



新北市

New Taipei City

新北市猴硐煤礦博物園區館

舍 OT+ROT 案前置作業



可行性評估(核定版)

執行單位：意庫行銷諮詢股份有限公司

中華民國 114 年 12 月



「新北市猴硐煤礦博物園區館舍 ROT 案前置作業計畫委託專業服務案」可行性評估報告再審會議  
意見回覆表(0506)

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
<b>一、吳委員政勳</b>		
1 第 1 頁提到 1.2 小節提到「已登入為建築建築」，文字誤植 請修正為歷史建築。	感謝委員指教，已修正。	P.1
2 第 6 頁提到 1.3 工作項目及內容，應為可行性評估內容，非本案全部工作項目請修正。	感謝委員指教，已增補。	P.10-11
3 第 12 頁提到自償率，請修正為自償能力。	感謝委員指教，已修正。	P.14
4 第 28 頁提到 2.5 效益請補充本案可量化之效益。	感謝委員指教，已補充相關效益說明於附註 10。	P.30
5 第 68 頁表 3-11 SWOT 分析請補充本案具體內容 SWOT 矩陣策略分析。	感謝委員指教，已補充。	P.70-71
6 第 82 到 85 頁工程經費表，其中 同樣隔間工程各場館之單價皆不一樣從 6175 元到 24350 元，差異頗大，原因為何請確認合理性。地坪工程也有一樣之情形。其他工項以	感謝委員指教，因本案各建物設施之建築現況不一，且其中資訊館、願景館及整煤場為歷史建築，其餘則為一般建築，各項工程之實際施工方式須視其實際現況而有所不同，如現況良好者，僅需進行簡單工程施工，其施	P.86~89

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
面積分攤後，亦有單價差異頗大之情形，請再確認合理性。	工單價相對較低。	
7 第 79 頁 4.4 時程規劃請與 P.115 -116 評估年期一致，並依各場館整建交付預計營運之情況補充各場館時程甘特圖。	<p>感謝委員指教，因各設施建物現況不一，目前亦難以明確化未來實際裝修施作內容，本報告於 P.115 -116 之評估年期，係用以假設各建物設施之施工期間及可進入營運階段之預估時間，但於此假設下，未來仍應由廠商自行規劃安排各設施之施工先後順序，不建議明定各設施個別的施工期程。</p> <p>惟，考量園區整體規劃與營運之需，因此 4.5 時程規劃係規範本案總體工程期程的起訖時間，即民間機構最遲應於點交完成後 14 個月內完成全部工程並開始「全區正式營運」，而各設施仍可於分期完工後即進入試營運。</p>	P.89
8 第 86 頁，(五)請補充位於哪個觀光地區名稱？	感謝委員的提點，已增補。 本案位於瑞芳風景特定區。	P.86
9 第 106 頁，根據【臺南市紀念性建築】，新北市是否有相關規定？如無如何處理？	感謝委員的提點，經查，新北市政府並無針對紀念性建築制定相關辦理，而是依建築法第九十九條與新北市建築管理規則第三十六條規定：「本法第九十九條第一項規定之建築物，符合下列規定者，得由起造人敘明理由，向本局申請不適用本法	P.111

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	<p>全部或一部之規定：一、紀念性之建築物者，依原有形貌保存；其有修復必要者，應先提出修復工程計畫並經文化主管機關許可。……」。</p> <p>經觀旅局與工務局洽談，目前將由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。</p>	
10 第 108 頁，台鐵土地請補充具體租賃契約年期租金及其他主要條件之建議。	<p>感謝委員指教，土地租約年期和條件，後續會由新北市觀旅局後續再與臺鐵公司協議。</p>	
11 第 108 頁，6.3 用地變更編定仍有疑慮請補充具體對策及作法及變更程序、預估時程。	<p>感謝委員的提點，目前將由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。而三棟建築歷史的部分，同步向文化局辦理因應計畫變更。相關變更程序，新北市並無相關特別規定，依主席裁示，會於近期與工務局等相關單位討論辦理方式。</p>	P.111
12 第 109 頁，第七章有無涉及水保議題？	<p>感謝委員指教，經詢問水保技師，雖各地方政府辦理標準不一，往往還需辦理個案認定，但一般而言，若僅是原建築範圍內之改建，不涉及大規模開挖整地，可由技師簽證無礙水保、無安全之虞，即可免水土保持計畫之</p>	P.114

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	提送。而本案工程主要在於既有建物整建與裝修，理論上，不會涉及大規模開挖整地等工程，故無需辦理水土計畫之提送。	
13 財務(第 115 頁)，台鐵承租年期，租金率，請再確認國營臺灣鐵路股份有限公司不動產出租及利用作業要點，臺鐵公司所有土地係私有土地，申報地價將以公告地價之八折為準。如台鐵承租期可以達到 20 年，是否評估年期應有 20 年方案	感謝委員指教，依據目前財務可行評估結論，10 年期之財務效益已具有相當之投資誘因，且經查台鐵公司相關規定，其土地出租期限仍以 10 年為限，故本案評估年期建議以 10 年為期。	P.121
14 第 116 頁，履保金高達投資金額 10%，似比政府採購還高，政府並不出資，似過高建議調降？	感謝委員指教，因本案包括資訊館、願景館及整煤廠均屬歷史建物，且委託範圍中至少有 43% 的土地係由執行機關向台鐵公司承租，而未來經營廠商可能尚附有保管歷史文物之責任，考量前述理由，故本案擬建議履保金高以投資金額 10% 計受，以保障執行機關於履約期間之權益。	P.122
15 請提出計畫折現率？	感謝委員指教，本報告擬配合促參司 113 年「財務評估作業手冊」規範草案之建議，改採以各年年化 WACC 折現率計算現金流量折現值並加總，該加總金額即為評	P.141

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	<p>估期間淨現值總額，再以該總值搜尋回推本計畫之單一折現率，即為計畫折現率。本案之分年計畫現金流量折現值並加總，該加總金額為評估期間淨現值總額 3,375 仟元。再以目標搜尋方式回推單一折現率下之分年現金流量折現值總額，使其等於前述評估期間淨現值總額為 3,375 仟元之單一折現率即為本案計畫折現率 8.809%。</p>	
16 第 120 頁，請補充，依據調查逛街購物 41.3%，購物支出 487 元，但文創商店消費人數為遊客數 15%，消費 150 元	<p>感謝委員指教，依據交通部觀光署 111 年臺灣旅遊狀況調查之資料，在該年國人每次旅遊就購物支出金額為 487 元，而從事逛街購物的比例會有 41.3%；亦即，國人在國內出遊時，所從事的活動中有 41.3% 的比例是在逛街購物，且每人平均花費 487 元；因本案位於猴硐車站前站出口處，為台灣最具獨特性及文化魅力的煤礦博物園區，凡蒞臨園區參觀之旅客，多對於文創商品有著較為濃厚的「消費認同」慣性，再加上鄰近貓村的優勢地點，本報告推估前往遊玩的旅客至少有 15% 的旅客會在此購物，每人購物金額至少 100 元，尚屬合宜。</p>	P.126
17 第 121 頁，請補充，住宿	感謝委員指教，本案礦工宿	P.127

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
<p>部分，全棟最多 240 床位，但暫以 150 床提供，有參照工程技術規劃住宿率 35% ，115 年成長 2.3%，以後每年 1%?</p>	<p>舍以提供旅客體驗礦工居住生活設施為主，並於礦工浴室提供盥洗服務，性質與他案以提供住宿服務功能之旅館或飯店不同，故未來仍以廠商實際規劃床位數準，本報告僅暫以 150 床規劃，營運首年住宿率為 35%，自 115 年起住宿率每年成長 1%，即 115 年之年度住宿率為 36%、該年住宿人次可達 19,710 人次，約占 115 年總旅客人次(85.85 萬人次)的 2.3%，非 115 年住宿率成長 2.3%。</p>	
18 第 121 頁，請補充，整煤廠出租與第三人經營，經營之內容是否會與自營業種競合且第三人之營收是否計入權利金？	<p>感謝委員指教，瑞三礦業整煤廠及柴油機車庫分別提供 20% 的空間，分別出租予在地居民經營咖啡館、輕食或在地人氣小吃等。因當地小吃、餐飲本多為無須開立發票之經營方式，如要納入其營業收入則需開立發票，恐不利吸引在地民眾共同參與本案，故仍建議以收取空間租金即可。</p> <p>另，該空間僅各占整煤廠及柴油機車庫的 20%，所占面積有限，至於是否影響未來經營廠商自營業種之競合，其屬經營廠商辦理招商或市場經營之專業範疇，應由廠商自行判斷</p>	P.127

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
19	第 121 頁，請補充，廣場出租，假日每年皆滿租？	感謝委員指教，依據本園區近年遊客人次至少 85 萬人次，且該廣場位於猴硐車站前站出口處，故推估廣場場地於假日期間皆滿租，尚屬合理	P.127
20	第 122 頁，請補充，臨停收費周轉率 1.5 次，成長率 1%，市場依據？	感謝委員指教，參照國人一日遊之開車旅遊特性，多會安排附近景點串聯旅遊，故開車遊客至多停留 3~4 小時就會離開前往下一景點，故每個車位預計周轉率至少可為 2.0 次/日，本報告以保守模式推估，停車格周轉率以 1.5 次/日推估。成長率 1% 係比照總遊客人次年成長率。	P.128
21	第 124 頁，請補充，餐飲食材備品成本 65%，似乎過高預估餐飲人數 85000 人，平均每日 232 人，若假日尖峰更多，餐飲服務人員及廚師僅各 2 人，是否合理？	感謝委員指教，本報告餐飲單價暫估為 150 元/人，以目前市面之餐飲價格，150 元之餐點至多為 1 杯飲料及 1 份點心，此餐點內容在事前準備或出餐準備都極為便利，故餐飲服務人員及廚師之人員數，尚屬合理。	P.130
22	請補充，人事費用，沒有主管？行銷人員？總務人員？財務會計人事人員？床位數最高 240 或 150，房務人員，房務人員 3 人，是否足夠？	感謝委員指教，本案無要求設立專案公司，且契約年期僅 10 年，亦無設立專案公司之必要，未來經營廠商僅需設立一獨立經營部門即可，包括會計、行銷、總務及資訊等部門，及高階主管皆可由經營廠商母公司現有部門承擔即可。	P.130

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	<p>本案礦工宿舍性質與他案以提供住宿服務功能之旅館或飯店不同，本報告財務假設所推估之床位數，並非未來要求廠商之最低床位數，未來由廠商視其營運需求，自行規劃床位數。</p> <p>另，本案暫規劃為膠囊式 150 床、住宿率為 35%，即每日住宿人次約 53 人，故評估房務員 3 人尚符合服務所需。</p>	
23 請補充，保險費用僅 3620 元？	感謝委員指教，文字誤繕，115 年保險費應為 420,000 元，已修正。	P.131
24 第 127 頁，請補充，DSCR 與 TIE 皆良好，為何不規劃融資 70%？	感謝委員指教，依據促參司 113 年「財務評估作業手冊」規範草案之建議，規劃融資 70% 僅適用於重大金額投資之 BOT 案，一般投資金額之 BOT 或 ROT 案則適用規劃融資 50%；本案係考量建物數量稍多，且目前至少有 3 棟歷建，故本報告酌予放寬規劃融資為 60%。	P.132
25 第 128 頁請補充，台鐵租金能否比照租金優惠辦法，台鐵之房舍是否需另收房屋租金，請確認？	感謝委員指教，本案與台鐵公司之租賃契約為土地租金；另，經檢視台鐵公司不動產出租及利用作業要點之規定，尚無可比照租金優惠辦法之規定。建物部份，已由新北市政府價購所得，目前為新北市政府負責管理，因此無需繳交房屋租金。	P.134

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
26	第 132 頁， 請補充，表 8-19，各項財務效益之比較基準請補充於後面一欄。	感謝委員指教，已補充。	P.132
27	第 132 頁，請補充，表 8-20 權利金評估，應依財務效益回推可收取之最大值，收取權利金之後，內部報酬率為何？淨現值為何？再請補充僅收定額權利金，不收營運權利金，最高收多少？或僅收取營運權利金，不收定額權利金，最高收幾%？之不同方案。	感謝委員指教，已補充。	P.132~P.133
28	第 134 頁，請補充表 8-22 收取權利金後，股權內部報酬率仍有 17%，表示民間有超額利潤權益 IRR 却設定 12% 有矛盾。	感謝委員指教，因本案契約年期僅為 10 年，而廠商期初投資金額亦高達 5,800 萬元，因此於評估財務可行時，除考量自償能力、內部報酬率外，尚須進一步評估契約期間廠商獲利情形(稅前淨利)。以本案而言，於股權要求報酬率為 12% 之前提下，於收取權利金後，股權內部報酬率雖仍有 17%，但所收取之權利金已占契約期間總營收比例 6.64%，仍高於廠商之稅前淨利率 4.23%。	P.141
<b>二、黃委員秋凌</b>			
1	館舍後續不管要走文資	感謝委員的提點，目前四棟	P.151

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
<p>或地目變更 程序，不管哪一個部分要給廠商做，或機關要做完的，我認為都要招商前都要有一個方向再去公告會比較好，第 144 頁時程，我認為是不可能的，你從先期規劃到招商，準備是三個月，公告期程為六十天，等於是把你三個月內就要把這件事情解決完，我認為是有困難的，所以我認為第 144 頁的期程要修正。</p>	<p>建物將由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。而三棟建築歷史的部分，同步向文化局辦理因應計畫變更。因此確定的是，相關土地使用部份，無論是歷史建築或是紀念性建築都是由新北市觀旅局先行辦理。這部份可與促參前置作業分別辦理，只要在招商文件清楚載明，營運期為點交日後才起算，並不會影響民間機構的權益。再者，民間機構可以在簽約後，先行辦理相關文件申請作業例如歷史建築的裝修計畫是需要文資審議的，可請執行機關協助辦理，無需等到點交後再行辦理。</p>	
2 如前面所述，有關文資或地目變更程序方案有過及未過之情形，那不會過的狀況之下，有可能整個財務評估就會是錯的，那是不是在財務的部分應該要去估兩個版本，一個狀況是順利過的狀況之下的財務狀況，另一個為不會過的狀況之下的財務狀況，我認為要去倣一個說明。	<p>感謝委員的提點，目前仍以七棟建物全數委外作為本案招商原則，若屆時部分建物無法因土地使用項目而無法辦理委外時，會同步修改相關文件如可行性評估、先期規劃書與招商文件等。</p>	

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
3 有關本計畫自償率其實非常的低，我不知道是否含利息在現金流量表裡面，如果沒有含利息費用的狀況之下，他其實要到第六年之後才會回收，我認為這個對廠商來看的話，投資意願應該會蠻低的，請補充說明。	<p>感謝委員指教，自償能力(SLR)係指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。本計畫於考量相關財務假設後，包括繳付利息費用及權利金後(請參考預估損益表)，仍具有自償性，表示該專案以政府角度而言，具有財務可行性。</p> <p>另，以民間廠商而言，則係以評估淨現值及內部報酬率為主。</p>	P.141
4 有關本計畫它管理的成本其實非常的高，所以我認為他的 固定權利金 120 萬，我認為很合理，可是他的變動權利金達到 5%，我認為非常的高，因為在一般在歷建裡面，如果你超過 3 到 5%，是還蠻合理的，可是這個案子其實是收到 5% 的狀況，所以我認為變動權利金可能要去考慮一下去做修正，請補充說明。	<p>感謝委員指教，本計畫於繳付 120 萬定額權利金與 5% 之營運權利金後，計畫內部報酬率達 10.397%，對民間投資人而言已具有一定程度之投資誘因，惟民間投資人於契約期間繳付權利金之比例達 6.64%，高於民間投資人之稅前淨利率 4.23%。</p> <p>後續，本團隊擬於先期規畫階段，就營運權利金部分，改採級距式計收模式，除可降低廠商於營運初期之負擔，於營運後期可與廠商共享營收增長之利潤。</p>	P.139
5 本案第 123 頁，一部份是自營、一部分是出租，那出租的部分營業額有沒有列入權利金計算，一般	<p>感謝委員指教，瑞三礦業整煤廠及柴油機車庫分別提供 20% 的空間，所占面積有限，分別出租予在地居民經</p>	P.126

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
<p>來說，我們在促參裡面，有一部分是自營部分會為營業額乘以變動權利金，這部分沒有問題，可是在出租裡面就有可能廠商會變相把那個不收權利金的部分塞到租約裡面去，那我們是不是在合約裡面定義所有的營業額都應該要列入營收裡面，包含出租我知道這裡面有停車場的部分，可是有一部分會是假日市集，那假日市集的部分，他到底有沒有要列入營業額的部分這個可能要說明清楚，否則這個在後面在履約管理的時候，會有很多的爭議，請補充說明。</p>	<p>營咖啡館、輕食或在地人氣小吃等。因當地小吃、餐飲本多為無須開立發票之經營方式，如要納入其營業收入則需開立發票，恐不利吸引在地民眾共同參與本案，故仍建議以收取空間租金即可。</p> <p>另，假日市集亦多以小攤商及在地農特產品為主，主要係提供當地居民於假日期間共同參與園區營運之機會，故仍建議維持僅計收租金之模式。</p>	
<p>6 有關導覽服務的部分，他的成本是大概佔 70%，可是導覽的部分算是地方創生的一個方向，那我認為這個部分是不是要納入權利金計算 那 70 塊有沒有含權利金，如有含就去了 5%，然後這個要開發票，所以就去了 10% 所以這個部分你到底有</p>	<p>感謝委員指教，未來導覽服務主要係與在地文史工作團隊合作，本報告推估未來民間廠商與在地文史工作者合作之利潤分配，民間廠商雖僅分配 3 成，但該比例非對民間廠商之強制要求，未來仍由民間廠商與在地文史工作團隊自行協商。</p>	P.128

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	沒有辦法賺到那麼多錢，有關導覽服務部分是否納入權利金計算是否開發票以及獲益情況等，請補充說明。	
7	有關 125 頁的人事成本，因為我剛剛前提是說這個案子的自償率，我認為會有問題的情況之下，我認為有一些費用是少估的，比如說本案 餐飲館舍為兩棟，你的人員數為 2 人，應該至少 4 人，因為至少要兩班、兩個館舍的狀況。	感謝委員指教，本報告餐飲單價暫估為 150 元/人，以目前市面之餐飲價格，150 元之餐點至多為 1 杯飲料及 1 份點心，此餐點內容在事前準備或出餐準備都極為便利，故餐飲服務人員及廚師之人員數，尚屬合理。 P.130
8	有關物價上漲率是估 1.5%，可是我們從 108 年到現在，其實漲幅就是薪資成本已經達到 20 以上，所以這個部分薪資可能會造成更不正常的物價上漲一個狀態，請進行修正。	感謝委員指教，本報告之人事薪資之成長率為 2%，高於物價上漲率之 1.5%。 P.122
9	有關 135 頁自償率幾乎是打平的情況下，這個案子可能就要小心自償率的計畫，請補充說明。	感謝委員指教，以政府角度而言，本計畫於考量相關財務假設後，仍具有自償性 ( $>100\%$ )，表示該專案具有財務可行性，且無需政府予以補貼或減收土地租金、權利金。 P.141

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
10	有關本案考慮維修及重置費用，請補充說明。	感謝委員指教，本案機電、餐飲、營運及停管設備等工程：以原始建置成本之50%~60%為估算基礎，於耐用年數屆滿前一年進行重置，並加計物價指數波動之影響。	P.122

### 三、楊局長宗珉

1	有關本案園區建物申請紀念性之建築以及申請核發用途為觀光旅館之使用執照部分，請業務科洽詢有關權責單位並召開諮詢會議，將相關程序再確認清楚。	感謝委員的提點，會再與相關單位確認。	
---	----------------------------------------------------------------------	--------------------	--

### 四、莊委員榮哲

1	有關第 144 頁時程與現況執行進度不符，需檢視本案辦理期程，並進行更正。	感謝委員的提點，這裡的辦理時期是依本案契約所規定的時程加以預估，屆時本團隊會依實際情況而滾動性調整。另，目前四棟建物將由執行機關新北市觀旅局依建築法第99條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。而三棟建築歷史的部分，同步向文化局辦理因應計畫變更。因此確定的是，相關土地使用部份，無論是歷史建築或是紀念性建築都是由新北市觀旅局先行辦理。這部份可與促參前置作業分別辦理，只要在招商文件清楚載明，營運期為點交日	P.151
---	---------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		後才起算，並不會影響民間機構的權益。再者，民間機構可以在簽約後，先行辦理相關文件申請作業例如歷史建築的裝修計畫是需要文資審議的，可請執行機關協助辦理，無需等到點交後再行辦理。	
2	有關財務評估部分，準備期程為1年，整個案子扣掉後就剩9年，又本案自償率不高，是否可補充其他方案評估，如超過十年以上的方案。	<p>感謝委員指教，以政府角度而言，本計畫於考量相關財務假設後，仍具有自償性(<math>&gt;100\%</math>)，表示該專案具有財務可行性，且無需政府予以補貼或減收土地租金、權利金。</p> <p>另，依據目前財務可行評估結論，10年期之財務效益已具有相當之投資誘因，故本案評估年期建議以10年為期。</p>	P.121
3	有關物料及人力成本計算，請補充考慮通膨情形。	感謝委員指教，本報告之人事薪資之成長率為2%，物價上漲率為1.5%。	P.121
<b>五、蔡委員文中</b>			
1	有關礦工宿舍裝修經費部分並未看到電梯，未來如果要做成旅館，即便排除建築法，也要有無障礙設施，請再確認經費是否有含此工項費用。	感謝委員指教，本報告就礦工宿舍裝修經費部分包括電梯費用，但未來仍以廠商規劃之裝修項目與經營模式為主。	P.89
<b>六、業務科意見</b>			
1	本案可行性評估修正報告完成期限為113年4月29日，承商於期限內提送	感謝協助。	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
相關文件，尚符合規定。			
2	有關修正報告中文字誤植部分參 請 附表 1 並進行修正。	感謝委員指教，已修正。	
<b>附表 1. 報告書文字誤植</b>			
16-	礦工宿舍，新猴硐 1047	感謝委員指教，已修正。	
17	地號面積應為 219.11M <sup>2</sup> ,		
73-	使用分區為山坡地保護		
74	區。(參考依據:新北市政府地政局線上查詢服務-地政資訊易找查)		P..3/P.19/P.78/P.107
15	礦工宿舍，新猴硐 1049	感謝委員指教，已修正。	
73-	地號面積應為 114.06M <sup>2</sup> 。		
74	(參考依據:新北市政府地政局線上查詢服務-地政資訊易找查)		P..3/P.19/P.78/P.107
16-	礦工宿舍，新猴硐 1048	感謝委員指教，已修正。	
17	地號面積應為 14.3M <sup>2</sup> 。		
73-	(參考依據:新北市政府地政局線上查詢服務-地政資訊易找查)		P..3/P.19/P.78/P.107
77	更正為紀念性之建築物	感謝委員指教，已修正。	P.111
93	本案為瑞芳區，本案是否適用建築法第 73 條第 1 項第 1 款規定偏遠地區且非屬都市計畫地區之建築物，請釐清。	感謝委員提點，本案基地並不位於偏遠地區。	
121	請提出 1, 502 萬未稅依據。	感謝委員提點，有關 115 年住宿收入 1502 萬(未稅)說	P.127

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	<p>明：</p> <p>150 床/日 × 365 日 = 54,750 床/年</p> <p>114 年住宿率 35%，自 115 年起，每年增長 1.0%</p> <p>115 年住宿率 36% × 54,750 床/年 = 19,710 銷售床數/年</p> <p>114 年床位銷售金額 750 元/ 床，自 115 年起，每年增長 1.5%</p> <p>115 年床位銷售金額 762 元/ 床 = 750 元/床 × 1.015</p> <p>115 年住宿收入 19,710 銷售 床數/年 × 762 元/床 = 15,019,020 元/年</p>	
138 財政部已更新條文內容， 請更正。	感謝委員提點，已更新相關 條文內容。	

「新北市猴硐煤礦博物園區館舍 ROT 案前置作業計畫委託專業服務案」工作計畫書審查會議紀錄  
意見回覆表(0326)

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
<b>一、吳委員政勳</b>		
1 有關第 4 章 技術可行性請補充基礎資料分析（如公共建設特性及規模、所在地區及基地整體環境、地上物及設施設備現況等）、初步工程規劃（各棟建築物及範圍之初步興建規劃構想）。	感謝委員的提點，已增補。	P.77~P.81
2 目前預計委託範圍內有 3 棟建築物為歷史建築，是否需辦理因應計畫？另 4 棟建築物尚無建築物使用執照，是否有將補辦時程納入考量？	感謝委員的提點。目前歷建部份，目前修復再利用計畫並無清楚載明項目。目前洗煤廠並未改變使用用途，資訊館與願景館除了展示功能外，目前做為辦公室與餐飲空間的使用，若未來民間廠商若需要改變使用狀況，是需要辦理因應計畫變更；另外四棟建物，目前新北市政府觀旅局正在辦理保存登記，在未完成建物保存登記相關程序前，這些建物建議暫緩辦理移轉。若移轉後，若未來民間機構使用項目不符的部份，則交由民間機構辦理使照變更的相關	P.111

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		程序，相關費用和時程由民間機構負責。	
3	有關第 5 章法律可行性第 80 頁，請補充說明餘 4 棟建築物(柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室、礦工宿舍)之公共建設類別？	感謝委員的提點。依據新北市政府觀光旅遊局公告之「猴硐煤礦博物園區遊憩圖」，柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室、礦工宿舍位於該觀光地區，故上述四棟建築物應屬觀光遊憩設施之公共建設類別(促參法第 3 條第 1 巷第 7 款、細則第 13 條)，相關說明已補充至報告書。	P.91
4.	如上開 4 棟建築物要認列為紀念性之建築物，則應依新北市建築管理規則檢討。	感謝委員的提點。經查，新北市政府並無針對紀念性建築制定相關辦理，而是依建築法第九十九條與新北市建築管理規則第三十六條規定：「本法第九十九條第一項規定之建築物，符合下列規定者，得由起造人敘明理由，向本局申請不適用本法全部或一部之規定：一、紀念性之建築物者，依原有形貌保存；其有修復必要者，應先提出修復工程計畫並經文化主管機關許可。……」。經觀旅局與工務局洽談，目前將由執行機關新北市	P.111

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。	
5	有關第六章土地取得可行性第 93 頁 表 6-1，請補充地籍面積、所有權人、管理機關 另有關 內文敘述土地部分向臺鐵租賃，部分為新北市政府向瑞三礦業承購，請釐清目前是否仍在承購程序？如已完成承購，相關土地權屬應修正為新北市。	感謝委員的提點，已補正。	P.2~P.3
6	有關第 97 頁需釐清內文所敘「目前正在辦理保存登記」，係指申辦歷史建築或紀念性之建築物，前者的認定單位為文資主管機關，而後者則是建築機關。	感謝委員的提點。目前四棟建物仍無身份，正在向地政與建管機關辦理相關程序，這裡的保存登記，為建物所有權的第一次登記，而非文資身份的保存登記。	P.78/P.81/P.110
7	新北市似無相關法規，可以紀念性之建築物而申請辦理用地編定變更事宜。	感謝委員的提點。經查，新北市政府並無針對紀念性建築制定相關辦理，而是依建築法第九十九條與新北市建築管理規則第三十六條規定：「本法第九十九條第一項規定之建築物，符合下列規定者，得由起造人敘明理由，向本局申請不適用本法全部或一部之規定：一、紀念性之建築物者，依原	P.111

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		有形貌保存；其有修復必要者，應先提出修復工程計畫並經文化主管機關許可。……」。經觀旅局與工務局洽談，目前將由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。	
8	請補充地上物現況（如區位、建物面積、使用情形、使用人及所有權人等）。	感謝委員的提點，已增補。	P.1~P.8
9	非屬新北市所有土地，預計土地取得方式（如與臺鐵公司租賃，或是價購等之說明）	感謝委員的提點，目前非屬新北市土地，只有臺鐵公司的土地，目前是租賃方式辦理。	P.3
10	有關第 7 章財務可行性第 115-117 頁，臺鐵公司所有土地係私有土地，申報地價將以公告地價之八折為準。	感謝委員指教，因土地所有權人在公告期間，得在公告地價上下 20% 的範圍進行申報，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，方以公告地價 80% 為其申報地價。 考量本案委託範圍約 43% 土地係向台鐵公司承租，本案未來土地租金之計收方式，申報地價擬均以公告地價金額計算之。	
11	有關第 118 頁，漏了表 8-20，請	感謝委員指教，因排版錯位，致表 8-20 未與	P.139

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
補充。		該表格對應，已修正。	
<b>二、黃委員秋凌</b>			
1	第 68 頁提到 有關資訊站及願景館，目前規劃營業項目為餐飲，前兩項館舍均為歷史建築，故需檢視「古蹟修復再利用計畫」是否包含此餐飲項目，如無此項目需檢視並增加「古蹟修復再利用計畫」送審所需的流程、時程及相關經費。	感謝委員指教，有關資訊站與願景館目前使用現況，乃作為辦公與餐飲使用，審視目前的修復與再利用計畫，或修復工程計畫書中，僅有 100 年的修復與再利用計畫中，提到因應計畫綱要，載明應在規劃設計階段，由受託建築師提出，但在修復工程報告書中，並未提到相關因應計畫，因此無法得知目前這些歷史建築是否有相對應的因應計畫，後續這部份會再與主辦機關與文化局再行確認相關使用項目後，依會議決議，辦理相關因應計畫會由新北市觀旅局先行辦理。	P.111
2	第 70 頁提到有關礦工宿舍 h1 使照申請部分，後續由機關或承商申請，宜與業務單位再次確認。	感謝委員指教，有關礦工宿舍部份，會併其他館理以紀念性之建築物辦理。	P.111
3	第 109 頁提到有關住宿人數是用觀光人數比例去做計算，但一般旅館係以房間數亦即滿房率進行計算，請補充說明；另，建議旅宿價格需與周邊旅宿價格做比較，才能	感謝委員指教，本案係以，復刻當年度礦工飲食、生活之文化園區進行評估規劃，而礦工宿舍以提供旅客體驗礦工居住生活之設施，與目	P.127

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	<p>決定價格及數量，有關本案宿舍住房費用估算部分請補充說明。</p> <p>前提供住宿服務功能之旅館或飯店多有不同。按目前礦工宿舍的空間，全棟最多可提供每日 240 個床位(隔間倉；1 床以 1 人計)，全年 365 天共可提供 87,600 旅客；惟，未來實際經營廠商未必規劃全棟為 240 個床位，因此，本報告將暫以全棟每日提供 150 個床位進行規劃。</p> <p>另，本案基地周邊(瑞芳、九份)已多有提供住宿服務功能之民宿或旅館，本案住宿設施型態雖類似於背包客棧，然係以提供體驗礦工住宿生活為主，因此住宿價格雖難以類比，僅暫以基地周邊(瑞芳、九份)之青年旅館價格進行估算。</p>	
4 第 63 頁所提到訪商部分，其潛在廠商部份皆為做商場的，建議請多尋找做過歷史建物的廠商了解其對本案場想法。	<p>感謝委員指教，目前訪商的對象，多數都有著文教設施或歷建的經驗如誠盟（橫山書法館）、時藝（三重空軍新村）、地表最潮（台中審計新村）、集思國際（南港瓶藝工廠）、華山文創與緻圓（國際</p>	P.69~P.70

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		原住民會館)、經典國際(台中鐵道文化園區)與力譏堂(神農青舍)等。	
5	第 66 頁所提到本案發展問題的部分，建議刪除。	感謝委員指教，本案的發展課題為後續希望民間廠商得以強化的部份，在公聽會或專家學者座談會已公開討論，建議可保留，作為民間廠商未來規劃或改善的重點。	P.74~P.75
6	有關本案可行性評估中規劃、行銷、定位及財務估算，不具備系統性關聯，建議報告書前後因果關係需妥善結合，建議再行檢視，並補充清楚敘明。	感謝委員指教，本案係以復刻當年度礦工飲食、生活之文化園區進行評估規劃，未來其經營模式尚屬國內首例，按促參法相關規定，本案需進行以市場、技術、法律、土地取得、環境影響及財務等面向進行可行評估，各面向之評估架構皆按促參司可行評估作業手冊及檢核表之要求撰寫。而財務章節之各項假設，均按本報告市場、技術、法律、土地取得等各章節之內容進行彙整後，再以財務面向進行評估說明。	P.9~P.10
<b>三、楊局長宗珉</b>			
1	由於本局刻正進行整煤廠二期整建	感謝委員指教，由於整	

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
	工程設計及施作，有關整煤廠二期整建工程空間建議可納入本案進行評估。	煤廠二期完工期較難掌控，加上本案目前規劃營運期僅有十年，為避免後續產生爭議，建議本案暫不納入二期工程的空間。	
2	如本案未來發展「複合式使用空間」構想，建議推展在地故事集歷史導覽，加深本案場多元價值，且後續如有推出礦業文史導覽，亦可妥善評估納入可妥善評估納入在地文史工作者合作機會。在地文史工作者合作機會。	感謝委員指教，有關本案規劃由未來經營廠商與在地文史工作者合作，由經營廠商提供旅客導覽行程規劃，並提供接送，其或可包括餐飲及伴手禮等，而導覽解說人員則由在地文史工作者擔任，這部份為民間機構營重要的營運項目，未來亦可在評分項目中加重，促使民間機構重視此項目的經營。	P.128
3	由於本案已將猴硐煤礦博物園區中第二、第三停車場已納入評估，為求停車場管理及園區整體性，建議猴硐第一停車場亦納入本案進行可行性評估。	感謝委員指教，已增補，本次修訂版已將第一停車場納入本案委託範圍進行評估。	P.3
<b>四、莊委員榮哲</b>			
1	第 109 頁表 -7 為營收假設，有關營收假設之依據及參考數據，請補充敘明清楚。	感謝委員指教，本案「猴硐煤礦博物園區」成立於民國 99 年，惟當初成立初期幾年旅客人次並不高，至 102 年當年僅 58.9 萬人次，自 103 年	P. 125~P. 129

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	<p>起年旅客人次穩定在 80 萬人次以上(除疫情期間 109、110 年外)，如以 102 年之旅客人次起計，則至 111 年旅客人次之複合年增長率(CAGR)為 3.97%。</p> <p>而以 103 年之旅客人次由 80 萬人次增長至 111 年的 83.5 萬人，計算 103 年至 111 年之旅客人次複合年增長率(CAGR)0.53%，故本案旅客人次成長率為每年以 1% 計估。</p>	
2	<p>有關財務評估部分，請補充有關礦工宿舍及礦工浴室如遇使照無法變更時，是否有其他方案。</p> <p>感謝委員指教，站在資產活化的最大化為原則，目前以七棟建物全數委外為主要的原則。目前後面四棟因在辦理建物保存登記（所有權第一次登記），後續會針對建物使照申請問題相關單位進行討論。若無法辦理使照申請的話，建議有兩種方式來處理，一是提列為歷史建築或紀念性建築方式辦理，由文資目的主管機關認定後，排除建築法相關規定。另一種方式則是將礦工浴室與烘砂室排除，以義務維護方</p>	P. 111

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	式處理。經觀旅局與工務局洽談，目前將由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。	
3 本案裝修時程規劃為第十四個月就可以開始營運，這時間是否包含使照取得及土地變更等因素，請補充敘明。	<p>感謝委員指教，目前這時程僅針對使照取得的時間，依照一般流程是足夠的，並不含土地變更的時間。若無法在時間內取得，在合約上亦會規定，可向主辦機關提出展延。</p> <p>若涉及土地變更等事宜，為避免爭訟風險，建議會由主辦機關辦理後，再辦理委外。</p>	P. 89

## 五、王委員國振：

1 因本案礦工宿舍目前只有合法房屋證明尚無使用執照，請補充敘明申請使照部分需考量程序及流程。	感謝委員指教，有關礦工宿舍部份，依目前規劃與地方期待，希望可作為小型旅館使用，以增加遊客停留時間，而土地使用項目為丙種建築用地，為容許使用的項目。經觀旅局與工務局洽談，目前礦工宿舍將由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。	P.111
---------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
2. 矿工宿舍整修費用估算為新臺幣 2700 萬元，金額是否包含結構補強部分，如無，亦請於可行性報告中補充敘明。	感謝委員指教，矿工宿舍整修費用已包含結構補強部分。	P.89

## 六、蔡委員文中

1	有關礦工宿舍旅宿安排上，床位部分是否有寬估問題，請說明。	感謝委員指教，本案係以復刻當年度礦工飲食、生活之文化園區進行評估規劃，而礦工宿舍以提供旅客體驗礦工居住生活之設施，與目前提供住宿服務功能之旅館或飯店多有不同。按目前礦工宿舍的空間，全棟最多可提供每日 240 個床位(隔間倉；1 床以 1 人計)，全年 365 天共可提供 87,600 旅客人次；惟，未來實際經營廠商未必規劃全棟為 240 個床位，因此，本報告將暫以全棟每日提供 150 個床位進行規劃。	P.127
2	礦工宿舍旅宿補領使照部分，相關經費及流程，建議補充說明。	感謝委員指教，有關礦工宿舍部份，依目前規劃與地方期待，希望可作為小型旅館使用，以增加遊客停留時間，而土地使用項目為丙種建築用地，為容許使用的項目。經觀旅局與工務局洽談，目前將由執行	P.111

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。	
3 另外礦工宿舍如往登入為歷史建築，相關時程及經費程序是否相對簡單，請團隊進行相關評估並補充說明。	感謝委員指教，目前後面四棟因在辦理建物保存登記（所有權第一次登記），後續會針對建物使照申請問題相關單位進行討論。經觀旅局與工務局洽談，目前將由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式辦理，以紀念性建築物方式向工務局提出申請。	P.111
<b>七、業務科意見</b>		
1 有關「柴油機車庫」、「烘砂室」及「礦工浴室」位於土地使用類別中「交通用地」，如進行變更，請就報告書所提三種用地變更編定進行執行建議方案。	感謝委員指教，目前後面四棟因在辦理建物保存登記（所有權第一次登記），後續會針對建物使照申請問題相關單位進行討論。若無法辦理使照申請或變更的話，建議由主辦機關辦理提列為歷史建築或紀念性之建築物方式辦理，由文資目的主管機關認定後，排除建築法相關規定，而非採用用地變更編定方式來加以辦理，因為用地變更編定的時程與成功的可能性難以	P.111

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		掌握。	
2	重大基本假設參數中評估期間提及各館舍與停車場裝修時間自 1 個月至 10 個月不等，本案是分期分批開放營運還是一次完成施作營運，但與技術可行性中工程時程規劃不一致(全案裝修 14 個月)請補充說明該財務假設設定。	感謝委員指教，本案各項設施之施工工期均不相同，其中停車場及願景館前廣場之工期僅需 1 個月，柴油機車庫工期則需 5 個月，資訊館及願景館工期需 6 個月，整煤廠工期需 8 個月，烘砂室、礦工浴室及礦工宿舍則需 10 個月。由於各館舍工期不一，於各館舍分別完工後，經執行機關同意後即可開始「試營運」。	P.129
3	本案停車場規劃臨停收費日以周末假日及寒暑假日計 165 日，請補充說明收費日規劃依據。	感謝委員指教，本案停車場之年收費日，包括國定假日(含周休 2 日)約 110~115 日(113 年國定假日數為 115 日)，及寒暑假之平日(即扣除寒暑假之國定假日)約 55~60 日，合計約為 165~175 日；故，本案停車場可收費日暫以 165 日計。	P.128
4	P110 提及整煤廠提供 123.5 坪商業空間出租予在地居民經營咖啡館、輕食或在地人氣小吃，請補充說明 123.5 坪商業空間位於整煤廠的空間規劃。	感謝委員指教，本案初步規劃將整煤場 20% 的空間(約 123.5 坪)作為商業空間使用，並出租予在地居民經營咖啡館、輕食或在地人氣小吃。	P.127

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
5	請於本案補充敘述整煤廠收取門票可行性。	感謝委員指教。雖然本團隊認同選煤廠可以收取門票方式辦理，然目前台灣文化館舍大都沒有收取門票，因此是否收取門票，可以交由民間機構視營運情況而定。若有門票收入，可併入變動權利金加以計收。	
6	本案「烘砂室」及「礦工浴室」如有它機關使用需求情況下，「烘砂室」及「礦工浴室」延遲點交或後續僅作為義務性維護等方案，請於財務可行性評估中，補充本案其他可行性評估方案。	感謝委員指教，站在資產活化的最大化為原則，目前以七棟建物全數委外為主要的原則。目前後面四棟因在辦理建物保存登記（所有權第一次登記），後續會針對建物使照申請問題相關單位進行討論。若無法辦理使照申請的話，建議有兩種方式來處理，一是提列為歷史建築或紀念性之建築物方式辦理，由文資目的主管機關認定後，排除建築法相關規定。另一種方式則是將礦工浴室與烘砂室排除，以義務維護方式處理。	P.111
7	其餘文字誤植部分請附表 1 。	感謝委員指教，已修正。	
<b>八、0418 補充意見</b>			
1	P.1/計算目的，為本案辦理目的，非顧問公司辦理本案的目的，請修正。	感謝委員指教，已修正。	P.1

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
2	P.2~3/表 1-2 土地清冊，及各章節土地之清冊，請釐清基地面積、使用土地面積，建物面積、土地權屬，非資料來源。	感謝委員指教，已修正。	P.2~P.3
3	P.3/請補充現況館舍照片。	感謝委員指教，已修正。	P.4~P.6
4	P.6/1.3 工作項目及內容，應為可行性評估內容，非本案全部工作項目請修正。	感謝委員指教，由於可行性評估僅為前置作業一部份，未來，可行性評估依據法令會辦理公告程序，為使民間廠商瞭解前置作業所有程序，建議將所有評估程序放在可行性評估中，讓有意願的投資廠商瞭解前置作業的程序與嚴謹性。	P.10~P.11
5	P.9/自償率->自償能力。	感謝委員指教，已修正。	P.14
6	P.25/2.5 效益請補充本案可量化之效益。	感謝委員指教，已補充。	P.30
7	P.65/ SWOT 分析請補充矩陣策略分析。	感謝委員指教，已補充。	P.71~P.72
8	P.75/工程經費表各場館之數量皆為一式，無法判斷，請盡量以坪數及單價計算	感謝委員指教，已修正。	P.86~P.89
9	P.79/4.4 時程規劃似與 P.105-106 評估年期不一致。	感謝委員指教，已修正。	P.89
10	P.80/法律可行性請補住宿目的事業法系。	感謝委員指教，已增補。	P.94
11	P.98/台鐵土地請補充具體作法!	感謝委員指教，已修正。	P.112

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
12 P.99/用地變更編定仍有疑慮,請補充具體對策。	感謝委員指教，目前後面四棟因在辦理建物保存登記（所有權第一次登記），後續會針對建物使照申請問題相關單位進行討論。若無法辦理使照申請的話，建議以提列為歷史建築或紀念性建築方式辦理，由文資目的主管機關認定後，排除建築法相關規定，而非採用用地變更編定方式來加以辦理，因為用地變更編定的時程與成功的可能性難以掌握。	P.111
13 P.100/第七章有無涉及水保議題?	感謝委員指教，經詢問水保技師，雖各地方政府辦理標準不一，往往還需辦理個案認定，但一般而言，若僅是原建築範圍內之改建，不涉及大規模開挖整地，可由技師簽證無礙水保、無安全之虞，即可免水土保持計畫之提送。而本案工程主要在於既有建物整建與裝修，理論上，不會涉及大規模開挖整地等工程，故無需辦理水土計畫之提送。	P.114
14 P.115~117/臺鐵公司所有土地係私有土地，申報地價將以公告地價之	感謝委員指教，因土地所有權人在公告期間，	P.112

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
八折為準。其租金是否比照租金優惠辦法收取?有考慮市府蓋台鐵承租之租金?	<p>得在公告地價上下 20% 的範圍進行申報，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，方以公告地價 80% 為其申報地價。</p> <p>考量本案委託範圍約 43% 土地係向台鐵公司承租，本案未來土地租金之計收方式，申報地價擬均以公告地價金額計算之。</p>	
15 P.118/漏了表 8-20。	感謝委員指教，因排版錯位，致「表 8-20」未與該表格對應，已修正。	P.139
16 P.105/評估年期並非只參考他案，並針對本案做合適年期之推估，目前，本案似乎效益很好，年期有無需要到 10 年?	感謝委員指教，本案評估年期除參考他案外，亦合併考量廠商期初投資金額、年營業額及相關成本費用後，廠商於繳納土地租金及權利金後，經改採分年化 WACC 進行折現計算後，本案之計畫報酬率為 8.821%、計畫還本期為 7 年、自償能力 100.04%，故本案評估年期為 10 年，尚屬合宜。再者，可以招商誘因。	P.121
17 地價成長幅度，請依過去成長幅度，推估，設算。	感謝委員指教，本案地號除本次新增第一停車場之三爪子段坪林小段 39、54-20 等 2 筆地號，	P.122

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	<p>其餘 14 筆地號之歷年公告地價資料均僅從 105 年起，各地號公告地價自 105 年至 113 年之平均成長幅度(每 2 年公告 1 次，共 4 次)為 0%~2.19%，總體平均成長幅度為 1.32%；如再納入本次新增第一停車場之地號資料，則總體平均成長幅度為 1.20%。</p> <p>惟，考量本案除新猴硐段 644、646、872 及 875 等 4 筆地號公告地價均高於 1,100 元外(1,157 元、1,600 元)，且其面積占全部委託面積之 62.25%；其餘面積僅 37.75% 地號之公告地價均介於 130 元~420 元之間。</p> <p>由於新猴硐段 644、646、872 及 875 等 4 筆地號 105 年至 113 年之每 2 年平均成長幅度為 1.8%，故本案推估公告地價成長幅度以每年 2 年成長 2%，尚屬合宜。</p>	
18 履保金高達投資金額 10%，似比政府採購還高，政府並不出資，似過高？	感謝委員指教，因本案包括資訊館、願景館及整煤廠均屬歷史建物，且委託範圍中至少有	P.122

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	43%的土地係由執行機關向台鐵公司承租，而未來經營廠商可能尚附有保管歷史文物之責任，考量前述理由，故本案擬建議履保金高以投資金額 10%計受，以保障執行機關於履約期間之權益。	
19 P.106/ WACC 6.48%如何計算?本案規劃有融資，還款後每一年 WACC 都不一樣!	<p>感謝委員指教，本案 WACC 原係以</p> $WACC = Wd \times Kd \times (1 - T) + We \times Ke$ <p>Wd：本案之融資比例設定為 60%</p> <p>Kd：本案融資利率為 3.5%</p> <p>T：營利事業所得稅率以 20%估列</p> <p>We：本案自有資金比例 40%</p> <p>Ke：本案自有資金預期報酬率為 12%</p> <p>今擬配合促參司 113 年「財務評估作業手冊」規範草案之建議，改採以各年年化 WACC 折現率計算現金流量折現值並加總，該加總金額即為評估期間淨現值總額，再以該總值搜尋回推本計畫之單一折現率，即為計畫折現率。</p>	P.142

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
20 營業收入，請補充市場依據，參觀人數成長率每年 1%成長。	<p>感謝委員指教，本案「猴硐煤礦博物園區」成立於民國 99 年，惟當初成立初期幾年旅客人次並不高，至 102 年當年僅 58.9 萬人次，自 103 年起年旅客人次穩定在 80 萬人次以上(除疫情期間 109、110 年外)，如以 102 年之旅客人次起計，則至 111 年旅客人次之複合年增長率(CAGR)為 3.97%。</p> <p>而以 103 年之旅客人次由 80 萬人次增長至 111 年的 83.5 萬人，計算 103 年至 111 年之旅客人次複合年增長率(CAGR)0.53%，故本案旅客人次成長率為每年以 1%評估。</p>	P.123
21 營業收入，請補充市場依據，文創商店消費人數為遊客數 15%。	感謝委員指教，本案係參考「臺北市南港藝文園區營運移轉案(OT)案」投資執行計畫書，文創商店消費人數為遊客數 15%，尚屬合宜。	P.125
22 營業收入，請補充市場依據，住宿人數 2%，未考量房間數，住宿率?	感謝委員指教，本案係以復刻當年度礦工飲食、生活之文化園區進行評估規劃，而礦工宿舍以提供旅客體驗礦工居住生活之設施，與目	P.125

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	<p>前提供住宿服務功能之旅館或飯店多有不同。按目前礦工宿舍的空間，全棟最多可提供每日 240 個床位(隔間倉；1 床以 1 人計)，全年 365 天共可提供 87,600 旅客；惟，未來實際經營廠商未必規劃全棟為 240 個床位，因此，本報告將暫以全棟每日提供 150 個床位進行規劃；每日住宿率暫以 35% 計。</p>	
23 營業收入，請補充市場依據，導覽服務人數 5%，市場依據；300 元收費依據？	<p>感謝委員指教，本案係以復刻當年度礦工飲食、生活之文化園區進行評估規劃，希望藉由導覽服務能讓參觀旅客得以更深入本園區的礦工歷史文化意涵。</p> <p>因此在導覽服務的目標設定上，未來營運廠商與在地文史人員密切合作，至少能提供或滿足 5% 的旅客參與此深度旅遊的模式。</p> <p>另，參考其他文化園區之導覽服務，多以每人收費 100~200 元，惟每團至少需 5 人~10 人方可出發。考量目前文史工作者所主導的導覽服務係採隨報隨出發之模</p>	P.125

