

宜蘭縣政府

冬山河生態綠舟森林公園BOT+ROT+OT 案 前置規劃作業計畫

可行性評估報告書(定稿本)



執行單位：凌群策略財務顧問有限公司

連絡窗口：劉漢文

連絡電話：02-23959621 #32

電子信箱：alson@excelcpa.com.tw



中 華 民 國 1 1 1 年 2 月

目錄

第 1 章	公共建設目的	1-1
1.1	計畫緣起與目的	1-1
1.2	基地現況說明	1-1
1.3	政策概述	1-23
1.4	公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1-26
第 2 章	民間參與效益	2-1
2.1	增進公共建設服務性及公益性	2-1
2.2	民間參與之經濟效益	2-2
第 3 章	市場可行性	3-1
3.1	分析架構	3-1
3.2	市場供需現況調查分析	3-2
3.3	市場供需預測分析	3-27
3.4	投資意願調查	3-30
3.5	市場競爭力分析	3-31
3.6	市場定位及策略	3-35
第 4 章	工程技術可行性	4-1
4.1	基礎資料分析	4-1
4.2	初步工程規劃	4-8

第 5 章	法律可行性	5-1
5.1	主要相關法令	5-1
5.2	促參法規檢討	5-2
5.3	其他相關法規檢討	5-5
第 6 章	土地取得可行性	6-1
6.1	土地權屬現況	6-1
6.2	土地取得方式	6-3
6.3	土地取得成本及時程	6-3
6.4	用地變更	6-4
6.5	地上物拆遷及補償	6-7
6.6	水土保持及相關程序	6-7
6.7	土地取得可行性分析結論	6-7
第 7 章	環境影響	7-1
7.1	環境影響分析	7-1
7.2	環境影響因應對策	7-13
7.3	節能減碳分析	7-19
第 8 章	財務可行性	8-1
8.1	財務分析架構	8-1
8.2	基本假設參數	8-2

8.3 基本規劃資料.....	8-5
8.4 權利金評估.....	8-14
8.5 預計財務報表.....	8-16
8.6 自償能力評估.....	8-16
8.7 財務效益評估.....	8-17
8.8 融資可行性評估.....	8-19
8.9 敏感性分析.....	8-20
第 9 章 民間參與可行性綜合評估.....	9-1
第 10 章 計畫替選方案評估.....	10-1
第 11 章 公聽會辦理及相關事項.....	11-1
11.1 公聽會通知與辦理.....	11-1
11.2 公聽會提出之建議或反對意見.....	11-3
第 12 章 建議後續辦理方式及期程.....	12-1
12.1 後續辦理工作項目.....	12-1
12.2 後續辦理方式及期程.....	12-5
12.3 建議辦理事項.....	12-5
附件一、歷次審查會議意見回應表.....	附件一-1
附件二、土地登記謄本.....	附件二-1
附件三、地籍圖謄本.....	附件三-1

附件四、預估財務報表.....	附件四-1
附件五、訪商會議紀錄.....	附件五-1
附件六、公聽會會議紀錄.....	附件六-1
附件七、促參可行性評估作業檢核表.....	附件七-1

圖目錄

圖 1-1 基地區位示意圖	1-2
圖 1-2 冬山鄉地理位置示意圖	1-3
圖 1-3 冬山鄉地形圖示意圖	1-4
圖 1-4 冬山鄉地質圖	1-5
圖 1-5 颱風侵來路徑次數統計圖聚落分布圖	1-6
圖 1-6 噶瑪蘭舊時聚落分布圖	1-8
圖 1-7 基地鄰近現況	1-11
圖 1-8 基地現況分析圖	1-12
圖 1-9 基地交通區位示意圖	1-13
圖 1-10 基地周邊道路系統示意圖	1-14
圖 1-11 計畫範圍圖	1-16
圖 1-12 園區現況配置圖	1-19
圖 3-1 市場可行性分析架構	3-1
圖 3-2 「露營」關鍵字 Google 搜尋熱度的趨勢變化圖	3-12
圖 3-3 「豪華露營」關鍵字 Google 搜尋熱度的趨勢變化圖	3-12
圖 3-4 宜蘭縣之觀光景點分布圖	3-20
圖 3-5 民國 105 年至 108 年宜蘭縣主要觀光遊憩區遊客人數趨勢圖	3-22
圖 3-6 園區發展定位	3-35

圖 4-1 基地區位.....	4-1
圖 4-2 1988 年土地徵收前航照圖&2002 年破堤粗整地後空照圖.....	4-2
圖 4-3 基地腹地分割示意圖	4-2
圖 4-4 本計畫土地使用編定圖	4-4
圖 4-5 區域地質圖	4-5
圖 4-6 交通系統與重要遊憩點分佈圖.....	4-6
圖 4-7 園區用地規劃配置圖	4-8
圖 4-8 方舟景觀休憩區規劃示意圖.....	4-9
圖 4-9 親子樂活遊憩區規劃示意圖.....	4-10
圖 4-10 多功能服務區規劃示意圖	4-10
圖 4-11 河灣星空露營區規劃示意圖.....	4-11
圖 4-12 多元體驗生活園區規劃示意圖.....	4-12
圖 4-13 生物多樣性學習區規劃示意圖.....	4-12
圖 4-14 方舟景觀休憩區-購物及辦公空間 1 樓平面圖	4-16
圖 4-15 方舟景觀休憩區-購物及辦公空間 2 樓平面圖	4-17
圖 4-16 方舟景觀休憩區-購物及辦公空間剖面圖	4-17
圖 4-17 方舟景觀休憩區-賣購物及辦公空間示意圖	4-18
圖 4-18 方舟景觀休憩區-餐飲空間平面圖.....	4-18
圖 4-19 方舟景觀休憩區-餐飲空間剖面圖.....	4-19

圖 4-20	方舟景觀休憩區-餐飲空間示意圖.....	4-19
圖 4-21	親子樂活遊憩區-共融式自然遊戲場示意圖.....	4-20
圖 4-22	親子樂活遊憩區-低強度探索設施示意圖.....	4-20
圖 4-23	多功能服務區-複合式餐飲空間平面圖.....	4-21
圖 4-24	多功能服務區-複合式餐飲空間剖面圖.....	4-21
圖 4-25	多功能服務區-複合式餐飲空間示意圖.....	4-22
圖 4-26	河灣星空露營區-奢華露營設施平面配置圖.....	4-23
圖 4-27	河灣星空露營區-奢華露營設施剖面圖.....	4-23
圖 4-28	河灣星空露營區-奢華露營設施示意圖.....	4-24
圖 4-29	多元體驗生活園區-奢華露營設施平面圖.....	4-25
圖 4-30	多元體驗生活園區-奢華露營設施示意圖.....	4-25
圖 4-31	多元體驗生活園區-精品野營設施平面圖.....	4-26
圖 4-32	多元體驗生活園區-精品野營設施示意圖.....	4-26
圖 4-33	多元體驗生活園區-多功能服務空間 1 樓平面圖.....	4-27
圖 4-34	多元體驗生活園區-多功能服務空間 2 樓平面圖.....	4-27
圖 4-35	多元體驗生活園區-多功能服務空間剖面圖.....	4-28
圖 4-36	多元體驗生活園區-多功能服務空間示意圖.....	4-28
圖 6-1	本計畫排除範圍示意圖.....	6-2
圖 6-2	本計劃全區用地編定圖.....	6-5

圖 6-3 本計劃全區用地編定航照圖.....6-6

圖 8-1 財務分析流程圖.....8-1

表目錄

表 1-1 蘇澳氣象站氣候資料統計表.....	1-7
表 1-2 颱風侵台次數統計表	1-7
表 1-3 宜蘭縣十大觀光景點一覽表.....	1-9
表 1-4 宜蘭縣年度主要活動一覽表.....	1-10
表 1-5 基地周邊公車一覽表	1-14
表 1-6 臺 9 線(90K+340~102K+700)平均每日交通量調查資料表(108 年度)	1-15
表 1-7 計畫範圍土地清冊	1-17
表 1-8 園區既有設施現況	1-20
表 1-9 計畫範圍既有地上物清冊	1-22
表 1-10 上位計畫彙整表	1-23
表 1-11 相關計畫彙整表	1-24
表 1-12 施政計畫彙整表	1-25
表 2-1 民間參與之經濟效益比較表.....	2-2
表 3-1 國人國內旅遊重要指標統計表.....	3-2
表 3-2 民國 108 年國內旅遊目的	3-3
表 3-3 國內旅遊利用日期	3-3
表 3-4 國人旅遊地區	3-4

表 3-5 國內旅遊主要到訪據點	3-4
表 3-6 國內旅次居住地區分配	3-4
表 3-7 國人國內旅遊天數	3-5
表 3-8 國人國內住宿方式	3-5
表 3-9 每房每日住宿費用次數分配—依主要住宿方式分析	3-6
表 3-10 每日每房平均住宿費用及平均住宿人數—依主要住宿方式分析	3-6
表 3-11 國人國內旅遊地點考量因素統計表	3-7
表 3-12 國人國內旅遊主要利用交通工具統計表	3-7
表 3-13 國內旅遊每人每次各項平均支出	3-8
表 3-14 108 年國內每人每次平均各項旅遊支出—依有無過夜分析	3-8
表 3-15 國內旅遊購物項目細項	3-9
表 3-16 主要從事的遊憩活動	3-9
表 3-17 主要從事「自然賞景活動」歷年統計	3-11
表 3-18 歷年來臺旅客人次統計	3-13
表 3-19 主要地區或國家來臺旅客人次統計表	3-14
表 3-20 來臺旅客旅遊目的調查	3-14
表 3-21 受訪旅客遊覽景點所在地區排名	3-15
表 3-22 民國 108 年受訪旅客遊覽景點所在縣市排名	3-15

表 3-23 來臺旅客平均停留夜數統計.....	3-16
表 3-24 108 年觀光團體旅客在臺平均每人每日購物費之細項消費	3-17
表 3-25 民國 108 年非觀光團體旅客在臺平均每人每日購物費之細項消費	3-17
表 3-26 108 年受訪旅客在臺期間參加活動排名	3-18
表 3-27 民國 108 年受訪旅客在我國期間參加活動—依旅遊型態分 ...	3-18
表 3-28 受訪旅客在臺期間參加「生態旅遊」活動歷年統計	3-19
表 3-29 民國 105 年至 108 年宜蘭縣主要觀光遊憩區遊客人數統計表	3-21
表 3-30 近 10 年宜蘭縣主要觀光遊憩據點觀光遊憩人數統計表	3-21
表 3-31 宜蘭縣住宿結構彙整表	3-23
表 3-32 觀光旅館平均房價與住用率統計	3-23
表 3-33 109 年 1 月-6 月宜蘭觀光旅館營運收入分析	3-24
表 3-34 宜蘭縣一般旅館營運分析表	3-24
表 3-35 宜蘭縣民宿營運分析表	3-25
表 3-36 固定式露營案例設施現況與收費	3-26
表 3-37 生態綠舟入園人次統計	3-27
表 3-38 年度入園人次推估表-月平均法	3-28
表 3-39 年度入園人次推估表-月比例法	3-28
表 3-40 年度入園人次推估表-扣除法	3-29

表 3-41 潛在投資者資訊彙整表	3-30
表 3-42 潛在投資者意見彙整表	3-30
表 3-43 武荖坑風景區設施收費概況.....	3-31
表 3-44 冬山河親水公園設施收費概況.....	3-32
表 3-45 SWOT 矩陣分析.....	3-34
表 3-46 園區客群定位	3-38
表 4-1 生態綠舟公園設施收費表	4-3
表 4-2 生態綠舟公園停車格統計表.....	4-7
表 4-3 方舟景觀休憩區建蔽率/容積率檢討表	4-19
表 4-4 多功能服務區建蔽率/容積率檢討表	4-22
表 4-5 多元體驗生活園區建蔽率/容積率檢討表	4-28
表 4-6 工程經費估算表	4-29
表 4-7 施工時程規劃表	4-31
表 5-1 相關法規彙整表	5-1
表 6-1 宜蘭縣非都市土地使用管制規則	6-4
表 7-1 宜蘭縣空氣汙染防制區劃定表.....	7-1
表 7-2 環保署冬山測站 108 年至 109 年空氣品質監測結果彙整表	7-1
表 7-3 河川污染程度分類標準表	7-2
表 7-4 環保署牛鬥橋測站 108 年至 109 年水質監測彙整表.....	7-3

表 7-5 冬山鄉 99 年至 108 年人口統計表	7-4
表 7-6 冬山鄉 109 年 8 月人口統計表	7-4
表 7-7 環境因子可能對本計畫造成重大改變影響說明表	7-11
表 7-8 尖峰日與平常日遊客量推估表	7-12
表 7-9 台 9 號省道冬山河橋路段交通量調查彙整表	7-13
表 8-1 入園門票收入預估表	8-6
表 8-2 餐飲收入預估表	8-6
表 8-3 購物收入預估表	8-7
表 8-4 奢華露營設施收入預估表	8-7
表 8-5 精品野營設施收入預估表	8-8
表 8-6 環境教育課程收入預估表	8-8
表 8-7 船票收入預估表	8-9
表 8-8 停車場收入預估表	8-9
表 8-9 本計畫營運收入彙整表	8-10
表 8-10 本計畫營運成本費用彙整表	8-13
表 8-11 未納入權利金計算之財務指標	8-14
表 8-12 各年權利金金額表	8-15
表 8-13 本計畫各項財務指標評估	8-19
表 8-14 融資償還計畫表	8-20

表 8-15 興建成本變動敏感度分析表	8-21
表 8-16 入園人次變動敏感度分析表	8-21
表 8-17 露營設施收入變動敏感度分析表	8-21
表 8-18 固定權利金變動敏感度分析表	8-22
表 8-19 人事成本變動敏感度分析表	8-22
表 9-1 可行性綜合評估表	9-1
表 11-1 公聽會會議議程	11-1
表 11-2 公聽會意見及回應說明彙整表	11-3
表 12-1 先期規劃工作項目表	12-2
表 12-2 招商階段工作項目表	12-4
表 12-3 議約、簽約工作項目表	12-5

第1章 公共建設目的

1.1 計畫緣起與目的

冬山河生態綠舟隸屬於宜蘭縣冬山河風景區範圍，冬山河森林公園基本規劃案自民國 82 年啟動，至 105 年全區正式開園，區內規劃多元地景及特色環境，結合休閒遊憩與流域資訊平台等功能，作為宜蘭縣結合遊憩與環境教育的重要場域，而目前收取門票及停車費、付費電動小船遊河，由縣府經營。

為拓展觀光客源，並擲節政府預算，以引入民間資金、創意及經營效率之方式，擬依據「促進民間參與公共建設法」，將冬山河生態綠舟以 BOT、ROT、OT 等民間參與方式辦理，將以 1.環境永續為本案核心原則、2.民間機構之投資開發與營運項目應與周邊民眾、產業等共存共榮、3.區內賣店應包含在地農特產品及原民文創產品的整合行銷等 3 項主要精神進行後續規劃，並積極協助主辦機關，在其既有的遊憩資源上，引進更多創新服務和資源聯結，以期打造本園區成為國際旅遊之新亮點。

1.2 基地現況說明

1.2.1 基地區位及面積

本計畫基地位於宜蘭縣冬山鄉冬山河及省道臺 9 線交叉口東側處，包括宜蘭縣冬山鄉富農段 1281 地號等 40 筆土地，面積為 151,695.17 平方公尺，建物門牌為冬山路二段 172 號及 178 號。



圖 1-1 基地區位示意圖

1.2.2 自然及人文環境

一、自然環境

(一)地理位置

冬山鄉位於蘭陽平原東南方，中心位置約在東經 121 度 45 分，北緯 24 度 37 分 35 秒東隔新城溪與蘇澳為界，西與三星為鄰，南一帶山岳屏立與大同、南澳等二鄉相接，北連羅東、五結等六鄉鎮。

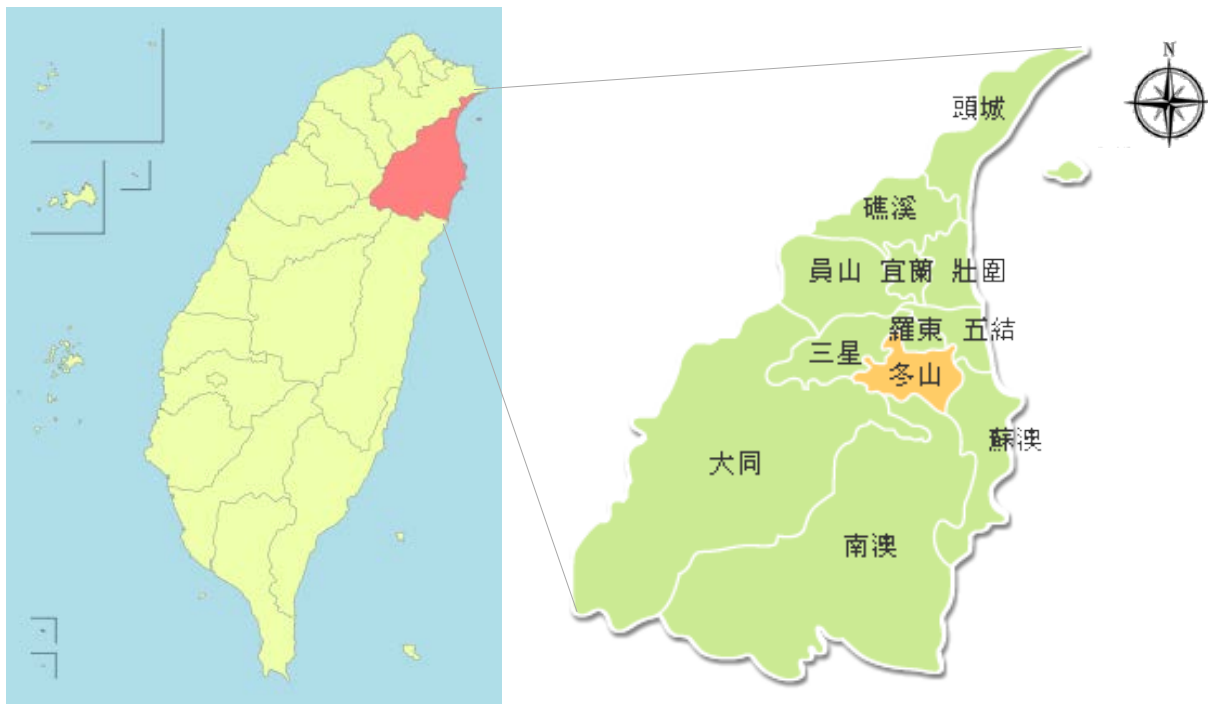
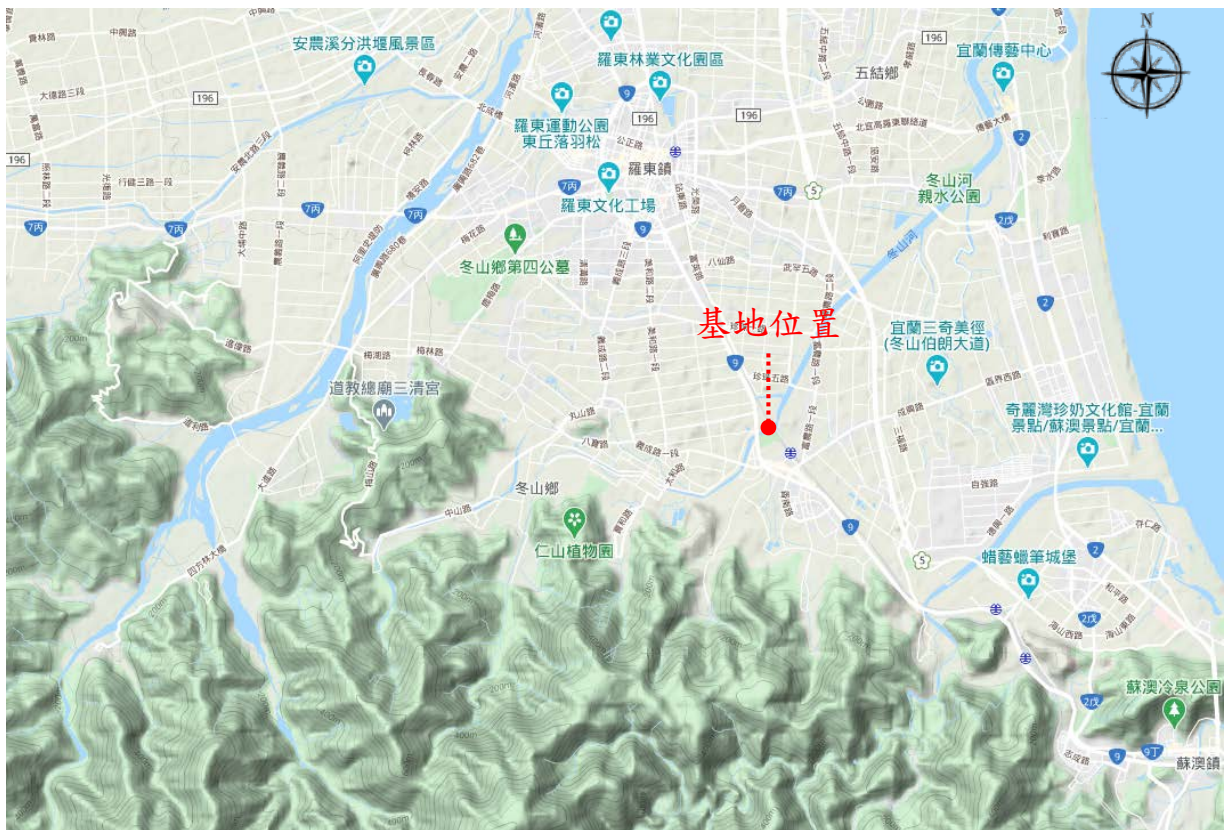


圖 1-2 冬山鄉地理位置示意圖

(二)地形

依照地形圖來看，除冬山鄉南側屬有山地外，其他都是平地地形，此平原是由羅東溪與冬山河所沖積形成的平原，也屬於蘭陽平原的一部份。



資料來源：內政部地政司衛星測量中心網站。

圖 1-3 冬山鄉地形圖示意圖

(三)地質與土壤

依經濟部中央地質調查所網站提供之相關地質查詢本基地區域，冬山鄉地層多為蘇澳層和沖積層，其描述如下：

1. 蘇澳層

板岩夾灰白色粗粒變質砂岩。上部多以板岩為主，偶夾千枚岩、薄層變質砂岩與大理岩，並含變質輝綠岩岩脈；下部以板岩夾透鏡狀或薄層變質砂岩為主。

2. 沖積層

由礫石、砂及泥組成，皆源自流域內各出露岩層。分布於各主要溪流之河床及沖積平原。



資料來源：經濟部中央地質調查所網站。

圖 1-4 冬山鄉地質圖

(四) 氣候

臺灣氣候是亞洲季風系統的一部分。因地理位置，冬季東亞大陸冷高壓和夏季西北太平洋副熱帶高壓對臺灣有最直接的影響。伴隨冬季季風變動的大陸冷高壓向南移動往往為臺灣帶來寒冷的天氣；而伴隨夏季季風變動的熱帶暖濕空氣往北輸送加上區域地形和颱風的影響，往往臺灣帶來非常劇烈的降雨。處於冬夏轉換的五、六月，如果梅雨鋒面的位置正好在臺灣附近，也會造成災害性的劇烈降雨。

1. 氣溫

臺灣位於亞熱帶地區，一年四季溫度適宜，其中最冷的月份是一月與二月，南部較接近熱帶氣候，日照充足，冬天及夏天溫度變化比北部來得小，宜蘭縣冬山鄉屬亞熱帶海洋性季節氣候，四季中以冬季較長氣候溫度差異較大，99 年至 108 年每月平均溫度 22.95 度，最高年均溫 25.76 度，最低年均溫 20.48 度，每年 7-9 月氣溫最高，平均日照時數 1,400.79 時。此區年平均降雨 5,336 公釐以上，相對溼度 86%，日照率約 32%。

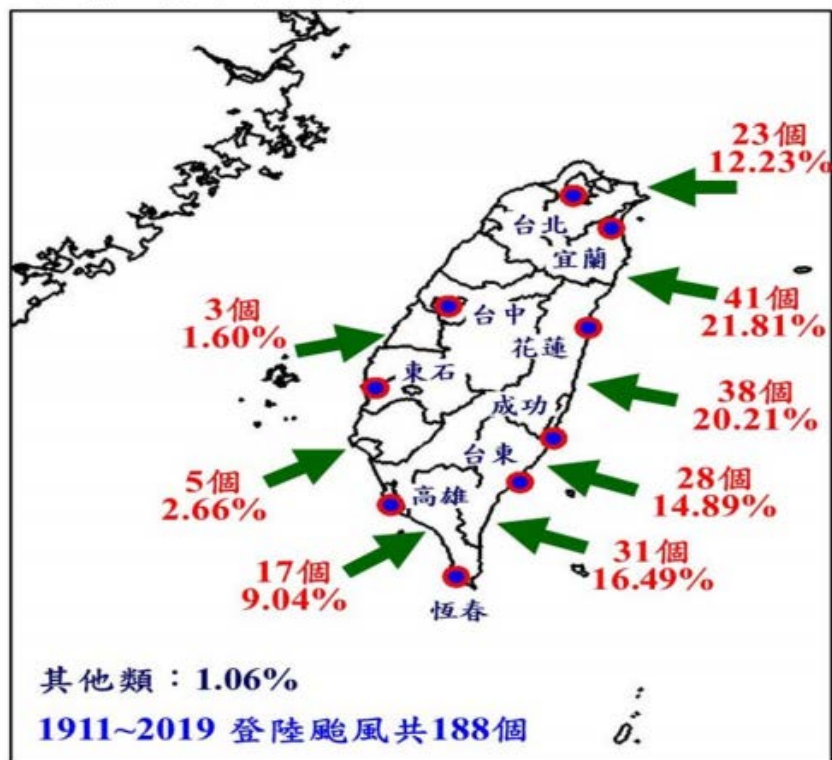
3. 降雨

本計畫範圍位於冬山鄉，彙整近年之年降雨量總值為 115.77~649.09mm，月平均降雨日數 17.68 天。

4. 颱風

本區每年 10 月至次年 1 月為東北季風期，夏季並沒有海陸風象，每年 7~9 月為颱風侵襲最盛月份，根據 99 年至 108 年的統計資料，共有 49 個颱風侵襲臺灣地區，平均每年 4-5 次，其中以 8 月最多，次為 7 月和 9 月，一共有 49 個颱風在臺灣登陸。

以登陸地區來分，颱風登陸次數以臺灣東岸的宜蘭至花蓮之間最多。



資料來源：中央氣象局

圖 1-5 颱風侵來路徑次數統計圖聚落分布圖

表 1-1 蘇澳氣象站氣候資料統計表

月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均/合計
平均溫度(°C)	16.63	17.32	18.93	21.9	24.85	27.49	29.02	28.64	27.19	24.24	21.43	17.7	22.95
平均最高氣溫(°C)	19.22	20.03	21.94	25	27.81	30.5	32.01	31.7	29.99	26.7	24.01	20.26	25.76
平均最低氣溫(°C)	14.32	14.92	16.14	19.1	22.39	25.02	26.24	25.98	24.69	22.15	19.29	15.53	20.48
平均風速(M/S)	2.9	2.72	2.59	2.25	1.96	1.97	2.62	2.64	2.85	2.83	2.54	2.82	2.56
降雨量總計(mm)	459.75	254.92	201.1	160.51	287.27	196.1	115.77	258.1	335.15	649.09	594.56	578.8	340.93
降雨日數總計(day)	21.70	19.40	18.10	16.00	19.60	15.20	10.30	12.50	15.40	20.00	21.70	22.30	17.68
平均相對溼度(%)	80.70	81.60	78.70	79.60	82.80	81.30	76.00	77.40	77.60	78.20	83.40	81.50	79.90
日照時數總計(HR)	53.63	61.31	87.14	97.77	107.86	158.00	252.49	214.51	165.33	93.38	64.57	54.74	1400.79

資料來源：中央氣象局 2010~2019 年統計。

表 1-2 颱風侵台次數統計表

月份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	總和
五月		2				1					3
六月		1	2		1						4
七月			1	2	1	2	1	2	1	1	11
八月	2	2	4	2		2		1		2	15
九月	2		1	1	1	1	3	2	1	1	13
十月	1			1			1				3
十一月											0
總和	5	5	8	6	3	6	5	5	2	4	49

資料來源：中央氣象局 2010~2019 年統計。

二、人文環境

(一) 歷史沿革

冬山鄉始稱為冬瓜山，漢人於嘉慶、咸豐年間入墾現在的南興、安平和冬山等村，先民取自安平村境內附近有座形似冬瓜的山，所以叫做「冬瓜山」。光緒元年(1875)隸屬福建省臺北府，光緒 12 年(1886)

改屬臺灣省臺北府宜蘭廳，光緒 21 年(1895)日寇佔據臺灣後，隸屬臺北縣宜蘭廳，旋轄於臺北州羅東郡。戰後，民國 35 年(1946)劃定地方制度，仍以原有區域改稱冬山鄉，轉屬臺北縣羅東區，迨民國 39 年(1950)10 月 10 日行政區域劃分乃屬於宜蘭縣。

(二) 聚落分布

宜蘭舊稱「噶瑪蘭」，噶瑪蘭人依水而居，冬山河岸周邊多為平埔族聚落，包含婆羅辛仔宛社、加禮宛社、其澤簡、鼎橄社、奇武荖社、猴猴社等社區。現今分佈在冬山河周圍的聚落，較重要者有東側的利澤簡、南側的冬山鄉、北側的五結鄉。



資料來源：國立政治大學博碩士論文全文影像系統。

圖 1-6 噶瑪蘭舊時聚落分布圖

(三) 觀光遊憩

1. 觀光景點

宜蘭縣內具有自然景觀或人文風土等豐富的觀光資源，縣內冬山河沿岸旅遊景點尚未完全串聯，目前宜蘭縣政府積極推動冬山河沿岸遊憩景點及冬山河航運的整體規劃，將可提升冬山河生態綠舟公園的旅遊熱度。

表 1-3 宜蘭縣十大觀光景點一覽表

景點名稱	特色介紹
太平山國家森林遊樂區	<p>太平山國家森林遊樂區位於宜蘭縣大同鄉內，屬於中央山脈的北端，由於當地海拔高低相差極大，從 200 公尺到 2400 公尺以上，每上升 500 到 1000 公尺，物產資源截然不同，豐富且多變化。太平山長年受到東北季風及太平洋海風的吹拂，讓當地雨量豐富、雲霧繚繞，孕育出臺灣珍貴的檜木、水青岡，且擁有鳳頭蒼鷹、黑熊等稀有的保育類動物，居住在這片精靈的故鄉。</p> <p>早年泰雅族人，狩獵於多羅山中，稱當地為「眠腦」，有著森林茂密之意，後來日本警察路過此地時，對於如此動人的參天古木，深感興趣。在 1914 年，日本人到此地進行資源調查後，決定開發當地的林木，因此，將此地譯名為「太平山」。</p>
國立傳統藝術中心	<p>國立傳統藝術中心創立於 2002 年 1 月，保有臺灣傳統的技藝、戲曲等傳統的經典藝術，將生活、習俗、價值觀、道德等，透過戲劇、音樂、舞蹈展現於其中，呈現出多樣且豐富的文化內涵。</p>
羅東夜市	<p>夜市文化在臺灣蓬勃發展，也最具當地飲食的文化指標，早年民俗節慶結合廟會活動，讓當地獨特的名產、傳統小吃、娛樂產業群聚，在多年的演變，逐漸形成頗具規模觀光夜市。</p> <p>羅東夜市有著全臺名聞遐邇的特點美食，盛名遠播的蒜味肉羹、冷熱雙重的包心粉圓、香味四溢的三星蔥餅等在地美食。</p>
蘭陽博物館	<p>倒印在水面的蘭陽博物館，像一座浮在海面上的島嶼，山型的建築，是採用東北角海岸一帶的地貌景觀單面山為設計概念，外觀則用音樂呈現宜蘭四季景色的變化。</p> <p>蘭陽博物館將宜蘭的特色涵蓋其中，歷史文化、自然景觀，宛如縮小版的宜蘭；園區外的烏石港濕地公園，保有豐富的自然生態環境，黃小鷺、水茄苳、夜鷺等多樣化的動植物。</p>
五峰旗瀑布風景區	<p>蘭陽八景之一的五峰旗風景區，有著五座醒目的尖峰，形似五面戲曲的旗幟，顧名「五峰旗」。步入觀瀑石階，迎面而來的微風，吹來大自然的氣息，伴隨而來的蟲鳴鳥叫聲，唱誦著森林的樂章，全長 100 公尺的五峰旗瀑布，步步攀登高峰，一層、二層、三層，層層體驗絕妙的景觀。</p>
冬山河親水公園	<p>冬山河親水公園，將水精心設計，划船、戲水、遊玩，拉近人與水的距離，充分展現「親近水，擁有綠」的主題定位。</p>
蘇澳冷泉	<p>蘇澳冷泉是全臺唯一的碳酸氫鈣泉，水溫約在攝氏 22 度左右，由於泉中含有大量的二氧化碳，曾讓誤入的昆蟲魚蝦無法生存，而被認為是有毒的泉水。直到日治時期，日本軍人竹中信景發現此泉清澈透亮，品嚐之下，口感甘甜，才發覺此泉的好處。</p>
礁溪溫泉	<p>幾萬年前，火山噴發後，遺留下的岩漿保留於地底，在降雨豐沛的蘭陽平原上，雨水滲入岩層中，瞬間加熱為滾滾熱水，讓礁溪一帶，有著天然的溫泉。</p>
羅東林業文化園區	<p>羅東林業文化園區，在 1924 年，太平山及羅東森林的鐵路開通後，成為當時太平山開採木材的集散地，並且帶動當地繁榮發展。然而伐木產業，也在逐漸發展下，慢慢式微。1980 年，林務局結束的太平山的開發，隨之而來的鐵路停駛，讓羅東林場發展沒落。</p> <p>2004 年，為了重現臺灣林業的發展史，林務局規劃此地為羅東林業文化園區，將蒸汽火車、鐵路、房舍等，各式的建築、文化、產業等，一步一步整修，呈現出如今的樣貌。</p>
宜蘭火車站幾米廣場	<p>宜蘭火車站南側，原本是鐵路舊宿舍區，在 2013 年，規劃出特色的幾米主題廣場，並保有舊時的歷史建築，將原本的空地，變成繽紛奇幻的繪本世界，讓</p>

景點名稱	特色介紹
	走訪的遊客，停留片刻，刻印宜蘭美好的景致。

資料來源：宜蘭勁好玩網站。

2. 節慶活動

宜蘭擁有豐富的自然觀光景觀及風俗文化活動，必且透過事宜的觀光開發規劃來增加旅遊的新奇度，因此每年可以吸引數十萬的遊客前往。

表 1-4 宜蘭縣年度主要活動一覽表

活動名稱	月份	地點	活動概述
歡樂宜蘭年(除夕)	1~2月	宜蘭市或冬山鄉	傳統習俗中，在除夕夜晚，大人小孩一同回到家中，吃著精心準備的團圓飯，圍著火爐閒話家常，通宵守夜，祈求嶄新的一年，平安順遂。
利澤簡走尪	2月	五結鄉	利澤簡曾是蘭陽溪的交通要道，連接蘇澳、宜蘭、艋舺等地，是當時重要的貨物集散區。有一年，利澤簡當地發生疫情，居民商討後，決定將當地特有的習俗弄尪儀式，擴大舉辦，抬著神明遶境，有著去邪消災、遠離疾病之意，成為當地住民的走尪祭典。
綠色博覽會	3-5月	武荖坑風景區或冬山河生態綠舟	宜蘭是綠色生活的領航者，透過每年舉辦綠色博覽會，將臺灣的綠色生活概念，傳播出去，從生活、環境、產業等各方面，慢慢改進，有著與土地間共有、共享、共存的想法，讓生活中，都充滿綠色的能量。
二龍競渡	6月	礁溪鄉	相傳早年噶瑪蘭平埔族在二龍河沿岸的淇武蘭定居後，與居住在上游的番割田族，每年會定期舉辦划船比賽，採用木板舢或是紅頭渡船，嬉戲遊玩好不熱鬧。然而淇武蘭河沙淤積越發嚴重，比賽地點也往下游遷移，演變成淇武蘭和洲仔尾，兩村間的競賽。
宜蘭國際童玩節	7-8月	冬山河親水公園	在每年的夏季舉辦，現場擠滿玩水的人潮，滑水道、戲水池、噴泉等遊樂設施，讓來訪的遊客，玩的不亦樂乎。
蘇澳冷泉嘉年華	7月	蘇澳鎮	蘇澳有著世界知名的碳酸冷泉，盛夏時分，浸泡在冰涼的泉水中，暑氣瞬間消散。體驗來自從天而降的水珠，與街道旁的民眾一同歡慶，蘇澳冷泉嘉年華，潑水狂歡，街頭大戰，有萬人踩街的盛況。
宜蘭七夕情人節	8月	宜蘭縣府資訊網公告	最浪漫的日子，留給最美的情人之夜，宜蘭特別規劃的情人節活動，賦予七夕情人節慶嶄新的風貌，讓傳說的舞台，在宜蘭重現。
頭城搶孤	8-9月	頭城鎮	早年漢人來到宜蘭開疆闢土，經歷天災、戰爭、疾病等磨難，讓往生者無所依歸，在每年農曆七月，居民聯合舉辦普渡儀式，消災解厄、普渡孤魂，並在農曆鬼門關之夜，展開精彩萬分的搶孤儀式。
不老節	10月	宜蘭市或羅東鎮	宜蘭不老節是全國第一個為長者舉辦的活動，打破老

活動名稱	月份	地點	活動概述
			人就是活力低、走不動的型態，是銀髮族的活動樂園，讓長者保有人老心不老的心境，展現出熱血活力、精力無限的動感老人。
二結王公過火	12-1月	五結鄉	每年農曆 11 月 15 日，會舉辦二結王公過火儀式，消災解厄、除晦氣、去霉運，是臺灣規模最盛大的「過炭火」民俗活動，已有百年之久，俗諺中有句：「驚王公生，不驚過年」，彰顯出當地住民對於祭典的重視。
礁溪溫泉季	12月	礁溪鄉	聲名遠播的「冬戀宜蘭溫泉季」，在 2016 年更名為「礁溪溫泉季」，將樂舞活動融入活動當中，呈現出熱鬧的節慶氛圍，將礁溪獨特的溫泉，廣為傳播，讓來訪的遊客，認識礁溪、認識宜蘭、認識夢幻的溫泉之鄉。

資料來源：宜蘭勁好玩網站。

1.2.3 環境現況

一、基地周邊環境現況

本基地西側為省道臺 9 線，南側鄰近冬山火車站，而冬山鄉主要行政機關則坐落於基地東南側。

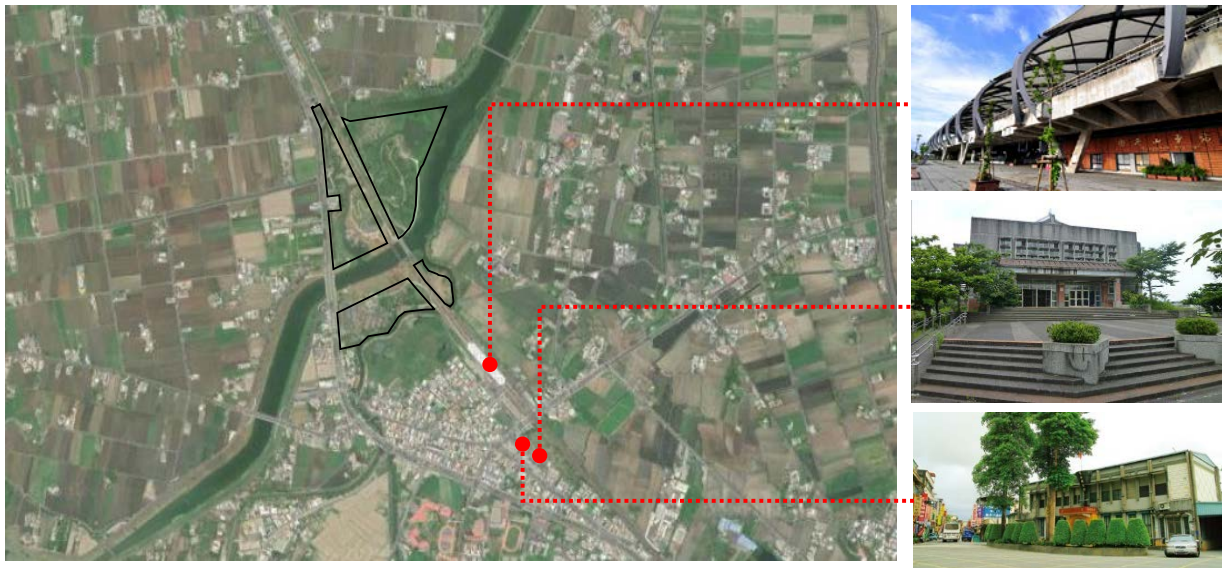


圖 1-7 基地鄰近現況

二、基地環境現況

目前現有地上物為民國 105 年興建完成的遊憩性服務設施。



圖 1-8 基地現況分析圖

三、交通系統

(一)冬山鄉交通區位

冬山鄉主要聯外道路為國道 5 號(蘇澳交流道),向北可通往羅東、五結,向南可通往蘇澳、南澳。鐵路交通上行可到雙北、下行可到花東。

(二)基地交通區位

本計畫基地主要聯外道路為國道 5 號高速公路、省道臺 9 線、鄉道宜 25 線、鄉道宜 30 線、鄉道宜 30-1 線、鄉道宜 35 線等道路。經上述道路往北可至羅東鎮(約 10 分鐘)、雙北市(約 60 分鐘),往南可至蘇澳鎮(約 20 分鐘)、南澳鄉(約 60 分鐘)等地。



資料來源：地籍圖資網路便民服務系統網站

圖 1-9 基地交通區位示意圖

(三)交通系統

1. 公路

基地周邊主要地區道路包含西側省道臺9線及南側之冬山路二段(約 19.8 公尺計畫道路)。

2. 鐵路

搭乘鐵路運輸至冬山火車站下車，出站後沿鐵道下方步道，北上方向直行，步行 6 分鐘即可達園區。

3. 公車

本基地周邊周邊公車站彙整如下表所示：

表 1-5 基地周邊公車一覽表

路線	站點(上車點-下車點)	備註
國光客運(往南方澳客運)	天照宮站	沿台九線向北步行約 250 公尺
冬山鄉免費巴士【冬山線】	冬山火車站-生態綠舟(天照宮)站	-
宜蘭勁好行巴士【1766】、【紅 2】	羅東轉運站-生態綠舟(天照宮)站	-
【學 52】、【學 58】、【學 59】、【1767】	蘇澳新站-生態綠舟(天照宮)站	-

資料來源：冬山鄉觀光旅遊網。

4. 自行車道

沿冬山河自行車道往上游騎乘，或沿溪南環山自行車道往下游騎乘，皆可抵達園區和冬山老街。



資料來源：國土規劃地理資訊圖台網站。

圖 1-10 基地周邊道路系統示意圖

(四) 周邊道路服務水準

經查交通部公路總局「108 年度公路平均每日交通量調查資料表」，本基地鄰近之省道臺 9 線(90K+340~102K+700)之路面寬度約為 19.8 公尺，每日單向流量約 11,000p.c.u，尖峰小時流量(V)約 1,000p.c.u。

表 1-6 臺 9 線(90K+340~102K+700)平均每日交通量調查資料表(108 年度)

路線編號	起迄地名	起訖編號	路面寬度(公尺)	方向(往)	車道佈設(M)			各車種車輛數(輛/日)						總計		尖峰小時			
					快車道寬度	機慢車道路寬	路肩寬度	小型車	大客車	大貨車	全聯結車	半聯結車	機車	合計	流量(PCU)	車公里	交通量(CPU)	時段	方向係數
台 9 線	羅東~四區工程處	90K+340~102K+700	19.8	北	3.5,3.5	2.4	0.5	8,510	103	162	1	135	4,953	13,864	11,793	8,318	1,047	17~18	0.52
				南	3.5,3.5	2.4	0.5	8,183	94	167	1	92	4,400	12,937	11,054	7,762	976	7~8	0.53

資料來源：交通部公路總局「108 年度公路平均每日交通量調查資料表」。

1.2.4 土地權屬現況

本計畫基地面積 151,695.17 平方公尺，包含宜蘭縣冬山鄉富農段 1281 地號等 40 筆土地，土地權屬皆為公有，所有權人為宜蘭縣，管理機關為宜蘭縣政府。

表 1-7 計畫範圍土地清冊

編號	縣市鄉鎮地段	地號	土地權屬	所有權人	管理機關	謄本面積(m ²)	使用面積(m ²)	使用分區	使用地類別	公告現值(元/m ²)	申報地價(元/m ²)
1	宜蘭縣冬山鄉富農段	1281	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	6,302.00	6,302.00	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
2		1285	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	6,501.00	6,501.00	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
3		1286	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	10,502.00	10,502.00	風景區	農牧用地	1,800	240
4		1286-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	710.00	710.00	風景區	農牧用地	1,800	240
5		1290	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	2,575.00	2,575.00	風景區	丙種建築用地	8,300	1,000
6		1293-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	125.00	125.00	風景區	農牧用地	1,800	240
7		1294-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	1,352.00	1,352.00	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
8		1296	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	29,139.00	29,139.00	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
9		1307	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	745.00	745.00	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
10		1309	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	3,792.00	3,792.00	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
11		1311	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	5,202.00	5,202.00	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
12		1315	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	742.00	742.00	風景區	遊憩用地	8,300	1,000
13		1318(部分)	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	7,228.00	7,120.17	風景區	遊憩用地	12,471	1,629
14		1319	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	28,518.00	28,518.00	風景區	遊憩用地	9,900	1,200
15		1338	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	1,769.00	1,769.00	風景區	遊憩用地	13,500	1,800
16		1342	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	6,322.00	6,322.00	風景區	遊憩用地	13,500	1,800
17		1350	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	15,278.00	15,278.00	風景區	遊憩用地	9,900	1,200
18		1359	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	1,909.00	1,909.00	風景區	遊憩用地	9,900	1,200
19		1360	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	971.52	971.52	風景區	遊憩用地	9,900	1,200

編號	縣市鄉鎮地段	地號	土地權屬	所有權人	管理機關	騰本面積(m ²)	使用面積(m ²)	使用分區	使用地類別	公告現值(元/m ²)	申報地價(元/m ²)
20		1360-2	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	446.48	446.48	風景區	國土保安用地	6,300	770
21		1361	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	14,341.00	14,341.00	風景區	遊憩用地	11,165	1,411
22		1310-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	184.00	184.00	風景區	農牧用地	1,800	240
23		1318-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	414.00	414.00	風景區	遊憩用地	13,500	1,800
24		1318-2	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	354.00	354.00	風景區	遊憩用地	13,500	1,800
25		1350-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	303.00	303.00	風景區	水利用地	2,400	300
26		1350-2	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	151.00	151.00	風景區	水利用地	2,400	300
27		1350-3	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	78.00	78.00	風景區	水利用地	2,400	300
28		1351-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	2,035.00	2,035.00	風景區	水利用地	2,400	300
29		1352-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	736.00	736.00	風景區	水利用地	2,400	300
30		1353-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	190.00	190.00	風景區	水利用地	2,400	300
31		1354-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	32.00	32.00	風景區	水利用地	2,400	300
32		1361-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	479.00	479.00	風景區	水利用地	2,400	300
33		1362-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	576.00	576.00	風景區	水利用地	2,400	300
34		1363-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	704.00	704.00	風景區	水利用地	2,400	300
35		1368-2	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	27.00	27.00	風景區	水利用地	2,400	300
36		1369-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	62.00	62.00	風景區	水利用地	2,400	300
37		1370	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	568.00	568.00	風景區	水利用地	6,300	770
38		1370-2	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	360.00	360.00	風景區	水利用地	6,300	770

編號	縣市鄉鎮地段	地號	土地權屬	所有權人	管理機關	騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	使用分區	使用地類別	公告現值 (元/m ²)	申報地價 (元/m ²)
39		1371-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	1.00	1.00	風景區	水利用地	6,300	770
40		1378-1	公有	宜蘭縣	宜蘭縣政府	79.00	79.00	風景區	水利用地	6,300	770
合計						151,803.00	151,695.17				

資料來源：依據 109 年 9 月 3 日、8 日及 21 日土地登記簿騰本內容登載；本計畫彙整。

1.2.5 地上物及設施設備現況

一、設施現況說明

目前冬山河生態綠舟森林公園共分成八大區域，利用動線的串聯、水域與森林的結合及迴遊式的活動園區，創造使用空間，並依據各區域所型塑的空間特色來定位該區域的空間特質及屬性，並導入相關活動供遊客使用、體驗與感受。



圖 1-12 園區現況配置圖

表 1-8 園區既有設施現況

項目	現況圖	設施類型	使用說明
A.入口服務區		服務設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提供 120 輛小客車停車位、7 輛大巴士、82 輛機車位。 2. 包含售票亭、簡易辦公室及餐飲賣店。
B.大地遊戲區		遊憩設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 平緩之大草坪活動區域。 2. 連接入口區至主園區的人行步道橋(森之脈橋)串連園區兩岸。
C.自然解說中心		遊憩設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 環境教育空間供園區辦理環教課程。 2. 提供遊客親近的水岸活動空間，並結合自然元素的舒適環境。
D.山林體驗區		服務設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 創造低海拔森林生態環境，可在此體驗森林小徑大自然的氛圍，透過生態解說的活動對植物及鳥類進行深入的了解及觀察。 2. 設有兩處解說眺望台，做為環教課程使用。

<p>E. 濕地體驗區</p>		<p>遊憩設施</p>	<p>導入冬山河人文特色主題（噶瑪蘭文化）與濕地生態，做為自然生態與人文發展交織的教育園區。</p>
<p>F. 有機環保生活區</p>		<p>服務設施</p>	<p>設有果園、菜園、木工坊、開放廚房等農事體驗設施，供遊客體驗自給自足的有機生活。</p>
<p>G. 昆蟲觀察區</p>		<p>服務設施</p>	<p>設有藝術裝置效果之誘蝶攀爬架，做為環境解說之場地。</p>
<p>H. 緩衝綠地</p>		<p>服務設施</p>	<p>利用喬木及植栽綠化減緩交通的視覺衝擊，並設有自行車道可連串聯至冬山河線自行車道系統。</p>

二、地上物基本資料

本計畫基地地上物分別於 100 年、103 年級 105 年興建完成，其建築物目前使用狀況皆為良好，主要用途包含觀光零售服務站、觀光遊憩管理服務設施、休閒服務場所、辦公室(廳)、公共廁所、飲食店、涼亭、休息室、淋浴間、儲存庫等以服務性設施為主。建物權屬皆為宜蘭縣所有，管理機關為宜蘭縣政府。

表 1-9 計畫範圍既有地上物清冊

編號	建號	建物門牌 (冬山路二段)	坐落地號	建材	層數	建築面積 (m ²)	樓地板 面積(m ²)	使用執照 字號	現況使用 空間名稱
1	660	172 號	1350 1360 1361	RC	一層	336.01	336.01	100 年 5 月 11 日建管 使字 349 號	服務台， 展售館
2	661	172 號	1350	RC	一層	69.72	69.72		販賣部
3	662	178 號	1319	SRC、RC	一層	798.59	798.59	105 年 4 月 1 日建管 使字 252 號	服務台， 教學中心
4	663	178 號	1319	SRC、RC	一層	52.00	52.00		水岸食堂
5	664	178 號	1319	SRC、RC	一層	108.16	108.16		涼亭
6	665	178 號	1319	SRC	一層	27.04	27.04		涼亭
7	666	178 號	1319	SRC	一層	53.29	53.29		涼亭
8	667	178 號	1296	RC	一層	103.04	103.04	103 年 12 月 9 日建 管使字 947 號	生活工坊
9	668	178 號	1296	RC	一層	34.56	34.56		廁所
10	669	178 號	1296	木構造 RC	一層	2.54	2.54		淋浴間
11	670	178 號	1296	木構造 RC	一層	2.54	2.54		淋浴間
12	671	178 號	1296	木構造	一層	102.77	72.46		風雨迴廊
13	672	178 號	1296	木構造	一層	40.96	36.00		小廚房
14	673	178 號	1296	木構造	一層	16.00	16.00		涼亭
15	674	178 號	1296	木構造	一層	18.00	18.00		儲存庫
16	675	178 號	1296	木構造	一層	5.38	4.52		儲存庫
合計						1,770.6	1,734.47		

