

肆、基本目標與策略

本計畫區具有交通便利、文化資源豐富、公園用地廣闊及公有土地居多等優勢條件，極適合透過觀光遊憩之推展來帶動土地之有效利用。是以本計畫配合基地條件訂定之目標與策略如下：

目標一：打造獨特觀光據點，有效吸引觀光客源

說明：本計畫區位於阿里山森林鐵路之門戶地區，具有串連國際級觀光景點阿里山國家風景區之區位優勢；且區內林業文化資源豐富、藝術文化設施密集、並有面積廣大且形狀完整之公有土地可供利用，皆為本計畫區發展觀光之有利條件。故本計畫之首要目標即為妥善利用計畫區現有之優勢條件，打造獨具特色之觀光據點，並連結阿里山旅遊線共同形成全新的觀光遊程，以提高觀光客前來本市停留消費之頻率，進而帶動周邊地區之繁榮。

策略：1.以基地內優勢條件中最具獨特性之林業文化作為觀光遊憩之發展重心，以提高觀光據點之獨特性。
2.利用林業文化與阿里山發展歷程之高度關連性，串連阿里山旅遊線，提高本計畫區之旅客到訪率。
3.由公部門投資建設主要(林業文化)觀光遊憩據點，以帶動地區發展。

目標二：文化古蹟保存利用，強化藝文城市特徵

說明：日據時期阿里山伐木業之蓬勃發展，讓本市獲得「木材都市」的封號，伐木時代結束後所遺留下來之大製材場、森林鐵路維修工廠、營林俱樂部、北門驛、日式員工宿舍等獨特風貌建築物及豐富的歷史事蹟與文物，皆為本市重要而獨特的林業文化資產，極具轉化利用為觀光遊憩之價值；而深度文化旅遊之推展，亦能同時強化本市藝文城市之特徵。

策略：1.藉由公部門林業主管機關之主導，在妥善保存歷史風貌之前提下，將林業文化資產融入觀光遊憩，以豐富林業文化旅遊內涵。
2.與文化主管機關相互配合，結合區內文化中心、博物館等重要在地文化設施之功能，共同推展文化旅遊，以強化本市藝文城市之特徵。

目標三：引進民間經營管理，提升旅遊服務機能

說明：觀光旅遊之發展除了需要特殊主題遊憩活動設施以吸引遊客造訪外，周邊配合之旅遊服務，如餐飲、住宿、紀念商品販售等，其品質高低亦為攸關遊客之旅遊感受及決定是否再次造訪之重要因素；是以適度引進民間經營管理，透過民間較佳之經營效率來提升本計畫區之旅遊服務機能，亦為本計畫之重要目標之一。

- 策略：1.將公益、教育及文化性質以外之設施，如主題遊樂設施及旅遊服務設施(如住宿、餐飲等)，盡可能交由民間機構辦理，以提升旅遊服務品質。
- 2.提供行政協助及獎助措施，以增加民間廠商投資意願。

目標四：配合世界管樂節之舉辦推動城市行銷

說明：本市自民國 82 年起，每年皆舉辦國際管樂節活動，邀請國內外優秀管樂團隊參加，演出人數動輒數千人，本計畫區範圍內之文化中心即為重要之活動場地之一。而累積十多年之辦理經驗及口碑，也讓本市取得「2011 年世界管樂節」之舉辦資格，屆時將邀請更多的國外團體共同參與活動。而本計畫應藉此機會將本市小而精緻之藝文城市個性，向世界各地介紹出去。

- 策略：1.加速推動計畫區之開發，配合「2011 年世界管樂節」之舉辦期程，於民國 100 年上半年前完成重點設施。
- 2.提供場地供國際管樂節活動使用，將活動人潮帶入本計畫區，讓本市豐富的歷史及文化特色，以觀光旅遊景點之型式，在各國友人面前呈現出來。

伍、實質再發展構想

一、發展定位

(一)全區發展定位

考量計畫區內現有豐富的林業文化及藝文設施等優勢，以及良好的區位交通條件，訂定本計畫區之發展定位為「雲嘉南都會藝文休憩中心」。預計以藝術文化為主題，創造都會型休閒活動，進而吸引觀光客前來消費，讓本計畫區成為雲嘉南地區最具代表性的觀光休閒場所。

(二)分區發展機能

在全區發展定位之下，本計畫區預計以文化展演、文化體驗、主題遊樂及休憩賞景等作為主要旅遊機能；並依不同之土地條件，分別訂定四子計畫各自之主、次要發展機能，以共同提供全計畫區完整之觀光旅遊服務。四子計畫之發展機能定位如表七所示，各項發展機能之說明如表八所示。

