

新北市政府高灘地工程管理處
新北市新店溪高灘地臨時停車場

營運移轉案

可行性評估報告書

(公告摘要版)



民國 1 0 7 年 1 0 月

目 錄

	頁次
第一章 興辦目的	1-1
1.1 計畫緣起	1-1
1.2 計畫目標	1-1
1.3 背景資料分析	1-1
1.4 政策概述	1-3
1.5 公共建設目的之確保	1-3
1.5.1 興辦目的之擬定	1-3
1.5.2 由民間經營是否影響原使用目的	1-3
1.5.3 民間參與是否會減損該公共建設之服務性及公益性	1-3
1.6 民間參與之社會效益利弊分析	1-4
1.6.1 國家財政與社會效益	1-4
1.6.2 設施之永續經營	1-4
1.6.3 河濱公園之推廣	1-4
1.6.4 促進經濟發展	1-4
1.6.5 委由民間經營預期效益	1-5
第二章 市場可行性分析	2-1
2.1.市場供需現況分析	2-1
2.1.1.設施供給現況分析	2-1
2.1.2.設施需求現況分析	2-18
2.1.3.市場消費分析	2-18
2.2.規劃範疇及設施規模說明	2-18

2.3.市場競爭力分析	2-19
2.4.投資意願調查	2-20
2.4.1.潛在投資者類型	2-20
2.4.2.潛在投資者初步意見彙整	2-20
第三章 法律可行性分析	3-1
3.1 本案之法令依據	3-1
3.1.1 促參類法	3-1
3.1.2 目的事業法類	3-7
3.1.3 經濟稅賦法類	3-8
3.1.4 其他類	3-8
3.2 法律可行性初步研析	3-9
第四章 土地取得及工程技術可行性分析	4-1
4.1 土地取得可行性分析	4-1
4.2 工程技術可行性分析	4-1
4.2.1 初步工程規劃	4-1
第五章 環境影響分析	5-1
5.1 環境影響及對策	5-1
5.1.1 整修期間環境影響及對策	5-1
5.1.2 營運期間環境影響及對策	5-2
5.2 環境影響評估作業分析	5-2
第六章 民間參與可行性綜合評估	6-1
6.1 興辦目的	6-1
6.2 市場可行性	6-3
6.3 法律可行性	6-4

6.4 土地取得可行性	6-4
6.5 工程技術可行性	6-4
6.6 環境影響分析	6-5
6.7 財務可行性	6-7
6.8 綜合評估	6-7
第七章 公聽會會議紀錄	7-1
7.1 公聽會辦理方法	7-1
7.2 公聽會會議記錄	7-1

圖目錄

	頁次
圖 1.3-1 基地位置示意圖	1-2
圖 2.1-1 華江橋至江子翠水門區位置示意圖.....	2-2
圖 2.1-2 華江橋旁停車場平面示意圖.....	2-2
圖 2.1-3 華江碼頭停車場平面示意圖.....	2-3
圖 2.1-4 江子翠水門停車場平面示意圖	2-3
圖 2.1-5 華翠橋至光復水門區位置示意圖	2-4
圖 2.1-6 華翠橋下停車場平面示意圖.....	2-5
圖 2.1-7 江翠礮間停車場平面示意圖.....	2-5
圖 2.1-8 光復水門停車場平面示意圖.....	2-6
圖 2.1-9 綠寶石區停車場位置示意圖.....	2-6
圖 2.1-10 綠寶石區停車場平面示意圖	2-7
圖 2.1-11 綠寶石(左側)停車場平面示意圖	2-7
圖 2.1-12 綠寶石(中側)停車場平面示意圖	2-8
圖 2.1-13 綠寶石(右側)停車場平面示意圖	2-8
圖 2.1-14 綠光河岸區停車場位置示意圖.....	2-9
圖 2.1-15 綠光河岸區停車場平面示意圖.....	2-9
圖 2.1-16 福和橋區停車場位置示意圖	2-10
圖 2.1-17 福和橋區停車場平面示意圖	2-10
圖 2.1-18 長堤橋區停車場位置示意圖	2-11
圖 2.1-19 長堤橋區停車場平面示意圖	2-11
圖 2.1-20 秀朗追風區停車場位置示意圖.....	2-12
圖 2.1-21 秀朗追風區停車場平面示意圖.....	2-13

圖 2.1-22 萊茵區停車場位置示意圖.....	2-14
圖 2.1-23 萊茵區停車場平面示意圖.....	2-14
圖 2.1-24 陽光運動園區停車場位置示意圖.....	2-15
圖 2.1-25 陽光運動園區停車場平面示意圖.....	2-15
圖 2.1-26 親情河濱公園 1 區停車場位置示意圖	2-16
圖 2.1-27 親情河濱公園 1 區停車場平面示意圖	2-16
圖 2.1-28 親情河濱公園 2 區停車場位置示意圖	2-17
圖 2.1-29 親情河濱公園 2 區停車場平面示意圖	2-17
圖 6.9-1 敏感度分析 IRR 變動圖	6-20
圖 7.1-1 公聽會資訊公告於新北市政府高灘地工程管理處網站.....	7-1
圖 7.1-2 公聽會通知公文	7-2
圖 7.2-1 公聽會現場照片	7-3
圖 7.2-2 公聽會會議記錄	7-4

表 目 錄

	頁次
表 2.2-1 各停車場主要設施規模預估表	2-19
表 6.7-1 各項財務效益指標試算	6-7

第一章 興辦目的

1.1 計畫緣起

新北市政府於淡水河、二重疏洪道、大漢溪、新店溪、基隆河等沿岸已規劃多處的河濱公園及自行車道提供民眾從事休閒活動，近年來已成為民眾熱門的休閒場所。而隨著民眾使用河濱公園及自行車道頻率的增加，其相關停車之需求逐年提升。因此，新北市政府高灘地工程管理處(以下簡稱高管處、主辦機關)特辦理「新北市新店溪高灘地臨時停車場營運移轉案」(以下簡稱本案)，期望借重民間活力與經營創意，提供優質的停車管理服務，提升民眾停車的便利性，使整體空間更有效規劃與應用，達到高灘地管理的永續經營理念。

1.2 計畫目標

- 一、評估新店溪高灘地臨時停車場委外營運之可行性。
- 二、辦理可行性評估公聽會相關作業。

1.3 背景資料分析

本案基地座落於新北市新店溪左右兩岸高灘地河濱公園之停車場，共計 2,937 格小型車停車格(含身心障礙者專用停車格)、23 格大型車停車格及 1,821 格機車停車格等設施(備)。各場區停車格如下：

