

最低功能及效益需求

臺南市政府

中華民國 105 年 07 月 22 日

第一章 前言

1.1 計畫緣起

臺南市政府觀光旅遊局依據促參法第7條及「民間自行規畫參與公共建設作業辦法」（下稱作業辦法）第12條規定申請以民間自行規劃參與「臺南市安平水景公園周邊土地開發興建及營運移轉計畫案」（以下簡稱本案），並於103年10月17日政策公告，有民間投資人檢送規劃構想書與執行機關，並經審核通過。

臺南市政府觀光旅遊局依促參法第46條及「作業辦法」規定，擬定本案最低功能及效益需求，公開徵求其他申請人。

1.2 計畫目標

本府鼓勵民間參與公共建設，一方面係為了導入民間之資金、專業經營與活力彈性，提升經營效率，加速經濟發展；另一方面藉此配合政府活化資產，建立有效率且有能力的政府，盼由政府與民間的合作，大幅提升公共建設於硬體部分之工程品質與興建速度，軟體部分則可提供更具效率的公共服務及管理環境。因此本府期望透過合理且具前瞻之促參機制過程徵求優良之民間廠商投資興建、設置「觀光遊憩設施」，推動以下目標：

1. 善用民間資金，減輕政府整體財政負擔。
2. 以本案基地，作為臺南市休閒度假遊憩場域標竿。
3. 營造安平區觀光新亮點，提振並促進觀光產業，提升臺南市之經濟發展。
4. 利用安平地區優勢，協助市府營造創新育成環境，輔導在地文創產業發展。

第二章 規劃原則

申請人應針對本案基地之條件與限制、周邊環境之人文特質、地方特色、地形地貌地物限制等周邊條件限制課題，進行實質調查與分析，並據以擬定開發構想及規劃設計，將本基地營造為安平觀光新亮點。

本案之規劃，應依「變更臺南市安平港歷史風貌園區計畫特定區計畫（第一次通盤檢討）案」、土地使用管制規定及其他相關法令辦理。如因都市計畫審查以外之各項審查結果於面積、建築物座落位置、設置項目或型態有調整需要者，申請人應配合修正。

另為加速申請人掌握規劃課題，特研擬本案基本規劃原則，以茲遵循。

2.1 基地配置與建築規劃原則

2.1.1 整體規劃

申請人應針對本案基地之環境特質、地方特色、地形限制條件、本基地與周邊條件限制等，研擬完善之用地規劃及營運計畫，採對整體自然環境最有利之考量，創造在地優質遊憩場域。

2.1.2 基地空間配置

本基地開發方式，建築空間須強化與周遭環境之地景氛圍，開放空間應與建築物維持室內空間與使用上之聯繫，同時考量活動及假日人潮使用空間，並保持基地周邊開放性、水景公園環境及視覺上之延續性。

2.1.3 交通動線規劃

本案交通規劃應考量下列規劃原則：

1. 本案開發所衍生之交通需求，應於基地內以內部化方式處理。
2. 本基地內應以人車動線分離規劃，減少人車衝突。請妥善安排車輛進出動線，本基地之主要出入口原則應設置於基地南側或臨中華電信會館側。

- 3.本基地內通路系統，得於緊急時提供救難及防災車輛通行使用。
- 4.請適當設置夜間照明、護欄等公共安全與警示設施。
- 5.本案基地位於臺南市安平區，臨近安平老街及周邊景點，假日出遊民眾較多，出入車輛及臨時停放車輛應妥善疏導及管制。

2.2其它注意事項

- 1.水景公園面積約為11.4公頃，不包含在BOT範圍內，為打造水岸空間景觀整體意向及增加土地使用效益，民間機構可依臺南市公園綠地委託經營管理辦法，向工務局提出水景公園土地事業計畫。
- 2.本案基地土地使用分區為第二種特定文化專用區，為符合主辦機關政策需求，申請人應於投資計畫書中自行研擬在地產業輔導機制及創意育成計畫。
- 3.基地範圍內現有樹木，未來興建時民間機構應協助移植或認養。

第三章 興建階段最低功能及效益需求

本案除必須符合相關法令規範、本案申請須知及投資契約之要求外，並特訂定本最低功能及效益需求，以符合本案基地之整體規劃及促進產業發展目的，藉以達到本案之目標。

3.1 規劃內容、規劃範圍及標的

3.1.1 規劃內容

本案興建營運應達「觀光遊憩重大設施」規模。

3.1.2 規劃範圍及標的

本案基地位於臺南市安平區、坐落安平港北側，主要聯外道路為基地南側水景橋及北側安北路，緊臨安平水景公園與安平古堡、安平老街所等景點遙遙相望，觀光資源豐富，臺南市政府規劃以引進民間資金及創意，打造安平新風貌，促進觀光產業發展，活絡帶動地方繁榮。

本案規劃基地範圍為安平區古堡段2007-2010地號，規劃土地面積約為3.3公頃，本案土地權屬及管理機關分別為國有財產署及臺南市政府。

土地地號	面積(m ²)	土地所有權人	管理機構	使用分區
安平區古堡段 2007	19083.80	中華民國	國產署	第二種特定文化專用區
安平區古堡段 2008	1220.55	臺南市	臺南市政府	
安平區古堡段 2009	12096.91			
安平區古堡段 2010	719.17			
合計	33120.43			

