

## 第十章 可行性綜合評估

### 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

#### 一、嘉義市政府

若本案採BOT方式委託民間機構開發及營運，預期有以下效益：

##### (一)加速公園開闢

透過民間資金之挹注及經營效率，可加速公3公園用地之開發，儘早提供市民休閒遊憩空間。

##### (二)減少市府公園維護管理費用之支出

公園維護由民間廠商負責，可減少市府之維護經費支出。

##### (三)增加政府收入

於委託營運年期內可收取經營權利金及房屋稅等。

然依第八章財務可行性之評估結果，方案一與方案二若採用BOT方式委由民間機構開發及營運，則財務皆不具可行性；故上述效益皆可能因無民間機構願意參與開發而無法達成。

#### 二、各土地管理機關

##### (一)交通部台灣鐵路管理局

交通部台灣鐵路管理局所管理之土地為有償撥用，其可獲得之土地撥用費用約為4,062萬元。

##### (二)財政部國有財產局、嘉義縣政府

財政部國有財產局、嘉義縣政府所管理之土地為無償撥用，將無土地收益。

#### 三、投資者效益評估

依前述第八章財務可行性之評估結果，方案一與方案二之計畫財務自償性皆不足，民間投資者並無獲利空間。

## 第二節 民間參與可行性綜合評估

經前述各章節之可行性分析結果可知(參見表10-2-1)，本基地開發在市場、工程技術及環境影響上皆具有其可行性。

在法律可行性分析上，由於採方案一之開發方式，必須進行都市計畫調整，在都市計畫公園用地為維持都市品質之重要共設施項目之考量下，能否取得都市計畫主管機關之同意較為不確定；且機械遊樂設施之雜項執照申請亦較為嚴格，故方案一具有法律可行性上之風險。方案二則符合現行法令之規定，具有法律上之可行性。

在財務可行性分析上，由於投資興建成本過高，且受限於公園之公益性質等因素，二方案經財務效益評估後，無論政府是否採行優惠與補貼措施，在財務上皆不具可行性。

綜上所述，考量投資獲利為民間投資之關鍵，故本案採BOT方式委託民間參與開發並不具可行性。

表 10-2-1 可行性綜合評估彙整表

評估項目	方案一	方案二	說明
市場 可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<ul style="list-style-type: none"> <li>開發定位在南部區域具有性質或空間上之市場區隔性。</li> <li>預估未來之至本基地之遊客約 39.7 萬人次/年(方案一)與 42.4 萬人次/年(方案二)，具有一定之客源基礎。</li> <li>與周邊其他子計畫結合可提高區域觀光吸引力。</li> </ul>
法律 可行性	<input type="checkbox"/> 可行 <input checked="" type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行	採用方案一之開發方式，必須進配合都市計畫調整與較嚴格之雜項執照審核。
工程技術 可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本基地非位於活動斷層帶上，且地質災害對於本基地之影響甚微。
財務 可行性	<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input checked="" type="checkbox"/> 不可行	<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input checked="" type="checkbox"/> 不可行	計畫自償率不足，且政府所能給予之優惠與補貼尚不足使計畫符合投資要求。
環境影響 分析	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 有條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本基地之開發不論採用方案一或方案二，皆毋須進行法定之環境影響評估程序。

資料來源：本規劃整理。

### 第三節 替代開發方案建議

經民間參與可行性綜合評估結果，本案雖無法採用BOT方式開發，然考量本案為第一期更新計畫發展「雲嘉南都會藝文休憩中心」之一環，且為市中心地區之重要開放空間，應儘早開闢提供民眾使用。

本案在考量前述原因、考慮市府財政負擔及保留民間參與彈性等因素下，建議之替代開發方案如下：

#### 一、開發內容建議

##### (一)發展定位及分區構想

配合市府北香湖重現計畫提供之水域景觀，發展為自然賞景型之休閒遊憩區。在景觀主題上，建議以在地特色文化為主，以強化「雲嘉南都會藝文休憩中心」之藝文休憩特質，同時可考慮導入健身型之動態活動，以增加市民之日常活動空間。茲將全區分為6分區(參見圖10-3-1)，各分區之規劃構想如表10-3-1所示。