資料來源：依據 109 年 9 月 3 日及 8 日建物登記簿謄本內容登載；台灣高野景觀規劃股份有限公司提供。



圖 1-13 計畫範圍既有地上物配置圖

1.3 政策概述

本計畫整理相關之上位計畫、相關計畫及施政計畫，以作為本計畫評估之指導及參考。

1.3.1 上位計畫

本計畫上位計畫彙整詳表 1-10。

表 1-10 上位計畫彙整表

計畫名稱	計畫與政策內容重點
全國國土計畫 (107 年)	<p>國土功能分區及其分類之土地使用原則如下：</p> <p>(一)國土保育地區：第一類：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用；第二類：儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用；其他必要之分類：按環境資源特性給予不同程度之使用管制。</p> <p>(二)海洋資源地區：第一類：供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用；第二類：供海域公共通行或公共水域使用之相容使用；其他必要之分類：其他尚未規劃或使用者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。</p> <p>(三)農業發展地區：第一類：供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用；第二類：供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用；其他必要之分類：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。</p> <p>(四)城鄉發展地區：第一類：供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用；第二類：供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用；其他必要之</p>

計畫名稱	計畫與政策內容重點
	分類：按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。
全國區域計畫 (106年)	提出國土空間發展之總目標為塑造創新環境，建構永續社會，並創造臺灣成為安全自然生態、優質生活健康、知識經濟運籌、節能減碳省水之國土發展新願景，並針對國土保育與永續資源管理、創新與產業經濟發展、城鄉永續發展、綠色與智慧化運輸等面向分別提出政策。 另針對區域性觀光遊設施，提出「以跨區域整合遊程模式，平衡區域觀光發展」、「延伸增值熱門旅遊景點周邊之休閒型景點，促進旅遊服務區帶之觀光質量」、「依資源特色塑造觀光主題特色及氛圍」、「優化觀光遊憩設施，營造友善觀光環境」四大發展策略，並提出北、中、南、東、離島及不分區的發展主軸，其中北部區域發展重點為華人文化藝術重鎮（含時尚設計、流行音樂）、時尚都會、自行車休閒、客家及兩蔣文化。
宜蘭縣總體規劃暨擬定宜蘭縣區域計畫(成果報告)(101年)	為配合國土計畫法設計之計畫體系架構，擬定以縣為計畫範圍之空間計畫，引導空間有秩序發展，計畫年期為102~120年。依宜蘭地理地貌及獨立完整流域之特性，建立四大分區分級，為國土保育地區、水域及海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，依各保育等級由高至低，呈現階梯型管制，管制自國土保育地區一級、國土保育地區二級、國土保育地區三級越趨寬鬆；本計畫範圍及周邊地區包含了水域及海洋資源地區二級、城鄉發展地區二級、農業發展區一級、國土保育地區二級及三級。
宜蘭縣國土計畫(草案) (109.02)	宜蘭獨具自然環境特質：山林水農資源豐富，應加以保護，目標年至民國125年，提出宜蘭國土計畫發展目標： (一) 具有良好復原能力 <ul style="list-style-type: none"> ● 照顧山、海、田及其他敏感區域的自然平衡 ● 確保生態多樣性及提供良好生態系統服務 ● 以環境永續發展為前提城鄉管理 (二) 具有可持續性的經濟力 <ul style="list-style-type: none"> ● 以綠色經濟發展宜蘭在地特色 ● 打造具有宜蘭價值與地方精神的深度參與體驗 ● 善用在地資源特色驅動產業成長 (三) 值得選擇的未來 <ul style="list-style-type: none"> ● 宜蘭成為永續性的環境教育學習場域 ● 傳統產業帶來增值創新實踐永續的產業模式 ● 建立體驗、循環、低碳、在地的融合經濟圈

資料來源：本計畫彙整。

1.3.2 相關計畫

本計畫相關計畫彙整詳表 1-11。

表 1-11 相關計畫彙整表

計畫名稱	計畫與政策內容重點
宜蘭縣冬山河航運及相關設	以「冬山河流域跨域亮點整合計畫」為上位指導原則，檢視周邊觀光資源及發展潛力，重新賦予冬山河航運新的經營模式，使其成為宜蘭縣觀光發展之新契

計畫名稱	計畫與政策內容重點
施新建、增改修建暨營運移轉案	<p>機，目標如下：</p> <p>冬山河整治成功後，優越的水域環境，為發展航運及水上運動的絕佳場所；電動小船及水上巴士載客遊河，航行往返於親水公園至傳統藝術中心間；流域兩側陸續完成的三大公有園區，包括生態綠舟、親水公園及傳藝中心，各自展現不同的遊憩風貌，帶來豐富的觀光能量。爰此，應充分利用水域特性及其生態、歷史、人文特色，藉由引入水陸兩棲觀光船等方式，以發展多元的休閒活動及航運，提供創新的旅遊體驗，成為優質之河域觀光軸帶，並與流域觀光資源如休閒農業、旅宿業、地方協會等跨域合作，提升冬山河流域的觀光量能，進而帶動周邊產業發展。</p>
宜蘭溪南綠色轉運亮點計畫	<p>冬山河整治之後，帶來了豐富的自然旅遊資源，也留下當初先民移墾的人文聚落，除了擁有梅花湖、冬山生態綠洲等自然景色，更有冬山茶藝節、綠色博覽會、青創、青農等能量注入。利用此契機，提出「宜蘭溪南綠色轉運亮點計畫」願景，將冬山獨有的慢活時光與生活能量往外延伸，結合既有的冬山河流域觀光資源、既有社區、自行車道等綠色運具，拉近人與田野之間的距離，形塑更多元的遊憩觀光及生活場域，提供本地鄉民與外來遊客宜居慢活，以體驗冬山幾百年來重要的歷史底蘊。</p> <p>目標一：綠色轉運門戶+食農教育基地跨域友善平台</p> <p>目標二：冬山水綠慢漫游旅行迴圈</p> <p>目標三：冬瓜山老街人文+人本特色風貌街道與生活場域</p> <p>目標四：建置更具完善的綠色農村路網與安全通學路網</p>

資料來源：本計畫彙整。

1.3.3 施政計畫

本計畫施政計畫彙整詳表 1-12。

表 1-12 施政計畫彙整表

計畫名稱	計畫與政策內容重點
宜蘭縣政府 109 年施政計畫	<p>工商旅遊處年度施政目標與重點包括「創造良好觀光投資經營環境，以吸引民間投資」及「整體規劃全縣觀光遊憩地區發展計畫，逐步建設各風景據點，以提供優質旅遊環境」。</p> <p>建設處年度施政目標與重點包括「辦理全縣都市計畫，促進土地合理利用，帶動地方發展」、「推動宜蘭國土空間規劃，擬定宜蘭縣國土計畫」、「推動宜蘭縣城鄉風貌改造」。</p> <p>水利資源處年度施政目標與重點為使民眾能喝好水、不淹水、親近水，亦積極配合建設以提高生活品質。</p> <p>教育處年度施政目標與重點為「多元教育學習(包含樂齡學習)，提高教育程度及傳授實用技藝等」、「辦理宜蘭縣冬山河水上運動訓練基地興建工程」。</p> <p>地政處年度施政目標與重點為加強非都市土地使用及管制，促進土地合理利用及天然資源保育。</p>

資料來源：本計畫彙整。

1.4 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

本計畫係屬「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)第3條第1項第7款觀光遊憩設施類別之促進民間參與公共建設案件，故應達成提升公共服務水準，加速社會經濟發展等公共利益。

1.4.1 公共利益項目及內容

本計畫應滿足公共服務於經濟、環境、社會三面向之需求。

一、經濟需求面向

1. 藉由本計畫營運後所創造之收益應可為當地帶來更大的經濟收益，並藉以改善當地觀光遊憩相關工作之勞動條件。
2. 可為當地創造更多就業機會，並帶動在地觀光產業的發展。
3. 以環境體驗教育的深度旅遊模式，提升遊客消費契機。

二、社會需求面向

1. 依據促參法第6條之1第2項規定，應於可行性評估階段於所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會。
2. 本園區用地為徵收取得規劃做為森林公園，後續營運階段應維持宜蘭縣民享有免費入園優惠，以保有一定公益性。
3. 不定期舉辦公益活動，除提升宜蘭縣政府形象，並富含社會教育意義。

三、環境需求面向

未來本計畫如採增建、修建、改建方式，應對於施工期間之空污、噪音、排水等環境影響因子均將依相關法規規定確實辦理，促使本計畫對於保育自然環境、維護當地自然與人文環境之影響做出正面貢獻；如採重(新)建方式，應須將綠建築及智慧建築納入招商需求。

1.4.2 計畫目標

近年來，藉由民間投資興建公共建設，引進企業經營理念，以改善公共服務品質，已成為趨勢，因此本計畫依據促參法及其子法，引入民間機構經營管理，由其自負盈虧，期能引入民間企業之精神，不但可活化縣有資產，擷節公

務預算之支出，亦可提升經營績效及服務品質，故本計畫公共建設欲達成目標如下：

- 一、利用本計畫公共建設提升冬山鄉之觀光遊憩吸引力，並滿足觀光客休憩需求。
- 二、以具市場潛力之觀光遊憩設施，並與周邊民眾、產業等共存共榮，滿足當地生活需求及帶動當地整體發展。
- 三、透過本計畫開發創造就業機會，吸引青年人口回流。
- 四、善用園區生態資源與合理開發，落實環境永續的內化與實踐。

第2章 民間參與效益

2.1 增進公共建設服務性及公益性

本計畫將依循：1.環境永續為核心原則、2.投資開發與營運項目與周邊民眾、產業等共存共榮、3.與地農特產品及原民文創產品整合行銷等3項主要目標精神，在其既有的遊憩資源上，引進更多創新服務與資源聯結，打造本園區成為國際旅遊的新亮點。

一、提供高品質環境教育場所

生態綠舟森林公園刻正由宜蘭縣政府申請為環境教育設施場所，俟取得認證後，民間機構於許可期間應維護及管理以維持環境教育服務品質，以環境永續為指導原則，辦理環境教育課程及活動、進行滿意度調查，並針對當年度環境教育成果提出檢討與展望，故本計畫將可提供當地一處高品質之環境教育場所。

二、提供新型態遊憩體驗

考量本基地周邊觀光區域多以自然文化資源為主軸之休閒遊憩活動，故計畫係以突破季節限制，以發展四季多元旅遊，並以不影響周邊觀光遊憩活動為基準，以提升旅遊品質與保護地方自然資源並顧及人文素養之提升，而發展成獨具特色的休閒觀光產業，建構一個友善的觀光產業環境，使觀光非侷於表象的玩樂，更能深植於生態、文教、育樂、休憩等分享。透過鎖定新興客層，提供當地休閒觀光遊憩所缺乏的新型態觀光遊憩設施。

三、帶動地區觀光遊憩產業發展

生態綠舟園區是個生態豐富、環境清幽、並兼具環教育樂及休閒觀光等遊憩區域，相較於周邊地區觀光遊憩活動而言，它具有極大地理位置優勢。

考量基地周邊的產業型態，以發展優質觀光遊憩設施，引進適宜設施及活動，再結合當地農特產品及原民文創藝品等進行整體整合行銷，帶動地區觀光遊憩產業發展。

四、民間參與之社會效益

借重民間企業之創意及企業經營理念，促使冬山河生態綠舟能達到永續經營之目標，並發揮親子寓教於樂、園區維護、休閒遊憩等功能，未來民間企業於生態綠舟進行投資，亦可帶動宜蘭地區之觀光產業發展、並活絡宜蘭整個區域性之間的串連，進而帶動更多當地就業機會。

2.2 民間參與之經濟效益

一、減輕政府財政支出負擔

本計畫區面積廣大，且業由宜蘭縣政府完成多數設施之興建，本計畫後續交由民間參與，後續係由民間機構負擔公共建設維護與營運成本支出，將可減少宜蘭縣政府於本計畫區之財政支出。

二、增加政府財政收入

本園區目前以縣府自營+部分委外方式經營，自營部分為園區管理、停車場及電動小舟，委外部分為園區入口處餐飲空間。以下就園區縣府自營+部分委外及全區促參委外進行經濟效益比較表。(參閱表 2-1)

表 2-1 民間參與之經濟效益比較表

	項目	縣府自營+部分委外	全區促參委外	章節/頁碼
機關收入	土地租金	0	497 萬(年)	P8-13
	開發權利金	0	100 萬(次)	P8-6
	經營權利金	35 萬	190 萬(年)	P8-15~16
	門票收入	300 萬	-	-
	船票收入	330 萬	-	-
	停車收入	130 萬	-	-
	小計	795 萬	787 萬	-
機關支出	僱用人力	690 萬	-	-
	水電及保險費用	100 萬	-	-
	其他費用	510 萬	-	-
	小計	1,300 萬	-	-
機關收支比較		-505 萬	787 萬	-

資料來源：本計畫彙整

第3章 市場可行性

3.1 分析架構

本計畫市場可行性分析流程詳圖 3-1 所示。本計畫係屬「促進民間參與公共建設法」第 3 條第 1 項第 7 款觀光遊憩設施類別之促進民間參與公共建設案件，故相關市場之研究分析以觀光遊憩市場為主，主要由國內外遊客特性分析觀光遊憩市場消費型態及需求，並調查現況市場供給情形，以此為基準推估觀光遊憩市場發展情形，界定可能之競爭對手，確立本計畫之開發定位，以利後續尋求潛在投資人投資本計畫。

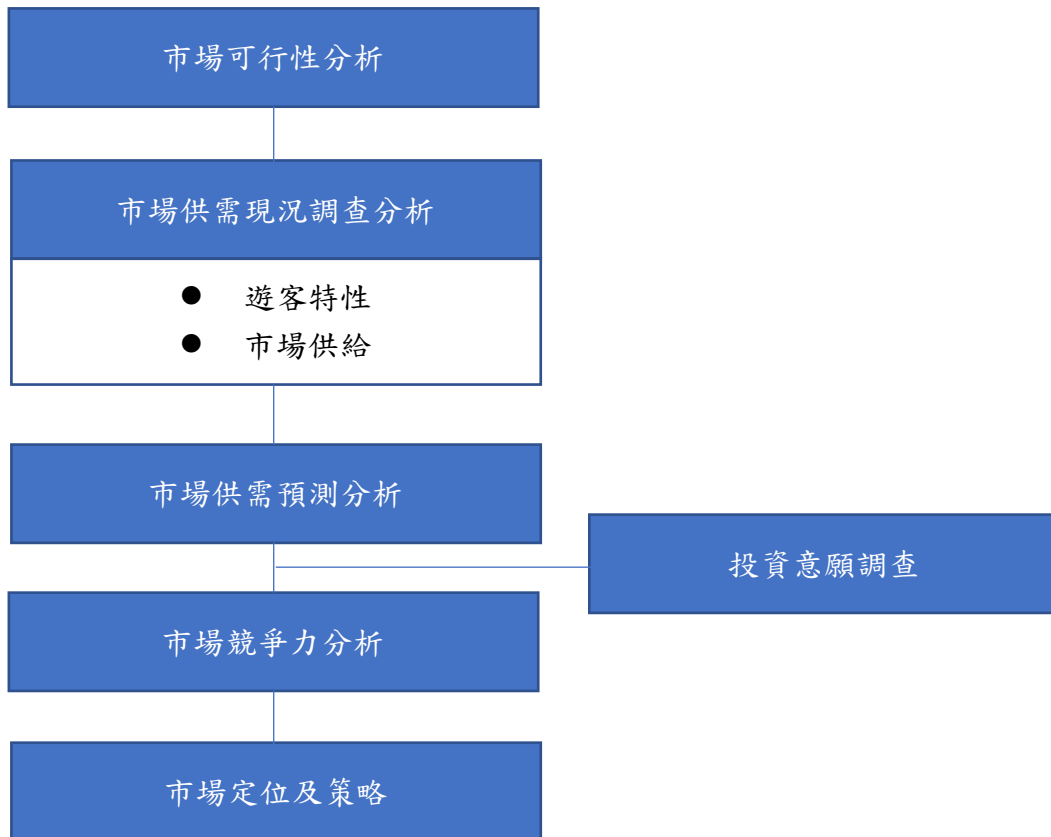


圖 3-1 市場可行性分析架構

3.2 市場供需現況調查分析

為明確本案之開發定位，本計畫針對國內外遊客特性及觀光遊憩市場之供給情形以二手資料形式進行調查分析作業，以確定現今觀光遊憩市場之供需情形。

3.2.1 市場現況調查遊客特性調查

為明確瞭解遊客需求，以下針對國內外遊客特性進行調查，以便初步掌握本計畫應屬之市場定位。

一、國內觀光遊憩市場概況

根據交通部觀光局「108年國人旅遊狀況調查」之資料顯示，108年國人國內旅遊比率為91.1%，平均每人旅遊次數為7.99次，12歲以上國人國內旅遊總次數約1億6,927.9萬旅次，與107年相比，旅遊比率、平均每人旅遊次數、旅遊總次數都呈現負成長趨勢，詳表3-1所示。

108年4月份花蓮縣發生芮氏規模6.1強震、5月份超級豪大雨全台曾淹水達到204處、7至9月間並發布4次颱風警報等事件，影響民眾旅遊的選擇；又108年全球經濟持續疲軟，觀光局為振興國內旅遊，除繼續推動107年的「擴大國旅暖冬遊方案」至108年1月底外，4月~6月接續推出「春遊專案」，同年9月~109年1月實施「擴大秋冬國民旅遊獎勵計畫」補助，同時加碼離島地區旅遊及12歲以下國人樂園免費旅遊1次等，鼓勵國人從事國內旅遊。

表 3-1 國人國內旅遊重要指標統計表

項目		108年	107年	108年與107年比較
國人國內旅遊比率		91.1%	91.2%	-0.1%
平均每人旅遊次數		7.99次	8.09次	-0.10次
國內 旅遊 總 次 數	12歲以上國人	169,279,000次	171,090,000次	-1.06%
	含7~未滿12歲 兒童	185,184,000次	185,547,000次	-0.20%
平均旅遊天數		1.51天	1.49天	+0.02天
假日旅遊比率		66.9%	68.2%	-1.3%
旅遊整體滿意度		98.4%	98.0%	+0.4%
每人每次平均旅遊支出		新臺幣 2,320 元 (美金 75.02 元)	新臺幣 2,203 元 (美金 73.05 元)	新臺幣：成長 5.31% (美金：成長 2.69%)
國內 旅遊 總 支	12歲以上國人	新臺幣 3,927 億元 (美金 126.98 億元)	新臺幣 3,769 億元 (美金 124.98 億元)	新臺幣：成長 4.19% (美金：成長 1.60%)
	含7~未滿12歲	新臺幣 4,190 億元	新臺幣 4,002 億元	新臺幣：成長 4.70%

出	兒童	(美金 135.49 億元)	(美金 132.71 億元)	(美金：成長 2.09%)
---	----	----------------	----------------	---------------

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

(一)旅遊目的

根據交通部觀光局「108 年國人旅遊狀況調查」之資料顯示，國人從事國內旅遊目的為「觀光、遊憩、度假」者最多(81.4%)，探親訪友次之(17.3%)，詳表 3-2 所示。

表 3-2 民國 108 年國內旅遊目的

旅遊目的	百分比(%)
觀光、休憩、度假	81.4
商(公)務旅行	1.2
探訪親友	17.3
其他	0.1
合計	100.0

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

(二)旅遊時間

根據交通部觀光局「108 年國人旅遊狀況調查」，假日與平日相比，國人以利用「假日」從事旅遊最多占近 7 成。與 107 年比較，無顯著差異，詳表 3-3 所示。

表 3-3 國內旅遊利用日期

利用日期	108 年	107 年
假日(國定假日、週末或星期日)	66.9%	68.2%
平常日	33.2%	31.8%
合計	100.0%	100.0%

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局；本計畫整理。

(三)旅客居住地及旅遊地點

依據交通部觀光局「108 年國人旅遊狀況調查」，就 108 年與 107 年旅次分析，國人以到北部地區(臺北市、桃園市、基隆市、新北市、宜蘭縣、新竹縣、新竹市)旅遊者最多，如表 3-4 所示。以遊憩據點來看，國人以到訪「淡水八里」、「礁溪」、「愛河、旗津及西子灣遊憩區」的比率較高，與 107 年相比，宜蘭礁溪的到訪比率與名次皆有提升，如表 3-5 所示。而國人總旅次以居住北部地區所占的比率最高，與 107 年比較，居住地區的比率無顯著差異，詳表 3-6 所示。

表 3-4 國人旅遊地區

旅遊地區	108 年	107 年
北部地區	36.8%	35.5%
中部地區	31.2%	32.5%
南部地區	29.3%	29.8%
東部地區	6.1%	5.6%
離島地區	1.2%	1%

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

表 3-5 國內旅遊主要到訪據點

108 年		107 年	
國內旅遊主要到訪據點	到訪比例(%)	國內旅遊主要到訪據點	到訪比例(%)
淡水、八里	3.75	愛河、旗津及西子灣遊戲區	3.34
礁溪	3.41	淡水、八里	3.27
愛河、旗津及西子灣遊戲區	3.10	礁溪	2.91
安平古堡	2.75	安平古堡	2.61
日月潭	2.64	日月潭	2.58
逢甲商圈	2.47	逢甲商圈	2.41
駁二特區	2.25	駁二特區	2.11
羅東夜市	2.13	臺中一街商圈	1.92
台中一街商圈	1.84	溪頭	1.90
鹿港	1.64	臺中花博	1.87

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

表 3-6 國內旅次居住地區分配

	108 年	107 年
北部地區	44.6%	44.5%
中部地區	25.7%	25.9%
南部地區	27.4%	27.4%
東部地區	1.9%	1.6%
離島地區	0.5%	0.5%

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

(四) 旅遊時主要住宿方式與費用

依據交通部觀光局「108 年國人旅遊狀況調查」，國人國內旅遊旅次約有 66.4% 的旅遊天數是 1 天，21.9% 為 2 天，8.9% 為 3 天，而 4 天及以上為 2.7%；平均旅遊天數為 1.51 天，詳表 3-7 所示。

表 3-7 國人國內旅遊天數

旅遊天數	108 年	107 年
1 天	66.4%	68.0%
2 天	21.9%	20.9%
3 天	8.9%	8.5%
4 天及以上	2.7%	2.6%
合計	100.0%	100.0%
平均旅遊天數	1.51 天	1.49 天

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

另依主要住宿方式調查，國人國內旅遊旅次中，有 66.4% 的旅次是「當日來回、未外宿」，其次是住宿「旅館」(17.1%)，再其次是「親友家」(7.0%)。與 107 年比較，住宿「旅館」及「民宿」的比率增加 2.0% 個及 0.8%，住宿「親友家(含自家)」及「當日來回沒有在外過夜」則分別減少 0.8% 及 1.6%，詳表 3-8 所示。

表 3-8 國人國內住宿方式

住宿方式	108 年	107 年
當日來回、沒有在外過夜	66.4%	68.0%
旅館	17.1%	15.1%
親友家(含自家)	7.0%	7.8%
民宿	7.8%	7.0%
露營	1.0%	1.2%
招待所或活動中心	0.6%	0.7%
其他	0.1%	0.1%
合計	100.0%	100.0%

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局；本計畫整理。

依每日每間住宿費用分析，主要為 2,000~未滿 3,000 元，不論住宿旅館、招待所或活動中心或民宿，住宿費用都落在這個區間，詳表 3-9 所示。

就每日每房平均住宿費用及平均住宿人數分析，整體而言，每房每日平均住宿費 108 年較 107 年提升，依主要住宿方式分析，包含旅館、招待住所或活動中心、民宿、露營之費用大多皆有提升，詳表 3-10 所示。

表 3-9 每房每日住宿費用次數分配—依主要住宿方式分析

(單位：%)

每日每間住宿費	旅館	招待所或活動中心	民宿	露營	108年	107年
未滿 500 元	0.1	14.6	0.3	6.8	0.7	0.8
500~未滿 1,000 元	1.7	14.3	2.1	25	3	4.3
1,000~未滿 1,500 元	5.6	12.4	7.8	53.5	8.3	8.7
1,500~未滿 2,000 元	12.6	17.6	15.3	6.1	13.3	12.3
2,000~未滿 3,000 元	32.5	18.3	36.5	4.8	32.3	30
3,000~未滿 4,000 元	20.9	7	18.7	2.5	19.2	20.9
4,000~未滿 5,000 元	10.9	3.8	9.3	0.6	9.8	10.7
5,000~未滿 7,000 元	8.4	7	5.6	0.8	7.2	6.7
7,000~未滿 10,000 元	4.3	3.3	2.6	—	3.6	3.2
10,000~未滿 15,000 元	2.4	0.8	1	—	1.8	1.6
15,000~未滿 20,000 元	0.5	—	0.4	—	0.4	0.5
20,000 元及以上	0.2	0.8	0.5	—	0.3	0.1
合計	100	100	100	100	100	100

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

表 3-10 每日每房平均住宿費用及平均住宿人數—依主要住宿方式分析

主要住宿方式		108年	107年
整體	每房每日平均住宿費	3,385元	3,328元
	每房每日平均住宿人數	3.1人	3.2人
旅館	每房每日平均住宿費	3,629元	3,669元
	每房每日平均住宿人數	2.9人	2.9人
招待所或活動中心	每房每日平均住宿費	2,460元	2,164元
	每房每日平均住宿人數	6.1人	7.2人
民宿	每房每日平均住宿費	3,217元	3,132元
	每房每日平均住宿人數	3.3人	3.3人
露營	每房每日平均住宿費	1,295元	1,078元
	每房每日平均住宿人數	3.6人	3.7人

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

(五) 旅遊地點考量因素

國人選擇參加或規劃旅遊據點時，以「交通便利或接駁方便」為主要考慮因素(35.7%)，其次為「紓壓休閒保健」(13.7%)及「有主題活動」(13.4%)，再其次為「沒去過好奇」(11.3%)，詳表 3-11 所示。

表 3-11 國人國內旅遊地點考量因素統計表

單位：%、重要度序位

考慮因素	108年		107年	
	合計	排名	合計	排名
交通便利或接駁方便	35.7	(1)	43.3	(1)
紓壓休閒保健	13.7	(2)	—	
有主題活動	13.4	(2)	15.6	(2)
沒去過、好奇	11.3	(4)	13.5	(3)
品嚐美食	7.8	(5)	8.4	(4)
配合同行兒童的喜好	5.9	(6)	6.7	(5)
配合長輩的喜好	2.8	(7)	3.9	(6)
參觀展覽	2.0	(7)	2.0	(7)
民俗節慶活動	1.2	(9)	0.9	(9)
新景點新設施	1.3	(9)	2.5	(7)
免費或價格合理	1.3	(9)	—	
有旅遊補助措施	1.8	(9)	—	
保健醫療	—		0.2	(10)
配合國民旅遊卡	0.3	(13)	0.4	(10)
有無障礙設施	0.1	(13)	—	
其他	1.5		2.6	

資料來源：108年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

(六) 旅遊運具

依據交通部觀光局「108年國人旅遊狀況調查」，國人國內旅遊時主要利用交通工具仍以自用汽車的比率(63.9%)最高，其次依序是搭乘遊覽車(12.5%)及公民營客運(11.3%)，詳表 3-12 所示。

表 3-12 國人國內旅遊主要利用交通工具統計表

單位：%

交通工具	108年		107年	
	百分比	排名	百分比	排名
自用汽車	63.9	(1)	64.0	(1)
遊覽車	12.5	(2)	12.7	(2)
公民營客運	11.3	(3)	10.0	(3)
自用機車	5.1		—	
機車	—		6.6	
臺鐵	8.6		8.5	
高鐵	4.4		4.2	
捷運	9.2		8.8	
飛機	1.2		1.0	

船舶	2.2		2.2	
出租汽機車(自駕)	3.3		—	
出租汽車	—		1.0	
計程車(含 Uber、包車)	2.7		2.1	
腳踏車(含 YouBike 等公共自行車)	1.0		1.1	
旅遊專車	0.1		0.2	
纜車	0.3		0.1	
其他	1.1		1.4	

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

(七)消費型態

依據交通部觀光局「108 年國人旅遊狀況調查」，108 年 12 歲以上國人國內旅遊每人每次平均旅遊支出為新臺幣 2,320 元，與 107 年相比成長 5.3%。各項支出由高至低依序是餐飲、交通、購物、住宿、娛樂及其他支出，其中以住宿與購物花費呈現明顯成長趨勢，如表 3-13 所示；而以有無過夜者分析，有過夜且有住宿支出者，平均每人每次平均旅遊支出為 4,935 元，無過夜當日來回者平均每人每次平均旅遊支出為 1,199 元，詳表 3-14 所示。

就國內旅遊購物項目細項分析，購物費以花費在「加工農特產」之金額(256 元)與占比(51.6%)最高，詳表 3-15 所示。

表 3-13 國內旅遊每人每次各項平均支出

年度	108 年		107 年		成長率
	新臺幣(元)	百分比(%)	新臺幣(元)	百分比(%)	
交通	567	24.4	560	25.4	1.3
住宿	439	18.9	394	17.9	11.4
餐飲	611	26.3	585	26.6	4.4
娛樂	129	5.6	132	6	-2.3
購物	496	21.4	445	20.2	11.5
其他	78	3.4	87	3.9	-10.3
合計	2,320	100	2,203	100	5.3

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

表 3-14 108 年國內每人每次平均各項旅遊支出—依有無過夜分析

支出項目	有過夜者		無過夜當日來回	全體
	有支付住宿費者	沒有支付住宿費者		
交通	1,043	1,042	326	567
住宿	1,657	0	0	439
餐飲	1,082	1,014	380	611

娛樂	249	115	82	129
購物	803	704	351	496
其他	101	166	60	78
合計	4,935	3,041	1,199	2,320

表 3-15 國內旅遊購物項目細項

購物項目細項	108 年	
	新臺幣(元)	百分比(%)
服飾或相關配件	79	15.9
紀念品或手工藝品	25	5
生鮮農特產	68	13.7
加工農特產	256	51.6
中藥或健康食品	9	1.8
茶葉	19	3.8
其他	40	8.1
合計	496	100

資料來源：108 年國人旅遊狀況調查，交通部觀光局。

(八) 旅遊活動

1. 旅遊活動總論

依據交通部觀光局「國人旅遊狀況調查」，108 年國人旅遊時「主要」從事的遊憩活動以「自然賞景活動」的比率(65.7%)最高，其次是「其他休閒活動」(54.6%)，再其次是「美食活動」(48.5%)。就細項遊憩活動來看，從事「觀賞地質景觀、濕地生態」最多，有 55.6%，其次是「逛街購物」(44.8%)，再其次是「品嚐當地特產、特色美食」(41.7%)，如表 3-16 所示。

表 3-16 主要從事的遊憩活動

單位：%

主要從事的遊憩活動	108年 第1季	108年 第2季	108年 第3季	108年 第4季	108年	107年
自然賞景活動	67.4	63.0	66.6	65.7	65.7	66.3
觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等	56.2(1)	54.2(1)	56.6(1)	55.5(1)	55.6(1)	57.1(1)
森林步道健行、登山、露營、溯溪	42.7(2)	37.9(2)	40.9(2)	40.7	40.6	45.3(2)
觀賞動物(如賞鯨、螢火蟲、賞鳥、貓熊等)	6.8	7.3	7.6	8.5	7.5	7.9
觀賞植物(如賞花、賞櫻、賞楓、神木等)	22.2	15.7	15.1	16.6	17.5	19.5

觀賞日出、雪景等自然景觀	5.6	5.7	6.7	7.7	6.4	5.3
文化體驗活動	32.9	26.9	28.3	30.1	29.6	30.7
觀賞文化古蹟	7.5	7.1	6.9	6.7	7.1	7.1
節慶活動	3.7	0.5	0.5	1.8	1.7	1.3
表演節目欣賞	2.1	1.4	1.8	2.8	2.0	1.7
參觀藝文展覽	4.4	4.6	6.4	4.5	5.0	6.1
參觀活動展覽	3.2	2.9	2.9	3.0	3.0	3.4
傳統技藝學習(如竹藝、陶藝等)	0.4	0.5	0.4	0.4	0.4	0.5
原住民文化體驗	0.6	1.0	0.7	0.9	0.8	0.8
宗教活動	12.1	7.8	8.1	8.5	9.2	10.4
農場農村旅遊體驗	1.7	1.8	1.7	2.3	1.9	1.9
懷舊體驗	2.2	3.2	2.9	2.8	2.8	2.7
參觀有特色的建築物	3.7	3.7	3.2	4.4	3.8	4.7
戲劇節目熱門景點	—	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1
運動型活動	4.0	6.1	7.2	4.1	5.3	6.0
游泳,潛水,衝浪,滑水,水上摩托車	1.3	2.9	3.5	1.3	2.2	2.4
泛舟、划船	0.1	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2
釣魚	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.3
飛行傘	0.0	—	—	0.1	0.0	0.0
球類運動	0.3	0.2	0.5	0.2	0.3	0.3
攀岩	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1	0.2
滑草	0.0	0.1	—	0.0	0.0	0.1
騎協力車、單車	2.3	2.5	2.7	2.1	2.4	2.5
觀賞球賽	—	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1
路跑、馬拉松	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2
遊樂園活動	4.1	4.3	5.8	5.8	5.2	5.1
機械遊樂活動	2.1	2.2	3.3	3.3	2.8	2.6
水上遊樂活動	0.0	0.6	1.3	0.2	0.6	0.4
觀賞園區表演節目	2.2	2.0	1.9	2.6	2.2	2.3
遊覽園區特殊主題	0.5	0.5	0.9	1.1	0.7	1.0
美食活動	46.8	47.6	48.7	50.9	48.5	49.8
品嚐當地特產、特色美食	40.3(3)	40.9(3)	41.7(3)	44.0(3)	41.7(3)	42.1(4)
夜市小吃	10.1	10.1	10.4	10.7	10.3	10.6
茗茶、喝咖啡、下午茶	8.0	6.9	6.5	6.9	7.1	10.3
健康養生料理體驗	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2
美食推廣暨教學活動	0.1	0.0	0.1	—	0.0	0.1
其他休閒活動	52.0	53.6	53.3	59.6	54.6	56.4
駕車(汽、機車)兜風	9.4	7.3	7.3	5.7	7.5	9.1

泡溫泉(冷泉)、做spa	5.9	4.3	5.0	7.2	5.6	5.1
逛街、購物	43.0(2)	44.4(2)	42.5(2)	49.2(2)	44.8(2)	47.7(2)
看電影	0.8	1.4	1.1	1.1	1.1	1.6
乘坐遊艇、渡輪、搭船活動	3.2	4.1	4.2	3.5	3.7	3.6
纜車賞景	0.6	1.0	0.6	0.6	0.7	0.8
參觀觀光工廠	2.9	3.6	3.8	4.2	3.6	3.4
乘坐熱氣球	—	0.0	0.1	—	0.0	0.0
其他	0.7	1.3	1.3	1.7	1.2	0.9
純粹探訪親友，沒有安排活動	10.2	13.0	7.9	8.2	9.8	10.4

資料來源：交通部觀光局「國人旅遊狀況調查」

2. 生態旅遊

依據交通部觀光局「國人旅遊狀況調查」，以歷年調查統計資料分析，國人旅遊時主要從事的遊憩活動以「自然賞景活動」的比率最高，且有逐年增加之趨勢，詳表 3-17 所示。

表 3-17 主要從事「自然賞景活動」歷年統計

單位：%

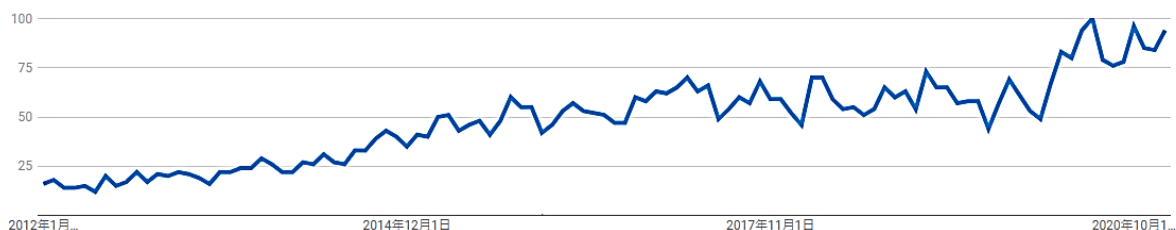
年度	108 年	107 年	106 年	105 年	104 年	103 年	102 年	101 年	100 年	99 年
自然賞景活動	65.7	66.3	63.7	62.8	62.7	58.7	58.1	56.7	59.8	53.8

資料來源：交通部觀光局「國人旅遊狀況調查」，本計畫彙整。

3. 露營活動

據科技產業資訊室(林品華、STPI 科技政策研究組、發表於 2019 年 3 月 4 日)之報導，中華民國露營協會調查國內常態性露營人口早已突破 200 萬人。全台最大營地資料庫「露營窩」共計蒐錄 1,709 筆遍及北中南東與離島的露營區，相較前年的成長幅度約三成。粗估露營熱潮為國內露營業者創造每年超過 2 億元的商機，且我國露營商機很有可能單年整體突破百億。

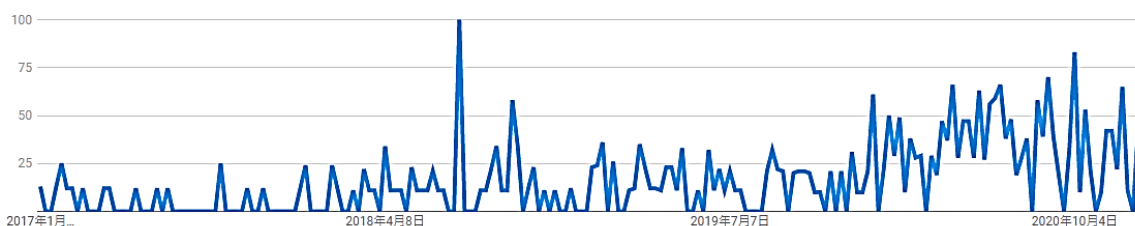
從 Google 搜尋趨勢可以看出，統計 2012 年至 2020 年台灣地區「露營」關鍵字搜尋量，其搜尋熱度的趨勢變化呈現逐年攀升，如圖 3-2 所示，且相關搜尋如：宜蘭露營、露營車、豪華露營等都人氣竄升度呈現「飆升」趨勢。(註：Google 說明搜尋頻率遽增的查詢會標示為「飆升」，這類查詢可能是過去幾乎沒有任何搜尋次數的新查詢。)



資料來源：Google 搜尋趨勢

圖 3-2 「露營」關鍵字 Google 搜尋熱度的趨勢變化圖

再以固定式露營-「豪華露營」進行 Google 搜尋趨勢觀察，近 5 年(2016 年至 2020 年)搜尋熱度的趨勢變化如下圖 3-3 所示，密度與熱度亦呈現增加趨勢，如圖 3-3 所示，相關搜尋：「宜蘭豪華露營」更是人氣竄升飆升度第 1 名。同時觀察以上搜尋熱度之台灣區域網友所在區域，皆以「台北市」查詢量佔總查詢量的比例最高。



資料來源：Google 搜尋趨勢

圖 3-3 「豪華露營」關鍵字 Google 搜尋熱度的趨勢變化圖

新冠病毒肺炎的大爆發，增加戶外露營活動的市場。據經貿透視雙周刊(邁阿密台灣貿易中心、發表於 2020 年 11 月 23 日)之報導，根據一份《北美露營與新冠病毒肺炎的影響》調查報告顯示，在疫情爆發後，露營活動佔所有戶外休閒的比率從 11%提高至 16%。其中有 46%的受訪者將露營視為最安全的旅行類型，32%的潛在的露營者表示未來有興趣露營，預期在全球新冠病毒肺炎大流行後，各國國內的潛在的新露營者將湧入，露營成為一種安全旅行的主要選項。

(九)小結

總體而言，國人國內旅遊目的以「觀光、休憩、度假」為主；最喜歡之遊憩活動以「自然賞景活動」排名第一，顯示未來本計畫範圍

發展觀光遊憩事業時，對於國內旅遊市場有一定佔有率及客源拓展潛力。

整體而言，「觀光、遊憩、度假」仍為為國民旅遊的主流，且當日來回、未外宿之旅次占 6 成以上，而以國人國內旅遊之特性觀察，利用「假日」從事旅遊最多(占近 7 成)。

以旅遊地區觀察，國人以到北部地區(臺北市、桃園市、基隆市、新北市、宜蘭縣、新竹縣、新竹市)旅遊者最多，以主要到訪據點觀察，宜蘭地區的礁溪從 107 年排名第 3，到 108 年躍升到排名第 2，顯示宜蘭地區更成為北都會區遊客 1 日遊與周休二日遊的首選。

觀察國人旅遊的交通習性，主要利用交通工具仍以自用汽車的比率最高，超過 6 成，而選擇旅遊地點時主要考慮因素為「交通便利或接駁方便」，顯示交通便利性對民眾選擇旅遊地點具有關鍵性影響。以消費狀況觀察，國人在住宿與購物方面的花費呈現明顯成長趨勢，購物費以花費在「加工農特產」之金額與比例最高。

二、外國旅客來臺特性

(一)來臺旅客人次

根據交通部觀光局「來臺旅客消費及動向調查」統計，自 99 年以降，每年皆呈現正成長。近十年(自 99 年至 108 年)，來臺旅客人次由 557 萬餘人次，成長至 1,186 萬餘人次，成長近 1 倍，年平均成長率約 10%，詳表 3-18 所示。

根據交通部觀光局「觀光統計資料庫」之統計資料檢視，108 年來臺旅客主要國家或地區依序為新南向 18 國、中國大陸、日本港澳、韓國、美國、歐洲地區，觀察 108 年成長率，尤其日本(10%)、韓國(22%)、港澳(10%)以及歐洲地區(10%)成長最多，詳表 3-19 所示。

表 3-18 歷年來臺旅客人次統計

年度	來臺旅客人次(人)	年成長率(%)
99	5,567,277	26.67%
100	6,087,484	9.34%
101	7,311,470	20.11%
102	8,016,280	9.64%
103	9,910,204	23.63%

104	10,439,785	5.34%
105	10,690,279	2.40%
106	10,739,601	0.46%
107	11,066,707	3.05%
108	11,864,105	7.21%

資料來源：來臺旅客消費及動向調查，交通部觀光局。

表 3-19 主要地區或國家來臺旅客人次統計表

(單位：人次)

年度	日本	韓國	中國大陸	美國	歐洲地區	港澳	新南向 18 國
99	1,080,153	216,901	1,630,735	395,729	203,301	794,362	1,010,036
100	1,294,758	242,902	1,784,185	412,617	212,148	817,944	1,169,750
101	1,432,315	259,089	2,586,428	411,416	218,045	1,016,356	1,234,621
102	1,421,550	351,301	2,874,702	414,060	223,062	1,183,341	1,365,758
103	1,634,790	527,684	3,987,152	458,691	264,880	1,375,770	1,514,810
104	1,627,229	658,757	4,184,102	479,452	274,035	1,513,597	1,551,937
105	1,895,702	884,397	3,511,734	523,888	299,756	1,614,803	1,789,503
106	1,898,854	1,054,708	2,732,549	561,365	330,090	1,692,063	2,284,382
107	1,969,151	1,019,441	2,695,615	580,072	350,094	1,592,750	2,594,765
108	2,167,952	1,242,598	2,714,065	605,054	386,752	1,758,006	2,772,159
108 年成長率	10%	22%	1%	4%	10%	10%	7%

資料來源：觀光統計資料庫，交通部觀光局。

(二)來臺旅客目的

108 年以「觀光」為目的之來臺旅客達 8,444,024 人次，占來臺旅客人次約 71.17%，與 107 年觀光目的旅客人次 7,594,251 人次相比，成長約 85 萬人次，詳表 3-20 所示。

表 3-20 來臺旅客旅遊目的調查

(單位：人次)

年度	業務	觀光	探親	會議	求學	其他	總計
99	937,744	3,245,941	496,569	88,091	62,677	736,255	5,567,277
100	984,826	3,633,760	500,022	81,780	62,821	824,275	6,087,484
101	893,746	4,677,264	444,108	62,982	62,713	1,170,657	7,311,470
102	927,195	5,478,866	469,774	61,597	75,937	1,002,911	8,016,280
103	769,610	7,191,929	393,587	63,123	56,559	1,435,396	9,910,204
104	758,821	7,505,173	407,999	60,759	59,198	1,647,835	10,439,785
105	732,919	7,560,408	428,593	64,695	67,953	1,835,711	10,690,279

106	744,359	7,648,219	455,380	66,505	73,130	1,752,008	10,739,601
107	738,027	7,594,251	483,052	73,529	76,925	2,100,923	11,066,707
108	746,115	8,444,024	478,220	76,308	80,630	2,038,808	11,864,105

資料來源：觀光統計資料庫，交通部觀光局。

(三)來臺旅客居住地及旅遊地點

另依據交通部觀光局「108年來臺旅客消費及動向調查」抽樣調查結果，受訪之來臺旅客主要主要遊覽景點多集中於北部地區，每百人次有 85.93 人次，如表 3-21 所示，而受訪旅客主要遊覽景點所在縣市，宜蘭縣排名第 11，每百人次有 3.01 人次，詳表 3-22 所示。

表 3-21 受訪旅客遊覽景點所在地區排名

單位：人次/百人次

名次	地區	相對次數
1	北部地區	85.93
2	南部地區	30.04
3	中部地區	29.20
4	東部地區	18.91
5	離島地區	0.16

註：本表依受訪旅客曾遊覽過景點之所在地區整理。資料來源：臺灣旅客消費及動向調查，交通部觀光局

表 3-22 民國 108 年受訪旅客遊覽景點所在縣市排名

單位：人次/百人次

名次	縣市	相對次數	名次	縣市	相對次數
1	臺北市	83.74	12	基隆市	2.15
2	新北市	56.88	13	桃園市	1.99
3	南投縣	22.79	14	新竹縣	0.86
4	高雄市	22.4	15	彰化縣	0.84
5	花蓮縣	18.16	16	新竹市	0.51
6	屏東縣	17.13	17	嘉義市	0.48
7	臺中市	14.62	18	苗栗縣	0.4
8	嘉義縣	13.57	19	雲林縣	0.22
9	臺東縣	7.36	20	澎湖縣	0.09
10	臺南市	4.63	21	金門縣	0.06
11	宜蘭縣	3.01	22	連江縣	0.01

註：「受訪旅客遊覽景點所在縣市」為複選題。資料來源：觀光統計資料庫，交通部觀光局

(四)來臺旅客停留夜數

根據交通部觀光局「觀光統計資料庫」之統計資料檢視，來臺旅客平均停留夜數約逐年緩慢減少，108年旅客平均停留夜數為6.20夜，較上年減少0.26夜；但過夜旅客自99年之5,061,513人，增加至108年之10,772,306人，詳表3-23所示。

表 3-23 來臺旅客平均停留夜數統計

年度	停留夜數						停留夜數	人數	平均停留
	1	2	3	4	5-7	8 以上	合計	合計	夜數
99	228,495	621,572	988,961	652,812	1,808,495	761,178	35,754,330	5,061,513	7.06
100	238,940	704,880	1,086,342	691,961	1,973,608	823,500	38,934,884	5,519,231	7.05
101	247,715	788,949	1,239,944	832,534	2,716,736	909,761	46,297,554	6,735,639	6.87
102	312,497	865,460	1,335,300	916,331	2,890,212	1,064,471	50,634,179	7,384,271	6.86
103	367,960	1,006,103	1,603,769	1,086,354	3,767,672	1,277,994	60,584,406	9,109,852	6.65
104	436,655	1,096,801	1,677,216	1,091,805	3,852,206	1,413,851	63,486,144	9,568,534	6.63
105	496,369	1,284,085	1,982,823	1,213,786	3,301,663	2,270,191	63,448,456	9,776,890	6.49
106	535,220	1,361,077	2,244,384	1,400,501	2,698,900	2,412,284	62,210,879	9,739,927	6.39
107	578,629	1,454,680	2,299,400	1,455,307	2,598,876	2,608,898	64,389,452	9,974,727	6.46
108	624,280	1,607,472	2,555,569	1,575,031	2,779,886	2,696,702	66,832,139	10,772,306	6.20

資料來源：臺灣旅客消費及動向調查，交通部觀光局。

(五)來臺旅客消費結構

依據交通部觀光局「108年來臺旅客消費及動向調查」，受訪旅客在臺平均每人每日消費估算為195.91美元，較上年增加2.20%。

消費結構中以旅館內支出費76.62美元為最高(占39.11%)，其次為購物費51.74美元(占26.41%)、旅館外餐飲費38.48美元(占19.64%)等。

就整體旅客購物細項之分析，108年「觀光團體」旅客在臺平均每人每日購物費之細項，以名產或特產占比最高(33.41%)，平均消費金額36.65美元(詳表3-24所示)；而就「非觀光團體」旅客在臺平均每人每日購物費之細項分析，也以名產或特產占比最高(42.67%)，平均消費金額16.47美元(詳表3-25所示)。

表 3-24 108 年觀光團體旅客在臺平均每人每日購物費之細項消費

購物費消費項目	全體觀光團體	
	消費金額(單位：美元)	百分比
服飾或相關配件	8.70	7.93%
珠寶或玉器類	25.10	22.88%
紀念品或手工藝品類	7.75	7.07%
化妝品或香水類	12.28	11.20%
名產或特產	36.65	33.41%
煙或酒類	2.91	2.65%
中藥或健康食品	4.85	4.42%
電子或電器用品	0.43	0.39%
茶葉	9.21	8.40%
其他	1.81	1.65%
總計	109.69	100.00%

資料來源：臺灣旅客消費及動向調查，交通部觀光局

表 3-25 民國 108 年非觀光團體旅客在臺平均每人每日購物費之細項消費

購物費消費項目	全體非觀光團體	
	消費金額(單位：美元)	百分比
服飾或相關配件	7.11	18.42%
珠寶或玉器類	1.29	3.35%
紀念品或手工藝品類	2.92	7.56%
化妝品或香水類	5.15	13.35%
名產或特產	16.47	42.67%
煙或酒類	0.58	1.50%
中藥或健康食品	0.69	1.79%
電子或電器用品	0.44	1.14%
茶葉	2.41	6.24%
其他	1.54	3.98%
總計	38.60	100.00%

資料來源：臺灣旅客消費及動向調查，交通部觀光局

(六)來臺旅客主要從事活動

依據交通部觀光局「108 年來臺旅客消費及動向調查」，受訪旅客在我國期間參加活動依序為購物(每百人次有 94 人次)、逛夜市(每百人次有 80 人次)、參觀古蹟(每百人次有 40 人次)、參觀展覽(每百人次有 26 人次)、遊湖(每百人次有 16 人次)等，排名第 6 為生態旅遊(每百人次有 12 人次)，詳表 3-26 所示。

如以來臺旅客之旅遊型態(觀光團體與非觀光團體)觀察，108 年觀光團體受訪旅客參加活動依序為購物、逛夜市、參觀古蹟、遊湖、參觀展覽、泡溫泉浴、登山、觀光工廠、按摩指壓等；非觀光團體受訪旅客參加活動依序為購物、逛夜市、參觀古蹟、參觀展覽、生態旅遊、泡溫泉浴等，詳表 3-27 所示。

觀察歷年趨勢，依據交通部觀光局「來臺旅客消費及動向調查」，近 7 年(102 至 108 年)受訪旅客在我國期間參加活動之統計資料，參加「生態旅遊」活動年度排名最高為第 6 名，顯示此活動深受來台旅客喜愛，詳表 3-28 所示

表 3-26 108 年受訪旅客在臺期間參加活動排名

單位：人次/百人次

名次	項目	相對次數	名次	項目	相對次數
1	購物	93.69	10	觀光工廠	3.04
2	逛夜市	79.84	11	主題樂園	2.86
3	參觀古蹟	40.05	12	夜總會.PUB 活動	2.27
4	參觀展覽	25.84	13	參觀節慶活動	1.61
5	遊湖	16.46	14	運動或賽事	1.13
6	生態旅遊	12.06	15	參觀藝文表演活動	0.98
7	泡溫泉浴	11.21	16	卡拉 OK 或唱 KTV	0.76
8	登山	7.57	17	SPA.三溫暖	0.44
9	按摩.指壓	7.46	18	保健醫療	0.41