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		式，未有人數限制，本案導覽收費原規劃收取每人 300 元，現擬再納入目前在地居民提供旅客礦工餐之服務，以每位旅客收費 100 元提供餐點及飲料，故本案擬調整導覽服務收費為每位旅客以 400 元計收。	
24	營業收入，請補充市場依據，餐飲成本 65%，似乎過高 住宿備品成本 25%似太高？	感謝委員指教，本案係參考「臺北市南港藝文園區營運移轉案(OT)案」投資執行計畫書，餐飲成本以 65% 計，尚屬合宜。 住宿成本則係參考晶華酒店投資其他 ROT 案例，成 5 本包含客房備品、布巾重置、旅行社及訂房網佣金、外包洗滌清潔、布巾運輸等與客房直接相關之費用。	P.130
25	營業收入，請補充市場依據，總停收費每年調 1%，似乎與現實不符。	感謝委員指教，臨停部分修正為單日臨停車次每年成長 1%。	P.128
26	營業收入，請補充市場依據，水電瓦斯 50 萬、郵電費和美化維護費請補充機關估列依據。	感謝委員指教，相關費用係依據新北市政府觀光旅遊局目前經營園區之實際支出現況進行編列。	P.131
27	整煤廠，柴油機車庫以出租收入計算，第三人之營收是否收取權利金？廣場亦同？為何不自營？	感謝委員指教，本案擬藉由整煤廠，柴油機車庫之商業空間出租宇在	P.127

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	地居民經營咖啡館、輕食或在地人氣小吃，除有利於爭取在地居民認同本案外，更得以型塑本園區與其他園區型態之差異，惟在地小吃多半無須開立發票，且利潤有限，為避免因收取權利金而將相關成本轉嫁予遊客，故整煤廠，柴油機車庫以出租收入計收權利金	
28 人事費用 13.5 月太低，似未包含年終。	感謝委員指教，一般服務業除 12 個月的月薪外，年終多以 1~1.5 個月計，本案人事費用假設尚符合業界水準。 (依據 104 人力銀行網站之 2023 年年終調查報告，一般服務業之年終平均為 1 個月)	P.131
29 P.112/表 8-11 人事數合計 11 人是否誤繕，不包含住宿服務人員？	感謝委員指教，人事數合計應為 25 人；另，本案房務人員規劃為 3 人。	P.131
30 權利金評估，應依財務效益回推可收取之最大值，收取權利金之後，效益內評報酬仍高達 28.9%，表示民間有龐大超額利潤？權益 IRR 却設定 12%，有矛盾。	感謝委員指教，本報告擬配合促參司 113 年「財務評估作業手冊」規範草案之建議，改採以各年年化 WACC 折現率計算現金流量折現值並加總，該加總金額即為評估期間淨現值總	P.141

委員意見	回復及修正內容說明	頁碼
	<p>額，再以該總值搜尋回推本計畫之單一折現率，即為計畫折現率。經調整後，本案於收取每年 120 萬元之定額權利金及抽取營業收入 5%之經營權利金後，計畫內部報酬率為 8.821%、權益內部報酬率為 16.609%(權益要求報酬率為 12%)、自償能力為 100.04%。</p>	

**附表 1. 報告書文字誤植**

1	請統一字眼:資訊站、瑞三礦業整煤廠、歷史建築。	感謝委員指教，已修正。	
2	請更正柴油機車庫地號為1034、1041、1043地號。	感謝委員指教，已修正。	P.2
3	請更正烘砂室、礦工浴室館舍地號為1043、1044地號。	感謝委員指教，已修正。	P.2
4	請更新猴硐段1044地號面積97M2應為礦工浴室。	感謝委員指教，已修正。	P.2~P.3
5	請更正礦工宿舍，新猴硐1047地號面積應為219M2。	感謝委員指教，已修正。	P.3
6	請補充資訊站、願景館、整煤廠土地面積。	感謝委員指教，本案資訊站之建物投影面積為 73 平方公尺、願景館之建物投影面積為 281 平方公尺、瑞三礦業整煤廠之建物投影面積為 1553 平方公尺。	P2~P.3
7	礦工宿舍，新猴硐1048地號面積應為14M2，請更正。	感謝委員指教，已修正。	P.3
8	礦工宿舍，新猴硐1049地號面積應為114M2。	感謝委員指教，已修正。	P.3
9	瑞三整煤場前廣場及第三停車場及第二停車場面積資料來源應為 GOOGLEMAP 估算。	感謝委員指教，已修正。	P.3

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
10	補充說明瑞三整煤場前廣場面積計算。	由於整煤場前的廣場與資訊站、願景館與整煤場涉及二地號，目前僅能就利運用GOOGLEMAP來加估算，未來在實際點交時，可依地政機關實際丈量為準，在招商文件也會加以載明。廣場計算為1613.57 平方公尺(扣除三館的投影面積)。	P.3
11	資訊站、整煤廠、願景館及整煤廠前方廣場面積請確認。	感謝委員指教，本案資訊站之建物投影面積為73 平方公尺、願景館之建物投影面積為 281 平方公尺、瑞三礦業整煤廠之建物投影面積為1553 平方公尺。廣場為1613.57 平方公尺。	P.3
12	新猴硐段1044地號面積97M2應為礦工浴室。	感謝委員指教，已修正。	P.18~P.19
13	礦工宿舍，新猴硐1047地號面積應為219M2，使用分區為河川區。	感謝委員指教，已修正。	P.18~P.19
14	礦工宿舍，新猴硐1048地號面積應為14M2。	感謝委員指教，已修正。	P.18~P.19
15	礦工宿舍，新猴硐1049地號面積應為114M2。	感謝委員指教，已修正。	P.18~P.19
16	第一段「正6常」請更正	感謝委員指教，已修正。	P.40
17	礦工浴室的，請更正。	感謝委員指教，已修正。	P.68
18	權利金建議方案中5.低固定權利金+高經營權利金（採階梯）的文字敘述非為完整句子，建議調整。	感謝委員指教，已修正。	P.139
19	(三)營運項目與空間機能規劃中3.瑞三礦業整煤廠應增加「及複合性使用空間」。	感謝委員指教，已修正。	P.76
20	資訊站、整煤廠、願景館及整煤廠前方廣場面積請確認。	感謝委員指教，本案資訊站之建物投影面積為73 平方公尺、願景館之建物投影面積為 281 平方公尺、瑞三礦業整煤廠之建物投影面積為1553 平方公尺。廣場為1613.57 平方公尺。	P.77~P.78

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		訊站之建物投影面積為73 平方公尺、願景館之建物投影面積為 281 平方公尺、瑞三礦業整煤廠之建物投影面積為 1553 平方公尺。廣場為 1613.57 平方公尺。	
21	新猴硐段1044地號面積97M2應為礦工浴室。	感謝委員指教，已修正。	P.77~P.78
22	礦工宿舍，新猴硐1047地號面積應為219M2，使用分區為河川區。	感謝委員指教，已修正。	P.77~P.78
23	礦工宿舍，新猴硐1048地號面積應為14M2。	感謝委員指教，已修正。	P.77~P.78
24	礦工宿舍，新猴硐1049地號面積應為114M2。	感謝委員指教，已修正。	P.77~P.78
25	非文資法，請更正為「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」。	感謝委員指教，已修正。	P.77/P.106
26	更正為申請建築物所有權狀。	感謝委員指教，已增補。	
27	PN?20.3?文字敘述不明，請更正。	感謝委員指教，已修正。	P.86~P.89
28	工程費合計應為9,101,000元。	感謝委員指教，已修正。	P.87
29	本案皆非古蹟，請補充本案部分建物為歷史建物(整煤廠、資訊站、願景館)。	感謝委員指教，已修正。	P.96
30	建築法第73條:瑞芳非屬都市計畫區。	感謝委員指教，已修正為土地使用相關法令。	P.94
31	請補充柴字。	感謝委員指教，已修正。	P.110
32	請補充依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23條1項1款8目。	感謝委員指教，已修正。	P.114
33	商品銷售、餐飲及住宿之收日分別約為1970萬元(未稅)	感謝委員指教，已修正。	P.127
34	租金508元/坪.月計算依據。	感謝委員指教，營運第一年之租金為每坪月500元，每年並按物價上漲率 1.5%調整之，故營運第二年之租金為每坪	P.127

委員意見		回復及修正內容說明	頁碼
		月 508 元。	
35	表8-11計算依據，計算錯誤。	感謝委員指教，已修正。	P.131
36	表8-12計算依據。	感謝委員指教，相關費用係依據新北市政府觀光旅遊局目前經營園區之實際支出現況進行編列。	P.132
37	表8-24及表8-23應調整次序，另文內無表8-24。	感謝委員指教，已修正。	P.142~P.143
38	財務指標作為參考依據……格式跑掉。	感謝委員指教，已修正。	
39	表頭誤植。	感謝委員指教，已修正。	
40	文字誤植更正：主辦機關依本法規劃辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，經評估具可行性者，依其結果續行辦理先期規劃。	感謝委員指教，已修正 條文名稱為 6-1 條第二項規定辦理。	
41	文字誤植更正：前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在地或提供服務地區邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會。	感謝委員指教，已修正 條文名稱為 6-1 條第二項規定辦理，並完整載明第二項條文。	P.138

## 目 錄

第一章 計畫說明 .....	1
1.1 計畫緣起與目的 .....	1
1.2 委託範圍 .....	2
1.3 工作項目及內容 .....	9
1.4 辦理方式 .....	12
1.5 計畫流程及架構 .....	13
第二章 公共建設促進公共利益具體項目及欲達成目標 .....	15
2.1 歷史沿革 .....	15
2.2 基地現況介紹 .....	18
2.3 基地周邊重要景點與相關資源 .....	21
2.4 上位及相關計畫 .....	24
2.5 公共建設目的及民間參與效益 .....	30
第三章 市場可行性分析 .....	31
3.1 未來環境預測 .....	31
3.2 分析架構 .....	33
3.3 市場供需現況調查分析 .....	35
3.4 市場供需預測分析 .....	52
3.5 市場競爭力分析 .....	55
3.6 相關案例 .....	60
3.7 投資意願調查 .....	64
3.8 SWOT 分析與發展策略 .....	71
3.9 發展目標與市場定位 .....	74
第四章 技術可行性分析 .....	77
4.1 基礎資料調查 .....	77
4.2 初步工程規劃 .....	79

4.3 相關法令分析 .....	81
4.4 預估工程經費 .....	86
4.5 時程規劃 .....	89
<b>第五章 法律可行性分析.....</b>	<b>90</b>
5.1 本案適用促參法相關法令之可行性分析 .....	90
5.2 本案適用之其他重要法令分析 .....	93
5.3 關鍵議題與對策 .....	103
5.4 結語 .....	105
<b>第六章 土地取得可行性.....</b>	<b>106</b>
6.1 土地權屬現況 .....	106
6.2 重要議題 .....	107
6.3 小結 .....	113
<b>第七章 環境影響分析.....</b>	<b>114</b>
7.1 環境影響分析 .....	114
7.2 環境影響減輕措施 .....	117
7.3 節能減碳分析 .....	118
7.4 小結 .....	118
<b>第八章 財務可行性分析.....</b>	<b>119</b>
8.1 目的 .....	119
8.2 財務評估架構說明 .....	119
8.3 重大基本假設參數 .....	120
8.4 工程成本及營運收支假設 .....	122
<b>第九章 公聽會意見及說明.....</b>	<b>143</b>
9.1 公聽會舉辦時間、地點與議程 .....	143
9.2 意見摘要 .....	144
<b>第十章 民間參與可行性綜合評估.....</b>	<b>147</b>
10.1 公共建設目的 .....	147

10.2 市場可行性綜合評估.....	147
10.3 技術可行性綜合評估.....	147
10.4 法律可行性綜合評估.....	148
10.5 土地取得可行性.....	148
10.6 環境影響評估.....	148
10.7 財務可行性綜合評估.....	148
10.8 後續辦理事項.....	149

附件一：問卷調查表

附件二：預估損益表、資產負債表及現金流量表

## 圖目錄

圖 1-1 猴硐煤礦博物園區內 7 棟館舍相對位置.....	4
圖 1-2 猴硐煤礦博物園區現況圖-瑞三礦業整煤廠 .....	4
圖 1-3 猴硐煤礦博物園區現況圖-資訊站 .....	5
圖 1-4 猴硐煤礦博物園區現況圖-願景館 .....	5
圖 1-5 猴硐煤礦博物園區現況圖-柴油機車庫 .....	5
圖 1-6 猴硐煤礦博物園區現況圖-烘砂室與礦工浴室 .....	6
圖 1-7 猴硐煤礦博物園區現況圖-礦工宿舍 .....	6
圖 1-8 本案既有建物-選煤廠、資訊站與選煤廠及其周邊廣場土地示意圖 .....	7
圖 1-9 本案既有建物-柴油機車庫、烘砂室與礦工浴室及其周邊土地示意圖 ...	7
圖 1-10 本案既有建物-礦工宿舍及其周邊土地示意圖 .....	7
圖 1-11 本案第二停車場土地範圍示意圖.....	8
圖 1-12 本案第三停車場土地範圍示意圖.....	8
圖 1-13 本案第一停車場土地範圍示意圖.....	8
圖 1-14 本案工作項目及內容.....	9
圖 1-15 本案辦理方式.....	12
圖 1-16 本案作業流程與架構.....	13
圖 1-17 本案可行性評估與先期規劃流程與重要工作項目.....	14
圖 2-1 日治時期（1924）猴硐選煤廠舊貌.....	15
圖 2-2 本案猴硐煤礦博物園區的重要歷史沿革.....	17
圖 2-3 猴硐遊客中心外觀示意圖.....	21
圖 2-4 猴硐地區重要的地方資源及景點.....	22
圖 2-5 本案基地與其他觀光景點在東北角鐵路的相對位置.....	23
圖 2-6 與本案同屬工業文化遺產的相對位置示意圖.....	23
圖 2-7 台灣觀光政策白皮書（2021-2030 年）六項政策主軸 .....	24
圖 2-8 博物館與地方文化館發展計畫相關內容示意圖 .....	25
圖 2-9 環境優化工程-台鐵牡丹車站迎賓廣場 .....	27
圖 2-10 瑞三礦業選煤廠歷史情境分期及保存層級示意圖.....	29
圖 3-1 大日開發基隆港東 3 東 4 旅客服務中心（參肆行）與鯨鯊共遊活動 （AR）.....	31
圖 3-2 各世代的差異性與消費分布.....	32
圖 3-3 本案市場分析架構.....	34
圖 3-4 近五年觀光旅遊相關產業的家數.....	35
圖 3-5 近五年觀光旅遊相關產業的銷售額.....	35
圖 3-6 觀光旅遊業產業鏈示意圖.....	38
圖 3-7 觀光旅遊業產發展階段.....	38
圖 3-8 文化資產應用及展演設施產業產業鏈範疇.....	41

圖 3-9 文化資產應用及展演設施產業家數與成長率.....	42
圖 3-10 創意生活產業之產業鏈範疇.....	43
圖 3-11 一般旅館營收趨勢(2019 年 1 月至 2020 年 12 月).....	46
圖 3-12 觀光旅館營收趨勢(2019 年 1 月至 2020 年 12 月).....	47
圖 3-13 消費者平均國內旅館住宿次數.....	48
圖 3-14 消費者選擇旅館優先考量因素.....	48
圖 3-15 智慧停車管理系統示意圖.....	50
圖 3-16 水湳洞文化聚落重要文化資產.....	56
圖 3-17 金瓜石文化聚落重要文化資產.....	57
圖 3-18 金瓜石文化聚落重要文化資產.....	58
圖 3-19 德國魯爾區第十二礦區實景.....	61
圖 3-20 高雄棧貳庫現況示意圖.....	62
圖 3-21 宜蘭神農青舍現況示意圖.....	63
圖 3-22 專家學者座談會照片集錦.....	66
圖 3-23 本案的 SWOT 分析 .....	72
圖 3-24 本案市場定位.....	75
圖 4-1 本案委託標的位置圖.....	79
圖 4-2 圖說審核流程圖.....	85
圖 4-3 竣工查驗流程圖.....	85
圖 6-1 本案各館舍用地類別與建議辦理方式.....	112
圖 8-1 財務分析流程與分析架構.....	120
圖 9-1 公聽會照片集錦.....	146
圖 10-1 後續作業期程.....	149

## 表目錄

表 2-1 瑞芳瑞三礦業登錄清冊與登錄理由.....	16
表 2-2 本案既有館舍及周邊土地面積清冊.....	18
表 2-3 本案相關量化效益.....	30
表 3-1 106 至 109 年來臺旅遊市場相關指標值.....	35
表 3-2 主要來臺國家以旅遊為目的人次疫情前後變化.....	36
表 3-3 國人國內旅遊重要指標統計表.....	36
表 3-4 本案基地周邊重要景點遊客數統計表.....	37
表 3-5 2023 年 1~11 月本案與周邊重要景點的遊客數.....	37
表 3-6 2016~2021 年臺灣文創產業的家數與銷售額 .....	40
表 3-7 2016~2021 年創意生活產業營業額與成長率 .....	44
表 3-8 2021 年創意生活產業家數概況-依地區別 .....	44
表 3-9 充電樁規格及其差異 .....	51
表 3-10 2019~2021 臺灣經典小鎮入選名單 .....	53
表 3-11 SWOT 分析的評估過程 .....	71
表 4-1 本案既有館舍及周邊土地面積清冊.....	77
表 4-2 表營運項目與空間機能規劃.....	79
表 4-3 委託標的各項工程項目與示意圖.....	80
表 4-4 新北市政府變更使用執照用途標準作業流程說明.....	82
表 4-5 本案工程總經費 .....	86
表 4-6 本案資訊站工程經費明細表.....	86
表 4-7 本案願景館工程經費明細表.....	87
表 4-8 本案瑞三礦業整煤廠工程經費明細表.....	87
表 4-9 本案柴油機車庫工程經費明細表.....	88
表 4-10 本案礦工宿舍工程經費明細表.....	88
表 4-11 本案停車場設備工程經費明細表.....	89
表 5-1 本案適用之其他重要法令彙整表.....	94
表 5-2 文化資產保存法涉及歷史建築之重要規定彙整表.....	95
表 6-1 本案既有館舍及周邊土地面積清冊.....	106
表 6-2 丙種建築用地容許使用項目及細目一覽表.....	108
表 6-3 交通用地容許使用項目及細目一覽表.....	109
表 7-1 本計畫環境影響綜合分析表.....	116
表 7-2 本案之環境影響減輕之因應對策綜整表.....	117
表 8-1 重大基本假設參數.....	120
表 8-2 本案委託面積及初步營運項目規劃構想表.....	122

表 8-3 本案停車格席位數.....	123
表 8-4 裝修工程成本預估表.....	123
表 8-5 裝修工程成本加計物調預估表.....	124
表 8-6 猴硐煤礦博物園區 102~111 年遊客人數.....	125
表 8-7 本計畫 115 年文創商場、餐飲營收假設.....	126
表 8-8 整煤場及柴油機車庫商業空間租借收入推估表.....	127
表 8-9 契約第一年、第二年營業收入表(仟元/年)(未稅).....	128
表 8-10 裝修工程成本每年攤提金額.....	129
表 8-11 估計每年人事費用表(元/年).....	130
表 8-12 本案其他營運業務費用估算表(元/年).....	130
表 8-13 資金來源去路表.....	131
表 8-14 分年投入資金及還款計畫.....	132
表 8-15 各地號土地委託範圍面積及所有權人.....	134
表 8-16 各地號歷年公告地價及平均成長幅度.....	134
表 8-17 年土地租金計算明細表.....	135
表 8-18 年土地租金計算明細表.....	136
表 8-19 評估期間計收土地租金後、未計算權利金前財務效益分析.....	137
表 8-20 定額權利金及變動權利金.....	138
表 8-21 特許年期間土地租金及權利金計收金額整理.....	138
表 8-22 財務效益分析表.....	140
表 8-23 損益彙總表.....	140
表 8-24 特許年期 10 年敏感性分析表.....	142

## 第一章 計畫說明

### 1.1 計畫緣起與目的

猴硐曾為台灣煤礦最大產區，在「猴硐煤礦博物園區」具有 7 棟既有礦業發展相關館舍，分別為資訊站、願景館、瑞三礦業整煤廠、柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室以及礦工宿舍等(以下簡稱 7 棟館舍)，7 棟館舍體現猴硐煤礦博物園區獨特性及文化魅力，而猴硐煤礦博物園區也具備一定規模性。未來藉由民間單位參與及投資與經營，除降低管理成本，也可增進園區整體的空間活用、多元營運機能與經濟效益，落實歷史建築再利用的保存概念，期待引進民間開發創意與專業技術資源，以創造歷史空間結合的全新場域，據以提升本案園區觀光效益及文化價值留存。

為鼓勵民間企業參與投資，共同保存猴硐煤礦的歷史記憶，並提供後代了解猴硐煤礦的發展歷程，為新北市民提供學習與觀光場域，讓園區成為瞭解地方歷史的重要橋梁，以及新北市重要的文化觀光景觀。爰此，本計畫的目的如下：

- 一、減輕政府之相關財務與人力負擔。
- 二、引進民間專業經營能力與相關資源。
- 三、促進煤礦博物館成為展示、行銷與傳承猴硐在地文化與煤礦歷史的重要基地與窗口。
- 四、提升煤礦博物館的展示、零售與餐飲等休閒服務品質，整合地方的文化與觀光資源，帶動瑞芳區的整體發展。

## 1.2 委託範圍

本次猴硐博物園區委託之建物位於新北市瑞芳區柴寮路的 7 棟既有館舍，以及瑞三礦業整煤廠、願景館與資訊站前面的廣場，以及第一、第二與第三停車場，每棟館舍的相對位置圖如圖 1-1 所示，各建物面積及周邊土地如表 1-1&表 1-2。其中，資訊站、願景館與瑞三礦業整煤廠已登錄為歷史建築。

### 一、建物部份

本案委託範圍涵蓋 7 棟既有建物，管理機關為新北市政府(向瑞三價購)，其面積及使用現況如表 1-1 所示。目前除了礦工宿舍閒置外，其餘為新北市觀旅局負責管理，主要以礦業文化與地質(烘砂室)展覽為主，資訊站成為遊客諮詢中心，而願景館與柴油機車庫部分空間作為輕食咖啡廳。

表 1-1 本案既有建物面積及使用現況清冊

編號	行政區	館舍	面積(m <sup>2</sup> )	使用現況
1	瑞芳區	資訊站* 新猴硐段 644/646 地號	67.1	歷史建築/遊客服務中心及辦公室
2		願景館* 新猴硐段 644/646 地號	269.1	歷史建築/常設展與部份空間委外經營輕食餐廳
3		瑞三礦業整煤廠* 新猴硐段 644/646 地號	2041.3	歷史建築/常設展
4		柴油機車庫 新猴硐段 1041/1042/1043 地號	164.2	提供冰品、飲料之咖啡廳/常設展
5		烘砂室 新猴硐段 1043 地號	55.5	常設展。
6		礦工浴室 新猴硐段 1043 地號	139.2	常設展。
7		礦工宿舍 新猴硐段 1051 /1052 地號	540.2	目前荒廢未使用狀況，需要大幅度整修。
		合計	3276.6	

\*資訊站、願景館與瑞三礦業整煤廠登錄為歷史建築，其餘為一般建物。

資料來源：新北市政府觀旅局提供及本團隊整理(實際面積依建物登記為準)。

### 二、土地部份

本案土地範圍除既有 7 棟建物及其週邊土地外，另涵蓋第二及第三停車場的範圍，相關土地範圍面積清冊如表 1-2 所示。部份土地係新北市政府觀光局向原交通部臺灣鐵路管理局(下稱臺鐵局)承租。部份土地由新北市政府向瑞三價購取得，已完成價購程序，目前管理機關應為新北市政府。

表 1-2 本案土地範圍面積清冊

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	管理機關/取得來源
柴油機車庫	新北市瑞芳區	新猴硐	1034	456	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1041	95	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	58	台鐵租賃
烘砂室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	41	台鐵租賃
礦工浴室	新北市瑞芳區	新猴硐	1044	98.75*	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	120	台鐵租賃
礦工宿舍	新北市瑞芳區	新猴硐	1051	215	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1052	249	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1047	219.11	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1048	14.3	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1049	114.06	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1050	219	新北市政府
資訊站	新北市瑞芳區	新猴硐	644	73*	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		台鐵租賃
願景館	新北市瑞芳區	新猴硐	644	281*	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		台鐵租賃
瑞三礦業整煤廠	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1553*	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		台鐵租賃
瑞三礦業整煤廠前廣場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1613.57	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		台鐵租賃
第三停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1992.01	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	872		台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	875		新北市政府
第二停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1184.36	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		台鐵租賃
第一停車場*	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	39	531.54	新北市政府
	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	54-20	512.61	台鐵租賃
合計				9640.31	

\*資料來源:根據 Googlemap 估算所得的面積，實際面積以實際丈量為準。新北市觀旅局提供與本團隊整理。。

\*備註:瑞三礦業整煤廠前廣場的土地範圍，涵蓋三棟歷史建築-瑞三礦業整煤廠、願景館與資訊站。

\*備註:新猴硐 1044 地號位於烘砂室與礦工浴室之間。

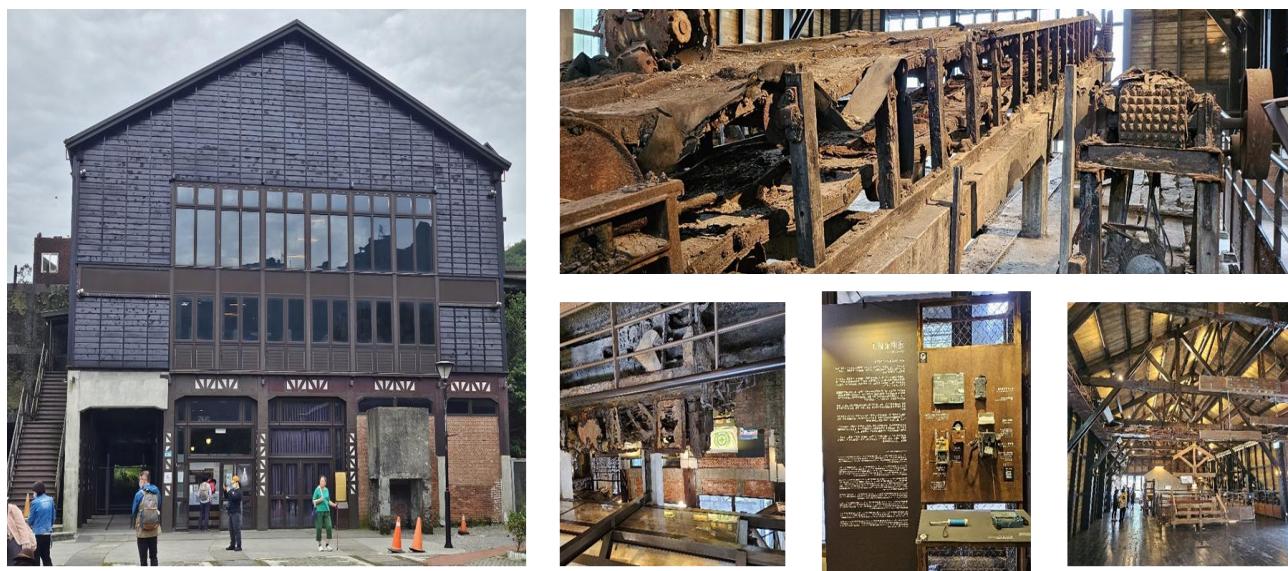
### 三、委託標的位置圖(圖 1-1)



照片來源：網絡及本團隊攝

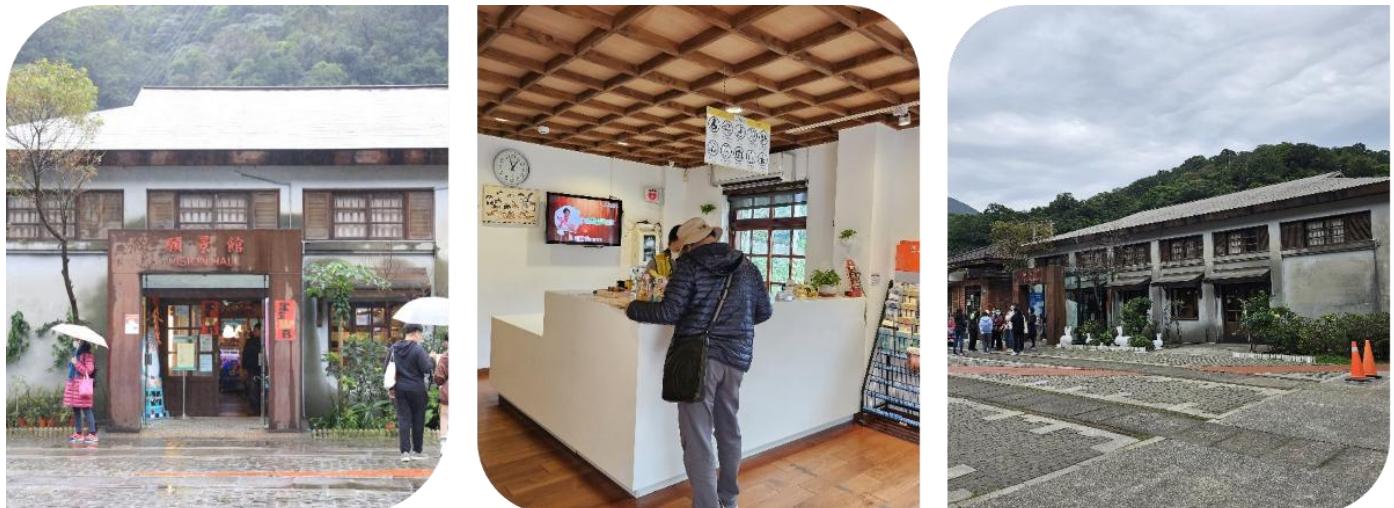
圖 1-1 猴硐煤礦博物園區內 7 棟館舍相對位置

### 四、委託標的現況圖(圖 1-2~圖 1-7)



照片來源：本團隊攝

圖 1-2 猴硐煤礦博物園區現況圖-瑞三礦業整煤廠



照片來源：網絡及本團隊攝

圖 1-3 猴硐煤礦博物園區現況圖-資訊站



照片來源：網絡及本團隊攝

圖 1-4 猴硐煤礦博物園區現況圖-願景館

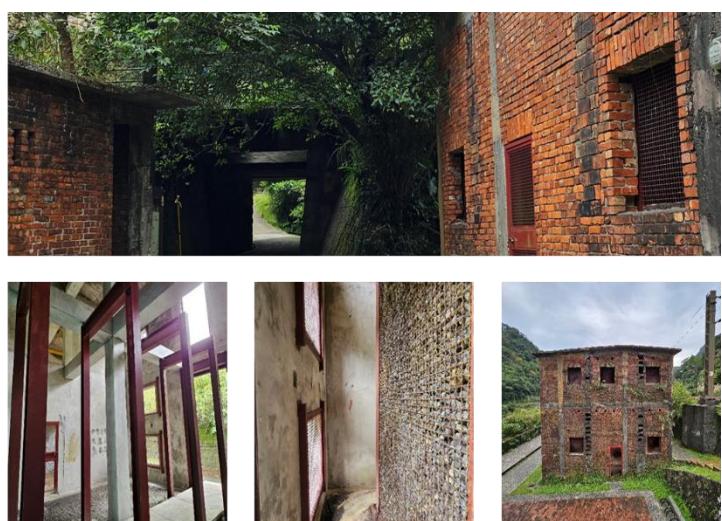


照片來源：網絡及本團隊攝

圖 1-5 猴硐煤礦博物園區現況圖-柴油機車庫



照片來源：本團隊攝 圖 1-6 猴硐煤礦博物園區現況圖-烘砂室與礦工浴室



照片來源：本團隊攝

圖 1-7 猴硐煤礦博物園區現況圖-礦工宿舍

## 五、委託標的平面圖(圖 1-8~圖 1-13)



圖 1-8 本案既有建物-選煤廠、資訊站與  
選煤廠及甘蔗渣堆場土地示意圖



圖 1-9 本案既有建物-柴油機車庫、烘  
砂室與礦工浴室及其周邊土地示意圖



圖 1-10 本案既有建物-礦工宿舍及  
其周邊土地示意圖

資料來源：地籍圖及本團隊繪製

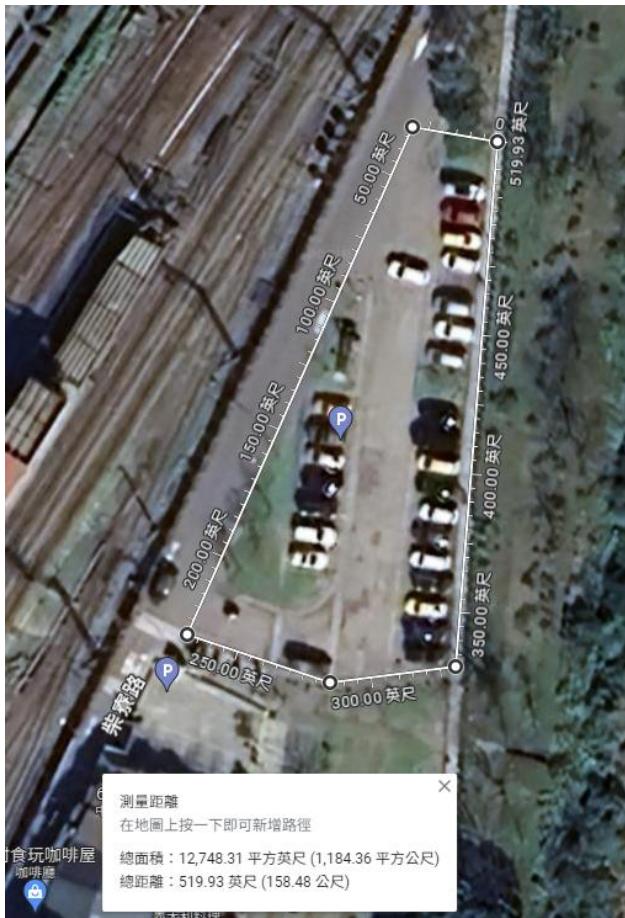


圖 1-11 本案第二停車場土地範圍示意圖



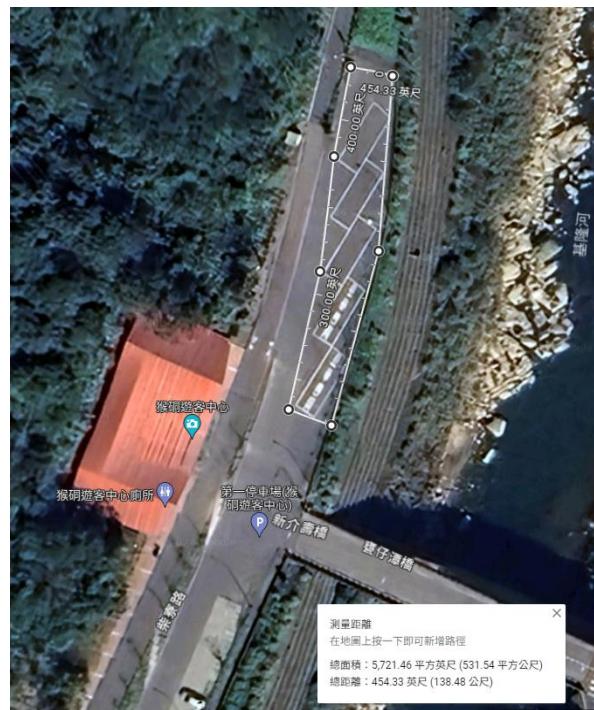
資料來源：Googlemap 及本團隊繪製

圖 1-12 本案第三停車場土地範圍示意圖



資料來源：Googlemap 及本團隊繪製

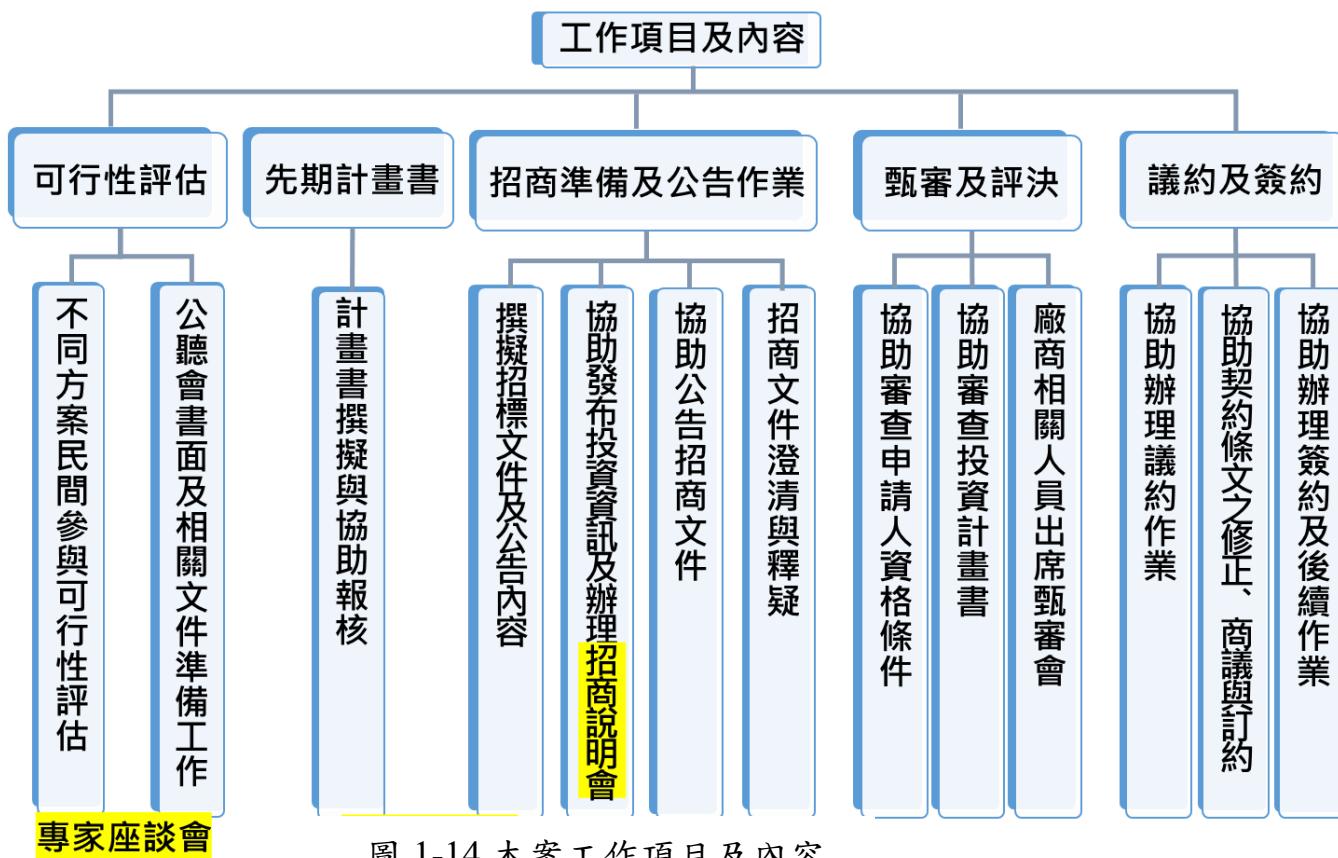
圖 1-13 本案第一停車場土地範圍示意圖



### 1.3 工作項目及內容

依據本案依據促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 42 條及促參法施行細則相關規定，以可行性評估成果進行先期規劃作業階段，並以研擬招商策略，辦理公告招商，媒合適宜廠商，進行甄審及評定作業審查申請資格，並辦理議約及簽約作業，期延續文化資產活化再利用。

一、整體工作項目：本案可行性評估的主要工作事項如下圖 1-14：



除了上述工作項目，其餘各項工作如下所述。

- (一) 協助機關處理申請人提出之異議及申訴事件。
- (二) 協助機關處理民眾、媒體、民意機關、上級機關洽商事項。
- (三) 提供機關與本案有關之諮詢意見。
- (四) 指派適當人員出席本機關召開或本機關通知出席或列席之會議（必要時進行簡報），並依本機關需求協助錄音或錄影及製作會議紀錄。
- (五) 協助提供於財政部促進民間參與公共建設資訊網登載本案所需基本資訊(含英文版)。

(六) 提送結案報告。

## 二、可行性評估報告工作項目

(一) 工作項目：(參考財政部促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表)

項目	基本撰寫內容
1.公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標	(1)基地現況說明 (2)政策概述 (3)公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標
2.民間參與效益	增進公共建設服務性及公益性、減輕政府財政支出負擔、增加政府財政收入
3.市場可行性	(1)市場供需現況調查分析 (2)市場供需預測分析 (3)市場競爭力分析 (4)投資意願調查 (5)市場定位及策略
4.技術可行性	(1)基礎資料調查分析 (2)初步工程規劃 (3)工程經費估算 (4)施工時程規劃 (5)方案比較
5.法律可行性	(1)促參法規探討 (2)其他相關法規探討 (3)公共建設所在地地方自治法規探討
6.土地取得可行性	(1)土地權屬現況 (2)土地取得方式 (3)土地取得成本(如有) (4)土地取得時程(如有) (5)用地變更(如有) (6)地上物拆遷及補償(如有)

項目	基本撰寫內容
7.環境影響	(1)環境影響分析 (2)環境影響因應對策 (3)節能減碳分析 (4)水土保持及相關程序(如有)
8.財務可行性	(1)基本假設參數 (2)基本規劃資料及財務方案(如有無附屬事業) (3)權利金評估 (4)預計財務報表 (5)自償能力評估 (6)財務效益評估 (7)各方案財務效益比較 (8)融資可行性評估 (9)附屬事業開發財務可行性 (10)敏感性分析 (11)非自償部分補貼經費評估(如有)
9.民間參與可行性綜合評估	
10.計畫替選方案評估(如有)	如不可行須提替代方案
11.公聽會提出之建議或反對意見	(1)公聽會通知與辦理 (2)公聽會資料 (3)公聽會紀錄及回應說明 (4)建議及反對意見不採納之理由具體說明
12.其他事項	(1)建議後續辦理方式及期程 (2)促參法規定之其他事項

(二) 規劃執行辦理公聽會至少 1 場(配合機關審定之地點)，並協助發布新聞稿、發放文宣資料，積極廣為宣傳周知，邀請專家學者、地方居民、民間團體與會，並提供場地設備、製作簡報、協助會議攝錄影並製作會議紀錄。

## 1.4 辦理方式

依據本案所需蒐集相關一手或次級資料，包含上位計畫推動政策等，並納入主辦機關需求與地方整體發展之考量，以協助本案梳理出最適合的定位、經營項目與開發方式。其辦理方式如圖 1-15 所示：

### 一、深度訪談

訪談對象主要為專家學者、當地文史工作者與可能的潛在廠商，收集相關意見做為未來發展方向與開發定位的參考。訪談過程中將採開放式之半結構性訪談大綱作發問依據，邀約訪談時間與地點則是由受訪者優先選擇其方便可接受採訪之條件，訪談花費之時間依受訪者談話內容之深淺與情境而有所增減，並且深入訪談之內容是獲得受訪者之同意錄音建檔，並僅限於本案使用以維護個資安全。

### 二、辦理焦點座談

本案預計分別辦理一場以專家學者為主專家座談會，以及以潛在廠商為主的招商座談會，分別以不同的發展角度，探討營運方向與經營項目，以及重要招商條件之探討。

### 三、市場問卷調查

採用問卷調查法作為研究工具，針對可能潛在廠商進行調查，問卷設計經過相關文獻、資料蒐整，將擬定針對投資意願及投資條件的調查表。本調查擬採用二種調查模式：第一種為電話訪問調查，透過電話進行口頭問答，由訪問員直接填寫受訪者的答案，並完成訪問；第二種模式是將問卷傳送給可能潛在廠商，加以填寫，以便進行後續調查分析。

### 四、次級資料分析

根據本案目的所需蒐集相關二手資料，包含上位計畫及相關計畫如東北角暨宜蘭海岸風景區相關計畫，以及國內外的重要博物園區與文化園區的發展與觀光發展政策與發展趨勢，以及國內外類似案例等評估分析，協助主辦機關梳理出最適合發展目標、市場定位、以及最適的營運方向與營運項目。



圖 1-15 本案辦理方式

## 1.5 計畫流程及架構

為協助執行促參法第 42 條各項程序作業，將就各階段之工作整理如下，以掌握工作流程如圖 1-16 所示：

### 一、整體計畫流程

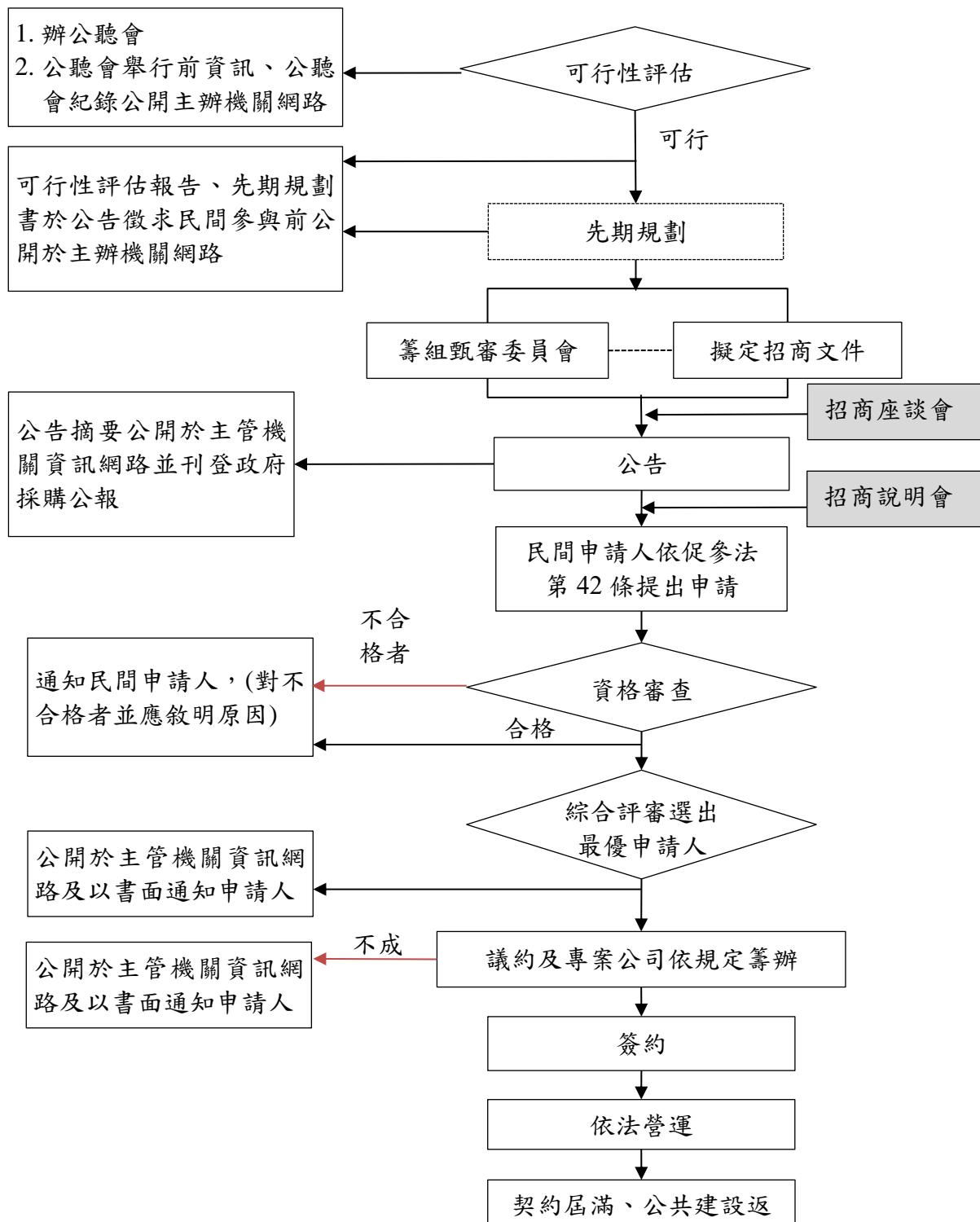


圖 1-16 本案作業流程與架構

## 二、本案可行性評估作業流程(圖 1-17)

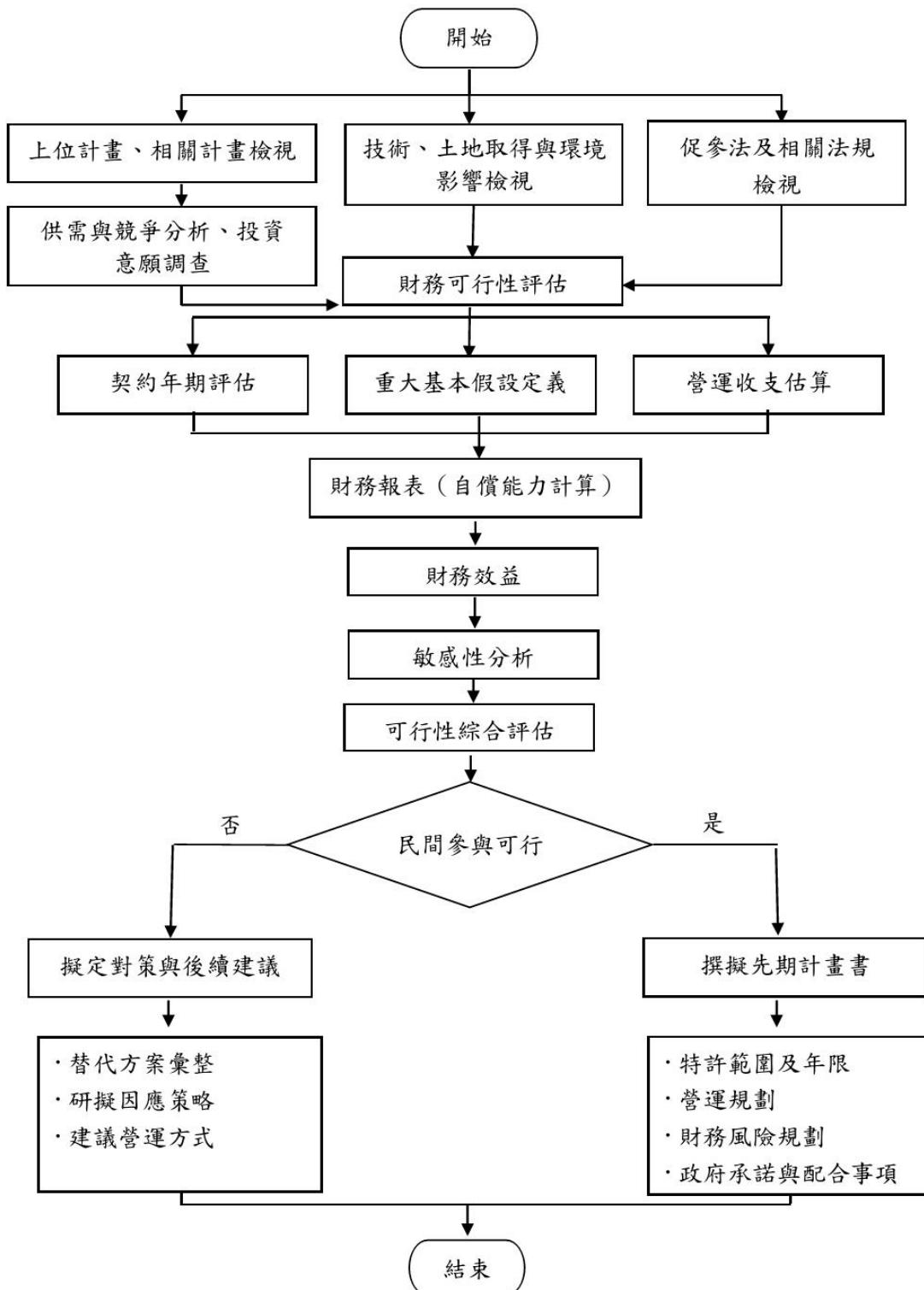


圖 1-17 本案可行性評估與先期規劃流程與重要工作項目

## 第二章 公共建設促進公共利益具體項目及欲達成目標

### 2.1 歷史沿革

猴硐煤礦博物園區位於新北市瑞芳區猴硐火車站前方，於 2010 年 7 月正式開園營運，作為紀錄猴硐煤礦發展史，保留煤礦開採的歷史記憶至今。其中園區內各個館舍，皆為以前煤礦開採時所使用之建築活化再利用，當中車站旁之瑞三礦業公司選煤場之廠房、機具、運煤車鐵軌、廢水處理池等等設施，與瑞三運煤橋配合保存，被新北市政府指定為歷史建築，並在 2019 年由新北市政府主導進行瑞三礦業整煤廠修復及再利用工程，並已於 2022 年 9 月完工並正式對外開放參觀。

