

VISION
DAPENG BAY

大鵬灣風景特定區整體招商

打造大鵬灣國際級水陸渡假區







DAPENG BAY

大鵬灣國家風景區



交通部觀光署
Tourism Administration, MOTC



交通部觀光署 大鵬灣國家風景區管理處
Dapeng Bay National Scenic Area Headquarters, Tourism Administration,
Ministry of Transportation and Communications



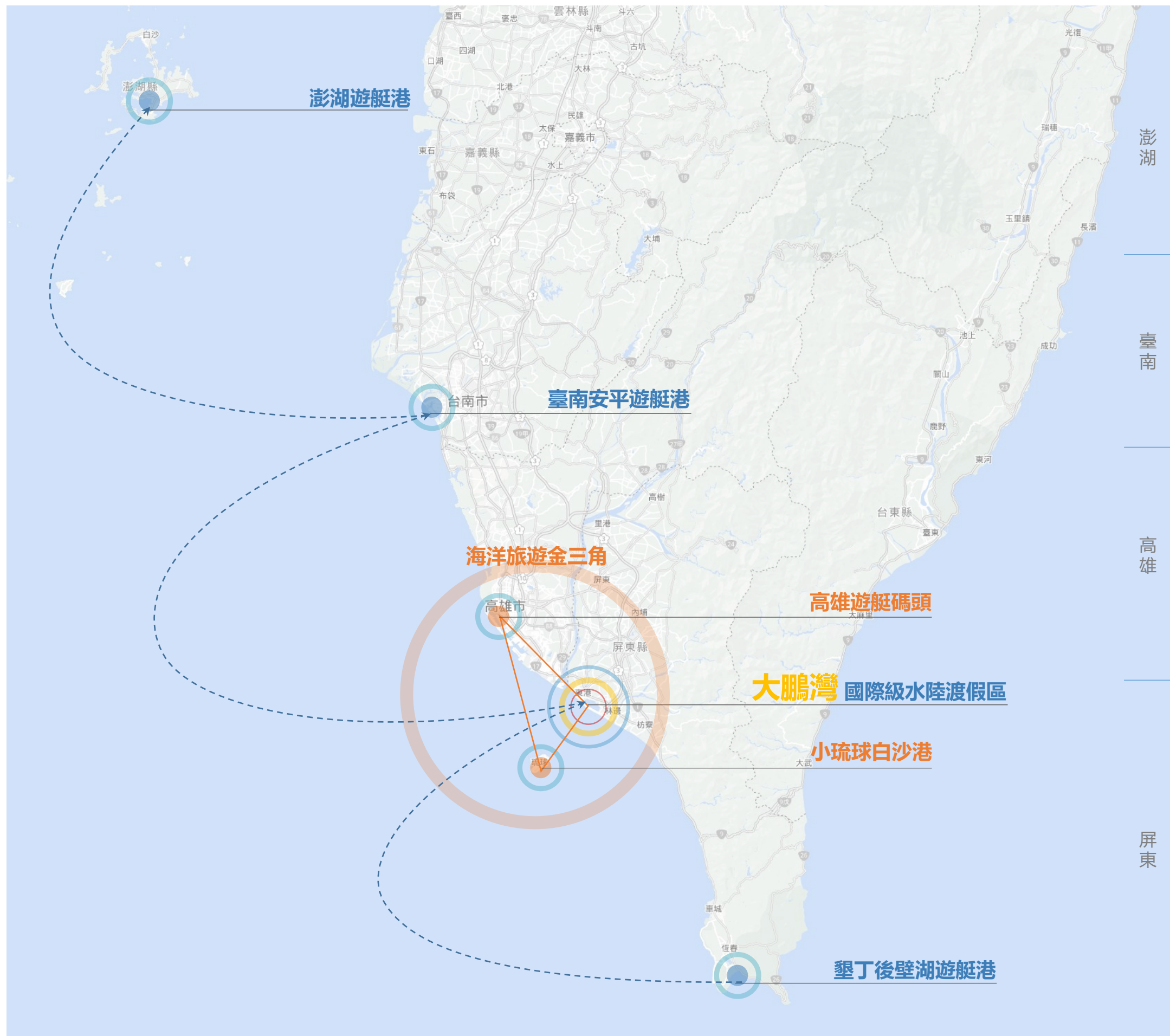
城都顧問公司
URBANET GROUP

關於大鵬灣

DAPENG BAY

臺灣作為海島型國家，發展遊艇旅遊不但是延伸觀光多元性的選項，也是港口發展觀光新契機，大鵬灣遊艇港短期與高雄港遊艇碼頭、白沙港觀光碼頭及後壁湖遊艇港，再串聯安平港以及澎湖形成南台灣遊艇生活圈，放眼國際對接世界遊艇碼頭，還可搭配國際觀光郵輪環台（港）、跳島遊程，藉以於國內持續擴大遊艇觀光效益。



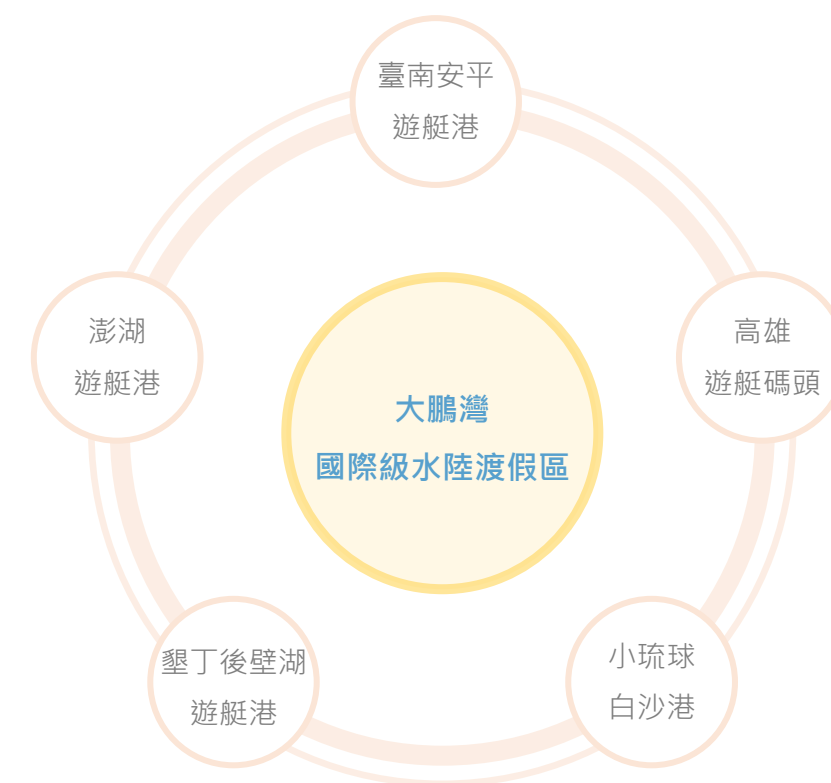


南臺灣遊艇生活圈

YACHT LIFE

大鵬灣位於臺南、高雄至墾丁重要補給區位，有大鵬灣遊艇港的加入，轉向高附加價值的南臺灣遊艇生活圈。

遊艇遊程發展成熟且豐富，您可以自由搭配：



交通部觀光署
Tourism Administration, MOTC



交通部觀光署 大鵬灣國家風景區管理處
Dapeng Bay National Scenic Area Headquarters, Tourism Administration,
Ministry of Transportation and Communications



城都顧問公司
URBANET GROUP



CONTENT

01

基地環境掃描

09

基地基本資料 10

周邊交通與觀光資源 12

遊一區現存建物 20

02

發展願景與規劃

23

全區願景定位 24

遊一區+遊艇港區規劃 25

遊二區規劃 30

遊三區規劃 32

03

招商計畫

35

招商優勢 36

招商作業程序 37





01

基地環境掃描

Site Information



交通部觀光署
Tourism Administration, MOTC



交通部觀光署 大鹏湾 國家風景區管理處
Dapeng Bay National Scenic Area Headquarters, Tourism Administration,
Ministry of Transportation and Communications