表七 四子計畫發展機能定位表

發展機能		主題公園計畫	阿里山林業村計畫	北門車站BOT計畫	檜意森活村計畫
旅遊機能	文化展演		●	▲	●
	文化體驗		●		▲
	主題遊樂	●			
	休憩賞景	●	▲		▲
旅遊服務機能	商品販售	▲	▲	▲	▲
	餐飲	▲	▲	●	●
	住宿			●	●
	會議		▲	●	
	交通			●	
	資訊提供	▲	▲	▲	▲

註：「●」：代表主要機能；「▲」：代表次要機能。

資料來源：本計畫整理。

表八 四子計畫發展機能說明表

子計畫別	發展機能	說明
1.主題公園計畫	主題遊樂	朝向機械遊樂主題或藝文表演主題發展。
	休憩賞景	創造市中心區水與綠之活動空間。
2.阿里山林業村計畫	林產展示	1.製材機具設備與流程展示。 2.戶外伐木至集材等流程展示。 3.各式木作工具展示。 4.木、竹、藤、漆等林產文化展示。
	傳統藝術文化展示	1.在地藝術文化。 2.台灣其他地區藝術文化。
	體驗工坊	林產物製作體驗。
	林產品展售	以本土木製精品、創意木製品等吸引觀光客。
	木藝研習	提供林業文化及工藝研習、新產品研發等功能。
	文化展演	1.以彈性使用空間提供文化活動及主題活動使用。 2.提供傳統藝術表演使用(歌仔戲、布袋戲等)。
	特色餐飲	結合在地著名小吃，以林業主題餐廳型態呈現。
	資訊提供	景點、餐飲、住宿、交通等旅遊情報提供。
	鐵道文化	鐵道文化展示、產品展售。
3.北門車站BOT計畫	交通	阿里山森林火車門戶。
	住宿	提供商務旅館。
	餐飲	提供宴會餐廳。
	會議	提供會議空間。
4.檜意森活村計畫	檜町原宿	日式木構建築宿舍、住宿、日式澡堂。
	木雕觀賞	林業文化史蹟展示、木材藝術展覽、戶外木雕展示、多媒體展示。
	庭園景觀	庭園景觀綠化、咖啡休閒餐飲。
	林業行政	行政空間。
	美術藝文	提供參訪遊客心靈饗宴，提昇文化素養。

資料來源：本計畫整理。

二、都市計畫配合調整事項

配合本計畫之發展定位，本府已配合將「阿里山林業村計畫」範圍內部分土地變更為林業文化產業專用區，以符後續辦理公地撥用及開發興建「阿里山林業村」之需要；本都市計畫變更案(變更嘉義市都市計畫(貨櫃倉儲區、部分住宅區、社教用地、車站用地、道路用地及人行步道為林業文化產業專用區)案)業於 97.06.23 發布實施。茲摘錄其重要內容如下：

(一)土地使用計畫變更

變更本子計畫範圍內之住宅區(0.81ha)、貨櫃倉儲區(2.88ha)、部分社教用地(9.08ha)、部分車站用地(0.49ha)、道路用地

(0.52ha)及人行步道(0.04ha)為林業文化產業專用區(13.82ha)。

(二)開發強度

林業文化產業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

(三)容許使用項目

林業文化產業專用區之容許使用項目如表九所示。

表九 林業文化產業專用區容許使用項目表

容許使用項目	容許使用細目
1.行政管理設施	(1)園區管理單位辦公室及附屬設施。 (2)園區經營團隊辦公室及附屬設施。
2.觀光遊憩服務設施	(1)遊客服務中心。 (2)展示陳列設施。 (3)售票亭、收費站及其他類似設施。 (4)停車場。 (5)其他觀光遊憩服務設施。
3.文化展演設施	(1)圖書館。 (2)社會教育館。 (3)藝術館、美術館。 (4)紀念性建築物或設施。 (5)展示館、博物館、科學館、歷史文物館、陳列館。 (6)林業文化戶外展示場及相關設施。 (7)戶外表演設施。 (8)其他林業或在地文化之展示表演設施。
4.林業文化體驗設施	(1)林產品製作體驗設施。 (2)林產品製程機具體驗設施。 (3)以林業文化推展及體驗為目的之林產品製作及修理服務設施。 (4)其他林業文化體驗設施。
5.研習及推廣設施	(1)研習教室。 (2)會議及展覽設施。 (3)學術研究機構。 (4)林業或在地文化研究推廣機構。
6.一般零售設施	(1)農特產品零售。 (2)園藝及其用品零售。 (3)木器、竹器、藤器、漆製品、樟腦油、檜木精油、竹炭製品、紙類及其他林業相關產品零售。 (4)古玩、藝品、禮品、裝飾品及紀念品零售。 (5)書籍、文具及數位影音創作產品零售。 (6)營業樓地板面積不超過500平方公尺以上之便利商店或日用百貨零售商店。
7.飲食餐飲設施	餐廳、飲料零售店、咖啡館、茶藝館、點心店及其他以服務遊客為主之飲食餐飲設施。
8.旅遊及運輸服務設施	(1)旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。 (2)公路、市區汽車客運業辦事處。

