

附表 1.1-1、公共建設促參預評估檢核表

壹、公共建設基本資訊	
一、計畫名稱：	<u>嘉義市檜意森活村修建營運移轉案</u>
二、填表單位：	<u>農業部林業及自然保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處</u>
三、公共建設現況：	
(一)基地區位：	<u>嘉義市東區雲檜段 848、858、908、922、930、955、956、957、979、980、983(部分)、984、1256、1259、1283、1291(部分)、1293(部分)等地號。</u>
	基地面積： <u>34,144.2</u> 平方公尺
	建物樓地板面積： <u>6,043.96</u> 平方公尺
(二)經營或使用現況：	
<input type="checkbox"/> 新興公共建設	
<input checked="" type="checkbox"/> 既有公共建設	
<input type="checkbox"/> 全部委外	
1、最近1年營業收入：	<u> </u> 萬元
2、最近1年營業成本及費用：	<u> </u> 萬元
<input type="checkbox"/> 部分委外、部分自行營運	
1、委外部分最近1年營業收入：	<u> </u> 萬元
2、委外部分最近1年營業成本及費用：	<u> </u> 萬元
3、自行營運部分最近1年營業收入：	<u> </u> 萬元
4、自行營運部分機關管理人力：專職 <u> </u> 人；兼辦 <u> </u> 人	
5、自行營運部分最近1年管理維護預算約：	<u> </u> 萬元
<input checked="" type="checkbox"/> 部分委外、部分自行使用	
1、委外部分最近1年營業收入：	<u>24,399</u> 萬元
2、委外部分最近1年營業成本及費用：	<u>24,609</u> 萬元
3、自行使用部分最近1年管理維護預算約：	<u>165</u> 萬元
<input type="checkbox"/> 全部自行營運	
1、最近1年營業收入：	<u> </u> 萬元
2、機關管理人力：專職 <u> </u> 人；兼辦 <u> </u> 人	
3、最近1年管理維護預算約：	<u> </u> 萬元
<input type="checkbox"/> 全部自行使用，最近1年管理維護預算約：	<u> </u> 萬元
<input type="checkbox"/> 部分自行營運、部分自行使用	
1、自行營運部分最近1年營業收入：	<u> </u> 萬元

2、自行營運部分機關管理人力：專職_____人；兼辦_____人

3、自行營運部分最近1年管理維護預算約：_____萬元

4、自行使用部分最近1年管理維護預算約：_____萬元

(三)基地有否環境敏感之虞：

有，說明：

否

(四)土地權屬：

全數為公有土地

管理機關為主辦或執行機關

管理機關為其他機關(機構名稱：_____)

含私有土地(約占計畫範圍 _____%)，其所有權人為：_____

國營事業(機構名稱：_____)

私人

其他：_____

(五)土地使用分區：

都市計畫地區

使用分區為住宅區及古蹟保存區

非都市土地

使用分區為_____

使用地類別為_____

(六)基地有否聯外道路：

有

否，未來有道路開闢計畫：

有，說明(含預算編列情形)：

否

(七)基地有否地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

有，說明(含預算編列情形及執行單位)：

否

貳、法律面

一、民間參與之法律依據：

■促參法

(一)公共建設為促參法第 3 條之公共建設類別，其類別為：第_6_款文教及影視音設施(不限填一類別)，並符合促參法施行細則第_11_條第_1_項第_4_款及第_5_款(若符合數類別應併列)

(二)所屬公共建設類別有否經政策評估通過並經主管機關公開得適用促參法第 9 條之 1 有償取得公共服務模式

有

否，是否擬擔任評估機關辦理政策評估：

是，說明：

■否

(三)公共建設擬採取之促參法第 8 條第 1 項民間參與方式：(可複選)

第 1 款：交由民間新建—營運—移轉(BOT)

第 2 款：交由民間興建—無償移轉—營運(無償 BTO/RTO)

第 3 款：交由民間興建—有償移轉—營運(有償 BTO/RTO)

■第 4 款：交由民間增建/改建/修建—營運—移轉(ROT)

第 5 款：交由民間營運—移轉(OT)

第 6 款：民間機構備具私有土地興建—擁有所有權—自為營運或交由第三人營運(BOO/ROO)

第 7 款：其他經主管機關核定之方式

依其他法令辦理者：

獎勵民間參與交通建設條例

都市更新條例

國有財產法

商港法

其他：_____

無相關法律依據

二、辦理促參法所定事項之執行機關是否符合促參法第 5 條(如有)：

■是，■被授權/被委託機關為：農業部林業及自然保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處，主辦機關為：農業部

