

安平漁港遊艇管理中心暨觀光旅館 興建營運移轉(BOT)及遊艇泊區委託 營運管理(OT)案

可行性評估暨先期規劃報告

委託單位：行政院農業委員會漁業署

規劃單位：惇陽工程顧問有限公司

中華民國 106 年 3 月

目錄

第一章 公共建設目的.....	1-1
第一節 興辦目的.....	1-1
第二節 民間參與方式及辦理依據.....	1-2
第三節 民間參與社會效益分析.....	1-3
第二章 可行性評估.....	2-1
第一節 市場可行性評估.....	2-1
第二節 法律可行性分析.....	2-37
第三節 工程技術可行性分析.....	2-49
第四節 財務可行性評估.....	2-63
第五節 環境影響分析.....	2-74
第六節 土地取得分析.....	2-81
第七節 可行性綜合評估.....	2-83
第三章 許可範圍與許可期限.....	3-1
第一節 投資興建範圍界定.....	3-1
第二節 營運範圍之界定.....	3-2
第三節 許可期限界定.....	3-3
第四章 興建之規劃.....	4-1
第一節 先期規劃構想.....	4-1
第二節 工程調查規劃之分工原則、辦理方式及建議時程 .	4-3
第三節 工程細部設計之分工原則、辦理方式及建議時程 .	4-5
第四節 工程發包、施工及完工之建議時程	4-6

第五節	工程施工管理方式、組織型態及管理責任歸屬 ...	4-7
第六節	工程監督方式與程序.....	4-10
第七節	節能減碳規範及準則.....	4-11
第八節	設計準則建議.....	4-15
第五章	營運計畫.....	5-1
第一節	營運計畫辦理方式.....	5-1
第二節	營運監督與管理.....	5-7
第三節	地方回饋及睦鄰計畫.....	5-9
第四節	辦理時程.....	5-10
第六章	土地取得規劃.....	6-1
第一節	用地範圍劃定.....	6-1
第二節	土地取得方式、土地交付時程.....	6-2
第三節	用地變更作業相關單位及程序之界定.....	6-2
第四節	地上物拆遷及補償.....	6-3
第七章	環境影響評估辦理方式及時程.....	7-1
第一節	確認是否需實施環境影響評估.....	7-1
第二節	需實施環境影響評估之辦理時程.....	7-2
第八章	財務規劃.....	8-1
第一節	財務評估內容.....	8-1
第二節	資金需求評估.....	8-4
第九章	風險規劃（含超額利潤之回饋機制）.....	9-1
第一節	確認風險因素及可能影響.....	9-1

第二節	風險分擔原則.....	9-6
第三節	風險因應或減輕策略.....	9-7
第四節	超額利潤之回饋機制.....	9-10
第十章	政府承諾與協助事項.....	10-1
第一節	政府承諾事項.....	10-1
第二節	政府協助事項.....	10-1
第十一章	履約管理規劃.....	11-1
第一節	進度及品質管理機制.....	11-1
第二節	營運績效指標.....	11-4
第三節	施工或經營不善之處置及關係人介入.....	11-9
第四節	接管規劃.....	11-11
第十二章	移轉原則.....	12-1
第一節	期間屆滿之移轉.....	12-1
第二節	期間屆滿前之移轉.....	12-4
第十三章	後續作業事項及期程規劃.....	13-1
第一節	後續作業事項.....	13-1
第二節	預定作業期程.....	13-2
第十四章	公聽會辦理依據與過程說明.....	14-1

圖目錄

圖 1-1	計畫範圍示意圖	1-2
圖 2-1	安平港國家歷史風景區觀光資源示意圖	2-11
圖 2-3	產品理念架構圖	2-51
圖 2-4	平面配置示意圖	2-57
圖 2-5	分年 DSCR 及 TIE 曲線	2-73
圖 2-6	基地土地權屬示意圖	2-82
圖 3-1	許可範圍示意圖	3-1
圖 8-1	分年 DSCR 及 TIE 曲線	8-7

表目錄

表 2-1	104 年來臺旅客目的別成長率統計表	2-1
表 2-2	104 年來臺旅客重要指標統計表	2-3
表 2-3	104 年受訪旅客主要遊覽景點排名	2-4
表 2-4	104 年受訪旅客最喜歡景點排名	2-4
表 2-5	104 年受訪旅客在台期間參加活動排名	2-5
表 2-6	104 年國人國內旅遊重要指標統計表	2-6
表 2-7	104 年國人國內旅遊平均每人每次各項花費統計表	2-7
表 2-8	104 年民眾旅遊天數	2-7
表 2-9	104 年國人旅遊時主要從事的遊憩活動	2-8
表 2-10	安平港國家歷史風景區內景點近五年遊客人次統計表	2-11
表 2-11	安平小鎮遊客人次月統計表	2-12
表 2-12	近五年臺南地區主要觀光地區遊客人次彙整表	2-12
表 2-13	安平港國家歷史風景區遊客旅遊型態統計表	2-14
表 2-14	臺南市國際觀光旅館彙整表	2-16
表 2-15	臺南市國際觀光旅館統計表	2-17
表 2-16	高中低房價價位層級	2-18
表 2-17	歷年遊艇登記艘數統計表	2-19
表 2-18	交通部各港務局 102 年遊艇登記艘數統計表	2-19
表 2-19	遊艇泊靠基地船席統計表	2-20
表 2-20	國內主要遊艇港市場潛力分析表	2-23
表 2-21	國內現行鄉村型俱樂部知名案例彙整表	2-25
表 2-22	國內外遊艇俱樂部知名案例彙整表	2-26
表 2-23	本計畫案目標市場評估表	2-29
表 2-24	安平區近 7 年遊客人次統計表	2-31
表 2-25	近 7 年國人國內旅遊統計表	2-31

表 2-26	國人國內旅遊總旅次推估統計表	2-32
表 2-27	近 7 年安平港區遊客到訪率統計表	2-33
表 2-28	安平港區未來遊客人次推估統計表	2-34
表 2-29	民間參與投資方式說明表	2-38
表 2-30	建築物空間量配置表	2-58
表 2-31	遊艇管理中心及艇庫相關工程經費表	2-60
表 2-32	觀光旅館及俱樂部相關工程經費表	2-60
表 2-33	整體工程時程一覽表	2-61
表 2-34	財務評估結果一覽表	2-73
表 2-35	基地開發環境影響綜合分析	2-74
表 2-36	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準評估一覽表 ..	2-78
表 2-37	交通層級及道路寬度一覽表	2-79
表 2-38	道路服務水準評估表	2-79
表 2-39	建築物交通影響評估準則評估表	2-80
表 2-40	土地權屬比例說明表	2-81
表 3-1	分區基本資料說明表	3-1
表 3-2	營運項目說明表	3-2
表 3-3	全案興建營運甘特圖	3-3
表 4-1	工程調查規劃分工及辦理方式一覽表	4-5
表 4-2	候選綠建築證書申請規劃說明表	4-11
表 4-3	智慧建築規劃說明表	4-14
表 4-4	環境綠化植栽選種條件評估表	4-16
表 4-5	植栽選取建議一覽表	4-17
表 6-1	基地基本資料說明表	6-1
表 7-1	道路服務水準評估表	7-2
表 9-1	風險分擔對象及項目說明表	9-6
表 9-2	不可抗力與除外情事說明表	9-7
表 9-3	保險計畫項目說明表	9-9
表 11-1	BOT 範圍營運績效評估標準表	11-5
表 11-2	OT 範圍營運績效評估標準表	11-7
表 13-1	招商預定作業期程規劃表	13-2

第一章 公共建設目的

第一節 興辦目的

一、計畫緣起

安平漁港為臺灣西南部海岸及臺南市最具規模之漁港，自民國 79 年度開工至 86 年完成後，致力維繫臺南市海域海洋漁業與相關漁業經濟發展，近年來，漁港受漁業環境改變，港區範圍與港區現況使用不相符合，為利港區管理，茲綜合考量後，安平漁港將進行轉型。本案配合 103 年行政院公告發布安平漁港計畫，重新規劃漁港內整體建設、開發與漁港設施，其中深水泊區調整為遊艇泊區使用，該區後線土地同步規劃作為相關觀光遊憩使用。

行政院農業委員會漁業署（下稱漁業署）為促進漁港之多元化發展，帶動國內遊艇旅遊風氣、提升民眾海洋教育質量，引進民間資金投注公共建設並興建遊艇服務設施，配合 102 年興建完成遊艇泊區浮動碼頭，擬依據「促進民間參與公共建設法」及相關規定投資開發公有土地，緣此，漁業署特委託專業服務廠商協助辦理可行性研究及先期計畫擬訂等前置規劃工作，期能藉由民間機構經營能力及創意，提升安平漁港遊艇泊區及其周邊土地之效能使用，促進安平漁港朝遊艇休閒基地等多元化之發展，提升觀光之實質效益，創造港區發展亮點，作為民間參與典範。



昔時的戰場



今朝的采風



明日的榮景

二、計畫目標

- (一) 提升國內民眾海洋教育知識，培養遊艇市場發展需求。
- (二) 引入多目標使用空間構想，開發公有土地、創造土地利用價值。
- (三) 兼顧政策及後續執行需求，帶動安平漁港觀光及相關產業發展。

三、計畫範圍

本計畫範圍位於臺南市安平區西南邊，東起城平路，西至漁濱路，包含陸域及海域兩大範圍，陸域部分包含碼頭部分範圍，水域部分則以安平漁港計畫劃設遊艇泊區範圍為準。

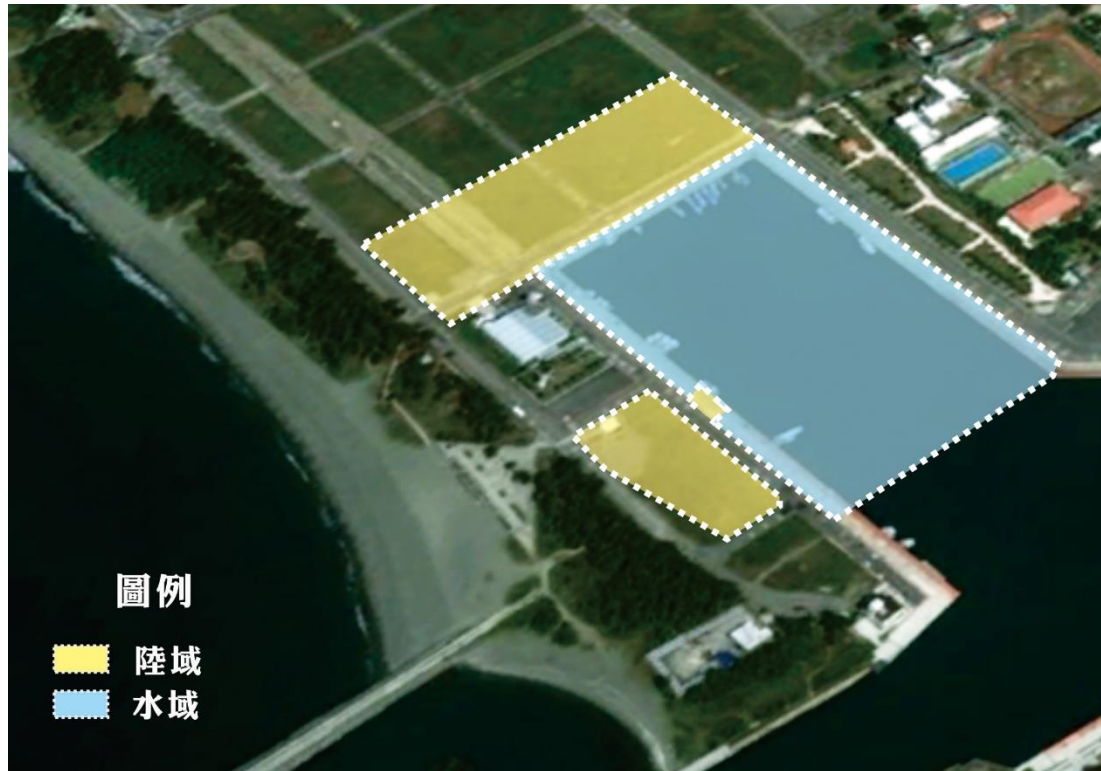


圖 1-1 計畫範圍示意圖

第二節 民間參與方式及辦理依據

一、民間參與方式

本案依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第 42 條規定辦理。

二、辦理依據

本案依據促參法第 3 條第 1 項第 13 款農業設施為公共設施認定範圍，並依促參法第 8 條第 1 項第 1 款及第 5 款規定辦理。

第三節 民間參與社會效益分析

一、安平漁港與本案之關係

本案係屬安平漁港遊艇泊區及其陸域範圍，亦屬於安平漁港之一部，與安平漁港關聯性亦不得分開作為討論，從整體角度來看，本案基地應遵循安平漁港漁港計畫之願景與目標，提供遊艇停泊及觀光住宿等設施，以服務國內外觀光遊客及中南部民眾。

(一) 指導原則

漁業署依據行政院核定「98年振興經濟擴大公共建設投資-海岸新生及漁業建設計畫」之內容，為創造漁港多元價值，並計畫於安平漁港引入遊艇碼頭。

基地原為發展遠洋漁業所開闢，水域計畫供遠洋漁船停靠補給，陸域土地則提供相關產業進駐使用，後因整體漁業環境變遷致使本區並未開發使用，因此，未來將配合遊艇碼頭泊區的設置，並朝向觀光休閒功能發展，允為續推動之指導原則。

(二) 規劃目標

依據安平漁港整體規劃報告分析，安平漁港之港澳環境雖已具設置遊艇碼頭可行性及條件，且能提供大型豪華遊艇席位之優勢，良好的停靠環境、完善服務設施等；惟由於國內在遊艇之發展，因受限於法令及現有遊艇數量及價格，未來國內遊艇增加數量預期將小幅緩慢成長；因此，本計畫遊艇碼頭之設置，雖有提供大型豪華遊艇席位之優勢，及設置遊艇碼頭之條件，但設置規模仍應考慮整體遊艇市場環境，建議以分階段方式開發為宜。

爰此，本案依據此指導方針，建議將本案基地區分為遊艇管理中心區及觀光旅館等兩區，前者係為帶動安平漁港遊艇風氣發展之重要設施，後者則兼顧未來遊艇市場成熟後得提供完整、便利的觀光旅遊設施。

二、經濟效益及公益性分析

(一) 經濟效益分析

依安平漁港整體規劃報告，遊艇泊區開發後將能帶來以下效益：

1. 預期吸引臺灣南部的遊艇前來停靠，提升深水泊區使用效率。
2. 設置遊艇相關服務陸上設施，滿足遊艇使用者岸上活動所需，促進港區土地的利用。
3. 遊艇碼頭可結合觀光魚市活化及觀夕平台等景點，成功營造港區觀光遊憩環境。

(二) 公益性分析

1. 促使公共設施轉型

依 103 年行政院公告安平漁港計畫核定本，計畫範圍將由遠洋漁業轉型為遊艇設施服務區域，以達到漁港多元化之目標，未來將提供國內外觀光客海洋文化教育、遊艇事業推廣、觀光資訊服務及住宿等服務，或作為公務人員交流、研習、會議地點，以塑造安平漁港遊艇泊區成為南部地區遊艇觀光亮點。

2. 提升教育層面加值

引入展覽、教學及互動體驗等活動，創造基地成為國人海洋教育通識場所，藉以提升國民親水觀念、培養國民海洋文化熟悉度，期許以推廣、宣傳與教育為始，落實展覽、教育與研究目的，並透過互動體驗的樂趣增進國人對遊艇產業及海洋文化資產之認識，同時打造臺灣遊艇相關產業在國際間之交流契機，推展、促進國際層面的的文化交流。

3. 打造優質公共設施

以賦予本區海洋遊憩之意象為核心，創造開放式親水、近水的娛樂空間，結合陸域腹地作為綠地空間，輔以建築物設計準則規範及公共藝術設置等計畫，配合種植當地喬木、灌木、草本類植物，提供一年四季不同植栽景觀，創造優質的公共設施環境。

第二章 可行性評估

第一節 市場可行性評估

一、總體觀光遊憩市場趨勢

(一) 國外來臺觀光旅客特性分析

參考交通部觀光局「104 年全年觀光市場概況摘要」、「中華民國 104 年來臺旅客消費及動向調查摘要」及「來臺旅客性別及來臺目的統計(月報)」，彙整國外來臺觀光旅客特性如下：

1. 國外來臺旅客特性分析

(1) 104 年來臺旅客人次再創歷史新高

104 年全年來臺旅客累計 1,043 萬 9,785 人次，創歷年來臺人次新高，與去年(103)同期相較成長 5.34%。臺灣觀光政策「發展國際觀光、提升國內旅遊品質、增加外匯收入」明顯奏效，並配合靈活觀光行銷手法推廣臺灣，為臺灣觀光里程展現全新格局，達成千萬旅客來臺目標。

104 年全年各主要客源市場，「觀光」目的旅客為 750 萬 5,457 人次，成長 4.36%，占總人次百分比 71.89%。「業務」目的旅客為 75 萬 8,889 人次，負成長 1.40%。觀光人次其中又以中國大陸旅客 343 萬 7,425 人次最多、港澳 130 萬 8,290 人次次之。

表 2-1 104 年來臺旅客目的別成長率統計表

國 別	目的別	人次	百分比	103-104 年 成 長 率
中國大陸	總人次	4,184,102	40.08%	4.94%
	觀光	3,437,425	45.80%	1.30%
	業務	16,953	2.23%	-17.18%
日 本	總人次	1,627,229	15.59%	-0.46%
	觀光	1,187,552	15.82%	-0.65%
	業務	264,528	34.86%	-3.04%
港 澳	總人次	1,513,597	14.50%	10.02%

國 別	目的別	人次	百分比	103-104 年 成 長 率
	觀光	1,308,290	17.43%	11.38%
	業務	87,829	11.57%	7.85%
美 國	總人次	479,452	4.59%	4.53%
	觀光	143,140	1.91%	8.67%
	業務	103,654	13.65%	-2.94%
馬來西亞	總人次	431,481	4.13%	-1.77%
	觀光	321,270	4.28%	-5.26%
	業務	20,056	2.64%	-2.36%
新加坡	總人次	393,037	3.76%	4.47%
	觀光	290,180	3.87%	4.04%
	業務	45,864	6.04%	1.69%
韓 國	總人次	658,757	6.31%	24.84%
	觀光	508,226	6.77%	30.06%
	業務	58,951	7.77%	2.28%
歐 洲	總人次	274,035	2.62%	3.46%
	觀光	82,632	1.10%	3.26%
	業務	82,987	10.94%	-2.90%
紐澳	總人次	88,927	0.85%	-2.88%
	觀光	39,232	0.52%	-10.34%
	業務	11,699	1.54%	-7.57%
其 他	總人次	789,168	7.56%	-2.09%
	觀光	187,510	2.50%	13.26%
	業務	66,368	8.75%	-0.54%
總 計	總人次	10,439,785	100%	5.34%
	觀光	7,505,457	100%	4.36%
	業務	758,889	100%	-1.40%

資料來源：交通部觀光局 104 年全年觀光市場概況摘要、本計畫整理。

(2) 平均停留夜數持平

來臺旅客平均停留夜數 6.63 夜，較 103 年略為減少 0.02 夜。

(3) 整體滿意度上升

來臺旅客整體滿意度 97%，較 103 年數增加 1%。

表 2-2 104 年來臺旅客重要指標統計表

項目	數據與說明	數據	說明
來臺旅客人次		1,044 萬人次	較 103 年成長 5.34%
觀光目的旅客人次		750.5 萬人次	較 103 年成長 4.36%
觀光外匯收入		143.88 億美元	較 103 年減少 1.55%
每人每次平均消費		1,378 美元	較 103 年減少 6.58%
平均停留夜數		6.63 夜	較 103 年減少 0.02 夜
每人每日平均消費		207.87 美元	較 103 年減少 6.26%
觀光目的旅客每人每日平均消費		214.04 美元	較 103 年減少 6.51%
業務目的旅客人次		75.9 萬人次	較 103 年減少 1.4%
業務旅客每人每日平均消費		232.8 美元	較 103 年減少 10.52%
來臺旅客整體滿意度		97%	較 103 年增加 1%

資料來源：中華民國 104 年來臺旅客消費及動向調查、本計畫綜合整理。

(4) 來臺觀光旅客以日本旅客在臺消費力最高

104 年日本觀光團體旅客在臺每人每日平均消費為 276.43 美元，高於全體觀光團體旅客之 244.51 美元及大陸觀光團體旅客之 238.12 美元。

其中，旅館內支出日本旅客為 97.32 美元（佔總消費支出 42.76%）；大陸旅客旅館內支出則偏低為 43.67 美元（佔總消費支出佔 19.19%）。反之，大陸觀光團體購物消費力則最強，高於平均值達 120.03 美元（約佔總消費支出 52.74%）。

2. 國外來臺旅客偏好

(1)「夜市」、「臺北 101」、「故宮博物院」、「中正紀念堂」及「日月潭」為旅客主要遊覽景點。

104 年受訪旅客主要遊覽景點依序為「夜市」（每百人次有 83 人次）、「臺北 101」（每百人次有 60 人次）、「故宮博物院」（每百人次有 48 人次）、「中正紀念堂」（每百人次有 37 人次）及「日月潭」（每百人次有 33 人次）等。

表 2-3 104 年受訪旅客主要遊覽景點排名

名次	遊覽景點	相對次數	名次	遊覽景點	相對次數
1	夜市	83.26	6	墾丁國家公園	32.32
2	臺北 101	59.72	7	九份	30.58
3	故宮博物院	48.47	8	國父紀念館	29.89
4	中正紀念堂	37.12	9	太魯閣、天祥	29.42
5	日月潭	32.89	10	西門町	26.04

資料來源：中華民國 104 年來臺旅客消費及動向調查。

單位：人次/每百人次

(2) 來臺旅客最喜歡的景點為「九份」

104 年受訪旅客遊覽景點以「九份」最獲喜愛(喜歡比率為 27.91%)，其次依序為「日月潭」、「墾丁國家公園」、「太魯閣、天祥」、及「阿里山」，喜歡比率皆在 22%以上。

其中十大最受喜歡的景點大多皆為自然資源豐富之風景區域或者是特殊的人文景觀，可見得國外旅客大多喜歡臺灣得天獨厚的環境所創造的景觀，和歷史背景下所創造的景點。

表 2-4 104 年受訪旅客最喜歡景點排名

名次	最喜歡景點	到訪相對次數	喜歡比例
1	九份	30.58	27.91%
2	日月潭	32.89	26.54%
3	墾丁國家公園	32.32	23.93%
4	太魯閣、天祥	29.42	23.19%
5	阿里山	25.22	22.56%
6	淡水	23.46	17.61%
7	野柳	25.14	16.21%
8	西門町	26.04	14.38%
9	故宮博物院	48.47	13.48%
10	臺北 101	59.72	9.88%

資料來源：中華民國 104 年來臺旅客消費及動向調查、本計畫綜合整理。

單位：人次/每百人次

(3) 在台主要活動為「購物」、「逛夜市」與「參觀古蹟」

受訪旅客在我國期間參加活動以購物者最多(每百人次有 92

人次)，其次依序為逛夜市（每百人次有 84 人次）、參觀古蹟（每百人次 46 人次）、遊湖（每百人次有 29 人次）、泡溫泉浴（每百人次有 17 人次）。由來臺主要目的分析，各目的旅客在我國期間參加活動亦均以購物及逛夜市為主。

表 2-5 104 年受訪旅客在台期間參加活動排名

名次	項目	相對次數	名次	項目	相對次數
1	購物	91.92	11	卡拉 OK 或唱 KTV	1.27
2	逛夜市	83.80	12	參觀節慶活動	1.05
3	參觀古蹟	46.07	13	運動或賽事	0.82
4	遊湖	28.51	14	參觀藝文表演活動	0.73
5	泡溫泉浴	17.42	15	SPA、三溫暖	0.62
6	參觀展覽	9.61	16	護膚、美容、彩繪指甲	0.40
7	按摩、指壓	8.16	17	保健醫療	0.39
8	主題樂園	4.79	18	拍婚紗或個人藝術照	0.25
9	生態旅遊	3.19			
10	夜總會、PUB 活動	3.05			

資料來源：中華民國 104 年來臺旅客消費及動向調查、本計畫綜合整理。

單位：人次/每百人次

（二）國人國內旅遊市場分析

1. 旅遊特性分析

參考交通部觀光局「中華民國 104 年國人旅遊狀況調查」，彙整國人國內旅遊特性如下：

（1）國人國內旅遊率為 93.2%

較 103 年增加 0.3%。

（2）平均每人每年國內旅遊次數為 8.50 次

雖然在經濟不景氣的情況下，人民仍重視休閒及遊憩的需求，使得國人國內旅遊的次數維持持平狀態，平均每人每年旅行次數較 103 年增加 1.03 次。總計 104 年國人國內旅遊次數達 1 億 7,852 萬旅次，較 103 年成長 14.25%。

(3) 平均停留天數為 1.44 天

國人國內旅遊平均每次約有 71.6% 的旅客為當天往返(一日遊)、其次為二日遊的旅客佔 18.5%；停留 4 天及以上的旅客僅佔 2.4%。

(4) 假日旅遊比例為 68.7%

較 103 年減少 0.7%。

(5) 平均每人每日旅遊花費為臺幣 1,401 元

平均每人每日旅遊花費較 103 年成長 2.64%，為臺幣 1,401 元；平均每人每次旅遊花費較 103 年成長 1.92%，為臺幣 2,017 元。其中，有過夜（支付住宿費）者，其花費支出以住宿費最高（約 1,659 元/人），其次為餐飲費(1,102 元/人)與交通費(1,017 元/人)，總花費約 4,898 元/人。整體而言，國人國內旅遊總花費較 103 年成長 16.46%，為臺幣 3,601 億元。

表 2-6 104 年國人國內旅遊重要指標統計表

項目	數據與說明	數據	說明
國人國內旅遊比例		93.2%	較 103 年增加 0.3%
平均每人旅遊次數		8.50 次	較 103 年增加 1.03 次
國人國內旅遊總旅次		178,524,000 旅次	較 103 年成長 14.25%
平均停留天數		1.44 天	較 103 年減少 0.01 天
假日旅遊比例		68.7%	較 103 年減少 0.7%
旅遊整體滿意度		97.4%	較 103 年減少 0.2%
每人每日旅遊平均費用		新臺幣 1,401 元	較 103 年成長 2.64%
每人每次旅遊平均費用		新臺幣 2,017 元	較 103 年成長 1.92%
國人國內旅遊總費用		新臺幣 3,601 億元	較 103 年成長 16.46%

資料來源：中華民國 104 年國人旅遊狀況調查報告、本計畫綜合整理。

表 2-7 104 年國人國內旅遊平均每人每次各項花費統計表

項 目	全 體 (元)	有 過 夜 者 (元)		無過夜 當日來回者 (元)
		有支付 住宿費者	沒有支付 住宿費者	
交 通	506	1017	998	305
住 宿	335	1659	0	0
餐 飲	532	1102	886	331
娛 樂	110	254	106	70
購 物	442	768	689	322
其 他	92	98	336	63
合 計	2017	4898	3015	1091

資料來源：中華民國 104 年國人旅遊狀況調查報告、本計畫整理。

2. 旅遊偏好分析

(1) 以區內旅遊、當天往返為主

因國人旅遊以當日往返為主（占 71.6%），因此 104 年約有 62.3% 的旅次是在居住地區內從事旅遊活動（與 103 年的 63.5% 無顯著差異）。其中，以「愛河、旗津及西子灣遊憩區」、「淡水八里」、「礁溪」為國人到訪比例較高的據點。旅遊天數以 1 天最多，佔 71.6%；但平均旅遊天數仍有 1.4 天。

表 2-8 104 年民眾旅遊天數

旅遊天數	天數比例
合計	100.0
1 天	71.6
2 天	18.5
3 天	7.5
4 天及以上	2.4
平均每次旅遊天數	1.4

單位：%

(2) 國人旅遊多喜愛「自然賞景活動」及「美食活動」

依據調查結果，104 年民眾在國內的旅遊方式大多數採「自行規劃行程旅遊」（占 89.9%），其他旅遊方式均低於 3%。其中屬

於團體旅遊的比率有 12.1%。

眾旅遊時主要從事的遊憩活動以「自然賞景活動」的比例
(62.7%) 最高，其次是美食活動(48.7%)。

表 2-9 104 年國人旅遊時主要從事的遊憩活動

遊 憩 活 動	104 年(%)	103 年(%)
自然賞景活動	62.7	58.7
觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等	49.9(1)	45.4(1)
森林步道健行、登山、露營	35.2	32.7
觀賞動物（如賞鯨、螢火蟲、賞鳥、貓熊等）	8.2	7.6
觀賞植物（如賞花、賞櫻、賞楓、神木等）	17.6	15.8
觀賞日出、雪景、星象等自然景觀	4.7	2.9
文化體驗活動	29.8	27.9
觀賞文化古蹟	7.9	6.4
節慶活動	0.9	1.3
表演節目欣賞	1.5	1.6
參觀藝文展覽	6.8	5.4
參觀活動展覽	2.0	2.5
傳統技藝學習（如竹藝、陶藝、編織等）	0.6	0.7
原住民文化體驗	0.8	0.7
宗教活動	9.3	9.9
農場農村旅遊體驗	2.2	2.2
懷舊體驗	1.8	1.5
參觀有特色的建築物	3.8	2.5
戲劇節目熱門景點（電影、偶像劇拍攝場景等）	0.1	0.1
運動型活動	6.5	5.7
游泳、潛水、衝浪、滑水、水上摩托車	2.3	2.1
泛舟、划船	0.2	0.2
釣魚	0.4	0.3
飛行傘	0.0	0.0
球類運動	0.2	0.3
攀岩	0.0	0.0
滑草	0.1	0.1
騎協力車、單車	3.4	2.9
觀賞球賽	0.1	0.1
慢跑、馬拉松	0.1	0.1
遊樂園活動	5.1	5.1

遊 憩 活 動	104 年(%)	103 年(%)
機械遊樂活動（如碰碰車、雲霄飛車、空中纜車等）	2.5	2.8
水上遊樂活動	0.6	0.5
觀賞園區表演節目	2.5	2.4
遊覽園區特殊主題	1.0	1.0
美食活動	48.7	45.9
品嚐當地特產、特色美食	40.2(2)	37.9(2)
夜市小吃	11.4	9.8
茗茶、喝咖啡、下午茶	6.9	5.7
健康養生料理體驗	0.2	0.2
美食推廣暨教學活動	0.1	0.1
其他休閒活動	48.4	44.2
駕車(汽、機車)兜風	5.1	2.9
泡溫泉(冷泉)、做 SPA	5.2	4.9
逛街、購物	39.2(3)	35.6(3)
看電影	1.1	0.9
乘坐遊艇、渡輪、搭船活動	3.3	2.7
纜車賞景	0.9	0.9
參觀觀光工廠	2.4	2.1
乘坐熱氣球	0.0	0.1
其他	1.0	0.8
純粹探訪親友，沒有安排活動	11.0	12.6

資料來源：中華民國 104 年國人旅遊狀況調查報告、本計畫整理。

註：() 內數字表前 3 名排序，數字相同表示在 5%的顯著水準下，經過檢定後無顯著差異，因此排名相同。

(3) 旅遊使用之交通工具仍以自用汽車為主

旅客旅遊時主要利用交通工具仍以自用汽車的比率(64.8%)最高，其次是搭乘遊覽車(11.1%)，再其次是搭乘火車(10%，其中臺鐵有 7%，高鐵有 3%)及公民營客運(10%)。與 103 年比較，自用汽車的比率增加 2.0 個百分點，搭乘遊覽車的比率則減少 0.9 個百分點。

(三) 總體觀光遊憩市場小結

近年國人休閒觀光旅遊風氣行之有年，且因景氣回升對於從事休閒、旅遊活動的意願更加的提高，國人國內旅遊總旅次以及旅遊支出每

年皆有成長，綜合國內旅遊現況分析可知，國內旅遊市場具有重要特性包括：

1. 遊憩市場中，富歷史元素、自然景觀及在地化文化商品，如地方小吃等遊憩元素具有強大需求。
2. 國人旅遊多偏好選擇交通便利性高（包含交通接駁及停車空間）可當天往返之旅遊景點為主。
3. 近年國人對於遊憩區所提供之各項服務及設施，以天然資源維護、安全性、工作人員的服務態度以及整體規劃性最為重視。

綜觀歷年「來臺旅客消費及動向調查」、「國人旅遊狀況調查報告」顯示，國內觀光旅遊景氣逐年攀升，來臺旅客自 97 年首度破 300 萬人次，至 104 年更已突破 750 萬人次大關，且陸客自由行亦已逐步開放，對提振臺灣觀光相關產業，將大有幫助。在來臺旅客無論旅遊人次或是消費金額均呈現價量齊揚的趨勢下，帶動平日觀光旅遊市場的消費，進而提升旅館、遊憩區、餐飲的經營效率及品質。

本計畫區「安平港」位於臺南安平區西側，曾在臺灣開發史上佔有極為重要的地位，亦為臺南地區最重要港口，除了漁港的功用外，在早年便是府城地區重要知名景點，安平古堡、億載金城等都是區域熱門景點。未來如能提升本區整體規劃之設施品質及服務，加上「遊艇管理中心」之招商營運，便能提升計畫區設施主題性，勢必可增加其遊憩活動的魅力，吸引更多國內外遊客前往旅遊。

二、區域觀光遊憩市場概況

（一）區域遊憩市場供需概況

1. 安平地區遊憩資源

2002 年臺南市政府將「安平港國家歷史風景區園區」列為觀光客倍增計畫，擬以安平漁港（本計畫區）為中心將風華不再的漁港轉型發展休閒觀光。透過安平港地區之整體規劃，導入民間投資，將安平港地區聚落內現有豐富觀光資源，包括歷史遺跡、廟宇、古堡、砲台等文化資產與安平內港優越的親水空間互相結合串聯，打造兼具文化、知性、親水遊憩、商業、住宿之國際性旅遊勝地。

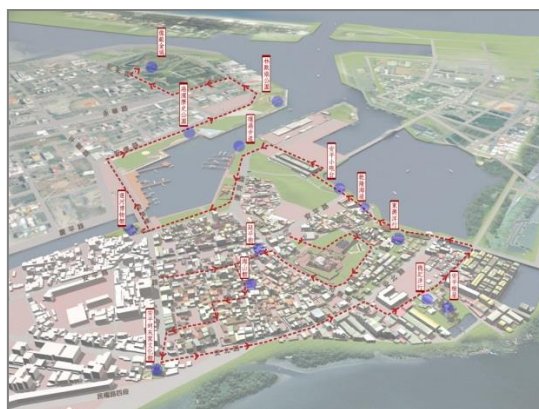


圖 2-1 安平港國家歷史風景區觀光資源示意圖

資料來源：安平港國家歷史風景區網站（2013）。

2. 遊憩市場調查分析

(1) 安平港區歷年遊客人次概況分析

位於本計畫內之安平港國家歷史風景區內的景點（安平古堡、億載金城、德記洋行），102 年已修改合併為安平小鎮，103 年創新高人數高達 194 萬，但 104 年遊客人數略為下降僅 166 萬人次參訪。

表 2-10 安平港國家歷史風景區內景點近五年遊客人次統計表

年期 景點	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
安平古堡	942,542	929,082	--	--	--
億載金城	367,534	300,229	--	--	--
德記洋行 (安平樹屋)	553,087	602,203	--	--	--
安平小鎮	--	--	1,922,398	1,939,897	1,662,165
合 計	1,863,162	1,831,514	1,922,398	1,939,897	1,662,165

資料來源：交通部觀光局統計月報，本計畫整理。

註：配合交通部觀光局統計政策修改：其中原億載金城、安平古堡及安平樹屋自 102 年起合併為安平小鎮。

單位：人次。

另觀察安平港遊憩區各月份遊客量，除年初之春節連續假期（1、2 月約佔 10.87%與 15.26%）、春假（4 月約佔 9.62%）及暑假（7、8 月

各佔 9.52%與 8.99%) 外，來客數尚屬平均，不易受冬季影響。

表 2-11 安平小鎮遊客人次月統計表

104 年 月份	安平小鎮	百分比	103 年 月份	安平小鎮	百分比
1 月	180,636	10.87%	1 月	154,611	7.97%
2 月	253,580	15.26%	2 月	240,641	12.40%
3 月	189,562	11.40%	3 月	175,254	9.03%
4 月	159,911	9.62%	4 月	173,191	8.93%
5 月	128,232	7.71%	5 月	139,551	7.19%
6 月	108,696	6.54%	6 月	138,705	7.15%
7 月	158,172	9.52%	7 月	165,443	8.53%
8 月	149,464	8.99%	8 月	169,775	8.75%
9 月	46,705	2.81%	9 月	117,240	6.04%
10 月	59,467	3.58%	10 月	162,053	8.35%
11 月	89,345	5.38%	11 月	157,310	8.11%
12 月	138,395	8.33%	12 月	146,123	7.53%
合 計	1,662,165	100%	合 計	1,939,897	100%

資料來源：交通部觀光局統計月報，本計畫整理。

單位：人次。

(2) 周邊景點歷年遊客人次概況分析

104 年臺南地區的觀光遊憩據點共計有 20 處，遊客人次計 2,389 萬人次，其中以寺廟 1,449 萬人次最多，古蹟、歷史建物 433 萬人次次之。遊客前往臺南地區主要集中於「南鯤鯓代天府」、「麻豆代天府」與「赤嵌樓」，整體而言，由於臺南地區屬臺灣的歷史文化重鎮，在觀光旅遊發展上仍以寺廟與古蹟為主軸。

表 2-12 近五年臺南地區主要觀光地區遊客人次彙整表

年期 景點	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	近五年 平均值
臺南地區其他主要景點						
七股鹽山	453,797	729,640	736,917	704,324	679,594	660,854
臺灣鹽博物館	83,747	110,479	98,324	69,286	44,768	81,321
北門遊客中心	149,785	185,145	204,854	880,288	1,276,517	539,318
大天后宮	586,762	666,328	625,214	1,209,154	689,534	755,398

景點 \ 年期	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	近五年 平均值
五妃廟	51,597	54,325	65,328	70,603	63,722	61,115
尖山埤江南度假村	228,832	223,030	201,648	360,120	286,950	260,116
赤嵌樓	993,047	1,054,854	1,002,202	993,047	843,243	977,279
走馬瀨農場	420,130	394,003	875,326	508,292	329,469	505,444
延平郡王祠	469,616	311,159	257,405	470,057	214,682	344,584
祀典武廟	677,004	746,296	713,115	746,729	607,112	698,051
虎頭埤風景區	158,273	371,136	371,559	357,042	312,138	314,030
南元休閒農場	133,557	135,989	130,920	114,662	98,396	122,705
南鯤鯓代天府	8,097,620	9,085,860	9,371,650	10,696,400	10,155,450	9,481,396
麻豆代天府	3,679,753	4,234,965	4,580,817	4,609,955	4,332,659	4,287,630
曾文水庫	210,647	237,008	255,000	240,848	142,974	217,295
頑皮世界	188,913	191,462	190,057	203,011	135,823	181,853
臺南孔子廟	200,258	217,150	248,136	266,293	249,444	236,256
烏山頭水庫風景區	158,273	166,701	203,004	274,742	236,324	207,809
關子嶺溫泉	37,504	220,317	652,945	793,090	871,629	507,604
烏樹林休閒園區	119,789	112,341	107,512	103,018	84,789	105,490

資料來源：交通部觀光局統計月報，本計畫整理。

單位：人次。

(3) 地區遊客旅遊特性分析

參考民國 100 年國立臺中教育大學區域與社會發展學系呂宜樺完成之「安平港國家歷史風景區遊客旅遊路線型態之分析」，彙整「安平港國家歷史風景區」相關遊客旅遊特性如下：

A. 遊客基本屬性

遊客年齡多在「21~40 歲」間（約佔 72.3%）；從事行業以「學生」為主（約佔 37.1%）；每月月收入多為「30,000 元以下」（約佔 59.1%）；未婚者所佔比例為 81%；出發地以「臺南市、高雄市」為多數（合佔 42.3%）。

B. 遊客旅遊型態

受訪遊客旅遊資訊主要來自「親友推薦」(約佔 41.6%);旅遊主要目的以「參觀古蹟與特色建築或景點」為多(約佔 70%);同行人數多在 1~4 人(合佔 84%);遊程時間以 1 天內為主(約佔 55.6%);使用交通工具境外多為「自己開車」(約佔 41.3%),境內多為「機車」(約佔 44.4%);過夜比例為 44.4%,以住宿「旅館/飯店」為多(約佔 24.1%)為主。

表 2-13 安平港國家歷史風景區遊客旅遊型態統計表

項目		次數	百分比 (%)
旅遊資訊 主要來源	親友推薦	119	41.6
	電視	14	4.9
	網路	48	16.8
	報章雜誌	7	2.4
	廣播	0	0
	偶然來到	30	10.5
	對當地熟悉	68	23.8
	小計	286	100
旅遊主要目的	參觀古蹟	204	71.3
	參觀特色建築或景點	186	65.0
	逛街	75	26.2
	購物	24	8.4
	吃美食	221	77.3
	參加節慶活動	2	0.7
	拜訪親友	35	12.2
	經過所以順道一遊	24	8.4
	自然生態體驗	9	3.1
	海洋休閒活動	25	8.7
	參觀博物館或文化館	27	9.4
	藝術展覽或表演	8	2.8
	參加宗教活動	0	0
	洽公	1	0.3
	其他	5	1.7
遊程同行人數	0 人	8	2.8
	1 人	128	44.8

項目		次數	百分比 (%)
	2-4 人	112	39.2
	5-8 人	19	6.6
	9 人以上	19	6.6
	小計	286	100
旅遊天數	半天	68	23.8
	一天	91	31.8
	二天	82	28.7
	三天以上	45	15.7
	小計	286	100
境外交通工具	自己開車	118	41.3
	火車	54	18.9
	高鐵	16	5.6
	客運	24	8.4
	機車	67	23.4
	跟旅行團	1	0.4
	自行車	3	1
	公車	3	1
	小計	286	100
境內交通工具	自行車	10	3.5
	機車	127	44.4
	汽車	66	23.1
	公車	16	5.6
	走路	65	22.7
	其他	2	0.7
	小計	286	100
住宿地點	未住宿	159	55.6
	自己／朋友／親戚家	32	11.2
	民宿	8	2.8
	旅館／飯店	69	24.1
	汽車旅館	5	1.7
	日租套房	5	1.7
	其他	8	2.8
	小計	286	100

