# 臺中市政府交通局

# 「臺中市北區新興停車場新建營運移轉(BOT)案」公聽會會議紀錄

一、 時間：中華民國 115 年 10 月 13 日（星期二）下午 2 時整

二、 地點：北區新興里文康教室（新興停車場內）

三、 主持人：周處長志遠

四、 出席人員：詳簽到表

五、 主持人致詞：略

六、 簡報說明：略

七、 與會人員意見及建議事項：(依發言時間順序記錄)

**（一） 臺中市議員陳文政：**

1. 北區停車空間不足，假日周邊道路常有排隊停車情形。樂見本案透過停車場立體化，增加停車供給，改善鄰近居民及一中商圈消費民眾之停車便利性。
2. 本案早期以單純停車場規劃，民間參與意願有限；考量基地鄰近商圈，經建議納入複合式商業使用後，已有民間廠商提出開發構想，期許後續儘速完成相關程序，促成本案興建。
3. 既有新興里文康教室提供地方休憩及活動使用，里民雖願意配合本案興建，仍希望未來保留適當公共活動空間，供開會、聯誼及辦理活動使用。
4. 在地居民停車需求迫切，建議增加里民優惠停車及抽籤名額，並考量居民持續性停車需求，研議增加名額與使用制度。

**交通局回應：**

1. 考量單純停車場之投資可行性，政策公告已納入複合式商業使用，目前已有民間廠商提出初步規劃構想。
2. 預留多功能會議室已列入政策公告，民間廠商亦提出相關回饋方案，未來將提供里民活動使用；停車優惠亦將考量周邊里民及施工期間受影響住戶之需求。

3. 各停車場優惠名額依個案條件有所不同，將把增加名額之建議納入後續評估。本次公聽會所提意見亦將作為後續規劃及推動之參考。

**（二） 地方居民代表 1：**

1. 代表太平路 19 巷 5 弄部分住戶提出意見，建議將本次公聽會之發言及回應完整記錄，並提供住戶作為後續確認之依據。
2. 部分基地後側住戶係向市府承租土地，請確認該承租範圍是否納入本案基地，並將土地界線及使用權利之確認結果記錄於相關文件，研議納入契約。
3. 北側住宅已興建約 40 餘年，既有排水管線及排水溝位於住宅後側、與本案基地相鄰或相接。請於規劃設計前會同相關單位詳查及記錄，確保施工與營運期間仍能銜接排水系統，避免日後排水受阻。
4. 請於規劃設計階段檢討停車場隔音設施、車輛噪音及廢氣排放對鄰房之影響，並研擬防制措施。
5. 建議擴大停車場與北側住宅之棟距，並就地下開挖、擋土設施及鄰房安全加強評估，避免造成既有房屋傾斜或其他損害；施工期間亦請落實安全及污染防護設施。
6. 簡報所列退縮 6 至 8 公尺是否包含基地後側？北側住戶尚有冷氣維修等使用需求，請一併考量留設後側通行空間。

**交通局回應：**

1. 議員及民眾所提意見均將充分記錄，作為後續辦理之依據。
2. 依目前基地範圍判斷，住戶所述承租土地未納入本案；後續仍將要求得標廠商於施工前辦理鑑界，確認界線並保障周邊住戶使用權益。
3. 後續將要求廠商於施工前詳查周邊排水管線、水溝及暗溝，確認排水方向及銜接方式，並納入規劃。
4. 後續將要求民間機構評估隔音、空氣污染及燈光等影響，並將相關監測及管理項目納入停車場管理。施工期間亦應遵守相關施工計畫與規範。
5. 退縮 6 至 8 公尺主要針對精武路側；北側鄰房棟距、冷氣維修及必要使用空間，本次將記錄居民意見，再研議可行之退縮及配置方式。

**（三） 地方居民代表 2：**

1. 建議未來智慧建築及綠建築評估取得較高等級，以提升本案品質。
2. 基地開發後可能阻隔太平路側住宅與精武路之聯繫，建議將太平路 19 巷規劃為可通往精武路之通道，並考量周邊所有權人未來新建、修建房屋時，施工車輛能否通行。
3. 太平路 19 巷及其 5 弄鄰房受開發影響較大，建議規劃綠帶或公園式緩衝空間，減輕噪音、改善視覺與通風條件。
4. 建議民間廠商研議與周邊居民共榮之規劃，並納入報告及評選參考；後續審查時，能否邀請在地住戶參與，提供地方生活經驗及意見？

