

訂定高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計
畫停車場用地（停35）土地使用管制案

計畫書

高雄市政府
中華民國106年07月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	訂定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫停車場用地(停35)土地使用管制案
變更都市計畫法令依據	1. 促進民間參與公共建設法第14條 2. 都市計畫法第27條第1項第4款
變更都市計畫機關	高雄市政府
申請變更都市計畫機關	高雄市政府交通局
本案公開展覽起訖日期	
本案舉辦說明會日期	
人民團體對本案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	

目 錄

壹、緒論	01
一、計畫緣起.....	01
二、法令依據.....	02
三、計畫範圍與位置.....	02
貳、現行計畫	03
一、凹子底地區細部計畫概要.....	03
二、現行停車場用地管制規定.....	06
三、停車場用地多目標使用規定.....	06
參、使用現況分析	08
一、土地使用現況分析.....	08
二、停車供需現況分析.....	09
三、土地權屬分析.....	13
四、未來發展潛力分析.....	14
肆、開發構想及財務分析	16
一、開發構想.....	16
二、財務可行性分析.....	18
伍、計畫內容	19
一、訂定理由.....	19
二、訂定內容.....	20
陸、交通影響分析	21
一、開發後衍生交通量估計參數.....	21
二、停車需求推估及檢討.....	25
三、交通影響改善策略.....	26
柒、土地使用分區管制要點	27
捌、事業及財務計畫	28
一、事業計畫.....	28
二、財務計畫.....	28
三、開發方式.....	28
附件一、簽准個案變更函文	
附件二、「高雄市凹子底地區停 35 用地民間參與公共建設案」第一次地方說明會紀錄	
附件三、「高雄市凹子底地區停 35 用地民間參與公共建設案」第二次地方說明會紀錄	
附件四、「高雄市凹子底地區停 35 用地民間參與公共建設案」公聽會會議紀錄	

圖目錄

圖 1	計畫範圍示意圖	02
圖 2	現行高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫示意圖	05
圖 3	計畫範圍周邊環境發展現況示意圖	08
圖 4	計畫範圍內使用現況示意圖	09
圖 5	停車供需調查範圍示意圖	09
圖 6	計畫範圍地籍示意圖	13
圖 7	計畫區周邊發展分布示意圖	14
圖 8	本計畫引入行業示意圖	17

表目錄

表 1	凹子底地區現行都市計畫土地使用面積綜理表	04
表 2	停車場用地多目標使用辦法綜理表	07
表 3	調查範圍內路邊汽車供給現況綜理表	10
表 4	調查範圍內路外停車供給現況綜理表	10
表 5	調查範圍內路邊汽車停車需求現況綜理表	11
表 6	調查範圍內路外汽車停車需求現況綜理表	12
表 7	調查範圍內之汽車停車供需分析綜整表	13
表 8	計畫範圍土地清冊綜理表	13
表 9	預期引入行業分析綜合評估表	15
表 10	使用內容及財務評估彙整表	17
表 11	訂定前後財務可行性對照表	18
表 12	開發財務效益綜整表	18
表 13	計畫內容綜理表	20
表 14	購物商場衍生顧客旅次人次估算表	21
表 15	購物商場衍生顧客尖峰小時進出人旅次數估算表	22
表 16	電影院衍生顧客尖峰小時進出人旅次數估算表	23
表 17	各開發類別運具分配率與承載率彙整表	24
表 18	本計畫開發後衍生各類型車輛旅次統計表	24
表 19	本計畫各開發類別停車需求推估統計表	25

壹、緒論

一、計畫緣起

凹子底停35用地位於高雄市鼓山區神農路與南屏路交叉口西南側，為84年10月23日公告發布實施「變更高雄市凹子底都市計畫主要計畫部農業區（農16）為商業區、住宅區、特定專用區、公園用地、廣場用地、學校用地、停車場用地、變電所用地、道路用地及部份學校用地為特定專用區、道路用地、廣場用地」案所劃設之停車場用地。惟近年凹子底計畫區人口持續增長；依據現行計畫「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案計畫書」，凹子底地區之停車供需平日為0.95（需求/供給），而假日為0.91，隨著小汽車持有與使用之成長，以及環狀輕軌之開發將減少大順路周邊之停車位數（預計本案周邊將取消142席汽車車位及161席機車車位），停車需求接近飽和亟待改善，為提供更好、更充裕之停車空間，並發揮公有土地使用與利用，擬採用民間自行申請參與公共建設方式，並以公共設施多目標進行規劃，在不增加政府財政負擔下，提高停車空間。

因此，本案於高雄市市議會第二屆第二次定期大會，市長施政報告及質詢、總質詢答復（允諾）事項中，請本府交通局及都市發展局加速整體規劃，並於105年1月29日授權交通局擔任本案主辦機關，交通局亦已完成可行性評估及政策公告作業，並成功徵得合格申請人。於交通局之規劃報告及合格申請人之投資計畫書，經市場調查及財務模擬結果顯示，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，停車場立體多目標之項目使用樓地板面積不得超過總樓地板面積三分之一，財務評估為不可行。考量立體停車場興建後除本身需能自主營運還必須提供政府廳舍辦公空間、里民月租停車優惠等公益性回饋，以及總樓高度不得高於九樓之條件，在土地資源有限情形下，勢必往複合多樣性業種型態、更高強度商業使用等方向著手。

爰此，本案於105年1月19日簽准市府同意由交通局辦理促參作業，並經市府同意（106年7月5日高市交停工字第10636234100號函）依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理變更都市計畫作業訂定停35用地之土地使用管制規定，以提升未來立體停車場營運自主性、可行性與擴大財務效益，增加民間資金投資停車場誘因，期進一步解決凹子底地區停車問題與增加政府收入的雙重目標。

