

關子嶺勞工育樂中心促參前置作業 委託專業服務案 可行性評估暨先期計畫書（摘要版）

本摘要版節錄公開內容僅供申請人參考，不為主辦機關對本案之保證及契約附件，申請階段及後續營運期間相關圖說及數據資料，應依正式公告之申請須知及投資契約草案為準，且申請人不得據以向主辦機關要求任何賠償。

中華民國 111 年 4 月

可行性評估報告

可行性評估報告

目 錄

Contents

第一章 公共建設目的	1-1
第一節 政策概述.....	1-1
第二節 興辦目的.....	1-2
第三節 民間參與效益	1-2
第二章 基地調查與分析	2-1
第一節 基地位置與範圍	2-1
第二節 基地現況分析	2-2
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	3-16
第三節 市場競爭力分析	3-18
第四章 工程技術可行性分析	4-1
第一節 基礎資料調查分析	4-1
第二節 初步工程規劃	4-3
第三節 工程費用估算	4-9
第四節 施工時程規劃	4-9
第五章 法律可行性分析	5-1
第一節 促參法類.....	5-1
第二節 目的事業法類	5-3
第三節 土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類.....	5-8
第四節 其他類.....	5-16
第六章 土地取得可行性分析	6-1
第一節 用地取得方式及難易度分析	6-1
第二節 用地取得方式、時程及成本	6-3
第三節 地上物拆遷及補償	6-3
第四節 用地變更作業及程序	6-3

第七章 環境影響分析	7-1
第一節 環境影響分析及因應對策.....	7-1
第二節 確認是否要進行環境影響評估.....	7-7
第三節 節能減碳之評估.....	7-9

附錄 公聽會意見及辦理情形回覆

第一章 公共建設目的

第一節 政策概述

關子嶺勞工育樂中心於民國 88 年動工興建，民國 90 年完工，作為加強勞工福利政策及鼓勵勞工朋友參與休閒育樂活動，提供勞工朋友平價且優質的住宿、會議及研習之場所。該中心於民國 92 年依「促進民間參與公共建設法」(下稱促參法)委託「統茂大飯店股份有限公司」經營管理，期間為民國 92 年 1 月 1 日至民國 101 年 12 月 31 日止，期滿其並依契約提出優先續約權，臺南市政府依程序於民國 101 年 3 月 7 日辦理審查小組會議，經決議於同年 6 月 28 日與其完成新契約之簽訂，新委託契約期間為民國 102 年 1 月 1 日至民國 111 年 12 月 31 日止。

因應現行委託契約期限將屆止，臺南市政府擬再依據促參法辦理後續招商事宜，另因民國 104 年 2 月 4 日發布增訂「發展觀光條例」第 70 條之 2 規定：「於本條例中華民國一百零四年一月二十二日修正施行前，以非營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利事實者，應自本條例修正施行之日起十年內，向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專業標識，始得繼續營業」，亦即本案勞工育樂中心 10 年內(民國 114 年 1 月 22 日前)需向地方主管機關申請旅館業登記，始得繼續營業。因此，臺南市政府勞工局民國 104 年即行文給都發局辦理關子嶺勞工育樂中心土地分區變更案，業經民國 106 年 11 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 66 次會議通過將 16 筆土地(11 筆社教用地和 5 筆旅甲用地)變更為觀光遊憩用地，該案並經民國 109 年 10 月 27 日內政部部委會第 979 次會審議決通過，後續待臺南市政府公告發布實施後，即可依法申請旅館營業登記證事宜。

臺南市政府為評估關子嶺勞工育樂中心後續委外營運之方向與可行性，爰辦理本次關子嶺勞工育樂中心促參前置作業等事宜，擬依促參法委外予民間專業團隊經營，期藉由民間經營效率及創意，透過公私協力方式，共創政府、民間及市民三贏局面。

第二節 興辦目的

為利推動關子嶺勞工育樂中心之促參委外，後續將依據促參法及相關法令規定，期引進民間企業化經營精神及專業技術，藉以達成減少政府支出、提升服務品質、創造社會價值等綜合效益，詳如圖 1-2-1 所示。

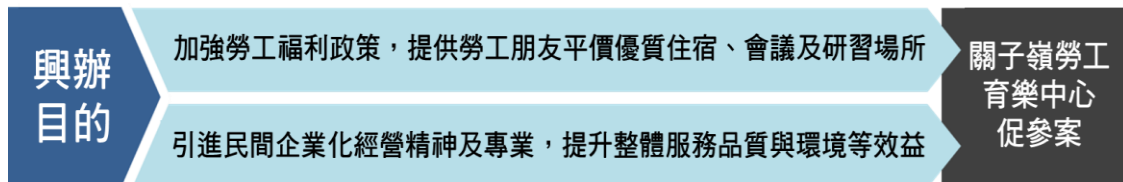


圖 1-2-1 本案興辦目的示意圖

第三節 民間參與效益

一、對臺南市政府效益而言

- (一) 本案後續委託民間機構營運管理「關子嶺勞工育樂中心」，可提升臺南市旅遊服務品質與提供勞工休閒服務設施，應符合促參精神，增進公共建設服務性及公益性。
- (二) 藉由民間機構之創意與效率，除節省政府行政資源、撙節政府預算支出、提升臺南市勞工及觀光服務品質之外，屆時更可增加公共設施土地使用效能，創造「政府、廠商、民眾」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) 本案藉由民間機構營運管理「關子嶺勞工育樂中心」，除可促進在地就業及相關產業發展，並可藉由提供旅遊諮詢等服務，串聯結合周邊景點，例如水火庫源、嶺頂公園等，帶動地方觀光發展。
- (二) 後續民間機構藉由營運管理「關子嶺勞工育樂中心」，可依據既有空間規模，規劃提供休閒遊憩、勞工交流及旅遊服務，應可滿足勞工朋友及觀光遊客休閒遊憩之服務需求。

三、對民間機構實質效益而言

- (一) 關子嶺勞工育樂中心位於關子嶺風景區，為既有設施，已具知名度，民間機構將可透過本案營運，提升公司形象及知名度，並可獲得合理經營利潤，增加公司財務收益。
- (二) 藉由本案招商委外，提供民間機構拓展營運之新據點，可擴大公司經營規模，並發揮其經營創意及管理能力，有效活化利用公司資源及效益，提升市場競爭力。

第二章 基地調查與分析

第一節 基地位置與範圍

一、基地位置

本案關子嶺勞工育樂中心位於臺南市白河區關嶺里關子嶺 28 號，位屬關子嶺風景區範圍內，臨市道 175 號，近市道 172 號，其整體區位具高度觀光性質，地理位置交通便利，詳如圖 2-1-1 所示。



資料來源：1.google map；2.本案整理。

圖 2-1-1 本案基地位置示意圖

二、基地範圍

本案基地坐落於臺南市白河區溫泉段 553 等 16 筆地號土地，基地面積約 6,020.92m²。詳如表 2-2-1 所示。

第二節 基地現況分析

一、基地權屬

本案基地土地所有權人為中華民國、臺南市，管理者為臺南市政府勞工局，土地取得無虞，詳如表 2-2-1 所示。

二、土地使用分區



本案基地屬「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)案」範圍，現行土地使用分區為 11 筆社教用地與 5 筆甲種旅館用地。

因民國 104 年 1 月 20 日修正「發展觀光條例」第 70 條之 2 規定，勞工育樂中心 10 年內(民國 114 年 1 月 22 日前)需向地方主管機關申請旅館業登記，始得繼續營業。因此，勞工局民國 104 年即行文給都發局辦理關子嶺勞工育樂中心土地分區變更案，業經民國 109 年 11 月 10 日內政部都市計畫委員會第 980 次會議審竣通過，將本案 16 筆用地(11 筆社教用地和 5 筆旅館用地)變更為第二種觀光遊憩用地及第二種觀光服務專用區，臺南市都發局表示該案現正報請內政部核定中，待公告發布實施後，即可依法續為申請旅館營業登記證事宜。

表 2-2-1 本案基地基本資料一覽表

地段	地號	基地面積 (m ²)	使用分區	所有權人	管理者
白河區 溫泉段	548	780.10	甲種旅館區(旅甲 2)	臺南市	臺南市政府 勞工局
	549	514.77	甲種旅館區(旅甲 2)		
	550	4.86	甲種旅館區(旅甲 2)		
	551	3.89	社教用地	中華民國	
	552	74.33	社教用地	臺南市	
	553	1,453.78	社教用地		
	556	2,927.93	社教用地		
	558	11.02	社教用地		
	559	29.64	社教用地		
	563	69.06	社教用地		
	564	74.24	社教用地		
	565	14.60	社教用地		

地段	地號	基地面積 (m ²)	使用分區	所有權人	管理者
	566	11.74	社教用地		
	571	18.75	社教用地		
	572	12.62	甲種旅館區(旅甲 2)		
	573	19.59	甲種旅館區(旅甲 2)		
	合計	6,020.92			

地籍套繪圖	使用分區套繪圖
	

資料來源：1.地籍圖資查詢系統；2.本案整理。

三、基地使用概況

■ 既有設施狀況

關子嶺勞工育樂中心於民國 88 年動工興建，至民國 90 年完工，作為加強勞工福利政策及鼓勵勞工朋友參與休閒育樂活動，提供勞工朋友平價且優質的住宿、會議及研習之場所，於民國 92 年依促參法委託統茂大飯店經營，契約於民國 101 年 12 月 31 日到期後，其依契約再提出優先續約權，將續約營運至民國 111 年 12 月 31 日止。

建物屋齡將近 20 年，整體建物及客房設備較顯老舊，雖現有內部設施尚能提供營運使用，但若提供更佳的入住感受，應可考量質量的再提升。

目前本市勞工及其眷屬使用享有優惠，住宿平日定價 64 折、假日定價 8 折，泡湯現場價 8 折，限臺南市勞工需備勞工證明文件(例如:投保證明等)且需設籍臺南市，無法與其他優惠專案合併使用。

基地建物總樓地板面積 15,885.12 m²，分為室外建築及室內建築兩部分，室外建築部分為「庭園景觀、游泳池、步道、溫泉池」等，室內建築為地上 5 層，地下 2 層：「地下第 2 層為停車場，地下第 1 層為康樂體育、咖啡休憩室、溫泉池」；地上 1 至 5 樓為大廳、櫃檯、住宿客房、餐廳、藝品展售區、教室、國際會議廳、大禮堂等，詳如表 2-2-2 所示。

表 2-2-2 本案室內建築設施資料一覽表

項目	樓層	面積(m ²)	設施
室內建築	屋突	368.92	屋頂突出物
	5F	1,942.84	客房、大禮堂、中型會議室等
	4F	2,030.84	客房、國際會議廳、小型會議廳等
	3F	2,107.73	客房、階梯教室、一般會議室等
	2F	2,101.12	客房、教室等
	1F	2,159.26	大廳、櫃檯、餐廳、藝品展售區、一般會議室等
	B1	2,101.96	康樂體育、咖啡休憩室、溫泉池等
	B2	3,072.45	機械式停車場、機電設施等

資料來源：1.臺南市政府之臺南市關子嶺勞工育樂中心 108 年經營績效書；2.基地建物謄本；3.本案整理。

本團隊於民國 109 年 9 月 20 日及民國 110 年 4 月 29 日至本案基地現勘，各設施現況說明如下：

1.室內設施

(1) 勞工服務設施

勞工育樂中心本案是以回饋勞工等公益性質之服務為出發點，除提供本市勞工住宿及場地租借優惠外，本案 1 樓大廳結合本市勞工局擺設新住民及弱勢婦女創意產品及創意築夢坊身心障礙創意推廣平台，也提供勞工團體展示空間，展示勞工之作品，詳如圖 2-2-1 所示。

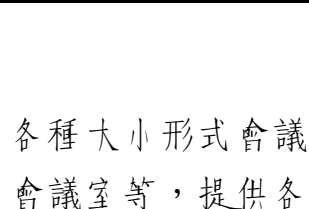


圖 2-2-1 本案勞工服務設施現況圖

(2) 住宿設施

本案關子嶺勞工育樂中心客房共 79 間，分別為標準雙人房(9 間)、湯屋雙人房(6 間)、標準四人房(38 間)、湯屋四人房(15 間)、六人和式房(8 間)、湯屋六人房(2 間)及尊爵 VIP 房(1 間)，詳如表 2-2-3 所示。

表 2-2-3 本案客房現行收費標準表

房型	床型	房型照片
標準雙人房 (9 間)	一大床	
湯屋雙人房 (6 間)	一大床	
標準四人房 (38 間)	四床	
湯屋四人房 (15 間)	一大兩單	
六人和式房 (8 間)	和式通鋪	
湯屋六人房 (2 間)	六單床	
尊爵 VIP 房 (1 間)	一大床	

(3) 會議設施

本案關子嶺勞工育樂中心設有各種大小形式會議室，包括大禮堂、國際會議廳、小型會議廳及會議室等，提供各級機關、企業團體舉辦研習之場地租借，符合勞工中心提供研習場所的目的，詳如表 2-2-4 及圖 2-2-2 所示。

表 2-2-4 本案會議室現行收訂標準表

項目	坪數	容納人數
5F 大禮堂	173 坪	約 300 人
5F 中型會議室	48 坪	約 90 人
4F 國際會議廳	173 坪	約 89 人
4F 小型會議廳	16 坪	約 25 人
4F 小型會議廳	30 坪	約 30 人
3F 階梯教室	84 坪	約 136 人
3F 一般會議室	36 坪	約 50 人
3F 一般會議室	43 坪	約 70 人
3F 一般會議室	48 坪	約 80 人
2F 教室	66 坪	約 100 人
1F 一般會議室	46 坪	約 75 人

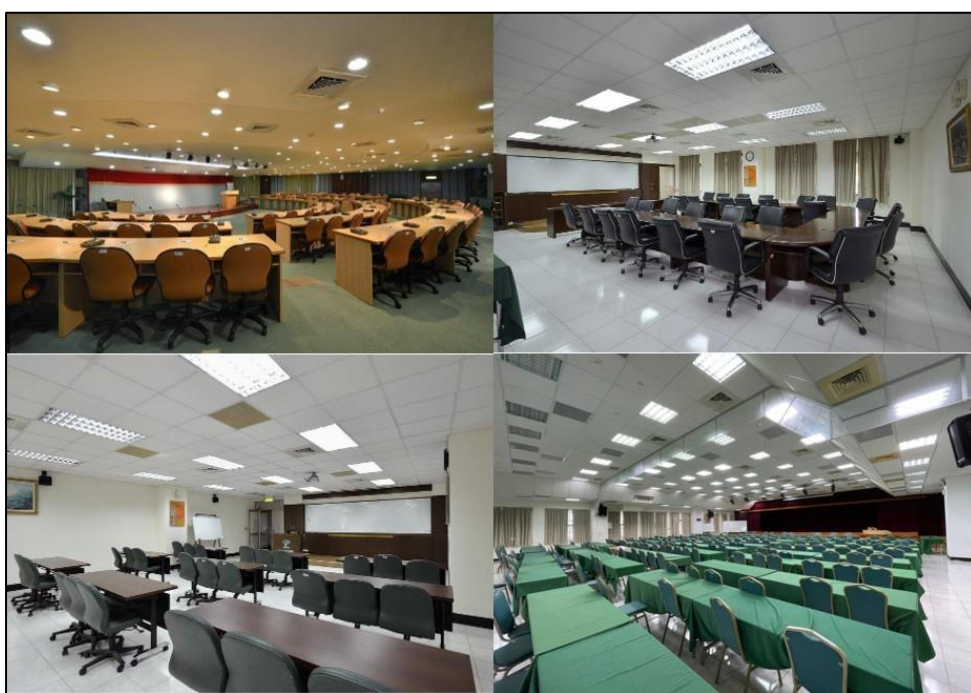


圖 2-2-2 本案會議設施現況圖

(4) 休閒設施

本案關子嶺勞工育樂中心除住宿及會議空間外，也提供多樣的休閒設施，包括休閒健身育樂廣場、餐廳、室內泡湯、spa 池等，詳如圖 2-2-3 所示。



圖 2-2-3 本案休閒設施現況圖

(5) 大廳設施

旅館大廳除了接待服務旅客外，也結合在地畫展等藝術品的展覽(例如臺南市美術學會)、地方特色產品的展示，大廳電梯上方之螢幕可顯示各會議室使用狀況與租用者，方便查看，詳如圖 2-2-4 所示。



圖 2-2-4 本案大廳設施現況圖

(6) 停車場設施

本案關子嶺勞工育樂中心停車場設施位於地下層，為機械式停車位，小型車車位數約 80 位，詳如圖 2-2-5 所示。

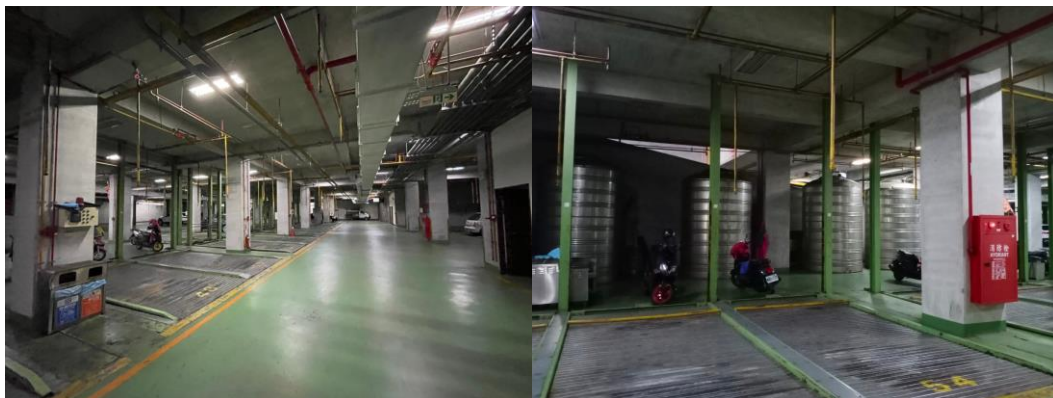


圖 2-2-5 本案停車場設施現況圖

2. 戶外設施

本案戶外設施包含溫泉水池、游泳池、休閒步道、庭園景觀、廣場等，並向西拉雅國家風景區管理處承租戶外停車場（約可停放 40 位小型車及 2 輛遊覽車），戶外廣場也時常配合臺南市政府舉辦活動，本團隊於民國 109 年 9 月 20 日場勘時，正舉辦 2020 臺南關子嶺溫泉美食節，詳如圖 2-2-6 所示。

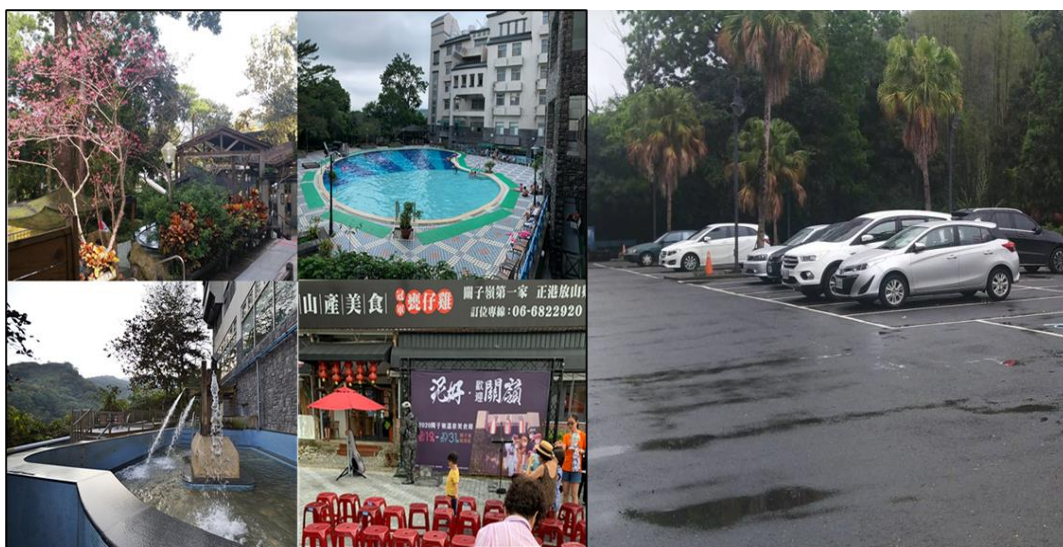


圖 2-2-6 本案戶外設施現況圖

四、基地周邊資源

本案基地位於關子嶺風景區，當地以溫泉聞名，為臺灣唯一的泥漿溫泉，基地周邊資源相當豐富，有公共服務、生態景觀、觀光遊憩及人文教育等。未來本案可透過整合資源來構築友善環境，與周邊資源串聯，促進關子嶺風景區多元面向發展，共創多元的服務機能，說明如下並詳如表 2-2-5 所示。

(一) 公共服務

本案基地周邊公共服務資源豐富，如臺南市政府警察局白河分局關嶺派出所、臺南市政府消防局第一大隊關嶺分隊、林子內教會等，未來本案可結合周邊公共服務，共構多元服務機能。

(二) 生態景觀

本案基地周邊自然生態景觀資源豐富，如水火庫源、嶺頂公園、枕頭山及紅葉公園等，未來本案可伴隨整體自然資源環境，串聯藍帶與綠帶資源，發揮整體開發綜效。

(三) 觀光遊憩

本案基地周邊觀光遊憩資源豐富，如白河水庫、大凍山步道、崁頭山步道、關子嶺溫泉、關子嶺天梯及關子嶺古街，未來可結合本案住宿使用，共構觀光、住宿、遊憩等多元服務機能。

(四) 人文教育

本案基地周邊人文資產資源豐富，如火山碧雲寺、仙祖廟、大仙寺及仙湖農場等，未來可結合本案做連結推廣。




表 2-2-5 本集羣地質遺資源概況表

類型	名稱	照片	簡介
公共服務	林子內教會		<p>林子內教會設立於西元 1963 年，在許多信仰前輩們忠心的耕耘與努力，牧養與栽培叫穩定根基。西元 1996 年起開始學習走進社區，關懷老人、培育兒童與青少年，推展社區環境改造。期望在社區整體環境的改善、營造與關懷叫實踐信仰的真理，落實「上帝國的福音」。</p> <p>林子內位於市道南 94 線的終點，這是一個幽靜的小村落，是尋幽解悶者的「心靈故鄉」。曾有文學作家如此稱呼「這裡是上帝在人間的便利商店」，教堂 24 小時開放給每一位尋道者禱告。</p>
生態景觀	水火同源		<p>水火同源又名「水火滄」，曾名列台灣七景和台南八景，火焰不斷從水叫冒出的畫面，打破了水火不相容的定理，吸引了無數人前來一探究竟。此奇景位於碧雲寺東南方 1 公里處，是在 1701 年被白河大仙寺的參徹禪師所發現，據他當時所言火勢極為旺盛且集叫一束，直至 1964 年白河大地震後，火焰分散自不同孔隙冒出，火勢變弱，但依然沒有熄滅。</p>
	嶺頂公園		<p>位在關子嶺溫泉區上方的嶺頂公園，公園內綠樹環繞、景緻優美，十分適合乘涼，又因園內飄香的桂花小徑而得名。近年來以知名作曲家吳晉淮「關子嶺之戀」為題材，布置樂譜造型的裝置藝術，夜晚還有燈飾作點綴，成為許多遊客到此地心情的場景。公園內的嶺頂旅遊資訊站，提供旅客詳盡的旅遊資訊，以及免費日式浴衣租借服務，是家庭休閒踏青的好去處。</p>

類型	名稱	照片	簡介
	枕頭山		<p>由白河或附近河積平原往關子嶺方向遠眺，可以看到一座狀似枕頭的山頭，即為枕頭山，因開礦與雨水之冲刷，於其崖面上呈三條甚大的冲刷痕跡，遠眺明顯，也有些人叫它為三條龍；此山頭全為頁灰岩體組成，原為泥質砂岩的夾層之透鏡狀頁灰岩，其向上的一端（即尖滅的一端）因開礦大部分被切去而呈突出於周圍的泥質砂岩上的頁灰岩體，狀似枕頭，所以才叫枕頭山，此頁灰岩為生物碎屑頁灰岩，內含有珊瑚、貝類等生物的遺骸化石。</p>
	紅葉公園		<p>自紅蜥蜴階梯拾階而上，沿途飛舞的蝴蝶裝飾，引人入勝。紅葉公園是全台紫斑蝶生態最豐富的地點之一，透過西拉雅國家風景區管理處與保育團體透過生態教育活動進行誘蝶植物栽種，打造適合蝴蝶群聚的友善環境，吸引紫斑蝶及其他各式蝶種在此處棲息，因此紅葉公園為台南市重要的環境教育場所。</p> <p>因台南氣候宜人、四季如春，想看到紅葉漫山的景色有一定的難度，唯紅葉公園因為海拔高度的關係，在寒冷時可達到使楓葉轉紅的氣溫。一般大約在 12 月月下旬就能看見楓葉逐漸轉紅，繽紛色彩的楓葉迎風飛舞，灑落在步道上，浪漫的景色是許多遊客冬季來關子嶺心訪之處。</p>

類型	名稱	照片	簡介
觀光遊憩	白河水庫		<p>西元 1965 年興建的白河水庫是關子嶺山腳下有如一顆綠寶石般的水域，湖光山色一片綠意，園區內林木濃蔭，水面碧波蕩漾，走在區域內空氣清新，也能感受到湖面吹拂而來的涼意，湖岸邊的小丘平緩，視野遼闊，清晨常見白鷺鷥與各種水鳥在水岸邊覓食飛舞，直到黃昏時入成群飛回林間棲息，一整天不斷變換的天色光影在水面上幻麗的轉換著，景緻畫面讓人心情不自覺的放鬆，是一處兼具觀光休閒與民生灌溉的水庫。</p>
	大凍山步道		<p>大凍山海拔 1241 公尺，山峰雄偉壯麗，為台南的最高峰，也是台灣的小百岳之一。步道沿途可見低海拔闊葉林，林相生態豐富，溫暖潮濕的氣候使林木生長茂盛，更提供動物良好的棲息環境。</p> <p>一般由紫雲殿仙祖廟登山口進入，步道完整往返大約花費 3~5 小時，沿途有不少石子路與陡坡，是登大山前訓練體能的絕佳場地，也是台南山友們最喜愛的登山步道之一，設有枕木步道及休憩涼亭，路上指標明確清晰，爬累的山友還有清涼消暑的愛玉可解渴並稍作休息。</p>
	崁頭山步道		<p>有著小百岳稱號的崁頭山海拔高度 844 公尺，是台南的第二高峰，也是登山客們非常喜愛的一條郊山型登山步道，步道沿路可看見大名鼎鼎的五蟾蜍以及乾寶塔爐，五蟾蜍因山壁外觀像極蟾蜍而得名，塔爐則是蜂窩狀岩體形狀近似寶塔而得名，都是崁頭山步道上不可錯過的景點，其間最著名的莫過於山頂的情人石，巨石頂端視野遼闊，可俯瞰嘉南平原，冬季時更常有低海拔雲海現身。</p>

類型	名稱	照片	簡介
	關子嶺溫泉		<p>關子嶺溫泉自日治時期起便享負盛名，與陽明山、北投、四重溪並列台灣四大溫泉名湯，屬弱鹼性碳酸泉，溫度約在攝氏七十五度間，泉水呈現灰黑色，泉質含有鹽類與硫磺，且多含泥漿，故可浴不可飲，浸泡後全身舒暢，皮膚柔滑光潔。根據史誌記載關子嶺溫泉有養顏美容、強身健體等功效，是天然的泥漿溫泉，有「天下第一靈泉」之譽。</p> <p>寶泉橋為探訪關子嶺溫泉源頭的小徑吊橋，繞行一圈僅需 10 分鐘路程，泥漿溫泉源頭設有防護柵欄，請勿隨意進入。</p> <p>現今溫泉公園內設置木棧道可通往好漢坡，也可通往靜樂館前的閑雲橋，在夜間沿著木棧道邊的樹林及溪邊都有著亮麗的燈飾，為夜間的景觀增色不少，也讓溫泉鄉感覺更為浪漫，泡湯之後悠閒散步於其間是一大享受。</p>
	關子嶺天梯		<p>要飽覽關子嶺的風光必須先經過位於舊關嶺國小下方的「好漢坡階梯」，日據時代日本人為了復健與鍛鍊傷兵所建，原本共有 300 階，後來道路拓寬而縮減成 243 階。階梯因階數多且陡峭，若要爬到頂端需花費許多力氣，故被稱為「好漢坡」。</p> <p>台南市政府為了提供更安全舒適的步道因而重新規劃，新建以溫泉口為起點的「關子嶺天梯及空中廊道」，能連接到原本的好漢坡，可一邊感受溫泉鄉氣氛一邊欣賞關子嶺的美麗風情。</p>
	關子嶺老街		<p>穿過閑雲橋走入其間，為百年前關子嶺唯一的街道。西元 1920 年時，關子嶺已有電燈的設置，當時熱鬧繁華的程度與七份相媲美。聽水庵前溫泉大路之舊和服仕女園，令人遙想當時老街的風華樣貌！來老街漫步的民眾不妨到遊客中心租借日式浴衣，與靜謐的景色來張合照。</p>

類型	名稱	照片	簡介
	火山碧雲寺		<p>火山碧雲寺原名「火山廟」，建於清嘉慶三年。位於枕頭山西南麓，俗稱「新巖」，自大仙寺迎回觀音聖像供奉，因寺廟與水火同源所承一脈，地下富含天然氣，故名「火山碧雲寺」。</p> <p>寺前有搭建一座三層樓的透明電梯供遊客體驗，自高處遠觀，寺前的視野極佳，天氣晴朗時可眺望嘉南平原的風光。而碧雲寺崖下有一木棧道可抵達碧雲公園，園中豎立一尊觀音佛像，四序清雅幽靜，且設有登山步道，為散心休憩的好去處。</p>
人文教育	仙祖廟		<p>喜好登山的山友們一定對仙祖廟不陌生，仙祖廟(紫雲殿)就在台南最高峰—大凍山登山口不遠處。仙祖廟佔地非常廣大，主祀仙祖吳滄賓與道教教主李老君(老子)。廟內環境清幽一片綠意盎然，庭園林木扶疏、花草盛開，七龍池中的七尾金龍活靈活現，廟中每圍屏「山不在高，有仙則名；水不在深，有龍則靈」來形容頗為貼切。仙祖廟是許多登山客不會錯過的休憩處所，優雅的環境與沉靜的寺廟氛圍，的確是許多忙碌現代人慢下來的好去處。</p>
	仙湖農場		<p>沿著 175 公路往六甲方向沿路就會看到仙湖農場的指標，蜿蜒的山路每處可見路邊的青皮檫柑，農場中間的瞭望台，是仙湖農場的大地標，從遠處望去真的像極了花東的農場。</p> <p>農場最受歡迎的就是草皮上的無邊際戲水池，水是由山上引下來的山泉，非常冰涼，夏天總是會見到家長跟小孩子都泡在裡面望著翠綠的山景。冬天氣溫低時前方的山谷很容易出現雲海，此時位於山頂的農場就有如漂浮在雲海仙境中的仙島，仙湖農場也因此得名。</p>

類型	名稱	照片	簡介
	大仙寺		<p>位在白河區枕頭山麓的大仙寺俗稱舊巖，創建於清康熙 40 年(西元 1701 年)，主祀神祇有釋迦牟尼、三寶佛祖、觀音菩薩與地藏王菩薩，並且供奉有開山法師之舍利供民眾參拜觀賞。大仙寺為內政部評定之「台閩地區古蹟」，也是直轄市定古蹟的國內佛教九大門派之一的廟宇。廟宇建築採用中國佛寺傳統建築，周圍環境清靜典雅，並在大正 4 年(西元 1915 年)建大雄寶殿，外貌仿照日本奈良大佛寺，屋頂為「日式屋瓦」樣式，為全台保存日式屋頂結構的 2 座寺廟之一，大雄寶殿通樑上的播金畫是彩繪大師李漢卿作品，而大雄寶殿後的「大悲出相圖」則是名畫家潘麗水作品，長年以來香火鼎盛，信眾經常前來參拜沉澱心靈。</p>

資料來源：1.交通部觀光局；2.本案整理。

五、交通系統現況

本案基地緊鄰市道 172 號及市道 175 號東山咖啡公路，交通便捷，可連接至國道 3 號白河交流道、白河市區。大眾交通方面，本案周圍公車站點充足，可從後壁火車站及嘉義高鐵站搭乘公車到基地周邊，具交通可及性，說明如下並詳如圖 2-2-7 所示。



資料來源：1.google maps；2.本案整理。

圖 2-2-7 本案基地周邊交通系統示意圖

(一) 道路系統

1. 國道 3 號 (福爾摩沙高速公路)

由國道 3 號白河系統交流道轉市道 172 號往東，至市道 175 號路口右轉可至本案基地。

2. 市道 172 號

市道 172 號，是位於嘉義縣、臺南市兩縣市之間的東西向市(縣)道，連接市道 175 號右轉即可至本案基地。

3.市道 175 號（東山咖啡大道）

市道 175 號，因經過東山區的部分邊境有許多咖啡簡餐店，故有「東山咖啡大道」之別稱，而本案基地及臨市道 175 號。

(二) 大眾運輸系統

1.鐵路系統

後壁火車站位於本案基地西北側約 15 公里，由後壁火車站可轉乘 33 路公車至本案基地厝邊站點，再步行至本案基地，詳如圖 2-2-8 所示。另本案距離嘉義高鐵站約 23 公里，可轉乘 33 路公車至本案基地厝邊站點，再步行至本案基地。



資料來源：1.google maps；2.本案整理。

圖 2-2-8 本案基地鐵路系統站點示意圖

2.公車系統

本案基地周邊公車系統，共有 4 條公車路線行經，分別由大台南公車及嘉義客運所經營，於本案基地周邊之停靠站，分別為勞工育樂中心站與關子嶺站，本案基地周邊公車路線，詳如表 2-2-6 及圖 2-2-9 所示。

表 2-2-6 本案基地周邊公車路線一覽表

路線編號	起訖站點	班距	營運業者	停靠站
33	高鐵嘉義站 — 關子嶺站	固定班次 每日 3 班 (平) 每日 3 班 (假)	大台南公車	關子嶺站
7214	嘉義站— 關子嶺站	固定班次 每日 11 班 (平) 每日 11 班 (假)	嘉義客運	
黃 12	白河站— 關子嶺站	固定班次 每日 8 班 (平) 每日 9 班 (假)	大台南公車	
黃 13	白河站— 南寮站	固定班次 每日 8 班 (平) 每日 8 班 (假)		勞工育樂 中心站

