

臺東縣綠島朝日度假園區興建營運移轉 (BOT+ROT)案 可行性評估報告 (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 6 月

目 錄

第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標..	1-1
第一節 基地現況說明.....	1-1
第二節 政策概述.....	1-38
第三節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標..	1-44
第二章 民間參與效益	2-1
第三章 市場可行性分析.....	3-1
第一節 市場供需現況調查分析.....	3-1
第二節 市場供需預測分析.....	3-21
第三節 市場競爭力分析.....	3-25
第四章 技術可行性分析.....	4-1
第一節 基礎資料調查分析.....	4-1
第二節 初步工程規劃.....	4-5
第三節 工程經費估算.....	4-21
第四節 施工時程規劃.....	4-21
第五章 法律可行性分析.....	5-1
第一節 促參法規探討.....	5-2
第二節 其他相關法規探討.....	5-8
第三節 公共建設所在地地方自治法規探討	5-32
第六章 土地取得可行性分析	6-1
第一節 土地權屬現況.....	6-1
第二節 用地取得方式及難易度分析	6-3
第三節 用地變更	6-4
第七章 環境影響分析	7-1
第一節 環境影響分析	7-1
第二節 環境影響因應對策.....	7-12
第三節 節能減碳分析.....	7-19
第八章 民間參與可行性綜合評估	8-1
第九章 公聽會提出之建議或反對意見.....	9-1
第十章 其他事項.....	10-1
第一節 建議後續辦理方式及期程	10-1
第二節 促參法規規定之其他事項.....	10-2
第三節 朝日旅遊服務中心建物拆除可行性評估	10-4

第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

第一節 基地現況說明

一、計畫背景

本案基地位於臺灣第四大附屬島嶼—綠島，行政區劃屬臺東縣綠島鄉，綠島原名火燒島，亦稱雞心嶼，為輝石安山岩形成之火山島，座落臺灣臺東縣東南方之太平洋上，距臺灣本島約 33 公里，全島總面積約 16 平方公里，由衛星拍攝照片視之，島身約呈倒梯形，南北長約 4 公里，東西寬約 3 公里，騎乘機車沿環島公路繞行全島一圈約需 1 小時。

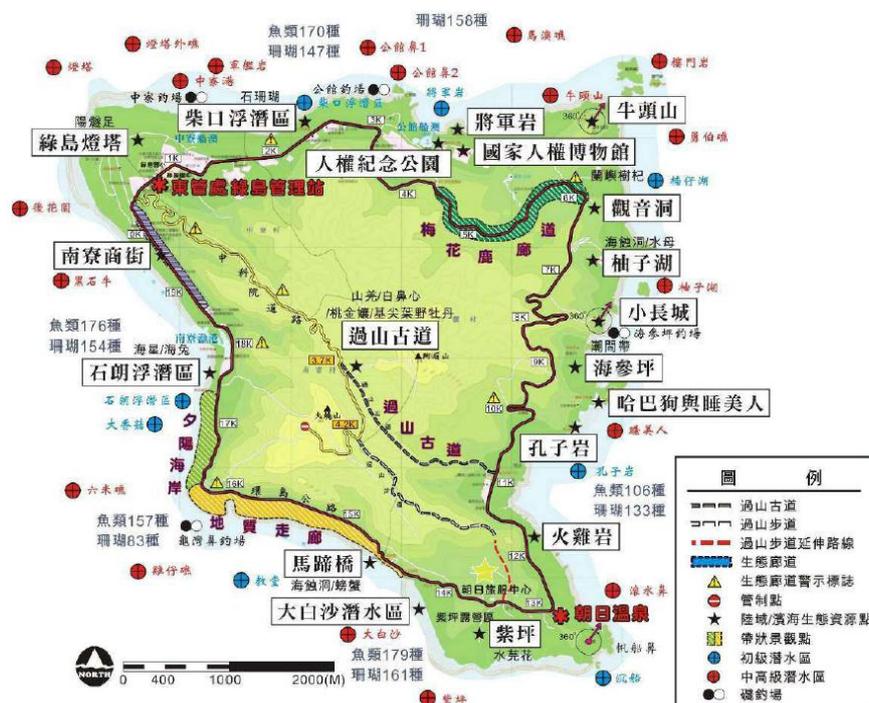


資料來源：歐洲太空總署，民國 109 年。

綠島自民國 66 年臺灣省政府推動「改善綠島居民生活五項計畫」增進島內生活相關基礎設施如機場、漁港、海堤及環島公路等，發展由此推展開來。基於綠島四面環海，幾全為珊瑚群礁所圍繞，且正位於黑潮流經之處，擁有豐富生態景觀與遊憩資源，為維護自然景觀資源、保育自然生態體系，兼顧觀光旅遊事業發展、帶動地區經濟繁榮，民國 75 年 2 月 25 日臺東縣政府依據都市計畫法第 12 條及第 16 條規定制定「綠島風景特定區計畫」，嗣經行政院民國 79 年 2 月 20 日核定納入「東部海岸國家風景特定區」計畫範圍，由交通部觀光署（時稱交通部觀光局，後於民國 112 年 9 月 15 日改制交通部觀光署）統籌觀光發展事業事宜，綠島觀光旅遊事業由而日益蓬勃發展，逐漸成為綠島居民重要經濟來源及主要產業。

綠島觀光旅遊事業建立於豐富的綠島觀光環境資源，重要觀光資源包括朝日溫泉、紫坪露營區、大白沙潛水區、馬蹄橋、石朗浮潛區、南寮商街、綠島燈塔、柴口浮潛區、人權紀念公園、將軍岩、國家人權博物館、牛頭山、觀音洞、柚子湖、小長城、海參坪、哈巴狗與睡美人、孔子岩、火雞岩及過山古道等，詳如圖 1-1-1 所示。

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。



資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處。

圖 1-1-1 綠島重要觀光資源及位置示意圖

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），招商條件詳如表 1-1-1 所示。

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。

表 1-1-1 民國 98 年執行機關辦理促參 ROT 案招商條件一覽表

項目		內容
公共建設類別		觀光遊憩設施
民間參與方式		ROT
計畫許可年限		16 年（興建期 1 年；營運期 15 年）
土地租金		併入權利金繳納
開發權利金		120 萬元（簽約時一次繳納）
營運權利金	固定	100 萬元/年
	浮動	以年度營業收入核算：1~4 年 0%、5~16 年 8%

資料來源：1.交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處；2.本案整理。

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。而執行機關考量改善費用龐大，為增加資金來源，便於引入私部門創新的服務管理等優點，擬依促參法第 42 條規定辦理（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，提升當地整體觀光遊憩服務品質。

為期審慎，交通部觀光署於本(114)年 3 月 31 日前往綠島勘查基

地現況，並邀集臺東縣政府、綠島鄉公所及綠島鄉代表會再次共同研商相關促參委外經營事宜。會中地方代表曾就本案基地由綠島鄉公所自營、以及環島公路、公廁、廢棄碉堡、南寮漁港等觀光發展議題提出交流意見，經多方充分討論，咸認應朝向更加周延，且能增加在地收益與促進永續發展方向邁進。針對地方政府及代表之意見，本署與東管處說明本案引入民間資源與專業，旨在突破公務機關經費限制與提升國際觀光競爭力之考量。未來，本案將於招商文件甄審項目納入地方敦親睦鄰、公益回饋等評分項目，並將與經營者及在地代表共同研議最有利於地方發展的回饋機制，以期創造多贏。

二、基地區位及面積

(一) 基地區位

本案基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。

綠島陸上交通系統環島公路（總長約 20 公里，以機車環島一圈約 1 小時），串聯島上各個景點與三大村落（南寮村、中寮村及公館村），而島上主要聯外交通樞紐包含南寮漁港及綠島機場，其中南寮漁港位於西方（環島公路 18K，距離本案基地約 5 公里），綠島機場則位於西北方（環島公路 1K，距離本案基地約 12 公里），島上各景點間交通可及性高。



圖 1-1-2 本案基地區位示意圖

(二) 基地範圍

本案基地為臺東縣綠島鄉下南寮段 1365、1367、1368 等十三筆地號，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，詳如表 1-1-2 及圖 1-1-3 所示。

(三) 基地權屬

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，詳如表 1-1-2 所示。

表 1-1-2 本案基地基本資料一覽表

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 1-1-3 本案基地範圍及地籍圖

(四) 使用分區

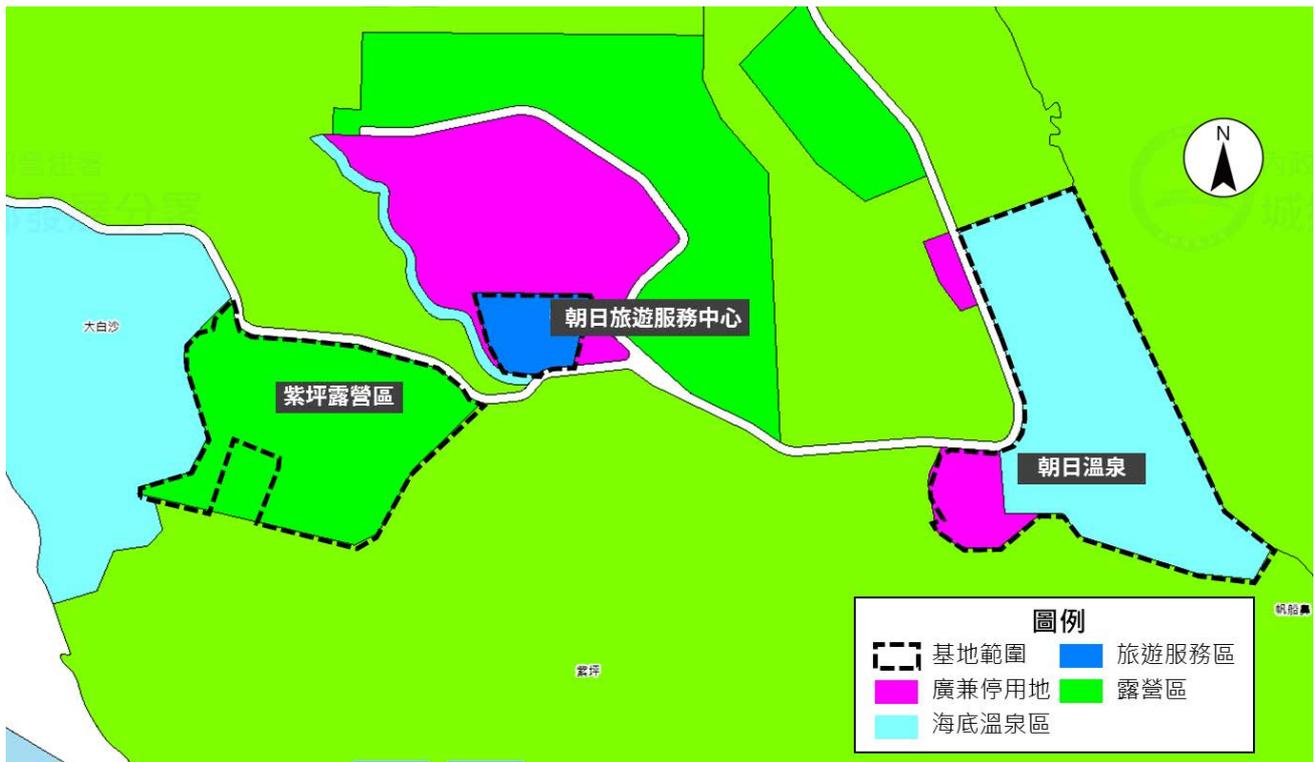
本案位屬綠島風景特定區計畫範圍，使用分區包含廣場(兼停車場)用地、海底溫泉區、旅遊服務區及露營區，詳如圖 1-1-4 所示。

1. 都市計畫土管規定

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」土地使用管制要點規定，本案使用分區管制詳如表 1-1-3 所示。本案後續開發作海底溫泉、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。

表 1-1-3 本案基地土地使用分區管制規定一覽表

標的	使用分區	土管要點	土管初步檢核
朝日溫泉	廣場(兼停車場)用地	無規定	○ 現行使用應符規定 現作停車等使用，應符規定
	海底溫泉區	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： 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。 2. 建蔽率不得大於 0.5%。 3. 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。 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。 5. 應整體開發。 6. 應自行預留停車場用地。	△ 未符建蔽率規定 1. 現作海底溫泉及其附屬設施使用，應符規定 2. 惟經初步檢討既有建物實設建蔽率約 1.24% > 法定建蔽率 0.5%
朝日旅遊服務中心	旅遊服務區	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： 1. 建蔽率不得大於 30%。 2. 建築物高度不得超過 10.5 公尺。 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。	△ 未符建管規定 1. 現作遊客中心、旅館及其附屬設施使用，應符規定 2. 惟現有建築使用執照用途為 H1 宿舍，後續如開發作旅館使用，應依建築法規辦理使用執照用途為 B4，並取得旅館登記證方適法
紫坪露營區	露營區	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 5%。 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。	○ 現行使用應符規定 1. 現作露營及其附屬設施使用，應符規定 2. 未來應依露營場管理要點規定申請露營場登記



資料來源：1.內政部國土測繪中心；2.本案套繪。

圖 1-1-4 本案基地使用分區圖

2. 廣場（兼停車場）用地得申請作多目標使用

依據內政部民國 84 年 11 月 15 日台內營字第 8406910 號函釋，都市計畫廣場兼作停車場用地擬作多目標使用，如都市計畫書圖未規定二種不同用途之面積、比例或標有界線者，應以廣場類別作多目標使用為限。次依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定，廣場用地允許作多目標使用項目及准許條件詳如表 1-1-4 所示。

本案廣場（兼停車場）用地面積約 0.86 公頃，符合准許條件 0.2 公頃以上，且面臨環島公路寬度約 12 公尺，亦符合准許條件面臨寬度 8 公尺以上之道路。使用項目允許地下作停車場、休閒運動設施、社會教育機構及文化機構、集會所及民眾活動中心、資源回收站、天然氣整壓站及遮斷設施等。惟依循上位計畫本案應兼顧生態保育及永續發展，應盡量避免作地下多目標使用，以現行停車場使用為主，後續實際開發項目由民間機構依據其營運需求自行規劃提出並經執行機關同意為準。

表 1-1-4 廣場用地公共設施立體多目標使用項目一覽表

使用項目		准許條件	本案檢討
地下作下列使用：			
一	停車場、電動汽機車充電站及電池交換站	1.面積零點二公頃以上。但作停車場使用，不在此限。 2.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。 3.應有完善之通風、消防及安全設備。 4.作第五項使用時，限於車站前之廣場用地。 5.地下建築突出物之量體高度應配合廣場之整體規劃設計。 6.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。	○ 得多目標使用 本案北側環島公路路寬約 12 公尺(>8 公尺);且本案廣場(兼停車場)用地面積約 0.86 公頃(>0.2 公頃)
二	休閒運動設施 ^{註1}		
三	電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施		
四	公車站務設施及調度站		
五	商店街		
六	社會教育機構及文化機構、集會所及民眾活動中心 ^{註2}		
七	資源回收站		
八	天然氣整壓站及遮斷設施		

3. 旅遊服務區得兼作旅館使用

執行機關曾函詢臺東縣政府本案朝日旅遊服務中心得否申請做為旅館使用，經臺東縣政府民國 110 年 3 月 4 日府觀管字第 1100031724 號函復，擬定本風景特定區計畫之初原為旅館區，屬國民旅舍使用範圍，係為讓遊客長時間駐留，並提供住宿服務設施，故本案旅遊服務區提供做為旅館使用非屬不得為之項目，惟仍須具備提供其他旅遊服務之功能，詳如第六章土地取得可行性說明。

4. 變更都市計畫

為促進本案土地高度利用價值及多元開發效益，執行機關擬變更都市計畫，調整土管規定。變更內容詳如表 1-1-5 所示，惟本案後續開發應以當時發布實施之綠島風景特定區計畫內容為準。

表 1-1-5 本案基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）
	廣場(兼停車場)用地	無規定	無規定
朝日溫泉	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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 建蔽率不得大於 0.5%。 3. 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。 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。 5. 應整體開發。 6. 應自行預留停車場用地。 	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 建蔽率不得大於 3%。 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。 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。 5. 本區應整體規劃設計，並另擬整體開發計畫送經都市設計審議通過後，始得發照建築。其都市設計審議原則如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) <u>應至少留設基地面積 50% 作公共使用之綠地、公園、廣場、道路或停車場。</u> (2) <u>停車空間設計原則：每 150 平方公尺樓地板面積設置 1 汽車位及 1 機車位，餘數不滿 150 平方公尺者，以 1 汽車位及 1 機車位計，且汽、機車位應以平面停車設計。</u> 6. 應自行預留停車場用地。
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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得大於 30%。 2. 建築物高度不得超過 10.5 公尺。 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>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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得大於 30%。 2. 建築物高度不得超過 10.5 公尺。 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、住宿、餐飲、衛生醫療及治安等旅遊服務相關設施及其他經縣政府目的事業主管機關審核

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）
			<p>准之設施。其中供住宿設施使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積 50%。</p> <p><u>4.本區應整體規劃設計，並另擬整體開發計畫送經都市設計審議通過後，始得發照建築。其都市設計審議原則如下：</u></p> <p><u>(1)應至少留設基地面積 50%作公共使用之綠地、公園、廣場、道路或停車場。</u></p> <p><u>(2)停車空間設計原則：每 150 平方公尺樓地板面積設置 1 汽車位及 1 機車位，餘數不滿 150 平方公尺者，以 1 汽車位及 1 機車位計，且汽、機車位應以平面停車設計。</u></p>
紫坪 露營區	露營區	<p>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：</p> <p>1.建蔽率不得大於 <u>5%</u>。</p> <p>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。</p> <p>3.除為建築整地需要外，不得變更地形地貌，以免影響景觀。</p> <p>4.應整體開發。</p>	<p>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：</p> <p>1.建蔽率不得大於 <u>10%</u>。</p> <p>2.建築物之簷高除救生、眺望設施外，不得超過 1 層樓或 4 公尺。</p> <p>3.除為建築整地需要外，不得變更地形、地貌以免影響景觀。</p> <p><u>4.本區應整體規劃設計，並另擬整體開發計畫送經都市設計審議通過後，始得發照建築。其都市設計審議原則如下：</u></p> <p><u>(1)應至少留設基地面積 50%作公共使用之綠地、公園、廣場、道路或停車場。</u></p> <p><u>(2)停車空間設計原則：每 150 平方公尺樓地板面積設置 1 汽車位及 1 機車位，餘數不滿 150 平方公尺者，以 1 汽車位及 1 機車位計，且汽、機車位應以平面停車設計。</u></p> <p><u>(3)區內通路系統應儘量依現有步道劃設，減少對對地形地貌破壞。</u></p> <p><u>(4)應留設連接環島公路之通路供私有土地通行。</u></p> <p><u>(5)區內景觀植栽應以原生種為主。</u></p>

資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處。

三、基地使用現況

本案位處綠島為臺灣第四大離島，距離臺東約 33 公里，南離蘭嶼則約 75 公里，座擁絕美沙灘、著名潛點及黑潮流經所帶來豐富獨特生態自然資源，係國際級觀光旅遊勝地。其中，本案南岬地區更擁

有世界級海底溫泉「朝日溫泉」，朝日溫泉位於東南方海岸帆船鼻一帶，附近海域皆為低平的裙狀珊瑚礁，因朝向東邊日出方向又稱「旭溫泉」，為罕見的鹹水硫磺溫泉，吸引國內外遊客聞名造訪，極具觀光發展潛力。

執行機關前於民國 98 年辦理「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」公告招商，嗣後與「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），惟因經歷颱風災損，其中委外標的「朝日旅遊服務中心」受影響，已提前返還予執行機關，朝日溫泉及紫坪露營區則繼續營運中。考量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。執行機關爰於民國 110-111 年辦理「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，期盼本案南岬地區呼應探索「東海岸·天堂島嶼」之觀光前瞻願景。

依政策需求，本案擬以朝日溫泉 BOT+朝日旅遊服務中心 ROT+紫坪露營區 BOT，導入新思維與開發旅遊商品，整合朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區等標的，以綠島觀光圈及國際渡假島兩大發展主軸，形塑綠島成為「太平洋天堂島嶼」，主打火山地質天堂、海島渡假天堂、黑潮潛水天堂以及海底溫泉天堂之國際級旅遊亮點。

(一) 朝日溫泉

本案朝日溫泉坐落於環島公路約 13K 處，為全世界罕見海底溫泉，與義大利（西西里島）及日本（九州）並列世界前三大海底溫泉。採露天設計，設有五座梯田景觀溫泉池，面積約 450 坪，可容納約 300 至 400 名遊客。目前收費標準為：全票 250 元、優惠票（實歲年齡 12 歲以下之兒童、實歲年齡滿 65 歲者、有政府核發之身心障礙手冊者，視需要可陪同 1 人）125 元、綠島居民及實歲年齡 6 歲以下之兒童免費。

本案朝日溫泉土地係執行機關分別以購置、有償撥用及無償撥用取得，其中下南寮段 1365 地號土地係民國 95 年 6 月 21 日以約 162.7 萬元向自然人購置取得、1367 地號土地係民國 95 年 6 月 28 日以約 161.5 萬元向自然人購置取得；下南寮段 1368、1369、1370、1371、1373、1374 及 1375 地號七筆土地係民國 81 年 8 月 31 日以約 228 萬元向財政部國有財產署有償撥用取得(取得文號：行政

院院台財產二字第 81007478 號);下南寮段 1510 地號為民國 95 年 11 月 2 日向財政部國有財產署無償撥用取得(行政院 95 年 9 月 28 日院授財產接字第 0950028917 號)。爾後由執行機關建置朝日溫泉相關服務設施。

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 1-1-6 所示。

惟朝日溫泉服務設施歷經多次颱風災害破壞，雖幾經局部整修工程，多數設施仍已老舊不堪利用，依政策需求需重建優化，提升設施安全與多元服務。參考「綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」將朝日溫泉設施之完善程度狀態分級，初步分為一級(原則堪用)、二級(受損待修)、三級(不堪使用)及四級(完全損毀)，詳如表 1-1-7 及圖 1-1-6 所示。

表 1-1-6 本案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	—	

資料來源：1.臺東縣政府；2.本案整理。



圖 1-1-5 本案朝日溫泉設施現況照



註：1.本案朝日溫泉設施於民國 90 年取得使照後，幾經修建且部分設施已損壞。
 2.本圖所示設施狀態係執行機關於民國 110 年 5 月調查彙整僅供參考，後續應以現況點交為準。

圖 1-1-6 本案朝日溫泉設施分布及狀態示意圖

表 1-1-7 本案朝日溫泉設施狀態一覽表

狀態	設施	規格
一級 (原則堪用)	販賣部 (附廁所)	150 m ²
	八角亭	120 m ²
	戶外溫泉池	100 m ²
	廣場	2,554 m ²
	步道	534 m ²
二級狀態 (受損待修)	辦公室 (售票區)	50 m ²
	沖洗區	20 m ²
	廁所/沖洗區 (男/女)	120 m ²
	理容更衣室 (男/女)	90 m ²
	遮雨區	70 m ²
	瞭望台兩側涼棚	44 m ²
	室內溫泉 SPA 區	200 m ²
	機房	170 m ²
	休息餐飲區	93 m ²
	足浴區	30 m ²
	溫泉煮食 (保溫區)	49 m ²
	觀日出平台 (景觀亭)	34 m ²
三級 (不堪使用)	戶外平台 (足浴區)	40 m ²
	瞭望台	40 m ²

註：1.本案朝日溫泉設施於民國 90 年取得使照後，幾經修建且部分設施已損壞。

2.本表所示設施狀態係執行機關於民國 110 年 5 月調查彙整僅供參考，後續應以現況點交為準。

資料來源：1.交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處「綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」；2.本案整理。

1. 販賣區

販賣區內之賣店與廁所設施現況皆屬完善且可利用，室內、外未有結構性之損壞及使用安全之疑慮，屬原則堪用狀態，現況主要經營咖啡書屋等零售餐飲使用。



資料來源：本案實地拍攝。

2. 足浴區、觀日出平台及戶外平台

足浴區久未使用、維護，已失去原有之功能性；觀日出平台有金屬鏽蝕、立柱外漆脫落等待修繕情況；戶外平台受天候影響，木平台面材已變質，使用上有安全疑慮不堪使用。



資料來源：本案實地拍攝。

3. 廁所、沖洗區及雨遮區

廁所、沖洗區及雨遮區內部設備老舊、通風不易、動線狹窄，未與理容更衣區做整體動線之安排。且受天候影響，部分遮雨區木料局部損壞；更衣區則為木板加蓋之空間，內部設備老舊、採光不足且通風不易。



資料來源：本案實地拍攝。

4. 辦公室（售票區及服務台）及入口處

售票區及服務台前受風災影響屋頂損毀嚴重，近期已完成屋簷修繕，惟建物仍有金屬件鏽蝕之情形，尚待更新改善。



辦公室（售票區及服務台）



溫泉園區入口處

資料來源：本案實地拍攝。

5. 八角亭及海邊步道

八角亭前受風災影響損毀嚴重，近期已完成屋簷修繕，原則仍屬勘用；另園區設有海邊步道系統，可從觀日出平台或八角亭兩個入口通往戶外溫泉池及海邊，狀態雖為堪用狀態，易因風沙積淤，如為提升園區服務品質，建議後續得以修繕或重建優化。



八角亭



園區步道（往戶外溫泉池）



園區步道（海邊步道）

資料來源：本案實地拍攝。

6. 溫泉池及可提供用水量

本案地熱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。

目前戶外設置五座梯田景觀溫泉池及一座煮蛋池，另有室內溫泉 SPA 區（面積約 200 平方公尺），基礎設施多處金屬件鏽蝕或待修繕。而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。

(1) 水權

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。

(2) 可提供用水量

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。



資料來源：本案實地拍攝。

7. 瞭望台

瞭望台外型為石砌磚造，有爆柱及屋頂損壞情形，具安全疑慮、不堪使用，目前閒置暫無開放瞭望，建物內部主要堆放物品。



資料來源：本案實地拍攝。

8. 機房

朝日溫泉機房外觀正常，惟一樓地板出現沉陷，地下室以木樁結構作為支撐補強。後續經營應修繕更新，以確保使用安全。



機房外觀



機房地下室

資料來源：本案實地拍攝。

9. 停車場及廣場

朝日溫泉附設平面停車場，約可停放大客車 6 位、小客車 10 位及機車 192 位。園區內停車場及廣場狀態皆保持良好。後續民間機構開發經營，應依法留設總車位一定比例之電動車充電樁專用車位，符合綠島節能減碳永續發展之願景。

此外，基於朝日溫泉停車場受水土保持計畫列管，現設有兩個沉砂滯洪池，後續開發應維持其功能正常。



停車場



廣場

資料來源：本案實地拍攝。

(二) 朝日旅遊服務中心

本案朝日旅遊服務中心坐落於環島公路約 13.6K 處，範圍內土地原為國民旅舍用地，建物原為民國 73 年建成之國民旅舍，屬臺東縣政府公共造產之國民旅舍，後經民國 89 年取得同意有償撥用予執行機關興建旅遊服務中心，並同步於綠島風景特定區計畫（第一次通盤檢討）規劃將國民旅舍用地變更為旅遊服務區，爾後執行機關於民國 90 年 12 月 1 日以 1.08 億元向臺東縣政府有償撥用取得(取得文號：(90)內中地字第 9016863 號函)。

依建物登記謄本所示，本案後經民國 94 年辦理整修工程（於民國 96 年竣工取得使用執照），現包含 A 棟遊客接待中心、B 棟多功能會議廳及 C 棟宿舍三棟建物。

為配合執行機關原「綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」等上位計畫指導，本案朝日旅遊服務中心刻正辦理整修工程，已於 113 年 8 月完工，依執行機關政策需求，考量建物報廢仍尚存疑慮，後續朝日旅遊服務中心擬採裝修及增建方式活化再利用。有關本案朝日旅遊服務中心整修前設施狀態與整修規劃內容詳下說明。

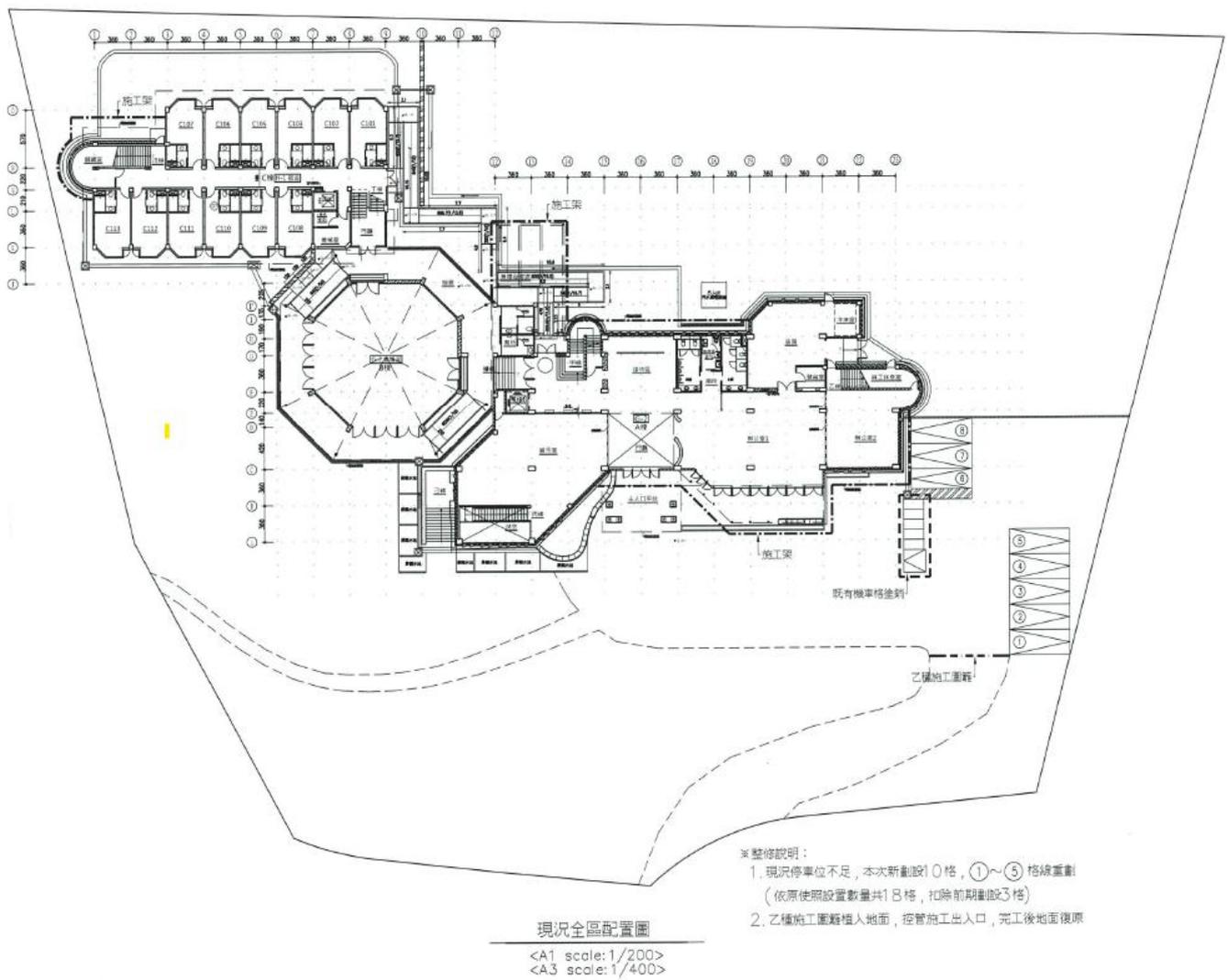
1. 整修工程前

依臺東縣政府 96.12.18 府城建字第 C0967003741 號使照內容，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 1-1-8 及圖 1-1-7 所示。

表 1-1-8 本案朝日旅遊服務中心既有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					2,350.68m ²

資料來源：1.臺東縣政府；2.本案整理。



資料來源：1.交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處；2.本案整理。

圖 1-1-7 本案朝日旅遊服務中心整修前全區平面配置圖

(1) 建物外觀及旅遊服務中心入口

本案朝日旅遊服務中心整體建築結構無虞，惟受風災影響，整修前建物外觀部分（如雨遮）有損毀情形。



資料來源：本案實地拍攝。

(2) A 棟地下一層

本案 A 棟地下室為機房使用，惟有滲漏、積水及部分金屬鏽蝕之情況，屬受損待修繕之狀態。



資料來源：本案實地拍攝。

(3) A 棟地上一層

本案 A 棟一層接待大廳、展示中心及多功能廁所甫完成整修工程，整修前狀態堪用。廚房雖已設爐具、櫥櫃及冰箱等設備，惟閒置已久有髒汙較為邋陋之情形。



資料來源：本案實地拍攝。

(4) A 棟地上二層

本案 A 棟二層大部分室內空間未進行整修，雖整體堪用，惟有天花板破損、地板及櫥櫃汙損等情況，待更新優化。



置物間



更衣區



廁所



按摩室



天花板破損



宿舍

資料來源：本案實地拍攝。

(5) B 棟（多功能會議室）

本案朝日旅遊服務中心 B 棟多功能會議室，主要委託臺灣德福公司(Taiwanderful Recycle Co)於綠島設立減塑循環工作站，甫於民國 112 年 5 月 18 日開幕啟用。綠島減塑循環工作站協助建構島上塑膠循環再生系統，並結合培育種子教師與工作坊的教育訓練、藝術家進駐、迴塑遊程、合作友善店家的方式開展，期望讓綠島一步步成為永續循環的示範之島。整修前硬體包含吧檯及座位區等，狀態堪用。



