

臺中市大甲鐵砧山旅客服務中心及星光露營場
周邊設施 OT 前置作業計畫

先期規劃報告

委託機關：臺中市風景區管理所

規劃單位：建業法律事務所

展群工程顧問股份有限公司

禾境室內裝修設計工程有限公司

中 華 民 國 1 0 8 年 4 月 1 2 日

目 錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整.....	1-1
第 1.1 節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標.....	1-1
第 1.2 節 民間參與效益.....	1-1
第 1.3 節 市場可行性.....	1-2
第 1.4 節 技術可行性.....	1-3
第 1.5 節 法律可行性.....	1-3
第 1.6 節 土地取得可行性.....	1-4
第 1.7 節 環境影響.....	1-4
第 1.8 節 財務可行性.....	1-4
第 1.9 節 民間參與可行性綜合評估.....	1-4
第 1.10 節 公聽會提出之建議或反對意見.....	1-5
第 1.11 節 其他事項.....	1-6
第二章 公共建設目的及民間參與方式.....	2-1
第 2.1 節 公共建設目的.....	2-1
第 2.2 節 公共建設類別及民間參與方式.....	2-1
2.2.1 公共建設類別.....	2-1
2.2.2 民間參與方式.....	2-1
第三章 民間參與期間及範圍.....	3-1
第 3.1 節 公共建設契約期間.....	3-1
第 3.2 節 公共建設營運範圍.....	3-1
第四章 土地取得.....	4-1
第 4.1 節 土地權屬.....	4-1
第 4.2 節 劍井段 517 地號土地取得方式.....	4-1
第 4.3 節 土地取得時程及成本.....	4-1
第 4.4 節 用地變更作業及程序.....	4-1
第五章 環境影響評估與開發許可.....	5-1
第六章 裝修規劃.....	6-1
第 6.1 節 工程調查規劃.....	6-1
6.1.1 分工原則.....	6-1
6.1.2 辦理方式.....	6-1
6.1.3 工程規劃時程.....	6-2
第 6.2 節 功能性要求或特殊規範.....	6-2

6.2.1	期初投資項目內容及空間需求	6-2
6.2.2	技術需求特殊規範及審查機制	6-3
第 6.3 節	工程品質	6-4
6.3.1	工程品質管理作業事項	6-4
6.3.2	工程安全衛生管理作業機制及相關法令規定	6-5
第 6.4 節	其他特殊考量	6-5
6.4.1	綠建材及節能減碳規劃	6-5
6.4.2	永續及延壽規劃	6-6
第 6.5 節	工程經費估算	6-6
第七章	營運	7-1
第 7.1 節	營運計畫	7-1
7.1.1	營運內容整體執行方式	7-1
7.1.2	遊客中心營運基本需求	7-2
7.1.3	露營區營運基本需求	7-3
7.1.4	費率標準及調整時機	7-6
第 7.2 節	營運期之時程規劃	7-6
7.2.1	營運開始日	7-6
7.2.2	優先定約機制	7-6
第 7.3 節	營運特殊考量	7-7
第 7.4 節	營運期間自主管理	7-7
第八章	財務計畫	8-1
第 8.1 節	基本假設參數	8-1
第 8.2 節	基本規劃資料	8-2
第 8.3 節	土地租金規劃	8-2
第 8.4 節	權利金規劃	8-3
第 8.5 節	民間資金籌措規劃	8-4
第 8.6 節	政府財源規劃	8-4
第九章	風險配置	9-1
第 9.1 節	計畫各階段風險項目評估結果	9-1
第 9.2 節	風險因應策略	9-1
9.2.1	主辦機關	9-1
9.2.2	民間機構	9-2
第十章	政府承諾與配合事項	10-1
第 10.1 節	政府承諾事項	10-1

第 10.2 節	政府配合 (或協助) 事項	10-1
第十一章	履約管理.....	11-1
第 11.1 節	履約管理機制	11-1
11.1.1	履約管理組織與方式.....	11-1
11.1.2	主要履約管理內容	11-2
11.1.3	財務檢查機制.....	11-3
11.1.4	履約管理會議.....	11-4
11.1.5	施工與經營不善之處理及關係人介入.....	11-4
11.1.6	規劃接管營運機制	11-7
第 11.2 節	營運績效評定	11-8
11.2.1	營運績效評定機制	11-8
11.2.2	營運績效評定方法	11-9
11.2.3	營運績效評估程序	11-9
11.2.4	營運績效評估項目及配分建議.....	11-10
第 11.3 節	協調委員會籌組	11-11
11.3.1	協調委員會運作方式.....	11-11
11.3.2	協調委員會任務	11-11
11.3.3	協調委員會之設置	11-11
11.3.4	協調程序.....	11-12
11.3.5	其他事項.....	11-13
第十二章	返還.....	12-1
第 12.1 節	投資契約簽訂後之點交規劃.....	12-1
第 12.2 節	營運期限屆滿前或屆滿時之返還計畫	12-1
第 12.3 節	資產清冊建立及管理	12-2
第 12.4 節	資產總檢查計畫.....	12-2
第十三章	後續作業事項及其他.....	13-1

圖表目錄

圖目錄

圖 3.2-1	遊客中心竣工圖	3-2
圖 3.2-2	基地現況空拍圖-1	3-3
圖 3.2-3	整體現況空拍圖-2	3-3
圖 4.4-1	細部計畫草案變更後之委託用地範圍圖	4-2

表目錄

表 2.2-1	民間參與公共建設方式說明	2-1
表 3.2-1	委託範圍用地權屬表	3-1
表 9.1-1	風險分擔原則	9-1

附件：鐵砧山案先期規劃審查意見回復表及意見回復表(2)

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

第 1.1 節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

本計畫預期目標為：

1. 健全鐵砧山風景特定區之觀光旅遊服務機能。
2. 藉由民間專業團隊之經營經驗導入，有效提升旅遊人口及觀光服務品質。
3. 透過機能完善的觀光設施建置，創造多元之遊憩機會，並結合周邊區域景點共同發展海線觀光。

為達成預期目標，本計畫促進公共利益具體項目、內容如下：

1. 提升鐵砧山風景特定區整體休憩品質

本基地內已有旅客服務中心，提供觀光遊客到訪之停留、休憩、餐飲、購物等服務機能。惟目前發揮功能有限，本計畫藉由引進民間資源，提升整體遊憩品質，透過整合現有遊客中心設施，於兼顧維護生態自然環境的前提下，除促進觀光發展外，亦提供遊客到訪之停留、休憩、餐飲、購物等服務機能。本計畫規劃將遊客中心變身為智慧型商店及露營區管理中心並配合多種型態之露營區、野外用餐與戶外活動區，活絡空間發揮效益，以提升鐵砧山風景特定區整體休憩品質。

2. 提振內需與帶動經濟成長、減輕政府財政負擔

本計畫預計將由民間機構投入經費進行設施改善及投入人力負責提供相關服務，可提振當地就業及內需。同時，民間參與委託經營並結合市府相關資源方式，引進企業化精神與機制，有效擲節市府預算，提升服務品質，提高使用效率，讓本計畫創造更大經濟效益。

3. 訂定規範，確保品質，共創政府、民間與社會三贏

本計畫依促進民間參與公共建設法執行，以避免與民爭利之疑慮，為確保甄選出之民間能提供高優質之公共建設服務。本計畫於招商文件階段，將針對申請人之資格條件，訂定相關經營能力與財務能力要求。另為使民間機構之規劃設計能臻於完善，於先期計畫書中訂定營運階段要求，並納入招商文件，供民間機構依循，以確保公共建設之服務品質，共創政府、民間與社會三贏局面。

第 1.2 節 民間參與效益

本計畫為提供民間業者投資環境，以強化鐵砧山地區遊憩服務品質及水準，藉由民間專業人力及物力及其經營管理之經驗提供遊客服務，同時又能降低政府負擔。本計畫預計以民間參與方式辦理後可以帶來以下之效益：

1. 引進民間經營效率，提升公共建設服務性及公益性
2. 減輕政府財政收支負擔
3. 增加政府財政收入

第 1.3 節 市場可行性

本計畫為遊客中心暨星光露營場的委外經營，由於主要規劃方向以旅遊諮詢服務、行程規劃、鐵砧山之歷史文化介紹、自然生態導覽、餐飲服務及露營區經營為主要營運，因此潛在廠商之調查對象以在地廠商、露營區業者及目前經營業者作為初步潛在投資廠商之意見調查範圍，希冀作為本計畫未來招商及委外營運之意見參考。截至目前為止，已探詢之潛在投資者，包括中部地區甚富盛名之食品業集團、目前營運商家、露營設施租賃業者等三個單位。

考量本計畫之空間範圍、周邊遊憩型態、設施現況及遊憩行為，本計畫基本上仍應以遊客服務、餐飲零售、文化導覽及露營設施出租作為基本定位，此一基本功能應可在最小投資下達成主辦機關所要求之服務需求，從潛在廠商的訪談中亦可初步看出，尚具有一定的投資吸引力。以下簡要說明基本功能下，各功能項目之基本定位：

核心服務-遊客中心

本計畫之遊客中心於民國 106 年 3 月獲交通部觀光局審核通過，納入觀光局 i-center 旅遊服務體系，日後相關設置應符合交通部觀光局所訂「i-center 旅遊服務體系標準化友善服務執行準則」第 3 層級標準以提供遊客友善服務。

次核心服務-露營場域建立

由於目前露營服務提供木棧板營位，大概係以初期露友甚至是完全無經驗者作為露營體驗的開始，為增加露營吸引與選擇性、豐富性，未來投資廠商倘能朝以下露營類型，或許可擴大其客源，增加露營遊憩的多樣性與豐富感，自然能使本露營場更具吸引力。例如：

1. 星光露營學校：透過提供初級露友或者新手露營教學與體驗，或者提供較為特殊的露營設備，由服務人員協助搭設及使用。

2. 親子露營區：本露營區為草皮，周邊設有木圍籬增加露友安全，可放心讓小朋友在營區內玩耍，亦可透過高架棧板、樹屋、生態屋、泡泡屋等具創意的露營設施，使露友更願在此度過美好的親子時光。
3. 毛小孩友善露營區：近年養寵物遊客攜帶寵物一起旅遊風氣逐漸盛行，本露營區可分為 A、B 兩區，養寵物露友可以在兼顧其他露友安全與安寧下，讓寵物在露營區內活動。