資料來源：1.大台南公車；2.嘉義客運；3.本案整理。



資料來源：1.google maps；2.本案整理。

圖 2-2-9 本案基地周邊公車站位置示意圖

第三章 市場可行性分析

第一節 市場供需現況調查分析

依據本案政策需求，關子嶺勞工育樂中心民國 88 年育樂中心動工興建，民國 90 年完工，作為加強勞工福利政策及鼓勵勞工朋友參與休閒育樂活動，提供勞工朋友平價且優質的住宿、會議及研習之場所。因應 104.2.4 修正之「發展觀光條例」規定，勞工育樂中心 10 年內(民國 114 年)需向地方主管機關申請旅館業登記，始得繼續營業。基此，本節將針對相關產業市場之供需現況進行調查，說明如下：

一、設施供給、需求現況調查

(一) 國人國內旅遊市場

1. 供給面

依交通部觀光局國人旅遊狀況最新調查資料，詳如表 3-1-1 所示，民國 104 年至 108 年國人國內旅遊總旅次平均成長約 1.89%，惟仍有潛在的危機，除增加亮點以外，在旅遊品質的提升上更是重大課題。本案除具有舒適寬敞的景觀套房，還有露天泥漿風呂、精油養生池、精油 SPA 水療池、室內男、女裸湯、個人湯屋等新穎的溫泉泡湯設備外，還設有池畔咖啡座，未來促參委外可適度更新較為老舊的設施，如餐廳、廁所空間等，以有效提升本案使用率。

表 3-1-1 國人國內旅遊重要指標統計表

項目	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
國人國內旅遊總旅次	178,524,000	190,376,000	183,449,000	171,090,000	169,279,000
較前年成長率	14.25%	6.64%	-3.64%	-6.74%	-1.06%
平均停留天數	1.44 天	1.44 天	1.49 天	1.49 天	1.51 天
每人每次旅遊平均費用	2,017 元	2,086 元	2,192 元	2,203 元	2,320 元

註：截至民國 110 年 4 月交通部觀光局尚未公布民國 109 年國人旅遊狀況調查。

資料來源：1.交通部觀光局，臺灣旅遊狀況調查及國人國內旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

2.需求面

依交通部觀光局國人國內旅遊狀況民國 104 年至 108 年調查報告，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（64.2%）最高；其次是「其他休閒活動」，有 53.4%；再其次是「美食活動」，有 48.7%，詳如表 3-1-2 所示。本案提供溫泉住宿旅遊服務符合國人旅遊「其他休閒活動」，未來應強化館內設施翻新，並結合會議旅遊創造與唐邊旅宿之市場區隔。

表 3-1-2 國人旅遊主要從事遊憩活動類型

單位：%

遊憩活動		年度					平均
		104	105	106	107	108	
類型	項目						
自然賞景活動	<ul style="list-style-type: none"> • 觀賞海岸地質景觀、溪流瀑布等 • 登山、森林步道健行、觀賞動、植物 • 觀賞日出、雲景、星象等自然景觀 	62.7	62.8	63.7	66.3	65.7	64.2
文化體驗活動	<ul style="list-style-type: none"> • 觀賞文化足跡、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） • 原住民族文化體驗、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） 	29.8	29.9	31.2	30.7	29.6	30.2
運動型活動	<ul style="list-style-type: none"> • 游泳、潛水、衝浪、滑水、水上摩托車 • 乘坐遊艇、渡輪、攀岩、溯溪、滑草 • 飛行傘、球類運動、泛舟、划船、釣魚 	6.5	5.9	6.0	6.0	5.3	5.9
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） • 一般遊樂園活動（非機械遊樂活動） 	5.1	5.6	5.9	5.1	5.2	5.4
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 	48.7	48.2	50.7	49.8	48.5	49.2
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、觀光茶（茶）園參觀 • 乘坐遊艇、渡輪、搭船活動 • 參觀觀光工廠、其他如烤茶、唱歌等 	48.4	52.7	55.0	56.4	54.6	53.4

註：主要從事的遊憩活動可複選。

資料來源：1.交通部觀光局，臺灣旅遊狀況調查及國人國內旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

(二) 來臺旅客旅遊市場

1. 供給面

依交通部觀光局來臺旅客消費及動向最新調查報告，民國 108 年來臺旅客計 1,186 萬人次，較民國 107 年成長約 7.21%，詳如表 3-1-3 所示，民國 104 年至 108 年國外來臺旅遊總旅次平均成長約 3.7%，顯示來臺旅遊市場具發展潛力，未來應強化推動環狀旅遊路線等配套措施以刺激市場活絡。

表 3-1-3 來臺旅遊市場重要指標統計表

年份 指標	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
來臺旅客人次	1,044 萬人次	1,069 萬人次	1,074 萬人次	1,107 萬人次	1,186 萬人次
成長率	5.35%	2.39%	0.47%	3.07%	7.21%
平均每人每次消費	1,378 美元	1,251 美元	1,147 美元	1,251 美元	1,215 美元
平均停留夜數	6.63 夜	6.49 夜	6.39 夜	6.46 夜	6.20 夜
平均每人每日消費	207.87 美元	192.77 美元	179.45 美元	191.70 美元	195.91 美元

註：截至民國 110 年 4 月交通部觀光局尚未公布民國 109 年來臺旅客消費及動向調查。
資料來源：1.交通部觀光局，來臺旅客消費及動向調查報告；2.本案整理。

2. 需求面

依交通部觀光局來臺旅客消費及動向最新調查報告，詳如表 3-1-4 所示，國外旅客在臺期間參加活動平均以購物為最多（每百人次約 93 人次），其次依序為逛夜市（每百人次約 81 人次）、參觀古蹟（每百人次約 42 人次）...、泡溫泉浴（每百人次約 13 人次）...、生態旅遊（每百人次約 7 人次）等。本案基地提供溫泉泡湯設施，且周邊生態資源及觀光景點豐富，例如紅葉公園、水火庫源、火山碧雲寺（國定三級古蹟）、閑雲橋、嶺頂公園、寶泉橋、新舊好漢坡步道等，未來可其進行串聯，提供住宿泡湯及休閒遊憩等配套行程，貼近來臺旅客需求，吸引遊客來訪。

表 3-1-4 國外旅客在臺期間遊憩活動排名綜整表

單位：人次/每百人次

項目	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	平均
購物	91.92	93.58	92.38	94.34	93.69	93.18
逛夜市	83.30	84.14	81.98	80.61	79.84	81.97
參觀古蹟	46.07	44.79	40.78	40.57	40.05	42.45
遊湖	28.51	20.66	17.77	16.36	16.46	19.95
泡溫泉浴	17.42	15.56	10.40	12.54	11.21	13.43
按摩、指壓	8.16	9.15	9.59	8.64	7.46	8.60
主題樂園	4.79	4.40	3.11	3.49	2.86	3.73
參觀展覽	9.61	23.11	26.41	31.02	25.84	23.20
夜總會、PUB 活動	3.05	1.86	0.89	1.77	2.27	1.97
卡拉 OK 或唱 KTV	1.27	1.07	0.78	1.00	0.76	0.98
參觀節慶活動	1.05	1.37	0.97	1.44	1.61	1.29
生態旅遊	3.19	5.03	5.49	9.62	12.06	7.08
SPA、三溫暖	0.62	0.49	0.48	0.43	0.44	0.49
參觀藝文表演活動	0.73	0.86	0.87	0.69	0.98	0.83

註：本項目「受訪旅客在臺期間參加活動」為複選題。

資料來源：1.交通部觀光局，來臺旅客消費及動向調查報告；2.本案整理。

(三) 臺南市觀光旅遊市場

1. 供給面

依據臺南市政府觀光旅遊局資訊，臺南市觀光遊憩景點計有 35 處，詳如表 3-1-5 所示，臺南坐擁豐厚文化底蘊結合觀光能量，在臺南市政府政策領導之下，從文化領航與觀光帶頭，未來會持續用文化力、新創力展現新風貌。

表 3-1-5 臺南市觀光遊憩景點彙整表

名稱	簡介
關子嶺溫泉區	關子嶺風景區以溫泉、水火庫源、紅葉公園、大仙寺、碧雲寺、仙公廟等為最著名。溫泉區皆位於半山腰，山下到泉區沿路皆是溫泉旅館、餐廳及純泡湯的場所。
蘭花生物科技園區	成立於西元 2004 年，為目前全球最大的蘭花溫室產業聚落。每年 3 月舉辦的台灣國際蘭展為國際三大蘭展之一，更吸引世界各國的相關產業人士前來觀賞、洽談合作，也吸引許多遊客爭相進入園區觀看或購買台灣培育的高品質蘭花，每年不同的蘭展主題結合文創產業及精緻農業共在此展出。
烏樹林休閒園區	烏樹林糖廠位於台南市後壁區烏樹林，建於西元 1910 年，目前已不製糖，但其仍保有原有的糖鐵系統，更有台糖五分車動態展示，園區內還有蘭花主題館、休

名稱	簡介
	閒博物館、生態教育可供參觀，美食攤位也不會少，另外還能烘窯、玩手拉胚，相當適合親子旅遊。
尖山埤江南渡假村	尖山埤水庫原是一座台糖公司馬厝水庫，由於四庫景致幽美宜人、花草茂盛鳥語花香，進而規劃江南渡假村。園區綠樹成蔭，搭配自然的湖光、清新的山色、渾然天成，整個渡假村儼然一座自然生態教室。園區分為五大部分，分別是「相思湖」、「雅仕居」、「綠鄉苑」、「大觀園」和「野宴地」，佔地十分廣大，並設有多樣的遊玩休閒設施，豐富遊客的假期。
德元埤荷蘭村	德元埤荷蘭村位於臺南市柳營區，佔地 7.9 公頃，擁有豐富的埤塘及濕地生態，結合鄰近的柳營酪農區與厝邊綠地，塑造出景致迷人的田園風光。園區設有旅遊服務中心、餐廳、展售館，亦規劃有露營及烤串區，提供水電及密洗設備，且安靜無光害，是露營愛好者們喜愛的地點，也是民眾體驗歐式建築風格和樸實的田園風光好去處。
南元休閒農場	南元休閒農場以保持自然生態為原則，活用大自然的原始景觀及農村田園文化資源，園區寓教於樂於山水的綠色天堂，是一個沒有圍牆的教室、是一個知識寶庫。擁有奇特的地理景觀，有 6 個天然湖泊呈現完整食物鏈的生態，有動物、鳥類、魚類、昆蟲、植物的豐富自然資源，可提供絕佳的戶外教學場所。
井仔腳瓦盤鹽田	「井仔腳瓦盤鹽田」是北門的第一座鹽田，也是現存最古老的瓦盤鹽田遺址，原為清領時期的瀨東鹽場，西元 1818 年遷此至今未再移位，而且清一色為瓦盤鹽田，呈現出馬賽克拼貼般的美麗藝術，後因人工成本過高的原因，於 2002 年結束了長達 338 年的曬鹽業，使原來遍布此處的鹽田荒廢了一段時間，後來為延續鹽業文化而將鹽場復育，現已成為台南濱海最具特色的景點。
臺灣烏腳病醫療紀念館	臺灣烏腳病醫療紀念館係由原王金河醫師之「金河診所」於西元 2007 年整建成立。館內目前所藏即都是與烏腳病醫療有關的器材、心情、以及故事；其中有許多以防腐劑泡存的烏腳病患者殘肢，見證受難者的苦難歲月。
北門遊客中心	北門遊客中心是由北門洗滌鹽工廠舊建物群中的西南側倉庫群所改建，外觀仍保留著原工廠山牆斜屋頂造型。全館佈設由北而南以地理分區概念介紹雲嘉南濱海國家風景區的景點，並整合區內「鹽業歷史」、「濕地生態」、「宗教人文」、「地方產業」與「文學藝術」等觀光資源，規劃主題區介紹與多媒體互動區。
馬沙溝濱海遊憩區	馬沙溝本是一個沿海的傳統漁村，黃昏時分，漫天晚霞映照海面漁船點點的景象，讓此地有昔日有台南八景之一的「綠汕帆影」之稱。改造後的馬沙溝濱海

名稱	簡介
	遊憩區，將各式活動的使用區域做了更為妥善的規劃，其中包括露營區、烤肉區、水上活動區等，完善的設施與得天独厚的濱海條件，讓馬沙溝濱海遊憩區逐漸恢復了以往的盛況。
七股鹽山	七股鹽山佔地面積廣達一公頃，約六層樓高的鹽山主峰聳立於七股，蔚為奇觀。臺鹽公司融合傳統與創新，揉捻鹽業史、文化創意、產業與健康理念，在園區內多元展現鹽業發展：鹽山主峰、鹽如玉展示館、曬鹽體驗區、鹽屋、骨董機械展示區、遊園小火車等獨樹一幟的鹽主題觀光園區，寓教於樂，成為國內、外人士最常指定的知名觀光據點。
黑面琵鷺生態展示館	黑面琵鷺生態展示館距黑面琵鷺賞鳥亭及主棧地下遠，建築物位於水上，特殊外型是為了不打擾自然生態，內部規劃有展示室空間，詳細介紹黑面琵鷺，包括黑面琵鷺生命史、濕地生態、保育運動及永續發展。
臺灣鹽業博物館	臺灣鹽博物館是臺灣唯一有關鹽產業的主題博物館，保存臺灣數百年的鹽業文化資產。「鹽」為鹽工汗水與淚水的結晶，鹽堆狀的外觀造型格外有特色，遠望感覺就像兩座白色金字塔矗立在鹽田裡。
頑皮世界	頑皮世界野生動物園佔地二十公頃，採半開放式觀賞型態，遊客除了可以透過解說資料認識動物外，還可以直接親近、觸摸、甚至餵食，自然而然的融入動物的世界裡。
蕭壩文化園區	蕭壩糖廠又名佳里糖廠，西元 1905 年成立，西元 1908 年開始製糖，是日治時期「明治製糖株式會社」在臺灣設立的第一個新式糖廠，西元 1998 年因糖業沒落關閉，後來閒置空間再利用，蕭壩文化園區在西元 2003 年成立，以藝文基地的面貌再臨。
走馬瀨農場	走馬瀨農場場區面積廣達 120 公頃，其中 40 公頃為紐西蘭風情的牧野草原，浩瀚壯麗，獨步全台。場區由曾立溪叫瀨三面環繞、阿里山支脈，烏山嶺四邊環抱，形成一塊山水桃花源，為臺南市重要的環境教育設施場所。
烏山頭水庫風景區	烏山頭水庫位於六甲區與官田區交界處，從高空俯視，蜿蜒曲折的湖岸線，仿佛碧綠的珊瑚礁，故得「珊瑚潭」之美譽。此風景區內設有完善的露營區、烤肉區、步道、親水公園及各項遊覽項目，其中的八田技師紀念館則可供遊客了解烏山頭水庫的歷史。
南瀛總爺藝文中心	位於臺南麻豆的「總爺藝文中心」原為日治製糖株式會社的「總爺工廠」及「本社」，於西元 1912 年 1 月開始營運。二次大戰結束，糖廠由臺灣行政長官公署接收，歷經多次改組、合併經營，最後於西元 1993 年關閉，後於西元 2001 年 11 月 4 日改設為總爺藝文中心。主要定位則以工藝類為主，結合特展、工坊、

名稱	簡介
	地方文化館、國際藝術村與豐富的綠帶資源，兼具發展工藝美學、觀光休閒與教育的功能，也致力串連臺南的藝術學術資源與社區活動、擴展網絡與多元文化交流，形成一個流動的場域。
臺南左鎮化石園區	臺南左鎮化石園區整合原萊寮化石館、自然史教育館以及光榮國小，是全國唯一「館校合一」的化石博物館。結合科學考古、教育推廣以及觀光休憩功能，呈現「化石的原鄉」獨特的自然與人文脈絡，形塑左鎮成為重要的化石研究基地。左鎮化石園區累計收藏猛獁象、劍齒象、甘鹿、鱷魚、貝類等海相和陸相生物化石，大量陸相脊椎動物化石出土是一大特色，加上左鎮人頭骨碎片、馬坂叫國犀復原骨架等蒐藏品，可謂臺灣無可取代的化石寶庫。
曾文水庫	曾文水庫是臺灣最大的水庫，對外開放的園區內闢有野營區，林間小屋、野外健身、溪流戲水等活動區域，其叫曾文青年活動中心是棟純白的歐式建築，內部陳設完善舒適；遊客服務中心造成非常別緻，利用基地狹長的特性，打造出別具特色的「曾文之眼」造型建築，成為曾文水庫公認的新地標；鳥宮花園，顧名思義是個美麗的鳥園，色彩斑斕，十分賞心悅目。水庫大壩高 133 公尺，長約 400 公尺，從壩頂俯瞰湖光山色美不勝收。
虎頭埤風景區	虎頭埤位於新化區東郊的虎頭山麓，因山勢狀如猙獰虎頭而得名，虎頭埤除湖面水域 27 公頃是良好的水上遊憩區，目前有手划船及遊湖快艇，供遊客泛舟遊湖，其他休閒遊憩設施亦相當齊全，包含烤魚區、釣魚區、露營區、餐飲中心、半島休閒區、吊橋虎月亭、平臺觀湖涼亭、青年活動中心設於風景區東端山丘上，設有食宿露營活動場地。
億載金城	億載金城又名「二鯤鯓砲台」，是一個四方型四層有稜堡且有護城河圍繞的紅色城堡，叫喚處的草皮則是當時用來操練士兵的所在地，從地圖上看是一個非常勻稱的菱形設計，隨著歷史演進，億載金城已失去軍事據點的作伴，轉變為相當受歡迎的景點，三-四月唐邊黃花風鈴木盛開時更是絕美。
安平古堡	西元 1624 年為荷蘭人建造，台灣第一座城堡「熱蘭遮城」。西元 1661 年，鄭成功將此地改名為安平，熱蘭遮城也稱為「王城」或「臺灣城」，俗稱安平古堡，殘存七十多公尺長的外城南牆殘壁依然屹立，古榕攀爬，紅磚斑駁，是 300 餘年來僅存的歷史遺跡。
安平樹屋	樹屋位於德記洋行後面，原是德記洋行的倉庫，大約建於十七世紀末及日治初期，此處曾做為「大日本鹽業株式會社」出張所倉庫，現況規模即為日人增建。經百餘年歲月滄桑後，倉庫牆面滿佈榕樹盤據的氣

名稱	簡介
	根，高聳的榕樹茂密的樹冠仿佛成為倉庫的屋頂，也讓安平樹屋擁有難得一見的外觀及神秘氣息，形成特有的屋樹共生奇景。
國立臺灣歷史博物館	位於臺南市安南區（原和順寮農場），佔地 20 公頃，鄰近亞太國際棒球訓練中心，建築物計行政典藏大樓、展示教育大樓各一座。展示內容著重在臺灣歷史，包括多民族長時間與臺灣自然環境互動的歷史。另外也包括臺灣對外關係、臺灣各族群、以及現代化的臺灣等多項展覽主題。
四草綠色隧道	四草綠色隧道所指的是四草大眾廟後方排水道的紅樹林區，這條河道因兩側遍佈樹齡逾 50 年的原生紅樹林，自然形成一彎如隧道般的景象，號稱「迷你版亞馬遜森林」，平時也是臺灣唯一的水上綠色河道。四草綠色隧道的航行路線分成兩條：紅樹林隧道及四草台江之旅，四草大眾廟紅樹林保護區林相優美，擁有正梨跤、水筆仔、欖李、海茄菜四種紅樹林，是生態旅遊的最佳場域。
延平郡王祠	延平郡王祠建於清同治年間，位於臺南市開山路，奉祀臺灣開山始祖鄭成功及其部將，為臺灣的重要古蹟。佔地 9,400 餘坪，庭園修築風格莊嚴典雅，是臺灣少見的「福州式」廟宇建築。祠內珍貴文物豐富，尤其為數眾多的清代楹聯，包括沈葆楨手書，筆力雄渾、意義雋永，仍極具歷史價值。
赤崁樓	赤崁樓為荷蘭人於西元 1653 年創建，原稱普羅民遮城（Provintia 荷文為永恆之意），漢人則稱之為「赤崁樓」、「番仔樓」或「紅毛樓」；「赤崁樓」雖歷代都有改建，至今仍大約維持原貌。赤崁樓由山南面的庭園、北面的閣樓及西面蓬壺書院組成，其前有七座清代石龜馱碑，西元 1982 年被列為國家的一級古蹟。
五妃廟	正妃廟座西南朝東北，是 1 座「單進兩護龍式」建築，即進正殿前有拜亭，而兩側另建有房間的建築，造型簡潔，色彩十分端正。五妃廟歷史已超過 300 年，園區內許多參天古木及蕭瑟青竹，散發出淡淡的思古幽情，分外令人流連忘返。
祀典武廟	祀典武廟又稱關帝廟，建於明鄭時期，相傳原為寧靖王府內之關帝廟，為臺灣武聖關帝之信仰中心，也是唯一列入官方祀典的武廟，廟分三進：前殿、拜殿、正殿及後殿，以長達 66 公尺的朱紅山牆迤邐連接，彰顯恢宏氣勢。
大天后宮	大天后宮是全臺最早由官方興建且唯一列入官方祀典的媽祖廟，且原建築保留明末寧靖王朱術桂（西元 1617 年-1683 年）的王府格局，為臺灣絕無僅有的明代官府建築，故昔日在政治上具有重要象徵地位，今日亦深具歷史地位。拜殿擁有全臺最高大的捲棚式屋架，建

名稱	簡介
	築的瓦刻、木雕與彩繪表現，以及典藏之歷史文物，均相當可觀且富藝術價值。保存包括清代皇帝所賜匾額在內，共上百個歷代匾額，數量為全臺之最。
臺南孔子廟	臺南孔廟是臺灣第一座孔子廟，早在明鄭時期便已創立，亦稱為「全臺首學」，開啟了臺灣儒學先鋒，成為培育知識分子的搖籃。門前下馬碑為全臺僅存 4 塊下馬碑中年代最早、保存最完整的一塊，康熙 26 年（西元 1687 年）奉旨設立，深具濃厚正統性與官方色彩，也表現對萬世師表之尊崇。
國立臺灣文學館	國立臺灣文學館是文化部所屬機關，也是臺灣首座國家級文學館，主要蒐集、整理、典藏與研究臺灣近代文學史料。館址位於臺南市中西區的國定古蹟原臺南州廳，另外尚有文化部文化資產局文化資產保存研究中心在此辦公。
奇美博物館	西元 2015 年開幕的台南都會公園奇美博物館，主建築正面全長 150 公尺寬，高 42 公尺，耗資 13 億，由奇美實業創辦人許立龍先生建造完成後捐贈給台南市政府，開幕後也成為全台灣遊客甚至是國外遊客的心到之處。奇美博物館的蒐藏以西洋藝術、樂器、兵器、動物標本以及化石為主要收藏方向，總計展出約四千多件藏品，約整體蒐藏的三分之一。
十鼓文化村	十鼓仁糖立創園區佔地約 5 公頃，共有 16 座日治時代所建築之舊倉庫，西元 2005 年由十鼓擊樂團接手重新規劃，以活化閒置空間的概念，在精心規劃下，將閒置多年已有近百年歷史的仁德車路墘糖廠賦予新的風貌，讓糖廠風華重現，並融入十鼓獨創的台灣特色鼓樂，是亞洲第一座鼓樂主題的國際藝術村。

資料來源：1.臺南市政府觀光旅遊局；2.本案整理。

2.需求面

依臺南市政府觀光旅遊局統計資料，臺南市民國 108 年遊客量約 1,147 萬人次，詳如表 3-1-6 所示，雖整體受疫情影響旅遊市場吃緊，但自從黃市長上任後，從文化建設與聯地區發展，斥資逾 3 億元加速整建新化演藝廳、歸仁文化中心、永康社教館等地方場館，新總圖 110.1.2 開幕；新推 6 款創意紀念商品助攻，讓民國 109 年古蹟景點營收突破 1.8 億元，觀光人次下半年回溫逾 200%、遊客增 2 倍，居六都第一，並透過「龍崎光節—空山祭」、「月之美術館」等藝術計畫，帶動地方創生。預估臺南觀光旅遊市場仍具深具發展潛力。

表 3-1-6 臺南市觀光遊憩景點遊客人次統計表

年份	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
臺南市遊客人次	13,063,675	22,173,745	23,264,889	22,080,873	11,473,299
成長率	—	69.74%	4.92%	-5.09%	-48.04%

資料來源：1. 臺南市政府觀光旅遊局；2. 本案整理。

(四) 關子嶺溫泉區觀光旅遊市場

1.供給面

關子嶺位於臺南市白河區東北郊枕頭山，山區原為平埔族聚落所在，直到西元 1898 年，屯駐此地的日本士兵在東北方的露山谷發現了關子嶺溫泉，經開山、墾土、闢道，加上當地山水環繞的天然環境及特色，慢慢地成為臺灣八景之一，也是南臺灣著名的溫泉鄉。關子嶺溫泉區主要景點，詳如表 3-1-7 所示。

表 3-1-7 關子嶺溫泉區主要遊憩景點彙整表

項次	名稱	簡介
1	關子嶺溫泉公園	關子嶺溫泉自日治時期起便享負盛名，與陽明山、北投、四重溪並列台灣四大溫泉名湯，屬弱鹼性碳酸泉，溫度約在攝氏七十五度間，泉水呈現灰黑色，泉質含有鹽類與硫磺，且多含泥漿，故可浴不可飲，浸泡後全身舒暢，皮膚柔滑光潔。根據史誌記載關子嶺溫泉有養顏美容、強身健體等功效，是天然的泥漿溫泉，有「天下第一靈泉」之譽。

項次	名稱	簡介
2	關子嶺 古街	為百年前關子嶺唯一的街道，1920年時，關子嶺已有電燈的設置，當時熱鬧繁華的程度與七份相媲美。聽水庵前溫泉大路之薯和服仕女圖，令人遙想當時古街的風華樣貌！來古街漫步的民眾可到遊客中心租借日式浴衣，與靜謐的景色來張合照。
3	關子嶺 閑雲橋	位於溫泉古街入口處，為百年前溫泉谷入口滾水溪(柚子頭溪)上的一座木橋，是關子嶺早期的重要橋梁，為當時文人雅士們上山泡湯的心經之路，因而在此誕生了許多名詩佳句。
4	關子嶺 火王爺廟	1902年，日人開發關子嶺溫泉，在溫泉頭上方立上不動明王祈求平安，但後來日人將神像五碑帶走，由民眾集資蓋廟並仿不動明王神像重塑，即為現今的火王爺，每年關子嶺溫泉業者會卜求爐主祭祀以求溫泉源源不絕，因而「火王爺」可說是關子嶺溫泉的守護者。遊客可參加一次火王爺祭典，體驗拉山草踩街的樂趣，或參加一年一度關子嶺溫泉美食節的火王爺花燈夜祭巡行活動，一起作歡。
5	嶺頂公園	位在關子嶺溫泉區上方，為1932年日本人設置的全台灣第一座迷你高爾夫球場，以趣味方式進行：擊球穿過小土坡溝穴、小窄橋、水塘小島等。現今嶺頂公園仍有部分當年遺跡可尋。現今公園內花木扶疏，公園內數株高大巨碩的龍眼樹，巧緻的花台，還有桂花樹叢遍佈的桂花巷，花團錦簇，景色怡人。「大成殿」為公園內最醒目建築物，一樓為西拉雅國家風景區管理處遊客服務中心(嶺頂資訊站)。嶺頂公園內可連接通往新、舊好漢坡步道。
6	新、舊好 漢坡步道	舊好漢坡位於舊關嶺國小下方山坡的階梯，相傳是日本人為了士兵療傷後鍛鍊復健所建，因階梯陡又多，爬起來很吃力，能登頂的皆是好漢，故名好漢坡。 經市府規劃後，新好漢坡以溫泉口為起點，使得它成為遊客拜訪關子嶺心經的步道。為讓遊客感受溫泉鄉氣氛，新步道仍有許多階梯，但相較舊步道而言，提供了更舒適安全的漫步空間，供民眾遊賞關子嶺風貌。

2.需求面

依臺南市政府觀光旅遊局統計資料，關子嶺溫泉區民國 108 年遊客量約 123.67 萬人次，詳如表 3-1-8 所示，雖整體國人國內觀光旅遊市場逐年衰退，但關子嶺地區的遊客人數在市府與西拉雅管理處合作下，自民國 105 年起年年突破 100 萬遊客人次，民國 108 年更在臺南市整體觀光遊憩景點衰退的情形下，關子嶺地

區的遊客人數反而逆勢成長，顯示關子嶺溫泉區觀光旅遊市場仍具觀光發展潛力，本案應結合勞工育樂主題予以推廣行銷，以有效提升本案使用率。

表 3-1-8 關子嶺溫泉區遊客人次統計表

指標	年份				
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
關子嶺溫泉區遊客人次	871,589	1,415,402	1,310,145	1,178,385	1,236,728
成長率	—	62.39%	-7.44%	-10.06%	4.95%

資料來源：1. 臺南市政府觀光旅遊局；2. 本案整理。

(五) 旅宿市場

1. 供給面

根據交通部觀光局臺灣旅宿業統計資料，截至民國 110 年 6 月底，臺南市白河區關子嶺地區旅館共有 18 家，提供 392 間房間數。詳如表 3-1-9 所示。

表 3-1-9 臺南市白河區旅館統計表

縣市旅宿登記證號	旅宿名稱	房間數
臺南市旅館 141 號	關子嶺大旅社	34
臺南市旅館 163 號	長紅山莊	15
臺南市旅館 162 號	富御館礦質溫泉	25
臺南市旅館 167 號	嶺一旅社	2
臺南市旅館 168 號	青雅溫泉旅館	15
臺南市旅館 169 號	洗心館大旅社	15
臺南市旅館 170 號	芳谷旅社	32
臺南市旅館 178 號	儂景溫泉會館-生活館	16
臺南市旅館 183 號	靜樂旅社	14
臺南市旅館 184 號	麗湯渡假山莊	21
臺南市旅館 187 號	鴻海大旅社	7
臺南市旅館 191 號	清秀旅社	4
臺南市旅館 210 號	紅葉山莊	22
臺南市旅館 211 號	千鶴泥漿溫泉山莊	48
臺南市旅館 212 號	富國旅社	6
臺南市旅館 225 號	景大渡假莊園	38
臺南市旅館 252 號	林桂園五泉會館	27
臺南市旅館 330 號	山籟渡假會館	51

資料來源：1. 臺灣旅宿業；2. 本案整理。

2.需求面

依臺南市政府觀光旅遊局統計資料，關子嶺溫泉區民國 108 年遊客量 1,236,728 人次，並根據交通部觀光局民國 108 年「臺灣旅遊狀況調查」，國人旅遊人數平均為 1.51 人，住宿於旅館之比例為 17.1%，再依民國 108 年臺南市旅館業營運統計資料，平均每房住戶人數約為 1.96 人，預估遊客至關子嶺溫泉區旅遊平均需求客房數約為 446 間。雖關子嶺溫泉區一般旅館供不應求，惟本案經營仍相當競爭，後續應注重旅宿品質提升，強化營運特色，以建立市場區隔，有助本案後續穩健營運。

$$R=1,236,728 \text{ 人次} \times 1.51 \text{ 人} \times 17.1\% \div 1.96 \text{ 人} \div 365 \text{ 天} \approx 446 \text{ 間}$$

R：遊客至關子嶺溫泉區平均需求之客房數

二、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 104 年至民國 108 年，家庭戶數成長約 34 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 108 年約為每年 133 萬元，對國內旅遊消費產生助益，詳如表 3-1-10 所示。

惟民國 109 年上半年全球爆發新冠肺炎疫情，我國的工業受到嚴重衝擊，許多產業停擺，影響家庭收支與消費狀況，民眾消費力下降，因此可預期 109 年平均每戶家庭總額會下降。而民國 109 年下半年我國新冠肺炎疫情趨緩，各旅遊地區產生報復性的觀光人潮，帶來可觀之觀光消費，有望延續觀光熱度至來年，增進整體經濟之發展。

表 3-1-10 家庭收支調查統計表

項目	年份				
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
家庭戶數	8,386,495 戶	8,458,223 戶	8,559,187 戶	8,643,140 戶	8,734,546 戶
平均每戶人數	3.10 人	3.07 人	3.07 人	3.05 人	3.02 人
平均每戶 成年人數	2.53 人	2.54 人	2.54 人	2.55 人	2.52 人
平均每戶 就業人數	1.43 人	1.42 人	1.43 人	1.42 人	1.40 人
平均每戶所得收 入者人數	1.72 人	1.75 人	1.75 人	1.77 人	1.78 人
平均每戶 收入總額	1,224,600 元	1,253,389 元	1,292,578 元	1,310,447 元	1,335,845 元
平均每戶 可支配所得	964,895 元	993,115 元	1,018,941 元	1,036,304 元	1,059,731 元

資料來源：1. 行政院主計總處，家庭收支調查報告；2. 本案整理。

(二) 旅遊消費支出調查

依交通部觀光局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 3-1-11 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（25%）、購物（21%）等。由此可知，國人在旅遊時較願意在餐飲、交通及購物等面向花費較多，本案未來可配套強化餐飲服務，以提升多元機能，增加服務效益。

表 3-1-11 國內旅遊平均每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
104 年	506	25%	335	17%	532	26%	110	5%	442	22%	95	5%
105 年	509	24%	356	17%	559	27%	114	5%	454	22%	94	5%
106 年	536	25%	381	17%	591	27%	131	6%	463	21%	90	4%
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%
平均	536	25%	381	18%	576	27%	123	6%	460	21%	89	4%

註：其他費用包括香油錢、紅包、小費等。

資料來源：1. 交通部觀光局，國人國內旅遊狀況調查報告；2. 本案整理。

(三) 旅遊主要住宿方式

依交通部觀光局之國人國內旅遊狀況調查報告，國人近年旅遊主要住宿方式，以「當日來回沒有過夜」最多，其次為「旅館住宿」，而選擇旅館住宿之比例逐年升高，近五年平均占整體之 14%，詳如表 3-1-12 所示，然而短期在全球 COVID-19 疫情尚未解除的情形下，國人旅遊擁擠效應使得旅宿業仍相當競爭，後續應注重旅宿品質提升，強化營運特色，以建立市場區隔，有助本案後續穩健營運。

表 3-1-12 國內旅遊主要住宿方式綜整表

單位：%

年度	無過夜	旅館	親友家	民宿	露營	招待所	其他
104 年	71.6	12.1	8.2	6.5	0.8	0.7	0.0
105 年	71.8	12.6	7.4	6.4	1.0	0.7	0.1
106 年	69.5	13.1	8.2	7.1	1.3	0.8	0.1
107 年	68.0	15.1	7.8	7.0	1.2	0.7	0.1
108 年	66.4	17.1	7.0	7.8	1.0	0.6	0.1

註：截至民國 110 年 4 月交通部觀光局尚未公布民國 109 年國人旅遊狀況調查。

資料來源：1.交通部觀光局，臺灣旅遊狀況調查及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

依據前述計資料顯示，截至民國 110 年 6 月底止，臺南市白河區關子嶺地區旅館共有 18 家，提供 392 間房間數，預估遊客至關子嶺溫泉區旅遊平均需求客房數約為 446 間，顯示目前關子嶺溫泉區一般旅館供不應求，加上國人近年旅遊選擇旅館住宿之比例逐年升高，有旅館市場之潛在需求（近年本基地平均住宿率約 72.58%）。

