

# 宜蘭縣湯圍溝溫泉公園 ROT+OT 案

## 前置作業計畫

### 可行性評估報告書（摘要版）

本公開內容僅供申請人參考之用，執行機關對本內容之精確完整並不負任何保證責任及不為契約附件，申請人應自行判斷並確實調查與分析檢核等，不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。申請階段及後續營運期間相關圖說及數據資料，應依本案正式公告之申請須知及投資契約(草案)為準

中華民國 111 年 5 月

# 目 錄

<b>第一章 公共建設定位</b> .....	<b>1-1</b>
第一節 公共服務需求及興辦目的.....	1-1
第二節 計畫內容.....	1-2
<b>第二章 民間參與效益</b> .....	<b>2-1</b>
<b>第三章 基地及周邊環境現況</b> .....	<b>3-1</b>
第一節 基地位置與範圍.....	3-1
第二節 基地現況分析.....	3-2
<b>第四章 市場可行性分析</b> .....	<b>4-1</b>
第一節 市場供需現況調查分析.....	4-1
第二節 供需預測分析.....	4-12
第三節 市場競爭力分析.....	4-13
<b>第五章 工程技術可行性分析</b> .....	<b>5-1</b>
第一節 基礎資料調查分析.....	5-1
第二節 初步工程規劃.....	5-3
第三節 工程費用估算.....	5-11
第四節 施工時程規劃.....	5-11
<b>第六章 法律可行性分析</b> .....	<b>6-1</b>
第一節 促參法類.....	6-1
第二節 目的事業法類.....	6-4
第三節 土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類.....	6-9
第四節 其他類.....	6-16
<b>第七章 土地取得可行性分析</b> .....	<b>7-1</b>
第一節 用地取得難易度分析.....	7-1
第二節 用地取得方式、時程及成本.....	7-2
第三節 地上物拆遷及補償.....	7-3
第四節 用地變更作業及程序.....	7-3
<b>第八章 環境影響分析</b> .....	<b>8-1</b>
第一節 環境影響分析及因應對策.....	8-1
第二節 確認是否要進行環境影響評估.....	8-6

## 附錄

- 一、湯圍溝溫泉公園之建物使用執照
- 二、110.11.18 公聽會意見及辦理情形

# 第一章 公共建設定位

## 第一節 公共服務需求及興辦目的

### 一、公共服務需求

宜蘭縣轄區內共有 17 處溫泉及 1 處冷泉，溫(冷)泉資源豐富。為落實溫泉資源有效利用，兼顧溫泉永續經營，宜蘭縣政府自民國 91 年開始規劃建設礁溪溫泉公園及湯圍溝溫泉公園，其中，本案湯圍溝溫泉公園係於民國 94 年啟用，內部設施包括湯圍風呂、足湯亭、溫泉迴廊、社區浴池等，期能創造湯圍溝歷史空間新風貌，提昇健康的溫泉休閒形象，建立舒適自然的開放遊憩場所。

湯圍溝溫泉公園面積約 0.9 公頃，每年已有固定遊客前來旅遊及泡湯，目前宜蘭縣政府依政府採購法將其部分設施空間短期委由「九興食品行」經營，契約預計將於民國 111 年 2 月 23 日屆止（期滿經縣府同意得續約 1 年），為永續發展礁溪溫泉資源及相關產業，拓展觀光客源，增加觀光收益與旅遊價值，未來擬依促參法引進民間資金及創意擴大經營，期能吸引更多旅遊人次，並藉由民間業者參與湯圍溝溫泉公園後續的經營管理，導入地方文化創意產業，凸顯地方特色與形象認同，帶動園區及周邊產業之再生。

綜上，宜蘭縣政府考量經營管理財政及人力負擔，後續擬依促進民間參與公共建設法（下稱促參法）第 42 條等相關規定，採政府規劃後由民間參與公共建設之方式辦理，以借重民間專業人力及物力，引進其經營創意，提升經營績效及服務品質，並提供民眾更優質的遊憩休閒場域，同時減輕縣府經營管理成本負擔。由於民間參與案件牽涉層面甚廣，為順利依促參法及相關法令之規定推動本案，宜蘭市政府依促參法及其相關法規進行可行性評估、先期規劃暨招商作業等事宜，爰辦理本案。

## 二、興辦目的

近年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，已成為國際趨勢；而我國為減輕政府財政負擔擴大公共建設投資，行政院已將民間參與公共建設列為重要施政方向。

本案擬透過民間參與方式，委由民間廠商營運管理湯圍溝溫泉公園，並由其自負盈虧，期能引入民間企業之精神，活化公有資產，樽節公務預算之支出，並提升湯圍溝溫泉公園之經營及服務品質，提供民眾優質泡湯休閒場域及創造地方就業機會等兼顧公益性，達到政府、地方與廠商三贏。

## 第二節 計畫內容

### 一、民間參與方式

依促參法第 8 條所規定之民間參與公共建設方式，共包括 BOT、無償 BTO、有償 BTO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之方式等 7 類。

本案勞務採購招標案名原採 ROT+OT 方式，惟綜整宜蘭縣政府政策需求、現況調查結果及潛在投資者訪談意見回饋，鑑於湯圍溝溫泉公園自民國 94 年底啟用以來，迄今已近 17 年，部分設施設備已顯老舊，其中東廣場及西廣場之九號咖啡廳建物為早期民間廠商自行興建亦無取得建造執照及使用執照，為符適法性，經本案會議決議採 BOT 方式辦理（拆除重建），其餘設施原則採 OT 方式委外，期透過本案促參招商重新塑造湯圍溝溫泉公園風貌與氛圍，除既有設施營運（OT 方式），並藉由局部設施拆除重建等（BOT 方式），以嶄新風貌重現，並帶動周邊產業，爰本案後續採行之民間參與方式調整為 BOT+OT 方式為主。

### 二、計畫內容

依據本案契約規定，採促參法第 42 條辦理，主要工作內容為民間參與可行性評估、先期規劃暨招商作業。

## **第二章 民間參與效益**

本案民間參與效益說明如下：

### **一、帶動全民休閒風氣，落實政府政策**

近年來，政府對國民之休閒生活越趨重視，透過本案之委外營運，應有助促進全民健康戶外休閒、泡湯活動，並提升宜蘭縣之整體發展及營運效益，落實政府政策。

### **二、維持公園開放及部分泡湯設施公益性**

湯圍溝溫泉公園於民國 94 年啟用，內部設施包括湯圍風呂、足湯亭、溫泉迴廊等，提供舒適自然的開放遊憩場所，本案後續採行 BOT+OT 方式委外，以提升民眾更優質泡湯休閒場域與服務品質，及創造地方就業機會等，同時將規範民間機構仍應維持公園開放空間供公眾使用，且提供戶外部分泡湯設施免費使用，以維護民眾權益及確保公益性，達到政府、地方與廠商三贏。

### **三、帶動地方經濟繁榮及提供就業機會**

湯圍溝溫泉公園每年已有固定遊客前來旅遊及泡湯，因應雪隧通車、週休二日的加持下，未來藉由引進民間資金及創意經營，期能吸引更多旅遊人次，拓展觀光客源，增加觀光收益與旅遊價值，同時提供就業機會，帶動相關產業之經濟發展。

### **四、擲節公務預算，增加政府財政收入**

透過民間資金挹注開發及經營，可擲節宜蘭縣政府管理維護之預算編列，此部份之預算並可轉換為其他用途使用；另每年自民間廠商經營所收取之權利金及土地租金，可增加政府財政收入，作為充實改善宜蘭縣公共設施或建設等使用。

### 第三章 基地及周邊環境現況

#### 第一節 基地位置與範圍

##### 一、基地位置

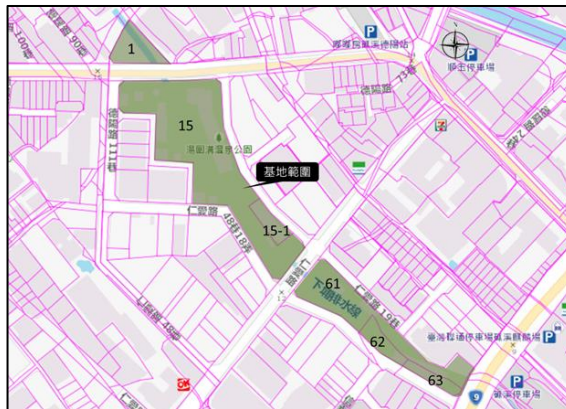
本案位於宜蘭縣礁溪鄉，北鄰德陽路南至礁溪路五段(台9線)，東北側鄰近礁溪溫泉公園(步行約10分)，東側鄰近礁溪火車站(步行約10分)，周邊溫泉觀光飯店林立，整體區位良好且溫泉觀光資源相當豐富，詳如圖3-1-1所示。



圖 3-1-1 本案基地位置示意圖

##### 二、基地範圍

本案基地範圍座落於礁溪鄉湯仔城段 1、15、15-1、61、62、63 等 6 筆地號土地，基地面積約 8,952.63m<sup>2</sup>，詳如圖 3-1-2 所示。



資料來源:國土測繪服務雲。

圖 3-1-2 本案地籍範圍示意圖

## 第二節 基地現況分析

### 一、基地權屬

本案基地土地所有權人包含宜蘭縣、礁溪鄉；管理機關為宜蘭縣政府、宜蘭縣礁溪鄉公所，詳如表 3-2-1 所示。因部分土地（湯仔城段 62 及 63 地號）屬礁溪鄉公所管有，宜蘭縣政府會同本團隊於民國 109 年 10 月 20 日前往拜會礁溪鄉公所，業經礁溪鄉公所同意提供土地納入本案促參範圍，土地取得無虞。

表 3-2-1 土地權屬一覽表

地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關
礁溪鄉 湯仔城段	1	645.52	宜蘭縣	宜蘭縣政府
	15	5256.64	宜蘭縣	
	15-1	355.45	宜蘭縣	
	61	2024.92	宜蘭縣	
	62	379.99	礁溪鄉	宜蘭縣礁溪鄉公所
	63	290.11	礁溪鄉	
總面積		8952.63m <sup>2</sup>		

註：表內面積未來以土地登記簿謄本所載為準。

資料來源：本案招標文件。

### 二、基地土地使用分區

屬「擬定礁溪都市計畫(湯圍溫泉溝地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」範圍，其使用分區為公園兼兒童遊樂場用地，建蔽率 15%，容積率 20%，詳如圖 3-2-1 所示。



資料來源：「變更礁溪都市計畫(湯圍溫泉溝地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」

圖 3-2-1 本案基地土地使用示意圖



### 三、基地使用現況

#### (一) 既有設施狀況

湯圍溝溫泉公園內部設施包括東廣場、西廣場、溫泉迴廊、足湯亭、親子亭、湯圍風呂、社區浴池（不納入本案促參範圍）等，以下分從水岸綠美化空間、泡腳交流區、湯圍風呂、社區浴池進行說明並詳如圖 3-2-2~圖 3-2-6 所示。管理維護資料詳如表 3-2-2 所示。

另依據宜蘭縣政府提供之使用執照資訊（詳如附錄所示），湯仔城段 61、62、63 地號土地（位礁溪路至仁愛路之間）之既有建物計有 3 座，包含公共廁所、溫泉迴廊及涼亭等（東廣場之九號咖啡建物等無使用執照，後續應補照或拆除重建），合計建築面積為 365.15m<sup>2</sup>（實設建蔽率 13.55% < 15%，OK），容積總樓地板面積總計為 365.15 m<sup>2</sup>（實設容積率 13.55% < 20%，OK）。

湯仔城段 15 地號（位仁愛路至德陽路之間）之既有建物計有 10 座，包含湯圍風呂 1 座、溫泉亭 3 座、足湯亭 1 座、花架亭 3 座、涼亭 2 座等（西廣場之九號咖啡建物等無使用執照，後續應補照或拆除重建），合計建築面積為 761.12m<sup>2</sup>（實設建蔽率 14.48% < 15%，OK），容積總樓地板面積總計為 761.12 m<sup>2</sup>（實設建蔽率 14.48% < 20%，OK）。



圖 3-2-2 本案基地現況圖



## 1. 水岸綠美化空間

湯圍溝溫泉公園之意象為「穿越市區的藍綠軸」，利用湯圍溝所在區位特色與景觀道路、公園及周邊商業區，相互融合，成為一體的開放空間設計，創造礁溪溫泉街景新形象，基地內部設計大範圍綠美化空間，提供民眾休閒遊憩場域。



圖 3-2-3 本案基地水岸綠美化空間現況圖

## 2. 泡腳交流區

規劃有東廣場、西廣場、足湯亭、溫泉迴廊等，為當地居民休憩社交場所。目前東廣場以咖啡部經營為主，西廣場則以戶外啤酒飲料經營為主。



圖 3-2-4 本案基地泡腳交流區現況圖

### 3. 湯圍風呂

設置男湯（約可容納 35 人）及女湯（約可容納 40 人），營業時間為平日 7:00~23:00、週五~週日為 7:00~24:00，收費標準包含全票 80 元、優待票 60 元（軍公教、學生）及半票 40 元（兒童 110 公分以下、65 歲以上之長者），經訪談現行經營者及現調顯示，來湯圍風呂消費客群主要以年輕族群、入住於當地民宿並未提供泡湯設施者、當地居民等。

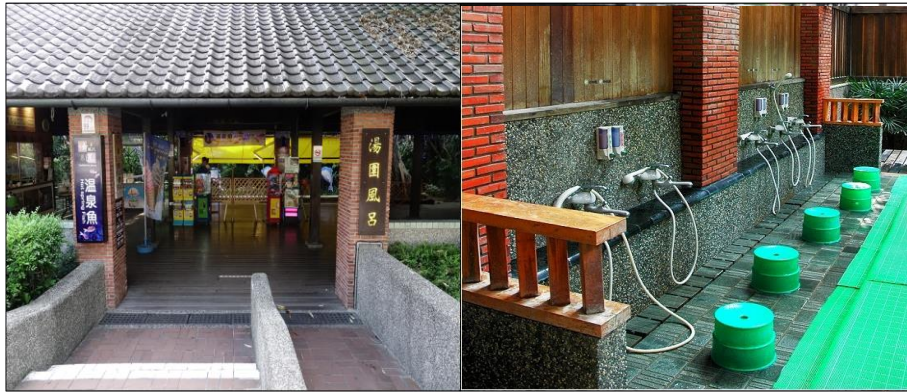


圖 3-2-5 本案基地湯圍風呂現況圖

### 4. 社區浴池（不納入本案促參範圍）

目前由礁溪鄉公所委託礁溪溫泉協會負責管理維護，宜蘭縣政府考量社區浴池係長期免費開放供民眾使用(僅供男性使用)，且浴池部分(湯圍溫泉溝)業經宜蘭縣政府民國 94 年 10 月 24 日公告為歷史建築(94.10.24 府文資字第 0940005498 號，本案湯仔城段 16、61 地號為歷史建築定著土地範圍，相關文資法分析請詳本報告書第六章)，爰與本團隊於民國 109 年 10 月 20 日前往拜會礁溪鄉公所，業經礁溪鄉公所同意不納入本案促參範圍，維持現況由礁溪溫泉協會維護管理。



圖 3-2-6 本案基地社區浴池現況圖

表 3-2-2 本案現況管理維護費用一覽表

項目	每年費用(元)	備註
水電整治維修費	160,000	·107 年 200,000 元/年，108 年 78,000 元/年，109 年 210,000 元/年 平均約 162,667 元/年，取整數約 160,000 元/年
土木整治維修費	230,000	·107 年 510,000 元/年，108 年 40,132 元/年，109 年 128,535 元/年 平均約 226,222 元/年，取整數約 230,000 元/年
植栽維護、清潔人員及割草整治維護費	1,230,000	·107 年 1,360,000 元/年，108 年 1,162,925 元/年，109 年 1,163,552 元/年 平均約 1,228,826 元/年，取整數約 1,230,000 元/年
<b>合計</b>	<b>1,620,000</b>	

註：目前湯圍溝溫泉公園部分設施依採購法委外，惟水電及土木整治維修費、植栽維護、清潔人員及割草整治維護費仍由縣府負責。

資料來源：1.宜蘭縣政府工商旅遊處 2.本案整理。

## (二) 現行經營狀況

基地現行經營者為九興食品行，經營期限為 1 年（依宜蘭縣政府民國 110.1.6 決標公告，民國 110.02.24~111.02.23 經營權由九興食品行取得，期滿並得續約 1 年），依據最新「湯圍溝公園經營管理案」之委託經營管理範圍及事項決標內容，詳如表 3-2-3~表 3-2-5 所示。

表 3-2-3 委託「經營標的」範圍及經營管理事項一覽表

項次	範圍	規格	經營管理事項
1	湯圍風呂(男)	146.19m <sup>2</sup> (含浴池、更衣室、廁所、玄關、管理室、機械室)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、泡湯池之經營管理、泡湯用品(大、小浴巾、浴帽等)之販售、視障按摩。</li> <li>2、湯屋營業時間至少派駐一人現場經營。</li> <li>3、營業時間為平日7:00~23:00、週五~週日為7:00~24:00，調整時須報甲方同意。</li> <li>4、收費標準參照「宜蘭縣風景遊憩區經營管理自治條例」規定辦理；本府委託經營之風景遊憩區得不適用前項之各款收費規定；其清潔維護費、公共設施之收費基準應報請主管機關備查，並應於實施前三日公告並懸示於明顯處所，調整時亦同。</li> <li>5、男湯泡湯人數35人，同一時段(一小時)不得逾泡湯人數之30%。</li> <li>6、男、女浴池至少需有一名具有初級救護技術員合格證照者執勤。</li> </ol>
2	湯圍風呂(女)	150.98m <sup>2</sup> (含浴池、更衣室、廁所、玄關)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、泡湯池之經營管理、泡湯用品(大、小浴巾、浴帽等)之販售、視障按摩。</li> <li>2、湯屋營業時間至少派駐一人現場經營。</li> <li>3、營業時間為平日7:00~23:00、週五、六為7:00~24:00，調整時須報甲方同意。</li> <li>4、收費標準參照「宜蘭縣風景遊憩區經營管理自治條例」規定辦理；本府委託經營之風景遊憩區得不適用前項之各款收費規定；其清潔維護費、公共設施之收費基準應報請主管機關備查，並應於實施前三日公告並懸示於明顯處所，調整時亦同。</li> </ol>



			5、女湯泡湯人數40人，同一時段(一小時)不得逾泡湯人數之30%。
3	湯屋川堂	175.16m <sup>2</sup>	遊客購票、休閒溫泉(2.84M*0.8M)、休憩及等候場所，並得由視障者提供按摩服務業務(不得提供電動按摩服務)。
4	售票處及服務台	19.9 m <sup>2</sup>	售票及諮詢服務等。
5	湯圍溝台九省道玻璃屋吧檯(不含現有營業設施、建物)	吧檯 8m*3 m，桌椅擺設以 15 組為原則。	現場不得明火煮食限微波食品、冷熱飲食物類、咖啡、甜點、紀念品及特產類之販售、休閒溫泉魚(3.2*3.2M、3.5M*3.6M、2.2M*2.4M)。
6	湯圍溝德陽路入口處吧檯(不含現有營業設施、建物)	7m*3 m，桌椅擺設以 15 組為原則。	現場不得明火煮食限微波食品、冷熱飲食物類、咖啡、甜點、紀念品及特產類之販售、休閒溫泉魚(4M*3.1M)契約期滿後，設施應拆除恢復原狀或經甲方同意無償移轉予甲方，不得向甲方請求任何賠償金或費用。

