

「臺南市新化區虎頭埤青年活動中心暨周邊 土地促參前置作業及招商」委託專業服務案 可行性評估報告書（摘要版）

本摘要版節錄公開內容僅供申請人參考，不為主辦機關對本計畫之保證及契約附件，申請階段及後續興建、營運期間相關圖說及數據資料，應依本次公告之申請須知及投資契約草案為準，且申請人不得據以向主辦機關要求任何賠償

中華民國 105 年 11 月

第一章	興辦目的.....	1-1
第二章	基地調查與 SWOT 分析	2-1
第三章	土地取得可行性分析	3-1
第四章	市場可行性分析	4-1
第五章	工程技術可行性分析	5-1
第六章	法律可行性分析	6-1
第七章	環境影響分析	7-1

附錄一、105. 2. 17 公聽會實錄

第一章 興辦目的

一、政策概述

虎頭埤水庫具有「臺灣第一水庫」之稱，其「虎埤泛月」為南瀛八大景之一

虎頭埤水庫具有「臺灣第一水庫」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，亦曾為臺灣十二名勝之一，有小日月潭之稱，具有特殊之人文與歷史價值。

臺南市政府擬將虎頭埤青年活動中心等委外營運、提昇虎頭埤觀光旅遊品質

為提昇臺南市新化區虎頭埤觀光旅遊服務品質，解決旅客住宿、遊憩等需求，臺南市政府擬以虎頭埤青年活動中心為主。

辦理促參可行性評估、先期規劃及招商，引進民間資源，建置遊客遊憩場域

本案規劃之公共設施，依促參法施行細則第 11 條認定其公共建設類別屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款之觀光遊憩設施，並依該法第 42 條規定由政府規劃公共建設方式辦理，由臺南市政府先行辦理可行性評估及先期規劃，招商公告徵求民間提出申請案。希冀結合民間力量，於臺南市政府不出資之前提下，建置遊客遊憩休閒渡假空間，達成臺南市發展觀光產業之政策目標，爰辦理本案。

二、公共建設目的

為有效兼顧臺南市新化區虎頭埤青年活動中心暨周邊土地經營效率及服務品質，並引進民間企業化經營管理及專業能力，本案主要係辦理可行性評估、先期規劃、招商準備等前置作業，期作為日後招商依據，並協助發布投資資訊、辦理招商說明會與協助公告招商等。本案計畫目的如圖 1-1-1。

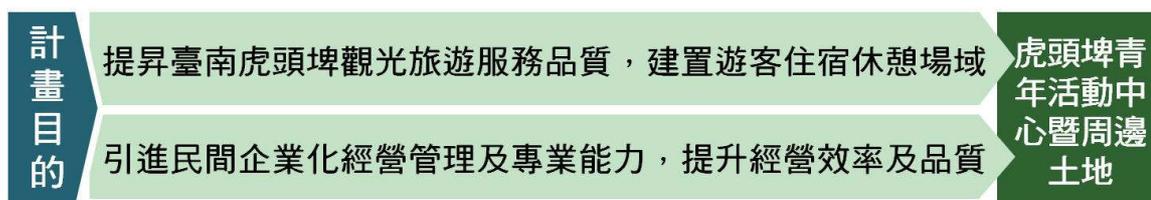


圖 1-1-1 本案計畫目的圖

第二章 現況調查與 SWOT 分析

第一節 基地區位與範圍

一、基地區位優勢

本案基地位處虎頭埤風景區，具豐富自然景觀遊憩資源。虎頭埤水庫創建於清道光 26 年（1846 年），迄今已有 160 年歷史，為臺灣第一個灌溉水庫，並於民國 43 年由臺南文獻委員會選定「虎埤泛月」為「南瀛八大景」之一，亦曾獲選為臺灣十二名勝之一，素有小日月潭之美譽。

另依據西拉雅旅遊線廊道整體規劃報告書，虎頭埤風景區定位為「都會型度假休閒區」，期串聯西拉雅風景區之自然與人文資源，規劃為大臺南的後花園、觀光度假中心。



二、基地位置與範圍

本案委外評估範圍以青年活動中心(約 1.309 公頃)為主，說明如下：

■ 青年活動中心

- 1.基地位置：**位於虎頭埤西北岸、臺南高爾夫球場南側。
- 2.基地範圍：**包含臺南市新化區礁坑子段 589-100 地號內之旅遊服務區用地（含埤邊木棧道），面積約 1.309 公頃。



圖 2-1-1 青年活動中心基地範圍示意圖

第二節 基地現況分析

一、土地權屬

■ 青年活動中心

為國有土地，管理機關為臺南市政府觀光旅遊局。地上物屬臺南市政府觀光旅遊局所有，應無土地及地上物取得問題。

二、都市計畫使用分區

本基地屬「變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」，依其土地使用分區管制及都市設計管制要點規範如后：

■ 青年活動中心：旅遊服務區（40%、120%）

旅遊服務區（如圖 2-2-1），除現況之使用功能外，限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%。其建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%。



資料來源：變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案(101年)

圖 2-2-1 青年活動中心土地使用分區示意圖

三、基地使用現況

■ 青年活動中心

1. 建物現況

建於民國 73 年，屬臺南市政府觀光旅遊局所有，為地上三層樓之鋼筋混凝土建築物，總樓地板面積約 3,816.25 平方公尺，內部設施包含客房 50 間、餐廳、販賣部、會議室等，目前四人以下客房約可容納

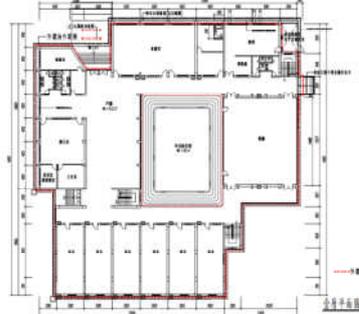
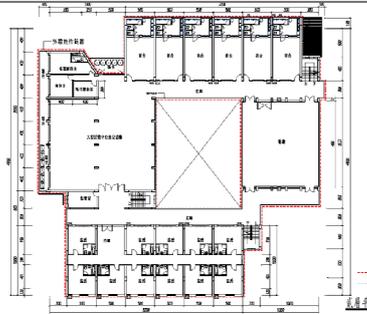
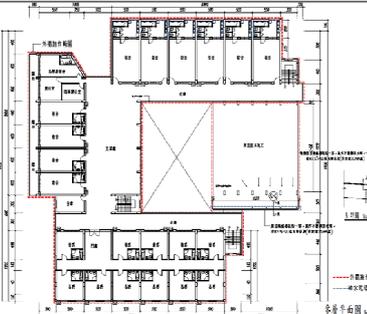
100 名遊客，加上團體客房共可提供約 268 人住宿，詳如表 2-2-1。現由風景區管理所經營。

