

<b>壹、緒論</b>	
一、計畫緣起	1-1
二、計畫目標	1-2
三、研究範圍與計畫範圍	1-2
四、計畫工作項目與工作流程	1-3
五、相關計畫與法令分析	1-5
<b>貳、區域環境分析</b>	
一、區域環境分析	2-1
二、二本松基地現況分析	2-11
三、居民意見調查與分析	2-14
四、發展課題與對策	2-16
<b>參、計畫發展策略與構想</b>	
一、雪見地區轉運模式建立	3-1
二、計畫發展構想	3-1
三、用地變更建議	3-11
<b>肆、市場可行性分析</b>	
一、遊憩需求預測	4-1
二、承載量估算	4-2
三、建議經營管理量	4-4
<b>伍、法律可行性分析</b>	
一、地用限制	5-1
二、經營管理	5-3
<b>陸、土地取得可行性分析</b>	
一、土地取得方式	6-1
二、土地取得分析	6-1
<b>柒、財務可行性分析</b>	
一、區段徵收區土地使用面積概估表	7-1
二、區段徵收開發費用估算	7-1
三、財務分析	7-3
四、相關財務補助	7-5

<b>捌、結論與建議</b>	
一、研究結論	8-1
二、用地取得	8-2
三、開發主辦機關	8-3
四、執行策略建議	8-3
五、部落意見	8-6
附件一 二本松轉運站預定地土地清冊	PS1-1
附件二 雪霸國家公園雪見遊憩區二本松轉運站預定地 用地取得座談會會議紀錄	PS2-1
附件三 期中簡報會議紀錄辦理情形	PS3-1
附件四 期末簡報會議紀錄辦理情形	PS4-1
附件五 地方說明會會議紀錄	PS5-1

## 圖 目 錄

圖 1-1 雪見地區交通轉運計畫圖	1-1
圖 1-2 研究範圍與計畫範圍圖	1-2
圖 1-3 計畫流程圖	1-4
圖 2-1 泰雅族群聚落分布圖	2-2
圖 2-2 聯外交通動線圖	2-4
圖 2-3 遊憩資源分佈圖	2-7
圖 2-4 鄰近遊憩據點圖	2-11
圖 2-5 基地現況圖	2-12
圖 2-6 基地現況套疊地籍圖	2-13
圖 2-7 坡度分析圖	2-14
圖 3-1 雪見地區轉運模式	3-1
圖 3-2 土地使用分區計畫圖	3-8
圖 3-3 交通轉運服務區機能分區圖	3-9
圖 3-4 土地使用配置構想圖	3-10
圖 3-5 用地變更計畫圖	3-13
圖 4-1 雪見遊憩區遊憩據點圖	4-1
圖 5-1 面積 2 公頃以下山坡地變更編定審查作業程序	5-2
圖 5-2 面積 5 公頃以上 10 公頃以下山坡地變更編定審查作 業程序	5-3
圖 8-1 夥伴關係工作圖	8-3

## 表 目 錄

表 1-1 相關計畫彙整表	1-5
表 1-2 區域計畫擬定機關受理開發案件型式要件查核意見表	1-6
表 1-3 土地取得相關法令分析表	1-8
表 1-4 地用變更相關法令分析表	1-12
表 1-5 土地開發相關法令分析表	1-13
表 2-1 遊憩系統分析表	2-10
表 2-2 居民意見調查摘要表	2-15
表 3-1 交通轉運站服務區機能分區面積表	3-3
表 3-2 交通轉運站區建築設施量體表	3-5
表 3-3 變更後土地使用用地編定面積對照表	3-12
表 4-1 雪見地區承載量推估表	4-1
表 4-2 雪見地區遊客量推估分派比例表	4-2
表 4-3 遊憩活動特性與使用空間表	4-4
表 4-4 雪見地區承載量推估表	4-4
表 4-5 停車需求量統計表	4-5
表 5-1 各種用地類別之容許使用項目分析說明表	5-1
表 6-1 土地取得分析表	6-2
表 7-1 區段徵收土地使用面積表	7-1
表 7-2 公共設施開闢經費概算表	7-2
表 7-3 區段徵收開發成本分析表	7-3
表 7-4 區段徵收財務分析表（發回抵價地比例為 40%）	7-4
表 7-5 區段徵收財務分析表（發回抵價地比例為 45%）	7-5



## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

雪見遊憩區因擁有豐富的自然資源，且於雪霸國家公園中是屬於自然度較高並定位為開發程度低，以保留原始風貌，甚至是以能重現部份原住民部落生活空間的生態旅遊地區。因其獨特的資源條件以及環境的脆弱性，雪見地區並不適宜導入過多的交通流量造成過多的負面衝擊，有鑑於此，雪霸國家公園管理處遂提出於二本松地區設置交通轉運服務站構想，旨在檢討雪見地區遊憩行為及運具選擇模式，提出轉運站可行性評估及土地利用之構想；期以控制車流之策略，減少交通對於環境與居民的衝擊，建立完善合宜的交通運作機制，帶動區域之發展達到永續經營的目標。

總體而言，雪見地區未來之旅遊行為規劃為在士林地區即管制大客車進入，而至南三村各部落可透過部落解說巴士進行參訪活動，而觀光客自行開車前往旅遊只能到達二本松地區，即需透過解說巴士的運具轉換進入更深層的旅游地區。

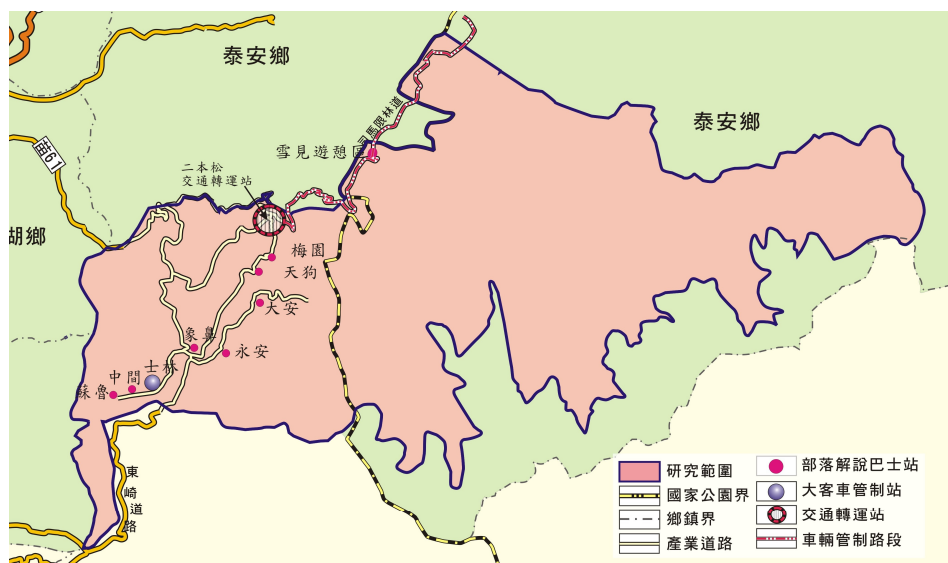


圖 1-1 雪見地區交通轉運計畫圖

## 二、計畫目標

1. 建立區內(國家公園範圍內)旅遊，區外服務的旅遊模式，以符合在雪霸國家公園保育目標的原則下，提供適當國民遊憩活動與機會。
2. 連結轉乘運具並結合環境解說，據以發展以生態保育為目的之高深度生態旅遊模式。
3. 針對交通轉運服務站提出完善的規劃方案及經營管理策略並透過民眾參與與居民安置的方式研商未來服務站的運作方式與步驟，化阻力為主力達成資源永續最高目標。

## 三、研究範圍與計畫範圍

本計畫之研究範圍劃設主要目的乃在瞭解雪見地區之資源現況以及發展潛力與限制，以作為未來規劃之參考基礎。故本案之研究範圍以雪霸國家公園計畫(第一次通盤檢討)所指雪見地區(位於雪霸國家公園西側，北以雪山溪連接北坑山為界，南以大雪山 210、230 林道為界。包括西勢山、老松山、合流山、南坑山等山峰，以及周圍之自然環境)為主外，另包括鄰近北勢群八部落，而計畫範圍的劃設則與未來進行實質規劃與土地徵收有關，原則上則以二本松地區為主要計畫範圍(請參見圖 1-2 研究範圍圖與計畫範圍圖)。

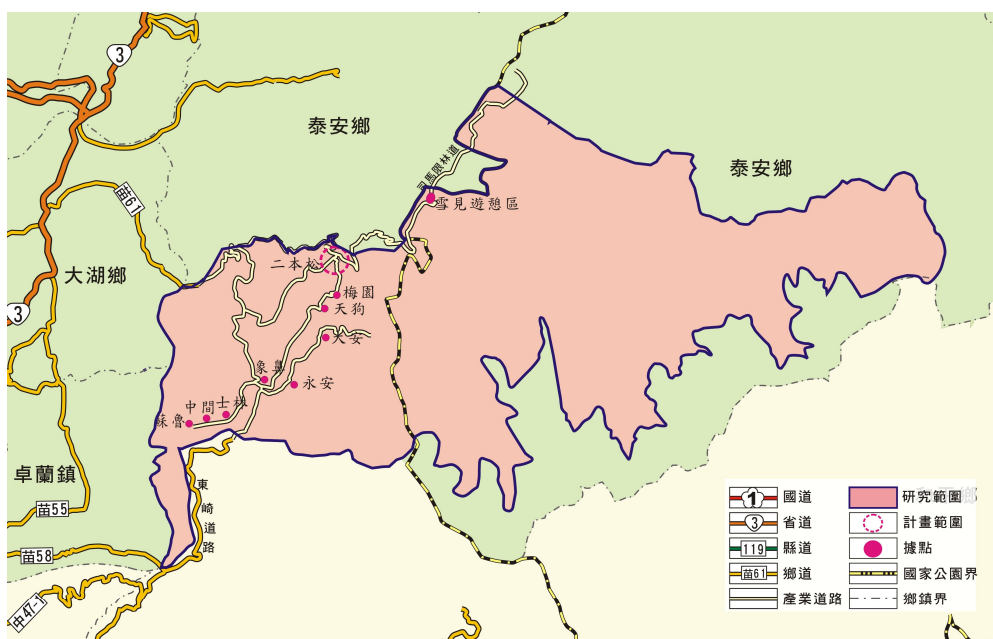


圖 1-2 研究範圍與計畫範圍圖

#### 四、計畫工作項目與工作流程

##### (一)計畫工作內容

依據對計畫性質之認知，及對計畫區現況問題之瞭解，本計畫之服務工作包含可行研究及先期規劃作業，大致可劃分為六大部份：

1. **計畫基地特質分析**----了解環境條件與發掘基地特色（潛力面與限制面），及其對部落、環境資源、鄉鎮、文化、交通、景觀及周圍遊憩上之影響與加成效益。
2. **發展願景與遊憩網絡架構**----以轉運站之導入重新思考區域遊憩機會，思考交通轉運與週邊服務設施之整合，賦予基地所在之遊憩區新生命及其在觀光與地方產業發展之角色。
3. **評估地方居民參與可行性分析**----評估市場面、法令面、土地取得面之可行性，尋找社區參與模式，並搜尋評估各種考量因素，做為決策之參考。
4. **土地開發模式與配套策略**----組合可行之土地開發規模與方式，評估如何結合地區經營與轉運站發展計畫，並針對土地開發模式提出配套策略。
5. **執行策略計畫**----執行用地取得與未來經營策略之建議，包含開發範圍與標的、建議保存事項、時程、經營模式及公部門配套措施等。
6. **研擬興辦事業計畫作業**----在同意可行方案執行之前提下，依據可行性評估之結果撰擬興辦事業計畫。

##### (二)計畫工作流程

基於對二本松及周邊地區之環境與整體發展之初步看法，並綜合本提案建議之發展目標與內涵，本計畫之計畫架構與工作項目說明如後：

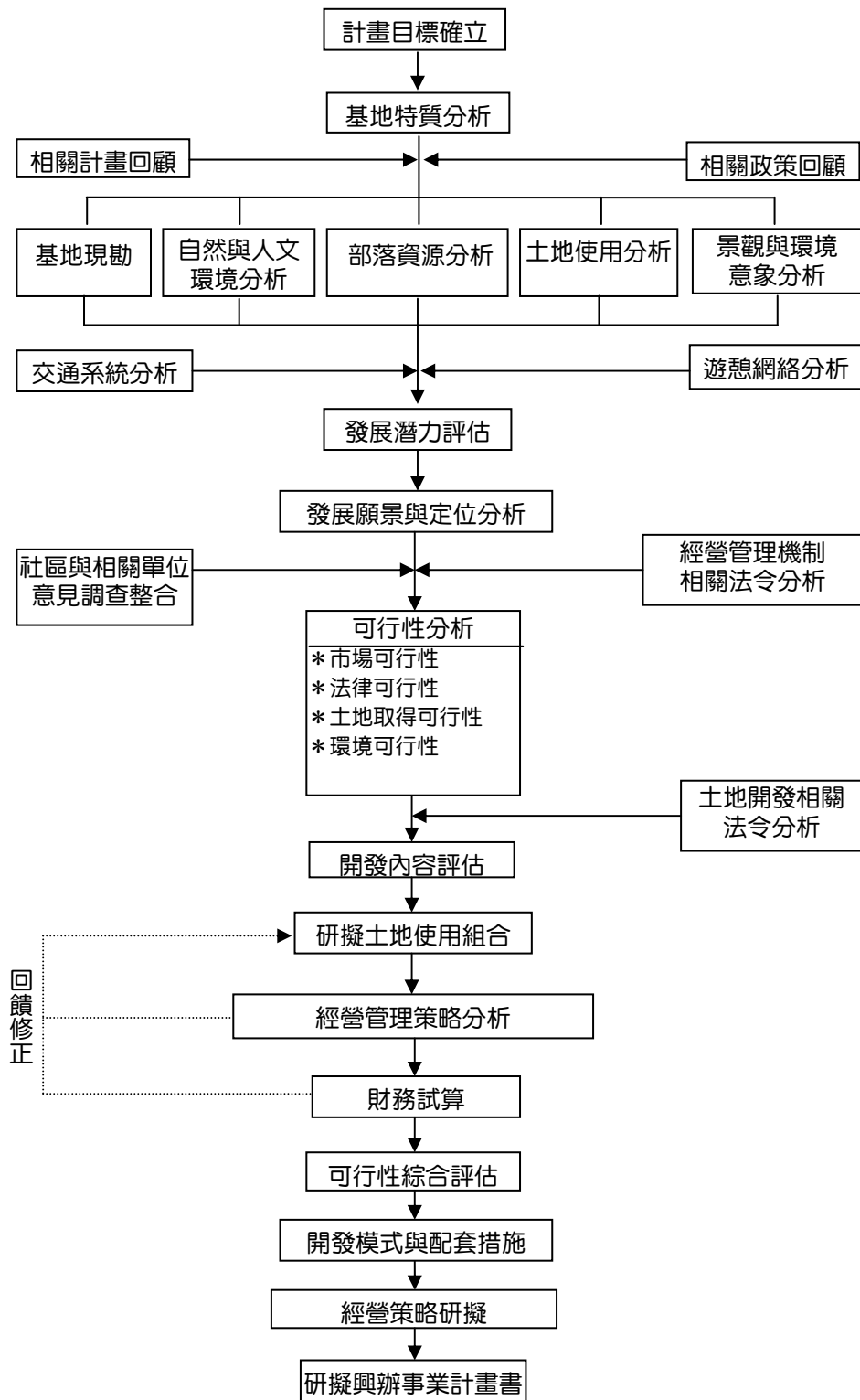


圖 1-3 計畫流程圖

## 五、相關計畫與法令分析

雪霸地區於民國80年由內政部公告為國家公園，區內高山林立，風景壯麗，且自然資源極為豐富；成立至今相關之調查、研究、規劃設計、工程陸續展開，下表即為與本案相關之計畫與法令作一彙整表，以作為本計畫發展研究之基礎。

## (一)相關計畫

表 1-1 相關計畫彙整表

項次	計畫名稱	規劃單位	規劃時間	與本計畫相關之內容
1	台灣地區觀光遊憩系統開發計畫	交通部觀光局	民國 81 年	本國家公園之發展主題定位為山岳、森林、生態教育發展中心、高山型地質景觀、教育中心等。
2	雪霸國家公園雪見地區遊憩資源調查及遊憩模式之研究	內政部營建署雪霸國家公園管理處	民國 84 年 6 月	藉由雪見地區遊憩資源的調查分析及遊憩模式的研究，提供適合資源特色之遊憩活動，並考量經營管理單位之需求，建立一個可提供多樣性遊憩機會之遊憩服務系統。
3	台灣北部區域計畫(第一次通盤檢討)	內政部	民國 84 年 11 月	在觀光遊憩系統計畫中，將雪霸國家公園之尖石、五峰地區列為新竹生活圈之自然遊憩資源。
4	台灣中部區域計畫(第一次通盤檢討)	內政部	民國 85 年	在觀光遊憩系統計畫中將雪山-大霸尖山地區列為七類觀光遊憩中之國家公園區域。
5	營建政策白皮書	內政部營建署	民國 85 年 6 月	國家公園經營管理列為邁向二十一世紀現代化國家之政策方向。
6	雪霸國家公園北坑溪古道景觀資源、生態資源之調查與經營管理規劃研究	中華民國國家公園學會	民國 85 年 6 月	本研究涵蓋北坑溪古道歷史、景觀與動植物生態資源。建議部分駐在所(雪見)、砲台(丸田)、涼亭復舊
7	雪霸國家公園登山步道及聯外道路交通系統之規劃研究-以生態旅遊觀點探討之	台灣區域發展研究院生態暨資源保育研究所	民國 88 年 6 月	整合歸納雪霸國家公園登山步道、聯外交通系統之特性及各項環境資源，並藉由生態旅遊的理念，建立一套結合該園環境資源、登山活動、生態教育、環境解說之遊程計畫。
8	雪霸國家公園汶水管理處暨關林地區整體意象規劃	文化大學環境設計學院景觀學系	民國 88 年 6 月	調查分析汶水管理處及其鄰近地區週邊之整體環境，檢討歸納影響地區景觀之主要因素，並擬定空間規劃，完成全區景觀計畫及整體配置。
9	雪見地區發展生態文化旅遊運作模式之研究	內政部營建署雪霸國家公園管理處	民國 89 年 12 月	建議協助部落成立統合性的組織，共同協助鄰近部落進行環境美化、文化振興等工作，計畫性培訓原住民解說及嚮導的技能，以及企業管理的知識。減少與分散硬體設施，多架構資訊網絡系統。與部落溝通方面，籌組諮詢委員會，建立雙方互動機制。



表 1-1 相關計畫彙整表(續)

項次	計畫名稱	規劃單位	規劃時間	與本計畫相關之內容
10	雪霸國家公園計畫(第一次通盤檢討)	內政部營建署雪霸國家公園管理處	民國 92 年 9 月	在保育前提下，建立雪見遊憩區的旅遊模式。針對不同遊客特性，充分規劃環境教育內容及活動模式，結合學校及社區加強推動環境教育。規劃生態多樣性的旅程，經由解說服務引導遊客體驗大自然及認識文化資產，增進遊客遊憩體驗。協助訓練當地居民參與國家公園事業。輔助本園區鄰近鄉鎮遊憩事業服務設施之發展，減低對國家公園區內資源承擔負擔，以保護園區內自然資源之完整性。於重要據點或遊憩活動地區，設置車站設施，便利遊客搭乘公眾運輸交通使用。車站之位置及出入口宜配合景觀及遊憩動線配置。
11	雪霸國家公園雪見地區南三村原住民民宿發展可行性之規劃與調查	中華大學	民國 92 年 12 月	南三村可將雪見地區「點」的發展串聯為「線」的發展，但面臨尖離峰住宿供需不均、交通不便、景觀凌亂、經濟困難等課題有待政府協助。
12	雪見週邊地區(苗栗縣泰安鄉南三村)部落整體意象規劃	築景工程顧問股份有限公司	民國 93 年 9 月	建議設置轉運站於梅園村(梅園、天狗)以位於天狗部落旁的空地、士林村(士林、中間、蘇魯)以過士林壩林大安溪之河階地最有設置潛力。
13	雪霸國家公園「與國家公園有約：生態之旅」滿意度調查研究報告	內政部營建署雪霸國家公園管理處	民國 94 年 12 月	雪見主要遊客來源是生態旅遊協會以及旅行社、網路。

## (二)相關法令

### 1.非都市土地開發限制條件查核

本計畫查詢是否有涉及《非都市土地開發審議作業規範》所定之限制發展地區或限制條件，結果顯示基地並未位於相關限制開發地區內，查詢結果整理如下表。

表 1-2 區域計畫擬定機關受理開發案件型式要件查核意見表

	查詢項目	是 否	相關單位文號	備 註
1	是否位屬依飲用水管理條例第五條劃定公告之飲用水水源水質保護區	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	環水字第 0950013572 號	
2	是否位屬依自來水法第十一條劃定公告之水源水質水量保護區	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	台水三工字第 09500082140 號	
3	是否位屬依水利法第五十四條之一或水庫蓄水範圍使用管理辦法第三條公告之水庫蓄水範圍	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	經水工字第 09550255080 號	
4	是否位屬依水利法第六十五條公告之洪泛區	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	台水三工字第 09500082140 號	

