

參 興建之規劃

一、工程規劃內容

本旅館區建築主要包括休閒渡假旅館區、別墅區、景觀泳池、濕生花園、停車場區及景觀美化區，主要提供遊客住宿、餐飲、休憩等服務功能，各分區建築空間配置構想說明如下（本規劃空間類型乃屬本案之假設內容，未來仍交由投資公司依實際需要訂定）：

（一）空間規劃

1. 休閒渡假旅館區

毗鄰向山南側區域設置休閒渡假旅館，以弧形面向湖畔之建築為主體，樓高六層（依據建築技術規則山坡地專章規定，本區建築物高度不得高於 21.6 公尺，為增加投資誘因，依本專章規定，建築物高度因構造或用途等特殊需要，經目的事業主管機關審定有增加其建築物高度必要者，得不受此項限制），建築面積為 3,500 m²，總樓地板面積為 17,500 m²，建築線條採簡約形式，色彩以白色與灰色為主，形塑與管理處相互融合之建築風格；入口大廳前利用景觀設計手法，形塑水幕與花園景色。



圖 3-1 旅館入口立面示意圖

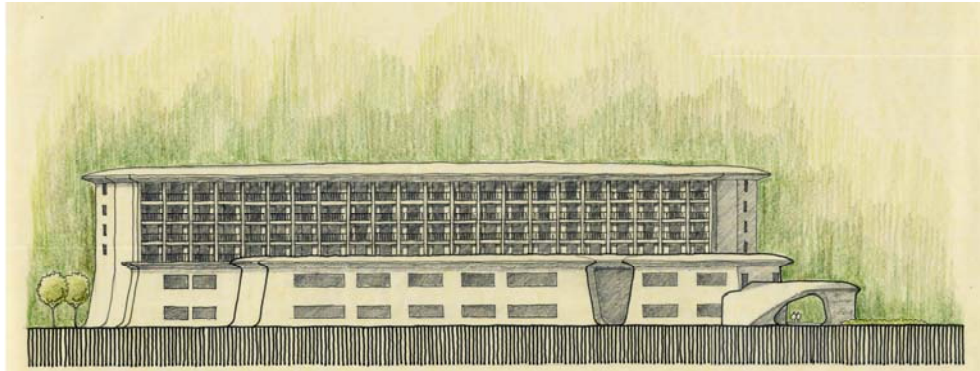


圖 3-2 旅館北向立面示意圖

(1)旅館主體一樓

旅館主體一樓面積 3,500 m²，內部附設入口大廳、辦公室、中、西餐廳(中餐廳客席數 200 人、西餐廳客席數 100 人)、小舖、KTV 等，提供各式中、西佳餚及商品販售，並設置迎賓大廳，提供迎賓禮遇。

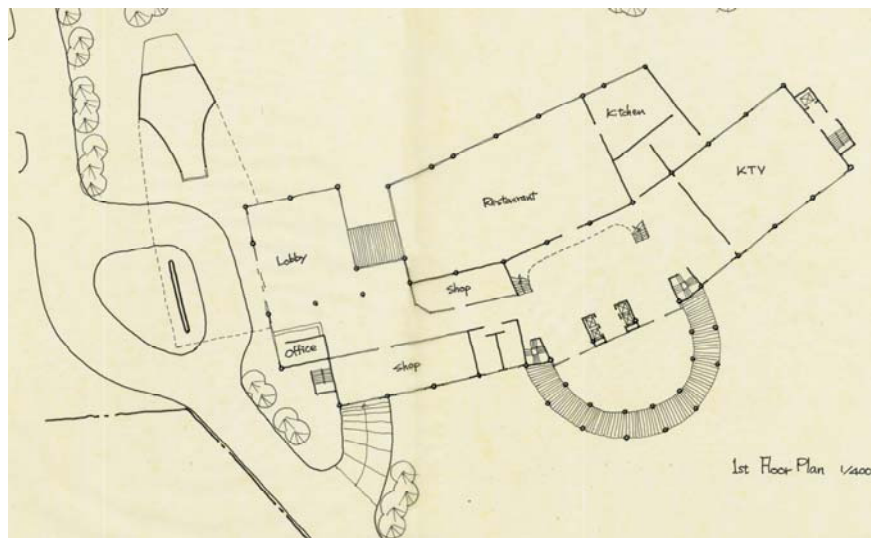


圖 3-3 旅館一樓平面示意圖

(2)旅館主體二樓

旅館主體二樓面積 3,200 m²，內部附設會議室(客席數 300 人)、娛樂室(撞球、桌球、圖書、健身)及休憩等空間，其中會議廳與餐廳空間亦可彈性調整，以符合多目標之使用。

