

「宜蘭縣礁溪溫泉公園影視加值暨單車接駁系統」

民間自行申請參與公共建設投資營運計畫審查會會議記錄

一、會議時間：民國 101 年 4 月 13 日(星期五)10 時 30 分

二、會議地點：宜蘭縣政府第三會議室

三、會議主持人：吳召集人澤成

紀錄：侯協利

四、出席人員：詳如簽到表

五、會議內容：

(一)、 確認出席人數：

本案審核委員共計 9 位，今日會議出席計有 8 位，達出席法定人數。

(二)、 業務單位報告：

上次在三月七號進行本案的第一次會議，決議由民間申請人再進行補正事項，會議主要流程如下：

1. 請申請人依上次會議決議進行補充報告。
2. 請委員會決議本案再審核階段是否合格。
3. 後續有關審核標準、投資契約書草案要項及主辦機關的公開事項內容，請委員會進行討論。
4. 原民間申請人提案之智慧財產權保障。

(三)、 民間申請人報告：略

(四)、 委員提問與回答：

1. 林委員建議及提問：

本次提案人提出的補充資料相當完善，然而在公園的特色方面，除了溫泉之外，希望還可以加強公園生態環境。另外在財務規劃方面，有關交通轉運部分，是否可以區隔出在地居民與觀光客使用空間，並再做更完整的經營效率評估。

剛剛簡報提到有關公園區提供常態飲食部分，是跟在地的農會及廠商做配合，是否有考量到農產品的產季？再則是自行車車道的系統，是否有考慮如何去控管負荷量？

至於藝文展演部分，請問有關藝文活動的主軸規劃，是否已經有完整配套，展演期間是否有規劃增加國際語言的導覽，如英文、日文等。

2. 陳委員建議及提問：

提案人這次資料有補充公益性與餐飲等部分，整體有相當的改善，對整個計劃有加值的部分，如果未來再加上單車的營運部分，做得好的話是能有所期待的。我了解的是，在 15 年經營年限中，三

輛接駁運輸車其運載數量是否能夠負荷？另外，以其他促參案例看來（如福華），如果業者有心，10年特許期應該就可以看出經營成效。本案計畫不要只重視在單車經營部分，這部分是提供給外來的觀光客，但是在地公園的本質還是要供給在地居民使用，兩者關係要處理好。再來是在地居民的權益也是考慮重點。最後是貴團隊的實際經營經驗，這點是否能加以補充？

3. 連委員建議及提問：

本次計畫補充，我的看法比上次有更好，有明顯的改善。計畫書內單車接駁系統所規劃的接駁轉運區，這個面積需要多大？還有在初期規劃之接駁點，如冬山河親水公園，其距離礁溪公園是否太遠，是否有考慮到接駁？再來本計畫規劃之烏石港及宜蘭服務中心的兩處接駁站點，請說明該距離如何處理相關接駁？

計畫內以紅磚屋作為餐飲的設施，從書面看來這建築物似乎歷史相當悠久，貴團隊是否有了解紅磚屋本身是否有無文化資產的特色或價值在裡面？是不是古蹟？如果不是，是否有需要凸顯紅磚屋的文化特色？

本次簡報中有許多不定期的相關活動，過於模糊，應明確訂定。貴團隊所提出短、中、長期之經營策略與目標皆相當完備，貴公司是否有進行國際合作策略的長期目標方面，請再補充說明。有關礁溪鄉假日與下班交通嚴重堵塞，本計畫規劃的轉運面積與容量太小，是否能負荷？

貴經營規劃團隊有結合其他運輸專業的廠商來進行參與是很好的，但是團隊過去是否有經營相關業務的經驗？契約書第15頁第四章的部分，相關會員制問題是否要做修正？因為這地方是屬於公共財，理論是不應該有只供會員規範之限制。

4. 官委員建議及提問：

本次修正計畫對於單車安全性、履約保證金等，都表現出不錯的合作誠意。宜蘭縣政府也期望此計畫，除了能夠維護在地居民使用的權益之外，也能夠帶來地方繁榮。如果再把公園未來表演活動及相關軟體加以活化，則可讓遊客對宜蘭有不一樣的感覺。

這裡我想提出的是，洗浴文化跟溫泉文化是不相同不同的，我們要礁溪溫泉公園有一個洗浴文化特色，請問理由為何？又要如何表現此特色？

交通部分，礁溪鄉現有交通阻塞問題，是因為假日小客車太多，貴團隊設計規劃的轉運站，只有一個車道作車輛進出，請教貴團隊關於轉運中心是否真有交通舒緩的效益？要如何注意避免景觀上的衝