	查詢項目	是 否	相關單位文號	備 註
5	是否位屬依水利法劃設公告之河川區域或排水設施範圍	<input type="checkbox"/> ■	府建流字第 0950100093 號	
6	是否位屬依文化資產保存法第三十三條劃定之古蹟保存區、第四十三條劃定之遺址保存區及第五十六條劃定之文化景觀保存區	<input type="checkbox"/> ■	苗文資字第 0957500654 號	基地鄰近內政部「台閩地區考古遺址普查計畫第五期報告」中列冊之「二本松 A、B 遺址」位置，但基地為已列冊之苗栗縣考古遺址範圍外，因該遺址經評鑑等級 3.2，有必要深入調查研究，苗栗縣文化局依《遺址監管保護辦法》第 7 條建議開發單位應先邀請考古專家進行深度調查研究。
7	是否位屬依文化資產保存法第七十九條指定公告之自然地景	<input type="checkbox"/> ■	府農林字第 0950127683 號、府 農林字第 0950130219 號	苗栗縣府尚未調查保育類野生動物或珍貴稀有之動植物族群，亦未依法劃設野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，相關建設如經目的事業主管機關核准開發時，發現有保育類動植物應報請縣府處理。
8	是否位屬依野生動物保育法第八條公告之野生動物重要棲息地或同法第十條公告之野生動物保護區	<input type="checkbox"/> ■	府農林字 0950100410 號	或野生動物重要棲息環境，相關建設如經目的事業主管機關核准開發時，發現有保育類動植物應報請縣府處理。
9	是否位屬依國家安全法施行細則第三十三、三十四條、第五章(第三十六條至第四十三條)及第四十八條等劃定公告之重要軍事設施管制區之禁建、限建區	<input type="checkbox"/> ■	署巡檢字第 0950010891 號、苗 警保字第 0950075280 號、桂 齊字第 0950006588 號	基地位屬山坡地管制區。
10	是否位屬依氣象法第十三條及「觀測坪探空儀追蹤器氣象雷達天線及繞極軌道氣象衛星追蹤天線周圍土地限制建築辦法」劃定之限制建築地區	<input type="checkbox"/> ■	中象貳字第 0950004326 號	
11	是否位屬依礦業法第四條第九款取得礦業權登記、同法第二十九條指定之下列地區： (1)礦區(場) (2)礦業保留區	<input type="checkbox"/> ■	礦局行一字第 09500147350 號	
12	是否位屬依民用航空法第三十二條、第三十三條、第三十三條之一及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四週禁止及限制建築辦法」與「航空站飛行場及助航設備四週禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制建築地區或高度管制範圍內	<input type="checkbox"/> ■	系統字第 0950022241 號	
13	是否位屬依公路法第五十九條及「公路兩側公私有建物廣告物禁建限建辦法」劃定禁建、限建地區	<input type="checkbox"/> ■	府商建字第 0950128005 號	

	查詢項目	是 否	相關單位文號	備 註
14	是否位屬依大眾捷運法第四十五條第二項及「大眾捷運系統兩側公私有建築物與廣告物禁止及限制建築辦法」劃定之禁建、限建地區	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	府商建字第 0950128005 號	
15	是否位屬依「台灣省水庫集水區治理辦法」第三條公告之水庫集水區	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經水工字第 09550255080 號	
16	是否位屬依「發展觀光條例」第十條劃定之風景特定區	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	府建觀字第 0950098002 號	
17	是否位屬依「核子反應器設施管制法」第四條劃定之禁建區及低密度人口區	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	會核字第 0950020683 號	
18	是否位屬依行政院核定之「台灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	營署綜字第 0950038183 號	
19	是否位屬特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	府地劃字第 0950012467 號 府地劃字第 0950095921 號	
20	是否位屬水土保持法第 17 條規定公告之特定水土保持區	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	水保建字第 0951816203 號	
21	是否位於經濟部公告之「嚴重地層下陷區」	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經水工字第 09550255080 號	
22	是否位屬依溫泉法第六條劃定之溫泉露頭及其一定範圍	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	府建流字 0950100099 號	
23	是否位屬活動斷層帶兩側一百公尺範圍內	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經地工字第 09500039700 號	
24	是否位屬依「要塞堡壘地帶法」第三條公告之要塞堡壘地帶	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		本基地非位於第 24 項之查詢範圍內，故得以免查核此項。

## 2. 土地取得方面

表 1-3 土地取得相關法令分析表

法令	法令條例彙整	適用範圍	主管機關
土地徵收條例(民國 91 年 12 月 11 日修正)	<p>第 3 條國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：</p> <p>二 交通事業。</p> <p>第 4 條有下列各款情形之一者，得為區段徵收：</p> <p>四 非都市土地實施開發建設者。</p> <p>第 6 條需用土地人取得經核准撥用或提供開發之公有土地，該公有土地上之私有土地改良物，得準用前條規定徵收之。</p> <p>第二章徵收程序</p> <p>第 10 條需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。</p> <p>需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。</p> <p>第 11 條需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。</p>	都市土地及非都市土地	內政部



法令	法令條例彙整	適用範圍	主管機關
	<p>第三章徵收補償 第 30 條被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。 第 58 條國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。</p>		
<p>土地徵收條例施行細則 (民國 91 年 04 月 17 日發布)</p>	<p>第二章徵收程序 第 10 條需用土地人依本條例第十條第二項規定舉行公聽會，應辦理事項如下： 一 於七天前將舉行公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所及村(里)辦公處之公告處所，並刊登政府公報或新聞紙。 二 說明興辦事業概況，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。 三 對於土地所有權人及利害關係人陳述意見之處理情形作成紀錄，於事業計畫報請目的事業主管機關許可時及徵收案件送由核准徵收機關核准時一併檢附。 第 15 條徵收案件之申請程序如下： 一 需用土地人為中央機關、直轄市或縣(市)政府者，逕送中央主管機關核定。 二 需用土地人為中央機關所屬機關者，應經其上級機關核轉中央主管機關核定。 第 16 條需用土地人依本條例第十三條規定，應擬具徵收計畫書、徵收土地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖各二份，送中央主管機關核准。</p>	<p>都市土地及非都市土地</p>	<p>內政部</p>
<p>土地徵收條例施行細則 (民國 91 年 04 月 17 日發布)</p>	<p>第 17 條本條例第十三條規定之徵收計畫書，應載明下列事項： 一 徵收土地或土地改良物原因。 二 徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積。 三 興辦事業之種類。 四 興辦事業之法令依據。 五 土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所。 六 土地改良物情形。 七 一併徵收土地改良物。 八 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形。 九 徵收土地區內有無古蹟，並註明其現狀及維護措施。 一〇 舉行公聽會或說明會之情形。 一一 與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。 一二 土地或土地改良物所有權人或管理人之姓名、住所。 一三 被徵收土地之使用配置。 一四 興辦事業概略及其計畫進度。 一五 應需補償金額總數及其分配。 一六 準備金額總數及其來源。 申請徵收土地改良物，得免記明前項第七款及第十三款事項。 第三章徵收補償 第 29 條被徵收土地補償金額之計算及發給，由土地所在直轄市或縣(市)主管機關為之。 第四章區段徵收 第 38 條需用土地人申請區段徵收土地，應檢具區段徵收計畫書、徵收土地圖冊及土地使用計畫圖，送由當地直轄市或縣(市)主管機關邀集需用土地人及土地所有權人舉行說明會後，報請中央主管機關核准。內政部申請區段徵收時，準用前項規定報請行政院核准。 第 39 條區段徵收土地時，應依第三十條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，</p>	<p>都市土地及非都市土地</p>	<p>內政部</p>

法令	法令條例彙整	適用範圍	主管機關
	<p>其餘各項補償費依第三十一條至第三十四條規定補償之。</p> <p>抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。</p> <p>第 44 條區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依前條規定配回原管理機關外，其處理方式如下：</p> <p>一 抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣(市)主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。</p> <p>二 道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。</p> <p>三 前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。</p> <p>四 國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。</p> <p>五 其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。</p> <p>依前項第一款規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣(市)主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。</p> <p>第一項第二款以外之公共設施用地，如該事業得許民營者，其用地應依第一項第五款之規定辦理。</p> <p>依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。</p> <p>依第一項第五款標租或設定地上權時，其期限不得逾九十九年。</p> <p>第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。</p> <p>第 45 條實施區段徵收時，直轄市或縣(市)主管機關應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。</p>		
<p>土地法 (民國 94 年 06 月 15 日修正)</p>	<p>第 208 條國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定徵收私有土地。但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限：</p> <p>二 交通事業。</p> <p>六 政府機關、地方自治機關及其他公共建築。</p> <p>七 教育學術及慈善事業。</p> <p>九 其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。</p>	<p>都市土地及非都市土地</p>	<p>內政部</p>
<p>原住民族工作權保障法(民國 90 年 10 月 31 日公布)</p>	<p>第三章 原住民合作社</p> <p>第 7 條政府應依原住民群體工作習性，輔導原住民設立各種性質之原住民合作社，以開發各項工作機會。</p> <p>原住民合作社之籌設、社員之培訓及營運發展等事項，應由各目的事業主管機關輔導辦理；其輔導辦法，由中央各相關目的事業主管機關會同中央主管機關定之。</p> <p>第一項原住民合作社，指原住民社員超過該合作社社員總人數百分之八十以上者。</p>		
<p>原住民保留地開發管理辦法(民國 92 年 04</p>	<p>第 18 條原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限。</p> <p>前項政府指定之特定用途，指政府因興辦土地徵收條例規定之各款事業需要。</p> <p>第三章 土地開發、利用及保育</p>	<p>原住民保留地</p>	<p>原民會</p>

法令	法令條例彙整	適用範圍	主管機關
月 16 日 修正)	第 21 條行政院原住民族委員會、直轄市、縣(市)政府對轄區內原住民保留地，得根據發展條件及土地利用特性，規劃訂定各項開發、利用及保育計畫。 前項開發、利用及保育計畫，得採合作、共同或委託經營方式辦理。 第 23 條政府因公共造產或指定之特定用途需用公有原住民保留地時，得由需地機關擬訂用地計畫，申請該管鄉(鎮、市、區)公所提經原住民保留地土地權利審查委員會擬具審查意見並報請上級主管機關核定後，辦理撥用。		
發展觀光條例(民國 92 年 06 月 11 日 修正)	第 14 條主管機關對於發展觀光產業建設所需之公共設施用地，得依法申請徵收私有土地或撥用公有土地。	都市土地及非都市土地	觀光局
山坡地保育利用條例	第 14 條政府為實施山坡地保育、利用，興建公共設施之需要，得徵收私有地。	山坡地	水保局
區段徵收實施辦法(民國 92 年 01 月 23 日 發布)	第 2 條區段徵收作業程序如下： 一 準備作業： (一) 範圍勘選。 (二) 辦理變更、新訂或擴大都市計畫作業。 (三) 範圍邊界分割測量。 (四) 建築改良物禁止事項之報核及公告。 (五) 地籍資料整理、調查及繕造清冊。 (六) 徵收補償費查估及繕造清冊。 二 正式作業： (一) 核定抵價地比例。 (二) 召開協議價購會議。 (三) 召開區段徵收說明會。 (四) 區段徵收計畫書之報核、審議及核准。 (五) 區段徵收公告及通知。 (六) 異議處理及通知。 (七) 發給抵價地案件之申請、審查及核定。 (八) 徵收補償費之發放或存入保管專戶。 (九) 公有土地及未登記土地之處理。 (一〇) 囑託辦理區段徵收土地所有權移轉登記、公有土地所有權移轉或管理機關變更登記、他項權利塗銷或變更登記、建物滅失或標示變更登記。 (一一) 工程施工。 (一二) 辦理抵價地分配。 (一三) 地籍整理。 (一四) 囑託辦理開發完成後土地所有權登記或管理機關變更登記。 (一五) 辦理抵押權或典權登記。 (一六) 土地之處分。 (一七) 財務結算。 (一八) 撰寫成果報告。 第 4 條非都市土地實施開發建設，擬以區段徵收方式開發時，由需用土地人會同當地直轄市或縣(市)主管機關及其他相關機關勘選區段徵收範圍，並填寫區段徵收評估報告書，作為各級都市計畫委員會審議都市計畫或區域計畫委員會審議區域計畫之參考。 第 5 條前條區段徵收評估報告書，應記載下列事項，並應附具範圍圖： 一、開發目的。二、法令依據。三、區段徵收範圍勘選原則及面積。四、土地權屬及其面積。五、土地使用現況。六、都市計畫或土地使用配置規劃情形。七、預計土地所有權人領回抵價地比	都市土地及非都市土地	內政部

法令	法令條例彙整	適用範圍	主管機關
	<p>例。八、土地所有權人意願。九、開發總費用、經費來源、償債能力等財務計畫分析。一〇、目前實際作業情況及預定工作進度表。一一、總結。</p> <p>第 6 條依本條例第四條第二項至第四項規定先行區段徵收地區（以下簡稱先行區段徵收地區），需用土地人於報請中央主管機關核定開發範圍時，應同時檢具區段徵收評估報告書及經核定之開發計畫或經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫。</p> <p>前項開發計畫已包括區段徵收評估報告書應記載事項且開發範圍相同者，得免再檢具區段徵收評估報告書。</p> <p>第 16 條需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。</p> <p>第 28 條抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。</p>		

## 2.地用變更方面

表 1-4 地用變更相關法令分析表

法令	法令條例彙整	適用範圍	主管機關
土地徵收條例(民國 91 年 12 月 11 日修正)	<p>第 4 條有下列各款情形之一者，得為區段徵收：</p> <p>四 非都市土地實施開發建設者。(需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。)</p>	原住民保留地	原民會
區域計畫法(民國 89 年 1 月 26 日)	<p>第 12 條區域計畫公告實施後，區域內有關之開發或建設事業開發，均應與區域計畫密切配合；必要時應修正其事業計畫，或建議主管機關變更區域計畫。</p> <p>第 15 條區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府按照非都市土地使用分區計畫，製定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。</p>		
非都市土地使用管制規則(民國 94 年 12 月 16 日)	<p>第 10 條非都市土地經劃定為某種使用分區，因申請開發，依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者，除依促進產業升級條例外，應依本規則之規定辦理。</p> <p>第 13 條非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議規範之規定製作開發計畫書圖及檢同有關文件，向直轄市或縣市政府申請辦理。</p>		
發展大眾運輸條例(民國 94 年 11 月 30 日修正)	<p>第 4 條主管機關應依大眾運輸發展或重大建設需要，規劃設置大眾運輸場站或轉運站。</p> <p>前項大眾運輸場站或轉運站所需用地涉及非都市土地使用變更者，主管機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法第十三條規定辦理變更。</p> <p>主管機關對於大眾運輸場站或轉運站之土地及建築物，得協調相關主管機關調整其使用項目或使用強度。</p>	都市土地及非都市土地	交通部



3.經營管理方面

表 1-5 土地開發相關法令分析表

法令	法令條例彙整	適用範圍	主管機關
土地徵收條例(民國91年12月11日修正)	第56條徵收之土地，得於徵收計畫書載明以信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權或出租提供民間機構投資建設。 本條例施行前申請徵收之土地，經申請中央主管機關備案者，得依前項規定之方式提供民間機構投資建設。	原住民保留地	原民會
原住民族基本法(民國94年2月05日公布)	第10條政府應保存與維護原住民族文化，並輔導文化產業及培育專業人才。 第15條政府應寬列預算並督促公用事業機構，積極改善原住民族地區之交通運輸、郵政、電信、水利、觀光及其他公共工程。 第21條政府或私人於原住民族土地內從事土地開發、資源利用、生態保育及學術研究，應諮詢並取得原住民族同意或參與，原住民得分享相關利益。營利所得，應提撥一定比例納入原住民族綜合發展基金，作為回饋或補償經費。 第27條政府應積極推行原住民族儲蓄互助及其他合作事業，輔導其經營管理，並得予以賦稅之優惠措施。	原住民保留地	原民會
原住民族工作權保障法(民國90年10月31日公布)	第三章 原住民合作社 第7條政府應依原住民群體工作習性，輔導原住民設立各種性質之原住民合作社，以開發各項工作機會。 原住民合作社之籌設、社員之培訓及營運發展等事項，應由各目的事業主管機關輔導辦理；其輔導辦法，由中央各相關目的事業主管機關會同中央主管機關定之。 第一項原住民合作社，指原住民社員超過該合作社社員總人數百分之八十以上者。	原住民保留地	原民會
原住民保留地開發管理辦法(民國92年04月16日修正)	第三章 土地開發、利用及保育 第21條行政院原住民族委員會、直轄市、縣(市)政府對轄區內原住民保留地，得根據發展條件及土地利用特性，規劃訂定各項開發、利用及保育計畫。 前項開發、利用及保育計畫，得採合作、共同或委託經營方式辦理。 第24條為促進原住民保留地礦業、土石、觀光遊憩、加油站、農產品集貨場倉儲設施之興建、工業資源之開發、原住民文化保存或社會福利事業之興辦，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則下，優先輔導原住民開發或興辦。	原住民保留地	原民會
原住民保留地輔導共同、合作及委託經營實施要點	第2條本要點實施項目如下：(三)原住民保留地森林(遊樂)資源、觀光遊憩、觀光農場、休閒農業、休閒農場、民俗工藝、民俗村莊之經營。(四)其他相關商業經營、社區及住宅興建。 第4條共同經營方式(一)經營型態：1、部分共同經營：依經營方式不同可分為共同作業、共同利用、共同運銷、共同管理。2、完全共同經營。(二)經營主體：原住民與原住民、原住民與農業團體組織、原住民與非原住民、原住民與公共造產委員會。(三)實施對象：聚落或村之行政區內，相同之產業經營者。 第5條合作經營方式(一)經營型態：1、分耕合營。2、合耕合營。(二)經營主體：原住民與原住民、原住民與非原住民、原住民與公民營企業組織、原住民與農民團體組織。 第6條委託經營方式(一)經營型態：1.個別經營。2.共同經營。3.合作經	原住民保留地	原民會

法令	法令條例彙整	適用範圍	主管機關
	<p>營。(二)經營主體：原住民委託給原住民、原住民委託給非原住民、原住民委託給農民團體組織。(三)實施對象：以有志經營產業者為受託對象，以有意離農或離村者為委託對象。</p> <p>第 7 條鄉(鎮、市、區)公所應獎勵並輔導原住民參加共同、合作及委託經營。以改善經營型態，並結合現有組織團體、農會輔導體系、農事研究班、家政班、共同運銷班等組織推動之。</p>		
<p>民宿管理辦法 (90.12.12)</p>	<p>第 3 條本辦法所稱民宿，指利用自用住宅空閒房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客鄉野生活之住宿處所。</p> <p>第 4 條民宿之管理機關，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。</p> <p>第 6 條民宿之經營規模，以客房數五間以下，且客房總樓地板面積一百五十平方公尺以下為原則。但位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之特色民宿，得以客房數十五間以下，且客房總樓地板面積二百平方公尺以下之規模經營之。</p>		

## 貳、區域環境分析

### 一、區域環境分析

#### (一)地理區位

雪見地區位於苗栗縣泰安鄉，本區北起樂山、北坑山、東洗水山、東流水山稜線，南延至盡尾山，海拔高度介於 800 至 2,100 多公尺間，由於地勢與坡向的關係，可遠眺雪山、大霸尖山、小霸尖山、火石山、大雪山、頭鷹山、中雪山、小雪山等百岳明山，極富地景特殊性。泰安鄉南村三部落(梅園、象鼻與士林村)，位居雪見地區之周邊地區，除含括極為豐富的泰雅族北勢群文化外，亦是進入雪見地區的最重要門戶。「雪見遊憩區」是雪霸國家公園繼武陵及觀霧遊憩區後，於園區西北側規劃設立的遊憩據點，由於開發程度較低，保留最多原始資源及原住民風貌，適合發展生態文化旅遊。

#### (二)發展沿革

雪見地區開發極早，蘊含豐富薈萃之史蹟與原住民文化資源，雪霸國家公園內之大霸尖山為賽夏族發祥之地，亦是泰雅族自其核心區域向外遷移之重要孔道，而大安河流域則為昔日族群之主要匯集區域，日據時期，學者曾在二本松、雪見附近分別發現史前時代先民遺址。1923 年，日人為開發樟腦採集與理蕃政策之目的，於是將雪山山脈之越嶺道路與原住民昔日遊獵與遷移的路線加以串聯、拓寬修築成今日的「北坑溪古道」，以便控制居住於梅園、天狗一帶之「泰雅北勢族群」，沿途並設有「茂義利」、「中間」、「榛」、「泉」、「鹿上」、「北坑」、「幸原」、「雪見」、「日向」、「荻岡」與「二本松」等十二個駐在所。

#### (三)泰雅族聚落分布

泰雅族傳統聚落是以集居式的村落為主，日據時期，苗栗縣泰安鄉大安溪中游一帶屬於泰雅亞族群的分布，共有三個群：汶水群、大湖群及北勢群。今日一般將泰安鄉分為北五村與南三村，北五村包括八卦村、錦水村、清安村、大興村、中興村；南三村包括士林村、

象鼻村、梅園村。雪見地區內之泰雅族群主要為北勢群，行政區劃上為南三村，共有八部落：

- 1.梅園村—天狗(社舞繞部落)、梅園(麥路豐部落)。
- 2.象鼻村—象鼻(邁不安部落)、永安(麻必浩部落)、大安(奴乎魯瑪部落)。
- 3.士林村—士林(下馬拉邦部落)、中間(上馬拉邦部落)、蘇魯(達拉灣部落)。

由於長期交通路網聯繫不便，造成南北發展不均，北五村因泰安溫泉、虎山溫泉之開發，目前泰雅風貌多消失，相對的，南三村則因地處偏遠，所以較能保有更多傳統文化習性與特色。

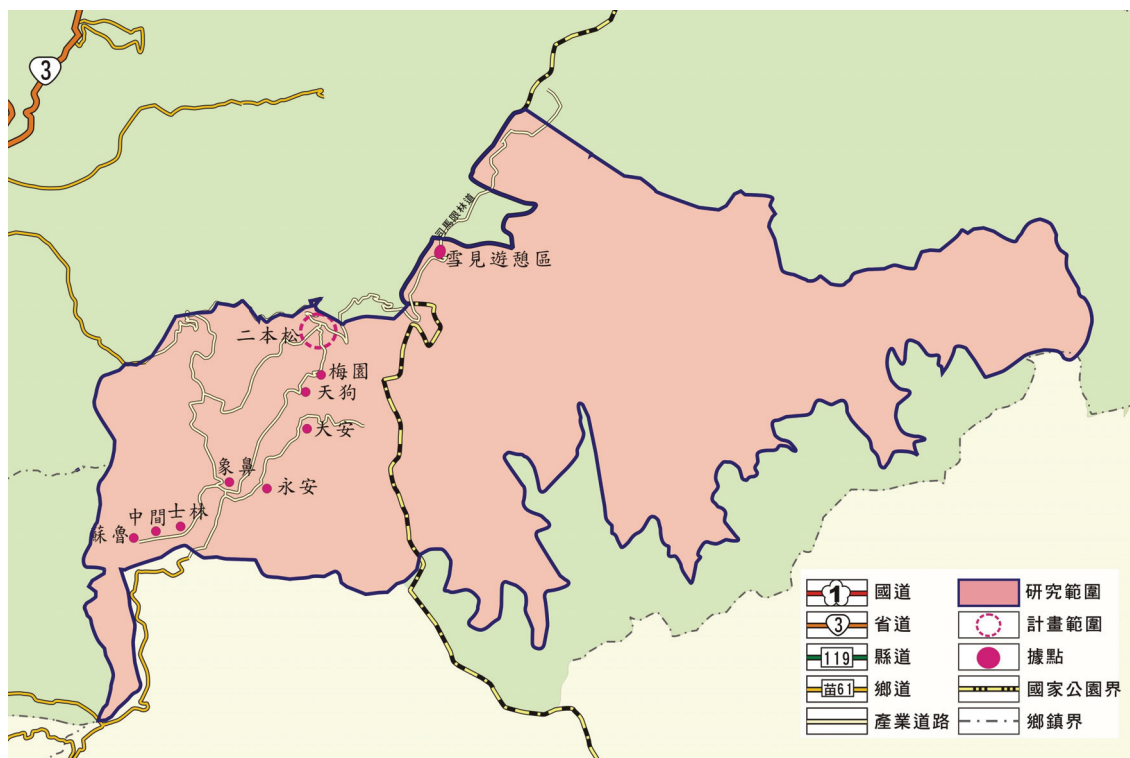


圖 2-1 泰雅族群聚落分布圖

#### (四)二本松遺址群

二本松遺址群位於雪霸國家公園西側盡尾山西南側與大安溪之間的山麓緩坡及圓丘平台，主要聚落為苗栗縣泰安鄉梅園村天狗聚落。目前為泰雅族北勢群之分布區域，早期也是賽夏族的領域。本遺址群發現的遺址包括二本松 I、二本松 II、二本松 III 與天狗 I、II、III 等六處。



