決相關課題或排除相關疑慮後即可降低其影響，提升其可行性。強化本案招商力度與誘因，茲就政府面與廠商面提出相對應之風險管理策略如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 政府面：設定合理權利金投資誘因、政策支持或行銷共榮協助等。 • 廠商面：強化市場區隔、品牌行銷策略、注重價格策略、聚集經濟效

項目	分析內容																																														
	益等。																																														
技術可行性分析	<p>一、基礎資料調查分析</p>																																														
	1.地形地勢：屬一級坡，得開發利用。																																														
	2.地質土壤：包含上新世-更新世綠島安山岩阿眉山火山角礫岩層（由火山角礫岩、凝灰角礫岩及凝灰岩所組成）及全新世隆起珊瑚礁層(由珊瑚礁、海相砂所組成)。																																														
	3.活動斷層：綠島鄉現無任何已知之活動斷層分布。																																														
	4.氣候條件：年平均溫度約 23.5 度，年雨量約 2,500 公釐。																																														
	5.水文環境：無位於水庫集水區範圍、水庫蓄水範圍、自來水水質水量保護區等範圍。																																														
	6.基地地上物設施概況：多為受損待修或不堪使用之狀態，依機關政策擬全面拆除重建。																																														
	<p>二、初步工程規劃</p>																																														
	1.空間配置構想：開發方案空間配置如下。																																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="383 1030 494 1097">標的</th> <th data-bbox="494 1030 590 1097">樓層</th> <th data-bbox="590 1030 1141 1097">規劃內容</th> <th data-bbox="1141 1030 1316 1097">樓地板面積 (平方公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="383 1097 494 1332" rowspan="4">朝日溫泉</td> <td data-bbox="494 1097 590 1142">2 層</td> <td data-bbox="590 1097 1141 1142">· 觀景露臺（兼用餐區）等</td> <td data-bbox="1141 1097 1316 1142">1,500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="494 1142 590 1232">1 層</td> <td data-bbox="590 1142 1141 1232">· 服務台（售票台）、辦公室 · 室內 SPA 池、三溫暖區、更衣室、浴廁 · 咖啡輕食、地熱煮風味屋、賣店、更衣室等</td> <td data-bbox="1141 1142 1316 1232">1,500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="494 1232 590 1299">戶外</td> <td data-bbox="590 1232 1141 1299">· 觀景步道、戶外泡湯池、煮蛋池 · 停車場等</td> <td data-bbox="1141 1232 1316 1299">—</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="590 1299 1141 1332" style="text-align: center;">小計</td> <td data-bbox="1141 1299 1316 1332" style="text-align: center;">3,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="383 1332 494 1489" rowspan="4">朝日旅遊服務中心</td> <td data-bbox="494 1332 590 1377">2 層</td> <td data-bbox="590 1332 1141 1377">· 豪華客房（6 間）、精緻客房（24 間）等</td> <td data-bbox="1141 1332 1316 1377">2,700</td> </tr> <tr> <td data-bbox="494 1377 590 1444">1 層</td> <td data-bbox="590 1377 1141 1444">· 旅遊諮詢台、物產推廣區、教育訓練區 · 多功能活動空間等</td> <td data-bbox="1141 1377 1316 1444">2,700</td> </tr> <tr> <td data-bbox="494 1444 590 1478">戶外</td> <td data-bbox="590 1444 1141 1478">· 觀星廣場、停車場等</td> <td data-bbox="1141 1444 1316 1478">—</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="590 1478 1141 1512" style="text-align: center;">小計</td> <td data-bbox="1141 1478 1316 1512" style="text-align: center;">5,400</td> </tr> <tr> <td data-bbox="383 1512 494 1657" rowspan="4">紫坪露營區</td> <td data-bbox="494 1512 590 1579">1 層</td> <td data-bbox="590 1512 1141 1579">· 服務台、衛浴廁所、儲物間 · 賣店（兼露營設備租借站）等</td> <td data-bbox="1141 1512 1316 1579">400</td> </tr> <tr> <td data-bbox="494 1579 590 1624"></td> <td data-bbox="590 1579 1141 1624">· 餐飲輕食吧、用餐區（兼交流區）等</td> <td data-bbox="1141 1579 1316 1624">150</td> </tr> <tr> <td data-bbox="494 1624 590 1657">戶外</td> <td data-bbox="590 1624 1141 1657">· 露營帳 30 位、多功能大草坪、停車場等</td> <td data-bbox="1141 1624 1316 1657">—</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="590 1657 1141 1691" style="text-align: center;">小計</td> <td data-bbox="1141 1657 1316 1691" style="text-align: center;">550</td> </tr> </tbody> </table>	標的	樓層	規劃內容	樓地板面積 (平方公尺)	朝日溫泉	2 層	· 觀景露臺（兼用餐區）等	1,500	1 層	· 服務台（售票台）、辦公室 · 室內 SPA 池、三溫暖區、更衣室、浴廁 · 咖啡輕食、地熱煮風味屋、賣店、更衣室等	1,500	戶外	· 觀景步道、戶外泡湯池、煮蛋池 · 停車場等	—	小計			3,000	朝日旅遊服務中心	2 層	· 豪華客房（6 間）、精緻客房（24 間）等	2,700	1 層	· 旅遊諮詢台、物產推廣區、教育訓練區 · 多功能活動空間等	2,700	戶外	· 觀星廣場、停車場等	—	小計			5,400	紫坪露營區	1 層	· 服務台、衛浴廁所、儲物間 · 賣店（兼露營設備租借站）等	400		· 餐飲輕食吧、用餐區（兼交流區）等	150	戶外	· 露營帳 30 位、多功能大草坪、停車場等	—	小計			550
	標的	樓層	規劃內容	樓地板面積 (平方公尺)																																											
	朝日溫泉	2 層	· 觀景露臺（兼用餐區）等	1,500																																											
		1 層	· 服務台（售票台）、辦公室 · 室內 SPA 池、三溫暖區、更衣室、浴廁 · 咖啡輕食、地熱煮風味屋、賣店、更衣室等	1,500																																											
		戶外	· 觀景步道、戶外泡湯池、煮蛋池 · 停車場等	—																																											
		小計			3,000																																										
朝日旅遊服務中心	2 層	· 豪華客房（6 間）、精緻客房（24 間）等	2,700																																												
	1 層	· 旅遊諮詢台、物產推廣區、教育訓練區 · 多功能活動空間等	2,700																																												
	戶外	· 觀星廣場、停車場等	—																																												
	小計			5,400																																											
紫坪露營區	1 層	· 服務台、衛浴廁所、儲物間 · 賣店（兼露營設備租借站）等	400																																												
		· 餐飲輕食吧、用餐區（兼交流區）等	150																																												
	戶外	· 露營帳 30 位、多功能大草坪、停車場等	—																																												
	小計			550																																											
註: 1.依貴處所提供本案最新都市計畫變更土管規定調整。																																															
2.後續應配合本案都市計畫變更定案規範辦理為準。																																															
2.建管相關規定：應依《建築法》、《建築技術規則》及《建築物無障礙設施設計規範》等相關規定辦理。																																															
3.綠建築檢討：新建建物總工程經費若達 5,000 萬元以上，應取得合格級綠建築標章，初步規劃各棟新建建物已達應取得合格級綠建築標章之門檻。																																															
4.智慧建築檢討：新建建物總工程經費若達 2 億元以上，且建築使用類組																																															

項目	分析內容
	<p>符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定者，應取得合格級以上智慧建築標章，初步規劃朝日旅遊服務中心新建建物應取得合格級智慧建築標章。</p> <p>5.公共藝術檢討：應依法辦理。</p> <p>6.建物結構系統：應特別考量耐風設計因應綠島氣候環境條件，依《建築物耐風設計規範及解說》規定辦理。</p> <p>7.相關執照申辦：由民間機構負責辦理。</p> <p>三、工程費用估算：約 8.71 億元。</p> <p>四、施工時程規劃：約需 5 年。</p>
法律可行性分析	<p>一、業務面</p> <p>1.主辦機關為「交通部觀光署」。</p> <p>2.執行機關為「交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處」。</p> <p>3.公共建設類別：觀光遊憩設施。</p> <p>4.開發方式：促參 BOT 方式。</p> <p>5.租金優惠：</p> <p>(1) 興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。</p> <p>(2) 營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。</p> <p>二、空間面</p> <p>1.土地使用規定： 依本案基地「綠島風景特定區計畫」範圍內之旅遊服務區、露營區、海底溫泉區及廣場(兼停車場)用地，依據「變更綠島風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」之土地使用分區管制要點規範，後續作觀光旅遊、海底溫泉、露營休憩及餐飲賣店等設施使用，土地使用適法性無虞。</p> <p>2.建築管理規定： 應依建築法及臺東縣建築管理自治條例等相關規定申請建造執照與使用執照等。</p> <p>3.環境影響評估： 本案基地位屬山坡地範圍，後續本案主要涉及溫泉、旅館、露營區等之興建開發利用，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 13 條、20 條及第 42 條第 1 項第 5 款等規定，檢視是否應實施環境影響評估。</p>
土地取得	<p>一、土地權屬現況分析</p> <p>本案基地土地所有權人皆為中華民國，管理者則為交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，土地取得無虞。</p>

項目	分析內容
得 可 行 性 分 析	<p>二、地上物權屬分析 本案基地地上物屬中華民國所有，後續將由執行機關先行辦理報廢後，依政策需求由民間機構無償負責拆除。</p> <p>三、土地取得方式分析 本案所需用土地均屬國有土地，其所有權人為中華民國，管理者為交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，土地取得無虞，無需辦理用地取得程序。</p> <p>四、用地取得成本分析 本案無需辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，並無用地價購、徵收或撥用等用地取得成本。</p> <p>五、用地取得時程分析 本案無需辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，無用地價購、徵收或撥用等用地取得時程問題。</p> <p>六、用地變更作業及程序 本案基地位屬綠島風景特定區計畫範圍，依據「變更綠島風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）書」，使用分區包含廣場(兼停車場)用地、海底溫泉區、旅遊服務區及露營區，依現行土地使用分區管制規定，本案開發作海底溫泉、旅遊服務（包含遊客中心、遊憩區管理機關(構)、展覽館、教育訓練、衛生醫療及治安等相關設施）及露營等使用應無虞。 惟為促進本案土地高度利用價值及多元開發效益，基於變更時效性，盡速引入民間機構投資開發，執行機關擬採都市計畫個案變更方式辦理，調整土管規定。變更內容詳如本報告書第三章所述。 綜論，惟因應朝日溫泉現行土管規定允建開發量體有限，較無法有效促進土地利用活化價值、滿足永續觀光需求、提升綠島鄉整體觀光發展與效益，以及滿足潛在投資者投資開發基本經濟規模與效益等，執行機關擬透過辦理都市計畫個案變更調整土管規定，以促進本案土地利用價值及多元開發效益，提供多元服務設施與營運內容，並符合潛在投資者投資開發基本經濟規模與效益之需求，惟若經注意控管或解決相關課題或排除相關疑慮後即可降低其影響，提升其可行性。</p>
環 境 影 響 分 析	<p>一、環境影響評估</p> <p>1.溫泉取用：依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 13 條第 1 項第 3 款規定：「抽取溫泉（不含自然湧出之溫泉）每秒抽水量○·○二立方公尺以上。」。依據「綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」所載本案兩口溫泉井（水權狀號數第 V0990098 號及 V0106083 號）目前引用水量總計約為每秒 0.003 立方公尺（<0.02 立方公尺），</p>

項目	分析內容
	<p>未來若民間機構擬新增一口井，引用水量總計約為每秒 0.004 立方公尺 (<0.02 立方公尺)，未達認定標準，應無須辦理環境影響評估。</p> <p>2.旅館開發：本案朝日旅遊服務中心涉及旅館開發，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條第 1 項第 7、9 款規定：「旅館或觀光旅館之興建或擴建，位於山坡地、國家風景區或臺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。以及位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估。」，本案未來開發旅館使用之開發面積約 0.9 公頃 (<山坡地 1 公頃；都市土地 5 公頃)，未達認定標準，應無須辦理環境影響評估。</p> <p>3.露營區開發：本案紫坪露營區涉及露營區開發，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 42 條第 1 項第 5 款規定：「位於山坡地之露營區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。」，說明如下：</p> <p>(1)若依據縣府初擬露營區擬變更之土管內容「公有土地應整體開發..」：本案露營區位於山坡地範圍，基地總面積為 5.1 公頃 (>1 公頃)，已達認定標準，應辦理環境影響評估。</p> <p>(2)若依據原機關政策露營區擬變更之土管內容「應整體規劃，得分階段開發..」：第一階段開發面積若少於 1 公頃，應無須辦理環境影響評估，惟後續階段再開發累積面積達 1 公頃以上，則應依法辦理環境影響評估。</p> <p>未來開發仍應依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，由主管機關正式函文予以認定應否實施環境影響評估。</p> <p>二、水土保持計畫</p> <p>1.簡易水保申報： 依據水土保持計畫審核監督辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定，開發建築用地之建築面積及其他開挖整地面積合計未滿 500 平方公尺者，得以簡易水土保持申報送審。</p> <p>2.水土保持計畫： 本案基地位屬山坡地範圍內，依據水土保持法第 12 條規定略以，水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。本案基地初步規劃為 4,750 平方公尺(未來以民間機構實際規劃內容並經主辦機關同意為準)>500 平方公尺，應提送水土保持計畫予農業部農村發展及水土保持署審查。</p>

第二節 各面向評估結果有無檢討修正必要

本案可行性評估報告業於民國 113 年 7 月 8 日經執行機關核定通過在案，惟依 113.8.23 先期計畫書審查決議指示重新檢視以下內容，相關評估內容已配合檢視調整。

- 一、配合貴處提供本案最新都市計畫變更土管規定，旅遊服務區(朝日旅遊服務中心)住宿及附屬設施使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積 50%，經檢視客房數由原 50 間調減為 30 間。
- 二、財務營收部分，已考量綠島遊憩市場及淡旺季等，適當調整價格及使用率，以更貼近現實情形。

另依據貴處 113.9.30 觀海企字第 1130102335 號來函，再行補充「朝日溫泉 BOT+朝日旅遊服務中心 ROT+紫坪露營區 BOT」及「朝日溫泉 BOT+朝日旅遊服務中心 ROT」兩方案之分析供參，詳附錄。

第二章 公共建設目的及民間參與方式

第一節 公共建設目的

一、計畫背景

本案民間參與公共建設為綠島南岬地區三處遊憩設施，包含「朝日溫泉」、「朝日旅遊服務中心」及「紫坪露營區」。其中「朝日溫泉」位於綠島東南海岸礁岩潮間帶，日治時代稱為「旭溫泉」，泉質澄澈透明，溫度約為攝氏 60 至 70 度，屬略呈酸性的硫酸鹽氯化物泉，但無濃烈硫磺味，帶有海水鹹味，對人類皮膚無刺激性洗後並不黏澀，為罕有鹹水溫泉，全世界僅見於綠島、日本九州、義大利西西里島。另「朝日旅遊服務中心」原係臺東縣政府公共造產「綠島國民旅社」事業，興建於民國 73 年 10 月 17 日，交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處（以下簡稱執行機關）為配合提昇綠島旅遊服務品質之需求，經奉行政院觀光發展推動小組民國 89 年 3 月 21 日政觀推 89 字第 06288 號函送第 38 次委員會議紀錄、暨依交通部觀光局（時稱）民國 89 年 3 月 27 日觀技 89 字第 06369 號函，同意辦理有償撥用興建旅遊服務中心。而「紫坪露營區」則位於朝日旅遊服務中心西側，因駐足觀賞可環視一望無際的海洋及附近奇岩異石，且藉由附近步道可通往海岸邊珊瑚礁潟湖，深具觀光遊憩價值。

有鑑於以上三處均位於綠島東南方，彼此相鄰，為強化與活化此三處旅遊服務設施之營運效益，執行機關將其整合規劃，並依據促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）規定於民國 98 年公告「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」，嗣經甄審程序於同年 12 月 23 日與最優申請人成立之特許公司「東方之泉股份有限公司」完成簽約，契約期間自民國 99 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日止（合計 16 年）。

惟契約期間經多次颱風侵襲包括民國 101 年天秤颱風、民國 105 年尼伯特颱風、民國 112 年海葵及小犬颱風等，皆造成設施設備嚴重損害，其中委外標的「朝日旅遊服務中心」受民國 105 年尼伯特颱風損毀嚴重，業已提前返還執行機關，另朝日溫泉及紫坪露營區則續由東方之泉股份有限公司營運管理迄今。

執行機關鑑於該地旅遊服務設施或因年久老舊，或因經歷颱風災損，已未能提供堪比國際景點的旅遊服務設施，爰辦理「110-111 年綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」，盤點綠島南岬地區的服務能量，重新研擬該區發展主軸，經基礎規劃後，該案表示基於遊憩設施多為受損待修或不堪使用之狀態，建議朝重新改善主要設施建築物以整合遊憩服務。

依據執行機關政策需求，本案採 BOT 方式，依促參法第 42 條規定辦理「綠島南岬地區遊憩設施開發計畫興建營運移轉案」（範圍包括朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區），期能藉由民間創意及專業營運能力，重建優化本案相關遊憩設施，以提供堪比國際景點之旅遊服務場域，並藉由串連綠島既有觀光景點，促進綠島當地相關產業發展，發揮整體開發綜效。

二、計畫目的

參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表」，就本案本質說明是否達到下列公共建設目的之一：

（一）加速公共建設與服務提供

本案藉引入民間機構資金與創新能力，重新改善綠島南岬地區遊憩設施，在辦理遊憩設施的規劃設計及營建工程的採購上，相較於政府機關可省卻政府採購法之程序（因政府須待中長期計畫/年度計畫編列建設經費，中大型建設推動時程長，若以本案公共建設投入 8 億元做預算編列，約須至少 8 年）；且已具有遊憩設施開發與營運經驗的民間機構，也已備具完善的職員培訓計畫及能力，相較於政府機關尚需撰擬培訓計畫、公告招募職員及實地培訓職員等作業，也較具速效。基此，本案後續透過民間機構效率與專業營運能力，應可加速公共建設與服務提供，預計本案民國 114 年簽約，民國 119 年開始營運，提升公共服務品質及達成公共建設興辦之目的。

（二）提升公共建設服務之品質

綠島南岬地區遊憩設施在引入民間機構時，執行機關將審慎挑選具有觀光遊憩設施開發與營運概念或相關場域操作經驗之

團隊為合作對象，透過開發團隊之專業與經營理念之投入，除提供南岬地區遊憩諮詢服務之外，更可發揮其專業能力，規劃符合國內外遊客與在地民眾優質的遊憩服務資源，滿足遊客及綠島當地居民的需求。基此，本案後續透過民間機構效率與專業營運能力，除提升綠島南岬地區遊憩設施運用效益外，期能透過民間機構創新的思維，增加綠島南岬地區遊憩設施的精緻性、多元性、特殊性，以提升公共建設服務之品質，投資金額約 8.7 億元(經土管變更後方案)，並達成永續經營的目標。

(三) 提振內需與帶動經濟成長

綠島南岬地區遊憩設施重新改善完成後，應可連結綠島既有觀光景點，發揮點、線、面串聯整體開發綜效，以提升綠島觀光遊憩聲量、擴增服務對象、帶動地方性的經濟產業、創造當地居民就業機會(約 20 人以上)、促進周邊相關的服務產業發展等，並增加相關稅收(營所稅約 4.87 億元等)，同時藉由興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長，繁榮地方，創造政府、廠商、地方三贏局面。預期民間機構正式營運後，將創造地方就業機會，且優先聘僱當地居民(預計不低於 50%)。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

一、公共建設類別

(一) 促進民間參與公共建設法規定之公共建設類別

依據促進民間參與公共建設法第 3 條規定，公共建設係指供公眾使用且促進公眾利益之建設，共包括 15 種類別，詳如表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 促進民間參與公共建設法之公共建設類別表

公共建設類別	
1.交通建設及共同管道	9.運動設施
2.環境污染防治設施	10.公園綠地設施
3.污水下水道、自來水及水利設施	11.工業、商業及科技設施
4.衛生福利及醫療設施	12.新市鎮開發
5.社會及勞工福利設施	13.農業及資源循環再利用設施
6.文教及影視音設施	14.政府廳舍設施
7.觀光遊憩設施	15.數位建設
8.電業、綠能設施及公用氣體燃料設施	

資料來源：1.促進民間參與公共建設法；2.本案整理。

(二) 本案適用「觀光遊憩設施」公共建設類別

依據促參法施行細則第 13 條規定，促參法第 3 條第 1 項第 7 款所稱「觀光遊憩設施」，指「在國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之區域內之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其設施。」。

本案基地位於「東部海岸國家風景區」範圍內，並擬開發遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施，應可適用「觀光遊憩設施」公共建設類別。

二、民間參與方式

依促參法第 8 條所規定之民間參與公共建設方式，包括 BOT、無償 B(R)TO、有償 B(R)TO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之

方式等七類。本案依據執行機關政策需求，按促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定辦理：「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」（即 BOT 方式）。

第三章 民間參與期間及範圍

第一節 民間參與期間

一、契約期間

本案契約期間為自完成點交日起 50 年（包括興建期及營運期）。

（一）興建期：

本契約興建期自完成點交日起 5 年為原則。若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，始得展延興建期，且除契約另有約定外，契約期間不得延長。

（二）營運期：

本契約營運期自興建期截止日之次日（開始營運日）起至契約屆滿日止。

二、契約期間屆滿之優先定約

依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 3 項規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。本案後續將於投資契約訂定優先定約機制，詳參本報告書第十一章。

第二節 民間參與範圍

一、本案用地位置

本案用地位於臺東縣綠島鄉南岬地區，主要標的包含朝日溫泉（環島公路 13K）、朝日旅遊服務中心（環島公路 13.6K）及紫坪露營區（環島公路約 14K），詳如圖 1-1-2 所示。



圖 3-2-1 本案用地區位示意圖

二、本案用地範圍（民間參與範圍）

以下說明本案用地面積、土地權屬、土地使用分區及現有地上物設施等相關內容，另本案採 BOT 開發營運，初步規劃空間機能以地熱溫泉、星空旅遊及環境教育為主，期帶動地方休閒觀光，活絡地方經濟，滿足國人觀光休憩需求，已具有效活化本案用地，並經初步財務評估，在契約年期 50 年下具財務效益，爰本案無允許開發附屬事業。

（一）面積與權屬

本案用地範圍為臺東縣綠島鄉下南寮段 1365、1367、1368 等 13 筆地號，其中朝日溫泉為下南寮段 1365、1367 等十筆地號，面積約 78,952.93 平方公尺；朝日旅遊服務中心為下南寮段 1436 地號，面積約 9,004 平方公尺；紫坪露營區為下南寮段 1310 及 1320 兩筆地號，面積約 51,440.04 平方公尺，土地所有權人皆為中華民國，管理者則為交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，

詳如表 3-2-1 及圖 3-2-2 所示。

表 3-2-1 本案用地基本資料一覽表

編號	地段	地號	所有權人	管理者	使用分區	面積(m ²)
朝日溫泉 (78,952.93 m²)						
1	綠島鄉 下南寮段	1365	中華民國	交通部 觀光署 東部海 岸國家 風景區 管理處	廣場(兼停車場)用地	2,599.07
2		1367			廣場(兼停車場)用地	2,580.20
3		1368			廣場(兼停車場)用地	1,610.85
4		1369			海底溫泉區	2,159.61
5		1370			廣場(兼停車場)用地	1,186.18
6		1371			海底溫泉區	393.88
7		1373			海底溫泉區	67,636.65
8		1374			海底溫泉區	184.04
9		1375			廣場(兼停車場)用地	28.06
10		1510			廣場(兼停車場)用地	574.39
朝日旅遊服務中心 (9,004.28 m²)						
11	同上	1436	同上	同上	旅遊服務區	9,004.28
紫坪露營區 (51,440.04 m²)						
12	同上	1310	同上	同上	露營區	20,519.21
13		1320			露營區	30,920.83
合計						139,397.25

註：表內面積應以實際點交及土地登記謄本資料為準。



圖 3-2-2 本案用地範圍示意圖

(二) 土地使用分區

本案用地位屬綠島風景特定區計畫範圍，使用分區包含廣場(兼停車場)用地、海底溫泉區、旅遊服務區及露營區（詳如圖 3-2-3 所示），執行機關為促進本案土地高度利用價值及多元開發效益，已刻正委由臺東縣政府另案辦理變更都市計畫作業中，預計民國 114 年第 2 季完成，有關土管變更內容已依據執行機關提供最新資料更新，詳如表 3-2-2 所示，惟本案後續開發應以本案都市計畫變更定案規範辦理。

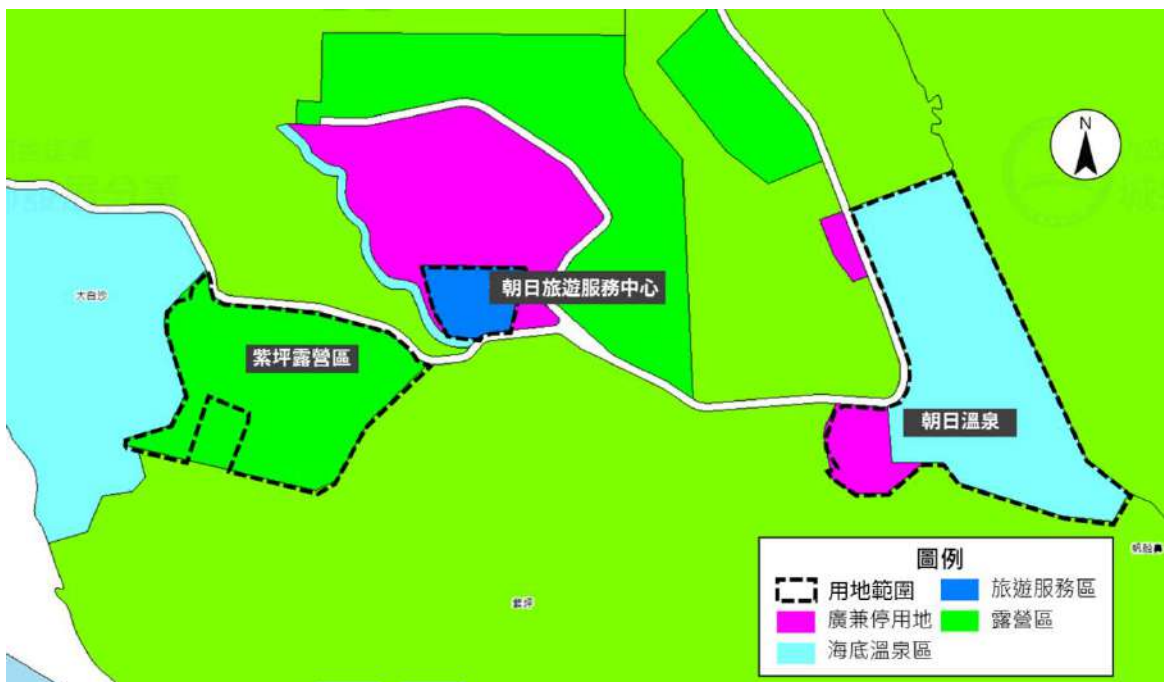


圖 3-2-3 本案用地範圍土地使用分區示意圖

表 3-2-2 本案用地都市計畫變更前後土地使用分區管制要點一覽表

標的	使用分區	土管變更前（現行規定）	土管變更後（機關預擬草案）
朝日溫泉	廣場(兼停車場)用地	無規定	<p><u>二十、「廣停三」場兼停車場用地之土地及建築物使用依下列規定：</u></p> <p>(一) <u>其作停車場及相關設施(含多目標含多目標使用)使用之比例不得大於 70%。</u></p> <p>(二) <u>建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%(含多目標使用)。</u></p> <p>(三)<u>本區公有土地部分應配合海底溫泉區一併整體開發，且整體建築開發計畫經都市設審議通過後，始得發照建築。</u></p>
	海底溫泉區	<p>供設海底溫泉及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>1.溫泉水池應限於露天形狀，其水池之開挖應配合天然地形，不得任意破壞。</p> <p>2.建蔽率不得大於 0.5%。</p> <p>3.建築物之簷高除救生、眺望設施外，不得超過<u>一層樓</u>或 4 公尺。</p> <p>4.得興建服務管理、餐飲設施、休息室、更衣室、沖洗室、廁所等有關設施。</p> <p>5.應整體開發。</p> <p>6.應自行預留停車場用地。</p>	<p>供設海底溫泉及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：</p> <p>1.溫泉水池應限於露天形狀，其水池之開挖應配合天然地形，不得任意破壞。</p> <p>2.建蔽率不得大於 3%。</p> <p>3.建築物之簷高除救生、眺望設施外，不得超過 2 層樓或 10.5 公尺。</p> <p>4.得興建服務管理、餐飲設施、休息室、更衣室、沖洗室、廁所等有關設施。</p> <p>5.<u>本區應整體開發，且整體建築開發計畫經都市設計審議通過後，始得發照建築。</u></p> <p>6.應自行預留停車場用地。</p>
朝日旅遊服務中心	旅遊服務區	<p>供旅遊服務及其附屬設施之使用為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>1.建蔽率不得大於 30%。</p> <p>2.建築物高度不得超過 10.5 公尺。</p> <p>3.本區內得興建遊客中心、遊憩區管理機關(構)、展覽館、教育訓練、衛生醫療及治安等相關設施。</p>	<p>供旅遊服務及其附屬設施之使用為主，其土地使用應依下列規定：</p> <p>1.建蔽率不得大於 30%。</p> <p>2.建築物高度不得超過 10.5 公尺。</p> <p>3.本區內得興建遊客中心、遊憩區管理機關(構)、展覽館、教育訓練、<u>餐飲、住宿及附屬設施</u>、衛生醫療及治安等相關設施。</p> <p><u>供餐飲、住宿及附屬設施使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積 50%，如有特殊情形，經都市設計審議委員會審查同意者，得酌予提高。</u></p> <p><u>現有合法建物作餐飲、住宿及附屬設施之使用，不受前項樓地板面積之限制。</u></p>