次核心服務-餐飲零售服務

遊客中心，內部使用空間約 228 平方公尺，除了滿足 i-center 服務需求外，由於周邊遊憩區餐飲、零售、商品販售甚至輕食服務的店家甚少，因此遊客中心之剩餘空間運用應可將各類型餐飲零售服務納入，而形式上除了傳統之便利商店、餐廳、輕食咖啡、飲料店、紀念品店外，亦可朝兩個方向考慮，一是以拓展企業或商品形象的企業形象館、商品故事館、旗艦商品展示中心等方向思考；另一方向亦可考慮朝向近期非常火紅的智能商店、無人實驗商店等類型，透過智能販賣機可提供多種類型自動販售選擇。

次核心服務-文化生態導覽與活動帶領

目前許多遊客對於鐵砧山的文化、生態、景觀甚至景點，都僅是來自文宣品、網站資料等，不易對於鐵砧山產生深度了解，因此未來本計畫的次核心服務除了前述各項硬體設施外，軟體的部分亦應加強，其中的遊客中心功能除被動的資料提供外，建議亦應主動辦理文化生態導覽，甚至各項活動的帶領。

本計畫具市場可行性，歷經與潛在投資者之初步訪談後，大體看來本計畫範圍如能改善遊客中心硬體設施與水質、擴大用地範圍、增加允許經營的幾項前提下，本計畫應深具投資潛力，潛在投資者亦已初步表達會納入投資之評估中。

第 1.4 節 技術可行性

主體經營內容為露營、零售及解說，原遊客中心規劃為教育解說中心及商店、餐飲，星光露營區則規劃為星光露營學校、寵物露營區及親子露營區，日間並可提供做為野餐或戶外用餐區。本計畫採 OT 模式以現況委託民間經營，不涉及相關開發，又因本計畫相關露營區已設置完成，故日後民間機構將針對遊客中心內部進行室內裝修作業、營運設備添置等作業，具技術可行性。

第 1.5 節 法律可行性

本計畫為臺中市政府觀光旅遊局擬將大甲鐵砧山風景區內之旅客服務中心及星光露營區委外經營，符合促參法施行細則第 13 條規定觀光遊憩設施之風景區內具遊憩（樂）設施、餐飲、解說相關設施及其相關設施，而得依促參法第 2 條之規定適用促參法之程序辦理。民間參與之方式則為促參法第 8 條第 1 項第 5 款所列「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」，以 OT 模式辦理。

臺中市政府為主辦機關，臺中市政府業已於 107 年 5 月 16 日以府授觀景字第 107108398 號函授權臺中市政府觀光旅遊局辦理本計畫可行性評估及先期規劃、訂定公告招商相關文件內容、辦理公告甄審、議約簽約及後續履約管理等事宜。

本計畫具法律可行性，但應注意露營場經營應注意規範（包含露營場管理要點、露營場地管理者之公司營業登記項目）以及旅客服務中心應符合之標準等規定。

第 1.6 節 土地取得可行性

除劍井段 517 地號土地屬於國有財產署管理外須辦理有償撥用外，其餘土地皆屬於臺中市，並由臺中市風景區管理所負責管理，並無土地取得之議題。劍井段 517 地號土地預計於 108 年進行預算編列作業，則能於 109 年進行撥用相關程序，若能於 110 年交付予民間機構使用，本計畫委託期間尚有 4 年，並以第 4 年納入委外營運範圍，自第 4 年起開始進行施作 2 個月後開始營運，相關財務規劃已納入設算。

第 1.7 節 環境影響

本計畫雖屬環評法第 5 條之風景區，但本基地屬已開發完成之旅客服務中心、露營區，不涉及建築之增建、改建、修建工程，亦不涉及公共建設之開發行為，故無須進行環境影響評估。如日後民間機構欲設置廚房時，須注意菜渣及油水分離相關問題，避免引起環境污染。營運後遊客造訪勢必造成交通量的增加，故應加強交通安全性的管制，目前基地附近之停車空間應足以因應。

第 1.8 節 財務可行性

以民國 108 年 7 月 1 日至 115 年 6 月 30 日止，共計 7 年為許可年期。本計畫非屬重大公共建設，因此不適用臺中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。

以下略.....

第 1.9 節 民間參與可行性綜合評估

依本計畫目標所預定之「臺中市大甲鐵砧山旅客服務中心及星光露營場周邊設施 OT」案結果，彙整如下表：

項目	可行性評估	評估結果
市場可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	停車場用地無法改為露營車營地且須無償提供民眾停車使用，故將其排除委託營運範圍。 如能改善遊客中心硬體設施與水質、擴大商品銷售種類及數量、增加用地範圍以設置特殊露營設施、結合文化導覽的幾項前提下，本計畫具投資潛力。
技術可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	僅涉及遊客中心室內裝修工程，具技術可行。
法律可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本計畫屬觀光遊憩設施採 OT 模式辦理，符合促參法規定。 日後民間機構經營露營場地應符合露營場管理要點之規範。
土地取得可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	範圍內均為主辦機關管有土地，土地取得無問題。 後方國有財產署用地可於主辦機關取得後交由民間機構營運；如無法取得亦不影響本計畫營運。
環境可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本計畫採 OT 模式辦理，民間機構僅進行內部裝修工程及戶外景觀工程，對環境衝擊及影響程度輕微，且並非開發行為，故不涉及是否應實施環境影響評估認定。
財務可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	略
綜合評估	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	

第 1.10 節 公聽會提出之建議或反對意見

公聽會提出之建議或反對意見整理如下：

發言者	意見紀錄
立法委員蔡其昌	1.鐵砧山曾為臺灣八大風景，蔡副院長也十分重視鐵砧山整體規

發言者	意見紀錄
國會辦公室陳主任	劃，希望大家一起努力支持。 2.目前露營區範圍太小，建議可再擴大，有人潮才能促進地方繁榮。
大甲自行車協會王理事長	建議露營方式以大甲特色來發展，大甲是全台唯一有石頭城堡古蹟小鎮，「大甲城」在道光年間建設，在日本年代（被）拆掉。現僅存在大甲區公所，有一座 1 米*1 米多模型，大甲自行車協會計劃舉辦繪圖「大甲城」和 12 尺*12 尺「大甲城」模型，這也是大甲行銷特色，以上建議，謝謝。
大甲區公所洪課長	1.本計畫係將 OT 招商，請輔導團隊作財務可行性評估，若損益不平無廠商投標以致將如何經營？ 2.俟硬體建設完成後，如何吸引遊客來此露營？如何結合周邊景點、文化古蹟、自然景觀等等，以串聯海線景點來增益遊客來此意願。
專家委員曾沼良	本計畫要成功，要找到一個好的廠商，規劃上可從兩個方向思考： 1.遊客中心之服務功能，需充分發揮，以吸引旅客興趣。 2.未來營運廠商要有能力辦活動，帶動旅客進來。
在地民眾 陳先生	提供以下幾點經驗予主辦單位參考，納入未來招商之評估 1.大甲鐵砧山旅客服務中心及露營區水源皆是地下水，有民眾及露營遊客反應水質差，無法飲用，建議如未來引進廠商，應改善水質。 2.大甲鐵砧山旅客服務中心雖前期已花費 1,500 多萬經費整建，但經營四年多，每逢下大雨即漏水，且壁癌問題嚴重，建議納入評估。 3.本計畫將風景區及露營區結合，但可能衍生來此露營之遊客認為露營區無區隔，影響露營意願。 4.依據經營經驗，當地只有假日才有遊客，卻允許違法設置攤販，造成經營廠商收入不好，且人力及財務負擔過大，營運又不如預期，請主辦單位就人力、財務規劃做審慎評估，且應有配套措施，保障未來營運廠商

第 1.11 節 其他事項

後續事項預計辦理期程如下：

工作項目	預估完成日
先期規劃審查	108年1月29日至3月31日
研擬招商文件	108年4月1日至4月20日前
招商文件審查	108年4月21日至4月28日
召開第一次甄審會議	108年5月1日前
招商公告	108年5月2日
招商期間	108年5月3日至6月3日
資格審查及甄審作業	108年6月4日至6月16日
議約期間	108年6月17日至6月24日
簽約	108年6月30日前
提送結案報告	108年7月10日前

第二章 公共建設目的及民間參與方式

第 2.1 節 公共建設目的

1. 健全鐵砧山風景特定區之觀光旅遊服務機能。
2. 藉由民間專業團隊之經營經驗導入，有效提升旅遊人口及觀光服務品質。
3. 透過機能完善的觀光設施建置，創造多元之遊憩機會，並結合周邊區域景點共同發展海線觀光。

第 2.2 節 公共建設類別及民間參與方式

2.2.1 公共建設類別

依據促參法第 3 條之規定，促參法所指之公共建設，係指以供公眾使用或促進公共利益之建設，包括 1.交通建設及共同管道。2.環境污染防治設施。3. 污水下水道、自來水及水利設施。...略...7.觀光遊憩設施。其中所謂觀光遊憩設施，依促參法施行細則第 13 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」。

本計畫為臺中市政府觀光旅遊局擬將大甲鐵砧山風景區內之旅客服務中心及星光露營區委外經營，符合促參法施行細則第 13 條規定觀光遊憩設施之風景區內具遊憩（樂）設施、餐飲、解說相關設施及其相關設施，而得依促參法第 2 條之規定適用促參法之程序辦理。

2.2.2 民間參與方式

依促參法第 8 條所示，民間機構參與投資之方式，除第 7 種其他經主管機關核定之方式外，尚有 6 種，說明如下（如下表）：

表 2.2-1 民間參與公共建設方式說明

編號	方式	說明
1	BOT	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

編號	方式	說明
		權予政府。
2	無償 BTO	民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
3	有償 BTO	民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
4	ROT	由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
5	OT	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。
6	BOO	配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。

因此本計畫如採前述之一種或數種方式進行民間參與，即符合促參法之相關規定。另臺中市政府於 105 年度已爭取中央補助經費修建旅客服務中心及星光露營場等相關硬體設施，包含旅客服務中心改善、露營區新建、露營休憩及服務設施新建等，臺中市政府觀光旅遊局擬將大甲鐵砧山風景區內遊客中心及星光露營區導入民間經營管理，應屬促參法第 8 條第 1 項第 5 款所列「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」，以 OT 模式辦理。

第三章 民間參與期間及範圍

第 3.1 節 公共建設契約期間

依據財務可行性分析，考量期初投資成本、攤提設定以及營運規劃等情，訂定公共建設及其附屬設施之委託營運權限自雙方簽署投資契約之日起算共計 7 年。

民間機構於委託營運管理契約期間內，各年度營運績效之評鑑分數，若有 3 個年度達 80 分(含)以上，且最近 2 年評鑑分數達 80 分(含)以上及並無未履行承諾事項，或可歸責於民間機構之重大公共安全、勞動安全、消防安全、其他缺失致使人員死亡等事件，得向臺中市政府觀光旅遊局申請優先定約 3 年，相關規劃請參見第 7.2.2 節。