二、法令依據

(一) 促進民間參與公共建設法第 14 條規定

公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第27條規定辦理迅行變更。

(二) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定

為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施。

三、計畫範圍與位置

本案範圍位於高雄市鼓山區神農路及南屏路交叉口，計畫面積為 8,375.82 平方公尺，計畫範圍與位置詳如圖 1 所示。

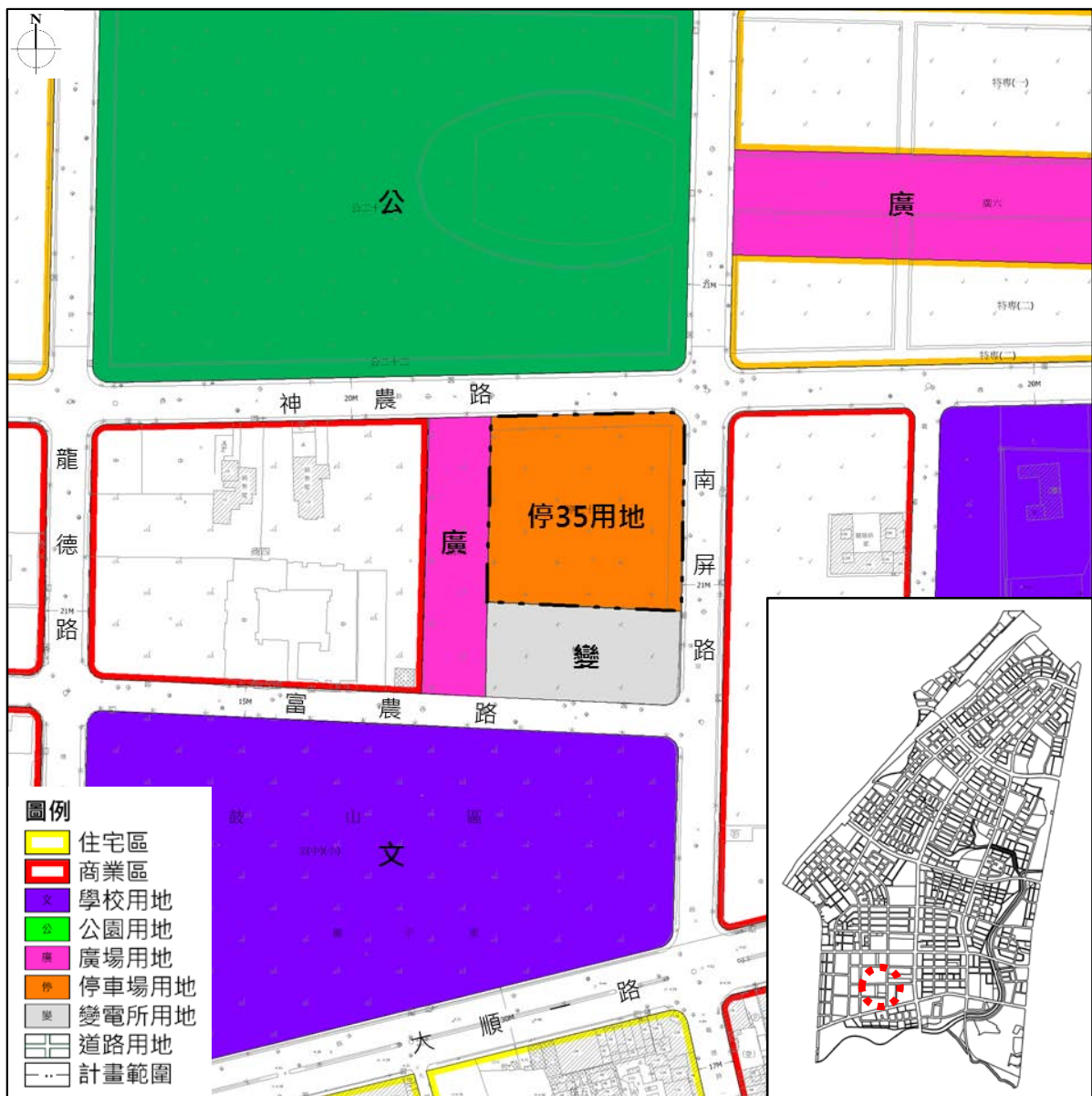


圖 1 計畫範圍示意圖

貳、現行計畫

一、凹子底地區細部計畫概要

本計畫之現行計畫為99年07月29日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」，其摘要說明如下：

- (一) 計畫年期：民國 110 年
- (二) 計畫容納人口：213,000 人
- (三) 計畫面積：1,040.12 公頃
- (四) 土地使用

本計畫為高雄市都市發展程度較高地區之一，以住宅區所佔比例較高，為本計畫區最主要的土地使用。住宅區平均分佈於全區中，而商業區多分佈於博愛路西側、重惠街、重忠路一帶，博愛路兩側、孟子路、崇德路一帶，博愛路兩側、裕誠路、明誠路一帶，原農16地區等。

至於現行計畫對住、商分區之容積管制方面，本計畫區內之住宅區劃設為第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區，而商業區分別以第二種商業區、第三種商業區、第四種商業區、第五種商業區、第二種特定商業專用區、第三種特定商業專用區、特定商業專用區之建蔽率及容積率規定加以規範。

計畫區劃設有機關、學校、公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、市場、停車場、加油站、變電所、道路、電信、加油站、體育場、廣場兼停車場、園道、郵政、交通、河道及鐵路用地等公共設施，均為歷年所劃設。

主要聯外道路有中華路、博愛路、民族路、大中路、華夏路、新莊路、自由路、大順路、明誠路等，其功能為社區間之通路或社區與中心商業區間之道路，其餘之區內進出道路，寬度則在10至15公尺之間。現行都市計畫及各項土地使用分區詳如表1及圖2所示。

表 1 凹子底地區現行都市計畫土地使用面積綜理表

使用分區		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	住宅區	365.64	35.15
	商業區	71.95	6.92
	特定商業專用區	13.08	1.26
	工業區	64.99	6.25
	農業區	22.89	2.20
	文教區	5.94	0.57
	保存區	1.97	0.19
	特定專用區	8.55	0.82
	倉儲批發專用區	1.25	0.12
	車站專用區	9.31	0.89
	轉運專用區	1.33	0.13
	事業發展專用區	1.08	0.10
	社會福利專用區	3.10	0.30
	小計	571.08	54.90
	公共設施用地	機關用地	16.85
學校用地		76.14	7.32
公園用地		39.23	3.77
體育場用地		8.85	0.85
綠地用地		1.34	0.13
廣場用地		4.15	0.40
市場用地		3.37	0.32
停車場用地		4.02	0.39
兒童遊樂場用地		2.05	0.20
加油站用地		0.98	0.09
變電所用地		0.41	0.04
電信用地		0.91	0.09
郵政用地		0.08	0.01
交通用地		2.20	0.21
鐵路用地		20.45	1.97
廣場兼停車場用地		1.98	0.19
道路用地		250.24	24.06
園道用地		24.55	2.36
河道用地		11.24	1.08
小計	469.04	45.10	
總計	1,040.12	100.00	

