

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

可行性評估報告



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 107 年 11 月 28 日

目 錄

第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1-1
第 1.1 節 基地現況說明	1-1
第 1.2 節 周邊環境現況	1-4
第 1.3 節 政策概述之上位計畫及施政計畫	1-7
第 1.4 節 促進公共利益具體項目、內容	1-8
第 1.5 節 本計畫預期目標	1-9
第二章 民間參與效益	2-1
第三章 市場可行性	3-1
第 3.1 節 市場供需現況調查分析	3-1
第 3.2 節 市場供需預測分析	3-14
第 3.3 節 市場競爭力分析	3-16
第 3.4 節 投資意願調查	3-18
第 3.5 節 市場定位及策略	3-20
第四章 技術可行性	4-1
第 4.1 節 基礎資料分析	4-1
第 4.2 節 營運規劃構想	4-3
第 4.3 節 初步工程規劃	4-6
第 4.4 節 工程經費估算	4-7
第 4.5 節 施工時程規劃	4-8
第五章 法律可行性	5-1
第 5.1 節 適用法律分析	5-1
第 5.2 節 促進民間參與公共建設法類法規適用分析	5-1
第 5.3 節 適用促參法辦理招商應注意重點	5-3
第 5.4 節 本計畫重要法律議題	5-5
第六章 土地取得可行性	6-1
第 6.1 節 土地權屬分析	6-1
第 6.2 節 用地變更	6-2
第 6.3 節 劍井段 517 地號取得必要性	6-3
第 6.4 節 劍井段 517 地號取得方式分析	6-4
第七章 環境影響	7-1
第 7.1 節 環境背景現況	7-1
第 7.2 節 委託營運後可能對環境造成之影響	7-2
第 7.3 節 是否須辦理交通影響評估	7-2

第 7.4 節	是否須辦理環境影響評估.....	7-2
第 7.5 節	環境影響對策	7-2
第 7.6 節	節能減碳分析	7-3
第八章	民間參與可行性綜合評估.....	8-1
第九章	公聽會提出之建議或反對意見.....	9-1
第十章	其他事項.....	10-1
第 10.1 節	後續辦理事項	10-1
第 10.2 節	後續事項辦理期程	10-2
第 10.3 節	可行性評估報告之審查與公開	10-2

圖表目錄

圖 1.1-1 委託用地範圍及地號示意圖	1-1
圖 1.1-2 遊客中心竣工圖	1-2
圖 1.1-3 基地現況空拍圖	1-2
圖 1.1-4 細部計畫草案變更後之委託用地範圍圖	1-3
圖 3.1-1 基地位置圖	3-1
圖 3.1-2 遊客中心正門圖	3-2
圖 3.1-3 露營區範圍圖.....	3-3
圖 3.1-4 露營區現況圖.....	3-3
圖 3.1-5 臺中市、苗栗縣苑裡鎮合法露營場地圖	3-13
圖 3.3-1 本計畫市場競爭力 SWOT 分析.....	3-16
圖 3.3-2 露營的搜尋趨勢熱度.....	3-17
圖 3.3-3 依照區域區分之露營搜尋趨勢.....	3-17
圖 3.3-4 露營的搜尋內容趨勢熱度.....	3-17
圖 3.4-1 建議納入之計畫範圍後方國有地	3-19
圖 3.5-1 本計畫基本功能方案.....	3-21
圖 3.5-2 透過引進 AR 及導覽機器人服務之科技化遊客中心.....	3-23
圖 3.5-3 露營網站對鐵砧山露營場的介紹	3-23
圖 3.5-4 全功能露營方案示意.....	3-26
圖 3.5-5 銷售主題方案示意	3-26
圖 4.1-1 基地配置空拍圖	4-1
圖 4.1-2 露營區全區設施空拍圖	4-1
圖 4.1-3 露營區營位及盥洗設備現況圖.....	4-2
圖 4.1-4 遊客中心竣工圖	4-2
圖 4.1-5 遊客中心內部現況	4-3
圖 4.2-1 整體規劃構想.....	4-4
圖 4.3-1 遊客中心規劃概念	4-6
圖 6.2-1 劍井段 517 號土地空拍圖	6-3
圖 9-1 公聽會現場	9-1

表 1.1-1 委託範圍用地權屬表	1-1
表 3.1-1 中部地區露營場分布彙整表	3-4
表 3.1-2 臺中市露營場設施彙整	3-4
表 3.1-3 近 10 年國人國內旅遊住宿方式統計彙整	3-8
表 3.1-4 近 10 年國人國內旅遊花費金額統計彙整	3-9
表 3.1-5 近 10 年國人國內旅遊住宿方式平均花費金額彙整	3-9
表 3.1-6 近 10 年國人國內旅遊住宿平均人數彙整	3-9
表 3.1-7 近年國人國內旅遊喜愛活動統計彙整	3-10
表 3.1-8 自然賞景活動喜愛比例彙整	3-10
表.1-9 競爭對手及範圍分析	3-11
表 3.2-1 預估鐵砧山露營人數	3-15
表 4.3-1 裝修工程經費概估表	4-8
表 5.2-1 民間參與公共建設方式說明	5-3
表 5.3-1 申請與甄審階段相關法規條文內容	5-4
表 5.3-2 議約與簽約階段相關法規條文內容	5-4
表 5.3-3 營運階段相關法規條文內容	5-4
表 5.3-4 期滿移轉階段相關法規條文內容	5-5

附件

附件 1	「臺中市大甲鐵砧山旅客服務中心及星光露營場周邊設施營運移轉案」公聽會公告
附件 2	「臺中市大甲鐵砧山旅客服務中心及星光露營場周邊設施營運移轉案」公聽會簡報
附件 3	「臺中市大甲鐵砧山旅客服務中心及星光露營場周邊設施營運移轉案」公聽會紀錄
附件 4	「臺中市大甲鐵砧山旅客服務中心及星光露營場周邊設施營運移轉案」公聽會相片
附件 5	民國 107 年 6 月 27 日工作執行計畫書審查會議紀錄
附件 6	歷次工作會議紀錄
附件 7	民國 107 年 9 月 19 日可行性評估審查會議紀錄及意見回覆表
附件 8	本計畫用地地籍資料
附件 9	臺中市政府露營場安全及管理聯合稽查紀錄表

第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

第 1.1 節 基地現況說明

本計畫基地位於大甲區劍井段 498-0 至 511-0 等 9 筆，土地面積合計 10,439.51 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，擬委託範圍之土地使用分區包括停車場用地、旅遊服務中心區、車站用地、廣場用地等四類。

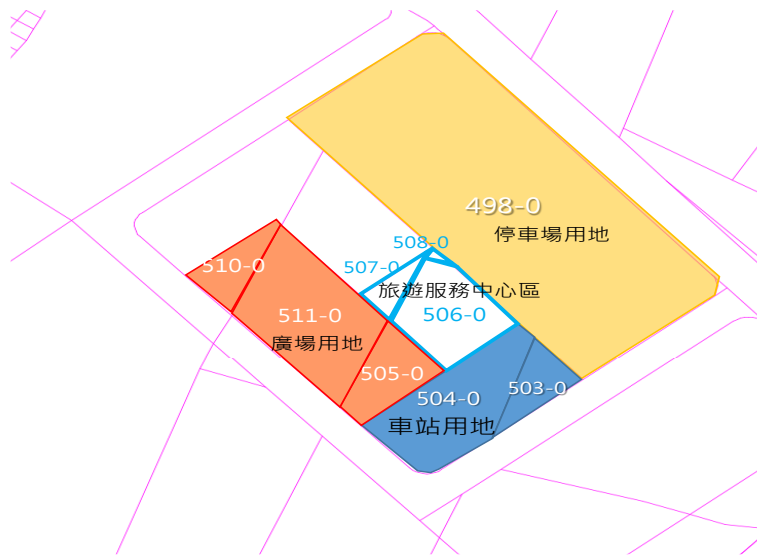


圖 1.1-1 委託用地範圍及地號示意圖

相關地號、使用分區、面積、管理機關如下表

表 1.1-1 委託範圍用地權屬表

地區	地段	地號	使用分區	面積 (m ²)	所有權人	管理者
大甲區	劍井段	498	停車場用地	6,035.65	臺中市	臺中市風景區管理所
		503	車站用地	305.32		
		504	車站用地	1,083.53		
		505	廣場用地	478.69		
		506	旅遊服務中心區	735.34		
		507	旅遊服務中心區	150.55		
		508	旅遊服務中心區	12.79		
		510	廣場用地	312.03		

地區	地段	地號	使用分區	面積 (m ²)	所有權人	管理者
		511	廣場用地	1,325.61		
			合計	10,439.51		

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)、停車場及用地範圍內廣場。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。

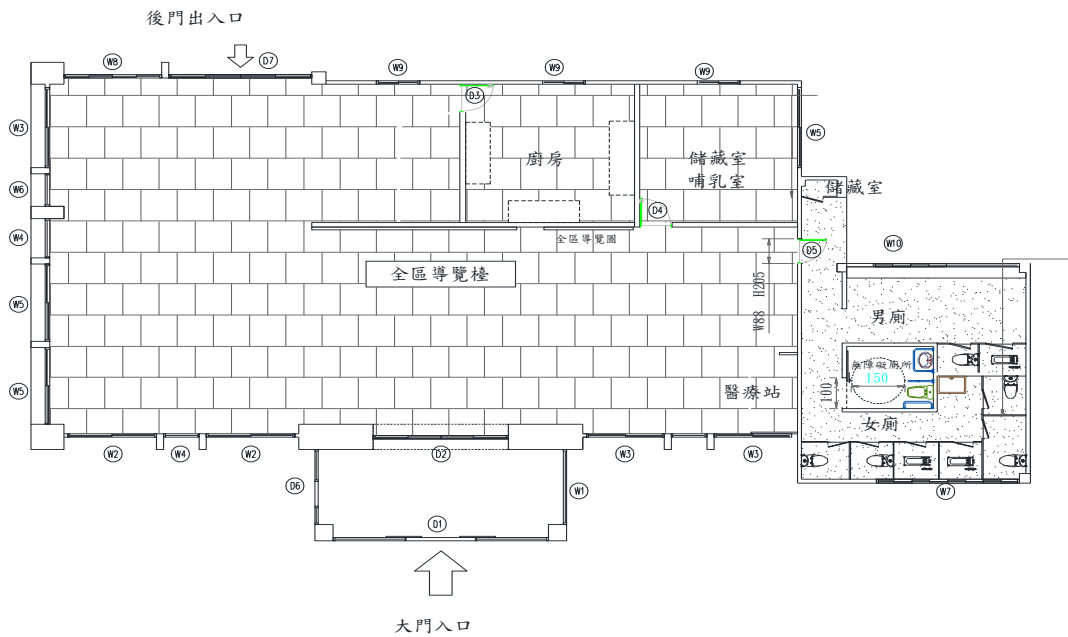


圖 1.1-2 遊客中心竣工圖



圖 1.1-3 基地現況空拍圖

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。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。

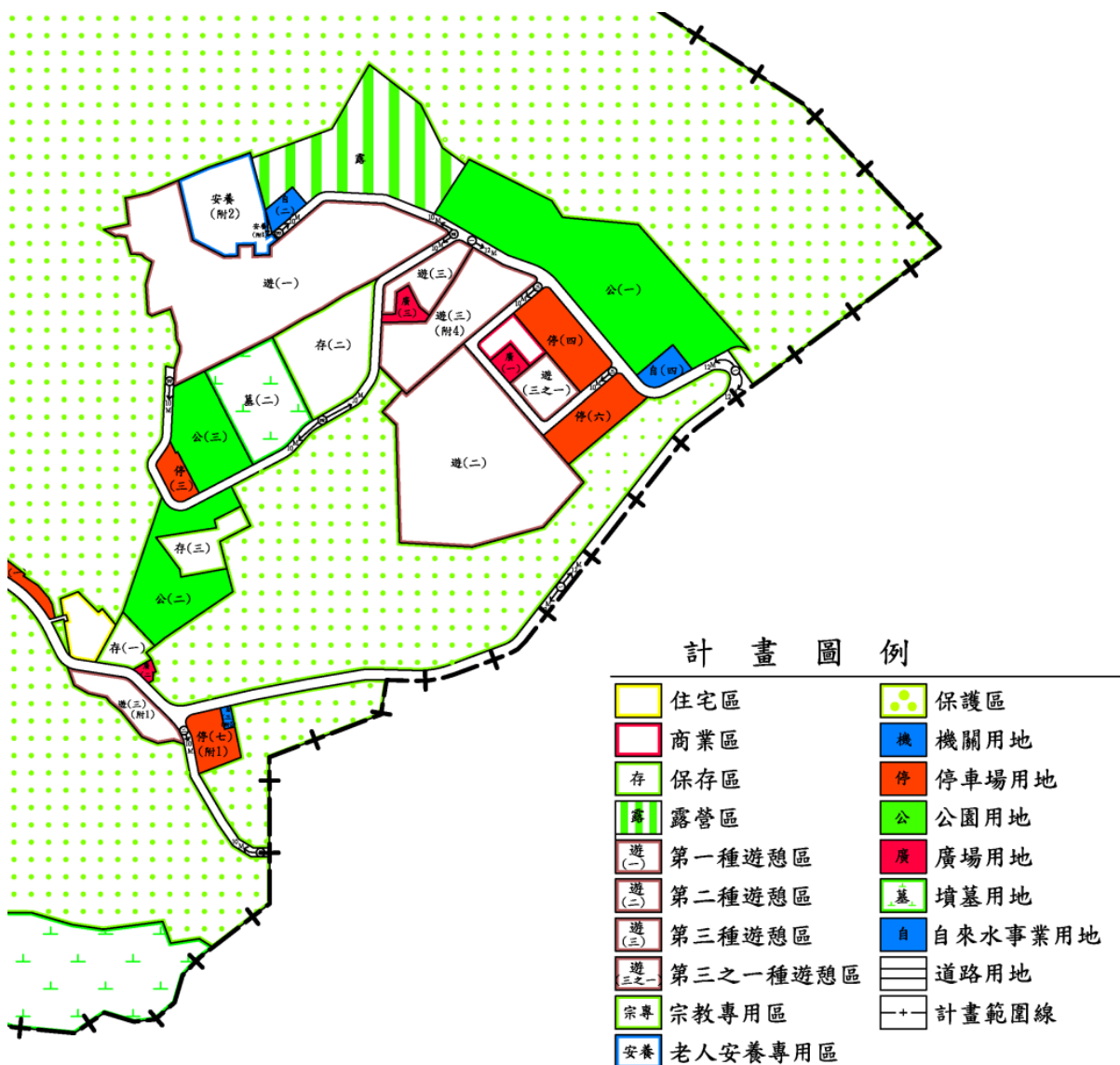


圖 1.1-4 細部計畫草案變更後之委託用地範圍圖

因目前露營設施僅有 11 席經營上不具規模，建議將原用地後方可供露營使用

之青年活動中心區（已變更為第二種遊憩區）之劍井段 517 地號土地納入委託範圍。另停車場用地因仍須維持無償提供民眾使用，亦無法規劃作為露營車營地使用（詳法律可行性評估），建議不納入本次委託範圍。

