
目錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、辦理法源依據	3
一、更新地區範圍。	3
二、基本目標與策略。	3
三、實質再發展。	3
四、劃定之更新單元或其劃定基準。	3
五、其他應表明事項。	3
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	4
參、發展現況	5
一、上位計畫及相關計畫	5
二、現有都市計畫情形	8
三、土地使用現況	9
四、建築物使用現況	12
五、交通現況	12
六、公共設施分佈及現況	15
七、土地權屬概況	15
八、周邊土地使用現況	15
九、周邊觀光遊憩活動及據點分佈現況	20
十、澎湖遊憩供需市場	22
肆、計畫基本目標及策略	24
一、計畫定位	24
二、計畫目標	25
三、執行策略	26

伍、實質再發展計畫	27
一、整體空間再發展構想.....	27
二、土地使用計畫.....	30
三、交通動線計畫.....	34
四、建築量體計畫.....	34
五、公共設施計畫.....	34
六、景觀環境計畫.....	35
七、都市防災計畫.....	35
八、都市設計準則研擬.....	37
陸、更新單元之劃定	40
一、更新單元之劃定範圍及原由.....	40
二、更新單元再發展定位與原則.....	40
柒、都市更新事業實施方式	42
一、土地取得方式.....	42
二、現住戶安置.....	43
三、開發主體.....	43
四、開發方式.....	44
五、開發時程.....	45
捌、財務計畫暨後續執行策略	47
一、更新單元一財務計畫.....	47
二、更新單元二財務計畫.....	71
玖、可行性評估及效益分析	73
一、可行性評估.....	73
二、預期執行效益.....	77

拾、實施計畫.....	80
一、實施進度.....	80
二、後續工作執行策略.....	80
三、後續相關配合工作及執行機構.....	83

表目錄

表 3-1	計畫區內現有都市計畫明細表	9
表 3-2	計畫範圍內土地清冊	18
表 3-3	澎湖縣遊客人次增減變化表	22
表 3-4	澎湖縣民宿數量一覽表	23
表 3-5	近年申請、興建或已營運觀光旅館及 渡假村一覽表.....	23
表 5-1	更新計畫土地使用分區明細表	31
表 5-1	更新計畫土地使用分區明細表	32
表 5-2	更新計畫土地使用分區變更內容明細表	32
表 7-1	更新單元開發方式分析比較表	45
表 7-2	更新單元一更新開發時程表	46
表 8-1	更新單元一開發項目表	48
表 8-2	更新單元一營建成本估算表	49
表 8-3	更新單元一開發成本估算表	50
表 8-4	更新單元一房屋稅適用稅率表	51
表 8-5	地價稅計算公式	52
表 8-6	未來 50 年到訪澎湖之遊客量推估表	53
表 8-7	更新單元一開發損益表	56
表 8-7	更新單元一開發損益表 (續 1)	57
表 8-7	更新單元一開發損益表 (續 2)	58
表 8-7	更新單元一開發損益表 (續 3)	59
表 8-7	更新單元一開發損益表 (續 4)	60
表 8-8	更新單元一投資報酬率分析表	61
表 8-8	更新單元一投資報酬率分析表 (續 1)	62
表 8-8	更新單元一投資報酬率分析表 (續 2)	63
表 8-8	更新單元一投資報酬率分析表 (續 3)	64
表 8-8	更新單元一投資報酬率分析表 (續 4)	65
表 8-9	更新單元一投資自償率分析表	66

表 8-9	更新單元一投資自償率分析表 (續 1)	67
表 8-9	更新單元一投資自償率分析表 (續 2)	68
表 8-9	更新單元一投資自償率分析表 (續 3)	69
表 8-9	更新單元一投資自償率分析表 (續 4)	70
表 8-10	更新單元二開發工程經費估算表	71
表 8-11	更新單元二財務計畫表	72

圖目錄

圖 3-1	計畫範圍及鄰近地區土地使用分區示意圖	10
圖 3-2	土地使用現況圖	11
圖 3-3	新復里地區古蹟及人文歷史空間特色分佈圖 ...	13
圖 3-4	計畫範圍交通動線示意圖	14
圖 3-5	計畫範圍土地所有權套繪示意圖	16
圖 3-6	計畫範圍土地管理者套繪示意圖	17
圖 3-7	計畫範圍週邊遊憩分佈圖	21
圖 5-1	全區發展構想圖	29
圖 5-2	全區土地使用配置構想圖	29
圖 5-3	澎湖馬公新復里周圍地區 都市更新計畫土地使用分區計畫圖.....	31
圖 5-4	澎湖馬公新復里周圍地區 都市更新計畫土地使用變更部分示意圖.....	33
圖 5-5	都市防災計畫示意圖	36
圖 6-1	都市更新單元計畫圖	41
圖 7-1	土地申請撥用範圍圖	42

壹、辦理緣起與目的

眷村是在國家戰備保防特殊歷史背景下所形成的特有聚落，衍生出的眷村文化，也是世界少有且深具特色的重要文化資產，代表台灣多元社會群居行為，此外，眷村生產過程的特殊性以致於長期難以改建，無意間保留了特殊的歷史風貌與人文氛圍，在見證時代演進階段同時，也成為了台灣歷史的一部份。然而隨著社會經濟快速變遷，近幾年來台灣各地眷村幾乎同時面臨重大改變，多數的眷村快速拆除改建成為公寓大廈，眷村逐漸走入歷史。就都市再發展或是廣義的都市更新，拆除重建絕非唯一的更新手段，適當的整建及保存維護手段，亦能彰顯整體都市再發展的效益，藉由與都市設計、古蹟保存及社區營造等相調和，將原本視為都市毒瘤的衰敗地區，蛻變為具歷史風貌之新興發展區。

馬公市新復里地區原為國防部之眷村，這些眷村已十分老舊且屬低度利用之都市窳陋區域，目前國防部已透過眷村改建計畫，在光榮里自立新村集中興建，以安置馬公市軍眷戶，新復里眷村原址將釋出大量公有土地。

本計畫區西鄰金龜頭砲臺，北銜接觀音亭遊憩區，東鄰近中央街更新地區及天后宮，區內並有許多古蹟如順承門、中興門、媽宮古城牆等，以及日式眷舍等歷史建物的分佈，為推動馬公地區都市水岸空間及觀光遊憩環帶的重要節點，亦可連結馬公舊城區如馬公市中央街、天后宮、四眼井等人文觀光帶相連。

澎湖縣政府為有效利用所釋放之公有土地能朝觀光遊憩使用之發展，藉以帶動馬公地區觀光旅遊市場之再繁榮，同時將早期所興建極具保存意義之軍眷村予以保留，並基於曾進行詳細之先期規劃，及多項可行之方案，訂定未來整體再發展方式，期希望透過都市更新之整建及維護手段，將這些具保存價值之建物，藉由永續再

發展的再利用計畫加以經營，以保留馬公市文化資產與歷史空間特色。

為配合上述大面積公有土地之釋出及觀光遊憩之發展，配合政府都市更新政策引導，期望透過都市更新中之整建、維護方式保存老舊眷村之歷史意義，並藉由都市更新之推動，提升都市環境品質、促進土地合理利用、活化地區商業機能，乃針對本計畫範圍提出本都市更新計畫之申請。

貳、辦理法源依據

「都市更新條例」第四條

都市更新處理方式，分為下列三種：

- 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
- 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。

「都市更新條例」第五條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之更新單元或其劃定基準。
- 五、其他應表明事項。

「都市更新條例」第六條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

-
-
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
 - 三、建築物未符合都市應有之機能。
 - 四、建築物未能與重大建設配合。
 - 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
 - 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

參、發展現況

一、上位計畫及相關計畫

(一) 澎湖縣綜合發展計畫

澎湖綜合發展計畫內容中與本案較為相關之計畫整理如下：

1. 總體部門

- (1) 以環境資源永續利用為前提，重視總量管制、成長管理，落實土地開發與管理，擬定(審議)中之國土綜合發展計畫法(草案)，建立土地開發許可制，並以總量管制落實成長管理政策。
- (2) 推動結合文化、生態與觀光的「生活環境博物館」，在構成生活文化圈大小的區域範圍內，以歷史手法保存區域內人們的生活，以及其自然及社會環境的變化、發展的過程，進而對自然及文化遺產以現地保存與育成方式來回饋地域社會，未來觀光發展將以文化觀光及生態觀光為主軸，結合地方(聚落組織)的發展策略(包含經濟、社會以及空間的計劃)，重建聚落的共同記憶，呈現聚落特殊性的主體，透過歷史圖騰的再現、聚落的保存、景觀的修復，延續地方歷史及地理空間，並由地方主導觀光活動發展的適當規模，提供體驗當地生活的行程活動。

2. 土地部門計畫

- (1) 促進都市產業發展：市區產業發展以休閒觀光為導向，配合水岸環境再造、產業調整(不適宜的工業區土地予以變更使用)、觀光城市意象的塑造，提供餐飲住宿、購物休閒、文化觀光等機能，以提高商業使用率，促進都市土地有計畫開發利用。
- (2) 提供完善公共設施：利用市地重劃、區段徵收方式取得公共設施用地及經費，開發都市發展所需之公共設施。
- (3) 改善居住環境品質：推動老舊住宅社區更新以及眷村改

建，改善居住環境品質。

3. 相關實施方案

- (1) 劃設澎湖縣土地使用發展分區。
- (2) 推動澎湖縣更新地區再發展計畫。
- (3) 澎湖縣海岸地區環境改善計畫。

(二) 馬公都市計畫區都市更新地區範圍劃定案暨建立縣府實施都市更新機制規劃研究案

1. 新復里更新地區再發展策略如下

新復里更新地區--老舊眷村遷移後原址再利用，規劃為多功能渡假村，策略如下所述：

- (1) 創造一個具有住宿、娛樂、休閒等複合機能之國際性渡假村，塑造符合地方特色之主題。
- (2) 與水岸自然資源、金龜頭及砲臺古堡相配合，將地形、地勢景觀等基地特色融入實質環境規劃之中。
- (3) 提供開發者足夠之開發彈性，並因應市場之需求。

2. 新復里地區再發展原則

- (1) 文化資產的保存與再利用
- (2) 充分運用地景及文化資源特色
- (3) 降低都市計畫道路一-十三對本區切割影響
- (4) 降低季節風之影響
- (5) 協調檢討快艇基地與油庫之遷移可能性

3. 新復里更新地區開發建議

- (1) 劃定都市更新單元、檢討都市計畫、辦理市場開發可行性評估。
- (2) 研擬招商文件，甄選投資人開發。
- (3) 開發渡假中心外須配套管理維護金龜頭與順承門古蹟保存再利用。
- (4) 開發金龜頭砲台古堡公園，歷史古蹟保存計畫與渡假中

心開發相配合。

- (5) 提出順承門暨古城牆保存計畫，附近並配合設置古蹟公園。

(三) 馬公篤行十村日式宿舍群調查研究與活化再利用規劃

本案以金龜頭地區篤行十村眷村聚落及其日式宿舍群為調查對象，其內包含縣定古蹟順承門及馬公古城牆，針對生活領域故事、聚落空間做深入調查，另對日式建築結構現況、堪用情形、建物歷史逐一清查，目的在於提出本區未來之建物再利用模式、整建維修處理方式、古蹟保存區劃設範圍、導覽解說系統等項目規劃內容，並研擬未來經營管理、社區互動及遊憩導覽之方式。

(四) 澎湖縣馬公新復里周圍地區都市更新先期規劃案

1. 新復里更新地區土地使用定位

本計畫位於馬公市遊憩環帶的中繼點，銜接歷史文化與休閒遊憩的旅遊型態，扮演著連接、停留、轉換的空間機能，在以觀光為發展主軸下，將新復里再發展計畫土地使用模式定位為：「結合歷史人文與多元休閒遊憩之觀光休閒度假村」

2. 新復里地區更新再發展目標

- (1) 保存具歷史價值之建物空間，導入藝術文化活動，為老舊空間注入新活力，為地區轉型提升之效應。
- (2) 利用現有資源及人文特色，重新包裝，發展多元休閒旅遊型態。
- (3) 研擬開發策略，吸引民間資金投入，設置高品質之度假休閒飯店，以提升澎湖觀光旅遊品質，匯聚國際觀光能量。
- (4) 串聯週邊中央街歷史街區及觀音亭風景區，構成澎湖馬公完整觀光旅遊帶。

3. 新復里更新實施方式

考量開發面積及招商難易度，於期末簡報中決議以方案六作為後續更新計畫執行方式。以既有都市空間架構由介壽路劃分為兩更新單元，並進行都市計畫變更，介壽路以西之部分將全區保留劃為保存區；介壽路以東之部分劃為觀光休閒事業特定專用區。

- (1) 介壽路以西之更新單元一。以莒光新村為更新範圍，透過由國防部辦理土地撤撥，再由澎湖縣政府申請權屬為中華民國土地的有償撥用程序，以重建、整建方式進行都市更新事業計畫，以設定地上權方式，由澎湖縣政府透過 BOT 方式公開徵選民間廠商參與投資方式，徵求專業飯店經營團隊進場，進行更新事業再發展事業。
- (2) 介壽路以東之更新單元二。以篤行十村的歷史建物與空間為更新範圍，以整建維護方式進行都市更新事業計畫，由澎湖縣政府自行興辦，並考量後續以營運-移轉 O.T 方式進行後續營運維護等事業計畫。

二、現有都市計畫情形

依據「變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)書」，計畫區內目前土地分區包括住宅區、保存區、機關用地、港埠用地、道路用地、綠地用地等。其中住宅區劃設於莒光、篤行新村，保存區劃設於順承門及部分的古城牆兩側。

公共設施用地主要為機關用地及港埠用地，機關用地主要劃設於現有的軍事管制區內，港埠用地劃設於馬公港西側位置。

都市計畫道路以北向聯絡之介壽路及東向聯絡之復國路為主，均為 15m 寬之計畫道路，現況介壽路僅開拓至中正堂，復國路於順承門西側部份則尚未開拓，且為澎防部軍方圍閉管制。(詳圖 3-1)

表 3-1 計畫區內現有都市計畫明細表

項目		計畫面積 (m ²)	估計計畫面積百分比 (%)	
都市計畫區	土地使用分區	住宅區	40,719.70	76.05%
		保存區	1,357.82	2.54%
		小計	42,077.52	78.59%
	公共設施用地	機關用地	331.17	0.62%
		道路用地	8,232.42	15.38%
		綠地用地	638.05	1.19%
		港埠用地	585.98	5.99%
		小計	9,787.62	18.28%
	非都市計畫區土地		1,675.69	3.13%
	計畫總面積		53,540.82	100.00%

三、土地使用現況

目前土地利用概分成 5 種利用方式說明（詳圖 3-2），分別為軍方使用、住宅使用、古蹟保存使用、道路使用及開放綠地使用等，本計畫範圍約 2/3 土地均為軍方管理使用，軍方使用包含中正堂、情報站、澎防部等，多數有圍牆相隔，其餘 1/3 土地以住宅使用為主，範圍包含篤行及莒光新村兩眷村，另包括 3~5 戶為非眷村住宅，其中的古蹟與開放綠地使用區，為順承門、周邊小段媽公古城牆及相臨接之南甲園綠地開放空間區域。其中除小段媽公古城牆納入保存區外，其餘古城牆部份未納入保存區，缺乏良好的保存，未加以維護並善加利用其資源。



圖 3-1 計畫範圍及鄰近地區土地使用分區示意圖



圖 3-2 土地使用現況圖



中正堂



情報站



金龜頭砲臺



莒光新村



篤行十村



飛彈快艇基地

四、建築物使用現況

調查本區建物包括軍方使用建築、眷村住宅及城牆古蹟等，樓層除中正堂外，均以 1~2 層樓為主。軍方使用建築包括中正堂樓層高約 4~5 層，屋齡已屆 40 年；另一軍方使用建築—情報站屋齡較新，2 層建築，RC 結構，建築立面洗石子。

眷村住宅以介壽路劃分南北兩處，南側為篤行十村眷舍乃接管日軍撤退後遺留之眷舍，尚保留有許多日據時代的房舍，建材以木構造及空心磚為主，僅部份為光復後加蓋興建房舍，以加強磚造為主，目前這些建築正逐漸坍塌毀壞，極待整修維護；經清查分佈許多具有保留價值之日據時代建築，如馬房、馬倉、宿舍、辦公廳等，在這些歷史建築內構築的日據時代及其後的眷村生活故事非常豐富且具特色。另外本區曾因藝工隊勞軍進駐一段時間，居民耳濡目染之下，使得新復里金龜頭地區為許多知名藝人的故鄉，如潘安邦、張雨生、趙舜、阮虔芷、胡錦、胡濤等藝人。

北側莒光新村為台灣光復後軍方興建，結構以加強磚造為主，建材為空心磚與玄武岩相互結合所構築的眷村建築及空間亦具特色，部份建築有坍塌毀壞狀況。

城牆古蹟有順承門、媽宮古城牆等處，其中媽宮古城牆呈現 L 型穿越本更新計畫區東南區域，與篤行十村之眷村房舍相連呼應，形成有趣且具特色之空間；目前僅順承門有定期維護保存，古城牆尚未全段納入縣定古蹟，且古城牆目前為澎湖防衛司令部圍牆使用。詳圖 3-3。

五、交通現況

本區主要聯外交通動線為向北聯絡之介壽路及向東聯絡接至中山路之復國路，計畫區內之次要道路為介壽路向南延伸至金龍路、新復路、及介壽路向東聯絡至澎防部之軍營路段，其餘為眷村內之聯絡巷弄及步行動線。詳圖 3-4。

