

「花蓮市福德段市場用地促進民間參與可行性評估暨先期規劃納入
附屬事業(旅館)修正勞務案」

可行性評估報告摘要

中華民國 112 年 12 月

一、計畫概述

(一) 計畫緣起

本次所提出之可行性評估報告內容，係民國（下同）108 年 10 月 15 日經核定之「『花蓮市福德段市場用地促進民間參與可行性評估暨先期規劃案』」成果為基礎，納入民間機構經營附屬事業-「旅館」的可行性評估，同時參酌《民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊》進行撰擬與修正，並依規定辦理公聽會。

(二) 計畫目標

為能引入民間資金及專業經營管理能力，配合周邊遊憩景點開發所帶來之觀光人潮及商業活動發展，打造本區為一結合休閒、遊憩、餐飲之國際觀光景點，將進行本基地促進可行性評估計畫暨前置作業計畫，辦理可行性評估、先期規劃等工作。

(三) 計畫範圍

本案位臨花蓮市明義街，鄰近重慶市場，計畫範圍為花蓮縣花蓮市福德段 0017-0000（其中約 617.66 m^2 供重慶市場公共廁所使用）、0017-0010、0054-0000、0093-0000、0094-0000 與 0095-0000 地號等 6 筆土地，其謄本面積共 19,537.00 m^2 。

考量 0017-0000 地號上重慶市場公共廁所使用的需求，本案建議予以保留不拆除，後續以其使用執照之使用範圍與面積（617.66 m^2 ）辦理分割後供重慶市場使用，其餘的部分即為本案的投資營運範圍（面積約 18,919.34 m^2 ）。



圖1 計畫範圍圖

二、基地與周邊發展現況

(一) 土地權屬

本案範圍為花蓮縣花蓮市福德段 0017-0000 (其中 617.66 m² 供重慶市場公共廁所使用)、0017-0010、0054-0000、0093-0000、0094-0000 與 0095-0000 地號等 6 筆土地，均為花蓮縣所有，管理者皆為花蓮縣政府。

表1 土地權屬彙整表

地段	地號	所有權人	管理者	騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)
福德段	0017-0000	花蓮縣	花蓮縣政府	3,293.00	2,675.34
福德段	0017-0010	花蓮縣	花蓮縣政府	697.00	697.00
福德段	0054-0000	花蓮縣	花蓮縣政府	4,166.00	4,166.00
福德段	0093-0000	花蓮縣	花蓮縣政府	4,473.00	4,473.00
福德段	0094-0000	花蓮縣	花蓮縣政府	3,814.00	3,814.00
福德段	0095-0000	花蓮縣	花蓮縣政府	3,094.00	3,094.00
總計				19,537.00	18,919.34

(二) 土地使用分區

本案為市場用地，依花蓮都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)書(108/01)對於公共設施(市場用地)之規定，市場用地之建蔽率為 60%、容積率為 240%，並得參照「零售市場管理條例」及「花蓮縣零售市場管理辦法」等之相關規定辦理，未來申請建築時，應提經花蓮縣都市設計審議委員會審核通過後始得發照建築。



圖2 土地使用分區示意圖

(三) 土地使用現況

由下圖航照圖可得知本基地現況為空地及水池，然因基地周邊為重慶市場及東大門夜市，對於停車具有高度需求，故基地現況空地作為臨時停車場使用。



圖3 基地位置航照圖

(四) 交通動線

本基地位於花蓮縣花蓮市太平洋公園西北側土地，鄰近基地之主要聯外道路為南濱路(193 縣道)，往北到達新城，往南則通往吉安鄉等鄉鎮。基地主要聯外道路為自由街，惟本基地不鄰近道路，目前無法通行，但可藉由基地範圍東北側既成道路通往自由街，或由西南側和平路 178 巷(目前為私人所有)通往和平路。

本開發基地未臨計畫道路，交通動線進出動線受限臨地使用狀況，而緊鄰之道路用地並非本案用地範圍，該基地為福德段 0016-0004、0017-0003、0017-0012 地號，其土地權屬係為花蓮市公所所有。

而依據《都市計畫公共設施多目標使用辦法》，本基地使用用途應須符合各准許條件限制如下：若作商業使用，須面臨十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及道路，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度，其退縮地不計入法定空地面積，但得計算建築容積；若作停車場使用，使用空間受限於三樓以上及地下層。須面臨十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及道路。其面臨道路其中一面可規劃為單行道系統者，准許面臨道路寬度為八公尺以上。