第 3.2 節 公共建設營運範圍

本基地位於大甲區劍井段 503-0 至 508-0 及 510、511、517 等地號 9 筆，土地面積合計 6,230.62 平方公尺，屬於臺中市大甲區鐵砧山風景特定區都市計畫範圍內。相關地號、使用分區、面積、管理機關如下表

-表 3.2-1 委託範圍用地權屬表

地區	地段	地號	原使用分區	預計變更	面積 (m ²)	所有權人	管理者
大甲區	劍井段	503	車站用地	第三之一種 遊憩區	305.32	臺中市	臺中市 風景區管理 所
		504	車站用地	第三之一種 遊憩區	1,083.53		
		505	廣場用地	第三之一種 遊憩區	478.69		
		506	旅遊服務中 心區	第三之一種 遊憩區	735.34		
		507	旅遊服務中 心區	第三之一種 遊憩區	150.55		
		508	旅遊服務中 心區	第三之一種 遊憩區	12.79		
		510	廣場用地	廣場用地	312.03		
		511	廣場用地	廣場用地/ 第三之一種	1,325.61		

地區	地段	地號	原使用分區	預計變更	面積 (m ²)	所有權人	管理者
				遊憩區			
		517	青年活動中心區	第二種遊憩區	1826.76	中華民國	財政部 國有財產署
			合計		6,230.62		

除劍井段 517 地號土地屬於財政部國有財產署管理外，現正研議進行有償撥用外，其餘土地皆屬於臺中市，並由臺中市風景區管理所負責管理

基地內擬委託民間機構營運範圍包括遊客中心 (為 1 層建物，室內總樓地板面積約 262.5 平方公尺)、露營區 (11 席)、及用地範圍內廣場。旅客服務中心目前已委外標租營運，提供觀光遊客到訪之停留、休憩、餐飲、購物等服務機能。

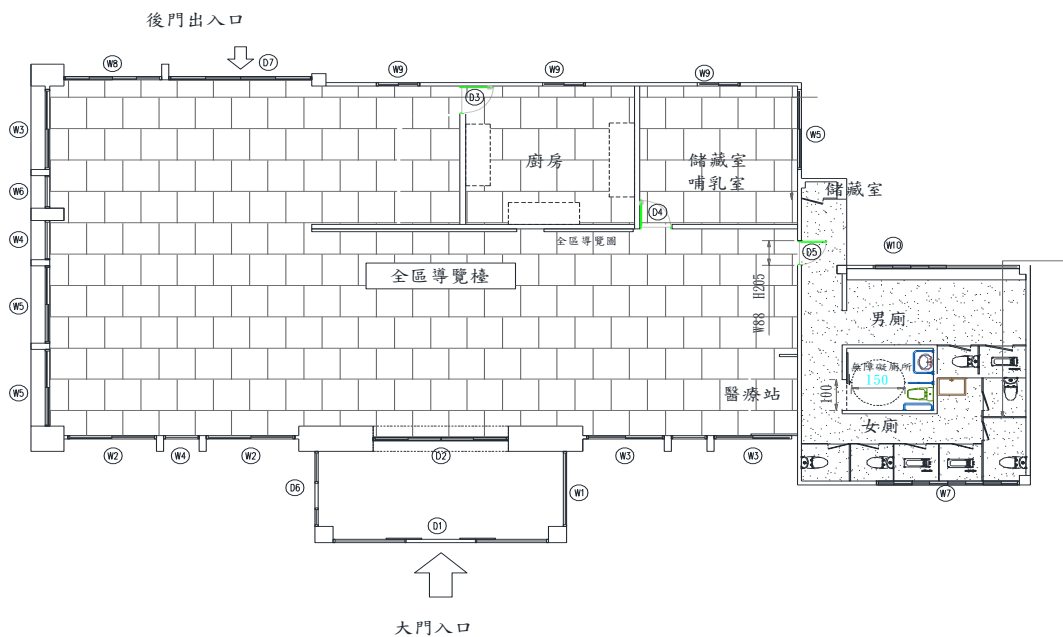


圖 3.2-1 遊客中心竣工圖



圖 3.2-2 基地現況空拍圖-1



圖 3.2-3 整體現況空拍圖-2

第四章 土地取得

第 4.1 節 土地權屬

本基地位於大甲區劍井段 503-0 至 508-0 及 510、511、517 等地號 9 筆，土地面積合計 6,230.62 平方公尺，屬於臺中市大甲區鐵砧山風景特定區都市計畫範圍內。

除劍井段 517 地號土地屬於國有財產署管理外，其餘土地皆屬於臺中市，並由臺中市風景區管理所負責管理，並無土地取得之議題。

第 4.2 節 劍井段 517 地號土地取得方式

依據國有財產法第 38 條規定：「非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。但有左列情形之一者，不得辦理撥用：一、位於繁盛地區，依申請撥用之目的，非有特別需要者。二、擬作為宿舍用途者。三、不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定者。前項撥用，應由申請撥用機關檢具使用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得財政部國有財產局同意後，層報行政院核定之。」；由附件 8 之土地登記謄本可知，517 地號為抵繳稅款之土地，依各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則之規定，各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依法申辦撥用時，如該用地為抵稅不動產或稅捐稽徵機關承受行政執行機關未能拍定之不動產，應辦理有償撥用。

經查，517 地號用地若採有償撥用，係為辦理本促參案所需，並非位於繁盛地區、非作為宿舍用途，亦未規劃做為不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定所用，因此，得為有償撥用。

第 4.3 節 土地取得時程及成本

依 108 年公告現值計算，劍井段 517 號用地如採有償撥用價款為新台幣 3,288,168 元。若採取有償撥用，辦理時間則可能因預算撥用之時程而有所影響，若儘早取得預算，得儘早辦理撥用。如能於 108 年進行預算編列作業，則能於 109 年進行撥用相關程序，若能於 110 年交付予民間機構使用，本計畫委託期間尚有 4 年，並以第 4 年納入委外營運範圍，自第 4 年起開始進行施作 2 個月後開始營運，相關財務規劃已於可行性評估報告第八章中予以設算。

第 4.4 節 用地變更作業及程序

目前露營設施位於右側及後方之車站用地與廣場用地上，因並未符現行關於露營場地之規定，故臺中市政府已提出「變更鐵砧山風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」草案及「變更鐵砧山風景特定區計畫細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）」草案並於 106 年 8 月 17 日起公開展覽，後於 107 年 5 月 25 日經臺中市都市計畫委員會第 83 次會議通過。已將車站用地及緊鄰車站用地之 1/2 廣場用地（廣一）變更為「第三之一種遊憩區」，並於土地使用分區管制要點中加註可供露營相關設施使用。原用地後方原為青年活動中心區，後調整為第二種遊憩區已供戶外休閒活動及其服務設施為主，本區內得興建活動中心、交誼廳、戶外運動設施、露營、野餐地、游泳池、教育設施、住宿餐飲服務設施、表演台、涼亭、座椅、園道、步道、停車場、廁所、衛生盥洗、急救、公共浴室及其他有關管理設施。

惟目前尚在內政部都市計畫委員會審議中，須俟內政部審議通過並經臺中市政府發布實施後定案。

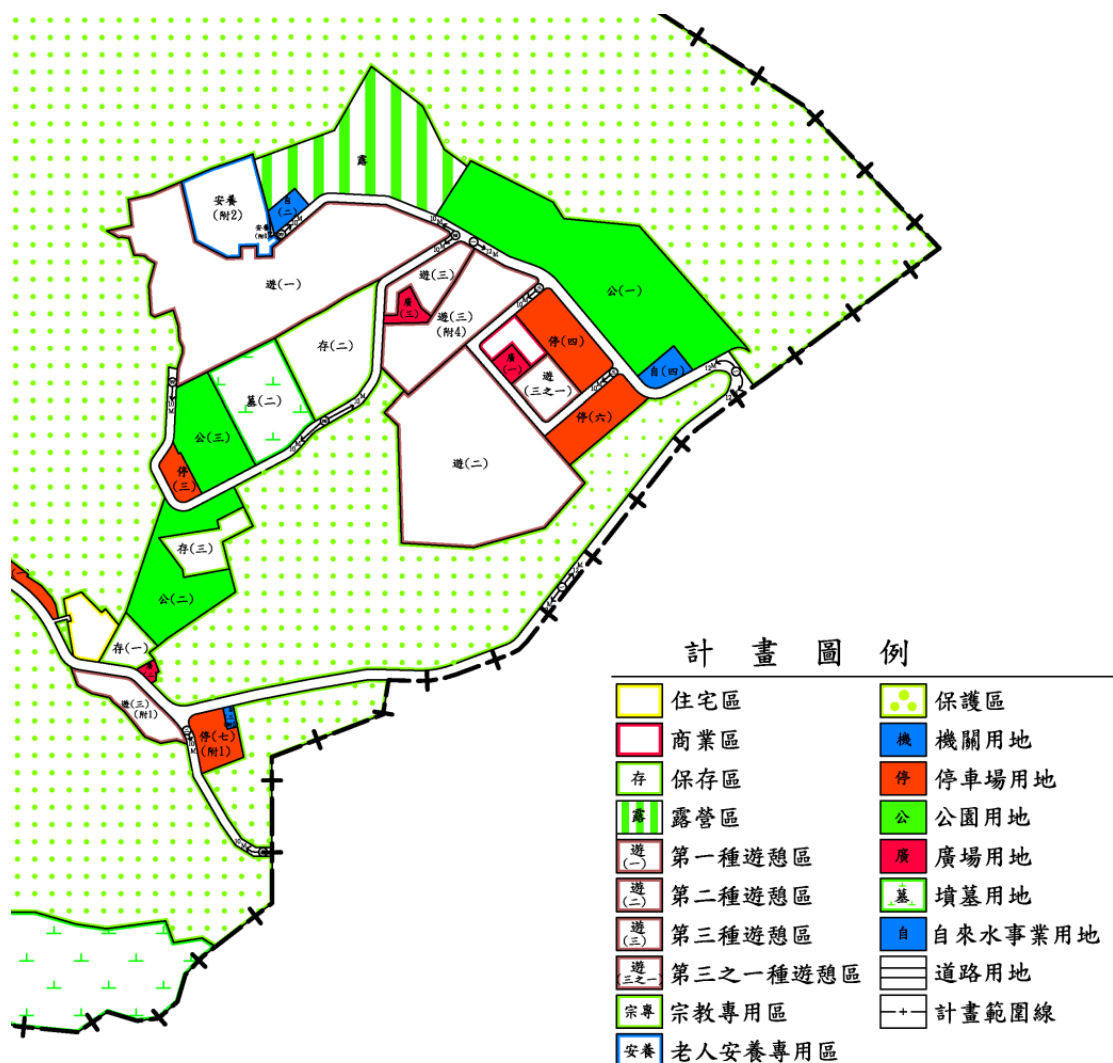


圖 4.4-1 細部計畫草案變更後之委託用地範圍圖

第五章 環境影響評估與開發許可

公共建設計畫是否需進行環境影響評估，基本上是以公共建設之開發行為，是否為環境影響評估法及相關規定所定義需要進行環境影響評估之範圍。本計畫雖屬環評法第 5 條之風景區，但本基地屬已開發完成之旅客服務中心、露營區，不涉及建築之增建、改建、修建工程，亦不涉及公共建設之開發行為，故無需進行環境影響評估。

