



屏東縣大鵬灣風景特定區(遊三區) 國際觀光遊憩設施興建營運移轉案

公聽會

公聽會 議程

時間	議程內容	備註
10:00~10:30	報到、領取資料	-
10:30~10:35	開場及主席致詞	大鵬灣國家風景區管理處
10:35~11:00	基本資料、規劃內容說明	城都顧問公司
11:00~11:30	提問回應與說明	1. 大鵬灣國家風景區管理處 2. 城都顧問公司
11:30~11:40	主席結論	大鵬灣國家風景區管理處
11:40	會議結束	-

辦理緣起、目的及程序說明

本案辦理緣起及說明

- 遊三區位處大鵬灣灣域西南側，緊鄰大鵬灣之出海口，藉由深化海灣度假之獨特性，整體以國際級海灣villa度假區做為發展潛力，強化獨具特色之國際觀光產業市場發展，建設發展期能整合海灣景觀，建設具住宿、餐飲、購物或休閒設施等項目，期能吸引國際旅客到訪
- 本處依據「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」，依政策公告找尋專業興建營運團隊並提出可行性評估報告，期望未來能提供大眾更優質的觀光休閒遊憩環境
- 目前為政策公告之初審階段，本處將於會議中說明本案辦理情形及可行性評估報告之規劃構想，本案期透過公聽會之辦理，廣泛蒐集在地居民、民間團體、專家學者與相關機關等相關意見，以求可行性評估內容及配套措施周延，後續再正式辦理公開徵求之招商公告



法源依據 - 公聽會辦理

依據「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」第6條規定：

- 主辦機關於申請人提出可行性評估報告後，辦理初審程序，依本法第六條之一第二項規定辦理公聽會

依據「促進民間參與公共建設法」第6-1條規定：

- 主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估
- 可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會
- 對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由

落實資訊公開及民眾參與原則，
確保社會大眾及使用者權益



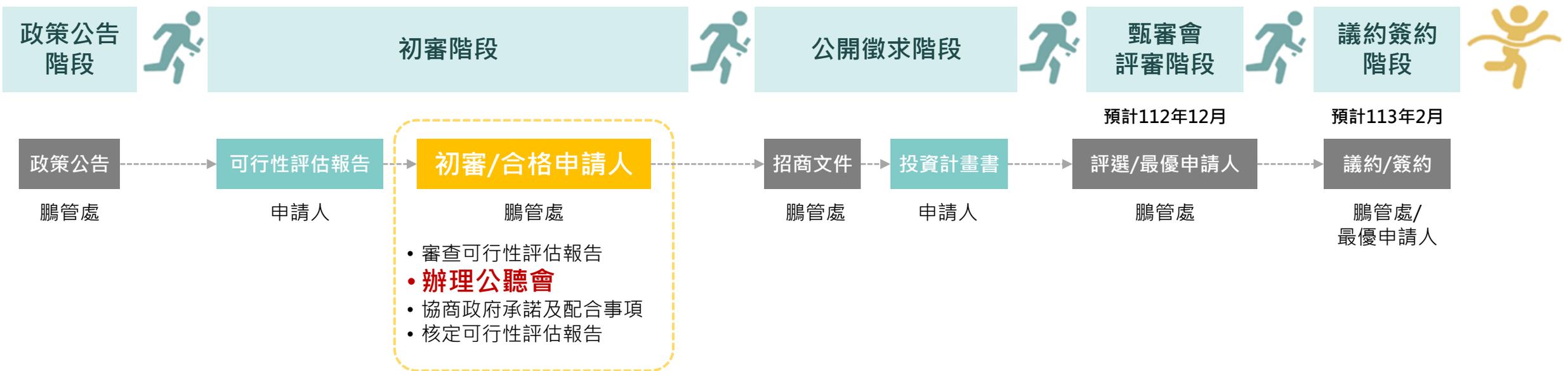
執行進度說明

- 依據「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」第6條
- 本案目前為「初審階段」
- 本案於**112年6月20日**辦理完成可行性評估報告審查
 - 第一順位入圍申請人：南仁湖育樂股份有限公司
- 後續由**南仁湖育樂股份有限公司**，優先辦理公聽會、協商政府承諾及配合事項，**並經本處審查核定可行性評估報告，始完成初審階段**