資料來源:「湯圍溝公園經營管理」招標文件。

表 3-2-4 委託「維護管理」標的範圍及管理事項一覽表

項次	範圍	規格	維護管理管理事項
1	無障礙廁所	5.68 m <sup>2</sup>	清潔維護。
2	公共廁所(德陽路)	27 m <sup>2</sup>	清潔維護
3	公共廁所(台九省道)	54 m <sup>2</sup>	清潔維護
4	公共泡腳池	-	泡腳池水量、水溫控管、清潔維護

資料來源:「湯圍溝公園經營管理」招標文件。

表 3-2-5 相關經營及禁止項目一覽表

項次	規範項目	規範內容
1	不得轉租或分包第三人	委託經營範圍內各場地、設施、設備，乙方不得轉租或分包第三人經營利用。
2	依法設置廢水處理專責人員	乙方經營應配合甲方相關管理及業務推動工作，並依水污染防治法規定應設置廢水處理專責人員1名。
3	無償提供機關使用內容	乙方於不影響營運標的應配合無償提供文化局核准之街頭藝人展演活動場地(玻璃屋、泡腳池、川堂等)，非委託標的由甲方提供街頭藝人展演或視障按摩者場地。
4	不得經營販售項目	(一)煎、煮、炒、油炸之熱食品。 (二)足以污染環境之餐飲小吃等。 (三)檳榔及其他影響環境衛生及民眾健康安全之物品。 (四)非法之報紙、雜誌、書籍、光碟片及電子產品等。 (五)經法令禁止或限制販賣之物品或食品，非環保類物品及未經甲方許可營業項目。 (六)乙方應依廢棄清理法規定不得免費提供經由吹膜、壓延或擠壓加工成型之購物用塑膠袋，且購物用塑膠袋之售價不得內含於消費者所購買之商品。

資料來源:「湯圍溝公園經營管理」招標文件。

## 四、基地周邊產業

本基地周邊之食(含各式餐廳、名產店、食品專賣店、便利商店等業種)、衣(含服飾、鞋店等相關服務業種)、住(含飯店、汽車旅館、民宿等業種)、行(含汽機車租賃、客運、計程車等業種)、育(含展覽館、博物館、學校等寓教於樂之業種)及樂(含遊藝場、按摩中心等業種)，其產業多聚集於忠孝路、德陽路、仁愛路、溫泉路及礁溪路(台9線)等道路上，基此，針對上述之道路周邊產業進行調查，其各路段之產業分布情形，說明如後。

### (一) 忠孝路與公園路

本忠孝路及公園路周邊以住宅使用與住宿業（如：長榮鳳凰酒店、華閣溫泉飯店、帥王溫泉飯店等）為最多，約佔 82%，其次為休閒娛樂業（如：湯城泡湯、雅閣溫泉等），約佔 13%，以餐飲業（如：上品茶莊、北海岸海鮮樓等）為最少，則約佔 5%。

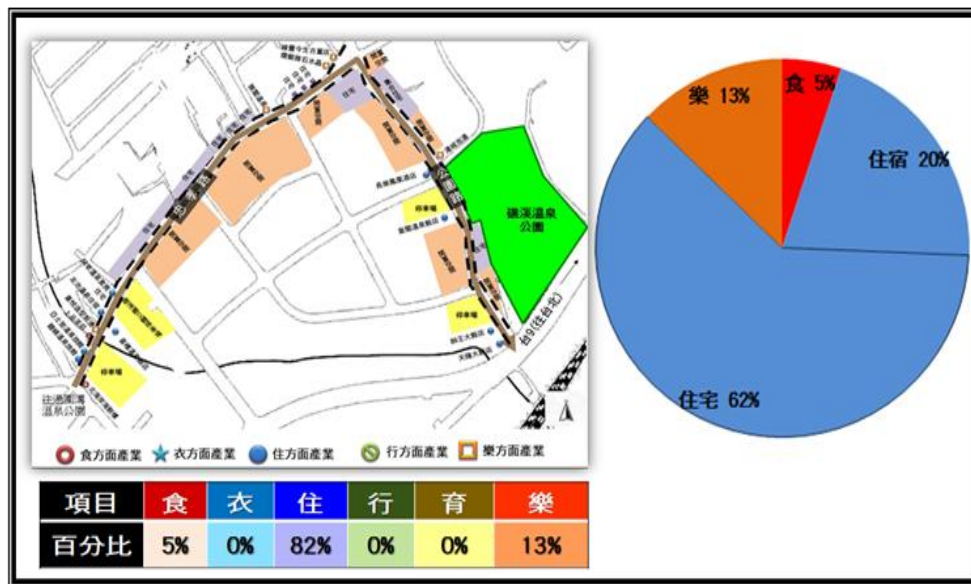


圖 3-2-7 忠孝路與公園路段沿線產業分布圖

### (二) 德陽路

周邊以住宅使用及住宿業（如：中冠礁溪大飯店、福岡溫泉飯店、川湯春天等）為最多，約佔 55%，其次為餐飲業（如：永興小館、李記、雙喜創意料理等）及休閒娛樂業（如：非凡足跡養生館、十足養生館等），各約佔 24%與 21%。

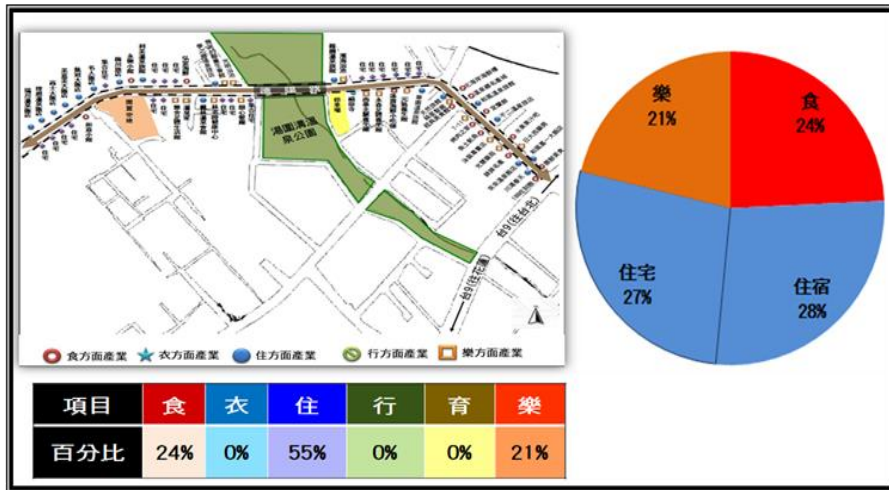


圖 3-2-8 德陽路段沿線產業分布圖

### (三) 仁愛路

周邊以住宅使用及住宿業（如：亞諾溫泉行旅、皇泰溫泉飯店等）為主，約佔 77%，其次為休閒娛樂業（如：南拳北腿養生館、足功夫養生館等），約佔 12%，餐飲業（如：經典美食館、極惡串烤燒烤店等）僅佔 11%。

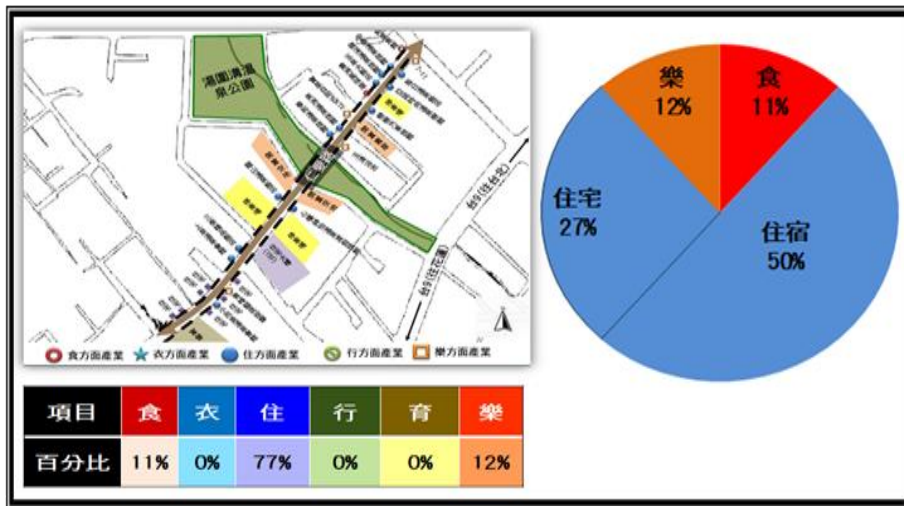


圖 3-2-9 仁愛路段沿線產業分布圖

### (四) 溫泉路

周邊以餐飲業（如：羹爸子肉羹、宜蘭餅、老先覺火鍋等）為主，約佔 53%，其次為休閒娛樂業（如：新宿歡樂廣場、日冠電子遊藝場等），約佔 17%，而住宅使用與住宿業（如：葛瑪蘭溫泉飯店、晶泉丰旅等），則約佔 18%，另有租車業（如：永定租車等），約佔 9%。



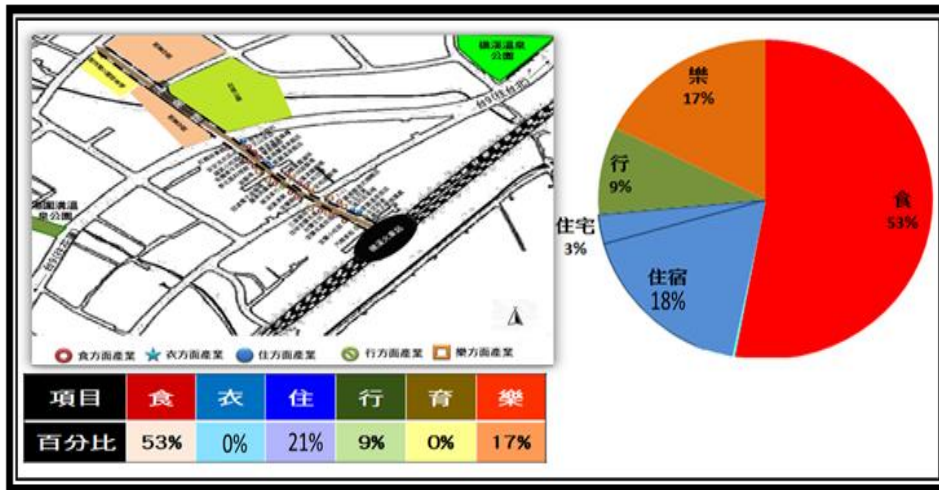


圖 3-2-10 溫泉路段沿線產業分布圖

### (五) 礁溪路 (台 9 線)

周邊以餐飲業 (如：年年小館、宜蘭滷之鄉、星巴克等) 較多，約佔 43%，其次為休閒娛樂業 (如：泰棧舒壓館等)，約佔 22%，住宿業 (如：日月光國際飯店、金格溫泉旅館等)，則約佔 21%，另交通服務業 (如：首都客運、葛瑪蘭客運等) 及服飾業 (如：HANG TEN 服飾等)，分別約佔 4% 與 3%。

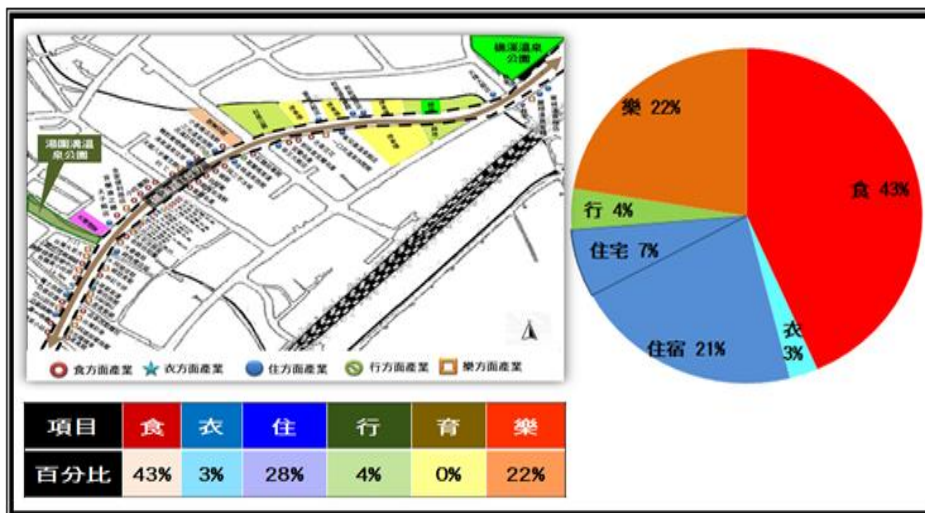


圖 3-2-11 礁溪路段沿線產業分布圖

## 五、交通系統現況

### (一) 道路系統

依據「變更礁溪都市計畫（湯圍溫泉溝地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」所述，基地周邊之道路系統主要分為聯外道路（礁溪路五段、中山路）、主要道路（德陽路、仁愛路）及次要道路（忠孝路、溫泉路、信義路），詳如圖 3-2-12 及表 3-2-6 所示。



資料來源:1.Google Maps；2.本案整理。

圖 3-2-12 基地周邊交通路網分布示意圖

表 3-2-6 本案基地道路系統分析表

路段名稱	寬度(米)	雙向車道數	功能分級	分隔型態	道路現況
礁溪路五段 (信義路~公園路)	20	6	聯外道路	標線分隔	
德陽路 (大忠路~中山路一段)	12	2	主要道路	標線分隔	
中山路 (溫泉路~信義路)	15	2	聯外道路	標線分隔	
仁愛路 (德陽路~信義路)	12	2	主要道路	標線分隔	
忠孝路 (公園路~德陽路)	12	2	次要道路	標線分隔	
溫泉路 (忠孝路~中山路)	15	4	次要道路	標線分隔	
信義路 (仁愛路~中山路)	12	2	次要道路	標線分隔	

資料來源:「變更礁溪都市計畫(湯圍溫泉溝地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」

## (二) 大眾運輸系統

### (1) 鐵路系統

基地鄰近礁溪火車站(步行約 10 分)，往北至臺北接西部幹線至高雄、屏東等地，南接東部幹線至花蓮、臺東等地。

### (2) 公車系統

葛瑪蘭及首都客運，行駛路線為臺北至礁溪，使本案之交通網路更具完整性，詳如表 3-2-7 及 3-2-8 所示。

表 3-2-7 葛瑪蘭客運「臺北-礁溪」班次表

項次	說明
班車	1572 線
行經場站	行經臺北轉運站、頭城交流道、協天廟、宜蘭運動公園、宜蘭縣政府等
班次	共 39 班/天，約每 20~30 分鐘一班。
票價(臺北-礁溪)	全票 96 元；半票 48 元；回數票 960 元

資料來源: 葛瑪蘭客運網站

表 3-2-8 首都客運「臺北-礁溪」班次表

項次	說明
班車	1915 線
行經場站	行經羅東、宜蘭縣政府、礁溪、臺北轉運站、萬華車站等
班次	約 50 班/天，約每 30 分鐘一班
票價(臺北-礁溪)	全票 112 元；半票 56 元；來回票 202 元

資料來源: 首都客運網站

### (三) 停車空間

本案基地湯圍溝溫泉公園，周邊 500 公尺範圍內小客車停車空間大多分布於德陽路、礁溪路兩條主要道路周邊，共計有 12 處停車場，包括城市車旅停車場、台灣聯通停車場（宜蘭礁溪場、宜蘭礁溪麒麟場）、俾亭湯圍溝停車場、台灣大車位（五段場）、聯成通停車場、礁溪鄉公有立體停車場、盱江停車場、順玉停車場、寶貝停車場、台鐵礁溪站前停車場、礁溪停車場等，應可滿足旅客需求，詳如圖 3-2-13 所示。

另若為團客之遊覽車，依目前交通現況及現行使用規劃，遊覽車從礁溪路或德陽路之公園入口處讓團客下車，俟後於集合時間再前來接駁。



圖 3-2-13 周邊小客車停車空間分布圖

## 第四章 市場可行性分析

### 第一節 市場供需現況調查分析

湯圍溝溫泉公園位於宜蘭縣礁溪鄉，東北側鄰近礁溪溫泉公園（步行約 10 分），東側鄰近礁溪火車站（步行約 10 分），周邊溫泉觀光飯店林立，整體區位良好且溫泉觀光資源相當豐富。期引入民間專業經營管理能力，提升湯圍溝溫泉公園更多元的使用機能，提升國民新的旅遊需求，以及具有效益的營運方式，同時減低政府財政負擔。

#### 一、設施供給、需求現況調查

##### （一）供給面

##### 1. 宜蘭縣旅遊市場

宜蘭縣遊憩資源以生態景觀及溫泉觀光為主。主要景點包括：冬山河親水公園、五峰旗、梅花湖、蘇澳冷泉、武荖坑風景區、蘭陽博物館、湯圍溝溫泉公園、清水地熱、太平山森林遊樂區、棲蘭神木園、傳統藝術中心及冬山河生態綠州等，詳如表 4-1-1 所示。

依據宜蘭縣政府統計資料顯示，民國 108 年宜蘭縣旅客人次總數約 670 萬人，詳如圖 4-1-1 所示。為吸引觀光客前來旅遊，宜蘭縣府亦積極規劃年度重大節慶活動，例如「宜蘭情人節」、「宜蘭不老節」及「礁溪溫泉季」等活動，讓宜蘭一年四季都有特色活動，以促進地區觀光產業發展及提高旅客赴宜蘭地區旅遊之誘因。

表 4-1-1 宜蘭縣主要遊憩景點彙整表

項次	名稱	簡介
1	冬山河親水公園	「親近水、擁有綠」是親水公園規劃的主題。計畫的主題是充份利用冬山河水域的特性，將其開發成一個「水與綠」結合的開放空間，以「水」本身規劃成不同的利用方式，而達到觀光、休閒、遊憩與教育的不同目的。為了實踐「親近水」的理念，在陸地與水接觸的地方，多半都設計成階狀平臺，層層沒入水中，或將陸地以斜坡狀伸入水