一、板橋區停車場：

1. 華江橋至江子翠水門區：355 格小型車停車格、12 格大型車停車格、278 格機車停車格。
2. 華翠橋至光復水門區：164 格小型車停車格、11 格大型車停車格、85 格機車停車格。

二、永和區停車場：

1. 綠寶石區：787 格小型車停車格、318 格機車停車格。
2. 綠光河岸區：449 格小型車停車格、139 格機車停車格。

3. 福和橋區：283 格小型車停車格、400 格機車停車格。
4. 長堤區：100 格小型車停車格、52 格機車停車格。

三、中和區停車場：

1. 秀朗追風區：228 格小型車停車格、257 格機車停車格。

四、新店區停車場：

1. 萊茵區：163 格小型車停車格。
2. 陽光運動園區：207 格小型車停車格、196 格機車停車格。
3. 親情河濱公園 1 區：101 格小型車停車格、50 格機車停車格。
4. 親情河濱公園 2 區：100 格小型車停車格、46 格機車停車格。

本案基地目前皆開放民眾停車場使用，並於 102 年委由傳亭停車事業股份有限公司經營管理，其委託營運期間自 102 年 3 月 1 日至 108 年 2 月 28 日。其基地位置示意圖詳圖 1.3-1 所示。



圖 1.3-1 基地位置示意圖

1.4 政策概述

高管處為活化行水區、提高園區使用率及疏解市區停車問題等政策目標，規劃以「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)之「OT·營運-移轉」方式引進民間資源，委託民間經營管理，以有效減少政府財政支出，符合新北市施政計畫方向。

1.5 公共建設目的之確保

1.5.1 興辦目的之擬定

本案「新北市新店溪高灘地臨時停車場營運移轉案」，興辦目的為有效解決遊憩民眾及週邊住戶停車需求，且因鄰近河濱公園之親子遊憩運動設施，每逢假日階段遊客眾多前往休閒遊憩，故依促參法第3條第1項第1款及第8條第1項第5款辦理停車場委託營運，藉引進民間資金投資與民間企業化經營理念，提供民眾較佳的服務品質。

1.5.2 由民間經營是否影響原使用目的

本案委託範圍位於新北市新店溪左右兩岸之河濱公園高灘地中，為主辦機關已興建完成之停車場。因此本案停車場之使用，將可提升河濱公園服務功能之便利性，因此對河濱公園及停車場之原使用目的不會造成影響。

1.5.3 民間參與是否會減損該公共建設之服務性及公益性

本案以OT的方式推動公共工程建設，民間投資者於營運一定年限後，需將該公共建設移轉予政府所有，在交由民間營運管理時，站在政府的角度必會對民間企業是否會圖取暴利而有所以疑慮，在這方面，政府機關單位可以和民間投資者明訂相關權利條約，如訂定本案各項設施之訂價範圍，減除可能收費過高的疑慮等。

而在公共建設之服務性及公益性是否會減損方面的問題，以民間

營運的角度來看，為了吸引民眾前來使用停車場，民間營運公司在服務性更是會加強，以滿足民眾的需求。而在公益服務方面，本案之目的即為服務至本案停車之民眾，未來民間投資者需於不影響本案興建目的下進行相關服務與設施建置，故不會發生民間參與減損公共建設之服務性及公益性的問題。

1.6 民間參與之社會效益利弊分析

1.6.1 國家財政與社會效益

本案為政府興建完成後委託民間參與營運之 OT 案件，從獎勵民間參與政府建設的立意下，可減輕政府經營本案財政上、人事上的經營負擔及風險，同時本案可活絡民間產業，為當地居民創造就業機會，亦可減輕政府及社會負擔。

1.6.2 設施之永續經營

本案引入民間機構之經營及管理技術，以民間機構之創意及專業經營能力，可提升本案之營運效率，活化設施功能，提供良好之服務品質，達成永續經營之目標。

1.6.3 河濱公園之推廣

本案透過公私部門之合作機制提升河濱公園停車之便利性，讓民眾均擁有更便利至河濱公園休閒娛樂的停車環境，將可吸引民眾到河濱公園從事健康休閒活動、強健國民體能，達到河濱公園之設立目的。

1.6.4 促進經濟發展

本案規劃、招商、營運的過程中，關係到許多相關之產業，包含顧問業(含促參可行性評估等)、停管設備業(柵欄機、繳費機、車牌辨識系統、監視器等)、停車服務業(停管人員、設備檢查維護人員等)、

油漆業、土木業等，期將直接或間接影響其產出水準的變動，將可達到促進經濟發展之成效。

1.6.5 委由民間經營預期效益

本案委由民間經營，可引進民間專業經營團隊，提供優質服務及專業管理，增加本案創意與行銷力、提昇營運效益。並且借重民間活力與經營創意，以多元方式有效利用現有資源，提高民眾使用滿意度，增裕政府財政。

其預期效益可節省政府營運及人力成本，增進經營管理績效，提升整體服務品質，創造商機與就業機會，推廣河濱公園遊憩，增加政府收入，提高優質市民活動空間，促進觀光發展。

第二章 市場可行性分析

2.1. 市場供需現況分析

2.1.1. 設施供給現況分析

本案停車場設施為位於新店溪左右兩岸高灘地河濱公園之停車場，其可分為板橋區、永和區、中和區及新店區等 4 個部分，其停車場所位處之河濱公園可分為「華江橋至江子翠水門區」(其中包含 3 個停車場)、「華翠橋至光復水門區」(其中包含 3 個停車場)、「綠寶石區」(其中包含 3 個停車場)、「綠光河岸區」、「福和橋區」、「長堤區」、「秀朗追風區」、「萊茵區」、「陽光運動園區」、「親情河濱公園 1 區」、「親情河濱公園 2 區」等共計 11 個區域、17 個停車場。

目前本案停車場設施皆為營運中開放民眾使用之停車場，自 102 年委託俾亭停車事業股份有限公司經營管理中，其設施現況說明如下：

一、 華江橋至江子翠水門區(板橋區)

華江橋至華翠水門區停車場位於新北市板橋區內，可分為華江橋旁、華江碼頭及華翠水門 3 處，設有 355 格小型車停車格、12 格大型車停車格、278 格機車停車格，面積約 14,250 平方公尺。其位置圖如圖 2.1-1 所示，平面圖如圖 2.1-2~2.1-4 所示。其說明如下：

