

布洛灣遊憩區上臺地營運移轉(OT)案 計畫委託專業服務

可行性評估報告書（定稿版）

委託機關：太魯閣國家公園管理處

執行廠商：聚得企管顧問有限公司

日期：112 年 10 月



目 錄

第壹章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起與目的.....	1
第二節 政策概述.....	1
第三節 公共服務需求及興辦目的.....	7
第四節 基地基本資料.....	7
第貳章 公共建設促進公共利益具體項目、內容、欲達成目標及民間參與效益.....	16
第參章 市場可行性.....	18
第一節 市場供需現況調查分析.....	18
第二節 市場供需預測分析.....	27
第三節 市場競爭力分析.....	46
第四節 投資意願調查.....	49
第五節 市場定位及策略.....	52
第六節 小結.....	60
第肆章 技術可行性.....	61
第一節 資料調查分析.....	61
第二節 本案場硬體資源及營運廠商訪談.....	64
第三節 初步工程規劃.....	66
第四節 經費估算.....	70
第五節 時程規劃.....	70
第六節 小結.....	71
第伍章 法律可行性.....	72
第一節 促參法類.....	72
第二節 目的事業法類.....	73
第三節 土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類.....	79
第四節 本案附屬事業項目.....	82
第五節 小結.....	82
第陸章 土地取得可行性.....	83
第一節 土地基本資料.....	83
第二節 土地使用.....	83
第三節 土地權屬.....	84
第四節 用地取得方式、時程及成本.....	84
第五節 地上物拆遷及補償.....	84
第六節 小結.....	84
第柒章 環境影響.....	85
第一節 公共建設可能造成的環境影響.....	85
第二節 環境影響預擬的對策.....	85
第三節 確認是否進行環境影響評估.....	86
第四節 節能減碳評估.....	87



第五節 小結.....	90
第捌章 財務可行性.....	91
第玖章 民間參與可行性綜合評估.....	4
第壹拾章 計畫替選方案評估.....	5
第壹拾壹章 公聽會提出的建議或反對意見.....	6
附件一 公聽會召開公告頁面.....	8
附件二 公聽會會議紀錄.....	9
附件三 公聽會會議紀錄公告頁面.....	12

圖 目 錄

圖 1 布洛灣遊憩地圖.....	11
圖 2 布洛灣臺地地圖.....	12
圖 3 山月村住宿區.....	13
圖 4 太魯閣 104 年度~110 年度遊客人數.....	21
圖 5 花蓮縣及太魯閣 104~110 年度遊客人數.....	22
圖 6 104 年 1 月至 111 年 10 月各月份布洛灣遊憩區遊客人數.....	22
圖 7 山月村營運多有好評.....	26
圖 8 2015 年~2019 年國人旅遊消費總額趨勢圖.....	32
圖 9 2015 年~2019 年國人旅遊時主要從事活動類型比例與趨勢圖.....	32
圖 10 本案場於太魯閣國家公園內的相對位置.....	61
圖 11 太魯閣國家公園分區計畫圖.....	63
圖 12 本調查研究工程團隊於本案場進行設施設備檢視並提出建議.....	70
圖 13 本案計畫範圍全區位於山坡地的查詢結果.....	80

表 目 錄

表 1 本案委外範圍土地基本資料.....	10
表 2 本案委外範圍.....	11
表 3 97~107 年山月村各年捐款金額.....	20
表 4 105~108 年布洛灣及太魯閣訪客人數比較.....	23
表 5 105~108 年布洛灣來客組成結構.....	24
表 6 山月村過往獲得營運肯定的相關紀錄.....	25
表 7 山月村之營運滿意度尚待提升項目.....	26
表 8 106 至 108 年來臺旅遊市場相關指標值.....	28
表 9 108 年受訪旅客的來臺主要目的分布.....	28
表 10 108 年吸引觀光目的旅客來臺觀光前十大因素.....	29
表 11 106 至 108 年受訪旅客喜愛的觀光景點所在縣市排名 (摘錄前 10 名).....	29
表 12 2015 年~2019 年國人安排出遊時間點彙整表.....	31
表 13 近 5 年國人旅遊地區—依居住地區分 (摘錄 108 年).....	33



表 14	各月份的旅遊地區	33
表 15	至各地區旅遊時所利用的日期	34
表 16	至各地區時旅遊目的	34
表 17	近 5 年國人至各地區旅遊的天數比較 (摘錄 108 年)	34
表 18	至各地區旅遊時的旅遊方式	35
表 19	各地區旅遊時最喜歡的遊憩活動	35
表 20	與本案場性質相近的住宿空間基本資料	46
表 21	「環保旅館」及「環保旅店」等綠色旅遊住宿設施認證之差異	48
表 22	本案場相關周邊競爭力 SWOT 分析	49
表 23	本案潛在投資廠商列表	49
表 24	本案場現有三種類型房間型態、規劃、數量及適合客群	56
表 25	太魯閣國家公園 109 年~111 年(更新至 10 月底)之環境教育服務人次	58
表 26	近年本處辦理之太魯閣峽谷音樂節之內容及遊客量	58
表 27	太魯閣國家公園計畫(第三次通盤檢討)分區的劃定原則 (摘錄遊憩區)	62
表 28	太魯閣國家公園遊憩區合宜發展的設施機能及開發原則	64
表 29	布洛灣遊憩區上臺地現有營運資產	64
表 30	本案建議投資項目	70
表 31	國家公園法及國家公園法施行細則相關法規對照至本案之相關條文彙整表	73
表 32	太魯閣國家公園計畫保護利用管制原則彙整表	75
表 33	國家公園區域內預先評估環境影響原則相關條文彙整表	77
表 34	本案土地法及國有財產法之排除適用內容綜整表	79
表 35	本案委外範圍土地基本資料	83
表 36	與本案相關的開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	87
表 37	本案民間機構可能的能源使用形式	87
表 38	山月村近 4 年的營運財務情形	91
表 39	本案估算的全年住宿空間收入	94
表 40	本案估算的全年餐飲收入	95
表 41	本案估算的全年人事成本	95
表 42	本案 113 年度土地租金	97
表 43	本調查研究初步研擬的營運權利金計收方式表	98
表 44	本案場 109 年至 111 年房屋稅及地價稅稅額	98
表 45	分年損益表	99
表 46	分年現金流量表	99
表 47	融資條件	2
表 48	每年利息支出及償還本金	2
表 49	DSCR 及 TIE 償債能力分析表	3
表 50	敏感性分析彙整表	1

第壹章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

太魯閣國家公園管理處（以下簡稱本處）為鼓勵民間參與國家公園事業投資經營，並提升布洛灣遊憩區的遊客服務品質及推廣休閒活動，遂依促進民間參與公共建設法、國家公園法第 11 條及相關法規辦理「布洛灣遊憩區上臺地營運移轉 (OT) 案計畫」，引入民間創意及專業經營管理，提供住宿、餐飲、研習及體驗在地原住民族文化等遊憩服務，並營造優質環境教育場所。

本案場布洛灣遊憩區上臺地由德魯固公司自 93 年 9 月 23 日起即以太魯閣山月村渡假小屋（以下簡稱山月村）之名正式對外營運，經營 10 年後再續約 10 年，經營期限至 113 年 9 月止，本處爰依財政部「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理可行性評估、先期規劃、後續相關招商作業至簽約完成等各項工作。

第二節 政策概述

一、太魯閣國家公園（109 年至 112 年）中程實施計畫

內政部於「109 年至 112 年國家公園中程計畫」敘明有關國家公園的功能定位如下：

（一）國家公園為國土保育系統的核心地區

國家公園係以永續發展為核心價值，以自然與人文資源保育為優先，應擴大建立國家（自然）公園體系環境，從國家公園這個核心保育區延伸至濕地、海岸、水下文化資產至都市中的都會公園等，將整個國土的藍綠帶空間串連，以進行環境永續保護及空間治理。

（二）國家公園應為環境教育與生態旅遊典範

積極扮演教育及支援基礎研究的平臺，推廣深度的生態旅遊，規劃不同年齡層的多元化環境教育活動及參與方式，透過生物多樣性環境的維護、史蹟文物紀念地的保存，讓民眾可以適度地體驗國家公園，成為國土利用與資源保育的重要櫥窗。

（三）國家公園應為世界接軌知識平臺

加強國際組織之合作聯繫，促進經營管理技術提昇；加速與世界各國國家公園之締盟，建立經驗交流管道；積極參與國際研討與活動，展現保育成果並增進國際經驗與全球接軌。



(四)國家公園為國家重要環境品牌

加強與國內外非政府組織（NGO）、學術團體交流，並辦理兩岸交流互訪，建立跨國、跨域的夥伴關係，讓國家公園之經營管理能與世界接軌，並行銷臺灣的自然與人文資源，讓臺灣環境之美推廣到世界各地，以建立臺灣國家公園在國際上的品牌形象。

爰此，國家公園有四個未來願景與目標：

- ✓ 「保育與永續」：保育完整生態系統，維護國家珍貴資源。
- ✓ 「體驗與環教」：強化環境教育與生態美學體驗。
- ✓ 「夥伴與共榮」：促進住民參與管理，強化夥伴關係。
- ✓ 「效能與創新」：健全管理機制，提升組織效能，加強國際合作交流，提升國家保育形象。

如上所述，本處在「夥伴與共榮」的願景與目標方面，期藉由本 OT 案促進原住民參與管理山月村並強化與本處的夥伴關係，同時希望透過本 OT 案強化太魯閣國家公園環境教育與生態美學體驗。

二、太魯閣國家公園之土地利用經營計畫、遊憩區經營計畫、社區參與生態旅遊經營管理計畫及再創太魯閣峽谷遊憩新景點計畫

太魯閣國家公園面積達 92,000 公頃，幅員遼闊，依據太魯閣國家公園計畫(第三次通盤檢討)經營管理計畫，與本案有關之土地利用經營、遊憩區經營、環境教育平臺經營等面向，說明如下：

(一)土地利用經營計畫

鑒於政府預算有限，以綠能減碳永續經營理念之方式，可適度引進民間資金活化遊憩區發展建設；較偏遠地區，包含山屋、山莊等既有建築物經營管理，亦可引進民間有效率與創新的經營管理方式，協助經營，輔導成為有特色與有品質的國家公園品牌。

由上可見，本處依促參法、國家公園法第 11 條及相關法規辦理「布洛灣遊憩區上臺地營運移轉 (OT) 案計畫」，期藉由引入民間創意及專業經營管理，提供住宿、餐飲、研習及體驗在地原住民族文化等遊憩服務，符合土地利用經營計畫第七點之「鼓勵民間參與遊憩區開發與新設、既有建物」，並期待輔導布洛灣遊憩區上臺地成為有特色與有品質之國家公園品牌之休憩場域。

(二)遊憩區經營計畫

1. 規劃設計不同類型之遊憩模式

針對遊客不同之遊憩需求，規劃設計各類型低碳遊憩活動模式，使遊客能獲取多元性之活動機會與遊憩體驗，充分發揮國家公園之遊憩功能。



2. 提供遊憩活動必要之服務及設施

依據遊憩模式之規劃，妥善配置必要的服務設施，避免對資源與景觀產生干擾與妨礙。除於各主要遊憩地區設置遊客服務中心及展示館，提供資料及解說外，尚可提供一般性旅遊預約服務，包括住宿、交通工具與遊憩活動等之旅遊服務。



3. 鼓勵民間參與國家公園事業

針對國家公園保育、解說與遊憩發展不同之需求，提高民間投資誘因，排除投資障礙，鼓勵民間參與國家公園事業之經營，俾利集合各方力量促進國家公園旅遊事業之發展。

4. 積極輔導範圍區內公私營商店設施

區內餐飲、特產商店等均為服務設施之項目，宜輔導其營業合理化、正常化與在地化，杜絕惡性競爭或壟斷行為，維持優良服務品質。



5. 建構園區陽光農舍與綠色民宿的實施

依據內政部獎勵民間綠建築改善示範作業要點、國家公園陽光農舍綠建築標準圖說及建築物修繕原則，鼓勵園區綠建築興建與綠色民宿經營，以推廣節能減碳、低碳旅遊，並重視民宿賣店經營者企業社會責任，展現遊憩永續作為。



由上可見，本次本處擬依促參法將布洛灣遊憩區上臺地委外，並提供如住宿、餐飲、研習及體驗在地原住民族文化等遊憩服務，符合「遊憩區經營計畫」之相關內容，並期待布洛灣遊憩區上臺地未來可擴大推動環境教育遊憩活動及建立解說系統。

(三)社區參與生態旅遊經營管理計畫

1. 社區風格經營管理

生態旅遊之推動須藉由社區共同參與，以在地居民為生態旅遊事業之主體，尊重地方社區居民之生存及發展權。生態旅遊相關工作，如文創產業、解說、導覽、巡邏與保育等，應優先考慮僱用社區居民，並應防範生態旅遊遊程對地方社區所造成之社會與文化衝擊，深入達成旅遊經營、資源保護、聚落產業再生等目標。

2. 鼓勵及補助社區進行環境改造計畫

配合社區執行生態旅遊事業之過程，本處亦鼓勵及補助社區空間品質的提昇，改善社區生活與聚落風貌，或提供必要之公共設施。經補助改善聚落風貌或提供公共設施之社區，需與本處共同負擔環境風貌與公共設施之日常維護，維護內容與執行方式應訂定協議書規範之。

3. 落實住民社區保護區概念

提昇社區居民專業保育知識，發揚地方智慧補助相關學術調查、研究、監測計畫並引導住民、鼓勵園區企業盈餘回饋在地社區與自然資源保護。

4. 維護社區部落利益，建立和諧友善共生之夥伴關係

藉由生態旅遊推動發展，儘量利用當地社區民俗材料生產與製品、以及居民提供之服務，聘用當地原住民族，能瞭解當地文化之原住民擔任解說員，以活絡當地社區經濟；將從事生態旅遊收益轉化為當地保育及資源監測研究基金，以確保遊憩使用符合環境標準，透過收益幫助當地公共基礎建設及社會福利，促使業者投入環境維護保育工作，以建立利益回饋社區與資源保護機制。



5. 永續發展與族群夥伴關係

「21 世紀議程」內容架構中，「加強各主要組織的作用」項目中強調「永續發展的社會夥伴」，其中原住民之夥伴關係係重要發展方向。該文件對於永續發展有關原住民方面包括：原住民與其居住土地有歷史淵源，對自然資源保育有獨特的貢獻，其對永續發展的參與，應予加強，傳統知識與經驗應予尊重。



由上可見，本處在規劃以促參法將布洛灣遊憩區上臺地 OT 委外同時，須特別注意並規範民間機構需引入社區參與營運管理及生態旅遊之經營，同時防範生態旅遊遊程對地方社區所造成之社會與文化衝擊，以深入達成旅遊經營、資源保護、聚落產業再生等目標。



此外，本處將鼓勵民間機構儘量利用當地社區民俗材料生產與製品、以及居民提供之服務與聘用當地原住民族外，亦可期待民間機構將企業盈餘回饋在地社區與自然資源保護，透過該等回饋幫助當地公共基礎建設及社會福利，促使業者投入環境維護保育工作，以建立利益回饋社區與資源保護機制。

三、再創太魯閣峽谷遊憩新景點計畫

行政院 108 年 6 月 21 日院臺建字第 1080017338 號核定之「109 年至 112 年國家公園中程計畫(核定本)」已就「太管處辦理山月吊橋完工再創太魯閣峽谷遊憩新景點計畫」說明將發展「原住民歷史文化環境教育發展與人員培力計畫」，除蒐集並整理歷年來與布洛灣地區、太魯閣族相關之原住民文化歷史、史前遺址、古道、部落及駐在所等遺跡相關之研究資料，發展布洛灣—布洛灣吊橋—錐麓古道沿線之解說教育資料、環境教育教案及生態旅遊遊程，並辦理解說人員(含員工)、解說志工、在地原住民籍導覽人員等相關人力培訓，提供高品質之解說導覽及深度生態旅遊遊程活動並出版相關深度解說叢書。



如上所述，「再創太魯閣峽谷遊憩新景點計畫」完成後的預期效益將能完善整備布洛灣吊橋、布洛灣遊憩區之環境教育資源及遊憩服務設施，保存並推廣原住民族歷史與文化，讓布洛灣遊憩區成為國家公園內針對歷史與人文解說教育及遊憩推廣之主題式服務中心，並提供一個安全的峽谷賞景場所，拓展國家公園解說教育與遊憩服務核心價值量能。

本次委外範圍布洛灣上臺地遊憩區屬「再創太魯閣峽谷遊憩新景點計畫」重要一環，且布洛灣臺地係立霧溪下游之大型雙層河階，曾為太魯閣族人聚居部落，並由本處規劃成原住民特色園區，故建議未來民間機構在規劃布洛灣遊憩區上臺地營運項目方面，應適時蒐集太魯閣族相關之原住民文化歷史、史前遺址、古道、部落及駐在所等遺跡相關之研究資料，同時亦可向本處洽詢沿線景點之解說教育資料，或規劃環境教育教案及生態旅遊遊程，以提供高品質之解說導覽及深度生態旅遊遊程活動。



第三節 公共服務需求及興辦目的

一、加速公共建設與服務提供

本案藉由引入民間機構資金與能力，對布洛灣遊憩區上臺地現有建築及設施(備)進行必要汰換、更新及維修，以及營運管理相關附屬服務活動(包括住宿、餐飲、文化體驗活動等)，以降低政府對布洛灣遊憩區上臺地投入經營管理之財政負擔；此外，透過民間機構效率與專業工程能力，可加速公共建設與服務提供以達成公共建設興辦目的。

二、提升公共服務品質及提振內需與帶動經濟成長

本案後續由民間機構對布洛灣遊憩區上臺地現有建築及設施(備)進行必要之汰換、更新及維修，以及提供其他附屬服務活動，為社會大眾提供一個兼具「國家公園自然環境學習體驗」、「地區原住民文化特色資源整合」與「休閒遊憩服務」等特性之自然與人文環境教育園區，藉由委託民間機構經營促使公共服務品質更為提升，與促進在地就業及相關產業發展，更可藉由興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長。

三、引進更多原住民實質文化內涵

本案期望在公私部門的專業知識分工下，引進更多原住民實質文化內涵，將本案場打造為在地原住民族人才培訓基地，提供培養如解說導覽、串聯套裝遊程、飯店經營、餐飲管理等技能，並結合國家公園生態，使布洛灣遊憩區能確實落實「原住民文化的保存與展示」之規劃與建設宗旨，成為太魯閣國家公園內重要的人文生態與遊憩服務據點。

第四節 基地基本資料

一、太魯閣國家公園園區資源簡介

本案場所在之布洛灣遊憩區位於太魯閣國家公園內，而太魯閣國家公園成立於民國 75 年 11 月 28 日，面積 92,000 公頃，行政轄區涵蓋花蓮縣(秀林鄉)、南投縣(仁愛鄉)、臺中市(和平區)，地處臺灣東隅，園區北、西、南三面環山，東臨太平洋，因高山峽谷的特殊地質景觀、豐富人文資源與生物多樣性聞名於中、外。太魯閣國家公園區內有百岳高山、石灰岩峽谷、錐麓斷崖等獨特地形景觀，海拔



分佈從 0 公尺爬升至 3,700 公尺以上，氣候與植被變化多樣，孕育歧異度豐富的生態系統與棲地。

此外，保育、育樂及研究為太魯閣國家公園的 3 大主要目標，太魯閣國家公園因其陡峻高山峽谷地形，孕育園區內獨特遊憩資源，包括雄偉壯觀自然景緻、如山林交織蛛網般的古今道路系統、特有多樣動植物物種群聚，珍貴史前遺跡及原住民太魯閣族文化之保存，其特殊重要性如下：

- 擁有世界級峽谷地形景觀，每年吸引遊客超過 250 萬人次參觀遊覽，並榮獲國際觀光客來臺旅遊最喜歡景點之首。
- 3,700 公尺的海拔落差，植群隨地勢垂直變化，擁有賞花、賞雪四季特色，生態資源蘊藏豐富，為臺灣植物生態之縮影。
- 太魯閣峽谷之地質和地形價值和風景美學價值，具備列入「世界自然遺產」名單之潛力地。
- 蛛網般的古今道路系統，如原住民的獵徑、清領時期的北路、日治時代的合歡越嶺古道及臨海道、戰後的蘇花公路、中橫公路、臺電施工道等重要工程遺址，為重要人文資源。
- 太魯閣族為臺灣第十二個原住民族，原住民其傳統生活、文化習俗等文化知識，展現太魯閣人文豐富底蘊。
- 立霧流域發現之史前遺址，顯現太魯閣人文活動至今已有上千年歷史，除了提供探索臺灣北部、東部史前文化往來的關鍵研究基地外，亦豐富了太魯閣國家公園的人文資源

(一)成立緣起與環保議題

世界級的太魯閣峽谷地質景觀及特殊生態資源，在日治時期就有次高太魯閣國立公園的規劃及預定地。臺灣光復及經濟穩定後，政府著手於觀光資源開發與國家公園調查規劃，當時太魯閣國家公園的範圍劃定面臨許多爭議，包括立霧溪水力發電計畫與崇德水泥礦權爭議，所幸最終在多次的審議及相關單位溝通、保育人士奔走努力下，民國 75 年 11 月 12 日公告計畫，同年 11 月 28 日正式成立本處。

(二)園區範圍與資源特色

太魯閣國家公園面積 92,000 公頃，是唯一臨海又依陡峻高山的國家公園。地處臺灣東隅，行政轄區涵蓋花蓮縣(秀林鄉)、南投縣(仁愛鄉)、臺中市(和平區)，園區北、西、南三面環山，東臨太平洋。區內最重要特色涵括景觀、生態與人文，其特殊重要性如下列：



- 世界級峽谷地形景觀，每年吸引國外遊客參觀遊覽，並榮獲國際觀光客來臺旅遊最喜歡景點之首選。其地質、地形和風景美學價值，經國際地質公園與世界遺產評審委員會認同，具備列入「世界自然遺產」名單之潛力地。
- 垂直範圍沿海岸至 3,742 公尺高山，孕育多樣的氣候與棲息地，包括從海岸河口的水域生態系、常綠闊葉林生態系、針闊葉林混生生態系、高山寒原生態系等，生態資源蘊藏豐富，為臺灣植物生態之縮影。
- 立霧溪流域發現的十三行文化普洛灣類型遺址，顯現太魯閣人文活動至今已有上千年歷史。園區太魯閣族為臺灣第 12 個原住民族，其傳統生活與文化習俗、文化知識等，呈現太魯閣國家公園豐富的人文底蘊。而區內蛛網般的古今道路系統，如清領時期的北路、日治時代的合歡越嶺古道及臨海道，戰後的蘇花公路、中橫公路、臺電施工道等工程遺址，都是本園區重要的人文歷史與資產。

(三)管理特色與服務據點

國家公園系統內的土地規劃以分區管理維護，分別是生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區、遊憩區及一般管制區。太魯閣國家公園的分區跟上述的資源特性息息相關，例如生態保護區占全區面積 72% 以保護重要生態系及生物資源，居各國家公園之冠；特別景觀區主要包括清水斷崖、峽谷及合歡山區高山景觀等，占全區面積 24.6%；史蹟保存區為合歡越嶺道的精華路段；遊憩區限於園區環境特性，規劃計有 23 處，沿蘇花公路及中橫公路沿線零星分布；一般管制區主要依原土地使用型態，包括三棧、大禮、大同、西寶等原住民部落及社區為主。

為就近管理並提供民眾即時協助，中橫公路沿線設有四個管理站：蘇花、布洛灣、天祥及合歡山管理站；除園區東部入口最大的太魯閣臺地遊客中心外，還有布洛灣遊客中心及展示館、綠水地質展示館、中橫故事館、天祥遊客中心及展示館、合歡山遊客中心及展示館等，提供民眾體驗國家公園的資訊及服務。



二、本次委外範圍

布洛灣遊憩區距太魯閣閣口和天祥各約 10 公里，為臺 8 線中橫公路東

段重要遊憩據點，分為上、下兩層臺地，上臺地海拔約 400 公尺，下臺地海拔約 370 公尺；布洛灣管理站位於下臺地，公共服務設施完備，相關設施包括辦公廳舍、諮詢中心、簡報室、太魯閣族展示館、伊達斯廳、布洛灣吊橋、環流丘公園等；展售服務包括有販賣部藝品展售、簡易餐飲、原住民工藝品及國家公園出版品等展售服務；上、下臺地聯結道路除有車道外，並有步道可從下臺地步行至上臺地。

本次委外範圍係布洛灣遊憩區上臺地，計有建物 27 棟 (37 間)，詳如表 1 所示，目前係採 OT 方式經營，規劃有住宿、會議研習、餐飲服務等，經營目標以自然保育及環境教育理念經營及行銷；除聘任當地原住民員工外，住宿房間內陳設佈置、大廳內裝潢及藝術品等，均以當地太魯閣族原住民文化為主，餐飲美食也以太魯閣族美食結合當地食材，將原住民傳統美食提昇至國際能見度舞臺。

表 1 本案委外範圍土地基本資料

門牌號	房號	房號	用途
富世 232-2			圓型，管理中心
富世 231-1	A23	A24	雙併套房
富世 231-2	A25	A26	雙併套房
富世 231-3	A27	A28	雙併套房
富世 231-4	A21	A22	雙併套房
富世 231-5	A19	A20	雙併套房
富世 231-6	B07	B08	雙併通鋪
富世 231-7			公共浴廁
富世 231-8	B05	B06	雙併通鋪
富世 231-9			機房
富世 231-10			公共浴廁
富世 231-11	B03	B04	雙併通鋪
富世 231-12			公共浴廁
富世 231-13	B01	B02	雙併通鋪
富世 231-14			活動中心
富世 231-15	A13	A14	雙併套房
富世 231-16	A15	A16	雙併套房
富世 231-17	A17	A18	雙併套房
富世 231-18	V01		單間套房
富世 231-19	A11	A12	雙併套房
富世 231-20	A09	A10	雙併套房
富世 231-21	C01~C04		職員宿舍
富世 231-22	A07	A08	雙併套房
富世 231-23	A05	A06	雙併套房
富世 231-24	A03	A04	雙併套房

富世 231-25	A01	A02	雙併套房
富世 231-26			庫房
委外營運範圍為布洛灣段 114 地號內約 2.5 公頃土地，包含上述建物、上臺地停車場及前方廣場、公園等			
依據文號：本處 111 年 8 月 2 日太行字第 1111009231 號			

表 2 本案委外範圍

委外設施/內容	所在地號	面積
1. 建築設施 27 棟 (37 間)，包括：套房小屋 16 棟、通鋪 4 棟、服務中心 1 棟、會議集會所 1 棟、衛浴空間 3 棟、機房 1 棟、員工宿舍 1 棟等及其內部固定設備等 2. 綠地開放空間 3. 布洛灣上臺地停車場 (大客車位 8 格、小客車位 21 格、機車位 8 格)	布洛灣段 114 地號	約 2.5 公頃 (非 114 地號全筆土地)



圖 1 布洛灣遊憩地圖

三、案場介紹

本案場座落於太魯閣國家公園內之布洛灣遊憩區上臺地，基地面積約 2.5 公頃，而布洛灣臺地係由立霧溪下游沖刷形成之大型雙層河階，此臺地曾經是太魯閣族人居住的部落所在。

目前本處係將布洛灣臺地規劃為原住民特色文化園區，園區風格具有原民特色，同時亦提供遊客文化解說與諮詢服務，並播放原住民文化相關影片；此外，園區設置有太魯閣族工藝展示館，展示太魯閣族人各種傳統文化，包含生活場景、織布技術、紋面工具與過程、藤編技藝等。

另布洛灣臺地內擁有許多珍貴風景，從史前到近年之人文發展、環流丘、河階地形、熱帶季風雨林生態環境，以及國家公園多年種植之原生種植物，如臺灣百合、臺東火刺木、金花石蒜等均為值得深入瞭解之生態及文化特色。



圖 2 布洛灣臺地地圖



資料來源：山月村官網

圖 3 山月村住宿區

四、交通方式

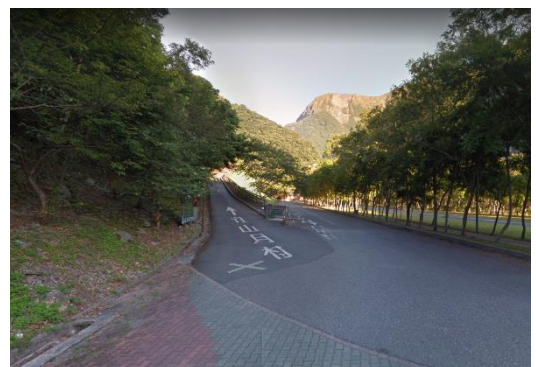
(一) 自行開車

自行開車至中橫公路指標 177 公里及 178 公里之間，沿「溪畔隧道」東口的聯外道路蜿蜒而上 2 公里即可抵達布洛灣遊憩區入口，並請沿左側山坡的小路開車上行約 1 分鐘後即可抵達山月村。



(二) 大眾運輸

- **客運**：搭乘臺鐵至花蓮火車站後，轉搭臺灣好行-310 客運或花蓮客運等至布洛灣遊憩區。山月村亦提供事前預約以專車接送住宿遊客。
- **臺鐵/飛機**：搭乘臺鐵至新城站或花蓮火車站，或搭乘飛機至花蓮機場後，可事先預約由山月村專車接送。



