

臺南市新化區虎頭埤風景區青年活動中心 ROT 暨周邊設施 BOT 案

緣起

虎頭埤水庫具有「台灣第一水庫」之稱，民國 43 年由臺南市文獻委員會選定「虎埤泛月」為南瀛八大景之一，亦曾為台灣十二名勝之一，有小日月潭之稱，具有特殊之人文與歷史價值。為促進虎頭埤風景區之觀光發展，並提升風景區環境品質及其周邊鄰近之整體觀光產業發展，預計將虎頭埤風景區青年活動中心委託民間整、擴建並營運，藉由民間資金及專業的經營管理技巧，帶動地區觀光休閒產業與提昇地區環境品質。

資源條件

- ◎腹地完整且美景天成，具雄厚之發展潛力。
- ◎交通便利且鄰近臺南科學園區，未來將可提供商業或觀光遊憩之住宿環境。
- ◎自然資源豐富，不僅有山野之趣，更有埤塘的湖光山色，是一處生態教育的寶地。

區位分析

(一) 基地位置、面積 (如圖一)



圖一 基地位置圖

1. 建物標的：青年活動中心
2. 土地位置：臺南市新化區礁坑子段 589-100 地號
3. 土地面積：本案基地面積總計為 13,090 平方公尺
4. 土地權屬：國有土地，管理機關為臺南市政府

(二) 基地建物、設施概況

【建築基本資料】

地址	臺南市新化區中興路 42 巷 36 號
地號	臺南市新化區礁坑子段 589-100 地號
使用分區	旅遊服務區
構造種類	R.C 造
層棟戶數	參層壹棟壹戶
建造/雜項執照字號	(73)南建局造字第 651 號
發照日期	73 年 2 月 6 日

【建築物概要】

建築要項	第一層	第二層	第三層	屋頂出部份	總計
每層合計m ²	1,313.81	1,321.0	1,126.0	55.44	3,816.25
各層高度m ²	3.60	3.60	3.60	2.70	
各層用途	活動中心	活動中心	活動中心	梯間	
基地面積	17,116.5 m ²				
建築物造價	11,207,000 元				

【住宿設施】

單價/元	間數
單床雙人	5
雙床雙人	10
三人套房	18
四人套房	4
六人套房	2
八人套房	1
團體套房	10

【會議設施】

單價/元	容納人數
第一會議室	99
第二會議室	150
交誼廳	320

(三) 基地條件分析

1. 交通條件 (如圖二)

本風景區位於臺南市新化區東南側，主要聯外動線包括高速公路、省道、縣道。



圖二 虎頭埤風景區聯外交通圖

表一 虎頭埤風景區聯外交通系統表

項目	聯外設施	連接方式
公路系統	高速公路	中山高或南二高轉國道八號，至新化交流道接南172
	省道	連接之省道有台20線及鄰近之台19甲、台1線
	鄉道	連接之鄉道有南168、172及175
鐵路系統	高速鐵路	高鐵歸仁站可藉由東西向快速道路86道藉由關廟交流道連接南二高並由新化系統交流道至虎頭埤
	台鐵	鄰近之站有永康站
空運系統	臺南機場	臺南機場由省道台一線，接快速道路，至南二高轉國道八號，新化交流道接南172

2. 遊憩發展潛力分析

◎聯外交通設施便利，易達性高

本風景區緊鄰國三號道，並以國八號道與國一號道連接，另外，鄰近之高鐵歸仁站及台一、台十九與台二十線之交織，使本區對外交通便利。

◎具特色的環境景觀資源，提高遊客之旅遊興趣

虎頭埤素有『小日月潭』的美名，湖水清碧盪漾，水畔植滿相思樹，景觀清新宜人。湖區著名的景點有「吊橋與虎月亭」、「水上舞台」、「環湖步道」、「湖景噴泉」，欣賞清晨霧氣濛濛的虎頭埤及黃昏美麗的落日或是在埤中泛起輕舟，皆是讓人流連忘返的風景資產。

◎科技廠商的進駐，加大旅遊需求

臺南科學園區自民國八十四年奉行政院核定設置來，截至目前已引進達百家之高科技廠商進駐，九十八年十二月底創造 1828 億元產值，而引進之員工數上，截至九十八年十二月底已達 49,744 人。高科技廠商的引進，加大其旅遊之需求。

土地及建物使用開發方式

- (一) 開發方式：以 ROT 方式作為委託民間機構整、擴建並營運，而臨湖周邊土地部分以 BOT 方式委託民間機構興建並營運。
- (二) 房地條件：已使用建蔽率 10.04%(上限 40%)，已使用容積率 29.15%(上限 120%)。
- (三) 開發經費：投資項目包括但不限依契約所規範之必要性投資項目，及其他經執行機關同意有關既有設施營運設備之採購等，並符合最低投資額下限。
- (四) 經營期間：為期 20 年，其中整建期 2 年，得延長 1 年。營運績效良好者，得申請優先續約，以 1 次 10 年為限。
- (五) 使用項目：擴整建、營運虎頭埤風景區青年活動中心及其相關服務設施，並於基地範圍內空地上新增相關服務設施，以供旅館、住宿、遊客之旅遊諮詢、購物、餐飲、休憩及地方特產販賣等服務設施建築使用。
- (六) 既有設施之擴整建原則：應依投資契約提出既有設施擴整建執行計畫書並經執行機關同意後，在符合相關法令規定下，樓高僅允許增建 1 層樓。
- (七) 新增設施之擴整建原則：除遵循相關法令規定外，應考量與虎頭埤風景區青年活動中心周邊景觀之融合，以低量體開發方式為主，並以 1 層樓高為限。

相關費用負擔

(一) 權利金

1. 固定權利金

民間機構獲得營運特許權所需支付之對價，由委託期間起每年支付。

2. 浮動權利金

依民間機構之每年總營收的固定百分比收取，採不同總營收額度級距，累計收取不同級距權利金方式。

(二) 房地年租金

本案現有房地租金合計為 590,340 元/年。

(三) 其他稅捐與營業相關費用

營業所衍生之各項稅捐(如地價稅、房屋稅、營業稅等)、規費、維修、行銷、人事及水電分錶費用等一切相關費用。

服務窗口

單位：臺南市政府觀光旅遊局觀光事業科

姓名：廖光華

TEL：06-6350192

FAX：06-6356572

E-mail：redtea0705@mail.tainan.gov.tw

本案最新資訊連結(財政部推動促參司)：<http://ppt.cc/fsKb>

目前執行狀況

1. 102 年 4 月 30 日至 102 年 7 月 29 日公告招商 90 天，並於 102 年 6 月 21 日配合經濟部促參司招商大會辦理宣傳。
2. 102 年 7 月 29 日截止公告招商，計有 1 家廠商申請遞件。
3. 102 年 8 月 23 日召開第一次工作小組(資格審查)會議完竣，並於 102 年 9 月 2 日函請廠商補正相關申請文件。