現況建物老舊已逾 30 年，有漏水、多處斑駁剝落等情形、且設備較簡陋，未符合時代潮流，難以吸引遊客入住，應需與時俱進更新，詳圖 2-2-2。整體建物設施備如空調、鍋爐、發電機、消防等設備系統亟待更新，且建物已遭周圍樹木遮蔽，未能彰顯基地景觀優勢，應整修建或重建以提升競爭力與吸引力。

表 2-2-1 建物使用現況綜整表

樓層	第一層	第二層	第三層	屋頂突出部份
面積(m ²)	1,313.81 m ²	1,321.0 m ²	1,126.0 m ²	55.44 m ²
使用用途	活動中心	活動中心	活動中心	梯間
使用現況	大廳、會議室、餐廳、客房等	交誼廳、會議室、客房	客房、儲藏室	-

建物外觀	天井景觀	客房內部
		

1 樓平面圖	2 樓平面圖	3 樓平面圖
		

資料來源：1.臺南市政府 2. 虎頭埤風景區管理所 3.本案整理



圖 2-2-2 建物設施現況照片

2.經營現況

(1)客房數及房價

目前虎頭埤青年活動中心共 50 間客房，其房價約介於 1,200~3,500 元/間，綜整詳表 2-2-2 所示。

表 2-2-2 虎頭埤青年活動中心房間數及定價一覽表

類型	房間數	元/間
單床雙人	5	1,200
雙床雙人	10	1,600
三人套房	18	1,800
四人套房	4	2,000
六人套房	2	2,500
八人套房	1	3,000
團體套房	10	3,500
合計	50	—

資料來源：1.虎頭埤風景區官網 2.本案整理。

第三章 土地取得可行性分析

第一節 用地取得難易度分析

一、土地權屬分析

本案所需用地之土地所有權人為中華民國，管理者為臺南市政府觀光旅遊局，屬國有市管土地，用地取得無虞。

表 3-1-1 本基地之地籍資料一覽表

地號 (礁坑子段)	面積(m ²)	土地使用分區	所有權人	管理單位
589-100 部分土地	13,090	旅遊服務區	中華民國	臺南市觀旅局

註：表內面積應以實際點交及土地登記謄本資料為準。

資料來源：1.臺南市政府觀光旅遊局 2.本案整理

二、地上物權屬分析

本案所需用土地內有地上物一棟，為地上三層之鋼筋混凝土造建築，所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府觀光旅遊局。現為青年活動中心，提供住宿使用。

第二節 用地取得方式、時程及成本

一、用地取得方式

本案所需用土地屬國有土地，管理者為臺南市政府觀光旅遊局，主辦機關無需辦理國有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序。後續主辦機關依促參法第 15 條第 1 項規定，如採方案一(ROT)方式辦理，以訂定期限出租方式提供予民間機構使用；如採方案二(BOT)方式辦理，以設定地上權方式提供予民間機構使用。

二、用地取得時程

本案主辦機關無需辦理用地取得。

三、用地取得成本

本案所需用土地屬國有市管土地(臺南市政府觀光旅遊局管理)，無需辦理國有土地撥用或私有土地徵收作業，無用地價購、徵收或撥用等用地取得成本。後續主辦機關依「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」第 2 條規定，向民間機構收取土地租金。

第三節 地上物拆遷及補償

本案若採方案二(BOT)方式委外，現有地上物青年活動中心一棟，所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府觀光旅遊局，後續由民間機構負責拆除地上物並負擔全部相關費用。

第四章 市場可行性分析

第一節 市場供需現況調查分析

臺南市政府觀光旅遊局為提升虎頭埤觀光旅遊品質，解決旅客住宿、遊憩等需求，期引進民間企業化經營管理及專業能力。以下就本案市場供需現況調查分析說明如下：

一、觀光旅遊市場

(一) 全國觀光旅遊市場

1. 國內國人市場推估與分析

103 年國內國人旅遊次數計 1 億 5,626 萬旅次，較 102 年成長 9.57%，而 100 年欣逢建國百年及國際花博，則較 99 年成長 22.86%，以近期國內旅遊市場來看，詳表 4-1-1 所示，99 年至 103 年國人國內旅遊總旅次平均成長約 6.53%，顯示國人國內觀光旅遊市場具有一定發展潛力。

表 4-1-1 99 年至 103 年國人國內旅遊重要指標統計表

項目	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年
國人國內旅遊比率	93.9%	95.4%	92.2%	90.8%	92.9%
平均每人旅遊次數	6.08 次	7.42 次	6.87 次	6.85 次	7.47 次
國人國內旅遊總旅次	123,937,000 旅次	152,268,000 旅次	142,069,000 旅次	142,615,000 旅次	156,260,000 旅次
平均成長率	—	22.86%	-6.70%	0.38%	9.57%
平均停留天數	1.49 天	1.50 天	1.47 天	1.47 天	1.45 天
假日旅遊比率	71.9%	69.7%	71.2%	70.5%	69.4%
旅遊整體滿意度	98.0%	98.1%	98.1%	98.2%	97.6%
每人每日旅遊平均費用	新臺幣 1,289 元 (美金 40.80 元)	新臺幣 1,359 元 (美金 46.10 元)	新臺幣 1,293 元 (美金 43.66 元)	新臺幣 1,298 元 (美金 43.66 元)	新臺幣 1,365 元 (美金 45.01 元)
每人每次旅遊平均費用	新臺幣 1,921 元 (美金 60.81 元)	新臺幣 2,038 元 (美金 69.14 元)	新臺幣 1,900 元 (美金 64.16 元)	新臺幣 1,908 元 (美金 64.17 元)	新臺幣 1,979 元 (美金 65.26 元)
國人國內旅遊總費用	新臺幣 2,381 億元 (美金 75.37 億元)	新臺幣 3,103 億元 (美金 105.27 億元)	新臺幣 2,699 億元 (美金 91.14 億元)	新臺幣 2,721 億元 (美金 91.51 億元)	新臺幣 3,092 億元 (美金 101.96 億元)

註：100 年欣逢建國百年各地一系列活動及國際花博，國內旅次大幅增加創下歷年新高。
資料來源：交通部觀光局，中華民國 99-103 年國人旅遊狀況調查。

2. 國外來臺旅遊市場推估與分析

103 年國外來臺旅客計 991 萬人次，較 102 年成長約 23.57%，而 101 年則較 100 年成長約 20%，以近期來臺旅遊市場來看，詳表 4-1-3 所示，99 年至 103 年國外來臺旅遊總旅次平均成長約 15.66%，顯示國外來臺旅遊市場具發展潛力。