第六章 裝修規劃

第 6.1 節 工程調查規劃

6.1.1 分工原則

項次	調查項目		分工		辦理方式
			民間機構	主辦機關/ 履約管理顧問	
1	計畫及法令資料調查		辦理	督導	由民間機構自行辦理或由 其委託專業廠商辦理。
2	裝修行政程序調查		辦理	督導	由民間機構自行辦理或由 其委託專業廠商辦理。
3	土地及 建物資 料調查	基地測量/鑑界	辦理	督導/協助確認	由民間機構自行辦理或由 其委託專業廠商辦理。
		其他資料調查	辦理	督導/協助提供資 料	由民間機構自行辦理或由 其委託專業廠商辦理。
4	空調、消防、結構、水電及 瓦斯調查		辦理	督導	由民間機構自行辦理或由 其委託專業廠商辦理。
5	動線現況調查		辦理	督導	由民間機構自行辦理或由 其委託專業廠商辦理。
6	規劃設計		辦理	督導	由民間機構自行辦理或由 其委託專業廠商辦理。
7	施工進度表		辦理	督導	由民間機構自行辦理或由 其委託專業廠商辦理。
8	品質規劃及進度管控		辦理	督導	由民間機構自行辦理或由 其委託專業廠商辦理。

6.1.2 辦理方式

一、民間機構負責事項

- (一) 工程規劃作業應由民間機構依法自行辦理，或委託建築師、專業師、工程顧問公司或其他專業機構辦理。民間機構應對自行或委託辦理作業品質與進度負責，並負擔相關費用。
- (二) 工程規劃成果若與投資契約或投資執行計畫書有重大差異，民間機構應提出差異分析及優於原提案之說明與佐證，提交主辦機關審查。

二、主辦機關督導及協助事項

- (一) 主辦機關可聘請履約管理顧問，協助主辦機關進行工程規劃階段相關督導及查核工作。
- (二) 主辦機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件。
- (三) 主辦機關及相關主管機關對於民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、提議或提供之參考資料，並不免除民間機構於設計階段所應負擔之各項責任。
- (四) 部分漏水及壁癌問題將繼續責成承商改善。如因非可歸責於民間機構之事由，而有涉及建物之重大修繕時，相關費用由機關負擔。

6.1.3 工程規劃時程

遊客服務中心涉及商店、餐飲、零售之營業方式可採用智能商店之自動販賣機或其他民間機構規劃之方式進行。除經被授權機關同意外，本計畫遊客中心應持續提供遊客服務功能，在持續提供遊客服務功能期間，裝修作業執行期間須採分階段進行方式，維持公共安全及保有遊客中心服務功能。以本計畫目前規劃之智能商店模式而言，因座位區涉及地板及天花耗時較久，故預計先進行相關粉刷、塑膠地板鋪設及天花部分，再進行相關桌椅設備進場及 i-center 服務櫃台，完成後再進行智能商店區之電力工程及自動販賣機安裝。整體施工工期預計 50 天。

第 6.2 節 功能性要求或特殊規範

6.2.1 期初投資項目內容及空間需求

一、遊客服務中心

遊客服務中心除設置 i-center 外，得規劃為教育解說中心以提供當地文化與生態結合之相關服務及智能商店，亦即利用目前流行的電子支付自動販售機作為零售商品之方式，利用目前規劃的自動販售機，販售商品、零食、冷飲、熟食以及露營烤肉所需之食物等，並設置座椅區供民眾休憩，且提供遊客中心服務台、哺乳室、文化及生態導覽室等空間，以及微波爐、飲水機、換幣機、電腦諮詢等軟硬體設備。

二、星光露營區

星光露營區得規劃做為星光露營學校、寵物露營區或親子露營區，茲說明如下：

(一) 星光露營學校

星光露營學校得利用現有露營區設施，提供專業人員供露營新手進行露營教學為主體。

(二) 寵物露營區

寵物露營區得利用現有遊客中心後方之露營區設施加設圍籬，以使寵物能在一定範圍內活動，並將後方沙池予以整理作為戲水池功能。

(三) 親子露營區

親子露營區得規劃於後方之 517 地號，因該地區屬於較為封閉式區域，因此可利用該地區現有之樹木，倚樹搭設高架棧板或平台作為露營設帳之用，倚樹搭設高架棧板或平台需考量採用符合結構強度之獨立支撐不可損壞樹木並符合相關建築法令規範，亦可於該地區平坦處設立遊憩設施，讓親子露營時可同時於區內嬉戲。

6.2.2 技術需求特殊規範及審查機制

倘民間機構確有進行室內裝修之需求，應依據「建築物室內裝修管理辦法」、「臺中市建築物室內裝修審查作業規範」、「建築技術規則」、「消防法」等規定進行相關檢討及審查。

一、相關規範檢討

(一) 依據「建築物室內裝修管理辦法」第 3 條之規定，室內裝修指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為符合，須進行室內裝修審查：

1. 固著於建築物構造體之天花板裝修。
2. 內部牆面裝修。
3. 高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
4. 分間牆變更。

- (二) 依據「建築技術規則建築設計施工篇」第十七章第 321 條之規定建築物應使用綠建材，並符合建築物室內裝修材料、樓地板面材料及窗，其綠建材使用率應達總面積百分之四十五以上。但窗未使用綠建材者，得不計入總面積檢討之規範。
- (三) 依據「建築物室內裝修管理辦法」第 28 條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。
- (四) 依據「消防法」第十一條第一項規定，地面樓層達十一層以上建築物、地下建築物及中央主管機關指定之場所，其管理權人應使用附有防焰標示之地毯、窗簾、布幕、展示用廣告板及其他指定之防焰物品。

二、室內裝修審查程序

室內裝修其申辦程序，概可分為「圖說審查」及「竣工勘驗」兩階段。依據「臺中市建築物室內裝修審查作業規範」第 9 條及第 10 條之規定，各階段審查項目如下：

(一) 圖說審查

審查機構辦理圖說審核，應依下列辦理：

1. 申請書圖文件應齊全。
2. 室內裝修及使用材料應符合建築技術規則之規定。
3. 防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造應符合規定，不得有破壞或妨害情形。

(二) 竣工勘驗

審查機構辦理竣工查驗，應依下列辦理：

1. 現場查核與圖說相符。
2. 使用之防火材料應附具檢測合格之證明文件及出廠證明。

第 6.3 節 工程品質

6.3.1 工程品質管理作業事項

民間機構應依據行政院頒「公共工程施工品質管理制度」、行政院公共工程委員會頒「公共工程施工品質管理作業要點」及契約文件品質管理要求等規

定辦理。應包括：

- 一、於工程開工前承包商應依工程之特性與合約要求，擬定施工計畫，製作施工圖，訂定施工作業要領，提出品管計畫，設立品管組織，訂定品質管理標準，以及建立文件紀錄管理系統等，俾便各級施工人員熟習圖說規範與各項品管作業規定，以落實品質管制。
- 二、公告金額以上未達新臺幣一千萬元之工程：材料及施工檢驗程序及自主檢查表等。
- 三、工程具機電設備者，並應增訂設備功能運轉檢測程序及標準。

6.3.2 工程安全衛生管理作業機制及相關法令規定

- 一、本計畫投資興建之相關設施，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業，包括但不限於土木、建築、景觀、結構、水電、消防、空調、衛工、電梯、天然瓦斯設備等。
- 二、民間機構應自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。
- 三、民間機構需依勞工安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施、為參與興建之員工及工人及施工期間之工程，依法辦理各項相關保險等。

第 6.4 節 其他特殊考量

6.4.1 綠建材及節能減碳規劃

綠建材材料之規劃應依據「建築技術規則建築設計施工篇 第十七章」第 322 條之規定，應符合下列規定之一：

- 一、塑橡膠類再生品：塑橡膠再生品的原料須全部為國內回收塑橡膠，回收塑橡膠不得含有行政院環境保護署公告之毒性化學物質。
- 二、建築用隔熱材料：建築用的隔熱材料其產品及製程中不得使用蒙特婁議定書之管制物質且不得含有環保署公告之毒性化學物質。
- 三、水性塗料：不得含有甲醛、鹵性溶劑、汞、鉛、鎘、六價鉻、砷及銻等重金屬，且不得使用三酚基錫(TPT)與三丁基錫(TBT)。
- 四、回收木材再生品：產品須為回收木材加工再生之產物。

- 五、資源化磚類建材：資源化磚類建材包括陶、瓷、磚、瓦等需經窯燒之建材。其廢料混合攙配之總和使用比率須等於或超過單一廢料攙配比率。
- 六、資源回收再利用建材：資源回收再利用建材係指不經窯燒而回收料摻配比率超過一定比率製成之產品。
- 七、其他經中央主管建築機關認可之建材。

6.4.2 永續及延壽規劃

由於鐵砧山遊客中心服務設施於民國 106 年完成整修，星光露營區亦係於 107 年 3 月 26 日正式營運，本計畫許可期間為 7 年，因此，除委託營運期間之修繕外，應無庸另為永續及延壽規劃。

第 6.5 節 工程經費估算

本計畫採取 OT 模式辦理，相關露營區已設置完成，故日後民間機構將針對遊客中心內部進行室內裝修作業、營運設備添置等作業。因目前規劃商品及餐飲販售係採取智能商店之自動販賣機模式，此部分將由自動販賣機廠商提供相關設備及商品，民間機構裝修重點則在於整體環境規劃設計、粉刷、電力管線及座位區，以下略.....