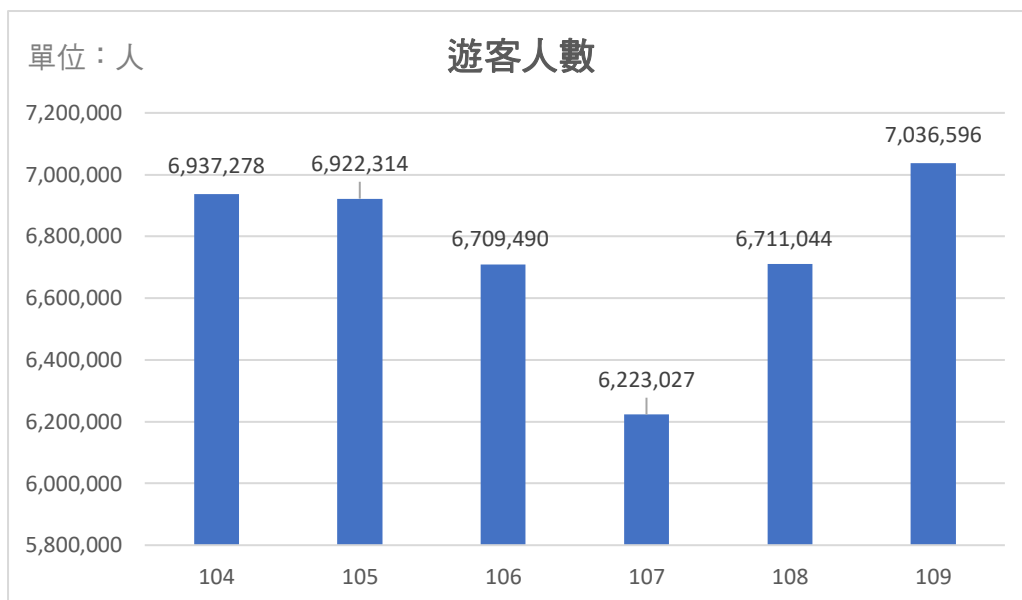


項次	名稱	簡介
		中，讓人與水能更親近，喚回人類親水的天性，重建人與水之間的自然倫理。
2	五峰旗	五峰旗風景區位於礁溪鄉西方，為蘭陽八景之一，五峰旗風景區內有五座尖峰排列，酷似五面三角旗豎於此，故得名為『五峰旗』，風景區內包含五峰旗瀑布、五峰幽谷、天主教五峰旗聖母朝聖地等等是宜蘭縣著名的風景區。
3	梅花湖	宜蘭縣冬山鄉的梅花湖早期稱為「大埤」或「鏡湖」，是一座天然的蓄水池，而後因湖面形狀似五瓣梅花，將名稱改為「梅花湖」。梅花湖的湖面面積約為二十公頃，在東岸邊還有一座銜接環湖公路及湖心浮島的吊橋，更設有約四公里長的環湖步道，民眾可到此享受秀麗的湖光山色，靜靜的坐在湖畔旁享受靜謐的自然氣息。
4	蘇澳冷泉	蘇澳冷泉區位於蘇澳北方，即蘇北里冷泉路七星山嶺西側（海拔二二八公尺）山腳地帶，蘇澳火車站，正前方約三百公尺，號稱天下第一泉，也為東南亞獨一無二的低溫碳酸礦泉冷泉，西元 1928 年，日人無意喝下泉水，竟精神百倍，便著手研究冷泉其成份，研究結果更證實，冷泉對人體有特殊的醫療效果，而當時的日商，還於冷泉區內的七星山下，開設臺灣第一家氣水廠—七星涼水廠，生產「彈珠汽水」，蘇澳冷泉泉質清澈，泉溫低於攝氏 22 度的「低溫礦泉」，冷泉含有大量二氧化碳，今日，蘇澳鎮公所更規劃闢建「冷泉公園」，設置家庭浴池、大眾浴池及販賣部，提供遊客來此體驗蘇澳冷泉這宜蘭珍寶。
5	武荖坑風景區	「武荖坑」位於冬山鄉與蘇澳鎮交界處，屬新城溪水域，由於此地擁有綺麗的山水風光，昔日又稱「武荖林泉」，今日為「新蘭陽八景」名勝之一。今日「武荖坑」已開發為宜蘭人引以為傲的大型風景區，園區內林木鬱茂，溪水潺潺，蝴蝶翩翩，蟬鳴繞耳，而廣大的草坪，更提供了遊客在此露營、遊憩，每年宜蘭綠色博覽會均會在此舉辦。
6	蘭陽博物館	「蘭陽博物館」建築採用東北角海岸一帶常見的單面山造型為設計概念，創造出斜屋頂的主體風格，讓建築與自然融合，成為與大地共生的有機建築體。館內共四個樓層，分別為「序展」、「山之層」、「平原層」、「海之層」和「時光廊」，結合展示中心、教育資源中心、蘭陽市集等休憩空間，並以典藏、研究、展示、推廣、傳承在地文化為宗旨，結合教育和觀光，充分展現宜蘭當地的人文風情與自然生態。
7	湯圍溝溫泉公園	「湯圍溝溫泉溝」舊名燒水溝，為礁溪鄉境內的溫泉分布中心，縣府特別將其規劃為「湯圍溝溫泉公園」，在面積寬約一公頃的園內設有男女公共浴室、戲水區、小劇場、散步道、賣店、溫泉井、西廣場、足湯亭、溫泉迴廊、溫泉



項次	名稱	簡介
		自湧、親子亭、溫泉觀測井、竹棚亭、對奕亭、東廣場、公廁等各種設施，提供民眾歇息泡腳的多元化休閒空間。
8	清水地熱	清水地熱(石門溪)位在宜蘭縣大同鄉的溪谷之間，是由地下冒出的地熱泉，水溫高達攝氏 95 度，為帶有硫磺味的鹼性溫泉。清水地熱旁有一條清澈小溪，沿途佈有岩石及綠潭，加上地熱水煙瀰漫，猶如人間仙境般優美。因地熱泉溫度過高並不適合浸泡，但山嵐景致秀麗，有許多遊客於假日時到此野餐，並用泉水煮食雞蛋、玉米、芋頭及蕃薯等食材，是相當熱門的景點之一。
9	太平山森林遊樂區	太平山國家森林遊樂區內，植有亞熱帶雨林植物、針闊葉混合林、針葉林等珍貴的木林，林相十分豐富與完整，豐富的森林資源也蘊育了許多動物與昆蟲，來到遊樂區園內有幾處最具代表性的景點，舉凡仁澤溫泉、蘭臺苗圃、原始森林公園、獨立山野生動物保護區、翠峰湖等等，玩家也可以乘坐蹦蹦車，認識平時少見方特殊植物，歡迎大夥兒一起來到了太平山，體驗大自然之美。
10	棲蘭神木園	棲蘭國家森林遊樂區內遍植柳杉，另有先總統蔣公行館、棲蘭原生植物標本園、花木觀賞區、梅桃步道、櫻杏步道、神木園步道、森林浴步道等多項設施，而歐式造型的「棲蘭山莊」及林間小木屋則提供遊客膳宿服務，值得一提的是神木園步道，步道長約 2 公里，全程只要 90 分鐘就可以欣賞到 51 顆巨木，每棵巨木的樹齡都高達 400 歲以上，最特別的是依照樹齡，以中國古代名人的名字加以命名，相當有趣，非常值得您的造訪。
11	傳統藝術中心	國立傳統藝術中心由行政院文建會所籌備成立，座落於五結鄉季新村，面積共約二十四公頃，緊臨臺二線濱海公路與冬山河親水公園，傳統藝術中心致力推動傳統藝術的傳承與推廣，傳統藝術是民間生活藝術之美，其大致可分為兩類，一是表演藝術，如音樂、歌謠、舞蹈、雜技、說唱、小戲、偶戲、大戲等等；二是造形藝術，如雕刻、編織、繪畫、捏塑、剪黏、陶瓷、金工……等傳統手工藝，為傳統藝術中的精華。
12	冬山河生態綠州	冬山河親水公園為水陸合一的休憩區，區內有完善的戶外設施，包含生態保育區、親水遊戲區、休閒活動區、水上公園及海濱區…等，另有涉水池、划船池、露天野外劇場、觀星台、賞月台…等具有當地特色的造景，知名的國際划船賽、龍舟賽、西式划舟、童玩藝術節等水上大型活動也都在親水公園舉行，各式各樣精彩的活動都能夠令你流連忘返。

資料來源：1.玩全台灣旅遊網；2.本案整理。



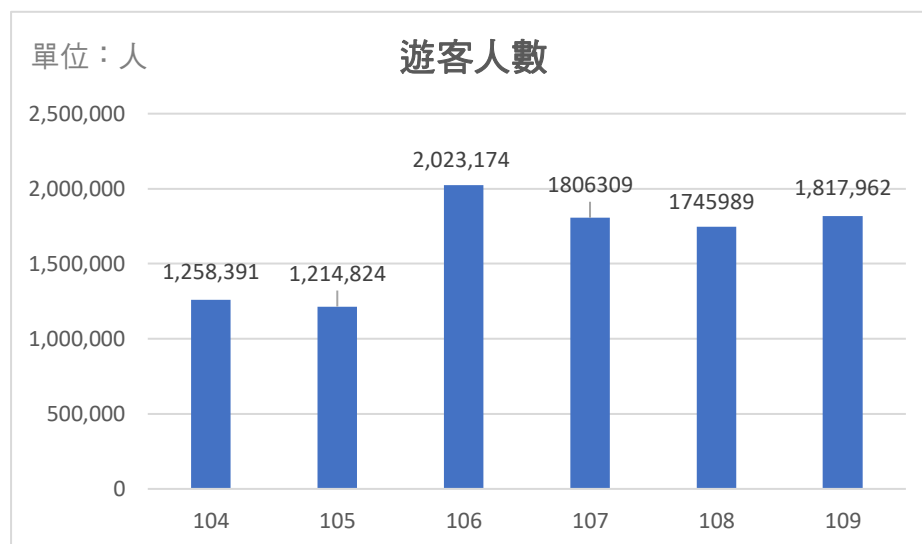
資料來源：1.宜蘭縣政府主計處；2.本案整理。

圖 4-1-1 民國 104 至 109 年宜蘭縣觀光遊憩區遊客人次統計圖

## 2.礁溪鄉旅遊市場

礁溪鄉遊憩資源以生態景觀及溫泉觀光為主。主要景點包括：礁溪溫泉公園、五峰旗、湯圍溝溫泉公園及宜蘭旅遊服務中心等，詳如表 4-1-2 所示。

依據宜蘭縣政府統計資料顯示，民國 109 年礁溪鄉旅客人次總數約 181 萬人，詳如圖 4-1-2 所示。為吸引觀光客前來旅遊，宜蘭縣府亦積極規劃年度重大節慶活動，例如「礁溪溫泉季」等活動，以促進地區觀光產業發展。



資料來源：1.宜蘭縣政府主計處；2.本案整理。

圖 4-1-2 民國 104 至 109 年礁溪鄉觀光遊憩區遊客人次統計圖

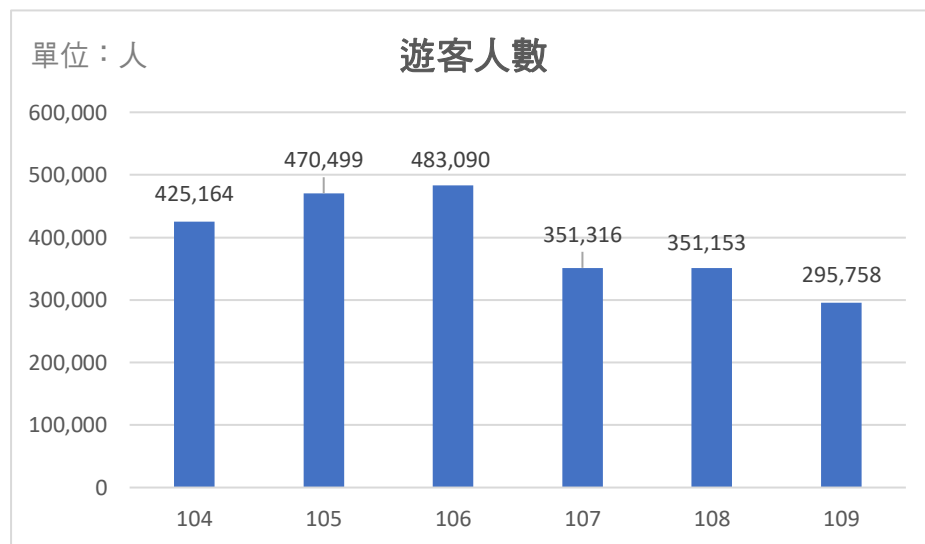
表 4-1-2 礁溪鄉主要遊憩景點彙整表

項次	名稱	簡介
1	五峰旗	五峰旗風景區位於礁溪鄉西方，為蘭陽八景之一，五峰旗風景區內有五座尖峰排列，酷似五面三角旗豎於此，故得名為『五峰旗』，風景區內包含五峰旗瀑布、五峰幽谷、天主教五峰旗聖母朝聖地等等是宜蘭縣著名的風景區。
2	湯圍溝溫泉公園	「湯圍溫泉溝」舊名燒水溝，為礁溪鄉境內的溫泉分布中心，縣府特別將其規劃為「湯圍溝溫泉公園」，在面積寬約一公頃的園內設有男女公共浴室、戲水區、小劇場、散步道、賣店、溫泉井、西廣場、足湯亭、溫泉迴廊、溫泉自湧、親子亭、溫泉觀測井、竹棚亭、對奕亭、東廣場、公廁等各種設施，提供民眾歇息泡腳的多元化休閒空間。

資料來源：1.玩全台灣旅遊網；2.本案整理。

### 3.湯圍溝溫泉公園

依據宜蘭縣政府統計資料顯示，民國 104 年至 109 年湯圍溝溫泉公園旅客人次平均約 40 萬人/年，其中民國 109 年因新冠肺炎疫情影響，湯圍溝溫泉公園旅客人次下降至約 29 萬人，詳如圖 4-1-3 所示。各類活動消費金額詳如表 4-1-3 所示。



資料來源：1.宜蘭縣政府主計處；2.本案整理。

圖 4-1-3 民國 104 至 109 年湯圍溝溫泉公園遊客人次統計圖

表 4-1-3 湯圍溝公園各類活動消費金額一覽表

項目	內容	消費金額
餐飲服務 (九號咖啡)	包括咖啡、啤酒等飲品、 披薩、鴨賞等餐點 (九興食品行經營)	餐點單價多介於：100~200 元
湯圍風呂	分男湯(35 人)、女湯(40 人) (九興食品行經營)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 全票 80 元</li> <li>· 半票 40 元(兒童 110 公分以下、65 歲以上之長者)</li> <li>· 優待票 60 元(軍公教、學生)</li> </ul>
溫泉魚泡腳池	溫泉魚泡腳去角質 (九興食品行經營)	成人 80 元，兒童 60 元
一般泡腳池	例如足湯亭等公共空間	免費
視障按摩小棧	視障人士提供按摩服務 (宜蘭縣按摩業職業工會經營)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 頭/頸/肩：20 分鐘 200 元</li> <li>· 腳底按摩：20 分鐘 300 元</li> </ul>

#### 4.國人國內旅遊市場

依交通部觀光局國人旅遊狀況最新調查資料，詳如表 4-1-4 所示，民國 104 年至 108 年國人國內旅遊總旅次平均成長約 1.89%，惟近三年（民國 106、107、108 年）呈衰退趨勢，因此在國人國內旅遊市場有潛在的危機，除增加亮點以外，在旅遊品質的提升上亦是重大課題。

探究其衰退原因，以民國 108 年而言，4 月份花蓮縣發生芮氏規模 6.1 強震、5 月份超級豪大雨造成全臺淹水達 204 處，影響民眾旅遊意願。又民國 109 年全國爆發新冠肺炎疫情，國人國內旅遊人次於疫情期間大幅降低，但預期疫情趨緩後，產生報復性的旅遊人潮，可預期國人國內旅遊人次逐漸恢復往年水準。

表 4-1-4 民國 104 年至 108 年國人國內旅遊重要指標統計表

項目	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
國人國內旅遊比率	93.2%	93.2%	91.0%	91.2%	91.1%
平均每人旅遊次數	8.50 次	9.04 次	8.70 次	8.09 次	7.99 次
國人國內旅遊 總旅次	178,524,000 旅次	190,376,000 旅次	183,449,000 旅次	171,090,000 旅次	169,279,000 旅次
較前年成長率	+14.25%	+6.64%	-3.64%	-6.74%	-1.06%
平均停留天數	1.44 天	1.44 天	1.49 天	1.49 天	1.51 天
假日旅遊比率	68.7%	68.8%	69.4%	68.2%	66.9%
旅遊整體滿意度	97.4%	97.3%	97.5%	98.0%	98.4%
每人每次旅遊 平均費用	新 臺 幣 2,017 元 (美金 63.25 元)	新 臺 幣 2,086 元 (美金 64.60 元)	新 臺 幣 2,192 元 (美金 71.90 元)	新 臺 幣 2,203 元 (美金 72.99 元)	新 臺 幣 2,320 元 (美金 75.02 元)
國人國內旅遊 總費用	新 臺 幣 3,601 億元 (美金 113.41 億元)	新 臺 幣 3,971 億元 (美金 122.97 億元)	新 臺 幣 4,021 億元 (美金 122.97 億元)	新 臺 幣 3,769 億元 (美金 122.97 億元)	新 臺 幣 3,927 億元 (美金 122.97 億元)

資料來源：1.交通部觀光局，國人國內旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

## 5.來臺旅遊市場

依交通部觀光局來臺旅客消費及動向最新調查報告，民國 108 年來臺旅客計 1,186 萬人次，較民國 107 年成長約 7.21%，詳如表 4-1-5 所示，民國 104 年至 108 年國外來臺旅遊總旅次平均成長約 3.69%，顯示來臺旅遊市場具發展潛力。

惟民國 109 年初新冠肺炎疫情由中國開始蔓延後，現已擴散至全球，我國自民國 109 年 3 月開始限制國外遊客入境，至民國 109 年 6 月才逐步解禁，迄今在國際疫情尚未有減緩趨勢下，我國整體觀光產業受到嚴重影響。交通部觀光局於民國 109 年 11 月根據世界旅遊組織（UNWTO）資訊預測，國際觀光至少要 2.5 年至 4 年間才能恢復到民國 108 年水準；目前暫估民國 110 年第四季邊境解封，屆時將首先瞄準日本、南韓、越南、港澳、紐西蘭等五大優先市場研擬推出機票、交通運具優惠，並推動包機、獎勵旅遊方案措施，以吸引國外遊客來臺。

表 4-1-5 民國 104 至 108 年來臺旅遊市場重要指標統計表

指標	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
來臺旅客人次	1,044 萬 人次	1,069 萬 人次	1,074 萬 人次	1,106.7 萬人次	1,186.4 萬人次
成長率	5.34%	2.40%	0.46%	3.05%	7.21%
觀光外匯收入	143.88 億 美元	133.74 億 美元	123.15 億 美元	137.05 億 美元	144.11 億 美元
來臺旅客 平均停留夜數	6.63 夜	6.49 夜	6.39 夜	6.46 夜	6.20 夜
來臺旅客平均每人 每日消費	207.87 美元	192.77 美元	179.45 美元	191.70 美元	195.91 美元
觀光目的旅客人次	750 萬 人次	756 萬 人次	765 萬 人次	801 萬 人次	897 萬 人次
觀光目的旅客平均每人 每日消費	214.04 美元	197.65 美元	185.44 美元	200.32 美元	203.55 美元
來臺旅客整體滿意度	97%	98%	98%	97%	98%
旅客來臺重遊比率	34%	37%	41%	41%	42%

資料來源：1.交通部觀光局，來臺旅客消費及動向調查；2.本案整理。

## (二) 需求面

### 1. 國人旅遊主要從事遊憩活動

依交通部觀光局民國 108 年臺灣旅遊狀況調查報告，國人旅遊時主要從事的遊憩活動平均以「自然賞景活動」的比率(65.7%)最高；其次是「其他休閒活動(例如泡溫泉等)」，有 54.6%；再其次是「美食活動」，有 48.5%，詳如表 4-1-6 所示。