出土的遺物包括陶器與石器兩大類，其中二本松遺址發現並採集陶器，其餘五處遺址只有石器發現。這個遺址群目前已知的年代大致在距今八百至三百年之間，不過以文化內涵而言，這個文化的年代可以早到距今一千年，甚至距今一千五百年以上。

## (五)交通系統分析

### 1.聯外交通動線

本區之聯外交通受地形及山勢阻隔，不若泰安鄉北五村、泰安溫泉一帶交通便利，聯外之交通動線主要以台三線為主，之後接駁苗 61 線及中 47 線兩條鄉道形成南北兩動線系統：

#### (1)北動線系統

北動線系統主要依賴國道 1 號高速公路經台 6 線及台 3 線進入大湖鄉，至此不論是前往雪霸國家公園之汶水管理處或大湖鄉、泰安溫泉等遊憩據點，交通尚稱便利。

若要前往雪見地區則僅能利用苗 61 線道路，本路段道路崎嶇，部分路段坡度甚陡，非四輪傳動之車輛無法順利行駛，加上道路面積狹小，約僅能容納一台車之寬度大小，兩車交會時需尋覓可供倒車之腹地，容易產生交通瓶頸，尤其本路段路基脆弱，遇豪雨、颱風侵襲，容易產生土石流等災情，因此目前沿途經常進行道路整修工程。

苗 61 線由大湖至泰安中興村之後可分為大湖段、司馬限段及梅興段。由苗 61 線大湖段行經中興檢查哨之後，不論是接駁梅興段或司馬限段都可在二本松交會，之後再前往天狗、梅園部落。

#### (2)南動線系統

由台中縣或苗栗縣南部進入雪見地區之交通，主要都是以台 3 線及鄉道間的串聯來達成。由東勢鎮進入者主要是以中 47 線、中 47-1 線為主要動線，由苗栗卓蘭鎮進入者僅能利用苗 58 線，二者最後皆須轉中 47 線並接駁至東崎道路，經白帆布大橋、達觀、桃山部落（雪山坑）

進入泰安鄉。本線路基脆弱，常造成道路中斷、坍方及落石，經搶修後可勉強通車

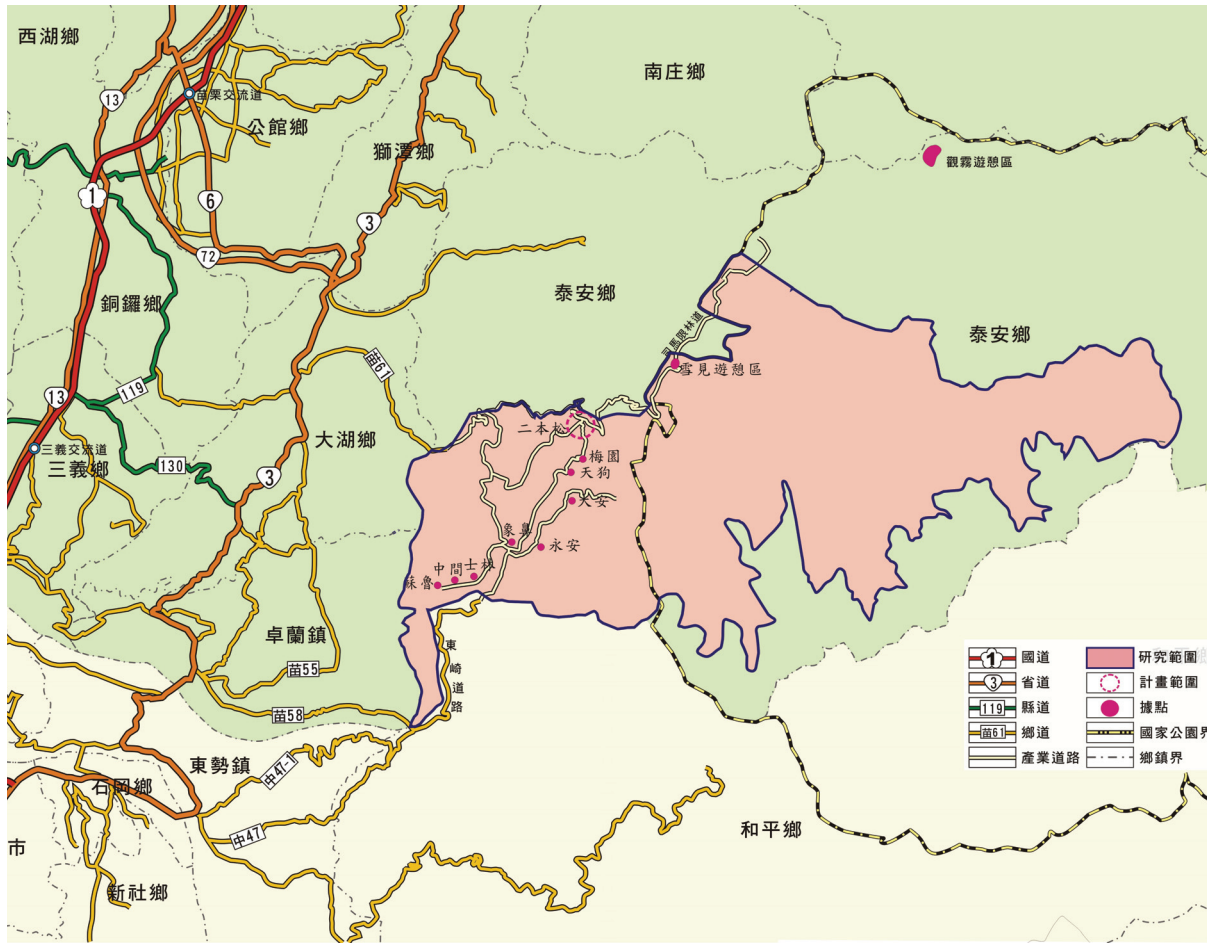


圖 2-2 聯外交通動線圖

## 2. 區內交通動線

雪見區內之交通動線主要是聯繫南三村境內、二本松地區及雪見遊憩區為主，雪見遊憩區目前缺乏完整性之交通系統，對內及對外之交通區隔，可以二本松作為本區節點，苗 61 線至二本松之後，可利用梅興道路聯繫天狗、梅園、等聚落，而進入雪見遊憩區內之動線僅有司馬限林道可供車輛通行道路，但不利一般車輛通行。另有北坑溪古道與鹿場連嶺古道的部分路段，可作步行之路線，但其間部分路基已遭損毀；另有可通泰安溫泉之上島溫泉古道，但目前已荒蕪煙沒，不利通行。

## 3. 公共運輸

雪見地區內之道路品質不佳，因此公共運輸本身具有先天上的限制。苗 62 線由汶水至泰安溫泉路段，公車僅行駛

至清安村與大湖交界處；苗 61 線由大湖至中興村，公車只行駛至中興村一鄰與大湖鄉交界處。南三村區域內目前並無大眾運輸，僅有新竹客運行駛至清安村、大興村與大湖鄉交界處，與豐原客運行駛至和平鄉雪山坑。

## (六)遊憩資源概述

雪見地區包含雪霸國家公園雪見遊憩區周邊(即北坑溪以西)及鄰近的梅園村、象鼻村及士林村之泰雅八部。區內資源包含豐富的自然資源以及泰雅文化資源，其資源概況說明如下：

### 1.自然資源

本區之自然資源大致可區分為四大類，包括地形景觀、水體、植物及動物。

#### (1)地形景觀

以北坑溪古道所見之「聖稜線」及「大雪線」最為著稱，「聖稜線」其稜背蜿蜒曲折、岩稜高聳、地形險峻，可見有雪山、北稜角、凱蘭特崑山、雪山北峰、穆特勒布山、大壩尖山、小霸尖山等峰。

#### (2)水體

本區水資源豐沛，區內兩條河川-大安溪及其支流北坑溪，因兩條溪流流經環境不同，使得本區之水體景觀更具可見性。北坑溪因屬上游溪流，匯流來自其東側群峰之溪水，沿北坑溪可見山澗瀑布，提供賞景、親水之體驗。大安溪則因流域廣，可欣賞大川壯麗之美。

#### (3)植物

本區植物與大霸尖山、雪山相去不遠，海拔較高之東洗水山、北坑山一帶以針葉林為主，鐵杉、冷杉、華山松、紅檜等混生成林，而司馬限林道兩旁的林相，除了高處延伸而下的針葉林外，還有台灣赤楊、栓皮櫟、紅榨槭等闊葉樹種，加上人造的柳杉林及桂竹林，景觀豐富而多采。植物資源依其應用方式可分為生態觀察及賞景兩類，生態觀察主要是以闊葉林為主，其他尚有台灣稀有植物如隸慕華鳳仙花、台灣杉、八角

蓮、菅草蘭等。賞景則為混淆林，混淆林中因有落葉樹種，可觀賞到四季變化之美。

#### (4)動物

本區在國家公園部分因開發行為少，大部分環境仍保留原始風貌，使得本區之哺乳類、鳥類、爬行類及昆蟲種類眾多。在北坑溪古道沿線常見山豬、山羊、水鹿、山羌及台灣獼猴之蹤跡，昆蟲種類則約有 16 目種之多(佔全世界 32 目的一半)，鳥類部分則有共有 24 科 63 種，包括 33 種台灣特有亞種、10 種特有種、29 種保育類鳥類，其中以藍腹鵟及林鵟最為珍貴。豐富的動物資源為觀察動物生態的戶外自然教室。

## 2.人文資源

### (1)泰雅文化

本區之原住民為泰雅族之北勢族群，分佈於大安溪中游兩岸，泰雅文化中以建築、工藝、祭典較具特色。

泰雅建築分為家屋、穀倉及望樓三類，多以竹為材料，目前在八部落中較常見建築以望樓居多，因其高腳建築形式，從以往警戒的角色，演變呈現在提供遊客登高賞景的據點。

泰雅工藝則以「織染」著稱，現今部落中上有製作纖維植物及染色植物的種植，在象鼻部落還設有泰雅染色植物園及泰雅織物研究中心，作為編織藝術傳承的場域。

祭典方面有播種祭、收割祭、嚐新米祭、狩獵祭、祖靈祭及開墾祭等，其中以祖靈祭最為重要，於每年七八月舉行。

### (2)古道

雪見地區共有三條古道，其中北坑溪古道及鹿場連嶺古道位於國家公園境內，由南而北沿途可觀賞雪霸國家公園豐富的自然資源，為重要交通動線之一，在日據時代沿途設有十餘處的駐在所，至今仍可見其遺址。在南三村之象鼻部落有一象鼻步道，常約 3 公里可通往中興部落及大湖地區沿線風景優美。



(3)駐在所遺址

由於日據時期的「撫番」政策，在觀霧至二本松共設置有十餘處的駐在所，目前尚可發現基地遺址的有鹿見、北坑、雪見及荻岡等四處，駐在所所在日據時期除具有警備機構外，多半還兼具教育、醫療、懲罰及交易等多重角色。

3.雪見遊憩區

雪見遊憩區是雪霸國家公園內自然度較高的遊憩區，由於地勢與坡向的關係，在區內可欣賞到雄偉俊俏的雪霸聖稜線及大雪山之稜脈景觀；加上區域內水文條件豐沛，林相交雜完整，提供野生動物適切的棲息與活動環境。區內另有北坑溪古道，沿線富含泰雅族原住民及日據時代之人文遺跡，透過完善的規劃建設與管理將為雪見地區提供一處「生態及文化史蹟」的知性之旅。除北坑溪古道之外，另有東洗水山及北坑山二條登山健行步道，提供雪見地區多元的旅遊環境。

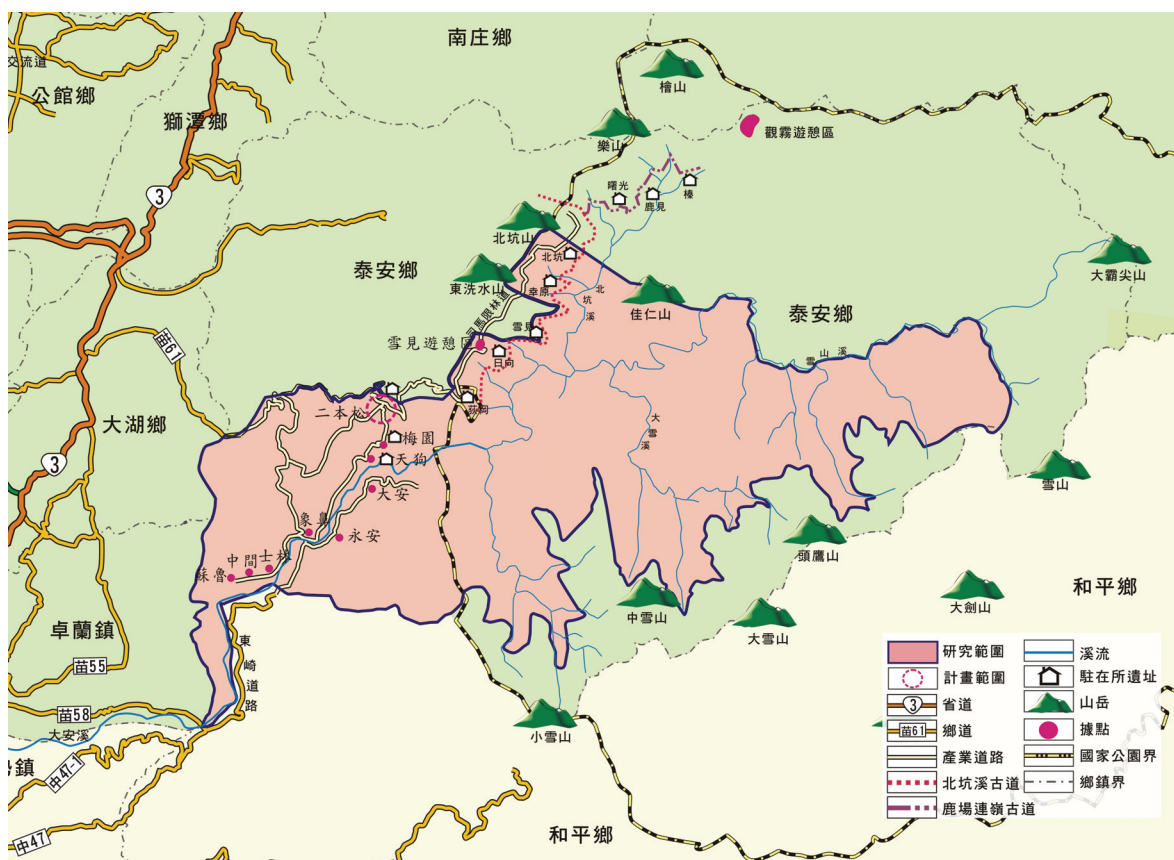


圖 2-3 遊憩資源分佈圖

## (七)遊客特性概述

由於國家公園在以保育為前提下，進行相關的開發利用，而遊客行為則會直接影響到自然環境，因此瞭解遊客行為、偏好，將對國家公園的管理、規劃有一定的助益。另外國家公園環境自然度高，因此在旅遊型態上，以生態旅遊方式為對環境破壞較少，然因需要一定的管理配套措施，國家公園管理處對此亦有作相關的研究及探討。其相關內容分析說明如下：

### 1.一般遊憩行為分析

#### (1)旅遊動機及資源偏好

在旅遊動機方面以接近自然、體驗自然奧妙；放鬆心情、抒解生活壓力；欣賞美麗風景、增加人生閱歷所佔比例最高，相對應到遊客對地區的偏好，則可發現遊客對於自然環境及生態景觀資源的偏好最高，且遠高過人文景觀之偏好。由此得知，國家公園內所保留原始自然環境最受遊客喜愛。

#### (2)活動偏好

在遊客遊憩活動方面，以從事賞景所佔比例最高（雪霸國家公園平均 91.5%），其次為散步、健行、森林浴、攝影、寫生、動植物生態觀察及野餐等。

#### (3)交通工具及停留時間

大多數遊客所利用的交通工具以自用客車（約 67.4%），其次為遊覽車（平均 23.62%）。在停留時間而言多以一天為主，平均 49.7%；二天一夜平均約 32.47%；三天兩夜為 9.78%。由此可知約有一半的遊客會在國家公園內住宿。

### 2.生態旅遊之遊客意見分析

#### (1)生態旅遊所從事之活動

以欣賞自然生態（77.5%）最高，其次為體驗自然生態（73.9%）、認識自然生態（67.3%）、體驗人與自然環境的互動關係（51.8%）。

#### (2)區內整體資源滿意度

在整體自然景觀滿意度為(55.4%)，高於整體人文景觀滿意度(37.5%)。在自然景觀部分以對地形及地質景觀滿意度最高(76.2%)，其次為植被景觀(68.3%)、氣象景觀(37.3%)及水體景觀(15.8%)。

### (3)生態旅遊管制措施

以限制旅遊人數最多(57.3%)，其次為遊客進入園區採事先預約的方式(48.1%)、加強管理人員訓練(42.6%)、季節性開放或關閉受遊憩衝擊之地區(33.9%)、限制旅遊活動(22.3%)、淡旺季收費不同(14.8%)等。

### (4)避免生態環境過渡干擾措施

以強化環境教育(57.0%)最高，其次為增加徒步式步道(43%)、增加自導式解說設施(38%)、增加解說員導覽(31%)、增加車道(9%)。

### (5)參與登山活動者所具備的基本常識

依次為登山安全常識(89.9%)、野外安全常識(61.9%)、普通植物學常識(29.9%)、攝影常識(29.9%)、生態學常識(20.4%)、普通動物學常識(19.6%)、生態學常識(13.4%)、賞鳥常識(11.3%)。

## 3.遊客偏好分析

由上述分析資料可知，在雪霸國家公園內以其自然資源最為遊客所喜愛，所從事之活動亦以山林間之賞景、健行、森林浴等所佔最高，因此保有國家公園之自然度乃開發之第一前提。而配合生態旅遊之遊客意見，可知多數遊客對於生態活動大多認為需有一定的人數管制以及行前教育，方能使生態旅遊順利進行。爰此，為了減少對未來雪見地區之環境衝擊，遊客數之管制乃必要之措施，而藉由本計畫之交通轉運站之構想，正可符合此一需求。藉由交通轉運站，減少車輛對環境的承載衝擊以及控管區內遊客人數，以及設置遊客解說導覽中心，對遊客進行環境教育解說課程，讓遊客能在尊重環境、不破壞環境的前提下進行遊憩行為。

## (八)遊憩網絡分析

依本區之聯外道路可知，前往本區可分為南北兩個入口，北由大湖進入，南由卓蘭東勢進入，本區未來發展時，將考量周邊鄰近之遊憩發展，並與其作串連形成遊憩系統，以提供遊客最佳遊憩體驗。

表 2-1 遊憩系統分析表

系統	交通動線	主要遊憩據點	遊憩資源分析
大湖	國道 1 號苗栗交流道→公館(台 6 或台 72)→大湖(台 3)→苗 61→二本松	苗栗遊客服務印象園區、公館黃金小鎮、台灣蠶業文化館、紅棗專區、出礦坑、油礦陳列館、大湖草莓園	本系統以產業觀光為主，包括採果、產地觀光、特色餐飲、地方住宿等，人文氣息濃厚。
卓蘭	國道 4 號→石岡(台 3)→卓蘭(台 3)→苗 58→和平鄉(東崎道路)→二本松	綠色走廊(自行車道)、石岡大壩、卓蘭觀光果園、休閒農場、達觀	以人文資源為主，包括利用鐵道舊址所設置之自行車道，以及卓蘭的地方產業觀光等。進入和平鄉後則是以自然賞景為主。
東勢	國道 4 號→石岡(台 3)→東勢(台 3)→中 47 或中 74-1→和平鄉(東崎道路)→二本松	綠色走廊(自行車道)、石岡大壩、東勢林場、四角林林場、摩天嶺、達觀	以林場風光為本系統之主要資源，提供鄰近鄉鎮一處體驗自然之場域，本路線主要都以自然賞景為主。

由上述分析資料可知，未來在大湖系統及卓蘭系統部分，雪見地區之遊憩體驗與其較為不同，有別於兩系統之人文產業遊憩體驗，雪見地區以提供高自然度和泰雅文化為號召，吸引欲享受多樣遊憩體驗之遊客前來。在東勢部分則因兩個林場已提供自然賞景體驗，因此未來在此系統可強調雪見地區之人文特色，即泰雅文化的宣傳，期以獨特的文化參訪，吸引遊客前來。





