

臺中市政府交通局

「臺中市南區南平立體停車場 BOT 案前置作業計畫委託專業服務」

第 2 次公聽會 會議紀錄

壹、時間：民國 112 年 2 月 9 日(星期四)下午 2 時

貳、地點：臺中市下橋福興宮接待中心 1F

參、主持人：臺中市停車管理處盧處長佳佳

肆、與會單位及人員：詳簽到表。

伍、主持人致詞：略。

陸、簡報說明：元一國際顧問公司報告(略)。

紀錄：陳瑜婷

柒、現場意見交流及其對其意見之回應與處理情形：(依發言順序紀錄)

發言人姓名	陳述意見內容	回應及處理情形
1 臺中市議會 羅廷瑋議員	<p>公聽會改期緣由： 原本停管處只開一次公聽會，並且開在西川里的崇倫活動中心，因多位里長一致認為公聽會應辦於在地里，感謝處長傾聽建議，今日在此再辦理一場。時間的部分原本預計過年前辦理，也因應基地附近的攤商在過年期間較為繁忙及民眾打掃家裡清潔較忙碌，故將公聽會舉辦日期延後到過年後至 2 月 9 日，因有聽到民眾反應不知為何改期，故在此解釋改期緣由。</p> <p>南平 BOT 案緣由： 起初與在座各位里長處理事務時發現，有很多住戶反應月租停車格不夠，即使現場有空的停車格也只供臨時停車使用，目前鄰近地區也有不少建案正在動工，可預期興建完成後停車需求會越來越多，所以才提出將停車場立體化的想法，政府表示無預算也表明需找廠商，廠商出錢，我們出力，故產生此計畫，至於現場廠商要引入什麼樣的設施都</p>	<p>謝謝議員的建議及補充</p> <ol style="list-style-type: none">1. 立體停車場之規劃及引入設施經營定位，將以創新及符合本區域所需項目為主，與現有傳統市場共融共進並帶動經濟效益。2. 關於停車場地下化納入可行性評估。3. 目前人行道為基地退縮人行道，屆時看如何協調，以保持傳統市場正常營運。4. 臺中所有收費停車場臺中市停車管理處為主管機關，收費標準皆需臺中市停車管理處核准，會詳細評估收費標準。5. 業種規劃將納入可行性評估。

發言人姓名	陳述意見內容	回應及處理情形
	<p>還在討論階段，尚未定案，今天最主要是希望民眾可以提出自己的想法與建議，希望兼顧菜市場生意及民眾的停車需求。</p> <p>南平 BOT 案建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案地下化為優先，但仍看經營廠商規劃，可以作地下化一定先作地下化，如果不行才考慮第二步驟。 2. 工程期間要確保旁邊菜市場可以正常做生意，不能因施工期間影響攤商不能做生意影響生計。 3. 福東街及美村南路之現有(擺)攤商於施工期間請協調讓原有(擺)攤商移至福東街及美村南路上靠學校圍牆邊可以繼續擺攤做生意。 4. 停車收費不能夠比原本高，若要逐年調整，要給予大家一個說法。 5. 建議市府選廠商時要注意，不要生鮮超市、全聯等廠商，不要影響菜市場生意。 6. 強調不要影響菜市場，所以不歡迎攤販來擺攤、隔間及其他有的沒的，召大廠商如秀泰電影院、勤美誠品、屋馬、輕井澤等知名連鎖品牌進駐，以此目標前進規劃。 7. 施工期間與菜市場相鄰之人行通道要保留並保障通路人行安全及廁所保留使用。 8. 工程車進出動線一定要從大路(南平路或美村路)，不可以進出福東街影響菜市場。 9. Costco、迪卡農有預留停車格給鄰近住戶抽，有固定車格。 10. 一定要留一口飯給人家吃，這 	<ol style="list-style-type: none"> 6. 停車場多目標相關空間設施規劃將納入可行性評估。 7. 施工期間基地與菜市場間施工通道及廁所都會留設與保留。 8. 施工期間工程車進出動線從南平路與美村路，將限制從福東街進出。 9. 本案將規劃預留部分車位給當地里民使用。 10. 商場相關空間設施規劃將納入可行性評估。 11. 廠商進駐後營運不佳的相關配套措施，在招商文件內就會載明。