##### (二)開發設施參考內容

依前述分區規劃構想建議之開發設施參考內容如表10-3-2及圖10-3-2所示。

#### 二、開發方式建議

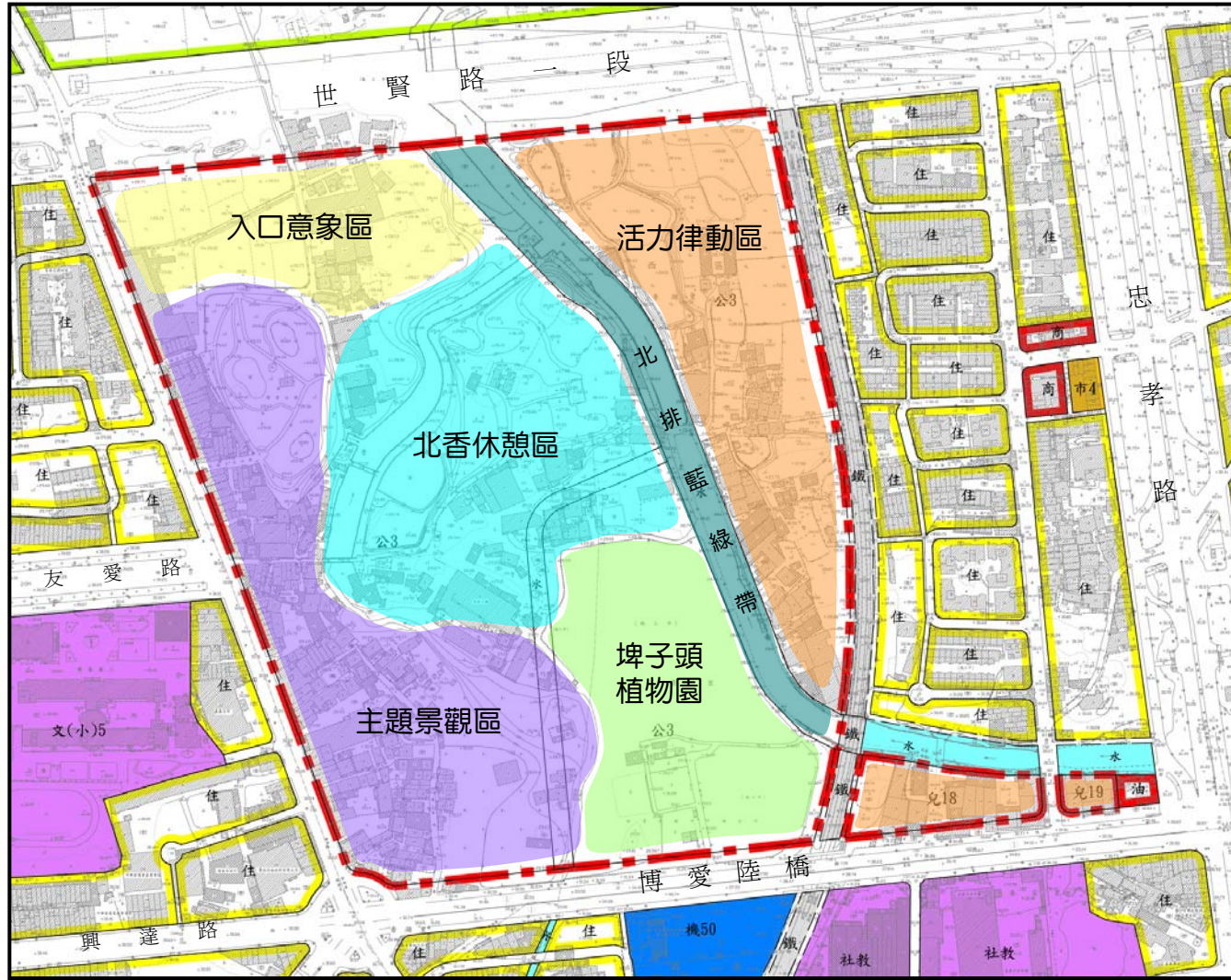
由市府公開徵求公園整體規劃設計後，自行發包興建相關設施，並保留下列空間留供委託民間廠商出資建造並經營管理。