### (三) 土地使用編定與權屬

本計畫區內之土地大都屬原住民保留地，山坡保育區之林業用地，且大部分土地皆為私有土地。

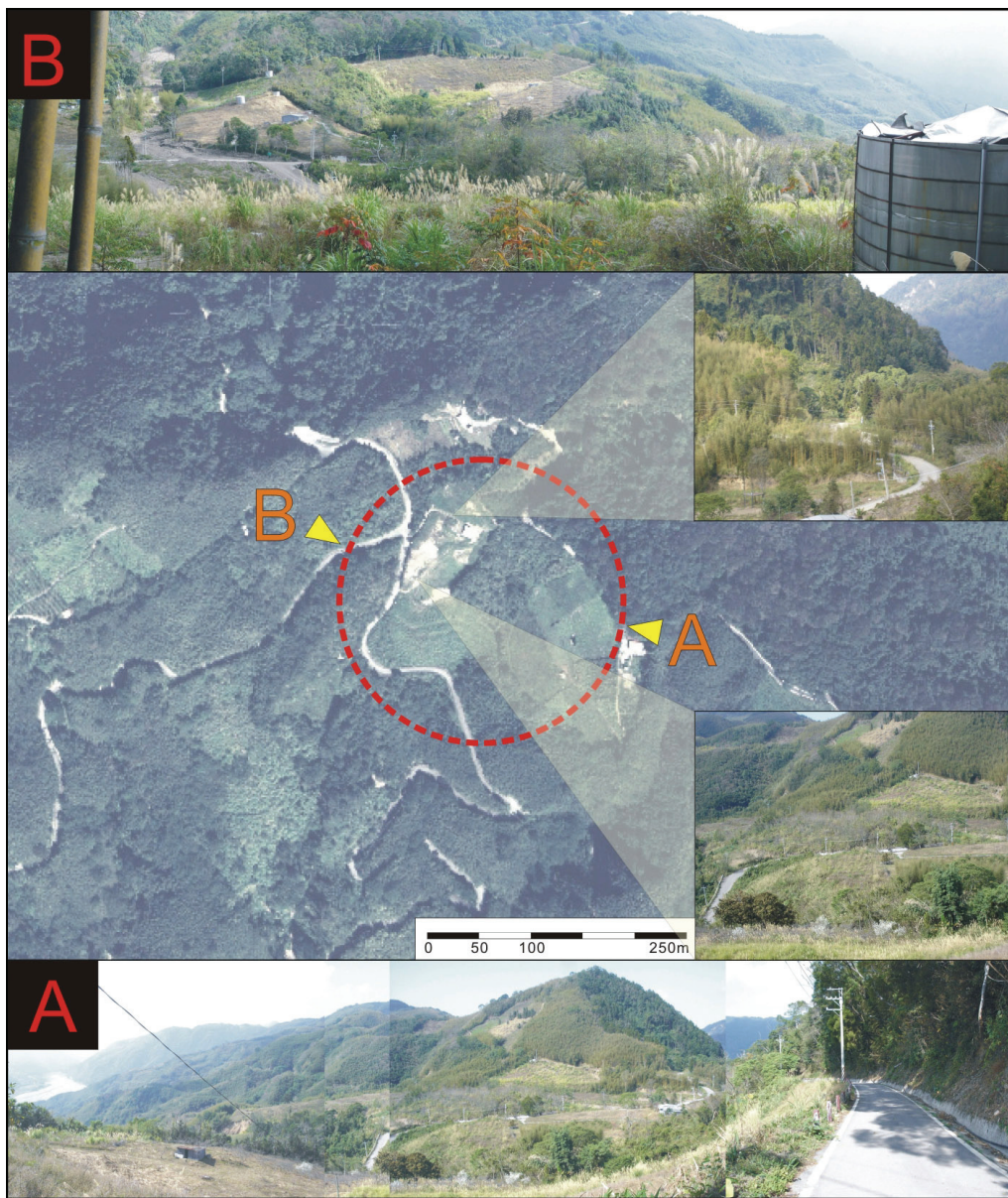
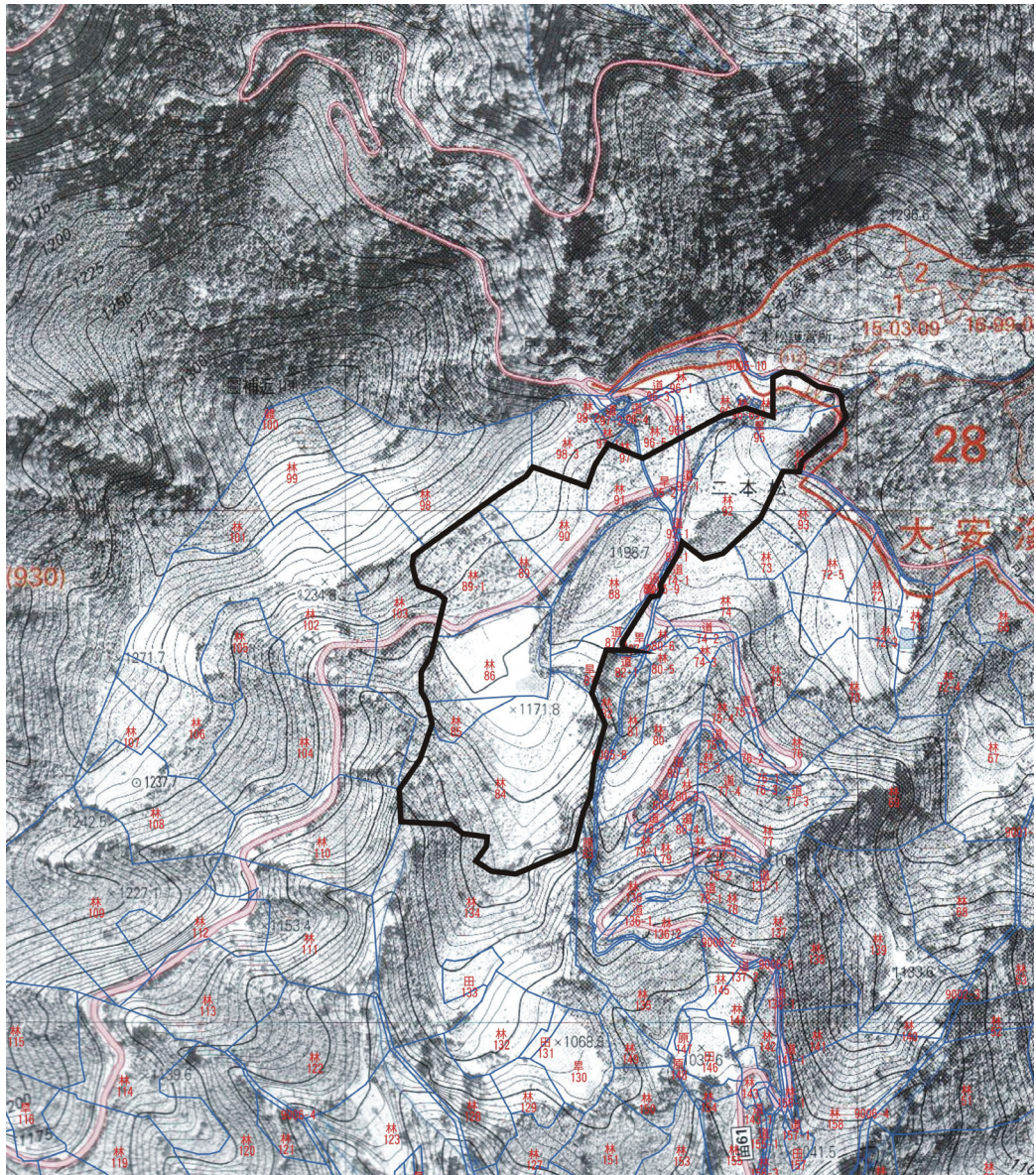


圖 2-5 基地現況圖





二本松交通轉運服務站預定地範圍

圖 2-6 基地現況套疊地籍圖

#### (四) 坡度分析

本計畫範圍內以二級坡以下所佔比例最多，佔全區 88.54%，全區之平均坡度為 1.67%，顯示基地坡度很緩，基地大部分可作為建築基地，3 級坡以上主要集中於基地西北側，應盡量將坡度較陡處劃設為保育綠地，作為開放性之公共設施或必要性服務



設施使用為限，減少大規模的開發。(如圖 2-7 坡度分析圖)

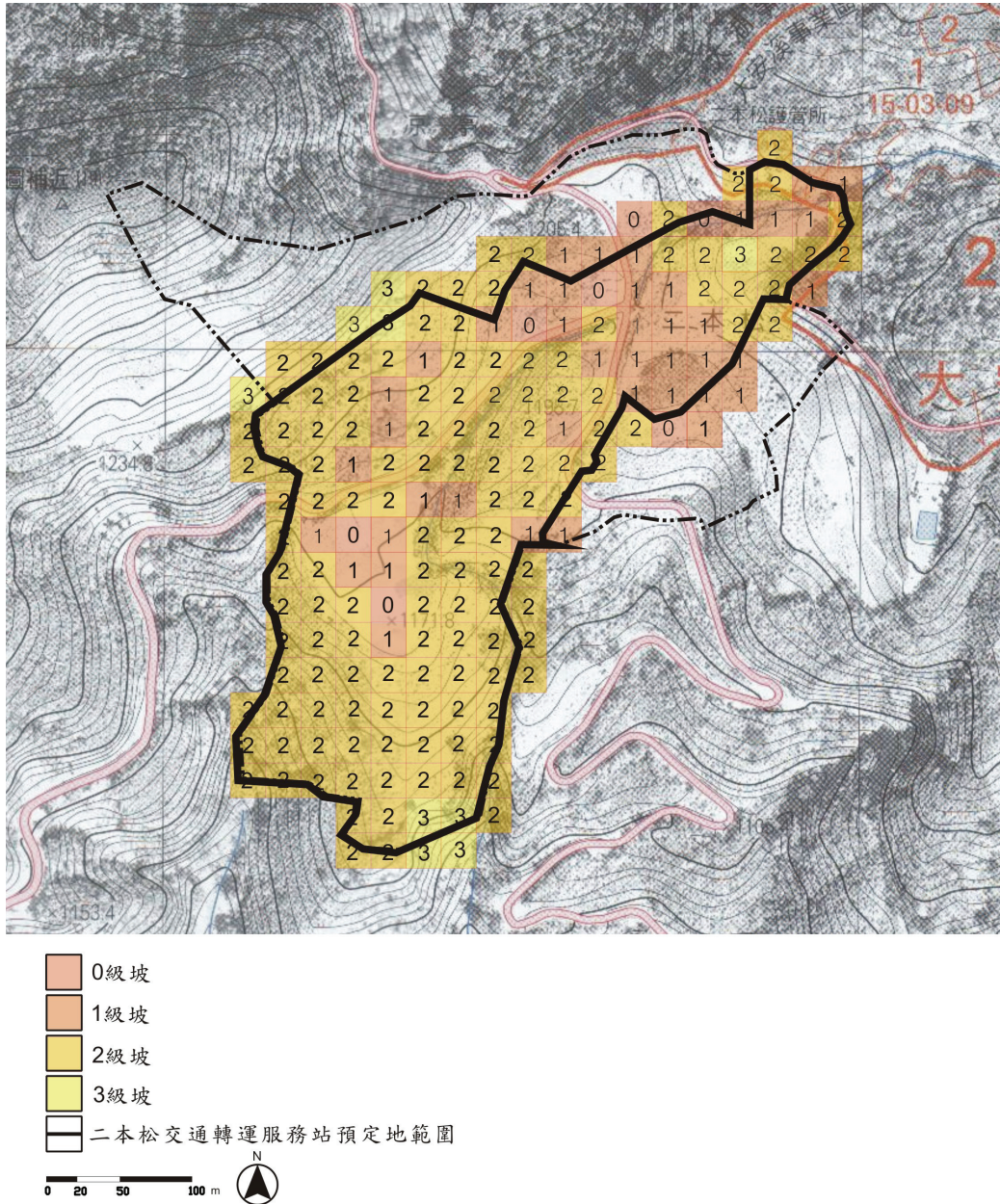


圖 2-7 坡度分析圖

### 三、居民意見調查與分析

於民國 94 年 10 月在內政部營建署雪霸國家公園管理處召開雪霸國家公園雪見遊憩區二本松轉運站預定地用地取得座談會，針對開發模式，徵詢出席土地所有權人意願結果，希望以區段徵收方式辦理者計有柯武泉、鍾泰安、高正義、高文祺、高榮安、柯武烈、柯武勇、柯廣文、柯文盛、柯玉文、羅秀鳳等 11 位；希望以土地公告現值 20 倍之價格

辦理價購者計有：賴秀萍等 1 位；不同意土地徵收者計有：柯光明等 1 位；另有 4 位地主未出席。相關意見參見表 2-2 居民意見調查摘要表。

表 2-2 居民意見調查摘要表

劉金龍課長	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 雪見遊憩區成立之後，大量遊客、車輛湧入勢必造成交通擁塞，因此需於二本松設置轉運服務區以限制車輛進入並可連帶帶動南三村部落經濟發展。土地規劃後本處僅負責硬體建設及輔導角色，經營權仍將回歸各位。</li> <li>☞ 本處已欲擬三個土地取得分案供各位參考。希望大家能踴躍表達意見。</li> </ul>
林振豐鄉長	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 未來雪見遊憩區開發後，車輛將管制於士林壩，進入遊憩區需搭乘轉運巴士，對於南三村未來發展有很大的助益，希望大家能配合雪壩處的轉運站規劃。</li> </ul>
張玉麗小姐	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 本區域土地係屬原住民保留地，土地公告現值與苗栗縣之平地土地差異太大，建議依「原住民保留地開發管理辦法」第 26 條規定與土地所有權人協議價購，以土地公告現值 20 倍之價格辦理，其餘補償如地上物補償、獎勵金等仍依現行法令規定給予補償。</li> </ul>
柯武泉先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 若以區段徵收方式辦理，土地將如何規劃？有哪些設施？土地將如何分配？辦理規劃時應審慎考量。</li> </ul>
賴鈺琪小姐	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 建議以區段徵收方式辦理土地整體規劃以利地方發展。</li> </ul>
柯武烈先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 區段徵收後土地將如何規劃？可否建築建物。</li> </ul>
劉金龍課長	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 土地規劃目前略有停車場、轉運設施及簡易餐飲等設施，未來將委請專業規劃公司辦理整體規劃作業後重新分配土地，個未取得土地後可依規劃分區建築建物。</li> </ul>
彭茂雄副處長	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 本次座談會感謝大家的參與，本處將整合大家的意見，作為本處未來規劃參考。</li> </ul>

為使地方居民了解本案推動的緣由及本案未來帶來的效益，特於 95 年 12 月 12 日深入部落(泰安鄉梅園村辦公室)舉辦地方說明會(請參見附錄六)，透過雙向意見溝通交流，部落仍認為此案對於部落的發展有很大的影響，應審慎評估，且應暫緩處理。



#### 四、發展課題與對策

針對雪見地區選擇以二本松地區為交通轉運站，其未來開發所將面臨課題說明如下：

##### 課題一、多元化發展交通轉運站之需求規劃。

**說明：**選擇之基地除發展交通轉運以外，更應配合相關遊憩服務設施一併考量，以提供多元化之發展。

**對策：**除依所需交通轉運場站之規模量體外，其餘空間應配合相關之旅遊服務，規劃發展旅遊服務資訊站、簡易餐飲以及公共設施，以提供遊客完善之交通轉運與旅遊服務。

##### 課題二、土地取得、土地權屬與用地取得之評估。

**說明：**二本松地區之土地大都屬於原住民保留地，且位於山坡地保育區之林業用地，土地多屬於私有土地。

**對策：**原住民保留地的處份需依原住民保留地開發管理辦法辦理，有關土地取得部份可透過土地徵收、協議價購或共同開發的模式辦理，亦可獎勵民間投資開發或由政府興建委託經營。

##### 課題三、規劃基地位於山坡地範圍內，應配合相關主管機關法令辦理變更編定之申請。

**說明：**本基地屬於非都市土地之山坡地範圍，若需開發為公共、遊憩管理設施，應配合其他主管機關之法令程序辦理申請。

**對策：**依循非都市土地開發審議規範進行用地變更，將地用變更為特定目的事業用地，且應辦理水土保持計畫。且本基地設置交通轉運服務站需透過用地變更程序使其合法開發，

##### 課題四、用地變更程序之評估。

**說明：**若以交通轉運為發展主題，則未來應依規變更為特定目的事業用地，按非都市土地使用管制規則規定，其面積超過十公頃者，需經區域計畫委員會同意，變更編定作業之時程較為冗長。

**對策：**於整體規劃階段應一併考量未來辦理用地變更編定之配合

措施，如申請面積未達一定之規模（10 公頃以下）則可由內政部區委會委託地方政府審議，以簡化層級，縮短審議時程。

## 參、計畫發展策略與構想

### 一、雪見地區轉運模式建立

雪見地區因其地理位置及擁有豐富自然資源與原住民文化資產，極適合發展生態與文化旅遊之旅遊方式，再加上雪見遊憩區之設立，勢必將帶來更多的旅遊人潮，為避免因遊客車輛進入，破壞原始生態環境及因應國家公園所倡導之境外轉運區內觀光之旅遊發展模式，未來雪見地區將設立境外轉運站，以達到控制遊客量維護生態環境的目的。轉運站之設立除可解決遊客停車與轉乘之問題，亦可藉由轉運站之設立為周邊部落帶來商機，進而帶動雪見地區原住民部落產業與文化的發展。

未來雪見地區的交通模式將以二本松為交通轉運中心，大型遊覽車原則上只能行駛至北端的汶水雪霸國家公園管理處及南端的士林村，再透過巴士作轉運至雪見地區從事旅遊活動，而小型車的部份則可直接行駛至二本松，再透過中型巴士來作轉運到雪見地區旅遊。因此，未來雪見地區除中型巴士行駛其中，不會有其它的交通運具。

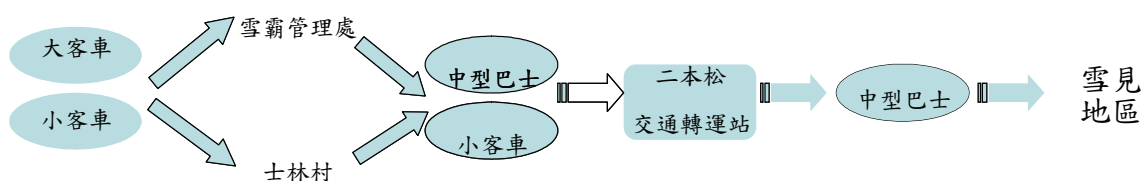


圖 3-1 雪見地區轉運模式

### 二、計畫發展構想

二本松規劃交通轉運服務站，除了可引導遊客在入園前接受環境教育，藉由觀念的導正，避免遊客不當行為對園區資源造成太大的衝擊，同時利用規劃手法將車輛留置在園區外，也將對園區內資源的維護大有助益。有關規劃內容初步想法說明如下：

#### (一)計畫效益

##### 1. 利用交通轉運，降低環境衝擊

藉由接駁系統，降低雪見地區之交通流量，減少道路承載壓力，以及避免道路拓寬影響生態環境，達到環境保護的目的。

##### 2. 帶動鄰近部落發展，提高經濟收益



利用轉運站的集客效益，帶動周邊地區之商業活動發展，並利用本轉運站作為行銷泰雅部落遊憩的據點，引領遊客進入部落進行遊憩活動，藉此增加遊客在部落的消費機會。

### 3.藉由環境教育，發展深度旅遊

以轉運站作為雪見地區的環境教育中心，由導覽解說人員帶領遊客進行遊憩活動，使遊客能充分體驗本區之自然人文資源內涵。

## (二)機能定位

### 1.交通轉運

主要提供進入雪見地區之遊客交通轉運功能，規劃有停車空間，並規劃大面積多功能活動廣場，以預留未來容納之停車空間。

### 2.遊客服務

由於雪見地區尚屬開發階段，公共服務設施尚顯不足，因此本轉運站未來應提供遊客服務功能，如旅遊諮詢、休憩、行程預約等服務。

### 3.解說導覽

由於雪見地區未來應以朝向深度旅遊或生態旅遊之遊憩形式發展，因此為使遊客能真正體驗雪見地區之自然環境及文化內涵，在本轉運站可提供在此預約進行導覽解說服務，由接駁巴士搭配解說導覽人員，帶領遊客暢遊雪見地區。

### 4.環境教育

雪見地區包含國家公園範圍及泰雅部落，在自然及人文部分均容易因遊客的到訪而造成影響，因此在本轉運站亦應擔負遊客教育的責任。

### 5.部落登山學校

在前往各據點前，應由原住民工作人員或高山嚮導對遊客進行行前遊憩教育，內容包括野外安全、登山安全、禁止行為等。

## (三)土地使用分區構想

二本松規劃交通轉運服務站區，除了可引導遊客在入園前接受環境教育，藉由觀念的導正，避免遊客不當行為對園

區資源造成太大的衝擊，同時利用規劃手法將車輛留置在園區外，也將對園區內資源的維護大有助益，並利用轉運站的集客效益，帶動周邊地區之商業活動發展，並利用本轉運站作為行銷泰雅部落遊憩的據點，引領遊客進入部落進行遊憩活動，藉此增加遊客在部落的消費機會。規劃內容包括交通轉運服務區、觀光遊憩服務管理設施區、保育區(參見圖 3-2)。

### 1. 交通轉運服務區

交通轉運服務區面積為 1.7065 公頃，經過合理適宜之土地使用規劃，包括交通轉運服務站、多功能活動廣場以及停車場。在停車位供給方面，總計提供 170 個小客車停車位、45 個小型巴士停車位，並規劃多功能活動廣場彈性使用，解決尖峰日停車場之需求，達到本交通轉運站設置之目的(參見圖 3-3 交通轉運服務區機能分區圖)。

表 3-1 交通轉運服務區機能分區面積表

分區	設施項目		面積(公頃)	備註
交通轉運服務站	遊客服務中心		0.0418	含行政中心
	公廁		0.0083	
	轉運月台		0.0861	含候車空間、巴士停靠空間
	小計		0.1362	
多功能活動區	多功能活動廣場		0.2242	
	緩衝綠帶		0.4332	
	小計		0.6574	
停車場	小客車停車場		0.4966	含第 1、2、3 區停車場
	小巴士停車場	解說巴士停放區	0.2004	含調度空間
		小巴士停放區	0.2159	
	小計		0.9129	
合計			1.7065	

#### (1) 交通轉運服務站

位於基地中央位置，毗鄰大眾運輸轉運區與停車場區，提供旅客旅遊與交通轉運服務。遊客服務中心佔地 0.0418 公頃，總樓地板面積 1,109 m<sup>2</sup>，包含遊客服務中心、主題設施空間。

##### a. 遊客服務中心

位於遊客服務中心主體建築內，一樓為諮詢櫃檯、旅遊資訊站、多媒體播報室、部落登山教室、以及國家



公園自然與人文資源解說空間。諮詢櫃檯設有服務人員提供雪霸國家公園相關旅遊服務諮詢；旅遊資訊站則透過多媒體、網際網路、解說摺頁等提供遊客相關之資訊；多媒體播報室撥放雪霸國家公園二本松遊憩區之發展沿革、南三村產業現況、未來發展、特殊地方人文節慶等進行簡報解說；二樓為辦公空間、司機休息室。



