

臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

會議紀錄

- 一、事由：臺北市士林官邸公園營運移轉可行性評估階段公聽會
- 二、時間：中華民國 106 年 8 月 10 日（四）上午 09 時 30 分
- 三、地點：士林官邸公園園藝管理所會議室（臺北市士林區中山北路 5 段 460 巷 1 號）
- 四、主持人：曹副處長彥綸
記錄：陳冠睿
- 五、出席單位及人員：如會議簽到單
- 六、主席致詞：略
- 七、本案計畫說明：（略）請參閱會議簡報資料
- 八、與會成員提出之意見概要：

（一）財團法人中正文教基金會蕭旭音主任：

1. 士林官邸公園腹地廣闊，若能增加餐飲服務相信可提升整體遊憩品質。
2. 士林官邸正館開放時間至下午 5 時，目前規劃並不會延長開放時間。因公園與正館有別，若延長園區開放時間，則人潮主要係欣賞公園的夜景，但是對正館內部參觀應不致有太大影響。

（二）亞熱帶事業股份有限公司賴欣儀小姐：

1. 目前規劃三個區塊委外，然而公園是一體的，若係要延長開放時間，則晚上廠商可能面臨到的是負責環境清潔的問題，才能維持整天環境的乾淨度。
2. 因園區廣大，若延長至夜間開放，在動線的規劃及保全系統方面，廠商可能要對安全性管理進行更周全的考量。
3. 廠商是否要去做認養環境上的處理？士林官邸公園我們進駐舊營舍這 3 年來，廁所的使用量一直非常高，雖然這

幾年清潔已有改善，但只要人潮一大，只靠幾位清潔人員恐怕難以負荷。

4. 委外年期的期間應該還有討論的空間，單就士林官邸舊房舍，壁癌、漏水等問題，廠商進駐勢必須投入龐大資源進行房舍整建工程，另外餐飲之排水、污水處理、管線、截油槽與消防設施等等看不到的基礎設施也需符合相關的安全、衛生法規，廠商實際投入的成本恐遠超出想像所預估。

(三) 士林區仁勇里洪銘鎮里長：

士林夜市之店家生意近年來相對蕭條，僅飲食類店家生意勉強可維持住，期能藉由本 OT 案引進可與夜市形成區隔之高檔次餐飲，帶動士林官邸的行銷與周邊之商機。

(四) 專家學者丁翰杰委員：

1. 本案委外的範圍已經單純化，但如何與舊營舍目前的租約結合？續約的問題請再審慎考量。
2. 目前舊營舍的餐飲沒有使用明火烹煮，公園管理相關法令是否有規定不能使用明火？將來在招商文件應敘明涉及到排煙、環境問題的烹煮規範；另外土地使用分區、允許營業業種及限制條件亦應明確納入契約規定中。
3. 如要開放延長入園時間，則該時段公部門與廠商在維護管理、動線安排及工作人員權益等問題要確實釐清權責。
4. 目前委外範圍比較清楚的資訊只有建物及土地面積，未來招商文件中應列示委外區域之詳細介面，以杜爭議。
5. 未來營運廠商根據營業項目進行的期初投資金額規劃，請詳實估算營運成本。

(五) 專家學者顏敏仁教授：

1. 若因本 OT 案之夜間營運而延長開放時間，則應釐清超出公務上班時間的權利義務、開放範圍及安全維護權責。
2. 營運成本高財務上未必不可行，而是要如何去創收來源的機會。目前已有客觀入園人數的資料，一種思考是以現有的人潮水平來規劃營運計畫；另一種方式是預期增長的人潮並透過行銷來提升，如此便會影響財務可行性的估算。
3. 士林官邸公園以兩蔣文化為意象對陸客有相當的吸引力，用南京中山陵美齡宮為例為類比，本案公園的價值應放大延伸，串連花卉、園藝觀賞之市民生活記憶、以及官邸生活、兩蔣文化之歷史載體，加上周邊知名之士林夜市，以「士林」(城市生活)、「官邸」(歷史文化)及「公園」(花卉欣賞)等 3 大特色來作為行銷設計的重點。
4. 建議本案應跳脫遊客「先入園再消費」的規劃思維，使引進的餐飲廠商在風格設計、對外行銷及創意發揮方面與士林官邸的底蘊進行連結，讓遊客對公園設施產生強烈的印象，前來之目的不只為了士林官邸公園，而是為了具特色與知名度之餐飲，藉此思維來創造更多遊憩人潮。
5. 於行銷操作上，建議可借鏡美國紐約中央公園或芝加哥千禧公園之餐飲店家及表演團體，他們的 PUB 及著名地標周邊的餐廳不僅吸引遊客主動造訪外，交響樂團的表演也跟城市意象有所連結。享受餐飲並搭配欣賞表演的「聯合行銷」手法並與公園主題密切呼應，相得益彰所創造的價值可以讓財務可行更加提高。

(六) 專家學者許添籌博士：

1. 目前遊客仍以春秋冬 3 季前來遊園較為舒適，園區活動主要是讓民眾自由的遊園為主，且觀光客往往只把公園當作

一個中繼站，若可藉由本 OT 案之設施委外，增加遊客體驗並延長停留時間，將可使整體遊憩品質提升。

2. 本次委外設施中最重要者為園藝所辦公室，因其係屬西家庭園端景之一部分，且遊客從正門口步行至此正好會想歇息並一探究竟，若藉由委外營運而可開放遊客進入，將可使遊園體驗更加完整。
3. 八角亭則可以與園藝展覽館、新蘭亭作連結，較適合規劃作為文創品銷售之場所。
4. 在開拓園區商機方面，應使士林官邸公園之資源作更有效運用，例如生態園可多辦理寓教於樂之親子活動，以小朋友的活力，應能創造可觀的餐飲消費需求。
5. 委外設施也得以充沛的人潮來支持，惟陸客人潮雖可觀，但停留時間短暫，建議應把著眼點多放在吸引其他外縣市或外國遊客。

(七) 臺北市政府文化局鄭琬蘋專案規劃師：

委外建物雖非本體，但仍屬國定古蹟範圍，其主管機關是文化部，建議本案廠商如要進駐，主辦機關應針對委外建物外觀能否改變等相關法令提前作確認。

(八) 文化部文化資產局（書面意見）：

1. 公告委外設施雖非屬古蹟本體，惟仍屬古蹟定著土地範圍，未來委外廠商所作之規劃設計應依文化資產保存法第 24 條、古蹟修復及再利用辦法第 13 條規定，送文化部核准後執行。
2. 委外廠商未來興辦相關營運設施依文化資產保存法第 34 條規定，不得破壞古蹟之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道，應列入委外營運條件。

九、會議結論：

請聚得顧問有限公司將與會單位意見，納入本案可行性評估報告
或後續規劃時評估辦理

十、散會：上午 10 點 30 分。(以下空白)