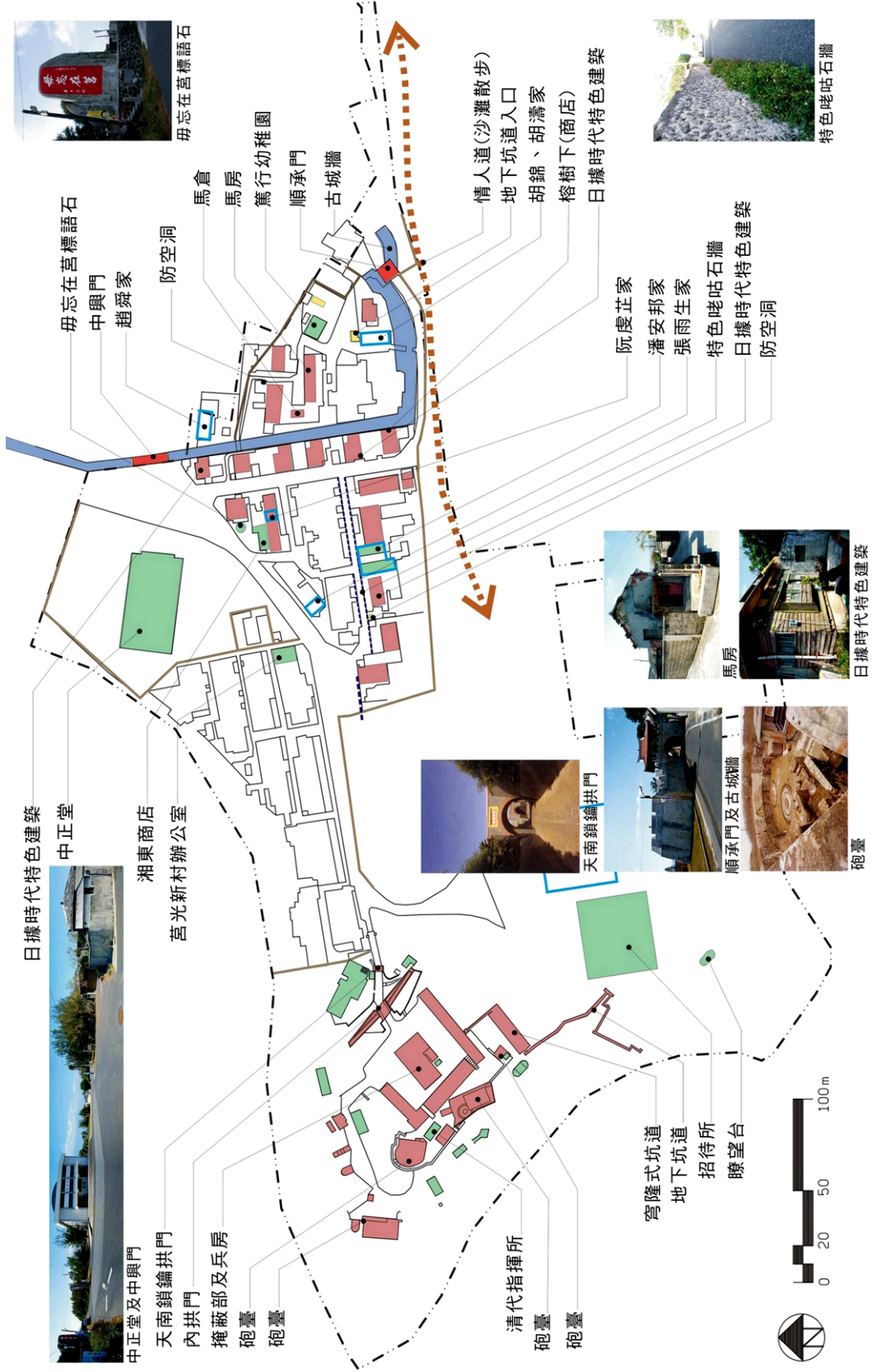


圖 3-3 新復里地區古蹟及人文歷史空間特色分佈圖

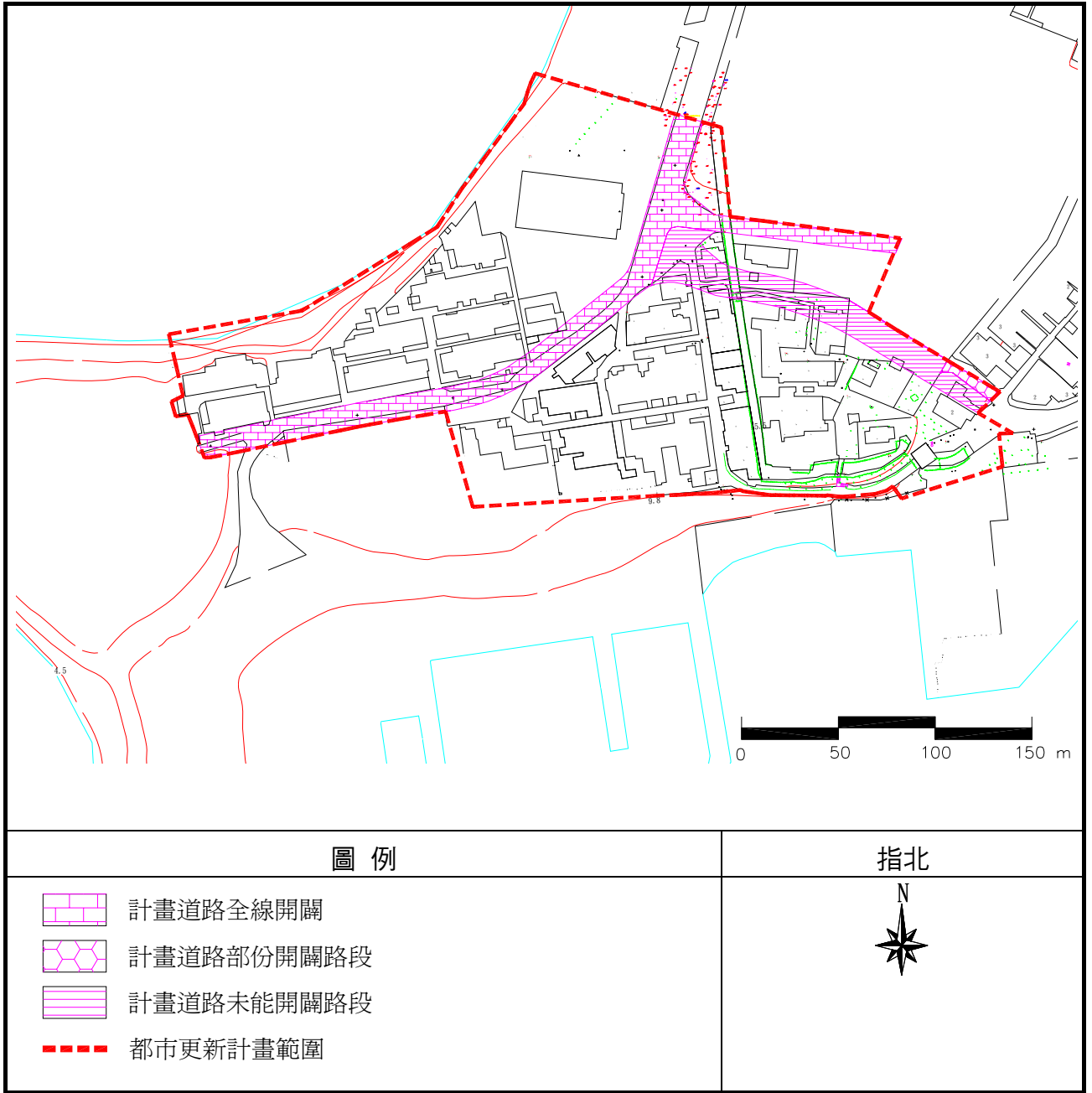


圖 3-4 計畫範圍交通動線示意圖

六、公共設施分佈及現況

僅計畫道路及綠地用地，都市計畫道路以北向聯絡之介壽路、東向聯絡之復國路、東向連絡至澎防部之軍營路段等，介壽路部份路段及復國路均為 15m 寬之計畫道路，介壽路過中正堂後為 12m 計畫道路，至澎防部之軍營路段為 8m 寬計畫道路；復國路於順承門以西部份尚未開拓。介壽路兩側為 5m 寬之綠地用地。

七、土地權屬概況

計畫範圍內共計有 51 筆土地，大多為公有土地，其中國有面積 34,818.06 m²，佔 65.03%，縣有面積 18,481.76 m²，佔 34.52%，其餘為私有面積 241 m²，佔 0.45%。

土地管理者分別為國防部軍備局、及澎湖縣政府等，其中屬澎湖縣縣政府管理土地佔全區不到 1%。(相關土地標示詳表 3-2 與圖 3-5、圖 3-6)

八、周邊土地使用現況

更新計畫範圍北側、西側、南側大多為機關用地，含納金龜頭砲臺、飛彈快艇基地、澎湖防衛指揮部等古蹟、軍事區域；東南側有港埠用地，東側則臨馬公市中心之商業區、住宅區、社二用地等。

最近學校距離超過 500 公尺，最近市場用地—啟明市場距離 330 公尺，半徑一、二百公尺以內未設停車場用地。

計畫區周邊區域多為軍事使用，較具特色的為金龜頭砲臺古蹟及飛彈快艇基地旁海岸情人道沙灘，北側與澎湖灣相鄰，澎湖灣淺礁陸棚、奇岩景觀具特色。

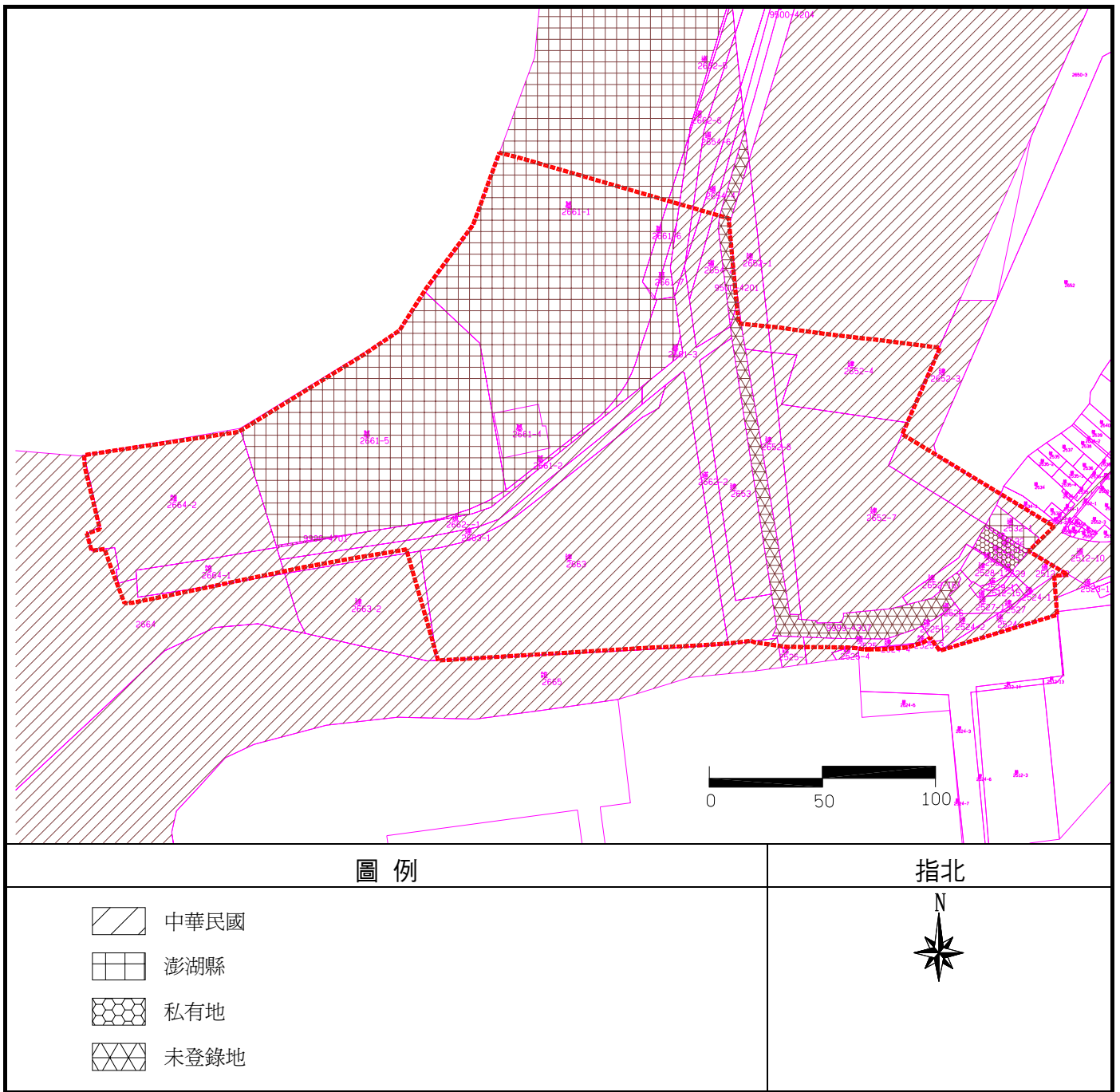


圖 3-5 計畫範圍土地所有權套繪示意圖

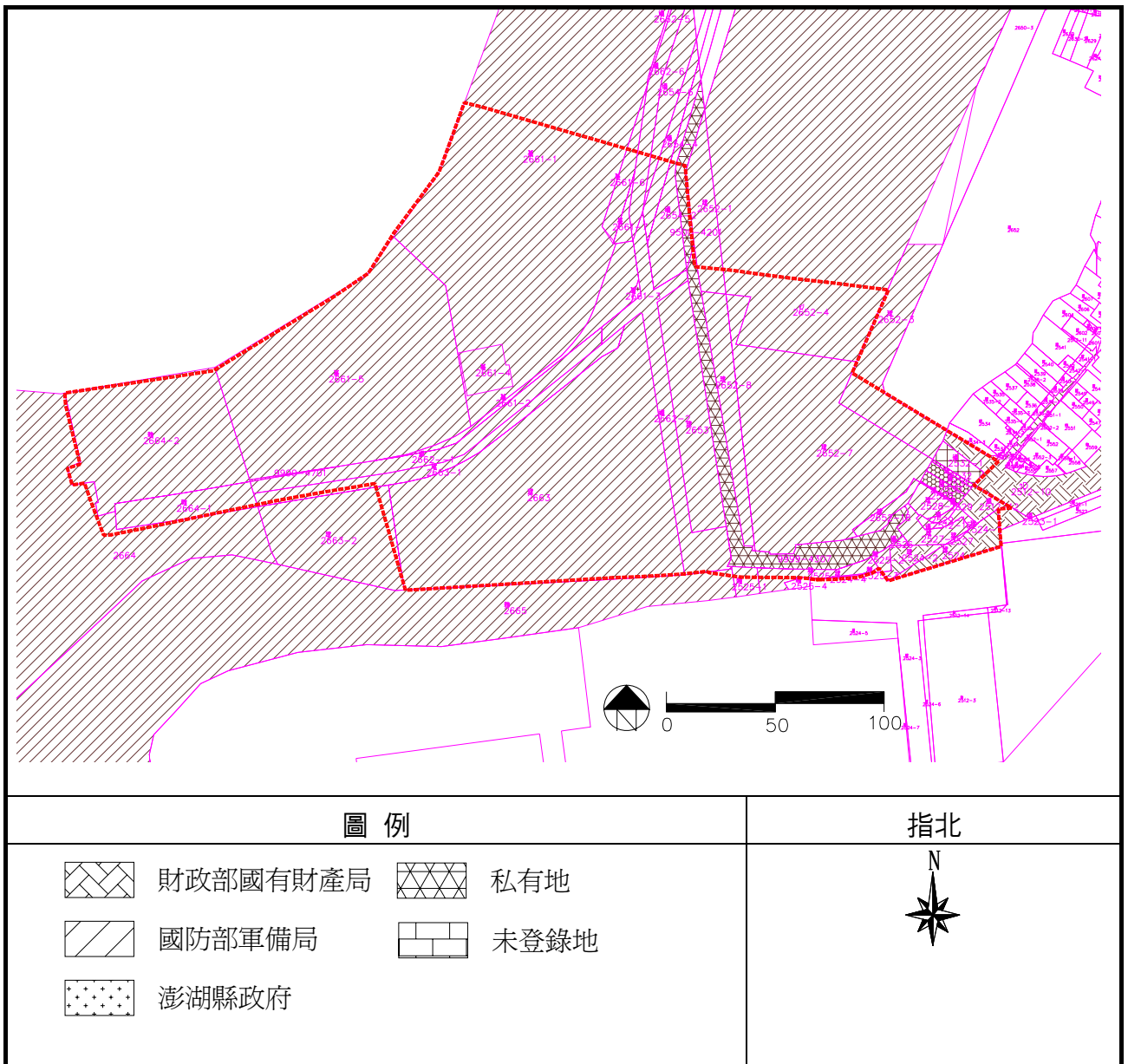


圖 3-6 計畫範圍土地管理者套繪示意圖

表 3-2 計畫範圍內土地清冊

編號	地段	地號		使用分區	騰本面積	參與更新面積	公告現值	所有權人	管理者
					(m ²)	(m ²)	(元/m ²)		
1	馬公段	2512	-0010	道路用地	1,963.00	174.31	13,114	中華民國	財政部國有財產局
2	馬公段	2512	-0012	住宅區、港埠用地	299.00	203.93	10,200	中華民國	財政部國有財產局
3	馬公段	2512	-0015	保存區	98.00	98.00	10,200	中華民國	財政部國有財產局
4	馬公段	2524	-0000	港埠用地	456.00	456.00	10,200	中華民國	財政部國有財產局
5	馬公段	2524	-0001	港埠用地	1.00	1.00	10,200	中華民國	財政部國有財產局
6	馬公段	2524	-0002	保存區	209.00	209.00	10,200	中華民國	財政部國有財產局
7	馬公段	2524	-0004	港埠用地	7.00	7.00	10,200	中華民國	國防部軍備局
8	馬公段	2525	-0000	港埠用地、住宅區、機關用地	306.00	230.52	10,200	中華民國	國防部軍備局
9	馬公段	2525	-0001	住宅區、機關用地	147.00	48.79	10,200	中華民國	國防部軍備局
10	馬公段	2525	-0002	保存區	67.00	67.00	10,200	中華民國	財政部國有財產局
11	馬公段	2526	-0000	保存區	20.00	20.00	10,200	中華民國	國防部軍備局
12	馬公段	2527	-0000	港埠用地	11.00	11.00	10,200	中華民國	國防部軍備局
13	馬公段	2527	-0001	保存區	302.00	302.00	10,200	中華民國	國防部軍備局
14	馬公段	2528	-0000	住宅區	9.00	9.00	10,200	中華民國	財政部國有財產局
15	馬公段	2528	-0001	保存區	206.00	206.00	10,200	中華民國	財政部國有財產局
16	馬公段	2529	-0000	保存區	1.00	1.00	10,200	中華民國	財政部國有財產局
17	馬公段	2529	-0001	保存區	40.00	40.00	10,200	中華民國	財政部國有財產局
18	馬公段	2530	-0000	住宅區	114.00	114.00	10,200	林石文	
19	馬公段	2531	-0000	住宅區	102.00	102.00	10,200	林張秋月、紀招治	
20	馬公段	2532	-0000	住宅區	25.00	25.00	10,200	蔡文革、蔡文啟、蔡文南、蔡文光、蔡文慶、蔡淑梅、蔡自良、蔡一男、蔡全財、蔡世祿、蔡世洋、蔡淑美、蔡秩瑄	
21	馬公段	2532	-0001	道路用地	197.00	197.00	10,200	澎湖縣	澎湖縣政府
22	馬公段	2652	-0001	道路用地、住宅區	790.00	165.11	10,200	中華民國	國防部軍備局
23	馬公段	2652	-0003	道路用地、機關用地	5,144.00	756.96	10,278	中華民國	國防部軍備局
24	馬公段	2652	-0004	機關用地、道路用地、住宅區	51,836.00	2,162.37	10,200	中華民國	國防部軍備局
25	馬公段	2652	-0007	住宅區、道路用地	5,626.00	5,626.00	10,200	中華民國	國防部軍備局
26	馬公段	2652	-0008	住宅區、道路用地	908.00	908.00	10,200	中華民國	國防部軍備局
27	馬公段	2652	-0018	保存區	204.00	204.00	10,200	中華民國	國防部軍備局
28	馬公段	2653	-0000	住宅區、道路用地	1,745.00	1,745.00	10,200	中華民國	國防部軍備局
29	馬公段	2654	-0002	住宅區、道路用地、綠地用地	808.00	616.46	10,200	中華民國	財政部國有財產局