(一)「入口意象區」之地標性建物設置空間及保留整區委託民間業者投資經營之彈性。

(二)「北香休憩區」之小型餐飲設施及商店設施設置空間及水上遊憩活動空間。

(三)「主題景觀區」之小型餐飲設施及商店設施設置空間。

(四)「活力律動區」之小型餐飲設施及商店設施設置空間。



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10-3-1 替代開發方案分區構想示意圖

表 10-3-1 替代開發方案分區規劃構想說明表

規劃分區	面積 (公頃)	分區規劃構想
入口 意象區	3.01	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.留設大面積綠地開放空間，型塑寬闊及自然悠閒之入口意象。</li> <li>2.大草坪可作為多功能活動空間，如平時之舞蹈、打太極拳等健身活動、放風箏、玩飛盤、遛狗等休閒活動等，並可作為節慶活動、藝文活動或產品推廣活動等特定活動之舉辦空間。</li> <li>3.留設部分空間作為停車場使用。</li> <li>4.西北側地區可預留地標性建物之設置空間，未來可留供民間業者投資經營，並提高本區之辨識性。地標性建物可考慮採用節能建材之高塔型式，低樓層作展示場地，高樓層則設置餐廳及景觀瞭望設施。</li> <li>5.全區設計應保留未來供民間業者投資經營之彈性，先以景觀綠美化方式開闢。</li> </ol>
北香 休憩區	6.28	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.配合市府北香湖重現計畫，本區之設計應以回復北香湖景觀風貌為主，如種植荷花、竹林、果樹、景觀花卉等多樣化樹種、設置茅屋、竹筏等，避免現代建築物之設置，以展現早期「北香秋荷」之自然幽靜風貌。</li> <li>2.可適度開放民間業者導入水上遊憩活動，如划船、腳踏船等，以豐富水上活動及景觀。</li> <li>3.應設置完善之休憩賞景設施，並預留湖畔餐廳、咖啡座等餐飲設施之設置空間，供未來民間業者投資經營。</li> </ol>
主題 景觀區	6.95	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.將現有之博愛公園納入整體規劃，設計不同主題之景觀休憩空間，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.配合北香湖重現計畫提供之水域景觀，湖畔地區應設置完善之休憩賞景設施，並預留湖畔餐廳、咖啡座等餐飲設施之設置空間，供未來民間業者投資經營。</li> </ol>
埤子頭 植物園	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。未來發展上建議維持其原有之機能，並完善規劃與其他分區間連接設施。
北排 藍綠帶	1.87	本區屬市府北排治理工程計畫範圍，建議結合沿線公園、兒童遊樂場、綠地及人行步道等公共設施用地作整體規劃，以提供親水活動空間。
活力 律動區	6.52	本區以提供民眾運動健身活動空間為主，如綜合運動場、體能訓練場、滑冰場、極限運動場地等，並可延伸北排藍綠帶之活動空間，增加自行車活動及其他親水活動之趣味性。
合計	29.13	