第 1.2 節 周邊環境現況

本基地位於臺中市大甲區鐵砧山風景特定區內，本身即是臺中市風景區管理所管轄之風景區，主要設施包括中正公園、露營區、遊客中心，以臺中大甲中 12 線為主要進出道路，往西接省道臺 1 線往北至苗栗、新竹，往南則可至臺中大安；或者中 12 銜接中 15 轉中 24 銜接 132 市道接國道 3 號大甲交流道。

周邊主要遊憩景點包括大甲鎮瀾宮、麗寶樂園，另市道 132 線可往西連接以興建完工之大安港媽祖主題園區。

參考臺中市風景區管理所鐵砧山摺頁，圖上所寫遊客中心即為本計畫主要設施之一，相關景點設施從北往南包括中正公園、雕塑廣場、永信運動公園、國軍紀念公園、國姓廟、劍井、江山萬里碑等。

1. 中正公園



為緬懷先總統蔣公而創建，位於停車場東北側，於民國 66 年落成揭幕啟用，除豎永懷領袖碑及勒石紀念，尚建有蔣公騎馬英姿青銅塑像。園區刻有植樹銘德碑文，係日本唐津扶輪社與大甲扶輪社締造姊妹社後，選購梅花及櫻花樹苗 200 株遍植園內，藉花木欣欣向榮之態以表兩國之誼與時俱增，每年 2 月適逢賞櫻時節皆吸引大批人潮。

2. 雕塑廣場



位於中正公園內，係配合觀光發展推動雕塑廣場，匯集人文和藝術氣息，達到讓藝術融入生活，讓生活得以藝術化的目標，民國 85 年組成「鐵砧山雕塑廣場推展委員會」，共同打造鐵砧山成為一座匯集人文和藝術氣息的戶外休閒觀光去處，可容納 30 座藝術精品，計畫 1/3 選自國內雕塑專家創作，1/3 為國外雕塑專家傑作，1/3 自民眾創

作競賽中選出，使鐵砧山充滿藝術人文氛圍。

3. 永信運動公園



公園內設籃球場、排球場等多樣化休閒運動設施，為提倡排球運動推展全民體育並培養團結合作精神，永信藥品公司創辦人自民國 63 年於公園創辦第 1 屆永信盃排球錦標賽，多年來持續舉辦，同時培育許多優秀排球人才。園區內另有白觀音塑像高 25m，寬 8m，以青銅為材質外觀雪白，為遠東地區最高的青銅塑像，面朝臺灣海峽，以慈愛、和平之姿祈祝社會安詳及世界和平。

4. 國軍紀念公園

前身為軍人公墓，旨在紀念為國捐軀殉身之英勇軍烈士，民國 49 年完工，76 年改建啟用，85 年更名為臺中軍人忠靈祠。園區內陳列除役國軍武器裝備，包括戰鬥機、防空飛彈、高射機關砲、輕戰車、艦砲等多樣類型武器，四周亦擺設多座花崗石石雕，大門前右側建有觀海亭，可遠眺臺灣海峽壯觀波濤。忠靈祠建築主體多為利用日治時期原有神社就地改建成中式宮殿式建築，僅少部分建物外觀仍保有神社舊貌。



5. 鄭成功塑像

位於國軍紀念公園東北側，民國 50 年適逢鄭成功光復臺灣三百週年紀念，政府與國軍司令部決議於鐵砧山上塑造一座鄭成功巨像，於民國 51 年光復節竣工。此塑像為雕塑家王水河之作品，王水河被譽為臺灣傳奇藝術家，作品橫跨油彩、室內設計、建築、雕塑、標誌設計及字體設計，獨樹一格。其塑像係以混凝土加上黃石、黑石、黑白石等使雕像呈現自然色澤，軒昂立姿氣宇非凡，供遊客瞻仰其英姿緬懷其功業。鄭成功塑像旁設有鄭成功紀念館，為社團法人臺中鄭氏宗親會、財團法人臺中鄭氏文教基金會管理維護。

6. 國姓廟



約於清雍正年間創建，清光緒 11 年(西元 1885 年)地方仕紳集資重建，後來原廟祠傾毀，於民國 36 年在原址重建。主祀延平郡王鄭成功，與大甲媽祖、林氏貞節媽同為大甲地區三位守護神。國姓廟每

年共有三次祭典，端陽節盛典祭祀、農曆 7 月 14 日鄭王聖誕前兩天由地方舉辦祝壽大典及正月 14 日之祭典。

7. 劍井

原名「國姓井」，相傳為當年國姓爺鄭成功部將劉國軒受困於鐵砧山，因缺乏飲用水禱告於天以寶劍插地頓見甘泉湧出，後成井，歷三百年遇大旱不乾涸。傳當年插劍時辰為端午節午時，因此端午節汲取劍井午時水及豎立雞蛋已蔚為鐵砧山年度盛事，平日遊客到此運動散步亦接泉水飲用、泡茶，沿劍井兩旁石梯可達國姓廟。



民國 42 年重修國姓井時，前監察院于右任院長據傳說「鄭成功隨身攜帶陰陽寶劍二，一歸臺北之劍潭，一落鐵砧山之國姓井」，為使國姓井與臺北劍潭南北相輝映，特改名為「劍井」，並於浮雕石壁上方臺地所

立之劍井碑親書「劍井」二字，前考試院賈景德院長親撰「鐵砧山劍井記」刻於碑陰，增色不少。

8. 石敢當、江山萬里碑



日據臺灣中期，臺灣抗日民眾文化協會吳淮(懷)水先生於鐵砧山南麓，發現一塊大水晶石，高約 9 尺，上尖下肥大，狀似不倒翁世所罕見。於是協會商議將石像豎立於鐵砧山東南麓，並建立一座石碑刻著「江山萬里」四個大字，

並署名「觀自在」意喻日本統治臺灣，有沒照顧百姓自神明在察看也是百姓願意或不願意給你管理這片萬里江山。

另本基地亦鄰近臺中地區海線觀光景點，北側有著大安沙灘、大安媽祖文化園區、塹寮漁港以及大安濱海樂園，南側有高美濕地，即所謂的「海線雙星」，未來市府預計將大安濱海自行車道南北串聯，可望藉由自苗栗至清水的自行車道，連結媽祖文化園區、龜殼生態公園、清水高美濕地及海洋生態館，成為濱海地區觀光廊帶。

第 1.3 節 政策概述之上位計畫及施政計畫

交通部觀光局於 104 年 8 月提出觀光大國方案，為實現「觀光升級；邁向千萬觀光大國」之願景，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。為發展鐵砧山旅遊之特色及永續觀光，已將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。改善區域旅遊服務及環境，促進觀光產業永續經營。

臺中市政府觀光旅遊局 104 年 4 月中程施政計畫（104 至 107 年度），臺中市觀光發展三大因應課題包括「觀光資源缺乏整合及國際亮點」、「觀光環境亟需整備及服務提升」、「海空觀光有待發展及國際行銷」，並以「成為中臺灣觀光樞紐，晉升為國際觀光重要旅遊目的地」為觀光發展願景。其中針對大甲地區及鐵砧山之發展構想摘要如下：

1. 將大甲、大安、外埔等觀光地區發展具宗教巡禮、農業觀光、生態幽境、鮮食饗宴等特色之祈願野趣之旅。
2. 加強大甲鐵砧山風景特定區之維護管理，整建相關設施及增設遊憩設施，提供優質的生態、健身、養身活動場所。
3. 加強辦理觀光地區、風景特定區以及觀光遊憩景點內之設施改善、公共及遊憩服務設施配置、道路景觀改善、植栽綠美化等，期藉不同之規劃與建設，形塑地方的特性。
4. 配合中央政策積極推動休閒自行車道系統，辦理大臺中自行車道串聯、環

河自行車道建置計畫、甲后線自行車道建置計畫、鐵路高架化橋下空間規劃及中彰投三縣市自行車道串聯計畫。

5. 加強休閒型自行車道、登山步道等管理維護以及植栽綠美化工作，派員不定期前往巡察，視急迫性或嚴重程度派工改善。
6. 加強觀光硬體建設、建立友善好客之旅遊環境、強化國內外行銷宣傳、舉辦相關節慶或人文活動、結合景點歷史文物創造故事性遊程等，帶動臺中市整體觀光發展。

104 至 107 年度觀光旅遊中程計畫 8 項策略績效目標分別為：

1. 觀光發展品牌化、國際化
2. 形塑優質安心的遊憩環境
3. 旅宿業服務品質國際化
4. 規劃自行車專屬民宿特區、推動低碳旅遊
5. 建立優質安全溫泉觀光環境
6. 推動后里馬場永續經營發展
7. 觀光客百萬景點倍增計畫
8. 提升大坑風景區及大甲鐵砧山風景區服務品質。

臺中市風景管理所 106 年委託大城環境工程有限公司研究之「大甲鐵砧山風景特定區觀光發展整體規劃案」提出三大風景主題分別為野營/運動、歷史劍井、海岸大草原，以及五大活動魅力歷史鐵砧山—人文探索之旅、運動鐵砧山—休閒健身活動、知性鐵砧山—藝術/生態/地質之旅、絕景鐵砧山—草原/夕陽賞景、挑戰鐵砧山—越野跑/MTB 極限運動。並規劃以四大旅遊類型為發展構想，以文化體驗、自然賞景、運動型類以及冒險旅遊或生態旅遊為主軸。規劃「四大鐵山」為旅遊發展主軸，分別為故事鐵山--歷史人文循跡之旅、魅力鐵山—自然景觀山海之旅、競技鐵山—鐵馬競行體能之旅、探索鐵山—深度競遊山林之旅，打造適合全年齡層活動之風景遊憩區。

第 1.4 節 促進公共利益具體項目、內容

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，有效擷節市府預算，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 1.5 節 本計畫預期目標

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。

第二章 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

本計畫屬觀光遊憩設施，於既有硬體設施部分，臺中市政府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，本計畫透過採行民間參與之形式，於軟體服務富有彈性，更能提升鐵砧山風景特定區之觀光旅遊服務機能性。透過民間參與營運並結合政府相關資源方式，引進民間活力與機制，提高使用效率與服務品質。

鐵砧山遊客中心已於 106 年通過交通部觀光局「i-center 旅遊服務體系」，日後將由民間機構負責依「i-center 旅遊服務體系標準化友善服務執行準則」規定，提供遊客友善服務。

2. 減輕政府財政收支負擔

本計畫擬引入民間資金參與公共建設機制，除藉此降低政府財政及本計畫擬引入民間資金參與公共建設機制，除藉此降低政府財政及人力上之負擔，同時得以借助民間機構專業的人力、物力及經營管理能力與經驗，有助於提高公共建設之服務品質及管理績效。

3. 增加政府財政收入

由於政府缺乏設施機構營運管理專業人員，也缺乏企業營利動機，因此，也會造成公有土地未能充分利用，形成資源浪費，未來本計畫採用民間參與，將可有效提高土地使用與營運效益，所收益之土地租金、營業稅、營利事業所得稅、權利金等亦能增加政府財政收入。

第三章 市場可行性

依照本計畫原始招標文件說明，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）、停車場及用地範圍內廣場。目前係以標租方式委託二家廠商經營，主要營運內容分別為遊客中心(含零售餐飲等服務)及露營區，因此本計畫將先就遊客中心及露營區等營業項目進行市場可行性分析。



圖 3.1-1 基地位置圖

第 3.1 節 市場供需現況調查分析

3.1.1 遊客中心現況說明

遊客中心為委託範圍現有建物之一，為臺中市風景區管理所鐵砧山遊客中心，現況為一層樓建物，於民國 106 年完成整修，室內總樓地板面積約 262.5 平方公尺。目前委外營運中，每日上午 8：30 至下午 5:30 提供咖啡、簡餐及商品販售等服務。