第七章 營運

第 7.1 節 營運計畫

7.1.1 營運內容整體執行方式

民間機構應就申請時所提之投資計畫書，依據甄審委員會及主辦機關意見修正為投資執行計畫書，經主辦機關核定後列為本計畫投資契約之一部分，作為民間機構興建營運本計畫之依據。

此外，民間機構應依投資執行計畫書、營運基本規範，於開始營運前研擬並提送「營運計畫書」。由於本計畫之實際經營管理主體為民間機構，其所提出之經營計畫書應具完整性、專業性、適切性與可行性，因此「營運計畫書」至少包含以下各單元：

- 一、營運目標：公共建設及提供服務目標。
- 二、營運項目：公共建設及附屬設施營運項目。
- 三、作業規範：營運基本需求規範、民間機構須提送營運計畫書及年度營運計畫書。
- 四、人力組織：民間機構提供服務所需基本人力要求，如管理階級、現場服務人員、行政人員及證照人員。
- 五、營運相關限制事項：如委託第三人經營或出租、商標或名稱使用限制、調整設施使用空間等。
- 六、民間機構應負擔事項：如民間機構應負責營運、管理及維護資產，並負擔營運衍生各項稅捐等。
- 七、安全監控及通報計畫：民間機構須提出安全監控及緊急事故通報計畫內容及提送時限。
- 八、促參識別標誌設置計畫。
- 九、營運遊客中心之創新規劃。
- 十、露營區安全規劃。
- 十一、其他有利本計畫推動之方案，如：回饋及優惠方案。

營運計畫書經主辦機關審核同意後據以實施。主辦機關並將依本計畫投資

契約所規範之營運監督及管理規定，進行營運監督及提供必要之協助。

7.1.2 遊客中心營運基本需求

本計畫之遊客中心於民國 106 年 3 月獲交通部觀光局審核通過，納入觀光局 i-center 旅遊服務體系，日後相關設置應符合交通部觀光局所訂「i-center 旅遊服務體系標準化友善服務執行準則」第 3 層級標準以提供遊客友善服務，包括：

1. 提供旅遊文宣資訊：至少應提供交通部觀光局編印之全區路網圖及北、中、南、東分區地圖、臺灣好行、臺灣觀巴相關文宣摺頁，以及臺中市編印之旅遊文宣摺頁。
2. 提供旅遊諮詢服務：應提供公共運輸轉乘（如臺灣好行）、熱門景點、旅遊行程、美食小吃、節慶活動、伴手禮及合法旅宿業相關旅遊諮詢服務。
3. 提供旅宿業訂房服務：應建立所在臺中市內通過交通部觀光局星級旅館評鑑、好客民宿認證或臺中市政府自行評鑑優良之合法旅宿業者訂房聯繫資訊，並以電話或網路方式協助旅客解決訂房需求。
4. 老花眼鏡借用：應備妥 3 種（含）以上不同度數老花眼鏡，放置於中心明顯處，供旅客翻閱摺頁文宣時借用。
5. 明信片代寄：代收旅客交付之明信片並提供郵票代購及當地特色紀念章戳供遊客收集用印等配套服務，另以書面登記方式管理每日代寄服務成果。（鄰近場域內已有提供郵政代辦服務之店家者除外）
6. 傳真代收：提供每位旅客 3 頁傳真文件代收服務，並以書面登記方式管理每日服務成果。（鄰近場域內已有提供傳真服務之店家者除外）
7. 計程車代叫：建立臺中市政府推薦優良計程車業者資訊及重要景點概略車程距離，並提醒遊客應於搭車前自行與司機議定車資計價方式。
8. 輪椅借用：備妥輕便型輪椅供行動不便遊客借用，並以書面登記方式管理每日服務成果。
9. 個人衛生用品借用：備妥防蚊液、防曬乳及肌肉痠痛噴劑等非醫生指示用藥，提供需要遊客借用。
10. 汽車電瓶接電：備妥汽車緊急電源供應設備，提供自行開車遊客借用，並以書面登記方式管理每日服務成果。

- 11.文宣品回收：應設置文宣品回收箱，以回收旅客閱畢棄置之文宣品，並依回收文宣品相狀況予以重新上架或紙類資源回收。
- 12.無限暢網服務 - 無線上網服務：於服務區域內提供方便國內外旅客認證使用之無線上網服務。
- 13.無限暢網服務 - 智慧裝置充電服務：於旅服中心明顯處提供 110V 電壓之標準插座及 5V 電壓 USB 連接埠之免費充電服務。(若現有服務區域狹窄，且所在場站內已提供充電服務者除外)

除前述基本功能外，建議本計畫之遊客中心應可朝更先進、更有創意的方向邁進，除了提供旅遊文宣等傳統相關服務外，或許可以導入智慧型科技服務，例如導覽機器人、在適當空間內引入 AR/VR 的服務，讓鐵砧山的遊客中心有與一般遊客中心與眾不同的服務。

7.1.3 露營區營運基本需求

交通部觀光局為讓露營場經營者明確知悉露營場經營有關應符合水土保持、環境保護、公共衛生、公共安全等相關法令規定，並為保護消費者權益，納入露營場經營者應擬訂緊急應變、緊急救護及遊客疏散計畫、揭露投保公共意外責任險資訊及收退費機制等事項。業於 107 年 5 月 9 日以交通部觀光局觀支字第 1074000553 號函訂定露營場管理要點，相關條文如下

- 一、為保護消費者權益，確保露營場符合水土保持、環境保護、公共衛生、公共安全等相關法令規定，特訂定本要點。
- 二、本要點用詞，定義如下：
 - (一) 露營場：以露營設施供不特定人從事露營活動而收取費用之場域。
 - (二) 露營場經營者：指經營露營場，設置露營設施，供不特定人從事露營活動而收取費用者。
- 三、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。

四、露營場開發及經營涉及土地使用、開發利用、環境保護、水土保持、建築管理、消防管理、衛生管理或其他相關事宜者，應依各該相關法規規定辦理。

五、露營場之經營涉及公司法、商業登記法、有限合夥法、加值型及非加值型營業稅法及消費者保護法等相關規定者，應依各該相關法規規定辦理。

六、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。

七、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。
- (二) 遇露營場使用者罹患疾病、疑似感染傳染病或意外傷害情況緊急時，協助就醫並通知衛生醫療機構處理。
- (三) 陸上颱風警報、豪雨、土石流或其它疏散避難警報發布後，儘速疏散露營場使用者及維護安全。

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。

八、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。

九、露營場經營者於露營活動舉辦時，應依下列規定辦理：

- (一) 確認露營設施安全性，包含各項設施或設備定期檢查、辦理活動各項救生設施或設備之安全維護。
- (二) 向參與活動者說明露營設施使用、場地及活動安全相關須知。
- (三) 遇天候狀況不佳，視情形採取疏散及其他維護安全措施。
- (四) 舉辦大型群聚活動者，依大型群聚活動安全管理要點辦理。

十、涉及露營場之相關權責機關(構)，得各依其權責派員定期或不定期檢查。如有未符合相關法令規定者，依相關法令規定辦理。

另依行政院秘書長 105 年 12 月 2 日院臺消保字第 1050186424 號函送該院 105 年 11 月 25 日召開「協調指定露營活動之主管機關會議紀錄」結論，由臺中市政府都發局、農業局、水利局、觀旅局、地政局、經發局、教育局、衛生局、環保局、警察局等，依各機關權責加強管理並落實稽查工作，確保遊客公共安全及衛生。

次依交通部觀光局 106 年 9 月 26 日觀技字第 1060918429 號函示：「有關露營場地及營業合法性問題，須依相關法令主管機關之規定申請辦理。經查相關主管機關法令，涉場地部分，除應先考量符合土地使用管制規則外，亦應依據區域計畫法、水土保持法、建築法...等相關法令向政府申請核准開發或設立在案；倘涉及營業行為，則須依相關規定辦理稅籍登記或商業登記等。」

本計畫經營露營場地業者於申請開發業需符上開要點規範，且依法辦理稅籍登記或商業登記。

因露營場管理要點規定以公司型態經營露營業務者須辦理相關登記，因此就露營業者之公司營業項目應如何登記一事，經濟部於 106 年 4 月 21 日以經商六字第 10602407960 號函解釋「露營場地之經營，依「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」之分類，依其設置地點可登記「A102041 休閒農業」、「J904011 觀光遊樂業」、「A201040 森林遊樂區經營業」、「J701020 遊樂園業」、「J799990 其他休閒服務業」等營業項目之範疇。其中「A102041 休閒農業」、「J904011 觀光遊樂業」係屬前揭公司法第 17 條第 1 項及商業登記法第 6 條所稱之許可業務，經營該項業務須經行政院農業委員會、交通部許可方得登記。餘等營業項目非屬許可業務，爰無許可法令之目的事業主管機關。」

因本計畫並非屬休閒農業、觀光遊樂區或森林遊樂區，故日後民間機構經營露營場地時應於公司營業登記項目中登記「J701020 遊樂園業」或「J799990 其他休閒服務業」。

7.1.4 費率標準及調整時機

民間機構之營運費率應以投資執行計畫書所訂定之營運費率為依據；而後民間機構如計畫調整營運費率上限、或是因社經環境等重大變遷而有必要調整營運費率上限，將於契約約定定期民間機構得擬定調整方案，送交主辦機關核准同意後實施，並公告予民眾周知，以提供營運之彈性。

第 7.2 節 營運期之時程規劃

7.2.1 營運開始日

本計畫預估整修期間為 2 個月，民間機構至遲應於點交日起算 2 個月開始營運。除經民間機構於申請時提出且經被授權機關同意外，本計畫遊客中心應持續提供遊客服務功能，如有暫時停止服務之規劃則以 2 個月為上限。

7.2.2 優先定約機制

考量民間機構於經營管理得宜時，給予適當之鼓勵，並以較長遠之眼光進行規劃，願意於許可期限屆滿前幾年適當投入相關重增置費用，確保設施之品質，故建議於委託營運管理契約訂定優先定約之相關條文。

一、優先定約資格

民間機構於委託營運管理契約期間內，各年度營運績效之評鑑分數，若有 3 個年度達 80 分 (含) 以上，且最近 2 年評鑑分數達 80 分 (含) 以上及並無未履行承諾事項，或可歸責於民間機構之重大公共安全、勞動安全、消防安全、其他缺失致使人員死亡等事件，得向臺中市政府觀光旅遊局申請優先定約 3 年。

首年度營運期間 (即營運開始日起至當年度 12 月 31 日止) 未滿 4 個月時，該年度營運績效評定作業則併入下一年度辦理。

但民間機構若未依委託營運管理契約所定之期限前提出優先定約申請，視為放棄優先定約之機會。

二、優先定約、審查及議約程序

民間機構如符合申請優先定約資格，應於營運期間屆滿前 15 至 12 個月間，檢送優先定約自評報告及未來具體投資、營運計畫等，向臺中市政府觀光旅遊局申請優先定約。

倘民間機構與臺中市政府觀光旅遊局至營運期間屆滿前 6 個月前仍無法就續約內容及條件達成合意並簽署契約，民間機構即喪失優先定約之權利，臺中市政府觀光旅遊局得公開辦理招商作業或自行處理，民間機構不得異議。