標的	使用分區	土管變更前（現行規定）	土管變更後（機關預擬草案）
			4.本計畫區內建築物之新建、增建與改建，應經都市設計審議通過後，始得發照建築。
紫坪 露營區	露營區 註	供露營及其附屬設施使用，其土地及建築物之使用，依下列規定： 1.建蔽率不得大於 <u>5%</u> 。 2.建築物之簷高除救生、眺望設施外，不得超過一層樓或 4 公尺。 3.除為建築整地需要外，不得變更地形地貌，以免影響景觀。 4.應整體開發。	供露營及其附屬設施(含餐飲設施)使用，其土地及建築物之使用，依下列規定： 1.建蔽率不得大於 <u>10%</u> 。 2.建築物之簷高除救生、眺望設施外，不得超過一層樓或 4 公尺。 3.除為建築整地需要外，不得變更地形地貌，以免影響景觀。 4.本區內公有土地範圍應整體開發，且應擬具整體開發計畫(至少包含整體規劃配置、生態景觀維護計畫、私有土地處理方式及其出入交通等說明)，送經都市設計審議通過後，始得發照。

註：有關紫坪露營區（露營區）土管擬變更內容，為利後續潛商投資規劃彈性及招商誘因，後續變更內容應調整為原執行機關政策需求之「應整體規劃，得分階段開發…」寫法。

資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處。

（三）現有地上物設施

本案現有地上物設施（朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區）相關內容說明如後，惟依據執行機關政策需求，三處遊憩設施因年久老舊與常年經歷颱風災損嚴重，已未能提供堪比國際景點的旅遊服務設施，未來由執行機關完成地上物報廢後，將交由民間機構負責拆除後重建相關遊憩設施。

1. 朝日溫泉

朝日溫泉主要服務設施為地上一層地下一層建物（含瞭望台），業於民國 89 年 12 月竣工取得建造執照，民國 90 年 4 月取得使用執照，迄今已使用約 23 年，主要包含室內／室外溫泉池、售票服務台、販賣部、機房及停車場等服務設施，建物樓地板面積約 470.33 平方公尺，溫泉池面積約 116.73 平方公尺，詳如表 3-2-3 所示。

朝日溫泉為罕見鹹水溫泉，係海水經斷層下滲至地底深處，

受地熱加溫後因壓力增加，從地層裂縫湧出地表。溫泉露出點位在潮間帶的珊瑚礁旁，漲潮時被海水淹沒。泉溫攝氏 60-70 度，湧出口可達 93 度，屬硫酸鹽氯化物泉。溫泉水供應主要來自兩口溫泉井，設於綠島鄉下南寮段 1373 地號內，分別為自流井以及設 254mm 鋼管井，為執行機關所有。

水權狀號數第 V0990098 號，使用方法為設 254mm 鋼管井以 50.8mm 口徑、2 匹馬力抽水機汲水、引用水量 0.002(每秒立方公尺)、每日用水時間 12(小時)、水井深度 160 公尺。水權狀號數第 V0106083 號，使用方法由「自流井」引取地下水、引水地點為太平洋、引用水量 0.001(每秒立方公尺)、每日用水時間 12(小時)、水井深度 10 公尺。以 2 口溫泉井合併計算，引用水量為 0.003(每秒立方公尺)，每日用水時間 12(小時)，共計每日可取得 129.6 立方公尺水量，參考經濟部水利署之溫泉開發及使用計畫書編製參考手冊-溫泉取用量估算經驗式內容，以大眾池每人每次用水量 0.25 立方公尺計算，朝日溫泉之 2 口溫泉井每日可供 518 人次之用水量。

表 3-2-3 朝日溫泉建物基本資料一覽表

使用執照	樓層	用途	面積	構造	建築高度
臺東縣政府 90.4.3 東工使字 第 834-5 號	第一層	服務中心、 機房、店鋪	388.67 m ²	鋼筋混凝土 木構造	5.872 M
	地下層	機房	81.66 m ²		
	小計		470.33 m²	—	
	—	溫泉池	116.73 m ²	—	



2. 朝日旅遊服務中心

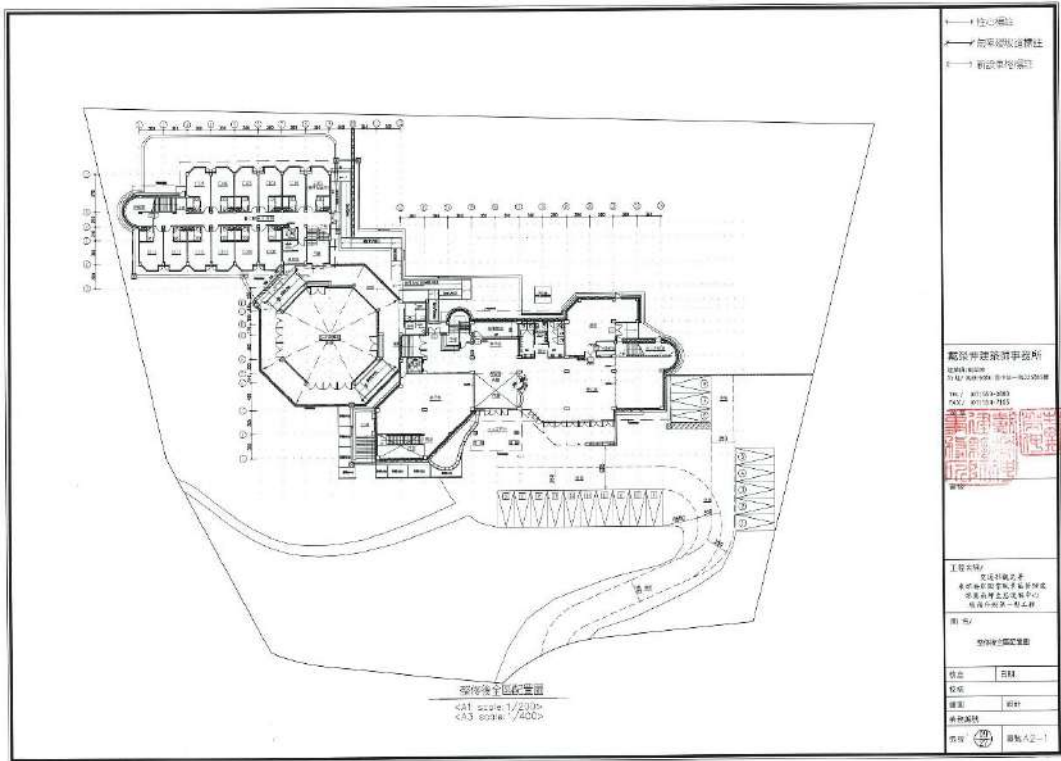
依臺東縣政府 96.12.18 府城建字第 C0967003741 號使用執照內容，本案現況為三棟建築物，包含 A 棟遊客接待中心（地上二層地下一層）、B 棟多功能會議廳（地上一層）及 C 棟宿舍（地上二層），總樓地板面積約 2,350.68 平方公尺，戶外設有 18 格平面小型車位，詳如表 3-2-4 所示。另本案朝日旅遊服務中心為利短期利用，刻正辦理整修工程，預計最快將於 113 年 8 月完工，並同步辦理使用執照變更，擬將 A 棟、B 棟及 C 棟一併變更為旅館用途，依據執行機關「綠島南岬生態渡假中心服務升級第一期工程」發包圖說，朝日旅遊服務中心整修內容主要包含（1）新劃設 10 格平面小型車位。（2）A 棟地上二層規劃作住宿客房（A~G，共 7 間）。（3）A 棟及 C 棟電梯維修，並取得使用許可證。（4）房門全數更換為防火門 F 60A。（5）屋頂及牆面破損修復等，詳如圖 3-2-4 所示。



表 3-2-4 朝日旅遊服務中心建物基本資料一覽表

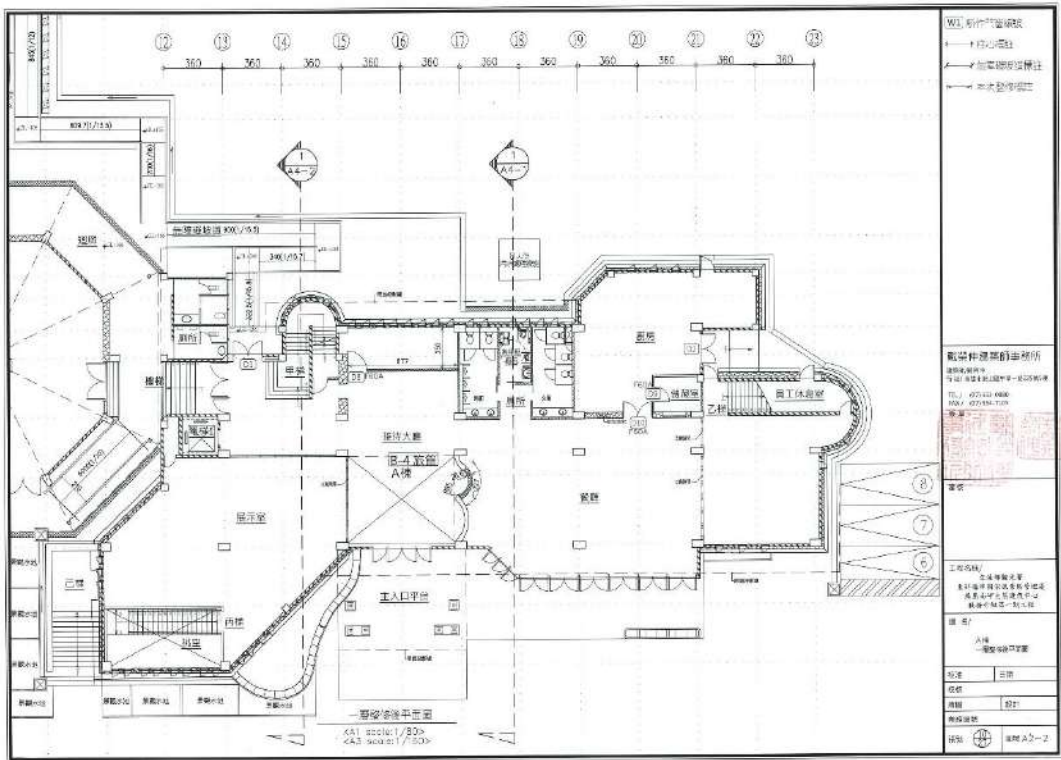
使用執照	棟別	樓層	用途	面積	構造	建築高度
臺東縣政府 96.12.18 府城建字 第 C0967003741 號	A 棟	屋突	水箱	16.17 m ²	鋼筋 混凝土	8.892M
		第二層	G2 研習室、實驗室	459.11 m ²		
		第一層	G2 展示室、辦公室	673.24m ²		
		地下層	機械室	222.08 m ²		
	B 棟	第一層	會議室	182.22 m ²		5.225M
	C 棟	第二層	H1 宿舍	392.24 m ²		9.779M
		第一層	H1 宿舍	405.62 m ²		
	小計					2,350.68m²

註：執行機關刻正辦理使用執照變更作業中，後續將配合變更後始照內容予以更新。
資料來源：1.臺東縣政府；2.本案整理。



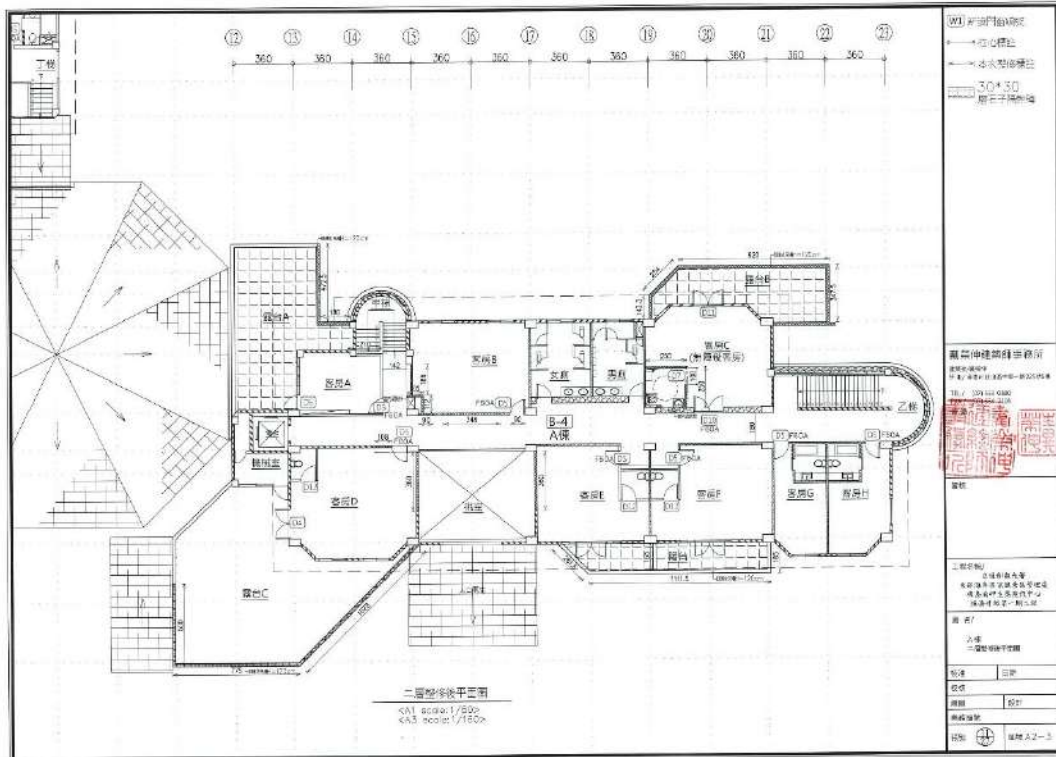
資料來源：綠島南岬生態渡假中心服務升級第一期工程發包圖說。

圖 3-2-4 朝日旅遊服務中心整修後全區平面配置圖



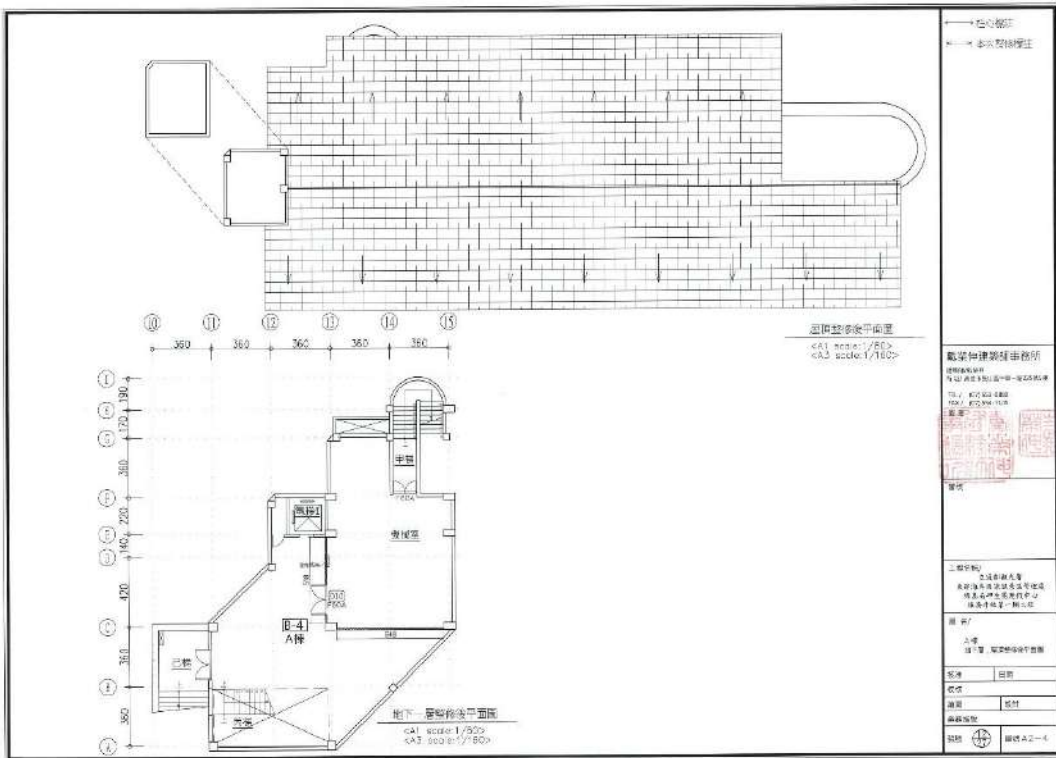
資料來源：綠島南岬生態渡假中心服務升級第一期工程發包圖說。

圖 3-2-5 朝日旅遊服務中心 A 棟一層整修後平面配置圖



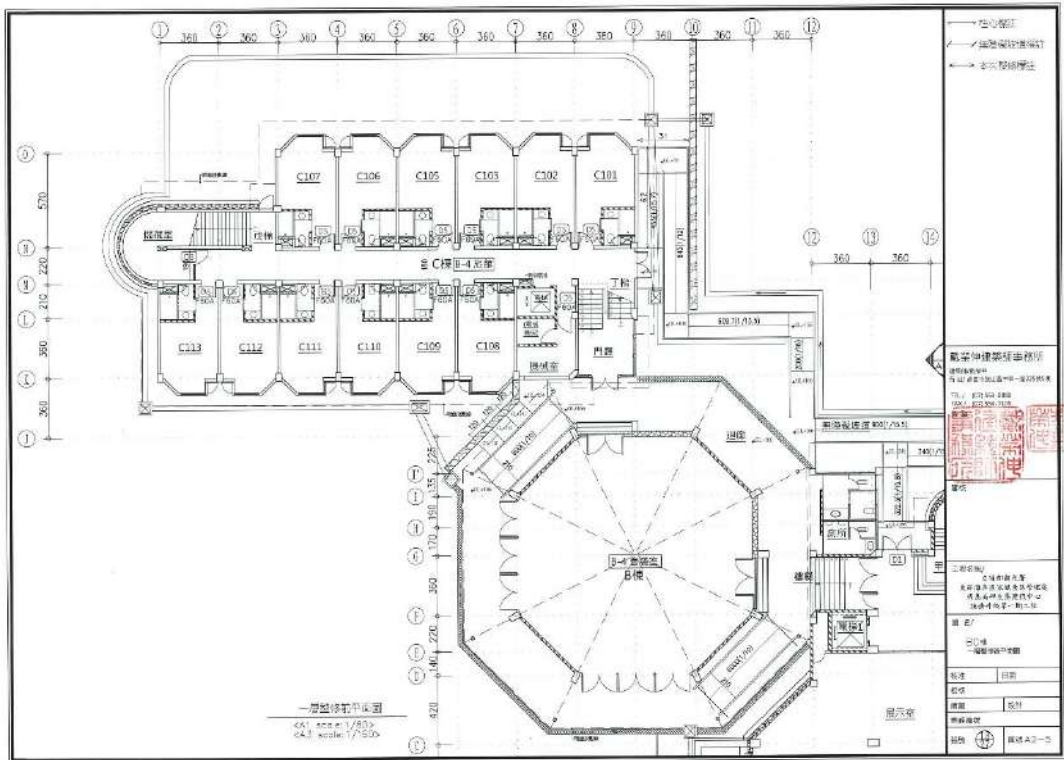
資料來源：綠島南岬生態渡假中心服務升級第一期工程發包圖說。

圖 3-2-5 朝日旅遊服務中心 A 棟二層整修後平面配置圖



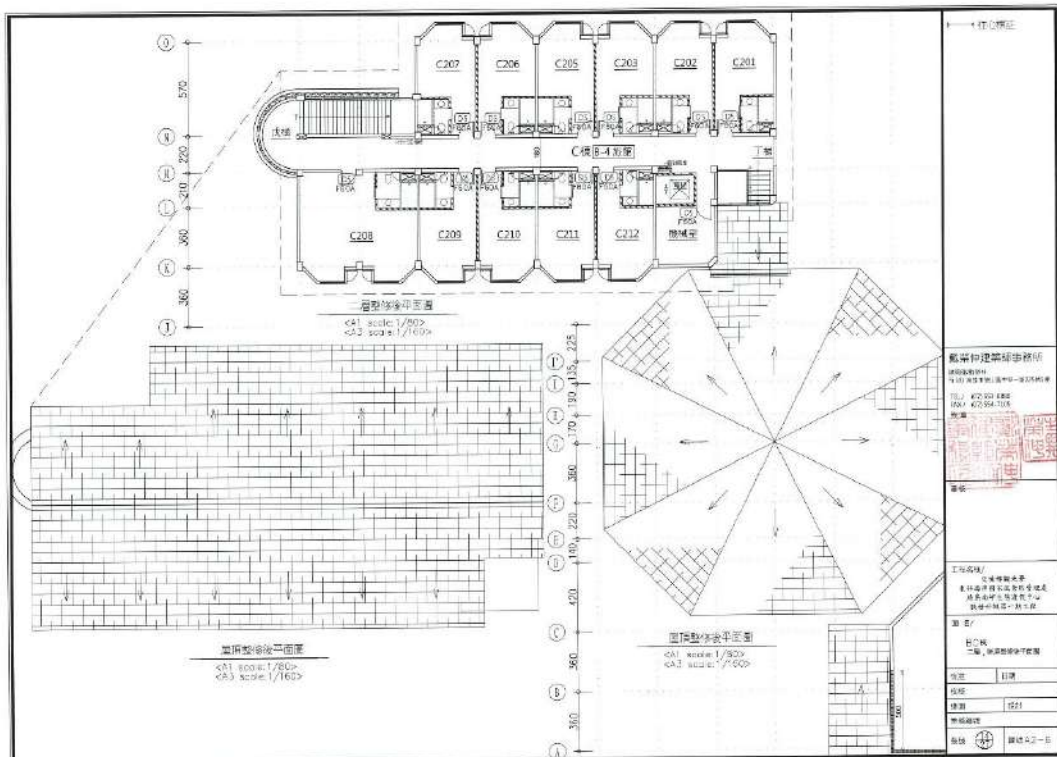
資料來源：綠島南岬生態渡假中心服務升級第一期工程發包圖說。

圖 3-2-6 朝日旅遊服務中心 A 棟地下層、屋頂整修後平面配置圖



資料來源：綠島南岬生態渡假中心服務升級第一期工程發包圖說。

圖 3-2-7 朝日旅遊服務中心 B、C 棟一層整修後平面配置圖



資料來源：綠島南岬生態渡假中心服務升級第一期工程發包圖說。

圖 3-2-8 朝日旅遊服務中心 B、C 棟二層整修後平面配置圖

3. 紫坪露營區

本案紫坪露營區坐落於環島公路約 14K 處，提供露營位、炊事台、烤肉設施、步道等設施。可循步道前往紫坪瀉湖及進行森林浴，觀賞周邊火成岩地質、珊瑚礁地形等。主要設施包含服務中心（含衛浴廁所）、景觀池、營火區、露營木平台（原為有頂營屋）8 座、RV 營車 10 座，詳如表 3-2-4 所示。

表 3-2-5 紫坪露營區設施基本資料一覽表

設施	規格
全區步道	850m ²
有頂木造營屋	8 座
RV 露營車圍籬	250m
觀景木平台	1 座
步行入口(門廊)	1 處
滯洪池	220m ²
廁所(含淋浴間)/服務台	男廁 4 間/小便斗 3 座/淋浴 6 間 /女廁 6 間/ 淋浴 6 間
水塔	1 處
道路端點水景	1 處
休息木平台(含棚架)	225m ²
全區洗手台	6 座
全區烤肉架	6 座
全區備餐台	6 座
全區木桌椅	8 組
RV 露營車	3 輛



第三節 分期分區興建營運規劃

雖然整體開發營運可提供遊客更多元完善的體驗服務，採行整體開發營運似較佳，惟考量興建期朝日溫泉營運不中斷，未來執行機關得考量允許民間機構視實際開發需求，經執行機關同意後，得採彈性分期分區開發。若民間機構部分區域已提前完成，經執行機關同意後得提前開始營運。

為使興建期朝日溫泉營運不中斷，初步評估可藉由架設完善的施工安全圍籬及規劃遊客進出安全動線，讓遊客由溫泉入口經臨時廁所/售票處/沖洗區進入園區，提供海底溫泉區供遊客泡湯使用，後續招商可納入甄審評分項目，由申請人於投資計畫書提出相關規劃經執行機關同意後據以辦理。

第四章 興建

第一節 工程調查及規劃

民間機構進行新建工程前應先針對基地與周邊環境進行「工程調查」，包括土地資料、基地環境與公用設備等調查，以及「工程規劃」，包括基本設計、細部設計、工程進度等規劃，同時擬定開工前籌辦、施工計畫等。以下就工程調查、環境調查與公用設備調查及相關規劃作業之分工原則、辦理方式及建議時程進行說明，詳如表 4-1-1 所示。

一、工程調查

民間機構負責本案新建工程進行前各項調查，其所生全部費用皆由民間機構自行負擔，包括地質鑽探調查工作、基礎管線設施調查及現場地形測量工作等；執行機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。其中，民間機構負責工程調查之辦理方式，由民間機構自辦（向執行機關諮詢、現場調查及基地資料蒐集等）或委託專業廠商辦理。

二、工程規劃

工程規劃內容包括建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫、品質規劃及管控、施工計畫、建築執照審查、五大管線審查等，皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用。

民間機構應先行將建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫及品質規劃及管控提供予執行機關確認是否符合政策需求後，由民間機構依據相關法令規定，提送予建管單位審查。其餘如施工計畫、建築執照審查及五大管線審查，則由民間機構逕為提送予相關主管機關（如臺東縣政府建設處、臺東縣政府環境保護局等）審查，執行機關則為備查。

表 4-1-1 工程調查與規劃之辦理權責分工表

類別	項目		分工		辦理方式
			執行機關	民間機構	
工程調查	計畫及法規資料調查		協助	辦理 執行	1.民間機構辦理或由其委託專業廠商辦理。 2.執行機關協助提供相關資料供民間機構參考。
	興建行政程序調查				
	土地資料調查	基地鑑界			
		其他			
	基地環境調查	地質鑽探調查			
		地下管線調查			
		其他(如水電管線設施調查、溫泉取用調查)			
	公用設備資源調查計畫	公用設備現況資料			
		其他			
交通現況調查					
土石資源場調查規劃					
工程規劃	建築設計規劃		同意	民間機構自辦或委託專業廠商辦理。	
	結構及機電系統設計				
	工程進度規劃				
	工程費用概算				
	開工前籌辦計畫				
	品質規劃及管控				
	施工計畫		備查		
	建築執照審查				
	五大管線審查				

資料來源：1.財政部推動促參司；2.本案整理。

三、辦理方式

建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定雙方工作事項，列舉說明如下：

(一) 民間機構負責事項

- 1.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- 2.民間機構承諾於本案契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。
- 3.民間機構應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

(二) 執行機關協助事項

- 1.允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意後進入本案用地範圍進行規劃設計所需之各項調查工作。惟民間機構不得以本案用地範圍之現況，或以探勘後得知之狀況與執行機關提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向執行機關請求賠償。
- 2.民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。
- 3.於本案契約期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、瓦斯、通訊及電信等公用設備之申請，執行機關得於必要範圍內進行協調。

第二節 功能性要求或特殊規範

本案新建工程皆應遵守中華民國所有法令、計畫、規範或標準等，如《都市計畫法》、《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》、《建築物無障礙設施設計規範》、《廢棄物清理法》等；以及臺東縣建設類、工務類等相關法令，如《臺東縣建築管理自治條例》、《臺東縣營建工程剩餘土石方管理自治條例》等；其他依據不同開發項目應遵行之相關法規，如《山坡地建築管理辦法》、《水土保持法》、《水土保持計畫審核監督辦法》、《山坡地保育利用條例》等。

民間機構並應符合契約文件等約定，承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。有關本案後續功能性要求或特殊規範，重點說明如下：

一、設計需求之特殊規範

因應配合本案最新都市計畫變更土管規定，旅遊服務區(朝日旅遊服務中心) 住宿及附屬設施使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積 50%，朝日旅遊服務中心重新檢視調整房間數由原 50 間縮減為 30 間，詳如表 4-2-1 所示。

另有關後續招商之「朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區設施開發需求」及「規劃設計需求」基本規範詳如表 4-2-2 所示。