準此，本案於基地南側公（滯）用地上設置道路銜接和平路(待 15M 計畫路開闢完成後取消)，避開水域範圍以減少挖填的施作，減少開發時程與成本。



圖4 基地周邊交通動線示意圖

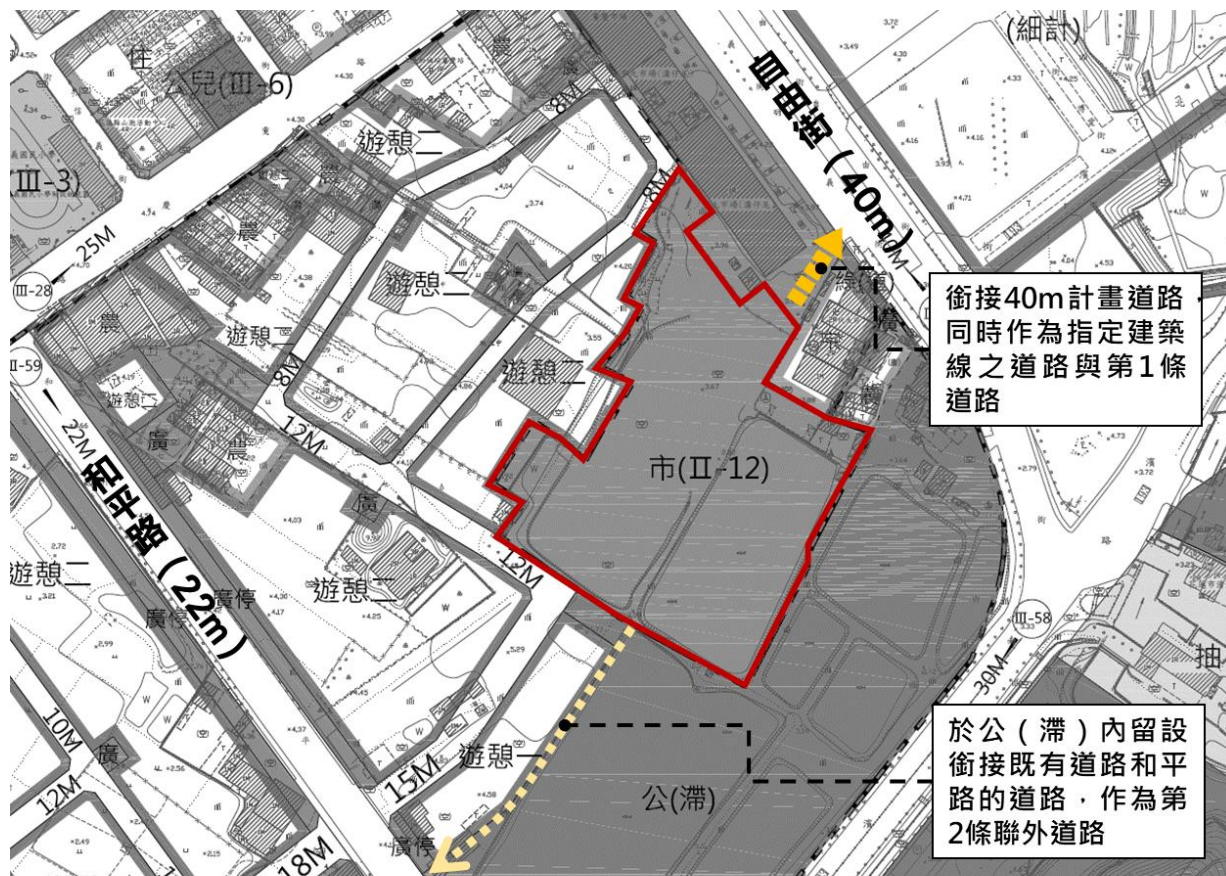


圖5 連外道路規劃圖

三、公共建設定位

(一)發展定位

基地位屬花蓮縣之觀光重地，周邊之觀光景點眾多，包含太平洋公園、東大門夜市、石藝大街及重慶市場等，結合營運時段的差異化，讓居民與遊客有全時段的購物選擇，同時降低不同設施間的競爭。為能配合觀光人潮及商業活動發展，本案基地未來將朝向商業休閒空間進行規劃，透過在地特色美食行銷以及兒童遊戲區之童趣，結合自然景觀營造慢活氣氛，達到「玩味、童趣、樂活」之精神。結合休閒、遊憩及餐飲，成為花蓮縣之國際觀光市集。

基地未來發展將以新型態之商業空間，以主題性及特色意象等方式規劃商業空間，並結合戶外遊憩設施、綠地景觀等，使基地內之商業空間能提供遊客舒適、悠閒之氛圍，能在此氛圍下享受購物樂趣，提升整體商業空間之特色。除了能夠使花蓮地區之商業空間、市集空間等更富有多樣性，亦能與周邊觀光景點共同發展。



圖6 整體發展定位圖

(二) 營運構想

1. 主題與方向

本案發展方向是以多元之商業空間及配合其戶外遊憩設施空間、綠地景觀等共同營造具有國際規模之觀光市集。以新型態之空間模式，並結合花蓮觀光之特色，發展不同以往之商業空間，成為花蓮縣眾多知名觀光景點之一，並以其特色獨樹一格，發展地區觀光。

