

民間參與宜蘭縣羅東轉運站商業空間開發前置作業

公聽會 會議紀錄

時間：109年5月14日(星期四)下午1時30分

地點：羅東鎮東安社區中心

出席：如簽到表

主持人：李副處長欣立

紀錄：李長晃

壹、 主席致詞

各位鄉親，大家好，今日原為交通處黃志良處長主持，然適逢議會期間，有議案審議，處長須至議會列席，故由本人交通處副處長李欣立代為主持。

會議開始前，先向各位介紹幾位貴賓蒞臨會場，包括陳漢鍾副議長代表魏主任、呂惠卿議員代表陳主任、陳鴻禧議員代表游主任、黃瑋婷議員代表林主任、羅東鎮民代表會邱文生副主席、羅東鎮民代表會黃泰坤代表、各里長等。

本次公聽會的工作負責團隊包括公共運輸科鍾瑋科長、鼎漢工程顧問股份有限公司，另外也邀請國立交通大學運輸與物流管理學系王晉元副教授、黃建興建築師蒞臨指導。

本次公聽會簡報內容將由鼎漢工程顧問股份有限公司向各位簡報，之後會進行綜合討論。首先，針對公聽會舉辦的緣由目的向各位說明。

大臺北至宜蘭地區現行主要依賴國道5號高速公路，自民國95

年6月16日國5全線通車以來，宜蘭縣政府便籌劃羅東鎮鐵路以東地區都市發展，以因應隨之而來大量公共運輸乘載人潮，做為羅東地區的門戶，也瞭解土地發展的必要性。當時即擬定鐵路以東的都市計畫細部計畫，經過幾年發展，市地重劃作業已大致完成，相關公共設施開發也趨近完善，其中重要的交通用地經重劃由縣府取得後擬做為羅東轉運站，並允許附屬事業的開發。

近期，宜蘭縣政府積極向中央爭取前瞻計畫補助建設羅東轉運站及地下停車場，以延續自民國105年規劃羅東轉運站的內容，目前羅東轉運站的設計案正加速辦理，預計109年8月可辦理羅東轉運站及地下停車場的動工。

而這塊交通用地不僅肩負地區交通運輸之功能，從都市計畫土地使用的規範當中，也準用商業區規定。將來大量旅運人潮可帶來商機，亦為鐵路以東地區的發展指標，故本基地的羅東轉運站及地下停車場由政府興闢，3樓至7樓的建築物則期望透過促參條例引進民間投資附屬商業設施，以帶動周邊商業發展。本案刻正辦理可行性評估階段，依法規定辦理公聽會，拜聽周邊鄉親對本案的意見，促使本案於未來規劃階段或招商階段能更加完備，符合地方民眾需要。

貳、 規劃單位簡報：（略）

參、 綜合討論：

民眾李先生：

1. 最好不要用促參模式，提供公共建設本是政府職責，促參雖可引入民間資金，但對廠商罰則少及輕，人民沒時

間跟公部門打官司，請對公益、必要、正當性跟民眾多場溝通會。

2. 男女廁所與身障空間要符合國際規範。
3. 要有一些空間規劃為公共空間，讓大家可開會辦活動。
4. 建造執照請公開，像國外有公民投票選擇競圖的案例。
5. 請縣府在網站上說明綠建築、節能、文化方向，多向民眾溝通。