表 4-1-2 99 年至 103 年來臺旅遊市場重要指標統計表

指標	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年
來臺旅客人次	557 萬人次	609 萬人次	731 萬人次	802 萬人次	991 萬人次
成長率	—	9.34%	20.03%	9.71%	23.57%
觀光外匯收入	87.19 億美元	110.65 億美元	117.69 億美元	123.22 億美元	146.15 億美元
來臺旅客 平均每人每次消費	1,566 美元	1,818 美元	1,610 美元	1,537 美元	1,475 美元
來臺旅客 平均停留夜數	7.06 夜	7.05 夜	6.87 夜	6.86 夜	6.65 夜
來臺旅客 平均每人每日消費	221.84 美元	257.82 美元	234.31 美元	224.07 美元	221.76 美元
觀光目的旅客人次	325 萬人次	363 萬人次	468 萬人次	547.9 萬人次	719 萬人次
觀光目的旅客 平均每人每日消費	242.39 美元	280.41 美元	256.87 美元	235.76 美元	228.95 美元
業務目的旅客人次	94 萬人次	98 萬人次	89 萬人次	92.7 萬人次	77 萬人次
業務目的旅客 平均每人每日消費	209.86 美元	233.22 美元	217.48 美元	252.02 美元	260.16 美元
來臺旅客整體滿意度	93%	93%	95%	95%	96%
旅客來臺重遊比率	33%	35%	31%	35%	34%

資料來源：交通部觀光局，中華民國 99-103 年來臺旅客消費及動向調查。

(二) 臺南市觀光旅遊市場

99 年至 103 年臺南主要觀光遊憩據點遊客人次平均約為 559 萬人，平均成長率約 4.82%。99 年至 103 年期間安平古堡、赤嵌樓之平均旅遊人次為最多，關子嶺溫泉區為成長較顯著(平均成長率達 154.9% 以上)的觀光遊憩據點。近年來樂活休閒及自然風景遊憩據點遊客人次朝較穩定的趨勢發展，顯示國民越趨重視休閒活動及戶外遊憩，**本案虎頭埤風景區擁有多樣觀光資源，近五年年平均觀光人次約 35 萬人，為未來發展契機。**各觀光遊憩據點旅遊人次詳如表 4-1-3 所示。

表 4-1-3 99 年至 103 年臺南主要觀光遊憩據點遊客人次統計表

臺南主要觀光遊憩據點		99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	平均
七股鹽山	人次(人)	439,643	453,797	729,640	736,917	704,328	612,865
	成長率(%)	—	3.22%	60.79%	1.00%	-4.42%	15.14%
安平古堡	人次(人)	959,541	942,542	929,082	905,847	941,154	935,633
	成長率(%)	—	-1.77%	-1.43%	-2.50%	3.90%	-0.45%
赤嵌樓	人次(人)	1,129,357	993,047	1,054,854	1,002,202	1,022,600	1,040,412
	成長率(%)	—	-12.07%	6.22%	-4.99%	2.04%	-2.20%
臺南孔廟	人次(人)	277,343	200,258	217,150	248,136	266,293	241,836
	成長率(%)	—	-27.79%	8.44%	14.27%	7.32%	0.56%
億載金城	人次(人)	445,521	367,534	300,229	304,821	268,294	337,280
	成長率(%)	—	-17.50%	-18.31%	1.53%	-11.98%	-11.57%
關子嶺溫泉區	人次(人)	261,086	37,504	220,317	652,945	793,090	392,988
	成長率(%)	—	-85.64%	487.45%	196.37%	21.46%	154.91%
曾文水庫	人次(人)	193,420	210,647	237,008	255,000	240,848	227,385
	成長率(%)	—	8.91%	12.51%	7.59%	-5.55%	5.87%
烏山頭水庫風景區	人次(人)	135,755	158,273	166,701	201,591	274,742	187,412
	成長率(%)	—	16.59%	5.32%	20.93%	36.29%	19.78%
尖山埤江南渡假村	人次(人)	210,729	228,832	223,030	206,331	360,120	245,808

臺南主要觀光遊憩據點		99年	100年	101年	102年	103年	平均
	成長率(%)	—	8.59%	-2.54%	-7.49%	74.54%	18.28%
走馬瀨農場	人次(人)	343,672	420,130	394,003	875,326	508,292	508,285
	成長率(%)	—	22.25%	-6.22%	122.16%	-41.93%	24.06%
虎頭埤風景區	人次(人)	332,765	336,960	371,136	371,559	357,042	353,892
	成長率(%)	—	1.26%	10.14%	0.11%	-3.91%	1.90%
南元休閒農場	人次(人)	98,379	133,557	135,989	131,091	114,662	122,736
	成長率(%)	—	35.76%	1.82%	-3.60%	-12.53%	5.36%
臺灣鹽博物館	人次(人)	70,732	83,747	110,479	96,037	69,286	86,056
	成長率(%)	—	18.40%	31.92%	-13.07%	-27.85%	2.35%
頑皮世界	人次(人)	216,278	188,913	191,462	145,352	203,011	189,003
	成長率(%)	—	-12.65%	1.35%	-24.08%	39.67%	1.07%
烏樹林休閒園區	人次(人)	119,145	119,789	112,341	107,512	103,018	112,361
	成長率(%)	—	0.54%	-6.22%	-4.30%	-4.18%	-3.54%
總計	人次(人)	5,233,366	4,875,530	5,393,421	6,240,667	6,226,780	5,593,953
	成長率(%)	—	-6.84%	10.62%	15.71%	-0.22%	4.82%

資料來源：交通部觀光局，中華民國 99-103 年國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計。
臺南市政府觀光旅遊局，中華民國 103 年臺南市觀光遊憩據點遊客人次統計。

二、休憩住宿市場

根據交通部觀光局臺灣旅宿網統計資料，截至 104 年 12 月份，臺南市旅館共有 224 家，提供 8,622 間房間數；臺南市合法民宿共有 73 家，提供 295 間房間數，總計 297 家，提供 8,917 間房間數，臺南市休憩住宿分佈概況，詳如表 4-1-4 所示。

表 4-1-4 臺南市休憩住宿供給現況綜整表

行政區	旅館(家)	民宿(家)	行政區	旅館(家)	民宿(家)	行政區	旅館(家)	民宿(家)
新營區	16	—	學甲區	3	1	南化區	—	2
鹽水區	1	1	西港區	1	3	左鎮區	—	3
白河區	18	28	七股區	—	8	仁德區	9	—
柳營區	2	0	將軍區	—	—	歸仁區	1	—
後壁區	—	1	北門區	—	2	關廟區	3	—
東山區	—	4	新化區	7	2	龍崎區	—	1
麻豆區	2	2	善化區	7	2	永康區	12	—
下營區	1	—	新市區	3	1	東區	17	—
六甲區	2	—	安定區	1	—	南區	10	2
官田區	4	2	山上區	—	—	北區	31	—
大內區	1	2	玉井區	4	5	中西區	56	—
佳里區	3	—	楠西區	—	2	總計：旅館 224 家、民宿 73 家		
安南區	4	2	安平區	9	—			