多功能會議室入口



多功能會議室內部

資料來源：本案實地拍攝。

(6) C 棟 (宿舍)

本案朝日旅遊服務中心 C 棟整修前 1、2 樓皆配置 2-4 人和式宿舍，共 24 間，每間設有廁所及淋浴設施。



宿舍走廊



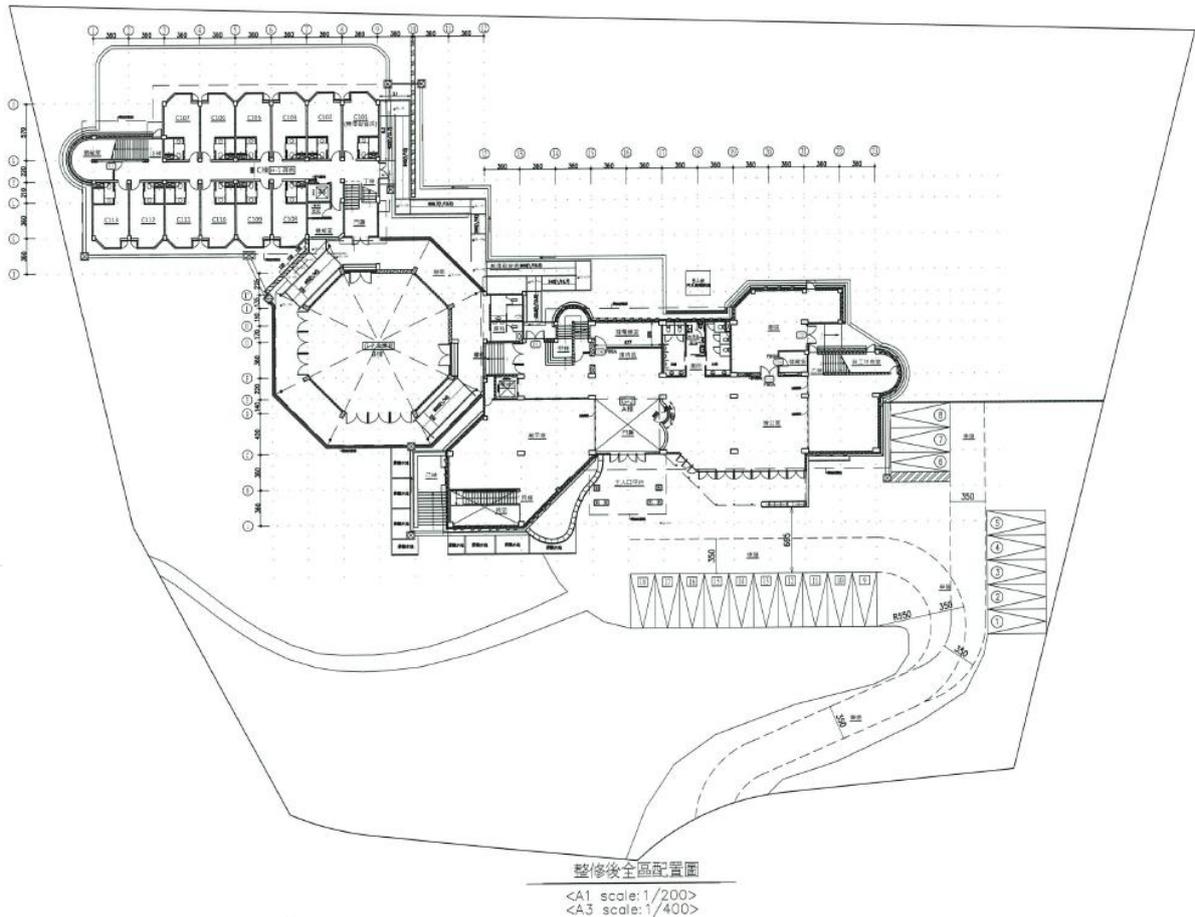
宿舍房間

資料來源：本案實地拍攝。

2. 整修工程

本案朝日旅遊服務中心為利短期利用，刻正辦理整修工程，已於 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，本案整修規劃詳如圖 1-1-8 所示。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方向如下：

- (1) 考量停車位不足，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。



資料來源：1.交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處；2.本案整理。

圖 1-1-8 本案朝日旅遊服務中心整修後全區平面配置圖

(三) 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，觀賞週邊火成岩地質、珊瑚礁地形、潮間帶植物。

紫坪露營區範圍內下南寮段 1310 及 1320 兩筆地號土地，係執行機關民國 81 年 11 月 30 日以約 231.4 萬元向財政部國有財產署有償撥用取得(取得文號:行政院院台財產二字第 81013169 號)，爾後由執行機關建置露營相關服務設施。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。現由執行機關以 ROT 促參方式委由東方之泉股份有限公司營運管理，目前收費標準依據現場告示為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。參考「綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」，紫坪露營區既有設施現況幾乎為不堪使用或完全損毀狀態，依政策需求，需由民間機構重建優化，詳如表 1-1-9 及圖 1-1-9 所示。



註：本圖所紫坪露營區設施分布及狀態係執行機關於民國 110 年 5 月調查彙整僅供參考，後續應以現況點交為準。

圖 1-1-9 本案紫坪露營區設施分布及狀態示意圖

表 1-1-9 本案紫坪露營區狀態一覽表

狀態	設施	規格
一級 (原則堪用)	全區步道	850 m ²
	有頂木造營屋	1 座
二級狀態 (受損待修)	RV 露營車圍籬	250m
	有頂木造營屋	5 座
	觀景木平台	1 座
	步行入口(門廊)	1 處
	滯洪池	220
	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
三級 (不堪使用)	有頂木造營屋	2 座
	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
四級狀態 (完全損毀)	RV 露營車	3 輛

資料來源：1.交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處「綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」；2.本案整理。

1.木棧平台（原為有頂木造營屋）

本案紫坪露營區原有 8 座有頂木造營屋，受風災影響損毀嚴重，現已拆除立面木材，僅剩木棧平台，地板有局部破損情形。



木棧平台（原有頂營屋）



木棧平台（原有頂營屋）

資料來源：本案實地拍攝。

2.RV 露營車

本案紫坪露營區設有 RV 露營車，前曾重新粉刷為車體外觀為白色，惟車體及圍柵仍有部分破損情形。



RV露營車



RV露營車及圍柵

資料來源：本案實地拍攝。

3.服務中心（含衛浴廁所）

本案紫坪露營區設有服務台及廁所(含淋浴間)，包含男廁 4 間、小便斗 3 座、淋浴 6 間、女廁 6 間及淋浴 6 間。部份設施久未使用已自然耗損；金屬組件類鏽蝕較嚴重，待更新優化。



露營區服務中心



露營區衛浴廁所

資料來源：本案實地拍攝。

4.滯洪池及休息木平台

受天候影響，木製休閒平台與棚架已有龜裂及翹曲現象。而滯洪池甫經整頓增設圍柵。



滯洪池

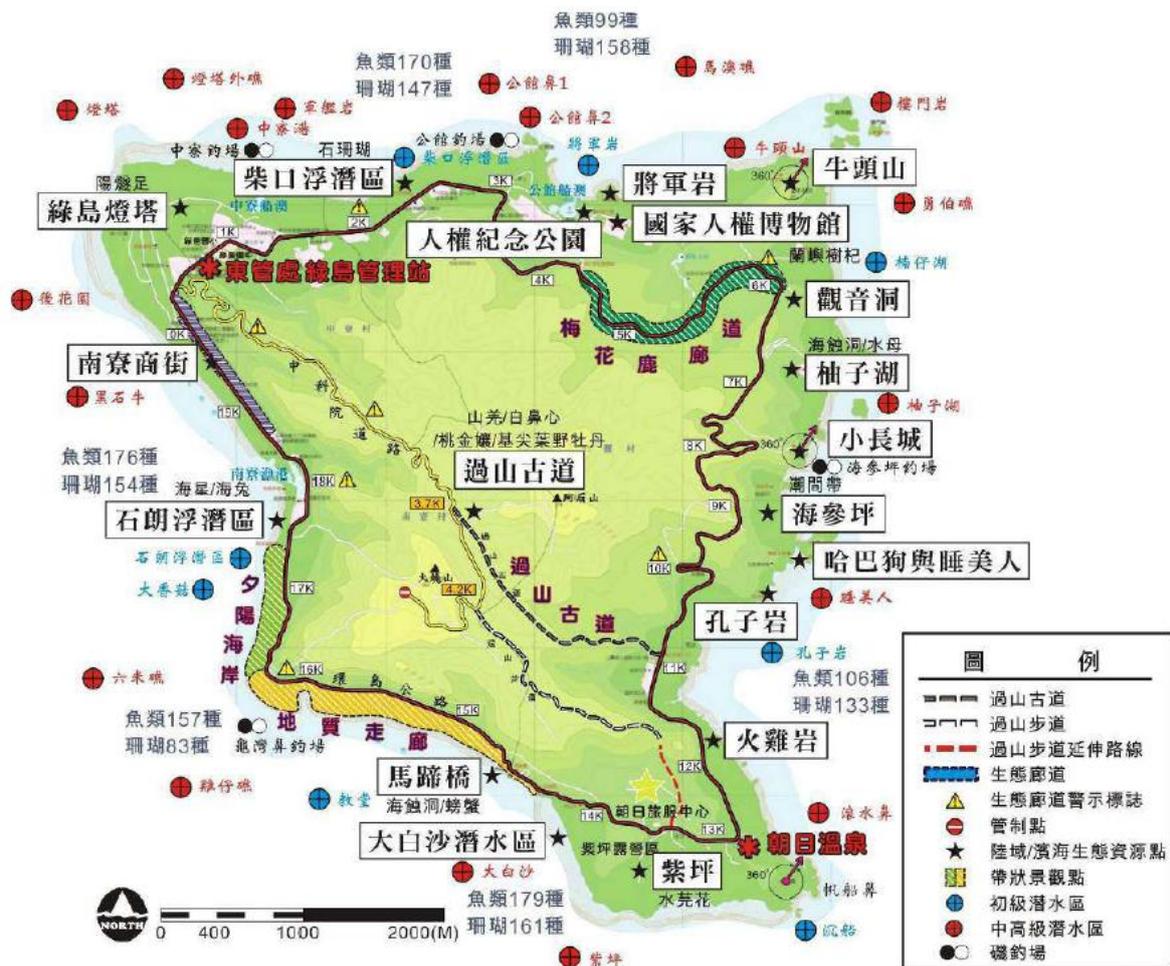


休息木平台

資料來源：本案實地拍攝。

三、周邊環境現況

綠島南岬地區主要包括大白沙、紫坪露營區、朝日旅遊服務中心、朝日溫泉及帆船鼻，該地蘊含豐富的海底、瀉湖、潮間帶、陸地以及星空等自然景觀資源，此外綠島全島自然生態、歷史人文及觀光遊憩資源亦相當豐富多元，未來應可串聯發揮整體開發綜效，詳如圖 1-1-10 及表 1-1-10 所示。



資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案。

圖 1-1-10 綠島資源分布圖

(一) 自然生態

綠島位於黑潮流經之處，處於臺東市東南外海 33 公里(18 海里)處，南距蘭嶼 73 公里(41 海里)，綠島南北長約 4 公里、東西寬約 3 公里，輪廓約呈倒梯形，全島環海四周幾為珊瑚裙礁圍繞，動植物生態十分豐富（例如潮間帶生態等）。

再者，綠島為火山島，幾乎全島以集塊岩所構成，具有特殊火山地質，在北部海岸及東部海岸偶爾可見安山岩之熔岩流，並於本案南岬地區孕育罕見海地溫泉一朝日溫泉。全島地質主要為珊瑚礁岩及火成岩所構成，土壤成分均由其風化而來，海岸地區及河口附近概為「運積土」，厚僅 10-25 公分之間，呈暗紅棕色土分質黏土。綠島除海濱地帶為高鈣鹼之特性外，其餘均屬酸性。

著名的自然生態觀光景點除本案南岬地區外，尚有柚子湖、海參坪、觀音洞及帆船鼻大草原等，詳如表 1-1-9 所示。

(二) 歷史人文

綠島是一座太平洋中的小島，舊名為雞心嶼、青仔嶼與火燒島等，阿美族稱為 Sanasay，而達悟族則稱之為 Jitanasey。西方人有稱之「Samasana 島」。根據考古資料得知，綠島至少在距今 5,000 年前至 2,000 年前之繩紋紅陶文化時代，即有史前人類居住。而南島語族民族誌的口傳資料，亦記錄綠島係阿美族、卑南族、噶瑪蘭族、及凱達格蘭族等南島語族祖先遷移過程的中途站。

十八十九世紀之交（約清嘉慶 4 年），在漢人觀點中，東台灣仍是屬於原住民天下的「後山」地區時，即有來自台灣西南部外海的小琉球嶼泉州籍漢族移民，登陸島上並加以墾殖，成為當時「後山」地區當中漢人開發最早地區之一。

綠島的史前遺址遍布全島，包括漁港、漁港南、南寮、中寮、柴口第一、柴口第二、公館、麻蛟(流麻溝)、麻蛟(流麻溝)第二、蘭子湖湖)、觀音洞、油子湖(柚子湖)、溫泉、溫泉南、白沙尾、大白沙遺址等十六處，與臺灣南部與東部地區之繩紋紅陶文化有關。

綠島具備豐富歷史文化資源，如依據臺灣地區史前遺址資料檔之調查結果，綠島即有五處史前遺址，其中於綠島東北方公館聚落一帶之公館鼻即為一處新石器文化史前遺址。另有於近代設立之白色恐怖綠島紀念園區、國防部綠島感訓監獄（綠洲山莊）等，充滿人文故事色彩，詳如表 1-1-9 所示。

(三) 觀光遊憩

綠島係台灣珊瑚礁生態最豐富的地區之一，崎嶇火山島海岸蔓延珊瑚裙礁，世界級罕見海底溫泉，使得綠島足以稱為世界級的觀光度假聖地，盛行的海域活動（如溫泉、潛水及半潛艇觀光船等）為綠島帶來充滿活力的遊憩體驗。

表 1-1-10 綠島自然生態、歷史人文及觀光遊憩資源概況表

類型	名稱	照片	簡介
自然生態	紫坪珊瑚礁		一處由珊瑚礁構成的潮池，也是綠島著名的潟湖所在地，有全綠島最完整的潟湖地形以及珊瑚礁植群，更有茂盛的保育類植物水荳花和珍貴的陸寄居蟹。
	海參坪		由火山集塊岩所形成的海灣，北側山坡長約 400 公尺的石階步道，遠觀有如萬里長城，沿小長城步道上行可一覽睡美人及哈巴狗岩。
	柚子湖		爆裂的火山口，經海浪侵蝕而殘留形成的灣澳，柚子湖也是綠島重要的史前遺址，於日治時期受到學者重視。經考古學家的調查與試掘，發現有大量史前素面陶片、貝器、石器及貝塚、墓葬等，推斷此地的史前人類，與東部、恆春半島族群來往密切。
	帆船鼻		位於朝日溫泉南方的帆船鼻大草原，素來有「綠島地毯」之稱，帆船鼻為一突起台地，站在如茵的草坡上，俯視湛藍的太平洋。

類型	名稱	照片	簡介
	觀音洞		觀音洞又稱為「岩洞穴」，由隆起的珊瑚礁，因長年受地下伏流侵蝕形成類石灰岩地形，相傳觀音曾於此處顯靈，讓迷路漁民得到指引安全返航，事後追尋洞內有一形狀像觀音的座像，因而受鄉民於此供奉香火。
歷史 人文	白色恐怖綠島紀念園區		原為「綠島人權文化園區」。園區內歷經火燒島浮浪者收容所、新生訓導處、綠洲山莊等不同時期的監獄文化，為威權政府實施重大人權侵害發生地。整個園區的建築群、自然、生態景觀表現長期人群與自然互動的過程，將各種型態的文化資產及地景結合成一文化景觀。
	綠島燈塔		綠島燈塔興建於日治時期(西元 1939 年)，塔高 33.3 公尺，外觀為白色直筒狀建築。自 102 年以後由交通部航港局管理，基本上不對外開放，不過通常每年都會開放一日給民眾參觀。已被登錄文化資產一歷史建築。
	公館鼻		根據學者調查，公館鼻是一處史前遺址，已發現有具塚及出土大量生態遺留物，素面陶片與貝器和石器，研判可能與墾丁新石器文化有關係，距今約有 1,000 至 1,800 年，鄰近墾丁龜山或太麻里山的棕寮文化。
	國防部綠島感訓監獄		典型的封閉型監獄，四周高牆聳立。監獄主體是牢房建築，監舍間的草地則是供政治犯放封之用。綠洲山莊內展示白色恐怖時期相關史料，狹小的監獄，幽暗沉重的氛圍籠罩著，令人不寒而慄。已被登錄為文化資產一歷史建築。
觀光 遊憩	綠島遊客中心		綠島遊客中心服務台提供給遊客旅遊的諮詢服務及免費簡訊，並設有展覽室，專門介紹綠島地理形成的過程、朝日溫泉的形成原理、並介紹綠島的保育植物生態、動物生態和海底生態等等，如水芫花、梅花鹿、椰子蟹和正在成長的珊瑚群種。

類型	名稱	照片	簡介
	大白沙沙灘		大白沙是綠島最大且最完整的沙灘，位於島嶼的西南端，綿延不絕長達數百公尺的白色沙灘是其特色，為綠島三大潛水區之一。大白沙有世界級的軟珊瑚景觀，由於綠島海域有溫暖的太平洋黑潮通過，富有一整片的珊瑚海，如棘穗珊瑚、管孔珊瑚等，有如一座海底花園。
	柴口浮潛區		早期稱為柵口，後來更名為「柴口」，為綠島主要浮潛區之一。海岸地形以珊瑚裙礁為主體，是綠島僅有的兩處沙灘之一。此為初級潛水區，海域變化層次多、海底礁石林立，浮潛完也可觀察潮間帶生物。
	石朗浮潛區		石朗潛水區和柴口、大白沙並列為綠島三大潛水區。此地沿岸珊瑚礁極為平緩，潮間帶很長，具有知名海底最大朵的香菇「大香菇珊瑚」活體珊瑚，位於南寮灣水深 20 公尺處，估計年齡已在 1200 歲以上，相當稀有珍貴，值得探訪。

資料來源：1.交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處；2.臺東縣政府交通及觀光發展處；3.本案整理。

四、交通系統現況

本案所在地綠島陸上主要交通系統為道路系統環島公路，而綠島隊要交通則以海運及空運為主，均以臺東為出發點，詳下說明。

(一) 陸上交通系統

1. 道路系統—環島公路（東 90 鄉道）

綠島陸上主要道路即為環島公路（東 90 鄉道），全長約 20 公里，島上交通工具以機車為大宗，若以機車環島一圈約需 1 小時。除穿越中寮村聚落部份為路寬 15 公尺沿外環道，其他路段路寬約 10 公尺路寬，次要及出入道路路寬均為 8 公尺。環島公路亦為本案三處標的聯外道路，朝日溫泉位於 13K 處、朝日旅遊服務中心位於 13.6K 處，而紫坪露營區則位於 14K 處。

2. 大眾運輸—環島公車

綠島環島公車採固定班次時間，以南寮漁港為起點，並依序抵達之景點為南寮商店街、綠島旅客中心、中寮村、柴口浮潛區、公館鼻、綠島人權紀念園區、觀音洞、柚子湖、睡美人與哈巴狗岩、溫泉部落、朝日溫泉、大白沙浮潛區，最後終點為南寮漁港，每班車時程為 1 小時。且公車採隨招隨停方式，全線可上或下車，若於公車行駛途中下車，乘客則可另候下一班次車輛以進行下一站遊覽。

(二) 聯外交通系統

1. 海運（臺東富岡漁港←→綠島南寮漁港）

海運以觀光船往返於南寮漁港和臺東富崗漁港，航行綠島的船隻運輸由龍鴻航運股份有限公司（綠島之星）、帆利航運有限公司（凱旋）及長杰航運股份有限公司（天王星）3 家船公司的客輪共同排班，每日均有 2 班固定船班開航，單趟航程時間約 50 分鐘；逢旅遊旺季旅客人次眾多則會如預定船班表之其它時段加開機動班次載運，詳如表 1-1-11 及表 1-1-12 所示。

表 1-1-11 綠島行駛船隻運量班次表

行駛船舶	載客上限	旺季每月航班
綠島之星	253 人	40 班
綠島之星 2 號	317 人	40 班
凱旋 1 號	261 人	20 班
凱旋 2 號	302 人	20 班
天王星	323 人	40 班

資料來源：1.交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處；2.交通部航港局；3.本案整理。

表 1-1-12 臺東往返綠島固定船班表

發船地點	旺季固定航班				
臺東富岡	07:30	09:30	11:30	13:30	15:30
綠島南寮	08:30	10:30	12:30	14:30	16:30
發船地點	淡季固定航班				
臺東富岡	08:30	13:30	註：航班易受海象影響或因業務而調整		
綠島南寮	10:30	14:30			

資料來源：1.交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處；2.交通部航港局；3.本案整理。

2.空運（臺東航空站←→綠島航空站）

依據臺東航空站資訊顯示，往返臺東至綠島空運由德安航空股份有限公司經營，單次能載運遊客計 19 人，飛行時間約 10-15 分鐘。進出綠島唯一航空站點為臺東航空站及綠島航空站，航班現況詳如表 1-1-13 所示。

表 1-1-13 臺東往返綠島固定航班表

出發地	起飛時間		
臺東出發	07:30	12:50	16:15
綠島出發	08:15	13:35	17:00

資料來源：1.臺東航空站即時航班資訊；2.綠島航空站即時航班資訊；3.本案整理。

五、供水及電力設施現況

觀光地區公共設施供給亦代表遊憩承載量，有關於綠島供水及電力設施現況，詳下說明。

(一) 供水設施

綠島家用及公共給水主要來源為酬勤水庫，酬勤水庫為一座位於綠島鄉公館村流麻溝上游之小型自來水供水水庫，目前由行政院經濟部水利署自來水公司第十區管理處管理維護。

酬勤水庫係於民國 85 年完工，並於民國 86 年正式啟用供水，屬混凝土重壩，蓄水範圍約 1.32 公頃，滿水位標高 18.7 公尺。根據自來水公司民國 107 年 7 月最新實測總容量及有效容量皆為 52,000 立方公尺，惟水量主要依靠每年 5 至 11 月間颱風或豪大雨所帶來的雨水補注，為防枯水期或大量進水易將集水區內腐植質及落葉沖刷進入水庫。

行政院經濟部水利署自來水公司故於綠島流麻溝溢洪道旁鑿口徑 400m/m 之深井作為補充水源，每日出水量 1,330 立方公尺，足供用水尖峰時期使用，其水質總三鹵甲烷自檢值為 0.0131ppm(標準值 0.08ppm)，可解決水庫水質總有機碳偏高之問題，為綠島地區提供「量足質優」的自來水，並積極的配合綠島地區觀光發展所需。

綠島用水目前日平均用水量約 1,400CMD，於節慶及暑假期間高達 1,800CMD，差異高達約增 400CMD，由酬勤水庫及深井調配水量，目前自來水公司刻正擴增綠島 3 號深井工程（民國 113 年 1 月工程決標），將有助於促進綠島供水更加穩定充足。



資料來源：行政院經濟部水利署。

(二) 電力設施

綠島全島電力主要來自綠島發電廠，其係位於綠島鄉南寮村之小型火力發電廠，目前由台灣電力股份有限公司進行營運維護。

綠島發電廠係於民國 71 年完工，因為柴油發電機組，需仰賴海運發電機組所需的 200 公升桶裝油料，惟受氣候影響供電不穩，直到民國 72 年綠島地區的儲油槽及輸油管陸續興建完工，綠島發電廠設施逐漸完善，能夠全島全日 24 小時供電。直迄 113 年，綠島發電廠目前總共配置 8 座發電機組，均為柴油發電機，總裝置容量 11,000kW。依據台灣電力公司 112 年度鄉鎮市別用電統計資料，綠島鄉 112 年用電約 1,078,803 度/年，換算平均日用電量約 2,955.6 度，電力供量應屬穩定。

考量綠島觀光業蓬勃，旅遊旺季用電需求大增（112 年 6 月 22 日用電量達 5,926kW，創下 42 年來新高），預估每年用電成長年增率達 2.5%，台灣電力公司預計投資 3.7 億元汰換達使用年限的 2 個發電機組，預期可再增加 2000kW 發電量，工程預定於民國 113 年 6 月完工，預估可滿足未來 5 年用電需求。另經台灣電力公司表示，未來亦將配合臺東縣政府推動真綠島計畫開發多元的再生能源設施，包括太陽光電等，以利綠島電力永續發展。



資料來源：台灣電力股份有限公司。

第二節 政策概述

一、上位計畫

以下綜整與本案相關上位計畫等，詳如表 1-2-1 所示。

表 1-2-1 本案相關上位計畫一覽表

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
上位計畫 交通部觀光署 重要觀光景點 建設中程計畫 (113-116 年) (112 年 2 月)	<p>■核定日期： 民國 112 年 2 月。</p> <p>■執行策略：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.跨域整合資源，連點成線成面。 2.推動永續管理，促進環境共好。 3.結合多元主題，深化在地特色：東海岸一轄區以陡峭山巒與峽谷、豐富海上生態著稱，<u>規劃辦理綠島露營區與朝日溫泉服務中心改建、秀姑巒溪遊客中心周邊服務設施改建等</u>，以打造「精緻、深度及永續東海岸」。 4.智慧旅遊服務，有效分流遊客。 5.開闢多元財源，提高自償能力：管理處於年度預算規劃，除公務預算外，儘量尋找開源操作機會，如透過強化既有服務設施收益、<u>推動促參案件</u>、使用者付費機制、跨域合作等多元方向增加收益，提升財務自償性。 	<p>本案採促參方式重新改善綠島南岬地區遊憩設施，應符合「結合多元主題，深化在地特色」及「開闢多元財源，提高自償能力」執行策略之指導。</p>
上位計畫 臺東縣第六期 (112-115 年) 離島綜合建設 實施方案 (核定本) (111 年 12 月)	<p>■核定日期： 民國 111 年 12 月。</p> <p>■發展構想： 以臺東市富岡漁港為起點，連接綠島、蘭嶼形成慢遊小島永續生活圈，依據其文化、產業等發展狀況，<u>將綠島定位為「永續生態悠遊聚落」</u>。</p> <p>■實施策略： 參酌上述發展構想，以宜居慢城、文產慢遊、自然慢活為基本架構，研擬實施策略如下，作為本期方案各部門發展計畫研擬行動計畫之依據。</p>	<p>本案民間機構未來可參考規劃使用綠色運具作為交通運輸工具（例如以電動車接送遊客），以及使用環保餐具、備品等，甚至結合當地特色近一步推出相關互動體驗或獎勵活</p>

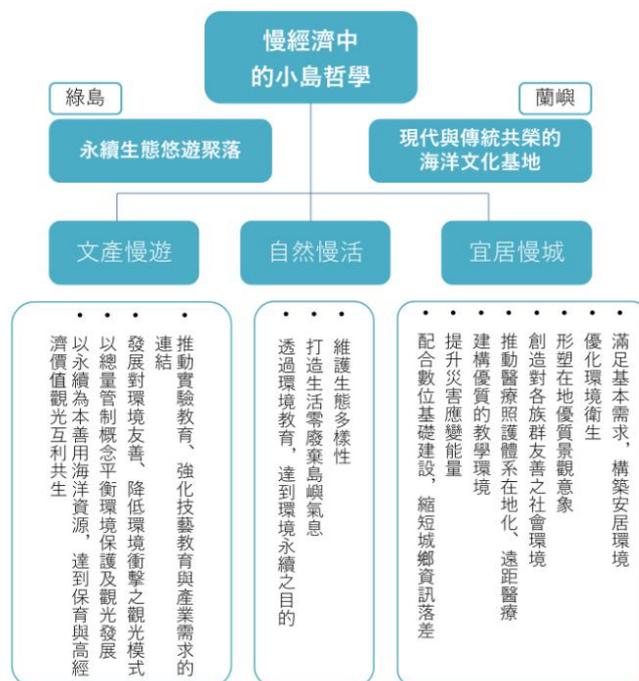
1.文產慢遊

- (1) 推動實驗教育、強化技藝教育與產業需求的連結。
- (2) 發展對環境友善、降低環境衝擊之觀光模式：永續觀光之概念主要從自然環保、節能、減碳等理念發展而來，綠色旅遊、無痕旅遊做為觀光永續發展的一種，強調觀光活動須對環境友善、降低對環境所造成的負擔，如建物或硬體設備的節能減碳，使用綠色運具作為交通運輸工具，以及倡導觀光業者合作使用環保餐具、備品等，甚至結合當地特色近一步推出相關互動體驗或獎勵活動，讓旅客建立環境保護的觀念與使命感。
- (3) 以總量管制概念平衡環境保護及觀光發展。
- (4) 以永續為本善用海洋資源，達到保育與高經濟價值觀光互利共生。

2.自然慢活

3.宜居慢城

動，讓旅客建立環境保護的觀念與使命感。



<p style="text-align: center;">上位計畫</p>	<p style="text-align: center;">交通部 前瞻基礎建設 —城鄉建設— 觀光前瞻建設 計畫 (110年7月)</p>	<p>■核定日期： 民國 110 年 7 月。</p> <p>■願景： 配合行政院「向山致敬」及「向海致敬」政策，並秉持行政院推動前瞻基礎建設之精神，加強觀光環境之基礎建設投資，建構安全旅遊環境，打破國際旅客普遍認為「臺灣等於臺北」的刻板印象加強及優化相關旅遊服務設施，推廣深度體驗旅遊活動，延長遊客停留時間，用數位科技新技術改變與重新塑造觀光產業競爭優勢創造出觀光產業新的企業型態、商業模式與價值。</p> <p>■目標： 選定東北角、北觀、日月潭、阿里山、東海岸及澎湖等六個國家風景區管理處，配合觀光產業健檢及資源盤點，提出改善策略確認發展主軸及改善標的，導入電子商務及人流與車流管理，打造國際級魅力景區。</p> <p>■執行策略： 1.魅力旅遊據點營造：國際魅力景區。 (1) 大野柳計畫。 (2) 沙丘藝域。 (3) 山中明珠—日月潭 3.0。 (4) POLARIS—阿里山星動計畫。 (5) 探索東海岸·天堂島嶼。 (6) 黃金海岸。 (7) 觀光景區導入電子商務及人流與車流管理。 2.魅力旅遊據點營造：區域旅遊品牌。 3.臺鐵車站美學及功能提升。</p>	<p>本案屬「魅力旅遊據點營造：國際魅力景區」之探索東海岸·天堂島嶼，未來應結合水域遊憩、南島文化、大地藝術與小鎮漫遊等元素推動產業轉型、人才升級、友善環境，公私合力共同打造國際級東海岸天堂島嶼。</p>
<p style="text-align: center;">上位計畫</p>	<p style="text-align: center;">臺東縣 國土計畫 (110年4月)</p>	<p>■核定日期： 民國 110 年 4 月。</p> <p>■執行歷程： 國土計畫法經立法院 104 年 12 月 18 日三讀通過，並經總統 105 年 1 月 6 日公布，行政院定自 105 年 5 月 1 日起施行。依據國土計畫法規定，國土計畫各階段作業完</p>	<p>本案未來應強化相關遊程開發與設施品質之提升，並避免傳統的以量取勝的發展模式。</p>

		<p>成後將取代現行區域計畫；國土功能分區圖及其分類與使用地將取代現行非都市土地 11 種使用分區及 19 種使用地。依該法第 45 條規定，內政部已於 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」，施行後 3 年內應公告實施「臺東縣國土計畫」。而臺東縣國土計畫於 110 年 4 月 15 日由內政部台內營字第 1100803828 號函核定，並於同年 4 月 22 日臺東縣政府府建都字第 1100077390B 號函公告。</p> <p>■發展定位： 在臺東縣國土計畫中將綠島及蘭嶼劃分為「離島觀光文化區」藉由生態與青年觀光旅遊為其發展核心帶動島上各項發展；空間發展構想則為「離島低碳觀光軸」，以臺東市富岡漁港為起點，發展通往綠島與蘭嶼之海上公路軸，強化相關遊程開發與設施品質之提升，並避免傳統的以量取勝的發展模式。</p>	
上位計畫	變更綠島風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）書（102 年 5 月）	<p>■核定日期： 民國 102 年 5 月。</p> <p>■計畫範圍： 以現行之『變更綠島風景特定區計畫(第一次通盤檢討)』發布實施之都市計畫範圍為依據，檢討範圍含括綠島全島及海參坪、龜灣附近部分海域。計畫面積合計 1,725.91 公頃，其中陸地部分約為 1,494.47 公頃，海域部分約為 231.44 公頃。</p> <p>■計畫內容： 本案基地屬廣場(兼停車場)用地、海底溫泉區、旅遊服務區及露營區。</p>	本案基地屬廣場(兼停車場)用地、海底溫泉區、旅遊服務區及露營區。後續應依其規定之使用強度進行開發，另廣場(兼停車場)用地可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作停車場、公共等多元使用。

