

臺南市政府黃金海岸船屋 ROT 案

政策公告

主辦機關：臺南市政府

執行機關：臺南市政府觀光旅遊局

中華民國 103 年 7 月

目錄

壹、 主旨	3
貳、 法源依據	3
參、 主辦機關	3
肆、 執行機關	3
伍、 執行方式	3
陸、 公告期間	4
柒、 釋疑期間	4
捌、 政策目標	4
玖、 公告事項	5
附件一~九 (-28--48-)	

臺南市政府黃金海岸船屋 ROT 案 政策公告

壹、主旨

臺南市政府黃金海岸船屋 ROT 案(以下簡稱「本案」)。

貳、法源依據

本案依據「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)第 46 條、促參法施行細則第 46 條之 1、「主辦機關審核民間自行規劃申請參與公共建設案件注意事項」及相關法令規定。

參、主辦機關

臺南市政府(以下簡稱「主辦機關」)

肆、執行機關

由主辦機關授權所屬觀光旅遊局為本案執行機關，辦理下列事項：

- 一、訂定政策公告與招商相關文件之內容。
- 二、辦理公告及甄審。
- 三、辦理議約、簽約、履約管理等事宜。

伍、執行方式

本案將採以下方式辦理：

- 一、本案公共建設依促參法第 3 條第 1 項第 7 款，為「觀光遊憩重大設施」。本案並不接受其他種類公共建設規劃構想之申請。
- 二、本案視規劃設計內容，區別民間參與公共建設方式，原則依促參法第 8 條第 1 項第 4 款之規定「由主辦機關委託民間機構，就本案基地現有建物及周邊停車場，予以擴建、整建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」(ROT)之方式辦理。**惟本案考量與海岸周邊景觀之融合，保持整體海岸線之景觀及風貌，爰本案基地現有建物限制不得予以新、增及擴建，僅得就該建物內外部進行整、修建或改建。**
- 三、本案申請方式採用促參法第 46 條，由民間自行規劃申請參與本案。
- 四、本案審核方式採「主辦機關審核民間自行規劃申請參與公共建設案件注意事項」規定之「政府提供土地、設施案件」審核作業程序。本政策公告之審核作業為初步審核階段。

陸、公告期間

中華民國 103 年 7 月 17 日至 103 年 8 月 30 日，共計 45 日。

柒、釋疑期間

對本政策公告內容有疑義須澄清者，應於 103 年 8 月 15 日前以書面向主辦機關提出請求釋疑。主辦機關將於 103 年 8 月 22 日前以書面答覆申請人提出疑義之處理結果，必要時得公告之。**若涉及變更或補充本政策公告內容者，將另行公告，並延長申請截止日期。**

捌、政策目標

黃金海岸船屋位於臺南市南區，往北依序串連安平港歷史風貌園區、台江國家公園、雲嘉南風景區之台江遊憩系統及南瀛遊憩系統等，為臺南市

濱海觀光軸線重要之一環，且其位於鯤喜灣文化園區範圍內，觀光、文化、產業資源豐富。

此外，台 86 線快速道路已於 102 年底全線通車至台 17 線，交會於船屋北側停車場入口，將可便捷串連國道 1 號、3 號及高鐵台南站，使船屋轉變為臺南市交通門戶，再藉由台 86 線往東，可串連臺南都會博物館園區(奇美館)、十鼓文化園區等，預期將為黃金海岸船屋帶來大量遊客。

因應台 86 線全線通車，黃金海岸及船屋有必要進行重新規劃及定位。船屋目前之建築物使用執照(以下簡稱使照)為停車場及停車場管理中心，用途有限，為此，主辦機關辦理船屋活化規劃案及變更使照作業，以期能更多元之經營及服務，健全服務機能。

初步規劃供商品展售(例如臺南物產館-展售大台南轄區內各地區農漁會與在地食材加工業者直接供應之特色產品，藉以推展及銷售本市農業重要政策及農特產品)、餐飲及停車場等使用(船屋規劃為建築物使用類別 B-2、B-3 類)，並規劃將變更使照及其相關修繕工程列為主辦機關應辦事項，以期健全基礎建設，並引進民間資源、創意及活力，由民間自行提出黃金海岸船屋及周邊環境整體經營規劃構想，帶動黃金海岸周邊發展。

玖、公告事項

一、 案件名稱：「臺南市政府黃金海岸船屋 ROT 案」。

二、 名詞定義：

(一) 主辦機關：臺南市政府。

(二) 基地：本案範圍內由臺南市政府觀光旅遊局管理之土地。

(三) 民間機構：依促參法第 4 條所稱，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。

(四) 民間申請人：依本政策公告規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或合作聯盟。

(五) 合作聯盟：由一個以上之公司、法人或團體為申請投資參與本案所組成之合作團體。

(六) 初審合格申請人：依本政策公告規定，於初步審核階段審核為合格申請案件，並得進行再審核作業之申請人。

(七) 再審核合格申請人：於再審核時，經審核委員會評決為合格申請案件，並得進行綜合評審階段之申請人。

(八) 最優申請人：於綜合評審時，經審核委員會評決為本階段最優申請人。

(九) 次優申請人：於綜合評審時，經審核委員會評決為本階段次優申請人。

(十) 協力廠商：非申請人，惟承諾接受申請人從事本案興建營運相關工作委託者。

(十一) 規劃構想書：申請人依本政策公告規定，申請參與本案所研提之計畫內容。

(十二) 投資契約：「臺南市政府黃金海岸船屋 ROT 案」投資契約。

(十三) 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令，就所完成之(包括但不限於)文字、圖說、標識、技術、樣式、設計、發明、創作或其他資料等取得並受前述法令保護之權利。

(十四) 營運開始日：

1. 民間機構經主辦機關同意後，正式開始營運之日，若各基地之設施有不同之營運開始日，則以最先開始營運設施之營運開始日為本案之營運開始日。
2. 本案營運開始日至遲不得晚於契約簽訂日起3年後，若逾期則依本契約相關規定處理。

(十五) 經營年度：自營運開始日起至該年度12月31日止為第一經營年度，其餘經營年度之起迄日類推之。

(十六) 會計年度：自每年1月1日起至12月31日止。

(十七) 會計師：經登錄於中華民國會計師公會，且三年內未受懲戒公告確定之會計師。

三、 公共建設類別：

觀光遊憩重大設施（促參法第3條第1項第7款、促參法施行細則第11條）。

四、 許可範圍：

(一) 提供土地範圍：臺南市南區中和段、省躬段等29筆地號，總面積

約 4.62 公頃，大致位於臺南市南區公 65 公園用地範圍內。都市計畫示意圖、航照示意圖、地籍清冊等詳如附件一至附件三。

(二) 提供設施：

1. 船屋：鋼筋混凝土構造地下一層地上三層建築，總樓地板面積 5,769.79 平方公尺。建築物使用執照、各樓層面積及用途表、各樓層平面示意圖、房屋稅籍證明書等詳如附件四至附件七。
2. 停車場：船屋南、北側各一座瀝青鋪面停車場。南側停車場並有公共廁所一座。
3. 景觀平台(海堤)：高壓連鎖磚鋪設，長度約 500 公尺，寬度 9~12 公尺不等。

(三) 本案許可範圍尚不包括沙灘、水域及水域遊憩活動。有關水域遊憩活動之申請及公告，應另案申請。

五、本案功能需求：

(一) 公共建設基本項目：

1. 船屋：

- (1) 由於本案基地鄰近海岸及沙灘，考量與海岸周邊景觀之融合，保持整體海岸線之景觀及風貌，並提供本市民眾充足的休閒遊憩場所，以符合基地(公園用地)之基本功能，爰限制民間申請人就基地現有建物(船屋)

不得採新、增及擴建之方式規劃，僅得就該建物內外
部進行整、修建或改建等相關工程，避免黃金海岸之
整體風貌遭受破壞。

- (2) 主辦機關已依建築物使用類別 B-2、B-3 類之容許使用
項目進行各樓層規劃，並辦理變更建築物使用執照及
相關圖面審核作業，各樓層規劃如附件。主辦機關承
諾事項包含依前開規劃方向所取得之建築物使用執照
及相關修繕工程經費，民間申請人爰得依本府規劃提
出各樓層經營內容。倘民間申請人所提各樓層規劃與
前開規劃不同者，須再行於規劃構想書中列舉相關法
規檢討建築使用類別及容許使用項目，倘涉及變更建
築物使用執照事項、涉及法定所需之消防、建築土木、
室內裝修相關修繕工程等，應提出工程經費預算。其
涉及變更建築物使用執照所需之行政作業時程及工程
經費，民間申請人需自行考量評估。

2. 停車場：民間申請人得重新規劃停車場內之停車格位、交通動
線、指示標誌、照明設施、車輛出入口管制設施、無障礙設施
等相關附屬設施，以健全停車場服務機能。民間申請人亦得規
劃收費機制或其他經營設施，並需配合訂定環境清潔維護、設