容許使用項目	容許使用細目
	(3)計程車客運業。 (4)營業性停車空間。
9.宗教建築	寺廟(原有大眾爺公祠)及其他類似建築物。
10.安全設施	(1)警政及其他警衛設施。 (2)消防設施。 (3)其他安全設施。
11.景觀休憩設施	(1)公園、廣場、綠地或人行步道等開放空間。 (2)水池、橋。 (3)其他景觀休憩設施。
12.其他必要之公共設施	區內所需之給排水、污水、電力、電信、環保等設施及其他必要之公共設施。
13.其他經林業主管機關核准，與林業或在地文化發展相關之使用項目。	

資料來源：變更嘉義市都市計畫(貨櫃倉儲區、部分住宅區、社教用地、車站用地、道路用地及人行步道為林業文化產業專用區)書，民國 97 年 6 月。

(四)其他規定事項

- 1.變更範圍內嘉義市立博物館基地北側向內 6 公尺範圍內土地僅得作為通道、綠化及必要性公共設施使用，且不得影響現有地下停車場使用及排水機能。
- 2.依照內政部都市計畫委員會第 680 次會議決議事項，參酌「嘉義市都市計畫土地變更回饋審議原則」中有關公共設施用地變更為可建築用地之回饋比例規定，並考慮日後管理維護事權之統一，本案應提供不低於變更面積 35%土地作為供公眾使用之開放空間，並由土地所有權人(管理機關)自行管理維護，免捐贈土地予市府。

三、停車空間需求估算

本計畫區周邊道路系統完善，然而道路卻成為妨礙四子計畫間人行動線順暢的主要因素；為提高各子計畫間之串連性，發揮整體觀光遊憩功能，本府將妥善利用計畫區周邊之公共設施用地，配合各子計畫之推動積極辦理計畫區周邊地區之人行及自行車空間改善工作，鼓勵遊客以步行或騎自行車之方式往來各子計畫區，進而產生降低停車空間需求之效果。茲預估周邊人行及自行車空間改善後至少所需的停車空間，以作為後續各子計畫開發時之依循原則。

本計畫先以各子計畫區為獨立據點之觀點推估各子計畫區固定停車位與臨時停車位之需求如表十所示(估算內容參見附件二)。

本計畫鼓勵遊客以步行、騎自行車或搭乘接駁車之方式參訪各子計畫區，在周邊人行空間系統及自行車道系統改善後將更能減少遊客使用自用車往來各子計畫之間，如此將可減少停車空間的設置需求。考量此一情形，本計畫假設 50%停車者以搭乘接駁車或步行等方式到其他子計畫區之方式調整停車空間需求；並考量檜意森活村之腹地較小，將部分停車空間需求移至阿里山林業村計畫區內設置，整體調配後之停車空間需求如表十一所示。

表十 各子計畫停車位需求彙整表(將各子計畫區視為獨立據點)

子計畫別	停車位類型	停車位數量(輛)		
		小客車	機車	遊覽車
主題公園計畫	固定	106	175	3
	臨時	111	184	3
阿里山林業村計畫	固定	128	212	4
	臨時	203	336	6
北門車站 BOT 計畫	固定	36	59	1
檜意森活村計畫	固定	76	125	2
合計(固定)		346	571	10
合計(臨時)		314	520	9
合計(固定+臨時)		660	1,091	19

資料來源：本計畫估算。

表十一 整體調配後各子計畫停車位設置需求建議表

子計畫別	停車位類型	停車位數量		
		小客車	機車	遊覽車
主題公園計畫	固定	53	88	2
	臨時	111	184	3
阿里山林業村計畫	固定	82	134	3
	臨時	203	336	6
北門車站 BOT 計畫	固定	18	30	1
檜意森活村計畫	固定	20	35	0
合計(固定)		173	287	6
合計(臨時)		314	520	9
合計(固定+臨時)		487	807	15

資料來源：本計畫估算。

四、都市設計規劃構想

配合本計畫區「雲嘉南都會藝文休憩中心」之全區發展定位及現有文化資源特色，本計畫區之整體意象將朝向塑造「以林業文化為重心之多元文化風貌」為目標。並以建立景觀軸帶、塑造節點意象及劃分意象分區等方式建立本計畫區及附近地區之全區意象系統，各子計畫開發時應以全區意象系統作為景觀設計之指導原則(參見圖十三全區意象系統構想圖)。