五、現場勘查

本調查研究於 111 年 6 月由計畫主持人率團隊成員前往山月村勘查案場現況，並與鄭村長進行訪談，以了解現場情況、營運狀況及後續規劃等，相關照片如下所示。



山月村村長說明迎賓晚會辦理情形



山月村村長提供環境教育建議



山月村村長提供營運方向建議



山月村村長德魯固公司人力組成架構



山月村村長建議可增設公共廁所



山月村村長說明活動中心可改善硬體項目



山月村村長說明太魯閣族過往歷史



本調查研究同仁享用原住民風味餐



現場可見山月村推廣太魯閣族文化



本案均依循契約規範及相關法規進行營運



避免太靠近泥土的地面濕氣加高小木屋

資料來源：本調查研究拍攝

第貳章 公共建設促進公共利益具體項目、內容、欲達成目標及民間參與效益

一、公共建設促進公共利益具體項目、內容、欲達成目標

近年來，藉由民間投資興建公共建設，引進企業經營理念，以改善公共服務品質，已成為國際趨勢；而國內為減輕政府財政負擔，擴大公共建設投資以活絡經濟及產業，行政院已將民間參與公共建設列為重要施政方向。

配合政府組織再造政策，建立小而能之政府，本案依據促參法及其子法，以促參 OT 模式經營布洛灣遊憩區上臺地，將本案場屬於公共服務性質及不涉及公權力之業務、相關建築及設備設備等委託民間機構營運管理，由其自負盈虧，期能引入民間企業之精神，不但活化國有資產，擷節公務預算之支出，亦可提升經營績效及服務品質，提高高部門財務效能。

本案布洛灣遊憩區上臺地營運管理政策係以「服務導向」，包「文化觀光」、「地方創生」、「地方行銷」等三大理念，另要求民間機構落實環境教育，再以創新服務塑造各具特色之體驗、旅遊服務項目；藉由本案之民間參與以及政府之履約監督，將可確保布洛灣遊憩區上臺地之服務性及公益性，以達成服務前來太魯閣國家公園遊憩之遊客及永續經營等目標，亦達成本案之委託營運管理之目的。



二、民間參與效益

本案為公共建設依據促參法委託民間機構營運，重點在於委外經營模式需同時顧慮到維護民眾公益性、政策目的性以及民間機構營運利基，以下將分別從「地方社會」、「太魯閣國家公園管理處」及「民間機構」等方面，進一步闡述本案帶來的效益。



(一)對地方社會效益而言

1. 本案藉由民間機構經營管理能量及資源，除可促進在地就業及相關產業發展，更可藉由營運管理公共建設提振內需與帶動經濟成長，並促進太魯閣國家公園旅遊質與量的提升，增長地方人口及產業發展。

2. 後續民間機構規劃提供旅遊服務、生態體驗及多元遊憩等機能，以及舉辦太魯閣族特色藝文表演、節慶活動、體驗課程等，應可滿足前來太魯閣遊客遊憩需求，使遊客藉此認識太魯閣族文化。

(二)對太魯閣國家公園管理處效益而言

1. 本案依據促參法委託民間機構營運管理，提供旅遊服務、生態體驗及多元遊憩等機能，可滿足民眾太魯閣旅遊所需，同時媒介串連周邊觀光景點與業者，以促進太魯閣觀光遊憩產業發展，應符合促參精神，增進公共建設服務性及公益性。
2. 藉由民間機構的創意與效率，除節省政府行政資源與預算支出、提升太魯閣旅遊服務品質的外，同時更可促進公有土地使用效能，減輕政府財政支出負擔，創造民眾、地方、政府、廠商等多贏局面，符合促參精神。

(三)對民間機構實質效益而言

1. 本案所在地太魯閣國家公園內遊憩區資源豐富，且周邊觀光景點與設施多樣，未來藉由提供旅遊服務、生態體驗及多元遊憩等機能，民間機構可透過本案建立觀光旅遊戰略據點，提升國內外知名度。
2. 本案擬採促參 OT 方式辦理，依促參法第 15 條第 1 項後段的規定得享有土地租金優惠；另依促參法第 30 條規定，執行機關視公共建設資金融通的必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。

第參章 市場可行性

第一節 市場供需現況調查分析

一、山月村經營情形分析

進行本案市場供需現況調查前，本調查研究首先針對山月村內各項設施經營概況進行梳理以作為後續針對周邊相似設施蒐集與分析基礎，藉以理解本案規劃內容與周邊相似設施競合關係，俾利市場可行性的分析及提出建議。

目前本案山月村提供之服務機能大致可分為住宿、餐飲、零售、展示、自然教育等，現行的營運廠商-德魯固股份有限公司經營理念係以促進太魯閣族文化及創造當地就業機會，並以推廣環境保護教育工作為經營目標，全區無論戶外週邊、迎賓大廳與室內陳設，其裝潢與佈置均以當地太魯閣族原住民手工藝術品為主。

本調查研究並就山月村現行營運與一般住宿設施不同之處彙整如下：

(一) 戮力宣傳太魯閣族文化暨促進族人自我認同

1. 提昇太魯閣族國際能見度

山月村營運廠商頗為重視及推廣太魯閣族文化，其經營理念及方向遂成為花蓮具原住民特色旅店，不僅獲國內外住客稱讚，外國旅客比例亦逐年成長，並於國內外獲獎無數，交通部觀光局或外交部等公部門亦不時招待國外記者及外賓至此參觀、用餐及住宿，向國際展現山月村及太魯閣美景。



107/5：外交部接待聖克里斯多福及尼維斯貴賓



107/4：德國史坦堡縣長及各部首長前來參訪



107/3：外交部接待聖文森及格瑞那丁貴賓



107/2：駐泰國代表童大使、泰國媒體及旅遊業一行

2. 推廣太魯閣族藝術文化

山月村的建築主體除有些許唐朝風格與南洋風格外，山月村的室內設計係以太魯閣族素人藝術家作品為裝潢設計，並為太魯閣族藝術家提供展演舞臺，如：西又(林正章)及武茂(田欽賢)木雕，沙仁(劉金德)及葉大·莫那(葉勝光)畫作及石雕，伊祭·達道及彼得洛·烏嘎的歌唱及音樂；營運廠商除推廣太魯閣族藝術外，並期待藉由合作來改善素人藝術家的收入。



3. 增加太魯閣族的自我認同與自信

山月村營運廠商戮力推廣太魯閣族文化，不僅教育當地員工使其更深入瞭解太魯閣族傳統歷史文化，亦透過表演與解說，於無形中使太魯閣族員工及小孩增進自我認同感及自信心，富含教育意義並可促使人格養成更加正面；此外，藉由每日晚會及表演向遊客介紹太魯閣族文化，亦可增益太魯閣族族人對自身文化的認識與尊重。



(二) 關懷原住民社區並獲支持

1. 成立山月村原住民關懷基金

鑑於花蓮縣秀林鄉富世村的原住民多從事粗重與高危險工作致意

外傷亡事件頻傳，在地原住民卻往往因家境不佳而無力付擔醫藥費用，山月村營運廠商遂以小費及義賣自製的「山月迴音」CD 等所得的一半推行急難救助經費，以適時關懷需要幫助在地原住民，並於 96 年獲智邦科技協助，正式設立「山月村原住民關懷專案基金」，97 年至 107 年共捐款新臺幣 7,134,896 元，提供社會資源及幫助予弱勢族群。

表 3 97~107 年山月村各年捐款金額

年度	97	98	99	100	101	102
捐贈金額	91,400	144,200	173,000	262,000	259,000	428,000
年度	103	104	105	106	107	合計
捐贈金額	450,050	1,732,891	1,301,030	1,224,825	1,068,500	7,134,896

資料來源：本 OT 案 108 年營運計畫書

2. 爭取當地社區支持

山月村因推廣太魯閣族文化，太魯閣族原住民已由剛開始「觀望」進而逐漸「認同」，至現今「肯定」階段，在地團體如同禮部落促進協會、那都蘭工作室、砂赫舞團、文傳歌勒工作室、都魯彎文教協會等均給予山月村相當支持並肯定其營運理念。

(三) 取得相關認證並爭取成為全國各地觀摩 OT 成功個案以增加客源

1. 取得相關認證

為增加新南向客源，山月村餐廳於 106 年 10 月已申請並通過伊斯蘭協會認證，成為太魯閣峽谷中第一間受認證的穆斯林餐廳，山月村並於會議室內標示聖地麥加的方向供穆斯林朋友膜拜，亦特別於公廁裝設水龍頭供其如廁使用。



如上所述，山月村建立穆斯林友善環境，期穆斯林旅客得在飽覽太魯閣美麗風光同時，亦可享有一個安心用餐環境。



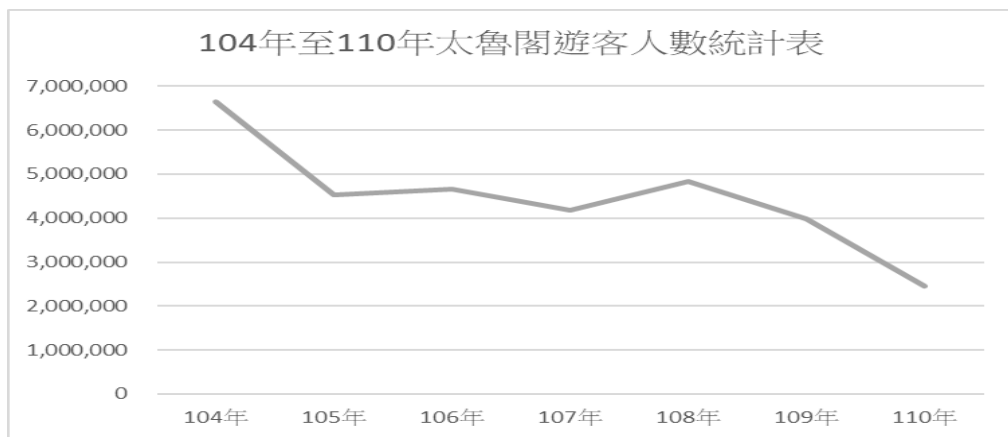
2. 爭取成為全國各地觀摩 OT 成功個案

山月村為太魯閣國家公園成功的 OT 典範案例，各地原住民鄉、協會、部落及公益團體亦經常至山月村觀摩，如南澳鄉、復興鄉、布農協會、泰安鄉、觀光局參山國家風景特定區、梨山賓館、武陵賓館、臺北市旅館公會等團體，過往均前來進行交流並分享相關營運經驗。



二、太魯閣國家公園為花蓮最具代表性且幾乎人人必造訪的熱門景點

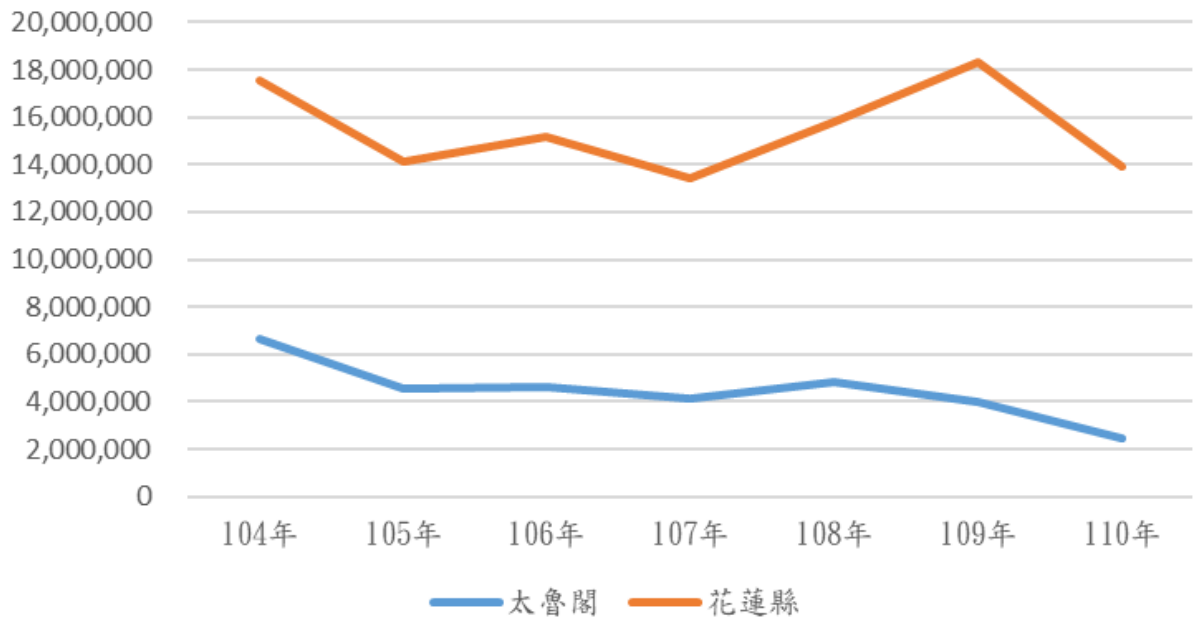
本調查研究初步彙整太魯閣國家公園 104 年度至 110 年度遊客人數如下圖所示，由圖中可見，109 年度及 110 年度受新冠肺炎疫情影響遊客人數呈現大幅下滑的情形，故本案調查研究蒐集 108 年以前的遊客人數並進行分析，以供本案進行觀光現況參考。



資料來源：花蓮縣政府觀光處，本調查研究彙整

圖 4 太魯閣 104 年度~110 年度遊客人數

承上，本調查研究依據花蓮縣政府觀光處統計，將 100 年度~108 年度遊客人數資料彙整如下圖所示，由圖中可見 108 年度花蓮縣各景點總旅遊人數達 1,095 萬人，較 107 年的 928 萬人增加約 18%，為歷年訪客人數最多的紀錄；此外，據花蓮縣政府觀光處表示，為因應陸客緊縮，觀光產業大環境不景氣的影響，縣府計畫以國旅填補陸客縮減的額度，過往透過與觀光業者及各觀光協會密切聯繫，召開相關產官座談會，以「花園城市、大口呼吸」為主軸，推出系列行銷活動，並推動數位消費獎勵等智慧觀光措施，108 年的觀光活動多達數十項，除原先就極受歡迎的紅面鴨 FUN 暑假、夏戀嘉年華、聯合豐年節等強檔活動外，更結合盛岡山車的踩街嘉年華，以及花彩節，為觀光注入動能。



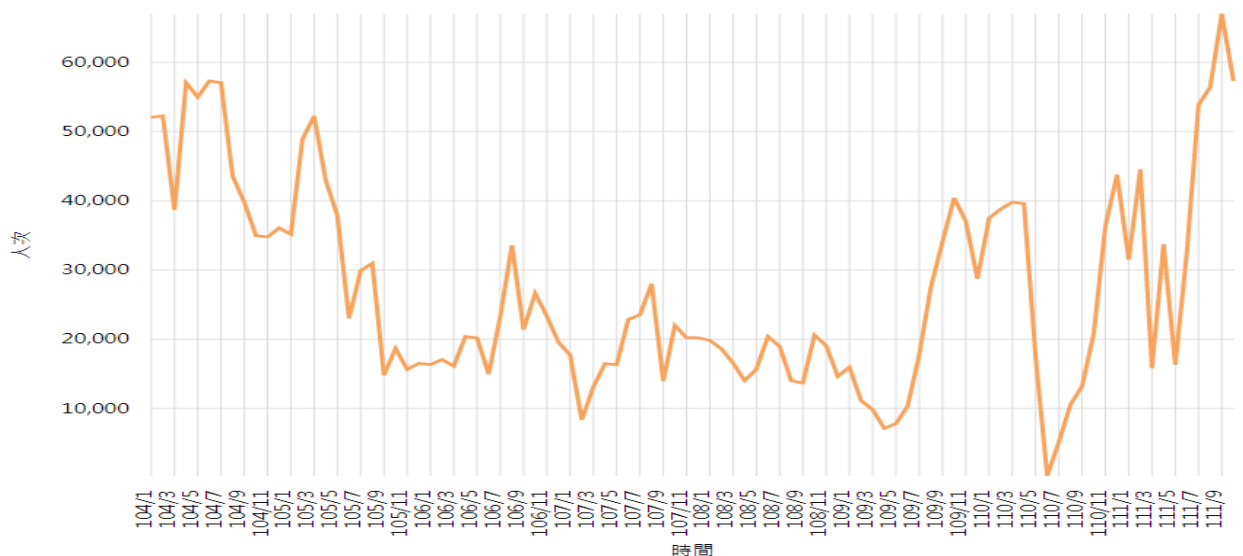
資料來源：花蓮縣政府觀光處遊客人數統計

圖 5 花蓮縣及太魯閣 104~110 年度遊客人數

此外，本案場位於布洛灣上臺地，即位於太魯閣國家公園內，東距太魯閣僅 9 公里，西至天祥亦僅約 10 公里，另有一條從臺地聯接到公路的伊達斯步道，串聯布洛灣及燕子口，全長約 400 公尺，海拔落差約 120 公尺，步行單程約需 20~30 分鐘，並已於 111 年 6 月 9 日整修完成且正式開放。

三、布洛灣遊憩區遊客人次淡旺季不明顯，惟遊客人次逐年下滑

本調查研究自交通部觀光局公布的「觀光統計月報」取得布洛灣遊憩區 104 年 1 月至 111 年 10 月各月訪客數統計資訊，彙整後分析如下表所示。



資料來源：交通部觀光局

圖 6 104 年 1 月至 111 年 10 月各月份布洛灣遊憩區遊客人數

(一) 104~105 年訪客人數遠高於 106~108 年

由上表可知，布洛灣遊憩區 104~105 年之訪客人數約為 36.7 萬人，遠高於 106~108 年之訪客數，尤其是 1~5 月的訪客數，甚至是其他年同月份訪客數的 2~3 倍，顯見極明顯的落差；106 年起遊客量大幅下降主因可能是該年布洛灣吊橋開始進行整修施工所致。

(二) 淡旺季不明顯

布洛灣遊憩區訪客數並無明顯且規律之季節變化，以 104~105 年數據來看，2~3 月為遊客來訪最高峰；以 106 年及 107 年數據來看，則為 7~8 月；惟若參照 108 年之來客數據，發現各月份來客數較為平均，並無明顯的季節趨勢及走向；至於 109~110 年，則受疫情反覆之管制措施影響，使各月份來客數產生較大之波動；綜上，季節應非影響遊客來訪布洛灣遊憩區之重要因素，致來訪人數並無季節性之變化。

(三) 105~108 年訪客數逐年下滑，惟後疫情時代訪客數似有回流趨勢

本調查研究將 105 年度至 108 年度的訪客數據進行比較，發現 108 年度訪客人數較 107 年度減少約 1.7 萬人，占 107 年度訪客人數約 7.5%；107 年度訪客人數較 106 年度減少約 3 萬人，占 106 年度訪客人數約 11.9%；106 年度訪客人數較 105 年度減少約 11.4 萬人，占 105 年度訪客人數約 31.4%，可明顯看出布洛灣遊憩區訪客數逐年下滑。

本調查研究另將布洛灣遊憩區 105 年度至 108 年度的訪客數變動比率與太魯閣國家公園訪客人數變動比率比較(詳如下表所示)，發現太魯閣國家公園整體的訪客數雖於 107 年度有所減少，但 4 年整體的訪客數成長 6.7%，惟布洛灣遊憩區此段時間的訪客數卻下跌，尤其是在訪客人數下降最明顯的年份—106 年 (-31.4%)，太魯閣國家公園訪客人數卻成長 2.9%，可見太魯閣國家公園整體遊客量增加，卻越來越少遊客前往布洛灣遊憩區遊玩。

表4 105~108年布洛灣及太魯閣訪客人數比較

	105 年	106 年		107 年		108 年	
	訪客人數	訪客人數	年成長率	訪客人數	年成長率	訪客人數	年成長率
布洛灣 遊憩區	366,557	252,823	-31.4%	222,746	-11.9%	206,005	-7.5%
太魯閣 國家公園	4,524,122	4,653,297	2.9%	4,168,731	-10.4%	4,828,607	15.8%

至於 111 年 8 月後，受惠於新冠肺炎疫情趨緩，布洛灣遊憩區訪客數則大幅上升，111 年 8 月至 111 年 10 月之平均月訪客數約為 6 萬人，可見後疫情時代民眾為緩解疫情期間生活緊張，旅遊模式轉向親近大自然，好山好水之花蓮縣遂成為國人旅遊主要地點。

(四) 陸客來訪人數下滑為訪客數下降的主因

為細部探究布洛灣遊憩區來訪人數逐年下滑的原因，本調查研究參酌 105 年度~108 年度遊客組成結構數據並統整如下表所示，同時發現無論是本國人、外國人或是陸客，自 105 年起每種客群來客數皆逐年下降，尤其又以陸客下降幅度最為明顯，如於 105 年的陸客來訪人數為 97,555 人，106 年則僅剩 34,421 人，降幅達 64.72%，成為布洛灣遊憩區整體訪客數逐年下降的主因。

(五) 本國人為布洛灣遊憩區現今的主要客群

由統計資料可知，因陸客來訪人數下滑等因素，本國人成為布洛灣遊憩區訪客的主要組成，占比由 105 年的 61.01% 上升至 108 年的 76.33%，未來營運廠商的行銷規劃應針對本國人作為目標客群。

至於 109 年後之布洛灣來客組成結構，本團隊則考量臺灣因應疫情於 109 年 3 月 19 日起即禁止外籍旅客來臺，並於 109 年 3 月 21 日提升旅遊疫情警戒，故未將相關統計資料納入本調查研究。

表5 105~108年布洛灣來客組成結構

	本國人		外國人		陸客		總參訪人數 (人)
	人數	占比	人數	占比	人數	占比	
105 年	223,649	61.01%	45,353	12.37%	97,555	26.61%	366,557
106 年	188,261	74.46%	30,141	11.92%	34,421	13.61%	252,823
107 年	168,956	75.85%	27,257	12.24%	26,533	11.91%	222,746
108 年	157,249	76.33%	26,187	12.71%	22,569	10.96%	206,005

綜上，因應政府觀光政策的推動及兩岸關係的變動，本國人成為布洛灣遊憩區的主要客群，未來營運廠商應掌握蘇花改甫通車的運輸車流量暴增機會，以布洛灣吊橋新開幕為誘因，積極行銷邀請全臺各地民眾至布洛灣遊憩區遊玩，創造案場話題，並增添營收。

四、山月村營運富含太魯閣原住民文化精神，並屢次獲得營運優良認證

本案場位於布洛灣遊憩區上臺地，整體房屋設計採唐朝式木結構風格，



與大自然合而為一並坐落於山谷之間，景色別緻優美。此外，德魯固公司自 93 年即以「山月村」正式對外營運，其硬體設備為政府營建，內部其他設備則係由該公司自行添購增置。

此外，山月村提供多元化的經營服務，如環境保護理念教育、生態旅遊、觀光遊憩等服務，亦配合住宿、餐飲、會議展示、學術研討等設施，德魯固公司並秉持著維護與傳承太魯閣原住民文化的精神經營，運用於案場建築、營運人員服飾等；另山月村中更有高達八成員工係為太魯閣族人(僅執行長鄭明岡先生及財務長為非原住民員工)，更為山月村一大特色，據本調查研究瞭解山月村創立時最初目的亦期藉由雇用原住民服務人員增加原住民的收入，改善原住民生活並培養原住民人才，以達保留原住民互動與帶動原住民文化產業的目標。

在德魯固公司營運下，山月村多次獲得營運優良認證，本調查研究摘錄彙整如下表所示。

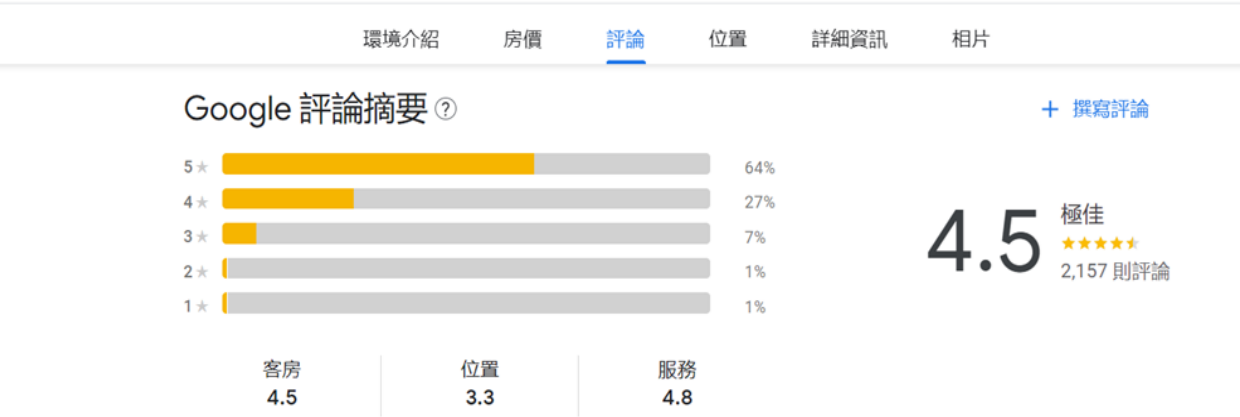
表 6 山月村過往獲得營運肯定的相關紀錄

獲獎時間	獲獎內容
民國 97 年	榮獲花蓮縣旅館公會優良飯店
民國 100 年	交通部觀光局慶祝百年幸福旅宿活動，全國共計 457 家旅宿業者參賽，山月村榮獲全國十大幸福旅宿的一，也是花蓮地區唯一入選的旅店
民國 100 年	山月村成為臺灣第一間得到國際著名的環保組織-國際永續生態旅行協會的 STEP 認證標章的旅館，正式進入國際永續生態證標章的評鑑行列
民國 101 年	山月村榮獲花蓮縣衛生局頒發的「GHP 食品衛生優良」認證
民國 101 年	榮獲觀光局評定為三星級旅館
民國 101 年	山月村榮獲行政院環境保護署頒發的「環保旅店」認證
民國 101 年	花蓮縣文化局地方文化館徵選，山月村獲選「山月村太魯閣館」，亦為全國唯一入選的旅館；原可申請經費補助，但特將此機會留給其它文化館運用
民國 102 年	山月村被觀光局選中為「星好旅宿 1+1」記者會作示範展演。同年 5 月，山月村榮獲觀光局頒發的「星好榮譽獎」，山月村餐飲外場員工陳龍亦同時榮獲「星星故事獎」
民國 102 年	山月村村長鄭明岡榮獲 2013 觀光局優良從業人員
民國 103 年 ~107 年	連續五年獲得國外知名旅遊網站 Tripadvisor 貓途鷹評鑑為優等，並獲頒名人堂證書
民國 106 年 、107 年	連續二年獲得臺電「二〇一七全民節電運動」及「二〇一八全民節電運動」「中小企業節電競賽/非製造業組甲等獎」，是全國唯一獲此獎的旅館業
民國 107 年	獲花蓮縣政府舉辦的「107 年度花蓮縣旅宿服務業節電獎」
民國 108 年	花蓮縣政府舉辦「2019 年花蓮縣百大伴手禮」榮獲山豬酒杯、文面禮盒及山豬礮礮小米酒三項優等獎
民國 109 年	獲交通部觀光局「2020 年優良觀光產業及其從業人員表揚甄選活動」觀

	光旅館及旅館業－團體獎，與其他二家國際觀光旅館並列，是唯一的一般旅館
民國 111 年	楊湘文執導的紀錄片「太魯閣山月村」獲 2022 年葡萄牙 ART&TUR 國際觀光影展（ART&TUR International Tourism Film Festival），獲得影展評審團青睞，獲「永續觀光議類」首獎及「觀光服務類」二獎

由上表可見，在德魯固公司營運下，山月村營運內容富含太魯閣原住民文化精神，並屢次獲得營運優良認證，並在服務品質方面多有好評。

[搜尋飯店](#) | [台灣](#) > [花蓮縣](#) > [秀林鄉](#) > [太魯閣山月村](#)



資料來源：google 評論

圖 7 山月村營運多有好評

五、本案場雖屢次獲得營運優良認證，惟營運仍可精益求精以達卓越經營

由於遊客對於前來布洛灣上臺地之遊憩滿意度與本案場提供之服務品質、信任及再宿意願息息相關，故本團隊初步檢視遊客前來山月村之評論與評價，並彙整有關本案場營運品質尚待提升之評論內容如下表所示，以作為未來民間機構營運精進之參考。

表 7 山月村之營運滿意度尚待提升項目

滿意度尚待提升之項目	評論內容
硬體設施	■ 硬體設備不太好的原因是因為，房間的器具大都覺得舊舊的，廁所真的很像是學生宿舍的廁所，就是很 OldSchool 的感覺也可能是因為這間歷史悠久，所以難免都有一些木頭發霉或是蜘蛛網
餐點	■ 晚餐的選擇不是太多，口味上沒有特別的美味，以豬肉為主，算不上精緻但可以飽食一頓，早餐選項不多，真的比較算粗食 ■ 旁邊裝飲料出水口及食物容器都黑黑髒髒的，餐點份量完全對不起這個價格，連平常好養不挑食的友人都覺得踩雷，主餐肉排能吃到的肉量就大概超商健康雞胸肉的一半，番茄就是滿滿的罐頭味，東西都冷冷的，整個餐點含服務費算起來一餐五百多，吃了一個寂寞
活動	■ 節目上不太協調不大有趣，有時還有點冷場
服務態度	■ 晚班的工讀生很明顯的熱情很多，早班的工讀生感覺心情不是很好，都



	愛理不理的 ■服務生感覺都是工讀生，問餐點一問三不知，也不會主動告知自主飲料區，非常不專業
房務	■房間內部友人在躺枕頭時，發現有汗臭味，待加強 ■廁所不太乾淨，和這裡美麗的環境不太相稱 ■給司領房太爛了，黴味超重，空間狹小
售價	■除了外觀是獨立小木屋之外，打開房門，我真的不太知道這間貴在哪裡
其他	■房間內有小蟲子和蜘蛛，討厭蟲子的我覺得不太行，但住在山上其實很難避免掉。

資料來源：google 評論

由上表可見，消費者認為本案場在硬體設施、餐點、活動、服務態度、房務及相關營運內容等或有尚待改進之處，故本團隊建議未來民間機構於營運初期須就上述各尚待提升之項目擬定提升軟、硬體之營運計畫，進一步提升遊客休憩與體驗之品質。