發言人姓名	陳述意見內容	回應及處理情形	
	<p>是基本原則，最近臺中三井 LaLaport 購物中心開幕，旁邊建國市場生意人真的變多了，但是前提交通問題會造成一些混亂，所有議員都關心。本案目標希望能夠招商引資這是地方最開心的事，不用出人民的納稅錢不花一毛錢，全部由廠商出資興建，所有議員都非常關心本案招商引資，但前提是保護菜市場生計益，預留業態、行人空間、生存空間、業態要分開，找大廠商進駐不要找生鮮超市搶生意。</p> <p>11.建議當廠商進駐營運不佳倒閉時應有相關配套措施並於招商文件內應有相關規定處理機制。</p> <p>12.希望地方越來越繁榮發展，前提一定會為大家設想留一口飯，替大家著想秉持初衷，辦公聽會就是要聽大家說，地方越來越好。</p>		
2	平和里里民	<p>現在停車場都是地下化，應該要地下為停車場，上層為商場，才能帶動地方發展。</p>	<p>謝謝里民建議，停車場地下化規劃將納入可行性評估。</p>
3	廖海洪里民	<p>規劃地下四樓全為停車場，地上一樓為市場與鄰地市場結合規劃，地上二樓以上為綜合商場會議廳等設施多功能使用。地上停車場造成空污、噪音等危害空氣品質環境污染。福順里、福興里、福平里、平和里無早上市場，應聯合福平市場規劃帶動地方發展，配合市長政策零空染減碳美好生活品質。</p>	<p>謝謝里民建議，停車場地下化規劃將納入可行性評估，並將分析環境污染及節能減碳。</p>
4	全友歐堡 連艾寧住戶	<p>1. 市場範圍會否縮小。 2. 日後收費增加，攤商會增加負擔。</p>	<p>謝謝在地住戶建議 1. 本案開發範圍不包含市場範圍。</p>

發言人姓名	陳述意見內容	回應及處理情形
	<p>3. 一定要保留公園綠地。</p> <p>4. 此處沒有外來客，恐怕美食街生意會做不起來。</p> <p>5. 此案會蓋多久，會影響周圍生態，興建期間會影響至市場買菜權益。</p> <p>6. 興建後會影響附近居民遛狗及運動地方。</p> <p>7. 此塊基地附近的建案正在進行中，往後的停車需求是會增加的，此基地如何運用才會達到最大效益，個人認為此處缺少民眾前往消費的動機，希望往後建商在承攬此案時，不希望變成只有停車場的蚊子館。</p> <p>8. 南平路上白天走動的人不多，無外來人口，平常消費都到美村商圈，所以這裡蓋商場怕廠商倒無人消費。此建案需要多少時間完工？會影響周遭民眾多長的時間？目前美村路前及停車場路口處都有攤商，在動工期間攤商勢必會縮減，會影響民眾購買上的不便。</p> <p>9. 目前停車月租費是 1,200-1,800，往後收費標準是否會比之前高？此基地部分為攤商早上擺攤時停放，會加重攤商停車負擔。</p>	<p>2. 停車場收費標準須經主管機關同意及相關法規規定。</p> <p>3. 本案基地面積較小受限多，將依法令規定留設法定空地作為綠化。</p> <p>4. 本案引入設施經營規劃定位，將以創新及符合本區域所需項目為主，並與現有傳統市場共融共進以帶動經濟效益。</p> <p>5. 施工期間基地與菜市場間施工通道及廁所都會留設與保留。</p> <p>6. 臺中所有收費停車場臺中市停車管理處為主管機關，收費標準皆需臺中市停車管理處核准，會詳細評估收費標準。</p>
5	<p>福興里 陳友龍里長</p> <p>在興建期間施工圍籬設置範圍是否會於人行道上？因部分攤商會使用部分人行道，若設置應該影響不大，但是希望工程車輛不要從福東街進出，由南平路及美村路進出為佳，希望以不影響市場攤販生意為主，施工期間一定要顧到傳統市場生計。</p>	<p>謝謝里長建議，目前人行道為基地退縮人行道，屆時看如何協調，保持傳統市場正常營運。</p>
6	<p>福平里 張啟龍里長</p> <p>簡報興建 12 層，是上限應該無法蓋到這麼高，無論地下化興建</p>	<p>謝謝里長建議，立體停車場相關空間設施</p>