圖 3.1-2 遊客中心正門圖

3.1.2 鐵砧山露營區現況說明

位於臺中市鐵砧山風景特定區內，海拔高度最高 236 公尺。

露營區位於遊客中心兩側，現階段設置 11 個營位，已於民國 107 年 3 月 1 日正式營運，依據「臺中市大甲區鐵砧山星光露營區收費管理辦法」營位收費標準，每個營位租金平日（週一至週四）定價 800 元、假日（例假日及國定假日前一天）定價 1,000 元，每個營位以 4 人為單位，提供租借帳棚為 4~5 人用的家庭帳，包含搭棚與拆棚，每帳收費 1,200 元。露營區內提供盥洗設備（貨櫃屋，4 淋浴間，平時上鎖，開放時間為 18:00~23:00）、洗手間與洗手台等，並提供電力使用。

露營區除木棧板外，其餘為草皮，因此若要在營區內生火料理食物，需要將炊煮用具架高離地 30~40 公分以上。

紮營時間為下午 2 點以後，拔營時間為隔天中午 12 點以前。若攜帶寵物一起露營，需注意寵物排泄物處理及繫好鏈條或裝在籠子中，以維護環境清潔及其他露友安寧與安全。



圖 3.1-3 露營區範圍圖



圖 3.1-4 露營區現況圖

3.1.3 設施供給分析

本案雖主體為遊客中心及露營場，惟因遊客中心為服務性質之必要設施，因此後續有關設施供給部分將以露營場為主。目前國內各縣市幾乎都有露營場分布，交通部觀光局露營專區公布各主管機關所管轄之公有露營場資訊，另外專業露營場地搜尋網站露營樂亦提供各地區露營場資料供檢索，為符合本案露營區特性，本計畫以臺中市四周之彰化縣、苗栗縣、南投縣及本身臺中市露營場予以彙整如後。

表 3.1-1 中部地區露營場分布彙整表

單位：露營場數

行政區	合計	<海拔 300m	301~500m	501~800m	801~1000m	1,001~1,500m
臺中市	18	5	5	7	1	0
苗栗縣	56	18	18	13	6	1
南投縣	45	4	17	22	1	1
彰化縣	9	9	0	0	0	0

備註 1：目前露營場統計資料均在 1,500 公尺海拔以下。

備註 2：臺中市露營區已包含本計畫露營場，位於海拔 300 公尺以下欄位。

資料來源：彰化縣資料來自露營窩網站，其餘資料來自露營樂網站，民國 107 年 8 月 21 日彙整。

表 3.1-2 臺中市露營場設施彙整

名稱	海拔分類	地址	區域	型態	尺寸	數量	平日	假日
九甲林露營區	301~500m	臺中市石岡區萬仙街岡仙巷 7-1 號	A 區	雨棚棧板	3.5Mx4.2M	7	1,300	1,300
			B 區	雨棚棧板	3.5Mx4.3M	4	1,300	1,300
			C 區	木棧板	7Mx4M	6	900	1,100
			R 區	雨棚棧板	6Mx6M	2	1,100	1,300
			B 區樟樹山屋 4 人獨棟套房(附早餐)	獨棟套房	含衛浴、桌椅、沐浴用品、盥洗用品、毛巾、吹風機、電視、電冰箱	1	2,800	3,600
			D 區茶花山屋 4 人套房(附早餐)	套房		4	2,800	3,600
星月假期露營區	<300m	后里區月眉北路 486 號	星月 A 區	草皮	5M*8M	10	1,000	1,200
			大地 B 區	草皮	5M*8M	15	900	1,100
田園樂休閒農莊	<300m	后里區四月路五哩巷	草皮區	草皮	5M*8M	20	800	800
魚米樂親子農場	301~500m	后里區四月五哩巷(大甲溪)	A 區	草皮	6M*8M	20	700	800
			B 區	草皮	6M*8M	15	700	800

名稱	海拔分類	地址	區域	型態	尺寸	數量	平日	假日
		畔)	C 區	草皮	6M*8M	15	700	800
六桂園露營區	301~500m	東勢區東 蘭路 203-8 號	草皮 A 區	草皮	5M*8M	7	1,000	1,000
			草皮 B 區	草皮	5M*7M	1	1,000	1,000
			草皮 C 區	草皮	5M*9M	2	1,000	1,000
			大梯田區	草皮	4.5M*8M	3	1,000	1,000
			小梯田區	草皮	4M*5M	1	1,000	1,000
			涼亭區	雨棚水泥	4.5M*7M	1	1,000	1,000
彩虹奇菁 休閒農場	501~800m	東勢區慶 福里慶福 街 26 號之 2	A 景觀彩虹區	木棧板		1	2,000	2,000
			B 溜孩區	雨棚木棧板	5M*10M	1	3,000	3,000
			B1 溜孩彩虹區	木棧板	5M*8M	1	2,000	2,000
			B2 溜孩彩虹區	木棧板	8M*9M	1	2,000	2,000
			C 露營小屋	冷氣、棉被、枕頭	8M*9M	2	2,000	2,000
			D 休閒區	木棧板	4M*9M	14	1,000	1,000
			D 休閒雨棚區	雨棚木棧板	4M*8M	3	1,500	1,500
			E VIP 彩紅區	木棧板	4M*7M	1	2,000	2,000
			F 風景雨棚區	雨棚木棧板		1	7,500	7,500
			4 人套房	不含早餐，需自理(有廚房可用)		5	2,000	2,600
			6 人和室		1	2,800	3,600	
			8 人大和室		1	3,600	3,600	
			H1 區	草皮	6M*8M	4	1,000	1,000
			H2 區	草皮	6M*8M	4	1,000	1,000
I 露營小屋	(含冷氣、棉被、枕頭)		2	2,000	2,000			

名稱	海拔分類	地址	區域	型態	尺寸	數量	平日	假日
摩天嶺楊園露營區	801~1000m	和平區達觀里東崎路一段天嶺巷30之3號	草地區	草地	6M*8M	15	800	1,000
雅谷露營區	501~800m	和平區東關路一段松鶴三巷81號	草地A區	草地	5M*9M	4	800	1,000
			草地B區	草地	5M*9M	5	800	1,000
			草地C區	草地	5M*9M	10	800	1,000
雪山坑咖啡露營區	501~800m	和平區達觀里桃山巷東崎路一段73-2號	A區 草地	草地	5M*10M	5	900	900
			B區 雨棚	雨棚草地	5M*10M	2	1,000	1,000
			C區 雨棚	雨棚碎石	5M*10M	3	1,000	1,000
吉娃斯咖啡莊園歡喜營地	501~800m	和平區達觀里東崎路一段桃山巷51-1號	A區	草地	4M*24M	1	1,800	1,800
			B區	草地	4M*24M	1	1,800	1,800
			D區	草地	4M*12M	1	900	900
			E區	草地	4M*12M	1	900	900
			F區	草地	4M*12M	1	900	900
			G區	草地	4M*12M	1	900	900
			景觀1區	草地	4M*6M	1	1,000	1,000
			景觀2區	草地	4M*6M	1	1,000	1,000
			景觀3區	草地	4M*6M	1	1,000	1,000
			景觀4區	草地	4M*6M	1	1,000	1,000
松嶺露營區	501~800m	和平區南勢里東關路和興巷58之3號	A區	草皮	6Mx8M	12	500	800
			B區包區	草皮	5Mx8M	1	1,000	1,600
			C區	草皮	5Mx7M	3	500	800
			D區	草皮	5Mx8M	5	500	800
雙香露營區	501~800m	和平區自由里東崎路二段	A區	草地	5M*7M	11	1,000	1,000
			B區	草地	5M*8M	4	1,000	1,000
			雨棚區	雨棚棧板	3.5M*3.5M	1	1,100	1,100

名稱	海拔分類	地址	區域	型態	尺寸	數量	平日	假日
		19-25 號	棧板區	棧板	3.5M*10M	1	1,100	1,100
梅林親水岸露營區	301~500m	新社區南華街 28-1 號	A 區雨棚水泥	雨棚水泥	4.5M*7.5M	14	800	1,000
			B 區雨棚水泥	雨棚水泥	4M*7M	6	800	1,000
			C 區草地	草地	5M*8M	3	800	1,000
			D 區棧板	木棧板	4M*7M	2	800	1,000
			E 區草地	草地	4M*7M	10	800	1,000
			溫馨雙人套房(附早餐)	套房	約 5 坪	5	1,500	2,100
			豪華觀景 4 人套房(附早餐)	套房	約 12 坪	9	3,000	4,200
			豪華觀星 4 人套房(附早餐)	套房	約 10 坪	5	3,000	4,200
			梅園親子日式 4 人套房(附早餐)	套房	約 7 坪	4	2,000	2,800
			梅園親子彩繪 4 人套房(附早餐)	套房	約 7 坪	4	2,000	2,800
星空 yaya 語露營區	301~500m	新社區永豐 45-1 號	A 區	碎石草皮	5M*8M	5	800	800
			B 區	草皮	5M*8M	7	800	800
			C 區	草皮	5M*8M	3	800	800
			孝親房	雅房	約可睡 4 個大人或 2 大 2 小	1	800	800
			和室	和室	約可睡 8-10 個大人	1	1,200	1,200

名稱	海拔分類	地址	區域	型態	尺寸	數量	平日	假日
山沐斯達 露營區	501~800m	新社區崑 山里崑南 街 29-7 號	草地 A 區	草地	5x8 公尺	4	-	800
			草地 B 區	草地	5x8 公尺	4	-	800
海陸空休 閒農場	<300m	大甲區順 帆路 121 巷 16-5 號	有棚營位	雨棚	6x6/6x10	14	1,000	1,000
			草地營位	草地	5x5	30	650	650
船頭埔露 營區	<300m	大甲區福 德里順帆 路 134-3 號	A 區草地	草地	5x8 公尺	23	800	800
			B 區草地	草地	5x8 公尺	3	-	800
			雙人房	雅房(含寢具、盥洗用品)		2	-	1,500
鐵砧山露 營區	<300m	大甲區成 功路 221 號 (鐵砧 山遊客中 心)	A 區	木棧板	3Mx3M	6	600	800
			B 區	木棧板	3Mx3M	5	600	800

資料來源：露營樂網站，民國 107 年 8 月 21 日彙整。

3.1.4 國內旅遊住宿方式分析

從觀光局國內旅遊統計調查報告彙整近年各種住宿方式比例統計、國內旅遊花費金額。

表 3.1-3 近 10 年國人國內旅遊住宿方式統計彙整

單位：%

住宿方式	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
當天來回	69.9	68.9	70.5	70.0	69.7	71.9	71.6	71.9	71.6	71.8
旅館	12.8	13.5	12.4	12.6	13.2	11.9	12.0	12.0	12.1	12.6
親友家(含自家)	11.2	11.1	10.4	10.3	9.4	8.6	9.0	8.2	8.2	7.4
民宿	4.3	5.0	5.1	5.7	6.0	6.1	6.0	6.4	6.5	6.4
招待所或活動中心	1.0	0.9	0.9	0.9	1.0	0.9	0.9	0.9	0.7	0.7
露營	0.6	0.6	0.6	0.5	0.6	0.5	0.4	0.6	0.8	1.0
其他	0.2	0.0	0.1	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1	0.1
合計	1000	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

備註 1：原統計資料部分年期合計大於或小於 100%，本計畫以調整「其他住宿方式」數字讓合計為 100%。

備註 2：本計畫辦理期間，民國 106 年統計報告尚未發佈，故無該年度資料。

資料來源：民國 96~105 年國人旅遊統計報告，交通部觀光局，民國 97 年~ 106 年發佈。

表 3.1-4 近 10 年國人國內旅遊花費金額統計彙整

單位：新台幣 元/每人每次

	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
交通	1,005	1,003	1,012	968	1,073	1,096	1,086	1,080	1,017	1,033
住宿	1,734	1,702	1,708	1,748	1,805	1,651	1,638	1,652	1,659	1,711
餐飲	959	985	928	989	1,094	996	983	1,066	1,102	1,147
娛樂	290	233	231	242	260	268	254	278	254	264
購物	677	745	812	785	841	794	758	759	768	781
其他	106	59	72	63	66	83	57	100	98	121
合計	4,771	4,727	4,763	4,795	5,139	4,888	4,776	4,935	4,898	5,057

備註 1：以「有過夜者且有支付住宿費」。

備註 2：本計畫辦理期間，民國 106 年統計報告尚未發佈，故無該年度資料。

資料來源：民國 96~105 年國人旅遊統計報告，交通部觀光局，民國 97 年~ 106 年發佈。

表 3.1-5 近 10 年國人國內旅遊住宿方式平均花費金額彙整

單位：新台幣元/平均每日每間

住宿方式	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
整體	X	X	X	X	3,359	3,237	3,382	3,505	3,460	3,466
旅館	3,131	3,302	3,247	3,658	3,611	3,486	3,684	3,865	3,789	3,870
招待所或活動中心	1,283	1,747	1,506	1,907	1,964	1,520	1,629	3,266	1,885	1,947
民宿	2,651	2,898	2,820	3,023	2,995	2,984	3,184	3,266	3,319	3,219
露營	X	X	X	X	X	X	X	X	790	1,092

備註：本計畫辦理期間，民國 106 年統計報告尚未發佈，故無該年度資料。

資料來源：民國 96~105 年國人旅遊統計報告，交通部觀光局，民國 97 年~ 106 年發佈。

表 3.1-6 近 10 年國人國內旅遊住宿平均人數彙整

單位：人/每日每間

住宿方式	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
整體	3.4	4.0	3.6	3.4	3.3	3.5	3.4	3.4	3.3	3.2
旅館	3.1	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.9	3.0	2.9
招待所或活動中心	X	7.6	7.2	6.7	6.7	8.5	7.0	8.2	6.8	6.5

