

會議紀錄

案件名稱：「臺南市安平水景公園周邊土地開發興建、營運及移轉計畫（BOT）案」

綜合評審會議

會議次別：第 2 次

會議時間：105 年 11 月 21 日（星期一）下午 02 時 00 分

會議地點：永華市政中心 7 樓東側會議室

主席姓名：林副秘書長燕山

出席及請假委員姓名：詳會議簽到表

列席人員姓名：詳會議簽到表

記錄人員姓名：賴宛珊

一、報告事項之案由及決定

(一)主持人宣布開會及確認委員出席情形(略)

(二)工作小組就本案背景、甄審規定、工作小組審查意見說明(略)

二、委員及工作小組討論發言記要（略）

三、委員提問

(一)工作小組

1. 本案最低功能需求規定，文創空間面積應為總樓地板面積之 25%；此稱總樓地板面積應包含停車場面積，而非扣除停車場面積之容積樓地板面積計算，目前申請人提出之計算基礎與本案招商文件規定不符。
2. 依本案最低功能需求，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）。本案規劃之文創設施（如文創餐廳、婚禮教堂等）之使用方式是否符合允許使用項目，請說明。

(二)A 委員

1. 預估之旅館人次、餐飲收入及定目劇等項目收入，其旅次人數是參考台南市現有國際觀光旅館之旅次預估，但未就旅次來源進行分析。
2. 所提出之財力證明中，台南花園商務會館近兩年現金流量為負，其出資上似有困難；另未提供貸款銀行願意貸款之證明，請說明。

(三)B 委員

1. 有關一樓區域支援在地文創業者，請說明如何支援，方式為何。
2. 請說明本案後續於環評辦理中可能遭遇之問題及因應對策。
3. 有關本案基地內規劃開放民眾使用之時段控管及分區方式，請說明。

(四)C 委員

1. 請補充說明其他先進國家辦理文創案例。
2. 請說明本案基地生態現況及後續開發後對生態、景觀（如與中華電信會館間之景觀配合）之影響。
3. 就未來土地租金可能調漲之情況下，請說明經營管理上可能遭遇之風險及因應方法。
4. 就本案回饋睦鄰部分，如何增加鄰近居民就業機會。

(五)D 委員

1. 本案文創空間佔比之認定，認定之權責為市政府，應由市府認定，並要求廠商進行調整。
2. 請說明與合作藝文團隊是否有合作意向書及營運模式。
3. 精品店、文創店鋪及商店街出租是否開立民間機構發票？出租營收是否納入本案營運收入並繳納權利金，或僅將租金納入營運收入？
4. 投資計劃書所列之文創店鋪收入為 302 萬，又另列商店街收入為 648 萬，請說明為何不一致。
5. 請申請人說明，文創空間（如茶與咖啡、特色餐廳），用藝術介入之方式，是否為文創空間或僅為裝修，如規劃為茶與咖啡、特色餐廳用途，其空間採用藝術介入方式設計，可否視為文創空間？亦或只是裝修方

式？投資計畫書中文創餐廳藝術品成本為 1 式 30 萬，僅有 30 萬的藝術投資是否可視為文創餐廳？

(六)E 委員

1. 有關需政府協助事項（單行道可行、碼頭、公園認養），如何說服市政府各相關局協助配合？如各相關局與申請人意見相左，是否會影響本案執行？
2. 請說明本案建築外型於日、夜間是否有差別。建築物風帆意象如夜間不清楚時，是否有其他彌補方案。另活動舉辦涉及參與人數及交通問題，請說明如何規劃各項活動平衡分配於日間及夜間舉行。
3. 申請人規劃之海洋劇場、定目劇等屬於戶外式展演，是否會對基地周遭造成影響？並請說明未來基地周邊商業、住宅或其他文創空間開發後對本案基地活動可能產生的影響為何。

(七)F 委員

1. 文創空間之樓地板面積應以總樓地板面積之 25% 計算，非容積樓地板面積，市府要求若申請人取得議約資格，應承諾文創空間以總樓地板面積計算。
2. 請說明與在地文創團隊合作及參與模式（如駐點、策展或顧問）。
3. 市府期待之文創是具有產值之文創而非補貼式，本案文創設施應能創造未來經營團隊之績效，請申請人說明文創績效之規劃。
4. 文創設施規劃項目中，如特色餐廳一項，除非結合在地食材、廚師、比賽等外，似不適合列入文創項目。請說明文創設施規劃使用之想法、及如何讓文創融入未來經營。
5. 請說明是否有引進國際品牌或與專業經理人合作之計畫。
6. 本案開發後可能產生交通問題，包含實際可能之旅次、基地進出交通動線、不同時間點之可能停車量、停車空間、規劃接駁車之可能性等，請說明交通規劃。

