

淡江大橋橋梁管理中心空間營運 促參前置作業計畫委託專業服務案

可行性評估報告書 (摘要版)

台灣世曦工程顧問股份有限公司

中 華 民 國 一 一 四 年 九 月

目 錄

第 1 章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1
1.1 計畫緣起與目標	1
1.1.1 計畫緣起	1
1.1.2 計畫目標	1
1.2 基地現況說明	1
1.2.1 目前基地現況	1
1.2.2 橋管中心預定之空間配置規劃	11
1.3 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	14
第 2 章 民間參與效益與政府效益	15
第 3 章 市場可行性	16
3.1 市場供需現況調查分析	16
3.1.1 旅遊市場分析	16
3.1.2 文創商店市場分析	21
3.1.3 輕食餐飲市場分析	23
3.1.4 觀光市集市場分析	25
3.1.5 停車場市場分析	27
3.1.6 自行車租賃市場分析	28
3.2 市場競爭力分析	30
3.2.1 競爭對手及範圍界定	30
3.2.2 競爭影響分析	31
3.3 相關案例分析及借鏡	33
3.4 投資意願調查	34
3.4.1 潛在投資者類型及對象	35
3.4.2 潛在投資者投資意願調查結果	36
3.5 市場定位及策略	37
第 4 章 土地取得可行性	38
4.1 土地權屬現況	38
4.2 土地取得方式及交付時程	42
4.3 土地取得議題之後續評估方式	43
第 5 章 法律可行性	48

5.1 促參法規檢討	48
5.1.1 本案得適用促參法之依據	48
5.1.2 民間機構參與之方式	48
5.1.3 本案主辦機關為交通部，執行機關得為交通部公路局北區養護工程分局	49
5.1.4 本案非屬促參法規規定之重大公共建設	50
5.1.5 本案得適用租金優惠辦法減收土地租金	50
5.1.6 有關土地租金與權利金收取機制	51
5.1.7 關民間機構設置識別標誌之義務	51
5.1.8 主辦機關得視情況決定是否允許民間機構委託他人經營或出租	52
5.2 其他相關法規檢討	52
5.3 其他相關法令分析	55
第 6 章 技術可行性	57
6.1 基礎資料分析	57
6.2 初步工程規劃	57
6.2.1 細部設計所規劃之空間配置	57
6.2.2 細部設計規劃內容對本案之初步建議	59
6.2.3 建議民間機構使用之空間及應增設之設施設備項目	61
6.3 相關法令分析	64
第 7 章 環境影響	66
7.1 環境影響分析及因應對策	66
7.2 節能減碳分析	67
7.3 是否需進行環境影響評估	68
第 8 章 國家安全及資訊安全疑慮之威脅	69
第 9 章 財務可行性	72
第 10 章 民間參與可行性綜合評估	73
第 11 章 計畫替選方案評估	76
第 12 章 公聽會提出之建議或反對意見	77
12.1 辦理公聽會之內容	77
12.2 辦理公聽會之意見	77
第 13 章 其他事項	80

13.1 建議後續辦理方式	80
13.2 促參法規定之其他事項	81

本資料供參考，實際數據以公告招商文件為準

圖 目 錄

圖 1-1 本案基地位置圖.....	3
圖 1-2 橋管中心周邊現況	4
圖 1-3 淡江大橋建設工程現況圖	5
圖 1-4 淡水漁人碼頭站停四用地 BOT 案現況圖	6
圖 1-5 招商範圍基地周邊交通運輸網絡	7
圖 1-6 招商基地範圍周邊 YouBike 自行車租借站點分布	9
圖 1-7 招商基地範圍周邊藍色公路系統分布圖	11
圖 1-8 橋管中心外觀示意圖	13
圖 3-1 旅客旅遊時主要從事的遊憩活動	17
圖 3-2 國內旅客選擇旅遊據點時的考慮因素	18
圖 3-3 新北市歷年遊客人次	19
圖 3-4 歷年國人國內旅遊支出結構	24
圖 3-5 基地 1 公里範圍內之停車場.....	28
圖 3-6 基地 3 公里範圍內私人自行車租賃店家.....	30
圖 3-7 日本明石大橋及橋梁科學館之相關展示現況圖	33
圖 3-8 美國舊金山金門大橋及其附屬設施現況圖	34
圖 3-9 市場定位策略構想圖	37
圖 4-1 淡江大橋橋梁管理中心用地範圍地籍圖	39
圖 4-2 本案用地屬市有土地範圍之地籍資訊	42
圖 4-3 情境一招商委託範圍圖	44
圖 4-4 情境二招商委託範圍圖	46
圖 6-1 橋管中心一樓至三樓平面細部設計規劃圖	58
圖 6-2 橋管中心一樓至三樓民間機構使用規劃圖	62
圖 13-1 本案辦理程序及期程	81

表 目 錄

表 1-1 土地基本資料一覽表.....	2
表 1-2 招商範圍基地周邊道路現況一覽表.....	8
表 1-3 招商基地範圍周邊 YouBike 自行車租借站點車輛數現況一覽表.....	10
表 1-4 橋管中心一樓至三樓預定規劃之主要空間配置一覽表.....	12
表 3-1 周邊百貨商場資訊彙整表.....	16
表 3-2 國人國內旅遊目的.....	17
表 3-3 國內六都近年遊客人次.....	19
表 3-4 新北市六大觀光遊憩據點遊客人次.....	20
表 3-5 淡水區及八里區主要觀光遊憩區遊客人次.....	21
表 3-6 新北市政府文化局所屬博物館之入館人次.....	21
表 3-7 展館內文創商店營業額.....	22
表 3-8 展館內文創商店消費人次佔入館人次比例.....	22
表 3-9 國內旅遊消費總費用.....	23
表 3-10 112 年國內每人每次平均各項旅遊支出-依有無過夜分析.....	23
表 3-11 旅遊時使用行動支付情形.....	24
表 3-12 快閃市集案例彙整表.....	25
表 3-13 常態市集案例彙整表.....	26
表 3-14 本案周邊停車場相關資訊表.....	27
表 3-15 本案周邊私人自行車租賃店家.....	29
表 3-16 本案 SWOT 分析表.....	32
表 3-17 本案潛在投資者類型及對象.....	35
表 4-1 基地土地清冊.....	38
表 4-2 多目標辦法規定檢核表.....	40
表 4-3 橋管中心預計允許營運項目綜整表.....	41
表 4-4 本案情境一招商委託範圍土地資料.....	45
表 4-5 本案情境二招商委託範圍土地資料.....	47
表 5-1 本案所涉相關法令彙整表.....	55
表 6-1 細部設計規劃內容對本案之初步建議彙整表.....	59
表 6-2 必要之空間或設施設備增設項目.....	63
表 6-3 本案採民間參與方式所涉法令彙整表.....	65
表 7-1 工程環境影響減輕措施建議.....	66
表 8-1 國安及資安風險個案評估彙整表.....	70
表 12-1 公聽會相關作業及辦理過程說明.....	77
表 12-2 公聽會相關重點意見及回覆彙整.....	78
表 12-3 公聽會相關照片彙整.....	79
表 13-1 本計畫已完成及後續辦理事項.....	80

本資料供參考，實際數據以公告招商文件為準

第1章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

1.1 計畫緣起與目標

1.1.1 計畫緣起

淡江大橋橋梁管理中心(以下簡稱橋管中心)座落於台 61 線起端，其主要定位為橋梁監控養護與緊急應變中心，依都市計畫公共設施多目標使用，可做為商業（營運）、公共集會（展覽）等用途使用，規劃淡江大橋工程之展示功能，帶入藝文活動，並結合串聯環島及水岸自行車動線，提供自行車騎士補給所需之公共服務，三樓設置觀景露台提供參觀民眾及自行車騎士休憩與欣賞淡江大橋美景。交通部公路局北區養護工程分局(以下簡稱「機關」或「北分局」)為使本案多目標使用發揮最大的價值，期望透過民間投資參與，節省政府營運及人力成本，提升經營效能及公共服務品質，爰辦理「淡江大橋橋梁管理中心空間營運促參前置作業計畫委託專業服務案」(以下簡稱本案)。

1.1.2 計畫目標

- 一. 考量橋管中心之用途，以及未來周邊之觀光發展，並借鏡國內外橋梁附屬設施委外經驗，研擬本案功能定位與具潛力之服務核心。
- 二. 評估最佳方案，引進民間資源與活力，希冀透過民間專業經營團隊，發揮公共服務空間之功能與特色，提供大眾優質之公共設施服務品質。
- 三. 透過民間參與營運管理之方式，於公私協力機制下減輕政府財政與人力負擔。

1.2 基地現況說明

1.2.1 目前基地現況

一. 基地基本資料

本案基地位於淡江大橋及其連絡道路新建工程（第 3 標）既有路權範圍內，目前仍在興建中，基地坐落於新北市淡水區中正路一段 87 巷 8 弄南側（新北市淡水區沙崙段 656-2、658-1、662、663-1、664-2、665～668、681～683、684-1、685-1、686～688、690、756～759 地號等 22 筆土地），基地面積約為 16,555.02 平方公尺。相關地籍資料詳下表 1-1。

表 1-1 土地基本資料一覽表

地段	地號	謄本面積(m ²)	用地別	建蔽率/容積率
新北市淡水區沙崙段	656-2	113.55	道路用地(兼供快速道路使用)	建蔽率 9.07%/ 容積率 18.67%
	658-1	30.46		
	662	34.38		
	663-1	385.27		
	664-2	154.24		
	665	6.71		
	666	7.38		
	667	435.29		
	668	937.20		
	681	549.09		
	682	367.56		
	683	34.48		
	684-1	252.02		
	685-1	556.89		
	686	79.65		
	687	282.40		
	688	189.03		
	690	2,280.84		
	756	4,064.84		
	757	2,966.43		
	758	1,104.25		
	759	1,723.06		
合計		16,555.02	--	--

資料來源：新北市都市設計審議報告書(新北市政府 112 年 10 月 16 日新北府城設字第 1120881341 號函核定)，本計畫整理。

本案基地西鄰淡江大橋淡水端北上之人行/自行車匝道，同時位於淡江大橋淡水端北上往淡水漁人碼頭之匝道圈繞區域內，東鄰中正路二段(台 2 乙線)，距離北側之輕軌淡水漁人碼頭站約 300 公尺。土地使用分區為道路用地兼供快速道路使用，預計興建一棟地上三層之橋管中心，主要功能為「橋梁監控養護」及「緊急應變支援」，並提供展示、營運及其他公共服務設施等空間，提供遊客休憩活動空間，以提升淡江大橋整體附加價值，基地位置詳圖 1-1。



資料來源：淡江大橋及其連絡道路規劃第四次環境影響差異分析報告；本團隊彙整。

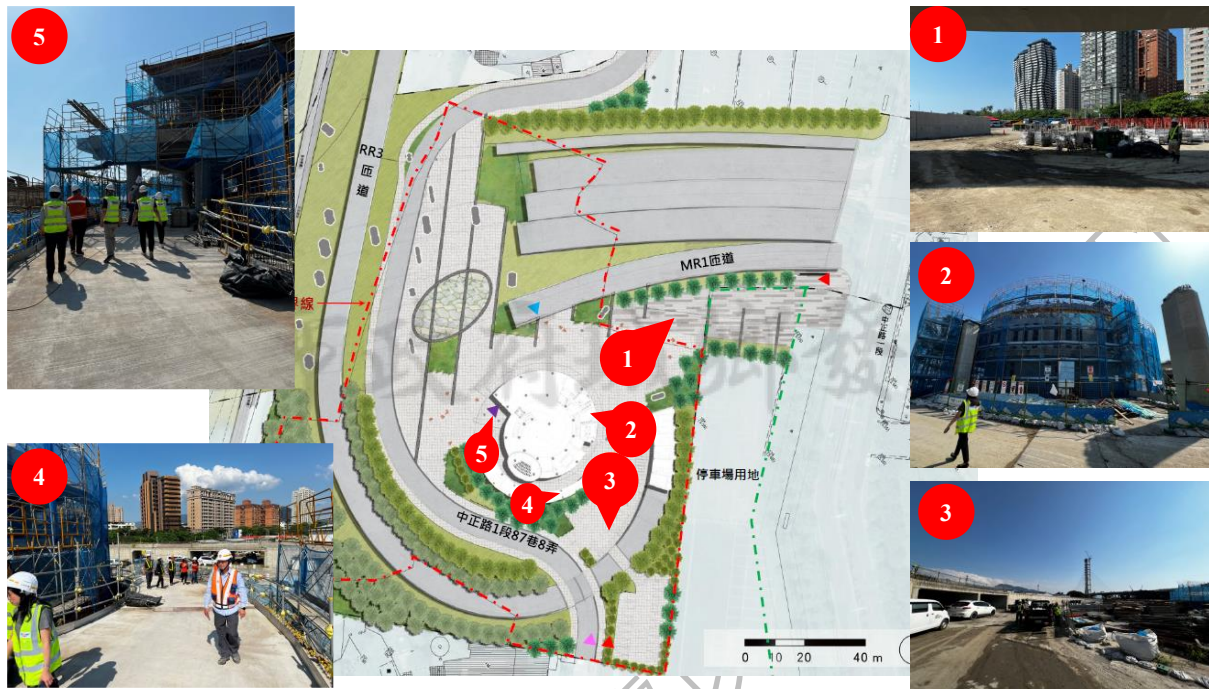
圖 1-1 本案基地位置圖

二.基地及周邊發展現況

(一) 基地現況

橋管中心係交通部公路局北區公路新建工程分局(以下簡稱「新工北」)於108年間與設計單位向交通部公路局(以下簡稱「公路局」)提出橋管中心設計內容，釐清相關程序法令後，以都市計畫公共設施用地多目標使用辦法辦理。公路局於109年1月13日以路規環字第1090004039號函邀集相關單位釐清橋管中心功能及定位。後續於109年至110年間，再透過功能及定位研商會議及空間運用規劃研商會議，確認橋管中心之定位，並於111年針對增加橋管中心功能及量體完成淡江大橋及其連絡道路規劃第四次環境影響差異分析。112年間新工北委託設計單位辦理新北市都市設計審議相關事宜，新北市政府城鄉局於112年10月16日以新北府城設字第1120881314號函核定本案新北市都市設計審議報告書。本案基地現況之建築工程皆依該核定之使用內容進行配置，目前核定之建築物規劃為地上三

層建築，總樓地板面積為 3,089.98 平方公尺，建築面積 1,500.79 平方公尺。該建築物已進行三樓上梁作業，三樓露臺至淡江大橋間之自行車牽引道尚待三樓露臺完工後再進行施作，相關施工現況詳圖 1-2。



資料來源：新北市都市設計審議報告書(新北市政府 112 年 10 月 16 日新北府城設字第 1120881341 號函核定)、本計畫自行拍攝照片(114 年 5 月 14 日)。

圖 1-2 橋管中心周邊現況

(二) 上位計畫及周邊主要建設計畫

1. 淡江大橋及其連絡道路建設計畫

該計畫屬本案之上位計畫，原於 87 年 7 月完成規劃，並於 88 年 11 月通過環境影響評估，惟因淡水河北測沿河快速道路第一期工程計畫經環保署決議不應開發，爰交通部 90 年 8 月函復淡江大橋計畫案視未來政府財政狀況與實際交通需求再適時研議辦理。後續因台北港營運及其聯外道路(台 61 甲線)、八里新店線快速公路(台 64 線)均已完工通車；淡海新市鎮開發計畫、台北港特定區計畫、淡海輕軌運輸系統、淡水河北側沿河道路、芝投公路等相關計畫有所變更或新增，故公路局於 96 年開始辦理該計畫原規劃內容之綜合檢討作業。

行政院 99 年 4 月 8 日核定該計畫規劃報告綜合檢討(可行性評估)，依據前揭報告相關內容，配合台 64 線(八里新店線)完工，擬新增銜接台 64 線匝道，原規劃八里端匝道南移 500m 以遠離挖子尾自然保留區，並改以簡易鑽石型匝道及利用八里污水廠及文化公園之既有道路連通

地方道路以進出主線等因素，復因新北市政府 100 年 2 月建議考量交通及大眾運輸需求(如未來可能推動之淡水-八里輕軌捷運)，將該計畫主橋酌予加寬(中央留設 8m 寬之空間)，故依規定辦理環境影響差異分析，該環境影響差異分析報告業經 102 年 6 月 19 日行政院環境保護署環境影響評估審查委員會第 237 次會議審核修正通過，定稿本經行政院環境保護署 102 年 9 月 10 日核復備查。

行政院 102 年 4 月 8 日核定辦理「修訂淡海新市鎮開發執行計畫」，新北市與台北市間之淡北路廊，將因淡水新市鎮持續開發而衍生更多旅次需求，現有道路容量不足狀況恐將加速交通壅塞情形，經探討淡北路廊相關改善計畫，包括「台 2 線拓寬」、「淡水河北側平面道路計畫」、「淡海輕軌運數系統」、「淡江大橋及其聯絡道計畫」等各改善方案間之競合情況，經綜合分析結果，以「淡江大橋及其聯絡道計畫」具優先性而展開相關工程作業。

目前該計畫之主橋段工程已完成主橋塔樁帽基礎，預計 114 年底完工，聯絡道路已完成第一標臨港大道段，刻正進行八里端聯絡道及淡水端聯絡道之施工作業。與本案較具高度關連之主橋段施工現況，詳下圖所示。



資料來源：本計畫自行拍攝(114 年 5 月 14 日拍攝)。

圖 1-3 淡江大橋建設工程現況圖

2. 新北市淡海輕軌淡水漁人碼頭站停四用地興建營運移轉(BOT)案

本項開發規劃係由新北市政府捷運工程局以促參法第 8 條第 1 項第 1 款採 BOT 方式辦理。本案基地位於新北市淡水區沙崙段 698~708 地號 11 筆土地，主要為了解決淡江大橋通車後帶來的停車需求，同時配合淡水地區觀光發展，建設立體多目標複合式停車場，滿足公共運輸及停車需求，提供轉乘設施，並帶動觀光人潮和區域商業發展。

該案目前為公有停車場，部分空間供清潔隊使用，詳下圖現況所示，後續完工後，將有助於本案之停車需求，且可帶動本案至漁人碼頭間之觀光發展，加上淡江大橋通車及淡海輕軌完工後，將使本區成為串聯北海岸旅遊線之重要節點。



資料來源：Google Earth 資訊，本計畫自行拍攝(114 年 5 月 22 日拍攝)。

圖 1-4 淡水漁人碼頭站停四用地 BOT 案現況圖

三. 聯外與交通運輸現況

(一) 道路與軌道系統

本案招商範圍基地周邊道路系統如圖 1-5 所示、周邊道路現況一覽表如表 1-2 所示，主次要道路系統包括省道台 2 線淡金公路及省道台 2 乙線中正路，地區道路包含：淡海路、沙崙路、中山路及濱海路等主要道路；基地西側透過淡江大橋與八里端的台 61 線西部濱海快速公路聯絡，基地西

側至中正路二段 51 巷尚有已通車之淡海輕軌運輸系統-淡水漁人碼頭站，距離本案基地步行時間約為 8-10 分鐘。

目前主要聯外道路為省道台 2 乙線及沙崙路。台 2 乙線北起新北市淡水區淡金路，南迄台北市大同區民權西路，沿途行經淡水市區，為連接台北市士林區、北投區之重要道路。沙崙路北起新市六路，南迄中正路，沙崙路一、二段(新市六路-新民隧道)道路寬度 50 公尺，採中央分隔，雙向各配置 2~3 車道，道路中央設有淡海輕軌平面車站及軌道。銜接沙崙路之新民隧道已於 110 年 7 月 2 日完工通車，隧道雙向各配置 3 車道，可銜接沙崙路(舊市區)與沙崙路一段(新市鎮)，而未來沙崙路南端將與淡江大橋沙崙匝道銜接，成為該地區之重要道路。

未來淡江大橋通車後，本案聯外道路將可再透過淡江大橋與八里端的台 61 線西部濱海快速公路及台 64 線東西向快速公路聯絡，為連接台北市及新北市之重要道路。



資料來源：淡江大橋通車前交通評估及預擬改善作為研究報告，本計畫彙整。

圖 1-5 招商範圍基地周邊交通運輸網絡

表 1-2 招商範圍基地周邊道路現況一覽表

地區	道路名稱	路寬(公尺)	功能分類	車道配置(雙向)	分隔型態	停車狀況
淡水區	淡金公路(台 2 線)	30-40	主要幹道	6	中央分隔島式	禁止停車
	中正路(台 2 乙線)	20	市區幹道	4	中央分隔島式	禁止停車
	中山路(101 號)	8-12	市區幹道	2	中央標線分隔型式	禁止停車
	濱海路	40	市區幹道	4	中央標線分隔型式	禁止停車
	沙崙路一段	50	市區幹道	4-6	中央分隔島式	禁止停車
	沙崙路	15	市區幹道	2	中央標線分隔型式	開放停車
	淡海路	10-12	一般道路	2	中央標線分隔型式	禁止停車
八里區	龍米路-中華路-西部濱海公路(台 15 線)	20	主要幹道	4	中央分隔島式	禁止停車
	西部濱海快速公路(台 61 線)	29-50	快速公路	4	中央分隔島式	禁止停車
	東西向快速公路(台 64 線)	20	快速公路	4	中央分隔島式	禁止停車
	中山路(105 號)	18.5	一般道路	4	中央標線分隔型式	禁止停車
	博物館路	12	一般道路	2	中央標線分隔型式	開放停車