突？報告書內公園裡可供餐飲的地點不超過三個，如何提供多元化的餐飲內容？再來會員的部分，合約書草案內沒有依上次會議修改清楚。我更擔心的是營運計劃書財報的部分，我們很佩服提案人有這樣的勇氣想把它做得更好，如果營運收入是以溫泉為主，但在溫泉設施並未增加的情況下，要如何展現營收成長？

另外計劃書內提到人事薪資有 1,400 多萬(30 到 50 人)，請說明人事雇用方式。最後在契約書上 77 頁，優先續約權部分，如果按照計畫書所示，有關營運績效評鑑，要達到評鑑要項裡有七項不合格是很難的，這方面應還有討論的空間。

5. 吳委員建議及提問(五)：

整體來看這修正版計畫已經有針對之前意見做修正，感覺就是這計畫書已經比較完整。有關於單車路線之安全設施的設置，建議列入政府協助事項。因為過去曾有媒體報導過，所以單車路線安全性規劃必須要審慎檢討。

再看本次修正計畫，對於縣民優惠措施有增加許多，如此對公益性將更有幫助。本計畫中雖增加合作同意書，但內容中僅限於諮詢跟合作參與的角色，希望能待會貴團隊能夠詳細說明。

6. 吳(召)委員建議及提問：

計畫書提到關於未來礁溪溫泉公園可能增設的部分(如果縣府獲得中央補助，增設游泳池或是交通轉運站)，雖然提案人未來願意接受委託，但是這部分目前縣府還未定案，來有關公共設施委外經營之相關的權利與義務問題，需再透過公開、公正的方式進行。

7. 本府顧問公司建議及提問：

關於計畫提到本案初期規劃支出成本是 2,000 萬，但計畫書 41 頁所寫支出約 1,100 萬，而 101 年到 113 年支出部分卻是 3,800 萬，高於原本的成本投入 2,000 萬，能否解釋？

本案投資方式如果是向金融機構貸款，須提出金融意願書。另計畫書 34 頁提到本案的違約保證金 200 萬元，第七年減為 100 萬元，但在契約第八章，這部分並沒有提及，需要修改。再請貴公司說明，計畫書損益表為負以及淨現值為負之情形，這樣情況如何經營？

8. 工商旅遊處建議：

為了與礁溪其他泡湯業者作出區隔，本計畫提出指壓美容與提供相關養生課程講座，可是從計畫內容並沒有讓人感覺很具體。再來要政府承諾公園內紅磚屋可作為店鋪使用，並希望縣府幫助取得使用執

照，可是在報告書有又有多處有提到「宜蘭縣的經營管理條例」，建築法的相關問題，可是我們條例只是說風景區遊憩區要什麼相關遊憩設施，他並沒有排除原本的法規跟都市法規提到公共設施使用辦法，這部分可能需要建設處釐清。

再來轉運站計畫中有提到未來首都客運會進入，我想請貴公司再進行空間配置與當地居民停車的問題。財務分析中，計畫書預估遊客量是40%的成長，然又提到一旦遊客量成長率沒有辦法達到40%，或是只要降低5%，那淨現值將呈負成長，你們逐年都提出40%成長，可是一旦沒有達到，整個財務報酬就會不一樣。

再則是計畫書提到合作團隊的意向書，請教是否具有正式合約的約束力？再來是計畫書提到很多的社區回饋，社團的活動相關文藝表演，可是都沒有看到一個具體的內容，沒有具體的話我們後續的監督就沒辦法落實，是否能具體化？

9. 建設處建議：

本案計畫中停車場轉運的功能，能否保留後續未來進行該轉運設施擴建之彈性？再來是有關增加客運業者協力廠商條件的部分，廠商的資格這部分是否有合作的廠商？未來增設轉運站之合作契約是否考量未來有關權利金的部分，另外如客運月台出租的權力這部分需要去考量。

轉運站配置的部分，是否有調整的空間？未來已經在爭取中央補助轉運站的部分，在四月底會有結果，如果補助經費不足，廠商是否能夠以何種方式挹注？

(五)、申請提案人回答：

本團隊本身多次勘查公園，也多次邀請未來潛在客戶前來，絕大多數的人認為現在既有的景觀環境是相當優美及完整，不僅是生態保育，而且有立體層次的景觀，所以我們認為原狀的保留是相當重要且不能破壞，所以我們不輕易額外設置會違反原本的公園生態保存設計理念之作法。