本案之營運主題為利用具有主題性之商業空間，結合戶外之遊憩空間及景觀綠地，創造舒適休閒之商業空間，提供遊客及消費者舒適悠閒氛圍之消費環境，成為與一般商業空間不同之消費市集。



圖7 營運主題示意圖

資料來源：<https://pxhere.com>

2. 合作模式

本案之營運將以多樣商業空間，結合休憩空間及戶外景觀等空間，配合進駐攤商，以販售美食、主題性商品、在地特色商品等呈現本案之特色市集。藉由不同於一般之商業空間吸引觀光人潮，提升整體地區觀光競爭力及觀光產業發展。



3. 產品定位及策略分析

本案之核心產品為民眾至本案觀光市集參觀之行為，並透過其參觀時所衍生之消費活動，帶動地區整體觀光產業發展。本案主要目標在於創造新形態商業空間，不同於花蓮縣既有之夜市、早市形式之市集，使花蓮地區之觀光景點更富有多樣性，提升整體觀光產業競爭力。

4. 營運構想

(1) 空間機能多樣性

本案之空間規劃包含販售美食、特色商品之商業空間，以及提供旅客休憩遊玩之戶外設施空間及景觀綠地空間，利用多樣性之服務機能，配合主題性之美食、主題商品等，創造新型態之市集，成為獨樹一格之國際級觀光景點。

(2) 商業空間主題性

利用主題式商業空間營造手法，規劃富有意象之商城市集，使本案之商業空間具有悠閒舒適之環境，以提升對觀光遊客之吸引力。



圖8 產品理念架構圖

5. 分區規劃

本案開發擬以零售市場作為本業，搭配附屬事業-旅館，並結合戶外休憩（如共融遊戲場）與停車場等功能，預計採特色主題市集並結合景觀環境打造國際觀光慢活市集，並以現代化經營理念，建立主題式行銷，形塑融合環境之空間意象，厚實地區整體清新、寧謐之氛圍，將自然環境優勢充分結合，將以四大功能分區，包含停車區、零售市場區（含附屬事業）、休閒遊憩區及景觀綠地區。