表 4-2-1 本案建物空間規劃一覽表

標的	樓層	規劃內容	樓地板面積 (平方公尺)
朝日溫泉	2 層	· 觀景露臺（兼用餐區）等	1,500
	1 層	· 服務台（售票台）、辦公室 · 室內 SPA 池、三溫暖區、更衣室、浴廁 · 咖啡輕食、地熱煮風味屋、賣店、更衣室等	1,500
	戶外	· 觀景步道、戶外泡湯池、煮蛋池 · 停車場等	—
	小計		3,000
朝日旅遊服務中心	2 層	· 豪華客房（6 間）、精緻客房（24 間）等	2,700
	1 層	· 旅遊諮詢台、物產推廣區、教育訓練區 · 多功能活動空間等	2,700
	戶外	· 觀星廣場、停車場等	—
	小計		5,400

標的	樓層	規劃內容	樓地板面積 (平方公尺)
紫坪露營區	1 層	· 服務台、衛浴廁所、儲物間 · 賣店 (兼露營設備租借站)等	400
		· 餐飲輕食吧、用餐區 (兼交流區)等	150
	戶外	· 露營帳 30 位、多功能大草坪、停車場等	—
	小計		550

表 4-2-2 本案基本開發需求內容一覽表

標的	基本規範
朝日溫泉	應規劃包括但不限於室內泡湯 SPA 池、三溫暖池、室外泡湯池、盥洗服務設施、餐飲、服務諮詢台等設施內容。
朝日旅客服務中心	<ol style="list-style-type: none"> (1) 提供觀光旅遊相關諮詢服務。 (2) 若有規劃旅館使用，其房間數至少 30 間，且應至少符合交通部觀光署「星級旅館評鑑作業要點」規定之「三星級」標準，並依法取得旅館登記證。
紫坪露營區	<p>露營場規劃應符合 FICC 國際露營協會 4 星級營地規格，內容概述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 營區至少設有 30 個營位 (帳棚或拖車與牽引車)、每一營位面積至少 150 平方公尺，營位間以植栽隔成長型營位。 (2) 營區內必須提供每人每日 30 公升的飲用水 (烹飪及洗滌)，另須提供等量之一般用水 (衛浴或其他用途)。 (3) 須有完善衛生設施、廢棄物汙水處理、防災急救設備等。 (4) 營區內應有特定區域作為兒童遊戲及運動之用；應設備有 3~4 種遊戲器材，同時應提供相當數量的長椅，以便露營者就近照顧小孩。 (5) 營區內應提供一個在任何時間至少可容納 10% 露營者的會議中心，其地板面積最少要有 8*10 公尺等。
規劃設計需求	<ol style="list-style-type: none"> (1) 應依建築法等相關法令規定辦理，並以通用設計原則打造無障礙使用環境。 (2) 建築物造型、建材及色彩設計應融入周圍環境景觀樣貌，展現本案特色意象。 (3) 考量最適營建規模、資源最佳化規劃，避免過度設計減少不必要之土地利用 (如土方挖填平衡) 及材料消耗，建築材料選用高性能、低碳、低耗能、循環再生材料或當地材料。 (4) 建築工法應特別妥善考量適應綠島在地氣候之耐強風與防潮濕設計，以及耐久性、易維護、減少營運耗能設計 (如營運所需設施節能、建築通風等) 及依環境設計 (如考量保護自然生態環境、加強植生綠化等)。 (5) 導入節能節水設計 (如空調、照明、供水等營運所需設施節能、節能機具設備選用、優先選用當地材料、採用低耗能材料等)。

二、設計成果審查(或備查)機制

為提高民間參與意願，執行機關得視公共建設特性，於符合公共建設目的及法令許可範圍，賦予民間機構細部規劃、設計、配置彈性，惟民間機構設計成果仍須經執行機關審核。以下就「興建執行計畫書」、「發包施工作業」及「相關執照與許可」等項目進行說明：

(一) 興建執行計畫書

民間機構應自投資執行計畫書核定日起 60 日內，提出興建執行計畫書並經執行機關同意後，作為民間機構興建執行之依據。民間機構如有新增或變更興建執行計畫書內容之需求，應經執行機關同意後，始得為之。興建執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

- 1.工作組織架構。
- 2.興建計畫（包括建築基本設計圖說、施工及監造計畫等）。
- 3.採購計畫（包括投資金額項目）。
- 4.綠建築、智慧建築及公共藝術計畫。
- 5.因應綠島氣候條件之建築設計特色及規劃（包括抗強風、耐鹽害、防潮濕等）。
- 6.興建時程管理。
- 7.風險管理。
- 8.品質管理。
- 9.安全管理（包括安全監控計畫、緊急通報計畫等）。
- 10.設計管理。
- 11.綜合環境管理。
- 12.促參識別標誌設置計畫（包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等）。

(二) 發包施工作業

本案應由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，民間機構需依照相關規定辦理。執行機關得於契約文件中約定民間機構應提供細部設計圖說供執行機關備查，相關建議條文詳下所述；並得成立

專責小組或委託專業顧問法人、機構或團體（即履約管理顧問）辦理監督管理民間機構，以利督導民間機構如期提送規劃設計圖說，確保規劃內容符合公共建設目的。

- 1.民間機構應於開工日前，將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
- 2.民間機構應依據興建執行計畫書、施工計畫書進行施工，若未依據興建執行計畫書、施工計畫書進行施工，執行機關得列為缺失或違約，並依情節處以懲罰性違約金（違約金額後續將配合執行機關政策需求調整，並納入投資契約中載明）。
- 3.本案興建期自完成點交日起 5 年為原則。若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，始得展延。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。

（三） 相關執照與許可

民間機構應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將副本提送執行機關備查，變更時亦同。

（四） 其他規範事項

- 1.除契約另有訂定或可歸責於執行機關之事由外，民間機構承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間，因興建及營運本案所生權利義務、債權債務等，應由民間機構負責，與執行機關無涉。民間機構並應使執行機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如執行機關因上述事項遭追索、求償或涉訟，民間機構應負擔一切相關費用並賠償執行機關損害。
- 2.民間機構承諾將完成本案而與第三人簽訂之土木建築工程、興建工程契約、設備供應契約、智慧財產權讓與或授權契約等類此重要契約，及其他與本案有關之委託經營或設備採購契約之副本（不包括契約價金，惟執行機關要求提供時，民間機構不得拒絕），提送執行機關備查。其他民間機構與第三人所訂定之契約，執行機關認為有必要時，亦同。該等契約如有修改或變更，民間機構應主動將其副本交予執行機關。

- 3.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- 4.民間機構承諾於本案契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。

三、公共藝術設置要求

依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，公有建築物及重大公共工程之興辦機關（構）應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。

上述公有建築物之定義，依據「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第 6 條規定，指公有建築物：為經主管建築機關核發建造執照，政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業、依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物及具紀念性之建築物。

基此，本案辦理公共藝術其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。

四、水土保持計畫要求

本案基地坐落於臺東縣綠島鄉下南寮段 1365、1367、1368 等 13 筆地號。經查詢皆位屬山坡地範圍內，後續本案開發利用應依水土保持法第 12 條規定於開發前擬具水土保持計畫，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。詳細內容詳如第七章所述。

第三節 工程品質要求

民間機構辦理本案興建工程應符合「公共工程施工品質管理作業要點」規定之實施方式辦理，說明如下。

一、施工管理重點

鑒於民間機構負責本案工程施工管理，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定民間機構施工管理重點工作事項，以利執行機關掌握民間機構工程進度與公共建設品質，列舉說明如下：

(一) 應符合相關法規

民間機構興建工程之規劃設計及興建，均須符合中華民國相關法規（包含但不限於都市計畫法、建築法、職業安全衛生法、職業安全衛生管理辦法、技師法及公共工程專業技師簽證規則等）規定。

(二) 不良廠商更換

民間機構應將設計監造建築師、施工單位之營造廠之資格證明文件提送執行機關，其如屬政府採購之不良廠商，執行機關得要求民間機構予以更換。

二、工程監督方式與程序

為利執行機關掌握民間機構之工程進度與公共建設品質，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定工程監督方式與程序，列舉說明如下：

(一) 施工及監造計畫書

民間機構辦理申報開工前，將核准之建造執照副本（含全部圖說）、施工及監造計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。施工及監造計畫書之製作應參酌行政院公共工程委員會建築工程施工計畫書製作綱要手冊撰擬，內容至少應包括但不限於以下項目：

- 1.工程基本資料。
- 2.施工品質管理計畫。

3.施工安全衛生計畫。

(二) 安全監控計畫

民間機構應就執行本案之外部及內部安全，進行詳細評估，並於興建執行計畫書中提出「安全監控計畫」，自行負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

(三) 緊急通報計畫

民間機構應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，於興建執行計畫書中提出「緊急通報計畫」。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

(四) 工作進度定期提報

執行機關得要求民間機構定期（建議每月 10 日前）將其工作進度提報執行機關。執行機關並得於必要時檢查民間機構工作內容，其內容包括但不限於工作事項、工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）、異常狀況及因應對策等。

三、完工查核

民間機構應自開始營運日起 30 日內，提供各項工程完工資料乙份予執行機關備查，其完工資料內容及查核程序說明如下：

(一) 完工資料之交付

民間機構完工時，應交付之資料包括但不限於以下項目，下列資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 30 日內送交執行機關。同時，民間機構應將相關之智慧財產權，於契約期間屆滿時一併移轉予執行機關。

- 1.竣工圖及電腦圖檔。
- 2.系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
- 3.維修計畫。

4.其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供資料與文件。

(二) 查核程序

民間機構辦理興建工程完工後，應依契約文件約定時程提出相關文件經執行機關及相關主管機關核准後始可營運。

惟執行機關對於民間機構所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於興建階段所應負擔之各項責任。

四、建議時程

本案興建期自完成點交日起 5 年為原則。若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，始得展延興建期。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。

第四節 時程規劃

因工程調查作業為工程規劃設計、施工作業之基礎，建議後續執行機關得允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日前，經執行機關同意後進入本案進行規劃設計所需之各項調查工作。其餘興建期間之時程規劃詳如表 4-4-1 所示。

表 4-4-1 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
完成點交	點交資產	執行機關指定日期	執行機關將本案用地，依現況點交予民間機構。
投資執行計畫書	同意	完成議約日起 30 日內	依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見進行修正後，以為民間機構營運本案之依據。
興建執行計畫書	同意	自投資執行計畫書核定日起 60 日內	內容包括但不限於工作組織架構、興建計畫、採購計畫、綠建築/智慧建築/公共藝術計畫、因應綠島氣候條件之建築設計特色及規劃、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。
設計施工單位資料	備查	開工日前	民間機構應將核准之建造執照副本（含全部圖說）、施工及監造計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
工作月報	備查	每月 10 日前	應符合各項執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求。工作月報應包括但不限於： 1.工作事項。 2.工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）。 3.異常狀況及因應對策等。
完工資料	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、本案興建工作相關之各項執照及許可、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

控制及查核項目	執行機關 處理方式	時間	注意事項
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	興建期間民間機構應自行或確保受託之承包商、供應商、專業顧問投保並維持下列及必要之保險： <ol style="list-style-type: none"> 1.貨物運輸保險。 2.營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。 3.雇主意外責任險。 4.工程專業責任險。
開發權利金	確認金額	完成點交日起 30 日內	民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交開發權利金。

第五節 其他特殊考量

本案開發時應考量周邊環境，並配合政府推動節能減碳與環境保護政策為原則，以下就綠建築、智慧建築等進行說明，未來以招商文件實際規範為準。

一、綠建築標章

依據內政部「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」規定略以，公有建築物新建工程總造價達新臺幣 5,000 萬元以上者，應取得「合格級綠建築標章」。基此，若民間機構未來實際投資本案新建建築物之總工程經費達 5,000 萬元以上，則應取得合格級以上綠建築標章。

民間機構所進行之相關新建工程，應朝向具備生態、節能、減廢、健康之「綠建築」，建立舒適、健康、環保、智能之環境，並落實節能減碳之目標。有關綠建築規劃其建築設計施工規劃之作業要點建議應符合內政部建築研究所研擬之「綠建築評估手冊」九大指標，包含生物多樣性、綠化量、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、污水垃圾改善、室內環境之評估內容。本案亦拋磚引玉，初步羅列綠建築相關具體作法供參，詳如表 4-5-1 所示。

二、智慧建築標章

依據內政部「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」規定略以，公有新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 2 億元以上，且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定者，應取得合格級以上智慧建築標章。

以本案朝日旅遊服務中心，未來規劃新建旅館，其屬「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」所載之「商業類—B4 旅館」。即民間機構未來朝日旅遊服務中心之總工程建造經費若達新臺幣 2 億元以上，則應取得「合格級」以上智慧建築標章。

以下就內政部建築研究所最新「2024 年智慧建築評估手冊」所述之評估指標規劃內容（詳如表 4-5-2 所示），供後續執行機關與民間機構參採。

表 4-5-1 綠建築設計規劃說明表

綠建築指標	規劃內容
生物多樣性	<ul style="list-style-type: none"> · 道路（人行道）兩旁植樹及種植綠籬，配合透水性鋪面，形成連接塊狀綠網之生態綠廊。 · 採用多樣化之植栽混種（例如：原生樹種及誘蝶鳥植物），以營造多樣化本土生態體系。 · 禁用農藥，採用醋酸柑橘類溶劑作除蟲劑。
基地綠化	<ul style="list-style-type: none"> · 綠化方式主要採喬木、灌木及草花類混合之生態複層綠化。 · 基地內大型喬木保留移植，並大小喬木混種。 · 基地開放空間以喬木綠蔭為主之綠化，以兼顧綠化與活動。 · 建築物屋頂平台設置花圃綠化。
日常節能	<ul style="list-style-type: none"> · 建築座向：主要使用空間配置於建築北側，以減少日曬耗能。 · 空調分區：依使用及時段不同，放置適當系統，以節省空調成本。 · 採用省電型燈具，如使用 LED 燈。 · 電力監控：設置智慧型電力需求量監視控制系統，合理管理用電。 · 輔助風扇：室內使用輔助風扇，可節約空調成本約 15%至 20%。 · 採用回收再利用建材，如環保仿木及高爐水泥。 · 設置太陽能光電板。
CO2 減量	<ul style="list-style-type: none"> · 建築結構規則對稱，合理配置。 · 外牆除輕質遮陽外，無過度裝飾。
廢棄物減量	<ul style="list-style-type: none"> · 施工期間採營建廢棄物減量措施，及空氣污染防置措施。
室內環境	<ul style="list-style-type: none"> · 加強室內外隔牆及樓板隔音性能。 · 室內牆面採環保面漆，天花板採木絲水泥、吸音板等生態建材施作。
水資源	<ul style="list-style-type: none"> · 筏基設置雨水貯存池，貯存池作為噴灌用水。 · 採用省水性馬桶、小便器及水龍頭以省水。
基地保水	<ul style="list-style-type: none"> · 透水鋪面設計：周邊鋪面以透水磚、植草磚、碎石或跳石，輔以透水性，以利滲水。 · 雨水回收設施：於建築物屋頂、陽台及有地下室地面等人工地盤上的花園植栽槽，採用截留雨水的設計，以達到部分保水的功能。

資料來源：內政部建築研究所。

表 4-5-2 智慧建築設計規劃說明表

智慧建築 指標	規劃內容
<p>基礎設施 (3 大項目)</p>	<p>1.佈線規劃與設計</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物內智慧化所需之資通訊網路垂直主幹佈線採用光纖化架構設計。 (2) 建築物內智慧化所需之資通訊網路水平佈線，支援不同系統需求。 (3) 公眾行動通信涵蓋提供建物室內地上、地下各層及電梯內行動通訊。 (4) 無線區域網路：在適當公共空間或必要之工作區域，設置無線區域網路。 (5) 無線物聯網網路：蒐集建築物環境數據，作為後續營運維護分析之用，可為自行架設或租用的服務。 (6) 行動寬頻專用電信網路：提供給人工智慧與物聯網等應用整合平台的專用網路，為能確保通訊品質與資訊安全，採專頻專網專用網路設計。 <p>2.基礎設施維運</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 佈線系統應具備標示與可識別機制。 (2) 佈線系統檢測計畫說明及竣工檢測報告。 (3) 佈線系統維運管理計畫。 (4) 設置電動車輛充電設備電能維運管理系統。 <p>3.資料設施</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築靜態數據庫：建築數據庫將蒐集全生命週期的建築數據，其中靜態數據庫將收集規劃、設計與建造階段之所有靜態資料。 (2) 建築動態數據庫：儲存、運算功能之建築數據庫將蒐集全生命週期的建築數據，其中動態數據可包含環境數據、行為數據或設備運轉數據。 (3) 備援機制：提出下列建築物自動備援機制的功能，包括建築數據庫備、網路備援、系統備援。 (4) 資訊安全：對網路、設備、使用者及資料系統需設置適當資訊安全機制。 (5) 區塊鏈加密機制：對具有不可竄改需求的建築數據庫資料。
<p>維運管理 (3 大項目)</p>	<p>1.智慧化規劃設計</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築智慧化規劃設計：以智慧建築需求、服務目的進行智慧化系統規劃設計。 (2) 智慧化系統需求與設計：根據建築智慧化規劃設計內容，提供跨系統整合之智慧化具體互動關聯性作為。 (3) 平台管理計畫。 (4) 使用管理計畫：根據使用者需求和維護營運角度進行規劃，對日後服務定位、內容和維護進行使用管理規劃。 (5) 維運管理計畫。 <p>2.智慧工地管理</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 工地安全管理：運用智慧化系統或技術（如：防墜落偵測感應、工地煙

智慧建築 指標	規劃內容
	<p>火偵測或開挖觀測即時回報等)，提出管理計畫及成果紀錄，以提升工地安全。</p> <p>(2) 工地人員管理：運用智慧化系統或技術（如：實名制管理、定位追蹤等），提出管理計畫及成果紀錄，以縮短作業工時或減少出工數提升工地作業效率。</p> <p>(3) 工地資材管理：運用智慧化系統或技術（如：資材庫存管理、物料追蹤管理等），提出管理計畫及成果紀錄，以有效管理工地資材。</p> <p>3.營運維護</p> <p>(1) 智慧建築監控。</p> <p>(2) 建築維運管理。</p> <p>(3) 行動化管理。</p> <p>(4) 建築資訊模型（BIM）整合。</p> <p>(5) 營運數據應用。</p>
<p>安全防災 (2大項目)</p>	<p>1.環境安全</p> <p>(1) 災害偵知：建築物內設置各類火警、用電異常、漏水或地震感測器，其系統可記錄感知結果，維持災害感測能力。</p> <p>(2) 災害顯示：為即時掌握火警、水災、地震或用電安全等狀況，系統於災害發生時，顯示平面位置發出即時告警顯示災害訊息。</p> <p>(3) 災害連動：當災害發生時，可因應災害連動各項設備，提升緊急應變效率。</p> <p>2.人身安全</p> <p>(1) 安全維護系統偵知：於公共空間內提供即時語音服務、人車進出管制、長時間影像錄影紀錄，並對於重要區域具備入侵告警功能。</p> <p>(2) 防範系統顯示：因應緊急應變需求，屋頂平台、安全梯、室內停車場，設置聯繫管理中心之通報裝置功能，並顯示求救樓層及平面位置，提供即時緊急救援服務。</p> <p>(3) 防範系統連動：為提升緊急救援服務及空間防護管制效率，當發生緊急求救事件、空間遭受不明入侵時，系統連動顯示現場影像及環境周遭設備，以達嚇阻之目的。</p> <p>(4) 防制有害氣體：系統能偵測各種對人體有害氣體，發出警報或引導疏散，並有效抑制有害氣體。</p>
<p>節能管理 (3大項目)</p>	<p>1.設備效率</p> <p>(1) 空調設備效率：採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機及無風管空氣調節機。</p> <p>(2) 照明設備效率：採用符合節能標章之光源及燈具。具有節能標章認證之燈具採用率達 60%以上（含地下室），採用率依全棟建物總用燈具計</p>

智慧建築 指標	規劃內容
	<p>算。</p> <p>(3) 動力設備效率：採用符合中華民國能源效率管理系統之高效率動力設備。</p> <p>2.節能技術</p> <p>(1) 建築外層智慧化節能：建築外層智慧化節能（如：建築外層可以自動調整之外遮陽、窗戶、窗簾等降低室內耗能或採追日型、建築整合太陽光電（BIPV）創能措施。</p> <p>(2) 空調系統智慧化節能：空調系統依節能技術積分表累加節能積分值，可採計多項技術。</p> <p>(3) 照明與插座智慧化節能：照明及插座採智慧化控制以達節能效益。</p> <p>(4) 動力設施智慧化節能：動力設施智慧化節能（如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設施，具有偵知單元及連動控制可達節能效益）。</p> <p>(5) 水資源資訊揭露：為有效管理建築水資源，應設置智慧水表於總表可連續偵知自來水用量並將用水量資訊即時視覺化顯示於智慧建築管理平台。</p> <p>(6) 水資源流向監測與管理：繪製大樓水資源平衡圖。</p> <p>(7) 綠能技術：產生電力等替代能源（如：設置太陽光電、風力發電或小水力發電等綠電系統），並具備產生電力之監視或搭配儲能做控制。</p> <p>3.能源管理</p> <p>(1) 能源視覺化監視：具備將建築總用電、空調、照明、動力用電及建築總用水量即時視覺化顯示於智慧建築管理平台。</p> <p>(2) 空調效能持續監測與紀錄。</p> <p>(3) 智慧需量控制：能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載、儲能或創能控制，以達電力能源管理之功效。</p> <p>(4) 用電資訊視覺化顯示：具備將建築分項用電即時視覺化顯示與紀錄於智慧建築管理平台。</p> <p>(5) 智慧用電管理：藉由模擬或人工智慧（AI）技術（如：神經網路、機器學習、深度學習等），將空調、照明、給排水、昇降機、建築外層、停車場等設施設備用電數據，整合感知參數與連動結果進行用電效能分析預測，以供管理者決策參考。</p> <p>(6) 能源流向有效管理：依據能源績效指標規劃建築空間或組織能源分攤機制，有效管理能源流向。</p>
<p>健康舒適 (3大項目)</p>	<p>1.環境健康</p> <p>(1) 環境狀態偵知：為提供健康之室內外空間環境品質，空間具有感測環境之溫熱、空氣品質、光環境、水環境或室外環境等功能。</p> <p>(2) 環境資訊顯示：為提供健康之空間環境品質，即時掌握環境現況，可將</p>

智慧建築 指標	規劃內容
	<p>環境偵測資訊顯示於居室及智慧建築管理平台，並提供資訊紀錄、查詢、分析及主動異常提醒之功能，以優化空間環境品質。</p> <p>(3) 設施連動控制：為提供健康之空間環境品質，空間能依據感測結果，提供主動連動功能。(如：外氣引入、空調連動或自然光、人工光調節等)。</p> <p>2.健康管理</p> <p>(1) 健康照護設施：提供智慧化生理監測、健康促進、降低病毒入侵或加強自我保護等設施。</p> <p>(2) 健康生活服務：提供智慧化生理監測、健康促進、降低病毒入侵或加強自我保護等設施。</p> <p>3.便利生活</p> <p>(1) 便利生活服務：提供「便利生活」之整合性應用服務。</p> <p>(2) 便利生活空間：提供「便利生活」空間，並提供個別化主動調適服務。</p>
智慧創新 (5 大鼓勵 項目)	<p>1.智慧創新設計手法、設備或系統：對建築物之安全、健康、便利、效率及維護等具有效益的創新設計手法、設備或系統。</p> <p>2.智慧營造：</p> <p>(1) 採用預鑄工法：為達到節能減碳、縮短現場作業時間及工班人力之目的，鼓勵採用預鑄工法進行建物的施工建造，以提升結構安全、減少混凝土及鋼筋用量。</p> <p>(2) 採用預製鋼筋工法：為提升結構安全、減少人力需求以及在相同結構安全韌性下減少鋼筋使用量以達到節能減碳之目的，鼓勵採用預製鋼筋。</p> <p>3.智慧建材：為提升建築內部空間各項服務系統，使建築空間具備智慧化能力。鼓勵採用具有感知、處理、致動、辨識、自預警或自修復等功能的裝置、模組或系統，且能依使用者、環境或時間的需求產生適當對應的智慧建材。</p> <p>4.標準資料格式：採用國內產業已發佈的智慧建築資料格式標準及驗測標準。</p> <p>5.智慧管理雲平台：為統合建物內的運營數據，以便即時掌握完整營運狀況，鼓勵採用政府智慧管理雲平台。</p>

註：1.此為內政部建築研究所最新「智慧建築評估手冊 2024 年版」，自 113 年 12 月 1 日起實施。

2.為鼓勵產業創新，申請人得於 113 年 12 月 1 日實施日前，自願採「智慧建築評估手冊 2024 年」之評定基準，申請智慧建築標章或候選智慧建築證書。

資料來源：1.內政部建築研究所，2024 年智慧建築評估手冊；2.本案整理。

第六節 工程經費規劃

本案採促參 BOT 方式辦理，為提供後續民間機構規劃之彈性，實務上工程經費估算係由民間機構依其興建營運需求進行建築規模與配置後所估算之金額。本案工程費用評估之開發投資內容係考量本案基地特性、市場可行性分析與訪談潛在投資者意見回饋初步規劃，並考量離島開發會受到交通運輸與氣候影響以及近年因營建原物料行情及缺工等因素下所導致之營建成本增加，經初步估算，本案三處設施興建工程經費總計約 8.71 億元。

第七節 正式營運前進行測試或試營運

依據執行機關政策需求，本案無正式營運前須進行測試或試營運之需求。

第五章 營運

第一節 營運計畫（含營運項目及內容）

本節營運計畫辦理方式主要內容包括「營運目標」、「營運項目及內容」、「禁止營運權轉讓」、「營運應負擔事項」及「營運執行計畫」等項目，說明如下：

一、營運目標

有鑑於本案公共建設(朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區)因年久老舊與常年經歷颱風災損嚴重，已未能提供堪比國際景點的旅遊服務設施，執行機關擬決議重建優化相關遊憩設施，爰依促參法相關規定辦理本案，期能藉由引進民間創意及專業能力，以提供堪比國際景點之旅遊服務場域，並藉由串連綠島既有觀光景點，促進綠島當地相關產業發展，發揮整體開發綜效。

二、營運項目及內容

依據執行機關政策需求及上位計畫指導，本案營運項目主要包括地熱溫泉、星空旅遊、環境教育機能等，說明如下：

（一）地熱溫泉

本案朝日溫泉除了擁有世界級珍稀自然地熱湯泉，亦具有火成岩與礁岩特殊地質景觀，泡湯不只是泡湯，而兼具自然賞景及水療放鬆之功能，甚至可結合多元體驗，增加本案觀光價值。

朝日溫泉以「世界級海底景觀溫泉」為主題優化規劃，除提供溫泉泡湯服務設施外，可導入如文化體驗、特色餐飲及零售賣店等服務規劃，滿足多元休憩體驗。

（二）星空旅遊

本案朝日旅遊服務中心得作旅館住宿使用。本案擬打造「國際級溫泉生態渡假園區」，考量綠島鄉目前尚未有旅館取得星級評鑑，本案住宿得依「星級旅館評鑑作業要點」取得三星級以上旅館評鑑標章為目標，以提供舒適的住宿、餐飲設施及服務，與標準的清潔、安全、衛生環境。

紫坪露營區可藉珊瑚礁潟湖生態及遼闊大草坪之區位條件，及土地使用合法優勢，導入露營住宿體驗活動，以非定著式(例如一般露營棧板區或特色露營)，且符合 FICC 國際露營協會 4 星級營地服務標準。

(三) 環境教育

本案綠島南岬地區含括朝日溫泉、大白沙、紫坪海岬及帆船鼻大草原，蘊含豐富的火山地質、海岬珊瑚礁地形及潮間帶生態等自然教育資源。依循上位計畫，本案可規劃作為環境教育基地，應可導入地質展示、導覽解說及文化體驗等多元活動或課程體驗，增加本案軟、硬體服務多元性。

三、禁止營運權轉移

民間機構除為促參法第 52 條之改善計畫或第 53 條之適當措施執行所需，且經執行機關同意外，不得轉讓、出租依契約所取得之權利，或就依契約所取得之權利設定負擔或為民事執行之標的。

四、營運應負擔事項

民間機構應依相關法令辦理本案營運，如有任何故意或過失行為致第三人向執行機關或其人員索賠或因而涉訟，民間機構應負擔一切相關費用，並賠償執行機關及其人員因此所受之一切損害。契約期間，除本契約另有約定外(後續將於投資契約草案約定由執行機關負責繳付本案用地之地價稅)，本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。

五、營運執行計畫

為維持本案之正常運作，民間機構應自開始營運日 60 日前，依據本案投資契約及投資執行計畫書，提出「營運執行計畫書」經執行機關同意後，始得開始營運。由於本案之實際經營管理主體為民間機構，其所提出之營運執行計畫書應具完整性、專業性、適切性與可行性，內容包括但不限定於表 5-1-1 所列：