資料來源：安平港國家歷史風景區遊客旅遊路線型態之分析、本研究整理。

C. 小結

由 100 年「安平港國家歷史風景區遊客旅遊路線型態之分析」(呂宜樺)所做之調查，造訪安平港之遊客以來自「南(嘉南高屏)」及「大台北地區」者為多(約合佔 72.03%)；同行人數以 1~4 人為多(約佔 84%)；過夜比例為 44.4%，以住宿「旅館/飯店」為多(約佔 24.1%)。

而以安平港國家歷史風景區旅遊服務設施之滿意方面，據資料顯示，園區內設施以「旅遊景點的標示」(76.5%)、「景點解說牌設置」(75.8%)與「道路指標」(72%)滿意度最高；而「住宿環境」(76.5%)、「導覽活動的安排」(43.7%)與「廁所設施」(52.5%)滿意度為最低，然而住宿環境直接影響到是否能將遊客吸引並停留，此項數據顯示本計畫區尚無吸引觀光客的住宿設施可供選擇。

3. 區域(臺南地區)住宿市場概況

(1) 國際觀光旅館市場概況

依交通部觀光局之資料及本團隊市調結果，目前臺南市國際觀光旅館分別為大億麗緻酒店、台糖長榮酒店、香格里拉臺南遠東國際大飯店、臺南大飯店與籌備中的臺南大員皇冠假日酒店共 5 家，共提供房間數 1,192 間，推估住宿供給量約 2,386~4,772 人/日(以 2-4 人房估算)。

表 2-14 臺南市國際觀光旅館彙整表

飯店別	地址	房間數	預估容納人數 (以 2~4 人房計)	參考房價
大億麗緻酒店	臺南市西門路 1 段 660 號	315	630~1260	單床：7400 雙床：8000
台糖長榮酒店 (臺南)	臺南市中華東路 3 段 336 巷 1 號	197	394~788	單床：5800~8400 雙床：6200~12800
香格里拉臺南遠東國際大飯店	臺南市大學路西段 89 號	336	672~1344	單床：5300~10000 雙床：5400~10000
臺南大飯店	臺南市成功路 1 號	152	304~608	單床：2500~3400 雙床：3000~4700

飯店別	地址	房間數	預估容納人數 (以 2~4 人房計)	參考房價
趣淘漫旅(原曾文山芙蓉大酒店)	臺南市楠西區密枝里密枝 102-5 號	201	396~792	不分房型：8800

依交通部觀光局 103、104 年「臺灣地區國際觀光旅館營運分析報告」與相關資料顯示，臺南市國際觀光旅館平均房價與使用率均有提升，平均房價由 2,841 元提高 2,933 至元，房間使用率由 71.81% 小小下降至 66.25%，顯示臺南地區觀光產業仍持續發展，住宿遊客方面國外旅客比率為 39.38%，略為下降。

表 2-15 臺南市國際觀光旅館統計表

項目 飯店別	平均房價(元)		住用率(%)		103 年住客國籍比率	
	103 年	104 年	103 年	104 年	本國	外國
大億麗緻酒店	3,289	3,332	69.71%	65.01%	67.94%	32.06%
台糖長榮酒店(臺南)	2,705	2,733	84.21%	80.81%	79.41%	20.59%
香格里拉臺南遠東國際大飯店	3,587	3,836	78.78%	68.37%	53.00%	47.00%
臺南大飯店	1,783	1,831	54.54%	50.79%	42.15%	57.85%
平均值	2,841	2,933	71.81%	66.25%	60.62%	39.38%

資料來源：103 年、104 年臺灣地區國際觀光旅館營運分析報告，本計畫整理

(2) 臺南市一般旅館市場概況

經本團隊調查，臺南市區旅館業市場經營型態可初步歸納多為一般旅館、商務旅館及汽車旅館等類型，其中又以一般市區旅館與商務旅館居多，因市場競爭情況激烈，旅館業者提供服務之水準逐漸提高，而區位的選擇為影響旅館經營的重要因素，許多旅館設立幾乎都著重在交通可及性，以吸引更多顧客來投宿，由區位可觀察出以臺南火車站周邊區域最為密集，其次則為成大商圈，並逐漸向外圍擴散，顯示交通便利仍是旅客考量之重點。

臺南市區一般旅館的價位落差不大，除較為豪華之房型外，其餘平均價位約落在 1,200~3,500 之間，較為高價位者如愛閣精

品旅館、假日汽車旅館等，均是汽車旅館之旅館型態，其平均價位幾乎都是 3000 元以上，最高甚至到 20,000 元，所擁有之房間數平均為 45 間左右；中價位飯店者如打開聯合文化旅店、湖水岸人文休閒旅館、天下大飯店等，平均價位大概位在 2500~5,000 元之間，其房間數則 20~100 間以上不等；房價位於低價位者如君王旅館、北海賓館、上賓大旅社、光華大飯店，平均價位在 1500 以下、1000 元不到，其房間數平均在 22 間左右，且以一般、商務旅館類型居多。

表 2-16 高中低房價價位層級

價位層級	代表旅館	主力客群
高價位	愛閣精品旅館、假日汽車旅館…等	國人旅遊、散客為主
中價位	打開聯合文化旅店、湖水岸人文休閒旅館、為楓渡假別館、天下大飯店、揚悅旅館、永華春天汽車旅館、歐薇汽車旅館…等	商務旅客、團客（觀光客）為主
低價位	漢宮大飯店、光華大飯店、北海賓館、君王旅館、上賓大旅社、寶麗頌旅館、新生商務別館、龍成飯店…等	國人旅遊、團客為主

(3) 區域整體住宿市場供需概況

目前臺南市區一般旅館所提供之房間數 2,600 間，推估住宿供給量約 5,200~10,400 人/日（以 2~4 人房估算）。以 100 年臺南遊客約 1,972 萬人次（依臺南市政府，100 年臺南市遊客人次調查及滿意度分析研究案）觀察，平均遊客 54,019 人次/日，過夜遊客約 18,260 人次/日，需要房間約 9,130 間；尖峰日遊客 90,560 人次/日，過夜遊客約 30,610 人次/日，需要房間約 15,305 間。

由上述統計資料顯示，目前臺南市區旅館住宿供應量仍相當不足，四大國際觀光旅館與安平及臺南市區一般飯店旅館房間數共約 4,500 間，容納量仍無法負荷到大臺南觀光之旅客，且一般旅館中仍有不少缺乏競爭力之廉價旅社，吸引遊客能力不高，因此此區仍有強烈住宿市場需求。

三、目標市場潛力分析

(一) 遊艇港市場性分析

102 年於交通部登記有案之遊艇數(總噸位 20 以下)為 1,348 艘，其中原屬遊艇改列非漁業用動力小船者計 404 艘，故總計應為 1,752 艘；高於 101 年的 1,668 艘，呈現逐年增加之趨勢。其中登記於馬公港(澎湖地區)之小型遊艇係供居民自用且限制航行於澎湖水域，故依同成長比例扣除後全臺小型遊艇數約 672 艘左右。

表 2-17 歷年遊艇登記艘數統計表

年度／船舶總噸位	總噸位 20 以下(艘)	總噸位 20 以上(艘)	總計(艘)
95 年	1,317	5	1,322
96 年	1,380	5	1,385
97 年	1,448	5	1,453
98 年	1,514	6	1,520
99 年	1,556	6	1,562
100 年	1,616	6	1,624
101 年	1,668	7	1,675
102 年	1,348	9	1,357

資料來源：交通部船舶管理系統。

註：原屬遊艇改列非漁業用動力小船者計 404 艘

表 2-18 交通部各港務局 102 年遊艇登記艘數統計表

船籍港／註冊地	總噸位 20 以上(艘)	總噸位未滿 20(艘)
基隆港	4	68
臺北港	0	126
蘇澳港	0	1
臺中港	1	2
高雄港	2	44
馬公港	0	1,080
安平港	0	22
布袋港	0	2
花蓮港	2	5
合 計	9	1,350

透過上述統計現況觀察，並經訪查國內遊艇業者後可知，目前國內

遊艇駕訓班¹、遊艇俱樂部於發展階段，由中華航業人員訓練中心所舉辦之「動力小船」駕照考照平均每年僅辦理 2~3 次²，顯示國內遊艇休閒市場仍處於萌芽期，且以金字塔頂端之消費客層為大宗。

目前全臺除新竹、苗栗、彰化及雲林等四縣市尚未規劃遊艇泊靠區域外，目前沿海各縣市皆已規劃遊艇泊靠地點，其主要泊靠區域包含遊艇專用港、國際商港及漁港等三類型，共計 377 個泊位。

表 2-19 遊艇泊靠基地船席統計表

類別	縣市別	港口別	遊艇船席數
商港	基隆港務局	基隆港	基隆港：提供東-1 碼頭，可供 6 艘 60 呎長之遊艇泊靠 臺中港：淺水船渠規劃船席 50 公尺供小型遊艇靠泊；另規劃船席 100 公尺供中大型遊艇靠泊。 高雄港：鼓山漁港設置至浮動碼頭，可供 15 艘 10 至 16 公尺長之遊艇停泊；另 13、14 號碼頭亦由業者承租水域供停泊遊艇之用。 花蓮港：暫協調遊艇靠泊漁港碼頭，可供 5 艘 20 公尺長之遊艇泊靠。
		台北港	
		蘇澳港	
	臺中港務局	臺中港	
	高雄港務局	高雄港	
		布袋港	
		安平港	
		馬公港	
	花蓮港務局	花蓮港	
漁港	基隆市	八斗子	54
	桃園縣	竹圍	29
	新竹市	新竹	10
	臺南市	安平	32
	臺南縣	將軍	35
	高雄市	鼓山	5
		旗津	5
	高雄縣	興達	20
	臺東縣	新港	4
		金樽	5
	宜蘭縣	烏石	32

¹ 目前由中華航業人員訓練中心（簡稱中華航訓中心）認可設立之國內遊艇駕訓班不多，且以北部區域居多，分別為阿波羅遊艇（台北市）、亞艇航海家俱樂部（台北市）、海天遊艇（台北縣）、和洋遊艇（台北市）、全球海洋遊艇會（高雄市）…等。

² 國內動力小船駕照考照之主管機關是交通部，主要委由基隆、台中、高雄及花蓮港務局辦理，非固定考照制，報考人數須達 300 人方可報由交通部舉辦測試，故可推算每年報考人數最多約僅 1,000 人左右，且早期多為輔導漁民轉型休閒漁業經營觀光遊艇所辦，至近年才有較多一般民眾報考遊艇駕照。

類別	縣市別	港口別	遊艇船席數
	澎湖縣	七美、吉貝	8
	澎湖縣	大果葉、通樑及歧頭等漁港	與漁船共同使用方式停泊。
	小計		207
遊艇港	新北市	龍洞	48
	嘉義縣	布袋	12
	屏東縣	後壁湖	110
	屏東縣	大鵬灣	0
	小計		170
總計			377

資料來源：交通部，99 年，推動遊艇活動發展方案

2. 本計畫區遊艇港發展市場性分析

因遊艇產業市場尚屬小眾市場，相關二手資料付之闕如，故本計畫透過與遊艇相關業者訪談所得遊艇市場資訊如下：(1) 相較其他遊艇產業成熟國家，大型遊艇目前國內停泊於各遊艇港之船隻大多在 30~40 呎以下，如碧砂港內有半數以上為 1.5 噸以下的小船，多為釣魚愛好者持有，其願付成本(租金等)較低，將使遊艇碼頭營運不易。此外，因消費人口大多集中於台北地區，故現行遊艇停放量亦高度集中於北部碼頭。(2) 依國內現行市場較不易成立遊艇俱樂部，除市場發展尚未成熟外，最主要是遊艇港周邊土地多為公有土地，即使以委託營運方式釋出，仍有一定營運年限，不利於招收會員。以香港遊艇會為例，該俱樂部目前會員達 6,000 人(已滿額)，但實際遊艇玩家僅不及 1,000 人，大多數人除為享受俱樂部內部設施，且將該永久會員證視為”身分”資產，其包含個人身分地位的突顯、人脈關係的展延，轉讓獲利等多重意義，故具有增值空間。目前國內較具規模之遊艇俱樂部如：亞果遊艇俱樂部、大鵬灣帆船俱樂部及伊亞帆船快艇俱樂部等相關業者，近年來積極打造南臺灣遊艇休憩生活圈，全力串聯高雄港、屏東大鵬灣及後壁湖之遊憩資源，將臺灣由遊艇製造提升至遊艇休憩的新形態。(3) 國內遊艇市場規模逐漸成形，南臺灣為遊艇製造重鎮，以客製化打造之方式確立世界級製船實力，而臺灣屬海島型國家擁有絕佳條件發展遊艇休閒產業，於 2010 年法令修訂開放私人購

買遊艇後，同時也創造遊艇休閒遊憩事業發展契機。

整體而言，綜觀現行遊艇市場，可知目前現況如下：(1) 目前國內遊艇休閒遊憩市場屬於發展階段，遊艇活動雖尚未普及成為一般休閒娛樂，但仍有部分消費者透過參加遊艇俱樂部或加入會員等方式，享受遊艇休閒活動。(2) 海上休閒文化觀念雖尚未普及，但國人對於戶外海上休閒活動參與密度已逐漸提高（出海觀光、賞鯨豚等），且水上遊憩活動人口（帆船及獨木舟等）逐漸形成、各水上遊憩活動民間組織近年亦漸趨活躍，將有助於帶動遊艇活動發展。(3) 鑒於政府主導發展遊艇產業，未來相關管制法規鬆綁，輔以國人年均所得增加，未來遊艇休閒市場應極具發展潛力。

本計畫進一步就各遊艇港區位條件、周邊觀光資源、遊憩吸引力及可發展腹地進行比較，可得出本計畫區與其他觀光漁港競合情況下，海上遊憩資源部分與可提供離島遊覽或鯨豚觀賞之烏石漁港和八斗子漁港相較之下略顯失色。而在陸上遊憩資源部份，八斗子漁港港區周邊規劃有八斗子公園、復育園區與海洋科技博物館；烏石漁港鄰近之外澳砂灘則提供衝浪與飛行傘等運動型活動，周邊並有私人民宿可提供住宿服務。再以區位條件觀察，碧砂港在交通條件及遊憩資源上較具優勢，有固定遊客量，龍洞遊艇港亦位於北部海岸旅遊線上，惟其交通條件不如碧砂漁港。梧棲漁港為中部地區重要的漁業港口，也是休閒觀光的海港，惟其潮差高達 6 米，較不利於發展遊艇碼頭。

南臺灣部分，遊艇休閒活動業者正積極形塑南臺灣遊艇休憩生活圈，透過聯合高雄港、屏東大鵬灣及後壁湖等遊憩港，打造遊艇休閒套裝行程，遊高雄



港至大鵬灣大約 90~120 分鐘左右，民眾不僅可享上海上風光更可恣意享受遊艇上難得的服務，未來亦規劃串接後壁湖至小琉球套裝行程。

表 2-20 國內主要遊艇港市場潛力分析表

港口 \ 潛力	區位條件	周邊觀光資源	遊憩吸引力	發展腹地	綜合評估市場潛力
烏石	◎	◎	◎	◎	◎
碧砂	◎	◎	◎	○	◎
龍洞	○	○	○	◎	○
梧棲	○	◎	○	○	△
布袋	△	○	○	△	△
安平	○	◎	○	◎	○
高雄港	◎	◎	◎	◎	◎
大鵬灣	◎	◎	○	◎	◎
後壁湖	○	◎	◎	○	○

註：◎：佳、○：普通、△：稍差

安平遊艇港在相對其他主要遊艇港缺乏上述優勢條件之情況下，未來應可配合短中長期招商計畫，於初期管理中心引進各種親水休閒體驗或訓練活動，以教育及推廣水上活動之技能，諸如帆船、輕艇、水上救生載具之操控，海釣、浮潛、氣瓶潛水及動力小船之訓練等項目提高遊客到訪率，再配合冬季北船南移及南部為遊艇製造大本營的產業特性，善加運用陸域岸上置艇，以形塑為全臺遊艇維修管理中心之發展目標，必可有效帶動發展本計畫基地之遊艇休閒市場。

此外，亦可思考結合澎湖馬公港、布袋港，構建一條完整的藍色公路網線，讓遊客可於各處碼頭上下船，發展南瀛內海藍色公路旅遊，帶動發展本計畫基地觀光遊艇或遊艇駕駛體驗、學習之遊艇休閒市場。

(二) 俱樂部市場性分析

1. 國內現行俱樂部發展概況

目前國內俱樂部經營型態可區分為：

- (1) 城市健身運動俱樂部：以運動、健身為主要的訴求，其設備大都強調運動的設計重點，如大型游泳池、健身房、韻律教室等。
- (2) 社區俱樂部：這是目前臺灣最流行的俱樂部型態，以區域性之用戶及上班族為訴求，設備內容依其住戶型態設計，以滿足其

需求。

- (3) 鄉村／郊區休閒渡假俱樂部：此類型亦是本案未來規劃方向，而鄉村俱樂部型態為：俱樂部場地較大，地點也較遠離都會區，設施非常多樣化，除了一般社區型俱樂部之設施外，另附設住宿、餐飲、娛樂及戶外的活動設施，採全方面經營手段，以個人、家庭或團體為對象，收費也都較高，重點在標榜休閒娛樂功能。例如：大溪休閒俱樂部、和信休閒渡假俱樂部、悠活麗緻度假村俱樂部、小墾丁俱樂部、統一鄉村健康世界、揚昇鄉村休閒俱樂部、鴻喜俱樂部等。
- (4) 商業俱樂部：為因應政要、名流及商人談生意及商務上宴客所需要的尊貴及隱私空間。
- (5) 親子俱樂部：專門為滿足全家人的需求而設立，除一般俱樂部設施外，另增加兒童或青少年電腦室、視聽室、遊戲室，希望藉由子女帶動父母參與俱樂部活動。
- (6) 企業內附設健身俱樂部。
- (7) 飯店內附設俱樂部。

以本案性質而言，未來發展方向屬「鄉村／郊區休閒渡假俱樂部」之範疇。臺灣鄉村俱樂部以高爾夫球俱樂部最具規模，民國 1970 年「國華高爾夫俱樂部」為第一家高爾夫球俱樂部，而後臺灣經濟逐漸發展，國人越來越重視休閒活動，高爾夫球逐漸成為國人休閒與社交的運動首選，因此球場與俱樂部逐漸於各區發展，其俱樂部入會費動輒百萬元起跳，可說是最昂貴的運動消費。高爾夫球俱樂部的經營及服務提供，不只是擊球消費，而是多元化的休閒服務，包括技術指導、專業知識洽詢、球證買賣等，或是附設游泳池、兒童遊戲室及健身房等設施。惟受近年來經濟不景氣與產業外移的影響、同業間的削價競爭，使得臺灣高爾夫球場營收大幅下降。且國內球場多興建於郊區山坡地，並非都會區與社區，無法如同國外球場一樣，當地的經濟活動作結合，享有不動產經營所得利潤，而僅能以會員費、果嶺費及球車出租等收入維持營運，致使近年市場大幅萎縮。

表 2-21 國內現行鄉村型俱樂部知名案例彙整表

名稱	地點	入會費	保證金	年/月費
統一健康世界	關西、西子灣、墾丁、谷關	目前已無會員制，依實際使用項目付費。		
鴻禧大溪地俱樂部	桃園大溪	目前已無會員制，依實際使用項目付費。		
揚昇高爾夫俱樂部	桃園楊梅	個人 300 萬 團體：需做資格審核	個人 150 萬	1.2 萬/年
全國花園鄉村俱樂部	苗栗苑裡	目前已無招收新會員，二手轉讓約 93 萬元（含手續費 8 萬）。		
美麗華高爾夫鄉村俱樂部	新北林口	380 萬	260 萬	無
北海高爾夫鄉村俱樂部	新北石門	已無招募個人新會員，二手轉讓約 66 萬、團體 600 萬	團體 600 萬	無

2. 遊艇俱樂部市場發展潛力

遊艇俱樂部興起於 18 世紀的英國，早期是為達官顯貴中的船舶愛好者提供的一個船隻停泊、修繕、補給的小船塢。隨著工業文明的發展，小船塢的規模不斷擴大，逐漸地演變成一個社會上層人士的聚集地。原有的簡單功能已經不能滿足日益增長的娛樂、社交、商務等多方面的需要。於是，一個集船隻停泊、維修保養、補給、駕駛訓練、餐飲、娛樂、住宿、商務等多功能於一體的遊艇俱樂部應運而生。其可依據其性質分類為：

- (1) 運動型遊艇俱樂部-以包租方式，提供水上訓練活動、遊艇駕照培訓、相關比賽等為主
- (2) 遊艇服務為主遊艇俱樂部-以提供遊艇配套服務作為主要內容，如泊船服務、遊艇代管、加油、海面救援、辦理船舶證照、遊艇翻新和維修…等
- (3) 結合觀光及商務活動遊艇俱樂部-主要為公司法人、高層白領，提供多元化綜合性娛樂休閒設施，包括豪華酒店、會議包租、高爾夫球場、溫泉等。絕大多數都只對會員開放，故相較於高爾夫球場市場競爭排擠造成的萎縮，由於國內遊艇休閒市場仍

處於發展階段，且遊艇活動之消費相較一般休閒活動而言較為昂貴，故進入門檻較高，而觀察目前發展較具規模的香港、廈門等遊艇碼頭，皆以結合觀光及商務活動遊艇俱樂部方式經營，可見遊艇俱樂部應具發展潛力，故建議本案亦可引入俱樂部型態，提供技術指導、專業知識洽詢、遊艇買賣、國際競賽…等，逐步建立多元、精緻化的遊艇市場。

表 2-22 國內外遊艇俱樂部知名案例彙整表

俱樂部	服務&設施	會費	特色
香港遊艇會 (原名為香港皇家遊艇會)	兒童遊樂場、酒吧、保齡球場、咖啡室、健身中心、溜冰場、圖書影碟、餐廳、商店、壁球場、室外游泳池 / 置艇、船舶駕訓、租船、維修等	公司會籍： HK\$1,888,000	歷史悠久、入會資格須具駕船能力、多數人除為享受俱樂部設施服務外，並將該永久會員證視為”身分”資產
香港深灣俱樂部	230 個海上艇位、210 個陸域艇位、高爾夫球練習場、游泳池、籃球場、網球場、健身室、健康舞室、溜冰場、餐廳、咖啡室、宴會廳、美髮及美容中心、兒童遊戲室、SPA 池、桑拿及蒸氣浴、卡拉 ok 房、麻雀房等	個人會籍： HK\$3,500,000 公司會籍（I） HK\$3,500,000 公司會籍（II） HK\$4,200,000 公司會籍（III） HK\$5,100,000	占地達 55 公頃、以”高級俱樂部”型態經營、
深圳浪騎遊艇會	275 個海上艇位、400 個陸域艇位、海景客房、中西餐廳、酒吧、會議室、娛樂室、露天燒烤	鑽石會籍 RMB\$60W 白金會籍 RMB\$39W 金卡會籍 RMB\$13W	中國早期遊艇會員俱樂部、位置偏遠、2006 年由萬科收購後改以結合觀光高級俱樂部型態經營
廈門香山遊艇會	第一期（已啟用）為遊艇俱樂部（俱樂部內含餐廳、大型宴會廳、商務會議廳、高級客房、兒童遊樂區、健身區、頂級 SPA、雪茄吧、紅酒吧等等）、VIP 泊位、公共遊艇泊位、遊艇展示及遊艇配套設施（維修等）；以及 158 間各具特色的水上 VIP 泊位私人 Villa	--	區含海域面積共 71 公頃，其中填海造地面積達 25 公頃，分兩期開發。結合多元化觀光、遊艇住宅、商業中心造鎮型態開發

俱樂部	服務&設施	會費	特色
	第二期(陸續完成中)為五星級酒店、辦公大樓、商店街		
臺灣地區			
亞果遊艇俱樂部 (高雄新光碼頭)	<ul style="list-style-type: none"> ● 私人會館、私人碼頭 ● 遊艇服務:水上摩托車、帆船、保養服務等 ● 商務服務:私人會議、形象產品發表、社交宴會 ● 活動服務:海洋休閒、離島觀光等、浮潛活動、公益活動、媒體公關。 ● 遊艇商店:遊艇相關商品販售、精品販售、免稅商品販售等。 	入會費新臺幣 \$85萬元(金卡) 年費新臺幣 \$3.6萬元 目前會員數約 50人	亞果遊艇俱樂部由萬通人力集團和嘉鴻遊艇集團這兩大集團合資成立。 有別於一般遊艇俱樂部,亞果遊艇俱樂部率先建置高質感的遊艇船隊供會員使用,對內提供會員專屬休閒、商務和聯誼等多元化服務,對外更結合公益活動、企業聯盟等形象建構。
航海家遊艇俱樂部 (台北市北投區)	<ul style="list-style-type: none"> ● 遊艇駕訓 ● 進階航行 ● 基礎研習 ● 遊憩體驗 ● 套裝行程 	入會費新臺幣 \$4,500元 年費新臺幣 \$500元	提供航行經驗及相互交流服務,成立進階航行實作教學園地及體驗親自駕艇航海的機會。提升國人對海洋資訊的認識及推廣遊艇休閒風。 於台北市北投區臨近基隆河右岸建立全臺灣第一座『遊艇艇庫』遊艇置放區。交通便利、不受潮汐及東北季風影響提供最佳停泊點。同時也是會員船主聚會休憩中心。
宇岳遊艇有限公司 (新北市貢寮區)	<ul style="list-style-type: none"> ● 遊艇體驗 ● 套裝行程 ● 船潛、海釣、離島探索 ● 進階課程研習 ● 遊艇駕照考照訓練 	入會費新臺幣 \$120萬元 年費規劃中 預計105年底推出	新北市貢寮區龍洞遊艇港目前正遊宇岳遊艇有限公司管理中,規劃有50個水上泊位、80個岸置泊位共130個停泊數;設有遊艇駕駛執照考照訓練班、專人遊艇管家服務及餐廳住宿等服務;不定期舉辦各聯誼活動。 目前計畫於南臺灣拓點。

資料來源:各遊艇俱樂部網站、本計畫整理。

四、目標市場定位分析

旅遊產品市場可行性分析為發展整體規劃構想之重要依據，藉由具市場性之旅遊產品引入，發展產品組合之新定位，確保後續發展之可行性。針對計畫區域之目標旅遊活動產品進行先期市場分析，包括計畫區之發展潛力與趨勢分析，以及產品策略定位。而市場可行性分析則依據先期市場分析內容，進一步分析說明目標市場之可行性，以利後續的財務試算與可行性評估以供本計畫進行之利用。

因此，本計畫綜合前文之市場調查分析結果，針對本案營運標的之土地利用與市場之特性，選擇具市場性之目標市場，考量集客力與投資金額，目標市場之規劃應可朝以遊艇管理中心（以管理停泊、提供維修等相關服務為主）為主；並結合遊艇俱樂部以及度假村等提供完整之套裝旅遊服務

表 2-23 本計畫案目標市場評估表

項目	投資經費	招商吸引力	本案規劃方向
遊艇管理中心	中	高	宜設置
遊艇俱樂部	高	中	宜設置
度假村	高	中	宜設置
海洋展覽館	高	低	不建議

五、潛在投資意願調查

本團隊於計畫執行期間，針對本案潛在市場業者廠商進行投資意願調查，

茲將訪談重點內容彙整如下表。

意願程度	訪談對象	廠商簡介	訪談內容摘要整理
高 (短期 OT 方案)	基隆遊艇公司 【總經理 鍾明華】	【主要服務項目】 遊艇買賣、管理、維修、 入出境手續、國際賽事… 等。	國內遊艇業者大多有意願進駐遊艇港營運，惟國內遊艇港受限氣候條件（東北季風）、天災頻繁、潮差等因素，使其經營管理成本高，且目前促參招商條件需支付高額租金及權利金，無利可圖，廠商將難以進場。
高 (短期 OT 方案)	宇岳遊艇公司 【負責人 官岳昌】	【主要服務項目】 代理遊艇買賣、管理、維修…等。	相較於國內中小企業主的規模，遊艇產業市場發展應可樂觀看待，有意願投資，但仍需視招商條件，包括期初投資成本及營運年限等。
中低	統茂集團 【總裁 施瑞峰】	【背景概述】 組織專業團隊進駐經營中的休閒旅館，成為連鎖經營體系及相互支援之行銷系統。 【主要服務項目】 其關係企業有統茂系列飯店、臺灣鹽博物館、綠島朝日溫泉、墾丁關山蓮莊…等等。	國內觀光產業雖在開放陸客帶動下似有復甦，然受限全球景氣及市場排擠效應下，休閒渡假住宿領域之投資經營相當不易。建議未來主辦政府單位應多為投資開發廠商設想，必須有相當的投資誘因及彈性，如：租金及權利金宜合理、委外經營期不能過短、優先續約條件也必須明確，避免產生爭議的模糊空間…等。本公司可以進行評估，但依當前開發條件及景氣環境，不太可能投入大量的資金。
低	墾丁悠活麗緻 渡假村	【背景概述】 打造全臺第一座親子休閒	臺灣觀光市場的問題在於同質性過高，不具獨特性。以台南地區來

意願程度	訪談對象	廠商簡介	訪談內容摘要整理
	【董事長 曾東信】	渡假村，至今仍是國內觀光產業代表案例，除墾丁悠活外，並持續發展品牌休閒渡假村包括牡丹灣…等。 【主要服務項目】 品牌休閒渡假設施	看，其濃厚的歷史古味為其最具優勢的市場獨特性，尤其安平地區有安平古堡等具發展潛力，然從遊客量來看，無論是陸客或其他國外旅客似鮮少至安平地區，此須透過政府政策引導及行銷方能逐漸提高吸引力。 此案計畫區雖位於安平地區但非屬其旅遊線內，目前國內俱樂部及渡假村的發展型態漸走向頂級族群，投資興建渡假村成本高且回收期長風險較高，以此案地區發展狀況及消費客層來看，市場規模尚未能支撐渡假村之投資。
低	豐昱國際股份有限公司 (永豐棧酒店/生活會館) 【董事長 何豐棧】	【背景概述】 永豐棧酒店成立於1996年，座落於台中市港路及東興路口，為一精緻之國際觀光飯店。其擁有260間高雅靜謐的精緻客房，以及風尚西餐廳、海粵樓、商務中心、會議室、宴會廳、生活會館、Le Bar、足體養生館...等飯店設施。 【主要服務項目】 客房餐飲、足體養生會館、生活會館	本集團原為城市商務型態的飯店經營模式，目前已逐步加入渡假型態的經營模式，在後壁湖遊艇碼頭旁以促參方式投資改建原屏東漁會會館，未來將打造房價3萬以上之頂級Villa。 以安平地區來看雖有固定客源且住宿市場應尚具潛力，惟該基地為重劃區不具集客力，且遊艇市場發展動向不明，建議應以OT為主以減輕業者成本風險負擔、給予合理的經營期程以利招商。
低	亮品開發 【特助 陳伊楓】	【背景概述】 墾丁悠活關係企業，目前開發中案例包括基隆悠活日光飯店、休閒別墅住宅...等等。 【主要服務項目】 品牌連鎖飯店、一般住宅開發興建等	無論是俱樂部或渡假村開發須具備其發展條件，無論是自然優勢或市場條件，如悠活、翡翠灣福華有海、牡丹灣有湖泊、...等，而本案基地從區位條件至市場條件皆尚未成熟，高額投資成本較不具吸引力。

六、遊客人次推估與設施需求分析

(一) 計畫區遊客量推估分析

根據觀光局之統計資料，計畫區 7 年安平港區平均遊客為 182 萬 2,527 人次，平均成長率為 0.8%。最高遊客人次為 102 年 195 萬 8,159 人次。

表 2-24 安平區近 7 年遊客人次統計表

民 國	安平古堡	億載金城	德記洋行 (安平樹 屋)	安平小鎮	合計	成長率
98 年	820,171	415,307	388,649	--	1,624,127	--
99 年	959,541	445,521	473,603	--	1,878,665	15.67%
100 年	942,542	367,534	553,086	--	1,863,162	-0.83%
101 年	929,082	300,229	602,203	--	1,831,514	-1.70%
102 年	--	--	--	1,958,159	1,958,159	6.91%
103 年	--	--	--	1,939,897	1,939,897	-0.93%
104 年	--	--	--	1,662,165	1,662,165	-14.32%
平均值	--	--	--	--	1,822,527	0.8%

資料來源：交通部觀光局。

根據交通部觀光局民國 98~104 年「國人旅遊狀況調查報告」統計資料，推估國人國內旅遊總旅次數逐年增加，資料以 104 年 1 億 7,852.4 萬旅次最高，近 5 年平均約達 1 億 4,195 萬 1,857 旅次，平均成長率約達 11%。

表 2-25 近 7 年國人國內旅遊統計表

民 國	國人旅遊率	全年旅遊次數	國內旅遊總旅次	成長率
98 年	93.4%	4.85	97,990,000	
99 年	93.9%	6.08	123,937,000	26.48%
100 年	95.4%	7.42	152,268,000	22.86%
101 年	92.2%	6.87	142,069,000	-6.70%
102 年	90.8%	6.85	142,615,000	0.38%
103 年	92.9%	7.47	156,260,000	9.57%
104 年	93.2%	8.50	178,524,000	14.25%
平均值	93.11%	6.80	141,951,857	11.14%

資料來源：國人旅遊狀況調查報告。

依據趨勢延伸法 (Trend Extension Model)，推估目標年之
國人國內旅遊總旅次，其預測模式如下：

$$Y = P * R * T$$

Y：預測年期國人國內旅遊總旅次

P：國發會公布全臺人口數推估數(中推計數)

R：國人國內旅遊率(以近 7 年平均值 93.11%計)

T：國人國內旅遊全年旅遊次數(以近 7 年平均值 6.8 計)

根據上述關係式，國人國內旅遊總旅次於民國 108 年時將為
1 億 5,049 萬 1,038 旅次。(參見下表)

表 2-26 國人國內旅遊總旅次推估統計表

民 國	預測年期國人國內旅遊總旅次 (Y)
105 年	150,107,638
106 年	150,273,778
107 年	150,401,578
108 年(預估營運年)	150,491,038
109 年	150,542,158
110 年	150,554,938
111 年	150,542,158
112 年	150,497,428
113 年	150,414,358
114 年	150,299,338
115 年	150,145,978
116 年	149,947,888
117 年	149,705,067
118 年	149,411,127
119 年	149,066,067
120 年	148,657,106
121 年	148,197,026
122 年	147,673,045
123 年	147,085,165
124 年	146,439,774
125 年	145,724,093
126 年	144,950,903

民 國	預測年期國人國內旅遊總旅次 (Y)
127 年	144, 120, 202
128 年	143, 231, 991
129 年	142, 286, 270
130 年	141, 289, 429
131 年	140, 247, 858
132 年	139, 161, 557
133 年	138, 030, 526
134 年	136, 854, 765
135 年	135, 640, 663
136 年	134, 388, 222
137 年	133, 103, 831
138 年	131, 787, 490
139 年	130, 445, 588
140 年	129, 084, 517
141 年	127, 704, 276
142 年	126, 304, 864
143 年	124, 892, 673
144 年	123, 467, 701
145 年	122, 029, 950
146 年	120, 585, 809
147 年	119, 128, 887

資料來源：本計畫推估。

根據前述統計資料顯示，近 7 年安平港區遊客人次到訪率以 98 年最高（1.66%），104 年最低（0.93%），平均值約 1.32%。

表 2-27 近 7 年安平港區遊客到訪率統計表

民 國	國人旅遊率	國內旅遊總旅次	安平港區遊客	安平港區到訪率
98 年	93.4%	97,990,000	1,624,127	1.66%
99 年	93.9%	123,937,000	1,878,665	1.52%
100 年	95.4%	152,268,000	1,863,162	1.22%
101 年	92.2%	142,069,000	1,831,514	1.29%
102 年	90.8%	142,615,000	1,958,159	1.35%
103 年	92.9%	156,260,000	1,939,897	1.24%
104 年	93.2%	178,524,000	1,662,165	0.93%
平均值	93.11%	141,951,857	1,822,527	1.32%

資料來源：台閩地區主要觀光遊憩區遊客人數統計。

安平港區遊客到訪率以計畫區近 7 年遊客到訪率平均值 1.31%推
估未來 10 年遊客人次，以每隔 10 年成長 0.05%推估。

表 2-28 安平港區未來遊客人次推估統計表

民 國	預測年期國人國內旅遊總 旅次 (Y)	安平區平均 到訪率	到訪 成長率	安平港區推估人次
105 年	150,107,638	1.31%		1,966,410
106 年	150,273,778	1.31%		1,968,586
107 年	150,401,578	1.31%		1,970,260
108 年	150,491,038	1.31%		1,971,432
109 年	150,542,158	1.31%		1,972,102
110 年	150,554,938	1.31%		1,972,269
111 年	150,542,158	1.31%		1,972,102
112 年	150,497,428	1.31%		1,971,516
113 年	150,414,358	1.31%		1,970,428
114 年	150,299,338	1.36%	+0.05%	2,044,070
115 年	150,145,978	1.36%		2,041,985
116 年	149,947,888	1.36%		2,039,291
117 年	149,705,067	1.36%		2,035,988
118 年	149,411,127	1.36%		2,031,991
119 年	149,066,067	1.36%		2,027,298
120 年	148,657,106	1.36%		2,021,736
121 年	148,197,026	1.36%		2,015,479
122 年	147,673,045	1.36%		2,008,353
123 年	147,085,165	1.36%		2,000,358
124 年	146,439,774	1.41%	+0.05%	2,064,800
125 年	145,724,093	1.41%		2,054,709
126 年	144,950,903	1.41%		2,043,807
127 年	144,120,202	1.41%		2,032,094
128 年	143,231,991	1.41%		2,019,571
129 年	142,286,270	1.41%		2,006,236
130 年	141,289,429	1.41%		1,992,180
131 年	140,247,858	1.41%		1,977,494
132 年	139,161,557	1.41%		1,962,177
133 年	138,030,526	1.41%		1,946,230
134 年	136,854,765	1.46%	+0.05%	1,998,079
135 年	135,640,663	1.46%		1,980,353

民 國	預測年期國人國內旅遊總 旅次 (Y)	安平區平均 到訪率	到訪 成長率	安平港區推估人次
136 年	134,388,222	1.46%		1,962,068
137 年	133,103,831	1.46%		1,943,315
138 年	131,787,490	1.46%		1,924,097
139 年	130,445,588	1.46%		1,904,505
140 年	129,084,517	1.46%		1,884,633
141 年	127,704,276	1.46%		1,864,482
142 年	126,304,864	1.46%		1,844,051
143 年	124,892,673	1.46%		1,823,433
144 年	123,467,701	1.51%	+0.05%	1,864,362
145 年	122,029,950	1.51%		1,842,652
146 年	120,585,809	1.51%		1,820,845

資料來源：本計畫推估。

(二) 計畫區尖峰日遊客量推估分析

依 104 年國人旅遊狀況調查報告，國人假日出遊率為 68.7%，假日天數以 110 天計。配合前述計畫區遊客推估人次，進行尖峰日遊客量推估分析如下：

【民國 108 年】

全年遊客量：1,971,432 人次

尖峰日遊客量： $1,971,432 \times 68.7\% \div 110 = 12,312$ 人/日

【民國 124 年】

全年遊客量：2,064,800 人次

尖峰日遊客量： $2,064,800 \times 68.7\% \div 110 = 12,896$ 人/日

(三) 計畫區住宿設施需求分析

參考「中華民國 104 年國人旅遊狀況調查報告」，旅客於觀光旅館過夜比例約 12.1%。由此推算尖峰日住宿設施需求如下：

【民國 108 年】

尖峰日遊客量：12312 人/日

尖峰日住宿量： $12312 \times 12.1\% = 1490$ 人/日

房間需求： $1490 \div 2 = 745$ 間/日

【民國 124 年】

尖峰日遊客量：12,896 人/日

尖峰日住宿量：12,896×12.1%=1560 人/日

房間需求：1560÷2=780 間/日

(四) 計畫區停車設施需求分析

參考「中華民國 104 年國人旅遊狀況調查報告」，國人旅遊安平港區時使用交通工具自用車約佔 64.8%，遊覽車約佔 11.1%，機車約佔 7.5%，故依以下公式推算尖峰日停車設施需求：

尖峰日遊客量×交通工具比例÷搭載人數÷轉換率÷停車需求

【民國 108 年】

尖峰日遊客量：12,312 人/日

機車：12,312×7.5%÷1.85÷2÷250 輛

自用車：12,312×64.8%÷4.70÷2÷849 輛

遊覽車：12,312×11.1%÷30.92÷2÷22 輛

【民國 124 年】

尖峰日遊客量：12,896 人/日

機車：12,896×7.5%÷1.85÷2÷261 輛

自用車：12,896×64.8%÷4.70÷2÷889 輛

遊覽車：12,896×11.1%÷30.92÷2÷23 輛

(五) 小結

據本計畫推估，計畫區民國 108 年遊客約 197 萬 1,432 人次；民國 116 年遊客約 203 萬 9,291 人次；民國 124 年遊客約 206 萬 4,800 人次。

目前安平地區一般合法旅館提供房間數約為 660 間，以 108 年安平港區遊客 197 萬 1,432 人次而言，尖峰日就有高達 745 間過夜遊客量需求。據推估，當日後遊客量相對提高時，則住宿供給量不足之情形將會益加明顯。故中長期有必要藉由本計畫之委外經營，提高計畫區整體的住宿供給量與服務品質。

據本計畫推估，計畫區於民國 108 年時尖峰日停車需求機車約有

250 輛、中小型車約有 849 輛、遊覽車約有 22 輛，如待未來安平港區開發完成後，需規劃更多停車空間以因應遊客車潮。

第二節 法律可行性分析

一、法律可行性分析架構說明

遵照行政院公共工程委員會之建議指導，本計畫將從「相關法系分析」以及「作業分析」二個角度，探討並研判本案之法律可行性。

二、相關法系分析

(一) 促進民間參與公共建設相關法令分析

1. 促參法規範下之「機關」：應以行政院農業委員會為主辦機關

本案係屬行政院農業委員會漁業署所管轄之事務者，依促參法第 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。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之」，應由行政院農業委員會為主辦機關，並得授權所屬機關行政院農業委員會漁業署執行。