註：1.表內面積應以實際測量地籍分割面積為準；

2.本計畫之現行計畫係以99年07月29日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」為主。

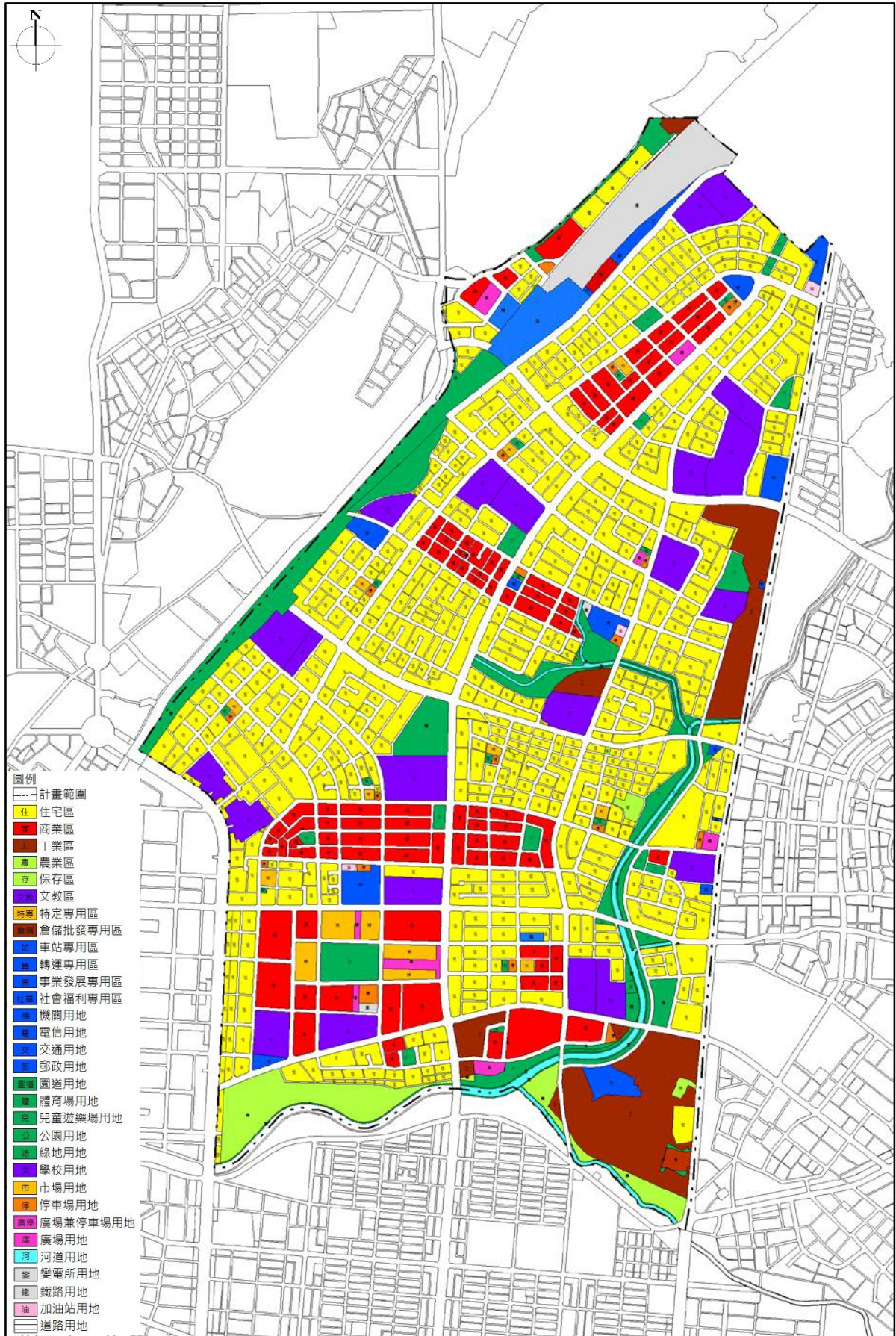


圖 2 現行高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫示意圖

二、現行停車場用地管制規定

本計畫停車場用地依「都市計畫法高雄市施行細則」規定，作平面使用之建蔽率與容積率上限分別為10%與20%；作立體使用之建蔽率與容積率上限分別為80%與960%。

(一) 土地使用強度

依據「都市計畫法高雄市施行細則」規定，平面使用建蔽率10%、容積率20%；立體使用停車場建蔽率80%、容積率960%，故其最少可興建12層樓。

(二) 建築退縮規定

現行建築退縮規定為土地使用分區管制第 5 條：「...，計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。」；第 5-1 條：「停車場用地申請立體使用時，若建築物因退縮5公頃而未能達到建蔽率80%者，經提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，得自計畫道路境界線至少退縮2公尺建築，退縮建築之空地不得設置圍牆，但得計入法定空地。」。

三、停車場用地多目標使用規定

本計畫停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之停車場使用項目及准許條件等規定使用，如表2所示。

另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條第一項規定「依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。」，不受表2之限制。

表 2 停車場用地多目標使用辦法綜理表

用地類別	使用項目	准許條件	備註
停車場	<p>一、管理單位辦公場所。</p> <p>二、加油（氣）站。</p> <p>三、餐飲服務。</p> <p>四、商場、超級市場。</p> <p>五、電信、有線、無線設備、機房及天線。</p> <p>六、洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。</p> <p>七、配電場所、變電所及其必要機電設施。</p> <p>八、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。</p> <p>九、圖書館。</p> <p>十、民眾活動中心。</p> <p>十一、休閒運動設施。</p> <p>十二、旅館。</p> <p>十三、天然氣整壓站及遮斷設施。</p> <p>十四、警察分局、大（中、分）隊部、分駐（派出所、消防隊。</p> <p>十五、地上興建自來水、下水道系統相關設施之管理站及必要機電設備。</p> <p>十六、地下興建資源回收站。</p> <p>十七、自行車、機車租賃業。</p>	<p>1. 作第二項至第四項、第八項、第十一項及第十二項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。但位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，並經直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>2. 應設專用出入口、樓梯及通道。</p> <p>3. 高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項、第二項、第五項、第七項、第十三項至第十六項之使用者，不在此限。</p> <p>4. 使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。</p> <p>5. 作第三項、第四項、第十二項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</p> <p>6. 作第二項使用時，應於地面層設置。</p> <p>7. 天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。</p> <p>8. 商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。</p> <p>9. 作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。</p>	<p>休閒運動設施之使用同「公園用地」之使用類別。</p>

資料來源：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。

參、使用現況分析

一、土地使用現況分析

(一) 周邊使用現況

基地北側緊鄰凹子底森林公園；東側鄰近京城帝寶、堅山大世紀大廈等住宅大樓及南屏路沿街式餐飲設施；南側緊鄰臺灣電力公司變電所，並鄰近龍華國小新校區；西側以高密度住宅大樓使用為主，詳圖3所示。由此可知，周邊集合式住商大樓林立、商業活動熱絡，衍生相當程度的住宅及購物等停車需求。



圖 3 計畫範圍周邊環境發展現況示意圖

(二) 計畫範圍使用現況

本案範圍現為平面停車場，採計時收費，亦可月租，可提供大客車12席、小客車192席及機車137席，詳圖4所示。



圖 4 計畫範圍內使用現況示意圖

二、停車供需現況分析

依據本府交通局105年度「高雄市凹子底地區停35用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書」，其調查範圍詳圖5所示，停車供給及停車供需情形，分別說明如下：



調查時間：民國105年5月13日、民國105年7月2日。

資料來源：105年度，高雄市凹子底地區停35用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書，高雄市政府交通局。

圖 5 停車供需調查範圍示意圖

(一) 停車供給

調查範圍內共計有1,701席小型車位，其中路邊停車格位數960席、路外停車場共741席，詳表3及表4所示。

表 3 調查範圍內路邊汽車供給現況綜理表

路名	路段	一般 停車格 (格)	身障 停車格 (格)	路邊停車空間 (劃設白線、無劃線) 可供停車數量(格)	總計 (格)
博愛二路	明誠三路-大順一路	23	2	-	25
龍文街	神農路-大順一路	39	1	-	40
大順一路	中華一路-南屏路	83	5	-	88
裕國街	明誠三路-大順一路	60	1	-	61
裕誠路	明誠三路-大順一路	55	1	-	56
龍勝路	明誠三路-大順一路	92	0	-	92
龍德路	明誠三路-大順一路	91	4	-	95
南屏路	明誠三路-大順一路	53	5	-	58
中華一路	明誠三路-大順一路	85	0	-	85
富農路	裕誠路-南屏路	46	0	-	46
神農路	龍勝路-南屏路	59	2	-	61
美術東五路	中華一路-龍勝路	47	0	-	47
至聖路	龍勝路-龍德路	91	0	-	91
明誠三路	中華一路-南屏路	63	3	-	66
美術東三路	中華一路-裕誠路	6	0	-	6
美術東一路	中華一路-裕誠路	16	0	-	16
美術館路	中華一路-裕誠路	11	0	-	11
中華路 317 巷	中華一路-裕誠路	0	0	16	16
總計		920	24	16	960