註：「受訪旅客在臺期間參加活動」為複選題。資料來源：來臺旅客消費及動向調查，交通部觀光局。

表 3-27 民國 108 年受訪旅客在我國期間參加活動—依旅遊型態分

單位：人次/百人次

參加活動	全體		觀光團體		非觀光團體	
	人次	相對次數	人次	相對次數	人次	相對次數
購物	8,022	93.69	1,566	99.81	6,456	92.32
逛夜市	6,836	79.84	1,456	92.80	5,380	76.93
參觀古蹟	3,429	40.05	1,038	66.16	2,391	34.19
參觀展覽	2,212	25.84	824	52.52	1,388	19.85
遊湖	1,409	16.46	971	61.89	438	6.26
生態旅遊	1,033	12.06	73	4.65	960	13.73
泡溫泉浴	960	11.21	310	19.76	650	9.30
登山	648	7.57	301	19.18	347	4.96
按摩.指壓	639	7.46	130	8.29	509	7.28
觀光工廠	260	3.04	206	13.13	54	0.77

主題樂園	245	2.86	76	4.84	169	2.42
夜總會 .PUB 活動	194	2.27	1	0.06	193	2.76
參觀節慶活動	138	1.61	5	0.32	133	1.90
運動或賽事	97	1.13	3	0.19	94	1.34
參觀藝文表演活動	84	0.98	9	0.57	75	1.07
卡拉 OK 或唱 KTV	65	0.76	-	-	65	0.93
SPA.三溫暖	38	0.44	6	0.38	32	0.46
保健醫療	35	0.41	-	-	35	0.50
其他	162	1.89	8	0.51	154	2.20

註：「受訪旅客在臺期間參加活動」為複選題。資料來源：來臺旅客消費及動向調查，交通部觀光局

表 3-28 受訪旅客在臺期間參加「生態旅遊」活動歷年統計

年度	相對次數	年度排名
102	1.28	12
103	2.65	10
104	3.19	9
105	5.03	8
106	5.49	8
107	9.62	7
108	12.06	6

註：「受訪旅客在臺期間參加活動」為複選題。資料來源：來臺旅客消費及動向調查，交通部觀光局。

(七)小結

來臺旅客以觀光為目的為最大宗，人次每年皆有成長，主要來自中國大陸、日本與韓國。另依遊客特性分析可知，來臺旅客觀光遊憩活動多集中於北部地區，主要遊覽景點所在縣市，宜蘭縣排名第 11，宜蘭距離台北本僅 1 小時車程，依來臺旅客旅遊特性，宜蘭地區具購物、夜市、古蹟及展覽等消費活動，更能增加來臺遊客駐留宜蘭之時間。此外，受訪旅客在臺期間參加「生態旅遊」活動之排名與人次皆名列前 10 大活動之內，以購物消費之項目分析，不論是觀光團體或非觀光團體，皆以購買「名產或特產」之占比與消費金額都最高，顯示本基地具有獨特的發展潛力。

三、宜蘭縣觀光遊憩市場概況

(一)宜蘭縣主要觀光遊憩據點及觀光遊憩人數

宜蘭縣之觀光景點分布，詳圖 3-4 所示。依交通部觀光局「觀光統計年報」資料檢視，宜蘭縣境內現況共有 12 處主要觀光遊憩據點，

依 108 年遊客量檢視，前五名依序為國立傳統藝術中心、蘭陽博物園區、五峰旗風景區、冬山河親水公園與太平山國家森林遊樂區。



圖 3-4 宜蘭縣之觀光景點分布圖

資料來源：蘭陽之旅，宜蘭縣政府印製

依據 105 年至 108 年「宜蘭縣統計年報」之資料顯示，宜蘭縣之觀光景點觀光遊憩總人次呈現逐年遞減的趨勢，由 105 年 692 萬人次逐年下降至 107 年為 622 萬人次，108 年回升至 671 萬人次。遊客分布部分以 4 月及 7~8 月為旺季，平均佔全年遊客量之 35.43%，9 月至隔年 1 月為旅遊淡季，月平均遊客量僅佔全年遊客量之 6.76%，詳表 3-29 所示。

依據交通部觀光局統計資料，宜蘭縣主要觀光遊憩據點觀光遊憩總人數近 10 年最高為 103 年，至 108 年每年都有減少。觀察 105 年起的遊客人數，呈現成長趨勢之景點為太平山國家森林遊樂區與明池森林遊樂區，詳表 3-30、圖 3-5 所示。

表 3-29 民國 105 年至 108 年宜蘭縣主要觀光遊憩區遊客人數統計表

年度	遊客數	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
105	遊客數(人次)	379,787	637,177	445,638	776,193	709,906	551,874	918,102	755,948	403,147	494,947	435,157	414,438	6,922,314
	比例(%)	5.49	9.20	6.44	11.21	10.26	7.97	13.26	10.92	5.82	7.15	6.29	5.99	100.00
106	遊客數(人次)	566,992	611,324	404,691	678,702	545,536	391,850	806,773	813,919	425,800	527,523	452,052	484,328	6,709,490
	比例(%)	8.45	9.11	6.03	10.12	8.13	5.84	12.02	12.13	6.35	7.86	6.74	7.22	100.00
107	遊客數(人次)	351,623	505,148	396,066	774,000	568,947	433,793	751,338	729,679	399,644	404,989	403,370	503,573	6,222,170
	比例(%)	5.65	8.12	6.37	12.44	9.14	6.97	12.08	11.73	6.42	6.51	6.48	8.09	100.00
108	遊客數(人次)	381,318	557,047	474,377	716,427	444,798	496,773	895,949	795,620	424,209	564,333	473,181	487,012	6,711,044
	比例(%)	5.68	8.30	7.07	10.68	6.63	7.40	13.35	11.86	6.32	8.41	7.05	7.26	100.00
平均	遊客數(人次)	419,930	577,674	430,193	736,331	567,297	468,573	843,041	773,792	413,200	497,948	440,940	472,338	6,641,255
	比例(%)	6.32	8.70	6.48	11.09	8.54	7.06	12.69	11.65	6.22	7.50	6.64	7.11	100.00

資料來源：105 年至 108 年宜蘭縣政府統計年報，本計畫彙整。

表 3-30 近 10 年宜蘭縣主要觀光遊憩據點觀光遊憩人數統計表

單位：人次

年度	99 (2010)	100 (2011)	101 (2012)	102 (2013)	103 (2014)	104 (2015)	105 (2016)	106 (2017)	107 (2018)	108 (2019)
武荖坑風景區	266,520	425,875	446,472	485,819	509,354	330,859	262,629	52,225	91,199	67,310
蘇澳冷泉	56,773	165,438	160,445	125,488	108,882	71,907	117,324	73,320	64,122	116,849
國立傳統藝術中心	1,160,804	1,171,902	1,199,223	1,266,967	1,373,818	1,361,879	895,800	1,133,818	1,054,559	1,080,589
蘭陽博物園區	-	-	844,240	735,291	755,139	726,145	915,999	871,617	709,216	717,720
冬山河親水公園	1,040,958	904,285	800,145	920,731	863,538	662,421	593,314	503,693	579,464	662,499
五峰旗風景區	1,917,141	1,561,426	440,270	759,527	867,217	833,227	744,325	757,841	683,570	676,187
龍潭湖	267,305	342,010	433,964	346,510	438,735	450,652	747,388	570,749	560,623	405,540
太平山國家森林遊樂區	345,713	332,311	258,923	256,760	307,816	321,837	297,736	358,329	495,414	525,787
棲蘭森林遊樂區	113,278	118,570	89,238	107,284	125,808	118,628	131,990	129,900	117,218	121,925
明池森林遊樂區	123,819	133,227	124,375	136,252	191,979	168,553	160,249	173,814	184,076	163,074
總計	5,292,311	5,155,044	4,797,295	5,140,629	5,542,286	5,046,108	4,866,754	4,625,306	4,539,461	4,537,480
年成長率	-	-2.59%	-6.94%	7.16%	7.81%	-8.95%	-3.55%	-4.96%	-1.86%	-0.04%

資料來源：交通部觀光局行政資訊網

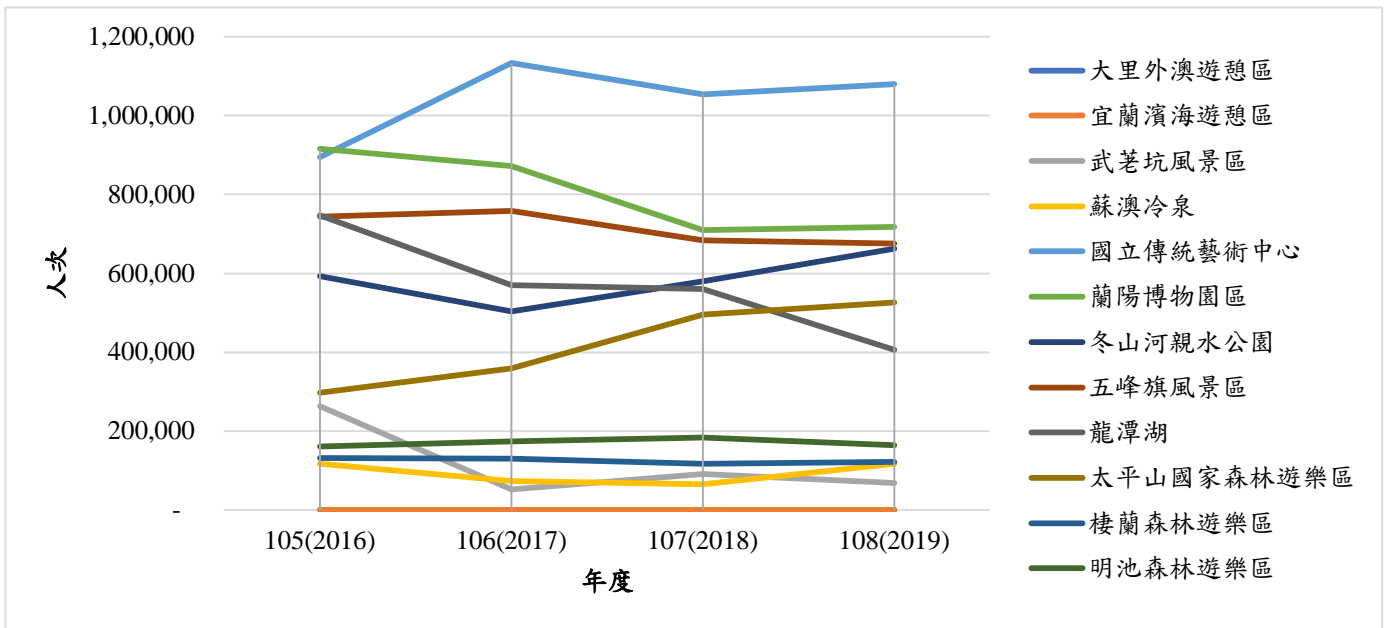


圖 3-5 民國 105 年至 108 年宜蘭縣主要觀光遊憩區遊客人數趨勢圖

(二)吸引遊客之觀光遊憩據點類型

除了國立傳統藝術中心與蘭陽博物園區之外，宜蘭縣境內主要觀光遊憩據點多為自然風景類型之觀光遊憩據點，依表 3-29 統計資料內容可知，除蘇澳冷泉外，其他據點年遊客量超過 10 萬人次。觀光資訊、交通可及性與獨特性等應皆為影響宜蘭縣觀光遊憩據點遊客量之主要原因。整體而言，宜蘭縣現況仍以自然風景類型之觀光遊憩景點最具遊客吸引力。

3.2.2 市場供給現況調查

一、旅館設施

(一)住宿結構

依據交通部統計資料，截至 109 年 9 月為止，宜蘭縣境內共計有 5 間國際觀光旅館；3 間一般觀光旅館；235 間一般旅館及 1,536 間合法民宿，共可提供 15,574 間房間(表 3-31)。宜蘭縣境內住宿業的競爭態勢偏高，尤其與一般旅館及民宿更為競爭。

表 3-31 宜蘭縣住宿結構彙整表

項目	宜蘭地區家數	占比	宜蘭地區房間數	占比
國際觀光旅館	5	0.28%	893	6%
一般觀光旅館	3	0.17%	304	2%
一般旅館	235	13.21%	8,484	54%
民宿	1,536	86.34%	5,893	38%
合計	1,779	100.00%	15,574	100%

資料來源：臺灣旅宿網；本計畫彙整。

(二)觀光旅館營運現況分析

1. 平均房價與住用率

宜蘭地區國際觀光旅館近 10 年(99 年-108 年)房價約 6,300~7,400 元，住用率約 62.50%；而一般觀光旅館近 10 年(99 年-108 年)房價約 1,800~2,600 元，住用率約 50.98%。

表 3-32 觀光旅館平均房價與住用率統計

宜蘭縣	平均房價(元)			住用率(%)		
	觀光旅館別 總計	國際觀光 旅館	一般觀光 旅館	觀光旅館別 總計	國際觀光 旅館	一般觀光 旅館
99 年	4,457	5,268	1,761	54.13	56.89	46.64
100 年	4,770	5,524	1,886	59.6	64.08	47.02
101 年	4,831	5,807	1,924	61.02	62.03	58.22
102 年	5,017	5,867	2,173	64.25	67.19	56.05
103 年	5,443	6,369	2,064	67.21	71.66	54.78
104 年	6,220	7,256	2,277	62.15	67.90	47.01
105 年	6,226	7,352	1,892	61.26	66.04	47.91
106 年	6,133	7,337	2,553	53.27	56.08	46.36
107 年	5,836	6,988	2,410	53.27	54.35	50.30
108 年	5,686	6,727	2,596	57.89	58.75	55.46

資料來源：臺灣旅宿網；本計畫彙整。

2. 營運收入

由表 3-33 可知宜蘭縣境內國際觀光/一般觀光旅館營運收入比例，其客房房租比例占總營業收入比例 54.29%、餐飲收入比例占總營業收入比例 45.71%，客房房租比例高於餐飲收入比例，符合一般風景區之度假型飯店以客房營收占比較高之特性。

表 3-33 109 年 1 月-6 月宜蘭觀光旅館營運收入分析

旅館名稱	房租收入(元)	占比	餐飲收入(元)	占比	總營業收入(元)
礁溪老爺大酒店	162,294,326	61.52%	101,511,636	38.48%	263,805,962
蘭城晶英酒店	129,401,403	40.33%	191,491,260	59.67%	320,892,663
長榮鳳凰酒店(礁溪)	113,465,910	58.10%	81,844,952	41.90%	195,310,862
綠舞國際觀光飯店	26,728,820	63.43%	15,412,713	36.57%	42,141,533
麒麟大飯店	24,810,849	86.15%	3,987,823	13.85%	28,798,672
幼獅大飯店	2,692,680	100.00%	0	0.00%	2,692,680
山泉大飯店	20,161,123	82.85%	4,173,882	17.15%	24,335,005
悅川酒店	33,904,615	50.00%	33,904,615	50.00%	67,809,230
平均/總計	64,182,466	54.29%	54,040,860	45.71%	118,223,326

資料來源：臺灣旅宿網；本計畫彙整。

(三)一般旅館營運現況分析

1. 平均房價與住用率

依據交通部觀光局統計資料，2019 年宜蘭縣境內之合法一般旅館營運報表(填報率 80.85%)，平均房價約 2,925 元，住用率約 41.95%(表 3-34)。以大同鄉住用率最高，其次為員山鄉。本計畫所在鄉鎮冬山鄉 108 年客房住用率為 1.82%，為全區最低。

平均房價以員山鄉最高，主因為力麗威斯汀度假酒店，拉高整體平均房價。冬山鄉一般旅館之平均房價約為 2,362 元。

2. 營運收入

客房收入為營運的主要收入，占總收入 72%，餐飲收入占總收入 20%。

表 3-34 宜蘭縣一般旅館營運分析表

鄉鎮	客房住用率	平均房價(元)	客房收入(元)	餐飲收入(元)	收入合計(元)
宜蘭市	48.67%	2,067	350,267,107	49,757,583	408,725,598
頭城鎮	47.63%	2,450	39,218,078	16,688,566	59,840,674
礁溪鄉	43.92%	3,218	1,819,427,248	445,143,570	2,470,796,425
壯圍鄉	4.06%	3,089	2,505,000	0	2,505,600
員山鄉	53.61%	6,278	124,056,790	58,274,925	196,008,123
羅東鎮	34.03%	2,370	434,910,594	133,917,958	603,699,017
大同鄉	62.71%	2,789	133,865,610	98,213,153	315,194,573
五結鄉	32.64%	2,756	64,335,592	27,203,410	97,960,232

冬山鄉	1.82%	2,362	1,197,569	37,900	1,283,190
蘇澳鎮	40.73%	3,289	303,385,754	90,810,112	405,097,713
平均/總計	41.95%	2,925	3,273,169,342	920,047,177	4,561,111,145

資料來源：觀光統計資料庫，交通部觀光局。

(四) 民宿營運現況分析

1. 平均房價與住用率

依據交通部觀光局統計資料，2019 年宜蘭縣境內之合法民宿營運報表(填報率 64.88%)，平均房價約 2,565 元，住用率平均約 21.68%。

大同鄉住用率最高，其次為羅東鎮。本計畫所在鄉鎮冬山鄉 108 年民宿住用率為 22.60%。

平均房價以員山鄉最高，其次為本基地冬山鄉。冬山鄉一般旅館之平均房價約為 2,800 元。

2. 營運收入

民宿之客房收入為營運的主要收入，占總收入約 99%，餐飲收入占總收入約 1%。

表 3-35 宜蘭縣民宿營運分析表

鄉鎮	客房住用率	平均房價(元)	客房收入(元)	餐飲收入(元)	收入合計(元)	填報率
宜蘭市	14.83%	2,407	3,566,939	0	3,566,939	41.67%
頭城鎮	18.79%	2,667	24,492,594	112,120	24,632,714	67.19%
礁溪鄉	24.14%	2,653	92,910,170	572,780	93,545,030	70.00%
壯圍鄉	19.07%	2,432	19,938,880	34,610	20,020,890	57.38%
員山鄉	16.08%	3,030	64,458,939	389,150	64,979,389	62.20%
羅東鎮	26.66%	2,124	88,086,956	262,001	88,458,457	63.58%
三星鄉	14.18%	2,613	70,410,291	421,440	71,078,209	67.40%
大同鄉	30.58%	2,549	29,916,065	2,994,275	33,947,990	64.71%
五結鄉	23.38%	2,430	211,970,394	354,295	212,413,689	66.48%
冬山鄉	22.60%	2,800	226,029,518	1,543,490	227,968,208	63.87%
蘇澳鎮	26.15%	1,603	4,245,718	77,100	4,324,518	72.73%
南澳鄉	23.68%	1,655	958,200	0	968,200	25.00%
總計	21.68%	2,565	836,984,664	6,761,261	845,904,233	64.88%

資料來源：觀光統計資料庫，交通部觀光局。

二、固定式露營設施

固定式露營乃將以往較日常生活不便的原野體驗昇華至如同度假一般的享受，成為一種最頂級的大自然度假體驗。露營的人可以兩手空空就出發，同時擁有住飯店和野外露營的樂趣，包含帳篷、客艙、樹屋、蒙古包、木屋、露營車等住宿類型，以舒適乾淨又方便的體驗，一改對於戶外活動的定義與印象，臺灣一般稱為豪華露營。

本基地可提供露營營位量體較少，露營區的供給對象為高端市場，盤點宜蘭縣境內亦有幾處露營區提供奢華露營，如那一村、東風綠活、霧境東岳等。大部分均結合已搭設好之帳棚、美食餐點及手作活動、生態體驗等包套式的旅遊行程。固定式露營相關營運方式詳表 3-36 說明：

表 3-36 固定式露營案例設施現況與收費

豪華露營區名稱	所在縣市	特色	收費區間(成人 1 晚)
東風綠活	宜蘭冬山	有機栽種工法農場、植栽手作、手捏飯糰、檜木筷刻花、當季食材製成的無菜單月光 Buffet、	3,500~4,800
露境東岳	宜蘭東澳	東澳灣獨木舟、ATV 越野沙灘車、急速泰山滑索、啤酒、冰涼山泉水池、賞星空、豐富生態	1,680~4,680
鳳梨屋水上莊園	宜蘭員山	鳳梨造型山泉水超大戲水池、人工生態河道、沙坑、瀑布等，以及烘焙、精油、氣球、泡泡秀、天燈等活動	3,400~4,900
那一村	宜蘭礁溪	不定時 DIY 手作體驗(美食烘焙、漂流木藝術創作、自然藝術...等)、拳擊有氧、瑜伽課程、不定時各式休閒體驗(人體足球、營火晚會、文化體驗...等)	3,500~5,500
礁溪老爺得天露營車	宜蘭礁溪	五星級野炊美食，泳池、美人湯、電動車、單車	1,760~5,500
橘舍三食	苗栗卓蘭	柑橘園廣大、生態豐富園區導覽、腳踏車遊西坪、燒柴泡澡體驗、季節農作採果體驗、手工藝 DIY 課程	3,000 元
寨酌然野奢莊園	苗栗卓蘭	以客家文化為精神設計的露營行程、當季體驗活動(客家擂茶、搗麻糬)(每季活動不定期調整)、星空電影、瑜伽	3,600~4,600
勤美學山那村	苗栗造橋	不開放純露營，結合各式體驗課程，手作體驗、戶外晚餐、夜間散步、裝置藝術、音樂會、沉浸式劇場體驗	3,500~5,500
Hulagarden 呼啦莊園	苗栗獅潭	不同主題風格外型的露營車戲水池、溜滑梯、高爾夫球區等遊憩設施 BBQ 大餐或火鍋料理	2,000~5,500
飛鳥恰恰	新竹五峰	溯溪野遊、月光電影院、夜間賞蝦與星光調酒 bar、手做 PIZZADIY、DIY 美食活動	4,900-7,400

3.3 市場供需預測分析

3.3.1 遊客數分析

一、生態綠舟歷年入園人次

為計算冬山河生態綠舟區全年遊客人數以推估住宿需求量，在考量未來無辦理綠色博覽會之規劃，故全年遊客人數應扣除綠色博覽會舉辦時期人數加增之月數，再進行遊客人數推估。

表 3-37 生態綠舟入園人次統計

(單位：人次)

年度	109 年	108 年	107 年	106 年	105 年	平均
1 月	6,196	6,544	10,471	33,179	-	14,098
2 月	6,006	13,387	12,002	35,356	-	16,688
3 月	3,817	29,779	26,202	39,987	-	24,946
4 月	3,398	298,764	296,903	152,036	44,730	159,166
5 月	3,428	134,873	159,030	81,243	89,968	93,708
6 月	8,878	10,018	14,831	29,868	56,112	23,941
7 月	17,051	6,799	15,593	16,436	49,032	20,982
8 月	23,012	6,369	9,747	15,550	39,243	18,784
9 月	15,523	6,015	11,128	15,039	37,342	17,009
10 月	19,186	12,844	12,793	25,746	65,192	27,152
11 月	15,316	11,221	10,172	19,031	55,990	22,346
12 月	10,806	7,209	8,077	15,456	48,994	18,108
總計	132,617	543,822	586,949	478,927	486,603	456,930

備註：全年度均辦理遊客量統計之年度方計入平均，即 106 年度至 109 年度。

資料來源：宜蘭縣主計處統計，本計畫彙整。

二、生態綠舟入園人次推估

宜蘭綠色博覽會已於本基地舉辦 3 屆，分別為 106 年 4 月日至 5 月 14 日、107 年 3 月 31 日至 5 月 13 日，以及 108 年 3 月 30 日至 5 月 12 日，日期雖略有差異，但整體而言，可視為 4 月全月份及 5 月上半月份為。考量綠色博覽會為宜蘭縣重要活動，每年均吸引大量遊客到訪，為確實估算本計畫委由民間機構經營後之遊客量，故應於上述統計資料扣除參觀綠色博覽會衍生之遊客量後，方得視為生態綠舟入園人次。本計畫採用下列三種推估模式進行生態綠舟入園人次推估。

(一)月平均法

由於宜蘭綠色博覽會約 1.5 個月，故扣除博覽會舉辦之 2 個月時間後加總剩餘 10 個月的遊客量，並就該 10 個月之遊客總人次分析月平均遊客量人次後，以每年 12 個計算當年度遊客總人次；經計算本基地年遊客量為 200,680 人次/年。(詳表 3-38)

表 3-38 年度入園人次推估表-月平均法

年度	10 個月遊客量(人次)	10 個月平均遊客量(人次)	推估當年度總遊客量(人次)
106 年	245,648	24,565	294,780
107 年	134,096	13,410	160,920
108 年	121,947	12,195	146,340
平均	167,230	16,723	200,680

資料來源：本計畫推估。

(二)月比例法

由於景點均具淡、旺季之分，故本計畫參考宜蘭縣政府統計年報針對宜蘭縣主要觀光遊憩區遊客人數統計資料，並逐月分析該月份佔全年度遊客量比例(詳表 3-38)，依據該表之統計結果，綠色博覽會舉辦期間(4、5 月份)之遊客比例分別佔全年度遊客比例之 11.23%與 9.19%，故就該比例重新估算 4、5 月份之遊客量；經計算本基地年遊客量為 210,141 人次/年。(詳表 3-39)

表 3-39 年度入園人次推估表-月比例法

年度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	總計
遊客量(人次)	16,731	21,447	31,989	23,599	19,312	18,239	12,943	10,555	10,727	20,876	13,475	10,247	210,141
比例(%)	7.96	10.21	15.22	11.23	9.19	8.68	6.16	5.02	5.10	9.93	6.41	4.88	100.00

資料來源：本計畫推估。

(三)扣除法

茲假設綠色博覽會舉辦期間，4 月份到訪人數中，每 4.5 人中 3.5 人次綠色博覽會遊客，5 月份因僅約 0.5 個月舉辦綠色博覽會，故該月份到訪人數中之 70% 為綠色博覽會遊客；依此比例推估本基地年遊客量為 221,415 人次/年。(詳表 3-40)

表 3-40 年度入園人次推估表-扣除法

年度	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	總計
106	33,179	35,356	39,987	33,786	24,373	29,868	16,436	15,550	15,039	25,746	19,031	15,456	303,807
107	10,471	12,002	26,202	65,978	47,709	14,831	15,593	9,747	11,128	15,873	10,172	8,077	247,783
108	6,544	16,984	29,779	66,392	13,114	10,018	6,799	6,369	6,015	21,009	11,221	7,209	201,453
109	6,196	6,006	3,817	3,398	3,428	8,878	17,051	23,012	15,523	19,186	15,316	10,806	132,617
平均 人次	14,098	17,587	24,946	42,389	22,156	15,899	13,970	13,670	11,926	20,454	13,935	10,387	221,415
平均 比例	6.37%	7.94%	11.27%	19.14%	10.01%	7.18%	6.31%	6.17%	5.39%	9.24%	6.29%	4.69%	100.00%

資料來源：本計畫推估。

(四)小結

依據本計畫之估算，本計畫如以現況持續經營，年遊客量約介於 200,680 人次/年~221,415 人次/年之間，但由於本案後續係採民間參與方式委託民間機構營運，考量民間機構未來對本案之導入活動、設施以及對本案行銷之創意所增加之遊客量，本計畫推估未來年遊客量應可達 300,000 人次/年。

3.3.2 設施需求量推估

本基地為環境教育場域，須避免對環境造成過大衝擊。考慮國人國內旅遊率呈現逐年上升之趨勢及因應園區遊客每年將超過 300,000 人次衍生之服務需求，為提高服務品質，規劃在有限的建築基地空間增建服務設施空間，如餐飲、購物、體驗教室及遊憩設施等，以提高冬山河生態綠舟整體旅遊豐富度及休閒遊憩滿意度。

一、露營設施需求量

依據中華民國露營協會統計，台灣常態性露營人口已突破 200 萬人，且參考交通部觀光局中華民國 108 年國人旅遊狀況調查報告，國人旅遊時主要從事的遊憩活動以「自然賞景活動」的比率最高，其中「森林步道健行、登山、露營、溯溪」佔 40.6%，顯示民眾選擇旅遊景點多以自然環境為主，露營亦為規劃行程之一；為能深度體驗本基地之自然環境，本基地特規劃 30-35 帳免搭帳露營位，提供露營遊客需求服務。

二、餐飲需求量

未來餐飲服務對象可分為三種，一為使用生態綠舟內各項設施及露營遊客所衍生之餐飲需求；二為舉辦活動期間之遊客；三為於周邊觀光景點之遊客。

未來餐飲之供給應以先滿足園區內使用設施及露營遊客需求為主要供給對象，舉辦活動期間及周邊觀光之遊客為次。為能滿足園區遊客的餐飲需求，規劃在現有的建築空間增建餐飲服務量體。

3.4 投資意願調查

3.4.1 潛在投資者

本計畫先就過往彙整之潛在投資者資料庫，以及促參司招商網站類似案件申請人，過濾適合本計畫之廠商約 60 間；經聯繫探詢後，同意接收本計畫相關資訊之業者約 20 餘家，其中 4 家業者具深入了解意願，因此本計畫偕同主辦機關至該 4 家業者進行訪談，相關資料簡介如下。

表 3-41 潛在投資者資訊彙整表

廠商名稱	實收資本額	廠商相關經營實績
力麒建設股份有限公司	7,439,927,120 元	棲蘭山莊、明池山莊、宜蘭力麗威斯汀度假酒店
大日開發有限公司	90,000,000 元	桃園青年體驗學習園區、基隆東岸停車場、臺北市府前廣場及松壽廣場地下停車場
員邦室內裝修設計股份有限公司	120,000,000 元	鳳梨屋水上莊園
風祿股份有限公司	18,000,000 元	那一村 Nayi Villa 向海那漾 Nayang Beach

3.4.2 初步投資意願與意見調查

根據上述 4 家潛在投資者，經訪談後主要以是否新建住宿設施(旅館)進行區分，綜合概述潛在投資者規劃建議及關心議題詳表 3-42，相關提問並已於訪商時進行意見交流與回應；潛在投資者訪談紀錄請參閱附件五。

表 3-42 潛在投資者意見彙整表

項目	無新建住宿設施	新建住宿設施
投資規模	約 5,000 萬元	約 1.5-2 億元
營運規劃	<ul style="list-style-type: none"> 需串聯冬山河沿岸其他遊憩景點(如：傳藝中心、親水公園)，打造冬山河漫遊區。 	<ul style="list-style-type: none"> 需串聯冬山河沿岸其他遊憩景點(如：傳藝中心、親水公園)，打造冬山河漫遊區。

	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 園區適合辦理夜間活動，發展夜經濟，成為宜蘭夜生活的新亮點。 ➢ 園區入口處規劃假日市集，供周邊居民販售當地農特產品。 ➢ 園區應著重特色餐飲、露營住宿及辦理行銷、展演活動來吸引遊客。 ➢ 可規劃設置高檔露營設施，但量體仍須達到一定規模。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 園區適合辦理夜間活動，發展夜經濟，成為宜蘭夜生活的新亮點。 ➢ 園區入口處規劃假日市集，供周邊居民販售當地農特產品。 ➢ 園區應著重特色餐飲、露營住宿及辦理行銷、展演活動來吸引遊客。 ➢ 可規劃設置高檔露營設施，但量體仍須達到一定規模。 ➢ 住宿設施建議結合水域，villa 住宿設施若可結合碼頭及船隻，具話題性及市場性。
招商條件	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 須審慎評估委外模式(OT、ROT、BOT)、投資規模及招商條件，並慎選營運廠商。 ➢ 權利金規劃須審慎評估，權利金之計算與園區整體的開發強度及商業行為具關連性，取決於本計畫是權利金導向或土地活化導向。 	
疑義事項	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本計畫水域範圍為何？建議保留部分水域空間。 ➢ 與冬山河航運 BOT 案之業者，相關權責如何劃分？ 	

3.5 市場競爭力分析

3.5.1 競爭對手及範圍界定

生態綠舟屬自然生態及環境教育之遊憩景點，本計畫就周邊地區同性質或類似休憩據點設施收費狀況進行瞭解。

一、武荖坑風景區

武荖坑溪屬於新城溪水域，河道在此地進入平原，展現出山水交融之風光，昔稱「武荖林泉」，屬「新蘭陽八景」的名勝。武荖坑兩岸坡地氣候適於茶作，武荖茶清香甜美，盛名遠播。區內林木蒼鬱，溪間可見苦花、溪哥、毛蟹等於潺潺溪水中悠然自得。

風景區範圍達 400 公頃，其中規劃露營地計 70 公頃，分成兩大露營區，可容納 1000 人的露營活動，相關設施十分完善，如炊事亭、營火場地、雨天集合場、男女衛浴設備等一應俱全，在加上獨特的自然景觀，使園區內成為可以供露營野炊、戲水溯溪、登山賞景、戶外教學、品茗等多元化休閒遊憩場所之秀。

表 3-43 武荖坑風景區設施收費概況

項目	內容	價格(元)
門票	全票/優待票/敬老票	80/60/40

停車	大客車/小客車/機車	100/50/20
露營	固定營位	400
烤肉	烤肉爐	100
其他	營火場	800

資料來源：棲蘭森林遊樂區網站，109年7月，本計畫彙整。

二、冬山河親水公園

全長 24 公里的冬山河流域中規劃為以運動、遊憩、休閒多元功能的河濱遊憩區，共分上、中、下三段水域各自展現不同的遊憩風貌；冬山河親水公園的主題為『親近水，擁有綠』，充分利用水域的特性，將水與綠結合成開放的空間，讓冬山河親水公園成為教育、觀光、休閒、遊憩的公園。園區內規劃划船區、親子戲水區、涉水區三區，設施包含有野外劇場、紅龍艇庫、游泳池、體能運動池、自行車租借處、泊船區、龍舟和大船碼頭、餐飲中心、旅客服務中心和視聽室、停車場等設施。目前冬山河親水公園由宜蘭縣政府工商旅遊處管理，入園除遇大型活動另收門票外，其餘免收場地清潔維護費；部分設施委外經營，收費狀況詳表 3-44 所示。

表 3-44 冬山河親水公園設施收費概況

項目	內容	價格(元)
停車清潔費	大客車	100
	小客車	50
電動小船	機車	20
	單程票	75
	優待票	35
	來回票	150
水上巴士	包船	3,000

資料來源：冬山河親水公園網站，109年12月。

三、仁山植物園

仁山植物園位於中央山脈的最北端，海拔高度約 50 至 500 公尺，面積約有 100 公頃，屬臺灣低海拔亞熱帶東北季風雨林型的氣候；北邊面向蘭陽平原及太平洋，園區後面則依傍著一新寮山及新舊寮瀑布。由於園區距離市區不遠，交通方便，並建設有不錯的登山及休憩設施，時常有民眾到此登山健行。

宜蘭縣政府為有效建立園區多元化功能，自民國 90 年（西元 2001 年）開始積極規劃園區，共分為東方庭園植物展示區(艾園、嵐庭)、西方庭園植物展示

區(英式、法式)、大航海外來植物展示區(非洲區、澳洲區、南亞區、南美區)、低海拔森林產業展示區(樟腦寮、木炭窯)，期使能成為兼具休閒、生活、生態以及教育的一個植物園。

3.5.2 競爭影響分析

一、住宿設施

(一)一般旅館

本計畫基地位處之冬山鄉有 3 家合法之一般旅館，108 年住宿率約 1.82%，平均房價為 2,362 元；冬山鄉民宿合法民宿 358 家。考量宜蘭縣除觀光旅館外，其餘旅宿業之供給量已超過需求量，由於本計畫為促參案件，具一定之公益性，為避免與其餘旅宿業產生競合關係而影響本促參案觀感，故後續如民間機構擬發展旅館住宿設施時，建議應以觀光旅館或不低於三星級之等級為主。至於房價部分，參考國人國內旅遊調查報告之統計資料，國人住宿於旅館時，每日住宿費用以 2,000~3,000 元最多，佔 32.5%，其次則為 3,000~4,000 元，佔 20.9%。故本計畫旅館設施房價應以不低於 3,000 元/房日為原則，使本計畫得以與周邊其他旅宿業具市場區隔，不致因本計畫影響其他業者生計。

(二)固定式露營設施

由於本計畫之定位以自然生態、環境教育及環境永續為核心目標，並以不破壞自然生態及現況環境為最高原則，建議以增設固定式露營設施以滿足遊客之住宿需求。然因宜蘭縣已具備多處露營場，考量促參案件應具備之公益性及儘量不影響既有業者經營權利，故本計畫建議以設置中上價位露營為原則，使本計畫得以與周邊其他露營場具市場區隔，不致因本計畫影響其他業者生計。

二、餐飲設施

生態綠舟目前僅於入口處設有主要餐飲設施，另小舟碼頭區亦具備簡易餐飲，周邊並無其他餐飲設施。由於宜蘭縣境內具甚多極具口碑之農特產品，考量本計畫應具備公益性之促參使命，故建議未來建議可利用現有建築物空間或新建設施空間，應以提供地方特色風味餐飲為主，並規劃於園區其他既有建物設置不同類型的餐飲設施，以滿足不同客群及露營遊客之餐飲需求。

三、SWOT 分析

表 3-45 SWOT 矩陣分析

<p>內部條件</p> <p>外部環境</p>	<p>S 優勢</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 位處冬山河中游，生態資源豐富 ◇ 台鐵鐵道橫越形成獨特地景 ◇ 緊鄰冬山火車站，以及冬山老街，鐵道旅遊必經之處 ◇ 北接羅東市區，往東即可達蔣渭水高速公路，南向則可至蘇花改入口，交通便捷 ◇ 本基地內的「神祕河道」遊船已成為宜蘭知名景點 	<p>W 劣勢</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 基地營運模式較為單一 ◇ 餐飲設施不足 ◇ 園區廣大需要更多人力資源與服務設施
<p>O 機會</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 土地為公部門所有，政府政策支持串連資源挹注 ◇ 本基地位於冬山河流域範圍 ◇ 台灣國旅因新冠肺炎疫情重新開始發展 ◇ 宜蘭縣政府推動的「宜蘭縣冬山河航運及相關設施新建、增改修建暨營運移轉案」，與本基地相互串聯。 	<p>SO 對策</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 環境教育的推廣場域 ◇ 以涵蓋露營設施、餐飲、生態環境導覽及解說、體驗課程等多元活動，吸引目標客群 ◇ 朝向以親近自然的環境教育及體驗經濟為主的觀光模式，搭配周邊觀光資源串連與季節性活動，發展四季多元的旅遊形態 	<p>WO 對策</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 配合政府政策，整合政策鼓勵之地方創生產業，注入在地文化創意。 ◇ 引入企業經營投入資源，提升設施使用效率，串連周邊產業整合行銷達成規模效益
<p>T 威脅</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 氣候不穩定，全年降雨日數超過 200 天 ◇ 冬山河親水公園的排擠效應 ◇ 新冠肺炎疫情衝擊觀光產業 	<p>ST 對策</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 提升園區服務的精緻度與深度，發展豪華露營及環境教育特色體驗遊程 ◇ 串連冬山河沿岸上下游遊憩景點，發展為在地深度旅遊，帶動周邊觀光產業發展 	<p>WT 對策</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ 引入低碳運輸與接駁疏運服務，除減輕環境負擔，並可增加基地可及性 ◇ 規劃冬山河深度旅遊套裝行程，並提供景點接駁服務 ◇ 透過與民間特約廠商合作、學校參訪以及節慶活動等方式，增加平日客源

3.6 市場定位及策略

3.6.1 整體發展定位

一、融合自然生態與知性體驗的環教場域

本園區整體發展定位以環境永續為核心原則，活用園區自然景觀、生態體驗及相關服務與遊憩設施，再結合冬山河人文地景及周邊場域，並以生活為本、環境為師、社區為體、教育為用的發展策略，打造園區為認識宜蘭、體驗宜蘭永續生活的優質教育學習場域。

為落實環境教育及遊憩功能，除善用園區地景、生態及人文資源規劃系列的食農體驗、生態觀察、環境教育及導覽解說等各類課程及活動，仍需串聯冬山河景點及產業，設計深度旅遊的套裝遊程並進行整合行銷，成為遊憩與教育功能並存的環教場域。



圖 3-6 園區發展定位

二、空間機能

依據前段整體發展定位，本園區主要空間機能包含環境教育的優質場域、豐富多元的五感體驗及融合自然的休憩環境。

(一)環境教育的優質場域

結合園區多樣性的生態資源及人文資源，規劃創新多元的環教課程及活動，如自然解說、生物觀察、體驗教育、文化之旅、社區探索等，逐步引導遊客深入了解宜蘭獨特的地景環境及文化意涵。

(二)豐富多元的五感體驗

善用園區的田園景觀及既有設施，帶領遊客進行農事體驗、食農教育、友善耕作等體驗活動，落實三生一體(生活、生產與生態)的實務操作，讓遊客能親觸土地，並體驗農村樂，感受自然農趣的戶外生活。

(三)融合自然的休憩環境

以不破壞生態及地景環境為原則，規劃設置露營區及親子遊憩設施(共融式自然遊戲場、低強度探索挑戰設施等)；並擴建園區既有的餐飲、購物、體驗教室等設施，以滿足遊客的服務需求。

三、空間分區

依本基地既有空間與建築量體，以及規劃引入設施，本案空間分區規劃分為六大區域，規劃建議營運方向詳如【4.2.2 整體規劃構想】章節所述。

3.6.2 發展構想

依據「宜蘭縣區域計畫規劃草案成果報告」之宜蘭縣觀光發展構想，生態綠舟公園交通便利，且具有豐富的自然生態及人文資源，因此需更進一步透過冬山河沿線的獨特水陸交通系統，串聯周邊遊憩景點，突破單點式的旅遊活動，朝向「深度旅遊、廣度體驗」的觀光遊憩模式，突破單點式的旅遊活動，發展四季多元的旅遊型態。

一、完善的休憩場域，延長停留時間

本園區提供更多元及更溫馨到位的觀光服務，提供完善的休閒遊憩場域、住宿、餐飲、零售設施及展演，導覽解說、生態觀察、體驗課程等多元活動，

並串聯冬山河沿岸上下游遊憩景點(上游：休閒農業區；下游：傳藝中心、親水公園等)，延長旅客停留時間。

二、環境教育的推廣場域

本園區秉持延續宜蘭縣政府發展生態綠舟公園創園理念，作為生態體驗、環境教育及遊憩觀光等功能下，主要以提供園區各類相關服務性與體驗設施服務；目前正積極取得環境教育中心認證，未來民間機構在辦理環境教育則肩負著生態教育、文化傳承、環境永續等教育功能，引入寓教於樂的戶外體驗、生態觀察、環境教育及導覽解說等各類課程及活動，以豐富園區活動的多元性。

三、以廣度體驗的深度旅遊遊憩模式，結合周邊景點，打造冬山河漫遊區

本計畫基地位於冬山河中游處，未來將可結合「宜蘭縣冬山河航運及相關設施新建、增改修建暨營運移轉案」及冬山河沿岸自行車道的水陸交通系統，串聯上游的休閒農業區及下游的親水公園與傳藝中心等遊憩景點，以環境教育及環境永續為核心，連結周邊景點發展深度旅遊的套裝遊程及提供頂級舒適的奢華野營服務；並透過導覽、解說、體驗及活動等多元遊程組合服務方式，讓遊客體驗冬山河豐富的文化及生態資源，打造冬山河漫遊區。

3.6.3 整體發展策略

一、服務對象

國旅市場穩定成長，區域市場定位在居住北台灣的家庭旅遊人口，並鎖定全域型國民旅遊客層；營運消費定位規劃以平價消費大眾化市場為主。現在國人越來越重視生活品質及家庭生活，每逢國定假日知名旅遊景點更是絡繹不絕；而本計畫主要服務內容為生態旅遊及體驗探索，根據本團隊於觀光遊憩產業實際營運的經驗，客群定位如下：

1. 以喜愛大自然，對生態旅遊、探索體驗活動有興趣作為主要目標客群，並推廣深度旅遊、環境教育課程及結合議題式行銷之模式。
2. 規劃半日遊、一日遊、二日遊或多日遊套裝行程。平日以團客為主、散客為輔，包含戶外教學團體、議題式行銷族群、國旅族群、公司旅遊及環教訓練團體等。假日則以全客群為目標，主要包含：家庭、親子、年輕族群及國旅族群。

表 3-46 園區客群定位

時間	遊客屬性	團客	散客
平日客群	戶外教學、公民教育、環境教育訓練團體	✓	
	議題式行銷族群、國際區域旅遊	✓	✓
	銀髮族、國民旅遊、公司旅遊	✓	✓
假日客群	家庭、親子、年輕族群、國民旅遊	✓	✓

二、引入設施建議

本區週邊觀光產業發展未臻成熟，觀光景點要能蓬勃發展，滿足各種遊客需求應為發展方向，引入設施建議如下：

1. 餐飲及購物設施

園區引入特色美食、簡餐輕食及主題餐廳，並販售當地食材、農特產品、伴手禮或原住民文創商品等。本園區未來將導入親子遊憩、露營住宿等設施及辦理生態觀察、親子體驗等活動，遊客對餐食及購物的需求將增加，因此須擴建既有餐飲及購物空間，以提供更多元與到位的觀光服務。

2. 露營住宿設施

本園區主要以深度旅遊、廣度體驗，並串聯周邊景點的觀光模式，並規劃半日遊、一日遊、二日遊、多日遊套裝行程，因此園區具住宿設施之需求，由於本計畫以不破壞自然生態及現況環境為最高原則，不建議於園區興建旅館，建議採低度開發設置露營區。

考量宜蘭地區的一般(搭帳式)露營區數量充足，本園區規劃於河岸旁及田園區設置固定式露營設施，為滿足不同客群之需求，規劃引入奢華露營及精品野營設施。

3. 親子遊憩及戶外體驗設施

本園區主要客群為家庭、親子及年輕族群，在考量整體定位及設施安全性，建議規劃設置共融式自然遊戲場(如磨石溜滑梯、攀爬架、繩網、沙坑等)及低強度探索挑戰設施(滑索、繩索、攀岩及獨木橋等)，做為親子共同玩樂及挑戰的場域。

三、定價策略

依目前遊客使用設施狀況及民間經營成本，參考相關案例及周邊市場行情，建議未來民間廠商可推廣和經營之各項設施收費標準說明如下。

(一)園區門票

參酌生態綠舟公園目前門票收費標準，在考量園區規劃引入親子遊憩設施及擴建餐飲、購物等設施量體，且未來預期引進民間經營創意與精緻化服務，建議園區門票定價為 30-80 元/人(平均單價 50 元/人)。

(二)餐飲及購物設施

生態綠舟公園目前設有餐飲及購物設施。未來建議可利用既有建築物空間或增建設施空間，提供特色餐飲、啤酒吧、輕食、簡餐及咖啡等，滿足不同客群之飲食需求，以及規劃伴手禮、農特產品及文創商品等購物空間。

初步建議餐飲設施項目收費標準，特色餐飲、啤酒吧等每人 300 元至 400 元不等；簡餐、輕食及咖啡每人 200 元至 300 元不等。而購物設施項目包含農特產品、文創商品、工藝品及伴手禮等，收費標準客單價則約為每人 150 元-400 元不等。

(三)露營住宿設施

為滿足不同客群之需求，本院區規劃引入頂級及豪華露營設施，參酌其他類似露營場收費標準並考量園區的市場定位，初步建議奢華露營設施依平假日每座定價 7,600 元-9,600 元不等；精品野營設施依平假日每座定價 5,600 元-6,600 元不等。

第4章 工程技術可行性

4.1 基礎資料分析

4.1.1 基地區位

冬山河生態綠舟森林公園位於宜蘭縣冬山鄉，為宜蘭縣重要觀光遊憩據點之一。主要聯外道路係以冬山路二段連接至省道台9線，往北可至羅東市區，往南可至蘇花公路起點，往東可達蔣渭水高速公路的終點。基地鄰近冬山市街，距火車站只需步行5分鐘，交通便利。詳細基地位置詳圖4-1。

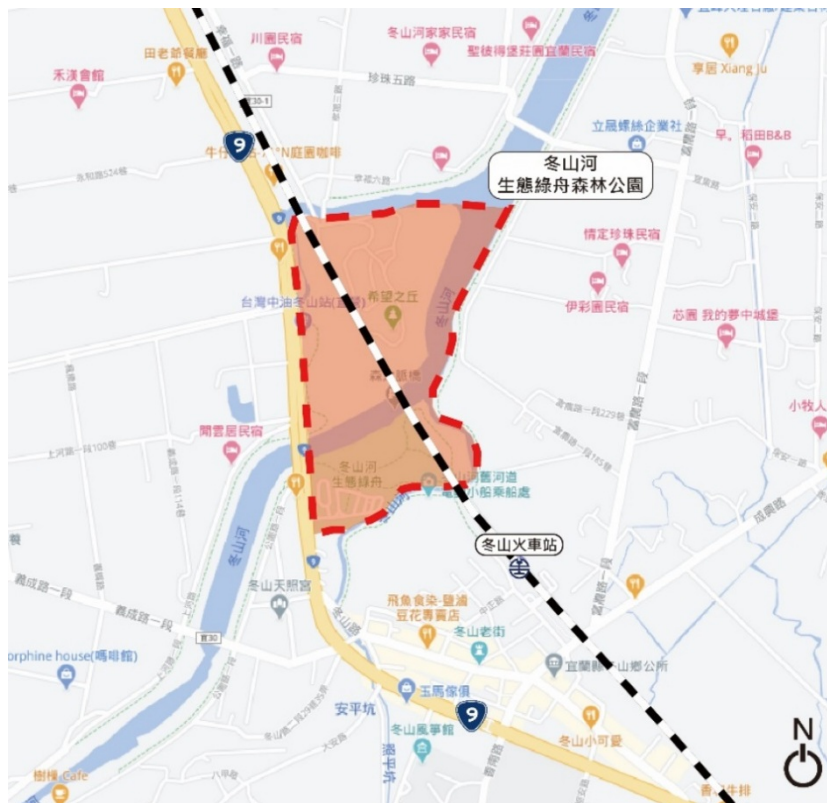


圖 4-1 基地區位

4.1.2 環境現況

生態綠舟森林公園係屬於冬山河流域，基地範圍由冬山河主流及太河、安平坑溪兩條支流沖積而成，早期為洪氾地經歷大自然影響改變及後續人為的土地使用規劃及改造而成，配合「冬山河風景區開發建設規劃」徵收土地後，興建森林公園。



圖 4-2 1988 年土地徵收前航照圖&2002 年破堤粗整地後空照圖

冬山河生態綠舟整體範圍約 18 公頃，陸地面積約 15 公頃，水域面積約 3 公頃。基地被冬山河及鐵路分割成四塊零碎的用地，透過建設的水上陸橋及山上的通道將零碎的四塊用地整合串聯。基地整體環境以冬山河流域植栽生態為仿植基底，塑造亞熱帶雨林，並改造原本的水田，塑造從濕地、草原到森林的連續生態成為環境教育之場域。目前已開發區域共分成八大區，園區內基本服務性設施設備完備，如售票亭、教育解說中心、賣店、公共廁所等服務性設施。建築物的設計，結合運用自然環境元素，與周邊景觀融合創造具親切感的建築空間。



圖 4-3 基地腹地分割示意圖

本園區目前由宜蘭縣政府工商旅遊處管理，園區內各項設施之收費情形詳表 4-1。

表 4-1 生態綠舟公園設施收費表

項目	內容	費用	備註
門票	全票	30	清潔維護費
	免費入園	-	宜蘭縣民、榮譽志工、領有殘障手冊(前3項須出示證件)、未滿6足歲或未達115公分。
停車費用	小客車	50	-
	大客車	100	-
	機車	20	-
船票 (8人電動小船)	全票	75	-
	半票	35	滿3歲以上未滿12歲、年滿65歲(出示證件)、宜蘭縣政府工商旅遊處志工(出示志工證)
	免票	-	0~未滿3足歲、領有殘障手冊(出示證件)

資料來源：宜蘭縣政府工商旅遊處

4.1.3 土地權屬

本計畫基地座落於富農段 1281 地號等 40 筆土地(土地清冊參閱表 1-7)，土地權屬皆為公有，所有權人為宜蘭縣，管理機關皆為宜蘭縣政府。

本計畫基地位於非都市土地使用分區之風景區，使用類別分別包含遊憩用地、水利用地、農牧用地、丙種建築用地及國土保安用地。另依據經濟部中央地質調查所公開資料及行政院農業委員會水土保持局查詢系統顯示，本區域無山崩與地滑地質敏感區之虞。