2. 促參法規範下之「農業設施」種類：本案得以「農業設施」之種類辦理

經查，本計畫委託營運之標的為遊艇管理中心、遊艇俱樂部及相關服務設施，其開發項目核與依促進民間參與公共建設法施行細則第二十一條第一項第六款第二目規定：「漁港區域內之下列各項設施：遊客住宿、餐飲服務、文物展覽及相關海洋遊憩、教育設施等多元化相關設施。」之規定相符，而屬促參法第 3 條第 1 項第 13 款所稱之農業設施。故本案未來得依促參法之相關程序辦理後續招商、履約管理等作業。

3. 綜上所述，本計畫設置「安平漁港遊艇管理中心等設施」，若係按上開方式辦理者，應屬促參法第 3 條所定之「農業設施」，其法律上應具可行性。

4. 促參法中的重大公共建設：本案符合「重大公共建設」之範圍

依據行政院公共工程委員會公告之促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，農業設施於漁港功能多元化中認定為重大公共建設需符合以下二點：

(1) 投資總額不含土地達新臺幣 2 億元以上之漁業附加價值作業設施。

(2) 投資總額不含土地達新臺幣 3 億元以上之遊客住宿、餐飲服務、文物展覽及相關海洋遊憩、教育設施。

本計畫符合上述第二點規定：投資總額不含土地達新臺幣三億元以上之遊客住宿、餐飲服務、文物展覽及相關海洋遊憩、教育設施。故得依法認定為重大公共建設設施。

5. 民間參與本計畫之投資方式

目前遊艇泊區已由政府編列預算並興建完成，未來其他區域將由民間出資興建，故此，未來委託民間投資的方式依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款及第 5 款規定應為 BOT 及 OT 為主。

(1) 促參法第 8 條第 1 項第 1 款：由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。

(2) 促參法第 8 條第 1 項第 5 款：由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

表 2-29 民間參與投資方式說明表

參與方式	適用範圍	說明
BOT (興建-營運-移轉)	1. 政府資金短缺，開發案可藉由民間機構參與並有利可圖之案件。 2. 建設完成後，在特許期限內民間機構可藉由計畫本身回收投資成本。 3. 營運期間收入，可支付維修費用及獲得合理利潤之案件。	屬初期投資成本較大，但具回收投資成本可能之設施項目，需視專案財務評估可行性調整參與條件
OT (營運-移轉)	已完成或既有之建物，可藉由計畫本身在約定期限內支付維修費用，並可獲得合理利潤之案件。	需具備既有建物或標的，且應視財務評估及主辦機關財務及計畫需求狀況調整民間機構參與方式

6. 民間機構之組織型態：應為「公司」或「私法人」

依促參法第四條第一項規定，民間機構指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。因此民間機構除公司外，尚可為財團法人或社團法人，惟上述兩種法人機構需先經主辦機關核定後，始得依促參法規定參與公共建設。

(二) 目的事業法類

1. 漁港法相關法令

依漁港法第一條內容：漁港之規劃、建設、經營、管理及維護，依本法之規定。得知漁港法為漁港範圍內最高準則法令依據，本計畫範圍屬於上開法規第三條第一項第二款所認定之漁港區域內（第一類或第二類漁港所劃定漁港範圍內之水域及漁港建設、開發與漁港設施所需之陸上地區），未來進行遊艇活動及相關附屬設施活動時，必須依照本法之規定進行認定後始得進行開發。

(1) 漁港類別與規劃建設

依漁港法第四條及第五條規定，漁港共可分為第一類漁港及第二類漁港，並第一類漁港之漁港區域，由中央主管機關會商有關機關劃定，報請行政院核定後，由中央主管機關公告之。又漁港法施行細則第三條認定安平漁港符合以下幾點規定屬於第一類漁港。

- A. 港內泊地面積達十萬平方公尺以上，可停泊一百噸級漁船一百艘以上者。
- B. 陸上有魚市場、起卸碼頭，且漁船補給（加油、加水、加冰）、魚貨加工、冷凍、船機修理、保養設備齊全，交通方便，魚貨運輸銷售便利者。
- C. 漁港全年作業漁產量合計達二萬公噸以上者。
- D. 本籍五十噸以上之漁船數達一百艘以上者。

參照漁港法第六條規定第一類漁港之規劃、建設，由中央主管機關擬訂漁港計畫，報請行政院核定後施行，。

(2) 主管機關

漁港法所稱之主管機關依上開法規第二條認定在中央為行政院農業委員會，且因安平漁港屬於第一類漁港，在該法第四條訂定應由中央主管機關管理，故本法所稱之主管機關為行政院農業委員會。

(3) 漁港內經營管理及維護

A. 停泊管理

本基地為安平漁港深水泊區，現已完成安平漁港遊艇泊區水域服務設施興建工程，並經漁業署於 102 年 1 月驗收通過，預計未來可停泊 48 呎以下遊艇 24 個船席、60 呎以下遊艇 8 船席，共 32 個船席。並依漁港法第十五條規定，漁業署於報院核定之漁港計畫中得依漁港規模、水域，公告得設籍停泊該漁港漁船之總噸位及艘數。又依據安平漁港整體規劃除已設置完成之浮動碼頭外，未來沿深水泊區岸壁可再行規劃 100 呎下遊艇 13 船席與 120 呎以下遊艇 2 船席停泊。

第一類漁港內遊艇及帆船等船舶停泊費由行政院農業委員會公告發布實施，停泊收費依第二條以浮動碼頭船席長度或岸壁碼頭停靠船舶全長每日計算。

B. 禁止行為

本計畫位於漁港區域範圍內，按漁港法第三條第一項第一款認定漁港為主要供漁船使用之港，港區內得開放海上遊樂船舶、公務船舶、交通船、工作船及其他船舶行駛，但仍有其限制禁止行為事項。依漁港法第十八條規定，在漁港區域內不得為、危害安全及妨礙船舶航行行為、排放有毒物質、有害物質、廢油、排放廢污水或任意投棄廢棄物、採捕或養殖水產動植物、其他經主管機關依法公告禁止之行為。

又依據行政院農業委員會 100 年 8 月 19 日農授漁字第 1001310952 號函公告其第一類漁港區域之水域，非經許可，不得從事水域遊憩活動、放流（生）及辦理放流（生）相關活動。故安平漁港範圍內亦不得從事依水域遊憩活動管理辦法第三條所規定之包括游泳、衝浪、潛水、操作乘騎風浪板、滑水板、拖曳傘、水上摩托車、獨木舟、泛舟艇、香蕉船等各類器具之活動及其他經主管機關公告之水域遊憩活動。

2. 船舶法相關法令

船舶法第一條開宗明規定係為確保船舶航行及人命安全，落實船舶國籍證書、檢查、丈量、載重線及設備之管理，特制定本法。故此有關於水面或水中供航行之船舶，應適用本法之規定。並該法第三條定義遊艇為專供娛樂，不以從事客、貨運送或漁業為目的，以機械為主動力或輔助動力之船舶。並可分為自用遊艇（指專供船舶所有人自用或無償借予他人從事娛樂活動之遊艇）及非自用遊艇（指整船出租或以俱樂部型態從事娛樂活動之遊艇）兩種。

又依據遊艇管理規則第二條針對遊艇使用行為細項作區別，其遊艇屬於動力帆船，意旨船底具有壓艙龍骨，以風力為主要推進動力，並以機械為輔助動力之遊艇。並有整船出租之遊艇（指遊艇業者所擁有，提供具備遊艇駕駛資格之承租人進行遊艇娛樂活動之遊艇）及俱樂部型遊艇（指社團法人所擁有，只提供會員使用之遊艇）兩種細項分類。

（1）管理與登記註冊

本計畫屬於遊艇管理中心、遊艇俱樂部與其附屬設施可行性評估，其中遊艇又依船舶法第二條規定，其主管機關為交通部，並其業務由航政機關辦理。

參照遊艇管理規則規定遊艇經由檢查、丈量與設備檢驗後，依上述規則第三十九條規定其遊艇所有人應自行認定船籍港或註冊地，並且不得與註冊或登記在先之船舶同名。由於安平漁港深

水泊區之浮動碼頭已設置完成，且未來可應實際停泊需求於岸壁處增設停泊位，因此將釋出至少 32 船席以上之停泊位可供登記註冊。

(2) 申請為訓練機構

依據遊艇與動力小船駕駛管理規則第十六條若欲申請辦理遊艇或動力小船駕駛訓練之機構，依第十七條規定向當地航政機關提出申請籌設，並經主管機關核可後，得辦理遊艇或動力小船駕駛訓練。並該管理規則第十七條規定：申請籌設遊艇或動力小船駕駛訓練機構，應擬具營運計畫書及其附件向當地航政機關申請會勘合格後報請主管機關許可籌設。

(3) 出海報備程序

依船舶法第七十條第二項規定遊艇活動未涉及入出境者，於出海前須依海岸巡防機關受理遊艇出海報備表格及程序規定填具相關船舶、航行及人員等資訊，向出海港之海岸巡防機關以電子郵件、傳真或現場等方式報備，若涉及遊艇申請兩岸航行，須依「臺灣地區與大陸地區海運直航許可管理辦法」第七條以非運送客貨之各類船舶申請航行臺灣地區與大陸地區港口，檢附航行目的、計畫及相關文件，申請航港局核轉交通部專案許可，若涉及出境者，須依遊艇入出境關務檢疫安全檢查程序辦法，遊艇進入我國國境，應於入境二十四小時前，由駕駛人、遊艇所有人或其代理人填具遊艇通報單以網路、傳真或書面向航政機關通報。

3. 發展觀光條例相關法令

發展觀光條例係發展觀光產業，宏揚中華文化，永續經營臺灣特有之自然生態與人文景觀資源，敦睦國際友誼，增進國民身心健康，加速國內經濟繁榮，制定本條例；本條例未規定者，適用其他法律之規定。故有關觀光產業之發展其法令依據得依本條例作為法源依據。依上開條例第二條第一項第一款所規定之有關觀光資源之開發、建設與維護，觀光設施之興建、改善，為觀光旅客旅遊、食宿提供服務與便利及提供舉辦各類型國際會議、展覽相關之旅遊服務產業，應為觀

光產業。

本計畫開發行為除遊艇俱樂部外尚包含觀光旅館等，應朝向第二條第一項第七款認定之觀光旅館業方向發展（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），並符合相關法令規定使得開發。

(1) 主管機關

依發展觀光條例第三條所規定其主管機關在中央為交通部，未來若開發為觀光旅館業需向交通部提出籌設申請。

(2) 經營管理

依發展觀光條例第二十一條內文敘述：經營觀光旅館業者，應先向中央主管機關申請核准，並依法辦妥公司登記後，領取觀光旅館業執照，始得營業。並第二十二條限定觀光旅館業之業務範圍包括客房出租、附設餐飲、會議場所、休閒場所及商店之經營及其他經中央主管機關核准與觀光旅館有關之業務。

依觀光旅館業管理規則第二條定義觀光旅館業經營之觀光旅館分為國際觀光旅館及一般觀光旅館，其建築及設備應符合觀光旅館建築及設備標準之規定。並且依第三條規定，非依上述規則申請核准之旅館不得使用國際觀光旅館或一般觀光旅館之名稱或專用標識。

(3) 觀光旅館建築及設備標準

依發展觀光條例第二十三條規定，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。同時觀光旅館之建築設計、構造、設備除依本標準規定外，並應符合有關建築、衛生及消防法令之規定。

4. 海岸管理法相關法令

海岸管理法為維繫自然系統、確保自然海岸零損失、因應氣候變遷、防治海岸災害與環境破壞、保護與復育海岸資源、推動海岸整合

管理，並促進海岸地區之永續發展而訂定之，若開發位置位於海岸地區內，應從其相關規定辦理。

(1) 海岸地區

依本法第二條定義海岸地區分別包括濱海陸地、近岸海域及離島濱海陸地等三項地區，安平漁港範圍位於濱海陸地及近岸海域範圍間，屬於應管制地區。

(2) 海岸地區規劃及建議風險措施

海岸地區又規劃為海岸保護區及海岸防護區，係依本法第八條海岸管理計畫訂定之，仔細檢視本案區位，基地範圍非屬各級環境敏感區，因非屬於海岸保護區範圍，但可能屬整體海岸管理計畫（草案）表 7.2-1 海岸防護區劃設準則檢討及建議表之洪氾溢淹地區，應屬於海岸防護區中潛勢災害之二級防護區。

(3) 利用管理

依一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法，海岸防護區屬於前述管理辦法所稱特定區位，但因本案基地位於合法港埠區域，符合前述辦法第二條除外條款，得不受該辦法限制，然因為保護、管制所需，後續開發仍應依整體海岸管理計畫要求辦理之。

(三) 都市計畫相關法令分析

本計畫基地係屬「臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫」涵蓋範圍，其現行計畫為「臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（主要計畫）第一次通盤檢討案」及「臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案」，依前述環境相關調查與分析，得知本計畫之規劃構想與現行都市計畫土地使用分區之管制要點相牴觸，為使本計畫在不致違反規定而受相關罰則處罰之前提下，能夠順利推展，本計畫係彙整都市計畫法相關法令並進行分析，以研擬符合當地都市計畫法令之建議推行方案。

1. 土地使用之變更

由上述土地使用分區簡介得知，目前都市計畫中所劃定之第一種港埠專用區明顯不符合本基地未來發展方向，未來需進行都市計畫土地使用分區及公共設施用地變更方能進行開發。

基地範圍位屬於漁港區域範圍內，漁港內之各項活動並開發行為應奉漁港法所指正之漁港計畫為最高原則，故未來應依據漁業署已報院核定之安平漁港區域劃定暨漁港計畫修訂計畫案作為變更都市計畫土地使用分區及公共設施用地之綱要，以確保漁港整體發展方向，並未來得依此變更後使用分區進行開發。

本計畫未來得依據促參法第十四條規定，公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變更。其內容符合都市計畫法第二十七條第一項第四款為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時視實際情況迅行變更。

2. 建築法規

都市計畫經發布實施後，依都市計畫法第四十條規定：應依建築法之規定實施建築管理。故未來本基地的相關建築興建行為主要係依循建築法規的規範與管理。

本基地範圍屬於「臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案」規定須進行都市設計地區，未來須依照都市計畫規定內容進行建築物之設計。

- (1) 建築物指定斜屋頂設計之地區。
- (2) 建築物彩色基準限制之環安平港水岸景觀區，外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。並且外觀色彩設計應以簡潔素雅之自然色彩為原則，儘量使用建材本身的色彩，減少飾面塗裝之油漆或塗料。
- (3) 指定留設開放空間規定：

A. 臨安平港水岸之建築基地一律退縮至少 10 公尺留設帶狀開放空間，公設用地及整體開發區一律退縮至少 5 公尺留設帶狀開放空間。

B. 退縮地設計準則：

a. 公共設施用地臨道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，臨建築牆面線應設置 2.5 公尺淨寬之透水步道。

b. 港專區臨道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，臨建築牆面線應設置至少 2 公尺淨寬之透水步道。

c. 為指定視覺走廊開放空間，至少有 20 公尺之寬度。

C. 為建築屋頂照明地區及建築地面層照明地區。

D. 為廣告物審查範圍地區。

(四) 環境影響評估法系相關分析

為避免開發行為造成環境的不良影響，環境影響評估法（以下簡稱環評法）於 92 年 1 月 8 日修正公布，其該法第一條明文規定，為預防及減輕開發行為對環境造成不良影響，藉以達成環境保護之目的，特制定本法。本法未規定者，適用其他有關法令之規定。故其所有開發行為應就規劃階段即進行認定，並辨別是否需進行環境影響評估，以避免危害環境。其環境影響評估於該法第四條定義為開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查。環境影響評估工作包括第一階段、第二階段環境影響評估及審查、追蹤考核等程序。

1. 主管機關

依環評法第二條，其主管機關在中央屬於行政院環保署（以下簡稱環保署）所管理。並環境影響評估法施行細則第三條第一項第三款規定，其中央主管機關之權限包含有關中央目的事業主管機關轉送環境影響說明書、環境影響評估報告書（以下簡稱評估書）及環境影響

調查報告書之審查事項。

故未來本開發若欲進行環境影響評估時，漁業署須將環境影響說明書、環境影響評估報告書及環境影響調查報告書轉送環保署。

2. 應實施環境影響評估範圍及認定標準

(1) 環境影響評估範圍

依據環評法第五條第二項規定，港灣開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估。

(2) 環境影響評估認定標準

依據環評法法系中於104年7月3日修正公布之開發行為環境影響評估作業準則，並依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第八條及三十一條為港灣之開發及觀光（休閒）飯店興建與本計畫之關聯性較為符合。

三、作業分析

就本案法律可行性之作業執行而言，概可從業務面進行探討，主要探討本案促參立案之適法性、辦理方式及融資的可行性。

(一) 業務面

1. 標的案是否可立案

本基地未來擬引進「遊艇管理中心」、「遊艇俱樂部」、「遊艇泊區」等設施，分別符合促進民間參與公共建設法第3條第1項第13款之農業設施；並且為民間機構於遊艇碼頭相關設施之投資總額（不含土地）達新臺幣3億元以上之計畫，符合促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍所定之「農業設施之重大公共建設範圍」。

2. 提案機關是否為主管機關

依促進民間參與公共建設法第5條之規定，本案之主辦機關為行政院農業委員會，則為促進民間參與公共建設法中所稱之執行機關，並得授權給轄下機關行政院農業委員會漁業署辦理。

3. 擬採用之辦理方法是否可行

本案符合促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 1 款之方式（即 BOT）及第 8 條第 1 項第 5 款之方式（即 OT），將服務中心交由民間機構投資興建並營運，將設施交由民間機構投資並營運，並待特許期限屆滿後，移轉各項設施之所有權予行政院農業委員會漁業署。

4. 給予融資及租稅優惠方案是否可行

遵照促進民間參與公共建設法第 15 條，本案未來之民間機構將得依法享有設定地上權之租金優惠。根據「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」第 2 條之規定，興建期間公有土地之租金係按土地法應繳納之地價稅及其他費用計收，營運期間則係按國有出租基地租金計收標準 6 折計收。此外，倘若未來本案認定可符合「重大公共建設」之範疇，民間機構將可享有土地稅減免、投資抵減、融資優惠、營利事業所得稅優惠等。

（二）空間面

1. 實質建設

（1）土地使用管制

目前依照「臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案」之土地使用管制要點規定，本計畫為「港埠專用區之建築使用」，其共同允許使用項目包含：休閒漁業、複合餐飲及販賣、船舶展示，休閒漁業管理及其附屬設施；漁具倉庫及整網場使用：漁具倉庫、漁具整理、曬網場、露天堆積場及其附屬設施；製冰廠、船隻保養及其附屬設施；其他經本市都委會審議通過者。另，第一種港埠專用區之使用可為活魚儲運及水產生技、加工使用，包括水產加工、水產研發、製冰冷凍、活魚暫養處理、漁獲包裝及其附屬設施。以上並不包含「遊艇管理中心及遊艇俱樂部」等相關設施，故擬透過變更「臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫」，新增土地使用項目。

（2）環境影響評估

依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定，本計畫判定結果毋需實施環境影響評估。

(3) 交通影響評估

依據建築物交通影響評估準則第二條規定，第一類建築物及第三類建築物其設置小型車停車位數超過 150 (180) 個，或樓地板面積超過 24, 000(48, 000)平方公尺者需辦理交通影響評估。

2. 土地取得

本計畫位於安平漁港區域，其所有土地皆為公有地，並且多為行政院農業委員會漁業署所管理，僅有零星幾筆土地為台南市政府所管理。得依促參相關法令辦理撥用，撥用之後以行政院農業委員會漁業署為管理機關，再以促參法第十五條訂定期限出租、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。

第三節 工程技術可行性分析

一、初步工程規劃

(一) 安平漁港遊艇管理中心定位

1. 開發定位

(1) 文化與自然的包裝→蔚藍海岸、安平文化、海灣生態

臺南市曾歷經百年的風華史詩，從荷蘭、明鄭、清朝、日本，直到國民政府抵臺，皆是歷史舞台的主角，而安平正是歌頌著歷史文化變遷的繪本。故此，為配合時代的變遷，特將歷史巡禮、觀光休閒及漁港沿岸風華的轉化做一整合，重新包裝出文化與自然的特色。

(2) 淨土、淨心的新思維→低碳人本、渡假 villa、生態教育、深度旅遊，C2C (from cradle to cradle) ³的設計導向

³. C2C 是所謂 Cradle to Cradle (搖籃到搖籃) 的概念去衍生的，也就是回收設計，不是“零碳排”或是“零廢棄”，而是可以升級回收 100%再利用的創新綠色產品，把產品當作是大自然般循環的概念，把廢棄

因應國人旅遊的改變，從過去的走馬看花到如今的文化深度探索，旅遊不在是另一種趕場式的宴會，而成為悠閒、品嚐、享受的深度體驗。並且隨著環境意識的抬頭，低碳、低密度、生態、資源的再利用也成為另一種新興的思維，反映在旅遊的品質上，故此本計畫欲打造屬於安平新特色-淨土、淨心、淨享受。

- (3) 海岸觀光發展領頭羊→以遊艇碼頭為核心，配合渡假天堂之高品質飯店、海洋觀光、主題會館、海島美食等，與周邊觀光產業觸媒作用

臺灣四面環海，風景如詩如畫，從陸地遼望著海洋更有著一覽無際的寬闊感，能令人心胸廣闊。臺灣也因著是海洋島嶼的關係，使得每位國民都與海洋有著密不可分的關係，本計畫配合遊艇發展政策，欲打造海洋觀光的風潮，以遊艇為核心，輔以住宿、餐飲及各式主題，連結周邊觀光產業，培養國人對海洋的另一種新發現。

- (4) i+T center→information+transportation，旅遊服務中心的建構-觀光導覽、交通資訊、多語服務、訂房訂票、中繼服務站、特產消費

隨著國人對於旅遊品質提升，對於旅遊的要求也日漸提升，本計畫將結合遊憩資訊及海上運輸中繼站的服務，成為兩岸及環島藍色公路上的重要節點，吸引更多遊艇玩家的目光。同時加上細心的服務解說與周圍景點活動安排，建構一體成型的旅遊行程，從交通、住宿、補給、特產銷品等，結合語言上的優勢吸引國內外旅遊共同前來遊歷。

- (5) 遊艇與海灣主題遊程→海上婚禮、港灣度假、購物天堂、水上運動、海洋體驗、節慶行銷

擺脫以往遊艇只有貴族才能夠玩得起的舊思維，打造屬於小資族的遊艇行程，遊艇娛樂不在是資產階級頂端才有的旅遊享受，而是屬於朋友、同事、家人甚至是學校學生的共同選擇。同時配

合港灣及海上活動，結合與周邊海域之交流、休憩（如澎湖、日本及菲律賓等），提升國人的親水性，並且佐以節慶及大型活動，令遊艇及海灣成為國人重要的生活體驗。

（二）產品定位

產品定位在 1972 年由 Ries 和 Trout 提出後，迅速普及於行銷相關領域的研究和實際的應用中。根據 Kotler 之觀點，「定位」是指設計推出產品的行銷組合，使其能在消費者心目中佔有一席之地（吳文清，1989）。

以本計畫區本身具有之自然資源等特性與市場發展潛力為依據，確立本計畫區之適宜的遊憩發展產品。後續進而擬定各類旅遊產品組合，並且發展計畫區之旅遊產品新定位。



圖 2-2 產品理念架構圖

旅遊類型之發展在市場上的定位可以利用屬性、利益、問題解決或需要、用途、使用者、價格或品質、競爭者、產品種類區分等方法加以確認（Aaker&Shansby, 1982; Kotler, 1984; Morrison, 1989; Moutinho, 1989; Olson, 1993）。由於遊憩與一般的商業產品有所不同，因此在進行遊憩區市場之定位時，以遊憩區之屬性或其可能帶給遊客的利益之定位方法較為可行。

1. 產品組成理念

產品規劃主要包括核心產品與有形產品：遊艇核心產品為遊客至計畫區所欲獲得之遊憩體驗，並實質提供有形產品為遊程的旅遊活動 program 或服務。

2. 產品主題與魅力

計畫區產業較具獨特性，故在產品主題發展上除導入遊艇之主題性強烈活動與設施外，並應極力發揮其潛在市場，融合地方特色，如特產品（魚貨、海產）、產業資源（遊艇海灣）、遊憩資源（歷史文化

據點、平民小吃)及安平聚落景觀等等，塑造獨特遊憩市場及地方文化特色之意象，突顯產品魅力與特色。

市場產品定位—典藏時代歷史、復甦人文風華、引動海洋休閒新魅力

(三) 發展構想

安平地區的歷史人文、漁業產業資源豐富，實為遊憩吸引力多樣且豐富的遊憩發展區，因此規劃配合當地自然環境與人文產業特色，以低密度開發、著重環保與生態的規劃和綠建築的設計，創造一個兼具人文產業、自然景觀特色的遊艇碼頭及休閒渡假觀光基地，形塑安平濱海之遊憩與服務功能兼具的遊憩區，提供國內外生活都市的忙碌現代人一處遊艇巡禮、悠閒靜心、身心靈樂活的園地。

『安平海灣的驚喜旅航——隨心。逐浪。樂活趣』



旅行是一種流動的展現，展現出我們的本質。
它是一種富於想像力與原創力的表現，表現出我們不斷流動的生命。
旅行讓我們重新界定自己，在流動的行進中，努力了解自己掠過的一切。
——Steve Zikman/汪芸譯

(四) 規劃原則

1. 整體規劃原則

(1) 依循漁港計畫

依漁港法第4條規定：「安平漁港屬於第一類漁港。」，並同法第6條：「第一類漁港之規劃、建設，由中央主管機關擬訂漁港計畫，報請行政院核定後施行。」，故本案應依循安平漁港漁港計畫辦理。

(2) 應符合都市計畫

基地範圍包括第一種港埠專用區、第四種特定商業區、綠地、機關用地、廣場用地及道路用地等，與未來開發行為存有不相符之可能，考量本案採促參法進行開發，為提升廠商開發意願，建議放寬土地容許使用項目之方式，提供較具彈性之土地使用方向，以吸引廠商投資，變更土地容許使用項目為供設置遊艇俱樂部、遊艇（含帆船）等遊樂船舶及觀光遊憩等相關設施（服務中心、艇庫、岸上置艇區、專屬停車場、遊客住宿（含民宿、旅館、國際觀光旅館）、餐飲服務、文物展覽和相關海洋遊憩及教育設施等多元化相關設施）使用，或經漁港主管機關核准之水上活動及觀光休閒相關設施使用。

參考漁業署委託台南市政府代辦都市計畫變更案，初步方案系朝向變更細部計畫，以新增第五種港埠專用區方式辦理，預計於106年完成變更作業。

(3) 動線原則

A. 內部動線

本基地街廓完整、道路動線清楚，目前內部道路包含安港路、世平一街等巷道，建議以漁濱路作為聯外道路，觀光旅館區域內道路未來得透過都市計畫變更程序廢止道路，避免不同街廓同種使用性質而產生的切割狀態。

B. 停車動線

本計畫基地為屬於安平漁港西側最外圍處，進入本基地之方式將有陸域三條動線以及一條水域動線，陸域北側部分可透過安北路轉城平路或安北路、四草大橋接漁濱路直接進入本基地，南側部分則以同平路經觀光魚市場後再轉城平路進入基地，

水域部分則可使用行政院農業委員會漁業署所規劃的觀光娛樂船停靠點-觀光魚市場站進入基地。

本計畫大眾停車空間將以遊艇管理中心及海洋遊憩及教育設施所設置的停車場為主，若由安北路轉城平路進入本基地者，需透過至世平一銜接進入安港路始得進入停車場，若由漁濱路出入者，則可直接進入停車場。待觀光旅館開發完成後，住宿遊客的停車空間則設置於觀光旅館內部；此外觀光魚市場、台江國家公園服務中心亦提供停車空間可供停車使用。

C. 大眾運輸動線

若選擇搭乘大眾交通工具進入本基地，參考交通部觀光局所規劃之臺灣好行 88 安平線，搭乘臺灣好行接駁巴士可從高鐵、台鐵及市區進入本基地，臺灣好行 88 安平線在基地周邊共規劃兩處停車點，分別為觀光魚市場站及觀夕平台站，其中以觀夕平台站距離本基地最近，也是安平線的終點站。

2. 建築規劃原則

(1) 建築風格

雖然本基地以距離安平古堡等景點約 1.5 公里以上，但仍具有吸引觀光人潮來此之潛力，借鏡於本基地位於安平漁港港濱，緊臨臺灣海峽，保有港灣的濃厚氣息，建議此段約 1.5 公里的路段之指示標誌可從古蹟意象逐漸轉變為海洋風格，使得遊客在參觀上的情感轉換能有較為清楚的分野性。基地未來建築風格將朝向港灣海濱之異象，以自然、清新、舒暢的風格，透過白色、藍色色系作為基調，佐以輕快明亮的粉色系，並以大型落地窗玻璃提升對外眺望海景的遼闊性，建構活潑有動力的整體氛圍。

(2) 建築高度

綜觀國內外遊艇俱樂部建築，大多高度不超過 3 層樓以上，倘若為搭配住宿空間者，其建築高度則因應住宿風格則有高度之落差，且依據臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案內之都市設計規定，本地區若建築物超過 16 公

尺需進行都市設計審議。由以上兩點作為建築物高度設計考慮因素，並考慮本計畫所規劃之遊艇俱樂部性質較為單純，屬於接待、展示、休憩及行政類型，不包含住宿空間在內，因此訂定建築高度不宜超過 2 層樓，挑高規定則應以現行建築技術規定：地面第一層樓高度不宜超過 4.2 公尺，其餘樓層不宜超過 3.6 公尺，以總高度不超過 7.8 公尺為主。

(五) 規劃構想

1. 空間機能

(1) 遊艇管理中心

為提供遊客優質基礎服務。遊艇管理中心應尋求有經驗的相關業者進駐，以提供服務遊客之功能，並得帶動遊艇風潮的興起，設施包含多種形式的使用，得以服務各項群眾，包含多功能教室、會議室、商業空間、餐廳及展示廳等，提供遊客完善之旅遊服務。

- | | |
|--------------|--------------------|
| A. 一樓-管理中心 | a. 服務中心；b. 餐廳及商業空間 |
| B. 二樓-辦公會議空間 | a. 辦公室；b. 多功能教室 |
| | c. 會議室；d. 展示廳 |
| C. 戶外-活動空間 | a. 戶外廣場；b. 停車場 |

(2) 遊艇俱樂部

遊艇需要專人長期保養照料，並且定期清理、維護，本計畫於遊艇管理區陸域部分將引進遊艇俱樂部事業體進駐，未來將可提供各遊艇主人修繕、維護、保養及看管之功能，並且提供遊艇基礎駕訓、入門進階等課程，使更多遊客能夠享受駕駛遊艇的體驗，以開拓遊艇市場。遊艇俱樂部不僅只負責遊艇維護之工作，也應肩負起舉辦活動(如舉辦遊艇派對、遊艇競賽、釣魚比賽等)、共同聯誼、諮詢服務等專業內容，以串連起遊艇市場。同時俱樂部也提供盥洗、餐飲、休息之功能，提供遊艇主人隱密的休息空間，確保服務的品質。

- | | |
|-----------|----------------|
| A. 遊客接待中心 | a. 服務中心；b. 盥洗室 |
| | c. 休息室；d. 接待室 |
| | e. 小型餐廳 |
| B. 辦公空間 | a. 辦公室；b. 娛樂中心 |

c. 酒吧；d. 會議室；e. 雪茄室；

f. 三溫暖；g. 健身房

C. 戶外活動空間

a. 遊艇展示館；b. 戶外廣場

(3) 岸上置艇區域

為妥善管理遊艇停泊並提供遊客及遊艇主人優質基礎服務，遊艇俱樂部應尋求有經驗的造船廠商、遊艇維修廠商、遊艇代理商或遊艇俱樂部等相關業者進駐於此區域，提供遊艇保養、維護及看管之功能，藉由蓬勃發展的遊艇市場，本處設置艇庫及岸上置艇區，提供更加完善遊艇服務。

A. 艇庫

B. 戶外空間

a. 岸上置艇區；b. 吊機、插車

(4) 觀光旅館

提供遊客住宿、餐飲、會議及遊樂設施等機能，並能提供充實遊客停留時間的活動。未來擬引進提供當地創作之文創賣店、主題餐廳及花園廣場等，並可舉辦客製化主題活動，如舉辦婚禮、生日 Party、以休閒設施舉辦如瑜珈、健康養生營等及提供企業會議研習及住宿的會議旅遊套裝服務。在最能創造視覺焦點之空間上，設計一處具此意象之建築物，做為整體意象之地標建物，如以白色外牆希臘式造型為主體建物，或以延續周邊歷史景點風格為建築方式(如義大利 Portofino 遊艇港)，營造獨特之建築風格。

A. 遊客服務空間

a. 服務中心；

b. 紀念精品店及文創賣店

c. 中餐廳；d. 西餐廳；e. 宴會廳

B. 會議娛樂空間

a. 大、小型會議室；b. 展演廳

c. 健身中心；d. 兒童遊樂中心

e. 娛樂中心；f. 酒吧；

C. 住宿空間

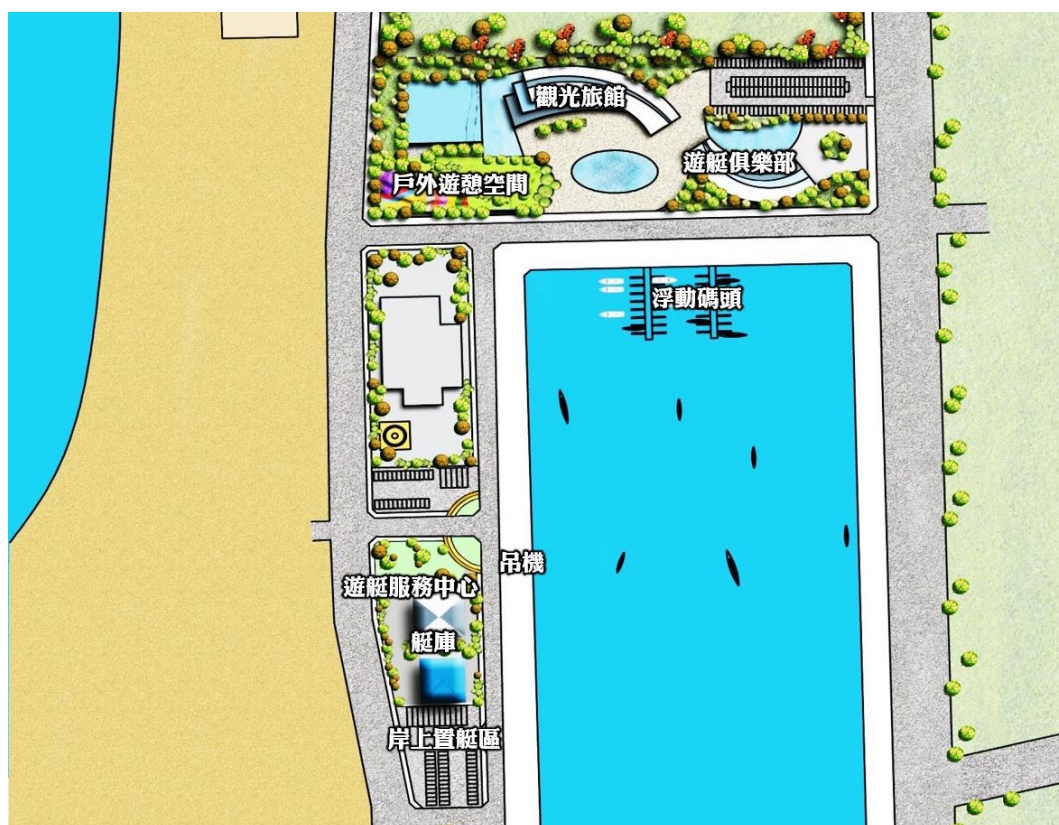


圖 2-3 平面配置示意圖

2. 空間量配置

服務中心設施為 2 層樓建築物，設施包括 3 間餐廳及 20 間小型商店，2 樓為辦公、會議空間，包括 3 間多功能教室、2 間小會議室、2 間中型會議室、展示廳及服務空間。遊艇俱樂部設施為 2 層樓建築物，1 樓設施以會員服務區為主，設施包含服務中心、盥洗室、休息室、2 間接待室及小型餐廳，2 樓則以會員休憩為主，設施有辦公室、娛樂中心、三溫暖、健身房、酒吧、2 間會議室、雪茄室、廁所及服務空間。觀光旅館為 4 層樓建築物，1 樓為服務中心及餐飲空間，設施包含服務中心、10 間紀念精品店、3 間中餐廳、3 間西餐廳、宴會廳、室內於設施，2 樓則為渡假遊憩與會議空間，設施包含各 2 間大、小型會議室、2 間展演廳、健身中心、2 間兒童遊樂中心、酒吧、娛樂中心、4 間壁球室、廁所、服務空間及陽台等，3、4 樓則為住宿空間，共計 210 間客房，包括 74 間 9 坪雙人房、72 間 14 坪四人房、44 間 18 坪四人房、20 間 20 坪六人房及服務空間陽台等。

表 2-30 建築物空間量配置表

樓層	細項	面積 (M ²)	面積 (坪)	數量	樓地板總面積 (M ²)	樓地板總面積 (坪)
服務中心						
1	服務中心	100.00	30.25	1	100.00	30.25
1	餐廳	100.00	30.25	3	300.00	90.75
1	廁所	132.00	39.93	1	132.00	39.93
1	商店	60.00	18.15	20	1,200.00	363.00
1	服務空間	167.00	50.52	1	167.00	50.52
2	小會議室	82.00	24.81	2	164.00	49.61
2	中會議室	165.00	49.91	2	330.00	99.83
2	辦公室	97.00	29.34	1	97.00	29.34
2	多功能教室	120.00	36.30	3	360.00	108.90
2	展示廳	263.00	79.56	1	263.00	79.56
2	服務空間	685.00	207.21	1	685.00	207.21
小計					3,798.00	1,148.90
觀光旅館						
1	服務中心	769.00	232.62	1	769.00	232.62
1	紀念精品店	76.00	22.99	10	760.00	229.90
1	中餐廳	153.00	46.28	3	459.00	138.85
1	西餐廳	153.00	46.28	3	459.00	138.85
1	宴會廳	713.00	215.68	1	713.00	215.68
1	廁所	200.00	60.50	1	200.00	60.50
1	服務空間/半戶外 空間	677.00	204.79	1	677.00	204.79
2	大型會議室	713.00	215.68	1	713.00	215.68
2	小型會議室	153.00	46.28	2	306.00	92.57
2	展演廳	509.00	153.97	2	1,018.00	307.95
2	健身中心	204.00	61.71	1	204.00	61.71
2	兒童遊樂中心	204.00	61.71	1	204.00	61.71
2	娛樂中心	204.00	61.71	1	204.00	61.71
2	酒吧	357.00	107.99	1	357.00	107.99
2	壁球室	204.00	61.71	4	816.00	246.84
2	廁所	200.00	60.50	1	200.00	60.50
2	服務空間、陽台	360.00	108.90	1	360.00	108.90
3	雙人房	31.00	9.38	37	1,147.00	346.97
3	四人房	46.00	13.92	36	1,656.00	500.94

安平漁港遊艇管理中心暨觀光旅館興建營運移轉(BOT)及遊艇泊區委託營運管理(OT)案
可行性評估暨先期規劃報告

樓層	細項	面積 (M ²)	面積 (坪)	數量	樓地板總面積 (M ²)	樓地板總面積 (坪)
3	四人房 2	61.00	18.45	22	1,342.00	405.96
3	六人房	66.00	19.97	10	660.00	199.65
3	服務空間、陽台	100.00	30.25	1	100.00	30.25
4	雙人房	31.00	9.38	37	1,147.00	346.97
4	四人房	46.00	13.92	36	1,656.00	500.94
4	四人房 2	61.00	18.45	22	1,342.00	405.96
4	六人房	66.00	19.97	10	660.00	199.65
4	服務空間、陽台	100.00	30.25	1	100.00	30.25
小計					18,229.00	5,514.27
俱樂部						
1	服務中心	153.00	46.28	1	153.00	46.28
1	休息室	150.00	45.38	1	150.00	45.38
1	接待室	76.00	22.99	2	152.00	45.98
1	小型餐廳	153.00	46.28	1	153.00	46.28
1	廁所	100.00	30.25	1	100.00	30.25
1	遊艇展售區	825.00	249.56	1	825.00	249.56
1	服務空間/半戶外空間	150.00	45.38	1	150.00	45.38
2	辦公室	150.00	45.38	3	450.00	136.13
2	娛樂中心	153.00	46.28	1	153.00	46.28
2	酒吧	153.00	46.28	1	153.00	46.28
2	會議室	76.00	22.99	2	152.00	45.98
2	雪茄室	76.00	22.99	1	76.00	22.99
2	盥洗室	76.00	22.99	1	76.00	22.99
2	三溫暖	76.00	22.99	1	76.00	22.99
2	健身房	153.00	46.28	1	153.00	46.28
2	休息室	150.00	45.38	1	150.00	45.38
2	廁所	100.00	30.25	1	100.00	30.25
2	服務空間	144.00	43.56	1	144.00	43.56
小計					3,366.00	1,018.22
艇庫						
1	艇庫	1,826.00	552.37	1	1,826.00	552.37
商店街						
1	商店	30.00	9.08	40	1,200.00	363.00

註：本空間量表為初步估算，實際空間量仍須根據實際設計成果估算。

二、工程費估算

本計畫共劃分兩個區域，各區域所興建的建築量體及戶外空間的大小與單價皆有不同，總工程經費約為 13.59 億元。

表 2-31 遊艇管理中心及艇庫相關工程經費表

1. 直接工程費					
項目	細項	坪數(坪)	單價(元)	數量(式)	複價(元)
服務中心	服務中心、餐廳、小型會議室、中型會議室、辦公室、多功能教室、展示廳及服務空間	1,148.90	90,000	1	103,400,550
艇庫	艇庫	552.37	40,000	1	22,094,600
戶外空間	綠地、停車場、岸上置艇區及景觀	1,057.11	10,000	1	10,571,100
合計					136,066,250
2. 間接工程費（約直接工程費 10%）			13,606,625	1	13,606,625
總計					149,672,875