7. 請說明如何促進碼頭使用，如與學校、在地團隊合作、或周邊發展計畫等。

(八)G 委員

1. 文創空間規劃應符合本案最低功能及效益需求所列之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，現規劃之創意研發設施偏向商業行為，與都市計畫容許使用項目不太符合，未來應依都市計畫規定執行。

四、申請人回復

(一)交通：

1. 因基地本身有旅館、會展中心及創投，在將來審查時會送交通局進行交通影響評估審查。因本區停車空間有平假日及日夜間之分，所以停車空間先以滿足法規規定停車空間為原則，待細部計畫確認後再行調整，避免貿然規劃過多停車空間，在某些時間上是浪費且不經濟。
2. 來客數在不同時間有不同狀況，交通局現推行之觀光公車可視為接駁車的一部份，另外基地也會有接駁車的規劃。
3. 設置單行道是我們的初步構想，進入交評會後，交通委員將給我們不同意見及配套措施，屆時道路規劃會更加完整。

(二)財務：

1. 與京城銀行之合作意向書已依本案申請須知於資格審查階段提送。
2. 維峰投資公司因 104 年投資鴻瀚酒店 1500 萬，所以現金流量呈現負值，今年為正值；且維峰投資公司擁有資產 4 億且未有負債，所以已跟銀行洽談，將以維峰投資公司的資產進行 1500 萬短期融資。
3. 台南商務花園會館，目前銀行存款金額不是很大，因為有 619 萬的應收帳款及 1200 萬年底食材採購；下半年為尾牙、春酒及婚宴最旺的時間，營收會在第四季會有比較大的淨利收入，再加上存貨不需要再支出，預期獲益都可以實現。

4. 精品店、文創店鋪及商店街屬於三種不同空間使用且各自有收入，有關經營權利金的部分，基本上會以營業收入作計算，來認定權利金的繳交資本。假設未來主體是鴻瀚酒店，都會以鴻瀚酒店開設發票。商店街規劃會在開放空間設立市集，市集會以文創為主，屬於不定期實施，所以先不計入這部份收入。

(三)活動說明

以水上活動作為領頭羊，結合定目劇及音樂、藝術、文化等文創部分，也將跟在地船長合作，透過碼頭直接到外海做探索、浮潛，當然也會有自然活動的導覽行程，我們不單純是飯店，希望客人隨著我們的活動，並且透過這些活動促進客人選擇我們飯店。

(四)客源說明

目前台南商務會館的通路在國際連鎖 Agoda、Booking.com、Expedia 都有，11 月參加 ITF 國際旅展，跟馬來西亞、東南亞國家、美加國家旅行社進行交流；國內團體則與旅行社、遊覽車公司進行搭配。

(五)文創相關

1. 販售茶與咖啡的空間及特色餐廳，我們之所以認為可視為文創空間一項，原因是文化創意產業內容及範圍法規中，可歸類為創意生活產業中的飲食文化體驗，因此我們認為法源是有的。
2. 就我們所提出文創面積計算方式，是以扣除停車場空間的樓板面積，按照土地使用分區歸納計算，如此推算的文創空間佔比達 29%。如果總樓地板面積納入停車場空間計算，我們亦預備了兩種調整方式以達到 25% 的佔比：首先，目前空中餐廳並沒有算入文創面積，如果納入空中餐廳，文創面積可超過 25%；若市府認定咖啡空間或餐廳非文創空間，我們願意減少部分停車場空間、而將國際會議廳加大，讓文創空間達到門檻。在各種定義之下，我們都會讓文創空間符合需求的空間比例，這個是我們要承諾的事情。

3. 同時賣餐飲賣咖啡的地方，能不能算文創空間，這一點跟成大創產所的林蕙玟老師討論過。在國外案例中，這些空間可以提供給年輕人當作 24 小時的工作平台，只要一杯咖啡的錢，就可以提供印表機、Open Office 的活動。文創空間要自給自足其實很難，我們覺得可以提供多一點平台，這也是創產所給我們的建議，把餐飲空間跟文創結合。因此其實我們也把這空間定位為育成中心，育成中心賣咖啡也可以。我們的方向是，會盡量將這個空間培植出特色，而且會去經營出這個特色，最優先當然是思考安平的地性，只要是安平有的我們會盡量網羅到這空間來來駐點，不然也會參與這些團隊的計畫。
4. 文創績效：我們新的團隊組織表中會增加文創策略顧問及文化永續經營顧問，來努力永續經營文創。我們將參與文化永續經營的人分為三個層次，第一層次是創意人，是真正產出文化內容的，第二層次是主動參與的消費者，最外層為被動參與客層。我們會用社會企業經營加上產學合作的方式，來經營創意人才。再配合電腦科技的數位平台，讓這些創意者能夠互相溝通。成大創產所是有這個能量，可以聚集這些創意者，這些創意人對創意客層有比較精確的掌握，創意產出就可以商品化，轉到咖啡、餐飲或是規劃的文化創意空間中，變成商品化的東西，讓我提到的主動及被動參與的人，願意來購買，然後轉化為支持創意創作的經費。因此大概會分為兩種經營模式，一種是社會企業經營加產學合作，由創產所及台南地區的各學術單位共同參與；第二種是飯店生態文化行銷的經營，由這兩種方式來完成文化永續經營的目的。