預計時程

■ 預計於112年12月甄審會評審出最優申請人，113年2月完成簽約



註：執行進度得視實際推動情形調整

本案基地環境說明

基地基本資料

■ 土地面積與權屬

本案政策公告範圍位於大鵬灣國家風景區內之「遊三區」
土地面積合計約42.37公頃

分區	土地面積 (公頃)	權屬
遊三區	42.37	中華民國

■ 土地使用

項目	建蔽率	容積率
遊三區	不得大於15%	不得大於45%



基地基本資料

■ 土地容許使用項目

使用分區	遊憩區
容許使用項目	<ol style="list-style-type: none"> 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

基地基本資料

■ 使用現況

遊三區現況為空置地，現況陸域面積約占66%，水域面積約占34%

地號	面積 (公頃)	比例
陸域	27.84	66%
水域	14.53	34%
總面積	42.37	100%

實際應以測量鑑界為準，僅供參考



鹽埔漁港

東港渡船碼頭

華僑市場

東隆宮

王船博物館

基地區位

緊鄰國道3號交通便捷，周邊觀光資源豐富

東港小鎮

(漁村文化、美食、迎王平安祭)

- 高雄左營高鐵站50分鐘
- 高雄小港機場40分鐘

往屏東

鎮安車站

17

遊艇港區

遊一區

往高雄

鹽琉線 東琉線

鵬灣跨海大橋

遊三區

青洲濱海遊憩區

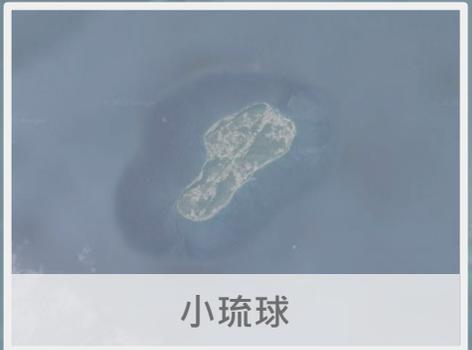
落日灣

右岸濕地

左岸濕地

3

往鹽丁



大鵬灣環灣道路 (30m)

濱灣之心

遊二區

林邊
(濕地觀光資源)