**交通局回應：**

1. 本案智慧建築及綠建築之最低要求為銅級，民間機構得提出更高等級之規劃。
2. 政策規劃已考量周邊巷弄之聯通需求，將要求民間機構研議太平路 19 巷銜接精武路之通道。目前考量巷道寬度，主要以機車通行為構想，後續完整規劃後再向居民說明。
3. 本案停車場垂直綠化牆面扣除採光及開口面積後，綠覆率應達 50%以上，並規劃屋頂綠化；增加綠帶或公園式緩衝空間之建議將提供後續規劃參考。
4. 本次公聽會即為蒐集居民意見，將把所提需求納入後續規劃及審查，檢視民間機構是否充分考量。逐一邀請所有居民參與機關審查會議有實務困難，但相關意見均會記錄並作為後續審查依據。

**（四） 地方居民代表 3：**

1. 基地北側既有土地界線曾經整理確認，現場牆面亦有相關界址標示。後續辦理鑑界時，請事先通知相鄰住戶共同到場確認，避免日後發生界線爭議。
2. 太平路及周邊巷弄假日車流壅塞，若通道僅供機車使用，仍難以滿足住戶汽車出入及緊急救災需求，請考量消防等車輛之通行安全。
3. 建議太平路 19 巷銜接精武路之通道優先供周邊住戶使用，避免兼作停車場主要出入口而增加車流、噪音及空氣污染，影響居住安寧；停車場出入口可優先評估其他道路側之配置。

**交通局回應：**

1. 後續鑑界時，將要求通知相關相鄰住戶到場協助確認界線。
2. 太平路19巷及其5弄現有巷寬有限，若路側另有停車，雙向通行更為困難。如欲規劃汽車通道，需留設足夠寬度，可能涉及約 10至12公尺以上之空間，將影響基地可使用面積。
3. 將記錄住戶對汽機車通行、緊急救災及出入口配置之意見，提供民間機構與建築師整體評估空間使用、交通便利性及安全性。

**（五） 地方居民代表4：**

1. 請問本案建築主體是否會占滿整個基地？
2. 希望基地現有樹木盡量原地保留，尤其周邊樹木如未影響建築配置，建議避免砍除；如需配合工程處理，亦請優先考量保留方式。
3. 詢問基地周邊是否有捷運站規劃。

**交通局回應：**

1. 基地建蔽率上限為70%，並非全基地均可建築，實際配置仍需依民間機構之規劃設計評估。
2. 後續將記錄樹木保留之建議，請民間機構評估避開既有樹木、先行移植後再移回等處理方式，並配合整體綠化要求辦理。
3. 目前基地周邊尚無捷運站規劃相關資訊。

**（六） 地方居民代表5：**

1. 本基地為地方重要公共空間，未來回饋之活動空間應兼顧使用面積及多元機能，除會議外，建議可供閱讀、瑜伽、運動及其他社區活動使用。
2. 建議評估由本案地下空間通往精武圖書館或臺中公園側之地下通道，減少民眾繞行及穿越雙十路之等候與交通衝突；相較天橋，較傾向地下通道。
3. 建議評估增加樓層及其他附屬使用，以充分利用公有土地。

**交通局回應：**

1. 本案預留之空間為多功能會議室，相關設備及多元活動需求，可再與民政局等單位討論，以提升使用機能。

2. 地下通道之構想涉及基地外道路及其他設施，將轉請建設局評估；本案主要辦理停車場開發，該建議可能無法直接於本案範圍內執行。
3. 民間申請人之初步構想為地上 6 層，包含停車場及複合式商業、辦公等空間。增加樓層仍須考量投資成本、使用需求及整體規劃，並非單純以樓層高低決定開發效益。
4. 民間申請人構想已提供約 700 餘席汽車停車位及約 500 席機車停車位，相較現況之停車供給已有明顯增加。
5. 周邊精武路及雙十路於假日及特定時段已有交通壅塞情形，若再增加建築樓層及商業使用，亦會產生額外停車需求及進出車流。規劃應兼顧停車供給與道路容量，避免使原有壅塞情形加劇。