資料來源：105年度，高雄市凹子底地區停35用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書，高雄市政府交通局。

表 4 調查範圍內路外停車供給現況綜理表

類別	停車場名稱	位置	數量	計費方式	形式	備註	
合法(領有停車場登記證)	公有	凹子底停車場	192	大型車： 30元/半小時 小型車： 15元/半小時	平面	大型車 12 席 一般停車 192 席	
	民營	博愛明誠停車場及 博愛明誠第二停車場	博愛路 近明誠路	117	20元/半小時 月租 3,000 元	平面	一般停車 117 席 (身障 3 席)
		農十六裕誠停車場	裕誠路上 美術東五路 62 號旁	54	15元/半小時 月租 3,000 元		一般停車 54 席 (身障 1 席)
		裕國東五停車場	美術東五路 與裕國街口	49	30元/半小時 月租 3,500 元		一般停車 49 席 (身障 1 席)
		至聖龍勝停車場	龍勝路與 至勝路口	108	30元/半小時 月租 3,500 元		一般停車 104 席 (身障 2 席)

表 4 調查範圍內路外停車供給現況綜理表 (續)

類別	停車場名稱	位置	數量	計費方式	形式	備註	
合法(領有停車場登記證)	民營	駿安停車場	龍德路 377 號南側	49	20 元/半小時 月租 2,500 元	-	一般停車 49 席 (身障 1 席)
		東三裕國停車場	美術東三路 與裕國街口	122	20 元/半小時 月租 3,500 元		一般停車 122 席 (身障 2 席)
		龍勝富農停車場	龍勝路與 富農路口	50	30 元/半小時 月租 3,500 元		一般停車 50 席 (身障 1 席)
	小計		549	-	-	-	
非公共使用	裕國街與美術東一路口		21	-	平面	私人車庫 不計入供給	
	裕國街 236 號旁		66	-		私人車庫 不計入供給	
	主要位於明誠三路及裕誠路上，共計 10 處		136	-		商店專用， 不計入供給	
	小計		223	-		-	

資料來源：105 年度，高雄市凹子底地區停 35 用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書，高雄市政府交通局。

(二) 停車需求

調查範圍內統計路邊停車格、免費停車（無劃線與白線區之非禁停區）及違規停車數量，平日尖峰時段停車需求量為 757 輛；假日尖峰時段停車需求量為 943 輛，詳表 5 所示。

調查範圍內統計路外停車場需求結果，本計畫基地凹子底停車場使用率高，平日尖峰時段近飽和，使用率達 80.21%，調查區域內整體路外停車場使用率為 53.44%；假日尖峰時段假日尖峰時段本計畫基地已達飽和，使用率達 100%，調查區域內整體路外停車場使用率為 69.10%，詳表 6 所示。

表 5 調查範圍內路邊汽車停車需求現況綜理表

路名	路段	平日尖峰				假日尖峰			
		停放數量	白線或無劃線	違規數量	小計	停放數量	白線或無劃線	違規數量	小計
博愛二路	明誠三路-大順一路	18	-	9	27	23	-	2	25
龍文街	神農路-大順一路	11	-	7	18	30	-	3	33
大順一路	中華一路-南屏路	68	-	32	100	78	-	7	85
裕國街	明誠三路-大順一路	26	-	7	33	27	-	7	34
裕誠路	明誠三路-大順一路	31	-	29	60	45	-	24	69
龍勝路	明誠三路-大順一路	49	-	5	54	50	-	6	56
龍德路	明誠三路-大順一路	50	-	7	57	77	-	2	79
南屏路	明誠三路-大順一路	31	-	8	39	53	-	7	60
中華一路	明誠三路-大順一路	80	-	27	107	72	-	54	126
富農路	裕誠路-南屏路	22	-	35	57	31	-	20	51
神農路	龍勝路-南屏路	45	-	18	63	58	-	9	67
美術東五路	中華一路-龍勝路	17	-	15	32	31	-	9	40
至聖路	龍勝路-龍德路	30	-	0	30	91	-	15	106
明誠三路	中華一路-南屏路	32	-	20	52	49	-	19	68

表 5 調查範圍內路邊汽車停車需求現況綜理表（續）

路名	路段	平日尖峰				假日尖峰			
		停放數量	白線或無劃線	違規數量	小計	停放數量	白線或無劃線	違規數量	小計
美術東三路	中華一路-裕誠路	3	-	1	4	4	-	4	8
美術東一路	中華一路-裕誠路	3	-	7	10	6	-	9	15
美術館路	中華一路-裕誠路	4	-	3	7	7	-	3	10
中華路 317 巷	中華一路-裕誠路	-	7	-	7	-	11	-	11
總計		520	7	230	757	732	11	200	943

資料來源：105年度，高雄市凹子底地區停35用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書，高雄市政府交通局。

表 6 調查範圍內路外汽車停車需求現況綜理表

類別	停車場名稱		供給數量	平日尖峰		假日尖峰		備註
				需求數量	使用率(%)	需求數量	使用率(%)	
合法(領有停車場登記證)	公有	凹子底停車場	192	154	80.21	192	100.00	-
	民營	博愛明誠停車場及博愛明誠第二停車場	117	48	41.03	86	73.50	-
		農十六裕誠停車場	54	19	35.19	20	37.04	-
		裕國東五停車場	49	26	53.06	31	63.27	-
		至聖龍勝停車場	108	39	36.11	45	41.67	-
		駿安停車場	49	18	36.73	26	53.06	-
		東三裕國停車場	122	43	35.25	50	40.98	-
		龍勝富農停車場	50	17	34.00	30	60.00	-
非公共使用(不計)	裕國街與美術東一路口		21	13	61.90	12	57.14	私人車庫停車場未來可能開發住宅大樓等建設，雖不計入供給，但計入潛在需求
	裕國街 236 號旁		66	19	28.79	20	30.30	
	主要位於明誠三路及裕誠路，共計 10 處		136	51	37.50	74	54.41	
總計			741	396	53.44	512	69.10	-

資料來源：105年度，高雄市凹子底地區停35用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書，高雄市政府交通局。

(三) 停車供需現況分析

綜合整理調查範圍內之汽車停車供需資料詳表7所示，從調查結果可以發現整體汽車停車供需使用率平日尖峰時段約為67.78%，假日尖峰時段較高，約為85.54%，以及調查範圍內停車供給較仰賴路邊停車。

另外，因應環狀輕軌之開發，預計本案周邊將取消142席汽車車位及161席機車車位，停車需求將接近飽亟待改善。

表 7 調查範圍內之汽車停車供需分析綜整表

停車空間類型	停車供給	停車需求					
		平日尖峰			假日尖峰		
		停車需求	供需差	使用率	停車需求	供需差	使用率
路邊停車格	960	757	203	78.85%	943	17	98.23%
路外停車場	741	396	345	53.44%	512	229	69.10%
總計	1,701	1,153	548	67.78%	1,455	246	85.54%

