

## 附件、公共建設促參預評估檢核表

### 壹、公共建設基本資訊

計畫名稱：宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤（仁澤）營運移轉案

一、執行機關(構)(即填表單位)：林務局羅東林區管理處

二、公共建設現況：

(一)基地區位：宜蘭縣大同鄉 仁澤段 小段 40, 50, 51, 51-1, 51-2 地號

基地面積：5353.65 平方公尺

建物樓地板面積：1748.04 平方公尺

(二)經營或使用現況：

新興公共建設

既有公共建設

全部委外

1、最近1年營業收入：\_\_\_\_\_萬元

2、最近1年營業成本及費用：\_\_\_\_\_萬元

部分委外，範圍：\_\_\_\_\_

1、最近1年營業收入：\_\_\_\_\_萬元

2、最近1年營業成本及費用：\_\_\_\_\_萬元

自行營運，範圍：基地範圍內之溫泉服務、餐飲及住宿服務設施

1、最近1年營業收入：2522.5 萬元

2、機關管理人力：專職 2 人；兼辦 \_\_\_\_\_ 人

3、最近1年管理維護預算約：2603.4 萬元

自行使用，最近1年管理維護預算約：\_\_\_\_\_萬元

(三)基地有否環境敏感之虞：

有，說明：\_\_\_\_\_

否

(四)土地權屬：

全數為公有土地

管理機關為執行機關

管理機關為其他機關(機關名稱：\_\_\_\_\_)

含私有土地(約占計畫範圍 \_\_\_\_\_%)，其所有權人為：\_\_\_\_\_

國營事業(機構名稱：\_\_\_\_\_)

私人

其他

(五)土地使用分區：

都市計畫地區

使用分區為\_\_\_\_\_

非都市土地

使用分區為 風景區

使用地類別為 遊憩用地

(六)基地有否聯外道路：

有

否，未來有道路開闢計畫：

有，說明(含預算編列情形)：\_\_\_\_\_

否

(七)基地有否地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

有，說明(含預算編列情形及執行單位)：\_\_\_\_\_

羅東處：湯屋區、SPA區、裸湯區使照補辦工程案-預計所需經費1400萬元

否

## 貳、政策及法律面

一、引進民間參與依據：

公共建設計畫經核定採促參方式辦理

計畫名稱：\_\_\_\_\_

核定日期及文號：\_\_\_\_\_

具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設

既有公共建設管理人力、維護經費受限

為活化公有土地或資產

其他：\_\_\_\_\_

無(跳填「陸」)

二、民間參與之法律依據：

促參法

(一)公共建設為促參法第3條之公共建設類別，其類別為：第1項第7款之觀光遊憩設施

(符合促參法施行細則第12條第  項第  款)

(若有一類〔項〕以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款)

(二)公共建設將以促參法第8條之民間參與方式辦理：(可複選)

交由民間新建—營運—移轉(BOT)

交由民間新建—無償移轉—營運(BTO)

- 交由民間新建—有償移轉—營運(BTO)
- 交由民間增建/改建/修建—營運—移轉(ROT)
- 交由民間營運—移轉(OT)
- 民間機構備具私有土地—擁有所有權—自為營運或交由第三人營運(B00)
- 其他經主管機關核定之方式

(三)公共建設執行機關是否符合促參法第5條：

是：

主辦機關

被授權機關，授權機關為：行政院農業委員會

受委託機關，委託機關為：\_\_\_\_\_

否

依其他法令辦理者：

獎勵民間參與交通建設條例

都市更新條例

國有財產法

商港法

其他：\_\_\_\_\_

無相關法律依據(跳填「陸」)

### 參、土地取得面

一、土地取得：

主辦或被授權執行機關為土地管理機關

尚須取得土地所有權、使用權或管理權

公共建設所需用地涉公有土地，土地取得方式為：

撥用公有土地

依其他法令規定取得土地使用權

公共建設所需用地涉私有土地，土地取得方式為：

協議價購

辦理徵收

其他：\_\_\_\_\_

有否與相關機關或人士進行協商：

已協商且獲初步同意

已協商但未獲結論或不可行

未進行協商

二、土地使用管制調整：

毋須調整

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

#### 肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施有否穩定之服務對象或計畫：

- 有  
否  
不確定，尚待進一步調查

二、使用者付費之接受情形：

(一)鄰近地區有否類似設施須付費使用

- 有  
否  
不確定，尚待進一步調查

(二)其他地區有否類似設施須付費使用

- 有  
否  
不確定，尚待進一步調查

(三)有否相似公共建設引進民間參與已簽約案例

- 有(案名：民間機構參與興建暨營運富源森林遊樂區案)  
否

三、民間參與意願(可複選)：

- 已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第 46 條規定辦理)  
已有潛在民間廠商探詢  
無民間廠商探詢

#### 伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示(務請詳閱)

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

措施。

## 陸、綜合預評結果概述

### 一、政策及法律面預評小結：

#### 初步可行，說明：

1. 本計畫符合「促進民間參與公共建設法」有關OT之相關法令規定，不受國有土地法令限制。
2. 湯屋區及裸湯區之建物未領有使用執照，刻正由羅東林區管理處申請使用執照補照作業程序。
3. 鳩之澤本館現有使用執照2F用途為招待所，亦由羅東林區管理處辦理變更使用執照作業為住宿設施使用，預定於委外營運前完成相關作業程序；並須依據「旅館業管理規則」及其相關規定辦理旅館業登記，並取得旅館業登記證及旅館業專用標籤後，始得營運。

#### 條件可行，說明：

#### 初步不可行，說明：

### 二、土地取得面預評小結：

#### 初步可行，說明：

本計畫範圍均為國有土地，主辦機關為行政院農委會，本計畫被授權機關及執行機關為行政院農委會林務局羅東林區管理處，故無土地取得問題。

#### 條件可行，說明：

#### 初步不可行，說明：

### 三、市場及財務面預評小結：

#### 初步可行，說明：

本計畫採委託經營方式委外之市場面及財務面評估為可行

1. 近三年大同區（太平山國家森林遊樂區、棲蘭森林遊樂區、明池森林遊樂區）之遊客參訪人次平均每年約有75萬人次到訪，進一步依據國人國內旅遊特性108年過夜旅客比例約有21.2%推估，約有16萬人次住宿需求；本計畫標的位處太平山國家森林遊樂區入口處，相較其他合法旅宿業者多位於台七線上更具有區位及自然賞景優勢，並作為連接宜蘭及太平山遊憩中繼點，具住宿產業發展潛力。
2. 本計畫標的位於太平山國家森林遊樂區內，其中天然觀景步道、自然生態美景種類繁多及地熱溫泉，是吸引國人到訪旅遊之主要原因，亦為宜蘭地區旅遊熱門據點，在住宿設施空間整修後，具有投資誘因及效益；未來將可節由民間經營更具創意及話題，提升鳩之澤設施服務機能。本計畫採委託經營方

式委外之財務評估為可行。

條件可行，說明：

初步不可行，說明：

四、綜合評估，說明：

綜合上述分析，在各項可行性之評估指標進行評估結果，本計畫屬可行之投資計畫。

#### 填表機關聯絡資訊

聯絡人

姓名： 王美娟 ；服務單位： 林務局羅東林區管理處 ；

職稱： 專員 ；電話： 03-9545114 分機 612 ；傳真： 03-9553787

電子郵件： lukachuan@gmail.com

填表單位核章

機關首長核章

111年09月15日