



阿里山國家森林遊樂區力行山莊 興建營運移轉案 公聽會

委託單位：農業部林業及自然保育署嘉義分署

執行廠商：惇陽工程顧問有限公司

時間：中華民國114年05月29日



農業部
林業及自然保育署
Forestry and Nature Conservation Agency,
Ministry of Agriculture



惇陽工程顧問有限公司
Phototroph Engineering Consultants, Inc., Taiwan

公聽會議程

時間	議程內容	備註
13：30-13：40	報到	
13：40-13：55	副分署長致詞	邀請林業及自然保育署嘉義分署副分署長致詞
13：55-14：10	本案內容說明	惇陽工程顧問有限公司進行簡報說明
14：10-15：20	意見回饋	1. 以五位發言為一輪，五位依序發言完畢後，換由主席主持，讓各政府單位及專家學者答詢 2.民眾/廠商發言每人以3分鐘為限，並請發言人填寫發言單以利紀錄相關意見。
15：20-15：30	總結	總結會議結論
15：30-	賦歸	會議結束

簡報大綱

01 | 計畫緣起及辦理依據

02 | 基本資料

03 | 開發方式

04 | 後續招商規劃

05 | 預計期程規劃



計畫緣起及辦理依據

力行山莊位於阿里山國家森林遊樂區內，原為提供訓練、社員住宿等公益使用，但後續出現違規使用，目前已呈現閒置狀態，早已失去其公共建設之效用，因此為配合相關政策指示需求，農業部林業及自然保育署嘉義分署依據促進民間參與公共建設法招商委外，**引入民間資金及專業進行必要之修繕維護及營運，並提供優質餐飲及住宿之服務，以提升阿里山國家森林遊樂區之旅遊體驗及遊客駐留時間。**

引入民間資金

力行阿里山林
旅遊新風貌

提振旅遊產業

場域活化利用

計畫緣起及辦理依據

依據「促進民間參與公共建設法」第6-1條規定：

- 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、民間團體及有關機關之建議或反對意見，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。