第二節 市場供需預測分析

一、旅遊市場特性

依據「110年來臺旅客消費及動向調查報告」調查研究，110年度來臺旅客僅約14萬人次，相較109年度137.8萬人次及108年度1,186.4萬人次其旅客數量受疫情影響呈現明顯衰退，且考量臺灣因應疫情於109年3月19日起即禁止外籍旅客來臺(除「商務目的」之短暫停留外)，故為使本案旅客規模及特性的分析更為精確，本調查研究以疫情前之108年度觀光旅遊相關資料進行以下分析：

(一)國際遊客旅遊特性

依據「108年來臺旅客消費及動向調查報告」調查研究，108年度來臺旅客約1,186.4萬人次，相較107年度的1,106.7萬人次及106年度的1,074萬人次其旅客數客數量呈現明顯成長；此外，除平均停留夜數維持約6.2夜外，來臺旅客在平均每人每日消費、平均每人每次消費、來臺旅客滿意度及整體滿意度等，均呈現穩定成長，可見臺灣旅遊品質穩定且持續吸引國外旅客來臺進行遊憩活動。



表8 106至108年來臺旅遊市場相關指標值

指標	108 年	107 年	106 年
來臺旅客人次	11,864,105 人次	11,066,707 人次	10,739,601 人次
來臺旅客 平均停留夜數	6.20 夜	6.46 夜	6.39 夜
來臺旅客 平均每人每日消費	195.91 美元 (新臺幣 6,059 元)	191.70 美元 (新臺幣 5,781 元)	179.45 美元 (新臺幣 5,462 元)
觀光外匯收入 (不含國際機票費)	144.11 億美元 (新臺幣 4,456.49 億元)	137.05 億美元 (新臺幣 4,132.82 億元)	123.15 億美元 (新臺幣 3,748.55 億元)
來臺旅客 平均每人每次消費	1,215 美元 (新臺幣 37,563 元)	1,238 美元 (新臺幣 37,345 元)	1,147 美元 (新臺幣 34,904 元)
來臺旅客 整體滿意度	98.33%	97.38%	97.58%
旅客來臺重遊比率	42.22%	41.05%	40.83%

資料來源：108年來臺旅客消費及動向調查報告

此外，來臺旅客主要目的以觀光最多，占75.66%，其中來臺觀光主要因素為「美食或特色小吃」、「風光景色」、「臺灣民情風俗和文化」等，與本案以「原住民美食特色餐飲」、「太魯閣壯闊景致」、「太魯閣原住民族習俗文化」等特色聞名的山月村類似，使本案場符合來臺旅客旅遊決策分析，並使未來的旅客成長比率可期。

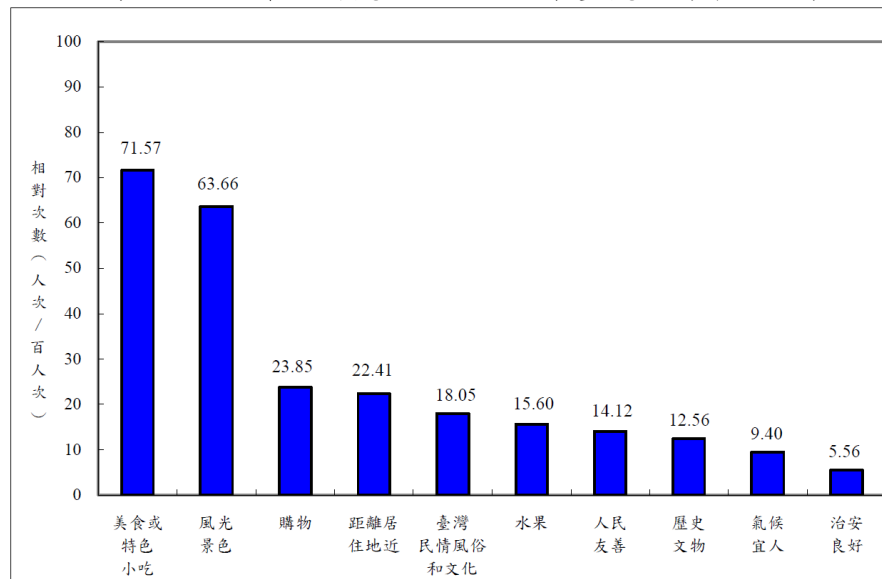
表9 108年受訪旅客的來臺主要目的分布

來臺主要目的		樣本人數	百分比
總計		8,562	100.00
觀光		6,478	75.66
業務		794	9.27
國際會議或展覽		84	0.98
探親或訪友		1,033	12.06
求學		43	0.50
醫療		31	0.36
其他		99	1.16

資料來源：108年來臺旅客消費及動向調查報告



表10 108年吸引觀光目的旅客來臺觀光前十大因素



資料來源：108年來臺旅客消費及動向調查報告

在108年受訪旅客8,562人中，遊覽觀光景點所在縣市及地區依序為臺北市、新北市、南投縣、高雄市、花蓮縣、屏東縣、臺中市、嘉義縣，且花蓮縣於106~108年度均穩定為來臺旅客最喜愛前往旅遊休憩的縣市第五名，可見花蓮縣的觀光景點相當豐富且符合來臺旅客休憩習慣，故吸引旅客前來觀光。

表11 106至108年受訪旅客喜愛的觀光景點所在縣市排名（摘錄前10名）

名次	108 年			107 年			106 年		
	縣市	人次	相對次數	縣市	人次	相對次數	縣市	人次	相對次數
1	臺北市	7,170	83.74	臺北市	6,103	84.47	臺北市	6,123	83.65
2	新北市	4,870	56.88	新北市	4,113	56.93	新北市	4,178	57.08
3	南投縣	1,951	22.79	南投縣	1,739	24.07	南投縣	1,862	25.44
4	高雄市	1,918	22.40	高雄市	1,517	21.00	高雄市	1,519	20.75
5	花蓮縣	1,555	18.16	花蓮縣	1,197	16.57	花蓮縣	1,359	18.57
6	屏東縣	1,467	17.13	屏東縣	1,165	16.12	屏東縣	1,247	17.04
7	臺中市	1,252	14.62	嘉義縣	1,032	14.28	嘉義縣	939	12.83
8	嘉義縣	1,162	13.57	臺中市	1,007	13.94	臺中市	903	12.34
9	臺東縣	630	7.36	臺東縣	412	5.70	臺東縣	468	6.39
10	臺南市	396	4.63	臺南市	360	4.98	臺南市	334	4.56

資料來源：108年來臺旅客消費及動向調查報告



(二)國內遊客旅遊特性

自109年起，全球新冠肺炎疫情蔓延，政府為避免群聚感染，疫情擴散，紛紛停辦非必要之室內外集會活動，並提出「社交距離注意事項」，同時對於相關場域進行人流管制措施而衝擊國內旅遊，交通部觀光局亦配合中央流行疫情指揮中心防疫措施，自109年3月19日起暫停旅行業組團赴國外旅遊。

因國人共同抗疫初步見效，我國109年下半年國內疫情趨於穩定，交通部遂於109年7月1日至109年10月31日實施「安心旅遊國旅振興方案」，鼓勵國民旅遊以促進相關產業發展；110年雖持續受新冠肺炎疫情影響，由於第1季國內疫情穩定，各縣市紛紛加碼提出各項旅遊補助措施，刺激國人從事國內旅遊，因此第1季12歲及以上國人的國內旅遊總次數成長18.95%；然4月份於花蓮縣發生鐵路列車重大事故影響東部旅遊，緊接著5月新冠肺炎本土疫情升溫，又再次對國旅市場投入變數。

為防範社區傳播擴大，中央流行疫情指揮中心於110年5月19日至7月26日提升全國疫情警戒至第三級，關閉休閒娛樂場所、停止進香團與遶境相關活動、禁止室內5人以上、室外10人以上之聚會，提醒民眾應避免不必要移動、活動或集會，且外出須全程配戴口罩等，該等作法直接影響國人國內旅遊選擇，因此110年第2季及第3季12歲及以上國人之國內旅遊總次數分別較109年同期負成長43.45%及24.88%。

為振興國內經濟，行政院及八大部會相繼於110年10月發行各類振興券，刺激國人消費，第4季12歲及以上國人的國內旅遊總次數則轉為較上年同期(安心旅遊國旅補助109年7月至10月)正成長2.21%；110年12歲及以上國人的國內旅遊總次數為1.26億旅次，較109年負成長11.85%，含未滿12歲隨行同戶兒童為1.42億旅次，減少14.38%；另國人出國旅遊部分，依據內政部移民署資料顯示，全年出國總次數較109年負成長84.59%。

如上所述，考量109~110國內旅遊受疫情之人流管制措施、各項旅遊補助措施、全國疫情第三級警戒、振興券刺激國人消費等事件或措施影響，使民眾選擇出遊之地點、時間點、花費項目等習慣較往年有明顯差異，故本調查並不就此期間之統計資料納入進行分析比較，而係彙整疫情前之108年度觀光旅遊相關資料以進行國內遊客旅遊特性分析：

1. 「週休二日」係選擇出遊的時間點

本調查研究彙整國人安排出遊時間如下表所示，由該表可觀察到近5年國人出遊安排有超過50%民眾係利用「週休二日」出遊，其顯示出平常日需上班或上課的民眾將會係國內旅遊較為大宗的客源，其涵蓋「家庭」與「青年」等兩大客群。

表 12 2015 年～2019 年國人安排出遊時間點彙整表

旅遊時間	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	平均
國定假日	10.90%	11.90%	11.10%	12.20%	11.60%	11.54%
周末或星期日	57.80%	56.90%	58.30%	56.00%	55.30%	56.86%
平常日	31.30%	31.20%	30.60%	31.80%	33.10%	31.60%
總計	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

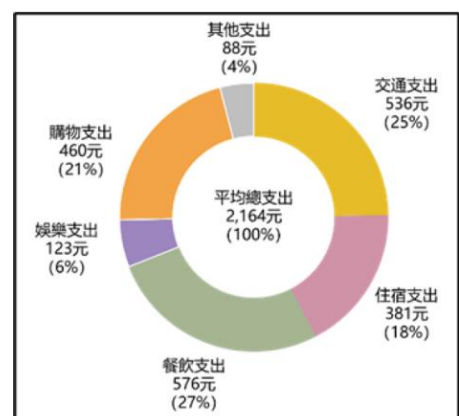
資料來源：交通部觀光局104年～108年臺灣旅遊狀況調查

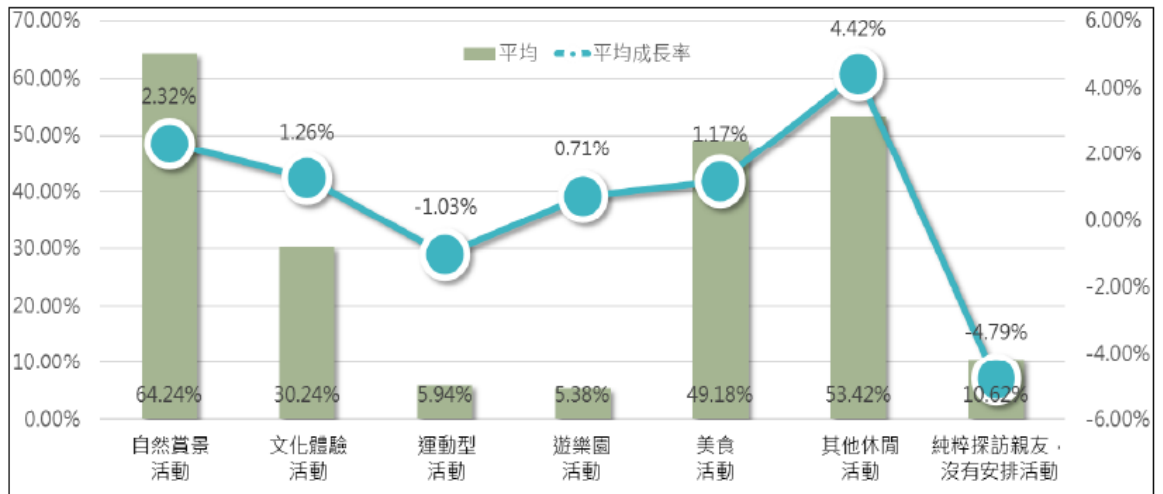
本調查研究再從下表的銀髮族出遊安排出遊時間點相關資料觀察，則可以發現與一般民眾相反，該族群主要以平常日出遊為主（平均達53%）；另外一部分族群則為國中小學生的戶外教育；據《國民中小學辦理戶外教育實施原則》第3點：「辦理次數：每學期以至少辦理一次為原則」的規定，一般亦會選擇在平日辦理。

爰此，上述「家庭」與「青年」族群與「銀髮族」與「中小學戶外教學」族群兩者恰可相互補足旅遊據點假日遊客旺盛、平日遊客較少的問題。

2. 「交通」、「餐飲」與「購物」係旅遊過程中主要花費項目

本調查研究彙整2015年～2019年國人出遊消費總額如下圖所示，由該圖可見國人出遊消費總額呈現逐年成長趨勢，其平均成長率約3.58%，當中「交通」、「餐飲」與「購物」等支出占比達72.64%，且「餐飲」與「購物」兩者平均比例合計約近50%，顯然除旅遊據點本身可滿足民眾休憩需求外，「餐飲與購物」服務亦為國人選擇停留於休憩區的重要因素之一。



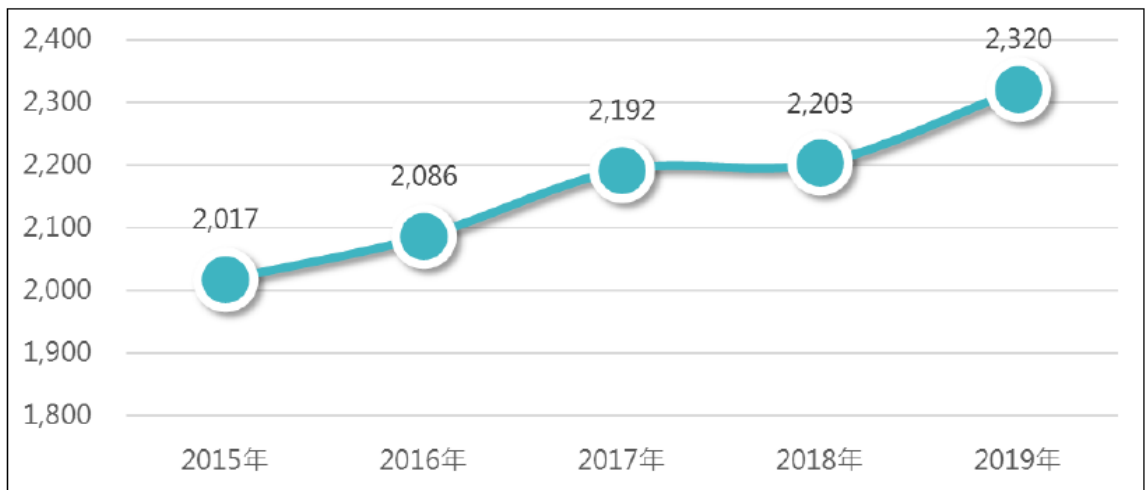


資料來源：交通部觀光局104年～108年臺灣旅遊狀況調查

圖 8 2015 年～2019 年國人旅遊消費總額趨勢圖

3. 「自然賞景活動」的「觀賞田園風光、溪流瀑布」及「森林步道健行、登山」等項目係主要旅遊活動

由臺灣旅遊狀況調查資料可見，我國民眾出遊時主要選擇出遊活動為「自然賞景活動」，就平均成長率部分以「其他休閒活動」為最高（約 4.42%），次為「自然賞景活動」，再次的分別為「文化體驗活動」（約 1.26%）及「美食活動」等。



資料來源：交通部觀光局104年～108年臺灣旅遊狀況調查

圖9 2015年～2019年國人旅遊時主要從事活動類型比例與趨勢圖

(三)國人至東部地區旅遊的遊客特性

依據「108年度國人旅遊狀況調查報告」調查研究，本調查研究彙整至東部地區的國內遊客特性說明如下：

1.東部地區遊客來源以北部（38.4%）及南部（30.3%）區域為主

表13 近5年國人旅遊地區—依居住地區分（摘錄108年）

居住地區 旅遊地區		合計	北部 地區	中部 地區	南部 地區	東部 地區	離島 地區
108 年	北部地區	100.0	73.5	15.7	9.0	1.5	0.4
	中部地區	100.0	33.4	43.1	22.5	0.7	0.3
	南部地區	100.0	20.1	21.7	56.3	1.5	0.4
	東部地區	100.0	38.4	17.1	30.3	13.7	0.5
	離島地區	100.0	39.6	22.1	23.0	0.9	14.3
	全 臺	100.0	44.6	25.7	27.4	1.9	0.5

資料來源：108年度臺灣旅遊狀況調查報告

2.到東部地區旅遊者，以利用1月旅遊比例高於其他旅遊月份

表14 各月份的旅遊地區

旅遊地區 旅遊月份	北部地區	中部地區	南部地區	東部地區	離島地區
1 月	31.3	34.8	31.1	9.8	0.9
2 月	28.7	32.8	36.6	5.9	0.5
3 月	36.0	36.2	27.8	4.2	0.5
4 月	30.2	33.0	34.6	5.5	1.5
5 月	38.0	29.8	27.3	7.0	2.0
6 月	40.8	29.3	26.9	5.0	1.7
7 月	30.7	31.4	32.4	7.7	3.0
8 月	36.8	32.6	27.8	7.4	1.0
9 月	39.6	28.9	27.4	6.4	1.1
10 月	38.3	30.4	28.7	6.2	1.5
11 月	38.9	29.8	28.8	6.2	0.9
12 月	45.1	27.7	24.8	5.7	0.7

資料來源：108 年度臺灣旅遊狀況調查報告

3. 不同於前述國人旅遊特性，前來東部地區旅遊的遊客利用 平常日旅遊的比例高於其他地區

表15 至各地區旅遊時所利用的日期

利用日期 \ 旅遊地區	北部地區	中部地區	南部地區	東部地區	離島地區
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
國定假日	9.8	11.7	13.0	14.5	8.2
週末或星期日	56.9	55.6	55.0	38.6	25.3
平常日	33.3	32.6	32.0	46.9	66.4

資料來源：108 年度臺灣旅遊狀況調查報告

4. 其旅遊目的 以觀光、休憩、度假為目的者所佔比例達87.7%。旅遊目的為純觀光旅遊的比例則較其他地區高

表16 至各地區時旅遊目的

旅遊目的 \ 旅遊地區	合計	觀光、遊憩、度假	商(公)務兼旅行	探訪親友	其他
北部地區	100.0	83.0	1.3	15.6	0.1
中部地區	100.0	80.6	1.1	18.2	0.1
南部地區	100.0	79.9	1.4	18.6	0.1
東部地區	100.0	87.7	1.1	10.9	0.3
離島地區	100.0	88.0	0.8	11.2	—

資料來源：108 年度臺灣旅遊狀況調查報告

5. 旅遊天數主要為3天（37.4%），其次2天（32.6%），平均旅遊天數高於其他地區

表17 近5年國人至各地區旅遊的天數比較（摘錄108年）

天數 \ 旅遊地區	合計	1 天	2 天	3 天	4 天及以上
108年 北部地區	100.0	74.2	17.6	6.1	2.2
中部地區	100.0	67.0	23.8	7.1	2.0
南部地區	100.0	61.5	24.9	10.2	3.5
東部地區	100.0	19.1	32.6	34.7	13.6
離島地區	100.0	14.7	6.8	55.0	23.4

資料來源：108 年度臺灣旅遊狀況調查報告

6. 以「自行規劃行程旅遊」比例相對較高 (83.1%)

表18 至各地區旅遊時的旅遊方式

旅遊方式 \ 旅遊地區	北部地區	中部地區	南部地區	東部地區	離島地區	整體
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
參加旅行社套裝的旅遊	1.2	2.4	1.8	3.7	18.9	1.9
參加學校舉辦的旅遊	0.8	0.8	0.5	0.8	0.8	0.7
參加機關、公司舉辦的旅遊	1.2	1.7	1.6	2.0	7.1	1.5
參加宗教團體舉辦的旅遊	1.0	2.2	2.3	1.3	1.1	1.6
參加村里社區或老人會舉辦的旅遊	2.3	4.1	3.4	4.3	2.6	3.0
參加民間團體舉辦的旅遊	1.7	1.9	2.0	3.1	3.2	1.9
參加其他團體舉辦的旅遊	0.8	1.0	0.7	1.3	1.1	0.8
自行規劃行程旅遊	90.7	85.7	87.4	83.1	65.0	88.5
其他	0.1	0.3	0.2	0.4	0.2	0.2

資料來源：108年度臺灣旅遊狀況調查報告

7. 觀光客至東部地區最喜歡從事的遊憩活動以自然賞景活動為主 (62.7%)，包括觀賞海岸地質景觀、溼地生態、田園風光、溪流瀑布等，其比例均高於其他地區

表19 各地區旅遊時最喜歡的遊憩活動

遊憩活動 \ 旅遊地區	北部地區	中部地區	南部地區	東部地區	離島地區	整體
總計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
自然賞景活動	46.3	49.8	40.0	62.7	45.2	46.3
觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等	24.0	22.0	22.9	42.3	35.2	24.0
森林步道健行、登山、露營	13.1	17.2	11.6	13.4	4.8	13.8
觀賞動物(如賞鯨、螢火蟲、賞鳥、貓熊等)	2.3	1.2	2.5	2.1	1.5	2.0
觀賞植物(如賞花、賞櫻、賞楓、神木等)	3.4	7.9	1.7	2.7	-	4.2
觀賞日出、雪景等自然景觀	3.5	1.5	1.2	2.2	3.7	2.2
文化體驗活動	10.9	14.9	19.0	5.3	28.7	14.1
觀賞文化古蹟	0.8	1.4	2.5	0.5	18.8	1.6
節慶活動	0.4	0.4	2.6	0.2	3.2	1.1
表演節目欣賞	1.2	0.7	1.0	0.1	-	0.9
參觀藝文展覽	1.5	1.2	3.3	0.3	0.3	1.9
參觀活動展覽	1.6	1.0	1.9	0.2	0.7	1.4
傳統技藝學習(如竹藝、陶藝等)	0.2	0.1	0.1	0.1	-	0.1
原住民文化體驗	0.0	0.2	0.2	1.7	0.3	0.2
宗教活動	3.4	6.8	4.5	1.0	1.3	4.4
農場農村旅遊體驗	0.8	1.1	0.3	0.4	-	0.7
懷舊體驗	0.6	1.2	0.7	0.4	1.1	0.8
參觀有特色的建築物	0.4	0.8	1.7	0.4	2.9	0.9
戲劇節目熱門景點	-	0.0	0.0	-	-	0.0
運動型活動	2.3	2.1	3.2	6.6	7.3	2.8

資料來源：108年度臺灣旅遊狀況調查報告



(四)太魯閣國家公園遊客的旅遊特性

依據「太魯閣國家公園遊客遊憩滿意度調查」(太管處,100年)的遊客旅遊特性及遊憩滿意度調查結果摘要如下：

1.旅遊特性(1)

- (1) 年齡層以31-40歲的青壯年遊客居多(26.8%)、其次是41-50歲(22.5%)
- (2) 遊客以北部地區來訪比例最高(36.3%)、其次是花蓮縣市(30.5%)
- (3) 教育程度以大專、大學遊客比例居多(69.9%)、其次是高中職(15.8%)
- (4) 整體而言，造訪四次以上所佔比例最高(41.0%)、其次是首次造訪太魯閣(31.0%)
- (5) 同行夥伴類型以家人及朋友為主，並以2-5人的小型團最多
- (6) 前往的交通工具以汽車所佔比例最高(65.5%)，其次為遊覽車(18.0%)
- (7) 遊客主要遊憩活動為體驗自然美景(49.8%)、進行文化體驗(14.9%)、登山健行(13.0%)
- (8) 遊覽景點主要為太魯閣臺地步道及遊客中心(25.0%)、布洛灣遊憩區(14.2%)、砂卡礑步道(13.9%)
- (9) 遊客於太魯閣國家公園主要停留時間為2-3小時(25.0%)，其次為停留時間達3-4小時以上者(17.0%)

2.遊憩滿意度(1)

- (1) 整體滿意度情形，遊客有91.8%的滿意度
- (2) 在遊憩設施滿意度方面，遊客滿意度第一為遊憩設施品質、第二為遊憩設施數量
- (3) 在公共設施方面，遊客滿意度第一為簡報室設備、第二為公廁清潔衛生、第三為雙語及無障礙設施
- (4) 解說設施滿意度方面，遊客滿意度第一為解說影片內容、第二為展示館內容
- (5) 人員服務滿意度方面，遊客滿意度第一為解說服務人員態度、第二為解說人員專業程度
- (6) 安全設施滿意度方面，遊客滿意度第一為步道鋪面、階梯、第二為安全欄杆、護欄以及指示牌



二、遊憩設施及旅遊資源分析

(一) 遊憩設施分析

1. 住宿設施

(1) 國際觀光旅館/一般觀光旅館

國家公園境內僅太魯閣晶英酒店屬於國際觀光旅館，無一般觀光旅館。



(2) 一般旅館

包括本案場及救國團天祥青年活動中心與關原觀雲山莊等。



(3) 民宿

國家公園境內登記合法民宿計有2家，均設於富世12鄰。

(4) 山屋

太魯閣國家公園登山遊客甚多，山屋多位於登山步道沿線地區，基地條件佳，具有足夠腹地且水源取得便利，內部設有簡易通鋪型房間。分布於高山原野的步道沿線，為預防緊急情況及惡劣天候變化，所設置的緊急救生避難設施。



(5) 露營用地／野營地

A. 遊憩區內露營用地包括綠水合流、谷園、蓮花池，現況綠水合流露營用地已開發使用並委外經營。



B. 分佈高山原野地區的野營地，多位於偏遠山區或水濱等地區；民國99年內政部統計處統計，太魯閣國家公園園區設有53處野營地，包括耳無溪營地、甘薯南峰營地、無明水池營地、鈴鳴東鞍營地、畢北營地、鋸山東峰前營地、空曠營地、水池營地、第二營地、第三營地、第四營地、鐵線吊橋營地、磐石西峰下黑水塘營地、磐石中峰營地、凹穴營地、主下營地、巨木營地、鐵線斷崖前營

地、殉難營地、大理石營地、白石營地、三叉營地、乾水池營地、三岔路口營地、合流露營區、登山口營地、8K營地等。

2. 餐飲服務設施

依據內政部統計處統計，太魯閣國家公園共10處據點提供餐飲服務，主要分布於遊憩區內及公路沿線熱門遊憩景點。

(二) 旅遊資源分析

太魯閣國家公園的遊憩據點主要分佈於蘇花公路、中橫公路及中橫霧社支線（霧社-大禹嶺）等三大區域，本調查研究將本案場座落的中橫公路沿線遊憩景點資源特色分述如下：

1. 閣口東西橫貫公路牌樓

「閣口」係當地人稱東西橫貫公路東段起點處，日治時期稱為「峽口」。矗立閣口的東西橫貫公路牌坊係民國49年建造，迄今已逾半個世紀，是舊時花蓮遊子歸鄉時的指標建物，為今日到訪太魯閣國家公園重要入口地標。



2. 太魯閣臺地

位於立霧溪出海口北岸面積約達3公頃，太魯閣臺地原為太魯閣族「得卡倫社」所在，現因腹地廣大，地扼太魯閣國家公園的東側門戶，成為太魯閣國家公園行政樞紐與遊客中心的所在，係來訪遊客至太魯閣峽谷前的重要服務據點，除提供基礎設施、難易程度不同的步道外，另遍植原生樹種及富有豐富生態資源，為辦理環境教育、戶外教學等認證最佳場所。



3. 大禮大同

大禮位於海拔915公尺高的臺地上，原為太魯閣族「赫赫斯」舊部落所在地，大同則是位於砂卡礑溪中游左岸上方的平臺，海拔高度為1128公尺，原部落名稱為「砂卡



礮」。其為原住民保留地，保存部落原始生活型態，往大禮部落的登山口有四處，沿臺電輸水管而上，有護欄、階梯、解說牌示，維修良好。

4. 砂卡礮溪谷

發源於曉星山之間的砂卡礮溪，於太魯閣附近注入立霧溪，是立霧溪最東側的支流，全長16.65公里。砂卡礮溪溪水幾乎終年清澈碧綠，隨處可見美麗的岩石褶皺，水石的美尤為著稱。溪谷中的植物生態豐富，提供各類動物最佳棲息環境，亦是昔日砂卡礮流域的太魯閣人重要的傳統活動空間。砂卡礮步道係日據末期日人為建造立霧發電所（立霧電廠的前身）而開鑿，曾是大同、大禮等部落的主要對外聯繫通道。步道沿途經過三間屋、五間屋，即為昔日赫赫斯部落的分社。步道全程4.40公里，往返約需5小時，是探尋太魯閣族人傳統生態文化及溪流生態的最佳路線。



5. 長春祠

位於中橫公路長春隧道西口的南向立霧溪谷峭崖邊階。長春祠為公路修建期間，公路總局為紀念開闢中橫公路殉職人員所建立的。祠旁溪溝長年流水成散瀑，取名為長春瀑布，為中橫公路上極富意義的地標，其與長春祠亦形成幽美的中國風景緻，唐式風格建築依地勢嵌入山壁間，清新泉水湧出形成一道飛瀑，宛如秀麗國畫。周圍設有環型步道，可飽覽曲流及峽谷風光，祠後有一步道可通往觀音洞、鐘樓及禪光寺。



6. 寧安橋

由長春祠續行2公里，可見跨越青山綠水的鋼構吊橋，其為舊橋所在位址，寬約1公尺，為當時臺灣最長的單孔橋；現因橋樑結構老舊風化，因應安全考量目前已禁止遊客進入。



寧安新橋則在舊橋旁，為懸臂式水泥橋，新橋完工後中橫公路改走新橋，此處山林環繞景色優美，並可欣賞不同時期橋樑特色。

7. 溪畔壩

溪畔壩自民國29年日本人為開發立霧溪水力資源而建造，民國33年正式運轉，不久即因颱風來襲而損毀，臺電公司接收後，於民國40年修復運轉，民國54年改建成閘門式控制與調整水位。民國68年奉准執行立霧溪水力發電計畫，優先興建溪畔計畫的工程，後因基於生態保育及自然景觀維護的考量下，計畫全面中止。