表 5-1-1 營運執行計畫書應包括但不限於之項目一覽表

項目	說明
1.本案使用執照及開始營運日	應提出使用執照、旅館業登記證、預定開始營運日等。

項目	說明
2.營運組織架構	包括人力配置計畫、人員組織架構、內部監控與稽核人事管理及人員培訓計畫等。
3.整體營運構想	包括營運理念、營運方針、營運項目、行銷計畫等。
4.營運管理計畫	包括營業時間、經主管機關核定之收費標準等
5.安全監控計畫	包含營運場域安全監控計畫與機制等。
6.緊急通報計畫	包含緊急事故通報與應變計畫、新興傳染病之防疫作業等。內容敘明處置計畫與反應、通報系統與方式，並建立危機處理流程作業的方法。
7.資通安全維護計畫	包含資通安全事件通報及應變機制等。
8.創新及公益事項辦理計畫	承諾對本案創新及公益事項之執行內容。
9.資產及設備維護計畫	包含建築物管理維護計畫(含機電設備修繕維護)、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫等。
10.風險管理與保險計畫	針對營運中可能發生風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫(含保險規劃)，確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策等。

六、促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌，並於興建執行計畫書中提出促參識別標誌設置計畫(包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等)，經執行機關同意後設置。

七、其他規範

(一) 發行預售票券之履約保證機制

- 1.民間機構於營運期間如欲發行預售票或類似性質之有償票券，應研擬符合商品(服務)禮券定型化契約應記載及不得記載事項，及消費者保護法令相關規範之預售票券計畫，內容應至少包含預估發行之數量、各類預售票券金額之上限、金融機構之履約保證及退費機制(包括但不限於退費期間、移轉服務等)，報經執行

機關同意後始得為之。

- 2.民間機構應於發行前，提送已經金融機構提供足額履約保證之書面證明文件予執行機關備查後始得銷售。
- 3.民間機構應於契約期間屆滿前 6 個月，或契約終止前，主動公告本契約到期日，以及已售出尚未使用之各項票券辦理退票退費之方式。
- 4.契約屆滿或終止時，民間機構應提供相關銷售文件供執行機關查核，如有已售出尚未使用之各項票券，消費者尚未辦理退票退費者，執行機關得逕行扣抵履約保證金之一部或全部，以扣抵民間機構應辦理退票退費之金額。如執行機關履約保證金不足以扣抵前述金額，執行機關得限期要求民間機構補足之。

(二) 應善盡資產管理維護義務

- 1.民間機構應依營運執行計畫書內容據以營運，並隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。
- 2.民間機構應隨時維持本案之營運資產為良好營運狀況，並對本案之營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保本契約終止後仍可維持正常營運狀態。
- 3.民間機構應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。

(三) 營業時間規範

本案契約期間，除事先以公文或電子郵件報請執行機關同意之休息日者，其餘日期均應依民間機構所提營運執行計畫書營運之。除本契約另有約定外，未經執行機關同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。但為維護安全有緊急關閉、維修之必要者不在此限，惟應即時通知執行機關。

第二節 費率標準及調整機制

本案非屬公用事業者，應依契約文件約定之原則，協商費率之擬定與調整機制。後續民間機構應依營運執行計畫書相關內容，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，向執行機關報備後始得實施，非經執行機關同意，民間機構不得任意調整，修改時亦同。

第三節 營運期之時程規劃

一、開始營運日與屆滿日

本案契約期間自完成點交日起 50 年（包括興建期及營運期）或契約終止日止。契約期間民間機構應依投資執行計畫書所訂期限執行營運工作，執行機關需辦理營運督導及管理工作，營運期各項工作建議辦理期限詳如表 5-3-1 所示。

表 5-3-1 本案營運期各項工作辦理期限綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
營運執行計畫書 (含開始營運日)	同意	開始營運日 60 日前	應包括但不限於：本案使用執照及開始營運日、營運組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、資通安全維護計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。
開始營運	同意	完成點交日起 5 年內	若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，始得展延興建期。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。
營運績效評定	辦理	每年至少 1 次	1.執行機關應成立營運績效評估會。 2.民間機構應配合提供營運績效及品質查核紀錄等相關文件資料，以供查核。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.火災綜合保險（包括地震、颱風及洪水險）。 2.公共意外責任險。 3.雇主意外責任險。
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應製作資產清冊並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
提送前一年度 最新資產清冊	備查	每年會計年度 結束後 30 日內	民間機構應將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
土地租金	確認金額	每年 1 月 31 日前	民間機構應自完成地上權設定登記日起 30 日內，繳交第一年度（自完成地上權設定登記日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
固定權利金	確認金額	每年 1月31日前	民間機構應自完成點交日起30日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度12月31日止）之固定權利金。其餘年度，民間機構應於每年1月31日前繳納。
變動權利金	確認金額	收到繳款通知單30日內或執行機關指定日期內	以1年為1期計收1次，由民間機構於每年度終了後翌年6月30日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單30日內或執行機關指定日期內繳納。
提送財務資料	備查	每年 6月30日前	經會計師查核簽證之財務報告書及當期主要股東持有股份比率或董監事名冊等資料。
財務檢查	書面或實地檢查	定期或不定期	執行機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。

二、優先定約機制

(一) 優先定約資格

執行機關自開始營運後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理 1 次。有關營運績效評定辦理方式與程序、營運績效評定項目詳第十二章說明。

民間機構營運績效評定分數（四捨五入取至整數位）達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「優良」；達 70 分以上且未達 80 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。如屆期末完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

(二) 申請程序應備文件及優先定約期間

本案民間機構於契約期間之年度績效考評為「優良」之次數累計達 25 次（含）以上，且提出優先定約之前 5 次績效考評為「優良」之次數累計達 3 次（含）以上，得評定為「營運績效良好」。民間機構經評定為營運績效良好，契約期間屆滿前 18 個月至 15 個月之期間內，檢附自開始營運日起之歷次評定報告等，向執行機關申請優先定約 1 次，其期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限前向執行機關申請，則視為放棄優先定約之權利。

本案優先定約之辦理程序詳如第十一章說明。

第四節 營運特殊考量

一、節能減碳與環境保護

建議本案營運階段可參考行政院公共工程委員會「建立永續公共工程指標系統之研究」計畫內容，詳如表 5-4-1 所示，約定民間機構將節能減碳規劃（如綠美化、節水、節電等措施）納入營運規劃，並列為評選及績效評估等監督機制之考評內容。

表 5-4-1 永續公共工程指標營運維護階段評估內容綜整表

指標項目	評估內容
安全指標	完備可行的營運管理機制，確保使用者安全
效益指標	工程效益檢討與回饋，避免浪費造成環境負荷，減少天然資源耗費
生態指標	1.完善之植栽養護計畫 2.生態環境監測與資料收集 3.透水設施定期檢測維修
節能指標	1.設施與設備之定期保養維護 2.替代能源設備之定期保養維護
減廢指標	1.廢棄物減量與再利用 2.廢水、雨水回收再利用
耐久指標	1.耐久性功能檢視與維持 2.落實設施維護管理機制延長使用壽命
人文指標	1.景觀美化維護 2.民眾意見反映與回應
創意指標	發揮創意採用任何有利工程永續與節能減碳實質效益之行為

二、民間機構創新及公益事項

民間機構得按案件特性及所在地特性，規劃創新及公益事項或睦鄰方案。本團隊拋磚引玉，初步規劃以下事項予執行機關參酌運用。

- (一) 民間機構承諾於契約期間，每年至少保留因營運所需聘用勞工人數之 50%，以同一條件優先聘僱設籍於臺東縣縣民。但因不可歸責於民間機構事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事。
- (二) 民間機構應提供設籍於臺東縣綠島鄉之當地居民，進入朝日溫泉泡湯享有門票免費之優惠。
- (三) 民間機構得提供綠島鄉民相關設施使用優惠。
- (四) 民間機構經營本案相關食材使用，優先採購綠島鄉當地農產及漁產品。
- (五) 民間機構得提出 ESG（環境保護 Environmental、社會責任 Social 及公司治理 Governance）及 SDGs 執行策略。

第五節 營運期間自主管理

執行機關未來應依促進民間參與公共建設法及其他相關法令規定，以及本案契約文件約定等，監督管理民間機構營運事宜。以下就「管理組織及制度」、「營運缺失處理機制」、「緊急應變措施」及「常態性檢討機制及自我評量」等項目進行說明。

一、管理組織及制度

民間機構未來管理組織，應有現場經理人及對應之管理組織架構，並應擬定員工教育訓練制度（至少包括新進員工教育訓練、定期在職員工通識性教育訓練、定期在職員工技術性教育訓練、定期緊急應變訓練及演練等），並律定明確之災害通報流程與疏散系統，納入前開定期緊急應變訓練及演練中，相關納入應載入緊急通報計畫。

民間機構並應將內部管理之自我評量機制定期紀錄，於辦理營運績效評定時載明於營運績效評定報告書中，提供予執行機關審閱。

二、營運缺失處理機制

本案之興建或營運期間，除屬投資契約所稱違約事項外，民間機構之行為如有不符合投資契約之規定者，均屬缺失。執行機關得要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理。

三、緊急應變措施

營運期間如遇天然災害（例如風災、水災、震災等）或公共安全事件，為降低民眾或職員傷害，民間機構應訂定緊急應變措施，以下就緊急應變處理流程進行初步規劃，詳如表 5-5-1 所示。惟後續實際應以民間機構提出之營運執行計畫書並經執行機關同意為準。

表 5-5-1 緊急應變措施處理流程初劃表

類型	預防及緊急應變措施
天然 災害	<p>(一) 預防措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.定期檢修營運資產內消防設備、供電線路、避雷針及建物結構安全性。 2.定期檢查營運資產之排水系統及疏通排水溝渠。 3.定期辦理緊急避難、防災或消防等演練。 4.不定期安排災害之認識、因應措施及防災重要事項宣導或研討。 5.注意交通部中央氣象署之天候預報並事前作防災準備。
	<p>(二) 應變措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。 2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。 3.統計傷亡人數，並迅速將傷亡人員送醫救治。 4.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及執行機關，並建立通暢連結網絡。 5.危機處理小組統籌處理緊急天然災害時一切狀況。
	<p>(三) 善後措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.檢修受損建物及各項硬體設施，並依實際狀況研擬配套措施及方案。 2.檢討災害應變處理過程及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。 3.清點損失，彙整災後需求調查。 4.為事件相關人員進行創傷後心理輔導治療計畫。
公共 安全 事件	<p>(一) 預防措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.定期檢修營運資產內消防設備、機電、弱電設備及建物結構安全性。 2.定期辦理營運資產之電梯、高壓電設備等公共設施之檢測及保養。 3.定期辦理員工防災或消防編組訓練。 4.加強施工區域安全措施，並通報各單位同仁及民眾注意安全。
	<p>(二) 應變措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。 2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。 3.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及執行機關，並建立通暢連結網絡。 4.召開緊急危機處理小組會議，採取適當應變措施。
	<p>(三) 善後措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.檢討事件發生原因及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。 2.儘速補強維修或汰換受損之建物及公共設施設備。 3.評估損害情形，處理保險與賠償問題。

四、常態性檢討機制及自我評量

民間機構後續得運用 PDCA 循環機制作為常態性檢討機制及自我評量原則，概述如下。後續應由民間機構依其營運需求自行規劃。

(一) P 計畫階段 (Plan)

藉由每年度進行周邊區域市場調查及服務對象訪問等，了解本案鎖定客群之服務需求，以作為後續營運政策、營運目標和營運計畫之基礎。爰此本案未來營運期間，除透過滿意度調查，亦將定期進行市場情報蒐集，以作為服務改進之基礎。

(二) D 設計與執行階段 (Do)

藉由質量標準進行本案服務規劃，以及正式營運前之人員培訓。爰此後續規劃各項服務前，得有內部試營運及人員培訓作業，使各項服務規劃的推動目標具體落實。

(三) C 檢查階段 (Check)

藉由本案推動過程中或執行後進行檢查、或檢覈，確認是否符合原規劃內容之預期成果，例如各項督導、監督會議及期中、期末的考核與評鑑，內容涵蓋服務對象、人員、服務品質與各項設施設備的維護等。

(四) A 處理階段 (Act)

依據本案各項督導的檢查結果，採取相應的措施，並將達成目標之成功經驗納入標準程序，而尚未完成之課題則納入下一階段之 PDCA 循環予以研擬解決方案，以利提升本案公共建設服務品質。

第六章 土地取得

第一節 土地權屬

本案用地為臺東縣綠島鄉下南寮段 1365、1367、1368 等 13 筆地號，其中朝日溫泉為下南寮段 1365、1367 等十筆地號，面積約 78,952.93 平方公尺；朝日旅遊服務中心為下南寮段 1436 地號，面積約 9,004 平方公尺；紫坪露營區為下南寮段 1310 及 1320 兩筆地號，面積約 51,440.04 平方公尺，土地所有權人皆為中華民國，管理者為交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，土地取得無虞，詳如圖 6-1-1 及表 6-1-1 所示。



圖 6-1-1 本案用地範圍示意圖

表 6-1-1 本案用地基本資料一覽表

編號	地段	地號	所有權人	管理者	使用分區	面積(m ²)
朝日溫泉 (78,952.93 m²)						
1	綠島鄉 下南寮段	1365	中華民國	交通部 觀光署 東部海岸 國家風景區 管理處	廣場(兼停車場)用地	2,599.07
2		1367			廣場(兼停車場)用地	2,580.20
3		1368			廣場(兼停車場)用地	1,610.85
4		1369			海底溫泉區	2,159.61
5		1370			廣場(兼停車場)用地	1,186.18
6		1371			海底溫泉區	393.88
7		1373			海底溫泉區	67,636.65
8		1374			海底溫泉區	184.04
9		1375			廣場(兼停車場)用地	28.06
10		1510			廣場(兼停車場)用地	574.39
朝日旅遊服務中心 (9,004.28 m²)						
11	同上	1436	同上	同上	旅遊服務區	9,004.28
紫坪露營區 (51,440.04 m²)						
12	同上	1310	同上	同上	露營區	20,519.21
13		1320			露營區	30,920.83
合計						139,397.25

註：表內面積應以實際點交及土地登記謄本資料為準。

第二節 土地取得方式、時程、成本及點交

本案所需用土地均屬國有土地，其所有權人為中華民國，管理者為交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，土地取得無虞，無涉及辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序。

第三節 用地變更作業及程序

為促進本案土地高度利用價值及多元開發效益，執行機關已刻正委由臺東縣政府另案辦理變更都市計畫土管內容作業中，係依都市計畫法第 27 條等規定採個案變更方式作業，預計民國 114 年第 2 季完成，變更內容詳如第三章表 3-2-2 所示，惟本案後續開發應以本案都市計畫變更定案規範辦理。

第四節 地上物拆遷及補償

本案採促參 BOT 方式辦理，本案用地內既有地上物後續將由執行機關依相關規定辦理完成報廢程序後，由民間機構負責拆除，財產變賣所得款項應依相關規定全數解國庫。

第五節 水土保持規劃及辦理方式

一、依水土保持法規定應辦理水土保持計畫

依據水土保持法第 12 條規定略以，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。

(一) 水土保持計畫

本案基地坐落於臺東縣綠島鄉下南寮段 1365、1367、1368 等 13 筆地號土地。經查農業部農村發展及水土保持署之山坡地環境資料查詢系統，位屬山坡地範圍內，應依上述水土保持法第 12 條規定於開發前擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。

另依據水土保持計畫審核監督辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定，若開發建築用地之建築面積及其他開挖整地面積合計未滿 500 平方公尺者，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿 2,000 立方公尺，得以簡易水土保持申報送審(詳後所述)；反之建築面積及其他開挖整地面積合計超過 500 平方公尺者，則需以水土保持計畫提送。

後續若需辦理水土保持計畫，應提送水土保持計畫予農業部農村發展及水土保持署審查，並依水土保持法第 6 條規定，應由依法登記執業之水土保持技師、土木工程技師、水利工程技師、大地工程技師等相關專業技師或聘有上列專業技師之技術顧問機構規劃、設計及監造。惟本案是否辦理水土保持計畫仍應視民間機構實際開發內容經主管機關認定為準。

(二) 簡易水土保持申報書

依據水土保持計畫審核監督辦法第 3 條規定略以，於山坡地或

森林區內從事水土保持法第 12 條第 1 項各款行為，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿 2,000 立方公尺，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下表 6-5-1 所示。

表 6-5-1 簡易水保申報適用種類及規模一覽表

法規名稱	法條	說明
水土保持計畫審核監督辦法	第 3 條	<p>於山坡地或森林區內從事本法第十二條第一項各款行為，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿二千立方公尺，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下：</p> <p>一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路：路基寬度未滿 4 公尺，且長度未滿 500 公尺者。</p> <p>二、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之整坡作業：未滿 2 公頃者。</p> <p>三、修建鐵路、公路、農路以外之其他道路：路基寬度未滿 4 公尺，且路基總面積未滿 2,000 平方公尺。</p> <p>四、改善或維護既有道路：拓寬路基或改變路線之路基總面積未滿 2,000 平方公尺。</p> <p>五、開發建築用地：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿 500 平方公尺者。</p> <p>六、農作產銷設施之農業生產設施、林業設施之林業經營設施或畜牧設施之養畜設施、養禽設施、孵化場（室）設施、青貯設施：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿 1 公頃；免申請建築執照者，前開建築面積以其興建設施面積核計。</p> <p>七、堆積土石。</p> <p>八、採取土石：土石方未滿 30 立方公尺者。</p> <p>九、設置公園、墳墓、運動場地、原住民在原住民族地區依原住民族基本法第 19 條規定採取礦物或其他開挖整地：開挖整地面積未滿 1,000 平方公尺。</p>

二、辦理流程

(一) 審查主管機關

水土保持計畫及簡易水土保持申報書審查之主管機關，在中央為農業部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。依水土保持計畫審核監督辦法第 5 條規定，水土保持計畫及簡易水土保持申報書審查核定之分工，在直轄市或縣（市）行政區域內者，由該直轄市、縣（市）主管機關審查核定。...中央機關自行興辦者，由中央主管機關審查核定。爰此，本案屬交通部觀光署東部海岸國

家風景區管理處依促參法委託民間機構開發，應屬中央機關自行興辦之範疇，其水土保持計畫及簡易水土保持申報書之審查主管機關為農業部農村發展及水土保持署。

(二) 申請應備文件

依水土保持計畫審核監督辦法第 6 條規定略以，水土保持義務人應依規定格式，擬具水土保持計畫或簡易水土保持申報書 6 份及主管機關要求抄件份數，並檢附下列文件，由目的事業主管機關受理後，送請主管機關審核：

- 1.目的事業開發或利用之申請文件。
- 2.環境影響說明書或環境影響評估報告書及審查結論各 1 份；無需者免附。
- 3.水土保持規劃書審定本 1 份；無需者免附。

水土保持計畫如屬依法應進行環境影響評估者，得暫免檢附前項第 2 款之文件，由主管機關先行審查，俟水土保持義務人檢附該文件後，再行核定水土保持計畫，其審查期限不受第 14 條規定限制。

(三) 審查作業流程及時程

本案後續辦理水土保持計畫審核作業，依據水土保持計畫審核監督辦法之相關規定辦理，詳如圖 6-5-1 所示。依實務經驗辦理水土保持計畫審查作業約 1 年，惟實際以審查主管機關行政作業時間為準。

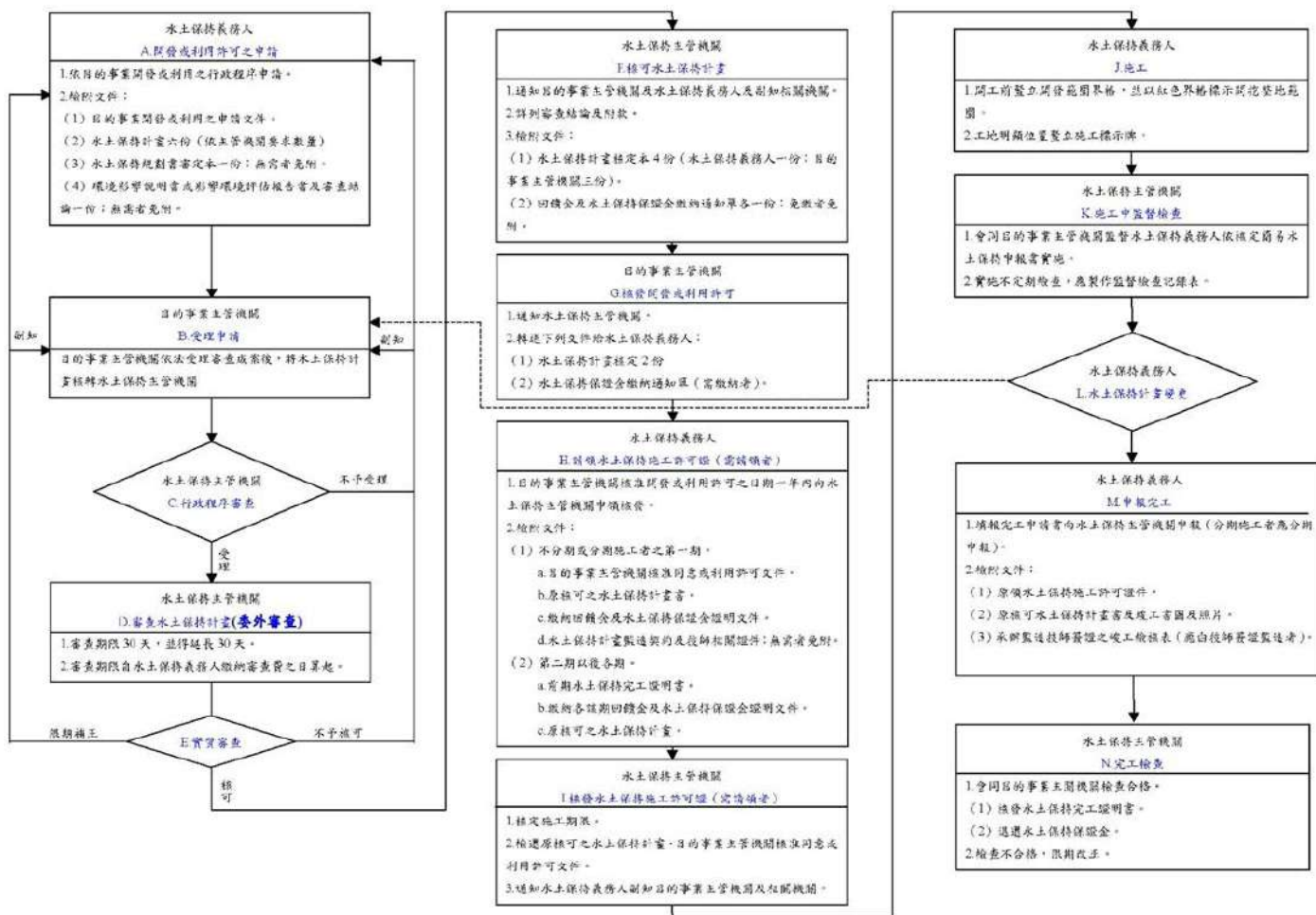


圖 6-5-1 水土保持計畫審核及實施作業流程圖

(四) 山坡地開發回饋金

依據山坡地開發利用回饋金繳交辦法第 3 條第規定，「下列山坡地開發利用行為，應依本辦法繳交山坡地開發利用回饋金：1.採礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。2.興修鐵路、公路、市區道路或供運輸用之水路。...12.設置路外停車場或駕訓場。13.除前十二款規定外，從事須申請建造執照之山坡地建築行為。14.其他經中央主管機關認定之山坡地開發利用行為。」，後續民間機構申請開發應依山坡地開發利用回饋金繳交辦法第 5 條附表規定計算山坡地回饋金並負責繳納，實際繳納金額應以民間機構實際開發內容為準。

第七章 環境影響評估與開發許可

第一節 環境影響評估要求、辦理方式與時程

一、是否須辦理環境影響評估

本案用地位屬山坡地範圍，後續本案主要涉及溫泉、旅館、露營區等之興建開發利用，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 13 條、20 條及第 42 條第 1 項第 5 款等規定，檢視是否應實施環境影響評估，詳如表 7-1-1 所示。惟未來開發仍應依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，由主管機關正式予以認定應否實施環境影響評估。

(一) 溫泉取用

本案朝日溫泉涉及溫泉取用，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 13 條第 1 項第 3 款規定：「抽取溫泉（不含自然湧出之溫泉）每秒抽水量○·○二立方公尺以上。」，依據「綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」所載本案兩口溫泉井（水權狀號數第 V0990098 號及 V0106083 號）目前引用水量總計約為每秒 0.003 立方公尺（<0.02 立方公尺），未來若民間機構擬新增一口井，引用水量總計約為每秒 0.004 立方公尺（<0.02 立方公尺），未達認定標準，應無須辦理環境影響評估。

(二) 旅館開發

本案朝日旅遊服務中心涉及旅館開發，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條第 1 項第 7、9 款規定：「旅館或觀光旅館之興建或擴建，位於山坡地、國家風景區或臺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。以及位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估。」，本案未來開發旅館使用之開發面積約 0.9 公頃（<山坡地 1 公頃；都市土地 5 公頃），未達認定標準，應無須辦理環境影響評估。

(三) 露營區開發

本案紫坪露營區涉及露營區開發，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 42 條第 1 項第 5 款規定：「位於山坡地之露營區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。」，說明如下：

1.若依據縣府初擬露營區擬變更之土管內容「公有土地應整體開發..」

本案露營區位於山坡地範圍，總面積為 5.1 公頃(>1 公頃)，已達認定標準，應依法辦理環境影響評估。

2.若依據原機關政策露營區擬變更之土管內容「應整體規劃，得分階段開發..」

本案露營區位於山坡地範圍，第一階段開發面積若少於 1 公頃，應無須辦理環境影響評估，惟後續階段再開發累積面積達 1 公頃以上，則應依法辦理環境影響評估。

表 7-1-1 適用開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準表

條文內容		本案檢討
第 13 條第 1 項	供水、抽水或引水工程之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 一、抽水、引水工程，符合下列規定之一者：	
	1 抽、引取地面水、伏流水每秒抽水量二立方公尺以上。但抽取海水供冷卻水或養殖用水使用者，或引水供農業灌溉使用者，不在此限。	無涉及此情形
	2 抽取地下水每秒抽水量○·二立方公尺以上。	無涉及此情形
	3 抽取溫泉（不含自然湧出之溫泉）每秒抽水量○·○二立方公尺以上。	本案溫泉井每秒 0.003 立方公尺（<0.02 立方公尺），未達認定標準，應不需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。
	4 抽取地下水位於地下水管制區。但抽取地下水每秒抽水量未達○·二立方公尺、抽取溫泉（不含自然湧出之溫泉）每秒抽水量未達○·○二立方公尺或抽取地下水目的為工程施工，經地下水管制區主管機關同意者，或抽取地下水目的為地下水污染改善或整治、檢測水質或進行水文地質特性調查者，不在此限。	無涉及此情形
第 20 條	旅館或觀光旅館之興建或擴建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：	
	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。	未屬此區

條文內容		本案檢討
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（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，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，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（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。	未屬此區
3	位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。	未屬此區
4	位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。	未屬此區
5	位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，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。	未屬此區
6	位於海拔高度一千五百公尺以上。	未屬此區
7	位於山坡地、國家風景區或臺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。	本案位處山坡地，未來開發旅館住宿使用之旅遊服務區基地面積約 0.9 公頃 (<山坡地 1 公頃)，未達認定標準，應不需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。
8	位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。	未屬此區
9	位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。	本案位處都市土地，未來開發旅館住宿使用之旅遊服務區基地面積約 0.9 公頃 (<5 公頃)，未達認定標準，應不需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。
10	位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。	未屬此區
11	位於既設高爾夫球場。	未屬此區

條文內容		本案檢討	
條文內容		本案檢討	
第 42 條	其他開發型行為，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：		
	1	地下街工程，申請開發或累積開發長度一公里以上，或申請開發建築樓地板面積（以應申請建造執照、雜項執照及使用執照之建築樓地板面積為計算基準）十五萬平方公尺以上。	未屬此區
	2	港區申請設置水泥儲庫之儲存容量一萬八千立方公尺以上。	未屬此區
	3	人工島嶼之興建或擴建工程。	未屬此區
	4	於海域築堤排水填土造成陸地。但在既有港區防波堤範圍內者，不在此限。	未屬此區
	5	位於山坡地之露營區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。	本案位處山坡地範圍，民間機構若申請露營區開發面積大於 1 公頃，則應辦理環境影響評估，若無則免。
6	太空發展法之國家發射場域設置，申請開發或累積開發面積十公頃以上。	未屬此區	

資料來源：1.開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準；2.本案整理。

二、環境影響評估辦理方式與時程

（一）環境影響評估法相關規定

綜合上述分析，本案後續若需辦理環境影響評估作業，應依據「環境影響評估法」第 6 條及第 7 條，製作開發基地之環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，進行第一階段之環境影響評估及審查作業，若經審查認定需進入第二階段環境影響評估，除需依據第 8 條規定辦理相關作業外，並應依第 11 條規定提出環境影響評估報告書初稿，進行後續審查作業，相關條文詳如表 7-1-2 所示。

表 7-1-2 本案環境影響評估法適用相關內容

法規名稱	法條	說明
環境影響評估法	第 4 條	本法專用名詞定義如下： 一、開發行為：指依第五條規定之行為。其範圍包括該行為之規劃、進行及完成後之使用。 二、環境影響評估：指開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、