(一) 華江橋旁：

設有 161 格小型車停車格(含身心障礙者專用停車格 6 格)、240 格機車停車格。

(二) 華江碼頭：

設有 39 格小型車停車格、38 格機車停車格。

(三) 江子翠水門：

設有 155 格小型車停車格(含身心障礙者專用停車格 3 格)、12 格大型車停車格。

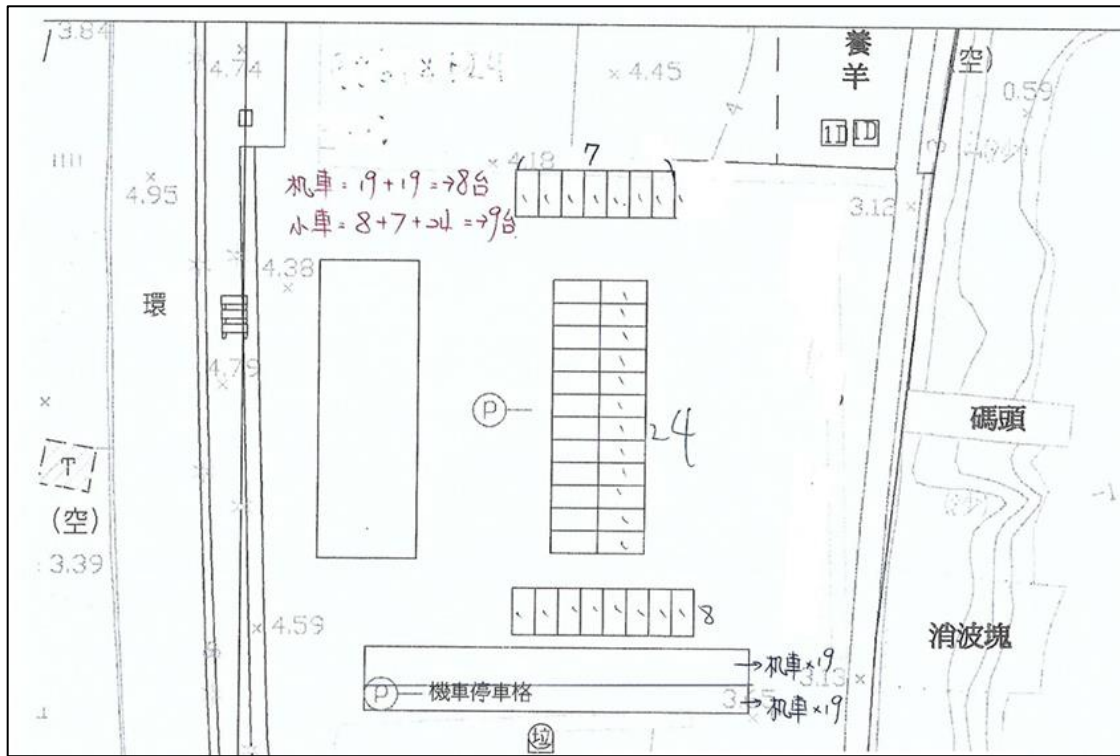


圖 2.1-3 華江碼頭停車場平面示意圖

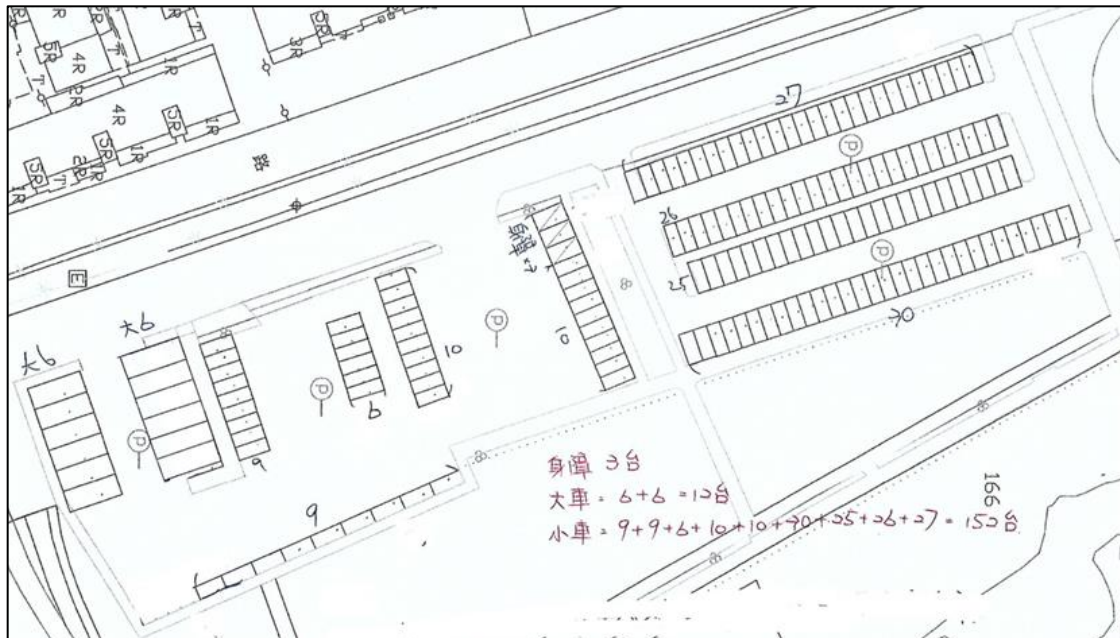


圖 2.1-4 江子翠水門停車場平面示意圖

二、 華翠橋至光復水門區(板橋區)

華翠橋至光復水門區停車場位於新北市板橋區內，可分為華翠橋下、江翠礫間及光復水門 3 處，設有 164 格小型車停車格、11 格大型車停車格、85 格機車停車格，面積約 4,762 平方公尺。其位置圖如圖 2.1-5 所示，平面圖如圖 2.1-6~2.1-8 所示。其說明如下：