8. 燕子口

位於中橫公路上、立霧溪峽谷極狹窄處，由此處向西行可延伸至慈母橋，是立霧溪峽谷極富盛名的一段。燕子口步道從燕子口到靳珩橋則可欣賞太魯閣峽谷、壺穴、湧泉、印地安酋長岩等景觀。本處於民國96年新設完成二座隧道一座橋樑供過境車輛通行，舊公路則改成單向的步道及車道，步道可延伸到錐麓斷崖，讓遊客能在步道上自由欣賞峽谷景觀。燕子口東段的錐麓吊橋於民國95年完成，跨越立霧溪銜接錐麓古道與中橫公路，是錐麓古道東段入口點。



9. 布洛灣臺地

布洛灣臺地為立霧溪下游的大型雙層河階，曾經是太魯閣族人聚居部落，語意為「追蹤獵物的地」，下臺地為布洛灣管理站站址，提供遊客遊憩相關諮詢服務，其左側太魯閣族工藝展示館展示太魯閣族人織布、藤編技藝作品，規劃為原住民特色園區。下臺地海拔約370公尺，可行至環流丘公園，俯瞰溪水，遠觀峽谷；此外，下臺地設置有管理站辦公室、簡報室、伊達斯廳、販賣部、環流丘景觀步道，伊達斯步道完成後，此一步道可下達中橫公路通往燕子口；此外，下臺地往西可遠望布洛灣吊橋，該吊橋長196公尺，橋面寬2.5公尺，距



離溪谷約152公尺，從布洛灣臺地邊緣跨越立霧溪谷，是太魯閣國家公園跨距最長、距離溪谷落差最大的吊橋。

上臺地即為本案場布洛灣山月村渡假小屋，目前採委外方式經營旅宿與餐飲服務。布洛灣臺地具有從史前太魯閣族到現代人文發展的歷史演變，且屬熱帶季風雨林的生態環境，本處也用心培育臺灣百合、臺東火刺木、雙花金絲桃、金花石蒜等原生種，為天然河階及環流丘地形上更添一番生意。



10. 靳珩公園、靳珩橋

靳珩公園位於九曲洞及燕子口之間，亦為魯丹溪及立霧溪交會高地，為紀念靳珩段長不幸殉職所建。前有一處寬廣觀景平臺，可眺望立霧溪對岸峽谷的印地安酋長岩。跨越魯丹溪的靳珩橋，中橫開路時保留拱橋形式，為當時中橫沿線具有歷史特色的橋樑，橋名是紀念靳珩段長而重新命名；民國86年，安珀颱風來襲，一夕之間遭洪水沖毀，今靳珩橋係為民國92年重建。



11. 錐麓斷崖

為過靳珩橋後、兩岸崖壁最陡峻逼近處，兩斷崖相距僅20多公尺，可由峽谷頂端線條窺見天空。其與福磯斷崖隔溪壁立對峙，是立霧溪切穿三角錐山稜所形成，為立霧溪百萬年來精雕細琢的壯觀作品。



12. 流芳橋

位於中橫公路174.1公里處、錐麓斷崖與九曲洞之間，立霧溪至此有一90度大轉彎，流芳橋在此橫跨立霧溪峽谷。站在橋西端兩層觀景平臺上，可欣賞與九曲洞、燕子口景點迥異的太魯閣峽谷面貌。



13. 九曲洞

九曲洞隧道全長1,220公尺，為中橫公路最長的隧道，全長1,366公尺的九曲洞步道亦為太魯閣峽谷精華路段，步道緊倚高山，向下俯瞰為急湍立霧溪水，其地貌奇觀令人讚嘆，惟目前僅開放700公尺。九曲洞附近山壁有多條岩石裂縫向上沿伸，形成斷層，為此處易見的地形。



14. 慈母橋

位於綠水東側約1公里處、天祥以東3公里處的中橫公路上，以大理石為護欄，為形狀美麗的紅色大橋。立霧溪在此有幾近九十度的轉彎，荖西溪在此注入立霧溪，為兩溪匯流口，故稱為「合流」。從慈母橋向東望去，仍是大理岩峽谷，以西的峽谷則更開闊。民國79年因颱風來襲，造成慈母橋橋墩受損。新橋於民國84年5月完工，其在護欄設計上也採用白色大理石，橋頭橋尾各設有一對白色大石獅。



15. 合流

位於綠水步道出口處，距天祥3公里，為綠水步道東端起點。此區早期為研海林道的木材集散場，伐木停止後，太魯閣國家公園已設置成為露營區。



16. 綠水

位於中橫公路169.3公里處，距天祥約2公里，設有綠水地質展示館。綠水地區可觀察溪流、峽谷、河階、岩石及岩生植物生態等自然景觀，適合從事環境教育活動。



17. 天祥

位於中橫公路東段，約距太魯閣19公里

處。大沙溪與塔次基里溪在此匯集成立霧溪，經河水長年堆積侵蝕，造就多層河階地形。此區腹地廣闊，旅宿、公共及服務設施齊全。本處在此設置天祥管理站，提供遊客解說諮詢服務。西側晶英酒店為本國家公園中唯一的觀光型飯店，周邊有基督教、天主教、佛教等宗教建築；其周邊建有基督教、天主教、佛教等宗教建築。此處也是自然生態豐富的地，除可見太魯閣大戟及太魯閣櫟的稀有植物，還有昆蟲鳥類舞梭其中。於稚暉橋上可盡覽曲流壺穴地形、觀察礫石層露頭痕跡。



18. 西寶

位於中橫公路159.5公里處，從豁然亭向西望可見一大型河階臺地，即西寶臺地。約250至300年前太魯閣族人進入立霧溪流域定居，在此建立西寶社，光復後僅少數族人重返居住，中橫開路期間，因運輸不易，於西寶階地成立西寶農場，後來定居於此聚落的榮民也靠種植蔬果為生。西寶國小為花蓮縣境內唯一學舍制小學，且為森林教育實驗學校，其建築充滿藝術與創意，外型與色彩與周圍山系相融合。本處於民國99年開始輔導農業轉型有機，與社區居民、專業農耕認證團體合作共同營造一處有機生態村為目標願景。



19. 豁然亭

從天祥繞過迴頭彎，上行8公里路程途中可見一座中國式休憩涼亭，即豁然亭。其海拔約1,000公尺，視野景觀良好，既可掌握天祥部落動靜，亦可觀測西寶、跑馬場及附近山區，成為日據時期重要戰略位置，對面高臺可見當時興建砲臺遺址。豁然亭步道因颱風嚴重受損，僅能從上方西口豁然亭處往下走約500公尺，須原途折返。



20. 洛韶

洛韶為昔日太魯閣族的舊部落，鄰近植物生態為暖溫帶常綠闊葉樹林相，主要以樟科和殼斗科植物為代表性樹種，由於緊鄰溪谷，若干地區持續出現崩塌堆積的次生環境，演替階段呈現繁複的變化。此處曾經有公路總局第四區養護工程處洛韶工務段所在（現已移址太魯閣閣口），中橫公路開通後該工務段專責東段的養護工作。另有民國61年漢寶德先生最早期設計建造的作品--洛韶山莊，素有「中橫小白宮」的洛韶山莊充分反映幾何量體組合、切割的手法，在臺灣建築史上，具有相當的份量，也是中橫公路沿線著名的建築物，為昔日中橫健行隊重要休憩住宿點的一。



21. 新白楊

位於中橫公路140.6公里處，海拔1,644公尺，設有休憩點，提供遊客休憩停駐與公廁。站在觀景臺或往慈恩公路旁，可俯瞰立霧溪上游塔次基里溪谷，河道曲折迴繞，峽谷深邃，景觀雄偉，此段河道稱為「立霧溪掘鑿曲流」。附近多為五節芒草生地，草生地生長著以臺灣赤楊為主的次生林。



22. 慈恩

位於中橫公路131.4公里處，為魯翁溪（又稱慈恩溪）上游一帶，海拔1,995公尺，因地形、氣候影響形成潮溼多雨又冷涼的霧帶，生長林木又稱「霧林」。中橫開闢時期，蔣經國先生曾於此露宿，因思念慈母的恩，將此地取名為慈恩。慈恩以西，可見以針葉林為主的混合林，如鐵杉、雲杉、臺灣二葉松，而慈恩闊葉樹多具變葉性質，為秋冬山景增添繽紛色彩。此處有一



著名建築物--慈恩山莊在中橫公路修築時期曾為招待所，公路開通後曾經一度改為公路總局的候車站，後由救國團接管，昔為中橫健行隊的夜宿據點的一，現已由本處及公路總局接管。

23. 碧綠神木

位於中橫公路126公里處，碧綠神木為香杉，又稱巒大杉，樹齡超過3,000餘年，樹高約50公尺，樹徑3.5公尺，是中橫沿線最巨大神木。位於慈恩與碧綠間。碧綠神木一帶因地形複雜，加上溫度逆增及盛行雲霧影響，林相豐富。森林最高層是雲杉、鐵杉、香杉為主的針葉樹。其下則以常綠闊葉樹為主，間雜部份為落葉樹。



24. 關原

位於中橫公路115公里處，距離大禹嶺4.50公里，海拔2,374公尺，為一平坦稜脊地，視野開闊。此處為理想避暑勝地，且在霧林帶上，可觀雲，故享有「關原觀雲」盛名，亦可欣賞奇萊北峰和周圍雲海盛況。植物以針葉林為主，如雲杉、鐵杉、二葉松，闊葉樹則有高山櫟、紅榨槭。中高海拔棲息鳥類豐富，適合鳥類觀察。民國75年救國團在此建造觀雲山莊落成啟用，翌年，中油公司在此設置臺灣最高海拔加油站。



25. 大禹嶺

位於中橫公路110.2公里處，為臺灣中央山脈主稜鞍部，介於合歡山和畢祿山之間，海拔2,565公尺，是中部橫貫公路中點，也是臺中市、南投縣、花蓮縣三縣市交界。此處為公路分岔點，也屬集散地，販賣高山蔬果，自大禹嶺往合歡山沿途植物呈現高山植被特徵，因火災緣故，樹林在向陽坡面以臺灣二葉松為主，其他植物通常矮小，生長期短，為種族的綿延畢其功於一役，在最暖夏季揚起一片繽紛色彩。



第三節 市場競爭力分析

一、與本案性質類似的館舍

本調查研究彙整鄰近本案場且性質相近的住宿空間基本資料列示如下表，以供後續營運廠商規劃營運內容及設定收費費率的參考。

表 20 與本案場性質相近的住宿空間基本資料

館舍/空間	太魯閣山月村	煙波花蓮太魯閣	太魯閣晶英酒店
所在地點	花蓮縣秀林鄉	花蓮縣新城鄉	花蓮縣秀林鄉
營運廠商	德魯固(股)公司	煙波國際觀光集團	晶華國際酒店集團
房間數	共37間客房： ■ 景觀山月套房計28間(6坪) ■ 景觀部落套房計8間(10坪) ■ 景觀頭目套房1間(15坪)	共有99間客房，分成雙人與家庭2種人數類型，從基本「豪華兩小床」，可以一覽湛藍海岸的「豪華海景套房」，到行政樓層的「行政豪華海景套房」，其坪數落在9.4-11.2坪	全館160間寬敞客房分為「行館套房」與「休閒客房」兩種房型，坪數落在72至240平方公尺。
附屬設施/行程安排	■ 提供自助式或單點式套餐 ■ 舉辦迎賓晚會 ■ TeamBuilding 勇士闖關活動，如狩獵儀式、狩獵山豬、飲水思源、晃晃橋、紋面家族、就地築夢 ■ 文化展演活動，如太魯閣族木琴、口簧琴、傳統歌謠 ■ DIY小木刀體驗活動	■ 餐飲設施：設有「漫饗食堂」與「漫波茶堂」2間主題餐飲空間 ■ 休閒設施：50公尺長的無邊際戶外泳池，搭配兩池溫水池，另設有蒸氣與烤箱 ■ 週末規劃「晨曦瑜珈」，邀請專業瑜珈老師帶領房客清晨時分到飯店前「草間帶農場」享受一早新鮮空氣、舒展身體	■ 「故事員」服務，沒有既定的行程與路線，以「聽故事漫步太魯閣」為概念陪著客人散步走步道，探索歷史文化與生態環境 ■ 也有推出專車接送、專人導覽的半日遊程服務 ■ 飯店提供室內外游泳池、網球場與多功能瑜珈健身室、兒童遊憩區
售價	➢ 景觀山月套房定價7,200元 ➢ 景觀部落套房訂價14,500元 ➢ 景觀頭目套房訂價12,000元 ➢ 自助式早餐：每人275元 ➢ 風味午餐：套餐430元起 ➢ 風味晚餐：每人693元 ➢ 闖關(5關)活動：每人330元 ➢ 闖2關+文化展演：每人330元 ➢ 可另加購DIY體驗及下午茶，各110元	➢ 平日平均每晚6,000元 ➢ 假日平均每晚8,000元	➢ 山嵐雙人客房每晚10,800元 ➢ 峽谷雙人客房(1樓全落地窗)每晚18,000元 ➢ 峽谷三人客房(1樓全落地窗)每晚19,500元 ➢ 山嵐三人客房每晚17,500元 ➢ 山嵐四人客房每晚16,000 ➢ 峽谷四人客房(1樓全落地窗)每晚19,000起



由上表可見，本案場與鄰近主題式旅社相比尚屬中小型館舍，且案場提供的硬體設施亦較其他館舍單純，故本調查研究建議可於未來營運上，多著墨顯現本案差異化的特色，如案場為原住民自主經營、提供各種原住民特色活動、建築物完整呈現山林文化及原民文化色彩、展示具文化教育傳承的藝術品(如織布與紋面文化)等，與鄰近類似館舍相較展現原民文化獨特性，並規劃以吸引更多住宿民眾及參訪遊客；至於收費標準，則宜參酌類似規模館舍的住宿、餐飲服務及體驗活動的費率及相關使用者需求，訂定合理價位以因應類似館舍競爭。



二、逐漸興起的綠色旅遊概念

近來世界各地氣候異常所造成的天然災害，如熱浪、低溫、乾旱、暴雨、颱風、地震等，已嚴重威脅到人類未來的生存問題，使世界各國多慎重因應，進而在世界工業化國家協議通過，且於 2009 年已有超過 183 個國家簽署的「聯合國氣候變化綱要公約」的京都議定書，其規範以各國個別或簽署國共同的方式控制人為排放之溫室氣體數量，以減少溫室效應對全球環境所造成的影響；此一重要的國際環保減碳公約進而亦影響各國對民眾「生活」所涉及的廣大範圍及各個層面，各國政府並訂有「環保減碳」的規範與期程，例如；改善車輛排放廢氣、工廠廢水排放標準提高、興起綠建築風潮、單車、LED 燈、冷氣、布料...等。

如上所述，臺灣的觀光旅遊業目前亦興起「綠色」節能減碳風潮，並開始走向低碳之「綠色旅遊」，由山野鄉林的生態旅遊，變成更強調涵括「節能減碳」的精神，同時享受體驗「生態人文」的遊程，優先以低碳的交通方式做遊程安排，並選擇提供對環境友善及具環保觀念的住宿或遊憩地點，運用在地社區人力及餐飲等資源，慢遊體驗當地生態人文，行程中如再含有社會公益或綠遊教育的碳平衡活動則屬更吸引民眾優先選擇。

承上，行政院環境保護署亦配合「綠色旅遊」風潮推廣「用在地、惜資源、護環境」綠生活理念，並鼓勵民眾出遊時自備環保杯與盥洗用品減少一次性用品的使用；用餐亦可選擇綠色餐廳，吃多少點多少而不浪費食物；住宿方面則推廣「環保旅館」及「環保旅店」等認證，以減少民眾旅遊時產生對環境衝擊。

本團隊將「環保旅館」及「環保旅店」等綠色旅遊住宿設施認證之差異彙整如下所示。

表 21 「環保旅館」及「環保旅店」等綠色旅遊住宿設施認證之差異

綠色旅遊 比較項目	環保旅館	環保旅店
圖示		
定義	均由環保署發放予住宿業者標示與行銷使用	
	環保旅館標章歸類於環保署環保標章產品類別中之旅館業，係整體環保標章綠色商品其中一支，故該標誌與其他獲得環保署認可環保標章相同	「環保旅店」僅為「環保旅館」裡廢棄物減量、節能、綠色採購與環保宣導項目某一部分
標章認證/ 推廣計畫	環保旅館為服務業環保標章，業者須經各方面嚴謹之認證程序，其等級分為金級、銀級、銅級，分類標準包含： ✓ 企業環境管理 ✓ 節能措施 ✓ 省水措施 ✓ 綠色採購 ✓ 一次性用品與廢棄物減量 ✓ 污染防制	環保署推出一個較容易達成門檻簡單之輔導計畫，由業者去鼓勵民眾實踐環保行為、並給予優惠，認證項目包含： ✓ 自備盥洗用品 ✓ 續住不更換床單、毛巾
符合家數	每一認證項目內尚包含許多細項，截至 111/4/7 全臺符合相關標準之環保旅館僅有 89 家	由於門檻簡單且偏向鼓勵性質，截至 111/4/7 全臺共有 1,543 家旅館均有擺放環保旅店立牌，惟其中環保措施與環保旅館相差甚遠

如上所述，本案未來營運廠商亦可參考綠色旅遊趨勢，推行相關「行綠措施」以符合上表之標章認證或推廣計畫，除配合本案場位於國家公園內使民眾觀光遊憩時減少對環境衝擊外，亦可使民眾在休憩同時，更加瞭解生態體驗並留下正面評價。

三、市場競爭力 SWOT 分析

本調查研究初步彙整本案場相關周邊競爭力 SWOT 分析如下表所示。

表 22 本案場相關周邊競爭力 SWOT 分析

優勢	劣勢
● 位於太魯閣國家公園內，遊憩資源豐富，便於遊客規劃景點串聯 ● 座落於四周高聳的山壁中，絕美景致使人憧憬 ● 秀林鄉為太魯閣族故鄉，人文特色鮮明	● 位於山區而較難聘雇員工 ● 員工的國際語言能力尚待提升 ● 位於太魯閣國家公園，為保護環境生態相關法令規範不得隨意增建附屬設施 ● 位於山區致設施修繕施作相對較為不易
機會	威脅
● 原住民文化及特色觀光已然形成趨勢，對遊客具顯著吸引力 ● 本案營運內容採定點及提供原住民文化內涵，符合現代遊客喜愛深度旅遊特性	● 氣候變遷加劇，天災頻繁 ● 類似性質住宿設施增加，競爭漸趨嚴峻

第四節 投資意願調查

一、潛在投資者類型

由於本案場整體基調與休閒遊憩設施、主題飯店及渡假村之經營息息相關，並得在營運同時彰顯太魯閣族原民文化特色及串聯太魯閣自然遊憩資源，本調查研究初步規劃營運項目 以能確實掌握花蓮觀光遊憩產業特性、熟悉在地遊憩資源及過往有與在地居民合作之休閒遊憩業者，作為本案之潛在投資廠商。

就上述條件，本團隊蒐羅具相關經驗及能力之經營業者，作為本案之潛在投資廠商訪談對象，並列示該等廠商如下表所示。

表 23 本案潛在投資廠商列表

案名/案場	廠商	參與本案訪案之意願
布洛灣山月村渡假小屋 委託民間經營管理案	德魯固股份有限公司	已進行訪談
宜蘭傳藝老爺行旅	老爺管理顧問股份有限公司	已進行訪談
太魯閣晶英酒店	太魯閣晶英酒店-晶華國際集團	窗口表示之前已接受相關訪談，因該公司未有參與本案投資意願，故暫不進行訪談
煙波花蓮太魯閣	煙波國際觀光股份有限公司	窗口表示因該公司未有參與本案投資意願，故暫不進行訪談
金湖鎮商務旅館基地 招商興建暨經營案	駿陞事業股份有限公司	窗口表示因該公司未有參與本案投資意願，故暫不進行訪談



溪頭自然教育園區住宿餐飲及會議設施委託民間經營案(OT 案)	福杉國際旅館管理顧問股份有限公司	窗口表示因該公司未有參與本案投資意願，故暫不進行訪談
--------------------------------	------------------	----------------------------

資料來源：本團隊編製

二、潛在投資者初步意見彙整

(一)德魯固公司（下稱德魯固）

訪談概要	訪談對象	德魯固公司		
	時間	111/9/26 下午 2 時	地點	山月村
	參與人員	德魯固公司 鄭明岡執行長 聚得企管顧問有限公司 沈柏廷總經理、陳庭劭經理		
訪談內容彙整	<u>建議更新山月村部分設施設備提升營運能量</u>			
	執行長表示雖德魯固公司已於 110 年將山月村所有冷氣更換為變頻冷氣以降低能源消耗，山月村之冷卻水塔、中央系統、冷凍空調、電熱水器、熱棒、電暖器等設施設備仍須視使用情況汰舊換新；此外，近年停電事件頻傳，如山月村遇停電情況，因現有之緊急發電設備及儲電裝置等設備功率不足以承載上述營運設施設備，故建議後續營運廠商可增置 120kw~150kw 之發電機組，以確保山月村遇停電時得以正常營運而不暫停營運；另執行長更提醒由於山月村座落於太魯閣，故須特別注意在相關設施設備之搬運是否為工程可行，或在配置相關費用方面可能產生較高之費用支出。此外，由於執行長本身具有工程背景，並為冷凍空調甲級機組師，其更表示未來營運廠商可適時更換屋頂防曬網，並為提升營運品質增設儲藏空間。			
	<u>建議本處於山月村大門口的步道旁搭設公共廁所</u>			
	執行長建議本處於山月村大門口旁的步道三角平臺處搭設簡易公共廁所，使遊客在步道遊憩時不用前來山月村借用廁所，以利廠商經營管理方面更為順遂。			
	<u>運用地方創生經驗及太魯閣族文化元素打造本案場為培育原住民產業最佳場域</u>			
	執行長認為本案未來營運廠商在經營山月村同時，應尊重在地太魯閣族並由內而外循序漸進關懷在地人文與自然，運用在地資源進行地方創生並引為山月村營運特色，亦可據此為行銷亮點；此外，執行長建議營運廠商應盡量聘用當地原住民族作為員工利用當地社區民俗材料生產與製品，透過該等作法提升當地社會福利，以建立利益回饋社區與資源保護機制。			
	<u>建議後續營運廠商保留適宜之緊急應變準備金</u>			
	考量因山月村係為山區經營之渡假旅館，執行長表示營運廠商在經營時可能遭受交通不便、落石、土石流、野生動物蛇與獾出沒、地震、豪大雨、臺八線公路關閉、太魯閣國家公園封園等緊急事件或不可抗力因素，建議未來營運廠商應適時保留緊急應變準備金，以因應天災或緊急事件之相關處理。			



(二)老爺管理顧問股份有限公司（下稱老爺管理顧問）

訪談概要	訪談對象	老爺管理顧問股份有限公司		
	時間	111/12/23 上午 10 時	地點	老爺管理顧問
	參與人員	老爺管理顧問 余宗霖資深專案協理 聚得企管顧問有限公司 沈柏廷總經理		
訪談內容彙整	<u>對目前營運之看法及後續建議</u>			
	余協理表示老爺管顧相關人員有到本案場住宿過，感覺整個營運內容與規劃安排都很到位，其自成一格營運特色除了很適合放在太魯閣國家公園，也難以被取代。			
	而到小木屋住宿就是希望體驗山林野趣，比方在屋頂可能會有飛鼠的聲音，或者偶爾有一些蚊蟲螞蟻這個也都是在所難免；對於選擇到森林小木屋住宿的人就應該先有這樣的心理準備，因為這些也是小木屋住宿的特色，而不應期待營運者要把所有的動物蚊蟲趨除掉。			
	整體而言，余協理認為目前的經營者營運得非常好，如果他們可以繼續經營下去的話會是最好的。			
	<u>對星級評鑑之建議及對無障礙房之看法</u>			
	余協理認為，本案場最多只能通過三星評鑑，因為四星要求設置兩間以上的餐廳，五星要求設置宴會廳等，這些都是本案場現況看來較難安排配備的。			
	至於是否去申請三星評鑑，余協理則持保留態度，畢竟從行銷的角度而言，即使本案場取得三星，但在花蓮的飯店評比中，可能就直接落在四星或五星評比之下，對於行銷（消費者以星等來作各飯店比較）而言反而可能有不良影響；相對而言，在現有設施的限制下作營運精進，才是經營者著力的重點。			
	而就無障礙之規劃，老爺酒店集團皆係以法令為依歸，比方法令規範 50 間以上客房需設置 1 間無障礙房，老爺酒店集團則依法令規範做此設置而不另外增設；另就本案而言，由於是在山上且在野外，對於行動不便人士而言整個大環境可能原本相對非屬友善而不適合其前往，因此是否要就本案			

	場自行加諸無障礙房之負擔，可能要再作審慎評估與考量。 對本案之參與投資意願 老爺酒店集團的投資評估考量為：地點上與既有據點具有互補性、房間數 100~200 間方具規模經濟，若能自建則可作最完善的規劃（註：老爺酒店集團屬互助營造之旗下，具有營造資源及投資資金奧援）。 就本案，老爺酒店集團於花東並未有據點故具互補性，惟本案場房間數未達上述 100 間以上之門檻，致使老爺酒店集團導入品牌操作較難回收，故初步不考慮參與本案之投資申請。 另就委外期間而言，北投老爺酒店案係與臺北市政府衛生局簽約 50 年之 OT 案，相較於本案無論簽約 10 年或加上續約可達 20 年等，其年期都過短而不適合大金額之投資與長期布局規劃，因此老爺酒店集團亦較無參與之意願。
訪談照片	

第五節 市場定位及策略

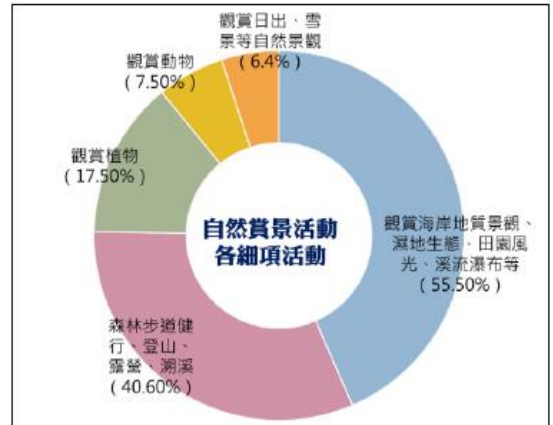
一、規劃適宜的營運項目

本調查研究就前述旅遊市場的活動細項及內容進行分析，藉此進一步瞭解國人在從事國內旅遊時偏好與趨勢，作為本案後續在經營項目規劃上的參考依據，另亦可初步理解民眾偏好轉變及其減少參與活動類型，盡可能地避免提供不符合民眾需求設施項目或產品組合，並使民間機構得永續經營。

(一)「自然賞景活動」中以「觀賞海岸地景、濕地生態、田園風光、溪流瀑布」等活動項目最受國人青睞

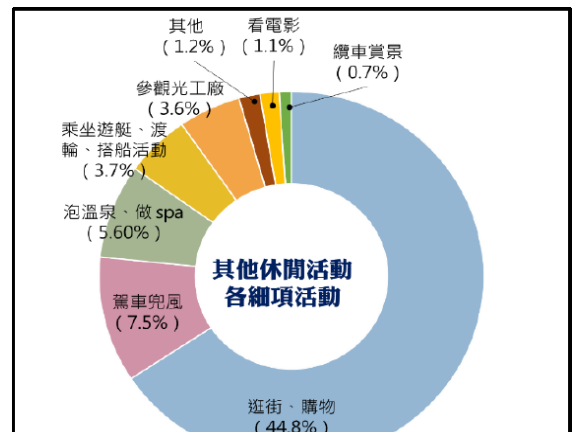
由右圖中「自然賞景活動各細項活動比例」可見，「自然賞景活動」中較受國人青睞的活動以「觀賞海岸地景、濕地生態、田園風光、溪流瀑布」和「森林步道健行、登山、露營、溯溪」為主。另外值得注意的是「觀賞動物活動」，有鑑於近年來國人「動物保護意識」抬頭，對於不當提供動物展示、表演、餵食、觸摸等與人互動行為的場所，會盡量避免前往。

如上所述，本案場位於布洛灣上臺地，其地理位置為峽谷景觀東側起點，且臺地位置高於中橫公路，隔布洛灣吊橋對岸則為海拔更高的錐鹿古道，基於周邊現有或殘存不同海拔高度的步道或棧道甚為豐富，將可提供不同於中橫公路上體驗峽谷景觀的特殊感受，故在營運定位上可適時以「峽谷多樣化景致體驗」，藉由與本區步道的規劃旅遊串連，使遊客可在不同角度與高度來欣賞太魯閣峽谷的面貌。



(二)「其他休閒活動」中以「逛街、購物」比例為最高

由右圖中「其他休閒活動各細項活動比例」可見，其他休閒活動中國人以從事「逛街、購物」活動為主，其比例達44.8%，其餘旅遊活動項目均未達10.0%，顯然遊憩地點除具備有旅遊活動主題外，遊憩地點額外再提供民眾消費購物亦相當重要，一方可吸引遊客前來遊憩的意願外，亦可增加相關設施營運收入。

