

「臺南市東區商四商業設施促參案」

公聽會紀錄

- 壹、會議時間：114 年 4 月 2 日(星期三)下午 2 時 30 分
- 貳、會議地點：臺南市東區崇德里活動中心(東區崇德七街 30 巷 2 號)
- 參、主持人：李局長建賢
- 肆、出席單位：詳會議簽到表
- 伍、與會人員建議摘要：

一、專家學者-劉子歆教授

- (一) 本人自 104 年起居住於巴克禮公園附近，區域環境從寧靜轉為繁忙，公園作為都市之肺，其生態價值應受保護。未來廠商進駐扮演重要角色。
- (二) 本案由政府負責推動、廠商負責執行、居民則作為使用者。廠商在開發過程中應平衡商業利益與社會價值，於規劃中具體融入 SDGs 及 ESG 原則。

二、專家學者-周信輝教授

- (一) 以需求性來看，基地鄰近南臺南站，人流隨鐵路地下化及周邊建設增加，購物中心及物流中心等商業設施規劃具市場需求基礎。
- (二) 以可行性來看，基地周邊有巴克禮公園、機場、車站、醫院及捷運站規劃，基礎設施完善，具備商業開發條件。
- (三) 以存活性來看，計畫自開始營運後，能否長期持續穩定發展，仍有賴審慎評估及健全之監督管理機制配合。如購物中心、物流中心之規劃，在招商和管理上需有配套措施，除確保有需求、有可行性外，維持長期穩定營運才能為地方發展帶來實質助益。建議完善招商條件與後續管理機制，避免設施閒置或效益衰退。

三、專家學者-熊正一教授

- (一) 基地位於生產路與崇聖路交叉口，鄰近崇明國中小及自然公園，建議於促參案評選時要求廠商提出回饋計畫，如回饋在地學校或協助改善公共環境，並建議將此納入評分標準。
- (二) 東區高齡化現象日趨嚴重，未來在基礎設施設計時，建議納入高齡長者友善設施，以因應未來需求。
- (三) 臺鐵鐵路地下化進度已達 98.8%，南臺南站站體將完工，未規劃地下連通道，導致行人穿越馬路不便且危險，建議捷運紅線 R02 站規劃時考量預留天橋設計。未來本促參案開發時，亦建議預留與周邊設施銜接之通行空間，並評估是否應由民間機構負責處理動線問題或將其納入政府應辦事項，以方便民眾通行。

四、李宗霖議員

- (一) 先前議會質詢時交通局已承諾捷運站與臺鐵南臺南站將採空橋連結，本案規劃設計時建議廠商預留連接處。
- (二) 與會來賓提及之社會回饋應納入考量，區域人口老化加劇，部份居民經常於臺糖森林活動，建議本案基地臨樹林側增設廣場、涼亭、廁所等長者休憩設施，商業設施則建議靠臺鐵車站側設計。
- (三) 提醒若此處設置大型物流中心，恐造成車流擁堵，請審慎評估周邊交通負擔。

五、王家貞議員

- (一) 東區大片土地長期荒廢令人遺憾，鄰近小巨蛋計畫成本從十幾年前估算不到二十億元，近期成本以增加至八九十億元，增加的成本，包含原物料、人力以及土地成本，對公部門的支出是很大負擔。鄉親對東區這片土地一直寄予厚望，盼本案依照本日說明時程在年底完成簽約，充份發揮經濟價值，

讓居民共享利益，避免再次失信於民。感謝李局長積極推動公共建設，期盼商四、小巨蛋及副都心計畫一年後均能展現成果。

- (二) 鑑於本基地與市立醫院距離相近，其不僅提供醫療服務，關係企業亦於周邊興建長照中心，並規劃癌症關懷大樓等設施，與本案關係緊密。建議市府應主動與院方溝通，未來規劃可同步考量其需求，亦能整合公共資源，提升整體效益。
- (三) 高齡化已成趨勢，青壯年人力短缺亦為挑戰，未來產業進駐時，建議考量提供高齡者二度就業機會，善用高齡人力。局長所提優先聘用在地居民，建議亦將高齡者納入規劃。
- (四) 除財稅局與經發局外，建議市府其他局處亦應共同參與規劃。例如地政局掌握地理條件，文化局則可賦予土地文化內涵，推動永續發展。建議由財稅局、經發局、文化局、地政局等單位整合資源，共同推動東區開發，並廣納專家學者意見，結合在地聲音，使本案更臻完善。

六、主辦機關回覆

(一) 徐健麟參事

1. 如王議員所言，過去十多年確有延宕。我與李局長討論過，鄰近幾個促參案以公眾利益為出發點，市長高度重視。市府已從過往經驗中汲取教訓，時機已成熟，相信定能促成，未來將帶動東區及臺南整體發展。
2. 回饋機制亦有助在地農產行銷，實質回饋地方。
3. 盼公聽會後本案能順利推進，力拚年底前完成招商。

(二) 顧問單位-台灣博特顧問股份有限公司

1. 有關環境友善與 ESG 落實，未來於可行性評估核定後，將配合政府政策納入招商條件，要求民間落實 ESG，改善在地生活品質與動線規劃。

2. 周老師所提之需求性、可行性與存活性，後續將於招商條件及投資契約中，明訂市府作為主辦機關之監督與履約管理機制，對於違約或缺失部分將督促改善，並訂定處罰機制。
3. 熊老師提及之回饋事項，後續研擬招商文件時，將要求廠商提出對中小學與社區的回饋內容，並納入評選評分，以鼓勵創新構想。高齡友善動線亦將列入考量；至於 R02 捷運站與基地及南臺南站之串聯，將請廠商於動線規劃中調整，並反映予交通局及都發局作為政策規劃參考。

(三) 執行機關-財政稅務局

1. 本市已通過「臺南市淨零永續城市管理自治條例」，後續將依相關規定要求參與本案的廠商在開發過程中執行環境保護措施，以提升環境品質。
2. 社會責任方面，將明確規定廠商需優先聘用在地居民，提供在地穩定就業機會；同時要求廠商配合推廣臺南農產品產銷，例如於商業設施內設置農產品展售區，並鼓勵廠商參與社區活動，以實踐回饋地方。
3. 交通動線規劃將積極回應居民需求，考量以興建地下通道或天橋串聯周遭重要設施，並與捷運站整合，確保行人與車輛分流，降低交通衝擊；同時提升便利性與安全性。
4. 市立醫院 BOT 案將採分階段重建方式進行，第一階段優先確保既有醫療服務不中斷，第二階段納入癌症關懷中心的建設需求，避免影響醫療功能與居民就醫權益。
5. 鄰近之臺南市運動藝文休閒園區 BOT 案(小巨蛋計畫)將規劃融入親子活動空間，並可導入 AI 互動博物館等新穎之文化展示方式；同時進行綠美化設計，提供長者休憩空間，強化設施的多元性與公共性。

6. 商四基地以商場或物流中心為核心開發方向，預計將帶動南臺南站、小巨蛋及市立醫院周邊的發展，打造一條貫穿區域的生活廊道，整合商業、休閒與醫療功能，促進人流與經濟活絡，以建構副都心發展之基礎架構。
7. 鐵路地下化後，預計將打通崇興路、崇賢七路等多個路口，促進車流分散，並與交通局協調增設交通號誌、調整路幅，改善周邊道路容量與動線設計，降低尖峰時段恐衍生之擁塞問題。

七、主席結論

有關今日公聽會與會來賓提供之意見，後續將納入可行性評估內容並研擬處理情形。

陸、散會：下午 3 時 30 分