(一) 華翠橋下：

設有 47 格小型車停車格(含身心障礙者專用停車格 2 格、婦女專用停車格 2 格)。

(二) 江翠礫間：

設有 63 格小型車停車格(含身心障礙者專用停車格 4 格)、4 格大型車停車格、85 格機車停車格。

(三) 光復水門：

設有 54 格小型車停車格、7 格大型車停車格。



圖 2.1-5 華翠橋至光復水門區位置示意圖

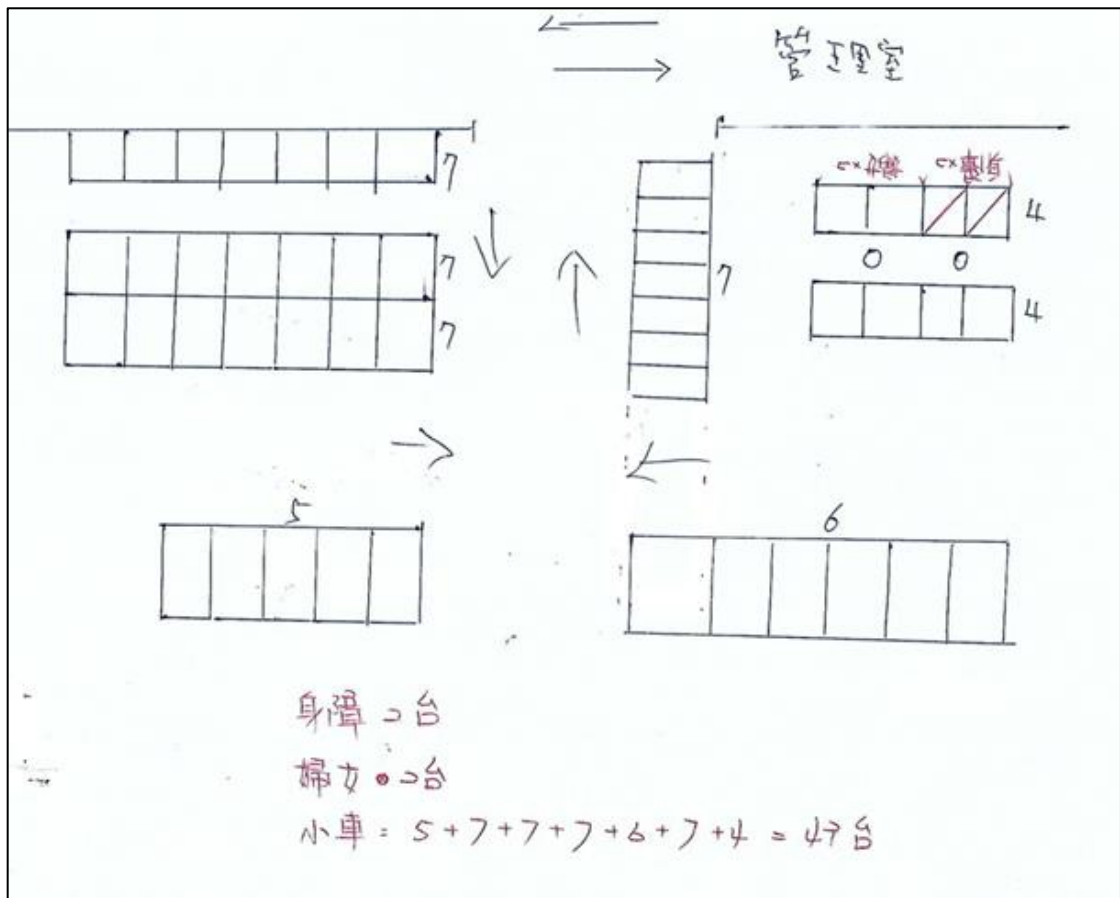


圖 2.1-6 華翠橋下停車場平面示意圖

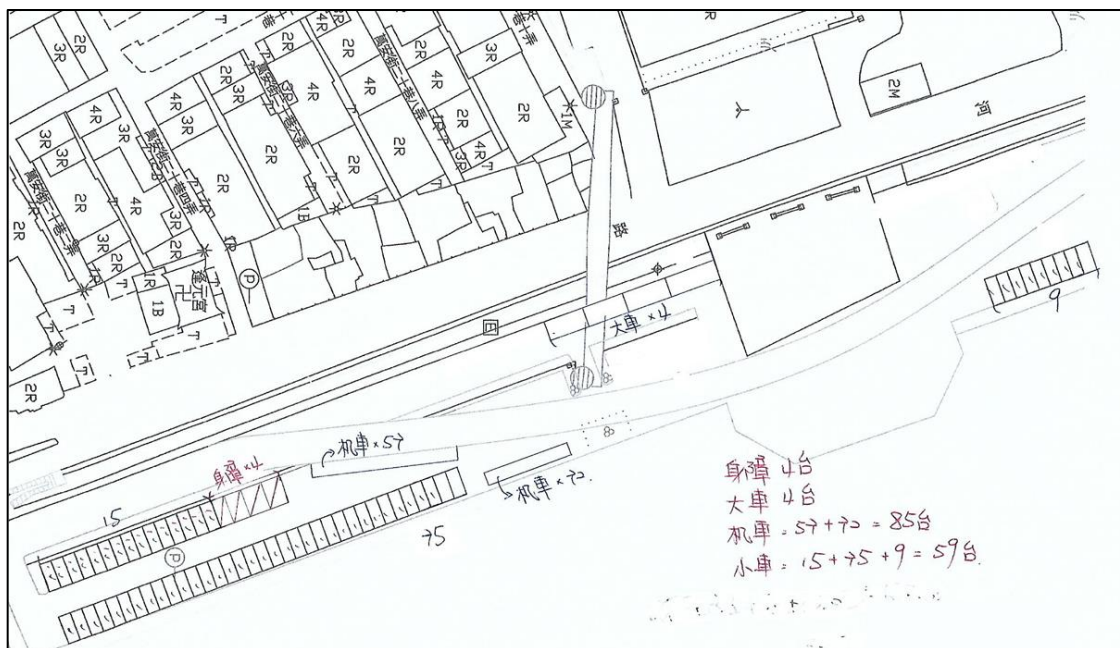


圖 2.1-7 江翠礮間停車場平面示意圖

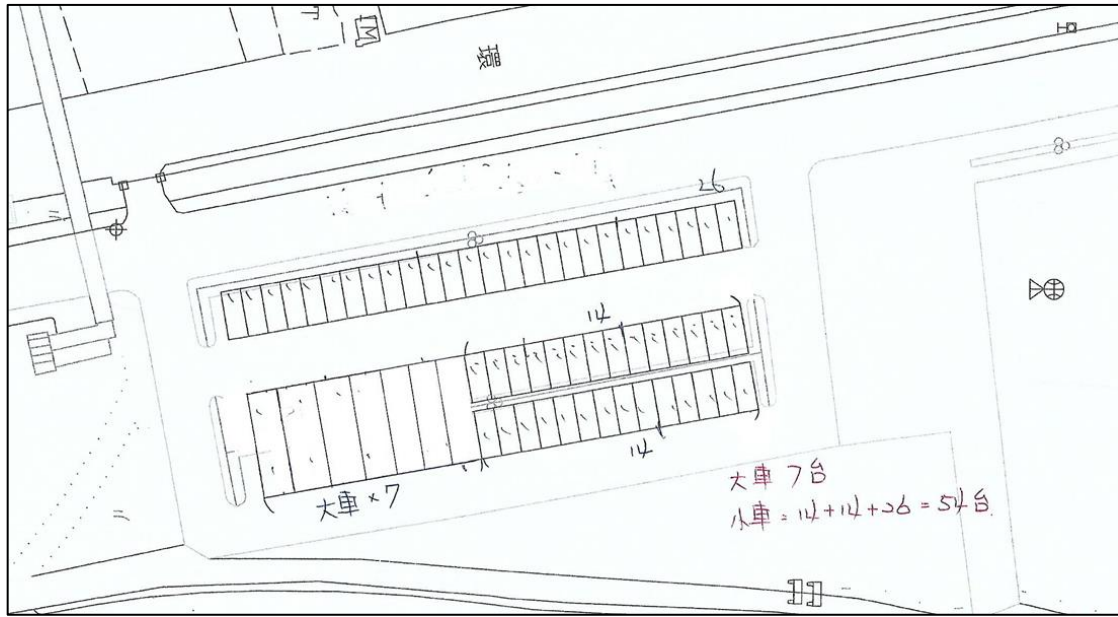


圖 2.1-8 光復水門停車場平面示意圖

三、綠寶石區(永和區)

綠寶石區停車場位於新北市永和區內，可分為綠寶石(右側)、綠寶石(中側)及綠寶石(左側)3處，設有 787 格小型車停車格(含中型停車格 28 格)、318 格機車停車格，面積約 30,000 平方公尺。其位置圖如圖 2.1-9 所示，平面圖如圖 2.1-10~2.1-13 所示。