住宿方式	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
民宿	3.7	3.9	3.6	3.4	3.5	3.6	3.6	3.5	3.5	3.4
露營	X	X	X	X	X	X	X	X	3.5	4.0

備註：本計畫辦理期間，民國 106 年統計報告尚未發佈，故無該年度資料。

資料來源：民國 96~105 年國人旅遊統計報告，交通部觀光局，民國 97 年~ 106 年發佈。

3.1.5 國內旅遊主要活動類型分析

露營活動屬於戶外自然活動一項，與登山、森林步道健行劃歸一類。

表 3.1-7 近年國人國內旅遊喜愛活動統計彙整

單位：%

遊憩活動	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
自然賞景活動	45.1	47.1	45.3	53.8	40.7	39.5	41.4	58.7	62.7	62.8
文化體驗活動	26.7	22.8	22.3	26.7	17.5	18.8	16.6	27.9	29.8	29.9
運動型活動	4.8	6.8	5.3	5.7	3.8	3.1	3.6	5.7	6.5	5.9
遊樂園活動	3.4	3.9	3.5	6.1	4.8	2.9	2.7	5.1	5.1	5.6
美食活動	未獨立	未獨立	26.1	33.8	13.7	14.6	15.6	45.9	48.7	48.2
其他休閒活動	38.1	37.0	25.2	37.2	17.0	17.0	17.0	44.2	48.4	52.7
純粹探訪親友，沒有安排活動	16.1	15.4	14.1	2.9	2.6	4.1	3.1	12.6	11.0	11.1
都不喜歡、沒有特別的感覺	2.6	2.4	3.7	無此項	無此項	無此項	無此項	無此項	無此項	無此項

備註 1：除民國 102 年合計為 100%外，其餘各年採複選。

備註 2：本計畫辦理期間，民國 106 年統計報告尚未發佈，故無該年度資料。

資料來源：民國 96~105 年國人旅遊統計報告，交通部觀光局，民國 97 年~ 106 年發佈。

表 3.1-8 自然賞景活動喜愛比例彙整

單位：%

類型	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
自然賞景活動小計	45.1	47.1	45.3	53.8	40.7	39.5	41.4	58.7	62.7	62.8
觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等	22.9	22.6	23.6	31.8	16.5	17.8	20.6	45.4	49.9	52.9
森林步道健行、登	15.5	18.4	18.6	25.5	12.9	12.9	13.7	32.7	35.2	36.6

類型	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
山、露營、溯溪										
觀賞動物 (如賞鯨、螢火蟲、賞鳥、貓熊等)	16.4	19.1	3.4	5.1	2.3	2.6	2.5	7.6	8.2	8.0
觀賞植物 (如賞花、賞櫻、賞楓、神木等)	(與上一項合併)	(與上一項合併)	9.1	12.0	7.5	4.9	3.5	15.8	17.6	17.2
觀賞日出、雪景、星象等自然景觀	5.3	5.1	3.2	3.2	1.5	1.2	1.1	2.9	4.7	6.5

備註 1：除民國 102 年合計為 100%外，其餘各年採複選。

備註 2：本計畫辦理期間，民國 106 年統計報告尚未發佈，故無該年度資料。

資料來源：民國 96~105 年國人旅遊統計報告，交通部觀光局，民國 97 年~ 106 年發佈。

3.1.6 周邊鄰近競爭分析

由於露營成為國人熱門的休閒活動，根據臺灣露營區資料搜尋網站「露營窩」統計，全台包含離島，一共有 1,709 個露營區，為提供民眾正確的露營資訊，交通部觀光局 107 年間於官方網站上設置露營專區，截至 107 年 3 月 31 日為止，清查 983 家露營場之結果，合法、合規之露營場僅有 541 家，占全台露營區的三成，其餘七成非法部分包括：確認違反國家公園法、森林法、休閒農業輔導管理辦法、國有非公用不動產被占用處理要點之露營場計 70 家；「山崩與地滑地質敏感區」230 家；位於國土保安用地之露營場 14 家；位於保安林之露營場 12 家；位於特定水保區之露營場 25 家；位於土石流潛勢區之露營場 62 家；涉水土保持且違法之露營場 29 家。

依據臺中市政府觀光旅遊局所提供之資料，臺中市政府轄下合法露營場共有 11 家，其中有 4 家不對外開放。本計畫位於臺中市大甲區，茲將臺中市以及苗栗縣苑裡鎮提供合法露營區認定為競爭對手，彙整如下：

表 3.1-9 競爭對手及範圍分析

項次	露營區名稱	位置	收費	備註
1.	東勢林場遊樂區	臺中市東勢區	300/帳	內含遊憩設施以及森林浴步道，共 52 個營位。
2.	廚匠休閒農場	臺中市東勢區	1,000/帳	內含設施包含兔子園以及魚池，有俄式特色料理，並得舉辦

項次	露營區名稱	位置	收費	備註
				俄式派對，露營設施登記面積 1500 平方公尺。
3.	五福畊讀休閒農場	臺中市東勢區	木座 100/帳 地面 250/帳	園內種植水果、蘭花花卉及其他植物，並有巨石、涼亭設施，露營設施登記面積 1,107.7 平方公尺。
4.	福壽山露營場	臺中市新社區	700-1,350/帳	國軍退輔會自營，可享受福壽山農場生態之美，高架營位計 8 位、大小併列營位 11 位、棧板營位計 100 位。
5.	武陵農場露營場	臺中市和平區	1,000-1,800/ 帳	國軍退輔會自營，可享受武陵農場生態之美，共 245 個營位。
6.	打獵季節露營區	臺中市和平區	1,000/帳	民營，提供弓箭組、排球、羽毛球、羽毛球網、腳踏充氣筒租借服務，並享有神木谷溫泉泡湯優惠，共 51 個營位。
7.	中正露營場	臺中市北屯區	50/人	非營利，童軍教育用途，對外開放，營區內包含蝴蝶生態教育區及螢火蟲復育區，鄰近大坑登山步道、野生獼猴園等，享有豐富的生態景觀，約可供應 1,000 人同時露營。
8.	蕉蒲露營區	苗栗縣苑裡鎮	800-1,000/帳	民營，營區內可野炊、烤肉、螢火晚會、季節套餐、步道、生態活動休閒



圖 3.1-5 臺中市、苗栗縣苑裡鎮合法露營場地圖

3.1.7 民眾付費意願調查

依據范紀朝 (2015, 消費者對露營休閒設施願付價格之研究, 國立中央大學產業經濟研究所碩士論文), 彙整重要露營需求調查結果, 彙整如下:

1. 逾九成已婚者有露營經驗。
2. 30-49 歲為露營主要客群。
3. 4 人以下小家庭為參加露營活動之主要對象 (1 名子女者占 20.4% , 2 名子女者占 53.6% , 3 名以上或無子女者占 25.0%)。
4. 參加露營的主要原因為可以讓人享受大自然美景以及增加與家人互動機會。
5. 挑選營地的前五大因素分別為營地有足夠活動空間 (含嬉遊及搭帳保留空間)、營地經營者服務態度、營地的整體評價、營地附近有芬多精及新鮮空氣與營地硬體完善 (含衛浴及營地排水性)。
6. 平均每次露營天數以二天一夜佔多數。
7. 每次露營的規模以 1-3 帳親友同行佔 56.54%、4-30 帳團體活動佔 41.44%。
8. 針對營地費用集中在 800 元至 1,500 元。
9. 取得營地資訊主要管道為網路資訊推薦, 其次則為露營社團推薦。

該研究並針對特定情境調查消費者心目中的合理價格, 如果是一個「無

特殊自然景觀」+「硬體設施較為簡陋的衛浴、供水偶有不穩」+「戶外空間活動不足」的營地以一個營位 800 元為基準，僅有 27.26%受訪者願意支付。如果將「無特殊自然景觀」變換為「具有高山雲海的自然景觀」則有 67.96%願意支付；如果將「硬體設施較為簡陋的衛浴、供水偶有不穩」變換為「優質衛浴且供水正常」，則有 56.17%受訪者願意支付；如果將「戶外空間活動不足」變換為「活動空間充足」，則有 72.38%受訪者願意支付。如果在「無特殊自然景觀」+「硬體設施較為簡陋的衛浴、供水偶有不穩」+「戶外空間活動不足」的營地，但是經營者提供「額外的生態解說服務」或「導覽行程」則有 72.38%受訪者願意支付。

第 3.2 節 市場供需預測分析

3.2.1 本基地供給說明

本基地目前營位數共計 11 個，以總供給營位數(帳)×每營位預估住宿最大使用人數(人/帳) (4 人) = 預估總供給量，預估每日最多可提供 44 人同時在此露營。

3.2.2 需求預測

1. 到訪鐵砧山遊客人數預測

對於露營需求人數推估，本計畫依據基地所在之鐵砧山風景特定區現階段所辦理之「大甲鐵砧山風景特定區觀光發展整體規劃分期分區建設執行計畫(民國 107 年)」中對於旅遊人數推估預測，以線性成長推估，以民國 105 年臺中市遊客量為基礎，設定到訪鐵砧山風景區比例為 15.2%，推估目標年為民國 110 年，各年期預測遊客數如表所示，其在民國 107 年到訪臺中市遊客量推估係考量年底花博舉辦緣故。

年期	到訪臺中市遊客量(人次/年)	到訪鐵砧山風景區比例(%)	鐵砧山風景區遊客量推估(人次/年)
105	2,857,346	15.2%	434,099(統計量)
106	3,088,880	15.2%	469,275(統計量)
107	8,546,143	15.2%	1,298,363
108	3,607,321	15.2%	548,038
109	3,898,312	15.2%	592,247
110	4,212,777	15.2%	640,021

備註：第二欄與第三欄相乘積結果與第四欄遊客數略有差異。

資料來源：大甲鐵砧山風景特定區觀光發展整體規劃分期分區建設執行計畫，民國 107 年。

由於鐵砧山遊客量統計在民國 102 年與 103 年超過百萬人次，在民國 104 年逐年減少，至民國 106 年為 46 萬 3,326 人次到訪。

年期	102	103	104	105	106
鐵砧山遊客統計	1,782,283	1,675,233	845,136	434,099	463,326

因此對於鐵砧山遊客量預估人數依據「大甲鐵砧山風景特定區觀光發展整體規劃分期分區建設執行計畫(民國 107 年)」中民國 108 年旅遊人數 548,038 人次推估預測作為推估基礎。

2. 露營人數推估

依據前述旅遊人數推估資料，並以交通部觀光局近 10 年國人國內旅遊住宿方式，露營比例在 0.6%~1.0%間，近年比例逐漸呈現增加趨勢，因此本計畫以歷年平均值 0.62%作為露營比例推估。而假日旅遊比例之歷年平均值為 71.3%，因此平日旅遊比例之平均值為 28.7%。預估各年期到鐵砧山露營人次推估如表所示。

表 3.2-1 預估鐵砧山露營人數

年度	旅遊人次預估(註 1)	露營比例(註 2)	平日人數	假日人數
108	548,038	0.62%	617	3,552
109	548,038	0.62%	617	3,552
110	548,038	0.62%	617	3,552
111	548,038	0.62%	617	3,552
112	548,038	0.62%	617	3,552
113	548,038	0.62%	617	3,552
114	548,038	0.62%	617	3,552
115	548,038	0.62%	617	3,552

備註 1：遊客推估依據「大甲鐵砧山風景特定區觀光發展整體規劃分期分區建設執行計畫(民國 107 年)」中對於旅遊人數推估預測。

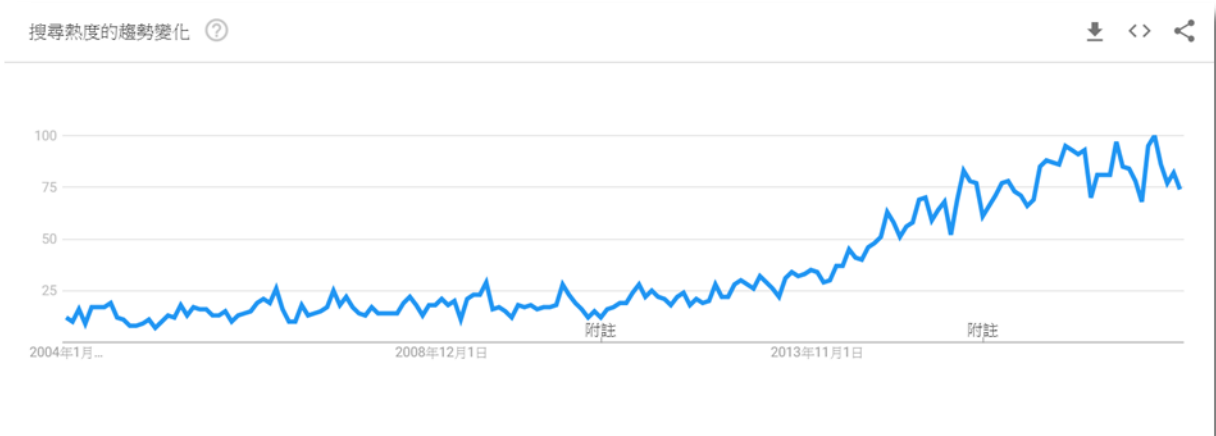
備註 2：露營比例參考交通部觀光局民國 95~105 年國內旅遊統計之住宿方式。

