

# 臺中市大甲第一公有零售市場 BOT 可行性評估案

## 公聽會會議紀錄

壹、開會時間：112 年 7 月 24 日（星期一）下午 2 時

貳、開會地點：臺中市大甲區中正紀念館中正廳

（臺中市大甲區水源路 190 號）

參、主持人：倪主任秘書世齡

肆、出席人員：詳如簽到表

紀錄：施佳好

伍、主持人致詞：

- 一、大甲第一公有零售場業於民國 69 年建成，屋齡已逾 40 年，軟硬體設施趨於老舊，為提升市場競爭力，擬藉由 BOT 方式開發，由民間機構投資新建及營運，規劃符合地方需求之現代化市場，提升土地利用價值，促進地方經濟繁榮。
- 二、本案依促進民間參與公共建設法等規定辦理可行性評估，就民間參與效益、市場、技術、財務、法律、土地取得及環境影響等，審慎評估民間投資可行性，並依據促參法第 6 條之 1 規定，應先召開公聽會，並將意見納入可行性評估，爰本次公聽會主要目的為聽取各方建議，期盼能滿足在地居民、攤商等需求，促進地方繁榮。

陸、規劃單位報告：略

柒、與會人員意見(依序)：

一、臺中市大甲第一公有零售市場自治會莊會長：

- (一) 支持市府改建市場，但若採 BOT 方式辦理，擔憂未來 BOT 廠商不再租給攤商，較無保障，期望改建後能繼續向市府承租。
- (二) 建議本案應加強市場環境衛生，例如安裝空調以利空氣流通，增加市場競爭力。
- (三) 本市場自治會多數攤商皆支持改建，反對意見可能來自本

案基地周邊攤商，建議市府應正視攤商外溢問題，若有違法應妥善處置。

## 二、大甲里黃里長勝裕：

- (一) 支持市場改建，建議相關規劃內容應考量攤商使用需求。
- (二) 本案採 BOT 開發方式的考量因素建議可向在地說明，以降低居民與攤商的疑慮。
- (三) 建議留設 3 樓空間作為里民活動中心使用。
- (四) 建議藉由本次改建市場的機會，能針對私有地有妥適的處置，例如解編還地於民。
- (五) 市場排水是在地相當重視的議題，若能藉由本次開發同步改善周邊汗水下水道，為在地居民所樂見。

## 三、薰風里王里長秋芬：

- (一) 建議本案應有相關措施以保障既有攤商生存權。
- (二) 建議本案應將交通與消防納入整體規劃，並避免空間不符使用而閒置。
- (三) 建議本案得納入活動中心，並可設置立體停車場以紓解周邊停車需求。
- (四) 建議維持地上一樓提供予市場攤商承租經營，延續現有經營模式。
- (五) 倘經評估 BOT 不可行，考量本案地下室閒置已久，建議將地下室出入口封閉俾利周邊動線串聯，以增加消費人流。

## 四、楊啓邦議員服務處－蔡特助：

本案坐落大甲區精華地帶，建議得結合立體停車場、商旅或遊客服務中心等多元服務機能，以帶動地區整體發展。

## 五、專家學者－洪教授裕勝：

- (一) 本案市場建物已逾 40 年，不符現代使用需求，基於市府公共預算有限，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，是目前較為適宜的開發方式，且

有前例可循。

- (二) 本案應保障既有攤商權益，但仍需確保 BOT 廠商可達財務自償以利永續經營，若允許開發多目標使用應可擴增營運收入，增加投資誘因。
- (三) 本案座落大甲區精華地帶，未來開發複合型零售市場應具發展潛力。
- (四) 本案部分私有土地需透過都市計畫變更程序處理，需一定期間，建議可在該期間內融合地方共識，後續便可加速本案開發，帶動地方繁榮。
- (五) 本案基地允建建築量體有限，若將周邊停車需求納入整體規劃，採地下停車場形式開發較為適宜。

#### 六、專家學者—李教授君如：

- (一) 建議在確保民間機構自償能力原則下，得提供停車空間及里民活動中心，以滿足當地需求、提升居民生活品質。
- (二) 建議本案可先說明既有建築現況，例如是否有安全疑慮、是否需辦理結構補強等，再進一步說明採促參 BOT 方式的考量因素。
- (三) 建議本案應考量與周邊市場的競合關係，期發展定位符合地方需求。
- (四) 倘經評估拆除重建未具財務效益，建議本案短期內得考慮以部分整建或擴建方式改善既有設施，並輔以行銷策略，優化市場環境，提升服務品質。

#### 七、李文傑議員：

- (一) 建議本案未來開發應依循現況將市場攤位規劃於一樓，並保障既有攤商承租權。
- (二) 建議保留里民活動空間，並將停車需求內部化，以符合地方需求。

#### 八、蔡其昌立委服務處一周主任：

- (一) 基於本案現況非屬素地，有諸多議題需市府與地方持續溝通、凝聚共識，期望本案能在滿足地方需求條件下，包含市場攤位規劃於一樓、保障攤商承租權與租金、保留里民活動空間等，以訂定可行且有誘因之招商條件，盡速謀合廠商投資開發。
- (二) 考量本案基地面積不大，允建量體規模有限，採 BOT 方式招商困難度應較高，若辦理未果可考量由市府自建以 OT 方式委外；倘因財政預算不足無法自建，建議可向中央申請補助。