30	馬公段	2654	-0004	綠地用地、道路用地	441.00	192.92	10,200	中華民國	財政部國有財產局
31	馬公段	2654	-0006	道路用地	561.00	53.50	10,200	中華民國	財政部國有財產局
32	馬公段	2661	-0001	住宅區、道路用地、綠地用地	32,588.00	8,764.61	10,200	澎湖縣	國防部軍備局
33	馬公段	2661	-0002	道路用地	606.00	606.00	10,200	澎湖縣	國防部軍備局
34	馬公段	2661	-0003	道路用地	20.00	20.00	10,200	澎湖縣	國防部軍備局
35	馬公段	2661	-0004	住宅區、道路用地	414.00	414.00	10,200	澎湖縣	國防部軍備局
36	馬公段	2661	-0005	住宅區、道路用地、非都市土地	8,059.00	8,059.00	10,200	澎湖縣	國防部軍備局
37	馬公段	2661	-0006	綠地用地、道路用地	382.00	271.15	10,200	澎湖縣	國防部軍備局
38	馬公段	2661	-0007	道路用地	150.00	150.00	10,200	澎湖縣	國防部軍備局
39	馬公段	2662	-0001	道路用地	119.00	119.00	10,200	中華民國	國防部軍備局
40	馬公段	2662	-0002	住宅區、道路用地	2,747.00	2,709.84	10,200	中華民國	國防部軍備局
41	馬公段	2662	-0006	道路用地	746.00	217.03	10,200	中華民國	國防部軍備局
42	馬公段	2663	-0000	住宅區、道路用地	9,789.00	9,783.61	10,200	中華民國	國防部軍備局
43	馬公段	2663	-0001	住宅區、道路用地	1,050.00	775.24	10,200	中華民國	國防部軍備局
44	馬公段	2663	-0002	住宅區、機關用地	2,243.00	106.34	10,200	中華民國	國防部軍備局
45	馬公段	2664	-0000	機關用地、道路用地	25,234.00	54.10	10,200	中華民國	國防部軍備局
46	馬公段	2664	-0001	道路用地、機關用地	1,176.00	698.27	10,200	中華民國	國防部軍備局
47	馬公段	2664	-0002	住宅區、機關用地、道路用地	3,937.00	3937.00	10,200	中華民國	國防部軍備局
48	馬公段	2665	-0000	機關用地	25,321.00	15.52	10,200	中華民國	國防部軍備局
49	馬公段	9500	-4201	機關用地	-	212.61	-		未登錄地
50	馬公段	9999	-4307	住宅區、保存區、道路用地	-	1656.30	-		未登錄地
51	馬公段	9999	-4701	道路用地	-	18.32	-		未登錄地
合計						53,540.82			

資料來源：本計畫整理

九、周邊觀光遊憩活動及據點分佈現況

依據「澎湖觀光發展整體規劃」針對澎湖群島之區位、交通關聯所區分之遊憩系統，分別為澎湖本島〈馬公市區觀光、澎湖本島環島觀光〉、南海系統觀光〈虎井—桶盤觀光、望安—七美觀光〉、及北海系統觀光〈赤崁、吉貝島、大倉島、東北海遊憩區〉等三個遊憩系統。本案位於馬公市西南角，屬於澎湖本島的遊憩系統，而在馬公的遊憩據點多以人文古蹟為主，遊程安排也多以人文古蹟參訪及夜間商街自由行為主，風景遊憩資源相對較少，以下分別就本島的遊憩據點、遊憩帶、及活動類型說明。

(1) 遊憩據點

本島部分，旅遊地點包括觀音亭、媽宮舊城牆、拱辰門古城牆、順承門、陰陽堂、天后宮、北辰宮、四眼井、中央街、施公祠、萬軍井、馬公老郵局、海靈殿、北極殿、城隍廟、澎湖開拓館、自由塔、忠烈祠、孔廟等，這些景點通常可以以步行方式完成。往澎南的方向景點則有，興仁進士第、蔣裡海水浴場、風櫃洞、林投公園等。西嶼的旅遊據點則有，通樑古榕、大義宮、小門嶼鯨魚洞、二崁古厝、西嶼燈塔等。詳圖 3-7。

(2) 遊憩帶

上述遊憩據點以活動性質及區位就馬公市之部分，可將馬公市主要遊憩帶分為三區，分別為觀音亭風景區、第一、第二漁港水岸遊憩帶、與澎湖縣立文化中心及忠烈祠所形成之藝文體驗區。其中，以觀音亭風景區最為重要，也是旅遊旺季夜間遊客大量集中的地方，亦是國際風帆賽事舉辦及訓練之場所，而每年花火節活動舉辦的期間，遊客及攤販更是將觀音亭風景區擠的水洩不通，相當熱鬧。第一、第二漁港水岸遊憩港為重要的水岸遊憩帶，但功能及景觀尚待加強。而澎湖縣立文化中心及忠烈祠之藝文體驗區，為馬公市重要之文化藝文展演區域。

以上三個遊憩區恰好圍繞馬公市中心，組構成馬公市邊緣之遊憩環帶，而本案位於觀音亭風景區之邊緣，鄰近陰陽堂、天后宮、北辰宮、四眼井、中央街等旅遊據點，並擁有媽宮舊城牆、拱辰門古城牆、順承門等觀光資源，相當具有發展觀光活動之潛力。

(3) 活動類型

澎湖現有觀光發展傾向海洋遊憩〈水上活動〉，目前所有遊憩系統中以北海系統最能符合這樣的趨勢，所以一般到澎湖觀光的旅客，多以本島傳統旅遊據點為中心，在

搭配到北海吉貝、及其他無人島的遊憩行程。

就目前觀光業者所提出的遊憩項目，多以水上活動為主，包括水域活動、海釣之旅、潮間帶踏浪之旅、潮間帶傳統活動，其他包括賞鳥之旅、地質地景觀賞、及古蹟之旅。其中，專由澎湖古蹟的行程並不十分普遍，一般多是將參訪古蹟的活動夾雜在其他活動行程之中，位於馬公市區的幾個景點，則因離旅客食宿集散地較近，所以「順便」被造訪的機會也遠較於澎湖其他地區的古蹟，其中又以天后宮、中央街附近一帶，串聯出較為旅客所熟知的歷史空間據點。

此外，澎湖冬季觀光雖因自然條件限制，不以海洋遊憩為主，多以較為靜態的遊憩活動，作為冬季觀光的內容。包括以人文面向、以文石、博物館為主的觀光活動，如參訪澎管處、文化中心、二呆藝文館、莊家莊民俗文物館、雅輪文石陳列館…等；與傳統觀光活動，以本島為主要活動區域，參訪夏季較不被注意的景點，如雙湖園、鎖港鎮風塔…等。

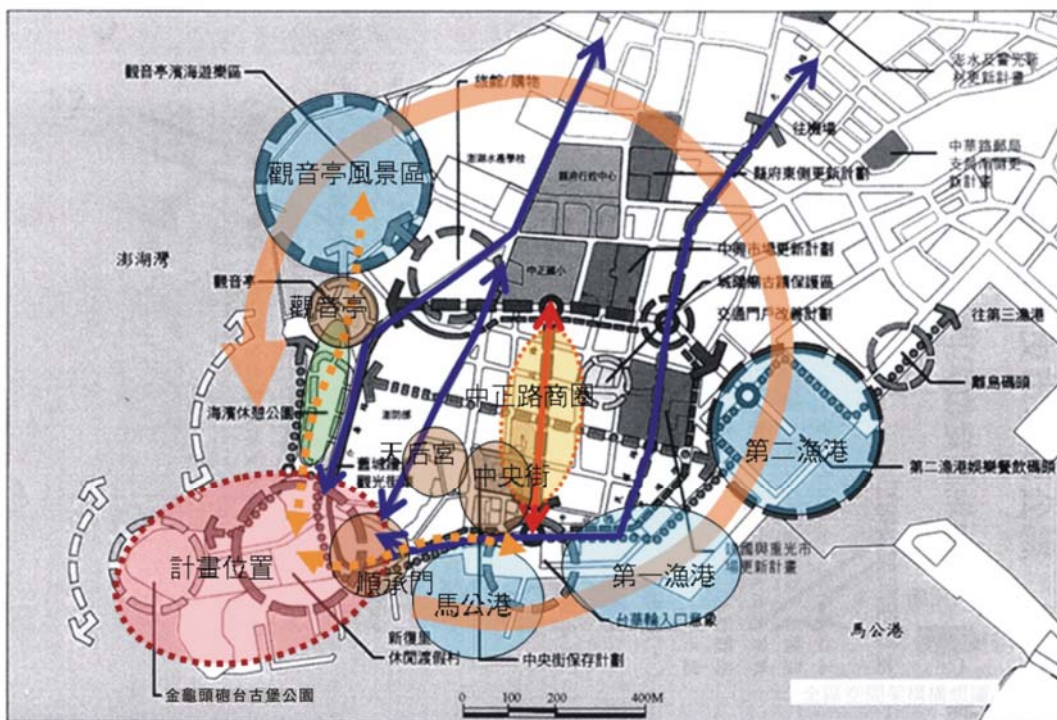


圖 3-7 計畫範圍週邊遊憩分佈圖

十、澎湖遊憩供需市場

(1) 遊客量

依據澎湖縣歷年遊客人次變化，民國 84 年以前澎湖遊客均維持約 35~40 萬人次水準，民國 85 年後，受到周休二日政策引導影響，年遊客增加量近 5 萬人次，但在民國 90 年~92 年呈現嚴重下滑現象，主要因為這三年台灣總體經濟成長下降影響。至民國 93 年起，澎湖縣政府舉辦澎湖花火節以來，企圖以活動舉辦之策略及加上宣傳得宜驟效，使得遊客人次於民國 93 年達到 50 萬人次以上水準，花火節及其它相關活動持續的舉辦，94 年遊客人次繼續呈現成長態勢，若排除博奕條款是否通過及總體經濟的影響，預計在花火節及其它相關活動持續舉辦的前題下，近 5 年遊客量應可維持在 50~55 萬人次水準，若博奕條款及兩岸三通政策能夠通過，將使得澎湖遊客人次呈現另一波跳躍式的成長。

表 3-3 澎湖縣遊客人次增減變化表

年別	遊客人次	上年度遊客人次	增減數(人次)	成長率 (與前一年比較)
八十三年 1994	385,794	389,230	-3,436	-0.88%
八十四年 1995	414,337	385,794	28,543	7.40%
八十五年 1996	431,791	414,337	17,454	4.21%
八十六年 1997	451,071	431,791	19,280	4.47%
八十七年 1998	430,156	451,071	-20,915	-4.64%
八十八年 1999	462,226	430,156	32,070	7.46%
八十九年 2000	421,219	462,226	-41,007	-8.87%
九十年 2001	441,825	421,219	20,606	4.89%
九十一年 2002	384,039	441,825	-57,786	-13.08%
九十二年 2003	359,004	384,039	-25,035	-6.52%
九十三年 2004	517,276	359,004	158,272	44.1%
九十四年 2005	533,366	517,276	16,090	3.1%

(2) 住宿空間供給

依據本計畫整理目前基地周邊合法登記旅館約有 29 間，均未達交通部觀光局訂定觀光旅館標準，多為一般旅館型式，以 30~80 房規模最多。至於澎湖縣民宿數量，近年呈現逐漸成長態勢，以民國 95 年 3 月份澎湖縣民宿數量更新資料來看，民宿數量已擴增至 119 間，進半數尚未合法登記，品質良莠不齊。

綜合來說，澎湖旅館服務設施及品質普遍不足，且多位於馬公市舊城區及臨港周邊，近年申請興建之觀光旅館僅數個案，對馬公市住宿品質改善之提升仍舊不足。如表 3-4。

表 3-4 澎湖縣民宿數量一覽表

馬公		澎南		湖西		白沙		西嶼		望安		七美		總計	
已登記	未登記	已登記	未登記	已登記	未登記	已登記	未登記	已登記	未登記	已登記	未登記	已登記	未登記	已登記	未登記
31	8	7	4	6	9	10	26	2	2	2	2	1	4	59	55
39		11		15		36		4		4		5		114	

另外因應觀光品質提升需求增加、2008 觀光客倍增計畫，並看好未來可能通過之博奕條款以及兩岸三通，澎湖近年有許多觀光旅館及渡假村均以高品質及大資金投入之方案申請，如表 3-5 所示，這些申請觀光旅館及渡假村案件分別有大澎湖國際渡假村、金沙灣國際渡假村、澎湖風櫃國際渡假村、西嶼竹灣渡假村、吉貝休閒渡假旅館暨遊憩區、海豚灣大飯店、百世多麗酒店等。

目前申請之高品質渡假村案例基地位置與馬公市均有一段路程距離，僅本案位於馬公市區內，對於馬公市住宿品質改善的貢獻仍顯不足，本案基地位於馬公市商業中心旁，且緊臨觀音亭、中央街、順承門等馬公市內最著名遊憩據點，因此以其座落區位之佳，是其它渡假村所不能比擬的。

表 3-5 近年申請、興建或已營運觀光旅館及渡假村一覽表

正在申請或興建中 旅館及渡假村案件	案件位置	房間數量 (房)	預計營運年	投資金額 (億)	基地面積 (公頃)
大澎湖國際渡假村	白沙鄉鎮海村	250~350	約 2008~2010	24	9.46
金沙灣國際渡假村	湖西鄉林投村	180	約 2008~2010	11.4	7.8
湄京風櫃渡假村	馬公市風櫃村	500	約 2008~2010	28	11.02
西嶼竹灣休閒渡假村	西嶼鄉竹灣村	80	約 2008	2.1	3.44
吉貝休閒渡假旅館暨 遊憩區	澎湖吉貝	150	約 2008~2010	10.5	促參範圍 21.9 旅館區佔 4.4
海豚灣大飯店	馬公市	65	已營運	--	--
百世多麗酒店	馬公市	105	約 2007~2008	7	0.54

肆、計畫基本目標及策略

一、計畫定位

澎湖是台灣唯一的島縣，土地雖屬貧瘠，卻擁有一望無際的清澈海洋、世間少有的潔白沙灘、雄偉壯麗的玄武岩節理、及綠蠵龜和海鷗等自然生態環境，與極為豐富之人文歷史資源，自元世祖至元十八年(西元 1281 年)設立澎湖巡檢司迄今，已有七百多年之開拓史，因地理位置使其具備軍事功能而形成大片管制區域，使得至今仍未見大規模的開發建設；而綿長時間所造就的文化資產、獨特的適應與協調於大自然而非全面開發生活方式，更呈現出人類與大自然對應的一個基本而正確的態度，也更豐富了本區之人文資產資源。

雖然澎湖是個觀光資源如此豐富的渡假勝地，但由於長達半年東北季風之肆虐，澎湖遊客多集中在夏季，戀棧流連漂亮美麗之海島風光，侷限於夏季的浪漫與悠閒，但又怯步於冬日之景緻，咸少有人安排澎湖冬天風飛與浪舞之悸動與蕭瑟田園風光。使得澎湖觀光事業只能夠做半年，另外半年的澎湖幾乎讓世人遺忘。是故，澎湖縣政府近年來極力推動地方文化深度之旅，結合澎湖特有海洋、天空、古蹟、地質景觀，以突破冬季之觀光限制，創造澎湖冬季觀光一片天。

為打破澎湖觀光季節淡、旺季的限制，加強陸域活動包括產業觀光、名勝古蹟參觀、特殊景觀遊覽、環境教育、大型活動空間的設置、多元休閒活動的發生等多項不受氣候限制之遊憩活動，都是吸引遊客淡季前來的誘因。

此外，本計畫區三面環海，同時擁有了壯觀的海岸地形景觀，與順承門、媽宮古城牆等古蹟，篤行十村、莒光新村等歷史眷村，是全台少數仍完整保留之眷村空間，更是長久以來的軍事要塞，擔任起在國防上、環境上、文化上的保護、保全工作，更是為本計畫區保留了自然、文化、地理景觀，且本計畫區正位於馬公遊憩環帶

上，提供了澎湖地方文化深度旅遊的極佳據點。

綜合以上針對澎湖觀光產業的發展及本計畫區之環境優勢，為打造不受季節影響、且能提供多元休閒活動之渡假空間，以帶動整體觀光市場的活絡，似乎最能滿足當前澎湖產業發展之需求。因此，對於本更新計畫，將定位於，觀光資源的整合，藉由新的「觀光休閒設施導入」，並「結合既有歷史、眷村文化資源特色」，將原有衰敗邊緣空間轉化為「極具深度文化與多元遊憩之休閒渡假村」。

二、計畫目標

(一) 促進土地合理使用

本區位於馬公市西南側，位於觀音亭風景區、天后宮、中央街、馬公商港等著名觀光據點之銜接整合位置，遊憩區位良好，由於眷村將全數搬遷，屆時將有大筆公有土地釋出，考量現有澎湖住宅區需求量小，缺乏高品質觀光渡假旅館，因此重新定位本區土地使用方式，以促進土地合理使用。

(二) 提升觀光產業發展

配合推動澎湖地區觀光遊憩政策，並整合周邊遊憩資源，帶動觀光產業發展，引進現代化商業與設施，活化地區商業活動，創造商業附加價值，增加地區就業機會及地方稅收。

(三) 戰區眷村文化之保存及活化再利用

有別於其他眷村，篤行十村不僅緊鄰於重要戰略位置，自清朝發展以來之戰區生活文化，更是加深此眷村的戰區文化深度，為保存這獨特之戰區眷村文化空間文化局。已先行進行篤行十村歷史建築之登錄，以為保存獨具特色之日式眷舍及眷村文化。而區內的順承門、媽宮古城牆等古蹟，由於古蹟保存劃設範圍過

小，以致於古城牆維護情形不佳，將配合擴大保存區之劃設，並與周邊環境進行整體規劃，共同展現過往戰區生活及空間場景，有利進行整體戰區空間之保存，並進行空間活化再利用。

(四)改善環境品質，提升投資環境

改善眷村搬遷後窳陋環境，整理古蹟周邊開放空間及遊憩服務機能，提升整體空間環境品質；配合產業需求，規劃觀光事業特定專用區，提供商業投資有利條件，以利觀光遊憩產業之發展。

三、執行策略

(一)觀光服務機能導入

呼應澎湖縣觀光旅遊政策，導入觀光服務之商業設施，吸引民間資金投入，設置高品質之渡假休閒飯店，提供馬公遊憩帶上之休憩、飲食機能，以提升澎湖觀光旅遊品質，增加休憩、與休閒服務。