第 3.3 節 市場競爭力分析

本節將使用 SWOT 分析藉由分別就組織內部和外部面向，找出內部經營所擁有的強勢(strength)及弱勢(weakness)；外部環境面臨的機會 (opportunity)及威脅 (threat)·藉以分析及研擬適當之目標與因應策略，以作為未來擬定發展構想之重要參考依據。



圖 3.3-1 本計畫市場競爭力 SWOT 分析



資料來源：Google 搜尋趨勢分析。

圖 3.3-2 露營的搜尋趨勢熱度



資料來源：Google 搜尋趨勢分析。

圖 3.3-3 依照區域區分之露營搜尋趨勢



資料來源：Google 搜尋趨勢分析。

圖 3.3-4 露營的搜尋內容趨勢熱度

第 3.4 節 投資意願調查

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。

3.4.1 潛在投資者之初步意見彙整

1. 設施軟硬體課題

- (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 1500 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) 本案將風景區及露營區結合，但可能衍生來此露營之遊客認為無區隔，影響露營意願。

2. 周邊環境與遊憩條件課題

- (1) 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。
- (2) 西靈宮周邊一帶建築過於老舊，商家經營亦不善，是否有可能由政府單位出面整合，採公辦都更方式徹底改善周邊環境，提高遊憩品質。
- (3) 本計畫露營區與一般露營區相較，並未具近山、臨水或風景優美等特性，且露營帳位僅 11 席，有露營經驗者來此露營意願較低，但由於近市區交通方便，且設施完善門檻較低，可設定露營入門初學者作為客層目標。

3. 開發型態及規劃內容

- (1) 本案可用面積甚小，原規劃基地後方之國有地(如圖 3.4-1)地形平整且林木較疏，是否有可能一併納入計畫範圍，提高綜效。
- (2) 鐵砧山常有親子同遊，本計畫是否有可能設置寵物類型之可愛動物區，提

供家中環境無法飼養寵物之小朋友，有親近可愛類型動物之處。

- (3) 遊客中心是否可經營付費類型之行程規劃、歷史文化介紹、自然生態導覽等服務？



圖 3.4-1 建議納入之計畫範圍後方國有地

3.4.2 潛在投資者之意見初步回應與結論

1. 設施軟硬體課題

- (1) 目前大甲鐵砧山旅客服務中心及露營區水源係取用地下水，惟風管所定期均派員檢測水質，大致仍符合標準，未來並將進一步與公所及自來水公司協商引進自來水改善水質。
- (2) 旅客服務中心已花費 1500 多萬經費整建，部分漏水及壁癌問題將繼續責成承商改善。
- (3) 風景區與露營區間之區隔木格柵已完成施作，大大提高露友的安全性與隱密性。(如右圖)



2. 周邊環境與遊憩條件課題

- (1) 本案係符合觀光旅遊局 105 年度施政計畫之「提升大坑風景區及大甲鐵砧山風景區服務品質」之策略目標，且擬辦理營運移轉(OT)之硬體設施目

前已爭取到交通部觀光局「遊憩據點特色加值計畫」之經費補助，部分項目並已發包施工，對於本計畫周邊環境與遊憩條件將具有大幅加分之效果。至於西靈宮周邊一帶由於非屬本計畫範圍，意見將轉相關單位作為長期發展之建議。

- (2) 至於本計畫未具近山、臨水或風景優美等特性及露營帳位僅 11 席等課題，確實較難吸引中高級露友來此露營意願，也因此本計畫係以露營入門初學者作為客層目標，以方便、清潔、設施完整性配合教學活動作為未來主要推動的方向。

3. 開發型態及規劃內容

- (1) 原規劃基地後方之國有地原係有一併納入計畫範圍之構想，惟目前尚未完成預算編列及撥用程序，倘經本計畫評估納入該用地對改善計畫條件有所助益，後續將一併納入計畫範圍中。
- (2) 可愛動物區之設置涉及相關農牧及用地法規，後續將一併納入檢討。
- (3) 付費類型之行程規劃、歷史文化介紹、自然生態導覽等服務應可納入，後續營運規劃將進一步考量及經營與獲利模式。

4. 初步結論

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 3.5 節 市場定位及策略

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：

基本功能方案

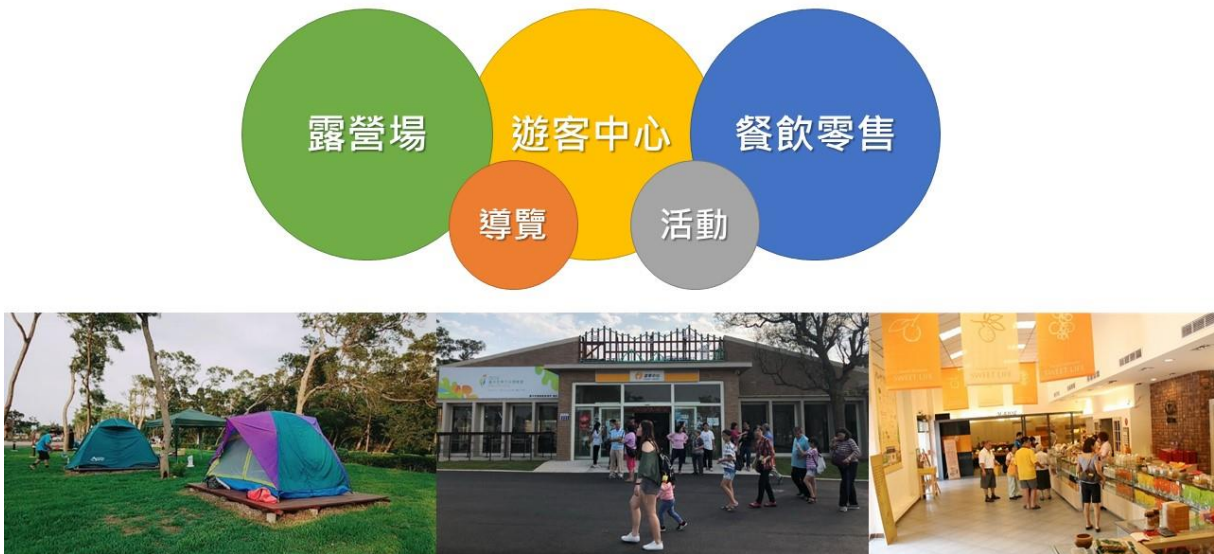


圖 3.5-1 本計畫基本功能方案

3.5.1 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，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。

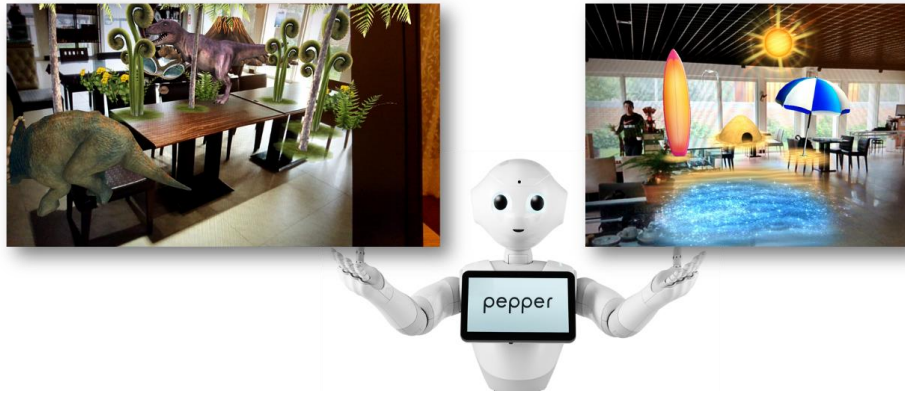


圖 3.5-2 透過引進 AR 及導覽機器人服務之科技化遊客中心

3.5.2 次核心服務-露營場域建立



圖 3.5-3 露營網站對鐵砧山露營場的介紹

由於目前露營風氣正夯，本計畫範圍內的露營場是國內少有的合法露營區，過去在劃定分區使用時，就設定屬於露營用地，不僅可看星光，更可遠眺臺中海岸線，因此定名為星光露營場，周邊亦有媲美高美濕地夕陽美景的海岸大草原，營地有最完善的水、電、公廁及淋浴間，鄰近周邊停車場及旅客服務中心，惟其僅有 11 個營位的限制，加上與一般露友期望在隱密山林或獨立園

區內的感受差異較大，因此目前現況下，本計畫初步將其定義為次核心服務。

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。

類似案例如苗栗香格里拉之勤美學—山那村，其結合國內時下最流行的 Glamping Village (豪華露營) 以及生活自然體驗與職人手作課程，因為這裡已有完善的衛浴設備、寢具，因此參與者無須準備帳篷、睡袋、炊具，所以會特別吸引沒有露營經驗但是想要體驗野宿生活情趣的都市人。

3.5.3 次核心服務-餐飲零售服務

委託範圍內主要建物為遊客中心，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，如飲料、零食、食材販售、熟食販售，支付方式除了現金外，國內推行之支付方式包括電子錢包、感應金融卡、悠遊卡、一卡通、Apple pay、臺灣 pay、google pay、街口支付等等眾多選擇。此一思考除了新奇外，亦可增加服務多樣性、話題性，吸引遊客到訪，擴大收益與服務功能。

3.5.4 次核心服務-文化生態導覽與活動帶領

事實上鐵砧山從清朝時期即以「鐵砧晚霞」名列臺灣十二景之一，但近期在主管機關的努力下，已漸漸從傳統風景區轉型為兼具運動、休閒、觀光旅遊功能的風景區，劍井、永信運動公園和鄭成功石像都是知名景點，此外鐵砧山軍人忠靈祠前陳列陸海空三軍的除役戰機、戰車，也吸引不少遊客入園參觀，另有桂花泉步道、武器大觀等，一年四季都有不同的美景，許多遊客認為沒有上過鐵砧山，就不能算是到過大甲。

但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。

類似例如前述之香格里拉勤美學—山那村之外，如頭城濱海森林公園委外案，現有廠商因為附近有微笑海灣的「追風迎光大道」(即壯圍濱海 15 公里自行車道)，同時以「龜山朝日」為亮點將該地區打造成有餐飲、烤肉、露營及租用自行車等服務的單車樂活基地，同時其園區內有座約 50 年歷史的八角瞭望塔，成功將其轉變成遊客打卡的特殊景點，成功將前身為頭城海水浴場的濱海森林公園轉變成為北部地區的單車樂活基地。

3.5.5 設施未來各種可能性組合

從前述各項分析後，本計畫建議除原本框限於硬體設施而定位出來的基本功能方案外，應該亦可依照投資廠商的規劃，將計畫範圍設施進行功能重新定義，規劃出全面性的完整方案，以下初步提出兩個概念供參：

1. 全功能露營方案

由於本計畫範圍僅有 11 處營位，且其景觀條件與一般中高海拔露營地不同，雖經本計畫盡可能將其定位為初級露友之露營體驗方式，但若朝更全功能的方式，擴大或調整其服務內容，引入規劃新手露營學校、親子露營區(高架棧板/生態屋)、寵物友善露營區等，將更能吸引各類型露友，擴大在露營市場的知名度，也可提高本計畫的露營部分營收。



圖 3.5-4 全功能露營方案示意

2. 銷售主題方案

參考現有的遊客中心硬體設施，由於扣除掉遊客服務功能後面積有限，且因目前遊客數量僅約 30~50 萬人次/年的規模，要做為大型商品販售空間難度較高，但若透過新奇的企業形象館、商品旗艦館、智能示範商店、春光自助野餐屋或主題商品展售店等方式，由於已是既有建物，且相對於都市地區之經營成本相對較低，因此無論是作為企業建立形象、或是利用周邊空間辦理活動展示商品，甚至是進行無人/智能商店的示範，都能對投資者產生不小的正面邊際效應，因此亦可作為後續潛在投資者可行的構想概念。



圖 3.5-5 銷售主題方案示意

第四章 技術可行性

第 4.1 節 基礎資料分析

4.1.1 基地經營現況



圖 4.1-1 基地配置空拍圖

基地範圍包含遊客活動中心及露營場，鐵砧山遊客中心服務設施現況為一層樓建物，於民國 106 年完成整修，室內總樓地板面積約 262.5 平方公尺。目前委外營運中，每日上午 8：30 至下午 5:30 提供咖啡、簡餐及商品販售等服務；星光露營區係位於遊客中心前的廣場用地以及南側之車站用地內。現階段設置 11 個營位，已於 107 年 3 月 26 日正式營運，平日優惠每個營位 800 元、假日則為 1,000 元，並有提供帳棚等設備租借服務，露營區內提供盥洗設備、洗手間與洗手台等，並提供電力使用。



