

## 第三章 SWOT 分析及開發初步構想

### 第一節 SWOT 分析

本案以前述基地背景資料分析為基礎，透過SWOT分析方法分析本規劃區內部之優勢(Strengths)、劣勢(Weaknesses)、外部之機會(Opportunities)和威脅(Threats)，進而擬定因應之發展策略，以掌握內在優勢，克服內在弱勢，利用外部機會並避開外部威脅。

#### 一、內部優勢(Strengths)

##### (一)聯外道路發達、交通系統便利

本計畫基地鄰近台灣鐵路西部縱貫線嘉義火車站，並可藉由聯外道路銜接國道1號高速公路嘉義交流道、國道3號高速公路竹崎交流道，藉由公路與鐵路皆可連通西部各縣市。

##### (二)鄰近阿里山森林鐵路北門車站，深具吸引力

本計畫基地鄰近阿里山森林鐵路之起點站，可就近吸引前往阿里山之遊客。

##### (三)基地本身及周邊遊憩資源豐富

本計畫基地內現有博愛公園、埤子頭植物園以及北排水幹線等藍、綠帶資源，且土地面積廣大，具有大面積開放空間可作為主題遊樂設施經營時之腹地；此外，基地周邊尚有文化中心、市立博物館及北門驛等設施，藝文遊憩資源豐富。

##### (四)基地範圍內土地多數為公有地

本計畫基地內公有地面積佔總面積91.62%，土地取得阻力較低。

#### 二、內部劣勢(Weaknesses)

##### (一)法令適宜性

本基地目前劃設為都市計畫內之公園用地，其得使用項目是否得以引進遊樂設施尚有待商榷，增加投資不確定性，影響廠商投資意願。

## (二)土地間聯繫不易

基地範圍內土地遭北排水幹線及其支線、縱貫鐵路，以及道路切成數塊，各區塊間聯繫不易；且與周邊相關據點間亦遭道路與鐵路阻隔，與景點串聯上較為困難。

## 三、外部機會(Opportunities)

### (一)本計畫經行政院列為指標性都市更新案

本計畫已於96年10月17日由行政院核定列為指標性都市更新案，並列為政府優先推動專案，將可獲得較多行政支援。

### (二)鐵路高架化實施，降低基地內及其與周邊隔閡

市府刻正推動縱貫鐵路之高架化工程，工程完工後鐵路二側之交通聯繫問題將可迎刃而解。

### (三)本計畫與上位及相關計畫、政策之觀光發展方向符合。

### (四)基地周邊計畫將陸續開發建設

基地周邊之「阿里山林業村計畫」、「本門車站BOT計畫」以及「檜意森活村計畫」將陸續開發建設，將可增加區域藝文及旅遊資源。

## 四、外部威脅(Threats)

### (一)面臨同類型產業競爭

根據上述自97年3月3日後，嘉義縣市境內便無主題樂園，然可能會面臨周邊縣市其他主題樂園競爭。

### (二)停車位不足

俟本計畫及周邊其他計畫營運後，將為區域內帶來大量旅遊人潮，屆時恐衍生停車位不足問題。

## 五、SWOT 策略擬訂

依據上述SWOT內容綜合分析所擬訂之發展策略如表3-1-1所示。

表 3-1-1 SWOT 分析策略表

		S 內部優勢	W 內部劣勢
			1. 聯外道路發達，交通系統便利。 2. 鄰近阿里山森林鐵路北門站，深具吸引力。 3. 基地本身及周邊遊憩資源豐富。 4. 基地範圍內土地多數為公有地。
O 外部機會	1. 本計畫經行政院列為指標性都市更新案。 2. 鐵路高架化實施，降低基地內及其與周邊隔閡。 3. 本計畫與上位及相關計畫、政策之觀光發展方向符合。 4. 基地周邊計畫將陸續開發建設。	SO: 利用外部機會強化內部優勢。 1. 結合周邊觀光及藝文資源，提升遊憩吸引力。 2. 配合相關法令與規劃區發展需求，可向中央及相關單位爭取資源。 3. 憑藉區位優勢，塑造為嘉義旅遊文化發展中心與阿里山入口門戶，強化嘉義市與阿里山之連結。 4. 結合周邊觀光遊憩資源與計畫，推廣多元體驗旅遊。	WO: 利用外部機會削減內部劣勢。 1. 藉由本計畫之重要性，協請中央及相關單位調整土地使用管制項目，以利遊樂設施引入。 2. 加速推動鐵路高架化工程，以降低基地內部及與周邊之阻隔。 3. 配合推動周邊地區串接工程之興闢，以改善土地間聯繫不易問題。
	1. 面臨相關產業競爭。 2. 停車位不足。	ST: 發揮內部優勢避免外部威脅。 1. 發展主題遊樂公園，鞏固在地客源市場。 2. 結合鐵路與公車系統，推廣大眾運輸交通工具，以減少停車需求。 3. 設置多功能停車空間，以適時滿足停車需求。 4. 結合周邊藝文資源與計畫以及阿里山旅遊線，強化本產品競爭優勢以及與其他相關產品在市場上區隔。	WT: 削減內部劣勢與外部威脅。 1. 強化主題發展特色，以在地特有文化區隔旅遊市場，減緩產業競爭。 2. 建構完善之人行空間、自行車空間及接駁系統與周邊遊憩據點相互聯繫，以減輕整體停車空間需求。 3. 強化國道客運、周邊縣市公車、高鐵等大眾運具之功能，提高本區旅遊便利性。
T 外部威脅			