第 7.3 節 營運特殊考量

民間機構營運時，應以環保節能之概念原營運原則，以降低營運成本及減少對環境之破壞。

針對現有營位棧板位置，民間機構得視其規劃，於取得臺中市政府觀光旅遊局同意後調整之。

第 7.4 節 營運期間自主管理

一、管理組織及制度

民間機構應依據所提送之投資計畫書自行規劃人力組織，透過適切之人力配置規劃，控制服務品質，達到整體運作及有效分工機制。此外，人力組織架構亦儘量保持彈性機動，俾得因應市場變化及營運狀況快速反應。

二、營運缺失處理制度

民間機構有缺失時，臺中市政府觀光旅遊局得參考「促參法施行細則」第 68 條有關定期改善之規定，具體列明民間機構之缺失具體事實及改善缺失之期限、改善後應達到之標準，及屆期未改善之處理，並以書面載明下列事項，通知民間機構：

- (一) 缺失之具體事實
- (二) 改善缺失之期限
- (三) 改善後應達到之標準
- (四) 屆期未完成改善之處理

三、緊急應變措施

民間機構應依據所提送之投資計畫書中所提之自行規劃人力組織，透過適切之人力配置規劃，控制服務品質，達到整體運作及有效分工機制，已如前述。如此一來，若有發生緊急狀況，上開人力組織並須依照投資計畫書中之緊急應變措施辦理，另外，本計畫建議民間機構應於每年舉辦緊急應變措施演習，避免緊急狀況發生時，緊急應變措施難以順利運作。

第八章 財務計畫

考量先期規劃作業時對工程經費、各項營運收支、營運作業期程等經重新檢視後可能調整，本財務規劃配合最新期程安排規劃、各項成本、費用與收入之估算，重新調整原財務評估結果。

第 8.1 節 基本假設參數

1. 評估年期

本計畫屬於營運移轉案，以民國 108 年 7 月 1 日至 115 年 6 月 30 日止，共計 7 年為許可年期。

2. 評估基期

以本計畫執行年度民國 108 年為評估基年。

3. 幣值基準

各年期各項成本及收益之估算皆以當年幣值為準，加計物價上漲因素。

4. 資本結構

因應計畫投資金額，全以民間機構自有資金投入。

5. 股東權益報酬率

考量財務特性與風險配置，本計畫之股東預期報酬率以 10% 估算。

6. 物價上漲率

本計畫參酌已核定之「國家發展計畫-106 至 109 年四年計畫」，總體經濟目標消費者物價指數 (CPI) 上漲率不超過 2.0% 為依據，保守估列以本計畫之物價上漲率以 2% 為物價上漲率基準。

7. 各項租稅

(1) 營利事業所得稅：依所得稅法規定估算。

(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，暫不估列。

(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。

(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，房屋稅率為 3%。

(5) 租稅減免：本計畫非屬重大公共建設，因此不適用臺中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。

8.折舊及攤銷

(1) 方法：採直線法。

(2) 年限：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，參酌財政部「固定資產耐用年數表」各類財產最低使用年限，及本計畫特許年期，以 7 年為折舊攤銷年期。

第 8.2 節 基本規劃資料

以下略.....

第 8.3 節 土地租金規劃

依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條，營運期間依據國有出租基地計收標準六折計收(目前為公告地價之 3%)。本基地自第一年至第三年委託營運地號包括劍井段 503-0~508-0、510-0、511-0 等 8 筆土地，面積合計為 4,403.86 平方公尺，108 年 1 月公告地價與 107 年相同為每平方公尺 290 元，土地年租金 = 當期申報地價×土地租金計收範圍×5%×60%，預估土地租金為新台幣 38,314 元。

第四年預估將新增劍井段 517-0 地號用地，連同前述 8 筆土地委託營運總面積合計為 6,230.62 平方公尺，民國 106 年 05 月 10 日平均地權條例正式修正通過，公告地價由每 3 年調整公告縮短為每 2 年調整公告一次，以相關用地 102 年至 108 年公告地價調整幅度來看，本計畫相關用地歷年地價調整幅度曾超過 6% (調幅為 6.06%)，保守估計，本計畫暫以土地租金優惠辦法之前一年租金每 2 年調整 6%。預估該年度公告地價為每平方公尺 325 元，估算土地租金合計為新台幣 60,749 元。

其餘年期之土地租金若依據民國 106 年 5 月 2 日修正「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 條說明，對於第一項第二款增訂但書規定，營運期間公有土地租金按國有出租基地租金計收標準六折(即當年期土地申報地價總額百分之三)或按前一年土地租金漲幅至多加計百分之六計算，二者擇低收取。

第 8.4 節 權利金規劃

權利金分為開發權利金及營運權利金兩種，開發權利金係於簽約時或簽約後一定期間內一次繳交；營運權利金設定於營運期間內每營運年度終了後繳交。

1. 開發權利金

- (1) 市價法：依該筆土地市價或土地公告現值的固定百分比。
- (2) 目標搜尋法：設定民間部門所要求內部報酬率，並以目標搜尋方式反推。

2. 營運權利金

- (1) 固定百分比：營運權利金依每年（或月或季）總營業收入或特定指標百分比收取。
- (2) 固定金額：每年收取固定額度的營運權利金。
- (3) 變動百分比：權利金佔總營收比例級距調整，即權利金佔總營業收入或特定指標比例級距調整，得為累進或累退方式。
- (4) 變動金額：營運權利金額度依特定指數或定期調整。

民間機構自行經營本計畫之全部收入（包括營業收入及營業外收入，但不包括自有無須移轉資產處分利得及利息收入）、其他經被授權機關同意出租或委託相關設施及空間予第三人（含協力廠商）經營之對外營業收入，均須計入民間機構計算營運權利金之營收範圍。

本計畫規劃營運開始日起第 2 個會計年度起，於每 4 月 30 日前先將前一會計年度經會計師簽核營業額、與第三人簽訂之委託營運或租賃之相關契約呈報主辦機關，經主辦機關計算營運權利金後通知民間廠商於當年度 5 月 31 日前繳納。

如有遲延給付，相關遲延利息計算方式，每逾 1 日，應按照當時臺灣銀行按季基準利率加計 2 碼（0.5%）之利息。

本計畫以目標搜尋法進行推估，初步設定不收取開發權利金，營運權利金依據總營業收入分級距設定，營運第一年與最後一年營業天數不滿一年，營業收入級距依據營業月份占全年比例予以調整。

營業收入級距範圍（單位：新台幣元）	權利金比例（%）
10,000,000（含）以下	1.0

逾 10,000,000 至 20,000,000(含)	2.0
逾 20,000,000 至 30,000,000(含)	3.0
逾 30,000,000 以上	4.0

第 8.5 節 民間資金籌措規劃

以下略.....。

第 8.6 節 政府財源規劃

本計畫並未採取營運績效補貼機制，且藉由促進民間參與公共建設之方式引入民間資金參與，政府不須投入資金，應毋庸擔心政府財源規劃問題。

若本計畫擬將劍井段 517 號用地納入規劃，依 108 年公告現值計算，劍井段 517 號用地如採有償撥用價款為新台幣 3,288,168 元，如能於 108 年進行預算編列作業，應能於 109 年進行撥用相關程序，並於 110 年交付予民間機構使用。

第九章 風險配置

第 9.1 節 計畫各階段風險項目評估結果

本計畫將主要風險項目因子分別歸納為一般風險及營運、移轉等三種風險，再就各項風險之性質，依據政府與民間機構之風險承擔能力，以公平合理的方式，將風險在參與計畫做適當分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者，風險分擔原則彙整如表 9.1-1 所示。

表 9.1-1 風險分擔原則

風險項目因子		風險分擔原則	
		政府	民間機構
裝修階段	工程遲延		●
	成本超支		●
	重作、完工風險		●
	不可抗力風險	△	●
營運階段	營運中斷風險	△	●
	市場風險 (需求及供給、成本擴增)	△	●
	維修及重增置風險	△	●
	不可抗力風險	△	●
移轉風險	契約移轉風險	●	△
	移轉品質風險	●	△
	承接經營能力風險	●	△

註 1：「●」表主要風險承擔者；「△」次要風險承擔者。

註 2：如因非可歸責於民間機構之事由，而有涉及建物之重大修繕時，相關費用由機關負擔。

第 9.2 節 風險因應策略

9.2.1 主辦機關

若因不可抗力或不可歸責民間機構之事由，可考量於投資契約中明定以下補救措施，協助民間機構降低風險，減少損失，或避免風險擴大，如：

- 一、減免或緩繳權利金、土地租金等。
- 二、停止計算或適度延長許可年期。
- 三、變更契約。
- 四、其他雙方同意之補救方式。

9.2.2 民間機構

一、審慎計畫控管

(一) 審慎評估

民間機構於參與投標前除依市場或預期發展進行評估，並應考量公司財力與資金籌措能力，訂定公司之風險管理計畫。

(二) 專業設計規劃、裝修與營運

簽訂投資契約後，須由專業之規劃設計團隊，於各階段掌控法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程控管，降低違約風險。

(三) 慎選分包廠商與謹慎訂定分包契約

本計畫於興建與營運階段皆可能須由分包廠商協助，因此分包廠商之良莠對投資案之執行具相當影響。除慎選分包廠商外，亦應與分包廠商訂定合理分包契約，以免影響分包廠商協助意願。

二、風險轉移-充份的保險計畫

透過保險制度以降低風險所造成損失，就目前一般保險公司之保險種類，建議民間機構保險計畫應依各階段特性規劃保險內容。契約未來得規範民間機構必須投保之項目，再由民間機構視實際興建營運需求，於投資計畫書中提具符合該公司所需之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，俾使民間機構得據以研擬保險計畫。

第十章 政府承諾與配合事項

第 10.1 節 政府承諾事項

一、依契約規定將土地依現狀交付

除契約另有協議外，應於投資契約簽訂後 30 日內，將本計畫基地交付予民間機構使用。

二、成立單一窗口

被授權機關將於投資契約簽訂後 30 日內指定一專責窗口，協助民間機關於本計畫相關之業務溝通及行政協調事項。

第 10.2 節 政府配合（或協助）事項

主辦機關可依民間機構之請求協助辦理下列事項，惟民間機構應自行負責時程之掌控，並充分瞭解協助事項之成就非主辦機關之責任及義務，民間機構不得因主辦機關協助事項之未能成就，而對主辦機關為任何主張或減免責任。參酌本計畫之內涵及背景，政府可協助事項如下：