圖 4.1-2 露營區全區設施空拍圖



圖 4.1-3 露營區營位及盥洗設備現況圖

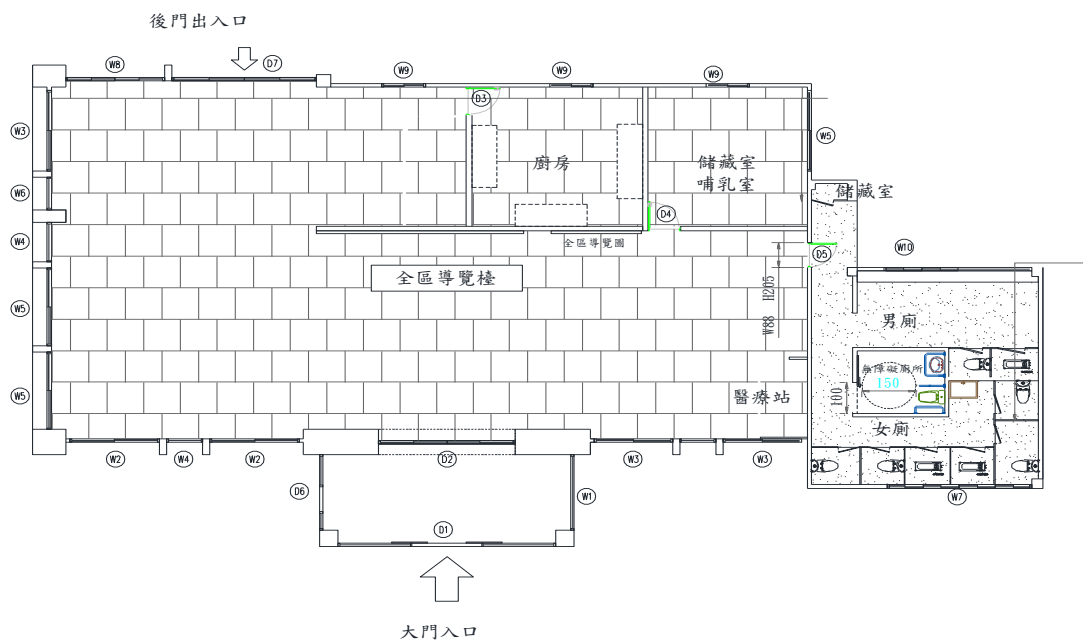


圖 4.1-4 遊客中心竣工圖



圖 4.1-5 遊客中心內部現況

4.2.2 基地敏感性調查

本基地經查詢臺中市政府水利局山坡地資訊查詢系統，本基地坐落於山坡地界址範圍內。依據水土保持法第 12 條規定，應先擬具水土保持計畫者該計畫未經水土保持主管機關核定前，各目的事業不得逕行發開或利用之許可，故山坡地如要開發應先擬具水土保持計畫再行開發。

本計畫採 OT 模式以現況委託民間經營，不涉及相關開發。

第 4.2 節 營運規劃構想

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智能商店，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。



圖 4.2-1 整體規劃構想

遊客中心初步設計規劃構想如下圖，預計利用現有空間改造無人智能商店，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生食等。因為採取自動販售機模式，因此不需要廚房設施，即可將現有廚房設施改造為文化導覽教室，作為民間機構提供鐵砧山旅遊景點文化導覽、教育解說或露營教學之用。

露營區初步規劃構想區分為星光露營學校、寵物露營區及親子露營區。星光露營學校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；寵物露營區則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。親子露營區則規劃於後方之 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，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。另外，臺中市政府亦推動汰換罐頭式遊具，改以感官式遊具打造共融式公園。所謂共融式遊具是具備全體性，讓一般民眾無論成人或小孩、年長者、特殊需求的大小孩（例如心智障礙、肢體障礙、自閉症、視覺或聽覺障礙者等）都能一同玩樂、遊戲的遊樂設施，能提供不同發展能力的刺激，也在遊戲互動過程達到融合的目的。目前國內共融式遊樂設施項目分為下列幾項：蹺蹺板、鞦韆、沙坑、攀爬設施、旋轉設施、多感官互動遊戲設施等，臺中市政府在「大甲鐵砧山風景特定區觀光發展整體規劃案」中亦於雕塑公園旁設

置青少年探索遊戲場，同時串聯成功公園、永信運動公園以及三軍紀念公園旁之綠地空間設置地景遊戲場，皆可為日後之親子露營方案提供更多的遊憩空間。



第 4.3 節 初步工程規劃

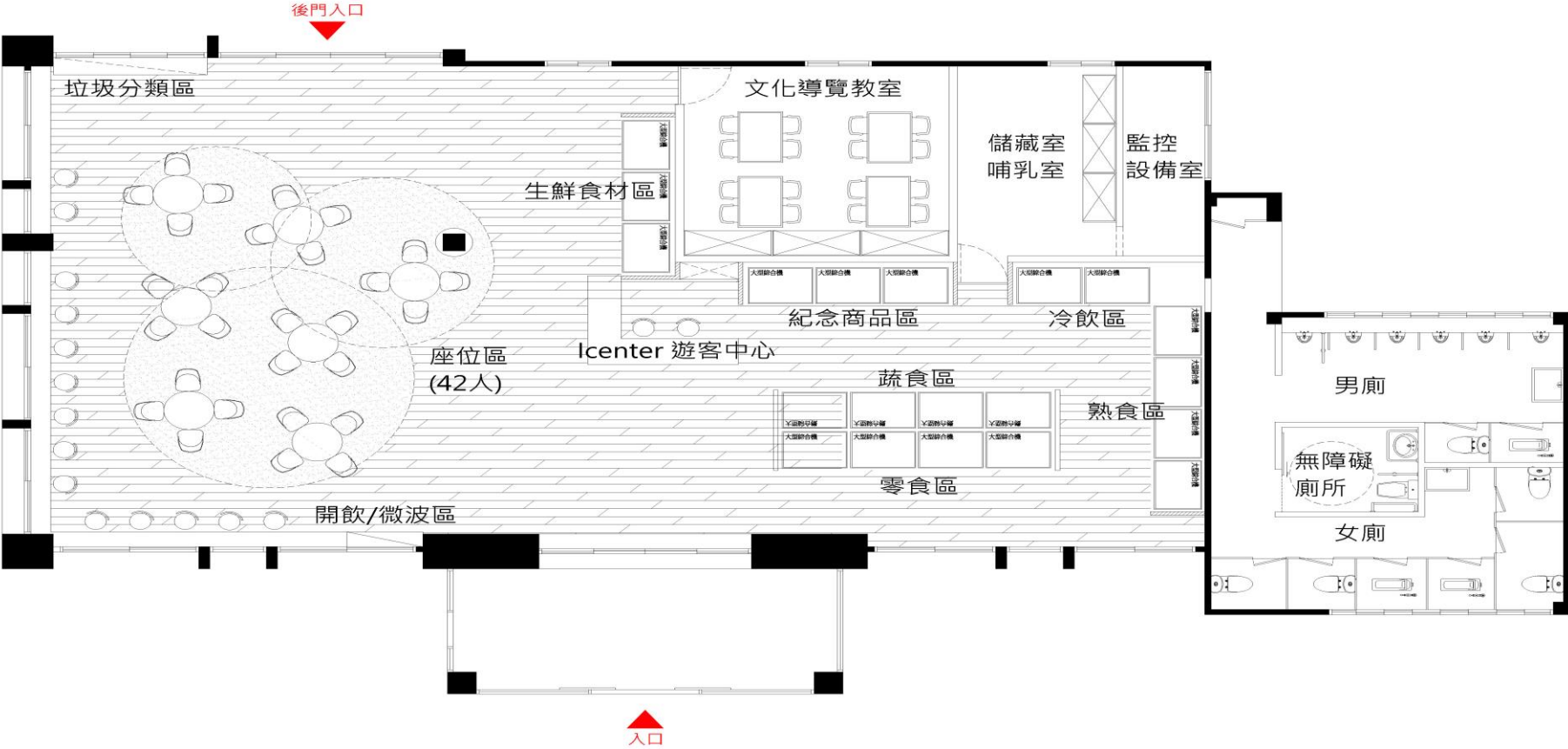


圖 4.3-1 遊客中心規劃概念

遊客中心規劃為兼具智能商店、i-center 遊客服務中心、露營管理中心及文化導覽教室，因為採用自動販賣機型態故不須進行相關料理，將原廚房空間改為可供 16 人使用之文化導覽教室可增加遊客服務功能以及提升露營者來此露營之意願。大門入口右方預計設置 20 台自動販賣機，相關販售商品包含生鮮食材（可提供露營者進行烤肉或野炊之食材）、紀念商品區、飲料、蔬食、熟食及零食，希望藉由提供多種類及多品項商品以提升遊客購買意願；大門入口正前方則為 i-center 服務區，希望藉由入口明顯處以彰顯本計畫遊客服務中心功能；大門入口左側則規劃為座位區，座位區裝修則以木紋塑膠地板及樹狀天花方式以呈現森林之概念，亦可利用部分空間作為露營商品之展示及銷售，並沿窗邊設置相關座位，以增加容納人數。相關示意圖如下



第 4.4 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，概估裝修工程經費如 180 萬元，相關概估資料如下表 4.3-1。

日後民間機構裝修項目及經費應視其實際營運需求而定。

表 4.3-1 裝修工程經費概估表

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價
室內裝修	含牆面粉刷、地板、天花裝飾、櫥櫃	式	1	1,100,000	1,100,000
電力管線工程	自動販賣設施相關電力配置工程	式	1	170,000	170,000
室內硬體設備購置	如桌椅、微波爐等用品	式	1	200,000	200,000
職業安全衛生設施費	約工程費用 0.8%	式	1	11,800	11,800
品管作業費	約工程費用 1%	式	1	15,000	15,000
包商利潤及管理費	約前述費用 7%	式	1	109,200	102,000
工程保險費	約前述費用 0.6%	式	1	9,000	9,000
營業稅	發包費用 5%	式	1	80,000	80,000
空氣污染防制費	發包費用 0.3%	式	1	5,000	5,000
設計費		式	1	100,000	100,000
總計					1,800,000

第 4.5 節 施工時程規劃

本計畫遊客中心應持續提供遊客服務功能，且營業方式採用智能商店之自動販賣機，所以在裝修作業將須分為兩部分進行，以避免影響遊客中心功能。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。整體施工期程預計 50 天。

第五章 法律可行性

第 5.1 節 適用法律分析

按行政院公共工程委員會工程促字第 10000245950 號：「二、有關民間參與公共建設之法規適用原則：如符合促進民間參與公共建設法（下稱促參法）第 3 條第 1 項所稱公共建設，並依同法第 8 條第 1 項規定之民間參與方式辦理者，適用促參法規定辦理。三、另政府採購法（下稱採購法）第 7 條第 3 項所稱之營運管理，係指由政府支付費用委託民間廠商代為營運管理，政府仍擁有設施之經營管理權，並自負盈虧，屬採購法第 2 條所稱之勞務採購；其與促參法第 8 條第 1 項第 5 款所稱「委託民間機構營運」（營運期間民間機構具經營權，營運期屆滿後，營運權歸還政府），二者性質並不相同。四、有關 貴府所轄路外公共停車場之委託廠商營運管理，請依個案屬性決定依促參法或採購法辦理」，準此，委託經營停車空間之服務，得選擇適用促參法或採購法之規定。

採取促參法或採購法辦理方式之區別在於促參法之委託經營概念，係民間機構擁有設施之經營管理權，自負經營盈虧，並與政府分享獲利；而採購法第 7 條第 3 項所稱之營運管理，屬採購法第 2 條所稱之勞務採購，其概念為政府擁有設施之經營管理權，由政府負經營盈虧之責，以委任或僱傭方式支付費用委託民間機構代為營運管理。前者為民間參與，著重民間資金之投入及引進企業經營理念，後者為勞務採購，二者性質不同。

依上開函釋內容可知本計畫之委託經營服務中心及露營場並未限制適用法規方式，臺中市政府觀光旅遊局所自得考量上開性質不同而選擇適用促參法辦理本計畫。

第 5.2 節 促進民間參與公共建設法類法規適用分析

本計畫能否適用促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）規定之程序辦理必須確認該計畫是否屬促參法第 3 條所指之公共建設類別、辦理單位是否為促參法第 5 條所稱之主管機關及民間參與之方式是否為促參法第 8 條所包括之辦理方式，方能確認該計畫能否適用促參法規定之程序辦理民間參與。

5.2.1 公共建設類別之認定

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。

觀光遊憩設施是否達重大公共建設範圍，依促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍規範需符合下列規定之一：「一、依本法第八條第一項第一款、第二款及第四款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣三億元以上者。二、位於中央目的事業主管機關指定偏遠地區，依本法第八條第一項第六款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣三億元以上者。三、依本法第八條第一項第六款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣十億元以上者。」本計畫擬採促參法第 8 條第 1 項第 5 款以 OT 模式辦理，惟其建設範圍並未達上開促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍規範之投資金額，因此，本計畫並不屬重大公共建設。

5.2.2 主辦機關之認定

有關本計畫之主辦機關部分，促參法第 5 條規定：「本法所稱主管機關，為財政部。本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。」所謂之主辦機關，依工程會 95 年 10 月 6 日工程技字第 09500365050 號函意旨，促參法之主辦機關應對公共建設在行政管理、監督上負有經營管理之權責，且依促參法第 5 條第 2 項之規定，促參法之主辦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。

依上開法規及函釋意旨，臺中市政府為主辦機關，主辦機關得依前述規定

將其依法辦理之事項授權臺中市政府觀光旅遊局執行。經查，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。

5.2.3.民間參與方式之擇定

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 5.2-1 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	民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；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。

因此本案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 5.3 節 適用促參法辦理招商應注意重點

5.3.1 申請與甄審階段

申請招標階段之相關法令包括促參法及其施行細則、甄審委員會組織及評審辦法、申請及審核程序爭議處理規則等，其相關條文內容概述如下表：

表 5.3-1 申請與甄審階段相關法規條文內容

法規名稱	相關條文	條文內容概述
促參法	4,5	提出申請之民間機構限制、主管機關
	7,8	民間參與開發之方式
	42~48-1	申請與審核
促參法施行細則	53,55	主辦機關於公告內容應載明之事項與公告方式
	60	申請人提出金融機構融資意願申請書之規定
甄審委員會組織及評審辦法	1~29	申請案件審核規則
申請及審核程序爭議處理規則	1~36	申請人與主辦機關於申請及審核程序之爭議處理