施(含南側停車場公廁)與植栽之維護管理計畫，前開營運收入及維管支出得一併列入財務計算，計收權利金。

3. 景觀平台(海堤)：依法不得供營業使用，原則亦不得增設設施，倘需增設設施需符合水利法、海堤管理辦法及相關法令規定，若於海堤區域範圍內涉及開發行為，則應依相關規定申請河川(海堤)公地使用許可。
4. 為保障民眾親海、通行之權利，需在許可範圍內留設由區外進出沙灘之動線，並維持景觀平台(海堤)連結南北兩側堤頂自行車道動線之串連性，均不得予以限制、阻絕。惟停車場管制車輛進出之設施，或考量安全因素之封閉時間或封閉措施，不在此限。民間申請人須於規劃構想書中針對前開事項提出具體方案。
5. 船屋及停車場須有固定開放營業時間，且須考量黃金海岸自然環境及海象條件資訊。
6. 民間機構須承諾未來配合主辦機關於黃金海岸辦理各項活動或新(配)建工程之需求，調整開放營業時間。
7. 前開規劃設計內容，應符合建築法、水利法及都市計畫法等相關規定，並符合「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」有關土地使用分區管制及都市設計審議等規範內容，必

要時須列舉相關法規檢討。

(二) 整建營運期間與優先定約：

1. 整建期間：

本案整建期間之規劃由民間申請人於規劃構想書中自行提出，經與主辦機關協商議約後定之，其期間最多以 2 年為限，民間申請人因故未能於整建期限內完工時，得申請展期 1 年，並以 1 次為限。

2. 營運期間：

營運期間之規劃由民間申請人於規劃構想書中自行提出，經與主辦機關協商議約後定之。未來之營運作業，由民間機構依其規劃構想書所提之營運計畫，取得負責相關法令規定之許可。

3. 期間屆滿時之優先定約：

民間機構經主辦機關評定為營運績效良好，民間機構得於營運期間屆滿前 2 年，向主辦機關提出優先定約之要求，其期限以 10 年以下為限，並以 1 次為限。

4. 民間機構於營運期間屆滿後，應將投資契約內所屬設備(周邊服務設施)及營運權返還主辦機關。

(三) 權利金及租金給付方式：

1. 權利金之給付：

本案開放由民間申請人自行研提營運權利金之給付方式及額度，並做為申請人審核評比項目。本案提供民間申請人於整建期間內免收權利金之優惠，但最長不超過2年。

2. 土地租金之給付

本案除民間機構應負擔義務之範圍外，其餘依「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條計收土地租金。

3. 履約保證金之給付：

- (1) 民間機構應於簽訂本案投資契約前，完成履約保證金之全額繳付。
- (2) 履約保證金由申請之民間機構合理估算並自提後由主辦機關進行審議。
- (3) 於契約期滿，無待解決事項，履約保證金無息退還。
- (4) 本案委託民間機構營運管理之土地及相關設施，除經主辦機關同意之整建外，如有不當破壞，應回復原狀，未回復者即從履約保證金中扣抵。
- (5) 如民間機構未能依約定給付之權利金、費用、遲延利息、損害賠償或違約金予主辦機關者，主辦機關得於民間機構應給付之權利金、費用、遲延利息、損害賠償或違約金之額度範

圍內，逕予押提履約保證。

(6) 如民間機構有違約情事，致主辦機關終止本案投資契約時，民間機構除應依約對主辦機關負損害賠償責任外，主辦機關得不經協商、爭訟或仲裁程序，逕予押提民間機構提供履約保證金之一部或全部。

(7) 保證金之押提，為主辦機關之權利；民間機構不得以仍有保證金餘額，而主張其逾期未繳納之權利金，由保證金扣抵。

六、主辦機關承諾及協助事項：

(一) 承諾事項：

1. 取得變更建築物使用執照(變更為建築物使用類組 B-2、B-3 類，1 樓展售中心、2 樓餐廳等)。
2. 依法規取得上開變更建築物使用執照所需之修繕工程經費(約新臺幣 2,617 萬元)，如消防、建築土木、電梯等，由主辦機關承擔(民間機構經營所需之室內裝修、燈光、水電等，由民間機構自行辦理)。此外，本項修繕工程經費開放由民間申請人自行提出自願承擔納入投資成本，並做為申請人審核評比項目。
3. 取得變更建築物使用執照後，依本契約約定交付委託營運標的物予民間機構。民間機構得視需要辦理室內裝修或相關修繕工程，但民間機構應自行負責掌控圖面審查、工程及正式營運等時

程。

(二) 協助事項：

1. 協助民間機構辦理觀光行銷活動。
2. 協助民間機構媒合周邊觀光資源。
3. 協助民間機構加強周邊道路指標等觀光基礎建設。
4. 協助民間機構與其他大眾運輸系統之合作或協調。
5. 協助民間機構申請水域遊憩活動之公告。

(三) 其它政府協助事項應一併於規劃構想書內敘明。

七、其他應注意事項：

(一) 主辦機關不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就，而主張主辦機關違反任何義務，亦不得向主辦機關請求任何賠償或補償。

(二) 民間申請人於規劃構想書內，須考量自行規劃營運涉及之相關法令規定，例如「促進民間參與公共建設法」、「主辦機關審核民間自行規劃申請參與公共建設案件注意事項」、「停車場法」、「水域遊憩活動管理辦法」、「臺南市公園綠地委託經營管理辦法」等。

(三) 民間申請人於規劃構想書內，須考量規劃構想涉及之相關法令規定，例如「建築法」、「都市計畫法」、「臺南市公園綠地管理自治條例」、「水利法」、「環境影響評估法」及現行都市計畫土地使用管制

規則…等，惟本案委託設施未建設完成前，相關法規若有修正，則適用新法規。

(四) 本案基地係屬「變更台南市南區都市計畫」涵蓋範圍，其現行計畫為「變更台南市南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」及「變更台南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」，爰民間申請人於規劃構想書內，須考量所涉及土地使用變更之相關規定，如「都市計畫法」及「促進民間參與公共建設法」等規定。另外，由於本案基地為公共設施用地(公園用地)，若涉及土地使用分區變更須由主管機關依都市計畫法相關規定辦理，其變更除由本府都市計畫委員會審議外，仍需送交內政部都市計畫委員會審議核定，相關規定請詳下表：

法規		內容
土地 使用 變更	促進民間參與公共建設法 第 14 條	公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主管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；涉及非都市土地使用變更者，主管機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法第十三條規定辦理變更。
	都市計畫法 第 27 條	都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更： 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損害時。 二、為避免重大災害之發生時。

法規		內容
		<p>三、為適應國防或經濟發展之需要時。</p> <p>四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。</p>
變更主要計畫流程	都市計畫法第 18 條	<p>主要計畫擬定後，應先送由該管政府或鄉、鎮、縣轄市都市計畫委員會審議。其依第十三條、第十四條規定由內政部或縣(市)(局)政府訂定或擬定之計畫，應先分別徵求有關縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所之意見，以供參考。</p>
	都市計畫法第 19 條	<p>主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。</p> <p>前項之審議，各級都市計畫委員會應於六十天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以六十天為限。</p> <p>該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。</p>

法規	內容
<p>都市計畫法 第 20 條</p>	<p>主要計畫應依左列規定分別層報核定之：</p> <p>一、首都之主要計畫由內政部核定，轉報行政院備案。</p> <p>二、直轄市、省會、市之主要計畫由內政部核定。</p> <p>三、縣政府所在地及縣轄市之主要計畫由內政部核定。</p> <p>四、鎮及鄉街之主要計畫由內政部核定。</p> <p>五、特定區計畫由縣（市）（局）政府擬定者，由內政部核定；直轄市政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案；內政部訂定者，報行政院備案。</p> <p>主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。</p> <p>第一項所定應報請備案之主要計畫，非經准予備案，不得發布實施。但備案機關於文到後三十日內不為准否之指示者，視為准予備案。</p>

八、規劃構想書內容：

以中文由左至右橫式繕打，以 A4 紙張為原則，如有 A3 以上之大紙張請折為 A4 紙張大小，規劃構想書頁數不得超過 100 頁（附錄不計入），裝訂線在左側，並加編頁碼，至少應包括以下內容：

（一）申請人基本資料：

1. 申請人基本資料：申請人應就其背景、商譽、財務與經營狀況進行說明。
2. 營運團隊組成構想及組織架構。

(二) 初步規劃構想：

1. 整體環境規劃初步構想（至少應含船屋經營方向、各樓層經營構想與規模、船屋周邊附屬設施及環境改善構想、停車場規劃等）。
2. 預計投資規模及初步籌資構想。
3. 財務可行性初步評估(包含土地租金、權利金、投資金額、投資損益概算及風險分擔規劃)。
4. 規劃構想之法令允許或禁止事項分析。

(三) 土地基本資料(含船屋設施及土地範圍)。

(四) 對政府之效益評估：

- (1) 政策需求分析。
- (2) 投資效益分析。
- (3) 使用政府土地之效益分析。

(五) 需政府協助之事項。

(六) 是否同意後續規劃案內容公開之說明。

九、申請資格及方法

(一) 申請人資格

申請人須符合下列資格之一：

1. 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，或依中華民國公司法經認許並辦理分公司登記之外國公

司，或依法設立之社團、財團法人。申請人如為財團法人時，不得違反其設立之宗旨。

2. 申請人以共同合作方式組成之合作聯盟者，應授權其中一成員為合作聯盟代表，合作聯盟代表應為依照中華民國公司法設立之公司，或依中華民國公司法經認許並辦理分公司登記之外國公司，或依法設立之社團、財團法人。合作聯盟代表所為一切行為，對各組成成員均有拘束力，合作聯盟各組成成員均應對主辦機關負連帶責任。

- (1) 申請人如以合作聯盟方式參與本案，則須提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工權利與義務、預計出資比例。
- (2) 成員之變更與終止，須經主辦機關同意。
- (3) 合作聯盟協議書內容變更，須經主辦機關同意。
- (4) 合作聯盟協議書有效期間須持續至本案之「投資契約」簽訂為止。
- (5) 合作聯盟各組成成員皆不得參加本案其他合作聯盟，或以單一公司自行參與本案之申請。
- (6) 合作聯盟應授權其中一法人為合作聯盟代表。
- (7) 財團法人為合作聯盟成員時，不得違反其設立之宗旨。