資料來源：本規劃整理。

## 第二節 開發定位與初步構想

依據「嘉義市火車站附近地區(第一期)都市更新計畫」之指導，本子計畫區係以提供「主題遊樂」及「休憩賞景」機能為主要開發定位。其中「主題遊樂」方面，考慮第一期更新計畫區「雲嘉南都會藝文休憩中心」之整體發展定位，並提供民間廠商開發彈性，建議可朝向「機械遊樂主題」或「藝文表演主題」等方向發展。

另為便於後續財務可行性評估作業之進行，本案乃先行依「機械遊樂主題」及「藝文表演主題」提出二種參考發展方案(實際應以民間廠商提出經市府審核同意之開發計畫內容為準)；同時此參考發展方案亦可作為未來民間廠商實際提送開發計畫之指導原則。茲分別說明如下：

### 一、方案一(機械遊樂主題)

#### (一)功能定位

本方案以設置機械遊樂設施為發展主題，以提高與其他子計畫不同年齡層遊客之吸引力；期透過多樣性的觀光旅遊機能來提高「雲嘉南都會藝文休憩中心」之服務客層。此外，基地內原有之大型開放空間、博愛公園、埤子頭植物園與北排水幹線等豐富資源，應加以妥善利用，以創造市中心區水與綠之活動空間，本方案之功能定位說明如表3-2-1所示。

表 3-2-1 方案一(機械遊樂主題)功能定位表

功能定位	說明
主題遊樂	設置機械遊樂設施，以青少年為主要服務對象。
休憩賞景	創造市中心區水與綠之活動空間與景觀。
知性教育	由既有之埤子頭植物園提供學術研究、資源保育、環境教育與休閒遊憩等多樣功能。
休閒運動	提供自行車活動與休憩散步之休閒運動空間。

資料來源：本規劃整理。

#### (二)初步分區構想

配合市府北排水幹線整治及北香湖重現計畫，利用原有北排水幹線、北香湖舊址等資源與維持周邊設施原有機能，並以生態工程重新整治並營造水與綠之自然景觀，同時結合科技娛樂與動

態活動，賦予公園獨特之觀光機能。各分區規劃構想說明如表 3-2-2 所示，構想分區如圖 3-2-1 所示。

表 3-2-2 方案一(機械遊樂主題)分區規劃構想說明表

規劃分區	面積 (公頃)	分區規劃構想
遊樂 設施區	3.01	1.由 BOT 廠商引進室、內外機械遊樂設施，如摩天輪、雲霄飛車、海盜船及兒童遊樂設施等。 2.引進設施內容以及門票價位由 BOT 廠商自行規劃。 3.在遊樂園區規劃上必須維持與其他分區之連通性，並允許遊客重複進出。
博愛 公園區	2.00	本區現已開闢為嘉義市內都市公園，鄰接遊樂設施區，未來可因應整體發展定位，將公園範圍略為擴充，興建與改善區間人行設施，並依照其原目的，開放民眾免費使用。
北香湖 重現區	11.27	本區位在原北香湖舊址，配合市府北香湖重現計畫，利用生態工程方式，開闢生態湖或人工濕地，塑造過去北香湖之水景風貌，以尋回嘉義市民城市記憶。而生態池或人工濕地具有雨季滯洪、水質自然淨化以及豐富生態多樣性等功能，並可作為生態教育與親水活動場所。湖面區位建議僅設置必要之連通設施，湖畔地區可容許設置景觀餐廳。
埤子頭 植物園區	4.50	本區原為行政院農委會林業試驗所之橡膠樹繁殖試驗苗圃地，後規劃成為今埤子頭植物園區，為一具有學術研究、資源保育、環境教育與休閒遊憩等多功能之植物園區。未來發展上維持其原有之機能，並完善規劃與其他分區間連接設施。
北排 藍綠帶	1.87	本區為配合市府北排水幹線整治計畫，利用原有北排水幹線之主幹線，將沿線公園、兒童遊樂場、綠地及人行步道等用地作整體規劃，並設計親水空間，提供自行車及人行徒步與親水娛樂使用。而河道兩側腹地較小地區，可考慮以棧道方式利用水道上方作為人行空間，提高人行空間之舒適性，並增加河岸及水面之視覺變化。並考量設置跨越河岸之人行步道與自行車道，提高兩側之連通性。
休閒 活動區	5.64	本區為結合北排藍綠帶，作為開放空間使用。除景觀植栽空間外，再開闢人行步道、自行車道，廣場等，提供民眾休憩、散步以及從事自行車活動之場所。
停車場	0.84	利用兒 18 及兒 19 用地規劃為停車空間。
合計	29.13	

資料來源：本規劃整理。



圖例

- 住宅區
- 商業區
- 加油站專用區
- 農業區
- 社教用地
- 學校用地
- 市場用地
- 機關用地
- 水溝用地



圖3-2-1 初步分區構想示意圖(方案一)

## 二、方案二(藝文表演主題)

### (一)功能定位

本方案以「北香藝文森林」為發展主題，配合北香湖重現計畫，於湖面規劃設置大型表演舞台以增加獨特性，並以藝文表演強化「雲嘉南都會藝文休憩中心」之多元藝文特色。基地內原有之大型開放空間、博愛公園、埤子頭植物園與北排水幹線等豐富資源，則仍應加以妥善利用，以提供「休憩賞景」、「休閒運動」與「知性教育」等功能，詳如表3-2-3所示。

表 3-2-3 方案二(藝文表演主題)功能定位表

功能定位	說明
藝文表演	結合北香湖生態滯洪池之興闢，於湖面規劃大型表演舞台，作為園區平日表演場地，亦可作為嘉義市國際管樂節之表演場地。
休憩賞景	配合北香湖生態滯洪池之興闢、北排水幹線水質改善與沿線藍綠帶景觀空間營造，並整合原有博愛公園空間，設置不同主題性之景觀園區，提供大型休憩賞景空間。
知性教育	由既有之埤子頭植物園可提供學術研究、資源保育、環境教育與休閒遊憩等多樣功能。
休閒運動	提供自行車活動與休憩散步之休閒運動空間。

資料來源：本規劃整理。

### (二)初步分區構想

配合功能定位將全區劃分為北香湖藝文表演區、景觀休憩區、埤子頭植物園區、北排藍綠帶、休閒活動區及景觀停車場等分區，各分區規劃構想說明如表3-2-4所示，構想分區如圖3-2-2所示。

表 3-2-4 方案二(藝文表演主題)分區規劃構想說明表

規劃分區	面積 (公頃)	分區規劃構想
北香湖藝文表演區	6.30	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.配合市府北香湖重現計畫(利用原北香湖舊址之土地,利用生態工程方式,開闢生態滯洪池),於湖面上設置大型表演舞台並結合夜間燈光水舞效果,以塑造獨特景觀。</li> <li>2.由民間業者定期引入國內外表演團體、樂團等進行表演。</li> <li>3.舞台可於嘉義市國際管樂節期間免費作為表演場地,透過節慶活動來行銷本園區。</li> <li>4.可導入水上遊憩活動,如划船、腳踏船等,以豐富水上活動及景觀。</li> <li>5.陸域部分可設置湖畔餐廳、咖啡座等餐飲設施及觀賞設施以增加使用頻率。</li> </ol>
景觀休憩區	9.96	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.整合原有之博愛公園,重新規劃大型景觀休憩空間,設計不同主題景觀區,如管樂雕塑區(配合國際管樂節設計大型雕塑藝術品)、北回歸線景觀區(展示北回歸線經過之不同地區之景觀風貌及其紀念碑模型)、主題花園區、日式庭園區等。</li> <li>2.於本區東北側與停車場區鄰接處,設置入口廣場與售票設施。</li> <li>3.於本區西北側設置地標性建物,可考慮採用節能建材之高塔,低樓層可作展示場地,高樓層則可設置餐廳及景觀瞭望設施,並建議採國際競圖方式徵選設計方案。</li> </ol>
埤子頭植物園區	4.50	本區原為行政院農委會林業試驗所之橡膠樹繁殖試驗苗圃地,後規劃成為今埤子頭植物園區,為一具有學術研究、資源保育、環境教育與休閒遊憩等多功能之植物園區。未來發展上維持其原有之機能,並完善規劃與其他分區間連接設施。
北排藍綠帶	1.87	本區為配合市府北排水幹線整治計畫,利用原有北排水幹線之主幹線,將沿線公園、兒童遊樂場、綠地及人行步道等用地作整體規劃,並設計親水空間,提供自行車及人行徒步與親水娛樂使用。而河道兩側腹地較小地區,可考慮以棧道方式利用水道上方作為人行空間,提高人行空間之舒適性,並增加河岸及水面之視覺變化。並考量設置跨越河岸之人行步道與自行車道,提高兩側之連通性。
休閒活動區	2.00	本區為提供休閒活動場域,可結合北排藍綠帶之自行車道規劃自行車極限設施、親水遊憩設施、大型植物迷宮等景觀遊憩設施。
景觀停車場	4.47	本區因應未來營運後之停車需求劃設停車場,為配合公園自然景觀,停車場應全區植栽綠化;同時為考慮基地保水功能,鋪面應以透水材質設置。
合計	29.13	

資料來源：本規劃整理。



圖3-2-2 初步分區構想示意圖(方案二)