



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

主辦機關：



花蓮縣政府

議 程

9:40~10:00

貴賓報到及領取資料

10:00~10:05

主席致詞

10:05~10:20

公聽會簡報說明

10:20~11:00

意見交流

11:00~11:20

意見總結

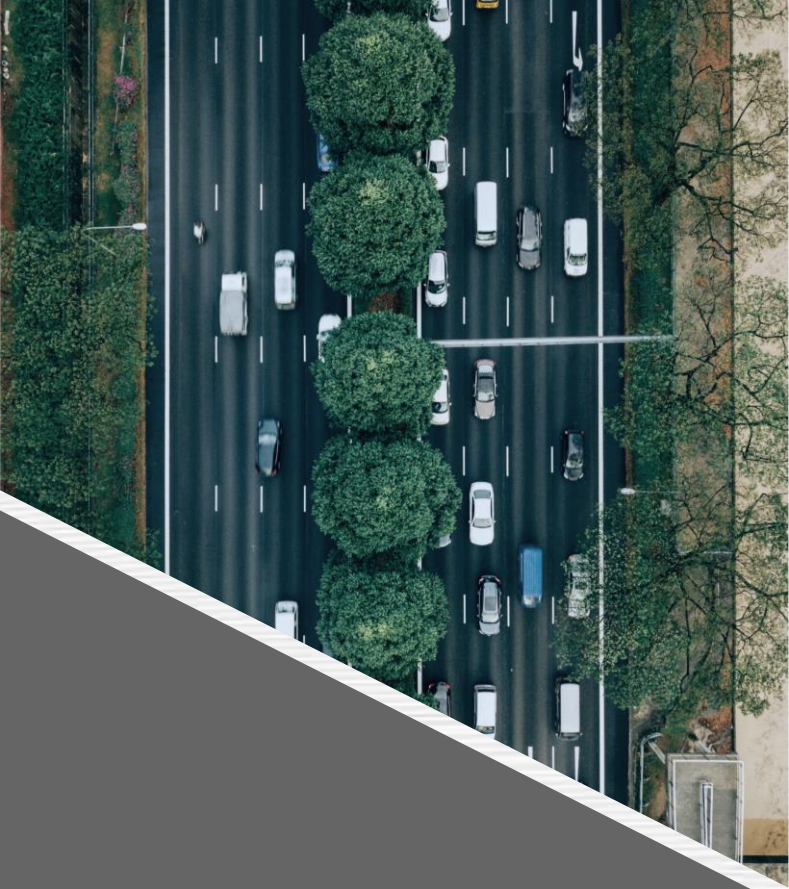
11:20

會議結束散會

簡報資料下載



主席致詞



公聽會簡報說明



計畫緣起及興辦目的

中正路、中山路及中華路為熱鬧的商業匯聚之地，俗稱「花蓮金三角」，是許多在地老字號商店或代表性美食聚集之處。

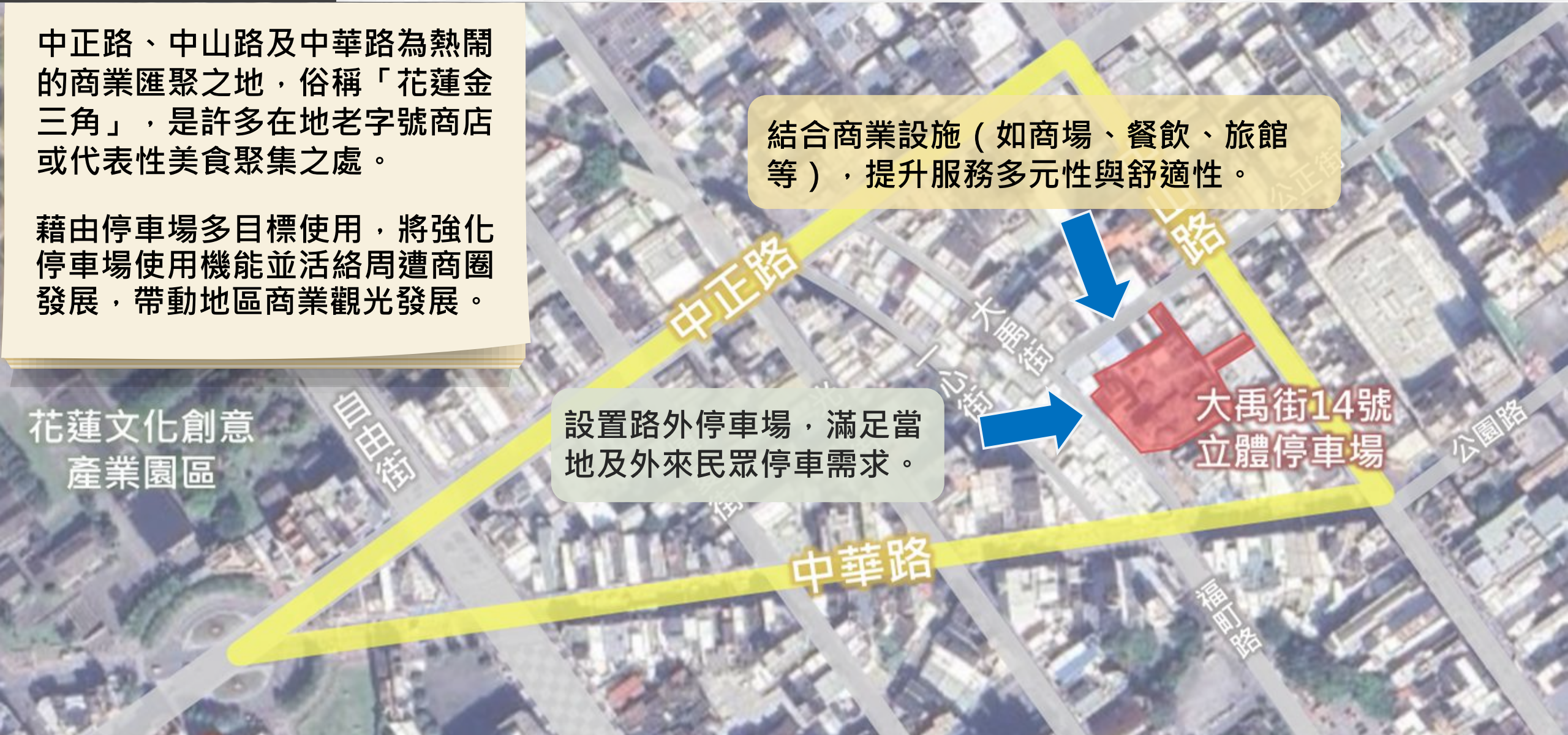
藉由停車場多目標使用，將強化停車場使用機能並活絡周遭商圈發展，帶動地區商業觀光發展。

花蓮文化創意
產業園區

結合商業設施（如商場、餐飲、旅館等），提升服務多元性與舒適性。

設置路外停車場，滿足當地及外來民眾停車需求。

大禹街14號
立體停車場



公聽會辦理目的

花蓮縣政府現依促進民間參與公共建設法，就大禹街14號立體停車場以促參模式興辦，進行民間參與興建營運之可行性評估，於本日召開公聽會，期望藉由地方意見蒐集與交流，增進本計畫更臻完善。

公聽會辦理法源

《促進民間參與公共建設法》 第6條之1 第2項

前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在地或提供服務地區邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。