(二) 財務能力

申請人須無逾期還款或重大違反誠實信用原則之情事，並應符合下列各款之財務能力：

1. 申請人為單一公司者，其實收資本額應在新臺幣壹仟伍佰萬元以上；申請人為合作聯盟者，聯盟成員全部實收資本額總額合計應在新臺幣貳仟萬元以上，合作聯盟代表實收資本額不得低於新臺幣壹仟萬元。
2. 單一公司申請人或合作聯盟各成員最近二年之淨值不得為負值。
3. 單一公司申請人或合作聯盟各成員最近二年無退票紀錄及重大喪失債信之情事。
4. 單一公司申請人或合作聯盟各成員依法納稅。
5. 民間申請人有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間申請人資本總額或財產總額百分之二十。

(三) 申請截止時間及地點

1. 申請人應於 103 年 8 月 30 日下午 5 時前，將申請文件送達臺南市政府觀光旅遊局收發室，地址：臺南市新營區民治路 36 號世紀大樓 8 樓，提送之申請文件如不齊全或逾期提送者，均不受理。截止收件日如遇臺南市停止上班日，則順延至次一上班日下午 5

時止。

2. 申請人所提之所有申請文件不論審查結果如何，概不退還。
3. 證件不齊或有疑義者，將通知限期補件或補正，逾期未補件、補正，或補件、補正之資料仍不齊者，視同資格不符。
4. 申請人應以書面告知聯絡單位其通訊地址、聯絡人及電話相關資料，如有變更，應以書面通知聯絡單位。倘未通知，而致文件或信函無法送達時，申請人仍應受該等文件及信函之拘束。

(四) 申請人之通訊應以書面按下列地址送達聯絡單位。

聯絡單位：臺南市政府觀光旅遊局觀光技術科

聯絡人：廖光華

聯絡電話：(06)633-4905

傳真電話：(06)635-6572

通訊地址：臺南市新營區民治路 36 號（世紀大樓 8 樓）

(五) 申請文件之正確性

1. 申請人於準備申請文件時，應熟悉並遵從政府相關法令及程序。
2. 申請人所提供之資料務須詳實，如有虛偽、隱匿或其他不實之情事者，不論是否完成審核作業，主辦機關均得取消其資格。

(六) 智慧財產權

1. 申請人應保證所提出申請文件及其內容，絕無侵害第三人智慧

財產權(包括但不限於著作權、商標權、專利權及營業秘密等)之情事。且主辦機關因此所受之損害及所支出之費用(包括但不限於訴訟、仲裁或相關協調、和解費用及律師酬金)均由申請人負責賠償。

2. 申請人應出具切結書承諾之。

(七) 申請文件內容

民間申請人應檢附下列相關文件參與申請：

1. 規劃構想書 1 式 20 份，內容須含合作聯盟及協力廠商之合作意願書。
2. 資格證明文件 1 式 1 份 (民間申請人依所屬資格備齊相關證明文件，含申請文件檢核表(附件四)與申請人印模單(附件五，如以合作聯盟方式申請者，應出具各公司、法人或團體之印模單)。

(1) 申請人依下列規定數量提供資格證明文件，除本政策公告規定應提供正本者外，其他資格證明文件以影本為原則，但影本每頁均須註明與正本相符及加蓋申請人及負責人印鑑；主辦機關或審核委員會得通知申請人提出正本供查驗。

(2) 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無須認證。若為中華民國之私人機構或個

人時，其所出具之證明文件須經中華民國公證人之公證或認證。外國公司應由該國政府主管機關出具相關之資格證明文件，並具備經中華民國駐外使領館或代表處認證之中文譯本。

- (3) 資格證明文件檢查表正本一份。
- (4) 申請書正本一份。
- (5) 智慧財產權切結書正本一份。
- (6) 申請人代表授權書正本一份。
- (7) 中文翻譯切結書正本一份。申請提出之相關文件如為外文者，應翻譯成中文，並出具之中文翻譯切結書正本一份，但無外文文件者免附。
- (8) 協力廠商意願書正本一份。協力廠商若為外國公司得由其被授權代表公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣單正本一份。
- (9) 合作聯盟協議書正本一份，若無者免附。授權代表公司以外各成員，若為外國公司得由其被授權代表公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣單正本一

份。

(10) 法人資格證明文件

申請人(以合作聯盟申請則為各成員)應檢附我國政府核發之公司設立證明文件、變更登記表影本一份，並出具申請文件業經公司董事會會議書面同意之董事會議紀錄影本一份供驗。

申請人(以合作聯盟申請則為各成員)，如為財團法人或社團法人，需檢附主管機關之立案證明、法院登記證書及捐助章程影本，並出具申請文件業經法人董事(理事)會會議書面同意之董事(理事)會議紀錄影本一份供驗。

合作聯盟各成員，如為外國公司，需檢附外國公司證明文件，並經我國駐外機(關)構認證之正本一份供驗。若外國公司設立國之國內法無前開證明文件者免繳，但須委請外國公司設立國之律師出具依該國法律無前開證明文件之法律意見書。

A. 前述各項所定之證明文件若為影本者，須註明與正本相符及加蓋申請人及負責人印鑑。

B. 前項各類文件以中文為主，若非採用中文，則需檢附中文譯本，且經中華民國法院或中華民國駐外機(關)構認證。

(八) 財務能力證明文件 1 式 1 份：

申請人(以合作聯盟申請則為各成員)應提出符合財務能力資格之相關文件正本或影本一份如下：

1. 最近三年經會計師查核簽證之財務報表，包含資產負債表、損益表、現金流量表與附註或附表，及查核報告書，不得為否定意

- 見或拒絕表示意見，若有保留意見，需提出針對保留意見之說明。如成立未滿三年者，須提出歷年度經會計師簽證之財務報表。
2. 應提出本案公告日後由票據交換所開具之最近二年內無退票證明。外國公司如無法取得前述證明文件，應以銀行出具之信用證明文件為之。
 3. 應提出本案公告日後由聯合徵信中心所開具之債信能力證明書。外國公司如無前述證明文件時，應以銀行往來證明文件為之。
 4. 繳稅證明：
 - (1) 申請人應提營業稅繳稅證明文件影本，得為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近二期營業人銷售額與稅額申報書收執聯影本。
 - (2) 申請人並應提出最近二年所得稅繳稅證明文件影本。
 - (3) 申請人依法免納上述營業稅及所得稅者，得於申請文件敘明其情形，並應出具免繳稅證。若外國公司設立國之國內無前開證明文件者免繳，但須委請外國公司設立國之律師出具依該國法律無前開證明文件之法律意見書。

前述各項所定之財務能力證明文件若為影本者，須註明與正本相

符及加蓋申請人及負責人印鑑。以上財務能力證明文件皆以影本提供，惟本計畫審核委員會及主辦機關得要求民間申請人提供文件正本以供檢核。

十、本案初步審核作業階段說明：

本計畫初步審核作業分二階段進行。第一階段為審核作業第一階段，由主辦機關就民間申請人所提資格文件及公告所訂應檢附之資料進行審查。第二階段為審核作業第二階段，由審核委員會就前述資格審查所選出之合格申請人，依據其所遞送之規劃構想書，至多評選出 1 家本階段之合格申請人。

十一、其它：

- (一) 民間申請人應提供之一切文件及規劃構想書、所需成本及其他費用，由民間申請人自行負擔。
- (二) 於本案政策公告期滿後，將依促參法第 46 條及「主辦機關審核民間自行規劃申請參與公共建設案件注意事項」辦理。
- (三) 於公告期滿後，如有 1 家以上（含 1 家）民間申請人提案，主辦機關將公開相關資訊 15 日後，由本案審核委員會進行初步審核，至多評選出 1 家合格申請人，並指定於一定期間內進一步規劃，提出促參法第 46 條第 1 項規定之文件，以進行再審核程序。
- (四) 開放現場勘查時間及地點：本案預訂於 103 年 8 月 4 日至 8 月 8 日期間辦理現場勘查，欲參加者請於 103 年 8 月 1 日前向前開本案聯絡單位提出申請。


- (五) 本案經再審核合格者，主辦機關應協商再審核階段民間申請人同意規劃案公開之內容，以公開徵求其他民間投資人，獲選時再審核階段案件申請人得享有優惠條件或優先承做權，其優惠方式由主辦機關提審核委員會決定。
- (六) 如有未盡事宜，主辦機關得另行補充公告，並請民間申請人依照促進民間參與公共建設法等相關法令規定辦理。