資料來源：1.交通部觀光局臺灣旅宿網；2.臺南市觀光旅遊局；3.本團隊整理。

三、會議市場

1. 民間企業

近年來隨著經濟全球化及知識經濟時代的來臨，民間企業競爭也更加劇烈，為因應此競爭環境，民間企業皆相當重視教育訓練，以提升競爭力。依行政院勞工委員會職業訓練局之統計資料，職業訓練之

人數近年呈穩定成長趨勢，且近五年年平均成長率約為 3.8%，顯示民間企業對於員工教育訓練的重視，詳如表 4-1-5 所示。

表 4-1-5 職業訓練人數統計表

年度	合計(人)
100 年	21,337
101 年	23,355
102 年	25,114
103 年	25,052
104 年	24,675
平均	23,907

資料來源：1. 行政院勞工委員會職業訓練局 2. 本案整理

2. 公務機關

除企業重視員工教育訓練外，政府為因應國家發展與人才需要，亦積極培訓公務人力，依公務人力發展中心之訓練進修研習成果統計資料，公務人員研訓人次近年呈穩定發展狀態，近五年年平均成長率約 1.9%，詳如表 4-1-6 所示。

表 4-1-6 公務人力發展中心之研訓人次統計表

年度	合計(人)
100 年	29,693
101 年	27,616
102 年	32,236
103 年	31,140
104 年	31,484
平均	30,434

資料來源：1. 公務人力發展中心 2. 本案整理

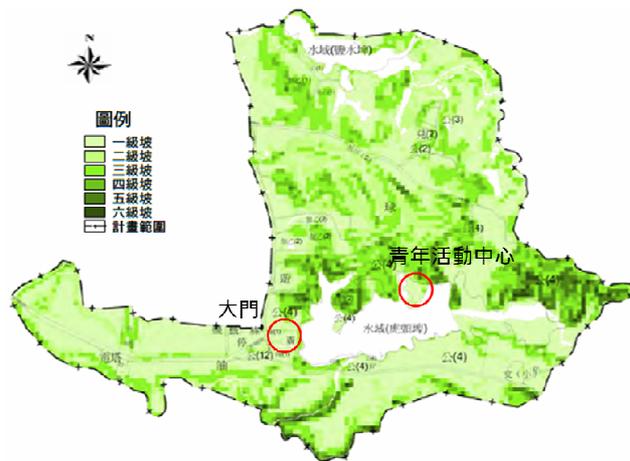
第五章 工程技術可行性分析

第一節 基礎資料調查分析

本節主要係依據經濟部國土資訊系統、經濟部中央地質調查所、經濟部水利署及中央氣象局等機關研究統計資料，針對本基地之地形地勢、地質土壤、活動斷層、氣候條件、水文環境、災害潛勢及環境敏感區概況進行說明，詳述如下：

一、地形地勢

依據《擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）書》，虎頭埤風景區地形主要以丘陵為主，虎頭山為其象徵地標。區內地形標高大多介於 10 公尺至 75 公尺之間，地勢大致平坦，以一級坡為最多，其面積約 164.23 公頃，佔總面積比例 43.97%；三級坡次之，面積約 87.14 公頃，佔總面積比例 23.33%。其中青年活動中心及入口兩側商業區均位於一級坡至二級坡範圍內，詳圖 5-1-1 及表 5-1-1 所示。



資料來源：擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）書，2012，臺南市政府。

圖 5-1-1 虎頭埤風景區坡度圖

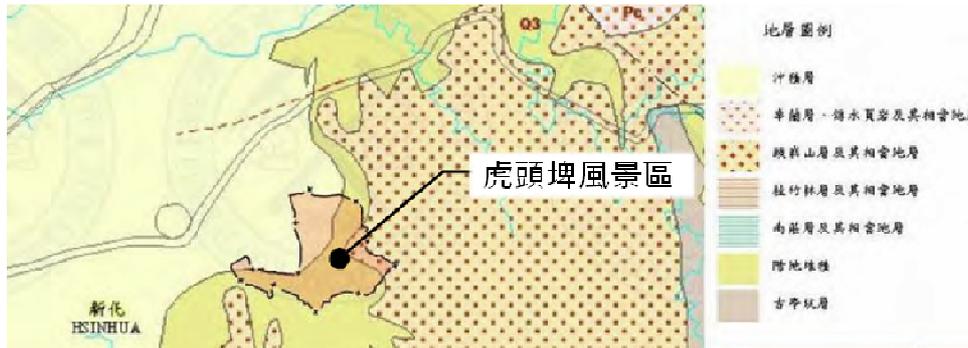
表 5-1-1 虎頭埤風景區坡度分析表

	一級坡	二級坡	三級坡	四級坡	五級坡	六級坡	合計
面積 (公頃)	164.2302	82.3481	87.1365	25.0771	12.1449	2.5706	373.5074
比例 (%)	43.97	22.05	23.33	6.71	3.25	0.69	100

資料來源：擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）書，2012，臺南市政府。

二、地質土壤

依據經濟部中央地質調查所及《擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）書》資料顯示，虎頭埤風景區地質主要由粉砂、黏土、砂質壤土所組成，屬於紅棕色之磚紅化土，岩層較為鬆軟，遇大雨沖刷易生淤積；土壤主要為石質土、紅黃色灰化土及棕色森林土三類型，土壤通透性及粘結力較強，容易發生水蝕和重力崩塌；地層係由沖積層、階地堆積及頭料山層等地層所組成，詳圖 5-1-2 所示。另依據經濟部水利署資料顯示，本案未處於嚴重地層下陷地區。



資料來源：擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）書，2012，臺南市政府。

圖 5-1-2 虎頭埤風景區地層圖

三、活動斷層

依經濟部中央地質調查所資料顯示，本基地未位於已知活動斷層上。距本基地最近之斷層為新化斷層，屬第一類活動斷層，位於基地東北側，直線距離約為 3.5 公里（詳圖 5-1-3 所示），歷史上最大地震規模為 1946 年 12 月 5 日芮氏規模 6.3，另依據建築技術規則建築設計施工編第 262 條略以，山坡地位於歷史最大地震規模 7~6 之活動斷層者，斷層帶二外側邊各 50 公尺不得開發建築。爰此，本案開發應不受斷層禁限建規定限制。