城都顧問公司
URBANET GROUP

基地基本資料

INFORMATION

土地面積與權屬

本案規劃範圍位於大鵬灣國家風景區內之「遊一區」、「遊二區」、「遊三區」及「遊艇港區」，土地面積合計約210.12公頃

分區	土地面積 (公頃)	權屬
遊一區	75.47	中華民國/屏東縣
遊二區	52.59	中華民國
遊三區	42.37	中華民國
遊艇港區	39.69	中華民國
總計	210.12	-

土地使用

本案規劃範圍內遊一區、遊二區及遊三區之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於45%，地下開挖率不得大於15%；遊艇港區建蔽率不得大於陸域面積20%，容積率不得大於陸域面積40%

項目	建蔽率	容積率	地下開挖率
遊一區	不得大於15%	不得大於45%	不得大於15%
遊二區	不得大於15% (高爾夫球場5%)	不得大於45% (高爾夫球場10%)	不得大於15% (高爾夫球場5%)
遊三區	不得大於15%	不得大於45%	不得大於15%
遊艇港區	不得大於 陸域面積20%	不得大於 陸域面積40%	-

土地容許使用項目

使用分區	遊憩區	遊艇港區
容許使用項目	1. 室內遊憩設施 2. 戶外遊憩設施 3. 水岸遊憩設施 4. 管理服務及會議設施 5. 文化史蹟保存或展示設施 6. 生態體系、環境保護綠化及解說設施 7. 特產及商品展售設施 8. 休閒運動設施 9. 旅遊住宿設施 10. 餐飲及購物設施 11. 交通服務設施 (含碼頭、加油站等設施) 12. 高爾夫球場 (限遊二遊憩區) 13. 其他經中央觀光主管機關核准之設施	1. 戶外遊憩娛樂設施 2. 水岸遊憩娛樂設施 3. 管理服務及會議設施 4. 休閒運動設施 5. 旅遊住宿設施 6. 餐飲及零售購物設施 7. 交通服務設施 (含加油站 船舶維修及停車場等) 8. 其他經中央觀光主管機關核准之設施



圖例

本案範圍

周

邊聯外交通

CIRCULATION

聯外道路

- **國道3號**：規劃範圍東側，往北可達潮州鎮及屏東市，亦可銜接臺88線通往高雄市
- **臺17線**：規劃範圍北側，可銜接縣道187通往東港鎮中心，往北亦可抵達高雄市
- **屏128鄉道**：規劃範圍南側，西起自遊三區南側，往東可銜接屏128-1鄉道，通往林邊鄉

主要道路

- **大鵬灣環灣道路**：規劃範圍周邊之30米環狀道路，東側可銜接國道三號，北側可連接臺17線，南側可串聯屏128鄉道

大鵬灣環灣自行車道

- 全長11.7公里，環繞大鵬灣並連結林邊崎峰社區及東港南平里與東隆宮，路線結合潟湖景緻，碧海藍天、自然生態濕地景觀、漁村風情、宗教人文等五大資源特色

大眾運輸

- **臺鐵**：往東北側8分鐘可抵鎮安車站，往東南側10分鐘可至林邊車站
- **捷運**：未來捷運林園東港線（續接小港林園線），將於本案北側設置站點，強化與高雄市中心之連結





周邊觀光資源 Resource

自然資源

- 豐富生態資源：紅樹林濕地公園、右岸濕地、左岸濕地及崎峰濕地
- 多樣自然景色：鵬灣跨海大橋、落日灣

人文資源

- 歷史建築及古蹟：日治時期大鵬營區遺留之建物

港區周邊觀光遊憩資源

- 觀光遊憩景點：青洲濱海遊憩區、帆船基地、濱灣之心、蚵殼島





周

邊陸海空遊憩資源

RECREATION SPOT

遊艇與帆船基地

營業處	經營項目
濱灣碼頭	遊湖體驗、海上用餐、飆速快艇、開船秀、求婚趴、生日趴、專業導覽、無限量烤蚵
帆船基地	風浪板、樂觀型帆船、雷射型帆船、獨木舟體驗、帆船體驗、開船秀、大型SUP體驗、立式划槳(SUP)體驗