附件

以下附件係供本案參考之用，相關法規若有修正，則適用新法規。相關資料若有更新，以更新後為準，民間申請人須自行注意資料之正確性。

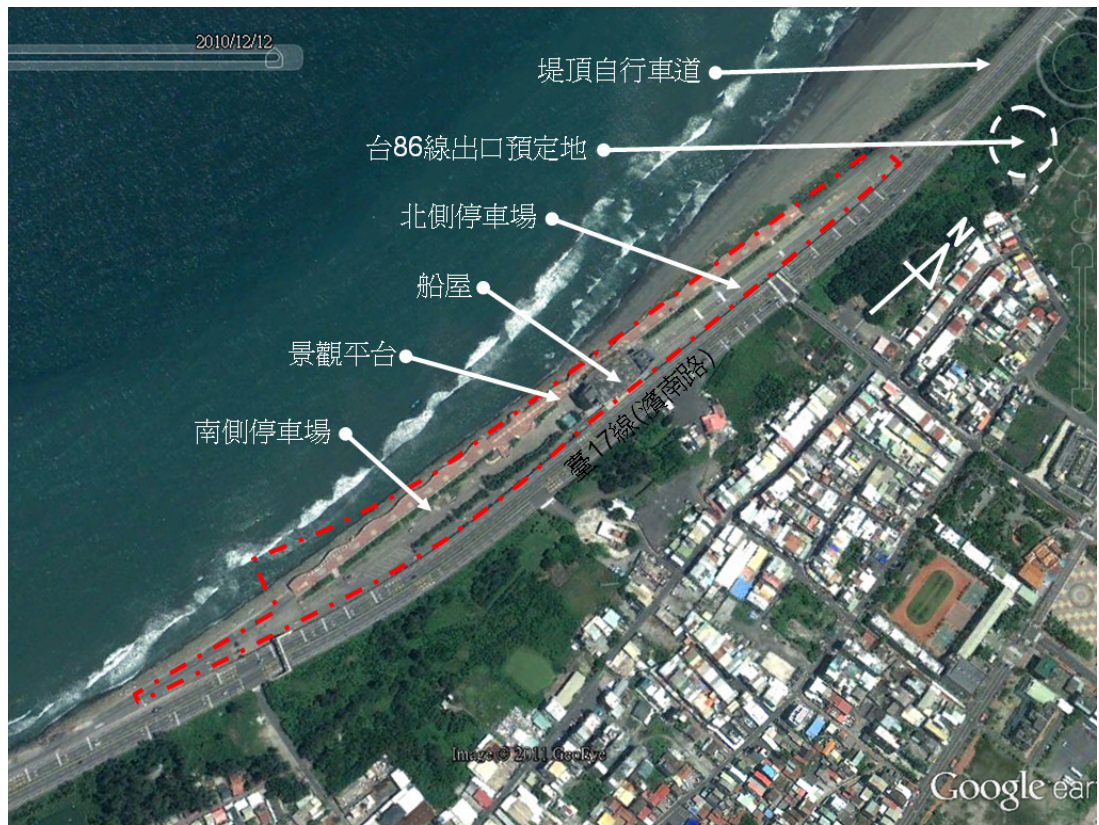
附件一：都市計畫示意圖



 許可範圍

註：本示意圖僅供參考，實際範圍應以地籍測量套繪圖為準

附件二：航照示意圖



註：本示意圖僅供參考，實際範圍應以地籍測量套繪圖為準

附件三：地籍清冊

編號	地段	地號	所有權人	管理者	面積(m ²)	公告現值 (元/m ²)	公告地價 (元/m ²)
1	中和段	1219-7	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	2,268	1600	320
2	中和段	1219-16	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	1,981	1600	320
3	中和段	1219-20	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	2,243	1600	320
4	中和段	1219-24	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	471	1600	320
5	中和段	1219-29	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	1,844	1600	320
6	省躬段	240-9	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	2,280	1600	320
7	省躬段	240-10	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	4,419	1600	320
8	省躬段	240-12	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	1,965	1600	320
9	省躬段	240-13	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	3,679	1600	320
10	省躬段	240-22	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	1,117	1600	320
11	省躬段	240-24	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	682	1600	320
12	省躬段	240-26	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	2,855	1600	320
13	省躬段	240-37	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	1,067	1600	320
14	省躬段	240-38	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	3,300	1600	320
15	省躬段	240-39	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	1,763	1600	320
16	省躬段	240-40	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	3,648	1600	320
17	省躬段	240-42	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	155	1600	320

編號	地段	地號	所有權人	管理者	面積(m ²)	公告現值 (元/m ²)	公告地價 (元/m ²)
18	省躬段	240-43	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	849	1600	320
19	省躬段	240-45	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	50	1600	320
20	省躬段	240-46	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	116	1600	320
21	省躬段	240-47	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	701	1600	320
22	省躬段	240-48	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	848	1600	320
23	省躬段	240-49	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	2,185	1600	320
24	省躬段	240-50	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	1,410	1600	320
25	省躬段	240-51	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	2,356	1600	320
26	省躬段	240-57	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	70	1600	320
27	省躬段	240-64	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	116	1600	320
28	省躬段	240-65	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	253	1600	320
29	省躬段	240-66	中華民國	臺南市政府 觀光旅遊局	1,529	1600	320
				總計	46,220		

註：本表僅供參考，實際範圍應以地籍測量套繪圖為準

附件四：船屋現有使用執照(截至 101 年 10 月)

註：主辦機關刻正辦理變更建築物使用執照，倘變更完成以實際取得之變更建築物使用執照所載為準。

臺南市政府工務局 使用執照存根

(87)南工使字第 0608 號

一、起造人
姓名：台南市政府市長：張燦濤
住址：臺南市永華路二段六號

二、設計人
姓名：郭學榮
住址：台南市崇明路六〇五號七樓
事務所：郭學榮建築師事務所

附件所列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙份准予給照使用

給 台南市政府市長：張燦濤

局長 林忠雄

收執

本執照應加蓋主管印信後始得生效

中華民國 捌拾柒 年 伍 月 壹 日

登錄 陳玉英

校對 陳玉英

101. 4. -3

台南市政府工務局使用執照存根				收文 (87) 年南工使字第0608 號 (86) 南工建一字第14358 號	
監 造 人	事務所	郭學榮建築師事務所		建築師	郭學榮
	所 址	台南市崇明路605號7樓		開業証號	建開證字第1402號
	統一編號	78962973		電 話	06-2892222
承 造 人	營造廠商	啟裕營造有限公司		負責人	鄭世英
	廠商住址	臺南市開山路89巷6號		電 話	***
	營利編號	*69405884號		登記證號	甲A字第A02102-000號
	主任技師簽章			執業證號	***
基 地 概 要	地 號	省躬段 地號 240-9 等9 筆			
	地 址	南區濱南路600號			
	使用分區	停車場			
	基 地 面 積	騎樓地 ***	M ²	保留地 ***	M ²
	退縮地 ***	M ²	其 他	19,606.00 M ²	
建 物 概 要	構造種類	鋼筋混凝土構造		建造類別	新建
	層棟戶數	地下 1層 地上 3層 1棟 1戶		法定空地面積	17,645.40 M ²
	建 蔽 率	0.98 /10		容 積 率	*** % >= *** %
	簷 高	13.58 M		建築物高度	13.70 M
	建築面積	騎 樓 ***	M ²	其 他	5,769.79 M ²
	建物用途	停車場.管理中心(停車場附屬設施)		總樓地板面積	5,769.79 M ²
	工程造價	28,848,950 元			
發 照 日 期	法定防空 避難設備 面 積	地 上 ***	M ²	停車輛數	室 內 *** 輛
		地 下	2094.32 M ²		室 外 170 輛
	發照日期	87年05月01日		領照日期	87. 5. 5日
建 照	建照號碼	85 年南工造字第 1486 號		發照日期	85年12月04日
	開工日期	86年09月06日		竣工日期	86年11月27日
備 註	<p>依建築法第26條之規定核發之執照，僅為對申請建造使用或拆除之許可。建築物起造人或監造人或承造人，如有侵害他人財產肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。 台灣省違章建築拆除認定基準業已於八十一年一月十日廢止，爾後不得於法定空地（含防火間隔）及屋頂擅自搭建。 請在卅日內向稅捐稽徵處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰。 室外停車輛數：170輛(含法定32輛)。</p>				