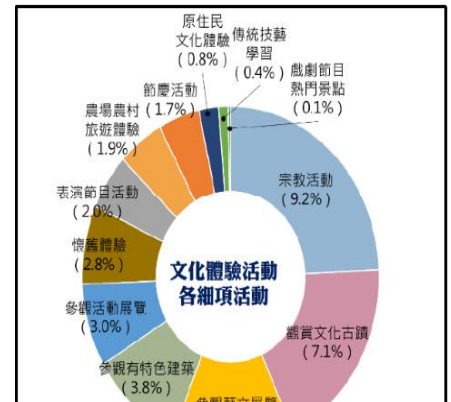


如上所述，本案民間機構未來可挖掘太魯閣國家公園內部落相關藝文資源，結合來原住民及在地商家相關小農、生活、編織、圖騰等產品，甚至設計屬於布洛灣遊憩區上臺地的太魯閣族部落的原創品牌、優質文藝商品等，以傳統特色加文藝質感設計，使遊客找到喜愛的獨一無二商品，亦可協助本處達成社區風格經營管理的上位計畫與政策目標。



(三)國人主要從事的「文化體驗活動」以「宗教活動」、「參觀文化古蹟」與「參觀藝文展覽」等活動為主

由右圖可見國人在「文化體驗活動各細項活動」的文化體驗以「宗教活動」、「參觀文化古蹟」與「參觀藝文展覽」等三大體驗活動有超過5%，當中值得注意為「藝文展覽」，而本案場所在的布洛灣遊憩區為太魯閣國家公園史蹟保存區的東端，且布洛灣上、下臺地，亦為昔日太魯閣族部落居住處所，而太魯閣族在91年正名後，亦成為臺灣第十二個原住民族，故本臺地有其特殊文化意涵與背景。

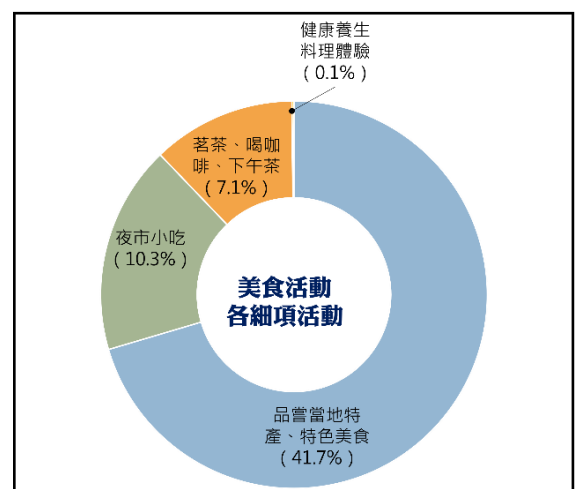


如上所述，本調查研究認為基於國家公園係以保育為最高經營管理宗旨，故未來布洛灣上臺地在營運定位上須包含有「太魯閣族的原住民文物」的公共服務需求，以呼應近年來深度生態旅遊或文化旅遊旅遊，而在落實上本調查研究建議民間機構可藉由本案場整體環境及景觀意象，以原生種植栽、原民文化元素設施與原民雕塑等塑造太魯閣族特色文化氣氛外，亦可由遊憩活動型態與住宿體驗強化太魯閣族生活體驗；此外，民間機構可透過妥適且定期原住民藝文展覽活動規劃創造話題，持續提高本案場國內知名度吸引遊客到訪。



(四)「美食活動」以「品嚐當地特產、特色美食」為主

目前國人從事「美食活動」部分，以「品嚐當地特產、特色美食」(41.7%)為最高，次的為「夜市小吃」(10.3%)，再次的為「茗茶、喝咖啡、下午茶」(7.1%)，最低則為「健康養生料理體驗」(0.1%)；如上所述，「餐飲」係國人旅遊過程中重要消費，當中具地方風味餐飲將更能吸引遊客停留。



如上所述，故本案民間機構未來在餐飲供應上應盡量避免大眾化，並可以原住民特色風味餐點以凸顯特殊性，如餐飲設計以烤肉與野菜等自然烹調為主而減少油炸烹飪；另基於太魯閣族善於狩獵的習俗，工作人員的服裝造型設計上可以迷彩配合圖騰的野味予以呈現；此外，在遊客享受特色餐飲服務時，亦可規劃音樂、舞蹈等附屬服務，而音樂以口簧琴表現，舞蹈則以狩獵勇士等原住民特色作為話題亮點，吸引住宿與非住宿遊客前來，提高本案營運能量。



二、擬定市場定位及策略

本案太魯閣山月村自開幕以來，營運廠商堅持以保育、環保、原味、藝術、文化為主軸，且因案場可見如詩如畫的美麗景緻，進而帶動許多喜歡自然生態及藝術文化的觀光客來此住宿，尤其住過的客人口碑相傳致回流旅客特別多，並自開幕以來屢次獲得營運優良認證，營運廠商-「村長」鄭明岡更請導演楊湘文拍攝「太魯閣山月村」紀錄片，並於111年10月28日獲葡萄牙國際觀光影展「永續觀光類」首獎及「觀光服務類」二獎等兩項大獎。

為使本案重新招商後營運更加優秀，本調查研究初步提出未來布洛灣遊憩區上臺地市場定位及策略如下：

(一)發揮特有遊憩資源的潛力

1. 太魯閣國家公園內自然地形地質形成獨特斷崖、峽谷景觀，以及高山森林區的野生物等具有特殊魅力，未來營運廠商可適時引導遊客以低度干擾與正確環境態度觀察攬勝與研究，並以參與生態旅遊活動為號召，充分發揮在地特有自然資源的潛力。
2. 結合原住民文化與社區參與，持續推動主題式生態旅遊遊程，以因應未來不同旅遊市場需求。

(二) 規劃設計不同類型遊憩模式

針對前來布洛灣遊憩區上臺地遊客不同的遊憩需求，規劃設計各類型低碳遊憩活動模式，使遊客能獲取多元性的活動機會與遊憩體驗，充分發揮原住民文化特色亮點及國家公園的遊憩功能。



(三) 提供遊憩活動必要的服務及設施

依據遊憩模式的規劃，妥善配置必要的服務設施，如提供一般性旅遊預約服務，包括住宿、交通工具與遊憩活動等的旅遊服務。



(四) 配合遊憩活動模式，建立解說系統

本案場位於布洛灣遊憩區上臺地，且多有登山健行的遊客路經本案場；為使從事登山健行活動的遊客更加瞭解自然生態保育知識，營運廠商於本處同意下，可於鄰近的步道設置解說牌與標幟，並提供遊客有關遊程解說圖冊及提供解說專門人員現場解說，以吸引遊客進一步前來本案場體驗不同類型遊憩服務。



(五) 提供多元優質遊憩體驗與環境教育機會

提供遊客深度體驗及環境教育為主題的旅遊模式，如設置並推廣登山學校教育、環境教育探索活動等，或配合峽谷馬拉松、峽谷音樂節等大型活動推展等。



(六) 依來訪之遊憩客群設定適合之營運項目進行市場區隔

本團隊初步彙整本案場山月村現有之房間型態，包含景觀山月套房、景觀部落套房及景觀頭目套房等三種類型房間如下表所示。

表24 本案場現有三種類型房間型態、規劃、數量及適合客群

現有之房間型態	房型規劃	房間數	適合客群
---------	------	-----	------

景觀山月套房 	室內 6 坪，含室外陽臺共約 8 坪，內部規劃為兩張單人床（可住 1~4 人，超過 2 人以上須另加鋪墊）	28 間	情侶、小夫妻、同行朋友、小家庭
景觀部落套房 	室內 10 坪，含室外陽臺共約 12 坪，每人一張單人床，適合六到八人住宿	8 間	長青族群、退休人士及學生團體
景觀頭目套房 	室內 15 坪，含室外陽臺共約 20 坪，內分為主臥室及起居室兩間，兩套衛浴設備，主臥室為一張雙人床，起居室可另加鋪墊提供親友入住	1 間	三代同堂家庭、企業團體（中小企業）、員工旅遊

資料來源：山月村官網、本團隊彙整

由上表可見，考量山月村營運係以保育、環保、原味、藝術、文化為主軸，同時考量因位於國家公園內營運成本較高以設定房價，本團隊認為相當適合有小孩之家庭、長青族群、退休人士、三代同堂家庭、企業團體及喜愛生態與綠色旅遊等願意體驗太魯閣文化及貼近大自然風貌之客群，故未來民間機構可以上述目標客群設定適合之營運項目，以符合該等客群旅遊休憩需求，並與同類型場域進行市場區隔。

(七)配合當季、環教及原住民等活動協助引導國人旅遊模式為優質深度旅遊

為積極導引國人將慣有旅遊模式轉為優質深度旅遊，振興國內觀光遊憩產業及地方經濟，維持國民旅遊消費動能及地方產業收入，本處透過推出旅遊推廣活動，包含加值專業解說服務、經典步道打卡、上傳照片分享兌換精美宣導品、遊憩據點業者貼心優惠與消費滿額加值宣導品放送活動等，使遊客在體驗活動中欣賞太魯閣清明之美；本調查研究初步彙整本處辦理之環境教育相關活動統計人次如下表所示，及相關活動摘要如下：

表25 太魯閣國家公園109年~111年(更新至10月底)之環境教育服務人次

績效指標	109年	110年	111年 (更新至10月底)	總計
國家公園環境教育服務人次 (單位：人次)	561,611	117,435	271,943	950,989

- 為使民眾瞭解太魯閣族文化，並鼓勵部落年輕人學習傳統技藝，本處於民國 105-111 年辦理部落音樂會及太魯閣族傳統工藝文化體驗共計 40 場次
- 本處持續推動「主題式深度旅遊」及「與國家公園有約活動」，包含「太魯閣小旅行」、「山海太魯閣」、「太魯閣賞鳥趣體驗活動」、「三代同遊國家公園」、「與天祥有約」、「國家公園野望影展」等系列活動
- 本處每年均舉辦「太魯閣峽谷音樂節」活動，本調查研究將相關辦理資料彙整如下表所示

表 26 近年本處辦理之太魯閣峽谷音樂節之內容及遊客量

項次	年度	活動名稱/表演地點	遊客量/ 網路直播觀看人次
1	104	2015 太魯閣峽谷音樂節-天地共舞/太魯閣台地	10/17：5,000 人 10/18：5,000 人
2	105	2016 太魯閣峽谷音樂節-峽谷原音臺守護山林 太魯閣台地	現場：5,000 餘人 網路直播：2,000 餘人
3	106	2017 太魯閣峽谷音樂節-谷籟弦音臺笙歌山林 太魯閣台地	現場：7,000 餘人 網路直播：30,000 餘人
4	107	2018 太魯閣峽谷音樂節-峽谷弦音臺齊詠山林 太魯閣台地	現場：8,000 餘人 網路直播：11,000 餘人
5	108	2019 太魯閣峽谷音樂節-峽谷天籟臺弦音飛揚 太魯閣台地	現場：7,000 人 網路直播：1,100 人
6	109	2020 太魯閣峽谷音樂節/太魯閣台地	現場：6,000 人
7	111	2021 太魯閣峽谷音樂節-(因新冠肺炎疫情活動 延至 2022.10.23)/太魯閣台地	現場：2,000 人 網路直播：1,351 人

- 本處於暑期期間針對高中生辦理 YouthCamp 活動，以環境教育研習營之課程，並結合部落傳統文化體驗課程等向在地社區進行推廣

此外，除本處每年均有於太魯閣國家公園辦理數十場次活動外，花蓮縣政府或其他相關機關團體等亦有辦理如「花蓮絕美步道」、「太魯閣峽谷馬拉松」等大型活動，藉由該等大型活動及媒體報導吸引更多外縣市遊客至花蓮健行旅遊；如上所述，本案未來民間機構可配合本處、花蓮縣政府或其他相關機關團體等，以多元行銷、異業聯合促銷等方式，鼓勵遊客親近國家公園進行步道自然遊憩體驗，並可與本處共同推出旅遊推廣活動以行銷太魯閣國家公園，優化臺灣國家公園整體形象，同時積極引導國人將慣有旅遊模式轉為優質深度旅遊。

(八)配合本處「促進原住民就業方案」以達聚落產業再生目標

為協助改善國家公園區內原住民族的就業情形，本處已配合「促進原住民就業方案」僱用原住民辦理營建工程及工程維護整修，及國家公園區內環境清潔、美化等勞務外包、古道復舊、登山步道整修工程及國家公園區內保育巡查。

為使本案永續發展並維持族群夥伴關係，未來營運廠商在推動生態旅遊發展同時，本調查研究建議應儘量運用當地社區民俗材料生產與製品、以及居民提供的服務，聘用當地原住民族，及瞭解當地文化的原住民擔任解說員，以活絡當地社區經濟；此外，營運廠商並可思考將本案部分收益轉化為促進原住民族群權益方式，如設置原住民學生獎學金、原住民學校環境教育活動發展基金等，除維護社區部落利益外，並可建立和諧友善共生的夥伴關係。



第六節 小結

本調查研究根據近年國際旅遊狀況調查、國人旅遊狀況調查、國人至東部地區旅遊的遊客特性、太魯閣國家公園遊客的旅遊特性、太魯閣遊憩設施及旅遊資源分析調查，並對照至與本案性質類似的館舍，如煙波花蓮太魯閣及太魯閣晶英酒店等，初步彙整意見如下：

- 一、本案場相較鄰近類似館舍展現原民文化的獨特性，未來可規劃以之吸引更多住宿民眾及參訪遊客
- 二、為使本案永續發展並維持族群夥伴關係，未來民間機構宜推動生態旅遊，並在發展同時儘量運用當地社區民俗材料生產與製品以及居民提供的服務，聘用當地原住民族及瞭解當地文化的原住民擔任解說員以活絡當地社區經濟
- 三、營運廠商可思考將本案部分收益轉化為促進原住民族群權益方式，如設置原住民學生獎學金、原住民學校環境教育活動發展基金等，除維護社區部落利益外，並可建立和諧友善共生的夥伴關係

如上所述，本案民間機構宜參酌類似規模館舍的住宿、餐飲服務及體驗活動的費率及相關使用者需求，訂定合理價位以因應類似館舍的競爭推估供需預測分析的結果，並以發展觀光體驗新亮點等規劃，其具有市場可行性。

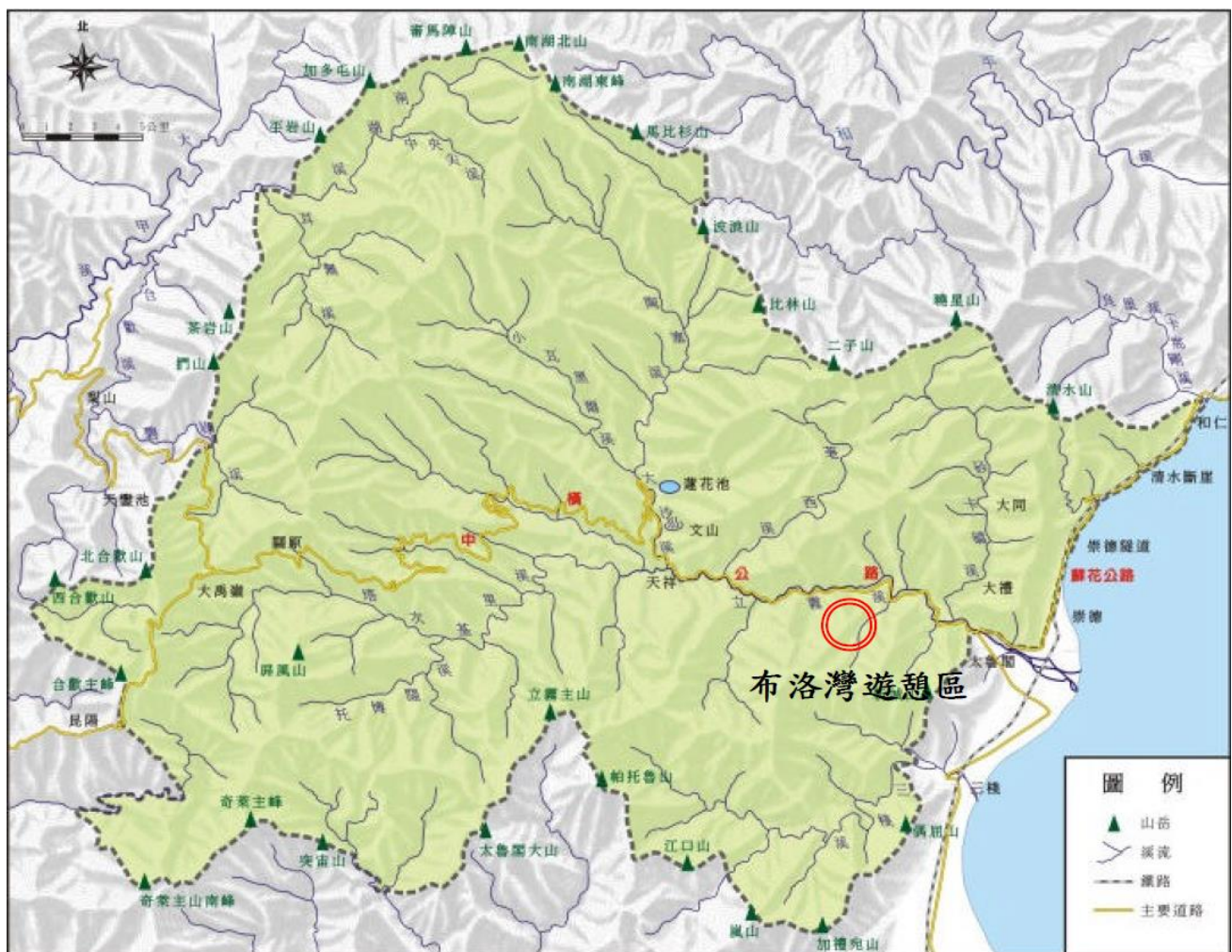


第肆章 技術可行性

第一節 資料調查分析

太魯閣國家公園面積 92,000 公頃，位踞東臺灣花蓮縣秀林鄉，部分跨越臺中縣和平鄉、南投縣仁愛鄉。中橫公路由東而西貫穿長達 88 公里，海拔由海平面上升至合歡山武嶺 3,275 公尺。

本案場所在的布洛灣遊憩區位於國家公園核心峽谷區天祥的東側，為百萬年來河川下切、地殼隆起所製的河階地，東距太魯閣 9 公里，西到天祥約 10 公里，屬於太魯閣峽谷景觀地區精華地段的東側入口，面積達 9 公頃，本調查研究標註本案場相對位置如下圖所示。



資料來源：本處官網、本調查研究編製

圖 10 本案場於太魯閣國家公園內的相對位置

此外，本調查研究就本案場所在的布洛灣遊憩區進行自然環境及土地使用管制調查如下：

一、自然環境



(一)地形地勢

本案場所在的布洛灣遊憩區位於溪畔前方中橫公路左側的臺地，東距太魯閣 9 公里，西到天祥約 10 公里，位於中橫公路 180 公里處，於溪畔隧道旁叉路蜿蜒上行 2 公里可抵達；本區腹地呈二層，面積約 15 公頃，其中下臺地海拔 360 公尺，較公路高約 110 公尺，地勢平坦面積約 3 公頃，而上臺地位於海拔 400 公尺處，亦平坦廣闊，佔地約 3 公頃，兩臺地間則有一陡坡相隔；目前設置有一車道與步道可通達上臺地與下臺地。

此外，本案布洛灣遊憩區昔為太魯閣族部落所在與主要活動範圍，海拔約 370 公尺的布洛灣，年均溫為 21.5 度；南依塔山、北臨立霧溪，係一處雙層高位河階，生態資源豐富，其間分布著亞熱帶闊葉林的植物，如茄苳、大葉楠、雀榕、大葉赤榕、青剛櫟、山棕等。

(二)地質土壤

布洛灣遊憩區屬造山運動隆起的變質岩區，且河流侵蝕(下切)作用極為旺盛，陡峻邊坡上土壤侵蝕嚴重，土層淺薄，西部一帶變質泥質岩亦受侵蝕；惟本案場位於河階地、河谷及山間盆地間，因地形隱蔽，適合沖積物堆積，因此土壤孕育較肥厚，林木生長容易，形成大面積的原始林。

此外，本案場土地土壤多為石質土，其多分布於中央山脈的山峰稜脊處，以立霧溪集水區為主。因風化作用劇烈，極易崩解，常出現裸露岩石及碎石坡，土壤發育不良。

二、土地使用管制

依據國家公園法第 12 條規定，得按國家公園區域內現有土地利用型態及資源特性，研擬分區計畫，規定適當分區，以為訂定保護計畫及利用計畫的基礎。

有關本案土地使用應依「太魯閣國家公園計畫(第三次通盤檢討)」，自該計畫可見本分區計畫共劃分生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區、遊憩區及一般管制區等 5 種分區；本調查研究彙整本案場所在遊憩區之劃定原則及計畫內容說明如下表所示。

表 27 太魯閣國家公園計畫(第三次通盤檢討)分區的劃定原則(摘錄遊憩區)

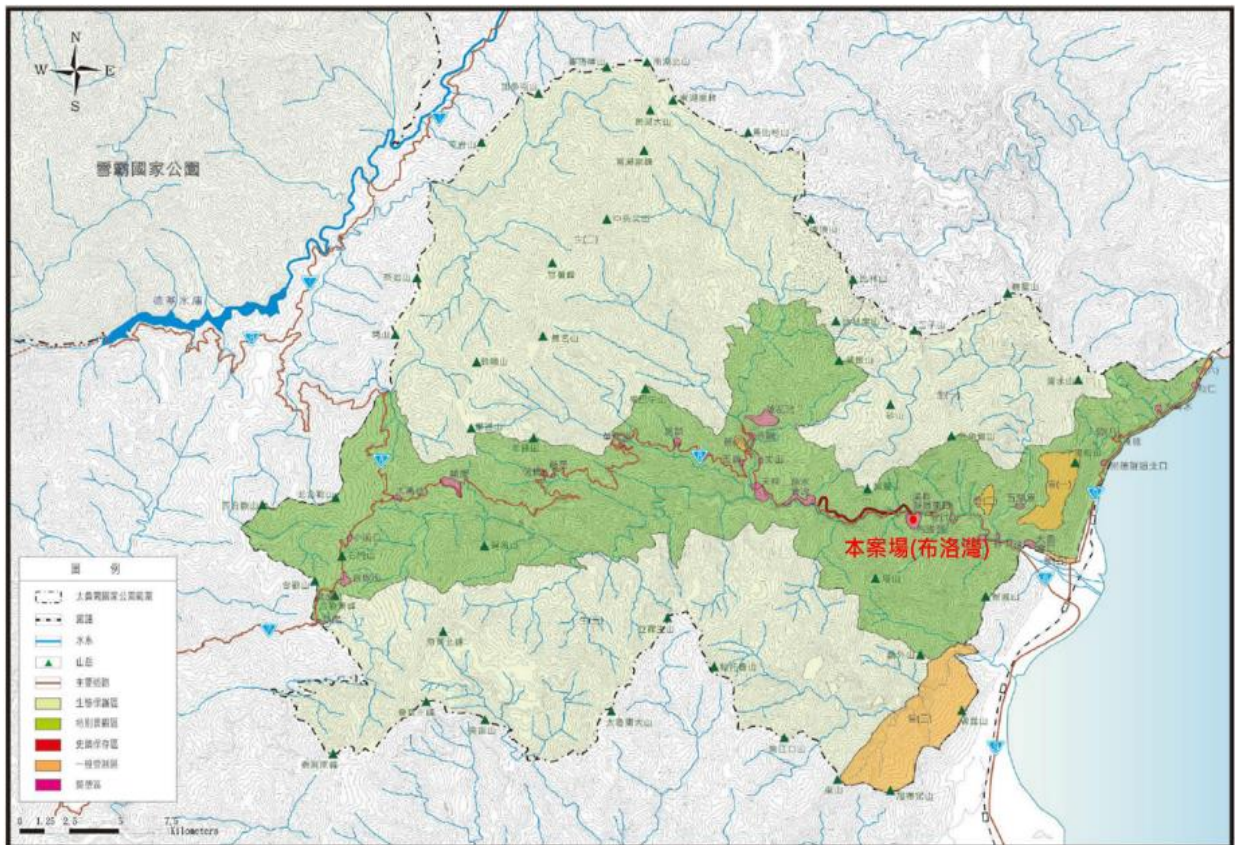
分區計畫	分區劃定原則
遊憩區	係指為提供遊客進入國家公園區域內獲取基本性服務，並作一般性遊憩活



	動機會，而選擇適當地區供為遊憩使用的地區。遊憩區依下列原則劃設的： 1. 區位良好，交通便利，且適宜作為遊憩服務中心的地區。 2. 景觀優美，腹地寬裕，水源充足，氣候良好等自然環境條件佳的地區。 3. 目前已具遊憩活動設施的規模，僅需稍加規劃整理，即可發展作為遊憩活動使用的地區。 4. 基地的社會發展與環境承載條件足夠提供必要的基本設施與遊憩需求的地區。 5. 鄰近獨特的自然環境或資源景觀，在不影響環境資源條件下，得配合旅遊需求，適度提供為遊憩環境的地區。
--	---

資料來源：太魯閣國家公園計畫(第三次通盤檢討)、本調查研究彙整

依據前項分區劃定原則，太魯閣國家公園全區共劃設生態保護區 3 處、特別景觀區 1 處、史蹟保存區 1 處、遊憩區 23 處及一般管制區 8 處，本調查研究摘錄該分區計畫圖如下圖所示。



資料來源：太魯閣國家公園計畫(第三次通盤檢討)

圖 11 太魯閣國家公園分區計畫圖

由上圖及「太魯閣國家公園計畫(第三次通盤檢討)」土地使用計畫面積分配表可見，本案場布洛灣遊憩區上臺地位於布洛灣遊憩區範圍內，而布洛灣遊憩區依該計畫則歸屬為內峽谷遊憩帶的遊憩區，其開發利用應在不破壞自然環境與資源的前提下，以提昇整體遊憩體驗品質為目標，並劃設合宜發展的設施機能及開發原則作為遊憩區細部計畫檢討參考依據，本調查研究摘錄如下表所示。

表 28 太魯閣國家公園遊憩區合宜發展的設施機能及開發原則

區位	位於臺 8 線 180k 支線（布洛灣聯絡道 1.80km），面積 15 公頃	
資源特色	位於溪畔前方中橫公路南側河階臺地，為峽谷景觀地區精華地段的入口。園區分為上下臺地，發展腹地較大。	
發展原則	● 原為太魯閣族傳統聚落，應加強文化意象與產業發展。 ● 下臺地旅遊機能完備，宜持續強化原住民文化的創意產業內涵，串連巴達岡地區成為本遊憩區的主要特色。 ● 上臺地為綠色旅館，委託民間經營方式經營，下臺地以整合太魯閣族文化，發展原住民文創產業的重要基地。	
計畫興建設施	1.吊橋、遊憩步道 2.遊客服務中心 3.停車場 4.觀景平臺 5.公廁 6.電信及污水處理設施	7.原住民文化展示館 8.遊客服務設施 9.解說、警示設施 10.旅館、餐飲、會議室 11.紀念品販賣部

資料來源：太魯閣國家公園計畫(第三次通盤檢討)

本次委外範圍為布洛灣遊憩區上臺地，其建築設施包括套房小屋 16 棟、通鋪 4 棟、服務中心 1 棟、會議集會所 1 棟、衛浴空間 3 棟、機房 1 棟、員工宿舍 1 棟等及其內部固定設備等，對照至上表的「太魯閣國家公園遊憩區合宜發展的設施機能及開發原則」，[尚符合內峽谷遊憩帶布洛灣遊憩區的資源條件、發展潛力限制及發展原則](#)。

第二節 本案場硬體資源及營運廠商訪談

一、布洛灣遊憩區上臺地現有硬體資源

為瞭解本案重新招商的可能投入的期初投資項目及金額，本調查研究初步檢視山月村現有營運資產，同時與鄭明岡執行長訪談內容進行對照，以確認該等營運資產使用情形，並評估需汰換或更新的營運資產，以利擬定本案期初投資項目及金額。如上所述，本調查研究將布洛灣遊憩區上臺地現有營運資產彙整如下表所示。

表 29 布洛灣遊憩區上臺地現有營運資產

編號	營運資產	規格	單位	數量
1	公廁-布洛灣上臺地	浴廁	棟	3
2	布洛灣上臺地服務中心	服務中心	幢	1
3	上臺地會議室	會議室	幢	1
4	布洛灣山屋	通鋪型	棟	4
5	布洛灣山屋	套房型	棟	12
6	布洛灣山屋機房	機房	棟	1
7	上臺地宿舍（二層）	員工宿舍	棟	1



8	物品倉庫	庫房	棟	1
9	布洛灣山屋	套房型	棟	2
10	招待所(上臺地)	套房型	棟	1
11	矽酸鈣保溫		只	1
12	排廢氣污染化器組		組	1
13	廣播主機	DV-200F	組	1
14	緊急電源供應器	UPS-021	臺	1
15	電能熱水器	12.5 加侖 220V 含不銹鋼	臺	18
16	L 型流裡臺	4.2M 不銹鋼附洗槽	組	4
17	儲油箱	300 加侖/不銹鋼	只	1
18	自動火警受信總機	R 型/一迴路/複合式	組	1
19	拉黑子木雕	木刻作品	片	6
20	和室桌	檜木 85×85×39.5	只	1
21	標準機櫃	19 吋	座	1
22	庭院燈柱組		組	53
23	緊急照明燈		臺	41
24	溫控風扇	廣播系統內	只	1
25	吊扇		個	8
26	吊扇		個	12
27	電熱水器	30 加侖	臺	6
28	乾粉滅火器	EABC	支	43
29	消防水帶箱		組	4
30	室外消防栓		支	5
31	房客門號標指示牌		面	24
32	會議室門號標指示牌		面	1
33	草地燈組	H60cm/21W 圓柱型/黑	組	8
34	門型車阻	50X120cm 含油漆	組	8
35	截油槽及油水分離器		式	1
36	冷凍庫		式	1
37	冷藏庫		式	1
38	排油煙機設備及風管		式	1
39	下水道緊急沖水設施		式	1
40	哈魯閣那威石雕		座	1
41	發電機		式	1
42	熱泵		組	18
43	分離式冷氣		臺	11
44	分離式雙頻冷氣		臺	4
45	免治馬桶		個	41
46	客房浴室花灑沐浴組		個	38
47	客房浴室面盆		個	38
48	裝置藝術勇士刀觀景平		式	1