(一)建立景觀軸帶

利用重要活動通道，建立 4 條不同主題之軸線空間以串接各活動區域，規劃構想如表十二所示。

表十二 景觀軸帶規劃構想說明表

名稱	設置地點	主題意象	意象型塑方式	相關元素
生活文化軸帶	北排水幹線及沿線公共設施用地	生活文化	<ul style="list-style-type: none"> • 街道家具造型設計 • 指標系統設計 • 設置公共藝術品 	人文歷史、鄉土文學、北香湖、北回歸線等
林業文化軸帶	森林鐵路南側人行步道用地及阿里山林業村計畫區內既有道路	林業文化	<ul style="list-style-type: none"> • 鋪面設計 • 街道家具造型設計 • 指標系統設計 	製材場、日式建築、鐵道、火車、阿里山五木、天車等
多元在地文化軸帶	忠孝路	林業文化、藝術文化	<ul style="list-style-type: none"> • 人工地盤及景觀天橋設計 • 鋪面設計 • 街道家具造型設計 • 指標系統設計 • 設置公共藝術品 • 廣告招牌設計 	<ul style="list-style-type: none"> • 製材場、日式建築、鐵道、火車、阿里山五木、天車等 • 管樂、美術、交趾陶、石猴、歌仔戲等
自然景觀軸帶	縱貫鐵路下方地區(鐵路高架化後)	自然悠閒	<ul style="list-style-type: none"> • 鋪面設計 • 街道家具造型設計 • 植栽設計 	樹林、綠地、水域等

資料來源：本計畫整理。

(二)塑造節點意象

於重要活動通道之交接地區建立節點意象，並配合周邊意象分區訂定適當之意象主題，以強化地區之空間辨識性，規劃建立節點意象之地點及主題如下(參見圖十三)：

1. 忠孝路與林森路交叉口：以林業文化為主題。
2. 忠孝路與生活文化軸帶交接處：以在地藝術為主題。
3. 博愛陸橋與縱貫鐵路交會處：以自然風貌為主題。

(三)劃分意象分區

將全區劃分為林業、藝術、人文及自然 4 類主題意象，並依各地區發展特性設定次類別意象主題，各地區未來之整體環境景觀應配合其次類別意象主題發展，以共同形塑全區「以林業文化為重心之多元文化風貌」。

五、招商策略

四子計畫均考慮採全部或部分設施委託予民間單位經營管理之方式，其中「北門車站 BOT 計畫」已委託民間單位投資興建北門車站及營運管理鐵路業務，而「阿里山林業村計畫」及「檜意森活村計畫」未來除文化展演等自償性較低之設施由林務局自行經營管理外，為提高觀光遊憩服務機能，預計再導入商業及基本服務設施，如餐飲、零售、文化體驗及住宿等自償性較高之設施，將交由民間機構辦理，另就「主題公園計畫」而言，則初期以本府自行開發為主，未來亦可考慮將部分設施委託民間機構開發經營。

本計畫為提高民間機構進駐經營各子計畫之意願，並確保民間機構經營方向與內容符合各子計畫之定位，招商策略將以行政程序協助、獎助措施及訊息提供等方向辦理，茲說明如下：

1.行政程序之簡化或協助

(1)簡化民間單位投資之行政程序

四子計畫除「主題公園計畫」由本府負責外，其餘三子計畫由林務局負責；未來本府與林務局可分別成立負責招商之專責機構，作為投資者之對口單位，以簡化投資者辦理後續投資經營程序，增加投資意願。

(2)協助辦理都市計畫變更程序

「主題公園計畫」未來如有民間廠商提出明確之投資計畫，需引進更多元之主題設施時，本府將配合辦理都市計畫調整之法定程序，以提高民間參與意願。

(3)其他協助事項

協助投資者取得優惠融資貸款以增加財務可行性。

2.獎助措施之提供

於各子計畫之招商文件中明訂未來本府或林務局可協助得標廠商協商之事項，例如相關行政單位之整合溝通等，以減少

投資之風險，增加廠商參與意願。

3.招商訊息之提供

(1)招商文宣工具整合運用

透過建置政府資訊站、製作文宣海報、招商說帖及電視新聞跑馬燈等方式，提供多元化之招商訊息管道，有效傳播招商消息，擴大參與者層面，增加招商之成功率。

(2)招商說明會

由本府及與林務局協同辦理招商說明會，除可宣示政府之都市更新政策方向，提供雙方溝通管道及吸引投資者目光外，並可藉由廠商之出席與發言，了解潛在投資者對象及其需求，為後續招商文件及招商條件研擬之重要參考。

(3)建置系統化資訊，以強化更新地區之資訊交流與公開

開發案之成功，有賴於資訊上之公開及不斷之交流，未來可透過蒐集潛在投資者之名錄與基本資料、協調整合市府內部資源與相關資料群等資料蒐集，以建置專屬網頁，提供投資者與市府公開交流投資訊息。

(4)公開招商資訊，辦理招商座談會

針對未來之潛在投資者，主動釋出投資資訊，辦理招商座談會說明，並對於有意願參與者，後續以主動拜會方式提供資料並詳細解說，以充分之宣傳吸引民間參與。

六、關聯性公共設施投資需求建議

考量計畫區周邊人行及自行車空間之改善，建議列入本計畫之關聯性公共設施投資需求如表十三所示。

表十三 關聯性公共設施投資需求建議表

關聯性公共設施投資項目	經費預估(萬元)	主辦單位
1.北排水幹線沿線地區串接工程	11,303	嘉義市政府工務處
2.忠孝路兩側地區串接工程	31,273	嘉義市政府工務處
3.博愛陸橋下方景觀改善工程	3,000	嘉義市政府工務處