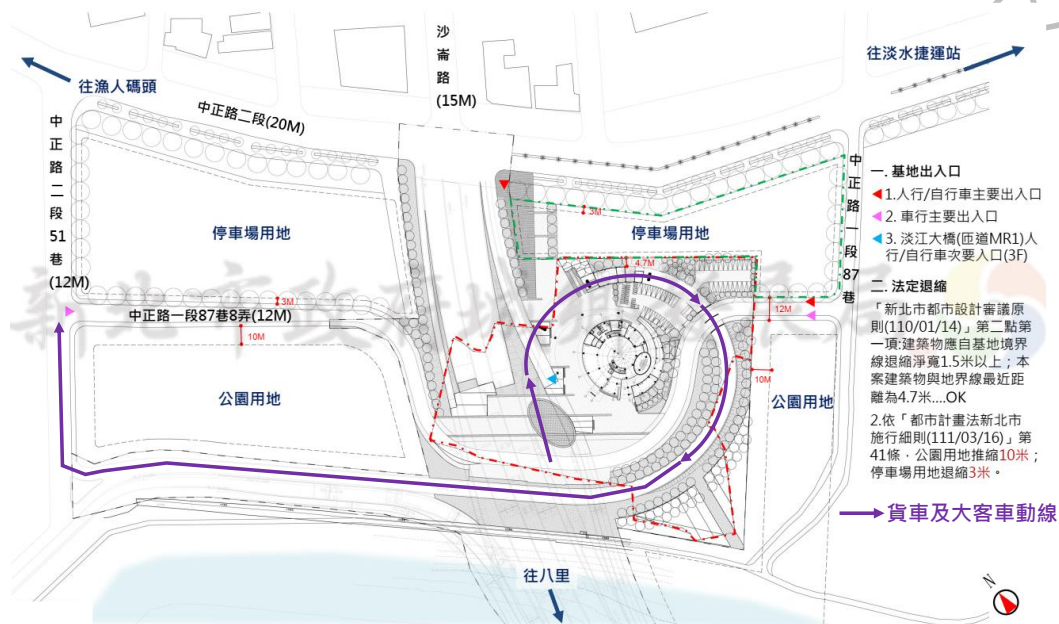
資料來源：淡江大橋通車前交通評估及預擬改善作為研究報告，本計畫彙整。

(二) 公車路線

淡江大橋現況周邊有 593、837、880 與跳蛙公車(淡水-內科)等公車行經，其均利用中正路與沙崙路往返至捷運淡水站，因中正路往東可抵達淡水捷運站，可供淡水地區民眾轉乘捷運。

(三) 大客車及大貨車路線

淡江大橋之交通影響評估已於 111 年由新工北委由鼎漢工程顧問公司進行評估，並已針對其所評估淡江大橋周邊可能之瓶頸點與新北市府進行討論及調整。有關大客車、遊覽車及大貨車等大型車輛，未來在淡江大橋淡水端下橋處將禁止左轉中正路二段，而是由右側 RR3 匝道下橋沿淡水河邊至漁人碼頭附近右轉中正路二段 51 巷後再連接中正路二段，未來新北市府將針對中正路二段 51 巷以及中正路進行道路拓寬工程，以因應新增車流量。相關大客車及貨車動線，詳下圖所示。



(四) 自行車系統

本案基地周邊 2 公里範圍內，約有 9 處 YouBike 租借站，另於淡江大橋八里端周邊 2 公里範圍內，約有 8 處 YouBike 租借站，相關站點自行車租借資訊詳下圖及下表所示。



資料來源：YouBike 站點地圖；本計畫整理

圖 1-6 招商基地範圍周邊 YouBike 自行車租借站點分布

表 1-3 招商基地範圍周邊 YouBike 自行車租借站點車輛數現況一覽表

地區	站點名稱	可租借數量(輛)	可租借電輔車數量(輛)
淡水區	1.漁人碼頭	53	2
	2.輕軌漁人碼頭站	45	0
	3.大庄一號公園	33	2
	4.淡海路 182 巷口	13	2
	5.沙崙路 151 巷口	24	1
	6.沙崙路 216 巷口	20	0
	7.文中四公園	20	0
	8.中正淡海路口	11	4
	9.滬尾藝文休閒園區	27	1
八里區	1.挖仔尾自然生態保留區	14	1
	2.八里文化公園(棒球場)	29	0
	3.十三行博物館	46	0
	4.文昌公園	14	1
	5.八里中庄市場綜合大樓	27	1
	6.大崁國小	19	1
	7.八里停五平面停車場	30	0
	8.水興公	15	0

資料來源：YouBike 站點地圖；本計畫整理

(五)藍色公路

本案周邊淡水河流域共有 8 處碼頭，可搭乘渡輪往返淡水河兩岸，其中最主要之航線包含「淡水渡船頭-八里渡船頭」、「淡水客船碼頭-漁人碼頭」、「八里左岸碼頭-漁人碼頭」，假日班次相當密集，航程時間約 7-15 分鐘，周邊航班資訊及碼頭分布如下圖所示。



資料來源：淡江大橋通車前交通評估及預擬改善作為研究報告

圖 1-7 招商基地範圍周邊藍色公路系統分布圖

1.2.2 橋管中心預定之空間配置規劃

本案主要營運設施-橋管中心正進行施工中，由新工北委託華興聯合建築師事務所設計、靖瑋營造股份有限公司施工，於興建完成後由北分局委託民間機構營運。

依據新北市都市設計審議報告書核定版內容，橋管中心建物設施規劃為一棟地上三層之鋼筋混凝土構造建築物，新建築物總樓地板面積約 3,089.98 平方公尺，規劃內容包括一樓總樓地板面積約 1,500.79 平方公尺，規劃機房、入口大廳、公共使用附屬空間、會議室、多媒體室；二樓總樓地板面積約 1,084.63 平方公尺，規劃辦公室、備勤室、會議室、監控室、廁所、公共使用附屬空間；三樓總樓地板面積約 504.56 平方公尺，規劃觀景眺望平台、戶外露臺、機房及廁所。

橋管中心一樓至三樓預計規劃主要空間配置，詳表 1-4 (實際交予民間機構增、改、修建及營運移轉(以下簡稱 ROT)範圍，應依實際點交範圍為準)；橋管中心外觀示意圖，詳圖 1-8。

表 1-4 橋管中心一樓至三樓預定規劃之主要空間配置一覽表

樓層位置	空間名稱	預計規劃內容 ^{註 1}
一樓戶外	停車場	於本案建物戶外東側規劃 38 席小客車停車位、32 席機車停車位以及 50 席自行車停車位之戶外平面停車場，並設置一處出入口連接至中正路一段 87 巷 8 弄。
一樓	營運空間	於一樓西側預計規劃入口大廳及零售空間等之營運空間，設置服務櫃台以及引進紀念品或零售商品販售櫃位，樓地板面積約 176 平方公尺；未來將依營運廠商之招商規劃及進駐廠商之規模而定。
	展示空間	於一樓中庭預計規劃公共使用附屬空間，即設置淡江大橋模型與相關展示品之展示空間。此外位於一樓南側預計規劃一間多媒體室，作為影音導覽或活動展演使用。另於展示空間東側鄰近營運空間處，設有一座無障電梯。此區樓地板面積約 360 平方公尺；將依未來營運廠商之招商規劃及進駐廠商之規模而定。
	辦公空間	於一樓東側預計規劃一間檔案室及一間可容納 20 人之大會議室。
	主要出入口及次要出入口	於一樓西南側即位於營運空間南側，設置一處主要出入口，提供遊客進出使用；另於一樓東北側，設置一處次要出入口，提供員工進出使用，此出入口已設置智慧門禁管控系統。
	服務空間	於一樓北側設置男、女廁所、無障礙廁所兼親子廁所、哺集乳室、通風機房、茶水間及儲藏室等。另於一樓南側設置空調機房。
二樓	展示空間	於二樓南側至東側預計規劃公共使用附屬空間，做為淡江大橋公共藝術展示空間，樓地板面積約 200 平方公尺；未來將依營運廠商之招商規劃及進駐廠商之規模而定。
	辦公空間	於二樓西側至北側作為辦公空間，設置監控室、資訊機房、可容納 10 人之會議室、主管室、會客室、養護辦公室以及男、女備勤室等。
	服務空間	於二樓北側設置男、女廁所、茶水間及空調機房。另於二樓內側即一樓中庭挑高處為自行車牽引道。
三樓	營運空間	於三樓西南側至北側範圍，預計規劃作為室內觀景眺望台，可做商業營運使用，樓地板面積約 316 平方公尺；未來將依營運廠商之招商規劃及進駐廠商規模而定。
	露臺景觀空間	於三樓周邊外側預計規劃做戶外露臺，於東側與淡江大橋之自行車牽引道連結，另設置自行車臨停區。

樓層位置	空間名稱	預計規劃內容 ^{註1}
	服務空間	於三樓東北側設置男女廁所、通風機房及太陽能機房。
	綠化範圍	於三樓中庭及露臺周邊設置綠化植栽。
頂樓	綠能空間	設置太陽能面板設施 ^{註2} 。

註1：橋管中心實際規劃內容及面積均應以使用許可所載內容、實際竣工之建築物為準。

註2：依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定辦理。

資料來源：新北市都市設計審議報告書(新北市政府 112 年 10 月 16 日新北府城設字第 1120881341 號函核定)，本計畫整理。



資料來源：淡江大橋及其連絡道路規劃第四次環境影響差異分析報告；本計畫整理。

圖 1-8 橋管中心外觀示意圖

1.3 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

一. 公共建設促進公共利益具體項目及內容

淡江大橋主要為連接新北市淡水區與八里區，將大幅縮短兩地之間的通行時間，減少淡水區以及關渡大橋之交通擁塞。該橋梁將連結台 61 線快速道路至淡水新市鎮，除了解決交通時間外，也預計將可帶動周邊地區的經濟發展及商業活動，因該橋梁為世界主跨最長之單塔不對稱跨距斜張橋，並保留河道船舶運行，此外該橋梁也為目前國內第一座公路和軌道共構的景觀橋，未來在淡海輕軌運輸系統陸續完工後，此橋梁之運輸需求將提升。由於此橋梁之重要性，橋梁管理中心將負責橋梁的日常維護和相關監控管理，以確保橋梁之安全運行。

配合淡水及八里周邊之觀光旅遊、休憩生活、人文藝術等發展，加上周邊水岸景觀發展，具跨域結合產業、休憩、展示、餐飲等異業加值潛能，得於開拓藝文遊憩機能。

近年來，藉由民間投資興建公共建設，引進企業經營管理理念，以改善公共服務品質，以成為國際趨勢；而國內為減輕政府財政負擔，擴大公共建設投資以提升景氣，行政院已將民間參與公共建設列為重要施政方向。

配合政府政策，本案依據促參法及其子法，以「委託增改修建及營運移轉 (ROT)」模式經營，將橋管中心一樓至三樓營運、展示及部分辦公空間等屬於公共服務性質且不涉及公權力之業務、建物設備，委由民間機構經營管理、自負盈虧。

期望透過前述方式，引進民間企業經營精神、創意營運構想，不但可以活化國有資產，撙節公務預算支出，亦可提升場館之經營績效及服務品質。藉由本案之民間參與及政府機關之履約監督，將可確保橋管中心之服務性及公益性，以達成服務公眾及永續經營目標，達成委託營運之最終目的。

二. 公共建設欲達成之目標

基於橋管中心位處於台 61 線起端，其主要定位為橋梁監控養護與緊急應變中心，依都市計畫公共設施多目標使用，可做為商業 (營運)、公共集會 (展覽) 等用途使用，規劃淡江大橋工程之展示功能，帶入藝文活動，並結合串聯環島及水岸自行車動線，提供自行車騎士補給所需之公共服務，三樓設置觀景露台提供參觀民眾及自行車騎士休憩與欣賞淡江大橋美景。為使本案多目標使用發揮最大的價值，期望透過民間投資參與，節省政府營運及人力成本，提升經營效能及公共服務品質。

第2章 民間參與效益與政府效益

一. 民間參與效益

(一) 服務品質提升

以促參法辦理淡江大橋橋管中心之委託增改修建及營運，引進民間機構各方面專業人才之創意與經驗，透過企業經營管理效率及財務管理能力，來提高公共建設之服務滿意度，達到服務品質提升之效果，落實結合觀光休憩、促使本案整體大眾親和力提升之目標。

(二) 帶動地方經濟繁榮及提供就業機會

隨著淡江大橋工程及周邊建設陸續完成，未來民間機構於本案招商範圍進行相關投資及經營，帶動淡江大橋周邊餐飲、零售及相關產業之經濟發展，將可提供一定之直接及間接就業機會。

綜觀而論，本案倘採行民間參與方式辦理，將可望社會發展及當地商業發展帶來正面功效，且不損及橋管中心之服務性與公益性，尚能使公共建設之使用效能提升。

二. 政府效益

透過民間資金挹注橋管中心一樓至三樓營運、展示空間及部分辦公與其他戶外空間之營運及管理，將產生政府成本節省效益，包含營運空間設施設備建置成本節省、營運範圍營運費用及維護費用節省、義務維護範圍相關支出節省等，及產生政府稅收增加效益，包含房屋稅、營業稅及營利事業所得稅等。預計政府效益，將依可行性評估所擇定之方案內容於先期計畫說明。

第3章 市場可行性

3.1 市場供需現況調查分析

本案主要招商標的為橋管中心，其預計委外招商範圍包括一樓營運空間及展示空間(含多媒體室)、二樓展示空間以及三樓營運空間與露臺景觀空間以及義務維護範圍，期望能藉本案委外引入民間資金與創意促進當地觀光發展。以下針對相關商業及展示等使用進行現況調查分析，以了解市場供需情形。

3.1.1 旅遊市場分析

一. 國人旅遊市場

依據歷年國人旅遊狀況調查報告，112 年國人國內旅遊總旅次高達 2 億 3,605 萬次，為近 6 年最高，兒童占比約 12.4%，平均每人國內旅遊次數為 9.79 次，平均旅遊天數為 1.45 天，旅遊型態主要利用假日(約 67.7%)。

依據數據顯示，近 6 年包含 109~110 年受疫情影響期間，國人國內旅遊總旅次平均為 1 億 6,411 萬次，兒童占比約 12.8%，平均每人國內旅遊次數為 7.77 次，平均旅遊天數為 1.49 天，利用假日旅遊比例約 68.0%，且旅遊整體滿意度微幅提升，表示國內旅遊品質有微幅提升，國人越來越願意在國內從事休閒旅遊。

表 3-1 周邊百貨商場資訊彙整表

項目 \ 年度(西元)	107	108	109	110	111	112
國人國內旅遊總旅次(萬次) (含 12 歲以下兒童)	19,675	19,497	16,625	14,233	19,252	23,605
未滿 12 歲隨行同戶兒童占比(%)	13.0	13.2	14.0	11.5	12.4	12.4
平均每人旅遊次數(次)	8.09	7.99	6.74	83.8%	88.3%	90.0%
平均停留天數(天)	1.49	1.51	1.54	1.45	1.47	1.45
假日旅遊比率(%)	68.2%	66.9%	65.6	69.2%	65.8%	67.7%
旅遊整體滿意度(%)	98.0%	98.4%	98.7%	99.1%	99.2%	98.9%

資料來源：交通部觀光署；本計畫整理。

其國內旅遊目的主要以「觀光、休憩、度假為主，112 年占總旅遊人次比例為 82.9%，其次為「探訪親友」，約占 16.5%。

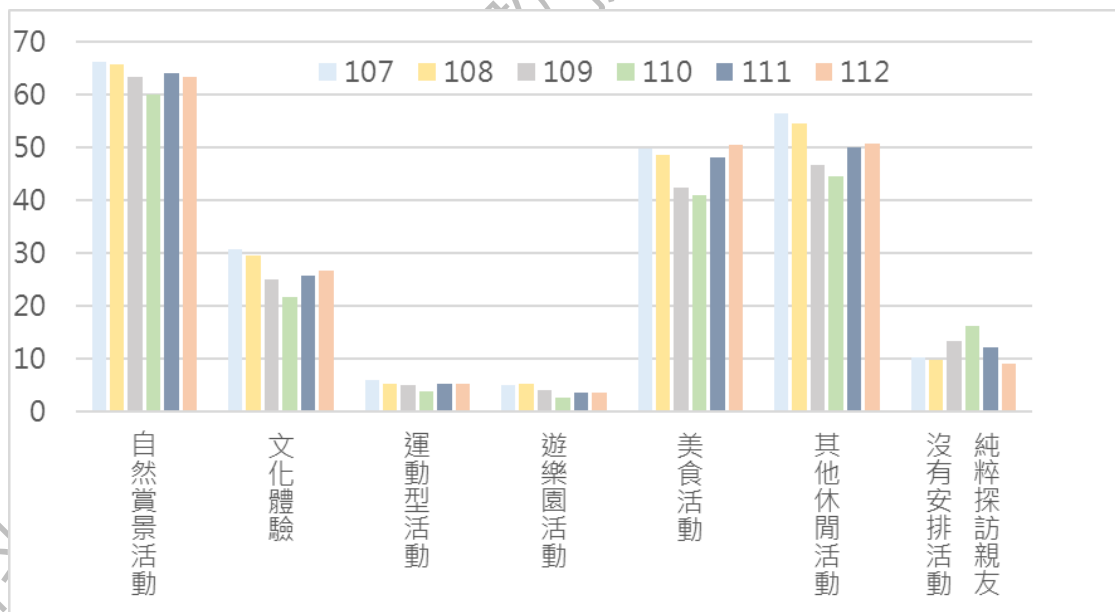
表 3-2 國人國內旅遊目的

旅遊目的 (單位：%)	107	108	109	110	111	112
觀光、休憩、度假	80.5	81.4	79.2	77.0	81.2	82.9
商(公)務旅行	1.3	1.2	1.0	0.6	0.7	0.7
探訪親友	18.2	17.3	19.9	22.4	18.0	16.5
其他	-	-	-	-	0.1	0.1

資料來源：交通部觀光局，本計畫整理。

而遊憩活動項目則以「自然賞景活動」為主，約 63.4%；其次為「其他休閒活動」(包含兜風、泡溫泉或做 SPA、逛街購物、看電影、搭船、纜車賞景、參觀觀光工廠、乘坐熱氣球等)，約 50.7%；第三為「美食活動」，約 50.5%；第四為文化體驗活動，約 26.6%。除 109~110 年受疫情影響，「美食活動」及「文化體驗」的旅客占比均逐漸上升。

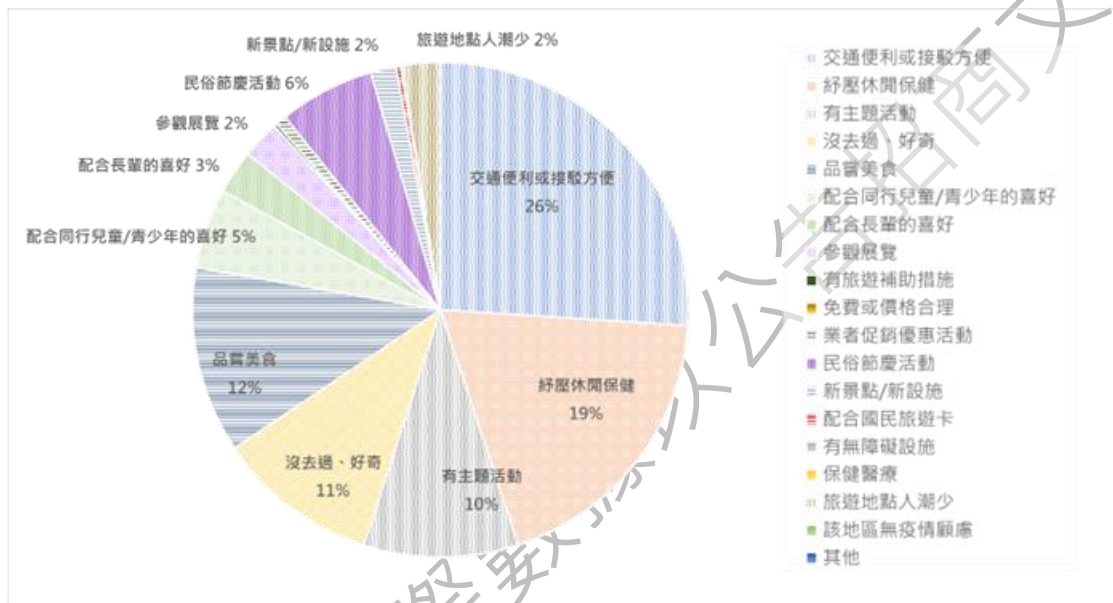
其中「自然賞景活動」中以「觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等」旅客最多，約 58.0%；「其他休閒活動」則以「逛街、購物」旅客最多，約 41.2%；「美食活動」以「品嚐當地特產、特色美食」旅客最多，約 40.4%；「文化體驗」則以「觀賞文化古蹟」旅客最多，約 6.0%，而「參觀藝文展覽」及「參觀活動展覽」旅客比例分別為 4.7%及 2.6%，共約 7.3%。



資料來源：交通部觀光署；本計畫整理。

圖 3-1 旅客旅遊時主要從事的遊憩活動

另一方面，112 年度國人選擇旅遊地點時的考慮因素，以「交通便利或接駁方便」的重要度最高，約 26.3%，其次為「紓壓休閒保健」約 19.1%，第三為「品嚐美食」約 12.3%，而「沒去過、好奇」、「有主題活動」、分別占 10.7%、10.3%，其中「配合兒童的喜好」亦占 5.3%，為排名第六的考量因素之一。未來配合淡江大橋完工通車，淡水旅遊動線可沿臺 61 線發展北部西海岸觀光廊帶，以及淡海輕軌-藍海線二期及八里輕軌之完工，本案基地在享有觀光交通優勢下，可考慮結合淡水河自然景觀，並搭配品嚐美食、主題活動、或兒童喜好，規劃相關店鋪及市集活動，成為淡水及八里地區之休閒驛站。