民眾○先生：

1. 傳藝路路邊目前劃設許多機車停車位，破壞市容，建議移除美化。

民眾陳小姐：

1. 轉運站機能除停車場設置，旅客轉乘的方便性不足。宜蘭多雨地區應多考量風雨走廊概念，或設置類似機場輸送帶，在火車站與轉運站之間。
2. 未來招商品質控管？

交通處李副處長欣立：

1. 由於羅東轉運站及地下停車場工程經費高達9億元，在108年雖已爭取中央前瞻基礎建設計畫補助4億元以及今年申請公路公共運輸多元推升計畫補助經費1億3千餘萬元，加上縣府編列4億元預算始得興建公共設施，預計111年底前完工。而目前羅東臨時轉運站用地係為向私人承租土地，屆時租約到期則希望能無縫接軌，提供完善的運輸服務。而3樓以上的建物經估算需要8、9億工程經費，雖商業設施為轉運站附屬事業，但公務機關對於商業敏感度遠不及民間廠商，故本案擬用促參方式引進民間對於市場之敏感度並投資較符合地方需求之商業設施，另外也能降低縣府財政壓力，讓該建築能有效運用，避免閒置，創造三贏局面。
2. 有關身障空間、男女廁設置比例以及大型公共空間，或者節能，將請設計團隊參採，並申請綠建築標章。
3. 本次公聽會會議紀錄將公開，供縣民或團體參閱。
4. 本地區機車數量多，可停放空間較少，迫使民眾停放於人行道上，故105年已調查機車停車需求並說明，包括地方民意代表、鎮公所或居民均表示增加機車停車空間，因此本次規劃機車停車空間達1200席、汽車停車空間500席，以彌補周邊停車空間不足情形。未來羅東轉運站興建後，將引導民眾停車地下停車場，人行步道空間歸還於行人使用，提升道路交通安全，也讓機車使用者免於氣候影響。
5. 羅東轉運站距離羅東火車站約300公尺，考量年長者、氣候、交通安全等因素，確實會造成行人不便，因此縣府

規劃兩者間未來透過立體人行道方式相互銜接。未來可考量民眾於羅東轉運站上樓至2樓後，可利用連通道直接進入羅東火車站。連通道除具備遮陽設施，並透過設計減少周邊建物影響，與鄰地相互融合。

陳漢鍾副議長服務處魏主任：

目前議員正積極爭取羅東鐵路立體化及高鐵延伸計畫，而羅東轉運站距離羅東火車站約300公尺，許多居民討論往返之間的方式，而羅東轉運站設置地點也已確定，無法更換。因此，未來兩者間如何接駁，如何銜接引導？

呂惠卿議員服務處陳主任：

1. 新月廣場汽車停車數量為1,002席，機車停車數量約1,200席，這樣的規模在假日無法滿足商業設施需求，假使未來羅東轉運站負有轉運及商業的功能，則目前規劃汽車停車數量500席、機車停車數量1,200席是否足夠？
2. 目前瞭解縣府將利用立體連通廊道方式連接羅東轉運站及羅東火車站，然羅東轉運站工程已發包，連通廊道尚未設計，且勢必影響居民及市容美觀，故請縣府儘速規劃。

陳鴻禧議員服務處游主任：

1. 本次公聽會辦理時間恰逢議會時間，是否有再辦理其他場次？
2. 有關連通廊道已於前次計畫討論，形式包括陸橋或地下道，考量宜蘭地區多雨氣候，因此連通廊道形式相當重要。而立委及議員都積極爭取鐵路立體化，橋下空間可規劃轉運站設施。目前還是應該先規劃連通廊道。

交通處李副處長欣立：

1. 羅東轉運站規劃歷經許多階段，自97年起國道客運於路邊上下客，當時尖峰時間易影響光榮路車流，故宜蘭縣政府立即向中央政府申請補助，向私人土地承租興建羅東臨時轉運站，後續擬定都市計畫劃設交通用地設置羅東轉運站，避免私人土地回收後無轉運站使用。而鐵路立體高架計畫已於108年獲交通部審核同意，刻正辦理修正並陳報行政院核定，預計119年興建完成，這段期間仍須有羅東轉運站服務，倘屆時鐵路立體化完成，鐵路及轉運站有共構機會，原羅東轉運站亦可依照都市計畫規範轉型，避免閒置，故現階段興建羅東轉運站是有其必要性。
2. 由於105年已調查該周邊停車需求、轉運站通勤之需求以及預估未來附屬商業設施停車需求，經綜合評估而設計汽車停車數量約500席、機車停車數量約1,200席。

鼎漢工程顧問股份有限公司：

有關停車數量係考量羅東轉運站及附屬商業設施需求而規劃，且商業設施停車需求係數與大眾運輸停車需求係數不同。由於羅東轉運站屬綜合型轉運站，希望民眾除了自行開車，也鼓勵以轉乘的方式前往，包含留設計程車停等空間、小客車臨時上下車空間，提高周轉率，不同於百貨商場長時間停留。