圖 2.1-9 綠寶石區停車場位置示意圖

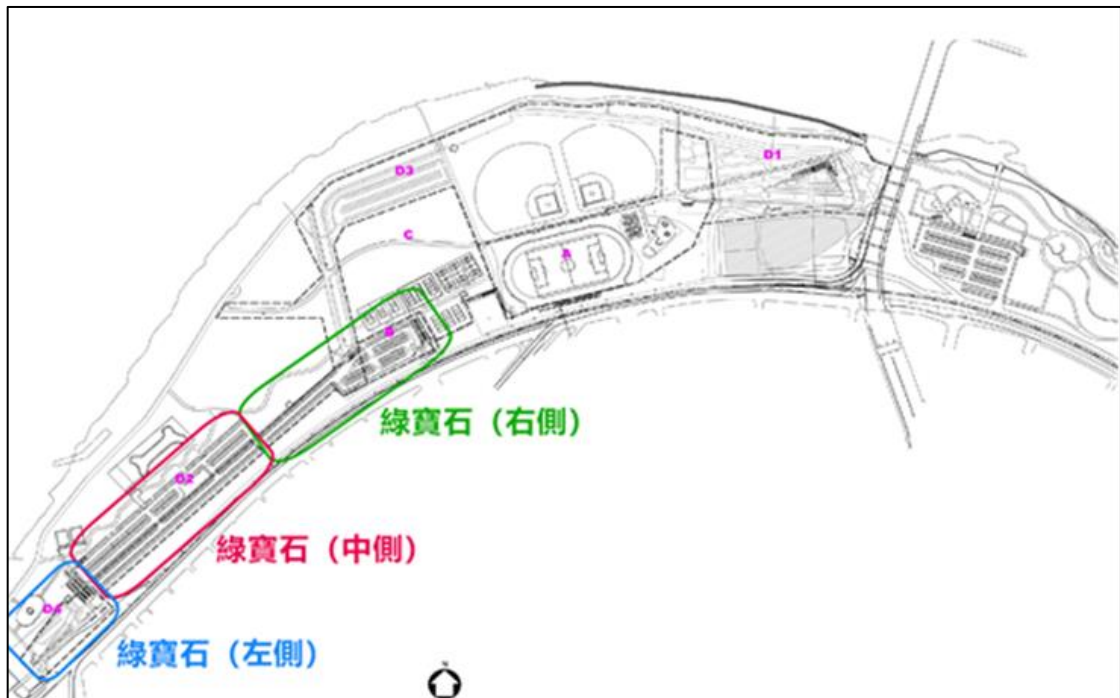


圖 2.1-10 綠寶石區停車場平面示意圖

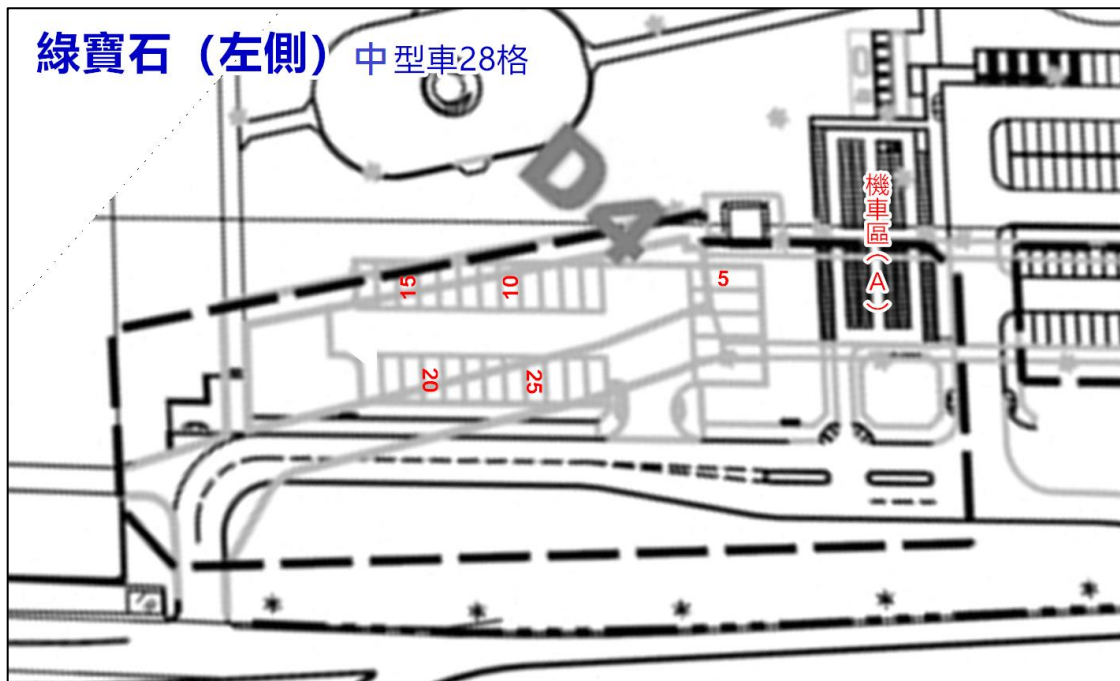


圖 2.1-11 綠寶石(左側)停車場平面示意圖

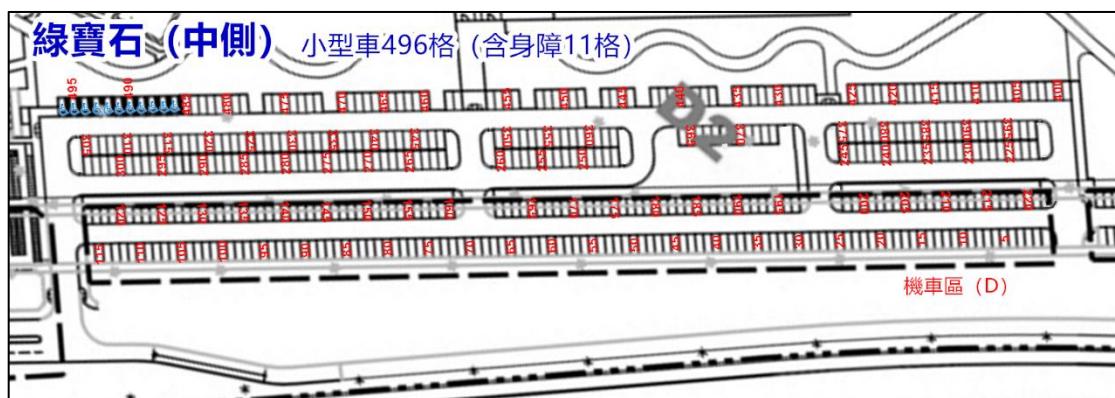


圖 2.1-12 綠寶石(中側)停車場平面示意圖



圖 2.1-13 綠寶石(右側)停車場平面示意圖

四、綠光河岸區(永和區)

綠光河岸區停車場位於新北市永和區內，設有 449 格小型車停車格、139 格機車停車格，面積約 10,000 平方公尺。其位置圖如圖 2.1-14 所示，平面圖如圖 2.1-15 所示。