資料來源：經濟部中央地質調查所

圖 5-1-3 新化斷層位置示意圖

四、氣候條件

依中央氣象局資料顯示，臺南市屬副熱帶季風氣候區，年平均氣溫為 24.3°C，平均最高氣溫約為 29.2°C，平均最低氣溫約為 17.6°C，氣候舒適宜人；受梅雨季及颱風影響，降雨主要分佈於 5 月至 9 月之間，平均年雨量約為 1,698.2 公釐，詳表 5-1-2 所示。

表 5-1-2 臺南地區近年平均溫度及雨量表 (1981~2010)

月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
氣溫 (°C)	17.6	18.6	21.2	24.5	27.2	28.5	29.2	28.8	28.1	26.1	22.8	19.1
雨量 (mm)	17.3	28.1	38.5	79.5	173.6	371.5	357.7	395.1	178.0	27.8	16.7	14.4

資料來源：交通部中央氣象局。

註：月平均資料為 30 年平均值，每 10 年更新一次。

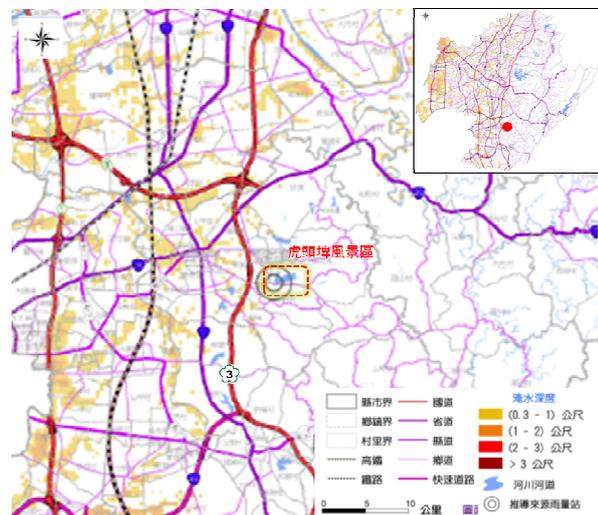
五、水文環境

本基地屬於鹽水河流域之範圍，鹽水溪發源於臺南市龍崎區大坑尾，主流流經臺南市龍崎、關廟、歸仁、新化、新市、永康及安南等區後流入臺灣海峽，幹流全長約 41.3 公里，流域面積約 343.17 平方公里。

六、災害潛勢

(一) 淹水潛勢

依據經濟部水利署資料顯示，臺南市淹水潛勢多分佈於國道 3 號以西地區，尤以沿海地區及河道兩側較為嚴重，淹水深度約 0.3 至 2 公尺。本案虎頭埤風景區因位於多丘陵地形，且地勢相對於周邊地區較高，未位於高淹水潛勢地區，詳圖 5-1-4 所示。

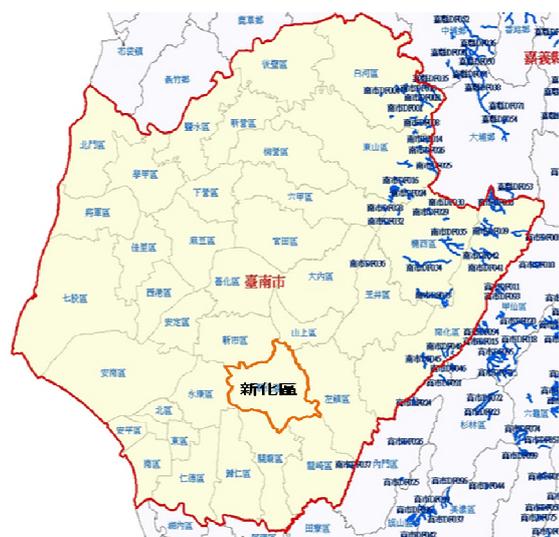


資料來源：經濟部水利署防災資訊服務網。

圖 5-1-4 單日累積雨量 600mm 淹水潛勢圖

(二) 土石流潛勢

依據行政院農業委員會水土保持局公告之土石流潛勢溪流分佈圖，臺南市之土石流潛勢溪流以東山區 16 條為最多，白河區及南化區 11 條次之，多集中於臺南市東北邊，而虎頭埤風景區位於臺南市新化區，由該資料可知新化區內並無土石流潛勢溪流，詳圖 5-1-5 所示。



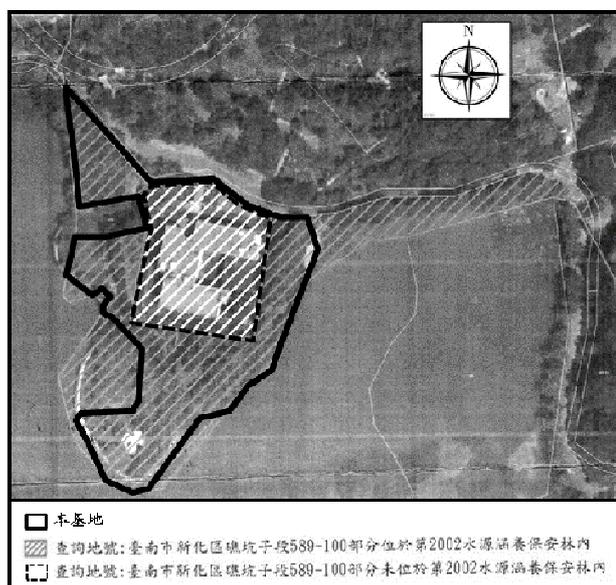
資料來源：農委會水保局土石流防災資訊網。

圖 5-1-5 臺南市土石流潛勢溪流分佈圖

七、環境敏感區

依據十方團隊經洽臺南市政府、經濟部水利署、臺灣自來水公司、嘉南農田水利會、行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處等單位查詢本案青年活動中心基地(新化區礁坑子段 589-100 地號土地)是否位於環境敏感區之回函,可知本基地位於虎頭埤水庫集水區範圍及屬公告之山坡地範圍內,且部分土地位於編號第 2002 號水源涵養保安林內,詳圖 5-1-6、表 5-1-4 及附錄所示。

其中,雖位於虎頭埤水庫集水區範圍,惟因基地非位屬特定水保區,爰此,本案開發無須受到水土保持法第 19 條第 2 項之禁止開發限制,有關本案位屬山坡地及保安林之相關規範及處理,詳參本報告書第八章。