賽車場

大鵬灣國際賽車場為賽車競速設施目前為暫停營業狀態，賽道全長為3,527米，過去曾舉辦多場大型賽事（如TSF台灣大賽車、奧迪R8 LMS盃、華夏賽車大獎賽）

卡丁車場

大鵬灣卡丁車場為賽車競速設施目前為暫停營業狀態，符合FIA / ASN、FIM/FMN全國級小場賽車場之跑道安全規範，計13個彎道、總長1,017公尺

輕航機飛行場

大鵬灣輕航機飛行場目前為暫停營業狀態，其起降跑道全長400公尺、寬20公尺，為國內首家經民航局核可的輕航機場，於大鵬灣水域上方五百呎以下的空域飛行時，能鳥瞰大鵬灣、臺灣海峽與小琉球風貌。



遊艇與帆船基地



賽車場



輕航機飛行場



周邊環境現況

EXISTING ENVIRONMENT

遊一區

遊一區現況包含大鵬灣國際休閒特區入口、賣店、古蹟、歷史建築、東方渡假酒店、賽車場及賽車看台等建物及設施



大鵬灣國際休閒特區入口



賽車場

遊艇港區

遊艇港區現況為遊客服務中心、海上教堂、南堤及北堤



遊客服務中心



海上教堂



南堤



北堤



遊

一區現存建物

EXISTING BUILDINGS

建物登記現況

遊一區共計17筆建號，建物所有權人均為中華民國，其餘建物為日治時期大鵬營區遺留之建物，故無使用執照

區內包含2處古蹟及5處歷史建築

古蹟

包含原日軍水上飛機維修廠-南棟、北棟

- 內部構造全部為木構造大跨度之桁架形狀柱及屋架
- 南棟現況無特定用途，北棟則作為倉庫使用

歷史建築

包含本部連、莊敬樓、舊餐廳、東彈藥庫及西彈藥庫。

- 本部連及舊餐廳已提管理維護計畫，後續應依其管理維護計畫辦理。



探空班



東塔臺



西塔臺



室內遊憩中心



原日軍水上飛機維修廠



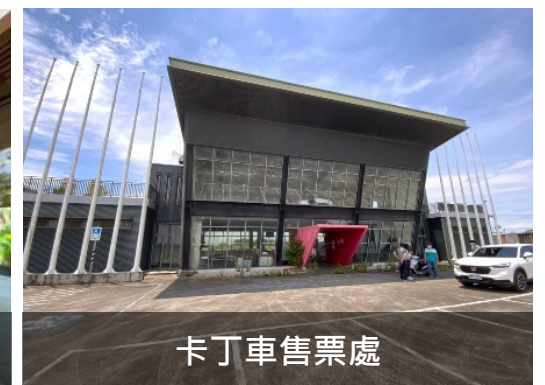