#### 九、地方居民及市場攤商綜合意見：

- (一) 大甲區人口呈負成長趨勢，臺中市似有其他公有市場更為老舊，為何特別編列預算評估開發本案？
- (二) 本案初步規劃構想似較接近家樂福等現代化商場型態，因傳統市場與現代化市場消費族群不同，建議可再考量。
- (三) 建議市府可再考量拆除重建之必要性，或可參考臺北市永樂市場等案例，係改善既有建築而非重建，藉由導入空調系統、文化標誌等硬體優化，及輔導攤商等軟體措施，期市場商業活絡繁榮，並保有舊建築歷史文化價值。
- (四) 對於市府改善更新市場設施相當樂觀其成，無論採何種開發方式皆建議應保障既有攤商權益。

#### 捌、意見綜合回復：

- 一、BOT 雖然不是萬靈丹，惟市府預算有限且中央已不再補助新建市場，本局近年市場用地多以 BOT 為主，目前已有招商成功的先例可循，故初步規劃本案採 BOT 方式招商。
- 二、原則上，九二一地震前興建之建築物皆應進行耐震評估結構補強，考量小型市場工期較短，影響攤商程度較低，截至今年臺中市已有約 13 處小型市場完成結構補強。本案若擬辦理結構

補強，初步評估工期約需半年，影響攤商程度較高，且本案建物老舊已不符使用需求，因此朝改建方向辦理，而攤商權益將透過規劃中繼市場方式因應。

- 三、本局將以保障既有攤商承租權、滿足地方需求為首要規劃條件，積極評估各個面向可行性與廠商投資意願，期盡速促成本案。
- 四、有關本案市場用地範圍內之私有地，原則上朝解編方式處理。
- 五、本公聽會主要目的為傾聽地方民意，廣納多方意見，以期讓本促參案可行性評估更加完整，後續會將本次公聽會蒐集之意見及建議納入規劃參考，俟有初步規劃構想方案，亦再舉辦地方說明會，廣泛蒐集意見。

玖、散會：下午 3 時 30 分



# 附件一、公聽會簽到簿

## 大甲第一公有零售市場 BOT 可行性評估案 公聽會簽到簿

- 一、時間：民國 112 年 7 月 24 日(星期一)，下午 2 時
- 二、地點：臺中市大甲區中正紀念館中正廳(臺中市大甲區水源路 190 號)
- 三、主席：臺中市政府經濟發展局 倪主任秘書世齡
- 四、出席單位人員：

單位	職稱	姓名	簽名處
臺中市政府經濟發展局	主任秘書	倪世齡	倪世齡
	科長	蔡永福	蔡永福
	股長	葉珀如	葉珀如
	管理員	施佳好	施佳好
	管理員	李威宏	李威宏
	管理員	劉文德	劉文德
十方都市開發顧問有限公司	協理	沈威志	沈威志
	副理	姜義彬	姜義彬
	規劃師	林毓璇	林毓璇





專家學者	
姓名	簽名處
洪裕勝 教授	洪裕勝
李君如 教授	李君如

相關機關	
姓名	簽名處
臺中市大甲區區公所	江銀山



民間團體	
單位/姓名	簽名處
臺中市大甲第一公有零售市場自治會	蔡萬安 蔡建華
臺中市大甲區大甲社區發展協會	
財團法人大甲鎮瀾宮	林正宗
大甲鎮瀾桌委會	許金傳



民意代表	
單位/姓名	簽名處
立法委員 蔡其昌服務處	主任 國鈺琪
臺中市議員 楊啓邦服務處	
臺中市議員 施志昌服務處	助理 曾奕豪
臺中市議員 李文傑服務處	李 文 傑



地方居民	
單位/姓名	簽名處
大甲里服務處	黃勝裕
順天里服務處	陳威宇
新美里服務處	王生源
薰風里服務處	王秋芬
南陽里服務處	





地方居民

簽名處	簽名處
戴生傳	蘇家島
涂明月	郭建狀
林他志	張紹新
吳陳春	
王裕勝	
王裕申	
林富美	
梁聰明	
黃維新	
賴如香	
白全奎	
林月英	
羅承泰	
蕭玉春	



地方居民

簽名處	簽名處
洪 浩廷	邱 嘉富
謝 惠琴	薛 王 3
周 蕙福隆	柯 育宏
顏 樹生	柯 志浩
連 家豪	林 政宜
林 淑愉	林 語蕊
林 正洲	林 香燕
葉 香風	
林 海晶	
鄭 泰程	
劉 青連	
何 靜怡	
陳 連恩	
許 敏怡	



## 附件二、公聽會現場照片



會場佈置



與會嘉賓簽到



主席致詞(倪世齡主任秘書)



規劃單位簡報





楊啓邦議員服務處（薛特助）



蔡其昌立委服務處（周主任）



李文傑議員



大甲第一公有市場自治會（莊會長）



大甲區大甲里（黃里長）



大甲區薰風里（王里長）







地方居民



地方居民



專家學者(洪教授)



專家學者(李教授)



機關意見綜合回覆(倪世齡主任秘書)



機關意見綜合回覆(蔡永福科長)