民眾李先生：

1. 商業設施及轉運站設施比例差異過大，缺乏公益性。
2. 應研擬商業空間及轉運站空間之評鑑。
3. BOT財務應公開。
4. 我有一個大膽的想法，為了照顧偏鄉醫療需求，請頂樓規劃直昇機坪，可以停醫療直昇機，造福偏鄉。

民眾○先生：

1. 現在羅東臨時轉運站內如果車輛故障，會阻礙內部運轉。依照目前規劃，入口為光榮路，出口為傳藝路，目前還不知道出入口寬度，是不是多做一個月台，讓拖吊業者能加速作業。
2. 上面如果是商業區的話，是有停車的地方，但相對如果卡住，後續車輛在排班上都會有問題，像客運都會有等班的地方，不知道候車的地方有多大？

羅東鎮民代表會黃泰坤代表：

請妥善規劃羅東轉運站及羅東火車站間之連通廊道。

民眾○先生：

基本上這是個錯誤的政策。雖然不反對商業設施，但選址錯誤。當初在都市規劃階段應該選擇靠近羅東火車站劃設交通用地。

交通處李副處長欣立：

1. 未來不管是民間機構的投資、規劃、營運，政府端的監督管理都將落實執行，並請專業公司協助評估，包括工程、財務、交通、營運等，都將協助縣府來檢視民間機構。
2. 有關故障車輛拖運作業，會後將邀集規劃團隊與客運業者討論動線問題。
3. 由於羅東轉運站旅客量不斷成長，從最初20萬成長至500萬旅客進出，現有的轉運站設備設施已不敷使用，亦不符目前使用需求，包括廁所、服務旅客設施等均需改進提升，且轉運站多朝向複合式，除提供轉乘功能，也能提供餐飲、購物、休憩等，未來羅東轉運站將提供較具現代化、多功能服務，符合民眾使用需求。

民眾○先生：

1. 有關連通廊道建議設置於平面層，如設置為2樓立體連通

- 道，將不利於1樓平面商家。
2. 建議過光榮路後設置電扶梯。

民眾○先生：

該地方車流量大，停車位難尋，容易與計程車重疊，再請說明臨停接送的規劃，建議避開十字路口。

陳漢鍾副議長服務處魏主任：

1. 羅東轉運站服務範圍包含三星、冬山、五結、蘇澳等，鄰近鄉鎮具有地緣關係，如果只有一場公聽會可能不夠，尤其議會期間，議員無法到場。因此除了聆聽羅東鎮民及代表的意見外，是不是應該也尊重鄰近鄉鎮的民眾及民意代表？
2. 再請慎重規劃連通廊道。
3. 假設未來轉運站與鐵路共構，那現在規劃的轉運站是否會閒置？是否有必要興建此轉運站？

交通處李副處長欣立：

1. 有關300公尺連通廊道的形式，其各種可能性都存在，未來設計階段都會參考大家的建議，做最適切的規劃。
2. 有關轉運站接駁，擬規劃於傳藝路劃設臨停接送區，或規劃地下停車場免費15至20分鐘提供民眾接送，也能避免氣候影響。
3. 目前正辦理可行性評估階段，如能提供更完善的建議將有助於規劃設計，譬如車輛拖吊作業細節、接駁問題、停車問題、便利性等，無論是溪南地區，甚或大台北地區民眾，均可利用任何管道向縣府建議，讓羅東轉運站更貼近民眾使用需求。
4. 由於適逢防疫期間，政策宣導避免集會活動，如民眾仍有需求可再評估加開說明會。

羅東鎮民代表會張蕙蘭代表：

1. 羅東轉運站是否有設置其他地方的可能性？
2. 目前羅東轉運站工程規劃已經進行，確定執行的時間是否定案？
3. 假使未來三鐵共構情況下，羅東轉運站的利用價值為何？