(二)文化消費機能導入

保存具歷史價值之建物空間，包括篤行十村及莒光新村的部分眷舍，透過整體規劃設計手法整合週邊土地，並引入相關文化消費產業，藉以活化保存利用並與地區產業資源整合。

(三)休閒遊憩機能導入

充分運用新復里及澎湖當地之特有風土民情、人文歷史、及戰地特色，整合優美的風土景緻及豐沛的環境資源，並透過大量的綠化手段，創造較為行人所接受及使用的開放空間。並延伸至觀音亭風景區、天后宮、中央街歷史街區，成為馬公遊憩環帶引導行人動線，由觀音亭風景區、新復里遊憩區、天后宮、中央街歷史街區之歷史人文深度旅遊動線。

伍、實質再發展計畫

一、整體空間再發展構想

(一)空間發展定位

由於澎湖地區一直以觀光產業來吸引遊客作為地方經濟主要來源之一，因此相關之硬體設施及設備之搭配就顯得極為重要，而本計畫區內除現有古蹟包括順承門、媽宮古城牆等處外，篤行十村眷戶乃接管日軍撤退後遺留之眷舍，因此本區還保有許多日據時代的房舍，有木造建築也有磚造建築，建築各具特色，部分眷舍與城牆相接，形成有趣特色之空間，極具歷史保存之意義。

考量本計畫所具備之環境資源及空間特色，在整體馬公市都市空間發展上正位處於觀光遊憩環帶的中繼點，銜接歷史文化與休閒遊憩的中介空間，串連起先前西南遊憩環帶空白的角落，連結了過往眷村熱鬧的生活場景。是故，未來整體空間發展將藉由新的遊憩機能導入，並結合既有文化空間特色，激發出新的文化旅遊活動。空間再發展定位如下：

1. 創造產業利基

結合基地本身獨特地理區位及歷史文化眷村空間資產，營造優質的旅館住宿環境、特色美食餐廳、與商務會議中心，對外招商創造地方商業利基，增加馬公地方就業機會，並提升地方觀光相關產業之發展。

2. 活化特色眷村建築空間

新復里篤行十村日式眷舍雖具保存價值，但既有環境景觀及保存現況不良，既有古蹟順承門、媽宮古城牆、及日式眷舍歷史建築亦需透過更新整建維護方式，並透過再利用經營管理機制，改善環境品質並活化歷史古蹟利用機能。

3. 打造水岸遊憩環境

基地北側緊鄰有名的澎湖灣水岸，視覺景觀優美，可眺望

西嶼，擁有良好的夕陽眺景區位，鄰近觀音亭風景區，未來朝向營造水岸休憩活動機能為方向，加強周邊水上遊憩活動之聯結，以提供岸邊踩浪、浮潛等親水活動。

(二) 土地配置構想

本案以觀光遊憩為發展前提下，在同時考量並兼顧觀光產業發展及歷史風貌保存原則，規劃觀光休閒渡假中心、歷史建築活化再利用、水域休憩活動及緩衝綠地等區域，期能藉由整體規劃，提升觀光遊憩發展優良體質，改善環境及景觀現況，以創造未來開發及引入民間投資的利基，發展構想詳圖 5-1、圖 5-2。

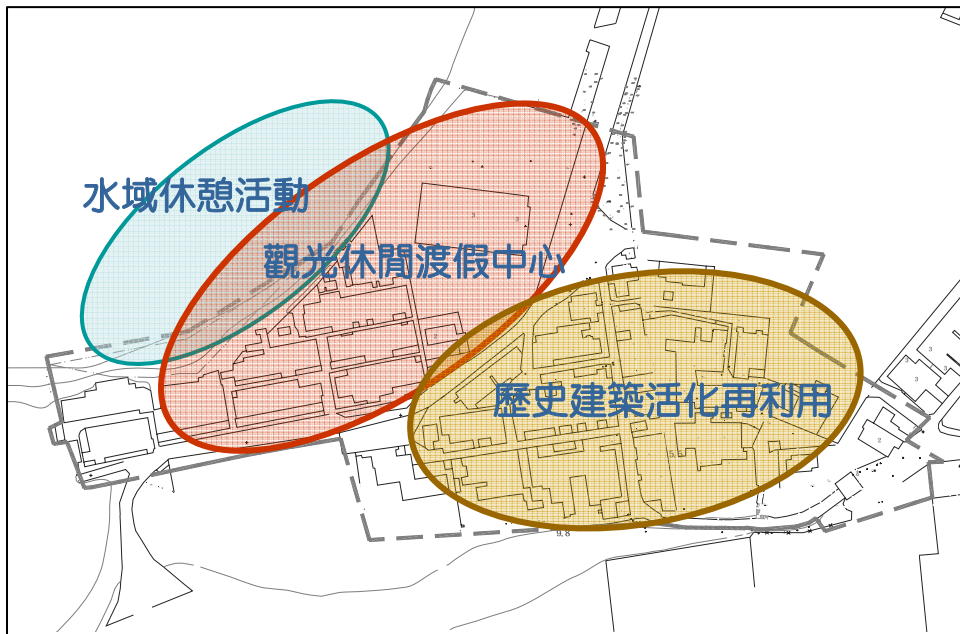


圖 5-1 全區發展構想圖

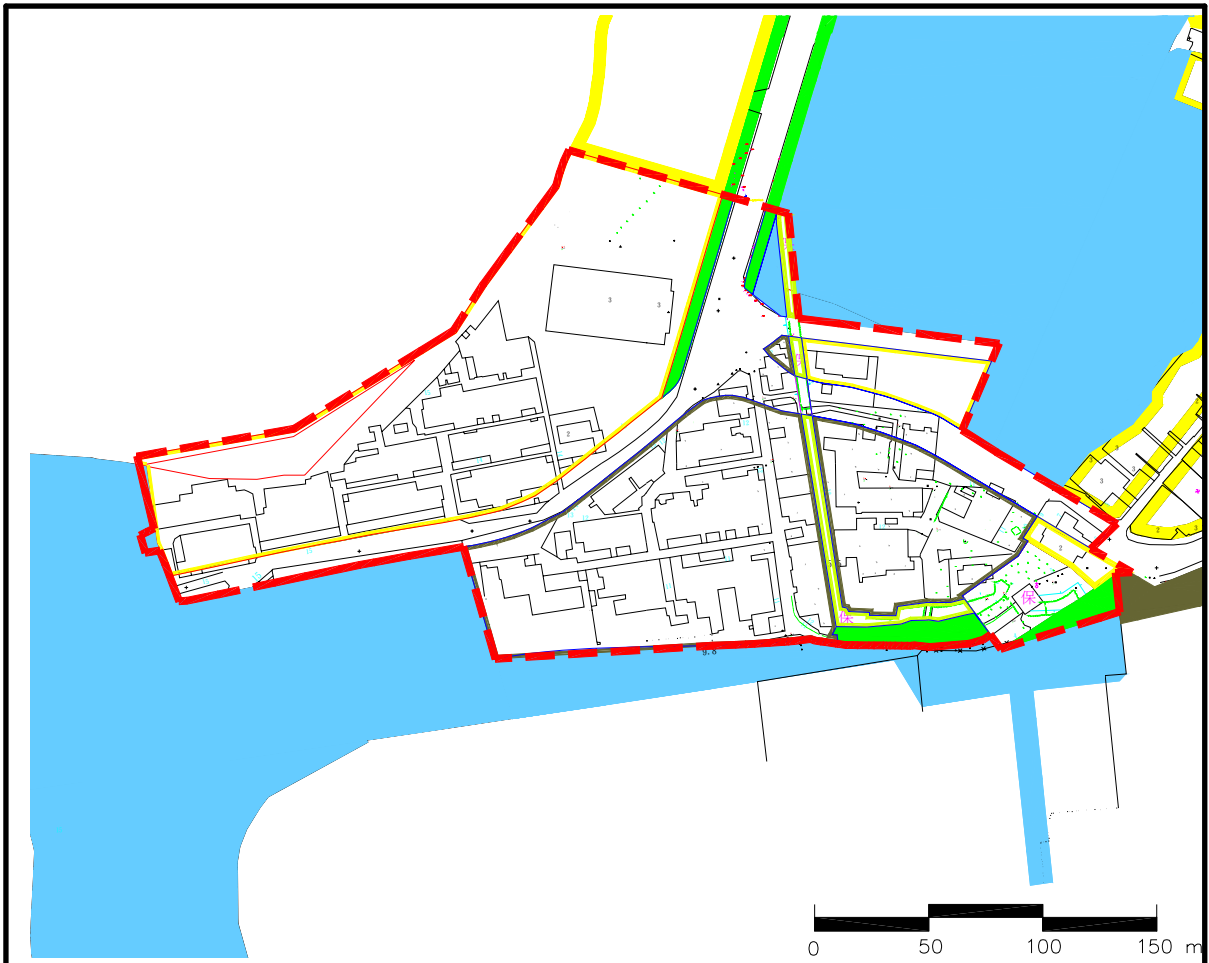


圖 5-2 全區土地使用配置構想圖

二、土地使用計畫

前述係基於都市規劃的願景角度進行通盤考量，惟在實際執行時，仍需回到後續都市計畫執行層面，以下即就本更新計畫針對都市計畫調整進行說明。詳見更新計畫土地使用分區計畫詳見圖 5-3、土地使用分區變更部分示意圖 5-4，更新計畫土地使用分區明細表 5-1 土地使用分區變更內容明細表表 5-2。

- (一) 澎湖地區主要以觀光產業作為地方經濟主要來源之一，因此相關之硬體設施及設備之搭配就顯得極為重要，就計畫範圍內莒光新村之區位檢討變更為「觀光事業特定專用區」，指定為更新重建區，以供觀光休閒、渡假住宿之使用，對於開發建設為渡假旅館休憩區極具開發潛力，未來並藉由民間更具市場敏感度之經營手法加以營運，不僅可增加地方之就業機會，同時對於政府稅收乃至整體觀光品質的提昇都有極高之助益。
- (二) 本計畫區內現有歷史建築包括接管日軍撤退後遺留眷舍之篤行十村及介壽路東側、順承門東側的住宅區區位，仍保有許多日據時代的木造建築與磚造建築，建築空間各具特色，且部分眷舍與城牆相接，形成有趣特色之空間，極具歷史保存之意義，藉由透過整建維護之都市更新手段，指定為整建維護區，並配合都市計畫檢討變更為「眷村風貌特定專用區」來避免拆除重建，並加以定期維護管理。
- (三) 本計畫區內現有古蹟古城牆，具有歷史保存意義，故連同順承門城牆空間劃設為保存區。
- (四) 順承門東南側港埠用地考量實際使用狀況及與順承門、古城牆遊憩空間需求，故將順承門東南側之住宅區、與港埠用地變更為綠地用地。
- (五) 莒光新村東北側沿海岸非都市土地，在考量整體再發展的目標下，為有利土地使用管理之完整性、及整體開發之觀光效益，故將納入都市計畫範圍，並劃為觀光事業特定專用區。











圖例		指北
	觀光事業特定專用區	
	眷村風貌特定專用區	
	住宅區	
	保存區	
	綠地	
	計畫道路	
	都市更新計畫範圍	

圖 5-3 澎湖馬公新復里周圍地區都市更新計畫土地使用分區計畫圖

表 5-1 更新計畫土地使用分區明細表

項目		計畫面積 (m ²)	估計畫面積百分比 (%)
土地使用分區	觀光事業特定專用區	21,473.36	40.11%
	眷村風貌特定專用區	18,423.72	34.41%
	住宅區	835.63	1.56%
	保存區	2,868.26	5.36%
	小計	43,486.76	81.22%
公共設施用地	機關用地	427.81	0.80%
	道路用地	8,232.42	15.38%
	綠地用地	1,393.84	2.60%
	小計	10,054.06	18.78%
計畫總面積		53,540.82	53,540.82

註：實際面積須以地籍分割成果為準

表 5-2 更新計畫土地使用分區變更內容明細表

編號	位置	變更內容			變更理由
		原計畫	面積 (m ²)	新計畫	
1	莒光新村	住宅區	19,797.67	觀光事業特定專用區	計畫區本身優質條件及特色，變更為觀光事業特定專用區以供渡假住宿之使用
2	篤行十村	住宅區	18,423.72	眷村風貌特定專用區	日據時代的房舍，建築各具特色，極具歷史保存之意義
3	篤行十村	住宅區	1,310.86	保存區	古城牆範圍皆為具歷史保存意義之古建築
4	篤行十村東南側	住宅區	169.81	綠地用地	考量古城牆及順承門週邊活動需求，變更為綠地用地
5	介壽路東側	機關用地	199.59	保存區	古城牆範圍皆為具歷史保存意義之古建築
6	順承門東側	港埠用地	585.98	綠地用地	考量古城牆及順承門週邊活動需求，變更為綠地用地
7	莒光新村西北側	非都市土地	1,675.69	觀光事業特定專用區	納入都市計畫範圍，以利土地使用管理完整性
合計			42,163.31		



圖 5-4 澎湖馬公新復里周圍地區都市更新計畫土地使用變更部分示意圖

三、交通動線計畫

利用 15 米寬的介壽路作為貫穿全區的主要交通動線。此外，復國路計畫道路範圍內因有古城牆古蹟，而一直未能全線開通，但在考量區域交通路網的完整性，馬公市中心外環道路系統延伸至新復里地區的串聯，故保留復國路 15 米計畫道路。

四、建築量體計畫

配合鄰近海陸景觀及都市空間紋理，並形塑海上門戶意象，本計畫區之建築量體將控制在中、低樓層之高度，以較低密度開發，維護整體環境品質。

觀光事業特定專用區新設置之建物主要景觀面向東北側水岸，以階梯狀順應地形向水岸開發，使渡假村有良好的眺景視野；南側及東側面以營造開闊且美觀入口意象為主，建築應保有部分地方工藝及建築風貌特色，高度不宜超過 5 樓，亦可以分棟串連方式，減低主體建物量體。此外，西側建物狀況較佳之眷村建築應透過整建再利用之方式，加以保存，賦予老舊建築新的使用再發展契機，並結合休閒風格，營造舒適可親且具既有在地特色之渡假村風貌。

眷村風貌特定專用區指定保存之歷史眷村建築應就可見之部分恢復，使歷史建物不再埋藏於荒煙蔓草堆中，破損傾倒部分應以恢復舊貌為原則。

五、公共設施計畫

本計畫依據都市計畫相關規定劃設公用設施用地，然而本更新再開發計畫主要以發展觀光休閒事業、及歷史建物、古蹟保存再利用為發展主軸，並無長期固定居住人口，故公共設施之規劃以完整之開放空間以保存過往的生活空間、並提供舒適之遊憩旅程為主要考量。在考量順承門及古城牆歷史遊憩空間不足，及順承門東南側空間實際活動狀況，故此區域空間調整為綠地用地，其計畫面積為 755.78 平方公尺，連同介壽路兩旁既有之綠地，其原計畫面積為 638.05 平方公尺，變更後總計畫面積為 1,393.84 平方公尺，占總

計畫面積 2.6%，以提供歷史古蹟之旅參訪之活動休憩空間。

六、景觀環境計畫

觀光事業特定專用區的景觀風貌營造透過綠美化加強，營造愉悅的休閒氣氛，北側臨水岸部分，除考量眺景視野及水域活動區外，應予以綠化以阻擋冬季寒風，加強基地保水、及微環境氣候穩定之機能；臨介壽路之部分，在滿足阻隔與安全機能的前提下，儘可能使視野開放，使整體景觀風貌能與外部環境結合。

眷村風貌特定專用區配合整體空間規劃，導入導覽解說動線並規劃人行步道、活動廣場、導覽解說系統，綠地除配合整體規劃，加強植栽種植面積，考量使用者需求及綠地功能，並選擇適合澎湖環境及地方特色植栽。

七、都市防災計畫

配合都市更新計畫辦理都市計畫主要計畫變更，並擬定以下都市防災計畫項目。詳圖 5-5。

(一) 防災避難空間

計畫區內公眾使用之建築物，留設防空避難空間。其餘開放空間得作防災避難空間。

(二) 防止延燒空間

開放空間、公園、隔離綠地等，可有效防止火災延燒，因此於本計畫中，利用停車場、開放空間等配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路，於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔離功用。

(三) 疏散、逃生路線

利用各道路所規劃之人行動線系統作為基礎規劃疏散路線，且當災害發生時，將人群往觀音亭空曠地疏散。

(四) 救難路線

以計畫區四周計畫道路為主要救災道路，而以區內設置之

聯絡道路作為疏散避難路線，而構成整個計畫區防災道路系統網。

上述都市防災計畫係依據初步模擬規劃之土地使用配置計畫而劃設之防災系統，未來開發者應依其實際之土地使用配置計畫，另外規劃詳細之都市防災計畫以供審查。



八、都市設計準則研擬

以下針對新復里地區整體都市空間之空間型態、與發展模式，提出都市設計準則之建議，以作為後續開發規劃之準繩。

- (一) 本計畫區都市設計主要目標在於順應地區土地使用特性，保存及建立具傳統地方風格之觀光旅遊環境。
- (二) 觀光事業特定專用區
1. 本區應為全街廓開發。
 2. 為塑造本計畫區地方風貌，本區建築物之配置、高度、造型、色彩景觀等應朝向海洋意象風格及地方環境特色發展，並需提出色彩計畫說明。
 3. 本區建築設計應考量地區地形海域景觀資源，其建築物高度以不影響陸上地形地貌變化為原則，且建築物總高度(不含附屬設施物)不得大於十八公尺。
 4. 本區需留設節點意象，其節點意象造型應配合整體空間規劃概念，並結合公共藝術或景觀設計手法，於建築造型或開放空間適當之處整體規劃設計，並應避免突兀之造型、量體與色彩之設計。
 5. 本區建築物底層及頂層應考量日夜間景觀效果，予以細部設計，並應設置夜間照明。
 6. 為塑造本地區傳統地方風貌，應適當保留堪用建築物，並加以活化再利用。
 7. 新建建築物之造型應與地區景觀及相鄰建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則。
 8. 本區建築物所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計，不得外露。建築物頂層及開放空間應鼓勵設置太陽能發電或風力發電系統設備。另建築物之規劃設計，以遵循內政部「綠建築評估指標系統」規範為

原則。

9. 建築基地內綠覆率不得小於百分之四十，且應按開放空間面積每滿六十四平方公尺植栽喬木一顆檢討計算。
10. 本區應依澎湖縣土地使用分區管制規則相關規定檢討設置停車空間。
11. 為避免停車場汽車出入利用道路作為緩衝空間，延滯道路車流，基地內應自行留設汽車進出之停等空間，並不得佔用公共開放空間。
12. 本區應於北側留設通道銜接計畫道路至海岸，並設置觀景平台，方便民眾到達海岸邊進行遊憩、賞景活動。
13. 海岸邊休閒遊憩、觀賞設施之設置，應與自然海岸景觀協調配合，並避免破壞海岸地形、環境為原則。

(三) 眷村風貌特定專用區

1. 眷村風貌特定專用區係為保存既有眷村風貌而劃設，指定之歷史建築應依照「文化資產保存法」中之指定等級及相關規定辦理。
2. 新建建築外觀、室內格局、建築材料、顏色、工法等設計應與地區景觀及相鄰建築物協調配合，以展現過去居民長期居住經驗累積的結果。
3. 本區景觀環境應保留過去眷村生活經驗精神，並結合公共藝術或景觀設計手法，於開放空間適當之處整體規劃設計，並應避免突兀之造型、量體與色彩之設計。

