編號	N22	縣市別	臺南市	案名	臺南市古堡段營改土地更新計畫

基地現況及發展條件

1.招商範圍位於安平港歷史風貌園區特定區範圍內，鄰近安平古堡、歷史水景公園、夕遊出張所等臺南市境內重要之觀光景點。

2.依交通部觀光局統計，臺南市每年約有 2,300 萬觀光人次，其中安平小鎮為全國觀光遊客到訪據點第 3 名，屬國家重點發展觀光、文化產業之地區。

3.近年來安平歷史聚落陸續活化利用，並與鄰近遊憩資源結合，形成完整觀光遊憩系統，惟仍缺乏外地遊客之住宿空間。

4.經評估安平地區客房供需情形，顯示其平、假日仍有客房之需求。因此，為完善安平地區觀光遊憩系統，且滿足遊客住宿需求，本案基地適合發展為觀光旅館。

5.本案旅館以複合式「住宿+文創」為產品定位，結合歷史水景公園，發展如：設計旅館（Design Hotel）或水景觀光旅館等強調「體驗型」消費，藉以區隔消費市場，提升整體觀光價值。

未來發展定位

因應觀光市場蓬勃發展及文創產業之崛起，為促進及提升安平地區之觀光服務機能與觀光旅館的住宿品質，有別於現有臺南觀光旅館之市場定位方向，本更新案將結合「藝文創意研發」之空間機能，作為更新發展定位，以形塑多樣化的文創場域。

更新策略

由臺南市政府擔任主辦機關，依據「都市更新條例」第 9 條及同條例施行細則第 5 條之 1 規定，得準用「促進民間參與公共建設法」有關申請及審核程序之規定，辦理公開評選實施者。透過設定地上權租予實施者，而實施者應完成都市更新事業計畫作業、實施都市更新事業(包含地上物興建、營運管理、費用負擔)及回饋特定公益性設施。

目前辦理情形

104 年 4 月 14 日公告實施更新計畫，107 年 1 月 24 日、107 年 7 月 25 日及 108 年 10 月 31 日分別辦理三次公開徵選實施者作業，皆未有廠商投標，獲補助之工作項目皆已完成，109 年 9 月 14 日已結案。

更新地區	
面積	公有土地比例
7.46 ha	16.35%
優先推動更新單元	
面積	公有土地比例
1.11ha	100%

預估投資總額(億)	
21	
預估政府投資	預估民間投資
--	21

註: 以上資料均為參考，若欲得知詳細資料，請洽各縣市政府。