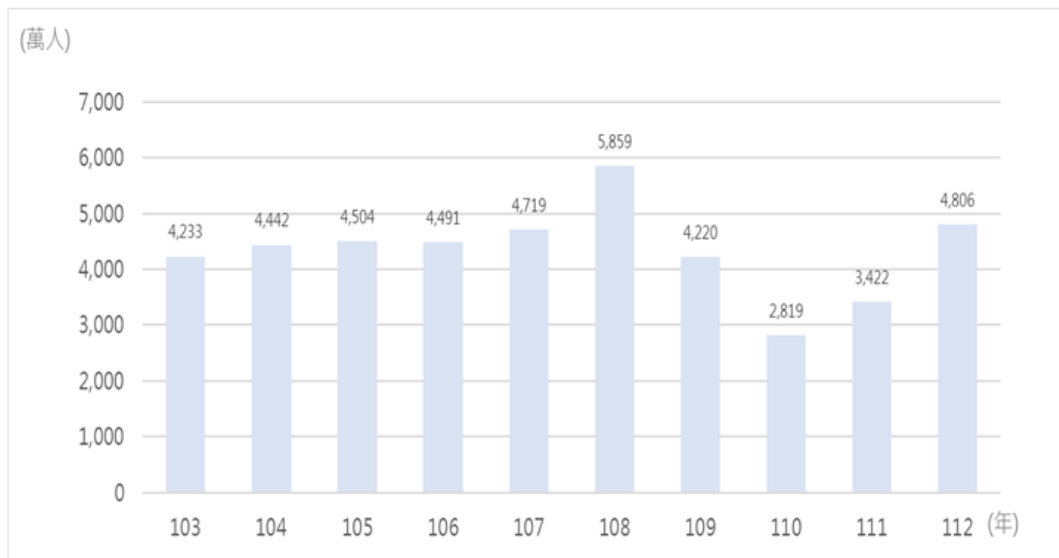


資料來源：交通部觀光署；本計畫整理。

圖 3-2 國內旅客選擇旅遊據點時的考慮因素

二. 新北市觀光旅遊市場

觀看新北市近 10 年遊客人次統計，若以遊客人次成長幅度來看，本市遊客人次由 101 年約 3,350 萬人次，增加至 108 年約 5,859 萬人次，7 年間成長約 2,509 萬人次，成長率 74.91%，和前幾年增加率趨緩持平(104~105 年成長 1.40%，105~106 年微幅衰退-0.28%)相比，106 年~108 年的成長率 24.17%顯著增加，可見新北市推廣觀光的各項政策深受國內外觀光客肯定。然而，遊客人次向來是六都亦是全國最高的新北市，109~110 年亦受 COVID-19 疫情影響，導致國內外遊客人次銳減，遊客人次由 108 年約 5,859 萬人次驟降至約 2,819 萬人次，111 年後疫情趨緩，遊客人次逐漸回升，112 年遊客人次已回升至 4,806 萬人次，該年度較去年增長 40.42%。



資料來源：新北市政府觀光旅遊局，本計畫整理。

圖 3-3 新北市歷年遊客人次

表 3-3 國內六都近年遊客人次

單位：萬人

年度	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
104	4,442	4,157	734	4,123	2,389	2,875
105	4,504	4,136	871	3,992	2,273	3,247
106	4,491	4,258	877	4,280	2,376	3,134
107	4,719	4,028	916	4,425	2,356	3,388
108	5,859	5,322	1,075	4,428	2,261	3,438
109	4,220	3,026	2,004	4,580	1,515	2,277
110	2,819	2,287	2,321	4,968	916	1,450
111	3,422	2,861	3,177	4,776	1,598	3,137
112	4,806	5,337	4,047	5,934	3,592	6,077
105 年度增減率	1.40%	-0.53%	18.59%	-3.16%	-4.84%	12.96%
106 年度增減率	-0.28%	2.97%	0.73%	7.21%	4.54%	-3.48%
107 年度增減率	5.06%	-5.41%	4.42%	3.39%	-0.86%	8.10%
108 年度增減率	24.17%	32.12%	17.41%	0.05%	-4.03%	1.48%
109 年度增減率	-27.97%	-43.14%	86.32%	3.45%	-33.00%	-33.78%
110 年度增減率	-33.21%	-24.41%	15.86%	8.47%	-39.54%	-36.31%
111 年度增減率	21.42%	25.09%	36.86%	-3.88%	74.54%	116.36%
112 年度增減率	40.42%	86.54%	27.38%	24.25%	124.73%	93.72%

資料來源：新北市政府觀光旅遊局，本計畫整理。

以歷年新北市前六大觀光遊憩據點遊客人次來看，107~108 年間成長約 51.2%，觀光遊憩據點遊客人次達 3,059 萬人次，而 109~110 年受 Covid-19 疫情影響，遊客人次總計雖下降至約 1,654 萬人次，然而其遊客人次仍占新北市總遊客人次約 7 成(70.2%)。112 年度，以林口三井 Outlet 約 842.3 萬人次最多，占 20.1%；其次為淡水金色水岸約 436.1 萬人次，占 10.4%；再其次為瑞芳風景特定區約 369.7 萬人次，占 8.8%；第四為八里左岸公園約 252.0 萬人次，占 6.0%；第五為十分旅遊服務中心約 230.3 萬人次，占 5.5%，第六為淡水漁人碼頭約 166.9 萬人次，占 4.0%。其中 110 年度淡水漁人碼頭遊客人次首度超越十分旅遊服務中心，雖受疫情影響，遊客人次同比 109 年亦減少約 61 萬人次，惟下降幅度比前其他觀光據點低，推測淡海輕軌藍海線開通並於漁人碼頭設站可能為主要原因，未來隨著淡江大橋通車，淡水漁人碼頭交通條件大幅提升，有助於串接八里及淡水兩地區遊客，增加該據點遊客人次。

表 3-4 新北市六大觀光遊憩據點遊客人次

單位：萬人

新北市六大遊憩區	107	108	109	110	111	112	112 年觀光人次占比
林口三井 Outlet	-	953.7	877.3	650.6	692.3	842.3	20.1%
淡水金色水岸	458.1	463.7	363.1	363.1	338.3	436.1	10.4%
八里左岸公園	329.9	365.3	364.7	276.8	252.0	252.0	6.0%
瑞芳風景特定區	502.8	512.5	290.4	191.0	307.4	369.7	8.8%
淡水漁人碼頭	312.9	342.6	208.6	147.2	144.6	166.9	4.0%
十分旅遊服務中心	419.4	421.3	226.0	111.2	188.2	230.3	5.5%

資料來源：新北市政府觀光旅遊局，本計畫整理。

另統計淡水八里地區主要觀光遊憩區遊客人次，淡水區景點包含淡水漁人碼頭、淡水紅毛城、滬尾砲臺、前清淡水關稅司官邸、淡水金色水岸，112 年遊客人次總計約 681.3 萬人；八里區景點則包含新北市立十三行博物館、八里左岸公園，遊客人次總計約 380.6 萬人，兩行政區遊客人次約占新北觀光遊憩區遊客人次的 25.3%，為新北地區的重要觀光區域。

表 3-5 淡水區及八里區主要觀光遊憩區遊客人次

單位：萬人

淡水八里地區主要觀光遊憩區		107	108	109	110	111	112	112 年總人次 百分比
淡水區	淡水漁人碼頭	312.9	342.6	208.6	147.2	144.6	166.9	4.0%
	淡水紅毛城	91.4	82.8	27.2	16.8	20.7	54.7	1.3%
	滬尾炮臺	7.6	8.1	5.3	3.7	4.7	7.5	0.2%
	前清淡水關稅務司官邸	15.6	21.5	10.7	6.4	8.3	16.1	0.4%
	淡水金色水岸	458.1	463.7	478.5	363.1	338.3	436.1	10.4%
八里區	新北市立十三行博物館	51.6	61.8	58.0	33.5	45.5	58.1	1.4%
	八里左岸公園	329.9	365.3	364.7	276.8	252.0	322.6	7.7%

資料來源：新北市政府觀光旅遊局，本計畫整理。

3.1.2 文創商店市場分析

一. 博物館參觀人次分析

博物館參觀人次乃其附屬設施文創商店之消費客群基礎，依新北市政府文化局統計、新北市政府觀光旅遊局統計，黃金博物館歷年年報，整理新北市政府文化局所屬博物館之入館人次，並計算出 112 年度平均入館人次約 62.2 萬人次，平均每月入館人次約 5.19 萬人次。

表 3-6 新北市政府文化局所屬博物館之入館人次

單位：萬人

	鶯歌陶瓷博物館	黃金博物館	淡水古蹟博物館	十三行博物館	林本源園邸	坪林茶葉博物館
108	72.74	197.25	112.38	61.82	29.05	14.78
109	53.32	99.14	43.21	57.97	40.72	10.76
110	24.87	51.49	26.85	33.53	11.84	7.53
111	43.63	73.42	33.68	45.48	11.82	11.95
112	98.64	97.42	78.31	58.07	16.85	24.17

註 1：鶯歌陶瓷博物館園區包含鶯歌陶瓷博物館及三鶯藝術村。

註 2：黃金博物館以入園人次計算。黃金博物館園區包含黃金博物館及昇平戲院。

註 3：淡水古蹟博物館以淡水紅毛城、滬尾砲臺、前清淡水關稅務司官邸總計人次計算。

資料來源：新北市政府文化局、新北市政府觀光旅遊局、黃金博物館年報，本計畫整理。

二. 文化展館內文創商店

整理新北市政府文化局所屬博物館之營業額統計資訊，整理如下表，鶯歌陶瓷博物館文創賣店年平均營業額為 2,263,667 元；黃金博物館文創賣店之年平均營業額為 6,694,350 元，其來客數約 15,566 人，約占入館人次之 2.1%；淡水古蹟博物館文創賣店之年平均營業額約 2,166,667 元；十三行博物館文創賣店之年平均營業額為 730,302 元。

表 3-7 展館內文創商店營業額

單位：元

	鶯歌陶瓷博物館	黃金博物館	淡水古蹟博物館	十三行博物館
110	2,767,000	3,904,104	3,018,000	562,269
111	2,249,000	6,596,637	2,183,000	898,335
112	1,775,000	9,609,308	1,299,000	-
平均	2,263,667	6,694,350	2,166,667	730,302

註 1：黃金博物館文創商店包含「金采賣店」、「京華堂食用金文創館」。

註 2：鶯歌陶瓷博物館、淡水博物館賣店收入預估係以歲入預算計算。

資料來源：新北市政府文化局、十三行博物館年報、黃金博物館年報，本計畫整理。

三. 文創商店消費情形

本計畫以淡水區及八里區主要觀光遊憩區遊客人次，以及「參觀藝文展覽」、「參觀活動展覽」、「表演節目欣賞」之旅客人次，推估本案入館人次，並假設各賣店之平均單次消費金額為 500 元，推估「淡水古蹟博物館」及「十三行博物館」2 處博物館文創商店之平均消費人次及消費人次佔入館人次之比率，以作為本計畫文創商店之參考，進而推估本案文創賣店之空間之每年消費營業額。

表 3-8 展館內文創商店消費人次佔入館人次比例

	淡水古蹟博物館	十三行博物館
單次平均消費金額(假設)	500	500
消費人次(推估)	4,333	1,461
消費人次佔比(推估)	0.9%	0.3%

註：參考黃金博物館文創賣店 110~112 年之平均來客數約 15,566 人，約占入館人次之 2.1%推估。

資料來源：本計畫推估。

3.1.3 輕食餐飲市場分析

一. 國人旅客消費特性

近 6 年內，12 歲以上之國內旅客消費總費用平均約 3,833 億元，平均每人每次消費約 2,247 元，每人每次消費之費用逐年提高，而 0~12 歲兒童旅客旅遊消費總費用平均約為 599 億元，平均每人每次旅遊費用約 351 元，109 年更顯著提升至 396 元。

表 3-9 國內旅遊消費總費用

項目 \ 年度(西元)	107	108	109	110	111	112
國人國內旅遊總旅次(萬次)	19,675	19,497	16,625	14,233	19,252	23,605
未滿 12 歲隨行同戶兒童占比(%)	13.0	13.2	14.0	11.5	12.4	12.4
國內旅遊總費用(億元) (12 歲以上國民)	3,769	3,927	3,478	2,597	3,904	4,954
國內每人每次旅遊總費用(元) (12 歲以上國民)	2,203	2,320	2,433	2,061	2,316	2,396
國內旅遊總費用(億元) (0-12 歲兒童)	565	596	566	336	555	702
國內每人每次旅遊總費用(元) (0-12 歲兒童)	330	352	396	267	329	340

資料來源：交通部觀光署統計，本計畫整理。

依歷年國人國內旅遊支出結構統計，旅遊支出主要以餐飲為主，112 年每次旅遊餐飲消費支出金額約 674 元，約 28.1%，占每次旅遊支出的 3 成；其次為交通，約 21.5%；第三為住宿，約 21.0%；第四為購物，約 20.5%。旅客消費支出於交通、住宿、購物之占比相當，惟 109 年以後，購物支出及交通支出比例逐漸下降，而住宿項目的支出費用，則隨年度增長逐年提升，顯示民眾較旅遊型態改變，並非是以往僅以購物為主的快速旅遊，而是以願意過夜體驗當地特色的短期旅遊為主。另外，112 年的旅次中，15.8%的旅次有使用行動支付，使用的比率逐年上升。而使用的項目以「餐飲」比率較高。

表 3-10 112 年國內每人每次平均各項旅遊支出-依有無過夜分析

支出項目 (單位:新臺幣)	全體	有過夜者			無過夜 當日來回
		整體	有支付 住宿費者	沒有支付 住宿費者	
合計	2,396	5,270	5,779	3,068	1,229
交通	515	1,066	1,069	1,052	292
住宿	504	1,744	2,147	0	0

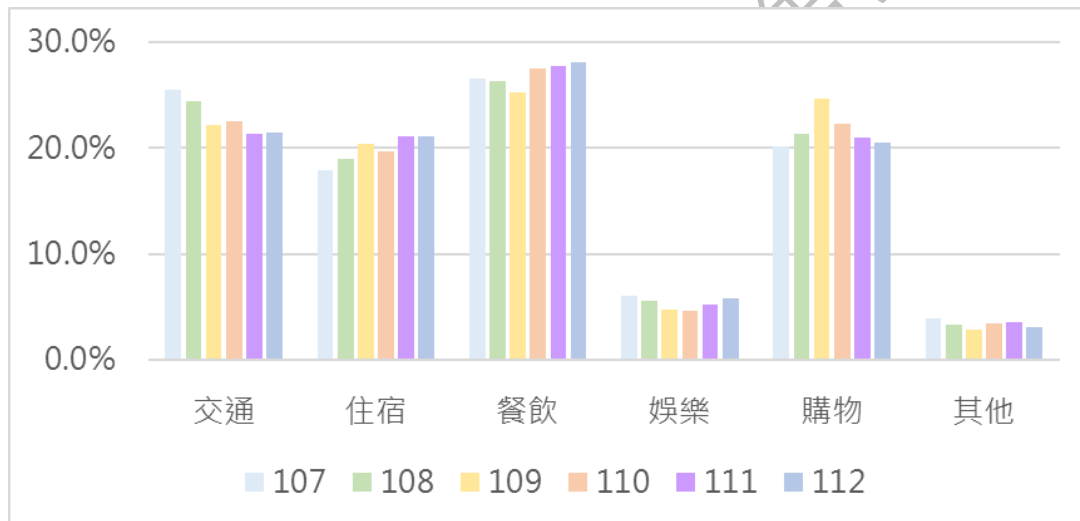
餐飲	674	1,285	1,330	1,092	426
娛樂	140	271	308	112	86
購物	490	784	807	684	371
其他	73	120	118	128	54

資料來源：交通部觀光署，本計畫整理。

表 3-11 旅遊時使用行動支付情形

旅遊時使用行動支付情形 (單位：%)	108	111	112
合計	100	100	100
沒有	96.0	88.2	84.2
有	4.0	11.8	15.8

資料來源：交通部觀光署，本計畫整理。



資料來源：交通部觀光署，本計畫整理。

圖 3-4 歷年國人國內旅遊支出結構

二. 飲食賣店消費情形

參考 110~112 年黃金博物館年報統計，黃金博物館內附設飲食賣店包含「礦工食堂及五坑豆花攤」、「金光路 49 號與周邊空間」，其中「金光路 49 號與周邊空間」於 112 年重新對外營運，結果顯示，近 3 年文化展館內飲食賣店平均來客數約 8,669 人，約占入館人次之 1.1%，平均營業額約 3,836,109 元，每人平均消費金額約 443 元。

3.1.4 觀光市集市場分析

一. 大台北地區觀光市集

隨著藝術、設計相關產業發展愈趨成熟，具創作、個人風格的市集因其文化和商業內涵逐漸盛行，同時結合網路社群概念提升曝光率，更使得各城市、商圈吹起獨具風格的市集風潮，而各處市集的特色亦不盡相同，販售內容包含特色餐飲、熟食飲品、手作設計、二手古著、懷舊童玩、DIY 示範.....等；其地點又分為室內、室外、半室內；設置態樣分為常設或快閃模式。常設性戶外市集多以假日為主，少數為固定平日的其中一到二日，快閃市集通常配合特殊節慶或主題短期舉辦，並透過擺攤、餐車、貨櫃、帳篷等形式，營造出熱鬧的市集氛圍。

表 3-12 快閃市集案例彙整表

市集名稱	地點	時間	設攤形式	販售內容	出租方式
新北耶誕歡樂派對	新北板橋耶誕城-新北市政府市民廣場(室外)	2021/12/4、12/5 (六) 13:00-20:00 (日) 13:00-20:00	帳篷	新北地方青年創作者、小農、職人、甜點店、小店商家、地方工作者	帳篷 1500 元/2 日 保證金 20,000
城南尋趣封街市集	南昌街和平西路至福州街段(室外)	2022/3/12~13 (六) 13:00-20:00 (日) 13:00-19:00	餐車 帳篷	老物、手作、文創、餐飲、經典名車、街頭藝人	全棚 \$ 2,800/2 日 半棚 \$ 1,500/2 日
月老那條紅線大稻埕創意市集	台北市大同區迪化街一段 294 號九思堂(室內)	2022/2/12~13 (六) 12:00~18:00 (日) 12:00~18:00	攤車	情人節相關商品、文創商品、飲品輕食類、似顏繪	1,300 元/2 日
MAJI 甜點賞、手作甜點市集	MAJI 集食行樂玻璃屋廣場(半室外)	2022/02/19~20 (六) 12:00~19:00 (日) 12:00~18:00	攤車	甜點類、鹹點類、手作蛋糕、手作麵包、輕食、咖啡、茶、飲品	大 3,000 元/2 日 小 1,800 元/2 日

資料來源：本計畫整理。

表 3-13 常態市集案例彙整表

市集名稱	地點	時間	設攤形式	販售內容	出租方式
MAJI 集時行樂 市集	商店街 (11-22 坪)	無限制	店鋪	輕食類、 文創、服 飾、酒 水、小農	☐ 每月營收抽成、租 金(含水電) ☐ 提供家俱展櫃
	寰宇小吃攤	平日 11:30-20:30 (周五可至 21:30) 假日 10:30-21:30	貨櫃屋	輕食類 (不可明 火)	☐ 以 3、6、12 個月 為出租單位 ☐ 提供家俱展櫃 ☐ 提供洗手槽、工作 桌、抽油煙機
	玻璃屋攤位 臨時攤(半室 內)	12:00~21:00	攤位	不限，經 審核	☐ 攤位 15,000/月 ☐ 臨時攤位 2,000/日 ☐ 提供桌椅
搶救大兵 市集	臺中市眷村 文物館(室 外)	每月第一個週末	傘帳攤位	懷舊老 物、童玩 技藝、文 創良品、 美食、植 感植栽	☐ 攤位 350 元/1 日 ☐ 攤位 650 元/2 日 ☐ 押金 500 元/1 日
西門紅樓 創意市集	臺北市西門 紅樓(室 內、外)	每個周末	店面 帳篷	文創	☐ 店面 4,500 元/2 日 ☐ 廣場 1500 元/1 日 ☐ 保證金 500 元
好識集 x 彩虹市集	高雄高鐵站 旁彩虹市集 一樓外長廊 (半室內)	假日市集 11:00-20:30	傘帳攤位	手作文 創、寵物 食品、美 食(需有 完整包 裝)、伴 手禮	☐ 攤位 600/1 日 ☐ 攤位 1,200/2 日 ☐ 陽傘 350 元/次 ☐ 連續假期保證金 500 元
大稻埕貨 櫃市集	大稻埕碼頭 淡五號水門	平日 16:00-22:00 假日 12:00-22:00	傘帳攤位 貨櫃屋	假日文創 市集、異 國料理	-

資料來源：本計畫整理。

二. 觀光市集攤位規劃及租金行情

近年興起的觀光市集種類，大致可分為小農、手創、跳蚤三種類型，而成為熱門市集據點的主要影響因素，包含交通便利性、人潮必經路線、特色建築(在地特色或古蹟活化)、腹地空間寬廣(與其他活動共同舉辦)等優勢。此外，室內外市集雖各有優缺點，包含租金、氣候、空調、照明設備、資訊明示性等，

然而，不同的市集特色皆可發揮其集客效益，若能與周邊景點結合，更可發揮綜效，透過人流達到最佳效益。

參考近年臺北市文創市集攤位規劃，帳篷型式攤位一般每帳約 9 平方公尺，依據市集所在地或攤位位置，平均每攤租金約 400~600 元/日；小型餐車或展示攤車之攤位尺寸為約 3.5 公尺*2 公尺=7 平方公尺，依據市集所在地或攤位位置，平均每攤租金 800~1200 元/日。