(四) 保存區依照「文化資產保存法」之指定等級及相關規定辦理。

(五) 建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

(六) 樹種應考量抗風性強，並以適生樹種為原則。

(七) 公共開放空間或法定空地應盡量以地被植物或灌木代替人工草皮，並以灌木代替人造材料製成之圍籬。

-
-
- (八) 本計畫區僅准與軍事設施相鄰處設置圍牆，既有之圍牆設施之整建、修建應以恢復原有樣貌為原則，其餘不得新建圍牆。
- (九) 本計畫區之道路應兼具人行、及植栽綠化等功能考量，道路內人行道之設置得與帶狀開放空間整體配合設計。
- (十) 本計畫區之公共開放空間其鋪面應考量與道路人行道鋪面配合，並應採與保存歷史建築色彩相配之材質。鋪面應平整，材質須注意防滑、耐壓、透水及易於管理維護等條件。
- (十一) 本要點未規定之事項，依其相關法令規定辦理。
- (十二) 本要點有關原則性規定，都市設計審議委員會於審議申請案時，得不受其限制。

陸、更新單元之劃定

一、更新單元之劃定範圍及原由

本計畫總更新範圍面積為 53,540.82 平方公尺，就內政部營建署都市更新手冊所建議劃定更新單元基準，以完整之計畫街廓為劃定更新單元為原則，並依據本更新計畫規劃發展方向，考量現有都市空間紋理及未來整體空間發展之完整性，擬定更新重建區及整建維護區，並依此分區劃設二更新單元，其中更新單元一為位於介壽路以西之部分為原莒光新村位置，面積為 21,473.36 平方公尺，佔總更新面積之 40.11%，為更新單元一；更新單元二為位於介壽路以東之部分為原篤行十村位置，面積為 24,233.76 平方公尺，佔總更新面積之 44.58%，為更新單元二，詳圖 6-1。

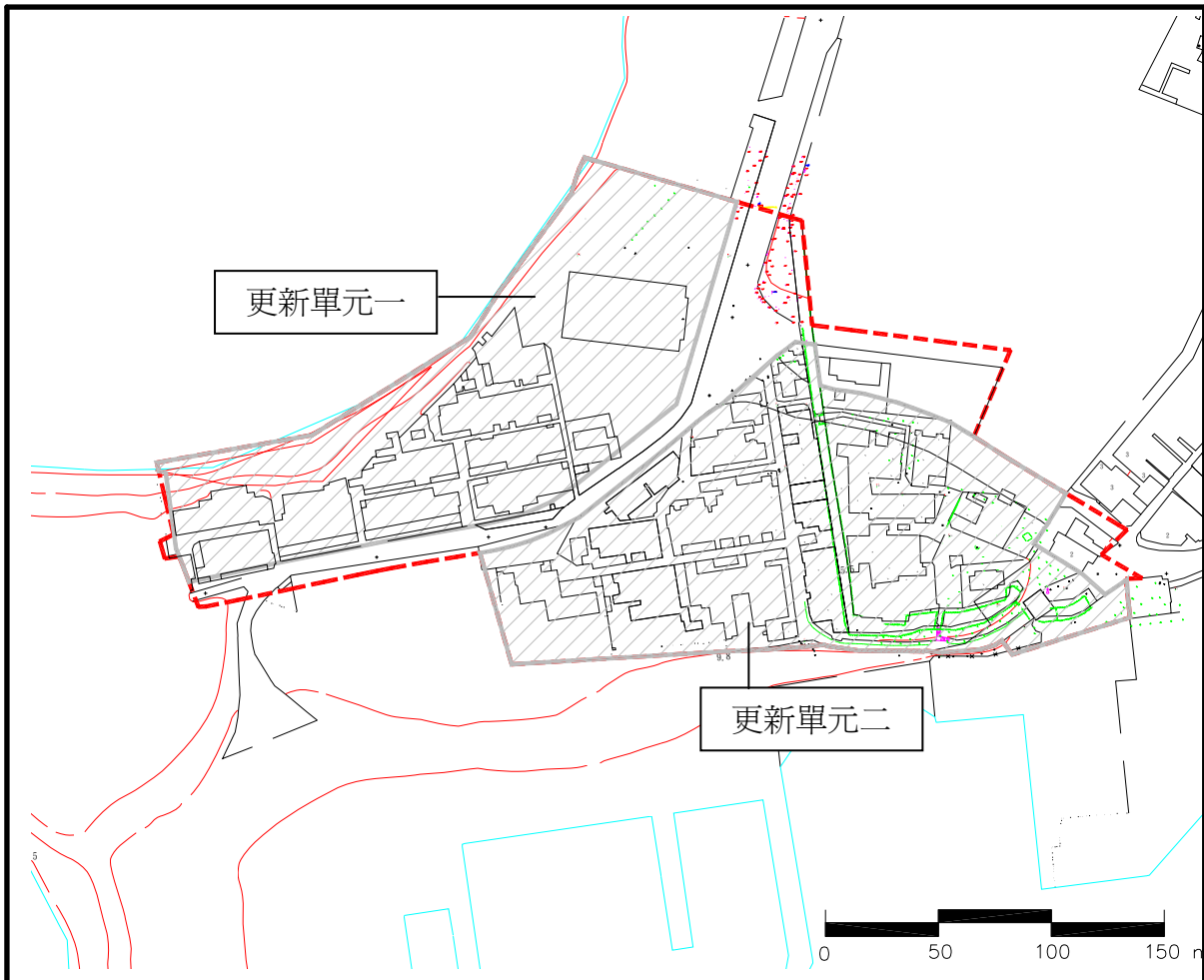
二、更新單元再發展定位與原則

(一)更新單元一：更新重建區

發展高級渡假會議旅館，低密度開發方式發展，以階梯狀順應地形向水岸開發，加上保留建物狀況較佳之建築透過再利用之方式，賦予老舊建築新的再發展契機，並結合休閒風情及澎湖灣水域遊憩活動發展，營造成舒適可親且具吸引力的渡假村空間。

(二)更新單元二：整建維護區

結合既有古蹟順承門及媽宮古城牆作為風景區之營造空間，整建維護區內具保留價值之歷史建物，訂定經營管理及維護辦法，注入再利用活力與契機；另外配合開放空間景觀改善及綠美化的加強，並輔導訓練優秀導覽人才，提供地方居民及觀光遊客一個新的馬公市文化體驗空間。



圖例

指北

- - - - 都市更新計畫範圍
- 更新單元範圍

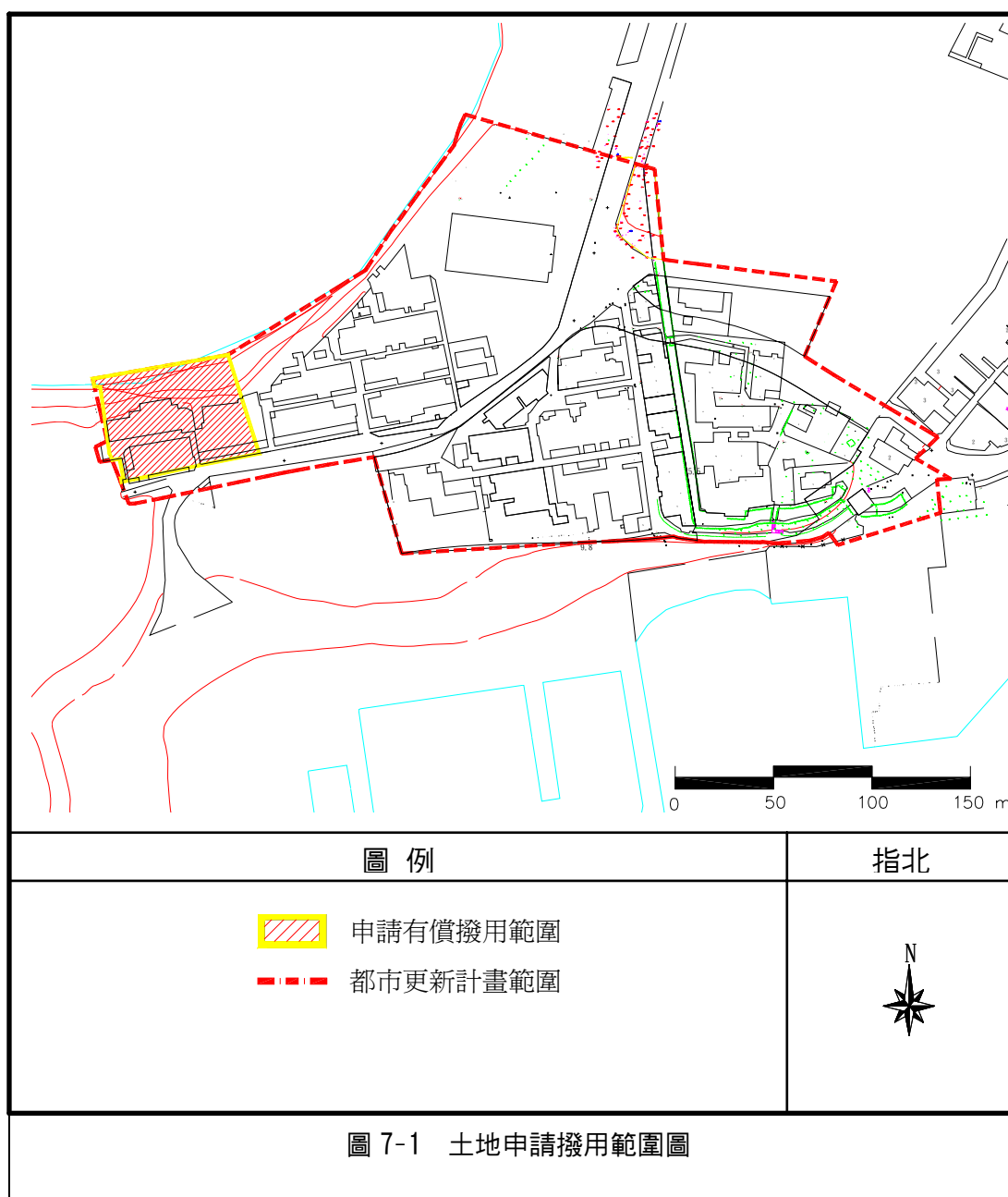


圖 6-1 都市更新單元計畫圖

柒、都市更新事業實施方式

一、土地取得方式

由於本更新計畫分為二個更新單元，其中更新單元一之土地所有權包括澎湖縣及國有土地(中華民國)，目前均由國防部軍備局管理，其中縣有土地軍備局進行辦理現況歸還澎湖縣政府中，國有土地部分(馬公市馬公段 2664-2)將由澎湖縣政府採有償撥用方式(依當期公告現值)面積共 3,802.46 平方公尺，取得土地再進行更新事業計畫。



更新單元二之部份，澎湖縣政府文化局已就篤行十村建築先行指定為歷史建築，在考量縣府財政編列、與現行眷改條例針對眷村土地處置方式限制下，與國防部軍備局協調結論，澎湖縣政府暫以代為接管之方式，進行整建維護相關工作，並待整建維護工作告一段落，再與軍備局協商後續處置管理方式。

二、現住戶安置

(一)軍方使用建物

更新單元一地上物現有軍方使用中之情報站及中正堂兩棟建築。其中情報站為三層樓建築，與軍備局協調結論，情報站將遷移至其他現有軍方建築，澎湖縣政府協助其整修工作，並以「澎湖縣興辦公共設施拆除合法房屋查估補償處理辦法」及現地建築實測面積計算補償費用作為協助整修補償費用之依歸。而中正堂建築已有 40 多年歷史，在考量適合中正堂使用之土地難覓，且在拆遷過程中，仍需維持軍方之操課安排，故中正堂將以軍民共用方式繼續使用，並待建築使用年限到期後拆除。至此，更新單元一將完全由實施者管理使用。

(二)眷村居民安置

本更新計畫區內眷村(莒光新村、篤行十村)已於 96 年 2 月完成眷舍搬遷工作，搬遷安置工作均由國防部進行，更新主辦單位或開發投資單位無須進行相關人員安置及建物拆遷補償事宜。

三、開發主體

(一)法令分析

依「續商都市更新事業計畫範圍內國有土地之處理原則及相關事宜」會商結論重點如下：

1. 國有土地面積 1000m² 以上或面積 50%，應以公辦更新為原則。

2. 公辦應由國產局、營建署、其他政府機關擔任實施者，但國有財產局僅能辦理公用或公務房屋之建築。

3. 國有非公用財產處理原則：

(1) 地方政府擔任實施者，國有財產參與權利變換，或領取現金補償。

(2) 公開評選事業機構擔任實施者：

A. 公司組織之公營機構擔任實施者，國有財產參與權利變換，或領取現金補償。

B. 非公營機構擔任實施者，先標售，不成再讓售。

(二) 本更新計畫適用性

1. 更新單元一

依其前述相關會議決議及法令說明，若由公開評選事業機構擔任實施者，建議由非公營機構擔任都市更新實施者，並請國防部盡速移交土地回澎湖縣政府辦理後續事宜。

2. 更新單元二

依其前述相關會議決議及法令說明，由地方機關—澎湖縣政府擔任實施者，並由國防部盡速解除土地使用目的且變更為非公用財產移交國有財產局，以進行後續更新整建維護計畫。

四、開發方式

(一) 更新單元一

更新單元一主要將開發為觀光飯店、特色餐廳、文化創意產業銷售空間，配合本更新計畫變更為「觀光事業特定專用區」，且鑑於未來土地騰空後若採標售方案，則將因土地成本過高，導致更新單元一開發內容不可行，無法達成本計畫之目標，經由歷次工作會議決議，澎湖縣政府可透過 BOT 方式公

開徵求飯店經營團隊進場，藉以掌握更新單元一之開發內容，以確保公部門對於本案開發擁有較大之掌控權。

(二)更新單元二

更新單元二範圍內涵括多項古蹟及歷史建物，包括順承門、古城牆、及自日軍撤退後遺留使用至今的篤行十村，極具歷史及文化上保存之意義，將配合本計畫變更為「眷村風貌特定專用區」，透過兩階段計畫執行，第一階段由澎湖縣政府文化局進行整體整建工作，並制定相關委託經營管理辦法及整修維護辦法，於第二階段辦理 OT 招商，徵求文化創意經營管理團隊進場委託經營。

表 7-1 更新單元開發方式分析比較表

更新單元	本次土地變更後權屬	國有土地騰空標售，採都市更新辦理		
		土地取得方式	建築開發主體 (含公共設施開闢)	經營主體
一	澎湖縣政府	-	徵求 BOT 廠商	BOT 廠商
	中華民國	有償撥用		
二	中華民國	澎湖縣政府代管	澎湖縣政府文化局	OT 廠商

資料來源：本計畫整理。

五、開發時程

更新單元一預定於民國 96 年底前完成土地變更，民國 97 年底前完成招商及土地交付作業，隨後進行開發新建工作，預計於民國 100 年開始營運。詳表 7-2。

更新單元二則為中長期計畫，每年就澎湖政府文化局所編列之預算，依序就各個歷史建築進行整建計畫，並待整建維護工作到一段落，再進行後續管理維護評估及招商作業，故依每年整建完成期程，無固定之招商時間表。

表 7-2 更新單元一更新開發時程表

辦理事項	預定時程	說明
辦理都市計畫變更作業	95. 11~96. 10	-
招商暨土地交付	96. 11~97. 12	國有土地由澎湖縣政府採有償撥用方式取得後，再以設定地上權方式公開招商，由民間開發商進行開發。
營建工程	98. 01~99. 12	-
開始營運	100. 01	-

註：本計畫預估開發時程需視執行實際狀況調整

捌、財務計畫暨後續執行策略

一、更新單元一財務計畫

(一)澎湖縣政府財務負擔部分

1. 土地負擔

更新單元一將以設定地上權之方式由民間參與投資方式進行開發，故縣府需先完成土地取得之作業。其中更新單元一土地所有權屬於中華民國部分為地號 2664-2，其劃設為觀光事業特定專用區之部分依據「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第八款規定，辦理有償撥用以作為後續辦理地上權之設定。

目前需辦理有償撥用之土地，面積計 3,802.46 平方公尺，目前（96 年 1 月）公告現值為 10,200 元/m²，土地負擔費用計 38,385,104 元。

2. 地上物處理負擔

更新單元一內包含兩處軍方使用中之建築，分別為中正堂、與情報站。其中中正堂經過協商將以軍民共用方式與實施者共同使用直到建築使用年限屆滿為止。

而情報站則將遷移至其他軍方建築，澎湖縣政府則補助遷移之整修費用，其整修補償費用計算則是依據「澎湖縣興辦公共設施拆除合法房屋查估補償處理辦法」，其情報站建築為 RC 構造，建築面積約 386.1 m²，其中一棟為 2 層樓建築，總樓地板面積約 147.771 m²，依總樓地板面積整修補償費用約 4,206,714 元（二層樓鋼筋混凝土造，以 15,100 元/m²計），若軍方先行自行拆除情報站建築，則再加上拆除獎勵以 1.5 倍計算，共計為 6,310,071 元。

故澎湖縣政府財務負擔部分，土地加上情報站整修補償費用，計為 42,591,818 元，若再加上拆除獎勵部份，則計為 44,695,175 元。

(二) 實施者財務負擔部分

以下將就實施者預期所投入之開發成本、營運收入進行保守的財務假設估算，以利對本案後續整體效益之評估、與招商作業之條件假設，並提供縣府對本案之財務分配之概念了解。

1. 量體規劃

規劃開發為海景休閒渡假世界。

表 8-1 更新單元一開發項目表

面積計算			
樓層	B1	3,500 m ²	600 m ² 作為倉庫及機房，其餘為停車空間
	1F	3,600 m ²	接待大廳、宴會廳、酒吧、商店街
	2F	2,500 m ²	客房、海鮮自助餐廳、會議廳、健身房
	3F	2,500 m ²	客房、室內游泳池、三溫暖、日式餐廳
	4F	2,100 m ²	客房、國際會議廳、中式餐廳
	Villa	1,240 m ²	特色別墅
	小計	15,440 m ²	
建蔽率	23.52%		
容積率	75.26%		
停車場		大客車 10 輛、小客車 100 輛、機車 150 輛	

觀光事業特定專用區容許開發強度：

建蔽率：30%

容積率：150%

(1) 住宿設施

興建地上四層地下一層建築部份：客房間數：140 間
(每間平均 13 坪)，總面積：6,020 m²。

特色別墅(既有建築再利用)：15 棟 (每棟 25 坪)，總面積：1,240 m²。

(2) 營業及公共設施

中式(120 坪)、日式(120 坪)、海鮮自助餐廳(160 坪)、
酒吧(50 坪)、宴會廳(100 坪)，總面積：1,818 m² (550 坪)。

國際會議廳(220 坪)、會議室(30 坪)、商務中心(10 坪)、
商店街(50 坪)，總面積：1,025 m² (310 坪)。

健身房(15 坪)、三溫暖(20 坪)、娛樂室(15 坪)、室內
游泳池(150 坪)，總面積：661 m²(200 坪)。

戶外游泳池 (150 坪)，總面積：3504 m²(不含戶外設施)。

(3) 停車場

大客車 10 輛、小客車：100 輛、機車：150 輛。

2. 成本估算

(1) 營建成本，預計約為 10 億 2 仟 4 佰萬元。

A. 直接工程成本

- a. 地下層建築工程，含基礎開挖及基本裝修，以 20,000 元/m²計算。
- b. 地面層建築工程，主體結構以 17,000 元/m²計算。
- c. 舊建築整建裝修工程，主體結構以 42,000 元/m²計算。
- d. 裝修工程，以 35,000 元/m²計算。
- e. 景觀工程，含戶外游泳池工程，以 5,000 元/m²計算。
- f. 機電工程，以 4,000 元/m²計算。
- g. 中正堂裝修工程以 50,000 元/m²計算。