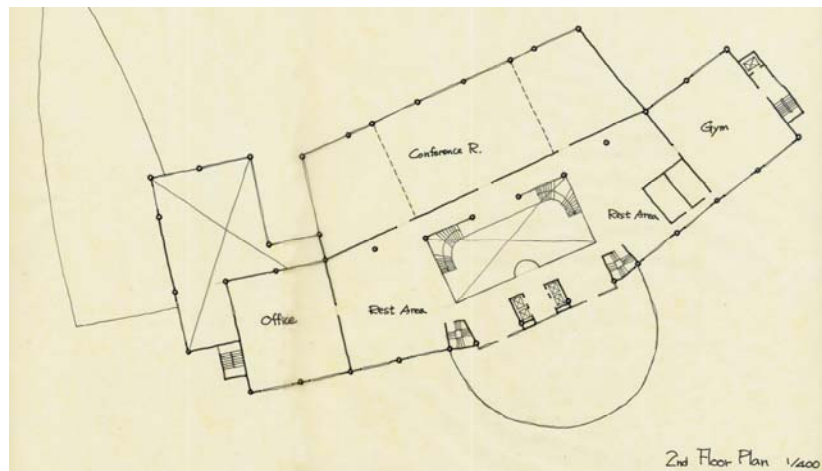


圖 3-4 旅館二樓平面示意圖

(3)旅館主體三~六樓(客房)