否

叁、土地取得面

一、土地取得：

主辦或執行機關為土地管理機關

尚須取得土地所有權、使用權或管理權

(一)土地所有權、使用權或管理權取得方式

公共建設所需用地涉公有土地者：

撥用公有土地

依其他法令規定取得土地使用權

公共建設所需用地涉私有土地者：

協議價購

辦理徵收

其他：_____

(二)有否與相關機關或人士進行協商：

已協商且獲初步同意

已協商但未獲結論或不可行

未進行協商

二、土地使用管制調整：

毋須調整

須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定

須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施有否穩定之服務對象或計畫：

- 有
否
不確定，尚待進一步調查

二、使用者付費之接受情形：

(一)鄰近地區有否類似設施須付費使用

- 有
否
不確定，尚待進一步調查

(二)其他地區有否類似設施須付費使用

- 有
否
不確定，尚待進一步調查

(三)有否相似公共建設引進民間參與已簽約案例

- 有(案名：嘉義市檜意森活村營運移轉案(優先定約))
否

三、民間參與意願(可複選)：

- 已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第 46 條規定辦理)
已有潛在民間廠商探詢
無民間廠商探詢

四、擬採政府有償取得公共建設及服務方式辦理：

有否以促參法第 8 條第 1 項第 3 款有償 BTO/RTO 方式辦理之計畫：

有，說明：

否

有否採行促參法第 9 條之 1 有償取得公共服務模式之計畫：

有，說明：

否

有否依促參法第 29 條規劃由主辦機關給予民間機構補貼：

有，說明：

否

伍、預評估結果概述

一、法律面預評小結：

初步可行，說明：

檜意森活村占地約 3.5 公頃，園區內包含 1 棟市定古蹟「營林俱樂部」、28 棟歷史建築，以及位於林森東路以北的阿里山林業鐵路旅服中心。本案適用促參法第 3 條第 6 款、施行細則第 11 條第 4 款及第 5 款之「文教及影視音設施」，由政府規劃以促參法第 8 條第 1 項第 4 款 ROT 保存及活化文化資產，另本案位於都市計畫範圍內，無須調整土地使用管制，亦不涉及水土保持或環境影響評估等程序，具備法律可行性。

初步不可行(可複選)：

- 無民間參與相關法律依據
- 不符合促參法第 3 條之公共建設類別
- 不符合促參法第 8 條之民間參與方式規定
- 其他：_____

二、土地取得面預評小結：

初步可行，說明：

本案土地管理機關為林業及自然保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處，皆為公有土地，無土地徵收或公有土地撥用之情形，土地取得無虞，具備推動促參條件。

初步不可行(可複選)：

- 基地位於環境敏感地區之限制發展區
- 土地取得未經協商
- 土地取得已協商但未獲結論或不可行
- 其他：_____

三、市場及財務面預評小結：

初步可行，說明：

檜意森活村自 102 年起依促參法委託民間經營，迄今已成為嘉義市指標性景點之一。113 年度吸引逾 720 萬人次，營收約 2.439 億元，具備市場基礎及財務可行。另周邊鄰近嘉義車站、新北門車站、阿里山林業村、阿里山林業鐵路車庫園區、文化路夜市、嘉義文化創意產業園區、獄政博物館及嘉義城隍廟等重要歷史建築與觀光景點，兼具人文特色、區位優勢與便捷交通，未來營運可進一步結合林業文化推廣與導入創意產業，吸引觀光人潮，進而達成文化資產活

化與永續利用之目標。

初步不可行(可複選)：

- 設施及服務未有穩定使用對象
- 尚無相似已簽約案例
- 公共建設及服務不可向使用者收費
- 政府需付費，但無預估可編列之預算來源
- 其他：_____

四、綜合評估，說明：

檜意森活村 OT 案自 102 年委託民間經營，於 113 年優先定約，將於 118 年委託經營屆期，係屬成功委託經營實例，且現已為嘉義市必遊景點之一，具備市場及財務之可行性，且於法律面、土地取得面無疑慮，地鄰近多處歷史建築及觀光景點，具備人文特色、地理區位優勢及交通便捷等優勢，發展潛力良好，藉由民間經營更具創意及效益，且已有潛在民間廠商探詢，綜合評估，本案具推動可行性。

陸、同一計畫

(促參案件投資契約已解除、終止或期間屆滿後，擬再次依促參法辦理者填列)

是否屬促參法第 6 條之 1 第 3 項及促參法施行細則第 32 條之同一計畫：

- 是，得免再辦理可行性評估、公聽會及先期規劃：(以下三項條件均符合方屬之)
 - 同一公共建設用地範圍
 - 同一公共建設類別
 - 同一民間參與方式或民間參與方式改採促參法第 8 條第 1 項第 5 款辦理者(民間參與方式：_____)

■否(本案與前計畫屬同一委託範圍及公共建設類別，惟原案係 OT 案，而本案以 ROT 方式辦理)