第三節　規劃方案研擬

一、區域發展建議

日月潭國家風景區管理處為觀光發展及提昇國際級服務水準，提出向山觀光旅館計畫，期望引進民間投資開發。目前日管處已完成水社公園及向山行政中心規劃，並於向山觀光旅館計畫中預留空間作為民間投資旅館之發展，因此本區域之發展應配合向山行政中心及向山之定位，進行旅遊服務、住宿服務、環境生態等多面向考量，形塑本區域成為全方位之旅遊服務基地，以下即針對本區域之發展進行建議：

(一)向山行政中心

位於向山北側鄰湖之區域為向山行政中心，包含日月潭國家風景區管理處、遊客中心、停車場，提供遊客完善之旅遊服務。結合湖畔景觀設置有咖啡廳、賣店、廣場等，除可臨湖欣賞湖光山色，並可遠眺涵碧公園。



(二)休閒渡假旅館

為本計畫主要發展區域，依據市場定位設置觀光旅館，結合向山行政中心、向山生態步道，提供遊客一處遠離名勝街吵雜環境，擁有完善之動靜態休閒活動之悠適寧靜渡假基地。



(三)向山生態步道

位於休閒渡假旅館東側，為一處充滿自然山林生態的保護區，沿線設置步道，並於景觀眺望點設置觀景亭，讓住宿之遊客可以沿階而上享受森林浴並欣賞日月潭晨昏變化之美。



(四)交通動線

本計畫主要聯外道路為台 21 線省道，未來建議與管理處使用同一入口，除加強指標系統的指示外，尚須針對入口意象做進一步設計，將本計畫與遊客服務中心的特性展現。另外，本計畫預留 6m 道路供台電人員進出使用。

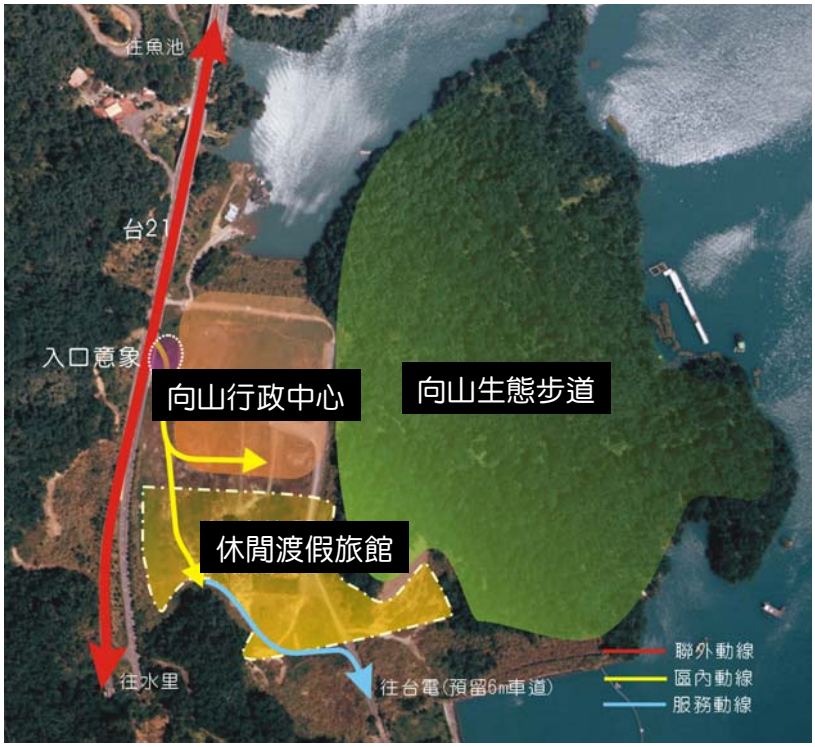


圖 1-15　計畫發展構想圖

二、計畫發展構想

(一)休閒渡假旅館發展構想

1.休閒渡假旅館



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，樓高六層樓（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），3-6 樓共有客房 222 間(每房符合觀光旅館 4m×8m 最小設置標準)，一樓設置大廳、中、西式餐廳、KTV、小鋪及辦公室等，二樓附設會議室、辦公室、娛樂、圖書、健身及休憩空間，並於露台視野極佳處設有觀景休憩平台，讓遊客徜徉在湖光山色之賞景平台中；建築面積為 3,500 ㎡，總樓地板面積為 17,500 ㎡，建築線條採簡約形式，色彩以白與灰色為主，形塑與管理處相互融合之建築風格（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）。