旅館主體之 3-6 樓面積 2,700 m²，客房數為 222 間(每房符合觀光旅館 4m×8m 最小設置標準)，共可住 444 人。

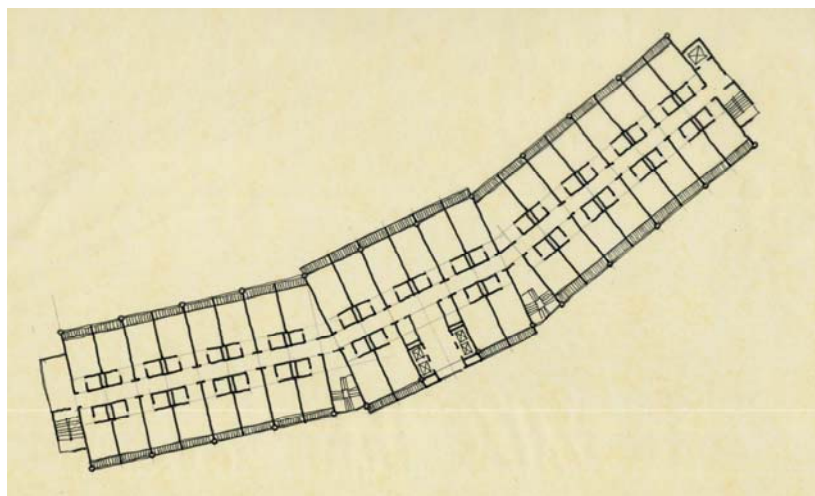


圖 3-5 旅館三~六樓平面示意圖

(4)地下室一樓及二樓

本旅館主體地下一樓附設污水及垃圾處理設備、機房及員工停車空間，地下二樓則提供住房遊客停放，計可提供 98 部小客車停放。

表 3-1 建築量體分析表

分區	項目	單位	數量
休閒渡假旅館區	旅館	間	222
	中式餐廳	客席數	200
	西式餐廳	客席數	100
	會議室	客席數	300
	小舖	間	2

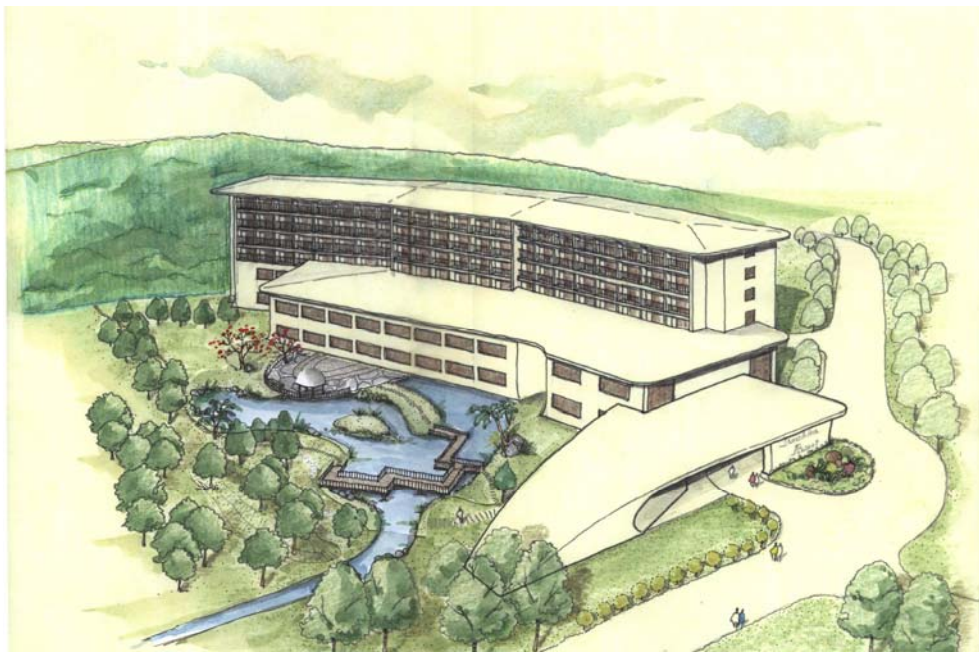


圖 3-6 旅館全區透視示意圖

2. 渡假木屋

(1) 渡假木屋

位於基地東南側，共設置 7 棟，28 間客房，單棟建築面積為 150 m²，計可容納 56 人住宿，為二樓雙併建築，因位處較隱密之區位，讓遊客充分體驗日月潭之寧靜美。

別墅區前設置一條 4m 服務車道，提供本區住宿遊客必要性之服務，並可兼作為緊急救災之道路；區外則配合別墅外觀，形塑優美之戶外景觀。

(2)瞭望塔

另外配合本基地特性，擇選最優之視角設置瞭望塔一座，樓高 10m，建築面積 90 m²。



3.景觀泳池

位於休閒渡假旅館與表演廣場間為景觀泳池，提供不同於主建築二樓之泳池，面積 720 m²，以秘密花園為主題，結合花香與曲線造型之水池與水道，中間附設 SPA 按摩池，結合自然環境，利用自然曲線及水深水流變化，塑造充滿樂趣、悠遊渡假氣氛與美景的游泳運動空間。



4.濕生花園

濕生花園毗鄰向山旅遊服務中心及湖畔休閒渡假旅館區，設置為可處理污水之生態池，並透過水道與旅館、向山旅遊服務中心相連接，種植各種水生植物，配合休憩亭、棧道之設置，形塑濕生花園意象，讓遊客可於此漫步、賞花，體驗本旅館之悠閒渡假之步調。



5.停車場區

於本旅館區西側毗鄰台 21 省道處設置停車場，面積計約 1824 m²，提供 74 個小客車及 6 個大客車停車位，旅館主體地下室內並附設 98 個小客車停車位，以滿足本旅館住宿遊客之需求。



7.景觀緩衝區

配合本區建築特色，形塑優良的戶外景觀，並以步道串連各區，提供遊客賞心目的視覺享受。

表 3-2 分區及建築設施量體表

項目	面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	樓地板 面積(m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
休閒渡假旅館區	27,949	3,500	17,500	13.08	54.40	旅館-主建築體六樓
渡假木屋區		1,050	2,100			木屋七棟
		90	90			瞭望塔
景觀泳池區		--	--			泳池、水道、按摩池
濕生花園區		15	15			生態池、休憩亭、棧道
停車場區		--	--			大小客車停車場
合計	27,949	4,655	19,705	16.66	70.50	