#### 一、歷史沿革

猴硐地區四面高山環繞，基隆河貫穿而過，居民依山傍水而居，為一座南北狹長的山城。「猴硐」地名的由來，相傳是有山洞棲息大量猴群，因而被稱為「猴洞」，後因礦坑對水有忌諱，遂更名為猴硐。民國 51 年（1962），政府以地名不雅，改名為「侯硐」，但此地名已失原意，故在民國 94 年（2005）改回猴硐。

猴硐最早成為行政聚落的紀錄在日治時期，初期以農業為主，後因礦業興起改變聚落的樣態。然猴硐的煤礦發展的關鍵因素，為基隆輕鐵與鐵道宜蘭線的鋪設，但煤礦發展初期，聚落集中在九芎橋及猴硐兩庄發展，消費到當時有「小上海」之稱的九份。

#### 1918 年顏雲年與三井物產合

資成立基隆炭礦株式會社，帶動猴硐地區煤礦大規模生產與聚落分佈的改變，到了 1934 年便由李建興承租猴硐礦務，並成立「瑞三礦業公司」。台灣光復後，1949 年瑞三礦業公司向臺灣工礦公司承購猴硐礦權及全部設備，承購猴硐礦場經營，並創造煤產量第一的佳績，全盛時期產煤量佔全臺生產量的七分之一左右，與基隆顏家並列臺灣礦業兩大巨擘。其後四十多年，為猴硐礦業最為繁華時期。其中，最重要的瑞三本坑，後更名「本礦」，為瑞三煤礦唯一位於基隆河西岸的礦坑，也是最重要的礦源，也因而帶動猴硐車站附近的柴寮路，成為當時最繁華的商業區。後來，隨著石油逐漸取代燃

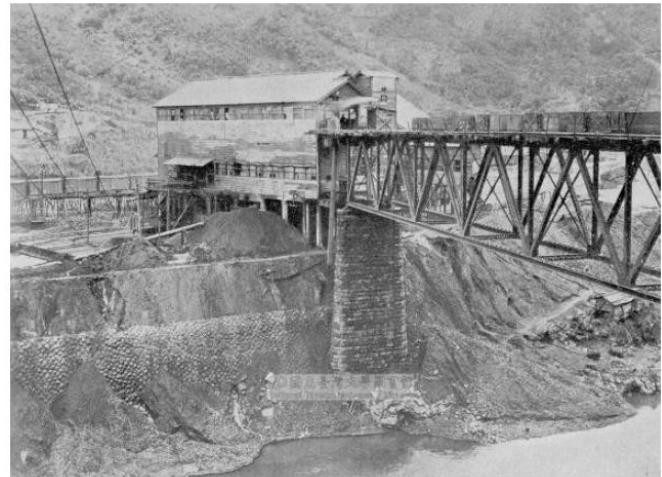


圖 2-1 日治時期（1924）猴硐選煤廠舊貌

（來源：新北市歷史建築瑞三礦業選煤廠修復規劃）

煤成為主要能源，瑞三煤礦 1990 年宣布全面停產<sup>1</sup>。重要的歷史沿革如圖 2-2 所示。

## 二、歷史建築登錄與價值

瑞三選煤場在民國 93 年（2004）11 月 7 日登錄為歷史建築，其登錄理由為「瑞三礦業公司係由礦業鉅子李建興於日治昭和 9 年（1934）所創設，歷史悠久，該公司的煤產量於 1970 年代時，幾乎佔全國的一半，而侯硐火車站旁之該公司選煤場為該公司極為重要之生產設施，在台灣煤礦業發展史上具相當重要之地位。」

表 2-1 瑞芳瑞三礦業登錄清冊與登錄理由

歷史建築名稱	瑞芳瑞三礦業（本體為整煤廠、運煤橋、整煤廠辦公室暨倉庫、廢水處理廠）
級別	歷史建築
種類	其他設施
興建年代	日治時期
公告日期及文號	指定/登錄 2005-11-07 北府文資字第 0940009972 號 變更/修正 2022-04-12 新北府文資字第 1110634405 號
所定著土地之範圍	新北市 - 瑞芳區 - 新猴硐段 - 644 地號 新北市 - 瑞芳區 - 新猴硐段 - 867 地號
所在地址	新北市瑞芳區柴寮路 36 之 2 號/柴寮路 42、36-1 號
登錄理由	<ul style="list-style-type: none"><li>瑞三礦業公司係由礦業鉅子李建興於日治昭和 9 年（1934）所創設，歷史悠久，李氏一族於新北市之開發具有貢獻，具歷史研究之價值。</li><li>瑞三礦業公司整煤廠之廠房、機具、運煤車鐵軌、廢水處理池等等設施大體仍存，與瑞三運煤橋配合保存，可為臺灣煤礦業發展史留下若干見證。</li><li>本產業遺構確能代表新北市在 20 世紀中葉臺灣北部地區礦業開採之歷史，附近眾山圍繞，又有基隆河之綠水潺流，風景極佳。</li></ul>
外觀特徵	<ul style="list-style-type: none"><li>整煤廠前方為猴硐火車站，橫跨基隆河，為一棟黑色建築物。瑞三礦業整煤廠運作的八十年間，經過多次因設備更新而做的增改建，除建築物的更動外，廠內仍保留了手選臺、波動式選煤機、巴姆</li></ul>

<sup>1</sup>中國科技大學，2011，新北市歷史建築瑞三礦業選煤廠修復規劃。

	<p>洗煤機、振動篩、搖洗桌、粉煤升降等設備，且運送煤礦至道宜蘭縣的火車頭亦保存完整。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一樓主要以鋼筋混凝土結構組成，且在柱子上加以鐵件補強，原本兩側手選臺之儲煤櫃無屋面覆蓋，後再以鐵架與亞鉛版新增屋面。儲煤櫃為木造，下方做漏斗斷面，便於卸煤用。</li> <li>整煤廠二、三樓以杉木、檜木為主的構造，牆頂橫樑為主要水平透建，與垂直向之立柱組合成矩形框架，框架表面崁入雨淋板。二樓屋架主要為中柱式屋架，手送臺區則為「腰折小屋」形式。</li> <li>三樓木構造係以木框架與斜撐組成，外側飾雨淋板，內側會露出框架柱樑。</li> </ul>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

資料來源：新北市歷史建築瑞三礦業選煤場修復計畫及文化部國家文化資產網  
<https://nchdb.boch.gov.tw/assets/overview/historicalBuilding/20051107000002>

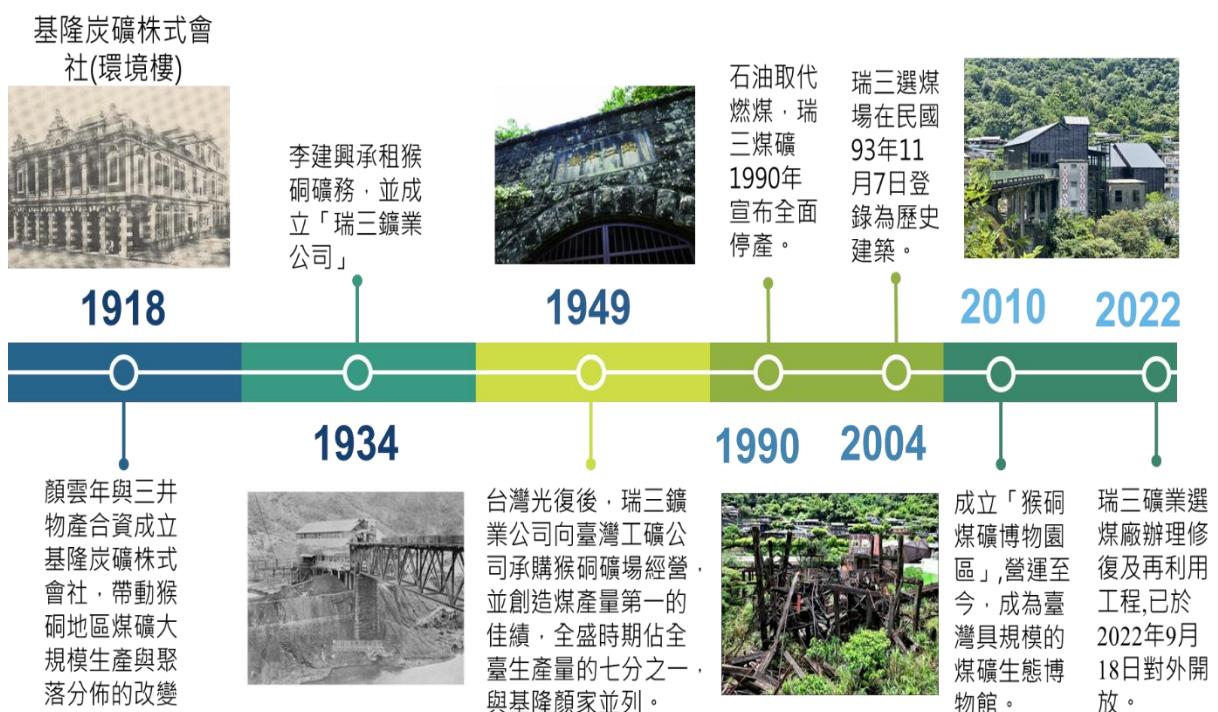


圖 2-2 本案猴硐煤礦博物園區的重要歷史沿革

## 2.2 基地現況介紹

### 一、基地現況及用分區

在「猴硐煤礦博物園區」內既有有 7 棟建物及周邊土地，相關使用分區項目與類別，如表 2-2 所示，相關建物現況如圖 2-3 所示。

表 2-2 本案既有館舍及周邊土地面積清冊

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	土地權屬
資訊站	新北市瑞芳區	新猴硐	644	73	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
瑞三礦業整煤場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1553	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
願景館	新北市瑞芳區	新猴硐	644	281	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
瑞三礦業整煤廠前廣場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1613.57	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
柴油機車庫	新北市瑞芳區	新猴硐	1034	456	山坡地保育區	林業用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1041	95	山坡地保育區	丙種建築用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	58	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
烘砂室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	41	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
礦工浴室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	120	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	1044	98.75	河川區	水利用地	新北市政府
礦工宿舍	新北市瑞芳區	新猴硐	1051	215	山坡地保育區	丙種建築用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1052	249	河川區	丙種建築用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1047	219.11	山坡地保育區	農牧用地	新北市政府

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	土地權屬
第三停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	1048	14.3	山坡地保育區	水利用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1049	114.06	山坡地保育區	林業用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1050	219	河川區	水利用地	新北市政府
第三停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1992.01	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	872		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	875		山坡地保育區	特定目的事業用地	新北市政府
第二停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1184.36	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
第一停車場*	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	39	531.54	河川區	交通用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	54-20	512.61	河川區	交通用地	台鐵租賃
合計				9640.31			

## 二、交通方式

### (一)大眾運輸方式

1. 搭乘台鐵區間車於「猴硐站」下車即可到達，或搭自強號等對號車至「瑞芳站」，再轉乘台鐵區間車於「猴硐站」下車即可到達。
2. 於瑞芳車站搭乘基隆客運 808，至猴硐車站下車。

### (二)自行開車前往方式

經中山高→接 62 快速公路→下 16K 瑞芳交流道，靠右方出口後左轉臺 2 丁／瑞八公路→過瑞芳橋後右轉→直行往九份方向→於過瑞柑陸橋(依指標往猴硐煤礦博物園區)／102 縣道 11.5K 處→右轉猴牡公路／北 37 鄉道直行→至新猴硐國小後直行→抵達猴硐地區。

### 三、猴硐氣候

猴硐地區位於新北市瑞芳區，瑞芳區位於臺灣的東北角，北面臨海，其他三面則為山地丘陵所環繞，每年的冬季，由於瑞芳區位於東北季風的影響範圍內，加上臨海的區位及坡地地形，使瑞芳區在氣候上形成終年有雨，有著濕潤多雨特徵，尤以冬季最甚，是典型的冬雨區。冬天多雨，有時綿綿細雨，好幾個月都不斷，往往從 11 月開始至翌年 4 月才停止，估計全年雨日約有 100 到 120 日之多。以氣候學上來說，由於本鎮濕潤指數超過一百，屬於重濕氣候類型；平均年雨量在 2000-3000mm 之間，使得一年中沒有乾旱的季節。以溫度而言，屬於亞熱帶地區，最冷月的均溫在 15°C 以上，最熱月的均溫為 28°C 左右。由於瑞芳區北部瀕臨大海，故多霧，冬天甚至霧雨交涵。霧也是預測天氣的指標，俗話說：「春天看海港，夏天看山頭」，意指若春天的海港清晰可見，則天氣必定是晴天；若夏天山頂雲霧蓋頂，則必然會下雨<sup>2</sup>。

### 四、猴硐人口

猴硐地區位在新北市 29 區人口數中排名第 18，占新北市總人口數 0.96%。2021 年底設籍瑞芳區人口數總計 38,449 人。本案基地主要位於瑞芳區猴硐里(474 人)、光復里(251 人)與弓橋里(131 人)。由於交通較為不便，且經濟活動較為稀少，居住人口有逐年遞減的現象。同樣地，猴硐地區人口老化程度快速<sup>3</sup>。

<sup>2</sup>瑞芳鎮誌-地理篇，<https://www.rufang.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=9fc8d54f24b47dc5>。

<sup>3</sup> 新北市瑞芳區公所官網。

## 2.3 基地周邊重要景點與相關資源

### 一、基地周邊重要景點及相關資源（如圖 2-4 所示）

#### (一)猴硐貓村

猴硐除了煤礦業歷史文化之外，同時也是知名的貓村，當地許多的放養貓群，讓猴硐曾被 CNN 評選為〈世界六大賞貓景點〉之一，吸引不少海內外遊客到此參訪，而結合貓與煤礦這兩個猴硐在地特色，安排讓不同客群都能夠在賞貓時，也能了解猴硐在地煤礦文化，將可以為猴硐旅遊帶來更多的深度與廣度。

#### (二)猴硐煤鄉礦工文史館與礦坑休閒園區

在地文史團體積極參與地方發展，如新北市礦業退休人員交流協會理事長周朝南，與其他退休礦工，合力將原瑞三本礦事務所的館舍，成立了煤鄉礦工文史館，為猴硐重要的煤礦遺址，同樣的在運煤橋的對岸，一樣有著民間經營的礦坑休閒園區。

#### (三)猴硐遊客中心

猴硐遊客中心鄰近淡蘭古道北路金字碑古道，於 2022 年 6 月改建完成，在設計上強調與周邊環境融合之永續性，不完全封閉的棚頂與開放式長廊使自然光與風能在中庭通透流動，屋頂選用紅色系的薄膜系統包覆原建物，取聚落周邊磚造紅的老房子與大自然環境綠色的契合感，低垂的屋頂作為館內外空間區隔的界定，並導引雨水到雨水花園，呼應此地自然環境及強調生態循環，塑造了山頭叢林下，萬綠叢中一點紅的地標效應<sup>4</sup>。猴硐遊客中心除驛站功能外，可提供更多休憩以及遮蔭空間，並作為登山者和自行車騎士暫時休息、補充能量的定點。另外，展示空間部份，透過策展方式推廣百年淡蘭古道以及基隆河百年礦業，讓民眾更深度了解地方人文歷史。



圖 2-3 猴硐遊客中心外觀示意圖

#### (四)猴硐神社

<sup>4</sup> <https://newtaipei.travel/zh-tw/attractions/detail/112422>

猴硐神社設立於臺灣日治時期臺北州基隆郡瑞芳街大字猴洞，為昭和 9 年（1934 年）創建，由瑞三煤礦公司創辦人李建興等五人率「瑞三礦業株式產業奉公團」所敬獻。其最初被稱為猴硐社，社格為社祠。但神社建築約在 1975~1990 年間遭到拆除，目前拜殿被改造成涼亭，本殿已消失，現存石製鳥居一座，木製鳥居一座，皆為明神系鳥居。2011 年 2 月 18 日，神社殘存的石造鳥居與猴硐介壽橋紀念碑於被新北市政府公告為歷史建築。目前該神社的參道部分已經修復，並在兩旁設有新製的石燈籠。

### （五）壺穴地形

基隆河走到猴硐地區，可以看到特殊的河岸地形—壺穴。壺穴

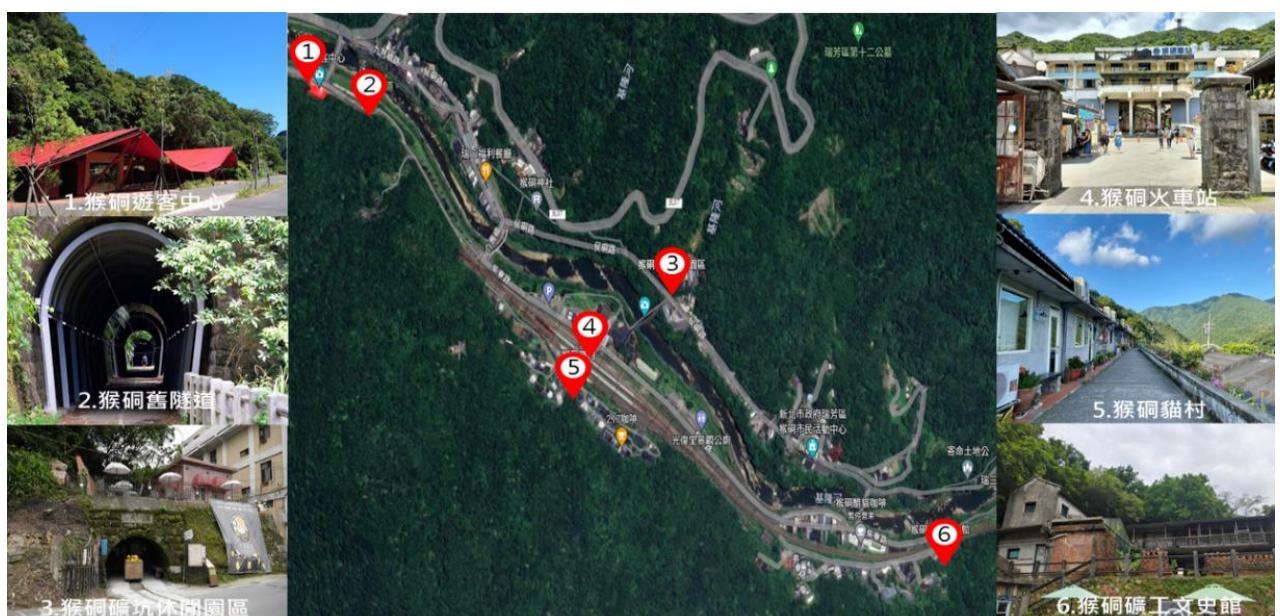


圖 2-4 猴硐地區重要的地方資源及景點

地形主要分布在平溪至侯硐間以及瑞芳到暖暖間二處的河床上。壺穴是由河水攜帶砂石在岩質的河床或巨礫表面，經長時間之磨蝕鑽鑿而形成的孔洞，也就是基隆河上游集水區終年多雨，河川流量豐沛，而且河段坡陡多急流，使得河水流速極為快速，函上兩岸山谷多山崩地滑、上游採礦業產生的煤渣，導致河床多受鑿磨，故而壺穴特別發達<sup>5</sup>。

## 二、猴硐與東北角其他礦業

猴硐位於新北市瑞芳區，座落基隆河的河谷之間，四面環山，北面為瑞芳、九份等著名觀光區，南方則是三貂嶺、雙溪、十分等知名景點，觀光資源豐富，另外猴硐火車站為台鐵平溪支線與主線皆停

<sup>5</sup> 瑞芳鎮誌-地理篇，<https://www.rufang.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=9fc8d54f24b47dc5>。

靠的車站，可以同時服務前往平溪支線的旅客，或者是前往雙溪、貢寮的旅客，為猴硐鐵路旅遊上的一大優勢如圖 2-5 所示。

由於東北角為曾經的台灣礦業重鎮，有許多礦業歷史的痕跡，成為現在東北角重要的觀光資源，包括九份金礦、猴硐煤礦、平溪煤礦，藉由這些工業遺跡所形成的文化觀光廊道的合作，互相拉抬，將能為彼此創造更大的觀光效益，如圖 2-6 所示。



圖 2-5 本案基地與其他觀光景點在東北角鐵路的相



資料來源：本團隊整理與繪製。

圖 2-6 與本案同屬工業文化遺產的相對位置示意圖

## 2.4 上位及相關計畫

### 一、Tourism 2025—臺灣觀光邁向 2025 方案 (110-114 年) (核定本)<sup>6</sup>

發展觀光是當前全國朝野關注的議題，蔡英文總統在 2019 年 12 月 16 日的全國觀光政策發展會議致詞時，特別強調「觀光要成為帶領國家經濟發展的火車頭」、「觀光競爭力就是國家競爭力」，期待 2030 年讓台灣成為「亞洲旅遊重要的目的地」。

本方案以「觀光立國」做為我國觀光發展之願景，確立觀光產業在國家社會發展政策之位階、建立各政府部門「觀光主流化」之施政理念。透過「打造魅力景點、整備主題旅遊、優化產業環境、推展數位體驗、廣拓觀光客源」五大執行策略，輔以配合觀光局改制觀光署，加強投入資源，使組織、人力、預算等條件到位之規劃，期能將資源觀光化，建立深度多元優質的旅遊環境，逐步實現未來 10 年，觀光將創造兆元級規模的產值，打造台灣成為「亞洲旅遊重要目的地」。

### 二、Taiwan Tourism 2030 台灣觀光政策白皮書 (2021-2030 年)

Taiwan Tourism 2030 台灣觀光政策白皮書確立台灣觀光發展以「觀光立國」為願景，建立政府各部門落實「觀光主流化」之施政理念，以宣示政府重視觀光的強度及高度暨推展觀光的決心與毅力，共同合作打造台灣成為觀光之島。

透過白皮書所研訂之「組織法制變革、打造魅力景點、整備主題旅遊、廣拓觀光客源、優化產業環境、推展智慧體驗」6 大施政主軸，以及 23 項策略及 36 項重點措施，針對包括修改不合時宜的法令、優化觀光產業、打造友善旅遊環境，提升品質、建立品牌等重點項目，使台灣觀光質量均衡蓬勃發展，以達成上述目標。

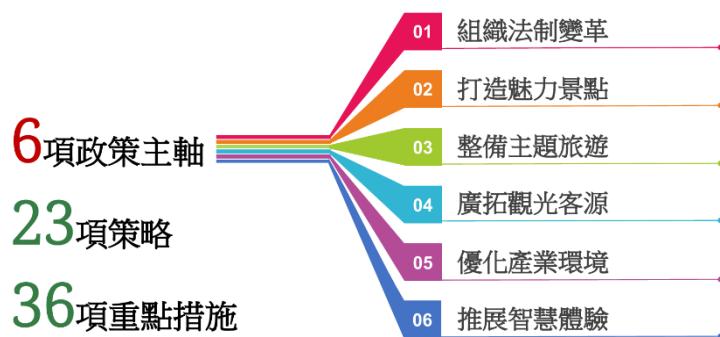


圖 2-7 台灣觀光政策白皮書 (2021-2030 年) 六項政策主軸

<sup>6</sup> 交通部觀光署行政資訊網 <https://admin.taiwan.net.tw/zhengce/FilePage?a=213>。

### 三、文化部推動博物館與地方文化館發展計畫<sup>7</sup>

先前文化部「地方文化館計畫」歷經 2002 年至 2015 年兩期計畫實施，輔導之館舍類型多元，充分展現台灣多元文化形貌，帶動地方觀光產業的發展，同時也作為本部輔導博物館發展之重要政策工具，推動縣市及民間所屬博物館事業發展。該計畫以「博物館定位明確化」、「博物館與地方文化館最適配置基準」及「分流輔導策略」為主要推動策略，核心精神為「專業、在地、永續」，共分為博物館與地方文化館提升計畫、整合協作平臺計畫、以及博物館與地方文化館事業發展運籌機制等三項子計畫。其後，博物館法 2015 年公布施行，賦予博物館明確定位。為深化在地參與、強化專業、回應博物館事業的社會價值，配合未來社會發展趨勢，故推動「博物館與地方文化館發展計畫」(如圖 2-8)，以提升博物館事業自主營運能量，並達永續發展之目標。

同時，為分流輔導各類文化場館發展，並因應博物館法公布施行，促進博物館事業發展，健全博物館功能，提高其專業性、公共性、多元性；延續地方文化館計畫推動，落實文化平權，深耕在地文化，強化中央及地方間「資源共享、計畫共行」之概念，建立地方文化館永續經營機制，2016 年訂定文化部推動博物館與地方文化館發展計畫補助作業要點，並於 2023 年修正。此作業要點主要延續前述博物館與地方文化館發展計畫的價值與內容。

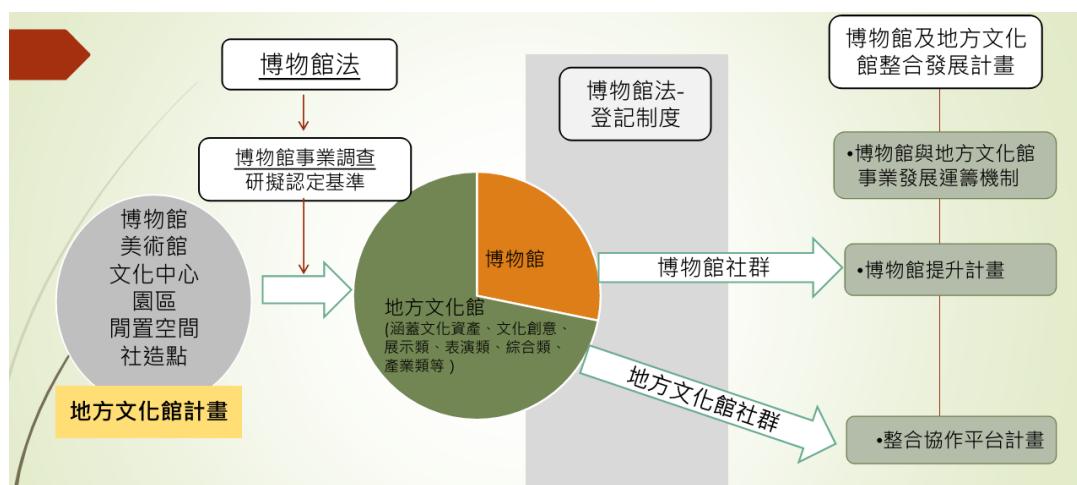


圖 2-8 博物館與地方文化館發展計畫相關內容示意圖

<sup>7</sup> 文化部官網 <https://law.moc.gov.tw/law/LawContent.aspx?id=GL001057>

#### 四、加速推動地方創生計畫(110 年至 114 年)(核定本)

臺灣人口結構已朝少子化及高齡化二個極端發展，2022 年臺灣人口甚至呈現負成長。目前六都人口占總人口比率約七成，未來仍有持續成長的趨勢，加上青壯勞動力不斷往大都市集中，造成鄉村產業勞動力不足，城鄉差距日益擴大。

面對這些難題，行政院成立「地方創生會報」，宣布 2019 年為臺灣地方創生元年，並定位地方創生為國家安全戰略層級的國家政策，指示由國家發展委員會統籌及協調整合部會地方創生相關資源，秉持以人為本精神，結合新創觀念，復興地方產業，創造就業，促進人口回流地方，達成「均衡臺灣」目標。為加速達成地方創生目標，將本計畫納入「前瞻基礎建設計畫」之城鄉建設項下。

其中，地方創生觀光旅遊環境營造與本案最具相關性，以設定「尊重環境，資源永續」、「整合特色，景點串聯」、「友善設施，優質服務」作為地方創生三大目標，透過協助地方政府發展以在地、生態、綠色、關懷、人本、永續等概念，由點而線而面發展整體區域觀光，以整合地方政府所轄觀光遊憩建設，塑造高品質之旅遊景點新形象，提昇整體觀光遊憩品質，開創旅遊新契機。

#### 五、城鎮風貌及創生環境營造計畫【新北市】雙百年環線—猴硐・三貂嶺・牡丹文化敘事聚落營造計畫<sup>8</sup>

猴硐- 三貂嶺- 牡丹構成的區域介於十九世紀前人開墾台灣重要的拓荒路徑「淡蘭古道」與二十世紀北台灣重要的工業山城「基隆河煤礦廊帶」間，構成一條凝聚台灣重要生活記憶的雙百年環線。因此新北市「雙百年環線」聚焦於猴硐、三貂嶺、牡丹等聚落，藉由百年鐵道(臺鐵宜蘭線)、百年步道(淡蘭古道)交織的在地風貌，串聯成「三牡猴雙百年聚落」。該計畫分為兩期優先執行工程對聚落中的關鍵空間進行環境優化，並透過本計畫五項協作計畫與地方協作說出雙百年環線地區的好故事，捲動地方一起持續的深化體驗及敘事聚落的內涵。

環境優化部份，主要在三貂嶺車站以及牡丹車站兩端關鍵空間之環境改善工程，已於 2023 年 11 月進入驗收。而五項地方協作計畫亦同時啟動，自 2022 年 11 月起透過線上串聯 IG 平台逐步對大眾建構「雙百年環線\_ 猴硐、牡丹、三貂嶺文化敘事聚落」之空間印象；並透過於永和樂活基地辦理之各一場故事分享會以及推展座談，凝聚有興趣之團體與專業者挹注未來地方發展之意見；以實體的三場

<sup>8</sup> 新北市政府施政成果網 <https://wedid.ntpc.gov.tw/Governance/Detail/ad5vDKrrl74G>。

主題走讀(礦工、THE DARK LINE、淡蘭步道)挖掘一般民眾對雙百年有潛力的文化路徑印象；並協助牡丹與三貂嶺兩聚落地方團體舉辦遊子返鄉的故事照片收集，凝聚地方自我闡述之能量。最後透過一場 2022 年 11 月 8 日至 2023 年 2 月 28 日於整煤場進行之「雙百年環線概念展」，將協作計畫執行半年以來之故事感受實際展示在聚落民眾與來訪旅客眼前，作為後續地方發展雙百年文化旅行之起點。

## 六、猴硐礦業與勞動影像行動 USR 計畫<sup>9</sup>

國立臺北科技大學透過 USR 課程規劃，與猴硐礦工文史館以及當地居民合作，結合勞動研究與影像製作跨界團隊，於通識中心開設多門社會實踐特色課程。課程產出分別從物件、人物與地景等面向，逐步推動猴硐煤礦產業與勞動文史的影像建置工作，偕同猴硐礦工文史館共同打造一座煤礦勞動博館的典範而努力。

## 七、新北市歷史建築瑞三選煤廠修復規劃(2011)

為保存珍貴的礦業文化資產，擬透過本計畫調查瑞三礦業整煤廠的人文、建築特色，進而擬定修復與再利用計畫，並依該區的人文歷史脈絡與周邊環境發展等，規劃設計可行方案。爰此，特委託中國科技大學進行「瑞三礦業整煤廠調查研究暨初步清理紀錄計畫」。本計畫目標有二：一是緊急清理與支撐，包括清理瑞三礦業整煤廠內的散落構件與移置、進行瑞三礦業整煤廠的緊急支撐與加固工作與緊急清理工作紀錄。二是瑞三礦業整煤廠修復規劃，包括建立瑞三礦業整煤廠歷史與建築基本檔案作為實質保存的基礎、評估瑞三礦業整煤廠的文化資產價值，作為重要文獻資料，並可發揮社會教育功能，以及研擬瑞三礦業整煤廠修復計畫。

根據本計畫的調查，瑞三礦業整煤廠的無形價值有以下四點：

- (一)臺灣煤業選洗機械化的濫觴。
- (二)猴硐地區礦業聚落發展的轉捩點。
- (三)民國初年煤業巨擘李氏家族的遺存。
- (四)首座響應環境保育的礦業整煤廠。



圖 2-9 環境優化工程-台鐵牡丹車站迎賓廣場

<sup>9</sup> <https://gec.ntut.edu.tw/p/406-1021-118823,r2418.php?Lang=zh-tw>

除了上述無形價值外，該團隊也提出在建築方面的價值，為「創建後歷次的增改建與增添新設備，皆反應時代的建築技術與工法」；在文物保存上，完整的保存了產煤的機具設備及火車頭；在管理上，為增進產煤質量，持續不斷進化的過程增進產煤質量。

## 八、猴硐瑞三礦業整煤廠工程

瑞三礦業整煤廠象徵著台灣過去煤礦產業最輝煌的時光，猴硐的礦工們為了討生活在這留下非常多感人的淚水與汗水，也刻印在礦業整煤廠殘存的遺跡之中，啟用於 1920 年並結束於 1990 年，受自然老化與自然環境氣候影響，傾頽荒廢。新北市政府與文化部合作，自 2019 年啟動修復工程，工程期間面臨了疫情最嚴峻的時候，施工團隊克服了疫情所帶來的影響，經過繁複的文資審查與設計、修復過程，此外，猴硐氣候多雨潮濕，施工過程中又陸續發現不少既有珍貴機具、重要文史遺跡，清整程序相當繁複。

本次修復工程的目標在保存重要的礦業文化資產並活化再利用，將當地礦業文化歷史重新展現在大家的眼前，提供民眾文化教育、觀光休閒的活動場所，帶動地方觀光發展，更重要的是能夠喚起當地居民引以為傲的記憶，讓礦工與煤礦的故事能夠傳承下去。瑞三礦業整煤廠的歷史建築再利用使用原則如下所示：

- (一)建築物之後續再利用，應為可作為公眾使用之設施。
- (二)因應空間使用要求及歷史建築保存維護精神，宜作適當參觀人數之容留管制規劃。
- (三)無障礙空間之設置應以不破壞歷史建築本體為考量。
- (四)因應再利用必要增加之設備及措施，均能予以隱蔽美化為原則，並不得有破壞歷史建築本體之行為。

本計畫歷史情境分期及保存層級分析，分三個層級：

### 1. 1922~1960 年代之「原貌保存」重點區重點保存區域

建物 1922 年創建，主建物，為分篩室、儲煤櫃、1960 年代之巴特姆洗煤機房，1946 年因應新型設施 增加斜坡道，為重點保存區域，唯上方木構架已毀損，可配合再利用彈性保存，斜坡軌道可列為重點活化區域。

### 2. 1960~1979 年之重點保區域

水洗檯、洗煤櫃等空間，建議為彈性保存再利用區域層級。

### 3. 1979 年之機電室、集塵倉

為後期增建，建議配合未來空間規劃為可高度活化再利用層級。

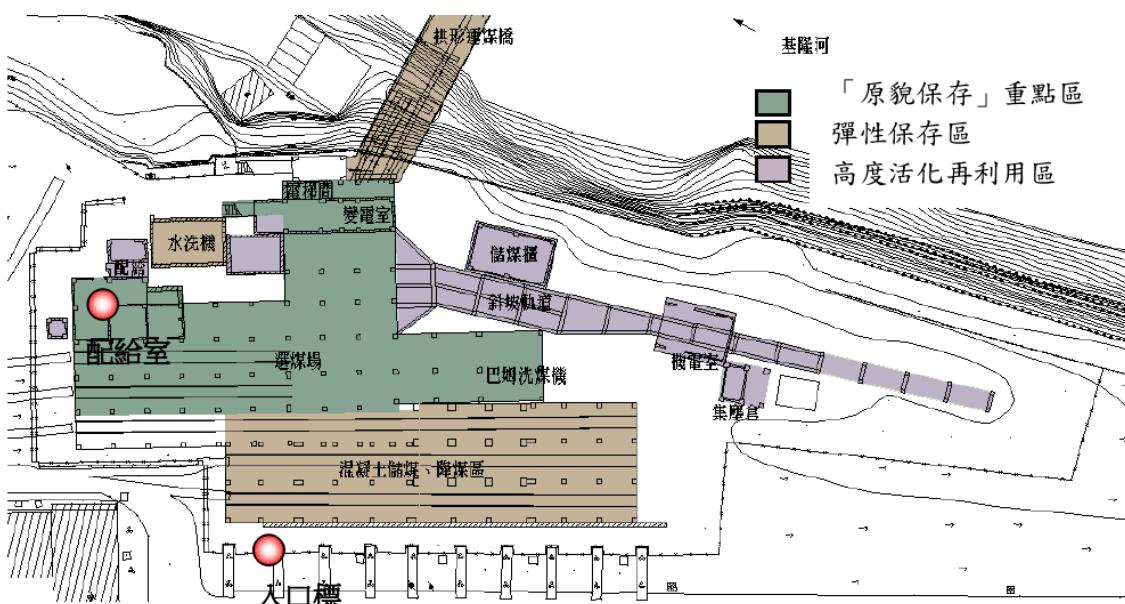


圖 2-10 瑞三礦業選煤廠歷史情境分期及保存層級示意圖

目前瑞三礦業整煤廠暫以展示館之角色定位進行討論與分析。日後若有明確再利用方向時，亦可以本因應計畫為依據提出修改。本案工程在秉持著修舊如舊活化再利用的修復理念，盡力復原礦業整煤廠的舊時風貌，重現礦業風華，歷時 3 年終於圓滿竣工，2022 年 9 月 18 日開放民眾參觀，重新恢復其往昔光彩，將「產煤裕國」這四個字連同礦業文史軌跡一同保存下來。

這樣理念與工程的品質，獲得各界肯定，先前施工團隊已獲「111 年度新北市政府公共工程優質獎」優等的榮耀，其後，新北市政府「新北市歷史建築瑞芳瑞三礦業（整煤廠）修復及再利用工程」榮獲行政院公共工程委員會「第 22 屆公共工程金質獎」殊榮。

## 2.5 公共建設目的及民間參與效益

推動本案主要目的在於期待透過民間參與公共建建設方式，提供多元與多樣化的休閒遊憩空間，以及保存珍貴的礦業文化資產並活化再利用，進而帶動地方經濟與文化觀光發展。據此，本案公共建建設目的與民間參與效益，如下所示：

### 一、質化效益

- (一) 促進煤礦博物園區成為展示、行銷與傳承猴硐在地文化與煤礦歷史與文化的重要基地與窗口。
- (二) 提升煤礦博物園區的展示、零售與餐飲等休閒服務品質。
- (三) 利用地方的煤礦文化與相關的觀光資源，帶動猴硐地區的整體地方經濟和社會發展。
- (四) 引進民間專業經營能力與相關資源。
- (五) 減輕政府之相關財務與人力負擔（營運期間，共減輕政府相關保全費用、景觀、清潔維護與水電保險等）<sup>10</sup>。

### 二、量化效益

相關量化效益，如表 2-3 所示。

表 2-3 本案相關量化效益

項目	數量
增加地方投資	約為 0.5 億元(新台幣)
創造地方就業機會	約為 50 人
帶動地方經濟產值	至少 7000 萬元/年

<sup>10</sup>契約期間減輕政府之相關財務與人力負擔，包括：保全費用 2,920 萬元；園區綠美化維護費用 1,224 萬元；室內維護費用 1,679 萬元；清潔維護費用 1,477 萬元；水電瓦斯費 6,122 萬元；保險費 432 萬元。粗估約為 13,854 萬元。

### 第三章 市場可行性分析

#### 3.1 未來環境預測

##### 一、新冠肺炎迫使文創相關產業重新轉型的重要時刻

**說明：**新冠肺炎災難，給亞洲乃至全球經濟面帶來莫大的動盪與衝擊，尤其地方館舍或文創園區的經營，雖然目前已快速復原中。然而，新冠肺炎這類傳染病，可能非特例，未來可能是常態。

**對策：**這是一個反思的時刻，利用深蹲的階段做博物館藝術與文化產業的全面檢討及優化，儲備跳升的力道，積極找尋新的經營方式或商業模式，許多應用場域仍待開發。

##### 二、大(大數據)、人(AI 人工智能)、物(物聯網)時代的發展與後疫情時代加速產業數位轉型

**說明：**數位科技快速發展與變化，衝擊現代營運模式，加上疫情雖重創全球的經濟，但加速了消費者日常行為和商業模式的轉變，帶來新的產業發展趨勢和商機，如何減少產業衝擊，數位轉型是企業求生存與求發展的最重要的出路。因此產業數位轉型成為後疫情時代的關注重點。

**對策：**依據資誠《2017 全球與臺灣娛樂暨媒體業展望報告》指出，

2017-2021 年全球娛樂媒體產業發展，將有三大趨勢：科技帶動「直接面對消費者」企業策略、將「消費者變成粉絲」新的獲利來源、「行動廣告的快速成長」。數位科技改變年輕世代的體驗和購買需求，因此不應以供給為導向，而應以「以消費者或使用者體驗為中心」的營運形態，強化虛實體整合，除了一般民眾的文化體驗與文化消費外，更應吸引特定目標族群，創造本案的獨特性與特殊性，經營團隊最好要有創造議題或帶領文化潮流的能力。

##### 三、產業多元生態系統競爭時代的來臨

**說明：**傳統產業鏈的競爭是以行業劃分，涵蓋上、中、下游的線性競爭，隨著雲端運算、大數據、物聯網、人工智能、虛擬／擴增實境(或元宇宙)等新科技的演進融入於各行各業中，為產業帶來破壞性創新，衍生出許多嶄新的商業模式例如 OTT(媒體串流)服務或



圖 3-1 大日開發基隆港東 3 東 4 旅客服務中心（參肆行）與鯨鯊共遊活動(AR)

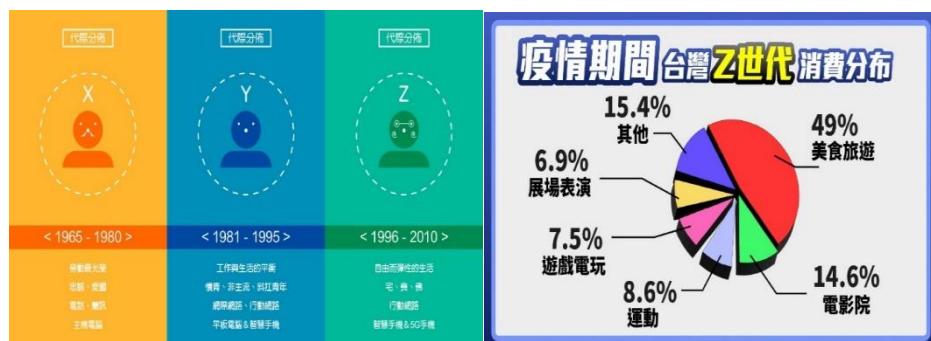
YouTu 頻道(網紅經濟)，促使產業競爭脫離既有線性模式，走向跨業融合的生態系統(business ecosystem)之競爭型態。

**對策：**因應數位科技對產業、市場及生產服務活動的顛覆，思考企業未來經營策略轉變方向，進而尋求新興數位工具的加值運用，故數位轉型通常伴隨新價值、新服務的出現。像猴硐的貓村就是在科技的推波助瀾下，成為全球知名貓村，甚至被 CNN 評選為<世界六大賞貓景點>，若能透過民間廠商的專業經營能力，將猴硐礦業文化找到新價值與新商業模式，進而帶動地方經濟發展。

#### 四、Z 世代的價值觀與消費方式逐漸成為主流

**說明：**依照美國心理學會的年齡定義，「Z 世代(Generation Z)」泛指 1997 年至 2010 年出生的年輕人，這些人一出生便享有科技帶來的數位環境，因此被稱為數位原生世代或稱數位原住民(Digital Natives)，數位化造就便利性和資訊的流通性，讓 Z 世代能快速地與世界接軌，其成長環境與網路文化密不可分，有著與其他世代不同價值觀與消費方式。根據統計，疫情期間，Z 世代的消費特質與消費分布如圖 3-2 所示。目前本案主要的消費族群即為 Z 世代，由於 Z 世代從小就開始接觸網路、社交軟體，被稱為數位原住民，因此造就 Z 世代的消費特質。

1. 消費前習慣透過手機進行搜索調查。
2. 「圖像/影像」傳播已成為主流(避免文字落落長)，Z 世代更傾向有「故事」的廣編或是網紅等推薦，強調「個性化」及「企業價值觀」的品牌。
3. 消費選擇通常會選擇對「理念的支持」，Z 世代寧可多花錢追求可永續利用的商品，永續、環保、舊材料再生新科技，已是 Z 世代的核心消費價值觀。
4. 重視體驗經驗，不僅包括高性價的娛樂體驗，也涵蓋購物流程的介面設計與關鍵字精準搜尋度，甚至是結帳便利性。
5. 物流配送穩定度，消除客戶的等候焦慮。



資料來源：<https://www.winnews.com.tw/68650/>

圖 3-2 各世代的差異性與消費分布

## 3.2 分析架構

市場分析的目的是為了分析環境、競爭者、使用者，從中尋找和研究潛在需求，提出適當的構想和發展定位，明確使用者群體和使用場景，從而提升本案的市場價值。「市場分析」可以從三個角度來看，三者之間相互關聯又會產生三個維度，如圖 3-3 所示。環境和競爭者的關聯產生了差異性，環境和使用者的關聯產生了空間差別，使用者和競爭者的關聯產生了體驗的差別。

### 一、環境分析

市場環境分析主要有政策環境、使用環境、競爭環境等等，包括需求分析。任何產品在規劃和設計之前就需要考慮自己的產品是不是能夠被市場接受。在環境分析的內容主要分為幾個部份：

- (一)未來環境預測
- (二)猴硐博物園區的優勢。
- (三)基地所在的區域資源條件
- (四)相關產業與市場分析
- (五)個案分析

### 二、使用者分析

使用者分析目的是為了細分並明確使用者特徵，瞭解使用者使用體驗和場景，掌握使用者對產品或需求的關注度與訴求。本案的使用者分為二個層次，一是設施使用者，另一是潛在廠商的調查。尤其是本案的主要目的在於引進民間資源與創意，因此投資廠商的意願與需求是非常重要的。

- (一)設施使用者：主要是透過整體經濟與社會環境與區域資源條件探討，以及可發揮猴硐優勢與綜效，找出市場區隔與目標客群。
- (二)潛在廠商部份，主要針對文化園區業者與旅館住宿的業者等。

### 三、競爭者分析

針對競爭對手的產品進行比較分析，尋找和研究對手的優點優勢，以便產品經理規劃和設計自己的產品，定義產品功能和價值。換言之，就是從競爭對手或市場相關產品中，根據特定的要求，以接近於使用者流程的方式對競爭者進行分析和總結。有關競爭者的分析，主要是以九份、金瓜石與水湧洞等三個文化聚落來加以分析。



圖 3-3 本案市場分析架構

### 3.3 市場供需現況調查分析

#### 一、觀光旅遊業分析

根據交通部觀光局統計，疫情前臺灣觀光旅遊相關產業主要營業項目，約三成為出國觀光、近一成為來臺觀光，而票務經營、國內觀光則各占二成左右，可見跨國境的旅遊在疫情前是臺灣觀光旅遊相關產業的主要獲利來源。但疫情使得國際間跨國境旅遊完全停擺，直至 2022 年各國才逐步解除跨國境旅遊限制。

然從近五年觀光旅遊相關產業的家數來看（圖 3-4），營業家數已逐漸回到疫情前的家數，僅相差 78 家，到了 3937 家。但銷售額卻不到疫情前的三分之一，僅達到 104.1 億元（圖 3-5）<sup>11</sup>。