3.1.5 停車場市場分析

一. 本案停車場現況

經查基地範圍 1 公里內之停車場，主要僅 4 處停車場，包含：新北淡水淡海路停車場、全聯淡水沙崙店停車場、淡水沙崙一場停車場、漁人碼頭俾亭停車場，其停車位數及收費標準詳下表。

表 3-14 本案周邊停車場相關資訊表

停車場名稱	停車位(位)	收費標準	距離本案(M)
新北淡水淡海路停車場	25	平日:30 元/時 假日:60 元/時	430
和平公園停車場	10	40 元/時	880
全聯淡水沙崙店停車場	25	平日:60 元/時 假日:80 元/時	380
淡水沙崙一場停車場	5	60 元/時	350
漁人碼頭俾亭停車場	404	平日:60 元/次 假日:90 元/次	550
油車口公有停車場(暫停停業)	204	60 元/次	200

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製

圖 3-5 基地 1 公里範圍內之停車場

二. 本案停車場現況

本案停車場共規劃 38 個汽車停車位、32 個機車停車位、50 個自行車停車位，參考上述周邊停車場收費標準，並考量未來旅客交通便利性及物價調整，建議本案停車收費標準訂定如下，平日及淡季為 40 元/車/小時，假日為 80 元/車/小時，另，考量本案停車位數量較少，建議本案未來可由民間機構與周邊停車場(如漁人碼頭俾亭停車場)合作，提供旅客停車折抵等優惠方案。

3.1.6 自行車租賃市場分析

淡水八里擁有豐富的自然景觀、文化遺產以及老街美食，是新北市重要的觀光遊憩據點，淡江大橋連結淡水金色水岸及八里左岸公園兩大重要遊憩據點，112 年遊客人次合計高達 688.1 萬人，民眾經常選擇騎乘自行車漫遊兩大據點，因此周邊具備許多自行車租賃店家，而淡水區亦為新北市最大的 Youbike 租賃站，共設置高達 106 輛。

淡水的主要客群為本地居民、淡江大學學生及國內外遊客等，景點密度高，包含淡水老街、紅毛城、漁人碼頭等，擁有完善的自行車道規劃，Youbike 站點密度高，基地周邊範圍 500M 內即具有 3 處 Youbike 站，共 90 輛，惟私人自行車租賃店家較少，主要集中在捷運站周邊；八里的主要客群為本地家庭、親子族群及假日遊客等，景點密度中等，包含八里老街、十三行博物館、八里左岸公園等，Youbike 站點密度較低，無論是 Youbike 站點還是私人自行車租賃店家均主要集中在八里左岸公園。私人自行車租賃店家提供多樣化的車型選擇，包含單車、協力車、電動車等，以能滿足不同的遊客需求，為增加本案自行車租賃市場競爭力，建議以提供單車以外之自行車車型為主(例如:兒童電動車、雙人協力車、電動棚車等)。基地範圍 3KM 內之私人自行車租賃店家共計 10 家，其收費標準詳如下表。

表 3-15 本案周邊私人自行車租賃店家

私人自行車租賃店家	地區	收費標準	距離本案(KM)
鼻仔頭電動車自行車出租	淡水區	● 單人自行車: 150/時 ● 其他親子車、雙人電動車等因車種而異	3
兩岸卡打車出租店	八里區	● 雙人棚車: 250/時 (超過 1 小時 100/時) ● 雙人電動棚車: 350~450/時 (超過 1 小時 200/時) ● 四人電動棚車: 450/時 (超過 1 小時 250/時)	3
力嗨熊租車觀海店	八里區	● 電動滑板車: 100/時 ● 電動自行車: 200/時	2.8
歡樂協力車	八里區	● 雙人棚車: 200/時 (超過 1 小時 100/時) ● 雙人電動棚車: 300/時 (超過 1 小時 200/時) ● 四人電動棚車: 400/時 (超過 1 小時 200/時)	2.8
腳踩車休閒概念館	八里區	● 兒童電動車: 350/時 ● 雙人電動棚車: 400/時 ● 四人電動棚車: 500/時	2.5
風火輪自行車出租	八里區	● 雙人棚車: 250/時 (超過 1 小時 150/時) ● 雙人電動棚車: 400/時 (超過 1 小時 250/時) ● 四人電動棚車: 500/時 ● 六人電動棚車: 800/時	2.2
炫風鐵馬出租	八里區	● 雙人協力車: 150/時 ● 兒童電動車: 350/時 ● 四人棚車: 250/時 ● 四人電動棚車: 400/時	2

小飛俠單車出租	八里區	-	2
十三行自行車	八里區	● 雙人電動車：250/時 ● 四人電動棚車：400/時	2.7
田園小站	八里區	● 雙人協力車：150/時 ● 四人棚車：250/時 ● 雙人電動車：250/時 ● 四人電動棚車：400/時	3

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製

圖 3-6 基地 3 公里範圍內私人自行車租賃店家

3.2 市場競爭力分析

3.2.1 競爭對手及範圍界定

本案為 1 棟地上 3 層建物，目前預計規劃一樓為入口大廳展示空間搭配展覽紀念品賣店，假日時段戶外廣場可引進攤販作為假日市集；二樓為展示空間及行政辦公空間；三樓為便利商店或飲食賣店，販售在地特色產品，並搭配休

憩座位，提供旅客觀光休憩空間，戶外平台亦可提供為臨時市集使用。由於本案可營運空間有限，影響可發展活動之彈性，因此僅就個別設施營運競爭說明：

一. 文創商店

淡水黃金海岸地區具有零星的文創商店，八里十三行博物館亦提供部分文創商品或出版品販售。本基地位於淡水黃金海岸及八里十三行博物館中心位置，可作為兩地區觀光中途休憩站，因此本案文創商品賣店除了提供展覽之周邊紀念品販賣外，亦可作為周邊鄰近觀光景點紀念品寄賣店，作為綜合性觀光賣店。

二. 飲食賣店

淡水區及八里區均有特色美食老街，包含伴手禮販賣及熟食販賣。本案可結合兩地區特色伴手禮美食，成為店家寄賣中繼站，作為伴手禮販賣綜合場所，並提供相關服務。

三. 觀光市集

淡水區及八里區之不定期觀光市集，包含希望市集、草光市集、168 市集、重建階梯市集、拾光市集等，主要販售商品為小農特色商品、手作商品、伴手禮、二手物品等。未來本基地一樓戶外廣場及三樓露台景觀空間，均可提供觀光市集擺設地點，可與擺設攤商、周邊特色店家或觀光工廠簽訂月租方案，約定擺設攤販時間，成為在地特色假日市集。

四. 自行車租賃

淡水私人自行車租賃店家較少，主要集中在捷運站周邊，而八里私人自行車租賃店家則主要集中在八里左岸公園，基地範圍 3 公里內共計 10 家私人自行車租賃店家。本基地位於淡水漁人碼頭周邊，家庭親子客群、網美、情侶族群多，建議可針對客群提供偏好車型，並結合飲食賣店、地圖導覽等方式提供複合式租借服務。

五. 停車場

基地周邊 1 公里範圍內共計 4 處停車場，最高停車位數達 404 席，此外周邊停車場用地聯合開發案刻正評估規劃中，未來皆對本案停車場具競合效果。

3.2.2 競爭影響分析

配合前述基地立地條件、社經環境分析、市場現況分析，剖析本案基地開發所具備之優劣勢與限制條件，進行定性之 SWOT 分析，並將主要之優劣勢、機會與威脅說明如下。

一. 優勢(Strength)

- (一) 鄰近淡水漁人碼頭觀光地區，擁有得天獨厚的觀光資源，為新北市重要的觀光遊憩區。
- (二) 周邊鄰近多處觀光資源，包含淡水漁人碼頭、滬尾藝文休閒園區、雲門、沙崙海水浴場、紅毛城、小白宮、淡水老街、八里風帆碼頭、八里渡船頭老街、十三行博物館等多項觀光資源。

二. 劣勢(weakness)

- (一) 需配合政府提供相關展覽或活動，帶動人潮聚集。
- (二) 基地停車位較少，降低開車族群前往意願。

三. 機會(Opportunity)

- (一) 淡江大橋完工後，整體交通易達性相對提高，八里地區及淡水地區之旅客流動性增加。
- (二) 淡海輕軌-藍海線第二期已於興建中階段，未來完工後，大幅提升大眾運輸便利性。

四. 威脅(Treat)

- (一) 八里十三行博物館為周邊主要的同性質場館，提供十三行遺址常設展及八里原住民文化飛常設展，並提供自行車租賃服務。
- (二) 滬尾藝文休閒園區定位為休閒、藝文、生活、餐飲、跨界藝術展現與生活美學的一站式休閒消費環境。

表 3-16 本案 SWOT 分析表

策略方向 外部分析 內部分析		機會點(O)	威脅點(T)
		- 淡江大橋完工後，整體交通易達性相對提高，八里地區及淡水地區之旅客流動性增加。 - 淡海輕軌-藍海線第二期已於興建中階段，未來完工後，大幅提升大眾運輸便利性。	- 八里十三行博物館為周邊主要的同性質場館，提供十三行遺址常設展及八里原住民文化非常設展，並提供自行車租賃服務。 - 本案周邊除已營運之滬尾藝文休閒園區，尚有淡海輕軌四BOT案、淡水行政中心開發案、沙崙園區暨停車場用地招商案等待開發案件，未來恐與本案競爭。
優勢點(S)		SO策略	ST策略
- 鄰近淡水漁人碼頭觀光地區，擁有得天獨厚的觀光資源，為新北市重要的觀光遊憩區。 - 周邊鄰近多處觀光資源，包含淡水漁人碼頭、滬尾藝文休閒園區、雲門、沙崙海水浴場、紅毛城、小白宮、淡水老街、八里風帆碼頭、八里渡船頭老街、十三行博物館等多項觀光資源。		- 可發揮地理位置優勢，提升觀光休閒產業之服務機能。 - 以周邊觀光資源為基礎，打造具主題性(話題)之複合式觀光中繼站。 - 塑造觀光休憩氛圍，提升自行車休憩價值，創造最大效益。	- 與周邊觀光景點及特色店家合作鏈結，凝聚地方產業發展動能，提供綜合休閒服務 - 訂定與周邊開發案定位不同之營運空間，並考量與周邊開發案合作之可能性。 - 利用FB、Instagram、小紅書打卡推薦等行銷手法宣傳。
劣勢點(W)		WO策略	WT策略
- 需配合政府提供相關展覽或活動，帶動人潮聚集。 - 基地停車位較少，降低開車族群前往意願。		- 引入民間機構活力及創意，較能貼近市場需求。 - 與周邊停車場合作，提供停車空間。	- 利用本案打造具淡水八里特色之發展亮點為地方注入轉型新能量。 - 配合政策舉辦展覽活動，可帶動地方發展與商業機會。

3.3 相關案例分析及借鏡

參考國外相關橋梁案例及其附屬設施之使用，可作為本案參考之借鏡。

一. 日本明石海峽大橋「橋梁科學館」

明石海峽大橋是位於日本的本州與淡路島之間，連接兵庫縣神戶市與淡路市的跨海大橋，長度為 3911 公尺，於 1998 年 4 月 5 日正式通車。

在大橋通車時在神戶市這側設立了「橋梁科學館」(橋の科学館)，展示這座日本土木工程界的驕傲作品興建過程的各種設備和文物，大橋設計時使用的 40 公尺長風洞模型則是館內最震撼的展示品，這座以 1:100 比例打造的模型每天會做 5 次試驗，用每秒 60 公尺的風速測試橋梁晃動程度。

明石海峽大橋的目標是希望能夠利用 200 年以上，所以橋梁啟用後的維護也相當重要，館內也展示了如何檢查和維修橋梁，是該館富教育意涵之重要特色。此外，館內亦設置 3D 立體映像劇場，可以從近距離以 360 度全景體驗明石海峽大橋的宏偉，甚至可以透過 VR 體驗沿著纜索行走，體驗「勘察大橋」的樂趣。館內設有商店，販賣書籍、DVD、明石海峽大橋限定紀念品及玩偶等，亦定期舉辦各種教育活動和講座。

橋梁科學館前設置之座椅是用橋的纜繩實物做成，可以看出吊橋鋼纜之橫切面，為該館特色。

橋梁科學館非免費參觀，入館費為成人票為 300 日圓(約 70 元新臺幣)、長者優待票為 150 日圓(約 35 元新臺幣)、中小學生票免費，可受理 20 名以上的團體預約，以及搭配相關套票行程。

明石海峽大橋在特定的日子會規劃開放讓遊客體驗從神戶步行到淡路島的活動；夏季期間甚至會辦理「爬明石大橋」特殊體驗活動。



資料來源：<https://www.sanyo-railway.co.jp> 及 <https://www.tokyo.taipei>

圖 3-7 日本明石大橋及橋梁科學館之相關展示現況圖

二. 美國舊金山金門大橋附屬設施

金門大橋 (Golden Gate Bridge)，是位於美國加利福尼亞州舊金山的懸索橋，跨越聯接舊金山灣和太平洋的金門海峽，南端連接舊金山的北端，北端接通馬林縣。，長度為 2737 公尺，於 1937 年 5 月正式通車。

金門大橋附屬之三角亭和圓屋咖啡建築物位於大橋東南側的遊客廣場內，三角亭內展示具有歷史意義的工藝品、展覽及慶祝建橋 75 週年之紀念品，在三角亭外亦有戶外展覽，展示建橋工程之科技與工程技術；而圓屋咖啡則提供輕食咖啡及個人式導覽設備，透過導覽可瞭解有關建橋過程所經歷的危險、挑戰、以及創意獨具之精彩故事，亦可在大橋照片體驗區，體驗虛擬現實式的大橋拍照經驗；遊客中心提供相關紀念品及伴手禮販售等。



資料來源：本團隊自行拍攝

圖 3-8 美國舊金山金門大橋及其附屬設施現況圖

三. 案例借鏡

- (一)營運空間之經營氛圍要能夠展現淡江大橋為國際知名地標之高度。
- (二)室內展示空間可以展示建橋歷程或工程技術等較富教育意涵之知識性內容，並以有趣互動方式吸引遊客，可搭配辦理相關教育活動或講座。
- (三)善用戶外空間，以類似街道傢俱之概念，呈現具打卡趣味之橋梁模型或相關橋梁工程技術等並搭配體驗或策展活動結合外部資源，增加社群曝光度。
- (四)未來民間機構於營運空間可以善用淡江大橋獨特性，經貴局授權後開發限定紀念商品、主題餐飲或導覽行程等，創造營運空間話題性。

3.4 投資意願調查

依本案特性及橋管中心發展構想定位，界定適宜引入之業別，並與相關潛在投資廠商洽商其對於招商條件所關切之重點和需求。為掌握潛在投資廠商之型態及其想法，後續將透過廠商座談會、親自個別拜訪及電話訪談等方式探詢潛在投資者意願。

3.4.1 潛在投資者類型及對象

依本案淡江大橋為國際知名地標之獨特性，未來營運空間之營運必須跳脫傳統思維，以經營特色場域之思維結合各種可能之業種，如書店、策展、藝文活動或課程、輕食或飲食賣店、授權商品販售等，才能展現淡江大橋之國際能見度。

本案可能之投資者類型初步分析主要為具有策展、創意整合及特色場域經營能力之業者，如：時藝多媒體、文心建設旗下之文心藝術基金會、九號咖啡、蔦屋書店、誠品書店、春水堂實業股份有限公司及星巴克等；另具有地緣關係之潛在投資廠商，如麗寶建設集團及將捷集團，亦是本團隊將積極洽詢對象。相關潛在廠商資訊詳下表所示。

表 3-17 本案潛在投資者類型及對象

類型	潛在投資廠商	代表之經營實績
具經營特色場域者	時藝多媒體	空軍三重一村新北市眷村文化園區 OT 案、桃園 77 藝文町 OT 案、大稻埕碼頭貨櫃市集、關渡碼頭貨櫃市集、國立歷史博物館商店、新北市立黃金博物館賣店
	九號咖啡	漁光島招商開發案(專案公司：九號萬事達公司)、頭城外澳服務區咖啡館、中興文創園區九號製造所
	蔦屋書店	桃園總圖 OT 案商店
	展拓管理顧問股份有限公司	碧潭廣場
	新東陽股份有限公司	關西、西湖、南投、西螺國道服務區；東草屯休息站；松山、桃園及高雄國際機場台灣特色商品館；旗下門市專櫃及餐飲品牌等
	星巴克	特色門市： 台北艋舺(結合建築導覽)、內湖民權(以綠色環保為核心概念的 LEED 綠建築門市)、新北鶯歌(裝修及布置結合鶯歌陶瓷)、新北淡水雲門(淡水雲門舞集自提案商業營運空間)、基隆(設有星巴克郵筒，協助寄明信片)等
具地緣關係者	麗寶建設集團	淡水漁人碼頭福容大飯店 BOT 案
	將捷集團	淡水滬尾藝文休閒園區 BOT 案

資料來源：本計畫整理。

3.4.2 潛在投資者投資意願調查結果

為瞭解潛在投資者之實際需求，並掌握其對於參與本案的投資意願，以親自拜訪或電話訪談形式探詢其初步意願，潛在投資者關心之議題說明如下：

一. 戶外義務維護範圍廣，恐影響投資意願

由於本案基地面積為 16,555.02 平方公尺，建築面積僅 1,500.79 平方公尺，故建築物以外之戶外義務維護範圍面積約 15,054.23 平方公尺，此範圍除了戶外廣場外，尚包含景觀植栽、人行道及車道等，倘由民間機構負責例行性清潔與垃圾清運、景觀維護、植栽更換、路燈及鋪面汰換等作業時，將增加額外維護成本負擔。然而該區域就現行法令規定不得設置常設型營運設施設備及執行營運行為，僅可從事臨時性營運行為，故此區域之營運收入尚無法負擔維護成本，恐影響投資效益。建議於可行性評估階段做綜合考量，擬定最適招商條件。

二. 營運空間受限，不易創造營運規模

本案委外招商之營運空間，包含：一樓營運空間 53.85 坪及三樓營運空間 102.85 坪。未來民間機構可在此空間內進行商品、紀念品販售及無明火之輕食飲食賣店使用，室內空間僅不到 200 坪之營業空間，可創造之營業效益相對有限。考量一樓展示空間(含多媒體室)約 127.36 坪及二樓展示空間 60.5 坪，除既有展示項目由民間機構維持外，建議可讓民間機構做其他多元使用，以創造空間更多元活化利用。

此外，考量一樓戶外廣場及三樓露臺景觀空間受天候影響，無法有穩定收益挹注，因此建議可讓民間機構依需求租用此空間做臨時性營業使用，並適度限縮民間機構對此空間之清潔、修繕及維護責任負擔。

三. 停車空間有限，不易創造經濟效益

本案停車場包含 38 席汽車停車位、32 席機車停車位及 50 席自行車停車位。就汽車停車位而言，因數量有限，從淡江大橋至停車場之進出動線不易，且周邊其他停車場距本案基地最近距離 350 公尺以上，若未來本案停車需求高，囿於目前有限之停車位數，恐影響民眾來館消費之意願，進而影響本案之營運。建議可就戶外空間再增加停車空間供公眾使用，或規劃部分空間作為小客車及大型遊覽車上下客臨時停等區，增加場館來客率，以提高投資誘因。

四. 周邊自行車道尚未完整建置與串聯，自行車客群尚不易聚集

目前淡水老街、漁人碼頭以及八里左岸往來本案基地之自行車道尚未完善且未完整串聯，短期內自行車客群尚不易聚集，故須有相關特色或話題性，例如：熱門打卡據點、特色餐飲或其他吸引民眾的商品。此外，多數自行騎乘自

行車前往者，屬個人或團體騎乘公路車的方式前往，因此停車設備應符合公路車停車需求。

建議於一樓戶外空間規劃提供自行車租借站服務，以提供親子或開車前往之民眾，可透過此服務做周邊短程單車旅遊，增加本案單車旅遊休憩活動項目，提高民眾前往觀光旅遊次數。

五. 垃圾清運及貨物運輸動線不明，用電分錶及電費分收方式尚待確認

依據平面圖所示，僅有停車場旁設置一處大型垃圾桶，橋管中心未來營運所產生之垃圾皆放置於此，因該垃圾桶容量有限，建議應清楚規範由機關或民間機構負責清運、時間及路線等。

另外本案室內僅有一台無障礙電梯，倘民間機構營運時間須運送貨物，將與民眾共用電梯，恐影響民眾使用權益。

此外考量本建物將由機關與民間機構共同使用，電費應該要有相關計收機制，電錶也應有各樓層之總錶，民間機構在該總錶下另外分出營業用電錶以做區隔。建議民間機構用電之計收方式，可依目前基本電費/契約容量，換算出每度基本電價，再外加各樓層總電錶之維護管理費分攤做為計收標準。

3.5 市場定位及策略

淡江大橋作為銜接淡水－八里之重要聯外道路，為全世界最長跨度之單塔不對稱斜張橋，橋面預留八里輕軌運輸共構空間，未來更將串聯淡水及八里之觀光，促進淡水河兩岸整體區域之觀光、旅遊、休憩活動，成為帶動城鄉與產業發展之關鍵樞紐。

本案基地位於淡江大橋淡水端，除了作為橋梁監控的管理中心之外，更兼具集結新市鎮發展、融合在地風情生活風貌與周邊主要觀景的營業空間，除了能將淡水風景區及八里觀光區等消費能量導入外，更設有觀景平台提供旅客北邊夕陽自然風光與優美橋體一覽無遺的獨家風景，透過匯集自然風景、休閒驛