註：本計畫建蔽及容積乃為參考數字，未來依投資公司於法規容許下(40%,120%)自行調整

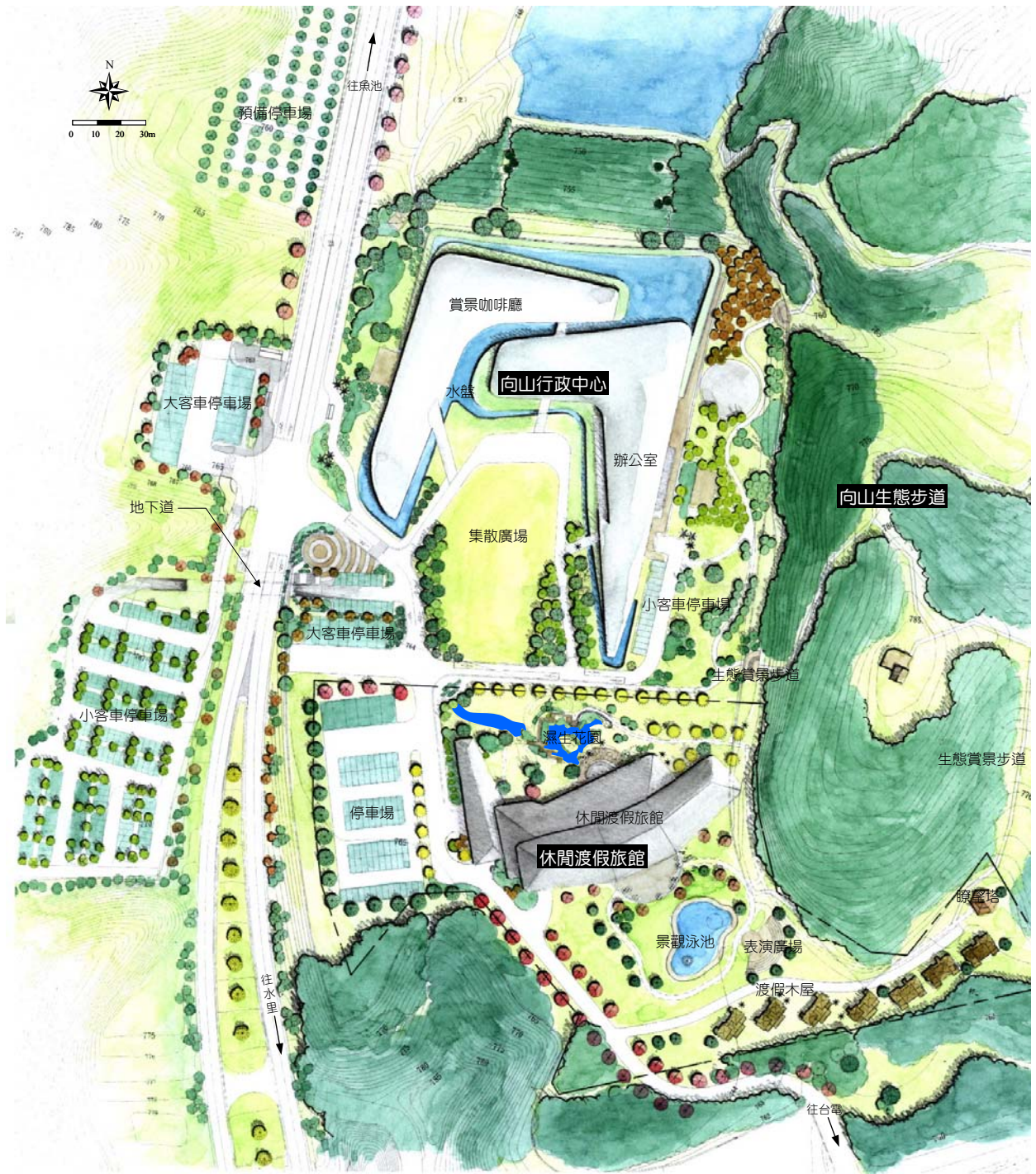


圖 3-7 休閒渡假旅館配置示意圖

(二)產品規劃

本基地提供之產品以提供日月潭中價位住宿及餐飲服務，其客房內裝建議保有日月潭純樸風貌，販售產品則需以日月潭地區特產為主。

1. 旅館住宿

本案計畫提供一般觀光旅館住宿客房，增加環潭地區之住宿需求。

2. 會議中心

提供至日月潭地區大型會議空間，並可做為宴會彈性空間之使用，提高多元性之使用率。

3. 特產品品嚐

- (1) 可結合魚池鄉農產品，發展精緻特產販售，如香菇加工品等。
- (2) 可結合產銷班，研發各類農特產品以及產銷班研究的農產入菜與風味菜式作法，提升本區餐飲特色。

4. 小舖

- (1) 販售可獨創融入當地風土民情之特點。利用原住民傳統編織、雕刻與陶藝的工藝再現，創造出特殊之紀念品販售，例如：以邵族原住民圖騰製作為紀念品、工藝品或紀念衫等。
- (2) 結合原住民藝術工作者，推廣傳統藝術。無論琉璃製作、傳統服飾上的印染刺繡、陶壺、木雕、石雕... 等，結合了現代藝術與原始圖騰。
- (3) 紀念品能夠與鄰近學校、社區社團或地方工作室合作，藉由上述團體設計與製造的特殊藝品，於本服務區販售，造就紀念性產品的獨一無二。

(三)動線計畫

1. 聯外交通

台 21 省道

為本計畫區最主要南北向聯外道路，北通魚池南達水里，唯由水里北上經過隧道口馬上進入本基地，未來建議於北上隧道前南下則於水社壩設置指標設施，提供遊客指引之告示，並於基地入口處向相關公路主管機關申請設置警示燈號誌，提醒駕駛者降低行車之速率。

纜車計畫

依日月潭觀光整體發展計畫中，長期建議於向山與車埕間興建纜車計畫，未來將縮短遊客時間，增加轉乘之遊憩體驗並提高本區之吸引力。

2.區內交通

(1)車行動線