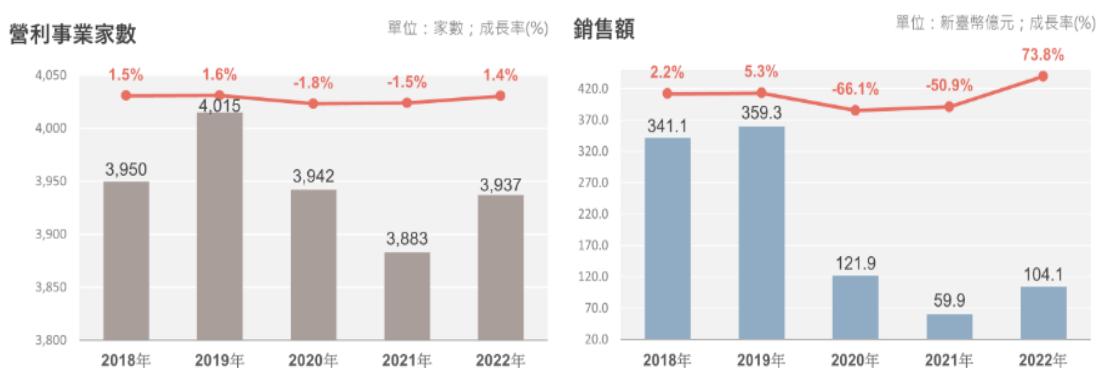


圖 3-4 近五年觀光旅遊相關產業  
的家數

圖 3-5 近五年觀光旅遊相關產業  
的銷售額

#### (一) 來臺遊觀光市場分析

根據交通部觀光局統計，由於新冠疫情影響，109~111 年來臺旅客人次分別為 137 萬、14 萬與 90 萬人次，因此這樣統計數據，不能反映未來的真實情況，因此這裡仍以疫情前數據，作為參考。民國 107 年國外來臺旅客人次已突破 1,106 萬人，108 年達到高峰，詳表 3-1。而主要來臺國家以旅遊為目的人次疫情前後變化如圖 3-6 所示。目前來臺主要國家以東南亞國家恢復速度較快，已達疫情前約五成左右，但疫情前主要來臺國外遊客，以日韓、港澳及大陸為大宗，但目前仍未達二成。

表 3-1 106 至 109 年來臺旅遊市場相關指標值

指標	107 年	108 年	109 年
來臺旅客人次	1,106 萬人次	1,186 萬人次	137 萬人次
觀光外匯收入	137.05 億美元	144.11 億美元	18 億美元

<sup>11</sup> <https://www.twtravel.com/trend-detail/travel-agency-2023/>

指標	107 年	108 年	109 年
來臺旅客平均每人每次消費	1,238 美元	1,215 美元	受疫情影響無法估算
來臺旅客平均停留夜數	6.46 夜	6.20 夜	7.56 夜(1-3 月) 3.85 夜(4-12 月)
來臺旅客平均每人每日消費	191.70 美元	195.91 美元	受疫情影響無法估算
來臺旅客整體滿意度	97%	98%	88%
旅客來臺重遊比率	41%	42%	-

資料來源：交通部觀光局觀光行政資訊系統與本團隊整理。

備註：目前疫情雖已過去，2023 年來臺旅遊市場逐漸復甦，但 2023 年最新統計數據仍未公告。

表 3-2 主要來臺國家以旅遊為目的人次疫情前後變化

居住地	2022 年 12 月旅遊人次	2019 年 12 月旅遊人次	人次恢復率
泰國	24,868	40,383	61.6%
越南	6,239	11,189	55.8%
新加坡	35,022	63,517	55.1%
印尼	4,377	9,689	45.2%
馬來西亞	23,851	62,524	38.1%
菲律賓	7,977	36,510	21.8%
韓國	20,798	133,402	15.6%
日本	20,023	177,661	11.3%
香港	4,905	158,364	3.1%
澳門	36	17,232	0.2%
中國大陸	45	57,078	0.1%

資料來源：<https://www.twtrend.com/trend-detail/travel-agency-2023/>

## (二) 國內旅遊觀光市場分析

在國人國內旅遊次數方面，由於疫情影響，國人無法出國旅行，因此國內旅遊暢旺的說法，但事實上，將 111 年與疫情前 108 年相比，除了旅遊次數與滿意度增加外，其餘各項指數均為下滑（詳表 3-3）。

表 3-3 國人國內旅遊重要指標統計表

項目	108	111 年	108 年與 111 年比較
國人國內旅遊比率	91.10%	88.3%	減少 2.8 個百分點
平均每個人旅遊次數	7.99 次	8.04 次	增加 0.5 次
國人國內旅遊總旅次	169,279,000 次	168,558,000 旅次	減少旅次 721,000 次
平均停留天數	1.51 天	1.47 天	減少 0.04 天
假日旅遊比率	66.90%	65.8%	減少 1.1 個百分點
旅遊整體滿意度	98.40%	99.2%	增加 0.8 個百分點

項目	108	111 年	108 年與 111 年比較
每人每次旅遊平均費用	新臺幣 2,320 元 (美金 75.02 元)	新臺幣 2,316 元 (美金 77.78 元)	每次減少 4 元 (美金：減少 2.76 元)
	新臺幣 3,927 億元 (美金 126.98 億元)	新臺幣 3,904 億元 (美金 131.11 億元)	新臺幣：減少 23 億元 (美金：成長 4.13 億元)
國人國內旅遊總費用	新臺幣 3,927 億元 (美金 126.98 億元)	新臺幣 3,904 億元 (美金 131.11 億元)	新臺幣：減少 23 億元 (美金：成長 4.13 億元)

資料來源：交通部觀光局觀光行政資訊系統與本團隊整理。

### (三) 本案周邊重要景點遊客數

猴硐煤礦博物園區在 107 年與 108 年遊客數高達 100 多萬人次，雖受疫情影響，近年人數大幅下滑，但 111 年度已回到 80 多萬人次，雖相較於九份，差距極大（表 3-4），主要原因在於九份在國際知名度大。另從 2023 年本案及周邊重要景點的觀光人數來看（表 3-5），今年 1~11 月本案觀光人數已超過 100 萬人，甚至超越黃金博物館，但九份因國外遊客來臺數量，仍未回到疫情前，故截至 11 月才僅有 300 多萬人。再者，猴硐交通優勢與文化不遜於九份，未來發展可期。

表 3-4 本案基地周邊重要景點遊客數統計表

年度	107	108	109	110	111
新北遊客數總計/年	47,186,298	58,589,767	42,201,746	28,187,255	34,224,629
猴硐煤礦博物園區	1,023,850	1,042,900	562,300	385,300	835,510
瑞芳風景特定區（九份）	5,027,500	5,124,500	2,904,000	1,910,000	3,074,000
新北市黃金博物園區	1,887,498	1,042,900	562,300	514,932	734,160
十分旅遊服務中心	4,194,400	4,212,800	2,260,000	1,111,500	1,881,880
十分瀑布	2,793,800	2,801,300	1,460,800	790,400	1,432,050

資料來源：交通部觀光局觀光行政資訊系統與本團隊整理。

表 3-5 2023 年 1~11 月本案與周邊重要景點的遊客數

年份	月份	新北市坪林茶業博物館	新北市立黃金博物館	猴硐煤礦博物園區	水湳洞遊客中心	瑞芳風景特定區（九份）
112	1	27,264	82,398	78,500	30,400	511,160
112	2	14,292	94,255	91,500	47,500	318,000
112	3	14,103	84,278	87,080	44,120	304,590
112	4	32,271	109,872	90,897	53,762	319,615
112	5	21,567	86,767	92,545	55,015	290,555
112	6	25,139	93,256	94,375	53,181	283,490
112	7	22,441	96,201	95,245	40,848	318,495
112	8	19,502	70,154	88,990	50,664	378,789
112	9	16,206	53,868	99,723	43,631	335,789
112	10	21,132	67,301	94,823	44,657	283,413

年份	月份	新北市坪林 茶業博物館	新北市立黃金 博物館	猴硐煤礦博物 園區	水湳洞遊客中心	瑞芳風景特定區 (九份)
112	11	13,081	75,622	90,716	40,691	300,443
小計		226,998	913,972	1,004,394	504,469	3,644,339

資料來源：交通部觀光局觀光行政資訊系統與本團隊整理。

#### (四) 觀光業重要發展趨勢

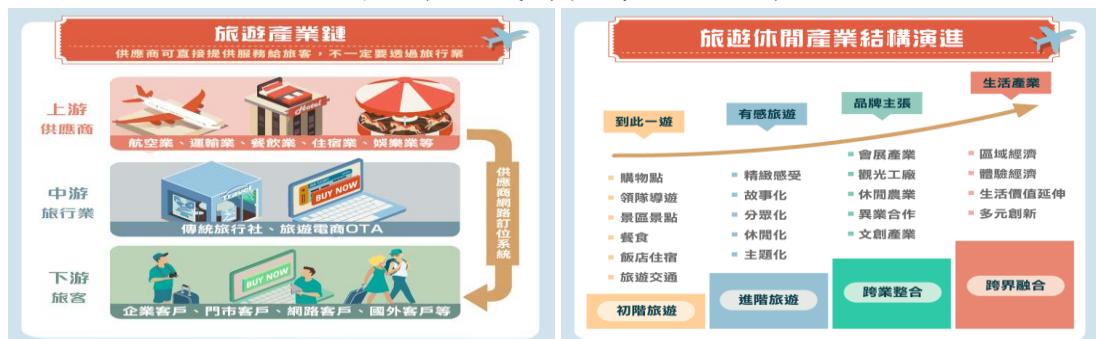
##### 1. 旅遊商品朝向分眾、差異化發展

觀光旅遊業為一大產業鏈，涵蓋到觀光經驗的形塑、創造乃至行銷。其基本運作方式，是從上游採購機票、飯店、門票等旅遊元件，經由旅行社將觀光資源搭配勞務組合成無形商品，再銷售給下游的旅客，如圖 3-6 所示。

旅遊商品需轉向分眾、差異化才能吸引客人，於是「主題旅遊」應運而生，進入了進階旅遊的階段，如圖 3-7 所示。依照不同的興趣規劃主題行程，能更加精準地瞄準目標客群，滿足其需求，較高單價的主題旅遊亦是推升觀光成長的一大動力<sup>12</sup>。

##### 2. 文化觀光為觀光產業之重中之重

觀光已成為生活的一部分，而文化觀光是目前全球觀光市場中，類型最多元、產值最高、對當地影響也最深的領域，也是各國目前積極努力吸引國際觀光客的領域。文化觀光形式相當多元，包括：世界遺產觀光、博物館觀光、美食觀光、宗教觀光、電影文學觀光、節慶觀光、社區觀光等等。透過這些觀光行程的設計，呈現出該地多元與精華的文化。而本案應朝向文化觀光領域來發展，以礦業文化與礦工生活為核心，輔以貓村，營造成為臺灣重要的特色小鎮<sup>13</sup>。



資料來源：旅遊產業概觀 <https://www.stockfeel.com.tw/>

圖 3-7 觀光旅遊業產發展階段 圖 3-6 觀光旅遊業產業鏈示意圖

<sup>12</sup> 旅遊產業概觀 <https://www.stockfeel.com.tw/>

<sup>13</sup> 【永續觀光】疫情之下，全球觀光旅遊產業的轉變時刻（上）：台灣需要一套新的觀光凝視腳本 <https://npost.tw/archives/62977>

### 3. 疫情及缺工加速觀光旅遊業的轉型

疫情期間旅遊行為是「寧到山邊海角也不到熱鬧景區」、「寧到市郊景點也不到人潮聚集的市區」。因而讓過去不受一般旅客青睞的體驗行程，如離島旅遊、農村體驗、部落探險等，反而大受歡迎。換言之，疫情讓一些觀光旅遊業瞭解其客戶的需求，並透過分眾服務提供深度體驗，才能使觀光旅遊業永續發展。例如位於南投日月潭的涵碧樓在疫情期間，配合全球健康旅遊(Wellness Travel)的風潮，推出結合管家服務、飲食、瑜珈等身心靈課程的養生之旅專案。由於主動出擊這些分眾市場，因而建立獨特的市場定位，故在疫情影響之中仍維持八成以上的住房率。台灣龍頭旅行社雄獅集團因疫情之故，將集團經營策略，從一般行銷觀光旅遊的旅行社，策略轉型為「生活集團」，也改變集團的行銷與品牌定位<sup>14</sup>。

### 4. 個人化旅客消費模式轉變，帶動旅宿產業轉型

數位遊牧民族（Digital Nomad）推起 Staycation（stay + vacation）與 Workation（work + vacation）的生活、工作、旅遊界線模糊的模式，消費者新偏好轉變為同一定點多天數停留、飯店必須有豐富設施可久住、或能結合深度文化或自然體驗，40 歲以下年輕人傾向找出更多元化、個人獨特風格的住宿選擇。

### 5. 以旅遊目的地為主之經營型態興起

旅遊據點競爭白熱化，從傳統旅遊業管理模式轉向區域旅遊資源整合開發模式，以在地優勢為基礎，考量觀光環境與資源之永續，結合市場導向與在地社區推動，建構共贏之合作模式。

### 6. 低碳旅遊、綠色旅遊是全球的消費趨勢

「2030 臺灣觀光政策白皮書」中亦將永續觀光立為未來觀光發展的政策重點，積極參賽並取得全球綠色旅遊目的地標章、認證，希冀藉此減緩對觀光景點帶來負面的衝擊，強健國內觀光體質。尤其來自於合作夥伴例如郵輪公司、對口旅行社，以及來自企業客戶端在差旅行程減碳要求，臺灣相關業者實難置身事外，未來推動 ESG 永續轉型、與國際永續旅遊接軌甚為重要。

### 7. 觀光旅遊業不僅朝向跨業整合，更朝向跨界整合

<sup>14</sup> <https://www2.deloitte.com/tw/tc/pages/consumer-business/articles/tourism-and-travel.html>

現今觀光旅遊業不論朝文化觀光、或是其他另類觀光，而這些不同於一般傳統觀光業，是需要政府、觀光產業鏈中每個環節服務提供者，對於有自我文化認同、深厚的文化內涵與獨特的文化推廣策略、才能深刻地影響著國內外遊客。如此一來，需要與能提供在地文化與獨特體驗的地方創生組織合作，才能提升國內旅遊產品的價值、才能創造出符合遊客所需要的文化觀光或另類觀光體驗。

## 二、文化創意產業分析<sup>15</sup>

根據財政部財政資訊中心營業稅統計數據顯示(如表 3-6)，2021 年臺灣文化創意產業廠商家數為 69,630 家，較 2020 年成長 2.98%，各產業中以視覺傳達設計產業成長幅度最高，創意生活產業與電影產業居次。整體來看，多數產業廠商家數呈現成長態勢，受惠疫苗施打、防疫方向逐漸轉向與疫共存，多數產業經濟活動恢復正常，帶動文創相關產業廠商家數成長；另一方面，相關主管機關積極推動產業扶植與紓困振興方案，驅使部分未申請營業登記之文創產業單位為獲取相關資源，進而設立登記營運，或是在多元營業項目中，選擇文創相關業別，對整體文創產業廠商家數有推升的效果。

表 3-6 2016~2021 年臺灣文創產業的家數與銷售額

(單位：家、新臺幣千元、百分比)

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
家數	62,325	63,250	64,401	65,687	67,618	69,630
成長率	0.81%	1.48%	1.82%	2.00%	2.94%	2.98%
營業額	826,567,900	836,206,447	879,816,268	912,408,290	926,463,299	964,284,394
成長率	-3.74%	1.17%	5.22%	3.70%	1.54%	4.08%

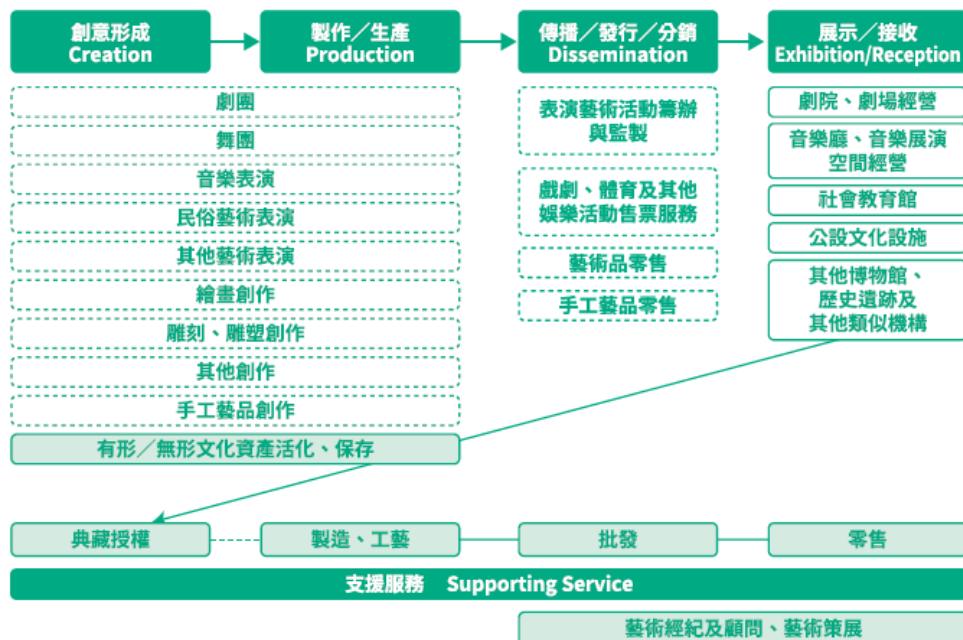
資料來源：財政部財政資訊中心，本年報整理，2022年11月。

營業表現方面，在與疫共存的方向上，各業經濟活動恢復，加上部分民間業者數位轉型漸有成果，帶動居家娛樂與休閒商機成長，如線上影音的收聽與收視，以及出版閱讀等，搭配政府單位相關紓困與振興措施的推動，如文創相關產業對於相關展演科技的應用等，使我國文創產業營業表現回穩，2021 年整體文創產業營業額較 2020 年成長 4.08%，為新臺幣 9,642.84 億元。由於文化創意產業所涵蓋範圍極大，下文僅針對與本案較為相關的次產業範疇加以介紹。

### (一) 文化資產應用及展演設施產業

<sup>15</sup> 文化部，2022 臺灣文化創意產業發展年報。

文化資產應用及展演設施產業是指從事文化資產利用、展演設施(如劇院、音樂廳、露天廣場、美術館、博物館、藝術館(村)、演藝廳等)經營管理之行業。產業範圍主要為表演、視覺藝術以及其他文化藝術創作提供展演場域，如圖 3-8 所示，文化資產應用及展演設施產業皆位於展示／接收端。



註：1.虛框部分表示雖為本產業價值鏈相關次產業，但歸類在本年報其他產業範疇，詳見本年報拉頁「我國文化創意產業發展歷程—文化循環概念與我國文化創意產業鏈」所呈現之各文創產業間的跨業互動。  
2.淺底部表示該行業或經營型態屬於產業鏈範疇，但未納入本年報之行業統計範圍。  
3.次產業之間的實線及虛線連結，分別用以表示產業中的主要及次要互動網絡關係。

資料來源：本年報整理，2022年11月。

圖 3-8 文化資產應用及展演設施產業產業鏈範疇

整體而言，近六年文化資產應用及展演設施產業的廠商家數呈現逐年穩定成長態勢，由 2016 年 537 家成長至 2020 年 708 家；2021 年受疫情影響，使家數下滑至 647 家，較 2020 年衰退 8.62%。在營業額表現方面，2020 年受到疫情影響，參觀／參與文資設施與展演活動的人次下降，2021 年亦呈現衰退態勢，營業額為新臺幣 38.85 億元，較上年同期衰退 21.02% (如圖 3-9)。

文化資產應用及展演設施產業為視覺藝術、表演藝術及工藝等文創產業的展演場域。基於較貼近於終端，使疫情降低大眾外出參與活動的現象，最直接且快速地反映在參與人數與周邊商品銷售額的衰退。對此，各場館多透過線上展演平臺推出即時展覽／表演活動，吸引大眾在家藉由網路參與線上展覽或表演活動，然而在線下轉線上的過程中，基於軟硬體設備仍在建設中且消費者尚未培養出線上參與習慣，使得多數大眾仍期待至

線下參與，例如現場參與表演藝術活動時，可透過自行選擇座位調整視角，或依據表演內容不同，自行將焦點關注在不同人物身上，但線上參與表演活動時，則多被控制在特定視角。近來除了持續加強內容部分，也開始著墨於消費端部分。基於消費數據可協助場館了解目標族群的細節，故各場館也逐步從網站、APP 以及購票網站等數位管道，分析相關族群。

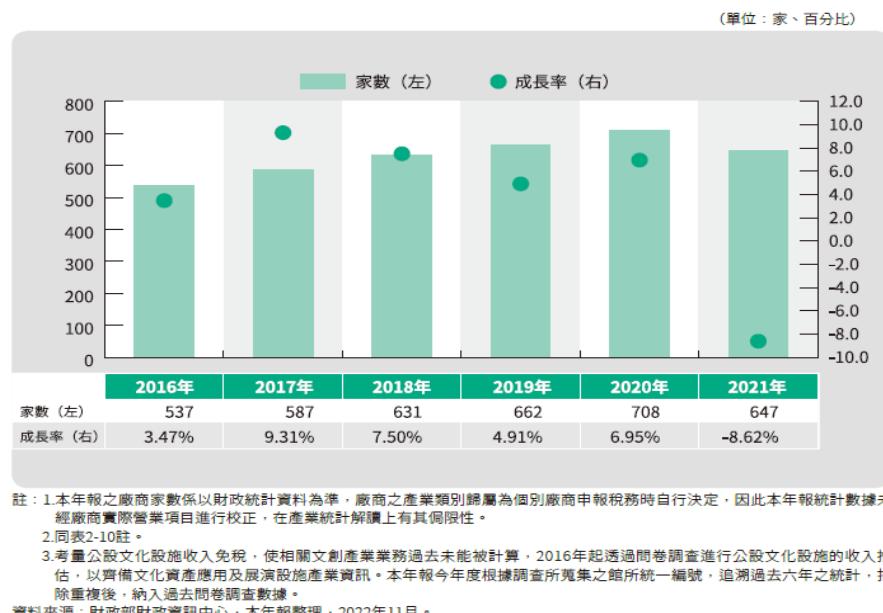
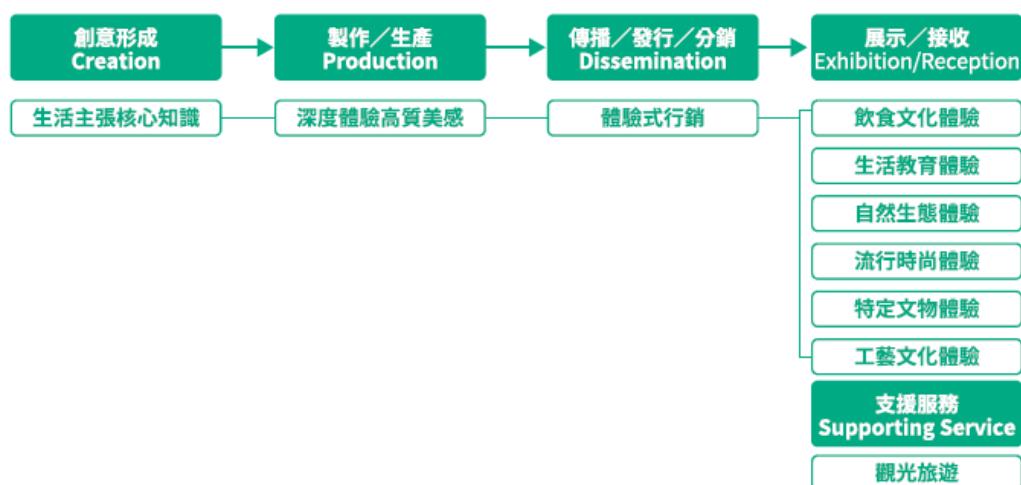


圖 3-9 文化資產應用及展演設施產業家數與成長率

後續文化資產應用及展演設施產業的發展趨勢，預估將著重於以下三個重點。首先，文化資產應用及展演設施將持續作為核心，結合相關領域（如表演、戲劇以及旅遊等）知識與文化，將文化資產內容以體驗活動方式，拓展至大眾生活當中，強化大眾對文化資產應用及展演設施的參與程度與關注；其次，文化資產應用及展演設施也將藉由在教育體系中，分別開設富含育樂性質的文化資產課程與文化資產設計課程，培育學齡兒童對於有形、無形文化資產的瞭解，以及培養技術型的文化資產資源設計人才；最後，科技發展成為文化資產應用及展演設施另一發展重點，從線上展演平臺、5G 沉浸式劇場，到具備數據分析能力的售票網站等，都是透過科技方法提供更豐富、更吸引人的內容，抑或是透過數據強化對目標族群的掌握度等。博物館在疫情期間及疫情後，運用數位發展或活化科技藝術，強化數位觸及與臨場體驗，相關科技應用從典藏、展示、教育到接收，在博物館各職能中越來越受到重視。

## (二)創意生活產業

創意生活產業是「指從事以創意整合生活產業之核心知識，提供具有深度體驗及高質美感之行業，如飲食文化體驗、生活教育體驗、自然生態體驗、流行時尚體驗、特定文物體驗、工藝文化體驗等行業」。創意生活產業的涵蓋範圍很廣，能提升服務業的層次，提供深度體驗、高質美感，增加附加價值，已被認為是未來臺灣最吸引國際人士的新特色產業。而創意生活產業推動六大類別，舉凡飲食文化、生活教育、自然生態、流行時尚、特定文物、工藝文化等領域都是人類生活體驗的一部分。其中蘊



資料來源：本年報整理，2022年11月。

圖 3-10 創意生活產業之產業鏈範疇

含著產業文化知識、高質商品、空間美感，並提供深度體驗服務與活動的創意生活產業，涵蓋食、衣、住、育、樂等各領域，讓消費者體驗下列六類的創意生活，包括飲食文化體驗、生活教育體驗、自然生態體驗、流行時尚體驗、特定文物體驗、工藝文化體驗。

本年報統計創意生活產業營業額時，係透過由財團法人中衛發展中心提供歷年創意生活廠商名單，進行稅務統計資料撈取，2021 年創意生活產業之營業額為新臺幣 229.94 億元，相較 2020 年大幅衰退 17.76%。可能與 2021 年實施三級警戒及大眾避免非必要出門有所影響，即使解除三級警戒，大眾對於外出旅遊仍有疑慮，故使得營業額大幅衰退（表 3-7）。

表 3-7 2016~2021 年創意生活產業營業額與成長率

(單位：新臺幣千元、百分比)

創意生活產業	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
營業額	27,781,472	26,561,624	27,341,881	29,185,671	27,960,136	22,994,347
成長率	-1.14%	-4.39%	2.94%	6.74%	-4.20%	-17.76%

註：1.自2019年起，經評選獲選廠商之統一編號由財團法人中衛發展中心提供，較以往由本年報自行查找之統一編號更為精確（單一廠商不同營業據點或分支機構之統一編號不盡相同），因此資料的計算較以往差異較大，影響家數、營業額及外銷金額。

2.創意生活產業因部分業者可能與各文創次產業廠商有所重疊，故本統計表與附錄二之附表58呈現扣除重複之廠商營業額；此外，本年報第一篇第一章亦採用扣除重複之廠商營業額行統計。

資料來源：財政部財政資訊中心，本年報整理，2022年11月。

創意生活產業累積至今廠商家數達 170 家(表 3-8)，其中，以中部地區 69 家為最多，占比為 40.59%，北部地區 44 家次之，占比為 25.88%。觀察各地區創意生活型態發現，北部地區多集中於飲食文化體驗與生活教育體驗，分 7 別為 16 家及 14 家；中部地區集中於飲食文化體驗及生活教育體驗，皆為 19 家；南部地區則是以工藝文化體驗（11 家）最多，其次是生活教育體驗（8 家）；東部地區各類型體驗皆有，但其中缺乏流行時尚體驗；而離島地區則是僅有自然生態體驗與生活教育體驗，分別各有 1 家。

表 3-8 2021 年創意生活產業家數概況-依地區別

(單位：家)

	北部地區	中部地區	南部地區	東部地區	離島地區	小計
飲食文化體驗	16	19	7	7	0	49
工藝文化體驗	7	18	11	5	0	41
特定文物體驗	1	2	0	1	0	4
自然生態體驗	2	6	2	7	1	18
生活教育體驗	14	19	8	6	1	48
流行時尚體驗	3	5	2	0	0	10
小計	43	69	30	26	2	170

註：本表家數依創意生活事業評選作業要點規定統計。

資料來源：財團法人中衛發展中心。

由於國際移動成本提高，不確定性也增加，本年度國旅、國內親子旅遊仍是主流。為呼應地方創生、小鎮漫遊等相關政策推動，創意生活業者多結合鄉鎮及其他觀光景點，強化產業間的合作來思考，擴大品牌價值與效益。如串聯雙鐵等交通網絡，架接各地創意生活事業，創造商業及就業機會，持續注入新活水，進而帶動產業發展及升級。甚或是跨領域結盟，如與旅遊通路合作，推出創意生活產業組合商品、《創意生活行旅》案例推廣手冊等多樣的市場媒合、宣傳活動，深入大眾生活。另

外，在疫後無接觸經濟及數位生活模式的發展下，創意生活產業朝向擴大電子商務市場，如電子支付、電商平臺等通路合作，並搭配數位行銷，強化服務體驗。

創意生活產業對本案而言，在於「體驗礦業文化與礦工生活」相關體驗，讓國內外遊客體驗礦業文化與礦工生活的獨特色，但 2020 年 COVID-19 疫情影響，國際旅客人數大幅減少，使得創意生活產業整體營業額有所減少，雖然 2020 下半年因國旅熱潮有些微帶動產業復甦，但仍不敵邊境管制所造成的衝擊。然而，在後疫情時代對於國內旅遊及體驗性活動需求皆增加狀況下，如何結合地方創生、青年返鄉等，讓本案為猴硐地方注入新的活水。

### (三)文化創意產業重要發展趨勢

#### 1. 文化創意產業有著資源多種使用，具窗口效應。

在這些文獻中，創意產業群聚一直為研究重點。但其中有些爭議，仍值得進一步討論。首先，在定義上，有些以創意產業稱之，有些以文化產業，有些則以文化創意產業，有研究如 Kong (2009) 認為這是缺乏概念化的結果。然而，這樣的現象說明了這產業本質的特殊性，因為他不像高科技產業或傳統製造業，有著清楚的上下游的產業鏈，有一種資源多種使用(one-source multi-use)的作用，甚至具備了波及效應，有研究稱之為「窗口效應(window effect)」<sup>16</sup>。

#### 2. 地方文創園區成為推動地方經濟與觀光發展的重要推手

這些地方文創園區，雖然有別於一般的博物館與美術館，甚至部份以商業化為主，然大都以「創意、藝術、文化」三大要素為主，整體場域以文化體驗為主，透過趣味活動、景觀及餐飲吸引遊客；有些甚至將地方文化結合創意，運用「前店後廠」概念，展示(售)手作工藝以呈現在地文創特色。而這些地方文創園區逐漸成地方經濟或觀光發展的重要推手。

#### 3. 科技發展成為文化創意產業的發展重點

從線上展演平臺、5G 沉浸式劇場、AR 與 VR 運用到文化展

<sup>16</sup> 崔末順，2009，〈產業化與商品化：全球化下韓國的文化策略〉，《台灣社會研究季刊》73:196。

示，到具備數據分析能力的售票網站等，都是透過科技方法提供更豐富、更吸引人的內容，或是透過數據強化對目標族群的掌握度等。尤其在文化展示上，大量運用數位發展或活化科技藝術，強化數位觸及與臨場體驗，相關科技應用從典藏、展示、教育到接收，越來越受到重視。

### 三、台灣旅館業分析

受疫情影響，2020 及 2021 年台灣旅館產業規模分別重挫 32.4% 及 16.4%，營業總額降至新台幣 338.6 億，創下近 21 年來新低紀錄。不過，2022 年受惠於疫情管制措施放寬以及本土旅遊熱潮，市場景氣逐步復甦，觀光旅館整體產業規模年增 35.0% 至新台幣 457.3 億元(住房收入年增 51.1% 至 197.0 億、餐飲收入年增 23.5% 至 207.8 億)，服務旅客總量攀升至 938 萬人次，雖然各項數值與 2019 年疫情前相比，仍存在逾 20% 的差距<sup>17</sup>。

在疫情期間，根據臺灣趨勢機構的研究，國內旅館市場在 2020 年 4 月跌到最低，然後才緩步復甦。在後疫情時代中，一般旅館仍以客房收入為主要營收來源，但對觀光旅館而言，由於境外客源大減，餐飲收入在其營收中扮演了更重要的角色，如圖 3-11&圖 3-12 所示<sup>18</sup>。



資料來源：<https://www.twtrend.com/trend-detail/hotel>

圖 3-11 一般旅館營收趨勢(2019 年 1 月至 2020 年 12 月)

<sup>17</sup> <https://www.mirai.com.tw/annual-overview-of-taiwans-tourism-accommodation-industry-diagram/>

<sup>18</sup> <https://www.twtrend.com/trend-detail/hotel>



資料來源：<https://www.twtrend.com/trend-detail/hotel->

圖 3-12 觀光旅館營收趨勢(2019 年 1 月至 2020 年 12 月)

其中，台灣趨勢研究為瞭解消費者住宿消費行為、國內旅館品牌知名度與形象，以及消費者對於旅館之評價等，於 2020 年 5 月 9 日至 2020 年 10 月 29 日進行旅館業產業調查研究，以全國 18 歲以上之消費者做為調查對象，藉由網路問卷篩選符合調查對象條件之受訪者，共計完成 6,627 份有效問卷，其中，近一年有旅館住宿經驗者的有效問卷數為 5,136 份，近一年未有旅館住宿經驗者的有效問卷數則為 1,491 份。這份調查研究，雖調查期間在 2020 年，但有些調查成果，值得本案作為參考。

首先，在消費者的住宿消費方面，平均一年會住國內旅館約 4 次左右，而有 38.7% 消費者會住 5 次以上。從性別來看，男性平均住國內旅館的次數為 4.5 次，女性則平均 3.9 次，男性平均住國內旅館的次數較女性來得多。不同年齡層住宿消費情形也有所不同，18-19 歲多為學生，因此平均一年住宿次數最低，相對地，40 歲以上消費者較具經濟能力，住宿次數較多，有超過三成者平均一年住宿次數達 5 次以上，較其他年齡層來得高，如圖 3-13 所示。

選擇旅館時，消費者優先考量旅遊規劃，有 72.4% 消費者表示會評估旅館是否鄰近觀光景點，另 56.7% 消費者表示會考量交通便利性。此外，消費者亦會考量衛浴空間與設備(56.3%)、訂房可免費取消(47.0%)、附贈早餐的內容(43.9%)，或品牌知名度(23.9%)等因素<sup>19</sup>，如圖 3-14 所示。

<sup>19</sup> <https://www.twtrend.com/trend-detail/hotel->

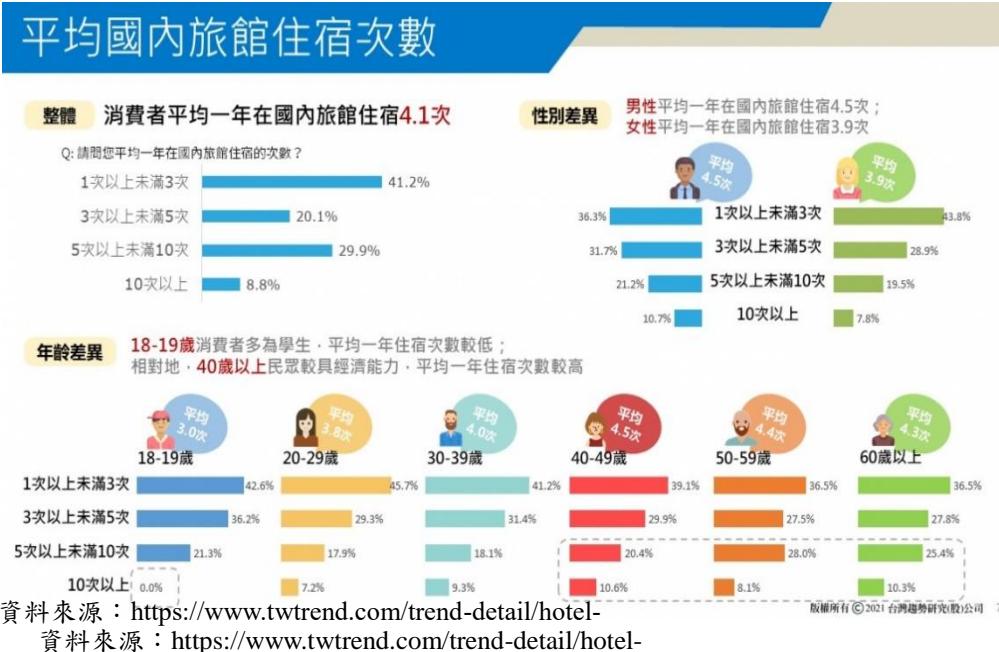
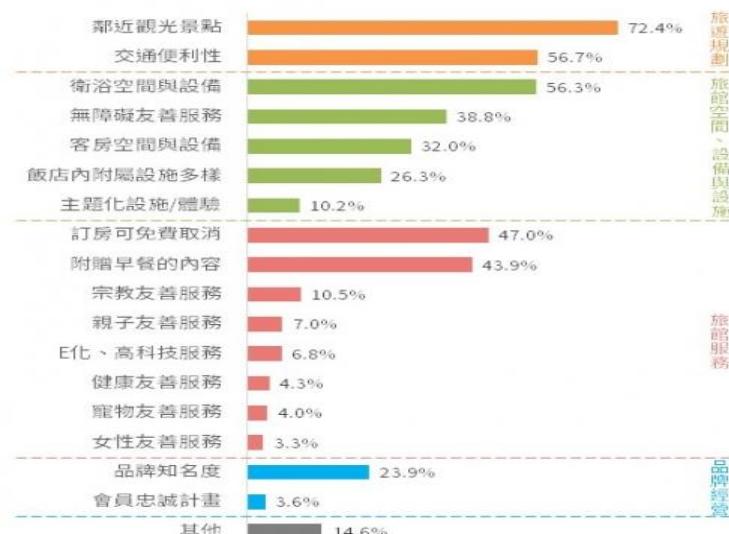


圖 3-13 消費者平均國內旅館住宿次數



資料來源：<https://www.twtrend.com/trend-detail/hotel->

圖 3-14 消費者選擇旅館優先考量因素

有關旅館業重要發展趨勢，如下所示。

1. 住宿價格 M 型化：目前市場較獲青睞的，要不一晚數萬元住宿費如星野集團的高檔飯店，不然就是一晚一千元有找的背包客棧。
2. 文化創業跨域合作發燒：標榜文旅結合的飯店如雨後春筍般出現。

3. 企業集團、建設公司紛紛開創「小而美」型態的旅店以新品牌搶進市場，打造具自我風格性、市場獨特性、多元文化性的住宿空間。
4. 重視科技與人文創新的平衡，各層面的情感連結與關注。
5. 個人化服務仍將是旅客的優先考慮因素。
6. 追求非接觸性體驗：許多飯店目前也推出了專屬 APP，從入住、房間鑰匙、控制房間內電源到退房，將人與人接觸的機會降到最低。
7. 休閒或辦公都可以：隨著遠距辦公的盛行，辦公與休閒的界限愈來愈模糊，使得在家愈來愈沒有過往放鬆的感覺，將遠距辦公上班族的工作場域從家中搬到飯店內，在舒適但保有隱私的環境上班，可以安全工作的同時確保效率，而中間想去游泳紓壓、吃美食也沒問題，成本不高也成為許多企業的首選<sup>20</sup>。
8. 更環保的住宿空間：減少碳足跡也是 2022 年的房客重要考慮因素，尤其許多企集集團積極落實 ESG 理念，因此即使在外住宿，也會選擇積極減少碳足跡的旅店。
9. 通訊及數位科技的導入：面臨到人力短缺等困境，也迫使旅宿飯店業者紛紛進行轉型，透過數位科技的導入，為顧客提供更便利、多樣化、人性化且安全衛生的服務體驗，不僅可提升效率、降低人力需求，也有利於提升飯店住宿業者的服務能量與營運績效<sup>21</sup>。

#### 四、智慧停車發展趨勢

目前本案停車場並無收費，且停車數量不多，相對較為單純，一般而言，車牌辨識、自動收費及電子支付等設備，已成為當前停車場的標配。但下文僅介紹未來智慧停車系統及其相關發展趨勢。

##### (一) 何謂智慧停車管理系統

智慧停車管理系統為車聯網應用之一，主要是要為停車場帶來更便利的使用與管理效益，例如縮短找車位時間、減少繞位產生的油耗與空汙，以及紓解停等車位帶來的交通壅塞問題。目前仍屬百花齊放的階段，各家業者各自提出許多不同的解決方案，但大多以室內停車場為主。一般而論，智慧停車管理系統所涵蓋的範圍大，如圖 3-15 所示。

<sup>20</sup> <https://fc.bnnext.com.tw/articles/view/1818>

<sup>21</sup> [https://www.find.org.tw/index/indus\\_trend/browse/b9368ad615c851c8726ba8bf4cb8e39d/](https://www.find.org.tw/index/indus_trend/browse/b9368ad615c851c8726ba8bf4cb8e39d/)

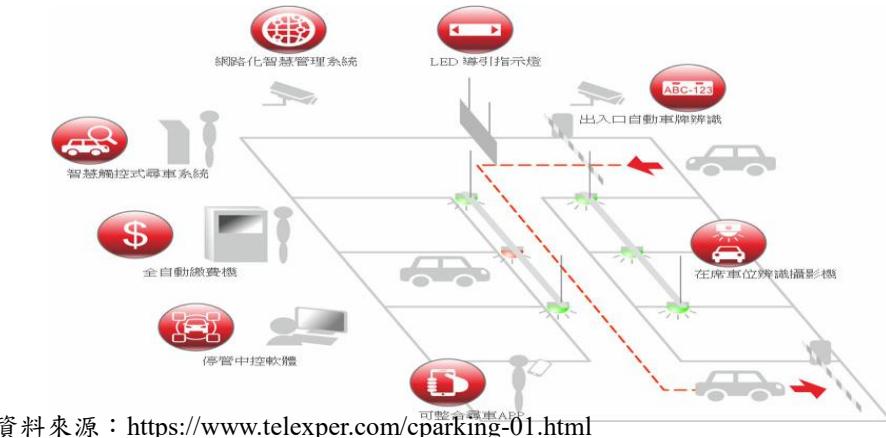


圖 3-15 智慧停車管理系統示意圖

## (二) 停車管理系統發展趨勢

### 1. 停車服務，不僅是提供停車位，亦是賣一個解決方案

智慧停車系統可提供車位找尋、預約、車輛導引、保管、線上付款、取車等一連串服務，而服務端必須能夠整合後台各項子系統，進行感測、傳輸、資料儲存的動作來支援各個服務接觸點。然而，智慧停車仍在發展中，目前大多仍屬實驗階段，且方案提供依不同業者與不同案場而有所不同。一般而言，車牌辨識、行動支付，已成為當前各種室內、室外停車場的標配，但其他智慧停車管理設備的設置，由於本案停車場為附屬設施，且停車場營收在本案占比不太，因此建議本案停車場的解決方案應由民間機構依其關鍵課題與財務計畫，再行提出解決方案。

### 2. 充電樁的建置，成為重要的基礎設施

由於國內電動車呈現快速成長，尤其是國發會於 2022 年 3 月正式公布「臺灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明」，提供至 2050 年淨零軌跡與行動路徑，載明臺灣電動車占比在 2030 年要達到 30%，在 2035 年要達到 60%，在 2040 年要達到 100%。由此可見，今後各大車廠勢必加速朝向電動車的發展。連帶充電樁及基礎建設領域的發展尤為重要。現行的充電樁規格分為 2 種：「慢充」及「快充」，其差異如表 3-9 所示。在台灣目前主流的慢充以 SAE J1772 為主要充電規格；而直流電快充規格常見的有歐美標準的 CCS、日韓使用的 CHAdeMO，以及 Tesla 自有規格 TPC。台灣目前的公共充電站，多規劃為「CCS1 + CHAdeMo」雙槍制，

幾乎可以服務所有不同的電動車廠牌<sup>22</sup>，但充電樁的設置不僅需要考慮成本與使用率，更重要的是，要考慮相關配電系統與施工難度。

表 3-9 充電樁規格及其差異

規格	慢充 (AC 交流電)	快充 (DC 直流電)
適用場所	於家中安裝的充電設備，以慢充為主。	一般公共場所充電站以快充為主。
充電時間	6~8 小時可將電量從 0% 充到 100%。	30 分鐘可將電量從 0% 充到 80%
可跑里程	以 Model 3 為例，慢充 1 小時約可跑 40 公里。	以 Model 3 為例，快充 1 小時可達 400 公里續航力。
優點分析	使用一般家用插頭就能充電，較方便於自家安裝、使用。	充電時間較快，對於急需用車的車主來說，是較方便的選擇。
缺點分析	所需的充電時間較長。	較容易消耗電池壽命。

資料來源：<https://www.fubon.com/insurance/blog/information/charging-station.html>

### 3. 智慧停車相關設備推陳出新

從傳統傳感到影像感測，再從影像感測衍生出可識別技術。智慧停車相關領域的技術不斷提高升級，不斷推升智慧停車的發展，協助車主可以更快地找到車位並簡化車主的進出場流程，帶給車主更好的停車體驗。然停車設備的投入，關係到民間廠商的成本，以及主辦機關的權利金收入，因此適當停車設備的投入，有助於本案的推動。

### 五、小結

與本案相關的產業，目前仍在恢復中，2023 年雖然部份產業如旅館業已回到疫情前水準，但隨著國人出國的爆發，觀光旅遊業與旅館業是否仍有持續成長動能仍有待觀察。然根據前述調查，消費者在旅遊規劃時，消費者會優先評估旅館是否鄰近景點與交通便利性。若可結合鄰近登山步道、礦業文化導覽與礦工生活的體驗等行程，會有助於本案在市場上的競爭力。

<sup>22</sup> <https://www.fubon.com/insurance/blog/information/charging-station.html>

### 3.4 市場供需預測分析

本案雖名為博物園區，但未來營運方式應較為類似文創園區，營運項目，初步規劃以文化展示、餐飲零售、住宿與停車服務為主，但若擴大來看，應以特色小鎮或文化聚落的方式來加以經營。

#### 一、市場供給分析

##### (一)臺灣特色小鎮分析

事實上，臺灣「特色小鎮」發展，早在 1989 年開始，由經濟部中小企業處在台灣 319 鄉鎮中挖掘當地特色產業，以「一鄉鎮一特色」為目標的 OTOP (One Town One Product) 計畫，用知識經濟，提高產品附加價值，培育人才、創造就業機會，並結合當地的生態、觀光、節慶，形成有規模且可永續經營的經濟系統開始。

2012 年交通部觀光局曾舉辦的「十大觀光小城」票選結果，由大溪、北投、鹿港、大甲、安平、金城、美濃、集集、瑞芳、礁溪 10 個鄉鎮獲選，此外，還選出了「最具地方特色」-「三義木雕藝術城」、「最具國際觀光潛力」-台北市「信義時尚之城」、「最整潔乾淨」-花蓮縣「瑞穗溫泉休閒」等 3 個鄉鎮，另外 4 個未入選小城則獲封「觀光潛力小城」，分別括馬祖北竿戰地之鄉(連江北竿)、生態保育琉球鄉(屏東琉球)、澎湖縣馬公民俗小鎮(澎湖馬公)、熱氣球的故鄉-鹿野(臺東鹿野)。雖然票選至今，已有時日，但這些特色小鎮，至今仍是臺灣熱門的觀光景點。

為了讓大家了解在地聚落的文化，交通部觀光局於 2019 年訂為小鎮漫遊年，並嚴選出全台 30 個經典小鎮，要讓遊客深入在地，不只遊玩也能體驗不同文化的特色。2019 年、2020 年與 2021 分別是經典小鎮 1.0 到 3.0 分別選出三十個經典小鎮(表 3-10)。在新北市方面，2019 年入選的瑞芳與坪林，2020 年為平溪區，2021 年淡水、鶯歌與三峽。

##### (二)臺灣類似文創園區

誠如前述，近六年文化資產應用及展演設施產業的廠商家數呈現逐年穩定成長態勢，由 2016 年 537 家成長至 2020 年 708 家；2021 年雖受疫情影響，使家數與營業紛紛下滑(如圖 2-11)。但臺灣現有相關的古蹟、歷史建築、聚落建築群等共計 2894 處，相較於 2018 年為 2,488 處，短短五年間已增加 406 處，隨著相關文化資產的修復，未來在數量仍會不斷上升。

然而，無論這些老街、聚落等都面臨同質化的問題，尤其當過度追求觀光人潮與錢潮，忽略了如何進行地方經營內容差異化的要求，導致大部分進駐的商家與團隊所提供的產品與服務，與地方交集有限，且商品都大同小異，相關觀光品質與內容無法有顯著提升的情形。千篇一律狀態，對於未來發展都是非常嚴峻的挑戰。