舊餐廳內部



廁所



東方渡假酒店



卡丁車售票處



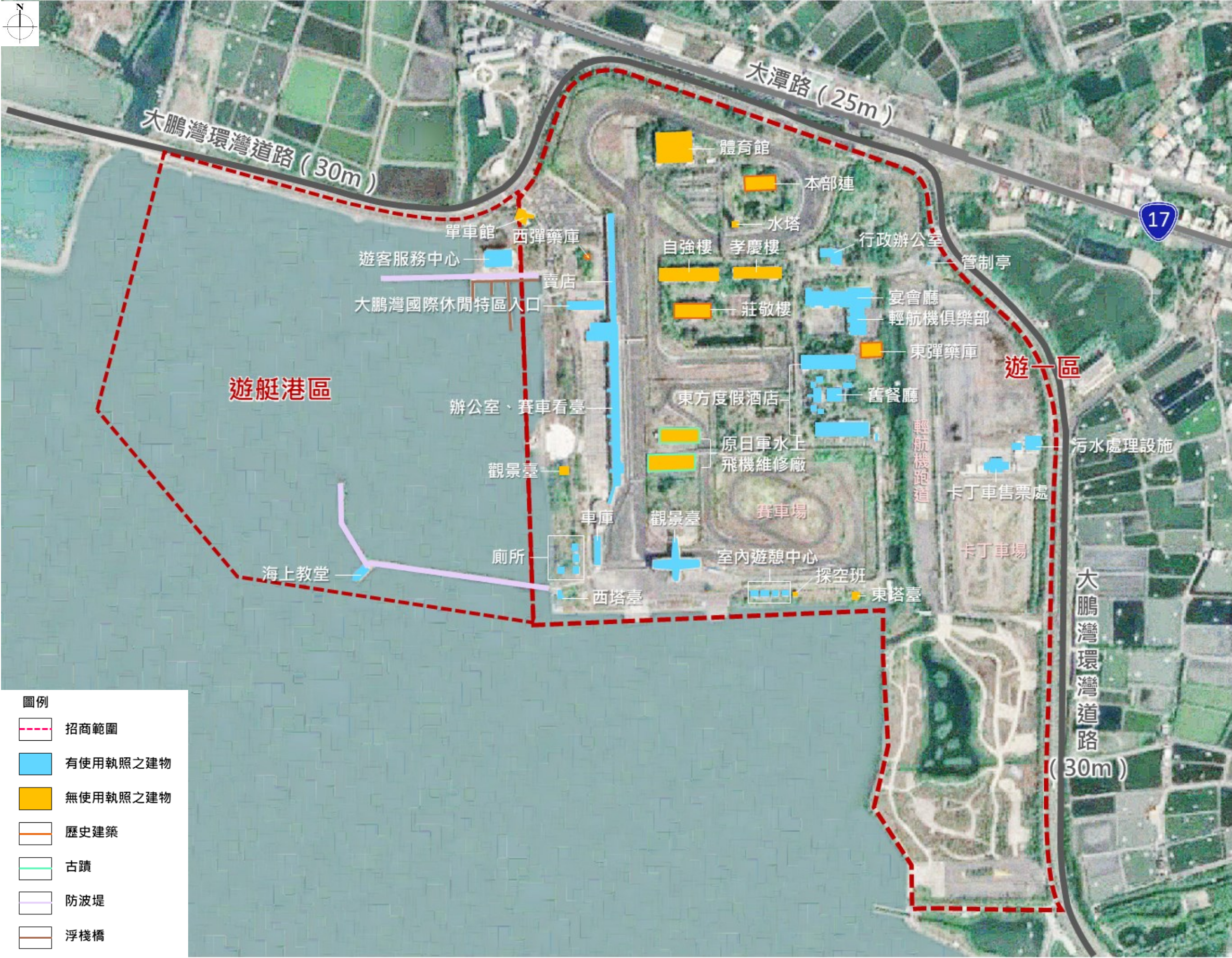
飛行俱樂部



自強樓



本部連







02

發展願景與規劃

Vision & Masterplan



交通部觀光署
Tourism Administration, MOTC



交通部
觀光署
大鵬灣
國家風景區管理處
Dapeng Bay National Scenic Area Headquarters, Tourism Administration,
Ministry of Transportation and Communications



城都顧問公司
URBANET GROUP

VISION

願景定位



遊一+遊艇港區

Wonder 4 Land
4D體驗大地

打造
大鵬灣國際級水陸渡假區

遊三

Floating Resort
海上渡假村

遊二

Golf Paradise
海景高爾夫天堂

遊一區+遊艇港區

Wonder 4 Land

打造4D體驗大地



打造4D多元化觀光遊憩體驗樂園

Ocean 海洋冒險啟程區(水岸遊艇港)

精緻迷人的水岸遊艇港與漫步商店街，搭乘遊艇尋找世界盡頭的寶藏



海洋探索啟程區 (水岸遊艇港)

遊艇港區中心規劃為遊艇碼頭區，對應遊一區水岸則新設3樓新建物，1樓作為水岸商店街、2-3樓規劃為遊艇會及賽車俱樂部。北側遊客中心西側則設置小型碼頭提供水上活動娛樂船隻停靠，提供多元客群水上活動服務。

- ① 單車館
- ② 遊艇維修保養區
- ③ 遊客服務中心A
- ④ 遊艇加油補給區
- ⑤ 交通船候船室(遊艇商業營運服務區)
- ⑥ 水岸商店街
- ⑦ 遊艇會/賽車俱樂部
- ⑧ 遊艇碼頭區
- ⑨ 動力水上活動碼頭區
- ⑩ 慢活水上活動下水區