本計畫財務規劃有考慮交通轉運設施之建置成本。未來本團隊會強化了解，在地居民與觀光客對公園設施使用狀況之差異，作為未來改善經營措施之重要參考。本團隊多次實地騎乘宜蘭縣的自行車道，目前觀察車道的實際使用率不高，因此未來可以承載容納的空間還相當大(160公里)，另外自行車道的設計是開放型的，它的負荷量要擴張應該是沒問題。

本團隊認為建立在地社區的共識是最重要的，所以初期藝文表演主軸希望呈現宜蘭的特色(如在地宜蘭街頭藝人或學校社團或表演)，希

望透過發揚在地文化，跟在地做更緊密的結合，下一階段將尋求都會區表演團體或國外團體的引進。

本團隊認為，本計畫不應只是單純泡湯的經營，礁溪作為觀光門戶，單車接駁能對宜蘭縣整體低碳旅遊有所助益。計畫書中有說明，接駁車輛有使用年限，每五年會重置，因此15年經營期間中不會只有三輛接駁車輛。另外未來也將視營運量增加而增購或是租賃車輛，來因應運輸量的增加。福華與本計畫的性質不同，福華不僅位於都會市中心，且為飯店經營型態(商業性強)，本計畫為公園(絕大部分面積無法做為商業使用)，因此本計畫希望爭取較長的年限，來降低經營的風險。

本計畫透過規劃更詳細的文創活動、美食餐飲、公益性及提供在地各種優惠，不僅不會損害在地居民既有之權益，反而可增加更多的福利。本計畫以實質的合作夥伴之合作意向書，代表了運動休閒、單車相關專業經營與活動、交通運輸等不同領域專業團隊的配合，未來能確保本計畫提供的服務品質。

烏石港與宜蘭旅遊中心的中程接駁轉運點，主要是希望作為旅客上下車之等車區域，同時也能停放單車，本團隊將依縣府所能提供之空間進行規劃，達到旅客接駁的效果，此兩個站點將以本計畫提供之接駁車輛運輸(每輛附掛8台單車)。而季節性之特殊活動接駁站點(如童玩節期間冬山河親水公園)，由於屬於特定旺季之大量遊客人潮，本計畫除了額外增加大型附掛車之外(可載運20或40輛單車)，亦將與大型客運合作紓解接駁旅客人潮(每台可運載8台單車)，因應特定活動期間突增之大量人潮。

紅磚屋並非指定之歷史古蹟，本計畫將依相關規定進行修繕。由於屋內空間不大，本計畫除保留原始外觀之外，將利用屋外小廣場之空間，搭設符合溫泉公園整體氛圍的棚架設計，提供更多的服務空間來服務遊客。本計畫亦有若干已經確定之相關合作計畫(如詩人藝文展、視障團體等)，未來如果本計畫有更為確定之相關經營條件(場域或年限等等)，本團隊將規劃更為明確之活動場次來強化經營與提升服務品質。

國際合作部分，分為兩部分，一為順應市場潮流，針對中國觀光客越來越受歡迎的台灣慢活行程，強化宣傳及旅遊合作計畫。另一為本團隊之合作成員，具豐富的國際旅遊市場經營(如捷安特)，未來本計畫將務實推動各項經營策略，以求達成短中長期之階段性目標。本公園旁的停車場空間非常小，條件遠不及其他專門設置之大型轉運中心(如宜蘭市交通轉運站)，因此本計畫希望透過與單車及接駁附掛車的結合，以有限的空間條件，為紓解礁溪交通及促進低碳旅遊做出貢獻。

如前所述，本團隊之合作夥伴(如捷安特)，就有豐富旅遊的市場經營經驗(如集團中有旅行社相關業務、車輛租借及維修、教育訓練等)。本團隊認為，唯有結合各專業領域的團隊組合，才能提供優質服務的最佳解決方案，建立消費者認同的品牌。契約中相關會員制之字眼為誤植，本計畫不但不會減損大眾既有的公園設施使用權益，如同本計畫所補充之相關公益性之說明，本計畫將提供更為多元之服務(如娛樂性與安全性等)，來提升大眾對本公園整體環境的認同與喜愛。

優先承作權明定於促參法條文中，本團隊希望提出對礁溪溫泉公園與宜蘭縣單車旅遊之經營規劃，獲得認可，並積極爭取未來能有機會推動本計畫，落實低碳旅遊之經營理念，促進宜蘭觀光與環境永續的平衡發展。關於提案人保證的部分，是否應該給優先承作權，由於本團隊有勢在必得的決心，在提案保障的部分，希望委員同意給我們優先承作權的部分，確保將來可以執行本計畫。工程會發佈參與公共建設的行政法規中提到對提案人保證，原提案人享有優惠條件及智慧財產權的保障，主管機關的立場就是保障將來在公共建設上活化，因為本團隊不是要賣提案來賺錢，本團隊有決心想爭取執行本計畫，請委員能夠考量並且承諾我們優先承作權。