台南市政府使用執照加註欄

(087)南工使字第0608 號

詳 細 內 容

101年03月29日南市工管一字第1010269503號准予補發臺南市政府觀光旅遊局。



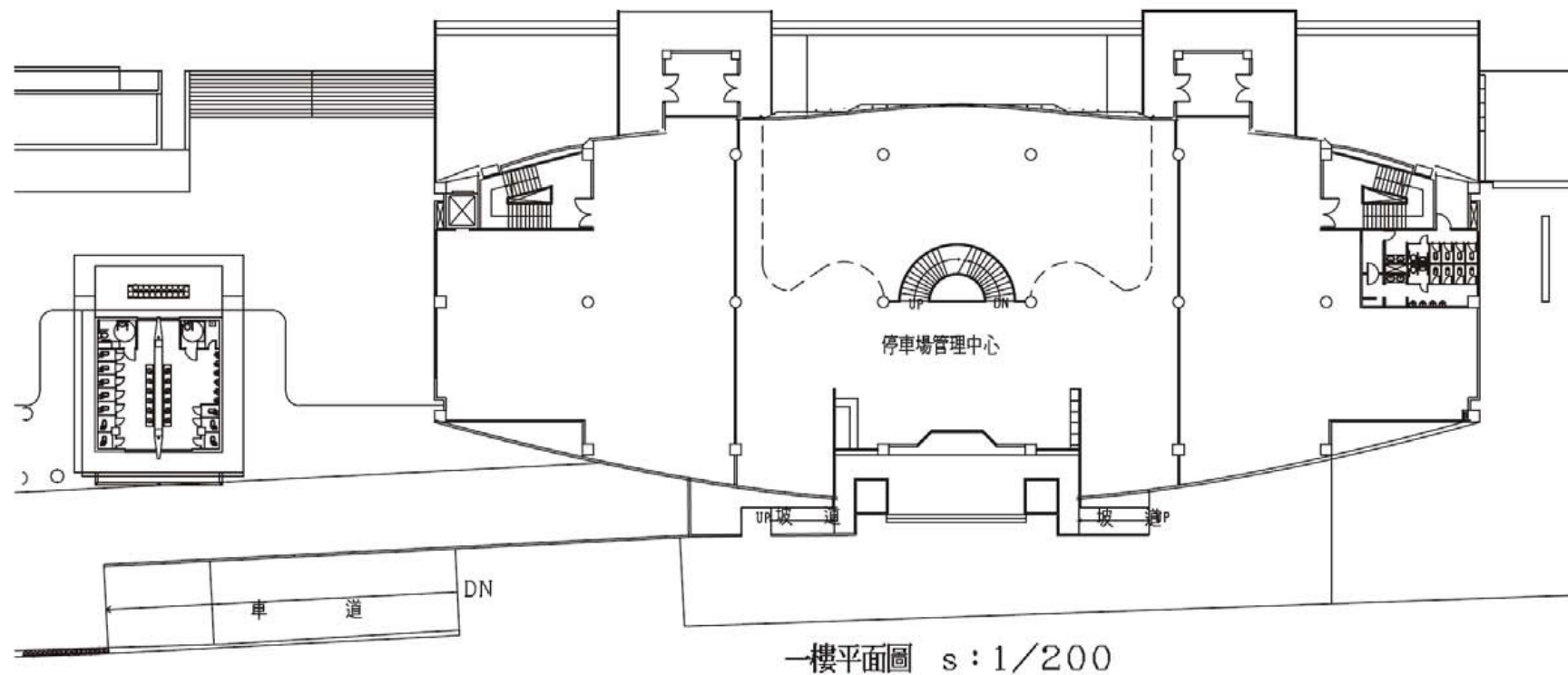
附件五：船屋各樓層面積及用途表

樓層	樓地板面積(m ²)	現有使照用途	變更使照用途(草案)
1F	1,824.33	停車場. 管理中心	展售中心 (特色商品及紀念品展示出售) 實際可營運面積：約 1528.89 m ²
2F	1,454.55	停車場. 管理中心	餐廳 實際可營運面積：約 1197.15 m ²
3F	260.92	梯廳. 機房	同左
B1F	2,094.32	機房. 停車空間	廚房、停車空間
RF	135.67	機房. 梯間	同左
合計	5,769.79	--	--

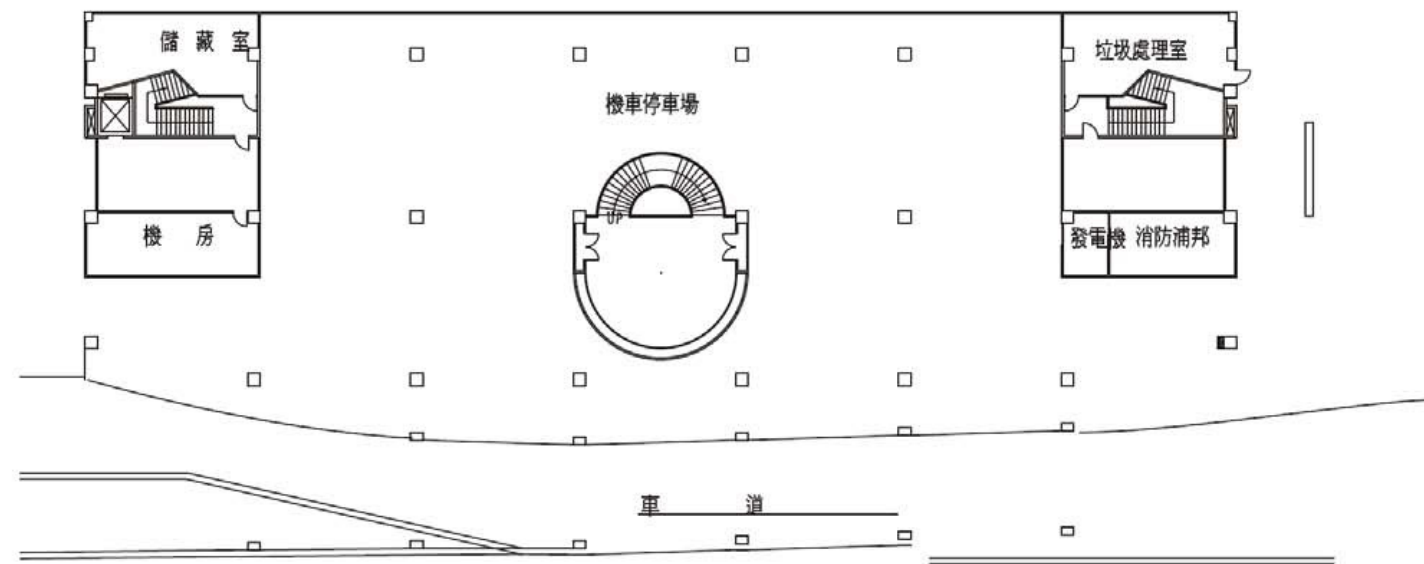
註：主辦機關刻正辦理變更建築物使用執照，倘變更完成以實際取得之變更建築物使用執照所載為準。

附件六：船屋各樓層平面示意圖

註：主辦機關刻正辦理變更建築物使用執照，倘變更完成以實際取得之變更建築物使用執照所載為準。



一樓平面圖 s: 1/200



地下一樓平面圖 s: 1/200

說明

1. 本案為修繕及更新工程諸多繁瑣，請投標廠商務必先行親赴現場勘察，詳加估算如有疑問須查詢業主及建築師，日後不得有異議。
2. 施工前需先告知業主，做好安全措施及施工路線規劃。