另根據 109.7 知名訂房網站 Booking.com 公開「住宿設施偏好」，在住宿十大設施排行中，臺灣人最在意的依序為免費 Wifi (78%)、空調 (65%)、館內早餐 (62%)、24 小時 Check-in 服務 (58%)、客房內附設窗景 (51%)、餐廳 (49%)、停車設施 (47%)、接駁車／機場 (市區) 計程車 (45%)、旅遊資訊／禮賓服務 (44%) 以及客房服務 (42%)；其中，最特別的是，超過半數的臺灣住客表示，選擇住宿時，於客房內是否能看見美麗風景也是決選考量之一。

綜上，本案後續可參酌遊客住宿設施偏好，提升旅館品質，並強化營運特色，以建立市場區隔，將有利本案後續穩健營運。

表 3-2-1 選擇旅館最在意的十大住宿設施統計表

住宿十大設施	「全球受訪者」認為此設施很重要之百分比	「台灣受訪者」認為此設施很重要之百分比
免費 WiFi	66%	78%
空調	66%	65%
館內早餐	55%	62%
24 小時 Check-in 服務	55%	58%
客房內附設窗景	48%	51%
餐廳	48%	49%
停車設施	47%	47%
接駁車／機場 (市區) 計程車	45%	45%
旅遊資訊／禮賓服務	39%	44%
客房服務	38%	42%

資料來源：1. Booking.com；2. 本案整理。

二、設施規模預測

本案為 OT 案件，將以既有設施交付民間機構使用，本案基地建物總樓地板面積 15,885.12 m²，分為室外建築及室內建築兩部分，室外建築部分為「庭園景觀、游泳池、步道、溫泉池」等，室內建築為地上 5 層，地下 2 層：「地下第 2 層為停車場，地下第 1 層為康樂體育、咖啡休憩室、溫泉池」；地上 1 至 5 樓為大廳、櫃檯、住宿客房、餐廳、藝品展售區、教室、國際會議廳、大禮堂等，詳如表 3-2-2 所示。另有關本案規劃方案與規模之詳細說明，請詳參本章第五節所述。

表 3-2-2 本案室內建築設施資料一覽表

項目	樓層	面積(m ²)	設施
室內建築	屋突	368.92	屋頂突出物
	5F	1,942.84	客房、大禮堂、中型會議室等
	4F	2,030.84	客房、國際會議廳、小型會議廳等
	3F	2,107.73	客房、階梯教室、一般會議室等
	2F	2,101.12	客房、教室等
	1F	2,159.26	大廳、櫃檯、餐廳、藝品展售區、會議室等
	B1	2,101.96	康樂體育、咖啡休憩室、溫泉池等
	B2	3,072.45	機械式停車場、機電設施等

資料來源：1.臺南市政府之臺南市關子嶺勞工育樂中心 108 年經營績效書；2.基地建物謄本；3.本案整理。

第三節 市場競爭力分析

根據交通部觀光局臺灣旅宿業統計資料，截至民國 110 年 4 月底，臺南市白河區關子嶺地區旅館共有 18 家，詳如表 3-1-9 所示，但較缺乏餐廳服務，且未提供會議空間服務，本案關子嶺勞工育樂中心具備餐廳及多元會議空間，包含大禮堂、中型會議室、國際會議廳、小型會議廳、階梯教室、一般會議室等，兼具教育訓練及休閒娛樂之遊憩功能，與臺南市白河區關子嶺地區相關競爭對手已具有初步市場區隔。

表 3-3-1 關子嶺地區相關競爭對手綜整表

旅宿名稱	設施內容
關子嶺大旅社	溫泉客房
長紅山莊	餐廳、溫泉客房、溫泉 SPA
富御館礦質溫泉	溫泉客房
嶺一旅社	餐廳、溫泉客房
青雅溫泉旅館	溫泉客房、溫泉 SPA 池、湯屋、蒸氣藥澡室
洗心館大旅社	溫泉客房
芳谷旅社	溫泉客房、湯屋
儷景溫泉會館-生活館	溫泉客房、溫泉 SPA、湯屋
靜樂旅社	溫泉客房、湯屋
麗湯渡假山莊	溫泉客房、湯屋
鴻海大旅社	溫泉客房
清秀旅社	溫泉客房、露天水療 SPA、湯屋
紅葉山莊	溫泉客房、露天水療 SPA、湯屋
千鶴泥漿溫泉山莊	溫泉客房、露天溫泉池、泡茶區、健身房、卡拉 OK
富國旅社	溫泉客房
景大渡假莊園	溫泉客房、露天溫泉 SPA、餐廳、會議室 1 間
林桂園溫泉會館	溫泉客房、湯屋、會議室 1 間
山籟渡假會館	一般客房、溫泉客房、露天溫泉池

第四章 工程技術可行性分析

第一節 基礎資料調查分析

一、地形地勢

本案基地地址為臺南市白河區關嶺里關子嶺 28 號，坐落於臺南市白河區溫泉段 553 等 16 筆地號土地。依據經濟部國土資訊系統自然環境資料庫顯示，本案基地平均坡度約 11.68 度，平均高程約 327.41 公尺。

二、地質土壤

依經濟部叫喚地質調查所資料顯示，本案基地地質屬更新世-全新世階地堆積層，地層主要由礫石、砂、粉砂及黏土所組成。

三、活動斷層

依經濟部叫喚地質調查所資料顯示，本案基地未位於已知活動斷層帶上。基地周邊之斷層包括觸口斷層（第一類活動斷層）距離基地東南側約 1.5 公里，木屐寮斷層（第二類活動斷層）距離基地西側約 6.3 公里，六甲斷層（第一類活動斷層）距離基地西側約 7.8 公里，詳如圖 4-1-1 所示。



資料來源：1. 叫喚地質所調查所；2. 本案整理。

圖 4-1-1 本案周邊活動斷層分布示意圖

四、氣候條件

依據交通部中央氣象局最新 30 年（民國 80 年至 109 年）統計資料顯示，臺南市年平均溫度為攝氏 24.7 度，年平均相對溼度為 75.2%，詳如表 4-1-1 所示。

表 4-1-1 臺南地區氣候統計月平均表（民國 80 年~109 年）

月份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	平均
平均氣溫(°C)	17.8	18.9	21.6	24.9	27.5	28.9	29.4	28.9	28.6	26.3	23.4	19.6	24.7
最高溫(°C)	22.9	24.0	26.5	29.3	31.4	32.4	33.1	32.6	32.5	30.8	28.1	24.4	29
最低溫(°C)	14.5	15.5	18.0	21.7	24.7	26.3	26.7	26.3	26.0	23.3	20.3	16.3	21.6
相對濕度(%)	75.0	75.5	73.8	74.6	75.3	77.2	76.1	78.3	75.2	72.8	74.5	73.7	75.2
降水量(mm)	20.9	23.7	31.1	69.1	160.1	369.5	353.5	478.9	167.6	24.6	26.9	15.6	-

資料來源：1.交通部中央氣象局氣候統計資料（民國 80 年至 109 年）；2.本案整理。

五、水文環境

本案基地無地面水體經過，岸邊最近之主要河川為白水溪，發源於嘉義縣大埔鄉與大埔鄉交界處的凍子頂，流經臺南市白河區關子嶺北側，最終於臺南市北門區急水溪口入海。

第二節 初步工程規劃

本案建物於民國 88 年動工興建，民國 90 年完工，作為加強勞工福利政策及鼓勵勞工朋友參與休閒育樂活動，提供勞工朋友平價優質的住宿、會議及研習之場所，民國 92 年依促參法委託統茂大飯店經營，契約於民國 101 年 12 月 31 日到期，依契約提出優先續約，契約年期延至民國 111 年 12 月 31 日。根據本團隊基地現勘及專訪現行經營者表示，目前建物消防安檢及建築物安檢皆有依法辦理，除整體外觀及客房設備較顯老舊外，應無需進行建物結構之修繕。

本案採促參 OT 方式辦理，由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。民間機構未涉及新建、增建、改建與修建之工程。本節初步工程規劃就未來民間機構如因營運需求辦理裝修時，主辦機關與民間機構雙方權責與應注意事項進行說明。

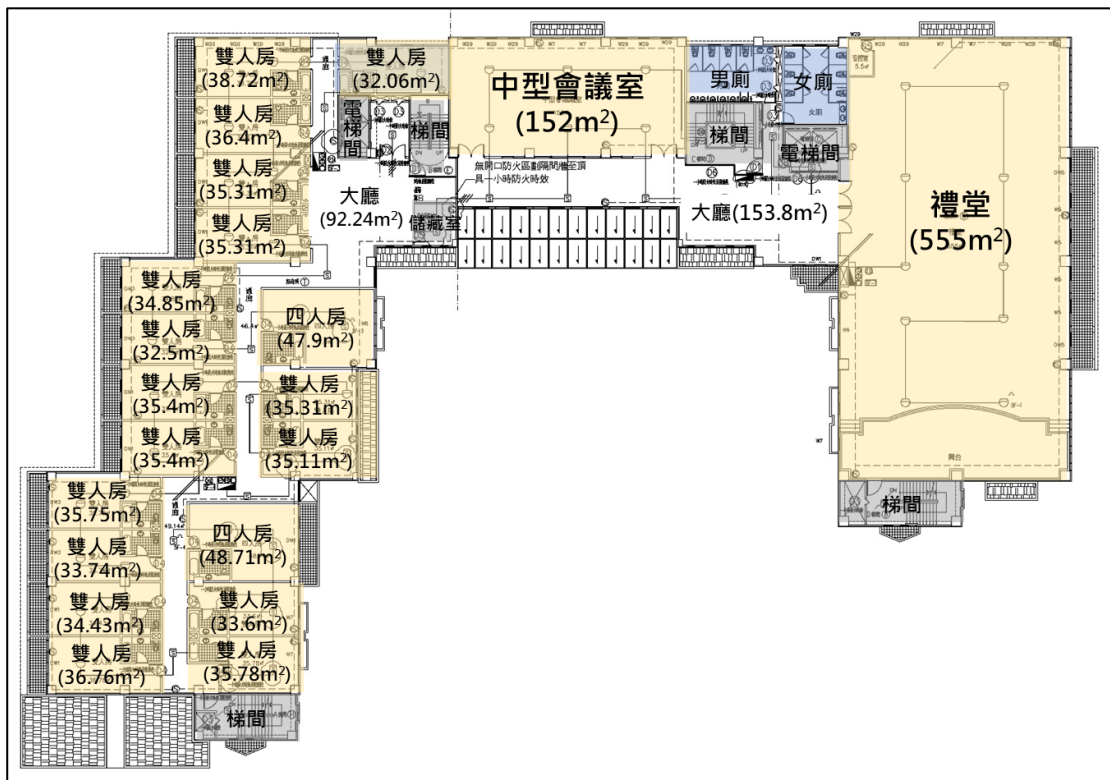
一、空間配置構想

本案係以既有建物「關子嶺勞工育樂中心」委外營運，建築物主要分為室外建築及室內建築兩部分，其空間配置說明如下：

- (一) 室外建築：包含庭園景觀、游泳池、步道等。
- (二) 室內建築：為地上 5 層，地下 2 層建物，包含汽車停車場、住宿客房、會議室、餐廳、國際會議廳、大禮堂等空間，詳如表 4-2-1 及圖 4-2-1~4-2-7 所示。詳細空間規劃內容詳如本報告書第三章第五節所示。

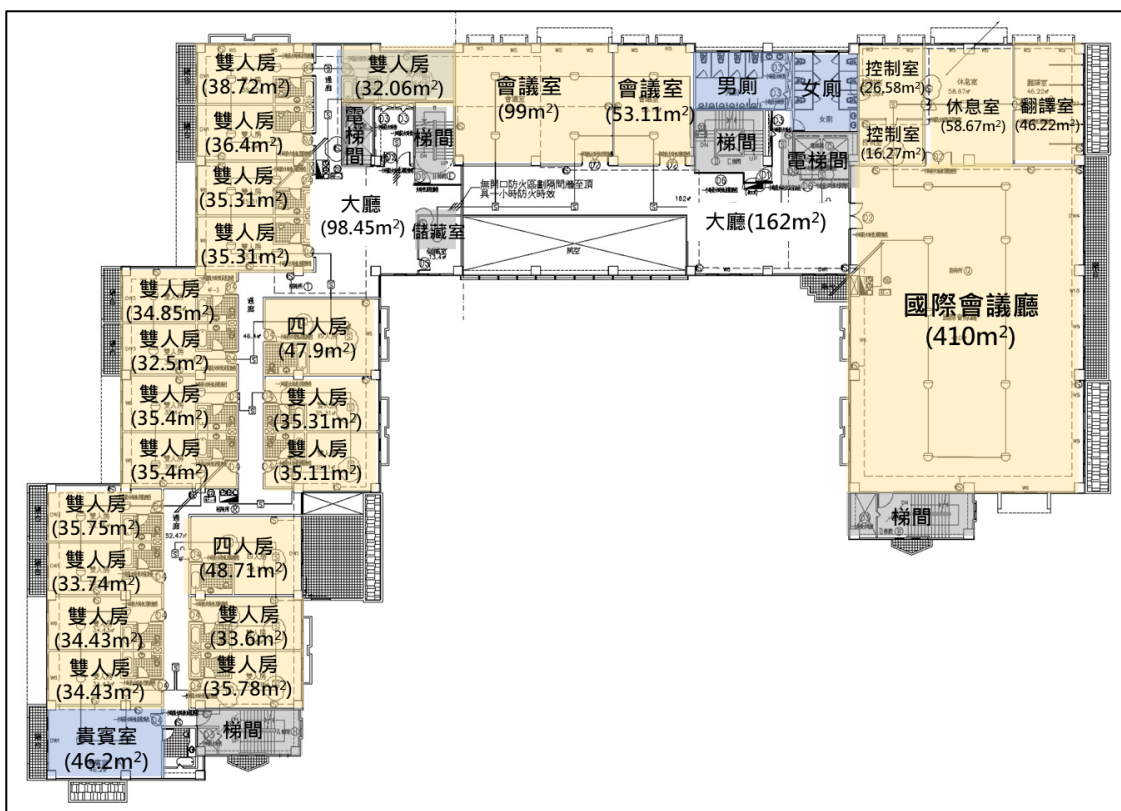
表 4-2-1 本案建築物各樓層空間資料一覽表

項目	樓層	樓地板面積 (m ²)	設施
室內建築	屋突	368.92	屋頂突出物
	5F	1,942.84	雙人房、四人房、大禮堂、中型會議室等
	4F	2,030.84	雙人房、四人房、國際會議廳、小型會議廳等
	3F	2,107.73	雙人房、四人房、階梯教室、一般會議室等
	2F	2,101.12	雙人房、四人房、教室等
	1F	2,159.26	大廳、櫃檯、餐廳、藝品展售區、會議室等
	B1	2,101.96	康樂體育、咖啡休憩室、溫水池等
	B2	3,072.45	機械式停車場、機電設施等
總計		15885.12	



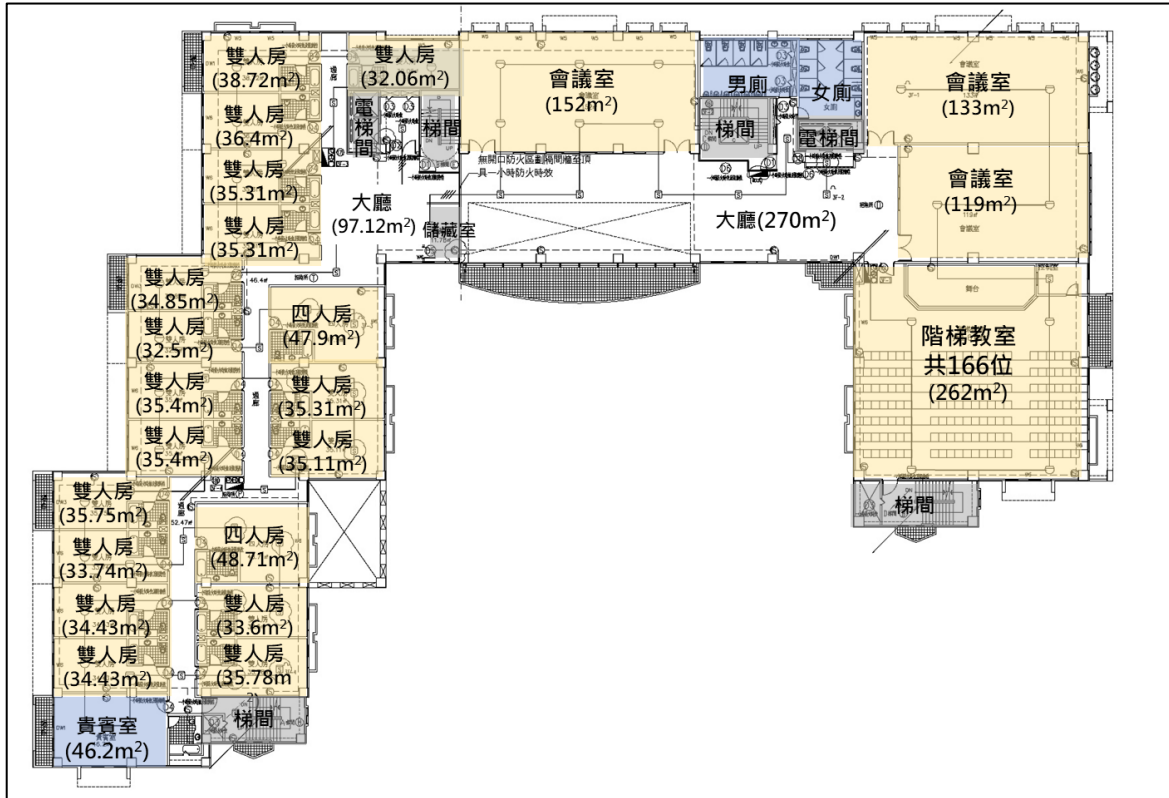
資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 4-2-1 關子嶺勞工育樂中心 5 樓平面圖



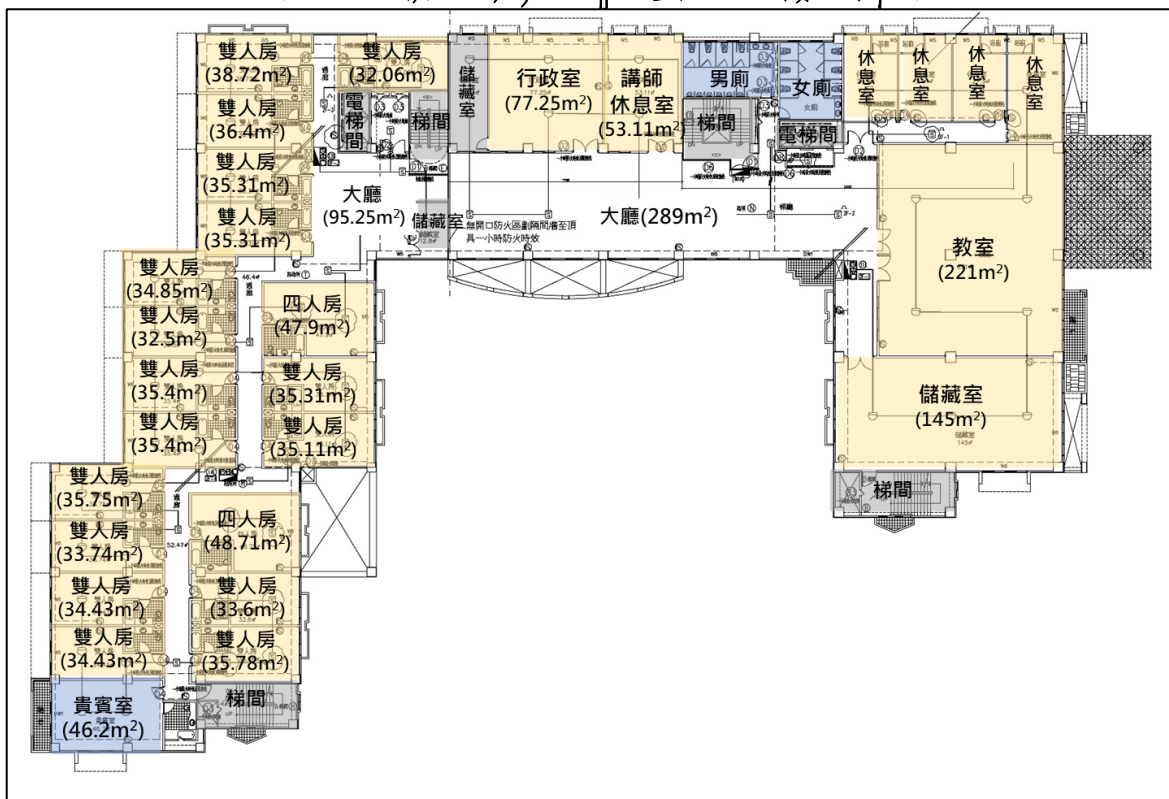
資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 4-2-2 關子嶺勞工育樂中心 4 樓平面圖



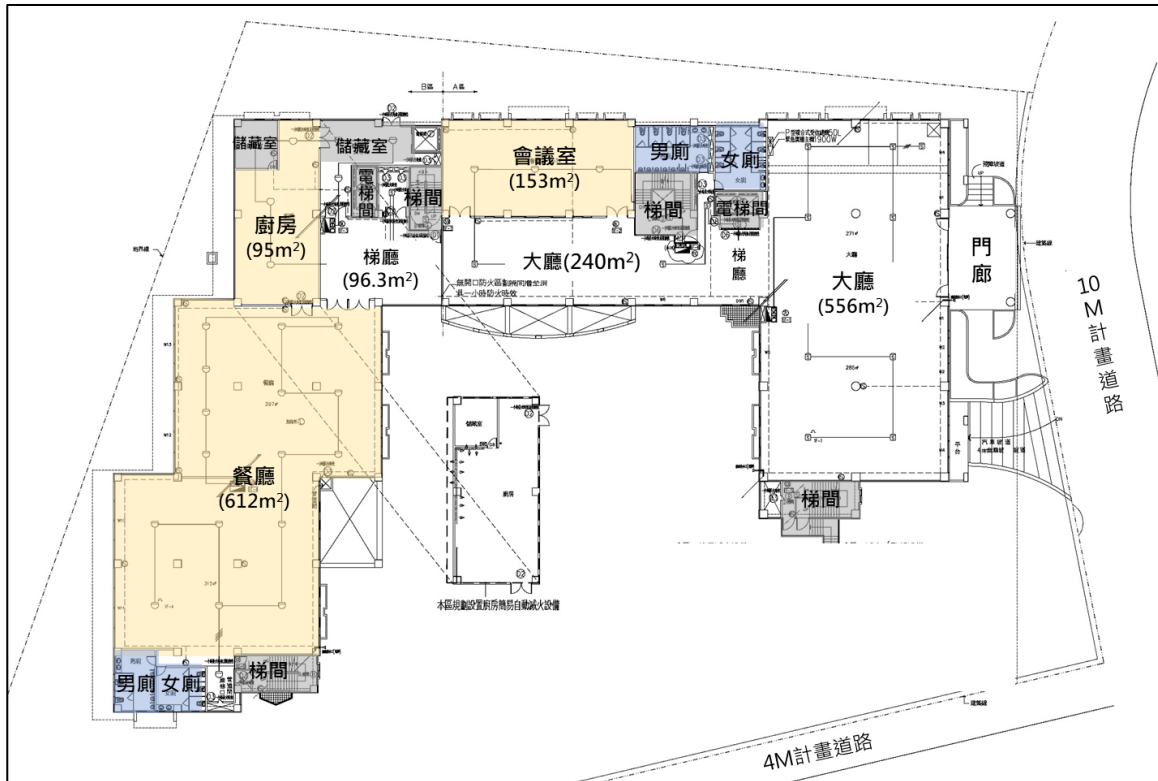
資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 4-2-3 關子嶺勞工育樂中心 3 樓平面圖



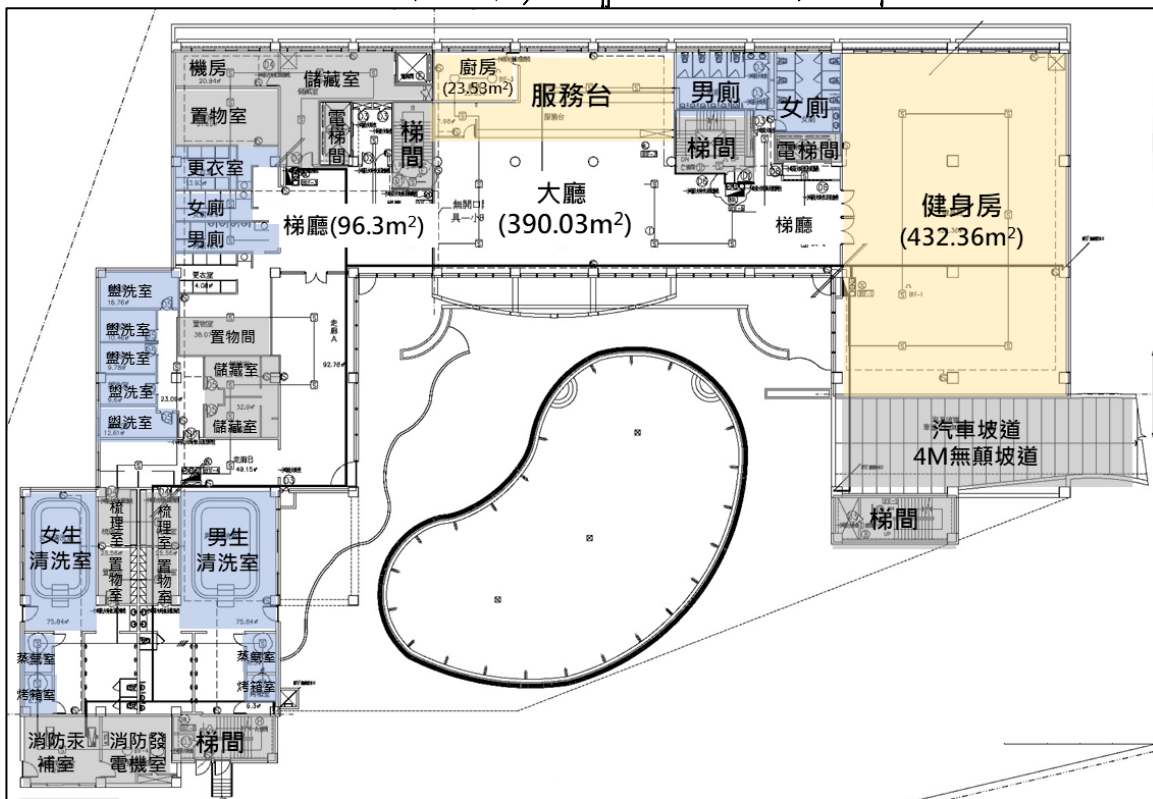
資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 4-2-4 關子嶺勞工育樂中心 2 樓平面圖



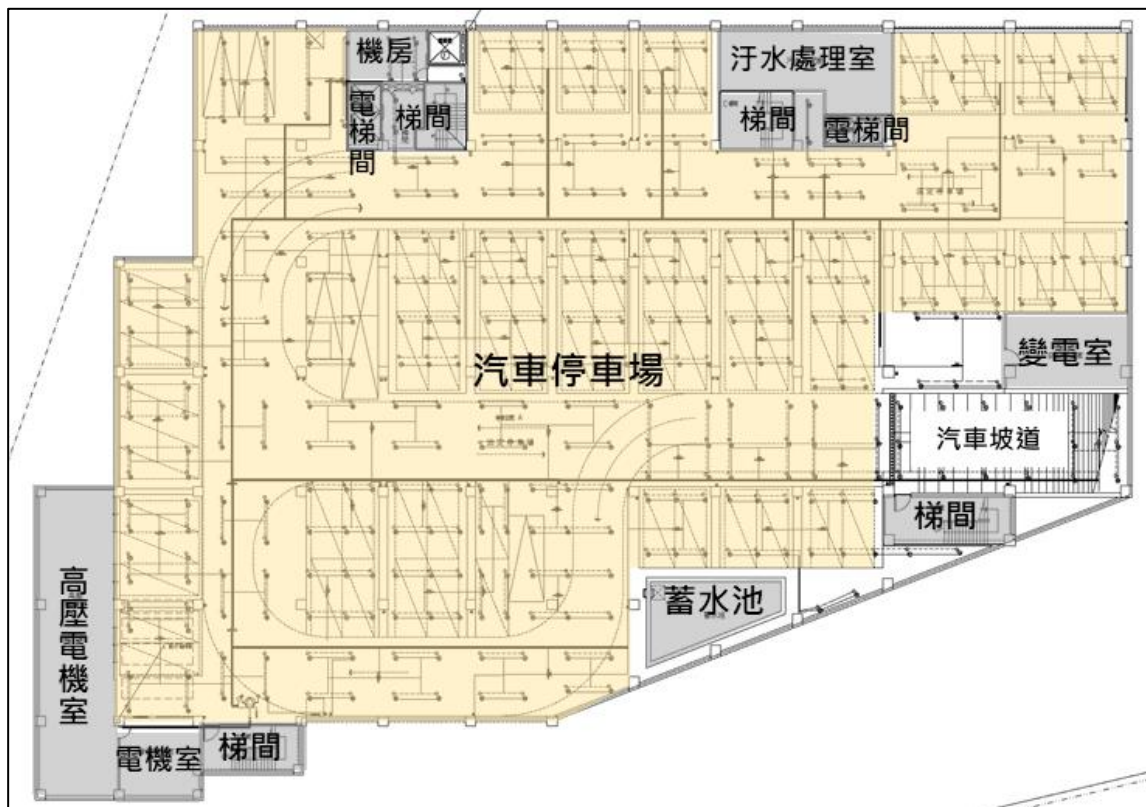
資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 4-2-5 關子嶺勞工育樂中心 1 樓平面圖



資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 4-2-6 關子嶺勞工育樂中心地下 1 樓平面圖



資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 4-2-7 關子嶺勞工育樂中心地下 2 樓平面圖

二、建管相關規定

民間機構如因營運需求擬辦理室內裝修工程之規劃設計等，應符合現行建築管理法之規定，如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》及《廢棄物清理法》等及其他應遵行之相關法規（例如涉及公共危險物品製造、儲存或處理場所應依「公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法」及「各類場所消防安全設備設置標準」第四編規定辦理）。

三、建築執照申辦

未來本案營運項目應符合使用執照登記之使用類組（詳如表 4-2-2 所示），惟如因民間機構進駐實際需要變更使用執照核准內容，如本案目前住宿空間使用用途為寄宿舍（屬 H-1），因應離後供不特定人士休息住宿之場所，應變更為旅館使用（B-4），其餘使用應依建築物使用類組及變更使用辦法規定進行檢討，應先取得主辦機關

作意後，由民間機構自行依《建築法》、《臺南市建築管理自治條例》及《建築物使用類組及變更使用辦法》等相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

表 4-2-2 本案使用執照建築物各樓層使用用途一覽表

樓層	使用用途
5F	禮堂、寄宿舍
4F	國際會議廳、寄宿舍
3F	會議室、階梯教室、寄宿舍
2F	辦公室、教室、寄宿舍
1F	門廳、飯廳
B1	貴賓室、消防電機室、消防永浦室
B2	停車場

資料來源：關子嶺勞工育樂中心使用執照<(90)南工局使字 0910 號>。

表 4-2-3 建築物使用類組使用項目舉例一覽表

類組	使用項目舉例
H-1 (目前使用類組)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民宿（客房數六間以上）、宿舍、樓地板面積未達五百平方公尺之招待所。 2. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家機構（一般護理之家、精神護理之家）、產後護理機構、屬於老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型）、長期照顧機構（失智照顧型）、身心障礙福利服務中心等類似場所。 3. 老人福利機構之場所：長期照顧機構（懿護型）、安養機構、其他老人福利機構。 4. 身心障礙福利機構（夜間型住宿機構）、居家護理機構。 5. 住宿型精神復健機構、社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務等類似場所。
B-4	<ol style="list-style-type: none"> 1. 觀光旅館（飯店）、國際觀光旅館（飯店）等之客房部。 2. 旅社、旅館、賓館等類似場所。 3. 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：招待所、供香客住宿等類似場所。

資料來源：1.內政部營建署；2.本案整理。

四、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主辦機關為止。

第三節 工程費用估算

本案後續主要進行建物次要之裝修工程及營運設備予以更新等。經初步估算本案工程費用約新臺幣 4,636 萬 9,008 元。惟未來實際工程費用仍應視民間機構營運需求，提出之確切投資規劃並經主辦機關同意為準，實際投資費用應不得低於上述金額，以維後續營運服務品質。

第四節 施工時程規劃

本案須辦理使用照變更，需檢討相關建築設計項目是否符合法定標準，且需經主管建築機關查驗與核准設計圖樣是否相符，為兼顧施工時程合理性及民間機構施工作業規劃彈性，**施工時程初步概估約需 1 年。若民間機構無法於 1 年內完成者，應述明理由經主辦機關同意後，始得展延，惟契約期限不得延長。**

另考量本案場館現正營運中，為維持營運不中斷，本案後續民間機構進行相關工程施工作業及部分設施設備更新時，在不影響勞工朋友及旅客服務環境品質下，亦可採行施工營運併行作業(即半半施工，例如客房進行裝修作業暫時關閉，泡湯服務維持繼續營運)，另輔以裝修期間使用消費優惠措施因應。

第五章 法律可行性

第一節 促參法類

依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及其子法與相關法令，包含辦理機關、公共建設類型、民間參與公共建設之方式等說明如下：

一、辦理機關

依促參法第 5 條第 2 項略以，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；在中央為目的專業主管機關；在市轄市為市轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。另主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。本案主辦機關為臺南市政府，執行機關為臺南市政府勞工局。

二、促參法之公共建設類型

（一）促參法規定之公共建設類型

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 14 種類型，詳如表 5-1-1 所示。

表 5-1-1 促進民間參與公共建設法（第 3 條）規定之公共建設類型

公共建設類型	
1.交通建設及共用管道	8.電業設施及公共氣體燃料設施
2.環境污染防治設施	9.運動設施
3.污水下水道、自來水及水利設施	10.公園綠地設施
4.衛生醫療設施	11.重大工業設施、商業設施及科技設施
5.社會及勞工福利設施	12.新市鎮開發
6.宗教設施	13.農業設施
7.觀光遊憩設施	14.政府廳舍設施

(二) 本案適用促參法規定之「社會及勞工福利設施」類型

本案關于嶺勞工育樂中心之相關設施經營，符合屬促參法第 3 條第 1 項第 5 款所稱「社會及勞工福利設施」。並依促參法施行細則第 10 條規定略以，「本法第三條第一項第五款所稱勞工福利設施，指經叫喚目的專業主管機關認定之勞工育樂、訓練、教育機構及其設施。」，本案目前已取得勞動部認定函（勞動部 109.6.10 勞動福 1 字第 1090135637 號）。