註：本表所列相關經費為概估，實際得視主辦單位依財務狀況調整。

陸、更新單元之劃定

本計畫共劃設 4 個更新單元，各更新單元之範圍及面積說明如下(參見圖十四)：

一、主題公園更新單元

位於世賢路一段以南與文化路以東，範圍包括公 3 用地、水溝用地、兒 18 及兒 19 用地，面積約 29.13 公頃。

二、阿里山林業村更新單元

位於博愛陸橋、忠孝路、林森西路與縱貫鐵路所圍成之街廓內，範圍包括林業文化產業專用區、社教用地、機 5 用地及車站用地，面積約 20.87 公頃。

三、北門車站更新單元

位於忠孝路東側，為都市計畫之車 1 用地，面積約 1.70 公頃。

四、檜意森活村更新單元

位於忠孝路及林森東路交叉口之東北側及東南側地區，範圍包括住宅區、古蹟保存區及道路用地，不含私有土地及林森東路北側更新單元東側部分公有土地，面積約 3.76 公頃。

經本計畫劃定之更新單元，其都市更新事業計畫之擬定與審查，應以表十四所列之執行方式為指導原則。



圖 例

- | | | | |
|-----------|---------|------|---------|
| 住宅區 | 保存區 | 學校用地 | 變電所用地 |
| 商業區 | 古蹟保存區 | 市場用地 | 道路用地 |
| 乙種工業區 | 公園用地 | 機關用地 | 人行步道 |
| 林業文化產業專用區 | 兒童遊樂場用地 | 車站用地 | 更新地區範圍線 |
| 加油站專用區 | 綠地 | 水溝用地 | 更新單元範圍線 |
| 農業區 | 社教用地 | 鐵路用地 | |
- N
 0 50 100 150 200 250m

圖十四 更新單元劃定示意圖

表十四 劃定更新單元及執行方式綜整表

更新單元名稱	面積(公頃)	劃設理由	更新方式	主辦機關/實施方式	再發展原則	配套執行措施
主題公園	29.13	<ol style="list-style-type: none"> 1.為市中心大型公園用地,但大部分土地皆未開闢,影響都市環境品質。 2.單元內多為老舊低矮且非防火構造建築,有妨礙公共安全之虞。 3.部分建物已成廢棄狀態,影響周邊居住環境品質,足以妨害公共衛生或社會治安。 4.部分土地低度或閒置使用。 5.單元內以公有土地為多。 	重建	嘉義市政府/ <ol style="list-style-type: none"> 1.依本計畫之開發定位公開甄選公園整體規劃設計。 2.辦理工程發包作業。 3.部分土地或設施得視情況委託民間開發經營。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.整體規劃配置應與區內由市府辦理之北香湖重現計畫相互配合。 2.整體景觀風貌應配合全區意象系統設計。 3.應設置完整連續之人行及自行車活動空間,並與北排水幹線兩側之人行及自行車活動空間相互串連。 4.鄰近博愛陸橋及縱貫鐵路地區,應配合博愛陸橋下方地區串接設施之設置,留設足夠之開放空間加以銜接。 5.應依據實際開發內容設置足夠之停車空間,且不得低於表十一所示之停車位數量。 	<ul style="list-style-type: none"> • 都計調整: 如有民間廠商提出明確之投資計畫時,配合辦理「公3用地土地使用分區管制要點」之擬定、審議及「嘉義市公園管理自治條例」之修正作業。 • 用地取得: 1.協調交通部台灣鐵路管理局、國有財產局、嘉義縣政府等單位辦理土地撥用。 2.徵收私有土地。 • 民間參與事項: 若採委託民間方式開發,應配合辦理民間參與先期規劃及公開甄選投資人。 • 配合工程: 1.北香湖重現及水質淨化工程。 2.北排治理工程。
阿里山林業村	20.87	<ol style="list-style-type: none"> 1.部分土地使用不符合都市應有機能。 2.單元內多數建物老舊窳陋且非防火構造,有妨礙公共安全之虞。 3.單元內含歷史建築及日式建築等具歷史保存價值之建物,因年久失修,急 	重建 整建 維護	行政院農業委員會林務局/ <ol style="list-style-type: none"> 1.納入政府公共建設計畫辦理。 2.部分土地或設施得視情況委託民間開發經營。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.應以現有建物整修再利用為原則,減少新增建物。 2.整體景觀風貌應配合全區意象系統設計。 3.應設置完整連續之人行及自行車活動空間,並與忠孝路西側之人行及自行車活動空間相互串連。 4.臨忠孝路地區應配合忠孝路兩側之串接設施留設足夠之開放空間加以銜接。 	<ul style="list-style-type: none"> • 都計調整: 變更部分土地為林業文化產業專用區(本都計變更案業於 97.06.23 發布實施)。 • 用地取得: 1.協調交通部台灣鐵路管理局、嘉義市政府文化局、嘉義市政府、嘉義縣政府及台灣嘉義地方法院等單位辦理土地撥用。 2.協調國有財產局辦理承租戶之