招商計畫執行階段

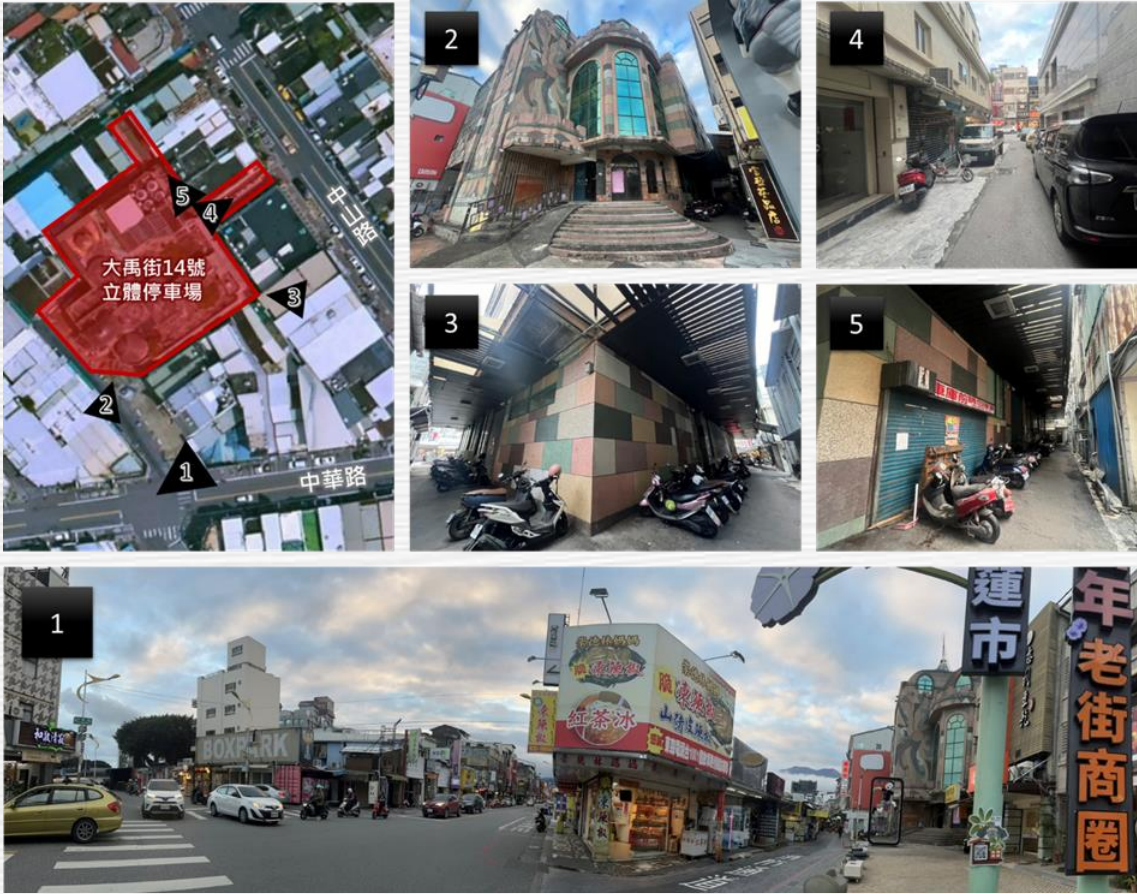


民間參與辦理方式

基地資料

- 地籍：花蓮市民生段157、166、173、174地號等4筆土地。
- 面積：1,888平方公尺
- 土地使用分區：停車場用地
- 使用強度：80%/400%
- 基地現況：目前有一棟既存建築物，樓地板面積為4,623.27平方公尺，為花蓮市公所所有。

地段	地號	面積(m ²)	公告地價(元/m ²)	公告現值(元/m ²)	所有權人	管理機關
花蓮市民生段	157	1,773	9,392	66,017	花蓮縣	花蓮縣政府
	166	13	9,392	66,017		
	173	20	35,716	251,158		
	174	82	35,716	251,158		
合計		1,888				