站活化、增添踏青旅遊特色，達成都市縫合之理念。



圖 3-9 市場定位策略構想圖

第4章 土地取得可行性

4.1 土地權屬現況

一. 土地清冊

依據促參法第 13 條第 1 項，所謂「公共建設所需用地」，係指經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。

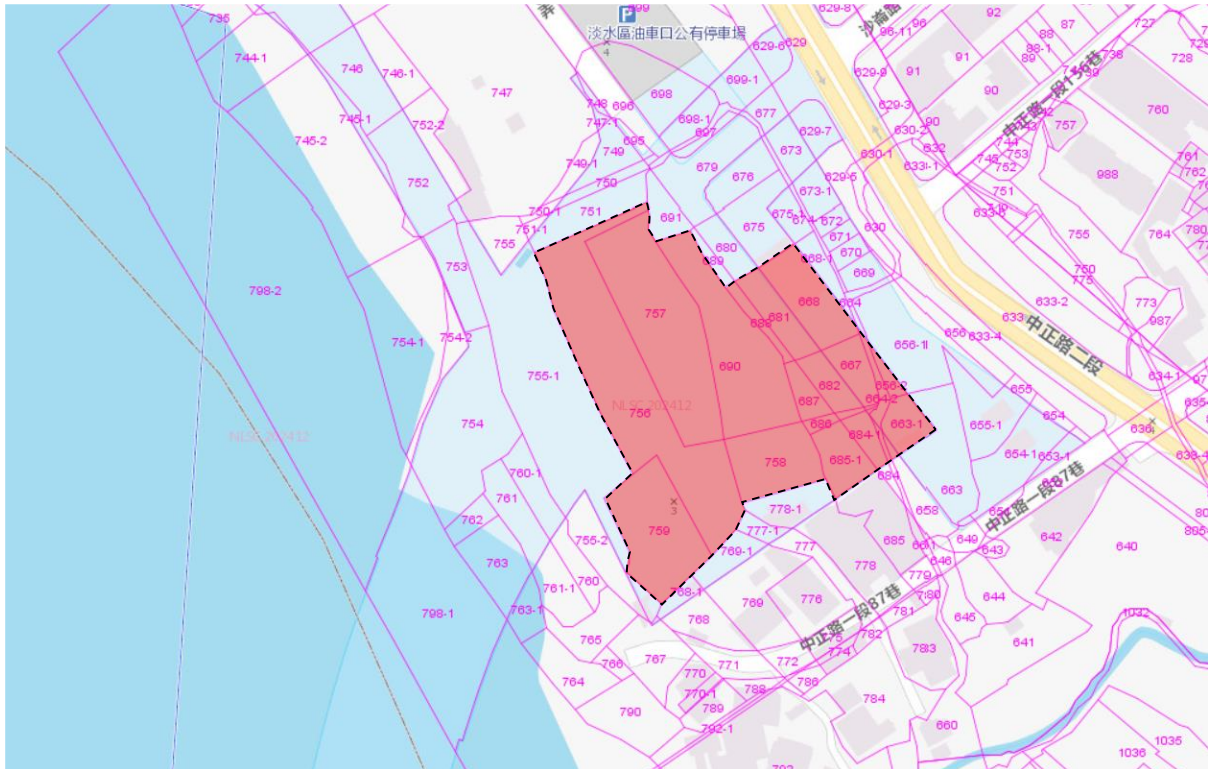
本案基地座落於新北市淡水區沙崙段 656-2、658-1、662、663-1、664-2、665~668、681~683、684-1、685-1、686~688、690、756~759 地號等 22 筆土地)，基地面積約為 16,555.02 平方公尺，包括國有及市有土地，其中國有土地佔比為 81.16%，市有土地佔比為 18.84%。

表 4-1 基地土地清冊

行政區	地段	地號	土地面積(m²)	土地面積比率	所有權人	管理者
新北市 淡水區	沙崙段	656-2	113.55	0.69%	新北市	新北市政府交通局
		658-1	30.46	0.18%	新北市	交通部公路局
		662	34.38	0.21%	中華民國	交通部公路局
		663-1	385.27	2.33%	新北市	新北市政府交通局
		664-2	154.24	0.93%	中華民國	交通部公路局
		665	6.71	0.04%	新北市	新北市政府交通局
		666	7.38	0.04%	新北市	新北市政府交通局
		667	435.29	2.63%	新北市	新北市政府交通局
		668	937.20	5.66%	新北市	新北市政府交通局
		681	549.09	3.32%	新北市	交通部公路局
		682	367.56	2.22%	新北市	交通部公路局
		683	34.48	0.21%	新北市	交通部公路局
		684-1	252.02	1.52%	新北市	交通部公路局
		685-1	556.89	3.36%	中華民國	交通部公路局
		686	79.65	0.48%	中華民國	交通部公路局
		687	282.40	1.71%	中華民國	交通部公路局
		688	189.03	1.14%	中華民國	交通部公路局
		690	2,280.84	13.78%	中華民國	交通部公路局
		756	4,064.84	24.55%	中華民國	交通部公路局
		757	2,966.43	17.92%	中華民國	交通部公路局
		758	1,104.25	6.67%	中華民國	交通部公路局
		759	1,723.06	10.41%	中華民國	交通部公路局
合計			16,555.02	100%	-	-

註：管理者為新北市政府交通局之 6 筆土地(656-2、663-1、665~668 等地號)，依新北市政府新建工程處 114 年 6 月 9 日新北新地字第 1145226757 號函所附會勘紀錄，表示管理者將交由新北市政府養護工程處，後續將依最新土地登記謄本辦理。

資料來源：整理自土地登記謄本，本計畫整理。



資料來源：地籍圖資網路系統。

圖 4-1 淡江大橋橋梁管理中心用地範圍地籍圖

二. 建物清冊

目前橋管中心屬道路用地之建築物，屬交通用地興建，市府採許可函方式處理，完工後會以許可函形式發照，現況仍為施工中尚未完工。

三. 土地使用分區及其管制規定

依據「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」都市計畫(109 年 11 月 30 日，新北府城都字第 10922090581 號)，及「都市計畫法新北市施行細則」(111 年 3 月 16 日，新北府法規字第 1110419026 號)，本基地所屬土地使用分區為「道路用地(兼供快速道路使用)」，其建蔽率、容積率、容許使用內容均不予規定，無須檢討。

惟依 110 年 1 月 27 日新北府城開字第 1100194082 號函同意淡水都市計畫「道路用地及道路用地(兼供快速道路使用)」申請多目標作商場及公共使用(管理中心)使用在案，依 109 年 12 月 3 日修正之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定及檢討本案涉及之部分條文檢討，詳如下表 3-2。

表 4-2 多目標辦法規定檢核表

高架道路用地立體多目標使用	本案規劃內容	檢核結果/備註
允許使用項目 下層作下列使用： 一、公園 二、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站 三、洗車業 四、倉庫 五、商場 六、公共使用 七、加油（氣）站 八、抽水站 九、天然氣整壓站及遮斷設施。 十、公車站務設施及調度站。 十一、配電場所、變電所及其必要機電設施。 十二、資源回收站。 十三、自來水、再生水、下水道系統相關設施。 十四、休閒運動設施。	本案預計規劃： 一樓：展示空間/販售空間/臨時市集/自行車租賃； 二樓：展示空間/辦公室/臨時店鋪； 三樓：飲食賣店/便利商店/休憩區/臨時市集。	■符合 (規劃內容符合「公共使用」、「商場」項目)
准許條件	1. 各種鐵、公路、捷運系統架高路段下層。	■符合 管理中心位於連結至淡江大橋之自行車兼人行道路之下方。
	2. 不得妨礙交通，並應有完善之通風、消防、景觀、衛生及安全設備。	■符合 管理中心規劃於淡江大橋北上匝道內，並不影響匝道道路之使用性。建築內規劃完善之通風、消防、衛生及安全設備，並於基地內規劃最大面積之綠化空間。
	3. 天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。	■符合 本案無設置天然氣整壓站。
	4. 應先徵得該高架道路管理機關同意，並符合該高架道路管理相關規定。	■符合 淡江大橋管理機關為公路局，管理中心已由公路局辦理多目標送審程序。
	5. 商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所。	■符合 本案規劃之商店或臨時市集空間，未來僅准許條件規定之使用內容，不做它用。
	6. 作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。	- 本案非作資源回收站、天然氣整壓站使用。

四. 橋管中心預計允許營運項目

在符合「都市計畫法」、「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」都市計畫、「建築物使用類組及變更使用辦法」等相關規定之前提下淡江大橋橋梁管理中心預計允許營運項目包括零售市場空間 B-2、展覽場所 D-2、政府辦公空間 G-2，詳下表。

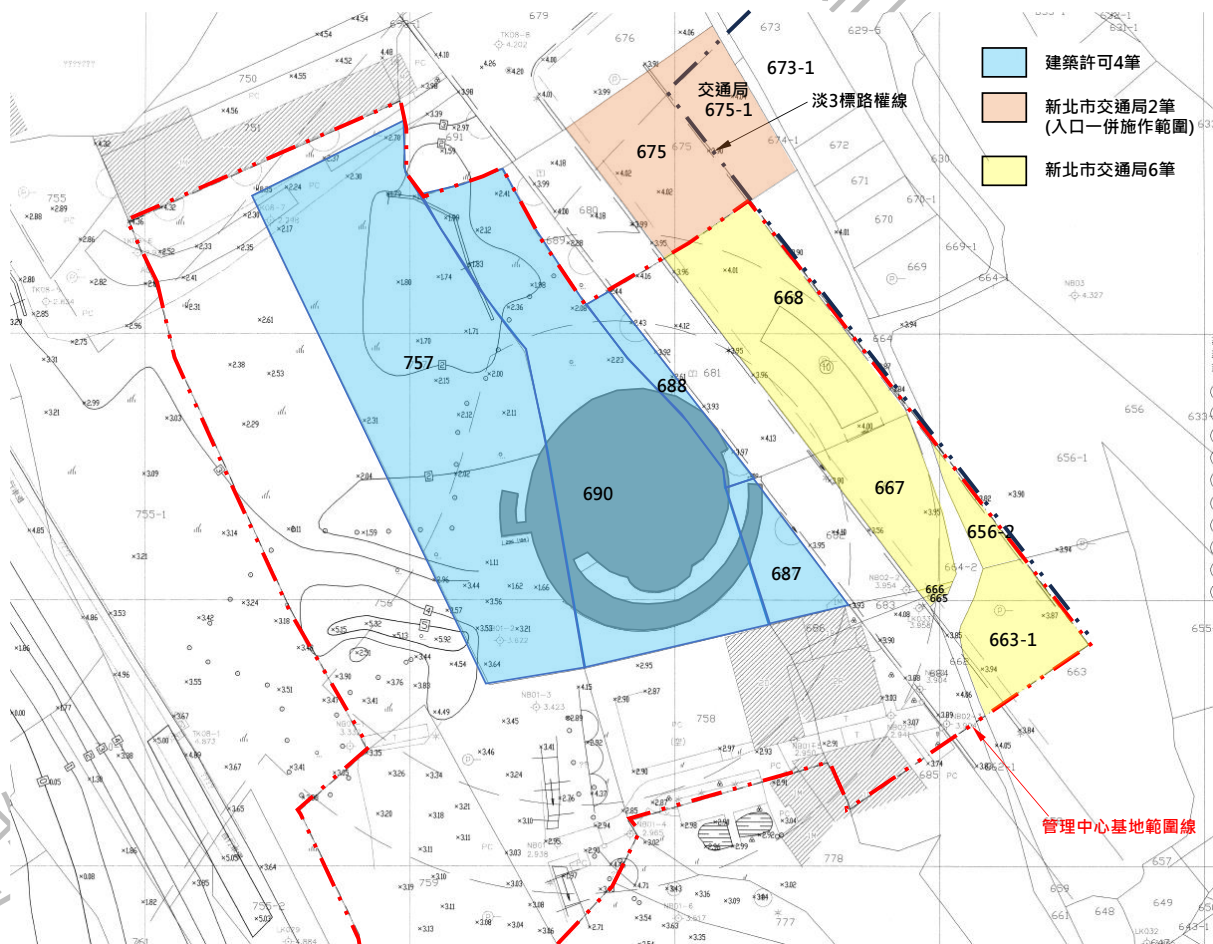
表 4-3 橋管中心預計允許營運項目綜整表

空間	組別	組別定義	項目使用舉例
一樓、二樓 臨時攤販及 臨時市集空 間 / 三樓飲 食賣店	B-2	供商品批發、 展售或商業交 易，且使用人 替換頻率高之 場所。	1.百貨公司(百貨商場)、市場(超級市 場、零售市場、攤販集中場)、展覽場 (館)、量販店、批發場所(倉儲批發、 一般批發、農產品批發)等類似場所。 2.樓地板面積在五百平方公尺以下列 場所：店鋪、當舖、一般零售場所、日 常用品零售場所等類似場所。
一樓、二樓 展示空間	D-2	供參觀、閱 覽、會議之場 所。	1.會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖 書館、水族館、科學館、陳列館、資料 館、歷史文物館、天文臺、藝術館等類 似場所。 2.觀眾席面積未達二百平方公尺以下列場 所：體育館(場)及設施、音樂廳、文 康中心、社教館、集會堂(場)、社區 (村里)活動中心等類似場所。 3.觀眾席面積未達二百平方公尺之表演館 (場)(不提供餐飲及飲酒服務)。
二樓公務辦 公空間	G-2	供商談、接 洽、處理一般 事務之場所。	1.不含營業廳以下列場所：金融機構、證 券交易場所、金融保險機構、合作社、 銀行、證券公司(證券經紀業、期貨經 紀業)、票券金融機構、電信局(公司) 郵局、自來水及電力公司。 2.政府機關(公務機關)、一般事務所、自 由職業事務所、辦公室(廳)、員工文康 室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問 業辦公室、未兼營提供電影攝影場(攝 影棚)之動畫影片製作場所、有線電視 及廣播電台除攝影棚外之其他用途場 所、少年服務機構綜合之服務場所等類 似場所。 3.提供場地供人閱讀以下列場所：K書中 心、小說漫畫出租中心。 4.身心障礙者就業服務機構。 5.依長期照顧服務法提供居家式服務之長 期照顧服務機構。

資料來源：「建築物使用類組及變更使用辦法」附表一及附表二。

4.2 土地取得方式及交付時程

本案土地權屬 100% 屬於公有土地，包括國有土地及市有土地，惟未來由北分局負責後續招商事宜，故有關市有土地部分，尚有 656-2、663-1、665、666、667、668 等 6 筆地號土地，管理機關為新北市政府交通局，詳下圖 3-2 所示。依據新北市政府新建工程處 114 年 6 月 9 日新北新地字第 1145226757 號函之會勘結論(詳附件四)表示，上述土地新北市政府交通局同意撥用至新北市政府養護工程處，後續上揭土地由公路局與新北市政府養護工程處辦理土地申請使用許可及代管相關事宜。建議公路局得先依《新北市市有公用不動產辦理收益及無償提供使用原則》第十條第三點向新北市政府養護工程處辦理土地使用相關事宜。此外公路局亦得向新北市政府以土地有償撥用之方式取得該 6 筆土地。倘若公路局無法於本案公告招商前，完成土地有償撥用程序時，建議擬將新北市政府交通局所管理之該 6 筆土地排除於委外招商範圍。



資料來源：地籍圖資網路系統。

圖 4-2 本案用地屬市有土地範圍之地籍資訊

4.3 土地取得議題之後續評估方式

依據前述分析，本案尚有 656-2、663-1、665、666、667、668 等 6 筆地號土地，面積為 1,885.40 平方公尺，其管理機關非屬公路局，並且公路局尚未與新北市政府完成土地代管契約簽訂及取得土地使用等事宜。針對該 6 筆土地取得議題，公路局於 114 年 6 月 26 日以路養護字第 1140033379 號函(詳附件四)說明二表示：「同意貴分局所擬方案『縮小促參基地範圍，並扣除停車場效益後辦理後續促參作業』辦理；但營運初期之停車場部分，請另案辦理維護管理，並在促參契約內納入後續擴充條款。」惟另依據財政部民國 113 年 12 月 31 日台財促字第 11325540950 號函所載：「民間機構欲擴大用地範圍或調整開發內容，倘非屬主辦機關可行性評估、先期規劃及招商公告之整體計畫所需用地，不應同意擴大用地範圍或調整開發內容，以避免有違招商公平性之虞」。此外依據 3.4 潛在廠商投資意願調查，潛在廠商皆普遍認為本案戶外空間廣，維護成本相對較高恐影響營運效益，本顧問團隊綜合上述考量，並依 114 年 7 月 18 日第三次工作會議決議分兩種情境進行後續評估分析：

一. 情境一：

機關已與新北市政府完成土地代管契約及取得土地使用等事宜，或以有償撥用方式取得土地。在此情境下，該 6 筆土地納入本案招商委託範圍，並以此招商委託範圍做後續評估。相關規劃範圍及招商委託範圍詳下圖 4-3 及表 4-4 所示：

表 4-4 本案情境一招商委託範圍土地資料

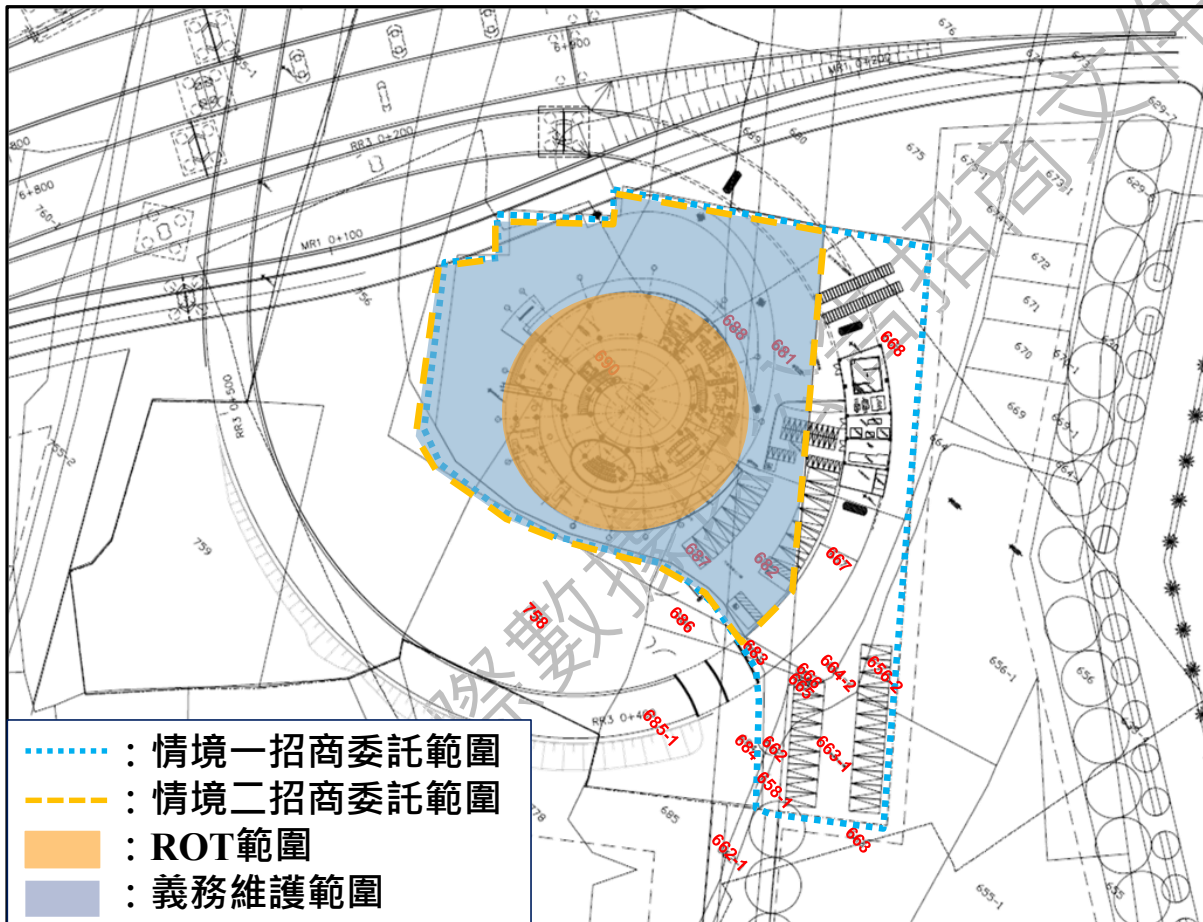
行政區	地段	地號	基地面積 (平方公尺)	基地面積 積比率	所有權人	管理者	委託範圍土地面積 (平方公尺)*	備註
新北市 淡水區	沙崙 段	656-2	113.55	0.69%	新北市	新北市政府 交通局	113.55	全部委託
		658-1	30.46	0.18%	新北市	交通部公路局	30.46	全部委託
		662	34.38	0.21%	中華民國	交通部公路局	15.66	部分委託
		663-1	385.27	2.33%	新北市	新北市政府 交通局	374.03	部分委託
		664-2	154.24	0.93%	中華民國	交通部公路局	154.24	全部委託
		665	6.71	0.04%	新北市	新北市政府 交通局	6.71	全部委託
		666	7.38	0.04%	新北市	新北市政府 交通局	7.38	全部委託
		667	435.29	2.63%	新北市	新北市政府 交通局	435.29	全部委託
		668	937.2	5.66%	新北市	新北市政府 交通局	937.2	全部委託
		681	549.09	3.32%	新北市	交通部公路局	549.09	全部委託
		682	367.56	2.22%	新北市	交通部公路局	367.56	全部委託
		683	34.48	0.21%	新北市	交通部公路局	34.48	全部委託
		684-1	252.02	1.52%	新北市	交通部公路局	61.69	部分委託
		685-1	556.89	3.36%	中華民國	交通部公路局	0.00	非委託範圍
		686	79.65	0.48%	中華民國	交通部公路局	22.88	部分委託
		687	282.40	1.71%	中華民國	交通部公路局	282.4	全部委託
		688	189.03	1.14%	中華民國	交通部公路局	189.03	全部委託
		690	2,280.84	13.78%	中華民國	交通部公路局	1807.11	部分委託
		756	4,064.84	24.55%	中華民國	交通部公路局	70.68	部分委託
		757	2,966.43	17.92%	中華民國	交通部公路局	1020.71	部分委託
		758	1,104.25	6.67%	中華民國	交通部公路局	150.05	部分委託
		759	1,723.06	10.41%	中華民國	交通部公路局	0.00	非委託範圍
合計			16,555.02	100%	-	-	6,630.20	-