冬山鄉民代表會游閔吉代表：

建議多加開幾場公聽會，讓更多民眾討論，提供羅東轉運站更多建議，才更符合大家期望。

交通處李副處長欣立：

1. 由於國5通車後，羅東地區需要一個門戶意象，加上都市計畫確定交通用地為轉運站設施使用，亦準用商業使用。雖都市計畫規範交通用地可興建高度達50公尺，然本次

規劃轉運站挑高外，其最高樓層初步規劃僅7層樓。而羅東轉運站及地下停車場已發包設計，預計8月開始興建動工。附屬商業設施則採促參方式，引進民間機構投資興建，但目前仍處可行性評估階段，均尚未定案，故依法辦理公聽會聆聽地方居民意見，使其未來招商文件更加完備。

2. 如果地方居民有需求，可配合加開公聽會，收集更多地方需求，使羅東轉運站服務更加完善。
3. 由於汛期將至，為避免工程延宕，降低周邊影響，相關作業已加速進行，期望能如期如質興建羅東轉運站。

羅東鎮民代表會張蕙蘭代表：

請提供羅東火車站至羅東轉運站通行之配套措施及連通廊道計畫。

交通處李副處長欣立：

1. 有關連通廊道設計均討論多次，包括地下道、平面、陸橋等方式，亦有民眾提出陸橋比照機場設置平面電扶梯，其相關設計未來會就其完整性、便利性、影響層面等提出合適方案。
2. 假設未來鐵路高架化後，其底下空間足以容納轉運站設置遷移，屆時羅東轉運站因具備地下停車場且屬開放空間，可配合轉型成商業空間或其他公共服務空間。

民眾○先生：

1. 由於羅東轉運站興建工程未涉及3樓以上商業空間，其挖設地基基礎係由羅東轉運站站體計算，亦或包含後續的商業空間？
2. 請問3樓以上的開發時程？

交通處李副處長欣立：

1. 目前地基及結構規劃係依未來招商內容所設計，然商業空間係由民間機構所規劃，目前僅設計公共設施部分並預留後續興建基礎。
2. 由於BOT案從規劃到興建需2年半時程，因此樂觀假設今年完成規劃招商，110年由民間機構規劃商業空間，期望羅東轉運站興建完工後，民間機構銜接興建，並於112年完工，一併使用；假設無民間機構投資，致使招商作業不順利，屆時轉運站如於111年完成則將先行啟用，後續仍持續招商作業，但其施工介面較為繁雜，涉及同時營運及興建，影響甚廣，故縣府及規劃團隊將積極辦理，以免影響旅客安全。

民眾○小姐：

1. 請再說明地基設計基礎，如僅以羅東轉運站規模挖設，

未來如何再興建商業空間？

2. 如果羅東轉運站於111年先啟用，後續再施工會影響旅客安全。
3. 平面臨停接送區空間不夠，規劃往地下接駁也很奇怪，屆時平面塞車將回堵至地下停車場。

羅東鎮民代表會黃泰坤代表

請問羅東臨時轉運站土地租賃期限為何？

宜蘭縣政府交通處公共運輸科鍾瑋科長

1. 羅東臨時轉運站土地租賃期限為100年至108年，地主已表示土地另有規劃，然羅東轉運站尚未興建，故向地主協調，延長租約至110年，倘若屆時羅東轉運站工程需要，則再延長1年，因此羅東轉運站最遲應於111年完工。
2. 由於本基地僅三面臨路，其中兩面臨路寬度不足，故與規劃團隊、交通顧問討論，考量客運上下客、計程車排班、臨停接送需求等，經綜合評估將退縮廣場用地做為一部分的臨停接送使用。而臨停使用主要目的為旅客上下客，停留時間短，倘接送民眾需要長時間等待，由於平面臨停接送區無法增加空間，故建議民眾前往地下停車場等待，避免停滯於平面造成路口壅塞。
3. 目前地基開挖已包含預留未來開發商業空間使用。
4. 由於羅東轉運站及地下停車場工程經費超過9億元，3樓以上工程經費亦超過9億元，倘若均由縣府負擔，自負盈虧情況下，縣府無法如同民間機構具備市場敏感度，且如由縣府興建商業空間未必符合民間機構需求，容易造成荒廢，因此評估後採公共設施由縣府負擔，商業空間則交由專業團隊協助招商，讓廠商自行擘劃空間使用及營運。