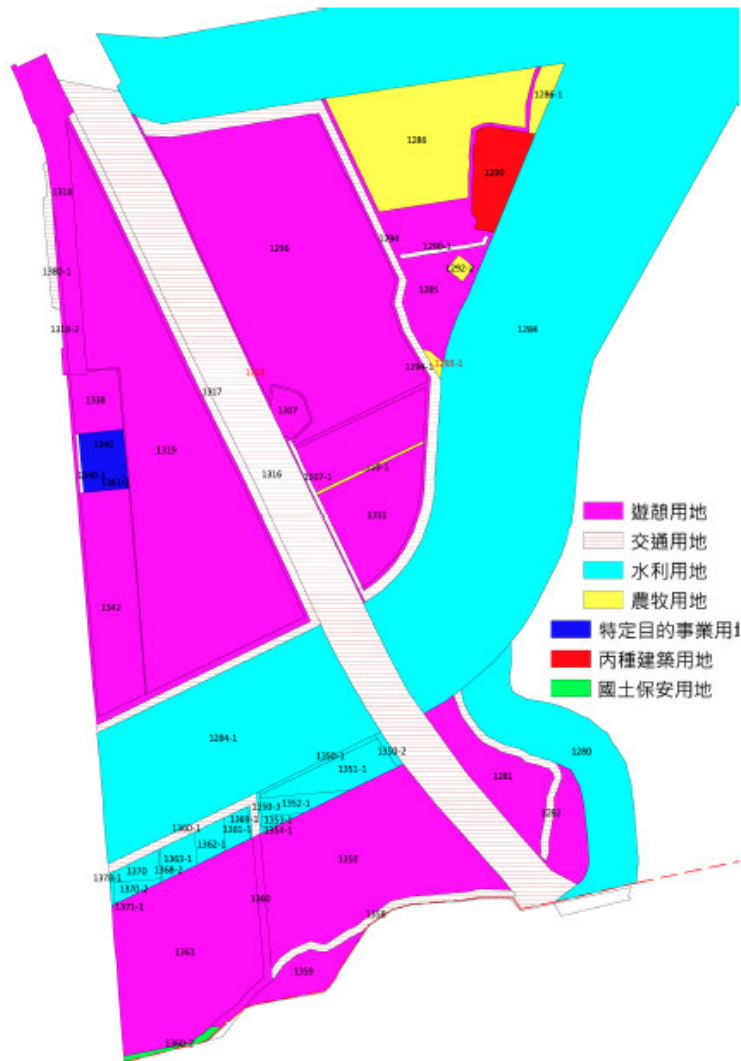
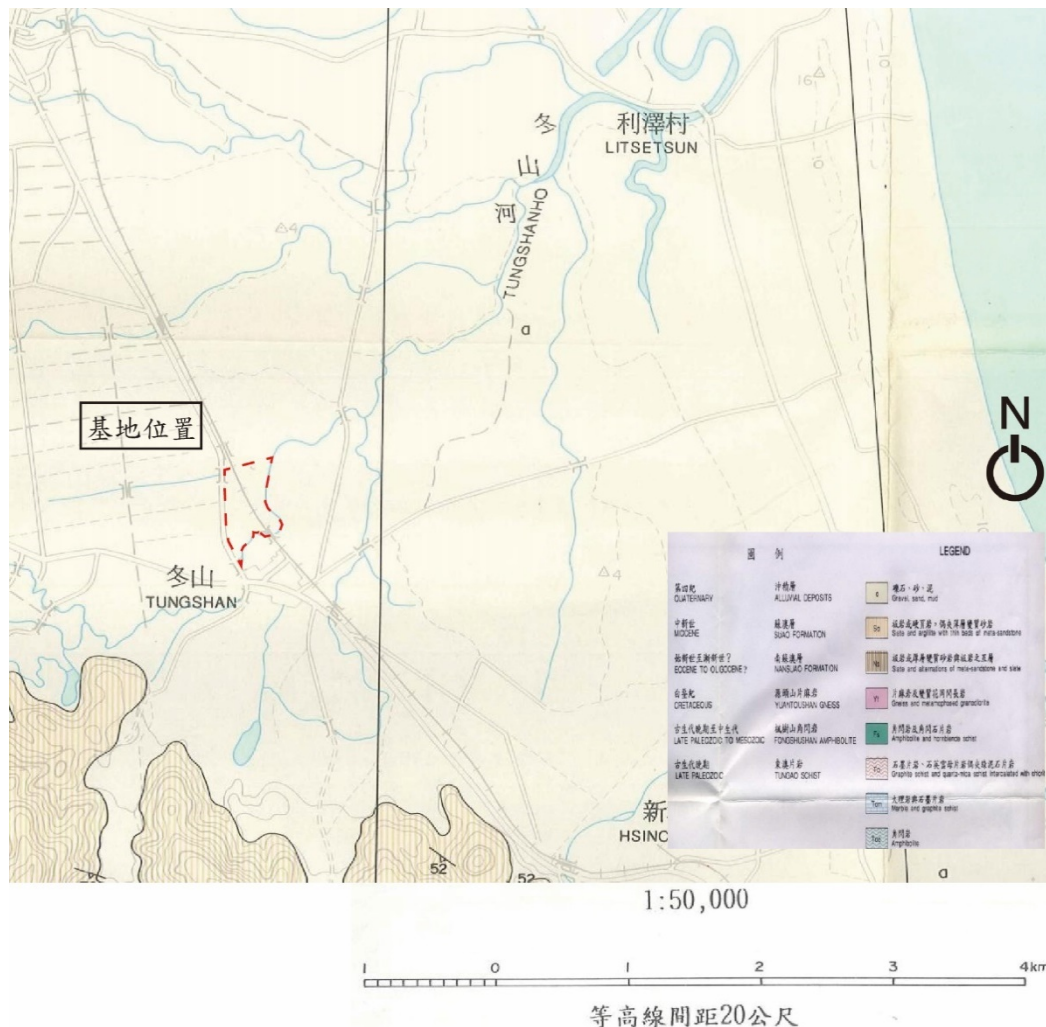


圖 4-4 本計畫土地使用編定圖

4.1.4 土壤地質

一、地質概況

基地位於冬山河主流及太河、安平坑溪兩條支流附近。根據摘自中央地質調查所之圖 4-5 所示，基地鄰近地層為四紀沖積層為主，無主要之活動構造出露，土壤組成主要以未固結之砂、泥、粘土及礫石。



資料來源：中央地質調查所蘇澳圖幅

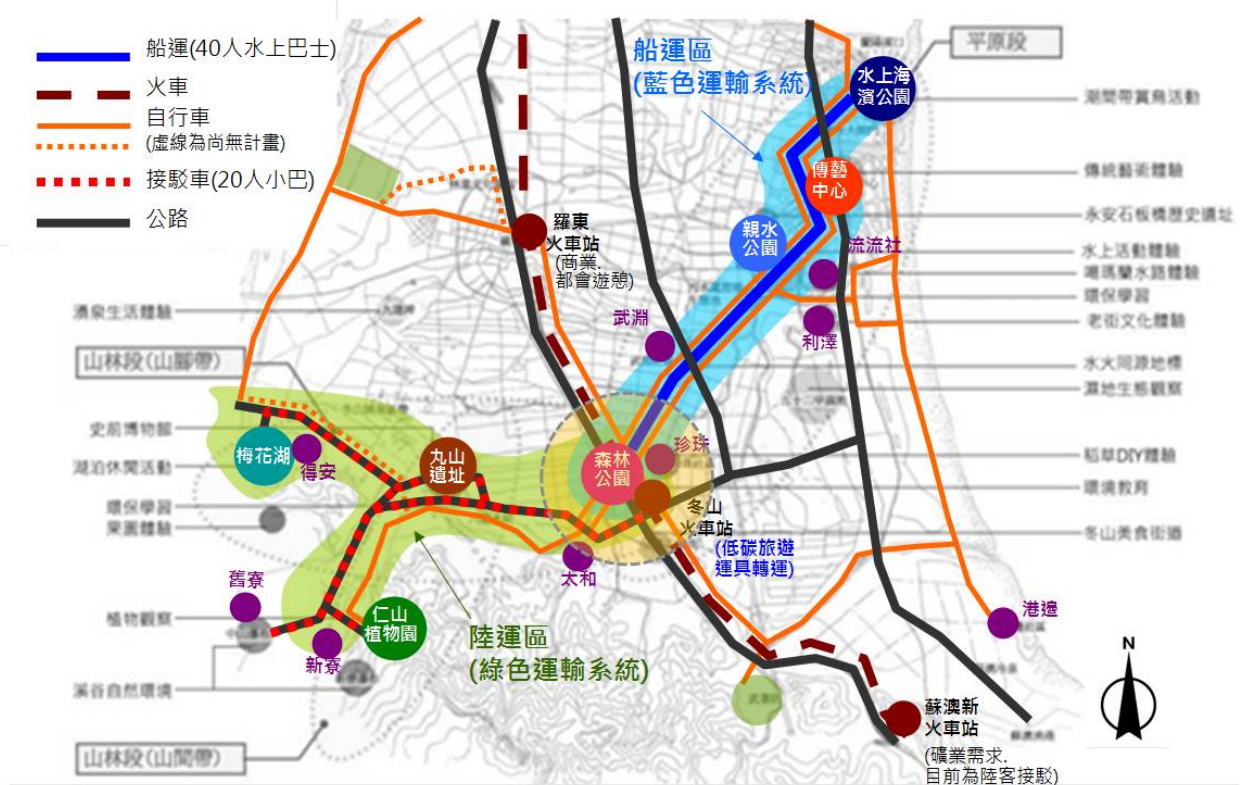
圖 4-5 區域地質圖

二、土壤狀況

基地早期為農田地用地，政府機關透過後續開發及人為的整地，將早期農田、冬山河疏濬之底泥以及宜蘭縣政府河川疏濬之砂石透過挖填方地方式型塑出現在森林公園地風貌。

4.1.5 交通資源

本計畫聯外交通主要以省道台9甲線為主，外縣市前來至此也可透過國道五號或搭乘大眾運輸及市區客運抵達本基地。



資料來源：冬山河森林公園水域活動遊憩設施工程，2013

圖 4-6 交通系統與重要遊憩點分佈圖

一、交通概況

(一) 公路系統

本園區位於省道台 9 甲線上，外縣市可行駛國道五號經羅東市銜接省道台 7 丙線接省道台 9 甲線即可到達本園區。

(二) 大眾運輸系統

目前可利用宜蘭縣內之大眾運輸(台鐵、公路、市區客運)到達本園區，以下為相關路線說明：

1. 鐵路：

於冬山火車站下車，步行約 5 分鐘即可到達本園區。

2. 公路客運：

為國光、首都及噶瑪蘭等客運業者經營行駛，可由國道客運之羅東轉運站經省道台 9 甲線至本園區，交通尚稱便利。

3. 市區客運：

- (1) 【1766】路線由國光客運行駛「南方澳—頭城」，平日跟假日皆為 23 班次往復，平日則多為當地居民所利用。
- (2) 搭乘【冬山線】路線由冬山鄉免費巴士行駛「國聖廟—羅東火車站」，可於「照天宮站」下車步行前往本園區，平假日皆有 6 班次。

(三) 自行車道系統

可從冬山火車站租借自行車，由冬山河自行車道經由本基地再至親水公園，沿途風景優美，自行車道近鄰五十二甲、河口溼地生態多樣性，逢水鳥季節時，是賞鳥的最佳地點。

二、停車場供給分析

冬山河生態綠舟公園目前由宜蘭縣政府工商旅遊處管理，全區採出入管制，目前園區內停車格數量及收費情形詳表 4-2。

表 4-2 生態綠舟公園停車格統計表

種類	數量	單位	費用/次
小客車	120	格	50
無障礙	5	格	50
大客車	7	格	100
機車	82	格	20

資料來源：宜蘭縣政府工商旅遊處

4.2 初步工程規劃

4.2.1 規劃原則

本計畫以不破壞生態及現況環境為最高原則，並以延續整體園區自然環境及環境永續為核心目標，因此將妥善利用園區既有建物的整建、擴建並結合自然地景新建露營設施。

4.2.2 整體規劃構想

本計畫將整體空間規劃六大區域，包含：方舟景觀休憩區、親子樂活遊憩區、多功能服務區、河灣星空露營區、多元體驗生活園區及生物多樣性學習園區。



圖 4-7 園區用地規劃配置圖

一、計畫用地配置

(一) 方舟景觀休憩區

方舟景觀休憩區規劃包含遊客旅遊諮詢、簡餐輕食、賣店展售、休憩及停車等服務設施，主要販售在地特色餐飲、農特產品及伴手禮等；並於園區入口處的大草坪舉辦各項展演及行銷活動，做為活化及推廣在地農特產品及原民文創工藝手作之場域。未來將可串聯「宜蘭縣冬山河航運及相關設施新建、增改修建暨營運移轉案」及冬山河沿岸自行車道的水陸交通系統，吸引冬山河沿岸上下游景點的遊客(上游：休閒農業區；下游：傳藝中心、親水公園等)至本園區停留休憩。



圖 4-8 方舟景觀休憩區規劃示意圖

(二) 親子樂活遊憩區

為滿足親子及家庭旅遊市場的需求，並考量園區整體定位及安全性，於本區將配合天然地形及周遭自然景觀，規劃設置共融式自然遊戲場及低強度探索挑戰設施，做為親子共同玩樂、體驗及挑戰的場域。



圖 4-9 親子樂活遊憩區規劃示意圖

(三) 多功能服務區

善用園區內河道的水域景觀資源，除了提供遊客搭船進行園區水域生態導覽，並於碼頭旁水域規劃設置水上市集，販售當地食材、農特產品或原住民文創商品等。考量一日遊及露營客的餐飲需求，增建半戶外餐飲區，規劃為主題餐廳、咖啡廳或啤酒吧等複合式餐飲，並定期舉辦多元性的表演活動，供遊客在此享受悠閒愜意的用餐時光。



圖 4-10 多功能服務區規劃示意圖

(四)河灣星空露營區

近年來，露營風氣盛行，露營成為遊客假日活動首選，本區將運用冬山河自然景觀及地形，在河岸旁的坡地上規劃設置奢華露營設施，讓遊客於夜晚時分，除了可仰望天上的璀璨繁星，也能同時欣賞螢火蟲閃爍之美，將此做為遠離都市塵囂並擁抱自然的渡假空間。建議可搭配規劃包含園區門票、一泊二食、導覽解說、生態觀察、親子手作課程等套裝行程，以豐富的整體遊程的多元性。



圖 4-11 河灣星空露營區規劃示意圖

(五)多元體驗生活園區

本區具有豐富的田園景觀及噶瑪蘭文化的傳統建築，規劃做為推廣食農教育及食農五感體驗的環教場域，讓遊客能親觸土地，用身體的感知力去感受大地給予的力量，並體驗農村樂，感受自然農趣的戶外生活。善用本區獨特的景緻及文化，規劃設置融合噶瑪蘭傳統元素的田園景觀露營設施，並搭配包含園區門票、一泊二食、導覽解說、生態觀察、五感體驗、親子手作課程等套裝行程，讓遊客充分享受到入住農村遠離紛擾的田園生活。



圖 4-12 多元體驗生活園區規劃示意圖

(六) 生物多樣性學習園區

本區具富有多樣性的生物資源及人文資源，透過電動小舟及園區步道，提供遊客以水陸共遊的方式探索自然生態及學習人文教育，規劃創新多元的生物觀察(鳥類、魚類、昆蟲及溼地植物等)、濕地體驗及噶瑪蘭文化探索等，將此區做為辦理生態旅遊、導覽解說及環境教育之場域。



圖 4-13 生物多樣性學習區規劃示意圖

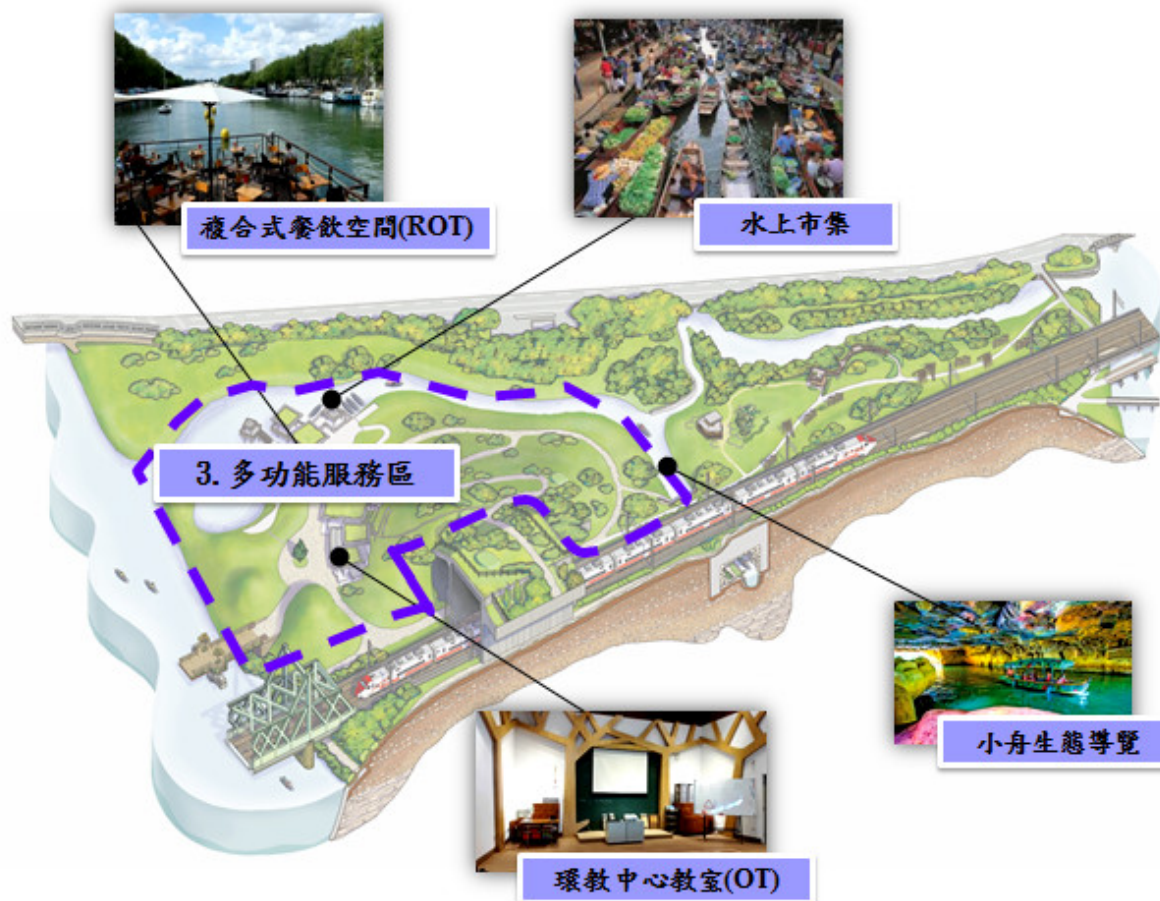
二、分區構想說明



項目	規劃說明
餐飲空間(ROT)	增建餐飲空間99.68m ² ，規劃特色及輕食餐飲等。
購物及辦公空間(ROT)	增建面積：125.44m ² ， 1. 一樓規劃伴手禮、農特產品及文創商品等購物空間。 2. 二樓規劃為辦公空間
大草坪	規劃為遊客休憩及辦理行銷展演活動之場域。
共融式自然遊戲場(BOT)	規劃900m ² 親子遊憩設施。
低強度探索挑戰設施(BOT)	規劃1,500m ² ，低強度高安全性之親子探索挑戰設施。



項目	規劃說明
複合式餐飲空間 (ROT)	增建半戶外餐飲空間 106.09m ² ，規劃主題餐廳及特色餐飲等。
水上市集	規劃假日水上市集，販賣在地農特產品等。
環教中心教室(OT)	保留既有環教教室，辦理環教課程的室內場域。
小舟生態導覽	規劃內河道電動小船，辦理區區生態導覽。





項目	規劃說明
奢華露營設施(BOT) (河灣星空露營區)	規劃基地面積 10m ² +10m ² (14座)
精品野營設施(BOT) (多元體驗生活園區)	規劃基地面積 8m ² +8m ² (12座)
奢華露營設施(BOT) (多元體驗生活園區)	規劃基地面積 10m ² +10m ² (9座)
多功能服務空間 (ROT)	施建面積：167.96m ² ， 1. 一樓規劃伴手禮、農 特產品、文創商品等 購物空間及體驗教室。 2. 二樓規劃為辦公空間



4.2.3 初步空間規劃

一、方舟景觀休憩區

(一)購物及辦公空間

為提供遊客良好的服務及便利，於方舟景觀休憩區既有賣店擴建二層約 125.44m²，總建物面積為 172.48m²；一樓規劃伴手禮、農特產品及文創商品等購物空間，二樓則規劃做為員工辦公空間。

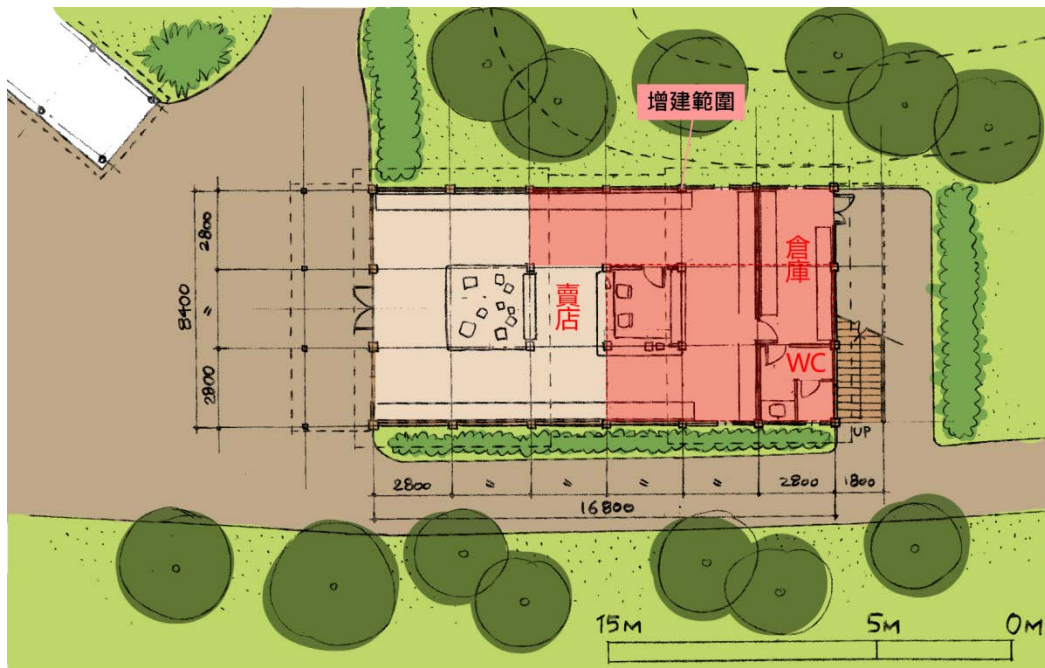


圖 4-14 方舟景觀休憩區-購物及辦公空間 1 樓平面圖

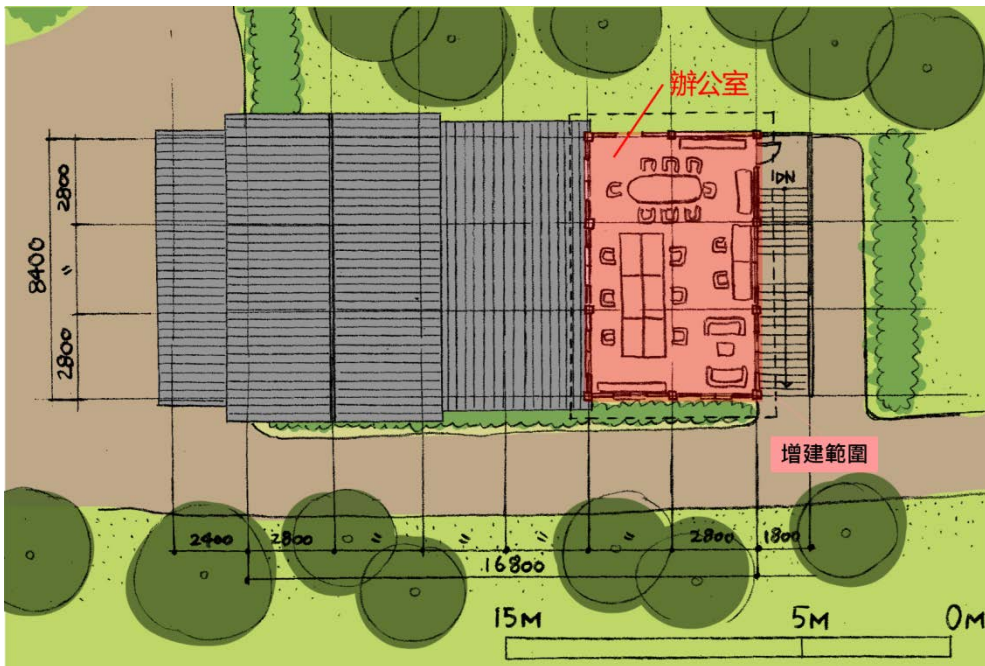


圖 4-15 方舟景觀休憩區-購物及辦公空間 2 樓平面圖

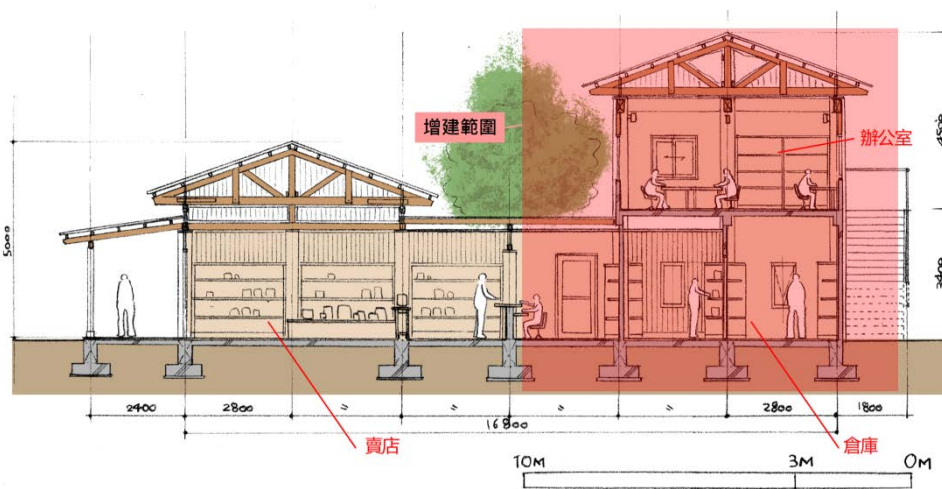


圖 4-16 方舟景觀休憩區-購物及辦公空間剖面圖



圖 4-17 方舟景觀休憩區-賣購物及辦公空間示意圖

(二)餐飲空間

為滿足未來園區帶來的人潮流量，於方舟景觀休憩區既有餐飲空間擴建包含室內及半戶外空間共約99.68m²，總建物面積為169.68m²，規劃販售特色及輕食餐飲等，可同時容納約108人。



圖 4-18 方舟景觀休憩區-餐飲空間平面圖

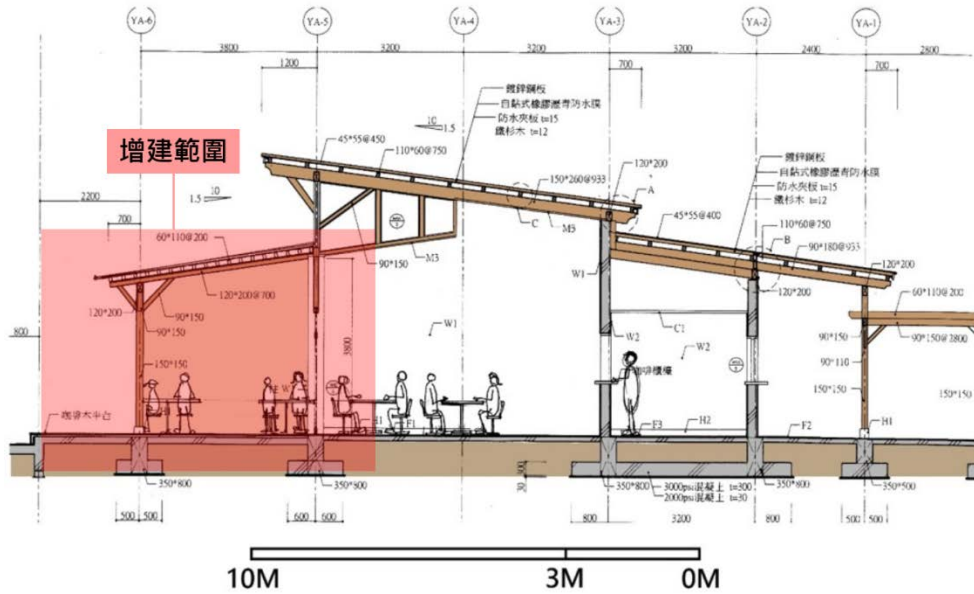


圖 4-19 方舟景觀休憩區-餐飲空間剖面圖



圖 4-20 方舟景觀休憩區-餐飲空間示意圖

(三)小結

表 4-3 方舟景觀休憩區建蔽率/容積率檢討表

基地面積	原建築面積	增建面積	建蔽率(法定 40%)	容積率(法定 100%)
30,110.02 m ²	479.91 m ²	225.12 m ²	1.59%	2.10%

資料來源：本計畫彙整；富農段 1350、1360、1361 地號。

二、親子樂活遊憩區

(一)共融式自然遊戲場

規劃約 900m² 共融式自然遊戲場，如磨石溜滑梯、攀爬架、繩網、沙坑等，做為兒童一起玩樂或發展各式能力的遊戲場域。

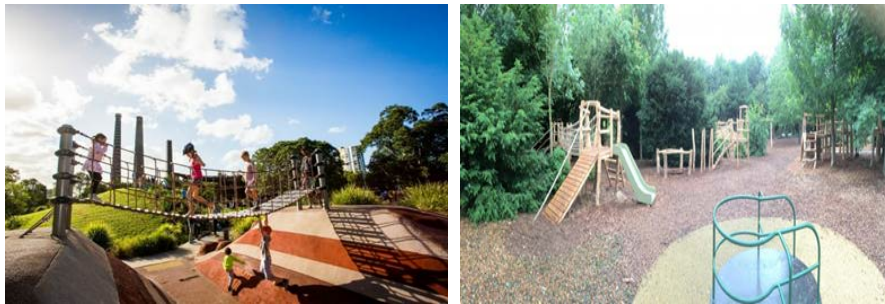


圖 4-21 親子樂活遊憩區-共融式自然遊戲場示意圖

(二)低強度探索設施設置

規劃約 1,500m² 低強度探索挑戰設施，如滑索、繩索、攀岩及獨木橋等低空探索設施，做為親子共同挑戰及玩樂的場域。



圖 4-22 親子樂活遊憩區-低強度探索設施示意圖

三、多功能服務區

(一)複合式餐飲空間

為滿足未來園區一日遊遊客及露營住宿客的餐飲需求，於多功能服務區既有餐飲空間擴建半戶外空間約 106.09m²，規劃主題特色餐飲，如簡餐、咖啡廳、啤酒吧等，可同時容納約 120 人。

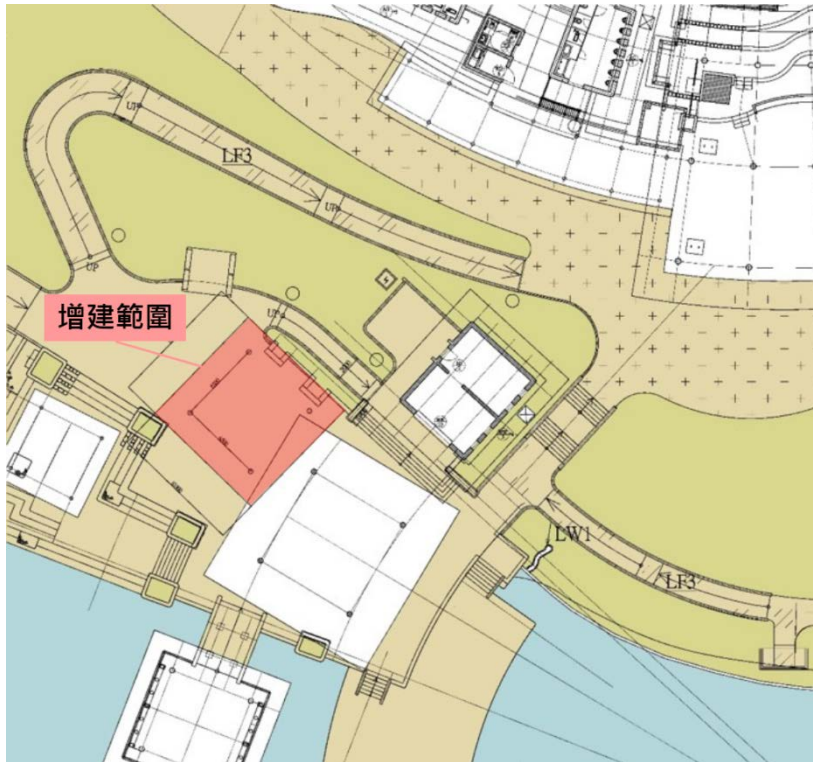


圖 4-23 多功能服務區-複合式餐飲空間平面圖

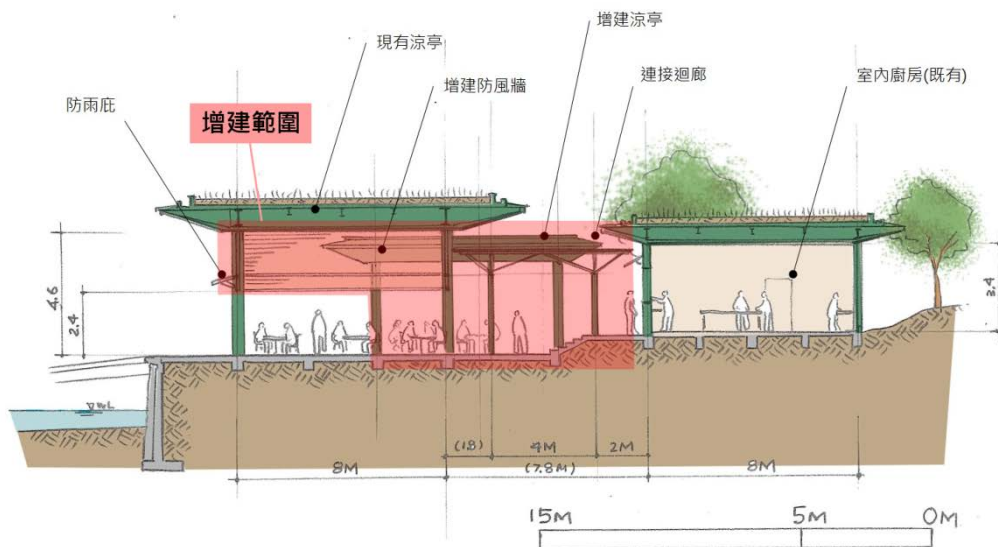


圖 4-24 多功能服務區-複合式餐飲空間剖面圖



圖 4-25 多功能服務區-複合式餐飲空間示意圖

(二)小結

表 4-4 多功能服務區建蔽率/容積率檢討表

基地面積	原建築面積	增建面積	建蔽率(法定 40%)		容積率(法定 100%)	
34,805.98 m ²	1,029.05 m ²	106.09 m ²	2.96%	3.26%	2.96%	3.26%

資料來源：本計畫彙整；富農段 1318、1319、1342、1318-1、1318-2 地號。

四、河灣星空露營區

(一)奢華露營設施

善用冬山河自然景觀及地形，於河岸旁的坡地上規劃設置奢華露營設施，規劃設置 14 座營帳(規格 10 米*10 米)，約可容納 56 人/次；營帳內皆含衛浴設備、床鋪、燈具、桌椅等傢俱及獨立戶外空間。



圖 4-26 河灣星空露營區-奢華露營設施平面配置圖

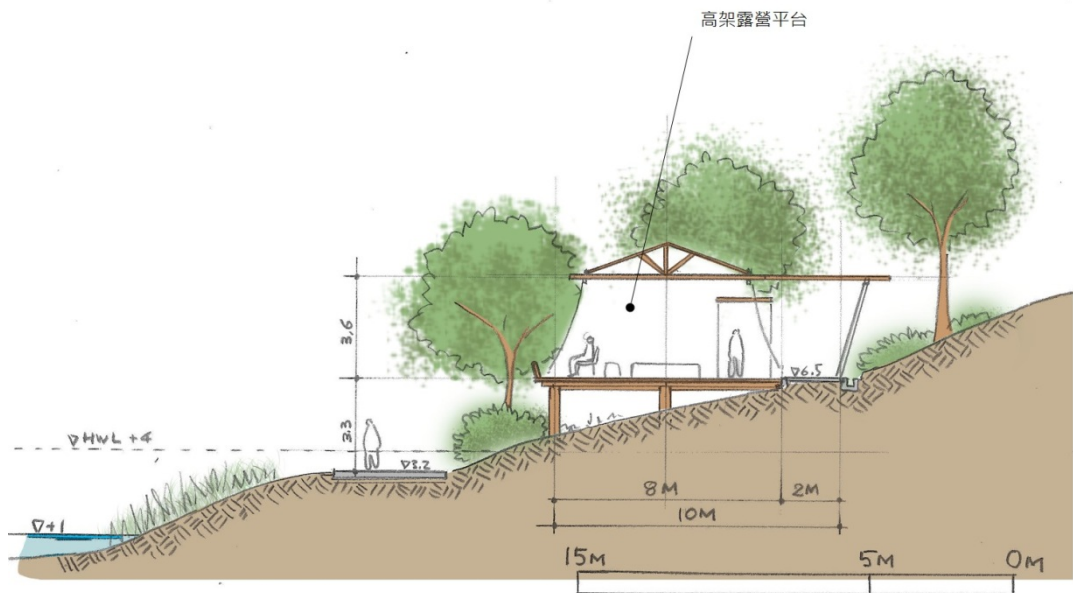


圖 4-27 河灣星空露營區-奢華露營設施剖面圖



圖 4-28 河灣星空露營區-奢華露營設施示意圖

五、多元體驗生活園區

(一) 奢華露營設施

善用梯田區獨特的景緻及文化，打造融合噶瑪蘭傳統元素的田園景觀奢華露營設施，規劃設置 9 座營帳(規格 10 米*10 米)，約可容納 36 人/次；營帳內皆含衛浴設備、床鋪、燈具、桌椅等傢俱及獨立戶外空間。



圖 4-29 多元體驗生活園區-奢華露營設施平面圖



圖 4-30 多元體驗生活園區-奢華露營設施示意圖

(二)精品野營設施

結合本區的自然昆蟲生態及既有設施(改建增設公共衛浴設施)，於多元體驗生活園區西側，打造精品野營設施，規劃設置 12 座營帳(每座為 8 米*8 米)，約可容納 48 人/次，營帳內皆提供雙人床鋪、燈具、桌椅等傢俱及獨立戶外空間。



圖 4-31 多元體驗生活園區-精品野營設施平面圖



圖 4-32 多元體驗生活園區-精品野營設施示意圖

(三) 多功能服務空間

為提供遊客良好的服務及便利，於多元體驗生活園區既有木工坊擴建二層及半戶外空間共約 167.96m²，總建物面積為 214.96m²；一樓規劃伴手禮、農特產品、文創商品等購物空間及體驗教室，二樓則規劃做為員工辦公空間。

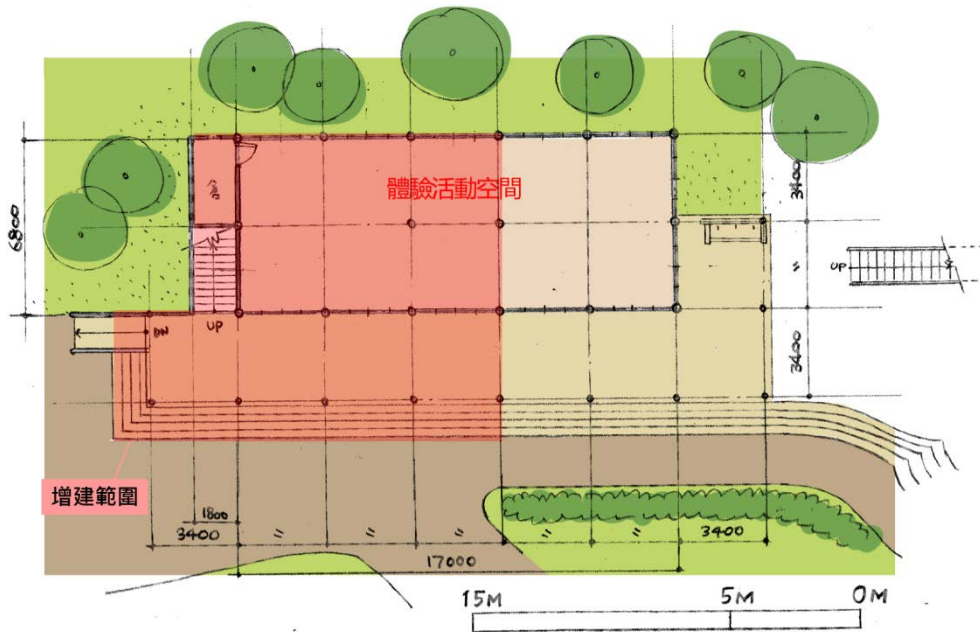


圖 4-33 多元體驗生活園區-多功能服務空間 1 樓平面圖

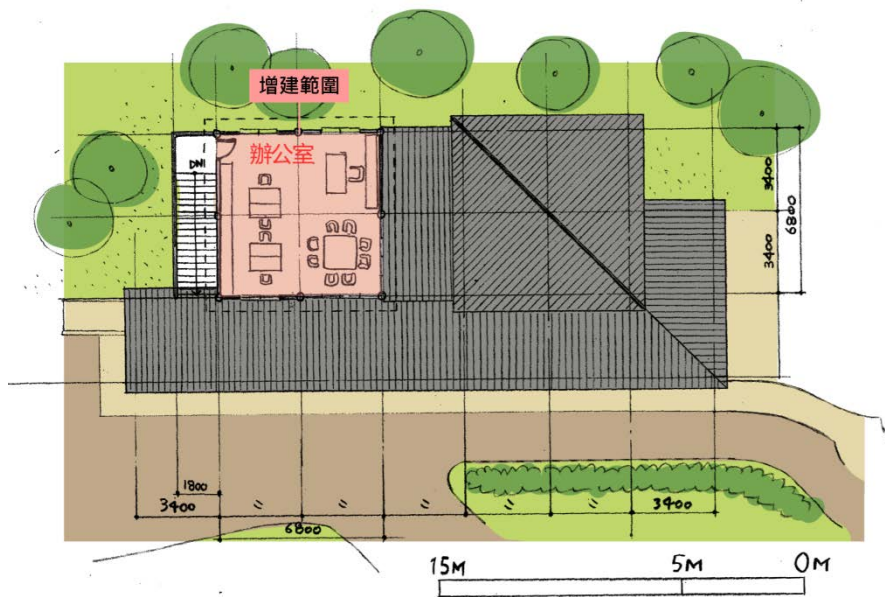


圖 4-34 多元體驗生活園區-多功能服務空間 2 樓平面圖

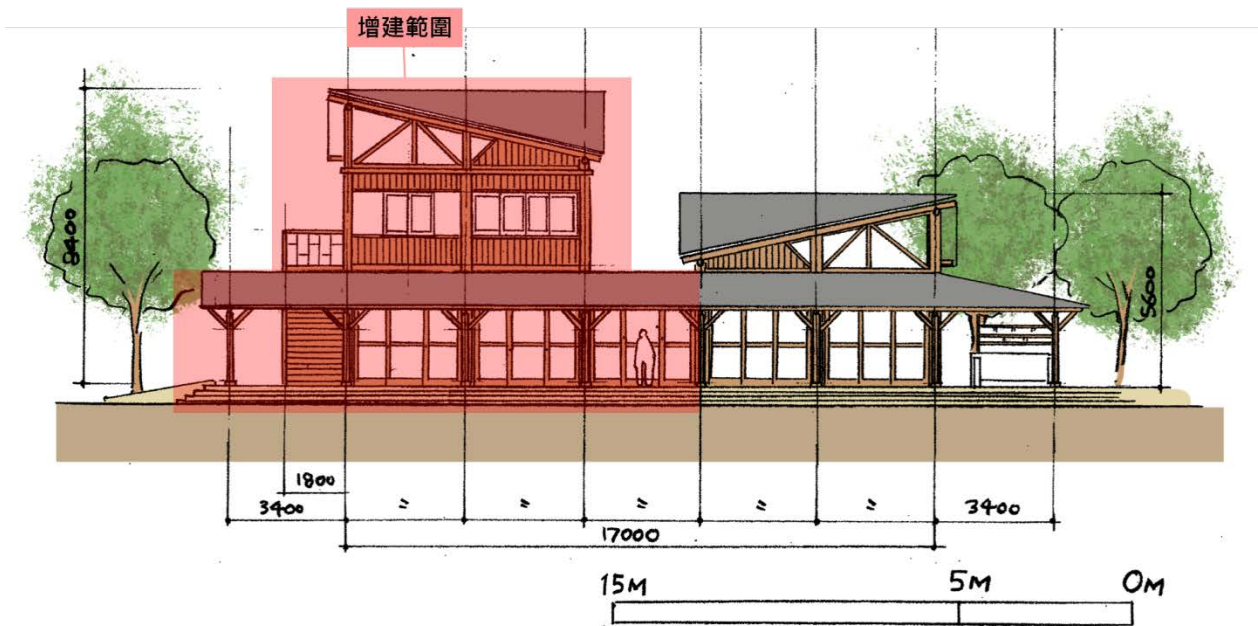


圖 4-35 多元體驗生活園區-多功能服務空間剖面圖



圖 4-36 多元體驗生活園區-多功能服務空間示意圖

(四)小結

表 4-5 多元體驗生活園區建蔽率/容積率檢討表

基地面積	原建築面積	增建面積	建蔽率(法定 40%)		容積率(法定 100%)	
29,139 m ²	337.91 m ²	167.96 m ²	1.16%	1.73%	1.04%	1.74%

資料來源：本計畫彙整；富農段 1296 地號。

4.2.4 工程費用估算

工程成本會受建造型式及設施物配置及市場行情等因素影響，依目前市場行情，並依據初步規劃構想及圖面估算工程經費，整體工程經費約 1 億元。(詳表 4-6)

表 4-6 工程經費估算表

工程項目	單位	數量	單價	複價
方舟景觀休憩區-餐飲及賣店增建工程				
餐飲空間增建工程				
假設工程	式	1	150,000	150,000
結構工程	m ²	99.68	35,000	3,488,800
室內裝飾工程	m ²	99.68	27,000	2,691,360
室內家具	式	1	320,000	320,000
設備工程	式	1	280,000	280,000
廚房設備工程	式	1	3,000,000	3,000,000
現有門窗拆除及修復	式	1	50,000	50,000
小計				9,980,160
購物及辦公空間增建工程				
假設+整地工程	式	1	120,000	120,000
現有設施部分拆除	式	1	320,000	320,000
結構工程	m ²	125.44	35,000	4,390,400
裝飾工程	m ²	125.44	27,000	3,386,880
室內家具工程	式	1	1,200,000	1,200,000
設備工程	式	1	400,000	400,000
植栽工程	式	1	150,000	150,000
小計				9,967,280
親子樂活遊憩區-多功能服務空間及親子探索設施				
低強度探索挑戰設施	m ²	1,500	2,700	4,050,000
共融式自然遊憩場	m ²	900	4,400	3,960,000
小計				8,010,000
多功能服務區-半戶外用餐區增建工程				
現有地坪拆除及修復	式	1	120,000	120,000
結構工程	m ²	106.09	40,000	4,243,600
裝飾工程	式	1	420,000	420,000
家具工程	式	1	350,000	350,000
設備工程	式	1	260,000	260,000

防雨防風設施工程	式	1	1,800,000	1,800,000
水上市集底座建置	式	1	1,000,000	1,000,000
廚房設備工程	式	1	3,000,000	3,000,000
電動小船購置	艘	6	600,000	3,600,000
小計				14,793,600
河灣星空露營區(14座-奢華露營設施)				
假設+整地工程	式	1	500,000	500,000
擋土牆工程	M	60	3,500	210,000
連接階梯	M	132	2,000	264,000
電氣設備	式	1	2,320,000	2,320,000
給排水設備	式	1	1,050,000	1,050,000
植栽工程	式	1	900,000	900,000
露營木平台	座	14	200,000	2,800,000
帳篷(奢華)	座	14	400,000	5,600,000
家具裝飾工程	組	14	80,000	1,120,000
小計				14,764,000
多元體驗生活園區-露營區及多功能服務空間工程				
水岸露營區：精品野營設施(12座)				
假設+整地工程	式	1	120,000	120,000
廁所、淋浴改建	式	1	720,000	720,000
管理室改建	式	1	450,000	450,000
電器設備(含外線)	式	1	1,560,000	1,560,000
給排水設備	式	1	840,000	840,000
連接步道	M	56	3,000	168,000
植栽工程	式	1	100,000	100,000
露營木平台(8*8)	座	12	100,000	1,200,000
帳篷(精品)	座	12	250,000	3,000,000
家具裝飾工程	式	12	50,000	600,000
小計				8,758,000
田園露營區：奢華露營設施(9座)				
假設+整地工程	式	1	240,000	240,000
電器設備(含外線)	式	1	2,750,000	2,750,000
給排水設備	式	1	700,000	700,000
連接步道	M	24	3,000	72,000
植栽工程	式	1	200,000	200,000
露營木平台	座	9	200,000	1,800,000
帳篷(奢華)	座	9	400,000	3,600,000

家具裝飾工程	式	9	80,000	720,000
小計				10,082,000
多功能服務空間增建工程				
假設+整地工程	式	1	150,000	150,000
現有設施部分拆除	式	1	300,000	300,000
結構工程	m ²	167.96	35,000	5,878,600
室內裝飾工程	m ²	121.72	27,000	3,286,440
半戶外裝飾工程	m ²	46.24	12,000	554,880
室內家具工程	式	1	360,000	360,000
周邊鋪面工程	m ²	40	1,500	60,000
設備工程	式	1	350,000	350,000
植栽工程	式	1	60,000	60,000
小計				10,999,920
合計				87,354,960
營造綜合保險(0.3%)				262,065
勞工安全衛生管理費(1%)				873,550
品質管理費(0.6%)				524,130
承商利潤(3%)				2,620,649
營業稅(5%)				4,367,748
規劃設計監造費(4%)				3,494,198
總計				99,497,299

4.2.5 施工時程規劃

預估本計畫規劃時間約需3個月，執照申請及相關審議約需3個月時間，發包施工完成約需9個月。共計約需個15個月。(詳表4-7)

表 4-7 施工時程規劃表

	YEAR1						YEAR2			備註:
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	
一、規劃設計作業	■									
二、執照申請/施工圖繪製		■								
三、發包作業			■							
四、假設工程				■						
五、結構工程				■						
六、機電工程					■					
七、景觀工程						■				
八、室內裝修工程						■				
九、其他工程					■					
十、完工驗收及使照申請								■		

第5章 法律可行性

5.1 主要相關法令

本案涉及主要相關法令包括促進民間參與公共建設法、促進民間參與公共建設法施行細則、目的事業法類、土地、區域計畫、營建、環境影響類、經濟賦稅類及其他法規如環境教育法等，各類別相關內容如下所示。

表 5-1 相關法規彙整表

法規類別	法規名稱
促參相關法令	<ul style="list-style-type: none"> ● 促進民間參與公共建設法 ● 促進民間參與公共建設法施行細則 ● 促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍 ● 民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則 ● 民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法 ● 民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法
目的事業法令	<ul style="list-style-type: none"> ● 發展觀光條例 ● 觀光遊樂業管理規則 ● 水利法 ● 船舶法 ● 小船管理規則 ● 水域遊憩活動管理辦法 ● 宜蘭縣風景區經營管理自治條例 ● 宜蘭縣風景區船舶經營管理自治條例 ● 宜蘭縣小船及未具船型浮具經營管理辦法 ● 宜蘭縣政府管轄水域獨木舟活動注意事項 ● 露營場管理要點
土地、區域計畫、營建、環境影響類	<ul style="list-style-type: none"> ● 區域計畫法及其施行細則 ● 非都市土地使用管制規則 ● 建築法 ● 建築技術規則 ● 宜蘭縣建築管理自治條例 ● 環境影響評估法及其施行細則 ● 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準
經濟賦稅類	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法 ● 民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法 ● 民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法 ● 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 ● 宜蘭縣促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例