區內入口處與管理處共同設置雙向迎賓綠廊，路寬 8 米，串聯向山行政中心、休閒渡假旅館入口大廳及停車場區。

(2)人行動線

配合濕生花園、表演廣場、游泳池及瞭望台，設置約 1.5 米寬之人行步道，步道兩側皆植具四季變化之香花植物，讓遊客享受自然清新之休憩體驗，另可結合向山生態公園步道，讓遊客能住宿之餘，更可享受日月潭之自然生態美景。

(3)服務動線

於旅館區西南側沿邊界預留 6 米寬之服務車道，提供台電工作人員使用，一方面減低對本計畫之衝擊，一方面更可做為第二條緊急聯外道路。

(4)停車供需分析

依本計畫實地問卷結果，受訪遊客所前往本區旅遊所使用之交通工具以私人轎車為主，佔 63.67%；其次為遊覽車，佔 26.65%，由於未來因應開放大陸觀光客，因此假設未來至本計畫區 60%搭乘小客車，40%搭乘大客車；另依交通部 94 年公布之最新資訊，遊客旅遊所使用之交通工具乘載率小客車為 2.2 人/車、大客車非假日 33 人/車、假日 36 人/車，故本案以自用車平均承載人數為 2.2 人/輛，遊覽車平均承載人數為 33 人/輛為計算基礎。

尖峰日遊客量分析：

每日住宿遊客量：500 人

員工人數：163 人

· 小客車停車位：

$500 \text{ 人(住宿遊客)} \times 60\% \div 2.2 \text{ (每車搭乘人數)} \div 136$

需 136 個小客車停車位

· 大客車停車位：

$500 \text{ 人(住宿遊客)} \times 40\% \div 33 \text{ (每車搭乘人數)} \approx 6$

需 6 個大客車停車位

· 員工停車空間

本案預估總員工人數約為 163 人，依早晚班比例計算，同時應有 3/4 員工在園，假設一半的員工將搭乘公司之交通車，另一半員工以小型車與機車之比例各佔一半，則自行開車之停車需求為 31 位($163 \times 3/4 \times 0.5 \times 0.5$)。