民眾○先生：

請問3至7樓的時程規劃是先招商再動工，還是先動工再辦理招商？

交通處李副處長欣立：

目前工程結構係以能興建置7樓高度為基礎，3樓至7樓係由民間負責興建營運，包括出資興建、繳交權利金等；倘若由縣府負責興建，不僅需負擔8、9億工程經費，也不一定符合民間機構需求，因此招商過程會要求民間機構提出興建及營運構想，譬如工程構想、空間規劃、營運項目等，較能避免興建後無法使用情形。

假設民間投資意願低，致使商業空間招商作業停滯，屆時仍將先啟動轉運站，後續商業空間興建的安全、營運等相關配套措施也將研議，保障旅客權益。

民眾○先生：

1. 羅東轉運站的問題牽涉到都市計畫、北宜高以及鐵路立體化、三鐵共構等眾多因素，所以基地位置已無更改之可能。目前縣府規劃地下兩層停車場、地上1、2樓為轉運站，3至7樓為商業空間，假使商業空間不興建，是否會影響當時土地取得的財務問題？
2. 羅東地區需要轉運站，也需要商業發展，且該區塊屬於羅東地區門面，因此轉運站結合商業設施是正確決策，也希望能盡快執行，積極招商。
3. 如未來可加開公聽會，請再增加簡報內容，包括月台數量、臨停區位置、計程車排班位置，接駁路線等。

鼎漢工程顧問股份有限公司：

1. 過去評估係考量土地取得財務、工程經費及縣府財政情況等問題，故允許民間機構興建營運附屬商業設施。倘若招商情況不佳，將評估由縣府興建商業設施並申請中央補助之方案，屆時將重新試算財務效益，但目前仍以民間機構投資興建附屬商業設施為優先方案。
2. 在時程方面，羅東轉運站及地下停車場預計109年8月動工，109年年底預計辦理附屬商業設施的招商作業，110年上半年，羅東轉運站及地下停車場仍處工程階段，附屬商業設施招商作業可順利完成簽約，下半年民間機構則開始規劃細節部分，屆時雙方可討論工程接續方式。111年時，羅東轉運站及地下停車場已完工，同時民間機構亦完成附屬商業設施規劃並開始動工，預計8月能完成主體，同時羅東臨時轉運站土地租約至10月，2個月期間可辦理轉運站遷移。111年10月羅東轉運站啟動，同時附屬商業設施處室內裝修階段，影響轉運站程度較低，至112年整棟建築完工，附屬商業設施始得營運。

交通處李副處長欣立：

1. 本案執行順利有一部分仍取決於民間機構投資意願，縣府團隊必定積極作業，顧問公司也協助洽詢有興趣投資之企業，但也希望民眾能多多宣傳，邀請企業參與投資，期望招商作業能順利執行，建築工程一次到位，化解大家的疑慮。
2. 在縣府團隊的積極爭取下，獲得中央前瞻計畫補助4億多元興建羅東轉運站地下停車場，另外宜蘭、礁溪也有獲得補助興建停車場，不僅降低縣府財務負擔，也能加速公共建設進度，加上引進民間機構投資經營，使宜蘭縣三大都會區及其周邊能獲得高品質的公共服務。

國立交通大學運輸與物流管理學系王晉元副教授

1. 羅東轉運站位處鬧區，假設轉運站僅單一功能略顯浪費，

- 因此能有附加價值才能活絡地區發展。
2. 由於中央補助經費多以公共建設為主，如為商業、觀光設施，相對窒礙難行，因此其設施多由地方政府編列預算，或引進民間資源執行。
 3. 有關羅東轉運站及地下停車場工程經費，除縣府自行編列預算支付外，中央政府也撥款予以補助。至於3至7樓附屬商業設施如由縣府編列預算興建恐有難度，因此引進民間企業資源實為必須，也讚賞縣府承認不擅興建經營商業設施，是負責任的態度，倘若由縣府規劃興建附屬商業設施，在不符合民間機構需求下成為蚊子館，相信是各位最不願樂見的情況。因此讓有意願的民間機構投資規劃興建，符合市場及地方需求，是較為適合方法。
 4. 本案應以公共設施為主要項目，羅東轉運站興建及營運階段應蒐集地方民眾需求，做為興建及未來民間機構營運之參考，才符合都市計畫之發展。
 5. 請妥善規劃羅東火車站至羅東轉運站間連通廊道。由於其他地區轉運站與火車站間亦有連接問題，如未來連通廊道設計得宜，可成為表率楷模。
 6. 目前各地均有大型車站開發改善計畫，均考量規劃附屬商業設施，但建議仍應保留部分空間做公益用途，或青創基地、活動中心等，與地方共生共榮。