表 2-32 觀光旅館及俱樂部相關工程經費表

1. 直接工程費					
項目	細項	坪數(坪)	單價(元)	數量(式)	複價(元)
觀光旅館	大廳、雙人房、四人房、六人房、會議室、紀念精品店、中西式餐廳、宴會廳、展演廳、健身中心、兒童遊樂中心、壁球室及所屬空間	5,514.27	150,000	1	827,140,875
俱樂部	大廳、遊艇展示區、辦公室、娛樂中心、酒吧、會議室、雪茄室、三溫暖、健身房、休息室及所屬空間	1,018.22	120,000	1	122,185,800
商店街	商店	363.00	90,000	1	32,670,000
浮動碼頭	浮動碼頭 32 席	-	40,000,000	1	40,000,000
戶外空間	綠地、停車場、廣場及景觀	7,755.66	10,000	1	77,556,600
合計					1,099,553,275
2. 間接工程費（約直接工程費 10%）			109,955,328	1	109,955,328
總計					1,209,508,603

三、時程規劃

基地刻正辦理都市計畫變更，若以都市計畫變更完成後開始興建為原則，包含相關執照審查、工程施工及移交驗收等作業，預計遊艇管理中心及其設施(第一區)需2年。觀光旅館及其設施(第二區)需4年。

表 2-33 整體工程時程一覽表

識別碼/工作項目	工期	開始日期	完成日期	2017				2018				2019				2020				
				第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	
壹、第一區作業		725工作日																		
一、規劃設計階段																				
1 基地測量、鑽探及試驗	30工作日	2017/1/1	2017/1/31	1/1	1/31															
2 服務中心及艇庫基本設計(約1千坪)	60工作日	2017/2/1	2017/4/2	2/1	4/2															
3 都市設計審議	120工作日	2017/4/3	2017/8/1	4/3	8/1															
4 建照送審	90工作日	2017/8/2	2017/10/31	8/2	10/31															
5 取得建照	0工作日	2017/10/31	2017/10/31	10/31	10/31															
6 五大管線審查	60工作日	2017/11/1	2017/12/31	11/1	12/31															
7 服務中心發包作業	60工作日	2017/11/1	2017/12/31	11/1	12/31															
二、施工階段																				
1 申報開工	0工作日	2017/12/31	2017/12/31	12/31	1/1	1/31														
2 假設工程	30工作日	2018/1/1	2018/1/31	1/1	1/31															
3 結構體工程	180工作日	2018/2/1	2018/7/31	2/1	7/31															
4 景觀工程	60工作日	2018/8/1	2018/9/30	8/1	9/30															
5 裝修工程(含機電空調工程)	120工作日	2018/6/2	2018/9/30	6/2	9/30															
三、後續行政作業																				
1 使用執照申請	60工作日	2018/10/1	2018/11/30	10/1	11/30															
2 取得使用執照	0工作日	2018/11/30	2018/11/30	11/30	11/30															
3 送水送電申請	15工作日	2018/12/1	2018/12/16	12/1	12/16															
四、驗收移交作業																				
1 驗收及缺失改善	30工作日	2018/9/30	2018/10/30	9/30	10/30															
2 交屋清潔	10工作日	2018/12/17	2018/12/27	12/17	12/27															
3 移交試營運	0工作日	2018/12/27	2018/12/27	12/27	12/27															
貳、第二區作業		1451工作日																		
一、規劃設計階段																				
1 基地測量、鑽探及試驗	30工作日	2017/1/1	2017/1/31	1/1	1/31															
2 觀光旅館及俱樂部基本設計(約6千坪)	60工作日	2017/2/1	2017/4/2	2/1	4/2															
3 都市設計審議	120工作日	2017/4/3	2017/8/1	4/3	8/1															
4 觀光旅館籌設申請	365工作日	2017/8/2	2018/8/2	8/2	8/2															
5 建照送審	90工作日	2018/8/3	2018/11/1	8/3	10/31															
6 取得建照	0工作日	2018/11/1	2018/11/1	11/1	11/1															
7 五大管線審查	60工作日	2018/11/2	2019/1/1	11/2	1/1															
8 觀光旅館及俱樂部發包作業	60工作日	2018/11/2	2019/1/1	11/2	1/1															
二、施工階段																				
1 申報開工	0工作日	2019/1/1	2019/1/1	1/1	1/1															
2 假設工程	30工作日	2019/1/2	2019/2/1	1/2	2/1															
3 結構體工程	450工作日	2019/2/2	2020/4/27	2/2	4/27															
4 景觀工程	60工作日	2020/4/28	2020/6/27	4/28	6/27															
5 裝修工程(含機電空調工程)	150工作日	2020/4/28	2020/9/25	4/28	9/25															
三、後續行政作業																				
1 使用執照申請	60工作日	2020/9/26	2020/11/25	9/26	11/25															
2 取得使用執照	0工作日	2020/11/25	2020/11/25	11/25	11/25															
3 送水送電申請	15工作日	2020/11/26	2020/12/11	11/26	12/11															
四、驗收移交作業																				
1 驗收及缺失改善	30工作日	2020/9/26	2020/10/26	9/26	10/26															
2 交屋清潔	10工作日	2020/12/12	2020/12/22	12/12	12/22															
3 移交試營運	0工作日	2020/12/22	2020/12/22	12/22	12/22															

第四節 財務可行性評估

一、財務可行性評估指標

- (一) 內部投資報酬率：IRR (Internal Rate of Return) 一個使計畫案各年期現金流入量現值總和等於各年期現金流量現值總和之折現率，為評估整體投資計畫報酬率之指標。內部投資報酬率 > 預期投資報酬率。
- (二) 淨現值：NPV (Net present value) 淨現值為計畫案之預值各年現金流量，依某一折現率，換算至現在之價值和，係計算投資計畫回收超過投資及預期報酬之金額，理論上 $NPV > 0$ ，表示投資計畫可回收其投資及預測報酬。
- (三) 自償率：SLR (Self-Liquidating Ratio) 自償率係指「營運評估年內各年現金淨流入現值總額，除以公共建設計畫工程興建評估年內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比例」其意義即為，計畫之興建成本可由營運期間內之所有淨營運收入回收的部分；反之， $(1 - \text{自償率})$ 即代表計畫的非自償部分，係興建成本無法由淨營運收入回收的部分。計算計畫自償能力的最主要目的，在於劃分計畫政府與民間部門的財務權責，並以此初步評估計畫是否適合由民間參與。自償率 = 營運評估期間之淨現金流入現值總和 / 計畫興建期間之工程建設經費現金流出現值總和 $\times 100\%$ 。
- (四) 獲利率指數：PI (Profitability Index) 為未來現金流入現值除以評估期間內（含營運期）投資支出現值所得到的比例關係，其概念為投入一單位成本所能獲得的現金流入，與報酬率的概念相似，亦被用來作為計畫獲利能力的指標之一。該指數愈高，表計畫之獲利能力愈高。獲利率指數 (PI) = 現金流入現值 / 投資成本現值 $PI \geq 1$ 接受該計畫 $PI < 1$ 拒絕該計畫。

(五) 折現回收年期

計畫案各年淨現金流入量和等於投資成本總額之年數。

(六) 融資可行性分析

計畫之融資可行性在評估計畫是否具有償債能力，亦即評估計畫的營運淨現金流入是否足以償還負債的本金或利息；此亦為金融機構評估融資與否的參考依據之一。

1. 債務保障比率：DSCR (Debt Service Coverage Ratio,)

DSCR 至少需大於 1，如此則能確保各年產生之現金流量可償還

到期本息，而償債比率越高，表示該專案的還款能力越佳。 $DSCR = \text{當年之稅前息前及折舊攤提前盈餘} / \text{整年度負債之攤還本金} + \text{利息}$ 。

2. 分年利息保障倍數：TIE (Time Interest Earned)

衡量企業由營業活動所產生的盈餘支付利息的能力，比率大於 1 則表盈餘足以支付利息費用。 $TIE = \text{稅前息前淨利} / \text{本期利息支出}$ 。

(七) 敏感性分析

當財務可行性分析結果為財務可行（具招商吸引力）時，需就計畫之重要假設與參數進行敏感性分析，以評估假設或參數變動對計畫可行性的影響；若分析結果為財務不可行時，則需檢討基本假設與參數，並重新檢視計畫之財務可行性。在進行計畫的財務評估時，由於許多重要參數係經由假設或估計而得，故具有相當的不確定性存在，而這些參數的設定攸關計畫的投資效益，若未來的情況發生變化，或估計有誤差，將影響整體計畫案的進行；因此應針對影響計畫的重大參數進行敏感性分析，以了解參數變動對計畫效益的影響程度，並藉由評估這些變動擬定風險控管計畫。

二、財務分析各項參數設定

(一) 基本假設與參數

1. 計畫期間

(1) 民間參與方式：BOT+OT

(2) 現值基準：以民國 106 年為基期

(3) 興建及營運期間：配合工程可行性評估興建期程，總許可年期為 50 年。

2. 物價上漲率

參酌經建會編印之「新世紀國家建設計畫」，將目標平均物價上漲率訂為 2%，本計畫亦採用此值。

3. 折舊、重大修繕費

(1) 建物主結構體：依本案預估成本為基礎，以直線法攤提折舊，預估耐用年數採營運年數認定。

(2) 重大修繕費：營運期每年提列重大修繕費 80 萬元。

(3) 重置成本以原工程成本 2%計，且每十年提列一次。

4. 相關稅率

稅別	稅率	說 明
營業稅	以 3.5%計	營業稅為 5%，考量進銷項扣抵後保守以 3.5%計
房屋稅	以 3%計	以營業用稅率估算
地價稅	以 1%計	以未超過累進起點地價稅率千分之 10%計
營利事業所得稅	17%	依所得稅法規定，稅率為 17%

5. 資本結構

工程成本及設備以融資方式，自有資金佔 60%，借貸資金佔 40%，融資放款年利率採五大銀行平均基準利率加 2 碼 **3.26%**估計，基本融資貸款期間以 15 年為基礎。開辦費則由廠商自籌。

6. 股東權益報酬率：10%

民間開發商對於投資的預期報酬率的要求是以高於折現率為最低預期報酬率，一般市場要求報酬率約在 10%~15%左右，考量本案屬小眾市場未來開發與營運風險較高，本案以營運內容、規模以及市場特性而言，訂定 10%之最低股東權益報酬率應屬合理。

7. 折現率：7.08%

折現率為貨幣時間機會成本，折現率的大小是影響投資決策的重要變數，關係到投資決策之良窳，通常以「加權平均資金成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)」當作折現率， $WACC = (\text{股東權益報酬率} \times \text{權益資本比例}) + \{\text{融資利率} \times (1 - \text{公司所得稅率}) \times \text{債務資本比例}\}$ 。本案預期自有資金報酬率為 10%左右，貸款利率以 3.26%計，故以本案自有資金比率 60%、融資比例 40%估計，本案加權平均資金成本率(折現率)為 7.08%。

8. 土地租金

土地部分依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，興建期間以 1%計收，營運期間按國有出租基地租金計收標準六折計收(即申報地價×使用面積×5%×60%)，土地租金漲幅則依財政部 105 年 3 月 16 日台財促字第 10525503490 號函辦理，配合後續修法方向，以每三年調整 6%預估。

(二) 權利金設定

權利金之計收機制可分為開發權利金與營運權利金二種方式，開發權利金其計價機制採固定金額收取，其收取方式可分一次或分期收取，經營權利金計收理念係以風險共攤、利潤共享的原則，經由計價基礎、收取方式及計收年期進行分析，並兼顧對投資者報酬率之影響及合理性，在同時考量政府權益與滿足投資者最低預期報酬率之要求下，訂定合理之權利金。其權利金收取攸關日後營運績效而定，故在計價機制上，可同時採定額以及依營收總額之固定百分比計價逐年收取之變動權利金。

考量本案市場特性及風險共攤、利潤共享的原則，故以財務試算結果之內部報酬率（IRR）10%以上為比較基準，反推其廠商可負擔之營運權利金。據此，本計畫擬採彈性比例方式計收本案變動營運權利金，計收方式如下：

自 BOT 及 OT 營運期開始每年收取；採年營收總額低於 1 億部分，收取年營收總額 1%；年營收總額 1 億以上，收取年營收總額 1.5%；年營收總額 2 億以上，則超過 2 億部分收取 2%之階梯級距方式收取營運權利金。

(三) 期初投入預估

本案總期初投入含開發工程設施及經費如下表所示。另開辦費一般泛指從無到有可以正式營業所需投資包括如進貨費用、員工引進及教育訓練、其他雜項費用等。

	第一區	第二區	總期初投入
工程及設備成本	14,967.3 萬元	120,950.8 萬元	135,918.1 萬元
開辦費	299.35 萬元	483.8 萬元	783.15 萬元
興建期行政費	149.67 萬元	1,814.26 萬元	1,963.93 萬元
總計	15,416.32 萬元	123,248.86 萬元	138,665.18 萬元

(四) 營運收入及成本預估

1. 服務中心部門

(1) 遊艇停泊租金收入

本案遊艇港浮動碼頭現行可停泊席次共 32 席，參考國內其他遊艇港管理方式及租金收取方式，並考量提高安平遊艇港整體利用率，依船身採差別取價模式。出租率營運初期（前五年）保守以 45%、35% 預估，並以第 6 年至第 15 年每年成長 5%、第 16 年後則維持 3% 成長率且最高出租率為 80% (20 呎以下) 預估。可得營運年收入計算方式如下表所示。

船舶席次-規劃		收費訂價	營運第 1 年出租率	營運年收入
20 呎以下	16 席	20 元/呎/日	45%	1,051,200
20 呎以上	16 席	30 元/呎/日	35%	2,452,800
合計				3,504,000

註：20 呎以下以 20 呎推估，20 呎以上以 40 呎推估。

(2) 餐飲服務收入

參考前文市場可行性分析內容中針對安平港區遊客量之預估為基礎，依據市場分析等相關資料保守以 20% 之分派比例，推估年遊客量如下表所示。

年期	安平港區預估遊客量	本區分派比例	本區預估遊客量
108 年	1,971,432	20%	354,858
109 年	1,972,102	20%	354,978
110 年	1,972,269	20%	355,008
111 年	1,972,102	20%	354,978
112 年	1,971,516	20%	354,873
113 年	1,970,428	20%	354,677
114 年	2,044,070	20%	367,933
115 年	2,041,985	20%	367,557
116 年	2,039,291	20%	367,072
117 年	2,035,988	20%	366,478
118 年	2,031,991	20%	365,758
119 年	2,027,298	20%	364,914
120 年	2,021,736	20%	363,912
121 年	2,015,479	20%	362,786
122 年	2,008,353	20%	361,504

年期	安平港區預估遊客量	本區分派比例	本區預估遊客量
123 年	2,000,358	20%	360,064
124 年	2,064,800	20%	371,664
125 年	2,054,709	20%	369,848
126 年	2,043,807	20%	367,885
127 年	2,032,094	20%	365,777
128 年	2,019,571	20%	363,523
129 年	2,006,236	20%	361,122
130 年	1,992,180	20%	358,592
131 年	1,977,494	20%	355,949
132 年	1,962,177	20%	353,192
133 年	1,946,230	20%	350,321
134 年	1,998,079	20%	359,654
135 年	1,980,353	20%	356,464
136 年	1,962,068	20%	353,172
137 年	1,943,315	20%	349,797
138 年	1,924,097	20%	346,337
139 年	1,904,505	20%	342,811
140 年	1,884,633	20%	339,234
141 年	1,864,482	20%	335,607
142 年	1,844,051	20%	331,929
143 年	1,823,433	20%	328,218
144 年	1,864,362	20%	335,585
145 年	1,842,652	20%	331,677
146 年	1,820,845	20%	327,752
147 年	1,798,846	20%	323,792

參考近年國人旅遊統計年報及國內遊憩區餐飲設施之營運狀況，本區各項餐飲服務收入以全年遊客人次、用餐率 65%、餐費 200 元推估，預估營運年（民國 107 年）年收入如下表所示。

預估遊客人次	用餐率	餐費（次）	營運第一年預估年營收
354,858	65%	200	46,131,509

（3）賣店服務收入

包括伴手美食零售商品、紀念品販售、伴手禮…等設施服務收入，保守以全年遊客人次、購買率 30%、每次 350 元推估，預估營運年年收入如下表所示。

預估遊客人次	購買率	金額(次)	營運第一年預估年營收
354,858	30%	350	37,260,065

2. 遊艇事業部門

(1) 俱樂部會費收入

預期本案未來於遊艇市場逐漸成熟後，應具成立遊艇俱樂部之經濟規模。本案依區位條件及遊艇停泊數，並參考國內其他運動產業俱樂部會員經營及收費模式以及鄰近國家遊艇俱樂部營運模式，預計會員總人數以 2000 人為上限，入會費為 38 萬元，招收人數以營運前 6 年每年逐年遞增(成長期)、第 7 年後則逐年遞減，可得營運期會員證分年年收益如下表所示。

目標會員數	2,000 人	入會費	380,000 元
營運年	預期比例	分年招收人數	分年收入(萬)
1	3%	60	2,280
2	5%	100	3,800
3	8%	160	6,080
4	10%	200	7,600
5	12%	240	9,120
6	15%	300	11,400
7	13%	260	9,880
8	12%	240	9,120
9	8%	160	6,080
10	6%	120	4,560
11	5%	100	3,800
12	3%	60	2,280
合計	100%	2,000	76,000

(2) 岸置遊艇租金收入

參考雙溪碼頭岸置遊艇費用約 5,000NTD/月，本案應可以低租金積極爭取冬季北船南移或南部遊艇廠存放遊艇之需求。規劃艇庫及戶外置艇區預估營運第 1 年之出租率為 30%、45%，並以每年 5%成長至第 15 年後維持相同出租率，僅以物價上漲率調整。其收費模式及預估營運第一年年收入如下表所示。

船舶席次-規劃		收費訂價	營運第 1 年出租率	營運第一年預估年營收
艇庫	96 席	2,500 元/月	30%	864,000
陸域置艇區	48 席	1,200 元/月	45%	311,040
合計				1,175,040

(3) 遊艇管理收入

參考現行遊艇服務業者收費方式，未來遊艇維護管理清潔收入係以本區全年停放遊艇數（含水上及陸域）為對象，並保守推估營運第一年委託率為 55%，每年 3% 成長至第 15 年後維持相同出租率，可得營運第一年遊艇維管收入如下表所示。

收費訂價		預估遊艇數	營運第 1 年託管率	營運第一年預估年營收
20 呎以下	6,000 元/月	23	55%	1,446,192
20 呎以上	15,000 元/月	20	55%	3,037,320

(4) 附屬設施與其他活動收入

包括餐飲提供、場地租借、辦理國際展覽、辦理主辦單位要求之回饋活動引入人潮等各項活動、教育訓練等其他附屬收入，以上述 2~3 兩項年收入之 30% 計。

3. 觀光旅館事業部門

(1) 住宿收入

參考國內觀光區觀光旅館之平均房價（4,300 元）及住房率（66%）以及類似個案之訂價，並考量區域市場接受性，以及本案未來觀光旅館擬作為遊艇俱樂部之服務性設施，須避免會員證及住宿費用重複取價之狀況，故保守以年平均住房率 50%、平均房價 3,650 推估（依年營收及平均住房率回推），相關設定說明如下表。此外，並考量大型住宿初期經營尚需市場推廣的因素，營運第一年僅以目標年營收 50% 推估、每年成長 10% 至營運第六年。

	房型	單價	房間數	住房率	天數	目標年預估年營收
假日	雙人房	6,000	74	70%	110	34,188,000
	家庭式	8,000	72	65%	110	41,184,000
	豪華家庭房	12,000	44	55%	110	31,944,000
	團體房（6 人）	18,000	20	30%	110	11,880,000
平日	雙人房	4,800	74	55%	255	49,816,800

	房型	單價	房間數	住房率	天數	目標年預估年營收
	家庭式	6,400	72	45%	255	52,876,800
	豪華家庭房	9,600	44	40%	255	43,084,800
	團體房(6人)	14,400	20	20%	255	14,688,000
合計						279,662,400

(2) 餐飲服務收入

參考國內風景區內住宿設施內附屬之餐飲設施多為服務房客為主，故本案度假村內餐飲服務收入以全年住宿人次、用餐率60%、餐費250元推估，預估營運目標年年收入如下表所示。

住宿總人次	用餐率	餐費(次)	目標年預估年營收
95,715	60%	250	16,315,163

(3) 精品販售收入

參考國內風景區內住宿設施內附屬之精品店收入模式，以全年住宿人次、購買率保守以15%、每次消費600元推估，預估營運目標年年收入如下表所示。

住宿總人次	購買率	金額(元/次)	目標年預估年營收
119,219	15%	600	9,036,090

(4) 附屬設施與其他收入

包括會議或婚宴場地租借…等其他附屬收入，以上述3項年收入之3%計。

5. 營運成本：包括各部門進貨成本、備品及消耗，以總收入之20%預估。

6. 營運費用預估

(1) 人事費用

考量本計畫營運規模預估每年人事費用如下表，薪資上漲率保守以物價上漲率每年2%計。

遊艇服務中心部	薪資(元/月)	人數	月數	小計
主管	65,000	1	13.5	877,500
副主管	55,000	1	13.5	742,500
服務人員	40,000	12	13.5	6,480,000
廚師	45,000	6	13.5	3,645,000
助理廚	30,000	10	13.5	4,050,000
清潔人員	28,000	15	13.5	5,670,000

遊艇事業部	薪資（元/月）	人數	月數	小計
主管	65,000	1	13.5	877,500
副主管	55,000	2	13.5	1,485,000
服務人員	40,000	5	13.5	2,700,000
廚師	45,000	2	13.5	1,215,000
助理廚	30,000	5	13.5	2,025,000
清潔人員	28,000	10	13.5	3,780,000

觀光旅館事業部	薪資（元/月）	人數	月數	小計
主管	65,000	1	13.5	877,500
副主管	55,000	3	13.5	2,227,500
服務人員	40,000	30	13.5	16,200,000
廚師	45,000	10	13.5	6,075,000
助理廚	30,000	10	13.5	4,050,000
清潔人員	28,000	36	13.5	13,608,000

(2)水電燃料費：包括水費、電費及燃料費…等，以營運總收入額之 10%預估。

(3)清潔維護費：相關設施之清潔及修繕維護費用，以營運總收入額之 3.5%預估。

(4)保險費：包括火災險、意外險...等，以營運總收入額之 2%預估。

(5)廣告宣傳費：營運期間之廣告行銷費用，包括各項活動辦理，以營運總收入額之 3.2%預估。

(6)雜項費用：包括雜項購置、職工福利...等列為雜項支出，以營運總收入額之 3.5%預估。

三、財務可行性評估

根據財務評估結果顯示，採 BOT 及 OT 方式，總許可年期 50 年。在投入期初投資額 13.86 億、收取每年土地租金、及兼採定額及變動兩方式收取營運權利金之條件下，經現金流量分析，計畫淨現值約 13,651.7 萬元，計畫內部報酬率 7.85%、大於折現率 7.08%；股權淨現值僅約 453.6 萬元，股權內部報酬率 10.06%、等於股東預期報酬 10%，全案財務可行性評估結果對民間機構而言應具投資潛力；惟因股權還本年期長達營運期第 47 年，未來於

招商時建議提供優先議約等條件，提高招商誘因。

表 2-34 財務評估結果一覽表

項 目	評估結果
一、自償率分析	1.30 (>1)
二、計畫投資效益分析	
計畫淨現值(NPV)	136,517,988
計畫內部報酬率(IRR)	7.85% (>7.08%)
計畫折現回收年期	營運第 35 年
三、股權投資效益分析	
股權淨現值(NPV)	4,536,458
股權內部報酬率(IRR)	10.06% (>10%)
股權折現回收年期	營運期第 47 年
四、償債能力分析	
債務保障比率(DSCR)	許可年期第 4 年為 2.09

就償債能力而言，一般分年償債比率分析大於 1.00 即具償債能力，目前金融機構多要求至少達 1.5 以上。分析本案的分年償債比率 (DSCR)，還款期至許可年第 4 年方為 2.9，如下圖，可為金融機構評估融資財務可行之參考依據。

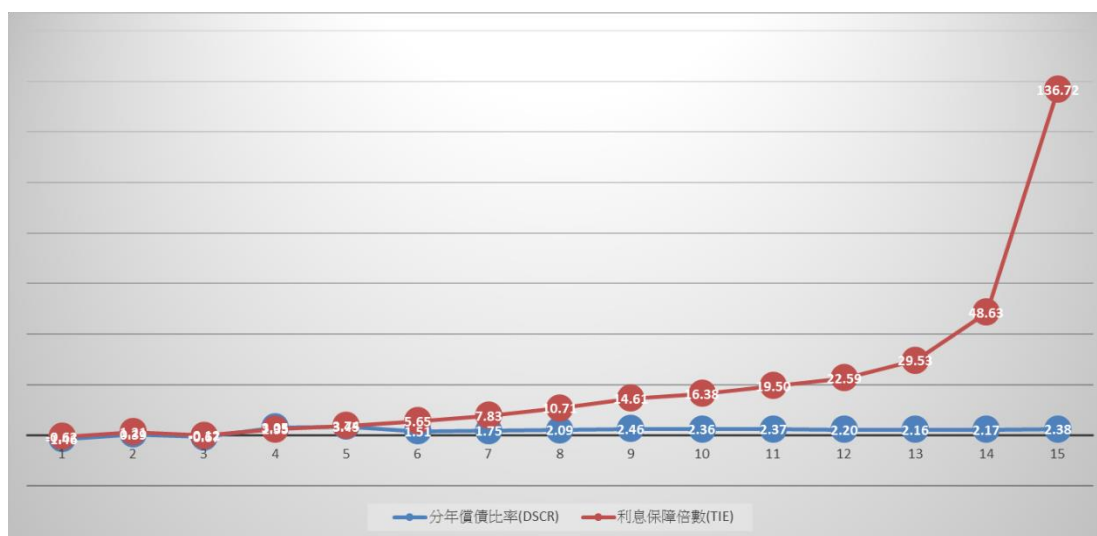


圖 2-4 分年 DSCR 及 TIE 曲線

第五節 環境影響分析

一、環境影響分析及因應對策

(一) 環境因子對基地開發之影響

本計畫對於環境之影響，主要著重於營建施工階段，在後續營運階段所產生的環境影響較低，以下就本計畫做出簡要的開發環境影響綜合分析，將針對生活環境、生態環境、景觀遊憩及社會經濟做出分析。

表 2-35 基地開發環境影響綜合分析

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		影響說明
		施工	完成	範圍	程度	
生活環境	空氣品質	V		本基地周邊	--	1. 施工區灑水抑制揚塵 2. 施工車輛清洗 3. 運輸車加以帆布覆蓋及施工機具車輛定期保養
	水質	V		本基地周邊	-	1. 施工及洗車廢水經沉澱處理 2. 機具車輛之保養廢液請相關廠商妥為處理
			V	河川或水域	-	經由建築物污水處理系統處理後，須符合行政院環保署放流水標準
	廢棄物	V		本基地	-	產生事業性廢棄物或一般廢棄物委由合格廠商代為處理
			V	本基地	-	委請合格廠商固定每日清運工作
	噪音振動	V		噪音敏感區	-	1. 依照噪音管制區規定時間進行作業 2. 運輸路線避開人口密集處 3. 採低噪音施工機械
自然環境	氣象	V		本基地	○	施工時並無篤除植物植，故影響不大
	地形地貌	V		本基地周邊	-	對於基地周邊地形及地貌並無太大改變
	水文	V		本基地周邊	-	為確保安全，須將地下水位降至開挖面以下，間接影響地下水量
			V	本基地周邊	-	建築物將增加逕流量及蒸發量，並減少雨水入滲量
	土壤地質	V		本基地周邊	○	基地土壤地質穩定，對於開發並無太大影響
	陸域	V		本基地周邊	○	

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		影響說明
		施工	完成	範圍	程度	
	生態		V	本基地	○	
景觀遊憩	景觀美質	V		本基地	-	施工期間工地雜亂對於景觀性有些許影響，應透過工地管理降低對於環境之衝擊
			V	本基地周邊	+	1. 開發後將改變現有視覺景觀，成為新地標 2. 考量生態工法及綠建築
	土地使用		V	本基地	+	增進產業結構型態的改變及土地利用形式變化，促進國有地之活化使用，避免閒置使用
	交通運輸	V		本基地周邊	-	施工車輛將增加交通負荷，未來應避開交通尖峰時間
			V	本基地周邊	-	需增加停車設施以負荷增加之車流量
	經濟活動		V	本基地周邊	+	促進土地活化使用，帶動地方產業及消費水準
	社會安全	V		本基地周邊	-	施工期間應訂定緊急應變計畫，以降低意外災害之發生
			V	本基地周邊	+	未來管理中心將負責夜晚巡邏、管理責任
+++：		顯著性正面影響			-：	輕度性負面影響
++：		中度性正面影響			--：	中度性負面影響
+：		輕度性正面影響			---：	顯著性負面影響
○：		無影響				

(二) 環境影響減輕對策

1. 空氣汙染改善對策

- (1) 工地周界設置圍籬，防止粉塵向外溢散。
- (2) 工地內具粉塵溢散性之材料、砂石、土方或廢棄物，應覆蓋防塵布或防塵網，或定期噴灑化學穩定劑。
- (3) 車行出入口設置洗車台，車輛離開時應清洗車體及輪胎，表面不得附著汙泥。
- (4) 結構體施工架外緣，應設置防塵布或防塵網。
- (5) 運送粉塵溢散特性之車輛機具，應採用密閉車斗或使用防塵布

或不透氣覆蓋物緊密覆蓋。

(6) 定期清掃附近道路，適時灑水，減少因車輛通行引起的塵土。

(7) 使用狀況良好的車輛機具，定期實施保養維護。

2. 噪音振動防治對策

(1) 高噪音之非移動式機具移採用具吸引設施之形式或設置隔音設施，以降低音量。

(2) 依營建工程噪音管制標準規劃施工機具及車輛的作業時段與數量。

(3) 避免多種機具同時運轉，並避免不必要的轉或空轉。

(4) 運輸車輛經過聚落時，應減速慢行並禁鳴喇叭，並且避免於交通尖峰時段行駛。

(5) 施工時間以白日為主，避免夜間趕工，維護居民安寧。

(6) 停車場及附近道路應隨時檢修，保持路面平整，降低車輛行駛噪音。

3. 水污染保護對策

(1) 確實執行水土保持或整地排水計畫，設置臨時排水設施或滯洪沉砂池，並地表逕流經沉澱後使得排放。

(2) 洗車廢水及施工污水需先經沉澱過濾，再行排放至水道。

(3) 定期清除工地內或鄰近地區之排水設施，避免雜物堵塞或淤沙，影響排水。

(4) 施工便道及裸露地表應設置防制措施，減少土壤沖刷。

(5) 施工人員的生活污水應經過妥善處理，避免產生污染。

4. 廢棄物污染保護對策

(1) 一般廢棄物經分類後資源回收，達到垃圾減量、資源再生之效果。

(2) 產生之廢棄物，屬於營建剩餘土石方者，依營建剩餘土石方處理方案處理，屬於內政部公告可再利用部分，依營建事業廢棄物再利用管理辦理規定辦理。其他廢棄物部分依廢棄物清理法規定清理。

(3) 工地內禁止焚燒廢棄物或任意棄置，以避免妨礙環境衛生。

(4) 需經由合格合法之業者清理處置。

5. 交通安全保護對策

- (1) 工地設置警示標誌、警示燈與照明系統，以提醒車輛及行人安全。
- (2) 運輸車輛避免交通尖峰時間及假日進出工地，以免影響交通服務品質。
- (3) 車輛動線避免與聚落、商家或遊客動線重疊，以減輕對於鄰近住宅、商家及遊客之干擾。
- (4) 轉彎處設置廣角鏡或警示標誌，以提升車輛往來之安全。

6. 景觀美化保護對策

- (1) 開挖時應確實執行水土保持或整地排水措施，並避免破壞植被。
- (2) 裸露地面應適時植生綠化，以為景觀美質。
- (3) 工地周界設置之圍籬，配合附近地區使用種植小盆栽方式，以立面植栽整體綠化。
- (4) 建立工地管理規則，專人負責環境衛生，並妥善規劃施工車輛、廢棄物收集地點等，以降低景觀影響。
- (5) 建物造型及色彩應與附近環境結合，避免產生突兀。
- (6) 定期維護植栽，保持良好生長狀態，避免蚊蟲孳生。

二、是否須辦理環境影響評估

依據環境影響評估法第 5 條針對應實施環境影響評估之條列出各種開發行為，與本計畫有關聯者為港灣開發。但經查開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第八條規定，該條規定以港灣新建、擴建工程為主，並不屬於本計畫之港區內部開發，故無需辦理環境影響評估。

依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準屬於高樓建築，如住宅大樓，其樓層三十層以上或高度一百公尺以上，或辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上應實施環評，惟本案依據都市計畫規定，建築物高度不得高於 20 公尺，遂無須辦理環境影響評估。

再查詢開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 31 條其他開發行為者，第十四款觀光（休閒）飯店、旅（賓）館之興建或擴建行為，

其中第九目：若位於都市計畫土地內，且累計開發達或申請開發達 5 公頃時
需進行環境影響評估。本案尚毋須辦理環境影響評估。

表 2-36 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準評估一覽表

項目	相關內容	初步評估	備註
第 8 條	港灣之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：第二項第十款：碼頭席位一百艘以上或同一場所各案開發總席位達二百艘以上。	<input type="checkbox"/> 需辦環評 <input checked="" type="checkbox"/> 不須辦理環評	
	第三項：三、商港、軍港、漁港、工業專用港擴建工程（不含既有港區範圍內之擴建工程）或商港區域外之特種貨物裝卸及其他特殊設施之興建或擴建，符合下列規定之一者：（一）前款第一目至第四目規定之一。（二）碼頭或防波堤，申請開發或累積開發長度五百公尺以上。	<input type="checkbox"/> 需辦環評 <input checked="" type="checkbox"/> 不須辦理環評	
第 26 條	高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 一、住宅大樓，其樓層三十層以上或高度一百公尺以上。 二、辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上。	<input type="checkbox"/> 需辦環評 <input checked="" type="checkbox"/> 不須辦理環評	
第 31 條	第一項第十四款第九目：觀光（休閒）飯店有下列情形之一者，應實施環境影響評估：（九）位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃。	<input type="checkbox"/> 需辦環評 <input checked="" type="checkbox"/> 不須辦理環評	

三、交通影響評估

（一）交通現況

本基地位於台南市濱海地區，主要以安北路為市區通往基地的通行道路，七股區的車輛則可透過四草大道進入基地，漁港臨海處則以漁濱路為通行道路，可透過漁濱路到達觀夕平台，若欲通往觀光漁市則可經由安北路轉同平路或城平路前往。上述幾條道路為基地周邊主要，但平日車流量仍屬不多且規模不大。本基地目前已整地完成，各街廓完整且有道路可方便通行，周邊通行道路從北至南、由東至西分別為漁濱一街、世平五街、世平一街及洲安三街。

表 2-37 交通層級及道路寬度一覽表

層級	路名	寬度 (公尺)
主要道路	安北路	20
次要道路	同平路	20
	大平路	20
	城平路	20
區內道路	漁濱路	20
	世平一街	8
	世平五街	8
	洲安三街	8
	漁濱一街	8

(二) 交通衝擊

對於基地周邊重要幹道進行服務水準分析，使用 2001 年臺灣地區公路容量手冊之市區幹道之評估方法，分為道路服務流率及路口延滯調查兩種評估方法。

以平日及假日重要道路路段流率與服務水準評估，本基地北側安北路之道路服務水準為 A 級。再以漁光路與安北路口作為分析，周圍雖然有觀夕平台及海水浴場等觀光景點，但路口交通量仍不大，屬於服務水準 A 級程度。未來開發營運後所產生之車流量造成之影響仍可保持於服務水準 A~B 級之程度。

表 2-38 道路服務水準評估表

時段	路名	路段	方向	快車道數	道路容量	晨峰（7:00~9:00）			昏峰（17:00~19:00）		
						交通量	V/C	服務水準	交通量	V/C	服務水準
平日	安北路	1-2	進入	1	1300	268.0	0.206	A	139.0	0.107	A
			離開			315.0	0.242	A	280.0	0.215	A
假日			進入			138.0	0.106	A	206.8	0.159	A
			離開			192.4	0.148	A	335.6	0.258	A

資料來源：變更台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案，台南市政府，101 年。

(三) 是否須辦理交通影響評估

依據建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定，本基地屬於第一類及第三類建築物，第一類在都市計畫內區域超過 300 平方公尺者於每 150 平方公尺需設置一輛停車空間。並根據建築物交通影響評估準則第二條規定，第一類建築物其設置小型車停車位數超過一百五十個，或樓地板面積超過二萬四千平方公尺者，需辦理交通影響評估，第三類在都市計畫內區域超過 500 平方公尺者於每 200 平方公尺需設置一輛停車空間。並根據建築物交通影響評估準則第二條規定，第三類建築物其設置小型車停車位數超過一百八十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺者，需辦理交通影響評估，經初步檢視本案建築面積及配置，本計畫初判應無需辦理交通影響評估，未來仍需視民間機構規劃配置方得確認是否須辦理交通影響評估。

表 2-39 建築物交通影響評估準則評估表

類別	建物用途	使用	都市計畫區內			
			樓地板面積 (平方公尺)		設置停車格 數量	
			法規	實際	法規	應設置
第一類	戲院、電影院、歌廳、 國際觀光旅館 、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、 俱樂部 、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	遊艇俱樂部	24,000	3,366	150	22
		觀光旅館	24,000	18,229	150	121
		服務中心	24,000	3,798	150	25
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	海洋遊憩及教育設施	48,000	2,690	180	12

第六節 土地取得分析

一、用地取得難易度分析

(一) 用地調查

1. 土地基本資料

本計畫範圍包括陸域及海域範圍，陸域部分包括安平區海口段 19-8 地號等 66 筆土地，水域部分則以安平漁港漁港計畫之深水泊區範圍為主。建議未來得依地政單位實際鑑界測量面積為主，以確保民間機構開發之權益。

2. 公私有土地比例

本計畫位於安平漁港區域，其所有土地皆為公有地，並且多為行政院農業委員會漁業署所管理，比例占全區面積之 76.18%，其他土地包括臺南市政府所管之比例約為 0.04%、臺南市政府觀光旅遊局所管之比例約為 1.24%、臺南市政府工務局所管之比例約為 1.15%、臺南市漁港及近海管理所所管之比例約為 16.96%及財政部國有財產署所管理之土地比例約為 4.43%。

表 2-40 土地權屬比例說明表

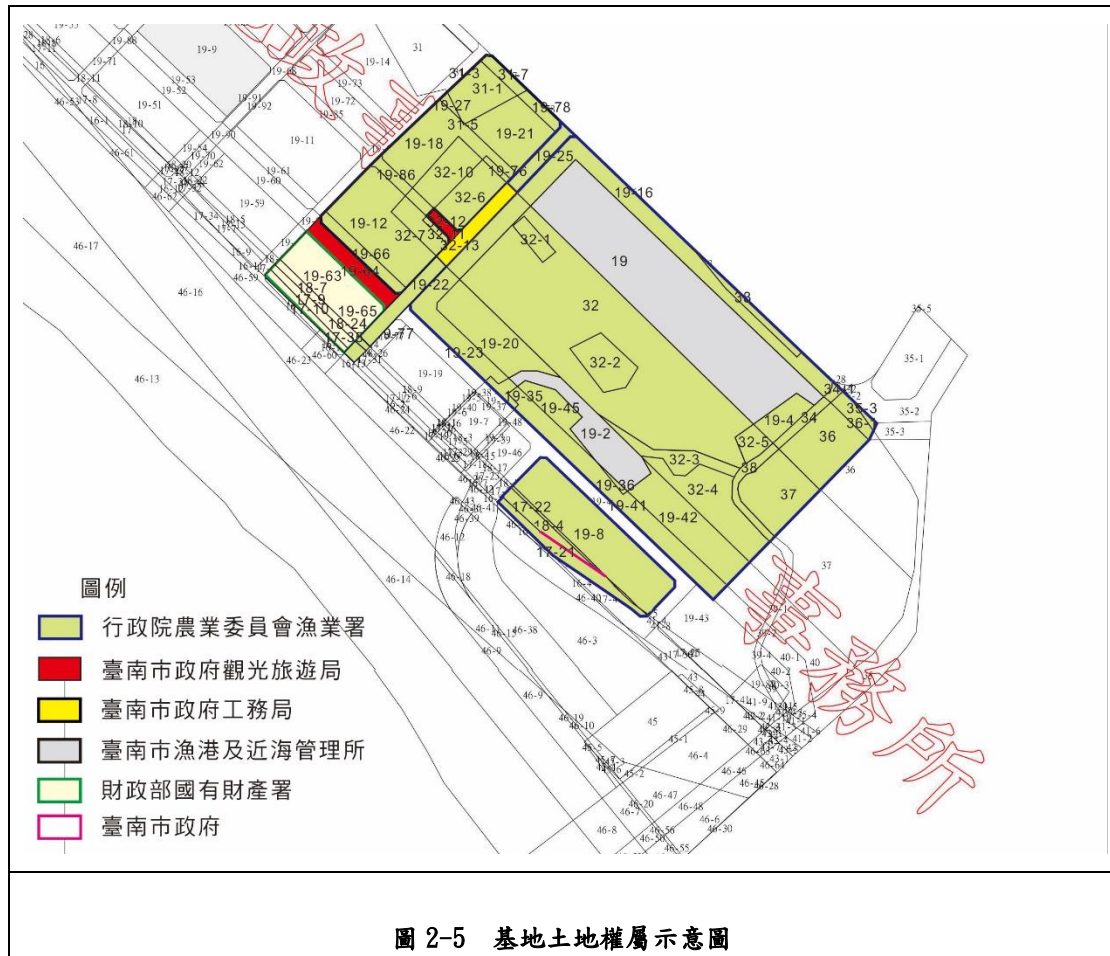
名稱	謄本面積（平方公尺）	使用面積（平方公尺）	比例（%）
行政院農業委員會漁業署	112,386.60	91,917.06	76.18%
財政部國有財產署	5,349.80	5,349.80	4.43%
臺南市政府	51.09	51.09	0.04%
臺南市政府工務局	1,386.24	1,386.24	1.15%
臺南市政府觀光旅遊局	1,495.24	1,495.24	1.24%
臺南市漁港及近海管理所	20,465.56	20,465.56	16.96%
總計	141,134.53	120,664.99	100.00%