法規名稱	法條	說明
		客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查。環境影響評估工作包括第一階段、第二階段環境影響評估及審查、追蹤考核等程序。
	第 5 條	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、工廠之設立及工業區之開發。 二、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。 三、土石採取及探礦、採礦。 四、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。 五、農、林、漁、牧地之開發利用。 六、遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。 七、文教、醫療建設之開發。 八、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。 九、環境保護工程之興建。 十、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 十一、其他經中央主管機關公告者。 <p>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。</p>
	第 6 條	<p>開發行為依第五條規定應實施環境影響評估者，開發單位於規劃時，應依環境影響評估作業準則，實施第一階段環境影響評估，並作成環境影響說明書。前項環境影響說明書應記載下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。 三、環境影響說明書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。 四、開發行為之名稱及開發場所。 五、開發行為之目的及其內容。 六、開發行為可能影響範圍之各種相關計畫及環境現況。 七、預測開發行為可能引起之環境影響。 八、環境保護對策、替代方案。 九、執行環境保護工作所需經費。 十、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。
	第 7 條	<p>開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。</p> <p>主管機關應於收到前項環境影響說明書後五十日內，作成審查結論公告之，並通知目的事業主管機關及開發單位。但情形特殊者，其審查期限之延長以五十日為限。</p> <p>前項審查結論主管機關認不須進行第二階段環境影響評估並經許可者，開發</p>

法規名稱	法條	說明
		單位應舉行公開之說明會。
	第 8 條	<p>前條審查結論認為對環境有重大影響之虞，應繼續進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、將環境影響說明書分送有關機關。 二、將環境影響說明書於開發場所附近適當地點陳列或揭示，其期間不得少於三十日。 三、於新聞紙刊載開發單位之名稱、開發場所、審查結論及環境影響說明書陳列或揭示地點。 <p>開發單位應於前項陳列或揭示期滿後，舉行公開說明會。</p>
	第 11 條	<p>開發單位應參酌主管機關、目的事業主管機關、有關機關、學者、專家、團體及當地居民所提意見，編製環境影響評估報告書（以下簡稱評估書）初稿，向目的事業主管機關提出。前項評估書初稿應記載下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。 三、評估書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。 四、開發行為之名稱及開發場所。 五、開發行為之目的及其內容。 六、環境現況、開發行為可能影響之主要及次要範圍及各種相關計畫。 七、環境影響預測、分析及評定。 八、減輕或避免不利環境影響之對策。 九、替代方案。 十、綜合環境管理計畫。 十一、對有關機關意見之處理情形。 十二、對當地居民意見之處理情形。 十三、結論及建議。 十四、執行環境保護工作所需經費。 十五、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。 十六、參考文獻。

法規名稱	法條	說明
環境影響評估法施行細則	第 19 條	<p>環評法第 8 條所稱對環境有重大影響之虞，指下列情形之一者：</p> <p>一、依本法第五條規定應實施環境影響評估且屬附表二所列開發行為，並經委員會審查認定。</p> <p>二、開發行為不屬附表二所列項目或未達附表二所列規模，但經委員會審查環境影響說明書，認定下列對環境有重大影響之虞者：</p> <p>(一) 與周圍之相關計畫，有顯著不利之衝突且不相容。</p> <p>(二) 對環境資源或環境特性，有顯著不利之影響。</p> <p>(三) 對保育類或珍貴稀有動植物之棲息生存，有顯著不利之影響。</p> <p>(四) 有使當地環境顯著逾越環境品質標準或超過當地環境涵容能力。</p> <p>(五) 對當地眾多居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，有顯著不利之影響。</p> <p>(六) 對國民健康或安全，有顯著不利之影響。</p> <p>(七) 對其他國家之環境，有顯著不利之影響。</p> <p>(八) 其他經主管機關認定。</p> <p>開發單位於委員會作成第一階段環境影響評估審查結論前，得以書面提出自願進行第二階段環境影響評估，由目的事業主管機關轉送主管機關審查。</p>

(二) 審查主管機關

環境影響評估之中央主管機關為環境部，在直轄市為直轄市政府、在縣（市）則為縣（市）政府，環境影響評估採一級一審制，即由核定或審議開發行為之目的事業主管機關所對應之同級環境影響評估主管機關負責審查。依據環境影響評估法施行細則第 12 條之附表一「環境影響評估審查及監督主管機關分工表」規定略以，溫泉取用、旅館、露營區等開發行為之環境影響評估審查及監督主管機關為直轄市、縣（市）主管機關，爰此，本案之環評主管機關為臺東縣環境保護局。

(三) 審查作業時程

環境影響說明書製作一般作業時程約半年（主要為環境現況調查，且動植物生態調查至少二次，每次間隔約三個月），而審查所需作業時程依環境影響評估法第 7 條第 2 項規定，主管機關應於收到環境影響說明書後 50 日內，作成審查結論公告，情形特殊者，其審查期限之延長以 50 日為限；另依環境影響評估法第 13 條第 2 項規定，主管機關應於收到評估書初稿後 60 日內，作成審查結論，情形特殊者，其審查期限之延長，以 60 日為限。

承前述分析，有關本案環境影響評估作業之主要工作事項包含環境影響說明書製作（包含空氣品質監測、水文、景觀、動植物生態調查等，且動植物生態調查至少二次，每次間隔約三個月）以及主管機關審查及後續相關作業（如公告審查結論、開發單位修正說明書及舉行公開說明會等），若審議過程順利，總作業時程約需 9 個月至 1 年 6 個月，詳如表 7-1-3 所示。

另若涉及第二階段環境影響評估報告書作業，約需 2 年以上。惟實際以審查主管機關行政作業時間為準。

表 7-1-3 環境影響評估主要工作事項及時程一覽表

項目	報告書製作時間	預估審查時程
環境影響說明書 (第一階段)	約需 6 個月 (主要為環境現況調查， 且動植物生態調查至少 2 次，每次間隔約 3 個月)	約 3 個月 (如需補件或再審所 需時間約至少 1 年)： 1.程序審查：1 個月 2.初審：1 個月 3.大會審查：1 個月
環境影響 評估報告書 (第二階段)	約需 10 個月 (含進行環境因子調查及 評估)	共 14 個月 (如需補件或再審 所需時間約至少 2 年)： 1.局內審查及內容修正：約 2 個月 2.目的事業主管機關審查、現 勘、公聽會：約 3 個月 3.環境部專案審查、委員審 查、定稿及驗收：約 9 個月

註：1.以上為一般作業預估時程，未來仍以實際作業時程為準。

2.本案應辦理第一階段之環境影響說明書作業，若環境影響說明書審查結論認為對環境有重大影響之虞，方繼續進行第二階段環境影響評估。

(四) 審查作業流程

環境影響評估相關作業流程說明如下並詳如圖 7-1-1 所示。

步驟 1.開發單位製作環境影響說明書：未來開發依照「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定及環境影響評估法第 6 條規定，經主管機關認定應實施環境影響評估之開發行為，開發單位於規劃時，應依環境影響評估作業準則，實施第一階段環境影響評估，並作成環境影響說明書。

步驟 2.開發單位向目的事業主管機關提出：開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，由目的事業主管機關轉送主管機關審查。

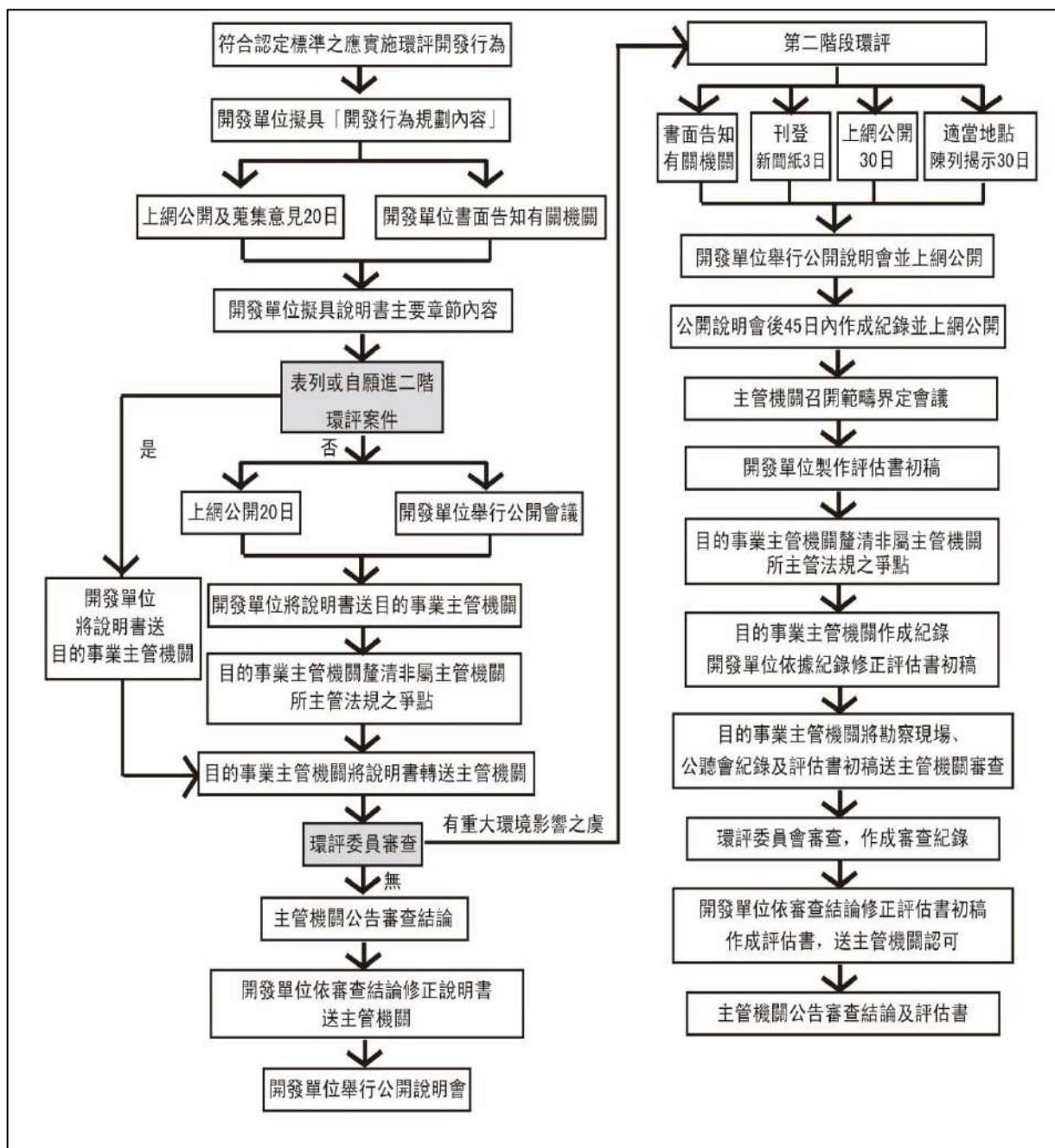
步驟 3.開發單位取得目的事業主管機關之許可(舉行公開說明會)：環境影響說明書審查結論為通過或有條件通過者，應依「開發行為環境影響評估作業準則」第 39 條規定，於動工前 30 日內，以書面告知目的事業主管機關及主管機關預定施工日期，開發單位應於取得目的事業主管機關之許可後，施工前舉行公開說明會，並依環境影響說明書所載內容及審查結論切實執行。

依環境影響評估法第 8 條規定，環境影響說明書審查結論認為對環境有重大影響之虞，則應繼續進行第二階段環境影響評估(步驟 4~6)。

步驟 4.開發單位依環評法第 8 條規定辦理相關作業，並提環評報告書：應進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理環境影響說明書之陳列或揭示公開說明會等程序，受理機關或居民提出意見。於公開說明會後，由環評主管機關召開範疇界定會議，確認可行之替代方案及應進行環境影響評估之項目。開發單位應參酌相關機關、學者專家、團體及當地居民意見，編製環境影響評估報告書初稿送目的事業主管機關。

步驟 5.目的事業主管機關辦理現勘及公聽會，併報告書送環評主管機關審查：目的事業主管機關應辦理現場勘察及公聽會，並作成紀錄併環境影響評估報告書初稿送環評主管機關審查。

步驟 6.開發單位依審查結論修正提送報告書，由環評主管機關辦理公告：環評主管機關作成審查結論後開發單位應據以修正並作成環境影響評估報告書送環評主管機關認可，並由環評主管機關將評估報告書摘要及審查結論公告並刊登公報。



資料來源：環境部。

圖 7-1-1 環境影響評估審查作業流程圖

第二節 開發許可辦理方式與時程

本案位屬綠島風景特定區計畫範圍，使用分區包含廣場(兼停車場)用地、海底溫泉區、旅遊服務區及露營區之都市土地，無涉及國土計畫法規定應辦理申請開發許可之情形。另有關本案用地涉及辦理變更都市計畫調整土管規定內容，詳如第三章表 3-2-2 所示。

第三節 環境影響項目與對策

以下就本案用地興建及營運期間對環境可能造成之影響項目、程度及因應對策進行說明，詳如表 7-3-1 及表 7-3-2 所示。

表 7-3-1 本案環境影響綜合分析表

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	√		· 整地開挖造成揚塵與施工機具或運輸車輛所排放之廢氣。	· 鄰近地區	□
				· 開發工程時所產生廢棄物粉塵。	· 鄰近地區	□
			√	· 營運行為或遊客車輛進出所產生之廢氣排放。	· 鄰近地區	△
	水質	√		· 施工人員之生活污水、施工車輛與機具清洗之廢水可能污染鄰近水體。	· 排水溝渠	□
			√	· 旅宿、露營等之經營與其他設施使用事業廢水及生活污水。	· 本案基地 · 排水溝渠	□
	噪音振動	√		· 開發工程進行時所產生之振動及噪音。	· 鄰近地區 · 本案基地	□
			√	· 車輛頻繁進出，恐造成輕微噪音振動影響。	· 鄰近地區 · 本案基地	△
	廢棄物	√		· 開發工程所產生之廢棄物及廢建材。	· 本案基地	□
			√	· 營運過程所產生之事業廢棄物，不當處理恐影響整體環境品質。	· 本案基地	□
	自然生態環境	地形地貌	√		· 施作地基將影響既有地貌。	· 本案基地
地質土壤		√	√	· 應注意施工與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免造成汙染土壤。	· 本案基地	□
地震斷層		√	√	· 本案基地無活動斷層經過，受地震影響較小。	· 本案基地	△
水文		√	√	· 開放空間規劃應注意地表不透水面積比例，應避免過度增	· 本案基地 · 鄰近地區	□

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
				加，以致增加雨水逕流量。		
社會 經濟 環境	土地利用		√	· 重建優化後提升建物設施安全及提升土地經濟效益。	· 本案基地 · 鄰近地區	○
	產業經濟		√	· 提供綠島鄉民及外來觀光遊客多元休憩之場域。	· 本案基地 · 鄰近地區	○
	交通環境	√		· 施工車輛進出，將提高鄰近交通危險性。	· 鄰近地區	□
			√	· 本案開發後，可能增加當地車潮，降低交通用路品質。	· 本案基地 · 鄰近地區	□
景觀環境	視覺景觀	√		· 施工期間工地混亂，恐造成不良視覺景觀。	· 本案基地	□
			√	· 藉由委外開發，打造符合國際觀光景點之水準。	· 本案基地	○
	觀光遊憩	√		· 施工車輛停放將影響附近地區交通行車安全及觀光品質。	· 鄰近地區	□
			√	· 本案基地重建優化後將可提升南岬觀光品質，並串聯綠島周邊觀光景點，創造整體開發綜效。	· 綠島地區	○

資料來源：1.影響階段以√說明。

2.影響程度符號：●顯著性之正面影響 ○輕微性之正面影響 △幾無影響
□輕微性之負面影響 ■顯著性之負面影響

表 7-3-2 本案環境影響減輕及因應對策表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		興建	營運		
物化 生活 環境	空氣品質	□		· 就施工與非施工區域設置阻隔設施，降低對非施工區域之影響。 · 運輸車輛運送過程應加蓋帆布或防塵罩，以防止不當逸漏。 · 施工區域定期清掃、適度灑水，以防止塵土飛揚。	△
			△	· 定期監測空氣品質，管控營業行為避免造成空氣汙染。	△
	水質	□		· 應將具汙染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排至附近水體。	△

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		興建	營運		
			<input type="checkbox"/>	· 定期就附近承受水體進行監測，供隨時改進環保措施之參考。	△
		<input type="checkbox"/>		· 根據不同施工階段各類施工機具噪音標準預測值，施工單位均應加以控管，以符合噪音管制標準第六條營建工程噪音管制標準值。 · 施工場所裝設臨時性隔音設施，減少施工現場發出之噪音。 · 施工機具、施工場所加裝防振材料，常用之防震材料有空彈簧、線圈彈簧、防震橡膠等。	△
		△	· 設置夜間管制時段，減少車輛頻繁進出。	△	
	廢棄物	<input type="checkbox"/>		· 施工期間所產生之生活及建材廢棄物，將妥善收集並委託民間合格代清除業代為清理，集中運送至合法垃圾掩埋場處理。	△
			<input type="checkbox"/>	· 營運所產生之廢棄物，委請代處理業處理，並配合環保政策推行垃圾分類，資源回收再利用，達到減量化之目的。	△
	自然生態環境	地形地貌	<input type="checkbox"/>		· 開挖所生棄土應委託合格廢棄物代清除處理機構置於合格土石方資源堆置處理場。
地質土壤		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	· 嚴格管制興建施工及營運期間所產生之廢棄物貯存堆置，應有安全隔離裝置，避免直接與地表接觸。	△
地震斷層		△	△	· 依據中央地質所調查資料顯示，本案基地無活動斷層經過，應無影響。	△
水文		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	· 開放空間應加強規劃並留設綠化植被，減少地表逕流量。	△
社會經濟環境	土地利用		○	· 本案供觀光、旅宿、餐飲、露營休閒活動之使用，未來藉由民間機構之專業經營，打造嶄新多元的服務設施與專業管理，提升綠島南岬整體觀光服務品質。	●
	產業經濟		○	· 引進民間企業化經營精神及專業技術，可提高園區整體服務品質，及地方就業機會與經濟發展。	●
	交通衝擊	<input type="checkbox"/>		· 工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。	△
			<input type="checkbox"/>	· 妥善規劃動線引導運輸車輛至本案，避免停車亂象影響周邊交通安全。	△
景觀遊憩	視覺	<input type="checkbox"/>		· 確實執行施工管理計畫，以維持施工地區環境清潔。	△
	景觀		○	· 加強場域維護，維持綠色景觀，維持整體環境清潔，	●

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		興建	營運		
環境				避免因髒亂造成景觀危害以及公共衛生之影響。	
	觀光遊憩	□		· 應妥善規劃施工車輛停車場所，避免違停影響周邊行政機關及觀光地區之交通動線。	△
			○	· 本案未來重建發優化完成，結合綠島其他觀光景點，如綠島人權文化園區、綠島新生訓導處展示館、綠島小長城、綠島大白沙、綠島梅花鹿生態園區等，發揮整體開發綜效及帶動綠島在地產業發展。	●

資料來源：1.影響階段以▽說明。

2.影響程度符號：●顯著性之正面影響 ○輕微性之正面影響 △幾無影響
□輕微性之負面影響 ■顯著性之負面影響

第八章 風險配置

第一節 計畫各階段風險項目評估結果(含分擔方式)

一、興建期風險

(一) 設計及請照風險

基地開發之規劃設計及相關執照請領皆由民間機構負責，而規劃設計除須符合都市計畫土地使用管制等相關規定外，本案須取得綠建築標章等，其設計及請照時程更應審慎掌握。

(二) 技術施工風險

1. 建築工程

民間機構必須檢討開發之量體及相關之開發限制，包含因應綠島氣候條件之建築設計、結構承載之限制、停車位之檢討、允建容積等規模及相關開發要求或限制(環評、水保等)，避免形成因錯誤之設計導致其財務計畫之失真，影響其投資之決策判斷。另外，在進行挖填前應依建築技術規則之規定進行地質調查，並應考慮大面積開挖、支撐工程、鋼構組立等興建工地安全風險。

2. 環保工程

施工期對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險，民間機構需妥善考量，避免引起居民抗爭。

3. 排水工程

考慮排水功能風險，並避免有工程廢水污染之風險。

4. 完工風險

民間機構應訂定完善之施工計畫，掌握相關審議時程，民間機構因執行本案需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，執行機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件，降低興建延遲之風險。

(三) 營造商風險

1. 工程契約內容不完備

工程興建常因契約內容不當導致無法施工，或因契約條款合法性之爭議，產生工程糾紛，影響工程進度造成停工。

2. 履約保證不足

雖訂有工程違約保證，但如果違約金不足以彌補損失或限制後續工程之進行，則民間機構存在工程違約之風險。

3. 營造商糾紛

營造商存在財務風險或工程糾紛，導致工程停擺或延誤。

(四) 營建管理風險

1. 工地管理

舉凡工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員工地安全管理訓練，以及興建工程，如吊運、開挖、填土、打樁等施工安全之維護等，皆是降低工安風險與工程污染之重要措施。

2. 工程進度控制

應考量本案位於離島，工程進度將受到交通運輸與氣候影響，開發工程進度能否如期完成並開始營運，將影響預期財務規劃之可行性。

3. 營造商施工不確實

營造商或其分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定，嚴重影響工程安全。

4. 營建材料供應控制

應考量本案位於離島，建材供給將受到交通運輸與氣候影響，若材料供應不足將導致工程延誤，而庫存過量則又會徒增工程成本，如何適時適量做存貨控制應是營建工程風險控制重點之一。

(五) 興建成本超支風險

1. 成本控制不當

成本控制不當將嚴重影響未來營運之自償能力，甚或因財務困難導致計畫中斷之風險。

2. 工程延宕成本

由於工程進度受阻，增加施工成本與利息負擔，造成興建成本大幅超支。

3. 規劃設計不當

因規劃不當或設計不正確造成變更設計使成本超支。

(六) 財務風險

1. 融資與募股計畫

融資計畫是否可行，攸關是否有足夠資金執行本案，故應在投資執行計畫書中詳述融資條件、償債計畫，以及民間機構財力證明、持股方式與繳納時程等。

2. 匯率波動

若民間機構未來會進行國外採購或融資，應就其採購或融資幣別，分析匯率波動對興建期之財務風險影響，進而提出避險操作規劃。

3. 利率及物價

利率走勢將影響本案資金成本，物價變動亦直接影響工程採購成本，故投資執行計畫書中皆應詳細說明規劃假設基礎，以及如何控制此類風險。

二、營運期風險

(一) 市場風險

整體經濟景氣及產業環境趨緊，營建工料及營運成本上漲，致民間投資趨於保守，且本案採 BOT 方式，投資金額較高，致民間機構之經營較有風險，未來本案仍具有競爭與需求風險，民間機構應自行負擔風險。

(二) 管理能力風險

提供安全的環境應是經營管理之重點，任何意外責任對民間機構而言，將是頗高的營運風險。

(三) 營運中斷風險

倘若發生經營不善或公司本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失。

(四) 營運成本超支風險

民間機構應妥善控制成本，使設施能維持正常運作，以控制經營風險。

(五) 財務風險

營運初期之利息負擔較重，如能達到財務規劃所展現之獲利能力，應不致產生財務風險。而在匯率風險方面，因營運期無進口設施重大需求，故除非有海外融資，否則匯率風險應可避免。

三、移轉期風險

(一) 移轉契約風險

投資契約須就契約期屆滿或屆滿前之移轉及返還予以詳細規範，以降低移轉期風險。

(二) 移轉品質風險

無論期限屆滿之無償移轉或是經嚴格審核之期前有償移轉，都可能會造成設施更新不足，故其移轉後品質與功能是否維持合格標準，應是移轉期必須監控之風險因素。

(三) 軟體設施移轉風險

建築物使用所需之軟體或有受智慧財產權保護之資產，建議須於移轉契約中明文規範民間機構必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交（包含使用權利），並要求民間機構必須轉授操作與維修技術，避免移轉後無法正常使用建築物之情況。

四、不可抗力風險

(一) 天然災害風險

1. 異常天候造成之災害

如颱風、豪雨、地震等天然災害對營建工程造成地陷、土崩、坍塌等影響工進及興建成本增加，或對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境損壞，影響營運等。

2. 防災應變能力不足

興建期中施工機具、人員皆處在高風險狀態，故天然災害造成損失之減低，尤賴防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財產與工程風險。

(二) 政治風險

1. 計畫中斷風險

政府因政策或經濟考量，突然宣布停止開發，可謂最大之政治風險。

2. 政策變動風險

促參案須由政府設定地上權給民間機構，由民間機構營運相關事業，政府必須介入督導；然而，政府介入程度深淺受主管機關決策高層影響甚鉅，促參案將可能隨決策層異動而改變政策。

(三) 政府承諾及配合協助事項風險

如政府承諾或協助事項等，皆須按一定時程進行，以免延誤進度，影響工程成本與整體營運計畫。此外，在相關法令之配合方面，其立法進度與內容能否配合民間參與開發之實務需要，亦影響民間機構與融資機構參與意願。

(四) 群眾抗爭及其他風險

開發案件最常面臨的就是群眾抗爭，群眾抗爭往往由經濟、環保等起因，造成工程進度延宕甚或停擺，其影響風險甚大。爰此，除考量發展型態與當地業者經營型態之競合關係外，需妥善加以協調溝通，廣納地方意見，並考量地方回饋事項，避免發生抗爭事件。

(五) 重大傳染病風險

自民國 108 年 12 月由中國武漢傳出嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19) 迄今，疫情已趨於流感化，為避免未來又生新興重大傳染病之風險，本案後續擬將「依傳染病防治法第 3 條發生傳染病且足以影響契約之履行時」列於投資契約不可抗力範圍，以利執行機關可迅速依約提供救助。

五、風險分擔原則

為達到確保計畫投資可行性、降低風險成本與簡化管理作業等目標，將前節所述主要風險類種類，就各項風險之性質，依執行機關（政府）、民間機構與融資機構等三方之風險承擔能力，及考量本案融資可行性之影響，以公平合理方式，將風險於參與計畫的三方間作適當分擔，並於風險承擔之程度劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者，而本案之風險分擔原則如下：

- 一、擬定風險分擔原則時，應確定主要風險因素皆已納入，並確實考量國內的政經環境，避免過於樂觀的情況。
- 二、風險分擔應依成本及控制能力為標準，按比例優先分擔給較具承擔能力的一方。
- 三、分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種契約及財務承諾工具進行管理。

另本案以 BOT 方式辦理委外，經營主體為民間機構，爰此民間機構主要承擔興建、營運設備購置期程延誤及營運時期所產生之風險；而執行機關則承擔政治及政策法令變動的風險，未來公私部門可藉由風險管理技術或保險機制來轉嫁相關風險，期將損失降至最低，以下即就各風險類型及承擔者綜整詳如表 9-1-1 所示。

表 9-1-1 風險分擔分析表

主要風險項目	風險分擔		
	執行機關	民間機構	融資者
1.興建期風險			
設計及請照風險	○	●	—
技術施工風險	—	●	—
營造商風險	—	●	—
營建管理風險	—	●	—
興建成本超支風險	—	●	—
財務風險	—	●	○
2.營運期風險			
市場風險	—	●	—
管理能力風險	—	●	—
營運中斷風險	○	●	○
營運成本超支風險	—	●	—
財務風險	—	●	○
3.移轉期風險			
移轉契約風險	●	○	—
移轉品質風險	●	○	—
軟體設施移轉風險	●	○	—
4.不可抗力風險			
天然災害風險	○	●	○
政治風險	●	○	—
政府承諾及協助事項風險	●	○	—
群眾抗爭及其他風險	○	●	○
重大傳染病風險	○	●	○

註：風險承擔者 ●主要風險承擔者；○次要風險承擔者。

第二節 風險因應策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法，惟風險涉及層面很廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或管理策略如下：

一、審慎計畫控管

(一) 審慎評估

參與遞件申請前即組成評估團隊，就公司之開發或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就公司財力與資金籌措能力進行妥善分析，以了解公司本身投資風險，並訂定公司之風險管理計畫。

(二) 專業規劃設計與營運

簽訂投資契約後，須由專業之規劃設計團隊，於各階段掌控法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程控管，降低違約風險。

二、營運收支風險因應

根據本案財務敏感性分析結果，顯示營運收入及支出變動對本案財務影響程度較高，為降低財務部分風險影響，分別就政府與廠商面提出對策如下：

- (一) 政府面：合理招商條件誘因（合理權利金、累進級距式變動權利金）、協助辦理優惠貸款。
- (二) 廠商面：開源-增加多元收入、節流-營運成本管控。廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，並運用專業經營能力減低營運風險。

三、風險轉移

透過保險制度以降低風險所造成損失，就目前一般保險公司之保險種類，建議民間機構保險計畫應依各階段特性規劃保險內容，詳如表 9-2-1 所示。契約未來得規範民間機構必須投保之項目，再由民間機構視實際興建營運需求，於投資計畫書中提具符合該公司所需之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，俾使民間機構得據以研擬保險計畫。