一、協助用水、用電、電信、通訊等公用設備之申請

主辦機關於法令許可及權責範圍內，協助民間機構與有關單位協調，使電力、自來水、電信及其他公用設備能配合本計畫興建營運之需求。

二、協助辦理各項審查程序、證照或許可申請

民間機構因執行本計畫需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，主辦機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件。但民間機構應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。

第十一章 履約管理

第 11.1 節 履約管理機制

為期能達到設施正常營運、服務品質提升及安全要求，參酌「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」(以下簡稱「作業指引」)第 47 點至第 56 點及依本計畫特性調整，以下將針對民間機構於營運期間實際執行情形規劃「履約管理機制」及「營運績效評定」、「協調委員會籌組方式」之履約管理監督機制進行說明。

11.1.1 履約管理組織與方式

一、履約管理作業

依作業指引第 47 點第一項規定：「主辦機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理。」

二、履約管理組織

依作業指引第 48 點規定：「主辦機關辦理履約管理，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，主辦機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。」

日後可由臺中市政府授權臺中市政府觀光旅遊局辦理本計畫履約管理作業，並得由局長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組。

三、履約管理方式

民間機構營運應符合契約文件中所有對於委託經營之要求臺中市政府觀光旅遊局得指定人員隨時了解民間機構使用設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。另外，臺中市政府觀光旅遊局可以下列方式之一辦理履約管理：

(一) 自行管理

由臺中市政府觀光旅遊局局長或其授權人員指派適當人員組成專責小組。必要時得邀請專家學者協助。

(二) 委託管理

臺中市政府觀光旅遊局得視本計畫特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體成立專責小組辦理履約管理。

11.1.2 主要履約管理內容

參酌作業指引第 49 點並依據本計畫特性，臺中市政府觀光旅遊局辦理促參案件履約管理重點如下：

一、裝修期

- (一) 民間機構如欲調整本計畫之營運空間，應提出相關計畫取得主辦機關同意，並應擬具預定工程作業時程，經臺中市政府觀光旅遊局備查後施行，預定工程作業時程雖經臺中市政府觀光旅遊局備查，不因此免除民間機構對委託營運管理契約履約期限所應負之全部責任。
- (二) 民間機構於執行該工程之作業期間，應於每月將前月工程進度報表提送臺中市政府觀光旅遊局備查，以為工程執行進度管控及日後勘驗之依據。前月工程進度報表之內容應包括但不限於：
 - 1. 前月預定及實際完成作業項目及進度說明。
 - 2. 前月預定及實際使用人力、機具、成本及其他資源統計及說明。
 - 3. 工程品質管理計畫執行情形。
 - 4. 作業安全、衛生及環保執行情形。
 - 5. 異常狀況及因應對策。
 - 6. 重要會議、待解決事項及建議事項。
- (三) 倘民間機構調整本中心營運空間之工程品質管理機制。
 - 1. 民間機構及承包商應遵照委託營運管理契約中品質管理相關規定，並參酌行政院公共工程委員會發布之「公共工程施工品質管理作業要點」，辦理品質管理作業事項。
 - 2. 民間機構及承包商應於其內部組織內成立獨立品管部門，以確保其規劃、設計、施工及營運服務之品質。
 - 3. 民間機構及承包商應於施工前及施工中，定期召開施工講習會或檢討會，說明各項施工作業之規範規定、機具操作、人員管理、物料使用及相關注意事項。另於開工前將重要施工項目，於工地現場製

作樣品。

4. 各項設施或設備依法令規定須由專業技術人員安裝、施工或檢驗者，民間機構應依規定辦理。

二、營運期

- (一) 民間機構應依本契約以及經核定之投資執行計畫書所訂之營運開始日就各設施或區域開始營運。
- (二) 掌握民間機構營運情形、依約應送文件與應辦事項。
- (三) 掌握民間機構如期提送「營運管理計畫書」、「年度營運管理計畫」、「營運管理月報」、「營運績效說明書」等依約應送文件。
- (四) 掌握民間機構如期提送每年度之財務報表。
- (五) 落實辦理財務檢查、稽核及營運品質管理。
- (六) 成立「營運績效評估委員會」，依約定期進行監督、考核及輔導，並辦理營運績效之評定。
- (七) 確認民間機構投保足額財產綜合保險(至少應含火災保險、財產滅失保險、地震保險、颱風洪水保險)、公共意外責任險(包含人員及財物)、產品意外責任險、僱主意外責任險以及依中華民國法規為其員工投保勞工保險、職業災害保險及全民健康保險。
- (八) 要求民間機構營運期限屆滿應移轉公共建設予政府者，於期滿前一定期限辦理資產總檢查。
- (九) 相關配合事項之達成，如配合辦理建築物公共安全檢查、配合辦理消防安全設備檢修作業、配合參與衛生管理檢查等事項。

11.1.3 財務檢查機制

一、獨立設帳與報表

民間機構應設置獨立報表供臺中市政府觀光旅遊局查核，包括收入報表、支出報表、401 或 403 報表、發票清冊、其他與本委託標的物有關之相關財務報表等。

二、資料報表提送

民間機構對其因本計畫設立之獨立分支機構經執業會計師查核簽證之年度財務報表(含資產負債表、綜合損益表、現金流量表、權益變動表及財務報表附註等)、資產目錄,應於每年年度終了後 3 個月內提送臺中市政府觀光旅遊局備查。

三、財務檢查權

- (一) 臺中市政府觀光旅遊局得視業務需求,定期檢查民間機構財務狀況。必要時,並得隨時派員對民間機構執行財務檢查,民間機構不得拒絕。
- (二) 臺中市政府觀光旅遊局為執行檢查,得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供臺中市政府觀光旅遊局查核。臺中市政府觀光旅遊局對於財務報表內容及相關財務問題之查詢,民間機構應予配合不得拒絕。
- (三) 臺中市政府觀光旅遊局得指派各種專業顧問執行查核工作,並得對民間機構經營本計畫提出改善建議。

11.1.4 履約管理會議

依作業指引第 50 點規定:「主辦機關於履約期間,適時邀集民間機構召開履約管理會議,以瞭解實際進度,並協助解決執行困難。」建議於本契約期間,臺中市政府觀光旅遊局得定期或不定期召開履約管理會議,民間機構應配合出席會議。

一、定期會議

為掌握民間機構執行進度,並就期間民間機構提送備查文件,進行瞭解,建議至少每季召開 1 次定期會議,另就履約期間重要查核點,民間機構提送之文件涉及需臺中市政府觀光旅遊局審查同意事項,另召開該審查議題之審查會議。

二、不定期會議

就履約期間之財產檢查權、須與民間機構協調溝通事項、或認為有必要就特定履約事項進行瞭解之事項。

11.1.5 施工與經營不善之處理及關係人介入

一、施工或經營不善之處理方式

依促參法第 52 條第 1 項規定：「民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依本契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：(一) 要求定期改善。(二) 屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。(三) 因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止本契約。」

因本計畫並為有融資及保證人之規劃，因此主辦機關依促參法第 52 條第一項第三款規定終止本契約並完成結算後，主辦機關須於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，與主辦機關簽訂契約，繼續辦理裝修及營運。

二、施工或經營不善之緊急處分

依促參法第 53 條規定：「公共建設之興建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。」

依前述中止、停止民間機構營運一部、全部或終止本契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得依「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」之規定予以強制接管營運。

三、缺失及違約處理

為因應民間機構未依約如期營運、或經營不善時，得要求其於期限內改善，如屆期未完成改善，主辦機關得以每日處以違約金，或代為改善(費用由民間機構支付)。另民間機構如有違約之情事，將於本契約中明訂，缺失及違約之責任，以利有效防止民間機構經營不善時，主辦機關可採取適當措施因應，參酌促參司 107 年 7 月 11 日所公布之「107 年促進民間參與公共建設 OT 案投資契約參考條款」及本計畫特性就未來擬定本契約之要求內容說明如下：

(一) 缺失之定義及處理

除本契約中所稱民間機構之違約之事項外，均列為民間機構之缺失，依據「促參法施行細則」第 68 條有關定期改善之規定，具體列明民間機構之缺失具體事實及改善缺失之期限、改善後應達到之標準，及屆期未改善之處理，並載明民間機構屆時仍未改善之後果。

(二) 違約之定義及處理

1. 違約之定義

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成一般違約：

- 民間機構未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定或違反相關法令者。
- 民間機構未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經主辦機關事前之書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
- 民間機構未經主辦機關事前書面同意，擅將本計畫營運資產為讓與、出租、設定負擔或其他處分行為。
- 民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- 民間機構所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響民間機構履行本契約之能力。
- 民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- 資金未依財務計畫約定時程到位。
- 其他嚴重影響本計畫營運，且情節重大者。

2. 重大違約

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成重大違約：

- 擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事。
- 乙方有破產、重整或其他重大財務困難情事，致無法繼續履約或履約顯有困難。
- 擅將乙方依本契約取得之權利為轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。
- 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議。
- 未經甲方書面同意由陸資任乙方之股東。

3. 違約之處理

參照促參法第 52 條規定，如民間機構違約情節非屬重大且可改善

者，宜先賦予改正救濟之機會。亦即：

(1) 定期要求民間機構改善

應以書面載明下列事項，通知民間機構。

- 違約之具體事實。
- 改善違約之期限。
- 改善後應達到之標準。
- 屆期未完成改善之處理。

(2) 經書面通知民間機構定期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善、無法改善或違約情節重大時，得依下一項或數項方式處理，並以書面通知民間機構：

- 計罰懲罰性違約金。
- 中止民間機構營運之一部或全部。
- 終止契約。

(3) 主辦機關中止民間機構營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：

- 中止一部或全部營運之事由。
- 中止營運之日期。
- 中止營運之業務範圍。
- 中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- 屆期未完成改善之處理。

(4) 民間機構應於改善完成後，以書面通知主辦機關。

(5) 違約情事經民間機構改善並經主辦機關認定已消滅時，主辦機關應以書面限期令民間機構繼續營運。

11.1.6 規劃接管營運機制

一、期前終止

依據促參法第 52 條第 1 項、促參法施行細則第 74 條以及促參司 107 年 7 月 11 日所公布之「107 年促進民間參與公共建設 OT 案投資契約參考條款」，若有違約達重大之情事，主辦機關得終止本契約，其處理程序包括下列事項：

- (一) 符合投資契約所約定終止之事由(通常可區分為可歸責於主辦機關、可歸責於民間機構、不可抗力或除外情事、因雙方合意終止);
- (二) 應以書面通知;
- (三) 終止之效力(包含資產移轉之權利義務關係等)。