表 3-10 2019~2021 臺灣經典小鎮入選名單

2019年小鎮漫遊年經典/客庄/慢城小鎮				2020 臺灣經典/山城小鎮獲獎名單				2021 臺灣經典小鎮獲獎名單			
編號	縣市	鄉鎮區	小鎮類別	區域	No.	經典小鎮	山城小鎮	區域	No.	經典小鎮	山城小鎮
1	基隆市	基隆中正區	台灣經典小鎮	北	1	基隆市：中山區	●	北部	1.	宜蘭縣：冬山鄉	
2	台北市	北投區	台灣經典小鎮		2	新北市：平溪區	●		2.	臺北市：信義區	
3	台北市	大同區大稻埕	台灣經典小鎮		3	臺北市：貓空（文山區）	●		3.	新北市：淡水區	
4	新北市	瑞芳區	台灣經典小鎮		4	桃園市：楊梅區	●		4.	新北市：鶯歌區	
5	新北市	坪林區	台灣經典小鎮		5	新竹縣：橫山鄉	●		5.	新北市：三峽區	
6	桃園市	大溪區	台灣經典小鎮		6	新竹縣：尖石鄉	●		6.	桃園市：復興區	
7	新竹縣	關西鎮	台灣經典小鎮		7	新竹市：香山區	●		7.	新竹縣：峨眉鄉	
8	新竹市	舊城區（竹堑城）	台灣經典小鎮		8	苗栗縣：頭屋鄉	●		8.	苗栗縣：竹南鎮	
9	苗栗縣	苑裡鎮	台灣經典小鎮	中	9	臺中市：泰雅原鄉（和平區）	●	中部	9.	臺中市：梧棲區	
10	苗栗縣	公館鄉	台灣經典小鎮		10	臺中市：舊城區（中區）	●		10.	臺中市：霧峰區	
11	台中市	新社區	台灣經典小鎮		11	彰化縣：田中鎮	●		11.	彰化縣：彰化市	
12	彰化縣	鹿港鎮	台灣經典小鎮		12	彰化縣：二水鄉	●		12.	彰化縣：二林鎮	
13	彰化縣	田尾鄉	台灣經典小鎮		13	南投縣：東埔村（信義鄉）	●		13.	彰化縣：社頭鄉	
14	雲林縣	北港鎮	台灣經典小鎮		14	南投縣：清境（仁愛鄉）	●		14.	彰化縣：芳苑鄉	
15	嘉義縣	梅山鄉	台灣經典小鎮	南	15	雲林縣：古坑鄉	●	南部	15.	南投縣：埔里鎮	
16	嘉義市	東區	台灣經典小鎮		16	雲林縣：虎尾鎮	●		16.	南投縣：竹山鎮	
17	臺南市	鹽水區	台灣經典小鎮		17	嘉義縣：阿里山鄉	●		17.	雲林縣：斗六市	
18	台南市	後壁區	台灣經典小鎮		18	嘉義市：西區	●		18.	雲林縣：口湖鄉	
19	高雄市	美濃區	台灣經典/客庄		19	臺南市：新化區	●		19.	嘉義縣：布袋鎮	
20	屏東縣	東港鎮	台灣經典小鎮		20	高雄市：六龜區	●		20.	嘉義縣：新港鄉	
21	屏東縣	恆春鎮	台灣經典小鎮	東	21	屏東縣：霧台鄉	●	東部	21.	臺南市：北門區	
22	南投縣	集集鎮	台灣經典小鎮		22	宜蘭縣：蘇澳鎮	●		22.	臺南市：安平區	
23	宜蘭縣	頭城鎮	台灣經典小鎮		23	宜蘭縣：羅東鎮	●		23.	臺南市：官田區	
24	宜蘭縣	宜蘭市	台灣經典小鎮		24	花蓮縣：富里鄉	●		24.	高雄市：鹽埕區	
25	花蓮縣	鳳林鎮	台灣經典/客庄		25	花蓮縣：吉安鄉	●		25.	高雄市：鳳山區	
26	花蓮縣	瑞穗鄉	台灣經典小鎮		26	臺東縣：關山鎮	●		26.	高雄市：岡山區	
27	台東縣	成功鎮	台灣經典小鎮	離島	27	臺東縣：長濱鄉	●	東部	27.	屏東縣：枋寮鄉	
28	澎湖縣	湖西鄉	台灣經典小鎮		28	澎湖縣：虎井嶼（馬公市）	●		28.	屏東縣：琉球鄉	
29	金門縣	烈嶼鄉	台灣經典小鎮		29	金門縣：後浦小鎮（金城鎮）	●		29.	花蓮縣：新城鄉	
30	連江縣	北竿鄉	台灣經典小鎮		30	連江縣：莒光鄉	●		30.	臺東縣：卑南鄉	

## 二、市場需求分析

以國內旅遊市場來看，2023年上半年約 3131 萬人次，較去年同期約 2503 萬人次成長約 628 萬人次，較 2019 年同期約 2416 萬人次亦成長約 715 萬人次，顯示在國境開放後，國內旅遊持續疫情期间之熱絡，國旅動能仍相當強勁。以總營業收入，包含客房收入、餐飲收入及其他收入來看，今年上半年旅宿業合計約為 848.4 億元，較去年同期 596.7 億元增加 251.7 億元，約成長 42.17%，較 2019 年同期疫情前 767.3 億元增加約 84.7 億元，約成長 11.08%，顯示旅宿業整體營收已超越疫情前表現<sup>23</sup>。

這些數據顯示國內旅遊市場，已達到疫情前的水準，甚至超越疫情

<sup>23</sup> <https://news.tvbs.com.tw/life/2233155>

前。然而，隨著 2023 年台灣完全解封，國人赴海外旅遊市場的大爆發，國內旅遊是否還能持續熱度，由於 2023 年度統計資料，目前仍待觀察。

### 三、小結

在供給面上，臺灣「特色小鎮」發展，早在 1990 年年代，倡議一鄉一特色，以形塑地方聚落。近十年來，更是結合國發會地方創生政策，許多特色小鎮在地方政府支持與網絡行銷的加持下，快速崛起。此外，類似文創園區亦是，因此未來在市場上的競爭，會愈來愈劇烈，只有具特色，才可以持續發展。在需求面上，國內旅遊市場，已達到疫情前的水準，甚至超越疫情前。根據前述調查，消費者優先考量旅遊規劃，有七成以上的消費者會評估旅館是否鄰近景點，五成以上會考量交通便利性，據此，本案在市場上有其需求性。

### 3.5 市場競爭力分析

從本案的地理位置與發展特色來看，本案的市場競爭力，將聚焦於九份文化聚落、金瓜石文化聚落與水湳洞文化聚落為主，一般俗稱的「水金九」，如上述圖 2-7 所示。

#### 一、市場競爭對手界定

##### (一) 水湳洞文化聚落

位於新北市金瓜石北方的區域。水湳洞聚落發展和金銅礦有密切關係，1906 年（明治 39 年）選礦場興建後而逐漸發展。隨著在本山六坑及永久煤礦開採，以及濱海的禮樂鍊銅場設廠後，使得水湳洞聚落更加活絡，但隨著礦業的沒落，1987 年臺金公司關廠，居民陸續搬走，目前大多是老一輩或臺金的舊員工居多。與猴硐一樣，水湳洞文化聚落的發展，是以金礦與銅礦的發展為主，相關文化資產亦與此有關，如水湳洞本山六坑口及索道系統（2013 年為新北市政府登錄為歷史建築）、水湳洞選煉廠遺址（2007 年為新北市政府登錄為歷史建築），俗稱十三層遺址（實際上為十八層）、臺金濂洞煉銅廠煙道（2008 年經新北市政府公告為文化景觀），以及其他因礦業發展所形成的獨特自然景觀如陰陽海、黃金瀑布等。

2009 年 3 月當地藝術家成立「山城美館」，為固定展覽場，及藝術家與旅客之交流平臺。這是由水湳洞年輕一輩的藝術家組成的地方美術館，各自擅長不同的領域，如木雕、繪畫、金工、建築設計、陶器……等，最初合力租下在水湳洞的一棟三層樓房，前身為日治時期的冰店。另外，2012 年，山城美館的夥伴們承租了政府整修完畢的舊電影院（也就是日治時期的「第一舞臺」，國民政府遷臺後的「中山堂」）和舊礦工食堂，成為新山城美館及山城食堂，原本的舊址則成為招待背包客入住的「背包客棧」。

為了重現「十三層遺址」的黃金歷史風貌，產權所有的台電公司於 2019 年邀請國際照明藝術大師周鍊與新銳藝術家何采柔共同創作「點亮十三層」公共藝術，固定於每天晚間 6 至 9 時點燈，這座低調的山城終於在北台灣大放異彩，吸引眾多觀光客紛至沓來<sup>24</sup>。

<sup>24</sup> <https://www.verymulan.com/column/> & <https://zh.wikipedia.org/zh-tw/>



照片來源：網絡

圖 3-16 水湳洞文化聚落重要文化資產

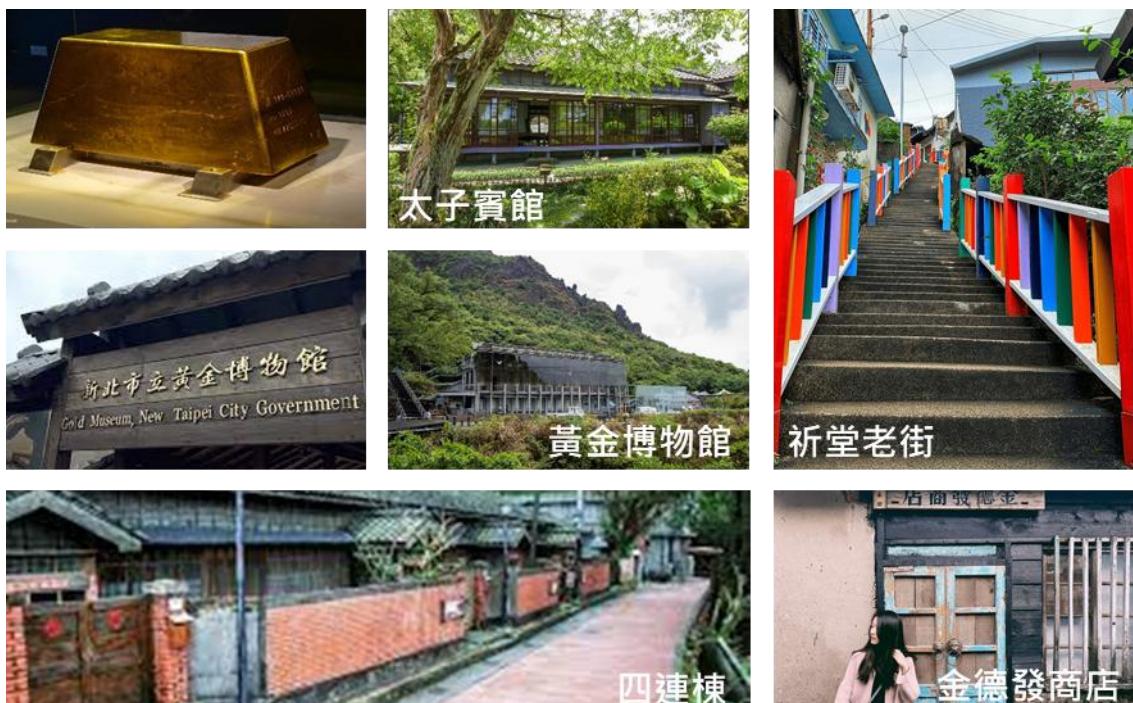
## (二)金瓜石文化聚落

金瓜石位於台灣本島東北部的一個聚落，曾因開採金礦而與九份繁華一時，在日治時期，礦權則分別由日本商人田中長兵衛的「田中組」及藤田傳三郎的「藤田組」所取得。1938 年達到近七萬兩的最高峰，使當時的金瓜石更被譽為「亞洲第一貴金屬礦山」，並一度聚集了八萬人在此一圓淘金夢，小小的金瓜石一躍成為人口稠密、熱鬧非凡之地，與鄰近的九份互相輝映。戰後，臺灣金屬礦業股份有限公司（簡稱臺金公司）接手，並引進國外技術及設備，使得金瓜石礦區曾一度仍維持不錯的營運成績。然而，隨著礦區的金銅產量漸趨枯竭，在 1987 年宣告歇業，而金瓜石礦區的土地則由台灣糖業公司接收，結束了金瓜石百年的產金歲月<sup>25</sup>。

隨著鄰近的九份於 1990 年代後在觀光產業的帶動下再度繁榮，也促成金瓜石也朝著發展文化觀光的方向邁進。2004 年，由當時台北縣政府主導，以及台電與台糖共同開發，介紹金瓜石礦業發展歷程為主軸的黃金博物園區正式成立及營運。不同於前述的水湳洞文化聚落，金瓜石文化聚落更像是顯現礦業繁華時代的生活痕跡，如「四連棟」，為金瓜石地區保存十分完整的日式宿舍。從四連棟不僅能看見當時的建築特色，更能從建築形態得知當時屋主在公司中的地位。被稱為「破風」的屋頂樣式、日本九州建築特有的人字砌駁坎、直線型的窗櫺，在在顯示日本江戶貴族所遺留下來的生活品味。太子賓館更是日治時期豪宅、旅館及迎賓館等融合各類空間特色的代表。祈堂路曾被譽為「金瓜石銀座」，曾上演各種生活百態。在興盛時期商家林立，

<sup>25</sup> <https://zh.wikipedia.org/zh-tw/>

像是時髦的西服店、男孩聚集的撞球間，還有小說出租店等，有關民生的食衣住行育樂，都在這裡發生，好似走進當時的繁榮時光<sup>26</sup>。



照片來源：網絡

圖 3-17 金瓜石文化聚落重要文化資產

### (三)九份文化聚落

九份是新北市瑞芳區的山城，與基隆山遙望；整個小鎮座落於山坡地上，形成了獨特的山坡和階梯式建築景觀。早期因金礦而興盛，同樣地，因礦業沒落而衰退。但 1990 年代後，因電影《悲情城市》在此取景，其獨特的舊式建築、坡地及山海風情吸引國內外的注目，重新帶來生機，成為北臺灣重要的觀光景點。

日治時代後，日本人及基隆顏氏家族相繼擁有九份一帶的礦權，尤其在顏家的經營之下，九份進入黃金時期((產金鼎盛時期)，在附近亦開挖煤礦。當時繁榮的盛況，曾有俗諺云：「上品送金九，次品輸台北。」<sup>27</sup>

日治時期，瑞芳九份金山礦區與當時的金瓜石和武丹坑號稱為臺灣三大金山。在 1903 年到 1904 年間，三座台灣金山的黃金年產量可與日本本土的產金量相匹敵。九份與金瓜石都產金且相鄰，但兩處的管理方式和採金方式不同，礦區文化與生活也截然不同。九份自日治時期至終戰後，交由臺陽礦業管理，採承

<sup>26</sup> [https://ntpc282828.blogspot.com/2020/06/no35\\_4.html](https://ntpc282828.blogspot.com/2020/06/no35_4.html)

<sup>27</sup> <https://zh.wikipedia.org/zh-tw/>

包製度，金瓜石地區之金礦均採直營開採，從不曾實施過承包製度，大部分時間皆屬官方經營。但在 1971 年正式結束開採，大部分礦工轉向煤礦。

現今九份為臺灣非常受歡迎的觀光小鎮，疫情前遊客人數高達 500 多萬人，主要集中在九份老街，假日始終擠滿了人，使得山城寧靜之美，只可以在夜晚時才可能出現。雖然九份與金瓜石同樣呈現礦業繁華時代，但九份比較集中在老街吃吃喝喝的消費型態與整體聚落的空間之美，而金瓜石因黃金博物館、四連棟與太子賓館等文化展示，更具有文化觀光的內涵。



照片來源：網絡

圖 3-18 金瓜石文化聚落重要文化資產

## 二、競爭影響分析

本案猴硐博物園區與上述三大聚落，雖都是以礦業文化為主要特色，看似為競爭關係，但在文化路徑<sup>28</sup>上卻有所差異。所謂「文化路徑」，意指人與場域中的互動，形成有形與無形的文化資產，進而連結成探索的軌跡，藉由探訪點與點形成的網絡，更認識每個場域的文化內涵。

綜觀而論，這四大文化聚落的觀光資源與空間特色的差異：

1. 水湳洞文化聚落的空間特色，主要在於因礦業發展所形成的獨特自然景觀如陰陽海、黃金瀑布等，或是礦業遺跡與周邊

<sup>28</sup> [https://ntpc282828.blogspot.com/2020/06/no35\\_4.html](https://ntpc282828.blogspot.com/2020/06/no35_4.html)

環境所形成獨特文化景觀。

2. 金瓜石文化聚落則是顯現礦業繁華時代的生活痕跡，而且與長期以來皆為官方直營，所形塑的建築與聚落空間特色，都是比較充滿菁英文化的氣質，如太子賓館、四連棟，甚至後來才設立的黃金博物館。
3. 九份文化聚落則同樣亦是顯現礦業繁華時代的生活痕跡，但不同的是，九份現在所顯的卻比較偏向常民生活文化及空間特色。

猴硐博物園區與上述三個文化聚落的比較，在空間特色與文化內涵展示上，猴硐的煤礦工業的展示，以及礦工生活文化的體驗，加上著名貓村與壺洞自然地質景觀、以及追火車，這些都有助於未來猴硐形塑出聚落的獨特面貌、語言、生活養成與其構築的社會型態，成為在地發展的核心。誠如著名旅行家謝哲青先生所說：「透過生活的足跡，可以挖掘出這塊土地過去的生活脈絡，每一個物件都具有屬於它獨特的故事，所訴說的泛黃回憶，讓我們從中反思自己，重新與土地締結情感上的聯繫。」<sup>29</sup>因此在四大文化聚落，應是互補作用大於競爭關係。

---

<sup>29</sup> 同前注。

### 3.6 相關案例

#### 一、國外案例分享- 12 號礦區(Shaft 12)

##### (一)內容簡介

德國魯爾區在贏得「歐洲文化首都 2010」頭銜的同時，代表著魯爾區的文化藝術水準受到廣泛的認可，象徵著魯爾區告別高度污染的煤鋼的舊時代，走向新時代得到國際的肯定。

德國魯爾區自 1986 年開始停業，很快便由北萊茵-西伐利亞(North Rhine-Westphalia) 邦政府買下，以保護並保存礦區珍貴的文化遺產。在 2001 年，聯合國教科文組織將其列為建築價值顯著的遺產。礦區內最受人矚目的建築傑作之一，就是建於 1920 年代的第 12 號礦區(Shaft 12)。12 號礦區的改造便是由小規模整修的的 3 棟建物開始，藉此將煤礦區轉換成藝術之地，再陸續有博物館、設計中心、電影學院、工作室、舞蹈坊及住宅區的規劃加入，重新成為地方文化產業中心。其中空間再利用的創意使此區成功由傳統產業轉型為文化與生態兼具的產業聚集地。

現在在空間保存及再利用下轉型成活躍的地區文化創意產業中心。主要大型之設施有：1.) 12 號礦區博物館 (The Zollverein Museum)，原廠房及設備再利用；2.)「北萊茵-西伐利亞設計中心」，原大鍋爐室由 Sir Norman Foster 事務所設計；3.) 涡輪壓縮廳則提供餐飲服務；4.) 大學也搬入大洗煤廠；5.) 焦煤廠則成為當代藝術展覽場地。6.) 較小型的舊有建築也被賦予新生命，控制室、中央工廠、分類傳送室與兩座工廠建築被重新修復更新，並提供工作室、排演、音樂會與藝術品展覽的空間，如：1/28 藝術展場 (Art Schacht 1/28) 及 3/7/10 藝術展場 (Schacht 3/7/10) 的手動探索展示。在今天 12 號礦區領著魯爾工業區內大大小小的改造成果，已經朝向歐洲文化首都 (European Capital of Culture 2010) 的目標邁進<sup>30</sup>。

##### (二)值得借鏡之處

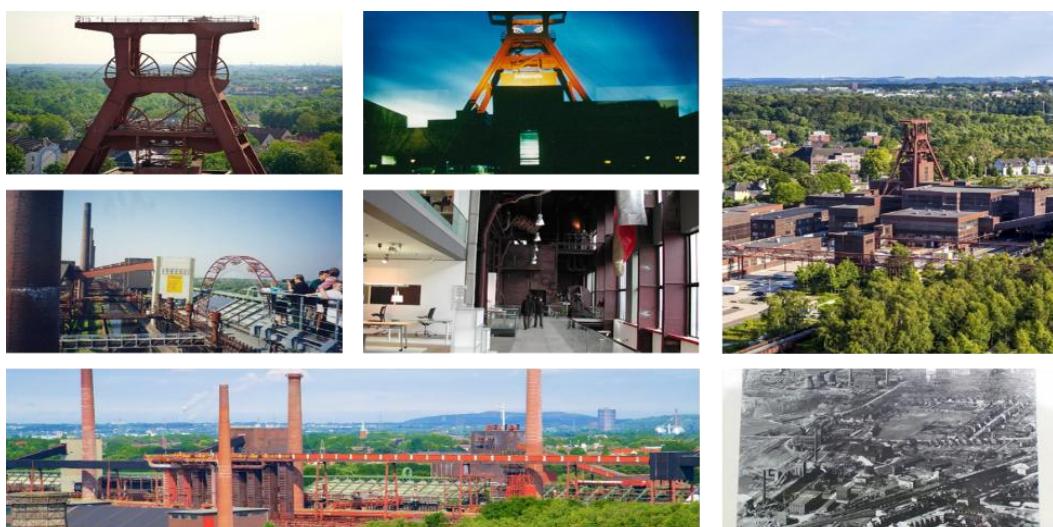
魯爾區工業遺跡的轉型已是全球最著名的案例，過去灰暗的煤礦廠甚至已成為歐洲文化的重要代表之一。魯爾區的成功改造，值得本案借鏡之處。

1. 舊空間新使用：過去礦業使用的獨特空間，現在被加入藝術、

<sup>30</sup>廢墟的春天——魯爾 12 號礦區的改造與新生 <https://e-info.org.tw/node/62851>

文化與創意元素，給予新的使用，甚至將大學搬入大洗煤廠。

2. 舊機器設備給予新的生命，讓他們更貼近現代的生活：將過去運煤設備改造成為讓遊客乘坐的摩天輪，讓遊客更能貼近的舊工業遺跡，感受到他們的存在與價值。
3. 創意文化概念與永續發展的理念無處不在：讓整個改造成為解決現今社會問題的實驗場域。



照片來源：網絡

圖 3-19 德國魯爾區第十二礦區實景

## 二、國內案例分享-高雄棧貳庫

### (一)內容簡介

棧貳庫位於高雄港 2 號碼頭。日治時期是磚牆瓦頂的單層倉庫，在盟軍轟炸後，民國 50 年時重建成鋼筋混凝土結合力霸鋼筋屋架。為了方便貨物的進出，倉庫內沒有任何支柱，民國 92 年時也被高雄市政府公告為歷史建築。「棧」代表著集結、出發、成就的精神。目前由臺灣港務公司與高雄市政府合資成立「高雄港區土地開發股份有限公司」負責營運，在超過 3,000 平方公尺的挑高空間中，棧貳庫即將匯集數十位各界職人、台灣代表品牌在這個新舊並陳的百年歷史場域裡共同創造圓夢，打造高雄港區親水購物、休憩新體驗。

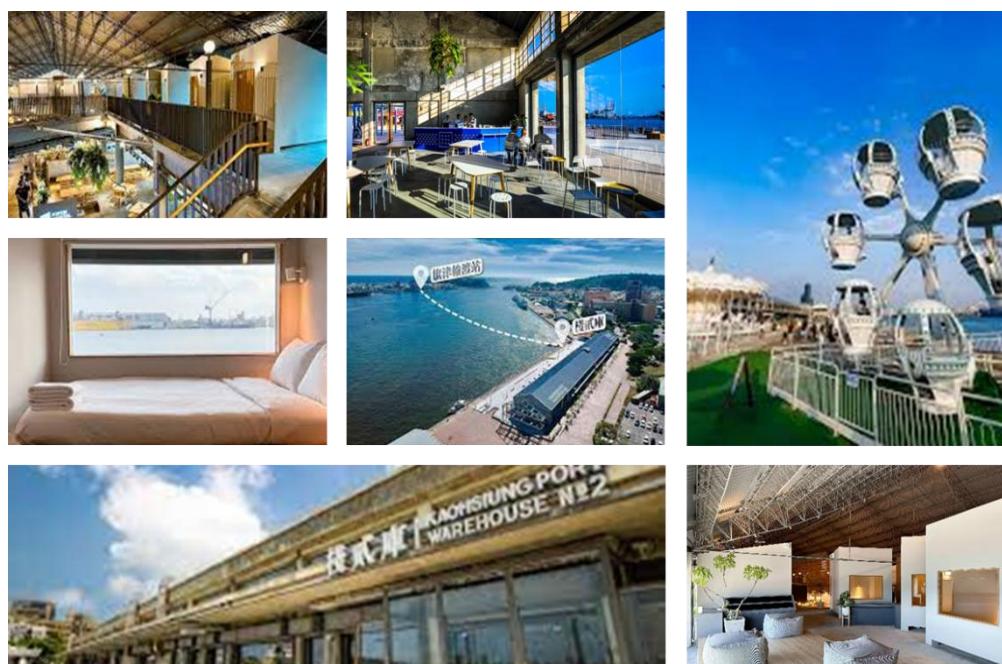
2023 年「棧貳沐居 KW2 HOSTEL」的開幕，不僅是棧貳庫建築群全新的嘗試，更是全台首座歷史建築倉庫旅宿，在這裡即可收進眼底的湛藍高雄港景色，搭配充滿日系自然風格的裝潢，空間規劃概念是以「大人的秘密基地」為空間發想，在歷史建築內賦予「住宿」的新意義，選擇用最簡單的改造方式、最少的設計元素，為老宅空間賦予無印風的簡約風格，讓你可以自由地

探索這座舒適空間的無限可能<sup>31</sup>。

## (二)值得借鏡之處

本案已成為高雄市與高雄港區重要的觀光景點，從過去乏人問津，現在搭配駁二特區與輕軌，成為高雄極熱門的觀光景點。

1. 過度商業化問題：本案常招致過度商業化的批評。但由於整體商場設計與櫃位商品內容，使得整體氛圍搭配海景，令人感到舒適。
2. 小型住宿空間：因遊客大多集中於一樓，二樓的空間使用頻率不如一樓。再者，為使遊客可以駐留更久，因此將二樓空間改為多功能的住宿空間，不僅可短暫休憩或小型聚會，也可以住宿，樣式類似背包客棧，較為簡單乾淨與明亮。



照片來源：網絡

圖 3-20 高雄棧貳庫現況示意圖

## 三、神農青舍

### (一)內容簡介

神農青舍前身為台灣省政府糧食局宜蘭宿舍，建於民國 50 年，為七棟兩層樓鋼筋混凝土加磚造的洋式建築，呈現連棟長條狀。1950 至 1960 年代是台灣糧食業務發展之高峰，而宜蘭是糧食的主要生產基地，因此這裡也見證了台灣糧食業務的發展。2005 年經宜蘭文化局公告登錄為「歷史建築」，於 2010 年完成土地與建物撥用，

<sup>31</sup> <https://www.kpld.com.tw/about/1> 與 <https://www.kw2.com.tw/post/kw2hostel>

正式從糧食局東區分署宜蘭辦事處移交予文化局。

誠如前宜蘭文化局趙傳敏副局長所：「在這座充滿歷史感的建築物裡，我們希望讓文化資產與常民生活、藝術、文創、小農產生對話，除了活化場域之外，也串聯與媒合不同在地品牌或跨界合作的能量，從點、線、面無限延伸，讓原本就人文底蘊相當豐富的舊城南區，可以透過神農青舍作為文化新亮點，帶動區域的在地文化資源發展與產業匯聚。」

「神農青舍」不僅是一場館，也是一個微型聚落，以三大主題-「神農食」、「神農居」及「神農選」來實現地方生活群組及交流平台的概念。「神農食」代表具有當地特色的餐酒館，使用在地農友用心栽種食材入菜、土拉客米酒做調酒、精釀啤酒搭配主廚私房菜，在微醺之際，享受宜蘭溫暖氛圍；「神農居」保留原始房子樣貌的背包客棧，老花磚、木屋頂、古家具，讓旅人一覽民國五零年代的風貌；「神農選」則是精選宜蘭當地特色品牌進駐，包含農、文、藝三大面向，集結宜蘭在地友善農產商家的「糧心有點菜」、將冷硬的水泥材料製成多元化且繽紛多色器皿的「隨泥所欲」、及返鄉青年藝術家楊鎬宇創立的「MUD STUDIO」，讓大家可以看到不一樣的宜蘭在地軟實力<sup>32</sup>。

## (二)值得借鏡之處

1. 極具場所精神：這裡糧食局的宿舍，延續其場所精神，將宜蘭在地小農的食材與商品融入空間裡。
2. 是場館，是聚落，也是平台：作為宜蘭跨界交流的重要場所。
3. 透過住宿與餐酒吧，讓人停留更久。

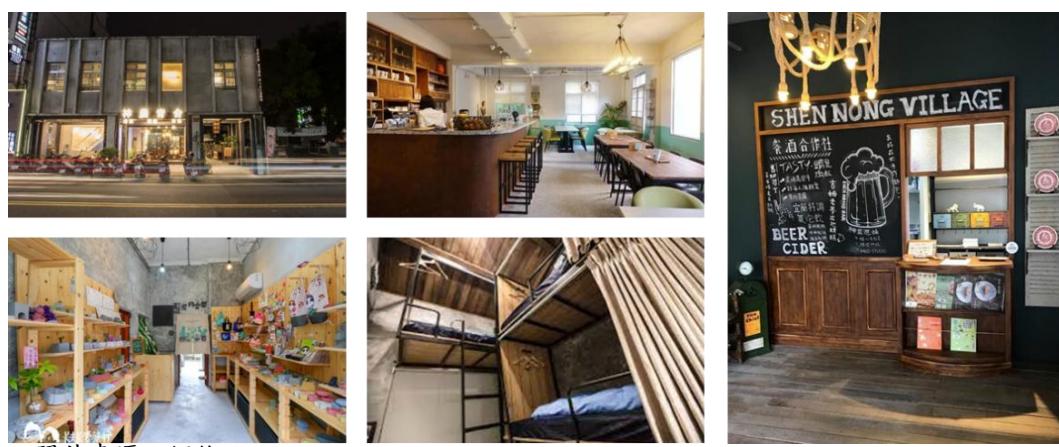


圖 3-21 宜蘭神農青舍現況示意圖

<sup>32</sup> [https://ilanland.e-land.gov.tw/chaspx/News\\_Detail.aspx?web=13&id=14197](https://ilanland.e-land.gov.tw/chaspx/News_Detail.aspx?web=13&id=14197)

### 3.7 投資意願調查

#### 一、專家學者座談會重點摘要

為深入瞭解本案的定位與發展方式，共同促進猴硐博物園區之永續經營與發展。特邀請專家學者共同參與座談會，共同討論基地未來的發展方向與定位。

(一)開會時間：113年1月5日(星期五)上午十時三十分

(二)主持人：新北市觀光旅遊局莊榮哲副局長

(三)開會地點：猴硐煤礦博物園區願景館二樓會議室

新北市瑞芳區猴硐柴寮路42號(猴硐火車站正對面)

(四)出席人員：

1. 靜宜大學助理教授-劉鎮輝老師(曾任文化部，臺大博士論文以猴硐作為研究主題)
2. 華山文創基金會副執行長-葉益青老師(112-113年新北市博物館與地方文化館發展運籌機制計畫委託專業服務案-計畫主持人)
3. 台灣古曆再生協會理事長-林昕老師(蘭室文創股份有限公司執行長)
4. 猴硐礦工文史館 周朝南先生(新北市礦業退休人員交流協會理事長)

(五)重點摘要

1. 劉振輝老師

- (1) 目前猴硐博物園區參觀人數主要集中在火車站前三棟，事實上，後四棟也是很精采的。但除了登山客與礦工文史館的訪客，幾乎很少遊客會到那裡。
- (2) 猴硐當地保留相當的的煤礦文化資源，希望進來的廠商能多與在地的資源結合，並整合各種地方資源，帶動整個地方觀光產業向上提升，觀旅局之前也有做過生態博物館的相關報告，可以拿出來參考，例如現在館舍內的展覽，希望也能更加提升品質，如沉浸式體驗等，都能隨著這個案子，讓在地觀光產業能更加進步。尤其瑞三礦業整煤廠扮演極重要的角色，而瑞三公司更是其中的關鍵，但目前瑞三公司的配合意願不高，期待促參案的出現，以土地商業價值提高方式，說服瑞三公司的參

與。

- (3) 目前文化展示方面比較偏向靜態展示，未來可透過沈浸式體驗，或是將村子變成劇場一部份等較為動態體驗或創意方式，來加深遊客的體驗。
- (4) 另外這次有幾個館舍離車站有些距離，希望能配合在地導覽與文史工作者，讓遊客能在猴硐留得更久，這樣才能為地方帶來更大的經濟效應。
- (5) 三貂嶺跟猴硐的自行車道，以及搭配火車之旅，也可以成為這裡的重要觀光資源。如果能有住宿空間，更能帶動猴硐夜間經濟，為地方帶來發展。

## 2. 周朝南老師.

- (1) 這次促參案的館舍都在室內，能容納的人有限，如果能將猴硐打造成一個小型的博物園區，包含周邊的如瑞山本礦、復興坑、礦工文史館等，一同將猴硐打造成礦業文化的小鎮，尤其礦坑作為重要的歷史記憶，希望能盡可能地將它保留下來，成為重要的觀光景點。
- (2) 瑞三本坑是一個非常大的賣點，在民國 99 年，我們已經把它打通到 200 公尺了，那本坑 200 公尺打通以後，本坑跟斜坑的交叉點，在 150 公尺就可以交叉，就可以看到煤礦的本坑跟斜坑，如何交叉的構造都整理出來，也可以看到很漂亮的煤層。這裡是原汁原味，甚至可以讓遊客刮一塊煤礦，這是非常吸引人的。這部份我們有全程的影像記錄。
- (3) 若是可以加上本礦前面的吊橋就更好了。另外，復興礦也是非常完整的煤礦，那裡有現場保留的建築與機器設備如排水機與排風機房，以及高壓機房等。
- (4) 目前已保存四萬件文物，因為從 16 歲起就當礦工，後來還成為工會常務理事。

## 3. 葉益青老師

- (1) 如何以瑞三礦業整煤廠為核心，配合周邊自然資源如壺穴等，讓這裡成為亮點。目前只有登山客比較瞭解，若再經文史團隊的強化，這裡成為亮點，不是難事。
- (2) 可朝向另類觀光方式進行，結合登山等活動，形成 Longstay，或是加上科技、藝術，或是結合企業的低碳減排等，或是結合碳稅等。

- (3) 透過網絡行銷，或市府觀光資源等，帶動更多國外觀光客。像在華山，在平日竟有 70% 自助行的港澳客。或透過旅遊部落客的經營，像是小兵立大功的機會，可以讓平常不起眼的觀光資源，透過體驗行銷，宣傳出去。
- (4) 猴硐保留相當多煤礦文化的歷史，希望能讓更多人知道，不過作為促參案，希望能為廠商保留營利空間，以讓促參案能夠成功，不會沒有人來投標，並且協助廠商一同跟地方合作，讓地方可以更好。
- (5) 整體營運上，我覺得不用太樂觀。但在地參與不用太擔心，因為這對廠商而言是非常重要的。

#### 4. 林昕老師

- (1) 但是現在有點可惜，大多數的國外觀光客都是去東部，一是可能我們準備不夠。二是可能宣傳不夠，但這裡的條件是足夠的。
- (2) 另外猴硐如果能發展夜間經濟，一來可以帶動晚上當地的夜間景色，另一方面可以帶動當地經濟發展，像大溪自從開放民宿設立後，慢慢地就有些人留下來了。
- (3) 覺得礦坑即將被封閉很可惜，因為體驗是感受礦工生活氛圍。另外，可以增加一些新設施，像奧地利就搭配溜滑梯，來分享這些體驗。
- (4) 猴硐有相當好的交通優勢，坐火車來相當的便利，但車站周遭如果要配合觀光產業的話，能再多加整修美化會更好。



圖 3-22 專家學者座談會照片集錦

## 二、在地深度訪談內容摘要

猴硐礦工文史館 周朝南理事長(新北市礦業退休人員交流協會理事長)

時間：112 年 11 月 29 日下午 15:00

地點：猴硐礦工文史館

1. 煤礦曾對國家經濟發展做出極大貢獻，期望國家可以更重視礦業文化及文物的保存。簡單地說，希望政府能更加重視對礦業文化及文物的保存，尤其許多老礦工正在逐漸凋零，希望能把握時間，對這些礦工的過去的歷史跟文物，讓這些珍貴的礦業文化成為國家重要的文化財產。
2. 對瑞三礦業整煤廠等的修復：希望在修繕瑞三礦業整煤廠或未來的洗煤廠時，能夠更加重視老礦工們的意見，讓礦業館舍能保有老礦工們原有的回憶，並保留原本的風貌。
3. 礦工文史館受到國際及國內學者的重視，甚至有國外團體願意出資購買相關照片及文物。但礦工們希望這些照片及文物可以留在台灣，礦工文史館目前大約保留上萬件資料。
4. 由礦工文史館到 2024 年 6 月租約到期要被收回，希望新北市政府是否可以出來處理，成立公立的礦工文史館。

猴硐社區發展協會 瑞芳區 白振宗理事長

時間：112 年 11 月 29 日下午 13:00

地點：猴硐社區發展協會活動中心

1. 對瑞三選煤廠等的修復：運煤橋與礦業整煤廠間沒有連通，對於原本用來連結坑口跟廠區的運煤橋，希望能回復原本的意象。
2. 加強對機車庫、烘砂室與一戈室的宣傳，尤其對於後方三棟的館舍的宣傳不足，希望能在火車站周遭多加宣傳，讓遊客能有更多時間在猴硐走動，以增加遊客的停留時間並增加消費。
3. 對猴硐自然環境的介紹與宣傳：在礦工宿舍旁的河道有壺穴地形，在發展礦業的同時，也可以向遊客提供猴硐的自然地貌，以及基隆河相關的簡介與導覽，另外後方的古道也有鍾萼木等冰河時期的植物等，透過古道連接三貂嶺隧道，發展自然生態旅遊的行程，也是相當重要的地方觀光資源。
4. 猴硐遊客中心雖然得到國際大獎，但實質上究竟對地方發展有何助益，而且當地民眾都覺得那建築物無論外形或材質都很奇怪。
5. 猴硐的商業活動很弱，民宿非常少，甚至難以經營。
6. 認為周理事長的團隊太悲情，但仍認同這些礦業文化與文物是需要被繼續保存。

猴硐里里長楊志德

時間：112 年 11 月 29 日下午 16:00

地點：礦工食堂

1. 有關礦工文史館有國內外知名度，在網絡上各界也支持他，礦工文史館租約即將到期（亦胡先生違規使用的問題），希望能夠保留文史館文物與相關礦業文化，並讓這些導覽人員有個地點可以繼續為地方服務，也希望能保留瑞三本礦作為重要的解說的地點與觀光資源。
2. 瑞三本礦與礦工文史館現址皆為瑞三公司的資產，希望政府能為礦工文史館的保存能花更多的心力與瑞三公司協調。
3. 貓村作為猴硐最知名的招牌，卻與地方的連結不深，希望能透過貓村帶來的人潮，跟礦工的文史內涵結合，讓當地的觀光發展能與地方有更多的連結，除了能促進經濟發展外，還能保留地方的歷史記憶。
4. 希望礦業博物園區能釋出更多空間，展示礦工的生活與文化，並能活用目前閒置的空間，作為地方公益活動使用，另外烘砂室旁的舊吊橋遺構，與

<p>目前封閉的復興坑，都是未來可以開發的觀光資源，希望政府能投入經費建設。</p> <p>5. 對瑞三礦業整煤廠等的修復，希望能回復原本的意象，找回原本的味道。</p>
<p>弓橋里朱靜琪里長／弓橋社區發展協會理事長</p>
<p>時間：113 年 1 月 17 日下午 15:30</p>
<p>地點：里長家</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>希望能將遊客帶進弓橋里，像弓橋里內有不少步道，如金字碑古道等，希望在發展這幾個館舍的同時，多將遊客帶進弓橋里，促進在地發展。</li><li>先有地方晚上有 7-11，但也是五點後就沒人，後來也就關了。</li><li>建議觀旅局是否可以在這裡種花，例如紫薇花，這是猴硐的原生種，讓這花成為這裡的觀光特色。</li><li>礦工浴室也是特色，這水若經過加熱，洗起來感覺會更不一樣。</li><li>由於現在火車是跳站的方式，因此火車停靠的車次就變少了，因此猴硐只靠貓，大家只是進來摸一摸，拍拍照，就走了。</li><li>猴硐當然要講礦工的故事，但是瑞三並不想做，他們只想做房地產，現在唯一想做的只是礦工紀念館的人了。</li><li>有些里民會做些手工藝或小吃等，希望能開放一些空間供里民做假日市集或臨時市集使用，如遊客中心前廣場或其他廣場等。</li><li>如果停車場要收費，由於侯硐地區停車空間不足，希望能保留一些位置，或是有些優惠，讓里民有地方可以停車。</li></ol>
<p>光復里里長 周晉億</p>
<p>時間：113 年 1 月 17 日下午 14:30</p>
<p>地點：里長家</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>在第三停車場旁的公廁有周里長種的紫薇花廊道，希望能保留，另外紫薇花為光復里的里花，希望接下來進駐的廠商能一同種植紫薇花，讓整個里能夠在花季時成為當地的地方特色</li><li>希望在假日時火車站前的柴寮路能夠管制成單向道，以方便紓解車流，從介壽橋進、復興橋出。</li><li>認為停車場收費不太理想，因為到處收費，或只是在假日收費這類。如果真要收費，要顧及在地居民感受，希望能讓在地居民不用收費，或是有其他的措施，因為侯硐地區的停車場不足，在地居民很仰賴第二第三停車場，如果收費會造成居民的不便。</li></ol>

### 三、投資意願調查

#### (一)問卷調查方面

調查時間：2023 年 12 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日止，共寄發 20 份投資意願調查表，回收 8 份，或輔以電話或親訪方式加以進行，調查結果為有投資意願有三家(桃源文創、大日開發與誠盟國際)，評估中(地表最潮、華山文創、集思國際與要玩國際)，得視投資條件而定，而無投資意願有一家(經典國際)，投資年期

10 年期有二家、20 年期有五家與 30 年期有一家，投資報酬率大約以 8%~12%，投資額部份，除了一家在 1000 萬以下，其餘皆在 2000 萬~8000 萬元之間，意見調查表的內容如附件一所示。

有關權利金建議方案：

1. 餐飲零售停車可收益部分採包底抽成，展示體驗等非收益性的公共服務另規劃補貼方案。
2. 降低租金計算範圍，部分區域建議改以義務委托管理區域，由廠商執行維護工作。
3. 固定權利金應盡量降低。
4. 變動權利金彈性空間加大，並避免逐層加價之陋習。
5. 低固定權益金+高經營權利金(採階梯)。

## (二)深度訪廠-潛在廠商部份

編號	時間	受訪者	訪談重點摘要
01	112/09/26 PM6:00	緻圓國際 陳興董事長	<b>有投資意願</b> 1. 目前負責營運的有臺大醫院國際會議廳、國際原住民族文化創意園區 2. 年期愈長愈好，投資額亦可同步提高。 3. 希望要能有廣場，假日可以辦理活動。
02	112/09/28 PM4:00	京站百貨 開發部廖雪枝經理	<b>沒有投資意願</b> 1. 負責營運臺北交九站的京站百貨，對文創園區有極度的興趣。 2. 營運面積較少，不符經濟規模。
03	112/10/04 PM2:00	大瀚環球 蔡明璋董事長	<b>沒有投資意願</b> 1. 公司負責本身有美莎聚落商場及經濟部林口新創園 A7。 2. 營運面積較少，不符經濟規模。
04	112/10/11	時藝多媒體林宜標總經理	<b>有投資意願</b> 1. 目前南部文創園區，招商條件有競爭力，權利金極低，且地方政府支援力道極大。 2. 古蹟與歷史建築的投資風險較大，像三重空軍新村光修屋頂漏水，就花了幾百萬之多，且對營運有其影響。

05	112/10/12 PM2:00	誠盟國際 總經理黃 正安先生	<b>有投資意願</b> 1. 目前負責營運的桃園國際機場的免稅店與機場膠囊旅館，以及橫山書法藝術館的咖啡廳等與羅東林場，為義美與采盟免稅店合資公司。 2. 本案因為有餐飲與住宿的部份，而且有人流量，對觀光相關的項目較有興趣。 3. 年期至少要超過 10 年以上。
06	112/12/14 PM6:00	玖樓 創辦人潘 信榮先生	<b>有投資意願</b> 1. 主要負責營運項目為共享公寓，因此未來亦想朝向複合性住宿空間的方向。 2. 未來亦與地方創生相結合。
07	113/1/22 PM3:00	統一集團 開發部王 智賢經理	<b>評估中</b> 1. 先前在猴硐唯一的 7-11，因疫情之故而收攤了，本案已送給門市評估，是否有意願。 2. 投資年期至少要十年以上，愈長愈好。 3. 集團政策規定所有的營運空間一定要合法使用，絕不可以有違規使用的情事。
08	113/1/25 AM11:00	極客資本 廖大緯顧 問	<b>評估中</b> 1. 主要是為日本 HafH 旅宿平台 <sup>33</sup> 作一評估，「HafH」的概念——“Home away from Home”，期待能讓旅人在世界的另個角落，同樣享有「家」的歸屬感，並透過訂閱制旅宿服務，降低旅遊行前準備門檻，讓「旅行」融入生活日常。 2. 希望以特色小鎮的方式來加以經營，以吸引更多的國際客至此遊玩。
09	113/3/27	力譏堂歐 陽總經理	<b>有投資意願</b> 1. 需待招商條件更加確定後，才可進一步評估。

<sup>33</sup> 日本旅宿科技新創 KabuK Style 旗下的「HafH」訂閱制旅宿平台，成立 4 年至今，已擁有超過 76,000 名用戶服務，累積足跡更遍布 30 個國家、500 座城市，並完成高達 2,000 多家飯店業者的簽訂合作協議。而如今，HafH 正式宣布登陸台灣，並推出中文版 HafH 服務。<https://www.wowlarie.com/article/ae2301126>

### 3.8 SWOT 分析與發展策略

SWOT 分析為策略規劃時，所使用的一種分析工具，主要是分為內部條件及外部環境作為分析架構主軸。其中內部條件分為優勢（Strengths）與劣勢（Weaknesses）兩項，外部環境則分為機會（Opportunities）及威脅（Threats）兩項，並依據「運用優勢、彌補劣勢、掌握機會、排除威脅」的四大原則加以進行規劃，評估過程，由  $2 \times 2$  項策略型態進行擴充(表 3-23)，進而擬定對策，確實執行並評估檢討，藉以在規劃階段進行修正與改進。綜觀前述，本案 SWOT 分析，如下圖 3-22 所示。

表 3-11 SWOT 分析的評估過程

界定目標程序	組織優勢 (S)	組織劣勢 (W)	分項評估	整體評估	
	敘明所占的優勢。	敘明所占的劣勢。	進行機會和威脅的分項評估。	進行整體可行性評估。	
外部機會 (O)	敘明外部環境的機會。	(S) + (O) 運用條件，研擬對策。	(W) + (O) 運用條件，研擬對策。	(S) + (W) + (O) 對策研擬後，評估下列成果： $S+O>W+O$ $S+O=W+O$ $S+O<W+O$	(S) + (W) + (O) + (T) 對策研擬後，依據設置休閒設施的優勢 (Strength)、劣勢 (Weakness)、外部環境所面臨的機會 (Opportunity) 與外部環境所面臨的威脅 (Threat)，評估下列整體成果：
外部威脅 (T)	敘明外部環境的威脅。	(S) + (T) 運用條件，研擬對策。	(W) + (T) 運用條件，研擬對策。	(S) + (W) + (T) 對策研擬後，評估下列成果： $S+T>W+T$ $S+T=W+T$ $S+T<W+T$	$S+O+T>W+O+T$ $S+O+T=W+O+T$ $S+O+T<W+O+T$
總評	<p><math>S+O+T&gt;W+O+T</math> 當時，代表組織營運站在有利態勢，可以接收外部機會，化解外部威脅，所以達成可行性評估的需求。</p> <p><math>S+O+T=W+O+T</math> 當時，代表組織營運站在持平態勢，勉強可以接收外部機會，減輕外部威脅。</p> <p><math>S+O+T&lt;W+O+T</math> 當時，代表組織營運站在危險態勢，無法有效接收外部機會，反而外部威脅影響到組織營運。</p>				



從表 3-11 與圖 3-23 觀之，本案相關發展策略應以 SO 策略來加規劃，因為本案劣勢為結構性因素，若採用 S+O+T>W+O+T 的策略，代表本案營運可站在有利態勢，可以接收外部機會，化解外部威脅，成為有效策略。本案策略規劃如下所示。

#### (一) 以針灸術方式，由點成面，建構無圍牆的猴硐博物園區

以瑞三礦業礦業整煤廠為核心，與火車站等周邊相關重要文化資源，利用既有館舍，建構無圍牆的生活博物館聚落，並透過真實的體驗、地方參與，產生有感、有深度的記憶，並以感動的體驗經驗成為傳播者，讓在地文化以傳承、發展並延續。

#### (二) 以策展的概念，創造專屬感或話題性。

然未來要由點逐漸構成面，需要有策展的概念導入，方有串連這些文化資產，建構無圍牆的生活博物館聚落，例如邀請社群或民眾舉辦聯名特展或秀展，透過特殊族群或社群的分眾性與特殊性，創造另類話題，提高民眾專屬感。