**（七） 地方居民代表 6：**

1. 本案許可民間機構使用及營運 50 年之期間如何訂定？

**交通局回應：**

1. 許可期間係參考過往類似案件之經驗，並考量民間投資成本回收及財務可行性訂定。此類案件多為 40 年以上，期間較長有助於提高投資意願，但並非民間提出任何年期均予接受。
2. 主辦機關會先訂定政府與民間可接受之期間，若後續無民間參與，才再評估是否需調整相關條件；許可期間內，民間機構亦須負責設施之維護修繕。

**（八） 專家學者陳君杰教授：**

1. 有關基地內大樹保留方面，目前臺中市訂有「臺中市樹木保護自治條例」，符合「保護樹木」條件的樹木會依法受到保護。另外本基地的建蔽率為 70%，法定空地上依規定要栽植部分樹木，建議可以考慮把基地內適合移植的大樹在施工期間移植至他處，等建築物完工後再移回基地內的空地。但可能有些移植不容易存活的樹種無法再移植，畢竟存活不易。
2. 本基地目前是由特定廠商自提 BOT 計畫的可行性研究報告，經過審議之後認為基本可行，才啟動 BOT 計畫程序。依照自提計畫廠商的可行性研究報告顯示，本棟建築物雖然只有六層樓高，但是計畫中的營建工程經費高達 23.13 億元，每坪工程造價約 20 萬元，若以每一個車位的面積加計通道及其他公共設施面積大約為 10 坪，

每個停車位的造價為 200 萬元。若非廠商提出要以 BOT 模式來興建本停車場，依照停管處的有限經費，可能很難在近幾年內興建完成，所以希望大家能夠協助這個 BOT 案盡速完成。

3. 另一方面，雖然目前有廠商提出可行性研究，但未來還是要由主管機關研擬包括申請須知與投資契約等招商文件公開徵求民間機構參與甄審，並由甄審委員會甄選出最優申請人，再依最優申請人所提計畫來執行，所以取得最優申請人資格的廠商也不一定是一開始提出可行性研究的廠商。

4. 公共建設有時候難以滿足所有民眾的需求，例如本次有民眾期望未來的建築物不要太高，以免影響家裡的通風與採光，但是也有民眾期望建築物能蓋高一點，以使地盡其用，而這兩者是相互衝突的。但是 BOT 計畫最後的結果是依據甄審結果取得最優申請人資格之廠商所提出的計畫，廠商不可能把建築物蓋得太低，導致未來因為空間有限，營業收入有限，導致入不敷出而虧損。廠商也不可能把建築物蓋得太高，導致興建成本太高，未來入不敷出導致虧損。簡單說，未來的建築量體是依據取得最優申請人資格廠商所提出來的計畫，廠商會依據自己的估算，以對自己營運最有利的方式來決定建築量體，希望大家未來尊重最優申請人的規劃結果。

**（九） 專家學者卜君平教授：**

1. 本案初步規劃為地下 3 層，具有一定開挖深度，雖基地所在北區土質條件相對較佳，實際開挖及擋土方式仍須經結構技師評估與計算，施工廠商亦應依專業設計及建議施作。
2. 施工前，應要求廠商依開挖深度及影響範圍辦理鄰房現況鑑定，記錄既有建物狀況。如施工過程造成新增損害，住戶可向市府反映，以利後續處理。

八、 結論：

感謝議員、地方居民、里長及專家學者提供意見。市府將完整記錄本次公聽會建議，經可行性評估後，納入後續規劃及公開徵求民間參與之辦理程序。

九、 臨時動議：無。

十、 散會：下午 3 時 10 分。

# 臺中市北區新興立體停車場新建營運移轉(BOT)案

# 公聽會　簽到單

一、時間：115 年 10 月 13 日（二），下午 2 時 00 分

二、地點：臺中市北區新興里文康教室

三、出席單位及人員：

| 單位名稱 | 職稱 | 簽名處 |
| --- | --- | --- |
| 臺中市政府交通局<br>停車管理處 | 周志遠 處長 | 周志遠 |
| | 徐光前 秘書 | 徐光前 |
| | 許元俊 課長 | 許元俊 |
| | | 吳明軒 |
| | | 蕭仕豪 陳易平 |
| 城都顧問公司 | | 陳冠穎 |
| | | 李紹陞 |
| | | 顏瑄佐 |
| | | 鍾宛庭 |
| | | 許承嘉 |

