

# 臺中市北屯區太和段 224、225 地號市場用地 BOT 案

## 公聽會會議紀錄

壹、開會時間：112 年 2 月 23 日（星期四）下午 2 時

貳、開會地點：台灣基督教長老教會新平教會副堂

（臺中市北屯區太原路三段 1225 號）

參、主持人：李副局長逸安

肆、出席人員：詳如簽到表

紀錄：李威宏

伍、主持致詞：

- 一、北屯地區隨臺中市交通建設的擴大規劃，都市發展快速，且人口數逐年上升，為滿足在地蓬勃的商業及民生需求，市場用地活化有其必要性。
- 二、本案土地採 BOT 方式開發，由民間機構投資新建及營運，並於營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府，依據促參法第 6 條之 1 規定，應先召開公聽會，並將意見納入可行性評估，並辦理後續公告招商及議簽約事宜，爰本次公聽會主要目的為聽取各方建議及指教，期盼能滿足在地居民的需求，促進地方繁榮。

陸、規劃單位報告：略

柒、與會人員意見(依序)：

一、陳成添議員：

- （一）廊子地區人口已逾 2 萬 3 千人，周邊十一期重劃區及老人復健醫院亦將吸納更多人口，惟目前尚缺乏便利商店等商業設施，故市府規劃開發複合式商業使用應符合地方需求。
- （二）權利金收取建議配合契約年期規劃，期順利引入優質廠商投資，促進地方經濟繁榮。
- （三）本案開發項目建議考量地方需求，例如餐廳、運動設施及閱讀空間等，甚至可提供在地社區公益性空間。
- （四）建議本案停車空間設置要足夠，亦可考量結合太和停車場

規劃。

## 二、黃健豪議員：

- (一) 考量基地規模不大且鄰近太原環中路口之商五用地，可能產生競合關係，建議本案未來可朝地方民生採購規劃，以符合在地消費需求，並與商業區大型投資案塑造市場區隔。
- (二) 本案周邊住宅區集中，環境舒適寧靜，建議附屬事業開發應避免夜店、KTV 等八大行業，以維持居住環境品質。
- (三) 建議本案可考量納入分期開發機制，以降低廠商期初投資成本，增加招商誘因。

## 三、沈佑蓮議員：

- (一) 民國 108 年已接獲地方居民反應廊子地區缺乏市場，經會同地方及市府會勘後，初步共識為開發複合零售市場而非傳統市場，以符合新興社區年輕消費族群需求。
- (二) 建議本案營業時間應考量民眾下班後購物習慣。
- (三) 建議本案應設置足夠的停車空間，俾使開發後所衍生停車需求能內部化。

## 四、謝家宜議員：

- (一) 廊子地區長久以來缺乏商業設施，本案開發商業設施是地方居民引頸期盼的。期望本案未來可參考相關市場調查，規劃導入合適的開發項目，以確保符合地方需求，例如民生消費設施等。
- (二) 雖然本案北側已有太和停車場，惟考量周邊住宅集中，開發商業設施仍可能對地方交通產生影響，建議將停車空間一併納入規劃。

## 五、廊子里董里長：

- (一) 考量本案基地規模不大，且營建成本高，初步評估需投資 3 至 4 億元，廠商投資意願應不高。故建議仿效順心福三里聯合活動中心模式，由市府出租空間以供廠商活化，例如

樓下作全聯超市，樓上作運動休閒、主題餐飲、會議空間或里民活動中心等。

- (二) 本案北側之太和停車場應屬市有土地，基地廣但現有車位數量少，建議可考量與本案合併開發，以提供足夠停車位並活化土地利用。
- (三) 大城建設在廊子里建設最多已接近造鎮規模，另本案周邊老人復健醫院由中國醫藥大學投資，建議市府可考量與周邊廠商溝通協調，由其提供公益回饋事項，建立複合空間以滿足當地日常採買休憩需求。