二、施政計畫

以下綜整與本案相關之施政計畫等，詳如表 1-2-2 所示。

表 1-2-2 本案相關施政計畫一覽表

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
施政計畫	<p>交通部觀光署 2024 至 2025 年雙軸轉型觀光政策及施政 重點 (113 年 3 月)</p> <p>■核定日期： 民國 113 年 3 月。</p> <p>■重点工作： 1.深耕國際市場。 2.促進產業動能-永續化、數位化、品牌化： 輔導觀光產業永續化，其中旅宿業部分配合 2050 淨零目標及國際減塑趨勢，自 2025 年 1 月 1 日起，推動旅宿業不得於客房內主動提供管制項目之一次性備品，並鼓勵國內旅宿業踴躍申請加入環保標章旅館及取得永續標章，輔導業者取得環保標章、永續標章。另星級旅館評鑑制，將取得綠建築標章及具有環保主題增訂加分項目。 3.落實景區經營。</p>	<p>本案未來可於招商文件評分項目納入「取得綠建築標章及具有環保主題」等，引導申請人提出相關規劃，以符政策方向。</p>
施政計畫	<p>交通部觀光署 未來觀光政策 及施政重點 (112 年)</p> <p>■核定日期： 民國 112 年。</p> <p>■執行策略： T2025 方案-2.0 之創新 5 大策略，包含：深耕國際市場、促進產業動能、深化旅遊體驗、發展景區永續、升級智慧觀光，分別說明如下： 1.深耕國際市場。 2.促進產業動能：為改善人力需求並培訓人才，<u>引入基層建教生、中高齡二次就業等人力</u>，持續辦理觀光產業人才培訓課程，另引導產業回應高齡化社會之需求，與時俱進強化服務的「質與量」。 3.深化旅遊體驗。 4.發展景區永續：強調「永續經營」及「安全管理」，<u>景區建設以減法設計、就地取材、保留生態及通用等原則</u>，並掌握地理</p>	<p>本案民間機構營運管理可參考引入基層建教生、中高齡二次就業等人力；並應考量「永續經營」及「安全管理」，建築以減法設計、就地取材、保留生態及通用等原則，以達成景區永續目的。</p>

		<p>學空間、生態及區域等 3 大方法，同時考量地理位置、生態環境衝擊及對於區域人口產業的影響，打造優質旅遊環境，追求觀光永續發展。</p> <p>5.升級智慧觀光。</p>	
施政計畫	<p>臺東縣第四期(113-116年)綜合發展實施方案(核定本)(112年10月)</p>	<p>■核定日期： 民國 112 年 10 月。</p> <p>■發展願景與目標： 臺東縣第四期(113-116年)綜合發展實施方案以「創造宜居、移居之環境」為發展核心價值，並以「推動慢經濟，綻放臺東藍」作為發展願景，提出「慢經濟臺東」、「慢生活臺東」、「快接軌臺東」、「快效率臺東」、「漫文化臺東」、「漫人情臺東」六大目標。</p> <p>1.慢經濟臺東-發展自然真實的經濟模式</p> <p>(1) 農漁業。</p> <p>(2) 觀光產業：打造以慢經濟為主之觀光發展模式；發展運動觀光，結合優美自然環境；發展深度旅遊路線，結合自然保育；既有空間整體活化，強化觀光發展；觀光品質提升，強化行銷推廣；營造國際觀光化環境，提升接待軟實力；帶動觀光加值發展，構築新型態產業鏈。</p> <p>(3) 其他產業：扶植重點產業發展，提升一站式服務效率；強化青年事務，輔導創業技術支援；重點人才培植，協助青年返鄉及移居；招商環境改善，活絡商業機能。</p> <p>2.慢生活臺東-營造優美的城鄉生活環境</p> <p>3.快接軌臺東-發展致力多元應用的智慧城市</p> <p>4.快效率臺東-建構全面完善的社福系統</p> <p>5.漫文化臺東-型塑大臺東藝術文化園區</p>	<p>本案後續開發符合觀光產業發展目標，打造以慢經濟為主之觀光發展模式，包括發展深度旅遊路線，結合自然保育；既有空間整體活化，強化觀光發展；觀光品質提升，強化行銷推廣；營造國際觀光化環境，提升接待軟實力等。</p>

第三節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

參酌財政部函頒「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

本案藉由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 7.16 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 2.32 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%)。

第二章 民間參與效益

一、對政府機關效益而言

- (一) 綠島南岬地區遊憩設施或因年久老舊，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，後續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，或可間接帶動綠島其他觀光遊憩服務水準，提高民眾服務滿意度。應符合促參精神，增進公共建設服務性及公益性。
- (二) 在目前通貨膨脹、營建業缺工等情形下，本案重新改善主要設施建築物以整合遊憩服務，需編列高額預算辦理，若由執行機關負責，將加重政府財政負擔，若能轉由民間機構專業開發能力與效率，應可節省執行機關行政資源及擷節政府預算支出，更可藉由本案興建營運管理擴充營利事業所得稅等稅收。同時有效利用公有設施使用效能，創造「政府、地方、廠商」三贏的局面。應符合促參精神，減輕政府財政支出負擔。

二、對地方社會效益而言

- (一) 本案後續改善應配合中央政策朝觀光產業永續化方向辦理，如不得於客房內主動提供管制項目之一次性備品、申請加入環保標章旅館及取得永續標章等，或可發揮領頭羊腳色以示範者角度先行，逐步帶動綠島當地觀光遊憩業者效仿，使綠島觀光產業朝向永續化方向發展。
- (二) 本案綠島南岬地區遊憩設施後續委託民間機構興建營運管理，除可促進在地就業並藉由嶄新遊憩設施吸引人潮外，更可藉由興建營運管理公共建設提振內需與帶動周邊觀光相關產業成長，間接強化綠島鄉引入活動人口之誘因，促進地方人口及產業發展。

三、對民間機構實質效益而言

- (一) 綠島為我國知名離島觀光景點，每年平均約 30 萬人次造訪當地，具有穩定客源，未來民間機構可透過本案拓展營運之新據

點，提升形象及知名度，並藉由本案的經營壯大民間機構自身營運規模，有助於活化利用公司資源、效益及皆由擴大採購降低營運成本，提升市場競爭力。

- (二) 本案採促參方式辦理，依促參法第 15 條之規定可享有土地租金優惠。

第三章 市場可行性分析

表 3-1-1 市場可行性分析項目表

分析層面	分析重點項目
市場可行性分析	1.市場供需現況調查分析
	2.市場供需預測分析
	3.市場競爭力分析
	4.投資意願調查
	5.市場定位及策略

第一節 市場供需現況調查分析

本案綠島南岬地區擁有世界級海底溫泉朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區，極具觀光發展潛力。

執行機關考量該地設施或因年久老舊，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。擬希冀由民間機構重新優化公共建設，導入新思維與開發旅遊商品，整合朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區等標的，以綠島觀光圈及國際渡假島兩大發展主軸，形塑綠島成為「太平洋天堂島嶼」，主打火山地質天堂、海島渡假天堂、黑潮潛水天堂以及海底溫泉天堂之國際級旅遊亮點。

依循本案上位計畫交通部觀光署「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」，本案後續得朝地熱溫泉（如觀景溫泉、地熱美饌、旅客服務）、星空旅遊（如觀星旅館、露營體驗、特色推廣）及環境教育（如生態教育、地質導覽、探索體驗）等機能發展，以健全綠島南岬地區觀光服務品質，打造「國際級溫泉生態渡假園區」。

一、觀光遊憩市場

(一) 供給面

1. 國人國內旅遊市場

自民國 109 年起，全球受新冠肺炎疫情影響，各國實施邊境管制、國內疫情警戒提升與推動防疫管制措施等，衝擊臺灣觀光旅遊產業。而隨著民國 111 年 4 月 27 日起取消營業場所及公共場域實聯制措施，賣場、超市、市場等公共場域，也不再要求人流管制，且為振興國內旅遊，政府推出觀光旅遊補助措施，刺激國人從事國內旅遊，帶動國內觀光產業復甦及各景點觀光熱潮。

依據交通部觀光署最新發布之民國 111 年臺灣旅遊狀況調查報告顯示，在民國 111 年國人國內旅遊總旅次 168,558,000 旅次，相較於民國 110 年呈正成長 33.7%，國內旅遊消費量達新臺幣 3,904 億元，詳如表 3-1-2 及圖 3-1-1 所示。

表 3-1-2 國人國內旅遊重要指標統計表

項目	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
國人國內旅遊比率	91.2%	91.1%	88.4%	83.8%	83.3%
平均每人旅遊次數	8.09 次	7.99 次	6.74 次	5.96 次	8.04 次
國人國內旅遊總旅次	171,090,000	169,279,000	142,970,000	126,027,000	168,558,000
平均旅遊天數	1.49 天	1.51 天	1.54 天	1.45 天	1.47 天
假日旅遊比率	68.2%	66.9%	65.6%	69.2%	65.8%
旅遊整體滿意度	98.0%	98.4%	98.7%	99.1%	99.2%
每人每次平均旅遊支出	2,203 元	2,320 元	2,433 元	2,061 元	2,316 元
國人國內旅遊總支出	3,769 億元	3,927 億元	3,478 億元	2,597 億元	3,904 億元

資料來源：1.交通部觀光署，107 年度-111 年度臺灣旅遊狀況調查報告；2.本案整理。



資料來源：1.交通部觀光署，107 年度-111 年度臺灣旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

圖 3-1-1 民國 107-111 年國人國內旅遊人次及旅遊總費用統計圖

2.來臺旅客旅遊市場

國外旅客受邊境管制措施限制之影響，依交通部觀光署之民國 111 年來臺旅客觀光支出推估模型建置研究之成果顯示，民國 111 年來臺旅客計 89 萬 5,962 人次，相較於民國 110 年受疫情管制影響來臺旅客人次僅 14 萬 479 人次，漲幅達 537.79%，而民國 111 年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%，詳如表 3-1-3 及圖 3-1-2 所示。

此外，本案民國 113 年 5 月查詢觀光署觀光統計資料庫，民國 112 年來臺旅客人次約 648 萬 6,951 人次，相較於民國 111 年漲幅更達 624.02%。足見隨著疫情趨緩，各國逐步放寬邊境管制，再加上政府推出觀光振興方案有助國內遊旅品質提升，預估未來開放國外旅客觀光，將可逐步恢復以往來臺旅遊之盛況。

表 3-1-3 來臺旅遊市場重要指標統計表

項目	107年	108年	109年	110年	111年	112年
來臺旅客人次	1,106.7 萬人次	1,186.4 萬人次	137.8 萬人次	14.0 萬人次	89.5 萬人次	648.7 萬人次
成長率	3.05%	7.21%	-88.39%	-89.84%	537.79%	624.02%
來臺旅客平均停留夜數	6.46 夜	6.20 夜	8.29 夜	58.55 夜	20.91 夜	7.39 夜
來臺旅客平均每人每日消費	191.70 美元	195.91 美元	—註1	90.54 美元	95.09 美元	—註4
來臺旅客觀光支出	137.05 億美元	144.11 億美元	18.0 億美元	7.45 億美元	17.81 億美元	—註4
觀光目的旅客人次	801 萬人次	897 萬人次	85 萬人次	—註2	—註3	—註4
觀光目的旅客平均每人每日消費	200.32 美元	203.55 美元	—註1	—註2	—註3	—註4
來臺旅客整體滿意度	97%	98%	97%	95%	—註3	—註4
旅客來臺重遊比率	41%	42%	70.92%	81.61%	—註3	—註4

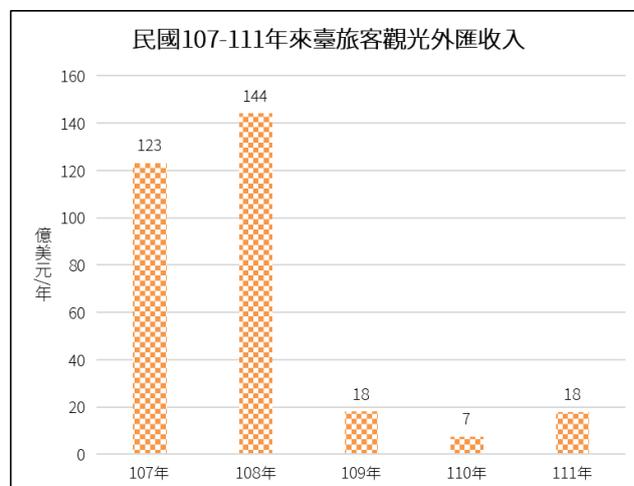
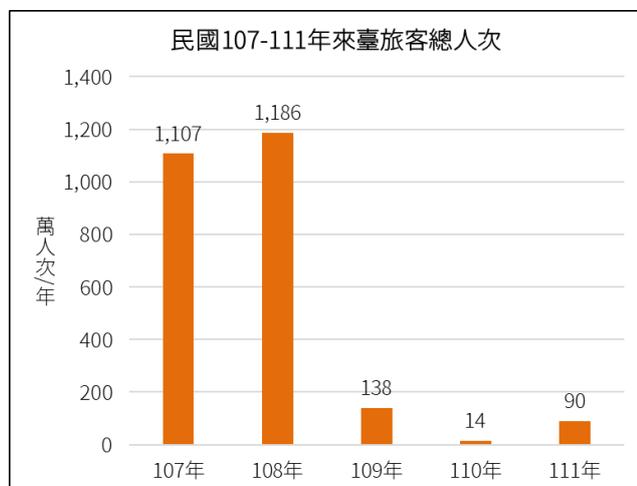
註 1：109 年因第 2 季(4-6 月)配合疫情邊境嚴格管制暫停調查，且第 1 季與第 2-4 季之母體結構呈現斷裂不一致，故無年估算數值。

註 2：110 年受訪旅客主要來臺之目的以「業務」、「探親或訪友」、「求學」、「醫療」及「其他」為主。

註 3：來臺旅客觀光支出推估模型建置研究係依次級和信用卡大數據資料建立來臺旅客觀光支出推估，並無觀光目的旅客人次、觀光目的旅客平均每人每日消費、來臺旅客整體滿意度、旅客來臺重遊比率。

註 4：交通部觀光署觀光統計資料庫 113 年 5 月最新資料，僅有來臺旅客人次、來臺旅客平均停留夜數統計。

資料來源：1.交通部觀光署，107 年度-110 年度來臺旅客消費及動向調查；2.交通部觀光署，111 年來臺旅客觀光支出推估模型建置研究；3.交通部觀光署觀光統計資料庫；4.本案整理。



資料來源：1.交通部觀光署，107 年度-110 年度來臺旅客消費及動向調查；2.交通部觀光署，111 年來臺旅客觀光支出推估模型建置研究；3.本案整理。

圖 3-1-2 民國 107-111 年來臺訪客旅遊人次及觀光外匯收入統計圖

3.綠島遊憩區觀光旅遊市場

綠島被稱作天堂島嶼，主要核心發展聚落主要可分為四方一岬，包含公館人文故事聚落、中寮生態漫遊聚落、南寮海島遊逛商街、溫泉環境教育基地及本案南岬深度探索場域。除本案南岬地區具世界級海底溫泉朝日溫泉，綠島亦有觀音洞、大白沙、過山古道及白色恐怖綠島紀念園區等資源，自然生態及歷史人文價值多元豐富。

依據交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處民國 103 年度至 112 年度綠島地區出入境遊客統計，綠島近十年平均遊客約 340,063 人次（新冠肺炎疫情前：103 年至 109 年平均遊客約 348,866 人次），民國 110 年雖受新冠肺炎疫情衝擊觀光市場影響，當年人次降至 155,379 人次，疫情之後隨著邊境開放、疫情管制鬆綁、政府推出觀光振興方案，遊客人數已逐漸回溫至民國 112 年 304,804 人次，足見綠島遊憩區仍具觀光吸引力，詳如表 3-1-4 所示。

表 3-1-4 綠島民國 103 年至 112 年遊客人次統計表

月/年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
1 月	7,135	8,514	8,818	11,833	5,872	6,944	12,699	6,145	6,147	8,084
2 月	12,127	13,639	17,035	10,212	10,210	15,082	8,075	12,601	11,301	6,701
3 月	14,000	16,637	13,340	11,787	13,213	15,220	9,832	14,964	14,914	14,326
4 月	33,239	35,206	37,540	36,627	42,584	35,499	12,902	34,133	32,961	42,306
5 月	41,909	45,022	43,702	42,393	39,920	38,070	15,369	19,655	17,392	32,199
6 月	52,481	52,947	57,536	38,763	43,395	52,841	38,439	937	33,598	49,283
7 月	68,767	61,511	55,246	59,322	62,794	66,709	77,681	2,272	63,360	47,680
8 月	59,960	47,031	46,219	60,691	51,393	35,395	70,942	8,139	57,003	39,573
9 月	32,166	35,433	20,928	29,736	26,671	36,840	54,351	18,976	40,228	28,197
10 月	22,393	27,594	17,976	27,291	21,745	28,644	38,668	20,513	21,206	22,661
11 月	9,015	11,661	9,481	9,669	11,525	9,990	6,702	9,430	9,491	7,542
12 月	6,274	7,850	9,048	7,298	10,294	6,231	4317	7,614	6,106	6,252
總計	359,466	363,045	336,869	345,622	339,616	347,465	349,977	155,379	313,707	304,804

註：民國 110 年受新冠肺炎疫情管制影響遊客量遞減非屬常態，故平均值之計算已剔除 110 年遊客量。

資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，103 年度-112 年度綠島地區出入境遊客統計表。

4.朝日溫泉觀光旅遊市場

(1) 近十年遊客數

依據交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處民國103年至112年統計，新冠肺炎疫情前（103年至109年）朝日溫泉每年遊客量平均約147,274人，疫情後（111年至112年，110年受新冠肺炎疫情管制影響遊客量遞減且封園，非屬常態故剔除）每年遊客量平均約96,765人，詳如表3-1-5所示。本案後續重新優化服務設施，應有助吸引更多人次造訪朝日溫泉。

表 3-1-5 民國 103 年-112 年朝日溫泉遊客量統計表

月/年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年
1月	2,231	3,373	3,240	5,192	2,081	2,452	4,222	1818	2,457	2,672
2月	4,730	5,254	7,186	4,214	3,237	5,792	2,629	4,519	3,781	1,492
3月	5,228	4,190	4,519	3,471	3,289	6,268	3,172	4,383	1,195	3,404
4月	13,958	15,017	15,367	14,896	17,249	13,781	4,875	14,075	11,460	15,160
5月	19,111	18,388	18,876	17,848	14,509	14,495	5,369	2,879	5,563	10,432
6月	25,364	21,989	23,480	16,227	16,895	21,467	16,085	—	9,669	14,822
7月	38,325	29,674	15,062	28,170	29,429	31,398	35,764	—	22,393	18,063
8月	23,821	23,408	19,993	19,993	24,492	15,498	35,614	—	20,967	14,594
9月	15,791	17,872	8,846	12,785	10,320	16,187	24,518	2,915	13,390	2,579
10月	10,490	12,702	7,429	13,469	8,953	12,178	18,668	6,009	7,700	7,551
11月	3,637	4,950	3,703	3,520	3,694	3,462	1,931	2,440	1,818	1,934
12月	1,536	2,226	2,353	2,086	3,379	1,682	691	747	700	1,183
總計	164,222	159,043	130,054	141,871	137,527	144,660	153,538	39,785	101,093	93,886

註：民國110年6月至8月因疫情封園故不納入計算。

資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，103年度-112年度綠島地區出入境遊客統計表。

(2) 朝日溫泉每月尖峰日遊客數

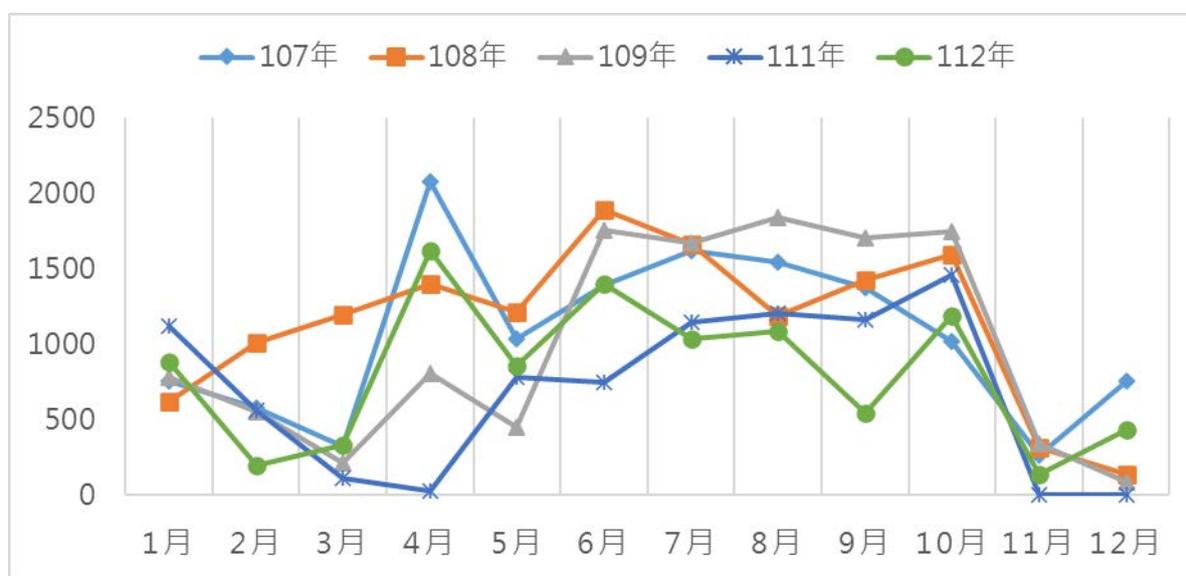
依據交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處民國107年至112年朝日溫泉每月尖峰日遊客量統計，朝日溫泉旺季主要為每年6月至10月間，疫情前（民國107年至108年）旺季平均尖峰日遊客量約1,469人次，疫情後（民國109年至112年）旺季平均尖峰日遊客量約1,246人次，詳如表3-1-6及圖3-1-3所示。

表 3-1-6 民國 107 年-112 年朝日溫泉每月尖峰日遊客量統計表

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
107年	755	579	325	2,078	1,035	1,393	1,616	1,542	1,376	1,019	261	753
108年	620	1,012	1192	1,397	1,214	1,886	1,659	1,186	1,420	1,593	313	139
109年	778	549	214	803	454	1,751	1,671	1,840	1,703	1,743	344	86
110年	401	536	293	1,491	1,685	—	—	—	626	665	284	329
111年	1,119	561	109	30	783	747	1,146	1,204	1,160	1,454	—	—
112年	882	198	332	1,618	853	1,401	1,035	1,087	547	1,184	134	437
107-108年 平均	688	796	759	1,738	1,125	1,640	1,638	1,364	1,398	1,306	287	446
109-112年 平均	795	461	237	986	944	1,300	1,284	1,377	1,009	1,262	254	284
107-112年 平均	759	573	411	1,236	1,004	1,436	1,425	1,372	1,139	1,276	267	349

註：民國 110 年 6 月至 8 月因疫情封園故不納入計算。

資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，103 年度-112 年度綠島地區出入境遊客統計表。



資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，103 年度-112 年度綠島地區出入境遊客統計表。

圖 3-1-3 民國 107 年-112 年朝日溫泉每月尖峰日遊客量統計圖

(二) 需求面

依交通部觀光署之民國 111 年臺灣旅遊狀況調查報告，國人旅遊時主要從事的遊憩活動平均以「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%，詳如表 3-1-7 所示。

本案綠島南岬地區座擁獨特海岬地形及地熱溫泉等資源，包含朝日溫泉、朝日旅遊服務中心、紫坪露營區、大白沙沙灣、帆船鼻及龜灣海域等，具有地熱溫泉、水上活動、星空旅遊及生態環教等觀光資源，符合國人旅遊喜好活動類型之「自然賞景活動」(63.8%)及「其他休閒活動(如泡溫泉等)」(50.5%)等項目，後續本案可藉由硬體設施更新優化，結合行銷策略等軟體串連綠島多元自然生態、歷史人文及商業店家等，發揮開發綜效，吸引觀光旅遊人次來訪消費。

表 3-1-7 國人旅遊主要從事遊憩活動類型

類型	項目	107年	108年	109年	110年	111年	平均
自然賞景活動	<ul style="list-style-type: none"> · 觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等 · 森林步道健行、登山、露營、溯溪 · 觀賞動物、植物 · 觀賞日出、雪景、星象等自然景觀 	66.3	65.7	63.3	59.9	64.0	63.8
文化體驗活動	<ul style="list-style-type: none"> · 觀賞文化古蹟·節慶活動及表演 · 參觀展覽(如博物館等) · 傳統技藝學習(如竹藝、陶藝等) · 原住民文化體驗·宗教活動 · 農村生活體驗·鐵道懷舊 · 參觀有特色的建築物·參觀展覽 · 戲劇景點(電影、偶像劇拍攝場景等) 	30.7	29.6	25.1	21.8	25.7	26.6
運動型活動	<ul style="list-style-type: none"> · 游泳、潛水、衝浪、滑水·水上摩托車 · 泛舟、划船、釣魚 · 飛行傘、球類運動、觀賞球賽 · 攀岩、滑草、騎協力車、單車 · 路跑、馬拉松 	6.0	5.3	5.1	3.9	5.2	5.1
遊樂園活動	<ul style="list-style-type: none"> · 機械遊樂活動(如雲霄飛車、纜車等) · 水上遊樂活動 · 觀賞園區表演節目、遊覽園區特殊主題 	5.1	5.2	4.1	2.6	3.7	4.1
美食活動	<ul style="list-style-type: none"> · 品嚐當地特產、特色美食 · 夜市小吃 · 茗茶、喝咖啡、下午茶 · 健康養生料理體驗 · 美食推廣暨教學活動 	49.8	48.5	42.3	40.9	48.1	45.9
其他休閒活動	<ul style="list-style-type: none"> · 駕車兜風、泡溫泉·逛街、購物 · 茗茶、喝咖啡·觀光果(茶)園參觀 · 乘坐遊艇、渡輪、搭船活動 · 參觀觀光工廠 · 其他如烤肉、唱歌等 	56.4	54.6	46.6	44.6	50.1	50.5

註：主要從事的遊憩活動可複選。

資料來源：1.交通部觀光署，107年度-111年度臺灣旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

二、觀光住宿市場

(一) 供給面

依據交通部觀光署臺灣旅宿網統計資料，截至民國113年3月，臺東縣觀光旅館計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）。

其中，綠島鄉民宿計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），詳如表3-1-8所示。惟綠島旅宿業以民宿為主要經營型態，目前尚未有旅館取得星級評鑑。本案後續若擬打造「國際級溫泉生態渡假園區」，得朝取得三星級以上旅館評鑑標章為目標，以提供遊客優質觀光住宿服務，同時與島上其他旅宿業塑造市場區隔。

表 3-1-8 綠島鄉旅宿(旅館及民宿)一覽表

類別	旅宿名稱	登記證號	地址	房間數
旅館	安德飯店	臺東縣旅館 038 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港路 6-1 號 1-2 樓	5
	旅島飯店	臺東縣旅館 003 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 134 號	22
	海洋之家渡假村	臺東縣旅館 058 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 39 號 1-4 樓	33
	星月屋渡假山莊	臺東縣旅館 110 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 255-1 號 1-2 樓	15
	公館大飯店	臺東縣旅館 061 號	臺東縣綠島鄉公館村 2-10 號 1-3 樓	30
	綠島之星大飯店	臺東縣旅館 085 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口 55 號	38
	樂達統祥大飯店	臺東縣旅館 017 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 6-6 號 1-3 樓	47
	雙發飯店	臺東縣旅館 044 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 146 號 1 樓	10
	悅軒飯店	臺東縣旅館 062 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 19 號 1-2 樓	20
	微笑海洋輕旅店	臺東縣旅館 082 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 102-6 號 1-2 樓	16
	凱薪飯店	臺東縣旅館 032 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 102-12 號	33
	綠堤濱海旅店	臺東縣旅館 142 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 29 號	15
	豪友渡假飯店	臺東縣旅館 092 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 241 號	19
小計				303
民宿	海明威民宿	臺東縣民宿 849 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口 61-30 號	5
	綠島禾風民宿	臺東縣民宿 1891 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 188 號	5
	綠悠島民宿	臺東縣民宿 1960 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 139 號	2
	夏卡爾民宿	臺東縣民宿 208 號	臺東縣綠島鄉公館村溫泉 48 號	5
	晶龍景觀民宿	臺東縣民宿 498 號	臺東縣綠島鄉公館村 1-2 號	2
	海韻民宿	臺東縣民宿 026 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 210 號	5
	巨尊民宿	臺東縣民宿 093 號	臺東縣綠島鄉公館村公館路 64 號	5
	月光城堡民宿	臺東縣民宿 2075 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 15-3 號	5
	築島民宿	臺東縣民宿 1979 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 111 號	5
	宏發民宿	臺東縣民宿 024 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 180-1 號	5
	田的家民宿	臺東縣民宿 108 號	臺東縣綠島鄉公館村公館路 58 號	5
在自己家民宿	臺東縣民宿 1588 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 91 號	4	

類別	旅宿名稱	登記證號	地址	房間數
	綠島翔鹿民宿	臺東縣民宿 1325 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 149 號	2
	炎島民宿	臺東縣民宿 1657 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 18-1 號	5
	好望角渡假民宿	臺東縣民宿 800 號	臺東縣綠島鄉公館村 3 鄰 33 號	5
	藍色海灣民宿	臺東縣民宿 622 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口 28 號	1
	誼璟觀海民宿	臺東縣民宿 1640 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 41-1	5
	綠邑民宿	臺東縣民宿 319 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 5-2 號	3
	Here 民宿	臺東縣民宿 1291 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 78 號	5
	彩虹的家民宿	臺東縣民宿 956 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 161 號	3
	諾亞民宿	臺東縣民宿 723 號	臺東縣綠島鄉公館村 2 鄰柴口路 50-6 號	5
	長泰民宿	臺東縣民宿 013 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口 41-1 號	5
	同心圓民宿	臺東縣民宿 186 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 320 號	4
	House16 民宿	臺東縣民宿 1472 號	臺東縣綠島鄉公館村 5 鄰公館 2 之 16 號	5
	上園民宿	臺東縣民宿 1687 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 17-1 號	2
	初約民宿	臺東縣民宿 1704 號	臺東縣綠島鄉公館村公館 3-3 號	4
	流浪邊境民宿	臺東縣民宿 2036 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 11 號	5
	宓宓花園民宿	臺東縣民宿 806 號	臺東縣綠島鄉公館村 6-1 號	5
	武鴻民宿	臺東縣民宿 059 號	臺東縣綠島鄉公館村公館路 27 號	3
	蛙鳴 52 沙灘民宿	臺東縣民宿 1021 號	臺東縣綠島鄉中寮村 8 鄰 213 號	5
	WOW 大叔民宿	臺東縣民宿 2019 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口 95 號	3
	翔鼎民宿	臺東縣民宿 051 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 99-2 號	4
	泰勒瓦民宿	臺東縣民宿 2004 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 2 號	5
	大鯨魚民宿	臺東縣民宿 1668 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 212-1 號	5
	明月小築	臺東縣民宿 270 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 93 號	4
	藍漾海墅民宿	臺東縣民宿 2040 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 15 號	5
	綠島旅人礁民宿	臺東縣民宿 1465 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 53-1 號	3
	草堂境民宿	臺東縣民宿 1340 號	臺東縣綠島鄉公館村 1 鄰柴口 50 號	4
	快樂潛水	臺東縣民宿 1075 號	臺東縣綠島鄉南寮村 1 鄰南寮 19 號	1
	百盛民宿	臺東縣民宿 679 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 1 號	1
	秀秀的家	臺東縣民宿 116 號	臺東縣綠島鄉公館村公館路 20 號	3
	綠島 209 角落民宿	臺東縣民宿 2003 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 209 號	5
	日光暖暖民宿	臺東縣民宿 1526 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 1-18 號	2
	緩島旅宿民宿	臺東縣民宿 1473 號	臺東縣綠島鄉南寮村 9 鄰南寮 110 之 1 號	3
	好拾光民宿	臺東縣民宿 294 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 54-2 號	4
	綠海城堡民宿	臺東縣民宿 268 號	臺東縣綠島鄉中寮村 52-1 號	5
	鴻運民宿	臺東縣民宿 004 號	臺東縣綠島鄉公館村公館路 29-1 號	5
	放個假旅宿	臺東縣民宿 778 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 205 號	5