註*：委託範圍土地面積應依實際點交時鑑界丈量後之面積為準

資料來源：土地登記謄本，本計畫整理。

二. 情境二：

機關於公告招商前無法以有償撥用方式完成土地取得，或無法完成土地代管契約及取得土地使用等事宜，故原基地範圍將剔除 656-2、663-1、665、666、667、668 等 6 筆新北市管有之土地範圍，再依剔除後之基地範圍，並考量未來民間機構可負擔之戶外廣場範圍下，規劃本案情境二之招商委託範圍，進行後續評估。相關規劃範圍及招商委託範圍詳下圖 4-4 及表 4-5 所示：



註：招商委託範圍面積約 4,433.81 平方公尺；ROT 範圍面積約 1,425 平方公尺；義務維護範圍面積約 3,008.81 平方公尺。

資料來源：新北市都市設計審議報告書；本計畫整理

圖 4-4 情境二招商委託範圍圖

表 4-5 本案情境二招商委託範圍土地資料

行政區	地段	地號	基地面積 (平方公尺)	基地面積 積比率	所有權人	管理者	委託範圍土地面 積(平方公尺)*	備註
新北市 淡水區	沙崙 段	658-1	30.46	0.18%	新北市	交通部公路局	0	非委託範圍
		662	34.38	0.21%	中華民國	交通部公路局	0	非委託範圍
		664-2	154.24	0.93%	中華民國	交通部公路局	0	非委託範圍
		681	549.09	3.32%	新北市	交通部公路局	549.09	全部委託
		682	367.56	2.22%	新北市	交通部公路局	332.25	部分委託
		683	34.48	0.21%	新北市	交通部公路局	9.61	部分委託
		684-1	252.02	1.52%	新北市	交通部公路局	0	非委託範圍
		685-1	556.89	3.36%	中華民國	交通部公路局	0	非委託範圍
		686	79.65	0.48%	中華民國	交通部公路局	22.88	部分委託
		687	282.40	1.71%	中華民國	交通部公路局	282.40	全部委託
		688	189.03	1.14%	中華民國	交通部公路局	189.03	全部委託
		690	2,280.84	13.78%	中華民國	交通部公路局	1,807.11	部分委託
		756	4,064.84	24.55%	中華民國	交通部公路局	70.68	部分委託
		757	2,966.43	17.92%	中華民國	交通部公路局	1,020.71	部分委託
		758	1,104.25	6.67%	中華民國	交通部公路局	150.05	部分委託
		759	1,723.06	10.41%	中華民國	交通部公路局	0	非委託範圍
合計			14,669.62	100%	-	-	4,433.81	-

註*：因部分地號土地範圍或地上物不便納入民間機構負擔，故歸類為非委託範圍。委託範圍土地面積

後續應依實際點交時鑑界丈量後之面積為準。

資料來源：土地登記謄本，本計畫整理。

第5章 法律可行性

5.1 促參法規檢討

5.1.1 本案得適用促參法之依據

依據促參法第 3 條第 1 項規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：一、交通建設及共同管道。...」

促進民間參與公共建設法施行細則（下以簡稱「促參法施行細則」）第 2 條第 1 項規定：「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」。

又民國 112 年 12 月 28 日修正之促參法施行細則，第 2 條修正理由第 2 點記載：「考量交通建設類別趨於多元，部分附屬於交通建設之設施如智慧路燈等，均可鼓勵以民間參與方式辦理，爰於第一項後段增加『及其設施』，並配合刪除航空站及港埠『與其設施』之文字」，是以附屬於交通建設之相關設施，同屬促參法第 3 條第 1 項第 1 款之「交通建設」。

本案設施為位於淡江大橋淡水端北上環形匝道內之橋梁管理中心，主要功能為淡江大橋之監控、養護及緊急應變支援。此外，依現行「淡江大橋橋梁管理中心新建工程」之規劃設計，將來亦提供展示、營運及其他公共服務設施等空間，以提升淡江大橋整體附加價值。本案設施為淡江大橋之相關設施，符合促參法施行細則第 2 條第 1 項「交通設施」定義，因此本案之標的應屬於促參法所稱之公共建設，得適用促參法相關規定由民間機構參與投資及營運。

5.1.2 民間機構參與之方式

依據促參法第 8 條第 1 項規定，民間參與公共建設之方式，包括：

- 一、民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府 (Build-Operate-Transfer, BOT)。
- 二、民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府 (Build-Transfer-Operate, 無償 BTO)。
- 三、民間機構投資興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府 (Build-Transfer-Operate, 有償 BTO)。

- 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(Rehabilitate-Operate-Transfer，ROT)。
- 五. 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(Operate-Transfer，OT)。
- 六. 配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運(Build-Own-Operate，BOO)。
- 七. 其他經主管機關核定之方式。

另 112 年 12 月 28 日修正之促參法施行細則第 34 條規定：「本法第 8 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。」修正理由記載：「考量...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...。」

本案淡江大橋橋管中心雖為政府投資興建完成之建設，惟委由民間機構營運初期，民間機構仍需就營運空間進行裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資，故本案係依據促參法第 8 條第 1 項第 4 款之 ROT 方式辦理。

5.1.3 本案主辦機關為交通部，執行機關得為交通部公路局北區養護工程分局

促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：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。」

對照公路法第 3 條規定：「本法所稱公路主管機關：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。」及行政院院臺交字第 1090094108 號函制定之「橋梁維護管理作業要點」第 3 點第 2 目規定：「主管機關：在中央為該橋梁主管之行政院所屬二級機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府」，因此本案之主辦機關應為交通部。

再依促參法第 5 條第 2 項後段規定：「主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之」、行政程序法第 15 條第 1 項規定：「行政機關得依法規將其權限之一部分，委任所屬下級機關執行之」，及參照行政院公共工程委員會 89 年 12 月 7 日（89）工程技字第 890365546 號函表示：「關於民間機構得否與被授權之下級機關（構）簽訂投資契約乙節，基於各機關上下級間自有其權責分工之授權關係及目前各公有土地之管理機關多為實際執行業務之所屬機關

(構)，以縮短行政程序之觀點及統一事權與土地管理權責之考量，應得由被授權之下級機關(構)與民間機構簽訂投資契約」。因此主辦機關交通部得授權所屬機關為執行機關，並與民間機構簽訂投資契約。

就此，交通部已於 114 年 3 月 17 日交授公養字第 1145004807 號公告，委任公路局及其所屬北分局依「促進民間參與公共建設法」執行「台 61 線淡江大橋橋管中心增改修建營運移轉(ROT)」案，因此本案執行機關得為北分局，並得由其與民間機構簽訂投資契約。

5.1.4 本案非屬促參法規定之重大公共建設

依促參法第 3 條第 2 項規定：「本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部及中央目的事業主管機關定之。」故本案是否該當促參法之重大公共建設，應依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」認定之。

依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之規定，交通建設之重大公共建設係指投資總額不含土地達新臺幣十億元以上之鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統及智慧型運輸系統。因本案之投資總額未達新臺幣十億元，故本案應非屬促參法所規定之重大公共建設。

5.1.5 本案得適用租金優惠辦法減收土地租金

促參法第 15 條第 1 項規定：「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。」第 15 條第 2 項規定：「前項租金優惠辦法，由內政部會同主管機關定之。」

內政部依促參法第 15 條第 2 項之授權，會同財政部於 109 年 5 月 7 日修正訂定之「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」(以下簡稱「租金優惠辦法」)第 2 條第 1 項規定：「公有土地之年租金依下列規定計算：一、興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。二、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。三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。」第 2 條第 2 項規定：「依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。」

依據 109 年修正之租金優惠辦法，營運期間之土地租金，在結構分成二部分：先以「收取租金當期申報地價」乘以地價稅稅率計算租金，可確保機關收取之租金足以繳納當期之地價稅；再加計「簽約當期申報地價」2%之租金，可避免當申報地價大幅調漲時，造成民間機構不可預期之負擔，兼顧機關與民間機構之權益。本案所需用地為公有土地，其土地租金得適用優惠辦法收取；倘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 項規定，主辦機關得酌予減收土地租金，但不得免收。

5.1.6 有關土地租金與權利金收取機制

依財政部 110 年 1 月 22 日台財促字第 11025502030 號函：「(三)依租金優惠辦法第 2 條或第 4 條規定減收土地租金案件，考量實際營收可能優於預期情形，主辦機關基於分潤原則，得規劃以收取營運(變動)權利金方式辦理，並納入投資契約約定其收取方式及額度，無須於收取足額土地租金後，始計收權利金」，並表示「行政院公共工程委員會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號函...自即日起停止適用(促參業務自 102 年起移撥財政部)」。

因此本案財務計畫於負擔足額土地租金後，倘難以達財務自償而需減收土地租金時，可由財務計畫反推計算民間機構之可負擔之定額土地租金金額，以達到本案財務可行性。另就超過之部分，則規劃為營運(變動)權利金，以達獲利共享之方式。依據財政部台財促字第 11025502030 號函，主辦機關已「無須於收取足額土地租金後，始計收權利金」，因此增額收取之金額，可全部計入權利金，毋須優先充抵不足額之土地租金，亦毋須以「增額土地租金」名義收取。

5.1.7 關民間機構設置識別標誌之義務

查工程會於 99 年 2 月 26 日頒訂有「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」(下稱「設置要點」)，其目的係要便利民眾識別促進民間參與公共建設案件，並提供使用者意見反映管道。而依據該設置要點第 3 點規定：「機關應於投資契約載明促參識別標誌之設置及其費用負擔(第 1 項)。前項投資契約並應載明民間機構於營運前應備具促參識別標誌設置計畫，提請機關同意後設置(第 2 項)。」設置要點第 6 點並規定：「促參識別標誌應設置於公共建設營運設施入口或收費處，且以避免妨礙交通、景觀、佔用道路、危害安全為原則，並應考量公共建設特性、週遭環境及地方民情」。依此，本案應有該「設置要點」之適用，故未來自應於投資契約等招商文件中載明上開規定，俾利民間機構依約執行其設置識別標誌之義務。

5.1.8 主辦機關得視情況決定是否允許民間機構委託他人經營或出租

按促參法第 51 條第 2 項規定：「民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租、設定負擔。」是以主辦機關得視個案特性，決定是否於契約約定民間機構除自行經營外，得在經過主辦機關同意或對委由第三人營運或出租時設定相關限制下，得「委託他人經營或出租」。

在促參實務上同意由民間機構在一定條件下得委託他人經營或出租之案例所在多有。而本案係以打造一處為提供銷售、輕食餐飲、展示等使用之建物空間為目標，並擬結合整體規劃包括商場及停車場空間服務，實需網羅各專業領域之廠商以活絡本案之發展及提升周遭市民生活機能，故建議本案除由民間機構自行營運外，亦得同意由民間機構委託他人經營或出租。惟為確保廠商經營品質，本案將在投資契約載明，受託經營或承租之廠商，應有經營相關業務之經驗實績，民間機構並應將相關資料事前提報主辦機關同意。

5.2 其他相關法規檢討

一. 本案土地得提供商業性質服務

本案設施目前規劃有商業服務空間，供來往遊客休憩、娛樂、飲食等。

按「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之附表，道路用地符合：「1.都市計畫道路用地、園道用地。2.道路寬度二十公尺以上，並設專用出入口、樓梯及通道。但作運輸索道、空橋，或與其他公共設施用地合併規劃興建地下停車場時，其道路寬度不在此限。3.應有完善之通風、消防及安全設備。4.應先徵得該管道路主管機關之同意。5.商場使用限於日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車、自行車修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、金融分支機構、資訊休閒服務業、遊藝場業及提供商場服務之社區通信設施、公務機關」要件時，得於道路用地經營商場或商店街。

因此本案土地之使用分區，雖為道路用地兼供快速道路使用，惟得在符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之前提下，作商業服務空間使用。

二. 非委託民間機構工作之範圍，若要求民間機構負責日常清潔、維修，應預先載明，以供民間機構評估

按財政部促參司促進民間參與公共建設案健全生命週期作業手冊第一篇促參案件前置作業第 3-4 頁記載「(3) 明確區分營運或義務維護範圍 促參案件如有區分營運或義務維護範圍，須明確界定其範圍及權責...。」除委託予民間經營之工作範圍外，主辦機關亦可要求民間機構維護特定範圍。

是以就本案建設中，非委託民間機構經營之範圍，主辦機關仍得於投資契約約定由民間機構負責維護，惟維護之空間、範圍，均應明確定義，且應於促參前置作業中載明，以供民間機構評估。

三. 非委託民間機構工作之範圍，必要時得出租或提供民間機構使用，並收取租金或利用費

機關引進民間機構公共建設之經營管理，常見方式包括：1.依促參法規定，採 ROT 或 OT 等方式辦理；2.依據公有財產管理規定，採出租或利用等方式辦理。

過去工程會 93 年 6 月 16 日工程技字第 09300234640 號函，雖曾表示促參法相對於其他法規，具有優先適用之效力，機關引進民間機構經營管理，若符合促參法之規定，應優先適用促參法；只有在不符合促參法之規定時，始有適用其他法令辦理之餘地。不過財政部 108 年 8 月 23 日台財促字第 10825522690 號函，已公告工程會 93 年 6 月 16 日函「自即日起停止適用」，並表示：「三、...實務作業上，部分符合促參法第 3 條第 1 項公共建設類別案件，因規模小、未具投資誘因或有辦理時效性，主辦機關考量招商時程及規劃成本等因素，亦有選擇依其他適當法律辦理之情形。四、考量各機關引進民間參與公共建設，各有其政策及目的，適用之法規宜保持彈性，由機關依個案特性評估公共建設案件目的、性質、規模及行政作業效率等，擇定適當法令引進民間參與，工程會 93 年函釋予以停止適用。」因此，非委託民間機構工作之範圍，主辦機關仍得於必要時，依據公有財產管理規定，採出租或利用方式，提供民間機構使用。

按國有財產法第 28 條規定：「主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。」而本案淡江大橋橋梁管理中心設置之目的之一，為提供休憩服務功能，因此主辦機關應得基於休憩服務之目的為出租或利用。

為利公用不動產之活化收益，財政部國有財產署已發布「國有公用不動產收益原則」供機關遵循。「國有公用不動產收益原則」第 3 點規定：「本原則所稱收益，指出租及利用，定義如下：(一) 出租：指管理機關將不動產租與他人（以下簡稱承租人）使用並收取租金。(二) 利用：指管理機關將不動產按次或按期提供他人（以下簡稱利用人）使用並收取費用（以下簡稱利用費）。」第 4 點規定：「出租方式：(一) 逕予出租：管理機關得配合各級政府機關（含管理機關）業務、公共工程或公用事業需要，將不動產租與特定對象。(二) 公開標租：以公開招標方式將不動產租與得標人使用。其招標及決標程序得參照國有非公用不動產標租作業或政府採購法相關規定。」規定機關得配合機關業務或

公用事業需要，將不動產租與特定對象，或按次、按期提供他人使用，並收取租金或利用費。

「國有公用不動產收益原則」第 5 點並就「租金計收標準」作明文規定。其中「逕予出租」規定：「年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五，符合行政院訂頒『國有出租基地租金率調整方案』第二點各款規定，得按租金額百分之六十計收」，又「國有出租基地租金率調整方案」第 2 點第 4 款規定：「二、左列國有出租基地，均依前述租金額百分之六十計收租金：(四)獎勵民間投資興辦公共設施使用者。」因此主辦機關將非委託民間機構工作之範圍，出租或提供民間機構利用時，應得按規定租金之 60%計收。

為使民間機構在招商階段，即可對主辦機關可能出租或提供利用非委託工作範圍之土地有明確瞭解，並相關租金、利用費計收標準，顧問團隊將配合主辦機關擬定租用管理辦法(含收費標準)，在招商文件一併公告。

四. 經新北市政府工務局發給「臨時建築設置許可」後，民間機構是否得在戶外廣場及三樓露臺設置貨櫃屋等臨時性建築？

建築法第 99 條第 1 項第 3 款及第 6 款規定：「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：三、臨時性之建築物。六、其他類似前五款之建築物或雜項工作物。」另依新北市建築管理規則第 36 條第 1 項規定：「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：四、臨時性建築物應經目的事業主管機關許可後，向本局申請臨時建築設置許可。六、其他類似前五款之建築物或雜項工作物。」因此，民間機構倘要在戶外廣場或三樓露臺設置貨櫃屋等臨時性建築使用，應取得目的事業主管機關及新北市政府工務局許可。經新北市政府工務局許可後，民間機構即可合法設置，避免違章建築之疑慮。

新北市政府另訂定「新北市各項活動搭建臨時建築物管理作業程序」，第 2 點規定：「本件程序所稱臨時建築物係指臨時商品藝文展覽場、演藝集會場所、攤販集中場、競選辦事處或其他類似場所。」允許臨時性建築物作商業使用。第 3 點規定：「申請人應委託建築師及相關技師，檢附下列書圖文件並於各項活動前十日內向本府工務局（以下簡稱工務局）提出申請，核准後始得搭建臨時性建築物。…」未來民間機構若有設置貨櫃屋等臨時性建築物之需求，應依規定預先申請。

五. 註冊淡江大橋商標及授權

考量淡江大橋為國際知名地標，為利未來民間機構營運時能充分利用淡江大橋帶來之商機，例如開創文化創意衍生商品或餐飲商品等，建議主辦機關參考台北 101 大樓等知名地標處理方式，先行註冊淡江大橋相關商標並規劃淡江大橋商標授權事宜。

倘淡江大橋順利取得商標註冊，顧問團隊將參考主辦機關先前所制定「交通部公路局幸福公鹿圖樣著作權授權省道休息站(服務區)產製販售管理要點」規定，訂定淡江大橋商標之授權之具體規定，包含授權範圍、授權金及銷售抽成等，並於招商文件中公告。

另考量民間機構在營運上未必有產製銷售相關商品之需求與意願，有關本案之商標授權，建議參考「交通部公路局幸福公鹿圖樣著作權授權省道休息站(服務區)產製販售管理要點」第五點，採由民間機構提出申請、由主辦機關核准之模式，保留民間機構申請與否之彈性，避免強制課予民間機構有產製銷售相關商品之義務，而影響民間機構參與本案之意願。

惟亦須留意，建築物為著作權法第 5 條「建築著作」者，依該法第 58 條規定：「於街道、公園、建築物之外壁或其他向公眾開放之戶外場所長期展示之美術著作或建築著作，除下列情形外，得以任何方法利用之：一、以建築方式重製建築物。二、以雕塑方式重製雕塑物。三、為於本條規定之場所長期展示目的所為之重製。四、專門以販賣美術著作重製物為目的所為之重製」，一般人均得合理使用，例如自行拍攝淡江大橋並做成明信片、吊飾。

5.3 其他相關法令分析

本案有關民間參與交通設施之相關法規，包括促參法類、都市計畫法類、土地類、營建類、消防類、消保類、經濟稅賦類及地方單行法等，謹擇要彙整相關之法令如下表。

表 5-1 本案所涉相關法令彙整表

法規類別	法規名稱
通用法令	民法 (110.01.20)
	行政程序法 (110.01.20)
都市計畫法類	都市計畫法 (110.05.26)
	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法 (109.12.23)

法規類別	法規名稱
土地類	土地法 (113.08.07) 土地法施行細則 (110.06.15) 國有財產法 (107.11.21) 國有財產法施行細則 (99.07.23) 國有不動產撥用要點 (112.06.29) 國有公用不動產收益原則 (109.08.13)
促參類	促進民間參與公共建設法 (111.12.21) 促進民間參與公共建設法施行細則 (112.12.28) 促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則 (106.09.26) 促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍 (112.8.28) 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 (109.05.07) 民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則 (112.5.2) 民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法 (110.07.23) 民間參與公共建設甄審委員會委員須知 (110.11.26) 促進民間參與公共建設案件履約爭議調解規則 (112.07.01) 促進民間參與公共建設案件履約爭議調解會組織準則 (112.05.11)
營建類	建築法 (111.05.11) 建築技術規則建築設計施工編 (110.10.07) 建築技術規則建築設備編 (111.12.29) 建築技術規則建築構造編 (112.05.10) 建築技術規則總則編 (109.10.19) 建築物無障礙設施設計規範 (108.01.04) 建築物室內裝修管理辦法 (112.12.11) 新北市建築管理規則 (107.08.08) 新北市各項活動搭建臨時建築物管理作業程序 (100.06.28)
消防類	消防法 (113.11.29) 消防法施行細則 (113.01.22) 各類場所消防安全設備設置標準 (113.04.24)