#### (三) 新數位科技結合在地資源，擴大市場，建構新商業模式。

利用新科技，發展官方專屬 NFT 客製化零件，可以透過贊助、購買...等方式，獲得個人組合 NFT 物件，將猴硐的意象，化為品牌傳到世界各角落。

#### (四) 以猴硐作為地方品牌，再由品牌創造價值，價值創造價格。

以猴硐及其周邊重要文資作為基底，用創新思維，以品牌創造價值，價值創造價格。

**(五)在地文史團隊的合作與參與。**

與在地文史團隊合作，為這博物館聚落不斷建構各式主題，搭配冠名的特色商品，可使得猴硐博物園區不僅是文化積累，也是地方創意來源的所在。

**(六)拉長遊客停留時間，以拉高在地消費的金額**

## 3.9 發展目標與市場定位

### 一、發展課題

#### (一)既有館舍展覽大都為靜態展示，較難吸引遊客長時間停留

**說明**：目前這些館舍主要以靜態展覽為主，雖可呈顯這些文資產的場所精神與價值，但無法吸引遊客較長時間駐留。

**對策**：透過民間參與，引進專業的經營能力與資金，豐富既有館舍的展覽內容與活動，以慢遊方式細緻品嘗館舍建築之美與四周的風光景色，是一種隨行留影的心態，也是一種生活的浪漫情懷。

#### (二)猴硐地區住宿空間較難缺乏，較難提高遊客消費

**說明**：在網絡顯示的猴硐住宿空間，都是位於九份或金瓜石，距離大約 2~4 公里。以觀光活動來看，住宿是觀光產值中較高的部份。再者，住宿可以使遊客停留時間拉長，增加地方消費的機會。

**對策**：部份空間允許民間廠商經營住宿空間。

#### (三)觀光活動的多元性與多樣性仍嫌不足

**說明**：雖然本案周邊有礦業體驗等相關活動，但其多元性與多樣性仍嫌不足。

**對策**：透過民間參與，引進專業的經營能力與資金，結合地方創生等政策推動，帶動周邊及地方人士與團體共同參與。

#### (四)猴硐地區夜間消費空間較少

**說明**：目前遊客前來主要以火車為主，加上猴硐無太多住宿空間，因此遊客夜間停留的機會較少。

**對策**：部份空間允許民間廠商經營住宿空間。或在特定節日，協調在地商家延長營業時間。

#### (五)現行各種類型文化園區或地方館舍林立，同質性太高。

**說明**：截至今日，臺灣現有相關的古蹟、歷史建築、聚落建築群等共計 2894 處，相較於 2018 年為 2,488 處，短短五年間已增加 406 處。其中，類似以古蹟或歷史建築為主體的文化園區也愈來愈多，以致園區林立，同質性極高。

**對策**：根據勤業眾信 (Deloitte) 調查發現，比起傳統商品，消費者願意花費多 20% 的金額購買客製化商品，37% 消費者重視

品牌與品質勝過價格，所以未來猴硐的品牌力及產品力將成為行銷與本案成功的重要關鍵。

## 二、發展目標及市場定位

依據基地屬性、優勢與政策需求，研擬其發展目標與市場定位(圖 3-23)，如下述說明：

### (一)發展目標

本案是以深化猴硐的獨特的生活發展脈絡與意象，同時創造多元性與多樣性的發展。其具體的規劃目標：

1. 以無圍牆的生活博物館聚落的概念，以一完整群落、機能系統加以全面性思考。
2. 以煤礦文化與礦工生活作為核心，引入多元或具實驗性或創新活動，以新舊融合方式，創造跨界文化發展的典範。
3. 創造複合性使用空間，以實現空間多元與多樣性。

### (二)發展定位-「猴硐煤鄉點燈 亮起來」

猴硐在全盛時期，人口高達二千至三千人，雖不及有小上海之稱九份那樣繁華，但也曾經有過燈火通明的盛況。因此透過民間參與，引進專業經營能力，透過多元與多樣性的文化與活動例如創新商業模式或住宿，可以讓猴硐煤鄉重新點燈，亮起來，以慢遊方式細緻品嘗館舍建築之美與四周的風光景色，是一種生活的浪漫情懷。

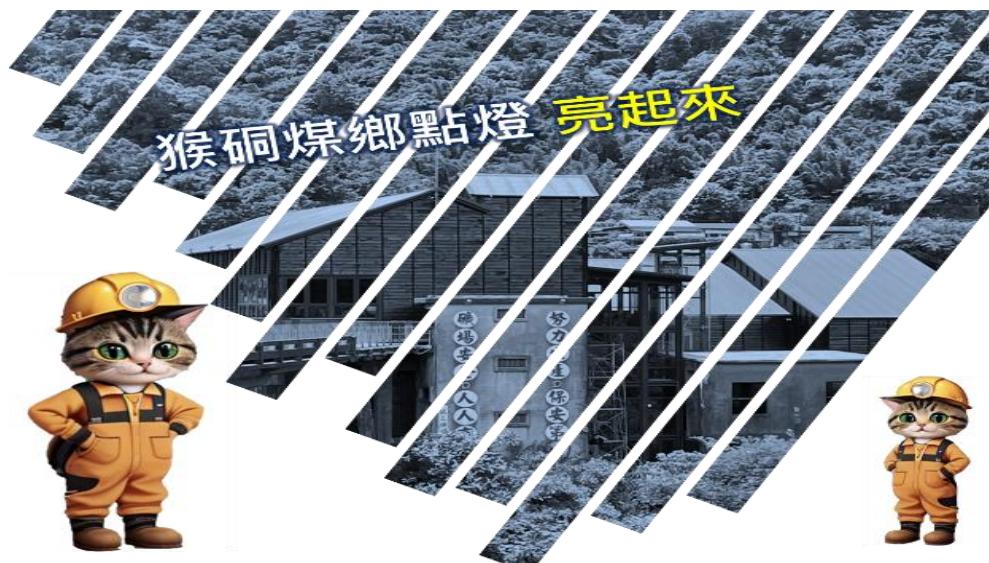


圖 3-24 本案市場定位

### (三)營運項目與空間機能規劃

編號	館舍	面積(m <sup>2</sup> )	類別	規劃營運項目
1	資訊館	67.1	歷史建築	以餐飲或零售等複合性使用空間為主。
2	願景館	269.1	歷史建築	以餐飲或零售等複合性使用空間為主。
3	瑞三礦業整 煤廠	2,041.3	歷史建築	以展示煤礦及礦業文化發展的展覽 空間及複合性使用空間為主
4	柴油機車庫	164.2	一般建物	以展覽、餐飲或零售等複合性使用空 間為主。
5	烘砂室	55.5	一般建物	以餐飲或零售或澡堂等複合性使用 空間為主。
6	礦工浴室	139.2	一般建物	
7	礦工宿舍	540.2	一般建物	以住宿空間為主。
8	瑞三礦業整 煤廠前廣場	1,613.57		辦理假日市集與活動使用等
9	第一停車場	1,044.15		停車格位數：23 格一般車格與遊覽 車車位
10	第二停車場	1,184.36		停車格位數：25 格一般車格、1 格 無障礙、1 格婦幼友善
11	第三停車場	1,992.01		格位數：59 格一般車格、2 格無障 礙、2 格婦幼友善車位。

## 第四章 技術可行性分析

### 4.1 基礎資料調查

#### 一、委託標的土地使用分區與類別

在「猴硐煤礦博物園區」內既有有 7 棟建物及周邊土地，相關使用分區項目與類別，如表 4-1 所示。

表 4-1 本案既有館舍及周邊土地面積清冊

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	備註
資訊站	新北市瑞芳區	新猴硐	644	73	山坡地保育區	交通用地	歷史建築
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
瑞三礦業整煤場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1553	山坡地保育區	交通用地	歷史建築
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
願景館	新北市瑞芳區	新猴硐	644	281	山坡地保育區	交通用地	歷史建築
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
瑞三礦業整煤廠前廣場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1613.57	山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
柴油機車庫	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	58	山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1041	95	河川區	丙種建築用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1034	456	河川區	水利用地	
烘砂室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	41	山坡地保育區	交通用地	
礦工浴室	新北市瑞芳區	新猴硐	1044	97	河川區	水利用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	120	山坡地保育區	交通用地	
礦工宿舍	新北市瑞芳區	新猴硐	1051	215	山坡地保育區	丙種建築用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1052	249	河川區	丙種建築用地	

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	備註
第三停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	1047	219.11	山坡地保育區	農牧用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1048	14.3	山坡地保育區	水利用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1049	114.06	山坡地保育區	林業用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1050	219	河川區	水利用地	
第二停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1992.01	山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	872		山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	875		山坡地保育區	特定目的事業用地	
第一停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1184.36	山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
合計		三爪子段坪林小段	39	531.54	河川區	交通用地	
合計		三爪子段坪林小段	54-20	512.61	河川區	交通用地	
				9638.56			

## 二、委託標的建物使用現況

本案委託範圍涵蓋 7 棟既有建物與前面廣場，以及三個停車場，其位置與面積如圖 4-1 與表 4-2 所示。資訊站、願景館與瑞三礦業整煤廠已登錄為歷史建築，其餘四棟目前辦理保存登記(建物所有權第一次登記)；在使用現況方面，除了礦工宿舍目前為閒置外，其餘為新北市觀旅局負責管理，主要以礦業文化與地質(烘砂室)展覽為主，資訊站為遊客諮詢中心，而願景館與柴油機車庫部分空間作為輕食咖啡廳。



圖 4-1 本案委託標的位置圖

## 4.2 初步工程規劃

### 一、全區規劃構想

本案發展目標是以深化猴硐的獨特的生活發展脈絡與意象，同時創造多元性與多樣性的發展。以無圍牆的生活博物館聚落的概念，以完整聚落與完善機能系統加以全面性思考。在空間性方面，為使猴硐博物園區與上述三個文化聚落的比較，在空間特色與文化內涵展示上，猴硐的煤礦工業的展示，以及礦工生活文化的體驗，加上著名貓村與壺洞自然地質景觀、以及追火車，這些都有助於未來猴硐形塑出獨特空間樣貌。然為因應快速變化的經濟與文化環境，在空間使用上，創造複合性使用空間，以實現空間多元性與多樣性。各空間所規劃的營運項目如表 4-2 所示。

表 4-2 表營運項目與空間機能規劃

編號	館舍	面積(m <sup>2</sup> )	類別	規劃營運項目
1	資訊館	67.1	歷史建築	以餐飲或零售等複合性使用空間為主。
2	願景館	269.1	歷史建築	以餐飲或零售等複合性使用空間為主。
3	瑞三礦業整煤廠	2,041.3	歷史建築	以展示煤礦及礦業文化發展的展覽空間及複合性使用空間為主
4	柴油機車庫	164.2	一般建物	以展覽、餐飲或零售等複合性使用空間為主。
5	烘砂室	55.5	一般建物	

編號	館舍	面積(m <sup>2</sup> )	類別	規劃營運項目
6	礦工浴室	139.2	一般建物	以餐飲或零售或澡堂等複合性使用空間為主。
7	礦工宿舍	540.2	一般建物	以住宿空間為主。
8	瑞三礦業整 煤廠前廣場	1,613.57		辦理假日市集與活動使用等
9	第一停車場	1,044.15		停車格位數：23 格一般車格與遊覽車車位
10	第二停車場	1,184.36		停車格位數：25 格一般車格、1 格無障礙、1 格婦幼友善
11	第三停車場	1,992.01		格位數：59 格一般車格、2 格無障礙、2 格婦幼友善車位。

## 二、初步工程規劃

本案初步工程規劃，除了礦工宿舍外，需要較大的規模的整建外，其餘建物現況良好，目前大都作為文化展覽使用，而部分展品未來可隨著建物一併點交，故這些建物主要是以室內裝修工程為主。各建物初步規劃工程項目如下表 4-3 所示。

表 4-3 委託標的各項工程項目與示意圖

館舍工程項目	示意圖
資訊站與願景館	
<ul style="list-style-type: none"> <li>裝修工程</li> <li>機電系統工程</li> <li>消防改善工程</li> <li>營運設備購置</li> </ul>	 
瑞三礦業整煤廠	
<ul style="list-style-type: none"> <li>裝修工程</li> <li>機電系統工程</li> <li>消防改善工程</li> <li>木構造維護工程</li> </ul>	 
柴油機車庫	
<ul style="list-style-type: none"> <li>裝修工程</li> <li>機電系統工程</li> <li>消防改善工程</li> <li>屋頂景觀平台工程</li> <li>營運設備購置</li> </ul>	 

館舍工程項目	示意圖
<b>烘砂室與礦工浴室</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>裝修工程</li> <li>機電系統工程</li> <li>消防改善工程</li> <li>鍋爐設備與設施</li> <li>污水處理設施</li> </ul>	 
<b>礦工宿舍</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>結構與防水工程</li> <li>機電系統工程</li> <li>消防改善工程</li> <li>鍋爐設備與設施</li> <li>污水處理設施</li> <li>營運設備購置</li> </ul>	  
<b>第一、第二及第三停車場</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>停車資訊顯示系統</li> <li>自動繳費系統</li> <li>進出停管系統</li> </ul>	

照片來源：網絡資料

### 4.3 相關法令分析

#### 一、使照變更作業

目前依據「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」第六條規定：「古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用工程竣工時，由主管機關會同古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之土地使用、建築及消防主管機關，依其核准之因應計畫查驗通過後，許可其使用。」理論上，三棟歷史建築依法無需請領使用執照，而是文化局核發「使用許可」。但其餘四棟目前仍在辦理保存登記，後續會由執行機關新北市觀旅局依建築法第 99 條方式與新北市建築管理規則第三十六條規定辦理，以紀念性之建築物方式向工務局提出申請。若後續為利營運，民間機構仍可依其需求，辦理使照變更，相關程序與流程，如表 4-4 所示。

表 4-4 新北市政府變更使用執照用途標準作業流程說明

第一階段(圖說審核)			
作業流程	步驟說明	表單、附件	作業期限
1. 建築師公會收件	向建築師公會辦理收件及掛號。	1. 至內政部營建署全國建管系統登錄之申請文件。 2. 結構安全鑑定書【(民)工使管 A01-表 1】及結構計算書（未涉及主要構造變更或活載重由高變低或相同者，得免檢附結構計算書） 3. 切結書【(民)工使管 A01-表 2】 4. 使用執照影本（含附表） 5. 建物登記簿謄本 （或建築物權利證明文件） 6. 建物測量成果圖 7. 土地登記簿謄本 8. 地籍圖 9. 土地使用分區證明（或土地登記謄本） 10. 申請用途相關法規資料 11. 現況照片【(民)工使管 A01-表 3】 12. 原使用執照竣工圖（檢附原核准圖說銷毀遺失公函者，可參照地政保存登記圖製作） 13. 變更範圍圖說（含變更前後圖說、基地位置、面積計算、門窗圖） 14. 副本圖說 15. 違章查報單（無者免） 16. 事務所職員證影本 （建築師審圖免）	依公會規定辦理

第一階段(圖說審核)			
作業流程	步驟說明	表單、附件	作業期限
2. 建築師審查是否通過？	由新北市建築師公會審查。	依公會規定辦理	依公會規定辦理
3. 複審是否通過？	依決行層級複審。	無	6 日
4.1 退件/發文	敘明原因函復申請者並檢還文件。	無	
4.2 核發許可證	核發許可證並函復申請者，相關文件歸檔管理。	無	1 日

第二階段(竣工查驗)			
作業流程	步驟說明	表單、附件	作業期限
1. 使管科掛號/收件	向新北市工務局使用管理科辦理收件及掛號。	1. 變更使用執照竣工勘驗審查表(內政部營建署表格) 2. 至內政部營建署全國建管系統登錄之申請文件。 3. 結構安全鑑定書【(民)工使管 A01-表 1】及結構計算書(未涉及主要構造變更或活載重由高變低或相同者，得免檢附結構計算書) 4. 切結書【(民)工使管 A01-表 2】 5. 室內裝修合格證明及函文影本(同時辦理室裝時檢附)	1 日

第二階段(竣工查驗)			
作業流程	步驟說明	表單、附件	作業期限
		6. 消防核准文 7. 竣工照片【(民)工使管 A01-表 3】 8. 第一階段核准函 9. 第一階段核准文件	
2. 書面審查是否通過？	由承辦人進行書面審查。	無	7 日
3. 現場查勘是否通過？	由承辦人進行現場查勘。	無	
4.1 退件/發文	依決行層級核判後敘明原因函復申請者並檢還文件。	無	
4.2 核發合格證	依決行層級核判後核發合格證並函復申請者，相關文件歸檔管理。	無	2 日

## 二、建築物室內裝修相關法令

本案主要工程項目以室內裝修為主，其室內裝修應依「建築物室內裝修管理辦法」與建築法第七十七條之二第四項規定辦理。依規定，供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，辦理室內裝修應委託室內裝修從業者申請，第一階段「圖說審核」需準備相關書表上傳至全國建管系統後送新北市建築師公會審核，由公會送本府複審，通過後核發許可文件。第二階段「竣工查驗」需備齊相關書表後送公會進行書面及現場審查，送新北市政府書面核對，通過後核發合格證明。相關作業流程如圖 4-2 與圖 4-3 所示。

### (一) 第一階段(圖說審核)

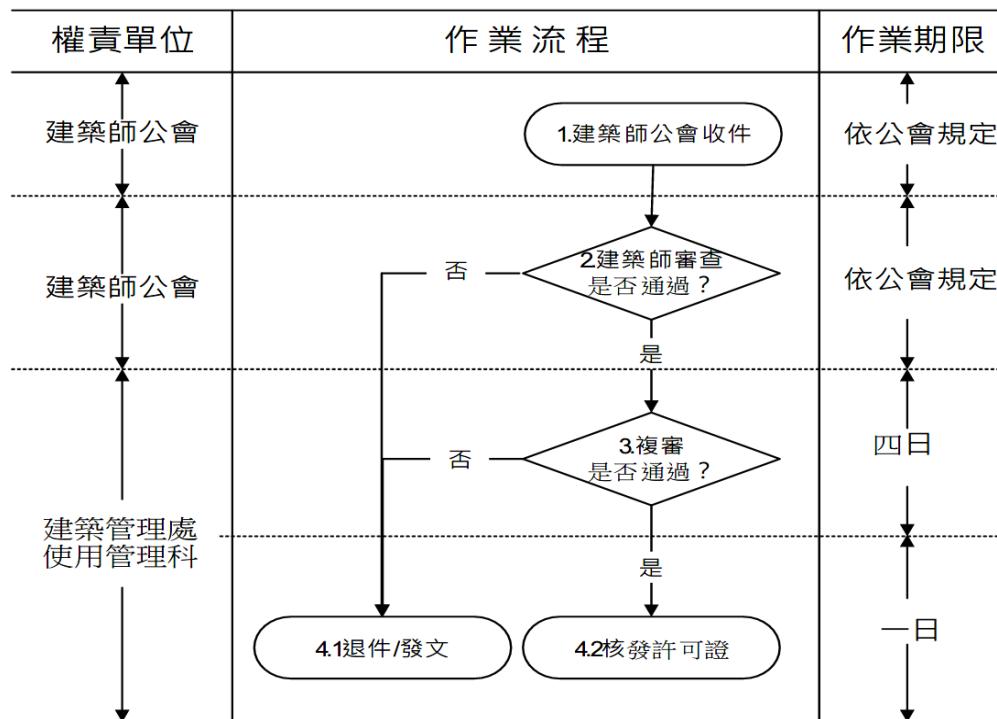


圖 4-2 圖說審核流程圖

### (二) 第二階段(竣工查驗)

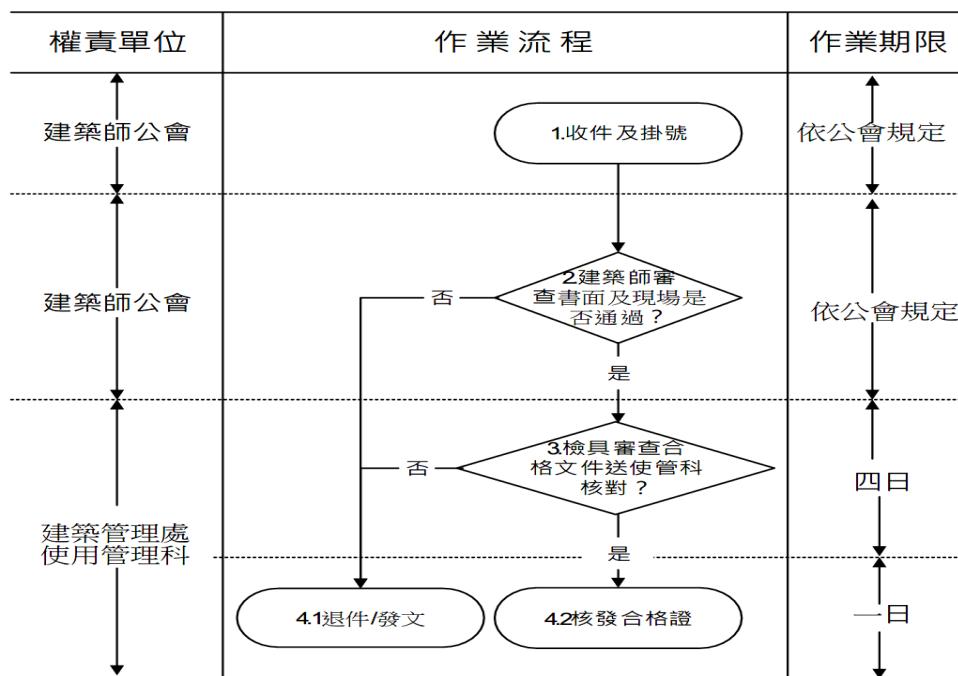


圖 4-3 竣工查驗流程圖

## 4.4 預估工程經費

### 一、工程經費總表

經估算，本案預估工程總經費與各分項費用為 48,420 仟元，如表 4-5 所示。

表 4-5 本案工程總經費

工程項目	資訊館	願景館	整煤廠	柴油機車庫	烘砂室及礦工浴室	礦工宿舍	停車場	總計(仟元)
裝潢工程	833	1,868	6,137	1,819	-	14,829		25,486
機電設備	219	635	2,408	435	-	5,612		9,309
消防設備	98	146	556	174	-	2,941		3,915
餐飲及生財設備	500	1,500	-	200	-	4,000		6,200
停管設備	-	-	-	-	-	-	3,510	3,510
總資本支出	1,650	4,149	9,101	2,628	-	27,382	3,510	48,420

### 二、相關工程經費明細表

本案相關工程經費明細表，如表 4-6~4-11 所示。

表 4-6 本案資訊站工程經費明細表

工程 名稱	新北市猴硐煤礦博物園區					
項次	工作項目	單位	數量	單價	複價	備註
壹	裝修工程費					
	資訊館					
1	隔間工程(含批土油漆表面材)	坪	20	24,350	487,000	
2	地坪工程	坪	20	7,300	146,000	
3	家具工程	式	1	200,000	200,000	
4	機電燈具系統工程	式	1	219,000	219,000	
5	消防改善工程	式	1	98,000	98,000	
	小計				1,150,000	
6	生財設備	式	1	500,000	500,000	
	工程費合計				<b>1,650,000</b>	
裝修工程期間預估： 6 個月						

表 4-7 本案願景館工程經費明細表

工程名稱	新北市猴硐煤礦博物園區					
項次	工作項目	單位	數量	單價	複價	備註
壹	裝修工程費					
	願景館					
1	展示隔間工程(含批土油漆表面材)	坪	80	12,213	977,000	
2	地坪工程	坪	80	4,888	391,000	
3	家具工程	式	1	500,000	500,000	
4	機電燈具系統工程	式	1	635,000	635,000	
5	消防改善工程	式	1	146,000	146,000	
	小計				2,649,000	
6	生財設備	式	1	1,500,000	1,500,000	
	工程費合計				4,149,000	
裝修工程期間預估： 6 個月						

表 4-8 本案瑞三礦業整煤廠工程經費明細表

工程名稱	新北市猴硐煤礦博物園區					
項次	工作項目	單位	數量	單價	複價	備註
壹	裝修工程費					
	瑞三礦業整煤廠					
1	展示隔間工程(含批土油漆表面材)	坪	600	6,175	3,705,000	
2	地坪工程	坪	600	2,470	1,482,000	
3	家具工程	式	1	600,000	600,000	
4	機電燈具系統工程	式	1	2,408,000	2,408,000	
5	消防改善工程	式	1	556,000	556,000	
6	木構造維護工程	式	1	350,000	350,000	
	小計				9,101,000	
	工程費合計				9,101,000	
裝修工程期間預估：8 個月						

表 4-9 本案柴油機車庫工程經費明細表

工程名稱	新北市猴硐煤礦博物園區					
項次	工作項目	單位	數量	單價	複價	備註
壹	裝修工程費					
一	柴油機車庫					
1	隔間工程(含批土油漆表面材)	坪	29	12,160	349,478	
2	造型天花板工程	坪	29	7,640	219,574	
3	地坪工程	坪	29	8,700	250,038	
4	家具工程	式	1	500,000	500,000	
5	機電燈具系統工程	式	1	435,000	435,000	
6	消防改善工程	式	1	174,000	174,000	
7	簡易廚具設備	式	1	200,000	200,000	
8	屋頂景觀平台工程	式	1	500,000	500,000	
	小計				2,628,090	
	工程費合計				2,628,090	
裝修工程期間預估： 5 個月						

表 4-10 本案礦工宿舍工程經費明細表

工程名稱	新北市猴硐煤礦博物園區					
項次	工作項目	單位	數量	單價	複價	備註
壹	裝修工程費					
一	礦工宿舍					
1	拆除工程	坪	160	1,563	250,000	
2	防水工程	坪	160	12,500	2,000,000	
3	建物外部整理工程	坪	160	9,375	1,500,000	
4	隔間工程	坪	160	27,575	4,412,000	
5	造型天花板工程	坪	160	17,156	2,745,000	
6	地坪工程	坪	160	24,513	3,922,000	
7	機電燈具系統工程	式	1	4,412,000	4,412,000	
8	消防改善工程	式	1	2,941,000	2,941,000	
9	鍋爐設備	式	1	1,500,000	1,500,000	
10	汙水處理設施	式	1	1,200,000	1,200,000	
	小計				24,882,000	
11	生財設備	式	1	2,500,000	2,500,000	
	工程費合計				27,382,000	
裝修工程期間預估： 10 個月						

表 4-11 本案停車場設備工程經費明細表

停管設備	項目	單價	數量	單位	113 年總價
1	招牌及剩餘車位顯示	150,000	3	式	450,000
2	車牌辨識無票卡感應進出停管系統	260,000	3	套	780,000
3	全自動繳費機(含悠遊卡)	380,000	6	台	2,280,000
合計					3,510,000

#### 4.5 時程規劃

綜觀上述，本案各項設施之施工期程均不相同，可依民間機構未來實際營運需求，於各館舍分別完工後，經執行機關同意後即可開始「試營運」。然考量園區整體規劃與營運之需，仍需規範本案總體工程期程的起訖時間，即民間機構最遲應於點交完成後 14 個月內完成全部工程並開始「全區正式營運」，其中民間機構於完成點交後起 12 個月內，應完成全部結構補強及室內裝修工程；裝修工程完成後 2 個月內完成相關營運設備之設置以及動線規劃。

## 第五章 法律可行性分析

### 5.1 本案適用促參法相關法令之可行性分析

#### 一、本案公共建設類別

- (一)依促參法第3條第1項第1、6款：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：一、交通建設…六、文教及影視音設施。七、觀光遊憩設施」。
- (二)次依促參法施行細則第2條第1項：「本法第三條第一項第一款所稱交通建設，指鐵路、公路、市區道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉運站、車站、調度站、航空站、港埠、路外停車場、橋梁、隧道及其設施。」
- (三)復依促參法施行細則第11條第5、7款：「本法第三條第一項第六款所稱文教設施，指下列各項設施：五、依法登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、史蹟及其設施。…七、經目的事業主管機關認定具文化、教育功能之解說、訓練、展演、研發、住宿、保存等相關設施。」。
- (四)再依促參法施行細則第13條：「本法第三條第一項第七款所稱觀光遊憩設施，指在國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩（樂）性質之區域內之遊憩（樂）設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運動設施、遊艇碼頭及其設施。」
- (五)經查，依據新北市政府觀光旅遊局公告之「猴硐煤礦博物園區遊憩圖」，本案委託範圍之資訊館、願景館、瑞三礦業整煤廠、柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室、礦工宿舍，皆位於該瑞芳特定風景區，故上述七棟建築物皆認屬促參法第3條第1項第7款暨其施行細則第13條之觀光遊憩設施。
- (六)又，本案委託範圍之資訊館、願景館及瑞三礦業整煤廠，業已公告登錄為歷史建築，故得認屬促參法第3條第1項第6款暨其施行細則第11條第5款之文教設施。
- (七)再者，本案委託範圍之第一、第二停車場及第三停車場，為公有之路外停車場，故得認屬促參法第3條第1項第1款暨其施行細則第2條第1項之交通建設。

#### 二、本案主辦機關及執行機關

- (一)按促參法第 5 條第 2 項：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」
- (二)準此，本案主辦機關為新北市政府，新北市政府授權所屬機關觀光旅遊局執行，是本案執行機關為新北市政府觀光旅遊局(下稱觀光局)。

### 三、本案民間參與方式

- (一)按促參法第 8 條第 1 項第 4 款：「民間機構參與公共建設之方式如下：四、民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」、及其 111 年 11 月 21 日立法理由：「...二、第一項第四款所稱增建、改建及修建，包含公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為。...」。
- (二)次按促參法施行細則第 34 條規定：「本法第八條第二項所稱增建、改建、修建，指公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為。」、及其 112 年 12 月 28 日修法理由：「一、本條新增。二、考量公共建設種類繁多，包含漁港碼頭、垃圾焚化爐、污水處理廠等，並非單僅建築法所規範之建築物，故有關本法增建、改建、修建之定義，不宜侷限於建築法，主辦機關應依個案性質，就該公共建設是否有修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為作為認定之原則，爰依本法第八條第二項修正說明，明定增建、改建及修建之定義。」
- (三)經查，本案擬由民間機構就本案委託範圍之既有七棟建物及停車場進行改建、修建等投資，以達到提升既有七棟建物文化展演功能及既有停車場營運品質等公益目的，並於許可期間屆滿後，移轉民間機構投資設備之所有權予新北市政府、歸還營運權予新北市政府，初步判斷本案應得依促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定，採由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即 ROT 方式)辦理。

#### 四、本案是否屬於重大公共建設

##### (一)按促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍規定：

公共建設類別	定義	重大公共建設範圍
交通建設	促進民間參與公共建設法施行細則第二條	五、符合下列規定之一之路外公共停車場： (一) 總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場。 (二) 投資總額不含土地成本達新臺幣三千萬元以上之機械式或塔臺式停車場。
文教設施	促進民間參與公共建設法施行細則第十一條	符合下列規定之一之文教設施： 一、投資總額不含土地達新臺幣一億元以上之公立高中職以上學校及其設施。 二、投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之公立國中、公立國小及其設施。 三、投資總額不含土地達新臺幣五億元以上之社會教育機構、文化機構、教育機構及其設施。 四、投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之古蹟再利用、經營管理及維護。
觀光遊憩設施	促進民間參與公共建設法施行細則第十三條	符合下列規定之一之觀光遊憩設施： 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。

(二)本案範圍內之文教設施為歷史建築，而非古蹟，且停車場皆為平面式停車格、且觀光遊憩設施預估民間機構投入金額未達三億元，故本案非屬促參文教設施、交通建設及觀光設施之重大公共建設。

#### 五、可行性評估階段應辦理公聽會

(一)依促參法第 6 條之 1 規定：「主辦機關依本法規劃辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，經評估具可行性者，依其結

果續行辦理先期規劃。前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在地或提供服務地區邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。經依本法辦理之公共建設計畫，於投資契約解除、終止或期間屆滿後，就同一計畫再依本法辦理時得不適用前二項規定。」

- (二)次依促參法施行細則第 29 條第二項、第三項規定：「主辦機關依本法第六條之一進行可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益及政府效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響、國家安全及資通安全疑慮之威脅及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。公聽會提出之建議或反對意見如不採納，應於可行性評估報告具體說明其理由。前項可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於審查通過後辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。」
- (三)再依促參法施行細則第 31 條規定：「本法第六條之一第二項所稱公聽會，指主辦機關向公共建設所在地或提供服務地區居民、相關領域專家、學者、民間團體及有關機關，廣泛蒐集意見之會議。主辦機關辦理公聽會，應將辦理時間、地點、事由及依據等資訊，公開於主辦機關資訊網路。前項資訊，主辦機關應公告周知公共建設所在地或提供服務地區居民，並得請當地鄉（鎮、市、區）公所協助。公聽會應作成紀錄，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。」
- (四)查，本案業於 113 年 1 月 25 日於本案委託範圍之願景館辦理公聽會，召集鄰近鄉里之里長及相關領域專家、學者與會討論，並將公聽會提出之建議或反對意見納入評估。

## 六、結論

綜上，本案倘依促參法辦理，具有法律可行性。

### 5.2 本案適用之其他重要法令分析

本案冀以促參法及其相關規定為依據，引進民間資金與經營效率，以期能盡速達到本案目標，而本案猴硐煤礦博物園區館舍及停車場之增建、改建、修建及營運，勢必面臨各類法規，茲整理本案主要涉及之相關法規彙整如下表供參，以利後續各階段工作項目皆能順利完成。

表 5-1 本案適用之其他重要法令彙整表

類別	法令名稱
文化資產保存法令	文化資產保存法 文化資產保存法施行細則 文化資產獎勵補助辦法 古蹟及歷史建築消防救災處理原則 古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用 消防安全處理辦法 古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群修復或再利用採 購辦法 古蹟管理維護辦法(註：歷史建築依文化資產保存法第30 條第2項規定，準用此辦法。) 古蹟修復及再利用辦法(註：歷史建築依文化資產保存法 第30條第2項規定，準用此辦法。)
土地使用相關法 令	區域計畫法 非都市土地使用管制規則 山坡地保育利用條例 (註：國土功能分區圖預計於114年4月30日公告實施，現 行區域計畫法及非都市土地使用管制規則將於該日停 止適用，本案土地使用分區及使用管制將依國土計畫法 辦理，將於招商文件提醒民間機構注意。)
營建相關法令	建築法 建築物室內裝修管理辦法 綠建築推動方案 消防法及其施行細則 各類場所消防安全設備設置標準
停車場法令	停車場法 新北市公有停車場管理自治條例
旅館業法令	發展觀光條例 觀光旅館建築及設備標準 旅館業管理規則 觀光旅館及旅館旅宿安寧維護辦法
政府財產法令	土地法 新北市市有財產管理自治條例 新北市市有財產產籍管理要點規定

## 一、文化資產保存法令

(一)謹彙整文化資產保存法涉及歷史建築之重要規定如表 5-2：

表 5-2 文化資產保存法涉及歷史建築之重要規定彙整表

條號	條文規定	說明
第 3 條 第 1 款第 2 目	歷史建築：指歷史事件所定著或具有歷史性、地方性、特殊性之文化、藝術價值，應予保存之建造物及附屬設施。	明定歷史建築之範疇。
第 4 條 第 1 項	本法所稱主管機關：在中央為文化部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。但自然地景及自然紀念物之中央主管機關為行政院農業委員會（以下簡稱農委會）。	明定主管機關。
第 21 條 第 1、2 項	古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群由所有人、使用人或管理人管理維護。所在地直轄市、縣（市）主管機關應提供專業諮詢，於必要時得輔助之。 公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群必要時得委由其所屬機關（構）或其他機關（構）、登記有案之團體或個人管理維護。	明定歷史建築之管理維護主體。
第 22 條	公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群管理維護所衍生之收益，其全部或一部得由各管理機關（構）作為其管理維護費用，不受國有財產法第七條、國營事業管理法第十三條及其相關法規之限制。	明定歷史建築管理維護之收益及費用之運用及負擔。
第 26 條	為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。	明定歷史建築之修復、再利用，不受建築法、消防法及相關法令限制。
第 31 條	公有及接受政府補助之私有古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，應適度開放大眾參觀。依前項規定開放參觀之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，得酌收費用；其費額，由所有人、使用人或管理人擬訂，報經主管機關核定。公有者，並應依規費法相關規定程序辦理。	明定歷史建築之開放參觀及費用收取。
第 42 條	依第三十九條及第四十條規定劃設之古蹟、歷史建築或紀念建築保存用地或保存區、其他使用用地或分區	明定倘劃設歷史建築保

條號	條文規定	說明
	<p>及特定專用區內，關於下列事項之申請，應經目的事業主管機關核准：一、建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。二、宅地之形成、土地之開墾、道路之整修、拓寬及其他土地形狀之變更。三、竹木採伐及土石之採取。四、廣告物之設置。</p> <p>目的事業主管機關為審查前項之申請，應會同主管機關為之。</p>	存用地或保存區、其他使用用地或分區，該歷史建築之增建、改建、修繕即須經目的事業主管機關核准。
第 102 條	<p>自然人、法人、團體或機構承租，並出資修復公有古蹟、歷史建築、紀念建築、古蹟保存區內建築物、考古遺址、聚落建築群、史蹟、文化景觀者，得減免租金；其減免金額，以主管機關依其管理維護情形定期檢討核定，其相關辦法由中央主管機關定之。</p>	明定出資修復歷史建築者，得減免租金。

(二)經查，本案範圍之資訊站、願景館及瑞三礦業整煤場係屬歷史建築，上開三棟建物如有管理維護、修復或再利用之需求，依文化資產保存法第 30 條第 2 項規定，應分別準用古蹟管理維護辦法及古蹟修復及再利用辦法，訂定管理維護計畫、修復或再利用計畫，俾使歷史建築之管理維護、修復或再利用得以遵照辦理。

(三)再者，若民間機構就資訊站、願景館、瑞三礦業整煤廠管理維護妥當，並具有一定績效者，依文化資產保存法第 98 條第 1 項第 4 款、文化資產獎勵補助辦法第 2 條第 5 款規定，亦得獲有主管機關之獎勵或補助。

(四)綜上，資訊站、願景館及瑞三礦業整煤廠業經登錄為歷史建築，故所著眼之處除本案營運效益外，仍須依照文化資產保存法相關規定辦理，始得同時兼顧營運及文化資產之保存。

## 二、土地使用相關法令

(一)本案土地之使用分區現行為「山坡地保育區」，故民間機構未來進行增建、改建、修建，如涉及土地水土保持、建蔽率、容積率調整，仍應符合非都市土地使用管制規則及山坡地保育利用條例相關規定。

(二)國土功能分區圖預定於 114 年 4 月 30 日公告，並於該日停止適

用區域計畫法及其子法，故本案土地之使用分區，依據內政部國土管理署目前規劃，可能變更為「國土保育地區」，本案土地使用管制項目及內容將隨之調整變動，如依國土計畫法第 32 條規定，本案土地之既有合法建物，雖得修繕、增建、改建，但必須符合國土保育地區容許之使用項目規定；因此，本案規劃於今年(113 年)完成招商，履約期間將面臨上述法令變更情事，為提醒民間機構提前因應，後續將於招商文件補充說明。

(三)此外，為保障礦區既有居住權益，內政部國土管理署與經濟部地質調查及礦業管理中心、新北市政府，已盤點礦業用地之土地清冊資料，並就已依法編定礦業用地之土地，因應礦業權廢止，進行使用地類別之檢討及變更，是以，本案委託範圍土地之使用分區，如因應上述政策而有變動，後續先期規劃將配合辦理並撰擬先期計畫書。

### 三、營建相關法令

(一)依建築法第 73 條第 1 項規定，建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用；第 2 項規定，建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照；建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，如有違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。準此，建築物須符合建築法第 73 條規定，於使用前須領取使用執照及核定使用類組使用。

(二)本案除資訊站、願景館、瑞三礦業整煤廠外，其餘四棟既有建物規劃由民間機構投資進行改建、修建，以提升建物文化展演等功能，是以，本案招商後，民間機構改建、修建上述四棟既有建物時，如有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，經執行機關書面同意後，應向新北市政府申請變更使用執照，以符建築法相關規定。

### 四、停車場法令

(一)停車場法之制定係為加強停車場之規劃、設置、經營、管理及獎

助，以增進交通流暢，改善交通秩序。本案範圍之第二停車場及第三停車場位於新北市猴硐區，以平面式方式供停放車輛之場所，為停車場法第 2 條第 3 款定義之路外停車場；

(二)又，考量民間機構非屬執法單位，本案範圍內之停車場若有重大違規事項，民間機構可協助通報新北市政府警察局逕為取締，同時建議執行機關可協調警察局加強取締，並列為政府協助事項，以降低違規停車行為影響交通安全、用路人通行權利及本案停車場收入。

(三)是以，本案範圍之第二停車場及第三停車場應受停車場法之規範，相關之主要內容為：

條號	條文內容
第 2 條 第 3 款	路外停車場：指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之場所。
第 2 條 第 6 款	停車場經營業：指經主管機關發給停車場登記證，經營路外公共停車場之事業。
第 17 條 第 1 項	公有路外公共停車場之費率，應依第三十一條規定定之；其停車費以計時收取為原則，並得採月票方式收費；其位於市中心區或商業區者，得採計時累進方式收費。採計時收取，得以三十分鐘為計費單位。
第 21 條	建築物附建之防空避難設備，其標準符合停車使用者，以兼作停車空間使用為限。
第 25 條 第 1 項	前條都市計畫停車場或路外公共停車場應於開放使用前，由負責人訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，領得停車場登記證後，始得依法營業。
第 27 條	停車場經營業應依規定於路外公共停車場設置標誌、號誌、劃設車輛停放線及指向線，並應於出入口或其他適當處所標示停車費率及管理事項。
第 27-1 條 第 1 項	公共停車場應設置電動汽車充電專用停車位及其充電設施。
第 29 條	公有路外停車場，得委託民間經營；其委託經營辦法，由直轄市或縣（市）政府定之，並報請上級主管機關備查。
第 32 條 第 1 項	汽車駕駛人於公共停車場，應依規劃之位置停放車輛，如有任意停放致妨礙其他車輛行進或停放者，主管機關、警察機關或停車場經營業得逕行將該車輛移置至適當處所。

條號	條文內容
第 32-1 條 第 1 項	停車場經營業經參加直轄市、縣（市）主管機關公開程序取得拖吊業經營資格者，得申請於其停車場四周一定區域範圍內，經營違規停車拖吊業務。

(四)再者，新北市政府為加強公有停車場之經營管理，增進交通流暢，改善交通秩序，特制定新北市公有停車場管理自治條例。本案委託範圍之停車場位於新北市猴硐區，應受新北市公有停車場管理自治條例之規範，相關主要內容為：

條號	條文內容																								
第 2 條	本自治條例之主管機關為新北市政府交通局（以下簡稱本局）。																								
第 3 條	<p>公有停車場得由本局依區域、流量、時段之不同，擇定費率種類、收費方式、收費時間、設置地點、停車種類及繳費期限，分別公告之；並得因特殊情況需要，採累進、折扣或差別費率方式計費。</p> <p>前項收費費率，依附表一之規定。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">附表一</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種類 費率</th> <th style="text-align: center;">甲</th> <th style="text-align: center;">乙</th> <th style="text-align: center;">丙</th> <th style="text-align: center;">丁</th> <th style="text-align: center;">戊</th> <th style="text-align: center;">己</th> <th style="text-align: center;">庚</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">計時(單位：元/每時)</td> <td style="text-align: center;">五十</td> <td style="text-align: center;">四十</td> <td style="text-align: center;">三十</td> <td style="text-align: center;">二十</td> <td style="text-align: center;">十</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計次(單位：元/每次)</td> <td style="text-align: center;">一百五十</td> <td style="text-align: center;">一百二十</td> <td style="text-align: center;">九十</td> <td style="text-align: center;">六十</td> <td style="text-align: center;">三十</td> <td style="text-align: center;">二十</td> <td style="text-align: center;">十</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">備註</p> <p style="margin-left: 20px;">一、收費費率種類，分為甲、乙、丙、丁、戊、己、庚七種。      二、本表戊、己、庚種類費率僅適用停放在公有停車場之機車，餘各種類費率均適用於小型車；大型車應接小型車費率加倍計收。      三、月票售價按計時費率乘二十五天乘八小時為計費基準。但得考量地區停車供需情形酌予折扣，民間業者受委託經營停車場調整月票售價原訂之收費費率上限時，應事先報請管理機關核准後實施。車輛進入公有停車場，應按停車場劃設之車格位依序停放，不得固定車位。      四、計次停車者以當日(二十四時以前)為限。又所謂每次，於公有路外停車場係指同一車輛入場一次而言；於路邊停車場係指同一車輛於同一停車位連續停車一次而言。      五、在計時路邊停車場停車未滿半小時，以半時計。在計時公有路外停車場停車未滿一小時，以一小時計；停車逾一小時以上，其超過之不滿一小時部分，如不逾三十分鐘者，以半小時計算，如逾三十分鐘者，仍以一小時計算收費。      六、本表係以新臺幣（元）為單位。</p> </div>	種類 費率	甲	乙	丙	丁	戊	己	庚	計時(單位：元/每時)	五十	四十	三十	二十	十			計次(單位：元/每次)	一百五十	一百二十	九十	六十	三十	二十	十
種類 費率	甲	乙	丙	丁	戊	己	庚																		
計時(單位：元/每時)	五十	四十	三十	二十	十																				
計次(單位：元/每次)	一百五十	一百二十	九十	六十	三十	二十	十																		
第 5 條 第 1 項	行動不便之身心障礙者所駕駛之車輛或搭載行動不便身心障礙者之車輛，停放於公有停車場者，得予優惠停車。																								

## 五、旅館住宿法令

(一)為發展觀光產業，發展觀光條例就觀光旅館、旅館及相關營利事業訂有相關規範，謹彙整發展觀光條例相關內容如下：

條號	條文內容
第 2 條	<p>本條例所用名詞，定義如下：</p> <p>七、觀光旅館業：指經營國際觀光旅館或一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。</p> <p>八、旅館業：指觀光旅館業以外，以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業。</p>
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 21 條	經營觀光旅館業者，應先向中央主管機關申請核准，並依法辦妥公

條號	條文內容
	司登記後，領取觀光旅館業執照，始得營業。
第 23 條	觀光旅館等級，按其建築與設備標準、經營、管理及服務方式區分之。 觀光旅館之建築及設備標準，由中央主管機關會同內政部定之。
第 24 條	經營旅館業者，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證及專用標識後，始得營業。 主管機關為維護旅館旅宿之安寧，得會商相關機關訂定有關之規定。

(二)經查，本案礦工宿舍為丙種建築用地，依法得經營國際觀光旅館、觀光旅館及一般旅館，惟礦工宿舍建物面積僅 540.2 平方公尺，應無法達觀光旅館建築及設備標準第 17 條所定房間數應有三十間以上、客房淨面積等建築要求，故初步判斷本案礦工宿舍僅得經營一般旅館。

(三)是以，民間機構於本案礦工宿舍經營一般旅館前，應依旅館業管理規則相關規定，備具法定文件向地方主管機關即新北市政府申請登記，領取登記證後始得營業，且經營管理期間應遵守相關規範，謹彙整旅館業管理規則相關內容如下：

條號	條文內容
第 3 條	旅館業之主管機關：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。 旅館業之輔導、獎勵與監督管理等事項，由交通部委任交通部觀光局執行之；其委任事項及法規依據公告應刊登於政府公報或新聞紙。 旅館業之設立、發照、經營設備設施、經營管理及從業人員等事項之管理，除本條例或本規則另有規定外，由直轄市、縣（市）政府辦理之。
第 4 條	經營旅館業，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證後，始得營業。 旅館業於申請登記時，應檢附下列文件： 一、旅館業登記申請書。 二、公司登記或商業登記證明文件。 三、建築物核准使用證明文件影本。 四、土地、建物同意使用證明文件影本。(土地、建物所有人申請登

條號	條文內容
	<p>記者免附)</p> <p>五、責任保險契約影本。</p> <p>六、提供住宿客房及其他服務設施之照片。</p> <p>七、其他經中央或地方主管機關指定之有關文件。</p> <p>地方主管機關得視需要，要求申請人就檢附文件提交正本以供查驗。</p>
第 6 條	<p>旅館營業場所至少應有下列空間之設置：</p> <p>一、旅客接待處。</p> <p>二、客房。</p> <p>三、浴室。</p>
第 9 條	<p>旅館業應投保之責任保險責任範圍及最低保險金額如下：</p> <p>一、每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。</p> <p>二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千五百萬元。</p> <p>三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。</p> <p>四、保險期間總保險金額每年新臺幣三千四百萬元。</p> <p>旅館業應將每年度投保之責任保險證明文件，報請地方主管機關備查。</p>
第 18 條	旅館業應將其登記證，掛置於營業場所明顯易見之處。
第 19 條	旅館業以廣告物、出版品、廣播、電視、電子訊號、電腦網路或其他媒體業者，刊登之住宿廣告，應載明旅館業登記證編號。
第 21 條 第 1 項	旅館業應將其客房價格，報請地方主管機關備查；變更時，亦同。
第 23 條	<p>旅館業應將每日住宿旅客資料登記；其保存期間為半年。</p> <p>前項旅客登記資料之蒐集、處理及利用，並應符合個人資料保護法相關規定。</p>
第 27-1 條	<p>經營旅館者，應每月填報總出租客房數、客房住用數、客房住用率、住客人數、營業收入等統計資料，並於次月二十日前陳報地方主管機關；其營業支出、裝修及設備支出及固定資產變動，應於每年一月及七月底前陳報地方主管機關。</p>