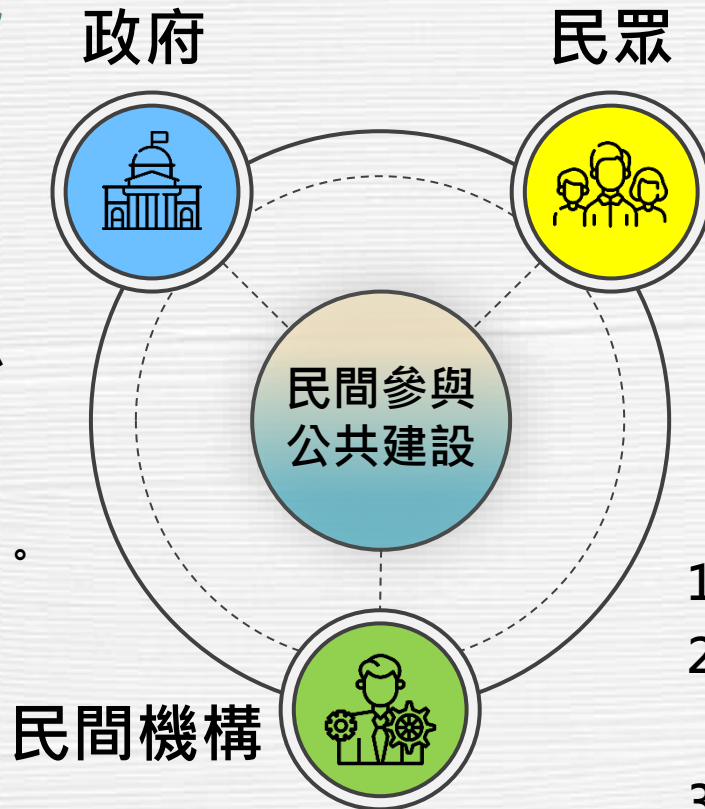


民間參與本案之開發效益及公益性

■ 民間、政府、民眾共創三贏

政府效益

1. 引進民間創意，提高設施運作效率。
2. 預期引入民間11億元資金投資，減少政府前期投入。
3. 收取開發權利金、營運權利金、土地租金及分潤機制，獲得長期穩定收入。
4. 活化土地使用效能，帶動當地發展。
5. 促進周邊商業活動，提升區域整體經濟價值。



民間機構效益

民眾利益

1. 提供民眾停車空間。
 2. 提高當地商業及相關產業效益。
 3. 促進周邊地區商圈共同發展。
 4. 預期民間投入金額達11億元，創造當地就業機會。
-
1. 經營取得營運收益。
 2. 以土地租金及營運權利金方式取得土地使用，成本較低。
 3. 創新與技術應用。
 4. 帶動相關產業發展。
 5. 實踐社會企業責任。

本案開發適法性

計畫屬性

《促參法第3條》：交通建設
《促參法施行細則第2條第1項》：
路外停車場

規劃方式

《促參法第42條》
民間參與政府規劃之公共建設

民間參與 方式

《促參法第8條第1項第1款》
即BOT模式辦理。

主辦機關

《促參法第5條第2項》
為花蓮縣政府。

民間機構

《促參法第4條》
民間機構指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人。

重大 公共建設

《促進民間參與公共建設法之重大
公共建設範圍》

符合下列規定之一之路外公共停車場：

- 總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場。
- 投資總額不含土地成本達新臺幣三千萬元以上之機械式或塔臺式停車場。

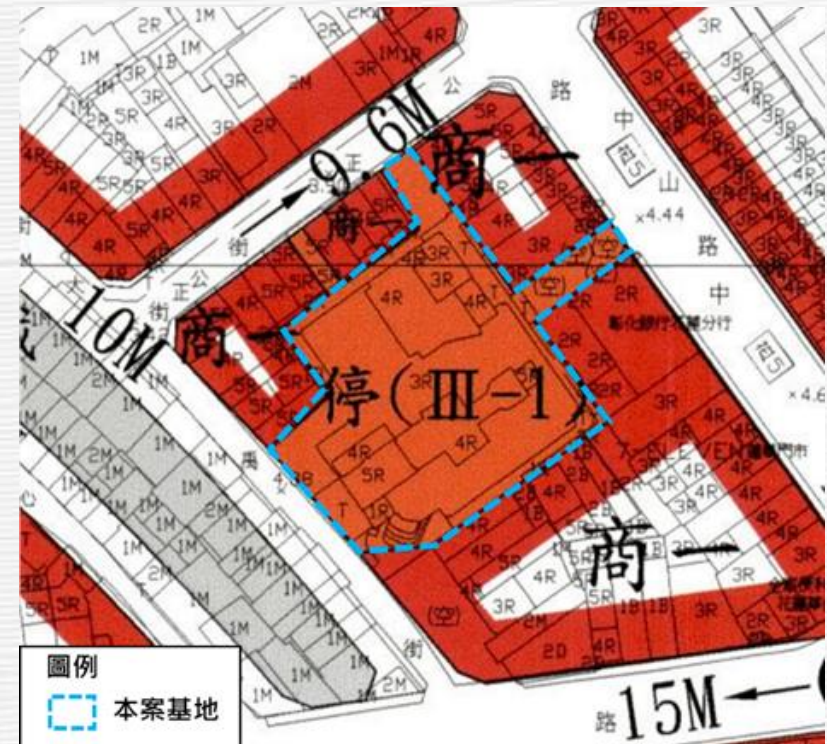
符合重大公共建設。

土地開發規範

停車場用地

- 依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，其**面臨道路寬度應在十二公尺以上及高度超過六層或十八公尺之立體停車場**，將限制其使用附屬事業項目。
- 又依多目標使用辦法准許條件，停車場用地附屬事業使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。