三、民間參與公共建設之方式

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 BTO、有償 BTO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之方式等七類。本案未來僅涉及裝修工程，應屬促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 方式。

表 5-1-2 民間參與公共建設方式比較表

類別	建設經費	風險分擔		所有權歸屬	特性
		新建	營運		
BOT (Build-Operate-Transfer) 新建-營運-移轉	民間	民間	民間	政府	由民間機構負責投資新建公 共建設並為營運，待營運期 屆滿後將移轉政府所有，民 間機構需承擔新建風險及營 運風險。
無償 BTO (Build-Transfer-Operate) 新建-移轉-營運	民間	民間	民間	政府	由民間機構負責籌資新建公 共建設完成，將所有權無償 移轉給政府，再以合約方式 委託或出租給該機構營運， 民間機構需承擔新建風險及 營運風險。
有償 BTO (Build-Transfer-Operate) 新建-移轉-營運	政府	民間	民間	政府	由民間機構負責籌資新建公 共建設完成後，將所有權以 有償方式移轉給政府，再以 合約方式委託或出租該機構 營運，因此民間機構需承擔 新建風險及營運風險。
ROT (Rehabilitate-Operate-Transfer) 增/改/修建-營運-移轉	民間	民間	民間	政府	適用於已興建完成之現有公 共建設，由民間機構投資增 建、改建及修繕，並為營運、 因此民間機構需承擔增建、 改建及修繕之風險。

類別	建設經費	風險分擔		所有權歸屬	特性
		新建	營運		
OT (Operate-Transfer) 營運-移轉	政府	政府	民間	政府	民間機構營運，政府投資與興建。民間機構僅需承擔營運風險。
BOO (Build-Own-Operate) 新建-擁有-營運	民間	民間	民間	民間	由民間機構自行備具所有土地，不整，但由民間投資新建，並完整，也無期限的自行負責營運。
其他經主管機關核定之方式	—	—	—	—	考量個案之屬性，並非所有民間參與模式皆符合民間政策，政府機關可能修正其參與方式報經主管機關核定。

資料來源：1.促進民間參與公共建設法（民國 104 年 12 月 30 日修正）；2.本案整理。

第二節 目的事業法類

一、發展觀光條例

自 104.2.4 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。

二、旅館業管理規則

依旅館業管理規則第 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。」

本案關子嶺勞工育樂中心離後如欲辦理旅館業，應先變更使用執照登記用途（宿舍 H-1→旅館使用 B-4），再依法辦理旅館登記證，應依規定辦妥公司或商業登記外，並向臺南市政府申請登記，領取登記證後，始可營業。旅館登記申請流程詳如圖 5-2-1 所示（一般約

需 1~3 個月，不含補件時間)。旅館業於申請登記時，應檢附下列文件：

- (一) 旅館業登記申請書
- (二) 公司登記或商業登記證明文件
- (三) 建築物核准使用證明文件影本
- (四) 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)
- (五) 責任保險契約影本
- (六) 提供住宿客房及其他服務設施之照片
- (七) 其他經叫叫或地方主管機關指定之有關文件

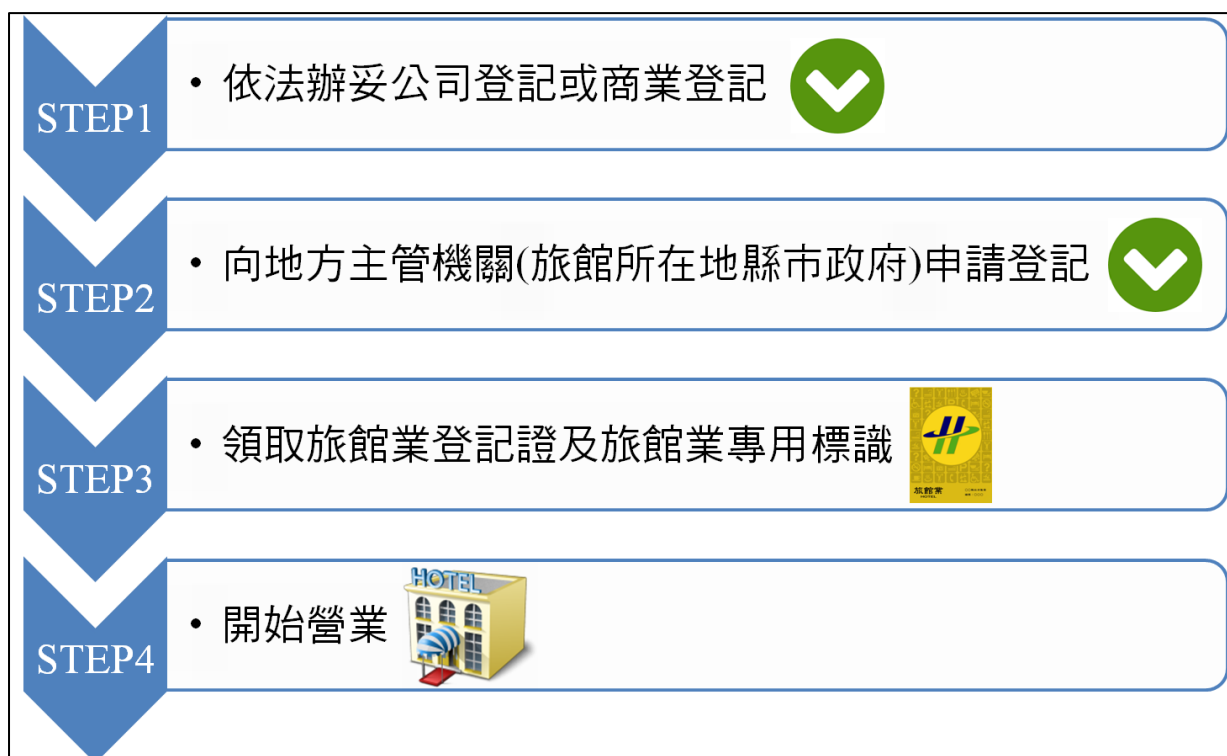


圖 5-2-1 一般旅館登記申請流程示意圖

另依據交通部觀光局行政資訊系統揭示之資訊，經營旅館業需注意遵守的相關法規包括但不限於下列：

- | | |
|--------------------|-------------|
| (一) 發展觀光條例、旅館業管理規則 | (七) 建築法相關法規 |
| (二) 都市計畫法相關法規 | (八) 消防法相關法規 |
| (三) 區域計畫法相關法規 | (九) 食品衛生法 |
| (四) 公司法暨商業登記法相關法規 | (十) 營業衛生法 |
| (五) 商業團體法 | (十一) 水污染防治法 |
| (六) 營業稅法 | (十二) 勞動基準法 |

三、溫泉法

為保育及永續利用溫泉，提供輔時復健養生之場所，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。依臺南市政府公告實施之臺南市溫泉區管理計畫，關子嶺勞工育樂中心位屬關仔嶺溫泉區範圍內，目前本案基地已取得溫泉水權及溫泉標章等，未來本案溫泉使用經營應可由臺南市政府協助提供溫泉水權狀與溫泉標章。與本案相關重點條文內容概述詳如表 5-2-1 及表 5-2-2 所示。

表 5-2-1 溫泉法相關規範綜整表

相關條文	條文內容概述
2	<p>本法所稱主管機關：在中央為經濟部；在市轄市為市轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。</p> <p>有關溫泉之觀光發展業務，由中央觀光主管機關會同中央主管機關辦理；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同各目的事業中央主管機關辦理。</p>
11	<p>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。</p> <p>前項溫泉取用費，除支付管理費用外，應專供溫泉資源保育、管理、國際交流及溫泉區公共設施之相關用途使用，不得挪為他用。但位於原住民族地區內所徵收溫泉取用費，應提撥至少三分之一撥入行政院原住民族綜合發展基金，作為原住民族發展經濟及文化產業之用。</p> <p>市轄市、縣(市)主管機關徵收之溫泉取用費，除提撥原住民族地區三分之一外，應再提撥十分之一予中央主管機關設置之溫泉專業發展基金，供溫泉政策規劃、技術研究發展及國際交流用途使用。</p>
13	<p>市轄市、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，並會同有關機關，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，市轄市、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。</p> <p>前項土地使用分區、用地變更之程序，建築物之使用管理，由中央觀光主管機關會同各土地使用中央主管機關依溫泉區特定需求，訂定溫泉區土地及建築物使用管理辦法。</p> <p>經劃設之溫泉區，市轄市、縣(市)主管機關評估有擴大、縮小或無繼續保護及利用之必要時，得依前項規定程序變更或廢止之。</p> <p>第一項溫泉區管理計畫之內容、審核事項、執行、管理及其他相關事項之辦法，由中央觀光主管機關會同各目的事業中央主管機關定之。</p>

相關條文	條文內容概述
17	<p>於溫泉區申請開發之溫泉取供專業，應符合該溫泉區管理計畫。溫泉取供專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。</p> <p>前項溫泉取供專業申請經營之程序、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同各目的專業中央主管機關定之。</p>
18	<p>以溫泉作為觀光休閒遊憩目的之溫泉使用專業，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。</p> <p>前項溫泉使用專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。</p> <p>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同各目的專業中央主管機關定之。</p>

表 5-2-2 溫泉法施行細則相關規範綜整表

相關條文	條文內容概述
2	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。
3	<p>溫泉水權狀應記載事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、引水水源，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專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 溫泉水取用費徵收費率相關規範綜整表

相關條文	條文內容概述
3	<p>溫泉水取用費之徵收費率，除屬下列情形外，為每立方公尺溫泉水取用量新臺幣七元，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水取用量級距加收費率計徵之。</p> <p>一、供溫泉水地熱發電，每立方公尺溫泉水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層及地點達百分之七十以上者，每立方公尺溫泉水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，每立方公尺溫泉水取用量新臺幣一元計算；達百分之九十以上未達百分之七十者，每立方公尺溫泉水取用量新臺幣三元計算。</p> <p>二、每日溫泉水取用量低於二立方公尺且無需裝置計量設備者，溫泉水取用費以每月新臺幣三百元計算。</p> <p>前項第一款供地熱發電後之尾水，移作其他用途之水量，應補足至每立方公尺溫泉水取用量新臺幣七元。</p> <p>第一項第一款適當層及地點，由徵收機關於溫泉開發許可審查時一併認定之。</p> <p>本條修正規定，自中華民國一百零七年一月一日起施行。</p>
4	<p>溫泉水取用費，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>

資料來源 1.溫泉水取用費徵收費率及使用辦法 2.本案整理

第三節 土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類

一、土地類

(一) 土地法及國有財產法

本案依促參法第 15 條規定，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，得不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法之限制，詳如表 5-3-1 所示。

表 5-3-1 本案土地法及國有財產法之排除適用內容綜整表

法令	條號	條文內容概述
土地法	25	直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。
國有財產法	28	主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其專業目的或原定用途者，不在此限。

(二) 都市計畫法

本案基地屬「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)案」範圍，現行土地使用分區為 11 筆社教用地與 5 筆甲種旅館用地，因應 109.2.4 發展觀光條例修正，業經民國 109 年 11 月 10 日內政部都市計畫委員會第 980 次會議審竣通過，核定本案 11 筆社教用地(溫泉段 551、552、553、556、558、559、563、564、565、566、571 地號土地)變更為觀 2「第二種觀光遊憩用地」，建蔽率為 50%，容積率為 250%，計畫面積約 4,688.98 平方公尺；本案其餘 5 筆甲種旅館用地(溫泉段 548、549、550、572、573 地號土地)則變更為「第二種觀光服務專用區」，建蔽率為 50%，容積率為 160%，經臺南市都發局表示該案現正報請內政部核定中，待公告發布實施，詳如表 5-3-2 所示。

另在土地容許使用項目方面，依民國 109 年 12 月 4 日臺南市都委會第 96 次會議審議通過之「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」規定，本案基地可作住宿、旅館、餐飲、零售、展覽展示、溫泉設施等使用，詳如表 5-3-3 所示。

表 5-3-2 本案基地基本資料一覽表

地段	地號	基地面積 (m ²)	使用分區	所有權人	管理者
溫泉段	548	780.10	甲種旅館區(旅甲 2)	臺南市	臺南市政府 勞工局
	549	514.77	甲種旅館區(旅甲 2)		
	550	4.86	甲種旅館區(旅甲 2)	中華民國	
	551	3.89	社教用地		
	552	74.33	社教用地	臺南市	
	553	1,453.78	社教用地		
	556	2,927.93	社教用地		
	558	11.02	社教用地		
	559	29.64	社教用地		
	563	69.06	社教用地		
	564	74.24	社教用地		
	565	14.60	社教用地		
	566	11.74	社教用地		
	571	18.75	社教用地		
	572	12.62	甲種旅館區(旅甲 2)		
	573	19.59	甲種旅館區(旅甲 2)		
合計	2,324				



資料來源：1.地籍圖資查詢系統；2.本案整理。

表 5-3-3 本案土地容許使用項目一覽表

分區名稱及使用強度	容許使用項目
第二種觀光遊憩用地 (建蔽率 50%，容積率 250%)	住宿、零售及餐飲、展覽展示場地、環境教育、停車場、及其他經風景區主管機構同意之觀光遊憩有關之設施。
第二種觀光服務專用區 (建蔽率 50%，容積率 160%)	以供溫泉相關公共設施(如泡腳池、公共浴池)、親水設施、旅客服務中心、文化設施及社教設施、社區遊憩設施、自行車租借設施、農產展售中心、零售業、一般服務業、餐飲業及旅館為限。

資料來源：1.變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫(109.12.4)；2.本案整理。

二、營建法類

(一) 變更使用執照

1. 變更內容

本案採 OT 委外營運，依本案契約所示，若嗣後欲辦理旅宿業，關于嶺勞工育樂中心之「住宿」(屬 H-1) 使用執照應就「建築物變更使用原則表」之規定檢討項目提送後，變更為「旅館」(B-4) 使用執照，說明如圖 5-3-1 及表 5-3-4 所示：

表 5-3-4 建築物使用類組使用項目舉例一覽表

類組	使用項目舉例
H-1 (目前使照類組)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民宿(客房數六間以上)、宿舍、樓地板面積未達五百平方公尺之招待所。 2. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家機構(一般護理之家、精神護理之家)、產後護理機構、屬於老人福利機構之長期照顧機構(長期照護型)、長期照顧機構(失智照顧型)、身心障礙福利服務中心等類似場所。 3. 老人福利機構之場所：長期照顧機構(養護型)、安養機構、其他老人福利機構。 4. 身心障礙福利機構(夜間型住宿機構)、居家護理機構。 5. 住宿型精神復健機構、社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務等類似場所。
B-4	<ol style="list-style-type: none"> 1. 觀光旅館(飯店)、國際觀光旅館(飯店)等之客房部。 2. 旅社、旅館、賓館等類似場所。 3. 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：招待所、供香客住宿等類似場所。

資料來源：1. 內政部營建署；2. 本案整理。

2. 變更作業

考量本案未來實際經營項目，除本案規劃項目外，亦彈性賦予民間機構可依營運需求自行提出，並經主辦機關同意後新增之經營項目，爰此，建議本案使用執照之變更未來由民間機構自行向臺南市政府工務局申請，其所涉及變更使照等所需之行政作業時程、經費與風險等，並應自行全部負擔。

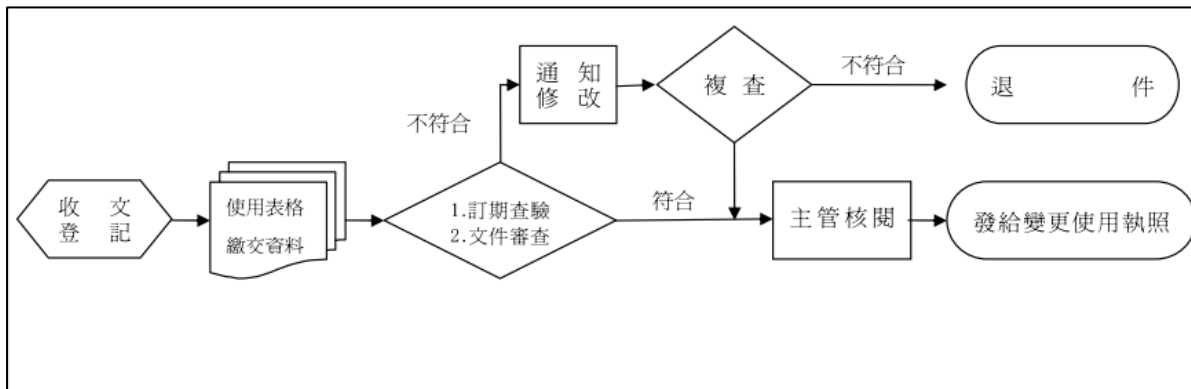
有關本案辦理變更使用執照之作業，應依建築法及臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點規定，備妥相關書圖、立

件，及 辦理 流程，詳如表 5-3-5 及 圖 5-3-1 所示，審查時程約需 10~20 日。

表 5-3-5 辦理使用執照變更應檢附文件

項目	使用執照變更
應檢附之 相關書圖文件	1. 審查表 2. 申請書、概要表、地號表、申請人名冊 3. 委託書 4. 建築物權利證明 5. 門牌整編證明 6. 土地登記簿謄本及地籍圖 7. 變更前後圖說 8. 結構安全證明 9. 消防會勘合格函 10. 室內裝修合格證明 11. 原使用執照

資料來源：臺南市政府。



資料來源：臺南市政府。

圖 5-3-1 變更使用執照申請作業流程圖

(二) 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。另爰依該條第 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。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。

(三) 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。

有關消防相關規定羅列如下供參，另依 110.7.6 臺南市政府消防局審查意見，建議建築消防平行作業方式，由起造人依法委託消防設備師設計規劃消防安全設備，並於建築主管機關許可開工前，審查完成。

- 依各類場所消防安全設備設置標準設置之消防安全設備，其設計、監造應由消防設備師為之；其裝置、檢修應由消防設備師或消防設備士為之（消防法第 7 條）。
- 非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種公眾使用時，主管建築機關應會同消防機關審查其消防安全設備圖說（消防法第 10 條第 3 項）。
- 供公眾使用建築物遇新建、增建、改建或變更用途時，依「消防法」及「各類場所消防安全設備設置標準」相關規定，消防局就建築物主體配合工務局辦理消防安全設備圖說審查及竣工查驗。

三、環評法類

- **本案基地面積約 0.6 公頃且採 OT 方式，無需實施環境影響評估。**

依「開發行為應實施環境影響評估細則及範圍認定標準」第 20 條第 9 項規定（旅館及觀光旅館），位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上；及第 23 條第 1 項第 8 款規定（教育、訓練、研習設施），申請開發或累積開發面積十公頃以上，應實施環境影響評估。本案基地面積約 0.6 公頃，且本案未涉及興建或擴建行為，

無需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。詳如表 5-3-6 所示。

表 5-3-6 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準一覽表

開發行為	法條	說明
旅館或觀光旅館	第 20 條	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（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專業主管機關同意者，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。 三、位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。 四、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。 五、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專業主管機關同意者，不在此限。 六、位於海拔高度一千五百公尺以上。 七、位於山坡地、國家風景區或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。 八、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。 <u>九、位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃。(未符合)</u> 十、位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃。 十一、位於既設高爾夫球場。
文教建設	第 23 條	<p>文教建設之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、各種文化、教育、訓練、研習設施或研究機構之興建或擴建，符合下列規定之一者： <ol style="list-style-type: none"> (一) 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。 (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。

開發行為	法條	說明
		<p>(三) 位於重要濕地。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經重要濕地主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>(四) 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。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>(五) 位於海拔高度一千五百公尺以上。</p> <p>(六) 位於山坡地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五公頃以上；其申請位於自來水水質水量保護區或水庫集水區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。</p> <p>(七) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。</p> <p>(八) 申請開發或累積開發面積十公頃以上。(未符合)</p>

四、經濟稅賦類

(一) 促參法規定之籌資及租稅優惠

依促參法相關規定，有關本案可適用籌資及租稅方面之優惠，說明如下。

1. 籌資優惠

依促參法第 30 條規定，「主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。但主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過。」**未來本案投資應得享有促參法第 30 條規定之籌資優惠。**

2. 租稅優惠

依促參法第 36 條至第 40 條規定，民間機構參與重大公共建設適用免繳營利事業所得稅辦法、民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法等相關規定，本案如屬「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，則得享有相關租稅優惠。

依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，「依促參法第 8 條第 1 項第 4 款(即 ROT)及第 5 款(即 OT)辦理，且投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之勞工育樂、訓練、

教育機構及其設施」之開發案，得認定為重大公共設施，始得享有促參法第 36 條至第 40 條之相關稅賦優惠。若未來本案投資金額達新臺幣五千萬元以上，則享有相關租稅優惠，例如：以參與重大公共建設支出金額（投資於興建、營運設備或技術、購置防治污染設備或技術投資於研究發展、人才培訓之支出）5%至 20% 限度內抵減當年度應納營利專業所得稅額。

(二)促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法

依 109.5.7「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 條規定，民間參與公共建設公有土地得享有不同程度之優惠：

- 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，扣計簽約當期申報地價 2% 計收。

第四節 其他類

一、餐飲服務方面

若未來民間機構欲經營餐飲設施，應依「商業登記法」申請餐飲業商業登記，並依據「食品安全衛生管理法」、「食品業者登錄辦法」規定辦理食品業者登錄後始得營業，說明如下：

(一) 食品業者登錄

依據食品安全衛生管理法第8條第3項規定：「經中央主管機關公告類別及規模之食品業者，應向中央或直轄市、縣（市）主管機關申請登錄，始得營業」。另依據衛生福利部公告「應申請登錄始得營業之食品業者類別、規模及實施日期」規定，食品業者類別包括食品製造、加工業、餐飲業、食品輸入業等。爰此，本案經營之餐飲業，屬食品安全衛生管理法第8條第3項規定，應申請登錄始得營業之食品業者。依食品業者登錄辦法第4條規定略以，屬餐飲業之食品業者應登錄之事項如下：

- 1.填報人基本資料。
- 2.食品業者基本資料。
- 3.工廠或餐飲場所基本資料。
- 4.連鎖店資料。
- 5.其他有關餐飲行為之說明。

爰此，本案若規劃經營餐飲設施，應由該餐飲業者向臺南市政府衛生局申請食品業者登錄後始得營業。

(二) 食品安全衛生要求

本案未來擬提供餐飲服務，應符合食品衛生要求，具體作法建議如下：

- 1.契約用訂食品業者需投保產品責任保險。
- 2.廠商提撥一定營運所得撥入食品安全基金。
- 3.契約用訂餐飲應符合食品衛生之要求。

必要時，主辦機關得請求衛生單位定期或臨時抽驗以符合公眾飲食衛生安全，如因民間機構飲食衛生管理不妥所致情事，概由民間機構負全部責任，主辦機關並得依缺失及違約處置。

(三) 飲食場所衛生管理

本案屬公共飲食場所，應符合「臺南市公共飲食場所衛生管理辦法」之各項規定，如用水、四庖環境、食品之存放、餐具及擦拭用品、廢棄物處理、從業人員等項目，詳如表 5-4-1 所示。

表 5-4-1 臺南市公共飲食場所衛生管理辦法相關規定綜整表

相關條文	規定項目	規定內容
第 4 條	用水	公共飲食場所用水，應符合下列規定： 一、有固定之水源、足夠之水量及供水設施。 二、用水與食品直接接觸者，符合飲用水水質標準。 三、蓄水池（塔、槽）設置污染防護設施，保持清潔，防止污染，設置地點應距污穢場所或化糞池污染源三公尺以上，且每半年至少清理一次，並作成紀錄，以備查考。 四、使用地下水源，與化糞池或廢棄物堆積場等污染源保持十五公尺以上之距離。 五、飲用水與非飲用水管路完全分離，不得相互交接，出水口應用顯區分。
第 5 條	公共飲食場所環境	公共飲食場所四庖環境，應符合下列規定： 一、地面隨時保持整潔，空地設置防灰塵措施。 二、有完整之排水系統，並經常清理，保持通暢。 三、管制禽畜及寵物，並有適當之措施，避免污染食品。
第 6 條	飲食物品之存放	公共飲食場所食品之存放，應符合下列規定： 一、存放於有防塵、防止病媒侵入之設施內。 二、立即可供食用者，用器具裝貯並加蓋。 三、各類食品分別妥善保存，並防止污染及腐敗。 四、冷藏時，其中心溫度保持在攝氏七度以下，凍結點以上；冷凍時，食品中心溫度保持在攝氏負十八度以下。 五、熱藏時（高溫貯存），溫度保持在攝氏六十度以上。 六、倉庫設置棧板，使貯存物品不得直接放置地面，並離牆壁地面均在五公分以上，保持良好通風。 食品之運送，準用前項規定。
第 7 條	飲食用品	公共飲食場所之餐具及擦拭用品，應符合下列規定： 一、免洗餐具，用畢即丟棄；二人以上共餐，提供專用匙、筷或叉。 二、無充足之流動自來水，提供免洗餐具。 三、使用非免洗餐具及擦拭用品，須經有效殺菌，並保持清

相關條文	規定項目	規定內容
		<p>潔。</p> <p>四、食品或食品器具及擦拭用品，不得以非食品用洗潔劑清洗。</p> <p>五、有缺口或裂縫之餐具，不得存放食品或供人使用。</p> <p>六、供顧客使用之擦拭用品，除經有效殺菌者外，以消毒及不含顏色之衛生紙巾為限。</p>
第 8 條	廢棄物之處理	<p>公共飲食場所廢棄物之處理，應符合下列規定：</p> <p>一、依其特性分類集存。易腐敗者，先裝入不透水密蓋（封）容器內，當即清除；清除後，容器須洗滌清潔。</p> <p>二、廢棄物放置場所，不得有不良氣味或有害（毒）氣體溢出，並防止病媒之孳生。</p> <p>三、不得堆放於製造、調配、加工、販賣、貯存食品或食品添加物之場所內。</p> <p>四、有直接接觸人體及食品安全之虞之化學藥品、放射性物質、有害微生物等廢棄物，設置專用貯存設施。</p>
第 14 條	從業人員	<p>公共飲食場所之從業人員，應符合下列規定：</p> <p>一、工作前手部須用清潔劑洗淨，工作時吐痰、擤鼻涕、入廁或有其他可能污染手部之行為後，須即洗淨後再行工作。</p> <p>二、以雙手直接調理未經加熱即可食用之食品時，穿戴消毒清潔之不透水手套或將手部洗淨及消毒。</p> <p>三、工作時，不得蓄留指甲、塗抹指甲油或配戴飾物，且穿戴整潔之工作衣帽及工作鞋；在空講場所，並戴耳罩。</p> <p>四、工作時不得有吸菸、嚼檳榔、飲食或其他可能污染食品之行為；試吃時，使用專用之器具。</p> <p>五、作業人員衣物，須放置於更衣場所，不得帶入食品作業場所。</p>
第 16 條	從業人員健康管理	<p>從業人員應先經醫療機構健康檢查合格後，業始得予以僱用，並每年辦理一次健康檢查。</p>
第 17 條		<p>從業人員有精神病、開放性肺結核、性病、眼疾、皮膚病、化膿性創傷、A型肝炎、傷寒或其他急性傳染病者，不得從事與食品接觸之工作，於癒復並經複檢合格後，始得再行作業。</p>

二、外資或陸資投資限制

(一) 外資投資限制

依民國 107.2.8 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」，本案關于嶺勞工育樂中心之相關設施之經營，應未列入禁止及限制僑外人投資業別。

(二) 陸資投資限制

本案為促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 5 款之社會及勞工福利設施，依財政部促參「開放陸資來臺投資公共建設項目」所示，無允許陸資投資勞工福利設施。

第六章 土地取得可行性分析

第一節 用地取得方式及難易度分析

一、土地權屬分析

本案基地座落於臺南市白河區，包含溫泉段 553、556 等 16 筆地號土地，基地面積約 6,020.92 m²。除溫泉段 551 地號之土地所有權人為中華民國，其餘 15 筆地號之土地所有權人為臺南市。本案範圍內土地管理皆為臺南市政府勞工局，本案用地取得應無虞，詳如表 6-1-1 所示。

表 6-1-1 基地地籍資料一覽表

地段	地號	地籍面積 (m ²)	使用分區	所有權人	管理者
白河區 溫泉段	548	780.10	甲種旅館區(旅甲 2)	臺南市	臺南市政府 勞工局
	549	514.77	甲種旅館區(旅甲 2)		
	550	4.86	甲種旅館區(旅甲 2)		
	551	3.89	社教用地	中華民國	
	552	74.33	社教用地	臺南市	
	553	1,453.78	社教用地		
	556	2,927.93	社教用地		
	558	11.02	社教用地		
	559	29.64	社教用地		
	563	69.06	社教用地		
	564	74.24	社教用地		
	565	14.60	社教用地		
	566	11.74	社教用地		
	571	18.75	社教用地		
	572	12.62	甲種旅館區(旅甲 2)		
	573	19.59	甲種旅館區(旅甲 2)		
合計	6,020.92				

第二節 用地取得方式、時程及成本

一、用地取得方式

本案所需用地屬公有土地，管理機關皆為臺南市政府勞工局，主辦機關無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序。後續則依促參法第 15 條規定，以訂定期限出租等方式提供民間機構使用。

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，無用地價購、徵收或撥用等用地取得時程問題。

三、用地取得成本

由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，並無用地價購、徵收或撥用等用地取得成本。後續主辦機關應依「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 條規定，向民間機構收取土地租金。

第三節 地上物拆遷及補償

本案採 OT 方式委外，僅就原有地上物—關子嶺勞工育樂中心施作裝修工程，後續無須辦理地上物拆遷及補償相關作業。

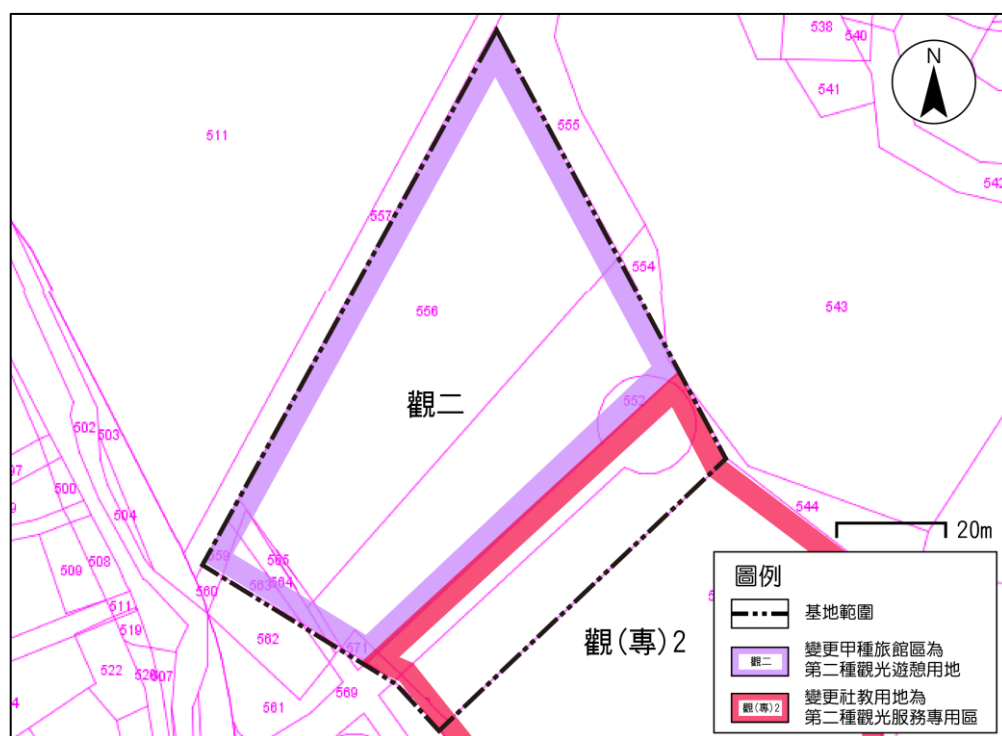
第四節 用地變更作業及程序

本案基地位於「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)」範圍內，現行土地使用分區為 11 筆社教用地與 5 筆甲種旅館用地，詳如表 6-1-1 所示。

民國 104 年 2 月 4 日修正之「發展觀光條例」第 70 條之 2 規定，略以條例修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿場所而有營利事實者，10 年內(民國 114 年 1 月 22 日前)須向地方主管機關申請旅館業登記，始得繼續營業。

為配合上開條例修正及旅館區轉型活化，臺南市政府勞工局遂於民國 104 年行文內政部發展局辦理關于嶺勞工育樂中心土地使用分區變更案，並經民國 106 年 11 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 66 次會議通過及民國 109 年 11 月 10 日內政部都市計畫委員會第 980 次會議審竣通過，核定本案 11 筆社教用地（溫泉段 551、552、553、556、558、559、563、564、565、566、571 地號土地）變更為觀 2「第二種觀光遊憩用地」，建蔽率為 50%，容積率為 250%，計畫面積約 4,688.98 平方公尺；其餘 5 筆甲種旅館用地（溫泉段 548、549、550、572、573 地號土地）則變更為「第二種觀光服務專用區」，建蔽率為 50%，容積率為 160%，詳如圖 6-4-1 所示。

另據臺南市政府都市發展局表示，前述之變更案刻正報請內政部核定（民國 110 年 5 月 26 日府都規字第 1100669418 號函）後即可公告發布實施。本案變更後之用地應可做旅館使用，惟後續確切之土地使用分區管制要點應依「變更關于嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）」及相關細部計畫正式發布實施內容為準。綜上所述，本案無須另行辦理用地變更作業。



資料來源：1.內政部都委會第 979 次會議紀錄；2.本案整理。

圖 6-4-1 本案用地變更示意圖

第七章 環境影響分析

第一節 環境影響分析及因應對策

一、環境背景現況描述

本案基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、社會經濟環境及景觀遊憩環境等評估類別，選定相關環境評估因子作為本案環境背景現況描述，詳如表 7-1-1 所示。