B. 間接工程成本，包括雜項工程費、保險費、勞安費、稅捐等，以直接工程費 10% 計算。

C. 規劃設計費，以直接工程費 10% 計算。

表 8-2 更新單元一營建成本估算表

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
一	發包工程費				86,500,000	
(一)	直接工程費				883,065,000	
1	地下層建築工程	m ²	3,500	20,000	70,000,000	
2	地面層建築工程	m ²	9,000	17,000	153,000,000	
3	舊建築整理裝修工程	m ²	1,240	42,000	52,080,000	
4	裝修工程	m ²	10,700	35,000	374,500,000	
5	景觀工程	m ²	15,315	5,000	76,575,000	
6	機電工程	m ²	15,440	4,000	61,760,000	
7	中正堂整修工程	m ²	1,730	50,000	86,500,000	
(二)	間接工程成本				88,306,500	直接工程費 10%
二	規劃設計費				52,983,900	直接工程費 6%
	營建成本總計				1,015,705,400	平均造價約 16.8 萬/坪

- (2) 興辦費用，預計約為 3 仟 4 佰萬元。
- A. 地上物拆遷運棄費
 - a. 眷村建築保留 30%，情報站軍方自行拆除、中正堂建築保留共用計算，拆除樓地板面積約為 3,500 m²。
 - b. 拆遷運棄費：以 500 元/m²計算。
 - B. 測量費，地形測量及鑑界，以 10 萬元計算。
 - C. 都市更新事業計畫或興辦事業計畫書，預估為 160 萬元。
- (3) 管理費用，預計約為 2 億 2 仟 6 佰萬元。
- A. 行政管理費，包含人事成本，以營建成本 2%計算。
 - B. 會計師簽證費，以營建成本 0.3%計算。
 - C. 會計師一般事務費，以 12 萬元計算。
 - D. 律師一般事務費，以 12 萬元計算。

預計更新單元一整體開發成本約為 10 億 5 仟 2 佰萬元。

表 8-3 更新單元一開發成本估算表

更新成本項目		項目	金額 (元)	
一	工程費用	營建工程費用	包括建築、景觀、裝修、機電等相關費用	971,371,500
		規劃設計監造費用		52,983,900
		整地圍籬費	拆除舊屋後之整地、圍籬費用	100,000
		地質鑽探調查費	地質鑽探調查費用	1,520,000
		小計 (一)		1,025,975,400
二	興辦費用	地上物拆除運棄費	拆除運棄費以 500 元/m ² 計。眷村建築保留 30%再 利用，不含中正堂、情報站之樓地板面積約 3500 m ²	1,675,000
		測量費	地形測量及鑑界費用計約 100,000 元	100,000
		都市更新事業計畫 或興辦事業計畫書	依相關開發法令辦理都市更新事業計畫或興辦事業 計畫法定書圖與相關作業所需費用	1,600,000
		小計 (二)		3,375,000
三	管理費用	行政管理費	含人事費用，以營建成本 2%計算	19,427,430
		會計師簽證費	以營建成本 0.3%計算	2,914,115
		會計師一般事務費		120,000
		律師一般事務費		120,000
		小計 (三)		22,581,545
整體開發經費			1,051,931,945	

2 投資效益評估

(1) 基本假設

A. 資本結構

- a. 建設期 2 年，營運由第 3 年開始。
- b. 營建資本完全由民間支出，其中 50% 為金融機構貸款。

B. 貸款條件

- a. 年利率以目前銀行年利率 4% 計。
- b. 還款計畫，預計分 20 年本利償還。

C. 折現率：10%。

D. 相關租稅

a. 房屋稅：

依「澎湖縣促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」第五條第 7 項規定：供觀光遊憩及森林遊樂重大設施使用之房屋，自該房屋建造完成之日起五年內，房屋稅全免。

表 8-4 更新單元一房屋稅適用稅率表

類別	稅率	備註
住家用	按其現值課徵 1.2%	A. 房屋稅同時作住家及非住家用時，以其實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率課徵。 B. 空置不為使用之房屋，應按使用執照所載用途課稅。例如某乙於某地購置新建二層透天房屋一棟，依使用執照所載用途一樓為店鋪、二樓為住宅，因購買後空置不用，依上開規定，一樓得按非住家用稅率，二樓按住家用稅率分別課徵房屋稅。 C. 非住家非營業用稅率各縣市如有調整，依其調整稅率課徵。
營業用	按其現值課徵 3%	
非住家非營業用 (適用對象包括私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體)	按其現值課徵 2%	

資料來源：澎湖稅捐稽徵處

b. 地價稅：

依據「澎湖縣促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」第 4 條規定：路線、交流道及道路用地於建設及營運期間內得免繳地價稅，其餘建設用地於建設期間得按千分之十稅率計算。

澎湖地區 95 年度累進起點地價為 358,000 元，公有土地申報地價以公告地價計算，由於計畫區土地面積與公告地價之乘積超過累進起點地價之 20 倍，則選擇第六級計算公式計算地價稅。詳表 8-5。

表 8-5 地價稅計算公式

稅級別	計算公式
第一級	應徵稅額＝課稅地價（未超過累進起點地價者）×稅率（10/1000）
第二級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價未達五倍者）×稅率（15/1000）－累進差額（累進起點地價×0.005）
第三級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價五倍至十倍者）×稅率（25/1000）－累進差額（累進起點地價×0.065）
第四級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價十倍至十五倍者）×稅率（35/1000）－累進差額（累進起點地價×0.175）
第五級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價十五倍至二十倍者）×稅率（45/1000）－累進差額（累進起點地價×0.335）
第六級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價二十倍者）×稅率（55/1000）－累進差額（累進起點地價×0.545）

資料來源：澎湖稅捐稽徵處

c. 土地租金：

依「澎湖縣現有非公用土地暨漁港水域獎勵民間投資優惠自治條例」第 8 條規定：興建期租金，每年為當年公告地價總價值之 1%；經營期租金，每年為當年公告地價總價值之 3%。

d. 權利金：

- 開發權利金：依「澎湖縣現有非公用土地暨漁港水域獎勵民間投資優惠自治條例」第 8 條規定，開發權利金之計收標準為當年度土地公告現值之 30%，於簽訂設定地上權契約及開發經營契約時一次繳清。
- 經營權利金：依「澎湖縣現有非公用土地暨漁港水域獎勵民間投資優惠自治條例」第 8 條規定，經營權利金於經營期起每年按年總營業額之 1% 以上之費率計收。本財務試算以 1% 計。

E. 遊客人數預估

根據「澎湖國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」之調查資料，採用其所研究之出入境馬公機場之旅客人次預測公式推估未來遊客量，公式如下所示：

$$Y=307547.6232+228549.2992\ln(X-71)$$

其中 X 表示預測年度，Y 表示 X 年度之馬公機

場入境旅客人次。遊客人次在旅客人次中約佔 54.9%，遊客到基地之參訪率，採用觀音亭風景區之參訪率 60.3% 推估，且假設參訪率歷年皆維持不變，而得如下所示之修正公式 $Z=Y \times 54.9\% \times 60.3\%$ ，以預測未來 50 年到基地參訪之遊客人次。

表 8-6 未來 50 年到訪澎湖之遊客量推估表

年度	遊客數 (人次)	年度	遊客數 (人次)	年度	遊客數 (人次)	年度	遊客數 (人次)
97	348,322	110	379,000	123	400,766	136	417,649
98	351,178	111	380,915	124	402,207	137	418,804
99	353,929	112	382,784	125	403,621	138	419,942
100	356,584	113	384,607	126	405,010	139	421,063
101	359,149	114	386,387	127	406,373	140	422,168
102	361,630	115	388,127	128	407,712	141	423,256
103	364,032	116	389,827	129	409,028	142	424,329
104	366,360	117	391,490	130	410,321	143	425,388
105	368,619	118	393,117	131	411,593	144	426,431
106	370,812	119	394,710	132	412,844	145	427,461
107	372,944	120	396,270	133	414,074		
108	375,017	121	397,799	134	415,285		
109	377,035	122	399,297	135	416,476		

(2) 營運收入項目

A. 住宿收入：

精緻客房 (5,000 元/每晚) × 房間數 (140 間) × 住房率 × 營運天數 (365 天/年) + 特色別墅 (10,000 元/每晚) × 房間數 (15 間) × 住房率 × 營運天數 (365 天/年)。

住房率：精緻客房 40%，特色別墅 20%，住房率每年成長 1%，上限為 65% (考量 11 至 2 月淡季)，價格每二年提高 2%。

B. 餐飲收入：

未來至觀光旅館消費人口，除部分住宿旅客外，尚包括部分至基地周邊據點之遊客與當地居民，故相關收入將分三部分計算。

a. 中、日式餐廳：

平均消費 (350 元/人) × 遊客數 × 購買率 (15%) + 平均消費 (350 元/人) × 澎湖人口數 × 購買率 (10%) + 平均消費 (350 元/人) × 【精緻

客房數(140間)×住房率×平均人數(2人/間)
+特色別墅房數(15間)×住房率×平均人數(4
人/間)×購買率(15%)。

b. 海鮮自助餐廳：

平均消費(800元/人)×遊客數×購買率(15
%) + 平均消費(800元/人)×澎湖人口數×購
買率(10%) + 平均消費(800元/人)×【精緻
客房數(140間)×住房率×平均人數(2人/間)
+特色別墅房數(15間)×住房率×平均人數(4
人/間)】×購買率(15%)

c. 酒吧及咖啡廳：

平均消費(200元/人)×遊客數×購買率(20
%) + 平均消費(200元/人)×澎湖人口數×購
買率(10%) + 平均消費(200元/人)×【精緻
客房數(140間)×住房率×平均人數(2人/間)
+特色別墅房數(15間)×住房率×平均人數(4
人/間)】×購買率(20%)。

C. 商店街收入：

渡假中心之商店街，以澎湖特色藝品與農產加工
食品為主，故以附近據點遊客與住宿旅客為主要客
源。收入的計算，以平均消費(150元/人)×遊客
數×購買率(10%) + 平均消費(200元/人)×【精
緻客房數(140間)×住房率×平均人數(2人/間)
+特色別墅房數(15間)×住房率×平均人數(4人
/間)】×購買率(20%)。

D. 會議中心場地出租收入：

假設每日每個場地可出租一場，初期出租率以 20
%計，目標出租率為 50%，出租率每年增加 1%，服
務費 10%。

a. 國際會議廳：1 間×20,000 元×365 (天)×出租
率×服務費。

b. 標準型會議室：1 間×8,000 元×365 (天)×出
租率×服務費。

E. 健身休閒設施收入：

渡假中心之相關休憩設施，如健身房、三溫暖、
游泳池等，亦可提供澎湖當地居民使用，收入計算以
每人 200 元/次×澎湖人口數×購買率(10%)。

(3) 營業支出

營業費用包括員工薪資、福利金與保險等相關人事費
用，以及推廣、維修、水電、文書、差旅等相關業務費用。

A. 營業費用：以營業收入 47%計算。

-
-
- B. 利息費用：依年利率 4% 計算，自營運期第一年起分 20 年本息攤還。
 - C. 折舊費用：平均年折舊率以投資成本之 5% 計算。
 - D. 開辦費攤提：為興建期間之各項隱藏性支出費用，初步假設本案開辦費為營建成本之 10%，約 6,000 萬元，分 5 年平均攤提。

由上述各項假設條件下之損益分析可知，若以特許年 50 年計算，本計畫淨現值 (NPV) 為 13,704 萬元，計畫內部報酬率 (IRR) 為 9.11% (詳表 8-7~表 8-9)。整體開發投資尚具吸引力，未來如果能透過產品的宣傳與澎湖縣政府整體之觀光行銷，增加遊客量與其消費，對於民間廠商參與投資將更具吸引力。

表 8-7 更新單元—開發損益表

年別	興建期		營運期							
	第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106
一、投資活動										
1.建設成本	52,500	52,500								
2.開發權利金	6,136									
3.開辦費	5,250	5,250								
投資活動現金流量合計	(63,886)	(57,750)								
二、融資活動										
1.銀行融資流入		52,500								
2.貸款利息支付			2,100	2,059	2,014	1,965	1,912	1,854	1,792	1,723
3.本金償還			1,013	1,128	1,224	1,329	1,445	1,573	1,713	1,867
4.本金剩餘金額			51,487	50,359	49,135	47,806	46,360	44,788	43,075	41,208
融資活動現金流量合計		52,500	(3,113)	(3,187)	(3,238)	(3,294)	(3,357)	(3,427)	(3,505)	(3,590)
三、營運收入										
1.會議中心場地出租			96	129	159	183	215	256	306	365
2.餐飲區			5,374	6,215	6,557	6,929	7,334	7,776	8,259	8,788
3.健身休閒設施			179	178	177	177	176	176	175	175
4.住宿收入			13,907	15,297	16,827	18,510	20,361	22,397	24,636	27,100
5.商店街			712	736	761	787	817	848	882	919
營運收入現金流量合計			20,268	22,554	24,480	26,586	28,903	31,452	34,258	37,347
四、營運支出										
1.營業費用			9,526	10,601	11,506	12,495	13,584	14,783	16,101	17,553
2.營業成本			3,040	3,383	3,672	3,988	4,335	4,718	5,139	5,602
3.其他成本			608	677	734	798	867	944	1,028	1,120
4.保險成本			3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
5.折舊費用			5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250
6.經營權利金			203	226	245	266	289	315	343	373
7.土地租金	136	136	409	409	409	409	409	409	409	409
營運支出現金流量合計	(136)	(136)	(22,186)	(23,695)	(24,966)	(26,356)	(27,885)	(29,568)	(31,420)	(33,458)
五、稅捐支出										
1.房屋稅			14	13	13	13	13	13	13	13
2.地價稅	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
3.營利事業所得稅			0	0	0	0	0	(385)	(167)	75
淨現金流量	(64,753)	(6,117)	(5,775)	(5,071)	(4,467)	(3,808)	(3,083)	(1,900)	(1,243)	(519)
累積淨現金流量	(64,753)	(70,870)	(76,645)	(81,717)	(86,184)	(89,992)	(93,075)	(94,974)	(96,217)	(96,736)

表 8-7 更新單元一開發損益表（續 1）

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
年別	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
一、投資活動										
1.建設成本										
2.開發權利金										
3.開辦費										
投資活動現金流量合計										
二、融資活動										
1.銀行融資流入										
2.貸款利息支付	1,648	1,567	1,478	1,381	1,276	1,160	1,034	896	745	579
3.本金償還	2,037	2,219	2,420	2,642	2,887	3,156	3,452	3,778	4,137	4,533
4.本金剩餘金額	39,170	36,952	34,531	31,889	29,002	25,846	22,394	18,616	14,479	9,946
融資活動現金流量合計	(3,685)	(3,786)	(3,898)	(4,023)	(4,163)	(4,316)	(4,486)	(4,674)	(4,882)	(5,112)
三、營運收入										
1.會議中心場地出租	435	396	404	412	420	428	437	446	455	464
2.餐飲區	9,368	10,007	10,709	11,484	12,339	13,284	14,330	15,489	16,775	18,203
3.健身休閒設施	174	173	173	172	172	171	171	170	169	169
4.住宿收入	29,810	32,791	36,070	39,677	43,645	48,009	52,810	58,091	63,900	70,290
5.商店街	960	1,004	1,052	1,104	1,161	1,224	1,292	1,367	1,449	1,539
營運收入現金流量合計	40,747	44,370	48,407	52,849	57,736	63,116	69,040	75,563	82,748	90,664
四、營運支出										
1.營業費用	19,151	20,854	22,751	24,839	27,136	29,665	32,449	35,515	38,892	42,612
2.營業成本	6,112	6,656	7,261	7,927	8,660	9,467	10,356	11,334	12,412	13,600
3.其他成本	1,222	1,331	1,452	1,585	1,732	1,893	2,071	2,267	2,482	2,720
4.保險成本	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
5.折舊費用	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250
6.經營權利金	407	444	484	528	577	631	690	756	827	907
7.土地租金	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409
營運支出現金流量合計	(35,702)	(38,094)	(40,758)	(43,689)	(46,915)	(50,466)	(54,375)	(58,681)	(63,423)	(68,648)
五、稅捐支出										
1.房屋稅	12	12	12	12	12	12	12	11	11	11
2.地價稅	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
3.營利事業所得稅	340	623	938	1,284	1,665	2,084	2,545	3,052	3,611	4,226
淨現金流量	277	1,126	2,071	3,109	4,251	5,509	6,892	8,414	10,090	11,937
累積淨現金流量	(96,460)	(95,334)	(93,263)	(90,154)	(85,902)	(80,394)	(73,502)	(65,088)	(54,997)	(43,061)

表 8-7 更新單元一開發損益表 (續 2)

	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
年別	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
一、投資活動										
1.建設成本										
2.開發權利金										
3.開辦費										
投資活動現金流量合計										
二、融資活動										
1.銀行融資流入										
2.貸款利息支付	398	199	(19)	0	0	0	0	0	0	0
3.本金償還	4,969	5,450	(474)	6,005	0	0	0	0	0	0
4.本金剩餘金額	4,976	(474)	0	0	0	0	0	0	0	0
融資活動現金流量合計	(5,367)	(5,649)	493	(6,005)	0	0	0	0	0	0
三、營運收入										
1.會議中心場地出租	473	483	492	502	512	522	533	543	554	565
2.餐飲區	19,789	21,553	23,517	24,010	24,513	25,027	25,550	26,084	26,628	27,183
3.健身休閒設施	168	168	167	166	166	165	165	164	164	163
4.住宿收入	77,319	85,051	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556
5.商店街	1,637	1,746	1,864	1,867	1,869	1,871	1,874	1,876	1,878	1,880
營運收入現金流量合計	99,387	109,000	119,596	120,101	120,616	121,142	121,677	122,223	122,780	123,348
四、營運支出										
1.營業費用	46,712	51,230	56,210	56,448	56,690	56,937	57,188	57,445	57,707	57,973
2.營業成本	14,908	16,350	17,939	18,015	18,092	18,171	18,252	18,333	18,417	18,502
3.其他成本	2,982	3,270	3,588	3,603	3,618	3,634	3,650	3,667	3,683	3,700
4.保險成本	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
5.折舊費用	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250
6.經營權利金	994	1,090	1,196	1,201	1,206	1,211	1,217	1,222	1,228	1,233
7.土地租金	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409
營運支出現金流量合計	(74,404)	(80,749)	(87,743)	(88,076)	(88,416)	(88,762)	(89,116)	(89,476)	(89,844)	(90,219)
五、稅捐支出										
1.房屋稅	11	11	11	11	11	10	10	10	10	10
2.地價稅	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
3.營利事業所得稅	4,904	5,650	8,087	6,505	8,050	8,095	8,140	8,187	8,234	8,282
淨現金流量	13,970	16,210	23,519	18,774	23,409	23,543	23,680	23,819	23,962	24,107
累積淨現金流量	(29,091)	(12,881)	10,638	29,412	52,821	76,365	100,045	123,864	147,826	171,933

