

「花蓮市金三角周邊停車規劃暨大禹街14號立體停車場可行性評估案」

公聽會紀錄

壹、會議時間：114年10月9日(星期四)上午10時30分

貳、會議地點：花蓮縣環境保護局多媒體播放室（花蓮市中美路68號）

參、主席：建設處 張副處長志豪

肆、出席人員：詳簽到表

伍、主席致詞：略

紀錄：馮莉婷

陸、執行廠商(台灣博特顧問股份有限公司)簡報：略

柒、出(列)席人員意見交流與總結：

一、主商里 廖里長大慶

(一)在此表達支持縣府辦理本案，活化商場，以利民眾停車購物，因本案地點重要，建議須與周邊店家溝通，藉由公開說明會讓民眾參與並了解本案及未來可能帶動的商機，以達到雙方直接溝通之效果。

(二)建議可利用 3D 動畫圖將本案將來的樣貌明確呈現，若能呈現內部格局，更能讓周邊店家認同與支持。

(三)施工時須注意周邊鄰居圍牆之監控，避免造成鄰損引發爭議，建議施工時需加強溝通，並明確告知民眾投訴的管道或電話。

(四)倘民眾居住地點離客來堡不遠且無停車位(例如中正路與中華路)，若停車場內亦設有機車停車位，民眾可騎機車至客來堡，換開汽車，回來後再將汽車停放客來堡，換騎機車回家，應更利於民眾使用。

二、花蓮市公所建設課 徐課長國城

當地居民及周邊店家希望儘快活化本案基地，並促進商機恢復、活絡地方經濟，以發揮帶動作用。

三、花蓮市民代表 田代表珍綺

客來堡建物屬花蓮市公所，將來若規劃成立體停車場，勢必要拆除，建議拆除費用一併納入可行性評估的財務規劃中。

四、花蓮市民代表會 楊主席哲灃

- (一)客來堡為停車場用地，未來發展有侷限性，希望可規劃為最符合在地店家及居民之需求，並帶給大禹街及公正街商圈活化契機。
- (二)本案施工期間及工程車輛進出，皆會影響周邊店家生意，建議提供明確工期且盡量縮短，以免影響店家生意及居民生活。
- (三)公正街與德利豆乾旁係為本案停車場主要二個出入口，又德利豆乾前有佇立 Duncan 意象，故車輛自現行二個出入口進出皆具困難度，建議於規劃交通動線時需考量可行性。
- (四)希望可研議設置公廁，因商圈附近沒有公廁可供使用，觀光尖峰期間遊客多，公廁需求高，附近雖有友善廁所，仍不敷使用，所以希望客來堡除了考量停車動線外，廁所可一併納入考量。

五、專家學者 林嘉洋先生

- (一)截至目前停車場立體化開發案有很多成功案例，本案除了可解決停車需求外，可一併解決土地所有權及目前建築物的相關問題，亦可帶動周邊商機。
- (二)廖里長提到於本案施工期間，須將對周邊商家的衝擊與影響降到最低，甚至建議「3D 動畫」，本案招商後，可建議廠商提供「3D 動畫」且與周邊居民展開良性的互動及溝通。

六、專家學者 陳正杰先生

- (一)停車是屬衍生性需求，故關鍵須針對主體建物將來要如何活化才能帶動停車需求，就停車場而言，除了須與周邊商家溝通外，本案基地聯外巷道狹小，應將進出動線規劃的更為仔細，避免車子塞在巷道內，反而造成當地民眾另一個生活困擾。
- (二)建物主體部分，因涉及都市計畫用地不同，造成基地發展受限，國外有些案例，例如：日本活化老舊商店街時也遇到與本案類似之瓶頸，其經修正「中心市街地活性化法」並改善都市計畫法，以放寬相關限制。雖然修法對本案緩不濟急，但可視為長期方向，短期建議從既有法規限制去思考用地應如何活化，可與當地業者結合，或考量建物如何使用會更好，不僅可帶動整體商圈發展，

也活化市中心最精華地段，但如何變化可再集思廣益。

七、顧問公司(台灣博特顧問股份有限公司)回覆

- (一)本案規劃為 BOT 案，本公司將在招商條件中要求廠商納入 3D、示意圖或提供動畫，包含建物外觀、樣式、顏色、材質等，皆於建築計畫中明確表達，施工期間可將規劃之示意圖掛在施工牆面上，以利周邊民眾得知該建物將來營造之意向。
- (二)有關田代表所提財務規劃，本公司做可行性評估就財務計畫相關費用(包含拆除費用)，皆有估算，拆除費用將來也由民間廠商支應，廠商會將拆除費用納入其興建成本內，未來政府也會有相關收益，廠商將如何支付給政府，都有相關規定。
- (三)陳正杰教授提及本案進出巷道較為狹窄，未來停等空間本公司將特別注意，避免車輛塞在巷口。有關動線方面，已有做規劃，原則上會設計為單向出入口，並採右進右出，減少車輛的停等時間。
- (四)有關楊主席針對商機活化部分，亦為本案最大目的，就針對已閒置的建物儘快處理，俟有具指標性的產業進駐後，將會產生吸客引客的效果，可以與周邊商家共生共容。
- (五)就施工方面，預估施工期間大約為 4 年左右，關於施工品質，包含鄰損部分，本公司將在後續的合約特別要求，尤其在施工品質，也會透過合約的部分特別加強。
- (六)有關公廁空間，後續會考量納入招商條件，可做為給在地居民及遊客的回饋。

八、主辦機關回覆

- (一)本案基地係因都市計畫變更為停車場用地，且本案區位及交通動線較為複雜，故先採可行性評估，以能獲得商圈及民眾支持，並對周遭環境與商圈最有利的方案來執行，希望透過最佳方案，解決停車問題，進而帶動商機，楊主席希望透過本案帶動商圈的活化契機，亦是本案主要目標。
- (二)有關廖里長所提，「騎機車至客來堡換汽車外出，回程再將汽車停放於客來堡，騎機車回家」一節，係屬民眾的使用方式，因每

人使用方式不同，本案並未針對使用方式進行評估，後續再研議是否納入。

(三)有關施工界面、工期、鄰損…等問題，本府在施工前將評估動線如何規劃對商家影響最小，另施工期間難免會造成揚塵或影響店家經營時間，本府將加強灑水以抑制揚塵，有關溝通管道、投訴管道及進出動線等相關資訊，本府將明確告知，或在施工前召開說明會。

(四)本案廠商評估是採 BOT 方式進行，係由本府提供土地，由廠商新建建物及營運，因廠商需投資新建成本及後續營運，如廠商預計將來開發方案無法獲利，BOT 案就無法執行。所以本案(可行性評估案)目前規劃建物有地下層及地上層，地下層為停車場，地上層包含旅館、商場與停車場。

捌、主席結論

本次公聽會將彙整各位意見並作成紀錄，並研議納入可行性評估，後續將擇期再召開第二次公開說明會。

玖、散會：上午11時20分