表 9-2-1 民間機構保險內容建議綜整表

因應對象	保險項目	保險內容
興建期		
財物及受傷害 第三人	營造綜合保險 (營造工程財物損失險：主險)	1.承保工程在施工處所因突發而不可預料之意外事故所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，除約定不保事項外，保險公司對被保險人負賠償之責。 2.為營建承保工程所需之施工機具設備或為進行修復所需之拆除清理費用，保險公司負賠償責任。 3.依據產險公司承保事項所示，本保險採承保危險不列舉式之綜合保險，凡保險標的在施工處所，於保險期間內，因不可預料及突發之意外事故，致有毀損或滅失，需予以修復或重置時，除保險單載明為不保者外，均予以理賠。本保險主要危險事故如下： (1) 火災、雷擊、閃電、爆炸、航空器墜落。 (2) 淹水、洪水泛濫、雨水、雪、雪崩。 (3) 颱風、旋風、颶風。 (4) 地震、海嘯、地陷、山崩、落石。 (5) 偷竊、盜竊，第三人非善意行為。
	營造綜合保險 (營造工程第三人意外責任險：附加險)	被保險人在施工處所或毗鄰地區，於保險期間內，因營建本保險契約承保工程發生意外事故，致第三人體傷、死亡或財物受有損害，被保險人依法應負賠償責任而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
	營造綜合保險 (延遲完工險：附加險)	遇有意外事故致主保險契約營造工程財物損失險發生承保範圍內之毀損或滅失，影響營造、安裝或試車時程並且造成主保險契約承保工程之延遲完工，延誤後續正式商業營運之時程，保險公司針對延誤期間可列舉之固定費用損失，依本附加條款之約定負賠償責任。
	營造綜合保險 (第三人建築物龜裂及倒塌責任險：附加險)	被保險人於施作第三人建築物現況鑑定並加繳保險費後，於本附加條款有效期間內，保險公司就被保險人為營建承保工程，因主保險契約所載原因，致施工處所或其毗鄰地區之第三人建築物龜裂或倒塌，依法應負賠償責任而受賠償請求時，除不保事項外，保險公司依照本附加保險之約定對被保險人負賠償責任。

因應對象	保險項目	保險內容
	工程專業責任險 (建築師工程師專業責任保險)	被保險人直接因執行業務之疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致第三人受有損失，依法應負賠償責任，而受第三人之賠償請求，保險公司對被保險人負賠償之責。
施工相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
營運期		
財物及受傷害 第三人	火險（包括地震、 颱風、洪水、營業 中斷等險）	<ol style="list-style-type: none"> 1.包括火災與閃電雷擊所致毀損或滅失、爆炸所引起之火災、因救護保險標的物致保險標的物發生損失者，保險公司負賠償責任。 2.或由於地震、颱風及洪水危險事故，或因其引起之火災或其延燒所致之損失者，保險公司負賠償責任。 3.因發生承保之危險事故致本附加條款所載處所內之保險標的物毀損或滅失，而直接導致營業中斷之實際損失及恢復營業所生之費用，依本附加條款之約定，保險公司負賠償之責。
	公共意外責任保險	<p>被保險人因保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.被保險人或其受僱人因經營業務之行為在保險單載明之營業處所內發生之意外事故。 2.被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故。
營運相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。

第九章 政府承諾與配合事項

第一節 政府承諾事項、完成程度、時程及未能完成之配套措施

政府承諾事項係指執行機關承諾民間機構應於一定期限或一定範圍內完成保證之事項，執行機關須保證、且有義務及責任完成其所承諾辦理之事項。說明如下：

一、營運標的物之交付

依執行機關指定日期，以現況點交本案用地予民間機構。

二、提供單一窗口

為便利民間機構與執行機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，執行機關將指定一單位協助民間機構進行與其他政府單位之業務溝通，人員異動時應通知民間機構。

三、未能完成之配套措施

有關甲方（執行機關）及乙方（民間機構）承諾未能完成之配套措施，本案後續將依據財政部函頒「主辦機關辦理新建、營運及移轉（BOT）案投資契約範本」（113年6月4日台財促字第11325517320號函），於投資契約約定如下：「因一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定外，以他方實際所受損害為限，不包括所失利益。」以明定一方對違反承諾事項之損害賠償責任，以所受損害為限，雙方得就損害賠償範圍為約定。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

政府配合事項指執行機關應或得配合或協助民間機構完成之事項，但執行機關不保證協助事項之完成，亦不擔保必然之成就，民間機構不得因執行機關協助事項未能成就而主張執行機關違反協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張執行機關違約而要求補償、賠償、延長或縮短契約期間。說明如下：

一、相關單位協調

(一) 配合事項之內容

本案有關之用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備及地區排水防洪工程申請，執行機關得協助民間機構協調相關單位辦理。

(二) 完成程度與時程

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

二、資料協助提供

(一) 配合事項之內容

執行機關同意協助民間機構取得本案用地範圍內既有管線之現況、土地權屬資料等相關資料，供民間機構興建及營運規劃參考，惟取得資料所需一切費用由民間機構負擔。

(二) 完成程度與時程

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

三、租稅優惠協助申請

(一) 配合事項之內容

民間機構依促參法及其他法令規定，向財政部或稅捐稽徵機關申請租稅優惠時，執行機關得出具相關證明文件協助民間機構申請

相關租稅優惠。

(二) 完成程度與時程

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

四、證照許可協助申請

(一) 配合事項之內容

民間機構因執行本案而須向相關機關（構）申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關機關（構）進行協調，但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

(二) 完成程度與時程

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

五、相關單位協調

(一) 配合事項之內容

執行機關辦理本案用地都市計畫個案變更作業、既有地上物報廢程序及本案用地保安林解編作業。

(二) 完成程度與時程

執行機關於完成簽約日起 1 年內或本案用地點交前完成。

六、其他協助事項

如有其他需執行機關承諾與配合事項，民間機構得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經本案甄審會及執行機關同意後，納入投資契約中據以執行。

第十章 附屬事業

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」撰擬。

本案不開放民間機構開發經營附屬事業。依據執行機關政策需求，基於本案屬觀光遊憩設施，營運項目較多元，且經民間財務效益評估初步具自償能力，應尚無以附屬事業提高公共建設整體計畫財務等之必要性。

第十一章 履約管理

第一節 履約管理機制

一、履約管理組織與方式

執行機關得視需要成立履約管理專責小組，或委託專業顧問協助辦理履約管理。以下就履約管理單位之設置進行說明：

(一) 履約管理組織：履約管理專責小組

執行機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。辦理之案件如涉及工程者，專責小組之人員應至少 1 人具工程專業；涉及政府補貼利息或投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。

綜合上述，建議履約管理專責小組人員中應至少 1 人具工程專業，至少 1 人應具法律專業，至少 1 人應具財務專業等，詳如圖 11-1-2 所示。另在履約管理過程中，執行機關與民間機構應有一固定的窗口，以為溝通的橋樑，並於契約文件中約定之。

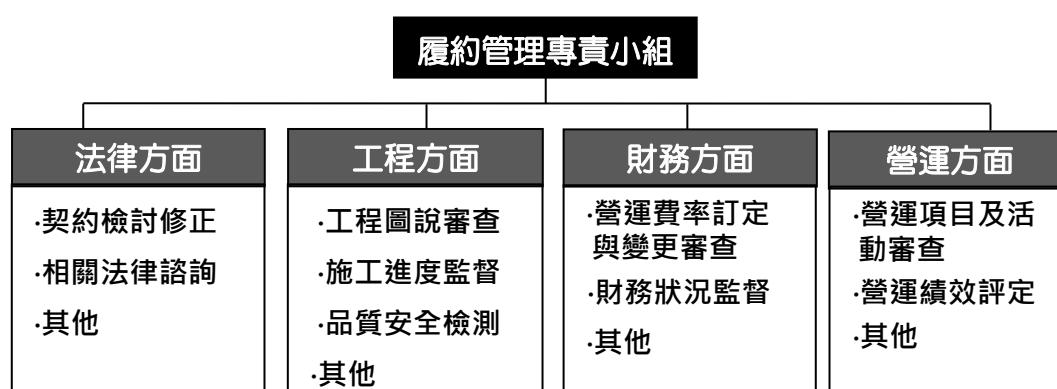


圖 11-1-2 履約管理組織架構圖

(二) 履約管理方式：得委託專業顧問機構協助

促參案履約管理之工作項目龐雜，且多涉及建築工程、契約法律、財務會計等專業事項，考量政府人力負擔，除得就上開專業事項邀請專家學者協助外，執行機關得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。

受託辦理履約管理之法人、機構或團體，不得同時為該促參案

件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為該促參案件民間機構之負責人或合夥人。前項協助履約管理之專家、學者，亦同。

二、各階段履約管理項目與時點

為確保民間機構在執行本案之規劃設計與興建工作時，相關設備品質與內容符合投資契約之要求，履約管理應針對民間機構按照契約規劃所提供之相關文件進行審閱、審查的工作，以確定民間機構在執行本案時皆按照投資契約與相關法令規範執行。

未來執行機關可透過民間機構提送之書件，掌握民間機構執行進度與品質，各階段履約管理項目與時點說明詳如表 11-1-1 及表 11-1-2 所示。

(一) 興建期

表 11-1-1 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
完成點交	點交資產	執行機關指定日期	執行機關將本案用地依現況點交予民間機構。
投資執行計畫書	同意	完成議約日起 30 日內	依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見進行修正後，以為民間機構營運本案之依據。
興建執行計畫書	同意	自投資執行計畫書核定日起 60 日內	內容包括但不限於工作組織架構、興建計畫、採購計畫、綠建築/智慧建築/公共藝術計畫、因應綠島氣候條件之建築設計特色及規劃、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。
設計施工單位資料	備查	開工日前	民間機構應將核准之建造執照副本（含全部圖說）、施工及監造計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
工作月報	備查	每月 10 日前	應符合各項執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求。工作月報應包括但不限於： 1.工作事項。

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
			2.工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）。 3.異常狀況及因應對策等。
完工資料	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、本案興建工作相關之各項執照及許可、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件等。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	興建期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.貨物運輸保險。 2.營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。 3.雇主意外責任險。 4.工程專業責任險。
開發權利金	確認金額	完成點交日起 30 日內	民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交開發權利金。

(二) 營運期

表 11-1-2 本案營運期之營運控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
營運執行計畫書 (含開始營運日)	同意	開始營運日 60 日前	應包括但不限於：本案使用執照及開始營運日、營運組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、資通安全維護計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。
開始營運	同意	完成點交日起 5 年內	若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，始得展延興建期。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。
營運績效評定	辦理	每年至少 1 次	1.執行機關應成立營運績效評估會。 2.民間機構應配合提供營運績效及品質查核

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
			紀錄等相關文件資料，以供查核。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.火災綜合保險（包括地震、颱風及洪水險）。 2.公共意外責任險。 3.雇主意外責任險。

三、財務檢查機制

(一) 民間機構定期提送財務報表資料項目及審查方式

藉由財務監督，除可以充分掌握民間機構之營運能力及財務狀況外，亦可評估本案之營運目標是否達成。建議後續於本案投資契約約定：民間機構應自每年 6 月 30 日前，將主要股東持有比率、董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予執行機關備查。有關財務控制及查核項目與時點，詳如表 11-1-3 所示。

表 11-1-3 本案營運期之財務控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應製作資產清冊並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
提送前一年度最新資產清冊	備查	每年會計年度 結束後 30 日內	民間機構應將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
土地租金	確認金額	每年 1 月 31 日前	民間機構應自完成地上權設定登記日起 30 日內，繳交第一年度（自完成地上權設定登記日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。
固定權利金	確認金額	每年 1 月 31 日前	1.每年新臺幣〇〇萬元整（民間機構承諾填寫不得少於新臺幣 50 萬元，如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收）。 2.民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
			31 日止) 之固定權利金。其餘年度，民間機構應於每年 1 月 31 日前繳納。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數占該年日數比例計算。
變動權利金	確認金額	收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內	以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內繳納。
提送財務資料	備查	每年 6 月 30 日前	經會計師查核簽證之財務報告書及當期主要股東持有股份比率或董監事名冊等資料。
財務檢查	書面或實地檢查	定期或不定期	執行機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。

(二) 實地查核辦理方式

另為瞭解營運及財產狀況，執行機關得不定期派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況。執行機關進行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。執行機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合，不得拒絕。

四、履約管理會議

建議契約期間可藉由定期與不定期會議建置執行機關及民間機構雙方直接溝通平台，有利雙方意見順暢溝通，另所有會議決議事項均列管紀錄，做為履約規範一部份：

- (一) 定期會議：一般為協商委託業務的相關事宜，如召開「履約管理會議」，以瞭解民間機構執行進度並協助解決執行困難等。

- (二) 不定期會議：如遇重大或緊急事故則召開臨時會，或不定期進行事項溝通或追蹤。

五、施工與經營不善之處理及關係人介入

依據促參法第 11 條第 6 款規定略以，執行機關與民間機構簽訂投資契約應依個案特性，記載施工或經營不善之處置及關係人介入。次依促參法第 52 條規定，民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，執行機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構。

- (一) 要求定期改善。
- (二) 屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經執行機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。
- (三) 因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

六、退場機制：缺失及違約責任

(一) 缺失

1. 事由認定

除屬契約所稱違約外，如因可歸責於民間機構之事由致民間機構之行為如有不符合契約約定者，均屬缺失。

2. 處理方式

- (1) 通知限期改善：民間機構如有缺失時，執行機關得限期要求民間機構改善，並以書面載明下列事項，通知民間機構：
 - A. 缺失之具體事實。
 - B. 改善缺失之期限。
 - C. 改善後應達到之標準。

D.屆期未完成改善之處理。

- (2) 民間機構應於執行機關書面所定期限內改善缺失，並於改善完成後通知執行機關，經執行機關確認已達改善後應達到之標準，始解除民間機構之缺失責任。如屆期未完成改善或改善無效，執行機關得以一般違約處理。
- (3) 民間機構於執行機關書面通知改善期限內完成缺失改善後，如於 6 個月內重複發生同一缺失行為合計達 3 次以上者，執行機關得以一般違約處理。

(二) 違約

1. 「一般違約」事由認定

因可歸責於民間機構之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

- (1) 民間機構有缺失，經通知限期改善後屆期未完成改善或改善無效者，或有前述缺失處理情形(3)之情形者。
- (2) 民間機構未遵期開始營運、違反投資執行計畫書、興建執行計畫書及營運執行計畫書使用之約定、就土地租金及權利金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。
- (3) 民間機構未維持本案營運資產之良好狀況，或未經執行機關事前同意，對本案營運資產作重大變更者。
- (4) 民間機構未經執行機關事前書面同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- (5) 民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (6) 民間機構或其董事、監察人、經理人有喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- (7) 民間機構資金未依財務計畫約定時程到位者。

2. 「重大違約」事由認定

- (1) 民間機構有一般違約，經通知限期改善後屆期未完成改善或改善無效者。

- (2) 民間機構未依執行機關同意之投資執行計畫書或興建執行計畫書辦理興建工程或工程進度落後達 20%者。
- (3) 民間機構未經執行機關同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
- (4) 民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- (5) 民間機構未經執行機關事前同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或為民事執行之標的。
- (6) 民間機構經目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經執行機關事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
- (7) 民間機構未經執行機關書面同意由陸資任民間機構股東。
- (8) 民間機構違反法規之強行或禁止規定，經執行機關以書面要求限期改善而未改善者。
- (9) 民間機構違反本契約財務監督之約定，且對本案之財務有嚴重影響者。
- (10) 民間機構興建工程品質有重大瑕疵或違反法規，致本契約之目的無法達成，或有嚴重危及公共安全或公共衛生之虞者。
- (11) 民間機構營運有違反法規或本契約約定之情事，致本契約之目的無法達成，或有嚴重危及公共安全或公共衛生之虞者。
- (12) 民間機構遭有關政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。
- (13) 民間機構有其他經執行機關認定之違約或違法事由，嚴重影響本契約之履約者。

3.處理方式

(1) 違約情形可改善者，通知民間機構限期改善

A.執行機關通知民間機構限期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：

(A)違約之具體事實。

- (B)改善之期限。
- (C)改善後應達到之標準。
- (D)屆期未完成改善之處理。

B.民間機構應於改善完成後，以書面通知執行機關。

**(2) 民間機構屆期未完成改善、或改善未達改善後應達到之標準
或無法改善時之處理**

- A.中止民間機構興建營運之一部或全部。
- B.依契約約定，由融資機構或保證人於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管本案公共建設繼續辦理興建或營運。
- C.依契約約定辦理終止契約。

(3) 處以懲罰性違約金

- A.一般違約：執行機關於民間機構發生契約所定之一般違約情事時，執行機關得處以民間機構每件每日新臺幣 5,000 元之懲罰性違約金，有持續之情形者，得按日連續懲罰，單一事件按日累計之懲罰性違約金以新臺幣 400 萬元為上限。如民間機構未按時繳納懲罰性違約金，執行機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。
- B.重大違約：執行機關於民間機構發生契約所定之重大違約情事時，執行機關得處以民間機構每件每日新臺幣 1 萬元之懲罰性違約金，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止。如民間機構未按時繳納懲罰性違約金，執行機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。
- C.遲延利息：民間機構應依執行機關通知所載期限繳納懲罰性違約金。如民間機構未依期限繳納者，該未繳納懲罰性違約金應自逾期之日起至繳納之日止，按日加計未納懲罰性違約金總額 1%作為遲延利息，惟不得超過未納懲罰性違約金總額 20%，執行機關得自履約保證金中扣抵。

七、接管營運機制

依據促參法第 53 條第 2 項規定略以，公共建設之興建期與營運期，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，執行機關必要時得強制接管營運。

本案屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款所稱「觀光遊憩設施」，未來本案如民間機構有經營不善而須由政府強制接管時，應依「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」進行接管處分。民間機構對執行機關所為之處置，應予無條件配合，因配合所生之必要費用，應由民間機構負擔。

(一) 政府接管類型

「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」係由促參法第 53 條第 2 項授權，而依促參法第 53 條第 2 項規定內容「依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時」以觀，此包括「中止及停止營運一部、全部」以及「終止投資契約」兩種，此兩種類型因投資契約是否繼續發生效力而不同，分述如下：

1. 中止或停止營運後之接管

係指執行機關或中央目的事業主管機關依促參法第 52 條、第 53 條僅中止或停止民間機構營運權之一部或全部後，執行機關認為有接管必要所為之暫時接管。原投資契約並未被終止，營運資產亦未轉移予執行機關，民間機構之經營權與財產處分權僅處於暫時停止狀態，執行機關將接管營運之權限移由接管人代為行使。

2. 終止投資契約後之接管

係指執行機關與民間機構已終止投資契約，但資產尚未移轉前，因維持營運不中斷之需要而進行強制接管營運。

(二) 暫時接管規範與程序

倘經執行機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營

運者，相關暫時接管規範及程序，詳如表 11-1-4 所示。

表 11-1-4 融資機構或保證人介入暫時接管規劃綜整表

項目	內容說明
1. 書面通知融資機構或保證人	<p>民間機構經執行機關要求限期改善逾期未改善或改善無效時，執行機關應以書面載明下列事項通知之民間機構之融資機構或保證人：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 民間機構屆期不改善或改善無效之具體事項。 2. 民間機構之融資機構或保證人得報請執行機關同意由民間機構之融資機構或保證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建營運本案（以下簡稱「介入」）之期限。 3. 介入時，應為改善之期限。 4. 應繼續改善之項目及標準。 5. 屆期未完成改善之處理。
2. 申請暫時接管	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民間機構之融資機構或保證人於接獲執行機關書面通知之 30 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構作為其輔助人，以書面向執行機關申請介入。融資機構或保證人逾期未向執行機關申請時，執行機關得終止本契約。 2. 執行機關應於接獲民間機構之融資機構或保證人申請起 30 日內，以書面通知民間機構融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知民間機構。
3. 暫時接管期間之權利義務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 融資機構或保證人於介入期間，得與執行機關協商其暫代民間機構執行本契約之權利義務範圍，並得排除民間機構已發生之違約責任。 2. 融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為： <ol style="list-style-type: none"> (1) 將民間機構經營之全部或部分業務及資產概括讓與其本人或任何第三人。 (2) 處分營運資產。 (3) 重大減損營運資產總額。 (4) 將民間機構與他人合併。 3. 融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請執行機關同意： <ol style="list-style-type: none"> (1) 拋棄、讓與民間機構重大權利或承諾重大義務。 (2) 委託第三人經營民間機構之全部或部分業務，及讓與民間機構之全部或部分負債。 (3) 任免民間機構重要人事。
4. 暫時接管之終止	<ol style="list-style-type: none"> 1. 融資機構或保證人介入後經執行機關認定已改善缺失確已改

項目	內容說明
	<p>善者，除民間機構與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經執行機關同意者外，執行機關應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向執行機關申請終止介入。</p> <p>2.融資機構或保證人介入後，仍未於執行機關所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人得以書面通知執行機關終止介入；執行機關亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。</p>
5.暫時接管期間之投資契約效力	<p>1.民間機構之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。</p> <p>2.民間機構之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為民間機構，不生契約主體變更之效力。</p> <p>3.融資機構或保證人與民間機構之權利義務關係，在無損於執行機關權益之情形及執行機關同意下，由其雙方另訂之。</p>

(三) 強制接管規範與程序

因中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約，並由執行機關強制接管。有關於政府強制接管之委任、權利及義務、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，詳如表 11-1-5 所示。

表 11-1-5 本案強制接管規劃綜整表

項目	內容說明
1.接管人之委任	執行機關為強制接管營運，得自任為接管人，或委任其所屬機關（構）、或委託其他機關（構）、團體為接管人。
2.接管之權利與義務	<p>(1) 除前項自任為接管人外，執行機關與接管人之權利義務，得由雙方另訂契約約定之。</p> <p>(2) 接管營運之起始日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使。但不得逾必要之範圍。</p> <p>(3) 接管營運之起始日起，在維持營運不中斷之必要範圍內，接管人得強制使用民間機構之資產，民間機構不得拒絕。</p> <p>(4) 民間機構於受執行機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處置，應予配合。民間機構之董事、監察人、經理人及其他受僱人員，對於接管人所為之有關詢問，有據實答復之義務；其他受僱人員，應受接管人之指揮。</p>
3.原員工權利之保障	接管營運之起始日起，為維持營運不中斷，民間機構原雇用人員得由接管人繼續雇用，民間機構應為必要之協助。

項目	內容說明
4.營運費用之支應來源	(1) 接管人執行接管營運所需下列費用，在營運收入內支應： <ol style="list-style-type: none"> ① 接管人指派或聘用之人員薪資報酬。 ② 接管營運所增置或更換必要設備之費用。 ③ 其他接管營運所採取必要行為之費用。 (2) 營運收入不足以支付接管營運所需之費用時，接管人應報請執行機關為必要之處置。
5.接管權利之保障	(1) 民間機構就有關標的設施召開董事會、股東會及其他涉及營運資產之會議，均應於 7 日前以書面將開會事由、內容及其他有關資料通知接管人參加。 (2) 民間機構之股東會、董事及監察人職權涉及營運權之行使不得違反強制接管處分及妨礙接管人職權之行使。 (3) 民間機構應於接管起始日起 30 日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他執行機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，提供接管人強制接管營運查核之用。逾期未能完成者，得由接管人自行清點製作，但所需費用由民間機構負擔，並報請執行機關備查。
6.接管營運之終止	有下列情形之一者，執行機關應終止強制接管營運： <ol style="list-style-type: none"> (1) 強制接管營運事由已消滅者。 (2) 有事實足認無法達成接管之目的者。 (3) 經執行機關認定無接管營運之必要者。

註：本表內容係依據「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」及「民間參與經建設施公共建設接管營運辦法」規定綜整。

八、不可抗力與除外情事之認定與損害補救

(一) 不可抗力

不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

1. 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
3. 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用。
4. 發生依傳染病防治法第 3 條所稱傳染病，且足以影響契約之履行時。
5. 不可歸責於民間機構或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資

糾紛，致足以影響本契約之履行。

- 6.於施工過程中，發現依法應保護之文化資產，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。
- 7.用地具有環境污染情事，致影響興建者。
- 8.其他非經雙方所能合理控制之不可抗拒事項，經協調會或主管機關組成之履約爭議調解會或雙方認定屬不可抗力者。

(二) 除外情事

除外情事事由，係指非屬不可抗力且不可歸責於雙方，因下列事由之發生，致民間機構之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- 1.除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對民間機構之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 2.整體經濟狀況大幅變動，致對民間機構興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性者。
- 3.執行機關自完成簽約日起1年內或本案用地點交前仍無法完成本案用地都市計畫個案變更作業。
- 4.執行機關自完成簽約日起1年內或本案用地點交前仍無法完成既有地上物報廢程序。
- 5.執行機關自完成簽約日起1年內或本案用地點交前仍無法完成本案用地保安林解編作業。
- 6.其他性質上非屬不可抗力或上開3款之除外情事，但對本契約一部或全部之履行有重大影響，經協調會或主管機關組成之履約爭議調解會或雙方認定屬除外情事者。

(三) 認定後損害之補救措施

於不可抗力或除外情事經雙方或協調會或主管機關組成之履約爭議調解會認定後，雙方應即依下列約定辦理一項或數項之補救

措施。如雙方無法於 3 個月內達成協議時，應依契約爭議處理約定辦理。

- 1.民間機構承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以民間機構、民間機構之專業顧問以及民間機構之受託人所投保之保險優先補償之。
- 2.於本契約期間內，如發生前述不可抗力或除外情事，民間機構得檢具獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求執行機關或其他主管機關減免租金或其他稅費等。
- 3.民間機構於契約期間內因天然災變而受重大損害時，執行機關得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。
- 4.於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，執行機關得書面同意調整土地租金或權利金繳納之期限及金額。
- 5.調整經執行機關同意營運之收費費率。
- 6.展延契約期間。
- 7.其他經雙方同意之措施。

第二節 營運績效評定

執行機關後續應依促參法第 51 條之 1 及「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」規定，於投資契約中訂定營運績效評定辦法，並成立營運績效評估會，並應自開始營運後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理 1 次。以下就「營運績效評估會之組成」、「營運績效評定作業辦法」及「優先定約之辦理程序」進行說明。

一、營運績效評估會之組成

有關本案營運績效評估會(以下簡稱評估會)之組成，後續將按財政部函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」內容執行，說明如下：

(一) 成立時機

執行機關辦理營運績效評定，宜於辦理前 1 個月成立評估會。

(二) 任務

1. 本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。
2. 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
3. 提出民間機構營運改善及建議事項。
4. 提出下次營運績效評定項目、基準及其配分權重之建議。

(三) 組成與遴選

評估會置委員 5 人至 9 人，由執行機關就具有與促參案件相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於三分之一。評估會委員為無給職。

前項外聘專家、學者，執行機關得參考主管機關所建立「民間參與公共建設委員參考名單資料」，列出遴選名單單，或自行提出資料庫以外之遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。

外聘專家、學者之認定，準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 5 條第 1 項規定。

(四) 運作執行

1. 評估會召集人 1 人，綜理績效評定事宜，由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任。
2. 評估會會議由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
3. 評估會委員應親自出席評估會會議。
4. 召開評估會會議，宜有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。評估會會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數三分之一。

(五) 工作小組

1. 執行機關於評估會成立時，宜一併成立工作小組，協助評估會辦理績效評定作業。工作小組成員由執行機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜，必要時得聘請外部專業顧問協助。
2. 評估會開會時，工作小組成員宜至少 1 人全程出席。

(六) 其他注意事項

1. 執行機關通知民間機構限期提出受評期間之營運績效說明書，宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月以書面為之。營運績效說明書，宜至少包含下列內容：(一)促參案件辦理目的及公共建設服務目標。(二)各營運績效評估項目及基準之自評成果，併附相關佐證資料及文件。(三)前次評估會改善及建議事項之辦理情形。
2. 營運績效評定結果經簽報主辦機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構，並公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。前項營運績效評定結果，應依「機關辦理民間參與公共建設案件資訊蒐集及獎勵金核發作業要點」規定，登載相關資訊於本法主管機關資訊網路。
3. 民間機構對於營運績效評定結果如有疑義，得於收受營運績效評定結果次日起 20 日內，檢附說明與佐證資料，以書面向執行

機關申請釋疑。執行機關於收受民間機構書面申請釋疑次日起 20 日內以書面回復民間機構，必要時得召開評估會會議協助處理。執行機關逾前項期間未回復，或民間機構對執行機關回復仍有疑義時，依契約所定爭議處理相關約定辦理。

4. 委員及參與營運績效評定作業之人員對於個別委員評分表及民間機構提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

二、營運績效評定作業辦法

(一) 營運績效受評期間

執行機關自開始營運後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理 1 次，民間機構應於每年依執行機關通知之期限內提送前一年度營運績效說明書（含財務報告）送達執行機關。

(二) 營運績效評定項目及標準

本案參考財政部函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」初擬評定項目、指標與配分詳如表 11-2-1 所示，惟未來仍得由執行機關依實際需求調整。

另有關服務滿意度調查部分，考量應具有公信力原則，服務滿意度調查後續得於招商文件中規範，由民間機構委任經執行機關同意之第三方專業調查機構進行調查，並由民間機構負擔全部費用。