本計畫並非僅以單車活動作為經營主軸而忽略溫泉的經營，相反的，本計畫希望透過單車及接駁運具來串連宜蘭其他觀光景點，讓公園的使用效益與公益性更為提升，並且對於已經規劃完善的公園景觀，本計畫希望維持其重視生態與開放之設計理念，希望用更多的軟體活動(如多元化的休閒運動與藝文活動)來帶動，讓本公園呈現更為獨特的風貌，建立特色。

洗浴文化與泡湯文化的最大差異在於，泡湯通常是一段休閒活動的開始(例如礁溪遊客大都於泡湯後，到街上散步與逛街)，而本公園希望同時也建立具特色的洗浴文化，讓遊客在宜蘭好山好水的優美環境運動之後，能夠回到公園泡湯，洗淨身心，舒適的搭車踏上歸途，讓一天的運動休閒旅遊有一個完美的結束。兩者文化並不衝突，反而能夠增加公園的特色，同時透過教育活動來提倡運動風氣，讓運動來加值宜蘭的觀光價值，促進觀光發展。

如前所述，本公園停車場空間不大，無法期待此轉運站能完全解決礁溪交通問題，但是透過本計畫鼓勵大巴士整合單車的低碳運具系統，盡量減少搭乘小客車，對於交通改善將有所助益。同時，停車場的面積不大，相關設施的建置將不會影響整體公園的景觀。

本計畫所提出豐富的餐飲相關內容，代表合作對象將以在地性與多元化為主，多種商品能夠整合在多樣化的菜單當中，而且不同季節有不同的推出品項，並非每種商品都需要大的面積來銷售，因此不會

因為餐飲區域的範圍而受限。

本計畫透過公益性以及優惠措施的強化說明，已修正前版本計畫書中會員的經營方式所引起的公益性疑慮，本公園將不會減損社區居民既有的設施使用權益，甚至有更為優惠的措施回饋，提升本公園的公益性。另外契約中誤植部分將予以修正。雖然溫泉設施不增加，本計畫將在既有的泡湯人數容量之內，透過其他附加價值服務的提供（如餐飲、躺椅、足療、精油等），來增加營收，提升本計畫的商業性，來支應公園龐大面積的維護成本。本計畫在夜間的時候，也有其他活動的進行，所以拉長營運時間，人數增加，營收也會增加。

目前公園現況營運人力約為 15~20 人，未來本計畫除了增加多樣化的服務提供（如餐飲及表演等），也將延長夜間經營時段，人力勢必增加（如三班制），因此本計畫所預估之人事成本尚屬合理。契約中對於計畫缺失與違約等事項，均有相關規定，未來縣府有足夠的管理權力來管控團隊的績效，同時未來本團隊如能成為最優申請人，議約過程可加以討論相關問題。

感謝委員提醒政府協助事項之增列，對於未來計畫的品質提升將有幫助，未來計畫書將予以增列。本次修正版本對於單車安全性有增加說明（如增列安全設施設置），因此未來如能得到公園營運的機會，本團隊將會把安全性列為最重要的原則，致力維護遊客騎乘的安全，以建立消費者的信任。

優惠措施的提供（如在地折扣優惠），代表本團隊維護公園公益性的誠意與決心，感謝委員的認可。依據促參法，目前為計畫提案的階段，許多相關的經營條件尚未確認，未來計畫如果合格，仍須進一步公開本團隊所提出之相關內容，公平徵求其他廠商的提案競爭，因此在許多變數的情形之下，本團隊出具有公信力的合作同意書（如上市公司法人具名，均須經由大型企業法務部門之認可），代表相關成員對於本計畫目標之認同與信心，至於合作細節與內容，仍需視最後定案之經營條件為主，敬請委員認同本團隊展現之誠意與合作精神，讓此公園的創新經營模式成為促參計畫的典範，促進宜蘭縣的觀光發展。

未來無論相關中央補助增設與否，本團隊有誠意配合相關合作計畫，至於雙方相關權利義務之合作細節，未來將按照相關法令另訂定之，本團隊將盡力配合。關於游泳池，轉運站也納入契約範圍以內，目前這個部份我們已經在契約第 3.2.4 條第 3 點有初步的規範，因為客運轉運站或游泳池是否會增設尚未確定，等到 4 月底情況明朗化，本團隊願意把條文做更精確的調整。目前初步規劃是未來如果確定增設之轉運站或游泳池也願意委託本團隊納入經營範圍的話，雙方可依契約 5.2.2 條辦理，此條約就是處理委託營運規範的範圍的變更，然