資料來源：105年度，高雄市凹子底地區停35用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書，高雄市政府交通局。

三、土地權屬分析

本案範圍土地權屬單純，為鼓山區龍中段45地號土地，面積為8,375.82平方公尺，屬高雄市所有，管理機關為高雄市政府交通局，詳表8及圖6所示。

表 8 計畫範圍土地清冊綜理表

地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關
鼓山區龍中段	45	8,375.82	高雄市	高雄市政府交通局

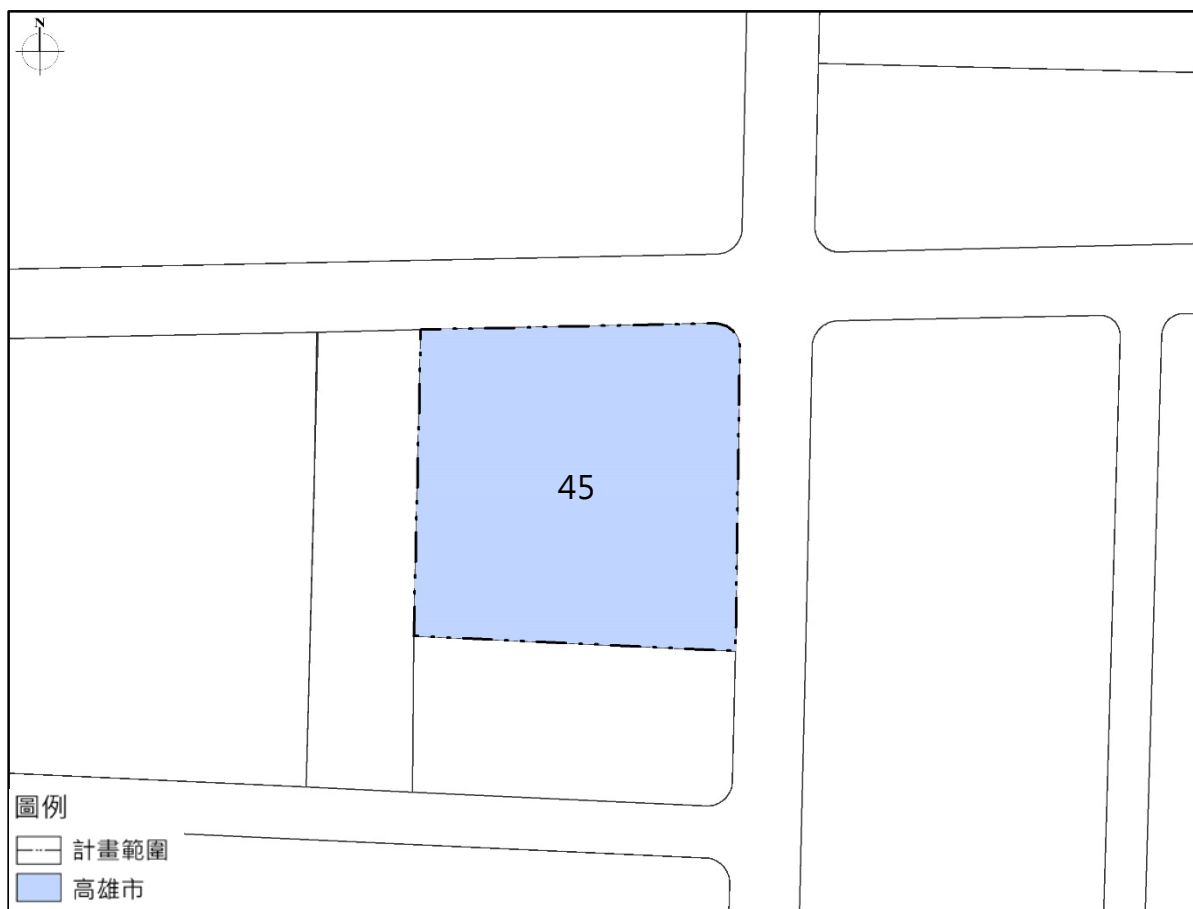


圖 6 計畫範圍地籍示意圖

四、未來發展潛力分析

(一) 周邊發展分析

本基地鄰近捷運凹子底站（R13）及巨蛋（三民家商）站（R14），凹子底站周邊未來將開發主題式購物商場（義大亞洲廣場），並結合COSTCO消費購物人潮，預期有形成商圈之趨勢；巨蛋（三民家商）站周邊則有漢神巨蛋百貨及瑞豐夜市，形成巨蛋商圈，具有都會型商圈特色，本計畫基地位於兩商圈之間，半徑500公尺範圍內多以小型零售與餐飲業經營為主，尚無大型商圈之形成，詳圖7所示。



資料來源：105年度，高雄市凹子底地區停35用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書，高雄市政府交通局。

圖 7 計畫區周邊發展分布示意圖

(二) 未來引入行業分析

依據「高雄市凹子底地區停35用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書」，其綜整分析本基地引入零售市場、餐飲市場、休閒娛樂市場、停車場市場以及文化创意產業市場等5種產業別市場潛力，詳表9所示。

表 9 預期引入行業分析綜合評估表

行業類別	說明	潛力評估
零售	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高雄市零售商圈形成以交通便利為主要考量，多分布於大眾運輸場站周邊。 2. 零售業轉向複合式趨勢，如體驗型購物中心型態之大魯閣草衙道，以及結合旅館、宴會與購物機能之義大亞洲廣場。 3. 民國 103 年國人國內旅遊以「餐飲」、「娛樂」及「購物」三類為主，一站購足(one stop shopping)成為零售市場發展趨勢。 	○
餐飲	<ol style="list-style-type: none"> 1. 我國整體餐飲業營業額逐年增加，近 5 年年均成長率為 9.02%，以獨資之中小型業者為主要經營型態，亦有業者往大型化與連鎖化發展。 2. 高雄市家庭支出於餐廳及旅館消費逐年增長，整體餐飲業市場長期仍具成長空間，建議以具特色之經營策略，如主題餐廳或設計風格，創造市場區隔。 	○
旅館	<ol style="list-style-type: none"> 1. 旅遊目的以觀光為主，高雄市具豐富旅遊資源之觀光優勢。 2. 高雄市主要觀光遊憩區觀光人次成長趨緩，雖近 5 年高雄觀光人次平均成長率達 20.39%，但近 2 年觀光人次微幅下降。 3. 高雄市觀光旅館競爭激烈，未來 4 年觀光旅館客房數將達到 5,176 間；一般旅館客房數將達到 19,855 間。 	—
休閒娛樂	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「休閒與文化」消費近 5 年年均成長率為 2.03%，整體休閒娛樂市場日漸蓬勃發展。 2. 本計畫如要開發休閒娛樂產品，建議以結合休閒娛樂、購物餐飲等多元功能，以吸引在地居民及觀光人潮 	△
停車場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 調查範圍整體汽車停車供需使用率約介於 67.78%~85.54%之間，其中本計畫基地停車使用已達飽和。 2. 機車停車使用以停放路邊停車格為主，供需使用率約 100%，但路外停車場之使用率僅 31.39%~20.44%。 	○
文創產業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高雄市政府近年積極推動文創產業相關計畫，並營造多處文化創意產業發展基地。 2. 基地周邊尚無規劃文創相關產業發展基地或相關設施，本基地具引入文化創意產業之發展潛力 	○