帆船基地

林邊車站

屏128

崎峰濕地

屏128-1

可行性評估報告 規劃構想



國際級海灣VILLA渡假區



不賣行程，賣「生活」



可持續發展的渡假園區

國際級海灣VILLA渡假區



可行性評估報告書規劃構想僅供參考，實際應以公告招商申請人提出方案為準

販賣「生活」的優質渡假勝地



空間分區構想

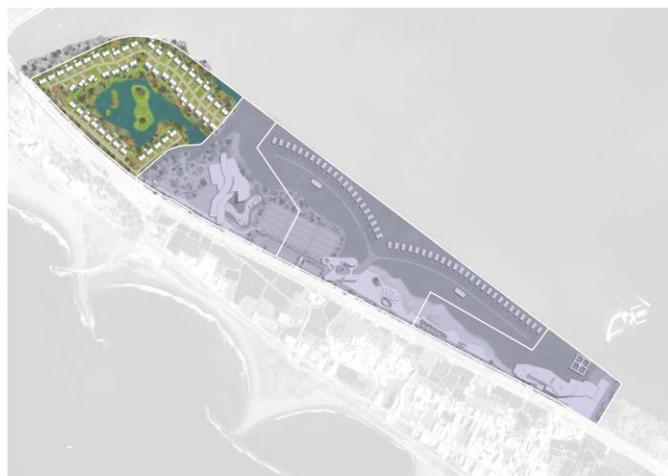
四個主要發展區

- 南島風情渡假VILLA區
- 濱海國際觀光飯店區
- 海上屋渡假別墅區
- 濱灣水上樂園



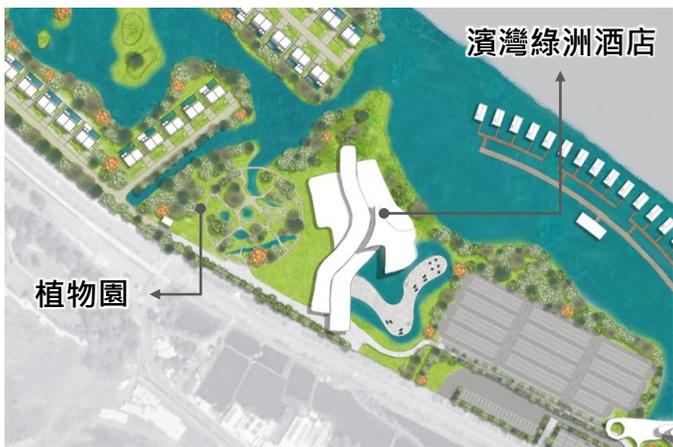
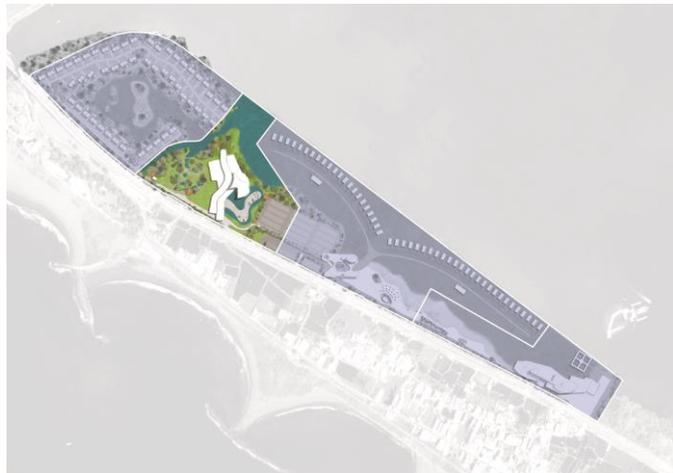
四個主要發展區-南島風情渡假VILLA區

別墅與周邊綠植相互呼應，營造綠色生態景觀、環湖渡假住宿氛圍



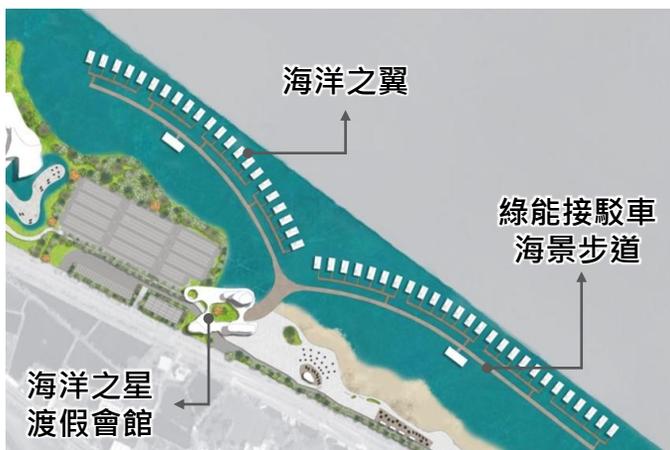
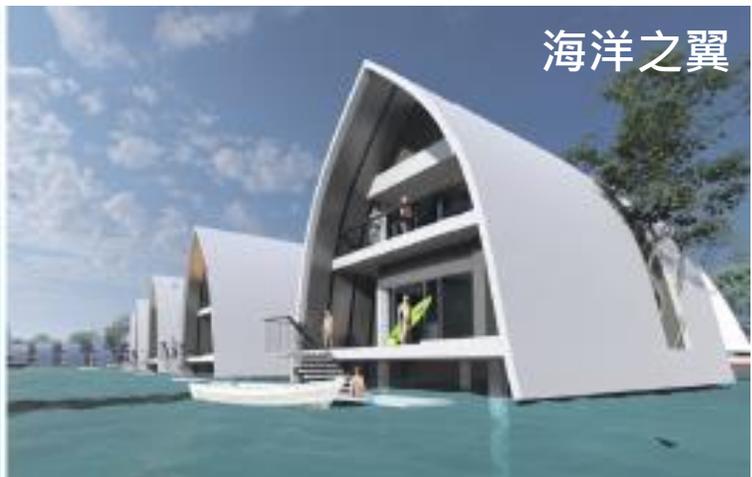
四個主要發展區-濱海國際觀光飯店區