類別	旅宿名稱	登記證號	地址	房間數
	至美民宿	臺東縣民宿 1873 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口 47 號	5
	庭歡民宿	臺東縣民宿 1913 號	臺東縣綠島鄉公館村 11 鄰溫泉 40 號	3
	梅蓮民宿	臺東縣民宿 170 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮 52 號	2
	白沙灣民宿	臺東縣民宿 415 號	臺東縣綠島鄉公館村大白沙 32 號	5
	夏樂民宿	臺東縣民宿 1076 號	臺東縣綠島鄉南寮村 1 鄰漁港 26 號	4
	柚柚旅宿	臺東縣民宿 1525 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 1-17 號	2
	幸福月光民宿	臺東縣民宿 021 號	臺東縣綠島鄉公館村溫泉 41 號	5
	綠島微風民宿	臺東縣民宿 305 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口路 58-1 號	5
	熱帶魚民宿	臺東縣民宿 1563 號	臺東縣綠島鄉公館村溫泉 11-5 號	5
	小巷微光民宿	臺東縣民宿 009 號	臺東縣綠島鄉公館村溫泉 12-1 號	5
	望海軒民宿	臺東縣民宿 119 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口路 33 號	5
	新宇民宿	臺東縣民宿 002 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 24 號	5
	夏嶼天民宿	臺東縣民宿 1562 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 102-15 號	5
	過日子民宿	臺東縣民宿 1341 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口 55-1 號	5
	綠島民宿	臺東縣民宿 014 號	臺東縣綠島鄉中寮村 126 號	5
	小巷民宿	臺東縣民宿 236 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 17-1 號	5
	海景民宿	臺東縣民宿 1955 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 16 號	4
	內太空民宿	臺東縣民宿 435 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 10 號	5
	藍海奇緣民宿	臺東縣民宿 101 號	臺東縣綠島鄉公館村溫泉 43 號	5
	明通別館民宿	臺東縣民宿 169 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 17 號	1
	馨滿園民宿	臺東縣民宿 538 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 13-2 號	3
	于艤民宿	臺東縣民宿 373 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 79 號	2
	夏御民宿	臺東縣民宿 472 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 65 號	5
	海島民宿	臺東縣民宿 089 號	臺東縣綠島鄉公館村 4 鄰公館路 61 號	5
	GT 大叔民宿	臺東縣民宿 025 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口 79 號	5
	戀戀火燒島民宿	臺東縣民宿 090 號	臺東縣綠島鄉南寮村漁港 1-80 號	2
	小公館民宿	臺東縣民宿 1614 號	臺東縣綠島鄉公館村公館 65 號	5
	阿利民宿	臺東縣民宿 137 號	臺東縣綠島鄉中寮村中寮路 99-1 號	4
	綠島咖民宿	臺東縣民宿 1454 號	臺東縣綠島鄉公館村溫泉 9-1 號	5
	美人魚民宿	臺東縣民宿 1516 號	臺東縣綠島鄉公館村 7 鄰公館 56 號	4
	山仔腳民宿	臺東縣民宿 033 號	臺東縣綠島鄉中寮村 5 鄰 115-1 號	5
	船長之家民宿	臺東縣民宿 284 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 42 號	5
	TORO 民宿	臺東縣民宿 318 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口 33-2 號	3
	佳欣民宿	臺東縣民宿 368 號	臺東縣綠島鄉南寮村南寮 17 號	3
	春天別墅民宿	臺東縣民宿 003 號	臺東縣綠島鄉公館村公館 31 號	5
	綠島極光輕旅民宿	臺東縣民宿 1641 號	臺東縣綠島鄉公館村柴口 39 號	2
	小計			341
	合計			644

資料來源：1.交通部觀光署旅宿網 113 年 3 月查詢結果；2.本案整理。

(二) 需求面

1. 綠島住宿需求推估

依據交通部觀光署民國 111 年臺灣旅遊狀況調查報告，就旅遊地區來說，相較於到北部、中部及南部地區旅遊者的主要住宿方式以「當日來回沒有在外過夜」的比率最高；本案所在地東部地區旅遊者的主要住宿方式則以「旅館」的比率最高（41.1%），明顯高於全臺投宿旅館之平均比率 14.1%；而至東部地區選擇投宿於「民宿」者約 27.3%，明顯高於全臺投宿民宿之平均比率 7.1%，詳如表 3-1-9 所示。

表 3-1-9 國人至各地區旅遊時的主要住宿方式

旅遊地區 主要住宿方式	北部 地區	中部 地區	南部 地區	東部 地區	離島 地區	整體
當日來回無過夜	79.4	69.9	67.8	23.5	26.1	71.4
旅館	11.3	14.2	16.6	41.0	33.5	14.1
招待所或活動中心	0.2	0.3	0.3	0.5	0.9	0.3
民宿	4.1	6.4	7.6	27.3	31.9	7.1
露營	1.1	2.5	0.6	0.7	—	1.3
親友家	3.9	6.6	6.9	6.6	7.6	5.7
其他	0.1	0.1	0.2	0.3	—	0.1

註：1. 本案所在綠島鄉被歸類為東部地區，離島地區則指澎湖縣、金門縣及連江縣。

2. 「—」代表無該項樣本。

資料來源：交通部觀光署，民國 111 年臺灣旅遊狀況調查報告。

(1) 全年住宿需求

參考上開至東部地區及離島地區旅遊時的主要住宿方式，投宿旅館者約四成、選擇民宿者則約三成，合計旅宿需求約七成。並參考交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，103 年度-112 年度綠島地區出入境遊客統計，綠島遊憩區近十年平均遊客約 340,063 人次（已剔除 110 年受疫情影響遊客量遞減之非常態值）。再依交通部觀光署「民國 111 年臺灣旅遊狀況調查報告」統計，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。隨著國旅觀光熱潮，可預期未來觀光遊憩人數逐步回穩，長期觀光住宿市場應具發展潛力。

$$\text{遊客至綠島旅遊平均需求之客房數} = 340,063 \text{ 旅次} \times 1.68 \text{ 天} \times$$

$70\% \div 2.8 \text{ 人} \div 365 \text{ 天} \div 396 \text{ 間/日}$ 。

(2) 旺季(6月-10月)住宿需求

考量綠島遊客量淡旺季落差明顯，茲分析疫情前(民國 104 年至 108 年) 旺季 (6 月-10 月) 尖峰日及平均日遊客量，詳如表 3-1-10 所示。顯示遊客量最高日多出現於端午連假或雙十連假間，當日最高遊客量可達 6,727 人，預估客房需求約 2,825 間/日。另外，民國 104 年至 108 年旺季 (6 月-10 月) 平均日旅客數約 1,391 人，預估客房需求約 584 間/日。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。

$\text{遊客至綠島旅遊旺季尖峰日需求之客房數} = 6,727 \text{ 旅次} \times 1.68 \text{ 天} \times 70\% \div 2.8 \text{ 人} \div 2,825 \text{ 間/日}$ 。

$\text{遊客至綠島旅遊旺季平均日需求之客房數} = 1,391 \text{ 旅次} \times 1.68 \text{ 天} \times 70\% \div 2.8 \text{ 人} \div 584 \text{ 間/日}$ 。

(3) 淡季(11月-5月)住宿需求

有關綠島疫情前(民國 104 年至 108 年) 淡季 (11 月-5 月) 遊客量詳如表 3-1-11 所示。分析結果顯示平均日遊客量約 629 人，尤其受東北季風氣候限制船班等因素影響，1 月及 12 月遊客量尤為稀少。淡季雖比旺季遊客量明顯減少，惟受惠於元旦、春節、清明等連假效應，部分尖峰日遊客量亦不亞於旺季尖峰日，尤經統計 3 月至 5 月當日最高遊客量更可達 5,340 人，11 月至 2 月當日最高遊客量則可達 2,451 人。

綜上，預估綠島淡季住宿需求，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。

$\text{遊客至綠島旅遊淡季(11 月至 2 月)尖峰日需求之客房數} = 2,451 \text{ 旅次} \times 1.68 \text{ 天} \times 70\% \div 2.8 \text{ 人} \div 1,029 \text{ 間/日}$ 。

$\text{遊客至綠島旅遊淡季(3 月至 5 月)尖峰日需求之客房數} = 5,340$

旅次×1.68天×70%÷2.8人÷2,243間/日。

遊客至綠島旅遊淡季平均日需求之客房數=629旅次×1.68天
×70%÷2.8人÷264間/日。

表 3-1-10 綠島疫情前旺季(6月-10月)尖峰日遊客量及平均日遊客量統計表

年/月	6月		7月		8月		9月		10月	
	最大值	平均值	最大值	平均值	最大值	平均值	最大值	平均值	最大值	平均值
104年	5,112	1,765	4,494	1,984	3,421	1,517	3,521	1,181	4,929	890
105年	6,727	1,918	3,920	1,782	2,779	1,491	2,542	698	2,573	580
106年	2,663	1,292	3,481	1,914	4,002	1,958	3,332	991	4,514	880
107年	3,069	1,447	3,869	2,026	3,563	1,658	4,178	889	2,643	701
108年	5,320	1,761	4,201	2,151	2,903	1,142	3,797	1,228	4,365	924

資料來源：1.交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，104年度-108年度綠島地區出入境遊客統計表；2.本案整理。

表 3-1-11 綠島疫情前淡季(11月-5月)尖峰日遊客量及平均日遊客量統計表

年/月	1月		2月		3月		4月		5月		11月		12月	
	最大值	平均值	最大值	平均值	最大值	平均值	最大值	平均值	最大值	平均值	最大值	平均值	最大值	平均值
104年	1,586	275	1,975	487	1,973	537	3,541	1,174	4,217	1,452	1,172	389	846	253
105年	1,415	284	2,451	608	1,013	430	3,756	1,251	3,378	1,410	952	316	2,225	292
106年	1,850	382	1,729	365	1,012	380	4,220	1,221	5,340	1,367	900	322	1,382	235
107年	305	189	1,480	365	1,166	426	3,938	1,419	3,801	1,288	816	384	1,982	332
108年	332	224	2,016	539	1,428	491	3,633	1,183	2,658	1,228	741	333	381	201

資料來源：1.交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處，104年度-108年度綠島地區出入境遊客統計表；2.本案整理。

2. 臺東縣及綠島鄉旅館住宿發展

(1) 臺東縣及綠島鄉一般旅館住用率

隨著國人旅遊風氣日趨盛行，旅遊市場亦越見蓬勃，旅客對於住宿品質的要求亦逐漸提升。依交通部觀光署統計資料，臺東縣一般旅館近五年平均住用率約為36.63%，綠島鄉一般旅館平均住用率約20.31%，詳如表3-1-12所示。本案未來之營運規劃應以提升住宿品質提高民眾來訪意願。

表 3-1-12 臺東縣及綠島鄉一般旅館住用率統計表

年度	住用率 (%)		
	臺灣地區	臺東縣	綠島鄉
108年	52.08%	45.27%	—
109年	38.43%	40.58%	27.88%

110 年	32.81%	27.06%	11.84%
111 年	41.63%	35.14%	21.20%
112 年	48.86%	35.08%	20.31%
平均	42.76%	36.63%	20.31%

註：「—」代表無該項統計值。

資料來源：1.交通部觀光署，108 年度-112 年度旅館業各縣市營運報表；2.本案整理。

(2) 臺東縣及綠島鄉一般旅館平均房價

依交通部觀光署統計資料，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（112 年約 1,934 元），詳如表 3-1-13 所示。

表 3-1-13 臺東縣及綠島鄉一般旅館平均房價統計表

年度	平均房價（元）		
	臺灣地區	臺東縣	綠島鄉
108 年	2,190	1,825	—
109 年	2,186	2,162	2,183
110 年	2,338	2,289	1,566
111 年	2,479	2,477	1,932
112 年	2,671	2,448	1,934
平均	2,373	2,240	1,904

資料來源：1.交通部觀光署，108 年度-112 年度旅館業各縣市營運報表；2.本案整理。

3. 露營區住宿休憩發展

近年，現代人越來越重視親近大自然，露營也逐漸成為戶外生活旅遊的延伸方式，依中華民國露營協會之統計，全國參與露營人口自民國 100 年約 60 萬人成長至民國 111 年已經超過 300 萬人，另國內最大營地資料庫「露營窩」統計，全國露營區已超過 1,500 多處，一年整體商機上看 50 億元，露營逐漸成為國人重要休閒活動之一。

惟根據交通部觀光署的統計，全臺共有 1,819 家露營場，然而合法設立的僅有 190 間，僅佔 10.4%。本案所在地臺東縣合法露營場計 13 處，其中綠島鄉合法露營場僅有本案紫坪露營區，現階段提供露營木平台（原為有頂營屋）8 座及 RV 營車 10 座，現由執行機關以 ROT 促參方式委由東方之泉股份有限公司營運管理，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。

本案紫坪露營區是鄰近海岸擁有優美的潟湖生態及遼闊草坪景觀，東臨朝日溫泉、西臨大白沙，有著得天獨厚的秀麗景致。未來委外可由民間機構依「露營場管理要點」等規定開發露營使用，有助吸引逐年攀升的露營人口前來遊憩。



紫坪露營帳位(木棧平台)



紫坪 RV 露營車

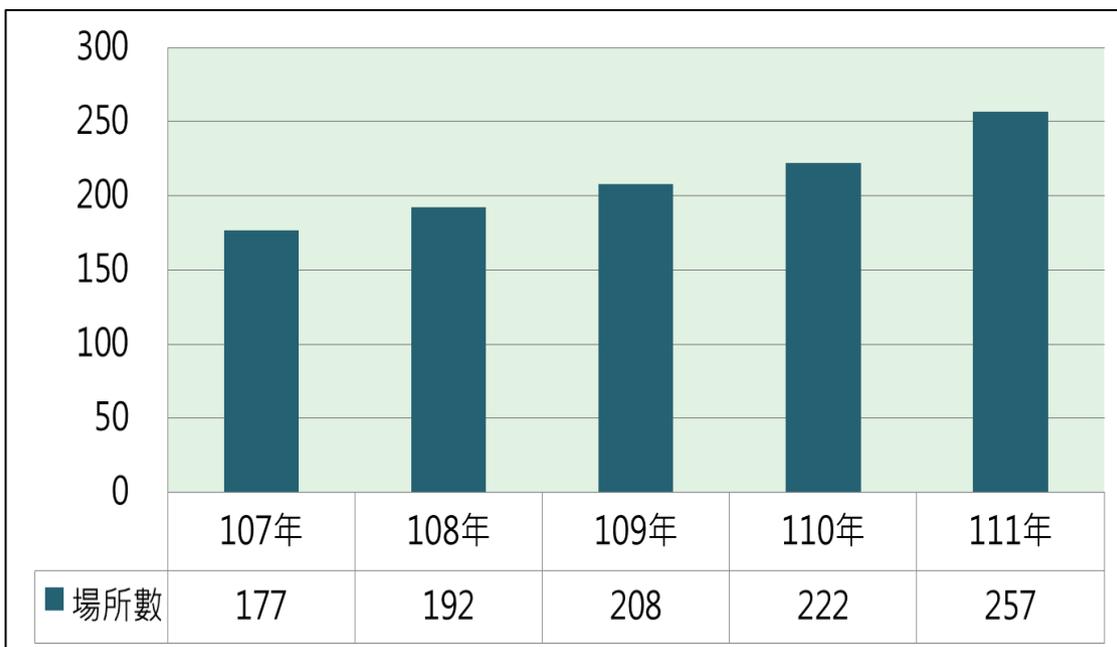
資料來源：本案實地拍攝。

三、環境教育市場

(一) 供給面

依環境部之環境教育認證統計資料顯示，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，詳如圖 3-1-4 所示，有助培養國人的環境素養，包含對於永續發展的瞭解、認識多元的環境保護議題，確保環境教育推動品質。

此外，依據環境部之環境保護人員訓練所查詢，臺東縣環境教育場域共有 7 處，而綠島鄉目前尚未有取得認證之環境教育場域，詳如表 3-1-14 所示。



資料來源：1.環境部，環境教育認證系統官網；2.本案整理。

圖 3-1-4 環境教育場域數量統計圖

表 3-1-14 臺東縣環境教育場域一覽表

編號	環境教育場域名稱	內容
1	知本自然教育中心	<ul style="list-style-type: none"> ■ 課程內容：臺東原生植物生態及原住民文化體驗區、藥用植物園區及步道等，提供認識多樣文化與生態資源。 ■ 授課對象：國小、國高中、大學等學生、一般民眾 ■ 課程費用： 全票 100 元 (假日)、80 元(非假日/團體 20 人以上) 半票 50 元 (軍警、學生；設籍台東縣之民眾) 優待票 10 元 (3-6 歲孩童；65 歲以上長者)
2	永安社區環境教育園區	<ul style="list-style-type: none"> ■ 課程內容：發現玉龍泉、來去鹿野找茶、永安有機農業初體驗等社區環境教育及社區套裝旅遊。 ■ 授課對象：國小生、一般民眾 ■ 課程費用：免費
3	卑南遺址公園	<ul style="list-style-type: none"> ■ 課程內容：穿越時空話卑南、尋找國家寶藏探索卑南文化人的生活、食事變!變!變!、新角度看世界及遺址上的微旅行等課程活動 ■ 授課對象：幼兒園大班、國小、國中、高中、一般民眾 ■ 課程費用：70 元/人
4	國立臺灣史前文化博物館	<ul style="list-style-type: none"> ■ 課程內容：小小考古學家-『海』是很愛你、小小人類學家-你『視』原鄉島等課程活動 ■ 授課對象：國小至成人 ■ 課程費用：免費
5	小野柳自然教室	<ul style="list-style-type: none"> ■ 課程內容：大地的雕塑家、來看環保小尖兵—寄居蟹、夜訪小野柳等課程活動 ■ 授課對象：國小至成人 ■ 課程費用：150 元/人 (早鳥價 100 元/人)
6	米國學校環境教育園區	<ul style="list-style-type: none"> ■ 課程內容：愛稻一生、米食文化等課程活動 ■ 授課對象：國小至成人 ■ 課程費用：400 元/人
7	鸞山森林文化博物館環境教育中心	<ul style="list-style-type: none"> ■ 課程內容：阿凡達的原鄉—森林博物館生態文化拜訪體驗等 ■ 授課對象：未限年齡 ■ 課程費用：國小以上 400 元、幼稚園 200 元未上幼稚園免費

資料來源：1.環境部環境保護人員訓練所；2.本案整理。

(二) 需求面

依據環境教育法第 19 條規定：機關、公營事業機構、高中以下學校等職員及師生，每年需受 4 小時環教課程，依據中華民國環境教育學會統計，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。

四、民眾付費意願調查

(一) 平均每戶家庭收入

依行政院主計總處家庭收支調查報告，民國 107 年至民國 111 年，家庭戶數成長約 32 萬戶，但因家庭結構改變的關係，平均每戶人數呈現逐年減少之情形，而平均每戶收入總額呈現逐年成長，至民國 111 年約為每年 141 萬元，對國內旅遊消費產生助益，詳如表 3-1-15 所示。雖民國 109 年受新冠肺炎疫情影響，我國的工商業受到嚴重衝擊，許多產業停擺，進而影響家庭收支與消費狀況，隨著防疫政策之解封，各旅遊地區產生報復性的觀光人潮，帶來可觀之觀光消費，有望持續觀光熱度，增進整體經濟之發展。

表 3-1-15 家庭收支調查統計表

項目	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
家庭戶數	8,643,140 戶	8,734,546 戶	8,829,466 戶	8,919,896 戶	8,968,428 戶
平均每戶人數	3.05 人	3.02 人	2.92 人	2.89 人	2.83 人
平均每戶成年人數	2.55 人	2.52 人	2.48 人	2.46 人	2.42 人
平均每戶就業人數	1.42 人	1.40 人	1.37 人	1.35 人	1.34 人
平均每戶所得收入者人數	1.77 人	1.78 人	1.76 人	1.79 人	1.78 人
平均每戶收入總額	1,310,447 元	1,335,845 元	1,356,343 元	1,378,390 元	1,406,998 元
平均每戶可支配所得	1,036,304 元	1,059,731 元	1,079,648 元	1,090,554 元	1,108,569 元

資料來源：1.行政院主計總處，107 年度-111 年度家庭收支調查報告；2.本案整理。

(二) 旅遊消費支出

依交通部觀光署之國人國內旅遊狀況調查報告，在國人國內旅遊支出方面，主要可分為交通、住宿、餐飲、娛樂及購物等項目，詳如表 3-1-16 所示，在近年支出比例上，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。

表 3-1-16 國內旅遊平均每人每次各項費用支出綜整表

單位：元

年度	交通		住宿		餐飲		娛樂		購物		其他	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例
107 年	560	25%	394	18%	585	27%	132	6%	445	20%	87	4%
108 年	567	24%	439	19%	611	26%	129	6%	496	21%	78	3%
109 年	538	22%	497	20%	614	25%	116	5%	600	25%	68	3%
110 年	464	23%	406	20%	566	28%	96	5%	458	22%	71	3%
111 年	494	21%	489	21%	642	28%	121	5%	487	21%	83	4%
平均	525	23%	445	20%	604	27%	119	5%	497	22%	77	3%

註：其他費用包括香油錢、紅包、小費等。

資料來源：1.交通部觀光署，107 年度-111 年度國人國內旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

第二節 市場供需預測分析

一、設施需求量推估

(一) 綠島遊憩區遊客人數

綠島被稱作天堂島嶼，主要核心發展聚落主要可分為四方一岬，包含公館人文故事聚落、中寮生態漫遊聚落、南寮海島遊逛商街、溫泉環境教育基地及本案南岬深度探索場域。除本案南岬地區具世界級海底溫泉朝日溫泉，綠島亦有觀音洞、大白沙、過山古道及白色恐怖綠島紀念園區等資源，自然生態及歷史人文價值多元豐富。

依據交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處民國 103 年度至 112 年度綠島地區出入境遊客統計，綠島近十年平均遊客約 340,063 人次（新冠肺炎疫情前：103 年至 109 年平均遊客約 348,866 人次），民國 110 年雖受新冠肺炎疫情衝擊觀光市場影響，當年人次降至 155,379 人次，疫情之後隨著邊境開放、疫情管制鬆綁、政府推出觀光振興方案，遊客人數已逐漸回溫至民國 112 年 304,804 人次，足見綠島遊憩區仍具觀光吸引力。

(二) 本案預期遊客人數

考量綠島全島總面積僅約 16 平方公里，綠島陸上交通系統環島公路總長約 20 公里，以機車環島一圈僅約 1 小時，且本案南岬地區距離島上唯一聯外港口南寮漁港僅約 5 公里（車程約 10 分鐘）。依據交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處民國 103 年至 112 年統計，朝日溫泉平均每年遊客量於新冠肺炎疫情前（103 年至 109 年）約近 15 萬人（約佔疫情前綠島平均總遊客量 42%），疫情後（111 年至 112 年）約近 10 萬人，未來透過東管處持續推廣行銷綠島觀光，預期遊客量將逐漸回升恢復到疫情前的水準以上，並藉由本案開發優質硬體設施及服務品質提升，應可吸引更多遊客前來，預期契約期間本案來訪遊客將有所成長，初步設定平均每年遊客量約 16 萬人（約佔疫情前綠島平均總遊客量 45%）。

另外，本案具明顯旺季（6 月至 10 月）及淡季之分，各月尖峰來客數落差較大（詳如表 3-1-6 所示），建議未來民間機構可透過強化行銷策略，或是朝向多角化經營擴增營運項目，以紓解淡季營收狀況較平淡之情形。

二、設施規模評估

本案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，有關各個標的允建量體規模詳如表 3-2-1 所示。

為促進本案土地高度利用價值及多元開發效益，執行機關擬變更都市計畫，調整土管規定。變更內容詳如表 3-2-1 所示，惟本案後續開發應以當時發布實施之綠島風景特定區計畫內容為準。

表 3-2-1 本案基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）
	廣場(兼停車場)用地	無規定	無規定
朝日溫泉	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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 建蔽率不得大於 <u>0.5%</u>。 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 <u>4</u> 公尺。 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。 5. 應整體開發。 6. 應自行預留停車場用地。 	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 建蔽率不得大於 <u>3%</u>。 3. 建築物之簷高除救生、眺望設施外，不得超過 <u>2 層樓</u>或 <u>10.5</u> 公尺。 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。 5. <u>本區應整體規劃設計，並另擬整體開發計畫送經都市設計審議通過後，始得發照建築。其都市設計審議原則如下：</u> <ol style="list-style-type: none"> (1) <u>應至少留設基地面積 50%作公共使用之綠地、公園、廣場、道路或停車場。</u> (2) <u>停車空間設計原則：每 150 平方公尺樓地板面積設置 1 汽車位及 1 機車位，餘數不滿 150 平方公尺者，以 1 汽車位及 1 機車位計，且汽、機車位應以平面停車設計。</u> 6. 應自行預留停車場用地。

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）
	量體規範	<ul style="list-style-type: none"> ■ 允建建築面積：351.8 平方公尺。 （基地面積 70,374.18 平方公尺×建蔽率 0.5%=351.8 平方公尺） ■ 樓層高度：不得超過一層樓或 4 公尺。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 允建建築面積：2,111.22 平方公尺。 （基地面積 70,374.18 平方公尺×建蔽率 3%=2,111.22 平方公尺） ■ 樓層高度：不得超過兩層樓或 10.5 公尺。
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> <ol style="list-style-type: none"> 1.建蔽率不得大於 30%。 2.建築物高度不得超過 10.5 公尺。 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>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> <ol style="list-style-type: none"> 1.建蔽率不得大於 30%。 2.建築物高度不得超過 10.5 公尺。 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>住宿、餐飲</u>、衛生醫療及治安等旅遊服務相關設施及其他經縣政府目的事業主管機關審查核准之設施。其中供住宿設施使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積 50%。 4.<u>本區應整體規劃設計，並另擬整體開發計畫送經都市設計審議通過後，始得發照建築。其都市設計審議原則如下：</u> <ol style="list-style-type: none"> (1)<u>應至少留設基地面積 50%作公共使用之綠地、公園、廣場、道路或停車場。</u> (2)<u>停車空間設計原則：每 150 平方公尺樓地板面積設置 1 汽車位及 1 機車位，餘數不滿 150 平方公尺者，以 1 汽車位及 1 機車位計，且汽、機車位應以平面停車設計。</u>
	量體規範	<ul style="list-style-type: none"> ■ 允建建築面積：2,701.28 平方公尺。 （基地面積 9,004.28 平方公尺×建蔽率 30%=2,701.28 平方公尺） ■ 樓層高度：不得超過 10.5 公尺。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 允建建築面積：2,701.28 平方公尺。 （基地面積 9,004.28 平方公尺×建蔽率 30%=2,701.28 平方公尺） ■ 樓層高度：不得超過 10.5 公尺。
紫坪 露營 區	露營區 註	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 1 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。

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.應整體開發。	<p>4.本區應整體規劃設計，並另擬整體開發計畫送經都市設計審議通過後，始得發照建築。其都市設計審議原則如下：</p> <p>(1)應至少留設基地面積 50%作公共使用之綠地、公園、廣場、道路或停車場。</p> <p>(2)停車空間設計原則：每 150 平方公尺樓地板面積設置 1 汽車位及 1 機車位，餘數不滿 150 平方公尺者，以 1 汽車位及 1 機車位計，且汽、機車位應以平面停車設計。</p> <p>(3)區內通路系統應儘量依現有步道劃設，減少對地形地貌破壞。</p> <p>(4)應留設連接環島公路之通路供私有土地通行。</p> <p>(5)區內景觀植栽應以原生種為主。</p>
	量體規範	<p>■ 允建建築面積：2,572 平方公尺。 （基地面積 51,440.04 平方公尺×建蔽率 5%=2,572 平方公尺）</p> <p>■ 樓層高度：不得超過一層樓或 4 公尺。</p>	<p>■ 允建建築面積：2,572 平方公尺。 （基地面積 51,440.04 平方公尺×建蔽率 10%=5,144 平方公尺）</p> <p>■ 樓層高度：不得超過一層樓或 4 公尺。</p>

註：表內面積應以實際點交及土地登記謄本資料為準。

資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處。

第三節 市場競爭力分析

一、周圍競爭者分析

依據政策需求，期以綠島南岬地區豐富自然生態資源為利基，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」。

如以渡假村角度盤點主要競爭者，綠島目前除了本案紫坪露營區提供露營服務外，目前尚未有其他合法露營場。而島上旅宿則以民宿（84 家，提供 341 間客房）為主要經營型態，旅館集中南寮村及中寮村一帶，較具有經營規模之合法旅館有樂達統祥大飯店（47 間客房）及綠島之星大飯店（38 間客房），惟屋齡均已逾 20 年，且尚未取得星級評鑑，其分析綜整詳如表 3-3-1 所示。

表 3-3-1 本案觀光遊憩競爭對手綜整表

名稱	樂達統祥大飯店	綠島之星大飯店
照片		
地址	臺東縣綠島鄉中寮村 6-6 號 1-3 樓	臺東縣綠島鄉公館村柴口 55 號
營運年份	25 年（民國 88 年開始營運）	23 年（民國 90 年開始營運）
房間數	47 間	38 間
房間規格	雙人房/四人房/六人房	雙人房/三人房/四人房/六人房
住宿價格	2,600~6,000 元	3,400~5,900 元
附設營運內容	<ul style="list-style-type: none"> · 停車場 · 品茗區 · 烤肉場地 · 卡拉 OK · 套裝行程 · 旅遊諮詢等 	<ul style="list-style-type: none"> · 停車場 · 卡拉 OK · 票券代訂 · 特色餐飲 · 旅遊諮詢 · 浮潛、導覽解說等

二、STP 市場定位

STP 理論基礎在於選擇確定目標消費者，也可稱市場定位理論，STP 分析大約可分為三個步驟，即首先進行市場區隔（Market Segmentation），再者選擇個案所希望滿足的目標市場（Market Targeting），最後依據目標市場而規劃出最適合的產品定位（Product Positioning）。本案以 STP 分析架構進行本案之市場區隔，選擇適當的目標市場，同時依據目標市場特性，確定本案設施規劃方向與定位。

（一）市場區隔（Segment）

1. 政策目標

以促參 BOT 方式，重建優化綠島南岬地區服務設施，導入新思維與開發旅遊商品，整合朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區等標的，朝地熱溫泉、星空旅遊及環境教育等機能發展，健全綠島南岬地區觀光服務品質。

2. 市場目標

考量綠島旅宿目前以民宿為主，較缺乏複合式觀光遊憩設施，未來本案得就自身基地具地熱溫泉及觀星基地之優勢，發展優質多元觀光休憩體驗服務，亦可串聯綠島四方一岬豐富觀光資源，如推出聯合行銷活動或優惠套票等，發揮整體開發綜效。

（二）目標客群（Target）

囿於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。

（三）產品定位（Position）

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」。

第四章 技術可行性分析

表 4-1-1 技術可行性分析項目表

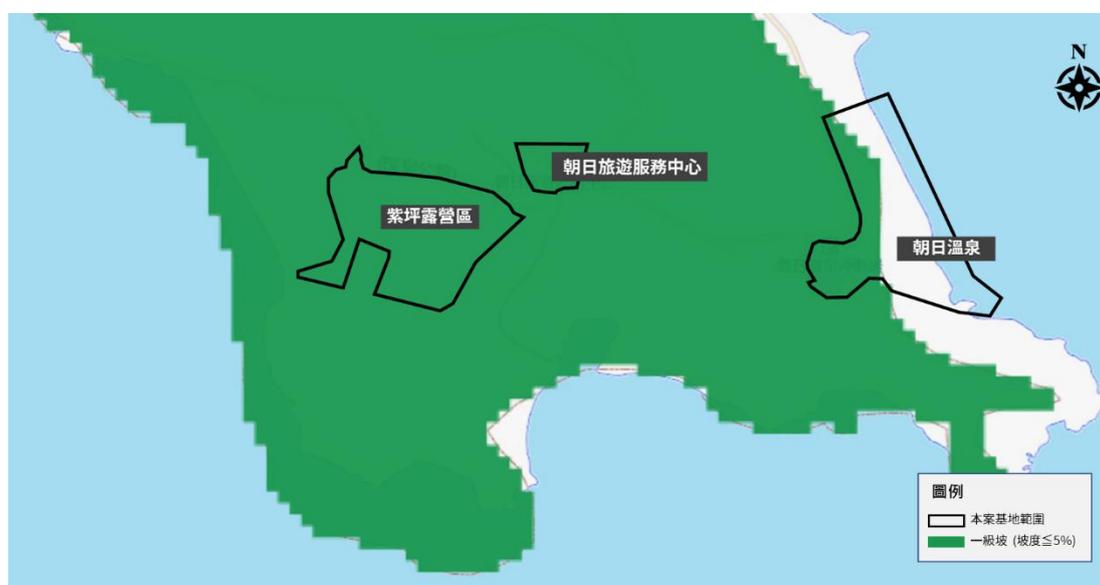
分析層面	分析重點項目
工程技術可行性	1.基礎資料調查分析
	2.初步工程規劃
	3.工程經費估算
	4.施工時程規劃

第一節 基礎資料調查分析

本節就本基地之地形地勢、地質土壤、活動斷層、氣候條件及水文環境、地上物設施現況等，依據內政部國土測繪中心系統、經濟部地質調查及礦業管理中心等機關研究統計資料進行簡述。