本案基地為湯圍溝溫泉公園，東北側鄰近礁溪溫泉公園(步行約 10 分)，東側鄰近礁溪火車站(步行約 10 分)，周邊溫泉觀光飯店林立，整體區位良好且溫泉觀光資源相當豐富，符合國人旅遊喜好活動類型之「其他休閒活動(例如泡溫泉等)」及「自然賞景活動」項目，應可吸引國內遊客來訪。



表 4-1-6 國人旅遊主要從事遊憩活動類型表

單位：%

遊憩活動		年度					
		104	105	106	107	108	平均
類型	項目						
自然賞 景活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 觀賞海岸地質景觀、溪流瀑布等</li> <li>• 登山、森林步道健行</li> <li>• 觀賞動、植物</li> <li>• 觀賞日出、雪景、星象等自然景觀</li> </ul>	62.7	62.8	63.7	66.3	65.7	64.2
文化體 驗活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 觀賞文化古蹟</li> <li>• 節慶活動及表演</li> <li>• 參觀展覽(如博物館等)</li> <li>• 傳統技藝學習(如竹藝、陶藝等)</li> <li>• 原住民文化體驗</li> <li>• 宗教活動</li> <li>• 農村生活體驗</li> <li>• 鐵道懷舊</li> <li>• 參觀有特色的建築物</li> <li>• 參觀展覽</li> <li>• 戲劇節目熱門景點(電影、偶像劇拍攝場景等)</li> </ul>	29.8	29.9	31.2	30.7	29.6	30.2
運動型 活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 游泳、潛水、衝浪、滑水</li> <li>• 水上摩托車</li> <li>• 乘坐遊艇、渡輪</li> <li>• 攀岩、溯溪、滑草</li> <li>• 飛行傘、業餘球類運動</li> <li>• 泛舟、划船、釣魚</li> </ul>	6.5	5.9	6.0	6.0	5.3	5.9
遊樂園 活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 機械遊樂活動(如雲霄飛車、空中纜車等)</li> <li>• 一般遊樂園活動(非機械遊樂活動)</li> </ul>	5.1	5.6	5.9	5.1	5.2	5.4
美食活 動	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 品嚐當地特產、特色美食</li> <li>• 夜市小吃</li> <li>• 茗茶、喝咖啡、下午茶</li> <li>• 健康養生料理體驗</li> <li>• 美食推廣暨教學活動</li> </ul>	48.7	48.2	50.7	49.8	48.5	49.2

遊憩活動		年度					平均
		104	105	106	107	108	
類型	項目						
其他休閒活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 駕車兜風、泡溫泉</li> <li>• 逛街、購物</li> <li>• 茗茶、喝咖啡</li> <li>• 觀光果(茶)園參觀</li> <li>• 乘坐遊艇、渡輪、搭船活動</li> <li>• 參觀觀光工廠</li> <li>• 其他如烤肉、唱歌等</li> </ul>	48.4	52.7	55.0	56.4	54.6	53.4

註：主要從事的遊憩活動可複選。

資料來源：1.交通部觀光局，國人國內旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

## 2. 國外旅客在臺期間活動項目

依交通部觀光局來臺旅客消費及動向最新調查報告，詳如表 4-1-7 所示，國外旅客在臺期間參加活動平均以購物為最多（每百人次有 93 人次），其次依序為逛夜市（每百人次有 81 人次）、參觀古蹟（每百人次有 42 人次）等。本案湯圍溝溫泉公園未來除提供泡溫泉及購物等服務，並可透過縣府等單位舉辦冬戀蘭陽溫泉季、礁溪溫泉燈花季等相關活動，吸引更多國外遊客來訪，具一定市場潛力。

表 4-1-7 國外旅客在臺期間活動排名綜整表 單位：人次/每百人次

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

註：本項目「受訪旅客在臺期間參加活動」為複選題。

資料來源：1.交通部觀光局，年來臺旅客消費及動向調查；2.本案整理。

## 二、民眾付費意願調查

依交通部觀光局之國人國內旅遊狀況調查報告，在國人國內旅遊支出方面，主要可分為交通、住宿、餐飲、娛樂及購物等項目，詳如表 4-1-8 所示，在近年支出比例上，以餐飲支出所佔比例最大，為 27%，其次為交通（25%）、購物（21%）等，由此可知，國人在旅遊時較願意在餐飲（平均金額 576 元）、交通（平均金額 536 元）及購物（平均金額 460 元）等面向花費較多，為國人旅遊主要支出項目。

表 4-1-8 國內旅遊平均每人每次各項費用支出綜整表 單位：元

年度	交通		住宿		餐飲		娛樂		購物		其他	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例
104	506	25%	335	17%	532	26%	110	5%	442	22%	95	5%
105	509	24%	356	17%	559	27%	114	5%	454	22%	94	5%
106	536	25%	381	17%	591	27%	131	6%	463	21%	90	4%
107	560	25%	394	18%	585	27%	132	6%	445	20%	87	4%
108	567	24%	439	19%	611	26%	129	6%	496	21%	78	3%
平均	536	25%	381	18%	576	27%	123	6%	460	21%	89	4%

註：其他費用包括香油錢、紅包、小費等。

資料來源：1. 交通部觀光局，國人國內旅遊狀況調查報告； 2. 本案整理。

## 第二節 供需預測分析

綜整考量前述國人旅遊主要活動需求喜好(泡溫泉、喝咖啡美食活動等)、國人國內主要旅遊支出(餐飲、購物等)及本案基地既有設施，本案未來促參委外可以提供溫泉泡湯、咖啡美食及特色商品等服務設施，以滿足旅客需求。

### 一、設施需求量推估

依宜蘭縣政府統計資料，「宜蘭縣湯圍溝溫泉公園」自民國 104 年至民國 109 年平均每年參訪人次約 40 萬人次(詳如表 4-2-1 所示)，近年旅客人次雖略減，惟為吸引觀光客前來旅遊，宜蘭縣府亦積極規劃相關活動，例如礁溪溫泉燈花季及礁溪溫泉季等活動，且本案基地具交通便利之優勢(距東側礁溪火車站僅約 10 分鐘步行距離)，未來透過民間廠商經營專業及創意，應可提升集客力，吸引更多旅客前來。爰初步預估本案每年參訪人數可達 40 萬人次。

表 4-2-1 民國 104 至 109 年湯圍溝溫泉公園遊客人次統計表 單位：人次

項目 \ 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
湯圍溝溫泉公園	425,164	470,499	483,090	351,316	351,153	295,758

資料來源：1.宜蘭縣政府；2.本案整理。

### 二、設施規模預測

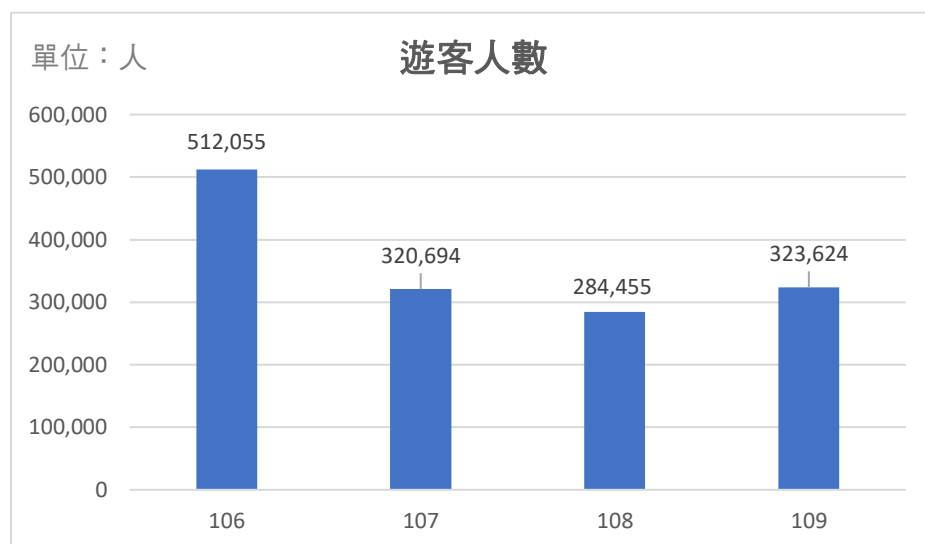
本案基地面積約 0.9 公頃(建蔽率 15%、容積率 20%)，未來營運主要以湯圍溝溫泉公園既有設施為主，並將東、西廣場之部分建物拆除重建，目前東廣場用地(湯仔城段 61、62、63 地號)允建總容積樓地板面積為 539.004m<sup>2</sup>(2,695.02m<sup>2</sup>×20%)，既有建物之容積總樓地板面積為 365.15m<sup>2</sup>(計有 3 棟，包含公共廁所、溫泉迴廊及涼亭)，剩餘可建容積總樓地板面積為 173.854 m<sup>2</sup>(539.004m<sup>2</sup>－365.15 m<sup>2</sup>)；西廣場用地(湯仔城段 15 地號)允建總容積樓地板面積為 1051.328m<sup>2</sup>(5,256.64m<sup>2</sup>×20%)，既有建物之容積總樓地板面積為 761.12 m<sup>2</sup>(計有 10 棟，包含湯圍風呂、溫泉亭、足湯亭、花架亭等)，剩餘可建容積總樓地板面積為 290.208m<sup>2</sup>(1051.328m<sup>2</sup>－761.12m<sup>2</sup>)。詳細規劃內容詳參本章第五節。

### 第三節 市場競爭力分析

本案湯圍溝溫泉公園係以提供溫泉體驗、藝文活動、文創饗宴及生態賞景等相關服務，其主要競爭對手從公園設施類型、服務項目及區位等視之，應為距本案僅約 650 公尺之礁溪溫泉公園，詳如圖 4-3-1、圖 4-3-2 及表 4-3-1 所示。有關兩者競合差異詳如表 4-3-2 所示，未來本案民間機構營運應可與礁溪溫泉公園相結合，以達互利共榮綜效。



圖 4-3-1 本案與礁溪溫泉公園之區位示意圖



註：依宜蘭縣政府資料，礁溪溫泉公園自 106 年開始統計遊客人次。

資料來源：1.宜蘭縣政府主計處；2.本案整理。

**圖 4-3-2 民國 106 至 109 年礁溪溫泉公園遊客人次統計圖**

**表 4-3-1 礁溪溫泉公園各類活動消費金額一覽表**

項目	內容	消費金額
餐飲服務	包括咖啡、茶等飲品、 吐司、燴飯及麵食等餐點	餐點單價：40~250 元
森林風呂	分男湯、女湯	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 全票-縣民 80 元，非縣民 120 元</li> <li>· 半票 60 元(115cm~150cm 或 6-12 歲兒童及 65 歲以上長者)</li> <li>· 優待票：80 元(30 人以上團體或持有學生證之學生)</li> </ul>
泡腳池	戶外泡腳空間	免費
視障按摩小棧	視障人士提供按摩服務 (宜蘭縣按摩業職業工會經營)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 頭/頸/肩：20 分鐘 200 元</li> <li>· 腳底按摩：20 分鐘 300 元</li> </ul>
停車場	收費時間每日 8 時至 22 時	每半小時 15 元



表 4-3-2 本案與礁溪溫泉公園差異比較表

項目	湯圍溝溫泉公園(本案)	礁溪溫泉公園	
位置	宜蘭縣礁溪鄉德陽路 99 之 11 號	宜蘭縣礁溪鄉公園路 16 號	
示意圖			
營運者	九興食品行 (至 111.2.23)	縣府自營	
簡介	湯圍溝溫泉公園位於德陽路與仁愛路的中間，又名「燒水溝」的湯圍溫泉溝，是礁溪溫泉的中心，由於是自然湧出的泉水匯聚成流、熱氣蒸騰，所以溫度較高。為了創造湯圍溝歷史空間新風貌，宜蘭縣政府將此區規劃為溫泉公園。利用公園、景觀道路及周邊商業區，相互融合成為一體的開放空間設計，營造成為礁溪地方居民日常生活活動休閒場所，並以植栽綠化，創造公園及周邊道路的連續感。	宜蘭縣政府於礁溪溫泉會館遊客中心現址，規劃設計礁溪溫泉公園，除保留原有自然生態的特殊環境及傳統生活型態，也建置了以日本和風式設計、約可容納 200 人的泡湯池，為礁溪觀光旅遊增添一處新景點。	
定位	穿越市區的藍綠軸 自然舒適的檜木溫泉	熱鬧繁華中一處寧靜的天堂 日本和風式設計之溫泉風呂	
服務設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>免費溫泉泡腳池</li> <li>湯圍風呂(全票 80 元)</li> <li>社區浴池、迴廊、竹棚亭</li> <li>東西廣場表演、溫泉自湧</li> <li>溫泉魚池、咖啡廳……等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>免費溫泉泡腳池</li> <li>森林風呂(全票縣民 80 元、非縣民 120 元)</li> <li>遊客服務中心</li> <li>礁溪劇場等</li> </ul>	
主要差異比較	目標客群	年輕族群、入住於當地民宿並未提供泡湯設施者、當地居民等	親子旅遊、當地居民等
	區位環境	鄰近礁溪商圈中心 周邊商業活動較熱絡	鄰近礁溪轉運站 周邊旅館住宿設施林立
	泡湯收費	外地遊客泡湯收費相較便宜 (現況收費 80 元)	外地遊客泡湯收費相對較高 (現況收費 120 元)
	設施服務	具多元休憩空間 民眾設施體驗較多	兼具旅客諮詢服務 設施規模空間較大

資料來源：1.宜蘭縣政府 2.本案整理。

## 第五章 工程技術可行性分析

### 第一節 基礎資料調查分析

本節就本案基地之地形地勢、地質土壤、活動斷層、氣候條件、水文環境，依據經濟部中央地質調查所、交通部中央氣象局等機關研究統計資料進行簡述。

#### 一、地形地勢

本案基地坐落於宜蘭縣礁溪鄉湯仔城段 1、15、15-1、61、62、63 地號共 6 筆土地。依據經濟部國土資訊系統自然環境資料庫顯示，本案基地平均坡度約 1.03 度，平均高程約 12 公尺，整體地勢平坦適合開發。

#### 二、地質土壤

依經濟部中央地質調查所資料顯示，本案基地地質屬全新世沖積層，地層主要由礫石、砂、粉砂及黏土所組成。

#### 三、活動斷層

依經濟部中央地質調查所資料顯示，本案基地未位於已知活動斷層帶上，且宜蘭縣境內無任何已知活動斷層。

#### 四、氣候條件

依交通部中央氣象局宜蘭氣象觀測站統計資料顯示，民國 70 年至民國 99 年之 30 年平均值觀測資料，詳如表 5-1-1 所示。

表 5-1-1 宜蘭地區氣候統計月平均表（民國 70 年~99 年）

月份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	平均
平均氣溫(°C)	16.3	16.9	18.9	21.7	24.4	26.8	28.6	28.3	26.5	23.6	20.6	17.5	22.5
最高溫(°C)	19.6	20.2	22.6	25.5	28.3	30.8	32.9	32.4	30.3	27	23.8	20.8	26.2
最低溫(°C)	13.7	14.2	15.9	18.7	21.4	23.8	25.3	25.1	23.7	21.1	18.2	15	19.7

月份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	平均
相對濕度 (%)	81.3	82.9	81.8	82.6	83.7	83.4	79.1	80.1	81.7	82.9	83.5	81.3	82
降水量 (mm)	147	182.3	127.5	138.4	211.7	214.2	155.1	247.8	470	442	325.1	176.6	-

註：月平均資料為 30 年平均値，每 10 年更新一次，下一次更新時間預計為民國 110 年 1 月底。

資料來源：交通部中央氣象局。

## 五、水文環境

依據宜蘭縣水利資源處資料顯示，本案基地周邊主要河川為得子口溪，發源地為雪山山脈烘爐地山，匯流福德坑溪、金面溪、林尾溪、武暖大排、湯圍溪、十一股溪、武營溪與猴洞坑溪等支流，流經宜蘭縣礁溪鄉、壯圍鄉與頭城鎮，最終於頭城鎮竹安溪口入海。

## 第二節 初步工程規劃

本節初步工程規劃就未來民間機構如因營運需求辦理相關工程規劃，主辦機關與民間機構雙方權責與應注意事項進行說明。

### 一、空間配置構想

因應本案東廣場建物及西廣場建物係由原民間廠商自建，並未取得使用執照未合法，後續將以 BOT 方式辦理拆除重建，其餘建物及服務設施（包括湯圍風呂、足湯亭、溫泉迴廊、木棧道等）原則採 OT 方式辦理，詳如表 5-2-1 所示。

表 5-2-1 本案委外設施規劃用途綜整表

促參方式	設施名稱	規劃用途說明
BOT	東廣場九號咖啡建物	既有建物拆除重建
	西廣場九號咖啡建物	既有建物拆除重建
OT	湯圍迴廊	原則維持既有使用用途
	公共廁所	原則維持既有使用用途
	涼亭	原則維持既有使用用途
	竹棚亭	原則維持既有使用用途，後續廠商依營運需求自行決定，經主辦機關同意後，可拆除
	花架亭	原則維持既有使用用途
	足湯亭	原則維持既有使用用途
	溫泉亭	原則維持既有使用用途
	湯圍風呂	1.原則維持既有使用用途，惟經主辦機關同意後，可保留未來廠商擴充空間彈性 2.室內裝修及添置相關設備，例如三溫暖機等
溫泉迴廊	原則維持既有使用用途，後續廠商依營運需求自行決定經主辦機關同意後，可拆除	

註：經縣府遊憩管理科表示，東廣場及西廣場之九號咖啡建物為早期民間廠商自行興建，亦無建造執照及使用執照，無列入縣府財產。後續辦理拆除作業應無須經縣府報廢程序。

## 二、建管相關規定

民間機構未來辦理新建及室內外裝修工程之規劃設計，應符合現行建築管理法令規定，如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》、《廢棄物清理法》及《宜蘭縣建築管理自治條例》等及其他應遵行之相關法規。

因應本案未來涉及建築物之新建事宜，以下就本案之允建強度如建蔽率與容積率、停車空間等重點作說明。

### (一) 建蔽率與容積率檢討

本案未來新建工程建物分別建於「東廣場及西廣場」上，而東廣場及西廣場兩處坐落用地受道路（仁愛路）分開，爰建蔽率及容積率應就兩處用地分別檢討之，說明如下：

1. 東廣場用地（湯仔城段 61、62、63 地號）：基地面積為 2,695.02m<sup>2</sup>，屬公園兼兒童遊樂場用地，建蔽率為 15%、容積率為 20%，依據宜蘭縣政府提供之使用執照資訊（詳如附錄所示），東廣場用地既有建物計有 3 棟，包含公共廁所、溫泉迴廊及涼亭，合計建築面積為 365.15m<sup>2</sup>，容積總樓地板面積總計為 365.15 m<sup>2</sup>。

(1) 建蔽率：允建建築面積約 404.253m<sup>2</sup> (2,695.02 m<sup>2</sup> × 15%)，既有建物之建築面積總計為 365.15 m<sup>2</sup>，剩餘可建築面積為 39.103 m<sup>2</sup> (404.253m<sup>2</sup> - 365.15 m<sup>2</sup>)。東廣場用地擬新建之建物面積為 80 m<sup>2</sup>，惟因其建物位置位於溫泉迴廊下方，經宜蘭縣政府建設處表示，無需計算建築面積。