#### b. 主題設施

位於遊客服務中心主體建築內，設置登山教室或原住民紡織工坊。登山教室配合民間登山健行團體舉辦山訓講習、山難急救訓練，聘用原住民同胞擔任解說員、領隊等。原住民紡織工坊以南三村之傳統技藝傳習為主題進行解說教育、特色產品販售、以及DIY活動體驗。



#### c. 公共廁所

公共廁所獨立設置，位於主建築後方，鄰近停車區。

表 3-2 交通轉運站區建築設施量體表

項目	設施項目	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	備註
遊客服務 中心一樓	諮詢櫃檯	70	含大廳
	旅遊資訊服務空間	10	
	多媒體播報室	130	
	展示室	108	
	部落登山教室	100	
	小計	418	
遊客服務 中心二樓	辦公空間	307.5	
	司機休息室	110.5	
	小計	418	
合 計		836	
公 廁		82.5	位於停車區旁
總 計		918.5	

#### d.轉運月台

轉運區位於遊客服務中心主體建築前側，轉運區佔0.0861公頃，依轉運起訖點分別設置『士林壩－二本松轉運站、大湖雪霸國家公園管理處－二本松轉運站』、『二本松轉運站→雪見遊憩區遊客中心』、『二本松轉運站←雪見遊憩區遊客中心』總計3處月台。

(a)第1月台『二本松轉運站→雪見遊憩區遊客中心』。

位於遊客中心右側、鄰近解說巴士調度場旁。遊客在二本松聆聽完解說導覽或遊賞原住民商店街之後直接由遊客中心旁的第1月台搭乘解說巴士前往雪見遊憩區。

(b)第2月台『雪見遊憩區遊客中心→二本松轉運站』。

位於遊客中心左側，鄰近私人大、小客車停車場，自雪見遊憩區回程，可不經遊客中心、商店街等人潮處，直接前往小客車、私人小巴士停車處或至第3月台搭乘往汶水、士林地區之中型轉運巴士。

(c)第3月台『士林壩－二本松轉運站、大湖雪霸國家公園管理處－二本松轉運站』。

位於遊客中心、多功能廣場前方候車平台，接待自汶水、士林地區上下山的乘客，乘客下車後可直接進入遊客中心索取旅遊相關資訊或聆聽多媒體導覽，也可參與多功能廣場所舉辦的露天活動、前往原住民商店街區遊逛以及至二本松地區的自導式生態



步道漫步。

c. 多功能活動廣場

(a) 多功能活動廣場

做為休憩、活動舉辦之多功能廣場佔地 0.2 公頃，另作為未來可能新增停車面積之空間。全區保留大面積草地，與周邊遮蔭樹木之植栽形塑多功能活動廣場。廣場平時可以作為農特產展售、教育活動、團康活動、各類活動之舉辦地點，假日停車位不敷使用時則可以提供遊客停車空間。



(b) 緩衝綠帶

緩衝綠帶沿基地周圍劃設，作為交通轉運站與周邊環境之緩衝帶，以 10 公尺寬之隔離綠帶，創造山林之意象，導入具季節感的植栽，塑造四季變化豐富的自然景觀。

d. 停車場

停車場為轉運服務站區內較大面積之開發內容，依地形起伏闢建，停車位鋪設透水性佳之植草磚，保留草坡意象，並於避車人行道種植林木，提供遮蔭與優美景觀。



(a) 小客車停車場

小客車停車場位於基地北側，分為第 1、2、3 區停車區，可供轉運服務站依尖離峰時段分區開放，總面積佔地 0.4966 公頃，規劃 170 個小客車停車位。



(b) 小巴士停車場

小巴士停車場分為兩區，一區開放給私人小巴士停放，規劃 25 個停車位；另一區為轉運巴士停放區，規劃 20 個停車位。

2. 觀光遊憩服務管理設施區

觀光遊憩服務管理設施區為可發還抵價地部分，提供原住民經營賣店以及民宿區域。

### (1)原住民商店街

提供餐飲、住宿設施，例如咖啡館、原住民創作工房、土特產專賣店等，加上延伸至多功能活動的木平台，形塑一個可以眺望山景的休憩空間，賣店、工坊可由當地原住民等承租經營，販售屬於泰雅族原住民風味的餐飲、農產品。

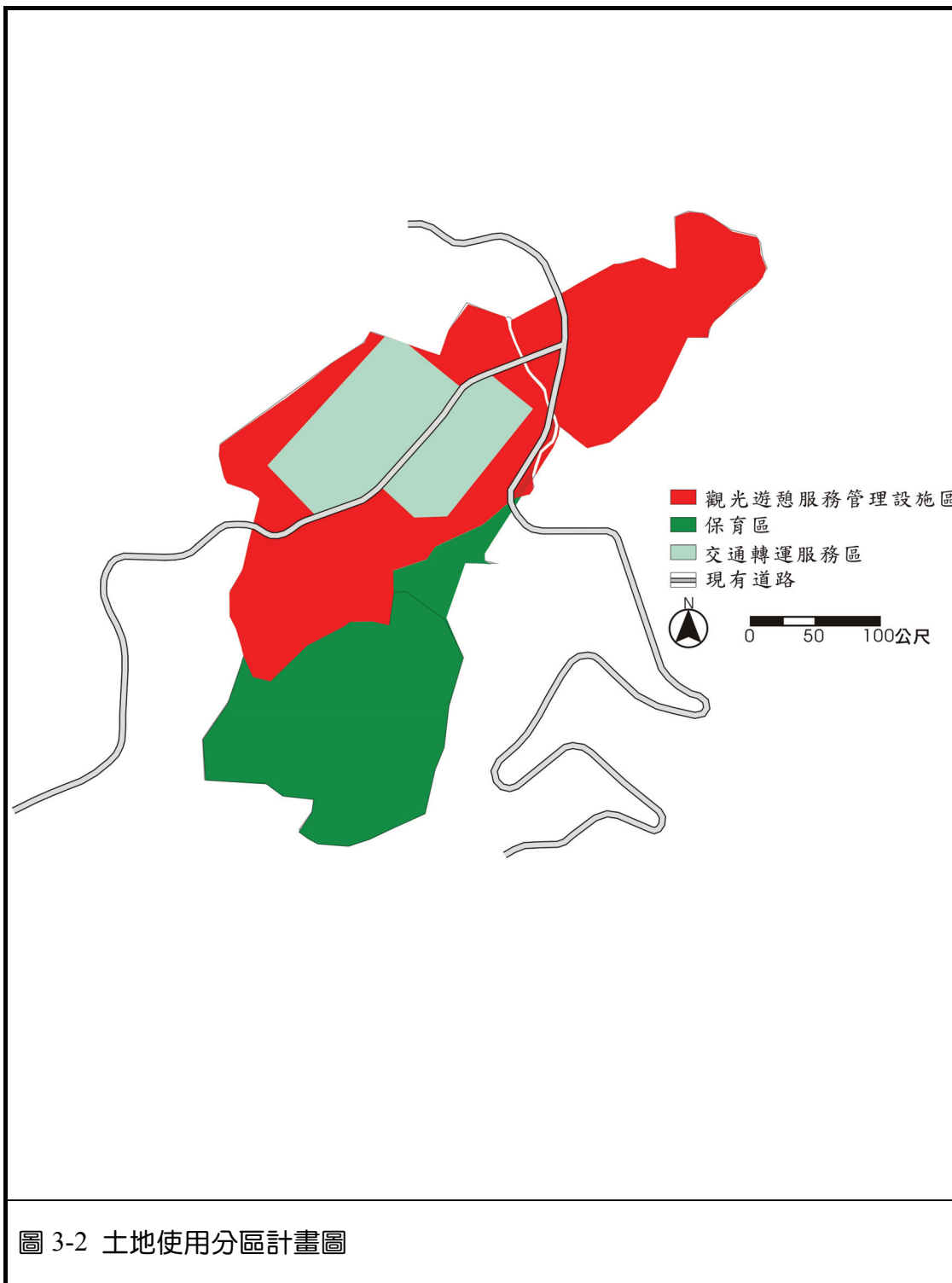


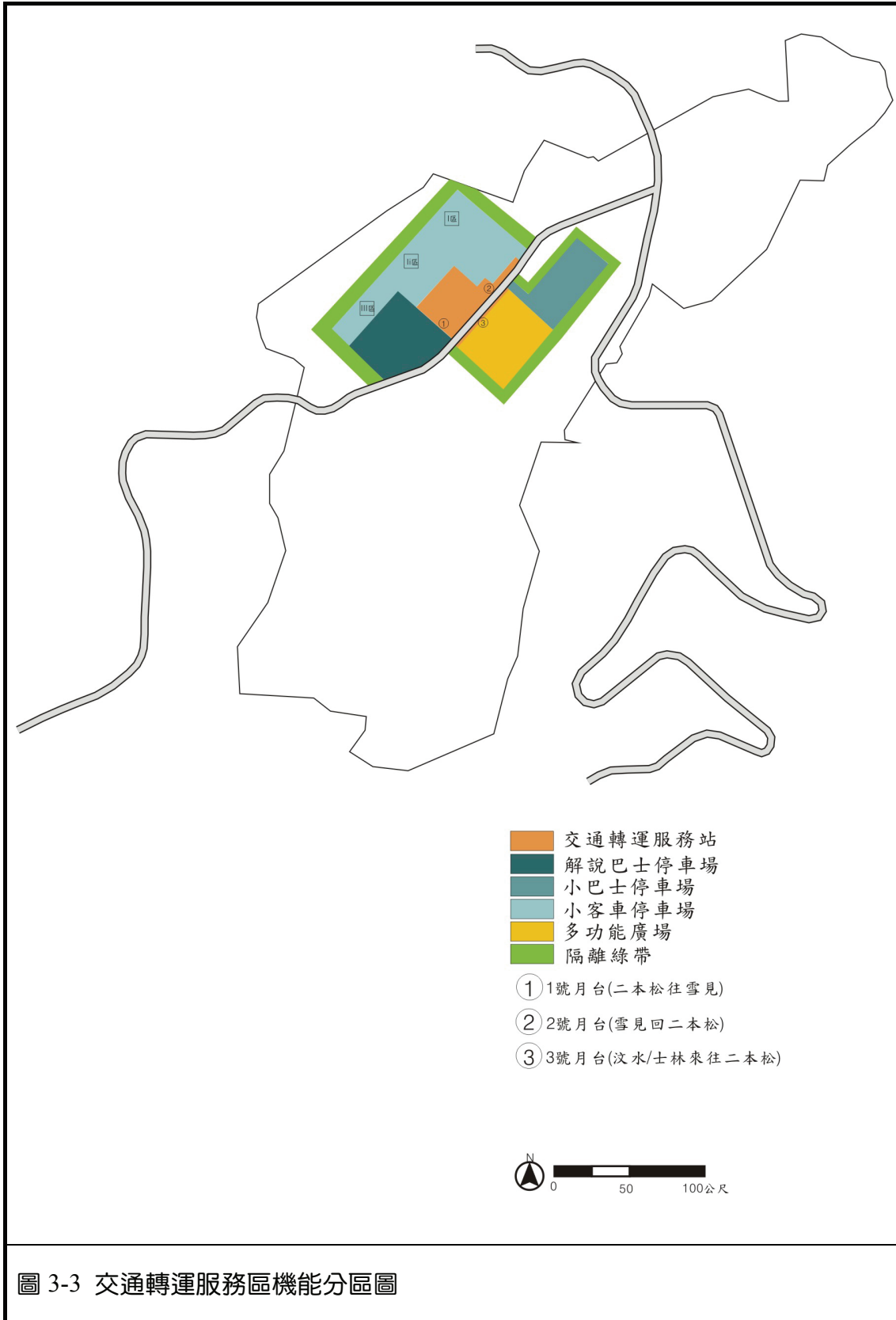
### (2)泰雅風情民宿區

提供住宿設施，發展泰雅族山林民宿，由原住民經營，延長遊客停留時間，由原住民規劃套裝行程，讓遠道而來的遊客體會深林部落的野趣生活。

### 3.保育區

保育區為保持完整地形地貌的自然林區，僅允許設置點狀眺望亭、以及線狀休憩林蔭步道等設施。







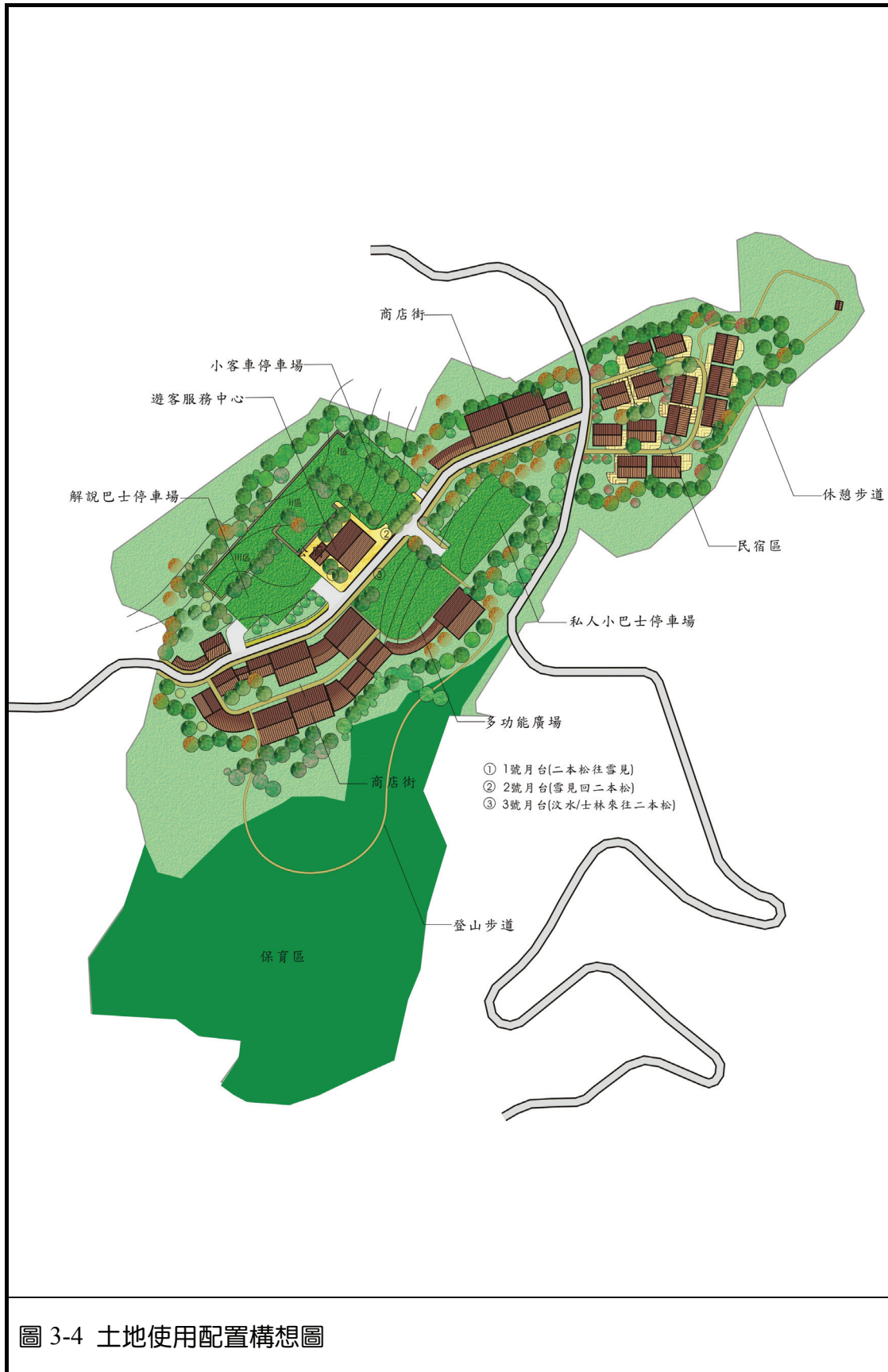


圖 3-4 土地使用配置構想圖

### 三、用地變更建議

#### (一)使用分區變更

因雪霸國家公園內雪見遊憩區發展生態旅遊之教育文化事業必要性，故於國家公園範圍外設立交通轉運服務站，並因其獨特的自然人文資源條件、環境脆弱性以及生態敏感性，不適合大範圍開發，故僅考慮必要性設施需求面積為8.663公頃，報請中央目的事業主管機關核准適用《非都市土地使用管制規則》第52條第3項<sup>1</sup>。

另依據《非都市土地使用管制規則》第11條規定，基地原使用分區為山坡地保育區應變更為特定專用區。

#### (二)使用地類別變更編定

在使用地類別變更編定方面，現況主要為農牧用地、林業用地。未來依土地使用規劃，使用地類別變更編定說明如後（參見表8-1 變更後土地使用用地編定面積對照表、圖8-2 用地變更編定示意圖）。

##### 1.交通用地

交通轉運服務區之停車區變更編定為為交通用地，面積為0.9129公頃。

##### 2.特定目的事業用地

交通轉運服務區之遊客服務區、交通轉運區、多功能服務區，以及觀光遊憩服務管理設施區變更編定為特定目的事業用地，面積為5.0681公頃。

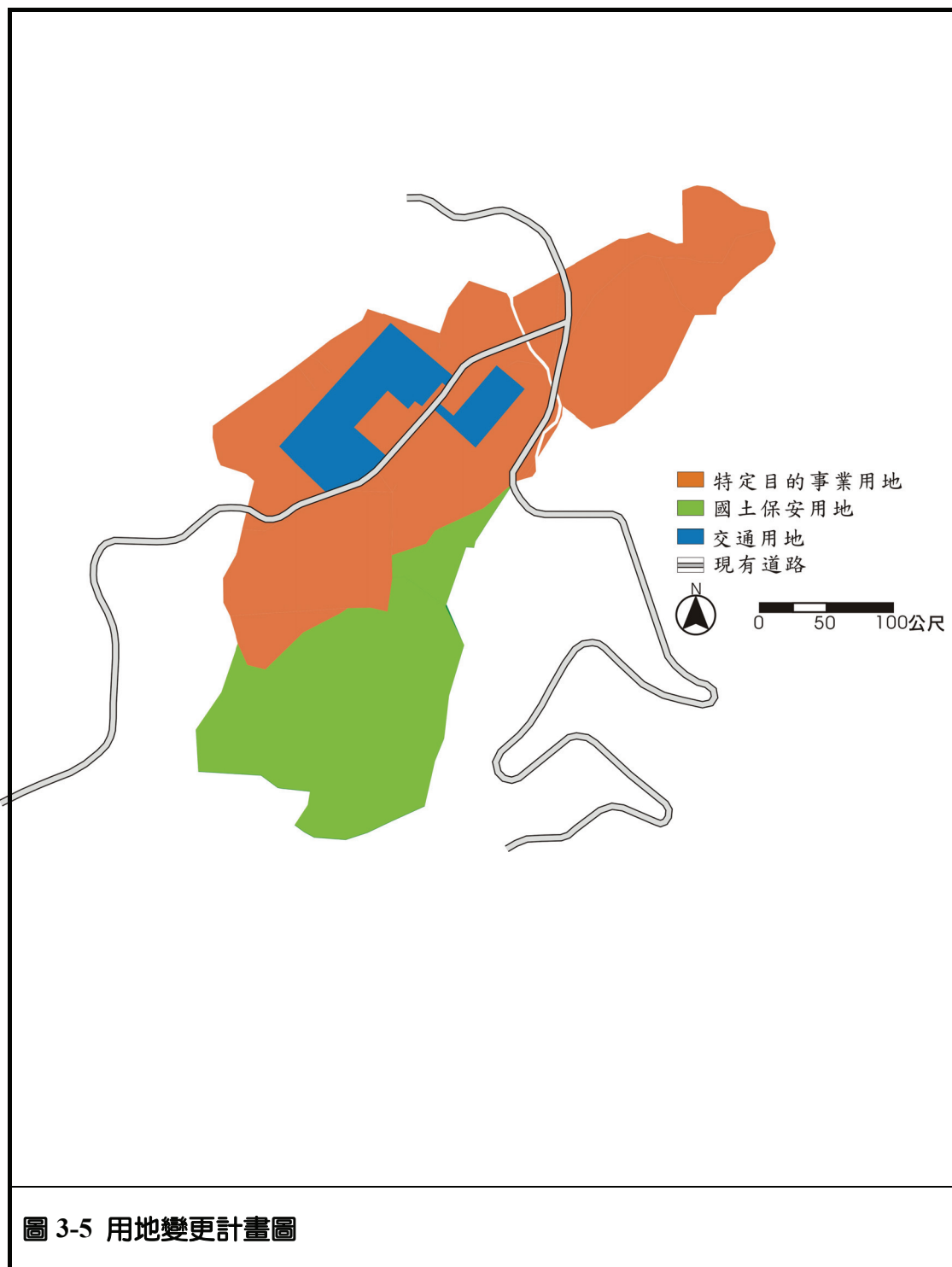
##### 3.國土保安用地

保育區之保育綠地依法令規定變更為國土保安用地，而本基地劃設2.682公頃的保育綠地，符合規定。

<sup>1</sup> 《非都市土地使用管制規則》第52條「申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃，但有下列情形之一者，不在此限：三、興關公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之建築物，經直轄市或縣（市）政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准者。」

表 3-3 變更後土地使用用地編定面積對照表

土地使用分區		用地編定	面積(公頃)	百分比 (%)
交通轉運服務區	停車區	交通用地	0.9129	10.54
	遊客服務區	特定目的 事業用地	0.7936	9.15
	交通轉運區			
	多功能活動區			
觀光遊憩服務管理設施區			4.2745	49.34
保育區		國土保安用地	2.682	30.95
總計			8.6630	100.00





## 肆、市場可行性分析

二本松交通轉運站未來引進之各項設施，須配合雪見地區為生態旅遊地區及環境生態之敏感性等因子，故建議推估該區之遊憩需求量，並以承載量來作限制，以作為未來經營管理之依據。

## 一、遊憩需求預測

## (一)雪霸國家公園遊客量推估

依據民國 87 年至 94 年國人旅遊狀況調查報告內之統計資料計算雪霸國家公園內之武陵遊憩區、觀霧遊憩區與汶水遊客中心三區之總遊客量計算每年平均旅遊人次與遊客成長率，其年平均成長率為 15%，並以民國 94 年為基年，推估該地區至民國 100 年之遊客量為 1,023,317 人次。