發言人姓名	陳述意見內容	回應及處理情形
	<p>或地上興建，廠商自有成本考量及造價評估，希望要帶動地方繁榮，除商場外也可以作運動中心等不要影響地方菜市場生意。建議市府審慎選擇進駐廠商，可以帶動地方發展推動，不要與傳統市場有競爭關係，例如迪卡農就是一個很成功的例子，另外也希望可以兼顧綠地，讓民眾可以前往運動散步，此部分再麻煩停管處審慎規劃。</p>	<p>規劃、法定空地綠化等建議將納入可行性評估。</p>
7	<p>議員陳雅惠服務處謝瓊儀助理</p>	<p>與廠商溝通，建議給予一個空間增加四里的活動中心、多元空間，回饋地方使用。</p>
8	<p>里民</p>	<p>1. 基地與菜市場間建議預留施工通道予以通行。 2. 建議施工期間廁所不要拆除要保留。</p>
9	<p>平和里里民(台商)</p>	<p>謝謝里民建議，收費標準皆需經臺中市停車管理處核准，後續會詳細評估。</p>
10	<p>福順里 鄭正叡里長</p>	<p>謝謝里長建議 1. 立體停車場出入口規劃，將納入可行性評估。 2. 立體停車場相關空間設施規劃將納入可行性評估。</p>

發言人姓名	陳述意見內容	回應及處理情形
	3. 部分民眾反應美村路上分隔島是否能移除。	3. 分隔島議題將錄案後另作討論。
11	福順里 里民 地方一定要建設，要繁榮、進步，但此塊地蓋立體停車場有點可惜，現場我有統計最多停47位，不要讓這裡變成蚊子館，希望教授、專家好好規劃，建議蓋一個多功能複合式大樓、商場，樓上或樓下當停車場。	謝里民建議，這塊用地都市計畫為停車場用地，就是作停車場使用，並非為住商用地或商業用地，理論上是作為停車場使用，但依法規還可做多目標使用，除停車場外還有其他如旅館、運動設施等只能作1/3，本計畫目前還在可行性評估階段，後續引入設施之型態將考量地區需求納入可行性評估，後續有先期規劃、招商作業等事宜，等建築師設計出來後，後續將會再開一場建築設計的說明會。
12	福順里 莊前里長 1. 除了停車場外要兼顧商業利益、周邊繁榮，建議朝著立體停車場成功的BOT案規劃。 2. 進駐的廠商，不要影響周邊傳統市場的生意與衝突。 3. 建議公園綠地不需要，停車場就應該是停車場，一樓、二樓為商場，其他都是停車場。	謝莊前里長建議 1. 本案引入設施經營規劃定位，將以創新及符合本區域所需項目為主，並與現有傳統市場共融共進以帶動經濟效益。 2. 立體停車場之停車與商場規劃，依法令規定檢討並納入可行性評。
13	議員鄭功進服 務處 林志雄主任 若廠商進駐，若以利益為優先考量，居民恐面臨無停車位可停，或是需要跟顧客一起排隊才能進入停車場，非常歡迎廠商進駐，但最重要的是要考量到當地	謝林主任建議，立體停車場車格數、出入口規劃等納入可行性評估。

發言人姓名	陳述意見內容	回應及處理情形
	居民買菜停車方便的情形，需要審慎評估規劃後再興建。	
14	<p>逢甲大學運輸與物流學系艾嘉銘教授</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 大家說的意見在環評中都會考慮到，像是剛剛說到的綠地，不能作公園綠地但一定會有留綠地，新蓋的大樓一定會留綠地，行人的空間也一定會留出來。 2. 附近蓋大樓會有許多人來住，法令規定大樓一定要有停車位，至少一戶一位，大樓只是吸引人潮，不需要因為蓋大樓而擔心停車位不足的問題。 3. 本案建設為停車場，之前政府在規劃時覺得，若是停車位不足會有安全問題，以前停車場用地只能蓋停車場，沒有好好利用土地，所以有多目標使用兼作其他功能使用，但它不是商場，它本身還是屬於停車場，多目標使用有很多方式，如學校內運動場的地下蓋停車場，地上還是作運動場使用，也是屬於多目標使用，可增加土地的使用效率。 4. 目前這邊為停車場，並規劃多目標使用，可規劃其他設施，至於規劃項目還在規劃中，所以各位所提的意見都會納入規劃，規劃完後還會辦說明會說明，如豐原轉運站也是商場與停車場結合。所以各位所想到的問題，不管學者專家或規劃單位都會想到，但今天各位所提出的建議將提供給各位更安心的規劃，所以今天聽各位意見將來於環評時就會特別注意安全與綠地留設等。 5. 現在的智慧停車都做得很好， 	<p>謝謝專家學者建議，相關停車場規劃檢討將納入可行性評估。</p>

