

第一章 規劃緣起及建設目的

第一節 規劃緣起

北門車站為阿里山森林火車之起點，每年到訪阿里山森林遊樂區之遊客約七、八十萬人次左右，龐大的遊客人潮往往僅將北門車站視為交通起點，極少將周邊兼具嘉義市文化特色之相關景點納入遊程，殊為可惜。

爰此，嘉義市政府(以下簡稱市府)依內政部營建署94年度「都市更新示範計畫」第二階段「加速推動都市更新方案」專案補助辦理之「嘉義火車站附近地區都市更新先期規劃」，將文化中心附近地區劃定為更新地區，並持續推動。

案經96.06.23前經建會張副主委赴本案基地及附近地區會勘及96.07.23於經建會召開工作會議時指示，為有效吸引阿里山遊客至更新地區與嘉義市內停留，應將文化中心附近相關資源整合為一都市更新專案計畫(「嘉義市火車站附近地區(第一期)都市更新計畫」，以下簡稱第一期更新計畫)，以林業、鐵道與日式宿舍等低替代性之優質元素為主軸，再融入原住民、台灣傳統藝曲(布袋戲、歌仔戲)、管樂節慶及創意文化等元素，整合發展為極具吸引力之林業文化藝文特區，以有效達到滯客效果，同時帶動周邊地區繁榮。

全案於96.09.04經建會召開工作會議時定案，包括「主題公園BOT計畫」、「阿里山林業村計畫」、「北門車站BOT計畫」及「檜意森活村計畫」等4項子計畫，並於96.10.17.行政院核定列為指標性都市更新案，其中「主題公園BOT計畫」(以下簡稱本子計畫)由市府主辦，其餘三項子計畫則由行政院農業委員會林務局(以下簡稱林務局)主辦。而考慮計畫之永續經營，各子計畫皆初步規劃朝向全區或部分地區委託民間經營之方式辦理，本子計畫則預計採部分土地BOT之方式開發，以期減少政府財政支出並引進民間經營創意及效率，盡早提供市中心區之大型觀光休憩空間。

然因本子計畫使用土地主要為都市計畫之公園用地，在考慮公園用地之公益性前提下，是否適宜以BOT方式開發尚有眾多考量層面需先行評估。是以，市府乃委託辦理「嘉義火車站附近地區都市更新計畫—公3主題公

園BOT可行性評估」案(以下簡稱本案)，期能先行評估以BOT方式開發之可行性，如評估可行，則繼續辦理後續之招商準備作業；如評估不可行，則提出開發方式之替代方案，以作為後續市府執行本子計畫之依循。

此外，由於本子計畫尚無明確之開發內容，故本案乃先行依其發展定位提出不同主題之設施配置構想方案(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)，以利財務可行性評估作業之進行。

第二節 公共建設之目的

本子計畫為位於嘉義市中心地帶之大規模公園，預計整合範圍內現有博愛公園、埤子頭植物園與北排水幹線等重要資源，開發主題遊樂及休憩賞景設施，以提高觀光景點多元性、提供市民休閒運動之場所及增加都市綠地開放空間；並搭配其他子計畫之推動，共同形成「雲嘉南都會藝文休憩中心」。是以，本公共建設之目的如下：

一、提高土地價值與改善整體環境品質

促進計畫區內土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善整體環境品質與市容景觀，提供優質公共空間，增進公共利益。

二、整合周邊發展計畫，打造雲嘉南都會藝文休憩中心

本子計畫預計整體開發主題公園，結合基地內既有資源，建構生態親水空間、引入遊樂設施、提供結合自然、科技與娛樂休閒場所，創造多元主題之市中心觀光公園。未來開發完成後將可結合周邊第一期更新計畫區其他子計畫所提供之文化展演、文化體驗旅遊機能及其他旅遊服務機能(商品販售、餐飲、住宿、會議、交通、資訊提供等)，共同打造「雲嘉南都會藝文休憩中心」。

三、公私合作創造三贏

本子計畫考慮引進民間廠商開發營運遊樂設施，並整合基地內原有資源，重塑主題公園景觀及多元功能。透過公部門在政策指導及協助，民間挹注資金與開發管理技術，將可減少政府財政負擔、提高民間企業形象與事業版圖外，更可提供遊客一嶄新旅遊據點，創造公私部門與民眾三贏之目標。

第三節 民間參與方式之界定

依促進民間參與公共建設法第8條第1項所規定之民間參與公共建設方式，共包括BOT、無償BTO、有償BTO、ROT、OT、BOO及其他經主管機關核定之方式等七項。考量本子計畫尚未開發及節省政府財政支出之原則，本案採用BOT方式進行可行性評估，其內容及優缺點說明如下：

一、內容說明

由政府負責全區初步整體規劃(得標之民間機構可研擬其他設施開發構想供政府參考)、用地取得及興建部分設施；由民間機構與政府簽訂特許合約，並在特許期限內興建公園及附屬事業(主題遊樂設施)並營運，營運期滿後再將全部營運資產移轉給政府。委託民間營運範圍包括埤子頭植物園及北排水幹線主線以外之本子計畫區範圍。

二、優缺點

茲將以BOT方式開發對政府、民間及整體而言之優缺點整理如表1-3-1所示。

表 1-3-1 BOT 開發之優缺點分析表

對象	優點	缺點
政府	可節省公共建設之興建及管理維護成本。	1.全區均由民間機構經營管理，政府較難掌握公共服務品質。 2.若計畫自償率過低，則對政府財政負擔減輕有限。
民間機構	主題公園全區均由民間機構經營管理，易於整體行銷及管理。	1.期初投入成本較高。 2.經營管理成本較高。
整體	經由契約之合理安排，可由最有能力承受之主體分攤興建營運風險。	民間參與方式有賴各機關相互配合，相關契約多且複雜，前置作業所需時間冗長。

資料來源：本規劃整理。