(2) 容積率：允建總容積樓地板面積為 539.004m<sup>2</sup> (2,695.02 m<sup>2</sup> × 20%)，既有建物之容積總樓地板面積為 365.15 m<sup>2</sup>，剩餘可建容積總樓地板面積為 173.854 m<sup>2</sup> (539.004m<sup>2</sup> - 365.15 m<sup>2</sup>)。東廣場用地擬新建之建物容積樓地板面積為 80m<sup>2</sup> (<173.854 m<sup>2</sup>)，初步檢視符合規定。



2.西廣場用地（湯仔城段 15 地號）：基地面積為  $5,256.64\text{m}^2$ ，屬公園兼兒童遊樂場用地，建蔽率為 15%、容積率為 20%，依據宜蘭縣政府提供之使用執照資訊（詳如附錄所示），西廣場用地既有建物計有 10 棟，包含湯圍風呂、溫泉亭、足湯亭、花架亭等，合計建築面積為  $761.12\text{m}^2$ ，容積總樓地板面積總計為  $761.12\text{m}^2$ 。

(1) 建蔽率：允建建築面積約  $788.496\text{m}^2$  ( $5,256.64\text{m}^2 \times 15\%$ )，既有建物之建築面積總計為  $761.12\text{m}^2$ ，剩餘可建築面積為  $27.376\text{m}^2$  ( $788.496\text{m}^2 - 761.12\text{m}^2$ )。西廣場用地擬新建之建物面積為  $25\text{m}^2$  ( $<27.376\text{m}^2$ )，初步檢視符合規定。

(2) 容積率：允建總容積樓地板面積為  $1051.328\text{m}^2$  ( $5,256.64\text{m}^2 \times 20\%$ )，既有建物之容積總樓地板面積為  $761.12\text{m}^2$ ，剩餘可建容積總樓地板面積為  $290.208\text{m}^2$  ( $1051.328\text{m}^2 - 761.12\text{m}^2$ )。西廣場用地擬新建之建物容積樓地板面積為  $25\text{m}^2$  ( $<290.208\text{m}^2$ )，初步檢視符合規定。

## (二) 停車空間檢討

就東廣場用地（湯仔城段 61、62、63 地號）及西廣場用地（湯仔城段 15 地號）兩處用地既有建物及未來預計新建量體，依建築技術規則 59 條之停車空間規定分別檢討之，惟未來實際停車空間檢討仍應以民間機構實際規劃量體與用途內容為準。

1.東廣場用地（湯仔城段 61、62、63 地號）：依據東廣場用地使用執照【(95)(7)(10)建管使字第 744 號】停車空間檢討所述，既有建物使用未達法定停車位設置需求。另未來民間機構擬於東廣場用地新建餐飲店鋪（屬第一類建築物用途，樓地板面積約  $80\text{m}^2$ ），依據表 4-2-1 所述第一類建築物用途樓地板面積  $300\text{m}^2$  以下免設停車位，本案樓地板面積約  $80\text{m}^2 < 300\text{m}^2$ ，基上，東廣場用地依法應無需設置法定停車位。

2.西廣場用地（湯仔城段 15 地號）：依據西廣場用地使用執照【(95)(8)(29)建管使字第 910 號】停車空間檢討所述，停車檢討樓地板面積  $312.53\text{m}^2 > 300\text{m}^2$ ，且基地面積  $> 1,500\text{m}^2$  需加倍設置  $= 1 \times 2 = 2$  輛之停車位，目前實設停車位為 2 輛。另未來民間機構擬於西廣場用地新建餐飲店鋪（屬第一類建築物用途，樓地板面積約  $25\text{m}^2$ ），加計後停車檢討樓地板面積為  $337.53\text{m}^2$ ，法定停車位仍為 2 輛  $[(337.53 - 300) / 150] \times 2$ 。

基上，本案除法定停車位外，依目前交通現況及現行使用規劃，遊覽車從礁溪路或德陽路之公園入口處讓團客下車，俟後於集合時間再前來接駁。另有關小客車停車部分，經查基地周邊 500 公尺範圍內共有 12 處小客車停車場，包括城市車旅停車場、台灣聯通停車場（宜蘭礁溪場、宜蘭礁溪麒麟場）、俾亭湯圍溝停車場、台灣大車位（五段場）、聯成通停車場等，應可滿足旅客需求。

表 5-2-2 建築技術規則 59 條停車空間規定表

類別	建築物用途	應附設車位 <sup>註</sup>	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	300m <sup>2</sup> 以下	免設
		超過 300m <sup>2</sup>	每滿 150m <sup>2</sup> 設置 1 輛
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	500m <sup>2</sup> 以下	免設
		超過 500m <sup>2</sup>	每滿 150m <sup>2</sup> 設置 1 輛
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	500m <sup>2</sup> 以下	免設
		超過 500m <sup>2</sup>	每滿 200m <sup>2</sup> 設置 1 輛
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	500m <sup>2</sup> 以下	免設
		超過 500m <sup>2</sup>	每滿 250m <sup>2</sup> 設置 1 輛
第五類	前四類以外建築物，由內政部視實際情形另定之。		

資料來源：建築技術規則第 59 條規定。

### 三、建築執照申辦

#### (一) BOT 部分

民間機構應自行依《建築法》、《宜蘭縣建築管理自治條例》等法令規定辦理申請作業，並負擔所需全部費用與責任。

#### (二) OT 部分

民間機構營運項目應符合既有使用執照登記之使用類組【如溫泉迴廊（G3 飲食店）、公共廁所（G3）等】，惟如因民間機構進駐實際需要變更使用執照核准內容，應先取得主辦機關同意後，由民間機構自行依《宜蘭縣建築管理自治條例》及《建築物使用類組及

變更使用辦法》等相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

## 四、管理維護權責

### (一) BOT 部分

民間機構於契約期間應負責全部責任，應依善良管理人之注意義務管理財產，並自行負擔所有費用，直至民間機構依契約約定將該資產返還主辦機關為止。相關負擔之權利義務概述如下：

#### 1. 興建期間：

- (1) 民間機構於工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全等概由民間機構負責，如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。
- (2) 民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本案契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由民間機構負責，且因此等事項致主辦機關受損，民間機構應負賠償責任。

#### 2. 營運期間：

- (1) 民間機構應隨時維持本案資產為良好營運狀況，並對本案之營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保於契約終止後仍可維持正常營運狀態。
- (2) 民間機構應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電器設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。

### (二) OT 部分

主辦機關將資產以現況點交交付予民間機構使用，除遇天災等不可抗力因素所造成之建築結構體損壞修繕（如地震、山崩等造成結構體損壞）由主辦機關負責外，其餘日常維護管理皆由民間機構負責，其所需負擔之權利義務同 BOT 營運期所述內容。



## (二) 歷史建築施工規範

因應「湯圍溫泉溝」於 94 年 10 月 24 日公告登錄為歷史建築(定著土地範圍 7,130m<sup>2</sup>)，其中湯仔城段 15、61 地號為歷史建築定著土地範圍。

依據《文化資產保存法》第 34 條規定「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，基此，未來本案辦理新建工程作業時，應確實遵守上述法令之規定，不得因施工而破壞到既有歷史建築，以及遮蓋其外貌或阻塞觀覽之通道。

## (三) 給水排水設備設計規範

因應本案未來擬於東廣場用地及西廣場用地新建建物，為避免其營運之相關污廢水未妥善處理，而導致排放之污廢水中含有油脂、油料、沙粒、固體物等物質有害於排水系統或公共下水道之操作，應依《建築技術規則建築設備編》、《建築物污水處理設施設計技術規範》、《水污染防治措施及檢測申報管理辦法》等法令規定辦理，給水排水管路之配置，應依建築物給水排水設備設計技術規範設計，並應裝設油脂截留器去除廢水中之油脂，相關法令規範綜整詳如表 5-2-3 所示。

表 5-2-3 給水排水設備設計相關法令規範綜整一覽表

法令名稱	法條	說明
<p>建築技術規則 建築設備編</p>	<p>第 29 條</p>	<p>給水排水管路之配置，應依建築物給水排水設備設計技術規範設計，以確保建築物安全，避免管線設備腐蝕及污染。</p> <p>排水系統應裝設衛生上必要之設備，並應依下列規定設置截留器、分離器：</p> <p>一、<u>餐廳、店鋪</u>、飲食店、市場、商場、旅館、工廠、機關、學校、醫院、老人福利機構、身心障礙福利機構、兒童及少年安置教養機構及俱樂部等建築物之附設食品烹飪或調理場所之水盆及容器落水，<u>應裝設油脂截留器</u>。</p> <p>二、停車場、車輛修理保養場、洗車場、加油站、油料回收場及涉及機械設施保養場所，應裝設油水分離器。</p> <p>三、營業性洗衣工廠及洗衣店、理髮美容場所、美容院、寵物店及寵物美容店等應裝設截留器及易於拆卸之過濾罩，罩上孔徑之小邊不得大於十二公釐。</p> <p>四、牙科醫院診所、外科醫院診所及玻璃製造工廠等場所，應裝設截留器。</p>
<p>建築物污水處理設施設計技術規範</p>	<p>4.6.1 條~ 4.6.3 條</p>	<p>4.6 截留器及分離器</p> <p>4.6.1 建築物排水中含有油脂、油料、沙粒、易燃物、毛髮纖維、固體物等有害排水系統或公共下水道之操作者，應依本節規定在排入公共排水系統或建築物污水處理設施前，裝設截留器、分離器，截留器裝置應設通氣管，並應裝置在易於保養清理之位置。</p> <p>4.6.2 餐廳、店鋪、飲食店、市場、商場、旅館、工廠、機關、學校、醫院、老人福利機構、身心障礙福利機構、兒童及少年安置教養機構及俱樂部等建築物之附設食品烹飪或調理場所之水盆及容器落水，應裝設油脂截留器。選用工廠製造的油脂截留器，該設備應經中華民國國家標準或國際標準試驗合格，方能採用。</p> <p>4.6.3 工廠製造的油脂截留器應符合下列規定：</p> <p>(1) 油脂截留器本體及面蓋的構造應具備足夠強度，且應以耐水、耐壓、耐腐蝕及耐熱之材料製造。其安裝設置方式各有不同，應依據現場需求，設置吊環或固定片或固定孔。</p> <p>(2) 攔渣裝置應設置於流入管進入截留器前或內之有效位置，且應為可簡易拆卸及不易變形之</p>



法令名稱	法條	說明
		<p>構造。</p> <p>(3)截留器流出管前之水封裝置，水封深度應最小 5 公分，最大 20 公分，並為便利清潔維護，應設置可拆卸式氣密封蓋，且能絕對防制排水管內臭氣外溢及蟲鼠侵入等危害。</p> <p>(4)流入管之管口底端應高於油脂截留器液面上升之最高點，流出管之口徑應大(等)於流入管之口徑。</p> <p>(5)油脂截留器應設置通氣管。截留器流入及流出管路之安裝，應符合第 4.2.6 點有關排水橫管之坡度規定。截留氣流入管之長度應盡量縮短，避免因油脂含量過高而阻塞，出口端流出管配置，應禁止廢水回流。</p>
水污染防治措施及檢測申報管理辦法	第 48 條 第 1 項	餐飲業、觀光旅館(飯店)提供餐飲服務者，應設置油脂截留設施，去除餐飲廢水中之油脂。
	第 49 條	<p>餐飲業、觀光旅館(飯店)設置之油脂截留設施、毛髮過濾設施及懸浮固體過濾設施，應定期清理維護，並記錄清理維護時間及方法；其紀錄應保存三年，以備查閱。</p> <p>前項油脂截留設施，應依建築物污水處理設施設計技術規範辦理。</p>

### 第三節 工程費用估算

本案工程費用估算主要包含工程建造費用、營運設備費用及其他費用，總計新臺幣 1,191 萬元。惟未來實際工程費用仍應視民間機構營運需求與意願，提出之確切投資規劃並經主辦機關同意為準，另實際投資費用初步建議應不得低於上述金額，以維後續營運服務品質。

### 第四節 施工時程規劃

本案主要辦理新建工程(包含拆除、規劃設計、發包、施工、驗收等階段)及裝修工程，雖本案新建工程建築量體不大(建蔽率 15%、容積率 20%)，惟考量後續涉及都市設計審議作業，為兼顧施工時程合理性及民間機構規劃彈性，施工時程初步概估約需 1 年 6 個月。若民間機構無法於 1 年 6 個月內完成者，應述明理由經主辦機關同意後，始得展延，惟契約期限不得延長；若民間機構提前完成，經主辦機關同意得提前開始營運。

## 第六章 法律可行性分析

### 第一節 促參法類

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

#### 一、辦理機關

依促參法第 5 條第 2 項略以，本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。另主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。本案主辦機關為宜蘭縣政府，執行機關為宜蘭縣政府工商旅遊處。

#### 二、促參法之公共建設類型

##### （一）促參法規定之公共建設類型

依據促參法第 3 條規定，公共建設係指供公眾使用且促進公眾利益之建設，共包括 14 種類型，詳如表 6-1-1 所示。

表 6-1-1 促進民間參與公共建設法（第 3 條）規定之公共建設類型

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

## (二) 本案適用促參法規定之「公園綠地設施」或「觀光遊憩設施」類型

本案基地可適用促參法規定之「公園綠地設施」或「觀光遊憩設施」類型，若以本案泡湯遊憩等經營性質視之，建議可採「觀光遊憩設施」類型。

### 1. 公園綠地設施

依促參法施行細則第 16 條規定略以，「本法第 3 條第 1 項第 10 款所稱公園綠地設施，指下列各項設施：一、由各級都市計畫主管機關依都市計畫法劃設之公共設施用地內之公園綠地及其設施。二、由各級非都市土地主管機關依區域計畫法編訂之用地內之公園綠地及其設施。三、依相關法令變更土地使用應捐贈之綠地、綠帶、生態綠地社區公園及其設施。」

本案湯圍溝溫泉公園之土地使用分區屬公園兼兒童遊樂場用地，其相關設施之經營應符合促參法施行細則第 16 條第 1 所稱「由各級都市計畫主管機關依都市計畫法劃設之公共設施用地內之公園綠地及其設施」，屬促參法第 3 條第 1 項第 10 款所稱「公園綠地設施」。

### 2. 觀光遊憩設施

依促參法施行細則第 12 條規定略以，「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」。

依宜蘭縣政府於民國 99 年公告實施之宜蘭縣溫泉區管理計畫，本案湯圍溝溫泉公園位於礁溪溫泉區範圍內，其相關設施之經營應符合促參法施行細則第 12 條略以「在溫泉區之區域內之遊憩（樂）設施、住宿、餐飲、解說等相關設施」，屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款所稱「觀光遊憩設施」。

### 三、民間參與公共建設之方式

依促參法第 8 條所規定之民間參與公共建設方式，包括 BOT、無償 BTO、有償 BTO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之方式等七類。

本案未來主要擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款及第 5 款 BOT、OT 方式辦理，BOT 為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，OT 為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。

## 第二節 目的事業法類

本案涉及之相關目的事業法類主要為宜蘭縣公園管理自治條例、溫泉法及施行細則等相關規定，說明如下。

### 一、宜蘭縣公園管理自治條例

宜蘭縣政府為有效管理公園，並維護公園設施，特制定宜蘭縣公園管理自治條例。與本案相關重點條文內容概述詳如表 6-2-1 所示。

表 6-2-1 宜蘭縣公園管理自治條例相關規範綜整表

項次	條文內容概述	與本案之關聯
3	<p>本自治條例之主管機關為本府，公園管理之權責依下列規定為之：</p> <p>一、公園、綠地、廣場為本府工商旅遊處。</p> <p>二、運動公園、兒童遊樂場為本府教育處。</p> <p>三、配合公共工程興建供公眾遊憩之場所者。</p> <p>本府認有必要，得將維護權限委辦鄉（鎮、市）公所執行。</p>	<p>本案湯圍溝溫泉公園之管理權責應為宜蘭縣政府工商旅遊處。</p>
4	<p>公園得視規模、功能及環境需要，設置下列設施：</p> <p>一、景觀設施。</p> <p>二、休憩設施。</p> <p>三、運動遊戲設施。</p> <p>四、文教設施。</p> <p>五、服務及管理設施。</p> <p>六、防災設施、滯洪設施等。</p> <p>七、其他經主管機關認定之必要設施或附屬設施。</p> <p>公園依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法相關法令多目標使用者，其設施之設置得依其規定辦理，不受前項規定之限制。</p> <p>第一項設施之設置項目及安全標準，由本府另定之。</p>	<p>本案未來若經主辦機關同意，得以公共設施多目標開發，結合休閒遊憩設施使用。</p>
	<p>公園內禁止下列行為：</p> <p>一、酗酒、吸毒、鬥毆滋事、偷竊或攜帶危險物品致妨害公共安全或秩序。</p> <p>二、妨害安寧、妨害風化或賭博之行為。</p> <p>三、任意植栽、放養動物、放置私人桌椅或其他物品。</p> <p>四、攜帶動物未加適當防護措施，或不處理其排泄物。</p> <p>五、未依規定駕駛或違規停放車輛。</p> <p>六、隨地吐痰、便溺、棄置一般廢棄物。</p> <p>七、毀損植栽或各項設施。</p> <p>八、在水池或湖泊內游泳、沐浴、洗滌、捕魚、釣魚、放生、划船或其他水上活動。但經本府許可於公告指定地點為特定水上活動者，不在此限。</p> <p>九、擅自營火、野炊、烤肉、夜宿、辦理婚喪喜慶活</p>	<p>未來民間廠商營運管理應符合本條文規定。</p>

項次	條文內容概述	與本案之關聯
	<p>動、曝曬衣物或其他物品。但經本府許可者，不在此限。</p> <p>十、未依規定使用各項設施有危害安全之虞。</p> <p>十一、從事危及遊客人身安全之球類或其他活動。</p> <p>十二、未經許可販賣物品、出租遊樂器具或為其他之營利行為。</p> <p>十三、其他經本府公告禁止或限制之事項。</p>	

## 二、溫泉法及施行細則

為保育及永續利用溫泉，提供輔助復健養生之場所，促進國民健康與發展觀光事業，增進公共福祉，特制定溫泉法及溫泉法施行細則。依宜蘭縣政府於民國 99 年公告實施之宜蘭縣溫泉區管理計畫，湯圍溝溫泉公園位屬礁溪溫泉區範圍內，目前本案基地已取得溫泉水權及溫泉標章等，未來本案溫泉使用經營應可由宜蘭縣政府協助提供溫泉水權狀與溫泉標章。與本計畫相關重點條文內容概述詳如表 6-2-2 及表 6-2-3 所示。