第6章 技術可行性

6.1 基礎資料分析

一.淡江大橋橋管中心土地使用現況

橋管中心建築物興建所申請之基地範圍，分布在淡水區沙崙段 656-2、658、662、663-1、664-2、665-668、681、682、683、684、685-1、686-688、690、756-759 地號等 22 筆土地。

二.建築物新建工程概況

橋管中心新建工程於 112 年 10 月 16 日經新北市政府城鄉局之新北府城設字第 1120881314 號函核定其都市計畫審議，並確定各樓層使用內容及園區入口廣場位置。另於 113 年 4 月 3 日由華興聯合建築師事務所辦理建築許可，新北市工務局於 113 年 6 月 5 日以新北工建字第 1131104816 號函同意後進行相關施工作業。目前橋管中心已完成一樓及二樓建物主體，刻正進行三樓工程相關作業。

6.2 初步工程規劃

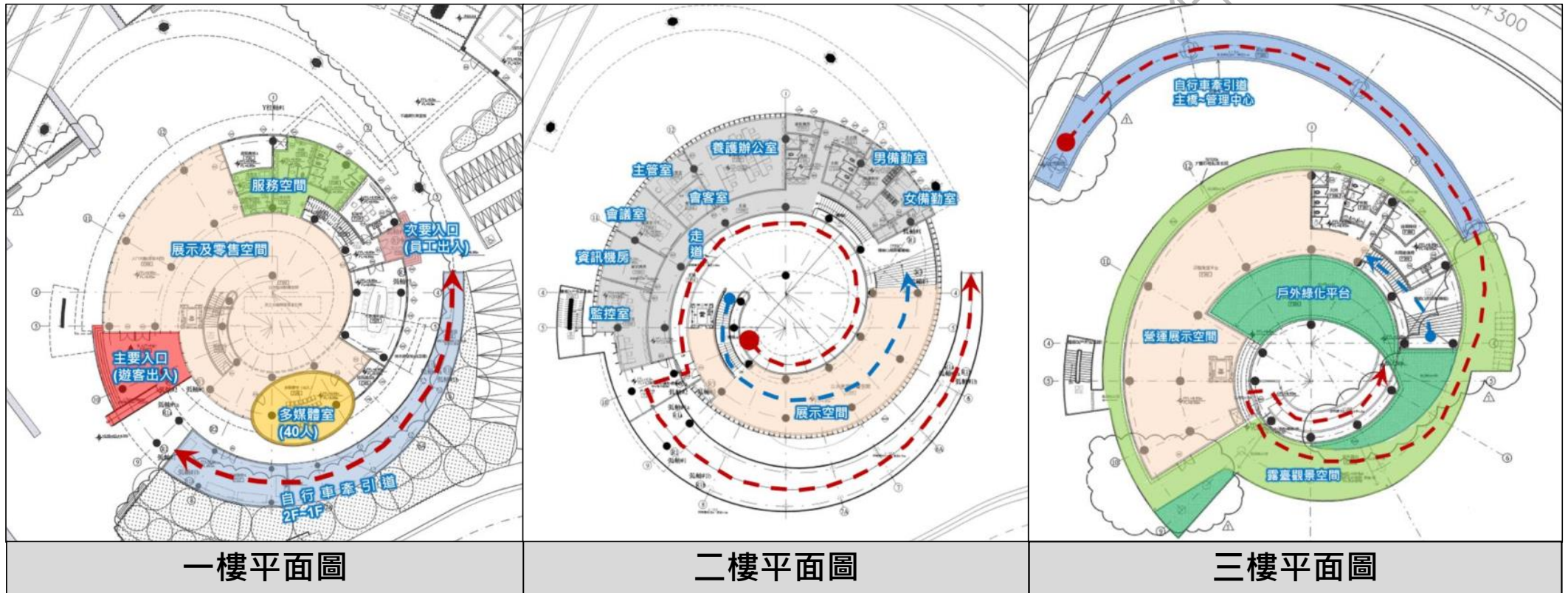
目前橋管中心就新工北 112 年 3 月 30 日核准之「淡江大橋及其連絡道路新建工程（第 3 標）補充測量、地質探勘、設計等委託服務工作」橋梁管理細部設計成果(以下簡稱橋管中心細部設計成果)相關圖說刻正進行施工作業。

6.2.1 細部設計所規劃之空間配置

依據上述細部設計圖說內容，橋管中心周邊及主要設施全區配置圖，包含戶外平面停車場、橋管中心及周邊戶外景觀廣場空間。

另依據前述第四章土地取得內容分析，本案淡水區沙崙段 656-2、663-1、665、666、667、668 等 6 筆土地，目前土地所有權屬新北市，管理機關為新北市政府交通局，再查新北市政府新建工程處 114 年 6 月 9 日新北新地字第 1145226757 號函，檢送 114 年 6 月 5 日辦理土地移交現地勘查會勘紀錄表示，有關本案該 6 筆地號已由新北市政府交通局移撥予新北市政府養護工程處，惟尚未與公路局完成土地申請使用許可及代管等相關事宜，故依據第四章規劃兩種情境進行分析。

目前橋管中心就橋管中心細部設計成果相關圖說，本案橋管中心室內各樓層配置情況，詳如圖 6-1 所示。



資料來源：橋管中心細部設計成果

圖 6-1 橋管中心一樓至三樓平面細部設計規劃圖

6.2.2 細部設計規劃內容對本案之初步建議

本顧問團隊就橋管中心細部設計成果相關圖說，提出對本案之初步建議，彙整如表 6-1 所示。

表 6-1 細部設計規劃內容對本案之初步建議彙整表

項次	考量因素	細部設計現行規劃對本案營運之可能問題	初步建議方式
一	由於未來本案橋管中心一至三樓皆由民間機構與機關共同使用，但委託民間機構之範圍仍須由民間機構負責管控，因此尚存在管理介面之考量因素。	現有監視與門禁系統均為機關行控中心做管制，後續民間機構進駐後，針對營運空間、展示空間及部分辦公空間之使用將無法另做有效監控管理。	建議於民間機構之行政辦公室、營業空間及重要營業或管理職責範圍增設監視系統與門禁系統，以利安全管控。
二	停車場及停管系統係由機關設置，未來民間機構進駐後將面臨管理銜接問題。	現有細部設計規劃內容已建置停車柵欄機等停管設備，但無繳費機及後台管理系統等設備，民間機構進駐後須自行設置。	建議民間機構於期初投資針對停車場管理需求，增設繳費機及後台管理系統等設備，以利未來停車場管理。
三	營運空間之垃圾廚餘清運及管理	目前現有細部設計規劃平面圖，僅於停車場旁一處設置垃圾放置處，但未來民間機構將於三樓從事輕食或飲食賣店之營運，其所產生之垃圾與廚餘無法同時運送到該垃圾放置處，應預留未來營業需求之廚餘與垃圾暫存區域。	建議民間機構於三樓營運空間部分區域增設廚餘與垃圾暫存區。
四	因本案橋管中心之水電錶僅一處，但未來是由機關與民間機構共同使	目前現有細部設計規劃平面圖，未規劃民間機構營運使用之獨立水電	建議民間機構針對其營運使用空間設置獨立水電錶。

項次	考量因素	細部設計現行規劃對本案營運之可能問題	初步建議方式
	用，因此水電費用應做有效區分。	錶，且尚無法確認本建築物水電錶是否僅設一座總錶或有分樓層設錶。	
五	三樓營運空間預計規劃做輕食或飲食賣店用途，但尚無相關餐飲設施規劃。	依據目前現有細部設計規劃內容，尚無規劃供做輕食或飲食賣店用途使用之廚房空間與設施設備。	建議未來民間機構於期初投資增設廚房、油煙設備、電爐、陸上型油脂截油器等設施設備。
六	目前淡江大橋自行車牽引道至本案橋管中心三樓之間未設置管制點，依據都市設計審議核定本案照明於夜間 9 點以後將熄燈，恐有夜間通行安全疑慮。	目前細部設計現行規劃自行車牽引道主要管制點介於本案橋管中心一樓至二樓間，規劃設有管制門，惟淡江大橋至本案橋管中心三樓露臺觀景空間之間未設置管制點。	經本案第三次工作會議決議，橋管中心三樓營業時間原則為上午 10 點至晚上 7 點(民間機構倘有營運需求調整營業時間，應書面報請機關同意)，為考量民眾安全，於每日營業結束後，三樓露臺請民間機構配合進行管制。故建議由民間機構於淡江大橋上進入引道入口處設置簡易管制門，並搭配保全管理方式規劃。

資料來源：本計畫建議及整理。

6.2.3 建議民間機構使用之空間及應增設之設施設備項目

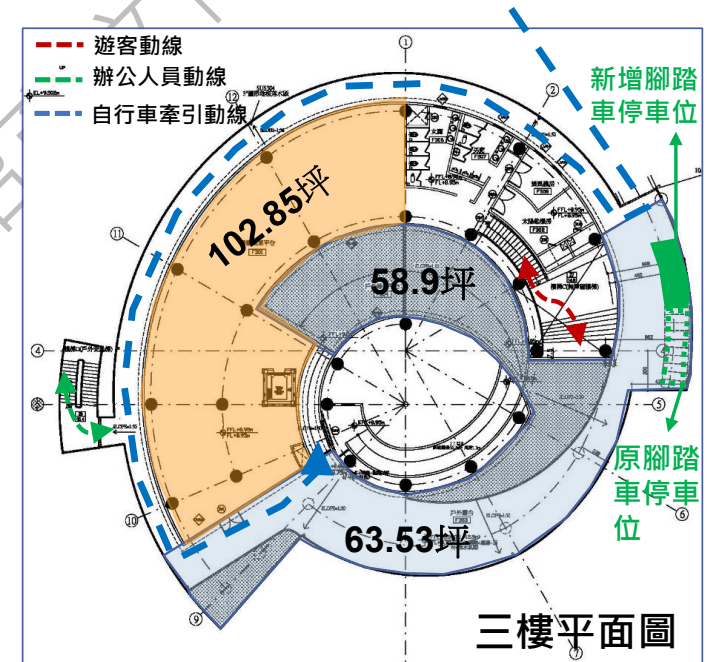
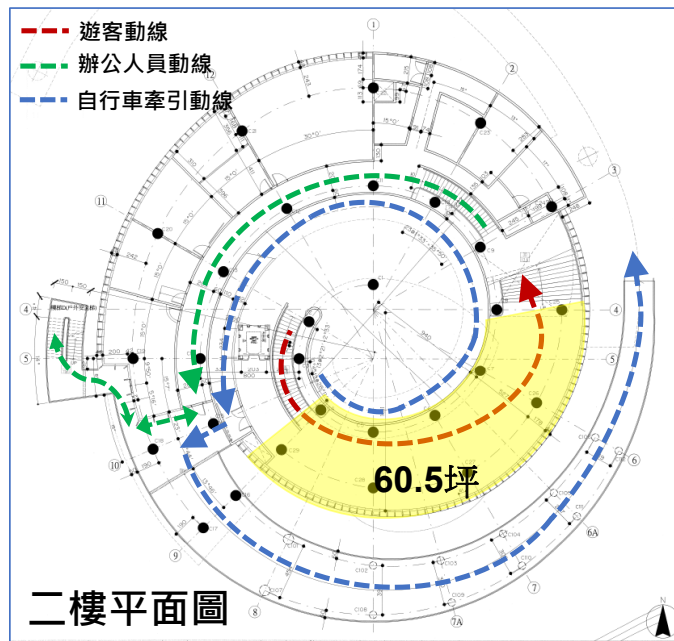
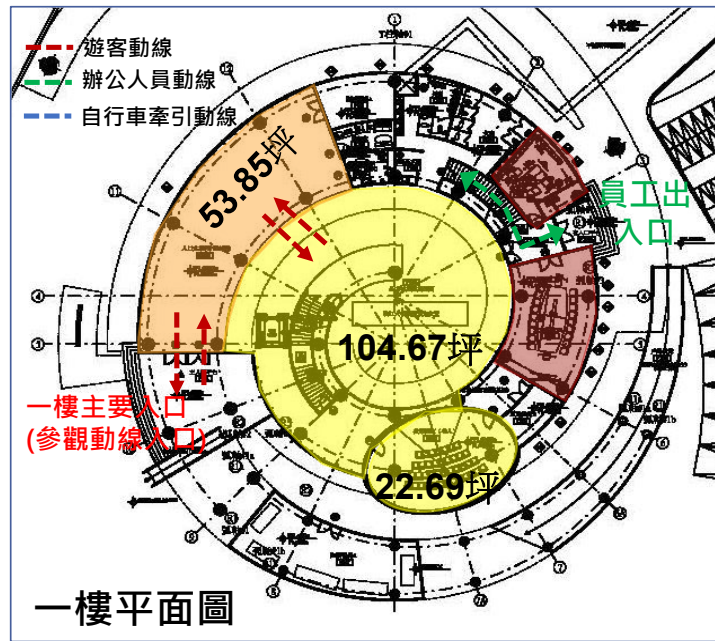
按本案目前細部設計圖說資料，本顧問依第一次至第三次工作會議決議、貴局 114 年 6 月 27 日北分局企字第 1140008067 號函、114 年 7 月 1 日北分局企字第 1145016986 號函以及 114 年 7 月 3 日北分局企字第 1145017273 號函規定進行評估，並提出建議民間機構使用空間或設施設備增設項目，包括民間機構使用空間規劃及必要空間或設施設備增設項目，彙整如下圖 6-2 及表 6-2 所示。

一. 空間規劃

一樓主要維持細部設計，規劃民間機構使用西側營運空間未來可做為紀念品及零售販賣店或便利商店使用、中庭展示空間及南側多媒體室未來可做為淡江大橋模型及相關展示品之實體或虛擬展示與導覽使用，主要為公路局元素之永久展示品包含：國際競圖模型、風洞試驗橋塔模型以及水工試驗模型等三項展示品，惟考量民間機構無辦公使用空間，故建議釋出原一樓東側之檔案室及會議室供民間機構辦公使用。

二樓維持細部設計，規劃民間機構使用南側展示空間範圍，未來可做為公共藝術展示、文創商品或小型攤車展售等使用。

三樓除維持現有細部設計，規劃民間機構使用西側營運空間做無明火之輕食或飲食賣店使用，另外建議調整自行車動線由北側露臺廊道牽引，並於現有細部設計規劃之腳踏車停車區附近增設自行車駐車區，提供自行車民眾進入三樓空間時之臨時停放使用，並視民間機構營運需求適當提供單車補給配備(如：自動充氣設備或簡易補給配備等)。露臺景觀空間及戶外綠化空間維持現有細部設計規劃，規劃由民間機構使用及維護，惟要求民間機構應維持既有設施功能，可臨時做假日活動或市集使用。



圖例：營業空間 展示空間 民間廠商辦公空間 露臺景觀空間 戶外綠化空間

圖 6-2 橋管中心一樓至三樓民間機構使用規劃圖

二.必要之空間或設備增設項目

就目前細部設計規劃內容及施工現況，提出民間機構未來必要之空間或設備增設項目，屬於必要投資項目。

表 6-2 必要之空間或設施設備增設項目

必要投資項目	空間或設施設備增設項目說明
弱電設備	● 須於一樓辦公室增設獨立網路，包括增設無線網路設施、主機等。
監控設備	● 一樓至三樓獨立營業空間，增設球型監視器。
門禁管制系統	● 各商業空間獨立進出口，增設刷卡機等門禁管制系統。 ● 牽引道於淡江大橋入口處設置管制門。
整合性管理系統及管理室	● 於一樓辦公室設置相關監控、門禁、緊急求救、廣播等相關整合性管理系統，包括增設電話、網路等弱電系統及刷卡機做後續管理。
廚房消防所需之設備	● 須增設廚房油煙機相關設備與管線，包含過濾排煙設備之靜電、水洗機與排煙風機。 ● 廚房電爐設備(不得使用明火)及增設油脂截油槽，增設冷藏廚餘處理設施及垃圾暫存所需之子母車。
停車管理設施	● 增設繳費機以及後台相關管理系統。 ● 此設施於情境二不納入必要投資項目。
電動汽車之充電設施	● 依據停車場法第 27-1 條第 1 項規定，屬於公共停車場，須依法設置電動汽車專用停車位及其充電設施，原設計有留設電動樁位置，民間機構後續僅需增設充電樁設施。 ● 依交通部 112 年 5 月 25 日交路字第 11250066391 號公告，預告訂定「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」草案第二條第 1 項第 1 款規定，「公有路外公共停車場：依轄區內公有路外停車場之小型車停車位總數，設置百分之二以上。」，故本案至少須設置 1 個電動汽車專用停車位及 1 組充電設施。 ● 此設施於情境二不納入必要投資項目。
其他商場營運設施	● 人流控制顯示：人流進出管制顯示器設備增設於主要出入口。 ● 商場動線指標：增設空間及動線指標於動線及空間名稱顯示，以利後續顧客動線順暢。 ● 增設自行車車位及簡易補給配備。

6.3 相關法令分析

一.建築物室內裝修管理辦法

未來廠商進行營業空間相關裝修，須依規定進行相關申辦作業，裝修之主要規定條列說明如下：

(一) 法令適用性

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，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。本案屬供公眾使用建築物之範疇，故應遵循建築物室內裝修管理辦法之規定辦理。

(二) 室內裝修範圍

室內裝修，指固著於建築物構造體之天花板、內部牆面或高度超過一點二公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏之裝修施工或分間牆之變更。但不包括壁紙、壁布窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設。

(三) 室內裝修办理流程

1. 申請審核圖說

依本辦法第十九條，供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣(市)主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。

2. 施工前申請消防圖說審查

室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

3. 竣工前申請消防查驗

室內裝修涉及消防安全設備者，應由消防主管機關於核發室內裝修合格證明前完成消防安全設備竣工查驗。

4. 申請竣工查驗

室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣(市)主管建築機關核發之合格證明。

二.相關施工安全法規

凡從事建築物之新建、增建、改建、修建及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當防護圍籬、擋土設備、施工架等安全措施，以預防人命之意外傷亡、

地層下陷、建築物之倒塌等而危及公共安全。在施工場所儘量避免有燃燒設備，如在施工時確有必要者，應在其周圍以不燃材料隔離或採取防火上必要之措施。

民間機構應依行政院勞工委員會 103 年 12 月 30 日勞職授字第 10302024022 號令發布「加強公共工程職業安全衛生管理作業要點」辦理職業安全衛生管理作業事項。

三.其他相關法規檢討

本案如採取民間參與之方式進行，其中涉及之法律及命令，包括促參法類及其他法令。

茲將主要涉及之法令及本案適用促參法相關規定彙整如下表所示：

表 6-3 本案採民間參與方式所涉法令彙整表

類別	法令名稱
促參法類	促參法、促參法施行細則、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則、民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法、促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點、民間參與教育設施及運動設施接管營運辦法、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等。
都市計畫法暨建築法類	都市計畫法、建築法、停車場法、建築技術規則、建築物室內裝修管理辦法等。
消防法令	消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備設置標準等。
經營管理類	消費者保護法、商品(服務)禮券定型化契約應記載及不得記載事項等。
僑外投資法令	公司法、華僑回國投資條例、外國人投資條例等。
其他法令	老人福利法、兒童及少年福利與權益保障法、身心障礙者權益保障法等、綠建築、無障礙規定

資料來源：本計畫整理。

第7章 環境影響

7.1 環境影響分析及因應對策

一.施工環境影響減輕措施

未來室內整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，對周邊環境衝擊，一般裝修施工減低環境衝擊防範措施。

- (一) 規定裝修工程承包商將高噪音工作安排在非日間時間和人流最少的時間進行(上午 8 點至下午 6 點)。
- (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) 規定整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。

表 7-1 工程環境影響減輕措施建議

影響	建議在工程進行期間採取的措施
空氣品質	• 用緊貼的圍板圍封裝修範圍。 • 使用特設的獨立通風管道和排氣點抽走和排放裝修氣味，防止氣味污染中央空調系統。 • 裝修氣味的排放點應設於易於消散的地點，並遠離民眾的地方。 • 使用風扇及抽風機等機械通風設施抽走氣味。 • 使用吸味和過濾物料/設備吸走刺激性和揮發性氣味。 • 使用不含或低含量揮發性有機化合物的建材，以減少氣味造成的滋擾。
塵埃	• 用緊貼的圍板圍封裝修範圍。 • 水泥、砂粒、泥頭或其他易生塵埃的物料必須妥為覆蓋或保持濕潤。 • 進行破碎、打磨、磨牆或鋸木的工序前須噴水。 • 在打磨、磨牆和鋸木的機器上安裝吸塵機。 • 保持良好的工地管理作業模式和經常清洗周圍環境。 • 使用有蓋的貯存器運送易生塵埃的物料。
噪音	• 將高噪音工作安排在非限制時間和人流最少的時間進行。 • 張貼通告，預先通知受影響的周邊民眾進行高噪音工作的時間表。 • 使用低噪音機器，例如利用油壓夾碎機進行拆卸工程。 • 操作高噪音機器時使用隔音屏障或吸音設備。 • 在高噪音機器上安裝消聲器。 • 在工作台和高噪音機器下面放置膠蓆/墊。