註：「○」：具開發潛力；「△」開發潛力待評估；「—」短期暫不考慮開發。

資料來源：105 年度，高雄市凹子底地區停35用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書，高雄市政府交通局。

肆、開發構想及財務分析

一、開發構想

(一) 交通建設及共同管道之認定

本計畫為停車場用地，建議採停車場立體多目標方式開發，符合促進民間參與公共建設法及其施行細則規定之「交通建設及共同管道」，屬「總樓地板面積達二千平方公尺以上之立體式停車場」。

(二) 開發內容概述

後述開發內容係以「高雄市凹子底地區停35用地民間參與興建營運招商整體專業服務案開發方案研析報告書」以及「徵求民間自行規劃申請參與『高雄市凹子底停35用地興建營運移轉案』規劃構想書」內容進行說明。

未來市停35用地依據民間參與公共建設法委外興建時，其使用項目由民間機構於申請時自行規劃，惟其使用項目之內容及比例須符合本計畫土地使用管制規定。其開發內容如下：

1. 零售服務業

零售服務業可引入超級市場、日常用品零售業、一般零售業等，以日常生活所需之商業機能空間做為活化鄰里的據點，以提升生活交流與凝聚社區意識。

2. 餐飲服務業

餐飲服務業可引入飲食業、餐飲業，打造美食廣場，提供多元食物選擇，滿足不同喜好需求，服務休閒民眾及當地居民。

3. 文化創意產業

本計畫鄰近龍華國小等學校，可引入書局空間，藉由書香知識堆砌生活質感，並將書店結合文創商品、手作工坊等複合模式經營，型塑手作、慢活、藝文的閱讀空間。同時配合藝文影城展映，注入生活娛樂氛圍，活絡整體文創活動。

4. 行政辦公空間

計畫內引入複合及多元產業，應配置行政辦公室空間，提供支援本計畫行政管理所需能量，另規劃機關辦公空間，服務當地里民，促進整體社區發展。

5. 停車場

為提供給在地居民便利的環境，未來基地將提供足夠停車空間以滿足規劃後之交通需求，並建置車牌辨識系統（LPR）、車位在席系統等智慧化停管設備，讓車主無需搖下車窗即可快速便利進出，快速導引民眾尋找空位停放，營造友善、智慧之停車環境。



圖 8 本計畫引入行業示意圖

(三) 使用內容面積規劃

依「徵求民間自行規劃申請參與『高雄市凹子底停35用地興建營運移轉案』規劃構想書」，在符合停車場立體多目標之項目使用樓地板面積不得超過總樓地板面積1/3之條件下，財務評估為不可行，詳表10所示。

表 10 使用內容及財務評估彙整表

項目	附屬設施空間為 1/3	
土地面積	8,375.82m ² (2,533 坪)	
開發使用強度	建蔽率 80%；容積率 960%	
開發容積樓地板面積	48,059m ² (14,537 坪)	
主、副業比例	主要設施：67%；附屬設施：33%	
建築高度	B3F-8F	
量體配置	附屬設施空間：15,257.5m ² (4,615 坪)	
停車數量	停車場:32,801.5m ² (9,922 坪)	
	汽車：935 輛；機車：1,141 輛	
廠商評估指標	IRR(內部報酬率)	5.72% < 7.5% (預期報酬率)
	NPV(淨現值)	-165,372.8 千元 < 0
	回收年期	營運第 26 年
	SLR(自償率)	99.89% < 100%
	財務可行性	不可行

註：依建築技術規則162條，本案之地下機車停車場空間得不計入容積總樓地板面積。

資料來源：105年度，「徵求民間自行規劃申請參與『高雄市凹子底停35用地興建營運移轉案』規劃構想書」，高雄市政府交通局。

二、財務可行性分析

(一) 財務可行性評估

依「徵求民間自行規劃申請參與『高雄市凹子底停35用地興建營運移轉案』規劃構想書」，經財務效益分析結果，須在附屬事業空間達1/2之條件下，方具財務可行性，詳表11所示。

表 11 訂定前後財務可行性對照表

分區用地別		訂定前 (附屬設施空間為 1/3)	訂定後 (附屬設施空間為 1/2)
土地面積		8,375.82m ² (2,533 坪)	8,375.82m ² (2,533 坪)
開發使用強度		建蔽率 80%；容積率 960%	建蔽率 80%；容積率 960%
開發容積樓地板面積		48,059m ² (14,537 坪)	44,096m ² (13,339 坪)
主、副業比例		主要設施：67%； 附屬設施：33%	主要設施：52%； 附屬設施：48%
建築高度		B3F-8F	B3F-7F
量體配置		商業空間： 15,257.5m ² (4,615 坪)	商業空間： 21,321.8m ² (6,450 坪)
		停車場： 32,801.5m ² (9,922 坪)	停車場： 22,774.1m ² (6,889 坪)
停車數量		汽車：935 輛；機車：1,141 輛	汽車：515 輛；機車：1,076 輛
廠商 評估 指標	IRR (內部報酬率)	5.72% < 7.5% (預期報酬率)	7.58% > 7.5% (預期報酬率)
	NPV(淨現值)	-165,372.8 千元 < 0	10,841 千元 > 0
	回收年期	營運第 26 年	營運第 21 年
	SLR(自償率)	99.89% < 100%	102.14% > 100%
	財務可行性	不可行	可行

註：依建築技術規則162條，本案之地下機車停車場空間得不計入容積總樓地板面積。

(二) 財務效益分析

從市府效益而言，停35用地委外作立體停車場使用後，可增加市府約35.31億元收益，可符合立體停車場完全自主營運財務要求，同時提高公共設施營運效率及效能，如表12所示。

表 12 開發財務效益綜整表

挹注項目		變更後 (附屬設施空間為 1/2)	
政府 效益	高雄市政府 50 年收益	權利金	4.72 億元
		土地租金	5.03 億元
		營業稅	15.76 億元
		所得稅	4.41 億元
		房屋稅	5.39 億元
		小計	35.31 億元

伍、計畫內容

一、訂定理由

本案已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，並依促進民間參與公共建設法規定刻正辦理招商作業中。另參酌「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中第3條第1項規定精神，依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，增訂其容許使用項目。

另「徵求民間自行規劃申請參與『高雄市凹子底停35用地興建營運移轉案』」，依其規劃內容將引入零售服務業、餐飲服務業、文化创意產業（如書局、電影片映演業）、行政辦公空間及停車場業等，故併同納入本案考量，茲說明如下。