**(四)另，民間機構經營礦工宿舍旅館，應依觀光旅館及旅館旅宿安寧維護辦法等相關規定，營運時注意安全維護及避免產生噪音，並於公共區域裝置安全監視系統或派員監視，如檢查人員執行臨檢，現場值班人員應會同辦理。**

## 六、政府財產法令

(一)本案土地為新北市政府所有之公有財產，其使用管理原則上應依土地法第 25 條及新北市市有財產管理自治條例相關規定。查本案係採促參法 ROT 模式辦理，依促參法第 15 條規定：「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、信託或以使用土地之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之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」。準此，本案公有土地出租不受土地法第 25 條及新北市市有財產管理自治條例之限制。此外本案既有營運資產將由主辦機關(或執行機關)交付予 ROT 民間廠商使用，該等財產亦為公有財產，故民間機構應編製移交之「財產目錄」，有關財產報廢亦應依新北市市有財產產籍管理要點規定辦理。

(二)依財政部 111 年 10 月 28 日公告之促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引(下稱資產總檢查及移轉、歸還作業指引)，有關特許期間屆滿時應辦理資產移轉及歸還之前置資產總檢查作業，其檢查範圍所稱營運所需資產，區分為「主辦機關交付且屬依投資契約必須歸還之資產」、「民間機構購置，且記載於營運資產清冊之資產」、及「其他依投資契約應移轉之資產」等三類：

1. 主辦機關交付且屬依投資契約必須歸還之資產：如土地、建物、設備及物品。
2. 民間機構購置，且記載於營運資產清冊之資產：如依相關法令認列之不動產、廠房及設備(包括但不限於機械及設備、交通運輸及設備等動產)、投資性不動產、無形資產(電腦軟體、專利權、著作權、特許權或使用權資產)等。
3. 其他依投資契約應移轉之資產：如營運資產之使用、維修或操作有關軟體或各項文件、物品及智慧財產權，所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、圖說、規格說明、技術資料及設施設備維修紀錄。

(三)次依財政部現行 ROT 投資契約範本規範，主辦機關(或執行機關)點交予民間機構國有財產時，應區分為「必須歸還及移轉」及「非必須歸還及移轉」二類(ROT 投資契約範本第 7.2 條)；「必須歸還及移轉」之資產，於特許期間，民間機構如使用不當或其他不可歸責於主辦機關(或執行機關)之事由，導致毀損滅失或

不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由該計畫保險所涵蓋，民間機構應自行購置相同或先行徵得主辦機關(或執行機關)同意後以不低於原有功能之新品替代，並應於購入一定期日內無償移轉其所有權予主辦機關(或執行機關)，登記於資產清冊，而營運期間屆滿、中止或契約解除時，民間機構應依現狀歸還，但有減損其效用之瑕疵，民間機構應更換新品 (ROT 投資契約範本第 10.7.1 條第 1 款)；反觀「非必須歸還及移轉」之資產，則無上述規定。

(四)由此可知，主辦機關(或執行機關)點交予民間機構之公有財產，係依據該資產屬「必須歸還及移轉」或「非必須歸還及移轉」，對應不同維護管理、資產總檢查範圍及特許期間屆滿後之歸還及移轉等權利義務。因此，有關公有財產點交予民間機構作為本案營運所需資產時，應於點交之財產及物品清冊中記載並區分「必須歸還」及「非必須歸還」二類，未來並依 ROT 投資契約條款之規定購置、添購、報廢及歸還營運資產。

### 5.3 關鍵議題與對策

一、有關促參法及其施行細則最新修法內容，對於本案規劃民間參與方式之影響分析：

(一)促參法於 111 年 12 月 21 日修正施行，促參法施行細則亦配合促參法最新修正內容於 112 年 12 月 28 日公布修正規定，本次修正內容，尚包含民間機構參與公共建設方式之定義，大幅擴張 ROT 案件之適用範圍，對於本案招商、投資契約規劃及後續履約均有重大影響。

(二)首先，依據促參法施行細則第 34 條之判斷標準，釐清本案興辦方式應為 OT 或 ROT：

1. 按促參法第 8 條之修正理由第二項：「第一項第四款所稱增建、改建及修建，包含公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為。」。
2. 次按促參法施行細則第 34 條規定：「本法第八條第二項所稱增建、改建、修建，指公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為」，及其修法理由：「一、本條新增。二、考量公共建設種類繁多，包含漁港碼頭、垃圾焚化爐、污水處理廠等，並非單僅建築法所規範之建築物，故有關本法增建、改建、修建之定義，不宜侷限於建築法，主辦機關應依個案性質，就該公共建設是否有修繕、裝修或

其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為作為認定之原則，爰依本法第八條第二項修正說明，明定增建、改建及修建之定義。」。

3. 由上揭促參法修法及其施行細則內容可知，促參法第 8 條第一項第四款所定「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」之方式（即 ROT），已大幅擴大適用範圍，換言之，促參計畫如有規劃民間機構應修繕、裝修政府既有公共建設、或其投資行為需提升政府既有公共建設之效能或價值者，則屬 ROT 案件。
4. 反之，促參法第 8 條第一項第五款所定「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府」之方式（即 OT），民間機構無提升政府既有公共建設之效能或價值之投資義務，僅負擔既有公共建設之營運工作，且民間機構於營運期間自行購置之資產，於營運期間屆滿時無須移轉主辦機關，原則上應由民間機構拆除或移除並將公共建設回復原狀歸還政府。

(三)再者，搭配財務規劃是否要求初始投資額以及民間機構工作範圍等標準，區分興辦方式應屬 OT 或 ROT：

1. 本案有無初始投資額認定或規定民間機構最低投資金額？如有，則宜以 ROT 方式進行規劃。

本案擬由民間機構投資設置新型停車管理系統及新穎餐飲設備，有規劃民間機構初始投資金額或最低投資金額之必要，此與 OT 案件民間機構僅負擔營運工作而無須約定最低投資金額之情形不同。

2. 本案工作範圍是否包含增建、改建、修建、公共建設之修繕、裝修、或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為？如是，則宜以 ROT 方式進行規劃。

本案係藉由民間機構投資改建、修建本案範圍之既有建物及停車場，達到提升建物文化展演功能及既有停車場營運品質之目的，較符合促參法施行細則第 34 條所定義之 ROT 案件類型，且與 OT 案件民間機構僅負擔營運工作而無提升既有設施效能或價值之投資義務之情形不同。

3. 本案營運期是否自投資契約簽訂日起算？如否，則宜以 ROT 方式進行規劃。

因本案規劃民間機構有改建、修建除歷史建築之其餘四棟既

有建物之投資義務，其營運期可能規劃從民間機構完成上述改建、修建後起算，與 OT 案件因民間機構僅負擔營運工作，故其營運期起算等同投資契約簽訂日之情形，亦有所不同。

4. 民間機構於契約期間自行購置之資產，於契約期間屆滿時是否須無償移轉主辦機關(或執行機關)？如是，則宜以 ROT 方式進行規劃。

為維持園區對外展演之效能，民間機構於契約期間購置之營運資產，可能需要在契約屆滿時無償移轉主辦機關，此與 OT 案件民間機構需將公共建設回復原狀歸還，即民間機構自行購置資產應拆除或移除而無須移轉主辦機關之情形，亦有不同。

(四)綜合上述各面向之分析，配合促參法及其施行細則之新修法內容，本案直接以 ROT 方式進行規劃較為妥適，亦可有效避免後續履約期間衍生民間機構工作範圍、資產移轉範圍等認定或履約爭議。

## 二、本案後續先期規劃及招商程序，將配合促參法施行細則最新修法內容辦理

財政部為配合促參法於 111 年 12 月 21 日修正施行，業於 112 年 12 月 28 日公告修正規範，修正內容包含擴大公共建設類別及增訂相關定義、明訂增建、改建、修建之定義、增訂應辦理公開閱覽案件類型、修正資產總檢查及優先定約之程序、修正現存所有之營運資產定義等，因此，本案後續先期規劃及招商程序，將配合促參法施行細則最新修法內容辦理。

### 5.4 結語

綜上所陳，經初步檢視，本案適用促參法規定辦理，無法律適用上之疑義或窒礙難行之處。

## 第六章 土地取得可行性

### 6.1 土地權屬現況

由於本案土地部份向臺鐵租賃，部份為新北市政府向瑞三礦業承購，如圖 1-2~圖 1-4 所示，而相關土地權屬、面積、使用分區與類別，如下所示。

一、土地權屬：臺鐵公司與新北市政府。部份土地由新北市政府向瑞三價購取得，已完成價購程序，目前管理機關為新北市政府。部份土地係由新北市政府觀光局向原交通部臺灣鐵路管理局(下稱臺鐵局)承租，雙方簽有「經營國有基地租賃契約」，租賃期間為 109 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日。

二、土地面積：如表 6-1 所示。

三、使用分區與使用類別：如表 6-1 所示。

表 6-1 本案既有館舍及周邊土地面積清冊

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	備註
資訊站	新北市瑞芳區	新猴硐	644	73	山坡地保育區	交通用地	歷史建築
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
瑞三礦業整煤場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1553	山坡地保育區	交通用地	歷史建築
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
願景館	新北市瑞芳區	新猴硐	644	281	山坡地保育區	交通用地	歷史建築
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
瑞三礦業整煤廠前廣場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1613.57	山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
柴油機車庫	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	58	山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1041	95	山坡地保育區 河川區	丙種建築用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1034	456	山坡地保育區	林業用地	
烘砂室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	41	山坡地保育區	交通用地	

名稱	縣市	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	使用類別	備註
礦工浴室	新北市瑞芳區	新猴硐	1044	98.75	河川區	水利用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	120	山坡地保育區	交通用地	
礦工宿舍	新北市瑞芳區	新猴硐	1051	215	山坡地保育區	丙種建築用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1052	249	河川區	丙種建築用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1047	219.11	山坡地保育區	農牧用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1048	14.3	山坡地保育區	水利用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1049	114.06	山坡地保育區	林業用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	1050	219	河川區	水利用地	
第三停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1992.01	山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	872		山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	875		山坡地保育區	特定目的事業用地	
第二停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1184.36	山坡地保育區	交通用地	
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	
第一停車場*	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	39	531.54	河川區	交通用地	
	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	54-20	512.61	河川區	交通用地	
合計				9640.31			

資料來源：新北市觀旅局提供與本團隊整理。

## 6.2 重要議題

### 一、基地的使用分區及使用類別是否需要辦理變更

本案建物所在土地，其使用分區及使用類別，主要分為兩種：交通用地與丙種建築用地，下文部份僅列出與本案相關的容許使用項目及細目，如表 6-2 與表 6-3 所示。

表 6-2 丙種建築用地容許使用項目及細目一覽表

容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
	免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關等許可使用細目	
(七)日用品零售及服務設施	同甲種建築用地		
(十)農作產銷設施	同甲種建築用地		
(十三)遊憩設施	同乙種建築用地		
(十四)戶外遊憩設施*			
(十五)觀光遊憩管理服務設施	1.國際觀光旅館		1.不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 2.位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可者。
	2.觀光旅館		1.不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 2.位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可者。
	3.一般旅館		1.不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 2.位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可者。
	4.餐飲住宿設施		
	5.風景區管理服務設施（管理處所、遊客中心、展示陳列設施、門票、收費站、停車場、眺望臺、公廁）		
	6.水族館		
	7.文物展示中心		

容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
	免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關等許可使用細目	
	8.汽車客運業設施		
	9.觀光零售服務站		
	10.涼亭		
	11.游泳池		
	12.花棚花架		
	13.藝品特產店		
	14.其他遊憩服務及管理設施		

\*本案的丙種建築用地主要集中在建物所在的土地，故戶外遊憩設施細目約有 20 頁，因此不在此羅列。

資料來源：第六條附表一各種使用地容許使用項目及許可許可細目表。

表 6-3 交通用地容許使用項目及細目一覽表

容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
	免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關等許可使用細目	
(一)按現況或交通計畫使用			
(二)交通設施(特定農業區除外)	11.停車場		
(三)公用事業設施(限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺)			
(四)再生能源相關設施			
(五)戶外遊憩設施	超輕型載具起降場		
(六)農村再生設施			1.本款應依農村再生發展區計畫審核及管理監督辦法規定辦理。 2.本款位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。

資料來源：第六條附表一各種使用地容許使用項目及許可許可細目表。

### (一)瑞三礦業整煤廠、願景館與資訊站可用因應計畫加以排除

瑞三礦業整煤廠、願景館與資訊站已被列為歷史建築，根據《文化資產保存法》第 26 條規定：「為利古蹟、歷史建築、紀

念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。」爰此，古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用，若適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應另提出因應計畫加以排除。

另，依據「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」第六條規定：「古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用工程竣工時，由主管機關會同古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之土地使用、建築及消防主管機關，依其核准之因應計畫查驗通過後，許可其使用。」瑞三礦業整煤廠的修復再利用依法不需請領或補發使用執照，而是文化局核發「使用許可」。

## (二)柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室及礦工宿舍使照辦理乙事

柴油機車庫、烘砂室與礦工浴室目前正在辦理保存登記，依交通用地的容許使用項目及細目來看，無論礦業文化展示，或餐飲或零售等使用用途，都不在交通用地明訂的容許使用項目。但是否需要辦理用地變更編定仍有疑慮。若要辦理用地變更編定的方式，有幾種方式：

### 1. 用地編定為古蹟保存用地或遊憩用地

柴油機車庫、烘砂室與礦工浴室在土地使用分區屬山坡地保育區，根據「臺灣北部區域計畫（第一次通盤檢討）該分區已具保存歷史建築周邊景觀之目的，故並無劃設保存區，僅是加註其管制項目。然為利後續使用之便，可考慮辦理用地變更編定為古蹟保存用地或遊憩用地。

### 2. 加入「已廢礦地區用地變更編定」行列

國土管理署指出，在經濟部地質調查及礦業管理中心及各直轄市、縣(市)政府協助下，已掌握全國礦業用地之土地清冊資料，並積極研議通案處理方式，就已依法編定礦業用地之土地，於礦業權廢止後，因原編定理由消失，應由直轄市、縣（市）政府檢討變更為適當使用地類別<sup>34</sup>。

<sup>34</sup> 國土署強調：廢礦區的居住權非傳統違建觀念 中央會保障其原有合法居住權 ([moi.gov.tw](http://moi.gov.tw))，  
[https://www.moi.gov.tw/News\\_Content.aspx?n=8&s=311708](https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=8&s=311708)

### 3. 依建築法相關規定，申請作為紀念性之建築物

依據建築法第 99 條規定：「左列各款經直轄市、縣（市）主管建築機關許可者，得不適用本法全部或一部之規定：一、紀念性之建築物....前項建築物之許可程序、施工及使用等事項之管理，得於建築管理規則中定之。」，並依新北市建築管理規則第三十六條規定：「本法第九十九條第一項規定之建築物，符合下列規定者，得由起造人敘明理由，向本局申請不適用本法全部或一部之規定：一、紀念性之建築物者，依原有形貌保存；其有修復必要者，應先提出修復工程計畫並經文化主管機關許可.....」。

### 4. 依文化資產保存法相關規定，登錄為歷史建築

依文化資產保存法第 3 條：「本法所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄...一、有形文化資產：.....(二) 歷史建築：指歷史事件所定著或具有歷史性、地方性、特殊性之文化、藝術價值，應予保存之建造物及附屬設施...」，其後，依據「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」第六條規定：「古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用工程竣工時，由主管機關會同古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之土地使用、建築及消防主管機關，依其核准之因應計畫查驗通過後，許可其使用。」

## (三)柴油機車庫（部份土地）與礦工宿舍屬於丙種建築用地

依丙種建築用地容許使用項目及細目來看，無論是餐飲零售或旅館等，都在容許使用項目範圍內。然現今這兩棟建物目前正在辦理保存登記，建議可由執行機關或民間機構視實際營運需求辦理。

## (四)小結

瑞三礦業整煤廠、願景館與資訊站，若適用建築、消防相關法令有困難時，可另提出因應計畫加以排除。柴油機車庫、烘砂室與礦工浴室目前正在辦理保存登記，但依交通用地的容許使用項目及細目來看，無論礦業文化展示，或餐飲或零售等使用用途，都不在交通用地明訂的容許使用項目。由於要辦理用地變更編定(第一項與第二項)，無論那種方式都有其複雜性與不確定性及，故建議連同礦工宿舍，依建築法第 99 條申請為

紀念性建築或依文化資產保存法規定，登錄為歷史建築。

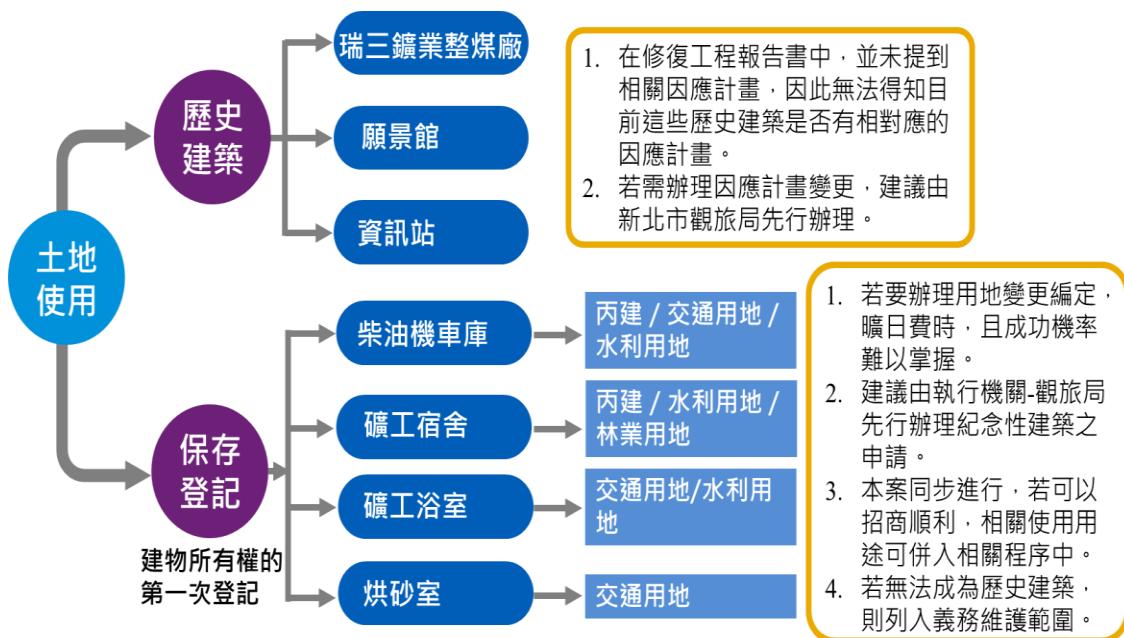


圖 6-1 本案各館舍用地類別與建議辦理方式

## 二、原交通部臺灣鐵路管理局改制為國營臺灣鐵路股份有限公司對於本案土地使用之影響

(一) 本案委託範圍之部分土地，即新北市瑞芳區三爪子段柴寮子小段 180 地號、新北市瑞芳區新猴硐段 644 地號、646 地號及 1043 地號，係新北市政府觀光局向原交通部臺灣鐵路管理局(下稱臺鐵局)承租，雙方簽有「經管國有基地租賃契約」，租賃期間為 109 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日，依據租賃契約第二條約定：「...本租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知。乙方如有意續租，應於租期屆滿前 3 個月內，申請換約續租，其有應繳未繳之款項者，應先繳清；逾期未申請換約者，即為無意續租，甲方得收回土地，另行依法處理，...」。

(二) 經查，臺鐵局前於 113 年 1 月 1 日改制為國營臺灣鐵路股份有限公司(下稱臺鐵公司)，臺鐵局原經營土地多由臺鐵公司所有，其中包含本案土地，故上開租賃契約所定權利義務亦由臺鐵公司繼受；因此，考量租賃期限即將屆至，為確保本案委託範圍之土地使用，並降低民間機構投資疑慮，建議新北市政府觀光局於後續先期規劃階段，先就租賃標的、租賃期間、租金計算等重要事項，與臺鐵公司達成共識，並簽訂合作備忘錄或意向書，以利加速未來續租之租賃契約協商。

## 6.3 小結

如前述，本案擬委託標的之部份用地由新北市政府向臺鐵公司租賃，其餘的土地與建物皆由新北市政府作為管理機關。然柴油機車庫（部份）、烘砂室與礦工浴室屬於交通用地，由於這些建物目前仍未請領使用執照，但依交通用地的容許使用項目及細目來看，無論礦業文化展示，或餐飲或零售等使用用途，都不在交通用地明訂的容許使用項目。經討論，目前柴油機車庫（部份）、烘砂室與礦工浴室，將列入義務維護範圍。故依目前初步規劃，並無用地變更之必要，亦無用地取得之疑慮。

## 第七章 環境影響分析

### 7.1 環境影響分析

本章環境影響分析目的，主要係先就本案未來可能之開發行為所造成之環境影響進行初步分析並預擬對策，作為後續政府、民間機構風險評估的參考。

#### 一、土地利用之影響

本案係主要利用既有建物進行修復與再利用，民間機構主要進行室內裝潢及設備設置等，故土地主要利用形態不致有太大之變動，針對部份公共空間亦可作照明、裝修及綠美化之改善，將提升整體環境品質，提升本案的土地利用價值。

##### (一)是否要辦理環境影響評估

由於既有建築或設施等裝修工程為主，雖然使用項目及經營型態已改變，對環境影響較大的部份為文化展演與餐廳之設置。依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十三條條 1 項 1 款 8 目規定，各種文化、教育、訓練、研習設施或研究機構之興建或擴建，「申請開發或累積開發面積十公頃以上。」應實施環境影響評估。然本案開發面積，並未達到此一開發面積，因此無需辦理環境影響評估。

##### (二)是否要辦理水土保持計畫

本案大部分的土地位於山坡地保育區，依據水土保持法第十二條第 1 項與第 2 項規定：「水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核：

1. 從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路或整坡作業。
2. 探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。
3. 修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。
4. 開發建築用地、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。

前項水土保持計畫未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。

另依水土保持計畫審核監督辦法第三條規定：「於山坡地或森林區內從事本法第十二條第一項各款行為，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿二千立方公尺，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下：

1. 從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路：路基寬度未滿四公尺，且長度未滿五百公尺者。
2. 從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之整坡作業：未滿二公頃者。
3. 修建鐵路、公路、農路以外之其他道路：路基寬度未滿四公尺，且路基總面積未滿二千平方公尺。
4. 改善或維護既有道路：拓寬路基或改變路線之路基總面積未滿二千平方公尺。
5. 開發建築用地：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿五百平方公尺者。
6. 農作產銷設施之農業生產設施、林業設施之林業經營設施或畜牧設施之養畜設施、養禽設施、孵化場（室）設施、青貯設施：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿一公頃；免申請建築執照者，前開建築面積以其興建設施面積核計。
7. 堆積土石。
8. 採取土石：土石方未滿三十立方公尺者。
9. 設置公園、墳墓、運動場地、原住民在原住民族地區依原住民族基本法第十九條規定採取礦物或其他開挖整地：開挖整地面積未滿一千平方公尺。

經查，雖各地方政府辦理標準不一，往往需辦理個案認定，但若僅是原建築範圍內之改建，不涉及大規模開挖整地，可由技師簽證無礙水保、無安全之虞，即可免水土保持計畫。而本案工程主要在於既有建物整建與裝修，理論上，不會涉及大規模開挖整地等工程，故無需辦理水土計畫之提送。

## 二、環境影響之分析

然本案開發可能對環境之影響分析如下：

### (一) 裝修階段

本案之文化展示空間、住宿設施、餐飲設施與休閒娛樂等之施

工主要為室內裝修，對於水質、噪音、廢棄物等層面之影響係屬短期，可透過因應對策減低影響情形。

## (二)營運階段

本案為既有建物設施，雖改變使用項目與經營型態，但在不擴充設施量體規模下，民間參與營運並未對環境造成額外負擔，而係對產業經濟產生正面影響。

茲就本計畫營運基地施工及營運期間對環境可能造成之正面影響及影響程度，列示如表 7-1 所示。

表 7-1 本計畫環境影響綜合分析表

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		裝修	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	✓		施工機具與運輸車輛所排放廢氣。	鄰近地區	○
			✓	本計畫為既有營運設施，委託民間營運，可能因使用者增加而增加車輛廢氣排放。	鄰近地區	○
	水質	✓		施工機具及車輛清洗廢水可能污染鄰近水體。	排水溝渠	○
			✓	住宿、餐飲及商業設施之經營產生之生活污水。	排水溝渠	○
自然生態環境	地形地貌	✓		本計畫施工主要為建築室內裝修與設備添置，對地形地貌應不產生影響。	基地範圍	○
	地質土壤	✓	✓	本計畫施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響。	基地範圍	○
社會經濟環境	產業經濟		✓	本計畫為既有營運設施，委託民間營運可增加就業機會。	鄰近地區	+
	交通環境	✓		施工期間供車輛進出，提高鄰近地區交通危險性。	鄰近地區	-
			✓	本計畫為既有營運設施，委託民間營運使用人數可能增加，增加道路交通負擔。	鄰近地區	-

資料來源：本團隊編製。

註：影響程度符號：○ 無影響 - 輕微負面影響 -- 中度負面影響 --- 顯著負面影響 + 輕微正面影響 ++ 中度正面影響 +++ 顯著正面影響

## 7.2 環境影響減輕措施

### 一、施工環境影響減輕措施

未來裝修施工應考量施工條件、施工區域，期能降低施工期間產生氣味、塵埃、噪音、拆卸廢料等，以減低因一般裝修施工對環境衝擊防範措施。

(一)規定裝修工程承包商將高噪音工作安排在人流最少的時間進行。

(二)規定裝修工程承包商使用不含或低含量揮發性有機化合物的建材，以減少難聞氣味的滋擾。

(三)規定裝修工程承包商安裝適當的隔音和隔塵板，如有需要，須直接在所用的設備上安裝消聲器／集塵器。

(四)就工程分包契約規定不合作或環保表現紀錄欠佳的承包商相關扣款等規定。

### 二、營運期間可能造成環境影響項目之減輕對策

針對本案營運可能造成之環境影響及各項環境影響因子，研擬相關減輕影響之因應對策，列示如表 7-2 所示。

表 7-2 本案之環境影響減輕之因應對策綜整表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
物化生活環境	空氣品質	✓		就施工區域與非施工區域設置阻隔設施，減低對非施工區域影響；定期清掃並適度灑水以減低塵土飛揚造成影響	○
			✓	尖峰時刻建議進行規劃交通疏導措施，降低因使用人數增加所增加車輛數	○
	水質	✓		將具污染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排入附近水體	○
			✓	將營業所生活污水納入污水系統處理	○
自然生態環境	地形地貌	✓		本計畫施工主要為室內裝修，對地形地貌應不產生影響	○
	地質土壤		✓	本計畫施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響	○
社會經濟	產業經濟		✓	規劃民間機構應優先僱用當地居民，增加當地居民就業機會	+
環境	交通	✓		施工車輛避開交通尖峰時段進出，減低	○

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
環境	環境			可能衝擊	
			✓	妥善規劃停車場車輛進出動線與導引設施等，減低停車亂象與以提升道路交通安全	—

資料來源：本團隊編製。

註：影響程度符號：  
 ○ 無影響 — 輕微負面影響 —— 中度負面影響 —— 顯著負面影響 +  
 輕微正面影響 ++ 中度正面影響 +++ 顯著正面影響

### 7.3 節能減碳分析

未來民間機構進行相關裝修工程時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，應依行政院公共工程委員會「永續公共工程—節能減碳政策白皮書」(97年10月17日核定本)相關政策要求辦理。

- 一、室內裝修優先採用耐久性管材，延長使用年限。
- 二、進行室內裝修工程時，引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗。
- 三、採行各項污染防治措施，加強施工過程之工地污染管理，如有效灑水、設置防塵網，以減輕施工過程空氣污染。
- 四、室內外空間規範僅使用 LED 節能燈具，以降低用電量；針對公共設施空間及夜間照明設備透過電源控制與調光、自動點滅節能設計及例行性的維護管理等方式，可有效減少電力的消耗量，強化整體照明節能效益。
- 五、空調設備與營運設備電器，如冷氣設備、除濕機等應以獲得政府節能標章為主，降低耗電量。
- 六、水龍頭、馬桶換裝省水設備。

### 7.4 小結

本案係既有建物委託營運，原則上委託民間營運無需辦理環境影響評估，本案雖改變使用項目與經營型態，但在不擴充設施量體規模下，民間參與營運並未對環境造成額外負擔。

## 第八章 財務可行性分析

### 8.1 目的

本計畫之興辦方式主要採促參法第 8 條第 1 項第 4 款「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」辦理，即 ROT 方式，故依促參法及相關子法之規定，評估本計畫是否具有財務可行性而續推動以促參方式辦理。

### 8.2 財務評估架構說明

依據市場、技術、法律等相關分析所界定之營運內容，估算本計畫之營運收支，就財務面之分析結果評估營運之財務可行性，因本計畫經投資人意願調查結果顯示有潛在投資廠商，故投資效益分析將從民間投資觀點角度，計算本計畫可能產生之財務效益及可行性分析，本計畫之財務評估模式擬採 ROT 模式進行。

#### 一、評估方式

本案委託範圍及義務維護範圍有三：一是停車場部份、二是建物設施及其周邊土地部份、三是願景館前廣場；委託經營建物部分，分別為「資訊站」(遊客中心)、「願景館」、「瑞三礦業整煤廠」等 3 棟館舍及「柴油機車庫」(95 平方公尺)、「礦工宿舍」等 2 棟其位屬於建築用地上之館舍範圍。義務維護範圍分別為，「柴油機車庫」(69.2 平方公尺)、烘砂室及礦工浴室，由民間機構負責場地之清潔維護等。

猴硐曾為台灣煤礦最大產區，而本計畫館舍更是完整體現猴硐煤礦博物園區獨特性及文化魅力，而猴硐煤礦博物園區也具備一定規模性，為增進園區整體的空間活用、多元營運機能與經濟效益，落實歷史建築再利用的保存概念，期待引進民間開發創意與專業技術資源，以創造歷史空間結合的全新場域，據以提升本案園區觀光效益及文化價值留存，本計畫就上述標的之委託經營管理進行評估營運模式之可行性。

#### 二、財務分析流程

財務可行性對計畫之執行具關鍵影響，所建構之財務評估模型除依據本計畫特定之各項參數外，尚應考量相關法規與一般公認會計原則之規範，以執行各年度現金流量之預測，並計算各項財務指標及編製評估期間各年度之主要財務報表，平時就可能面臨之風險型態，測試收入及成本等重要參數變化對財務效益之敏感度，以確定該等不確定因素對財務結果之影響。茲圖示本財務分析流程與分析

架構如圖 8-1。

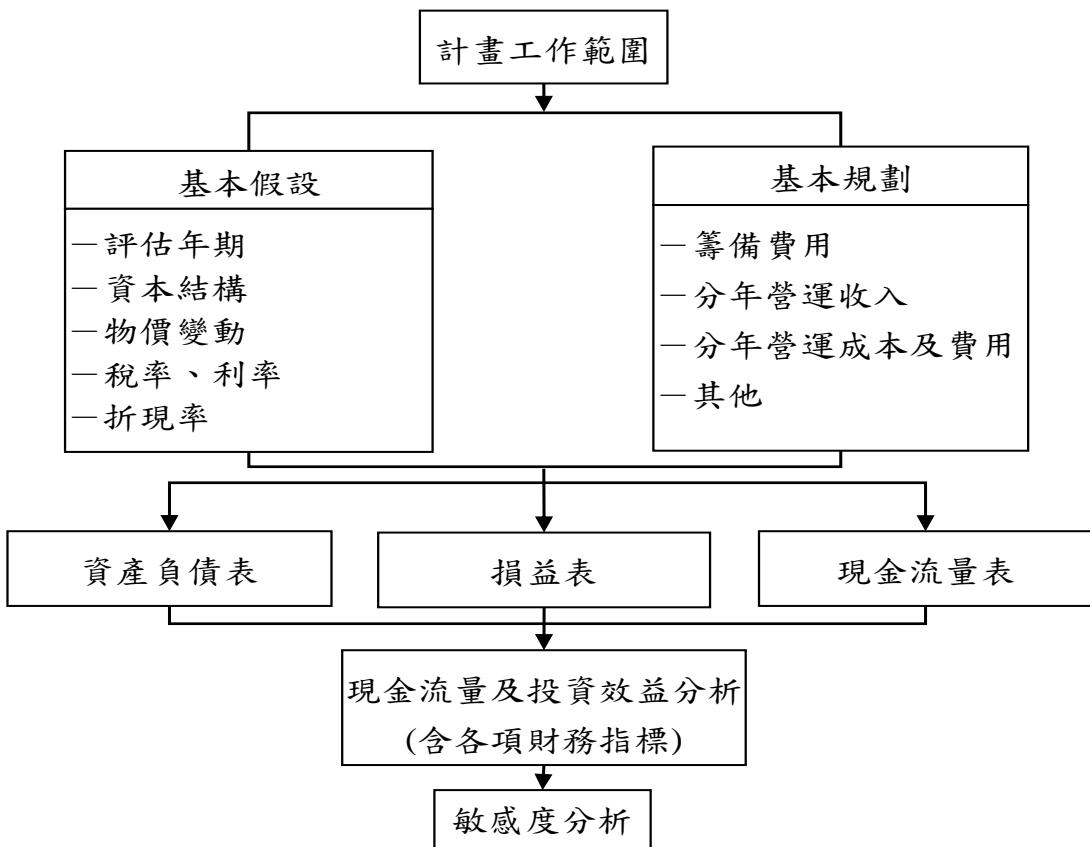


圖 8-1 財務分析流程與分析架構

### 8.3 重大基本假設參數

由於計畫之財務評估係建立於預測基礎上，計畫所設定之基本假設與參數足以影響評估之結果及規劃方向。本案在財務可行性分析時所設定之主要基本假設與參數務求穩健並能符合實際情況。茲摘要說明本財務計畫重大基本假設參數如下：

表 8-1 重大基本假設參數

項目	說明
評估基期	民國 114 年
評估期間	因本計畫委託範圍內之 37% 土地(約 3,549.70 平方公尺)係向台鐵公司租賃，而租賃契約租期最長以 10 年為限，本計畫評估年期擬設定為 10 年。 本案計畫範圍包含一是停車場部份、二是建物設施及其周邊土地部份、三是願景館前廣場等 3 大範圍，委託經營管理期間預計自 115 年 1 月至 124 年 12 月止共計 10 年。按本計畫工程可行性分析內容，各設施之裝修工程施工期程分別為停車場及願景館前廣場需 1 個月，柴油機車庫需 5 個月，資訊站及願景館需 6 個月，整煤廠需 8 個月，礦工宿舍則需 10 個月。停車場

項目	說明
	及願景館前廣場預計於 115 年 2 月開始營運，柴油機車庫預計於 114 年 6 月起營運，資訊站及願景館預計於 115 年 7 月開始營運，整煤廠預計於 115 年 9 月開始營運，礦工宿舍預計於 115 年 11 月開始營運。
物價上漲率	依據行政院主計總處統計計算，最近 10 年(103 年至 112 年)台灣地區消費者物價指數年增率平均為 1.2%，本計畫之財務試算年期內之物價上漲率擬為 1.5%。
公告地價成長幅度	<p>本案原 14 筆地號之歷年公告地價資料均僅從 105 年起，各地號公告地價自 105 年至 113 年之平均成長幅度(每 2 年公告 1 次，共 4 次)為 0%~2.19%，總體平均成長幅度為 1.32%；後再納入(依 0326 審查意見要求)新增第一停車場之 2 筆地號資料，則公告地價總體平均成長幅度為 1.20%。</p> <p>惟，考量本案委託面積中新猴硐段 644、646、872 及 875 等 4 筆地號占全部委託面積之 69.48%，且該 4 筆地號公告地價均高於 1,100 元(1,157 元、1,600 元)，於 105 年至 113 年之每 2 年平均成長幅度為 1.8%，故本案推估公告地價成長幅度以每年 2 年成長 2%。(參見表 8-16)</p>
土地租金費率	<p>依據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，土地租金計收係按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。</p> <p>惟，因本計畫委託範圍內有約 37% 土地(約 3,330.70 平方公尺)係向台鐵公司租賃，依據台鐵公司與新北市政府觀旅局就本案基地範圍內之租賃契約，其租金計算係以當年度公告地價之 3% 計收。故，本案之土地租金擬改以公告地價計算，即契約期間，均按當期公告地價百分之三計收。</p>
折舊年期	折舊年期以各項設備耐用年數與財務試算年期孰短為主。
設備重置	機電、餐飲、營運及停管設備等工程：以原始建置成本之 50%~60% 為估算基礎，於耐用年數屆滿前一年進行重置，並加計物價指數波動之影響。
履約保證金	暫以 5,000,000 元估算。預估將以履約保證金保證書繳付，其每年手續費以 1.5% 計估。
存款利率	考量營運週轉金主要以活期存款方式存放銀行，參考中央銀行公布之台灣銀行存放款利率資料，年利率以 0.5% 估算。
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定估算，稅率 20%。

項目	說明
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。
地價稅	地價稅稅率 1%
股權要求報酬率	綜合考量本案經營特性、投資成本及特許期間，參考特許期 10~15 年的促參案例，設定股權要求報酬率為 12%。
資金來源	自有資金 40%、中長期借貸 60%；融資利率 3.5%。 寬限期 1 年，還款年期 6 年。
計畫折現率	計畫折現率係以評估期間各年資金結構計算分年年化 WACC 折現率，並以各年年化 WACC 折現率計算現金流量折現值並加總，該加總金額即為評估期間淨現值總額，再以該總值搜尋回推本計畫之單一折現率，以此為計畫折現率。

## 8.4 工程成本及營運收支假設

### 一、本案委託營運範圍及營運項目

本案猴硐煤礦博物園區基地之建物坐落於新北市瑞芳區新猴硐段 644 (部分) 地號、646 地號 (部分)、872 地號 (部分)、875 地號 (部分)、875 地號 (部分)、1034 地號 (部分)、1041 地號 (全部)、1043 地號 (部分)、1044 地號 (部分)、1047 地號 (全部)、1048 地號 (全部)、1049 地號 (全部)、1050 地號 (全部)、1051 地號 (部分)、1052 地號 (部分)、三爪子段坪林小段 39 地號 (全部) 及 54-20 地號 (部分)，全區基地總面積為 68,658.94 平方公尺，所規劃之委託營運範圍含建物使用之土地面積，共計 8,866.09 平方公尺 (實際交付範圍須以實際量測為主)，本案計畫範圍包含停車場部份、5 棟館舍及其周邊土地部份、及願景館前廣場等 3 大範圍；其中，停車場部分分別為第一停車場、第二停車場及第三停車場面積總計約 4,220.52 平方公尺 (約 1,276.71 坪)，5 棟館舍之樓地板面積總計約 3,012.7 平方公尺 (約 911.34 坪)，願景館前廣場面積約 1,613.57 平方公尺 (約 488.10 坪)，整理如表 8-2 所示。

停車場部分包含第一、第二及第三停車場之格位至少 113 格，其中無障礙車位 3 格及婦幼車位 3 格，整理如表 8-3 所示。

表 8-2 本案委託面積及初步營運項目規劃構想表

建物/區域	規劃內容	建物投影或土地面積 (平方公尺)	建物樓地板面積 (平方公尺)
委託範圍			

建物/區域	規劃內容	建物投影或土地面積 (平方公尺)	建物樓地板面積 (平方公尺)
資訊館(註)	複合空間	73.00	67.10
願景館(註)	複合空間	281.00	269.10
瑞三礦業整煤廠(註)	展覽空間	1,553.00	2,041.30
柴油機車庫	複合空間	95.00	95.00
礦工宿舍	住宿空間	1,030.47	540.20
願景館前廣場	假日戶外市集	1,613.57	--
停車場	戶外停車空間	4,220.52	--
委託範圍面積(M <sup>2</sup> )		8,866.56	3,012.70
義務維護範圍			
礦工浴室	展覽空間	218.75	139.20
柴油機車庫	複合空間	514.00	69.20
烘砂室	展覽空間	41.00	55.50
義務維護範圍面積(M <sup>2</sup> )		773.75	263.90
合計(M <sup>2</sup> )		9,640.31	3,276.60

註：資訊館、願景館及瑞三礦業整煤廠登錄為歷史建物，其餘為一般建物。

表 8-3 本案停車格席位數

停車場	第一停車場	第二停車場	第三停車場	合計
停車格-一般	23	25	59	1307
停車格-身障(含共用)		1	2	3
停車格-孕婦		1	2	3
總車位席數	23	27	63	113

## 二、工程成本及營運收支假設

### (一)工程成本估算

烘砂室及礦工浴室等 2 棟建物及柴油機車庫位於交通用地及水利用地之範圍，改由執行機關負擔相關裝修費用，物價基期年(114 年)之相關工程總經費約為 48,420 仟元，契約第 1 年之裝修工程總經費預估為 49,146 仟元(詳表 8-4、表 8-5)。

表 8-4 裝修工程成本預估表

工程項目	資訊館	願景館	整煤廠	柴油機車庫	烘砂室及礦工浴室	礦工宿舍	停車場	總計(仟元)
裝潢工程	833	1,868	6,137	1,819	-	14,829		25,486
機電設備	219	635	2,408	435	-	5,612		9,309
消防設備	98	146	556	174	-	2,941		3,915
餐飲及生財設備	500	1,500	-	200	-	4,000		6,200
停管設備	-	-	-	-	-	-	3,510	3,510
總資本支出	1,650	4,149	9,101	2,628	-	27,382	3,510	48,420

表 8-5 裝修工程成本加計物調預估表

工程項目	資訊館	願景館	整煤廠	柴油機車庫	烘砂室及礦工浴室	礦工宿舍	停車場	總計(仟元)
裝潢工程	845	1,896	6,229	1,846	-	15,051		25,868
機電設備	222	645	2,444	442	-	5,696		9,449
消防設備	99	148	564	177	-	2,985		3,974
餐飲及生財設備	508	1,523	-	203	-	4,060		6,293
停管設備	-	-	-	-	-	-	3,563	3,563
總資本支出	1,675	4,211	9,238	2,668	-	27,793	3,563	49,146

## (二)營業收入

### 1. 年營運日及遊客量推估

「猴硐煤礦博物園區」成立於民國 99 年，惟當初成立初期幾年旅客人次並不高，參酌交通部觀光署統計資料顯示，至 102 年當年僅 58.9 萬人次，然自 103 年起年旅客人次穩定在 80 萬人次以上，於 107~108 年遊客人數更高達 100 餘萬人次，109~110 年則因受疫情影響致遊客人數大幅下滑，但於 111 年遊客人數已回升至 83.5 萬人次。

如以 102 年之旅客人次起計，則至 111 年之旅客人次複合年增長率(CAGR)為 3.97%；而如以 103 年之旅客人次由 80 萬人次起計至 111 年的 83.5 萬人，計算 103 年至 111 年之旅客人次複合年增長率約為(CAGR)0.53%。

因此，在遊客數量推估上，假設本園區於契約第 1 年約可吸引遊客人數約 85 萬人，參觀人數成長率以保守推估為原則，每年以 1% 計估，至契約第 10 年，預估遊客人數可達 93 萬人次。

本園區各項設施之營運日，除願景館前廣場外，原則上展覽區域除每周一或除夕得以休館，其餘商業設施則必須營運，營運天數預估每年 365 天；而願景館前廣場之假日市集則暫規劃僅於假日及寒暑假期間營運，每年營運天數預計為 165 天，另，停車場臨停收費天數亦與願景館前廣場之假日市集相同。

上述之年營運天數，係包括國定假日(含周休 2 日)約 110~115 日(113 年國定假日數為 115 日)，及寒暑假之平日(即扣除寒暑假期間之國定假日)約 55~60 日，合計約為 165~175 日；

故，本案每年營運天數及停車場臨停收費天數，均暫以 165 日計。

表 8-6 猴硐煤礦博物園區 102~111 年遊客人數

102	103	104	105	106
588,725	800,613	842,987	866,835	993,590
107	108	109	110	111
1,023,850	1,042,900	562,300	385,300	835,510

## 2. 營業收入預估

本案係以復刻當年度礦工飲食、生活之文化園區進行評估規劃，預計營業項目包含自營文創商場、餐飲及住宿部分，另整煤場柴油機車庫則以空間出租、願景館前廣場則為場地出租，其他則包括停車場臨停收入及園區導覽服務等，故營業收入將以自營商場、餐飲及住宿，空間及場地出租，停車場臨停收入與導覽服務收入等進行收入估算，說明如下：

### (1) 自營文創商場、餐飲及住宿

在商場購物及餐飲消費部分，本案基地正對猴硐車站前站出口，後站出口則為貓村，故暫規劃以資訊館及願景館提供文創商品銷售及餐飲服務。

本案係參考交通部觀光署中華民國 111 年臺灣旅遊狀況調查之資料，依據調查報告，在 111 年國人每次旅遊就餐飲及購物支出金額分別為 642 元(27.7%)及 487 元(21.0%)。

又，依據該調查報告，國人進行國內旅遊時，從事品嚐當地特產、特色美食的比例會有 42.8%，而從事逛街購物的比例會有 41.3%。

本計畫以每年園區遊客人數的消費人數比例為本計畫銷售、餐飲及住宿之總來客數，故初步擬以遊客人數的 15% 前往文創商店消費，契約第 1 年每人每次購物消費金額為 100 元(未稅)；前往用餐的人數則以遊客人數的 10% 計，契約第 1 年每人每次餐飲消費金額為 150 元(未稅)。前述各項消費金額，每年並按物價上漲率調整之。

由於本案係台灣最具獨特性及文化魅力的煤礦博物園區，凡蒞臨園區參觀之旅客，多對於文創商品有著較為濃厚的「消費認同」慣性，再加上鄰近貓村的優勢地點，相信，未來經營團隊勢必開發結合「礦工文化」與「喵星

人」的文創商品。

表 8-7 本計畫 115 年文創商場、餐飲營收假設

自營項目	115 年遊客人數(估)	人數比率	消費人數	消費金額	115 年自營收入
文創商店	858,500 人次	15%	128,775 人次	102 元/人	13,135 仟元
餐飲服務		10%	85,850 人次	153 元/人	13,135 仟元

在住宿部分，本案礦工宿舍以提供旅客體驗礦工居住生活設施為主，並於礦工浴室提供盥洗服務，性質與他案以提供住宿服務功能之旅館或飯店不同。

按目前礦工宿舍的空間，全棟最多可規劃 240 個床位(採隔間倉模式；1 床以 1 人計)，全年 365 天共可提供 87,600 旅客體驗住宿；惟，未來實際經營廠商未必規劃全棟為 240 個床位，因此，本報告將暫以全棟規劃提供 115 個床位。另，住宿部分則參考鄰近九份地區之背包客或青年旅館之住宿價格，每人每晚住宿(含盥洗)金額則以 750 元(未稅)計；每年住宿金額則按物價上漲率調整之。

另，契約第一年每日住宿率暫以總床數的 35% 計，預計契約第二年參與住宿體驗的旅客達 14,691 人次，約占 115 年旅客總人次的 1.7%；自營運第二年起，每日住宿率以每年 1% 之幅度增長，預計至契約第 10 年每日住宿率約為 44%。

以契約第二年的旅客總人次約 85.85 萬人次推估，商品銷售、餐飲及住宿之收入分別約為 1,314 萬元(未稅)、1,314 萬元(未稅)；及 1,151 萬元(未稅)；預估自營項目之全年收入約為 3,778 萬元(未稅)。

## (2) 瑞三礦業整煤場及柴油機車庫之商業空間出租收入

本案瑞三礦業整煤廠及柴油機車庫主要以提供礦工文化及相關之文史展覽為主，在空間使用上，瑞三礦業整煤廠保留 80% 的面積予展覽空間外，提供 20% 的空間為 123.5 坪，柴油機車庫則可提供 28.74 坪全數出租予商業空間在地居民經營咖啡館、輕食或在地人氣小吃等。

每年租借天數以 365 天計，契約第 1 年每坪租金以一般價格 508 元(未稅)出租，並按每年物價上漲率調整之。

表 8-8 整煤場及柴油機車庫商業空間租借收入推估表

場地	115 年租金(未稅)	坪數	115 年營業額
整煤場	508 元/坪.月	123.5	928,032 (元.未稅)
柴油機車庫		28.74	

### (3) 願景館前廣場場地出租收入

願景館前廣場約有 488 坪，未來可由民間機構於周末假日及寒暑假期間舉辦市集活動。初步規劃每年約可舉辦 165 天活動(契約第 1 年以 105 天計)，每天每坪租金為 110 元(未稅)，每年並按物價上漲率調整。

初步推估，契約第二年廣場租金收入約為 902 萬元(未稅)。

### (4) 臨停停車場

停車場部分別為第一、第二及第三停車場，停車場臨停收費日以周末假日及寒暑假期間為主，初步規劃每年可收費約 165 天活動(契約第 1 年可營運日數以 105 天計)。

停車格位至少 113 格，包含無障礙車位 3 格及婦幼車位 3 格。停車場收入以汽車臨停為主，初步擬以 107 席的一般車位計算臨停收入，每一車格平均迴轉率為 1.5 次，營運第一年一般車位之單日(收費日期間)臨停車次可達 160 車次。

初步規劃，契約第 1 年汽車臨停收費以 20 元/時(未稅)計收，平均每車次停留時間約為 3 小時，單日臨停車次成長率於契約期間每年調漲 1%。

初步推估，契約第二年停車場臨停收入約為 161.4 萬元(未稅)。

### (5) 園區導覽服務

本案係以復刻當年度礦工飲食、生活之文化園區進行評估規劃，希望藉由導覽服務能讓參觀旅客得以更深入本園區的礦工歷史文化意涵、煤礦廠房建築及礦坑等。

本計畫擬自契約第二年起，透過民間參與機制，除引進專業經營能力及資金外，豐富既有館舍的展覽內容予活動，提供遊客以漫遊方式品嘗館舍建築之美與四周的風

光景色，並進一步與在地文史團隊合作，由文史團隊提供導覽人員，導覽內容以瑞三瑞三礦業整煤廠為核心，與火車站等周邊相關重要文化資源相結合，提供遊客導覽服務，強化遊客的真實體驗、產生有感、有深度的記憶。