表 8-7 更新單元—開發損益表（續 3）

年別	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年	第 37 年	第 38 年
	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136
一、投資活動										
1.建設成本										
2.開發權利金										
3.開辦費										
投資活動現金流量合計										
二、融資活動										
1.銀行融資流入										
2.貸款利息支付	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.本金償還	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.本金剩餘金額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融資活動現金流量合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、營運收入										
1.會議中心場地出租	577	588	600	612	624	637	649	662	676	689
2.餐飲區	27,749	28,327	28,916	29,517	30,130	30,755	31,392	32,043	32,706	33,383
3.健身休閒設施	162	162	161	161	160	160	159	158	158	157
4.住宿收入	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556
5.商店街	1,882	1,884	1,886	1,888	1,890	1,892	1,894	1,896	1,898	1,900
營運收入現金流量合計	123,927	124,517	125,120	125,734	126,360	126,999	127,651	128,316	128,994	129,685
四、營運支出										
1.營業費用	58,246	58,523	58,806	59,095	59,389	59,690	59,996	60,308	60,627	60,952
2.營業成本	18,589	18,678	18,768	18,860	18,954	19,050	19,148	19,247	19,349	19,453
3.其他成本	3,718	3,736	3,754	3,772	3,791	3,810	3,830	3,849	3,870	3,891
4.保險成本	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
5.折舊費用	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250
6.經營權利金	1,239	1,245	1,251	1,257	1,264	1,270	1,277	1,283	1,290	1,297
7.土地租金	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409
營運支出現金流量合計	(90,601)	(90,991)	(91,388)	(91,794)	(92,207)	(92,629)	(93,059)	(93,497)	(93,945)	(94,401)
五、稅捐支出										
1.房屋稅	10	10	9	9	9	9	9	9	9	8
2.地價稅	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
3.營利事業所得稅	8,332	8,382	8,433	8,485	8,538	8,593	8,648	8,705	8,762	8,821
淨現金流量	24,254	24,405	24,559	24,716	24,875	25,039	25,205	25,374	25,547	25,724
累積淨現金流量	196,187	220,592	245,151	269,866	294,742	319,780	344,985	370,360	395,907	421,631

表 8-7 更新單元一開發損益表 (續 4)

	第 39 年	第 40 年	第 41 年	第 42 年	第 43 年	第 44 年	第 45 年	第 46 年	第 47 年	第 48 年
年別	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146
一、投資活動										
1.建設成本										
2.開發權利金										
3.開辦費										
投資活動現金流量合計										
二、融資活動										
1.銀行融資流入										
2.貸款利息支付	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.本金償還	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.本金剩餘金額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融資活動現金流量合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、營運收入										
1.會議中心場地出租	703	717	731	746	761	776	792	808	824	840
2.餐飲區	34,073	34,777	35,495	36,228	36,975	37,737	38,515	39,308	40,117	40,943
3.健身休閒設施	157	156	155	155	154	154	153	153	152	151
4.住宿收入	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556	93,556
5.商店街	1,902	1,903	1,905	1,907	1,908	1,910	1,912	1,913	1,915	1,917
營運收入現金流量合計	130,390	131,110	131,843	132,592	133,355	134,133	134,928	135,738	136,564	137,407
四、營運支出										
1.營業費用	61,283	61,621	61,966	62,318	62,677	63,043	63,416	63,797	64,185	64,581
2.營業成本	19,559	19,666	19,776	19,889	20,003	20,120	20,239	20,361	20,485	20,611
3.其他成本	3,912	3,933	3,955	3,978	4,001	4,024	4,048	4,072	4,097	4,122
4.保險成本	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
5.折舊費用	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250	5,250
6.經營權利金	1,304	1,311	1,318	1,326	1,334	1,341	1,349	1,357	1,366	1,374
7.土地租金	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409
營運支出現金流量合計	(94,867)	(95,341)	(95,826)	(96,320)	(96,823)	(97,337)	(97,861)	(98,396)	(98,941)	(99,498)
五、稅捐支出										
1.房屋稅	8	8	8	8	8	8	8	7	7	7
2.地價稅	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
3.營利事業所得稅	8,881	8,942	9,004	9,068	9,133	9,199	9,267	9,335	9,406	9,477
淨現金流量	25,904	26,087	26,275	26,466	26,660	26,859	27,062	27,268	27,479	27,694
累積淨現金流量	447,535	473,622	499,897	526,363	553,023	579,882	606,944	634,212	661,692	689,386

表 8-8 更新單元—投資報酬率分析表

	興建期		營運期							
	第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
年別	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106
一、現金流入										
1.營業收入			20,268	22,554	24,480	26,586	28,903	31,452	34,258	37,347
現金流入合計			20,268	22,554	24,480	26,586	28,903	31,452	34,258	37,347
現金流入(折現後)合計			20,268	20,787	20,795	20,814	20,855	20,917	20,999	21,098
二、現金流出										
1.資本支出	63,886	57,750	0	0	0	490	0	0	0	685
2.營運支出(不含折舊費)			16,936	18,445	19,716	21,106	22,635	24,318	26,170	28,208
3.稅捐支出	730	730	744	744	744	744	743	358	577	818
4.週轉金			41	45	49	53	58	63	69	75
5.興建期土地租金	136	136								
現金流出合計	64,753	58,617	17,720	19,234	20,509	22,392	23,436	24,738	26,815	29,786
現金流出(折現後)合計	70,257	58,617	17,720	17,727	17,421	17,531	16,911	16,452	16,436	16,827
現金流量淨額	(64,753)	(58,617)	2,547	3,320	3,972	4,194	5,467	6,714	7,444	7,561
現金流量(折現後)淨額	(70,257)	(58,617)	2,547	3,060	3,374	3,283	3,945	4,465	4,563	4,272
現金流量(折現後)淨額累計	(70,257)	(128,874)	(126,327)	(123,266)	(119,893)	(116,609)	(112,665)	(108,200)	(103,637)	(99,366)

NPV= 13,704

IRR= 9.1144%

表 8-8 更新單元—投資報酬率分析表（續 1）

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
年別	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
一、現金流入										
1.營業收入	40,747	44,370	48,407	52,849	57,736	63,116	69,040	75,563	82,748	90,664
現金流入合計	40,747	44,370	48,407	52,849	57,736	63,116	69,040	75,563	82,748	90,664
現金流入(折現後)合計	21,216	21,292	21,410	21,543	21,692	21,855	22,033	22,226	22,433	22,653
二、現金流出										
1.資本支出	0	0	0	968	0	0	0	1,381	0	0
2.營運支出(不含折舊費)	30,452	32,844	35,508	38,439	41,665	45,216	49,125	53,431	58,173	63,398
3.稅捐支出	1,083	1,366	1,680	2,027	2,407	2,826	3,287	3,794	4,353	4,968
4.週轉金	81	89	97	106	115	126	138	151	165	181
5.興建期土地租金										
現金流出合計	31,616	34,298	37,285	41,539	44,187	48,168	52,550	58,757	62,691	68,547
現金流出(折現後)合計	16,462	16,459	16,491	16,933	16,601	16,679	16,771	17,283	16,995	17,127
現金流量淨額	9,131	10,072	11,122	11,309	13,549	14,948	16,490	16,806	20,057	22,118
現金流量(折現後)淨額	4,754	4,834	4,919	4,610	5,090	5,176	5,263	4,943	5,437	5,526
現金流量(折現後)淨額累計	(94,612)	(89,778)	(84,859)	(80,249)	(75,159)	(69,982)	(64,720)	(59,776)	(54,339)	(48,813)

表 8-8 更新單元—投資報酬率分析表（續 2）

	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
年別	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
一、現金流入										
1.營業收入	99,387	109,000	119,596	120,101	120,616	121,142	121,677	122,223	122,780	123,348
現金流入合計	99,387	109,000	119,596	120,101	120,616	121,142	121,677	122,223	122,780	123,348
現金流入(折現後)合計	22,887	23,135	23,395	21,653	20,043	18,553	17,175	15,900	14,722	13,631
二、現金流出										
1.資本支出	0	1,988	0	0	0	2,412	0	0	0	2,456
2.營運支出(不含折舊費)	69,154	75,499	82,493	82,826	83,166	83,512	83,866	84,226	84,594	84,969
3.稅捐支出	5,645	6,392	8,828	7,246	8,791	8,836	8,881	8,927	8,974	9,023
4.週轉金	199	218	239	240	241	242	243	244	246	247
5.興建期土地租金										
現金流出合計	74,999	84,097	91,560	90,312	92,198	95,003	92,990	93,398	93,814	96,694
現金流出(折現後)合計	17,271	17,849	17,911	16,283	15,320	14,550	13,126	12,151	11,248	10,685
現金流量淨額	24,388	24,903	28,037	29,789	28,418	26,139	28,687	28,825	28,966	26,654
現金流量(折現後)淨額	5,616	5,286	5,484	5,371	4,722	4,003	4,049	3,750	3,473	2,946
現金流量(折現後)淨額累計	(43,196)	(37,911)	(32,426)	(27,056)	(22,334)	(18,330)	(14,281)	(10,531)	(7,058)	(4,113)

表 8-8 更新單元—投資報酬率分析表（續 3）

	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年	第 37 年	第 38 年
年別	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136
一、現金流入										
1. 營業收入	123,927	124,517	125,120	125,734	126,360	126,999	127,651	128,316	128,994	129,685
現金流入合計	123,927	124,517	125,120	125,734	126,360	126,999	127,651	128,316	128,994	129,685
現金流入(折現後)合計	12,622	11,689	10,825	10,026	9,287	8,602	7,969	7,383	6,841	6,339
二、現金流出										
1. 資本支出	0	0	0	2,502	0	0	0	2,553	0	0
2. 營運支出(不含折舊費)	85,351	85,741	86,138	86,544	86,957	87,379	87,809	88,247	88,695	89,151
3. 稅捐支出	9,072	9,122	9,173	9,225	9,278	9,332	9,387	9,444	9,501	9,560
4. 週轉金	248	249	250	251	253	254	255	257	258	259
5. 興建期土地租金										
現金流出合計	94,670	95,111	95,561	98,522	96,488	96,965	97,452	100,501	98,454	98,970
現金流出(折現後)合計	9,642	8,928	8,268	7,856	7,091	6,568	6,084	5,783	5,221	4,837
現金流量淨額	29,257	29,406	29,559	27,212	29,873	30,035	30,200	27,815	30,539	30,715
現金流量(折現後)淨額	2,980	2,760	2,557	2,170	2,195	2,034	1,885	1,600	1,620	1,501
現金流量(折現後)淨額累計	(1,133)	1,628	4,185	6,355	8,550	10,585	12,470	14,070	15,690	17,191

表 8-8 更新單元—投資報酬率分析表（續 4）

	第 39 年	第 40 年	第 41 年	第 42 年	第 43 年	第 44 年	第 45 年	第 46 年	第 47 年	第 48 年
年別	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146
一、現金流入										
1. 營業收入	130,390	131,110	131,843	132,592	133,355	134,133	134,928	135,738	136,564	137,407
現金流入合計	130,390	131,110	131,843	132,592	133,355	134,133	134,928	135,738	136,564	137,407
現金流入(折現後)合計	5,874	5,443	5,045	4,676	4,335	4,018	3,726	3,454	3,203	2,970
二、現金流出										
1. 資本支出	0	2,608	0	0	0	2,667	0	0	0	2,731
2. 營運支出(不含折舊費)	89,617	90,091	90,576	91,070	91,573	92,087	92,611	93,146	93,691	94,248
3. 稅捐支出	9,620	9,681	9,743	9,806	9,871	9,937	10,005	10,073	10,143	10,215
4. 週轉金	261	262	264	265	267	268	270	271	273	275
5. 興建期土地租金										
現金流出合計	99,497	102,642	100,582	101,141	101,711	104,960	102,886	103,491	104,108	107,469
現金流出(折現後)合計	4,482	4,262	3,849	3,567	3,306	3,144	2,841	2,634	2,442	2,323
現金流量淨額	30,893	28,467	31,261	31,450	31,644	29,174	32,042	32,247	32,456	29,938
現金流量(折現後)淨額	1,392	1,182	1,196	1,109	1,029	874	885	821	761	647
現金流量(折現後)淨額累計	18,583	19,765	20,961	22,070	23,099	23,973	24,858	25,678	26,439	27,087

表 8-9 更新單元—投資自償率分析表

年別	興建期		營運期							
	第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106
一、興建期										
1. 建設成本	52,500	52,500								
2. 開發權利金	6,136									
3. 開辦費	5,250	5,250								
合計	63,886	57,750								
合計(營運初年現值)	75,208	57,750								
二、營運期										
1. 營運收入			20,268	22,554	24,480	26,586	28,903	31,452	34,258	37,347
2. 營運支出(不含折舊費)			16,936	18,445	19,716	21,106	22,635	24,318	26,170	28,208
3. 稅捐支出	730	730	744	744	744	744	743	358	577	818
4. 週轉金			41	45	49	53	58	63	69	75
5. 重置成本			0	0	0	490	0	0	0	685
淨現金流入合計	(730)	(730)	2,547	3,320	3,972	4,194	5,467	6,714	7,444	7,561
淨現金流入(營運初年現值)合計	(860)	(730)	2,547	2,821	3,109	3,026	3,635	4,115	4,205	3,937

自償率= 1.0706

表 8-9 更新單元—投資自償率分析表（續 1）

	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
年別	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
一、興建期										
1. 建設成本										
2. 開發權利金										
3. 開辦費										
合計										
合計(營運初年現值)										
二、營運期										
1. 營運收入	40,747	44,370	48,407	52,849	57,736	63,116	69,040	75,563	82,748	90,664
2. 營運支出(不含折舊費)	30,452	32,844	35,508	38,439	41,665	45,216	49,125	53,431	58,173	63,398
3. 稅捐支出	1,083	1,366	1,680	2,027	2,407	2,826	3,287	3,794	4,353	4,968
4. 週轉金	81	89	97	106	115	126	138	151	165	181
5. 重置成本	0	0	0	968	0	0	0	1,381	0	0
淨現金流入合計	9,131	10,072	11,122	11,309	13,549	14,948	16,490	16,806	20,057	22,118
淨現金流入(營運初年現值)合計	4,382	4,455	4,534	4,249	4,692	4,771	4,850	4,556	5,011	5,093

表 8-9 更新單元—投資自償率分析表（續 2）

	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
年別	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
一、興建期										
1. 建設成本										
2. 開發權利金										
3. 開辦費										
合計										
合計(營運初年現值)										
二、營運期										
1. 營運收入	99,387	109,000	119,596	120,101	120,616	121,142	121,677	122,223	122,780	123,348
2. 營運支出(不含折舊費)	69,154	75,499	82,493	82,826	83,166	83,512	83,866	84,226	84,594	84,969
3. 稅捐支出	5,645	6,392	8,828	7,246	8,791	8,836	8,881	8,927	8,974	9,023
4. 週轉金	199	218	239	240	241	242	243	244	246	247
5. 重置成本	0	1,988	0	0	0	2,412	0	0	0	2,456
淨現金流入合計	24,388	24,903	28,037	29,789	28,418	26,139	28,687	28,825	28,966	26,654
淨現金流入(營運初年現值)合計	5,176	4,871	5,055	4,950	4,352	3,690	3,732	3,456	3,201	2,715

表 8-9 更新單元—投資自償率分析表（續 3）

	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年	第 37 年	第 38 年
年別	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136
一、興建期										
1. 建設成本										
2. 開發權利金										
3. 開辦費										
合計										
合計(營運初年現值)										
二、營運期										
1. 營運收入	123,927	124,517	125,120	125,734	126,360	126,999	127,651	128,316	128,994	129,685
2. 營運支出(不含折舊費)	85,351	85,741	86,138	86,544	86,957	87,379	87,809	88,247	88,695	89,151
3. 稅捐支出	9,072	9,122	9,173	9,225	9,278	9,332	9,387	9,444	9,501	9,560
4. 週轉金	248	249	250	251	253	254	255	257	258	259
5. 重置成本	0	0	0	2,502	0	0	0	2,553	0	0
淨現金流入合計	29,257	29,406	29,559	27,212	29,873	30,035	30,200	27,815	30,539	30,715
淨現金流入(營運初年現值)合計	2,746	2,544	2,357	2,000	2,023	1,875	1,738	1,475	1,493	1,384

表 8-9 更新單元—投資自償率分析表（續 4）

	第 39 年	第 40 年	第 41 年	第 42 年	第 43 年	第 44 年	第 45 年	第 46 年	第 47 年	第 48 年
年別	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146
一、興建期										
1. 建設成本										
2. 開發權利金										
3. 開辦費										
合計										
合計(營運初年現值)										
二、營運期										
1. 營運收入	130,390	131,110	131,843	132,592	133,355	134,133	134,928	135,738	136,564	137,407
2. 營運支出(不含折舊費)	89,617	90,091	90,576	91,070	91,573	92,087	92,611	93,146	93,691	94,248
3. 稅捐支出	9,620	9,681	9,743	9,806	9,871	9,937	10,005	10,073	10,143	10,215
4. 週轉金	261	262	264	265	267	268	270	271	273	275
5. 重置成本	0	2,608	0	0	0	2,667	0	0	0	2,731
淨現金流入合計	30,893	28,467	31,261	31,450	31,644	29,174	32,042	32,247	32,456	29,938
淨現金流入(營運初年現值)合計	1,283	1,089	1,103	1,022	948	806	815	756	702	596

二、更新單元二財務計畫

更新單元二整建維護之計畫為考量利後續工作推動之順暢由澎湖縣政府為主辦單位向國有財產局申請核定無償撥用，並負責後續整建及維護管理工作，預計總整建維護費用約 3.56 億元，經費來源預計將由澎湖縣政府向文建會、離島建設基金爭取，並視預算金額逐年編列工作進度。詳表 8-10、表 8-11 所示。