表 4-1 雪見地區承載量推估表

年 期	87 年	88 年	89 年	90 年	91 年	92 年	93 年	94 年	95 年 (預測)	96 年 (預測)	97 年 (預測)	98 年 (預測)	99 年 (預測)	100 年 (預測)
武陵遊憩區	211061	171586	59260	111784	142920	203889	174965	191878						276295
觀霧遊憩區	97782	120698	114806	85146	43231	25949	24695	19262						81865
汶水遊客中心	—	—	—	103348	285948	597845	454975	231268						491192
雪見遊客中心	—	—	—	—	—	—	—	—	—	99464	114384	131542	151273	173964
總 計	308843	292284	174066	300278	472099	827683	654634.5	442408	508769	585085	672847	773774	889841	1023317

## (二)雪見地區遊客量推估

## 1.分派比例

依據民國 87 年至 94 年國人旅遊狀況調查報告內之統計資料計算雪霸國家公園內之武陵遊憩區、觀霧遊憩區與汶水遊客中心三區之分派比率後，依據本區之計畫目標推估雪見地區之分派比例為 17%，並以該比例推估後續之遊客量與尖峰日遊客量。

表 4-2 雪見地區遊客量推估分派比例表

	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	平均	修正	分派比例
武陵遊憩區	68.34	58.71	34.04	37.23	30.27	24.63	26.73	43.37	32.45	32	27.00
觀霧遊憩區	31.66	41.29	65.96	28.36	9.16	3.14	3.77	4.35	9.75	10	8.00
汶水遊客中心	-	-	-	34.42	60.57	72.23	69.50	52.27	57.80	58	48.00
雪見遊客中心	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	17.00
總計										120	100.00

## 2. 遊客量估算

以總量分配之方式推估雪見地區至民國 100 年之遊客量為 173,964 人。

$$1,023,317 \text{ 人次} \times 17\% \text{ (雪見地區分派比例)} = 173,964 \text{ 人次}$$

## 3. 尖峰日遊客人次推估

依據前述推估至民國 100 年至雪見地區之遊客量為 173,964 人，參考民國 93 年國人旅遊狀況調查報告內之統計資料該年之利用用假日出遊比例為 60.8%，民國 93 年假日日數為 104 天，推估尖峰日至雪見地區之遊客量為 1,017 人次，並依此數據作為後續推估本計畫承載量之參考依據。

$$173,964 \text{ 人次} \times 60.8\% \div 104 = 1,017 \text{ 人次}$$

## 二、承載量估算

由於承載量的相關理論、定義與計算方式眾多，不同的理論基礎會得到不同的承載量，但是所有的承載量估算都應先設定一整體經營目標，本基地臨近雪見遊憩區為一已開發地區，吸引遊客前往之主因在於其自然之生態環境，因此本計畫建議從環境實質承載量及遊客量預測推估，作為本計畫承載量的檢討依據。

### (一) 據點現況

有關二本松交通轉運站之停車場需求，應配合雪見地區為生態旅遊地區及環境生態之敏感性，建議以承載量來作限制，雪見地區各遊憩據點之現況說明如下：

### 1. 雪見遊憩區

依彭皓琮君(2003)所提供之雪霸國家公園遊憩承載量之研究—以雪見遊憩區為例中提到雪見遊憩區之最大承載量為 355 人/日。

### 2. 北坑溪古道

其長度約為 24 公里，原為大甲溪泰雅族原住民遷移遊獵的山徑、古道中泰雅族原住民及日據時代所遺留下來的歷史事件與遺址，是瞭解日據時期竹苗地區樟腦採集與理蕃政策的最佳地點。

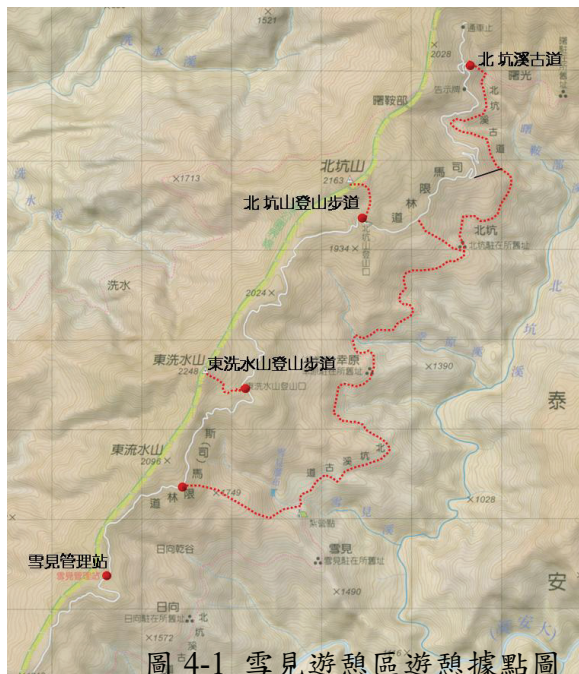


圖 4-1 雪見遊憩區遊憩據點圖

### 3. 北坑山登山步道

本步道長度約為 635m，登山口位於司馬限林道上，位於本計畫區之北邊。

### 4. 東洗水山登山步道

東洗水山登山步道之其長度約為 536m，位於本計畫區之北邊，近年來已有許多遊客至此登山健行。

## (二) 雪見地區承載量估算

### 1. 實質承載量估算依據

本計畫參考「觀光遊憩資源規劃」(李銘輝、郭建興，2000)，並按照本計畫之性質與遊憩活動特性，調整活動所需的使用空間，在不同的遊憩機會下，遊憩活動對於活動空間需求即不同，故實質承載量之評估將配合原來之環境狀況及所設定之發展構想，以目前區內之土地使用狀況進行評估，先評定其遊憩機會現況，進而計算其適合之實質承載量。

表 4-3 遊憩活動特性與使用空間表

活動別	資源/設施	單位	活動空間需求
登山	步道	公尺	80~400(公尺/人)
野外健行	步道	公尺	80~400(公尺/人)
自然探勝	步道	公尺	30~160(公尺/人)

資料來源：「觀光遊憩資源規劃」(李銘輝、郭建興，2000)，本計畫整理

## 2. 本計畫實質承載量推估

由於本計畫之實質空間承載量主要以步道（北坑溪古道、北坑山登山步道與東洗水山登山步道）為主，故以登山、野外健行與自然探勝三種活動分別討論其實質承載量，其活動空間需求則以 30 m/人、80 m/人 160 m/人與 400 m/人分別計算之（詳見表 4-4 雪見地區承載量推估表），在考慮本區之遊客需求量後，將本區之計畫承載量定為 1,200 人次。

表 4-4 雪見地區承載量推估表

資源/設施	長度 (m)	活動空間需求			
		30m/人	80 m/人	160 m/人	400 m/人
北坑溪古道	24,100	804	302	151	61
北坑山登山步道	635	22	8	4	2
東洗水山登山步道	536	18	7	4	2
雪見遊憩區	—	355	355	355	355
總計		1,199	672	514	420

## 三、建議經營管理量

### (一) 建議經營管理遊客量

依據前述之遊客量預測，在二本松地區至民國 100 年之尖峰日遊客人次為 1,017 人次，而依據實質環境之承載人次約為 1,200 人次/日，在考量未來之發展彈性、各項設施之最經濟使用、未來新興計畫的推動，本計畫建議民國 100 年之經營管理遊客量以承載量之八成計算，並考慮本計畫未來目標與方向，將其設定為 1,000 人次/日。

$$1,200 \text{ 人次} \times 80\% = 960 \div 1,000 \text{ 人次}$$



## (二)停車需求量

依據 93 年國人國內旅遊狀況調查顯示 61.9% 搭乘小客車，遊覽車為 12.7 %，機車佔 10.10%，由於本計畫區受限於交通條件，大型遊覽車無法進入，遊客必須轉搭小型巴士，故以搭乘大型遊覽車之旅客人次轉換計算，且由前述可知小型巴士由雪見及汶水兩區至本計畫區內，故以此二區之遊客人次推估本地區之需求量，小客車為 155 輛，小型巴士為 36 輛，機車 67 輛。未來考慮開發成本與市場需求實際規劃量修正為小客車為 170 輛，小型巴士為 40 輛，機車 60 輛。

表 4-5 停車需求量統計表

		總推估 人 次	比例 %	人次	承載率	轉換率	需求量	規劃量
小客車		1,000	61.90	619	4	1	155	170
小型巴士	雪見地區	1,000	12.70	127	15	2	17	40
	汶水地區	2,300		292	19	1	19	
機車		1,000	10.10	101	1.5	1	67	60

備註：小型巴士之比例系參考「93 年國人國內旅遊狀況調查」中大型遊覽車之比例計算之。

## (三)住宿設施需求量

假設本地區至民國 100 年之經營管理遊客量為 1,000 人次/日，依據 93 年國人國內旅遊狀況調查資料中該年之國民旅遊住宿率為 39.1%，以此推估民國 100 年時例假日之住宿需求量約為 391 人次。而本地區之住宿目前僅有南三村提供民宿 9 處，約可提供 180 人之住宿量，可見本區未來之住宿仍有發展空間。

$$1,000 \times 39.10\% = 391 \text{ 人次}$$

## 伍、法律可行性分析

對雪見地區之觀光發展而言，道路之承載容量是目前發展上的一大限制因子，若能藉由轉運服務站之設置，或許是對當地交通運輸改善的一項解決方案。因其較新闢道路或拓寬道路而言，對土地使用之需求較小(僅需規劃停車場與必要性公共設施)，對環境影響也較小，污染亦較低，相對能載運的遊客量較多，對觀光之發展有實質之助益。故對觀光地區之發展而言，轉運服務站興建與維護成本較低於山區道路闢建，且更能落實控制車流，減少交通對於環境與居民的衝擊，對環境較為友善，亦對地區經濟之發展有正面的助益。為了解本基地未來發展之相關因子，以下就涉及相關法令進行研討，以作為擬定本計畫之參考依據，分別彙整如下：

### 一、地用限制

依據「非都市土地使用管制規則」第6條規定，非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別後，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。故以目前之土地使用編定來看，未來可能涉及使用之地用類別有遊憩用地、交通用地、農牧用地、林業用地、特定目的事業用地...等，其容許使用之項目與建蔽率、容積率表列於表5-1所示。

表5-1 各種用地類別之容許使用項目分析說明表

使用地類別	容許使用項目	建蔽率及容積率
遊憩用地	遊憩設施、戶外遊樂設施、水岸遊憩設施、觀光遊憩管理服務設施、古蹟保存設施、鄉村教育設施、行政與文教設施、衛生及福利設施、安全設施、宗教建築、公用事業設施、農作設施、交通設施、生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、林業使用、森林遊樂設施	40%、120%
交通用地	按現況或交通計畫使用、交通設施(特定農業區除外)	40%、120%
農牧用地	農作使用、農舍、農業設施、畜牧設施、養殖設施、水源保護及水土保持設施、採取土石、林業使用、休閒農業設施、公用事業設施戶外廣告物設施、臨時堆置收納營建剩餘土石方、水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施	--
林業用地	林業使用及其設施、農舍、安全設施、交通設施、生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、廢棄物清理及污水處理設施、埋葬設施、採取土石、公用事業設施、戶外遊樂設施、森林遊樂設施、休閒農業設施、臨時堆置收納營建剩餘土方、水庫、河川淤泥資源再生利用臨時處理設施	--
特定目的事業用地	按特定目的事業計畫使用	60%、180%

未來開發若涉及地用與開發項目不合時，則需辦理變更。由於基地位於非都市土地，因此需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。

若以交通轉運為發展主題，則未來應依規變更為特定目的事業用地，按非都市土地使用管制規則規定，其面積超過十公頃者，需經區域計畫委員會同意，變更編定作業之時程較為冗長。故於整體規劃階段應一併考量未來辦理用地變更編定之配合措施，如申請面積未達一定之規模（10 公頃以下）則可由內政部區委會委託地方政府審議，以簡化層級，縮短審議時程，如能以 2 公頃以下之必要性公共設施作申請，則免辦環評及分區變更開發計畫審查，用地變更由縣政府審核，程序較容易。

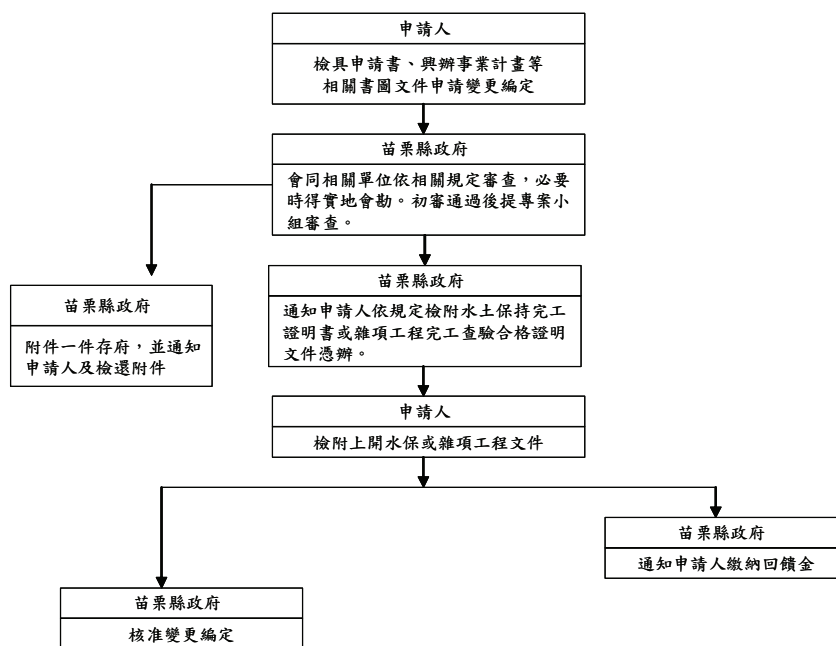


圖 5-1 面積 2 公頃以下山坡地變更編定審查作業程序

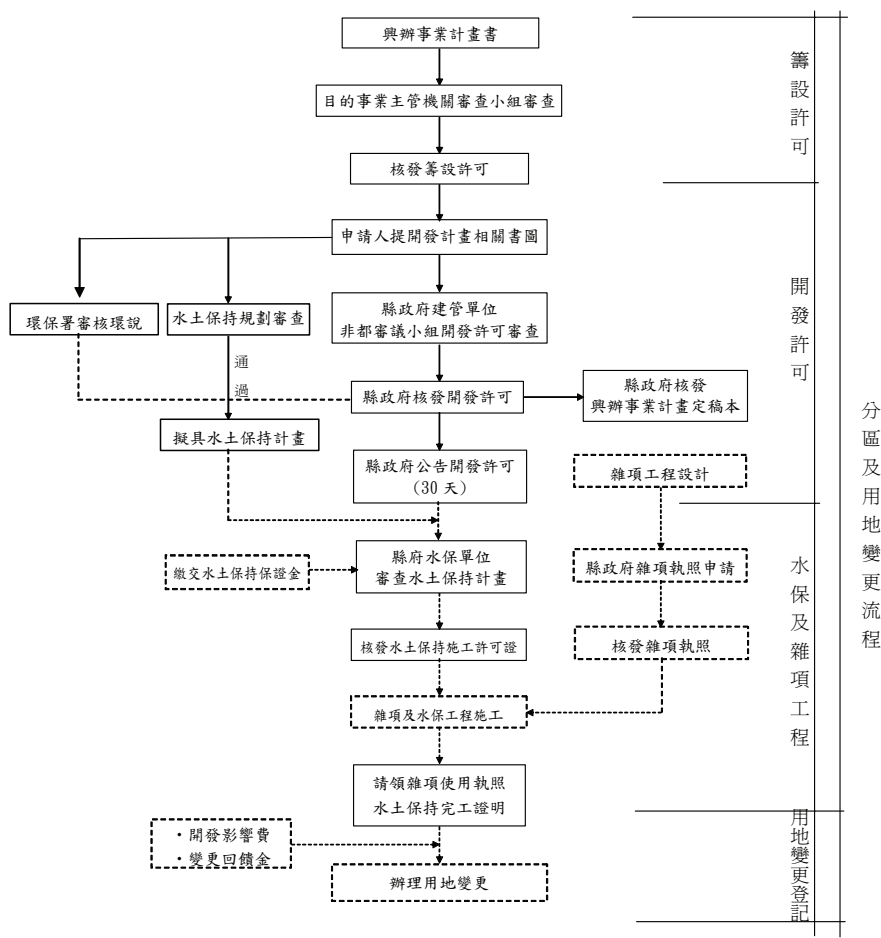


圖 5-2 面積 5 公頃以上 10 公頃以下山坡地變更編定審查作業程序

## 二、經營管理

### (一) 優先輔導原住民開發、興辦

本計畫之執行希望提升遊客生態旅遊品質及國家公園整體環境景觀風貌，因其未來二本松交通轉運服務站選址鄰近北勢坑八部落，為保障原住民權益，輔導參與公共建設，依據特別法優於一般法之法理原則，優先適用「原住民保留地開發管理辦法」第 21 條以及第 24 條規定，原住民保留地得根據發展條件及土地利用特性，規劃訂定各項開發、利用計畫，並得採合作、共同或委託經營方式辦理。並為促進原住民保留地觀光遊憩設施之興建、原住民文化保存或社會福利事業之興辦，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生



計及原住民行政之原則下，優先輔導原住民開發或興辦。

另依原住民保留地輔導共同、合作及委託經營實施要點內容規定原住民與非原住民參與共同、合作、委託經營，其土地權利仍為原住民所有，經營權利以經營契約約定之。其經營期限每一契約期限為3-6年，其投資比例與利益分配由經營人就提供參與生產之資材或設施估定資本，議定投資比例與利益分配，如有土地權利爭議，由鄉原住民保留地土地權利審查委員會調處。

## (二)原住民權益的保障

### 1.原住民基本法

第21條規定，政府或私人於原住民族土地內從事土地開發、資源利用、生態保育及學術研究，應諮詢並取得原住民族同意或參與，原住民得分享相關利益。政府或法令限制原住民族之土地及自然資源時，應與原住民族或原住民諮商，並取得其同意。營利所得應提撥一定比例納入原住民族綜合發展基金，作為回饋或補償經費。

第22條政府於原住民族地區劃設國家公園、國家級風景特定區、林業區、生態保育區、遊樂區及其它資源治理機關時，應徵得當地原住民族同意，並與原住民族建立共同管理機制；其辦法，由中央目的事業主管機關會同中央原住民族主管機關定之。

### 2.原住民工作權保障法

為促進原住民就業，保障原住民工作權及經濟生活，對於比例進用原則、公共工程及政府採購、促進就業皆有保障相關規定，基本上未達政府採購法公告金額之採購，應由原住民個人、機構、法人或團體承包。但原住民個人、機構、法人或團體無法承包者，不在此限。

因本案之開發位於原住民族土地，未來之開發、經營管理應符上述相關法規之規定，且皆應以原住民族權益之維護為首要考量。

## 陸、土地取得可行性分析

目前有關二本松交通轉運站選址，初步分析基地土地使用現況大部分為位於山坡地保育區原住民保留地之林業用地、農牧用地。

### 一、土地取得方式

#### (一)私有原住民保留地辦理土地徵收

本計畫位屬原住民保留地內，首先需釐清是否位於私有原住民保留地，依據「原住民保留地開發管理辦法」第 18 條解釋私有原住民保留地所有權，經政府指定之特定用途，依「土地法」第 208 條、「土地徵收條例」第 3 條、「發展大眾運輸條例」第 4 條、「促進民間參與公共建設」第 16 條、「發展觀光條例」第 14 條、以及「獎勵民間參與交通建設條例」第 11 條，解釋國家因公益需要，發展觀光產業建設，興辦交通事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限規定，可移轉所有權之承受人為公部門。

依據「土地徵收條例」相關規定以及「山坡地保育利用條例」第 14 條辦理區段徵收，並遵循程序，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。徵收補償方面，被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。得於徵收計畫書載明以信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權或出租提供民間機構投資建設。讓被徵收土地人與需用土地人雙贏，與公眾共蒙開發經營之利益。

#### (二)公有原住民保留地辦理土地撥用

若未來轉運服務站選址於公有原住民保留地，依據「原住民保留地開發管理辦法」第 23 條規定，政府因公共造產或指定之特定用途需用公有原住民保留地時，得由需地機關擬訂用地計畫，申請該管鄉(鎮、市、區)公所提經原住民保留地土地權利審查委員會擬具審查意見並報請上級主管機關核定後，辦理撥用。

### 二、土地取得分析

有關本基地之土地取得方式以徵收及區段徵收作一比較分析，有關評估內容說明如下：

### (一)徵收

依據「原住民保留地開發管理辦法」第 18 條規定經政府指定之特定用途，即指政府因興辦土地徵收條例規定之各款事業需要，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限規定。單純就所需土地進行徵收程序較為單純，在時程上亦較容易掌控，惟地主方面必須再進行協商。

### (二)區段徵收

區段徵收係一財務自償的開發計畫，政府可應用此法達到公共建設用地取得、公共設施闢建等種種目標，並減輕政府的財政負擔。一般而言，以區段徵收方式開發將面臨如抵價地之發還、財源籌措及程序冗長等爭議性較大課題，茲針對各項課題配合本計畫特性分析如下：

表6-1 土地取得分析表

方案 工作項目	方案一 一般徵收	方案二 區段徵收	備註
徵收預算編列	僅就公共建設需用土地（約 1.7 公頃）之徵收補償費編列預算。	除公共建設需用土地之徵收補償費編列預算外，尚包括徵收範圍內全區（面積 8 公頃）公共設施開發工程費、整地費、區段徵收作業費、貸款利息、地上物補償費、土地補償費等。	
財源籌措	由需地機關針對公共建設需用土地編列預算，並繳交苗栗縣政府轉發。	除公共建設由需地機關編列外，其餘費用由苗栗縣政府編列；再由就分配後剩餘土地處分墊付。然本案開發無多餘開發剩餘土地可供標售以抵償開發成本，財務不具自償性。	雖可由各相關機關補助開發費用，但在進行區段徵收報核作業前即需確定各機關可補助之經費金額
徵收補償	1. 先協議價購，協議不成再依徵收條例辦理一般徵收。 2. 除土地以公告現值加成補償外，尚包括土地改良物、土地改良費用、營業損失及遷移費等補償。	1. 先協議價購，協議不成再依徵收條例辦理區段徵收。 2. 除土地以公告現值加成補償或申請配回抵價地（徵收總面積 40%~50%）外，補償範圍尚包括土地改良物、土地改良費用、營業損失及遷移費等補償。 3. 土地配回區段以抽籤決定。	
徵收時程	計畫核定後縣府辦理公告、徵收補償及公共建設用地取得相關作業，需時約六個月（詳附件二）。	1. 計畫核定後需依區段徵收實施辦法辦理區徵作業包括公告、徵收補償、區內一般公共設施興建工程、發還抵價地及公共建設土地撥供需地機關，需時約 2.5 年。 2. 於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更，時程冗長。	