後透過雙方協商調整年限或相關權利義務。履約保證金代表本團隊執行計畫的承諾，願意配合縣府之要求以代表本團隊之合作誠意。

初期 2,000 萬主要是支應期初的投資設備等等，未來計畫中將以營收來支應後續相關支出。目前本計畫將以自有資金因應，未有融資計畫。保證金提高到 200 萬，保證金返還是規定在契約 8.3 條裡面，在開始營運後發還第一筆 50 萬，剩餘的 150 萬會等到十五年之後，雙方圓滿結束再由縣府發還。損益表須考量折舊，並非現金支出。淨現值為負代表未達理想之報酬率，不代表無法經營。

本計畫所提出結合單車運動，運動後對洗浴的需求將提高，可增加區隔之特色。另外養生講座或健診的服務，目前礁溪地區較少相關服務，本計畫希望能強化溫泉帶來的健康養生品牌形象。另外藝文活動(動靜態)更是其他業者難以推出的服務(由於場域限制，本公園具有表演舞台，具有藝文展演的優勢條件)。

未來本團隊願意積極配合建設處之相關法令規定，讓紅磚屋發揮功能。如前所述，目前預計規劃作為轉運站的停車場空間不大，如果要讓大型客運進駐，可能無法有多餘的空間提供給在地居民小客車停放。但是本公園周邊仍有其他停車位可供使用，可以改善此問題。

旅客的成長為預估值，這也是為何本計畫提出單車接駁之服務，透過便利的交通接駁，將有助於遊客成長率的提升

如前所述，目前為提案之階段，許多經營條件尚無法確認，目前團隊成員中包含大型上市企業，能出具正式的法人合作同意書，已經代表合作之誠意與意願，希望委員能認可。未來相關經營條件如能更加確認，本團隊將提出更為具體之活動內容，確保經營品質的維護。如前所述，本團隊有誠意進行未來擴建設施之合作，因此相關空間設置彈性、權利金、出租權利、經費補助等問題，本團隊將以開放積極之態度，配合相關法令規定，與縣府進行相關合作。

吳召集人建議：

1. 貴公司因要實現一個理想，所以本案強調滑行單車，感覺上是比較特別，辦縣府也希望藉這個機會帶動宜蘭縣自行車道的使用，把其他的點提供休閒的方式增加普遍性的機能，另外強調做好行前的教育訓練、保險，未來希望能有更多詳細規劃。
2. 未來如果顧客常來我們要給優待，但是不能用會員制，公園不能只針對特定對象提供服務。
3. 特別是公益性，這是公共場所，不要因為你要去做一些服務設施影響到大眾原本的使用權利。
4. 營運期限評鑑需有一個解約機制，如果評鑑為丙等還可以續約，這樣是不行，縣府在乎服務的品質更甚於賺錢，所以將來這個繼續評

估，一定要做好評鑑考核的事情，每一年都加以評鑑，續約機制則要從高從優，縣府注重公益性的問題，剛有提到品質是縣府要的，所以那個保證金必須要到最後才可以解除。特許年限我覺得可改為十年，經營表現好可以優先續約，不好不行就解約。

5. 轉運站、游泳池的部分，這些都是還未定的，這要列為後續擴充，權利義務現在還在考慮，以後可以再協商，所以這列為一個擴充的機會。
6. 紅磚屋的部分那要如何用？到底可不可以做一個重建，建設處要弄清楚，不要承諾一個縣府做不到的事情，違建等等問題也要弄清楚。
7. 計畫提到很多不確定性，要注意確定下來，將來才可以履約管理。有涉及都市計畫或是建築法規不能說以縣府承諾為主，縣府承諾但是不合法規不可以。
8. 後續的協商或是後面還要修正內容，還要修正公開事項，如果同意的話我們要再公開徵選其他型態，到時候請工旅處加入，有需要建設處這邊加入、就加入

(六)、委員討論：(略)

(七)、會議結論：

1. 經各位委員討論結果，本案原則是合格。
2. 對提案人保障優先承作權或是智慧財產權部分，委員會同意給予保障智慧財產權，優先承作權責不予以保障。智慧財產權合理保障價格，則由本府業務單位就今日委員建議，再與申請人協商討論。
3. 後續計畫書修正、契約草案要項、協商公開內容及審核標準制定等，委員會同意由縣府先行參考工程會範本擬訂，再以書面方式通知委員並徵詢同意後，再執行後續公開徵求其他民間投資人。

六、臨時動議：無

七、散會：13時20分