參考交通部觀光署中華民國 111 年臺灣旅遊狀況調查之資料，國人從事國內旅遊的活動中有 25.7% 會參與文化體驗活動，其中觀賞文化古蹟有 6.3%、懷舊體驗有 1.5%、參觀有特色的建築物為 4.2%。因此在導覽服務的目標設定上，希望未來營運廠商與在地文史團隊密切合作，至少能提供或滿足每年有 5% 的旅客參與此深度旅遊的模式。

另，參考其他文化園區之導覽服務，多以每人收費 100~200 元，惟每團至少需 5 人~10 人方可出發。考量目前文史團隊所主導的導覽服務係採隨報隨出發之模式，未有人數限制，且導覽講解深度高於其他文化園區，此導覽收費建議至少為 300 元以上；又，目前在地居民已有多年在提供旅客共享礦工餐之服務，且向每位旅客收取 100 元費用，此部分亦一併納入導覽服務的內容中。

初步推估，此項導覽含餐點之深度旅遊服務以每人收費 400 元(未稅)計收，初步推估契約第 2 年導覽服務收入約為 1,717 萬元(未稅)。綜上，本案契約期間估計第一年、第二年營業收入如表 8-9。

表 8-9 契約第一年、第二年營業收入表(仟元/年)(未稅)

營業項目	第一年	第二年
自營-購物、餐飲	12,750	26,270
自營-住宿	1,841	11,514
瑞三礦業整煤廠、機車庫商業 空間出租	304	928
願景館前廣場場地出租	5,638	9,020
停車場臨停收入	1,011	1,614
導覽服務收入	--	17,170
合計	21,544	66,517

### (三)營業成本及費用

本案由民間業者負擔裝修工程成本及每年之營運成本。每年之營運成本包括人事費用、商品銷售成本、自營餐飲及住宿成本、場地出租成本、停車場成本、導覽服務成本及其他營運業務費用、土地年租金等，茲分項說明如下：

### 1. 裝修工程成本攤提

本計畫之裝修工程成本金額及依各年期攤提金額列示如表 8-10。

表 8-10 裝修工程成本每年攤提金額

項目	金額				
裝修工程總成本(元/未稅)	49,146,391				
攤提項目/期間(營運年)	裝修工程/9 年	機電設備/9 年	消防設備/5 年	餐飲及生財器具/5 年	停管設備/5 年
每年攤提金額(元)	2,874,265	1,049,848	794,745	1,258,600	712,530

#### (1) 文創商品銷售成本

本案文創商品銷貨成本係以參考其他文創園區之經營狀況，預估銷貨成本約占收入之 40%。

#### (2) 自營餐飲及住宿成本

本案餐飲成本僅估算食材及備品部分，並參考臺北市某古蹟歷建之藝文園區營運移轉案(OT)之案例，預估約占餐飲收入之 70%。

住宿成本則係參考某集團以 ROT 模式投資其他促參案件之成本，包含住宿備品、布巾重置、旅行社及訂房網佣金、外包洗滌清潔、布巾運輸等與住宿直接相關之費用，預估占住宿收入之 40%。

#### (3) 展覽館舍商業空間及願景館前廣場場地出租成本

本案館舍商業空間及廣場場地出租成本係以參考其他案例，預估館舍商業空間及松苑廣場之場地維護成本約占場地出租收入之 15%、10%。

#### (4) 停車場成本

停車場部分，參考其他停車場之促參案例，停車場的經營成本暫估為停車場收入的 10%。

### (5) 導覽服務成本

導覽服務擬與在地文史團隊合作，民間機構以外包模式委託在地文史團隊提供導覽人員，預估導覽服務成本(含餐飲)占該項收入的 70%。

### (6) 人事費用

人事費用係以單月薪資，另外加計公司負擔之勞健保以及退休金提撥等以薪資總額 15%計算，總年薪資以 13.5 月計估。相關人事配置及費用如下表 8-11，預估契約第 1 年人事費用約 565 萬元，契約第 2 年為全面營運年，人事費用約為 1,152.8 萬元。薪資調整率每年按物價指數漲幅調整。

表 8-11 估計每年人事費用表(元/年)

職務	估列月薪(元/月)	人事成本(元/月)	人員數	契約第 2 年支出總計
餐飲及零售服務人員	30,000	38,813	4	1,900,272
餐飲廚師人員	38,000	49,163	2	1,203,504
礦工宿舍房務人員	28,000	36,225	3	1,330,200
行政/客服人員	32,000	41,400	4	2,026,944
清潔人員	28,000	36,225	5	2,217,000
保全人員	36,000	46,575	5	2,850,420
合計			25	11,528,340

### (7) 室內裝修維護費用

室內裝修維護費用約為裝修工程金額之 3.0%，本計畫預計自契約第 2 年起，每年室內裝修維護費用約 149.7 萬元。另每年按物價指數漲幅調整。

### (8) 其他營運業務費用

本案其他營運業務費用主要包括水電瓦斯費、保險費用、清潔維護費用、園區綠美化費用及郵電事務費等，係參考新北市政府觀光旅遊局目前經營園區之實際支出現況進行推估，詳表 8-12。

表 8-12 本案其他營運業務費用估算表(元/年)

項目	說明	契約第 2 年營運費用(元)
水電瓦斯費用	參考園區經營現況，本計畫之水電瓦斯費，預估每月 50 萬元，每年以 12 個月計，另每年按物價指數漲幅調整。	6,090,000
保險費用	參考園區經營現況，包含財產綜合險、公共責任意外險、第三人責任險及營運中斷險，預估每年以總營業收入的 0.6% 計算。	399,000
清潔維護費用	參考園區經營現況，本計畫之清潔維護費用，以營運面積計，每坪每月 50 元，另每年按物價指數漲幅調整。	1,680,000
郵電及其他事務費	本參考園區經營現況，計畫之郵電及其他事務費，預估每月 6 萬元，每年以 12 個月計，另每年按物價指數漲幅調整。	730,800
園區綠美化維護費	本計畫之園區綠美化維護費，預估每月 10 萬元，每年以 12 個月計，另每年按物價指數漲幅調整。	1,218,000

### (9) 履約保證金保證書手續費

因本案包括資訊館、願景館及整煤廠均屬歷史建築，且委託範圍中至少有 37% 的土地係由執行機關向台鐵公司承租，而未來經營廠商可能尚附有保管歷史文物之責任，考量前述理由，履約保證金擬以民間廠商裝修工程金額的 10% 計，暫訂為 500 萬元，以保障執行機關於履約期間之權利。

履約保證金將於契約簽訂前完成繳付作業，並以金融機構所開立的履約保證金保證書方式繳納，民間廠商每年支付金融機構履約保證金保證書手續費以 1.5% 計收。

## 三、民間參與方式之融資可行性分析

### (一) 資金運用

考量民間廠商於裝修工程(含營運週轉金)除履約保證金係以金融機構所開立的履約保證金保證書方式繳納，無須計入期初投資金額外，其餘皆須由民間機構籌資辦理，全部以自有資金辦理。惟，考量本案全部以自有資金辦理恐有難度，擬以 40% 自有資金及 60% 銀行融資為主要資金來源。另，本案係以 ROT 方式辦理，其土地及地上物無法作為民間廠商向銀行融資之擔保物，需另自行提出擔保品。本案相關資金來源與用途如表 8-13。

表 8-13 資金來源去路表

單位：仟元

資金來源			資金去路		
項目	金額	百分比	項目	金額	百分比
自有資金	20,000	40%	裝潢工程	25,868	51.7%
融資	30,000	60%	機電設備	9,449	18.9%
			消防設備	3,974	7.9%
			餐飲設備及生財器具	6,293	12.6%
			停管設備	3,563	7.1%
			營運週轉金	853	1.7%
合計	50,000	100%	合計	50,000	100%

## (二)融資可行性分析

本計畫融資年期及還款方式，主係配合第一年整建工程費用投入期間及營運收入而規劃，係以建設成本之 60%為融資金額設算，說明如下：

1. 融資金額：30,000 仟元。
2. 融資年期：借款寬限年期 1 年、償還年期 6 年。
3. 還款方式：本金平均攤還。

還款計畫表如 8-14：

## (三)融資可行性評估指標

融資可行性評估指標，如下說明，各指標成果如表 8-14 所示。

### 1. 分年償債比率 (DSCR)

償債比率之定義為各年稅前息前加折舊前盈餘金額與年度到期本息之比率，為償債能力之指標。

### 2. 利息保障倍數 (TIE)

利息保障倍數之定義為各年稅前息前之盈餘金額與年度到期利息之比率，為利息支付能力之指標。

表 8-14 分年投入資金及還款計畫

單位：仟元

年度	115	116	117	118	119	120	121
新增借款	30,000	0	0	0	0	0	0
償還借款	0	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000
借款餘額	30,000	25,000	20,000	15,000	10,000	5,000	0

利息費用	525	438	350	263	175	88	0
分年償債比例(%)	--	150.5%	145.2%	156.0%	167.4%	179.2%	192.1%
利息保障倍數(%)	109.8%	356.2%	330.1%	621.2%	1203.2%	2955.6%	--

#### 四、土地租金、房屋租金及權利金

依促參法第 11 條規定：「主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項：一、公共建設之規劃、興建、營運及移轉。二、土地租金、權利金及費用之負擔。三、費率及費率變更。四、營運期間屆滿之續約。五、風險分擔。六、施工或經營不善之處置及關係人介入。七、稽核、工程控管及營運品質管理。八、爭議處理、仲裁條款及契約變更、終止。九、其他約定事項。」權利金之計收，應基於主辦機關推動該案件之政策目標衡酌，並視個案財務可行性決定。本案主辦機關與民間機構簽訂之投資契約包含權利金計算繳交方式等相關事項，符合促參法規定。

依財政部 110 年 1 月 22 日台財促字第 11025502030 號函釋：「促參案土地租金及權利金為民間機構成本項目，主辦機關辦理財務可行性評估時，應就土地租金及權利金分別估算，並以達計畫自償為試算條件，適度調整互為修正。」。又，該函釋就土地租金及權利金之計收及減免原則分別說明如下；

**土地租金：**「於規劃階段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，依租金優惠辦法第 2 條第 2 項及第 3 項規定，得酌予減收(惟不得免收)，並應於投資契約載明減收方式。」。

**權利金：**「主辦機關得視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金，其設定及調整，請參考『促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則』。」。

依此，本計畫案以 ROT 方式興辦之促參案件，土地租金不得免收，且與權利金應分別計收，以符財政部函釋規定。

##### (一) 土地租金

有關土地租金部分，依 108 年 12 月 2 日台內地字第 1080265639 號函修正公布實施之「促進民間參與公共設施公有土地出租及地上權租金優惠辦法」第二條第一項第二款規定：「營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收」。

惟，因本計畫委託範圍內有約 37% 土地(約 3,549.70 平方公尺)係向台鐵公司租賃，依據台鐵公司與新北市政府觀旅局就本案

基地範圍內之租賃契約，其租金計算係以當年度公告地價之 3% 計收。故，本案之土地租金擬改以公告地價計算，即契約期間，均按當期公告地價百分之三計收。

表 8-15 各地號土地委託範圍面積及所有權人

坐落範圍	地段	地號	委託面積(m <sup>2</sup> )	備註
新北市 瑞芳區	新猴硐	644	2,550.66	台鐵租賃
		646	536.00	台鐵租賃
		872	169.89	台鐵租賃
		875	3,440.39	新北市政府 (瑞三價購)
		1034	456.00	新北市政府 (瑞三價購)
		1041	95.00	新北市政府 (瑞三價購)
		1043	219.00	台鐵租賃
		1044	97.00	新北市政府 (瑞三價購)
		1047	219.00	新北市政府 (瑞三價購)
		1048	14.00	新北市政府 (瑞三價購)
		1049	114.00	新北市政府 (瑞三價購)
		1050	219.00	新北市政府 (瑞三價購)
		1051	215.00	新北市政府 (瑞三價購)
		1052	249.00	新北市政府 (瑞三價購)
三爪子段坪 林小段		39	970.00	新北市政府 (瑞三價購)
		54-20	74.15	台鐵租賃
合計			9,638.09	

表 8-16 各地號歷年公告地價及平均成長幅度

地號	113 年 (元/M <sup>2</sup> )	111 年 (元/M <sup>2</sup> )	109 年 (元/M <sup>2</sup> )	107 年 (元/M <sup>2</sup> )	105 年 (元/M <sup>2</sup> )	105~113 平 均成長%
644	1,600	1,500	1,500	1,500	1,500	1.67%
646	1157	1087	1087	1087	1064	2.19%
872	1,600	1,500	1,500	1,500	1,500	1.67%
875	1,600	1,500	1,500	1,500	1,500	1.67%
1034	170	170	170	170	169	0.15%

1041	420	420	420	420	420	0.00%
1043	169	169	159	159	159	1.57%
1044	164	164	156	156	156	1.28%
1047	153	153	147	147	149	0.67%
1048	170	170	160	160	160	1.56%
1049	170	170	160	160	160	1.56%
1050	154	154	148	148	148	1.01%
1051	400	400	400	400	380	1.32%
1052	312	312	312	312	287	2.18%
39	130	130	130	130	130	0.00%
54-20	148	148	144	144	144	0.69%

本案地號除第一停車場之 39、54-20 等 2 筆地號外，其餘 14 筆地號之歷年公告地價資料均僅從 105 年起，各地號公告地價自 105 年至 113 年之平均成長幅度(每 2 年公告 1 次，共 4 次)為 0%~2.19%，總體平均成長幅度為 1.32%；如再納入第一停車場之地號資料，則總體平均成長幅度為 1.20%。

惟，考量本案例 644、646、872 及 875 等 4 筆地號公告地價均高於 1,100 元外(1,157 元、1,600 元)，且其面積占全部委託面積之 69%；其餘地號面積僅 31%之公告地價均介於 130 元~420 元之間。

由於 644、646、872 及 875 等 4 筆地號，其 105 年至 113 年之每 2 年平均成長幅度為 1.8%，故本案推估公告地價成長幅度以每 2 年成長 2% 計。

本計畫案各建物(設施) 分布於園區各處，所座落之土地地號多達 16 筆地號，全部土地面積共計 68,658.94 平方公尺；惟，本案暫定委託土地範圍面積推估為 8,866.56 平方公尺，該委託範圍之公告現值金額總計 10,907,407 元，詳表 8-17 之說明。

表 8-17 年土地租金計算明細表

地段	地號	館舍或設施	土地面積 (m <sup>2</sup> )	本案委託面 積*(m <sup>2</sup> )	公告地價 (元)	公告地價 總值
新猴硐	644	資訊館、願景館、瑞三礦業 整煤廠、願景館前廣場、第 二停車場、第三停車場	48,838.24	2,550.66	1,600	4,081,056
	646	資訊館、願景館、瑞三礦業 整煤廠、願景館前廣場、第 二停車場、第三停車場	6,888.30	536.00	1,157	620,152
	872	第三停車場	169.89	169.89	1,600	271,824

875	第三停車場	3,440.39	3,440.39	1,600	5,504,624
1034	柴油機車庫	462.02	0	170	0
1041	柴油機車庫	95.00	95.00	420	39,900
1043	柴油機車庫、烘砂室、礦工浴室	1,736.24	0	169	0
1044	礦工浴室	98.75	0	164	0
1047	礦工宿舍	219.00	219.00	153	33,507
1048	礦工宿舍	14.00	14.30	170	2,431
1049	礦工宿舍	114.00	114.06	170	19,390
1050	礦工宿舍	219.00	219.00	154	33,726
1051	礦工宿舍	237.17	215.00	400	86,000
1052	礦工宿舍	279.47	249.11	312	77,722
三爪子段坪林小段	39	第一停車場	970.00	970.00	126,100
	54-20	第一停車場	4877.00	74.15	10,974
	合計		68,658.94	8,866.56	10,907,407

\*：各地號實際交付範圍以實際量測為準

以本計畫案時程推估，未來裝修、營運期間，自 115 年起計之土地租金係以 113~114 年度之公告地價成長 2% 後，再以 115 年度之公告地價總額之 3% 計收土地租金；經計算 115 年度的土地租金推估約為 333,777 元/年，詳表 8-18。

表 8-18 年土地租金計算明細表

113~114 年度 公告地價總值(元)	115 年 推估公告地價總值(元)	115 年(契約第一年) 土地租金 (元)
10,907,407	11,125,555	333,777

## (二) 房屋租金

有關房屋租金部分，按國有公用不動產收益原則第 4 點規定，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以 10%。基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，權利金與房屋租金得以一個名目計收。

## (三) 權利金規劃

依據財政部『促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則』：「依促參法辦理促進民間參與公共建設案（以下簡稱促參案），其核心價值為提升公共服務水準，非以收取權利金為目的，主辦機關得依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原

則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。」；又，「擬收取權利金者，得區分為開發權利金及營運權利金。開發權利金於簽約時一次或興建期間分期收取；營運權利金於營運起始日分期收取。前項開發權利金及營運權利金得視個案特性，就財務負擔及風險，擇一計收或以開發權利金配合營運權利金計收」。

依前述權利金相關法令規定分析結果，建議本案房屋租金得包含於權利金中計收，不另行計算及收費，惟應先行就營運範圍之土地計算土地租金，再行計算權利金。

本案之評估期間於計算土地租金後、未計算權利金前之稅後淨利率及內部報酬率，列示如表 8-19。

表 8-19 評估期間計收土地租金後、未計算權利金前財務效益分析

項目	計收土地租金後、未計入權利金前	比較基準
計畫淨現值(仟元)	13,004	>0
計畫報酬率	16.206%	>8.651%
股權淨現值(仟元)	8,308	>0
股權報酬率	24.406%	>12%
自償能力	102.97%	>100%

考量前開分析尚未納入權利金負擔，而權利金之多寡將影響民間機構之申請意願，因此基於民間機構具有合理利潤及滿足股權預期報酬率之前提下以「目標搜尋法」估算權利金，即依個案特性設定合理內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得，以達計畫自償為試算條件。權利金之多寡將影響民間機構之申請意願，因此基於民間機構具有合理利潤及滿足股權預期報酬率之前提下估算權利金，建議分為定額權利金及級距式變動權利金：

1. 定額權利金
2. 級距式變動權利金
3. 權利金收取方案

依據本計畫之財務假設條件，在滿足自償能力不低於 100% 之前提下，如收取最大值之定額權利金或營運權利金，權利金占總營收比例遠高於廠商之稅前淨利率，惟該稅前淨利率對廠商而言，恐不具投資誘因。

基於民間機構具有合理利潤及滿足股權要求報酬率為 12% 之前提下，據此推估合理之定額權利金與級距式變動權利金如下表所示：

表 8-20 定額權利金及變動權利金

權利金	金額/級距
固定權利金	每年 50 萬元
變動權利金	申報營業收入總額 50,000,000 元以下，以 1.0% 計算
	申報營業收入總額 50,000,001~60,000,000 元，以 2.0% 計算
	申報營業收入總額 60,000,001 元以上，以 3.0% 計算

契約期間推估可收取權利金總數約 15,133 仟元，占契約期間總營收比例為 2.22%；另，推估契約期間經營廠商之全部稅前淨利率約占總營收比例 3.82%。

#### (四)小結

依民間預期股權投資報酬率在 12% 以上原則下，並考量每年並考量室內裝修及設施等每年維護及修復成本，其他營運設施於耐用年限屆滿前予以重置；因此，執行機關得收取金額詳表 8-21 所示。

表 8-21 特許年期間土地租金及權利金計收金額整理

項目	ROT 模式
特許年期	10 年
土地租金(仟元)	3,474
定額權利金(仟元)	5,000
級距式變動權利金(仟元)	10,133
合計	18,607

### 五、方案財務效益分析

#### (一)投資效益分析指標

本計畫採 ROT 模式並由資本預算觀點進行評估，以營運期之現金流量為基礎，配合淨現值法 (NPV)、內部報酬率 (IRR) 等財務指標作為參考依據，各項指標之簡要說明如下：

##### 1. 淨現值法 (Net Present Value, NPV)

淨現值法是為投資評估使用最廣的一種方法，考慮了貨幣之時間價值及整體投資計畫年限內的收益和成本，本計畫以資金成本作為計畫淨現值折現率及以股權自有資金報酬率作為股權淨現值折現率。一般而言，淨現值為正時，表示計畫可行，淨現值愈大，方案的效益愈佳；反之，當淨現值為負

值時，則為不可行計畫。

淨現值計算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

R<sub>t</sub>：第 t 年之收益

C<sub>t</sub>：第 t 年之成本

i：折現率

T：評估期間

## 2. 內部報酬率 (Internal Rate of Return, IRR)

內部報酬率的定義為未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於 0 的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標。當內部報酬率大於資金成本時，表示計畫可行，其差額愈大，方案的效益愈佳；反之，當內部報酬率小於資金成本時，則為不可行計畫。

內部報酬率計算公式如下：

$$\sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

R<sub>t</sub>：於時間 t 之產出收益

C<sub>t</sub>：於時間 t 之投入成本

r：內部報酬率

T：評估期間

## 3. 還本年期(Pay Back Period, PB)

還本年期或稱為投資回收年限，即投資成本由投資淨收益中全部回收所需之時間。從計畫之整體現金流量分析中，累計現金流量出現正值時之年度，即為還本期限。一般而言，當還本年期小於計畫投資年期，即表示計畫可行，還本年限越短，表示方案時間風險越小，計畫可行性越高。

(二)財務效益分析，詳表 8-22。

在評估投資效益時，現金流量將為最主要之評估基準：透過分析計畫現金流量，以判斷計畫是否值得投資；而民間機構通常另將檢視股權現金流量，以做為投資與否之決策參考。

本案之計畫折現率係以評估期間各年資金結構計算出分年年化 WACC 折現率，並以各年年化 WACC 折現率計算分年計畫現金流量折現值並加總，該加總金額為評估期間淨現值總額 5,010 仟元。再以目標搜尋方式回推單一折現率下之分年現金流量折現值總額，使其等於前述評估期間淨現值總額為 5,010 仟元之單一折現率即為本案計畫折現率 8.717%。

經分析本計畫案於前述假設前提下，其計畫內部報酬率為 11.704% 高於計畫折現率 8.717%，而股權內部報酬率 15.187% 高於股權要求報酬率為 12%，顯示全部資金均能於計畫期間內回收且計畫淨現值亦均為正值，顯示本計畫案仍具有吸引民間投資之誘因。

表 8-22 財務效益分析表

項目	計畫淨現值(仟元)	計畫內部報酬率	計畫還本年期	股權淨現值(仟元)	股權內部報酬率	股權還本年期	自償能力
計算結果	5,010	11.704%	6	2,168	15.187%	7	100.67%

### (三)損益分析

於前開權利金架構下，即定額權利金每年 50 萬元及級距式變動權利金如表 8-19，本案於契約期間之總營業收入達 6.82 億元，扣除營業成本後，其營業毛利為 3.54 億元；營業費用為 3.26 億元，其中權利金及土地租金負擔合計為 0.19 億元，故稅前淨利為 0.26 億元，其稅前淨利率為 3.82%，契約期間預估損益彙總表如表 8-23。

表 8-23 損益彙總表

金額部分單位：新臺幣仟元

項目	金額	占營收百分比
營業收入	682,135	100%
營業成本	327,924	48.07%
營業毛利	354,210	51.93%
營業費用	326,336	47.84%
稅前淨利	26,037	3.82%
所得稅	5,207	0.76%
稅後淨利	20,830	3.05%

說明：營業費用中包含定額權利金、級距式變動權利金及土地租金計 18,607 仟

元

(四)預計損益表、資產負債表及現金流量表請詳附件二。

### (五)自償能力分析

自償能力(Self-Liquidating Ratio, SLR)分析指評估年期內各年現金流入現值總額與各年現金流出現值總額之比率，若自償能力大於 1，表示此計畫具有完全之自償能力。

自償能力之定義如下：

$$\text{自償能力} = \frac{\text{評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{評估年期內各年現金流出現值總額}}$$

其中，現金流入指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總合；現金流出指公共建設計畫所有工程經費、土地租金、所得稅費用、及資產設備重增置及更新費用等，但不包含折舊與利息之營運成本與費用。

因本財務計畫係基於前述各項假設或估計而得，經財務效益分析後收取固定權利金及變動權利金後仍具自償性。如表 8-22，經由分析後大於 1，具有自償能力。

### 六、主辦機關預計效益

本案以 ROT 經營模式時，在民間機構期裝修工程成本為 4,915 萬元(未稅)及委託特許期間 10 年前提下，本計畫案具自償性，且預期主辦機關於特許期間可收取土地租金及權利金達 1,861 萬元(未稅)，優於民間機構於特許期間之稅前淨利 2,604 萬元(未稅)。

### 七、敏感性分析

因本財務評估係基於前述各項假設或估計而得，各項參數之改變皆將影響評估之結果，為瞭解各項重要假設參數之變化對本案之影響，茲檢視本計畫案的裝修工程成本、營業收入、營業成本及費用變動等 3 項主要變數，於正負 10% 及正負 5% 之情形下對財務效益之影響。

在其他參數不變情形下，當裝修工程經費增加 5% 時，其股權淨現值已轉為負值，惟計畫內部報酬率仍優於預期報酬率；當營業收入減少 5% 或當營運成本及費用增加 5% 時，其計畫內部報酬率和股

權內部報酬率皆低於預期報酬率(詳表 8-24)。

表 8-24 特許年期 10 年敏感性分析表

項目 \ 變動率	-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>營運收入</b>					
計畫淨現值	-12,576	- 3,232	5,010	13,719	22,053
計畫內部報酬率	0.91%	6.84%	11.70%	16.63%	21.21%
股權淨現值	-11,558	- 4,169	2,168	8,870	15,282
股權內部報酬率	-4.49%	5.98%	15.19%	25.38%	35.73%
自償能力(%)	95.80%	98.37%	100.67%	102.99%	105.10%
<b>營運成本及費用</b>					
計畫淨現值	34,183	19,605	5,010	- 9,963	-27,298
計畫內部報酬率	27.28%	19.72%	11.70%	2.48%	-11.54%
股權淨現值	24,489	13,335	2,168	- 9,371	-22,752
股權內部報酬率	49.49%	31.87%	15.19%	-1.85%	-24.44%
自償能力(%)	109.80%	105.04%	100.67%	96.65%	92.94%
<b>裝修工程成本</b>					
計畫淨現值	10,275	7,642	5,010	2,378	- 254
計畫內部報酬率	15.36%	13.44%	11.70%	10.11%	8.64%
股權淨現值	6,396	4,205	2,168	- 23	- 2,060
股權內部報酬率	22.69%	18.49%	15.19%	11.97%	9.29%
自償能力(%)	102.10%	101.38%	100.67%	99.97%	99.28%

## 八、小結

本案特許期間規劃為 10 年，自償能力 100.67%，股權要求報酬率為  $15.187\% > 12.00\%$ ，符合民間機構經營要求之股東報酬率 12%，即具財務可行性。

## 第九章 公聽會意見及說明

依據促參法第 6-1 條第二項規定：「主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。」，故，辦理公聽會之主要目的在週知當地居民該公共建設推動對其可能產生影響與蒐集相關資訊作為後續推動參考，應於可行性評估定稿前辦理公聽會。

為使當地居民及專家學者能針對案件提出具體且具效益之建議，後續將於可行性評估報告經由主辦機關完成報告初步審查，已對於計畫案內容達到共識時，如辦理方式、委託營運項目、申請方式、租金範圍等項目，再舉辦公聽會蒐集意見並納入可行性評估報告定稿。

### 9.1 公聽會舉辦時間、地點與議程

- 一、 時 間：113 年 1 月 25 日(星期四) 下午 15：00
- 二、 地 點：猴硐煤礦博物園區願景館二樓會議室
- 三、 新北市瑞芳區猴硐柴寮路 42 號(猴硐火車站正對面)
- 四、 主持人：新北市觀旅局莊榮哲副局長
- 五、 與會人員名單：瑞芳區公所楊勝閔區長及其同仁、臺灣古曆再生協會理事長林昕老師、林裔綺議員服務處蘇有德主任、光復里辦公處周晉億里長、猴硐里辦公處楊志德里長、弓橋里辦公處朱靜琪里長、猴硐礦工文史館周朝南理事長、猴硐社區發展協會白振宗理事長、新北市觀光旅遊局林怡秀股長與詹承叡先生、意庫行銷陳文旭總經理、寰宇財顧范淑敏協理、鄭立忠經理及環宇法律蔡沂真律師

#### 六、 議程

14：30-15：00 報到及領取資料

15：00-15：10 執行機關致詞

15：10-15：30 簡報說明(二十分鐘)／意庫行銷陳文旭總經理

15：30-16：30 意見交流

15：30-15：40 意見總結

## 9.2 意見摘要

### 一、意見重點摘要

#### (一)新北市政府瑞芳區區長楊勝閔區長

- 希望這個案子一定要有住宿，住宿才可以帶來有成效的經濟發展並帶動地方繁榮。像九份辦紅燈籠祭，因為有住宿，部份人潮就留到晚上，商家才可能配合，夜間經濟就可以拉長，才可以有其經濟效益。
- 要能結合一些地方在地資源，如貓形狀的鳳梨酥、鐘萼木等配合在地現有資源的發展，最後金字碑古道以及大小粗坑也有一些礦業元素，如果也能尋求吳念真導演協助，一起來發展他的故鄉。
- 礦工宿舍一定要有住宿，主題可以以礦工為主，也可能考慮寵物友善的住宿空間等，或兩者都有。

#### (二)猴硐里長楊志德

- 希望能將猴硐神社納入觀光資源的一部分，神社本身為歷史悠久的建築，旁邊也有鐘萼木可供觀賞，只要好好整理可以做為很好的觀光資源。
- 每年五月可以辦理鐘萼木祭，這是洪荒時代遺留下來，有活化石之稱。

#### (三)弓橋里朱靜琪里長

希望在大小粗坑的步道旁能種櫻花，作為弓橋里的特色景點。

#### (四)光復里周晉億里長

- 我們期待猴硐每一個里都有自己的特色花種，像猴硐里是鐘萼木，弓橋里是櫻花，而光復里希望能種紫薇花作為光復里的特色花種，本案建築都在光復里，希望未來的民間廠商能夠配合。
- 在礦工宿舍後面還有一棟女礦工浴室，希望也能整理起來，作為景點之一。
- 最後希望能將文史館合法化的問題解決，期待政府可以介入，保留地方觀光資源。

#### (五)林議員辦公室蘇有德主任

- 希望未來進駐的廠商能夠多聽聽地方的聲音，保有猴硐的地方特色，結合礦工的故事像周理事長等人的故事，以猴硐地方的故事做為主軸，才能夠真正為地方做到永續發展。

- 希望未來可以在商業發展與地方文化保留做一平衡。

#### (六)台灣古曆再生協會理事長林昕老師

- 猴硐有非常好的觀光資源跟交通環境，未來產官學及在地居民如何共同合作就非常重要。
- 尤其整煤廠可以作為一個相當好的發展亮點，能夠發展夜間經濟就可以為地方帶來更多的貢獻，像大溪早期因位處都市計畫區，無法有民宿，但在前幾年，因法令解除，現在開始有民宿後，大溪夜間就愈來愈多人駐留，配合大溪夜間照明，大溪有了另外不同的風貌。
- 配合地方觀光資源以及附近登山客步道等戶外活動，強化導覽活動及相關人員培訓，像大溪一直積極發展導覽活動，每次大約 2000 元，可以為猴硐帶來更好的產業與活力。
- 最後希望火車站可以稍微整修一下，就可以配合宣傳或旅行社合作等，將貓村跟煤礦一起推廣出去，並發展或創造出相關的伴手禮或小物等，為地方帶來商機。

#### (七)猴硐礦工文史館周朝南理事長

- 希望猴硐神社能夠再整修，可以成為猴硐新的觀光景點。
- 礦工宿舍希望能發展成特色旅宿，重現當年礦工生活的樣貌，讓來的人體驗礦工當年的生活。
- 猴硐道路狹窄，且下雨多，一年多達 200 多天，再者，停車場不足。希望中央與新北市政府能協助解決。
- 最後希望能夠向鐵路公司爭取，讓區間快車重新停靠猴硐站，這對猴硐的觀光發展會是很重要的一環。

#### (八)猴硐社區發展協會白振宗理事長

- 希望能向台鐵爭取平溪線的轉運站從瑞芳改到猴硐，並且盡快完成台鐵第三月台的整修，以利地方的觀光發展。
- 希望觀旅局能多加宣傳後面三棟館舍，那裏由於地點較為裡面，需要多加宣傳才能夠讓更多人來參觀那三棟館舍，把人流帶進來。

#### (九)其他與會人員

- 希望能向交通局反應猴硐這裡路殺問題，有不少貓在路上被車撞而受傷，希望交通局能提出解決辦法。
- 希望本案能盡可能減低對居民的影響與衝擊；建議從瑞芳到猴硐的自行車觀光，可以發展收費型的出租自行車，做為發展觀光廊道的一環；同時希望觀旅局能夠跟其他局處一同出面，整合各局處資源如文化局或交通局，解決地方所提到的問題。

3. 希望能多關心地方與人文，如配合之前的老人共餐結合導覽等，讓廠商能夠配合地方的活動，更好的與地方一同發展。
4. 希望能有人車分流措施，以利從瑞芳到猴硐整個觀光廊道的發展

## 二、意見回覆

### (一)新北市觀旅局莊榮哲副局長

1. 這個案子要成功，不僅是這七棟建築而已，包含三個里以及瑞芳到猴硐到三貂嶺，甚至是到雙溪的整個廊道，要成功的發展，一定會配合地方的歷史與文化，結合在地觀光資源，以這些東西為根本，這個案子才會成功。
2. 上次在此舉辦的專家學者座談會，與會專家學者都強調與在地結合的重要性。因為在地故事與在地資源是地方發展的根本元素。

### (二)寰宇財顧范淑敏協理

1. 本案僅是一個起頭，希望民間廠商及在地團體與居民，可以共同為地方發展做出貢獻。依據先前經驗，請各位相信民間廠商一定會積極與努力與在地聯繫與合作，因為這是最為省力，也最容易成功的經營模式。
2. 文化是一門好生意。所以一定會跟煤礦文化還有地方結合，不過這個案子還是要為廠商保留利潤，這樣促參案才會成功，才會真的有廠商進駐，一定會想辦法讓文化跟商業之間取得一個平衡，讓廠商跟地方成為雙贏的關係。



圖 9-1 公聽會照片集錦

## 第十章 民間參與可行性綜合評估

### 10.1 公共建設目的

推動本案主要目的在於期待透過民間參與公共建設方式，提供多元與多樣化的休閒遊憩空間，以及保存珍貴的礦業文化資產並活化再利用，進而帶動地方經濟與文化觀光發展。據此，本案公共建設目的與民間參與效益，如下所示：

- 一、促進煤礦博物館成為展示、行銷與傳承猴硐在地文化與煤礦歷史的重要基地與窗口。
- 二、提升煤礦博物館的展示、零售與餐飲等休閒服務品質。
- 三、提升地方的文化與觀光資源，帶動猴硐地區的整體地方發展。
- 四、引進民間專業經營能力與相關資源。
- 五、減輕政府之相關財務與人力負擔。

### 10.2 市場可行性綜合評估

與本案相關的產業，無論觀光旅遊產業、文創產業與旅館業等，均受到疫情影響，目前仍在恢復中，2023 年雖然部份產業如旅館業已回到疫情前水準，但隨著國人出國的爆發，觀光旅遊業與旅館業是否仍可以有持續成長動能仍有待觀察。

然根據前述調查，消費者在旅遊規劃時，有七成以上的消費者會優先評估旅館是否鄰近景點，五成以上會考量交通便利性。本案若可結合鄰近登山步道、礦業文化導覽與礦工生活的體驗等行程，會有助於提升本案在市場上的競爭力。

另，根據潛在廠商的投資意願調查結果顯示，潛在廠商對本案是有投資意願。可見本案初步具市場可行性。

### 10.3 技術可行性綜合評估

本案營運標的，除了礦工宿舍外，大都已由政府完成修復與整建，並無新建或增建之標的，民間機構僅需針對建物空間進行室內裝修及設備購置，因此於工程技術部分並無障礙。

本案各項設施之施工期程均不相同，可依民間機構未來實際營運需求，於各館舍分別完工後，經執行機關同意後即可開始「試營運」。然考量園區整體規劃與營運之需，仍需規範本案總體工程期程的起訖時間，即民間機構最遲應於點交完成後 14 個月內完成全部工程並開始「全區正式營運」，其中民間機構於完成點交後起 12 個月內，應完成全部結構補強及室內裝修工程；裝修工程完成後 2 個月內完成相關營

運設備之設置以及動線規劃。

#### 10.4 法律可行性綜合評估

本案委託範圍之資訊站、願景館及瑞三礦業整煤廠，業已公告登錄為歷史建築，故得認屬促參法第3條第1項第6款暨其施行細則第11條第5款之文教設施；又因本案委託範圍之第一、第二停車場及第三停車場，為公有之路外停車場，故得認屬促參法第3條第1項第1款暨其施行細則第2條第1項之交通建設。

本案擬由民間機構就本案委託範圍之既有七棟建物及停車場進行改建、修建等投資，以達到提升既有七棟建物文化展演功能及既有停車場營運品質等公益目的，並於許可期間屆滿後，移轉民間機構投資設備之所有權予新北市政府、歸還營運權予新北市政府，初步判斷本案應得依促參法第8條第1項第4款規定，採由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即 ROT 方式)辦理。

經初步檢視，本案適用促參法規定辦理，無法律適用上之疑義或窒礙難行之處。

#### 10.5 土地取得可行性

本案擬委託標的之部份用地由新北市政府向臺鐵公司租賃，其餘的土地與建物皆由新北市政府作為管理機關。然柴油機車庫（部份）、烘砂室與礦工浴室屬於交通用地，由於這些建物目前仍未請領使用執照，但依交通用地的容許使用項目及細目來看，無論礦業文化展示，或餐飲或零售等使用用途，都不在交通用地明訂的容許使用項目。經討論，目前柴油機車庫（部份）、烘砂室與礦工浴室，將列入本案義務維護範圍。

#### 10.6 環境影響評估

本案係既有建物委託營運，原則上委託民間營運無需辦理環境影響評估，本案雖改變使用項目與經營型態，但在不擴充設施量體規模下，民間參與營運並未對環境造成額外負擔。本案工程主要在於既有建物整建與裝修，理論上，不會涉及大規模開挖整地等工程，故無需辦理水土計畫之提送。

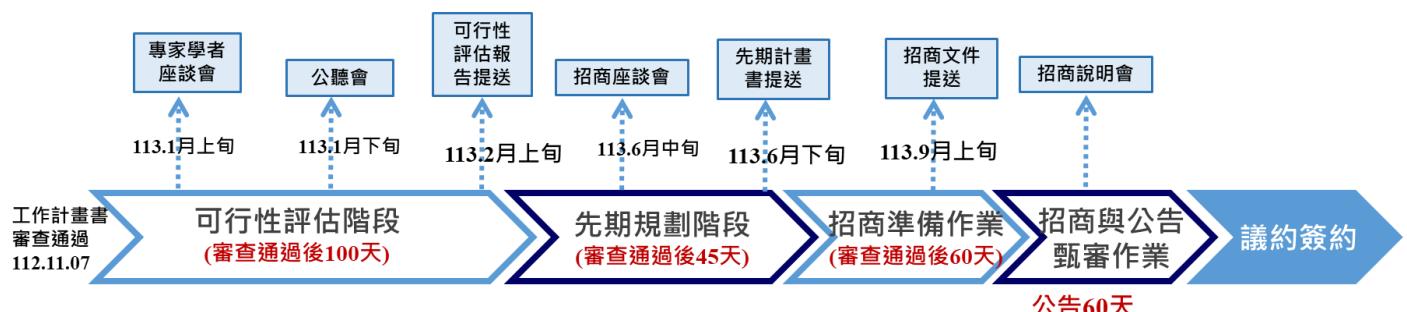
#### 10.7 財務可行性綜合評估

本案民間機構於期初需投入裝修及營運設備成本，經由財務評估效益得知，於營業收入穩定狀態下，本計畫案的報酬率高於資金成本率，顯示具備民間參與之誘因。經計算本案現金流量相關財務指標具有財務可行性，就財務面而言具有吸引民間投資人之條件。

## 10.8 後續辦理事項

綜合前述，無論在市場、技術、土地、環境影響、財務等面向來看，本案是具有可行性，後續作業及辦理期程(圖 10-1 所示)將依本案預定工作項目內容進行，主要內容重點如下

- 一、撰擬先期計畫書。
- 二、持續進行進駐廠商與潛在投資者的調查與訪問，針對參與本案投資之意願、主要考量及關心之議題進行瞭解，俾利納入未來之招商條件規劃。
- 三、辦理招商文件的擬訂，以及召開招商座談會與招商說明會。
- 四、辦理招商作業。



備註：審查時間預估1個月。

圖 10-1 後續作業期程

## 附件一

### 「新北市猴硐煤礦博物園區館舍 OT+ROT 案前置作業計畫委託專業服務案」

敬啟者：

本公司接受新北市觀光旅遊局委託辦理「新北市猴硐煤礦博物園區館舍 OT+ROT 案前置作業計畫委託專業服務案」等設施提供民間經營之專業顧問服務，為期進一步了解潛在投資人之想法與參與意願，特將本案現況及擬辦理方式之相關資料先行提供鈞座參考評估，敬請撥冗填製後表，並於 112 年 12 月 30 日前電子郵件([elven.chen@xideas.com.tw](mailto:elven.chen@xideas.com.tw))方式回覆予本公司。

另本公司亦將透過電話進行訪談，以期後續規劃方案符合投資人之需求。關於本投資意願調查若有任何疑義，請隨時與本公司顏先生(0917608336)聯繫，俾便作更進一步之討論。感謝您的協助。順頌

商祺

意庫行銷諮詢股份有限公司 敬上

## 投資意願調查表

### 一、調查內容

- (一) 於下列所規劃之委託營運範圍， 貴公司是否有參與本案營運之意願： 是  否  評估中
- (二) 不同委託營運範圍下， 貴公司可接受之契約年期： 6 年  10 年  15 年  20 年。
- (三) 倘 貴公司有參與意願，依所規劃之委託營運範圍， 貴公司預計裝修與設備購置之投資規模約\_\_\_\_\_萬元
- (四) 倘 貴公司有參與意願，依目前規劃之委託營運範圍， 貴公司初步評估進駐所需人力約\_\_\_\_\_人
- (五) 倘 貴公司有參與意願，投資本案之合理報酬率\_\_\_\_\_%
- (六) 倘 貴公司有參與意願，依契約規定提供一定比例之租金優惠，
- (七) 倘 貴公司有參與意願， 貴公司對權利金機制之建議方案

---

(八) 倘 貴公司無參與之意願，敬請 惠予告知原因(可複選)

營運範圍限制

規劃營運內容、型態不符公司營運方針

客源考量

成本考量

其他 \_\_\_\_\_

### 二、營運內容建議

### 三、建議事項

---

---

---

### 四、受訪單位

#### (一) 基本資料

公司名稱：\_\_\_\_\_

聯絡人：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

E-mail：\_\_\_\_\_

#### (二) 公司資本額：

1千萬以下 1~5千萬 5千~1億 1億以上。

#### (三) 近三年平均年營業額：

1千萬以下 1~5千萬 5千~1億 1億以上。

## 附件二：預估損益表、資產負債表及現金流量表

### 預估資產負債表

單位：仟元

	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
流動資產										
現金	3,242	10,455	13,690	17,454	21,629	15,927	19,779	28,760	38,101	47,810
存貨	419	864	889	916	942	969	997	1,025	1,053	1,082
	3,661	11,318	14,579	18,369	22,571	16,896	20,776	29,785	39,154	48,892
固定資產										
成本	49,146	49,146	49,146	49,146	49,146	57,657	57,657	57,657	57,657	57,657
累計折舊	0	(6,690)	(13,380)	(20,070)	(26,760)	(33,450)	(39,502)	(45,554)	(51,605)	(57,657)
	49,146	42,456	35,766	29,076	22,386	24,207	18,155	12,104	6,052	0
總資產	52,807	53,775	50,345	47,446	44,957	41,103	38,931	41,888	45,206	48,892
流動負債										
應付帳款	1,043	3,979	4,075	4,172	4,270	4,370	4,472	4,577	4,682	4,790
應付費用	873	1,908	2,016	2,052	2,088	2,285	2,287	2,327	2,368	2,411
應付所得稅	178	435	360	466	569	283	602	683	771	861
長期負債	30,000	25,000	20,000	15,000	10,000	5,000	0	0	0	0
股東權益										
股本	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
累積盈(虧)	713	2,452	3,894	5,757	8,031	9,165	11,571	14,302	17,385	20,830
	20,713	22,452	23,894	25,757	28,031	29,165	31,571	34,302	37,385	40,830
負債及股東權益	52,807	53,775	50,345	47,446	44,957	41,103	38,931	41,888	45,206	48,892

新北市猴硐煤礦博物園區館舍 OT+ROT 案前置作業  
可行性評估報告(核定版)

預估損益表

單位：仟元

	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
營業收入										
停車場	1,011	1,614	1,634	1,653	1,673	1,693	1,713	1,733	1,752	1,772
自營區域--資訊/願景	12,750	26,270	27,053	27,849	28,658	29,481	30,317	31,167	32,031	32,909
自營區域--澡堂/住宿	1,841	11,515	12,021	12,537	13,063	13,600	14,164	14,739	15,324	15,920
委外經營--整煤場3F/機車庫	304	928	943	957	972	986	1,003	1,019	1,036	1,052
委外經營--園區導覽服務	0	17,170	17,342	17,515	17,690	17,867	18,046	18,226	18,409	18,593
委外經營--願景館前廣場	5,638	9,020	9,181	9,342	9,503	9,664	9,826	9,987	10,148	10,309
合計	21,544	66,517	68,173	69,855	71,560	73,292	75,068	76,871	78,699	80,555
營業成本										
停車場成本	101	161	163	165	167	169	171	173	175	177
自營區域--資訊/願景成本	7,013	14,449	14,879	15,317	15,762	16,214	16,675	17,142	17,617	18,100
自營區域--澡堂/住宿成本	737	4,606	4,808	5,015	5,225	5,440	5,666	5,895	6,129	6,368
委外經營--整煤場3F/機車庫成	46	139	141	144	146	148	150	153	155	158
委外經營--園區導覽服務成本	0	12,019	12,139	12,261	12,383	12,507	12,632	12,758	12,886	13,015
委外經營--願景館前廣場成本	564	902	918	934	950	966	983	999	1,015	1,031
合計	8,460	32,276	33,050	33,836	34,634	35,445	36,276	37,121	37,978	38,849
營業毛利	13,085	34,241	35,124	36,019	36,926	37,847	38,792	39,750	40,721	41,706
營業費用										
人事成本	5,651	11,528	12,663	12,917	13,175	15,393	15,211	15,515	15,825	16,142
郵電及其他事務費	360	731	742	753	764	776	787	799	811	823
園區綠美化維護	600	1,218	1,236	1,255	1,274	1,293	1,312	1,332	1,352	1,372
室內裝修維護費用	0	1,497	1,519	1,542	1,565	1,588	1,612	1,636	1,661	1,686
清潔維護費用	804	1,680	1,704	1,728	1,752	1,776	1,812	1,836	1,860	1,896
水電瓦斯費	3,000	6,090	6,181	6,274	6,368	6,464	6,561	6,659	6,759	6,860
保險費	129	399	409	419	429	440	450	461	472	483
折舊	0	6,690	6,690	6,690	6,690	6,690	6,052	6,052	6,052	6,052
土地租金	334	334	340	340	347	347	354	354	361	361
權利金	715	1,395	1,445	1,496	1,547	1,599	1,652	1,706	1,761	1,817
合計	11,593	31,562	32,931	33,414	33,911	36,365	35,803	36,350	36,914	37,492
業外收益/支出										
利息收入	0	8	34	60	78	98	94	89	121	167
履約保證金保證費	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
利息費用	525	438	350	263	175	88	0	0	0	0
稅前淨利	892	2,174	1,802	2,328	2,843	1,417	3,008	3,414	3,853	4,306
所得稅	178	435	360	466	569	283	602	683	771	861
稅後淨利	713	1,739	1,442	1,863	2,274	1,134	2,406	2,731	3,083	3,445

預估現金流量表

單位：仟元

	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
營業活動現金流量										
淨利	713	1,739	1,442	1,863	2,274	1,134	2,406	2,731	3,083	3,445
折舊	0	6,690	6,690	6,690	6,690	6,690	6,052	6,052	6,052	6,052
存貨(增)減	(419)	(444)	(26)	(26)	(27)	(27)	(27)	(28)	(28)	(29)
應付帳款增(減)	1,043	2,936	95	97	98	100	102	104	106	107
應付費用增(減)	873	1,036	108	36	36	197	1	41	41	43
應付所得稅增(減)	178	256	(74)	105	103	(285)	318	81	88	91
	2,388	12,213	8,235	8,764	9,175	7,809	8,852	8,981	9,341	9,709
投資活動										
購置營運資產	(49,146)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運資產重置	0	0	0	0	0	(8,511)	0	0	0	0
	(49,146)	0	0	0	0	(8,511)	0	0	0	0
理財活動										
現金增資	20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借款借入(償還)	30,000	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	0	0	0
	50,000	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	(5,000)	0	0	0
本期淨現金流量	3,242	7,213	3,235	3,764	4,175	(5,702)	3,852	8,981	9,341	9,709
期初現金餘額	0	3,242	10,455	13,690	17,454	21,629	15,927	19,779	28,760	38,101
期末現金餘額	3,242	10,455	13,690	17,454	21,629	15,927	19,779	28,760	38,101	47,810