（一）解決地區停車空間不足，增加立體停車場投資誘因，以提高停車供給

為因應凹子底地區現況停車空間不足，擬提高附屬事業使用比例鼓勵民間投資於凹子底停35用地興建立體停車場，以提高周邊停車空間供給。

（二）配合市府政策，提升土地開發效益，挹注市府財源

配合市府政策，透過招商開發鼓勵民間投資經營，在不影響停車場服務機能下，提升商業等附屬設施使用比例，增加開發效益挹注，充實市府財源，促進高雄建設永續發展。

（三）為立體停車場完全自主營運財務自償，放寬使用項目及附屬事業面積比例，以提高公共設施營運效率及效能

為使立體停車場興建後能自主營運財務自償，避免造成政府負擔，建議增加停車場用地使用項目，放寬商業、服務業等設施可使用樓地板面積比例，以提高民間投資誘因及增加公共設施營運效率及效能。

二、訂定內容

有關本案訂定內容詳如表13所示。

表 13 計畫內容綜理表

計畫位置	訂定條文內容	理由
凹子底地區 細部計畫停 35 用地	<p>本案依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定：</p> <p>一、本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施為主要事業使用。</p> <p>二、其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一：</p> <p>(一) 管理單位辦公場所。</p> <p>(二) 加油(氣)站。</p> <p>(三) 餐飲服務。</p> <p>(四) 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。</p> <p>(五) 電信、有線、無線設備、機房及天線。</p> <p>(六) 洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。</p> <p>(七) 配電場所、變電所及其必要機電設施。</p> <p>(八) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。</p> <p>(九) 圖書館。</p> <p>(十) 民眾活動中心。</p> <p>(十一) 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房(體適能中心)、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</p> <p>(十二) 旅館。</p> <p>(十三) 天然氣整壓站及遮斷設施。</p> <p>(十四) 警察分局、大(中、分)隊部、分駐(派出)所、消防隊。</p> <p>(十五) 地上興建自來水、下水道系統相關設施之管理站及必要機電設備。</p> <p>(十六) 地下興建資源回收站。</p> <p>(十七) 自行車、機車租賃業。</p> <p>(十八) 電影片映演業。</p>	<p>訂定停35用地之土地使用管制規定，以提升未來立體停車場營運自主性、可行性與擴大財務效益，增加民間資金投資停車場誘因，期達成解決凹子底地區停車問題與增加土地開發收入的雙重目標。</p> <p>1. 解決地區停車空間不足，增加立體停車場投資誘因，以提高停車供給。</p> <p>2. 配合市府政策，提升土地開發效益，挹注市府財源。</p> <p>3. 為立體停車場完全自主營運財務自償，放寬使用項目及附屬事業面積比例，以提高公共設施營運效率及效能。</p>

陸、交通影響分析

一、開發後衍生交通量估計參數

本計畫基地開發主要規劃機能為「購物商場」、「電影院」及「辦公室」，為分析開發後對周邊交通可能產生之影響，以下依照未來開發衍生交通量估計參數，推估本計畫開發後可能產生旅次量，並且分析未來可能對周邊造成交通影響與衍生停車需求。

(一) 衍生人旅次估計

以下參考鄰近本計畫用地之「義大亞洲廣場商業大樓新建工程」環境影響說明書及「高雄市公路客運轉運中心民間參與投資興建營運之可行性研究、先期規劃及招商計畫」可行性評估報告書內之相關參數進行衍生旅次推估。

1. 購物商場顧客

本計畫預計規劃約 17,534 平方公尺（約 5,304 坪）的購物商場空間，依據表 14 之參數，可得出未來購物商場空間平常日可吸引 9,485 人旅次，於例假日時則可吸引 13,734 人旅次。

本計畫購物商場顧客各時段之進出比例參考「義大亞洲廣場商業大樓新建工程」環境影響說明書之資料，平常日晨峰時段因購物商場尚未開始營業，因此並無購物商場顧客進出。另依據平日及例假日全日旅次發生率及全日各時段進出比例，可得平常日昏峰小時（18:00-18:59）進入 324 人、離開 360 人；例假日尖峰小時（14:00-14:59）進入為 755 人、離開 614 人，購物商場顧客之各時段進出人數如表 15 所示。

表 14 購物商場衍生顧客旅次人次估算表

項目	全日人次/每百坪樓地板面積	5,304 坪購物商場空間衍生人旅次
平常日	進入	77.88
	離開	75.83
	總計	153.71
例假日	進入	130.31
	離開	128.63
	總計	258.94

資料來源：義大亞洲廣場商業大樓新建工程環境影響說明書（定稿本），102年4月。

表 15 購物商場衍生顧客尖峰小時進出人旅次數估算表

旅次類別	平常日				例假日			
	進入比例	進入人數	離開比例	離開人數	進入比例	進入人數	離開比例	離開人數
10:00-10:59	2.26%	93	0.08%	3	2.68%	185	0.74%	50
11:00-11:59	6.59%	272	2.76%	111	5.98%	413	3.04%	207
12:00-12:59	9.48%	392	6.03%	243	8.17%	565	5.19%	354
13:00-13:59	9.78%	404	8.43%	339	9.88%	683	7.45%	508
14:00-14:59	11.22%	463	9.49%	382	10.93%	755	9.00%	614
15:00-15:59	10.74%	444	10.07%	405	10.61%	733	10.51%	717
16:00-16:59	10.26%	424	10.87%	437	9.48%	655	9.94%	678
17:00-17:59	8.85%	366	10.91%	439	8.37%	579	10.24%	699
18:00-18:59	7.85%	324	8.95%	360	7.31%	505	8.77%	598
19:00-19:59	8.17%	337	7.01%	282	9.32%	644	8.39%	572
20:00-20:59	7.59%	314	9.29%	374	9.58%	662	9.30%	634
21:00-21:59	6.77%	280	11.08%	446	6.46%	446	10.83%	739
22:00-22:59	0.44%	18	5.03%	202	1.23%	85	6.60%	450
總計	100.00%	4,131	100.00%	4,022	100.00%	6,912	100.00%	6,823

單位：人旅次。

資料來源：義大亞洲廣場商業大樓新建工程環境影響說明書（定稿本），102年4月。

2. 購物商場及電影院員工

有關購物商場及電影院進駐員工數之評估，參考高雄市新光三越三多店之案例，其員工配置約為 33.67 坪/人，依據本計畫購物商場及電影院之樓地板面積（23,184 平方公尺，約 7,013 坪）進行推估，可預估未來購物商場及電影院員工人數約為 208 人。由於購物商場及電影院營業時間因素，員工衍生人旅次之平常日晨峰時段為 9~11 時，昏峰時段為 22~23 時，例假日之尖峰時段亦為 22~23 時，因此員工進出時段為非尖峰時段，故尖峰時段不考慮購物商場員工之通勤旅次。

3. 電影院顧客

本計畫電影院預計規劃 5,650 平方公尺（約 1,709 坪），共設置 1,570 席座位，假設平日滿場率為 60%，假日為 80%，可得平日進出入人次為 942 人，假日人次為 1,256 人。另依據購物商場平日及例假日全日旅次發生率及全日各時段進出比例，可得平常日昏峰小時（18:00-18:59）進入 74 人、離開 88 人；例假日尖峰小時（14:00-14:59）進入為 137 人、離開 113 人，電影院顧客之各時段進出人數如表 16 所示。