發言人姓名	陳述意見內容	回應及處理情形
	<p>可使用智慧停車功能將商場顧客和里民分開引導至相對的位置及分區，所以管理上不會有問題。</p> <p>6. 大家都有共識本案要蓋停車場，對於如何蓋才是對大家最好的，大家都有提供意見是很好的溝通。</p> <p>7. 停車場可以減少事故問題與切身無關，但若因違規停車影響秩序而造成事故發生，但會因亂停影響視距就會有次因，次因就是賠 10 萬時，違規停車者要賠 3 萬，需負連帶責任，所以違規停車是很嚴重的，蓋停車場後能夠減少這類事故發生。</p>	
15	<p>陳君杰教授</p> <p>1. 剛剛聽大家的意見發現民眾擔心現在就要定案了，其實還沒有，剛剛處長有解釋，要先做可行性研究，若評估為不可行，就不會再繼續規劃，若評估為可行，才会有後續規劃設計，停管處會邀請相關學者來參與審查，後續規劃設計也會有專家學者來參與審查，都定案了才會對外公告，若外面的廠商覺得無利可圖就不會有人來投標，一般作法是再修正把標準放寬，若放寬後有人來投資，就會成案，若過太久還是無人投資，這件案子就無法成案，當然企業會去評估，但加太多的要求條件就會不可行，會造成無人投資。</p> <p>2. 為什麼要做 BOT，主要是政府不一定有錢，若要慢慢開發到這邊，也許時間會過太久了，另外很重要的部分是民間</p>	<p>謝謝專家學者建議，相關停車場規劃與調查將納入可行性評估。</p>

發言人姓名	陳述意見內容	回應及處理情形
	<p>企業的腦筋很靈活可以把公務人員做不出的案子做出來。BOT 叫做興建營運轉移，廠商來投資，他要負責出錢來蓋，給他一定營運時間，時間到了，建築物產權要轉移給政府，叫做 BOT，另外有一種為 OT，由政府蓋完後給廠商營運後再將產權轉移給政府，如現在彰化有中友百貨進駐，為 BOT 的案子，本來依規定預計提供 1 千多個停車位，但經考量發現車輛會蔓延到路上，造成交通問題，委員認為提供幾百個位置就好。臺北火車站地下停車場就是典型 OT 的案子，蓋好後無人管理，裡面都是街友，造成無人敢停進去，政府用 OT 案讓廠商解決問題，廠商聘雇這些街友來幫忙管理停車場，給住的地方又給薪水，另一案為臺北火車站二樓原本是開闢空間閒置很久，後來改為美食廣場，也為 OT 案，以上案件可說明，民間企業思維可以把政府無法處理的案件處理得很好；若本案評估後為可行，有業者願意投標，我們應該要給予祝福，因為他們會比各位更怕賠錢，時間到了這棟建築物產權還是要還給政府。</p> <p>3. 民眾希望不要影響到傳統市場，未來引入業種與業態要審慎的調查，最好找不與當地衝突的產業。</p>	
16	里民	<p>南區並不是很熱鬧的地方，若是只蓋停車場，我很怕它會變成蚊子館，若作為停車場，有什麼東</p> <p>謝謝里民建議，立體停車場相關空間設施規劃將納入可行性評</p>

發言人姓名	陳述意見內容	回應及處理情形
	西可以吸引大家來停車，附近屬於低消費的地方，若以停車場來建此案成功機率不大，所以一定要做商場支持多元複合式吸引人潮。	估。
17	里民 想了解這件案子可行性評估要多久的時間？若可行性過了後興建要多久的時間？BOT 年期為幾年？	謝謝里民建議，本案依促參法第42條規定由政府評估規劃，3月進行可行性評估，先期規劃、招商作業等預計於112年底完成並公告招商。另興建期及BOT年期將配合財務試算後研擬訂定出合理的時間。

捌、會議結論

謝謝各與會單位及市民出席本次公聽會，本計畫目前為可行性評估作業階段，藉由本次公聽會蒐集多方意見，以廣納各界及民眾寶貴建議，並納入可行性評估參採。本日會議紀錄將依「促進民參與公共建設設法施行細則」第27條第4項規定公開於主辦機關資訊網路，期間不少於10日。

玖、散會：同日下午4時00時分。