#### 六、莊競程立法委員服務處-謝助理：

考量附近道路路寬不大，本案開發後可能造成道路壅塞，建議除了設置足夠的停車空間外，應妥善規劃交通動線，以確保交通順暢。

#### 七、專家學者-洪教授：

- (一) 建議按照基地屬性開發，本案為市場用地，未來開發應以零售市場為主。
- (二) 市府已投入多項公共建設例如社會住宅，財政負擔沉重，採BOT開發既可擷節政府財政支出，亦可達成公共建設服務的目標，是目前較為適宜開發方式。
- (三) 市場用地得作多目標使用，且未來本案若設置地下停車場，建築需求體量可能相對增加，建議市政府可考量是否設定量體限制以避免衝擊周邊環境。
- (四) 考量營建成本尚有不確定性，本案具一定投資門檻，經查目前經營複合型零售業之大型廠商仍以全聯及統一為主，建議提前掌握潛在廠商名單。
- (五) 國內有部分委外案件亦提供公共使用空間，惟因增加開發成本，容易使廠商卻步，建議應作好財務規劃。
- (六) 一般公共建設委外案均禁止八大行業進駐，建請留意。

#### 八、地方居民綜合意見：

- (一) 本案周邊家庭戶較多，考量地方消費習慣，建議可設置黃昏市場或夜市攤販，俾利民眾下班後採買休憩。
- (二) 當地對於會議場地需求甚殷，建議可考量結合會議空間。
- (三) 建議可於假日或晚間再辦一場公聽會，讓周邊民眾有更多發表意見之機會。

#### 捌、意見綜合回復：

- 一、考量本局近年市場用地多以 BOT 為主，且已有招商成功的先例可循，初步規劃本案採 BOT 方式招商。
- 二、本局將以地方需求為優先考量，期望在滿足地方需求條件下，訂定合理且有誘因的招商條件，積極媒合優良廠商進駐，盡快提供在地便利且優質的市場服務。
- 三、本公聽會主要目的為傾聽地方民意，廣納多方意見，以期讓本促參案更加完整，後續會將本次公聽會蒐集到之建議納入本案規劃參考，並於假日或晚間再辦一場公聽會，以提供更多在地里民發表意見之機會。

#### 玖、散會：下午 4 時

附件一、公聽會簽到表

臺中市北屯區太和段 224、225 地號市場用地 BOT 案  
公聽會簽到表

一、時間：民國 112 年 2 月 23 日(星期四)，下午 2 時 0 分

二、地點：台灣基督教長老教會新平教會副堂

(臺中市北屯區太原路三段 1225 號)

三、主席：李副局長逸安

四、出席單位人員：

單位	職稱	姓名
臺中市政府經濟發展局	副局長	李逸安
	科長	蔡永福
	專員	王貞月
	股長	葉珀如
	科員	李威宏
十方都市開發顧問有限公司	協理	沈威志
	規劃師	田倫蜜
	規劃師	柯皓祥

專家學者		
單位	職稱	姓名
靜宜大學	教授	洪裕勝

相關機關		
單位	職稱	姓名
臺中市北屯區公所	辦事員	張小姐

民間團體		
單位	職稱	姓名
臺中市北屯區 廬子社區發展協會	總幹事	蔡佳臻

地方居民		
單位	職稱	姓名
廬子里辦公處	里長	董銘成

民意代表		
單位	職稱	姓名
臺中市議員 沈佑蓮服務處	議員	沈佑蓮
臺中市議員 黃健豪服務處	議員	黃健豪
臺中市議員 謝家宜服務處	議員	謝家宜
臺中市議員 陳成添服務處	議員	陳成添
臺中市議員 曾朝榮服務處	主任	盧嘉祥
臺中市議員 賴順仁服務處	主任	賴建道
立法委員 莊競程服務處	助理	謝秉憲

## 附件二、公聽會現場照片



會前佈置



與會嘉賓簽到



主席致詞(李逸安副局長)



規劃單位簡報



民意代表 (陳成添議員)



民意代表 (黃健豪議員)



民意代表 (沈佑蓮議員)



民意代表 (謝家宜議員)





北屯區廍子里(董銘成里長)



莊競程立委服務處 (謝秉憲助理)



專家學者 (洪裕勝教授)



地方居民



機關綜合意見回復 (李逸安副局長)



會議實錄