4	
3	
2	
1	

次數	日期	修改內容
----	----	------

工程名稱

臺南市政府

黃金海岸船屋及周邊環境活化工程

圖名

現況地下一樓平面圖
現況一樓平面圖

徐郁富建築師事務所

建築師 / 徐郁富
所址 / 台南市新寧路172巷62號
電話 / (08) 2831187
FAX / (08) 2831187
郵箱 /

開案證字：建開證字第973號

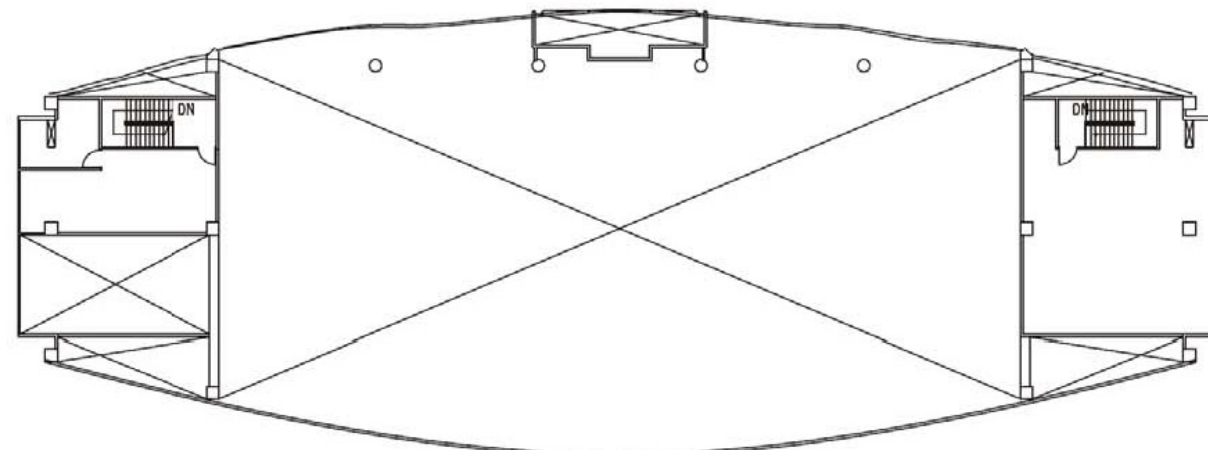
核准 日期 101.04

校核

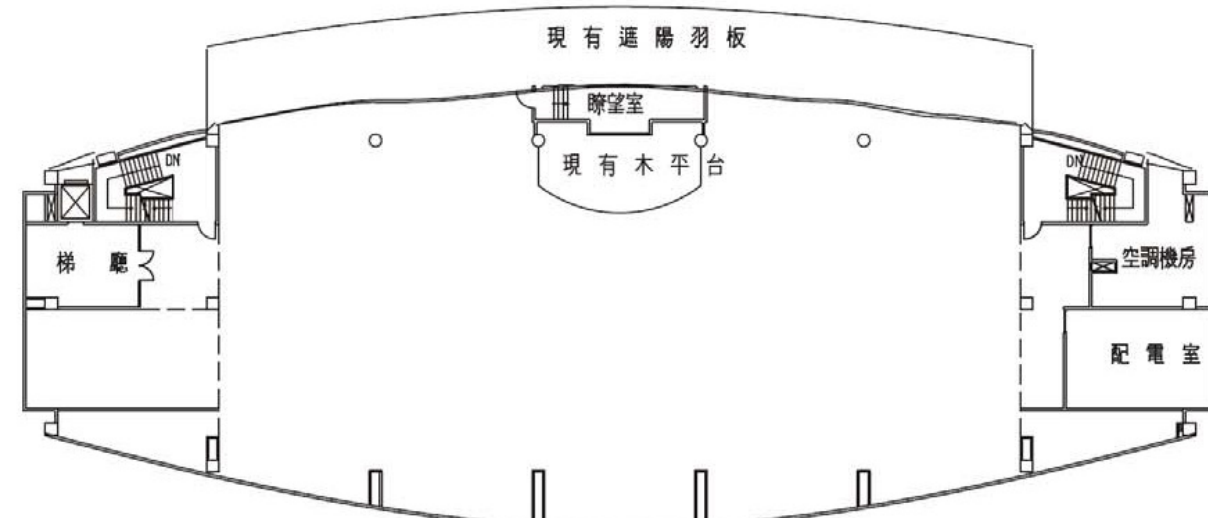
繪圖 設計

業務號碼

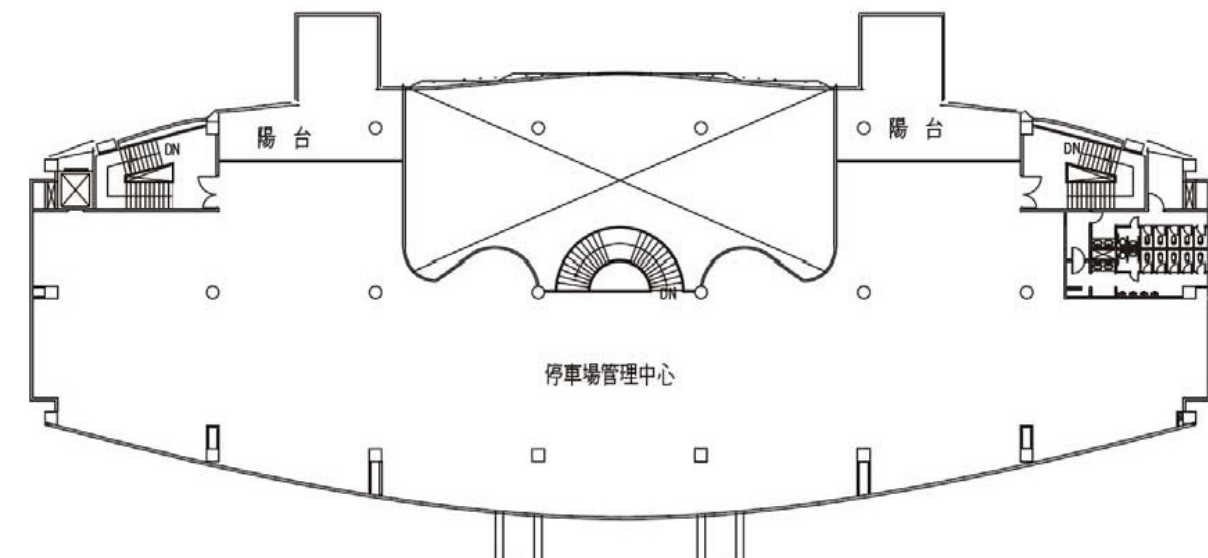
張號 圖號
附2



屋頂突出物平面圖 s: 1/300



三樓平面圖 s: 1/300



二樓平面圖 s: 1/300

說明 /

1. 本案為修繕及更新工程諸多繁瑣，請投標廠商務必先行親赴現地勘察，詳加估算如有疑問須查詢業主及建築師，日後不得有異議。
2. 施工前需先告知業主，做好安全措施及施工路線規劃。

4	
3	
2	
1	
次日期	修改內容

工程名稱 /

臺南市政府

黃金海岸船屋及周邊環境活化工程

圖名 /

現況二、三，屋頂平面圖

徐郁富建築師事務所

建築師 / 徐郁富
 所址 / 台南市新學路172巷62號
 電話 / (08) 2831167
 FAX / (08) 2831167
 圖章 /

圖號字：建開證字第973號

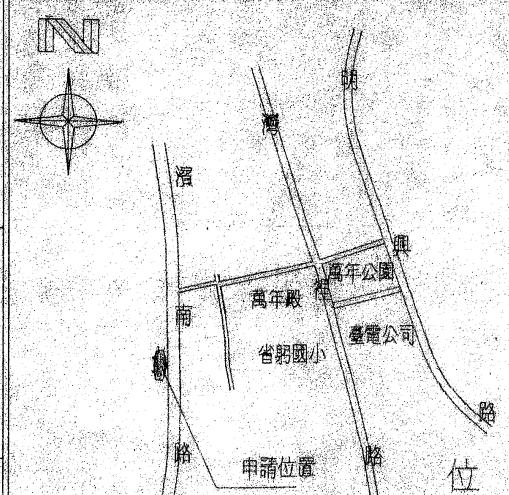
核准 日期 101. 04

校核

繪圖 設計

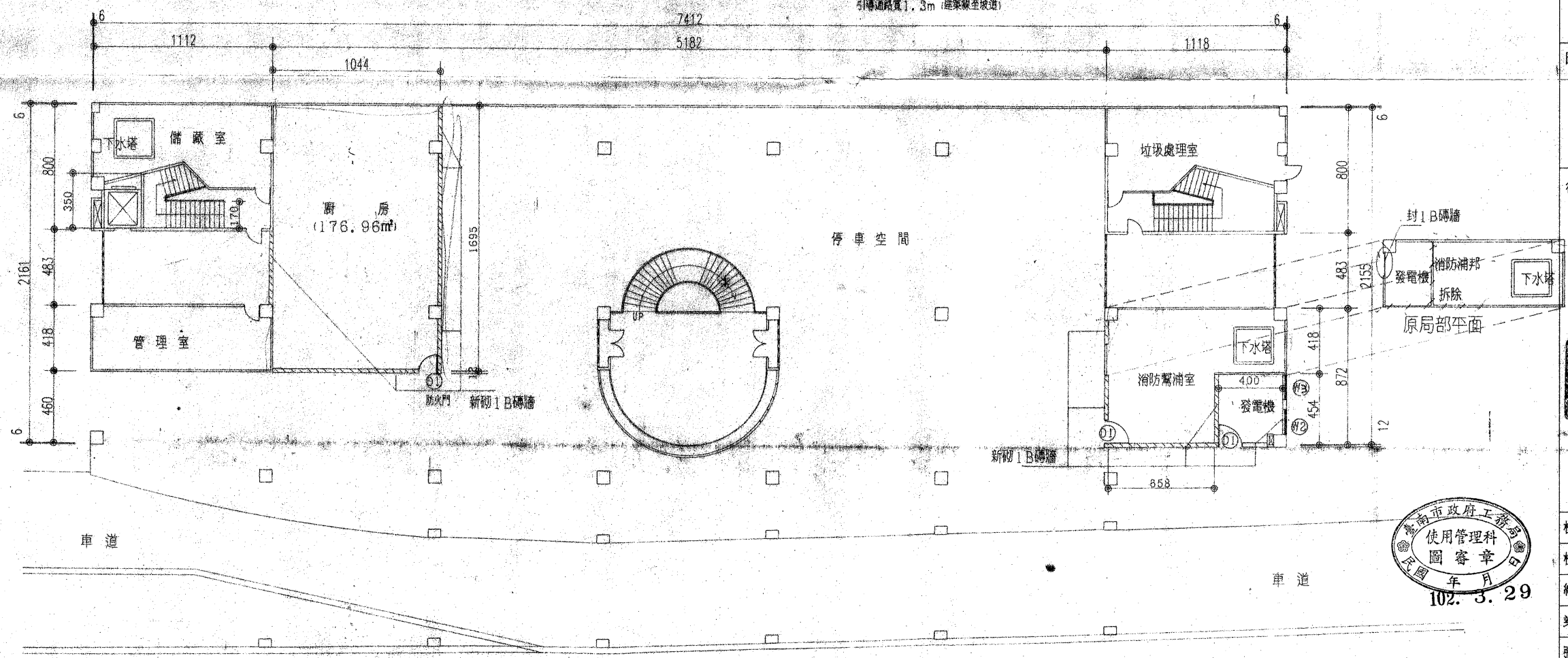
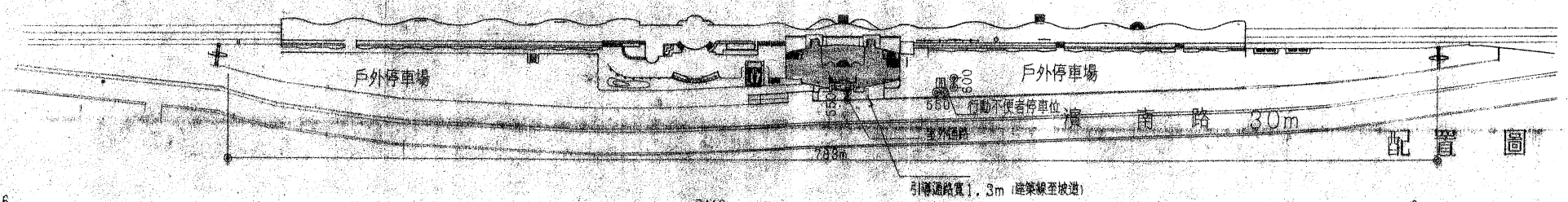
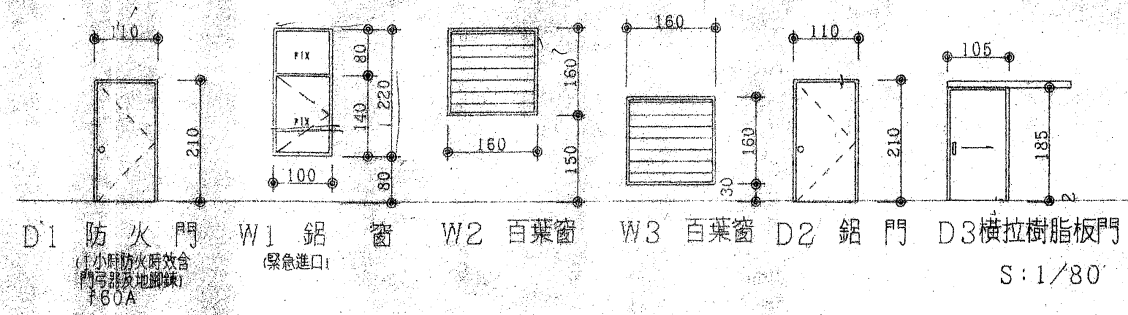
業務號碼

張號 圖號
 附3



面積計算			
地號	南區省路段 240-38, 240-10, 240-49 號		
住址	台南市南區南橋南路600號	原用途	變更用途
B1F 軌造面積=2094.32 m ²		停車空間, 機房	
地下一樓面積	11.18*8.72=97.49 m ²	停車空間	消防幫浦室
	10.44*16.95=176.96 m ²	停車空間	B-3 廚房
2094.32-97.49-176.96=1819.87 m ²		停車空間, 機房	
一樓面積	軌造面積=1824.33 m ²	停車管理中心	B-2 展售中心
二樓面積	軌造面積=1454.55 m ²	停車管理中心	B-3 餐廳

本案B1F=2094.32m²為機房, 停車空間, 1F=1824.33m²為停車場, 管理中心, 2F=1454.55m²為停車場, 管理中心, 今變更使用B1F=176.96m²為B-3廚房, 97.49m²消防幫浦室, 1F=1824.33m²為B-2展售中心, 2F=1454.55m²為B-3餐廳, 變更使用執照檢討表:



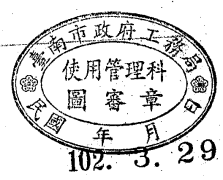
說明/
 1. 本案為修繕及更新工程諸多繁瑣, 請投標廠商務必先行親赴現地勘察, 詳加估算如有疑問須查詢業主及建築師, 日後不得有異議。
 2. 施工前需先告知業主, 做好安全措施及施工路線規劃。

4	
3	
2	
1	
次數	日期 修改內容

工程名稱/
 台南市政府
 觀光旅遊局
 黃金海岸船屋變更使用工程

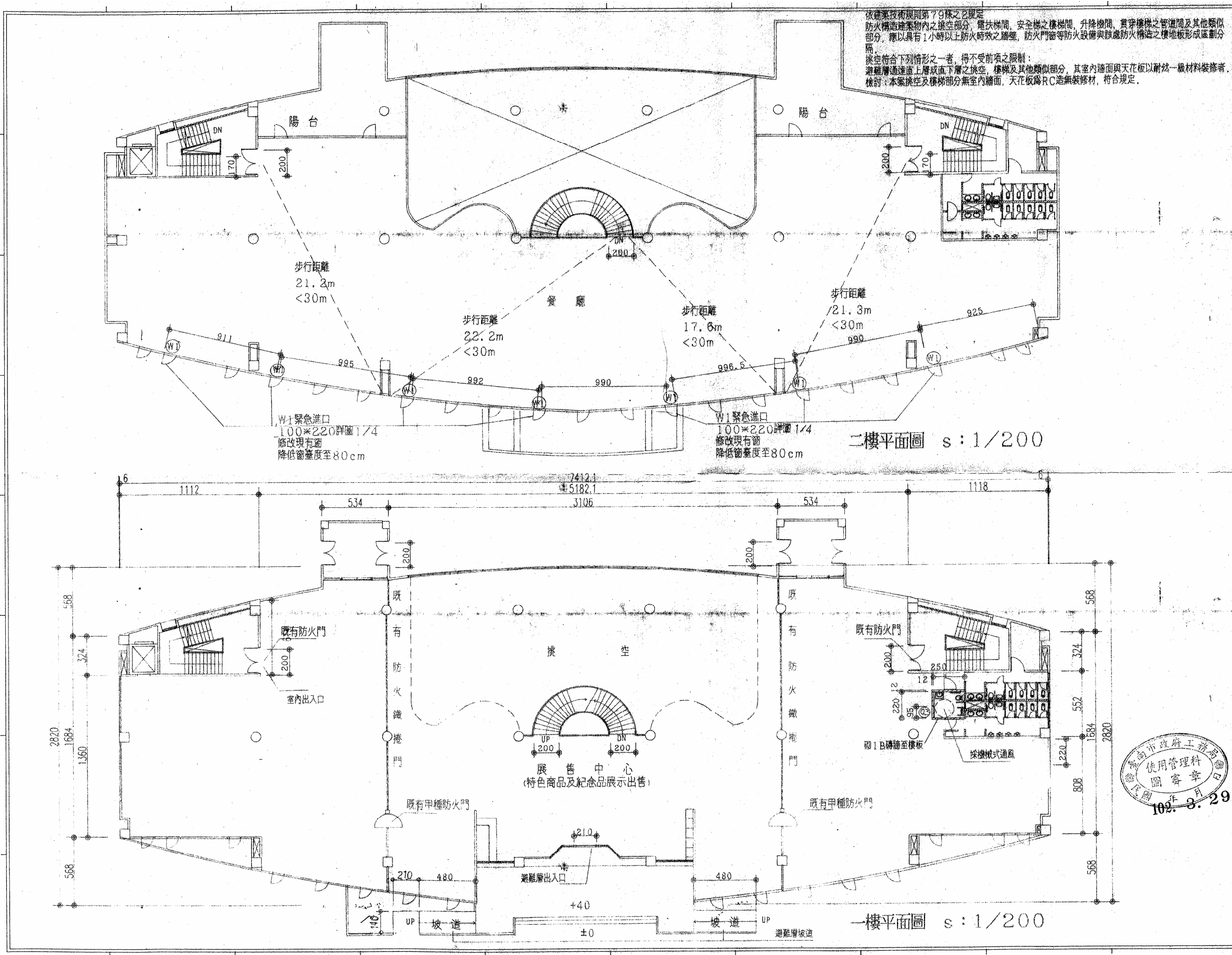
圖名/
 位置圖, 面積計算
 地下一樓平面圖

徐郁富建築師事務所
 建築師 / 徐郁富
 所址 / 台南市新寧路172巷82號
 電話 / (06) 2831167
 FAX / (06) 2831167
 案章 /



開業證字: 建開證字第073號

核准	日期 101.11
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
張號 1/4	圖號 A1



依據建築技術規則第9條之2規定
 防火構造建築物內之挑空部分、電扶梯間、安全梯之樓間、升降機間、貫穿樓層之管道間及其他類似部分，應以具有1小時以上防火耐效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。
 挑空符合下列情形之一者，得不受前項之限制：
 1. 避難層通達直上層或直下層之挑空、樓梯及其他類似部分，其室內牆面與天花板以耐火一級材料裝修者。
 檢討：本案挑空及樓梯部分無室內牆面，天花板為RC造無裝修材，符合規定。

說明
 1. 本案為修繕及更新工程諸多繁瑣，請投標廠商務必先行親赴現地勘察，詳加估算如有疑問須查詢業主及建築師，日後不得有異議。
 2. 施工前需先告知業主，做好安全措施及施工路線規劃。

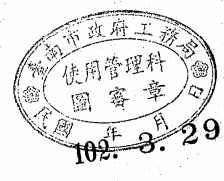
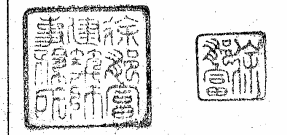
4	
3	
2	
1	

次數 日期 修改內容

工程名稱
 台南市政府
 觀光旅遊局
 黃金海岸船屋變更使用工程

圖名
 二樓平面圖

徐郁富建築師事務所
 建築師 / 徐郁富
 所址 / 台南市新華路172巷62號
 電話 / (06) 2831187
 FAX / (06) 2831187
 營業 /



開業證字：建開證字第973號

核准	日期 101.9
校核	
繪圖	設計
業務號碼	
張號 2/4	圖號 A2

附件六：船屋房屋稅籍證明書

臺南市政府稅務局房屋稅籍證明書

列表日期：101/05/21

總局

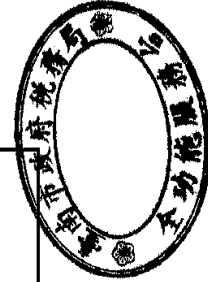
稅籍編號	02300376000	納稅義務人統一編號	69108505	年期	101		
納稅義務人姓名	臺南市政府						
通訊地址	臺南市安平區永華路2段6號						
房屋座落	臺南市南區佛壇里濱南路600號						
層次	卡序	構造別	建物類別	面積(平方公尺)	現值(元)	起課年月	折舊年數
-1	P0	鋼筋混凝土造	1	2094.3	3,270,900	08707	13
1	A0	鋼筋混凝土造	1	1824.3	3,785,000	08707	13
1	D0	鋼鐵造(未達90*90*6公厘)	1	20.2	13,500	09002	11
1	E0	鋼鐵造(未達90*90*6公厘)	1	2.6	1,700	09002	11
2	A0	鋼筋混凝土造	1	1454.6	3,018,000	08707	13
3	A0	鋼筋混凝土造	1	260.9	541,300	08707	13
屋突	A0	鋼筋混凝土造	1	135.7	357,600	08707	13
合計	:			5,792.6	10,988,000		
備註	一. 本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。 二. 本證明以核發日房屋稅籍所載資料為準，該屋如有增、改建與原資料不符，另案向本分局(處)申報，憑以重行核定現值。 三. 本證明未加蓋填發人員職章、稅籍證明專用章或全功能櫃台章無效。						