· 計畫提供之停車位

於本旅館區西側毗鄰台 21 道路處設置停車場，提供 74 個小客車停車位及 6 個大客車停車位，旅館地下一樓則提供 98 個小客停車位，足以滿足本旅館住宿遊客之需求。

表 3-3 本計畫停車供需分析表

項目 \ 車種	小汽車	大客車
供給量(S)	172	6
需求量(D)	167	6
停車供需比(S/D)	1.03	1

(四)行銷計畫

本旅館區未來配合完善的行銷計畫，將旅館區結合日月潭的資特色，提供遊客多元化的旅遊環境，增加遊客吸引力，以提高住房率。

1.遊程計畫

一日遊

- 自行車環湖健身之旅(環潭一號隧道到明潭出水口,約四公里)：文武廟→松柏崙步道→孔雀園→伊達邵→玄光寺與玄奘寺→頭社盆地→日月潭國家風景區向山行政中心→向山旅館(下午茶)→水社商圈→回程
- 體能賞景生態之旅：貓囁山步道→茶業改良場→中央氣象局日月潭氣象站→龍鳳宮→日月潭國家風景區管理處水社遊客中心→向山旅館(午餐)→搭船遊日月潭(水社碼頭→拉魯島→水鳥保護區→玄光寺)→慈恩塔步道→文武廟→回程
- 產業觀光暨遊湖之旅：埔里酒廠→廣興紙寮→水社商圈(午餐)→日月潭國家風景區向山行政中心→向山旅館(下午茶)→搭船遊日月潭(水社碼頭→拉魯島→水鳥保護區→玄光寺)→回程

- 深度文化之旅：文武廟→松柏崙步道→孔雀園或蝴蝶園→伊達邵(午餐)→慈恩塔→玄光寺與玄奘寺→頭社盆地→向山旅館(下午茶)→水社商圈→回程
- 步道健行生態之旅：貓囀山步道→茶業改良場→日月潭國家風景區管理處水社遊客中心→水社商圈(午餐)→環潭步道→向山旅館(下午茶)→大竹湖步道→回程

二日遊

- 產業觀光暨主題樂園之旅：出發→埔里酒廠→親手窯→水社商圈→日月潭國家風景區水社遊客中心→垂釣或搭船遊日月潭(水社碼頭→拉魯島→水鳥保護區→玄光寺)→向山旅館(過夜)→九族文化村→回程
- 賞鳥健行生態之旅：國家風景區管理處水社遊客中心→涵碧步道→搭船遊日月潭(水社碼頭→拉魯島→水鳥保護區→玄光寺)→大竹湖步道→水社商圈→梅荷園→向山旅館(過夜)→慈恩塔步道→青年活動中心蝴蝶園→水蛙頭步道→孔雀園→文武廟→回程
- 陶藝文化產業之旅：埔里酒廠→親手窯→國家風景區管理處水社遊客中心→水社商圈(午餐)→遊湖→向山旅館(過夜)→頭社盆地→水里蛇窯

三日遊

- 日月潭豐富之旅：出發→埔里酒廠→親手窯→水社商圈→日月潭國家風景區水社遊客中心→垂釣或搭船遊日月潭(水社碼頭→拉魯島→水鳥保護區→玄光寺)→向山旅館(過夜)→九族文化村→向山旅館(過夜)→環潭步道→頭社盆地→水里蛇窯
- 日月潭逍遙遊：國家風景區管理處水社遊客中心→涵碧步道→搭船遊日月潭(水社碼頭→拉魯島→水鳥保護區→玄光寺)→大竹湖步道→水社商圈→梅荷園→向山旅館(過夜)→慈恩塔步道→青年活動中心蝴蝶園→水蛙頭步道→孔雀園→文武廟→向山旅館(過夜)→水里溪遊憩區→水里蛇窯