資料來源：行政院農委會林務局。

圖 5-1-6 部分基地位於保安林範圍示意圖

表 5-1-3 本案環境敏感區查詢結果一覽表

項次	項目	主管機關	查核單位 函覆文號	查詢 結果	對本案開發 之影響
1	是否位屬依飲用水管理條例第五條劃定公告之飲用水水源水質保護區	臺南市政府 環境保護局	104.8.31 環水字第 1040085627 號	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	無影響
2	是否位屬依自來水法第 11 條劃定公告之水質水量保護區	經濟部水利署、 臺灣自來水公司 (第 6 區管理處)	104.9.4 台水六操字 第 1040011210 號	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	無影響
3	是否位屬依水利法第 54 條之 1、第 54 條之 2 或水庫蓄水範圍使用管理辦法第 3 條公告之水庫蓄水範圍	嘉南農田水利會	104.9.21 嘉南管字第 1040015559 號	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	無影響
4	是否位屬虎頭埤水庫集水區範圍	嘉南農田水利會	104.9.21 嘉南管字第 1040015559 號	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	無影響 ^{註1} (本案雖位於集水區範圍,惟非屬特定水保區,開發無受限制)
5	是否位屬保安林範圍	行政院農業委員會林務局嘉義林區管理處	105.5.2 嘉政字第 1055104209 號	<input checked="" type="checkbox"/> 是 (部份) <input type="checkbox"/> 否	位於保安林部份 禁止開墾等行為 ^{註2}
6	是否位屬依水土保持法第 17 條規定公告之特定水土保持區	臺南市政府 水利局	104.9.1 南市水保字 第 1040865216 號	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	無影響
7	是否位屬山坡地範圍	臺南市政府 水利局	104.9.1 南市水保字 第 1040865216 號	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	開發前應辦理環評(土地面積>1 公頃時)及水保
8	是否位屬重要濕地範圍	內政部營建署	104.3.26 內授營濕字 第 10408036571 號	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	無影響

註：1.依水土保持法第 19 條第 2 項略以經劃定為特定水土保持區之水庫集水區：區內禁止任何開發行為，但攸關水資源之重大建設、不涉及一定規模以上之地貌改變及經環境影響評估審查通過之自然遊憩區，經中央主管機關核定者不在此限。

2.依森林法第 30 條第 1 項規定，非經主管機關核准或同意，不得於保安林伐採、傷害竹、木、開墾、放牧，或為土、石、草皮、樹根之採取或採掘。

第二節 初步工程規劃

本案青年活動中心屬「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）」之旅遊服務區，除現況之使用功能外，限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%，建蔽率 40%、容積率 120%。

■建管相關規定

本案有關興建或整建、室內裝修工程之規劃設計，應符合現行都市計畫、建築管理法令規定，如都市計畫法、都市計畫法臺南市施行細則、建築法、建築技術規則、建築物室內裝修管理辦法、消防法、各類場所消防安全設備設置標準及廢棄物清理法等；以及臺南市建築管理相關法令，如臺南市建築管理自治條例、臺南市建築工程施工中勘驗作業辦法等，及其他依據不同開發項目應遵行之相關法規。

（一）建蔽率與容積率

本案屬「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）」之旅遊服務區，建蔽率 40%、容積率 120%。

（二）停車空間

依《擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）書》，本案停車空間應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。依上開規定，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依其表列規定計算附設之，惟其免設部分應擇一適用。其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。另都市計畫內區域屬第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達 1,500m²者，應按表列規定加倍附設停車空間。本案屬都市計畫區域且建築基地達 13,090m²，停車空間應加倍設置。

（三）污水處理措施

考量本案位於虎頭埤水庫旁，且基地所在地（新化區）尚未設置公共污水下水道可供接管。因此未來民間機構規劃整擴建或新建建築物時，污水應先經處理後再排放，以避免直接排放污水至虎頭埤中污染水質，並應依據建築技術規則建築設計施工編第 49 條等規定，規劃設置處理建築物之廁所排水及生活雜排水等之設施。經洽臺南市政府及虎頭埤風景區管理所表示，建議本案污水可排放至虎頭埤風景區後門側邊溝（近南 172 線道路），未來待公共污水下水道完工後再行銜接。

第六章 法律可行性分析

有關本案法律可行性分析內容，分成業務面及空間面綜合整理說明，詳如下表。

表 6-1-1 法律可行性綜合分析表

項目		分析內容
業務面	辦理機關	主辦機關為「臺南市政府」
	公共建設類型	本案適用「觀光遊憩設施」類型。
	開發方式	本案採『ROT』或『BOT』之民間參與方式開發營運。
	籌資及租稅優惠	1.籌資優惠：本案投資總額若大於新臺幣1億元，得享有籌資優惠 2.租稅優惠：本案投資規模若大於3億元，始符合促參法第3條第2項所稱「重大公共建設」，得享有相關租稅優惠。
	土地租金優惠	1.興建期：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。 2.營運期：按國有出租基地租金計收標準六折計收。
空間面	興建使用強度	本基地現行都市計畫為「變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)案」，土地使用分區為旅遊服務區，建蔽率為40%，容積率為120%。
	土地使用項目	本案規劃住宿、餐飲、商店等使用，初視應符合所屬都市計畫土地使用管制規定，未來應不需辦理都市計畫變更，惟其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積50%。
	都市設計審議	本案旅遊服務區之申請建築基地，應辦理都市設計審議。
	旅館登記證	應依據旅館業管理規則規定，向臺南市政府觀光旅遊局申請登記，領取旅館業登記證及旅館業專用標識後，始得營業。
	建築管理	1.方案一(ROT)方式：應申請使用執照變更、裝修許可，並依據建築法、建築技術規則、室內裝修管理辦法、消防法及其他建築管理與營建相關法令規定辦理。 2.方案二(BOT)方式：應申請拆除執照、建造執照、使用執照、裝修許可，並依據建築法、建築技術規則、室內裝修管理辦法、消防法及其他建築管理與營建相關法令規定辦理。
	環境影響評估	如經認屬旅館之開發行為： 本基地面積約1.309公頃>1公頃，應依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。
	保安林解編	開發範圍內涉及保安林部分，未解編前僅得供公共設施零星用之點狀使用，且面積不得超過660m ² 。
水土保持計畫	本案未來於山坡地開發新建，應依水土保持法先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。	