肆、主席結語：

由於羅東轉運站及地下停車場預定於8月施工，施工期間將打擾周邊居民，影響交通，屆時還請民眾多加包容，或透過各項管道告知縣府團隊協助解決。

最後謝謝大家百忙之中來到這邊，不吝提供寶貴建議，我們都會提供規劃單位參考，納入後續招商作業。今日會議就此結束，相關資料及會議紀錄將開放於縣府及交通處網站供各位下載，謝謝各位。

民間參與宜蘭縣羅東轉運站商業空間開發前置作業 公聽會

時間：109年5月14日（星期四）13：30

地點：宜蘭縣羅東鎮東安社區發展協會

機關與專家學者 簽到表

單位	職稱	姓名
財政部推動促參司		請假
交通部公路總局		請假
宜蘭縣政府 財政稅務局		請假
宜蘭縣政府 交通處	科員	李長昆
鼎漢國際工程顧問 股份有限公司	秘書	李淑娟 吳其為 吳長錦

單位	職稱	姓名
林榮發建築師事務所		請假
交通大學 運輸與物流管理學系		王晉元

民間參與宜蘭縣羅東轉運站商業空間開發前置作業

公聽會

時間：109年5月14日（星期四）13：30

地點：宜蘭縣羅東鎮東安社區發展協會

客運業者 簽到表

單位	職稱	姓名
大都會汽車客運 (股)公司	站長	李良坤
首都客運(股)公司	副站長	詹益良
國光汽車客運 (股)公司	站長	梁弘山
葛瑪蘭汽車客運 (股)公司	特助	許慶祥
統聯汽車客運 (股)公司	副站長	李允志

單位	職稱	姓名
宜蘭縣公共汽車客運 商業同業公會	總幹事	莊美如
	技師	黃建六

民間參與宜蘭縣羅東轉運站商業空間開發前置作業

公聽會

時間：109年5月14日（星期四）13：30

地點：宜蘭縣羅東鎮東安社區發展協會

地方居民簽到表

單位	職稱	姓名
宜蘭縣羅東鎮公所		黃英傑 李聯輝
羅東鎮 吳鎮長秋齡		
羅東鎮民代表會		張嘉蘭 吳素卿
羅東鎮民代表會 李主席錫欽		
羅東鎮民代表會 邱副主席文生		邱文生

單位	職稱	姓名
羅東鎮東安里	里長	賴愈育 賴昇宗 賴捷隆 賴河洪 賴庆万 王素琴 林嘉瑞

民間參與宜蘭縣羅東轉運站商業空間開發前置作業

公聽會

時間：109年5月14日（星期四）13：30

地點：宜蘭縣羅東鎮東安社區發展協會

個人資料

單位	姓名	聯絡電話
	林博園	0922162377
	游文華	0963613622
	魏添瑜	0952810688
西守里里長	劉文島	0927015766
	林枝松	0939616088
	張明忠	0919282842
	游文藝	0918-142258
	李明順	0925782861
	陳世五	0933264501
	林輝翔	0912000088
鎮民代表	林淑詩	0919189576

單位	職稱	姓名
羅東鎮南昌里	里長 里長	林錦發 林錦澤

民間參與宜蘭縣羅東轉運站商業空間開發前置作業

公聽會

時間：109年5月14日（星期四）13：30

地點：宜蘭縣羅東鎮東安社區發展協會

民意代表 簽到表

單位	職稱	姓名
張議長建榮		
陳副議長漢鍾	陳漢鍾代	
陳議員鴻禧	游明輝代	
黃議員琿婷	林國強代	
劉議員添梧		

單位	職稱	姓名
呂議員惠卿	助理	陳定霖