3.2 土地使用管制規定

本案基地土地使用分區為第二種特定文化專用區，建蔽率為百分之六十，容積率為百分之兩百四十，申請人須根據「安平港歷史風貌園區特定區計畫」之土地使用分區管制規定辦理。

3.3 最低功能及效益需求

3.3.1 最低投資規模

為確保本案乙方投資興建公共建設之服務水準，乙方對於本案及附屬事業開發項目之投資總額應達新臺幣 16 億元以上。

3.3.3 興建期及營運開始日

興建期自本契約簽訂之日起算至營運開始日止，最長不得超過 5 年（含調查、規劃、設計、環境影響評估、都市設計審議、相關證照申請、施工、取得開業許可及甲方同意乙方開始營運之時程等工作）。

因本案基地距北側水溪口溼地直線距離不足 500 公尺，依「開發行為環境影響評估作業準則」應辦理環境影響評估，惟申請人應於本案契約簽訂後 2 年內完成環境影響評估作業，若無法於 2 年內完成應主動告知甲方辦理展延。

3.3.4 興建量體及上限

本計畫興建量體及規模除應符合都市計畫及相規定，主辦機關政策目標以維護當地環境，減少對周邊環境景觀之衝擊，因此申請人所規劃建築物容積樓地板面積不得高於 35,000 m²、建物高度不得高於 40m。

3.3.5 文創空間最低比例

本計畫應提供 25% 以上之樓地板面積供文化創意產業使用，包括輔導協助在地產業育成、展示或研發之空間。

文創使用空間應符合都市計畫土地使用分區管制第二種特定文化專用區允許使用 3 組之定義：

1. 教科文展示中心、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施
2. 創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心
3. 導覽中心、文化工作室

3.3.6 交通動線及停車需求

本案開發後所衍生之停車需求，包含自行車、汽車、機車、裝卸貨車、臨停上下乘客空間（含大客車、計程車、專業設備車等各式車輛之停車上下客及

接送需求)，應以內部化方式設置處理。其中，臨停空間之設置應以對周邊交通影響最小為原則。

3.3.7 安平夕照

本案基地位於安平港歷史風貌特定區範圍內，座落於安平古堡與安平古聚落西側軸線上。由於安平夕照為安平八景之一，為避免影響安平地區整體環境，申請人需提供建築量體規劃及實質日夜間 3D 景觀模擬、建物量體對夕照影響之分析供主辦機關參考。主體建築物設計請參考都市設計相關管制，並送臺南市都市設計委員會審議，以不影響當地視覺景觀及安平夕照為原則。

3.3.8 公共藝術

本案規劃設置公共藝術之經費不得低於總工程經費之 1%。

3.3.9 綠建築及與旅館業標章

為符合主辦機關需求及在地環境永續發展，本案興建營運之建築物應取得綠建築標章，如為飯店，應取得旅館業銅級以上之環保標章。

3.3.10 旅館等級

旅館營運開始 3 年內應申請辦理星級評鑑，並於 5 年內取得至少三星級以上之旅館評鑑。

第四章 營運階段最低功能及效益需求

4.1 營運範圍

本案設施之維護、管理或營運，及本案用地範圍內之清潔及相關設施維護。

4.2 營運事業項目

本案營運核心發展重點以「觀光遊憩重大設施」為核心，並應依本案最低功能及效益需求規劃文創產業相關設施並擬定產業輔導育成計畫，以達到促進土地活化利用及產業昇級目標。

4.3 營運要求

4.3.1 申請人應依相關法規辦理環境影響評估，並於環評後期限內完成興建開始營運。

4.3.2 經營團隊成員

申請人、企業聯盟成員或協力廠商應納入文創經營團隊或具備相關能力人員。

4.3.3 基地開放性

因本案基地緊臨水景公園，請在維持住宿旅客隱私時，同時兼顧基地整體開放性及公共性，保障公共空間使用者之權益。

4.3.4 環境管理

以善良管理人之注意維持本基地上之公共建設、附屬事業及其他附屬設施與相關設備之良好狀況，並應進行必要之整修、置換、維護、管理及改善。

4.3.5 其它事項

本案基地緊鄰水景公園水域，申請人若欲經營水域遊憩活動，需自行向本府相關單位申請許可後，方可經營。

4.4 回饋計畫

4.4.1 民間機構應於開始營運後次年起，每年投資或補助在地文創產業至

少50萬元。

4.4.2 其他回饋方式由申請人於投資計畫書回饋計畫章節自行規劃提出。

第五章 權利金

本案之開發權利金、營運權利金，由申請人依下列規定按其財務計畫自行擬定。

5.1 開發權利金

民間機構應於旅館正式營運日起30日內，一次繳納至少新臺幣1000萬元之開發權利金。申請人得於權利金標單及財務計畫自行增加給付開發權利金數額。

5.2 營運權利金

民間機構應自本案營運開始日起，按年度給付營運權利金，營運權利金之最少給付額度為每年度營業收入之2%。申請人得於權利金標單及財務計畫自行增加給付營運權利金數額。