法規類別	法規名稱
其他相關法令	<ul style="list-style-type: none"> ● 環境教育法 ● 宜蘭縣政府環境教育基金環境教育專案計畫補捐助要點

5.2 促參法規檢討

一、依促參法辦理公共建設類別

(一)依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱「促參法」)第3條規定,公共建設係指供公眾使用或促進公共利益之建設,僅有符合該法第3條所定14種參與類別之公共建設,方得按促參法委託民間機構經營管理。因此,評估本案得否適用促參法,首應探討本案是否符合該法所訂公共建設類別。經初步檢視促參法第3條第1項各款公共建設內容,本案可能符合之項目為該條項第7款「觀光遊憩設施」,以下進一步分析其法律適用情形如後。

(二)屬促參法所定「觀光遊憩設施」

1. 促參法第3條第1項第7款規定:「本法所稱公共建設,指下列供公眾使用或促進公共利益之建設:七、觀光遊憩設施。」;又促進民間參與公共建設法施行細則(以下簡稱「促參法施行細則」)第12條規定:「本法第三條第一項第七款所稱觀光遊憩設施,指在國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之區域內之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其相關設施。」,爰此,如本案擬徵求民間參與營運之標的符合上開施行細則規定,自得依促參法委託民間經營管理。
2. 經查,本案擬徵求民間參與營運之標的座落於冬山河風景區範圍內,屬,其遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施,應可符合促參法施行細則第12條所定「其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之區域」規定要件。在此情形下,本案得依促參法規定辦理。

二、民間參與公共建設之方式

(一)依促參法第8條第1項規定,民間參與公共建設之方式包括BOT、BTO(無償移轉)、BTO(有償移轉)、ROT、OT、BOO及其他經主

管機關核定之方式等 7 類。本案民間參與公共建設之方式，將依個案之性質，適用促參法第 8 條第 1 項各款所定之參與方式。

- (二)承上，本案園區內既有建物部分，係由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運以及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；露營區及戶外遊憩設施係由民間機構投資新建並為營運，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。依此本案得依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款、第 4 款、第 5 款等規定，以 BOT+ROT+OT 方式辦理。

三、本案主辦機關為宜蘭縣政府

依促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。」據上，本案位於宜蘭縣冬山鄉，應以宜蘭縣政府為主辦機關。

四、重大公共建設之認定

- (一)依促參法第 3 條第 2 項規定：「本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部、財政部及中央目的事業主管機關定之。」故是否符合上揭「重大公共建設」範圍，應依工程會訂定之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則」第 6 點之規定，由主辦機關依發布之重大公共建設範圍認定之。
- (二)查本案標的核屬為觀光遊憩設施，是否屬於重大公共建設之認定，依中華民國 108 年 6 月 10 日財政部台財促字第 10825513790 號公告之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定(下同)：「符合下列規定之一之觀光遊憩設施：一、依本法第八條第一項第一款、第二款及第四款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣三億元以上者。二、位於中央目的事業主管機關指定偏遠地區，依本法第八條第一項第六款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣三億元以上者。三、依本法第八條第一項第六款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣十億元以上者。」。
- (三)經查，本案目前規劃預計以 BOT+ROT+OT 方式委託民間機構經營管理，且初步估算投資總額應未達新臺幣 3 億元，不符合觀光遊憩設施重大公共建設範圍。是以，本案無法享有「放寬授信額度(限重大交

通建設)」、「五年免徵營利事業所得稅」、「投資支出之營利事業所得稅抵減」、「進口機具設備之關稅優惠」、「地價稅、房屋稅及契稅之減免」、「營利事業投資股票應納所得稅之抵減」等優惠。

五、本案辦理民間參與公共建設之法定程序

- (一)機關辦理促進民間參與公共建設案件，可分為機關主辦（促參法第 42 條）及民間自提（促參法第 46 條）兩種類型。促參法主管機關就前開第一種參與類型，訂有「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」（下稱「促參案件作業指引」），規定其作業程序與應辦事項，以為主辦機關依循。
- (二)依 107 年 11 月 21 日修正公布之促參法及上開促參案件作業指引之規定，本案主要作業程序如下：

1. 辦理民間參與公共建設可行性研究及先期規劃

此階段作業內容，除本可行性研究外，後續需按可行性評估結果、公共建設特性、民間參與方式，審慎撰擬先期計畫書。另依據促參法第 6-1 條規定、促參法施行細則第 26 條規定，應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。詳細作業內容，請參見促參案件作業指引第 10 點至第 17 點之規定。

2. 辦理公告前準備作業

依促參案件作業指引第 18 點規定，主辦機關辦理公告徵求民間參與前，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定公告及招商文件內容。

3. 辦理公告作業程序

此階段作業內容，係由主辦機關依先期規劃結果，參酌民眾與民間投資人建議事項，於主管機關或主辦機關資訊網路，公告徵求民間參與；詳細作業內容，請參促參案件作業指引第 19 至第 27 點之規定。

4. 申請及審核

主辦機關應於公告徵求民間參與期限屆滿前，接受申請人之申請，其後之評審作業分為資格審查及綜合評審二階段，評審結果應簽報主

辦機關首長或其授權人員核定，並於核定後 2 週內公開於主管機關資訊網路，並以書面通知申請人。本階段詳細作業內容，請參促參案件作業指引第 28 至第 41 點。

5. 議約及簽約

主辦機關應於議約完成後，通知最優申請人於一定期間內完成投資契約之簽約手續。投資契約，主辦機關應按政府資訊公開法第 7 條規定公開，但契約附件符合該法第 18 條規定者，得限制公開或不予公開。本階段詳細作業內容，請參促參案件作業指引第 42 至第 46 點之規定。

5.3 其他相關法規檢討

一、目的事業法令

民間機構參與本案興建營運可能涉及之目的事業法令，包括但不限於發展觀光條例、觀光遊樂業管理規則、水利法、船舶法、停車場法、小船管理規則、水域遊憩活動管理辦法、宜蘭縣風景區經營管理自治條例、宜蘭縣風景區船舶經營管理自治條例、宜蘭縣小船及未具船型浮具經營管理辦法、宜蘭縣政府管轄水域獨木舟活動注意事項等規定。

(一) 水域遊憩活動管理辦法及其相關規定

1. 依據水域遊憩活動管理辦法（下稱本辦法）第 3 條規定：「本辦法所稱水域遊憩活動，指在水域從事下列活動：一、游泳、衝浪、潛水。二、操作乘騎風浪板、滑水板、拖曳傘、水上摩托車、獨木舟、泛舟艇、香蕉船、橡皮艇、拖曳浮胎、水上腳踏車、手划船、風箏衝浪、立式划槳等各類器具之活動。三、其他經主管機關公告之水域遊憩活動。」是以，民間機構若擬經營前開水域遊憩活動，應依本辦法規定辦理，且依本辦法第 4 條第 1 項第 2 款，本案水域遊憩活動管理機關為宜蘭縣政府。
2. 又依本辦法第 5 條：「水域遊憩活動管理機關依本條例第三十六條規定限制水域遊憩活動之種類、範圍、時間及行為時，應公告之。前項水域遊憩活動之種類、範圍、時間及土地使用，涉及其他機關權責範圍者，應協調該權責單位同意後辦理。」據此，宜蘭縣政府於

限制或禁止上開事項時，應以公告為之，若涉及其他機關權責範圍時，則應向該權責單位協調。

3. 若民間機構欲經營小船（指總噸位未滿五十噸之非動力船舶，或總噸位未滿二十噸之綠能動力船舶。非動力船舶裝有可移動之推進機械者，視同動力船舶。）或未具船型浮具（指專供水域遊憩活動使用之水上腳踏車、泛舟橡皮艇及其他得於水面移動未具船型之綠能浮具），應另依據「宜蘭縣小船及未具船型浮具經營管理辦法」規定，檢附文件向宜蘭縣政府工商旅遊處申請，經核准後籌設。

(二) 船舶法及其相關規定

依據宜蘭縣風景區船舶經營管理自治條例（下稱同條例）第 5 條規定：「在本縣風景區水域經營之船舶業者，應依『宜蘭縣風景遊憩區經營管理自治條例』向本府取得許可經營權，並依『船舶法』、『小船管理規則』有關規定取得船舶執照後始得營業。」，同條例第 4 條：「為維護本縣風景區水域秩序與船舶航行安全，其許可經營之區域、船舶種類、型態、數量及經營期限，由本府會同有關機關並邀請專家組成小組，依本縣風景區水域整體發展與其區位條件另行勘定公告之。」，再依據小船管理規則第 5 條：「小船未經檢查、丈量、註冊、發給執照，不得航行。」綜上，本案民間機構若欲以船舶為經營時，有關船舶執照、航行區域、船舶種類及經營期限等，應依上述規定辦理之。

(三) 露營場管理要點

1. 依據露營場管理要點（下稱本要點）第 3 點：「露營場之管理機關在直轄市為直轄市政府，在縣（市）為縣（市）政府。直轄市、縣（市）訂有管理規定者，依其規定辦理。露營場位於國家公園、國家風景區、森林遊樂區、國軍退除役官兵輔導委員會所屬農場、休閒農場、觀光遊樂業或其他依相關法令劃設之經營管理地區，依各該目的事業主管機關相關管理規定辦理。前二項之管理機關未訂有相關管理規定者，得適用本要點規定辦理。」本案宜蘭縣訂定之「宜蘭縣露營場地管理作業要點」已於民國 107 年 05 月 02 日為避免法令間分歧抵觸而公告停止適用，故本案適用露營場管理要點辦理，應無疑義。

2. 又依據本要點第 6 點：「露營場經營者應辦理下列事項，並於露營場明顯處所或網際網路揭露之：(一)公司、商業或有限合夥相關登記證明文件。(二)收費及退費基準。(三)已投保公共意外責任保險之保險公司、保險金額及期間。(四)緊急聯絡電話與場地及設施使用須知，字體大小合宜足以清楚辨識，其中場地及設施使用須知應記載開放時間、場內空間及設施配置圖、逃生路線、廢棄物收集、音量管制等與相關事項。(五)提供車輛順暢通行主要進出動線，並維持暢通，以利疏散之用。(六)其他如無障礙露營設施設計，提供行動不便者使用等事項。前項各款規定事項，相關法令另有規定者，應依各該法令規定辦理。」是以，民間機構於經營露營場時應注意將上開規定於露營場明顯處所或網際網路揭露之。
3. 再依據本要點第 7 條：「露營場經營者應辦理下列緊急措施：(一)擬訂緊急應變、緊急救護及遊客疏散計畫，並揭露於網際網路。…」，第 8 條：「露營場經營者宜參考行政院核定之『公共場所或舉辦各類活動投保責任保險適足保險金額建議方案』之最低保險金額建議，為露營場投保公共意外責任保險。前項保險範圍及最低金額，地方自治法規如有對消費者保護較有利之規定者，從其規定。」據此，民間機構若於經營露營場時應訂定緊急應變、緊急救護及遊客疏散計畫，並將之揭露於網際網路，且應依據行政院頒佈之公共意外責任保險之方案投保責任保險。

(四)環境教育法及其相關規定

1. 依據環境教育法(下稱同法)第 7 條：「(第一項)直轄市、縣(市)主管機關應依前二條國家環境教育綱領及國家環境教育行動方案，參酌地方特性，訂定直轄市、縣(市)環境教育行動方案，報中央主管機關備查；其變更時，亦同。(第二項)前項方案，直轄市、縣(市)主管機關每年應就執行成果作成報告，報中央主管機關備查。」據此，宜蘭縣政府應根據其訂定之環境教育行動方案，每年並應就執行成果作成報告書，報中央主管機關即行政院環境保護署備查。
2. 另依據同法第 20 條規定，若將來本案民間機構運用公、私有閒置空間或建築物設置環境教育設施、場所，亦得享有主管機關及中央目的事業主管機關提供之輔導及獎勵。再者，「宜蘭縣政府環境教育

基金環境教育專案計畫補捐助要點」第 2 點規定：「補捐助對象：(一)政府機關、公(私)立學校及民間團體，所提計畫係於本縣轄內執行者。(二)前款機關、學校或民間團體，以通過環境設施場所認證之機構及設施場所為優先。」若民間機構將來符合上開補捐助要點之申請資格，得依規定向宜蘭縣政府申請之，惟其餘事項仍應依本補捐助第 3 點「補捐助條件或標準」、第 4 點「申請補捐助計畫經費之用途或使用範圍」、第 6 點規定依核定計畫專款專用及第 7 點賸餘款繳回等相關規定辦理。

(五)停車場法

依據停車場法（下稱本法）第 2 條：「三、路外停車場：指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之場所。」，又依據本法第 25 條：「（第一項）前條都市計畫停車場或路外公共停車場應於開放使用前，由負責人訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，領得停車場登記證後，始得依法營業。（第二項）前項管理規範，其有關營業時間及收費標準事項，並應公告之。如有變更，亦應報請地方主管機關核備。」，因此，本案應依前開規定向地方主管機關即宜蘭縣政府報請核備，並領得停車場登記證後，始得依法營業，且依據本法第 27 條規定，停車場經營業應依規定於路外公共停車場設置標誌、號誌、劃設車輛停放線及指向線，並應於出入口或其他適當處所標示停車費率及管理事項。

二、土地類、區域計畫類、營建類、環境影響類

民間機構參與本案興建營運，相關設施興建及土地使用，應符合包括但不限於區域計畫法、區域計畫法施行細則、非都市土地使用管制規則、建築法、建築技術規則、宜蘭縣建築管理自治條例、環境影響評估法及其施行細則、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準等相關法令規定辦理。

第6章 土地取得可行性

6.1 土地權屬現況

6.1.1 土地基本資料

一、計畫許可範圍

本計畫基地面積 151,695.17 平方公尺，包含宜蘭縣冬山鄉富農段 1281 地號等 40 筆土地(土地清冊參閱表 1-7)，土地權屬皆為公有，所有權人為宜蘭縣，管理機關為宜蘭縣政府。

二、鄉有地處理方式

同地段包含 1282、1290-1、1294、1307-1、1317、1358、1360-1 地號等 7 筆土地，為土地重劃後之交通用地並由宜蘭縣冬山鄉公所管理，建議做為民間機構清潔維護管理範圍，不納入計畫範圍。

三、影響他人土地處理方式

同地段 1318 地號部分土地緊鄰中油冬山站及省道臺 9 線，考量後續實際使用，須讓中油冬山站與省道臺 9 線得以銜接，建議排除該筆土地部分範圍(面積 107.83 平方公尺)，並於用地點交予民間機構前完成地籍分割，以確立本計畫營運範圍。

四、台鐵局持有土地處理方式

同地段 1316 地號，土地為台灣鐵路局所屬的交通用地，考量該筆土地未來民間機構是否納入使用的不確定性，建議該筆土地不納入計畫範圍，若未來民間機構將該筆土地納入規劃，則自行與台灣鐵路局辦理土地租用。

五、台電公司持有土地處理方式

同地段 1292-2 地號，土地原係以徵收取得。惟查：台電公司因逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記，故奉內政部 95 年 8 月 2 日台內地字第 0950128068 號核准撤銷徵收。為避免後續因土地無法交付或原地主抗議而產生履約爭議，且考量該筆土地係屬農牧用地，僅得做農牧使用，故本計畫將排除該筆土地，不納入計畫範圍(依點交時實際交付範圍為主)。

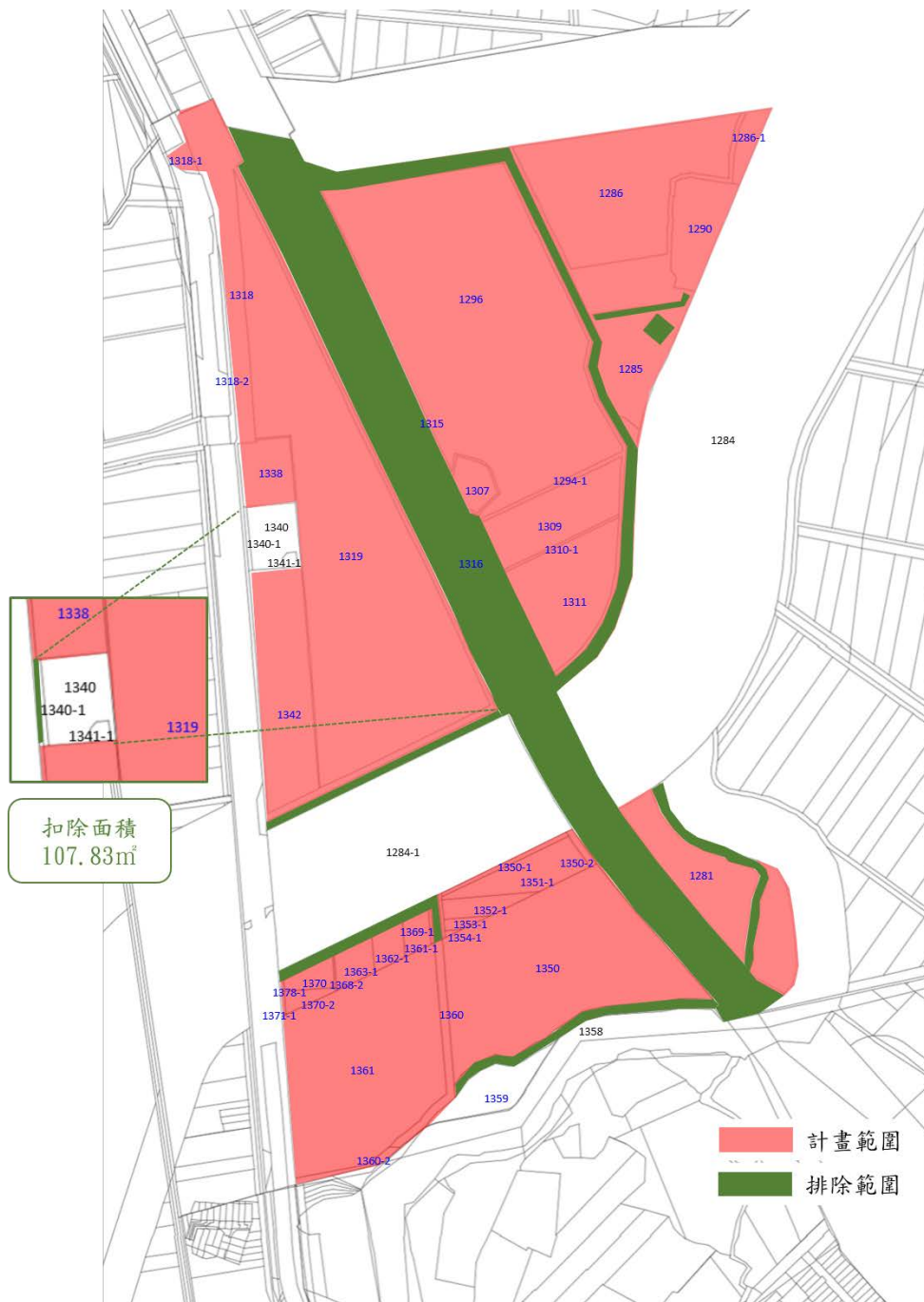


圖 6-1 本計畫排除範圍示意圖

6.1.2 地上物現況

本計畫基地地上物分別於 100 年、103 年級 105 年興建完成，其建築物目前使用狀況皆為良好，主要用途包含觀光零售服務站、觀光遊憩管理服務設施、休閒服務場所、辦公室(廳)、公共廁所、飲食店、涼亭、休息室、淋浴間、儲存庫等以服務性設施為主。建物權屬皆為宜蘭縣所有，管理機關為宜蘭縣政府。(地上物清冊參閱表 1-9)

6.2 土地取得方式

本計畫範圍公有土地部分，土地權屬為宜蘭縣所有，並皆由宜蘭縣政府管理。查閱土地登記簿謄本得知，遊憩用地係徵收取得，故應符合徵收時之興辦事業計畫內容，否則原土地所有權人得依據「土地徵收條例」第 9 條規定申請照原徵收補償價額收回其土地。

6.3 土地取得成本及時程

6.3.1 用地交付方式

本案適合採促參法的 BOT 或 ROT 或 OT 方式交由民間機構營運，而土地交付方式依促參法第 15 條之規定：「公共建設所需用地為公有地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資之方式提供民間機構使用，…」，建議採租賃方式提供民間機構新建營運。

6.3.2 辦理程序及時程

本計畫用地交付前，主辦機關須辦理土地鑑界，並於與民間機構簽訂投資契約之次日起 30 日內，由宜蘭縣政府以書面通知民間機構於指定點交日會同以現況點交本計畫用地。

6.3.3 取得成本

本計畫範圍公有土地部分，土地權屬為宜蘭縣所有，並皆由宜蘭縣政府管理，故無土地取得成本問題。

6.4 用地變更

6.4.1 土地使用管制

一、非都市土地容許使用項目規定

本基地土地使用編定主要為非都市土地風景區遊憩用地(面積 130,771.69m²)，另有其他用地為丙種建築用地(面積 2,575m²)、國土保安用地(面積 446.48m²)、農牧用地(面積 11,521m²)、交通用地(面積 14,410m²)及水利用地(面積 6,381m²)。

依據「區域計畫法施行細則」第 11 條：「風景區為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法規，會同有關機關劃定者」，及第 13 條：「丙種建築用地供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者；農牧用地供農牧生產及其設施使用者；遊憩用地供國民遊憩使用者；國土保安用地供國土保安使用者」。

二、使用強度規定之規定

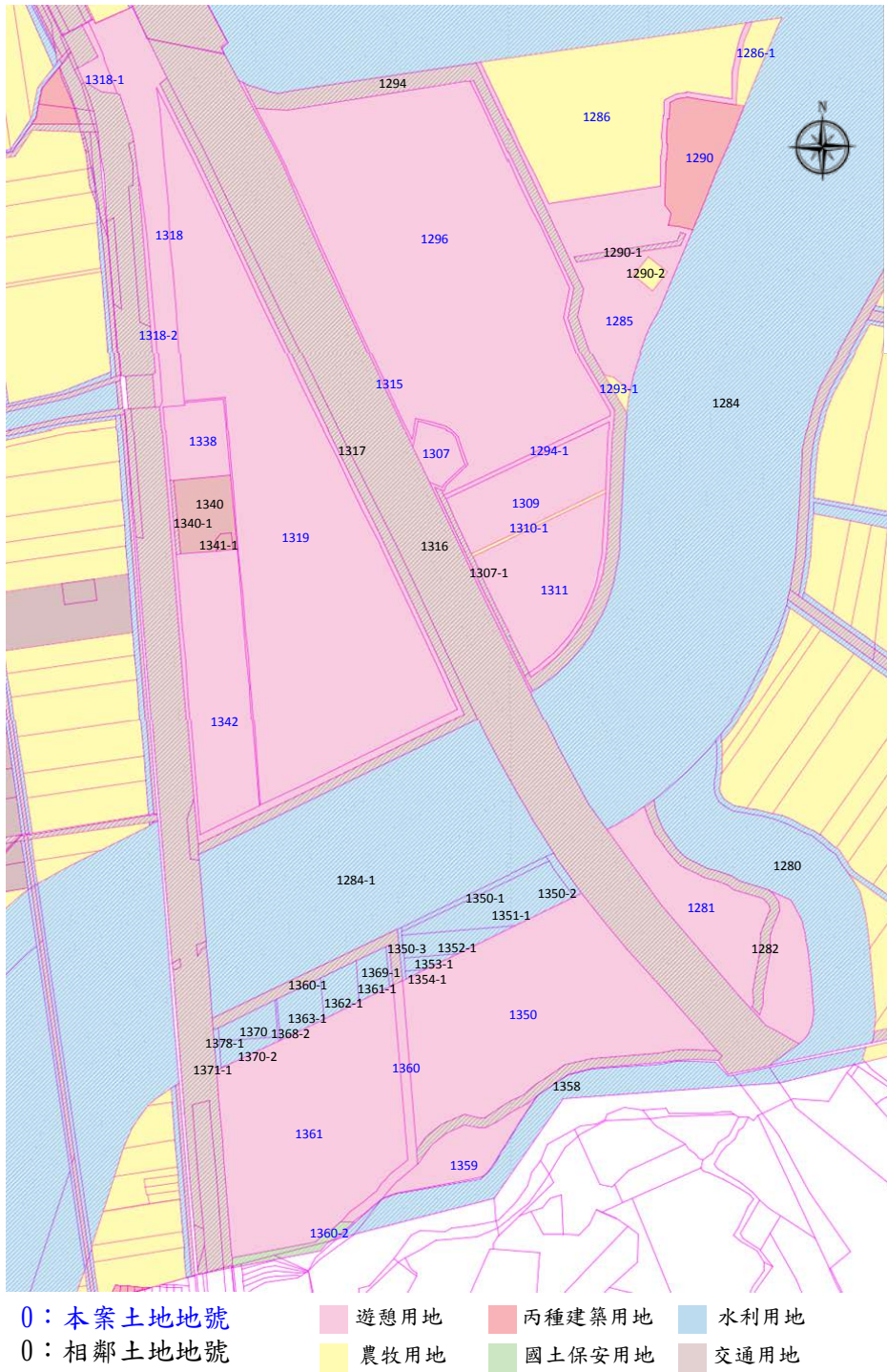
依據宜蘭縣政府 96 年 8 月 27 日府建城字第 0960111181 號公告，非都市土地丙種建築用地(非山坡地範圍)容積率為 100%、建蔽率為 40%，建物高度不得超過 4 層樓，並不得超過 14 公尺；交通用地容積率為 100%、建蔽率為 40%；遊憩用地容積率為 100%、建蔽率為 40%，建物高度不得超過 4 層樓，並不得超過 14 公尺。其餘土地使用如：水利用地、農牧用地及國土保安用地之建蔽率及容積率則應依據非都市土地使用管制規則第 9 條規定，由中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定之。

表 6-1 宜蘭縣非都市土地使用管制規則

用地別	建蔽率	容積率	備註
丙種 建築用地	40%	80%	位於山坡地範圍者
	40%	100%	建築物高度不得超過 4 層樓，並不得超過 14 公尺
交通用地	40%	100%	-
遊憩用地	40%	80%	位於山坡地範圍者
	40%	100%	建築物高度不得超過 4 層樓，並不得超過 14 公尺

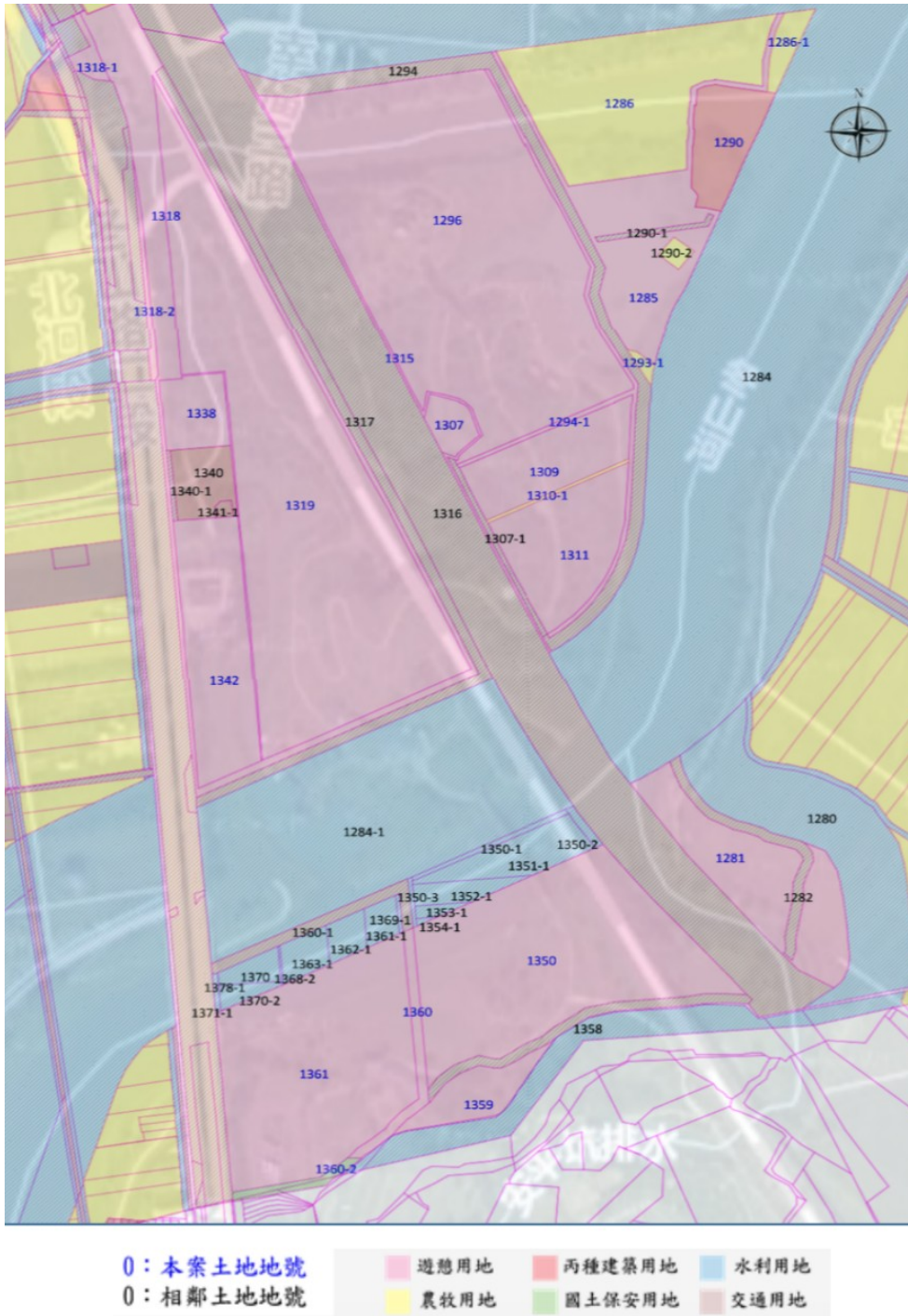
三、使用地容許使用項目之規定

本計劃全區用地編定、使用地容許使用項目及許可使用細目詳圖 6-2 及圖 6-3。



資料來源：地籍圖資網路便民服務系統；本計畫整理。

圖 6-2 本計劃全區用地編定圖



資料來源：地籍圖資網路便民服務系統；本計畫整理。

圖 6-3 本計劃全區用地編定航照圖

6.4.2 用地變更作業及程序

依本計畫規劃內容，主要以既有建物進行擴建，而露營設施則皆規劃於遊憩用地上，因此本計畫範圍無須辦理用地變更作業。

6.5 地上物拆遷及補償

本計畫範圍內無私有地上物，無須辦理拆遷及補償。

6.6 水土保持及相關程序

本計畫非屬山坡地或森林區，故毋須擬具水土保持計畫及水土保持規劃書。

6.7 土地取得可行性分析結論

本計畫土地及建築物所有權為宜蘭縣所有，且管理機關皆為宜蘭縣政府，故可以租賃方式，交付土地予民間機構。

第7章 環境影響

7.1 環境影響分析

7.1.1 環境背景現況

一、物化環境

(一) 空氣品質

依據行政院環保署 105 年 8 月 3 日環署空字第 1050061014 號函，修正公告之「直轄市、縣(市)各級空氣污染防制區」，本案基地位屬於宜蘭縣，其空氣污染防制區劃定內容如下所示。

表 7-1 宜蘭縣空氣污染防制區劃定表

汙染物	懸浮微粒 (PM10)	細懸浮微粒 (PM2.5)	臭氧(O3)	二氧化硫 (SO2)	二氧化氮 (NO2)	一氧化碳 (CO)
防制區劃分	二級	三級	二級	二級	二級	二級

備註：1.防制區劃分為三級：

- (1)一級防制區：指國家公園及自然保護（育）區等依法劃定之區域。
- (2)二級防制區：指一級防制區外，符合空氣品質標準區域。
- (3)三級防制區：指一級防制區外，未符合空氣品質標準區域。

2.表列劃定適用非一級防制區之區域

資料來源：行政院環境保護署網站，本計畫彙整。

網址：<https://oaout.epa.gov.tw/law/LawContent.aspx?id=GL005187>

本計畫彙整過往一年四季中，行政院環境保護署冬山自動測站進行之空氣品質監測結果，並於各季各選一代表日，與我國空氣品質標準進行比對，經比對得知，本地區空氣品質良好。(參閱表 7.2 環保署冬山測站 108 年至 109 年空氣品質監測結果彙整表)

表 7-2 環保署冬山測站 108 年至 109 年空氣品質監測結果彙整表

汙染物 監測日期	懸浮微粒 (PM10)	細懸浮微粒 (PM2.5)	臭氧(O3)	二氧化硫 (SO2)	二氧化氮 (NO2)	一氧化碳 (CO)
單位	µg/m ³	µg/m ³	ppm	ppm	ppm	ppm
109/8/28	14.42	2.50	0.01	0.02	0.05	0.16
109/5/1	28.17	14.96	0.02	0.01	0.05	0.24
109/2/15	26.46	13.63	0.02	0.01	0.10	0.29

108/11/15	43.13	11.50	0.03	0.02	0.08	0.20
空氣品質標準	125	35	0.12	0.25	0.25	35

備註：空氣品質標準：101 年 5 月 14 日行政院環境保護署環署空字第 1010038913 號令規定。

資料來源：空氣品質監測網，本計畫彙整。

網址：<https://airtw.epa.gov.tw/CHT/EnvMonitoring/Central/CentralMonitoring.aspx>

(二)水量與水質

1. 水量

依據「易淹水地區水患治理計畫-宜蘭縣管區域排水冬山河排水系統規劃報告」之改善策略將高、低地水量個別處理。冬山河十年設計洪峰量為 1,033cms。其中高地部分，上游五條支流以農、綠地蓄減部分洪峰量後，計畫重力排除水量為 563cms。低地部份，其洪水量分配原則為各排水分區相對高地水量，同樣由農、綠地蓄減部分洪水量，剩餘量匯集於河道後以重力排除，相對低地（無法重力排水）之水量，則以閘門配合抽水站進行機械抽排，排水出口並規劃以溼地蓄留水量，待洪峰消退後再行排出，因此冬山河主流排水出口之計畫水量為 856cms，總抽水站容量為 40cms，另有 10cms 水量分洪抽水至羅東溪。

2. 水質

冬山河流域共六個水質監測站，分別為義成橋、冬山河橋、富農橋、利澤簡橋、清水大閘及加禮遠橋。本案基地毗鄰冬山河橋，故本計畫就過往一年四季中於各季各選一代表日，由環保署冬山河橋測站之檢測結果代表區內及鄰近地區之水質概況，並與行政院環保署所公告之河川污染程度分類標準(參閱表 7-3)進行比對，經比對得知，本基地及鄰近地區之水質概況僅今年 7 月份為輕度污染，其餘均為未(稍)受污染。(參閱表 7-4 環保署冬山河橋測站 108 年至 109 年水質監測彙整表)

表 7-3 河川污染程度分類標準表

水質/項目	未(稍)受污染	輕度污染	中度污染	嚴重污染
溶氧量(DO)mg/L	DO ≥ 6.5	6.5 > DO ≥ 4.6	4.5 ≥ DO ≥ 2.0	DO < 2.0
生化需氧量 (BOD ₅)mg/L	BOD ₅ ≤ 3.0	3.0 < BOD ₅ ≤ 4.9	5.0 ≤ BOD ₅ ≤ 15.0	BOD ₅ > 15.0
懸浮固體(SS) mg/L	SS ≤ 20.0	20.0 < SS ≤ 49.9	50.0 ≤ SS ≤ 100	SS > 100
氨氮(NH ₃ -N)mg/L	NH ₃ -N ≤ 0.50	0.50 < NH ₃ -N ≤ 0.99	1.00 ≤ NH ₃ -N ≤ 3.00	NH ₃ -N >

				3.00
點數	1	3	6	10
污染指數積分值(S)	$S \leq 2.0$	$2.0 < S \leq 3.0$	$3.1 \leq S \leq 6.0$	$S > 6.0$

資料來源：行政院環保署，本計畫彙整。

表 7-4 環保署牛鬥橋測站 108 年至 109 年水質監測彙整表

採樣日期	檢測項目					河川污染指數	污染程度
	溶氧量 (電極法) (mg/L)	生化需氧量(mg/L)	化學需氧量(mg/L)	懸浮固體 (mg/L)	氨氮 (mg/L)		
109/7/3	4.8	3.3	10.0	7.9	0.59	2.5	輕度污染
109/5/5	6.1	2.1	10.7	8.4	0.48	1.5	未(稍)受污染
109/2/6	6.8	1.3	4.1	10.5	0.35	1.0	未(稍)受污染
108/11/9	7.6	<1.0	7.4	19.3	0.21	1.0	未(稍)受污染

資料來源：全國環境水質監測網，本計畫彙整。

網址：<https://wq.epa.gov.tw/Code/CoreData.aspx?Water=River&Area=2560&Station=1346>

3. 生態

本計畫參考「宜蘭縣冬山河河川環境整體規劃設計」94 年進行之生態調查，以及基地東北側 2.5 公里「武淵農村社區土地重劃非都市土地開發許可」作為代表 102 年進行之生態調查資料，做為本案生態環境之調查基礎。彙整該二案之調查報告，本基地之生態物種如下：

於 102 年 7 月的調查結果，共計發現鷺科的蒼鷺、黃頭鷺、小白鷺、中白鷺、大白鷺及夜鷺；雁鴨科的花嘴鴨；秧雞科的白腹秧雞及紅冠水雞；鴿科的小環頸鴿；鳩鴿科的斑頸(珠頸斑)鳩紅鳩及野鴿；鸚鵡科的青足鸚；翡翠科的翠鳥；燕科的家燕及洋燕；鶇科的白頭翁；伯勞科的棕背伯勞；繡眼科的綠繡眼；扇尾鶯科的灰頭鷓鶯及褐頭鷓鶯；梅花雀科的斑文鳥及白腰文鳥；麻雀科的麻雀；八哥科的家八哥及白尾八哥；卷尾科的大卷尾等等 16 科 28 種鳥類。蝶類則發現有鳳蝶科的青帶鳳蝶；粉蝶科中的青帶鳳蝶、台灣紋白蝶，日本紋白蝶、(荷氏)黃蝶及黃蝶；斑蝶科的小紫斑蝶；蛺蝶科的雌紅紫蛺蝶及孔雀紋蛺蝶；小灰蝶科的沖繩小灰蝶及波紋小灰蝶共計 5 科 1 種，其中以黃蝶及(日本)紋白蝶的數量最多。哺乳類部分，因調查區周邊多以建築物及已開發的農地為主，哺乳類調查結果不豐富，以東亞家蝠出現

的數量比較多。野生哺乳類動物不多並不意外。觀察到哺乳類品種中，並沒有發現有農委會公告之任何保育類之野生動物。

水域動物部分，依據該二案之調查結果，蝦籠只有捕捉到少量魚類及甲殼類生物，包含慈鯛科的尼繫種吳郭魚；圖鱧科的尖頭圖鱧；鰕虎科的點帶叉舌鰕虎，以及琵琶鼠，總計發現了6科7種魚類。甲殼類則有長臂蝦科的潔白長臂蝦及匙指蝦科的多齒新米蝦2科2種。

二、人文社經環境

(一)人口

依據宜蘭縣政府戶政資訊網之統計資料，過去10年冬山鄉人口數由52,635人小幅成長至53,103人；然同一時期宜蘭縣總人口數則由460,486人減少為454,178人。(參閱表7-5 冬山鄉99年至108年人口統計表)

表 7-5 冬山鄉 99 年至 108 年人口統計表

區域	年度	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
宜蘭縣	人口數(人)	460,486	459,061	458,595	458,456	458,777	458,117	457,538	456,607	455,221	454,178
	成長率(%)	—	-3.09	-1.02	-0.30	0.70	-1.44	-1.26	-2.03	-3.04	-2.29
冬山鄉	人口數(人)	52,635	52,975	53,363	53,731	53,482	53,634	53,327	53,289	52,880	53,103
	成長率(%)	—	6.46	7.32	6.90	-4.63	2.84	-5.72	-0.71	-7.68	4.22

資料來源：宜蘭縣政府戶政資訊網，本計畫彙整。

網址：

http://hrs.e-land.gov.tw/Source/H02/H0203Q02.asp?Img_flag=1&System_work=4&System_no=H0203&Form_title=3

依據宜蘭縣冬山鄉戶政事務所統計資料，至109年8月底止，冬山鄉人口數共計53,227人，其中包含平地原住民227人，山地原住民568人。各村里人口數中以順安村及群英村人口數最多，均超過5,000人，以中山村人口數最少，僅524人。(參閱表7-6 冬山鄉109年8月人口統計表)

表 7-6 冬山鄉 109 年 8 月人口統計表

村里別	人口數			平地原地民			山地原住民		
	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女
八寶村	978	513	465	3	0	3	3	0	3
三奇村	1,052	548	504	3	0	3	9	2	7
丸山村	1,679	887	792	10	4	6	17	7	10

大進村	882	506	376	3	2	1	0	0	0
大興村	993	538	455	6	3	3	1	1	0
中山村	524	280	244	0	0	0	0	0	0
太和村	1,717	889	828	4	0	4	19	8	11
冬山村	804	416	388	2	2	0	6	1	5
永美村	3,446	1,734	1,712	12	7	5	34	20	14
安平村	864	430	434	0	0	0	2	1	1
東城村	1,671	849	822	30	12	18	18	7	11
武淵村	1,389	726	663	5	1	4	12	5	7
南興村	3,810	1,944	1,866	17	8	9	30	10	20
柯林村	2,008	1,029	979	24	13	11	46	22	24
珍珠村	1,910	963	947	3	2	1	17	8	9
香和村	3,988	1,949	2,039	36	12	24	25	11	14
得安村	1,203	650	553	8	2	6	22	10	12
清溝村	4,576	2,249	2,327	4	0	4	43	16	27
鹿埔村	2,830	1,531	1,299	13	9	4	77	29	48
順安村	5,583	2,852	2,731	29	17	12	72	37	35
群英村	5,302	2,657	2,645	9	4	5	39	19	20
補城村	1,343	695	648	0	0	0	11	7	4
廣安村	1,880	939	941	3	0	3	26	17	9
廣興村	2,795	1,419	1,376	3	0	3	39	15	24
總計	53,227	27,193	26,034	227	98	129	568	253	315

資料來源：宜蘭縣大同鄉戶政事務所人口統計報表資料，本計畫彙整。

網址：http://hrs.e-land.gov.tw/Source/H01/H0101Q02.asp?System_work=4&Img_flag=1&Change=2

(二) 產業

1. 一級產業

冬山鄉農業生產以稻米、茶葉、水果為大宗。

(1) 果樹栽培業

冬山鄉南面為中央山脈山麓地帶，羅東溪與冬山河源頭皆發源於此，水源充沛，溫濕適中，坡地排水良好，因此近山一帶皆為果樹栽培種植區域，全境種植多種水果，包括文旦柚、山水梨、

蓮霧、甜桃、柳丁等，其中以文旦柚、山水梨為冬山鄉農會主要輔導推廣之水果，文旦柚產期在每年 9~10 月，山水梨產期則在每年 7~8 月。

(2) 休閒農業

傳統農業轉型為休閒農場為近年來興起的另一種觀光旅遊模式，基於寓教於樂的目標，所帶動的生態旅遊，讓久居都市的城市人，享受鄉村田野風光。冬山鄉境內由於冬山河貫穿其中，冬山河流域附近茶園、果園、休閒茶莊、鄉土小吃，形構出一幅鄉土氣息與田園之美。

2. 二級產業

冬山鄉二級產業登記數量占宜蘭縣近兩成，其中以製造業、營造業為大宗。

依據宜蘭縣政府出版 107 年統計年報，宜蘭縣於 106 年底營運中工廠家數計 983 家，其中以食品製造業 183 家最多，占 18.62%，其次為機械設備製造業 129 家，占 13.12%，再次為非金屬製品製造業 113 家，占 11.50%；以鄉鎮市別分，冬山鄉 242 家為最多，占 24.62%，其次為蘇澳鎮 216 家，占 21.97%，再次為五結鄉 208 家，占 21.16%。營運中工廠家數總計與 104 年度相比增加 37 家，計 3.91%。

3. 三級產業

宜蘭縣及冬山鄉均以批發及零售業為主。107 年底商業登記家數計 24,427 家，其中農、林、漁、牧業占 1.46%，礦業及土石採取業占 0.71%，製造業占 6.18%，電力及燃氣供應業占 0.00%，用水供應及污染整治業占 0.32%，營建工程業占 10.94%，批發及零售業占 50.92%，運輸及倉儲業占 1.25%，住宿及餐飲業占 11.08%，出版、影音製作、傳播及資通訊服務業占 0.35%，金融及保險業占 0.18%，不動產業占 1.02%，專業、科學及技術服務業占 1.75%，支援服務業占 3.85%，教育服務業占 0.17%，藝術、娛樂及休閒服務業占 2.25%，其他服務業占 7.57%，與 106 年底 24,043 家相較，計增加 384 家，正成長 1.60%。

7.1.2 對環境造成影響分析

一、物化環境

(一)空氣品質

1. 施工期間

(1) 施工揚塵

施工中空氣污染來源大致上分為施工期間各種施工機具、車輛進出所引起之污染，以及開挖、整地等工程措施進行時所引起之逸散性粉塵微粒。

(2) 施工機具廢氣

考慮施工尖峰時期可能同時施作之機具，因施工規模小，故各項污染物增量輕微，經加成背景濃度後，均能符合空氣品質標準。

(3) 施工期間運輸車次影響

因運輸車次少，故增量不顯著，且與現況背景合成結果皆能和於環境品質標準，因此施工期間對空氣品質之影響應屬輕微。

2. 營運期

本評估以假設所有車次同一時間利用同一運輸道路進出本計畫區進出本計畫區進行保守估計，由於增量情形不顯著，且與現況背景合成結果皆能合於環境空氣品質標準，因此，施工期間對空氣品質之影響應屬輕微。

(二)水文及水質

1. 施工期間

(1) 施工機具清洗廢水

洗車廢水主要含懸浮固體物，經評估尖峰日施工機具清洗廢水量約 9.6 CMD。

(2) 施工人員污水

預估尖峰施工人員約 50 人，施工人員生活用水量以每人日 30 公升計，其所產生之污水量以用 8 成估算，得污水量約 1.2CMD。

(3) 降雨產生之逕流廢水

由於開挖面積不大，因此施工期間逕流量增加不多。

5. 營運期

本計畫營運階段所產出之廢污水，依規劃導入所設置之污水處理設施，經設施處理至符合行政院環境保護署放流水標準後作為澆灌使用或排入冬山河。

(三) 噪音振動

1. 施工期間

(1) 營建工地產生之噪音

本計畫同時施工時，施工機具產生之噪音增量 $<0.1\text{dB(A)}$ ，屬無影響或可忽略影響。

(2) 運輸車輛產生之噪音

施工期間所產生的交通噪音源主要來自運輸卡車，由於車次不多，故噪音增量約為 1.5dB(A) ，影響程度為無影響或可忽略影響。

(3) 施工機具振動

施工期間打樁機振動量最大，預估距工區 7 公尺之最大振動位準 73dB 。施工機具產生之振動衰退至台 9 號省道受體點之振動 $<0.1\text{dB}$ ，振動影響輕微。

(4) 施工車輛振動

施工車輛產生之振動影響評估結果對於周邊環境屬輕微影響。

2. 營運期

(1) 營運期間主要噪音來源為人潮所衍生之交通噪音，經模擬影響程度為無影響或可忽略影響。

(2) 營運期間主要振動對生理影響屬於輕微重力影響，故評估結果對於周邊環境屬無影響。

(四)廢棄物

1. 施工期間

(1) 取棄土

本計畫無需進行大規模整地，因此能維持挖填平衡，故無棄方之產生。

(2) 營建廢棄物

施工期間產生之營建廢棄物將依據法規委託合格清理公司清運處理，故環境品質應不致造成影響。

(3) 一般廢棄物

施工階段預估最大引入施工人員數約 50 名，每人每日垃圾產生量以 1 公斤計算，推估畫區施工階段之一般廢棄物清運量約為 0.05 噸/日。

2. 營運期

營運階段廢棄物主要源自遊客及員工產生之廢棄物，此類生活垃圾規劃依廢棄物清理法交由委託合格之公民營廢棄物清除理機構清除、處理，評估對該區域之環境品質應不致造成影響。

(五)生態

1. 施工期間

(1) 施工階段人為干擾及原有植被清除，將使計畫區內動物棲地面積降低，進而使動物遷移至鄰近地區，其中鳥類或蝶類等具較速捷遷移能力之動物，應可在短時間遷移至其他環境繼續生活，而昆蟲類或爬蟲類則容易因施工干擾及食物來源減少影響，而逐步遷移至鄰近地區棲息。本計畫避免全面性施工，使區內動物得以遷徙至周邊其他環境，減少對陸域動物之影響。

(2) 工程施作不可避免會進行整地挖填行為，進而影響當地植物種數並可能使外來物種快速進駐。本計畫區開挖地區目前多為雜草叢生之空地，規劃於施工完成面儘速加強當地適生草種，避免外來種之入侵，降低對當地植物生態之影響。

2. 營運期

本計畫區內劃設植栽綠化區，維持原有喬木、灌木及地被植物之使用型態，複層植栽可提供野生動物棲息環境，開發後應可使野生動物遷回，評估營運期間對陸域動物應屬正面影響。

(六)交通

1. 施工期間

施工階段衍生之車流量主要源自施工人員及工程運輸車輛。保守預估計畫區施工階段尖峰時期之施工人員約僅 50 人，由於台 9 號省道為多車道道路，故可推估本計畫施工期間對鄰近道路交通負荷影響應屬輕微。

2. 營運期

營運階段就假日推估尖峰小時交通衍生量，並參考背景車流狀況進行指派，經與背景交通量加成後，分析其道路服務水準變化不大，車流尚屬順暢。

(七)景觀及遊憩

1. 施工期間

本基地目前已闢設為一觀光景點，計畫施工期間整地工程、機具作業、車輛運輸、建材堆置及工務所設置等，將使周邊景觀呈現施工中景象，本計畫於施工期間將設置全阻隔式圍籬，並透過專業營建工程管理，妥善規劃機具作業區域、車行動線、物料堆置位置等，且確實執行環境衛生作業，可維持施工區環境整潔，對鄰近景觀之影響應屬輕微。

2. 營運期

本計畫屬休閒觀光設施，營運期間建築及附屬設施均設置完成，可強化園區意象，塑造休閒自然之意象，另搭配計畫區植栽綠化，評估整體而言對景觀環境屬正面影響。

(八)社會經濟

1. 施工期間

計畫區施工階段預估最大引入施工人員數約 50 名，因施工人員需求而增進當地就業機會，且人員進駐亦可增加對鄰近商家之消費力，使經濟活動稍顯活絡，有助於地方經濟，屬輕微正面影響。然計畫區之施工年期有限，因此僅短期效益，對於整體區域無顯著影響。

2. 營運期

本計畫係開發為休閒觀光設施，故應不至直接影響周邊居民居住環境，另營運階段衍生人潮，有助於提升當地消費力，對當經濟具有正面助益。且導入之住宿設施或賣店、餐飲設施等，因業經市場分析，產品定位與周邊旅宿業、零售業或餐飲業進行市場區隔，故對鄰近同業業者之影響應屬輕微。

7.1.3 本計畫與環境因子關係評估

一般而言，可能對公共建設計畫造成重大改變之環境因子計有物理及化學、生態、景觀及遊憩、社會經濟、交通、文化與環境衛生等七類環境因子。而其中物理及化學類環境因子尚可分為氣象、空氣品質、噪音與震動、水文及水質、土壤、地質及地形、廢棄物等七項。本計畫茲就可能對本公共建設造成重大改變之環境因子說明如下：(參閱表 7-7 環境因子可能對本計畫造成重大改變影響說明表)

表 7-7 環境因子可能對本計畫造成重大改變影響說明表

環境因子	環境類別	影響別	備註
物理及化學	氣象	無顯著影響	-
	空氣品質	無顯著影響	-
	噪音與震動	無顯著影響	-
	水文及水質	稍具影響	基地毗鄰冬山河畔，近年氣候變遷，宜注意暴雨導致溪水上漲對公共建設之破壞性。
	土壤	無顯著影響	-
	地質及地形	無顯著影響	-
	廢棄物	無顯著影響	-
生態		無顯著影響	-
景觀及遊憩		無顯著影響	-
社會經濟		稍具影響	宜避免所導入住宿、餐飲與賣店設施對周遭相同業種產生影響。
交通		無顯著影響	-