一、地形地勢

本案基地位於臺東縣綠島鄉南岬地區，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山坡地環境資料查詢系統，本案基地皆位屬山坡地範圍，依據國土測繪圖資資料庫，皆屬一級坡，詳如圖 4-1-1 所示。



資料來源：1.國土測繪圖資資料庫；2.本案整理。

圖 4-1-1 本案地形地勢示意圖

二、地質土壤

依經濟部地質調查及礦業管理中心資料顯示，本基地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），詳如圖 4-1-2 所示。另本案基地非屬地質敏感區。



資料來源：1.經濟部地質調查及礦業管理中心；2.本案整理。

圖 4-1-2 本案地質土壤組成示意圖

三、活動斷層

依經濟部地質調查及礦業管理中心臺灣活動斷層網顯示，臺東縣綠島鄉無任何活動斷層分布。

四、氣候條件

由於查詢交通部中央氣象署綠島鄉氣候資料屬即時數值(無長期統計資料可供查閱)，爰依據臺東縣綠島鄉地區災害防救計畫(110 年 7 月)資料所述，綠島鄉屬亞熱帶季風氣候，10 月至翌年 3 月東北季風強烈，全年強風天多達 160 餘天，綠島多雨，年雨量約 2,500 公釐，年平均溫度約 23.5 度，平均最高溫約 29 度，平均最低溫約 20 度。

五、水文環境

依據經濟部水利署水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統顯示，本案基地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、飲用水水源水質保護區及取用水口一定距離範圍等，綠島鄉有涉及水庫水文區域僅酬勤水庫一處(水庫集水區、飲用水水源水質保護區範圍)，詳如圖 4-1-3 所示。

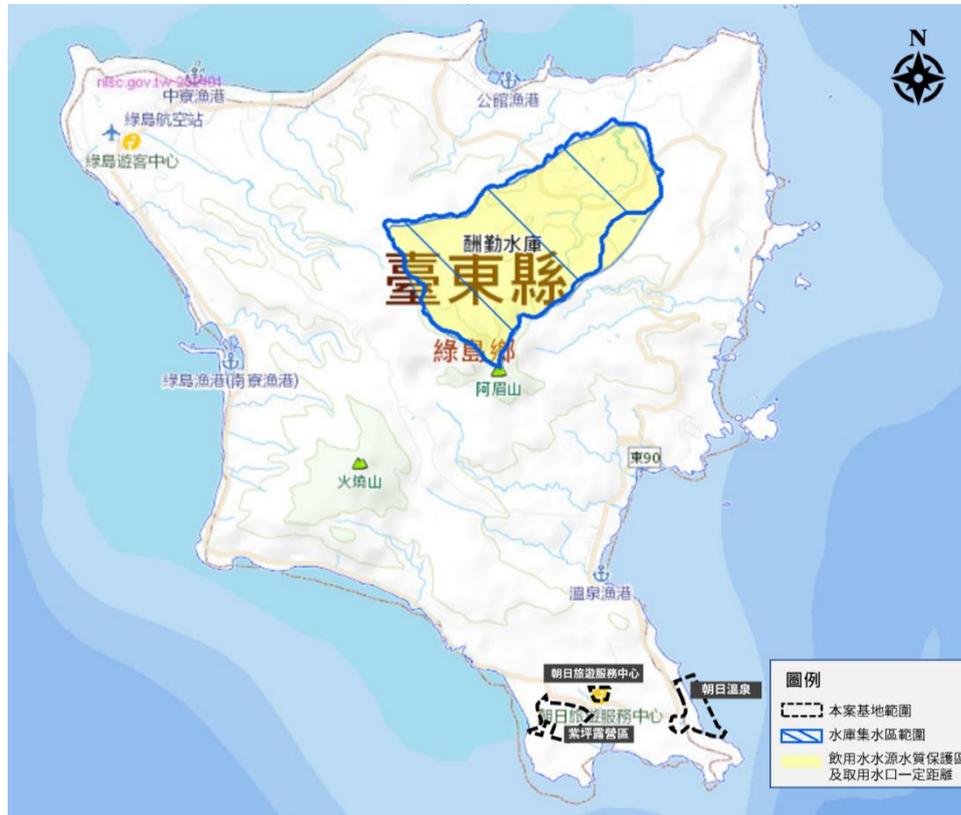


圖 4-1-3 綠島鄉相關水文範圍分布圖

六、基地地上物設施概況

本基地朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區之地上物概況、建物使用執照核准年度等內容詳如第一章所示，惟依據執行機關政策需求，擬以朝日溫泉 BOT+朝日旅遊服務中心 ROT+紫坪露營區 BOT 方式引入民間創意及營運能力，拆除朝日溫泉及紫坪露營區既有地上物新闢嶄新多元的服務設施，以及整修/增建朝日旅遊服務中心，打造國際級旅遊景點，提升當地整體觀光遊憩服務品質。

第二節 初步工程規劃

依據執行機關政策需求，擬以朝日溫泉 BOT+朝日旅遊服務中心 ROT+紫坪露營區 BOT 方式引入民間創意及營運能力，打造國際級旅遊景點，提升當地整體觀光遊憩服務品質。以下就本案土地使用管制規定、相關工程規劃構想等內容進行說明。

一、土地使用管制規定

本案基地位屬綠島風景特定區計畫範圍，未來開發應依「變更綠島風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）書」相關規定辦理（未來應依當時發布實施之都市計畫土管規定辦理），以下就本案未來用地開發相關所涉之土地使用管制規定作重點說明。

使用分區包含朝日溫泉「廣場(兼停車場)用地、海底溫泉區」、朝日旅遊服務中心（旅遊服務區）及紫坪露營區（露營區），其土地使用分區管制規定詳如表 4-2-1 所示。

表 4-2-1 本案基地土地使用分區管制規定一覽表

標的	使用分區	土管要點	土管初步檢核
朝日溫泉	廣場(兼停車場)用地	無規定	○ 現行使用應符規定 現作停車等使用，應符規定
	海底溫泉區	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： <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 建蔽率不得大於 0.5%。 3. 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。 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。 5. 應整體開發。 6. 應自行預留停車場用地。 	△ 未符建蔽率規定 <ol style="list-style-type: none"> 1. 現作海底溫泉及其附屬設施使用，應符規定 2. 惟經初步檢討既有建物實設建蔽率約 1.24% > 法定建蔽率 0.5%
朝日旅遊服務中心	旅遊服務區	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： <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得大於 30%。 2. 建築物高度不得超過 10.5 公尺。 3. 本區內得興建遊客中心、遊憩區管理機 	△ 未符建管規定 <ol style="list-style-type: none"> 1. 現作遊客中心、旅館及其附屬設施使用，應符規定 2. 惟現有建築使用執照用途

		關(構)、展覽館、教育訓練、衛生醫療及治安等相關設施。	為 H1 宿舍，後續如開發作旅館使用，應依建築法規辦理使用執照用途為 B4，並取得旅館登記證方適法
紫坪 露營區	露營區	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 5%。 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。	○ 現行使用應符規定 1.現作露營及其附屬設施使用，應符規定 2.未來應依露營場管理要點規定申請露營場登記

為促進本案土地高度利用價值及多元開發效益，執行機關擬辦理變更都市計畫，調整土管規定。變更內容依據執行機關「綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」上位計畫及政策需求初劃詳如第三章表 3-2-1 所示，惟本案後續開發應以當時發布實施之綠島風景特定區計畫內容為準：

二、工程規劃構想

(一) 開發空間規劃

本案基地開發方案空間配置詳如表 4-2-2 及表 4-2-3 所示，詳細空間機能說明詳參第三章第五節所述。惟未來實際開發內容應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

表 4-2-2 方案 1 (土管變更前) 本案基地實質空間規劃一覽表

標的	樓層	規劃內容	樓地板面積 (平方公尺)
朝日溫泉 (BOT) 世界級 海底景觀溫泉	屋突	· 瞭望台等	40
	1 層	· 服務台 (售票台)、辦公室 · 更衣室、浴廁等	350
	戶外	· 觀景步道、戶外泡湯池、煮蛋池 · 停車場等	—
	小計		390
朝日旅遊服務 中心 (BOT) 星空旅遊推廣基地	2 層	· 一般客房 (40 間) 等	2,700
	1 層	· 旅遊諮詢台、物產推廣區 · 餐廳、多功能活動空間 · 豪華客房 (10 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	400

標的	樓層	規劃內容	樓地板面積 (平方公尺)
(BOT) 南岬深度探索基地		· 賣店 (兼露營設備租借站)等 · 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：實際開發規劃內容應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

表 4-2-3 方案 2 (土管變更後) 本案基地實質空間規劃一覽表

標的	樓層	規劃內容	樓地板面積 (平方公尺)	
朝日溫泉 (BOT) 世界級 海底景觀溫泉	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 (ROT) 星空旅遊推廣基地	A 棟	屋突	-	17.78
		2 層	· 豪華客房 (6 間)、精緻客房 (4 間) 等	900
			· 多功能會議、教室活動空間等	750
	1 層	· 旅遊諮詢台、賣店等	1,650	
	B 棟	1 層	· 多功能會議等	182.22
	C 棟	2 層	· 精緻客房 (10 間) 等	850
		1 層	· 精緻客房 (10 間) 等	850
	戶外	· 觀星廣場、停車場等	—	
小計		5,200		
紫坪露營區 (BOT) 南岬深度探索基地	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：實際開發規劃內容應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

(二) 本案基地開發設計原則

1. 綠島在地氣候建築設計

本案基地臨海且無四周無高地屏障遮蔽，由於綠島多風且氣候潮濕，夏秋之際 (每年 7 月~10 月) 易受颱風侵襲以及東北季風時期 (每年 10 月~3 月) 強風；以及臨海所帶來的鹽害及潮濕，容易造成建築物損毀及加速建物腐蝕或劣化，爰依據公聽會上在地專

家中央研究院(生物多樣性研究中心)鄭明修執行長所述，建議本案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，須能抗強風(防颱)、防潮濕等。

針對本案建築物結構設計民間機構應依據建築技術規則建築構造編耐風設計相關規定辦理，建材選擇上也考量使用防潮建材，以呼應綠島的氣候環境條件，後續可列為招商文件甄審項目之一。以下綜整「建築技術規則建築構造編：耐風設計」相關規定及參考日本沖繩竹富島(相似地理環境條件)案例回饋，拋磚引玉提出相關規劃建議供參，詳如表 4-2-4 及 4-2-5 所示，惟未來實際開發內容應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

表 4-2-4 「建築技術規則建築構造編：耐風設計」規範一覽表

法規名稱	法條	說明
建築技術 規則建築 構造編	第 32 條	封閉式、部分封閉式及開放式建築物結構或地上獨立結構物，與其局部構材、外部被覆物設計風力之計算及耐風設計，依本節規定辦理。
	第 33 條	封閉式、部分封閉式及開放式建築物結構或地上獨立結構物主要風力抵抗系統所應承受之設計風力，依下列規定： 一、設計風力計算式：應考慮建築物不同高度之風速壓及陣風反應因子，其計算式及風壓係數或風力係數依規範規定。 二、風速之垂直分布：各種地況下，風速隨距地面高度增加而遞增之垂直分布法則依規範規定。 三、基本設計風速： （一）任一地點之基本設計風速，係假設該地點之地況為平坦開闊之地面，離地面十公尺高，相對於五十年回歸期之十分鐘平均風速。 （二）臺灣地區各地之基本設計風速，依規範規定。 四、用途係數：一般建築物之設計風速，其回歸期為五十年，其他各類建築物應依其重要性，對應合宜之回歸期，訂定用途係數。用途係數依規範規定。 五、風速壓：各種不同用途係數之建築物在不同地況下，不同高度之風速壓計算式，依規範規定。 六、地形對風速壓之影響：對獨立山丘、山脊或懸崖等特殊地形，風速壓應予修正，其修正方式依規範規定。 七、陣風反應因子： （一）陣風反應因子係考慮風速具有隨時間變動之特性，及其對建築物之影響。此因子將順風向造成之動態風壓轉換成等值風壓處理。 （二）不同高度之陣風反應因子與地況關係，其計算式依規範規定。 （三）對風較敏感之柔性建築物，其陣風反應因子應考慮建築物之動力特性，其計算式依規範規定。

法規名稱	法條	說明
		<p>八、風壓係數及風力係數：封閉式、部分封閉式及開放式建築物或地上獨立結構物所使用之風壓係數及風力係數，依規範規定。</p> <p>九、橫風向之風力：建築物應檢核避免在設計風速內，發生渦散頻率與建築物自然頻率接近而產生之共振及空氣動力不穩定現象。於不產生共振及空氣動力不穩定現象情況下，橫風向之風力應依規範規定計算。</p> <p>十、作用在建築物上之扭矩：作用在建築物上之扭矩應依規範規定計算。</p> <p>十一、設計風力之組合：建築物同時受到順風向、橫風向及扭矩之作用，設計時風力之組合依規範規定。</p>
	<p>第 34 條</p>	<p>局部構材與外部被覆物之設計風壓及風力依下列規定：</p> <p>一、封閉式及部分封閉式建築物或地上獨立結構物中局部構材及外部被覆物之設計風壓應考慮外風壓及內風壓；有關設計風壓之計算式及外風壓係數、內風壓係數依規範規定。</p> <p>二、開放式建築物或地上獨立結構物中局部構材及外部被覆物之設計風力計算式以及風力係數，依規範規定。</p> <p>風昇力假定作用於全屋頂面積。</p>
	<p>第 35 條</p>	<p>建築物最高居室樓層側向加速度之控制依下列規定：</p> <p>一、建築物最高居室樓層容許尖峰加速度值：為控制風力作用下建築物引起之振動，最高居室樓層側向加速度應予以限制，其容許尖峰加速度值依規範規定。</p> <p>二、最高居室樓層側向加速度之計算：最高居室樓層振動尖峰加速度值，應考量順風向振動、橫風向振動及扭轉振動所產生者；順風向振動、橫風向振動及扭轉振動引起最高居室樓層總振動尖峰加速度之計算方法，依規範規定。</p> <p>三、降低建築物最高居室樓層側向加速度裝置之使用：提出詳細設計資料，並證明建築物最高居室樓層總振動尖峰加速度值在容許值以內者，得採用降低建築物側向加速度之裝置。</p> <p>四、評估建築物側向尖峰加速度值，依規範規定，使用較短之回歸期計算。</p>
	<p>第 38 條</p>	<p>基本設計風速得依風速統計資料，考慮不同風向產生之效應。其分析結果，應檢附申請書及統計分析報告書，向中央主管建築機關申請認可後，始得運用於建築物耐風設計。</p> <p>前項統計分析報告書，應包括風速統計紀錄、風向統計分析方法及不同風向五十年回歸期之基本設計風速分析結果等事項。</p> <p>中央主管建築機關為辦理第一項基本設計風速之方向性分析結果認可，得邀集相關專家學者組成認可小組審查。</p>
	<p>第 39-1 條</p>	<p>建築物施工期間應提供足夠之臨時性支撐，以抵抗作用於結構構材或組件之風力。施工期間搭建之臨時結構物並應考慮適當之風力，其設計風速得依規範規定採用較短之回歸期。</p>
	<p>第 40 條</p>	<p>建築物之耐風設計，依規範無法提供所需設計資料者，得進行風洞試驗。</p>

法規名稱	法條	說明
		<p>進行風洞試驗者，其設計風力、設計風壓及舒適性評估得以風洞試驗結果設計之。</p> <p>風洞試驗之主要項目、應遵守之模擬要求及設計時風洞試驗報告之引用，應依規範規定。</p>

表 4-2-5 日本沖繩竹富島耐風設計手法綜整表

項目	說明
<p>1.石圍牆擋風設計</p> <p>2.斜屋頂分流設計</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 沿襲傳統的建築手法： 利用在地石材(琉球石灰岩)於家家戶戶外築矮石牆，高度設計是配合屋頂的斜度和石牆與房子的距離，讓微風可以透入，又可把強風分流到屋頂不會掀掉的高度。 ■ 特點： <ol style="list-style-type: none"> 1. 穩固：可承受每秒 70 公尺（17 級強風以上）的強風吹襲。 2. 使用當地建材。 3. 保有風的對流。
	

2.節能減碳通用設計

參考行政院公共工程委員會公共工程節能減碳檢核注意事項及一般實務所擬定：

- (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，展現本案用地特色意象。

- (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) 建築工法妥善考量耐久性、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)。

(三) 開發檢討

依執行機關政策本案現有地上物未來將由民間機構全部拆除後重建，爰無既有建物建蔽/容積檢討之問題。初步規劃新建建物標的分別坐落土地使用分區為海底溫泉區（朝日溫泉）、旅遊服務區（朝日旅遊服務中心）、露營區（紫坪露營區），其中海底溫泉區土地面積約 70,374.18 平方公尺，建蔽率 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），可建建築面積約 2,111.22 平方公尺；旅遊服務區土地面積約 9004.28 平方公尺，建蔽率 30%（建築物高度不得超過 10.5 公尺），可建建築面積約 2,701.28 平方公尺；露營區土地面積約 51,440.04 平方公尺，建蔽率 10%（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），可建建築面積約 5,144 平方公尺。以下依據本案現行都市計畫土管規定及預計變更後土管規定，就本案初擬開發方案之建蔽率、樓層(高)等規範進行檢討，詳如表 4-2-6 所示。

表 4-2-6 本案開發方案建蔽率、樓層(高)檢討一覽表

標的	使用分區	方案 1(土管變更前)	方案 2(土管變更後)
朝日溫泉	廣場(兼停車場)用地	無規定	無規定
	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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 建蔽率不得大於 0.5%。 3. 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。 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。 5. 應整體開發。 6. 應自行預留停車場用地。 	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 建蔽率不得大於 3%。 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。 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。 5. 本區應整體規劃設計，並另擬整體開發計畫送經都市設計審議通過後，始得發照建築。其都市設計審議原則如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 應至少留設基地面積 50% 作公共使用之綠地、公園、廣場、道路或停車場。 (2) 停車空間設計原則：每 150 平方公尺樓地板面積設置 1 汽車位及 1 機車位，餘數不滿 150 平方公尺者，以 1 汽車位及 1 機車位計，且汽、機車位應以平面停車設計。 6. 應自行預留停車場用地。
	建蔽率	<p>■ 實設 0.49% < 法定 0.5%... ok</p> <p>說明：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 本案法定建蔽率 0.5% (可建建築面積 351.8 平方公尺 = 基地面積 70,374.18 平方公尺 × 0.5%) · 本案實設建蔽率 0.49% (建築面積 350 平方公尺 = 基地面積 70,374.18 平方公尺 × 0.49%) 	<p>■ 實設 2.1% < 法定 3%... ok</p> <p>說明：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 本案法定建蔽率 3% (可建建築面積 2,111.22 平方公尺 = 基地面積 70,374.18 平方公尺 × 3%) · 本案實設建蔽率 2.1% (建築面積 1,500 平方公尺 = 基地面積 70,374.18 平方公尺 × 2.1%)
	樓層	■ 1 層樓 ≤ 1 層樓... ok	■ 2 層樓 ≤ 2 層樓... ok
	樓高	■ 3.5 公尺 < 4 公尺... ok	■ 7 公尺 < 10.5 公尺... ok
朝日旅遊服務	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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得大於 30%。 2. 建築物高度 不得超過 10.5 公尺。 	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率不得大於 30%。 2. 建築物高度不得超過 10.5 公尺。

標的	使用分區	方案 1(土管變更前)	方案 2(土管變更後)
中心		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。	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>住宿、餐飲</u> 、衛生醫療及治安等旅遊服務相關設施及其他經縣政府目的事業主管機關審查核准之設施。其中供住宿設施使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積 50%。 4.本區應整體規劃設計，並另擬整體開發計畫送經都市設計審議通過後，始得發照建築。其都市設計審議原則如下： (1)應至少留設基地面積 50%作公共使用之綠地、公園、廣場、道路或停車場。 (2)停車空間設計原則：每 150 平方公尺樓地板面積設置 1 汽車位及 1 機車位，餘數不滿 150 平方公尺者，以 1 汽車位及 1 機車位計，且汽、機車位應以平面停車設計。
	建蔽率	■ 實設 29.9% < 法定 30%... ok 說明： · 本案法定建蔽率 30% (可建建築面積 2,701.28 平方公尺 = 基地面積 9,004.28 平方公尺 × 30%) · 本案實設建蔽率 29.9% (建築面積 2700 平方公尺 = 基地面積 9,004.28 平方公尺 × 29.9%)	■ 實設 29.9% < 法定 30%... ok 說明： · 本案法定建蔽率 30% (可建建築面積 2,701.28 平方公尺 = 基地面積 9,004.28 平方公尺 × 30%) · 本案實設建蔽率 29.8% (建築面積 2,682.22 平方公尺 = 基地面積 9,004.28 平方公尺 × 29.8%)
	樓高	■ 8 公尺 < 10.5 公尺... ok	■ 9.779 公尺 < 10.5 公尺... ok
	住宿等占比	(無須檢討)	■ 規劃住宿等樓地板面積為 2,600 平方公尺(50%) ≤ 總樓地板面積 50%(2600 平方公尺)... ok
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. <u>建蔽率不得大於 5%</u> 。 2. 建築物之簷高除救生、眺望設施外， <u>不得超過一層樓或 4 公尺</u> 。 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 1 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. 本區應整體規劃設計，並另擬整體開發計畫送經都市設計審議通過後，始得發照建築。其都市設計審議原則如下： (1)應至少留設基地面積 50%作公共使用之綠地、公園、廣場、道路或停車場。 (2)停車空間設計原則：每 150 平方公尺樓

標的	使用分區	方案 1(土管變更前)	方案 2(土管變更後)
			<p>地板面積設置 1 汽車位及 1 機車位，餘數不滿 150 平方公尺者，以 1 汽車位及 1 機車位計，且汽、機車位應以平面停車設計。</p> <p>(3)區內通路系統應儘量依現有步道劃設，減少對地形地貌破壞。</p> <p>(4)應留設連接環島公路之通路供私有土地通行。</p> <p>(5)區內景觀植栽應以原生種為主。</p>
	建蔽率	<p>■ 實設 1% < 法定 5%... ok</p> <p>說明：</p> <ul style="list-style-type: none"> 本案法定建蔽率 5% (可建建築面積 2,572 平方公尺 = 基地面積 51,440.04 平方公尺 × 5%) 本案實設建蔽率 1% (建築面積 550 平方公尺 = 基地面積 70,374.18 平方公尺 × 1%) 	<p>■ 實設 1% < 法定 10%... ok</p> <p>說明：</p> <ul style="list-style-type: none"> 本案法定建蔽率 10% (可建建築面積 5,144 平方公尺 = 基地面積 51,440.04 平方公尺 × 10%) 本案實設建蔽率 1% (建築面積 550 平方公尺 = 基地面積 70,374.18 平方公尺 × 1%)
	樓層	■ 1 層樓 ≤ 1 層樓... ok	■ 1 層樓 ≤ 1 層樓... ok
	樓高	■ 3.5 公尺 < 4 公尺... ok	■ 3.5 公尺 < 4 公尺... ok

註：表內面積應以實際點交及土地登記謄本資料為準。

資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處。

(四) 綠建築檢討

參照內政部「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 5 仟萬元以上者，應取得合格級以上綠建築標章。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。初步規劃本案各棟新建建物總工程經費皆達應取得「合格級」綠建築標章之門檻。

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。本案初步羅列綠建築相關具體作法供參，詳如表 4-2-7 所示。

(五) 智慧建築檢討

參照內政部「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」智慧建築標章。

本案朝日旅遊服務中心，未來擬規劃旅宿服務，應屬上揭「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」，本案朝日旅遊服務中心初估總工程經費已達 2 億元以上，應取得「合格級」智慧建築標章。本案初步羅列智慧建築相關具體作法供參，詳如表 4-2-8 所示。

表 4-2-7 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。
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。

綠建築指標	規劃內容
廢棄物減量	· 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	· 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	· 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	· 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。 · 建築物場屋頂及屋頂平台設置人工花園，以涵養雨水。

資料來源：內政部建築研究所。

表 4-2-8 智慧建築設計規劃說明表

智慧建築指標	規劃內容
基礎設施 (3 大項目)	<p>1. 佈線規劃與設計</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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> <p>2. 基礎設施維運</p> <p>(1) 佈線系統應具備標示與可識別機制。</p> <p>(2) 佈線系統檢測計畫說明及竣工檢測報告。</p> <p>(3) 佈線系統維運管理計畫。</p> <p>(4) 設置電動車輛充電設備電能維運管理系統。</p> <p>3. 資料設施</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

智慧建築 指標	規劃內容
	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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>
<p>維運管理 (3大項目)</p>	<p>1.智慧化規劃設計</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 平台管理計畫。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 維運管理計畫。</p> <p>2.智慧工地管理</p> <p>(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>

智慧建築 指標	規劃內容
	<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>

智慧建築 指標	規劃內容
	<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>
健康舒適 (3 大項目)	<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>

智慧建築 指標	規劃內容
	<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>

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。

(六) 公共藝術檢討

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价百分之一。

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，本案應辦理公共藝術，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造价百分之一。

(七) 其他相關規範

1. 建物結構系統規劃

本案建築規模依據使用機能及開發方式之不同，初步規劃為鋼筋混凝土造建築物，未來民間機構可依其實際需求規劃調整量體規模，並於結構設計前應依據「建築技術規則建築構造編」第64條規定做詳盡之地基調查（包含資料蒐集、現地勘查等），以確切了解地質狀況，作為結構設計之依據。

未來民間機構結構設計應依實際規劃需求參考《建築技術規則》、《建築物耐震設計規範及解說》、《建築物基礎構造設計規範》、《建築工程施工規範》、《混凝土結構設計規範》、《結構混凝土結構施工規範》、《建築物耐風設計規範及解說》、《建築物無障礙設施設計規範》等相關法令規定，特別是《建築物耐風設計規範及解說》，透過耐風設計手法以因應綠島氣候環境條件等，未來相關法令規定有異動（含增刪及修訂），應依當時之法令規定辦理。

2. 建築執照申辦

民間機構應自行負擔費用取得與新建、增建、裝修等工作相關之各項執照及許可（包含拆除執照、建造執照、使用執照等），並將其副本提送執行機關，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

3. 管理維護權責

由民間機構負責全部責任，民間機構均應依善良管理人之注意義務管理財產，並自行負擔費用，直至民間機構依契約約定將該資產返還執行機關為止。

三、是否採分期分區開發之評估

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。

第三節 工程經費估算

依據本案工程開發規劃內容，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，經初步估算工程費用方案 1 總計約 6.65 億，方案 2 約 7.16 億元。惟未來實際開發投資金額仍應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

第四節 施工時程規劃

考量本案基地位於東部離島，開發上將受到交通運輸、人力、氣候等影響以致工期有所增加，且尚須辦理水保計畫審查作業等，初步評估 2 個開發方案施工時程皆約需 5 年。若民間機構無法於上述期間內完成者，應述明理由經執行機關同意後，始得展延，除契約另有約定外，契約總期限不得延長；若民間機構提前完成，經執行機關同意得提前開始營運。

第五章 法律可行性分析

表 5-1-1 法律可行性分析項目表

項目	法令名稱
促參法規	以「促參法」為母法，其子法及相關法令主要包括： <ol style="list-style-type: none"> 1. 促進民間參與公共建設法。 2. 促進民間參與公共建設法施行細則。 3. 促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則。 4. 民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法。 5. 促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法。
其他 相關法規	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目的事業法令： 發展觀光條例、溫泉法、旅館業管理規則、露營場管理要點等。 2. 土地法令： 土地法、國有財產法等。 3. 都市計畫法令： 都市計畫法、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等。 4. 營建法令： 建築法、山坡地建築管理辦法、公有智慧綠建築實施方針、建築物室內裝修管理辦法等。 5. 環境影響法令： 環境影響評估法及其施行細則、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準、建築物交通影響評估準則等。 6. 經濟稅賦法令： 僑外資或陸資投資相關法規、所得稅法等。 7. 其他相關法令： 森林法、海岸管理法、離島建設條例、文化藝術獎助及促進條例等。
公共建設所 在地地方自 治法規	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臺東縣建築管理自治條例。 2. 臺東縣景觀管理自治條例。 3. 臺東縣政府溫泉開發許可審查作業收費標準。 4. 臺東縣政府溫泉標章標識牌收費標準。 5. 臺東縣公共營利場所強制投保公共意外責任險自治條例。

第一節 促參法規探討

一、辦理機關

依據促參法第 5 條第 2 項規定，本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。

本案主辦機關為交通部，執行機關為交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處。

二、民間參與公共建設方式

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，詳如表 5-1-2 所示。依執行機關政策需求，本案朝日溫泉及紫坪露營區按促參法第 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。另朝日旅遊服務中心則按促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定辦理：「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」，即 ROT 方式。

表 5-1-2 民間參與公共建設方式一覽表

民間參與方式	法規內容
BOT 新建-營運-移轉	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。
無償 B(R)TO 興建 ^註 -移轉-營運	民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
有償 B(R)TO 興建 ^註 -移轉-營運	民間機構投資興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
ROT 增/改/修建-營運-移轉	民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
OT 營運-移轉	民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
BOO 新建-擁有-營運	配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。
其他經主管機關核定之方式	

註：依據促參法第 8 條第 2 項規定，本法所定興建，包含新建、增建、改建、修建。

三、促參法之公共建設類別

(一) 促參法規定之公共建設類別

依據促參法第 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 5-1-3 所示。

表 5-1-3 促進民間參與公共建設法之公共建設類別一覽表

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（本案適用）	15.數位建設
8.電業、綠能設施及公用氣體燃料設施	

(二) 本案適用「觀光遊憩設施」類別

依據促進民間參與公共建設法施行細則(以下簡稱促參法施行細則)第 13 條規定：本法第 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。

(三) 本案符合觀光遊憩設施之重大公共建設範圍

依據「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，觀光遊憩設施之符合條件詳如表 5-1-4 所示。本案採促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定辦理（BOT），且初估未來民間機構投資總額達 3 億元以上（詳參第四章），應可符合「觀光遊憩設施」之重大公共

建設範圍，後續依據促參法得享有相關稅賦優惠。

表 5-1-4 促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍一覽表

公共建設類別	重大公共建設範圍
觀光遊憩設施	1.依促參法第 8 條第 1 項第 1 款、第 2 款及第 4 款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣 3 億元以上者。 2.位於中央目的事業主管機關指定偏遠地區，依促參法第 8 條第 1 項第 6 款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣 3 億元以上者。 3.依促參法第 8 條第 1 項第 6 款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣 10 億元以上者。

四、促參法規定之租稅優惠

依促參法第 15 條、第 36 條至第 40 條等規定，本案可適用之租稅優惠詳如表 5-1-5 所示。

表 5-1-5 本案適用之促參租稅優惠項目表

租稅優惠項目		法令依據	若屬重大公共建設 (投資總額>3 億元)	若非屬重大公共建設 (投資總額<3 億元)
稅賦優惠	5 年免納營利事業所得稅	促參法第 36 條	○	X
	抵減當年度應納營利事業所得稅	促參法第 37 條	○	X
	免徵及分期繳納進口機具設備之關稅	促參法第 38 條	○	X
	地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅減免	促參法第 39 條	○	X
	營利事業投資股票應納所得稅之抵減	促參法第 40 條	○	X
租金優惠	興建期 按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。	促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第 2 條	○	○
	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。		○	○

(一) 稅賦優惠

依據「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之規定，本案採 BOT+ROT 方式辦理，且初估未來民間機構投資總額達 3 億元以上（詳參第四章），應可符合「觀光遊憩設施」之重大公共建設範圍。後續依據促參法第 36 條至第 40 條等規定享有相關稅賦優惠，包括「免納營利事業所得稅」、「抵減當年度應納營利事業所得稅」、「免徵及分期繳納進口機具設備之關稅」、「地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅減免」、「營利事業投資股票應納所得稅之抵減」等稅賦優惠，詳如表 5-1-6 所示。

表 5-1-6 本案享有促參重大公共建設租稅優惠之相關法規彙整表

優惠/補助項目	促參法條文		相關法規
5 年免納營利事業所得稅	促參法第 36 條	<ol style="list-style-type: none"> 1.民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。 2.前項之民間機構，得自各該重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，四年內自行選定延遲開始免稅之期間；其延遲期間最長不得超過三年，延遲後免稅期間之始日，應為一會計年度之首日。 3.第一項免稅之範圍及年限、核定機關、申請期限、程序、施行期限、補繳及其他相關事項之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。 	民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法
抵減當年度應納營利事業所得稅	促參法第 37 條	<ol style="list-style-type: none"> 1.民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之： <ol style="list-style-type: none"> (1) 投資於興建、營運設備或技術。 (2) 購置防治污染設備或技術。 (3) 投資於研究發展、人才培訓之支出。 2.前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該機構當年度應納營利事 	民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法