更新單元名稱	面積(公頃)	劃設理由	更新方式	主辦機關/實施方式	再發展原則	配套執行措施
		需保存維護。 4. 為帶動本更新地區發展之重點地區。 5. 部分土地閒置或低度使用。 6. 單元內均為公有土地，土地權屬單純。			5. 鄰近博愛陸橋及縱貫鐵路地區，應配合博愛陸橋下方地區串接設施之設置，留設足夠之開放空間。 6. 應依據實際開發內容設置足夠之停車空間，且不得低於表十一所示之停車位數量。	土地補償費發放。 • 民間參與事項： 辦理民間參與先期規劃及公開甄選投資人。
北門車站	1.70	1. 原北門車站站體不敷車站多目標使用機能。 2. 北門車站整體環境單調，不具觀光遊憩機能。 3. 土地權屬單一。	重建	行政院農業委員會林務局/ 已委託民間單位執行。	1. 整體景觀風貌應配合全區意象系統設計。 2. 臨忠孝路地區應配合忠孝路兩側之串接設施留設足夠之開放空間加以銜接。 3. 應設置完整連續之人行活動空間，並與忠孝路西側及森林鐵路沿線之人行活動空間相互串連。 4. 應依據實際開發內容設置足夠之停車空間，且不得低於表十一所示之停車位數量。	
檜意森活村	3.76	1. 單元內含市定古蹟及日式建築群等具歷史保存價值之建物，有急需整修維護之必要。 2. 單元內以公有土地為多，土地權屬單純。	整建維護	行政院農業委員會林務局/ 1. 納入政府公共建設計畫辦理。 2. 部分土地或設施得視情況委託民間開發經營。	1. 整體景觀風貌應配合全區意象系統設計。 2. 應設置完整連續之人行活動空間，並與忠孝路西側之人行活動空間相互串連。 3. 應依據實際開發內容設置足夠之停車空間，且不得低於表十一所示之停車位數量。	• 民間參與事項： 辦理民間參與先期規劃及公開甄選投資人。

資料來源：本計畫整理。

柒、其他應表明事項

一、土地取得方式

本計畫區內之土地由各子計畫之主辦機關依計畫需要取得。取得方式依土地權屬及計畫使用方式區分，私有土地原則以徵收方式取得；公有土地原則以撥用方式取得，並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」區分有償撥用及無償撥用；計畫維持原使用之土地則免取得。茲分別說明各子計畫之土地取得方式如下。各子計畫之土地取得方式如表十五所示，各類別土地取得方式及面積彙整如表十六所示。

(一)主題公園計畫

1.主辦機關：嘉義市政府。

2.土地取得方式

(1)有償撥用

土地權屬為中華民國(交通部台灣鐵路管理局)之 4 筆土地，共計約 0.23 公頃，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第一項第二款之規定，應由主辦機關(嘉義市政府)向交通部台灣鐵路管理局申請辦理土地有償撥用。

(2)無償撥用

土地權屬為中華民國(財政部國有財產局)之 50 筆土地，計約 0.23 公頃、嘉義縣(嘉義縣政府)之 3 筆土地，計約 0.12 公頃以及未登錄地 1 筆，計約 1.61 公頃，總計 54 筆土地，面積合計約 4.96 公頃，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定，應由主辦機關(嘉義市政府)向各土地管理機關申請辦理土地無償撥用。

(3)已取得土地

市府已取得之土地包括嘉義市土地 118 筆，計約 14.66 公頃與嘉義縣土地 10 筆，計約 2.34 公頃，總計 128 筆土地，面積合計約 17.00 公頃。

(4)免取得土地

土地權屬為中華民國(行政院農委會林業試驗所)之 23 筆土地，共計約 4.50 公頃，現作埤子頭植物園使用，計畫維持

原使用，故所使用土地可免取得。

(5)徵收

私人土地計 120 筆土地，共計約 2.44 公頃。屬公共設施保留地，計畫依都市計畫法第 48 條之規定，以徵收方式取得土地。

(二)阿里山林業村計畫

1.主辦機關：行政院農業委員會林務局。

2.土地取得方式

(1)有償撥用

土地權屬為中華民國(交通部台灣鐵路管理局)之 15 筆土地，計約 3.07 公頃、嘉義市(嘉義市政府文化局)之 2 筆土地，計約 0.70 公頃以及嘉義市(嘉義市政府)之 3 筆土地，計約 2.17 公頃，總計 20 筆土地，面積合計約 5.94 公頃，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定，應由主辦機關(行政院農業委員會林務局)向各土地管理機關辦理土地有償撥用。