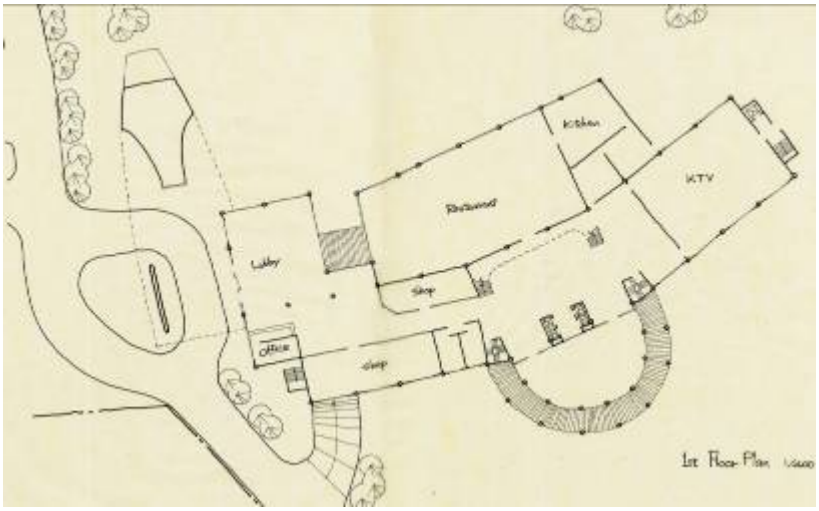


圖 1-16　旅館一樓平面示意圖

2.渡假木屋



位於基地東南側，建築面積為 150 ㎡，共設置 7 棟，28 間客房，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。

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 ㎡。

3.景觀泳池



位於休閒渡假旅館南側，面積約 720 ㎡，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，塑造充滿樂趣與美景的游泳運動空間。

4.濕生花園

濕生花園毗鄰向山行政中心及休閒渡假旅館區，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 1,824 ㎡，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。

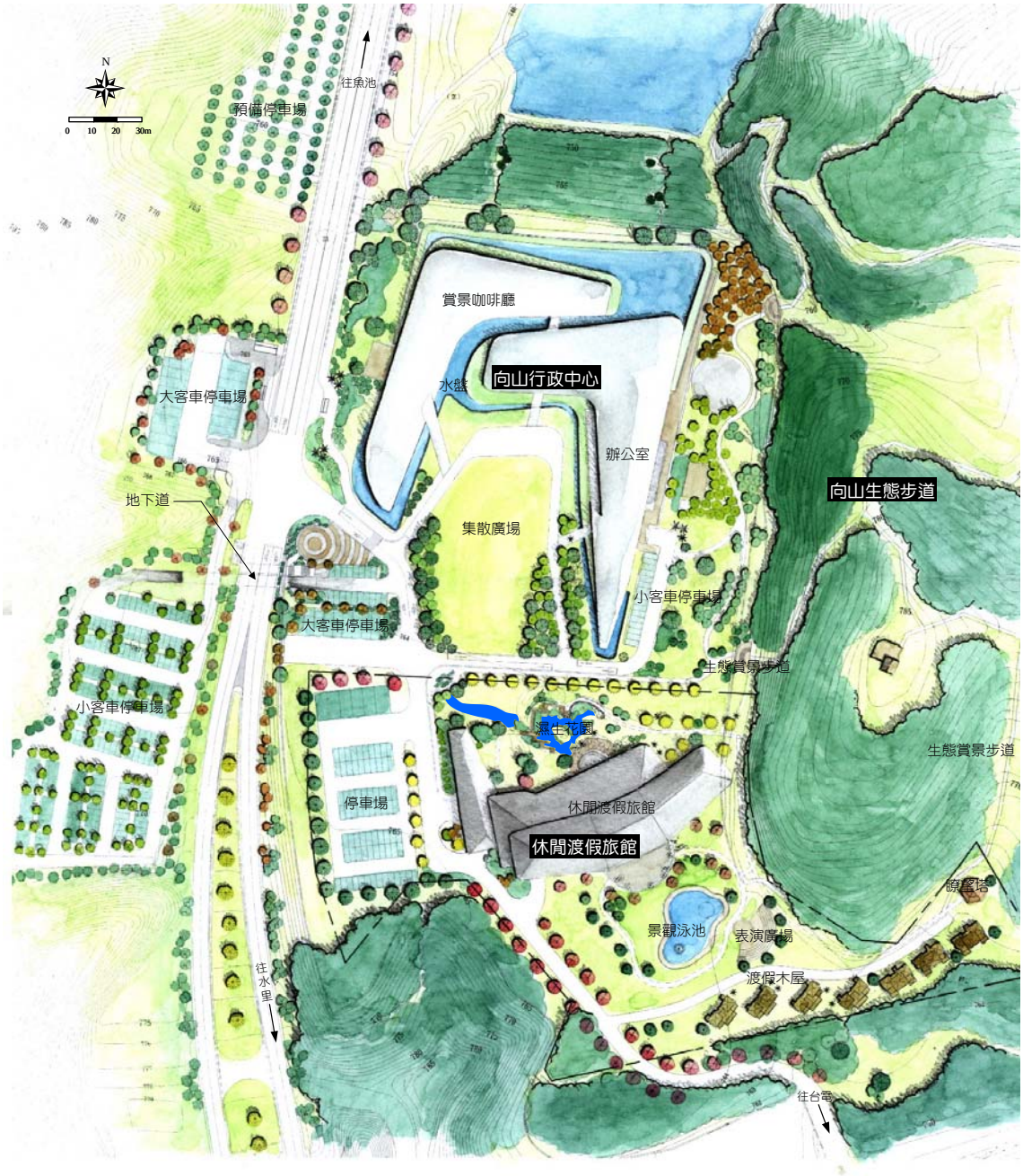


圖 1-17　休閒渡假旅館配置示意圖

三、工程費用估算

民間開發投資成本

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 1-4　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