現況附屬事業**受法令限制**，原使用項目商場亦無法辦理，故將依都市計畫法進行變更



附屬事業規範

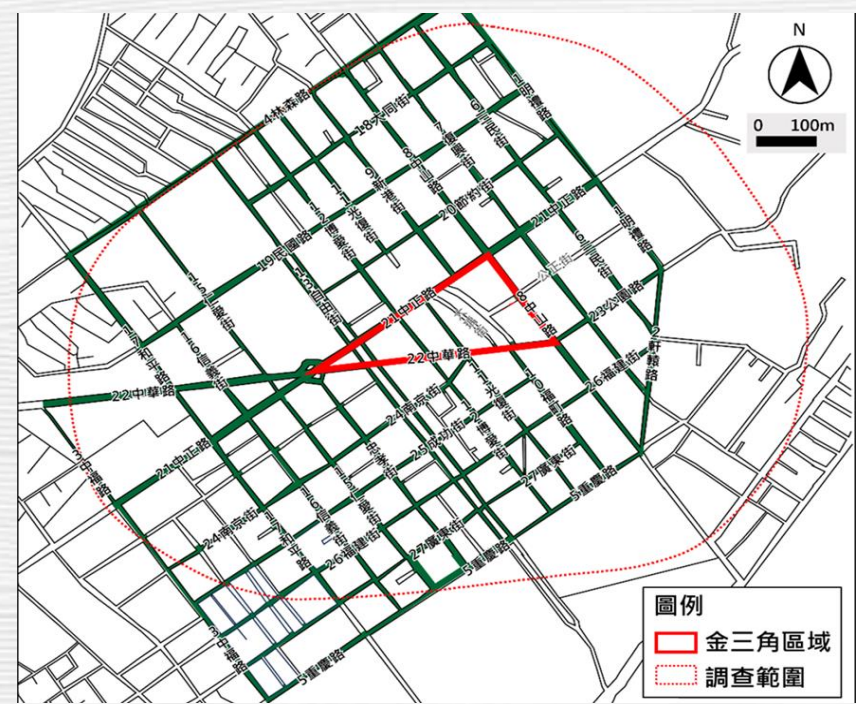
- 土地使用分區：停車場用地
- 都市計畫變更後附屬事業預定開放項目：除供停車使用外，附屬事業可供便利商店、餐飲、零售、超市、旅館、休閒運動設施等使用。



停車需求分析

• 調查範圍

本案以花蓮縣花蓮市金三角區域周邊500公尺進行停車供需調查分析。



時間	車種	供給	需求	需供比
平日	汽車	2,699	2,431	0.90
	機車	7,071	6,648	0.94
假日	汽車	2,699	2,739	1.01
	機車	7,071	8,251	1.17
特殊 假日	汽車	2,497	2,551	1.02
	機車	7,065	7,373	1.04