表 6-2-2 溫泉法相關規範綜整表

相關條文	條文內容概述	與本案之關聯
2	<p>本法所稱主管機關：在中央為經濟部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。</p> <p>有關溫泉之觀光發展業務，由中央觀光主管機關會商中央主管機關辦理；有關溫泉區劃設之土地、建築、環境保護、水土保持、衛生、農業、文化、原住民及其他業務，由中央觀光主管機關會商各目的事業中央主管機關辦理。</p>	<p>本計畫主管機關在中央為經濟部；在地方應為宜蘭縣政府。</p>
13	<p>直轄市、縣(市)主管機關為有效利用溫泉資源，得擬訂溫泉區管理計畫，並會商有關機關，於溫泉露頭、溫泉孔及計畫利用設施周邊勘定範圍，</p> <p>報經中央觀光主管機關核定後，公告劃設為溫泉區；溫泉區之劃設，應優先考量現有已開發為溫泉使用之地區，涉及土地使用分區或用地之變更者，直轄市、縣(市)主管機關應協調土地使用主管機關依相關法令規定配合辦理變更。</p> <p>前項土地使用分區、用地變更之程序，建築物之使用管理，由中央觀光主管機關會同各土地使用中央主管機關依溫泉區特定需求，訂定溫</p>	<p>宜蘭縣政府於民國 99 年公告實施宜蘭縣溫泉區管理計畫，本基地屬公告之礁溪溫泉區範圍內。</p>



相關條文	條文內容概述	與本案之關聯
	<p>泉區土地及建築物使用管理辦法。</p> <p>經劃設之溫泉區，直轄市、縣(市)主管機關評估有擴大、縮小或無繼續保護及利用之必要時，得依前項規定程序變更或廢止之。</p> <p>第一項溫泉區管理計畫之內容、審核事項、執行、管理及其他相關事項之辦法，由中央觀光主管機關會商各目的事業中央主管機關定之。</p>	
17	<p>於溫泉區申請開發之溫泉取供事業，應符合該溫泉區管理計畫。</p> <p>溫泉取供事業應依水利法或礦業法等相關規定申請取得溫泉水權或溫泉礦業權並完成開發後，向直轄市、縣(市)主管機關申請經營許可。</p> <p>前項溫泉取供事業申請經營之程序、條件、期限、廢止、撤銷及其他相關事項之辦法，由中央觀光主管機關會商各目的事業中央主管機關定之。</p>	<p>· 目前湯圍溝溫泉公園已取得溫泉水權及溫泉標章等，未來本案溫泉使用經營可由宜蘭縣政府協助提供溫泉水權狀與溫泉標章。</p> <p>(目前湯圍溝溫泉公園之溫泉標章期限為民國108年9月27日至民國111年9月26日止，期滿後由主辦機關依規定程序申報，換發標章所需費用由廠商負擔)</p>
18	<p>以溫泉作為觀光休閒遊憩目的之溫泉使用事業，應將溫泉送經中央觀光主管機關認可之機關(構)、團體檢驗合格，並向直轄市、縣(市)觀光主管機關申請發給溫泉標章後，始得營業。</p> <p>前項溫泉使用事業應將溫泉標章懸掛明顯可見之處，並標示溫泉成分、溫度、標章有效期限、禁忌及其他應行注意事項。</p> <p>溫泉標章申請之資格、條件、期限、廢止、撤銷、型式、使用及其他相關事項之辦法，由中央觀光主管機關會商各目的事業中央主管機關定之。</p>	

表 6-2-3 溫泉法施行細則相關規範綜整表

相關條文	條文內容概述	與本案之關聯
2	<p>本法第四條第二項所稱溫泉水權登記，指對於溫泉之水依水利法規規定辦理水權登記，並發給水權狀者。</p>	<p>未來本案溫泉使用經營可由宜蘭縣政府協助提供溫泉水權狀。</p>
3	<p>溫泉水權狀應記載事項如下：</p> <p>一、依水利法第三十八條規定水權狀應記載事項。</p> <p>二、引水地點屬溫泉區者，加註所屬溫泉區。</p> <p>三、引用水源，加註溫泉水。</p>	

### 三、溫泉取用費徵收費率及使用辦法

為保育及永續利用溫泉，主管機關應向溫泉取供事業或個人徵收溫泉取用費；其徵收方式、範圍、費率及使用辦法，係依溫泉取用費徵收費率及使用辦法辦理。本計畫後續擬依促參法委外經營，未來民間機構應依該辦法支付溫泉取用費。與本計畫相關重點條文內容概述詳如表 6-2-4 所示。

表 6-2-4 溫泉取用費徵收費率及使用辦法相關規範綜整表

相關條文	條文內容概述	與本案之關聯
3	<p>溫泉取用費之徵收費率，除屬下列情形外，為每立方公尺溫泉取用量新臺幣九元，但徵收機關為反映所轄溫泉資源管理成本，或因應溫泉資源不足使用時，得召開地方說明會並提送說明會會議紀錄及相關資料報中央主管機關備查，隔年起加採附表溫泉取用量級距加收費率計徵之。</p> <p>一、供溫泉地熱發電，每立方公尺溫泉取用量新臺幣六元計算；但其水量可回注至含溫泉水之適當地層及地點達百分之九十以上者，每立方公尺溫泉取用量新臺幣零點五元計算；達百分之七十以上未達百分之九十者，每立方公尺溫泉取用量新臺幣一元計算；達百分之五十以上未達百分之七十者，每立方公尺溫泉取用量新臺幣三元計算。</p> <p>二、每日溫泉取用量低於二立方公尺且無需裝置計量設備者，溫泉取用費以每月新臺幣三百元計算。前項第一款供地熱發電後之尾水，移作其他用途之水量，應補足至每立方公尺溫泉取用量新臺幣九元。第一項第一款適當地層及地點，由徵收機關於溫泉開發許可審查時一併認定之。</p> <p>本條修正規定，自中華民國一百零七年一月一日施行。</p>	<p>未來本計畫溫泉取用費依該辦法之規定計收，徵收費率為每立方公尺溫泉取用量新臺幣九元。</p>
4	<p>溫泉取用費，應依前一期溫泉全期取用量乘以徵收費率計徵。</p> <p>前項取用量以繳納義務人提出之證明文件或經徵收機關核定之計量紀錄認定之；繳納義務人無法依規定提出計量紀錄者，徵收機關得逕依溫泉水權核定之引用水量計算。</p> <p>無法依前項方式計量者，徵收機關得訂定計算基準，核算取用量。</p>	

資料來源 1.溫泉取用費徵收費率及使用辦法 2.本案整理

## 四、文化資產保存法

因「湯圍溫泉溝」於民國 94 年 10 月 24 日公告登錄為歷史建築，本案基地範圍中之湯仔城段 15、61 地號為歷史建築定著土地範圍，本案後續如進行開發利用需依相關規定辦理。與本案相關重點條文內容概述詳如表 6-2-5 所示。

表 6-2-5 文化資產保存法相關規範綜整表

相關條文	條文內容概述	與本案之關聯
21	<p>古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群由所有人、使用人或管理人管理維護。所在地直轄市、縣（市）主管機關應提供專業諮詢，於必要時得輔助之。</p> <p>公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群必要時得委由其所屬機關（構）或其他機關（構）、登記有案之團體或個人管理維護。</p> <p>公有之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群及其所定著之土地，除政府機關（構）使用者外，得由主管機關辦理無償撥用。</p> <p>公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之管理機關，得優先與擁有該定著空間、建造物相關歷史、事件、人物相關文物之公、私法人相互無償、平等簽約合作，以該公有空間、建造物辦理與其相關歷史、事件、人物之保存、教育、展覽、經營管理等相關紀念事業。</p>	<p>本案後續應依文化資產保存法及古蹟管理維護辦法等相關規定擬訂管理維護計畫，以進行管理維護。</p>
23	<p>古蹟之管理維護，指下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、日常保養及定期維修。</li> <li>二、使用或再利用經營管理。</li> <li>三、防盜、防災、保險。</li> <li>四、緊急應變計畫之擬定。</li> <li>五、其他管理維護事項。</li> </ol> <p>古蹟於指定後，所有人、使用人或管理人應擬定管理維護計畫，並報主管機關備查。</p> <p>古蹟所有人、使用人或管理人擬定管理維護計畫有困難時，主管機關應主動協助擬定。</p> <p>第一項管理維護辦法，由中央主管機關定之。</p>	
30	<p>私有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之管理維護、修復及再利用所需經費，主管機關於必要時得補助之。</p> <p>歷史建築、紀念建築之保存、修復、再利用及管理維護等，準用第二十三條及第二十四條規定。</p>	
34	<p>營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。</p> <p>有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。</p>	<p>本案後續開發不得破壞歷史建築「湯圍溫泉溝」之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。</p>

資料來源：1.文化資產保存法 2.本案整理

### 第三節 土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類

#### 一、土地類

##### (一) 土地法

本案依促參法第 15 條規定，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，得不受土地法第 25 條及地方政府公產管理法令之限制，詳如表 6-3-1 所示。

表 6-3-1 本案土地法之排除適用內容綜整表

法令	條號	條文內容概述
土地法	25	直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。

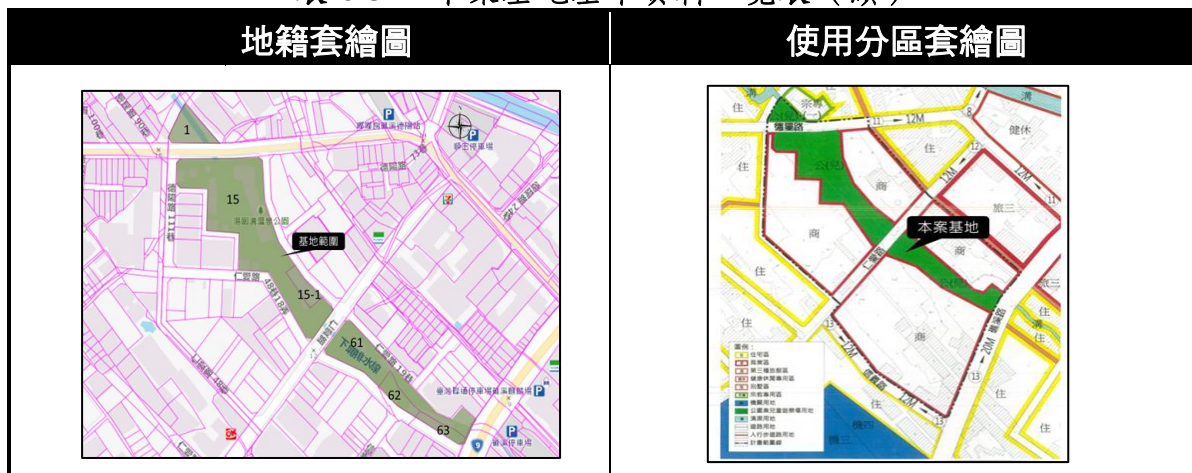
##### (二) 都市計畫法

依「擬定礁溪都市計畫(湯圍溫泉溝地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」，本案基地之土地使用分區為公園兼兒童遊樂場用地(建蔽率 15%；容積率 20%)。詳如表 6-3-2 所示。

表 6-3-2 本案基地基本資料一覽表

地段	地號	基地面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	所有權人	管理者
湯仔城段	1	645.52	公園兼兒童遊樂場用地	宜蘭縣	宜蘭縣政府
	15	5,256.64		宜蘭縣	
	15-1	355.45		宜蘭縣	
	61	2,024.92		宜蘭縣	
	62	379.99		礁溪鄉	宜蘭縣礁溪鄉公所
	63	290.11		礁溪鄉	
	合計	8,952.63			

表 6-3-2 本案基地基本資料一覽表(續)



資料來源：1.地籍圖資查詢系統；2.本案整理。

### (三) 建蔽率與容積率檢討

本案未來新建工程建物分別建於「東廣場及西廣場」上，而東廣場及西廣場兩處坐落用地受道路（仁愛路）分開，爰建蔽率及容積率應就兩處用地分別檢討之，說明如下：

1.東廣場用地(湯仔城段 61、62、63 地號): 基地面積為 2,695.02m<sup>2</sup>，屬公園兼兒童遊樂場用地，建蔽率為 15%、容積率為 20%，依據宜蘭縣政府提供之使用執照資訊（詳如附錄所示），東廣場用地既有建物計有 3 棟，包含公共廁所、溫泉迴廊及涼亭，合計建築面積為 365.15m<sup>2</sup>，容積總樓地板面積總計為 365.15 m<sup>2</sup>。

(1) 建蔽率：允建建築面積約 404.253m<sup>2</sup> (2,695.02 m<sup>2</sup> × 15%)，既有建物之建築面積總計為 365.15 m<sup>2</sup>，剩餘可建築面積為 39.103 m<sup>2</sup> (404.253m<sup>2</sup> - 365.15 m<sup>2</sup>)。東廣場用地擬新建之建物面積為 80 m<sup>2</sup>，惟因其建物位置位於溫泉迴廊下方，經宜蘭縣政府建設處表示，無需計算建築面積。

(2) 容積率：允建總容積樓地板面積為 539.004m<sup>2</sup> (2,695.02 m<sup>2</sup> × 20%)，既有建物之容積總樓地板面積為 365.15 m<sup>2</sup>，剩餘可建容積總樓地板面積為 173.854 m<sup>2</sup> (539.004m<sup>2</sup> - 365.15 m<sup>2</sup>)。東廣場用地擬新建之建物容積樓地板面積為 80m<sup>2</sup> (<173.854 m<sup>2</sup>)，初步檢視符合規定。

2.西廣場用地(湯仔城段 15 地號): 基地面積為 5,256.64m<sup>2</sup>，屬公園兼兒童遊樂場用地，建蔽率為 15%、容積率為 20%，依據宜蘭縣政府提供之使用執照資訊（詳如附錄所示），西廣場用地既有建物計有 10 棟，包含湯圍風呂、溫泉亭、足湯亭、花架亭等，合計建築面積為 761.12m<sup>2</sup>，容積總樓地板面積總計為 761.12 m<sup>2</sup>。

(1) 建蔽率：允建建築面積約 788.496m<sup>2</sup> (5,256.64m<sup>2</sup> × 15%)，既有建物之建築面積總計為 761.12 m<sup>2</sup>，剩餘可建築面積為 27.376 m<sup>2</sup> (788.496m<sup>2</sup> - 761.12m<sup>2</sup>)。西廣場用地擬新建之建物面積為 25 m<sup>2</sup> (<27.376m<sup>2</sup>)，初步檢視符合規定。

(2) 容積率：允建總容積樓地板面積為 1051.328m<sup>2</sup> ( 5,256.64m<sup>2</sup> ×20% )，既有建物之容積總樓地板面積為 761.12 m<sup>2</sup>，剩餘可建容積總樓地板面積為 290.208 m<sup>2</sup> ( 1051.328m<sup>2</sup> - 761.12m<sup>2</sup> )。西廣場用地擬新建之建物容積樓地板面積為 25m<sup>2</sup> (<290.208 m<sup>2</sup>)，初步檢視符合規定。

#### (四) 都市設計審議

依「擬定礁溪都市計畫(湯圍溫泉溝地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」內容須辦理都市設計審議之規定如下，本案基地面積約 8,952.63m<sup>2</sup> 大於 1,500m<sup>2</sup>，後續應辦理都市設計審議：

1. 建築基地面積愈 1,500m<sup>2</sup> 者。
2. 樓地板面積超過 3,000m<sup>2</sup> 者。
3. 建築基地臨細一-6M、細二-6M、細三-8M 道路用地、公(兒)西側人行步道者。

#### (五) 公共設施多目標使用

有關公園用地得多目標使用項目與條件詳如表 6-3-3 所示。

表 6-3-3 公園用地多目標使用辦法規定一覽表

類別	使用項目	准許條件	備註
立體多目標使用	地下作下列使用： 一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。</li> <li>2. 應有完善之通風、消防及安全設備。</li> <li>3. 除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。</li> <li>4. 地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。</li> <li>5. 得兼作洗車業使用。</li> </ol>	—
	二、兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面積零點二公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度十公尺以上(如已規劃為單行道系統，則得為八公尺以上)，另一條寬度六公尺以上，並設專用出入口。</li> <li>2. 應有完善之通風、消防及安全設備。</li> <li>3. 除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。</li> </ol>	休閒運動設施：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房(體適能中心)、桌球館、羽球場、排球場、壁球場、網球場、壁球場、技擊類運動場、其他經中央主管機關認可之事項。



類別	使用項目	准許條件	備註
	三、天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施、資源回收站。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.面積零點四公頃以上。</li> <li>2.應有完善之通風、消防、安全設備、專用出入口及通道。</li> <li>3.除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。</li> <li>4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。</li> <li>5.作天然氣整壓站及資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。</li> </ol>	—
	四、商場、超級市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.面積零點四公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度十公尺以上，另一條寬度六公尺以上，並設專用出入口。</li> <li>2.除經政府整體規劃設置者外，以該公園用地五百公尺範圍內未規劃商業區者為限，並應有完善之通風、消防及安全設備，且不得妨礙鄰近使用分區及影響附近地區交通。</li> <li>3.作本項及其他各項使用時，面積未達一公頃者，開挖面積合計不得逾百分之七十；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積合計不得逾百分之六十；覆土深度應在二公尺以上。</li> <li>4.不得逾地下二層樓。但其應設置之停車空間、變電室及防空避難設備，在地下二層樓以下者，不在此限。</li> <li>5.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</li> <li>6.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。</li> <li>7.商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車、自行車修理）、日常服務業（不包括洗染）、飲食業、一般事務所及便利商店。</li> </ol>	—
	五、社會教育機構及文化機構。 六、集會所、民眾活動中心。 七、社會福利設施。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。</li> <li>2.應有完善之通風、消防及安全設備。</li> <li>3.除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。</li> <li>4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.社會教育機構及文化機構之使用同「零售市場用地」之使用類別。</li> <li>2.社會福利設施：以托育資源中心、老人教育訓練場所、身心障礙者服務機構（場所）、早期療育、心理輔導或家庭諮詢機構為限。</li> </ol>
平面多目標使用	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、社會教育機構及文化機構。</li> <li>二、體育館。</li> <li>三、休閒運動設施。</li> <li>四、集會所、民眾活動中心。</li> <li>五、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。</li> <li>六、自來水、再生水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。</li> <li>七、警察分駐（派出）所、崗哨、憲兵或海岸巡防駐所、消防隊。</li> <li>八、兒童遊樂設施</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.面積在五公頃以下者，其地面作各項使用之建築面積不得超過百分之十五；面積超過五公頃者，其超過部分不得超過百分之十二。</li> <li>2.應有整體性之計畫。</li> <li>3.應保留總面積二分之一以上之綠覆地。</li> <li>4.自來水、再生水、下水道系統相關設施所需之機電及附屬設施用地面積應在七百平方公尺以下，並應有完善之安全設備。</li> <li>5.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。</li> <li>6.作第一項、第二項或第四項使用者，得附設幼兒園、托嬰中心或老人教育訓練場所使用；作第四項使用者，得附設日間照顧服務場所使用。</li> <li>7.應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.休閒運動設施：公園用地立體多目標使用之使用類別、手球場、棒球場、壘球場、足球場、曲棍球場、滑草場、自由車場、高爾夫球場及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</li> <li>2.社會教育機構及文化機構之使用同「零售市場用地」之使用類別。</li> </ol>