表 7-1-1 本案環境背景現況摘要表

項目		環境現況
地理區位		本案基地地址為臺南市白河區關嶺里關子嶺 28 號，座落於臺南市白河區溫泉段 553 等 16 筆地號土地，公共建設所需用地範圍面積約 6,020.92 m ² 。
物化生活環境	空氣品質	依據民國 109 年新營空氣監測站(距本案基地最近之測站)之平均測量結果： 1.總懸浮微粒(PM ₁₀):平均濃度為 45.9μg/m ³ ，低於環保署空氣品質標準之年平均值 65μg/m ³ 。 2.二氧化硫(SO ₂):平均濃度為 2.17 ppb，低於環保署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 13.42 ppb，低於環保署空氣品質標準之年平均值 50 ppb。
	水質	1.依據環保署最新水質統計資料，臺南市民國 109 年自來水水質抽檢數 875 件，有 0 件不合格，不合格率 0%。 2.本案基地位屬白河水庫飲用水水源水質保護區，日後如有開發行為不得有「飲用水管理條例」第五條之污染水源水質行為。
	噪音振動	本案基地鄰市道 175 號，近市道 172 號，為臺南市與嘉義縣間的東西向道路，因路邊觀光遊憩資源豐富，假日車流量較大，應有輕微噪音與震動影響。
	廢棄物	依據環保署最新廢棄物管理統計年報，臺南市民國 108 年垃圾產生量為 939,359 公噸，平均每人每日垃圾產生量為 1.235 公斤，其中焚化 389,595 公噸、資源回收 473,136 公噸、廚餘回收 63,345 公噸，垃圾妥善處理率 100%，資源回收率 64.63%。
自然生態環境	氣象	依據中央氣象局關子嶺氣象站 109 年氣象統計資料結果(距本基地最近之測站)，年均溫攝氏 22.24 度，其中 1、2 月份溫度最低，約 16.65 度；6、7 月溫度最高，約 26.70 度；全年總降雨量合計約 1,746 公釐，最大降雨量出現在 8 月份，達 704 公釐，而 10 月份降雨量最低，僅 11.0 公釐。

項目		環境現況
	地形地貌	依據經濟部叫喚地質所調查所資料顯示，基地平均坡度約 4.7 度，平均高程約 336.8 公尺，屬二級坡。
	地質土壤	本案基地地層屬更新世—全新世階地堆積層，地層組成為砂、粉砂、泥及礫石。
	地震斷層	依據經濟部叫喚地質所調查所資料顯示，基地最近之活動斷層為觸口斷層（第一類活動斷層）與木屐寮斷層（第二類活動斷層），分別距離約 1.4 公里與 5 公里，未位於已知活動斷層上。
	水文	本案無地面水體經過，周邊最近之主要河川為白水溪，發源於嘉義縣叫埔鄉與大埔鄉交界處的凍子頂，流經臺南市白河區關子嶺北側，最終於臺南市北門區急水溪口入海。
社會經濟環境	人口分佈	依據臺南市白河戶政事務所最新統計資料，民國 109 年 12 月白河區總人口數為 27,245，總戶數 10,754 戶。
	土地利用	本案現況為關子嶺勞工育樂中心，提供勞工朋友休閒育樂、平價優質住宿、會議及研習之場所。惟建物外觀及部分設備老舊，應實施裝修工程，俾利後續招商經營。
	產業經濟	本案位於關子嶺風景區，以泥漿溫泉聞名遐邇，周邊觀光業、旅宿業及餐飲業興盛，整體產業結構以三級產業為主。
	交通環境	本案基地臨市道 175 號，近市道 172 號，可通往後壁火車站、國道 3 號白河交流道及白河市區等地區，亦鄰近公車站點，整體區位可及性佳，對外交通尚稱便利。
景觀遊憩環境	視覺景觀	本案基地座落於平緩寬敞的坡地，整體視野開闊，可飽覽群山綠林，自然景觀優美。本案之建築設計亦可與鄰近環境作整體視覺協調。
	觀光遊憩	關子嶺風景區泥漿溫泉享負盛名，周邊亦有水火庫源、火山碧雲寺、東山咖啡、溫泉古街、閑雲橋、火王爺廟、嶺頂公園、寶泉橋、新舊好漢坡步道等休憩玩賞地點，未來本案可與其串聯，發揮整體開發綜效。

資料來源：1.行政院環保署環境資料庫；2.經濟部叫喚地質所調查所；3.叫喚氣象局；4.本案整理。

二、公共建設可能造成之影響

- (一) **裝修階段**：本案以既有設施委託民間機構營運為主，因建物及部分設備老舊，將依主辦機關政策需求，進行裝修工程，對於空氣品質、水質、噪音振動及廢棄物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大為減緩。
- (二) **營運階段**：本案作為勞工育樂、住宿、泡湯、會議及研習之場所，可為關子嶺風景區的土地利用、產業經濟、觀光遊憩帶來輕微性之正面效果。惟營業活動將對空氣品質、水質、交通道路等環境資源產生輕微性之負面影響。未來可藉因應對策，如配合西拉雅國家風景區管理處觀光政策、串聯周邊自然生態及觀光遊憩景點等，以提升至顯著性之正面影響。

三、評估公共建設與環境因子之關係

就本基地裝修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 7-1-2 所示。

表 7-1-2 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	
		維修	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	√		• 施工機具或運輸車輛所排放之廢氣。	• 鄰近地區	<input type="checkbox"/>
				• 裝修工程時所產生之廢棄物粉塵。	• 鄰近地區	<input type="checkbox"/>
			√	• 遊客及工作人員車輛進出所產生之廢氣排放。	• 鄰近地區	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
			√	• 商業、餐飲之經營與其他設施使用專業廢水及生活污水。	• 本案基地 • 排水溝渠	<input type="checkbox"/>
	噪音振動	√		• 裝修工程進行時所產生之振動及噪音。	• 鄰近地區 • 本案基地	<input type="checkbox"/>
		√	• 舉辦活動時機不當或音量過大所產生之噪音。	• 鄰近地區 • 本案基地	<input type="checkbox"/>	

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		維修	營運		範圍	程度
	廢棄物	✓		• 裝修工程所產生之廢棄物及廢建材。	• 本案基地	□
			✓	• 營運過程所產生之專業或生活廢棄物，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	✓		• 本案主要為室內簡易裝修工程，未進行整地等相關工程。	• 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，避免汙染土壤。	• 本案基地	□
	地震斷層	✓	✓	• 本案基地無活動斷層經過，受地震影響較小。	• 本案基地	△
	水文	✓	✓	• 開放空間規劃應注意地表不透水面積比例，應避免過度增加，以致增加雨水逕流量。	• 本案基地 • 鄰近地區	□
社會經濟環境	土地使用		✓	• 裝修活化後將提高土地經濟效益並延長既有設施之使用壽命。	• 本案基地 • 鄰近地區	○
	產業經濟		✓	• 提供周邊居民及來訪關子嶺景點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	□
			✓	• 本案雖設有停車空間，惟假日可能有供不應求之情況，應設置引導設施指引至鄰近停車設施，妥善規劃車輛動線，否則車輛違停將影響附近交通。	• 本案基地 • 鄰近地區	□
景觀遊憩環境	視覺景觀	✓		• 施工期間工地混亂，造成不良視覺景觀，且運輸機具往來，亦將成為活動性污染源。	• 本案基地 • 鄰近地區	□
			✓	• 裝修完成後，可增加建物白明性。	• 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	□
			✓	• 透過本案基地與周邊生態及觀光景點相結合，將成為關子嶺風景區重要休憩據點。	• 關子嶺風景區	○

註：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

四、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 7-1-3 所示。

表 7-1-3 本案之環境影響減輕及因應對策綜整表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		維修	營運		
物化生 活環境	空氣品質	<input type="checkbox"/>	<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，以防止不當之漏逸。 施工區域定期清掃、適度灑水，以防止塵土飛揚。 未來涉及營建工程施作時，於開工前依法申報繳交營建空污費，並依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」相關規定辦理，做好空污防制措施。 	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 宣導多使用綠色運具，以降低汽機車造成空氣污染。 	<input type="checkbox"/>
	水質	<input type="checkbox"/>	<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，避免直接排入附近水體。 	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 營運期於附近承受水體進行監測，供隨時改進環保措施之參考。 	<input type="checkbox"/>
	噪音振動	<input type="checkbox"/>	<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（本案基地屬第 2 類噪音管制區）。 施工場所裝設臨時性隔音設施，以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，常用之防振材料有空彈簧、線圈彈簧、防振橡膠等。 	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 管制活動音量與舉辦時間，避免活動時間過晚。 	<input type="checkbox"/>
	廢棄物	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 廢棄物將依廢棄物清理法規定妥善清除、處理及再利用。 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，集中運送至附近合法之垃圾掩埋場處理。 	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<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，利用資源回收再利用，達到減量化之目的。 	<input type="checkbox"/>

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		維修	營運		
自然生態環境	地形地貌	△		• 本案施工主要為建築內部裝修及營運設備添置，對地形地貌應不構成影響。	△
	地質土壤	□	□	• 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。	△
	地震斷層	△	△	• 依據中央地質所調查資料顯示，本案基地距最近之活動斷層觸口斷層及木朕寮斷層，分別距離 1.4 及 5 公里，應產生影響不大。惟後續仍應考量建物耐震性，以維護旅客生命財產安全。	△
	水文	□	□	• 開放空間應加強規劃並留設大面積綠化植被，減少地表逕流量。	△
社會經濟環境	土地利用		○	• 本案營運後將作為關子嶺優質的旅宿環境與育樂場所，可提升土地使用效益並帶動周邊經濟活動。	●
	產業經濟		○	• 提供住宿、會議及研習機能服務為主，適度結合餐飲、休閒等相關設施，提供符合政策及市場需求之業種。	●
	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。	△
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。	△
		○		• 加強植栽維護，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，避免違停影響周邊觀光地區之交通動線。	△
		○		• 關子嶺風景區周邊自然與人文資源豐碩，本案可配合西拉雅國家風景區管理處觀光政策、串聯周邊自然生態及觀光遊憩景點等，藉以發揮整體發展之綜效。	●

資料來源：本案整理。

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

第二節 確認是否要進行環境影響評估

本案基地位於山坡地範圍(依臺南市政府水利局之山坡地資訊查詢系統查詢)及白河水庫自來水水質水量保護區範圍(水利局函詢結果詳如附錄三所示)，依本案性質係提供旅館住宿及勞工教育研習場地，依「開發行為應實施環境影響評估細則及範圍認定標準」第 20 條第 9 項規定(旅館或觀光旅館之興建或擴建)，位於自來水水質水量保護區、位於山坡地，申請開發或累積開發面積一公頃以上、或位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上；及第 23 條第 1 項第 8 款規定(教育、訓練、研習設施之興建或擴建)，位於山坡地，申請開發或累積開發面積一公頃以上、或申請開發或累積開發面積十公頃以上，應實施環境影響評估。

本案雖位於山坡地範圍及白河水庫自來水水質水量保護區範圍，惟基地面積約 0.6 公頃，且係採 OT 方式(室內裝修)，未涉及興建或擴建行為，應未符合「開發行為應實施環境影響評估細則及範圍認定標準」第 20 條及第 23 條之認定標準，應不須依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估，詳如表 7-2-1 所示。

表 7-2-1 開發行為應實施環境影響評估細則及範圍認定標準一覽表

開發行為	法條	說明
旅館或觀光旅館	第 20 條	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺(臺灣本島以外地區為二百公尺)以下。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物保護區或野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺(臺灣本島以外地區為二百公尺)以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。 三、位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺(臺灣本島以外地區為二百公尺)以下。但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺(臺灣本島以外地區為二百公尺)以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。

開發行為	法條	說明
		<p>四、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。</p> <p><u>五、位於自來水水質水量保護區。</u>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專業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>六、位於海拔高度一千五百公尺以上。</p> <p><u>七、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。</u></p> <p>八、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。</p> <p><u>九、位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃。</u></p> <p>十、位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃。</p> <p>十一、位於既設高爾夫球場。</p>
文教建設	第23條	<p>文教建設之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>一、各種文化、教育、訓練、研習設施或研究機構之興建或擴建，符合下列規定之一者：</p> <p>(一) 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>(三) 位於重要濕地。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經重要濕地主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>(四) 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。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>(五) 位於海拔高度一千五百公尺以上。</p> <p>(六) <u>位於山坡地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五公頃以上；其申請位於自來水水質水量保護區或水庫集水區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。</u></p> <p>(七) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。</p> <p><u>(八) 申請開發或累積開發面積十公頃以上。</u></p>

第三節 節能減碳之評估

一、建築裝修方面

本案於室內裝修規劃及設計時，原則上應考量綠建築指標評估系統，如基地綠化指標、基地保水指標、水資源指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、污水垃圾改善指標等，詳如表 7-3-1 所示。

表 7-3-1 節能減碳之評估(裝修方面)

項目	內容
基地綠化	<ol style="list-style-type: none"> 1.開放空間規劃建議以大面積複層植栽綠化設施為主，避免導入過多人工設施。 2.考量降雨之不穩定性，建議相關敷地綠化採辦雨水花園等相關工法，增加雨水貯存與再利用。
基地保水	<ol style="list-style-type: none"> 1.除必要之人工水泥鋪面外，應儘量將空地綠化或使用透水鋪面。 2.於屋頂、陽台等，建議做綠化設施以涵養水源。
水資源	建議於公共空間規劃設置雨水儲留供水系統，提供公共空間用水需求，減少水資源消耗。
日常節能	<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.照明節能重點設計 (本案建物目前大多採 LED 燈具，且能源局亦針對老舊燈具 T8、T5 辦理汰舊換新補助計畫，建議未來照明系統應採用 LED 燈具)
CO ₂ 減量	降低混凝土使用量，減少建材之生產耗能與 CO ₂ 排放。
廢棄物減量	<ol style="list-style-type: none"> 1.多使用再生及環保建材，降低營建過程耗費之能源及 CO₂ 排放。 2.採行各種汙染防制措施，如落實施工廢棄物禁止現場焚燒或長久堆置，降低廢棄物處置產生之 CO₂ 排放。
污水垃圾改善	<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污水系統。 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。

二、建築設備方面

本案於建築設備之節能措施上主要分為電力系統、空調系統、照明系統、鍋爐系統、給水系統等五項設備，詳如表 7-3-2 所示。

表 7-3-2 節能減碳之評估(設備方面)

項目	內容
電力系統	<ol style="list-style-type: none"> 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，有效掌握能源使用狀況。
空調系統	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1.採用 LED 或具電子安定器之 T5、T8 燈管及可調光設備等。 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	<ol style="list-style-type: none"> 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設冷卻水熱交換器，回收溫水作為預熱熱水鍋爐補充水使用。
給水系統	<ol style="list-style-type: none"> 1.相關用水設備(如省水馬桶)應採用通過經濟部水利署省水標章驗證之產品，並針對相關常態性用水設施(如水龍頭)應加裝節水器(省水閥)等節約器材，達到最大效率之節省用水。 2.大型開放空間如需植栽澆灌，應設置定時定量灑水設備，有效減少水資源之浪費。 3.訂定年度保養計畫，定期檢修及保養，提高設備使用壽命。

附錄、公聽會意見及辦理情形回覆

依據促參法第 6 條之 1 規定略以，主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，聽取與會人員意見回饋，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。以下就本案公聽會會議紀錄及與會人員意見暨處理情形進行說明。

一、公聽會會議紀錄

關子嶺勞工育樂中心促參案

公聽會會議紀錄

- 一 時間：110 年 4 月 29 日（星期四）下午 2 時
- 二 地點：臺南市白河區公所 2 樓會議室（臺南市白河區永安里三民路 381 號）
- 三 主席：臺南市政府勞工局蔡科長旺庭 記錄：洪珮榛 科員
- 四 出席人員：詳簽到簿
- 五 主席致詞：略
- 六 規劃單位簡報：略
- 七 與會人員意見：
 - （一）吳先生：
 1. 請問本案預計何時辦理促參招標？
 2. 關子嶺勞工育樂中心會議室可否改建為客房，以創造更大效益？
 - （二）義守大學財務金融系-李教授：

政府部門與民間廠商為公私協力夥伴關係，目前關子嶺勞工育樂中心依政府採購法委由統茂旅館集團經營，建議未來本案規劃時，可納入公聽會與會人員及現行經營者的意見作為參考，期能創造多贏。
- 八 結論：

感謝各位撥冗參加本次公聽會，本局將會綜整各位寶貴意見作為規劃參考，若後續各位有相關意見，可再與本局或規劃單位聯繫。
- 九 散會：下午 3 時

二、與會人員意見暨處理情形對照表

與會人員	意見	處理情形
吳先生	1.請問本案預計何時辦理促參招標?	1.感謝指導。 2.本案預計民國 110 年年底前辦理公告招標。
	2.關子嶺勞工育樂中心會議室可否改建為客房，以創造更大效益?	1.感謝指導。 2.經濟在廠房訪談意見，多認為目前關子嶺勞工育樂中心之客房數(79間)已可達經營效益，維持原房間規格間數(79間)即可，惟基於整體效益之提升，後續本案招標時可考量保留廠房擴充客房之彈性，例如在不影響市府政策及勞工權益下，允許將利用率較低的會議室改建為客房，以創造更大效益。
義守大學 財務系-李教授	政府部門與民間廠房為公私協力夥伴關係，目前關子嶺勞工育樂中心依政府採購法委由統茂旅館集團經營，建議未來本案規劃時，可納入公聽會與會人員及現行經營者的意見作為參考，期能創造多贏。	遵照辦理。

先期計畫書

先期計畫書

目 錄

Contents

第一章 可行性評估報告綜整	1-1
第一節 公共建設目的.....	1-1
第二節 公共建設類別.....	1-3
第三節 可行性評估報告綜整.....	1-3
第二章 民間參與期間、範圍及方式	2-1
第一節 民間參與期間.....	2-1
第二節 民間參與範圍.....	2-2
第三節 民間參與方式.....	2-6
第三章 整修規劃	3-1
第一節 工程調查及規劃.....	3-1
第二節 工程細部設計規範.....	3-4
第三節 工程發包施工.....	3-6
第四節 工程施工管理.....	3-8
第五節 節能減碳.....	3-12
第四章 營運規劃	4-1
第一節 營運計畫辦理方式.....	4-1
第二節 營運監督與管理.....	4-6
第三節 辦理時程.....	4-12
第四節 節能減碳.....	4-13
第五章 土地取得規劃	5-1
第一節 用地範圍劃定.....	5-1
第二節 土地取得方式.....	5-2
第三節 土地交付時程.....	5-2
第四節 用地變更作業單位及程序之界定.....	5-3
第六章 環境影響評估辦理方式及時程	6-1
第一節 環境影響評估方式及時程.....	6-1
第二節 水土保持及相關開發審查機關開發規模、審查程序等.....	6-3
第七章 風險配置	7-1
第一節 確認風險因素及可能影響.....	7-1
第二節 風險分擔原則.....	7-6
第三節 風險因應或減輕策略.....	7-8

第八章 政府承諾與配合事項	8-1
第一節 政府承諾事項.....	8-1
第二節 政府配合事項.....	8-2
第九章 容許民間投資附屬事業之範圍	9-1
第十章 履約管理規劃	10-1
第一節 履約管理機制.....	10-2
第二節 營運績效評定.....	10-14
第三節 協調委員會籌組.....	10-20
第十一章 移轉規劃	11-1
第一節 資產建立及管理.....	11-1
第二節 資產返還及移轉規範.....	11-3
第十二章 後續作業事項及期程規劃	12-1
第一節 後續作業事項.....	12-1
第二節 作業期程規劃.....	12-9

第一章 可行性評估報告綜整

第一節 公共建設目的

一、計畫背景

關子嶺勞工育樂中心於民國 88 年動工興建，民國 90 年完工，作為加強勞工福利政策及鼓勵勞工朋友參與休閒育樂活動，提供勞工朋友平價且優質的住宿、會議及研習之場所。該中心於民國 92 年依「促進民間參與公共建設法」(下稱促參法)委託「統茂大飯店股份有限公司」經營管理，期間為民國 92 年 1 月 1 日至民國 101 年 12 月 31 日止，期滿其並依契約提出優先續約權，臺南市政府依程序於民國 101 年 3 月 7 日辦理審查小組會議，經決議於同年 6 月 28 日與其完成新契約之簽訂，新委託契約期間為民國 102 年 1 月 1 日至民國 111 年 12 月 31 日止。

因應現行委託契約期限將屆止，臺南市政府擬再依據促參法辦理後續招商事宜，另因民國 104 年 2 月 4 日發布增訂「發展觀光條例」第 70 條之 2 規定：「於本條例中華民國一百零四年一月二十二日修正施行前，以非營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利事實者，應自本條例修正施行之日起十年內，向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專業標識，始得繼續營業」，亦即本案勞工育樂中心 10 年內(民國 114 年 1 月 22 日前)需向地方主管機關申請旅館業登記，始得繼續營業。因此，臺南市政府勞工局民國 104 年即行文給部發局辦理關子嶺勞工育樂中心土地分區變更案，業經民國 106 年 11 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 66 次會議通過將 16 筆用地(11 筆社教用地和 5 筆旅甲用地)變更為觀光遊憩用地，該案並經民國 109 年 10 月 27 日內政部部委會第 979 次會審議決議通過，後續待臺南市政府公告發布實施後，即可依法申請旅館營業登記證事宜。

臺南市政府為提供勞工及民眾更優質的會議休憩場域，爰依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第 42 條規定辦理關子

嶺勞工育樂中心促參前置作業等事宜，並依該法第 8 條第 1 項第 5 款規定之 OT 方式由民間機構營運，期藉由民間經營效率及創意，透過公私協力方式，共創政府、民間及市民三贏局面。

二、興辦目的

為利推動關子嶺勞工育樂中心之促參委外，後續將依據促參法及相關法令規定，期引進民間企業化經營精神及專業技術，藉以達成減少政府支出、提升服務品質、創造社會價值等綜合效益，本案興辦目的詳如圖 1-1-1 所示。

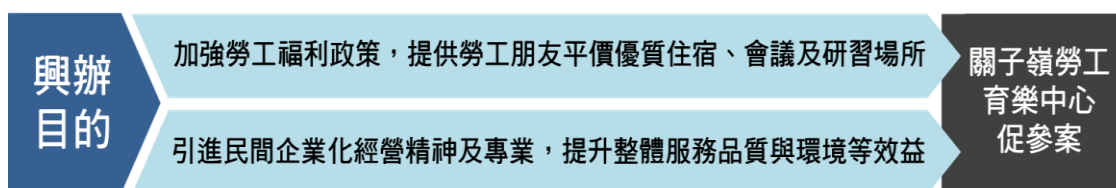


圖 1-1-1 本案興辦目的示意圖

第二節 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 14 種類型，詳如表 1-2-1 所示。

表 1-2-1 促進民間參與公共建設法規定之公共建設類別表

公共建設類別	
1.交通建設及共用管道	8.電業設施及公用氣體燃料設施
2.環境污染防治設施	9.運動設施
3.污水下水道、自來水及水利設施	10.公園綠地設施
4.衛生醫療設施	11.重大工業、商業及科技設施
5.社會及勞工福利設施	12.新市鎮開發
6.文教設施	13.農業設施
7.觀光遊憩設施	14.政府廳舍設施

二、本案適用「勞工福利設施」類型

本案關于嶺勞工育樂中心之相關設施經營，符合屬促參法第 3 條第 1 項第 5 款所稱「社會及勞工福利設施」。並依促參法施行細則第 10 條規定略以，「本法第三條第一項第五款所稱勞工福利設施，指經中央目的專業主管機關認定之勞工育樂、訓練、教育機構及其設施。」，本案目前已取得勞動部認定函（勞動部 109.6.10 勞動福 1 字第 1090135637 號）。

第三節 可行性評估報告綜整

有關市場、工程技術、財務、法律、土地取得及環境影響等六大層面，初步評估為可行。

第二章 民間參與期間、範圍及方式

第一節 民間參與期間

一、許可年限之規定

本契約期間自完成點交日起 10 年或契約終止日止。民間機構至遲應自完成點交日起 1 年內開始營運，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。

二、優先定約之規定

主辦機關依促參法第 51-1 條第 1 項規定每年辦理 1 次營運績效評估後，應依促參法第 51-1 條第 2 項規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以 1 次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

本案委外年期 10 年，建議本案民間機構於契約期間，績效考評為「良好」或「優良」之次數累計達 6 次以上，得於契約屆滿 1 年前檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請繼續定約 1 次，其期間以 10 年為限，民間機構若未於上開期限前，向主辦機關申請繼續定約，視為放棄優先定約。

民間機構申請繼續定約，經主辦機關同意符合優先定約之條件者，如設施未來仍有交由民間營運之必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，主辦機關得另行公開辦理招商作業，民間機構不得異議及任何求償。

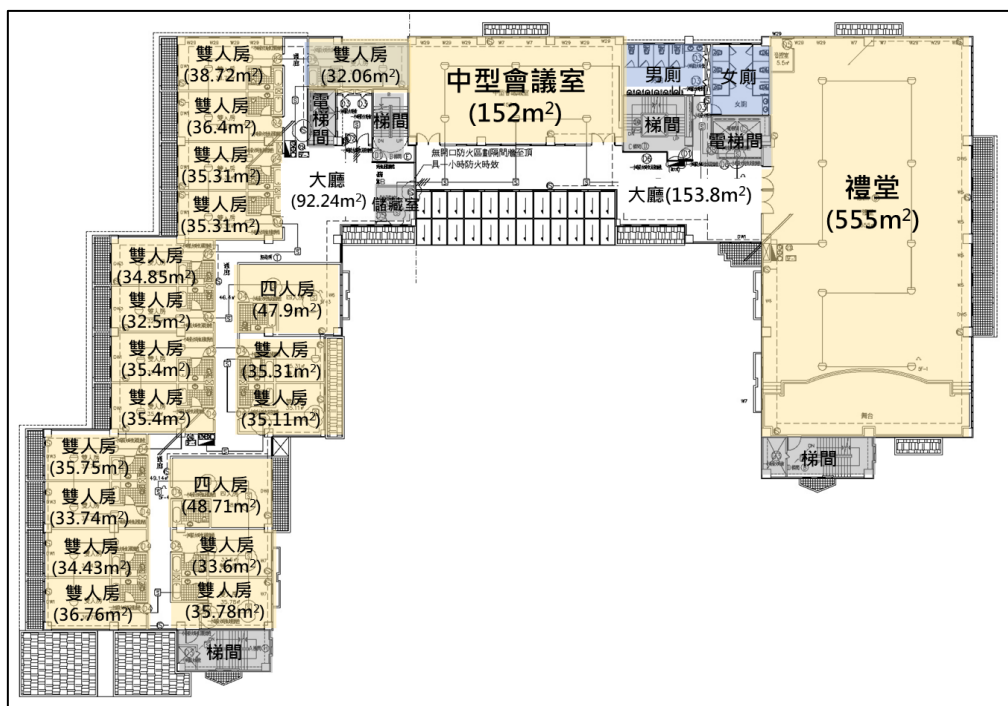
第二節 民間參與範圍

本案民間參與範圍位於臺南市白河區溫泉段 553 等 16 筆地號土地，基地面積約 6,020.92m²。地上物為關子嶺勞工育樂中心一株建築物，總樓地板面積 15,885.12 m²，分為室外建築及室內建築兩部分，室外建築部分為「庭園景觀、游泳池、步道、溫泉池」等，室內建築為地上 5 層，地下 2 層：「地下第 2 層為停車場，地下第 1 層為康樂體育、咖啡休憩室、溫泉池」；地上 1 至 5 樓為大廳、櫃檯、住宿客房、餐廳、藝品展售區、教室、國際會議廳、大禮堂等，詳如表 2-2-1、圖 2-2-1 至圖 2-2-7 所示。

表 2-2-1 本案室內建築設施資料一覽表

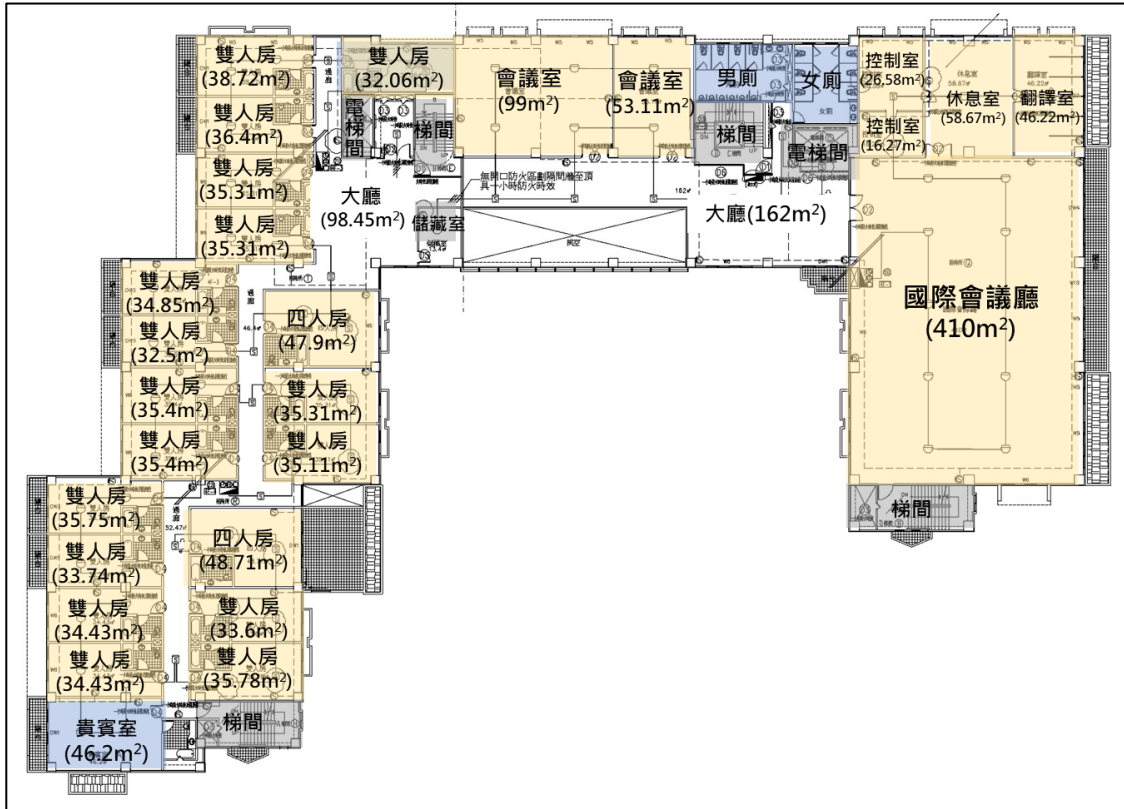
項目	樓層	面積(m ²)	設施
室內建築	屋突	368.92	屋頂突出物
	5F	1,942.84	客房、大禮堂、中型會議室等
	4F	2,030.84	客房、國際會議廳、小型會議廳等
	3F	2,107.73	客房、階梯教室、一般會議室等
	2F	2,101.12	客房、教室等
	1F	2,159.26	大廳、櫃檯、餐廳、藝品展售區、一般會議室等
	B1	2,101.96	康樂體育、咖啡休憩室、溫泉池等
	B2	3,072.45	機械式停車場、機電設施等

資料來源：1.臺南市政府之臺南市關子嶺勞工育樂中心 108 年經營績效書；2.基地建物謄本；3.本案整理。



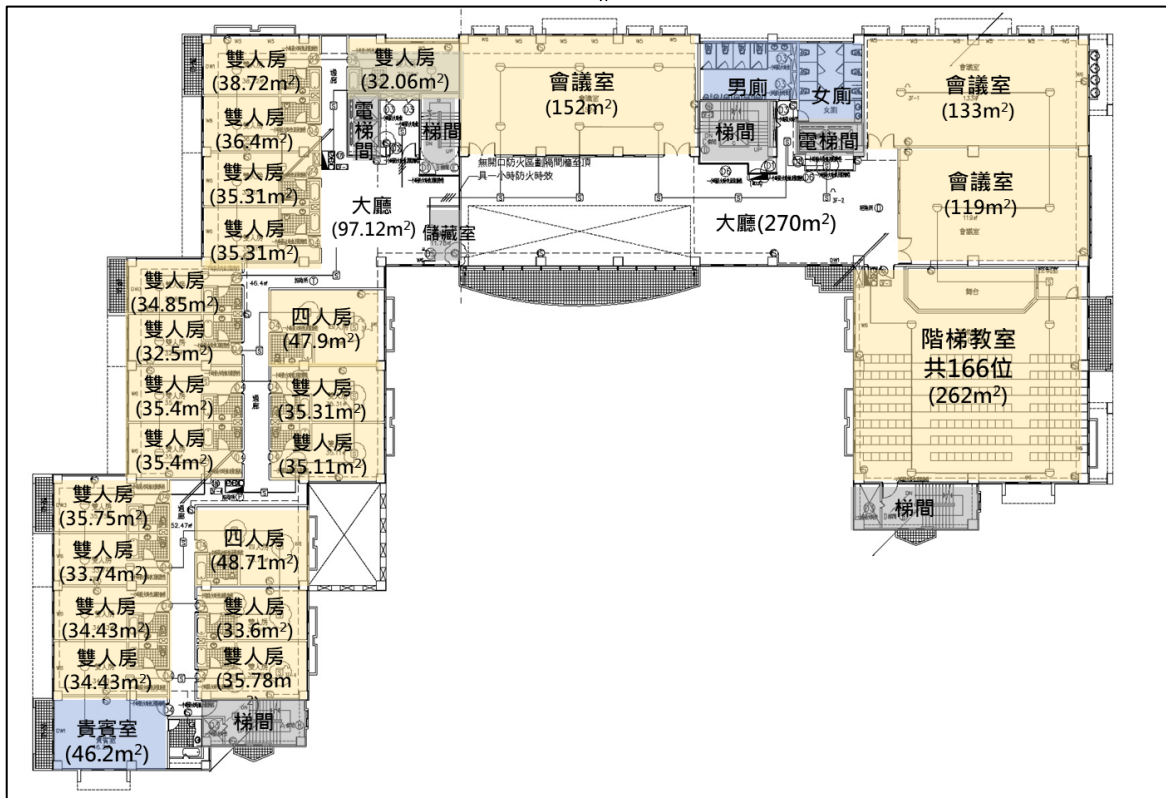
資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 2-2-1 關子嶺勞工育樂中心 5 樓平面圖