方案	方案一	方案二	備註
工作項目	一般徵收	區段徵收	
公共設施興闢	由需地機關取得徵收土地後依計畫需要興闢。	1. 除轉運站外其他公共設施配合區段徵收程序，由苗栗縣政府於徵收期程內完成工程興建。 2. 公共設施規劃設計監造、工程發包主導權在縣政府。	
徵收土地權屬	需地機關取得公共建設用地。	1. 需地機關取得公共建設(轉運站)用地。 2. 區段徵收範圍內土地之道路、溝渠、公園、綠地、廣場、停車場等無償登記為苗栗縣有或泰安鄉有。 3. 抵價地由土地所有權人領回。	
徵收執行機關配合意願	徵收面積小，徵收程序單純，且縣府不需配合籌措財源，執行配合意願較高。	徵收面積較大，且需配合區段徵收作業籌措財源，行政程序龐雜。縣府因受人力不足與財政困絀限制，配合意願低。	
地方居民意願	每公頃公告現值約 90 萬元，即使協議價購(仍受加成補償現制)，因補償金額低，恐不易獲得居民認同。	因仍可領回抵價地，且領回之抵價地已配合完成用地變更，較有機會說服地方居民配合辦理。	
用地變更	轉運站實際所需面積未達 2 公頃，免辦環評及分區變更開發計畫審查，用地變更由縣政府審核，程序較容易。	區段徵收面積為 8.663 公頃，面積超過 2 公頃涉及分區變更，應另擬開發計畫經區委會同意後始得變更，行政程序冗長且困難度高。	
周邊地區地用管制與配套開發措施	交通轉運站臨近土地仍維持原編定，未來轉運站開發後，仍可以興建農舍申請經營民宿(無需辦理用地變更及環境影響評估相關作業)，配合生態觀光發展需求，提供餐飲住宿服務。	抵價地配合轉運站整體開發，完成用地變更為可建築用地，可配合本區發展興建住宿或餐飲購物設施，容許使用項目較有彈性且開發強度較高。	

### 三、地方居民意願初探

本基地因位於原住民保留地，依據原住民基本法第 21 條規定，政府或私人於原住民族土地內從事土地開發、資源利用、生態保育及學術研究，應諮詢並取得原住民族同意或參與，基於上述理由，本計畫在推動之初即於 94 年 10 月召開相關地主用地取得座談會(請參見附錄二雪霸國家公園雪見遊憩區二本松轉運站預定地用地取得座談會會議記錄)，會中經調查出席土地所有權人意願結果，希望以區段徵收方式辦理者計有柯武泉、鍾泰安、高正義、高文祺、高榮安、柯武烈、柯武勇、柯廣文、柯文盛、柯玉文、羅秀鳳等 11 位；希望以土地公告現值 20 倍之價格辦理價購者計有：賴秀萍等 1 位；不同意土地徵收者計有：柯光明等 1 位；另有 4 位地主未出席。



而在本案執行過程中於 95 年 9 月、95 年 11 月舉行期中、期末簡報會議，為尊重部落意願，亦邀請土地所有權人及部落居民參加會議，於會中部落表示無法贊同本案轉運站的設置(請參見附錄三、四)，為使地方居民了解本案推動的緣由及本案未來帶來的效益，特於 95 年 12 月 12 日深入部落(泰安鄉梅園村辦公室)舉辦地方說明會(請參見附錄五)，透過雙向意見溝通交流，部落仍認為此案對於部落的發展有很大的影響，應審慎評估，且應暫緩處理。

## 柒、財務可行性分析

## 一、區段徵收區土地使用面積概估表

以全區辦理區段徵收進行估算，各項土地使用面積如下表：

表7-1 區段徵收土地使用面積表

用地編定	面積(ha)	比例(%)	備註
特定目的事業用地	5.0681	58.50%	遊客服務區、交通轉運區、多功能活動區、觀光遊憩服務管理設施區
交通用地	0.9129	10.54%	停車場
國土保安用地	2.682	30.96%	依非都市土地開發審議作業規範留設，70%應維持原始地形
合計	8.663	100%	

## 二、區段徵收開發費用估算

依「土地徵收條例施行細則」第 51 條規定，區段徵收開發總費用係指徵收私有地之現金補償地價、有償撥用公有地地價、無償撥用公有出租耕地、補償承租人地價、公共設施費用及貸款利息等項目之支出總額。本案若採區段徵收方式開發，各項費用需求說明如下：

## (一)抵價地發還比例

依據「土地徵收條例」第 39 條規定，區段徵收抵價地總面積以徵收總面積 50% 為原則，最少不得低於 40%；曾經辦理農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%。本案區段徵收範圍因屬非都市土地山坡地保育區之農牧用地、林業用地，依非都市土地開發審議作業規範，區內應劃設 30% 之保育區，其中 70% 應維持原始地形；因此抵價地發還比例以區段徵收總面積 40% 及 45% 進行評估，惟實際比例仍應視辦理開發當時主管機關核定之區段徵收計畫書為準。

## (二)地價補償費

經查 95 年度區內平均公告現值約為每公頃 90 萬元。假設區內土地所有權人全數領取抵價地，則本案無需籌措地價

補償費。

### (三)地上物補償費

本區段徵收範圍內土地主要供農作使用，農作改良物以每公頃補償單價 135 萬元預估，地上物補償費約 1,170 萬元。

### (四)土地整理費

土地整理費用包括依法應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理費、區段徵收作業費及其他辦理土地整理必要之行政作業等費用，以每公頃 100 萬元預估約為 866 萬元。

### (五)公共設施工程費

公共設施開發經費包括整地工程、道路工程、自來水工程、雨污水下水道工程、電力及電信管線工程、景觀工程(含停車場等)，實際工程費用約 5,750.12 萬元，再依政府採購法加計工程管理費，以總工程費用 2% 提列，公共設施開關經費合計約 5,865.12 萬元。

表 7-2 公共設施開關經費概算表

項目	單價	面積	總價	備註
	(萬元/公頃)	(公頃)	(萬元)	
整地工程	100	6.786	678.6	
道路工程	1,500	0.855	1,282.5	
自來水工程	100	6.786	678.6	
雨污水下水道工程	150	6.786	1,017.9	
電力、電信管線工程	120	6.786	814.32	
景觀工程	1,400	0.913	1,278.2	
工程管理費	—	—	115	以直接工程費 2% 估算
合 計			5,865.12	

### (六)利息費用

財務分析作業中，利息一般係參照五大銀行放款利率預估，經查 95 年 3 月份五大銀行(台銀、合庫銀、一銀、華銀及彰銀)新承做放款加權平均利率為 2.304%，故本案以年利率 2.5% 複利計算，依開發年期及工程進度分年動支，計息 3 年，估算約需 425.29 萬元。

## (七)開發總成本

依上述說明估算，本案於區內土地所有權人全數申請領回抵價地之條件下，開發總成本概算約為 8326.22 萬元。

表 7-3 區段徵收開發成本分析表

項目	數量	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)
一 地上物補償費 (農作改良物)	8.663	公頃	135	1,169.51
二 土地整理費	8.663	公頃	100	866.30
三 公共設施工程費	1	式	—	5,865.12
四 貸款利息 <sup>註</sup>	—	2.5%	—	425.29
開發總費用				8326.22

註：以開發年期 3 年估算。

## 三、財務分析

區段徵收屬自償性土地開發，其財務計畫以收入與支出平衡為原則，區段徵收的收入主要來自於剩餘土地的標(讓)售所得，而標(讓)售底價以回收預計支出之開發總費用為準，不以營利為目的。財務評估是為推估區段徵收完成整體作業後，其土地標(讓)售之總收入扣除各項作業成本是否有盈餘，以做為區段徵收財務可行性之判斷依據。

本案抵價地發回比例以分別以 40%、45% 為準進行估算，且全數地主領取抵價地，則領回抵價地面積分別約為 3.465 公頃及 3.898 公頃，剩餘可處分土地面積為 0.81 公頃及 0.38 公頃。

財務試算係參考現有土地交易行情 450 元/m<sup>2</sup> 做為開發後之土地標售價格，土地處分時程則假設自公共工程完竣當年度起 1 年處分完成，並參考目前五大銀行平均基準利率 3.95%，採用 4% 折現率為財務試算之條件，則現金流量分析如表 4、表 5 所示。

以下分析以本案區段徵收開發的「淨現值 (Net Present Value, NPV)」、「益本比 (Benefit/Cost Ratio, B/C)」及「內部報酬率 (Internal Rate of Return, IRR)」作為財務評估的依據。所謂淨現值是把成本、收入和貨幣時間價值計入投資額，淨現值直接反映利潤的大



小，故其值越大越好，只要不小於 0，皆可考慮投資；內部報酬率，是表示在一個投資計畫中，一連串的支出與收入，將各期的現金流量折現後，使淨現值為零所使用的折現率，內部報酬率應大於投資者要求的報酬率，；益本比法係以總效益現值與總成本現值的比值作為分析之依據，當益本比大於 1 時，則表示該投資計畫經濟可行，且比值愈大愈佳。

經財務試算，本案開發之益本比 B/C 值小於 1，內部報酬率 IRR 小於折現率，NPV 為負值，顯示本案採區徵方式進行開發之財務計畫不可行。

表 7-4 區段徵收財務分析表（發回抵價地比例為 40%）

項目	總價 (萬元)	基期/年度		
		第一年	第二年	第三年
		96	97	98
地上物補償費	1,169.51	1,169.51	—	—
土地整理費用	866.30	346.52	259.89	259.89
公共設施費用	5,865.12	1,955.04	1,955.04	1,955.04
小計		3,471.07	2,214.93	2,214.93
貸款利息 2.5%	425.29	86.78	144.32	194.19
開發總費用	8326.22	3,557.85	2,359.25	2,409.12
標售土地收入	364.34	—	—	364.34
當期淨值	—	-3,557.85	-2,359.25	-2,244.56
益本比 B/C		0.04		
內部報酬率 IRR		< -99.99%		
淨現值 NPV		-7,420		

表7-5 區段徵收財務分析表（發回抵價地比例為45%）

項目	總價 (萬元)	基期/年度		
		第一年	第二年	第三年
		96	97	98
地上物補償費	1,169.51	1,169.51	—	—
土地整理費用	866.30	346.52	259.89	259.89
公共設施費用	5,865.12	1,955.04	1,955.04	1,955.04
小計		3,471.07	2,214.93	2,214.93
貸款利息 2.5%	430.16	86.78	144.32	199.06
開發總費用	8331.09	3,557.85	2,359.25	2,413.99
標售土地收入	169.43	—	—	169.43
當期淨值	—	-3,557.85	-2,359.25	-2,244.56
益本比 B/C		0.02		
內部報酬率 IRR		< -99.99%		
淨現值 NPV		-7,598		

#### 四、相關財務補助

由以上針對區段徵收之財務試算不具自償性，故在財務上屬不可行，但建議可由下列機關爭取相關建設經費以增加本計畫之可行性。但雖可由各相關機關補助開發費用，但在進行區段徵收報核作業前即需確定各機關可補助之經費金額

##### (一)水土保持方面

依據《山坡地保育利用條例》第 28 條「中央或直轄市主管機關，為推動山坡地開發及保育、利用，得設立山坡地開發基金。」以及《山坡地開發基金貸款實施要點》。開發單位向行政院農委會水土保持局申請山坡地開發基金貸款。

依據《水土保持法》內容，實施水土保持之處理與維護得由主管機關酌予補助。未來基地內部分公共設施，例如木棧步道、觀景涼亭、以及休憩平台等，可向中央主管機關申請工程款項補助。

## (二)原住民方面

依據《原住民族基本法》第 15 條「政府應寬列預算並督促公用事業機構，積極改善原住民族地區之交通運輸、郵政、電信、水利、觀光及其他公共工程。政府為辦理前項業務，視需要得設置原住民族地區建設基金；其基金之運用辦法另定之。」。由開發單位向行政院原住民委員會申請原住民族地區建設基金貸款。

## 捌、結論與建議

### 一、研究結論

#### (一)就環境保育面

雪見遊憩區擁有豐富的自然資源，屬於自然度較高並定位為開發程度低，以保留原始風貌，甚至是以能重現部份原住民部落生活空間的生態旅遊地區。因其獨特的資源條件以及環境的脆弱性，雪見地區並不適宜導入過多的交通流量造成太大的負面衝擊，二本松交通轉運服務站的設立，可以有效控制車流，減少交通對於環境與居民的衝擊。

#### (二)就政策面

建立區內(國家公園範圍內)旅遊，區外服務的旅遊模式，一直以來是雪霸國家公園推動保育工作的目標之一；而二本松交通轉運站的設立，連結轉乘運具並結合環境解說，據以發展以生態保育為目的之高深度生態旅遊模式。即為了達成此目標所提策略，故就政策面而言相當符合國家公園的管理目標。

#### (三)就交通區位條件

受限於雪見地區之交通環境條件限制，雪見地區之交通模式應透過整體規劃以達到安全運輸及減少環境衝擊的目標，基於上述理由，雪見地區之交通運輸主要規劃有大轉運站(汶水雪霸管理處、士林地區)即在汶水、士林地區即管制大客車進入，轉而透過小型巴士進入小轉運站再到達雪見遊憩區。而二本松位於苗 61 線梅興段、苗 61 線司馬限段、東崎道路及司馬限林道的交通節點上，其交通區位十分便利，且其發展腹地大加以地勢平坦，相當適宜發展為交通轉運站。

#### (四)就部落發展

在考量遊客交通可能帶來的交通衝擊及空氣污染量，建議轉運站的設立應避免落於部落主要生活集居地，但亦不宜偏離社區過遠，而二本松的區位距離部落僅二十分鐘的車程，未來整體的觀光發展可以與部落觀光進行配套，或部落成立合作社共同經營轉運站及解說巴士的營運，增加地方居民收益及工作機會。



### (五)就市場需求

依據第四章市場分析結果得知，民國 100 年之年遊客量高達 173,964 人次，假設本地區至民國 100 年之經營管理遊客量為 1,000 人次/日，依據 93 年國人國內旅遊狀況調查資料中該年之國民旅遊住宿率為 39.1%，以此推估民國 100 年時例假日之住宿需求量約為 391 人次，而本地區之住宿目前僅有南三村提供民宿 9 處，約可提供 180 人之住宿量，可見本區未來之住宿仍有發展空間。

### (六)就法令面

本計畫依《非都市土地開發審議作業規範》查詢是否有涉及所定之限制發展地區或限制條件，結果顯示基地並未位於相關限制開發地區內(請參見附錄三)，故未來透過用地變更程序可合法開發為交通轉運站。

## 二、用地取得

- (一)如以「區段徵收」辦理開發，因開發面積高達 8.663 公頃，變更面積超過 2 公頃，除取得籌設許可外須另依區域計畫法研擬開發計畫送區委會審查辦理分區變更，行政程序極為冗長。如採「一般徵收」，因徵收範圍僅 1.7 公頃，未來興辦事業經目的事業主管機關審核取得籌設許可後，擬定用地變更計畫送縣府辦理土地變更編定作業，即可完成地用合法化程序。
- (二)「區段徵收」方式經財務試算並不具自償性，除需地機關針對轉運站需用土地編列補償費用外，即使全部地主均申請領回抵價地，未來公共設施開闢仍須縣政府配合編列預算，是否能順利爭取補助款，仍在未定之天，如未能於徵收計畫報徵收主管機關同意前取得補助申請，將影響徵收計畫之核定。而「一般徵收」僅需由需地機關先針對轉運站需用土地編列補償費用，財政壓力小，徵收計畫較容易通過審議。
- (三)徵收執行機關苗栗縣府因以「區段徵收」方式辦理開發，除須就轉運站以外之一般公共設施配合編列預算(包括徵收補償、公共設施工程費、徵收作業費、貸款利息)外，尚有徵收及工程規劃設計與發包等行政作業，因受地方財政困難及缺乏人力因素限制，配合辦理意願極低。如以「一般徵收」方式辦理因作業單純，且縣府不需配合籌措財源，配合意願較高。

(四)結論--考量計畫推動難易度、執行時程及徵收執行機關配合意願，建議以一般徵收方式辦理用地取得。惟如以一般徵收方式辦理開發，除轉運站依未來土地使用需求辦理用地變更外，周邊私有土地仍維持原有編定，在容許使用及開發強度上限制較多，建議日後可配合轉運站開闢，將周邊地區劃為休閒農業區，爭取公共建設補助，改善地方公共設施與環境品質，輔導地方居民以農舍方式申請經營民宿，配合發展生態旅遊政策，提供住宿及餐飲服務，帶動地方發展。

### 三、開發主辦機關

雖因鄉公所設有「原住民土地開發權利審查委員會」，地方居民意見整合較為容易，然因綜合考量開發財源籌措、行政經驗、開發方式多元化及後續經營管理等因素，建議由雪霸國家公園管理處為開發主辦機關較為妥適。

### 四、執行策略建議

#### (一)建立夥伴關係

未來本計畫區內之轉運服務站要能永續經營，在土地取得、長期經營、附屬設施營運、景觀意象營造、以及解說教育活動方面，管理處與部落組織應進行互動，建立公私合作協商機制或由管理處協助部落成立常態性的組織成為對口單位，建立良好的夥伴關係。另外，若再加入非營利部門的環境與文化關切，將可使區域環境與遊憩品質提昇，並可使遊客於觀光過程中，吸收到新的環境觀或新體會，提高遊憩滿意度與重遊意願，整體形成一良性循環，促成永續發展的契機。

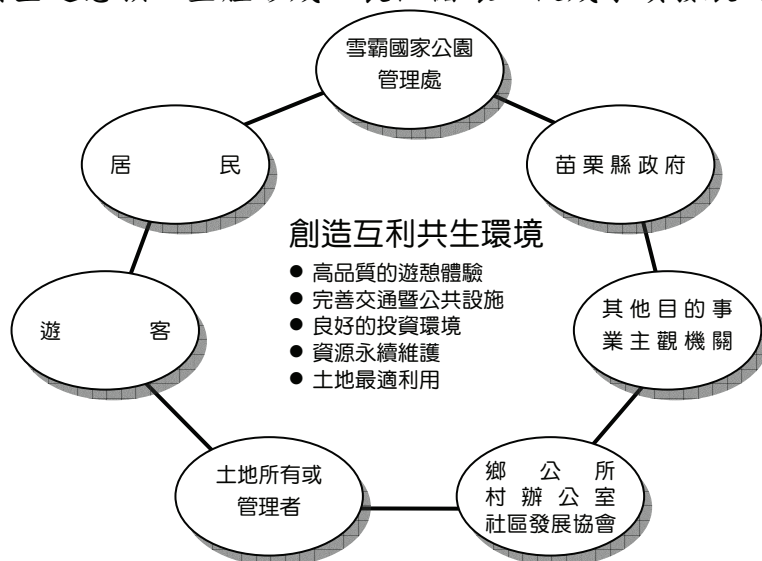


圖 8-1 夥伴關係工作圖

## (二) 建立經營管理模式

未來基地之開發若期待輔導原住民或與其他民間組織合作執行，以引入民間之資金、創意、活力以及經營長才，原則上應秉持「原住民基本法」之立法旨意，在保存與維護原住民文化，並輔導文化產業及專業人才之前提下，依循「原住民保留地開發管理辦法」、「原住民工作權益保障法」、「原住民合作社輔導考核及獎勵辦法」相關辦法辦理。

本計畫未來之經營管理應以地方自發性推動為機制，故建議之經營管理模式為由公部門開發興建，再由租賃契約方式委託(原住民)社區團體營運及管理，而於經營管理單位方面應以縣政府、雪霸國家公園管理處及鄉公所各相關單位為主要輔導階層，而地方(原住民)民間組織為主要推動力量。在民間參與與公部門協助下才能成功地經營整個觀光遊憩系統。

## (三) 發包機制

本區位於原住民地區，為傳承其文化並促進當地觀光旅遊與經濟發展，故在整個發展計畫中之公共建設部分應盡可能發包於當地居民進行建設。此作法不但能以最傳統之工法來建築該區設施，保留泰雅族原始技術，更能提供大量的工作機會給當地居民。

## (三) 觀光對文化衝擊之減輕對策

自從雪霸國家公園管理處成立後，管理處夾帶著豐沛的行政資源進入苗栗泰安鄉，希望透過國家級的建設其建設為國際級的觀光聖地，但是在觀光化的過程中，資本主義的引入所產生的質變是無法預期的，尤其是面對脆弱的泰雅文化更是如此。

### 1. 觀光可能造成的的衝擊之初步分析

對於外來的觀光發展部落普遍認為外來的商人財團是掠奪者，而部落只能隨著資本家起舞，到處擺攤破壞環境。並認為惡質的觀光活動是破壞環境與原住民文化的元兇，但觀光既是消費，本身就會對部落產生影響，而近幾年隨著媒體的炒作「觀光」被神格化，被寓意為解救邊陲世界

的萬靈丹。

觀光雖會帶來無法避免之惡，但應該要將其影響降到最低。發展觀光後對於部落環境生態的影響，除了實質的環境外，在某些據點的深度旅遊及部落的開發活動都應藉由社區進行自我規範，強化生態旅遊的精神與作法，避免不當的破壞。

## 2.發展策略

泰雅文化為雪霸國家公園主要吸引力之一，周邊山林生態資源亦為獨具魅力的景致，但在觀光快速發展下往往會迅速改變其文化面貌，本規劃提出「安定成長策略」，策略的本質是「三不四是」，三不即是「不破壞、不擴張蔓延、外型不變」，四是意指「是質的提昇、是體質改造、是新活動新品質、是發揮歷史文化特質」在此概念之下營造出靈巧、清爽的實質環境，讓居民與遊客的身心靈都有適當的發展。

在安定成長的策略下，擬定出下列實質發展方向：

### (1)發展部落深度旅遊

要了解泰雅文化內涵應深入原住民生活，去除櫥窗式的文化旅遊，以生活化的體驗呈現泰雅文化的真實原貌。

### (2)保護及傳承泰雅文化

雪霸國家公園的吸引力除自然資源外，另一吸引力即是泰雅文化觀光，故保存泰雅文化即是本規劃區永續發展的第一步，強化泰雅文化自主性，並透過教育薪傳的方式將其文化流傳下去。