遊艇碼頭區



慢活水上活動-風帆板



動力水上活動-香蕉船

水岸商店街



遊艇會/賽車俱樂部



花園餐點遊船



自駕遊艇體驗



遊一區+遊艇港區

Land 陸境娛樂感官區

啟動多樣賽車遊憩設施，體驗海岸線的速度與激情



陸境感官娛樂區

遊一區內以國際FIA/FIM賽車場、卡丁車賽車場為主，作為陸域娛樂發展主體遊憩設施，未來提供國內外賽事舉辦，亦可提供車隊練習場域。其他亦於區域增設迷宮花園體驗與無動力滑車場，豐富一般大眾多元觀光體驗。

- ① 國際FIA/FIM賽車跑道區
- ② 賽車觀眾看臺/賽車休息室
- ③ 水岸市集廣場
- ④ 迷宮花園體驗區
- ⑤ 無動力滑車體驗區
- ⑥ 遊客服務中心B
- ⑦ 卡丁車入口廣場
- ⑧ 卡丁車售票休息館
- ⑨ 卡丁車賽車場
- ⑩ 污水處理設備區

無動力滑車



國際FIA/FIM賽車場



賽車觀眾看台



卡丁車賽場



交通部觀光署
Tourism Administration, MOTC



大鵬灣國家風景區管理處
Dapeng Bay National Scenic Area Headquarters, Tourism Administration,
Ministry of Transportation and Communications



城都顧問公司
URBANET GROUP

Air 空中夢想翱翔區

飛行體驗與高空極致景色餐廳，欣賞大鵬灣海陸光景



空中夢想翱翔區

結合過去日軍基地歷史及現況飛機瞭望台，規劃設置飛機瞭望餐廳。此外，過去本區BOT時期所設置之輕航機飛行跑道亦保留作為飛行體驗場域，增設飛行學校與飛行VR體驗館，帶給民眾動靜皆宜的飛行主體觀光。

- ① 飛機瞭望餐廳
- ② 飛行學校
- ③ 飛行VR電影院
- ④ 輕航機飛行等候區
- ⑤ 輕航機飛行道
- ⑥ 紅樹林水道

飛機瞭望餐廳



輕航機飛行學校



輕航機飛行學校



飛行嘉年華



飛行VR電影院



遊一區+遊艇港區

Time 時空尋訪體驗區

歷史建物結合新時代機能再生，提供多元室內創意體驗



時空尋訪體驗區

保留遊一區過去遺留之歷史建築與古蹟，打造各區時空尋訪體驗。在不影響建物結構下，重新改建與裝修，提供豐富的室內體驗與文史教育機會。如酒吧、VR與3D體驗、風管跳傘、晚餐主題秀、文史館等。

- ① 彈藥酒吧 (西彈藥庫)
- ② 歷史文創特產商店街 (賽車看台下)
- ③ 風管跳傘體驗館 (體育館)
- ④ 文史館與咖啡廳 (本部連)
- ⑤ 賽車主題VR體驗館 (自強樓)
- ⑥ 3D海洋體驗館 (孝慶樓)
- ⑦ 傘兵主題餐廳 (莊敬樓)
- ⑧ 藝術花園廣場
- ⑨ 黑鮪魚晚餐秀 (飛機維修北廠)
- ⑩ 飛機博物館 (飛機維修南廠)
- ⑪ 時空度假酒店

3D海洋體驗館



時空度假酒店



彈藥酒吧



歷史文創特產商店街



賽車主題VR體驗館



風管跳傘體驗館



飛機博物館



藝術花園廣場



黑鮪魚晚餐秀



傘兵主題餐廳



文史館



咖啡廳



Golf Paradise

臺灣唯一海景高爾夫球場



遊二區

Golf Paradise

臺灣唯一海景高爾夫球場

海灣高爾夫球區

- ① 高爾夫球果嶺
- ② 水岸觀景區



迎賓意象區

- ① 主入口
- ② 污水處理設施
- ③ 賓客下客區
- ④ 花園停車場
- ⑤ 國三入口意象



高爾夫會館俱樂部

- ① 賓客會館
- ② 賓客花園
- ③ VIP會所
- ④ 濱灣花園泳池
- ⑤ 練習球嶺



交通部觀光署
Tourism Administration, MOTC



交通部觀光署
大鵬灣國家風景區管理處
Dapeng Bay National Scenic Area Headquarters, Tourism Administration,
Ministry of Transportation and Communications