文化	無顯著影響	-
環境衛生	無顯著影響	-

資料來源：本計畫彙整。

7.1.4 交通影響評估

本計畫推估民間機構開幕營運時之年遊客量為 30 萬人次/年，依此推估假日遊客量為 1,745 人次/日，平常日遊客量為 397 人次/日。(參閱表 7-8 尖峰日與平常日遊客量推估表)

表 7-8 尖峰日與平常日遊客量推估表

項目	人次(或比例)
年遊客量(人次)	300,000
假日/平常日 遊客比例(%)	66.9 / 33.1
假日/平常日 年遊客量(人次)	200,700 / 99,300
假日遊客量/平常日遊客量(人次)	1,745 / 397

資料來源：本計畫推估。

交通部觀光局，中華民國 108 年台灣旅遊狀況調查報告。

為評估尖峰需求，因此本計畫以假日遊客量進行分析。參考一般遊憩景點可知假日上午進出尖峰小時為 11:00~12:00，進入佔約全日比例之 9.5%、離開約佔全日比例 8.5%；下午進出尖峰小時為 15:00~16:00，進入約佔全日比例之 11%、離開約佔全日比例為 12.5%。依上述推估基地於晨峰進入為 166 人旅次/小時、離開為 148 人旅次/小時，昏峰進入為 192 人旅次/小時、離開為 218 人旅次/小時。

再透過運具分配率與乘載率轉換為車旅次，運具分配率與乘載率二項參數係參考「清水地區自然養生及觀光遊憩園區 BOT 案」之資料，運具比汽車 67%、機車 3%與大客車 30%，承載率汽車 3.5 人、機車 1.68 人與大客車 30 人進行估算，可推得假日尖峰時段衍生之車旅次進入為 114.6PCU，離開為 130.3CU。由於基地主要聯外道路為基地西側 4 線道之台 9 號省道，故可知對交通影響輕微。

一、基地周邊交通現況

本基地主要聯外道路為基地西側之台 9 號省道，本計畫茲彙整交通部公路總局台 9 號省道本路段 108 年於冬山河橋之交通量調查資料如下表所示。(參閱表 7-9 台 9 號省道冬山河橋路段交通量調查彙整表)

表 7-9 台 9 號省道冬山河橋路段交通量調查彙整表

路面 寬度 (m)	方向 (往)	車道佈設			各車種車輛數(輛/日)							流量 (PCU)	尖峰小時		
		快車道 寬度(m)	機慢車 道寬度 (m)	路肩 寬度 (m)	小型 車	大客 車	大貨 車	全聯 結車	半聯 結車	機車	合計		交通 量 (PCU)	時段	方向 係數
19.8	北	3.5,3.5	2.4	0.5	8,510	103	162	1	135	4,953	13,864	11,793	1,047	17~18	0.52
	南	3.5,3.5	2.4	0.5	8,183	94	167	1	92	4,400	12,937	11,054	976	7~8	

資料來源：交通部公路總局,109/7,公路交通量調查統計表-108 年度

二、交通影響評估作業程序及辦理時點

本計畫需增加設置之小型車停車位數未超過 150 個，且新建建物樓地板面積未超過二萬四千平方公尺，未達「建築物交通影響評估準則」第 2 條之標準，故無需辦理交通影響評估。

7.2 環境影響因應對策

7.2.1 是否須環境影響評估

本園區為森林公園而非森林遊樂區，且僅針對園區既有建物進行整建、擴建及新建露營設施，因此本計畫應無需辦理環境影響評估。

7.2.2 環境影響因應對策

一、物化環境

(一)空氣品質

1. 施工期間

- (1) 依據環保署「營建工程污染稽查作業標準作業程序手冊」，採行營建工程之空氣污染防制措施。
- (2) 工區周圍設置全阻隔式圍籬及防溢座，降低風蝕揚塵逸散影響。
- (3) 工區內裸露地面及採取灑水、防塵布、防塵網覆蓋或進行植生綠化，以降低揚塵逸散，建築結構體施工架外緣設置防塵布或防塵網，以降低粉塵逸散。

- (4) 工區暫時堆置粉塵逸散性之工程材料、砂石、土方或廢棄物時，以防塵布或防塵網覆蓋。
- (5) 工區內之車行路徑鋪設鋼板、混凝土、粗級配料或其他同等功能之粒料，降低風蝕揚塵影響；工區出入口設置臨時性洗車設備，加強離場車輛輪胎及表面之清洗，降低車行揚塵影響。
- (6) 運輸砂石、土方等具粉塵逸散性之工程材料時，應採用防塵布或其它不透氣覆蓋物緊密覆蓋及防止載運物料掉落地面之防制措施。
- (7) 施工機具停止操作或運輸車輛等待裝卸物料時關閉引擎，避免機具或車輛怠速產生空氣污染物，施工機具及車輛定期做好維護保養。
- (8) 工程運輸車輛避免於當地交通尖峰時段進出並避免進入社區，以免因車流阻塞而增加該區之空氣污染物排放量。

2. 營運期

- (1) 辦理遊客預約接駁或鼓勵使用大眾運輸，以減少運具產生之空氣污染物。
- (2) 規劃完善之車輛出入動線，減緩交通尖峰時段之車流量，降低車輛怠速衍生廢氣之排放。
- (3) 加強計畫區內植栽綠化並妥善維護，以淨化空氣。

(二) 水文及水質

1. 施工期間

- (1) 施工前依據「水污染防治措施檢測申報及管理辦法」之規定，檢具「逕流廢水污染削減計畫」報請環保局核備並據以施行。
- (2) 妥善設置截流溝及排水設施，另應優先完成區內滯洪設施，作為施工中地表逕流滯留設施，減少地表逕流廢水影響鄰近承受水體水質。

- (3) 洗車設施四周設置截流溝或防溢座，避免洗車廢水溢出工地，洗車廢水經收集並採沉砂處理後，予以回收再利用或用於工區灑水，以節約用水。
- (4) 氣象預報大豪雨以上降雨及颱風來臨時，停止整地開挖作業，加強覆蓋，降低土壤沖蝕情形，並檢視清除區內截、排水及沉砂設施內雜物及淤砂，確保其排水功能正常。
- (5) 加強工區內建材、廢棄物及施工機具之管理，並貯放於適當地點，以避免刮風或降雨將其夾帶其進入鄰近水體。
- (6) 工區內設置流動式廁所供施工人員使用，並委託合格代清除業者清運處置，避免對鄰近承受水體造成影響。

2. 營運期

- (1) 強化計畫區內植生綠化，以減少逕流廢水產生。
- (2) 定期清理區內排水系統設施，使其功能運作正常，保持排水順暢。
- (3) 計畫區內之逕流水依地形採重力排放，且於基地內設置滯洪沉砂設施，降低對水文水質之影響。
- (4) 計畫區衍生之生活污水經污水處理設施處理後，全數回收作為區內灌溉用水或冷卻水塔補充用水。
- (5) 污水處理設施依法委由專人定期進行保養維護，以掌握污水處理設施之功能及操作狀況。
- (6) 計畫區內全面使用無磷清潔劑，避免增加區外水域環境負荷。

(三) 噪音振動

1. 施工期間

- (1) 工區周界設置全阻隔式圍籬或防溢座，降低噪音之傳播。
- (2) 除因工程安全考量須連續施作外，禁止夜間時段施工。
- (3) 各項機具設備及材料均在日間運輸及作業。

- (4) 針對高噪音設備，考慮設置隔音屏障或採用低噪音型式者，減輕噪音干擾。
- (5) 避免高噪音振動機具多台同時或長時間作業，以降低噪音振動量。
- (6) 施工機具停止操作或運輸車輛等待裝卸物料時關閉引擎，減少噪音振動量。
- (7) 施工機具及車輛定期維護保養，避免不正常操作增加噪音振動量。
- (8) 工程運輸車輛行經民宅、社區或重要路口應放慢車行速度，並禁鳴喇叭。
- (9) 隨時檢視鄰近道路路面狀況，如發現路面有破損情形，立即自行或通報有關單位進行修繕，避免車行凹凸不平路面而增加噪音振動量。

2. 營運期

- (1) 加強宣導遊客遵守交通規則，且嚴格管制計畫區內車輛進出，避免車輛亂鳴喇叭影響周遭環境安寧。
- (2) 隨時檢視鄰近道路路面狀況，若有坑洞或毀損情形，則立即通知相關單位進行修繕，減輕車行噪音振動影響。

(四)廢棄物

1. 施工期間

- (1) 依據「廢棄物清理法」一般廢棄物之清理規定，於工區設置加蓋垃圾收集桶妥善收集產生之生活垃圾，並委託公民營廢棄物清理機構清除、處理。
- (2) 施工機具及車輛於工區內維護保養所衍生之廢零件、包裝材及油脂等，由承包商妥善收集，並委託合格清除業者清運處理。
- (3) 施工過程衍生之廢模板、廢枝葉及雜物等，嚴禁現場焚燒或隨意棄置，應委託合格清除業者清運處理。

2. 營運期

- (1) 遊客及員工所產生之垃圾均派員按時清理及巡視垃圾收集地點，並配合清運時間進行垃圾清運，以維護環境整潔。
- (2) 計畫區內設置資源物回收區，並派員進行資源物品分類、集中，以減少垃圾產生量，委由資源回收業者清除處理。
- (3) 廚餘經收集後，進行堆肥處理再提供農場使用，以充分利用有限資源。

(五)生態

1. 施工期間

- (1) 採取小規模分區施工方式，使計畫區內動物得以遷徙至周邊棲地，降低對陸域生態之影響。
- (2) 開挖整地過程加強灑水或覆蓋，有效控制塵土逸散，避免影響鄰近植物日照。
- (3) 工區設置全阻隔式圍籬，有效阻止一般地面活動之生物進入工區範圍。

2. 營運期

- (1) 宣導遊客及員工遵守「野生動物保育法」之相關規定，嚴禁捕捉、騷擾、虐待野生動物，如發現受傷動物或幼鳥須立即通報處理。
- (2) 妥善維護管理區內既有植被，增加動、植物棲息空間，增加生物多樣性，並達到綠美化。
- (3) 採用無毒農法及低強度人工維護，儘量不使用化學農藥及除草劑，使農作物及綠地植被能以自然方式生長，降低對周邊生態之影響。
- (4) 區內植栽若發生病蟲害，須使用符合「農藥管理法」及環保署「環境用藥管理法」規範之環境用藥，以降低對生態之影響。
- (5) 導入環境教育與生態教育導覽解說，促進永續經營與生態保育觀念。

(六)交通

1. 施工期間

- (1) 工區出入口設置交通警告號誌，提醒往來車輛注意避免誤闖，且指派交管人員指揮交通、引導車輛進出，以維持行車安全。
- (2) 施工車輛運輸時間避開交通尖峰時段，減低對鄰近道路交通負荷。
- (3) 隨時檢視鄰近道路路面狀況，如發現路面有破損情形，立即自行或通報有關單位進行修繕，確保道路品質。
- (4) 施工及運輸車輛定期維護保養，使其維持最佳車況，降低交通事故發生率。

2. 營運期

- (1) 機動性安排交管人員，引導旅客車輛迅速停車，避免造成交通阻塞情形發生。
- (2) 鼓勵旅客共乘或搭乘大眾公共運輸交通工具，減少私人運具使用，以降低交通衍生量。
- (3) 印製大眾運輸場站相關位置與進出動線圖放置於服務台等顯著位置，提供民眾充足的大眾運輸使用資訊。
- (4) 於鄰近出入道路設置行車動線指示牌，提醒用路人注意並依指示方向行駛。

(七)景觀及遊憩

1. 施工期間

- (1) 於工區周界設置施工圍籬，並維持圍籬之整齊。
- (2) 施工機具與材料應於工區內應保持整齊乾淨，禁止隨意停放或堆置。
- (3) 整地完成區域儘速覆蓋或植生綠化，抑制揚塵逸散，降低自然景觀影響。
- (4) 施工完成之區域進行植栽綠化，以維護景觀美質。

2. 營運期

- (1) 定期派員清理整體環境與建築外表，以維持整體環境景觀品質。
- (2) 綠地之植栽選用合宜植栽，配合周邊意象考量，創造休閒遊憩鄉野之景觀，提供旅客高品質遊憩環境。

(八) 社會經濟

1. 施工期間

- (1) 施工所需人力以當地居民為優先考量，提升當地就業機會。
- (2) 施工所需機具、材料及日常用品等，優先購於鄰近地區，促進當地經濟。

2. 營運期

- (1) 配合推廣當地觀光休閒活動，促進當地經濟發展。
- (2) 提供與既有業者差異化之賣店、餐廳與旅宿產品，與當地既有業者市場區隔，避免影響既有業者。
- (3) 提供當地農、特產品銷售平台，促進當地農、特產品銷售。

7.3 節能減碳分析

7.3.1 節能減碳措施評估

本計畫未來開發時，為避免營建工程對於環境造成破壞或過度衝擊，將於規劃設計與興建過程導入環境設計概念，並順應自然地形及相關條件，以達節能減碳和使環境永續發展之目的。

7.3.2 節能減碳相關標章申請評估

本計畫僅新建露營設施及戶外遊憩設施，應無須辦理綠建築申請。

第8章 財務可行性

8.1 財務分析架構

財務可行性分析，係在市場評估及工程技術評估之基礎上，從民間投資之角度，模擬民間投資之財務計畫，作為研判民間投資的可行性及風險分擔之重要依據，對促成民間投資與確保政府權益有重大影響。

整個財務評估以現金流量為分析基礎，其分析之可靠性在於基本假設及參數運用的合理性，因此，對於評估年期、物價上漲率、稅率及折舊等參數，皆宜審慎分析選用，以利研判。本計畫財務試算及分析之流程圖如下：

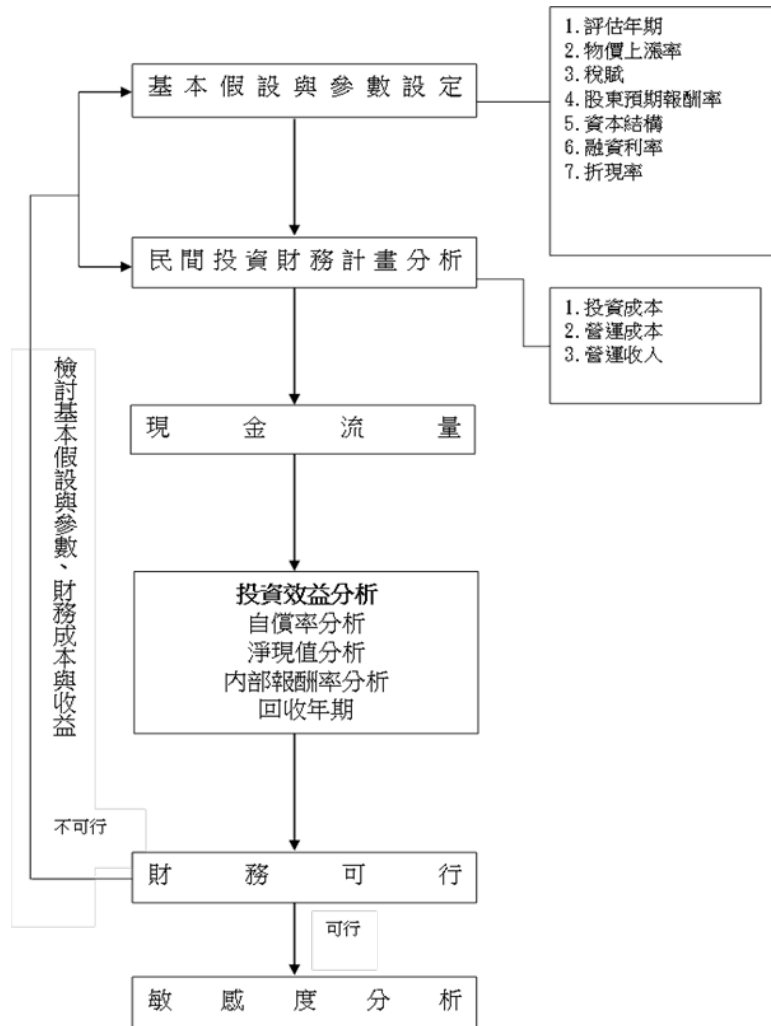


圖 8-1 財務分析流程圖

8.1.1 基本假設與參數設定

本評估首先將對財務試算之相關基本假設參數，在考慮法令、工程、市場等各面向，進行合理的假設。其中包括特許年期、資本結構、融資條件、物價上漲率、稅率、租金、折現率、折舊等。

8.1.2 民間投資計畫分析

依據各項基本假設與參數，並依相關案例經營之實務經驗，規劃民間機構之各項營業收支計畫，以進行後續財務之可行性分析。

8.1.3 投資效益分析

本計畫將以自償率、淨現值、內部報酬率及回收年限等財務指標，推估本計畫投資效益，據以評斷是否具備財務效益及投資誘因。

8.1.4 敏感度分析

針對重要之基本假設參數進行適度之上下調整，以檢視本計畫財務可行性變化，以評斷本計畫風險性程度為何。

8.2 基本假設參數

8.2.1 評估年期

考量本計畫特性及各項財務指標，設定許可年限為 15 年供民間機構新建營運，自民國 112 年 1 月起至民國 126 年 12 月為止，新建期及營運期時程規劃如下：

一、新建期

自民國 112 年 1 月開始施工，至民國 113 年 3 月全部新建完成，共計 15 個月。

二、營運期

自民國 113 年 4 月開始營運，至民國 126 年 12 月為止，共計 165 個月。

8.2.2 評估基期

各項報酬率之評估均以民國 111 年年初為評估基期。

8.2.3 幣值基準

本計畫各年期各項成本及收益之估算皆以當年之幣值(current value)為準，均已加計通貨膨脹因素。

8.2.4 物價上漲率

參考行政院主計總處公布近 15 年消費者物價指數之數據平均值，以 1% 做為本案之物價上漲率。

8.2.5 資本結構

考量計畫之風險性及投資額度等因素，依計畫初步假設自有資金比率 40%、融資比率 60%。

8.2.6 融資條件

一、融資利率

融資利率參考五大銀行(合庫、一銀、華銀、土銀及台銀)民國 109 年 03 月平均基準利率 2.44%，並加計反映信用風險利率加碼 1%，本計畫估計約為 3.44%。

二、融資期間

預計於民國 112 年向銀行融資，預定借款期間為 10 年，將於民國 121 年償還所有銀行借款。

三、寬限期

本計畫假設寬限期為 2 年。

四、還本期

本計畫預定營運期間開始償還銀行借款，並以本息平均攤還法計算。

五、分年償債比率(DSCR)

欲確保本計畫具備融資可行性，設定融資期間各年債務償還比率(DSCR)不得低於 1.2。

8.2.7 股東投資報酬率

本計畫參考國內其他民間投資重大建設計畫之風險加碼後，預期股東投資報酬率為 8%。

8.2.8 折現率

折現率以財務計畫所試算出之最適平均資本結構比率，以加權平均資金成本率(WACC)之計算方式訂定，其計算公式如下：

$$WACC = Wd \times Kd \times (1-T) + Wc \times Kc$$

Wd：借款比例(60%)

Kd：平均借款利率(3.44%)

T：所得稅率(20%)

Wc：自有資金比例(40%)

Kc：股東權益報酬率

本計畫設定特許期間之平均自有資金(40%)與負債(60%)，股東權益報酬率為 8%，經財務試算計算出之加權平均資金成本率為 $60\% \times 3.44\% \times (1-20\%) + 40\% \times 8\% = 4.85\%$ 。

8.2.9 土地租金

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」，興建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。本計畫假設公告地價每 2 年調漲 5%。

8.2.10 權利金

開發權利金以目標搜尋法：設定民間要求之內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。經營權利金分為固定權利金及變動權利金，固定權利金於特許年期內各年按固定金額繳納；變動權利金則按營運收入之一定百分比計收。本計畫將視整體財務效益擬定權利金最適收取方式。

8.2.11 折舊與攤提

本計畫民間機構投資部分各項設備採直線法提列折舊及各項攤提並參酌行政院修正頒布之固定資產耐用年數表，並考量目前營運及維修實務，估計各項設備耐用年限，本計畫之各項目折舊及各項攤銷費用計算原則如下：

一、建築主體結構

一般建築物耐用年限為 50 年以上，由於特許公司於特許期間屆滿時需將全部營運資產移轉主辦機關，故建物折舊攤提之年限以特許年期為折舊期，並依直線法計算各年攤提。

二、水電空調等機電設備

以耐用年限 8 年估算，並依直線法計算各年攤提。

三、室內裝修及生財設備

以耐用年限 5 年估算，並依直線法計算各年攤提。

四、開發權利金

以特許年期為攤提年限估算，並依直線法計算各年攤提。

五、資本化利息

以特許年期為攤提年限估算，並依直線法計算各年攤提。

8.2.12 稅賦

一、營業稅

考量銷項互抵，暫不估列。

二、營利事業所得稅

依所得稅法第 5 條：營利事業全年課稅所得額超過十二萬元者，就其全部課稅所得額課徵百分之二十。

8.3 基本規劃資料

8.3.1 開發經費預估

一、開發工程經費

本計畫之開發工程經費總計為 99,497,299 元，詳細工程項目費用請參閱表 4-6 工程費用估算表。

二、資本化利息

本計畫資本化利息以 2,108,452 元估計。

三、開發權利金

以目標搜尋法反推求得，本計畫開發權利金以 1,000,000 元估計。

四、土地租金

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」，興建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。本計畫興建期按公告地價 1% 計收土地租金。

8.3.2 營運收入

本計畫營運收入包含：門票收入、餐飲收入、購物收入、露營區收入、環教課程收入、船票收入及停車場收入等，營運首年考量前 3 個月為施工期，實際營運期為 9 個月，入園總旅客人數以 80% 計，各項營運收入預估說明如下：

一、門票收入

依據第 3 章市場可行性第 3 節市場供需預測分析(參閱章節 3.3.1)，預估本計畫營運首年總旅客人次為 300,000 人。營運期總旅客人次逐年成長 5%，至 364,652 人後呈穩定狀態；參酌本園區現行之門票定價標準，並考量不同票種(全票及優待票)之定價及購買比例後，平均票價以 50 元計算。

表 8-1 入園門票收入預估表

項目	預估值
入園旅客人次	300,000(人)
平均票價	50(元)
首年入園門票收入	15,000,000(元)

二、餐飲收入

本計畫餐飲平均客單價以 60 元計算，總旅客人次預估為 300,000 人，營運期總旅客人次逐年成長 5%，至 364,652 人後呈穩定狀態。

表 8-2 餐飲收入預估表

項目	預估值
總旅客人次	300,000(人)
平均客單價	60(元)
首年餐飲收入	18,000,000(元)

三、購物收入

本計畫購物平均客單價以 50 元計算，總旅客人次預估為 300,000 人，營運期總旅客人次逐年成長 5%，至 364,652 人後呈穩定狀態。

表 8-3 購物收入預估表

項目	預估值
總旅客人次	300,000(人)
平均客單價	50(元)
首年購物收入	15,000,000(元)

四、奢華露營設施收入(河灣星空露營及田園景觀露營)

本計畫奢華露營設施規劃營帳共 23 帳。包含一泊二食假日營帳假日定價為 9,600 元，平日定價以 7,600 元計算，假日天數每周以 1 日計，並考量國定假日、連續假日、寒暑假及春節等天數，每年假日天數以 115 日計算，平日及假日住用率分別以 40% 及 80% 進行評估，營運期每年平日住用率逐年成長 5%，至 60% 後呈穩定狀態。

表 8-4 奢華露營設施收入預估表

項目	預估值
平日露營	
營位數	23(帳)
營帳定價	7,600(元)
住用率	40%
平日天數	250
首年平日露營收入	17,480,000(元)
假日露營	
營位數	23(帳)
營帳定價	9,600(元)
住用率	80%
假日天數	115
首年假日住露營收入	20,313,600(元)
首年露營收入	37,793,600(元)

五、精品野營設施收入

本計畫精品野營設施規劃營帳共 12 帳。包含一泊二食假日營帳假日定價為 6,600 元，平日定價以 5,600 元計算，假日天數每周以 1 日計，並考量國定假日、連續假日、寒暑假及春節等天數，每年假日天數以 115 日計算，平日及假日住用率分別以 40% 及 80% 進行評估，營運期每年平日住用率逐年成長 5%，至 60% 後呈穩定狀態。

表 8-5 精品野營設施收入預估表

項目	預估值
平日露營	
營位數	12(帳)
營帳定價	5,600(元)
住用率	40%
平日天數	250
首年平日露營收入	6,720,000(元)
假日露營	
營位數	12(帳)
營帳定價	6,600(元)
住用率	80%
假日天數	115
首年假日住露營收入	7,286,400(元)
首年露營收入	14,006,400(元)

六、環教課程收入

參考宜蘭縣政府提供之「冬山河生態綠舟森林公園環境教育設施場所認證申請書-經營管理規劃書」，首年參與環教課程人次以 5,000 人推估，營運期逐年成長 5%，至 6,078 人後呈穩定狀態，客單價以 600 元計算。

表 8-6 環境教育課程收入預估表

項目	預估值
參與人次	5,000(人)
平均客單價	600(元)
首年環境教育課程收入	3,000,000(元)

七、船票收入

首年搭乘電動小船旅客人次以入園人次 20%，共 60,000 人推估，營運期逐年成長 5%，成長至 72,930 人後呈穩定狀態；票價參考現行規定並考量不同票種(全票及優待票)之定價及購買比例後，平均票價以 65 元計算。

表 8-7 船票收入預估表

項目	預估值
搭船人次	60,000(人)
平均客單價	65(元)
首年船票收入	3,900,000(元)

八、停車場收入

(一)停車位數

本計畫園區規劃大客車停車位 7 席、小客車停車位 120 席及機車停車位 82 席。

(二)停車費率

以次計收大客車 100 元、小客車 50 元及機車 20 元。

(三)停車使用率

本計畫停車場假設首年大客車及機車平均使用率為 35%、小客車為 45%；周轉率大客車為 2 次、小客車及機車為 2.5 次。使用率逐年成長 2.5%，大客車、機車成長至 45% 及小客車成長至 55% 後呈穩定狀態。

表 8-8 停車場收入預估表

項目	預估值
大客車	
停車席	7(席)
費率	100(元)
平均使用率	35%
周轉率	2.0
首年大客車停車收入	178,850(元)
小客車	
停車席	120(席)

費率	50(元)
平均使用率	45%
周轉率	2.5
首年小客車停車收入	2,463,750(元)
機車	
停車席	82(席)
費率	20(元)
平均使用率	35%
周轉率	2.5
首年機車停車收入	523,775(元)
首年停車場收入	3,166,375(元)

九、小結

本計畫營運收入之彙整詳表 8-9：

表 8-9 本計畫營運收入彙整表

單位：元

項目	金額
門票收入	15,000,000
餐飲收入	18,000,000
購物收入	15,000,000
頂級露營設施收入	37,793,600
奢華露營設施收入	14,006,400
環教課程收入	3,000,000
船票收入	3,900,000
停車場收入	3,166,375
合計	109,866,375

註 1：附件四預估損益表，第一年為新建期故無營運收入。

註 2：附件四預估損益表，第二年(營運首年)考量前 3 個月為施工期，實際營運期為 9 個月，以入園人次 30 萬人的 80% 計算(24 萬人)門票、餐飲及購物收入，並以入園人次(24 萬人)的 20% 計算船票收入。露營設施及停車場收入以表 8-9 收入金額的 80% 計算。

資料來源：本計畫整理

8.3.3 營運成本費用

一、營運成本

本計畫營運成本包含：食材成本、商品成本、露營設施住宿成本及環教課程成本等，各項營運成本預估說明如下：

(一) 食材成本

以餐飲收入 35% 推估。

(二) 商品成本

以購物收入 55% 推估。

(三) 露營設施住宿成本

考量露營房務(含清潔)及一泊二食之食材成本，以露營收入 20% 推估。

(四) 環教課程成本

環教課程收入 40% 推估。

二、營運費用

本計畫營運費用包含：人事費、水電燃料費、行銷活動費、雜項購置費、保險費、設施修繕維護費及景觀環境維護費等，各項營運成本預估說明如下：

(一) 人事費

正職部分：員工編制依區域包含：方舟景觀休憩區、多功能服務區、河灣星空露營區、多元體驗生活園區及管理部等共 55 人，考量含年終獎金並估算雇主應負擔之退休金提撥及勞健保費用，每人平均薪資為 36,000 元/月，平均年薪以 14 個月計算，每年依工資上漲率調整。

1. 方舟景觀休憩區：包含售票區、購物及餐飲空間，共編制 14 人。
2. 多功能服務區：包含餐飲空間、水上市集及電動小舟，共編制 17 人。
3. 河灣星空露營區：露營設施共編制 5 人。
4. 多元體驗生活園區：包含露營設施、多功能空間，共編制 9 人。

5. 管理部：包含行政、會計、行銷、環教人員及警衛，共編制 10 人。

兼職部分：園區假日需編列兼職員工以 10 人計，薪資為 160 元/小時，每日以 8 小時計算，每年依工資上漲率調整。

(二)水電燃料費

以總營業收入 8% 推估，逐年依物價上漲率調整。

(三)行銷活動費

包含廣告行銷、辦理展演活動及水上遊憩活動(如獨木舟、立獎划船、漂漂河)等，以總營業收入 6% 推估，逐年依物價上漲率調整。

(四)雜項購置費

包含辦公室設施費用、郵電費及其他相關費用，以總營業收入 1.5% 推估，逐年依物價上漲率調整。

(五)保險費

包含保險費含建物、火災及遊客意外等綜合險，以總營業收入 1% 推估，逐年依物價上漲率調整。

(六)設施修繕維護費

包括建築物及相關設施設備之維護費用，以工程經費 5% 推估，考量剛整建完成前三年以費用的 70% 計算，逐年依物價上漲率調整。

(七)景觀環境清潔維護費

營運首年以 9,000,000 元推估，逐年依物價上漲率調整。

三、相關租稅

(一)土地租金

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」，本計畫營運期土地租金租金按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收，並設定土地公告地價每 2 年調漲 5%。本計畫土地面積及申報地價等資訊詳表 1-7(p1-17)。

四、重置成本

(一)建築主體結構

一般建築物耐用年限為 50 年以上，本計畫特許年期為 15 年，並於期限屆滿將建物移轉予主辦機關。

(二)水電空調等機電設備

一般機電設備耐用年限為 8 年，本計畫假設每 8 年重置乙次機電設備，並以機電設備工程成本之 30% 估算。

(三)室裝及生財設備

一般室內裝潢及生財設備耐用年限為 5 年，本計畫假設每 5 年重置乙次室裝及生財設備，並以室內裝修及生財設備工程成本之 25% 估算。

五、小結

本計畫各方案相關營運成本、費用及租稅之彙整詳表 8-10：

表 8-10 本計畫營運成本費用彙整表

單位：元

項目	金額
食材成本	6,300,000
商品成本	8,250,000
露營成本	10,360,000
環教課程成本	1,200,000
人事費	28,934,000
水電燃料費	8,789,310
行銷活動費	6,591,983
雜項購置費	1,647,996
保險費	1,098,664
設施修繕維護費	4,974,865
景觀環境維護費	9,000,000
土地租金	4,969,165
合計	92,115,983

註 1：附件四預估損益表，第一年為新建期故無營運成本費用。

註 2：第二年(營運首年)考量前 3 個月為施工期，實際營運期為 9 個月。

註3：附件四預估損益表，土地租金前3個月為新建期以地價稅計收，之後以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」計收營運期土地租金。

註4：附件四預估損益表，設施修繕維護費以工程經費5%推估，前3年以費用的70%計算(納入物價上漲率)、景觀環境維護費以900萬的80%並納入物價上漲率計算。

註5：附件四預估損益表，其他相關成本及費用，其他皆以營收比例並納入物價上漲率計算。

資料來源：本計畫整理

8.4 權利金評估

8.4.1 權利金評估依據

行政院公共工程委員會101年9月3日工程促字第10100332090號函：「...。三、基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依說明一會議結論，促參OT案件，主辦機關得視個案財務特性，以『權利金(得內含房屋租金)』一個名目計收，以維彈性。四、另，按促參法第15條及『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』規定，僅予以土地租金優惠，且興建期暨營運期公有土地之租金計收標準，亦有明定，尚無得免收之規定，故仍應維持土地租金之計收名目。爰促參案件財務計畫之評估，應就權利金及土地租金分別估算，且權利金之設定應以支付足額土地租金後始計收權利金。」

依上述函釋，因機關為建物所有權人，本團隊建議將地房屋稅及主辦機關辦理本計畫相關行政成本與履約管理費用納入權利金一併計收，由機關繳納相關稅金。

權利金之評估，依上述函釋採兩階段試算，第一階段先納入土地租金試算內部報酬率是否為可行；第二階段再納入權利金計算。

8.4.2 第一階段試算

第一階段加計土地租金且未計算權利金，各方案之自償率及內部報酬率表列如下：

表 8-11 未納入權利金計算之財務指標

自償率	計畫內部報酬率	股東投資內部報酬率
103.39%	9.64%	15.95%

資料來源：本計畫整理

依上述財務指標，顯示民間機構具備繳納權利金之能力。

8.4.3 第二階段試算

第二階段將納入權利金進行試算，權利金之規劃包含固定權利金及變動權利金，建議變動權利金以營業收入淨額之一定比例計算，再反推若自償率略高於100%與內部報酬率略高於資金成本率之固定權利金及變動權利金費率，本計畫之權利金計算結果如下。

一、固定權利金

依據宜蘭縣政府所提供房地稅籍資料每年房屋稅約 20 萬，並考量主辦機關辦理本計畫相關行政成本與履約管理費用，建議一併由民間機構負擔，每年以 100 萬元計收，應尚足以支應前述各項成本。

二、變動權利金

變動權利金：以民間機構年總營業收入百分比做為定價之基礎，並依營業收入級距調整收取比例，並以累進方式計收。

- 年營收逾 0.8 億元以下(含 0.8 億元)收取 0.5%。
- 年營收逾 0.8 億元至 1 億元以下(含 1 億元)，超過部分收取 0.75%。
- 年營收逾 1 億元至 1.2 億元以下(含 1.2 億元)，超過部分收取 1.0%。
- 年營收逾 1.2 億元，超過部分收取 1.25%。

三、分年固定及變動權利金

表 8-12 各年權利金金額表

單位：元					
年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
固定權利金	-	750,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
變動權利金	-	459,198	708,234	773,972	851,952
合計	-	1,209,198	1,708,234	1,773,972	1,851,952
年度	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
固定權利金	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
變動權利金	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824
合計	1,931,824	1,931,824	1,931,824	1,931,824	1,931,824
年度	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年

固定權利金	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
變動權利金	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824
合計	1,931,824	1,931,824	1,931,824	1,931,824	1,931,824

資料來源：本計畫整理

8.5 預計財務報表

8.5.1 綜合損益表

詳附件四

8.5.2 現金流量表

詳附件四

8.5.3 資產負債表

詳附件四

8.6 自償能力評估

8.6.1 自償能力評估公式

依據促參法施行細則第 43 條規定，自償能力係指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。

$$\text{自償率} = \frac{\text{計畫評估各年現金流入之現值和}}{\text{計畫評估各年現金流出現值和(不含折舊及利息)}}$$

8.6.2 本計畫自償率分析

若自償率大於 1，代表本案具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收。

根據上述試算結果，本計畫在不收取權利金時自償率為 103.39%，而在收取權利金的條件下，自償率仍有 102.16%，因此表示本計畫整體財務具自償性。

8.7 財務效益評估

財務效益分析主要是依據前述基本假設，並將各項興建成本、營運成本費用及營運收入納入現金流量試算，以估算本計畫各項報酬率，其各項財務指標計算方式說明如下：

8.7.1 財務指標及評估方法

一、計畫淨現值 (Project Net Present Value, NPV)

(一) 評估意義

計畫淨現值 (以專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流量，估算資金投入本計畫之投資價值，不考慮股東投入之資金與融資之資金) 係將本計畫未來各年之現金淨流量，以加權平均資金成本率 (Weighted Average Cost of Capital, WACC) 折現，折現後加總之數值為計畫淨現值，計畫淨現值大於零，即表示此計畫可行。

(二) 評估標準

計畫淨現值經評估為正值，就其淨現值指標判斷計畫具可行性。

(三) 計畫淨現值評估結論

計畫淨現值為 16,707,836 元(正值)，就其計畫淨現值指標此計畫具可行性。

二、計畫內部報酬率 (Project Internal Rate of Return, IRR)

(一) 評估意義

計畫內部報酬率 (以專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流量，估算資金投入本案之投資價值，不考慮股東投入之資金與融資之資金) 係指使本計畫未來各年之現金流量淨現值等於零時之折現率，當計畫內部報酬率大於加權平均資金成本率時，即表示此計畫具投資價值。

(二) 評估標準

計畫內部報酬率大於折現率，就其計畫內部報酬率指標判斷計畫具可行性。

(三)計畫內部報酬率評估結論

計畫內部報酬率為 7.56% 大於折現率 4.85%，就其計畫內部報酬率指標判斷此計畫具可行性。

三、股東投資淨現值 (Equity NPV)

(一)評估意義

股東投資淨現值 (除就專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流量外，另考慮融資借貸及還本付息，以估算資金投入本案之投資價值) 乃是將計畫未來各年之現金淨流量，以權益資金報酬率折現，折現後加總之數值為股東投資淨現值，如股東投資淨現值大於零，即表示此計畫對投資者而言具有投資價值。

(二)評估標準

股東投資淨現值經評估為正值，就其股東投資淨現值指標判斷計畫具可行性。

(三)股東投資淨現值評估結論

股東投資淨現值為 10,481,959 元(正值)，就其股東投資淨現值指標此計畫具可行性。

四、股東投資內部報酬率 (Equity IRR)

(一)評估意義

股東投資報酬率 (除就專案所規劃之營業活動與投資活動產生之淨現金流量外，另考慮融資借貸及還本付息，以估算資金投入本案之投資價值) 係指使本案未來各年現金流量淨現值等於零時之折現率，用於衡量投資者投資本案所獲之報酬率，並可衡量財務槓桿效果。當股東投資內部報酬率大於等於權益資金報酬率時，即表示此計畫對投資人而言具投資價值。

(二)評估標準

股東投資內部報酬率大於權益資金報酬率，就其股東投資內部報酬率指標判斷計畫具可行性。

(三)股東投資內部報酬率評估結論

股東投資內部報酬率 12.01% 大於權益資金報酬率 8.00%，就其股東投資內部報酬率指標判斷此計畫具可行性。

五、回收年限 (Payback, PB)

(一) 評估意義

回收年限在分析能自計畫之淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計畫淨現金流量開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度，並藉以判斷投資計畫的優劣；回收年限愈短，表示計畫可行性愈高。

(二) 評估標準

回收年限低於本計畫合約年限，就其回收年限指標判斷計畫具可行性。

(三) 回收年限評估結論

經評估本計畫回收年限為 8.16 年，低於本計畫合約年限，就其回收年限指標判斷本計畫具可行性。

8.7.2 本計畫各項財務指標評估

本計畫在收取土地租金及權利金的條件下，各項財務指標詳表 8-13。

表 8-13 本計畫各項財務指標評估

項目	數值
計畫淨現值	\$16,707,836
計畫內部報酬率	7.56%
股東投資淨現值	\$10,481,959
股東投資內部報酬率	12.01%
回收年限	8.16 年

資料來源：本計畫整理

8.8 融資可行性評估

融資可行性分析旨在探討本計畫之還本付息能力，債權人於提供融資時通常預先估算民間廠商於還本付息期間之償債能力，以測知其債權得否受償之風險，民間廠商可順利籌集所需資金並償還借款，為確保計畫得以順利進行之關鍵。

8.8.1 民間投資及融資金額

本計畫總投資金額(不含資本化利息)為 102,153,688 元，其中自有資金佔 40%，共計 40,861,475 元；融資部分佔 60%，共計 61,292,213 元。

8.8.2 融資償還計畫

本計畫之融資償還計畫考量以融資期限不超過 10 年且償債比率(DSCR)不低於 1.2 為規劃原則，其分年償還計畫如下：

表 8-14 融資償還計畫表

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
融資金額	61,292,213	-	-	-	-
利息費用	2,108,452	2,108,452	2,108,452	1,875,020	1,633,558
償還本金	-	-	6,785,819	7,019,251	7,260,713
負債餘額	61,292,213	61,292,213	54,506,394	47,487,143	40,226,430
償債比率	-	2.04	1.76	2.03	2.10
利息保障倍數	-	-	2.059	3.561	4.500
年度	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
融資金額	-	-	-	-	-
利息費用	1,383,789	1,125,429	858,180	581,739	295,788
償還本金	7,510,482	7,768,842	8,036,090	8,312,532	8,598,483
負債餘額	32,715,948	24,947,106	16,911,015	8,598,483	-
償債比率	2.36	2.20	2.05	1.89	1.73
利息保障倍數	6.983	9.343	10.694	13.270	30.722

資料來源：本計畫整理

依據表 8-14 所示，本計畫規劃之融資期限為 10 年，並以平均償還方式還款，本計畫之 DSCR 約介於 1.73 至 2.36 倍，高於合理比率標準 1.2 倍。此外依據利息保障倍數(Times interest earned；TIE)計算，本計畫之 TIE 約介於 2.06 至 30.72 倍以上，皆具合適之償債能力，故具融資可行性。

8.9 敏感性分析

在進行計畫的財務評估時，由於許多重要參數係經由假設或估計而得，故具有相當的不確定性存在，而這些參數的設定攸關計畫的投資效益，若未來的情況發生變化，或估計有誤差，將影響整體計畫案的進行；因此應針對影響計畫的重大參數進行敏感性分析，以了解參數變動對計畫效益的影響程度。

一、興建成本變動敏感度分析

表 8-15 興建成本變動敏感度分析表

財務指標	興建成本變動				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
自償率	103.36%	102.75%	102.16%	101.56%	100.98%
計畫淨現值	\$30,185,342	\$23,446,589	\$16,707,836	\$9,969,083	\$3,230,330
計畫內部報酬率	10.05%	8.76%	7.56%	6.42%	5.35%
股權淨現值	\$21,628,399	\$16,055,179	\$10,481,959	\$4,908,740	(\$664,480)
股權內部報酬率	16.80%	14.33%	12.01%	9.83%	7.76%
回收年期	7.39 年	7.76 年	8.16 年	8.58 年	9.13 年

資料來源：本計畫整理

二、入園人次變動敏感度分析

表 8-16 入園人次變動敏感度分析表

財務指標	入園人次變動				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
自償率	100.07%	101.14%	102.16%	103.14%	104.09%
計畫淨現值	(\$7,970,045)	\$4,512,789	\$16,707,836	\$28,871,942	\$41,033,293
計畫內部報酬率	3.44%	5.61%	7.56%	9.37%	11.08%
股權淨現值	(\$9,234,193)	\$735,567	\$10,481,959	\$20,208,051	\$29,931,622
股權內部報酬率	4.10%	8.29%	12.01%	15.48%	18.76%
回收年期	10.80 年	8.81 年	8.16 年	7.63 年	7.19 年

資料來源：本計畫整理

三、露營設施收入變動敏感度分析

表 8-17 露營設施收入變動敏感度分析表

財務指標	露營設施收入變動				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
自償率	101.02%	101.59%	102.16%	102.71%	103.27%
計畫淨現值	\$3,088,985	\$9,914,227	\$16,707,836	\$23,501,445	\$30,295,054
計畫內部報酬率	5.37%	6.48%	7.56%	8.61%	9.63%
股權淨現值	(\$607,268)	\$4,947,664	\$10,481,959	\$16,016,255	\$21,550,551
股權內部報酬率	7.76%	9.91%	12.01%	14.08%	16.13%
回收年期	8.93 年	8.52 年	8.16 年	7.83 年	7.54 年

資料來源：本計畫整理

四、固定權利金變動敏感度分析

表 8-18 固定權利金變動敏感度分析表

財務指標	固定權利金變動				
	50 萬	75 萬	100 萬	125 萬	150 萬
自償率	102.48%	102.32%	102.16%	101.99%	101.83%
計畫淨現值	\$20,497,880	\$18,602,858	\$16,707,836	\$14,812,814	\$12,917,793
計畫內部報酬率	8.13%	7.85%	7.56%	7.26%	6.97%
股權淨現值	\$13,513,947	\$11,997,953	\$10,481,959	\$8,965,965	\$7,449,972
股權內部報酬率	13.12%	12.57%	12.01%	11.45%	10.89%
回收年期	7.98 年	8.06 年	8.16 年	8.25 年	8.35 年

資料來源：本計畫整理

五、人事成本變動敏感度分析

表 8-19 人事成本變動敏感度分析表

財務指標	人事成本變動				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
自償率	104.37%	103.25%	102.16%	101.08%	100.00%
計畫淨現值	\$41,759,264	\$29,233,550	\$16,707,836	\$4,130,939	(\$8,766,556)
計畫內部報酬率	11.18%	9.42%	7.56%	5.55%	3.29%
股權淨現值	\$30,498,303	\$20,490,131	\$10,481,959	\$440,955	(\$9,843,894)
股權內部報酬率	18.97%	15.58%	12.01%	8.18%	3.81%
回收年期	7.18 年	7.62 年	8.16 年	8.81 年	10.81 年

資料來源：本計畫整理

第9章 民間參與可行性綜合評估

依據前述章節各項可行性評估分析內容,本計畫彙整其可行性評估之內容摘要與結論,詳表 9-1 所示:

表 9-1 可行性綜合評估表

評估項目	評估說明	民間參與可行性
市場可行性	1. 本園區 105-108 年入園人次,逐年成長;經評估未來入園人次應可達 30 萬人/年。 2. 經訪談已有 4 家潛在投資者具投資意願。 綜合上述市場評估,市場為可行。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行
工程技術可行性	本計畫採促參法之 BOT+ROT+OT 模式辦理,主要僅針對園區既有建物進行擴建、室內裝修及新建露營與戶外遊憩設施,施工期約為 15 個月,就工程技術上為可行。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行
法律可行性	1. 本計畫係位於冬山河風景區內之觀光遊憩設施,即屬促參法所定觀光遊憩設施類型之公共建設。 2. 本計畫標的係由民間機構投資新建、增建、改建及修建政府現有建設並為營運者,本案得依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款、第 4 款、第 5 款等規定,以 BOT+ROT+OT 方式辦理。 綜合上述法令評估為可行。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行
土地取得可行性	本計畫用地之權屬為宜蘭縣所有且管理機關皆為宜蘭縣政府,故無土地取得之問題,就土地取得評估為可行。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行
環境影響	本園區為森林公園而非森林遊樂區,且僅針對園區既有建物進行整建、擴建及新建露營設施,因此本計畫應無需辦理環境影響評估。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行
財務可行性	在許可年限為 15 年假設下,本計畫包含自償率、計畫淨現值、計畫內部報酬率、股東投資淨現值、股東投資內部報酬率及回收年限等各項財務指標皆為可行。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行

第10章 計畫替選方案評估

綜合前章可行性評估結論，採 BOT+ROT+OT 方式方案之綜合評估結果係可行，故本章免提替選方案。

第11章 公聽會辦理及相關事項

11.1 公聽會通知與辦理

- 一、日期：民國 111 年 1 月 12 日(星期三)下午 2 時
- 二、地點：宜蘭縣冬山河生態綠舟環教中心多功能教室
- 三、會議程序

「宜蘭縣政府冬山河生態綠舟森林公園 BOT+ROT+OT 案前置規劃作業計畫」公聽會，其內容及流程包含報到、主席致詞、計畫內容簡報及意見交流等，會議議程詳表 11-1 所示：

表 11-1 公聽會會議議程

時間	議程
13：30~14：00	報到
14：00~14：10	主席致詞
14：10~14：30	宜蘭縣政府冬山河生態綠舟森林公園 BOT+ROT+OT 案簡報
14：30~15：00	綜合討論及意見交流
15：00	散會

四、公聽會意見提供方式

公聽會參與人員得以言詞或書面自由發表意見，發言單可於公聽會結束後交予現場工作人員。

五、公聽會會議記錄

詳附件六。

六、公聽會辦理情形



11.2 公聽會提出之建議或反對意見

表 11-2 公聽會意見及回應說明彙整表

單位/民眾	意見內容	回應說明
友愛國際股份有限公司 -余副總	本計畫河域的使用及營運上是否有相關的規範與限制，與現行營運單位之權責如何劃分？	感謝副總指教，本計畫陸域部分營運上具獨佔性，而水域部分由於具有多個單位已在使用，因此將以河域共榮的方式進行規劃，民間機構在營運上並不具獨佔性。
	是否有限制水域的營運活動項目？	感謝副總指教，未來民間機構可依「水域遊憩活動管理辦法」之相關規定提出規劃構想予機關核定後辦理。
	本計畫是否僅限於園區既有設施進行整建營運？業者若有需求能否新建設施？	感謝副總指教，本計畫係以 BOT+ROT+OT 模式進行委外營運，因此除既有設施的整建及擴建外，並得新建設施，但須以不破壞生態環境及結合自然地景地貌為原則進行合理開發。
	建議主辦機關未來能協助業者取得相關證照(如建造執照)？並設立單一窗口以利雙方溝通。	感謝副總指教，未來主辦機關將會設立單一窗口協助民間機構與其他單位進行溝通及相關證照取得。後續於先期規劃及招商文件中，納入規劃。
	本計畫後續招商階段，建議於甄審評分項目中納入地方回饋計畫。	感謝副總指教，後續於招商文件(甄審辦法)中，將地方回饋計畫納入甄審評分項目。
冬山鄉觀光發展促進會 -廖理事長	園區鐵路西側舊隧道空間，能否興建餐廳提供遊客用餐？	感謝理事長指教，由於該筆土地為臺灣鐵路局所屬的交通用地，若興建為餐廳使用則較有難度，且考量該筆土地未來民間機構是否納入使用的不確定性，因此不納入計畫範圍，若未來民間機構將該筆土地納入規劃，主辦機關將協助民間機構與臺灣鐵路局辦理土地租用。
	希望能讓勞動部多元就業培訓的工藝師(如身障人士及低收入戶)進駐園區，以提供就業機會。	感謝理事長指教，本計畫目標除須與周邊民眾、產業等共存共榮，滿足當地生活需求及帶動當地整體發展外，並期待能創造地方就業機會。後續於招商文件中納入在地員工雇用比例。
全國露營協會-王理事	請問本計畫招商期程為何？	感謝理事指教，目前本計畫為可行性評估階段，待完成可行性評估及先期規劃後則進入招商階段，初步預計於 111 年下半年可進入招商階段。
	建議公開本計畫可行性評估書及先期規劃報告書供潛在投資者參考，以利後續評估。	感謝理事指教，可行性評估及先期規劃報告書未來皆會於宜蘭縣政府網站公告。
	本計畫得設置住宿設施，但由於火車行	感謝理事指教，未來民間機構若需於鐵道

	駛會穿過園區內，因此恐有噪音問題，能否於鐵道兩側設置隔音設施？	兩側設置隔音設施，可自行提出詳細規劃構想，主辦機關將會協助與相關單位進行溝通協商。
	本園區腹地廣大，主辦機關是否可先規劃設置柵欄圍籬？	感謝理事指教，生態綠舟森林公園當初規劃為封閉式收費園區，因此外圍柵欄圍籬皆已設置完成。
	本園區用水用電之設備是否已設置完善？	感謝理事指教，本園區用水用電等基礎設施皆已設置完成。
	本計畫委外辦理模式為何(OT、ROT、BOT)？因其牽涉投資成本及相關營運與財務規劃。	感謝理事指教，本計畫係以 BOT+ROT+OT 模式進行委外營運，因此除既有設施的整建及擴建外，並得新建設施，但須以不破壞生態環境及結合自然地景地貌為原則進行合理開發。
	能否提供本計畫權利金之初步規劃。	感謝理事指教，本計畫之特許範圍、年期及權利金等相關規劃，將於辦理招商說明會時公告說明。
交通部臺灣鐵路管理局 -謝科長	認同園區適度開放水域範圍從事水上遊憩活動，並建議由營運廠商提出詳細規劃構想予機關核定後辦理。	感謝專家指教，未來民間機構可依「水域遊憩活動管理辦法」之相關規定提出規劃構想予機關核定後辦理。
	以目前觀光產業現況，體驗式旅遊最為熱門，且喜好露營之人口數逐年增加中，本計畫初步規劃露營設施，未來可望帶動宜蘭縣整體觀光價值提升與促進冬山鄉城鄉風貌。	感謝專家指教。
	關於園區鐵路西側舊隧道空間，能否興建餐廳之議題，依現況法規較有難度，建議待未來營運廠商自行規劃評估。	感謝專家指教，由於該筆土地為臺灣鐵路局所屬的交通用地，考量該筆土地未來民間機構是否納入使用的不確定性，因此不納入計畫範圍，若未來民間機構將該筆土地納入規劃，主辦機關將協助民間機構與臺灣鐵路局辦理土地租用。
	關於鐵道兩側設置隔音設施之議題，建議待未來營運廠商提出詳細規劃予機關核定後辦理。	感謝專家指教，未來民間機構若需於鐵道兩側設置隔音設施，可自行提出詳細規劃構想，主辦機關將會協助與相關單位進行溝通協商。
	本計畫核心目標著重於公益性及環境永續，請規劃單位審慎評估權利金相關機制，並建議提撥權利金一定比例作為社區回饋使用，以強化周邊共融發展。	感謝專家指教，將審慎評估權利金規劃機制。
	特許範圍內之水電申請，須由營運廠商自行辦理，並建議將用水、用電等公用設備之申請納入投資契約-甲方協助事項。	感謝專家指教，後續於招商文件納入相關規範。