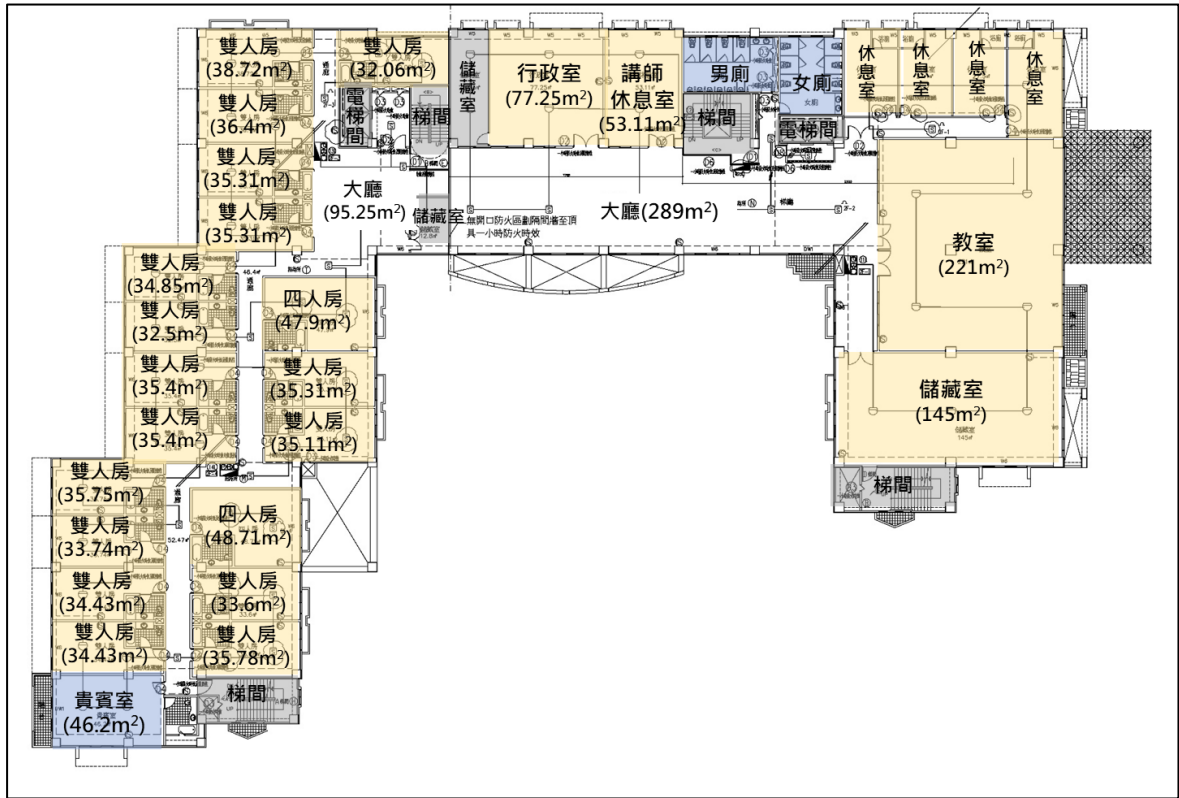
資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 2-2-2 關子嶺勞工育樂中心 4 樓平面圖



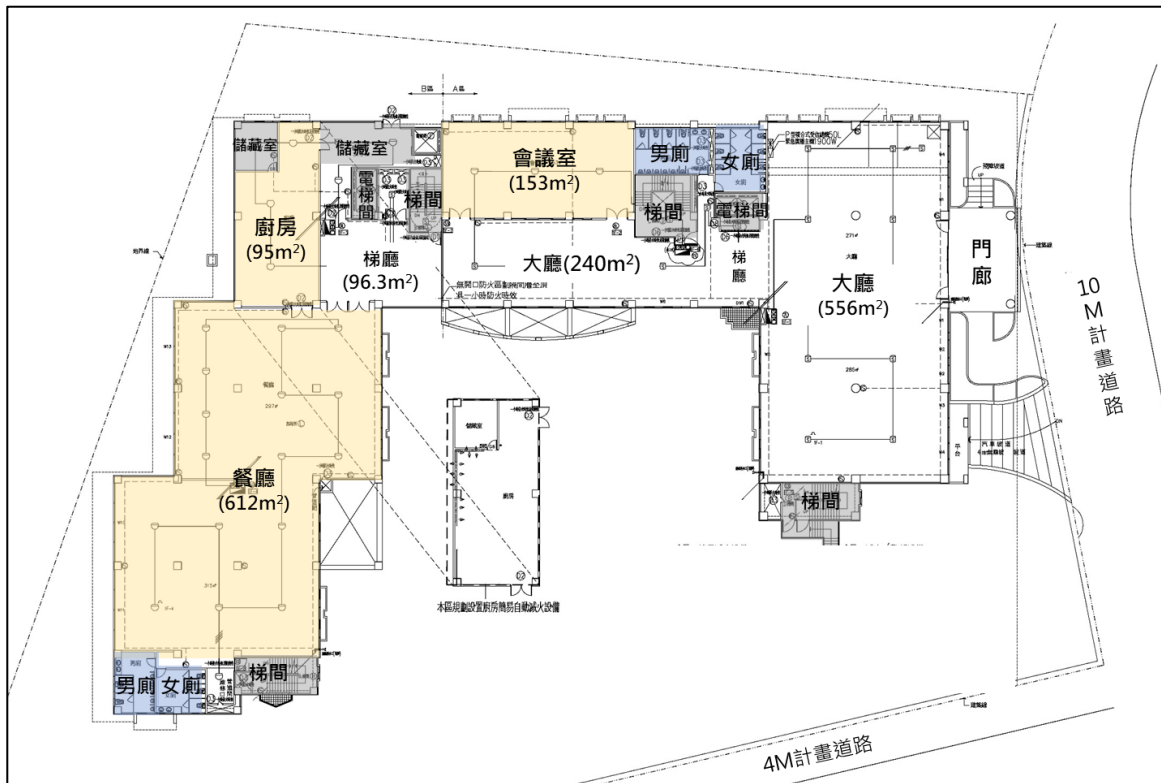
資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 2-2-3 關子嶺勞工育樂中心 3 樓平面圖



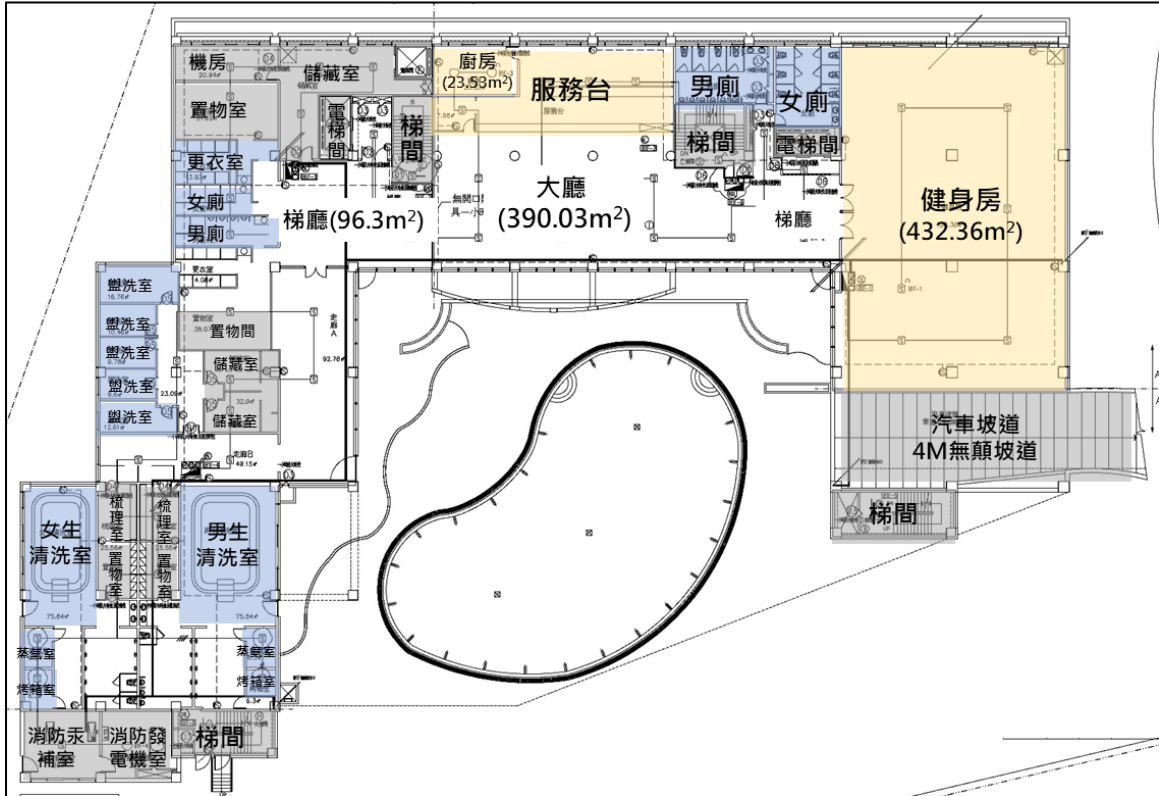
資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 2-2-4 關子嶺勞工育樂中心 2 樓平面圖



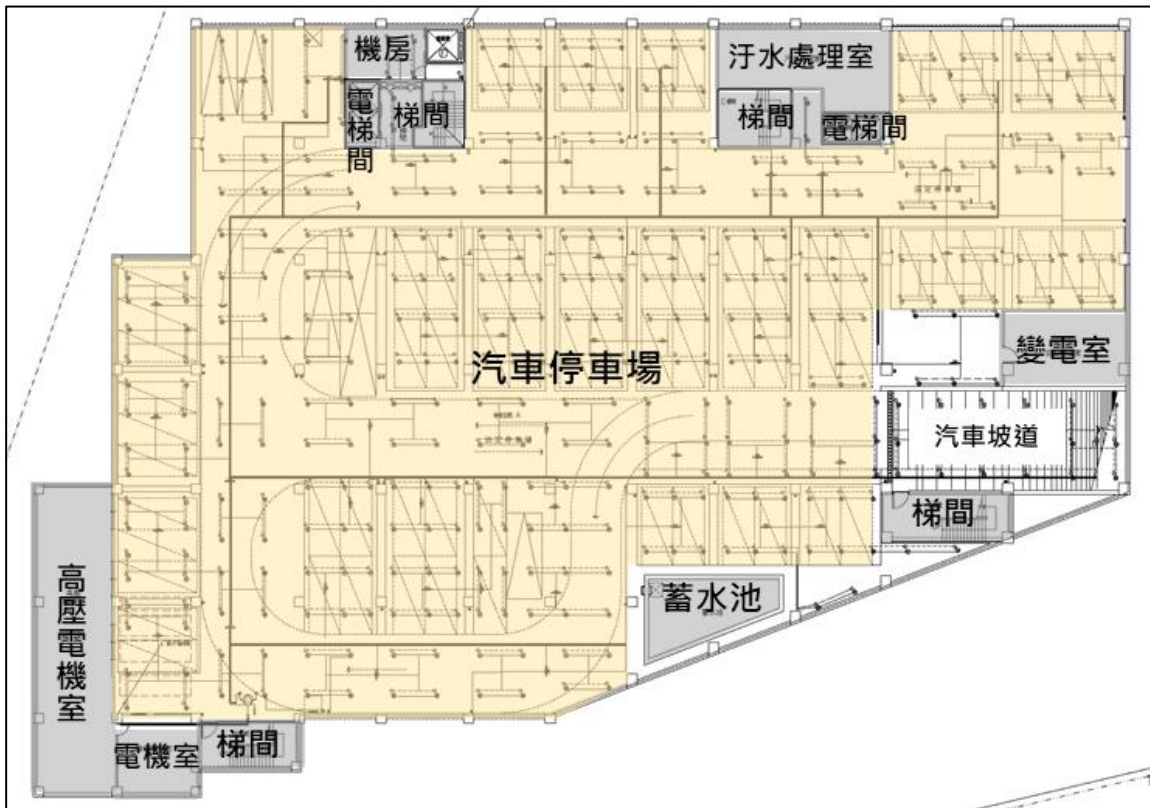
資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 2-2-5 關子嶺勞工育樂中心 1 樓平面圖



資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 2-2-6 關子嶺勞工育樂中心地下 1 樓平面圖



資料來源：1.臺南市政府；2.本案整理。

圖 2-2-7 關子嶺勞工育樂中心地下 2 樓平面圖

第三節 民間參與方式

依促參法第 8 條所規定之民間參與公共建設方式，共包括 BOT、無償 BTO、有償 BTO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之方式等七類，詳如表 2-3-1 所示。依本案政策需求，本案促參委外方式為 OT 方式，即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。

表 2-3-1 民間參與公共建設方式比較表

類別	建設經費	風險分擔		所有權歸屬	特性
		新建	營運		
BOT (Build-Operate-Transfer) 新建-營運-移轉	民間	民間	民間	政府	由民間機構負責投資新建公共建設並為營運，待營運期屆滿後將移轉政府所有，民間機構需承擔新建風險及營運風險。
無償 BTO (Build-Transfer-Operate) 新建-移轉-營運	民間	民間	民間	政府	由民間機構負責籌資新建公共建設完成，將所有權無償移轉給政府，再以合約方式委託或出租給該機構營運，民間機構需承擔新建風險及營運風險。
有償 BTO (Build-Transfer-Operate) 新建-移轉-營運	政府	民間	民間	政府	由民間機構負責籌資新建公共建設完成後，將所有權以有償方式移轉給政府後，再以合約方式委託或出租該機構營運，因此民間機構需承擔新建風險及營運風險。
ROT (Rehabilitate-Operate-Transfer) 增/改/修建-營運-移轉	民間	民間	民間	政府	適用於已興建完成之現有公共建設，由民間機構投資增建、改建及修建並為營運，因此民間機構需承擔增建、改建及修建之風險及營運風險。
OT (Operate-Transfer) 營運-移轉	政府	政府	民間	政府	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，民間機構僅需承擔營運風險。
BOO (Build-Own-Operate) 新建-擁有-營運	民間	民間	民間	民間	由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，為完全民營化。此種方式不但由民間投資新建，並完整的擁有該公共建設之產權，也無限期的自行負責營運。
其他經主管機關核定之方式	—	—	—	—	考量個案之屬性，並非所有的民間參與模式皆符合民間機構之投資誘因，也因此政府機關可能修正其參與條件，以專案方式報經主管機關核定。

資料來源：1.促進民間參與公共建設法；2.本案綜整。

第三章 整修規劃

本案係採促參 OT 方式委外 (OT 係指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)，爰此，在建築工程方面主要為辦理室內裝修工程 (以下簡稱「裝修」)，未涉及整建部分，茲先敘明。

第一節 工程調查及規劃

民間機構進行裝修工程前，應針對本案基地與周邊環境進行事前工程調查，包括建築物現況調查、公用設備資源調查計畫等；以及辦理工程規劃，包括裝修工程規劃、工程進度與動用、品質規劃及管控、施工及監造等計畫等。以下為工程調查及規劃之分工原則、辦理方式及建議時程，詳如表 3-1-1 所示：

表 3-1-1 工程調查與辦理方式權責分工表

類別	項目		分工		辦理方式
			執行機關	民間機構	
工程調查	計畫及法規資料調查		督導及 協時	民間機構	1. 民間機構辦理或由其委託專業廠商辦理。 2. 執行機關協時提供相關資料供民間機構參考。
	辦理裝修行政程序調查				
	建築物現況調查	空間調查			
		其他資料			
公用設備資源 調查計畫	公用設備 現況資料				
	其他資料				
工程規劃	裝修工程規劃		督導或 核備	民間機構	民間機構自辦或委託專業廠商辦理。
	工程進度規劃				
	工程費用概算				
	建築執照審查				
	品質規劃及管控				
	施工及監造計畫				

資料來源：1.財政部推動促參；2.本案整理。

一、分工原則

(一) 工程調查

本案於工程進行前之各項調查，皆以民間機構辦理為主，並應自行負擔裝修工程、相關營運設備之添置及取得營運所需之各項證照與許可，及其全部費用。執行機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。工程調查辦理方式，包括民間機構自辦（向執行機關諮詢、現場調查及基地資料蒐集等）或委託專業廠商辦理等。

1. 建築物現況調查

建築物現況調查資料包括建物安全評估、建物使用狀況（各樓層配置）、建築物構造等資料。上述建築物現況調查係屬裝修工程規劃設計應辦理事項，皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用，執行機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

2. 公用設施資源調查

基地之相關公用設施（電力、電信、自來水、污水及排水系統等）等，民間機構應進行現有公用設施位置調查、並對未來開發使用之規模量進行評估，以便後續向相關機構申請。上述公用設施資源調查係屬裝修工程規劃設計應辦理事項，皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用，執行機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

(二) 工程規劃

工程規劃內容包括裝修工程規劃、工程進度規劃、工程費用概算、建築執照審查、品質規劃及管控、施工及監造計畫等，詳如表 3-1-1 所示。皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用，執行機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

另為避免相關執照及許可行政審議時間過長造成民間機構承受行政程序延宕之風險，影響民間參與投資之意願，建議未來可於契

約約定，經執行機關同意後，始得延後開始營運之機制（即展延裝修期），以降低民間機構開發之風險。

二、辦理方式

建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定雙方工作事項，列舉說明如下：

（一）民間機構負責事項

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

（二）執行機關協助事項

- 1.允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意後進入本案用地進行規劃設計所需之各項調查工作。
- 2.民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。
- 3.於本案契約期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、通訊、電信等公用設備之申請，執行機關得於必要範圍內進行協調。

三、建議時程

因工程調查作業為工程規劃設計、施工作業之基礎，建議民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意後進入本案用地範圍進行規劃設計所需之各項調查工作（如建物調查等）。

第二節 工程細部設計規範

本案之各項細部設計與施工規範皆應遵守中華民國所有法令、計畫、規範、標準。如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》及《廢棄物清理法》等；以及臺南市建築管理相關法令，如《臺南市建築管理自治條例》、《臺南市建築工程施工管制規則》及其他依據本案開發項目應遵行之相關法規。以及契約所有條件等規定，並對設計成果負法律及契約之所有設計責任。

民間機構並應符合契約條件等約定，承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的專業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。有關本案後續工程辦理方式與建議時程，重點說明如下：

一、辦理方式

（一）民間機構負責事項

1. 民間機構依各項法令規定、契約條件及經執行機關同意之投資執行計畫書辦理本案裝修工程，並得委託建築師、專業技師、裝修公司或其他專業機構辦理，並負擔全部相關費用。
2. 民間機構應自完成簽約日起 60 日內，依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及執行機關意見修正後，提出經執行機關同意之「投資執行計畫書」，作為民間機構與執行機關間投資契約之附件及執行之依據。

(二) 執行機關協助事項

1. 民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。
2. 於本案契約期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、通訊、電信等公用設備之申請，執行機關得於必要範圍內進行協調。
3. 執行機關及相關主管機關對於民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於設計階段所應負擔之各項責任。

二、建議時程

建議民間機構應自完成簽約日起 60 日內，依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及執行機關意見修正後，提出經執行機關同意之投資執行計畫書，作為民間機構與執行機關間投資契約之附件及執行之依據。

第三節 工程發包施工

本案應由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，民間機構需依照相關規定辦理。

執行機關得於契約文件中約定民間機構應提供規劃設計圖說供執行機關確認；並得成立專責小組或委託專業顧問法人、機構或團體（即履約管理顧問）辦理監督管理民間機構，以利督導民間機構如期辦理工程規劃設計與施工。

一、辦理方式

（一）民間機構負責事項

1. 民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由民間機構負責，且因此等事項致執行機關受損，民間機構應負賠償責任。
2. 民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的專業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
3. 民間機構承諾於契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。
4. 民間機構應自行負擔費用取得與裝修工作相關之各項執照及許可，並將各項執照及許可文件副本提送執行機關備查，變更時亦同。
5. 民間機構應於開工日前，將核准之建造執照副本（含全部圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送甲方備查。
6. 民間機構於開始營運日前，應投資金額不得少於新臺幣 4,650 萬元整（含營業稅，不含土地租金及權利金）。其投資金額項目僅限於經執行機關同意本案之裝修工程與相關營運設備添

置及其他經執行機關同意之項目。列為投資金額項目者，民間機構應於投資執行計畫書中明確列示，並於完成投資建置後，自開始營運日起 30 日內，提供經會計師簽證付款憑證予執行機關備查。

(二) 執行機關督導或協助事項

1. 民間機構辦理之工程進度若嚴重落後、工程品質有重大違失或其它重大情事發生，執行機關得以書面通知民間機構限期改善，及依促參法第 52 條、第 53 條或投資契約之規定辦理。
2. 執行機關對於民間機構所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於設計及施工階段所應負擔之各項責任。

二、建議時程

建議民間機構應自完成簽約日起 60 日內，提出「投資執行計畫書」，送經執行機關同意後，作為裝修執行之依據。

第四節 工程施工管理

民間機構應負責本案裝修工程之施工管理，並符合「公共工程施工品質管理作業要點」規定之實施方式辦理，說明如下。

一、施工管理重點

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

(一) 品質管理

施工品質管制為公共建設重要環節，考量本案非屬大規模公共建設，故建議比照單一小型工程，由民間機構委任具有特定資格之技師或建築師等，進行監督工程品質。

(二) 環境衛生

- 1.施工時營建廢棄物清運時，廢棄物上部應有妥適之遮護設施。
- 2.施工時需設防塵屏及防塵被覆措施，以防止粉塵飛揚。
- 3.各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準等。

(三) 施工安全

本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全等概由民間機構負責，如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。

二、工程監督方式與程序

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

(一) 品質管理

執行機關得要求民間機構於其內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。

(二) 工作進度定期提報

執行機關得要求民間機構定期(建議每月 10 日前)將其工作進度提報執行機關。執行機關並得於必要時檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供執行機關備查或查核，民間機構不得拒絕。

三、完工查核

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

(一) 完工資料之交付

民間機構完工時，應交付之資料建議包括以下項目，下列資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 30 日內送交執行機關。

- 1.竣工圖及電腦圖檔。
- 2.系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
- 3.維修計畫。
- 4.其他依招標文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

(二) 查核程序

民間機構辦理裝修工程完工後，應依契約文件約定時程提出相關文件予執行機關備查。

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

四、辦理方式

施工期間執行機關及民間機構之責任歸屬，應由民間機構負責工程之規劃、設計及施工責任，執行機關則盡監督之責，為利用明確雙方權益與責任，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定之，列舉說明約定原則如下：

(一) 民間機構之施工管理責任

民間機構應負之施工管理責任包含如下：

1. 民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由民間機構負責，且因此等事項致執行機關受損，民間機構應負賠償責任。
2. 民間機構應依執行機關審核通過投資執行計畫書，負責辦理工程之規劃、設計及施工，並負擔本案裝修工程之規劃、設計及施工所產生之一切法律責任。
3. 民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的專業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
4. 民間機構承諾於契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。
5. 民間機構應自開始營運日起 30 日內，提供各項工程完工資料乙份予執行機關備查，包括但不限於下列資料：
 - (1) 竣工圖及電腦圖檔；
 - (2) 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；
 - (3) 維修計畫；
 - (4) 其他依招標文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

以上資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 30 日內送交執行機關。

(二) 執行機關之監督管理責任

1. 執行機關應依促參法第 11 條第 1 項第 7 款規定，於投資契約記載施工期間之有關稽核、工程控管及營運品質管理事項，並得指派相關業務人員，或成立專責小組，或委託專業顧問法人、機構或團體（即履約管理顧問）辦理監督管理民間機構。
2. 民間機構施工期間若違反法令或契約文件之工程品質規定，或經執行機關認定有損害建築結構、施工安全或服務品質之情形，執行機關應以書面載明缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準及逾期不改善之處理等事項，通知民間機構。

五、建議時程

民間機構應自完成點交日起 1 年內開始營運，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經執行機關同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。

第五節 節能減碳

為配合政府推動節能減碳政策，以下就節能減碳規劃進行說明與建議。本案辦理裝修規劃設計時，應可參酌「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 3-5-1 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。本團隊整理綠建築評估指標實務設計建議，詳如 3-5-1 所示，供後續執行機關與民間機構參採。

表 3-5-1 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"> • 生態綠帶 • 小生物棲地 • 植物多樣化 	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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 除必要之人工水泥鋪面外，應儘量將空地綠化或使用透水鋪面。 2. 於屋頂、陽台等，多以綠化形式涵養水源。
節能	4. 日常節能	<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，減少修繕建材之生產耗能與 CO ₂ 排放。
	6. 廢棄物減量	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. 採用氣密性二級以上玻璃窗以保良好隔音性能。 2. 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以保良好採光等。
	8. 水資源	<ul style="list-style-type: none"> • 節水器具 • 雨水 • 叫水再利用 	<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污水系統。 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。

第四章 營運規劃

第一節 營運計畫辦理方式

本節營運計畫辦理方式，以下就本案營運原則、營運項目與內容、費率標準與調整機制、民間機構應配合事項、禁止營運權轉讓、營運應負擔事項與營運限制事項進行說明。

一、營運目標

本案營運目標為引進民間機構專業營運能力及創意，改善既有空間軟硬體設施內容及服務品質，並提供臺南市各業勞工更優質的研習進修與訓練、康樂休閒活動環境，期能促進勞工身心平衡發展、優質人才培訓、激發勞工潛能之效。

二、營運原則

- (一) 營運管理本案標的須符合相關建築、都市計畫土地使用管制規則、消防法規之規定。
- (二) 民間機構營運管理部分應依營運執行計畫書內容辦理，如欲變更營運執行計畫書內容者，應報請執行機關審查同意後據以執行。
- (三) 民間機構行銷、廣告行為或辦理之活動與執行機關委託營運項目無關時，應經執行機關書面同意始得辦理。
- (四) 民間機構對於委託營運管理標的物及資產應善盡管理維護之義務。

三、營運項目與內容

(一) 空間範圍

本案營運範圍位於臺南市白河區溫泉段 553 等 16 筆地號土地，土地面積約 6,020.92 平方公尺（以實際點交為準）；地上物為關子嶺勞工育樂中心一棟建築物，總樓地板面積約 15,885.12 平方公尺（以實際點交為準），詳如表 4-1-1 所示。

表 4-1-1 本案委外空間範圍基本資料一覽表

樓層	面積(m ²)	設施
屋突	368.92	屋頂突出物
5F	1,942.84	客房、國際宴會廳、中型會議廳
4F	2,030.84	客房、國際會議廳、小型會議廳、馬蹄形會議廳
3F	2,107.73	客房、劇院型視聽中心、一般會議廳(3間)
2F	2,101.12	客房、研習中心、一般會議廳
1F	2,159.26	大廳櫃檯、服務中心、餐廳、藝品展售區
B1	2,101.96	康樂體育、歡唱中心、咖啡休憩室、溫水池
B2	3,072.45	機械式停車場、機電設施

註：表內面積以實際點交為準。

(二) 營運項目

主要係提供勞工各種休憩宿泊、會議研討等相關業務之營運，依據執行機關政策需求，民間機構營運內容應規劃提供勞工朋友住宿、休閒及研習之更優質場所。未來實際營運項目以民間機構提出之投資計畫書並經執行機關同意為準。

(三) 營運時間

民間機構自開始營運日起，除經執行機關同意外，應全年無休營運本案設施。除本契約另有約定外，未經執行機關同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。但為維護安全有緊急關閉、維修之必要者不在此限。

四、費率標準與調整機制

本案非屬公用事業，民間機構得依營運需求及考量市場行情自行依營運執行計畫書相關內容擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報請執行機關同意後始得實施，非經執行機關同意，民間機構不得任意調整，修改時亦同。

五、民間機構應配合事項

(一) 民間機構應自開始營運日 30 日前提出營運執行計畫書及其他執行機關要求文件，經執行機關同意後，始得開始營運。營運執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

1. 本案使用執照。
2. 開始營運日。
3. 整體營運構想（例如營運理念、營運方針等）。
4. 營運管理計畫（例如營業內容、營業時間、收費標準等）。
5. 安全監控計畫。
6. 緊急通報計畫。
7. 創新及公益專項辦理計畫。
8. 資產及設備維護計畫。
9. 風險管理與保險計畫。

(二) 民間機構於完成簽約後，應就執行本案之外部及內部安全，進行詳細評估，並於「營運執行計畫書」中提出「安全監控計畫」，自行負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

(三) 民間機構於完成簽約後，應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，於營運執行計畫書中提出「緊急通報計畫」。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內

提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

- (四) 未來民間機構應提出相關增進地方公益事項，納入投資計畫書載明承諾(如臺南市勞工設施使用優惠、雇用臺南市在地員工之比例等)，並作為未來招商評審項目之一，後續納入民間機構契約履行要求項目之一。
- (五) 民間機構得自行規劃本案對外營運名稱且設計獨立商標，惟該名稱應加註「關子嶺勞工育樂中心」，並應經執行機關同意，變更時亦同。
- (六) 民間機構經營住宿業務，應符合發展觀光條例第 70-2 條等規定，應於民國 114 年 1 月 22 日前取得旅館業登記證，並負擔所需全部費用與責任。
- (七) 民間機構於營運期間發行預售票或類似性質之有償票券時，應符合消費者保護法等規範，負履約保證責任，並應事前提送已履行履約保證責任之書面證明文件予執行機關備查後，始得銷售。

六、禁止營運權轉讓

民間機構除為促參法第 52 條之改善計畫或第 53 條之適當措施執行所需，且經執行機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民專執行之標的。若符合前開要件者，民間機構轉讓、出租或設定負擔等處分，期限以委託營運期間為限。

另民間機構因營運本案設施所使用執行機關所有之資產，非經執行機關書面同意或契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

七、營運應負擔事項

民間機構應自負盈虧負責管理、維護執行機關所交付之委託營運標的物，並應負擔營運本案所衍生之相關稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用(地價稅與房產稅除外)。

八、營運限制事項

本案營運之相關限制事項係就民間機構之空間使用、商標使用、文宣、廣告物張貼或吊掛等事項，說明其適用範圍，如下所述：

(一) 空間之使用

民間機構應於裝修及營運籌備完成後，需備妥相關營業使用執照及營運前應報准之事項，向目的專業主管機關提出履勘申請，經目的專業主管機關履勘核准，並報請執行機關同意後始可營運。

(二) 商標（或標章）之使用

民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經執行機關書面同意之場地、物品或文宣用品。民間機構有使用其商標或名稱之心要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如執行機關因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損或有受其他之損失，執行機關得向民間機構求償。

(三) 文宣、廣告物之張貼及吊掛

民間機構如欲於本案用地範圍內之土地、建築物外部、工作物外部等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等，應依臺南市廣告物管理自治條例相關規定辦理。

第二節 營運監督與管理

執行機關未來主要係依投資契約、促參法及其相關規定等，管理監督民間機構，有關營運監督與管理等相關規範，說明如下。

一、營運監督規範

(一) 收費費率標準

民間機構得依營運需求及考量市場行情自行依營運執行計畫書相關內容擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報請執行機關同意後始得實施，非經執行機關同意，民間機構不得任意調整，修改時亦同。

(二) 財務報表備查

1. 民間機構應於每年 4 月 30 日前將前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、資產清冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予執行機關備查。
2. 民間機構應保存其營運本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，且一切會計事項應依一般會計準則及商業會計法有關規定辦理。
3. 執行機關得不定期派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況。執行機關進行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。執行機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合。

二、營運設施管理與維護

(一) 營運設施管理

1. 民間機構應依營運執行計畫書內容據以營運，並隨時維持資產可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。

2. 為營運本案，民間機構應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電器設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。
3. 民間機構自開始營運日起，除經執行機關同意外，應全年無休營運本案設施。除本契約另有約定外，未經執行機關同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。但為維護安全有緊急關閉、維修之必要者不在此限。
4. 為維護本案機械、機電、消防等各項設施正常營運，民間機構應依相關法規聘僱專業人員營運本案。

(二) 營運資產清冊備查

民間機構應自開始營運日起，編列本案之資產清冊。除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 60 日內送交執行機關備查外，民間機構應於每年 1 月 31 日前，將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查。

資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」及執行機關要求之格式，逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

(三) 營運資產維護管理

1. 民間機構應隨時維持本案資產為良好營運狀況，並對本案之營運資產作必要裝修、更換及修繕，以確保於投資契約終止後仍可維持正常營運狀態。
2. 民間機構應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。
3. 民間機構辦理本案設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，並須將工程紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送執行機關。

三、營運績效評估項目及標準

(一) 辦理營運績效評估

執行機關應依促參法第 51-1 條及施行細則第 65 條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行 1 次營運績效評估。

本團隊依財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」初擬評估項目、指標與配分詳如表 4-2-1 所示，未來仍得由執行機關依實際需求調整。

(二) 營運績效評定結果

民間機構營運績效評估達 90 分至 100 分者，當次營運績效應評定為「優良」；達 80 分至 89 分者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、叫止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

表 4-2-1 營運績效評估表

評估面向	評估項目	評估指標	配分
執行機關需求	1.營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形	15
		資產管理	
	2.營運場域環境及安全管理	營運場域環境清潔維護情形	10
		營運場域安全維護情形	
		營運場域安全監控計畫執行情形	
		營運場域緊急通報計畫執行情形	
	3.營運計畫管理	契約約定營運設施投資情形	10
		營運管理制度執行情形	
		本年度營運計畫執行情形	

評估面向	評估項目	評估指標	配分
	4.財務管理能力	下年度營運計畫編製情形	15
		財務管理專項執行情形	
		契約約定財務條款符合情形	
		財務能力	
		下年度財務計畫編製情形	
5.政策配合度		民間機構對於執行機關業務配合度	5
		民間機構對於執行機關履約督導專項配合度	
使用者需求	6.服務滿意度及客訴處理機制	服務滿意度調查結果	30
		客訴專線設置情形	
		客訴案件數與處理情形	
社會大眾需求	7.創新及公益專項之履行	民間機構承諾對於本案之創新及公益專項執行情形	15
小計			100
營運整體評價	8.優良專蹟表現	創新性營運管理作為	加分 上限 5分
		非契約約定重要投資或活動的投入	
		獲公部門機關獎勵及獎項	
		其他特殊貢獻專蹟	
	9.改善/違規/違約事件		民間機構不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件
民間機構違反投資契約事件或違反目的專業主管機關法令(如環保、消防、衛生或勞工等)			
合計			100

註：1.依據財政部 106.3.28 函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」。

2.本表項目、標準與配分得由執行機關視實際需求調整之。

四、期滿後優先定約機制

- (一) 民間機構經評估為營運績效良好(即「良好」或「優良」之次數累計達6次以上),得於契約期間屆滿1年前檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等,向執行機關申請繼續定約,民間機構未於上開期限前,向執行機關申請繼續定約,視為放棄優先定約之機會。
- (二) 前項優先定約之機會以1次為限,契約期間應以10年為限。
- (三) 民間機構申請繼續定約,經執行機關同意符合優先定約之條件者,如設施未來仍有交由民間營運之必要,執行機關應研訂繼續營運之條件,通知民間機構議定新約內容,倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意,或於6個月內雙方仍未達成契約之合意者,民間機構即喪失優先定約之機會,執行機關得另行公開辦理招商作業,民間機構不得異議及任何求償。

五、營運缺失及違約責任

(一) 缺失

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

(二) 違約

1. 一般違約

- (1) 民間機構未逾期開始營運、違反投資執行計畫書使用或營運執行計畫書使用之約定、就權利金或土地租金逾期30日仍未繳付或違反相關法令者。
- (2) 民間機構未維持本案資產之良好狀況,或未經執行機關事前同意,對本案資產作變更者。

- (3) 民間機構未經執行機關事前同意，擅將本案資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為。
- (4) 民間機構或其董事、監察人、經理人有喪失債信或違法情事，情節影響營運者。
- (5) 資金未依財務計畫約定時程到位者。
- (6) 民間機構有缺失，經通知限期改善後屆期未完成改善或改善無效者。
- (7) 其他足以影響本案營運者。

2. 重大違約

- (1) 民間機構未經執行機關同意擅自叫止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
- (2) 民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- (3) 民間機構未經執行機關事前同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
- (4) 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經執行機關事前同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
- (5) 民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (6) 其他嚴重影響本案營運且情節重大者。

(三) 違約之處理

違約情形可改善者，執行機關應以書面通知民間機構定期改善，民間機構逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，執行機關得叫止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運或終止契約。此外，建議執行機關並得依情節輕重處以一般違約每件每日新臺幣 2 萬元~5 萬元，重大違約每件每日新臺幣 6 萬元~10 萬元之違約金，得連續懲罰至改善為止。