飯店以永續建築和海洋文化體驗，規劃商業空間、室內親子娛樂室、主題餐廳等



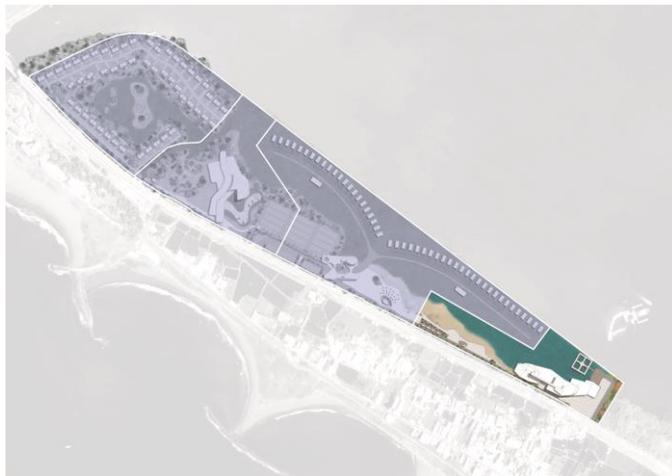
四個主要發展區-海上屋渡假別墅區

規劃海洋之翼為水上渡假屋，提供不同的住宿體驗

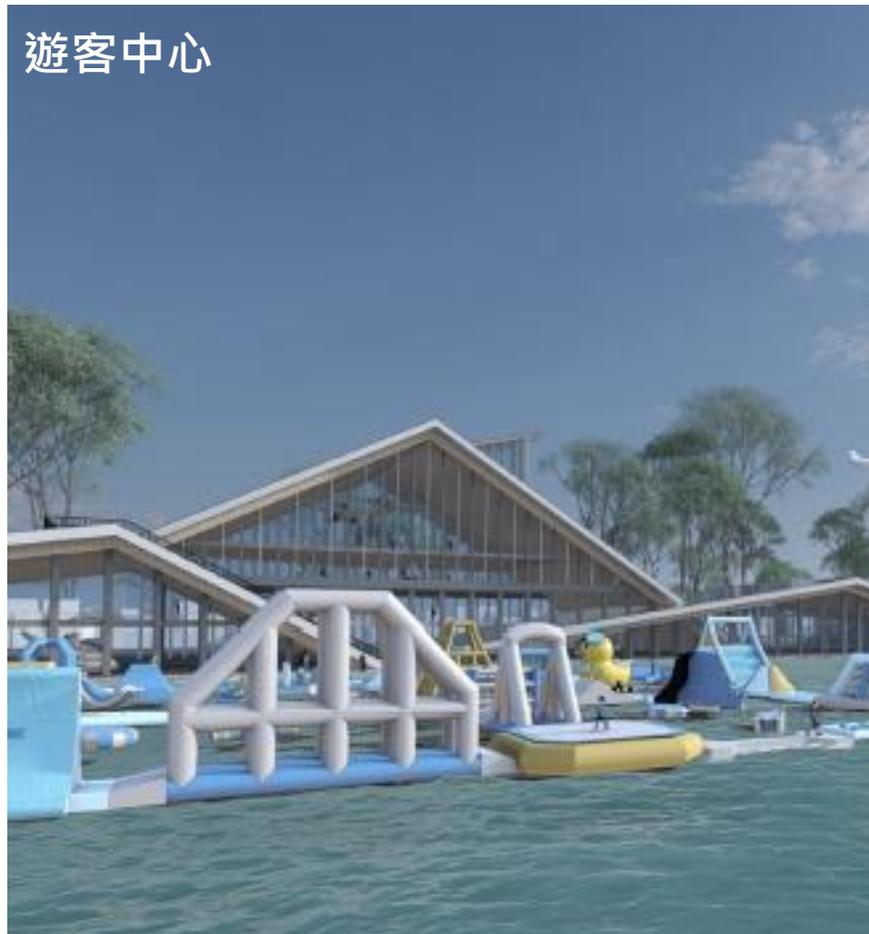


四個主要發展區-濱灣水上樂園

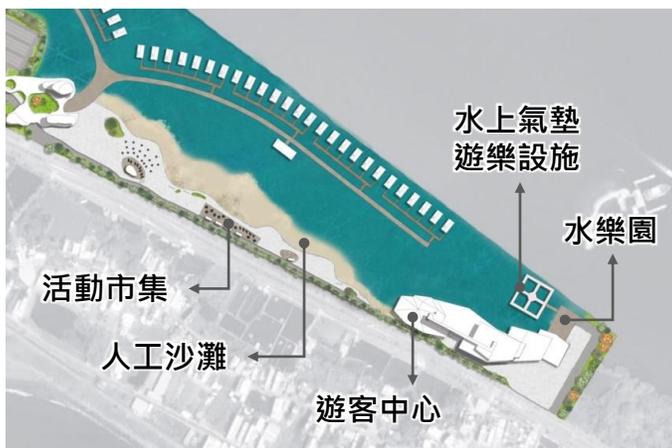
規劃遊客中心及水樂園提供水上活動、品嚐美食等多功能場所



遊客中心



人工沙灘



敦親睦鄰及回饋計畫

優先聘用
當地居民



優先任用屏東縣、市在地居民，其中保留一定就業機會予東港鎮、林邊鄉在地居民；其中原大鵬灣養殖拆遷戶，如具相關專業職能適任者優先聘用。

舉辦開放日活動
屏東縣、市民
享優惠票價



每年例行舉辦2天在地鄉親回饋日體驗活動，屏東縣、市居民憑證門票享特價優惠，並提供部分園內設施優惠價格。

優先選用
在地品牌與產品



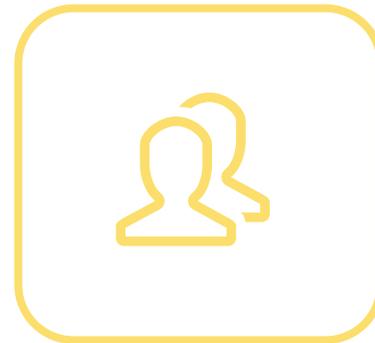
商場、攤位保留一定比例提供給在地品牌、攤商進駐；餐飲食材優先使用屏東在地農漁產品