資料來源：本規劃整理。

表 10-3-2 替代開發方案開發設施參考內容建議表

分區	開發內容	設施類別	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	樓地板 面積(m <sup>2</sup> )	備註
入口 意象區	大草坪活動空間	主題設施	27,087			
	停車場	服務設施	2,700			
	公共服務設施	服務設施	300	300	300	救護站、廁所、哺乳室等
	小計		30,087	300	300	
北香 休憩區	休憩賞景設施	主題設施	2,300	2,300	2,300	座位1000人
	水域及周邊景觀	主題設施	56,700			
	公共服務設施	服務設施	200	200	200	救護站、廁所、哺乳室等
	景觀綠化	服務設施	3,550			
	小計		62,750	2,500	2,500	
主題 景觀區	主題景觀休憩空間	主題設施	50,000			
	水岸休憩賞景設施	主題設施	6,000			
	停車場	服務設施	6,300			
	公共服務設施	服務設施	600	600	600	救護站、廁所、哺乳室等
	景觀綠化	服務設施	6,584			
	小計		69,484	600	600	
活力 律動區	綜合運動場	主題設施	30,000			
	主題活動設施	主題設施	20,000			
	停車場	服務設施	6,000			
	公共服務設施	服務設施	600	600	600	救護站、廁所、哺乳室等
	景觀綠化	服務設施	8,664			
	小計		65,264	600	600	
合 計			227,585	4,000	4,000	

資料來源：本規劃整理。



圖 10-3-2 替代開發方案配置構想示意圖



### 三、開發經費估算及時程建議

依前述開發設施參考內容估算，本替代開發方案所需之開發總經費約為3.18億元(皆由市府負擔)，考量本案在第一期更新計畫「雲嘉南都會藝文休憩中心」中之角色功能發揮以及配合2011年世界管樂節之舉辦，建議於民國100年底前興闢完成；至於委託民間投資事項，則可考慮於各項設施興闢完成後再行辦理，屆時市府興闢設施所吸引之客源基礎，將可有利於招商作業之進行。各項建議開發內容之預估時程及分年經費估算詳如表10-3-3所示。

表 10-3-3 替代開發方案預估時程及分年經費估算表

分區	開發內容	類別	單位	數量	單價(千元)	複價(千元)	分年負擔經費(千元)	
							99年	100年
入口意象區	大草坪活動空間	主題設施	m <sup>2</sup>	27,087	0.8	21,670	13,002	8,668
	停車場	服務設施	m <sup>2</sup>	2,700	1.2	3,240	1,944	1,296
	公共服務設施	服務設施	m <sup>2</sup>	300	10.0	3,000		3,000
	小計					27,910	14,946	12,964
北香休憩區	休憩賞景設施	主題設施	m <sup>2</sup>	2,300	3.0	6,900	4,140	2,760
	水域及周邊景觀	主題設施	m <sup>2</sup>	56,700	1.5	85,050	51,030	34,020
	公共服務設施	服務設施	m <sup>2</sup>	200	10.0	2,000		2,000
	景觀綠化	服務設施	m <sup>2</sup>	3,550	1.0	3,550	2,130	1,420
	小計					97,500	57,300	40,200
主題景觀區	主題景觀休憩空間	主題設施	m <sup>2</sup>	50,000	1.5	75,000	45,000	30,000
	水岸休憩賞景設施	主題設施	m <sup>2</sup>	6,000	2.0	12,000	7,200	4,800
	停車場	服務設施	m <sup>2</sup>	6,300	1.2	7,560	4,536	3,024
	公共服務設施	服務設施	m <sup>2</sup>	600	10.0	6,000		6,000
	景觀綠化	服務設施	m <sup>2</sup>	6,584	1.0	6,584	3,950	2,634
	小計					107,144	60,686	46,458
活力律動區	綜合運動場	主題設施	m <sup>2</sup>	30,000	0.8	24,000		24,000
	主題活動設施	主題設施	m <sup>2</sup>	20,000	2.0	40,000		40,000
	停車場	服務設施	m <sup>2</sup>	6,000	1.2	7,200		7,200
	公共服務設施	服務設施	m <sup>2</sup>	600	10.0	6,000		6,000
	景觀綠化	服務設施	m <sup>2</sup>	8,664	1.0	8,664		8,664
	小計					85,864		85,864
合計						318,418	132,932	185,486

資料來源：本規劃整理。