表 11-2-1 營運績效評定項目建議一覽表

評定面向	評定項目	評定指標	配分
執行機關 需求	1.資產維護管理情形	建築物及附屬設施維修保養情形	15
		資產清冊及文件管理	
		資產設備、人員及服務內容對國安及資安之威脅評估（含定期辦理資通安全事件演練，例如資通安全事件災後復原測試、資通安全入侵測試等）	
	2.營運計畫執行情形	營運投資情形	15
營運計畫執行情形			

評定面向	評定項目	評定指標	配分	
		營運管理制度(含人員訓練等)		
		營運目標預估額達成情形(含投資執行計畫書預估營業收入與實際營業收入比率)		
		下一期營運計畫編製情形		
	3.營運場域管理		營運管理制度執行情形	15
			環境清潔衛生維護情形	
			污染管制措施執行情形	
			緊急通報計畫執行情形	
			安全監控計畫執行情形	
	4.財務管理情形		財務能力(含現有資本結構等)	15
			財務管理事項執行情形(含財務報告等)	
			契約明定財務條款符合情形	
			下一期財務計畫編製情形	
	5.政策配合度		對於執行機關業務配合度(含相關資料提送期程等)	10
民間機構對於執行機關履約督導事項配合度(含前一年度受評之委員建議事項或缺失改善辦理情形)				
使用者需求	6.服務滿意度	服務滿意度調查結果	5	
	7.客訴處理機制	客訴專線設置情形	5	
客訴案件數與處理情形				
社會大眾需求	8.創新及公益事項履行	聘用在地員工執行情形	10	
		其他創新及公益事項		
營運整體評價	9.優良事蹟或缺失違約事件	創新性營運管理作為	10	
		獲公部門機關獎勵及獎項		
		社會企業責任履行(CSR)		
		永續經營行為(ESG)		
		其他特殊貢獻事蹟		
		民間機構缺失及其改善情形		
		民間機構違約及其改善情形		
總計			100	

註：本表項目、標準與配分得由執行機關視實際需求調整之。

(三) 營運績效評定標準之調整及其時機

針對營運績效評定標準之調整及其時機，於營運期間之次年起，執行機關得參考前次評估會就前次評定項目之指標及其配分權重建議或於投資契約約定營運重要事項作為指標，與民間機構進行檢討，若有調整必要時，應於完成調整後以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

(四) 營運績效良好之評定方式

民間機構營運績效評定分數（四捨五入取至整數位）達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「優良」；達 70 分以上且未達 80 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為不及格，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

(五) 營運績效評定程序

民間機構於執行機關進行查核時，應積極配合相關作業並提出相關資料，不得有推諉或不合作之情形。

1. 執行機關應召開評估會，辦理績效評定作業。
2. 評估會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評定項目及標準，就民間機構所送營運績效說明書進行評定。
3. 執行機關得通知民間機構，於評估會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。
4. 執行機關得要求民間機構於評估會會議召開時提出簡報，並答覆各評估會委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，民間機構應充分配合。評估會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，民間機構應充分配合，不得拒絕。

5.執行機關或相關主管機關例行監督及督導之紀錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之資料，均為評定之依據。

三、優先定約之辦理程序

依據促參法第 51 條之 1 第 3 款規定：「經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。」基此，建議後續可於招商文件約定優先定約之條件，以提升本案投資誘因。依據財政部最新函頒主辦機關辦理新建、營運及移轉(BOT)案投資契約範本(113.6.4)，針對優先定約作業，建議約定內容如下：

- 1.民間機構經評定為營運績效良好，得於契約期間屆滿前 18 個月至 15 個月之期間內，檢附自開始營運日起之歷次評定報告等，向執行機關申請優先定約 1 次，其期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限前向執行機關申請，則視為放棄優先定約之權利。
- 2.執行機關接獲民間機構書面優先定約申請後，應於 30 日內召開確認會議，確認是否有優先定約之必要，並將確認會議結果以書面通知民間機構。有優先定約之必要者，執行機關應於確認會議召開後 3 個月內提供民間機構優先定約之基本需求書，限期民間機構據以撰擬並提出繼續投資計畫書。
- 3.民間機構提出繼續投資計畫書後，執行機關得召開審查會，審定民間機構繼續投資計畫書及確認繼續營運條件，並提出繼續投資契約草案，與民間機構議定繼續投資契約。
- 4.議約完成後，民間機構應依審查結果及議約會議紀錄修正繼續投資計畫書，經執行機關核定後作為繼續投資契約之附件。
- 5.甲乙雙方合意議定之繼續投資契約，為本契約屆滿後之新約，民間機構仍應依本案契約約定移轉營運資產予執行機關。
- 6.倘民間機構不同意基本需求書之內容，或甲乙雙方於執行機關提出繼續投資契約草案予民間機構之日起 60 日內仍未達成合意者，民間機構即喪失優先定約之權利，執行機關得另行公開辦理招商作業，民間機構不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。

第三節 協調會籌組

一、組成時機

除執行機關及民間機構另有約定外，應於完成簽約日起 3 個月內成立之。

二、協調會任務

協調會委員任務如下：

- (一) 投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (二) 不可抗力或除外情事認定。
- (三) 甲乙雙方同意交付協調事項。

三、協調會委員選任

協調會置 5 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。協調會委員為無給職。

四、協調會委員任期

協調會委員任期 3 年，改選得連任。任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

五、召開會議

協調會由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。委員應親自出席會議。

六、利益迴避

協調會應公正客觀處理爭議事件。委員與雙方及其使用人有利害

關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱使用人，包括但不限於任何一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

第 2 項所稱利害關係，指：(一) 委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。(二) 委員與當事人及其使用人間現有或協調會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前 3 項規定，於雙方推薦及選任委員時，適用之。當事人依第 2 項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調會提出，協調會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

七、協調申請及撤回

申請協調應以書面向協調會為之，並載明下列事項：(一) 雙方當事人。(二) 協調標的。(三) 事實及參考資料。(四) 建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

八、協調資料之補充

協調會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

九、變更或追加協調標的

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人及協調會同意後變更或追加協調標的：(一) 基於同一事實所發生者。(二) 擴張或減縮協調標的者。(三) 不妨礙協調程序進行及終結者。

十、併案或不予協調

雙方就同一爭議事件同時或先後申請協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。同一爭議事件得由雙方合意採協調或申請調解之爭議解決程序，惟程序不應同時進行。前 2 項所稱同一爭議事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

十一、到場陳述意見

召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

如因不可抗力事由（例如嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情等）無法以實體會議型式，得以視訊方式為之。

十二、專業資料之提供

協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

十三、解決方案之決議

協調會應有委員總額三分之二以上出席始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人。當事人應於收到前項解決方案 30 日內，以書面表示同意與否。

十四、協調成立

解決方案之決議，除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

十五、應保密事宜

雙方當事人、協調委員及參與協調程序之相關人員（如雙方所委任專業顧問）對於協調期間所有資料應盡保密義務。協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將協調會組成及協調會議紀錄予以公開。

十六、協調會行政工作及費用負擔

協調會行政及幕僚工作，除投資契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第 6 點利益迴避及第 15 點應保密事宜規定。

十七、協調不成立之救濟程序

除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得向主管機關申請調解，或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

- (一) 協調會未能於 3 個月內召開協調會議。
- (二) 依投資契約約定不予協調。
- (三) 協調會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
- (四) 任一方對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十二章 移轉

第一節 政府取得公共建設所有權規劃

本案用地範圍，後續將採設定地上權方式提供予民間機構開發營運並為管理，後續將於投資契約中約定雙方於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「非經交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處同意，不得將地上權轉讓、出租、分割或設定負擔」及「地上權消滅時，建物所有權移轉予交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處或交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處指定之第三人」。

於本契約期間屆滿或終止時，民間機構應於執行機關指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合執行機關辦理地上權之塗銷登記，並將本案用地範圍返還執行機關。以使執行機關取得公共建設所有權。

第二節 投資契約簽訂後之點交規劃

一、點交期程

執行機關應將本案用地依現況點交予民間機構。

二、點交標的

本案民間參與範圍(本案用地範圍)為臺東縣綠島鄉下南寮段 1365、1367、1368 等 13 筆地號，其中朝日溫泉為下南寮段 1365、1367 等十筆地號，面積約 78,952.93 平方公尺；朝日旅遊服務中心為下南寮段 1436 地號，面積約 9,004 平方公尺；紫坪露營區為下南寮段 1310 及 1320 兩筆地號，面積約 51,440.04 平方公尺，詳本報告書第三章。

三、點交方式

- (一) 執行機關應於點交日 5 日前，以書面通知民間機構辦理點交之時間及地點，並由雙方指派代表辦理現場會勘，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，執行機關必要時應出具相關土地登記謄本、地籍圖及土地清冊，經雙方確認無誤後，由民間機構簽收完成點交。完成點交後，本案用地若有經重劃或重測面積不足登記面積者，民間機構不得請求交付不足之面積或請求減少權利金。
- (二) 執行機關交付之本案用地以雙方確認之界址為準。對界址如有爭議時以地政單位鑑界成果為準，前開鑑界作業所生費用全部由民間機構負擔。
- (三) 民間機構應自完成點交日起 15 日內，會同執行機關向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由民間機構負擔。
- (四) 用地現況如有瑕疵，雙方應於點交清冊中註明，但不得影響點交程序。

第三節 營運期限屆滿之移轉規劃

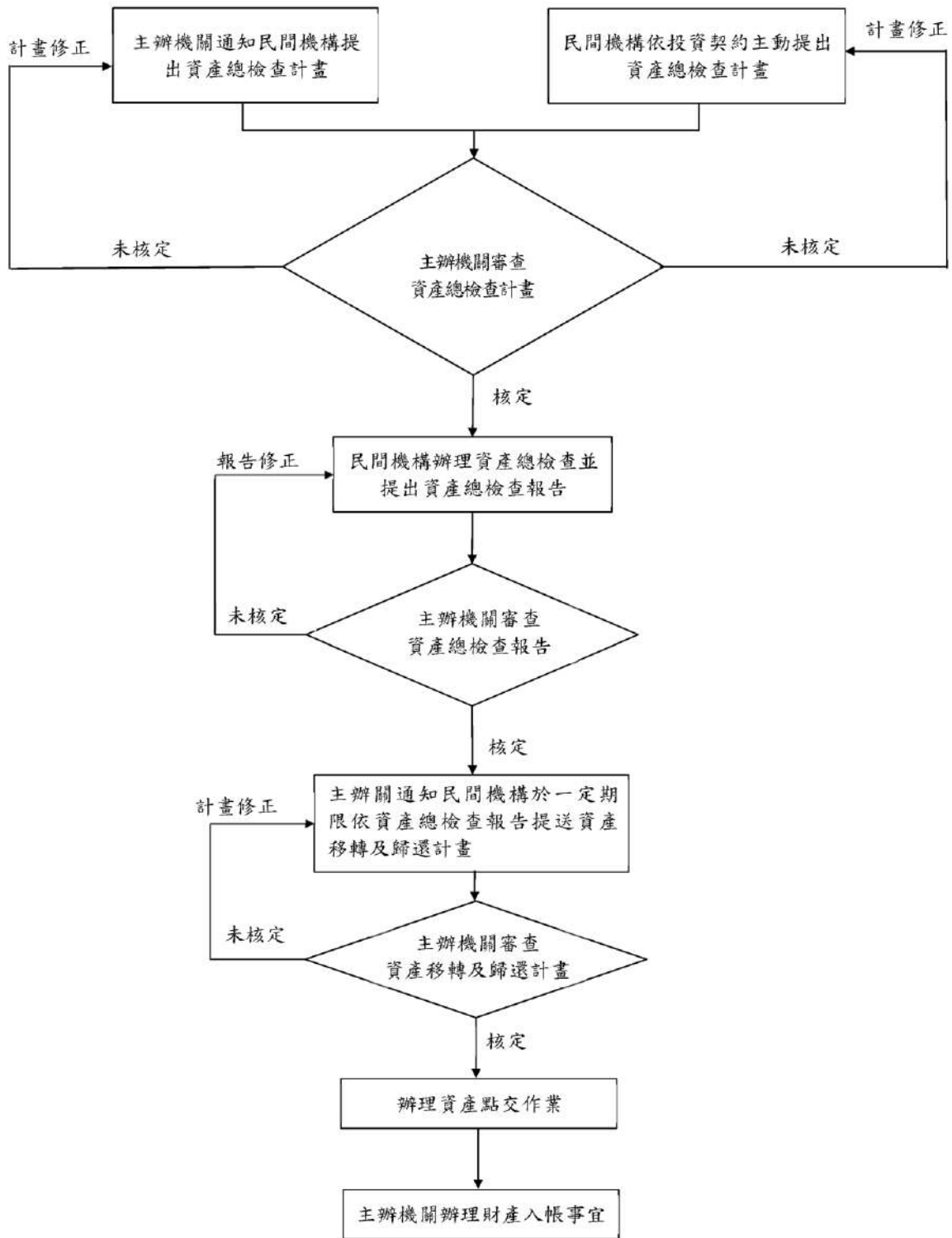
「營運期限屆滿之返還及移轉規劃」係指民間機構與執行機關簽訂投資契約後，依約完成興建、營運，直迄契約所訂期限屆滿，並無發生任何違約事由等致契約被終止之情事。以下參考「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」等規定，就辦理契約屆滿時之移轉標的、程序、條件、計價及雙方行使相關權利義務內容說明之。

一、移轉營運資產標的

- (一) 民間機構應移轉民間機構所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。
- (二) 營運資產之移轉應包含關於本案契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- (三) 契約約定之移轉標的尚須包含民間機構原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為民間機構或為第三人所有，除經執行機關同意不須移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於契約期間屆滿時移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用，並應會同執行機關依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務應由執行機關承擔。
- (四) 契約期間屆滿時，民間機構應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予執行機關。

二、移轉營運資產程序

有關營運期屆滿之移轉程序詳如圖 13-3-1 所示，並說明如下：



資料來源：財政部 111.10.28 函頒「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」。

圖 13-3-1 營運期屆滿之移轉程序示意圖

(一) 移轉前之營運資產總檢查

民間機構應於本契約期間屆滿前 3 年起提出營運資產總檢查計畫，經執行機關同意後，委請執行機關同意之專業機構辦理營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將營運資產總檢查報告提送執行機關同意，並自行負擔費用。

(二) 營運資產移轉計畫

民間機構應於本契約期間屆滿前 2 年提送營運資產移轉計畫，並於本契約期間屆滿前 3 個月完成營運資產移轉清冊送交執行機關同意。

(三) 其他事項

1. 雙方應於本契約期間屆滿時或雙方約定之日期完成移轉。但民間機構為籌措興建或營運所提供融資擔保且經執行機關同意之標的，不在此限。
2. 雙方依本契約辦理優先定約並簽訂繼續投資契約者，民間機構仍應依契約辦理營運資產總檢查並提出營運資產總檢查報告。
3. 除本契約另有約定者外，甲乙雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

三、移轉營運資產條件及計價

(一) 移轉範圍

民間機構於契約屆滿時，應將全部資產（不含負債）及權利無償概括移轉予執行機關或執行機關指定之第三人，且不得以任何理由拒絕移轉。

(二) 費用負擔

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。

第四節 營運期限屆滿前之移轉規劃

「營運期限屆滿前之移轉規劃」，係因某種履約障礙事由之發生，導致契約不能依雙方之契約目的與契約本旨履行，僅能於契約所定期限前終止契約之履行。因此須就契約終止後已履約之營運資產現狀、相關權利義務，進行移轉等相關處理，故契約屆滿前之移轉實為投資契約「終止」之後續法律效果。

如本案契約期間屆滿前而終止者，除本契約或法令另有規定者外，民間機構應將本案之移轉標的移轉予執行機關或執行機關指定之第三人，有關契約期間屆滿前之移轉標的與程序等，說明如下。

一、移轉標的

移轉標的與契約期間屆滿時之移轉標的相同，惟如工程尚未完工者，則包括興建中之工程。

二、移轉程序

- (一) 民間機構須於本契約終止日起 30 日內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予執行機關。
- (二) 除雙方另有約定外，執行機關應自收到民間機構之資產清冊日起 30 日內，與民間機構就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依本契約爭議處理約定辦理。
- (三) 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。
- (四) 除本契約另有約定者外，雙方在完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依契約應盡之義務。

三、移轉價金之給付

執行機關於完成移轉程序後，依本案契約終止效果之約定如有應給付民間機構之款項，應於雙方協議之期限內給付予民間機構。

四、移轉時及移轉後之權利義務

除甲乙雙方另有約定外，民間機構應除去資產上一切負擔，依資產現狀移轉予執行機關，並讓與對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔

保請求權予執行機關或執行機關指定第三人。

五、契約終止之效力

有關契約終止之效力認定，主要為四種情況，包含：雙方合意終止、因可歸責於民間機構之事由終止契約、因可歸責於執行機關或政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約、因不可抗力與除外情事而終止契約，契約終止效力與權利義務建議如下，惟後續實際以執行機關政策需求為準：

(一) 雙方合意終止之效力

雙方就有關營運資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

(二) 因可歸責於民間機構之事由終止契約之效力

1. 執行機關得不返還民間機構留存之履約保證金之一部或全部以扣抵民間機構應給付之懲罰性違約金、損害賠償及其他依本契約執行機關有權向民間機構請求支付之費用。

2. 終止效果：

(1) 於興建期間終止本契約，執行機關得就下列方式擇一辦理：

A. 執行機關不補償民間機構興建中工程所發生之任何費用。民間機構應將其投資本案之資產無償移轉予執行機關，並依本案契約約定辦理資產之移轉。

B. 限期民間機構於終止通知送達後一定期間內移除一切民間機構資產，民間機構逾期未移除時，執行機關得代為移除，移除所生費用全部由民間機構負擔。且除民間機構已於本契約終止前已發生對執行機關之損害賠償請求權外，不得再向執行機關為任何給付之請求。

(2) 於營運期間終止本契約，執行機關得就下列方式擇一辦理：

A. 民間機構應將其投資本案之資產無償移轉予執行機關，並依本案契約約定辦理資產之移轉。

B. 如民間機構資產情形已不堪使用，無法達本案營運之目的時，執行機關得令民間機構移除其資產，民間機構逾期未移除時，執行機關得代為移除，移除所生費用全部由民間

機構負擔。且除民間機構於本契約終止前已發生對執行機關之損害賠償請求權外，不得再向執行機關為任何給付之請求。

(三) 因可歸責於執行機關或政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約之效力

1. 執行機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金或其他債務後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。
2. 執行機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已繳納之土地租金及權利金。
3. 經執行機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之資產（包括興建中之工程）當時帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。執行機關或其指定之第三人依鑑價結果收買民間機構於本案之一切資產及權利。如履約保證金不足清償民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他費用，執行機關得自上開資產收買價金扣抵之。
4. 因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由執行機關負擔相關費用。
5. 雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

(四) 因不可抗力與除外情事而終止契約之效力

1. 執行機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。
2. 執行機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已繳納之土地租金及權利金。
3. 由雙方協議就下列方式擇一辦理：
 - (1) 民間機構領取相關保險給付（如有）並自行移除一切資產。其所生費用全部由民間機構負擔，並恢復本案公共建設所需用地範圍及代為管理維護範圍原狀。民間機構逾期未移除時，執行機關得代為移除，且為移除所生費用全部由民間機構負擔。

- (2) 由執行機關或執行機關指定第三人繼續興建或營運本案。執行機關領取保險給付（如有），並依民間機構已支出工程費用或經執行機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之資產（包括興建中之工程），於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除執行機關就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額，擇一較低者給付予民間機構。
- 4.因不可抗力與除外情事之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。
- 5.除執行機關不予收買並要求民間機構移除一切資產之情形外，雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

第五節 資產清冊建立及管理

一、定期編制資產清冊

民間機構應於開始營運時，編列本案之資產清冊。

除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 30 日內送交執行機關備查外，應於每年會計年度結束後 30 日內，將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查。資產清冊應註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

二、定期盤點資產

執行機關得就民間機構之營運資產實施每年 1 次之盤點，民間機構應予配合，不得拒絕。

第六節 資產總檢查計畫

民間機構應於本契約期間屆滿前3年起提出營運資產總檢查計畫，經執行機關同意後，委請執行機關同意之專業機構辦理營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將營運資產總檢查報告提送執行機關同意，並自行負擔費用。

第十三章 後續作業事項及期程

第一節 後續作業事項

本案於先期計畫書經核定後，執行機關即須依促進民間參與公共建設法第 42 條至 45 條及促進民間參與公共建設法施行細則第 61 條至 68 條規定，訂定招商文件、辦理說明會、組成甄審會、公告徵求民間參與、甄審評定、議約及簽約等作業。

一、招商準備作業階段

(一) 協助成立甄審會及工作小組

執行機關應依促參法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定成立甄審會，並一併成立工作小組。有關後續成立甄審會及工作小組應注意事項，說明如下：

1. 甄審會委員專長

本案公共建設屬觀光遊憩設施，依據一般促參實務及相關案例，建議遴聘外聘委員或專家之專業背景，應具備遊憩設施開發營運、建築工程、法律實務及財務會計領域至少 1 人。

2. 甄審會委員人數

甄審會置委員 7 人至 17 人，由執行機關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、學者人數不得少於二分之一。

外聘專家、學者，由主辦機關承辦單位參考主管機關所建立之促參委員名單資料庫，或自行提出具有與申請案件相關專業知識人員，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。

3. 甄審會工作小組組成

依據民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 13 條規定，主辦機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜。甄審會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

4.甄審會成立時點

依據民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 2 條第 2 項規定，甄審會應於公告徵求民間參與前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

(二) 研擬及審核招商文件

依據促參法施行細則第 61 條第 1 項規定，主辦機關依本法第 42 條第 1 項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定招商文件。

次依該施行細則第 62 條規定，招商文件應包括項目詳如表 14-1-2 所示。另依據契約規定，於先期計畫書通過之日起 30 日內完成研擬，以利執行機關審核。

(三) 辦理招商座談（說明）會

依據促參法施行細則第 61 條第 1 項規定：「主辦機關依本法第 42 條第 1 項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，並參酌民間投資人建議事項，訂定招商文件。」，合先敘明。

依據目前促參案件辦理實務，為使招商文件契合市場需求，讓潛在投資者充分瞭解對本案招商條件與規劃，執行機關多會於正式公告前辦理招商座談會，聽取潛在投資者聲音並蒐集投資人對招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為修正本案招商文件之參考。

嗣後再於正式公告後辦理招商說明會，說明本案招商作業相關規定事項，使投資人能充分瞭解以利申請文件準備順遂。有關招商座談會（說明會）之各項事務（包括：場地佈置、投資資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作、意見蒐集及回應等）。

二、公告招商階段

(一) 協助正式公告招商文件

將本案招商相關文件於主管機關財政部民間參與公共建設資訊網站 (<https://ppp.mof.gov.tw/>) 公告上網，徵求民間投資，申請人於公告期間依招商文件規定備妥相關申請文件(含投資計畫書)提出申請。

(二) 招商文件澄清及釋疑

招商文件正式公告後於規定釋疑期間，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，執行機關應提出說明、澄清，並檢討之，以作為修訂招商文件之參考。招商文件內容之說明、澄清及修訂，均應公開發布訊息，使所有申請人皆能瞭解。

三、甄審及評定階段

執行機關後續依據促參法第 44 條第 1 項規定組成甄審會...並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。並依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 條規定，分資格審查及綜合評審二階段進行，說明如下：

(一) 第一階段：資格審查

申請人達 1 家(含)以上，即進行資格審查，申請人提出申請並繳交申請保證金後，由工作小組就申請人應檢附的文件進行審查以選出合格申請人，若有合格申請人則通知進行第二階段綜合評審。本案投資者之申請資格主要包括基本資格、財務資格及技術資格，依本案案性及相關案例如「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」等，初步建議規劃如下，實際規範內容後續將視執行機關政策需求調整，並於招商文件中載明。

1.基本資格要求

本案得以單一法人或合作聯盟方式申請，資格條件如下：

- (1) 單一法人：以單一法人方式申請者，應為依照中華民國公司法設立之公司或依中華民國公司法設立分公司並辦理

登記之外國公司。

- (2) 合作聯盟：允許至多 5 家之公司（法人）以共同合作方式組成合作聯盟參與申請作業。合作聯盟代表及各成員應為依照中華民國公司法設立之公司或依中華民國公司法設立分公司並辦理登記之外國公司。

2.財務資格要求

- (1) 單一法人申請者，應符合以下財務資格之全部：
 - A.公司實收資本額：不得低於新臺幣 1 億元。
 - B.最近一年淨值不得為負值。
 - C.依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
 - D.最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。
- (2) 合作聯盟方式申請者，應符合以下財務資格之全部：
 - A.公司實收資本額：合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣 1 億元。
 - B.最近一年淨值不得為負值。
 - C.依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
 - D.最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。

3.技術資格要求

申請人應具備有經營休閒、觀光遊憩設施至少 1 年之相關營運能力並提出營運能力之證明文件；如申請人未具有營運能力、實績與相關經驗證明者，須與具有相關經驗之專業廠商（或專業人員）合作，並出具協力廠商合作意願書及相關經驗證明文件（例如經營休閒、觀光遊憩設施至少 1 年之相關服務證明、合約證明或立案證明等文件）。

(二) 第二階段：綜合評審

合格申請人達 1 家（含）以上，即進行綜合評審，合格申請人

應依規定時間列席甄審會就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。合格申請人逾規定簡報時間並經執行機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，即視同放棄簡報及答詢資格，該申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格，甄審會委員將不予評分。綜合評審時，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所提送之投資計畫書，進行審查。

1. 評審項目及配分

有關綜合評審項目及配分，建議詳如表 14-1-3 所示（未來實際以甄審會審定內容為準）。

表 14-1-3 綜合評審項目及配分表

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
一、	民間機構籌組計畫及組織架構	1.申請人簡介（含申請人背景、商譽、營業項目、營運現況等）。 2.申請人及協力廠商（如有）相關實績及經驗（含經營休閒、觀光遊憩設施實績說明、民間參與公共建設金擘獎民間團隊獎獲獎紀錄等）。 3.興建營運團隊籌組計畫（含規劃設計、興建、營運各階段組織管理架構、業務分工、成員介紹等）。 4.其他。	10
二、	土地使用計畫及興建計畫	1.土地使用配置規劃（含「朝日溫泉」、「朝日旅遊服務中心」及「紫坪露營區」整體發展構想、景觀規劃等）。 2.建築設計規劃（含因應綠島氣候條件之建築設計特色及規劃等）。 3.建築設計圖說（含全區配置圖、建築平面圖、立面圖、剖面圖、建築外觀3D模擬圖等）。 4.施工作業規劃（含環評、水保等相關法規檢討、施工方法、工程管理、施工安全管理及環境保護計畫等）。 5.綠建築、智慧建築及公共藝術檢討與規劃。 6.投資金額與施工期程規劃。 7.其他(如朝日溫泉營運不中斷之施工規劃等)。	20
三、	營運計畫	1.整體營運構想（含營運定位、營運策略、營運機能、營運項目與內容、市場分析、綠島在地特色連結規劃等）。 2.朝日旅遊服務中心取得星級旅館評鑑規劃。	25

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
		3.營運管理規劃(含服務對象、營業時間、收費標準、營運活動及行銷宣傳規劃等)。 4.周邊資源整合規劃(含串聯綠島其他觀光遊憩資源發展)。 5.雇用員工及培訓規劃。 6.ESG(環境保護Environment、社會責任Social、公司治理Governance)規劃及SDGs執行策略。 7.安全監控與緊急通報規劃。 8.資通安全維護計畫(包括訂定資通安全事件通報及應變機制、資通安全事件之認定、資通安全事件通報與處理流程及資通安全事件復原措施等)。 9.資產及設備管理維護規劃。 10.風險管理及保險規劃。 11.移轉及返還規劃。 12.其它。	
四、	財務計畫	1.基本財務規劃參數說明。 2.投資及分年投入經費預估。 3.資產增置與重置規劃。 4.營運收支預估。 5.資金籌措規劃(若有融資提出金融機構融資意願書及金融機構對投資計畫書評估意見為佳)。 6.預估財務報表(含資產負債表、綜合損益表、現金流量表等)。 7.財務效益分析(含重要財務參數與評估指數,如「自償能力分析」、「計畫淨現值」、「計畫內部報酬率」、「計畫回收年期」、「股權淨現值」、「股權內部報酬率」等)。 8.敏感性分析(含營運支出、收入等變動分析)。 9.權利金支付計畫。 10.其它。	25
五、	創新及公益事項	1.增進地方及協助公益事項(含雇用臺東縣民員工比例、回饋綠島在地鄉民規劃等)。 2.具創意及公共服務品質提升之措施。	10
六、	簡報與答詢	1.簡報內容的完整性。 2.問題答覆的明確性。	10
	合計	—	100