影響	建議在工程進行期間採取的措施
地下水質	工區設置足夠的抽水機、發電機，預防豪雨、颱風等天然因素，所帶來之大量雨水釀成災害，基地鄰近排水溝並定期清除淤泥，確保水溝暢通。工地四周應視實際需要設置截水溝與進水坑，以收集工地內漫流的雨、污水，另於施工圍籬底部設置防溢溝，防止污水漫流至工區外。
拆卸廢料	- 為整修期間處所產生的裝修廢物保存記錄。 - 要求工人即時移走裝修工程產生的廢物，以免堆積。必要時，可劃定暫存區放置等待移走的廢物。 - 鼓勵工人使用有蓋的輪式垃圾桶/手推斗運送和存放裝修廢物。桶身上亦可附上標籤，用以識別產生裝修廢物的承包商。 - 在發給負責裝修工程的各承包商的作業要求說明中，清楚說明如何棄置廢物。 - 先行把不可再造物料中的惰性物料(例如泥土、混凝土和磚塊)和非惰性物料(例如一般垃圾)加以分開，然後安排適當處置。 - 指定不同的範圍/回收箱收集不同種類的可再造物料，例如紙張、木材、金屬和塑膠。 - 與回收商安排時間，定期回收可再造物料。
溶劑及油漆	- 剩餘的油漆和溶劑應盡量再用。 - 已乾結的油漆(非化學廢物)可作一般廢物處置。

資料來源：本研究整理。

7.2 節能減碳分析

未來民間機構進行相關裝修作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並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」(100年5月修正本)相關政策要求辦理。

- 一.規劃設計納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展、延壽之目的。
- 二.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，其中裝修所使用之綠建材依建築技術規則建築設計施工編第 321 條規定，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積 60%以上。

7.3 是否需進行環境影響評估

依環境影響評估法第 5 條規定：「下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：

- 一.工廠之設立及工業區之開發。
- 二.道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。
- 三.土石採取及探礦、採礦。
- 四.蓄水、供水、防洪排水工程之開發。
- 五.農、林、漁、牧地之開發利用。
- 六.遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。
- 七.文教、醫療建設之開發。
- 八.新市區建設及高樓建築或舊市區更新。
- 九.環境保護工程之興建。
- 十.核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。
- 十一.其他經中央主管機關公告者。

前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。」

本案橋管中心已於 111 年 1 月 19 日就「淡江大橋及其連絡道路規劃第 4 次環境影響差異分析報告(增加橋梁管理中心功能及量體)」經行政院環境保護署環境影響評估審查委員會第 412 次會議審核修正通過。

本案未來可能施作之工程係以橋管中心內之增設設施設備及裝修為主，均非屬上開法令規定範圍內應辦理環境影響評估者，故無須再進行環境影響評估。

第8章 國家安全及資訊安全疑慮之威脅

考量促參案件普遍具有高度社會性及公共性，為降低境外敵對勢力滲透民間之系統性風險及影響程度，應進行公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目是否涉及國安及資安風險就個案威脅之評估。

依據 108 年 1 月 1 日施行公布實施之「資通安全管理法」，納管對象包含公務機關、公營事業、關鍵基礎設施提供者及政府捐助之財團法人，其中，「關鍵基礎設施提供者」係指維運或提供關鍵基礎設施之全部或一部，經中央目的事業主管機關指定，並報資通安全管理法之主管機關核定者。依行政院「國家關鍵基礎設施安全防護指導綱要」，我國關鍵基礎設施依功能屬性區分為八大領域：能源、水資源、通訊傳播、交通、銀行與金融、緊急救援與醫院、中央與地方政府機關及高科技園區。

由於本案為政府規劃之促參案件，原則上應比照主辦機關或執行機關之資通安全責任等級辦理資安防護事宜，故需先確認執行機關之資通安全責任等級，再就個案之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目，評估是否有高度國安及資安風險。

一.評估本案是否涉及國安及資安風險

(一) 執行機關之資通安全責任等級

依據「資通安全責任等級分級辦法」，查本案執行機關北分局維運自行或委外設置、開發之資通系統，故其資通安全責任等級為 C 級。

(二) 個案之軟體、硬體設備、人員及服務內容特性

本案委託民間機構營運之範圍包括橋管中心一樓營運空間、展示空間(含多媒體室)及一樓辦公室、二樓展示空間、三樓營運空間，本案雖為供公眾使用之場域，營運項目主要以輕食、便利商店、紀念品販售、停車場、展示及導覽為主，故本案營運設施非屬關鍵基礎設施。

經評估後(請見表 8-1)，本案之軟體、硬體設備、人員及服務內容特性應不會有高度國家安全及資訊安全疑慮之威脅。

表 8-1 國安及資安風險個案評估彙整表

評估項目	個案特性說明	風險評估結果
軟體	民間機構營運所使用之維運自行或委外設置、開發之資通系統、整合性管理系統、門禁管理系統等軟體，不會與機關等公務系統介接。	應不會有高度國家安全及資訊安全疑慮之威脅
硬體設備	除建物本身之基本機電設備外，由民間機構設置之硬體設備，包括弱電設備、監控設備、門禁管制設備、廚房消防設備、垃圾冷藏設備、電動汽車之充電設施、其他商場營運設施等，經評估均屬於營運飲食、紀念品販售、停車空間及展示與導覽所需之硬體設備，不會與公務所需硬體設備混用，亦不會直接提供硬體設備供主辦機關或執行機關使用。	應不會有高度國家安全及資訊安全疑慮之威脅
人員	民間機構所僱用之人員，主要為管理、業務及行銷、財務、會計、採購等單位人員；進駐廠商所僱用之人員則以飲食、零售、紀念品銷售或推廣等人員。	應不會有高度國家安全及資訊安全疑慮之威脅
服務內容	本案所提供之服務內容以飲食、商業販售、展示及在地文化推廣等為主；民間機構可能之委外廠商則為清潔、保全等服務。	應不會有高度國家安全及資訊安全疑慮之威脅

資料來源：本研究評估。

二.因應國安及資安風險之積極措施

考量本案招商範圍位處新北市淡水河口，周邊鄰近淡江大橋、台北港及其相關倉儲物流區等，係為我國目前國內水陸交通樞紐，故建議未來民間機構採取下列方式來降低可能的國安及資安風險。

- (一) 建議民間機構參酌「資通安全管理法」相關規定辦理，並於投資執行計畫書、營運執行計畫書內說明資通安全維護計畫、資通安全事件通報及應變機制，包含資通安全事件之認定、資通安全事件通報與處理流程及資通安全事件復原措施等。
- (二) 如有需要變更資通安全維護計畫或資通安全事件通報及應變機制時，民間機構應盡速變更，並於提出次年度之營運計畫書說明調整內容。
- (三) 民間機構應定期辦理資通安全事件演練，包含資通安全事件災後復原測試、資通安全入侵測試等。民間機構並應紀錄每次資通安全事件演練結果，並加強人員對於資通安全管理相關教育訓練，提高資安防護意識。

- (四) 公務使用之資通訊軟體及硬體產品，建議僅限於使用維運網路，並應於定期更換帳號密碼。
- (五) 對場域內有攝影鏡頭、會產生公共安全疑慮之產品，應加強相關設備資安防護。
- (六) 建議購買並使用具資安防護聯網設備，做好資安防護。
- (七) 建議民間機構可考量並適時導入 ISO27001「資訊安全管理系統」、ISO27701「個人資料隱私資訊管理系統」及 ISO22301「營運持續管理系統」等，以呼應全球對於資訊安全風險之因應措施，以及控制並降低資訊安全事件所帶來的威脅和衝擊。

第9章 財務可行性

本節將依據前述土地取得、法律、市場及技術可行性分析結果，以及營運規劃資料設定各項財務假設參數，並據以進行財務可行性分析。經評估，在兩情境下限縮戶外義務維護範圍之負擔責任下，具財務可行性。

第10章 民間參與可行性綜合評估

一.土地取得可行性

本案基地位於新北市淡水區沙崙段 656-2、658-1、662、663-1、664-2、665 ~ 668、681 ~ 683、684-1、685-1、686 ~ 688、690、756 ~ 759 地號等 22 筆土地，土地所有權人包括國有及市有土地，其中國有土地佔比為 81.16%，市有土地佔比為 18.84%。土地管理機關為公路局及新北市政府交通局，有關市有土地部分，尚有 656-2、663-1、665、666、667、668 等 6 筆地號土地，管理機關為新北市政府交通局，建議公路局得先依《新北市市有公用不動產辦理收益及無償提供使用原則》第十條第三點向新北市政府養護工程處辦理土地使用相關事宜。此外公路局亦得向新北市政府以土地有償撥用之方式取得該 6 筆土地。考量本案招商期程緊湊，機關尚無法於公告招商前確定可完成相關土地有償撥用程序，故本案於可行性評估階段將針對是否取得新北市政府所管有之 6 筆土地，分兩種情境分析本案招商委託範圍後再進行後續評估。

二.法律可行性

本案屬促參法所定「交通設施」，主辦機關為交通部，執行機關得為交通部公路局北區養護工程分局，民間參與模式為促參法之委託增建、改建、修建及營運移轉(ROT)模式。

三.市場可行性

就本案之功能性而言除了具橋梁監控管理功能之外，更兼具融合在地生活風情與周邊觀景的營業空間，透過露臺景觀平台提供自然風景、休閒驛站活化、增添踏青旅遊特色之據點，藉此據點串聯淡水及八里之觀光，促進淡水河兩岸整體區域之觀光旅遊、休憩活動、創造當地就業人口，帶動地方周邊觀光發展。

潛在投資者認為本案招商位於淡江大橋淡水端自行車引道下，應以自行車補給之相關營業使用為主，並且提供自行車租借服務及停車空間；惟戶外廣場範圍廣，景觀植栽及設施項目多，民間機構維護成本高，應有效限縮維護範圍降低維護負擔；另有關停車場方面，因汽機車非直接從淡江大橋引道至本案，且停車空間有限，將影響民眾入場意願，此外加上目前規劃停車場區域之用地仍多數位於尚未與新北市政府完成土地使用之 6 筆土地範圍。考量未來周邊新北市政府停車場用地之促參委外開發案完成後，將提供周邊停車使用需求，故對本案停車場市場具競合效果。然而未來除了周邊開發外，再加上大眾運輸系統陸續完工後，亦可帶動本案周邊觀光之串聯。

四.技術可行性

依據新工北 112 年 3 月 30 日核准之「淡江大橋及其連絡道路新建工程（第 3 標）補充測量、地質探勘、設計等委託服務工作」橋梁管理細部設計成果相關圖說以及本案三次工作會議紀錄，分析未來民間機構營運所需及情境分析，並規劃相關應投資之營運設施設備。依據本案技術可行性分析，擬定兩情境之最少應投資項目與金額納入後續財務可行性評估。

五.環境影響

本案之工程係以橋管中心之增改修建設施設備及裝修為主，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍內應辦理環境影響評估者，故無須進行環境影響評估。

六.財務可行性

由於本案招商範圍鄰近淡水河口，修繕及養護成本較一般委託營運促參案件高，且維護管理範圍大、須負擔之維護管理事項尚包含公共區域清潔、地坪、路燈及植栽養護更替等，無論在情境一或情境二之方案一及方案二時，本案財務評估結果不具有財務可行性，故為確保民間機構未來之投資意願及確保營運財務穩健，擬以情境一及情境二之方案三即是區分民間機構之 ROT 範圍及義務維護範圍，並限縮義務維護範圍之權利義務負擔事項，另參酌國內其他促參案件之土地租金減收規劃，在本案稅前淨利率不低於財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準之餐食攤販純益率 6%，且最少可回收年期在第九年之情況下，設定兩情境之定額土地租金，其結果皆具財務可行性。

考量本案有關新北市政府管有之 6 筆土地，倘公路局與新北市政府於本案點交後四年內完成土地有償撥用程序並取得土地使用情況下，北分局再點交停車場範圍予民間機構納入 ROT 範圍時，本案在稅前淨利率不低於財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準之餐食攤販純益率 6%，且最少在許可年期內可回收期初投資之情況下，設定一定金額之定額土地租金，北分局完成 6 筆土地有償撥用後土地租金再依評估結果作調整後，其結果尚具財務可行性。

後續研擬之權利金機制，建議可考量設定一定比率做為變動權利金計收百分比，並訂定超額權利金計收機制。採此權利金計收方式，除了機關與民間機構可利潤共享外，尚可減輕民間機構營運初期之財務負擔，讓其能有商業談判的彈性與競爭力，以使本案能順利履約並實現本案公共建設辦理目的。

七.綜合評估結果說明

經綜合評估，考量本案營運易受天候因素影響且交通條件及停車空間有限之情況下，透過縮小招商委託範圍，並限縮民間機構戶外義務維護範圍之負擔

責任(如：負責日常掃地、撿拾垃圾等清掃及垃圾清運事宜，其餘僅做巡檢及通報機關辦理方式)，以提高民間機構參與投資意願。經評估在情境一及情境二皆在方案三的情況下，尚仍具有民間參與增、改、修建及營運之可行性。然而考量本案目前用地仍有 6 筆尚未與新北市政府完成土地使用事宜等不確定因素，本案已於第九章財務可行性評估中模擬完成相關土地使用時程對本案財務效益之影響性，惟現階段尚仍未完成相關土地使用事宜，故建議後續仍暫以情境二排除此 6 筆土地之情境下進行後續先期規劃，並且另擬定北分局完成相關土地使用事宜後，進行停車場範圍分段點交之規劃。

第11章 計畫替選方案評估

本計畫透過土地取得、法律、市場、技術、財務及環境影響等綜合可行性評估，將本案招商委託範圍區分 ROT 範圍及義務維護範圍，並限縮民間機構在本案義務維護範圍之權利義務負擔之方案下，本計畫具有招商可行性，故本計畫將不另擬其他替選方案評估。

第12章 公聽會提出之建議或反對意見

12.1 辦理公聽會之內容

依促參法第 6 條之 1、促參法施行細則第 29 條及第 31 條規定，本計畫於可行性評估階段 114 年 6 月 25 日完成公聽會之辦理相關作業、辦理過程說明及照片，相關已執行及預計辦理過程如表 11-1 所示。

表 12-1 公聽會相關作業及辦理過程說明

日期	相關作業及辦理過程
114 年 6 月 12 日	依北分局 114 年 6 月 6 日北分局企字第 1145014307 號函指示於 114 年 6 月 12 日出席第二次工作會議，並於會中提出公聽會計畫、議程、邀請名單暨簽到表及公聽會簡報資料予機關裁示。
114 年 6 月 12 日	辦理公聽會場地勘查事宜。
114 年 6 月 13 日	確認公聽會邀請名單，並陸續以電話邀請里長、民意代表及當地周邊廠商。
114 年 6 月 17 日	機關已於公路局及北分局官網公告公聽會相關會議資訊。
114 年 6 月 25 日	下午 2 點辦理公聽會，進行本案公聽會內容簡報說明及相關問題之回應。
114 年 6 月 26 日	製作公聽會會議紀錄初稿，並提供予機關。
114 年 7 月 2 日	機關已於公路局及北分局官網公告公聽會會議紀錄。
114 年 7 月 3 日	機關以北分局企字第 1145017136 號函提供會議紀錄予相關與會單位。

資料來源：本計畫彙整。

12.2 辦理公聽會之意見

已於 114 年 6 月 25 日假淡水區市民活動中心四樓演藝廳辦理本案公聽會，公聽會意見、回應彙整及會議紀錄，詳下表 12-2、表 12-3 以及附件三。

表 12-2 公聽會相關重點意見及回覆彙整

發言者	意見重點	意見回覆重點
鄭宇恩 議員	◆ 建議保留部分空間給在地單位做展示、小農市集或推廣北海岸在地農特產品使用。 ◆ 建議再和新北市政府溝通協調有關大客車停車使用方式。	➢ 本場館已規劃戶外廣場及三樓露臺觀景空間，未來可做為臨時假日市集使用。 ➢ 館內展示空間及多媒體室主要做淡江大橋之相關橋梁科學推廣及導覽使用，將於招商文件中開放由民間機構於投資計畫書中提出其他規劃構想。 ➢ 皆有依規定設置一定比例之洗手間、身障廁所及哺集乳室等設施。 ➢ 有關設置自行車自動充氣設備及補給配備，將研議納入後續招商內容。 ➢ 淡江大橋已有規劃於主橋段的人行道設置部分座椅，可供民眾休憩及觀景使用。 ➢ 車行動線，主要由中正路一段 87 巷 8 弄進入；人行動線，除了從淡江大橋牽引道至本案場館三樓露臺觀景空間外，未來與新北市政府協商完成用地使用後，將淡水端主要行人進出動線。 ➢ 本案基地範圍停車場並未規劃大客車停車場，未來將視周邊新北市政府交通局之停車場用地開發規劃情況，再與新北市政府溝通協調。 ➢ 後續預計於通車後視情況再評估交通使用情況。
陳偉杰 議員	◆ 建議回饋地方在本場館之使用優惠，或保留時段使用等。	
台灣民眾黨 陳祥麟	◆ 請補充淡水至本案之動線規劃。 ◆ 是否有遊覽車停車空間之規劃？ ◆ 建議會議簡報資料內容應提早提供給各單位參考，以便提供完善意見。	
淡水居民 1	◆ 民眾進入本案之交通動線、車輛進出動線流向為何？ ◆ 館內洗手間設置量是否足夠民眾使用需求？	
淡水居民 2	◆ 本場館是否設置自行車自動充氣設備及相關補給配備？ ◆ 本場館三樓景觀露臺的視野是否皆被建物及橋梁阻擋？建議於淡江大橋上設置觀景平台。	
淡水居民 3	◆ 淡江大橋的規劃，應包含每日進出車流量以及相關交通衝擊，建議通車前後應再進行交通影響評估，並於橋梁工程完工後再辦理公聽會。	

資料來源：本計畫彙整。

表 12-3 公聽會相關照片彙整

114 年 6 月 25 日公聽會辦理過程



資料來源：本計畫彙整。

第13章 其他事項

13.1 建議後續辦理方式

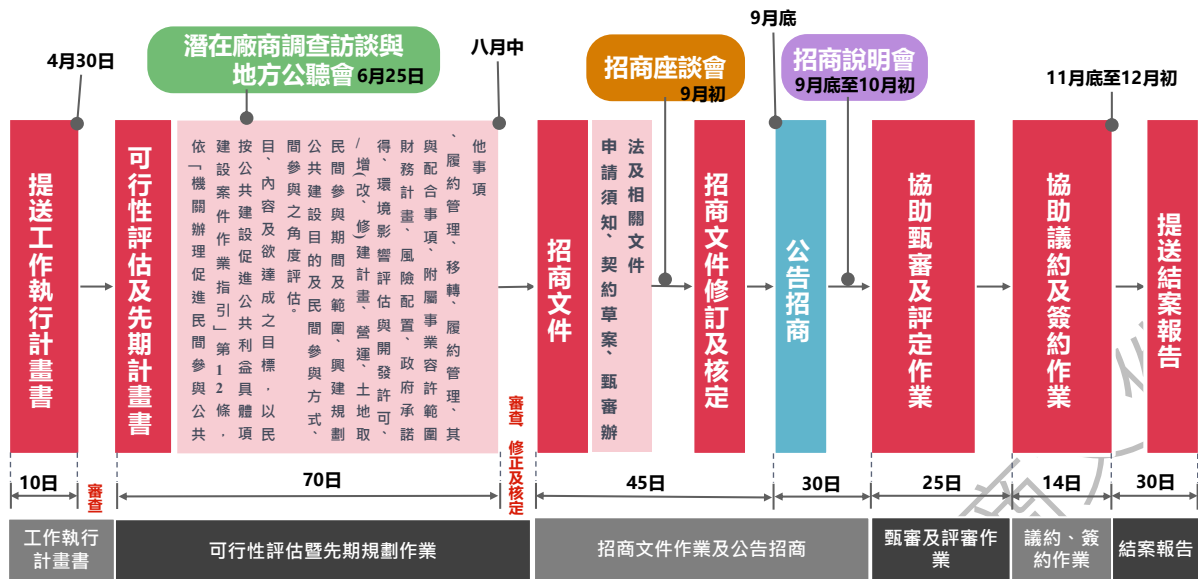
後續作業事項將依本案預定進度及工作項目內容進行，主要內容重點如下：

- 一.辦理先期規劃作業，包括先期規劃報告內容撰擬及辦理 1 場招商座談會。
- 二.持續進行潛在投資者拜訪，針對參與本案投資開發的意願、主要考量及關心之議題進行了解，俾利納入未來之招商條件規劃。

表 13-1 本計畫已完成及後續辦理事項

階段	內容	已辦理/預定完成時間
工作執行計畫書	工作執行計畫書	已於 114 年 4 月 30 日獲北分局審查通過(北分局企字第 1145010257 號函)。
可行性評估及先期規劃作業	可行性評估報告	依契約第二條第(一)項第 2 款規定辦理。 (工作執行計畫書經機關審查通過之次日起 50 個日曆天內，提送可行性評估報告予機關審查)已於 114 年 6 月 19 日提送。
	公聽會	已於 114 年 6 月 25 日辦理。
	先期規劃書	依投標時承諾，為加速本案招商前置作業時程，將與可行性評估報告一同提送審查。已於 114 年 6 月 19 日提送。
	審查會議	已於 114 年 7 月 4 日完成可行性評估報告及先期規劃書審查
招商作業及公告招商作業	招商座談會	待可行性評估報告及先期規劃書核定後，依機關實際作業期程辦理。
	招商文件草案	依契約第二條第(一)項第 3 款規定辦理。 (先期計畫書經機關審查通過之次日起 20 個日曆天內提送招商文件初稿)
	招商公告	依契約第二條第(一)項第 4 款規定辦理。
	招商說明會	依契約第二條第(一)項第 4 款第(1)目規定辦理。
甄審及議簽約作業	協助甄審及議簽約作業	依契約第二條第(一)項第 5 款規定辦理。

資料來源：本計畫整理。



註：可行性評估及先期規劃作業核定時間及招商作業之預計工作期程，將依機關實際作業期程辦理。

圖 13-1 本案辦理程序及期程

13.2 促參法規定之其他事項

依促參法施行細則第 29 條第 3、4 項規定，可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。後續將提醒執行機關依前述規定辦理可行性評估報告之審查與公開。