(2)無償撥用

土地權屬為中華民國(財政部國有財產局)之 11 筆土地，計約 0.77 公頃、中華民國(嘉義市政府文化局)之 4 筆土地中未作為文化中心及博物館使用部分，計約 4.22 公頃、中華民國(嘉義市政府)之 7 筆土地，計約 0.53 公頃、中華民國(嘉義縣政府)之 5 筆土地，計約 0.16 公頃以及中華民國(臺灣嘉義地方法院)之 1 筆土地，計約 0.01 公頃，總計面積約 5.89 公頃土地，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定，應由主辦機關(行政院農業委員會林務局)向各土地管理機關申請辦理土地無償撥用。

其中財政部國有財產局所管理之約 0.77 公頃土地上現有承租戶，土地取得前需發放承租戶補償費。

(3)已取得土地

行政院農業委員會林務局已取得之土地包括國有土地 16 筆，面積合計約 6.47 公頃。

(4)免取得土地

土地權屬為中華民國(嘉義市政府文化局)4 筆土地中，現

有約 2.57 公頃作為文化中心及博物館使用，計畫維持原使用，故所使用土地可免取得。

(三)北門車站 BOT 計畫

1.主辦機關：行政院農業委員會林務局。

2.土地取得方式

本子計畫區內之土地目前皆為主辦機關(行政院農業委員會林務局)所管理之國有土地，可直接使用。

(四)檜意森活村計畫

1.主辦機關：行政院農業委員會林務局。

2.土地取得方式

(1)已取得土地

行政院農業委員會林務局已取得之土地包括國有土地 22 筆，面積合計約 3.38 公頃。

(2)免取得土地

區內現作道路使用之公有地及住宅區內之私有地，土地權屬分別為中華民國(財政部國有財產局)之 10 筆土地，計約 0.21 公頃、中華民國(嘉義市政府)之 3 筆土地，計約 0.17 公頃、嘉義市(嘉義市政府)之 1 筆土地，計約 0.01 公頃及私有土地 34 筆，計約 0.24 公頃，總計面積約 0.63 公頃土地，計畫維持原使用，故所使用土地可免取得。

表十五 土地取得方式一覽表

子計畫別	類別	所有權人	管理機關	筆數	面積 (公頃)	土地取得方式
主題公園計畫	公有土地	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	4	0.23	有償撥用
			行政院農業委員會林業試驗所	23	4.50	免取得(維持原使用)
			財政部國有財產局	50	3.23	無償撥用
		嘉義市	嘉義市政府	118	14.66	已取得
		嘉義縣	嘉義市政府	10	2.34	已取得
			嘉義縣政府	3	0.12	無償撥用
		未登錄地		1	1.61	無償撥用
	私有土地			120	2.44	徵收
合計			329	29.13		
阿里山林業村計畫	公有土地	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	15	3.07	有償撥用
			行政院農業委員會林務局	16	6.47	已取得
			財政部國有財產局	11	0.77	無償撥用(有承租戶)
			嘉義市政府文化局	4	6.99	2.57 公頃免取得(維持原使用)，其餘 4.42 公頃無償撥用
			嘉義市政府	7	0.53	無償撥用
			嘉義縣政府	5	0.16	無償撥用
			臺灣嘉義地方法院	1	0.01	無償撥用
		嘉義市	嘉義市政府文化局	2	0.70	有償撥用(杉池)
			嘉義市政府	3	2.17	有償撥用(果菜及魚市場)
		合計			64	20.87
北門車站 BOT 計畫	公有土地	中華民國	行政院農業委員會林務局	14	1.70	已取得
		合計			14	1.70
檜意森活村計畫	公有土地	中華民國	行政院農業委員會林務局	22	3.38	已取得
			財政部國有財產局	10	0.21	免取得(維持原使用)
			嘉義市政府	3	0.17	免取得(維持原使用)
		嘉義市	嘉義市政府	1	0.01	免取得(維持原使用)
	私有土地			34	0.24	免取得(維持原使用)
合計			70	4.01		
更新地區總計			477	55.71		

資料來源：嘉義市地政事務所(96年)及本計畫整理。

表十六 各類別土地取得方式及面積彙整表

項目	土地取得方式及面積(公頃)					
	有償撥用	無償撥用	已取得	免取得	徵收	合計
主題公園計畫	0.23	4.96	17.00	4.50	2.44	29.13
阿里山林業村計畫	5.94	5.89	6.47	2.57	—	20.87
北門車站 BOT 計畫	—	—	1.7	—	—	1.7
檜意森活村計畫	—	—	3.38	0.63	—	4.01
合計	6.17	10.85	28.55	7.70	2.44	55.71