二、現行營運廠商訪談

為瞭解本案重新招商的期初投資項目及金額，本調查研究已於 111 年 6 月訪談山月村營運廠商-德魯固公司執行長鄭明岡先生，其表示山月村建築係採用天然木頭製成並為小木屋外型，且大多數硬體設備均由執行長自己或員工修繕及建造，與周邊大自然互相融合，引入自然涼風的硬體設備為主。



惟據執行長表示，雖德魯固公司已於 110 年將山月村所有冷氣更換為變頻冷氣以降低能源消耗，山月村的冷卻水塔、中央系統、冷凍空調、電熱水器、熱棒、電暖器等設施設備仍須視使用情況汰舊換新；此外，近年停電事件頻傳，如山月村遇停電情況，因現有的緊急發電設備及儲電裝置等設備功率不足以承載上述營運設施設備，故建議後續營運廠商可增置 120kw~150kw 的發電機組，以確保山月村遇停電時得以正常營運而不暫停營運。

此外，由於執行長本身具有工程背景，並為冷凍空調甲級機組師，其更表示未來營運廠商可適時更換屋頂防曬網，並為提升營運品質增設儲藏空間及三角平臺處搭設簡易公共廁所，使廠商在營運方面降低空調使用並更為順遂，亦使遊客在遊憩時不用前來山月村借用廁所而更為便利；另執行長更提醒由於山月村座落於太魯閣，故須特別注意在相關設施設備的搬運是否為工程可行，或在配置相關費用方面可能產生較高的費用支出。



第三節 初步工程規劃

一、本案可能的營運項目

本調查研究初步列示本案民間機構提供的營運項目如下：

- (一)住宿：提供住宿服務。
- (二)會議：提供會議場地服務。
- (三)餐飲經營：提供原住民特色餐飲等服務。
- (四)體驗活動：原住民文體驗活動（歌、舞、樂器、禮儀祭典、狩獵文化等）。
- (五)商品販售：銷售食品、禮品、文創產品等消費性商品。
- (六)辦公：民間機構辦公行政或辦理環境教育活動使用。
- (七)其他經執行機關同意的項目。

二、裝修時須遵循的相關法令

本案未來裝修工程除須符合建築法、建築技術規則及其相關子法等一般建管規定外，考量案場位於國家公園內，需加強消防、防災等，所應遵行的主要法規包含但不僅限於下列法令規章：

- (一)建築法
- (二)建築技術規則
- (三)建築物室內裝修管理辦法
- (四)綠建材及節能減碳原則
- (五)消防法／各類場所消防安全設備設置標準
- (六)廢棄物清理法
- (七)空氣污染防制法、噪音防制法等環境保護相關法令

三、裝修工程初步規劃

(一)本案民間機構若欲增加附屬設施或進行裝修工程，須依現行建築法令檢討及建築物室內裝修管理辦法等申請許可；另考量本案下一期並非首次委外且過往營運廠商每年均有就設施設備進行汰換更新，經本調查研究初步評估，建議下一期營運廠商採局部修繕或部分空間調整方式進行改善。

(二)為符合太魯閣各類觀光遊客需求及本案的公共性與多元性，本調查研究初步提出本案整修需求構想如下：

1. 公共空間整修原則-設施設備汰換更新

- (1) 大廳、門廳櫃檯空間及活動中心的天花板、牆面、隔屏、接待櫃臺、櫥櫃工程及廣播音響監視設備、電器設備更新及標示更新
- (2) 公共浴廁的天花板、地坪、牆面磁磚、衛浴設備改善
- (3) 走廊及附屬空間整修更新

2. 住宿空間整修原則-本案場因位處山區而溼氣重，需加強建物內除濕及防潮的建材及設備，以提供住宿遊客優質空間品質，初步規劃整修原則如下：

- (1) 天花板、牆面防潮整修及粉刷
- (2) 其他介面整修及小木屋浴室設備更新工程
- (3) 固定櫥櫃、活動家具及電器設備更新

3. 活動中心(集會所)整修原則-目前營運廠商安排晚餐後於活動中心舉辦迎賓晚會，活動中心並作為環境教育與生態資源等多功能使用，復考



量未來營運廠商可能增設原住民 DIY 教學、故事分享、表演等各項硬體設施，初步規劃整修原則如下：

- (1) 天花板、牆面、地坪、櫥櫃整修工程
- (2) 視聽設備更新及活動設備採購
4. 廚房、餐廳及藝術小街(管理中心)整修原則-提升住宿旅客及當日旅客需求，並考量可能的調整供餐方式，初步規劃整修原則如下：
 - (1) 天花板、牆面整修、供餐臺與視聽音響設備改善
 - (2) 現有廚房設施空間侷限，後續民間機構應於現有空間內依其營運規劃配置足夠之收納、冷藏與儲藏空間
5. 全區管線整修、老舊設備拆除更新：就全區電氣設備整修、空調設備、室內日光燈組更新、全區給水管線更新、排水及汙水系統修繕局部更新等，營運廠商亦可於其規劃中一併考量。
6. 消防工程：須依建築及消防法令檢討裝修工程的消防配套措施。
7. 鍋爐間整修工程：更新或汰換鍋爐設備以提升民眾服務品質。

四、裝修工程初步建議

經本調查研究建築師前往本案場進行場勘，提出本案民間機構可辦理的裝修工程及投資項目如下：

- (一) 臥房室內外：衛浴室內裝修建議優化更新，增設免治馬桶設施。
- (二) 外牆木料尚屬堪用，留意定期護木漆保養。
- (三) 發電機課題：目前發電機為營運廠商自行裝設，惟該設備使用年限已到，營運屆滿時屬非可用之營運資產，故需納入後續民間機構機組設備更新項目並編列經費。
- (四) 廚房：建議就現有廚房空間加強油水分離設施，惟相關工程仍待本處確認係由民間機構或本處施作。
- (五) 目前的燒烤區暫時配置於半戶外，尚有特色，惟其消防等設施需就近備用並留意周邊建材的耐燃性。
- (六) 餐飲：現行配膳區與大廳為共用模式，多年來雖然堪用，惟顯示餐廳容量仍略有不足，包含餐廳增加兩庇區，應能在合法申請範圍並予以串聯。
- (七) 工作坊與倉儲：現場以簡易搭接工作坊等金木工儲藏區，房屋雖堪用，惟須留意其消防與建築構材的耐用年限，以能達長期維護使用；如可能本倉儲區的建材仍建議能予以更新與整理，以維持美觀與整潔。
- (八) 本村環境仍有些許腹地，如觀星廣場等，建議可考量增設納入露營區的



申請(或簡易小山屋)，以與環境協調感的戶外型營帳增加可住宿的容留旅客數。

(九)建議可增加場域空間作為發展為環境教育場所，並以培植當地的原生植物作為特色示範區。

(十)相關漂流木/檯面等戶外創作如有被提及相關固定與申請執照等課題，可以視為藝術裝置來予以進行認定。



建築師與山月村村長檢視機房



建築師與山月村村長檢視裝置藝術



建築師與山月村村長及本處同仁檢視餐廳



建築師與山月村村長檢視裝置藝術



建築師與山月村村長檢視機房



建築師與山月村村長檢視倉儲備品空間



圖 12 本調查研究工程團隊於本案場進行設施設備檢視並提出建議

第四節 經費估算

本案委外標的物如依現況委外營運，依據上述空間運用規劃構想進行裝修工程，並納入公共空間調整的各項作業，其投資金額預估為 3,150 萬元，本調查研究彙整其估算項目如下表所示。

表 30 本案建議投資項目

期初投資項目	投資項目說明
一般投資項目	冷卻水塔、中央系統、冷凍空調、電熱水器、熱泵、電暖器等設施設備的汰舊換新、增設廚房油水分離設施
住宿空間室內裝修	房型較大者共 5 間以每間 50 萬元計，另 32 間以每間 25 萬元計
儲電裝置及電動汽車充電樁相關設施設備	不斷電系統(UPS)、儲能組件、電力轉換系統及電能管理系統、電動汽車充電樁相關設施設備、電線管路更新工程等
儲藏空間及水管破裂之修繕空間	增設儲藏空間及消防水管線及設施之修繕作業
其他項目	開辦費、直接工程費用，加計環保、職業安全衛生、保險工程品質等間接工程費用，及汙水處理改善工程、火災與防震預防作業

由上表可見，參酌布洛灣遊憩區上臺地現行營運廠商-德魯固公司鄭明岡執行長意見，及本調查研究建築師經現場場勘的建議，初步設定本案**期初投資金額為 3,150 萬元**，另考量廠商議價能力約可減價 1~2 成不等，本調查研究初步以**2,700 萬元估算作為後續期初投資財務估算的金額**。

第五節 時程規劃

一、給予 3 個月裝修期間完成期初投資

考量本案營運廠商僅須進行室內空間裝修及添購營運所需的設施設備，無特殊工法技術的考量，故在技術方面應屬可行，並參考類似裝修工程施工及採購相關設施設備經驗，**本調查研究建議可給予營運廠商不超過 200 個日**

曆天之裝修期間完成期初投資裝修工程及添購營運所需的營運設施設備，如營運廠商無法於 200 個日曆天內之裝修期間完成期初投資裝修工程及添購營運所需的營運設施設備，其應備具理由說明，其延長期限以 1 次 3 個月為限，並需經機關同意後辦理。

二、每年視使用情況進行全區管線整修、老舊設備拆除更新

為維持本案營運品質，本調查研究建議本處每年應至少實施營運資產盤點 1 次，民間機構並依盤點結果進行全區電氣設備整修、空調設備、室內日光燈組更新、全區給水管線更新、排水及汙水系統等設施設備拆除與更新。

三、依本案建物修繕維護基準進行設施設備維護

為維持本案履約品質，民間機構對於設施設備應辦理自主檢查，並作成紀錄；有關辦理建築物修繕維護、機電設備維護保養及管理維護工作所需各項自主檢查及工作報表的格式，可由民間機構設計，並經本處書面同意，於民間機構定期檢查或施作完成後，填具各項工作紀錄表留存供本處隨時查驗。

第六節 小結

本OT案的設施設備裝修工程以及室內設備採購的經費總計約為2,700萬元；此外，經整體開發規劃、空間定量與法規等相關項目檢討，初步評估其工程建置項目包含建物室內裝修工程及添購等相關符合民間機構未來營運需求設施為主，依國內目前營建技術檢討，裝修期間應無需特殊技術，且過去已有民間機構於本案場營運，因此本案的技術可行性經初步評估應為可行。

另考量因布洛灣遊憩區上臺地係為山區經營的渡假旅館，執行長表示營運廠商在經營時可能遭受交通不便、落石、土石流、野生動物蛇與獾出沒、地震、豪大雨、臺八線公路關閉、太魯閣國家公園封園等緊急事件或不可抗力因素，建議未來營運廠商應適時保留緊急應變準備金，以因應天災或緊急事件的相關處理；如上所述，本調查研究參酌德魯固公司過往經驗，初步設定本案營運廠商每年須保留100萬元的緊急應變準備金，以因應相關緊急事件的處理。

第伍章 法律可行性

第一節 促參法類

一、本案適用促參法相關法令的分析

(一) 本案適用促參法的依據

按促參法第 2 條規定：「促進民間參與公共建設，依本法的規定。本法未規定者，適用其他有關法律的規定」，足見促參法的定位為民間參與公共建設的特別法，依特別法優於普通法的法規適用原則，當民間參與公共建設的各項法令規範發生競合時，應優先適用促參法相關規定，若促參法無相關規定，始適用其他法令。

(二) 本案適用促參法的公共建設類別

1. 按促參法第 3 條第 1 項規定：「根據促參法第三條第一項規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益的建設：一、交通建設及共同管道。二、環境污染防治設施。三、污水下水道、自來水及水利設施。四、衛生醫療設施。五、社會及勞工福利設施。六、文教設施。七、觀光遊憩設施。八、電業設施及公用氣體燃料設施。九、運動設施。十、公園綠地設施。十一、重大工業、商業及科技設施。十二、新市鎮開發。十三、農業設施。十四、政府廳舍設施。」，準此，「觀光遊憩設施」乃屬得適用促參法的公共建設類別的一。
2. 促參法施行細則第 12 條則進一步就促參法第 3 條第 1 項的「觀光遊憩設施」加以定義，其規定：「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）性質的區域內的遊憩（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」。
3. 由上可知，本案標的為布洛灣遊憩區上臺地的布洛灣遊憩區上臺地，屬太魯閣國家公園內的住宿、餐飲、解說等遊憩設施，此符合促參法第 3 條第 1 項第 7 款、促參法施行細則第 12 條所規定觀光遊憩設施的公共建設類型，故得適用促參法及其相關子法，公開徵求民間機構參與營運。

(三) 本案不適用促參法的重大公共建設範圍

被定義為促參法的「重大公共建設」的案件可享較多促參法所列的融資及租稅優惠，然經查「促進民間參與公共建設法的重大公共建設範



園」的觀光遊憩設施的重大公共建設認定標準，分別有「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。」，即在以 BOT、BTO 或 ROT 方式委外予民間企業、機構參與的前提下，投資總額不含土地達新臺幣三億元以上者，方可認定為重大公共建設，得享有重大公共建設的融資及租稅優惠；惟本案暫規劃以 OT 方案委外民間機構，且初步評估其投資總額並未新臺幣三億元以上，故尚無促參法重大公共建設的適用。

二、本計畫得適用促參法的 OT 方式辦理

按促參法第 8 條第 1 項規定：「民間機構參與公共建設的方式如下：……（中略）（五）民間機構營運政府投資興建完成的建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。（後略）」，經查本案布洛灣遊憩區上臺地係政府出資興建完成交給民間機構營運的公共建設，故得依促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定，採由民間機構營運政府投資興建完成的建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府的方式（即 OT 方式）辦理。

三、本案的主辦機關為內政部

（一）按促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務的機關；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的事項，得授權所屬機關（構）執行的」、第 3 項規定：「主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理的事項，委託其他政府機關執行的」。

（二）本案為辦理布洛灣遊憩區上臺地 OT 案，主辦機關為內政部，並得授權所屬機關（構）太魯閣國家公園管理處執行。

第二節 目的事業法類

一、國家公園法

本案場位於國家公園，故本調查研究彙整國家公園法之相關法規對照至本案之相關條文如下表所示。

表 31 國家公園法及國家公園法施行細則相關法規對照至本案之相關條文彙整表

法令	條號	條文內容概述
國家公園法	第 11 條	國家公園事業，由內政部依據國家公園計畫決定之。



		前項事業，由國家公園主管機關執行；必要時，得由地方政府或公營事業機構或公私團體經國家公園主管機關核准，在國家公園管理處監督下投資經營。
	第 13 條	國家公園區域內禁止左列行為： 一、焚燬草木或引火整地。 二、狩獵動物或捕捉魚類。 三、污染水質或空氣。 四、採折花木。 五、於樹木、岩石及標示牌加刻文字或圖形。 六、任意拋棄果皮、紙屑或其他污物。 七、將車輛開進規定以外之地區。 八、其他經國家公園主管機關禁止之行為。
	第 14 條	一般管制區或遊憩區內，經國家公園管理處之許可，得為左列行為： 一、公私建築物或道路、橋樑之建設或拆除。 二、水面、水道之填塞、改道或擴展。 三、礦物或土石之勘採。 四、土地之開墾或變更使用。 五、垂釣魚類或放牧牲畜。 六、纜車等機械化運輸設備之興建。 七、溫泉水源之利用。 八、廣告、招牌或其類似物之設置。 九、原有工廠之設備需要擴充或增加或變更使用者。 十、其他須經主管機關許可事項。 前項各款之許可，其屬範圍廣大或性質特別重要者，國家公園管理處應報請內政部核准，並經內政部會同各該事業主管機關審議辦理之。
國家公園法施行細則	第 10 條	依本法第 14 條及第 16 條規定申請許可時，應檢附有關興建或使用計畫並詳述理由及預先評估環境影響。其須有關主管機關核准者，由各該主管機關會同國家公園管理處審核辦理。

由上表可見，本案民間機構所營運管理之事業，經內政部核准後可於本處監督下投資經營；此外，本案場位於遊憩區內，民間機構營運管理之項目須經本處許可，如各款許可範圍廣大或性質特別重要者，本處應報請內政部核准，並經內政部會同各該事業主管機關審議辦理之。

本案場於民國 93 年由本處以促參方式委託民間機構營運管理，並由民間機構提供住宿、餐飲、研習及體驗在地原住民族文化等遊憩服務作為營運項目，同時營造優質環境教育場所；本案本次以 OT 方式進行委外，本處考量環境保護初步規劃民間機構不得提供住宿、餐飲、研習及體驗在地原住民族文化等遊憩服務以外之營運項目；如民間機構欲新增營運項目則須向本處申請許可，並於申請許可時，依施行細則規範檢附有關使用計畫並詳述理由



及預先評估環境影響；有關太魯閣國家公園計畫保護利用管制原則、國家公園區域內預先評估環境影響原則等相關內容，本調查研究彙整如下表所示。

表 32 太魯閣國家公園計畫保護利用管制原則彙整表

法令規範	條號	條文內容概述
太魯閣國家公園計畫保護利用管制原則	第1條	太魯閣國家公園計畫範圍內之資源與土地利用，除依國家公園法及其施行細則之規定管理外，應依本保護利用管制原則之規定管理之。
	第2條	國家公園區域內，經管理處許可，為資源保護、遊客安全維護與教育研究需要，得設置下列設施： 一、防範森林大火之瞭望臺、防火帶及消防救火等防護設施。 二、維護登山健行安全之步道安全與管制設施。 三、生態及人文景觀之解說、研究設施。 四、自然及人文環境教育設施。 五、景觀眺望或賞景良好地區得設置觀景眺望設施。 六、提供登山健行之住宿及供水設施。 七、維護環境衛生之廢棄物處理設施。 八、為保護環境必要之保護設施與治理設施。 九、其他必要之公共服務設施與公用設備。
	第3條	生態保護區之土地以保護自然生物社會及其生育環境為主，其資源、土地及建築物之利用應依下列規定： 一、進入生態保護區，應經國家公園管理處許可並辦理申請後，始可進入。除管理人員及申請研究人員外，遊客非經許可不得離開步道或觀景區。 二、生態保護區內除為資源保育需要，經管理處許可得設置必須之設施外，禁止任何建築物、道路、橋樑或其他工程設施之設置。 三、區內除為資源保育需要，經管理處許可外，禁止任何改變原有地形、地物之行為。 四、區內除為避免嚴重風害或病蟲害等須進行殘材處理外，禁止從事林木伐採與林相變更等改變地貌之行為。 五、區內為生態保護研究教育需要，得劃定特別動物或植物保護區，並設立管制站管制之。 六、
	第4條	一、特別景觀區內之土地以保護特殊自然景觀為主，其資源、土地利用及建築物，應依下列規定： 二、進入特別景觀區，除管理人員及生態研究人員外，遊客非經許可不得離開步道或觀景區。 三、二、特別景觀區內原有建築或工程設施之修建、改建或增建，需先徵得管理處之許可，區內除為資源保育需要，經管理處許可得設置必要之設施外，禁止興建任何建築物、道路、橋樑或其他工程設施。 四、區內除為資源保育需要，經管理處許可外，禁止任何改變原有地形、地物之行為。 五、區內除為避免嚴重風害或病蟲害等須進行殘材處理外，禁止從事林木伐採與林相變更等改變地貌之行為。

	第5條	史蹟保存區內之土地以保存重要史前遺跡，史後文化遺址及有價值之古物為主，其建築物及土地之使用，應依下列規定： 一、古蹟、遺址之修繕，應保持原有形貌，並儘量使用原有材料及原有施工方法，由國家公園管理處擬定管理維護計畫，報經內政部核准後實施。 二、區內禁止從事林木伐採、林相變更等改變地貌之行為。 三、區內為資源保育利用，經管理處許可後，得於史蹟保存區古道端點或邊緣緩衝地區，在不影響史蹟保存功能，設置必要設施供遊客使用。 四、其他有關古道、遺址，及發現古物之保存、維護，本管制規則未規定者，依文化資產保存法有關之規定。
	第6條	遊憩區係指為適合各種野外育樂活動，而准許興建適當育樂設施及有限度資源利用行為之地區，應依下列規定： 一、遊憩區之發展宜利用其周圍自然環境，提供高品質之遊憩資源。並為配合地形地物，其設施興建之建築物設計外型、建材與色彩宜與自然環境調和，且避免過多之人工設施。 二、遊憩區之發展應由國家公園管理處制定細部計畫，報請內政部核定。 三、遊憩區容許之各種使用設施之興建準則與投資建設管理辦法，悉依該細部計畫所訂之內容辦理之。
	第7條	一般管制區係指於國家公園區域內，不屬於其他四種分區之土地，且在不違背國家公園計畫目標與方針，准許原土地利用型態。其資源、土地與建築物利用應依下列規定： 一、一般管制區，得視環境現況與發展需要，另劃分各類使用地，予不同程度之使用管制，並訂定細部計畫，以作有計畫之發展。 二、一般管制區申請興建農舍者，其使用強度依下列規定： 1. 建蔽率不得超過 10%。 2. 最大基層面積 330 平方公尺。 3. 總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 4. 高度不得超過三層或簷高 10.5 公尺。 5. 興建地下層以開挖一層或 4 公尺，並計入總樓地板面積。 6. 本原則未規定者依「農業用地興建農舍辦法」規定辦理。 三、區內已核定農村再生計畫之範圍，在不違反國家公園計畫內容下，得依農村再生條例等相關規定設置農村再生相關公共設施。
	第8條	國家公園範圍內軍事設施及營區之土地使用管制，依國家公園法及國防部現行有關規定辦理，如需變更或增設時，由國家公園主管機關與國防軍事機關會商辦理。
	第9條	國家公園內森林之經營依下列之規定： 一、生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區之森林主、副產物，不得伐採。 但有下列情形之一，經林業管理經營機關會商國家公園管理處同意者，不在此限： 1. 國家公園特別景觀區、史蹟保存區人工林之撫育及疏伐。 2. 緊急災變之必要措施。 3. 災害木之處理。

		4. 為試驗研究、保存基因庫所必要之採種、採穗。 二、一般管制區、遊憩區之林業經營計畫應經國家公園管理處之同意，依下列之規定： 1. 依林業法令規定暨其林業地種圖經劃分為自然保護區、保安林及施業限制區者，禁止伐採。 2. 海拔 2,500 公尺以上造林不易成功地區，基於國土保安，禁止列為伐採區。 3. 遊憩區四周眺望所及之鄰近區域，不宜從事森林伐採，且鄰近遊憩區栽植之樹種，宜與周圍之林相調和。
	第10條	國家公園內礦業之經營管理依「礦業法」、「國家公園法」、「國家公園區域內礦業案件處理準則」規定辦理。
	第11條	國家公園內民宿之設置限於遊憩區及一般管制區。其經營管理依「民宿管理辦法」規定辦理。

表 33 國家公園區域內預先評估環境影響原則相關條文彙整表

法令規範	條號	條文內容概述
國家公園區域內預先評估環境影響原則	一	為保護國家公園特有自然資源，預防及減輕開發利用行為對環境造成不良影響，並建立國家公園範圍內預先評估環境影響審議機制，特訂定本原則。
	二	申請人依國家公園法施行細則第十條規定辦理預先評估環境影響作業時，應檢具預先評估環境影響說明書及有關興建計畫等，向該管國家公園管理處（以下簡稱管理處）申請。
	三	依環境影響評估法應進行環境影響評估者，申請人應檢具之預先評估環境影響說明書得以環境影響評估審查結果代替之。
	四	開發（利用）行為經管理處認定其規模較小或影響環境較輕微者，其應檢具之預先評估環境影響說明書得以簡易預先評估環境影響申報書代替之。 前項規模較小或影響環境較輕微之認定基準如附件三。
	五	災害復舊等緊急性工程，得免依本原則規定辦理預先評估環境影響，管理處應於前述緊急工程開工一週內報內政部備查。
	六	管理處受理預先評估環境影響說明書及相關文件後，經查須補正者，應通知申請人限期補正；屆期未補正者，應為駁回之處分。 前項補正期限以三個月為原則。
	七	管理處應就預先評估環境影響說明書及相關文件進行審查，必要時並得邀請相關權責機關、專家學者、相關團體、承辦技師或地方居民出（列）席參加。
	八	管理處應於受理申請之日起三十日內做成審查結論，並將審查結論通知申請人。但有特殊情形者，得延長一次。 前項所稱三十日，不含下列期間： （一）申請人補正文件日數。 （二）涉其他主管機關法令釋示或與其他機關（構）協商未逾六十日之日數。 （三）其他不可歸責於主管機關之可扣除日數。 第一項所稱特殊情形者，指該開發（利用）行為規模龐大，影響層面廣泛或其爭議性高，非短時間所能完成審查之情形。

另依內政部 111 年 6 月 28 日臺內營字第 1110809866 號令修正發佈的其他經內政部公告「太魯閣國家公園區域內的禁止事項」，列示禁止事項如下：

- 一、禁止陳列、販賣、搬運、寄藏依法禁止捕獵、採取的動植物、礦石及其標本或加工製品。
- 二、禁止攜帶獵槍、索、網、夾、籠、電瓶、毒藥及其他足以捕捉、獵殺與傷害或毒害野生動物的獵具進入園區。
- 三、禁止任意設立攤位、流動兜售或從事展演活動。
- 四、禁止填土、整地或傾棄土石。
- 五、禁止設置祭祀設施、墳墓或張貼廣告、流動廣告與懸掛或放置路標、條及其他妨害景觀的設施。
- 六、禁止未經核准於指定以外的地區大聲喧鬧、營火、炊煮、烤肉、滑草、游泳、溯溪、攀岩、露營、搭設棚帳、播放或使用鳴器、操作遙控機具（線）等活動。
- 七、禁止於非指定地點丟棄寶特瓶、保麗龍、塑膠製品、金屬製品、廚餘及其他不易自然腐化的物品或廢棄物。
- 八、禁止於園區內燃放鞭炮、煙火、冥紙及其他危害公眾安全的物品。
- 九、禁止於園區內任意停車致影響交通。
- 十、禁止破壞公眾物品與設施。
- 十一、禁止棄養、放生動物或餵食野生動物。
- 十二、禁止進入公告禁止進入的區域，或未經申請許可進入錐麓古道。
- 十三、禁止攜帶寵物進入生態保護區、史蹟保存區及特別景觀區(公路沿線除外)。
- 十四、進出生態保護區，禁止任意變更核准路線、行程及宿營地點。但為避免緊急危難，不在此限。
- 十五、禁止擅自進入本園區未開放的步道或擅離已開放步道既有路徑。
- 十六、未經核准，禁止設置紀念碑(牌)，或其他紀念性設施。
- 十七、禁止足以引發社會爭議或衝突的政治性行為或活動。

本案場位於太魯閣國家公園內，故需依國家公園法及國家公園的主管機關內政部補充的規定，禁止上列相關的行為。

二、發展觀光條例

發展觀光條例第 1 條規定「為發展觀光產業，宏揚傳統文化，推廣自然生態保育意識，永續經營臺灣特有的自然生態與人文景觀資源，敦睦國際友誼，增進國民身心健康，加速國內經濟繁榮，制定本條例。」；第 2 條第 1 項第 6 款提及「觀光遊樂設施：指在風景特定區或觀光地區提供觀光旅客休閒、遊樂的設施。」；第 3 條：「本條例所稱主管機關：在中央為交通部；在直轄



市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」；第 45 條規定「民間機構開發經營觀光遊樂設施、觀光旅館經中央主管機關報請行政院核定者，其範圍內所需的公有土地得由公產管理機關讓售、出租、設定地上權、聯合開發、委託開發、合作經營、信託或以使用土地權利金或租金出資方式，提供民間機構開發、興建、營運，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令的限制。」。

此外，發展觀光條例第 35 條第 1 項：「經營觀光遊樂業者，應先向主管機關申請核准，並依法辦妥公司登記後，領取觀光遊樂業執照，始得營業。」；第 37 條：「主管機關對觀光旅館業、旅館業、旅行業、觀光遊樂業或民宿經營者的經營管理、營業設施，得實施定期或不定期檢查。觀光旅館業、旅館業、旅行業、觀光遊樂業或民宿經營者不得規避、妨礙或拒絕前項檢查，並應提供必要的協助。」；第 48 條：「民間機構經營觀光遊樂業、觀光旅館業、旅館業的貸款經中央主管機關報請行政院核定者，中央主管機關為配合發展觀光政策的需要，得洽請相關機關或金融機構提供優惠貸款。」主管機關並可依第 51 條至第 65 條的相關規定實施獎勵及處罰。

第三節 土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類

一、土地類

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、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。

表 34 本案土地法及國有財產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
國有財產法	28	主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不再此限。

資料來源：本團隊彙整

二、營建類

公共建設涉及有關營建類者，其主要法令及其相關法令包括建築法、建築技術規則、建築物室內裝修管理辦法、花蓮縣建築管理自治條例、花蓮縣建築開發業管理自治條例等，惟本案初步規劃以 OT 方式辦理委外作業而無涉及相關建設工程，如未來營運廠商進行本案裝修則需依循上開建築物室內裝修管理辦法規定辦理。



三、環評類

環境影響評估的參考法源包含環境影響評估法、環境影響評估法施行細則、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準，相關認定標準請詳參「第捌章、環境影響」章節，其分析結果顯示本案無需辦理環評作業。