優惠/補助項目	促參法條文		相關法規
		<p>業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。</p> <p>3.第一項各款之適用範圍、核定機關、申請期限、程序、施行期限、抵減率、補繳及其他相關事項之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。</p>	
免徵及分期繳納進口機具設備之關稅	促參法第 38 條	<p>1.民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用之營建機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。</p> <p>2.民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納。</p> <p>3.民間機構進口第一項規定之器材，如係國內已製造供應者，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保於完工之日起，一年後分期繳納。</p> <p>4.依前二項規定辦理分期繳納關稅之貨物，於稅款繳清前，轉讓或變更原目的以外之用途者，應就未繳清之稅款餘額依關稅法規定，於期限內一次繳清。但轉讓經主管機關專案核准者，准由受讓人繼續分期繳稅。</p> <p>5.第一項至第三項之免稅、分期繳納關稅及補繳辦法，由主管機關定之。</p>	民間參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法
地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅減免	促參法第 39 條	<p>1.參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。</p> <p>2.前項減免之期限、範圍、標準、程序及補繳，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報主管機關備查</p>	臺東縣促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例

優惠/補助項目	促參法條文		相關法規
<p style="text-align: center;">營利事業投資 股票應納 所得稅抵減</p>	<p style="text-align: center;">促參法 第 40 條</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。 2. 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該營利事業當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 3. 第一項投資抵減之核定機關、申請期限、程序、施行期限、抵減率、補繳及其他相關事項之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。 	<p style="text-align: center;">民間機構參與重大公共建設營利事業股東適用投資抵減辦法</p>

(二) 租金優惠

依據促參法第 15 條第 1 項規定，「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出资方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制；其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」。另依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條第 1 項規定，公有土地之年租金依下列規定計算：

1. 興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
2. 營運期間：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。
3. 同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

第二節 其他相關法規探討

一、目的事業法令

(一) 發展觀光條例

依民國 104 年 2 月 4 日修法前之發展觀光條例，住宿設施主要可分為供特定對象及供不特定對象使用等兩種類型，兩者適法性不同，供特定對象之設施，應訂定管理辦法（不需取得旅館登記證）；供不特定對象之設施，應依旅館業管理規則，申請旅館登記證。

惟自民國 104 年 2 月 4 日發展觀光條例修法後，已刪除原供特定對象住宿使用規定，修法後所設立之提供住宿旅館，應取得旅館登記證及專用標識後，始得營業。而於修法前以特定對象提供住宿服務者，應於民國 114 年 1 月 22 日前，向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續對外營業。詳如圖 5-2-1 所示。



圖 5-2-1 觀光發展條例修法前後對照示意圖

綜上，依民國 104 年 2 月 4 日修法後之發展觀光條例規定，後續本案民間機構經營旅館，應依旅館業管理規則等相關規定申請取得旅館登記證，始得對外營業以符適法性。

(二) 旅館業管理規則

依據旅館業管理規則第 4 條規定略以，「經營旅館業，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證後，始得營業。」。

本案民間機構應依法向臺東縣政府申請旅館登記，領取登記證後，始可營業。旅館申請登記流程詳如圖 5-2-2 所示（一般約需 1

～3 個月)。旅館業於申請登記應檢附文件及應注意法規詳如表 5-2-1 所示，供執行機關及民間機構參採。

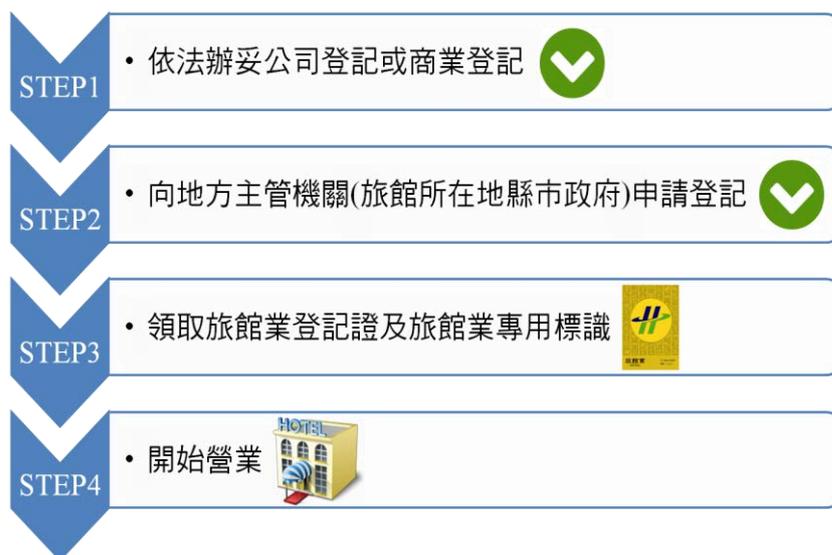


圖 5-2-2 旅館申請登記流程示意圖

表 5-2-1 旅館業申請登記應檢附文件及應注意法規一覽表

項目	旅館業申請登記應檢附文件	旅館業申請登記應注意法規
內容	1.申請書。 2.公司登記證明文件影本。(非公司組織者免附) 3.商業登記證明文件影本。 4.建築物核准使用證明文件影本。 5.土地、建物登記(簿)謄本。 6.土地、建物同意使用證明文件影本。(土地、建物所有人申請登記者免附) 7.責任保險契約影本。 8.旅館外觀、門廳、旅客接待處、各類型客房、浴室及其他服務設施之照片或簡介摺頁。 9.其他經中央或地方主管機關指定之有關文件。	1.發展觀光條例、旅館業管理規則。 2.都市計畫法相關法規。 3.區域計畫法相關法規。 4.公司法暨商業登記法相關法規。 5.商業團體法。 6.營業稅法。 7.建築法相關法規。 8.消防法相關法規。 9.食品衛生法。 10.營業衛生法。 11.飲用水條例。 12.水污染防治法。 13.刑法。 14.社會秩序維護法。 15.著作權法。 16.勞動基準法。 17.兒童及少年性剝削防制條例。

資料來源：交通部觀光署。

(三) 溫泉法

經濟部為保育及永續利用溫泉，提供輔助復健養生之場所，促進國民健康與發展觀光事業，增進公共福祉，特制定溫泉法及溫泉法施行細則。依據溫泉法第 18 條第 1 項規定：「以溫泉作為觀光休閒遊憩目的之溫泉使用事業，應將溫泉送經中央觀光主管機關認可之機關（構）、團體檢驗合格，並向直轄市、縣（市）觀光主管機關申請發給溫泉標章後，始得營業。」。

本案朝日溫泉前已依溫泉法及溫泉標章申請使用辦法等規定申請溫泉標章在案（臺東縣政府民國 112 年 1 月 17 日府觀管字第 1120011804 號函，詳如圖 5-2-3 所示），本案溫泉標章有效期間為民國 112 年 3 月 1 日至民國 113 年 7 月 31 日，未來民間機構應續依相關規定申請。與本案相關重點條文內容概述詳如表 5-2-2 及表 5-2-3 所示。



圖 5-2-3 本案溫泉標章核發函文摘錄示意圖

表 5-2-2 溫泉法及其施行細則相關規範綜整表

法令	條號	條文內容概述	與本案之關聯
溫泉法	第 2 條	本法所稱主管機關：在中央為經濟部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。有關溫泉之觀光發展業務，由中央觀光主管機關會商中央主管機關辦理；有關溫泉區劃設之土地、建築、環境保護、水土保持、衛生、農業、文化、原住民及其他業務，由中央觀光主管機關會商各目的事業中央主管機關辦理。	主管機關在中央為經濟部；在地方應為臺東縣政府。
	第 11 條 第 1 項	為保育及永續利用溫泉，除依水利法或礦業法收取相關費用外，主管機關應向溫泉取供事業或個人徵收溫泉取用費；其徵收方式、範圍、費率及使用辦法，由中央主管機關定之。	本案民間機構應支付溫泉取用費。
	第 13 條 第 1 項	直轄市、縣（市）主管機關為有效利用溫泉資源，得擬訂溫泉區管理計畫，並會商有關機關，於溫泉露頭、溫泉孔及計畫利用設施周邊勘定範圍，報經中央觀光主管機關核定後，公告劃設為溫泉區；溫泉區之劃設，應優先考量現有已開發為溫泉使用之地區，涉及土地使用分區或用地之變更者，直轄市、縣（市）主管機關應協調土地使用主管機關依相關法令規定配合辦理變更。	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）案」，本案朝日溫泉屬「海底溫泉區」。
	第 17 條	於溫泉區申請開發之溫泉取供事業，應符合該溫泉區管理計畫。 溫泉取供事業應依水利法或礦業法等相關規定申請取得溫泉水權或溫泉礦業權並完成開發後，向直轄市、縣（市）主管機關申請經營許可。 前項溫泉取供事業申請經營之程序、條件、期限、廢止、撤銷及其他相關事項之辦法，由中央觀光主管機關會商各目的事業中央主管機關定之。	目前朝日溫泉已取得溫泉水權及溫泉標章等，未來由民間機構續向臺東縣政府申請溫泉標章等許可。
	第 18 條	以溫泉作為觀光休閒遊憩目的之溫泉使用事業，應將溫泉送經中央觀光主管機關認可之機關（構）、團體檢驗合格，並向直轄市、縣	

法令	條號	條文內容概述	與本案之關聯
		(市) 觀光主管機關申請發給溫泉標章後，始得營業。 前項溫泉使用事業應將溫泉標章懸掛明顯可見之處，並標示溫泉成分、溫度、標章有效期限、禁忌及其他應行注意事項。 溫泉標章申請之資格、條件、期限、廢止、撤銷、型式、使用及其他相關事項之辦法，由中央觀光主管機關會商各目的事業中央主管機關定之。	
溫泉法施行細則	第 2 條	本法第四條第二項所稱溫泉水權登記，指對於溫泉之水依水利法規規定辦理水權登記，並發給水權狀者。	未來本案溫泉使用經營可由臺東縣政府協助提供溫泉水權狀。
	第 3 條	溫泉水權狀應記載事項如下： 一、依水利法第三十八條規定水權狀應記載事項。 二、引水地點屬溫泉區者，加註所屬溫泉區。 三、引用水源，加註溫泉水。	

(四) 溫泉取用費徵收費率及使用辦法

為保育及永續利用溫泉，主管機關應向溫泉取供事業或個人徵收溫泉取用費；其徵收方式、範圍、費率及使用辦法，係依溫泉取用費徵收費率及使用辦法辦理。本案後續擬依促參法委外經營，未來民間機構應依該辦法支付溫泉取用費。與本案相關重點條文內容概述詳如表 5-2-3 所示。

表 5-2-3 溫泉取用費徵收費率相關規範綜整

法令條號	條文內容概述	與本案之關聯
第 3 條 第 1 項	溫泉取用費之徵收費率，除屬下列情形外，為每立方公尺溫泉取用量新臺幣九元，但徵收機關為反映所轄溫泉資源管理成本，或因應溫泉資源不足使用時，得召開地方說明會並提送說明會會議紀錄及相關資料報中央主管機關備查，隔年起加採附表溫泉取用量級距加收費率計徵之。 一、供溫泉地熱發電，每立方公尺溫泉取用量新臺幣六元計算；但其水量可回注至含溫泉水之適當地	未來本案溫泉取用費依該辦法之規定計收，徵收費率為每立方公尺溫泉取用量新臺幣九元。

法令條號	條文內容概述	與本案之關聯
	<p>層及地點達百分之九十以上者，每立方公尺溫泉取用量新臺幣零點五元計算；達百分之七十以上未達百分之九十者，每立方公尺溫泉取用量新臺幣一元計算；達百分之五十以上未達百分之七十者，每立方公尺溫泉取用量新臺幣三元計算。</p> <p>二、每日溫泉取用量低於二立方公尺且無需裝置計量設備者，溫泉取用費以每月新臺幣三百元計算。</p>	
第 4 條	<p>溫泉取用費，應依前一期溫泉全期取用量乘以徵收費率計徵。</p> <p>前項取用量以繳納義務人提出之證明文件或經徵收機關核定之計量紀錄認定之；繳納義務人無法依規定提出計量紀錄者，徵收機關得逕依溫泉水權核定之引用水量計算。</p> <p>無法依前項方式計量者，徵收機關得訂定計算基準，核算取用量。</p>	

(五) 露營場管理要點

依據交通部觀光署「露營場管理要點」第 3 點第 2 項規定，「露營場位於國家公園、國家風景區所轄據點、森林遊樂區、國軍退除役官兵輔導委員會所屬農場、休閒農場、觀光遊樂業或其他依相關法令劃設之經營管理地區，依各該目的事業主管機關相關管理規定辦理。」，本案基地位處於東部海岸國家風景區範圍內，且土地使用分區之露營區，可供露營使用，若未來民間機構擬規劃露營場，原則應依據「露營場管理要點」規定，檢附申請書及相關文件向露營場管理機關（臺東縣政府）申請設置登記，取得露營場登記。露營場申請文件及申請流程說明如下：

1. 申請文件

依據露營場管理要點第 9 點規定略以，設置露營場申請人，應檢附下表 5-2-4 所示之申請文件，向露營場管理機關申請登記。

表 5-2-4 設置露營場申請文件一覽表

(1)申請書	(6)委託書（有代理人需檢附）
(2)最近三個月內核發之土地登記謄本及地籍圖謄本	(7)土地所有權狀影本或土地同意使用之證明文件
(3)設施規劃配置圖，範圍內既有之建築設施者，應檢附合法使用證明文件，並輔以照片說明	(8)位屬山坡地及森林區範圍，依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持完工證明書
(4)位於都市土地者，應檢附土地使用分區證明及土地使用許可文件(如無妨礙都市計畫證明或露營設施容許使用證明等) 文件影本。	(9)地質敏感區查詢結果。(如位於地質敏感區範圍且屬地質法土地開發行為，後續開發行為應依地質法規定進行基地地質調查及地質安全評估，並於相關法令規定需送審之書圖文件中納入基地地質調查及地質安全評估結果)
(5)公共意外責任保險契約影本	(10)其他經露營場管理機關指定之文件

2. 申請流程

設置露營場申請人，應檢附申請文件，向露營場管理機關申請登記，而露營場管理機關將依據露營場管理要點第 10 條規定辦理審查及函請農業、水保、地政、都計、建設、消防、環保、水利等相關單位實地會勘，若審查通過將核發露營場登記文件並公布於管理機關網站，同時更新「各露營場管理機關盤點露營場資訊平台」網站資訊，而設置露營場登記申請流程詳如圖 5-2-4 所示。

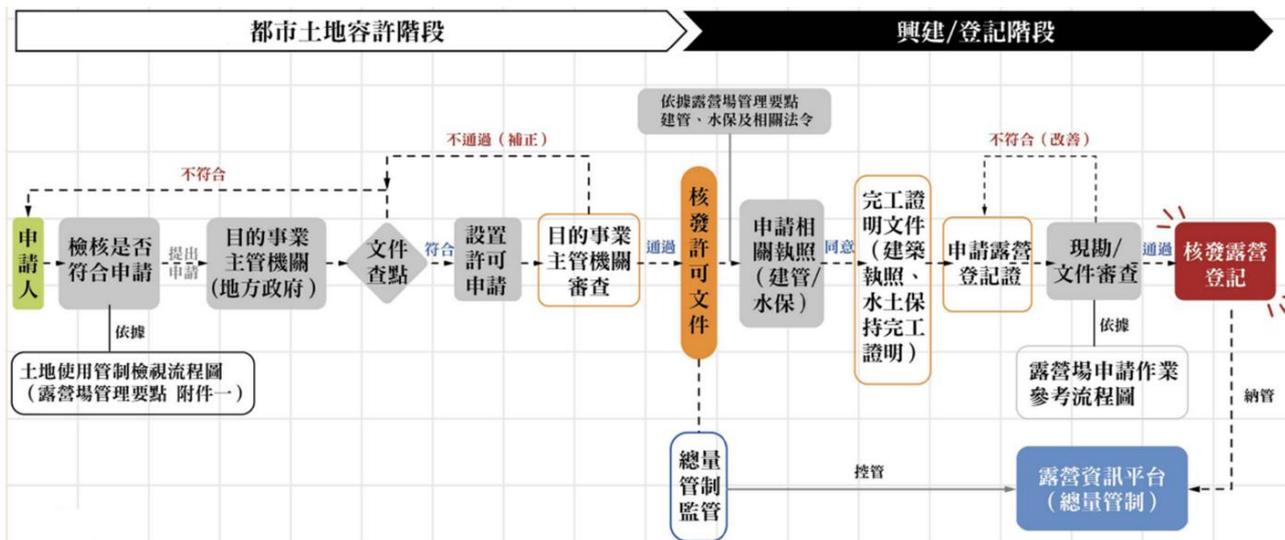


圖 5-2-4 露營場申請流程示意圖

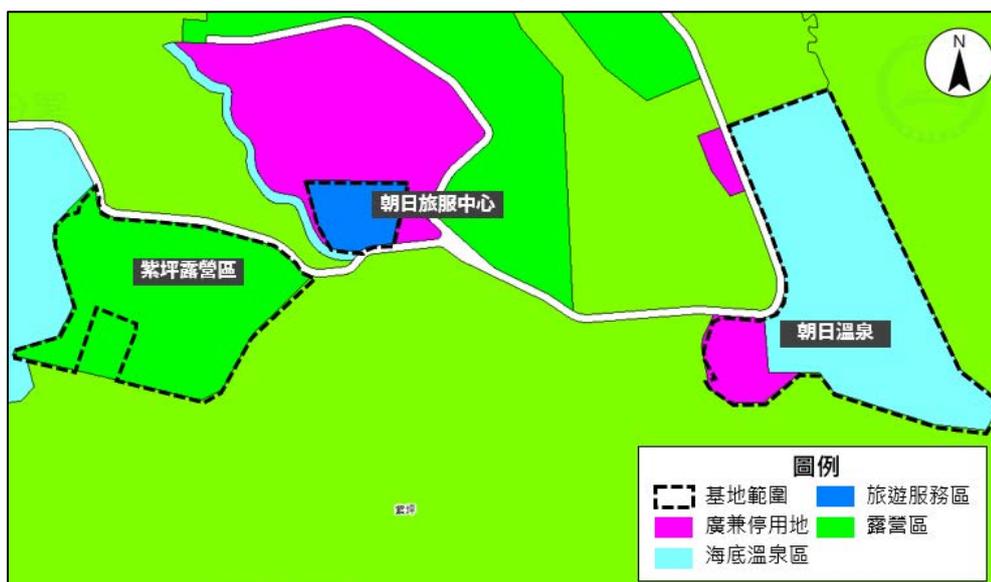
二、土地法令

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。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。依據促參法第 15 條第 1 項規定略以：公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制；其出租及設定地上權之租金，得予優惠。

三、都市計畫法令

(一) 都市計畫法

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，其土地使用分區管制規定，詳如圖 5-2-5 及表 5-2-5 所示。



資料來源：1.內政部國土測繪中心；2.本案套繪。

圖 5-2-5 本案基地土地使用分區圖

本案後續開發作海底溫泉、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。另臺東縣政府前於民國 110 年 3 月 4 日府觀管字第 1100031724 號函復執行機關，針對朝日旅遊服務中心得

否作旅館使用回復如下：擬定本風景特定區計畫之初原為旅館區，屬國民旅舍使用範圍，係為讓遊客長時間駐留，並提供住宿服務設施，故本案旅遊服務區提供作為旅館使用非屬不得為之項目，惟仍須具備提供其他旅遊服務之功能。

表 5-2-5 本案基地土地使用分區管制規定一覽表

標的	使用分區	土管要點	土管初步檢核
朝日溫泉	廣場(兼停車場)用地	無規定	○ 現行使用應符規定 現作停車等使用，應符規定
	海底溫泉區	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： 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。 2.建蔽率不得大於 0.5%。 3.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。 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。 5.應整體開發。 6.應自行預留停車場用地。	△ 未符建蔽率規定 1.現作海底溫泉及其附屬設施使用，應符規定。 2.惟經初步檢討既有建物實設建蔽率約 1.24% > 法定建蔽率 0.5%。
朝日旅遊服務中心	旅遊服務區	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： 1.建蔽率不得大於 30%。 2.建築物高度不得超過 10.5 公尺。 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。	△ 未符建管規定 1.現作遊客中心、旅館及其附屬設施使用，應符規定。 2.惟現有建築使用執照用途為 H1 宿舍，後續如開發作旅館使用，應依建築法規辦理使用執照用途為 B4 旅館，並取得旅館登記證。
紫坪露營區	露營區	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 5%。 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。	○ 現行使用應符規定 1.現作露營及其附屬設施使用，應符規定。 2.未來應依露營場管理要點規定申請露營場登記。

資料來源：1.變更綠島風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）書；本案整理。

(二) 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

本案朝日溫泉所屬土地使用分區分屬海底溫泉區及廣場(兼停車場)用地。廣場(兼停車場)用地得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定，申請作立體多目標使用，如得作為停車場、休閒運動設施、商店街等使用。有關廣場(兼停車場)用地准許使用項目及使用條件規定，詳如表 5-2-6 所示。惟依循上位計畫本案應兼顧生態保育及永續發展，且基地位屬山坡地範圍較敏感，故建議在本案朝日溫泉海底溫泉區已足夠滿足多元溫泉休憩服務條件下，廣場（兼停車場）用地維持作平面停車場使用，以避免過度開發。

表 5-2-6 廣場用地多目標使用規定一覽表

使用項目	准許條件	本案檢討
地下作下列使用：		
一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站	1.面積零點二公頃以上。但作停車場使用，不在此限。 2.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。 3.應有完善之通風、消防及安全設備。 4.作第五項使用時，限於車站前之廣場用地。 5.地下建築突出物之量體高度應配合廣場之整體規劃設計。 6.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。	○ 應符合規定 本案北側環島公路路寬為約 12 公尺(>8 公尺)；本案廣場用地面積約為 0.86 公頃(>0.2 公頃)。
二、休閒運動設施		
三、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施		
四、公車站務設施及調度站		
五、商店街		
六、社會教育機構及文化機構、集會所及民眾活動中心		
七、資源回收站		
八、天然氣整壓站及遮斷設施		

四、營建法令

茲就涉及新建等作業之相關建管法令分析，分從山坡地建築雜項執照申請、申請拆除執照、拆除工程規範、申請建造執照、防空避難設備、申請使用執照、申請裝修許可及消防設備檢查等方面進行說明：

(一) 山坡地建築雜項執照申請

本案基地位於山坡地範圍，依據山坡地建築管理辦法第 3 條規定，從事山坡地建築，應向直轄市、縣（市）主管建築機關以申請雜項執照、申請建造執照之順序申請辦理。另依據同辦法第 9 條規定略以，山坡地應於雜項工程完工查驗合格後，領得雜項工程使用執照，始得申請建造執照。其應備具文件詳如表 5-2-7 所示。

表 5-2-7 申請雜項執照應備文件一覽表

相關條文	應備文件規定
山坡地建築管理辦法第 4 條	起造人申請雜項執照，應檢附下列文件： 一、申請書。 二、土地權利證明文件。 三、工程圖樣及說明書。 四、水土保持計畫核定證明文件或免擬具水土保持計畫之證明文件。 五、依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估者，檢附審查通過之文件。

(二) 申請拆除執照

依建築法第 78 條規定略以，建築物之拆除應先請領拆除執照。另依建築法第 79 條、第 80 條及臺東縣建築管理自治條例規定，本案申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明，其應備具文件詳如表 5-2-8 所示。

表 5-2-8 申請拆除執照應備文件一覽表

相關條文	應備文件規定
建築法第 79 條	申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明。
建築法第 80 條	直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自收到前條書件之日起五日內審查完竣，合於規定者，發給拆除執照；不合者，予以駁回。
臺東縣建築管理自治條例第 14 條	申請拆除執照除依本法規定外，並應檢附下列文件： 一、建築物之位置圖、平面圖。 二、建築物權利證明文件或其他合法證明。 三、依有關法令應檢附者。

(三) 拆除工程規範

本案涉及既有建築物之拆除工程作業，依據內政部國土管理署之「建築物拆除施工規範」、臺東縣政府之「臺東縣建築物施工中管制要點」等相關規範，應有建築物施工場所維護公共安全、防護危險及預防災害等措施，詳如表 5-2-9 所示。

表 5-2-9 內政部國土管理署之建築物拆除施工規範一覽表

項目	內容
計畫資料送審 (第 4 點)	<p>(一) 施工計畫書：施工前承攬營造業應分別依建築物拆除施工方式擬具拆除工程施工計畫書，並經相關主管機關備查後始可施工。施工計畫書內容應包含下列項目：工程概述、準備工作、防護設備、拆除作業、拆除物源頭分類、交通維持、安全衛生管理、環境保護、緊急應變等計畫，與需留於原地之各項建築物或設施之保護及損傷修補措施及承攬契約所規定之事項。</p> <p>(二) 事業廢棄物清理計畫書</p> <p>(三) 有其他安全考量者，承攬營造業須應提交安全支撐或補強計畫；拆除作業採爆破方式者，應專案報請中央主管機關同意。</p> <p>(四) 拆除工程併建造執照申請時，第二款及前款之送審資料得併入整體工程相關計畫書或報告。</p>
環境保護 (第 6 點)	<p>(一) 確保各項施工符合環境保護法令規定及公共工程施工綱要規範第 01572 章「環境保護」之相關規定。</p> <p>(二) 水污染防治：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 確認拆除工作對鄰近水道、地下水及生態不生有害影響。 2. 符合水污染防治法之營建工地定義者，應依水污染防治法相關規定辦理。 3. 含懸浮固體或有害物質之廢水，其處理或排放應依環境保護相關法令規定辦理。 <p>(三) 承攬營造業於營建工程進行拆除期間，應採行下列抑制粉塵之空氣污染防制設施之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 設置加壓噴灑水設施。 2. 於結構體包覆防塵布。 3. 設置防風屏。施工面積（平方公尺）與施工工期（月）之乘積達 4,600(平方公尺月) 以上之建築工程，應至少同時採行第一目及第二目之防制設施。 <p>(四) 噪音和振動管制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 施工中噪音值，不得超過有關法令之規定。 2. 工程施工之振動，不得影響被拆結構及鄰近建築安全。

項目	內容
	<p>(五) 不得於工地現場燃燒廢棄物或材料。但確有需要並符合相關法令規定者，不在此限。</p> <p>(六) 不得在工地現場掩埋垃圾、廢棄材料。</p> <p>(七) 保護現地樹木、植物及經指定鄰近之所有物。</p>
防護措施 (第 8 點)	<p>(一) 拆除、拆解工作應以適當方法為之，避免造成鄰近構造物、人行道、鋪面、樹木、景觀、須保留之部分既有構造物等設施之位移、沉陷或損壞，並不得危及鄰近第三人生命財產安全。必要時，應支撐加固或設臨時隔牆、防護柵及拒馬等設施。有損壞情形者，應予修復。</p> <p>(二) 施工期間，承攬營造業應隨時監測被拆除之構造物、鄰近建築物或其他構造物之情況，有傾斜、隆起、沉陷、龜裂或其他不正常之危險現象者，應立即停工、通知業主、疏散與隔離非工作人員，並儘速加固、支撐、回填、灌漿或採取其他必要之因應措施。待構造物情況穩定後，始得繼續施工。</p> <p>(三) 對於仍須維持運作之排水系統、電梯、機械或電力系統，應避免損壞和堵塞，並與廢棄物隔離。</p> <p>(四) 拆除石綿材料應有完善防塵措施，以防止石綿纖維擴散至外界空氣中。</p> <p>(五) 拆除石綿材料時，施工人員應穿戴適當之防護衣、防護眼鏡與呼吸防護具等，並縮短作業時間。其作業方式，應符合勞動部「石綿建材拆除作業危害預防指引」。</p>
拆除施工 準備作業 (第 9 點)	<p>(一) 建築物現場勘查</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為了解建築物之現況及結構特性、建築變動等，據以擬訂符合現況之拆除施工計畫。 2. 應參照公共工程施工綱要規範第 02291 章「工程施工前鄰近建築物現況調查」及各直轄市、縣(市)政府相關規定。 3. 現場勘查之前應詳細了解建築結構、建築、工程竣工及使用後之變更等圖說資料。 4. 調查鄰近建築物與拆除建築物之位置關係，供未來施作防護措施參考。 5. 調查可能存在於被拆除建築物中之石綿、可燃氣液體、有毒等有害物質及危險物品。 <p>(二) 施工期間，承攬營造業應事先協調管線單位會同指導施工。發現埋有或附掛未知之電力、電話、自來水、油料、煤氣等管線及排水、灌溉防洪等設備者，承攬營造業應立即以書面報請業主協調其主管機關遷移或拆除後，始得施工。</p> <p>(三) 構造物或設施僅需拆除一部分，而其他部分須予保留者，承攬營造業應於拆除前，先研究其原有構造，並根據其構造擬</p>

項目	內容
	<p>訂拆除步驟及必要之安全措施，避免於拆除時損及保留部分。拆除後，保留部分之拆除面應予以適當之處理。</p> <p>(四) 建築物構造拆除時，應先將污水槽或化糞池內污水抽乾再予回填；其位於新建基地內或鋪面下方者，應予移除。</p>
<p>拆除作業 安全規範 (第 10 點)</p>	<p>(一) 拆除作業應符合公共工程施工綱要規範第 01560 章「施工護欄及圍籬」相關規定。</p> <p>(二) 職業安全衛生應符合公共工程施工綱要規範第 01523、01574 章及營造安全衛生設施標準相關法令規定。</p> <p>(三) 施工期間應確實依照交通維持計畫執行各項交通維持及安全措施。</p> <p>(四) 遇惡劣天氣致對被拆除構造物有產生影響者，應立即停止拆除工作，並採取一切必要安全防護措施；對有被風力或震動摧倒之虞者，應立即拆除，不得留置。</p>
<p>廢棄物 清理 (第 16 點)</p>	<p>(一) 依本規範進行拆除作業產生之廢棄物，應依廢棄物清理法相關規定辦理。</p> <p>(二) 承攬營造業進行拆除施工過程時，應依事業廢棄物清理計畫書核准之清理方式，清理產出之事業廢棄物，上網申報事業廢棄物之產出、貯存情形及清理流向（遞送三聯單）；並應將申報資料作成事業廢棄物清理報告。</p> <p>(三) 拆除完成後，工區應清理乾淨。</p> <p>(四) 已取得環保機關事業廢棄物管制編號之事業，其符合解除列管條件者，得依環保機關所定解列作業方式申請解除列管。</p>

(四) 申請建造執照

依建築法第 25 條規定略以，建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。另依建築法第 31 條及臺東縣建築管理自治條例規定，本案辦理申請建造執照應備具文件詳如表 5-2-10 所示。

表 5-2-10 申請建造執照應備文件一覽表

相關條文	應備文件規定
<p>建築法 第 31 條</p>	<p>建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項：</p> <p>一、起造人之姓名、年齡、住址。起造人為法人者，其名稱及事務所。</p> <p>二、設計人之姓名、住址、所領證書字號及簽章。</p> <p>三、建築地址。</p> <p>四、基地面積、建築面積、基地面積與建築面積之百分比。</p> <p>五、建築物用途。</p>

相關條文	應備文件規定
	六、工程概算。 七、建築期限。
臺東縣 建築管理 自治條例 第 11 條	申請建造執照除依本法規定外，並應檢附下列文件： 一、土地權利證明文件： (一) 土地登記謄本。 (二) 地籍圖謄本。 (三) 土地使用同意書(限土地非自有者)。 二、工程圖樣： (一) 基地位置圖載明基地位置、位、都市計畫土地使用分區或區域計畫土地使用編定及比例尺。 (二) 地籍套繪圖載明基地之方位、地號及境界線、建築線、臨接道路之名稱及寬度、建築物之配置。 (三) 配置圖載明基地之方位、地形、四週道路、附近建築物情況(含層數及構造)、申請建築物之位置、騎樓、防火間隔、空地、基地標高、排水系統及排水方向。 (四) 各層平面圖及屋頂平面圖註明各部分之用途及尺寸，並標示新舊溝渠位置及流水方向。 (五) 建築物立面圖各向立面圖應以座向標示之建築物高度。 (六) 剖面圖註明建築物各部尺寸及所用材料。 (七) 各層結構平面圖。 (八) 結構詳圖載明各部斷面尺寸及所用材料。 (九) 設備圖載明第三十一條所定建築物主要設備之配置。但電氣、給水、排水、電信設計圖說得於開工前補送本府備查。 三、結構計算書： (一) 二層以下跨度超過六公尺之鋼骨、鋼骨混凝土、鋼筋混凝土樑，應檢附該部分應力計算書。 (二) 跨度超過十二公尺之鋼架構造，應檢附鋼架應力計算書。 (三) 三層之鋼骨、鋼骨混凝土、鋼筋混凝土構造建築物，樑跨度超過五公尺者，應檢附結構計算書。 (四) 四樓以上建築物一律檢附結構計算書。 四、地基調查報告依建築技術規則建築構造編第六十四條規定辦理。 五、建築線指示(定) 圖。 六、其他有關文件： (一) 使用共同壁者，應檢附協定書。 (二) 起造人委託建築師辦理申請建築執照者，應檢附委託書。