### (3)利用部落山林環境資源發展多元化遊憩活動

在本規劃區除了豐富的人文資源之外，尚有豐富的自然資源，如溪流、瀑布、森林、山景、動植物等豐富資源，適當組合與利用當地的山林資源發展遊憩活動。

### (4)永續經營的資源利用保育方針

在現有部落產業方面多以一級產業為主，應將傳統農業的生產方式往上升級，以永續化的生產方式為主，將有機化、觀光化及高附加價值化導入現有產業營運，保護部落生態環境及創造觀光的經濟價值。



(5)善用協調機制，營造多贏的地方發展

現有部落期待與公部門管理因為角色不同，自然會存在著許多落差，建議管理處與泰雅族成立協調機制，在未來規劃或是建設的過程中可藉由此機制強化彼此溝通，將多方意見整合，並促進地方人士參與，並結合各公部門意見以營造多贏的局面。

**五、部落意見**

在本案執行過程中，透過多次的溝通協調，部落對於二本松交通轉運服務站的設立仍有相當大的疑慮，且認為對於部落的發展有很大的影響，應審慎評估；基於尊重部落的自主權及地方和諧的發展，在未取得原住民族的共識前，本案將暫緩推動本案。

## 附件一 二本松轉運站預定地土地清冊

附  
件

編號	鄉鎮	段別	地號	地目	面積 (公頃)	編定使用種類	公告 現值	所有權人	所有權人地址	他項 權利
1	泰安	梅園	74-1	道	0.004	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡	中華民國(原民會)		
2	泰安	梅園	75-2	道	0.045	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡	中華民國(原民會)		
3	泰安	梅園	77-3	道	0.01	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡	中華民國(原民會)		
4	泰安	梅園	84	林	2.41	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	羅秀鳳	苗栗縣銅鑼鄉朝陽村 10鄰朝東43之1號	
5	泰安	梅園	85	林	0.186	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	高正義(1/2), 羅秀鳳 (1/2)	苗栗縣泰安鄉梅園村3 鄰天狗17號	
6	泰安	梅園	86	林	0.911	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	羅秀鳳	苗栗縣銅鑼鄉朝陽村 10鄰朝東43之1號	
7	泰安	梅園	87	旱	0.235	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	柯武泉(1/2), 柯武勇 (1/2)	苗栗縣泰安鄉梅園村6 鄰天狗27號	
8	泰安	梅園	87-1	道	0.037	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡	中華民國(原民會)		
9	泰安	梅園	88	林	0.94	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	羅秀鳳	苗栗縣銅鑼鄉朝陽村 10鄰朝東43之1號	
10	泰安	梅園	88-1	道	0.004	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡	中華民國(原民會)		
11	泰安	梅園	88-2	道	0.009	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡	中華民國(原民會)		
12	泰安	梅園	88-3	林	0.003	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	羅秀鳳	苗栗縣銅鑼鄉朝陽村 10鄰朝東43之1號	
13	泰安	梅園	89	林	0.212	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	羅秀鳳	苗栗縣銅鑼鄉朝陽村 10鄰朝東43之1號	
14	泰安	梅園	89-1	林	0.85	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	黃見龍	苗栗縣泰安鄉錦水村9 鄰橫龍山39號	
15	泰安	梅園	90	林	0.691	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	羅秀鳳	苗栗縣銅鑼鄉朝陽村 10鄰朝東43之1號	
16	泰安	梅園	91	林	0.346	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	柯玉仙	苗栗縣泰安鄉士林村1 鄰蘇魯9號	
17	泰安	梅園	92	林	0.82	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	柯武烈	苗栗縣泰安鄉梅園村6 鄰天狗19號	
18	泰安	梅園	92-1	道	0.01	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡	中華民國(原民會)		
19	泰安	梅園	92-2	林	0.003	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	柯廣文, 柯文盛, 柯玉 文	苗栗縣泰安鄉梅園村6 鄰天狗19號	
20	泰安	梅園	94	林	0.249	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	柯光明	苗栗縣泰安鄉梅園村6 鄰天狗33號	抵押 權
21	泰安	梅園	94-4	道	0.02	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡	中華民國(原民會)		
22	泰安	梅園	95	旱	0.48	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	柯玉仙	苗栗縣泰安鄉士林村1 鄰蘇魯9號	
23	泰安	梅園	95-1	道	0.038	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡	中華民國(原民會)		
24	泰安	梅園	95-2	旱	0.15	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	柯玉仙	苗栗縣泰安鄉士林村1 鄰蘇魯9號	
					8.663					

編號	所有權人	面積(公頃)
1	中華民國	0.177
2	高正義	0.093
3	羅秀鳳	5.26
4	黃見龍	0.85
5	柯武泉	0.1175
6	柯武勇	0.1175
7	柯玉仙	0.976
8	柯武烈	0.82
9	柯廣文	0.001
10	柯文盛	0.001
11	柯玉文	0.001
12	柯光明	0.249
		(總計) 8.663

二本松交通轉運服務站設立可行性評估暨興辦事業計畫

附件

編號	鄉鎮	段別	地號	地目	面積 (公頃)	編定使用種類	公告 現值	所有權人	所有權人地址	他項 權利
1	泰安	梅園	74-1	道	0.004	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡	中華民國(原民會)		
2	泰安	梅園	75-2	道	0.045	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡			
3	泰安	梅園	77-3	道	0.01	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡			
4	泰安	梅園	87-1	道	0.037	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡			
5	泰安	梅園	88-1	道	0.004	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡			
6	泰安	梅園	88-2	道	0.009	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡			
7	泰安	梅園	92-1	道	0.01	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡			
8	泰安	梅園	94-4	道	0.02	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡			
9	泰安	梅園	95-1	道	0.038	山坡地保育區 交通用地	90元/ ㎡			
10	泰安	梅園	85	林	0.186	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	高正義(1/2), 羅秀鳳 (1/2)	苗栗縣泰安鄉梅園村3 鄰天狗17號	
11	泰安	梅園	84	林	2.41	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	羅秀鳳	苗栗縣銅鑼鄉朝陽村10 鄰朝東43之1號	
12	泰安	梅園	86	林	0.911	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡		苗栗縣銅鑼鄉朝陽村10 鄰朝東43之1號	
13	泰安	梅園	88	林	0.94	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡		苗栗縣銅鑼鄉朝陽村10 鄰朝東43之1號	
14	泰安	梅園	88-3	林	0.003	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡		苗栗縣銅鑼鄉朝陽村10 鄰朝東43之1號	
15	泰安	梅園	89	林	0.212	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡		苗栗縣銅鑼鄉朝陽村10 鄰朝東43之1號	
16	泰安	梅園	90	林	0.691	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡		苗栗縣銅鑼鄉朝陽村10 鄰朝東43之1號	
17	泰安	梅園	89-1	林	0.85	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	黃見龍	苗栗縣泰安鄉錦水村9 鄰橫龍山39號	
18	泰安	梅園	87	旱	0.235	山坡地保育區 林業用地	90元/ ㎡	柯武泉(1/2), 柯武勇 (1/2)	苗栗縣泰安鄉梅園村6 鄰天狗27號	
19	泰安	梅園	91	林	0.346	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	柯玉仙	苗栗縣泰安鄉士林村1 鄰蘇魯9號	
20	泰安	梅園	95	旱	0.48	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡		苗栗縣泰安鄉士林村1 鄰蘇魯9號	
21	泰安	梅園	95-2	旱	0.15	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡		苗栗縣泰安鄉士林村1 鄰蘇魯9號	
22	泰安	梅園	92	林	0.82	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	柯武烈	苗栗縣泰安鄉梅園村6 鄰天狗19號	
23	泰安	梅園	92-2	林	0.003	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	柯廣文, 柯文盛, 柯玉 文	苗栗縣泰安鄉梅園村6 鄰天狗19號	
24	泰安	梅園	94	林	0.249	山坡地保育區 農牧用地	90元/ ㎡	柯光明	苗栗縣泰安鄉梅園村6 鄰天狗33號	抵押權
45					(總計) 8.663					



附件二 雪霸國家公園雪見遊憩區二本松轉運站預定地用地取得座談會會議記錄

一、時間：民國 94 年 10 月

二、地點：內政部營建署雪霸國家公園管理處

- 劉金龍課長
- ☞ 雪見遊憩區成立之後，大量遊客、車輛湧入勢必造成交通擁塞，因此需於二本松設置轉運服務區以限制車輛進入並可連帶帶動南三村部落經濟發展。土地規劃後本處僅負責硬體建設及輔導角色，經營權仍將回歸各位。
  - ☞ 本處已欲擬三個土地取得分案供各位參考。希望大家能踴躍表達意見。
- 林振豐鄉長
- ☞ 未來雪見遊憩區開發後，車輛將管制於士林壩，進入遊憩區需搭乘轉運巴士，對於南三村未來發展有很大的助益，希望大家能配合雪壩處的轉運站規劃。
- 張玉麗小姐
- ☞ 本區域土地係屬原住民保留地，土地公告現值與苗栗縣之平地土地差異太大，建議依「原住民保留地開發管理辦法」第 26 條規定與土地所有權人協議價購，以土地公告現值 20 倍之價格辦理，其餘補償如地上物補償、獎勵金等仍依現行法令規定給予補償。
- 柯武泉先生
- ☞ 若以區段徵收方式辦理，土地將如何規劃？有哪些設施？土地將如何分配？辦理規劃時應審慎考量。
- 賴鈺琪小姐
- ☞ 建議以區段徵收方式辦理土地整體規劃以利地方發展。
- 柯武烈先生
- ☞ 區段徵收後土地將如何規劃？可否建築建物。
- 劉金龍課長
- ☞ 土地規劃目前略有停車場、轉運設施及簡易餐飲等設施，未來將委請專業規劃公司辦理整體規劃作業後重新分配土地，個未取得土地後可依規劃分區建築建物。
- 彭茂雄副處長
- ☞ 本次座談會感謝大家的參與，本處將整合大家的意見，作為本處未來規劃參考。
- 意願調查結果
- ☞ 經調查出席土地所有權人意願結果，希望以區段徵收方式辦理者計有柯武泉、鍾泰安、高正義、高文祺、高榮安、柯武烈、柯武勇、柯廣文、柯文盛、柯玉文、羅秀鳳等 11 位；希望以土地公告現值 20 倍之價格辦理價購者計有：賴秀萍等 1 位；不同意土地徵收者計有：柯光明等 1 位；另有 4 位地主未出席。

散會(11 時 30 分)

附件三 期中簡報會議紀錄辦理情形

## 二本松交通轉運服務站設立可行性評估暨興辦事業計畫

附  
件

### 期中簡報會議紀錄辦理情形

- 一、時間：95年7月11日下午2時
- 二、地點：內政部營建署雪霸國家公園管理處第一會議室
- 三、主持人：林處長永發
- 四、參加單位及人員：見簽到紀錄
- 五、規劃單位簡報：略
- 六、結論：

意見	辦理情形
(一)請規劃單位彙整何委員及各單位之意見將規劃面積減至10公頃以下，並作初步之規劃後，於一個月內召開工作會議討論。	遵照辦理。
(二)請將第一期款憑證送處以利撥款。	遵照辦理。

## 二本松交通轉運服務站設立可行性評估暨興辦事業計畫

### 期中補充簡報會議紀錄辦理情形

- 一、時間：95年9月20日下午2時30分
- 二、地點：內政部營建署雪霸國家公園管理處第一會議室
- 三、主持人：林處長青
- 四、參加單位及人員：見簽到紀錄
- 五、規劃單位簡報：略
- 六、結論：

意見	辦理情形
(一)雪霸管理處基於為改善雪見周邊地區之遊憩交通環境、協助原住民特有地方產業行銷、回饋地方經濟之發展並保障原住民同胞合理應有之權益等，持續推動本案之進行。	遵照辦理。
(二)請受託單位於期末報告對本案之可行性評估，分別就各種開發模式、開發主體與用地取得方式及所需財務分析等面向，提出完整規劃評估與興辦事業計畫。	遵照辦理，請詳見期末報告書。

附件四 期末簡報會議紀錄辦理情形

二本松交通轉運服務站設立可行性評估暨興辦事業計畫

附件

期末簡報會議紀錄辦理情形

- 一、時間：95年7月11日下午2時
- 二、地點：內政部營建署雪霸國家公園管理處第一會議室
- 三、主持人：林處長永發
- 四、參加單位及人員：見簽到紀錄
- 五、規劃單位簡報：略
- 六、結論：

意見	辦理情形
何委員智輝	
本案規劃地點目前土地公告現值偏低，日後將不易協議價購，且採個別開發方式對「後山」地區日後發展與助益不大。	納入評估。
劉課長金龍	
本案在94年10月7日召集相關土地業主，進行溝通協議採區段徵收辦理，因此採整體開發方式應優於個別開發。	納入評估。
林春德立委秘書王錦祥先生	
本案未來之開發應不影響水土保持與生態環境，同時也要注意在地居民之心聲。	遵照辦理。
柯武烈先生	
本案之前開會與相關作業均未通知地主，不重視當地居民之權益。	將加強與當地居民之溝通協調。
高議員榮盛	
本案之推動應尊重原住民基本法及土地所有權人與其他當地原住民權益。	遵照辦理。
賴金章先生	
本案之規劃未與地方聯繫進行意見交流，後續應予加強並改善。	遵照辦理。
柯金源先生	
本案除現有規劃地點外，亦應一併注重天狗、梅園地區之均衡發展。	遵照辦理。
柯武泉先生	
有關規劃地點之地名應為「鞍部」而非二本	



松。	
葉村長湖雄	
轉運站規劃地點應設在海拔較低處，以降低對區域環境之衝擊及響。	納入評估。
何委員智輝	
本案之規劃乃起源於當初雪霸國家公園管理處址選定後為平衡地方(大湖、泰安)之區域發展，故應為規劃地區居民所歡迎，而本規劃與地方政府皆有密切關係，地方政府應派有適當層級之代表出席。	敬悉，後續將續邀縣政府參加。
彭副處長茂雄	
雪霸園區範圍涵蓋苗栗、台中與新竹等三縣，其中苗栗縣部份更佔了園區 50%以上之面積，但之前管理處只在台中與新竹二縣內設有管理站，因此基於管理上之需要並在前縣長何立委的大力協助下，位在本縣的雪見管理站即將於今年 12 月 1 日成立，同時並將即刻派員進駐開始運作，相信對於周邊地區發展有正面之助益，此外，考量雪見管理站在成立之後，將帶動遊憩區生態旅遊之發展，因此為減少日後交通流量增加可能對環境產生之衝擊，並為提升對地方發展之品質與效益，因此才有了推動本規劃案之構想，並經公開遴選太乙工程顧問公司負責進行本案相關之規劃與執行作業，期望能對於未來本處之管理及地方區域之發展均有提升之功能。	敬悉。
柒、結論	
(一)請規劃案執行單位太乙工程顧問公司於今日會後，另行邀集相關單位及地方居民(由管理處發函通知)，進行有關規劃區域之現勘作業後遴選出最適方案並依合約提出完整之相關計畫書圖。	配合管理處辦理現勘作業。
(二)政府本身即為最大的服務業，本處將一貫秉持誠心、尊重專業、合作之態度及包容、盼望與忍耐之信念推動本案相關工作，待本案之規劃作業完成，後續仍須再經由或會同縣政府與內政部等各級機關進行逐次作業、	敬悉。

審查後方才完成相關法定程序，期望本規劃案日後能為地區及管理處管理上帶來最佳之助益。	
(三)請受託單位檢附憑證辦理核銷。	遵照辦理。

附件五 地方說明會會議紀錄

「二本松交通轉運服務站設立可行性評估暨興辦事業計畫」  
說明會

壹、時間：95年12月12日（星期二）下午3時00分

貳、地點：泰安鄉梅園村辦公處

參、主持人：彭副處長茂雄

肆、出席人員：（請簽名）

伍、受託單位簡報：（略）

陸、會議記錄：

柯武烈先生： 1. 本案之前幾次開會未通知土地所有權人與地方部落，並不尊重土地所有權人及地方民眾。

2. 若依照規劃未來轉運站所配置原住民可使用之部分僅占少數，並不公平，且商店街也規劃於角落，其他下方如此廣闊之空間如何處理？管理處與規劃公司應向地主與居民解釋清楚。

3. 將轉運站劃設於天狗部落之上方，而非設置於部落之中將會影響梅園村、北勢群之觀光收益，且現有規劃之地點並無聚落聚集，未來若規劃大量商店街或民宿將無人經營，而此舉未來勢必吸引財團進駐，地方居民並未受益。

彭副處長茂雄：1. 本計畫案主要目的乃考量雪見管理站在成立之後，將帶動遊憩區生態旅遊發展，因此為疏解日後交通流量增加可能對環境產生之衝擊，並為提升地方發展之品質與效益，因此才有推動本規劃案之構想，期望藉由相關規劃作業，對於未來本處管理上及地方之發展均有提升之功能。

2. 此次會議乃因基於為尊重地方部落及土地所有權人之權益與意願，故於今日邀集縣政府、鄉公所、地政事務所等相關單位及地方居民等，進行說明討論與意見交流，並遴選出最佳方案。

3. 有關規劃案中之建議徵收模式，將來無論採何種方式徵收土地，雪管處皆不會因此而獲得土地所有權，如採區段徵收則除部分土地將作為相關設施使用外，其餘的土地仍是發還原土地所有權人，受益者仍為土地所有權人與地方民眾。

賴金章先生： 本案相關之規劃作業及決定，應多尊重部落住民與村長等意見，並多做溝通與協商。

柯正信先生： 本案規劃之現址本人認為並不適當。

劉祕書慶得： 有關本案當初規劃之現址乃考量其地勢較為平坦且交通較為便捷，而除考慮土地面積與交通便利性外，亦考慮到未來遊憩區將引入大量人潮，將可增加部落收益並提供許多就業機會，鄉公所並將配合管理處舉行相關活動，如甜柿季、竹筍季、李子季、溫泉季等。並藉由轉運站與接駁巴士的方式將遊客帶至各部落，並由部落來經營接駁巴士或民宿，以上都是將觀光收益回歸於地方而非財團，皆是為了提升區域與地方居民日後之發展與繁榮所推動。

葉村長湖雄： 1. 本案在 94 年只邀集所有權人進行一次的協調後，就決定了設立的地點，按理應經充分、多次的溝通之後，才能定案。

2. 轉運站基地規劃於較上方處而非設於部落中，日後相關住宿、餐飲與商店街等所產生之經濟效益亦多集聚於上方，本人認為如此並無法帶動下方南三村之地方發展。

3. 本人任村長後，許多村民都向本人反映表示反對意見，除因設置於上方無法帶動下方處之經濟發展外，所引入之大量遊客亦將造成環境污染，而計畫案中對於未來的開發是否有進行水土、環境及水源、水質等之評估，是否會讓地方居民未受其利先蒙其害？

彭副處長茂雄： 本案當初經由本處企劃課會同鄉公所邀集所有權人協商之後，才進行後續規劃，請企劃課劉課長對此加以說明。

劉課長金龍： 當初一方面考量梅園天狗部落現已有社區重劃案之規劃，故才選擇現址進行規劃，惟本案後續仍須視所有權人意願以決定興辦方式及是否做或不做，而相關之配套措施包括如水保、環評與廢水處理等等均將涵蓋進行。

高議員榮盛： 本案所規劃之地點與內容，應著眼於可造福地方全體百姓為前提，而非僅謀少數人之服社，此外關於南三村區域之交通建設，

亦請多予以協助。

彭副處長茂雄：1. 以上高議員與村長所反映地方民眾的心聲，及今日各位出席代表所表達之意見，本處應當予以尊重；因此，今天基於部落民眾與土地所有權人等多數皆表示反對興建轉運站之意向，本處將尊重土地所有權人及地方各界多數之意願，暫緩於原址進行後續相關設置作業。

2. 惟若考量解決日後可能產生的交通問題，轉運站仍有設立之必要，而日後如果部落及土地所有權人同意興建轉運站之後，管理處才會再針對徵收方式等程序來進行討論，但無論以那一種方式開發均會徵詢大家之意見與同意，必將先在與地方民眾進行充分溝通及協調之後方予進行與推動。

王錦祥先生：1. 本人謹代表林委員春德出席今天的說明會，對於今日雪霸國家公園管理處團隊及各出席相關機關代表多人，不辭遠道來部落召開本次說明會議表示感謝，而且在今天前面的會議過程中，相信在地方上，大家也已都充分的表達了所有權人及部落的有關意願及看法，管理處及相關單位也隨後作出了明確善意的回應，針對此點我們地方應對管理處及各出席機關的誠意表示肯定之意。

2. 前任林處長對於南三村之交通狀況，曾提出「南北通」之構想，本人認為對地方上之交通現況會有相當的助益，亦請管理處對於地方的交通建設多予協助。

賀李村長貴英： 本案規劃於梅園村，基於區域均衡發展請管理處亦應協助士林村之建設。

鄧先生唐正： 本人曾向鄉公所建議轉運站應設於天狗，甚至下部落亦可考量，以帶動促進地方發展，這也是部落裏許多年青人的看法。

高議員榮盛： 1. 部落裏現有的「社區重劃」計劃，應妥善規劃與辦理。

2. 基於管理處之雪見管理站已經設立並開始運轉，日後亦應充分聯繫溝通，以達成部落、居民及管理處皆贏的最佳結果。



3. 管理處能夠尊重部落與地方上民眾之意願，部落民眾對此也願意表達肯定。

柒、結論：

1. 基於部落民眾與土地所有權人等多數皆表達反對本興建轉運站案，本處將尊重地方意願暫緩於規劃現址進行後續相關設置作業，俟天狗社區重劃案通過後，再依實際需要檢討。
2. 基於為解決日後可能產生的交通問題，仍請部落慎重考量轉運站設立之必要性，而日後或許可朝縮減設置面積（比如僅規劃停車場基本所需的約 1.7 公頃即可）來進行規劃，至於週邊如民宿、餐飲等配套設施，則不妨考量可與部落內的「社區重劃」計劃，進行整合規劃辦理，如地方上認為可行，亦請村長等於溝通了解部落裡多數的意見之後，彙整提出以供管理處參考辦理，而士林村地方上若也有達成多數一致的意見，管理處也很願意協助進行相關規劃。

捌、散會（下午 4 點 50 分）