資料來源：1.都市計畫公共設施用地多目標使用辦法；2.本案整理。

## 二、營建法類

### (一) 申請建築執照

#### 1.BOT 部分

民間機構應自行依《建築法》、《宜蘭縣建築管理自治條例》等法令規定辦理申請作業，並負擔所需全部費用與責任。

#### 1.OT 部分

民間機構營運項目應符合既有使用執照登記之使用類組【如溫泉迴廊（G3 飲食店）、公共廁所（G3）等】，惟如因民間機構進駐實際需要變更使用執照核准內容，應先取得主辦機關同意後，由民間機構自行依《宜蘭縣建築管理自治條例》及《建築物使用類組及變更使用辦法》等相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

### (一) 申請使用執照

依建築法第 70 條規定略以，建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。並依建築法第 72 條規定，供公眾使用之建築物，依建築法第 70 條之規定申請使用執照時，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應會同消防主管機關檢查其消防設備，合格後方得發給使用執照。另依建築法第 71 條規定，申請使用執照應備具文件詳如表 6-3-4 所示。

表 6-3-4 申請使用執照應備文件一覽表

相關條文	應備文件規定
建築法 第 71 條	一、原領之建造執照或雜項執照。 二、建築物竣工平面圖及立面圖。 三、申請書。

## **(二) 室內裝修許可**

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

## **(三) 消防設備檢查**

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

## **三、環評法類**

依環境影響評估法第 5 條規定應實施環境影響評估之項目，其並未規定公園之開發需實施環境影響評估，惟由於本案為提供觀光遊憩之服務，爰另參酌遊樂區之實施環境影響評估規定，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 19 條第 1 項規定略以，遊樂區之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估。其中，第 1 款第 8 目：「申請開發或累積開發面積十公頃以上」。本案湯圍溝溫泉公園約 0.9 公頃小於 10 公頃，本案部分建物之新建，應不需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。

## 四、經濟稅賦類

### (一) 促參法規定之籌資及租稅優惠

依促參法相關規定，有關本案可適用籌資及租稅方面之優惠，說明如下。

#### 1. 籌資優惠

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

#### 2. 租稅優惠

依促參法第 36、37 條、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等相關規定，本案如屬「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，則享有營利事業所得稅、地價稅、房屋稅等相關優惠。

本案可適用「公園綠地設施」及「觀光遊憩設施」依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，「公園綠地設施」之促參案，不列入重大公共建設範圍，另「觀光遊憩設施」採 BOT、ROT 方式辦理且投資總額不含土地達新臺幣 3 億元以上者，始符合促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」，並得依促參法第 36、37 條、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與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等相關規定，享有營利事業所得稅、地價稅、房屋稅等相關優惠。

爰此，本案以適用「觀光遊憩設施」並採 BOT 及 OT 方式辦理，未來若投資金額達 3 億元以上者屬重大公共建設範圍，得享有相關稅賦優惠。

## (二) 促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租稅優惠辦法

依促參法第 15 條第 1 項規定略以，「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、信託以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用」，另查「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定，民間參與公共建設公有土地得享有不同程度之優惠：

- 1.興建期－按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
- 2.營運期－按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2% 計收。

依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。

## 第四節 其他類

### 一、餐飲服務方面

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

#### (一) 食品業者登錄

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

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

爰此，本案經營餐飲設施，應由該餐飲業者向宜蘭縣政府衛生局申請食品業者登錄後始得營業。

## **(二) 食品安全衛生要求**

本案未來擬提供餐飲服務，應符合食品衛生要求，具體作法建議如下：

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

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

## **二、外資或陸資投資限制**

依 107.2.8 行政院院臺經字第 1060040804 號令修正發布「僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目」，本案湯圍溝溫泉公園相關設施之經營，應未列入禁止及限制僑外人投資業別。另依「大陸地區人民來臺投資（非承攬）公共建設項目」表列，本案湯圍溝溫泉公園之經營屬「觀光遊憩設施」公共建設類別，係允許大陸地區人民投資。

綜上，本案依法應未禁止及限制僑外人投資，並開放大陸地區人民投資，後續是否允許外資或陸資投資營運本案，可依機關決策辦理。



# 第七章 土地取得可行性分析

## 第一節 用地取得難易度分析

### 一、土地權屬分析

本案湯圍溝溫泉公園，位於礁溪鄉湯仔城段 1、15、15-1、61、62、63 等 6 筆地號土地，委外基地面積約 8,952.63 平方公尺，土地所有權人為宜蘭縣、礁溪鄉，管理者為宜蘭縣政府、宜蘭縣礁溪鄉公所，因部分土地（湯仔城段 62 及 63 地號）屬礁溪鄉公所管有，宜蘭縣政府會同本團隊於民國 109 年 10 月 20 日前往拜會礁溪鄉公所，業經礁溪鄉公所同意提供土地納入本案促參範圍，土地取得無虞，並依促參法等相關規定辦理。後續本案民間機構所繳納之土地租金及權利金等收益，將由雙方協議分配之，例如依土地價值比例分配。詳如表 7-1-2 所示。

表 7-1-2 本案基地基本資料一覽表

地段	地號	面積	使用分區	所有權人	管理者
礁溪鄉 湯仔城段	1	645.52	公園兼兒童遊樂場 用地	宜蘭縣	宜蘭縣政府
	15	5,256.64			
	15-1	355.45			
	61	2,024.92			
	62	379.99		礁溪鄉	宜蘭縣 礁溪鄉公所
	63	290.11			
	小計	<b>8,952.63</b>			

註：宜蘭縣政府已積極與礁溪鄉公所取得共識同意在案，後續相關權利義務將依促參法等相關規定辦理。

表 7-1-2 本案基地基本資料一覽表(續)



資料來源：1.地籍圖資網路便民服務系統；2.本案整理。

## 二、地上物權屬分析

本案基地內之地上物設施所有權皆屬宜蘭縣政府所有，後續地上物設施之取得應無問題。

## 第二節 用地取得方式、時程及成本

### 一、用地取得方式

本案基地為「擬定礁溪都市計畫（湯圍溫泉溝地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」之公園兼兒童遊樂場用地，土地所有權人為宜蘭縣、礁溪鄉，管理機關為宜蘭縣政府、宜蘭縣礁溪鄉公所，因部分土地（湯仔城段 62 及 63 地號）屬礁溪鄉公所管有，宜蘭縣政府會同本團隊於民國 109 年 10 月 20 日前往拜會礁溪鄉公所，業經礁溪鄉公所同意提供土地納入本案促參範圍，後續應取得礁溪鄉公所之土地使用同意書，並配合辦理相關行政程序作業（例如採撥用或其他方式取得土地）。

### 二、用地取得時程

本案除宜蘭縣所有土地外，部分土地（湯仔城段 62 及 63 地號）所有權人為礁溪鄉，管理機關為宜蘭縣礁溪鄉公所，未來應於公告招商前，取得礁溪鄉公所之土地使用同意書，並配合辦理相關行政程序作業（例如採撥用或其他方式取得土地）。

### 三、用地取得成本

本案所需用土地屬宜蘭縣政府、宜蘭縣礁溪鄉公所管理，其中有關礁溪鄉公所管理之土地，宜蘭縣政府會同本團隊於民國 109 年 10 月 20 日前往拜會礁溪鄉公所，經與礁溪鄉公所討論決議，後續本案民間機構所繳納之土地租金及權利金等收益，將由雙方分配之，例如依土地價值比例分配。

### **第三節 地上物拆遷及補償**

本案地上物主要為湯圍溝溫泉公園既有設施，包括湯圍風呂、足湯亭、溫泉迴廊及公廁等，應皆屬宜蘭縣政府所有，無拆遷補償問題。

### **第四節 用地變更作業及程序**

本案基地為「擬定礁溪都市計畫（湯圍溫泉溝地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」之公園兼兒童遊樂場用地，本案得依宜蘭縣公園管理自治條例規定使用（例如休憩設施、服務及管理設施及其他經主管機關認定之必要設施或附屬設施）或依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用。未來本案規劃內容應可符相關規定，應無需辦理用地變更。

## 第八章 環境影響分析

### 第一節 環境影響分析及因應對策

#### 一、環境背景現況描述

本案基地周遭環境現況描述方面，將從物化生活環境、自然生態環境、社會經濟環境及景觀遊憩環境等評估類別，選定相關環境評估因子作為環境背景現況描述，詳如表 8-1-1 所示。

表 8-1-1 本案環境背景現況摘要表

項目		環境現況
地理區位		本案基地位於宜蘭縣礁溪鄉湯仔城段 1、15、15-1、61、62、63 地號共 6 筆土地，面積約 8,952.63 m <sup>2</sup> 。
物化生活環境	空氣品質	依據民國 109 年礁溪空氣監測站之平均測量結果： 1.總懸浮微粒 (PM10)：平均濃度為 25.0μg/m <sup>3</sup> ，低於環保署空氣品質標準之年平均標準值 65μg/m <sup>3</sup> 。 2.二氧化硫 (SO <sub>2</sub> )：平均濃度為 1.77 ppb，低於環保署空氣品質標準之年平均值 30ppb。 3.二氧化氮 (NO <sub>2</sub> )：平均濃度為 6.14ppb，低於環保署空氣品質標準之年平均值 50ppb。
	水質	依據環保署最新水質統計資料，宜蘭縣民國 109 年自來水水質抽檢數 300 件，無不合格。
	噪音振動	本案基地臨礁溪路，往來車流量較多，應有輕微噪音與震動影響。
	廢棄物	依據環保署最新廢棄物管理統計年報（尚無民國 109 年統計資料），宜蘭縣民國 108 年垃圾產生量為 188,119 公噸，平均每人每日垃圾產生量為 1.104 公斤，其中焚化 75,535 公噸、資源回收 112,584 公噸、廚餘回收 11,100 公噸，垃圾妥善處理率 100.00%，資源回收率 61.43%。
自然生態環境	氣象	依據交通部中央氣象局宜蘭縣礁溪氣象站民國 108 年氣象統計資料結果，礁溪鄉年均溫攝氏 23 度，其中 1 月份溫度最低，約 19.9 度；7 月溫度最高，約 28.8 度；全年總降雨量約 2,560.5 公釐，平均最大降雨量出現在 9 月份，達 491.0 公釐，而 2 月份降雨量最低，達 52.5 公釐。

項目		環境現況
	<b>地形地貌</b>	依據經濟部中央地質調查所顯示，本案基地平均坡度約 1.43 度，平均高程約 12.7 公尺。
	<b>地質土壤</b>	依據經濟部中央地質調查所顯示，本案基地地質屬全新世沖積層，地層主要由礫石、砂及黏土所組成。
	<b>地震斷層</b>	依據經濟部中央地質調查所顯示，本案基地未位於已知活動斷層上。
	<b>水文</b>	依據宜蘭縣水利資源處資料顯示，本案基地周邊主要河川為得子口溪，發源地為雪山山脈烘爐地山，於宜蘭縣頭城鎮竹安溪口入海。
<b>社會經濟環境</b>	<b>人口分佈</b>	依據宜蘭縣政府民政處統計資料，民國 109 年 8 月宜蘭縣礁溪鄉人口數 35,303 人，總戶數 14,372 戶。
	<b>土地利用</b>	本案現為湯圍溝溫泉公園，未來將繼續作為溫泉公園使用，並藉由民間經營提升整體設施服務品質。
	<b>產業經濟</b>	礁溪鄉產業結構以一級產業農業、養殖業為主。
	<b>交通環境</b>	本案基地距國道 5 號頭城交流道約 7 分鐘車程、省道臺 9 線約 1 分鐘車程。周圍公車站點充足，可從礁溪火車站及礁溪轉運站搭乘公車到基地周邊，具交通可及性。
<b>景觀遊憩環境</b>	<b>視覺景觀</b>	本案之建築設計可與鄰近環境作整體視覺協調。
	<b>觀光遊憩</b>	結合基地周邊各類型景點，如礁溪溫泉公園、五峰旗瀑布等，將可提昇本案開發價值，增加投資誘因。

資料來源：1.行政院環保署環境資料庫；2.中央地質所調查所；3.宜蘭縣政府民政處；4.本案綜整。

## 二、公共建設可能造成之影響

### (一) 施工階段

本案未來營運規劃主要採 BOT 及 OT 等方式委外予民間專業經營團隊經營，僅涉及部分建物新建及室內裝修等階段，對於空氣品質、噪音、廢棄物、交通衝擊等層面造成短期輕微負面之影響，可藉因應對策減緩負面之影響。另後續工程若有涉及建築設備，建議可採用環保綠建材、具節能減碳效益設施設備（例如太陽能電板、LED 燈具等），落實政府節能減碳政策。

### (二) 營運階段

本案以提供溫泉泡湯體驗服務為主，並適度結合餐飲、休閒等相關設施，對周邊土地使用、產業經濟及休閒娛樂有輕微性之正面影響，未來可藉因應對策提升至顯著性之正面影響。

## 三、評估公共建設與環境因子之關係

以下就本案基地施工及營運期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度進行說明，詳如表 8-1-2 所示。

表 8-1-2 本案環境影響綜合分析表

類別	評估因子	影響階段		可能影響評估	影響評估	
		施工	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	√		· 施工機具或運輸車輛所排放之廢氣。	周邊區域	□
				· 裝修工程時所產生之廢棄物粉塵。		
		√	· 民眾及工作人員車輛進出所產生之廢氣排放。	周邊區域	△	
	水質	√		· 施工人員之生活污水、施工車輛與機具清洗之廢水可能污染鄰近水體。	周邊區域	□
			√	· 營運期之經營與其他設施使用事業廢水及生活污水。	周邊區域	□
	噪音振動	√		· 裝修工程進行時所產生之振動及噪音。	周邊區域	□
√			· 舉辦活動時機不當或音量過大所產生之噪音。	周邊區域	△	

	廢棄物	▽		· 裝修工程所產生之廢棄物及廢建材。	本案地	□
			▽	· 營運過程所產生之事業或生活廢棄物，不當處理恐影響整體環境品質。	本案地	△
自然生態環境	地形地貌	▽		· 本案施工主要為內部設施設備裝修，並無規劃特殊景觀工程，對地形地貌應不產生影響。	本案地	△
	地質土壤	▽	▽	· 應注意工程與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免汙染土壤。	本案地	△
	地震斷層	▽	▽	· 依據中央地質所調查資料顯示，本案非位於活動斷層範圍內，受地震影響較小。	本案地	△
	水文	▽		· 施工車輛出入挾帶之廢棄物或粉塵遇雨沖刷，將使排水懸浮固體量增加。	周邊區域	□
		▽	▽	· 開放空間規劃應注意地表不透水面積比例，應避免過度增加，以致增加雨水逕流量。	周邊區域	□
社會經濟環境	土地利用		▽	· 本案營運後將提昇土地使用效益並帶動周邊經濟活動。	周邊區域	○
	產業經濟		▽	· 除增加就業機會外並適度結合餐飲、休閒等相關設施。	周邊區域	○
	交通環境	▽		· 大型施工車輛進出，將提高鄰近交通危險性。	周邊區域	□
			▽	· 開發完成後若未妥善規劃車輛進出及停車動線，車輛違停將影響附近交通。	周邊區域	□
景觀遊憩環境	視覺景觀	▽		· 施工期間工地混亂，造成不良視覺景觀，且運輸機具往來，亦將成為活動性污染源。	周邊區域	□
	觀光遊憩		▽	· 未來將繼續作為溫泉公園使用，對宜蘭縣觀光遊憩環境亦有良性助益。	周邊區域	○

註：1. 影響階段以▽說明。

2. 影響程度符號：●顯著性正面影響；○輕微性正面影響；△幾無影響；  
□輕微性負面影響；■顯著性負面影響。



#### 四、環境影響預擬之對策

針對前述所列各項環境影響因子及其可能造成之環境影響，研擬相關減輕與因應對策，以提高本案之可行性，詳如表 8-1-3 所示。

表 8-1-3 本案之環境影響減輕及因應對策綜整表

類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果	
		施工	營運			
物化生活環境	空氣品質	□		<ul style="list-style-type: none"> <li>就施工與非施工區域設置阻隔設施，降低對非施工區域之影響。</li> <li>運輸車輛運送過程應加蓋帆布或防塵罩，以防止不當之逸漏。</li> <li>施工區域定期清掃、適度灑水，以防止塵土飛揚。</li> </ul>	△	
			△	<ul style="list-style-type: none"> <li>宣導多使用大眾運具，降低汽機車造成空氣污染。</li> </ul>	△	
	水質	□		<ul style="list-style-type: none"> <li>應將具污染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排至附近水體。</li> </ul>	△	
			□	<ul style="list-style-type: none"> <li>應將生活污水接管至污水下水道系統，避免直接排至附近水體。</li> </ul>	△	
	噪音振動	□		<ul style="list-style-type: none"> <li>根據不同施工階段各類施工機具噪音標準預測值，施工單位均應加以控管，以符合噪音管制標準第六條營建工程噪音管制標準值。</li> <li>施工場所裝設臨時性隔音設施，以減少施工現場發出之噪音。</li> </ul>	△	
			△	<ul style="list-style-type: none"> <li>管制活動音量，避免影響周邊生活安寧。</li> </ul>	△	
	廢棄物	□		<ul style="list-style-type: none"> <li>施工期間所產生之生活及建材廢棄物，將妥善收集並委託民間合格代清除業代為清理，集中運送至附近合法之垃圾掩埋場處理。</li> </ul>	△	
			△	<ul style="list-style-type: none"> <li>營運所產生之廢棄物，委請代處理業處理，並配合環保政策推行垃圾分類，利用資源回收再利用，達到減量化之目的。</li> </ul>	△	
	自然生態環境	地形地貌	□		<ul style="list-style-type: none"> <li>本案施工主要為部分建物新建及內部設施設備裝修，並無規劃特殊景觀工程，對地形地貌應不產生影響。</li> </ul>	△
		地質土壤	□	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>嚴格管制施工及營運期間所產生之廢棄物貯存堆置，應有安全隔離裝置，避免直接與地表接觸。</li> </ul>	△
地震斷層		△	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>依據中央地質所調查資料顯示，本案基地無活動斷層經過。</li> </ul>	△	

類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		施工	營運		
	水文	□		· 開放空間應加強規劃並留設大面積綠化植被，減少地表逕流量。	△
社會經濟環境	土地利用		○	· 本案營運後，將提昇土地使用效益並帶動周邊經濟活動。	●
	產業經濟		○	· 本案營運後可整合資源來構築友善環境，與周邊資源串聯，促進地區發展，共創多元的服務機能。	●
	交通衝擊	□		· 工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。	△
		□	□	· 妥善規劃車輛進出（停車）動線與引導設施，迅速正確引導車輛至合適區域停車，避免基地停車亂象影響周邊交通安全。	△
景觀遊憩環境	視覺景觀	□		· 確實執行施工管理計畫，維持施工地區環境清潔。	□
	觀光遊憩		○	· 結合基地周邊觀光遊憩資源，拓展觀光客源，提昇本案經營價值，增加觀光收益與旅遊價值。	●

資料來源：本案整理。

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

## 第二節 確認是否要進行環境影響評估

依環境影響評估法第 5 條規定應實施環境影響評估之項目，其並未規定公園之開發需實施環境影響評估，惟由於本案為提供觀光遊憩之服務，爰另參酌遊樂區之實施環境影響評估規定，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 19 條第 1 項規定略以，遊樂區之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估。其中，第 1 款第 8 目：「申請開發或累積開發面積十公頃以上」。本案湯圍溝溫泉公園約 0.9 公頃小於 10 公頃，本案部分建物之新建，應不需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。