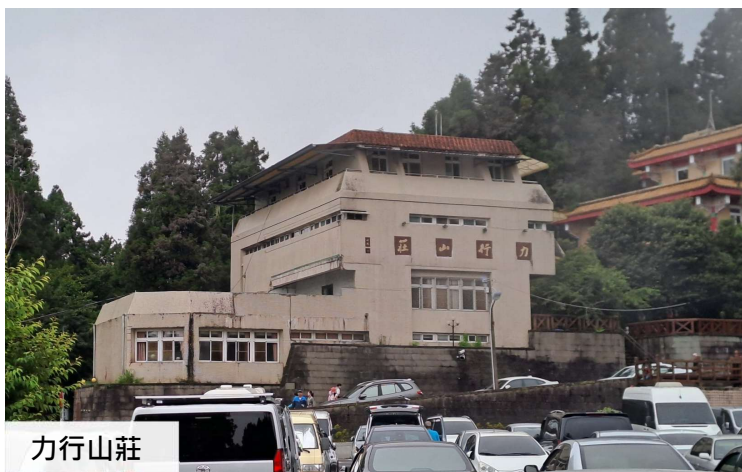
基本資料

◆ 計畫位置

本案計畫標的為力行山莊建物，位於嘉義縣阿里山鄉中正村52號，位於阿里山火車站站前第一排，建築面積約為857.34平方公尺(依照力行山莊使用執照所示)。

◆ 土地權屬

所有權人為中華民國，管理機關為農業部林業及自然保育署，為非都市土地風景區之遊憩用地。



基本資料

外觀



外牆因潮濕而產生青苔

外觀



外牆因潮濕而產生青苔

外觀



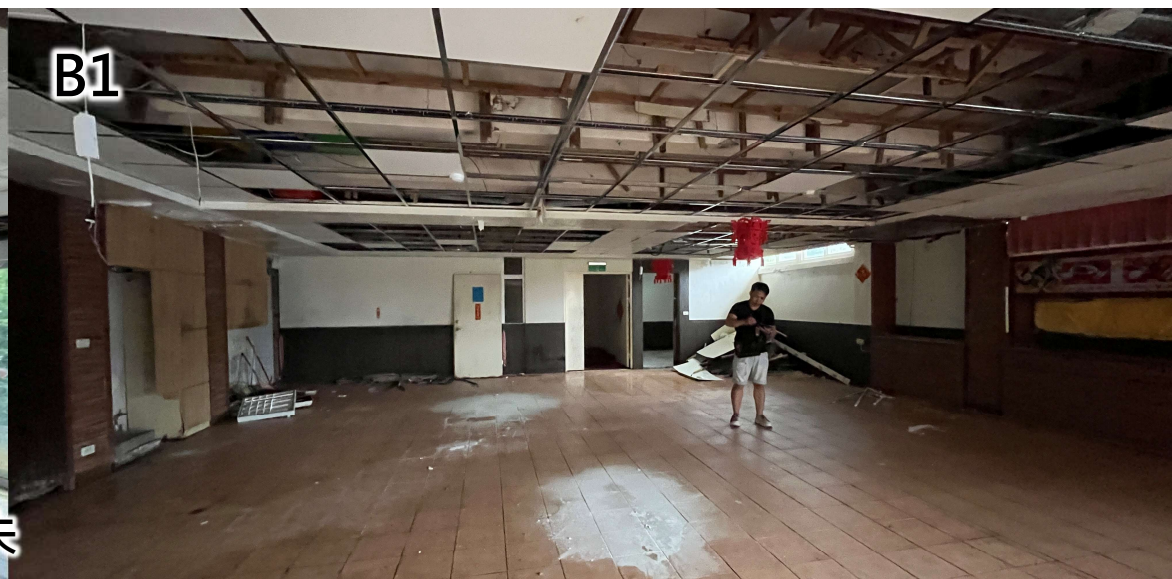
力行山莊外觀

外觀



力行山莊大門

基本資料



基本資料

2F



2F



天花板曾發生嚴重之漏水、材局部變形破損、空氣潮濕已產生油漆剝落、裝修壁紙嚴重變色、黴斑、木地板嚴重潮濕腐壞

3F



3F



有新增夾板隔間、空氣潮濕而產生油漆剝落、油漆剝落、裝修壁紙嚴重變色、黴斑

開發方式

本案未來以ROT方式辦理

項目	規範說明
主辦機關	農業部
執行機關	農業部林業及自然保育署、嘉義分署
辦理依據	促參法第3條第1項第7款、第8條第1項第4款規定辦理
公共建設類別	觀光遊憩設施
公共建設項目	餐飲住宿設施
重大公共建設	因投資總額未達新台幣3億元以上，而非屬重大公共建設
規劃方式	政府規劃
許可範圍	部分阿里山鄉阿里山段73-12地號土地（基地面積：857.34m ² ，總樓地板面積：1,138.00m ² ）
許可年限	規劃為20年許可年期（含興建期間及營運期間）

開發方式-整建實施計畫

外牆立面整修工程

- ① 外牆不同材質整修翻新
- ② 陽台配合外觀設計整修
- ③ 主入口雨庇外觀意象設計

雜項工程

- ① 無障礙設施、消防改善
- ② 污物處理設施
- ③ 地面排水設施



內部整修工程

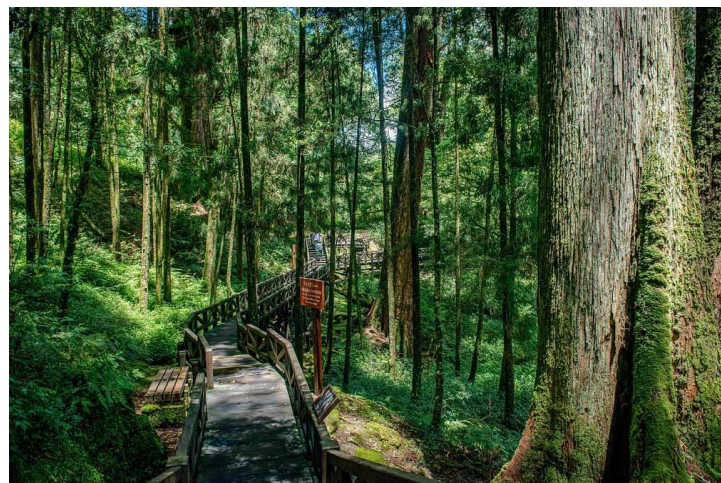
- ① 結構耐震補強工程→RC擴柱補強
- ② 建築門窗工程
- ③ 建築防水工程
- ④ 建築隔間工程
- ⑤ 壁地面材工程
- ⑥ 機房裝修工程
- ⑦ 電力、熱泵、空調設備工程
- ⑧ 戶外景觀鋪面與植栽工程
- ⑨ 內裝設備裝潢

後續招商規劃

~把「旅館」變成旅行的核心記憶點~

力行山莊位於阿里山車站最近住宿點，交通位置及公共設施極為便利

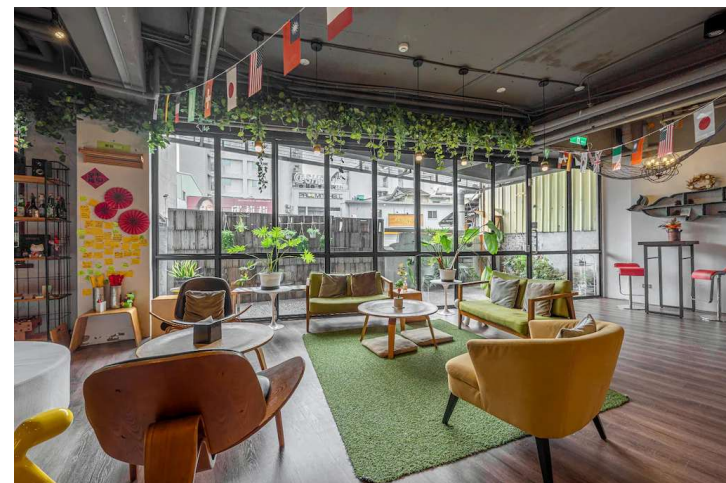
加上阿里山林鐵全線通車及住宿供給缺乏，未來打造成青年旅館，吸引更多人前往



自然山林



在地文化



放鬆身心

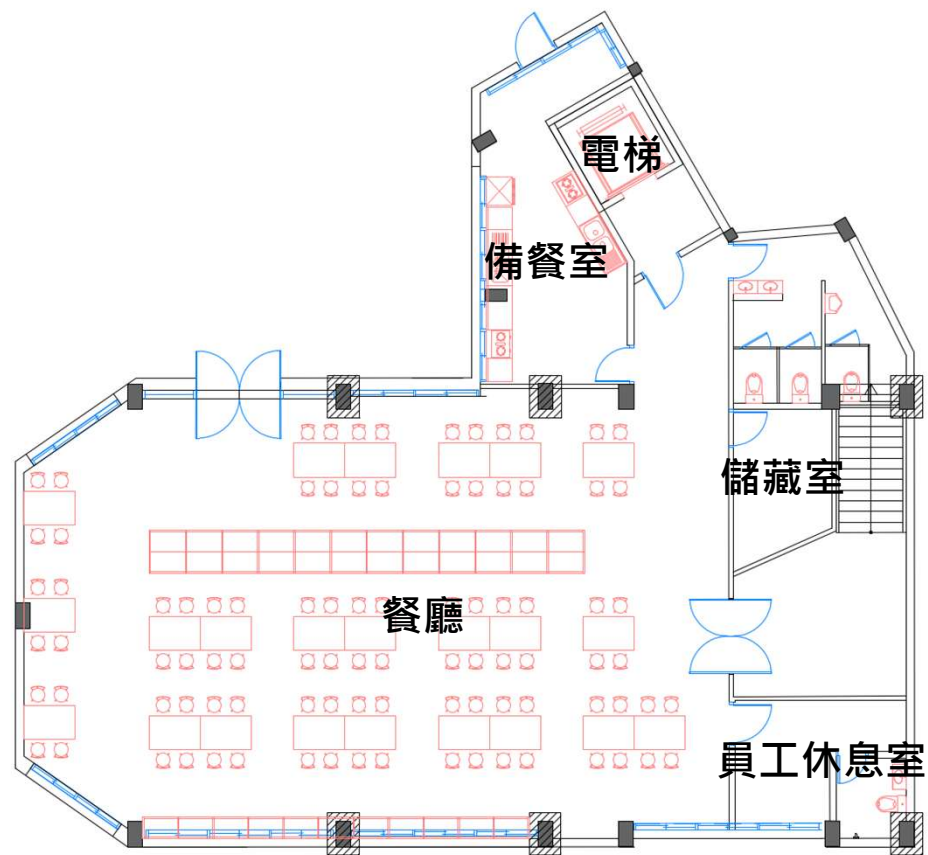
因此本計畫將做為旅館使用，並搭配「**自然山林**」、「**在地文化**」及「**放鬆身心**」三大主軸，**進行旅館整體空間規劃**，提供優質的旅宿服務，加強公共建設之效益。

後續招商規劃

- 主體事業：餐飲住宿設施
- 建築規模：地下一層、地上三層
- 預估興建成本：6500萬
- 本案基地預估可提供14間客房，可供約80人次住宿，二三樓部分各分別提供7間上下舖客房，及2間對外廁所，一共14間上下舖客房，及4間對外廁所及淋浴空間。

樓層	規劃內容
3F	上下舖客房、對外廁所及淋浴空間、儲藏室
2F	上下舖客房、對外廁所及淋浴空間、茶水間、洗衣間、機電空間、儲藏室
1F	大廳、咖啡廳、露天平台、旅館行政空間
B1F	餐廳、備餐室、員工休息室、儲藏室

後續招商規劃-地下一層配置



樓地板面積：274.16平方公尺。

公共及服務空間：餐廳、備餐室、梯間、廁所、儲藏室、電梯。

上述資料為本規劃暫定配置

餐廳示意圖

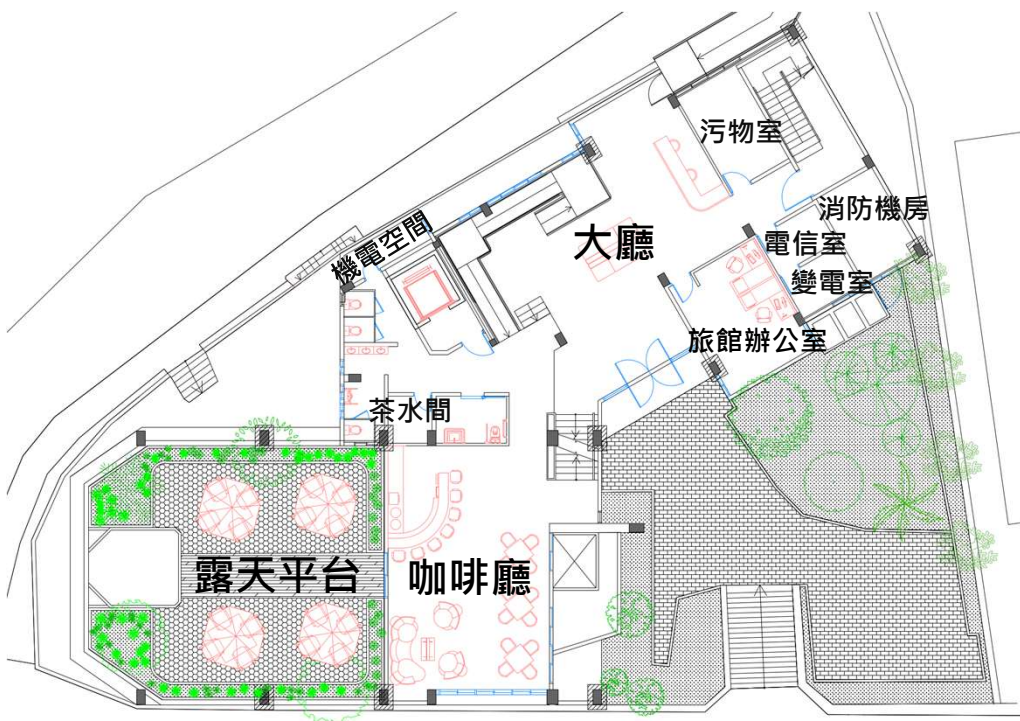


員工休息室示意圖



樓層	項次	空間性質	空間機能名稱	面積 (平方公尺)	備註
B1F	1	公共空間	餐廳	175.98	
	2	行政空間	備餐室	23.02	
	3		員工休息室	13.47	
	4		儲藏室	15.24	
	5	服務空間	梯間	15.24	
	6		廁所	20.75	
	7		電梯	10.46	
B1F樓地板面積合計				274.16	

後續招商規劃-地上一層配置



樓地板面積：410.71平方公尺。

公共及服務空間：大廳、露天平台、咖啡廳、無障礙廁所、茶水間、梯間及電梯等。

上述資料為本規劃暫定配置

露天平台示意圖

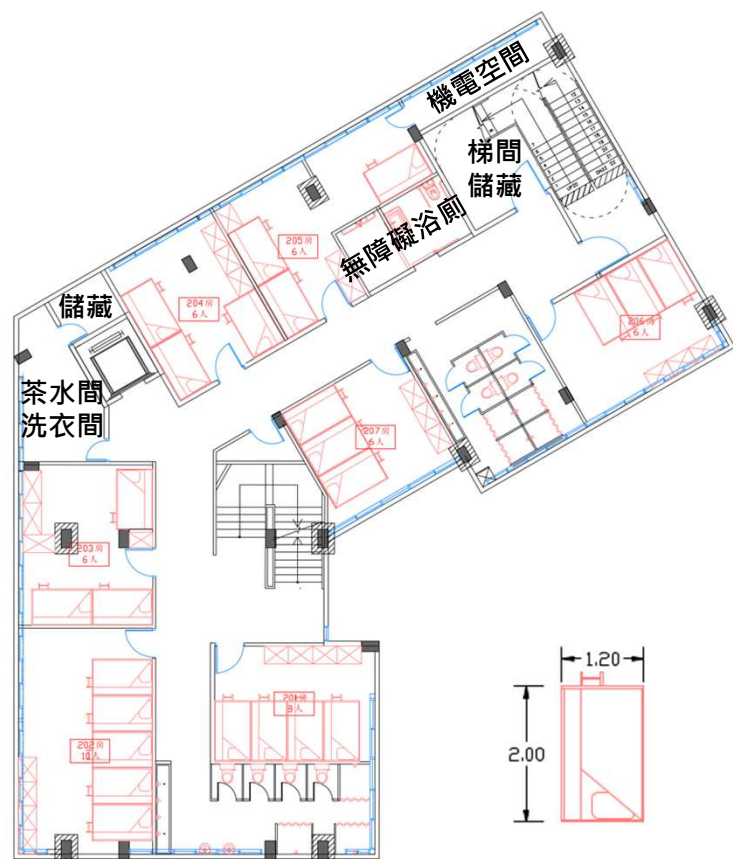


咖啡廳示意圖



樓層	項次	空間性質	空間機能名稱	面積 (平方公尺)	備註
1F	1	公共空間	大廳	101.23	
	2		咖啡廳	76.25	
	3		露天平台	117.99	
	4	行政空間	旅館辦公室	20.20	
	5		污物室	12.80	
	6		消防機房	10.73	
	7		機電空間	4.97	
	8		電信室	5.70	
	9		變電室	5.70	
	10	服務空間	無障礙廁所	5.95	
	11		廁所	16.08	
	12		梯間	16.70	
	13		電梯	10.46	
	14		茶水間	5.95	
1F樓地板面積合計				410.71	