表 8-10 更新單元二開發工程經費估算表

更新成本項目		項目	金額(元)	
一	工 程 費 用	營建工程費用	包括建築、景觀、公共事業工程整建維護等相關費用	305,515,450
		規劃設計監造費用	包括建築、水電、消防、結構、景觀、公共設施之設計、及建照領取等費用	18,330,927
		整地圍籬費	拆除舊屋後之整地、圍籬費用	100,000
		小計(一)		323,946,377
二	興 辦 費 用	測量費	鑑界及測量費用	500,000
		都市更新事業計畫	辦理都市更新事業計畫及都市計畫變更法定書圖與相關作業所需費用	1,000,000
		小計(二)		1,500,000
三	管理費用	行政管理費，含人事費用(以營建成本 2%計算)		6,110,309
		會計師簽證費(以營建成本 0.3%計算)		916,546
		會計師一般事務費		120,000
		律師一般事務費		120,000
		小計(三)		7,266,855
四	更新成本貸款利息(四)	以營建成本費用 50%，年利率 5%，單利計算，期程 3 年		22,913,659
共同負擔=(一)+(二)+(三)+(四)			355,626,891	

表 8-11 更新單元二財務計畫表

土地使用及公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得	開發經費		主辦 單位	預定完 成年度	經費來源
			工程費 (億元)	總計 (億元)			
更新單元二	2.4	澎湖縣政府 代管	3.56	3.56	澎湖縣政府	逐年編列	澎湖縣政府爭取預算編列

註：本更新單元財務需視實際狀況調整

玖、可行性評估及效益分析

一、可行性評估

(一)財務可行性

財務分析結果，主要是作為民間投資的可行性判定、政府投資的額度，及風險分攤之重要依據，對促成民間投資與確保政府權益有重大得影響，政府及民間對於財務分析結果，有不同的考量，以本計畫的性質與重要性而言，縣府除重視整體開發的品質與事業內容之外，開發計畫本身的自償能力，亦為縣府評估的重點之一，而民間業者重視的則是投資報酬率，回收期及投資金額。

依前章之財務試算，「海岸休閒渡假中心」之建設成本約為 10 億 5 仟萬元，興建期為二年，以特許年期 50 年估算、折現率以 8.5% 計算本投資計畫之自償能力為 1.07，顯示其具有投資潛力。而縣政府除可取得權利金、土地租金、房屋稅、地價稅等實質收益之外，更可促進本計畫地區土地的有效利用，建構馬公完整的海岸遊憩環線。

(二)市場可行性

1. 馬公市為澎湖政經中心

近年來由於澎湖交通建設逐漸完成，使澎湖地區對外與對內之聯絡提升，增加遊客參訪意願，而馬公市為澎湖最早發展之地區，其重要之縣、鄉道皆匯流於馬公市中心，其鄰近外來遊客出入境頻繁之馬公機場與馬公港，佔有地利之便，因而逐漸發展成澎湖政經中心，基地位置恰在馬公市市區，可藉其地理位置、交通、鄰近遊憩條件等市場優勢，配合商務或研討會等會議型旅遊之需求，將基地塑造成一個具離島休閒、商務遊憩的國際會議中心。

2. 澎湖遊客逐年成長

休閒旅遊市場成為澎湖地區主要經濟來源，觀光旅遊人次

每年平均約以 4% 幅度成長，以自助旅遊之年輕學生族群居多，馬公地區遊憩據點，如：天后宮、順承門及觀音亭等皆有穩定之遊憩客源，此擁有優渥之人文古蹟、海域景觀等條件下，基地實有利於投資開發。

3. 新興觀光產業之引入與重大建設陸續進行

目前新興之觀光產業多以低污染高附加價值之生產模式，與澎湖當地人文生活方式互相契合；影響許多企業財團近年來紛紛參與投資澎湖地方性產業建設，如：第三漁港海灣渡假旅館、金沙灣國際渡假村、湄京風櫃渡假村及西嶼竹灣渡假村等；本計畫區保留部分莒光新村空間與建築特色，又鄰近順承門與計畫保存再利用的篤行十村，休閒特色鮮明且具觀光賣點。在政策上，公部門亦極力建設馬公地區之相關觀光及旅遊服務設施建設，其陸續公佈的重大建設有觀音亭休閒渡假計畫、第一賓館周圍地區再發展計畫等，將有助於引進大量觀光與工作機會，帶動週邊商業發展。

4. 未來旅遊趨勢

隨著經濟的成長、國民所得的增加與國內外社會及經濟環境的改變，加上週休二日的實施，使得國民對觀光遊憩活動參與有明顯質與量的變化，未來澎湖地區由於重大建設的推行及觀光服務業之發展逐漸成熟後，商務型、會議型及夜間型的觀光型態比重將大幅增加，因此，應加強旅館及國際會議廳等複合服務功能，建議可以本基地之國際會議中心與主題住宿與鄰近中價位團體住宿為主之救國團青年活動中心相互搭配，以符合市場需求。

5. 民俗節慶參與式活動

馬公地區由宗教信仰衍生許多祭典民俗活動，如：天后宮媽祖繞境、元宵乞龜、搖舫等活動，這些活動多由民間發起，若擴大對外宣傳效果，可使澎湖民間活動吸引許多遊客參訪，增加市場優勢。

6. 基地週邊活動類型

基地北側觀音亭風景區向來是馬公市區最熱鬧之活動地區，夏季亦常見風帆運動；基地東側中正路一帶，為篆刻、特產、紀念品購物等消費娛樂活動主要集中地區，因此，基地良好之區位條件，無形中增加了許多市場潛力。

(三) 法律可行性

本計畫在法律可行性方面，將就適用促參法及離島建設條例範圍等相關法令，分析其可行性。

1. 適用促參法之認定範圍

依據「促進民間參與公共建設法」(簡稱「促參法」)及其施行細則，其中對民間參與公共投資方式有明確規定：

- (1) 「促進民間參與公共建設法」第 3 條第 11 項規定，本計畫區列屬於重大工業、商業及科技設施之公共建設。
- (2) 「促進民間參與公共建設法施行細則」第 11 條規定：本法第三條第一項第七款所稱觀光遊憩重大設施，指在國家公園、風景區、風景特定區及其他經中央目的事業主管機關認定之遊憩(樂)區內之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關服務設施、區內及聯外運輸設施。

2. 符合離島重大建設條例之重大建設投資計畫

本計畫區所在之澎湖縣，即為「離島建設條例」第二條所稱之離島，係指與臺灣本島隔離屬我國管轄之島嶼，已符合本條例之要求，該條例第三條說明，重大建設投資計畫係指經中央主管機關認定之重要產業投資或交由民間機構辦理公共建設之計畫，又依「離島重大建設投資計畫認定標準」，重要產業投資計畫係指經中央目的事業主管機關政策上輔導之建設或縣市綜合發展計畫及離島綜合建設實施方案所列之計畫，且其投資總額在新臺幣 1 億元以上或開發土地面積 0.5 公頃以上者。

依本計畫之開發性質與投資規模而言，均合乎上述規定，使本計畫更具其法律施行上之可行性。

3. 適用都市更新條例

(1) 就立法精神部分

本計畫區正臨莒光新村、篤行十村遷村、生活機能不佳、新復里地區發展停滯之際，同時面臨全台眷村迅速消失、眷村文化凋零之困境下，為促使馬公西南角之都市機能復甦、都市土地合理使用、改善生活環境、增進公共利益而提出更新計畫之申請，以符合「都市更新條例」第一條之立法精神。

(2) 就執行方式部分

執行更新計畫之處理方式，更新單元一乃採用重建、整建方式、更新單元二乃採用整建、維護措施，符合「都市更新條例」第四條之處理方式。旨在改進區內生活環境、提升公共設施品質、開發土地其他發展之潛力，同時，也保留原有之眷村文化，並藉由活化再利用之方式，賦予眷村空間新的發展契機，並提供新復里地區空間發展之文化意象，也提供了未來休閒遊憩活動的另一種選擇。

(3) 就開發方式部分

本更新計畫開發方式，更新單元一採設定地上權方式，以 BOT 方式公開徵選實施者開發，更新單元二則由澎湖縣政府文化局主辦，逐年編列預算整建歷史建築。就法源部份，雖在「都市更新條例」第廿七條說明公有土地參與更新處理方式，但在考量自辦更新，縣府財源有限，並在作業流程、執行時程上，缺乏民間實施者的靈活掌握；又在與民間廠商參與更新之土地權利價值有限，對於整體權利架構之分配，縣府易成為弱勢，難以掌控更新計畫之發展及效益。故決議以設定地上權、促進民間參與投資公共建設 BOT 之方式，作為更新單元一之開發方式。希望藉由都市更新再發展之精神、並適用稅率減免之更新

優惠，以為吸引廠商投資之誘因。

綜合以上法理論點，本案開發之方式雖不同於「都市更新條例」內開發方法，且更新條例相關之容積獎勵也不一定能應用於本案，但在保存迅速凋零中的眷村文化刻不容緩之際，並在促進地區合理再發展、復甦都市機能、改善老舊社區生活品質等因素考量，同時，更新相關優惠稅率的減免也是吸引廠商投資誘因，本案更是具有更新再發展之條件、及執行之迫切性。

二、預期執行效益

本案新復里地區之更新開發，主要是基於縣府對整體觀光環境與地方文化特色保存之考量，營利與開發收益並不是本計畫最主要之目的，然適當的休閒渡假設施開發，縣府仍可獲得租金與權利金之直接效益。

(一) 直接收益

由於本計畫之「觀光事業特定專用區」未來將以設定地上權之方式由民間參與投資開發，依相關法令規定，預期縣府可取得之直接收益如下：

1. 土地租賃之收益

土地租金在興建期每年為當年公告地價總價值之 1%，在經營期每年為當年公告地價總價值之 3%，以 96 年 1 月之平均公告地價 6,800 元/m²計算，興建期每年之土地租賃收益為 136 萬，營運期每年之土地租賃收益為 409 萬。於特許營運期間，縣府可收取土地租賃之最低金額合計為 19,909 萬元。本土地租金之計算，尚未估計由住宅區變更為觀光事業特定專用區後之地價調整與每三年地價調整所增加之租金收益。

2. 權利金之收益

(1) 開發權利金

開發權利金之計算為土地公告現值之 30%，若以 96

年之公告現值 10,200 元/m²計，在未計算用地變更後之公告現值調整，縣府可收取之開發權利金約為 6,136 萬元。

(2) 經營權利金

經營權利金之計算若以年總營業額之 1% 計算，由前章財務分析之預估，縣府於特許營運期，每年可收取之經營權利金在 200 萬元以上，總計可收取之經營權利金預估約 46,335 萬元。如果增加經營權利金收取之百分比至 2%，則總計可收取之經營權利金預估約 92,726 萬元，但相對民間投資之自償率預估將下降至 1.03%。本項經營權利金之收取費率，可納入民間投資契約之協商中，以爭取縣府與投資企業雙方最大之效益。

3. 房屋稅之收益

本案模擬規劃之建築面積 4,840 m²與樓地板面積 15,440 m²計算（尚未達土管之建蔽率 30%與容積率 120%，以及更新之獎勵容積），依相關法規減徵優惠後，縣府於計畫營運年起，可收取之房屋稅為 13 萬，於特許營運期間，總計可收取之房屋稅金預估約 496 萬元。

4. 地價稅之收益

依相關法規減徵優惠，且在未計算用地變更後之公告地價調整，預估縣府於特許營運期間，總計可收取之地價稅為 36,524 萬元。

(二) 間接效益

1. 本計畫開發完成後將可強化馬公市之觀光旅遊設施，健全內海遊憩環線中繼節點之觀光服務機能，創造地方觀光之消費與周邊商業活動機會。
2. 保全馬公具歷史紀念意義之眷村建築與文化特色，藉由活化再利用，促進地方文化及觀光相關產業之發展，創造地方收

益與充裕稅收。

3. 提升馬公地區之商業服務品質，帶動地方特色觀光與區域經濟永續發展。
4. 改善新復里老舊地區之公共設施服務品質，提升整體生活環境水準。
5. 本計畫完成後將需要相關服務人員與用品供應，可促進馬公及附近地區二級與三級產業之發展，符合縣府推動產業升級之目標。

(三) 社會及土地利用效益

1. 觀光休閒渡假中心之設置與眷村歷史建物與空間活化再利用，將可帶動所屬相關服務與設備之投資，進一步帶動地方產業經濟之發展。
2. 由於本區眷村歷史風貌之保全與再利用，將強化澎湖特色觀光休閒內容，滿足國民多元旅遊之需求。
3. 本案在眷村歷史特色及文化資產保全與永續發展之前提下，將本區重新規劃開發，促進土地更合理之利用。尤其是休閒渡假中心之開發新建，將原本產值低的眷舍轉變成高價值之土地利用效益。

拾、實施計畫

一、實施進度

重建區預訂於完成都市計畫變更法定程序及都市更新地區公告後 3.5 年(民國 100 年)完成重建工作開始營運；至於整建維護區更新進度則需視實際整建維護執行進度及經費補助狀況而定。

二、後續工作執行策略

(一)更新單元一招商執行策略

1. 招商行銷策略

(1) 充分吸引投資人注意

- A. 有效宣傳方式包括：建置相關宣傳網站，利用網路發布投資資訊及徵求投資業者相關意見，促進招商前期之意見交流，並達到宣傳目的。
- B. 定期發佈新聞稿給媒體記者，增加媒體曝光率，以塑造整體開發計畫之遠景，提高廠商參與意願。
- C. 舉辦座談會，聽取相關民間業者意見，並進行規劃修正，同時亦介紹整體規劃構想、相關配套措施等內容，加強參與投資意念。

(2) 充分告知本案投資利基

- A. 說明本計畫於澎湖縣之區位優勢及政府推動之魄力，配合周邊相關觀光計畫之建設時程，強調整體區位之競爭優勢與可預期之投資利基。
- B. 都市更新提供租稅減免及融資協助等誘因。
- C. 明確的合約條件及權利義務等規定，降低投資之不確定性與風險
- D. 與潛在投資人之雙向互動
 - a. 為求招標內容之公平合理，充分了解投資人之需求，公告招標前與後，應有多次與投資人雙向溝通互動之機會。

-
-
- b. 透過舉辦公開說明會等方式，投資人可以瞭解本計畫之投資條件、利基、權利義務，並可以針對投資開發實務提出具體之疑問與建議，減少投資障礙與爭議。

2. 招商作業執行計畫

茲就本計畫更新單元一提出招商作業執行計畫，說明如后：

(1) 招標條件設定

A. 一般資格

- a. 申請人可為單一公司或由一個以上之公司以共同合作方式組成之企業聯盟。申請人或合作聯盟成員須為依公司法設立之股份有限公司。
- b. 以企業聯盟方式申請者，應授權其中一公司為合作聯盟代表。合作聯盟申請人需提出合作聯盟協議書，且不得為另一合作聯盟之成員。

B. 財務資格

參酌「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」，實收資本額不低於預算金額 1/10 訂定(依各更新單元之總成本估算)。

- a. 單一公司申請人，其實收資本額應高於預算金額 1/10。
- b. 單一申請人或企業聯盟申請人之各組成員應符合下列條件：
 - (a) 最近三年無退票紀錄或重大喪失債信之情勢。
 - (b) 流動資產不低於流動負債。
 - (c) 總負債金額不超過淨值四倍。

C. 技術資格

單一公司申請人或企業聯盟申請人之各組成員中至少一家具備觀光旅館實際興建及經營管理經驗：

-
-
- a. 觀光旅館。
 - b. 其他符合該申請人所提「更新事業計畫」內之各項不動產事業設施。

(2) 招標作業流程

A. 招標公告

招標公告至截止收件時間，視事業計畫規模應有三個月至一年的時間，供投標人準備投標文件，提出建議方案。本更新單元因性質與權屬較為單純，建議備標時間為三個月。

B. 舉辦招標說明會

招標期間應舉行一至二次說明會，向潛在投標人說明整體計畫願景、更新投資獎助誘因、招標需求、以及主管機關要求與承諾。

C. 公開評選

由澎湖縣政府召集成立評選委員會，就相關證明文件合格之投標人提出之更新事業計畫進行書面資料或簡報審查，以檢視投標人所提計畫是否符合要求。

相關辦理公開評選要求如下：

- a. 投標文件不得暗示投標者身分。
- b. 投標者實施能力證明。
- c. 允許規劃彈性。
- d. 公私合作觀念。

(3) 議約及合作研擬都市更新事業計畫

獲選之投標者開始與主管機關就更新事業計畫內容、合作開發、權利金、公共設施興闢等事宜進行議約議價。並在此過程中，由公私部門合作研擬都市更新事業計畫，以確保其確實可行。

(4) 更新事業計畫送審

依議約結果，製作更新事業計畫書圖送澎湖縣政府更新審議委員會審議。

(5) 正式簽約

澎湖縣政府依核定之更新事業計畫內容與投標人簽訂正式合約。

(二)更新單元二後續整建維護執行策略

1. 開放空間環境整備

初期就開放空間、古城牆、順承門及週邊環境進行整體規劃，配合過去眷村居民所累積的生活經驗，週邊環境的場所精神，並導入公共藝術及景觀設計手法，優先整理完善的開放空間以供遊客進行歷史古蹟文化參訪之旅，且提供等待後續歷史建築整建期間尚能進行休憩活動的開放場域。

2. 重點歷史建築整建示範

擇定最具文化意義、示範價值之歷史建築優先進行整建工程，以在有限經費預算限制下，分期進行歷史建築之整建維護工作，藉由重點歷史建築之帶頭整建示範，傳達早期日式木造建築之優美、及眷村文化之特色，並為後續歷史建築之整建維護工作建立起立竿見影之功效。

3. 歷史建築空間永續再利用計畫擬定

歷史建築整建計畫擬定之同時，並應同時提出空間永續再利用計畫，以在進行整建工作之同時，因應未來空間再利用方式做好準備，以達到空間再利用、歷史空間永續經營的理念，並減少日後再利用計畫的提出而產生對整建好的歷史建築再一次對空間結構上的進行調整，以避免人力、物力、時間上資源的浪費。

三、後續相關配合工作及執行機構

(一)都市計畫樁位及地籍圖疊合工作

由澎湖縣政府地政局、建設局城鄉課辦理都市計畫圖、都

市計畫樁位、及地籍圖三圖合一之相關工作，並依據規劃成果進行地籍分割工作。

(二) 都市更新計畫及配合變更都市計畫部分

由澎湖縣政府建設局城鄉課辦理都市更新計畫及配合都市更新計畫辦理都市計畫變更之相關工作，都市計畫變更則依都市計畫法之法定變更程序辦理。

(三) 土地有償撥用相關工作

由澎湖縣政府財政局、地政局協助建設局辦理更新單元一土地有償撥用相關事宜，並編列土地有償撥用預算送縣議會審查通過。

(四) 建物拆遷補償相關工作

由澎湖縣政府財政局及建設局辦理建物拆遷補償工作，並編列拆遷補償預算送縣議會審查通過。

(五) 招商條約擬定及招商作業

採公開招商設定地上權方式執行，由澎湖縣政府建設局城鄉課辦理更新重建區之招商條文擬訂及後續招商事宜，縣政府旅遊局協助招商工作。

(六) 整建維護區保存及經營管理工作

由澎湖縣政府文化局進行整建維護區保存及經營管理工作，並制定後續相關委託經營管理辦法及整修維護辦法，編列每年整建維護預算。

(七) 其它

由澎湖縣政府工務局、建設局、文化局進行道路修繕、水電設施整建、景觀改善、資源調查及必要之工程設計與發包施工等工作。