5.3.2 議約與簽約階段

議約與簽約階段之相關法令包括：促參法及其施行細則等，然簽約階段係牽涉主辦機關與投資人於履約期間之權利與義務，故為避免爭議，惟仍須由各主管機關訂定辦法及契約規範之，其相關條文內容如下表：

表 5.3-2 議約與簽約階段相關法規條文內容

法規名稱	相關條文	條文內容概述
促參法	11	簽約文件應載明事項
	45	最優申請人之籌辦及簽約
促參法施行細則	29	簽訂之投資契約不違反原公告之特例
	33	投資契約限定民間機構提出相關可供查核文件

5.3.3 營運階段

營運階段之相關法令包括：促參法及其施行細則、公有土地出租及設定地上權租金辦法等。其相關法規條文內容如下表：

表 5.3-3 營運階段相關法規條文內容

法規名稱	相關條文	條文內容概述
促參法	15,16	土地租金及排除土地法、國有財產法之限制

法規名稱	相關條文	條文內容概述
	13	開發附屬事業之相關規定
	35	提供營運期間重大天然災害復舊貸款
	51	營運資產、設備非經主管機關同意，不得轉讓
	52~53	定期改善書面通知應載明事項及相關規定
促參法施行細則	34,43-45	公共建設及附屬事業之收支應分別列帳、自償能力之計算公式、政府補助非自償部分之規定、政府對民間機構貸款利息或營運績效補貼之相關規定
	65	主管機關應每年辦理營運績效評定
公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法	1~5	營運期間土地租金優惠辦法

5.3.4 移轉階段

期滿移轉階段之相關法令包括促參法及施行細則，係牽涉契約期限屆滿後，投資人於營運期間所購置之設備或承租之土地所有權移轉之相關規定，若無詳盡之法規條文，將致使主管機關與投資人之爭議，即仍須由各主管機關訂定辦法及契約規範之；相關條文內容如下表

表 5.3-4 期滿移轉階段相關法規條文內容

法規名稱	相關條文	條文內容概述
促參法	54	營運期限屆滿後，依投資契約有償或無償移轉；主辦機關可委託營運良好之機構繼續營運
促參法施行細則	79-80	應移轉資產應於契約訂定，並於營運期限屆滿前辦理資產總檢查

第 5.4 節 本計畫重要法律議題

5.4.1 本計畫露營場經營應注意規範

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。

5.4.2 旅客服務中心應符合之標準

交通部觀光局已訂定「i-center 旅遊服務體系標準化友善服務執行準則」，依層級屬性提供友善服務，建置完善之旅遊服務體系，本計畫遊客服務中心之服務須符合 i-center 旅遊服務體系標準化友善服務執行準則中第三層級之標準。

1. 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，以及所在縣市編印之旅遊文宣摺頁。
2. 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. 旅宿業訂房服務：應建立臺中市內通過交通部觀光局星級旅館評鑑、好客民宿認證或當地縣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，放置於旅服中心明顯處，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。(旅客應自備所需充電線；另倘現有服務區域狹窄，且所在場站內已提供充電服務者除外)。

5.4.3 停車場用地規劃露營車及行動餐車之可行性

依停車場法第 2 條第 1 款規定：「停車場：指依法令設置供車輛停放之場所。」，次按交通部 102 年 8 月 26 日交路字第 1020026500 號函謂：「行動攤販車輛於公共停車場內停放並經營販賣，有違公共停車場提供公眾停放車輛之設置目的，倘停車場經營業設置之臨時路外停車場違反地方主管機關依據停車場法第 11 條規定所核准之臨時路外停車場設置計畫，自有同法第 35 條規定之適用。」

依上開法規及函釋意旨，停車場用地僅得供車輛停放使用，不得經營其他業務之營業行為，例如行動攤販車輛，本計畫如擬於停車場用地規劃行動餐車攤商區，除非變更停車場用地之使用分區為可供行動攤販車輛使用及經營使用，否則與目前法令有不符。

至於供露營車停放如並未涉及經營商業之行為時，仍符合停車場設置之供公眾停放車輛之目的，但須考量露營車停放之空間與停車場所劃設之停車空間是否會有占用之情形而有違反停車場法第 32 條情事。至於露營車營地性質上應屬露營用地，依現行得申請設置露營場地之相關規定，目前僅有丙種建築用地、遊憩用地、農牧用地、林業用地及養殖用地得設置露營設施，而不及於停車場用地。因此本案停車場用地僅得供露營車停放使用而不適宜做為露營車營地之用。

5.4.4 露營場地管理者之公司營業登記項目

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」。

5.4.5 民間機構於遊客中心安排導覽解說行程並收取費用

依發展觀光條例第 27 條第 3 項規定，非旅行業者不得經營旅行業業務。而所謂的旅行業業務即包括(一)接受委託代售海、陸、空運輸事業之客票或代旅客購買客票。(二)、接受旅客委託代辦出、入國境及簽證手續。(三)、招攬或接待觀光旅客，並安排旅遊、食宿及交通。(四)、設計旅程、安排導遊人員或領隊人員。(五)、提供旅遊諮詢服務。(六)、其他經中央主管機關核定與國內外觀光旅客旅遊有關之事項。因此如民間機構要進行遊客行程安排時，即須取得旅行業資格方可為之。

至於辦理導覽解說而收取費用部分，發展觀光條例對於領隊、導遊以及專業導覽人員有所規範，但所謂的專業導覽人員係指為保存、維護及解說國內特有自然生態及人文景觀資源，由各目的事業主管機關在自然人文生態景觀區所設置之專業人員。交通部觀光局並針對專業導覽人員的資格訂有「自然人文生態景觀區專業導覽人員管理辦法」，但自然人文生態景觀區之劃定範圍，包括原住民保留地、山地管制區、野生動物保護區、水產資源保育區、自然保留區、國家公園內之史蹟保存區、特別景觀區、生態保護區等地區。鐵砧山風景特定區並不屬於自然人文生態景觀區，因此並無該規定之適用。

另外，依「旅行業管理規則」第 29 條「旅行業辦理國內旅遊，應派遣專人隨團服務」、第 52 條「旅行業不得委請非旅行業從業人員執行旅行業務。但依第二十九條規定派遣專人隨團服務者，不在此限。非旅行業從業人員執行旅行業業務者，視同非法經營旅行業。」之規定：旅行業辦理國內旅遊時，雖「應派遣專人隨團服務」，但得安排「非旅行業從業人員」。因此民間機構如非旅行業者，但得和旅行業者合作，對於國內旅遊之遊客團提供導覽解說服務。

同時國內對於導覽解說人員資格之取得並無特別之規範，除各國家公園會針對區域內解說人員專業訓練課程之策劃、執行及合格證書之核發外，各國家風景區管理處僅負責解說義工之培訓及管理事項，民間部分則僅有中華民國國

民旅遊領團解說員協會從事相關訓練及核發「中華民國國民旅遊領團解說員從業證」，惟該證件並不具正式官方效力。

5.4.6 於本基地設置可愛動物區之可行性

飼養動物應特別注意動物保護法及野生動物保育法之規範且應飼養於農業相關用地，如果飼養之動物係以提供娛樂為目的、在營業場所供展演及騎乘之動物，此時該動物及屬於動物保護法中之「展演動物」而受到「展演動物業設置及管理辦法」之規範，必須事先向主管機關申請後才得進行飼養及營運。

5.4.7 涉及裝修部分之法規

本計畫採 OT 模式辦理，故民間機構應無須申請相關建造執照，依建築物室內裝修管理辦法之規定，如果涉及「一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變更。」即屬建築物室內裝修管理辦法規範，依目前規劃尚未涉及。但日後民間機構依其規劃進行遊客中心室內裝修如有涉及以上事項，即應依建築物室內裝修管理辦法及臺中市建築物室內裝修審查機構作業事項規範辦理。

5.4.8 是否允許外資或陸資投資

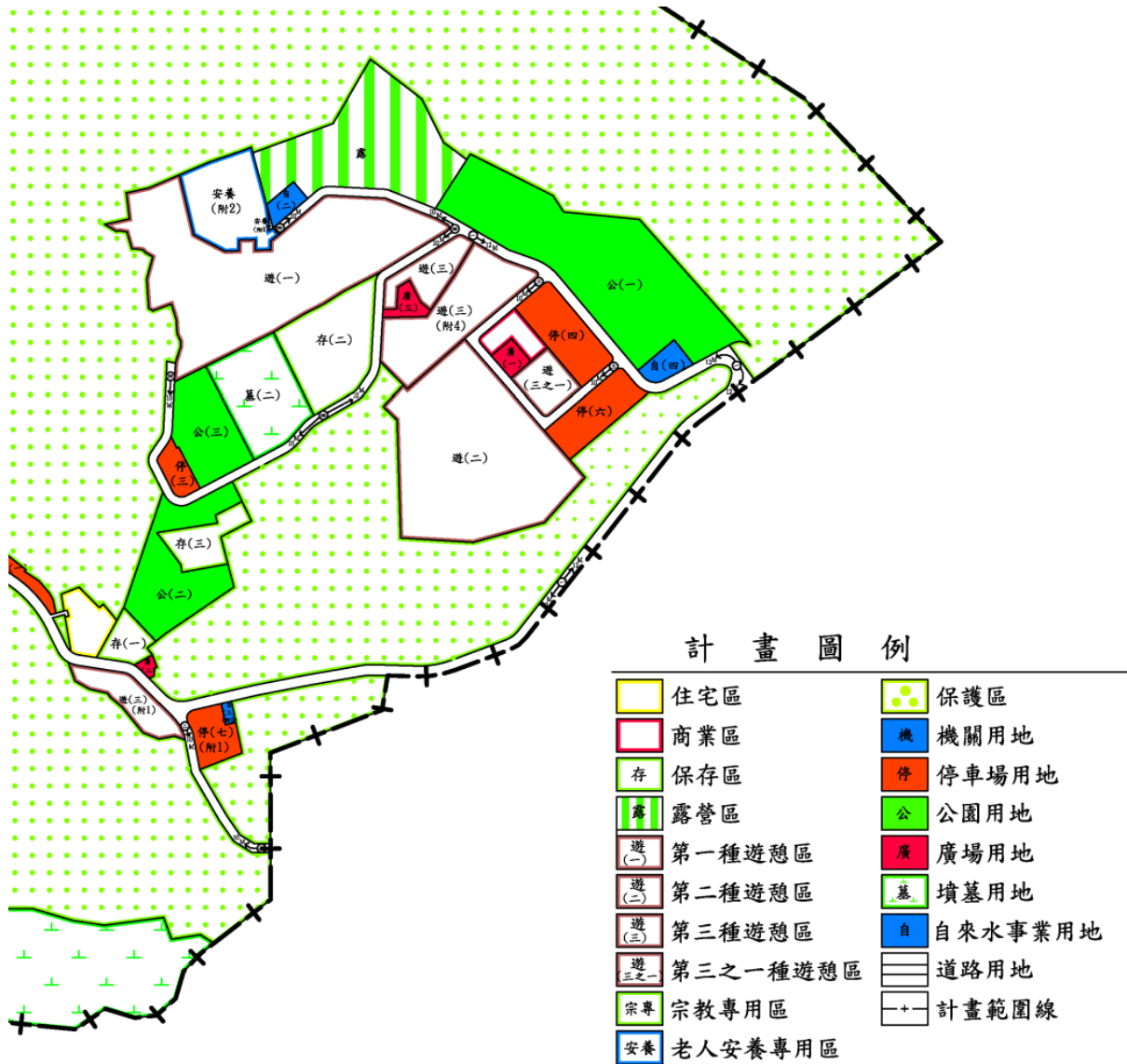
我國對於外資投資事項採負面表列方式，而對於陸資則採正面表列方式。外國人投資部分應依外國人投資條例及華僑回國投資條例規定辦理，經查僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目（107年2月8日發布），本計畫主體之觀光遊憩部分（餐飲、解說、住宿、零售）並未限制外國人投資。

至於陸資部份則須依大陸地區人民來臺投資許可辦法規定辦理，經查詢大陸地區人民來臺投資業別項目（101年3月30日版）中，針對大陸地區人民來台投資（非承攬）公共建設項目已開放投資觀光遊憩重大設施即指在國家公園、風景區、風景特定區及其他經目的事業主管機關認定之遊憩（樂）區內之遊憩（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。因此本計畫並未限制外資或陸資參與。

第六章 土地取得可行性

第 6.1 節 土地權屬分析

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。



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		

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			
		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 遊憩區	1,325.61		
		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，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 6.2 節 用地變更

本基地包含旅遊服務中心區、廣場用地、車站用地及青年活動中心區用地，目前露營設施位於右側及後方之車站用地與廣場用地上，並未符現行關於露營場地之規定，但臺中市政府已提出「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。

基地後方之劍井段 517 地號土地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。



圖 6.2-1 劍井段 517 號土地空拍圖

第 6.3 節 劍井段 517 地號取得必要性

因目前露營區僅有 11 個營位，且形態過於單一，露營區後方之劍井段 517 號土地其使用項目為青年活動中心用地（將變更為遊二用地）亦可提供露營使用，建議由主辦機關取得後將之納入委託範圍。該用地建議可規劃為親子露營區，設置遊憩設施及 6 座高架環樹平台棧板，相關示意如下，預計相關工程預算約 160 萬元，工期約 60 天。