2.評定方式

甄審會就合格申請人所提投資計畫書及簡報內容，按甄審項目及甄審標準予以評分。有關綜合評審階段之評定方式如下：

- (1) 合格申請人依規定時間列席甄審會就其投資計畫書進行簡報（簡報順序依申請文件送達執行機關之順序定之），合格申請人應依規定時間列席甄審會就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。合格申請人逾規定時間並經執行機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，即視同放棄簡報及答詢資格，該申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格，甄審會委員將不予評分。各合格申請人所派簡報及答詢人員需為其申請人之相關人員，參與人員不得超過 5 人。
- (2) 簡報時間以 20 分鐘為限（簡報時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報），答詢時間以不超過 15 分鐘為限（答詢時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報），甄審委員提問時間不計入，以統問統答方式進行。
- (3) 合格申請人簡報時，簡報內容超出投資計畫書所述之範圍，超出部份不列入評分。委員亦不得額外要求合格申請人承諾投資計畫書以外事項；惟合格申請人若經綜合評審為最優申請人或次優申請人時，前項甄審時所提出之所有文件及承諾事項（經錄音或書面記載者），均應載入投資執行計畫書及投資契約。
- (4) 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- (5) 甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
- (6) 甄審會各委員依各甄審項目所占之配分評予各合格申請人所得之配分應為整數（得為零分但不得為負分），且給予各合格申請人之總評分不得為同分。甄審會各委員給予各合格申請人之總評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推，並小計序位總和。
- (7) 最後以序位總和最低者為最優申請人，必要時得增選次優申請人（名次第「2」者為次優申請人），如序位總和相同者，則以序位「1」最多者優先；若序位「1」個數再相同

- 者，則以評分總和最高者優先；如再相同，則由主席代為抽籤決定之，合格申請人不得異議。
- (8) 如合格申請人經出席委員過半數以上評審未達甄審標準 75 分者，或放棄簡報及答詢者，不得為最優申請人及次優申請人。若甄審會各委員給予各合格申請人總評分未達 60 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。
 - (9) 若無任一合格申請人達甄審標準之要求，或未符合本案公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。
 - (10) 綜合評審結果由執行機關簽報首長或其授權人員核定後公開於主管機關資訊網路並以書面通知各合格申請人。綜合評審當日不宣布評審結果。
 - (11) 公告徵求後無申請人、資格審查後無合格申請人、無法完成議約或簽約者，由執行機關公開於主管機關資訊網路。

四、議約及簽約階段

(一) 協助辦理議約作業

1. 議約原則

依據促參法施行細則第 66 條第 2 項規定，議約內容不得違反招商文件。但有下列情形之一者，不在此限：

- (1) 招商文件誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤。
- (2) 招商文件文字或語意不清。
- (3) 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平。
- (4) 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則。
- (5) 經雙方合意且有助於案件履行。

2. 議約時程

依據促參法施行細則第 67 條第 2 項第 1 款規定，除有特殊情形者外，議約期限為自執行機關通知最優申請人開始議約之日起至

完成議約止之期間，不得超過申請期間之 2 倍，且以 6 個月為限。

3.不予議約情形

依據促參法施行細則第 68 條第 2 項規定，執行機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約：

- (1) 未依招商文件規定之條件提出申請。
- (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。

(二) 簽約前應完成之事項

- 1.最優申請人應新設立專案公司，並應依我國公司法完成公司設立登記，並將公司設立登記文件、章程、股東名簿等相關文件，於簽約前報請執行機關備查，並以新設專案公司為民間機構，民間機構之實收資本額應為新臺幣 1 億元以上，且最優申請人應為專案公司之發起人。
- 2.民間機構應繳納履約保證金，並提出履約保證金繳納證明文件。
- 3.民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。
- 4.其他議約決議之事項，而應於簽約前完成者。

(三) 協助辦理簽約作業

於議約完成後，最優申請人應自接獲執行機關通知之規定期限與執行機關完成簽約。如最優申請人無法於指定期限內簽訂投資契約，執行機關得訂定期限通知補正之，最優申請人如逾期限內無法補正者視為放棄簽約，執行機關得沒入其申請保證金。

1.簽約時程

依據促參法施行細則第 67 條第 2 項第 2 款規定，除有特殊情形者外，簽約期限自議約完成至簽訂契約期間，以 1 個月為原則，並得展延 1 個月。但簽約前依本法第 45 條第 1 項及第 2 項規定之籌辦及補正時間，不予計算。

2.不予簽約情形

依據促參法施行細則第 68 條第 2 項規定，執行機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

- (1) 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
- (4) 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

第二節 後續辦理期程

表 14-2-1 後續作業事項與時程表

作業階段		預計完成時間	辦理事項
招商公告階段 (60 日)		公告日起第 30 日內	申請人提出書面請求釋疑。
		公告日起第 45 日內	執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告。
		公告日起第 60 日 (截止日)	申請文件截止收件。
甄審及評定 階段 (30 日)		截止日後第 3 日內	執行機關進行資格審查。
		機關通知後第 10 日內	申請人提出補正或澄清文件內容。
		截止日後第 14 日內	執行機關選出合格申請人。
		截止日後第 30 日內 (評定日)	執行機關召開甄審會，合格申請人應出席進行簡報，遴選出最優申請人或次優申請人。
		機關通知日	公告綜合評審結果。
議約及簽約 階段 (60 日)		議約 機關通知日後 30 日內 (完成議約日)	執行機關與最優申請人完成議約。
		簽約 完成議約日後 30 日內 (完成簽約日)	執行機關與最優申請人完成投資契約簽訂。 註：依促參法施行細則第 67 條第 2 項第 2 款規定略以，簽約前依促參法第 45 條第 1 項及第 2 項規定之籌辦及補正時間，不予計算。

第十四章 其他事項

第一節 其他特殊考量及配套措施

「其他特殊考量」係於興建與營運章節分別撰擬，而「配套措施」係為土地取得章節所述，基此，有關本案其他特殊考量及配套措施詳細內容，請參閱第四章、第五章及第六章所述。

第二節 再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本案已依據促參法第 6 條之 1 等規定，業於民國 113 年 4 月 16 日於該公共建設所在地（臺東縣綠島鄉）邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，業於可行性評估報告說明，詳如表 14-2-1 所示。

另外，基於本案先期計畫書規劃內容與可行性評估報告一致，未有變動調整。經再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理，應無需調整因應。

表 14-2-1 本案公聽會提出之建議或反對意見及處理情形表

	與會人員意見	回復處理情形
<p>臺東縣綠島鄉 民代表會 何富祥主席</p>	<p>1.在鄉民代表會的立場是反對 BOT 委外，請將朝日溫泉有償撥用給綠島鄉公所經營。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.執行機關係考量朝日溫泉等既有設施經歷多次風災侵襲等因素，已老舊不堪存有安全性疑慮，且未能符合國際景點水準，為能提供更加安全優質的服務，並帶動在地觀光發展，需要花費龐大的資金與具備專業的經營能力，爰規劃引入民間資源與專業辦理本案，期能突破公務機關經費編列及維護管理本案所受的法令限制，並提升綠島在國際觀光市場的能見度。</p> <p>3.未來若綠島鄉公所擬撥用營運管理，營運目標是否能將朝日溫泉打造成為符合國際級溫泉據點？是否已編列預算以辦理有償撥用、整建朝日溫泉硬體設施設備、培訓專業職員等前置作業？鄉公所可再評估考量。</p> <p>另外，依據本次公聽會與會的專家學者建議，希冀地方代表可理性地評估多方面主客觀條件與自我資源能力，應朝向能讓朝日溫泉更有發展潛力與國際性，為綠島居民爭取最大福祉為目標。</p>
	<p>2.另外綠島整個海岸線、過山步道等幾乎都撥用給了東管</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.因非屬本案範疇，將提供權責機關</p>

	與會人員意見	回復處理情形
	處，後續又有可能交由財團經營，綠島的資源應該是屬於鄉民的，何不考量撥給綠島鄉公所呢。	參考之。
<p style="text-align: center;">臺東縣 綠島鄉公所 林博文課長</p>	<p>希望朝日溫泉可以有償撥用給綠島鄉公所，由鄉公所來主導朝日溫泉的發展，未來鄉長也會為了朝日溫泉向中央爭取相關的建設經費。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.執行機關係考量朝日溫泉等既有設施經歷多次風災侵襲等因素，已老舊不堪存有安全性疑慮，且未能符合國際景點水準，為能提供更加安全優質的服務，並帶動在地觀光發展，需要花費龐大的資金與具備專業的經營能力，爰規劃引入民間資源與專業辦理本案，期能突破公務機關經費編列及維護管理本案所受的法令限制，並提升綠島在國際觀光市場的能見度。</p> <p>3.未來若綠島鄉公所擬撥用營運管理，營運目標是否能將朝日溫泉打造成為符合國際級溫泉據點？是否已編列預算以辦理有償撥用、整建朝日溫泉硬體設施設備、培訓專業職員等前置作業？鄉公所可再評估考量。</p> <p>另外，依據本次公聽會與會的專家學者建議，希冀地方代表可理性地評估多方面主客觀條件與自我資源能力，應朝向能讓朝日溫泉更有發展潛力與國際性，為綠島居民爭取最大福祉為目標。</p>
<p style="text-align: center;">臺東縣 王媍力議員</p>	<p>1.朝日溫泉民國99年起以ROT方式委外經營，為期16年，歷經颱風侵襲破壞卻沒有好好整治，後又發生票券問題，因此，若以同樣方式辦理，我主張朝日溫泉務必交還給綠島鄉公所，反對BOT委外。</p> <p>2.採BOT委外，年期可能高達50年，我認為鄉民不會認同，ROT委外16年都沒有辦法好好經營，未來BOT長達50年，實在</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.促參法於民國 89 年公布施行迄今已逾 24 年，歷經多次法令修正及培訓政府部門專業人才，實務操作趨於成熟，且日前財政部更完成促參法 2.0 版修正，相關配套措施已陸續完成。相對過去促參案件投資契約訂定條款，應更有利於運用民間效率和創新思維及使政府有效監督管理，對於公共建設推動應具正面效益。</p>

與會人員意見	回復處理情形
	<p>令人堪憂，民意的心聲務必重視。</p> <p>以目前最新促參法規規定，廠商權利義務（包括地方公益、敦親睦鄰等事項等）及退場機制，皆已有財政部函頒投資契約條款可供依循，並訂有定期營運績效評估與不定期現場查核等方式，執行機關可確實督導廠商履約成效，除遇颱風侵襲等天災不可抗力除外情事之外，皆可令廠商限期改善或處以懲罰性違約金，改善不成執行機關更可依約要求廠商中止營運，以維護政府與地方權益。</p> <p>3.基此，執行機關考量朝日溫泉等既有設施經歷多次風災侵襲等因素，已老舊不堪存有安全性疑慮，且未能符合國際景點水準，為能提供更加安全優質的服務，並帶動在地觀光發展，需要花費龐大的資金與具備專業的經營能力，爰規劃引入民間資源與專業辦理本案，期能突破公務機關經費編列及維護管理本案所受的法令限制，並提升綠島在國際觀光市場的能見度</p> <p>4.而針對本案後續投資對象遴選，依據專家學者張教授見解，未來將透過更加嚴謹的條件來評選把關，寧缺勿濫，擇優選出優質廠商(如具有國際性視野、永續發展觀念、相關產業經驗等)，後續也會用契約規範及聘請履約管理顧問來監督管理廠商成效。另外，教授亦表示希冀地方代表可理性地評估多方面主客觀條件與自我資源能力，應朝向能讓朝日溫泉更有發展潛力與國際性，為綠島居民爭取最大福祉為目標。</p>
<p>臺東縣綠島鄉 民代表會 田亦生代表</p>	<p>1.站在鄉民代表會的立場是反對BOT委外，應將朝日溫泉還給綠島鄉公所來經營，由鄉公所主導經營。</p> <p>1.感謝指導。 2.執行機關係考量朝日溫泉等既有設施經歷多次風災侵襲等因素，已老舊不堪存有安全性疑慮，且未能符合國際景點水準，為能提供更加安</p>

與會人員意見	回復處理情形
	<p>全優質的服務，並帶動在地觀光發展，需要花費龐大的資金與具備專業的經營能力，爰規劃引入民間資源與專業辦理本案，期能突破公務機關經費編列及維護管理本案所受的法令限制，並提升綠島在國際觀光市場的能見度。</p> <p>3.未來若綠島鄉公所擬撥用營運管理，營運目標是否能將朝日溫泉打造成為符合國際級溫泉據點？是否已編列預算以辦理有償撥用、整建朝日溫泉硬體設施設備、培訓專業職員等前置作業？鄉公所可再評估考量。</p> <p>另外，依據本次公聽會與會的專家學者建議，希冀地方代表可理性地評估多方面主客觀條件與自我資源能力，應朝向能讓朝日溫泉更有發展潛力與國際性，為綠島居民爭取最大福祉為目標。</p>
	<p>2.另外綠島擁有這麼多漂亮的景點，但軟硬體設施卻沒有配套，東管處應該要好好關心綠島的發展。</p> <p>感謝指導。</p>
<p>臺東縣綠島鄉 民代表會 蘇俊宏副主席</p>	<p>目前看不到對於未來廠商開發有何限制，一個開發案的開發要求、對於廠商的規範都必須要很仔細，也要有在地的監督機制，至少一半以上的鄉親要認同，才有可能推動，如果沒有做到以上要求，本人持反對態度。</p> <p>1.感謝指導。 2.促參法於民國 89 年公布施行迄今已逾 24 年，歷經多次法令修正及培訓政府部門專業人才，實務操作趨於成熟，且日前財政部更完成促參法 2.0 版修正，相關配套措施已陸續完成。相對過去促參案件投資契約訂定條款，應更有利於運用民間效率和創新思維及使政府有效監督管理，對於公共建設推動應具正面效益。</p> <p>有關未來本案廠商相關權利義務（開發規範、履約管理機制等）及退場機制，皆已有財政部函頒投資契約條款可供依循，並訂有定期營運績效評估與不定期現場查核等方</p>

與會人員意見	回復處理情形
	式，執行機關可確實督導廠商履約成效，若廠商有不符投資契約規範情事，皆可令廠商限期改善或處以懲罰性違約金，改善不成執行機關更可依約要求廠商中止營運。
<p style="text-align: center;">臺東縣綠島鄉 民代表會 陳建平代表</p>	1.東管處對於綠島的建設與發展應該要再多關心些。
	<p>2.應將朝日溫泉還給綠島鄉公所來經營，鄉公所有多少資金就做多少事，不一定要特別開發，保持原有風貌即可。</p>
<p style="text-align: center;">臺東縣綠島鄉 民代表會 鄭佩辰代表</p>	<p>代表會秉持民意是反對BOT委外，希望中央執行政策時能先聽取地方的意見後再做更審慎的決策。</p>

	與會人員意見	回復處理情形
		合國際景點水準，為能提供更加安全優質的服務，並帶動在地觀光發展，需要花費龐大的資金與具備專業的經營能力，爰規劃引入民間資源與專業辦理本案，期能突破公務機關經費編列及維護管理本案所受的法令限制，並提升綠島在國際觀光市場的能見度。
<p style="text-align: center;">臺東縣綠島鄉 民代表會 陳韋宇代表</p>	1.東管處對於綠島的建設與發展應該要再努力。	感謝指導。
	2.ROT委外16年都做不好，未來BOT鄉民是無福消受，另外是有關於補助款的回饋，1年只有30萬，但又有相關的條件限制，因此，對於綠島鄉民幾乎沒有幫忙，反而是限制了綠島的發展，真的要好好聽取地方的心聲，綠島鄉民真正需要的是什麼。	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.執行機關係考量朝日溫泉等既有設施經歷多次風災侵襲等因素，已老舊不堪存有安全性疑慮，且未能符合國際景點水準，為能提供更加安全優質的服務，並帶動在地觀光發展，需要花費龐大的資金與具備專業的經營能力，爰規劃引入民間資源與專業，期能突破公務機關經費編列及維護管理本案所受的法令限制，並提升綠島在國際觀光市場的能見度。</p> <p>3.本案後續將於招商文件甄審項目創新及公益事項納入地方敦親睦鄰、公益回饋等評分項目，由投資廠商提出相關回饋事項或金額，並改善相關申請條件，期能確實幫助在地鄉民，創造多贏。</p>
<p style="text-align: center;">中央研究院(生 物多樣性研究 中心) 鄭明修執行長</p>	1.建議相關建築設計應該要因地制宜，多考量綠島在地的氣候條件，必須要能抗強風(防颱)、防潮濕等。	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.本案已納入未來建築設計應考量綠島在地的氣候條件，必須要能抗強風(防颱)、防潮濕等，後續招商亦可納入甄審項目之一，詳如 P.14-9 所示。</p>
	2.未來BOT對於綠島鄉民的回饋也要多加思考，要好好聽取在地的聲音，也要好好的監督管理廠商。	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.未來本案廠商相關權利義務及退場機制，皆已有財政部函頒投資契約條款可供依循，並訂有定期營運績效評估與不定期現場查核等方式，執行機關可確實督導廠商履約成</p>

	與會人員意見	回復處理情形
		效，若廠商有不符投資契約規範情事，皆可令廠商限期改善或處以懲罰性違約金，改善不成執行機關更可依約要求廠商中止營運。
<p style="text-align: center;">專家學者 張凱智教授 (書面意見)</p>	<p>本開發計畫規劃範圍含蓋綠島最具代表性及獨特性的朝日溫泉，是綠島觀光發展重要轉機與未來發展關鍵，提供以下建議供參：</p> <p>1. 規劃範圍含蓋綠島最具代表性及獨特性朝日溫泉，具有相當程度國際競爭力與發展潛力，建議應朝高端、高品質的綠色永續國際渡假休閒基地發展，藉以強化。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 本案發展定位係依循交通部觀光署「觀光前瞻建設計畫－國際魅力景區【探索東海岸·天堂島嶼】」及執行機關「綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」等上位計畫指導，應朝景區整備、產業創生、多元行銷發展，打造「太平洋天堂島嶼深度探索場域－國際級溫泉生態渡假園區」。</p>
	<p>2. 是否回歸鄉公所或地方管理部份，應請鄉公所理性地評估多方面主客觀條件與自我資源能力，讓朝日溫泉更有發展潛力與國際性，為綠島居民爭取最大福祉為目標。</p>	<p>感謝指導。</p>
	<p>3. 回饋機制與民眾參與的落實</p> <p>(1) 強化溝通機制，達成雙贏：應與在地重要權益關係人有更進一步協商，以提供更大的共識與理解。</p>	<p>感謝指導。</p>
	<p>(2) 回饋機制應落實與符合地方的需求，例如在地就業聘用率、回饋金運用、青年返鄉或地方創生等元素融入。</p>	<p>遵照辦理，後續招商將參考納入甄審項目之一。</p>
	<p>4. 企劃案應回歸在地文化與元素</p> <p>現在規劃構想與其他傳統渡假村開發案類似，較無法突顯在地意象，建議未來能更融入多元在地視野。規劃符合綠島本地特有歷史人文藝術與風土民情，並結合淨零排放政策、慢遊、環境教育、永續與生態旅遊等等觀點，呈現地方</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 相關規劃建議本案已考量納入，後續招商亦可納入甄審項目之一，期符合地方在地風貌，促進地方發展，詳如 P.14-9 所示。</p>

與會人員意見	回復處理情形
<p>在地風貌，促進地方發展。</p>	
<p>5.投資對象遴選與管理機制應建立更嚴謹條件與標法 (1)遴選投資對象應具有國際性視野、永續發展觀念、相關產業經驗等主客觀條件，標準要嚴，寧缺勿爛。</p>	<p>1.遵照辦理。 2.未來本案廠商相關權利義務（開發規範、履約管理機制等）及退場機制，皆已有財政部函頒投資契約條款可供依循，並訂有定期營運績效評估與不定期現場查核等方式，執行機關可確實督導廠商履約成效，若廠商有不符投資契約規範情事，皆可令廠商限期改善或處以懲罰性違約金，改善不成執行機關更可依約要求廠商中止營運。</p>
<p>(2)建立評核與退場機制，例如每5年進行考核，藉以評估是否讓投資標廠商持續營運。</p>	<p>3.另外，針對投資對象遴選，依據張教授見解，未來將透過更加嚴謹的條件來評選把關，寧缺勿濫，擇優選出優質廠商(如具有國際性視野、永續發展觀念、相關產業經驗等)，後續也會用契約規範及聘請履約管理顧問來監督管理廠商成效，以滿足綠島鄉民的期盼，共創多贏。</p>
<p>(3)規劃範圍具有環境敏感性及溫泉元素，規劃應注意環境衝擊與溫泉侵蝕設施維護等問題，藉以提高服務品質。</p>	<p>遵照辦理，後續招商將參考納入招商規範。</p>

第三節 先期計畫書之審查與公開

一、本案先期計畫書應邀請相關領域人士審查與公開

依據促參法施行細則第 30 條第 4 項規定，主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於審查通過後公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。

基此，本案後續由執行機關邀請相關領域人士審查先期計畫書並經執行機關核定後，將由執行機關於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，其期間不少於 10 日。

二、本案先期計畫書應納入招商文件之附錄

依據促參法施行細則第 62 條第 1 項規定，前條招商文件，應包括下列項目：一、公告事項；二、申請須知；三、投資契約草案（含興建、營運基本需求書）；四、附錄（含先期計畫書）。

基此，本案後續訂定招商文件時，將協助執行機關將先期計畫書納入招商文件之附錄，以符合促參法施行細則之規定。

附錄、貴處指示補充 2 方案(113.9.30 觀海企字第 1130102335 號函)

評估結果綜整

方案A (7.17億)		方案B (6.52億)	
朝日溫泉BOT (2.74億) + 朝日旅服ROT (3.78億) + 露營區BOT (0.65億)		朝日溫泉BOT (2.74億) + 朝日旅服ROT (3.78億)	
股權報酬率IRR	6.65%	股權報酬率IRR	6.40%
股權淨現值NPV	31,313,238元	股權淨現值NPV	17,765,316元
自償能力PI	1.24	自償能力PI	1.23
回收年限PB	第22年	回收年限PB	第22年
委外年期35年 財務初步試算可行		委外年期35年 財務初步試算可行	

一、工程規劃及費用

項目	方案A				方案B			
	樓層	規劃內容	樓地板面積	樓地板面積	樓層	規劃內容	樓地板面積	樓地板面積
項目	朝日溫泉BOT(約2.74億元) (同可行性評估定稿內容)				朝日溫泉BOT(約2.74億元) (同可行性評估定稿內容)			
	2層	·觀景露臺(兼用餐區)等	1,500m ²	1,500m ²	2層	·觀景露臺(兼用餐區)等	1,500m ²	1,500m ²
	1層	·旅遊諮詢服務中心(含售票台)、辦公室等 ·室內SPA池、三溫暖、更衣室、浴廁 ·咖啡輕食、地熱煮風味屋、賣店等	1,500m ²	1,500m ²	1層	·旅遊諮詢服務中心(含售票台)、辦公室等 ·室內SPA池、三溫暖、更衣室、浴廁 ·咖啡輕食、地熱煮風味屋、賣店等	1,500m ²	1,500m ²
	戶外	·觀景步道、戶外泡湯池、煮蛋池 ·停車場等	-	-	戶外	·觀景步道、戶外泡湯池、煮蛋池 ·停車場等	-	-
	小計			3,000m ²	小計			3,000m ²
	朝日旅遊服務中心ROT(約3.78億元) (同可行性評估定稿內容)				朝日旅遊服務中心ROT(約3.78億元) (同可行性評估定稿內容)			
	屋突	-	17.78m ²	17.78m ²	屋突	-	17.78m ²	17.78m ²
	A棟	·豪華客房(6間)、精緻客房(4間)等 ·多功能會議、教室活動空間等	900m ² 750m ²	900m ² 750m ²	A棟	·豪華客房(6間)、精緻客房(4間)等 ·多功能會議、教室活動空間等	900m ² 750m ²	900m ² 750m ²
	B棟	·旅遊諮詢、賣店等	1,650m ²	1,650m ²	B棟	·旅遊諮詢、賣店等	1,650m ²	1,650m ²
	C棟	·多功能會議室等	182.22m ²	182.22m ²	C棟	·多功能會議室等	182.22m ²	182.22m ²
小計			5,200m ²	小計			5,200m ²	
紫坪露營區BOT(約0.65億元) (同可行性評估定稿內容)				紫坪露營區BOT(約0.65億元) (同可行性評估定稿內容)				
1層	·服務台、衛浴廁所、儲物間 ·賣店(兼露營設備租借站)等	400m ²	400m ²	-				
戶外	·餐飲輕食吧 ·拜觀區(綠交流區)等 ·露營帳30位、多功能大草坪 ·停車場等	150m ²	150m ²	-				
小計			550m ²	小計			550m ²	
總經費	約7.17億元			約6.52億元				

二、財務評估分析

(一) 營運收支說明

	方案A	方案B
收入項	<ul style="list-style-type: none"> 溫泉門票收入 客房收入 輕食餐飲收入 商品銷售收入 其他收入 <u>露營體驗收入</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 溫泉門票收入 客房收入 輕食餐飲收入 商品銷售收入 其他收入
成本項	<ul style="list-style-type: none"> 人事成本相關營運成本 溫泉取用費用 管理行銷費用 環境清潔費用 房屋稅及土地租金等 	<ul style="list-style-type: none"> 水電燃料費用 修繕維護費用 保險及雜項費用 貸款利息

(二) 民間財務效益評估

項目		方案A	方案B																			
基本假設	投資金額	約7.17億元	約6.52億元																			
	特許年期	35年	35年																			
土地租金(35年平均)		約56萬元/年	約45萬元/年																			
權利金	開發權利金	500萬元	500萬元																			
	固定權利金	100萬元/年	100萬元/年																			
	變動權利金	<table border="1"> <thead> <tr> <th>營業總收入</th> <th>百分比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1億元以下</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>超過1億元且2億元以下之部分</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>超過2億元且3億元以下之部分</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>超過3億元之部分</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table>	營業總收入	百分比	1億元以下	1%	超過1億元且2億元以下之部分	1.5%	超過2億元且3億元以下之部分	2%	超過3億元之部分	3%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>營業總收入</th> <th>百分比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1億元以下</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>超過1億元且2億元以下之部分</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>超過2億元且3億元以下之部分</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>超過3億元之部分</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table>	營業總收入	百分比	1億元以下	1%	超過1億元且2億元以下之部分	1.5%	超過2億元且3億元以下之部分	2%	超過3億元之部分
營業總收入	百分比																					
1億元以下	1%																					
超過1億元且2億元以下之部分	1.5%																					
超過2億元且3億元以下之部分	2%																					
超過3億元之部分	3%																					
營業總收入	百分比																					
1億元以下	1%																					
超過1億元且2億元以下之部分	1.5%																					
超過2億元且3億元以下之部分	2%																					
超過3億元之部分	3%																					
投資效益分析	內部報酬率IRR	6.65%	6.40%																			
	淨現值NPV	31,313,238元	17,765,316元																			
	自償能力PI	1.24	1.23																			
	回收年限PB	第22年	第22年																			

(三) 政府促參效益評估

項目		方案A	方案B	
政府財務效益評估 (35年)	土地租金	約1,865萬元	約1,495萬元	
	開發權利金	500萬元	500萬元	
	固定權利金	3,500萬元	3,500萬元	
	變動權利金	約4,245萬元	約3,599萬元	
	小計	約1億110萬元	約9,094萬元	
公共效益評估 (35年)	擷節政府支出	省卻新整建成本	約7.17億元	約6.52億元
		省卻人事費用	約7億1,004萬元	約6億4,172萬元
		省卻管理維護費用	約2億6,782萬元	約2億3,586萬元
	其他	<ul style="list-style-type: none"> 屆期無償取得建物所有權 活化公有土地 增加政府稅收：營業稅、營所稅等 創造在地就業機會等 		

三、綜整評估結論

情境一：可報廢(朝日旅服)+可解編保安林(紫坪露營區)之前提下

➡ 原方案最佳

- 優點：最符合機關政策目標需求與公共效益。
- 缺點：機關若未能先確認可否報廢或解編，廠商則投資有疑慮，後續招商較具挑戰性，且將造成雙方權利與義務爭議。

對策：

機關：後續招商文件中，將報廢及解編列為政府協助事項，而非承諾事項，不保證必然之成就，廠商不得據此主張機關違約而要求任何補償及所失利得，保障機關權益。

廠商：可依契約除外情事，終止契約並拿回履約保證金，保障廠商退場權益。

情境二：不可報廢(朝日旅服)+可解編保安林(紫坪露營區)之前提下

➡ 方案 A 最佳

- 優點：對機關而言，仍能落實部分政策目標；對廠商而言，投資效益最佳。
- 缺點：政府及廠商仍面對若保安林無法解編的風險，廠商則投資有疑慮，且將造成雙方權利與義務爭議。

對策：同上。

情境三：不可報廢(朝日旅服)+不可解編保安林(紫坪露營區)之前提下

➡ 方案 B 最佳

- 優點：對機關而言，仍能落實部分政策目標；對廠商而言，獲利仍達 6.4% 尚具投資誘因；同時政府及廠商皆無須面對保安林無法解編的不確定性風險，不會造成雙方權利與義務爭議，廠商投資疑慮小，招商成功機率較高。
- 缺點：無法達成原政策 BOT 之目標。

對策：本方案若順利促參委外招商成功，仍可節省機關自行管理維護成本及繁榮地方，並有土地租金及權利金之收益，仍能落實部分政策目標。