	<p>建議將不可抗力及除外情事等相關機制納入投資契約。</p>	<p>感謝專家指教，後續於招商文件納入相關機制。</p>
<p>冬山鄉民代表會-游代表</p>	<p>本案預期公共效益的部份：既然希望共榮鏈結周邊產業，應將冬山河生態綠舟廊帶民宿業者與最近的冬山老街納入，才有辦法實際帶動當地整體發展。</p>	<p>感謝代表指教，後續於招商文件(甄審辦法)中，將環境永續、提供優質服務、深化與地方產業鏈結以及帶動當地整體發展等核心目標，納入甄審評分標準。</p>
	<p>水域開放、開放人潮：本件促參案主因在於收益與維護效益不符，營運現況年收入 461 萬元，而管理維護預算縣府需編列 1,127 萬元，舉凡促參 BOT、ROT、OT 三種模式，都是為了撙節開銷，以委託管理較有利與省成本的方式，並從營收中提取回饋收益進入縣庫；生態綠舟平日人潮寥如可數，與老街暨民宿未連結外，冬山河的水域開放法規尚未鬆綁也是阻卻遊客的主因之一。慕名而來冬山河的水上玩家，背著立式划槳、獨木舟、或風帆準備下水前，才得知須事先申請，舉凡新北、台北、高雄愛河等，地方政府配合中央推動「還河於民」政策。宜蘭縣從立縣初始，政策前瞻總為台灣頭，天下先；而行政院揭竿「山林解禁、責任自負」的政策方向已經被多數民眾理解，縣府解禁冬山河申請，是順應潮流，讓人潮湧入冬山地區的老街與民宿，是帶動地方；冬山流水域遍佈帆船與獨木舟，代表入園消費人數是倍增成長。從來沒聽說過深坑老街怕其它店家來開臭豆腐舖，反面來說，只有更多人暢遊冬山河，從事水域活動，入園的人數才會增加，立槳疲倦後難道會起身扛著走 200 公尺到園區外吃魯肉飯，一定是就近園區用餐、咖啡與泡麵，一定是手搖飲、投幣販賣機，這是因為人之常情，不會捨近求遠。正因為如此，本促參案之前期規劃，應將水域開放政策納入，才是營收獲利的寶劍。</p>	<p>感謝代表指教，有關冬山河航運部分，將於「宜蘭縣冬山河航運及相關設施新建、增改修建暨營運移轉案」統一進行評估、規劃及招商；有關本計畫水域活動部分，未來民間機構可依「水域遊憩活動管理辦法」之相關規定提出規劃構想予機關核定後辦理。</p>
	<p>「發展定位」應植入文化軸心：冬山河域依稀是過往的南北販運，馱著鹽與貨來到古樸的冬山市集與老街；放開船繩到海的方向，與利澤沼地匯聚，還有著歷史廊帶裏的噶瑪蘭流流社家屋，串起</p>	<p>感謝代表指教，有關發展冬山河流域文化軸心及文化圈，將另案辦理相關作業；本計畫發展定位以環境永續為核心原則並作為優質的環教場域，未來可透過創新多元的環教課程及活動，如體驗教育、文化之</p>

	<p>整體航運豐富多采的文化脈絡；因為這個原因，以加禮遠為主的「冬山河流域文化圈」的人文概念，應在「發展定位」上納入，本促參案前期規劃應將此區塊納入，才有辦法彰顯冬山河生態綠舟園區的獨特性。</p>	<p>旅、社區探索等，逐步引導遊客深入了解宜蘭獨特的地景環境及文化意涵。</p>
	<p>既有園區老樹保護規範辦法擬訂：園區內有許多大項植栽，與從外面移置進來的老樹，促參案的前期規劃對於老樹屬於園區自始種植，與事後園區外移入，應做全面性的盤點；並於委外後的保護計畫，要求廠商對於樹屬於縣府財產一事，於擬約上註明維護與保護。</p>	<p>感謝代表指教，園區內現有樹木皆已清點並列為財產，若未來有移植之需求，皆須經機關同意後使得辦理。</p>
<p>冬山鄉冬山村-林村長</p>	<p>希望未來冬山鄉相關活動不要僅侷限於其他村莊，盼可多連結至冬山村。</p>	<p>感謝村長指教。</p>

第12章 建議後續辦理方式及期程

12.1 後續辦理工作項目

完成可行性評估報告後，後續進行先期規劃之研擬及招商作業階段(如研擬招商文件、協助辦理招商說明會及後續議約、簽約等)，其作業流程詳圖 12-1。

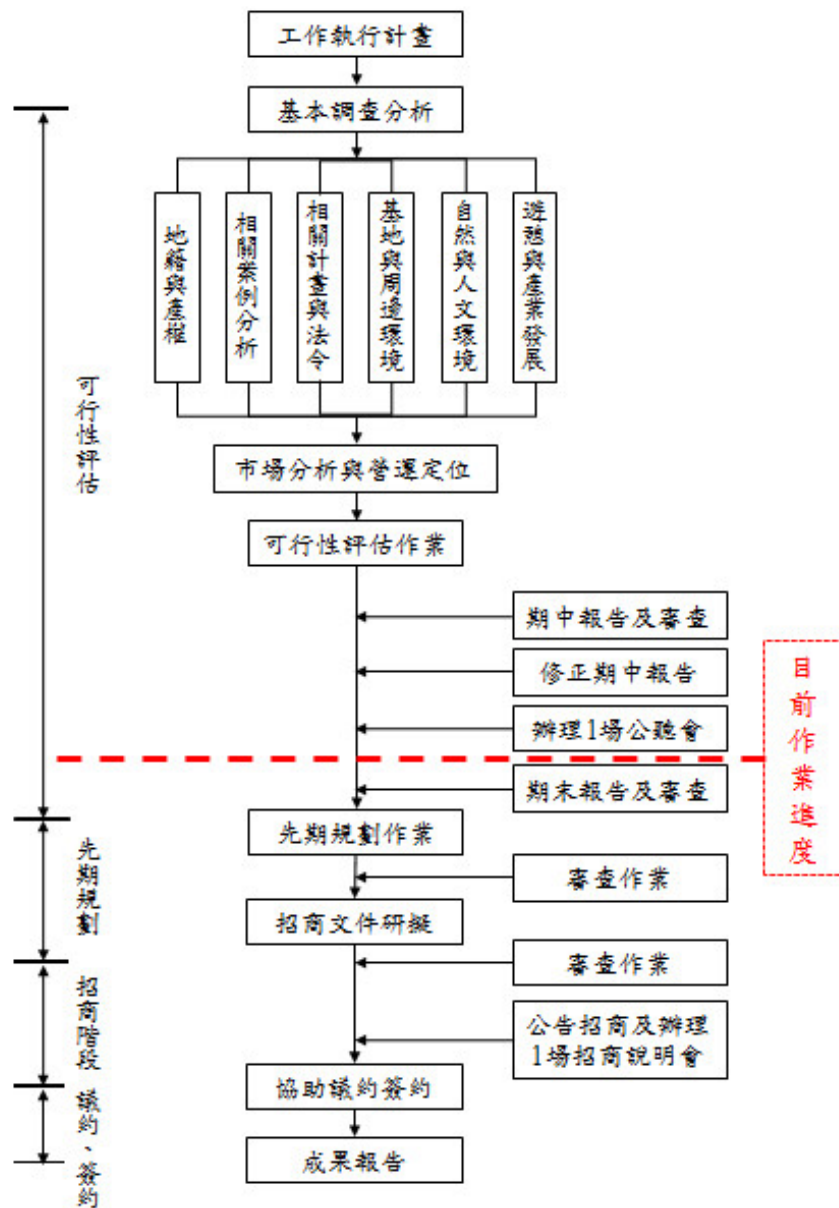


圖 12-1 後續辦理工作流程圖

本計畫後續辦理作業分為先期規劃、招商階段及議約、簽約，其中作業內容分述如下：

一、先期規劃

表 12-1 先期規劃工作項目表

作業項目	作業內容
公共建設目的	計畫本質對地方就業、經濟發展、活絡地區商業等貢獻
民間參與範圍及許可年限	公共建設投資興建營運範圍之界定
	附屬設施投資興建營運範圍之界定
	公共建設及附屬設施之許可年限
附屬事業容許範圍	附屬事業投資興建營運範圍之界定
	土地權屬
	營業業種
	許可年限
	興辦時點
土地取得規劃	用地範圍劃定
	土地取得方式
	土地交付時程
	用地變更作業單位及程序之界定
	地上物拆遷及補償
	其他
興建規劃	工程調查及規劃
	工程細部設計規範
	工程發包施工
	工程施工管理
	節能減碳
環境影響評估辦理方式及時程	環境影響評估辦理方式及時程
	水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等
營運規劃	營運計畫辦理方式

	營運監督與管理
	辦理時程
	節能減碳
財務規劃	基本規劃資料
	政府資金規劃
	民間資金規劃
	可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施 (如土地租金優惠等)
	權利金
	其他
風險規劃 (含超額利潤之回饋機制等)	確認風險因素及可能影響
	風險分擔原則
	風險因應或減輕策略
	若有超額利潤之回饋機制
政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程	政府承諾事項、完成程度及時程
	政府配合事項、完成程度及時程
履約管理規劃	進度及品質管理機制
	控制及查核項目與時點
	營運績效評估指標
	施工或經營不善之處置及關係人介入
	接管規劃
	組織架構
移轉規劃	移轉標的及程序
	移轉時程
後續作業事項及期程規劃	
其他事項	政府是否出資、出資比例與時機
	使用者意見處理機制
	民眾使用自然生態資產空間權益
	其他

二、招商階段

表 12-2 招商階段工作項目表

作業項目	作業內容
(一)招商準備作業	
研擬招商文件及公告內容	招商文件
	申請須知草案(含相關附件)
	投資契約草案(含相關附件)
	評審辦法草案(甄審項目、標準、時程及評定方式)
協助發布投資資訊與辦理招商說明會	宣傳文件或媒體之製作
	協助發布投資資訊
	協助辦理招商說明會
	招商文件預覽
成立甄審會	協助成立甄審委員會
	協助成立甄審工作小組
(二)公告招商	
協助正式公告招商文件	
協助備具參考資料供民間申請人索閱	
招商文件之澄清及釋疑	協助招商文件之澄清及釋疑
	協助招商文件之修訂及補充
(三)甄審	
協助審查申請人資格條件	
協助審查投資計畫書	協助審查公司籌組計畫及組織架構
	協助審查土地使用計畫
	協助審查興建計畫
	協助審查營運計畫
	協助審查財務計畫
協助辦理協商作業【視個案性質適用】	協助與入圍申請人協商投資條件
	協助審查修訂之投資計畫書

三、議約、簽約

表 12-3 議約、簽約工作項目表

作業項目	作業內容
協助辦理議約作業	協助契約條文之修正
	協助契約之商議及訂定
協助辦理簽約及後續作業	確認簽約各項文件

12.2 後續辦理方式及期程

本計畫工作時程依本案需求及工作內容進行合理時程規劃，如順利招商成功，預計於 111 年 11 月與民間機構簽約完成。

一、先期規劃

可行性評估期末報告審核通過後開始作業，包括撰寫、提送、審查及核定等階段，預計工作期程共計約 45 天。

二、招商階段

(一)招商準備作業及公告招商

含研擬招商文件、成立甄審委員會、提送招商文件草案(含機關審查)、公告作業及等標，預定工作期程共計約 100 天。

(二)甄審及評定

包括投標文件之審閱與審查會之召開選出最優申請人，預計工作期程共計約 45 天。

三、議約、簽約

宜蘭縣政府與最優申請人進行議約後簽定投資契約，預計工作期程約 110 天。

12.3 建議辦理事項

一、辦理土地鑑界，確認本案許可範圍，以杜絕爭議。

二、宜蘭縣政府與冬山鄉公所洽談同意，鄉有土地納入民間機構義務管理範圍。

附件一、歷次審查會議意見回應表

「冬山河生態綠舟森林公園 BOT+ROT+OT 案前置規劃作業計畫」

可行性評估期中審查會議出席單位及代表意見辦理情形補充說明對照表

一、許委員文聖		
審查意見	辦理情形補充說明	頁碼
(一) P.3-3、P.3-15 之旅客居住地，國旅與國際均未說明，僅說明旅客旅遊地區(destination)，但旅客居住地是 tourist generating area，二者不同，宜分別說明。	感謝委員建議，已增列旅客居住地說明。	P3-3 P3-4
(二) P.4-31，預估工程費用為 9,627 萬元，誰來投資這些費用，如為得標者投資這些費用，分幾年投資，均宜明確規範。	感謝委員建議，本計畫以促參方式委外營運，工程經費由民間機構負擔，並規劃自有資金及融資資金須於新建期間內到位。將於先期規劃-財務計畫(民間資金籌措規劃)中納入融資規劃及資金到位時程等規範。	-
(三) P.6-1，土地取得可行性建議調整為土地利用可行性，分為地權和地用兩項的可行性，宜分別加以說明。	感謝委員建議，本計畫係依據「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理招商作業，書圖章節係依據「可行性評估作業手冊及檢核表-BOT 類別」、「先期規劃作業手冊及檢核表-BOT 類別」規定內容編撰，因此不宜任意變更章節名稱，尚請委員諒察。	-
(四) 本促參案一期為 15 年，經營成效經考核結果優良者，期滿後有無優先續約的可能，可以續約多少年？	感謝委員建議，關於營運績效評估及優先定約等相關機制，將於先期規劃-履約管理(營運績效評定)訂定營運績效評定作業辦法、優先定約之申請期限及辦理程序等相關規範。	-
(五) 本可行性研究最後的結果，須明確揭露投資者未來可以興辦及經營項目，報告書是以分區的方式呈現，建議明確說明投資及經營項目，以避免履約爭議，若無法一一條例，最後可以「其他報經甲方同意之項目」涵括之。	感謝委員建議，本計畫主要引入設施包含餐飲設施、購物設施、露營住宿設施、親子遊憩設施、戶外體驗設施及水域活動設施，將於招商文件中訂定民間機構必要投資項目及經營項目。	-
二、黃委員時中		
審查意見	辦理情形補充說明	頁碼
(一) P.1-1，第 1 章公共建設目的，建議應將本案之緣起及政策目標列於首段。	感謝委員指正，已完成修正。	P1-1
(二) P.3-27 表 3-36 生態綠舟入園人次統	感謝委員指正，已完成修正，原表 3-36 調整	P3-27

計入園人次平均為 402,425 人，惟各年之入園人次為 478,927~586,949 人，平均數是否有誤？	為表 3-37。	
(三) P.4-29 表 4-3 工程經費估算表本案規劃有水上遊憩活動，工程經費項目是否已估算相關水上遊憩設施之成本？	感謝委員建議，本計畫之水上遊憩活動規劃以不定期或季節性活動方式舉辦，由民間機構提出相關活動計畫，主辦機關審核後得以辦理；因此並無編列水上遊憩設施之工程經費，將水域遊憩活動納入行銷活動費用。	P8-12
(四) P.5-2，5.2 促參法規檢討敘述本案可能符合促參項目為第 7 款「觀光遊憩設施」及第 1 款之「交通建設」，本案為何符合「交通建設」？	感謝委員指正，符合「交通建設」為誤植，已刪除。	P5-2
(五) P.6-3，6.3.3 土地取得成本：分析本案無土地取得成本問題。惟依 P.6-3 6.2 土地取得方式分析，本案部分土地屬台電所有，主辦機關應另行訂定契約取得土地使用權利，此部分成本未納入。(同時土地租金是否有計算在內？)	感謝委員指正，有關案內台電公司持有之富農段 1292-2 地號土地原係以徵收取得。惟查：台電公司因逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記，故本案奉內政部 95 年 8 月 2 日台內地字第 0950128068 號核准撤銷徵收，依宜蘭縣政府 96 年 3 月 13 日府地用字第 0960032544B 號函辦理。為避免後續因土地無法交付或原地主抗議而產生履約爭議，且考量該筆土地係屬農牧用地，僅得做農牧使用，故本計畫已刪除該筆土地，不納入許可範圍。	P6-1~2
(六) P.8-3，8.2.4 物價上漲率以近 4 年消費者物價指數平均值 0.58% 設定，惟本案預計長達 15 年，以最近 4 年之數據設定似不妥。	感謝委員建議，已參考近 15 年消費者物價指數年增率之平均值，物價上漲率以 1% 進行估算。	P8-3
(七) P.8-6 二、餐飲收入以全部入園人數平均客單價 60 元計算，人數似過於樂觀，客單價似偏低；購物收入亦相同。	感謝委員建議，參考營運實務經驗，門票及二次消費比例約為 1:2，票價部分參酌現行門票定價標準，平均票價以 50 元計算，旅客二次消費(餐飲及購物)平均客單價共計 110 元，應屬合理範圍。	-
(八) P.8-7 四、奢華露營設施收入，假日日數雖有 115 日，惟一般習慣為週六入住，週日退房，故實際住宿天數只有 52 天；五、精品野營設施收入亦同。	感謝委員建議，參考營運實務經驗，住宿設施假日天數每周以 1 日計，並考量連續假日、寒暑假、春節等天數，每年住宿設施假日天數以 115 日計算。	P8-7~8

<p>(九) P.8-8 六、環教課程收入平均客單價 400 元，似偏高。</p>	<p>感謝委員，本團隊參考宜蘭縣政府提供之「冬山河生態綠舟森林公園環境教育設施場所認證申請書-經營管理規劃書」，客單價為 800 元，本計畫環教課程收入以每年參與人次 5,000 人、平均客單價 600 元推估。</p>	<p>P8-8</p>
<p>(十) P.8-11 人事費，本案人員薪資以 36,000 元計，平均年薪 14 個月，與清水地熱園區之 35,000 元，年薪以 13.5 個月計不同，其理由為何？</p>	<p>感謝委員指正，經評估後將本案與清水地熱園區案之人員薪資統一以 36,000 元/月，平均年薪以 14 個月計算。</p>	<p>P8-11~12</p>
<p>(十一) P.8-18 表 8-13 本計畫各方案財務指標評估：各項財務效益是否為收取權利金後之效益？如為收取權利金後之效益，則顯示投資廠商仍有頗高之獲利，權利金似仍有調整空間。</p>	<p>感謝委員建議，表 8-13 本計畫各項財務指標評估為收取權利金後之效益，自償率為 102.17%、回收年限為 7.97 年(特許年限 15 年)應屬廠商利潤合理範圍，且於敏感性分析顯示，入園人次若減少 5%，在財務面雖可行，但幾乎已無獲利空間，而入園人次若減少 10%，財務面則為不可行，因此在考量民間機構之營運風險，建議暫不調高權利金規劃。</p>	<p>P8-19 P8-21</p>
<p>(十二) P.11-6 三、招商階段(一)招商準備作業及公告招商：包含研擬招商文件、成立甄審會、招商文件審查、公告作業及等標，作業期程才 30 天，是否過短？</p>	<p>感謝委員指正，已完成修正作業期程。</p>	<p>P11-6</p>
<p>三、王委員子安</p>		
<p>審查意見</p>	<p>辦理情形補充說明</p>	<p>頁碼</p>
<p>(一) 本案是 BOT+ROT+OT？還是 BOT 或 ROT 或 OT？P.7-19，7.3.2，本計畫未興建建築物，BOT？</p>	<p>感謝委員，本計畫為辦理模式為 BOT+ROT+OT，BOT 模式為新建露營設施及戶外遊憩設施。</p>	<p>P4-13~15 P7-19</p>
<p>(二) P.1-5，降雨日數平均 17.68 日，請確認。</p>	<p>感謝委員指正，已修正月平均降雨日數 17.68 天。</p>	<p>P1-6</p>
<p>(三) P.1-15，請將台電公司擁有之 1292-2 土地以不同顏色區別，且對本案之影響性為何？P.6-3，規劃單位建議縣府另行訂定契約取得台電公司土地使用權，可行性？時效性？</p>	<p>感謝委員，有關案內台電公司持有之富農段 1292-2 地號土地原係以徵收取得。惟查：台電公司因逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記，故本案奉內政部 95 年 8 月 2 日台內地字第 0950128068 號核准撤銷徵收，依宜蘭縣政府 96 年 3 月 13 日府地用字第 0960032544B 號函辦理。為避免後續因土地無法交付或原地主抗議而產生履約爭議，且考量該筆土地</p>	<p>P6-1~2</p>

	係屬農牧用地，僅得做農牧使用，故本計畫已刪除該筆土地，不納入許可範圍。	
(四) P.1-17 表 1-7 建議增列申報地價以利後續計算土地租金。	感謝委員建議，已增列土地申報地價。	P1-17~20
(五) P.1-22~23 表 1-9 及 P.4-3 表 4-1 所註資料來源，建請縣府檢視確認。	感謝委員建議，計畫範圍地上物清冊及生態綠舟公園設施收費表確認無誤。	P1-23~24 P4-3
(六) P.2-2，2.2 民間參與之經濟效益，所列數值請加註引自何頁？何表？	感謝委員，已增補數值引述來源。	P2-2
(七) P3-18 表 3-26 入園人次統計，扣除宜蘭縣民後之數據為何？是否會影響人次推估及其他收入之估算？請說明。	感謝委員建議，參考宜蘭縣政府提供資料，宜蘭縣民佔入園人次約 25%，門票估算已考量不同票種包含免票、優待票(30 元)及全票(80 元)及購票比例計算平均票價 50 元，二次消費部分仍已考量縣民消費因素計算平均客單價。	P3-27 表 3-37
(八) P.3-20，3.4.2 所述潛在投資人訪談紀錄(附件五)，是否逐一檢視廠商所提疑義並於工作會議討論？提出對策？結論納入報告書？後續分工追蹤？訪談時所揭露之投資資訊程度？	感謝委員建議，關於潛在投資人訪談之相關建議及疑義事項，已於 109 年 12 月 8 日與主辦機關召開工作會議討論及提出對策並納入規劃。	P3-30
(九) P.3-34，園區發展定位似偏向親子旅遊活動，請考量少子化及超高齡社會之影響？可能與鄰近景點串接之旅程規劃，請考量。	感謝委員建議，本計畫位於冬山河中游處，因此本園區整體發展構想，將規劃結合冬山河航運 BOT 案及冬山河沿岸自行車道的水陸交通系統，串聯上下游遊憩景點，發展深度旅遊的套裝遊程，打造冬山河漫遊區。	P3-36~37
(十) P.4-7 表 4-2，既有停車格數量統計，過往使用情形分析？活動時供需情形及替代方案為何？對於本案未來規劃有何啟示與建議？公共運輸或接駁方案是否一併瞭解？	感謝委員建議，依據既有停車格數量、宜蘭縣政府提供之停車收入及本計畫 7.1.4 交通影響評估，既有停車格供給量應可滿足遊客停車需求，且本園區鄰近冬山火車站及公車站，交通十分便利。	P4-7 P7-12~13
(十一) P.4-8，4.2 初步工程規劃，就整體規劃構想應於配置中顯示哪些是 BOT？ROT？OT？	感謝委員指正，已增補相關資訊於 4.2.2 整體規劃構想-二、分區構想說明。	P4-13~15

<p>(十二) P.4-22，複合式餐飲空間看似半戶外空間，是否因應季節變化、環境衛生所需之配套措施，皆已納入市場與成本考量？</p>	<p>感謝委員建議，複合式餐飲半戶外空間已增設防雨防風設施，將用餐空間與廚房連接之空間加蓋雨庇回廊。相關建置成本已納入工程經費。</p>	<p>P4-21 P4-29~30</p>
<p>(十三) P.4-23，本園區過往積水、排水情形是否研析？因應氣候變遷，配置及基地規劃是否亦已考量？</p>	<p>感謝委員建議，已規劃將河灣星空露營區之住宿設施採用高架式平台，以避免設施浸水。</p>	<p>P4-23</p>
<p>(十四) P.4-28，4.2.4 工程費用估算，因應新活動的導入，區域的排水與新建置工程是否可銜接納管？汙水的排放要求是否夠明確？對應的建置成本與維運成本是否安排？供水、供電需求是否分析？區域的給水、供電與新建置工程是否充足？可否銜接納管？</p>	<p>感謝委員建議，本園區目前主要由現有遊客服務中心做為主要供水、供電站，相關供水、供電及排水等設施工程皆已納入規劃並將建置成本已納入工程經費。</p>	<p>P4-29~31</p>
<p>(十五) P.4-31 表 4-4，整個園區一次規劃設計、執照申請、發包、施工、驗收及使照申請，最為理想。是否存在施工期間僅能部分休園的需求？</p>	<p>感謝委員建議，本計畫新建期工程施工規劃朝向園區封園，並同時辦理規劃設計、執照申請、發包、施工、驗收及使照申請。</p>	<p>P4-31</p>
<p>(十六) P.5-5，有關本案未來涉及之水域活動管理辦法，建議要明確。財務應納入由水域登船之收入，基地部分為水域。</p>	<p>感謝委員建議，本計畫之水上遊憩活動規劃以不定期或季節性活動方式舉辦，由民間機構提出相關活動計畫，主辦機關審核後得以辦理；因此並無編列水上遊憩設施之工程經費及相關營運收入，將水域遊憩活動納入行銷活動費用。關於水域活動之營運項目及管理辦法，後續將於招商文件訂定相關規範。</p>	<p>P8-12</p>
<p>(十七) P.6-1，有關影響他人(中油)土地處理方式，建議規劃單位要提出啟動的時間點提醒縣府作業，而非表示點交前完成，因為未來公告之合約會規範點交時間。有關台鐵局持有土地處理方式，規劃單位建議將該土地排除計畫範圍，若民間機構有需求，並建議自行與台鐵局辦理土地租用。如是，契約未來是否會有設計因應機制？請說明。</p>	<p>感謝委員建議，未來將於先期規劃及招商文件中，將民間機構辦理台鐵局土地租用等相關作業，納入政府協助事項。</p>	<p>-</p>

<p>(十八) P.7-1, 如何規劃與規範本園區之開發及水域活動不減損環境品質? 對應之建置成本與營運成本規劃? 請說明。</p>	<p>感謝委員建議, 本計畫之水上遊憩活動規劃以不定期或季節性活動方式舉辦, 由民間機構提出相關活動計畫, 主辦機關審核後得以辦理; 因此並無編列水上遊憩設施之工程經費及相關營運收入, 將水域遊憩活動納入行銷活動費用。</p>	<p>P8-12</p>
<p>(十九) P.8-2, 本計畫何不以 110 年或 111 年基期評估財務? 請說明。</p>	<p>感謝委員指正, 已修正為 110 年。</p>	<p>P8-2</p>
<p>(二十) P.8-6, 首年旅客 30 萬人和 P3-27 之 3.3.1 所述人數之關聯性? 請說明。</p>	<p>感謝委員, 依據園區歷年入園人次統計, 並扣除綠色博覽會舉辦時期入園人次, 估算每年遊客量約介於 200,680 人次/年~221,415 人次/年之間, 再考量民間機構未來對本計畫之導入活動、設施以及行銷之創意所增加之遊客量下, 推估未來年遊客量應可達 300,000 人次/年。</p>	<p>P3-29</p>
<p>(二十一) P.8-8, 環教人數以入園 3% 估算, 請說明。</p>	<p>感謝委員, 本團隊參考宜蘭縣政府提供之「冬山河生態綠舟森林公園環境教育設施場所認證申請書-經營管理規劃書」, 客單價為 800 元, 本計畫環教課程收入以每年參與人次 5,000 人、平均客單價 600 元推估。</p>	<p>P8-8</p>
<p>(二十二) P.8-10, 露營設施住宿成本僅考量食材? 其他清潔是否納入評估? 請說明。</p>	<p>感謝委員, 露營設施住宿成本皆已考量露營房務(含清潔)及一泊二食之食材成本。</p>	<p>P8-11</p>
<p>(二十三) P.8-10 表 8-9, 露營設施收入佔總收入約一半, 此部分之入住率假設很重要。門票、餐飲及購物收入是依據入園人數來計算, 入園人數很重要。敏感性分析應該從此分析因應對策。請說明。</p>	<p>感謝委員建議, 已將入園人次及露營設施收入納入敏感性分析。</p>	<p>P8-21</p>
<p>(二十四) P.8-12, 景觀清潔環境維護費, 縣府目前編列預算? 請說明。</p>	<p>感謝委員建議, 已參考目前編列之預算, 推估景觀環境清潔維護費。</p>	<p>P8-12</p>
<p>(二十五) P.8-14, 變動權利金收取機制, 每階梯之底線建議加上「逾」XX 元。</p>	<p>感謝委員建議, 已完成修正。</p>	<p>P8-15</p>

(二十六) P.11-5，未見後續作業期程詳圖 12-2。要 111 年元月完成簽約很具挑戰性。	感謝委員指正，詳圖 12-2 為誤植；目前仍以 110 年底完成招商並簽約為目標，本團隊將配合主辦機關時程積極辦理後續作業事項。	-
(二十七) P.11-3，建議辦理事項規劃單位有何具體建議執行規劃。	感謝委員，關於土地鑑界部分建議於公告招商前完成，而鄉有地部分，冬山鄉公所已於 110 年 2 月 1 日宜蘭縣清水地熱園區及冬山河生態綠舟森林公園可行性評估期中報告書審查會議，同意將用地納入本計畫並作為民間機構義務管理範圍。	-
四、財政部		
審查意見	辦理情形補充說明	頁碼
(一) P.3-27 表 3-26 生態綠舟入園人次統計，1 月至 3 月平均為 106 年度至 109 年度平均值，非備註所述 106 年度至 108 年度，請檢視修正，併檢視生態綠舟入園人次推估是否有誤。	感謝委員指正，已完成修正。	P3-27
(二) P.3-31，潛在廠商所提本計畫水域範圍及與冬山河航運 BOT 業者之權責劃分疑義，請補充相關說明。	感謝委員，關於潛在廠商所提本計畫水域範圍(圖 1-12)及與冬山河航運 BOT 業者之權責劃分疑義已於 109 年 12 月 8 日與主辦機關召開工作會議討論及提出對策並納入規劃。將於先期規劃及招商文件訂定水域範圍、碼頭使用範圍及水域遊憩活動等項目。	-
(三) P.5-5~6，述及民間機構可經營水域遊憩活動、小船或船舶，惟 P.8-10 表 8-9 本計畫營運收入彙整表僅列船票收入，P.8-13 表 8-10 本計畫營運成本費用彙整表未納入相關成本，請釐清修正。	感謝委員建議，本計畫之水上遊憩活動規劃以不定期或季節性活動方式舉辦，由民間機構提出相關活動計畫，主辦機關審核後得以辦理；因此並無編列水上遊憩設施之工程經費及相關營運收入，將水域遊憩活動納入行銷活動費用。	P8-12
(四) P6-1 6.1.1 土地基本資料。 1. 「一、計畫許可範圍」1292-2 地號土地所有權人為台灣電力股份有限公司，P.6-7 敘明由縣府另行訂定契約取得土地使用權利，P.6-10，6.7 土地取得可行性分析結論載明以租賃方式交付土地與民間機構，請注意	1. 有關案內台電公司持有之富農段 1292-2 地號土地原係以徵收取得。惟查：台電公司因逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記，故本案奉內政部 95 年 8 月 2 日台內地字第 0950128068 號核准撤銷徵收，依宜蘭縣政府 96 年 3 月 13 日府地用字第 0960032544B 號函辦理。為避免後續	P6-1~2

<p>不適用租金優惠辦法規定。</p> <p>2. 「二、鄉有地處理方式」，敘明 1282、1294、1307-1、1317、1358、1360-1 地號等 6 筆土地，由宜蘭縣冬山鄉公所管理，考量園區用地完整性將納入計畫範圍，由民間機構義務管理，P.6-3 敘明僅做道路用途，建議納入民間機構義務管理範圍，請釐清有否納入計畫範圍計收土地租金。</p>	<p>因土地無法交付或原地主抗議而產生履約爭議，且考量該筆土地係屬農牧用地，僅得做農牧使用，故本計畫已刪除該筆土地，不納入許可範圍。</p> <p>2. 有關鄉有土地部分，未來僅由民間機構維護管理，不收取租金。</p>	
<p>(五) P.8-10 表 8-9 本計畫營運收入彙整表，預估年收入約新臺幣(下同)1 億 754 萬元，其中主要收入來源為露營設施收入 5,180 萬元，按 P.8-7，奢華露營設施及精品野營設施收入預估，係以平日住用率 40%(逐年成長 5%，至 60% 呈穩定狀態)、假日住用率 80% 進行評估，請補充類似設施平、假日住用率，俾確認前開評估合理性。</p>	<p>感謝委員建議，本團隊參考並訪談宜蘭縣豪華露營業者，平日及假日住用率大多高於 80% 以上，且本計畫露營設施僅規劃 35 帳，由於設施量體規模並不大，住用率理應更高；但本計畫仍採保守推估，以平日住用率 40%(逐年成長 5%，至 60% 呈穩定狀態)、假日住用率 80% 進行財務試算。</p>	<p>P8-7~8</p>
<p>(六) P.8-12 土地租金，請詳列計收之土地面積、申報地價等數據，以利主辦機關檢核。</p>	<p>感謝委員，已於表 1-7 詳列本計畫土地面積及申報地價等數據。</p>	<p>P8-12</p>
<p>(七) 請補充 P.8-10 表 8-9 本計畫營運收入彙整表及 P.8-13 表 8-10 本計畫營運成本費用彙整表，與附件四損益表第 1 年及第 2 年數據之估算基準，以利主辦機關檢核。</p>	<p>感謝委員，已於表 8-9 及表 8-10，說明附件四損益表第 1 年及第 2 年數據之估算基準。</p>	<p>P8-10 P8-13~14</p>
<p>五、財稅局</p>		
<p>審查意見</p>	<p>辦理情形補充說明</p>	<p>頁碼</p>
<p>(一) P.8-6~7，餐飲及購物收入是否過於樂觀？</p>	<p>感謝委員，參考營運實務經驗，門票及二次消費比例約為 1：2，票價部分參酌現行門票定價標準，平均票價以 50 元計算，旅客二次消費(餐飲及購物)平均客單價共計 110 元，應屬合理範圍。</p>	<p>-</p>

<p>(二) 露營設施之營帳定價似乎過高？並請確認露營成本是否納入評估？</p>	<p>感謝委員，依據營運實務經驗並參考豪華露營場域之定價，本計畫露營設施定價介於 5,600 至 9,600 應屬合理範圍；露營設施住宿成本皆已考量露營房務(含清潔)及一泊二食之食材成本。</p>	<p>P8-7~8 P8-11</p>
<p>(三) 請增補園區營運收入現況及預估營運收入比較表。</p>	<p>感謝委員，已納入現況及預估營運收入比較。</p>	<p>P2-2</p>
<p>六、環保局</p>		
<p>(一) 簡報第 45、52 頁引用「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 19 條及 20 條，該條例與本計畫應無相關，本計畫為森林公園而非森林遊樂區，因此無須辦理環境影響評估。</p>	<p>感謝委員，已完成修正。</p>	<p>P7-13</p>
<p>(二) 本園區正以本府名義申請環教場域認證中，依主管機關環保署查核重點，將來相關環教課程活動之執行，仍會要求執行對象為宜蘭縣政府，而非 OT 廠商，特予提醒。</p>	<p>感謝委員，遵循辦理。</p>	<p>-</p>
<p>(三) 為符合本園區設置以環境教育為宗旨，建議於規劃露營區，請審慎評估對該位址之濕地環境生態干擾，尤其該位址旁即為螢火蟲復育區。</p>	<p>感謝委員，本計畫露營區設置皆已考量避免過度靠近螢火蟲復育區，因此兩區域範圍並無重疊，後續民間機構在設置露營區時須注意燈光的設置，避免光線影響螢火蟲生態。</p>	<p>-</p>
<p>七、地政處</p>		
<p>(一) P6-3，6.2 土地取得方式係徵收取得，故應符合徵收時之興辦事業計畫內容……惟 P6-6~10，將非都市土地使用管制規則第 6 條附表一之容許項目表納入計畫書內。核與非都市土地使用管制規則第 30 條擬具興辦事業計畫申請變更編定之土地，其使用管制及開發建築，應依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為興辦事業計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用之規定未合，建議規劃</p>	<p>感謝委員，已刪除容許使用項目表。</p>	<p>-</p>

單位將該容許使用項目表刪除。		
八、建設處		
<p>(一) 涉及國土計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查本縣國土計畫（報核定版草案）業將冬山河生態綠舟區位納入第五章部門空間發展計畫—產業部門（文創產業、觀光）之發展構想「結合蘭陽鄉村地景，營造文創旅遊軸線」及旅遊發展區帶之發展區位內，本案報告書第1章公共建設目的1.2政策概述「宜蘭縣國土計畫（草案）」部分建議納入該部門計畫相關內容；另考量本縣國土計畫已於110年1月21日報內政部核定，原則將於110年4月30日前由內政部統一核定及指定公告時間後，全國統一公告實施，爰本案可行性評估報告內容後續建議配合本縣國土計畫公告實施時間，修正上位計畫內容。 2. 另查對本縣國土功能分區示意圖，冬山河風景區（排水系統範圍除外）為早期經行政院專案核定免經區域計畫擬定機關同意之案件，依國土功能分區劃設條件後續將劃設為城鄉發展地區第2類之2，冬山河生態綠舟森林公園案之基地位於該範圍內，依全國國土計畫城鄉發展地區第2類之2土地使用指導事項中，有關前經行政院專案核定案件之地區之管制原則為：「經目的事業主管機關認定不變更原核定之興辦事業計畫性質 	<p>依據本案招商期程，本計畫民間機構應可於114年宜蘭縣國土功能分區發布實施前，依據區域計畫法相關規定完成建築物之新建或增建申請作業，取得建造執照，故應得不受國土計畫法相關管制。</p>	

<p>下，依各該主管機關相關法令規定辦理，如有變更原核定之興辦事業計畫性質，限達本法第 24 條所定一定規模後循使用許可規定辦理，避免零星變更為其他使用」，如屬後段之變更情形，其後續變更計畫審查原則及程序，納入國土法中使用許可相關規定辦理。</p> <p>3. 綜上，依本案報告書第 9 章民間參與可行性綜合評估「工程技術可行性」部分說明，本案主要僅針對園區既有建物進行擴建、室內裝修及新建露營與戶外遊憩設施，其後續有關土地使用管理，倘已全面適用國土法系之管制規定時，則請依前述規定及國土計畫土地使用管制規則（內政部研訂中）相關規定辦理。</p>		
<p>(二) 涉及建築管理部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關方舟景觀休憩區及多元體驗生活園區規劃增建 2 樓部分，應考量無障礙設施（如無障礙樓梯及無障礙電梯）。 2. 請補使用執照謄本。 3. 請補全區原有建築物面積計算表及預計增建之建築物面積計算表，並檢討建蔽率、容積率及停車位。 4. 請補全區配置圖並將使用執照字號及停車位標示清楚。 5. 執照申請及施工圖繪製僅 3 個月時間、完成驗收及使照申請 1 個月，時間是否足夠，請說明。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫兩處增建 2 樓部分之樓地板面積未達 100 平方公尺，且僅做為員工辦公及休息空間，對於遊客應不造成影響，除上述兩處，現有入口售票處及環教中心旁空間也規劃做為員工辦公及休息空間。 2. 已增補謄本 3. 已增補原有建築物面積計算表及預計增建之建築物面積計算表。 4. 已增補計畫範圍既有地上物配置圖。 5. 本計畫施工時程規劃皆已考量施工、執照申請及相關審議時間，共計 15 個月，時程應為充裕。 	<p>P4-16~18 附件三 P4-19 P4-22 P4-28 P1-24 P4-31</p>

九、工商旅遊處		
(一) 請就縣有土地與臺鐵土地之管轄，補充說明後續辦理規劃。	本計畫用地應僅需辦理土地鑑界，無須辦理土地分割及與台鐵局洽談土地交換作業。已修正 11.3 建議辦理事項。	P11-6
(二) 全區空間規劃應就暨有建築物與增(擴)建範圍明顯區分。	感謝建議，已就既有建築物與增(擴)建範圍明顯區分	P4-16~19 P4-21 P4-27~28
(三) 請補充說明親子樂活遊憩區(多功能服務空間)，設置員工辦公室之目的與需求。	感謝建議，關於親子樂活遊憩區-多功能服務空間，目前由冬山鄉公所做為售票及辦公區，考量單一空間內若兩個不同管理單位，在營運及管理介面上權責難以劃分，因此該空間將不納入規劃。員工辦公及休息空間規劃於方舟景觀休憩區及多元體驗生活園區 2 樓增建空、現有入口售票處與環教中心旁空間。	-
(四) 請補充說明親子樂活遊憩區(遊憩及探索設施)，所涉建置與維護費用。	感謝建議，表 4-3 工程經費估算表-親子樂活遊憩(親子探索設施)皆已納入建置成本，而財務評估之設施修繕維護費已包含探索設施維護費用。	P4-29 P8-12
(五) 請補充精品野營區所需公共設施整備之財務(成本)分析；並請補充分類本案所涉 BOT、ROT 及 OT 等範圍。	感謝建議，表 4-3 工程經費估算表-水岸露營區(精品野營設施)皆已納入本區公共設施整備相關成本；關於本案所涉 BOT、ROT 及 OT 等範圍已增補相關資訊於 4.2.2 整體規劃構想-二、分區構想說明。	P4-30 P4-13~15
十、宜蘭縣冬山鄉公所		
(一) 關於園區冬山鄉公所管理之交通用地，同意配合宜蘭縣政府納入計畫並作為民間機構義務管理範圍。	遵循辦理。	-

附件二、土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1281-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年07月07日 登記原因：合併
面積：****6,302.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****8,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：合併自：1282-1·1283·1284-2地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國087年04月21日
原因發生日期：民國086年12月08日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,000.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1285-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年07月07日 登記原因：合併
面積：****6,501.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****8,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：合併自：1291-1·1292·1292-1·1293地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國087年04月21日
原因發生日期：民國086年12月08日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,000.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1286-0000地號

列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年07月07日 登記原因：合併
面積：***10,502.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：農牧用地
民國109年01月公告土地現值：****1,800元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：合併自：1287·1288·1289·1291地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國088年02月04日
原因發生日期：民國087年11月27日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月*****240.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1286-0001地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年05月06日 登記原因：更正編定
面積：*****710.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：農牧用地
民國109年01月公告土地現值：****1,800元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(一般註記事項) 依據宜蘭縣政府99年5月5日府地權字第0990062693號函辦理更正編定

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國088年02月04日
原因發生日期：民國087年11月27日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月*****240.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1290-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國069年07月10日 登記原因：土地重劃
面積：****2,575.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：丙種建築用地
民國109年01月公告土地現值：****8,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國088年02月04日
原因發生日期：民國087年11月27日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,000.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1292-0002地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國085年02月15日 登記原因：逕為分割
面積：*****225.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：農牧用地
民國109年01月公告土地現值：****1,800元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1292之1地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國087年03月28日
原因發生日期：民國085年04月07日
所有權人：台灣電力股份有限公司
統一編號：03795904
住址：台北市羅斯福路三段242號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第005502號
當期申報地價：109年01月*****192.0元/平方公尺
其他登記事項：(一般註記事項)因逾期未繳清徵收價款，仍維持原登記，故本案奉內政部
95年8月2日台內地字第0950128068號核准撤銷徵收，依宜蘭
縣政府96年3月13日府地用字第0960032544B號函辦理

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1293-0001地號

列印時間：民國109年09月08日09時57分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：EQBFRN*EN，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第111758號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國079年02月21日 登記原因：補辦編定
面積：*****125.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：農牧用地
民國109年01月公告土地現值：****1,800元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002 登記原因：買賣
登記日期：民國102年06月10日
原因發生日期：民國102年01月30日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：102羅地字第012749號
當期申報地價：109年01月*****240.0元/平方公尺
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



C5

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1294-0001地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：****1,352.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****8,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：合併自：1308-1地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國085年03月20日
原因發生日期：民國084年11月02日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,000.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



9C



AI

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1296-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：***29,139.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****8,300元/平方公尺
地上建物建號：富農段 00667-000
00668-000 00669-000 00670-000 00671-000 00672-000
00673-000 00674-000 00675-000
其他登記事項：合併自：1 2 9 7 · 1 2 9 8 · 1 2 9 9 · 1 3 0 0 · 1 3 0 1 · 1 3 0 2
· 1 3 0 3 · 1 3 0 4 · 1 3 0 5 · 1 3 0 6 · 1 3 0 6 - 1 · 1 3 0 8 地
號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國085年03月20日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國084年11月02日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住 址：(空白)
管 理 者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住 址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,000.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1307-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****745.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****8,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國085年03月20日
原因發生日期：民國084年11月02日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,000.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1309-0000地號

列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：****3,792.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****8,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：合併自：1308-2·1309-1·1310地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國087年04月22日
原因發生日期：民國084年11月03日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,000.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



3F



A1

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1311-0000地號

列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：****5,202.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****8,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：合併自：1312·1313·1314地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國085年03月20日
原因發生日期：民國084年11月02日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,000.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



3F



A1

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1315-0000地號



列印時間：民國109年09月08日09時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：EQBFRN*EN，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第111758號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****742.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****8,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國085年03月20日
原因發生日期：民國084年11月02日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,000.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1318-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：****7,228.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：***12,471元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：合併自：1337-1、1381地號
因分割增加地號：1318-0001、1318-0002地號
權狀註記事項：富農段662至666建號建築基地地號：富農段1318、1318-1、1318-2、1319、1342地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國083年04月28日
原因發生日期：民國083年03月04日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,629.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1319-0000地號



列印時間：民國109年09月08日16時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：42REJR87H6X，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第112385號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：***28,518.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****9,900元/平方公尺
地上建物建號：富農段 00662-000
00663-000 00664-000 00665-000 00666-000
其他登記事項：合併自：1 3 2 0 · 1 3 2 1 · 1 3 2 2 · 1 3 2 3 · 1 3 2 3 - 1 · 1 3
2 4 · 1 3 2 5 · 1 3 2 6 · 1 3 2 7 · 1 3 2 8 · 1 3 2 9 · 1 3 3 0 ·
1 3 3 1 · 1 3 3 2 · 1 3 3 3 · 1 3 3 4 · 1 3 3 5 · 1 3 3 6 地號
權狀註記事項：富農段 6 6 2 至 6 6 6 建號建築基地地號：富農段 1 3 1 8
、 1 3 1 8 - 1 、 1 3 1 8 - 2 、 1 3 1 9 、 1 3 4 2 地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國083年04月28日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國083年03月04日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住 址：(空白)
管 理 者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住 址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路 1 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：--- (空白) 字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,200.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1338-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：****1,769.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：***13,500元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：合併自：1339地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國083年10月05日
原因發生日期：民國083年03月04日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,800.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



4F



4B

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1342-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：****6,322.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：***13,500元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：合併自：1343·1344·1345·1346·1347·1348
：1349地號
權狀註記事項：富農段662至666建號建築基地地號：富農段1318
、1318-1、1318-2、1319、1342地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001
登記日期：民國083年04月28日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國083年03月04日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,800.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1350-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國106年07月06日 登記原因：註記
面積：***15,278.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****9,900元/平方公尺
地上建物建號：富農段 00660-000
00661-000
其他登記事項：因分割增加地號：1350之2·之3地號
合併自：1351·1352·1353·1354·1355·1355
-1·1356·1357地號
權狀註記事項：富農段660、661建號建築基地地號：富農段1350
、1360、1361地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國084年09月05日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國084年01月16日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,200.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1359-0000地號

列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年07月07日 登記原因：合併
面積：****1,909.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****9,900元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：合併自：1359-1地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國084年01月16日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,200.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



40



94

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1360-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****971.52平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：****9,900元/平方公尺
地上建物建號：富農段 00660-000
其他登記事項：因分割增加地號：1360之1地號
因分割增加地號：1360-2地號
權狀註記事項：富農段660、661建號建築基地地號：富農段1350、1360、1361地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國072年12月15日
原因發生日期：民國072年11月30日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,200.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1360-0002地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****446.48平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：國土保安用地
民國109年01月公告土地現值：****6,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1360地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國072年12月15日
原因發生日期：民國072年11月30日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月*****770.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1361-0000地號



列印時間：民國109年09月03日10時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：8NUG*!D!9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第108840號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國106年07月06日 登記原因：註記
面積：***14,341.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國109年01月公告土地現值：***11,165元/平方公尺
地上建物建號：富農段 00660-000
其他登記事項：因分割增加地號：1361之1地號
合併自：1362·1363·1364·1365·1366·1367
·1368·1368-1·1369·1370-1·1371·137
2·1373·1374·1375·1376·1377·1377-1
·1378地號
權狀註記事項：富農段660、661建號建築基地地號：富農段1350
、1360、1361地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國084年09月05日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國084年01月16日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月***1,411.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1310-0001地號



列印時間：民國110年01月21日11時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：G59T7U2B6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009379號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國079年02月21日 登記原因：補辦編定
面積：*****184.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：農牧用地
民國110年01月公告土地現值：****1,800元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002 登記原因：買賣
登記日期：民國102年06月10日
原因發生日期：民國102年01月30日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：102羅地字第012750號
當期申報地價：109年01月*****240.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
102年01月 ****2,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1318-0001地號



列印時間：民國110年01月21日11時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：G59T7U2B6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009379號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國106年07月17日 登記原因：註記
面積：*****414.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國110年01月 公告土地現值：***13,500元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1318-0000地號
權狀註記事項：富農段662至666建號建築基地地號：富農段1318
、1318-1、1318-2、1319、1342地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國083年04月28日
原因發生日期：民國083年03月04日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,503.7元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

4F



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1318-0002地號



列印時間：民國110年01月21日11時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：G59T7U2B6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009379號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國106年07月17日 登記原因：註記
面積：*****354.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國110年01月 公告土地現值：***13,500元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1318-0000地號
權狀註記事項：富農段662至666建號建築基地地號：富農段1318
、1318-1、1318-2、1319、1342地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國083年04月28日
原因發生日期：民國083年03月04日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：109年01月****1,800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,503.7元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1350-0001地號



列印時間：民國110年01月21日11時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：G59T7U2B6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009379號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國072年07月11日 登記原因：土地重劃
面積：*****303.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024664號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



4F



00

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1350-0002地號



列印時間：民國110年01月21日11時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：G59T7U2B6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009379號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年08月29日 登記原因：逕為分割
面積：*****151.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1350地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024662號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



4F



00

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1350-0003地號



列印時間：民國110年01月21日11時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：G59T7U2B6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009379號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年08月29日 登記原因：逕為分割
面積：*****78.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1350地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024663號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1351-0001地號



列印時間：民國110年01月21日11時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：G59T7U2B6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009379號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：****2,035.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1351地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024665號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1352-0001地號



列印時間：民國110年01月21日11時57分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：G59T7U2B6，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009379號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****736.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1352地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024666號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1353-0001地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****190.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1353地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024667號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。
- 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1354-0001地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****32.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1354地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024668號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。
- 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1361-0001地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****479.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1361地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024669號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。
- 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1362-0001地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****576.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1362地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024670號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