(六)環境影響評估

交通、景觀、日照也是環評顧問常提出的，我們會將污水處理到比原來程度還要更好，不會往外排，會回到市政府的污水系統。

(七)睦鄰回饋

委員提及年老者的睦鄰回饋，我們會再加強，給年長者更多的便利。

(八)碼頭規劃

在市政府的計畫中，會在安平港設置接駁船，因此市府將在本案基地設置兩個點，我們在兩個點之外另外設立了一個點，如果市政府的點還沒做好，也會先完成我們的碼頭進行使用，市府有沒有做都不會影響到本案的開發計畫。

(九)基地管理

基地平常白天開放給一般民眾或外面的遊客使用，因為基地下方基本上都是文創空間，不必關起來，只有些許的辦公室跟 SPA 區是屬於旅館的空間。晚上 9 點以後會把建築物本體跟外面做區隔，12 點之後會完全關閉基地開放空間，也就是在白天、9 點、12 點以後會有三層管制不同的管制，維持基地安全。

五、討論事項之案由及決議：

- (一)本案合格申請人「鴻瀚酒店有限公司」總平均 76.29 分，序位積分 7，排序第一，經出席審核委員半數以上同意為最優申請人。
- (二)本案最優申請人應依本案申請須知之規定完成議約及簽約。最優申請人自接獲本局發函通知審核結果次日起 30 日內，與本局完成議約；完成議約後，本局發函通知本案最優申請人，本案最優申請人應於通知函到次日起 30 日內完成設立民間機構，並簽訂投資契約。

六、臨時動議之案由及決議（略）

七、其他應行記載之事項（略）

八、散會(下午 4 時 30 分)

「臺南市安平水景公園周邊土地開發興建、營運及移轉計畫
(BOT)案」甄審委員會綜合評審第2次會議簽到簿

一、 案件名稱：臺南市安平水景公園周邊土地開發興建、營運及移轉計畫
(BOT)案

二、 會議次別：甄審委員會綜合評審第2次會議

三、 會議時間：105年11月21日
(星期一)下午2時00分

四、 會議地點：永華市政中心7樓東側會議室

五、 主席： 許燕山

紀錄：賴宛珊

宛珊

六、 出席單位及人員：

外聘專家學者	姓名	簽名
國立成功大學 都市計劃學系	曾憲嫻 副教授	曾憲嫻
國立成功大學 土木工程學系	張行道 教授	張行道
國立成功大學 工學院	張益三 兼任教授	張益三

國立嘉義大學 企業管理學系	張立言 教授	請假
國立中山大學 公共事務管理研究所	郭瑞坤 副教授	郭瑞坤
國立臺南大學 生態科學與技術學系	薛怡珍 副教授	請假
府內委員	姓名	簽名
臺南市政府	林燕山 副秘書長	
臺南市政府 財政稅務局	柯惠雄 副局長	請假
臺南市政府 都市發展局	莊德樑 副局長	莊德樑
臺南市政府 交通局	林炎成 副局長	請假
臺南市政府 觀光旅遊局	王時思 局長	王時思

科員

廠商	姓名	簽名
鴻瀚酒店有限公司		傅子祥
鴻瀚酒店有限公司		李振中
鴻瀚酒店有限公司		孫子隆
鴻瀚酒店有限公司		鄒有文
鴻瀚酒店有限公司		張國記
鴻瀚酒店有限公司		石昭可
鴻瀚酒店有限公司		黃科維
鴻瀚酒店有限公司		顏德明

宛珊

七、 列席單位及人員：

單位 (機關)	姓名	簽名
旅遊服務科科长	陳崇彝	陳崇彝
觀光技術科科长	蔡宜宏	蔡宜宏
風景區管理科科长	林士群	請假
台灣博特顧問股份有限公司 總經理	吳政勳	吳政勳
台灣博特顧問股份有限公司 規劃師	李珩文	李珩文
財政部國有財產署南區分署 臺南辦事處	股長	王幸惠
財政部國有財產署南區分署 臺南辦事處		

科員東