第七章 環境影響分析

有關本案之環境影響分析結果，綜合整理如下表：

表 7-1-1 環境影響分析結果綜整表

項目		分析內容
環境影響分析	施工階段	本案以既有建物原地興建為主，施工面積相對較小，對於空氣品質、水質、噪音及廢棄物等層面造成短期輕微負面之影響，可藉因應對策將負面之影響大為減緩。
	營運階段	本案提供慢活宿泊、會議研習、藝文展售等服務機能，對社會經濟環境、既有建物及周邊土地使用等資源有顯著之正面影響。
預擬之對策	施工階段	<p>本案以既有建物原地興建為主，在施工階段僅對於空氣品質、水質、噪音振動及廢棄物等層面造成短期輕微負面之影響，其主要對策如下說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.就施工與非施工區域設置阻隔設施，降低對非施工區域之影響。 2.施工區域定期清掃、適度灑水，以防止塵土飛揚。 3.運輸車輛運送過程應加蓋帆布或防塵罩，以防止不當之逸漏。 4.應將具汙染性之施工廢水應妥善處理，避免排入河川。 5.避免使高噪音之施工機具同時運轉，並限制施工時間以白天為限。 6.施工機具、施工場所加裝防振材料，常用之防振材料有空彈簧、線圈彈簧、防振橡膠等。 7.施工場所裝設臨時性隔音設施，以減少施工現場發出之噪音。 8.施工中所產生之生活及建材廢棄物，應委託民間合格代清除業代為清理。 9.整地工程，需注意挖填方的平衡及排水規劃，應訂定臨時土方堆置計畫、臨時排水計畫及防治災害計畫等，避免工程施工期間對周遭環境造成影響不產生影響。
	營運階段	<p>本案營運期間可結合基地周邊休閒旅遊等資源，如走馬瀨農場、中興林場等，將提昇本案開發價值，增加投資誘因，推廣西拉雅地區多元特色並帶動周邊觀光產業發展，其有關影響生活環境品質之主要對策如下說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.宣導多使用大眾運輸系統等，以降低汽機車造成空氣污染。 2.生活污水須確實接管至污水下水道系統。 3.使用低噪音之機電設備，或設置機房及其他隔離設施。 4.管制活動音量與舉辦時間，避免活動時間過晚。 5.所產生之廢棄物，委請代處理業處理，並配合環保政策推行垃圾分類，利用資源回收再利用，達到減量化之目的。 6.妥善規劃車輛進出（停車）動線與引導設施，迅速正確引導車輛至合適區域停車，避免基地進出與停車亂象影響周邊居民生活品質。 7.加強綠化植被綠地面積，減少地表逕流量。 8.加強植栽維護，維持綠色景觀，維持整體環境清潔，避免因髒亂造成景觀危害以及公共衛生之影響。
是否要進行環境影響評估	<p>■本案之開發應依法辦理環境影響評估</p> <p>本案如經認屬旅館之開發行為，委外基地面積約 1.309 公頃>1 公頃，應依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。</p>	
節能計畫	分為建築興建及建築設備，藉由節能設備及其功能效益，期達節能減碳目標。	

附錄一、105.2.17 公聽會實錄

十方團隊協助臺南市政府於民國 105 年 2 月 17 日假新化市區公所舉辦公聽會，其實錄內容包含公聽會議程、簽到簿、公聽會現況照片、與會人員意見暨處理情形對照表，詳如下。

壹、公聽會議程

一、事由

虎頭埤水庫具有「臺灣第一水庫」之稱，其「虎埤泛月」為南瀛八大景之一有小日月潭之稱，具有特殊之人文與歷史價值。虎頭埤風景區景觀資源豐富，遊憩設施多元，提供臺南都會區近郊從事休閒遊憩之自然景觀類型休閒場域，為臺南市都市型遊憩活動空間之一。臺南市政府為活化虎頭埤風景區之觀光風潮，帶動地方觀光經濟，刻正辦理「臺南市新化區虎頭埤青年活動中心暨周邊土地促參前置作業及招商委託專業服務案」，期透過促參委外評估及招商作業，提升虎頭埤觀光旅遊品質。

本案執行迄今，已完成虎頭埤風景區相關資料分析及評估，為增加虎頭埤風景區未來發展性，特舉行公聽會，希望邀集專家學者、地方居民與民間團體意見交流，提昇臺南市新化區虎頭埤觀光旅遊服務品質，建置遊客遊憩休閒度假空間，達成臺南市發展觀光產業之政策目標。

二、目的

- (一) 說明本案現況及未來規劃方向，並藉專家學者及地方意見回饋本案。
- (二) 共同凝聚未來虎頭埤風景區發展共識，提升臺南市虎頭埤觀光旅遊服務品質。

三、辦理依據：促參法第 6 條之 1

四、邀請對象

- (一) 邀請對象：專家學者、地方居民與民間團體
- (二) 邀請方式：開會通知單、公告及電話聯繫邀請

五、時間與地點

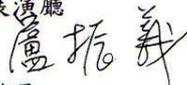
- (一) 時間：105 年 02 月 17 日(三)，上午 10 時至 12 時
- (二) 地點：臺南市新化區公所 3 樓展演廳

六、議程

時間	議程內容	主持人
09：50~10：00	報到	—
10：00~10：10	主席致詞	臺南市政府
10：10~10：30	計畫說明	十方都市開發顧問有限公司
10：30~11：50	意見交流	與會人員
11：50~12：00	總結	臺南市政府
12：00	散會	—

貳、公聽會簽到簿

臺南市新化區虎頭埤青年活動中心暨周邊土地促參招商案 公聽會簽到簿

- 一、時間：民國 105 年 2 月 17 日(星期三)上午 10 時 00 分
- 二、地點：臺南市新化區公所 3 樓展演廳
- 三、主持人：盧主任秘書振義 
- 四、主辦機關：臺南市政府觀光旅遊局

出席單位人員			
單位	簽名	單位	簽名
東榮里長	許明輝		
農建課	陳英巧		
嘉義大學	周士輝		
虎頭埤國營所	周文軒		
水利會新化站	方清發		
成大研究發展基金會	林振平		
十方都市開發顧問	陳智強		
	陳智強		
觀光技術科	蔡定志		