資料來源：本計畫整理。

二、實施進度與經費

(一)預定實施進度

配合 2011 年世界管樂節在嘉義市舉辦，本計畫之預定完成期限以民國 100 年上半年為目標。各子計畫得視實際辦理情形酌予調整預定完成期限，惟需於民國 100 年上半年前完成土地整理及環境景觀美化作業。

(二)預估經費需求

本計畫所需之開發經費預估約在 68 億元~70 億元之間(視主題公園計畫之開發主題而定)，其中政府投入約為 61 億~63 億元之間，民間投入約為 7 億元。

前述經費需求係在「主題公園計畫」以政府自辦「機械遊樂主題」或「藝文表演主題」之前提下估算；市府亦可考慮朝其他開發主題或一般公園開闢方式辦理，以減輕財政負擔。各子計畫所需之開發經費預估及經費來源詳如表十七所示。

表十七 經費需求預估表

子計畫別	項目	說明	經費(萬元)	經費來源
主題公園計畫	土地取得費用	1.交通部台灣鐵路管理局之國有土地有償撥用費用 2.私有土地徵收補償費用 3.行政作業費用	109,106	由市府編列預算支應，並得視實際公園開闢內容調整工程經費。
	地上物處理費用	1.建築改良物拆遷補償費 2.農作改良物補償費	57,261	
	工程費	方案(一)機械遊樂主題	102,085	
		方案(二)藝文表演主題	93,959	
	合計(一)(機械遊樂主題)		268,452	
合計(二)(藝文表演主題)		260,326		
阿里山林業村計畫	土地取得費用	1.嘉義市政府管理之市有土地有償撥用費用(魚市場、果菜市場) 2.嘉義市政府文化局管理之市有土地有償撥用費用(杉池)。 3.交通部台灣鐵路管理局之國有土地有償撥用費用 4.國有財產局承租戶土地補償費用	171,799	專案提報行政院申請中央經費補助。
	地上物處理費用	含果菜市場、魚市場拆遷補償、玉山一村一次補助費(原騰空標售)、玉山一、二村搬遷補助費、佔用戶人口搬遷費、撥還玉山一、二村建物主體補償金及鐵路局土地建物拆遷補償等。	30,375	
	工程費	1.現有建物拆除工程 2.現有建物整建修景建築工程 3.建物新建工程 4.建物內部裝潢工程 5.戶外展演設施建置工程 6.景觀休憩設施工程 7.基礎設施及其他配合工程	107,966	
	合計		310,140	
北門車站BOT計畫	工程費	北門車站工程興建	68,050	由受託民間機構自行籌措。
檜意森活村計畫	地上物處理費用	含現住戶一次補助費及歸墊行政院人事行政局已核發之一次搬遷補助費等。	10,550	專案提報行政院申請中央經費補助。
	工程費	1.全區整體規劃及 OT 招商計畫 2.老舊建築拆除工程入口意象景觀工程 3.營林俱樂部整修工程 4.日式宿舍整修工程 5.檜町原宿區原貌整修工程 6.街道景觀改善工程 7.消防設施工程	36,390	
	合計		46,940	
總計(一)(機械遊樂主題)			693,582	
總計(二)(藝文表演主題)			685,456	

註：本表所列經費為概估，實際得視預算編列情形及主辦單位之財務狀況調整。

三、預期開發效益

本案之預期開發效益包括可量化及不可量化之經濟效益，分別說明如下，詳細估算內容請參見附件三。

(一)可量化之經濟效益

1.直接效益

本計畫之直接效益包括門票、餐飲、商品消費與自行車租用收入等。預計營運初年全區約可吸引 46.83 萬人次之遊客量，產生之直接效益依「主題公園計畫」之不同主題方案估算分別約為 5.58 億元(方案一)及 5.41 億元(方案二)。

2.間接效益

間接效益為計畫原有或衍生活動所產生之價值，但屬於間接影響者，如到訪遊客全日活動所帶來之交通、住宿、飲食及其他旅遊行程等之周邊消費等，皆屬間接效益，可透過直接效益推估後，依計畫區之遊客特性設定經濟乘數後推算。考量本計畫區之區位因素，參考文建會「規劃設置創意文化園區計畫」中「嘉義文化創意園區」之假設值，本縣市及外縣市遊客之經濟乘數分別以 1 及 8 計算。據此推估，預計營運初年全區產生之間接效益約為 25.10 億元(方案一)及 24.35 億元(方案二)。

(二)不易量化之經濟效益

本計畫興建完成開始營運後，預計至少能夠產生下列之社會效益：

- 1.帶動附近地區的經濟發展。
- 2.增加地方的工作機會。
- 3.產生誘發消費的效益(所得效果)。
- 4.政府稅收增加。
- 5.使嘉義市與阿里山線之旅遊行程更為充實。
- 6.提供市民正當休閒及運動空間。
- 7.減輕政府開闢與維護公園之財政負擔。
- 8.傳承並發揚林業文化及在地文化。