金三角商圈周邊停車供給無法滿足停車需求，惟綜合評估交通衝擊，本案建議最大可興建230席格位之停車場。

規劃構想



● Hualien Specialties 花蓮特色

針對金三角區域確實辦理交通評估分析並提擬具花蓮特色對策方案

● Exact Demand 確切需求

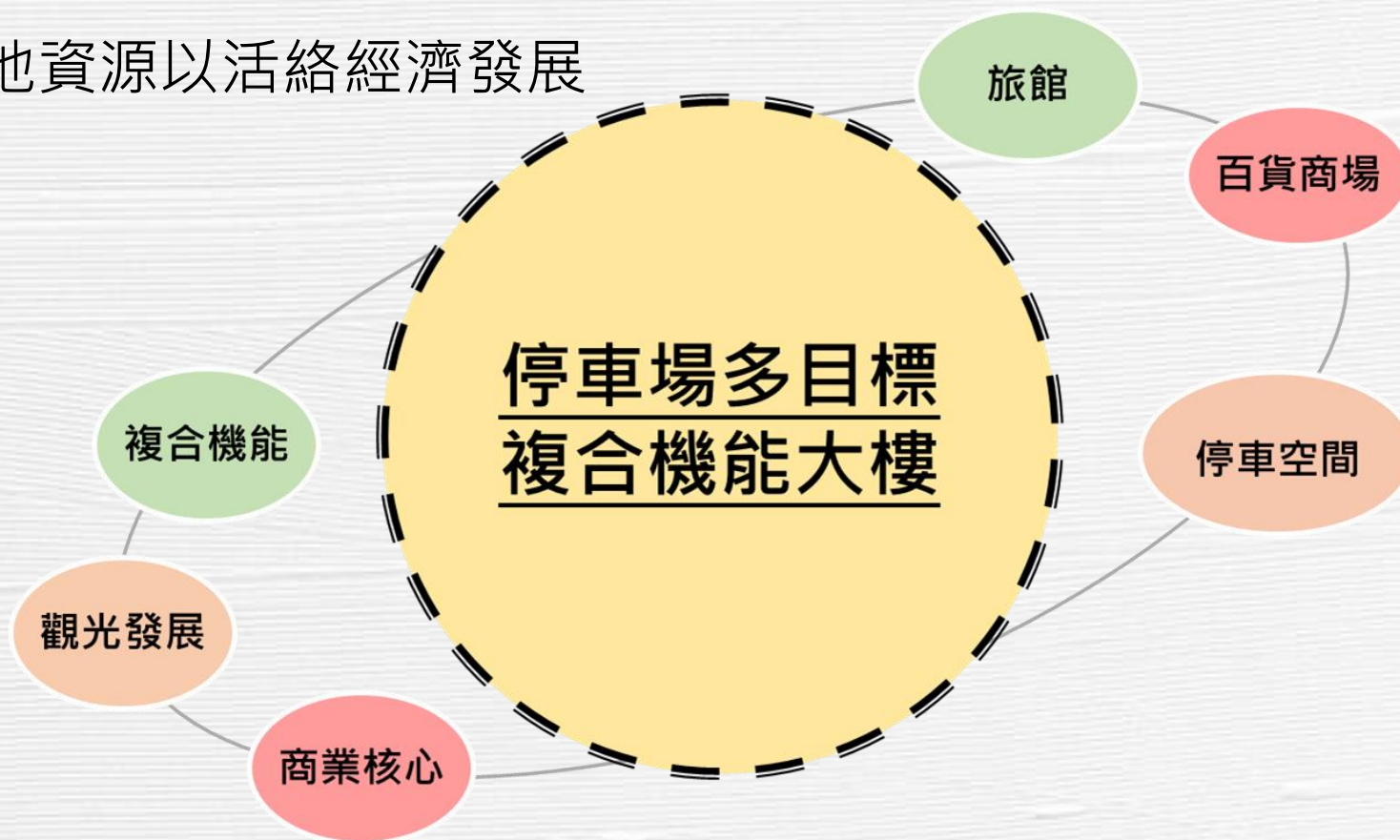
提供停車服務的同時，盡可能降低其對當地所帶來之交通衝擊，並規劃適當之公共服務設施。

● Effective Utilization 有效利用

融入多元服務設施，與周邊觀光資源、商業服務等串聯，完善當地生活機能，服務當地民眾及觀光遊客。

開發定位

- ✓ 基地多目標使用，滿足周邊停車需求，多元化土地利用
- ✓ 規劃滿足當地居民及旅客旅宿需求之複合型商業設施，將服務範圍擴張至鄰近區域
- ✓ 活化公有土地資源以活絡經濟發展



工程規劃構想

項目	初步規劃方案
基地面積	1,888m ²
建蔽率	80%
規劃容積率	400%
總樓地板面積(m ²)	17,936 m ²
汽車停車位設置	230席
樓層數規劃	地上9層地下3層
施工時程	48個月(4年)



地上5至9層旅館

提供旅館之空間及服務。

地上3至4層停車空間

規劃設計地上停車場，提供民眾更多停車空間。

地上1至2層商場

提供多樣化的商品選擇，一站式購物滿足消費者的各種需求。



地下1至3層停車空間

規劃設計地下停車場，解決市區路邊臨停違停問題。

計畫執行階段期程規劃



招商階段



請照階段



施工階段



營運期

大禹街14號
立體停車場

預計116年初完成

取得建築執照
預計117年初完成

預計120年完成
(施工期約4年)

預計121年營運

期間須辦理可行性評估、
先期規劃、籌組甄審委員
會、招商說明會等事宜。

興建期+營運期：共計50年

意見交流

意見總結

散會