3. 地上物狀況

基地已整地完成，道路和街廓皆屬完整。在遊艇管理中心部分土地上有公廁設施供遊客使用，其餘土地並無地上物。未來地上物將不予拆遷，維持原使用。

(二) 土地使用可行性分析

依據國有財產法第 11 條規定，公用財產以各直接使用機關為管理單位，直接管理之。本計畫之基地範圍其管理機關為行政院農業委員會漁業署、財政部國有財產署及臺南市政府，其大部分使用土地之管理機關亦為本計畫預定之主辦機關。由於土地權屬皆為公有土地，權屬單純，不涉及與私人徵收取得之問題，因此土地取得並無困難。



二、用地取得構想分析

由於本計畫基地係屬公有土地，且位於漁港計畫範圍，同時因範圍內無私人土地未來不會涉及徵收之情況。未來本基地非屬主辦機關之土地須依促進民間參與公共建設法第 15 條辦理撥用，撥用之後以行政院農業委員會漁業署為管理機關，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。

第七節 可行性綜合評估

本計畫將透過遊艇碼頭之建設，並配合現況已完成的遊艇泊區浮動碼頭的設置以達到推廣國內遊艇活動之目的。配合在安平漁港遊艇碼頭舉辦各項遊艇相關活動，促進國內與其國際間之遊艇活動交流，期望能更進一步達到帶動國內遊艇產業之活絡、發展之精神。除遊艇泊區浮動碼頭已於102年1月經由行政院農業委員會漁業署驗收完成，而未來整體區域範圍則仍需透過民間廠商參與規劃設計業能完成建設，因此，未來於建設時，為確保本計畫之規劃設計符合民間及市場需求，建議納入業界訪談意見，並就實質設計內容於漁業署相關單位研討，並且經過審查議定後始能實施，以期完善本計畫之可行性與完整度。

在法律可行性方面，本計畫符合促參法所認定之農業設施，未來也將依據此法源進行後續興建與開發，依促參法第五條第二項：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。並主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。依上揭規定，本案之主辦機關為行政院農業委員會，並得授權其所屬機關執行。

在土地取得可行性方面，本基地之土地所有權為中華民國所有，管理機關為行政院農業委員會漁業署、財政部國有財產署、臺南市政府、臺南市政府觀光旅遊局、臺南市漁港及近海管理所及臺南市政府工務局，未來得依法辦理公地撥用以取得土地始得開發。

綜合上述分析，本計畫是否可行仍在於財務可行性是否具備吸引具觀光飯店開發並相關遊艇業者參與投資，因此也必須審慎審查議定方能使本計畫順利進行，而基地周邊遊憩資源豐富、自然環境條件具備海域遊憩優勢，並且因應「挑戰2008：國家重點發展計畫」指陳安平地區建設為「安平港國家歷史風景區」，並獲中央補助核列經費就歷史保存核心、觀光發展及漁港建設予以執行落實，同時結合交通部觀光局及內政部營建署之全國遊艇發展計畫，因此未來本計畫將具備相當大的發展潛力。

第三章 許可範圍與許可期限

第一節 投資興建範圍界定

本案基地位於臺南市安平區西南邊，東起城平路，北至安北路，西至漁濱路，於安平漁港範圍內。依據開發的性質共可區分為陸域及水域部分，陸域面積約為 4.14 公頃，屬於 BOT 範圍，可分為遊艇管理中心及觀光旅館兩區，以及水域範圍（含碼頭）為 OT 範圍面積約為 7.93 公頃。

表 3-1 分區基本資料說明表

分區	項目	模式	面積 (M2)
陸域	遊艇俱樂部、觀光旅館、遊艇管理中心	BOT	41,410.85
水域	遊艇泊區	OT	79,254.14
總計			120,664.99

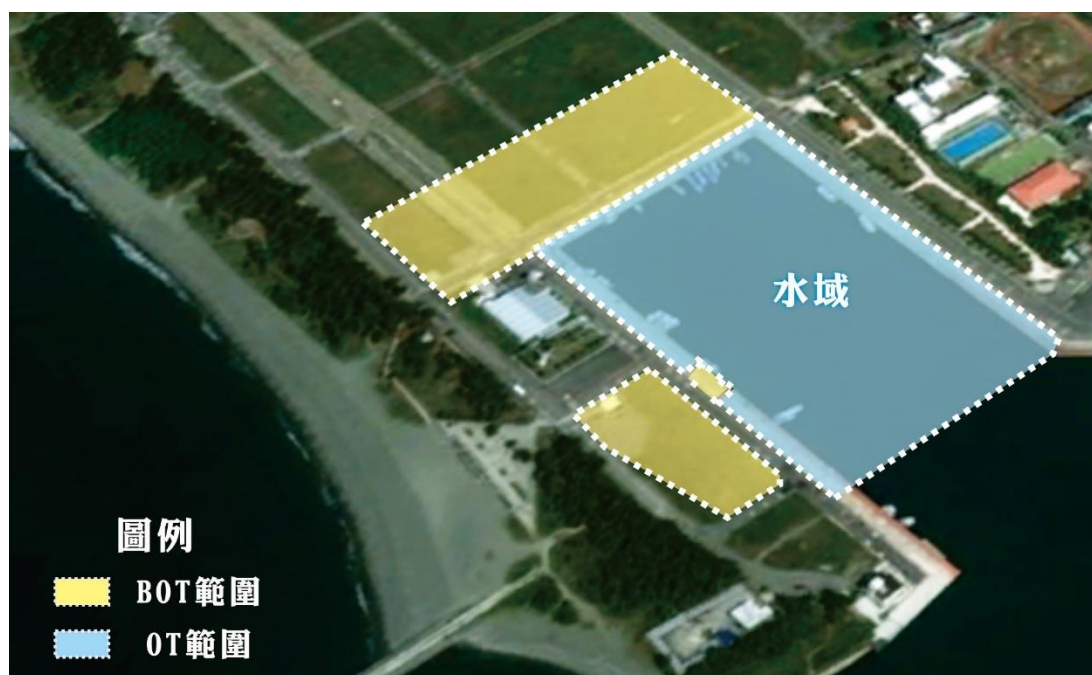


圖 3-1 許可範圍示意圖

第二節 營運範圍之界定

一、營運範圍

(一) 主體設施

1. 民間機構依投資契約興建營運遊客住宿、餐飲服務、海洋遊憩及教育設施等多元化相關設施，並應維持在良好狀況下。
2. 其他依投資契約所規範之事項。
3. 其他經主辦機關核定之營運事項。

(二) 附屬事業設施

1. 提供結合地方文化或產業元素，展示及銷售相關產品，作為遊客紀念品消費及擴展至常民生活體驗之遊憩購物消費。
2. 配合不同民間機構營運主體設施所需之其他附屬營業項目，且經主管機關許可的營業項目類別

二、營運項目

- (一) 遊客住宿：利用港灣特殊的風格營造出的悠閒、舒暢的住宿空間，提供至臺南遊玩的遊客、家庭旅遊及參與會議客人入住。
- (二) 餐飲服務：以新鮮海鮮飲食為主題，將海洋風格主題的珍饈美饌。
- (三) 海洋遊憩及教育設施等多元化相關設施：打造符合海洋教育的參觀教育活動，吸引南部地區或全臺遊客前來觀光，使海洋教育的理念能永續經營。

表 3-2 營運項目說明表

	項目	模式	營運項目
陸域	遊艇俱樂部、觀光旅館、遊艇管理中心	BOT	遊客住宿、餐飲服務、文物展覽及相關海洋遊憩、教育設施等多元化相關設施
水域	遊艇碼頭	OT	相關海洋遊憩等多元化相關設施

第三節 許可期限界定

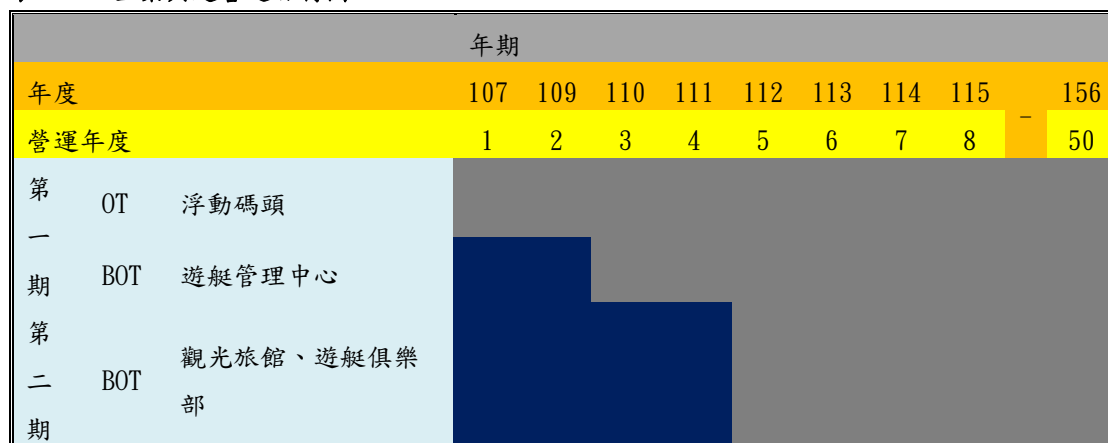
一、許可期限

自民間機構與主辦機關簽訂投資契約日起算，許可期限設定 50 年(含興建期)，若營運績效良好，民間機構得向主辦機關申請優先定約，期限為 10 年並以乙次為限。

二、分區開發建議

為利主辦機關政策發展目標需求，俾利本案工進，本案得以一次委外、分區方式開發為宜。第一區開發營運為浮動碼頭、遊艇管理中心及海洋遊憩及教育設施，除浮動碼頭可立即使用外，其他設施應於都市計畫變更完成後，2 年內完成整體建築規劃設計、都市設計審議作業、使用執照及相關證照取得等作業及建照取得作業等，並達到最低開發規模，第二區開發營運為觀光旅館與遊艇俱樂部及其相關附屬設施，應於都市計畫變更完成後 4 年內完成整體建築規劃設計、都市設計審議作業、使用執照及相關證照取得等作業及建照取得作業等，並達到最低開發規模。

表 3-3 全案興建營運甘特圖



註：■ 興建期 ■ 營運期

第四章 興建之規劃

第一節 先期規劃構想

一、初步工程規劃

(一) 安平漁港遊艇管理中心定位

1. 開發定位

- (1) 文化與自然的包裝→蔚藍海岸、安平文化、海灣生態
- (2) 淨土、淨心的新思維→低碳人本、渡假 villa、生態教育、深度旅遊，C2C (from cradle to cradle)⁴的設計導向
- (3) 海岸觀光發展領頭羊→以遊艇碼頭為核心，配合渡假天堂之高品質飯店、海洋觀光、主題會館、海島美食等，與周邊觀光產業觸媒作用餐飲及各式主題
- (4) i+T center→information+transportation，旅遊服務中心的建構-觀光導覽、交通資訊、多語服務、訂房訂票、中繼服務站、特產消費
- (5) 遊艇與海灣主題遊程→海上婚禮、港灣渡假、購物天堂、水上運動、海洋體驗、節慶行銷

(二) 產品定位

計畫區產業較具獨特性，故在產品主題發展上除導入遊艇之主題性強烈活動與設施外，並應極力發揮其潛在市場，融合地方特色，如特產品(魚貨、海產)、產業資源(遊艇海灣)、遊憩資源(歷史文化據點、平民小吃)及安平聚落景觀等等，塑造獨特遊憩市場及地方文化特色之意象，突顯產品魅力與特色。

市場產品定位—典藏時代歷史、復甦人文風華、引動海洋休閒新魅力

⁴. C2C 是所謂 Cradle to Cradle (搖籃到搖籃) 的概念去衍生的，也就是回收設計，不是“零碳排”或是“零廢棄”，而是可以升級回收 100%再利用的創新綠色產品。把產品當作是大自然般循環的概念，把廢棄物變成養分，而不是減少廢棄物或是零廢棄物，不斷地重複利用，資源不會再耗盡。

(三) 發展構想

安平地區的歷史人文、漁業產業資源豐富，實為遊憩吸引力多樣且豐富的遊憩發展區，因此規劃配合當地自然環境與人文產業特色，以低密度開發、著重環保與生態的規劃和綠建築的設計，創造一個兼具人文產業、自然景觀特色的遊艇碼頭及休閒渡假觀光基地，形塑安平濱海之遊憩與服務功能兼具的遊憩區，提供國內外生活都市的忙碌現代人一處遊艇巡禮、悠閒靜心、身心靈樂活的園地。

『安平海灣的驚喜旅航——隨心。逐浪。樂活趣』

(四) 規劃原則

1. 建築風格

雖然本基地以距離安平古堡等景點約 1.5 公里以上，但仍具有吸引觀光人潮來此之潛力，借鏡於本基地位於安平漁港港濱，緊臨臺灣海峽，保有港灣的濃厚氣息，建議此段約 1.5 公里的路段之指示標誌可從古蹟意象逐漸轉變為海洋風格，使得遊客在參觀上的情感轉換能有較為清楚的分野性。基地未來建築風格將朝向港灣海濱之異象，以自然、清新、舒暢的風格，透過白色、藍色色系作為基調，佐以輕快明亮的粉色系，並以大型落地窗玻璃提升對外眺望海景的遼闊性，建構活潑有動力的整體氛圍。

2. 建築高度

綜觀國內外遊艇俱樂部建築，大多高度不超過 3 層樓以上，倘若為搭配住宿空間者，其建築高度則因應住宿風格則有高度之落差，且依據臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）案內之都市設計規定，本地區若建築物超過 16 公尺需進行都市設計審議。由以上兩點作為建築物高度設計考慮因素，並考慮本計畫所規劃之遊艇俱樂部性質較為單純，屬於接待、展示、休憩及行政類型，不包含住宿空間在內，因此訂定建築高度不宜超過 2 層樓，挑高規定則應以現行建築技術規定：地面第一層樓高度不宜超過 4.2 公尺，其餘樓層不宜超過 3.6 公尺，以總高度不超過 7.8 公尺為主。

二、建築量體配置

服務中心設施為 2 層樓建築物，1 樓為入口大廳，設施包括 3 間餐廳及 20 間小型商店，2 樓為辦公、會議空間，包括 3 間多功能教室、2 間小會議室、2 間中型會議室、展示廳及服務空間遊艇俱樂部設施為 2 層樓建築物，1 樓設施以會員服務區為主，設施包含服務中心、盥洗室、休息室、2 間接待室、小型餐廳、廁所及服務空間/半戶外空間，2 樓則以會員休憩為主，設施有辦公室、娛樂中心、三溫暖、健身房、酒吧、2 間會議室、雪茄室、廁所及服務空間。

觀光旅館為 4 層樓建築物，1 樓為服務中心及餐飲空間，設施包含服務中心、10 間紀念精品店、3 間中餐廳、3 間西餐廳、宴會廳、室內於設施、廁所及服務空間/半戶外空間，2 樓則為渡假遊憩與會議空間，設施包含各 2 間大、小型會議室、2 間展演廳、健身中心、2 間兒童遊樂中心、酒吧、娛樂中心、4 間壁球室、廁所、服務空間及陽台等，3、4 樓則為住宿空間，共計 210 間客房，包括 74 間 9 坪雙人房、72 間 14 坪四人房、44 間 18 坪四人房、20 間 20 坪六人房及服務空間陽台等。

三、工程經費概估

本計畫共劃分兩個區域，各區域所興建的建築量體及戶外空間的大小與單價皆有不同，總工程經費約為 13.59 億元。

第二節 工程調查規劃之分工原則、辦理方式及建議時程

一、調查內容、分工原則及辦理方式

(一) 工程調查內容

1. 計畫及法令資料調查

應符合法令規章如下所示：

(1) 都市計畫法系

都市計畫法、都市計畫施行細則及該地區都市計畫之主要計畫、細部計畫與相關土地使用分區管制規定。

(2) 建築法系

建築法、建築管理規則、建築技術規則、建築物室內裝修管理辦法、招牌廣告及豎立廣告管理辦法。

(3) 消防法系

消防法系暨相關子法。

(4) 其他相關法系及規章

如勞工安全衛生法令、電信法規、電力相關規章、自來水相關規章及環境保護法令等。

2. 興建行政程序調查

工程自規劃設計至竣工日為止，至少應包含辦理但不限於下列行政程序：都市計畫審議、交通影響評估、申請建造執照與室內裝修圖說審查、五大管線審查（電力、電信、自來水、消防及衛生下水道等）、開工申報、施工勘驗、消防檢查、使用執照申請及申請室內裝修竣工查驗等。

3. 土地資料調查

土地資料調查包括土地所有權狀、地籍圖謄本、土地複丈測量等相關資料。民間機構應依規劃結果負責申辦應辦事項。

4. 土地資料調查

調查包括土地所有權狀、地籍圖謄本、土地複丈測量等資料。

5. 基地環境調查

對於基地之地質、地形、地下水位、水文、植栽、日照日射及風向風力等自然環境進行調查，以利後續整體規劃配置及戶外景觀作業。

6. 公用設施資源調查

公用設施包括電力、電信、自來水、汙水及排水系統等，民間機構應進行現有公用設施位置調查，且對於未來開發規模進行評估，以利後續向主管機關之申請作業。

7. 交通影響評估

對基地所衍生之交通影響進行評估，包括開發前及開發後的聯外道路及服務水準，以及交通停車供需、停車場規劃、交通管理及交通改善措施等。

(二) 工程調查分工辦理方式

本案應辦理之各項調查皆以民間機構辦理為主，主辦機關則負責督導、備查及協助提供部分資料，其各項調查項目之辦理方式包括民間機構自辦及委託顧問公司辦理等。

依據上述調查內容，主辦機關及民間機構應就不同項目辦理，其建議分工及辦理方式如下所述：

表 4-1 工程調查規劃分工及辦理方式一覽表

項次	項目		分工		辦理方式
			民間機構	主辦機關	
一	計畫及法令資料調查		辦理	備查	1. 主辦機關指派相關人員、成立專責單位進行督導或委由履約管理顧問進行協助。 2. 民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
二	興建行政程序調查		辦理	備查	
三	土地資料調查	基地鑑界	辦理	督導	
		其他資料調查	辦理	協助提供資料	
四	基地環境調查	地質調查（含地質鑽探）	辦理	備查	
		其他環境調查	辦理	協助提供資料	
五	公用設施資源調查計畫	公用設施現況資料	辦理	督導/協助提供資料	
		其他調查	辦理	協助提供資料	
六	交通影響評估		辦理	備查	

二、建議時程

民間機構應於簽訂投資契約起至用地交付前完成基地規劃設計所需之相關調查工作。

第三節 工程細部設計之分工原則、辦理方式及建議時程

一、作業內容

（一）基本設計

依規劃結果進行建築物各項設計，至少須達成可提送都市設計審

議與完成建照圖說之程度(內容包括相關法令檢討、配置規劃、平面及剖面、建材、色彩及植栽景觀等)。

(二) 細部設計

依基本設計、都市設計審議及建照審查成果，進行各項細部設計，同時作為後續工程發包與施工之依據。

二、分工辦理方式

(一) 民間機構負責事項

應由民間機構依法自行辦理，或委託建築師、專業技師、工程顧問公司或其他專業機構辦理，並負擔費用，且應對於作業之品質與進度負責。

(二) 政府督導及協助事項

主辦機關可聘請履約管理顧問，以協助主辦機關進行工程設計階段及相關督導及查核；若民間機構因執行本案須向相關政府或機構辦理審查程序、證照或許可申請，主辦機關於法令許可之權責範圍內，得協助民間機構與相關主管機關或機構進行協調或提供必要證明文件。但民間機構仍應自行負責證照、許可之取得及時程掌握。

三、建議時程

於完成投資契約簽定後，工程設計依工程計畫時程提出，並可由民間機構自行委託專業技師或工程顧問公司辦理。

第四節 工程發包、施工及完工之建議時程

一、分工原則及辦理方式

考量本計畫可行性評估報告財務試算之結果，其興建期之規劃、設計、施工興建，及營運期之設施、設備管理，應均由民間機構辦理。

(一) 工程發包

由民間機構辦理發包施工及採購作業，包括但不限於土木、停車、

建築、景觀、結構、水電、消防設備等。

(二) 工程施工管理

由民間機構辦理施工管理及監造事宜，內容應至少包括以下項目
假設工程計畫、地盤改良工程、鋼筋工程、模板工程、混凝土工程、
裝修工程、電梯工程、水電消防工程、施工期間動線維持及公共安全計
畫等。

(三) 工程督導

主辦機關將於興建期間，指派相關人員或成立專責單位督導民間
機構，負責本計畫興建期間有關工程品質、進度及環保等任何與本計畫
有關之督導工作。依據促參法施行細則第 33 條之規定，「主辦機關應依
公共建設之特性及民間投資方式，於投資契約明定，民間機構應於一定
期間內提出或交付工程品質管理計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳
票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核」，因此，主辦機
關將於投資契約中明定，民間機構應定期提出或交付工程進度報告、帳
簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供備查。

二、建議時程

民間機構應於投資契約後，並俟主辦機關完成都市計畫變更後之一個月
內辦理完成地上權登記，並於投資契約簽訂日起 2 年內（遊艇管理中心區）
或 4 年內（觀光旅館、遊艇俱樂部）興建完成取得使用執照開始營運。

第五節 工程施工管理方式、組織型態及管理責任歸屬

一、施工管理重點及管理方式

- (一) 針對施工現址應詳實調查，盡可能降低施工對既有環境的影響，必要
時應研擬取代方案，例如：施工圍籬範圍、非施工人員之管制、隔離
措施、材料及施工機具堆置場地等。
- (二) 施工材料的搬運動線，應考量周邊道路對施工車輛行駛之允許程度、
交通安全維護、施工車輛臨時停置及出入指揮，各類告示牌及警示標

誌設置。

- (三) 道路維護、噪音、振動之管制、原預留接續部份之保護措施，而各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準。
- (四) 吊車之選擇與設置，支撐排架之選擇與設置，防護網之設置。
- (五) 環境衛生的維護，污廢水排放前應處理至符合環保法規，考量是否須設置沉澱池處理暴雨逕流所產生之污廢水。
- (六) 營建廢棄物清運、施工車輛清洗措施、防塵屏及防塵被覆措施設置、施工中彈性調整工期、施工期間空氣污染防治計畫等。
- (七) 基地開挖時建議採用低透水混凝土摻入硫化水泥來進行基礎工程之施作，同時作好防水及防鹽化之工程。

二、興建執行計畫書

為確保興建工作施工及施工品質，建議民間機構應考量本計畫之工程特殊性，並依據上述之施工管理重點，於本計畫開工前一個月以上之時間內針對 BOT 範圍提出「興建執行計畫書」，送主辦機關備查，其內容至少應包括：

- (一) 現地勘查、測量之說明。
- (二) 規劃設計標準、配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖及規劃說明。
- (三) 施工進度計畫及初步概算預算金額等事項。
- (四) 主要材料或設備規範。
- (五) 施工管理組織架構與職掌。
- (六) 施工管理及交通維持計畫。
- (七) 品質管理計畫，其內容應依照行政院公共工程委員會公布之「品質管制計畫」規劃。
- (八) 安全與衛生計畫。
- (九) 環境維護計畫。

(十) 緊急事故處理計畫。

(十一) 保險計畫。

(十二) 分包計畫。

(十三) 執行管理月報。

(十四) 應辦理作業項目說明。

三、工程監督計畫

民間機構應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，每月提送月報予主辦機關。主辦機關得聘請專業顧問對民間機構執行之工作進行監督與查驗，民間機構不得拒絕，並應提供必要之協助。主要內容包括：

(一) 開工日期通知

民間機構應於本計畫開工前 10 日以書面通知主辦機關，提報預定開工日期，並將建造執照及其他興建工作相關之各項執照及許可影本提送予主辦機關備查。

(二) 工作進度定期提報

基本應開發項目於施工期間，民間機構應於每月提出執行管理月報，將工作進度、品質管理及環境衛生執行狀況提報主辦機關備查。主辦機關並得於必要時檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供主辦機關查核。

前款定期工作進度報告內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、施工落後程度(比例)、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。如民間機構施工進度未能符合原訂時程時，應同時以書面敘明事實、理由並採取補救措施（包括趕工計畫或其他因應措施）。

(三) 品質管理及環境衛生

民間機構應依「興建執行計畫書」之「品質管理計畫」與「安全與

衛生計畫」之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計、施工及營運服務之品質，同時，辦理本計畫投資契約工程之設計與施工，並自行負責工程之品質、安全與衛生。

1. 設計作業之品質管理計畫，內容至少應包括設計目標、設計依據、達成標準、設計（含設計品質）程序、設計（含設計品質）組織、作業時間表、階段性設計成果清單（含品質成果文件）。
2. 設計及施工品管文件屬本案相關文件之一，民間機構應妥善保存及管理。

（四）完工期限

民間機構至遲應於規定完工期限前完成本計畫之興建工程。如因不可抗力或除外情事，致民間機構無法於完工期限前完成本計畫之興建，民間機構應以書面詳述具體理由向主辦機關申請展延，但投資契約期間之進行，不受影響。

（五）完工資料之交付

民間機構應於基本應開發項目之工程竣工後，依照主辦機關規定之格式，將各項完工資料乙份交予主辦機關，包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、各項設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限。以及其他依申請須知、補充資料、法令規定或雙方同意應提供之資料與文件。

第六節 工程監督方式與程序

為使工程施工成果符合設計及規範標準，未來主辦機關於本案開發期間內得派相關人員或委請專業單位協助民間機構提供各施工階段之督導、諮詢及審查作業，已確保各項品質管理能完整落實，防止品質的落差，其工作任務建議包含以下項目：

- 一、各工作項目介面及協調及整合。
- 二、施工計畫、品管計畫、施工進度、施工圖、器材樣品及其他送審資料之審查與覆核。

- 三、施工品質管理工作評估與建議。
- 四、工地安全衛生、交通維持及環境保護之督導或稽核。
- 五、施工進度查核、分析及建議。
- 六、工程變更處理及建議。
- 七、契約爭議、索賠案件評估及審查。
- 八、竣工圖及相關資料審查及覆核。
- 九、特殊設備圖樣審查、監造、檢驗及安裝監督。
- 十、協助辦理工程驗收作業。
- 十一、相關資料彙整、評估與補充。






第七節 節能減碳規範及準則

一、綠建築設計規範及準則

依民國 104 年實施綠建築評估系統五大版本中之 EEWH-BC 基本型（本案適用版本），未來本案應依候選綠建築證書申請：綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、室內環境指標、水資源指標、污水與垃圾改善指標等八項指標並取得候選綠建築證書合格級。

表 4-2 候選綠建築證書申請規劃說明表

項目	內容	圖示
綠化量指標	1. 本案植栽種類區分為大喬木、小喬木、灌木、地被等以上四種。 2. 植栽種類多以原生或誘鳥誘蝶為主。 3. 本案綠覆率達 64.7%，大於法定綠覆面積 50%。 4. 本案計有基地上無認定老樹保留之植栽	 <p>樟樹 金山杜鵑</p>
基地保水	1. 植栽覆土深度區分為喬木 1m 以上、灌木 50cm 以上、地被 30cm 以上 2. 設置雨水儲留系統及滯洪池，減少地表之逕流量 3. 透水鋪面積層厚度達 25cm 4. 人行專用道採用透水鋪面	 <p>綠地及被覆地保水設計 台北草</p>
日常節能指標	1. 本案主廳館、名人堂、產業區，屬空調行建築已用 Low-E 玻璃 2. 本案除名人堂帷幕牆為規則型，主廳館及產業區帷幕牆為造型設計，水平開窗投影總面積扣除永久遮陰	 <p>Low-E 複層玻璃 中央冰水系統</p>

	<p>面積後計小於 180m²</p> <p>3.空調採用中央冰水系統，主機採用螺旋式及離心式</p> <p>4.採用 CO₂ 濃度外氣控制系統</p> <p>5.居室空間照明採用電子式安定器、高反射塗裝燈具之螢光燈</p> <p>6.人工照明均設計分區開關控制，以隨時關閉無人使用之空間</p>	
二氧化碳減量指標	<p>1.採用輕量化金屬帷幕外牆</p> <p>2.採用輕量化乾式隔間</p> <p>3.採用乾式隔間以減少現場廢棄物</p> <p>4.室外人工地盤上鋪設再生建材</p> <p>5.屋頂層所有設備以懸空或基座結構支撐皆與屋頂防水層隔離設計</p> <p>6.所有管路皆明管設計並設置管道閘</p>	  <p>鋼骨結構</p> <p>乾式隔間</p>
廢棄物減量指標	<p>1.減少地下室開挖以減少土方，以基地內土方平衡為原則，降低廢棄土量。</p> <p>2.工地對於車輛汙泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施</p> <p>3.土石運輸車離開工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布以防營建污染</p> <p>4.施工工地四周築有 1.8m 以上防塵圍籬以防營建污染</p> <p>5.採用乾式隔間以減少現場廢棄物</p> <p>6.結構體施工後加裝防塵罩以防營建污染</p>	  <p>洗滌車輛</p> <p>工地圍籬</p>
室內環境指標	<p>1.厚度 15cm 以上樓板結構並加釘天花板以減緩樓板噪音</p> <p>2.採用氣密性二級以上玻璃窗與膠合玻璃或 8mm 以上玻璃，以保有良好隔音效能</p> <p>3.中央空調系統與分離式系統均設置新鮮外氣交換系統，以保有良好空氣品質</p> <p>4.人工照明燈具均設有防止眩光之燈罩或格柵設計</p> <p>5.居室空間採用基本構造裝修，天花刷漆、石膏板或礦纖板天花，牆面刷漆、石膏板牆等。</p> <p>6.室內裝修建材採用具備國內外環保標章、綠建材標章之建材</p> <p>7.室內綠建材使用率至少 45% 以上，室內綠建材使用率至少 10% 以上</p>	  <p>綠建材標章</p> <p>防眩光燈具</p>

水資源 指標	<ol style="list-style-type: none"> 1.大小便氣與功用使用之水栓必須全面採用具省水標章或同等用水量規格之省水器材 2.將一段式馬桶改成具有省水標章的兩段式馬桶 3.採用具備減少冷卻水飛散、蒸發、排放功能之節水型冷卻水塔 4.設置空調冷凝水回收系統 5.設置雨水儲集設施並採自動偵測澆灌綠地 6.開發總樓層面積有兩萬平方米或基地面積規模達兩公頃以上者，必須設置雨水儲集利用或中水利用設施 	  <p>感應式水栓 兩段式省水馬桶</p>
污水與 垃圾改 善指標	<ol style="list-style-type: none"> 1.所有生活雜排水確實接管至污水處理設施或污水下水道 2.設置油脂節留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道 3.設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者 4.設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場 5.設置具體執行資源垃圾分類回收設施並有確實執行成效者 6.設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者 7.垃圾集中場有定期清洗及衛生消且現場長期維持良好者 	  <p>資源回收桶 污水下水道接管</p>

(二) 其他節能減碳建議措施

1. 整體規劃以加強綠覆率及透水率為基地處理原則，採取自然採光、自然風及水資源利用之減量、回收之措施。
2. 考量戶外景觀照明配合節能燈具與採用太陽能電力系統，減少整體營運的電力需求。
3. 選用節水設施（如水龍頭、馬桶等），並適當設定用水量；適當設置、設定庭園灑水系統，並加強庭園保水利與選擇耐旱之植栽。
4. 考慮顧客舒適性，營業場所室內溫度可設計在 24℃，辦公區則依需要設定溫度。

二、智慧建築規劃構想

依民國 100 年發布之智慧建築解說與評估手冊，未來本案智慧建築規畫構想應包含下列指標：綜合佈線指標、資訊通信指標、系統整合指標、設施

管理指標、安全防災指標、健康舒適指標、便利通新指標及節能減碳等項指標。

表 4-3 智慧建築規劃說明表

規劃指標	設計對策
綜合佈線指標	<p>各子系統之「配置空間」與「數量」至少符合法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議值</p> <p>作為資、通信等系統/服務之配線系統，並符合相關基礎服務傳輸媒介需求</p> <p>作為如保全、消防安全、HAV 控制、能源管控等系統或其他弱電系統之傳輸媒介</p> <p>配合整體建築設計預先規劃</p> <p>佈線系統等級與整合度依循共通標準化程度</p> <p>佈線新技術參考項目：創新佈線技術、超高速佈線系統、新世代光纖通信技術、客戶網路佈線技術（如 G.hn、MoCA、HomePNA、PLC、HomePlug AV、HomeGrid 等）、Home gateway 應用、感知網路應用、高速無線網路應用（如 WLAN、Zigbee、UWB, Wimax、Femtocell 等）、智慧配管與空間調度整合配線技術應用（如 BIM 等）、屋內天線系統（如 RF over Fiber 等）應用、行動通信涵蓋輔助配線設施應用、其他具體化配線新技術導入與應用</p>
資訊通信指標	<p>廣域網路之接取設置寬頻電路接取廣域網路或設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔或備援通訊使用</p> <p>數位式(含 IP)電話交換具有雙重處理能力，至少包括共同控制與電源供應單元</p> <p>公眾行動通信涵蓋(含共構)以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角</p> <p>區域網路適量配置資訊及電話插座，同時預留適當的擴充容量</p> <p>公共廣播除作為平時與緊急廣播用外，同時可以提供作為背景音樂播放之用</p> <p>公共資訊顯示及導覽在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等，緊急狀況時更可以顯示相關之緊急訊息</p>
系統整合指標	<p>綜合檢討建築物內各項機電設備，納入中央監控系統，分散監控集中管理，被監控的設施設備越多，且多能賦予可遠端遙控的項目則越能展現智慧化與節能的成效</p> <p>提出詳細的系統架構圖與圖說，架構圖上應標示各子系統在整合平台上彼此在軟體與硬體的連結規格與傳輸方式</p> <p>具消防、防盜、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線之整合性基本需求功能之能力</p> <p>整合系統在系統操作使用上的相關管理權限功能，有效界定操作使用範圍與責任，竣工時應以圖控畫面來呈現管理機制</p>

規劃指標	設計對策
設施管理指標	<p>資產管理應訂定資產管理制度、產權(房產)管理制度(鼓勵性)、租賃管理制度(鼓勵性)等</p> <p>效能管理訂定品質管理制度(如 ISO、SOP)及訂定管理績效評估標準(如 KPI)</p> <p>建築設備維護訂定年度設備管理維護計畫(含預算)及各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e 化整合)</p>
安全防災指標	<p>防火系統：火警裝置可自動探測各種火災徵兆並自動確認火災警報之正確性並通報、可顯示火災處所相關室內位址及可自動啟動滅火設備及防止火災擴大等</p> <p>防震抗風系統：應設置建築物結構安全狀態監視系統或地震記錄儀、建築物地板設置避震裝置，以防止重要設備或物品遭地震破壞</p> <p>防水系統：於建築物需嚴密控管濕度或水氣之空間設置漏水感應器、建築物之地下室或低窪地區，依據該區域之災害潛勢分析，設置幫浦設備，並與淹水偵測設備連動等</p>
健康舒適指標	<p>天花板高度是否大於 2.5 公尺</p> <p>是否整合空調、照明、消防及廣播等採用系統天花板設計</p> <p>是否有會議、休憩等共享空間的規劃與設計，並具有網路的預約系統</p> <p>室內溫度偵測裝置與空調系統連動、室內濕度偵測裝置與空調系統連動、室內溫度偵測裝置與空調系統連動</p> <p>其他污染源之排換氣對策(如浮游粉塵、抽煙、廁所臭氣等之排換氣計畫)</p>
便利貼心指標	<p>公共資訊顯示(如跑馬燈、引導系統、電子公告欄等)</p> <p>語音提示服務(如警示區域語音提示、設施使用語音提示、公共廣播服務等)</p> <p>是否具有數位化生活服務平台，提供使用者方便快捷的生活資訊查詢</p> <p>是否設置能源資訊顯示進行能源管理，提供顯示、查詢能源使用狀態</p> <p>是否能以簡易操作介面與使用者互動，並執行設備的操控、提醒與管理之服務</p>
節能管理指標	<p>具有空調或動力或照明等設備之能源監視功能</p> <p>具有空調或動力或照明等設備之能源監控或需量用電管理功能</p> <p>具有可適應環境、降低室內耗能而可以自動調整之遮陽或窗戶等</p> <p>採用晝光利用、初期照度調整、作業面照明等</p> <p>產生電力或熱能等替代能源</p>

第八節 設計準則建議

一、環境綠化美化設計準則

- (一)美化景觀機能：植栽綠化扮演相當重要的角色，結合區內綠化之裝飾、遮蔽不良景觀、景觀統合及景觀調和等各機能之作用後，可為區內帶來優美的景觀。

(二) 確保生活環境機能：植栽綠化對整體沿線的道路有降低交通噪音機能及淨化空氣機能在降低交通噪音方面，植樹帶的面積可減少距離，綠化也有緩和和心理層面的作用。

(三) 形成綠蔭擋風機能：藉由樹木的枝葉遮蓋天空，而形成的「天蓋效果」，可緩和寒暖或下雨等氣候變化，並可為休憩者遮蔭，營造休閒舒適的空間。

(四) 安全機能：植被具有遮光、引導視線、人車隔離、動線指標、緩和衝擊等機能。











(五) 維護自然環境機能：透過其緩衝隔離之效，減低人為造成之干擾。

(六) 防災機能：有防風或防風砂之機能、防止火災延燒等機能。

表 4-4 環境綠化植栽選種條件評估表

項 目	效 益	具視覺屏障 效果者	不破壞設施 結構者	能創造觀賞價 值者	具生態附屬 價值者	具水土保持 效果者	易於維護 管理者
根系	深根系				*	*	
	鬚根系		*	*			
樹冠	開展型	*		*	*	*	*
	濃密	*		*	*	*	
色澤	四季變化			*			
	常綠	*		*			*
型態	開花植物		*	*	*		
	結果植物			*	*		
來源	本土植物			*	*	*	*
	馴化植物			*			*

表 4-5 植栽選取建議一覽表

類 型	名 稱	綠化機能								植栽特性			圖 片
		誘 蝶	誘 鳥	防 噪 音	防 災	原 生 種	低 維 護	觀 賞 性 佳	空 氣 淨 化	落 葉	冠 幅 (M)	高 度 (M)	
喬 木	光臘 樹	◎				◎		◎		◎	5-10	15-20	
	臺灣 欒樹	◎	◎			◎		◎		◎	5-10	8-15	
	阿勃 勒	◎						◎		◎	2-5	8-10	
	青剛 櫟				◎	◎	◎	◎	◎		8-15	8-15	
常 綠 灌 木	月 橘		◎				◎	◎	◎		0.5- 1	1-3	
	木 槿		◎			◎	◎	◎			0.5- 1	1-2	
	朱 槿	◎					◎	◎			1-2	1-2	
多 年 生 草 本	粗 勒 草						◎	◎				0.15- 0.2	
	美 人 蕉						◎	◎				0.7- 1.5	
	蟛 蜞 菊	◎					◎	◎				0.1- 0.4	

二、開放系統規劃準則

- (一) 達到自然綠化及環境保育之效：植栽選種宜採原生或鄉土樹種為原則，保存原有珍貴樹種為優先，以塑造地域性景觀風格。
- (二) 植栽適地性並善用植栽特性：植栽選種應考量整體環境之適地性，並顧及與周邊環境色調協調，採用能與自然素材結合之設計與材質。
- (三) 創造優質環境之舒適性與自明性：植栽除了擁有觀花觀葉等視覺綠美化效果之外，尚具備多樣化之物理性效果包括誘鳥誘蝶、遮光、緩衝及隔音等效果。
- (四) 結合其他設計元素：植栽配置應與地面鋪裝、設施、照明設施等公共設施之造型互相搭配，設計時應盡量配合協調以減少空間浪費並增加創意。
- (五) 實施管理維護措施：植栽種植及配置方式應以易於管理維護為原則。
- (六) 獨特空間體驗尺度：建築群前應設置區域性的開放空間，利用公共藝術及街道家具等達到聚集人潮之功能。

三、建築配置空間設計準則

- (一) 樓層及房間淨高度：淨高度為室內天花板至樓地板之間的高度，地面層及走廊大廳應依實際設計需求而定；二樓以上空間及走廊至少應在300公分以上；各項機電設施；水處理空間等則應依最小淨高限定。
- (二) 若房間內依需求需設置分離式冷氣，應配合留設牆面開口之冷氣窗口設置。
- (三) 室內隔間得採鋼筋混凝土、磚構造或輕隔間系統，但仍須符合空間使用性質及各項材料需求規範。
- (四) 地下層與土壤接觸面應設計施作外防水或內防水。
- (五) 建築風格以自然、清新、舒暢的風格，透過白色、藍色色系作為基調，佐以輕快明亮的粉色系為主。

(六) 以大型落地窗玻璃提升對外眺望海景的遼闊性，建構活潑有動力的整體氛圍。

(七) 設置公共藝術應以活動、創意、港灣或安平在地特色元素為主題。

四、無障礙通用設計規範及準則

(一) 應考量高齡、幼童及行動不便者使用環境設施需求。

(二) 入口、階梯或有高低落差變化地區應設置斜坡道。

(三) 人行步道應採防滑鋪面設計。

(四) 應設置導盲磚、點字解說牌及相關設施。

(五) 全區空間應整體性妥善規劃。

五、防災避難準則

(一) 道路兩側應留設至少 5 公尺寬之活動設施帶，除做為開放空間外，亦做為緊急避難通行使用。

(二) 基地內應設置防災避難指標系統。

(三) 地區周緣以種植由複合樹種構成之防火綠帶為原則。

(四) 基地內應設置儲水、緊急供水、緊急照明及緊急通訊系統。

(五) 應符合建築技術規則設計施工編第四章及各類場所消防安全設備設置標準。

五、安全觀測系統設計準則

(一) 應針對擋土結構應力變化、周圍地表沉陷、地下水位與水壓、及結構物傾斜變化等進行觀測。

(二) 應研擬緊急應變措施，若監測記錄報告出現異常時，進行緊急措施。

第五章 營運計畫

第一節 營運計畫辦理方式

一、營運原則

本案營運原則在於充分運用民間機構企業管理之效率，以及對市場運作的彈性機制，以發揮最大公益性及創造產業產值為目標。透過安平漁港多元化發展，促使港區內土地轉型，以創造最大使用效率，提供優質遊艇服務，並減低地方政府公共設施財政負擔。

(一) 遊艇管理中心

服務中心機能包括遊客景點諮詢、活動查詢、遊艇展示及其他現場服務（如廣播協尋、失物招領）等，民間機構應將室內空間作為與海洋休憩及遊艇產業相呼應之據點，提供場地作為推廣海洋活動、遊艇展示等空間，以達到培育、宣傳產業之功能。

(二) 海洋遊憩、教育設施等多元化設施

延伸「臺灣以海洋立國」的理想，內容應儘量結合中小學海洋教育課程，提供「親海、愛海、知海」的教育情境，以涵養學生的海洋通識素養，打造符合海洋休閒、海洋文化、海洋科學或海洋資源的主題，成為海洋通識教育場所。

(三) 遊艇俱樂部

遊艇俱樂部肩負遊艇活動市場培育之職責，俱樂部會員招收方向得以公眾性質對外積極創造引入在地居民、觀光遊客的條件，透過較低的費用，體驗會員的享受，如遊艇駕訓、航行體驗、遊艇知識及遊艇活動，提高民眾對於海洋文化素質，同時優化安平的投资興業環境。

二、營運模式

依促參法第4條第1項規定：「本法所稱民間機構，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。前項民間機構有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不

得超過該民間機構資本總額或財產總額百分之二十。第一項民間機構有外國人持股者，其持股比例之限制，主辦機關得視個案需要，報請行政院核定，不受其他法律有關外國人持股比例之限制」。另本計畫係以開發、經營遊艇碼頭及設計旅館具營利性之設施，故以公司性質之機構負責興建、營運為宜。因此，未來民間機構之性質原則上應為依我國公司法新設立之公司，並允許外國人持股。

三、營運主體

由於本計畫係以遊客住宿、餐飲服務、文物展覽及相關海洋遊憩、教育設施等多元化相關設施為主要開發項目，民間機構須同時具備多種專業營運能力，兼備之適合廠商不易尋覓，故本計畫建議於申請人資格應予以規範，初步建議如下：

(一) 申請人資格

依我國法規設立之財團法人、社團法人、公司或經認許之外國公司，採單一或合作聯盟方式申請。

申請人為單一公司者，該單一公司應為依照中華民國公司法設立之公司，或依我國法律設立之財團法人。申請人如為財團法人時，應符合財團法人法草案規定，不得違反其設立之宗旨，包含但不限於船舶、海洋產業或海洋科技研發等。

(二) 申請人財務資格

1. 公司實收資本額或財團、社團財產需達 3 億元以上。
2. 採合作聯盟者，授權代表者實收資本額需達 3 億元以上，合作聯盟成員實收資本額應在 5 千萬以上。

(三) 申請人或協力廠商專業資格

1. 平均五年實際營運觀光旅館房間數 200 間（含）以上之經驗，並能提供證明文件。
2. 實際營運泊位 30 席（含）以上遊艇碼頭之經驗，並能提供證明文件
3. 營利登記為遊艇服務業、船舶製造業、船舶及其零件零售業、水上運

輸業、水上運輸輔助業、觀光遊樂業、觀光旅館業、餐飲業、賣場經營及海洋遊憩服務等等。

四、營運管理

(一) OT 範圍基本營運要求

1. 設施營運要求

遊艇碼頭 OT 範圍營運部分，相關設施於營運期限應維持基本服務（如水、電、消防等），且應維持泊區內浮動碼頭、遊艇管理中心等營運資產的營運狀況，並針對營運資產做必要性的管理、維修、置換及修繕，同時應包括範圍內之清潔及公共安全。

另限制民間機構不得擅自關閉全部或部分營運區域，若該設施遭遇年度維修或必要停止營運之情形，應以書面方式向主管機關取得同意後，使得關閉全部或部分區域，或遭遇不可抗力因素時（如天災、戰爭等），得先行緊急關閉全部或部分區域，並應立即回報主管機關，惟關閉全部或部分營運區域時，不得以前項緊急情形要求減輕或免除相關營運義務，亦不得以該情形造成之營利虧損，要求減低權利金及相關租金費用。

於營運期間每年遊艇泊區營運天數，除因除外情事或不可抗力外，不得低於 300 天。如遇特殊情事遊艇泊區須暫停營運，應先書面報經主辦機關核准後。

2. 泊位保留規定

未來民間機構營運時，應保留開放至少四分之一泊位供國、內外民眾申請臨時停泊，保留予會員長期停泊部分不得超過四分之三泊位船席。

3. 泊位使用率

未來民間機構應在營運管理計畫中提出泊位使用相關計畫及目標，以設法提升本案遊艇泊位之營運效率，並應不得低於目前使用率。

4. 水域活動要求

安平漁港範圍內依漁港法及水域活動遊憩管理辦法規定，除經專案申請許可外不得從事水域遊憩活動。另安平商港範圍皆屬不得從事

水域遊憩活動範圍，因此，又屬於臨海岸活動如游泳、衝浪、潛水、操作乘騎風浪板、滑水板、拖曳傘、水上摩托車、獨木舟、泛舟艇、香蕉船等各類器具之活動應不得發生。

綜上所述，民間機構除營運泊位設施外，應另提供依法得以從事之水域遊憩活動計畫，如海上觀光、海上婚禮、船潛海釣或離島探索等活動，並結合周邊海域範圍如澎湖、日本及菲律賓等區域，於營運管理計畫中提出具體營運方式及目標。

5. 行銷規劃

為配合政策目標以提升國內海洋遊憩風氣，未來民間機構應配合政府機關所舉辦之遊艇及相關海洋遊憩活動，以無償方式出借場地供其使用，並民間機構每年至少應舉辦兩場以上推廣活動，以達到宣傳、培育等目的。上述活動應在營運管理計畫提出供主辦機關審核。

(二) BOT 範圍最低投資要求

1. 設施物標的及建築量體規劃原則

- (1) 遊艇管理中心之樓地板面積不得小於 3,500 平方公尺。
- (2) 提供符合法令規定觀光旅館建築及其附屬設施，總客房數不得少於 200 間。
- (3) 遊艇俱樂部：樓地板面積不得小於 2,000 平方公尺。
- (4) 商店街及餐飲設施：樓地板面積不得小於 2,000 平方公尺。
- (5) 陸上置艇區及艇庫及其相關附屬設施：土地面積不得小於 1,000 平方公尺。

2. 建築投資原則

- (1) 遊艇管理中心投資金額不得低於新臺幣 1.54 億元。
- (2) 遊艇俱樂部及遊客住宿多元化設施投資金額不得低於新臺幣 12.32 億元。
- (3) 整體投資金額不得低於新臺幣 13.86 億元。

3. 遊艇設施活動規劃原則

- (1) 應保留開放至少四分之一泊位供國、內外民眾申請臨時停泊，屬長期停泊者則不得超過四分之三泊位船席。

(2) 每年至少應舉辦 2 場以上遊艇娛樂及海洋教育推廣活動，以達到宣傳、培育等目的。

(三) 營運管理計畫

民間機構申請提送「投資執行計畫書」時包含「營運管理計畫」內容，並針對營運計畫內容應該載明事項逐一說明，以利未來簽約投資契約之項目規範。契約期間全部營運費用均由得標的民間機構支付，並採用一般會計處理原則；民間機構應維持基地內設施及其他附屬設施均在良好狀況下，對基地內設施與其附屬設施做必要之裝修、置換與改善。

民間機構所提「投資執行計畫書」中之營運管理計畫主要內容應至少包含下列項目：

1. 營運目標及構想，包含整體營運目標、預期營運項目及營運開發方式（融資與集資方式）。
2. 市場行銷推廣計畫，包含行銷規劃及業務計畫。
3. 費率計價方案，包含費率計價方式，說明收費標準及擬定原則。
4. 資產設備管理維護計畫包含設施維護管理方式、期間、預期費用及資產之增置與汰換。
6. 營運組織計畫，包含組織架構、人力配置計畫、主要人員資歷、人力訓練計畫、安全防護計畫，並配合研擬當地人員雇用、及社會弱勢人員聘用計畫等。
7. 整體安全維護措施，需至少說明公共安全、消防與交通設施，及環境維護辦理方式，建立平時的災害預防與安全維護系統。
8. 風險管理與保險計畫，應針對消費者可能發生的風險與災害性質，制訂相關風險管理及保險計畫。
9. 危機處理計畫，應針對災害（如火災、颱風、海嘯、地震等）及危機處理（如遊客生病、遇險）等內容需加以敘明。
10. 回饋計畫，為促進鄰里關係，改善地方觀光產業發展，民間機構需擬定回饋計畫，針對臺南市政府、周邊社區住民、消費者，提供設施服務、價格與行銷營運等回饋策略及其概念構想。

五、費率訂定標準

遊艇專用泊區內「遊艇停泊收費」營運費率之訂定與調整，建議訂為申請時之甄審項目之一。營運費率除主要為遊艇停泊費用，其他如住宿房型與價格、會議與餐飲價格之收費標準，得要求民間機構於申請時研提之投資計畫書內，載明營運費率訂定標準，經主辦機關同意始得辦理，並依此作為營運費率之基準，其後民間機構如擬調整營運費率上限，以每兩年得擬定調整方式並經得主辦機關同意始得辦理為限。

六、水域經營模式

本案水域範圍主要提供遊艇泊區浮動碼頭 32 船席營運，但仍保留後續可興建浮動碼頭之範圍，若後續民間機構經審慎考慮，擬於水域範圍之範圍增建遊艇遊憩專用相關設施（如浮動碼頭），應於所提送之當年度營運計畫內提出相關計畫申請之，並經主辦機關審查同意後，民間機構始得增建遊艇遊憩專用相關設施。

七、廠商權利及義務

（一）分區開發

由於本案投資金額龐大且包含數種不同種類的營運設施，因此建議未來本案可對於民間機構開發採一次委外、分區開發方式進行，另分區開發部分應於營運管理計畫明確訂定開幕營運期程，必且應達到各區域最低投資要求規範，另主辦機關可針對分區開發提出督導及改善建議，以確保整體開發期程。

（二）廠商應負擔費用

1. 民間機構營運所需機具及設備（除現有遊艇泊區之浮動碼頭外），由民間機構自行興建或購置。
2. 民間機構經營所需工作人員，由民間機構自行向外雇用。
3. 營運範圍所衍生之清潔、維護、保養、修繕、水電等費用，於點交後由民間機構自行負擔。
4. 民間機構因營運所得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔。

5. 按時繳交權利金，並依「促進民間參與公共建設公有土地設定地上權租金優惠辦法」及「土地稅法」等相關規定辦理，並於完成設定地上權契約簽訂之日起計付土地租金。
6. 民間機構應自行負擔各項證照申請之相關費用。

第二節 營運監督與管理

一、營運管理原則

(一) 遵照相關法令規範

1. 主辦機關將依據促參法、國有財產法、主辦機關頒訂之各項作業規定及其他相關法令、投資契約等來管理及監督民間機構。
2. 有關機關亦得依據相關法令規定管理、監督民間機構。

(二) 成立專責組織

建請主辦機關成立單一窗口，負責與民間機構之協調及監督本案投資契約之履約執行。民間機構應依據本案投資契約，接受主辦機關之監督。

(三) 定期審核財務報表

1. 主辦機關應將民間機構所提送之當年度營運計畫、前年度主要股東持有股份比例、需移轉之資產清冊及經聯合會計師查核簽證之財務報告書等資料進行備查。其中營運計畫內容應包含當年度預定之經營項目、經營內容、預期收益等項目。
2. 主辦機關在營運期間得委託專業機構或會計師，於必要時協助辦理民間機構財務查核工作。查核時應通知民間機構於規定期限內提出帳簿、表冊、傳票、財務報表等供主辦機關或委託機關查核。

(四) 定期查核營運資產

1. 主辦機關應要求民間機構依政府頒行之「財務標準分類」逐項登載須移轉之營運資產目錄並註明資產名稱、種類、取得時間、他項權利等，提供予主辦機關備查。

2. 主辦機關應規範民間機構應於每年提送前年度之設施管理維護工作記錄並由主辦機關進行查核。

二、營運監督及缺失管理

(一) 營運監督方式

有關委託民間經營期間，主辦機關對於經營廠商的營運監督及管理仍不可輕忽，有關此一營運監督及管理部份之執行，可採以下幾個方式辦理：

1. 主辦機關得委派相關業務人員，並委託相關專業顧問廠商負責督導經營廠商營運事宜。
2. 主辦機關於特許營運期間，得委託專業會計師，定期或不定期協助辦理經營廠商財務查核工作。
3. 經營廠商於營運期間如有營運不善或違反特許契約之情況，主辦機關得依契約規定行必要之處置。

(二) 權利限制

依促參法第 51 條，「民間機構依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫，或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。民間機構因營運所得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔。違反前二項規定者，其轉讓、出租或設定負擔之行為，無效。民間機構非經主辦機關同意，不得辦理合併或分割。」。

但依促參法施行細則第 64 條第 2 項，「前項營運資產、設備，於不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定者，主管機關得同意其轉讓、出租或設定負擔：一、依投資契約規定，無須移轉與政府者。二、依投資契約規定，須於營運期間屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准與轉讓；其出租或設定負擔之期間，以經營特許期限為限；其設定負擔，應訂有償債計畫或設立償債基金辦法。」。

(三) 營運缺失處理

民間機構於特許期間內，有營運缺失、經營不善或其他重大情事發

生時，將缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準及未完成改善之處理等事項，以書面方式通知民間機構，主辦機關並得依下列方式處理：

1. 要求定期改善。
2. 要求乙方繳納懲罰性違約金或中止營運之一部或全部。
3. 終止本契約。

若民間機構於經營不善或其他重大情事發生時，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞者，主辦機關得視情節令民間機構停止營運之一部或全部。

(四) 終止興建營運

主辦機關可依下列促參法第 53 條之規定，採行適當之措施：

「公共建設之興建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。」

「依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運…」。

第三節 地方回饋及睦鄰計畫

一、開放空間使用權益

(一) 協助維護管理範圍

民間機構承諾協助維護管理的區域，原則上應該提供一般民眾使用開放空間，或依照主辦機關管理方式提供民眾使用。

(二) 興建及營運許可範圍

屬於民間機構許可範圍之開放空間及景觀空間，除影響營運管理及遊客安全重大的區域，其餘範圍開放空間原則上應提供民眾自由進出，團體、組織等活動使用則需依據民間機構營運管理的場地租借方式

辦理。

二、地方回饋措施建議

- (一) 固定提供地方回饋金，作為投入警政、消防、衛生、環保、社會福利、醫療或其他提升公共利益與服務之措施。
- (二) 民間機構應提供旅客交通接駁之工具，提升基地交通運輸可及性增加整體觀光旅遊線之多元運具，與相關客運業者、行政院農業委員會漁業署及臺南市政府，共同經營地區整體觀光遊憩事業。
- (三) 優先提供地方就業機會（建議雇用在地勞工比率至少為 40%），應優先辦理地方徵才，若地方徵才三次以上，未能補足其職缺員額，方開放其他地區民眾就業。
- (四) 提供南部地區相關學校機構實習機會，以提高與地方產業之產學合作機會。
- (五) 配合行政院農業委員會漁業署或地方政府辦理觀光與產業活動行銷等。
- (六) 選用臺南地區農特產品做為餐廳的主要食材，進行創意料理研發，並協助推廣臺南地區農特產品。
- (七) 提供在地文創商品設置門市販售點，促進遊客消費及流通管道。

第四節 辦理時程

- 一、營運期間，民間機構應依營運計畫所訂期限，執行本案遊艇停泊設施、住宿設施、餐飲設施、文物展覽及海洋遊戲與教育設施之營運工作。
- 二、營運期間，主辦機關將委派相關業務人員，辦理營運督導及管理工作。

第六章 土地取得規劃

第一節 用地範圍劃定

本計畫範圍包括陸域及海域範圍，陸域部分包括安平區海口段 19-8 地號等 66 筆土地，面積約為 4.14 公頃，所有權人為中華民國，管理機關包含行政院農業委員會漁業署、臺南市政府、臺南市政府觀光旅遊局、臺南市政府工務局、臺南市漁港及近海管理所及財政部國有財產署等五個單位。水域部分所有權人為中華民國，管理機關包含行政院農業委員會漁業署及臺南市漁港及近海管理所，面積約為 7.93 公頃，建議未來得依地政單位實際鑑界測量面積為主，以確保民間機構開發之權益。

表 6-1 基地基本資料說明表

所有權人	管理機關	地段	地號	地籍面積（M ² ）	使用面積（M ² ）
中華民國	行政院農業委員會漁業署	海口段	17-22 地號等 52 筆土地	112,386.60	91,917.06
	財政部國有財產署		16-2 地號等 14 筆土地	5,349.80	5,349.80
	臺南市政府		17-40 地號	51.09	51.09
	臺南市政府工務局		32-13 地號等 2 筆土地	1,386.24	1,386.24
	臺南市政府觀光旅遊局		19-64 地號	1,495.24	1,495.24
	臺南市漁港及近海管理所		19 地號等 2 筆地號	20,465.56	20,465.56
合計				141,134.53	120,664.99

註：實際面積應以土地謄本登記為準。

第二節 土地取得方式、土地交付時程

一、土地取得方式

依據國有財產法第 11 條規定，公用財產以各直接使用機關為管理單位，直接管理之。基地範圍其管理機關為主辦機關、財政部國有財產署、臺南市政府工務局及臺南市政府觀光旅局，其大部分使用土地之管理機關亦為本計畫預定之主辦機關。由於土地權屬皆為公有土地，權屬單純，不涉及與私人徵收取得之問題，土地取得並無困難，並且本案基地位於漁港範圍內，故建議採土地撥用方式取得土地，以加速達到推動漁港多元化之目標。

二、土地交付時程及程序

(一) 交付時程

於簽訂投資契約時，行政院農業委員會漁業署應與民間機構簽訂地上權設定契約，並於完成簽訂設定地上權契約之翌日起 30 日內交付本計畫基地予民間機構，並於交付完成後 15 日內，雙方應會同向本基地所屬地政事務所辦理地上權設定登記。

(二) 用地交付之程序

行政院農業委員會漁業署於用地交付前，應事先以書面通知民間機構指定之用地交付日，並提供土地清冊供參。於行政院農業委員會漁業署指定之用地交付日，雙方應指派代表辦理現場會勘，行政院農業委員會漁業署應出具相關土地登記謄本、地籍圖及其他足以標示土地狀況之資料等之影本，雙方並做成會勘紀錄一式二份，經雙方簽名確認無誤後點交，一份交由民間機構簽收。

第三節 用地變更作業相關單位及程序之界定

本案位於變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案範圍內，並土地使用分區包含第一種港埠專用區、第四種特定商業區、機關用地、廣場用地、綠地及道路用地等分區，其容許使用

項目與未來本案土地開發使用性質並不相符，故此，未來若需進行土地開發前，需依都市計畫法之規定辦理都市計畫變更。由於本案位於漁港範圍內，其漁港計畫應屬本案之上位計畫，建議依循安平漁港漁港計畫，以順利取得變更依據。

建議未來依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款：為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，辦理都市計畫迅行變更。且考量本案採促參法進行開發，為提升廠商開發意願，建議以放寬土地容許使用項目之方式，提供較具彈性之土地使用方向，以吸引廠商投資，建議土地容許使用項目為供設置遊艇俱樂部、遊艇（含帆船）等遊樂船舶及觀光遊憩等相關設施（服務中心、艇庫、岸上置艇區、專屬停車場、遊客住宿（含民宿、旅館、國際觀光旅館）、餐飲服務、文物展覽和相關海洋遊憩及教育設施等多元化相關設施）使用，或經漁港主管機關核准之水上活動及觀光休閒相關設施使用。又依據漁業署函請台南市政府代辦都市計畫變更作業，預計於 106 年完成變更作業。

第四節 地上物拆遷及補償

基地現已整地完成，道路和街廓皆屬完整。除臨時停車場外，僅在遊艇管理中心區鄰近觀夕平台處有公廁設施供遊客使用，其餘土地並無地上物，而未來此處將繼續提供給遊客使用，因此並無拆遷補償之問題。

第七章 環境影響評估辦理方式及時程

第一節 確認是否需實施環境影響評估

一、環境影響評估檢核

依據環境影響評估法第 5 條針對應實施環境影響評估之條列出各種開發行為，與本計畫有關聯者為港灣開發。但經查開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 8 條規定，該條規定以港灣新建、擴建工程為主，並不屬於本計畫之港區內部開發，故無需辦理環境影響評估。依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準屬於高樓建築，如住宅大樓，其樓層三十層以上或高度一百公尺以上，或辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上應實施環評，惟本案依據都市計畫規定，建築物高度不得高於 20 公尺，遂無須辦理環境影響評估。再依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 31 條其他開發行為者，第 14 款觀光（休閒）飯店、旅（賓）館之興建或擴建行為，其中第九目：若位於都市計畫土地內，且累計開發達或申請開發達 5 公頃時需進行環境影響評估。檢視本計畫面積約為 4.14 公頃，因此未來須毋須辦理環境影響評估。

項目	相關內容
第 8 條	港灣之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 第二項第十款： 碼頭席位一百艘以上或同一場所各案開發總席位達二百艘以上。 第三項： 三、商港、軍港、漁港、工業專用港擴建工程（不含既有港區範圍內之擴建工程）或商港區域外之特種貨物裝卸及其他特殊設施之興建或擴建，符合下列規定之一者： （一）前款第一目至第四目規定之一。 （二）碼頭或防波堤，申請開發或累積開發長度五百公尺以上。
第 26 條	高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 一、住宅大樓，其樓層三十層以上或高度一百公尺以上。 二、辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上。
第 31 條	第一項第十四款第九目： 觀光（休閒）飯店有下列情形之一者，應實施環境影響評估： （九）位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃。

二、交通衝擊

對於基地周邊重要幹道進行服務水準分析，使用 2001 年臺灣地區公路容量手冊之市區幹道之評估方法，分為道路服務流率及路口延滯調查兩種評估方法。

以平日及假日重要道路路段流率與服務水準評估，本基地北側安北路之道路服務水準為 A 級。再以漁光路與安北路口作為分析，周圍雖然有觀夕平台及海水浴場等觀光景點，但路口交通量仍不大，屬於服務水準 A 級程度。未來開發營運後所產生之車流量造成之影響仍可保持於服務水準 A~B 級之程度。

表 7-1 道路服務水準評估表

時段	路名	路段	方向	快車道數	道路容量	晨峰（7:00~9:00）			昏峰（17:00~19:00）		
						交通量	V/C	服務水準	交通量	V/C	服務水準
平日	安北路	1-2	進入	1	1300	268.0	0.206	A	139.0	0.107	A
			離開			315.0	0.242	A	280.0	0.215	A
進入			138.0			0.106	A	206.8	0.159	A	
離開			192.4			0.148	A	335.6	0.258	A	

資料來源：變更台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案，台南市政府，101 年。

第二節 需實施環境影響評估之辦理時程

本案毋須辦理環境影響評估。

第八章 財務規劃

第一節 財務評估內容

一、基本規劃資料

為了解本案財務可行性評估，將財務基本規劃內容摘要如下：

基本假設與參數	說明
一、評估年期規劃	
1.評估年期	50 年
2.興建年期	含第 1 區及第 2 區興建期共 4 年
3.營運年期	OT 範圍 50 年、BOT 範圍 46 年
4.現值基期	民國 106 年
二、通貨膨脹率	2%
三、營利事業所得稅率	17%
四、資金規劃	
1.權益資金比例	60%
2.股東權益報酬率	10%
3.負債比例	40%
4.貸款利率	3.26%
5.寬限期	5 年
6.還款期	15 年
7.貸款本息償付方式	本息平均攤還
五、折現率	7.08%
六、折舊規劃	
1.折舊方式	直線法
2.資產耐用期限	以營運年期計
3.殘值	0
4.重置、重大修繕費	以工程成本 2%計，每十年提列一次重置成本 每年提列 80 萬重大修繕費

二、財務成本及收益

計畫之財務成本與收益規劃內容分為「興建期」與「營運期」兩個部分，其包括規劃與期間期間分年分項之建設經費，以及營運期間相關收入與費用支出等，分述如下。

(一) 租金及權利金設定條件

項目	說明
一、權利金設定	自 BOT 及 OT 營運期開始每年收取；採年營收低於 1 億部分，則收取年營收 1%；年營收 1 億以上，收取年營收 1.5%；年營收 2 億以上，則超過 2 億部分收取 2%之階梯級距方式收取營運權利金。
二、土地租金設定	BOT 範圍面積為 41,410.85 平方公尺，OT 範圍為 79,254.14 平方公尺，合計土地租金範圍面積為 120,665 m ² ，興建期以 1%計收；營運期按國有出租基地租金計收標準 6 折計收(即當期土地申報地價總額 × 5% × 60%)計收，每三年調漲 6%預估。

(二) 計畫成本與收益

1. 計畫經費

本案不含戶外空間之開發工程及設備、開辦費、興建期行政管理費以及開發權利金等，預期總經費為 13.86 億元。

2. 營運期成本及收入

(1) 營運期成本

營運期成本包括有人事成本、營業稅、修繕費等，本案參考相關產業為本案營運支出依據，並參考本案預期規劃內容，說明詳列如下。

A. 人事費用

考量營運規模預估每年人事費用以每年 2%調整之。

遊艇服務中心部	薪資(元/月)	人數	月數	小計
主管	65,000	1	13.5	877,500
副主管	55,000	1	13.5	742,500
服務人員	40,000	12	13.5	6,480,000
廚師	45,000	6	13.5	3,645,000
助理廚	30,000	10	13.5	4,050,000
清潔人員	28,000	15	13.5	5,670,000

遊艇事業部	薪資（元/月）	人數	月數	小計
主管	65,000	1	13.5	877,500
副主管	55,000	2	13.5	1,485,000
服務人員	40,000	5	13.5	2,700,000
廚師	45,000	2	13.5	1,215,000
助理廚	30,000	5	13.5	2,025,000
清潔人員	28,000	10	13.5	3,780,000

觀光旅館事業部	薪資（元/月）	人數	月數	小計
主管	65,000	1	13.5	877,500
副主管	55,000	3	13.5	2,227,500
服務人員	40,000	30	13.5	16,200,000
廚師	45,000	10	13.5	6,075,000
助理廚	30,000	10	13.5	4,050,000
清潔人員	28,000	36	13.5	13,608,000

B. 營運成本

包括各部門備品成本及消耗，以營運收入之 20%預估。

C. 水電燃料費

包括水費、電費及瓦斯燃料費等，以營運收入之 10%預估。

D. 清潔維護費

包括相關設施之修繕維護費用，以營運收入之 3.5%預估。

E. 保險費

包括火災險、意外險等，以營運收入之 2%預估。

F. 廣告宣傳費

包括營運期間各項廣告行銷費用，以營運收入之 3.2%預估。

G. 雜項費用

雜項購置、職工福利等皆列為雜項支出，以營運收入之 3.5% 預估。

(2) 營運期收入

除遊艇租金收入之外，尚有其他餐飲、特產販售、住宿等收入，而依據本案規劃內容，模擬未來營運收入部門包括有：遊艇租金、賣店、輕食餐飲、住宿收入及其他設施出租等，營收結構

如下表所示：

營收結構		參數設定
遊艇服務中心部	遊艇停泊租金收入	浮動碼頭現行可提泊席次共 32 席，預估營運初期（前 7 年）出租率保守以 45%、35%預估，並以第 6 年至第 15 年每年成長 5%、第 16 年後則維持 3%成長率且最高出租率為 80%(20 呎以下)預估，後以物價上漲率調整。
	餐飲服務收入	全年預估遊客量為母體，並保守以用餐率 65%、餐費 200 元推估
	賣店收入	全年預估遊客量為母體，並保守以購買率 30%、每次 350 元推估
遊艇事業部	遊艇俱樂部會員收入	參考鄰近國家遊艇俱樂部營運模式，預計會員總人數以 2000 人為上限，入會費定價 38 萬元，招收人數則以營運前 6 年每年逐年遞增（成長期）、第 7 年後則逐年遞減計
	岸置遊艇租金收入	岸置遊艇規劃有 96 席艇庫以 2,500 元/月計收；48 席陸域置艇區以 1,200 元/月計收；預估艇庫及戶外置艇區營運第 1 年之出租率為 30%、45%，並以每年 5%成長至飽和點第 15 年後維持相同出租率，以物價上漲率調整。
	遊艇管理收入	以本區全年停放遊艇數（含水上及陸域）為對象，並區分 20 呎以下託管維護費每月 6,000 元、20 呎以上託管維護費每月 15,000 元，保守推估營運第一年委託率為 55%，每年 3%成長至第 15 年後以物價上漲率調整。
	附屬設施及其他收入	包括餐飲提供、場地租借、辦理活動、教育訓練附屬設施及其他收入，以上述 2 項年收入 30%計
觀光旅館事業部	住宿收入	渡假村以住宿設施為營運主體，規劃有雙人房、家庭房及團體房等各式大小房型共約 210 間；保守以年平均住房率 50%、平均房價 3,650 推估
	餐飲設施收入	以全年住宿人次、用餐率 60%、餐費 250 元推估
	精品店收入	以全年住宿人次、購買率 15%、每次 600 元推估
	附屬設施及其他收入	包括餐飲提供、場地租借、辦理活動、教育訓練附屬設施及其他收入，以上述 3 項年收入 3%計

(三)財務可行性評估

根據財務評估結果顯示，採 BOT 及 OT 方式，總許可年期 50 年。在投入期初投資額 13.86 億、收取每年土地租金、及兼採定額及變動兩方式收取營運權利金之條件下，經現金流量分析，計畫淨現值約 13,651.7 萬元，計畫內部報酬率 7.85%、大於折現率 7.08%；股權淨現值僅約 453.6 萬元，股權內部報酬率 10.06%、等於股東預期報酬 10%，全案財務可行

性評估結果對民間機構而言應具投資潛力；惟因股權還本年期長達營運期第 47 年，未來於招商時建議提供優先議約等條件，提高招商誘因。

項 目	評估結果
1、自償率分析	1.30(>1)
2、計畫投資效益分析	
計畫淨現值(NPV)	136,517,988
計畫內部報酬率(IRR)	7.85% (>7.08%)
計畫折現回收年期	營運第 35 年
3、股權投資效益分析	
股權淨現值(NPV)	4,536,458
股權內部報酬率(IRR)	10.06% (>10%)
股權折現回收年期	營運期第 47 年

第二節 資金需求評估

一、資金需求

本計畫工程成本及設備以融資方式執行，以借貸資金佔 40%，自有資金佔 60%模擬，開辦費則由廠商自籌。

項 目		內 容
特許權規劃		1.期限 50 年（含興建工程期）。 2.自 BOT 及 OT 營運期開始每年收取；採年營收低於 1 億部分，則收取年營收 1%；年營收 1 億以上，收取年營收 1.5%；年營收 2 億以上，則超過 2 億部分收取 2% 之階梯級距方式收取營運權利金。 3.房屋稅及地價稅由民間機構繳納。 4.土地租金依規定繳納。
政府投資	興 建	0 元
	裝 修	0 元
	營 運	0 元
	補 貼	0 元
	小 計	0 元
民間投資	興 建	135,918.1 萬元
	裝 修	
	營 運	783.15 萬（開辦費）、1,963.93 萬（興建期行政管理費）
小 計		138,665.18 萬元

二、資金來源

本計畫資金來源可分為融資資金及自有資金，規劃如下表所示。

第一次投入	149,672,875
貸款成數	40%
貸款金額	59,869,150
貸款年利率	3.26%
權益資金	89,803,725
貸款年數	15
還款期數	180

第二次投入	1,209,508,603
貸款成數	40%
貸款金額	483,803,441
貸款年利率	3.26%
權益資金	725,705,162
貸款年數	15
還款期數	180

就償債能力而言，目前金融機構多要求至少達 1.5 以上。分析本案的分年償債比率 (DSCR)，還款期至許可年第 4 年方為 2.9，如下圖，可為金融機構評估融資財務可行之參考依據。

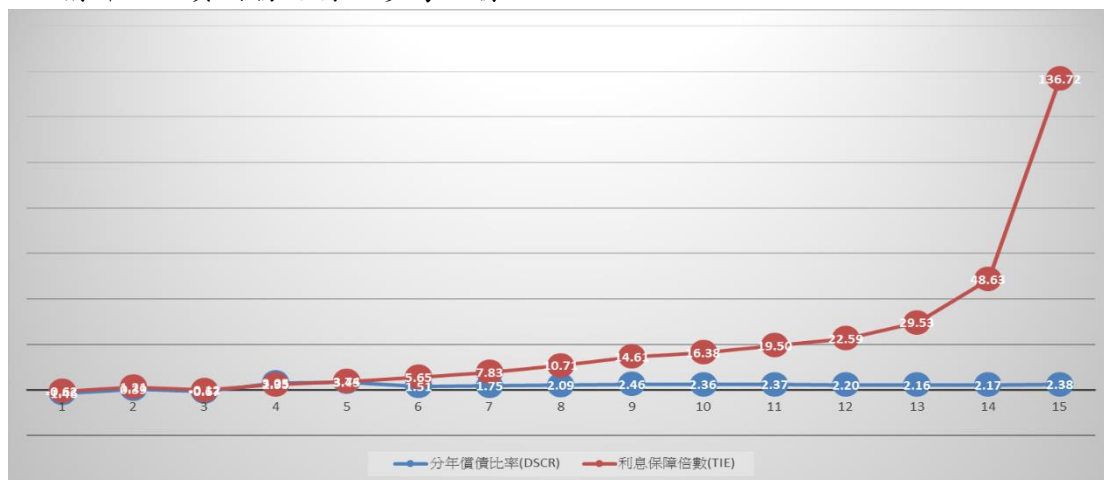


圖 8-1 分年 DSCR 及 TIE 曲線

第九章 風險規劃（含超額利潤之回饋機制）

第一節 確認風險因素及可能影響

一、政策風險

本計畫係依據「促進民間參與公共建設法」辦理。相關融資及租稅優惠均依據「促進民間參與公共建設法」辦理。土地租金設定方面，係適用「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」，房屋稅及營利事業所得稅除依相關子法辦理外，亦應依目的事業主管機關之法令規定辦理，倘日後上開法令產生變化，將使民間機構相關之營運成本增加或減少，若營運成本增加太多可能影響營業淨利；因此主辦機關必須擔負大部分風險。

二、金融風險

本計畫之特許期限為 50 年；由於特許期限甚長，極可能會面臨利率變化（融資層面）、匯率變化及通貨膨脹等問題。民間機構於投標前，必須審慎估算投資成本，並負擔大部分風險。又本計畫涉及較大規模之資金流動，融資機構得於事前進行專業之財務試算與評估，並提供相關資訊予民間機構作為參考，以協助開發計畫之執行；因此，融資機構亦需負擔部分風險。

三、市場風險

（一）競爭風險

透過市場需求之推估，已概略掌握相關產業的競爭規模。唯民間機構必須在投標前自行估算財務投資成本，並負擔競爭時收益降低之風險。又本計畫涉及較大規模之資金流動，融資機構得於事前進行專業之財務試算與評估，並提供相關資訊予民間機構作為參考，以協助開發計畫之執行；因此，融資機構亦需負擔部分風險。

（二）需求風險

於可行性評估報告中，透過市場供需現況調查分析與預測，已說明市場之需求與目前之供需狀態。惟民間機構必須在投標前，再行估算市場需求，並負擔需求量不若預期時收益降低之風險。而融資機構可於事

前進行專業之財務試算評估，並提供相關資訊予民間機構作為參考，因此融資機構亦需負擔部分風險。

(三) 價格風險

於可行性評估報告中，透過市場供需分析，進行本計畫可能之產品定位及定價規劃。唯民間機構必須在投標前，根據本身實際需求自行提出計畫方案，並負擔當競爭條件改變時，市場價格不若規劃之收費水準時造成營收降低之風險。而融資機構可於事前進行專業之財務試算評估，並提供相關資訊予民間機構作為參考，因此融資機構亦需負擔部分風險。

四、完工風險

(一) 工期延誤

本計畫若因建築興建或內部裝潢與設備工程之工期發生延誤，增加額外人事及財務支出而影響經營之時效與收益時，民間機構必須自行負擔此風險。

(二) 成本超支

本計畫若因建築興建或內部裝修之成本超支，而造成經費增加，民間機構須自行負擔此一風險；合作之融資機構亦需負擔部分之風險。

(三) 無法完工

本計畫若因資金週轉困難，以致建築興建或景觀工程無法如期完工，影響本計畫營運之時效與收益時，民間機構必須自行負擔此風險；合作之融資機構亦需負擔部分之風險。

(四) 審核延誤

本計畫倘因建築設計及工程興建之書圖審核作業有所延誤，致使工程無法順利完成或如期進行時，民間機構可能產生計畫興建成本增加，貸款利息增加及現金流量不能按計劃獲得等風險，主辦機關則須承擔因計畫無法順利執行而產生之每日經濟損失與社會輿論壓力之風險。

(五) 技術與品質問題

本計畫之建築及景觀工程，因施工技術未達標準或工程品質未符預期所衍生之風險，需由民間機構自行負擔。然而，民間機構可透過與營造廠商簽訂建造契約之方式，降低並分擔此一風險。

(六) 勞工風險

本計畫於各項興建、施工等工程期間，有關勞工風險應由民間機構自行負擔。然而，主辦機關需以合作夥伴與督導者的角色，要求民間機構確保勞工安全，並可在雙方投資契約中明文規定民間機構應購買之險種，除可保障工安之外，亦可藉由保險契約分擔民間機構之風險。

(七) 貸款增加

由於本計畫之投資金額較高，民間機構應需與融資機構簽訂融資契約。因此，倘因貸款增加而造成本計畫成本增加時，由於融資機構之資金運用較為充足，其應負擔大部份之風險，而民間機構亦需負擔部分之風險。

(八) 在地居民抗爭

因民間機構未來施工可能造成污染防治措施不良之未盡事宜，造成安平地區民眾抗爭，此風險應由民間機構自行協調解決，並與融資機構負擔大部份風險，主辦機關僅提供必要協助。

五、營運風險

(一) 勞資糾紛

本計畫於興建與營運期間，若因勞資糾紛而產生法律訴訟或員工抗爭等情況，應由民間機構自行與員工代表協調，並負起因勞資糾紛所帶來之收益減損，或法律責任等風險。

(二) 營運績效

於可行性評估報告之財務可行性分析中，已針對營業收入之財務因子進行敏感性分析，其內容可供民間機構作為備標時的投資參考。唯

民間機構必須在投標前自行評估，並負擔本計畫營運績效不如預期之風險；又融資機構因可參與評估民間機構之營運計畫書，因而可分擔部份風險。

(三) 營運成本超支風險

於可行性評估報告中，本計畫針對營運成本及費用之假設尚屬詳實，且貼近實際市場作業行情，其內容可供民間機構作為備標時的投資參考。唯民間機構必須在投標前自行評估，並負擔本計畫營運成本超支之風險。然而，倘若未來民間機構能妥善控制成本，並維持營運設施與設備之正常運作，營運成本超支風險應屬不高。

(四) 遊艇營運管理及旅遊風險

1. 災害風險

主要為颱風、火災等風險，將損壞碼頭、船隻等，建議投保遊艇保險，以轉嫁營運風險。

2. 船隻損壞風險

船隻損壞原因，除上述之災害因素，尚包含沉船、船隻遭破壞或偷竊等風險，建議將船隻投保，並在港區內加裝監視系統、派駐保全或警衛等，以加強遊艇之財產安全。

3. 人員安全風險

從事遊艇活動時，可能有遊艇翻覆、碰撞、船艙內火災等風險，危害人員安全，建議加強遊艇操作、駕駛人員的安全訓練，以及對乘客的相關安全宣導，以降低風險及意外傷害程度；另亦可投保遊艇保險，以分散風險。

4. 吊機風險

船隻的搬運需透過吊機，於作業進行時，可能有機械故障、船隻掉落等風險。應於從事船隻吊運作業前，謹慎確保機具檢查、周邊人員淨空、操作環境等皆符合安全作業準則，方可進行作業。

5. 硬體設備增建風險

未來港區需增建浮動碼頭，有廠商延遲點交或不點交之履約風險，民間機構可能應延誤而產生貸款利息增加等風險，主辦機關則須承擔

因計畫無法順利執行而產生之每日經濟損失之風險。

(五) 市場惡性競爭

台南地區既存之旅館、飯店及與本案有相關之遊艇廠商或紀念品店仍可能存有市場競爭問題，若營運期間雙方削價惡性競爭，將造成民間機構無法達到預期財務報酬目標，主辦機關應得要求民間機構制定費率標準制定原則及彈性優惠費率方案，輔助費率標準回歸市場機制為原則。

六、法律風險

(一) 擔保結構

由於本案係根據促參法及相關子法辦理招商作業，因此根據促參法第 51 條第 2 項：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、出租或設定負擔。因此，關於本計畫之擔保結構，融資機構應審慎評估，並負擔大部份之風險。

(二) 民間機構破產

若民間機構產生財務問題而導致破產，其所衍生之風險主要應由民間機構負擔，而主辦機關與融資機構則為次要分擔者。因此，於甄審階段時，主辦機關除應考量申請廠商之興建技術能力外，亦需衡量其經營管理能力；而融資機構亦需在合作前審慎評估民間機構之財務計畫。

(三) 金融協議不履行

若民間機構與融資機構間產生合作問題，將衍生一方或雙方有不履行協議之風險，進而影響本計畫之正常興建或營運作業。因此，建議雙方於簽訂融資協議書時，應針對多種狀況設定事前防範機制，由民間機構與融資機構共同負擔「金融協議不履行之風險」。

七、不可抗力風險

(一) 地震、水災、颱風等不可預知或不可抗力天然災害

於本計畫之投資契約中，應要求民間機構購買保險，以承擔天然災

害所衍生之風險。且民間機構倘因遭受天然災害而受重大損害時，主辦機關可依政府相關法令協調金融機構辦理天然災害復舊貸款，或其他紓困方案；融資機構亦可適度降低利息協助民間機構度過難關。

(二) 政局不穩、軍事行動、政治變化等不可預料且無法抗拒之事由

發生不可預料且無法抗拒之情事時，主辦機關與民間機構應先綜合情事加以認定，若認定無法達成協議，交由協調委員會處理。若該等情事可視為不可抗力事件或除外情事，依投資契約規定，由政府依法提供補救措施。

第二節 風險分擔原則

風險分擔應依責任歸屬、成本及控制能力為標準，分擔給最具承擔能力的當事人。理論上，公部門具有較高之風險承擔能力，而民間機構對風險承擔的能力則相對較低；因此，投資成本中必須考量各風險因子可能衍生之成本，否則一但發生風險事件即可能陷入破產困境。就分擔主層次而言，風險分擔的對象主要為主辦機關、民間機構、融資機構等三方面；就次層次而言，民間機構的風險尚可分擔至承包商、供應商及保險公司等。以下就本計畫可能出現之風險及風險分擔對象及項目。

表 9-1 風險分擔對象及項目說明表

風險項目		主辦機關	民間機構	融資機構
政策 風險	費率政策		○	
	法律變化	●	○	
金融 風險	利率變化		●	○
	匯率變化		●	○
	通貨膨脹		●	○
市場 風險	競爭風險		●	○
	需求風險		●	○
	價格風險		●	○
完工	工期延誤		●	

風險項目		主辦機關	民間機構	融資機構
風險	成本超支		●	●
	無法完工		●	
	審核延誤	●	●	
	技術與品質問題		●	
	勞工風險	○	●	
	貸款增加		○	●
	在地居民抗爭	○	●	●
營運 風險	勞資糾紛		●	
	營運績效		●	○
	營運成本超支風險		●	
	遊艇營運管理及旅遊風險		●	○
	市場惡性競爭		●	○
法律 風險	擔保結構			●
	民間機構破產	○	●	○
	金融協議不履行		●	
不可 抗力 風險	地震、水災、颱風等不可預知或不可抗力天然災害	○	●	●
	政局不穩、軍事行動、政治變化等不可預料且無法抗拒之事由	○	●	●

註：●表示主要風險承擔者，○表示次要風險承擔者。

第三節 風險因應或減輕策略

就主辦機關立場而言，分擔後的風險應藉由公權力之執行、投資契約之訂定等方式進行管理。然未來委託民間機構委託經營期間若發生不可抗力與除外情事時，意指屬於非可歸責於雙方之事由，亦非雙方得合理控制或縱使相當注意亦無法防止避免或排除之情況，包括但不限於下表所述：

表 9-2 不可抗力與除外情事說明表

項目	類型
不可抗力	1. 地震、水災、颱風等不可預知或不可抗力天然災害

項目	類型
	2. 政局不穩、軍事行動、政治變化等不可預料且無法抗拒之事由
除外情事	1. 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處份、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者
	2. 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性時
	3. 其他性質上不屬不可抗力，經協調委員會認定屬除外情事者

一、主辦機關

就主辦機關立場而言，分擔後的風險應以合理方式，藉由公權力之執行、投資契約之訂定等方式進行管理。倘發生前述風險而造成民間機構之營運困難時，主辦機關本就雙方互信、合作之精神，可採行下列一種或一種以上之風險減輕對策：

(一) 減免或暫緩繳納權利金及土地租金之全部或一部

若民間機構因不可抗力或除外情事，導致民間機構興建期無法如期完工或營運期營運困難時，主辦機關可檢討調整權利金及土地租金費率；藉由減免或暫緩權利金及土地租金之全部或一部，協助民間機構因應風險所衍生之損失。

(二) 協助辦理復舊貸款、融資協助或其他紓困方案

若民間機構遭受地震、水災、颱風等不可預知或不可抗力之風險而受重大損害時，主辦機關可依政府相關法令協調金融機構協助辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案，幫助民間機構儘速恢復營運。

(三) 停止計算或視情節適度延長「特許期限」

若民間機構因不可抗力或除外情事，導致民間機構興建期無法如期完工或營運期營運困難時，主辦機關可檢討調整民間機構的特許期限，如同意停止特許期限之計算，並得視情節適度延長特許期限，協助民間機構因應風險所衍生之損失。

(四) 其他雙方同意之補救措施

二、民間機構

(一) 審慎評估

民間機構可委託有經驗之財務顧問公司，協助其估算投資成本並進行財務規劃，希冀於投標前即能審慎評估開發案整體之投資可行性，藉以降低風險之發生。

(二) 研擬妥善保險計畫

於特許期限間，民間機構應行完善之保險規劃，並考量各項防阻措施與保險計畫之配合，以承擔風險造成的財務損失。就民間機構於興建期間及營運期間可能面臨之風險，提出相對應之保險內容。

表 9-3 保險計畫項目說明表

風險項目			可因應之保險內容
興 建 期 間	責任	建築工程第三人財產、人員及訪客	建築師工程師工程專業責任險、第三人責任險
	人身	施工人員及承包商	雇主意外責任險、團體意外傷害保險
	財產	基礎、興建工程 機器、機電運送	營造綜合保險 貨物運輸保險
營 運 期 間	責任	遊客 販售貨物的瑕疵	公共意外責任險 產品責任險
	人身	員工	雇主意外責任險 團體意外傷害保險
	財產	建築物、機器及機電設備 辦公、資訊設備 貨物（紀念品…等）	火險及附加險（含地震險） 火險及附加險（含地震險） 火險及附加險（含地震險）
	利潤損失	利潤、固定收入損失	營業中斷險

三、融資機構

建議融資機構可進行較精確之財務規劃試算，審慎評估投資計畫可行性，以降低風險之發生，並決定融資的可能性及意願。

第四節 超額利潤之回饋機制

在民間參與公共建設計畫中，如計畫經財務評估後，其自償率高，回收年限短，則代表該計畫之投資將有極大之獲利空間，為避免政府委外興建營運所獲得之效益與民間機構之收益間形成不合理之差距，藉由收取相當之權利金數額，以分享經營成果。

因此，本計畫針對民間機構超額利潤及合理權利金之收取，係使用折現後之現金流量作分析，在設定民間部份所要求的合理內部報酬率為 10 %水準下，以目標搜尋方式反推得政府可收取的合理特許權權利金。由此可見，民間部份僅可獲取合理之利潤，應無超額利潤之情事。

未來若本計畫實際營運後，因整體經濟環境變遷，或民間的創意經營、廠商營運績效提升等而產生超額利潤時，應為整體社會努力或為民間機構努力經營之成果。因此，非法定回饋金或回饋事項宜由民間機構提出自願配合，不建議強制規定。

政府應基於利潤共享精神，透過分潤機制，共享民間機構營運所創造之超額利潤，可於公告招商文件中將「超額利潤回饋金之分配」列為甄審項目，由民間申請人於申請文件中配合提出，並列入投資契約之規範。目前本計畫初步研擬之超額利潤回饋機制建議包括有：

- 一、增加維護管理範圍，協助主辦機關維護港區。
- 二、捐贈主辦機關相關設施與贊助相關活動。
- 三、每年提供一定數額回饋金協助發展臺南地區的漁業發展與發展臺南地區的漁業商品。

第十章 政府承諾與協助事項

第一節 政府承諾事項

一、完成都市計畫變更

承諾未來本案用地交付前已完成都市計畫變更，確認土地使用分區管制要點為符合本案未來開發事項，使民間機構於完成用地交付即可進行開發，都市計畫變更預計於 106 年完成。

二、用地交付

主辦機關與民間機構完成投資契約及主辦機關完成都市計畫變更程序之翌日起 30 日內，交付本計畫基地予民間機構，並於交付完成後 15 日內，雙方會同向本基地所屬地政事務所辦理完成地上權之設定登記。

三、設施點交

主辦機關承諾於簽訂本契約後 30 日內將本計畫委託營運之各項設施，依建築現況及財產清冊點交由民間機構使用。

四、成立單一窗口

主辦機關指定專責單位，負責民間機構與各行政單位間之行文往來、交涉所有與本計畫有關之業務溝通。

第二節 政府協助事項

一、協助水電及電信之申請

於必要時主辦機關協助民間機構與水、電及電信事業單位申請之相關事宜。

二、重大天然災害復舊

民間機構於許可期限內若因天然災變而受重大損害時，執行機關將依據促參法第三十五條規定，會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

三、協助辦理各項審查程序、證照或許可申請

民間機構因執行本案需向相關政府機關辦理審查程序、證照或許可申請時，主辦機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件。但民間機構應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。

四、提供貸款之協助

視本案資金融通之必要，且民間機構如符合行政院國家發展基金管理會之「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」之規定，得依該要點辦理優惠貸款，主辦機關於法令許可及權責範圍內，依促參法第 30 條規定協助洽請金融機構或特種基金予民間機構貸款，並將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控。

五、協助投資抵減優惠報請

本案適用「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」、「五年免徵營利事業所得稅」、「投資支出之營利事業所得稅抵減」、「進口機具設備之關稅優惠」、「地價稅、房屋稅及契稅之減免」、「營利事業投資股票應納所得稅之抵減」等優惠。主辦單位依相關法令規定，協助辦理。

六、協助相關遊艇宣傳及比賽活動辦理之場地優先考慮使用本基地

主辦機關於辦理遊艇宣傳及比賽活動時，得優先考量使用本基地或民間機構於本計畫所興建之建築物，提高本計畫行銷之機會與能量。

第十一章 履約管理規劃

第一節 進度及品質管理機制

一、管理機制的建立

關於本計畫的管理機制，初步建議由主辦機關簽訂投資契約後成立，主要係透過「書面的審查與備查」、「定期與不定期會議」、「財務監督」與「年度營運績效評估」等方式辦理，其相關說明如以下：

(一) 書面的審查與備查

主辦機關與民間機構雙方往來的文件係履約管理工作最基礎的依據，除了可以做為未來管理工作直接有效的依據外，更是未來在工作執行上的依據，據此作為各工作項目依循的軌跡。爰此，民間機構須依契約要求提具工程進度、經費、空間規劃、財務報表等相關文件與主辦機關，依此書面資料進行審查與執行，以避免未來雙方產生糾紛。

(二) 定期與不定期會議

定期與不定期舉行會議，主要係建構起一個民間機構與主辦機關的溝通平臺。在定期會議，如履約管理的會報，以了解計畫執行與營運的情況。而不定期會議，如遇到臨時或重大緊實事故，於最短的時間舉行，立即解決問題，以避免問題擴大。除此之外，每次所舉行的會議均必需列檔，以作為主辦機關追蹤改善的依據，對於民間機構而言，可以評估是否有將每個議題均處理完成。

(三) 財務監督

促參案件的執行在財務與資金的控管係後續是否繼續執行下去重要的因素，爰此，主辦機關定期或不定期要求民間機構，提送經會計師查核簽證之財務報表及附註說明，送請主辦機關備查，以了解民間機構執行概況，除此之外，民間機構亦能檢核不同時期的營運情形，並提出相關的檢討措施。

(四) 年度營運績效評估

關於本計畫的年度營運績效評估主要自營運開始日之次一年度起，於每年度屆滿後辦理績效評估乙次，藉由評估是否違約、經營效率、設施維護情形、顧客滿意度、環保及安全衛生等項目，以了解民間機構過去一年的營運績效，並要求提出下一年度的目標與改善策略，以確保本計畫未來在執行上更臻完善。

二、履約管理單位

根據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 點指出，主辦機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家學者協助。辦理之案件如涉及興建工程者，專責小組之人員應至少一人具工程專業；涉及政府投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。但性質單純、投資規模較小，且未涉及興建工程或未有政府投資者，得由承辦業務單位人員負責，免成立專責小組。主辦機關辦理得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。

考量本計畫所涉及的設施較為多元，除建築行為須符合建築法規的相關要求外，尚涉及旅館經營、工程建設、環境影響評估等相關規定，內容較為複雜，爰此，本計畫建議主辦機關成立專責小組進行本計畫的管理與監督的作業，或可委託專業的顧問法人、機關或團體協助辦理之。

三、進度及品質管理

未來本計畫的進度及品質管理主要包括「施工及品質管理」與「計畫執行進度管控」兩個部分，其相關說明如以下：

(一) 施工及品質管理

1. 施工管理

(1) 施工計畫

本計畫進行施工時，民間機構須於施工前 1 個月提送施工計畫書予主辦機關，待主辦機關完成備查後才能夠進行施工。

(2) 工程查驗

進行施工期間，主辦機關有權對民間機構的施工情形進行查驗，並隨時進行查核與監督的工作，除此之外，民間機構不得拒絕主辦機關進行施工查核與監督之作業。

(3) 工程分包

民間機構不得將興建本契約工程之權利與責任之一部或全部讓與第三人。同時承包廠商或分包廠商履行，不得轉包予第三人。

民間機構指定或變更其承包廠商或分包廠商時，應即向主辦機關報備，承包廠商或分包廠商有違反工程契約之重大情事，足認嚴重影響工程品質或進度時，主辦機關有權要求民間機構更換該承包廠商或分包廠商。另民間機構與承包廠商或分包廠商間簽訂之工程契約中，應約定包括但不限於下列事項：

- A. 承包廠商或分包廠商對於供應予民間機構之設備與材料，均應拋棄其擔保物權。
- B. 承包廠商或分包廠商應遵守民間機構送審核可之圖說、規範、計畫、或有關文件；並應要求其下游分包商應遵守之。

2. 品質控管

民間機構應採用較佳之工法、材料、機械及資金運用，以達成各項工程之施工計劃、品質管理、成本管理、進度管理、安衛管理及環境維護的目標。

民間機構於主辦機關或其委託之獨立驗證認證機關查驗本契約工程品質時，應免費妥為提供必要及足夠之設備及器具材，並派員協助查驗。

主辦機關有權要求民間機構提供細部設計成果及審查之有關資料、工程監造及品質管理之有關資料，並得要求民間機構、民間機構之承包商或分包商將其他之必要文書，按程序送交主辦機關備查。民間機構、民間機構之承包商或分包商均不得拒絕。

(二) 計畫執行進度管控

1. 進度報告提送

民間機構於本計畫興建期間，應依設計與施工進度表，每季定期按程序提送設計與施工報告予主辦機關，以作為進度管制及日後勘驗之依據。興建季進度報告之內容應包括但不限於：

- (1) 工程位置示意圖。
- (2) 進度說明，包括進度表及進度預測報告等。
- (3) 工程品質管理計畫執行情形。
- (4) 主要工作完成數量及內容。
- (5) 人力、機具及成本統計。
- (6) 工地安全、衛生及環保事項。
- (7) 重要會議、待解決事項及建議事項。

2. 設計及施工進度落後

產生設計及施工進度嚴重落後或施工進度落後情節重大時，及以書面通知改善，若連續九十日設計及施工進度不及進度預測報告之百分之五十，經主辦機關書面限期改善仍未改善者則將透過契約相關重大缺失、違約等作為進行處理。

(三) 控制及查核項目與時點

本計畫未來對於工程施工之查核，將依工程進度及其民間所提施工計畫、施工報表日誌等資料，進行定期及不定期之查驗。

第二節 營運績效指標

一、營運績效評估目的

營運績效評估主要係為評估民間機構是否已按照投資執行計畫書、營運執行計畫書執行或是否有違約情事，以作為民間機構經營管理改進之參考，及作為主辦機關是否與民間機構優先定約之依據，由主辦機關依促參法第54條第2項以及促參法施行細則第65條之規定辦理營運績效評估。如民間機構該年度之評估結果未達及格標準，主辦機關得命民間機構限期改善。

二、營運績效評估方法

建議主辦機關於營運開始日起，就每年營運狀況設置「評估委員會」，民間機構應於每年度 5 月 31 日前提送營運績效說明書及經聯合會計師簽證之財務報表提送主辦機關及主辦機關指定之各委員，辦理營運績效評估應於每年度 6 月底前辦理。

三、營運績效評估標準

依據行政院公共工程委員會「促參案件營運績效評估機制建構」委託專案服務案成果報告內容，促參案件共同營運績效評估需求面向可分為主辦機關需求、使用者需求、社會大眾需求及營運整體評價等 4 項，在此 4 大面向中又包括財產維護管理、經營管理與績效、整體設施完整性、財務管理、政策配合度、服務滿意度調查、社會責任履行、優良事蹟表現及違規/違約事件等 10 項共同性營運績效評估項目。

具體針對各促參案件之獨特性，本案營運績效評估指標將以上述 10 項共同性營運績效評估項目作為延伸基礎，細項研擬 BOT 與 OT 方式之營運績效評估標準，各評估項目與配分權重下表所示。

未來主要係由「評估委員會」給予 0~100 之評分，其中每一個項目低於 75 分時須提出檢討與改善方案予「評估委員會」審查，其營運績效評估的總合為 100 分計。未來所訂定的評估項目或配分權重如欲調整，主辦機關需於當年度前告知民間機構。

表 11-1 BOT 範圍營運績效評估標準表

營運績效需求面向	共同性營運績效評估項目	權重(%)	共同性營運績效評估指標	評分	備註
主辦機關需求	財產維護管理	13	1. 本年度營運設施投資金額佔年營收額比率 2. 本年度營運設施投資成效 3. 本年度經營管理計畫編列營運設施投資項目執行比率 4. 建築物及附屬設施改善建議事項執行比率 5. 建築物及附屬設施保養妥適率 6. 服務設施功能正常運作妥適率 7. 營運資產定期盤點執行情形		

營運績效需求面向	共同性營運績效評估項目	權重(%)	共同性營運績效評估指標	評分	備註
			8. 利用資訊系統建構最新營運資產目錄		
	經營管理與績效	12	1. 經營管理改善建議事項的執行比率 2. 經營計畫預計推動項目執行比率 3. 附屬事業管理計畫預計推動項目執行比率 4. 經營管理教育訓練執行情形 5. 本促參案文件專檔管理健全性 6. 本年度經營管理計畫營收預估額的達成率 7. 本年度經營管理計畫稅後淨利預估額達成率		
	整體設施完整性	8	1. 環境清潔衛生維護紀錄完整性 2. 整體環境清潔衛生性 3. 整體設施安全維護性 4. 緊急意外事件處理的妥適率		
	財務管理	8	1. 財務管理改善建議事項的執行比率 2. 本年度財務管理計畫項目的執行比率 3. 提送期財務報告 4. 營運費率公告情形 5. 營運收益力 6. 營運成長力 7. 投資報酬力 8. 償債力		
	政策配合度	4	1. 定期提報資料的準時回應比率 2. 行文要求處理事項的準時回應比率 3. 甲方特殊政策配合度		
使用者需求	服務滿意度調查	32	1. 一般使用者服務滿意度情形 2. 進駐廠商服務滿意度情形		
	客訴處理機制	3	1. 客訴案件預防成果 2. 客訴案件處理妥適率		
社會大眾需求	社會責任履行	20	1. 弱勢族群雇用 2. 社會回饋 3. 環保措施及成果		
營運整體評價	優良事蹟表現	加分 上限 5 分	1. 創新性營運管理 2. 非契約性重要投資活動 3. 獲公部門機關獎項獎勵 4. 其他特殊貢獻事蹟		

營運績效需求面向	共同性營運績效評估項目	權重(%)	共同性營運績效評估指標	評分	備註
	違規/違約事件	扣分上限5分	1. 營運契約條款違約事項 (甲方書面通知件數) 2. 目的事業主管機關法令違規事項 (環保、消防、衛生及勞工問題)		
合計					
註1：營運績效評估的總分為100分計					
註2：每一個項目低於70分時須提出檢討與改善方案予「評估委員會」審查					

資料來源：財政部推動促參司，「促參案件營運一校評估機制建構」委託專案服務案成果報告，101年。

表 11-2 OT 範圍營運績效評估標準表

營運績效需求面向	共同性營運績效評估項目	權重(%)	共同性營運績效評估指標	評分	備註
主辦機關需求	財產維護管理	13	1. 建築物及附屬設施保養妥適率 2. 服務設施功能正常運作妥適率 3. 營運資產定期盤點執行情形 4. 利用資訊系統建構最新營運資產目錄		
	經營管理與績效	12	1. 績效評估改善建議事項的執行比率 2. 經營計畫書與甄選投資執行計畫書的符合度 3. 本年度工作計畫的執行比率 4. 經營管理教育訓練執行情形 5. 本促參案文件專檔管理健全性 6. 本年度經營管理計畫營收預估額的達成率 7. 本年度經營管理計畫稅後淨利預估額達成率		
	整體設施完整性	8	1. 環境清潔衛生維護紀錄完整性 2. 整體環境清潔衛生性 3. 整體設施安全維護性 4. 緊急意外事件處理的妥適率		
	財務管理	8	1. 提送期財務報告 2. 營運費率公告情形 3. 營運收益力 4. 營運成長力 5. 投資報酬力		

營運績效需求面向	共同性營運績效評估項目	權重(%)	共同性營運績效評估指標	評分	備註
			6. 償債力		
	政策配合度	4	1. 定期提報資料的準時回應比率 2. 行文要求處理事項的準時回應比率 3. 甲方特殊政策配合度		
使用者需求	服務滿意度調查	32	1. 一般使用者服務滿意度情形 2. 進駐廠商服務滿意度情形		
	客訴處理機制	3	1. 客訴案件預防成果 2. 客訴案件處理妥適率		
社會大眾需求	社會責任履行	20	1. 弱勢族群雇用 2. 社會回饋 3. 環保措施及成果		
營運整體評價	優良事蹟表現	加分 上限 5 分	1. 創新性營運管理 2. 非契約性重要投資活動 3. 獲公部門機關獎項獎勵 4. 其他特殊貢獻事蹟		
	違規/違約事件	扣分 上限 5 分	1. 營運契約條款違約事項 (甲方書面通知件數) 2. 目的事業主管機關法令違規事項 (環保、消防、衛生及勞工問題)		
合計					
註 1：營運績效評估的總合為 100 分計					
註 2：每一個項目低於 75 分時須提出檢討與改善方案予「評估委員會」審查					

資料來源：財政部推動促參司，「促參案件營運一校評估機制建構」委託專案服務案成果報告，101 年。

四、營運績效評估流程

- (一) 民間機構應於每年度 5 月 31 日前提送營運績效說明書及經聯合會計師簽證之財務報表提送主辦機關及主辦機關指定之各委員。
- (二) 營運績效評估應於每年 6 月底前辦理。
- (三) 民間機構應於「評估委員會」召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。

- (四) 各委員如認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，民間機構應充分配合。
- (五) 「評估委員會」應於一個月內完成評分及提出建議改善事項，由主辦機關將評分結果及建議改善事項以書面通知民間機構，以作為民間機構經營管理改進之參考。
- (六) 民間機構該年度之評分如未達 75 分者，主辦機關得命民間機構限期改善。

五、優先定約

(一) 優先定約之評估

民間機構於許可年限屆滿前三年，如營運期間之營運績效評分為 75 分以上者達 30 次以上，無連續 2 年 70 分以下，始評定為「營運績效良好」，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，優先向主辦機關申請繼續定約 1 次，其期間以十年為限。

(二) 優先定約之申請

民間機構經主辦機關評定為「營運績效良好」，得於契約屆滿三年前，檢附歷年營運績效評估報告及未來營運計畫書等，向主辦機關申請優先定約，期限為十年並以乙次為限。未向主辦機關提出申請，視為放棄優先定約權。

民間機構申請定約，經主辦機關審核符合優先定約之條件者，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容。倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於特許期限屆滿前一年雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約權，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

第三節 施工或經營不善之處置及關係人介入

有關於本計畫的接管及終止契約，應根據「促進民間參與公共建設法」第 52 條與第 53 條之規定，本計畫將明定於開發經營契約中，未來民間機

構興建營運期間，如遇因營運期間屆滿或面臨相關重大事故而導致無法營運的情形發生時，以採取的接管、契約終止，以及後續辦理資產移轉之作業程序。

一、施工或經營不善之處置

(一) 施工或經營不善處置之法令依據

關於施工或經營不善之處置，在「促進民間參與公共建設法」的第 52 與第 53 條，以及同法施行細則的第 67 條至第 75 條，均有明確的規定。

(二) 施工或經營不善處置之辦理

根據「促進民間參與公共建設法」第 52 條的規定，民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關應依投資契約通知民間機構限期改善，如民間機構仍未改善或者是改善無效時，則中止其興建、營運一部或全部。如經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。另依據「促進民間參與公共建設法」第 53 條的規定，當公共建設之興建、營運時，如發生施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生等情況，得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，必要時，並得予以強制接管營運。

二、關係人介入

(一) 法令依據

由於公共建設資金需求龐大之特性，融資機構在促參案件中扮演了重要的角色，爰此，在「促進民間參與公共建設法」第 52 條中明文賦予融資機構行使介入權之時機及要件；「促進民間參與公共建設法」中的介入權包含有「暫時接管」及「繼續辦理興建、營運」兩種態樣。依「促進民間參與公共建設法」第 52 條第 3 項及「促進民間參與公共建設法施行細則」第 71 條第 1 項規定可知，接管應以暫時性為原則。

(二) 關係人介入的辦理

促參案件如遇資金問題使之無法進行時，藉由行使介入權而使整個促參案得以繼續執行。對於民間機構而言，可避免投資契約終止之損失；對主辦機關而言，可避免重新招商所花費之人物力或融資機構立即就抵押物求償；對融資機構而言，其債權暫可獲得確保，避免立即產生的重大損失。因此，倘民間機構發生施工或經營不善之情事且經限期改善而未改善或改善未達標準時，在主辦機關介入之前，允宜使關係人（例如融資機構等）先行介入，一方面關係人處理的方式較具彈性與效率，另一方面關係人所可動用的商業經營資源，亦較主辦機關豐富，由關係人先行介入，自當較為適宜。至於關係人介入之時點，可以在主辦機關二次通知民間機構改善而仍未符改善之要求、由主辦機關以書面方式通知關係人後，需徵得主辦機關同意後介入。

第四節 接管規劃

一、接管規劃原則

根據促參法第 53 條第 2 項規定，無論依促參法第 52 條第 1 項及第 53 條第 1 項規定，而中止及停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關除得採取適當措施繼續維持該公共建設之營運外，必要時，並得依促參法第 53 條第 2 項規定予以強制接管營運。另根據促參法第 53 條第 2 項後段規定，民間參與公共建設之強制接管營運辦法，應由中央目的事業主管機關於促參法公布後一年內訂定之。

目前依據促參法第 53 條第 2 項規定公布之民間參與農業設施公共建設接管營運辦法，其要點分別說明如下：

(一) 接管機關

依民間參與農業設施公共建設接管營運辦法第二條規定，主辦機關為執行強制接管營運，得自任為接管人，或委任其所屬行政機關（構），或委託其他機關（構）、公法人、團體為接管人。除前項自任為接管人外，主辦機關與接管人之權利義務，得由雙方另訂契約約定之。

(二) 接管處分通知及公告程序

依民間參與農業設施公共建設接管營運辦法第三條規定，主辦機關關於民間依本法第三條第一項第十三款及施行細則第二十一條規定參與農業設施，有本法第五十三條規定情事，而有強制接管之必要時，應以書面載明下列事項，通知被接管之民間機構（以下簡稱民間機構）、融資機構、保證人及政府有關機關並公告之：

1. 民間機構之名稱及其地址。
2. 強制接管之標的設施、事由及依據。
3. 強制接管營運之項目及範圍。
4. 接管人名稱及地址。
5. 接管人之權限。
6. 接管營運之期間及起始日。
7. 如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內，依法提起訴願。
8. 其他主辦機關認為必要之事項。

(三) 接管人與民間機構之權利與義務

1. 依民間參與農業設施公共建設接管營運辦法第四條至第六條規定自接管營運日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍，接管人得僱用民間機構原為該營運所僱用之人員辦理營運，接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應。但有不足時，得由主辦機關予以補助。
2. 依民間參與農業設施公共建設接管營運辦法第七條至第八條規定民間機構應於接管起始日起三十日內，將受強制接管營運之項目及範圍內等財物資料，以及人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件製作清單，但必要時，得由接管人自行清點製作清單，並報主辦機關備查，而為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備乙節，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方接管契約或其他契約之約定。
3. 依民間參與農業設施公共建設接管營運辦法第九條規定應定期向主辦機關陳報受強制接管標的設施及營運之狀況。

4. 依民間參與農業設施公共建設接管營運辦法第十條規定，民間機構就
有關標的設施被接管營運事項召開股東會、董事會、監察人會議及其他
重要會議，均應於七日前以書面將開會事由、內容及有關資料通知
接管人參加。

(四) 強制接管之終止與程序

依民間參與農業設施公共建設接管營運辦法第十一條第一項規定，
主辦機關於有下列情形之一者，得終止強制接管營運：1. 強制接管營運
事由已消滅。2. 有事實足認無法達成接管之目的。3. 經主辦機關認定已
無接管營運之必要。

又依同條第二項主辦機關於終止強制接管營運時，應以書面載明
下列事項，通知民間機構、融資機構、保證人、接管人及政府有關機關，
並公告之：1. 終止強制接管之事由。2. 終止強制接管營運之項目及範圍。
3. 終止強制接管之日期。4. 其他由主辦機關認為必要之事項。

(五) 接管終止後法律關係

依民間參與農業設施公共建設接管營運辦法第十二條規定：「…接
管人應就接管營運之財產進行結算，並製作結案報告書移交民間機構
及主辦機關，如有賸餘財產，應移交民間機構。」，為此，當強制接管
程序終止後，接管人與民間機構仍需進行結算程序，以確認雙方法律關
係。

二、組織架構

未來主辦機關在執行本案營運與履約管理時，將涉及法律、工程、財務
等層面的專業領域，本計畫建議由主辦機關召集機關內各課室的專業人才組
成本計畫的專業管理顧問，協助與監督民間機構所提供之各項施工書圖、工
程查驗、財務檢查及法律諮詢等工作。

第十二章 移轉原則

第一節 期間屆滿之移轉

一、移轉計畫提送時間

民間機構應於特許期間屆滿前三年提出營運資產移轉計畫送主辦機關同意，同時主辦機關與民間機構雙方開始協商訂定「營運資產移轉契約」，並應於特許期間屆滿前二年完成「營運資產移轉契約」之簽訂。

二、移轉標的

- (一) 除本案另有約定外，民間機構應於特許期間屆滿後三十日內，依當時所編列最新之資產清冊，移轉民間機構所有且為繼續營運本案之本基地現存營運資產。
- (二) 營運資產之移轉應包含關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料。
- (三) 民間機構及其受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為民間機構或第三人所有，除經主辦機關同意不需移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用外，民間機構應一併移轉或授權予主辦機關或其指定第三人使用，並應會同主辦機關依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，民間機構原向授權人所負擔之義務，應轉由主辦機關或其指定第三人承擔。

三、移轉程序

- (一) 編製移轉資產目錄-民間機構應於特許期間屆滿前三年依歷年提送之資產清冊資料，編製移轉資產目錄送交主辦機關確認。
- (二) 移轉前之營運資產總檢查-民間機構應於特許期間屆滿前三年，委託獨立、公正且經由主辦機關認可之專業機構進行資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，且將檢查報告交予主辦機關備查，其費用由民間機構自行負擔。

(三)各項移轉標的之移轉方式及人員之訓練計畫應於「營運資產移轉契約」中規定。

(四)民間機構應依主辦機關要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

(五)除本案另有規定外，民間機構與主辦機關雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本案所應盡之義務。

四、移轉條件及計價

(一)民間機構所移轉之營運資產，分為有償移轉及無償移轉，其範圍如下：

1. 有償移轉之範圍

民間機構在營運期間經主辦機關與民間機構方雙方議定者，或於特許期間屆滿前五年內所增置、重置之移轉標的，其項目、內容及購入價格已事前徵得主辦機關同意者，且於特許期間屆滿時維持正常之使用狀況及具有未折減餘額之營運資產，於特許期間屆滿時，為有償移轉。

2. 無償移轉之範圍

除前項約定以外，繼續為營運本案所需要之營運資產，均屬無償移轉之範圍。民間機構應依「營運資產移轉契約」無條件移轉所有權或其他權利與主辦機關或其指定之第三人。

(二)計價

1. 有償移轉之營運資產價值計算，應以移轉當時依原始成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準，且折舊以定率遞減法按當時政府相關法令所規定之最低使用年限計算。

2. 就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，主辦機關與民間機構雙方於「營運資產移轉契約」中協商訂定之。

(三)費用負擔

主辦機關與民間機構雙方為完成移轉程序所發生之費用，包含但

不限鑑定費用和稅捐費用，由雙方依法令各自負擔。

五、移轉時及其後之權利義務

(一) 費用負擔本案之移轉標的

係民間機構以融資租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除主辦機關書面同意者外，民間機構應於特許期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉與主辦機關或其指定第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。

(二) 費用負擔移轉標的上負擔之處理

本案之移轉標的如有出租、出借或設定負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經主辦機關書面同意保留不在此限。

(三) 費用負擔暫時繼續營運

於營運資產移轉完成且主辦機關有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，民間機構應依主辦機關之要求，為主辦機關之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護營運場所之安全。但主辦機關應於本案屆滿前三個月內通知民間機構提供前揭服務。有關因此所生之權利義務，由主辦機關與民間機構雙方另立書面契約規範之。

(四) 費用負擔人員訓練

民間機構對依規定移轉予主辦機關之標的中，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按標的性質之不同，依主辦機關與民間機構雙方同意之訓練計畫，對主辦機關或其指定之第三人提供人員之訓練，費用由雙方共同負擔。

(五) 費用負擔技術移轉

民間機構以移轉或授權之方式，將本案設施操作技術及維修相關之必要技術，提供予主辦機關。

(六) 費用負擔債權之移轉

移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得第三人同意為要件者，民間機構將事先取得該第三人之同意。

(七) 費用負擔軟體之移轉

為繼續本案之興建或營運所需之電腦系統軟體、應用軟體或由民間機構建立之應用軟體，民間機構將按原使用方式移轉予國立主辦機關使用。

(八) 費用負擔未移轉物品之處置

1. 民間機構應將屬其所有、持有或占有而不須移轉主辦機關之物品，於主辦機關所定之期限內將該物品自本基地遷離，其費用由民間機構負擔。
2. 如民間機構於前項期限屆滿後三十日內仍未搬離者，則視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，主辦機關得逕為任何處置，並由民間機構支付相關費用。

(九) 民間機構擔保責任

民間機構擔保其移轉標的於移轉時，絕無任何權利瑕疵且為正常使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構將對本案移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與主辦機關或其指定第三人。

第二節 期間屆滿前之移轉

一、移轉發生之原因

於案件履約執行過程中，因大幅變動原計畫、開發經營契約中缺失或違約責任之情事下，導致契約一部分或全部提前終止，造成契約終止之事由茲如下說明：

(一) 雙方合意終止

契約存續期間，雙方得合意終止。

(二) 因可歸責於民間機構之事由終止

民間機構如發生違約情事，主辦機關依規定處理後，經以書面限期民間機構改善無效果或仍未改善，主辦機關得終止契約。

(三) 因不可抗力或除外情事而終止

指此類非可歸責於主辦機關及民間機構雙方事件或狀態，但發生事件或存在狀態，足以嚴重影響經營契約之履行，或執行過程中發生任何爭議事項經協調或仲裁、訴訟之處理，並確定終止契約者。

二、移轉標的

(一) 係指本基地內民間機構因興建營運本案所必要而取得之堪用且現存之營運資產（含興建中之工程）及為維持本案繼續營運所必要且堪用之設施。

(二) 營運資產之移轉應包含關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

(三) 民間機構及受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為民間機構或第三人所有，除經主辦機關事前書面同意不須移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用外，民間機構將一併移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並應會同主辦機關依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，民間機構原向授權人所負擔之義務，應轉向主辦機關或其指定之第三人承擔。

三、移轉程序

(一) 民間機構應於本案契約提前終止時起六十日內，將截至提前終止時之資產清冊提送主辦機關。雙方應自主辦機關收受資產清冊時起六十日內就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，則依本案契約規定之爭議處理程序辦理。

(二) 需鑑價之資產於資產移轉前，將由民間機構委託獨立、公正且經主辦機關事前書面同意之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑價報

告，鑑價費用除本案契約終止為非可歸責雙方之原因，而由雙方共同分擔外，應由可歸責而造成契約終止之一方支付。

(三) 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

(四) 除本案契約另有約定外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本案契約所應盡之義務。

四、移轉條件及計價

(一) 有償或無償移轉

1. 雙方合意終止：雙方另行議定。
2. 因可歸責於民間機構之事由終止：(部分) 有償或無償移轉。
3. 因不可抗力或除外情事而終止：雙方另行議定或有償移轉。

(二) 計價方式

計價方式與期間屆滿之移轉計畫相同。但就主辦機關於完成移轉程序，如有應給付給民間機構之款項，主辦機關應於六個月內無息以現金或國庫支票或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之銀行本行支票支付予民間機構或民間機構指定之融資機構；如不能於六個月內付清者，應依臺灣銀行基準利率計付利息。

五、移轉時及其後之權利義務

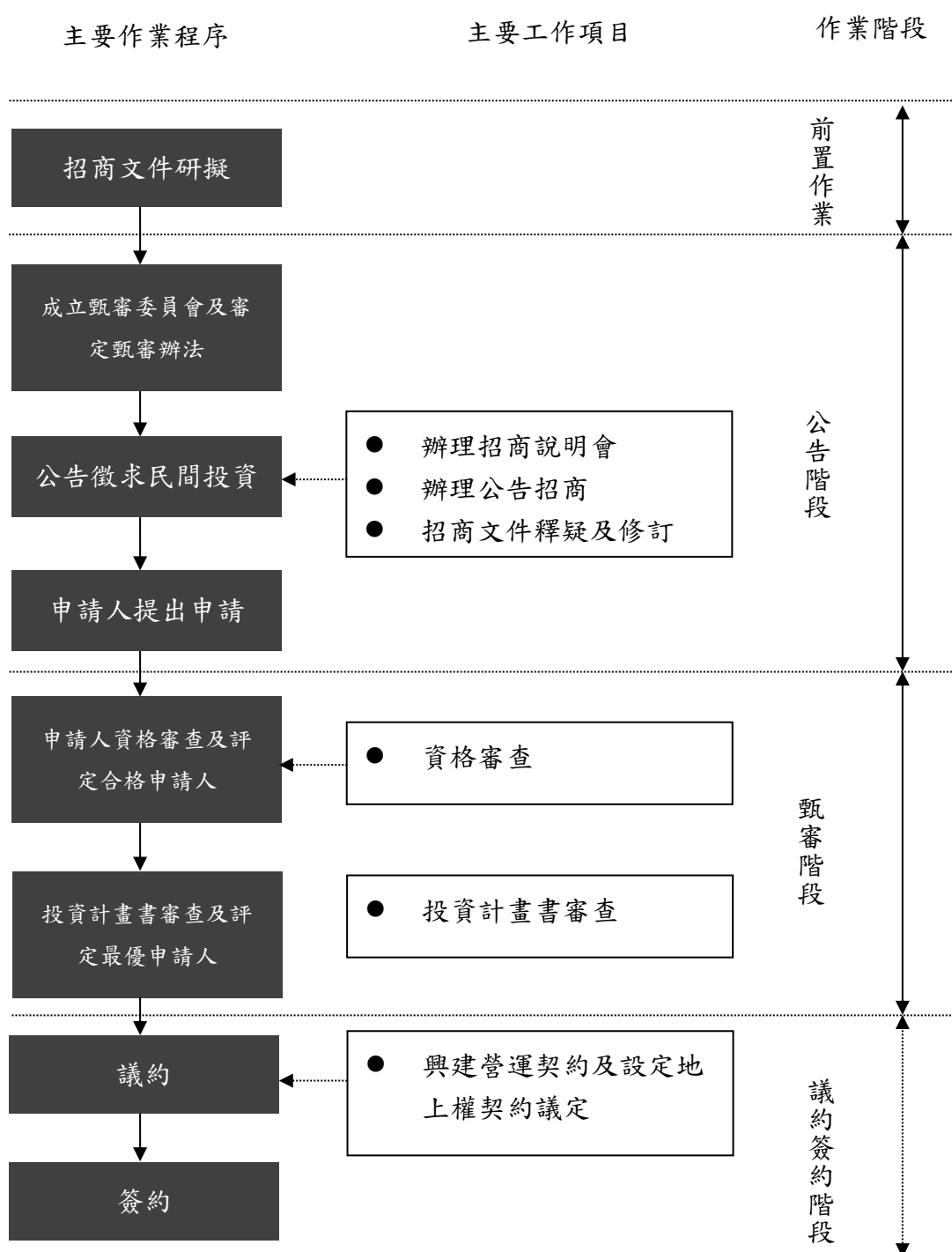
(一) 除主辦機關與民間機構雙方另有約定外，民間機構應將營運資產之一切負擔除去並依營運資產現狀移轉營運資產之所有權予主辦機關。且民間機構應將對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。

(二) 有關雙方移轉時及其後之權利義務，依其性質得準用本案契約「投資契約屆滿時之營運資產移轉計畫」之約定時，應准用之。

第十三章 後續作業事項及期程規劃

第一節 後續作業事項

本案於先期規劃報告書撰擬完畢後，後續將依契約書規定提送招商文件初稿。由於本案法源依據係採促進民間參與公共建設法及其子法作為認定，依上開法令規定，後續作業事項應包含籌設甄審委員會、辦理招商公告及說明會、申請案件之甄審及協商及議約簽約等工作。



第二節 預定作業期程

本招商作業以達成評選民間機構為目標，委託興建經營本案之標的，並依據促參法及其施行細則、「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」及「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」，辦理招標及甄審作業。

表 13-1 招商預定作業期程規劃表

作業階段	預定完成時間	工作內容
招商準備作業	106 年○月○日	研擬招商文件、辦理公開說明會
公告招商	106 年○月○日	正式公告招商文件
	正式公告日起第 7 日	舉辦公開說明會
	正式公告日起第 15 日	申請人完成以書面請求新主辦機關對招商文件澄清及釋疑
	正式公告日起第 25 日	主辦機關完成答覆申請人對招商文件所提出之疑義
	正式公告日起第 60 日，在公告截止日前	申請人遞送申請文件（含資格文件、投資計畫書及申請保證金）
資格審查	申請截止日翌日起 3 日	通知申請人就資格文件限期補件、補正或提出說明
	申請截止日翌日起 15 日	完成資格審查，由主辦機關選出合格申請人，通知各申請人資格審查結果，並向合格申請人說明簡報日期
綜合評審	申請截止日翌日起 25 日	合格申請人於指定時間向甄審委員會簡報、澄清及答詢投資計畫書內容，甄審委員會綜合評定選出最優申請人，及於必要時增選出次優申請人
	申請截止日翌日起 30 日	依甄審委員會評定結果，由主辦機關公告及發函通知
議約及簽約	接獲主辦機關通知為最優申請人之翌日起 30 日內	議約完成
	接獲主辦機關通知為最優申請人之翌日起 30 日內	完成民間機構之公司設立登記，並與主辦機關簽訂投資契約及設定地上權契約