第三節 辦理時程

一、開始營運

民間機構至逕應自完成點交日起 1 年內開始營運，並於開始營運日 30 日前，以書面報經執行機關同意後開始營運。民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經執行機關同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。

除契約另有規定外，未經執行機關同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。民間機構如有維修或其他必要，應取得執行機關同意，暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，但不得據以減輕或免除投資契約所規定之義務，仍應繳付權利金。

二、辦理期限

契約期間民間機構應依營運執行計畫書所訂期限執行營運工作，執行機關需辦理營運督導及管理工作，各項工作辦理期限如表 4-3-1 所示。

表 4-3-1 營運期間各項工作辦理期限表

辦理期限建議	辦理主體	民間機構辦理事項	執行機關辦理事項
開始營運日 30日前	民間機構	於開始營運日 30 日前，以書面報經執行機關同意後開始營運。	同意
完成點交日起 1年內	民間機構	開始營運	—
開始營運日起 60日內	民間機構	提送第一年資產清冊	備查
每年 4月30日前	民間機構	提送前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料	備查
每年 1月31日前	民間機構	提送前一年度最新營運資產清冊	備查
每年1次	執行機關	配合提供相關文件資料，以供查核	辦理營運 績效評估
不定期	執行機關	提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核	派員或委託第三人 檢查民間機構 之財務狀況

第四節 節能減碳

本案係以既有設施委由民間機構營運管理，基於硬體部分已完工，較無規劃綠建築等節能減碳手法之空間，故建議民間機構可於營運過程中達到節能減碳目的。

未來民間機構營運時，考量融入環保節能之概念降低成本及減少對環境之破壞。為符合環境保育、社會公益和經濟成長所規劃、建置、營運與管理之公共工程，可依據行政院公共工程委員會「建立永續公共工程指標系統之研究」計畫內容，將營運維護階段永續公共工程指標評估內容，綜整如表 4-4-1 所示，未來可於招標文件中要求民間機構應將節能減碳規劃(如綠美化、節水、節電等措施)納入營運規劃，並列為評選及績效評估等監督機制之考評內容。

表 4-4-1 永續公共工程指標營運維護階段評估內容表

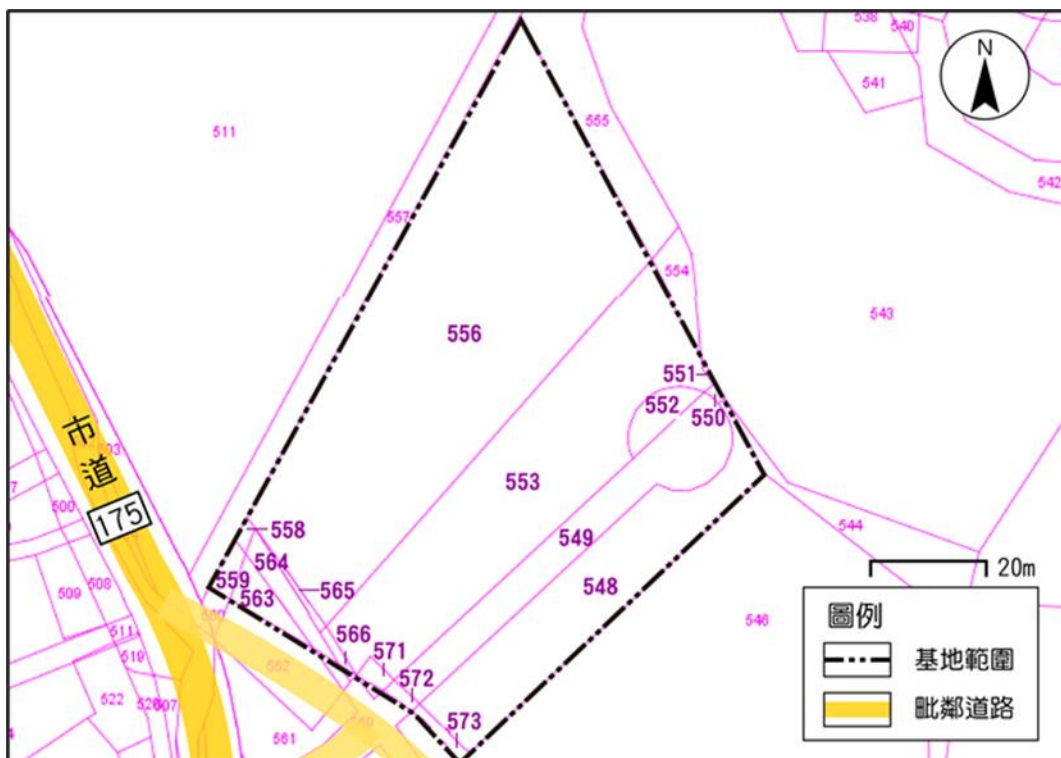
指標項目	評估內容
安全指標	完備可行的營運管理機制，確保使用者安全
生態指標	1.完善之植栽養護計畫 2.生態環境監測與資料收集 3.透水設施定期檢測維修
節能指標	1.設施與設備之定期保養維護 2.替代能源設備之定期保養維護
減廢指標	1.廢棄物減量與再利用 2.廢水、雨水回收再利用
耐久指標	1.耐久性功能檢視與維持 2.落實設施維護管理機制延長使用壽命
創意指標	發揮創意採用任何有利工程永續與節能減碳實質效益之行為

第五章 土地取得規劃

第一節 用地範圍劃定

(一) 土地基本資料

本案用地範圍為臺南市白河區溫泉段 553、556 等 16 筆地號土地，除溫泉段 551 地號之土地所有權人為中華民國，其餘 15 筆地號之土地所有權人為臺南市。本案範圍內土地管理皆為臺南市政府勞工局，土地面積約 6,020.92 平方公尺(以實際點交為準)，詳如圖 5-1-1 所示。



資料來源：1.地籍圖資網路便民服務系統；2.本案整理。

圖 5-1-1 本案用地地籍示意圖

(二) 地上物現況

為關子嶺勞工育樂中心一棟建築物，總樓地板面積約 15,885.12 平方公尺（未來以實際點交為準），詳如表 5-1-1 所示。

表 5-1-1 本案建築物基本資料一覽表

項目	樓層	面積(m ²)	設施
室內建築	屋突	368.92	屋頂突出物
	5F	1,942.84	客房、國際宴會廳、中型會議廳
	4F	2,030.84	客房、國際會議廳、小型會議廳、馬蹄形會議廳
	3F	2,107.73	客房、劇院型視聽中心、一般會議廳(3間)
	2F	2,101.12	客房、研習中心、一般會議廳
	1F	2,159.26	大廳櫃檯、服務中心、餐廳、藝品展售區
	B1	2,101.96	康樂體育、歡唱中心、咖啡休憩室、溫水池
	B2	3,072.45	機械式停車場、機電設施

註：表內面積以實際點交為準。

第二節 土地取得方式

本案所需用土地之所有權人為臺南市、中華民國，管理皆為臺南市政府勞工局，執行機關無需再辦理土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序。後續執行機關依促參法第 15 條第 1 項規定，以訂定期限出租方式提供予民間機構使用，執行機關無需辦理用地取得。

第三節 土地交付時程

一、土地點交時程

執行機關應於指定之點交日，將本案所需用地、建築物及其設施等依使用現況點交民間機構。資產如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊註明。點交後，民間機構應盡善良管理人之責任予以保管維護。

二、土地點交通知

執行機關應於點交日 5 日前，通知民間機構辦理點交之時間及地點，民間機構則須會同執行機關完成本案用地之點交。

第四節 用地變更作業單位及程序之界定

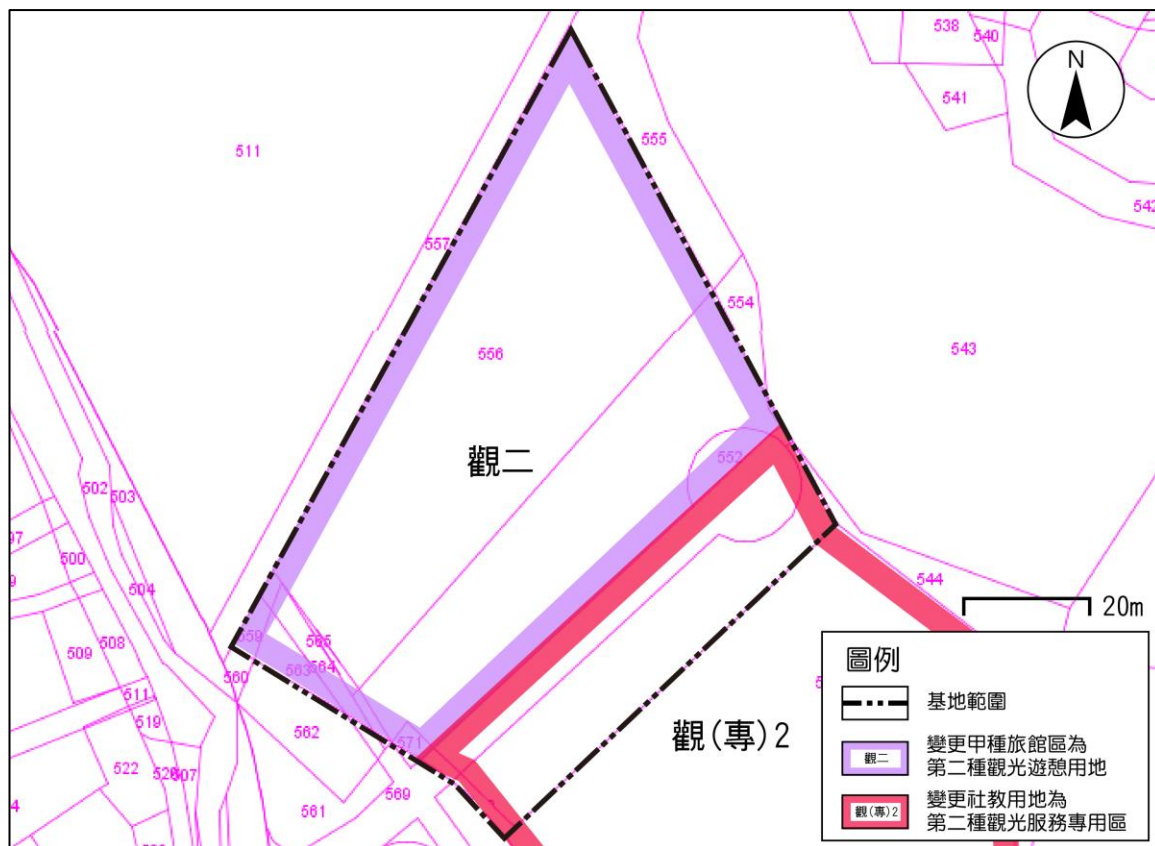
本案基地位於「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第二次通盤檢討)」範圍內，現行土地使用分區為 11 筆社教用地與 5 筆甲種旅館用地。

民國 104 年 2 月 4 日修正之「發展觀光條例」第 70 條之 2 規定，略以條例修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿場所而有營利事實者，10 年內(民國 114 年 1 月 22 日前)須向地方主管機關申請旅館業登記，始得繼續營業。

為配合上開條例修正及旅館區轉型活化，臺南市政府勞工局遂於民國 104 年行文內政部發展局辦理關子嶺勞工育樂中心土地使用分區變更案，並經民國 106 年 11 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 66 次會議通過及民國 109 年 11 月 10 日內政部都市計畫委員會第 980 次會議審竣通過，核定本案 11 筆社教用地(溫泉段 551、552、553、556、558、559、563、564、565、566、571 地號土地)變更為觀 2「第二種觀光遊憩用地」，建蔽率為 50%，容積率為 250%，計畫面積約 4,688.98 平方公尺；其餘 5 筆甲種旅館用地(溫泉段 548、549、550、572、573 地號土地)則變更為「第二種觀光服務專用區」，建蔽率為 50%，容積率為 160%，詳如圖 5-4-1 所示。

另據臺南市政府都市發展局表示，前述之變更案刻正報請內政部核定(民國 110 年 5 月 26 日府都規字第 1100669418 號函)後即可公告發布實施。本案變更後之用地應可做旅館使用，惟後續確切之土地使用分區管制要點應依「變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)」及相關細部計畫發布實施內容為準。綜上所述，本案無須另行辦理用地變更作業。

。



資料來源：1.內政部部委會第979次會議紀錄；2.本案整理。

圖 5-4-1 本案基地土地使分區示意圖

第六章 環境影響評估辦理方式及時程

第一節 環境影響評估方式及時程

本案未來委外主要係經營勞工教育訓練及住宿業務使用，依「開發行為應實施環境影響評估細則及範圍認定標準(107.4.11)」第20條及第23條規定，本案未符合表6-1-1所列應辦理環評之情形，應不需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。

表 6-1-1 適用開發行為應實施環境影響評估細則及範圍認定標準一覽表

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1公頃以下，經國家公園主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。	未位於
	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500公尺(臺灣本島以外地區為200公尺)以下。但申請擴建或累積擴建面積1,000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專業主管機關同意者，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離500公尺(臺灣本島以外地區為200公尺)以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。	未位於
	3 位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離500公尺(臺灣本島以外地區為200公尺)以下。但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離500公尺(臺灣本島以外地區為200公尺)以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。	未位於
	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。	未位於
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1,000平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。	位於白河水庫自來水水質水量保護區 (本案採OT方式主要為室內裝修，未涉及興建或擴建行為)	

條文內容		本案檢討
6	位於海拔高度 1,500 公尺以上。	未位於
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 1 公頃以上。	位於山坡地 (本案僅 0.6 公頃)
8	位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積 1 公頃以上。	未位於
9	位於都市土地，申請開發或累積開發面積 5 公頃以上。	未超過 (本案僅 0.6 公頃)
10	位於非都市土地，申請開發或累積開發面積 10 公頃以上。	未位於
11	位於既設高爾夫球場。	未位於
各種文化、教育、訓練、研習設施或研究機構之興建或擴建，符合下列規定之一者：		
1	位於國家公園。但申請開發或累積開發面積 1 公頃以下，經國家公園主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。	未位於
2	位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但申請開發或累積開發面積 1,000 平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。	未位於
3	位於重要濕地。但申請開發或累積開發面積 1,000 平方公尺以下，經重要濕地主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。	未位於
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。但申請開發或累積開發面積 1,000 平方公尺以下，經臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區主管機關及目的專業主管機關同意者，不在此限。	未位於
5	位於海拔高度 1,500 公尺以上。	未位於
6	位於山坡地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 5 公頃以上；其時位於自來水水質水量保護區或水庫集水區，申請開發或累積開發面積 1 公頃以上。	位於山坡地 (本案僅 0.6 公頃)
7	位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積 5 公頃以上。	未位於
8	申請開發或累積開發面積 10 公頃以上。	未超過 (本案僅 0.6 公頃)

第 23 條

第二節 水土保持及相關開發審查機關開發規模、審查程序等

經查本案用地範圍(臺南市白河區溫泉段 553 等 16 筆地號土地)雖位於山坡地範圍，惟本案主要辦理建物室內裝修，無涉及水土保持法第 12 條規定之開發行為，爰此，本案無須擬具水土保持計畫。另本案可行性評估階段業已檢討過本案後續委外亦無涉及都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等相關開發審查作業。

第七章 風險配置

第一節 確認風險因素及可能影響

一、政策風險

(一) 政治風險

係指政府政策有所變更致計畫暫停、片面叫止特許權或政權輪替等因素，導致計畫終止或暫停等無法預期之政策風險。若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

(二) 法令變動風險

主要為法令的變動，如促參法、土地使用及營建、環保等相關法令的變更，若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

(三) 政府終止補助

係指因政策變更等因素，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

(四) 稅賦的增加

係指稅賦制度變更而導致民間機構營運發生重大困難時，造成計畫資金成本的變動，無法預期之稅負增加風險，若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

二、金融風險

(一) 利率風險

係指利率變動將導致利息成本負擔相對增加，亦會增加計畫風險，若未來本案於營運期間利率有巨幅變動，則對本案投資財務產生風險影響。民間機構應採取適當避險措施(如期貨、保險等方式)，不至於因金融市場波動影響本案之進行，使利率風險影響降至最低。

(二) 匯率風險

民間機構營運時，若有部分之資金取得及支付係以外幣方式處理，則相關匯率等變動將可能造成計畫資金成本的變動，進而影響資金之調度運用。未來民間機構可進行避險的安排，以降低匯率風險之影響。

(三) 通貨膨脹風險

相關設備添置之成本，可能會受到物價波動等相關變動之影響，進而影響成本的變動，在營運期間，建築設備的維修或更新等成本亦可能會受到物價波動等相關變動之影響，進而影響營運成本的變動。未來民間機構應採取適當避險措施(如期貨、保險等方式)，以降低通貨膨脹風險之影響。

三、市場風險

本案未來擬改善既有空間軟硬體設施並有效經營提升服務品質，以提供休閒育樂、住宿休閒、教育訓練、會議課程等服務，惟基於目前受新冠疫情影響下，國內整體經濟景氣趨緩、觀光產業環境趨緊，具投資風險，廠商投資較趨於保守。建議基於維護臺南市政府權益前提下，為提升民間廠商投資誘因，共創多贏，以緊進級距式變動權利金方式收取權利金，以降低其所造成的風險與影響。

四、財務風險

(一) 擔保強制

因金融機構提出加強債權擔保的要求，民間機構應自行與金融機構協議，降低擔保強制對財務計畫之風險。

(二) 融資協議不履行風險

民間機構負有籌措資金之義務，融資即是一個企業(機構)的資金募集之行為與過程，民間機構應根據自身的經營、資金狀況以

及未來發展性，檢視自有財務狀況及發展所需，尋求最適切且合法之融資方法，以避免不適切之融資方式造成融資協議不履行風險。

五、完工風險

(一) 工期延誤

本案自申請作業、設計、設備採購至施工完成，若任一環節出現問題，均可能造成工程延遲，致影響未來營運，因此，本案是否能如期完工並開始營運，其各階段仍應注意本案之延遲施工風險。

(二) 成本超支風險

成本超支風險主要有幾項，一為固定及變動成本的波動，導致成本超支預期；二為營運管理不當所造成的超支情形；三為因超支情形而波及民間機構整體財務操作與運作的穩定性。民間機構應自行掌控、承擔，並採取適當的避險方式。

(三) 無法完工

若非因不可抗力因素，致民間機構於履約期間無法完成營運設施等之添置，影響本案營運時，於投資契約中約定執行機關得以終止投資契約。

(四) 審核延誤

本案執行可分為規劃設計、設備採購、及施工完成等階段，若任一階段出現問題，均可能造成審核延誤影響未來營運，為避免上述情形的發生，可於投資契約中約定民間機構應按時向各該執行機關提出申請並掌控時程。

(五) 技術與品質

計畫執行階段，相關設備之添置皆由民間機構自行負責，若民間機構委託之承包商無法達預期之工程進度或施工品質低劣，將影響本案之開發進度與設施品質，對於後續經營勢必需投入額外之維修費，將增加本案之營運支出，恐影響經營成效。

為避免上述情形的發生，民間機構應評選有經驗之優良承包商，並應肩負起確認承包商履約能力及現場監督其施工品質，且制定施工及工程品質管制計畫；而執行機關可藉由重點稽查的工作，以維持工程進度的順遂，使民間機構與執行機關能達良好合作關係。

(六) 勞工風險

民間機構應依照勞工安全衛生組織管理等相關法令進行開發經營，如有糾紛應依既有勞資爭議處理模式辦理。

(七) 貸款增加

因金融機構貸款利率變動、金融政策變更等因素，導致計畫貸款增加，影響計畫成本增加，民間機構應自負與金融機構協議之責任，必要時，民間機構得請執行機關協助申請長期基金貸款。

六、營運風險

本案委由民間機構營運，由民間機構運用其經營策略以確保其市場之營收能符合預期財務計畫，然市場上不確定因素甚多，茲將營運階段產生之風險分述如後。

(一) 營運中斷風險

此風險應由民間機構購買保險或自行承擔，並於投資契約中列為民間機構之違約情事，以規範民間機構之經營責任。為避免民間機構於未來實際營運時可能遭遇之變故，造成營運中斷，可要求民間機構投保公共意外責任險、雇主意外責任險及火災保險等。

(二) 經營不善風險

執行機關除了在甄選階段需審慎地評選民間機構，並定期監督其經營績效外，應要求民間機構提供一定金額之履約保證金以擔保履約之責任。民間機構應負責營運期間之現金流量穩定，除編制獨立財務報表，並可藉由定期及不定期檢視財務狀況，隨時掌握本案營運期間之現金流量，並於投資契約中規範民間機構經營不善時之後續處理措施以降低風險。

(三) 營運成本超支風險

若民間機構預估之營運成本與實際金額差距過大，可能造成計畫進行之困難，而營運成本的控制取決於民間機構經營之效率與成本控制能力，故此部份風險應由民間機構承擔。民間機構應自行掌控、承擔，並採取適當的避險方式。

(四) 營收不足風險

若民間機構所預測之營運收入與實際數差距過大，則未來之營運收入將可能無法支應融資利息與本金，甚至不足以支應營運及維修成本，而使計畫無法繼續進行，營運收入若未達原先預估值之風險應由民間機構自行承擔，惟執行機關可依據促參法規定協助民間機構適用有關租稅及融資等優惠措施，以減少其營運風險；另使民間機構在收費費率調整有其自主性，以降低風險。

(五) 維修及重增置風險

本案相關營運設施應定期維修、重置及增置部份設施，以確保正常之營運，其零組件供應以及價格變動之風險應由民間機構負擔。民間機構應自行掌控、承擔，並採取適當的避險方式。

七、不可抗力風險

(一) 天然災害風險

異常天候造成之災害：如颱風、豪雨、地震等天然災害，或對營運資產造成損毀、坍塌，對地區環境損壞，影響營運，此時應於投資契約中列入不可抗力範圍，包括颱風、地震、水災等，屆時要求民間機構應規劃適當保險機制以避險。

(二) 群眾抗爭風險

本案業已完工並對外開放使用，群眾抗爭風險可能為地方居民要求相關優惠或回饋不成，或當地業者競爭關係而導致。因此，除考量當地業者經營型態之競合關係外，需妥善加以協調與溝通，廣

辦地方意見，並由民間機構視其營運能力規劃地方公益措施，避免發生抗爭事件。

第二節 風險分擔原則

為達到確保計畫投資可行性、降低風險成本與簡化管理作業等目標，本案之風險分擔原則如下：

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

另本案以 OT 方式辦理委外，經營主體將為民間機構，因此民間機構主要承擔整建及營運時期所產生之風險；而執行機關則承擔政治及政策法令變動的風險，未來公私部門可藉由風險管理技術或保險機制來轉嫁相關風險，期將損失降至最低，以下即就各風險類型及承擔者綜整詳如表 7-2-1 所示。

表 7-2-1 風險分擔分析表

風險類型	風險項目	風險承擔者		
		執行機關	民間機構	融資機構
政策風險	政治風險	■	□	
	法令變動風險	■	□	
	政府終止補助	■	□	
	稅賦的增加	■	□	
金融風險	利率風險		■	□
	匯率風險		■	□
	通貨膨脹風險		■	□
市場風險	競爭與需求風險		■	□
財務風險	擔保強制		■	□
	融資協議不履行風險		■	□
完工風險	工期延誤		■	□
	成本超支		■	□
	無法完工	□	■	
	審核延誤	□	■	
	技術與品質問題	□	■	
	勞工風險	□	■	
	貸款增加	□	■	□
營運風險	營運中斷風險		■	□
	經營不善風險	□	■	□
	營運成本超支風險		■	□
	營收不足風險		■	□
	維修及重置置風險	□	■	□
不可抗力風險	天然災害風險	□	■	□
	群眾抗爭風險	□	■	

註：風險承擔者 ■主要風險承擔者；□次要風險承擔者。

第三節 風險因應或減輕策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法，惟風險涉及層面很廣，應由投資人於投標時提出，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或減輕策略，詳如表 7-3-1 所示。

表 7-3-1 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應或減輕策略
政策 風險	政治風險	於投資契約中列入除外情事，採取補救措施或協商處理，減少損失，或避免風險擴大。
	政策法令變動風險	
	政府終止補助	
	稅賦的增加	
金融 風險	利率風險	評選時可要求民間機構提出金融機構融資意願書。 民間機構應採取適當避險措施（如編列準備金、保險等）。
	匯率風險	民間機構應編列準備金，並選擇有利外匯避險方式。
	通貨膨脹風險	民間機構應採取適當避險措施（如編列準備金、保險等）。
市場 風險	競爭與需求風險	民間機構應自行評估經營項目，並採取相關的措施或行銷計畫。
財務 風險	擔保強制	民間機構應自行與金融機構協議，並採取適當避險措施（如編列準備金）。
	融資協議不履行風險	民間機構負有籌措資金之義務，應檢視自有財務狀況及發展所需，尋求最適切且合法之融資方法。
	工期延誤	於投資契約中明訂施工進度及落後之處理方式，除運用履約保證金加以規範外，並列為重大違約事由，賦予執行機關得終止契約或依法叫止裝修、接管之權利。
	成本超支	民間機構應加強管理，減少成本支出，穩定整體財務操作與運作。
完工 風險	無法完工	於投資契約規範，若非因不可抗力因素，民間機構無法履約完工，執行機關得以終止委託經營契約。
	審核延誤	於投資契約規範，民間機構應按時向各相關單位提出申請並掌控時程。
	技術與品質問題	於投資契約規範，民間機構應制定施工及工程品質管制計畫。
	勞工風險	民間機構應依照勞工安全衛生組織管理等相關法令經營，如有糾紛應依既有勞資爭議處理模式。
	貸款增加	民間機構應自負與金融機構協議之責任，必要時，民間機構得請執行機關協助申請叫長期基金貸款。

類型	風險項目	風險因應或減輕策略
營運 風險	營運叫斷風險	由民間機構購買保險或自行承擔，並於投資契約中列為民間機構之違約情事，以規範其經營責任。
	經營不善風險	甄選階段需審慎地評選民間機構，並定期監督其經營績效外，並應要求民間機構提供履約保證金以擔保履約之責任，另於投資契約規範執行機關得終止投資契約或由融資機構行使介入權。
	營運成本超支風險	執行機關應針對民間機構之財務狀況加以監測，以免民間機構之營運成本超支導致本案營運不善。
不可 抗力 風險	天然災害發生	於投資契約規範，民間機構應規劃適當保險機制（如營運叫斷保險、營造綜合保險等）。並考量發展型態與當地業青經營型態之競合關係及開發完成後對地方之效益，需妥善加以協調與溝通，廣納地方意見，避免發生抗爭事件。

第八章 政府承諾與配合事項

第一節 政府承諾事項

一、營運標的物之交付

(一) 承諾事項之內容

執行機關應依投資契約約定將所需用地、建築物及其設施等點交予民間機構使用。

(二) 完成程度與時程

依執行機關指定之點交日。

二、提供單一窗口

(一) 承諾事項之內容

為便利民間機構與執行機關行立往來、交涉所有與本案有關之業務，執行機關將指定一單位協助本案民間機構進行與其他府內單位之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

(二) 完成程度與時程

執行機關需自完成簽約日起提供聯絡窗口資訊。

第二節 政府配合事項

政府協助事項指執行機關協助民間機構完成之事項，但執行機關不擔保依投資契約各章節所為之協助事項必然成就，民間機構不得因協助事項未能成就，而主張執行機關違反協助義務。說明如下：

一、行政協助協調之協助

(一) 協助事項之內容

民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。

(二) 完成程度與時程

執行機關於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內協助之。

二、公共設備申設之協助

(一) 協助事項之內容

協助民間機構用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公共設備之申請，以因應民間機構之營運需要。

(二) 完成程度與時程

執行機關於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內協助。

三、其他協助事項

如有其他需執行機關協助事項，民間機構得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經執行機關認可者，將列入投資契約中據以執行。

第九章 容許民間投資附屬事業之範圍

依據促參法第 13 條第 1 項及促參法施行細則第 34 條之規定，所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。前項附屬事業之開發經營，以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

基於本案公共建設及其附屬設施部分已具自償能力，本案應無容許附屬事業開發之必要性，爰此，本案不允許民間機構投資附屬事業。

第十章 履約管理規劃

委外招商有民間機構進駐是成功的第一步，惟後續之履約時期占整個促參案生命週期的絕大部分，其成效亦是促參辦理成功與否之關鍵，若民間機構進駐之後營運不佳，導致公共建設品質低落，反而失去公共建設辦理促參委外之原意。爰此，履約管理係促參案辦理成功與否之一環，以下就履約管理執行程序進行說明並詳如圖 10-1-1 所示。

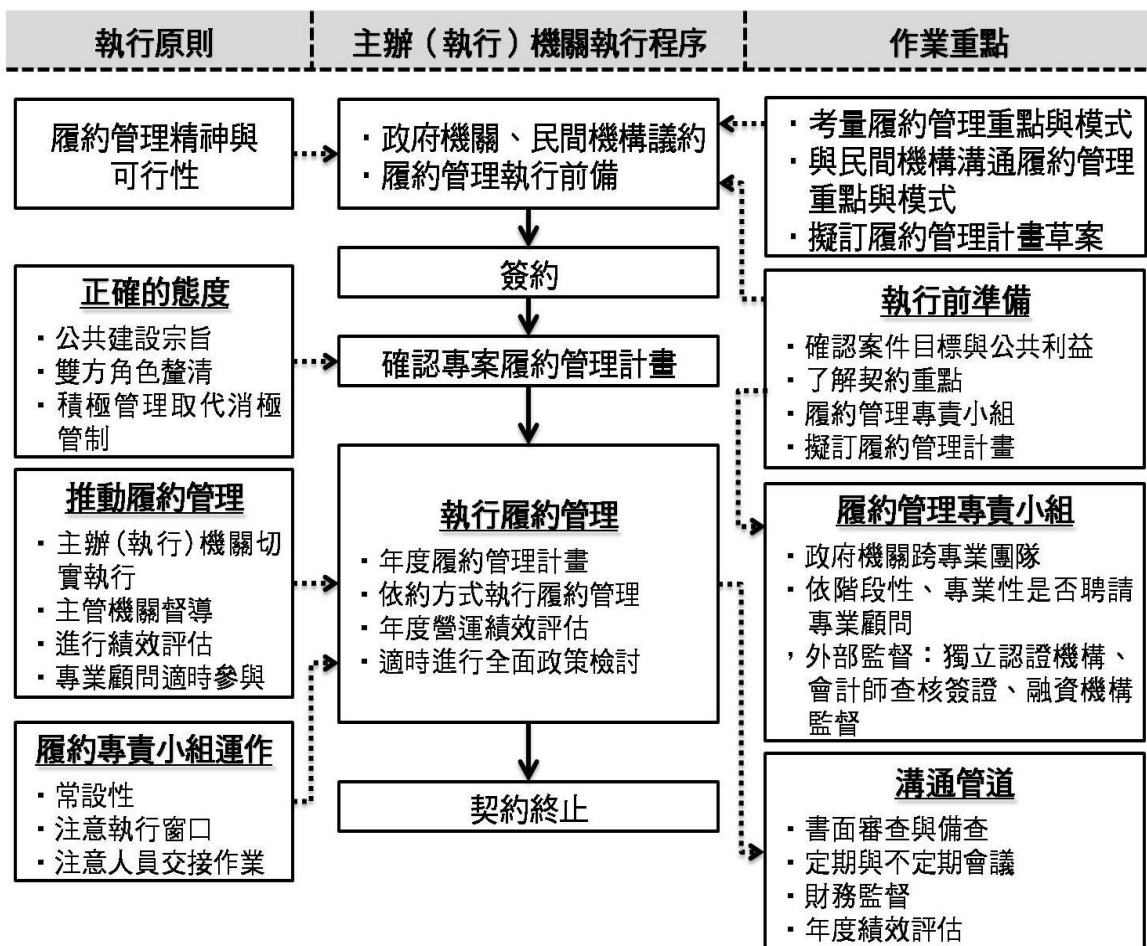


圖 10-1-1 履約管理執行程序圖

第一節 履約管理機制

一、履約管理組織與方式

依據財政部促參「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」，執行機關得視需要成立履約管理專責小組，或委託專業顧問協助辦理履約管理。以下就履約管理單位之設置進行說明：

(一) 管理組織架構

依財政部促參「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」，執行機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。辦理之案件如涉及工程者，專責小組之人員應至少 1 人具工程專業；涉及政府補貼利息或投資者，專責小組之人員應納入主(會)計單位人員。

綜上，雖本案係以既有設施委託民間機構營運管理，涉及工程部分較低，惟考量營運期間仍有營運資產如高低壓設備、消防設備等維護維修，本團隊建議履約管理專責小組人員仍應有至少 1 人具工程專業，協助機關檢視民間機構是否定期辦理硬體設施之維護維修，另至少 1 人應具法律專業，至少 1 人應具財務專業等，詳如圖 10-1-2 所示。

另在履約管理過程中，執行機關與民間機構應有一固定的窗口，以為溝通的橋樑，並於契約文件中約定之。

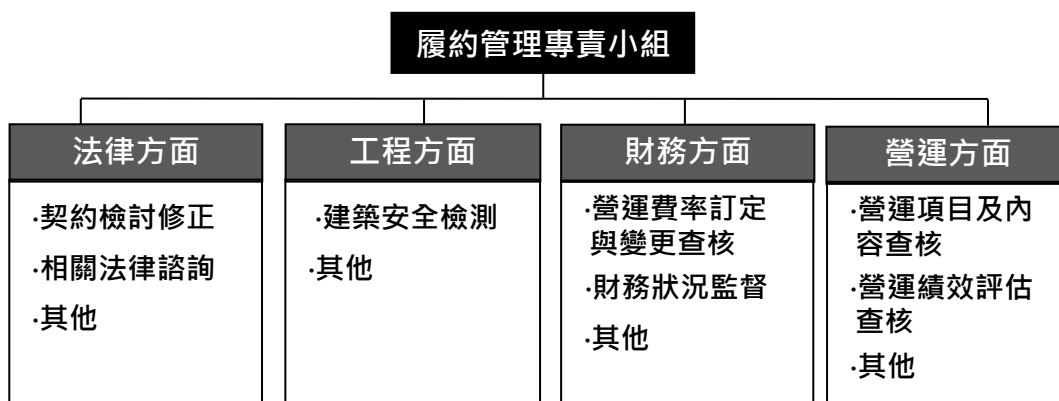


圖 10-1-2 履約管理組織架構圖

(二) 履約管理方式

促參案履約管理之工作項目龐雜，且多涉及建築工程、契約法律、財務會計等專業事項，屆時考量政府人力負擔，除得就上開專業事項邀請專家學者協助外，依據財政部促參「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」，執行機關得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。

受託辦理履約管理之法人、機構或團體，不得屆時為該促參案件民間機構之關係企業或非其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得屆時為該促參案件民間機構之負責人或合夥人。前項協助履約管理之專家、學者，亦非。