2.行銷手法

(1)策略聯盟

與大眾運輸工具、日月潭週邊相關產業進行略聯盟，如航空公司、客運、陶藝業者、遊艇業者、地方工藝業者、自行車租賃業者、生態文化解說社團等，提供住宿遊客完善的旅遊服務、多元之遊憩活動選擇以及優惠價格，以吸引遊客入住。

(2)套裝旅遊

結合主題性或年度性活動提供套裝旅遊，如日月潭花火節、橫渡日月潭、日月潭水陸逍遙遊、湖畔(邊潭邊唱)音樂季、百鳥鳴春夜賞流螢、日月潭嘉年華、邵族文化祭、水上婚禮等，配合日管處辦理之活動提供套裝遊程，提高遊客住房意願。

二、公用設備計畫與工程經費

公用設備關係著與遊客之遊憩品質與遊憩體驗，包括用水、污水處理、用電、垃圾處理、電信、郵務等公共設施，未來本計畫區各公共管線將採地下化處理。依據開發構想方案中最大遊憩需求量進行推估，本計畫區休閒渡假旅館所提供之客房共 250 間，每間以 2 人計，另需提供服務人員計 163 人，本開發區之公共設施依上述標準設置，分述如下：

(一)用水及污水處理

本計畫之一般用水對象包括住宿遊客及服務人員之飲用及衛生用水以及園區植栽之灌溉用水等，其中植栽灌溉用水由污水處理後循環再使用。

1.用水計畫

(1)一般用水標準估算

- a. 住宿遊客：250 升/房/日×500 人日=125,000 升
- b. 服務人員：150 升/人/日×163 人日=24,450 升
- c. 遊憩設施用水：50,000 升(游泳池、景觀水池)
- d. 植栽灌溉用水：10,000 升
- e. 其他用水：30,000 升(含空調用水及消防用水等)

上述各項用水量合計為 239,450 升（240 噸）

表 3-4 一般用水標準估算表

用水對象	用水量（升）
住宿遊客	125,000
服務人員	24,450
遊憩設施用水	50,000
植栽灌溉用水	10,000
其他用水	30,000
合計	239,550

(2)日用水量

考量餘裕度 20%，故用水量=239,550 升×（100%+20%）=287,460 升=287.5 噸。

(3)蓄水池

考量各用水點附近適當位置並與旅館建築體一併設置蓄水池，共二座，容量各為 150 噸，共 300 噸。

(4)消防供水系統

全區設有消防栓外，有關建築消防於建築設計時依消防法與相關消防安全設備設置標準規定辦理。

(5)用水來源

本區主要用水來源為自來水，不足部份以地下水補充之，澆灌用水來源則以污水處理回收水為主。

2.污水處理計畫

(1)廢水產量

污水量之產生以用水量之 80% 計算，具本計畫所需之用水量推測，本計畫之污水量推估約為 191.56 噸。

$$239,450 \text{ 升} \times 80\% = 191,560 \text{ 升} = 191.56 \text{ 噸}$$

(2)廢水處理方式

未來投資廠商需自行興建污水處理設備，並設置污水下水道與污水處理廠共同收集區內之污廢水，將全區建物皆納入污水下水道系統中，收集後進行二級處理，並在符合放流水標準之規定下，始可排放；處理後另可納入各區內之澆灌及濕生花園水池補充用水使用。

(二)供電計畫

1.用電類型

本開發案之用電設施包括照明、動力、空調等項目：

照明用電：依其使用場所不同，可分為建築室內照明、停車場照明、庭園步道照明、水中照明、廣場照明等。

動力用電：區內動力機械設備均屬之，包含消防泵浦、加壓泵浦、電梯、抽排風機、污排水泵浦、污水處理設備、過濾循環設備、自動灌溉設備等。

空調用電：區內中央空調或箱型、窗型冷氣用電。

2.用電量推估

本開發案之用電由電力公司輸配線系統引入本區主要受電室，其負載分布可概分為三個分電盤，其服務範圍與推估用電量如下：

休閒渡假旅館區：旅館、餐飲設施、會議中心、娛樂室、小舖、污水處理設施

渡假木屋區：渡假木屋 7 棟、瞭望塔

戶外遊憩景觀區：景觀泳池、濕生花園、周邊戶外景觀、停車場

表 3-5 用電量推估表

用電分區	推估用電量 (kw)
休閒渡假旅館區	550
渡假木屋區	150
戶外遊憩景觀區	150
合 計	850

3.供電系統

目前計畫區內各聚落均已有電力供應，因應遊憩發展所增加之電力需求，宜在各分區設置變電箱，接引線路至各用戶。在各遊憩活動區內需強化夜間照明設備；在遊憩休憩點則配合各遊憩活動之型態設置照明設備；另外於道路兩側、行人步道上皆須適地設置夜間照明設施，以防止意外。