# 臺中市北區新興立體停車場新建營運移轉(BOT)案

# 公聽會　簽到單

一、時間：115 年 10 月 13 日（二），下午 2 時 00 分

二、地點：臺中市北區新興里文康教室

三、出席單位及人員：

| 單位名稱 | 職稱 | 簽名處 |
| --- | --- | --- |
| 北區區公所 | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 嶺東科技大學交通運輸系 | 陳君杰 學者 | 陳君杰 |
| 逢甲大學營建及防災研究中心 | 卜君平 學者 | 卜君平 |
| 慶亞 建築師事務所 | 建築師 | |
| | | |
| | | |
| | | |

# 臺中市北區新興立體停車場新建營運移轉(BOT)案

# 公聽會　簽到單

一、時間：115 年 10 月 13 日（二），下午 2 時 00 分

二、地點：臺中市北區新興里文康教室

三、出席單位及人員：

| 單位名稱 | 職稱 | 簽名處 |
| --- | --- | --- |
| 市議員 陳文玫 服務處 | | 陳文玫 |
| | 秘書 王俊敦 | |
| 市議員 陳玫瓊 服務處 | 主任 尹寶信 | 陳玫瓊 |
| | | |
| 市議員＿＿＿＿＿＿服務處 | | |
| | | |
| 市議員＿＿＿＿＿＿服務處 | | |
| | | |
| 市議員＿＿＿＿＿＿服務處 | | |
| | | |
| 市議員＿＿＿＿＿＿服務處 | | |
| | | |

# 臺中市北區新興立體停車場新建營運移轉(BOT)案

## 公聽會　簽到單

一、時間：115 年 10 月 13 日（二），下午 2 時 00 分

二、地點：臺中市北區新興里文康教室

三、出席單位及人員：

| 簽名處 | 簽名處 | 簽名處 |
| --- | --- | --- |
| 蔡珠華 | 簡永保 | 朱瑞芬 |
| 張春昭 | 黃仲豪 | 林慧姿 |
| 蔡政保 | 李嘉生 | 胡惠珊 |
| 蔡永勝 | 郭俊好 | 高瑞霞 |
| 黃玲兒 | 沈玉珊 | 林玲瑜 |
| 張恒臺 | 蔡承翰 | 黃小玉 |
| 塗張惠美 | 劉新東 | 廖翊珈 |
| 雷傑緯 | 丁建中 | 李杰 |
| 王台梅 | 張桂荃 | 王瑞珍 |

# 臺中市北區新興立體停車場新建營運移轉(BOT)案

# 公聽會　簽到單

一、時間：115 年 10 月 13 日（二），下午 2 時 00 分

二、地點：臺中市北區新興里文康教室

三、出席單位及人員：

| 簽名處 | 簽名處 | 簽名處 |
| --- | --- | --- |
| 簡茂源 | 李甫民 | 蔡惠鳳 |
| 楊碧雪 | 黃君平 | 張文坤 |
| 江登美 | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

# 臺中市北區新興立體停車場新建營運移轉(BOT)案

# 公聽會　簽到單

一、時間：115 年 10 月 13 日（二），下午 2 時 00 分

二、地點：臺中市北區新興里文康教室

三、出席單位及人員：

| 單位名稱 | 職稱 | 簽名處 |
| --- | --- | --- |
| 新興 里辦公處 | 里長 | 曾中華 |
| | | |
| | | |
| _____里辦公處 | | |
| | | |
| | | |
| _____里辦公處 | | |
| | | |
| | | |
| _____里辦公處 | | |
| | | |
| | | |

# 臺中市北區新興立體停車場新建營運移轉(BOT)案

## 公聽會　簽到單

一、時間：115 年 10 月 13 日（二），下午 2 時 00 分

二、地點：臺中市北區新興里文康教室

三、出席單位及人員：

| 單位名稱 | 職稱 | 簽名處 |
| --- | --- | --- |
| 德子鋼 | 執行長 | 劉榮昌 |
| 〃 | 負責人 | 張東昌 |
| 〃 | 員工 | 黃明堂 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |