

---

# 目 錄

第一章 規劃緣起及建設目的 .....	1-1
第一節 規劃緣起 .....	1-1
第二節 公共建設之目的 .....	1-2
第三節 民間參與方式之界定 .....	1-3
第二章 基地背景資料分析 .....	2-1
第一節 地理區位及計畫範圍 .....	2-1
第二節 上位及相關計畫分析 .....	2-3
第三節 基地及周邊發展分析 .....	2-10
第三章 SWOT 分析及開發初步構想 .....	3-1
第一節 SWOT 分析 .....	3-1
第二節 開發定位及初步構想 .....	3-4
第四章 市場可行性分析 .....	4-1
第一節 市場供需現況分析 .....	4-1
第二節 需求預測分析 .....	4-9
第三節 市場競爭分析 .....	4-21
第四節 潛在投資者意願調查與分析 .....	4-27
第五節 市場可行性綜合研判 .....	4-29
第五章 法律可行性分析 .....	5-1
第一節 相關法系分析 .....	5-1
第二節 作業分析 .....	5-7
第三節 法律可行性綜合研判 .....	5-11
第六章 土地取得可行性分析 .....	6-1
第一節 用地取得難易度分析 .....	6-1
第二節 土地取得方式、時程及成本分析 .....	6-2
第三節 土地取得可行性綜合研判 .....	6-9
第七章 工程技術可行性分析 .....	7-1
第一節 基礎資料調查分析 .....	7-1
第二節 初步工程規劃 .....	7-3
第三節 工程費估算 .....	7-14
第四節 施工時程規劃 .....	7-16

---

---

第八章 財務可行性分析.....	8-1
第一節 基本假設及參數設定 .....	8-1
第二節 基本規劃資料 .....	8-2
第三節 財務分析結果 .....	8-5
第四節 風險分析 .....	8-10
第五節 財務可行性綜合研判 .....	8-16
第九章 環境影響分析 .....	9-1
第一節 環境影響分析及因應對策 .....	9-1
第二節 確認是否要進行環境影響評估 .....	9-8
第三節 環境影響分析綜合研判.....	9-9
第十章 可行性綜合評估.....	10-1
第一節 嘉義市政府、各土地管理機關與投資者個別效益分析 .....	10-1
第二節 民間參與可行性綜合評估 .....	10-2
第三節 替代開發方案建議.....	10-3
附錄一 廠商說明會邀請函	
附錄二 廠商說明會會議紀錄	
附錄三 第一次審查會議紀錄及辦理情形	
附錄四 第二次審查會議紀錄及辦理情形	

---

---

## 圖目錄

圖 2-1-1	基地位置與範圍示意圖 .....	2-2
圖 2-3-1	基地坡度示意圖 .....	2-12
圖 2-3-2	基地地質圖 .....	2-12
圖 2-3-3	基地周邊活動斷層分布示意圖 .....	2-13
圖 2-3-4	基地自然景觀敏感地區分布示意圖 .....	2-13
圖 2-3-5	基地地質災害敏感地示意圖 .....	2-14
圖 2-3-6	基地生態敏感地示意圖 .....	2-14
圖 2-3-7	土地權屬分布示意圖 .....	2-17
圖 2-3-8	土地使用現況示意圖 .....	2-18
圖 2-3-9	建物結構分布示意圖 .....	2-19
圖 2-3-10	建物樓層分布示意圖 .....	2-20
圖 2-3-11	聯外道路系統圖 .....	2-22
圖 2-3-12	周邊主要觀光遊憩據點分布示意圖 .....	2-25
圖 2-3-13	嘉義市公園綠帶及藍帶系統示意圖 .....	2-26
圖 2-3-14	嘉義市自行車道系統構想圖 .....	2-27
圖 3-2-1	初步分區構想示意圖(方案一) .....	3-6
圖 3-2-2	初步分區構想示意圖(方案二) .....	3-9
圖 4-3-1	基地及競爭者區位示意圖 .....	4-24
圖 5-2-1	民間參與公共建設計畫之作業流程圖 .....	5-8
圖 7-2-1	公3主題公園配置構想示意圖(方案一) .....	7-8
圖 7-2-2	公3主題公園配置構想示意圖(方案二) .....	7-13
圖 10-3-1	替代開發方案分區構想示意圖 .....	10-4
圖 10-3-2	替代開發方案配置構想示意圖 .....	10-7

---

## 表 目 錄

表 1-3-1	BOT 開發之優缺點分析表 .....	1-3
表 2-2-1	上位計畫及政策與本案之關聯性綜整表 .....	2-5
表 2-2-2	嘉義市桃城風貌整體發展分期發展重點摘要表 .....	2-6
表 2-2-3	嘉義市火車站附近地區(第一期)都市更新計畫 發展機能定位表 .....	2-7
表 2-2-4	嘉義市火車站附近地區(第一期)都市更新計畫 發展機能說明表 .....	2-7
表 2-2-5	相關計畫與本案之關聯性綜整表 .....	2-9
表 2-3-1	計畫範圍內土地權屬分析表 .....	2-15
表 2-3-2	嘉義市市區公車路線服務狀況彙整表 .....	2-23
表 2-3-3	阿里山森林遊樂區與全區遊客量預估表 .....	2-24
表 3-1-1	SWOT 分析策略表 .....	3-3
表 3-2-1	方案一(機械遊樂主題)功能定位表 .....	3-4
表 3-2-2	方案一(機械遊樂主題)分區規劃構想說明表 .....	3-5
表 3-2-3	方案二(藝文表演主題)功能定位表 .....	3-7
表 3-2-4	方案二(藝文表演主題)分區規劃構想說明表 .....	3-8
表 4-1-1	觀光遊樂業經營主題類型說明表 .....	4-1
表 4-1-2	國內觀光遊樂業經營主題分布表 .....	4-2
表 4-1-3	國內具有機械遊樂設施之觀光遊樂業分布表 .....	4-2
表 4-1-4	嘉義縣、市觀光遊憩資源分類統計表 .....	4-3
表 4-1-5	國人國內旅遊率分析表 .....	4-4
表 4-1-6	國人國內旅遊目的統計表 .....	4-5
表 4-1-7	國人國內旅遊利用日期比例表 .....	4-5
表 4-1-8	國人旅遊天數統計分析表 .....	4-5
表 4-1-9	國人至各地區旅遊時之遊憩活動統計分析表 .....	4-6
表 4-1-10	嘉義市歷年觀光人次統計分析表 .....	4-7
表 4-1-11	嘉義市佔全年旅次比例分析表 .....	4-7
表 4-2-1	嘉義市總旅遊人次估算相關參數說明表 .....	4-10
表 4-2-2	至更新計畫區之各屬性旅次加權比例估算表 .....	4-10
表 4-2-3	至更新計畫區之全年國人旅遊人次估算表 .....	4-11

---

表 4-2-4	各屬性旅遊人次至各子計畫區之比例假設表.....	4-12
表 4-2-5	至各子計畫區全年國人據點旅遊人次估算表一.....	4-13
表 4-2-6	至各子計畫區全年國人據點旅遊人次估算表二.....	4-14
表 4-2-7	至本子計畫區之國人旅遊人次估算彙整表.....	4-15
表 4-2-8	至本子計畫區之國外遊客人數估算表.....	4-17
表 4-2-9	本子計畫區全年及尖峰日遊客總量推估表.....	4-18
表 4-2-10	台灣地區風景區之運具使用率與乘載率.....	4-19
表 4-2-11	本案採用之運具使用率與乘載率.....	4-20
表 4-2-12	本子計畫固定停車位需求推估表.....	4-20
表 4-2-13	管樂節衍生之臨時停車位需求推估表.....	4-20
表 4-2-14	本子計畫停車位需求彙整表.....	4-20
表 4-3-1	本子計畫之競爭對象彙整說明表.....	4-23
表 4-3-2	競爭者影響程度說明表(方案一).....	4-26
表 4-3-3	競爭者影響程度說明表(方案二).....	4-26
表 4-3-4	針對影響程度中等競爭者之因應策略彙整表.....	4-27
表 4-4-1	參與說明會之廠商名單彙整表.....	4-28
表 4-5-1	市場可行性綜合研判表.....	4-29
表 5-1-1	促進民間參與類相關法令彙整表.....	5-1
表 5-1-2	促參法系與本案相關規定彙整表.....	5-4
表 5-1-3	目的事業類相關法令彙整表.....	5-5
表 5-1-4	「嘉義市公園管理自治條理」容許設置之設施彙整表.....	5-6
表 5-2-1	公3公園用地附屬事業容許使用項目建議表.....	5-10
表 5-2-2	公3用地各類型設施設置區位及規模管制建議表.....	5-10
表 5-3-1	法律可行性綜合分析表.....	5-13
表 6-1-1	基地範圍土地基本資料彙整表.....	6-1
表 6-2-1	土地取得規劃及面積分配表.....	6-3
表 6-2-2	土地取得時程規劃表.....	6-6
表 6-2-3	土地取得成本概算表.....	6-7
表 6-2-4	建築改良物拆遷補償費概算表.....	6-8
表 6-3-1	土地取得可行性綜合分析表.....	6-9
表 7-2-1	BOT 範圍內開發設施參考內容與空間量體表(方案一).....	7-6
表 7-2-2	BOT 範圍內各類型設施開發強度估算表(方案一).....	7-7

---

---

表 7-2-4	BOT 範圍內開發設施參考內容與空間量體表(方案二)	7-11
表 7-2-5	BOT 範圍內各類型設施開發強度估算表(方案二)	7-12
表 7-3-1	開發工程費估算表(方案一)	7-14
表 7-3-2	開發工程費估算表(方案二)	7-15
表 7-4-1	開發時程預估表(方案一)	7-17
表 7-4-2	開發時程預估表(方案二)	7-18
表 8-1-1	財務評估基本假設及參數設定表	8-1
表 8-2-1	興建成本說明表	8-2
表 8-2-2	各類型遊客至遊樂設施區比例分配表	8-2
表 8-2-3	營運收入假設說明表(方案一)	8-3
表 8-2-4	營運支出假設說明表(方案一)	8-3
表 8-2-5	營運收入假設說明表(方案二)	8-4
表 8-2-6	營運支出假設說明表(方案二)	8-4
表 8-3-1	方案一現金流量預估表	8-6
表 8-3-2	方案二現金流量預估表	8-7
表 8-3-3	財務評估指標分析表	8-9
表 8-3-4	財務參數調整後之財務評估指標分析表	8-9
表 8-4-1	風險分擔表	8-14
表 8-4-2	風險因應或減輕策略彙整表	8-15
表 9-1-1	本案環境影響評估因子選定表	9-1
表 9-1-2	基地之環境及其周邊之環境背景現況概述表	9-2
表 9-1-3	基地開發可能對環境之影響說明表	9-4
表 9-1-4	本基地之環境影響減輕及因應對策表	9-6
表 9-2-1	本案是否辦理環境影響評估檢查表	9-8
表 10-2-1	可行性綜合評估彙整表	10-2
表 10-3-1	替代開發方案分區規劃構想說明表	10-5
表 10-3-2	替代開發方案開發設施參考內容建議表	10-6
表 10-3-3	替代開發方案預估時程及分年經費估算表	10-9

---

## 附 錄

附錄一 廠商說明會邀請函

附錄二 廠商說明會會議紀錄

附錄三 第一次審查會議紀錄及辦理情形

附錄四 第二次審查會議紀錄及辦理情形