未來結合用電系統之建置，配合提供變電站用地。

4.電纜共構或地下化

考量景觀上之完整性，減少因設立電線桿造成視覺上負面之影響，電線牽設宜採地下設管或共同管溝共構方式，地上之供電設備則於隱密處或角落處搭配植栽美化設置，避免破壞周遭環境景觀。

(三)垃圾處理計畫

1.垃圾量估算

一般居家生活，每人每日產生之垃圾量為 0.7 公斤，住宿遊客及服務人員因停留時間長，假設同一般居家產生之垃圾量，均以每人每日產生之垃圾量為 0.7 公斤為計算標準，推估本計畫區在計畫年每日所產生的遊憩垃圾量約為 0.46 公噸。

a.住宿遊客： 0.7 公斤/人/日 × 500 人日 = 350.0 公斤

b.服務人員： 0.7 公斤/人/日 × 163 人日 = 114.1 公斤

上述各項垃圾量合計為 464.1 公斤（約 0.46 公噸）

表 3-6 垃圾量推估表

使 用 者	垃圾量（公斤）
住宿遊客	350.0
服務人員	114.1
合 計	464.1

2.收集方式

(1)收集頻率

平日每天收集一次，而於假日及尖峰期因遊客較多，視需要增加收集次數。

(2)集中收集

區內設置之垃圾桶原則上由管理單位派人定時收集至集中地點，依可燃性或資源回收與否加以分類放置，不可燃或有回收價值者應委由專責機構代為處理。

3.廢棄物處理宣導

(1)環保教育宣導

由於使用者隨意拋丟廢棄物，造成環境污染，須花大量人力與財力進行環境清潔整理。當前的課題為對民眾進行環保教育宣導，無法自然分解之廢棄物須自行攜走，或攜至垃圾清運之定點，並依垃圾分類方式棄置。

(2)定點棄置

提供垃圾回收資訊，指引遊客將垃圾棄置於垃圾清運地點。

3.廢棄物清運及處理

將來由管理單位與鄉公所協調處理，委請鄉公所清潔隊派員清運，或委由民間機構代為處理，包括清運及焚化或掩埋處理。

(四)電訊計畫

包括電信及郵務兩部分，可利用現有之郵局系統及公共電話網路，於各主要遊憩及住宿據點增設簡便郵局及電訊設備（包含國內、國際公共電話、網際網路公共線路等）供遊客及民眾使用以便利區內對外之聯絡，朝向國際級風景之方向邁進。

(五)工程費用估算

民間開發總投資成本包括初期營運周轉金、規劃設計費用、營運籌備開辦費、大地工程、建築工程、景觀工程等，分四年投資，總投資金額為柒億伍仟萬元。

表 3-7 民間開發總投資成本

單位：元

項目	單位	數量	單價	投資金額			
				第一年	第二年	第三年	第四年
規劃設計費用	式	1	22,500,000	11,250,000	11,250,000		
營運籌備開辦費用	式	1	22,500,000	7,500,000	15,000,000		
大地工程	式	1	22,500,000		22,500,000		
建築結構工程	式	1	165,000,000			165,000,000	
建築機電設備工程	式	1	112,500,000		22,500,000	33,750,000	56,250,000
室內裝修工程	式	1	315,000,000			63,000,000	252,000,000
生產器具及設備	式	1	52,500,000			21,000,000	31,500,000
庭園景觀工程	式	1	37,500,000				37,500,000
小計				18,750,000	71,250,000	282,750,000	377,250,000
總計				750,000,000			

資料來源：本計畫整理