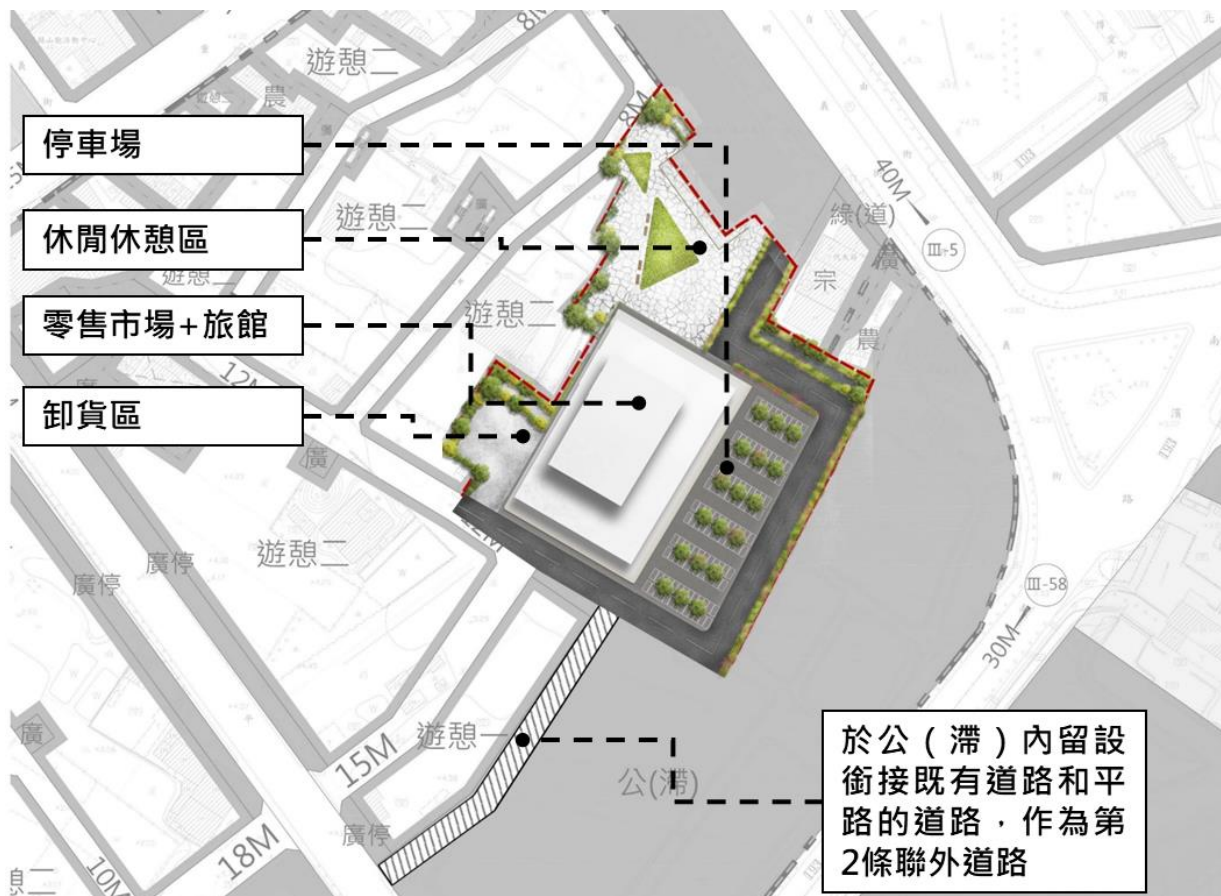


圖9 基地規劃配置圖

四、可行性綜合評估

經本團隊針對本案以民間參與者之角度進行包括：法律可行性、市場可行性、工程可行性、財務可行性等面向進行審慎之分析後，綜合整理各可行性分析結果如下表所示：

表2 可行性綜合評估說明表

可行性評估要項	評估說明	民間參與之可行研判
市場可行性分析	本體事業： 本計畫經分析後基地之潛在消費人口規模約為 26.4 萬人，依據另外根據本案市場調查，商圈消費族群與其他競爭設施各有差異，目前市場消費者偏好基地所在商圈形象為「老街懷舊或在地原民風格」，且認為商圈發展若將擴大發展，未來應引入包括主題餐廳/飲食、休閒娛樂、非夜市型態之新市集商場等使用機能，增加娛樂/遊戲類、服飾類等店家類型，顯示市場需求亦期待本案開發會是不同於其他以購物為主之商業設施型態；在先天立地優勢條件上，周邊既有人流及發展脈絡，未來可促進投資業者取得市場先機。 附屬事業： 花蓮縣本就因豐富的自然資源吸引大量的國人前往旅遊，觀光旅遊業發達，但近年在 COVID-19 疫情的影響之下，許多旅宿業因此而不堪負荷倒閉，現如今已進入後疫情時代，經濟逐漸復甦，國人旅遊需求也持續上升，因疫情倒閉之旅宿業造成供應面下降，恐因此造成供不應求之狀況，根據本案分析結果，當地旅宿業之需求尚未滿足，屬可行。	可行
工程技術可行性	本案之工程經費依據規劃之分區內分別估算，包含零售市場區、停車區、休閒遊憩區及私設道路，總工程經費約為 8.63 億元。 本案營運範圍包含商業空間及戶外遊憩空間、綠美化空間、道路劃設等，工程包含建築物主體工程及裝修、戶外景觀工程、私設道路工程等項目，預估施工期程為 113 年至 114 年，招商營運之期程預估約為 6 個月，包含評估及招商、規劃設計及裝修進駐等。預估可在 114 年正式營運。	可行
土地取得可行性	本計畫範圍土地權屬為花蓮縣所有，管理者為花蓮縣政府，無土地取得問題。	可行
法律可行性	依據促參法規範下之「公共建設」種類：本案得以「商業設施」之種類辦理。另本案得依促參法第 8 條第 1 項 1 款規定以 BOT 方式辦理。除有關多目標使用問題外，本案為促參法第 3 條及施行細則第 18 條所規定之重大商業設施，並得以花蓮縣政府為主辦機關，採行 BOT 方式辦理，另本案屬市場用地，附屬事業得依據《都市計畫公共設施用地多目標使用辦法》第三條之附表規定，申請多目標使用，綜上所論，本案應具有法律可行性。	可行
財務可行性	根據各項財務指標分析結果，顯示本案為一具財務可行性之政府規劃促參案件，因此針對本案件整體財務現金流量設算條件，以及秉持風險分擔、利潤共享原則，權利金之收取建議採固定開發權利金及固定百分比之混合方式，評估佔不收取權利金，營運期間整體經濟景氣情形、民眾需求及環境變遷非於招商或簽約當時可完全預期，故建議未來仍須納入每年定期檢視財務計畫及調整權利金機制。	可行
環境影響分析	本案之土地開發為零售市場之開發，依據環境影響評估法，工廠、工業區、道路、土石採取、蓄水工程、遊樂、文教設施等開發應實施環境影響評估，本基地之零售市場開發並非屬於其所規範之項目，應不須實施環境影響評估。	可行
綜合評估結果	綜上所述，本案於市場可行性、法律可行性、工程技術可行性、財務可行性、土地取得可行性及環境影響分析項目皆為可行。	