圖 2.1-14 綠光河岸區停車場位置示意圖

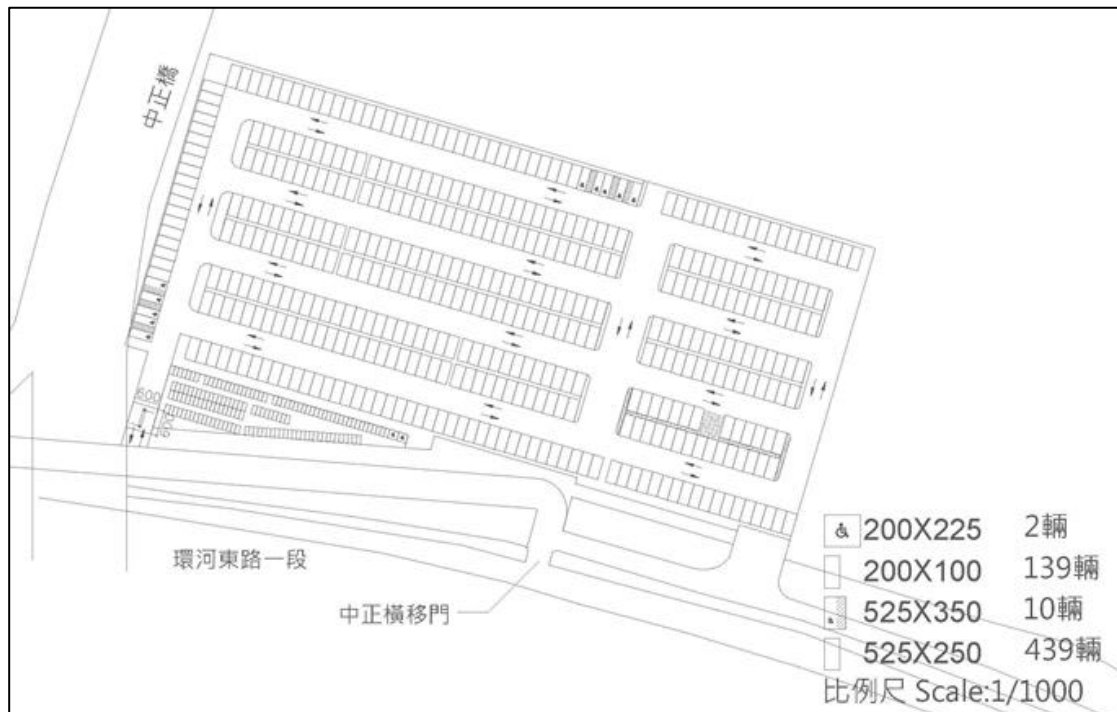


圖 2.1-15 綠光河岸區停車場平面示意圖

五、 福和橋區(永和區)

福和橋區停車場位於新北市永和區內，設有 283 格小型車停車格、400 格機車停車格，面積約 10,000 平方公尺。其位置圖如圖 2.1-16 所示，平面圖如圖 2.1-17 所示。



圖 2.1-16 福和橋區停車場位置示意圖



圖 2.1-17 福和橋區停車場平面示意圖

六、長堤區(永和區)

長堤區停車場位於新北市永和區內，設有 100 格小型車停車格、52 格機車停車格，面積約 4,580 平方公尺。其位置圖如圖 2.1-18 所示，平面圖如圖 2.1-19 所示。