二、進度及品質管理機制

(一) 進度管理機制

1.投資執行計畫書

民間機構自完成簽約日起 60 日內，依據申請階段所提出之投資計畫書、甄審委員會、議約決議及執行機關意見修正提出經執行機關同意後之投資執行計畫書，其內容至少應包括但不限於 1. 公司籌組計畫及組織架構、2.裝修計畫、3.營運計畫、4.財務計畫、5.創新及公益事項等項目。

2.營運執行計畫書

民間機構應自開始營運日 30 日前提出營運執行計畫書及其他執行機關要求文件，經執行機關同意後，始得開始營運。營運執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

- 本案使用執照。
- 開始營運日。
- 整體營運構想（例如營運理念、營運方針等）。
- 營運管理計畫（例如營業內容、營業時間、收費標準等）。
- 安全監控計畫。

- 緊急通報計畫。
- 創新及公益專項辦理計畫。
- 資產及設備維護計畫。
- 風險管理與保險計畫。

3.工作進度控管

民間機構應依投資執行計畫書及營運執行計畫書進行本案整建及營運作業。執行機關為控管進度，必要時得檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期提出記錄、工作進度及相關資料以供執行機關查核。

(二) 品質管理機制

1.辦理營運績效評估

執行機關應依促參法第 51-1 條規定，於營運期間內，每年至少辦理 1 次營運績效評定。並將營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法於投資契約明定之。

經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以 1 次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

2.營運資產維護管理

- (1) 民間機構應隨時維持本案資產為良好營運狀況，並對本案之營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保於投資契約終止後仍可維持正常營運狀態。
- (2) 民間機構應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。
- (3) 民間機構辦理本案設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，並須將工程紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送執行機關。

3.資產堪用度之維持

執行機關應依營運執行計畫書內容據以營運，並隨時維持資產可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。

4.完工查核

民間機構應自開始營運日起 30 日內，提供各項工程之完工資料乙份予執行機關備查，民間機構並應將完工資料之智慧財產權，一併移轉與執行機關。

三、控制及查核項目與時點

執行機關各階段應予控管及查核之項目、時點等履約管理執行要項，綜整詳如表 10-1-1 至表 10-1-3 所示，並針對本案之特性，於注意專項中說明本案之處理建議，俾供執行機關將來執行履約管理之參考：

(一) 營運前（裝修期）

表 10-1-1 本案營運前（裝修期）之控制及查核項目與時點表

控制及查核項目		執行機關處理方式	時間	注意事項
開工前 作業階段	點交完成	點交資產	執行機關指定之日期	執行機關將本案之資產點交予民間機構使用。
	投資執行計畫書	同意	完成簽約日起 60 日內	依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及執行機關意見進行修正後，提送經執行機關同意之計畫書，作為民間機構執行本案之依據。
	設計施工單位資料	備查	開工日前	民間機構應將核准之建造執照副本（含全部圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
施工階段	工作月報	備查	每月 10 日前	民間機構提送之工作月報，其內容包括但不限於下列內容： 1. 工作事項。 2. 工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）。 3. 異常狀況及因應對策等。
完工階段	完工資料	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查。

(二) 營運期

表 10-1-2 本案營運期之控制及查核項目架時點表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
營運執行計畫書	注意	開始營運日 30 日前	提出營運執行計畫書及其他執行機關要求文件，經執行機關注意後，始得開始營運。
預計開始營運日期	注意	開始營運日 30 日前	民間機構應於開始營運日30日前，以書面報經執行機關注意後開始營運。
民間機構開始營運	—	完成點交日起 1 年內	依營運執行計畫書辦理。
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 60 日內	民間機構應製作財產清冊，每年更新之，執行機關得協同民間機構之會計師進行盤點。
財務資料	備查	每年 4 月 30 日前	民間機構提送前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料。
提送前一年度資產清冊	備查	每年 1 月 31 日前	民間機構應製作財產清冊，每年更新之，執行機關得協同民間機構之會計師進行盤點。
辦理營運績效評估	查核	每年	民間機構應配合提供相關備審文件資料，以供查核。
財務檢查	查核	不定期	執行機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。

(三) 移轉期

表 10-1-3 本案移轉期之控制及查核項目架構點表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
資產總檢查	備查	契約期間屆滿前 1 年	民間機構應自契約期間屆滿前 1 年起，進行資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交執行機關，並自行負擔費用。
資產交接計畫	查核	契約期間屆滿前 90 日	民間機構應於契約期間屆滿前 90 日，提送資產交接計畫予執行機關作意。並應於規定期限內依當時最新之財產及物品清單，無條件無償返還予執行機關，並點交財物及撤離人員。執行機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。
資產返還及移轉	點收資產	契約期間屆滿後 30 日內 或契約終止後 30 日內	民間機構應依當時最新之資產清單，全部資產返還及移轉予執行機關，並點交財物及撤離人員。

四、財務檢查機制

- (一) 民間機構應於每年 4 月 30 日前將前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送與執行機關備查。
- (二) 執行機關得不定期派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況。執行機關進行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。對於執行機關相關財務問題之查詢，民間機構應予配合，不得拒絕。

五、履約管理會議

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

- (一) 定期會議：一般為協商委託業務的相關事宜，如履約管理會議、營運績效評估會議等。
- (二) 不定期會議：如遇重大或緊急事故則召開臨時會，或不定期進行事項溝通或追蹤。

六、施工或經營不善之處置及關係人介入

民間機構於相關設備之添置或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生等施工或經營不善之情形，依促參法第 52 條規定，執行機關得依投資契約要求定期改善、叫止其相關設備之添置、營運一部或全部，或斥責融資機構、保證人或擇定符合法令規定之其他機構於一定期限內暫時接管，說明如下：

(一) 退場機制：界定廠商未具營運、管理能力之標準

1. 缺失

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

2. 違約

(1) 一般違約

- A. 民間機構未邁期開始營運、違反投資執行計畫書使用或營運執行計畫書使用之約定、就權利金或土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。

- B.民間機構未維持本案資產之良好狀況，或未經執行機關事前同意，對本案資產作變更者。
- C.民間機構未經執行機關事前同意，擅將本案資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為。
- D.民間機構或其董事、監察人、經理人有喪失債信或違法情事，情節影響營運者。
- E.資金未依財務計畫約定時程到位者。
- F.民間機構有缺失，經通知限期改善後屆期未完成改善或改善無效者。
- G.其他足以影響本案營運者。

(2) 重大違約

- A.民間機構未經執行機關同意擅自叫止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
- B.民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- C.民間機構未經執行機關事前同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
- D.目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經執行機關事前同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
- E.民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- F.其他嚴重影響本案營運且情節重大者。

3.缺失及違約事項之處理

(1) 通知定期改善

民間機構如有缺失或違約情形可改善者，執行機關應以書面通知民間機構定期改善，執行機關要求民間機構定期改善時，應

依促參法施行細則第 68 條規定，以書面載明下列事項，通知民間機構。

- A. 缺失之具體事實。
- B. 改善缺失之期限。
- C. 改善後應達到之標準。
- D. 屆期未完成改善之處理。

民間機構逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，執行機關得再次通知定期改善、叫止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

(2) 中止民間機構營運之一部或全部

執行機關辦理叫止民間機構營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

- A. 叫止一部或全部營運之理由。
- B. 叫止營運之日期。
- C. 叫止營運之業務範圍。
- D. 叫止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- E. 屆期未完成改善之處理。

違約情事經民間機構改善並經執行機關認定已消滅時，執行機關應以書面限期令民間機構繼續營運。

(3) 違約金

除通知定期改善、叫止民間機構營運之一部或全部等方式處理外，執行機關並得依情節輕重處以一般違約每件每日新臺幣 2 萬元~5 萬元，重大違約每件每日新臺幣 6 萬元~10 萬元之違約金，得連續處罰至改善為止。

(4) 終止契約

如因可歸責於民間機構之專由終止契約時，執行機關得不發還民間機構留存之履約保證金之一部或全部以扣抵民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他基於投資契約執行機關有權向民間機構請求支付之費用。如不發還之履約保證金不足彌補執行機關之損害時，不足部分民間機構仍應負賠償責任。

(二) 糾紛處理與預防措施

(1) 民間機構未妥善保管執行機關財產

民間機構應隨時維持本案資產正常運作功能，以確保經營管理契約終止後移轉於執行機關時，仍可維持正常營運狀態。執行機關並得隨時指定人員瞭解民間機構使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。民間機構辦理修繕、更新、擴充新設施或設備前，應先經執行機關同意，完工後，並應將相關工程施工程紀錄及資料文件等函送執行機關備查。

另於投資契約規定，民間機構如未維持本案營運資產之良好狀況，或未經執行機關事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者，構成一般違約，執行機關得通知定期改善並處以每件每日新臺幣 2 萬元~5 萬元。民間機構逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，執行機關得再次通知定期改善、叫止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

(2) 建立互助、互信平台之策略

為便利民間機構與執行機關行立往來、交涉所有與本案有關之業務，執行機關將指定一單位協助民間機構進行與其他府內單位之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交專項。

(3) 公正第三者之認定

履約期間，為保障契約雙方權益之公平性，得委由公正第三者辦理如營運資產總檢查、監督、鑑價、爭議處理等專務。公正

第三青之產生，得由執行機關指定，或由民間機構提出，並經執行機關書面同意後始認定之。其叫費月之負擔方面，建議應由民間機構委託公正第三青並自行負擔費用，惟如因執行機關或政策因素終止契約辦理鑑價，應由執行機關負擔；如因不可抗力因素終止契約辦理鑑價，或召開協調委員會所需費用，應由雙方共同負擔。

(4) 爭議處理

為使本案投資契約順利履行，雙方就投資契約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因契約所引起或與契約之權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。雙方發生爭議事項時，依序以協商、協調、訴訟或仲裁解決之，說明如下：

A. 協商

- (A) 契約雙方就投資契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- (B) 雙方如無法以協商方式解決，雙方均得提送協調委員會決議之。

B. 協調

- (A) 契約雙方應於雙方確認爭議事項無法以協商方式解決後依協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程另行訂定。
- (B) 契約雙方就關於投資契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前，應先依投資契約約定之程序提交協調委員會處理。
- (C) 協調委員會對於投資契約之各項爭議所為之決議，除任何一方於收受決議後以書面提出不服或異議外，視為協調成立，契

約雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

- (D) 契約雙方之爭議事項，除另有約定外，經提交協調委員會協調後仍無法做成協調決議，或一方請求召集協調委員會後仍未能召開協調委員會，或任一方對於協調決議以書面提出不服或異議時，始得提起訴訟或經雙方合意提付仲裁。

C. 訴訟

因投資契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以執行機關所在地法院為第一審管轄法院。

D. 仲裁

- (A) 雙方得另以書面約定以仲裁方式解決爭議。
- (B) 提付仲裁時，雙方同意以仲裁法之仲裁程序解決，並由雙方選定之仲裁機構辦理。
- (C) 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。
- (D) 一方提起撤銷仲裁判斷之訴時，雙方同意以執行機關所在地法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

(5) 契約繼續履行

除契約已全部確定終止外，於爭議處理期間，雙方均應繼續執行本投資契約。但雙方另有協議者，不在此限。

七、接管規劃

有關民間機構於相關設備之添置或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善、無法繼續經營或其他重大情事發生等，執行機關得依《民間參與勞工福利設施接管營運辦法》進行接管處分。民間機構對執行機關所為之處置，應予無條件配合，因配合所生之必要費用，應由民間機構負擔。

第二節 營運績效評定

執行機關應依促參法第 51-1 條等規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行 1 次營運績效評估。以下就「營運績效評估項目及標準」、「辦理方式」、「營運績效評估結果」及「優先定約」進行說明。

一、營運績效評估項目及標準

本團隊依民國 106 年 3 月 28 日財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」初擬評估項目、指標與配分詳如表 10-2-1 所示，供執行機關參考，惟未來仍得由執行機關依實際需求調整。

二、辦理方式

執行機關應依促參法第 51-1 條及施行細則第 65 條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行 1 次營運績效評估。以下就民國 106 年 3 月 28 日財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」內容進行概述。

表 10-2-1 營運績效評估表

評估面向	評估項目	評估指標	配分
執行機關需求	1.營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形	15
		資產管理	
	2.營運場域環境及安全 管理	營運場域環境清潔維護情形	10
		營運場域安全維護情形	
		營運場域安全監控計畫執行情形	
		營運場域緊急通報計畫執行情形	
	3.營運計畫管理	契約約定營運設施投資情形	10
		營運管理制度執行情形	
		本年度營運計畫執行情形	
		下年度營運計畫編製情形	

評估面向	評估項目	評估指標	配分
	4.財務管理能力	財務管理專項執行情形	15
		契約明定財務條款符合情形	
		財務能力	
		下年度財務計畫編製情形	
	5.政策配合度	民間機構對於執行機關業務配合度	5
民間機構對於執行機關履約督導專項配合度			
使用者需求	6.服務滿意度及客訴處理機制	服務滿意度調查結果	30
		客訴專線設置情形	
		客訴案件數與處理情形	
社會大眾需求	7.創新及公益專項之履行	民間機構承諾對於本案之創新及公益專項執行情形	15
小計			100
營運整體評價	8.優良專蹟表現	創新性營運管理作為	加分 上限 5分
		非契約明定重要投資或活動的投入	
		獲公部門機關獎勵及獎項	
		其他特殊貢獻專蹟	
	9.改善/違規/違約事件	民間機構不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	扣分 上限 5分
		民間機構違反投資契約事件或違反目的專業主管機關法令(如環保、消防、衛生或勞工等)	
合計			100

註：1.依據財政部 106.3.28 函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」。

2.本表項目、標準與配分得由執行機關視實際需求調整之。

(一) 成立營運績效評估委員會

1. 成立時機

執行機關應於辦理年度營運績效評估作業開始前，成立營運績效評估委員會。

2. 任務

(1) 依契約約定之營運績效評定作業辦法，本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。

(2) 協助解釋與營運績效評定結果有關專項。

- (3) 提出民間機構營運改善及建議事項。
- (4) 提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

3. 組成與遴選

營運績效評估委員會置委員 5 至 17 人，由執行機關就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。前述人員為無給職，但外聘委員得依規定支給出席費或交通費。

4. 運作執行

- (1) 營運績效評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由執行機關指定委員擔任。
- (2) 營運績效評估委員會會議，由召集人召集之，召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
- (3) 營運績效評估委員會委員（以下簡稱評估委員）應親自出席營運績效評估委員會會議。
- (4) 營運績效評估委員會會議應有委員總額二分之一以上出席，且其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數二分之一，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。

5. 工作小組

- (1) 執行機關得於營運績效評估委員會成立時，一併成立工作小組，協助營運績效評估委員會辦理與績效評定有關作業。工作小組成員至少 3 人，由執行機關指定執行機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。
- (2) 評估委員會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

6. 其他注意事項

- (1) 執行機關於組成營運績效評估委員會時應告知評估委員迴避與行為規範準則「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 9 條及第 10 條規定。營運績效評估委員會會議召開時，執行機關應先提醒評估委員，如有應行迴避情形者，應自行迴避；如發現有未迴避者，應予其迴避。
- (2) 評估委員及工作小組有民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 9 條或第 10 條規定情形未主動辭職者，執行機關應予解聘。
- (3) 評估委員因前點或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達營運績效評估委員會關於人數規定者，執行機關應另行遴選委員補足之。
- (4) 評估委員及參與績效評定工作之人員對於民間機構提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦作。

(二) 每年度辦理一次績效評估

執行機關自開始營運日起，每年度應辦理績效評估 1 次，執行機關應於民間機構將該年度營運績效說明書及財務報表提送執行機關後，3 個月內辦理完成。

(三) 營運績效評估程序

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

1. 執行機關應召開營運績效評估委員會會議，辦理績效評定作業。
2. 營運績效評估委員會會議召開時，由工作小組報告績效評估初評意見，並由評估委員按年度營運績效評估項目之指標及配分權重，就民間機構所送年度營運績效說明書進行評定。

- 3.執行機關得以書面通知民間機構，於營運績效評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。
- 4.執行機關得要求民間機構於營運績效評估委員會會議召開時提出簡報，並答覆各評估委員之詢問。如評估委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，民間機構應充分配合。營運績效評估委員會認有講查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，民間機構應充分配合，不得拒絕。
- 5.執行機關或相關主管機關例行監督及督導之記錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之資料，均為評估之依據。

三、營運績效評估結果

民間機構營運績效評估達 90 分至 100 分者，當次營運績效應評定為「優良」；達 80 分至 89 分者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

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

四、優先定約

執行機關依促參法第 51-1 條規定每年辦理 1 次營運績效評估，經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以 1 次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

- (一) 民間機構經評估為營運績效良好(即「良好」或「優良」之次數累計達6次以上),得於契約期間屆滿1年前檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等,向執行機關申請繼續定約,民間機構未於上開期限前,向執行機關申請繼續定約,視為放棄優先定約之機會。
- (二) 前項優先定約之機會以1次為限,契約期間應以10年為限。
- (三) 民間機構申請繼續定約,經執行機關同意符合優先定約之條件者,如設施未來仍有交由民間營運之必要,執行機關應研訂繼續營運之條件,通知民間機構議定新約內容,倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意,或於6個月內雙方仍未達成契約之合意者,民間機構即喪失優先定約之機會,執行機關得另行公開辦理招商作業,民間機構不得異議及任何求償。

第三節 協調委員會籌組

為協助主辦機關依促參法第 48 條之 1 及其施行細則第 63 條規定，成立履約爭議協調委員會（以下簡稱協調委員會），處理契約履行及其爭議事項，提升協調效率，解決履約爭議，財政部推動特於 109.3.9 財政部台財促字第 10925505340 號函修正《促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引》，供主辦機關辦理協調委員會籌組事宜參考。

一、組成時機

雙方應自完成簽約日起 3 個月內，成立協調委員會。

二、協調委員會任務

協調委員會委員為無給職，其任務如下：

- (一) 投資契約（含相關文件）爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (二) 不可抗力或除外情事認定爭議協調。
- (三) 執行機關與民間機構雙方（以下簡稱雙方）任意交付協調事項。

三、協調委員會委員選任

協調委員會置 5 名委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。

前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數 5 名，再由雙方各自於他方推薦人選中選定 2 名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共選定 1 名擔任主任委員。

雙方無法依前項於各自推薦人選中，共選定主任委員時，得任意以其他方式選定。

四、協調委員會委員任期

協調委員會委員任期 2 年，改選得連任。任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。

委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

五、召開會議

協講委員會會議（以下簡稱協講會議）由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。委員應親自出席會議。

六、利益迴避

協講委員會應公正、客觀處理爭議事件。協講委員會委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

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

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

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

前項決定，如涉及應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

七、協調申請及撤回

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

前項書面除正本外，應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他方。他方應於收受書面之次日起14日內，

提出書面回應及建議解決方案，並備具繕本送達其他委員及申請方。申請方得以書面撤回協諒申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

八、協調資料之補充

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

九、變更或追加協調標的

任一當事人於協諒程序內，符合下列情形之一，得經協諒委員會同意後變更或追加協諒標的：(一)基於同一事實所發生者。(二)擴張或減縮協諒標的者。(三)不妨礙協諒程序進行及終結者。

十、併案或不予協調

雙方就同一事件同時或先後提送協諒、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑提出解決者，協諒委員會得決定併案處理或不予協諒。前述所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

十一、到場陳述意見

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

十二、專業資料之提供

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

十三、解決方案之決議

協諒委員會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。協諒會議應作成書面紀錄。協諒

委員會就協講標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人，並限定期限，請當事人以書面表示同意與否。

十四、協調成立

解決方案之決議，除任何一方於所定期限內以書面向協講委員會及他方表示不同意或提出異議外，視為協講成立，雙方應予遵守。

十五、應保密事宜

雙方及協講委員對於協講期間所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經雙方同意、或為辦理第 11 點、第 12 點、第 16 點之必要外，不得揭露予第三人。但雙方為進行協講程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。雙方應使所委任顧問遵守保密義務。

十六、協調委員會行政工作及費用負擔

協講委員會行政及幕僚工作，由提出書面請求協講一方辦理，或由協講委員會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協講申請者，由申請協講方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第 6 點利益迴避及第 15 點應保密事宜規定。

十七、協調不成立之救濟程序

除投資契約另有約定外，協講事項經任何一方提出協講之日起，有下列情形之一者，得經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：（一）協講委員會未能於 2 個月內召開協講會議。（二）依投資契約約定不予協講。（三）協講委員會無法於 6 個月內就協講標的提出解決方案。（四）任何一方對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十一章 移轉規劃

第一節 資產建立及管理

一、定期編製資產清冊

民間機構應自開始營運日起，編列本案之資產清冊。除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 60 日內送交執行機關備查外，民間機構應於每年 1 月 31 日前，將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查。

資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」及執行機關要求之格式，逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

民間機構編列資產清冊應將執行機關點交予民間機構之營運資產，與民間機構自行投資之營運資產分開編製，以利執行機關查閱。

二、定期盤點資產

執行機關就點交予民間機構之各項營運資產（含物品）應實施定期盤點。後續於投資契約中約定如下：

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

三、資產維護管理

(一) 管理維護範圍

民間機構應就本案用地範圍之相關設施、設備負責維護與管理，善盡管理人責任。另於營運期間民間機構欲進行任何重大修繕或改善計畫前，應以書面通知執行機關注意。

(二) 營運資產維護管理

1. 民間機構應隨時維持本案之營運資產為良好營運狀況，並對本案之營運資產作必要裝修、更換及修繕，以確保本契約終止後仍可維持正常營運狀態。
2. 民間機構應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。
3. 民間機構辦理本案設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，並須將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送執行機關。
4. 執行機關得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求民間機構改善。

第二節 資產返還及移轉規範

一、返還及移轉標的

民間機構應返還及移轉執行機關點交「必須返還及移轉」資產及移轉民間機構所有且為繼續營運本案之現存所有全部資產。

二、返還及移轉程序

- (一) 民間機構應於本契約期間屆滿前 1 年起，委請執行機關所意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所返還及移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交執行機關所意，並自行負擔費用。
- (二) 除本契約另為約定外，於本契約期間屆滿時，民間機構應依當時最新之資產清冊，於 30 日內將全部資產返還及移轉予執行機關，並點交財物及撤離人員。
- (三) 民間機構必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為返還及移轉之參考。
- (四) 本契約期間屆滿至返還及移轉程序完成前，民間機構仍應負擔營運之各項稅捐及規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全等所有相關費用。
- (五) 民間機構應於本契約期間屆滿前 90 日起，將資產交接計畫提交執行機關所意。執行機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。
- (六) 甲乙雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。
- (七) 除本契約另有約定者外，甲乙雙方在返還及移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

三、移轉條件及計價

- (一) 民間機構在本契約期間內經雙方議定，或於契約期間屆滿前 1 年內所增置、重置，其項目、內容及購入價格並已尋前徵得執行機關同意之移轉標的，於契約期間屆滿時，為有償移轉。其餘資產，除甲乙雙方另有約定外，均為無償移轉。
- (二) 有償移轉資產價金計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限相對折舊價值後未折減餘額為準。執行機關應於移轉完成後，以現金一次或扣計利息分期給付有償移轉價金予民間機構。

四、資產返還及移轉時與返還及移轉後應負之義務

- (一) 民間機構依本契約約定返還及移轉予執行機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於返還及移轉予執行機關時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
- (二) 所有資產除執行機關於點交予民間機構時，於資產清冊註明有瑕疵或故障情形外，民間機構返還及移轉予執行機關之所有資產，均應維持堪用狀態。民間機構若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
- (三) 本契約返還及移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除經執行機關書面同意外，民間機構應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予執行機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產移轉。

五、民間機構未依約返還及移轉資產之處理

- (一) 民間機構未依本契約約定返還及移轉、點交資產或撤離人員者，執行機關得處民間機構每日新臺幣 5,000 元整之懲罰性違約金，至其依約履行完畢之日止，執行機關如受有其他損害並得請求賠償。

(二) 民間機構如逾期未依本契約約定返還及移轉、點交資產或撤離人員者，執行機關得逕行收回土地、建築物及各項設備，民間機構不得異議。

六、未依期限遷離財物之處理

民間機構逾期未將所有權屬民間機構之資產遷離者，申意視為廢棄物，任由執行機關處理，其所生費用由民間機構負擔，並賠償執行機關因此所受一切損害，此項賠償，執行機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之。

第十二章 後續作業事項及期程規劃

第一節 後續作業事項

依據本案後續工作項目規劃，後續招商作業等程序主要分成招商準備作業階段、公告招商階段、甄審及評定階段、議約及簽約階段等四個階段，其作業程序分述如下：

一、招商準備作業階段

(一) 協助成立甄審委員會及工作小組

執行機關依促參法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定籌組甄審委員會。甄審委員會之委員由執行機關遴選聘任，其召集人可就委員中指派，同時成立工作小組，協助辦理甄審作業。

有關後續成立甄審委員會應注意事項，說明如下，另依本案案性，初步建議委員之遴聘應具相關專業背景，如休閒專業開發、建築工程、法律實務、財務會計及其他。

1. 主要法外依據：民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法
2. 甄審委員會委員組成人數(§ 4)：7~17 人，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。
3. 甄審委員會出席委員人數(§ 8)：
 - (1) 甄審委員會會議應有委員總額 1/2 以上，且至少 5 人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。
 - (2) 會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之 1/2。

(二) 研擬招商文件及公告內容

依促參法第 42 條規定略以：「經執行機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，執行機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與」。因此，為利後

續公告招商作業進行，應擬訂及備妥相關招商文件，包括申請須知及投資契約草案等，如下：

- 1.申請須知（含相關附件）
- 2.投資契約草案（含相關附件）
- 3.甄審作業須知草案（含甄審項目、標準、時程及評定方式）

（三）協助發佈投資資訊與辦理招商說明會

為充分瞭解潛在投資者對於本案招商條件與規劃之意見，執行機關應先行公開各項資訊，並辦理招商說明會之各項事務（包括：場地佈置、投資資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作、意見蒐集及回應等），以使投資人能充分瞭解招商作業相關規定事項，並蒐集投資人對招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為修正招商文件之參考。

二、公告招商階段

（一）協助正式公告招商文件

將本案招商相關文件公告上線，徵求民間投資，申請人得於此階段提出招商文件疑問澄清，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，執行機關應提出說明、澄清並檢討之，以作為修訂或補充招商文件之參考。招商文件內容之說明、澄清及修訂，均應公開發布訊息，使所有申請人皆能了解。

（二）招商文件澄清及釋疑

招商文件正式公告後，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，執行機關應提出說明、澄清，並檢討之，以作為修訂招商文件之參考。應公開發布訊息使所有申請人均能瞭解。

三、甄審評定階段

依據「促進民間參與公共建設法」第 44 條第 1 項規定設置甄審委員會，並依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 條，甄審流程分為資格審查與綜合評審二階段：

(一) 第一階段：資格審查

申請人達 1 家（含）以上，即進行資格審查，申請人提出申請並繳交申請保證金後，由工作小組就申請人應檢附的文件進行審查，選出合格申請人，並通知進行第二階段綜合評審。有關本案投資廠商之申請資格主要包括基本及財務資格，說明如下。

1. 基本資格要求

申請人得以單一法人，或允許至多 3 家之公司以合作方式組成合作聯盟參與申請作業：

- (1) 單一法人：依我國公司法設立之單一公司。
- (2) 合作聯盟：由 2 家以上、3 家以下依我國公司法設立之單一公司為申請投資參與本案所組成之合作聯盟，應授權其中一成員為合作聯盟代表。合作聯盟代表所為一切行為，對各成員均有拘束力，合作聯盟各成員均應對執行機關負連帶責任。

2. 財務資格要求

- (1) 實收資本額：單一法人申請者，不得低於新臺幣 2,500 萬元；合作聯盟申請者，合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣 2,500 萬元，且合作聯盟代表不得低於新臺幣 1,250 萬元。
- (2) 依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
- (3) 最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。

(二) 第二階段：綜合評審

合格申請人達一家(含)以上，即進行綜合評審，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件進行審查。甄審委員會依投資計畫書審查結果，依公平、公正原則，審查評定選出最優申請人(必要時得增選次優申請人)。

1. 評審項目及配分

有關綜合評審項目及配分，初步建議詳如表 12-1-1 所示(未來實際公告招商之綜合評審項目及配分應以甄審委員會審定內容為準)。

2. 評定方式

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

- (1) 綜合評審時，由甄審委員會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所提送之投資計畫書及相關文件，進行審查。
- (2) 甄審委員會對合格申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得由合格申請人於甄審委員會當場澄清。
- (3) 合格申請人應準時報到，逾預定簡報時間並經執行機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，即視為放棄簡報資格。未出席簡報及現場詢答者，不影響其申請文件之有效性，仍得納入評定，惟其甄審項目「簡報與答詢」以零分計算，由甄審委員會就其投資計畫書逕行書面審查。
- (4) 合格申請人所派參與綜合評審之人員不得超過 5 人，且需為其投資計畫書中所列之相關人員(以上人員應準備身分證明文件以供必要時查驗)，並應自行準備相關簡報器材。簡報順序依申請文件送達執行機關之順序定之。簡報時間以 15 分鐘為限，簡報時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束

時按鈴 2 次並應立即停止簡報。答詢時間以 10 分鐘為限，答詢時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止答詢(採統問統答方式，不含委員詢問時間)，必要時得由甄審委員會講整之。

- (5) 合格申請人於綜合評審時承諾之專項或所提出之相關文件，經錄音或書面記載者，視為投資契約之一部。若經綜合評審為最優申請人，前項甄審時所提出之所有文件及承諾專項，均應載入投資執行計畫書。
- (6) 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- (7) 甄審委員會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
- (8) 甄審委員會各委員依各甄審項目所給之配分評予各合格申請人所得之配分(應為整數，得為零分但不得為負分)，且給予各合格申請人之總評分不得為非分。
- (9) 甄審委員會各委員給予各合格申請人之總評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推，並小計順位總和。
- (10) 最後以順位總和最低者為最優申請人，必要時得增選次優申請人(名次第「2」者為次優申請人)；如順位總和相同者，則以順位「1」最多者優先。若順位「1」個數再相同者，則以評分總和最高者優先；如再相同，則由主席代為抽籤決定之，合格申請人不得異議。
- (11) 如合格申請人經出席委員過半數以上評審未達甄審標準 75 分者，不得為最優申請人及次優申請人。若甄審委員會各委員給予各合格申請人總評分未達 60 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。

表 12-1-1 綜合評審項目及配分表

甄審項目	甄審標準	
	內容	配分
公司籌組計畫 及組織架構	1.申請人之簡介 2.經營團隊籌組計畫(含組織架構、成員及業務分工等) 3.經營管理業績及技術說明 4.其它	15
裝修計畫	1.整體規劃構想(包括土地及建築物使用規劃等) 2.裝修規劃(包括施工項目、施工方法、施工期程、工程管理及施工安全管理計畫等) 3.投資項目及金額規劃 4.其它	20
營運計畫	1.整體營運管理構想(包括營運特色、定位、市場分析等) 2.營運服務規劃(包括營運內容、收費標準與收費方式等) 3.品牌行銷與宣傳規劃 4.雇用員工及培訓規劃 5.資產及設備維護規劃 6.安全監控規劃 7.緊急通報規劃 8.促參識別標誌設置規劃 9.其它	25
財務計畫	1.基本假設參數說明 2.分年投入經費預付 3.營運收支預付 4.資金籌措規劃 5.財務效益分析(包括財務報表) 6.敏感性分析 7.權利金支付規劃 8.風險管理規劃(包括主要風險因素、風險承擔能力與因應方式等) 9.保險規劃(包括保險項目及投保金額等) 10.移轉返還規劃 11.其它	20
創新及公益事項	1.增進地方及協時公益事項(包括臺南市勞工設施使用優惠、雇用臺南市在地員工之比例、辦理勞工教育講座、提撥白河區社區發展基金等) 2.其它具創意並可行之措施或回饋計畫	15
簡報及答詢	—	5
合計	—	100

四、議約簽約階段

(一) 協助辦理議約作業

1. 議約原則

執行機關與本案最優申請人應依下列原則辦理議約：

- (1) 依據徵求民間參與公告內容、招標文件、投資計畫書、綜合評審結果辦理。
- (2) 議約內容除符合促參法施行細則第 29 條所定情形外，不得違反公告內容、招標文件之內容。

2. 議約時程

- (1) 最優申請人應於接獲評定結果通知後，於執行機關指定之期間內，與執行機關開始進行議約。最優申請人若未能於指定期間內完成議約時，執行機關得訂定期限展延之或通知該最優申請人喪失資格，並由次優申請人遞補之。
- (2) 如無次優申請人者，執行機關將重新依促參法第 42 條規定公告接受申請。

3. 不予議約情形

執行機關於選出最優申請人後，發現最優申請人有下列情形之一者，應不予議約，執行機關並得沒收最優申請人之申請保證金：

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

(二) 協助辦理簽約及後續作業

1. 簽約作業

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

2. 後續作業

民間機構應自完成簽約日起 60 日內，依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及執行機關意見修正後，提出經執行機關同意之「投資執行計畫書」，作為民間機構與執行機關間投資契約之附件及執行之依據。

第二節 作業期程規劃

執行機關得依促參法施行細則第 58 條規定通知延長議約及簽約時間，其餘甄審作業時程得由執行機關視實際作業需要彈性調整之，惟執行機關如未主動通知延長者，申請人不得據此提出要求延長，後續作業時程規劃詳如表 12-2-1 所示。

表 12-2-1 後續作業事項時程表

階段	流程	內容說明	預計期間說明	
招商公告 (30 日)	招商公告	公告於財政部推動促參網站、執行機關網站	○年○月○日 至○年○月○日	
	申領本案 申請文件	30 日：以公告日起算至截止收件之日 止	○年○月○日 至○年○月○日	
	疑義 處理	徵詢	7 日內；領件人提出書面請求釋疑	公告後第 7 日內
		答覆	執行機關完成書面釋疑，必要時補充 公告	公告後第 14 日內
	申請書 截止收件	30 日：以公告日起算至截止收件之日 止	公告後第 30 日 (截止日)	
資格審查 (10 日)	資格審查	由工作小組就資格文件及公告所規定 資格需檢附資料做審查	截止日後第 1 日內	
		申請人就資格文件完成補正或澄清	截止日後第 7 日內	
		通知合格申請人準備綜合評審	截止日後第 10 日內	
綜合評審 (20 日)	綜合評審	召開甄審委員會，得通知申請人限期 澄清，合格申請人應出席進行簡報， 遴選出最優申請人或次優申請人	資格審查日後第 30 日內 (評定日)	
完成 議約、簽約 (60 日)	議約	最優申請人或次優申請人應於執行機 關指定之期間內，完成議約	評定日後 30 日內完成 (議約日)	
	繳納履約保 證金及簽約	民間機構應於完成履約保證金之繳納 後與執行機關完成本契約之簽訂	議約日後 30 日內完成	

註：本表作業時程係以公告日起算，僅供參考，執行機關於必要時得調整之。