承辦人員:陳金柱

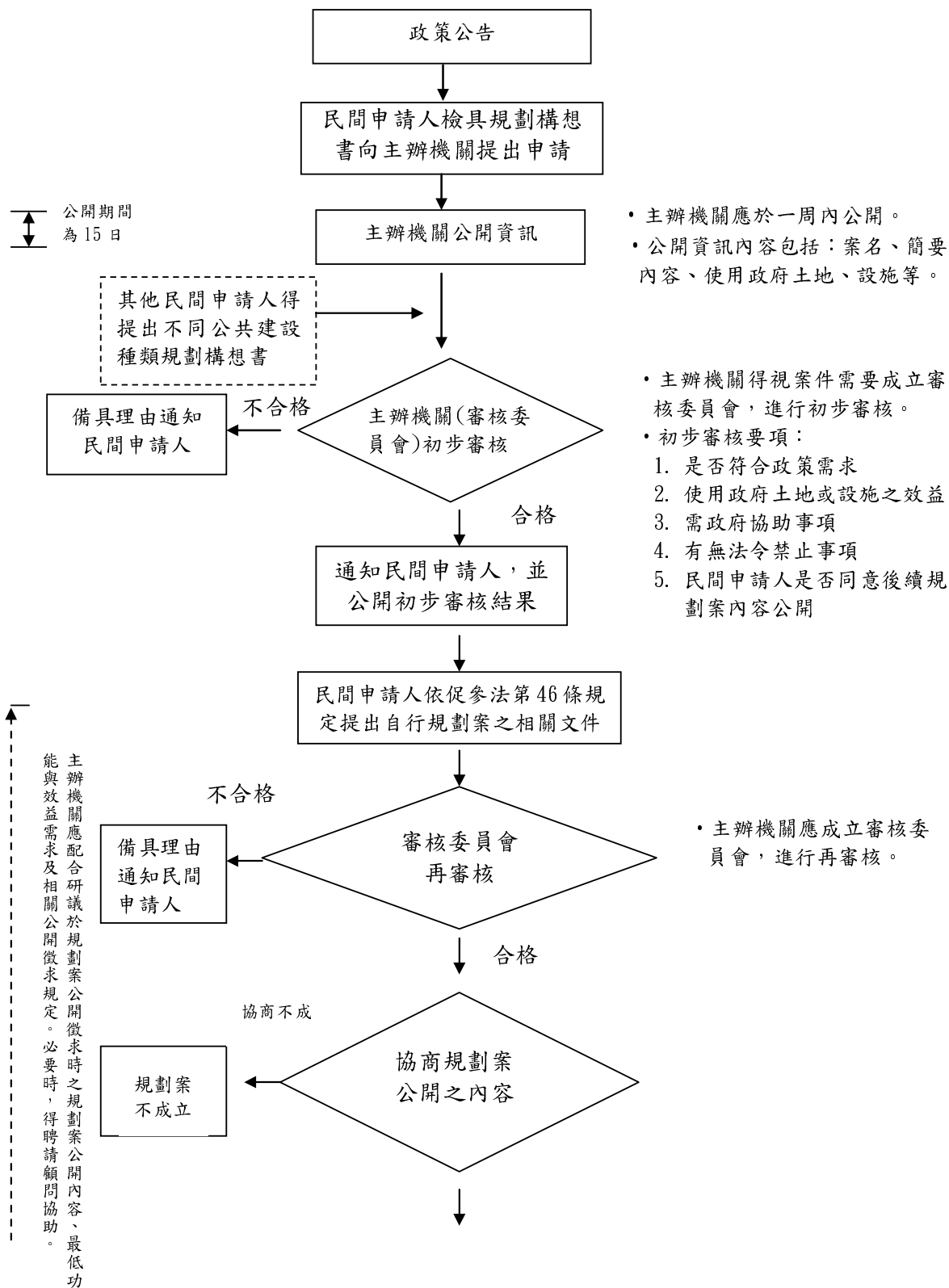
第二聯：證明書
房屋稅籍證明單照號碼 0034983

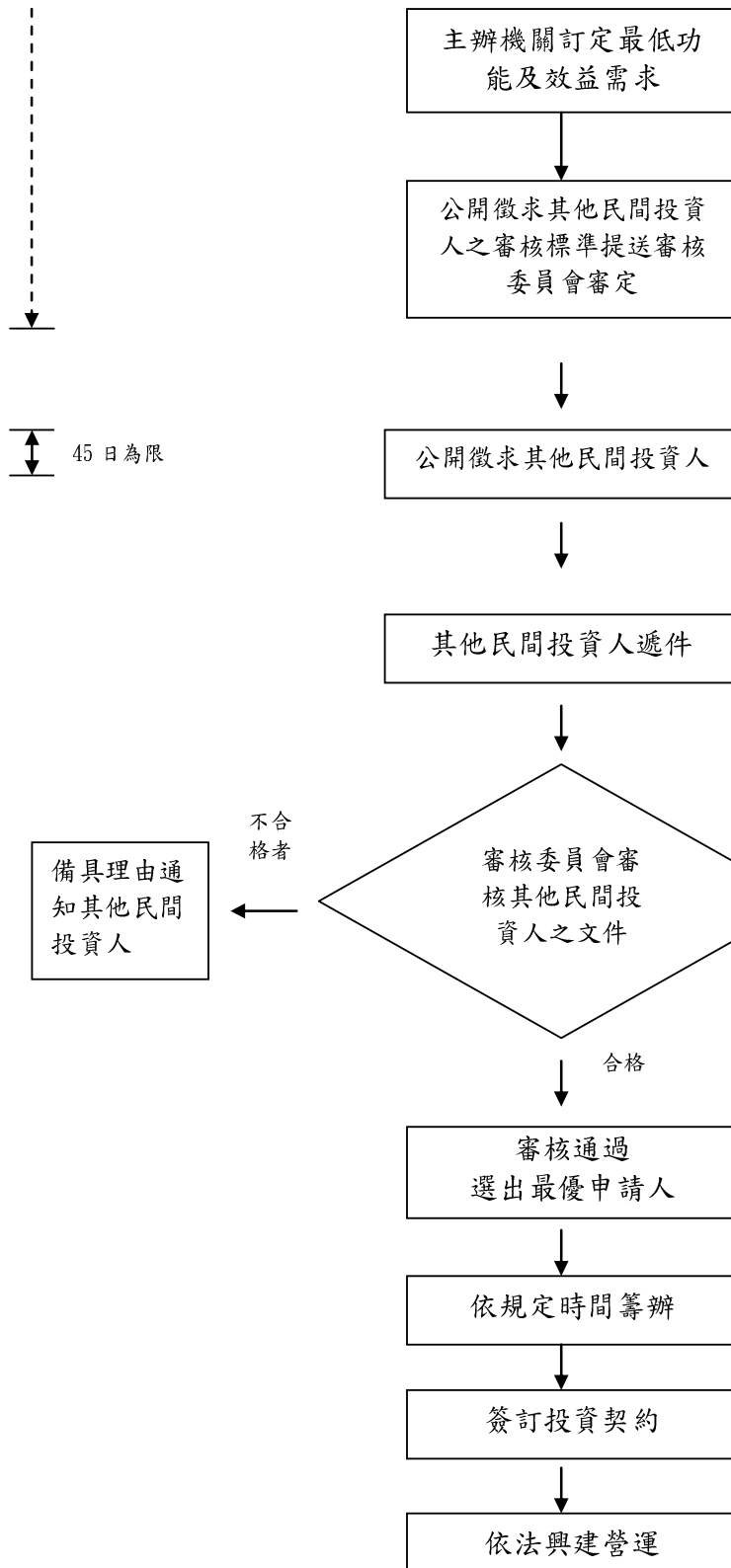


局長



附件七：民間自行規劃申請參與公共建設政府提供土地、設施案件主要作業流程





- 審核標準含審核項目、時程及方法。
- 公開項目至少包括：
 1. 主辦機關與民間申請人協商同意公開之規劃內容。
 2. 主辦機關最低功能及效益需求。
 3. 經審核委員會通過之審核標準。
 4. 智慧財產權對價之負擔。
 5. 投資契約草案要項。

- 應備文件不合規定時，主辦機關得酌定相當期間通知補正。
- 評選過程，審查委員應就其他投資人所遞送之文件，審查是否符合公開徵求規定與標準。

- 其他民間投資人審核合格後，併民間申請人之規劃案評選。
- 必要時得選出次優申請人。

附件八：申請文件檢核表

項次	文件名稱	申請人檢核 自行勾稽	主辦機關 收件檢查	備註欄
1	申請人印模單正本乙份			
2	資格證明文件乙份			
3	規劃構想書 1 式 20 份(裝箱)			

填表說明：申請人之各項繳交項目請註明清楚，並依序排列於本表之後。

申請人：_____ (簽章) (若為合作聯盟則為合作聯盟代表)

負責人：_____ (簽章) (若為合作聯盟則為合作聯盟代表之
負責人)

中 華 民 國

年

月

日

附件九：申請人印模單

申請人公司名稱：

負責人：

公司統一編號：

公司地址：

公司電話號碼：

公司傳真號碼：

申請人印章印模

負責人印章印模

註：若為合作聯盟，則應出具各成員之印模單。授權代表公司以外之各成員，若為外國公司者，得由其被授權代表公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣單。

中華民國

年

月

日