第 6.4 節 劍井段 517 地號取得方式分析

6.4.1 租賃

依據國有財產法第 42 條規定：「非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，得逕予出租：一、原有租賃期限屆滿，未逾六個月者。二、民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。三、依法得讓售者。非公用財產類之不動產出租，應以書面為

之；未以書面為之者，不生效力。非公用財產類之不動產依法已為不定期租賃關係者，承租人應於規定期限內訂定書面契約；未於規定期限內訂定書面契約者，管理機關得終止租賃關係。前項期限及非公用財產類不動產出租管理辦法，由財政部擬定報請行政院核定後發布之。」，經查，劍井段 517 地號並未有國有財產法第 42 條得逕予出租之規定。

次依國有非公用不動產標租作業要點第 3 點規定：「國有非公用不動產，無預定用途者，得辦理標租。」，基此，若劍井段 517 地號並無預定用途，得由財政部國有財產署辦理標租。

若採取此方案，辦理時間毋庸似合作開發般，須撰擬計畫書經上級審閱，僅須申請預算並向財政部國有財產署申請標租，然而，因標租之性質屬於價高者得，因此，有可能因預算不足而無法取得該筆土地。

6.4.2 合作開發

依據國有財產法第 47 條規定：「非公用財產類不動產，得依法改良利用。財政部國有財產局得以委託、合作或信託方式，配合區域計畫、都市計畫辦理左列事項：一、改良土地。二、興建公務或公共用房屋。三、其他非興建房屋之事業。經改良之土地，以標售為原則。但情形特殊，適於以設定地上權或其他方式處理者，得報請行政院核定之。第二項各款事業，依其計畫須由財政部國有財產局負擔資金者，應編列預算。」。

財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則第 3 點：「本作業原則用詞，定義如下：(一) 委託改良利用：以出租方式釋出國有非公用不動產，由目的事業主管機關負責規劃開發事業項目、辦理公開招商、與廠商簽訂租賃契約及後續履約管理事項。(二) 合作改良利用：以設定地上權方式釋出國有非公用土地，由目的事業主管機關負責規劃開發事業項目、辦理公開招商、與廠商簽訂投資開發契約（含其他名稱，下同）及後續履約管理事項，執行機關負責與廠商簽訂設定地上權契約。」，經查，本計畫擬委託改良利用之方式與財政部國有財產署辦理合作開發，應注意依照相關規定辦理。

財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則第 8 點規定：「目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用招商，收取收益項目及基準如下：(一) 委託改良利用：1. 應收取國有非公用

土地租金、地上國有非公用建物租金及營運權利金。但經目的事業主管機關與執行機關協商認有必要，並經主辦機關同意時，得僅計收租金。2.租金及營運權利金之收取基準，由目的事業主管機關依個案情形及開發事業項目特性訂定。(二)合作改良利用：1.應收取國有非公用土地開發權利金、營運權利金及地租。但經目的事業主管機關與執行機關協商認有必要，並經主辦機關同意時，得僅計收開發權利金及地租。2.開發權利金、營運權利金及地租之收取基準，由目的事業主管機關依個案情形及開發事業項目特性訂定。但開發權利金有下列情形，依下列規定辦理：(1)開發權利金低於地上權存續期間預估可收取之營運權利金總額者，應敘明正當理由並檢附具可行性之財務計畫、風險管控評估等相關資料，洽執行機關轉陳主辦機關同意。(2)廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者，應於得標之次日起五日內向目的事業主管機關提出申請，先行繳納三成(含)以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由目的事業主管機關通知執行機關簽訂設定地上權契約，並應於設定負擔後一個月內繳清賸餘開發權利金。(3)廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向目的事業主管機關提出申請，並繳清賸餘開發權利金後，始得同意辦理。」，基此，因本案如擬採取委託改良利用之方式辦理，得僅收取租金。

由於委託改良利用尚需提出計畫書，且須先經財政部審核過後，始送至國產署辦理，作業時間較長。

6.4.3 撥用

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。

依 107 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，並納入財務計畫中予以設算。

第七章 環境影響

第 7.1 節 環境背景現況

遊客中心及露營區現況與使用說明如下表所示，鐵砧山地質主要屬更新世階地堆積層。土壤則屬紅棕壤土，表土淺薄，容易造成土壤沖刷及水土流失，計畫區北麓陡峭懸崖，土壤流失較為嚴重，時有沖蝕坍方之現象。

設施名稱	現況使用說明	影像
遊客中心	館內販售蘭花、咖啡、簡餐等商品。提供遊客旅遊諮詢、休憩等服務。	
遊客中心公共廁所	女廁：廁所間 6 間，無障礙 1 間 男廁：小便斗 6 個，廁所間 1 間	
露營區	目前有 11 個營位，提供帳篷設備租借服務，提供盥洗設備、洗手間與洗手台等，並提供電力使用。	
停車場	機車停位：36 位 小客車停位：145 位 大客車停位：6 位 殘障人士停車位：4 位	

第 7.2 節 委託營運後可能對環境造成之影響

本計畫目前為開發完成之基地，本計畫委託民間經營主要是提供遊客餐飲、解說及住宿。對環境之影響主要如下：

1. 水質

本計畫非位於水質水量保護區，故營運後遊客人員所產生之污水，如盥洗廢水及衛生排水等，不致於對附近環境造成衝擊，本計畫目前未規劃設置廚房將不致有廚房廢水，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。

2. 廢棄物

營運後民間機構或遊客所產生之垃圾也可能造成環境污染，影響環境景觀及環境衛生。

3. 交通

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 7.3 節 是否須辦理交通影響評估

依建築物交通影響評估準則及臺中市交通影響評估審查作業要點，本計畫並未事建築、土木工程或其他工事，或對土地或建物之任何使用產生實質改變。因此無須辦理交通影響評估。

第 7.4 節 是否須辦理環境影響評估

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 7.5 節 環境影響對策

1. 廢棄物

種類單純，多屬一般廢棄物，將經垃圾分類收集及回收再利用，再委由清潔隊，

或由合法垃圾清運公司定期清運。廢棄物收集設施及堆放位置，應避免產生臭味或妨礙景觀。

2. 噪音及空氣

基地周邊尚有密植樹木，以植物綠帶隔絕空氣及噪音對周邊居民之影響，減緩噪音及交通廢氣排放之問題。

第 7.6 節 節能減碳分析

行政院於民國 98 年成立「行政院節能減碳推動會」，制定「國家節能減碳總計畫」，針對節能減碳政策進行整體性的考量，而公共工程納入節能減碳與永續發展的概念，即為了配合政府政策，契合政府推動的政策發展方向。而公共工程全生命週期各階段探討的範疇及內容不盡相同，永續公共工程-節能減碳的整體推動策略在技術面以工程全生命週期為核心，落實永續發展及節能減碳到每一個環節；法制面透過公共工程審議制度、政府採購及促進民間參與公共建設相關法規的全面檢討，塑造節能減碳的體系與制度環境，鼓勵機關與民間積極參與並落實。在外部推動力量上，除了加強對工程專業節能減碳觀念的宣導，評選並獎勵績優的永續公共工程案件外，持續提供各機關正確的思維與典範。行政院公共工程委員會亦透過「提升公共工程執行效率及品質方案」推動永續公共工程的能減碳策略，並結合政府各工程機關共同成立推動機制。

鑑於依促參法辦理之案件亦屬於公共建設，故本計畫配合辦理過程中融入節能減碳理念，並建議本計畫依政府「節能減碳」相關規定辦理，以使民間參與公共建設能有效落實節能減碳政策目標並與國際接軌。具體措施如下：

1. 選用綠色材料

考量需求性及最佳化配置，優先採用再生能源、節約能源、低污染、省資源、再生利用、可回收、綠建材等綠色環保產品、設備。

2. 注重維護管理

維護管理成本及作法納入設計方案評估因素，確保營運階段維持一定功能，使用壽年符合計畫目標。

3. 節約能源

採用節約能源產品或設備，並以國內廠商有能力生產之 LED 應用產品為重點，扶植國內產業發展。

第八章 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。 後方財政部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。
綜合評估	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	

第九章 公聽會提出之建議或反對意見

本計畫已依據促參法第 6 條之 1 規定，於 107 年 8 月 15 日下午 3 時於鐵砧山遊客中心舉辦公聽會，相關公告請參見附件 1。被授權機關臺中市政府觀光旅遊局於 107 年 8 月 8 日將本計畫公聽會辦理時間、地點、事由及依據等資訊，公開於機關之資訊網路。被授權機關臺中市政府觀光旅遊局於 107 年 8 月 22 日將本計畫公聽會紀錄及簽到表公開於機關之資訊網路。



圖 9-1 公聽會現場

依據促參法第 6 條之 1，可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲

達成之目標，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，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。

有關本計畫公聽會簡報資料請參見附件 2，本計畫公聽會紀錄及簽到資料請參見附件 3，本計畫公聽會現場相片請參見附件 4。

關於公聽會意見回覆辦理情形，如下表內容。

發言者	意見紀錄	意見處理
立法委員蔡其昌國會辦公室陳主任	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。	感謝指導，目前正朝向擴大露營區方向進行規劃。
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。	感謝指導，遊客中心內商品銷售可以大甲當地特色商品為主力，並建議日後民間機構可以在野餐區或露營區採用大甲草蓆作為地墊。
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。	感謝指導，前置作業中一定會完成相關財務評估，財務可行之後才會進行相關招商作業。 除機關舉辦活動外，規劃日後民間機構應於營運期間舉辦大型活動並列入營運績效評估。
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。	感謝指導，將於規劃中強化遊客中心提供資訊及解說之功能，並規劃日後民間機構應於營運期間舉辦大型活動並列入營運績效評估。

發言者	意見紀錄	意見處理
<p>在地民眾 陳先生</p>	<p>提供以下幾點經驗予主辦單位參考，納入未來招商之評估</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>水質問題目前經查是過濾系統有跳電情形，目前重新開啟後，水質已有大幅改善，另外目前也將定期檢測水質。於107年9月26日進行飲用水水源水質檢測係，大腸桿菌群係符合標準。未來並將進一步與公所及自來水公司協商引進自來水改善水質。</p> <p>部分漏水及壁癌問題將繼續責成承商改善。臺中市風景區管理所於本計畫招商公告前，先行進行建物檢測，並負責處理。</p> <p>遊客中心與露營區結合招商，日後可由民間機構自行規劃及調整遊客中心室內配置以符合露營遊客之需求。相關財務試算將納入評估。</p>

第十章 其他事項

第 10.1 節 後續辦理事項

工作內容	
辦理	(一)可行性評估報告擇定計畫方案成果
先期	彙整
規劃	(二)公共建設目的及民間參與方式
及撰	(三)民間參與期間及範圍
擬先	(四)裝修
期規	(五)營運
劃書	(六)土地取得
	(七)環境影響評估與開發許可
招商	(一)研擬招商策略
準備	(二)協助成立甄審委員會
作業	(三)協助成立甄審工作小組
階段	(四)研擬公告及招商文件內容： 1、申請須知(含相關附件) 2、投資契約草案(含相關附件) 3、甄審作業須知草案(含甄審項目、標準、時程及評定方式) 4、協助審查招商文件
	(五)協助發布投資資訊
公告	(一)協助機關辦理招商文件公告作業
招商	(二)協助備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領
階段	(三)招商文件之澄清及釋疑： 1、協助招商文件之澄清及釋疑 2、協助招商文件之修訂及補充
	(四)協助辦理招商說明會
甄審	(一)協助審查申請人資格條件
及評	(二)協助審查投資計畫書
定階	1、協助審查公司籌組計畫及組織架構
段	2、協助審查投資計畫 3、協助審查營運管理計畫
	(八)財務計畫
	(九)風險配置
	(十)政府承諾與配合事項
	(十一)附屬事業
	(十二)履約管理
	(十三)移轉
	(十四)後續作業事項及期程
	(十五)其他事項
	4、協助審查財務計畫及權利金合理性
	5、其他部分
	(三)、協助辦理招商作業： 1、協助與入圍申請人協商投資條件 2、協助審查修訂之投資計畫書

工作內容

- 六、議 (一)協助辦理議約作業：
約及 1、協助契約條文之修正事宜
簽約 2、協助契約之商議及訂定事宜
階段 (二)協助辦理簽約及後續作業：協助簽約各項文件

第 10.2 節 後續事項辦理期程

工作項目	預估完成日
研擬可行性評估報告初稿	107 年 6 月 28 日至 8 月 25 日
舉辦公聽會	107 年 8 月 15 日
提送可行性評估報告	107 年 8 月 26 日
可行性評估審查	107 年 8 月 27 日至 11 月 30 日
研擬先期規劃	107 年 12 月 1 日至 108 年 1 月 19 日前
先期規劃審查	108 年 1 月 20 日至 1 月 31 日
研擬招商文件	108 年 2 月 1 日至 2 月 20 日前
招商文件審查	108 年 2 月 21 日至 2 月 28 日
召開第一次甄審會議	108 年 3 月 15 日前
招商公告	108 年 3 月 21 日
招商期間	108 年 3 月 21 日至 4 月 18 日
資格審查及甄審作業	108 年 4 月 19 日至 4 月 30 日
議約期間	108 年 5 月 1 日至 5 月 8 日
簽約	108 年 5 月 10 日前
提送結案報告	108 年 5 月 25 日前

第 10.3 節 可行性評估報告之審查與公開

促參法施行細則第 26 條第 2 項規定，可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。