此外，依據「山坡地保育利用條例」第三條：「本條例所稱山坡地，係指國有林事業區、試驗用林地及保安林地以外，經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用的需要，就合於左列情形的一者劃定範圍，報請行政院核定公告的公、私有土地：一、標高在一百公尺以上者。二、標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分的五以上者。」經查行政院農業委員會水土保持局山坡地網際網路諮詢系統，本案計畫範圍全區位於山坡地，適用本條例。

查詢時間		111 年 09 月 20 日 17 時 21 分		查詢時間		111 年 09 月 20 日 17 時 23 分		
查詢地號		花蓮縣 秀林鄉 布洛灣段 108地號		查詢地號		花蓮縣 秀林鄉 布洛灣段 114地號		
查詢結果	是否為特定水保區	否		查詢結果	是否為特定水保區	否		
	是否為山坡地	是			查詢結果	是否為山坡地	是	
	查定分類	系統無相關地籍資料				查詢結果	查定分類	系統無相關地籍資料

資料來源：行政院農業委員會水土保持局全球資訊網、本調查研究查詢

圖 13 本案計畫範圍全區位於山坡地的查詢結果

(一)建築限制

在建築方面，實施區域計畫地區的山坡地，申請建築時，應依照「實施區域計畫地區建築管理辦法」、「山坡地建築管理辦法」、「非都市土地管制規則」及「建築技術規則」建築設施施工篇第 262 條規定辦理，而山坡地不得開發建築條件整理以下依序說明：

1.坡度陡峭者

- (1) 坵塊圖（10 公尺）上平均坡度超過 55%以上。
- (2) 區內最高點與最低點間的坡度小於 15%，且區內不含顯著的獨立山頭或跨越主嶺線者，不在此限。

2.地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動的虞者

- (1) 順向坡，層理或其他不連續面發達，其傾角大於 20 度，且有自由端，基地面在最低潛在滑動面外側地區。
- (2) 自滑動面透空處起算的平面型地滑坡及範圍，且無適當擋土設施者。



(3) 在預定基礎面下，有效應力深度內 RQD 小於 25%，且其下坡原地形坡度超過 55%，坡長 30 公尺者，距坡緣距離等於坡長的範圍，原地形呈明顯階梯狀者，坡長自下段階地的上坡腳起算。

3. 現有礦場、廢土堆、坑道及其周圍有危害安全的虞者

在地下坑道頂部的地面，有與坑道關聯的裂隙或沉陷現象者，以其分部寬度兩側各 1 倍的範圍為有危害安全的坑道。

4. 河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全者

自然河岸高度超過 5 公尺以上，不得開發建築範圍。

5. 有崩塌或洪患的虞者

洪患指河床二岸低地，過去洪水災害記錄顯示其周期小於十年範圍。

6. 斷崖

斷崖上下各二倍於斷崖高度的水平距離範圍內不得為開發建築。

綜上，本案初步規劃以 OT 方式辦理委外作業，而無涉及上述相關開發建築法規。

(二) 水土保持

在水土保持方面，根據水土保持法第 4 條，公、私有土地的經營或使用，依本法應實施水土保持處理與維護者，該土地的經營人、使用人或所有人，為本法所稱的水土保持義務人。

依水土保持法第 8 條第 1 項第 5 款：「於山坡地或森林區內開發建築用地，或設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地」，則應依同條第 1 項規定，應經調查規劃，依水土保持技術規劃實施水土保持的處理及維護；因本案部分土地屬山坡地範圍，故應遵從此條文的規定。

此外，山坡地保育條例第 9 條規範，經營或使用山坡地需實施水土保持的處理與維護，因本案屬同條第 1 項第 6 款列示的「公園、森林遊樂區、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場的開發或經營」，故本案亦受山坡地保育條例的規範，須依相關規定實施水土保持作業。

四、經濟稅賦類

依促參法第 15 條第 1 項、第 2 項的規定：「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、設定地上權、信託或以使用土地的權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令的限制。其出租及設定地上權的租金，得予優惠。前項租金優惠辦法，由內政部會同主管機關定的。」

依上開說明，本案得援引促參法第 15 條第 2 項的規定，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」予以民間機構使用本案土地租金的優惠，即以該辦法第 2 條第 1 項第 2 款的規定：「營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率的乘積，加計簽約當期申報地價百分的二計收」以計算本案土地租金。而依同條第 2 項規定：「遇有依前項計收的租金，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，得酌予減收的。」。

前二項租金相關事項，均應於投資契約載明。

第四節 本案附屬事業項目

依促參法施行細則第 34 條第 1 項，促參法第 13 條所稱附屬設施，指附屬於公共建設之必要營運設施。所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。

而辦理附屬事業之目的，依促參法施行細則第 34 條第 2 項，前項附屬事業開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

考量本案場附屬事業經營空間有限，且本案非為首次委外並具一定知名度，同時以經營餐飲與住宿設施之營運項目具初步財務效益，由財務可行性亦顯示本計畫具有初步投資之可行性，故規劃不容許民間機構經營附屬事業。

第五節 小結

本案係屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款及促參法施行細則第 12 條款規定的「觀光遊憩設施」，而得適用促參法及其相關子法，並由內政部擔任主辦機關，採促參法第 8 條第 1 項第 5 款的 OT 方式公開徵求民間機構參與本案，就委外法令面而言，應屬可行。



第陸章 土地取得可行性

第一節 土地基本資料

本次委外範圍係布洛灣遊憩區上臺地，計有建物 27 棟 (37 間)，本調查研究彙整該等建築物座落的土地基本資料如下表所示。

表 35 本案委外範圍土地基本資料

建物門牌號	用途	所在地號	面積	所有權人/管理者
富世 232-2	圓型，管理中心	布洛灣段 114 地號	約 2.5 公頃	中華民國/ 太魯閣國家公園管理處
富世 231-1	雙併套房			
富世 231-2	雙併套房			
富世 231-3	雙併套房			
富世 231-4	雙併套房			
富世 231-5	雙併套房			
富世 231-6	雙併通鋪			
富世 231-7	公共浴廁			
富世 231-8	雙併通鋪			
富世 231-9	機房			
富世 231-10	公共浴廁			
富世 231-11	雙併通鋪			
富世 231-12	公共浴廁			
富世 231-13	雙併通鋪			
富世 231-14	活動中心			
富世 231-15	雙併套房			
富世 231-16	雙併套房			
富世 231-17	雙併套房			
富世 231-18	單間套房			
富世 231-19	雙併套房			
富世 231-20	雙併套房			
富世 231-21	職員宿舍			
富世 231-22	雙併套房			
富世 231-23	雙併套房			
富世 231-24	雙併套房			
富世 231-25	雙併套房			
富世 231-26	庫房			

第二節 土地使用

由前述第肆章「技術可行性」第一節「資料調查分析」之第二點「土地使用管制」相關內容可見，本次委外範圍為布洛灣遊憩區上臺地，其建築設施包括套房小屋 16 棟、通鋪 4 棟、服務中心 1 棟、會議集會所 1 棟、衛浴空間 3 棟、機

房 1 棟、員工宿舍 1 棟等及其內部固定設備等，對照至上表的「太魯閣國家公園遊憩區合宜發展的設施機能及開發原則」，尚符合遊憩區的資源條件、發展潛力限制及發展原則。

第三節 土地權屬

本案場用地面積約 2.5 公頃，就土地權屬而言，土地所有權人權均為中華民國，土地管理機關則為本處。

第四節 用地取得方式、時程及成本

本案土地用地均為國有土地，土地管理機關為本處，故無須辦理用地取得。

第五節 地上物拆遷及補償

本案委外範圍內無私有地上物，故無須辦理拆遷及補償。

第六節 小結

本案場土地面積約為 2.5 公頃，土地所有權人為中華民國，管理者為本處；綜上所述，本案場未有土地取得的問題，初步評估土地可行性為可行。

第七章 環境影響

第一節 公共建設可能造成的環境影響

就本案公共建設可能造成的環境影響，本調查研究初步研判裝修施工期間影響主要來自施工作業，主要的環境課題包括空氣品質、噪音震動、水質及廢棄物處理等問題；營運期間的影響包括廢棄物、廢污水處理，茲就主要環境影響預擬對策如後。

第二節 環境影響預擬的對策

一、裝修施工期間

(一)空氣品質

- 1.就進行裝修施工車輛經常行駛的路線定時灑水：避免附近路面泥沙堆積，尤其雨後放晴更須灑水沖洗附著的泥沙。
- 2.砂石、物料的堆置及運輸過程均需加以覆蓋：運輸車輛車斗需予覆蓋，車行路面需予鋪設適當材質，以防塵土飛揚，並嚴格限制車輛不得超速超載。
- 3.可適時增設施工圍籬以減少施工材料直接受風的機會，亦可防止塵土飛揚及保障使用人的安全。
- 4.選用良好的施工機具及運輸卡車，定期維護保養，以維持機件正常運轉，減少廢氣排放量及降低排放濃度。

(二)噪音及震動

- 1.採用低噪音的施工機具及施工方法：避免使高噪音的施工機具多輛同時運轉或做長時間的運轉，以降低施工噪音的衝擊。另要求民間機構對施工機具及車輛的運轉時段與使用數量等妥為安排，俾使施工時，能符合「營建工程噪音管製標準」的規定。施工機具及運輸車輛需做定期保養，以維持良好狀況，並針對具高噪音的非移動式設備，例如發電機、油壓泵浦等，採用附有吸音板包覆的型式，以減低其音量。
- 2.運輸車輛如有行經住宅區附近時則減速慢行，並禁鳴喇叭及禁止超載或避免於交通尖峰時段行駛，以減少噪音。
- 3.正常施工時段原則上以白天工作時間為限，避免在夜間趕工，若需夜間施工則限制為產生低噪音的施工程序，以免妨礙周邊安寧。



- 4.經常對鄰近道路路面進行檢修，俾能經常維持其行駛路面的平整，以防止行車經過凹凸不平的路面，因而加大其噪音及振動值等。
- 5.設置施工圍籬。

(三)水質

- 1.生活污水：就裝修施工期間產生的生活污水，為避免其造成水質污染，應視需要於施工區設置移動廁所，以妥善處理工地的生活污水，並避免因處理不當滲透而污染地表水及地下水質，且嚴格規定工程人員不得有隨地便溺情事發生，以免影響環境衛生。
- 2.工程廢水：裝修施工期間若有大量的洗車廢水、地表逕流廢水則應先導入沉砂池，使懸浮固體動力沉澱後，再予放流至基地外的排水溝。

(四)廢棄物：施工期間的廢棄物的主要為裝修材料包裝與廢料，及施工人員生活垃圾；針對各項廢棄物，本調查研究擬訂防制措施如下，以減少對環境的污染。

- 1.裝修材料包裝與廢料的處理對策：於裝修施工區域內設置定點收集，並由裝修施工廠商自行清運。
- 2.施工人員生活垃圾：裝修施工人員生活垃圾將於裝修施工區域內設置定點收集，並由裝修施工廠商自行清運。

二、營運期間

本案布洛灣遊憩區上臺地經重新裝修施工並開始營運後，使用性質與對布洛灣遊憩區上臺地本身及週邊環境實質環境影響不大。本案未來污水來源為遊客及住宿、餐廳與其他設施等生活廢水，其性質為廁所、盥洗與廚房產生的污水，與一般家庭污水性質較接近，另尚有因應日常生活所產生的垃圾等問題，本調查研究提出改善對策如下：

- (一)廢棄物收集設施及堆放位置，應避免產生臭味或妨礙景觀。
- (二)未來民間機構因營運活動所產生的廢棄物，可自行、委託合格清運業者代為清運。

第三節 確認是否進行環境影響評估

本案是否實施環境影響評估，應以未來民間機構向本處所提營運計畫內容，依申請時的「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」適用的開發行為類別、規模予以判認。



經檢視「環境影響評估法」，開發行為可能包含第 5 條第 1 項第 6 款的「遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地的開發」、第 7 款的「文教、醫療建設的開發」及第 11 款的「其他經中央主管機關公告者」。依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」：本調查研究初步彙整本案可能的開發行為應實施環境影響評估的相關規定如下表所示。

表 36 與本案相關的開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準

條號	類別	認定標準
19	遊樂、風景區的開發	遊樂、風景區的開發，有下列情形的一者，應實施環境影響評估： 一、遊樂區、動物園的興建或擴建，符合下列規定的一者： (一) <u>位於國家公園</u> 。 (後略)
23	文教建設的開發	文教建設的開發，有下列情形的一者，應實施環境影響評估： 一、各種文化、教育、訓練設施或研究機構的興建或擴建，符合下列規定的一者： (一) <u>位於國家公園</u> 。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 (後略)

對照上表「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，本案以現有硬體設施並規劃以 OT 方式委外，民間機構未有遊樂、風景區的開發或文教建設的開發，故未來無須實施環境影響評估。

第四節 節能減碳評估

節能減碳的評估主要為二大範疇：即「節能」及「減碳」。本案所應節約的能源，多為水、電、天然氣（或煤氣）；而減碳係指減輕或補償碳足跡。

一、能源節約對策

本調查研究初步彙整本案民間機構可能的能源使用形式如下表所示。

表 37 本案民間機構可能的能源使用形式

可能的能源使用形式	說明
水	本案使用水的形式為餐飲用水、浴廁用水、植物澆灌用水等。
電	電主要分為強電（動力電）及弱電，本案使用強電的形式為照明、空調、營運設備、影音、馬達（抽送水、澆灌）、餐廚衛浴、辦公設備等，營運所需用電量於夏日空調使用時相對可觀。

二、節約對策

(一) 水的節約

1. 審視整體供水系統及日常使用狀況，記錄用水量，研擬整體節約策略，並以每季為單位檢討歷年來用水趨勢。
2. 使用省水水龍頭及省水馬桶。
3. 餐飲及洗手排放水宜設置回收管線或溝槽，簡易處理後作為澆灌用水或機具洗滌用水。並應設置中水儲存槽，水槽應盡量防止蒸散損耗，務必落實回收利用。
4. 植栽盡量選擇耐旱種類，減少澆灌用水量。
5. 進行用水宣導，洗浴及做菜時不宜開著水龍頭放水溢流。
6. 建議未來民間機構可考量增加雨水回收與中水回收系統等設施，以供布洛灣遊憩區上臺地內澆灌等使用。



(二) 電的節約

1. 審視整體供電系統及日常使用狀況，記錄用電量，研擬整體節約策略，並以每季為單位檢討歷年來用電趨勢。
2. 使用省電插座、節能燈具，一般電器也應選用有節能標章的。
3. 局部改善建築空間環境，強化陰涼、通風及採光。
4. 進行用電宣導，離開一個空間較久或布洛灣遊憩區上臺地員工下班時，務必檢查照明、空調、電器、電腦的關閉。

三、碳足跡減輕或補償對策

碳足跡可被定義為與一項活動或產品的整個生命週期過程所直接與間接產生的溫室氣體排放量。日前世界各國相當重視碳排放對於整體環境的污染，具體做法為減輕或補償。

(一) 碳足跡形式

本案可能涉及的碳足跡包括「個人碳足跡」與「產品碳足跡」等兩個部分，其相關說明如下：

1. 個人碳足跡

遊客從事遊憩行為所導致的碳排放，包括自居住地出發的交通距離及運輸工具、活動消耗的水、電、視聽娛樂及其他電器設備，此外尚有餐飲等。

2. 產品碳足跡

企業提供旅遊服務，包括人員接待、產品使用或販售，本案主要為人員行政、環境維護、醫護處理、接待、餐廚提供等；產品則包含營帳、野炊用具、旅遊便利品及文件紙張等。



(二)減輕對策

主要方式為「減量」及「質變」。減量即直接減少該碳排放源，質變則是以其他較低碳排放行為替代（如原本開車 1 公里產生 0.22kg 的二氧化碳，若改搭乘公車則以 1 公里產生 0.08kg 的二氧化碳替代）。

1. 遊客前往當地，盡量以低碳運具為主，如大眾運輸或甚至自行車等，故應配合便利的大眾運輸系統。
2. 盡量以輕食、簡易處理代替肉類或繁複加工食物。
3. 產品盡量減少包裝，並以附加實用功能為主，提倡簡約消費。
4. 產品源頭要採用對環境有益的原料，所生廢棄物亦應便於回收再利用。
5. 盡量選擇交通距離短的產品，如當地農特產取代遠地甚至進口產品。
6. 減少使用免洗筷及杯具，同時減少文宣品的印製等。

(三)補償對策

除植樹的碳補償方式外，國際間尚有以捐款方式，作為政府推動減碳的經費。本案長期而言尚可研擬減碳基金的概念，由企業在消費金額中提撥一定比例金額作為碳排放的補償費用。

第五節 小結

本案初步規劃採 OT 模式進行委外，經評估民間機構雖並未有較大的開發行為，且經對照上述規範並無符合須環境影響評估的項目，故初步評估不需進行環境影響評估；然而，未來整體開發需考量於施工期間可能會對於環境產生些許影響，應視實際情況依相關規定辦理，並就能源耗費及其因應模式，針對營運業者進行宣導。



第捌章 財務可行性

一、布洛灣遊憩區上臺地近年營運的財務情形

本案山月村自 93 年 9 月 23 日即正式營運至今，為瞭解本案的財務可行性以利進行財務估算，本調查研究彙整山月村近 4 年的營運財務情形如下表所示。

由山月村近 4 年的營運財務情形可見，山月村的營業收入約介於 7,000 萬元~8,300 萬元之間，稅後淨利則波動較大，其中 109 年的稅後淨利達 1,700 萬。由此可見，就本案場的經營，除營業收入十分重要外，成本費用的管控亦對整體獲利影響重大。

表 38 山月村近 4 年的營運財務情形

年度	110		109		108		107	
項目	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入	72,314,878	100%	82,909,650	100%	70,379,400	100%	69,671,092	100%
營業成本	19,336,136	26.74%	20,801,862	25.09%	19,534,424	27.76%	18,711,701	26.86%
營業毛利	52,978,742	73.26%	62,107,788	74.91%	50,844,976	72.24%	50,959,391	73.14%
營業費用	40,414,777	55.89%	42,715,164	51.52%	49,039,886	69.68%	39,344,736	56.47%
營業淨利	12,563,965	17.37%	19,392,624	23.39%	1,805,090	2.56%	11,614,655	16.67%
營業外收益及費損	215,309	0.30%	1,144,898	1.38%	238,203	0.34%	457,097	0.66%
稅前淨利	12,779,274	17.67%	20,537,522	24.77%	2,043,293	2.90%	12,071,752	17.33%
所得稅費用	2,080,298	2.88%	3,527,751	4.25%	2,040,765	2.90%	2,495,177	3.58%
本期稅後淨利	10,698,976	14.79%	17,009,771	20.52%	2,528	0.00%	9,576,575	13.75%

二、基本假設參數

(一) 委外年期設定

本案目前進行中的促參契約委外年期為 10 年，搭配續約 1 次 10 年為限；而本次本調查研究則參酌以下因素，初步規劃本期委外年期為 12 年，搭配續約 1 次 8 年為限：

1. 本案**期初投資金額較大**，建議給予營運廠商較原契約年期 10 年更長的委外年期以利其投資回收，故規劃委外年期為 12 年。
2. 考量**旅館裝潢及設備的耐用年限約 10~12 年**，並可於委外年期屆滿時以優先定約的條件設計，促進營運廠商於本案的設施設備更新，以提升公共建設服務品質，基於此故規劃委外年期為 12 年。



3. 原契約規範 10+10 年，較無主契約及優先定約契約主從的分，故規劃規劃委外年期(主契約)12 年，續約年期(從契約)8 年，以利區分契約的主從關係。

(二) 基本假設參數

本案相關財務基本假設參數整理如下表說明。

基本假設與參數	說明	
1. 評估年期	12 年	預估 114 年起，共 12 年。
2. 物價上漲率	1.20%	參酌近 10 年(102 年 4 月至 112 年 3 月)行政院主計總處公布的「消費者物價指數」年增率平均值，以每年 1.20%計算
3. 營業收入		本案的營業收入可分為 ■ 餐飲收入 ■ 住宿空間收入
4. 資金規劃		
(1) 自有資金比率	60%	假設由民間機構自有資金出資 60%
(2) 股東要求報酬率	8%	依據產業特性估算
(3) 銀行融資利率	2.5%	考量本案抵押資產有限及參酌現行銀行融資利率設定
5. 折現率	5.80%	稅後加權平均資金成本(WACC)
6. 折舊		
(1) 方法		直線法
(2) 營運資產耐用年限	11.75 年	以評估年期扣除 3 個月裝修期後計算耐用年限
(3) 殘值	0	
7. 全年營業天數	365 天	本案場營業天數以全年無休 365 天進行計算，參酌人事行政局公布的 113 年行事曆，平日共 248 天，假日共 117 天
8. 營業稅	5%	依加值型及非加值型營業稅法規定估算
9. 營利事業所得稅率	20%	依所得稅法規定估算

(三) 財務評估方法

淨現值法 (NPV)	回收年限法 (PB)
$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t}$	$\sum_{t=0}^T PV(CF_T) = 0.$
內部報酬率法 (IRR)	自償能力
$\sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$	$\frac{\text{計畫評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{計畫評估年期內各年現金流出現值總額}} \times 100\%$
R_t：於時間t之產出收益 C_t：於時間t之投入成本 PV(CF_t)：於第t年的淨現金流量現值 i：折現率 r：內部報酬率 T：建造與營運期間	

本案以專案方式進行財務可行性研究，財務評估方法係採用淨現值法、內部報酬率法及回收年限法，作為評斷財務可行性的依據。

三、基本規劃資料

以下茲就本案期初投資、營業收入及營業成本及費用進行預估，而營運首年度因包含約 3 個月的裝修期，故首年度的各項營業收入及成本費用係參酌各科目的性質酌予調整為全年度數額的 70%，部分項目如土地租金則因本案場所在地段均為國有土地，公告地價甚少波動，故以固定金額估算。

(一) 期初投資規劃

期初投資金額共約需 3,150 萬元，另考量廠商議價能力約可減價 1~2 成不等，故以 2,700 萬元估算。

(二) 營業收入預估

本案營業收入主係包含住宿空間收入及餐飲收入，詳細說明分別展開如下，並設定於前 3 年度每年營收成長 5%，後續年度則隨通貨膨脹率提升。

1. 住宿空間收入

為使民眾更加親近原住民文化，及本案場定位為以原住民文化傳承為宗旨的原住民文化教育場所，故本案住宿空間營運定位係為使前來本地的民眾於休憩的餘可貼近原住民傳統文化，並藉由參與原住民活動體驗、歌唱、餐點等靜態及動態方式充分體驗原住民精神與文化，

並主打望山嵐、觀山色的行程，使遊客在此與大地共處，傾聽自然與人文的休憩天堂；綜上，本案場參酌山月村目前住宿收費情形，並依訪談山月村鄭明岡村長所得營運資料據以估算本案場住宿空間收入。

(1) 房間數量及費率

本案目前共規劃有 5 間較大房型的房間及 32 間房，共規劃 37 間房間；費率則參考山月村現行住宿費率，初步訂定平均費率為平日每晚 6,600 元，假日每晚 8,800 元。

(2) 住房率

本調查研究參考訪談鄭村長所得的營運資訊，並考量本案場營運特性，及目前(一般非疫情期間)訂房狀況一位難求，故初步設定平日住房率約可達 60%，假日則約可達 90%。

綜合以上，本調查研究估算全年的住宿空間收入為 67,319,280 元，首年則以該收入的 70% 估算 (47,123,776 元)，計算過程詳如下表所示。

表 39 本案估算的全年住宿空間收入

時段	房間數	平均費率	每年營業日數	住房率	住宿空間收入
	A	B	C	D	A×B×C×D
平日	37 間	6,000 元/人	248 天	60%	33,033,600 元
假日		8,800 元/人	117 天	90%	34,285,680 元
小計					67,319,280 元

資料來源：本調查研究整理

2. 餐飲收入

本調查研究以本案場目前座位數 150 席為基礎，參酌本案場目前營運情形及訪談現場營運主管所得營運資料，初步規劃平假日不同的開桌率，另考量本案特性，其來訪的顧客多會於本案場停留較長時間，故翻桌率以 1 次估計，再乘算現行山月村餐廳的平均消費金額及每年營業天數，據此得出餐飲場域的營運收入。

另考量晚餐時段多為使用一泊二食的套裝行程的旅客，該等旅客的晚餐收費已納入住宿空間收入，故以下僅就午餐時段的餐飲收入進行估算，暫不另行估算晚餐時段的餐飲收入。

綜合以上，本調查研究估算全年的餐廳餐飲收入為 9,507,750 元，首年則以該收入的 70% 估算 (6,655,425 元)，計算過程詳如下表所示。



表 40 本案估算的全年餐飲收入

時段	座位數	天數	開桌率	翻桌率	人均消費	餐飲收入
	A	B	C	D	E	A×B×C×D×E
平日	150 個	248 天	40%	1	350 元/人	5,208,000 元
假日		117 天	70%	1		4,299,750 元
小計						9,507,750 元

(三) 營業成本費用預估

1. 人事成本

本案餐飲及住宿空間的服務人員係以全職人員搭配計時人員方式提供服務，初步規劃 2 位主管、10 位行銷企劃與行政人員、16 位清潔與房務人員、10 位餐廳外場正職人員、8 位餐廳內場正職人員、3 位機電及保全人員與 15 位內外場計時人員。

表 41 本案估算的全年人事成本

項目	人數(人)	月薪(元/月)	月數(月)		人事費用(元)
主管	2	50,000	14.5		1,450,000
行銷企劃與行政人員	10	35,000	14.5		5,075,000
清潔與房務人員	16	30,000	14.5		6,960,000
餐廳外場正職人員	10	29,000	14.5		4,205,000
餐廳內場正職人員	8	36,000	14.5		4,176,000
機電及保全人員	3	32,000	14.5		1,392,000
項目	人數(人)	時薪(元/時)	每月時數(時/月)	月數(月)	人事費用(元)
內場計時人員	15	190	40	12	1,368,000
小計					24,626,000

綜上，本案全年的人事成本共約為 24,626,000 元，首年則以該成本的 70% 估算 (17,238,200 元)。

2. 食材成本

參酌訪談資訊及同業數據，多以 30~40% 估算其食材成本，考量本案場的地理位置及規劃，以本案**餐飲收入的 36% 估算食材成本**。

前述餐飲食材成本僅包含午餐，晚餐及早餐食材成本部分則包含於一泊二食的套裝行程內，其成本則以**住宿空間收入的 10% 估算**。



3. 業務費用

業務費用係基於本案實際營運所需項目，並參考過去營運資料，主要包含行政管理費用(包含人才培訓費用等)、保險費用及廣告宣傳費等，約為營業收入的 10%，故以 750 萬元估算，首年則以該費用的 70%估算 (5,250,000 元)。

4. 活動費用

活動係於一泊二食套裝行程內的原住民特色活動，其費用包含辦理活動所需的人力費用、物資、體驗活動成本等，初步以本案**營業收入的 10%估算**。

5. 水電費

水電費用參考類似設施營運資料，初步以本案**營業收入的 8%估算**。

6. 清潔費

清潔費用參考類似設施營運資料，及考量本案場量體，初步以本案**營業收入的 2%估算**。

7. 景觀維護費用

考量本案營運範圍內種有大量植栽，需進行定期除草及園藝維護等，以每月 10 萬元，**每年 120 萬元估算本案景觀維護費用**。

8. 修繕維護費用

修繕維護費用多以建物造價的 0.3%~0.5%估算，考量本案建物非新建建物，後續需較高的修繕維護費用，故以**暫估建物造價的 0.5%估算修繕維護費用**。

9. 緊急應變準備金

考量布洛灣遊憩區上臺地係於山區經營的渡假旅館，於營運時可能遭受交通不便、落石、土石流、野生動物蛇與獾出沒、地震、豪大雨、臺八線公路關閉、太魯閣國家公園封園等緊急事件或不可抗力因素，故初步設定**每年須保留 100 萬元的緊急應變準備金**，以因應相關緊急事件的處理。

10. 雜費

本案場位處山區，考量其地理位置及氣候因素等，致其遇臨時性需求可能性較高，復考量山區的物資取得相對不易致取得成本較高，故本調查研究初步規劃以營業收入的 5% 估算雜費。

11. 折舊

折舊費用以期初投資金額 2,700 萬元，並以直線法攤提法分 11.75 年攤提，首年度折舊期間僅 9 個月，折舊費用約為 1,723,408 元，其餘 11 年則每年平均約為 2,297,872 元。

12. 土地租金

本案場坐落基地土地為花蓮縣秀林鄉布洛灣段 114 地號，並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規定計收土地租金，詳細公式如下所示：

$$\text{土地租金} = \text{土地使用面積} \times \text{當期申報地價} \times \text{課徵地價稅稅率} + \text{土地使用面積} \times \text{簽約時申報地價} \times 2\%$$

而本案預計於 113 年簽約並開始營運，考量本案土地未來調漲幅度不大，故本調查研究自花蓮縣政府地政處公告土地現值及公告地價專區查得本案基地土地 111 年公告地價，據以計算本案 113 年度土地租金。

此外，本案場所在地號為布洛灣段 114 地號，惟該地號含括面積共約 193 公頃，而本案場委外範圍僅其中之 2.5 公頃，故本團隊以本案場 111 年度地價稅繳款書所示之委外範圍面積 2.5 公頃據以計算本案場土地租金，經計算彙整後如下表所示。

表 42 本案 113 年度土地租金

地段	地號	委外面積 (m ²)	當期 申報地價 (元/m ²)(註)	課徵 地價稅 稅率	簽約時 申報地價 (元/m ²)(註)	計收 比例	土地租金 (元)
		A	B	C	D	E	A×B×C+ A×D×E
花蓮縣 秀林鄉 布洛灣段	114	25,000(註 2)	14	1%	14	2%	10,500
小計							10,500