相關條文	應備文件規定
	(三) 申請興建自用農舍者，應檢附現耕農身分證明書及無自用農舍證明書。 (四) 增建者應檢附合法房屋證明文件。 (五) 使用耕地訂有七五租約者，應檢附承租人同意書。 (六) 辦理空地套繪所需之地籍套繪圖。 (七) 起造人為建築開發業者，應檢附於本縣建築開發相關商業同業公會入會之會員證書。 (八) 依有關法令之規定應檢附者。
山坡地建築 管理辦法 第 9 條	一、山坡地應於雜項工程完工查驗合格後，領得雜項工程使用執照，始得申請建造執照。 二、申請建造執照，應檢附建築法第 30 條規定之文件圖說及雜項工程使用執照。但依第 3 條第 2 項規定雜項執照併同於建造執照中申請者，免檢附雜項工程使用執照。

(五) 防空避難設備

依據建築技術規則第 140 條規定略以：「凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更改用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，應依本編第一百四十一條附建標準之規定設置防空避難設備。」；次依內政部指定建築物附建防空避難設備適用地區一覽表規定，本案基地所在地臺東縣綠島鄉未列於建築物附建防空避難設備適用地區，應不須設置防空避難設備。

(六) 申請使用執照

依建築法第 70 條規定略以，建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。並依建築法第 72 條規定，供公眾使用之建築物，依建築法第 70 條之規定申請使用執照時，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應會同消防主管機關檢查其消防設備，合格後方得發給使用執照。另依建築法第 71 條及臺東縣建築管理自治條例第 12 條規定，申請使用執照應備具文件詳如表 5-2-11 所示。

表 5-2-11 申請使用執照應備文件一覽表

相關條文	應備文件規定
<p>建築法 第 71 條</p>	<p>一、申請書。 二、原領之建造執照或雜項執照。 三、建築物竣工平面圖及立面圖。</p>
<p>臺東縣 建築管理 自治條例 第 13 條</p>	<p>申請使用執照除依本法規定外，並應檢附下列文件： 一、建築物竣工照片(各向立面、屋頂、法定空地、防火間隔、天井、停車空間等)。 二、建築物申請新建者，應檢附門牌證明。 三、依有關法令應檢附者。 申請使用執照之竣工查驗方式、項目、標準及起造人、承造人、監造人應配合事項，由本府另定之。</p>

(七) 室內裝修許可

本案如需進行室內裝修工程，應辦理室內裝修許可。依建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定略以，供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可。另依同條第 4 項，已由內政部訂定建築物室內裝修管理辦法，規定室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任。

依建築物室內裝修管理辦法第 23 條規定略以，申請室內裝修審核時，應檢附下列圖說文件：

- 一、申請書。
- 二、建築物權利證明文件。
- 三、前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。但經直轄市、縣（市）主管建築機關查明檔案資料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面圖屬實者，得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代之。
- 四、室內裝修圖說。

爰此，未來民間機構如需進行本案裝修工程，應依建築法及相關規定辦理室內裝修許可。

(八) 消防設備檢查

本案未來民間機構如需進行本案裝修工程，有涉及消防安全設備變更，應辦理消防設備檢查，依建築物室內裝修管理辦法第 28 條規定，室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

爰此，未來民間機構進行裝修等工程或變更使用執照時，如涉及消防安全設備變更，應依消防法規規定辦理消防設備等裝設，並辦理消防設備檢查。

五、環境影響法令

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，詳參第七章第二節。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。

六、經濟稅賦法令

(一) 僑外資或陸資投資相關法規

1. 僑外資投資限制

依據外國人投資條例及華僑回國投資條例第 7 條規定，下列事業禁止投資人投資：一、對國家安全、公共秩序、善良風俗或國民健康有不利影響之事業；二、法律禁止投資之事業。投資人申請投資於法律或基於法律授權訂定之命令而限制投資之事業，應取得目的事業主管機關之許可或同意。第一項禁止及第二項限制投資之業別，由行政院定之，並定期檢討。

依據民國 107 年 2 月 8 日行政院院臺經字第 1060040804 號令修正發布「僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目」所載，觀光遊憩設施應未列入禁止及限制僑外人投資業別，

爰本案得允許僑外人投資。

2. 陸資投資限制

依據「大陸地區人民來臺投資（非承攬）公共建設項目」所示，本案觀光遊憩設施應未限制陸資投資。惟考量目前國際情勢及國內政治環境，未來執行機關可考量於投資契約中約定不允許陸資投資本案。

(二) 所得稅法

民間機構經營本案，應依據所得稅法第 3 條第 1 項規定，課徵營利事業所得稅。目前營利事業所得稅稅率為 20%。

七、其他相關法令

(一) 森林法

依據內政部國土測繪中心資料顯示，本案紫坪露營區位屬保安林，為利後續開發，未來應依森林法第 25 至 29 條申請解除保安林，說明如下。

1. 解除依據

依據森林法第 25 條規定略以，保安林無繼續存置之必要時，得經中央主管機關（農業部林業及自然保育署）核准，解除其一部或全部。

2. 申請單位

依據森林法第 26 條規定，保安林之編入或解除，得由森林所在地之法人或團體或其他直接利害關係人，向直轄市、縣（市）主管機關申請，層報中央主管機關核定。但森林屬中央主管機關管理者，逕向中央主管機關申請核定。

3. 解除要件

依據保安林解除審核標準第 2 條略以，保安林有森林法第 8 條第 1 項各款所列用地所必要者，得由中央主管機關解除一部或全部。本案應可符合森林法第 8 條第 1 項第 4 款規定，屬國家公

園、風景特定區或森林遊樂區內經核准用地所必要者。

4. 應備文件

申請保安林之解除，應依森林法施行細則第 17 條規定，檢具申請書並附位置圖備載下列事項：

- (1) 申請解除之保安林名稱、位置及其面積。
- (2) 解除之理由。
- (3) 申請人姓名、住址，如法人或團體者，其名稱、地址及其代表人、負責人之姓名。

5. 辦理流程

經洽中央主管機關（農業部林業及自然保育署），辦理保安林解除之作業流程，需經農業部林業及自然保育署臺東分署、農業部林業及自然保育署、農業部履勘、核定，並公告徵詢意見，一般作業時程至少約需半年，詳如圖 5-2-6 所示。

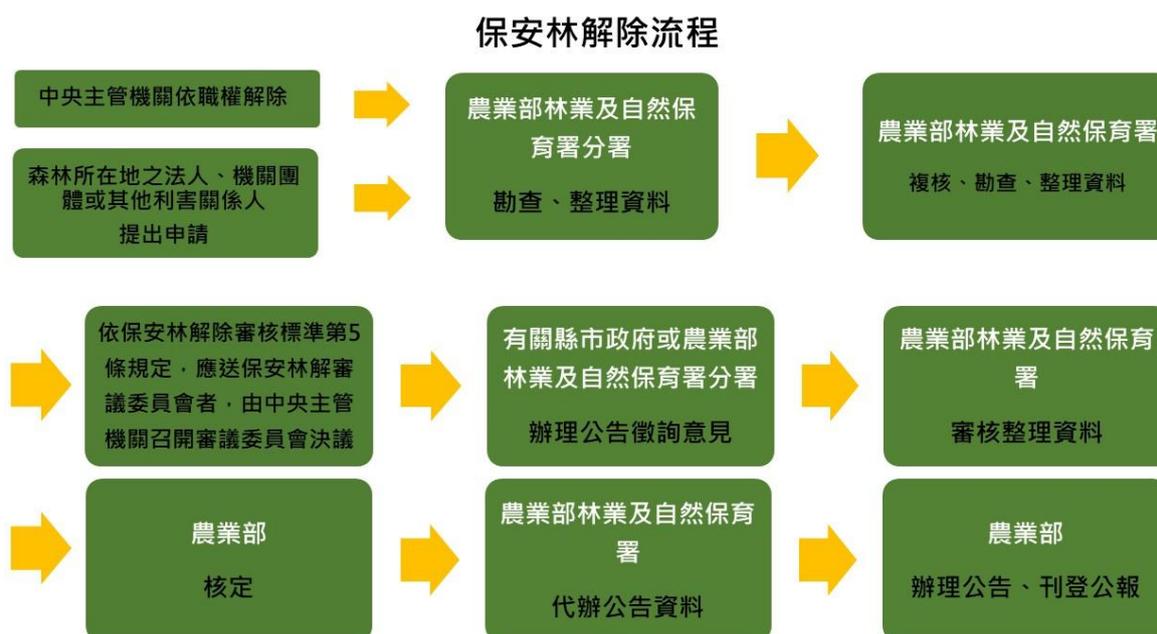


圖 5-2-6 保安林解除辦理流程圖

綜上，本案未來如辦理保安林解除，得由執行機關報農業部林業及自然保育署提出申請，並依據保安林解除審核標準第 2 點，係符合森林法第 8 條第 1 項第 4 款規定，屬風景特定區內經核准用地

所必要者，據以辦理保安林解除。另為爭取開發時效並增加民間機構投資意願，建議執行機關可同步進行保安林解除作業，惟經解編後，仍不建議有大量林木砍伐及大規模開發。

(二) 海岸管理法

內政部為維繫自然系統、確保自然海岸零損失、因應氣候變遷、防治海岸災害與環境破壞、保護與復育海岸資源、推動海岸整合管理，並促進海岸地區之永續發展，特制定海岸管理法。依據「海岸管理法」第 25 條規定，在一級海岸保護區以外之海岸地區特定區位內，從事一定規模以上之開發利用、工程建設、建築或使用性質特殊者，申請人應檢具海岸利用管理說明書，申請中央主管機關許可。次依內政部函示，依「一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法」規定，須同時具備「位於特定區位」、「達一定規模以上或使用性質特殊」、且「開發利用、工程建設或建築等程序未完成」之三種條件，始須申請特定區位許可，合先敘明。按內政部國家公園署資料所示，本案用地未位於「一級海岸保護區」，僅朝日溫泉所屬都市計畫土地使用分區「海底溫泉區」部分土地符合「一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法」所稱潮間帶特定區位，詳如圖 5-2-7 所示，且本案未規劃於此潮間帶區位進行開發利用、工程建設及建築行為，應無須申請特定區位許可。惟若未來民間機構擬於該潮間帶特定區位進行開發利用、工程建設及建築行為，自應經貴處同意後，依相關規定辦理特定區位許可。



資料來源：1.內政部國家公園署；2.本案套繪。

圖 5-2-7 本案涉及海岸管理法規定之潮間帶特定區位示意圖

(三) 離島建設條例

依據「離島建設條例」第 5 條規定略以，縣（市）主管機關應依據縣（市）綜合發展計畫，擬訂四年一期之離島綜合建設實施方案。臺東縣政府國家發展及計畫處研訂「臺東縣第六期(112-115 年)離島綜合建設實施方案」業於民國 111 年 12 月 21 日經行政院院臺經字第 1110031266A 號函核定。

「臺東縣第六期(112-115 年)離島綜合建設實施方案」依循「促進離島永續發展方針」，以「永續發展」為最高目標，並於臺東縣國土計畫中，將綠島之空間發展定位為「離島低碳觀光軸」，以臺東市富岡漁港為起點，發展通往綠島之海上公路，強化相關遊程開發與提升設施品質，也秉持永續發展之原則，跳脫傳統以量取勝的發展模式，在生活環境、傳統文化、生態保育與觀光發展中取得平衡，藉此發揮離島特殊魅力。除延續前述理念，再導入臺東縣施政主軸「慢經濟」的概念，以綠島發展出各自之獨特生活風格為理想，提出「慢經濟中的小島哲學」為本期願景，並且以「文產慢遊」、「自然慢活」、「宜居慢城」作為方案目標。

另依「離島建設條例」第 10 條規定略以，綠島地區之營業人，於當地銷售並交付使用之貨物或於當地提供之勞務，免徵營業稅。惟依「離島免徵營業稅實施注意事項」第 7 條規定，核定使用統一發票之營業人，適用本條例免徵營業稅者，仍須依法開立統一發票及申報銷售額，並依統一發票使用辦法第 8 條規定於統一發票明細表免稅欄註記。

(四) 文化藝術獎助及促進條例

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价百分之一。

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 條第 1 項規定略以，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，本案應辦理公共藝術，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造价百分之一。後續公共藝術之申請程序應依「公共藝術設置辦法」等規定辦理，擬具公共藝術設置計畫送臺東縣政府（文化處）提交臺東縣公共藝術審議會審議核定，經核定之公共藝術設置計畫由臺東縣政府（文化處）通知興辦機關准予設置，興辦機關應依核定計畫辦理徵選及設置，並於設置完成後將公共藝術完成報告書送臺東縣政府（文化處）備查。

第三節 公共建設所在地地方自治法規探討

一、臺東縣景觀管理自治條例

為維護及營造具特色之城鄉景觀，發展多元文化，提昇生活環境品質，臺東縣政府特訂定「臺東縣景觀管理自治條例」實施臺東縣城鄉景觀管理，其中明定重點景觀地區之指定是「指景觀資源豐富，需特別加以保育、管理及維護或景觀混亂，需特別加以改善，且於景觀綱要計畫中指定並經發布實施之地區」。優先劃設重點景觀地區範圍為：1、重要海岸、河川、崖線、都市公園與周邊景觀地區。2、重要交通軸帶或視覺廊道。3、古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀。4、自然地景與其周邊景觀地區。5、重要活動節點或地標與其周邊地區。6、其他經本府指定地區。經臺東縣府各行政單位與中央各權責主管機關多次工作會議初步選定臺東都會區、富岡地區、知本溪口及溫泉區、興隆都蘭地區、八仙洞長濱地區、鹿野地區、金崙溫泉地區等七個區域。

本案基地位於臺東縣綠島鄉，未屬上開條例所列重點景觀地區範圍，應不需實施臺東縣城鄉景觀管理。

二、臺東縣政府溫泉開發許可審查作業收費標準

臺東縣政府為審查溫泉開發許可申請案件，並落實申請者付費之精神，業於民國 96 年 6 月 1 日府行法字第 0963017738B 號函令發布施行「臺東縣政府溫泉開發許可審查作業收費標準」。

未來民間機構針對朝日溫泉開發將依據「臺東縣政府溫泉開發許可審查作業收費標準」第 2 條規定略以，溫泉取供事業開發溫泉，應附土地同意使用證明，並擬具「溫泉開發及使用計畫書」，向臺東縣政府申請開發許可，並依該標準第 3 條繳納受理「溫泉開發及使用計畫書」之審查費，每件收取為新臺幣七萬元。

三、臺東縣政府溫泉標章標識牌收費標準

本案朝日溫泉位於海底溫泉區範圍內，依據臺東縣政府民國 112 年 1 月 17 日府觀管字第 1120011804 號函，本案溫泉標章有效期間為民國 112 年 3 月 1 日至民國 113 年 7 月 31 日（詳如圖 5-2-3 所示）。於溫泉標章有效期間屆滿，未來民間機構經依據「臺東縣政府

溫泉標章標識牌收費標準」第 2 條規定，依溫泉標章申請使用辦法第七條規定檢附相關書件，向臺東縣政府辦理申請或展延。

臺東縣政府辦理溫泉標章標識牌發給案件，並落實申請者付費之精神，依據「臺東縣政府溫泉標章標識牌收費標準」第 3 條規定，受理溫泉標章標識牌申請案件，依法收取規費如下：

- (一) 溫泉標章標識牌費用新臺幣一萬五千元。
- (二) 溫泉標章附記牌費新臺幣五千元

四、臺東縣公共營利場所強制投保公共意外責任險自治條例

臺東縣政府為明確定義各目的事業機關權責，並加強輔導業者投保公共意外責任險，以提供消費者更安全之消費場所，業於民國 97 年 10 月 21 日府行法字第 0973033641B 號函令發布施行「臺東縣公共營利場所強制投保公共意外責任險自治條例」。

基於本案朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區屬公共營業場所，未來民間機構應依據該自治條例第 5 條規定投保公共意外責任險，另民間機構亦應注意旅館業管理規則第 9 條所規定之旅館業應投保之責任保險責任範圍及最低保險金額，投保金額彙整詳如表 5-3-1 所示。

表 5-3-1 本案依法投保公共意外責任險最低保險金額一覽表

法規名稱 項目	臺東縣公共營利場所 強制投保公共意外責任險 自治條例	旅館業管理規則
每一個人身體 傷亡	新臺幣 300 萬元	新臺幣 300 萬元
每一意外事故 傷亡	新臺幣 2,000 萬元	新臺幣 1,500 萬元
每一意外事故 財產損失	新臺幣 300 萬元	新臺幣 200 萬元
保險期間最高 賠償金額	新臺幣 2,400 萬元	新臺幣 3,400 萬元

第六章 土地取得可行性分析

表 6-1-1 土地取得可行性分析項目表

分析層面	分析重點項目
土地取得可行性 分析	1.土地權屬現況
	2.土地取得方式
	3.用地變更

第一節 土地權屬現況

一、土地權屬分析

本案基地為臺東縣綠島鄉下南寮段 1365、1367、1368 等十三筆地號。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，詳如圖 6-1-1 及表 6-1-2 所示。



資料來源：1.內政部國土測繪中心；2.本案套繪。

圖 6-1-1 本案基地範圍及地籍圖

表 6-1-2 本案基地基本資料一覽表

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。

二、地上物權屬分析

有關本案基地內地上物，朝日溫泉主要為一層三棟建物，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；朝日旅遊服務中心則包含 A 棟遊客接待中心、B 棟多功能會議廳及 C 棟宿舍；紫坪露營區則主要設施包含服務中心（含衛浴廁所）、景觀池、營火區、有頂營屋 8 座、RV 營車 10 座，地上物狀況詳如第二章基地現況說明。

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。嗣後可於投資契約約定以現況點交予民間機構，並載明以下條款：「本案開發建設前，乙方應負責本案用地既有地上物之拆除作業並負擔全部相關費用；地上物拆除所產生之廢棄物，乙方應依相關法令運至合法土石方資源堆置處理場，若屬有價廢棄物，如鋼筋（型鋼）或鋁門窗等金屬製品，經販售後應依當時實際行情價格全數繳交予甲方指定帳戶，並於販售後 15 日內檢附拆除材料數量價值明細表予甲方備查。」。

第二節 用地取得方式及難易度分析

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。

一、用地取得成本

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。

二、用地取得時程

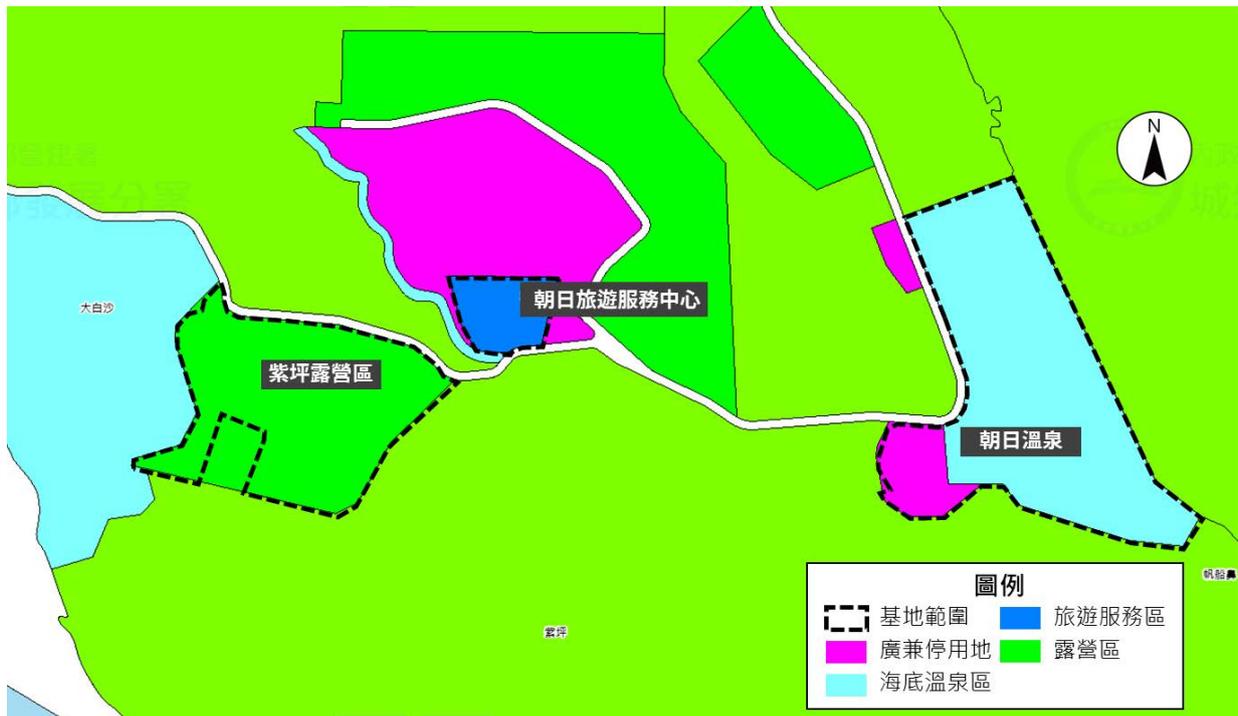
基於本案無需辦理公有土地撥用，或私有土地徵收等用地取得程序，且無用地價購、徵收或撥用等用地取得時程問題。

第三節 用地變更

一、都市計畫土管規定

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，詳如圖 6-3-1 所示。

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」土地使用管制要點規定，本案使用分區管制詳如表 6-3-1 所示。本案後續開發作海底溫泉、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。



資料來源：1.內政部國土測繪中心；2.本案套繪。

圖 6-3-1 本案基地使用分區圖

表 6-3-1 本案基地土地使用分區管制規定一覽表

標的	使用分區	土管要點	土管初步檢核
朝日溫泉	廣場(兼停車場)用地	無規定	○ 現行使用應符規定 現作停車等使用,應符規定
	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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2.建蔽率不得大於 0.5%。 3.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。 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。 5.應整體開發。 6.應自行預留停車場用地。 	<p>△ 未符建蔽率規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.現作海底溫泉及其附屬設施使用,應符規定 2.惟經初步檢討既有建物實設建蔽率約 1.24% > 法定建蔽率 0.5%
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> <ol style="list-style-type: none"> 1.建蔽率不得大於 30%。 2.建築物高度不得超過 10.5 公尺。 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>△ 未符建管規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.現作遊客中心、旅館及其附屬設施使用,應符規定 2.惟現有建築使用執照用途為 H1 宿舍,後續如開發作旅館使用,應依建築法規辦理使用執照用途為 B4,並取得旅館登記證方適法
紫坪露營區	露營區	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建蔽率不得大於 5%。 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。 	<p>○ 現行使用應符規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.現作露營及其附屬設施使用,應符規定 2.未來應依露營場管理要點規定申請露營場登記

資料來源：1.變更綠島風景特定區計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）書；本案整理。

二、廣場（兼停車場）用地多目標使用

依據內政部 84.11.15 台內營字第 8406910 號函釋，都市計畫廣場兼作停車場用地擬作多目標使用，如都市計畫書圖未規定二種不同用途之面積、比例或標有界線者，應以廣場類別作多目標使用為限。依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定，廣場多目標使用詳如表 6-3-2 所示。

本案廣場（兼停車場）用地應符合多目標使用准許條件，地下得兼作停車場、休閒運動設施、社會教育機構及文化機構、集會所及民眾活動中心等。惟依循上位計畫本案應兼顧生態保育及永續發展，且基地位屬山坡地範圍較敏感，故建議在本案朝日溫泉海底溫泉區已足夠滿足多元溫泉休憩服務條件下，廣場（兼停車場）用地維持作平面停車場使用，以避免過度開發。

表 6-3-2 廣場用地公共設施立體多目標使用項目一覽表

使用項目	准許條件	本案檢討
地下作下列使用：		
一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站	1.面積零點二公頃以上。但作停車場使用，不在此限。 2.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。 3.應有完善之通風、消防及安全設備。 4.作第五項使用時，限於車站前之廣場用地。 5.地下建築突出物之量體高度應配合廣場之整體規劃設計。 6.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。	○ 得多目標使用 本案北側環島公路路寬約 10 公尺 (>8 公尺)；惟本案廣場(兼停車場)用地面積約 0.85 公頃(>0.2 公頃)，地下得多目標使用。
二、休閒運動設施 ^{註1}		
三、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施		
四、公車站務設施及調度站		
五、商店街		
六、社會教育機構及文化機構、集會所及民眾活動中心 ^{註2}		
七、資源回收站		
八、天然氣整壓站及遮斷設施		

資料來源：1.都市計畫公共設施用地多目標使用辦法；2.本案整理。

三、旅遊服務區得兼作旅館使用

執行機關函詢臺東縣政府本案朝日旅遊服務中心得否申請做為旅館使用，經臺東縣政府 110.3.4 府觀管字第 1100031724 號函復，擬定本風景特定區計畫之初原為旅館區，屬國民旅舍使用範圍，係為讓遊客長時間駐留，並提供住宿服務設施，故本案旅遊服務區提供做為旅館使用非屬不得為之項目，惟仍須具備提供其他旅遊服務之功能，詳如圖 6-3-2 所示。

檔 號：
保存年限：

臺東縣政府 函

地址：950臺東市中山路二七六號
承辦人：吳宥辰
電話：089-357095
電子信箱：f6082@taitung.gov.tw

受文者：交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處

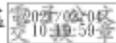
發文日期：中華民國110年3月4日
發文字號：府觀管字第1100031724號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處函詢朝日溫泉旅遊服務中心得否申請做為旅館使
乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴處110年2月17日觀海企字第1100100052號函辦理。
- 二、經查本案帆船鼻地區旅遊服務區，於擬定本風景特定區計畫之初即為旅館區，屬國民旅舍使用範圍，為讓遊客長時間駐留，並提供住宿服務設施，且為配合國民旅舍之興建，在帆船鼻地區酌予擴大劃設國民旅舍附近地區為旅館區，故本案旅遊服務區提供做為旅館使用非屬不得為之項目，惟仍須具備提供其他旅遊服務之功能。
- 三、另本案旅遊服務區於第一次通盤檢討時係為配合貴處建設計畫調整變更，仍請貴處自行檢視旅館使用是否符合權管計畫。
- 四、經查本案業已領有本府建設處核之發使用執照（原用途：HI宿舍），請依建築法規相關規定辦理變更使用執照之用途。

正本：交通部觀光局東部海岸國家風景區管理處
副本：本府交通及觀光發展處



東部海岸國家風景區管理處(新)



110.03.04 1109900753

第1頁，共1頁

資料來源：交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處。

圖 6-3-2 朝日旅遊服務中心申請旅館使用疑義函復

四、都市計畫變更

為促進本案土地高度利用價值及多元開發效益，執行機關擬變更都市計畫調整土管規定。變更內容依據執行機關「綠島觀光圈暨南岬地區發展規劃案」上位計畫及政策需求初劃詳如第一章表 1-1-5 所示，惟本案後續開發應以當時發布實施之綠島風景特定區計畫內容為準。

有關用地變更作業及程序，本變更案為配合「綠島南岬地區促進民間參與公共建設案」辦理，依據促參法第 14 條規定：「公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變更；涉及非都市土地使用變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法令辦理變更」。

都市計畫變更依據現行制度，辦理方式有「通盤檢討」及「個案變更」兩種，經查臺東縣政府刻正辦理「變更綠島風景特定區計畫（第三次通盤檢討）案」，惟耗費時程較冗長。基於變更時效性，盡速引入民間機構投資開發，建議本案採個案變更為宜，詳如表 6-3-3 所示。

本案辦理都市計畫變更需經臺東縣都市計畫委員會審議及報請內政部審議核定，公告發布實施等作業，初估作業時程約需 1 年，變更作業程序詳如圖 6-3-3 所示。

表 6-3-3 通盤檢討與個案變更辦理比較表

項目	通盤檢討	個案變更
法令依據	都市計畫法第 26 條	都市計畫法第 27 條
辦理條件	都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。	都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更： (1) 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。 (2) 為避免重大災害之發生時。 (3) 為適應國防或經濟發展之需要時。 (4) 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。
審查方式	採包裹式審查方式	採個案審查方式
主控性	較弱	較強
時效性	較差（約 3~5 年）	較佳（約 1 年）

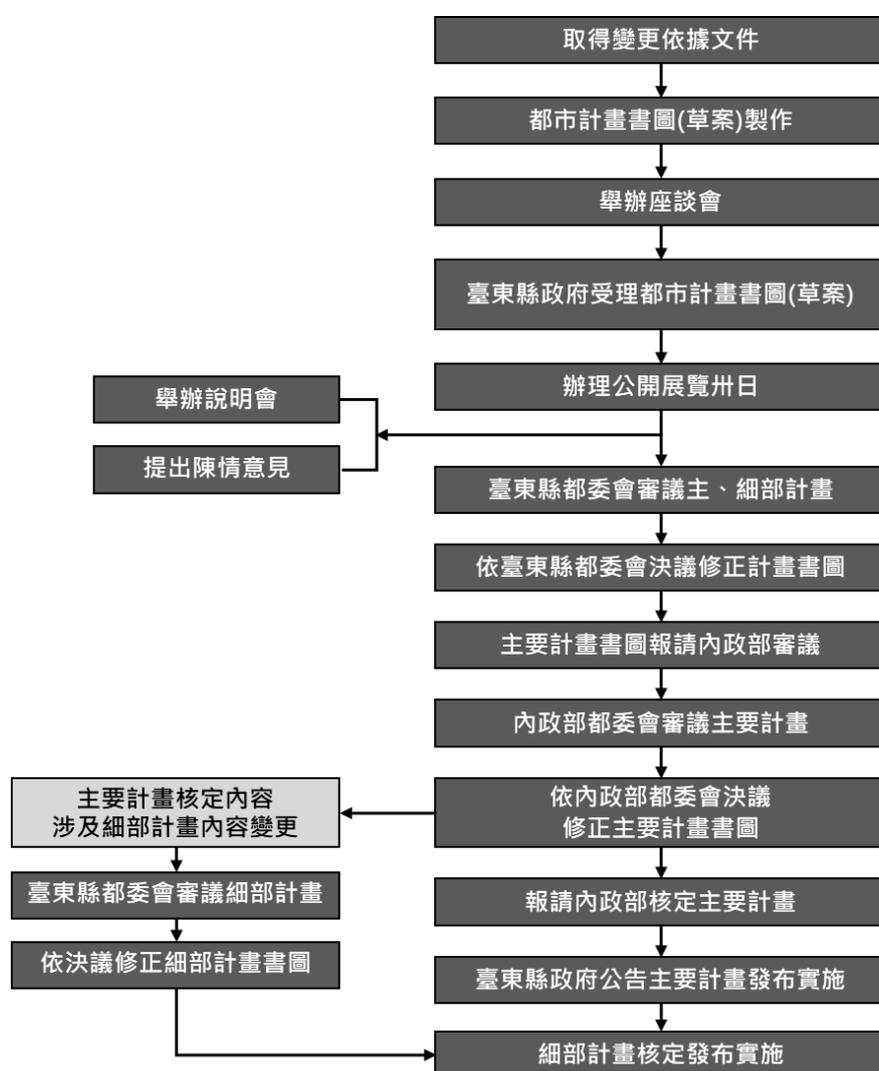


圖 6-3-3 本案都市計畫個案變更辦理作業流程圖

第七章 環境影響分析

表 7-1-1 環境影響分析項目表

分析層面	分析重點項目
環境影響分析	1.環境影響分析 2.環境影響因應對策 3.節能減碳分析

第一節 環境影響分析

一、環境背景現況描述

本案用地周遭環境現況描述方面，將從物化生活環境、自然生態環境及社會經濟環境等評估類別，選定相關環境評估因子作為環境背景現況描述，詳如表 7-1-2 所示。

表 7-1-2 本案環境背景現況摘要表

項目	環境現況
地理區位	本案基地包括朝日溫泉、朝日旅遊服務中心及紫坪露營區，位於臺東縣綠島鄉南岬地區，坐落於臺東縣綠島鄉下南寮段 1365、1367、1368 等 13 筆地號，總面積約 13.9 公頃。
物化生活環境	空氣品質 綠島鄉尚無空氣品質監測站，爰調查數據係引用環境部最新民國 111 年臺東縣之平均測量結果： 1.總懸浮微粒(PM10)：平均濃度 16.4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ，低於環境部空氣品質標準之年平均值 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 。 2.二氧化硫(SO ₂)：平均濃度為 0.91ppb，低於環境部空氣品質標準之年平均值 30 ppb。 3.二氧化氮(NO ₂)：平均濃度為 3.81ppb，低於環境部空氣品質標準之年平均值 50 ppb。
	水質 依據臺東縣環境保護局 109 年臺東縣離島水質統計分析報告，綠島鄉自來水水源水質測站進行 3 次淨水採樣檢測作業(包含大腸桿菌群密度、氨氮、化學需氧量、總有機碳及重金屬類)，自來水水質測項測值均符合「飲用水水源水質標準」。
	噪音振動 本案基地緊鄰環島公路，由於車流量少，幾乎無噪音與震動影響。
	廢棄物 依據臺東縣環境保護局統計，112 年 1 至 10 月綠島鄉一般垃圾清運量達約