第十四章 公聽會辦理依據與過程說明

依促參法第 6 條之 1 規定，本計畫業已於可行性評估階段完成公聽會之辦理，關於公聽會其相關意見研析回覆如下：

- 一、案名：安平漁港艇管理中心等 BOT 前置規畫案
- 二、會議時間：105 年 12 月 14 日(星期三)下午 2 時 30 分
- 三、會議地點：臺南市安平區公所三樓會議室
- 四、主持人：林組長國平
- 五、主持人致詞：(略)
- 六、本案簡介說明：(略)
- 七、與會賄人員意見交流及回覆：(依發言順序)

發言者	意見紀錄	回覆說明	規劃單位研析意見
台南遊艇 會秘書長 李仲亮	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遊艇碼頭區的大門一直處於損害當中，希望能儘快修繕。 2. 碼頭停泊區經多次颱風之損害，已多處泊區塌陷，祈能儘速修繕。 	遊艇碼頭相關設施，如果於保固期內，會儘快修繕。	<p>部分建議採納，理由如下：</p> <p>遊艇碼頭區大門及泊區設備係屬未來 OT 範圍之一部分，於設備點交前，應由主辦機關確保完善，以保障民間機構權益，詳報告書第 10-1 頁。</p>
金城里的 長黃俊策	漁港貨櫃屋擺放整個碼頭，造成景觀上的難看，希望可以全面遷走。	會將貨櫃屋議題交由相關單位研處較佳處理方案。	<p>未便採納，理由如下：</p> <p>非屬本促參案件範圍，已由主辦機關轉知相關單位處理。</p>
遊艇船主 林立人	遊艇碼頭除停泊之外並沒有其他公共設施可以使用，希望不要等到促參案件才增設基礎設施，能夠先滿足遊艇船主的基本需求。	基礎的服務設施若是經費許可，且屬於漁業署可以立即執行的，將會馬上處理。	<p>部分建議採納，理由如下：</p> <p>基礎的服務設施若屬於主辦機關職務內容，將會由漁業署執行處理。</p>
亞澎遊艇 開發股份 有限公司	1. 未完成 BOT 或 OT 案之前，須先完成碼頭整修、大門整修、洗手間設置。	既有設施修繕，漁業署會儘速處理；其他署新建設之服務需求，若經費許	<p>部分建議採納，理由如下：</p> <p>遊艇碼頭區大門及</p>

發言者	意見紀錄	回覆說明	規劃單位研析意見
總經理 羅致遠		可為漁業署可立即執行的，將會馬上處理。	碼頭設備係屬未來 OT 範圍之一部分，於設備點交前，應由主辦機關確保完善，以保障民間機構權益，詳報告書第 10-1 頁。基礎的服務設施若屬於主辦機關職務內容，將會由漁業署執行處理。
	2. 建議水域亦為 BOT，可增建泊位。 3. 增加船塢或岸置設置。	未來促參招商內容可考量增加浮動碼頭及相關岸置等需求考量。	建議採納，理由如下： 促參案件考量未來如民間機構確有增設浮動碼頭相關泊位之需求，已設計相關配套措施，請詳見報告書第 5-6 頁。
	4. 本公司亞果遊艇租賃有限公司對遊艇推展不遺餘力，希未來能收到相關規劃訊息。	感謝貴公司對於產業的投入，已請規劃單位留下聯絡資訊，未來相關資料議會公開於財政部推動促參司官網或漁業署官網。	建議採納，理由如下： 有關後續說明會資訊，將再另行公告周知，以廣納各方意見。
	5. 亞果停泊 B6、亞蒂絲的泊位，電柱損壞沒電，已反應很久沒處理。	以轉達漁港代管機關台南市政府儘速處理。	部分建議採納，理由如下： 遊艇碼頭區大門及泊區設備係屬未來 OT 範圍之一部分，於設備點交前，應由主辦機關確保完善，以保障民間機構權益，詳報告書第 10-1 頁。
漢茵工程顧問公司 董事長	1. 未提供書面資料，只投影片說明，不符公聽會規定。	1. 本次係依據修正後促參法辦理公聽會，主要為聽取各	部分建議採納，理由如下： 有關後續說明會資

發言者	意見紀錄	回覆說明	規劃單位研析意見
郭炎塗	2. 未看到可行性評估結論。 3. 未看到自償率分析。 4. 與臺灣港務公司安平港遊艇特色之區別性或相輔相成性。 5. 漁業署管理的安平海域面積甚多，為什麼不擴大計劃與漁光島形成具體規劃。興建跨港大橋。 6. 計畫人口遊客數與交通計畫。 7. 是否考慮與臺南市雙城觀光區配套。	方的意見，後續會另依促參法及具體規畫成果舉辦說明會。 2. 漁光島非屬現行漁港範圍，需要跨部會研商，未來如有跨部會合作機會，可朝向整合周邊資源或跨港方式合作。	訊，將再另行公告周知，以廣納各方意見。
立驛國際有限公司 莊淙驛	1. 希望未來規劃方向可提以供活魚儲運中心營運廠商，一起共同參與港區發展。 2. 本公司可以提供活魚儲運中心的空間，協助像廁所等的問題等，但希望漁業署也能協助。	因為期程上的考量 目前活魚儲運中心係以出租方式提供給營運廠商，但漁業署仍會整體看待漁港規劃。	部分建議採納，理由如下： 有關後續說明會資訊，將再另行公告周知，以廣納各方意見。
財團法人 台南市體育總會帆船總會副主委 陳啟榕	1. 遊艇碼頭規劃要趕快做，後續是否遊艇會互相競爭，依案例而言，其實應該會加速發展。 2. 岸上設施應該儘速施作，如衛浴設備等，港區再舉辦國際交流時，國際旅客因缺少基礎設施，很難繼續待下去	感謝寶貴意見，有關岸上設施的部分，若經費許可，且為漁業署可立即執行的，會儘速辦理。	部分建議採納，理由如下： 基礎的服務設施若屬於主辦機關職務內容，將會由漁業署執行處理。

發言者	意見紀錄	回覆說明	規劃單位研析意見
	3. 漁港大橋若是設計 20 米，整個港區就很難發展，像本人的船高度就有 25 米，若是橋蓋起來，就無法繼續停泊在港區，希望漁業署可以再考量。	漁港大橋的問題目前還在協商階段，仍有其他需要考量的部分，因此會持續與臺南市地方研商，台南帆委會亦可循管道反映心聲。	部分建議採納，理由如下： 跨港大橋屬於臺南市地方重大建設，主辦機關將會在整體綜合考量下，結合各方意見，以確保周延，由漁業署執行處理，請詳報告書第 10-2 頁。
	4. 可以和周邊結合是較好的方案，如觀夕平台等。	感謝寶貴建議，本案規劃範圍北側土地還有很多空間可以利用，未來後線還有其他規畫可能，目前僅會提出第一階段的規劃。	部分建議採納，理由如下： 本案為推動促進漁港多元化發展，優先選擇以臨港第一線做為第一期發展區位，後續將配合主辦機關政策，延伸至周邊其他可行地區，相關行銷計畫建議民間機構納入營運計畫書內辦理，作為後續甄審評分項目，詳見計畫書第 5-5 頁。
臺灣海洋帆船學校、臺灣海洋服務有限公司經理蘇秀琴	1. OT 水域範圍，碼頭部分是口可以再興建出去。	未來投資廠商如對遊艇碼頭傳習卻有增建需求，可考量納入促參招商內容。	建議採納，理由如下： 促參案件考量未來如民間機構確有增設浮動碼頭相關泊位之需求，已設計相關配套措施，請詳見報告書第 5-6 頁。
	2. OT 水域區域，於漁船現停泊問題如何處理？	本次係依據修正後促參法辦理公聽會，主要為聽取各方的意見，後續會另	建議採納，理由如下： 泊區及水域內允許

發言者	意見紀錄	回覆說明	規劃單位研析意見
	3. 水域區域開發，是否可做斜坡引道或吊車裝置。	依促參法及具體規畫成果舉辦說明會。 所提意見將納入本案促參規劃參考。	開發事項、申請人資格、租金費率以及投標廠商資格將會在先期規畫報告書載明，請詳見報告書第5-2~5-6頁。
	4. BOT、OT 投標廠商資格？		
	5. 促參水域、陸域招標年期？		
	6. 租金費率如何計算？		
	7. 跨海大橋是否有設置？封住安排漁港(橫跨四草及漁光島)？如果蓋上，安平漁港就變成死港了。	跨海大橋係臺南市政府為解決該區域交通問題所提規劃案，所遇到的問題目前還在協商階段，仍有其他需要可量的部分，因此會持續與臺南地方研商，貴公司亦可透過管道反映相關意見。	部分建議採納，理由如下： 跨港大橋屬於臺南市地方重大建設，主辦機關將會在整體綜合考量下，結合各方意見，以確保周延，由漁業署執行處理，請詳報告書第10-2頁。
李文正議員助理代表	安平位於臺南市最西邊，又有良好運河，我們一直向政府爭取觀光船，可以在安平內港及運河跑動，這是很好的觀光發展條件。 藍色公路雖然是一個很好的點，但政府應該去多思考法律上的問題，很多民間廠商想要促使觀光發展，但法令限制很多，希望政府可以鬆綁法令協助廠商解決問題。	臺南市政府觀光旅遊局已經在推動、處理運河觀光遊船，初步瞭解似已經有一家廠商會開始經營內港遊船活動，未來安平漁港內的休閒活動以可互相搭配合作。	部分建議採納，理由如下： 民間機構得在甄審階段提出行銷推廣計畫，以作為爭取後續甄審評分之內容，詳見計畫書第5-5頁。
專家學者黃時中	希望安平可以儘快建設完成，帶動整體發展，而這類最主要的問題主要還是在財務上，像	感謝專家學者的提醒。	建議採納，理由如下： 有關財務可行性分

發言者	意見紀錄	回覆說明	規劃單位研析意見
	土地租金、權利金，建議規劃單位在土地租金和權利金可以詳盡規劃，以吸引廠商，也避免外界有政府圖利廠商的嫌疑。		析及財務規劃，請詳見計畫書第 2-65~2-74 及 8-1-8-6 頁。
臺南市政府 財政局	希望漁業署可以參公聽會民眾意見採納，如果不能採納也可以具體說明。	感謝臺南市政府與會代表的提醒。	敬悉。
臺南市漁港及近海管理所	雖然港內建設有經費的問題，但對設施使用者也有迫切需要，希望漁業署可以儘量考量。	感謝漁港及近海管理所與會代表的提醒。	敬悉。

八、結論

感謝各位撥冗參與本次公聽會，各位寶貴建議皆係未來招商規劃的重要參考，將有助於公共建設服務品質提升。本案後續會依促參法及相關作業規定賡續辦理，未來規劃內亦會公開於財政部推動促參司網站或漁業署網站。

安平漁港遊艇管理中心暨觀光旅館興建營運移轉(BOT)及遊艇泊區委託營運管理(OT)案
可行性評估暨先期規劃報告

附件一 本計畫預估損益表

民國年 許可年期	106 1	107 2	108 3	109 4	110 5	111 6	112 7	113 8	114 9	115 10	116 11	117 12	118 13	119 14	120 15	121 16	122 17	123 18	124 19	125 20	126 21	127 22	128 23	129 24	130 25
營業收入																									
服務中心事業部	3,504,000	3,504,000	92,109,308	92,139,349	92,146,837	92,139,349	92,113,074	92,250,003	95,551,963	95,653,473	95,532,679	95,589,327	95,410,110	95,414,670	95,165,281	95,110,463	94,790,948	94,574,681	97,464,131	97,158,150	96,669,326	96,295,011	95,733,505	95,290,990	94,660,747
遊艇事業部					30,156,118	44,714,952	68,011,696	83,746,400	99,522,029	122,941,786	108,409,130	101,527,792	71,901,800	57,535,504	50,245,307	36,601,161	14,843,658	15,967,003	17,097,997	17,439,957	17,788,756	18,144,531	18,507,422	18,877,570	19,255,121
度假村事業部					157,082,031	188,498,437	219,914,843	251,331,250	282,747,656	314,164,062	320,447,343	326,856,290	333,393,416	340,061,284	346,862,510	353,799,760	360,893,271	375,455,136	382,964,239	390,623,523	398,435,994	406,404,714	414,532,808	422,823,464	
營業收入合計	3,504,000	3,504,000	92,109,308	92,139,349	279,384,986	325,352,738	380,039,614	427,327,652	477,821,647	532,759,321	524,389,153	523,973,409	500,705,325	493,011,458	492,273,097	485,511,385	470,510,361	478,634,954	490,017,264	497,562,345	505,081,605	512,875,536	520,645,640	528,701,368	536,739,332
營業成本	700,800	700,800	18,421,862	18,427,870	55,876,997	65,070,548	76,007,923	85,465,530	95,564,329	106,551,864	104,877,831	104,794,682	100,141,065	98,602,292	98,454,619	97,102,277	94,102,072	95,726,991	98,003,453	99,512,469	101,016,321	102,575,107	104,129,128	105,740,274	107,347,866
營業毛利	2,803,200	2,803,200	73,687,446	73,711,480	223,507,989	260,282,191	304,031,691	341,862,122	382,257,318	426,207,457	419,511,322	419,178,727	400,564,260	394,409,167	393,818,478	388,409,108	376,408,289	382,907,963	392,013,811	398,049,876	404,065,284	410,300,429	416,516,512	422,961,094	429,391,466
營業費用																									
人事費用	2,146,500	2,189,430	21,465,000	21,894,300	76,585,500	78,117,210	79,679,554	81,273,145	82,898,608	84,556,580	86,247,712	87,972,666	89,732,120	91,526,762	93,357,297	95,224,443	97,128,932	99,071,511	101,052,941	103,074,000	105,135,480	107,238,189	109,382,953	111,570,612	113,802,024
水電燃料費用	350,400	350,400	9,210,931	9,213,935	27,938,499	32,535,274	38,003,961	42,732,765	47,782,165	53,275,932	52,438,915	52,397,341	50,070,533	49,301,146	49,227,310	48,551,138	47,051,036	47,863,495	49,001,726	49,756,234	50,508,160	51,287,554	52,064,564	52,870,137	53,673,933
廣告宣傳費用	112,128	112,128	2,947,498	2,948,459	8,940,320	10,411,288	12,161,268	13,674,485	15,290,293	17,048,298	16,780,453	16,767,149	16,022,570	15,776,367	15,752,739	15,536,364	15,056,332	15,316,319	15,680,552	15,921,995	16,162,611	16,412,017	16,660,660	16,918,444	17,175,659
設施維護費用	122,640	122,640	3,223,826	3,224,877	9,778,475	11,387,346	13,301,386	14,956,468	16,723,758	18,646,576	18,353,620	18,339,069	17,524,686	17,255,401	17,229,558	16,992,898	16,467,863	16,752,223	17,150,604	17,414,682	17,677,856	17,950,644	18,222,597	18,504,548	18,785,877
雜項費用	122,640	122,640	3,223,826	3,224,877	9,778,475	11,387,346	13,301,386	14,956,468	16,723,758	18,646,576	18,353,620	18,339,069	17,524,686	17,255,401	17,229,558	16,992,898	16,467,863	16,752,223	17,150,604	17,414,682	17,677,856	17,950,644	18,222,597	18,504,548	18,785,877
保險費用	70,080	70,080	1,842,186	1,842,787	5,587,700	6,507,055	7,600,792	8,546,553	9,556,433	10,655,186	10,487,783	10,479,468	10,014,107	9,860,229	9,845,462	9,710,228	9,410,207	9,572,699	9,800,345	9,951,247	10,101,632	10,257,511	10,412,913	10,574,027	10,734,787
履约保證金手續費	150,000	153,000	156,060	159,181	162,365	165,612	168,924	172,303	175,749	179,264	182,849	186,506	190,236	194,041	197,922	201,880	205,918	210,036	214,237	218,522	222,892	227,350	231,897	236,535	241,266
房屋稅			315,842	312,651	2,576,317	2,550,229	2,524,141	2,498,053	2,471,965	2,445,877	2,419,789	2,393,702	2,367,614	2,341,526	2,315,438	2,289,350	2,263,262	2,237,174	2,211,087	2,184,999	2,158,911	2,132,823	2,106,735	2,080,647	2,054,560
地價稅	2,051,305	2,051,305	2,174,383	2,174,383	2,174,383	2,304,846	2,304,846	2,304,846	2,443,137	2,443,137	2,443,137	2,589,725	2,589,725	2,589,725	2,589,725	2,745,109	2,745,109	2,745,109	2,909,815	2,909,815	3,084,404	3,084,404	3,084,404	3,269,468	3,269,468
土地租金	4,745,946	4,745,946	4,745,946	5,030,702	6,153,914	6,153,914	6,153,914	6,523,149	6,523,149	6,523,149	6,914,538	6,914,538	6,914,538	7,329,411	7,329,411	7,329,411	7,769,175	7,769,175	7,769,175	8,235,326	8,235,326	8,235,326	8,729,445	8,729,445	8,729,445
開發權利金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運權利金-定額																									
營運權利金-變動	35,040	35,040	881,640	882,090	4,087,700	5,007,055	6,100,792	7,046,553	8,056,433	9,155,186	8,987,783	8,979,468	8,514,107	8,360,229	8,345,462	8,210,228	7,910,207	8,072,699	8,300,345	8,451,247	8,601,632	8,757,511	8,912,913	9,074,027	9,234,787
折舊費用			3,118,185	3,118,185	30,211,850	30,211,850	30,211,850	30,211,850	30,211,850	30,211,850	30,211,850	30,520,176	30,520,176	32,985,155	32,985,155	32,985,155	32,985,155	32,985,155	32,985,155	32,985,155	32,985,155	32,985,155	32,985,155	32,985,155	32,985,155
開辦費		2,993,458	0	4,838,034	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
興建期行政管理費		1,496,729		18,142,629																					
營業費用合計	9,906,678	14,442,795	53,305,321	77,007,092	183,975,496	196,739,024	211,512,817	224,896,638	238,857,297	253,787,614	253,822,051	255,878,879	251,985,098	254,775,392	256,560,421	256,769,103	255,461,058	259,512,525	264,226,587	268,517,903	272,551,916	276,519,127	281,016,834	285,317,594	289,472,836
營業利益	(7,103,478)	(11,639,595)	20,382,125	(3,295,613)	39,532,493	63,543,166	92,518,875	116,965,483	143,400,021	172,419,843	165,689,271	163,299,848	148,579,162	139,633,775	137,258,057	131,640,005	120,947,231	123,395,438	127,787,224	129,531,973	131,513,368	133,781,302	135,499,678	137,643,501	139,918,630
營業外收入及支出																									
短期投資收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
利息費用	(1,951,734)	(17,723,726)	(17,723,726)	(17,723,726)	(17,723,726)	(17,647,251)	(16,858,883)	(15,306,094)	(13,701,921)	(12,044,663)	(10,332,564)	(8,563,810)	(6,736,524)	(4,848,771)	(2,898,549)	(989,694)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營業外收入及支出合計	(1,951,734)	(17,723,726)	(17,723,726)	(17,723,726)	(17,723,726)	(17,647,251)	(16,858,883)	(15,306,094)	(13,701,921)	(12,044,663)	(10,332,564)	(8,563,810)	(6,736,524)	(4,848,771)	(2,898,549)	(989,694)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前淨利	(9,055,213)	(29,363,321)	2,658,399	(21,019,339)	21,808,767	45,895,915	75,659,992	101,659,389	129,698,100	160,375,180	155,356,707	154,736,039	141,842,638	134,785,004	134,359,508	130,650,311	120,947,231	123,395,438	127,787,224	129,531,973	131,513,368	133,781,302	135,499,678	137,643,501	139,918,630
所得稅(費用)利益	0	0	0	0	0	1,857,285	12,862,199	17,282,096	22,048,677	27,263,781	26,410,640	26,305,127	24,113,249	22,913,451	22,841,116	22,210,553	20,977,224	21,723,828	22,020,435	22,020,435	22,537,273	22,742,821	23,034,945	23,399,395	23,786,167
所得稅費用(前年度未分配盈餘)	0	0	0	0	0	0	816,113	5,578,351	7,091,905	9,050,177	11,165,510	10,600,250	10,604,760	9,641,217	9,200,730	9,208,590	8,930,805	8,230,986	8,476,851	8,782,789	8,885,587	9,024,346	9,181,272	9,295,511	9,445,373
本期稅後淨利	(9,055,213)	(29,363,321)	2,658,399	(21,019,339)	21,808,767	44,038,630	61,981,680	78,798,942	100,557,518	124,061,223	117,780,557	117,830,662	107,124,630	102,230,336	102,317,662	99,231,169	91,455,396	94,187,228	97,586,545	98,728,748	100,270,508	102,014,135	103,283,461	104,948,594	106,687,089

民國年 許可年期	131 26	132 27	133 28	134 29	135 30	136 31	137 32	138 33	139 34	140 35	141 36	142 37	143 38	144 39	145 40	146 41	147 42	148 43	149 44	150 45	151 46	152 47	153 48	154 49	155 50
營業收入																									
服務中心事業部	94,162,317	93,475,534	92,925,365	95,250,171	94,625,182	93,805,319	93,139,375	92,277,678	91,579,363	90,688,342	89,970,367	89,054,281	88,320,933	90,156,108	89,313,912	88,469,991	87,620,139	86,768,668	85,461,379	84,524,693	83,374,562	82,249,043	83,894,024	85,571,904	87,283,342
遊艇事業部	19,640,224	20,033,028	20,433,689	20,842,363	21,259,210	21,684,394	22,118,082	22,560,444	23,011,652	23,471,886	23,941,323	24,420,150	24,908,553	25,406,724	25,914,858	26,433,155	26,961,819	27,501,055	28,051,076	28,612,097	29,184,339	29,768,026	30,363,387	30,970,654	31,590,068
度假村事業部	431,279,933	439,905,532	448,703,643	457,677,716	466,831,270	476,167,895	485,691,253	495,																	

附件三 本計畫資產負債表

民國年	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
許可年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
流動資產																									
現金與約當現金	165,781,225	867,920,534	470,527,584	49,456,896	100,677,512	170,836,769	227,127,276	296,043,366	382,211,857	491,120,036	586,124,268	674,701,949	752,312,979	800,981,183	874,086,795	949,110,944	1,070,824,187	1,196,912,945	1,327,677,113	1,459,193,562	1,592,088,861	1,723,729,197	1,859,646,863	1,972,609,515	2,112,018,393
流動資產合計	165,781,225	867,920,534	470,527,584	49,456,896	100,677,512	170,836,769	227,127,276	296,043,366	382,211,857	491,120,036	586,124,268	674,701,949	752,312,979	800,981,183	874,086,795	949,110,944	1,070,824,187	1,196,912,945	1,327,677,113	1,459,193,562	1,592,088,861	1,723,729,197	1,859,646,863	1,972,609,515	2,112,018,393
非流動資產																									
裝修工程及設備	0	74,836,438	552,842,409	956,011,943	1,359,981,478	1,360,781,478	1,361,581,478	1,362,381,478	1,363,181,478	1,363,981,478	1,364,781,478	1,368,664,739	1,369,464,739	1,394,914,524	1,395,714,524	1,396,514,524	1,397,314,524	1,398,114,524	1,398,914,524	1,399,714,524	1,400,514,524	1,404,397,785	1,405,197,785	1,430,647,571	1,431,447,571
減：累計折舊	0	0	3,118,185	6,236,370	36,448,220	66,660,070	96,871,920	127,083,770	157,295,621	187,507,471	217,719,321	248,239,497	278,759,674	311,744,828	344,729,983	377,715,138	410,700,293	443,685,448	476,670,602	509,655,757	542,640,912	575,626,067	608,611,222	641,596,377	674,581,531
未完工程	74,836,438	478,005,972	403,169,534	403,169,534																					
非流動資產合計	0	74,836,438	549,724,224	949,775,574	1,323,533,258	1,294,121,407	1,264,709,557	1,235,297,707	1,205,885,857	1,176,474,007	1,147,062,157	1,120,425,241	1,090,705,065	1,083,169,696	1,050,984,541	1,018,799,386	986,614,231	954,429,076	922,243,922	890,058,767	857,873,612	828,771,718	796,586,564	789,051,194	756,866,039
資產總計	240,617,662	1,420,762,944	1,423,421,342	1,402,402,003	1,424,210,770	1,464,958,176	1,491,836,834	1,531,341,073	1,588,097,714	1,667,594,043	1,733,186,425	1,795,127,191	1,843,018,044	1,884,150,878	1,925,071,336	1,967,910,330	2,057,438,418	2,151,342,022	2,249,921,035	2,349,252,329	2,449,962,473	2,552,500,915	2,656,233,426	2,761,660,709	2,868,884,432
流動負債																									
當期所得稅負債	0	0	0	0	0	1,857,285	13,678,312	22,860,447	29,140,582	36,313,957	37,576,150	36,905,377	34,718,008	32,554,667	32,041,847	31,419,142	29,491,834	29,208,210	30,200,679	30,803,224	31,242,860	31,767,167	32,216,217	32,694,907	33,231,541
流動負債合計	0	0	0	0	0	1,857,285	13,678,312	22,860,447	29,140,582	36,313,957	37,576,150	36,905,377	34,718,008	32,554,667	32,041,847	31,419,142	29,491,834	29,208,210	30,200,679	30,803,224	31,242,860	31,767,167	32,216,217	32,694,907	33,231,541
非流動負債																									
長期借款	59,869,150	543,672,591	543,672,591	543,672,591	543,672,591	538,524,083	491,600,033	443,123,195	393,042,183	341,303,914	287,853,546	232,634,424	175,588,016	116,653,854	55,769,471	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非流動負債合計	59,869,150	543,672,591	543,672,591	543,672,591	543,672,591	538,524,083	491,600,033	443,123,195	393,042,183	341,303,914	287,853,546	232,634,424	175,588,016	116,653,854	55,769,471	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債總計	59,869,150	543,672,591	543,672,591	543,672,591	543,672,591	540,381,368	505,278,345	465,983,642	422,182,765	377,617,872	325,429,697	269,539,801	210,306,024	149,208,521	87,811,317	31,419,142	29,491,834	29,208,210	30,200,679	30,803,224	31,242,860	31,767,167	32,216,217	32,694,907	33,231,541
權益																									
股本																									
(一) 普通股股本	189,803,725	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887
保留盈餘																									
法定盈餘公積	0	0	0	0	0	906,792	6,198,168	7,879,894	10,055,752	12,406,122	11,778,056	11,783,066	10,712,463	10,223,034	10,231,766	9,923,117	9,145,540	9,418,723	9,758,655	9,872,875	10,027,051	10,201,414	10,328,346	10,494,859	10,668,709
(二) 前期累計盈虧	0	(9,055,213)	(38,418,534)	(35,760,135)	(56,779,474)	(34,970,708)	9,067,922	71,049,602	149,848,544	250,406,062	374,467,285	492,247,842	610,078,504	717,203,134	819,433,470	921,751,132	1,020,982,301	1,112,437,697	1,206,624,925	1,304,211,470	1,402,940,218	1,503,210,727	1,605,224,862	1,708,508,322	1,813,456,916
(三) 本期稅後損益	(9,055,213)	(29,363,321)	2,658,399	(21,019,339)	21,808,767	44,038,630	61,981,680	78,798,942	100,557,518	124,061,223	117,780,557	117,830,662	107,124,630	102,230,336	102,317,662	99,231,169	91,455,396	94,187,228	97,586,545	98,728,748	100,270,508	102,014,135	103,283,461	104,948,594	106,687,089
權益總計	180,748,512	877,090,353	879,748,751	858,729,412	880,538,179	924,576,809	986,558,489	1,065,357,431	1,165,914,949	1,289,976,172	1,407,756,728	1,525,587,390	1,632,712,021	1,734,942,357	1,837,260,019	1,936,491,187	2,027,946,584	2,122,133,811	2,219,720,356	2,318,449,105	2,418,719,613	2,520,733,748	2,624,017,209	2,728,965,803	2,835,652,892
負債及權益總計	240,617,662	1,420,762,944	1,423,421,342	1,402,402,003	1,424,210,770	1,464,958,176	1,491,836,834	1,531,341,073	1,588,097,714	1,667,594,043	1,733,186,425	1,795,127,191	1,843,018,044	1,884,150,878	1,925,071,336	1,967,910,330	2,057,438,418	2,151,342,022	2,249,921,035	2,349,252,329	2,449,962,473	2,552,500,915	2,656,233,426	2,761,660,709	2,868,884,432

民國年	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	147	147	147	147	147	147	147	
許可年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
流動資產																									
現金與約當現金	2,252,767,566	2,395,193,677	2,539,606,736	2,687,032,164	2,836,017,517	2,986,850,155	3,136,076,202	3,290,235,571	3,421,948,608	3,579,755,421	3,739,644,722	3,901,763,031	4,065,539,316	4,232,961,643	4,402,564,674	4,573,770,356	4,744,210,491	4,920,343,866	5,073,413,018	5,253,777,243	5,436,866,613	5,621,797,711	5,810,803,300	6,003,970,809	6,200,337,620
流動資產合計	2,252,767,566	2,395,193,677	2,539,606,736	2,687,032,164	2,836,017,517	2,986,850,155	3,136,076,202	3,290,235,571	3,421,948,608	3,579,755,421	3,739,644,722	3,901,763,031	4,065,539,316	4,232,961,643	4,402,564,674	4,573,770,356	4,744,210,491	4,920,343,866	5,073,413,018	5,253,777,243	5,436,866,613	5,621,797,711	5,810,803,300	6,003,970,809	6,200,337,620
非流動資產																									
裝修工程及設備	1,432,247,571	1,433,047,571	1,433,847,571	1,434,647,571	1,435,447,571	1,436,247,571	1,440,130,832	1,440,930,832	1,466,380,617	1,467,180,617	1,467,980,617	1,468,780,617	1,469,580,617	1,470,380,617	1,471,180,617	1,471,980,617	1,475,863,878	1,476,663,878	1,502,113,664	1,502,913,664	1,503,713,664	1,504,513,664	1,505,313,664	1,506,113,664	1,506,913,664
減：累計折舊	707,566,686	740,551,841	773,536,996	806,522,151	839,507,306	872,492,460	905,477,615	938,462,770	971,447,925	1,004,433,080	1,037,418,234	1,070,403,389	1,103,388,544	1,136,373,699	1,169,358,854	1,202,344,009	1,235,363,422	1,268,382,835	1,302,458,668	1,336,534,500	1,370,610,333	1,404,686,166	1,438,761,998	1,472,837,831	1,506,913,664
未完工程																									
非流動資產合計	724,680,884	692,495,730	660,310,575	628,125,420	595,940,265	563,755,110	534,653,217	502,468,062	494,932,692	462,747,538	430,562,383	398,377,228	366,192,073	334,006,918	301,821,763	269,636,609	240,500,457	208,281,043	199,654,996	166,379,163	133,103,331	99,827,498	66,551,665	33,275,833	0
資產總計	2,977,448,450	3,087,689,406	3,199,917,311	3,315,157,584	3,431,957,782	3,550,605,265	3,670,729,419	3,792,703,632	3,916,881,300	4,042,502,958	4,170,207,105	4,300,140,259	4,431,731,389	4,566,968,562	4,704,386,437	4,843,406,965	4,984,710,948	5,128,624,909	5,273,068,014	5,420,156,406	5,569,969,944	5,721,625,209	5,877,354,965	6,037,246,642	6,200,337,620
流動負債																									
當期所得稅負債	33,707,083	34,199,129	34,769,998	35,550,879	36,201,028	36,777,751	37,299,692	37,840,763	38,472,116	39,015,110	39,599,353	40,261,317	40,849,323	41,724,986	42,546,822	43,160,093	43,815,546	44,572,384	45,016,774	45,617,763	46,407,187	47,082,787	48,066,302	49,280,018	50,384,086
流動負債合計	33,707,083	34,199,129	34,769,998	35,550,879	36,201,028	36,777,751	37,299,692	37,840,763	38,472,116	39,015,110	39,599,353	40,261,317	40,849,323	41,724,986	42,546,822	43,160,093	43,815,546	44,572,384	45,016,774	45,617,763	46,407,187	47,082,787	48,066,302	49,280,018	50,384,086
非流動負債																									
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非流動負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債及權益總計	33,707,083	34,199,129	34,769,998	35,550,879	36,201,028	36,777,751	37,299,692	37,840,763	38,472,116	39,015,110	39,599,353	40,261,317	40,849,323	41,724,986	42,546,822	43,160,093	43,815,546	44,572,384	45,016,774	45,617,763	46,407,187	47,082,787	48,066,302	49,280,018	50,384,086
權益																									
股本																									
(一) 普通股股本	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887	915,508,887
保留盈餘																									
法定盈餘公積	10,808,848	10,974,891	11,165,704	11,445,939	11,615,005	11,807,076	11,960,221	12,143,314	12,354,631	12,507,866	12,711,990	12,927,119	13,100,312	13,436,151	13,659,604	13,840,726	14,064,853	14,315,712	14,399,871	14,648,740	14,902,411	15,097,967	15,474,624	15,867,796	16,198,691
(二) 本期累計盈虧	1,920,144,005	2,028,232,481	2,137,981,390	2,249,638,427	2,364,097,818	2,480,247,867	2,598,318,627	2,717,920,840	2,839,353,983	2,962,900,298	3,087,978,962	3,215,098,865	3,344,370,055	3,475,373,179	3,609,734,690	3,746,330,728	3,884,737,985	4,025,386,515	4,168,543,619	4,312,542,354	4,459,029,757	4,608,053,870	4,759,033,535	4,913,779,776	5,072,457,737
(三) 本期稅後損益	108,088,475	109,748,909	111,657,037	113,449,391	116,150,049	118,870,760	121,602,213	121,433,143	123,546,315	125,078,664	127,119,903	129,271,189	131,003,125	134,361,510	136,596,039	138,407,257	140,648,530	143,157,123	143,998,715	146,487,404	149,024,113	150,979,665	154,746,241	158,677,961	161,986,910
權益總計	2,943,741,367	3,053,490,277	3,165,147,313	3,279,606,704	3,395,756,754	3,513,827,514	3,633,429,727	3,754,862,689	3,878,409,184	4,003,487,848	4,130,607,752	4,259,878,941	4,390,882,066	4,525,243,576	4,661,839,615	4,800,246,872	4,940,895,402	5,084,052,525	5,228,051,240	5,374,538,644	5,523,562,756	5,674,542,422	5,829,288,663	5,987,966,624	6,149,953,534
負債及權益總計	2,977,448,450	3,087,689,406	3,199,917,311	3,315,157,584	3,431,957,782	3,550,605,265	3,670,729,419	3,792,703,632	3,916,881,300	4,042,502,958	4,170,207,105	4,300,140,259	4,431,731,389	4,566,968,562	4,704,386,437	4,843,406,965	4,984,710,948	5,128,624,909	5,273,068,014	5,420,156,406	5,569,969,944	5,721,625,209	5,877,354,965	6,037,246,642	6,200,337,620

附件四 土地清冊一覽表

筆數	縣市	地段	地號	謄本面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
1	台南市安平區	海口段	17-22	804.90	804.90	中華民國	行政院農業委員會漁業署
2	台南市安平區	海口段	18-4	284.69	284.69	中華民國	行政院農業委員會漁業署
3	台南市安平區	海口段	19-8	6,139.73	6,139.73	中華民國	行政院農業委員會漁業署
4	台南市安平區	海口段	17-40	51.09	51.09	中華民國	台南市政府
5	台南市安平區	海口段	17-21	1,279.86	1,279.86	中華民國	行政院農業委員會漁業署
6	台南市安平區	海口段	18-21	2.40	2.40	中華民國	行政院農業委員會漁業署
7	台南市安平區	海口段	18-18	52.54	52.54	中華民國	行政院農業委員會漁業署
8	台南市安平區	海口段	19-50	23.01	23.01	中華民國	行政院農業委員會漁業署
9	台南市安平區	海口段	19-47	117.89	117.89	中華民國	行政院農業委員會漁業署
10	台南市安平區	海口段	41-5	4.74	4.74	中華民國	行政院農業委員會漁業署
11	台南市安平區	海口段	19-25	881.98	881.98	中華民國	行政院農業委員會漁業署
12	台南市安平區	海口段	32-13	1,074.54	1,074.54	中華民國	臺南市政府工務局
13	台南市安平區	海口段	19-22	2,331.97	1,432.34	中華民國	行政院農業委員會漁業署
14	台南市安平區	海口段	18-14	60.35	60.35	中華民國	行政院農業委員會漁業署
15	台南市安平區	海口段	17-14	179.64	179.64	中華民國	行政院農業委員會漁業署
16	台南市安平區	海口段	19-12	4,618.20	4,618.20	中華民國	行政院農業委員會漁業署
17	台南市安平區	海口段	19-18	3,317.01	3,317.01	中華民國	行政院農業委員會漁業署
18	台南市安平區	海口段	19-21	2,751.14	2,751.14	中華民國	行政院農業委員會漁業署
19	台南市安平區	海口段	19-27	114.63	114.63	中華民國	行政院農業委員會漁業署
20	台南市安平區	海口段	19-66	971.39	971.39	中華民國	行政院農業委員會漁業署
21	台南市安平區	海口段	19-76	142.21	142.21	中華民國	行政院農業委員會漁業署
22	台南市安平區	海口段	19-78	446.48	446.48	中華民國	行政院農業委員會漁業署
23	台南市安平區	海口段	19-86	425.05	425.05	中華民國	行政院農業委員會漁業署
24	台南市安平區	海口段	31-1	1,777.14	1,777.14	中華民國	行政院農業委員會漁業署
25	台南市安平區	海口段	31-5	5.10	5.10	中華民國	行政院農業委員會漁業署
26	台南市安平區	海口段	31-7	454.55	454.55	中華民國	行政院農業委員會漁業署
27	台南市安平區	海口段	32-6	1,804.72	1,804.72	中華民國	行政院農業委員會漁業署
28	台南市安平區	海口段	32-7	921.36	921.36	中華民國	行政院農業委員會漁業署
29	台南市安平區	海口段	32-8	269.65	269.65	中華民國	行政院農業委員會漁業署
30	台南市安平區	海口段	32-10	1,717.22	1,717.22	中華民國	行政院農業委員會漁業署
31	台南市安平區	海口段	32-11	128.56	128.56	中華民國	行政院農業委員會漁業署
32	台南市安平區	海口段	19-64	1,495.24	1,495.24	中華民國	臺南市政府觀光旅遊局
33	台南市安平區	海口段	32-12	311.70	311.70	中華民國	臺南市政府工務局
34	台南市安平區	海口段	19-65	1,031.73	1,031.73	中華民國	財政部國有財產署

安平漁港遊艇管理中心暨觀光旅館興建營運移轉(BOT)及遊艇泊區委託營運管理(OT)案
可行性評估暨先期規劃報告

筆數	縣市	地段	地號	騰本面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
35	台南市安平區	海口段	18-24	157.60	157.60	中華民國	財政部國有財產署
36	台南市安平區	海口段	17-35	270.32	270.32	中華民國	財政部國有財產署
37	台南市安平區	海口段	17-36	171.72	171.72	中華民國	財政部國有財產署
38	台南市安平區	海口段	19-63	2,347.28	2,347.28	中華民國	財政部國有財產署
39	台南市安平區	海口段	18-7	397.06	397.06	中華民國	財政部國有財產署
40	台南市安平區	海口段	17-9	489.83	489.83	中華民國	財政部國有財產署
41	台南市安平區	海口段	17-10	484.26	484.26	中華民國	財政部國有財產署
42	台南市安平區	海口段	19-41	5,100.36	4,384.74	中華民國	行政院農業委員會漁業署
43	台南市安平區	海口段	19	17,398.49	17,398.49	中華民國	臺南市漁港及近海管理所
44	台南市安平區	海口段	32-1	573.72	573.72	中華民國	行政院農業委員會漁業署
45	台南市安平區	海口段	19-20	3,356.67	3,356.67	中華民國	行政院農業委員會漁業署
46	台南市安平區	海口段	32	21,114.27	21,114.27	中華民國	行政院農業委員會漁業署
47	台南市安平區	海口段	32-2	1,714.08	1,714.08	中華民國	行政院農業委員會漁業署
48	台南市安平區	海口段	19-2	3,067.07	3,067.07	中華民國	臺南市漁港及近海管理所
49	台南市安平區	海口段	19-45	1,147.76	1,147.76	中華民國	行政院農業委員會漁業署
50	台南市安平區	海口段	32-3	1,410.93	1,410.93	中華民國	行政院農業委員會漁業署
51	台南市安平區	海口段	19-4	1,011.00	1,011.00	中華民國	行政院農業委員會漁業署
52	台南市安平區	海口段	32-5	630.49	630.49	中華民國	行政院農業委員會漁業署
53	台南市安平區	海口段	38	1,106.45	750.75	中華民國	行政院農業委員會漁業署
54	台南市安平區	海口段	32-4	4,512.82	3,818.49	中華民國	行政院農業委員會漁業署
55	台南市安平區	海口段	19-42	5,030.09	3,914.18	中華民國	行政院農業委員會漁業署
56	台南市安平區	海口段	37	13,459.47	3,074.38	中華民國	行政院農業委員會漁業署
57	台南市安平區	海口段	34-1	139.92	139.92	中華民國	行政院農業委員會漁業署
58	台南市安平區	海口段	33	756.66	756.66	中華民國	行政院農業委員會漁業署
59	台南市安平區	海口段	19-16	5,209.28	5,209.28	中華民國	行政院農業委員會漁業署
60	台南市安平區	海口段	32-9	1,490.58	1,490.58	中華民國	行政院農業委員會漁業署
61	台南市安平區	海口段	19-23	2,241.13	2,241.13	中華民國	行政院農業委員會漁業署
62	台南市安平區	海口段	19-35	336.10	336.10	中華民國	行政院農業委員會漁業署
63	台南市安平區	海口段	19-36	81.54	81.54	中華民國	行政院農業委員會漁業署
64	台南市安平區	海口段	36	8,494.36	2,999.40	中華民國	行政院農業委員會漁業署
65	台南市安平區	海口段	36-1	606.83	547.82	中華民國	行政院農業委員會漁業署
66	台南市安平區	海口段	35-3	833.98	84.69	中華民國	行政院農業委員會漁業署
總計				131,199.36	120,664.99		