圖 2.1-18 長堤橋區停車場位置示意圖

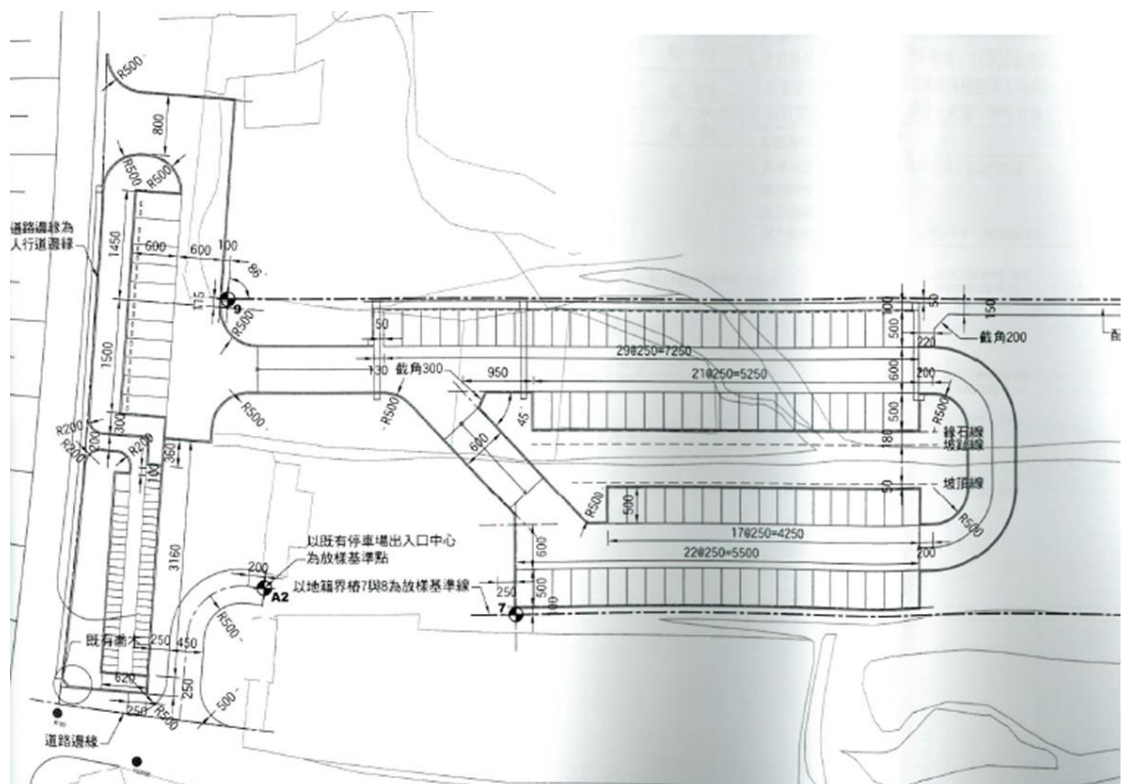


圖 2.1-19 長堤橋區停車場平面示意圖

七、 秀朗追風區(中和區)

秀朗追風區停車場位於新北市中和區內，設有 228 格小型車停車格、257 格機車停車格，面積約 9,042 平方公尺。其位置圖如圖 2.1-20 所示，平面圖如圖 2.1-21 所示。



圖 2.1-20 秀朗追風區停車場位置示意圖

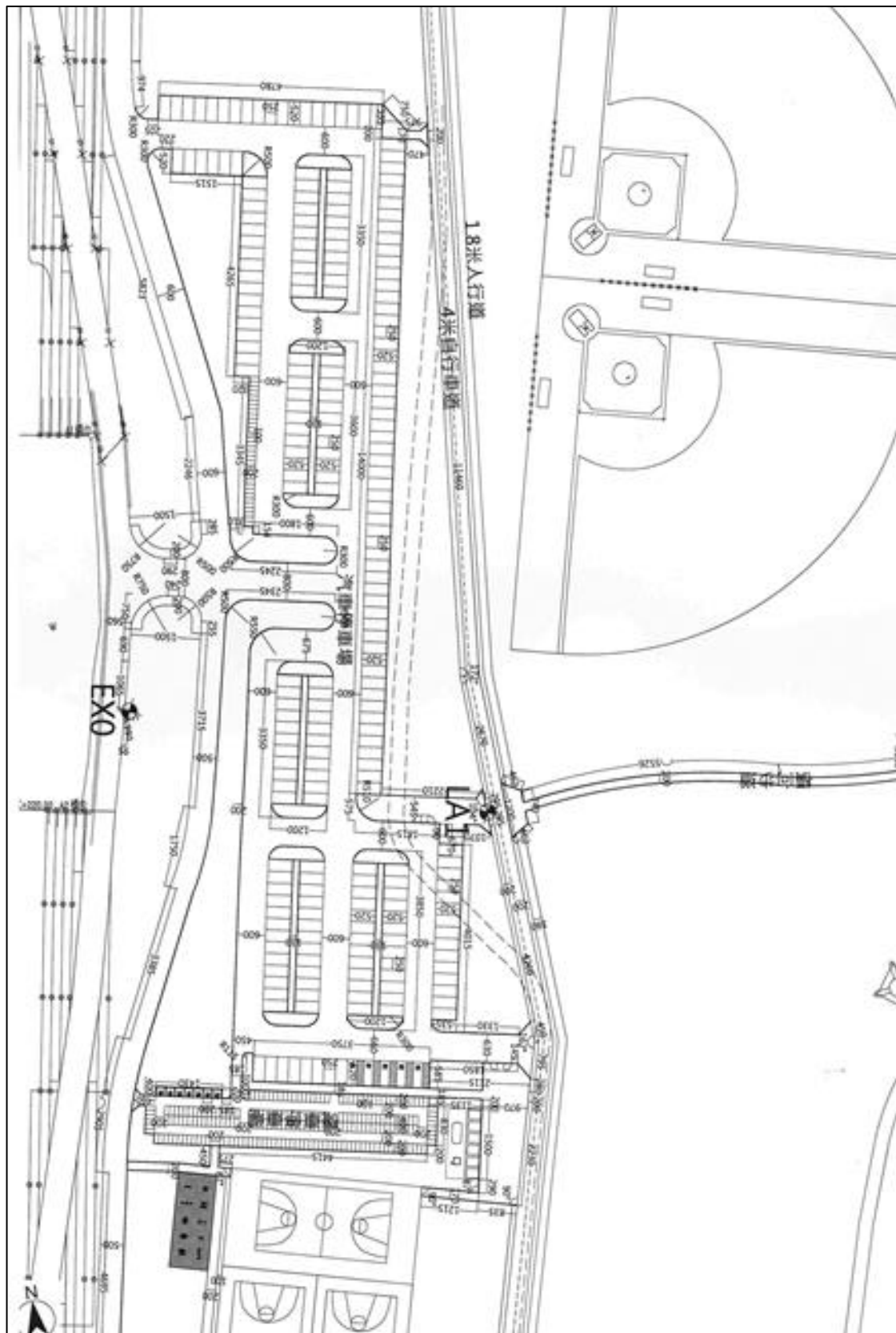


圖 2.1-21 秀朗追風區停車場平面示意圖

八、萊茵區(新店區)