00



8C

土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1363-0001地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****704.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1363地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年10月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第027415號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1368-0002地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年08月29日 登記原因：逕為分割
面積：*****27.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1368之1地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024671號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1369-0001地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年08月29日 登記原因：逕為分割
面積：*****62.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,400元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1369地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024672號
當期申報地價：109年01月*****300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****1,700.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1370-0000地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****568.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****6,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024673號
當期申報地價：109年01月*****770.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****4,100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。
- 五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1370-0002地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****360.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****6,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1370之1地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024674號
當期申報地價：109年01月*****770.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****4,100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1371-0001地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年08月08日 登記原因：塗銷註記
面積：*****1.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****6,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1371地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年10月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第027414號
當期申報地價：109年01月*****770.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****4,100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1378-0001地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：D*A8KN!6U，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009390號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年08月29日 登記原因：逕為分割
面積：*****79.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****6,300元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：1378地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：徵收
登記日期：民國084年09月05日
原因發生日期：民國083年10月13日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第024675號
當期申報地價：109年01月*****770.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
083年10月 ****4,100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1284-0000地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：7953H6TQUSUM，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009393號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年04月12日 登記原因：補辦編定
面積：**225,494.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****2,221元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國076年07月03日
原因發生日期：民國076年06月30日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第008442號
當期申報地價：109年01月*****282.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
076年07月 *****100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

冬山鄉富農段 1284-0001地號



列印時間：民國110年01月21日12時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：7953H6TQUSUM，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主任 徐志郎
羅東電謄字第009393號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國086年04月12日 登記原因：補辦編定
面積：***20,286.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：水利用地
民國110年01月公告土地現值：****3,182元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國076年07月03日
原因發生日期：民國076年06月30日
所有權人：宜蘭縣
統一編號：0001000200
住址：(空白)
管理者：宜蘭縣政府
統一編號：40401902
住址：宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：羅地字第008443號
當期申報地價：109年01月*****394.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
076年07月 *****100.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件三、地籍圖謄本

地籍圖謄本

羅東電謄字第009503號

土地坐落：宜蘭縣冬山鄉富農段1281, 1282, 1285, 1286, 1286-1, 1290, 1290-1, 1292-2, 1293-1, 1294, 1294-1, 1296, 1307, 1307-1, 1309, 1311, 1315, 1317, 1318, 1319等48筆詳列於地號明細表

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關： 宜蘭縣羅東地政事務所
本謄本核發機關： 宜蘭縣羅東地政事務所
中華民國 110年01月21日14時47分

主任：徐志郎



比例尺：1/5000

原比例尺：1/1000

本謄本係網路申領之電子謄本，由凌群策略整合有限公司自行列印
謄本種類碼：KMVT!ENV，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件三-1

地號明細表

謄本收件：110年01月21日14時47分 羅東電謄字第009503號

地號	地號	地號	地號	地號
1281				
1282				
1285				
1286				
1286-1				
1290				
1290-1				
1292-2				
1293-1				
1294				
1294-1				
1296				
1307				
1307-1				
1309				
1311				
1315				
1317				
1318				
1319				
1338				
1342				
1350				
1359				
1360				
1360-1				
1360-2				
1361				
1310-1				
1318-1				
1318-2				
1350-1				
1350-2				
1350-3				
1351-1				
1352-1				
1353-1				
1354-1				
1358				
1361-1				
1362-1				
1363-1				
1368-2				
1369-1				
1370				
1370-2				
1371-1				
1378-1				

羅東電謄字第009503號



附件四、預估財務報表

預估損益表

項目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
營業收入															
門票收入	12,000,000	15,750,000	16,537,500	17,364,375	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594
餐飲收入	14,400,000	18,900,000	19,845,000	20,837,250	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113	21,879,113
購物收入	12,000,000	15,750,000	16,537,500	17,364,375	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594	18,232,594
雜項營業收入	30,234,880	39,978,600	42,163,600	44,348,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600	46,533,600
精品野營收入	11,205,120	14,846,400	15,686,400	16,526,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400	17,366,400
環教課程收入	2,400,000	3,150,000	3,307,500	3,472,875	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519	3,646,519
船票收入	3,120,000	4,095,000	4,299,750	4,514,738	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474	4,740,474
停車收入	2,533,100	3,353,438	3,540,500	3,727,563	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625	3,914,625
營業收入合計	87,893,100	115,823,438	121,917,750	128,156,175	134,545,918	134,545,918	134,545,918	134,545,918	134,545,918	134,545,918	134,545,918	134,545,918	134,545,918	134,545,918	134,545,918
營業成本															
變動權利金	459,198	708,234	773,972	851,952	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824	931,824
固定權利金	750,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
土地租金	4,140,971	5,051,984	5,051,984	5,138,944	5,230,253	5,326,127	5,326,127	5,326,127	5,326,127	5,326,127	5,326,127	5,326,127	5,326,127	5,326,127	5,326,127
餐飲成本	5,141,304	6,815,441	7,227,775	7,665,056	8,128,792	8,229,180	8,375,102	8,458,853	8,543,442	8,628,876	8,715,165	8,802,316	8,890,340	8,979,424	9,067,508
露營成本	8,454,589	11,297,250	12,039,788	12,796,047	13,566,228	13,701,890	13,838,909	13,977,298	14,117,071	14,258,241	14,400,824	14,544,832	14,690,280	14,837,183	14,984,086
課程成本	979,296	1,298,179	1,376,719	1,460,011	1,548,341	1,563,825	1,579,463	1,595,258	1,611,021	1,627,322	1,643,595	1,660,031	1,676,632	1,693,398	1,710,224
商品成本	6,732,660	8,924,982	9,464,944	10,037,573	10,644,846	10,751,295	10,858,808	10,967,396	11,077,070	11,187,840	11,299,719	11,412,716	11,526,843	11,642,111	11,758,524
營業成本合計	26,658,018	35,096,072	36,935,183	38,949,583	40,958,975	41,389,165	41,731,436	42,173,004	42,522,154	42,875,464	43,331,632	43,797,063	44,275,464	44,768,337	45,269,711
毛利率	69.67%	69.70%	69.70%	69.70%	69.61%	69.56%	68.98%	68.66%	68.66%	68.40%	68.06%	67.79%	67.43%	67.18%	66.82%
營業費用															
人事費	31,949,714	32,484,694	33,033,115	33,595,533	34,172,533	34,764,729	35,372,771	35,997,346	36,639,175	36,639,175	37,299,020	37,977,686	38,676,022	39,394,924	40,135,337
水電燃料費	7,172,780	9,546,640	10,149,448	10,775,474	11,425,856	11,540,115	11,655,516	11,772,071	11,889,792	11,889,792	12,008,690	12,128,777	12,250,064	12,372,565	12,496,291
行銷活動費	5,379,585	7,159,980	7,612,086	8,081,606	8,569,392	8,655,086	8,741,637	8,829,053	8,917,344	8,917,344	9,006,517	9,096,582	9,187,548	9,279,424	9,372,218
雜項購置	1,344,896	1,789,995	1,903,021	2,020,401	2,142,348	2,163,772	2,185,409	2,207,263	2,229,336	2,251,629	2,274,146	2,296,887	2,319,856	2,343,055	2,366,500
保險費	896,598	1,193,330	1,268,681	1,346,934	1,428,232	1,442,514	1,456,939	1,471,509	1,471,509	1,486,224	1,501,086	1,516,097	1,531,258	1,546,571	1,562,036
設備修繕維護費	2,841,921	3,587,926	3,623,805	3,623,805	3,623,805	3,623,805	3,623,805	3,623,805	3,623,805	3,623,805	3,623,805	3,623,805	3,623,805	3,623,805	3,623,805
景觀環境清潔維護費	7,344,720	9,277,709	9,365,436	9,459,090	9,553,681	9,649,218	9,745,710	9,843,167	9,941,599	9,941,599	10,041,015	10,141,425	10,242,840	10,345,268	10,448,721
營業費用合計	56,930,214	65,035,274	66,955,593	70,507,673	72,572,962	73,549,162	74,545,049	75,561,347	76,598,815	76,598,815	77,658,257	78,740,516	79,846,480	80,977,086	82,133,321
稅前、息前、折舊及攤銷前淨利	4,304,868	15,697,092	18,026,974	18,698,919	19,607,591	19,607,591	18,269,433	16,811,568	15,424,949	13,912,197	12,473,770	10,902,375	9,408,441	7,774,260	6,525,978
折舊費用	11,350,668	11,350,668	11,350,668	9,091,734	9,091,734	9,091,734	9,091,734	9,091,734	6,337,734	6,337,734	6,337,734	6,525,978	6,525,978	6,525,978	6,525,978
利息費用	2,108,452	2,108,452	1,875,020	1,633,558	1,383,789	1,125,429	858,180	581,739	295,788	-	-	-	-	-	-
稅前淨利	-	9,154,251	2,232,972	4,801,287	5,714,694	8,279,525	9,390,428	8,319,518	7,138,095	8,791,427	7,574,464	5,947,792	4,376,397	2,882,463	1,248,281
所得稅	-	-	446,594	960,257	1,142,939	1,655,905	1,878,086	1,663,904	1,427,619	1,758,285	1,514,893	1,189,558	875,279	576,493	249,656
稅後淨利	-	9,154,251	1,786,378	3,841,029	4,571,755	6,623,620	7,512,343	6,655,615	5,710,476	7,033,142	6,059,571	4,758,234	3,501,118	2,305,971	998,625
純益率	-10.42%	1.54%	3.15%	3.57%	4.92%	5.58%	4.95%	4.24%	5.23%	5.23%	4.50%	3.54%	2.60%	1.71%	0.74%

預估現金流量表

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
營運活動現金流量															
稅後純益	-	9,154,251	1,786,378	3,841,029	4,571,755	6,623,620	7,512,343	6,655,615	5,710,476	7,033,142	6,059,571	4,758,234	3,501,118	2,305,971	998,625
折舊費用	-	11,350,668	11,350,668	11,350,668	11,350,668	11,350,668	9,091,734	9,091,734	9,091,734	6,337,734	6,337,734	6,525,978	6,525,978	6,525,978	6,525,978
利息費用	-	2,108,452	2,108,452	1,875,020	1,633,558	1,383,789	1,125,429	858,180	581,739	295,788	-	-	-	-	-
營運活動現金流量淨變動	-	4,304,868	15,245,497	17,066,717	17,555,980	19,358,077	17,729,505	16,605,529	15,383,949	13,666,663	12,397,305	11,284,212	10,027,096	8,831,949	7,524,603
投資活動現金流量															
投資成本	-104,262,140	-	-	-	-	-	-3,764,890	-	-	-11,016,000	-	-3,764,890	-	-	-
重置成本	-104,262,140	-	-	-	-	-	-3,764,890	-	-	-11,016,000	-	-3,764,890	-	-	-
投資活動現金流量淨變動	-	-	-	-	-	-	-3,764,890	-	-	-11,016,000	-	-3,764,890	-	-	-
理財活動現金流量															
貸款增加	61,292,213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償還貸款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償還利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	42,969,927	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
理財活動現金流量淨變動	104,262,140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期現金流量	-	2,196,416	6,351,226	8,172,446	8,661,709	10,463,806	5,070,344	7,711,258	6,489,678	6,243,608	12,397,305	7,519,322	10,027,096	8,831,949	7,524,603
期初現金流量	-	-	2,196,416	8,547,643	16,720,089	25,381,798	35,845,604	40,915,948	48,627,206	55,116,884	48,873,276	61,270,581	68,789,903	78,816,999	87,648,947
期末現金流量	-	2,196,416	8,547,643	16,720,089	25,381,798	35,845,604	40,915,948	48,627,206	55,116,884	48,873,276	61,270,581	68,789,903	78,816,999	87,648,947	95,173,551

預估資產負債表

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
資產類															
現金及銀行存款	-	2,196,416	8,547,643	16,720,089	25,381,798	35,845,604	40,915,948	48,627,206	55,116,884	48,873,276	61,270,581	68,789,903	78,816,999	87,648,947	95,173,551
設備	104,262,140	104,262,140	104,262,140	###	104,262,140	104,262,140	108,027,030	108,027,030	108,027,030	119,043,030	119,043,030	122,807,920	122,807,920	122,807,920	122,807,920
累計折舊		(11,350,668)	(22,701,335)	(34,052,003)	(45,402,671)	(56,753,338)	(65,845,072)	(74,936,806)	(84,028,540)	(90,366,273)	(96,704,007)	(103,229,985)	(109,755,963)	(116,281,942)	(122,807,920)
合計	104,262,140	95,107,888	90,108,447	86,930,226	84,241,267	83,354,405	83,097,906	81,717,430	79,115,374	77,550,033	83,609,604	88,367,838	91,868,955	94,174,926	95,173,551
負債類															
借款	61,292,213	61,292,213	54,506,394	47,487,143	40,226,430	32,715,948	24,947,106	16,911,015	8,598,483	-	-	-	-	-	-
股東權益	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927	42,969,927
累計損益		-	9,154,251	7,367,874	3,526,844	1,044,911	7,668,530	15,180,873	21,836,488	27,546,964	34,580,106	40,639,677	45,397,910	48,899,028	51,204,998
本期損益		9,154,251	1,786,378	3,841,029	4,571,755	6,623,620	7,512,343	6,655,615	5,710,476	7,033,142	6,059,571	4,758,234	3,501,118	2,305,971	998,625
合計	104,262,140	95,107,888	90,108,447	86,930,226	84,241,267	83,354,405	83,097,906	81,717,430	79,115,374	77,550,033	83,609,604	88,367,838	91,868,955	94,174,926	95,173,551

附件五、訪商會議紀錄

冬山河生態綠舟森林公園 BOT+ROT+OT 案前置規劃作業計畫

潛在投資者訪談-力麒建設股份有限公司

一、潛在投資者資訊基本資訊

- (一)實收資本額：7,439,927,120 元
- (二)經營實績：棲蘭山莊、明池山莊、宜蘭力麗威斯汀度假酒店
- (三)訪談日期：109 年 10 月 29 日下午
- (四)訪談地點：台北市中山區松江路 162 號 3F

二、出席人員

- (一)廠商代表：蔡宗易董事長、劉嘉彬專案經理
- (二)縣府代表：林坤緯科長、賴寶如、呂盈瑩
- (三)凌群團隊：黃秋凌總經理、劉漢文、鄭世郁

三、訪談紀錄

(一)營運規劃相關建議

1. 住宿設施建議結合水域，villa 住宿設施若可結合碼頭及船隻，具話題性及市場性。
2. 住宿客重視安全性及私密性，建議住宿區須與其他區域做區隔。
3. 興建住宿設施，量體至少 30 間以上，以達經濟規模。
4. 認同可規劃設置高檔露營設施，但量體仍須達到一定規模。
5. 園區適合辦理夜間活動，發展夜經濟，但須注意水域之安全性。
6. 園區入口處(外側)規劃假日市集，供周邊居民販售當地農特產品。
7. 園區入口處之大草坪適合辦理展演活動。
8. 自然解說中心前廣場及電動小舟碼頭處規劃特色餐飲。
9. 園區具有廣闊的戶外空間，建議設置室內的互動體驗展示空間。
10. 本計畫須與航運 BOT 案之業者共同使用碼頭，相關權責宜先劃分清楚，以避免爭議。

四、疑義事項

本計畫水域範圍為何？建議保留部分水域空間，除結合住宿設施外也可從事水上活動。

冬山河生態綠舟森林公園 BOT+ROT+OT 案前置規劃作業計畫

潛在投資者訪談-員邦企業股份有限公司

一、潛在投資者資訊基本資訊

- (一)實收資本額：120,000,000 元
- (二)經營實績：鳳梨屋水上莊園
- (三)訪談日期：109 年 11 月 11 日下午
- (四)訪談地點：新北市新莊區新北大道三段 3 號 18 樓

二、出席人員

- (一)廠商代表：曹來旺董事長、游文傑特助、翁文聰協理、林婉婷經理
- (二)縣府代表：林坤緯科長、賴寶如、呂盈瑩
- (三)凌群團隊：黃秋凌總經理、劉漢文、鄭世郁

三、訪談紀錄

(一)營運規劃相關建議

1. 應妥善運用河道資源，並搭配親子遊憩、住宿與餐飲等服務設施以及環境教育課程、園區導覽與電動小舟遊河等營運項目，打造園區深度旅遊(一日遊或二日遊)。
2. 需串聯冬山河沿岸其他遊憩景點(如：傳藝中心、親水公園)，打造冬山河漫遊區。
3. 園區適合辦理夜間活動，發展夜經濟。

(二)招商條件建議

1. 除現有設施以外，本計畫仍須投資住宿、餐飲等服務設施，投資金額至少須 2 億元以上。
2. 因園區腹地廣闊，需投入較多的資金才能具有特色，建議慎選資金較充足的營運團隊，才有機會將園區打造為宜蘭觀光亮點。
3. 須審慎評估委外模式(OT、ROT、BOT)、投資規模及招商條件，並慎選營運廠商。

(三)疑義事項

1. 考量住宿及露營遊客之服務需求，園區內是否可規劃一般車輛進出？
2. 是否可規劃如戲水池、小型攀岩等親子遊憩設施？
3. 委外後因新建或增建服務設施而導致水電供給不足，若須增加相關基礎設施，權責如何劃分？
4. 因活動需求，園區內是否可定期或不定期施放煙火或天燈？

冬山河生態綠舟森林公園 BOT+ROT+OT 案前置規劃作業計畫

潛在投資者訪談-風祿股份有限公司

一、潛在投資者資訊基本資訊

- (一)實收資本額：18,000,000 元
- (二)經營實績：那一村 Nayi Villa、向海那漾 Nayang Beach
- (三)訪談日期：109 年 11 月 12 日上午
- (四)訪談地點：宜蘭縣礁溪鄉二結路 8-2 號

二、出席人員

- (一)廠商代表：王建凱總經理
- (二)縣府代表：林坤緯科長、賴寶如、呂盈瑩
- (三)凌群團隊：劉漢文

三、訪談紀錄

(一)營運規劃相關建議

1. 無需收取入園費，園區應著重特色餐飲、露營住宿及辦理行銷、展演活動來吸引遊客。
2. 考量年長者及幼童遊園之便利性，設置遊園電動導覽車。
3. 園區入口處規劃假日市集，供周邊居民販售當地農特產品
4. 自然解說中心前廣場及電動小舟碼頭處規劃特色餐飲及水上市集。
5. 露營設施建議設置於怡然聚落之區域，原因包含：
 - (1) 本區主體建物設施完善，可就地提供住宿客餐飲及休憩等服務設施。
 - (2) 與鐵路及公路距離較遠，對於住宿客噪音影響較低。
 - (3) 鄰接工程專用道路，適合做為消防及緊急救護通道。
 - (4) 住宿客重視安全性及私密性，可利用橋梁將住宿客及一般遊客區隔。
6. 露營營帳之量體至少需 30 帳以上，以達經濟規模。

(二)招商條件建議

1. 委外模式建議以 OT 或 ROT 方式辦理，本計畫若以 BOT 模式辦理興建

住宿設施，投資者將侷限於飯店業者，且興建住宿設施較易遭遇到法規、環境影響評估或是地方反彈等問題，因此不建議以重投資的方式委外。

2. 本計畫投資金額的最低門檻為 3,000 萬元，建議至少投入 4,000-5,000 萬元，服務設施才會相對完善。
3. 權利金規劃須審慎評估，權利金之計算與園區整體的開發強度及商業行為具關連性，取決於本計畫是權利金導向或土地活化導向。

四、疑義事項

1. 本計畫水域範圍為何？水域範圍內是否可從事漂漂河及獨木舟等水上活動？
2. 是否可以自行興建碼頭？

冬山河生態綠舟森林公園 BOT+ROT+OT 案前置規劃作業計畫

潛在投資者訪談-大日開發有限公司

一、潛在投資者資訊基本資訊

- (一)實收資本額：90,000,000 元
- (二)經營實績：桃園青年體驗學習園區、基隆東岸停車場、臺北市府前廣場及松壽廣場地下停車場
- (三)訪談日期：109 年 11 月 12 日下午
- (四)訪談地點：台北市中山區建國北路二段 258 巷 27 號 1 樓

二、出席人員

- (一)廠商代表：蘇幸福總經理、張五賢企劃總監
- (二)縣府代表：林坤緯科長、賴寶如、呂盈瑩
- (三)凌群團隊：劉漢文

三、訪談紀錄

(一)營運規劃相關建議

1. 本園區的碼頭航權掌握在航運 BOT 案業者上，並須航運業者共同使用碼頭，相關權責宜先劃分清楚，以避免爭議。
2. 從事水域相關活動，須考量是否會與航行船隻相互干擾。
3. 認同可規劃設置高檔露營設施，但量體仍須達到一定規模。

(二)招商條件建議

本計畫可朝向投資金額 1.5 億元以上，特許年限 30 年進行規劃。

(三)疑義事項

1. 為了搭船至其他遊憩景點而進入園區之遊客，是否須收取入園費？
2. 請協助提供本園區年度風災損失及清潔維護費用之金額，以作參考。
3. 是否可增設戶外體驗挑戰設施？如於園區制高點設置高空滑索設施？
4. 園區委外後，臉書粉絲團是否可交由民間機構管理？

附件六、公聽會會議紀錄

冬山河生態綠舟森林公園促參案公聽會

會議紀錄

時間：民國 111 年 1 月 12 日(星期三)下午 2 時

地點：冬山河生態綠舟環教中心多功能教室(宜蘭縣冬山鄉冬山路二段 172 號)

主席：工商旅遊處池副處長騰聯

紀錄：賴寶如

出席人員：詳簽到簿

壹、主席致詞：

本府刻正辦理「冬山河生態綠舟森林公園促參案」，擬透過委託民間廠商經營，進而提昇園區公共服務品質及觀光休憩環境。依據促參法第 6 條之 1 規定，於可行性評估階段須召開地方公聽會，除說明初步規劃構想，主要在於聽取在地居民及專家學者等的意見作為後續推動之參考，稍後先由規劃單位說明園區初步規劃構想及預期公共效益，再與各位進行意見交流。

貳、規劃單位簡報：略

參、與會人員意見(依發言順序)：

一、友愛國際股份有限公司-余副總：

(一)本計畫河域的使用及營運上是否有相關的規範與限制，與現行營運單位

之權責如何劃分？

(二)是否有限制水域的營運活動項目？

(三)本計畫是否僅限於園區既有設施進行整建營運？業者若有需求能否新建

設施？

(四)建議主辦機關未來能協助業者取得相關證照(如建造執照)？並設立單一窗口以利雙方溝通。

(五)本計畫後續招商階段，建議於甄審評分項目中納入地方回饋計畫。

二、冬山鄉觀光發展促進會-廖理事長：

(一)園區鐵路西側舊隧道空間，能否興建餐廳提供遊客用餐？

(二)希望能讓勞動部多元就業培訓的工藝師(如身障人士及低收入戶)進駐園區，以提供就業機會。

三、全國露營協會-王理事：

(一)請問本計畫招商期程為何？

(二)建議公開本計畫可行性評估書及先期規劃報告書供潛在投資者參考，以利後續評估。

(三)本計畫得設置住宿設施，但由於火車行駛會穿過園區內，因此恐有噪音問題，能否於鐵道兩側設置隔音設施？

(四)本園區腹地廣大，主辦機關是否可先規劃設置柵欄圍籬？

(五)本園區用水用電之設備是否已設置完善？

(六)本計畫委外辦理模式為何(OT、ROT、BOT)？因其牽涉投資成本及相關營運與財務規劃。

(七)能否提供本計畫權利金之初步規劃。

四、交通部臺灣鐵路管理局-謝科長

- (一)認同園區適度開放水域範圍從事水上遊憩活動，並建議由營運廠商提出詳細規劃構想予機關核定後辦理。
- (二)以目前觀光產業現況，體驗式旅遊最為熱門，且喜好露營之人口數逐年增加中，本計畫初步規劃露營設施，未來可望帶動宜蘭縣整體觀光價值提升與促進冬山鄉城鄉風貌。
- (三)關於園區鐵路西側舊隧道空間，能否興建餐廳之議題，依現況法規較有難度，建議待未來營運廠商自行規劃評估。
- (四)關於鐵道兩側設置隔音設施之議題，建議待未來營運廠商提出詳細規劃予機關核定後辦理。
- (五)本計畫核心目標著重於公益性及環境永續，請規劃單位審慎評估權利金相關機制，並建議提撥權利金一定比例作為社區回饋使用，以強化周邊共融發展。
- (六)特許範圍內之水電申請，須由營運廠商自行辦理，並建議將用水、用電等公用設備之申請納入投資契約-甲方協助事項。
- (七)建議將不可抗力及除外情事等相關機制納入投資契約。

五、冬山鄉民代表會-游代表：

- (一)本案預期公共效益的部份：既然希望共榮鏈結周邊產業，應將冬山河生態綠舟廊帶民宿業者與最近的冬山老街納入，才有辦法實際帶動當地整

體發展。

(二)水域開放、開放人潮：本件促參案主因在於收益與維護效益不符，營運現況年收入 461 萬元，而管理維護預算縣府需編列 1,127 萬元，舉凡促參 BOT、ROT、OT 三種模式，都是為了擷節開銷，以委託管理較有利與省成本的方式，並從營收中提取回饋收益進入縣庫；生態綠舟平日人潮寥如可數，與老街暨民宿未連結外，冬山河的水域開放法規尚未鬆綁也是阻卻遊客的主因之一。慕名而來冬山河的水上玩家，背著立式划槳、獨木舟、或風帆準備下水前，才得知須事先申請，舉凡新北、台北、高雄愛河等，地方政府配合中央推動「還河於民」政策。宜蘭縣從立縣初始，政策前瞻總為台灣頭，天下先；而行政院揭竿「山林解禁、責任自負」的政策方向已經被多數民眾理解，縣府解禁冬山河申請，是順應潮流，讓人潮湧入冬山地區的老街與民宿，是帶動地方；冬山流水域遍佈帆船與獨木舟，代表入園消費人數是倍增成長。從來沒聽說過深坑老街怕其它店家來開臭豆腐舖，反面來說，只有更多人暢遊冬山河，從事水域河動，入園的人數才會增加，立槳疲倦後難道會起身扛著走 200 公尺到園區外吃魯肉飯，一定是就近園區用餐、咖啡與泡麵，一定是手搖飲、投幣販賣機，這是因為人之常情，不會捨近求遠。正因為如此，本促參案之前期規劃，應將水域開放政策納入，才是營收獲利的寶劍。

(三)「發展定位」應植入文化軸心：冬山河域依稀是過往的南北販運，馱著

鹽與貨來到古樸的冬山市集與老街；放開船繩到海的方向，與利澤沼地匯聚，還有著歷史廊帶裏的噶瑪蘭流流社家屋，串起整體航運豐富多采的文化脈絡；因為這個原因，以加禮遠為主的「冬山河流域文化圈」的人文概念，應在「發展定位」上納入，本促參案前期規劃應將此區塊納入，才有辦法彰顯冬山河生態綠舟園區的獨特性。

(四)既有園區老樹保護規範辦法擬訂：園區內有許多大項植栽，與從外面移置進來的老樹，促參案的前期規劃對於老樹屬於園區自始種植，與事後園區外移入，應做全面性的盤點；並於委外後的保護計畫，要求廠商對於樹屬於縣府財產一事，於擬約上註明維護與保護。

六、冬山鄉冬山村-林村長：

希望未來冬山鄉相關活動不要僅侷限於其他村莊，盼可多連結至冬山村。

肆、結論：

感謝各位撥冗參加本次公聽會，本處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，可再與本處或規劃單位聯繫。

伍、散會：下午3時

冬山河生態綠舟森林公園促參案 公聽會簽到表

一、時間：民國 111 年 1 月 12 日(三)下午 2 時

二、地點：冬山河生態綠舟環教中心多功能教室

三、主席：工商旅遊處 池副處長騰聯

池騰聯

四、出席人員：

單位	職稱	簽名處
宜蘭縣政府工商旅遊處 03-9251000#1823	副處長 池騰聯	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">沈仰柔</p> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">柯坤緯</p> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">王國榮</p> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">賴麗華</p> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">黃淑敏</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">藍玉沛</p> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">邱福臣</p> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">張文豪</p> </div> </div>
宜蘭縣冬山鄉公所 03-9591105	林鄉長峻輔	
凌群策略財務顧問有限公司 02-23959621#32		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">李承志</p> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">林金壽</p> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">王新志</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">石村敏哉</p> <p style="font-size: 1.5em; color: blue;">李育華</p> </div> </div>

冬山河生態綠舟森林公園促參案
公聽會簽到表

專家學者		
單位	職稱	簽名處(含聯絡電話)
臺灣鐵路管理局材料處	謝委員武昌	謝武昌
佛克大學		
象設計集團		陳志健

冬山河生態綠舟森林公園促參案
公聽會簽到表

民間團體		
單位	職稱	簽名處(含聯絡電話)
宜蘭縣旅行商業同業公會		
宜蘭縣露營產業發展協會	總幹事 理幹	林志全 王連凱 陳俊宇 張可通
宜蘭縣觀光協會		
宜蘭冬山鄉觀光發展促進會	總幹事	齊 芳 志

冬山河生態綠舟森林公園促參案
公聽會簽到表

民間機構(廠商)		
公司	職稱	簽名處(含聯絡電話)
凱森家	經理	游子楨 係
美園合	副理	
友愛同樂 會	副會長	

冬山河生態綠舟森林公園促參案
公聽會簽到表

宜蘭縣議會	
職稱	簽名處(含聯絡電話)
張議長建榮	
陳副議長漢鍾	
楊議員弘旻	楊弘旻 (楊弘仲代)
謝議員燦輝	謝燦輝
張議員秋明	
邱議員素梅	

冬山河生態綠舟森林公園促參案
公聽會簽到表

宜蘭縣冬山鄉民代表會	
職稱	簽名處(含聯絡電話)
黃主席強呈	
陳副主席鏗芳	
楊國吉 鄉民代表	楊國吉

冬山河生態綠舟森林公園促參案
公聽會簽到表

地方居民	
單位	簽名處(含聯絡電話)
冬山鄉冬山村林村長松輝	林松輝
冬山鄉珍珠村林村長自強	
冬山鄉太和村游村長興昌	

附件七、促參可行性評估作業檢核表

章節	基本撰擬內容	頁碼
第一章、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標		
(一)基地現況說明	說明計畫背景、基地區位及面積、周邊環境現況等公共建設基本資訊。	P1-1~23
(二)政策概述	1.上位計畫 (1)如國家重大計畫、中長程計畫、全國及地方國土計畫 (2)說明上位計畫推動整體公共建設政策、構想及推動規劃。 2.施政計畫 地方建設需要或首長施政目標。	P1-23~25
(三)公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	依計畫本質說明是否達到下列公共建設目的之一： 1.加速公共建設與服務提供 公共建設目的為提供公共服務，為解決公共需求問題，擬興辦公共建設以加速服務。 2.提升公共服務品質 依公共建設興辦目的及特性，可包括環境品質改善、服務品質提升、設施使用率增加等。 3.提振內需與帶動經濟成長 促進在地就業及相關產業發展，擬興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長。	P1-26~27
第二章、民間參與效益		
民間參與效益	民間參與公共建設效益可由下列面向評估： 1.增進公共建設服務性及公益性 2.減輕政府財政支出負擔 3.增加政府財政收入	P2-1~2
第三章、市場可行性		
(一)市場供需現況調查分析	1.設施供需現況調查 (1)設施供給現況調查 界定影響與競爭範圍，並就範圍內相同及相似或具替代性設施之供給現況進行現況。 (2)設施需求現況調查 評估調查潛在使用需求。 (3)市場供需現況分析 分析設施供給與需求現況調查結果，瞭解現況設施及相似設施分布現況、使用情形、需求特性，俾分析未來計畫期間預期發展趨勢。 2.民眾付費意願調查 依擬提供服務內容，調查潛在使用者付費意願、付費能力與收費合理性，作為試算財務可行性評估收費金額參考依據。	P3-2~26

章節	基本撰擬內容	頁碼
(二)市場供需預測分析	<p>1.設施需求量推估 依設施使用現況調查分析結果及發展趨勢，推估影響及競爭範圍內所需規模或量體。</p> <p>2.設施規模預測 推估影響及競爭範圍內之需求量，扣除現況所提供設施規模或量體，作為未來計畫設施規模或量體預測值。</p> <p>3.未來發展趨勢 綜合考量環境、社會、經濟、國家政策、法令規章等各面向條件及規範，衡量計畫設施提供服務未來發展趨勢。</p>	P3-27~30
(三)市場競爭力分析	<p>1.競爭對手及範圍界定 (1)將影響範圍內提供相同或類似設施或服務視為競爭對手，納入比較分析，瞭解未來潛在優劣勢。 (2)確認競爭對手影響項目內容，如設施使用價格、客群、使用率、可提供服務量等。</p> <p>2.競爭影響分析 就計畫設施所在區域或其他鄰近區域之相似設施進行 SWOT 分析 (Strength 優勢、Weakness 劣勢、Opportunity 機會與 Threat 威脅)，並提出公共建設因應策略。</p>	P3-31~34
(四)投資意願調查	<p>1.直接訪談 依案件特性及預計投資規模，搜尋具興建實績、營運實績、一定規模營業額或資本額、或特定領域專業具代表性產業廠商、合法設立公司或財(社)團法人進行訪談，並製作訪談紀錄。</p> <p>2.問卷調查 (1)依案件特性設計問卷，調查內容至少包括受調查對象公司名稱、受訪者職稱、聯繫方式等基本資料、公司投資意願、主辦機關應辦或協辦事項、預期契約年期、期望報酬率等事項。 (2)調查對象可包含同類型案件之投資廠商、該類別工程營建廠商、營運廠商及顧問公司等。</p> <p>3.意願調查座談會 辦理座談會，探討計畫規劃方向與內容，藉由歸納彙整廠商意見及建議事項，檢視及確認計畫方向與適宜性。</p> <p>4.調查結果分析 分析訪談、問卷調查或座談會等調查結果。</p>	P3-30~31
(五)市場定位及策略	<p>1.市場定位及最適規模 綜合市場供需、競爭環境及投資意願調查分析結果，研擬市場定位、可能方案及訂定各方案最適開發規模。</p> <p>2.以現況訂定市場策略</p>	P3-35~39

章節	基本撰擬內容	頁碼
	<p>配合市場定位與最適開發規模、民眾付費能力及意願等因素，以定位客群需求及使用特性為出發點，評估最適市場策略，包括產品內容與定價。</p> <p>3.附屬事業</p> <p>(1)界定附屬事業開發經營目的(提高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)，於公共建設最適規模下考量附屬事業項目內容與市場策略。</p> <p>(2)釐清公共建設、附屬設施與附屬事業營運項目與內容。</p>	
第四章、技術可行性		
(一)基礎資料分析	<p>說明公共建設特性及規模，所在區域、地區及基地整體環境，如地形地勢、土壤地質、交通、地上物及設施設備現況、原有使用執照核准年度等，以列表、照片或圖示呈現。</p>	<p>P1-1~23 P4-1~7</p>
(二)初步工程規劃	<p>1.依土地使用管制建蔽率及容積率規定，提出法定允建強度及申請獎勵項目。</p> <p>2.工程規劃構想 依市場可行性評估市場定位及方案，提出各方案初步工程規劃構想，包括工程地質可行性、初步設計方案及其工程規模、數量、開發量體與面積檢討表等。</p> <p>3.工法分析 (1)如明挖覆蓋、潛遁等工法。 (2)考量實際需求，評估採用特殊工法、材料、設備購置、處理方法專利，進行工程範圍、項目與數量規劃。</p> <p>4.初步決定較佳建造型式 包括建築工程、土木工程、結構工程、系統工程、設備工程等。</p> <p>5.與其他公用管線或工程設施構造物共構評估及規劃。</p> <p>6.設施規模評估及施工規劃，包含須否採分期分區開發之評估。</p>	<p>P4-8~28</p>
(三)工程經費估算	<p>1.依工程規劃結果估算所需工程經費並編訂工程經費詳細表。工程經費得含直接工程費及間接工程費。間接工程費，如規劃設計費、工程保險費、材料試驗費、空污費及其他依法令應負擔之費用。</p> <p>2.營運設備購置所需經費，可透過供應商訪價做為估算基礎。</p> <p>3.依各設備使用年限，評估後續重置工程經費或維護成本費用。</p>	<p>P4-29~31 P8-4~5 P8-13</p>
(四)施工時程	<p>1.新建階段所需建築期限及預定完成時間。</p> <p>2.評估各施工項目所需時間，並配合建築物量體、建材(設備)訂貨至交貨所需時間，推估施工、申請使用執照、產權登記等期程，編製工程甘特圖。</p>	<p>P4-31</p>
(五)方案比較	<p>依不同市場定位方案，進行技術可行性分析及比較。</p>	<p>-</p>

章節	基本撰擬內容	頁碼
第五章、法律可行性		
(一)促參法規檢討	1.確認屬促進民間參與公共設法(下稱促參法)第3條及其施行細則規定公共建設類別。 2.確認屬促參法第8條第1項第1款規定民間參與方式。 3.確認主辦機關及被授權(或被委託)機關。 4.檢視是否符合「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」所定重大公共建設，及適用促參法第3章融資及租稅優惠相關規定。 5.如適用促參法令發生疑義，提出法律分析及說明。	P5-2~5
(二)其他相關法規檢討	1.彙整及檢視可能適用之其他相關法令，如適用發生疑義，提出法律分析及說明，包括： (1)目的事業法令。 (2)土地法令。 (3)都市計畫法令。 (4)營建法令。 (5)環境影響法令。 (6)經濟稅賦法令。 (7)其他相關法令 2.檢視有關地方公有財產管理法令限制。 3.檢視有無外資或陸資投資限制。 4.檢視是否須適用我國締結條約或協定。	P5-5~8
(三)公共建設所在地地方自治法規檢討	彙整及檢視可能適用公共建設所在地地方自治法令。如適用發生疑義，提出法律分析及說明。	P5-5~6
第六章、土地取得可行性		
(一)土地權屬現況	1.土地基本資料用地地籍資料，如地段、地號、使用面積、都市計畫(非都市土地)使用分區、所有權人等。 2.公私有土地比率。 3.地上物現況 包括區位、建物面積、使用情形、使用人及所有權人等。	P1-15~23 P6-1~2
(二)土地取得方式	1.公有土地 (1)主辦機關如非土地管理機關，得以撥用取得土地管理權。 (2)以合作改良利用方式取得土地使用權。 2.私有土地 (1)協議價購。 (2)徵收。 (3)區段徵收。	P6-3

章節	基本撰擬內容	頁碼
	(4)租賃、設定地上權及其他方式，如向國營事業租用等。	
(三)土地取得成本(如有)	依取得方式估算取得成本，詳列估算基準、估算價金及取得時程，估算基準包括： 1.土地公告現值。 2.土地市場交易價格。	P6-3
(四)土地取得時程(如有)	預估用地取得時程，作為預估用地取得成本依據。	P6-3
(五)用地變更(如有)	1.用地屬性分為都市土地及非都市土地，依所在區位土地使用管制要點、規則或審議規範等相關法令規定，確認是否容許使用或得開發。 2.若須辦理用地變更分析可行性及期程。 3.若不得變更，就該公共建設規模、路線、工程技術、環境影響等因子，考量調整該公共建設區位。	P6-4~7
(六)地上物拆遷及補償(如有)	1.造冊列明應拆除之合法建築物戶數、面積 2.估算拆遷補償費及規劃財源。 3.配合新建工程施作期程，分年預估拆遷補償費。	P6-7
(七)水土保持及相關程序(如有)	1.分析基地開發規模是否得以「簡易水土保持申報書」替代水土保持規劃書辦理，並確認申請程序。 2.確認基地是否為特定水土保持區。 3.評估水土保持計畫申請時點、義務人及核定機關。 4.說明後續辦理作業規劃內容及時程。	P6-7
第七章、環境影響		
(一)環境影響分析	1.環境背景現況 說明基地環境現況，包括物化環境、生態環境、景觀遊憩環境、社會經濟、交通運輸、文化資源等。 2.對環境造成影響分析 分析興建期及營運期對自然、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響程度及範圍，衡量影響發生機率。 3.公共建設與環境因子關係評估 評估環境條件中是否有足以造成公共建設計畫重大改變之環境因子。 4.交通影響評估 (1)評估開發規模或類型，是否符合縣(市)當地法令規定應辦理交通影響評估審議。 (2)分析基地周邊交通現況。 (3)交通影響評估作業程序及辦理時點。	P7-1~13

章節	基本撰擬內容	頁碼
(二)環境影響因應對策	1.確認是否須辦理環評。 2.說明興建期及營運期可能造成環境影響項目，並提出相關減輕對策，如： (1)空氣品質：工區裸露面持續灑水或加覆蓋，減少揚塵逸散情形。 (2)用水排放：妥善收集並處理工區污廢水排放。 (3)噪音影響：使用低噪音振動機具。 (4)交通影響：避開尖峰期間工程車輛運輸管材、交通維持計畫。	P7-13~19
(三)節能減碳分析	1.就施工工法、環境綠建材、具節能減碳效益項目(如雨水回收系統設施、太陽能電板、LED 燈具等)評估分析。 2.評估節能減碳相關標章申請，如綠建築標章、智慧建築標章。	P7-19
第八章、財務可行性		
(一)基本假設參數	1.評估基期 選定某一年度為基期年，通常為計畫開始年度，並將未來不同時點計畫成本與收益之名目貨幣金額，配合折現率折算至此年期現值比較基準。 2.評估期間 指案件興建年期及營運年期。 3.評估幣別 以新台幣為計價基礎。 4.物價上漲率 選定某一年度為物價基準年期，並參考行政院公布及出版之歷史統計資料(如消費者物價指數)與未來預估資料推估評估期間物價上漲率。 5.資本結構 參考資本市場趨勢及個案特性，就預計投入計畫資金總額，明訂自有資金及融資合理比例。 6.融資條件 (1)融資利率：參考貨幣及資本市場利率波動趨勢(如國家發展委員會中長期資金融資利率及國內五大行庫平均放款利率等資料)。 (2)寬限期：參考興建期間、營運期間及融資實務訂定。 (3)還款期：還款年期及還本付息方式參考金融機構規定及融資實務訂定。 7.自有資金預期報酬率民間機構對投入自有資金預期之稅後投資報酬率。 8.折現率 以計畫分年資金結構、負債及股權資金成本計算稅後加權平均資金成本率(WACC)。	P8-2~5

章節	基本撰擬內容	頁碼
	<p>9.各項租稅</p> <p>(1)營利事業所得稅：依所得稅法規定估算。</p> <p>(2)營業稅：以加值型及非加值型營業稅法規定估算，考量進銷項互抵，不估列。</p> <p>(3)地價稅：土地稅法第 14 條及第 16 條明定，已規定地價之土地應課徵地價稅，基本稅率為 1%；同法第 20 條規定，公有土地按基本稅率徵收地價稅。如公有土地係供公共使用或符合土地稅減免規則規定，應考量其減免，另推估評估期間地價稅，須考量公告地價每 2 年調整幅度(如擬約定由民間機構負擔)。</p> <p>(4)房屋稅：房屋稅條例第 5 條規定，非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值 3% 房屋現值由稽徵機關依不動產評價委員會評定之標準核計，故假設各年度之房屋稅率為 3%。</p> <p>(5)租稅減免：詳參各縣(市)促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅契稅自治條例規定。</p> <p>10.土地租金</p> <p>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」估算。</p> <p>11.折舊及攤銷</p> <p>(1)方法：多採直線法。</p> <p>(2)年限：</p> <p>A.折舊性資產，按耐用年限及剩餘契約期限較短者，提列折舊費用及攤銷費用，可參酌財政部「固定資產耐用年數表」各類財產最低使用年限。</p> <p>B.無形資產，具明確經濟效益期限之無形資產以合理有系統方式攤銷。</p>	
(二)基本規劃資料	<p>1.興建成本</p> <p>包含技術可行性評估工程經費及興建期間為使新建資產達使用狀態之直接可歸屬成本，如安裝及組裝成本、專業勞務費等。</p> <p>2.重置成本</p> <p>契約期間超過設備使用年限者，考量資產使用頻率，規劃資產更新汰換重置。</p> <p>(1)一般性營運資產日常維護與小型汰換，以營運維護費用編製;對營運有重大影響之主要營運資產重置成本，可按市場價值或原始取得成本之一定成數乘以物價上漲率估算，納入折舊性資產或無形資產。</p> <p>(2)重置年期：機電設備約 10 年至 15 年、裝修工程約 5 年至 8 年、生財器具約 3 年至 5 年。</p>	P8-5~14

章節	基本撰擬內容	頁碼
	<p>(3)重置比率，可參考營運資料預估未來營運期間重置比率或訪問業界營運情形設定。</p> <p>3.營運成本費用 為維持計畫正常營運一切相關支出，主要項目包括：</p> <p>(1)人事費用 評估期間預估營運所需人力及員工薪資，可參考其他案例營運資料或訪問業界經營營運情形預估人力配置，及行政院主計總處公告之受僱員工平均薪資，並衡量評估期間費用成長率。</p> <p>(2)水電燃料費、保險費、郵電費、廣告費、行政管理費等，依個案特性，參考其他案例、實作業慣例估算，並衡量評估期間費用成長率。</p> <p>(3)維修費 為維持資產正常運作或更有效率，必須支出機器設備、設施等維護、修繕、保養費用，可按設施與建成本乘以維修費用比率預估，並衡量評估期間費用成長率。維修費用比率可參考其他案例或洽設備商提供。</p> <p>(4)土地租金 A.說明用地面積、公告地價及計算方式。同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際使用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。 B.興建及營運期間計收之租金，若經評估確有造成公共建設自償能力不足情事者，評估是否的予減收(不得免收)。</p> <p>(5)折舊及攤銷費用。</p> <p>(6)各項租稅：如地價稅(擬約定由民間機構負擔者)、房屋稅等。</p> <p>4.營運收入 (1)公共建設：以可能之市場價格及費率訂價與營運量估計，並衡量評估期間營業收入成長率。 (2)附屬設施：如廣告、場地出租等。 (3)附屬事業：相關評估內容，詳本章(九)附屬事業開發財務可行性。</p>	
(三)權利金評估	<p>1.初步試算評估期間未含權利金之收支金額，視個案財務狀況，衡酌是否收取權利金。倘經評估有收取權利金空間，再評估可計收權利金金額。</p> <p>2.權利金得區分為開發權利金及營運權利金 開發權利金於簽約時一次或興建期間分期收取;營運權利金於營運起始日起分期收取，得視個案特性，就財務負擔及風險，擇一計收或以開發權利金配合營運權利金計收：</p> <p>(1)開發權利金</p>	P8-6 P8-14~16

章節	基本撰擬內容	頁碼
	<p>A.市價法：依土地市價或土地公告現值之固定百分比計收。</p> <p>B.目標搜尋法：設定民間要求之內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。</p> <p>(2)營運權利金</p> <p>A.固定百分比：每年(或月或季)以總營業收入或特定指標百分比計收。</p> <p>B.固定金額：每年(或月或季)以固定額度計收。</p> <p>C.變動百分比：每年(或月或季)依權利金占總營業收入或特定指標比例級距計收，得為累進或累退方式。</p> <p>D.變動金額：每年(或月或季)依特定指數或定期計收。</p>	
(四)預計財務報表	<p>就計畫評估期間財務狀況、財務績效及現金流量等資訊以結構性表述，包括：</p> <p>1.資產負債表 反映計畫評估期間財務狀況。</p> <p>2.綜合損益表 反映計畫評估期間財務績效。</p> <p>3.現金流量表 以現金及約當現金之流入與流出，總說明計畫評估期間營業、投資及籌資活動。</p>	P8-16
(五)自償能力評估	<p>1.自償能力依促參法施行細則第 43 條規定計算。</p> <p>2.自償能力大(等)於 1，代表該計畫達完全自償能力，亦即評估期間各項現金流出可於評估期間各項現金流入完全回收。</p> <p>3.自償能力小於 1、應納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案，評估是否達完全自償能力。</p>	P8-16
(六)財務效益評估	<p>1.淨現值 包括計畫淨現值(Project NPV)及股權淨現值(Equity NPV)等;淨現值為正值，表示計畫可行，淨現值愈大，計畫效益愈佳;計畫淨現值為負值，為不可行。</p> <p>2.內部報酬率 包括計畫內部報酬率(Project IRR)及股權投資內部報酬率(Equity IRR);內部報酬率(IRR)大於或等於計畫之必要報酬率或資金成本，表示計畫可行，其差額愈大，方案效益愈佳;內部報酬率(IRR)小於資金成本，表示計畫淨現值為負值，為不可行。</p> <p>3.回收年期 還本年期小於計畫評估年期，表示計畫可行，還本年限越短表示時間風險越小，計畫可行性越高。</p>	P8-17~19
(七)各方案	比較各方案相關財務效益指標，並參考個案特性評估結果，選出最	-

章節	基本撰擬內容	頁碼
財務效益比較	適方案。	
(八)融資可行性評估	<p>1.分年償債比率(Debt Service Coverage Ratio，DSCR) 依個案性質並參考融資實務經驗設定，惟各年產生現金流量須足以償退到期本息，比率愈高，表示還款能力愈佳。</p> <p>2.分年利息保障倍數(Time Interest Earned，TIE) 衡量計畫償債能力，利息保障倍數越高，表示付息能力愈有保障，融資機構資金回收風險愈低;比率小於1時，表示獲利情形不夠支付利息，有違約風險，一般而言，TIE 至少要大於2 以上較佳。</p> <p>3.負債權益比(Debt-Equity Ratio，DER) 衡量計畫使用舉債融資程度，負債權益比越高，顯示計畫財務風險愈高，財務穩健度愈低。</p>	P8-19~20
(九)附屬事業開發財務可行性	<p>1.基本假設參數。</p> <p>2.基本規劃資料 (1)規劃目的。 (2)開發規模、用途及時程。 (3)興建成本。 (4)營運成本費用。 (5)營運收入。</p> <p>3.附屬事業權利金評估。</p> <p>4.預計財務報表。</p> <p>5.財務效益評估。</p> <p>6.附屬事業財務淨效益。</p> <p>7.附屬事業開發經營規模合理性評估。</p>	-
(十)敏感性分析	<p>財務可行性分析結果為可行時，須就計畫重要假設與參數進行敏感性分析，以評估假設或參數變動對計畫可行性影響：</p> <p>1.設定重要參數 可依專業判斷或過去經驗設定，如權利金、土地租金、營運收入、興建成本、利率、營運成本及費用。</p> <p>2.設定參數影響方向及變動程度 將重要參數上下變動某一適當比率，並繪製敏感性分析表，以表列方式估算其對財務效益指標影響程度。</p>	P8-20~22
(十一)非自償部分補貼經費評估(如有)	<p>1.預評估階段初步評估依促參法第 29 條規定給予補貼具可行性。</p> <p>2.於財務評估，納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案，仍未具完全自償能力者，就非自償部分進行補貼評估：</p> <p>(1)計算非自償部分補貼金額。</p> <p>(2)檢核主辦機關預算編列與負擔可行性、給予補貼可否協助達成</p>	-

章節	基本撰擬內容	頁碼
	<p>推動民間參與公共建設目的。</p> <p>3.若採營運績效補貼，得填寫「營運績效補貼民間參與效益評估檢核表」作為參考。</p>	
第九章、民間參與可行性綜合評估		
可行性綜合評估	<p>1.前述各項評估結果摘要。</p> <p>2.綜合評估結果說明。</p>	P9-1
第十章、計畫替選方案評估		
計畫替選方案評估	<p>1.綜合評估結果可行者，免提替選方案。</p> <p>2.綜合評估結果條件可行者 對關鍵影響因素如調整計畫與建規模、增加自有資金比率、增加營運範圍等，提出可行及最適民間參與方案，供決策參考。</p> <p>3.綜合評估結果不可行者 考量是否有其他可行之民間參與公共建設替選方案，如無民間參與可行性，改為政府自辦，明列政府投入人力、成本及預估期程，並分析預算編列可行性。</p>	P10-1
第十一章、公聽會提出之建議或反對意見		
辦理公聽會之內容及意見	<p>1.公聽會通知與辦理 說明公聽會辦理時間、地點、通知方式及邀請對象考量。</p> <p>2.公聽會資料 (1)撰擬說明資料，包括辦理時間、事由、依據、推動目的與民間參與方式、公共建設量體、預計辦理期程、攸關地方居民事項及對當地居民可能產生影響等。 (2)揭露資訊原則上不包含與地方居民無直接關聯之財務規劃方案及權利金方案。</p> <p>3.公聽會紀錄及回應說明 (1)公聽會紀錄內容及建議與反對意見 (2)建議及反對意見不採納之理由具體說明。 (3)應納入可行性評估附件。</p>	P11-1~6
第十二章、其他事項		
(一)建議後續辦理方式及期程	後續作業辦理方式、工作項目及期程規劃。	P12-1~4
(二)促參法規規定之其他事項	可行性評估報告之審查與公開。	-