二、透過強制接管處分之方式啟動退場機制

依據促參法第 53 條第 2 項規定以及交通部於民國 95 年 5 月 19 日以交路字第 09500850201 號令訂定發布「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」,計 20 條,主要內容說明如下:

- (一) 明定法源依據、強制接管營運時之接管人,以及主辦機關與接管人行使權利與義務之約定方式。(第 1 條及第 2 條)
- (二) 強制接管營運公告事項及展延程序。(第 3 條)
- (三) 標的設施之經營權及管理權,均由接管人代為行使。(第 4 條)
- (四) 委聘律師、會計師或其他具有專門學識經驗之人員協助處理強制接管有關事項。(第 5 條)
- (五) 接管人執行接管營運所需下列費用,在營運收入內支應:(第 6 條)
 - 1. 接管人指派或聘用之人員薪資報酬。
 - 2. 接管營運所增置或更換必要設備之費用。
 - 3. 其他接管營運所採取必要行為之費用。
- (六) 民間機構就被接管營運事項召開董事會會議及其他重要會議之程序。(第 7 條)
- (七) 強制接管營運之終止。(第 11 條)

第 11.2 節 營運績效評定

11.2.1 營運績效評定機制

一、營運監督管理及績效評估目的

依促參法第 51 條之 1、促參法施行細則第 65 條及「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」規定,辦理監督管理及營運績效評估。

二、營運績效評定委員會

臺中市政府觀光旅遊局為監督委託營運管理標的物之營運管理作業需要，依上開規定設立「營運績效評估委員會」定期進行監督、考核及輔導，並做成紀錄通知雙方，作為評估改進依據。

11.2.2 營運績效評定方法

- 一、營運績效之評估，應自營運開始日起，每年度辦理營運績效評估 1 次。但營運開始日晚於該年度 9 月 1 日者，臺中市政府觀光旅遊局同意將併入下一年度統一辦理。
- 二、營運績效評估項目及標準
 - (一) 營運績效評估項目應包含但不限於營運管理計畫書之執行、契約之履行、是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、顧客滿意度、下年度營運計畫等(詳細評估項目及權重分配，得由營運管理督導及績效評鑑委員會調整)。
 - (二) 各評估項目由評估委員賦予 0 至 100 之評分。
 - (三) 營運績效評估委員會得提出當年度民間機構營運改善、建議事項及次一年度營運績效評估項目之指標、配分權重及評定方式建議。臺中市政府觀光旅遊局得依營運績效評估委員會之建議調整評估項目之指標、配分權重及評定方式，有調整或變更者，應以書面通知民間機構，並自下一年度開始實施。

11.2.3 營運績效評估程序

- 一、民間機構應於營運績效評估委員會召開前 1 個月，提送營運績效說明書、財務報表及其他必要資料予臺中市政府觀光旅遊局及各委員。民間機構所提送之營運績效說明書，應依據營運績效評估委員會要求所列項目說明及相關數據、資料，予以編製。
- 二、營運績效說明書至少應包含下列資料：
 - (一) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
 - (二) 營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
 - (三) 各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。

(四) 前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

三、民間機構應於營運管理督導及績效評鑑委員會召開時，提出簡報並答覆各委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始紀錄，民間機構應充分配合。營運績效評估委員會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，民間機構應充分配合，不得拒絕。

四、民間機構之營運績效評分為 80 分以上得評定為「營運績效良好」。

11.2.4 營運績效評估項目及配分建議

項次	評估項目	評估指標	權重
1	營運資產維護管理	設施維修保養情形	15%
		營運資產管理情形	
2	本年度營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	10%
		營運計畫執行情形	
		營運管理制度執行情形	
		營運目標預估額達成情形	
3	營運場域清潔管理	營運場域清潔維護情形	5%
4	營運場域安全管理	營運場域安全維護情形	10%
		緊急災害及意外事件防範處理情形	
		營運場域安全計畫執行情形	
5	財務管理能力	財務管理事項執行情形	5%
		契約明定財務條款符合情形	
		財務能力	
6	政策配合度	乙方對於甲方業務配合度	5%
		乙方對於履約督導事項配合度	
		乙方對於非契約明定之特殊需求配合度	
7	下年度財務計畫編製	下年度財務計畫編製情形	5%
8	服務滿意度與客訴處理機制	服務滿意度	30%
		客訴處理機制	
		契約明定回饋執行情形	

項次	評估項目	評估指標	權重
9	回饋執行情形	契約明定弱勢族群關懷執行情形	15%
		契約明定優惠費率執行情形	
10	營運整體評價	優良事蹟表現	5%
		改善 / 違規 / 違約事件	-5%

後續得由績效評鑑委員會建議調整之。

第 11.3 節 協調委員會籌組

臺中市政府觀光旅遊局與民間機構間發生履約或相關爭議事項時，除了透過雙方自行磋商、溝通協調外，若仍無法解決時，如能透過契約所約定的協調委員會機制，藉由公正客觀第三者，有效解決雙方爭議，並賦予協調委員會決定有一定約束力，以避免動輒將履約爭議事項另訴請仲裁或訴訟程序，導致廢時耗工。為此，促參法第 48 條之 1 及其施行細則第 63 條明定成立協調委員會，以協調履約爭議。

11.3.1 協調委員會運作方式

財政部推動促參司於民國 107 年 9 月 19 日以台財促字第 10725524480 號函修正「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」(以下簡稱協調委員會運作指引)，各促參案件之主辦機關(或被授權機關)得依個案特性及實際需求，就指引內容擇訂於投資契約中，以生效力，因本計畫較為單純。

11.3.2 協調委員會任務

- 一、本契約(包含相關文件)爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- 二、不可抗力或除外情事認定爭議協調。
- 三、雙方同意交付協調事項。

11.3.3 協調委員會之設置

- 一、選任
 - (一) 協調委員會設置 5 名委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。

- (二) 委員之選任，由雙方自財政部促參司專家學者資料庫中各推薦委員 2 人，並由雙方共同自財政部促參司專家學者資料庫中選定 1 名擔任主任委員。

二、任期

- (一) 協調委員會委員任期 2 年，改選得連任。
- (二) 委員任期屆滿，依第一項改選，雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。
- (三) 委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

11.3.4 協調程序

一、會議召集

會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。

二、會議進行

- (一) 協調委員應親自出席會議。
- (二) 協調委員會開會時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請有關機關、專家、學者或團體之代表列席，且得酌支審查費、出席費或交通費，所需費用由雙方平均負擔。
- (三) 協調委員會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件。委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由雙方視個案性質協調負擔方式。
- (四) 協調委員會應有委員總額 3 分之 2 以上之出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。
- (五) 協調委員會會議應作成書面紀錄。

三、決議

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

- (二) 前項決議，除任一方於所定期限內以書面向協調委員會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守

11.3.5 其他事項

一、費用負擔

- (一) 委員會之委員均為無給職。
- (二) 協調委員會之行政及幕僚工作，由提出書面請求協調一方辦理，或由委員會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。該必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

二、救濟程序

除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，得經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

- (一) 協調委員會未能於 2 個月內召開協調會議。
- (二) 依投資契約約定不予協調。
- (三) 協調委員會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
- (四) 任一方對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十二章 返還

第 12.1 節 投資契約簽訂後之點交規劃

主辦機關得將擬點交予民間機構之財產及物品，製成資產清冊，並以現況於簽約後 30 日內點交予民間機構。

主辦機關應於簽約後 15 日內與民間機構約定日期辦理點交。辦理現場點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地及建物登記謄本、資產清冊，經雙方確認無誤後，由乙方簽收。資產現況如有瑕疵或故障，雙方應於資產清冊中註明，但不得影響點交程序。民間機構點收後，除有點收當時無法發現之瑕疵外，不得再對主辦機關為任何主張。

民間機構應自主辦機關通知點交之日起 15 日內完成點收，如因可歸責於民間機構事由致點收遲延達 7 日時，主辦機關得終止本契約。

第 12.2 節 營運期限屆滿前或屆滿時之返還計畫

一、返還及移轉標的

依據「促參案件作業指引」第 54 點：「主辦機關應依投資契約，要求民間機構於營運期限屆滿前一定期間內，提出營運資產返還計畫及辦理資產總檢查」，因此，投資契約中得約定民間機構應於許可年期屆滿前一定期間提出「營運資產返還計畫」。

參酌促參司 107 年 7 月 11 日所公布之「107 年促進民間參與公共建設 OT 案投資契約參考條款」，營運資產返還之標的包括但不限於主辦機關具有所有權之所有財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產、軟體資產及相關營運資料、文件等）。

二、返還營運資產條件及計價

許可年期屆滿後，屬於主辦機關之資產，民間機構應無償返還予主辦機關。

三、返還前後之權利義務

除雙方另有約定外，民間機構應將營運資產之一切負擔除去並依營運資產現狀返還予主辦機關。

第 12.3 節 資產清冊建立及管理

主辦機關得就點交予民間機構之財產及物品，實施下列措施以為管理：

(一) 定期編制資產清冊及盤點資產

民間機構應每年依公有財產相關法令規定及主辦機關要求之格式，更新營運資產清冊送交主辦機關備查。

主辦機關得就營運資產實施每年一次之盤點。

(二) 營運資產之報廢

已達使用年限之財產及物品，民間機構應通知主辦機關確認是否辦理報廢。經主辦機關書面同意報廢後，由主辦機關依法令規定程序辦理，未經核定前，民間機構仍應負保管責任。報廢後，該財產及物品之殘值優先變賣予或贈與民間機構，民間機構得自行處理。但如依原點交之財產及物品清冊屬「必須返還」部分，民間機構應於主辦機關要求之期限內購置相同或不低於報廢品原有功能之新品替代，其所有權屬主辦機關。

第 12.4 節 資產總檢查計畫

促參法施行細則第 80 條規定：「民間機構依本法第 54 條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於期滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔，應於投資契約明定之。」，因此，民間機構除應於契約期間屆滿前 6 個月起進行營運資產總檢查外，並應於民間機構申請優先定約前 6 個月辦理資產總檢查。

民間機構辦理資產總檢查時，如認有必要得經主辦機關同意，委託獨立、公正之專業機構辦理，確認擬移轉之營運資產是否仍符合營運需求，辦理之費用應由民間機構自行負擔費用。

第十三章 後續作業事項及其他

後續事項預計辦理期程如下：

工作項目	預估完成日
籌組甄審委員會及工作小組	108年1月29日至3月31日
研擬招商文件	108年4月1日至4月20日前
招商文件審核	108年4月21日至4月28日
召開招商說明會	108年5月15日前
招商公告	108年5月2日
釋疑期間	108年5月2日至月20日
甄審及評決	108年6月4日至6月16日
議約期間	108年6月17日至6月24日
簽約	108年6月30日前