城都顧問公司
URBANET GROUP

Floating Resort

臺灣唯一水陸雙棲國際級渡假村



遊三區

Floating Resort

臺灣唯一水陸雙棲國際級渡假村



蜜月花園水療體驗區

- ① 花園露天水療SPA池
- ② 派對饗宴泳池
- ③ 泳池酒吧
- ④ 濱灣人造沙灘

水上屋秘境區

- ① 濱灣音樂酒吧
- ② 水上屋住宿區
- ③ 污水處理設施
- ④ 水上屋房務間

濱灣VILLA區

- ① 入口服務會館
- ② 停車場
- ③ 燈光泳池區
- ④ 餐廳
- ⑤ 水岸森林VILLA區
- ⑥ 流水人家VILLA區







03

招商計畫

Investment Invitation



交通部觀光署
Tourism Administration, MOTC



交通部觀光署 大鹏湾 國家風景區管理處
Dapeng Bay National Scenic Area Headquarters, Tourism Administration,
Ministry of Transportation and Communications



城都顧問公司
URBANET GROUP

大鵬灣風景特定區整體招商 | 6大投資利基

✓ 疫後觀光新模式，國旅呈現遊熱潮

✓ 全球邊境解封，大鵬灣4D旅遊成首選之地

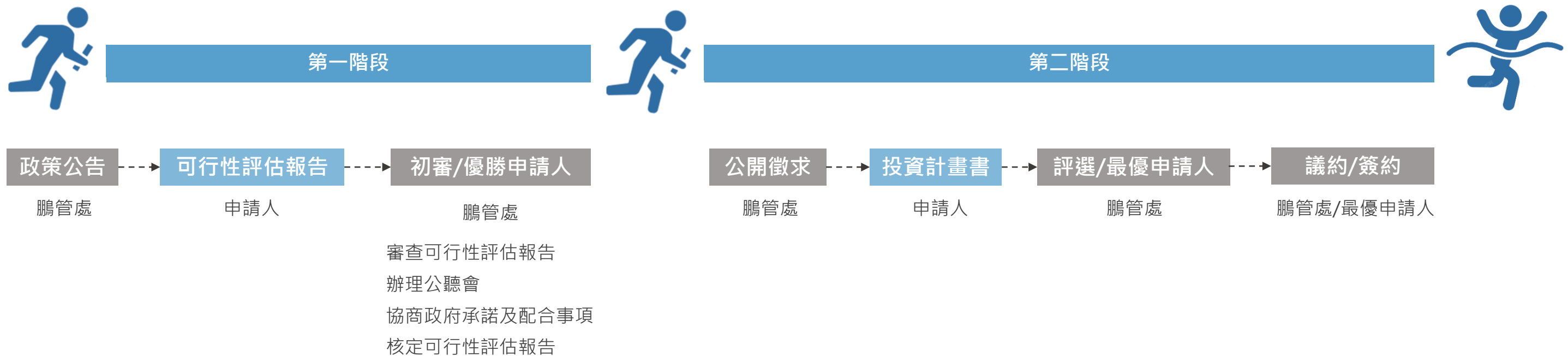
✓ 國道三號、捷運林園東港線LD6站直達
(111年6月綜規通過)

✓ 高端客群偏好休閒渡假、海島海濱等活動

✓ 潟湖水域可阻隔風浪，適宜遊艇產業發展

✓ 近年賽車市場比賽熱絡，具賽車發展潛力

招商作業程序 | 2階段審查接力 透明的招商流程



機關窗口

大鵬灣國家風景區管理處



洪仁修 科長

08-8338100#131

kevinem.dbnsa@tad.gov.tw

招商顧問

城都國際開發規劃管理顧問有限公司



蔡宇純 經理

07-2696068#19

yuchun@urbanet.com.tw

李紀芸 副理

07-2696068#24

chiyun@urbanet.com.tw



遊一+遊艇港區

Wonder 4 Land
4D體驗大地

遊三

Floating Resort
海上渡假村

遊二

Golf Paradise
海景高爾夫天堂

打造 大鵬灣國際級水陸渡假區

歡迎各界踴躍參與

交通部觀光署
大鵬灣國家風景區管理處

招商專區





DAPENG BAY

大鵬灣國家風景區