註 1：簽約時申報地價及當期申報地價暫以 111 年度公告地價計算

註 2：花蓮縣秀林鄉布洛灣段 114 地號面積為 65,598.48 平方公尺，本團隊暫以委外範圍面積 25,000 平方公尺據以計算土地租金

13. 權利金

本調查研究依財務可行性估算的結果，建議可收取 5,900,000 元的定額權利金，並在廠商能獲取合理報酬的前提下，就營運權利金方面則初步規劃採累進費率方式計收，計收方式詳下表所示。

表 43 本調查研究初步研擬的營運權利金計收方式表

年度營業收入(不含營業稅)	經營權利金繳交百分比
80,000,000 元(含)以下部分	不得低於 3.0%
80,000,001~100,000,000 元部分	不得低於 3.5%
100,000,001 元(含)以上部分	不得低於 4.0%

14. 房屋稅及地價稅

本案場之房屋稅及地價稅比照目前機制轉嫁予民間機構繳付，本團隊將本案場 109 年至 111 年房屋稅及地價稅稅額彙整如下表所示。

表 44 本案場 109 年至 111 年房屋稅及地價稅稅額

年度	房屋稅稅額	地價稅稅額
109	155,604 元	3,499 元
110	153,744 元	3,499 元
111	150,125 元	3,499 元

地價稅係土地使用面積與當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積；由上表可見，本案 109~111 年度之地價稅稅額未有變動，經查係因該等年度申報地價未有變動所致，故本團隊假設後續年度之申報地價亦不變動，而估算地價稅稅額維持 3,499 元；房屋稅則係按照耐用年數折舊及房屋遞減核定價格，其金額係由稅捐單位核定，本團隊參照上表 109~111 年度房屋稅稅額，暫以每年遞減 2% 估算後續年度之房屋稅。

四、財務效益評估

本案以營運期的現金流量為基礎，計算出淨現值 (NPV) 為 29,248,299 元大於 0、內部報酬率 (IRR) 12.56% 大於股東要求報酬率、可於委外年期內回收投資金額、自償能力為 1.561，大於 1 代表具自償能力，各財務評估方式顯示本案財務具可行性。

五、預估財務報表

依據本案可行性評估財務參數假設及營運收支預估，進行分年損益及現金流量試算，據以評估各項財務效益指標，財務效益評估表如下表所示。



表 45 分年損益表

單位：新臺幣元

	營運期											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
住宿空間收入	47,123,496	71,533,467	76,011,462	76,923,600	77,846,683	78,780,843	79,726,213	80,682,928	81,651,123	82,630,936	83,622,507	84,625,977
餐飲收入	6,655,425	10,102,935	10,735,379	10,864,204	10,994,574	11,126,509	11,260,027	11,395,147	11,531,889	11,670,272	11,810,315	11,952,039
營業收入 (含營業稅)	53,778,921	81,636,402	86,746,841	87,787,804	88,841,257	89,907,352	90,986,240	92,078,075	93,183,012	94,301,208	95,432,822	96,578,016
減：營業稅	(2,560,901)	(3,887,448)	(4,130,802)	(4,180,372)	(4,230,536)	(4,281,302)	(4,332,678)	(4,384,670)	(4,437,286)	(4,490,534)	(4,544,420)	(4,598,953)
營運收入 (不含營業稅)	51,218,020	77,748,954	82,616,039	83,607,432	84,610,721	85,626,050	86,653,562	87,693,405	88,745,726	89,810,674	90,888,402	91,979,063
人事成本	17,238,200	24,921,512	25,220,570	25,523,217	25,829,496	26,139,450	26,453,123	26,770,560	27,091,807	27,416,909	27,745,912	28,078,863
食材成本	7,108,303	10,790,404	11,465,882	11,603,473	11,742,715	11,883,627	12,026,231	12,170,546	12,316,592	12,464,392	12,613,964	12,765,332
業務費用	5,250,000	7,590,000	7,681,080	7,773,253	7,866,532	7,960,930	8,056,461	8,153,139	8,250,977	8,349,989	8,450,189	8,551,591
活動費用	7,316,860	7,774,895	8,261,604	8,360,743	8,461,072	8,562,605	8,665,356	8,769,341	8,874,573	8,981,067	9,088,840	9,197,906
水電費	5,853,488	6,219,916	6,609,283	6,688,595	6,768,858	6,850,084	6,932,285	7,015,472	7,099,658	7,184,854	7,271,072	7,358,325
清潔費	1,463,372	1,554,979	1,652,321	1,672,149	1,692,214	1,712,521	1,733,071	1,753,868	1,774,915	1,796,213	1,817,768	1,839,581
景觀維護費用	1,200,000	1,214,400	1,228,973	1,243,721	1,258,646	1,273,750	1,289,035	1,304,503	1,320,157	1,335,999	1,352,031	1,368,255
修繕維護費用	925,000	936,100	947,333	958,701	970,205	981,847	993,629	1,005,553	1,017,620	1,029,831	1,042,189	1,054,695
緊急應變準備金	1,000,000	1,012,000	1,024,144	1,036,434	1,048,871	1,061,457	1,074,194	1,087,084	1,100,129	1,113,331	1,126,691	1,140,211
雜費	3,658,430	3,887,448	4,130,802	4,180,372	4,230,536	4,281,303	4,332,678	4,384,670	4,437,286	4,490,534	4,544,420	4,598,953
折舊	1,723,408	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872
利息費用	345,000	315,000	285,000	255,000	225,000	195,000	165,000	135,000	105,000	75,000	45,000	15,000
房屋稅	144,180	141,296	138,470	135,701	132,987	130,327	127,721	125,166	122,663	120,210	117,806	115,449
地價稅	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499
土地租金	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500
定額權利金	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000
營運權利金	1,536,541	2,332,469	2,491,561	2,526,260	2,561,375	2,596,912	2,632,875	2,669,269	2,706,100	2,743,374	2,781,094	2,819,267
營業成本與費用	60,676,781	76,902,290	79,348,894	80,169,490	81,000,378	81,841,684	82,693,530	83,556,042	84,429,348	85,313,574	86,208,847	87,115,299
營業利益	(9,458,761)	846,664	3,267,145	3,437,942	3,610,343	3,784,366	3,960,032	4,137,363	4,316,378	4,497,100	4,679,555	4,863,764
稅前純益	(9,458,761)	846,664	3,267,145	3,437,942	3,610,343	3,784,366	3,960,032	4,137,363	4,316,378	4,497,100	4,679,555	4,863,764
營利事業所得稅	0	0	636,222	687,588	722,069	756,873	792,006	827,473	863,276	899,420	935,911	972,753
本期純益	(9,458,761)	846,664	2,630,923	2,750,354	2,888,274	3,027,493	3,168,026	3,309,890	3,453,102	3,597,680	3,743,644	3,891,011

表 46 分年現金流量表

單位：新臺幣元

	營運期											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
營業收入	51,218,020	77,748,954	82,616,039	83,607,432	84,610,721	85,626,050	86,653,562	87,693,405	88,745,726	89,810,674	90,888,402	91,979,063
營業支出(不含折舊)	(58,953,373)	(74,604,418)	(77,051,022)	(77,871,618)	(78,702,506)	(79,543,812)	(80,395,658)	(81,258,170)	(82,131,476)	(83,015,702)	(83,910,975)	(84,817,427)
支付所得稅	0	0	(636,222)	(687,588)	(722,069)	(756,873)	(792,006)	(827,473)	(863,276)	(899,420)	(935,911)	(972,753)
營業活動淨現金流量合	(7,735,353)	3,144,536	4,928,795	5,048,226	5,186,146	5,325,365	5,465,898	5,607,762	5,750,974	5,895,552	6,041,516	6,188,883
期初投資	(27,000,000)											
投資活動淨現金流量合	(27,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
自有資金	21,600,000											
銀行融資	14,400,000											
銀行融資還本	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)
理財活動淨現金流量合	34,800,000	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)
年度淨現金流量	64,647	1,944,536	3,728,795	3,848,226	3,986,146	4,125,365	4,265,898	4,407,762	4,550,974	4,695,552	4,841,516	4,988,883
年底累計淨現金	64,647	2,009,183	5,737,977	9,586,203	13,572,349	17,697,714	21,963,612	26,371,374	30,922,348	35,617,900	40,459,416	45,448,299
名目回收期	尚未回收	尚未回收	尚未回收	尚未回收	尚未回收	尚未回收	尚未回收	8	9	10	11	12



六、敏感性分析

(一)營業收入敏感性分析

營業收入以 4%及 8%為級距進行敏感性分析，並與原案作對照。結果顯示如本案營業收入減少 4%以上，將導致本案淨現值及內部報酬率低於民間業者可接受之數值，以致財務不可行。

(二)營業成本與費用敏感性分析

營業成本與費用以 4%及 8%為級距進行敏感性分析，並與原案作對照。結果顯示如本案營業成本與費用增加 2%以上，將導致本案淨現值及內部報酬率低於民間業者可接受之數值，以致財務不可行。

(三)投資金額敏感性分析

投資金額以 30%及 60%為級距進行敏感性分析，並與原案作對照。結果顯示如本案期初投資增加 60%上，將導致本案淨現值及內部報酬率低於民間業者可接受之數值，以致財務不可行。

表 47 敏感性分析彙整表

營業收入	-8%	-4%	原案	+4%	+8%
計畫淨現值 NPV	-8,476,773	11,085,513	29,248,299	47,404,900	65,552,485
計畫內部報酬率 IRR	-4.27%	5.09%	12.56%	19.41%	25.97%
計畫回收年期 PB	無法回收	第 10 年	第 8 年	第 6 年	第 5 年
財務可行性	不可行	不可行	可行	可行	可行
營業成本與費用	-8%	-4%	原案	+4%	+8%
計畫淨現值 NPV	91,065,902	60,157,099	29,248,299	-1,660,501	-40,198,603
計畫內部報酬率 IRR	36.95%	24.62%	12.56%	-0.78%	--
計畫回收年期 PB	第 4 年	第 5 年	第 8 年	無法回收	無法回收
財務可行性	可行	可行	可行	不可行	不可行
期初投資	-60%	-30%	原案	+30%	+60%
計畫淨現值 NPV	39,539,364	34,193,832	29,248,299	22,502,768	14,157,237
計畫內部報酬率 IRR	26.21%	17.56%	12.56%	8.08%	4.30%
計畫回收年期 PB	第 5 年	第 6 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
財務可行性	可行	可行	可行	可行	不可行

資料來源：本團隊編製

由敏感性分析可見，本案如同一般 OT 案，於營業收入及成本費用等皆相對敏感，此亦呼應 OT 案之營運受市場波動影響較大，以及成本費用相對不小而有必要擷節開支作有效率之管理；期初投資則相對影響較小，惟民間機構仍需審度市場狀況進行精準之投資配置，以使其財務體質良善，同時降低經營壓力。



七、融資可行性評估

融資條件之設定依融資來源不同而有所差異，而融資條件進一步影響折現率高低、利息費用等項目。本案財務初步先以融資方式進行規劃，惟未來民間機構並無規定融資與否；本調查研究初步假設融資條件如下表所示。

表 48 融資條件

項目	金額(元)	比率	貸款條件	
自有資金	21,600,000	60%	融資利率	2.5%
融資資金	14,400,000	40%	總還款年限	12 年
總資金需求	36,000,000	100%	寬限期	--

本案融資規劃，總還款年限設定為 12 年；考量本案性質相對單純且融資金額不大，故本調查研究於融資規劃設定不給予為寬限期，即第一年開始進行本利攤還。

綜合上述，總融資期限合計 12 年，相關每年利息支出及償還本金本調查研究列示如下所表所示。

表 49 每年利息支出及償還本金

營運年度	1	2	3	4	5	6
借款金額	14,400,000	0	0	0	0	0
本期還款	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
借款餘額	13,200,000	12,000,000	10,800,000	9,600,000	8,400,000	7,200,000
利息費用	345,000	315,000	285,000	255,000	225,000	195,000
營運年度	7	8	9	10	11	12
借款金額	0	0	0	0	0	0
本期還款	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
借款餘額	6,000,000	4,800,000	3,600,000	2,400,000	1,200,000	0
利息費用	165,000	135,000	105,000	75,000	45,000	15,000

融資可行性評估在於探討民間機構是否有還本付息之能力，本調查研究於此章節提出兩種衡量指標，分別為分年償債比率(DSCR)及利息保障倍數(TIE)，下述為指標說明：

(一)分年償債比率(DebtServiceCoverageRatio；DSCR)

分年償債比率主要為用以衡量計畫於融資償還期間所產生之現金流量能否償付當期到期之債務本息之指標。一般而言，此指標至少需大於 1，才能確保各年產生之現金流量可償還到期本息，實務上通常建議 DSCR 應大於 1.2，而數值愈高，表示該投資案的還款能力越佳，即風險愈小。計算公式如下：

債務保障比率(DSCR)=當年稅前息前折舊及攤提前淨利/(整年償債之攤還本金+利息)

(二)利息保障倍數(TimeInterestEarned；TIE)

利息保障倍數主要衡量民間機構於融資償還期間各年所產生之盈餘能夠支付利息費用的能力，該數值越高，表示該公司償債能力越強。一般而言，利息保障倍數至少要大於 2 以上較佳，若該數值低於 1，則表示債務壓力較大，盈餘無法支付利息費用，易有違約風險。計算公式如下：

利息保障倍數(TIE)=稅前息前淨利(EBIT)/利息費用

本調查研究將 DSCR 及 TIE 償債能力分析表彙整如下表所示。

表 50 DSCR 及 TIE 償債能力分析表

營運年度	1	2	3	4	5	6
借款金額	14,400,000	0	0	0	0	0
本期還款	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
借款餘額	13,200,000	12,000,000	10,800,000	9,600,000	8,400,000	7,200,000
利息費用	345,000	315,000	285,000	255,000	225,000	195,000
DSCR	--	2.62	4.64	4.78	4.92	5.07
TIE	--	3	11	13	16	19
營運年度	7	8	9	10	11	12
借款金額	0	0	0	0	0	0
本期還款	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
借款餘額	6,000,000	4,800,000	3,600,000	2,400,000	1,200,000	0
利息費用	165,000	135,000	105,000	75,000	45,000	15,000
DSCR	5.21	5.36	5.51	5.66	5.81	5.97
TIE	24	31	41	60	104	324

由上表可得知，本案 DSCR 及 TIE 指數均達相關衡量指標之標準，顯示具備融資可行性，惟本調查研究仍建議民間機構應注重本案成本控管、收入穩定及民間機構應向金融機構爭取較佳之融資條件，亦或是視情況進行現金增資，以避免相關融資違約風險。

第玖章 民間參與可行性綜合評估

依據上述分析，無論在市場、技術、法律、土地及財務等各面向，本 OT 案均具可行性，且具財務效益，顯示本計畫除有可行性外，同時對民間投資廠商亦具有初步開發吸引力；本調查研究彙整本案可行性綜合評估如下：

一、市場可行性

本調查研究根據近年國際旅遊狀況調查、國人旅遊狀況調查、國人至東部地區旅遊的遊客特性、太魯閣國家公園遊客的旅遊特性、太魯閣遊憩設施及旅遊資源分析調查，並對照至與本案性質類似的館舍，如煙波花蓮太魯閣及太魯閣晶英酒店等，而本案場鄰近類似館舍相較展現原民文化的獨特性，並可規劃以之吸引更多住宿民眾及參訪遊客。

此外，為使本案永續發展並維持族群夥伴關係，未來民間機構宜推動生態旅遊，並在發展同時應儘量運用當地社區民俗材料生產與製品、以及居民提供的服務，聘用當地原住民族，及瞭解當地文化的原住民擔任解說員，以活絡當地社區經濟；此外，營運廠商並可思考將本案部分收益轉化為促進原住民族群權益方式，如設置原住民學生獎學金、原住民學校環境教育活動發展基金等，除維護社區部落利益外，並可建立和諧友善共生的夥伴關係。

如上所述，本案民間機構宜參酌類似規模館舍的住宿、餐飲服務及體驗活動的費率及相關使用者需求，訂定合理價位以因應類似館舍的競爭推估供需預測分析的結果，並以發展觀光體驗新亮點等規劃，其具有市場可行性。

二、技術可行性

本 OT 案的設施設備**裝修工程以及室內設備採購的經費總計約為 2,700 萬元**；此外，經整體開發規劃、空間定量與法規等相關項目檢討，初步評估其工程建置項目包含建物室內裝修工程及添購等相關符合民間機構未來營運需求設施為主，依國內目前營建技術檢討，裝修期間應無需特殊技術，且過去已有民間機構於本案場營運，因此本案的技術可行性經初步評估應為可行

三、法律可行性

本案係屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款及促參法施行細則第 12 條款規定的「觀光遊憩設施」，而得適用促參法及其相關子法，並由內政部擔任主辦機



關，採促參法第 8 條第 1 項第 5 款的 OT 方式公開徵求民間機構參與本案，就委外法令面而言，應屬可行。

四、土地取得可行性

本案場土地面積約為 2.5 公頃，土地所有權人為中華民國，管理者為本處；綜上所述，本案場未有土地取得的問題，初步評估土地可行性為可行。

五、財務可行性

本案以營運期的現金流量為基礎，計算出淨現值 (NPV) 為 29,248,299 元大於 0、內部報酬率 (IRR) 12.56% 大於股東要求報酬率、可於委外年期內回收投資金額、自償能力為 1.561，大於 1 代表具自償能力，各財務評估方式顯示本案財務具可行性。

六、環境影響

本案初步規劃採 OT 模式進行委外，經評估民間機構雖並未有較大的開發行為，且經對照上述規範並無符合須環境影響評估的項目，故初步評估不需進行環境影響評估；然而，未來整體開發需考量於施工期間可能會對於環境產生些許影響，應視實際情況依相關規定辦理，並就能源耗費及其因應模式，針對營運業者進行宣導。

綜上所述，經本調查研究初步檢視本案各項可行性評估結果，本案具有初步市場潛力，且投資計畫具初步財務效益，顯示本計畫具有初步投資的可行性。

第壹拾章 計畫替選方案評估

本案的法律、工程、市場及財務等面向皆為可行，無須進行替選方案評估。



第壹拾壹章 公聽會提出的建議或反對意見

本案業已於 112 年 2 月 15 日辦理公聽會，以了解各界對於本案之想法，並採納相關可行之建議作為本案規劃方向，本團隊亦彙整與會者意見及本處之回應如下表，至於公聽會公告、會議紀錄及會議紀錄公告則請詳本報告後附之附件一至附件三。

與會者發言重點	本處回應
本案近年有持續進用當地原住民就業，期待未來民間機構可持續僱用，並參考其資歷考量提升為主管職。	本處將延續現有營運廠商公共政策回饋計畫，並將相關營運需求納入招商文件，以確保民間機構持續進用當地原住民就業。
有關簡報所述民間機構營運應融入在地文化，公所建議可藉由秀林鄉編織從業人員販售相關商品，或將案場部分空間提供給在地業者做小生意或販售小農產品；此外，公所亦期待如馬拉松或峽谷音樂節等活動於未來亦可定期舉辦，以帶動在地經濟與產業。	本處未來將鼓勵本案民間機構營運融入原住民服務、原住民文化及在地文化，使本案場營運更加精彩。
秀林鄉擁有相當多特色與資源，期待未來民間機構可與在地傳統舞蹈團體及音樂人才進行串連。	本處未來將鼓勵本案民間機構營運融入在地文化，使本案場營運更加精彩。
本人很佩服現有營運團隊都聘雇在地小孩，本案場過去即為族人住過的地方，很希望在此工作的員工是以太魯閣族為主，並可考慮將獵人學校資源納入營運規劃；布洛灣資源相當多，無論是自然資源或是人文歷史都可考慮納入規劃活用。	本處未來將鼓勵本案民間機構營運融入原住民服務、原住民文化，使本案場營運更加精彩。
本人認為原住民生計是最重要的，很多原住民小孩去外地讀書回來不知道要以什麼職業維生，如果原住民可運用我們原住民土地進行相關商業活動則是最恰當的；國家公園屬於中央單位，公所亦為公部門，本人期待未來可以結合公部門力量與營運廠商協助推動在地事務。	本團隊歸結各方看法，認為本案場營運已形成一種「文化」，既為文化，則其沿續與傳承即為重中之重，相關具體內容或要求之展現，亦將是本案下一期招商之規劃重點。
本案目前規劃以促參方式進行委外，本人認為未來長期而言可參照三地門案，由公部門承攬並持續聘雇在地居民來營運本案場。	本處未來將鼓勵本案民間機構持續進用當地原住民就業。
小農收購的部分，同禮部落也有很多當地特色農產品，像是箭竹箭筍等等，且因海拔、溫溼度等條件與	本處未來將鼓勵本案民間機構營運融入地方特



平地不同，所以農特產品都相當有特色，但在地居民很難推廣出去，未來本案可考慮提供合作機會，將在地農特產品共同進行推廣。	色產業，以帶動在地經濟與產業。
大魯閣境內還有很多部落，包含我們同禮部落，未來都可以作為民間機構合作對象，要怎麼合作大家也可以一起發想。	就與周邊景點串聯、政府淨零排放政策或是執行中的盈餘回饋等，皆將由規劃團隊評估後適切地納入本案招商條件草稿。
建議民間機構未來可以跟地方一起合辦活動，或是協助收購在地小農相關食材以製作山月村特色飲食。	本案儼然已是國家公園指標性促參案件，希望下一期規劃可以把一些目前執行中且蠻不錯的作法保留下來，使下一期案件能繼續打造為促參經典案件。



附件一 公聽會召開公告頁面



太魯閣國家公園

氣溫：19℃ | 降雨：20%

回首頁 | 網站導覽 | English | 日本語 | RSS | 請選取語言

最新消息 | 遊憩資訊 | 生態保育 | 環境教育 | 歷史文化 | 為民服務 | 影音專區



三 最新消息

- 公路步道開放
- 最新消息
- 當季活動
- 活動回顧
- 常見問題
- 相關連結

最新消息

公告「布洛灣遊憩區上台地營運移轉 (OT) 案」公聽會

更新日期：112-02-01 | 瀏覽數：269

主旨：召開「布洛灣遊憩區上台地營運移轉 (OT) 案」公聽會
依據：「促進民間參與公共建設法」第6條之1規定辦理
公告事項：
一、主辦機關：太魯閣國家公園管理處
二、事由：為提升遊客服務品質，強化國家公園整體遊憩服務競爭力，鼓勵民間參與國家公園事業，期藉由引入民間創意及專業經營管理，提供住宿、餐飲、研習及體驗在地原住民族文化等遊憩服務，輔導布洛灣遊憩區上台地成為符合國家公園品牌有特色與有品質的休憩場域，本案委外範圍包括布洛灣段114地號內約2.5公頃土地，包括建物27棟（37間）、綠地開放空間、布洛灣上台地停車場等。
三、開會時間：中華民國112年2月15日（星期三）下午2時30分。
四、開會地址：本處太魯閣遊客中心第2層觀景室（972花蓮縣秀林鄉富世村富世291號）
五、會議主持人：楊處長金臻
六、公聽會程序：
（一）主席致詞
（二）本案簡報
（三）意見交流
（四）散會
七、公聽會會議紀錄經公告後納入本案製作可行性評估報告書之參考。
八、會議聯絡人及電話：彭小姐（03）8621100分機405。

相關檔案

布洛灣遊憩區上台地營運移轉 (OT) 案公聽會公告 

相關圖片





附件二 公聽會會議紀錄

布洛灣遊憩區上臺地營運移轉（OT）案

公聽會會議紀錄

壹、時間：112 年 2 月 15 日(星期三)下午 2 時 30 分

貳、地點：太魯閣遊客中心第二簡報室

參、主席致詞：(略)

肆、聚得企管顧問有限公司說明：簡報(略)

伍、出席意見：

一、花蓮縣秀林鄉公所文化觀光課高海雲課長

- (一)本案近年有持續進用當地原住民就業，期待未來民間機構可持續僱用，並參考其資歷考量提升為主管職。
- (二)有關簡報所述民間機構營運應融入在地文化，公所建議可藉由秀林鄉編織從業人員販售相關商品，或將案場部分空間提供給在地業者做小生意或販售小農產品；此外，公所亦期待如馬拉松或峽谷音樂節等活動於未來亦可定期舉辦，以帶動在地經濟與產業。
- (三)秀林鄉擁有相當多特色與資源，期待未來民間機構可與在地傳統舞蹈團體及音樂人才進行串連。

二、布洛灣山月村鄭明岡村長

- (一)因本人年紀大故尚未評估本營運團隊是否將參本案招商申請，亦期待其它營運廠商可以做的更好；本案場量體及空間雖相對有限，未來仍可引進較具在地特色之文創廠商進駐販售商品。
- (二)有關民間機構提供回饋部分，如果該民間機構沒有賺錢則較難提供相關回饋；本案過往營運雖然營業額很高，惟利潤相對有限，甚至有時候會賠錢。
- (三)有關節能部分本營運團隊刻正大力推行，例如請遊客自己帶盥洗用具等等；此外，本案場水質相當好，只要燒開即可飲用，惟未來亦可規劃添購飲水機；另現有停車場已配置 3 條迴路供未來設置電動車充電樁使用，本營運團隊亦有考慮購置電動車接送遊客。

- （四）本營運團隊培養相當多在地員工，惟該等員工後來都轉職至公部門工作，期待未來可以持續培養在地民眾。

三、秀林鄉富世村玻士岸部落陳孝文先生

- （一）本人很佩服現有營運團隊都聘雇在地小孩，本案場過去即為族人住過的地方，很希望在此工作的員工是以太魯閣族為主，並可考慮將獵人學校資源納入營運規劃；布洛灣資源相當多，無論是自然資源或是人文歷史都可考慮納入規劃活用。
- （二）本人認為原住民生計是最重要的，很多原住民小孩去外地讀書回來不知道要以什麼職業維生，如果原住民可運用我們原住民土地進行相關商業活動則是最恰當的；國家公園屬於中央單位，公所亦為公部門，本人期待未來可以結合公部門力量與營運廠商協助推動在地事務。
- （三）本案目前規劃以促參方式進行委外，本人認為未來長期而言可參照三地門案，由公部門承攬並持續聘雇在地居民來營運本案場。

四、花蓮縣秀林鄉同禮部落自然生態自治協進會李慧蓮理事長

- （一）小農收購的部分，同禮部落也有很多當地特色農產品，像是箭竹箭筍等等，且因海拔、溫溼度等條件與平地不同，所以農特產品都相當有特色，但在地居民很難推廣出去，未來本案可考慮提供合作機會，將在地農特產品共同進行推廣。
- （二）大魯閣境內還有很多部落，包含我們同禮部落，未來都可以作為民間機構合作對象，要怎麼合作大家也可以一起發想。

五、秀林鄉佳民村尤煥青村長

建議民間機構未來可以跟地方一起合辦活動，或是協助收購在地小農相關食材以製作山月村特色飲食。

六、學者專家發言

- （一）前財政部國有財產署主任秘書高志達先生

1. 本案對國家公園而言屬於相當成功之促參 OT 案件，請顧問公司說明簡報所述之盈餘提撥是否現有營運廠商刻正執行中，或未來民間機構如何執行。

2. 建議在本案市場定位方面可以更明確且清楚呈現，以利廠商擬定詳細營運規劃，或吸引其前來投資。
3. 簡報說明太管處期待未來民間機構可以與周邊景點或資源進行串聯，惟未有說明現在營運廠商串聯相關資源情況，建議可以說明清楚或提供示例以利後續吸引更多廠商參與申請。

（二）國立東華大學楊懿如副教授

1. 本人對於生態解說員十分期待，因住宿客人停留時間較久，且當地夜間生態也十分豐富，值得規劃為深度旅遊及納入環境教育之遊憩行程，結合原住民文化及特色打造為遊程，遊客體驗將更深刻。
2. 政府之淨零排放政策，建議後續可就節能減碳及淨零排放也加入期許以呼應國家政策及展現企業社會責任。
3. 順著自然並探究太魯閣過往如何與自然共存，展現原住民自然生態及生存智慧，可作為未來營運亮點，使本案未來更發光發熱。

七、聚得企管顧問有限公司

- （一）經本團隊訪談旅宿相關業者，多數對於本案場目前之營運情形表達讚賞，認為營運團隊善用國家公園之資源，並融入原住民服務及原住民文化，使得本案場營運十分精彩；本團隊歸結各方看法，認為本案場營運已形成一種「文化」，既為文化，則其沿續與傳承即為重中之重，相關具體內容或要求之展現，亦將是本案下一期招商之規劃重點。
- （二）就與周邊景點串聯、政府淨零排放政策或是執行中的盈餘回饋等，皆將由本團隊評估後適切地納入本案招商條件草稿。

八、太魯閣國家公園管理處

本案儼然已是國家公園指標性促參案件，希望下一期規劃可以把一些目前執行中且蠻不錯的作法保留下來，使下一期案件能繼續打造為促參經典案件。

陸、散會：下午 3 時 30 分。



附件三 公聽會會議紀錄公告頁面



太魯閣國家公園

氣溫：19℃ | 降雨：20%

回首頁 | 網站導覽 | English | 日本語 | RSS | 請選取語言 | 登入

最新消息 | 遊憩資訊 | 生態保育 | 環境教育 | 歷史文化 | 為民服務 | 影音專區



三 最新消息

公路步道開放

最新消息

當季活動

活動回顧

常見問題

相關連結

首頁 > 最新消息 > 最新消息

最新消息

公告「布洛灣遊憩區上臺地營運移轉 (OT) 案」公聽會會議紀錄

更新日期：112-02-18 | 瀏覽數：213

主旨：公告「布洛灣遊憩區上臺地營運移轉 (OT) 案」公聽會會議紀錄
依據：促進民間參與公共建設法第6-1條及促進民間參與公共建設法施行細則第27條。
公告事項：
一、本處依據促進民間參與公共建設法第6-1條及促進民間參與公共建設法施行細則第27條規定，於112年2月15日舉辦「布洛灣遊憩區上臺地營運移轉 (OT) 案」公聽會。
二、旨揭公聽會紀錄如附件。

相關檔案