## 附錄

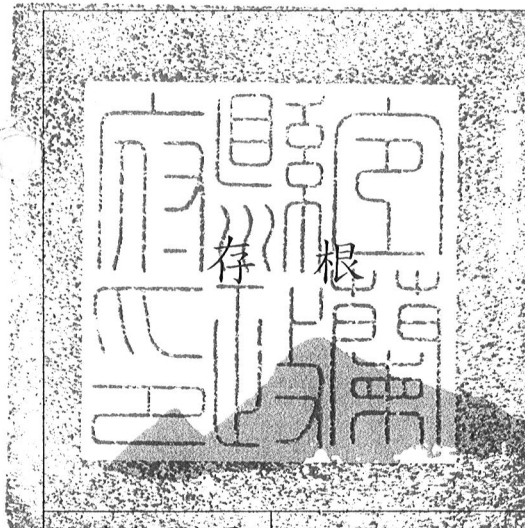
- 一、湯圍溝溫泉公園之建物使用執照
- 二、110.11.18 公聽會意見及辦理情形

## 附錄一、湯圍溝溫泉公園之建物使用執照

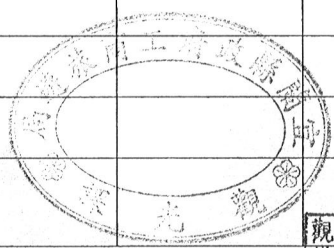
宜蘭縣政府使用執照

存根

11241



領照日期		建造類別		新建	建					
使用執照字號		(95)(7)(10)建管使字第 744 號								
建築地點	地址	宜蘭縣礁溪鄉德陽村 7 鄰仁愛路 19 巷 12 號								
	地號	礁溪鄉(鎮、市、區)湯仔城段 62 號等 3 筆 (詳名冊)								
起造人姓名		宜蘭縣政府(法定代表人: 呂國華)								
起造人地址		宜蘭縣宜蘭市縣政北路 1 號								
設計人姓名	陳逢澤	事務所	陳逢澤建築師事務所							
監造人姓名	陳逢澤	事務所	陳逢澤建築師事務所							
承造人姓名	李金燦	營造業名稱	順盈營造有限公司							
建造執照字號		(94)(11)(30)建管建字第 1070 號								
土地使用分區	公園用地	層棟戶數	0 幢 3 棟地上 1 層、地下 層、共 1 層 戶							
建物使用性質	公有非供公眾使用	構造種類	鋼筋混凝土造	工程造價	1825700 元					
基地面積 (m <sup>2</sup> )		建蔽率 (%)		容積率 (%)		空地面積 (m <sup>2</sup> )		綠化面積 (m <sup>2</sup> )		
騎樓	其他	法定	設計	法定	設計	法定	設計	法定	設計	
	2695.02	15	13.55	20	7.8	2290.77	2329.87	1145.39	1410.3	
建築面積 (m <sup>2</sup> )		365.15		開放空間面積 (m <sup>2</sup> )				建築物高度 (m)		7.8
容積總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		365.15		防空避難室面積 (m <sup>2</sup> )				簷高 (m)		3.03
總設計停車輛數		法定輛數		鼓勵輛數				自行增設輛數		
建物概要單位：面積 (m <sup>2</sup> ) 高度 (m)		第 1 層								
	各層面積	45.36								
	樓層高度	3.865								
	用途	G-3:公共廁所								
	各層面積									
	樓層高度									
	用途									
	各層面積								合計	
	樓層高度								45.36	
	用途									
其他	&&溫泉迴廊：281.99m <sup>2</sup> ；涼亭：37.8m <sup>2</sup>									
校核	(林志揚)	縣長 呂國華								



觀光課 課長 呂心榮  
代理課長 呂心榮

副本

## 宜蘭縣政府 函

地址：260宜蘭市縣政北路1號  
承辦人：林志揚  
電話：(03)9251000分機1381-1396

受文者：本府建設處（建築管理科）

發文日期：中華民國 103 年 7 月 25 日

發文字號：府授建管字第 1030006927 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

主旨：貴所代理宜蘭縣政府(法定代理人：林聰賢)申請建築物變更使用執照1案，核符規定，應准予變更，請查照。

說明：

- 一、復貴所103年7月1日變更使用申請書。
- 二、檢還使用執照謄本1紙及核准後變更使用執照申請書圖1份。
- 三、用途變更地點：宜蘭縣礁溪鄉德陽村7鄰仁愛路19巷12號等1筆。(95年7月10日建管使字第744號使用執照)
- 四、用途變更內容：原1層溫泉迴廊變更為G3飲食店，面積281.99m<sup>2</sup>。
- 五、建築物之使用涉及「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」規定應辦理申報行業，請按時辦理申報。上開規定請逕至網址<http://cpabm.cpami.gov.tw>查詢。若有相關問題，得向本府建設處使用管理科洽詢。

正本：小米建築師事務所 吳明亮建築師

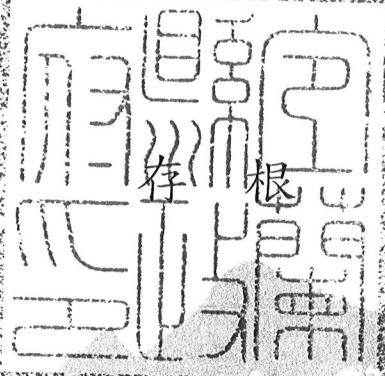
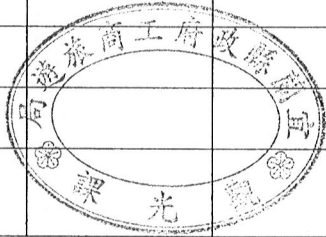
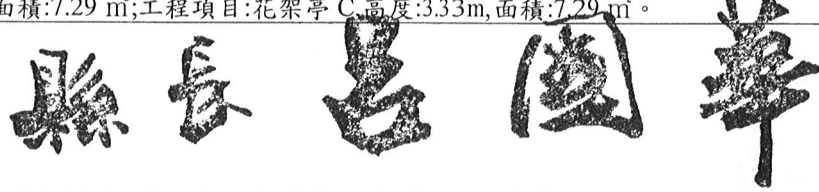
副本：宜蘭縣政府(法定代理人：縣長林聰賢)、宜蘭縣政府地方稅務局、宜蘭地政事務所、本府建設處（使用管理科）、本府建設處（建築管理科）

縣長林聰賢

本案依分層負責規定授權主管科長決行

宜蘭縣政府使用執照

12501 存根

		領照日期			建造類別	新建	建			
		使用執照字號	(95)(8)(29)建管使字第 910 號							
		建築地點	地址	宜蘭縣礁溪鄉德陽村 9 鄰德陽路 99-11 號						
			地號	礁溪鄉(鎮、市、區)湯仔城段 15 號等 1 筆						
		起造人姓名	宜蘭縣政府(法定代表人:呂國華)							
		起造人地址	宜蘭縣宜蘭市縣政北路 1 號							
		設計人姓名	陳逢澤	事務所	陳逢澤建築師事務所					
		監造人姓名	陳逢澤	事務所	陳逢澤建築師事務所					
		承造人姓名	簡水同	營業名稱	慶峰營造有限公司					
		建造執照字號	(94)(10)(6)建管建字第 962 號							
土地使用分區	公園用地		層棟戶數	1 幢 10 棟地上 1 層、地下 層、共 1 層 1 戶						
建物使用性質	公有非供公眾使用		構造種類	木造	工程造价	2131000 元				
基地面積 (m <sup>2</sup> )		建蔽率 (%)		容積率 (%)		空地面積 (m <sup>2</sup> )		綠化面積 (m <sup>2</sup> )		
騎樓	其他	法定	設計	法定	設計	法定	設計	法定	設計	
	5256.64	15	14.48	20	14.48	4468.14	4495.52	2234.07	2434.31	
建築面積 (m <sup>2</sup> )	761.12			開放空間面積 (m <sup>2</sup> )				建築物高度 (m)	12.4	
容積總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	761.12			防空避難室面積 (m <sup>2</sup> )				簷高 (m)	7.27	
總設計停車輛數	2		法定輛數	2		鼓勵輛數			自行增設輛數	
建 物 概 要 單 位 : 面 積 (m <sup>2</sup> ) 高 度 (m)		壹層								
	各層面積	497.91								
	樓層高度	12.4								
	用途	B-1:公共浴室								
	各層面積									
	樓層高度									
	用途									
									合計	
	各層面積								497.91	
	樓層高度									
用途										
其他	&&工程項目:溫泉亭 B,高度:5.92m,面積:36 m <sup>2</sup> ;工程項目:溫泉亭 A,高度:5.05m,面積:31.1 m <sup>2</sup> ;工程項目:溫泉亭 C,高度:5.92m,面積:36 m <sup>2</sup> ;工程項目:足湯亭 A,高度:4.85m,面積:112.32 m <sup>2</sup> ;工程項目:涼亭 A,高度:4.13m,面積:12.96 m <sup>2</sup> ;工程項目:涼亭 B,高度:4.13m,面積:12.96 m <sup>2</sup> ;工程項目:花架亭 A,高度:3.33m,面積:7.29 m <sup>2</sup> ;工程項目:花架亭 B,高度:3.33m,面積:7.29 m <sup>2</sup> ;工程項目:花架亭 C,高度:3.33m,面積:7.29 m <sup>2</sup> 。									
校核	(林志揚)		 技 士 黃志榮							
										



## 附錄二、110.11.18 公聽會意見及辦理情形

## **附錄二 110.11.18 公聽會意見及辦理情形**

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

以下就本案公聽會會議紀錄及與會人員意見暨處理情形等相關事項進行說明。

### **一、公聽會會議紀錄**

**(一) 時間：民國 110 年 11 月 18 日（星期四）下午 2 時**

**(二) 地點：宜蘭縣礁溪鄉公所 2 樓會議室**

**(三) 主席：工商旅遊處池副處長騰聯**

**(四) 出席人員：詳簽到簿**

**(五) 主席致詞：**

本府刻正辦理「宜蘭縣湯圍溝溫泉公園促參案」，擬透過後續委託民間廠商經營，提昇湯圍溝溫泉公園公共服務品質，進而打造優質觀光休憩環境。此次公聽會乃依據促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 6 條之 1 規定辦理，主要就是聽取在地居民、專家學者等的意見，期盼本案未來能與地方互榮共利，以達政府、廠商、地方三贏局面，最後預祝本次公聽會舉行圓滿順利。

**(六) 規劃單位簡報：略**

**(七) 與會人員意見 (依發言順序):**

**1. 宜蘭縣礁溪鄉民代表會-林代表:**

期盼縣府辦理湯圍溝溫泉公園，營運收入部分能以回饋金方式回饋予礁溪鄉公所。

**2. 宜蘭縣礁溪鄉民代表會-林秘書:**

希望縣府後續能將本案促參委外收益回饋予礁溪鄉公所。

**3. 宜蘭縣溫泉產業發展協會-杜常務監事:**

- (1) 請問湯圍溝溫泉公園依促參法辦理的適法性。
- (2) 本案用地當初是以市地重劃為鄰里公園使用，縣府擬發展觀光是否符合原來重劃目的？
- (3) 認同縣府以本案湯圍溝溫泉公園推展礁溪觀光，但希望能同時兼顧原重劃地居民的權益與生活品質。

**4. 宜蘭縣礁溪鄉德陽村-何村長:**

- (1) 未來若能在本案加入具特色的建築物或裝置，如鵲橋，應可增添吸引力。
- (2) 希望未來在營運上能夠照顧到周邊攤商。

**5. 宜蘭縣礁溪溫泉文化協會-王總幹事:**

- (1) 湯圍溝溫泉公園內公廁異味重，應派人加強清潔維護。
- (2) 湯圍溝溫泉公園之機車位應是提供前來泡溫泉池民眾使用，但周邊旅宿業者之員工停放於此，建議設置立牌提醒。
- (3) 湯圍溝溫泉公園周邊道路的清潔打掃應全面，非僅部分道路有清潔，部分道路未清潔到。
- (4) 本案基地面積較小且多以木造搭建，過於人工感且難以維護，希望能多一些公園該有的自然綠意。

#### **6. 宜蘭縣礁溪鄉公所-陳主任秘書：**

- (1) 鄉公所每年提撥預算清潔維護湯圍溝溫泉公園，後續委外後希望能由民間廠商負責維護管理。
- (2) 本案土地 7% 為鄉公所權屬，後續期盼權利金能按土地比例回饋予鄉公所。

#### **7. 台北商業大學-李副教授：**

本案促參目的在於共創三贏，讓政府能夠節省經費、民眾能享有好的服務、帶動就業發展，期許本案推動順利。

#### **(八) 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。

#### **(九) 散會：下午 3 時 00 分**

## 二、與會人員意見暨處理情形對照表

與會人員	意見	處理情形
宜蘭縣礁溪鄉 林代表	期盼縣府辦理湯圍溝溫泉公園，營運收入部分能以回饋金方式回饋予礁溪鄉公所。	1.感謝指導。 2.有關本案促參收益回饋，初步規劃以土地價值比例計算分配予礁溪鄉公所之回饋金，實際回饋事宜後續宜蘭縣政府將另與礁溪鄉公所研商討論。
宜蘭縣礁溪鄉 林秘書	希望縣府後續能將本案促參委外收益回饋予礁溪鄉公所。	
宜蘭縣溫泉產業發展協會 杜常務監事	1.請問湯圍溝溫泉公園依促參法辦理的適法性。	1.感謝指導。 2.本案湯圍溝溫泉公園位於礁溪溫泉區範圍內，符合促參法第 3 條及促參法施行細則第 12 條規定之「觀光遊憩設施」類別，並擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款及第 5 款 BOT、OT 方式辦理委外，本案推動符合促參法相關規定，適法性應無虞。
	2.本案用地當初是以市地重劃為鄰里公園使用，縣府擬發展觀光是否符合原來重劃目的？	1.感謝指導。 2.有關早期湯圍溝溫泉公園之建設依據，係依民國 88 年 6 月 21 日公告實施之「擬定礁溪都市計畫（湯圍溫泉溝地區）細部計畫並配合變更主要計畫書案」辦理，依前述計畫內容，係考慮湯圍溝為礁溪鄉獨特資源之一，應經由良好規劃建設，以提升礁溪地區生活品質，並配合湯圍溝特色劃設公園用地，為減少拆遷補償費用，降低公共設施負擔等，以市地重劃方式進行開發。 另查民國 93 年礁溪湯圍溫泉溝地區市地重劃完成後，湯仔城段 1、15、15-1 及 61 地號等 4 筆土地登記為宜蘭縣（管理者：宜蘭縣政府）所有；同段 62 及 63 地號等 2 筆土地登記為礁溪鄉（管理者：礁溪鄉公所）所有，並依市地重劃實施辦法第 40 條規定交由各該主管機關接管並養護之，參酌內政部 79 年 8

		<p>月 15 日台(七九)內地字第 827366 號函釋，後續該土地之管理、使用、收益係為管理機關之權責，並應符合都市計畫土地使用管制規則。</p> <p>3.另依礁溪湯圍溫泉溝地區市地重劃成果報告書所述之重劃效益略以，配合湯圍溝公園之開發建設，以提升礁溪地區的生活品質，帶動周邊觀光旅遊，再創商機。</p> <p>基上，本案湯圍溝溫泉公園肩負帶動周邊觀光旅遊之任務，自民國 94 年啟用至今，每年已有固定遊客前來旅遊及泡湯，宜蘭縣政府為永續發展礁溪溫泉資源及相關產業，拓展觀光客源，增加觀光收益與旅遊價值，未來擬依促參法引進民間資金及創意經營湯圍溝溫泉公園，期能吸引更多旅遊人次，帶動園區及周邊發展。</p>
	<p>3.認同縣府以本案湯圍溝溫泉公園推展礁溪觀光，但希望能同時兼顧原重劃地居民的權益與生活品質。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.為維護當地居民權益與生活品質，本案未來委外營運，除要求民間機構應維持公園開放性質、保留部分足湯亭等設施免費提供民眾泡湯使用外，並擬將增進地方及協助公益事項（例如雇用宜蘭縣在地員工之比例等）列為招商文件甄審項目之一，作為本案評分依據。若申請人規劃對當地居民有益之相關事項，則酌予加分。</p>
<p>宜蘭縣礁溪鄉德陽村-何村長</p>	<p>1.未來若能在本案加入具特色的建築物或裝置，如鵲橋，應可增添吸引力。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.本案後續擬將興建規劃（包括建物外觀與構造設計、規劃量體等）列為招商文件甄審項目之一，作為本案評分依據。若申請人規劃具特色的建築物或裝置，則酌予加分。</p>
	<p>2.希望未來在營運上能夠照顧到周邊攤商。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.未來本案依促參法委外後，藉由引進民間資金及創意經營湯圍溝溫泉公園，期能吸引更多旅遊人次，帶動基地及周邊發展，共榮互利。</p>
<p>宜蘭縣礁溪溫泉文</p>	<p>1.湯圍溝溫泉公園內公廁異味重，應派人加強清潔維護。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.非屬本促參案辦理事項，將轉知相</p>

<b>化協會-王 總幹事</b>		關單位酌處。
	2.湯圍溝溫泉公園之機車位應是提供前來泡溫泉池民眾使用，但周邊旅宿業者之員工停放於此，建議設置立牌提醒。	1.感謝指導。 2.非屬本促參案辦理事項，將轉知相關單位酌處。
	3.湯圍溝溫泉公園周邊道路的清潔打掃應全面，非僅部分道路有清潔，部分道路未清潔到。	1.感謝指導。 2.鑒於周邊道路清潔打掃之情形，非屬本促參案辦理事項，經執行機關及礁溪鄉公所表示，後續將另案研議。
	4.本案基地面積較小且多以木造搭建，過於人工感且難以維護，希望能多一些公園該有的自然綠意。	1.感謝指導。 2.本案後續擬將景觀植栽規劃（例如公園自然綠意之營造）列為招商文件甄審項目之一，經甄審會審查同意後，由民間機構據以執行。
<b>宜蘭縣礁 溪鄉公所- 陳主任 秘書</b>	1.鄉公所每年提撥預算清潔維護湯圍溝溫泉公園，後續委外後希望能由民間廠商負責維護管理。	1.感謝指導。 2.促參委外，除提升公共服務水準，加速社會經濟發展，並可節省政府財政支出。本案後續擬由民間機構負責湯圍溝溫泉公園全區之管理維護，包括環境清潔（如環境清潔、垃圾清運）、植栽維護（如植栽維護、割/除草）、土木整治維修（如土木環境及基礎設施維護維修）、水電整治維修（如水電管路及機電設備維護維修）等，以減輕政府管理維護行政人力與經費負擔。
	2.本案土地 7%為鄉公所權屬，後續期盼權利金能按土地比例回饋予鄉公所。	1.感謝指導。 2.有關本案促參收益回饋，初步規劃以土地價值比例計算分配予礁溪鄉公所之回饋金，實際回饋事宜後續宜蘭縣政府將另與礁溪鄉公所研商討論。
<b>台北商業 大學-李副 教授</b>	本案促參目的在於共創三贏，讓政府能夠節省經費、民眾能享有好的服務、帶動就業發展，期許本案推動順利。	感謝指導。