項目		環境現況
		1,210 公噸。
自然生態環境	氣象	由於查詢交通部中央氣象署綠島鄉氣候資料係屬即時數值(無長期統計資料可供查閱)，爰依據臺東縣綠島鄉地區災害防救計畫(110 年 7 月)資料所述，綠島鄉屬亞熱帶季風氣候，10 月至翌年 3 月東北季風強烈，全年強風天多達 160 餘天，綠島多雨，年雨量約 2,500 公釐，年平均溫度約 23.5 度，平均最高溫約 29 度，平均最低溫約 20 度。
	地形地貌	本案基地屬劃定公告之山坡地範圍。
	地質土壤	本基地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)，另非屬地質敏感區。
	地震斷層	依據經濟部地質調查及礦業管理中心資料顯示，本基地無活動斷層經過。
	水文	本案基地朝日溫泉為海底溫泉，鄰近主要水體為太平洋。
社會經濟環境	人口分布	依據臺東縣臺東戶政事務所最新統計資料，民國 113 年 3 月綠島鄉總人口數為 4,359 人，總戶數為 1,257 戶。
	土地利用	本案基地除朝日以 ROT 委外經營(於民國 114 年底屆期)，既有設施已老舊不堪使用亟待重建優化，期藉由民間專業與資源興建營運管理綠島南岬地區，提供嶄新服務設施並帶動在地觀光發展。
	產業經濟	綠島鄉主要經濟活動以發展觀光產業為主，農、漁業為輔。
	交通環境	本案基地主要聯外道路為環島公路（雙向道路），係為綠島連結各地區的主要道路。
景觀遊憩環境	視覺景觀	本案基地無受其他建築物遮蔽，整體視野開闊視覺景觀相當良好，可遠眺太平洋。
	觀光遊憩	綠島鄉遊憩資源豐富，包含綠島人權文化園區、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觀光景點，未來本案開發可與其串聯，發揮整體開發綜效。

資料來源：1.環境部環境資料庫；2.經濟部地質調查及礦業管理中心；3.臺東縣臺東戶政事務所；4.本案整理。

二、公共建設可能造成之環境影響

(一) 興建階段

本案涉及建築新建工程、裝修工程等，對於空氣品質、噪音、廢棄物、交通衝擊等層面造成短期輕微負面之影響，可藉因應對策將負面之影響減緩。

(二) 營運階段

本案開發主要作為觀光旅宿、溫泉泡湯等使用，可為綠島南岬的土地利用、產業經濟、觀光遊憩帶來正面之影響，進而提升綠島地區整體觀光產業發展。

三、環境敏感地區調查與分析

本案基地環境敏感地區依據內政部國土管理署查詢結果詳如表 7-1-3、7-1-4 及附錄二所示。惟未來民間機構辦理工程開發仍應辦理基地工程調查等相關作業。

表 7-1-3 內政部國土管理署環境敏感地區單一窗口查詢說明表

分類	查詢項目	綠島鄉 下南寮段 應查或免查
第一級 環境敏感 地區	1.是否位屬特定水土保持區？	免查
	2.是否位屬河川區域？	免查
	3.是否位屬洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區？	免查
	4.是否位屬區域排水設施範圍？	免查
	5.是否位屬活動斷層兩側一定範圍？	免查
	6.是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	免查
	7.是否位屬自然保留區？	免查
	8.是否位屬野生動物保護區？	免查
	9.是否位屬野生動物重要棲息環境？	免查
	10.是否位屬自然保護區？	免查
	11.是否位屬一級海岸保護區？	應查
	12.是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？	免查

分類	查詢項目	綠島鄉 下南寮段 應查或免查
	13.是否位屬古蹟保存區？	免查
	14.是否位屬考古遺址？	應查
	15.是否位屬重要聚落建築群？	免查
	16.是否位屬重要文化景觀？	免查
	17.是否位屬重要史蹟？	免查
	18.是否位屬水下文化資產？	免查
	19.是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	免查
	20.是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	應查
	21.是否位屬水庫集水區	應查
	22.是否位屬水庫蓄水範圍？	應查
	23-1.是否位屬森林(國有林事業區、保安林等森林地區)？	應查
	23-2.是否位屬森林(區域計畫劃定之森林區)？	免查
	23-3.是否位屬森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)？	免查
	24.是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	應查
	25.是否位屬水產動植物繁殖保育區？	免查
	26.是否位屬優良農地？	應查
第二級 環境敏感 地區	1.是否為屬地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流?)	免查
	2.是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區?	免查
	3.是否位屬嚴重地層下陷地區?	免查
	4.是否位屬海堤區域?	免查
	5.是否位屬淹水潛勢區域?	應查
	6.是否位屬山坡地?	應查
	7.是否位屬土石流潛勢溪流?	免查
	8.是否位屬前依「莫拉克颱風災後重建特別條例」劃定公告之「特定區域」，尚未公告廢止之範圍？	免查
	9.是否位屬二級海岸保護區?	應查
	10.是否位屬海域區?	應查
	11.是否位屬國家級重要濕地核心保護區、生態復育區以外分區或地方級重要濕地核心保護區、生態復育區?	免查
	12.是否屬歷史建築?	應查

分類	查詢項目	綠島鄉 下南寮段 應查或免查
	13.是否屬聚落建築群?	免查
	14.是否屬文化景觀區?	應查
	15.是否屬紀念建築?	免查
	16.是否屬史蹟?	免查
	17.是否位屬地質敏感區(地籍遺址)?	免查
	18.是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區?	免查
	19.是否位屬水庫集水區?	免查
	20.是否位屬自來水水質水量保護區?	免查
	21.是否位屬優良農地以外之農業用地?	應查
	22.是否位屬礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區?	免查
	23.是否位屬地質敏感區(地下水補注)?	免查
	24.是否位屬人工魚礁區及保護礁區?	免查
	25.是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區?	免查
	26.是否位屬電信法之禁止或限制建築地區?	免查
	27.是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍?	應查
	28.是否位屬航空噪音防制區?	免查
	29.是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區?	免查
	30.是否位屬公路兩側禁建限建地區?	免查
	31.是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區?	免查
	32.是否位屬鐵路兩側限建地區?	免查
	33.是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區?	免查
	34.是否位屬要塞堡壘地帶?	免查

資料來源：內政部國土管理署環境敏感地區單一窗口查詢平台。

表 7-1-4 環境敏感地區查詢結果說明表（針對應查項目）

分類	查詢項目	查詢結果
第一級 環境敏感 地區	1.是否位屬一級海岸保護區？	是
	2.是否位屬考古遺址？	否
	3.是否位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區？	否
	4.是否位屬水庫集水區	否
	5.是否位屬水庫蓄水範圍？	否
	6.是否位屬森林（國有林事業區、 <u>保安林</u> 等森林地區）？	是
	7.是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？	否
	8.是否位屬優良農地？	否
第二級 環境敏感 地區	1.是否位屬淹水潛勢區域？	否
	2.是否位屬山坡地？	是
	3.是否位屬二級海岸保護區？	否
	4.是否位屬海域區？	否
	5.是否屬歷史建築？	否
	6.是否屬文化景觀區？	否
	7.是否位屬優良農地以外之農業用地？	否
	8.是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	否
海岸管理法劃定公告之「特定區位」	是否位屬特定區位？	是

註：查詢結果詳如附錄二所示。

■ 山坡地開發規範（水土保持及相關程序）

（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。

1.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。

本案基地初步規劃 2 方案建築面積皆已>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，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。

2.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 7-1-5 所示。

表 7-1-5 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

1. 審查主管機關

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。另若屬簡易水土保持申報書審查，必要時得委任所屬下級機關、委託中央各目的事業主管機關或委辦直轄市、縣（市）政府辦理，詳如表 7-1-6 所示。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。

表 7-1-6 水土保持計畫及簡易水土保持申報書審查核定分工一覽表

法規名稱	法條	說明
水土保持計畫審核監督辦法	第 5 條	水土保持計畫及簡易水土保持申報書審查核定之分工如下： 一、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。 二、跨越二以上直轄市、縣（市）行政區域者，由水土保持計畫所占面積較大之直轄市、縣（市）主管機關會同其他相關主管機關審查後，再分別核定。 三、中央機關自行興辦者，由中央主管機關審查核定。 前項第三款水土保持計畫審查核定，中央主管機關得委託中央各目的事業主管機關辦理。 第一項簡易水土保持申報書審查核定，主管機關必要時得依下列規定辦理： 一、中央主管機關得委任所屬下級機關、委託中央各目的事業主管機關或委辦直轄市、縣（市）政府辦理。 二、直轄市政府得委任所屬下級機關辦理。 三、縣（市）政府得委辦鄉（鎮、市、區）公所辦理。 前三項規定，於核發水土保持施工許可證及水土保持完工證明書時，準用之。

2.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。

3.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 7-1-1 所示。依實務經驗辦理水土保持計畫審核作業約 1 年，惟實際以審查主管機關行政作業時間為準。

(三) 山坡地開發回饋金評估

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.探礦、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。」，爰未來民間機構開發應依山坡地開發利用回饋金繳交辦法第 5 條附表規定繳納山坡地開發利用回饋金。

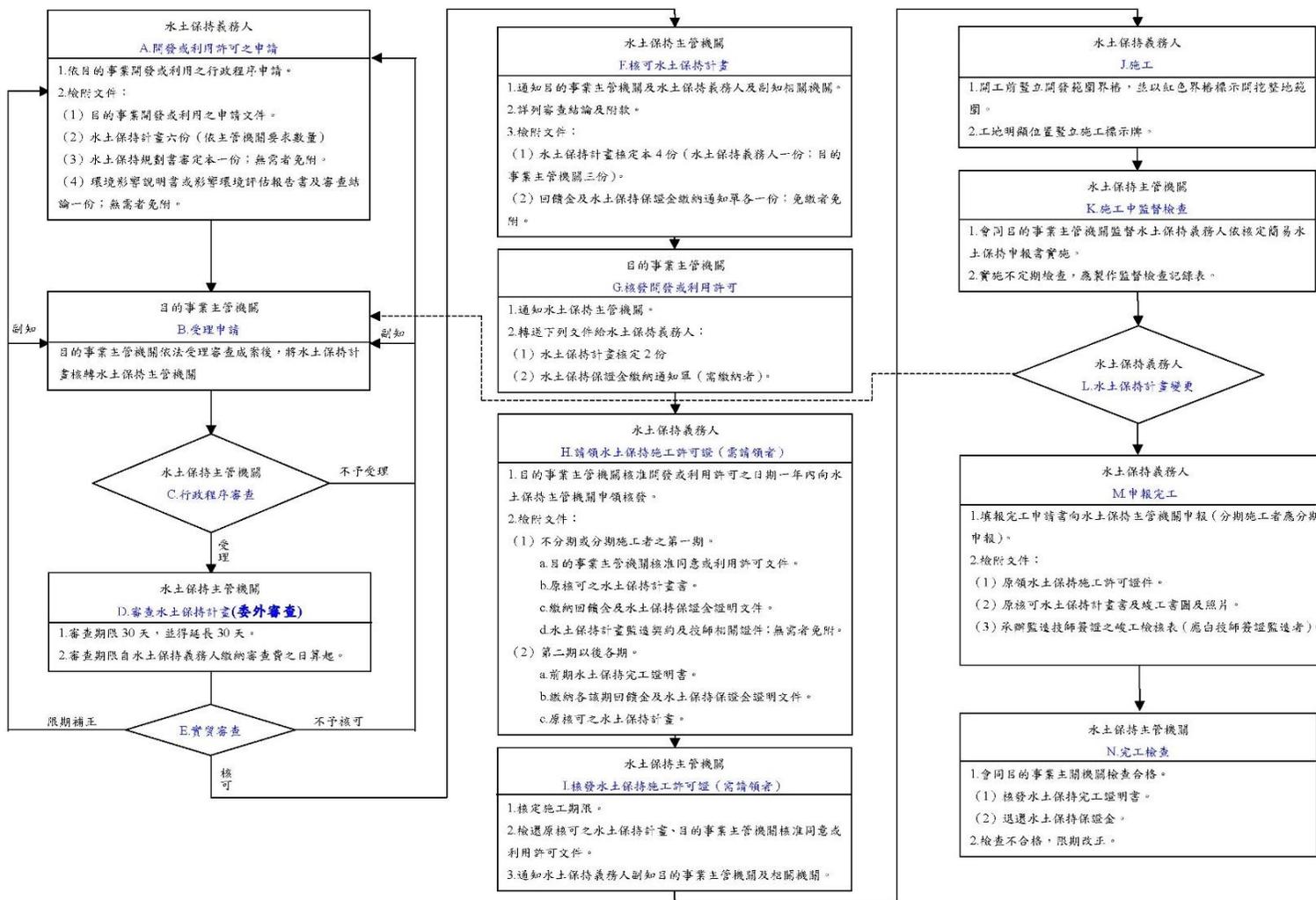


圖 7-1-1 水土保持計畫審核及實施作業流程圖

第二節 環境影響因應對策

一、評估公共建設與環境因子之關係

本案後續興建及營運期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度，詳如表 7-2-1 所示。

表 7-2-1 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，避免造成污染土壤。	· 本案基地	□
地震		√	√	· 本案基地無活動斷層經過，	· 本案基地	△

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
	斷層			受地震影響較小。		
	水文	∨	∨	· 開放空間規劃應注意地表不透水面積比例，應避免過度增加，以致增加雨水逕流量。	· 本案基地 · 鄰近地區	□
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

二、環境影響預擬之對策

針對前述所列各項環境影響因子及其可能造成之環境影響，研擬相關減輕與因應對策，以提高本案之可行性，詳如表 7-2-2 所示。

表 7-2-2 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	<input type="checkbox"/>		<ul style="list-style-type: none"> · 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。 	△
			△	<ul style="list-style-type: none"> · 定期監測空氣品質，管控營業行為避免造成空氣汙染。 	△
	水質	<input type="checkbox"/>		<ul style="list-style-type: none"> · 應將具污染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排至附近水體。 	△
			<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> · 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。 	△
	噪音振動	<input type="checkbox"/>		<ul style="list-style-type: none"> · 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。 	△
			△	<ul style="list-style-type: none"> · 設置夜間管制時段，減少車輛頻繁進出。 	△
	廢棄物	<input type="checkbox"/>		<ul style="list-style-type: none"> · 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"/>	<ul style="list-style-type: none"> · 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"/>		<ul style="list-style-type: none"> · 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"/>	<ul style="list-style-type: none"> · 嚴格管制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。 	△

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		
	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	□	□	· 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	□		· 工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。	△
			□	· 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。	△
景觀遊憩環境	視覺景觀	□		· 確實執行施工管理計畫，以維持施工地區環境清潔。	△
			○	· 加強場域維護，維持綠色景觀，維持整體環境清潔，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。	△
			○	· 本案未來重新優化完成，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

三、確認是否要進行環境影響評估

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，詳如表 7-2-3 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 7-2-3 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
條文內容		本案檢討	
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
	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，屬於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	未屬此區

條文內容		本案檢討	
	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。		
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	
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。

第三節 節能減碳分析

有關本案節能減碳分析，茲分為建築設計及建築設備兩方面進行說明如下。

一、建築設計方面

本案於規劃設計時，應依據「建築技術規則」第 298 條至第 323 條規定，並依循內政部「綠建築九大評估指標系統」，詳如表 8-3-1 所示。就「建築基地綠化」、「建築基地保水」、「建築物節約能源」、「建築物雨水」及「生活雜排水回收再利用」、「綠建材」進行妥適規劃，以達成對環境友善之建築物。

依據內政部建築研究所資料顯示，我國的綠建築係以臺灣亞熱帶高溫高濕氣候特性，掌握國內建築物對生態 (Ecology)、節能 (Energy Saving)、減廢 (Waste Reduction)、健康 (Health) 之需求，訂定綠建築 (EEWH) 評估系統及標章制度，並自民國 88 年 9 月開始實施，為僅次於美國 LEED 標章制度，全世界第二個實施的系統。原本的評估系統有「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」、及「污水垃圾改善」等七項指標，而在民國 92 年又修訂增加「生物多樣性」及「室內環境」兩項指標，即目前「綠建築九大評估指標系統 (EEWH)」。

另為提昇國內綠建築水準，與國際綠建築接軌，激發民間企業競相提升綠建築設計水準，民國 96 年又增訂完成「綠建築分級評估制度」，其綠建築等級由合格至最優等依序為合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級等五級。

綠建築標章制度在設計上包括了針對完工建築物頒發之「綠建築標章」、以及針對規劃設計完成以書圖評定方式通過的「候選綠建築證書」兩項，主要是希望藉由候選證書的評定，提供事先評估並調整不適當設計的機會，減少建築物完成後無法修改或必須耗費更大成本改正的狀況，若要通過評定取得「綠建築標章」或「候選綠建築證書」，至少須取得四項指標，包括「日常節能」及「水資源」二項必要指標，及由其他七項指標任選兩項之選項指標。

綜上，本案整理綠建築評估指標實務設計建議，詳如表 7-3-1 所示，供後續執行機關與民間機構參採。

表 7-3-1 綠建築九大評估指標系統一覽表

指標群	指標內容		設計建議
	指標名稱	評估要項	
生態	1.生物多樣性	<ul style="list-style-type: none"> · 生態綠網 · 小生物棲地 · 植物多樣化 · 土壤生態 	可規劃屋頂、陽台人工花臺加強綠化。
	2.綠化量	<ul style="list-style-type: none"> · 綠化量 · CO₂固定量 	
	3.基地保水	<ul style="list-style-type: none"> · 保水 · 儲留滲透 · 軟性防洪 	
節能	4.日常節能(必要)	<ul style="list-style-type: none"> · 外殼 · 空調 · 照明節能 	<ol style="list-style-type: none"> 1.建築外殼節能設計。 2.空調節能效率設計。 3.照明節能重點。
減廢	5.CO ₂ 減量	建材 CO ₂ 排放量	降低混凝土使用量，減少建材之生產耗能與 CO ₂ 排放。
	6.廢棄物減量	<ul style="list-style-type: none"> · 土方平衡 · 廢棄物減量 	<ol style="list-style-type: none"> 1.使用回收再生建材 2.採行各種汙染防制措施。
健康	7.室內環境	<ul style="list-style-type: none"> · 隔音 · 採光 · 通風 · 建材 	<ol style="list-style-type: none"> 1.採用厚度 15cm 以上 RC 外牆與厚度 15cm 以上 RC 樓板結構。 2.採用氣密性二級以上玻璃窗以保良好隔音性能。 3.採用輕玻璃或 low-E 玻璃，避免採用高反射玻璃或重顏色之色版玻璃已保良好採光等。
	8.水資源(必要)	<ul style="list-style-type: none"> · 節水器具 · 雨水 · 中水再利用 	<ol style="list-style-type: none"> 1.採用節水器具。 2.設置雨水儲留供水系統。
	9.污水垃圾改善	<ul style="list-style-type: none"> · 雨水污水分流 · 垃圾分類 · 堆肥 	<ol style="list-style-type: none"> 1.確實督導將排水管及雜排水配管系統接續至汙水系統。 2.留設垃圾處理及運出空間，落實資源垃圾分類回收及管理系統等。

資料來源：內政部建築研究所。

二、建築設備方面

有關本案建築設備節能減碳方面，亦建議於規劃設計階段一併考量，例如：電力系統、空調系統、照明系統、鍋爐系統、給水系統等設備，詳如表 7-3-2 所示並說明如下：

表 7-3-2 建築設備節能計畫一覽表

項目	內容
電力系統	1.變電室加裝空調設備及強制風扇，降低室溫，增加設備效率。 2.透過電力監控系統，記錄總盤、各迴路及設備，以有效掌握用能源使用狀況。
空調系統	1.冷卻水塔依適當之冷卻水溫自動控制啟動或關閉。 2.運用中央監控系統，設定公共區域空調箱、地下室停車場進排風機及公共區域空調送風機分時運轉，減少風機馬達運轉時間。
照明系統	1.採用 LED 及可調光設備等。 2.運用中央監控系統，設定公共區域如：室外景觀、客房走廊、公共區域及其它公共區域照明定時運轉。
鍋爐系統	1.熱水泵採用恆壓變頻器，依需求量，變化馬達轉速，達到節能效果。 2.依實際需求於冰水主機裝置冷卻水熱交換器，回收溫水作為預熱熱水鍋爐補充水使用。
給水系統	1.裝置省水馬桶、節水器等節約設備，節省用水。 2.訂定年度保養計畫，定期檢修及保養，提高設備使用壽命。

第八章 民間參與可行性綜合評估

有關市場、工程技術、法律、土地取得、環境影響等層面，初步評估可行。

表 8-1-1 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> <p>(2) 需求面：</p>

項目	分析內容
	<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</p> <p>(1) 土管變更前（現行規定）：</p> <p>朝日溫泉：允建建築面積 351.8 平方公尺；樓層高度不得超過一層樓或 4 公尺。</p> <p>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。</p> <p>紫坪露營區：允建建築面積 2,572 平方公尺；樓層高度不得超過一層樓或 4 公尺。</p> <p>(2) 土管變更後（機關預擬草案）：</p> <p>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>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。</p> <p>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，</p>

項目	分析內容
	<p>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 style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">技術可行性分析</p>	<p>一、基礎資料調查分析</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.地形地勢：位屬山坡地範圍。 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狀態，依據執行機關政策需求，擬拆除朝日溫泉及紫坪露營區既有地上物新闢嶄新多元的服務設施，以及整修/增建朝日旅遊服務中心，打造國際級旅遊景點，提升當地整體觀光遊憩服務品質。 <p>二、初步工程規劃</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.空間配置構想：開發方案空間配置詳如表 4-2-2 及 4-2-3 所述。 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，初步規劃本案各棟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/增建建物應取得合格級智慧建築標章。 5.公共藝術檢討：應依法辦理。 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。 7.相關執照申辦：由民間機構負責辦理。 <p>三、工程費用估算</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.方案 1：約 6.65 億元。

項目	分析內容
	2.方案 2：約 7.16 億元。 四、施工時程規劃： 皆約需 5 年。
法律可行性分析	<p>一、業務面</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.主辦機關為「交通部觀光署」。 2.執行機關為「交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處」。 3.公共建設類別：觀光遊憩設施。 4.開發方式：促參 BOT+ROT 方式。 5.租金優惠： <ol style="list-style-type: none"> (1) 興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。 (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>二、空間面</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.土地使用規定： <p>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> 2.建築管理規定： <p>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> 3.環境影響評估： <p>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，詳參第七章第二節。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。</p>
土地取得可行性	<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> <p>二、地上物權屬分析</p> <p>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</p>

項目	分析內容
分析	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p>
環境影響分析	<p>一、環境影響評估</p> <p>依目前初步規劃應不需進行環境影響評估 惟後續視民間機構實際開發內容經主管機關認定為準</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），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>

項目	分析內容
	<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。」。</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，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。</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..」：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。</p> <p>二、水土保持計畫</p> <p style="text-align: center;">本案開發應辦理水土保持計畫</p> <p style="text-align: center;">(惟本案是否辦理水保仍應視民間機構實際開發內容經主管機關認定為準)</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 2 方案總建築面積已>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>
財務可行性分析	<p>一、特許年限：35 年。</p> <p>二、基本規劃資料</p> <p>1.期初投資成本：約 7.16 億元。</p> <p>2.營運收入：包含溫泉門票收入、客房收入、露營體驗收入、輕食餐飲收入、商品銷售收入及其他收入等。</p> <p>3.營運支出：包括人事成本、相關營運成本、水電燃料費用、溫泉取用費用、修繕維護費用、管理行銷費用、保險及雜項費用、環境清潔費用、貸款利息、房屋稅及土地租金等。</p> <p>三、財務分析方法</p> <p>1.內部報酬率 (Internal Rate of Return, IRR)</p> <p>2.淨現值 (Net Present Value, NPV)</p> <p>3.自償能力 (Profitability Index, PI)</p> <p>4.回收年限 (Payback, PB)</p>

第九章 公聽會提出之建議或反對意見

本案業於民國 113 年 4 月 16 日假中央研究院綠島海洋研究站舉辦公聽會，聽取各方建議，期盼能促進地方繁榮。

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。 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，為能提供更多安全優質的服務，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。 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。 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。</p> <p>1.感謝指導。 2.因非屬本案範疇，將提供權責機關參考之。</p>
<p>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</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</p>

與會人員意見	回復處理情形
<p>會為了朝日溫泉向中央爭取相關的建設經費。</p>	<p>老舊不堪存有安全性疑慮，且未能符合國際景點水準，為能提供更多安全優質的服務，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>臺東縣 王娟力議員</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，實在令人堪憂，民意的心聲務必重視。</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> <p>以目前最新促參法規定，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</p>

與會人員意見	回復處理情形
	<p>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。</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</p>

與會人員意見	回復處理情形
	<p>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。</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> <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>臺東縣綠島鄉</p>	<p>1.東管處對於綠島的建設與發</p> <p>感謝指導。</p>

	與會人員意見	回復處理情形
<p>民代表會 陳建平代表</p>	<p>展應該要再多關心些。</p> <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>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>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>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.本次公聽會便是執行機關為執行政策時先聽取地方的意見而舉行，期能納入地方的意見，創造多贏局面，合先敘明。</p> <p>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</p>

	與會人員意見	回復處理情形
		所受的法令限制，並提升綠島在國際觀光市場的能見度。
臺東縣綠島鄉民代表會 陳韋宇代表	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。	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。 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。
中央研究院(生物多樣性研究中心) 鄭明修執行長	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。	1.遵照辦理。 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.4-8~4-10 所示。
	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。	1.遵照辦理。 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。
專家學者	本開發計畫規劃範圍含蓋綠島	1.遵照辦理。

與會人員意見	回復處理情形
<p>張凱智教授 (書面意見)</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 (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 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，呈現地方在地風貌，促進地方發展。</p>	<p>1.遵照辦理。 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.3-37~P-38 所示。</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</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</p>

與會人員意見	回復處理情形
<p>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>(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>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>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>

第十章 其他事項

第一節 建議後續辦理方式及期程

本案後續辦理方式主要包括先期規劃及招商作業，分述如下：

一、先期規劃重點及辦理期程

依據促參法施行細則第 30 條第 1 項規定：「主辦機關依本法第 6 條之一辦理先期規劃，應撰擬先期計畫書，依公共建設目的及民間參與方式，就擬由民間參與期間、環境影響評估與開發許可、土地取得、興建、營運、移轉或歸還、履約管理、財務計畫及風險配置等事項，審慎規劃並明定政府承諾與配合事項，必要時納入容許民間投資附屬事業範圍。」。

本案後續將依據本案契約規定工作事項並參酌財政部函頒「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表（BOT）」撰擬本案先期計畫書，並依據本案契約規定工作期程提交。

二、招商作業重點及辦理期程

本案於先期規劃計畫書經核定後，執行機關即須依促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 61 條至 64 條等規定，辦理招商準備作業等事宜。依據促參實務，招商作業可區分為以下四大階段，包括「招商準備作業階段」、「公告招商階段」、「甄審及評定階段」、「議約及簽約」。工作內容則包括成立甄審會及工作小組、研擬招商文件、辦理公告招商、申請案件之甄選、議約及簽約等。本案後續將依據本案契約規定工作事項及期程完成招商準備及招商公告。

第二節 促參法規定之其他事項

一、可行性評估報告審定後應公開於主辦機關網路不少於 10 日

依據促參法第 6 條之一第 1 項規定：「主辦機關依本法規劃辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，經評估具可行性者，依其結果續行辦理先期規劃。」；次依促參法施行細則第 29 條第 3 項規定：「前項可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於審查通過後辦理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 10 日。」。基此，執行機關後續應依上開相關法令規定，辦理本案可行性評估報告審查及公告等事宜。

二、國家安全及資通安全疑慮之威脅評估

依據促參法施行細則第 29 條第 2 項規定略以，主辦機關依本法第 6 條之 1 進行可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益及政府效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響、國家安全及資通安全疑慮之威脅...等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。其中國家安全及資通安全疑慮之威脅評估，按該法修正總說明係依立法院第 10 屆第 6 會期第 10 次會議修正本法部分條文，通過附帶決議略以，考量促參案件普遍具有高度社會性及公共性，為降低境外敵對勢力滲透民間之系統性風險及影響程度，應進行公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目是否涉及國安及資安風險就個案威脅之評估。

本案綠島南岬地區遊憩設施係提供民眾觀光遊憩服務，依據行政院「國家關鍵基礎設施安全防護指導綱要」所示，我國關鍵基礎設施依功能屬性區分為八大領域：能源、水資源、通訊傳播、交通、銀行與金融、緊急救援與醫院、中央與地方政府機關及高科技園區，本案應非屬國家關鍵基礎設施領域；另按行政院「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」所示，本案應非屬該業務範疇。基此，本案公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目，依前開規定初步檢討，涉及國家安全疑慮應相對較低。

另依據數位發展部「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」第 4 點規定略以：「各機關除因業務需求且無其他替代方案外，不得採購及使用前點第一項所定廠商產品及產品。各機關自行或委外營運，提供公眾活動或使用之場地，不得使用前點第一項所定之廠商產品及產品。機關應將前段規定事項納入委外契約或場地使用規定中，並督導辦理。」。另數位發展部已於民國 112 年 9 月 25 日預告修正「資通安全管理法修正草案」，新增第 11 條規定略以：「公務機關不得採購及使用危害國家資通安全產品；其自行或委外營運，提供公眾活動或使用之場地，亦同。」，擬將現行「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」的行政原則正式法制化。

鑒於不得採購及使用危害國家資通安全產品已為國家政策趨勢，建議本案後續招商文件訂定以下條文：『本案所需之資通設施設備、軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安（含資安）疑慮」之設備，包括但不限於公告陸資資訊服務業之設施設備、軟、硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審議司網站規定。』以確保本案資通安全。

第三節 朝日旅遊服務中心建物拆除可行性評估

本節係依據本案契約規定工作內容所撰擬，本案朝日旅遊服務中心受民國 105 年尼伯特颱風侵襲重創後，民間機構未能繼續營運，已提前返還執行機關，目前低度使用中。以下就本案公聽會專家學者建議、潛在投資者意見回饋及建物拆除報廢程序進行說明。

惟依執行機關政策需求，考量朝日旅遊服務中心辦理建物報廢尚存有疑慮，為利後續招商順遂及減少潛在投資者投資疑慮，決議改採促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」（即 ROT 方式）辦理。

一、本案公聽會專家學者建議後續應朝向高端高品質發展

本案公聽會專家學者張凱智教授建議，本案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，是綠島觀光發展重要轉機與未來發展關鍵。

二、潛在投資者表示建議拆除重建，以符合未來營運需求

經洽潛在投資者意見回饋表示，既有設施狀況或因災損或老舊窳陋已不堪使用，且空間規劃亦不符合目前觀光遊憩使用需求，建議本案基地設施全部拆除重建，較具有整體開發效益，並符合朝日溫泉國際級景點所應具備之軟硬體服務。

三、執行機關得依各機關財務報廢核定金額表之規定辦理

執行機關應依行政院主計總處「各機關財務報廢核定金額表」規定辦理，詳如表 10-3-1 所示。而基於朝日旅遊服務中心屬鋼筋混凝土造建築物，自民國 73 年竣工迄今約 40 餘年，惟尚未達行政院主計總處財物標準分類所載使用年限，依主管機關表示，一般行政作業時間約需 1 至 3 個月，惟實際以執行機關行政作業時間為準，報廢程序詳下說明：

1. 經管機關「交通部觀光署東部海岸國家風景區管理處」擬辦，填具毀損報廢單提送交通部觀光署。

- 2.主管機關「交通部觀光署」核定後送審計部。
- 3.審計機關「審計部」審核。
- 4.經審計部確認後，財產管理單位填製財產毀損報廢單予財政部，以註銷財產產籍，而變賣所得價款應依相關規定解國庫。

表 10-3-1 各機關財務報廢核定金額表規定一覽表

依使用年限劃分	依一定金額百分比劃分	核定權責劃分		
		審計機關	主管機關	經管機關
超過使用年限 必須報廢	未達 50%	—	—	核定
	50%以上～ 未達 100%	—	核定	擬辦
	100%以上	審核	核定	擬辦
未達使用年限 必須報廢	無金額之分級	審核	核定	擬辦
備註	<p>一、一定金額訂定為新臺幣 3,000 萬元。</p> <p>二、財產及物品之分類原則及使用年限，依各級政府所定規定。</p> <p>三、金額以每件入帳原值為準。</p> <p>四、有關超過使用年限必須報廢且達一定金額，以及未達使用年限必須報廢之財物，經管機關應依審計法第 57 條及其施行細則第 40 條第 1 項規定，報經主管機關核定轉送該管審計機關審核同意備查後，始得依各級政府所定財產、物品管理之相關規定妥為處理。</p> <p>五、未達使用年限須報廢之財產（每件以未達一定金額三十分之一者為限）或物品，得於半年內以彙案批次方式辦理。</p> <p>六、主管機關指總統府、國家安全會議、五院及其所屬部（會、行、總處、署與同層級之機關）、直轄市政府、直轄市議會、縣（市）政府、縣（市）議會、鄉（鎮、市）公所及鄉（鎮、市）民代表會、直轄市山地原住民區公所及區民代表會。</p> <p>七、國防部所屬單位之經管機關指各軍司令（指揮）部、軍備局、政治作戰局及經國防部指定之單位或戰區司令部（戰時依國防部所定規定辦理）。</p>			