

臺南市南區市 S8 市場用地（灣裡市場）BOT 案 公聽會會議紀錄

- 一、 時間：108 年 4 月 2 日（星期二）下午 2 時 00 分
- 二、 地點：臺南市南區區公所 3 樓禮堂（臺南市南區明興路 2 號）
- 三、 主席：臺南市市場處楊副處長政舉 記錄：陳羿鈺
- 四、 出席人員：詳簽到簿
- 五、 主席致詞：

本處辦理「臺南市南區市 S8 市場用地（灣裡市場）BOT 案」，擬將本市場用地委託民間廠商開發營運，以提升整體服務品質，依據促參法第 6 條之 1 規定，應辦理公聽會。另依據促參法施行細則第 27 條規定，公聽會係指主辦機關向公共建設所在地居民、相關領域專家學者與民間團體及有關機關，廣泛蒐集意見之會議，敬請各位踴躍發言提供意見看法。
- 六、 規劃單位簡報：略
- 七、 與會人員意見：

（一）灣裡萬年殿林主委隆昌：

灣裡市場為傳統市場，目前市場經營不若以往，消費人潮都去全聯，BOT 廠商經營不易，且投入成本高，攤位租金相對就高，期望市府能自籌經費，採公辦公營方式辦理。

（二）臺南市南區區公所許里幹事才益：

未來 BOT 委外，對既有攤商如何保障？在人性化考量上，建議多給他們優惠。

（三）灣裡市場既有攤商及地方居民意見綜整：

1. A 員：灣裡市場不好經營，消費者都去全聯，現在市場要換個環境也希望能更好，期望市府能以公辦公營辦理。
2. B 員：現在傳統市場漸漸要淘汰，今天本案規劃到底是要我們攤

商出錢投資?還是如何做?應說明清楚，另後續市場是先拆後建嗎?

3. C 員：以後如果真的 BOT 案委外，廠商訂的攤位租金如果太高，攤商經營不划算也租不起，市府要幫忙協調把關，不然最後沒人進駐，市場沒落變成蚊子館。
4. D 員：菜市場生意不好做，未來 BOT 是否有夜市經營?建議未來廠商興建前要和攤商溝通說明攤位租金和權利金。
5. E 員：基地為市場用地，面積僅 0.5 公頃，且周邊沒有相關公共建設及景點，能否單純興建市場就好，我們攤商的需求就是要一個菜市場，不是要一個大樓。
6. F 員：未來 BOT 案委外後，市場攤位是否可以不要在二樓?

(四) 專家學者鄭博文教授：

1. 目前政府機關財源不足，要編列預算來興建市場有困難，所以需要以 BOT 方式辦理，這也是全世界的趨勢。
2. BOT 投入成本高，未來民間廠商除地面層做市場，樓上可規劃其他附屬事業如時下流行的健身工廠等來增加財務獲利。另在市場方面，建議市府未來招商可規範委外民間廠商對原既有攤商之承租應比照原租金計收為原則，以保障其權益，共創多贏。
3. 傳統市場面對全聯賣場的競爭，勢必需改變，而傳統市場的優勢之一是人情味，藉由本案讓灣裡市場能有一個好的空間場所，發揮其優勢留住顧客。

(五) 專家學者李建興教授：

1. 全聯、家樂福及好市多等業者的競爭，使得傳統市場越來越難做，如果灣裡市場維持現況經營，可能撐個 5~10 年就慢慢消失了，市場的改變勢在必行，臺南市市場處也因此積極因應處理，各攤商的意見後續將彙整供本案參考。
2. 本案未來委外建議應在顧及既有攤商合理的權益下，如優先承租

權、攤位面積、租金計收等方面，同時也讓民間廠商有經營利基及投資意願，如果本案只經營市場，可能會虧錢，建議除 1~2F 做市場外，餘可由民間廠商自行規劃，如做運動中心、餐廳等。

3. 未來民間廠商的執行力及經營能力很重要，如果能評選出優質的民間廠商，藉由其專業營運管理提昇競爭力，攤商才能永續經營甚至傳承給年輕第二代。

(六) 臺南市南區林市議員美燕：

1. 感謝臺南市政府為了灣裡市場這麼用心，舉辦了本次公聽會說明本案，另建議後續若舉辦公聽會，地點以距離公共建設所在地近一點為佳。
2. 灣裡市場現況需要改變，建議市府也可將灣裡市場重整修繕就好，若要規劃重建建議保障既有攤商之營運不中斷並參考其意見，盡量達成共識。

(七) 臺南市南區市議員呂維胤服務處：

希望市府在推動本案時可以將灣裡市場攤商的需求及意見納入參考。

(八) 本府市場處楊政舉副處長：

臺南市市場處於 101 年成立，自那天起臺南市市場處與傳統市場一同打拼。傳統市場優勢在於人情味及新鮮，惟 7-11 及大賣場等經營都在改變提升，傳統市場也必須要改變，以提升競爭力，例如臺中市金典綠園道商場第六市場為傳統市場轉型成功案例。本次公聽會各攤商的意見後續將彙整供本案參考。

八、 結論：

此次舉辦本促參計畫公聽會目的，主要是瞭解與蒐集各位攤商及在地居民之寶貴意見，納入規劃參考。後續各位若仍有相關的意見，可再與臺南市市場處或規劃單位聯繫，謝謝各位今日撥冗參與。

九、 散會：下午 3 時 30 分

附件、公聽會簽到簿

臺南市南區市場用地(灣裡市場)BOT 案
公聽會簽到簿

- 一、時間：民國 108 年 4 月 2 日 (星期二) 下午 2 時 00 分。
- 二、地點：臺南市南區區公所 3 樓禮堂 (臺南市南區明興路 2 號)
- 三、出席單位人員：

單位	職稱	姓名	簽名處
臺南市市場處	副處長	楊政舉	楊政舉
	科長	蔡良華	蔡良華
	科員	陳羿廷	陳羿廷
十方都市開發顧問有限公司	專案經理	錢柏元	錢柏元
	規劃師	楊喬雯	楊喬雯

專家學者	
姓名	簽名處
鄭博文	鄭博文
李建興	李建興

民間團體	
姓名/單位	簽名處
臺南市灣裡黃金商圈發展協會	
臺南市灣裡萬年文史推廣學會	林煒昌
市議員呂銀胤服務區	副主任 邱怡平
南陔公所(里辦事)	許才益
萬年殿	林煒昌

地方居民

姓名/職稱	簽名處
蘇玉霞	胡有榮
吳進平	黃木春
蘇明興	藍國輝
葉清水	林盟龍
林舒凡	段美珠 吳長
薛龍財	陳金亨
許明禪	陳來春
陳耀煌	林良文
黃安定	林美珍
林是月是	蔡育宗
林宜倫	林信霞
林高女	蘇月秀
林國火	林石山

地方居民	
姓名/職稱	簽名處
南區區公所	方建程
"	陳焄文
	杜菽文
	葉隆崖
林美燕 議員	秘書 陳怡頻
沈彩霞	
郭金生	