出席單位人員			
沈元龍	尤君		
黃明輝	林益璇		
廖光華			
蔡宜鴻			

參、公聽會現況照片



肆、與會人員意見暨處理情形對照表

項目	意見	回覆/處理情形
周士雄 副教授	1. 本案對於新化區可能會是個再生的契機，本人樂觀其成。建議本案明確定位旅館市場，服務對象是為商務、純渡假、背包客或三團客，每個客群的目的性不同，建議以客群為目標，型塑出特色，創造吸引力。	1. 遵照辦理。 2. 本案青年活動中心定位為「親水擁綠的入口」、「虎埤樂活的推手」，並區分為「旅館」、「教育研習」及「人文交流」三大機能，其中「旅館」機能以提供舒適之虎頭埤風景區遊憩空間，目標客群以一般國人等為主，親子旅遊及季節性活動為輔。由虎頭埤本身豐富之自然生態及遊憩資源為基礎，連結周邊觀光資源，透過旅遊行程安排及住宿空間量，的吸引遊客人潮，並規劃深度旅遊體驗活動，提升遊客前來，同時行銷推廣虎頭埤自然及人文資源。
	2. 旅館經營建議可拓展多角經營，與地方社區團體合作，如解說人才晉用、地方產業體驗等，團隊將地方團體加入共同經營，或可透由政府作為窗口，配合地方資源，可提升招商誘因。	1. 遵照辦理。 2. 本案青年活動中心之經營，原已拋磚引玉，提供民間機構等承接者，如光體等或文化觀光等，惟未提出具體計畫，審計分項投資之。本案未來地方文產開發之回饋，應以民間為主，同時亦將相關同業納入投資執行。
	3. 地方回饋以藝文講座之必要性可再行思考，建議以在地產業及文化及教育為重點，如採用在地食材發展地方特色餐等。	1. 遵照辦理。 2. 本案已構想與新化當地結合，提供當地發展新機會，並除地產外，亦提供當地發展機會，惟未來應以民間為主，同時亦將相關同業納入投資執行。
	4. 在機能上定位在教育研習交流，相當符合虎頭埤湖光水色的優勢，本人相當認同。	感謝指導。
林博士 宜君	1. 旅館在定位上是為短期住宿或長期住宿可再思考，另本人認為會議、研習方向發展相當認同，以成大魔法學校為例，會議室出租率高，台南是有其市場性。	1. 遵照辦理。 2. 本案青年活動中心定位為「親水擁綠的入口」、「虎埤樂活的推手」，並區分為「旅館」、「教育研習」及「人文交流」三大機能，同時以慢活宿泊、戶外休憩、藝文展售等分區，結合虎頭埤風景區遊憩資源，創造舒適之平價住宿及會議空間，除提供休閒旅

項目	意見	回覆/處理情形
		眾短期(1~2天)住宿,並可作為政府企業長期(3天以上)休閒住宿會議場域。本案規劃之會議室,可利用彈性隔間提供大、中、小型會議場域,充份因應不同規模活動的需要,提供適當之場所。
	2.虎頭埤有台灣八景歷史角色的地位,建議與國外類似條件之風景區結合,以優勢的自然景觀,形成姊妹旅遊區,擴大名聲。	1.感謝指導。 2.本案委外範圍為虎頭埤青年活動中心,有關建議虎頭埤風景區與國外風景區締結姊妹旅遊區乙事,將轉知市府供後續政策推動參考。
	3.在不同的景點及轉運路程,在地方回饋上考慮採用以補助市區回到虎頭埤的交通接駁方式回饋,可提升旅客遊玩意願。	1.遵照辦理。 2.本案原已拋磚引玉規劃供參,建議未來合民間機構可與高鐵、臺鐵或客運業者合作規劃交通聯票、輕便採漫遊、觀光服周遊巴士等方式提供遊客使用及接駁服務。惟未來本案開發之創意與回饋構想具體規劃,仍應以民間機構自行於投資計畫書提出為準,同時亦將列為甄審評分項目之一,並經主辦機關同意後納入契約執行之。
	4.本案可結合虎頭埤之歷史、人文、景觀等遊憩資源,藉由多樣化季節性行銷、每年固定辦理祭典式活動、辦理文化創意體驗(如農村體驗、搭配新化神社遺構規劃日治時期生活體驗等)、歷史文化與生態教育等,以創造基地特色,吸引遊客前往。	1.遵照辦理。 2.本案原已拋磚引玉規劃供參,建議未來民間機構可結合鄰近相關設施及地方資源,以策略聯盟之行銷配套方式,增加本案多元休閒服務,並舉辦推廣活動(如文化及農村體驗、社區營造、歷史旅遊路線、配合節慶舉辦活動等),以軟體策略配合空間硬體的發展,為本案進行宣傳及推廣,吸引遊客前來。
東榮里里長	1.因虎頭埤風景區北側之高爾夫球場無旅宿設施,且無腹地可擴充,若與本案結合應可提升其經營成效,建議可將該經營業者列為本案之潛在投資廠商。	1.遵照辦理。 2.本案未來辦理招商說明會時,將邀請北側高爾夫俱樂部,及市府推薦或其他優良廠商出席,向其說明本案之計畫範圍、投資利基、民間參與方式及政策需求等。
	2.虎頭埤風景區大門口外之景觀,如可予以美化並整合周邊商業,土地整體開發,應可有效提升遊客入園遊覽意願。另先前市府有規劃入口周邊商業土地徵收事宜,近年似無進展。	1.感謝指導。 2.本案委外範圍為虎頭埤青年活動中心,有關建議美化虎頭埤風景區大門口及入口周邊商業土地徵收進度乙事,將轉知市府供後續政策推動參考。
臺灣嘉南農田水利會	本會對本案開發表示樂觀其成,惟須考量廢水處理問題,避免影響水質。	1.感謝指導。 2.考量本案位於虎頭埤水庫旁,且基地所在地(新化區)尚未設置公共污水下水道可供接管,原已規劃未來擬將其廢污水排至區外道路側溝,另後續並將納入招商文件中予以規範。

項目	意見	回覆/處理情形
居民	本人認為本案要成功要件，應先活化虎頭埤風景區，提升觀光人潮，故建議風景區不要收取門票，並將全區委外節省清潔維護費用之支出。	1.感謝指導。 2.虎頭埤風景區酌收門票之用意在於支付清潔維護管理、設施更新、保險等成本，且目前已針對地方居民給予收費優惠(如新化區區民門票 10 元)，爰依市府政策仍有收取門票之必要。 本案委外範圍為虎頭埤青年活動中心，另亦有評估整體風景區委外之方案，惟委外面積較大(約 99 公頃)，涉及部分私有地(如嘉南農田水利會等)、公有地之管理機關包括林務局、國產署及臺南市政府等，未來需辦理撥用/徵收，土地取得較複雜，且廠商除負擔管理維護成本，須另再支付土地租金與權利金，財務負擔重不可行。 另風景區目前係由虎頭埤風景區管理所，現況維護良好損益平衡，後續仍由其管理。
新化區公所	建議市府可取消虎頭埤風景區入口處之停車位，並設置景觀設施以提升入口視覺意象，區公所可無償提供虎頭埤風景區入口處周邊之停車場(北側)做使用，且目前亦刻正於附近公有地規劃停車空間。	1.感謝指導。 2.本案委外範圍為虎頭埤青年活動中心，有關建議市府可取消虎頭埤風景區入口處之停車位乙事，將轉知市府供後續政策推動參考。 另感謝區公所協助提供停車空間予虎頭埤風景區旅客使用，創造多贏局面。
主席結論	感謝各位撥冗參與本次公聽會，臺南市政府將會綜整各位之寶貴意見作為規劃參考。	1.感謝指導。 2.與會人員建議或意見將參酌納入可行性評估報告。