後續招商規劃-地上二層配置



樓地板面積：375.81平方公尺。

公共及服務空間：走廊、廁所、茶水間、洗衣間及電梯等。

共提供7間上下舖客房，為6至10人房，估計可提供48住宿人次。

上述資料為本規劃暫定配置

客房示意圖

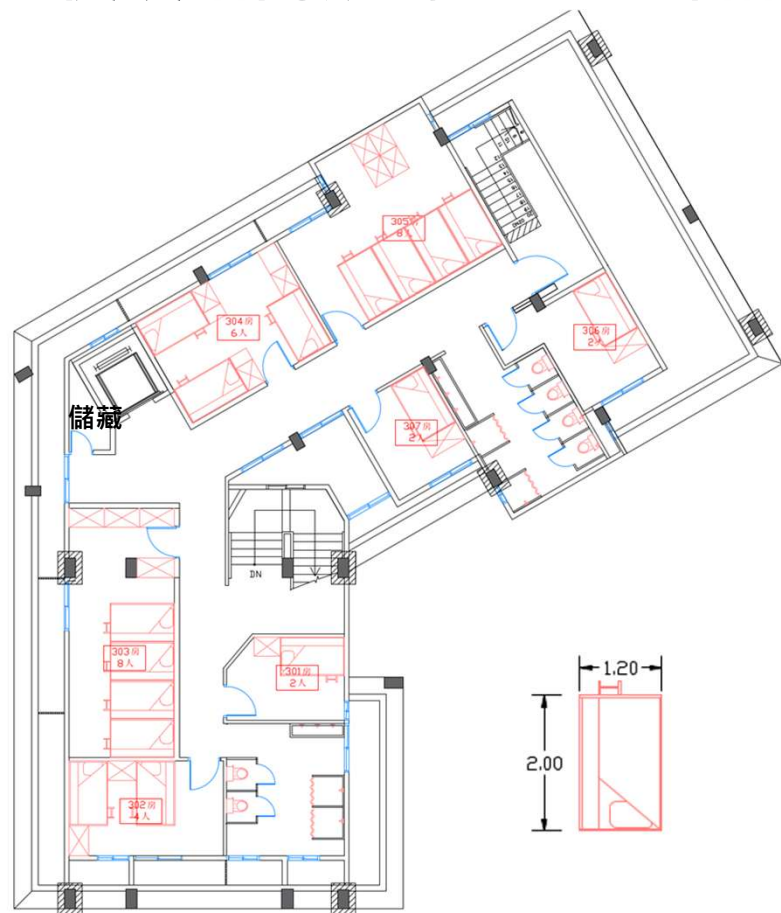


浴廁空間示意圖



樓層	空間編號	可放床型	可入住人數
2F	201	四床上下舖	8
	202	五床上下舖	10
	203	三床上下舖	6
	204	三床上下舖	6
	205	三床上下舖	6
	206	三床上下舖	6
	207	三床上下舖	6
總計			48

後續招商規劃-地上三層配置



樓地板面積：326.63平方公尺。

公共及服務空間：陽台、走廊、梯間、廁所及電梯等。

共提供7間上下舖客房，為2至8人房，估計可提供32住宿人次。

上述資料為本規劃暫定配置



客房示意圖



浴廁空間示意圖

樓層	空間編號	可放床型	可入住人數
3F	301	一床上下舖	2
	302	兩床上下舖	4
	303	四床上下舖	8
	304	三床上下舖	6
	305	四床上下舖	8
	306	一床上下舖	2
	307	一床上下舖	2
總計			32

後續招商規劃-工程預估時程

- ◆ 各項工程項目建設進度如下表，預計初步規劃前置作業約需5個月，而施工階段作業約需6個月，最後室內裝修竣工查驗及變更使照竣工查驗約需4個月，**故本案初步估算工程預估時程約12個月，若納入後續旅館登記之行政程序時間，其包含規劃設計、施工期程及旅館登記約18個月。**

		月	工作時長	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
初步規劃 前置作業	變更使 照圖說 審查	1. 原使用執照變更內容釐清	2個月												
		2. 圖面繪製、法令檢討	2個月												
		3. 審查卷宗製作	3個月												
		4. 主管機關審查	2個月												
		5. 核發施工同意函	2個月												
	室內裝 修圖說 審查	1. 裝修範圍釐清	2個月												
		2. 裝修面積、材料計算	2個月												
		3. 室內綠建材使用率檢討	2個月												
		4. 裝修、綠建材圖說繪製	2個月												
		5. 建築師公會審查	1個月												
		6. 室內裝修施工許可證取得	2個月												
施工階段	消防	1. 消防安全設備圖說審查	3個月												
	施工	1. 發包圖說	4個月												
		2. 施工階段	6個月												
竣工查驗	消防	消防安全設備竣工查驗	2個月												
	室內裝 修竣工 查驗	1. 與施工廠商取得材料證明資料	1個月												
		2. 建築師公會審查	1個月												
		3. 核發室內裝修合格證明	1個月												
	變更使 照竣工 查驗	1. 檢附室內裝修合格證明	1個月												
		2. 建築主管機關審查	1個月												
		3. 核發變更使用執照	1個月												

本案工程預估經費及時程依阿里山力行山莊整修建物評估及先期規劃期初整修建物評估及先期規劃暫定，實質經費及時程依後續廠商計算

預計期程規劃

工作項目	預估期程
召開公聽會	114/05/29
可行性評估完成	114/09
先期規劃完成	115/03
第一次招商說明會	115/06
第二次招商說明會	115/08
招商作業	115/08
機關甄審作業	115/09
機關議約及簽約	115/12
預計營運時間	117/06

本案預估期程為依據契約估算，實質時程依實際狀況進行滾動式調整。



敬請指教及踴躍提供意見

執行廠商：惇陽工程顧問有限公司

聯絡人：黃立杰

電話：(07)558-6665 #25

E M A I L : dy0671huang@gmail.com



惇陽工程顧問有限公司
Phototroph Engineering Consultants, Inc., Taiwan