提供水域遊憩課程、
遊憩體驗活動



針對屏東縣、市國高中小提供優惠價之水上遊憩活動與遊憩體驗活動，包含SUP立槳體驗與水上氣墊遊樂園等項目

公務機關
享優惠票價



提供國內公務人員平日於園區舉辦教育訓練活動或持國民旅遊卡住宿享專案優惠。

會員享
遊一、遊二區
遊憩消費優惠



與相鄰遊憩據點策略合作，提供遊三區會員專屬優惠，享遊一、遊二區擊球、門票、餐飲、遊憩、購物優惠。

民間參與效益評估

閒置土地資產 活化利用

融合大鵬灣獨特天然資源，提升土地運用效益
創造資產價值，提供全民共享的渡假聖地



延伸水上活動遊憩動線，帶動地區海上運動風潮

規劃濱灣水上樂園區
結合地區相關遊憩業者，共同推廣海上運動
提供遊客從海上暢玩大鵬灣

連結地方觀光遊憩產業、提供就業機會

結合地方資源及產業，規劃套裝行程
深刻體驗大鵬灣人文風情，活絡地方產業共榮發展
促發旅遊商機，為地方帶來就業機會

引進國際知名渡假酒店品牌 打造國際級渡假勝地

打進國際市場，為地區注入新活力
開啟大鵬灣的國際知名度與能見度

擲節政府支出，增加地方政府稅收 促進地方建設發展



簡報結束 敬請指教