萊茵區停車場位於新北市新店區內，設有 163 格小型車停車格，面積約 5,220 平方公尺。其位置圖如圖 2.1-22 所示，平面圖如圖 2.1-23 所示。



圖 2.1-22 萊茵區停車場位置示意圖

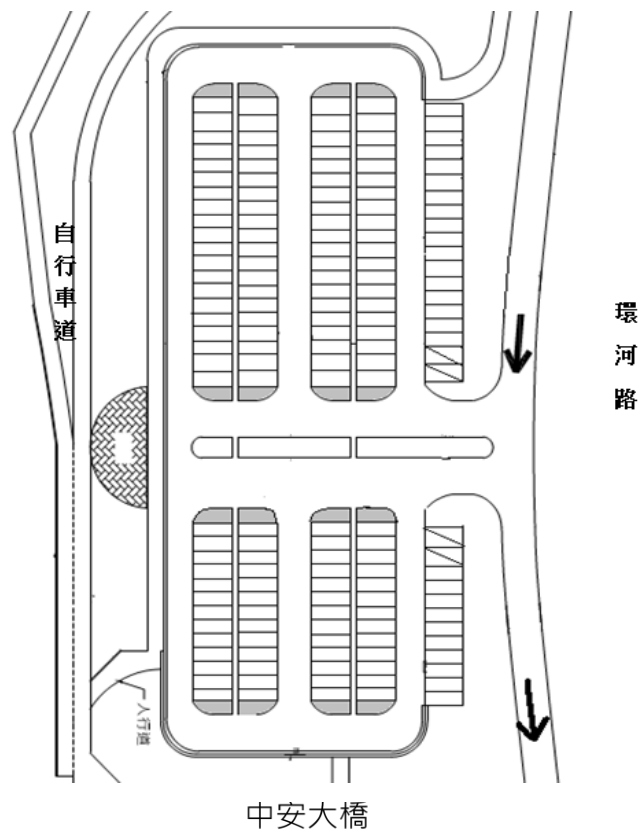


圖 2.1-23 萊茵區停車場平面示意圖

九、 陽光運動園區(新店區)

陽光運動園區停車場位於新北市新店區內，設有 207 格小型車停車格、196 格機車停車格，面積約 10,000 平方公尺。其位置圖如圖 2.1-24 所示，平面圖如圖 2.1-25 所示。



圖 2.1-24 陽光運動園區停車場位置示意圖

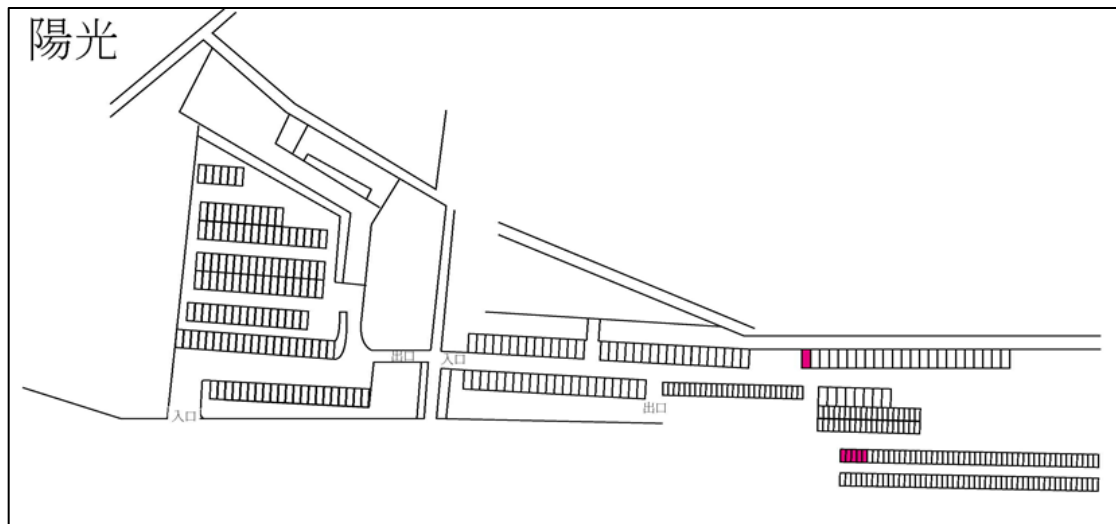


圖 2.1-25 陽光運動園區停車場平面示意圖

十、 親情河濱公園 1 區(新店區)

親情河濱公園 1 區停車場位於新北市新店區內可，設有 101 格小型車停車格、50 格機車停車格，面積約 3,039 平方公尺。其位置圖如圖 2.1-26 所示，平面圖如圖 2.1-27 所示。



圖 2.1-26 親情河濱公園 1 區停車場位置示意圖

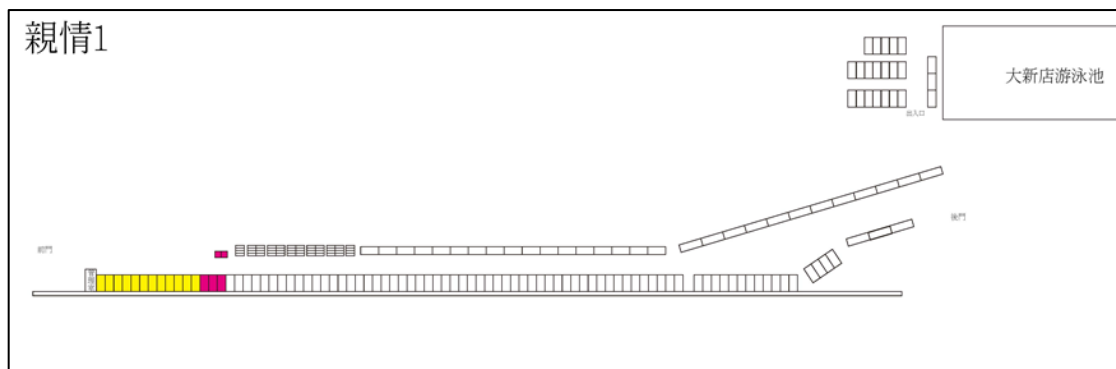


圖 2.1-27 親情河濱公園 1 區停車場平面示意圖