表 16 電影院衍生顧客尖峰小時進出人旅次數估算表

旅次類別 時段	平常日				例假日			
	進入 比例	進入 人數	離開 比例	離開 人數	進入 比例	進入 人數	離開 比例	離開 人數
10:00-10:59	2.26%	21	0.08%	1	2.68%	34	0.74%	9
11:00-11:59	6.59%	62	2.76%	26	5.98%	75	3.04%	38
12:00-12:59	9.48%	89	6.03%	57	8.17%	103	5.19%	65
13:00-13:59	9.78%	92	8.43%	79	9.88%	124	7.45%	94
14:00-14:59	11.22%	106	9.49%	89	10.93%	137	9.00%	113
15:00-15:59	10.74%	101	10.07%	95	10.61%	133	10.51%	132
16:00-16:59	10.26%	97	10.87%	102	9.48%	119	9.94%	125
17:00-17:59	8.85%	83	10.91%	103	8.37%	105	10.24%	129
18:00-18:59	7.85%	74	8.95%	84	7.31%	92	8.77%	110
19:00-19:59	8.17%	77	7.01%	66	9.32%	117	8.39%	105
20:00-20:59	7.59%	71	9.29%	88	9.58%	120	9.30%	117
21:00-21:59	6.77%	64	11.08%	104	6.46%	81	10.83%	136
22:00-22:59	0.44%	4	5.03%	47	1.23%	15	6.60%	83
總計	100.00%	942	100.00%	942	100.00%	1256	100.00%	1256

單位：人旅次。

資料來源：義大亞洲廣場商業大樓新建工程環境影響說明書（定稿本），102年4月。

4. 辦公室員工

本計畫於基地規劃約 1,900 平方公尺（575 坪）之辦公室空間，依據工商普查資料統計，使用樓地板面積與從業員工數計算約每百平方公尺 2.4 人，故本計畫辦公室員工約 46 人。尖峰時段衍生人旅次量推估係依據人旅次產生率推估：晨峰時段進入旅次 2.66 人/100 平方公尺、離開旅次 0.38 人/100 平方公尺，昏峰進入旅次 0.29 人/100 平方公尺、離開旅次 1.35 人/100 平方公尺，由於例假日非屬正常一般上班日，影響較小，故不納入考量。故基地平日晨峰小時衍生人旅次為 58 人，平日昏峰小時衍生人旅次為 31 人。

(二) 衍生車旅次估計

本計畫未來開發類別主要為購物商場、電影院及辦公室，相關運具分配參數係參考「義大亞洲廣場商業大樓新建工程」環境影響說明書及「高雄市公路客運轉運中心民間參與投資興建營運之可行性研究、先期規劃及招商計畫」可行性評估報告書之資料並依據本計畫交通特性修正運具分配比例參數，詳如表17所示。

表 17 各開發類別運具分配率與承載率彙整表

類別	運具別	汽車	機車	計程車	大眾運輸	自行車及步行	合計	
商場顧客	平日	運具分配率	26.4%	44.7%	1.0%	20.7%	7.2%	100.0%
		乘載率	1.8	1.2	1.9	-	-	-
	假日	運具分配率	32.4%	30.0%	2.0%	27.1%	8.5%	100.0%
		乘載率	2.5	1.3	1.4	-	-	-
商場及電影院員工	運具分配率	15.0%	65.0%	0	15.0%	5.0%	100.0%	
	乘載率	1.5	1.1	-	-	-	-	
電影院顧客	運具分配率	20.0%	50.0%	2.0%	25.0%	3.0%	100.0%	
	乘載率	2.1	1.68	1.4	-	-	-	
辦公室員工	運具分配率	30.0%	45.0%	2.0%	18.0%	5.0%	100.0%	
	乘載率	1.2	1.0	1.2	-	-	-	

資料來源：105年度，「徵求民間自行規劃申請參與『高雄市凹子底停35用地興建營運移轉案』規劃構想書」，高雄市政府交通局。

本計畫之衍生人旅次，透過各開發類別之運具分配比例與乘載率，將人旅次轉換為車輛數，並以小客車當量數推估，本計畫開發後衍生車旅次數如表18所示，平日昏峰衍生124PCU，假日尖峰衍生188PCU。

表 18 本計畫開發後衍生各類型車輛旅次統計表

運具類別	衍生車輛旅次量			
	平日昏峰		假日尖峰	
	進入	離開	進入	離開
汽車(輛)	57	68	111	91
機車(輛)	146	172	215	176
計程車(輛)	3	4	13	11
自行車(輛)	24	30	68	55
總計(PCU/時)	103	124	188	154

註：汽車、計程車=1PCU；遊覽車=3PCU；機車=0.3PCU。自行車多騎在人行道上，故設定自行車=0PCU。

二、停車需求推估及檢討

(一) 未來停車需求推估

本計畫開發後停車需求推估如表19所示，汽車停車需求為144席，機車停車需求為359席。

表 19 本計畫各開發類別停車需求推估統計表

類別		停車需求計算	需求(席)
商場顧客	汽車	假日尖峰進入人數(755人)×汽車分配率(32.4%)÷乘載率(2.5)=98席	98
	機車	假日尖峰進入人數(755人)×機車分配率(30.0%)÷乘載率(1.3)×=174席	174
商場及電影院員工	汽車	員工數(208人)×汽車分配率(15.0%)÷乘載率(1.5)=21席	21
	機車	員工數(208人)×機車分配率(65.0%)÷乘載率(1.1)=123席	123
電影院顧客	汽車	假日尖峰進入人數(137人)×汽車分配率(20.0%)÷乘載率(2.1)=13席	13
	機車	假日尖峰進入人數(137人)×機車分配率(50.0%)÷乘載率(1.68)×=41席	41
辦公室員工	汽車	員工數(46人)×汽車分配率(30.0%)÷乘載率(1.2)=12席	12
	機車	員工數(46人)×機車分配率(45.0%)÷乘載率(1.0)×=21席	21
合計	汽車	-	144
	機車	-	359

根據建築技術規則設計施工篇規定，商場超過300平方公尺之部分，每150平方公尺樓地板需設置1席停車位，本計畫預計開發量體約44,096平方公尺，換算後法定停車空間為292席。

(二) 停車空間供給分析

變更後停車場為立體多目標使用，建蔽率為80%，容積率為960%，本次計畫範圍面積為8,375.82平方公尺，總樓地板面積為44,096平方公尺。按變更後土地使用管制規定，以不超過總樓地板面積之二分之一為原則，預估可提供小客車515席及機車1,076席，已大於建築技術規則規定之318席法定停車位。

另外，因應環狀輕軌之開發，預計本案周邊將取消小客車142席及機車161席。如扣除環狀輕軌開發後預計衍生之停車需求，餘小客車373席及機車915席，若再扣除基地開發後預計衍生之小客車停車需求144席及機車停車需求359席，仍餘小客車229席及機車556席，亦尚稱餘裕，並可吸納周邊現有停車需求，提升本案停車場開發對周邊環境之公益性。

惟未來應依實際開發引入商業使用型態及建築相關法規，將開發後衍生停車需求內部化，並以不影響原有法定二分之一停車空間為原則。

三、交通影響改善策略

本計畫開發後將帶來使用人潮，配合周邊多樣化之大眾運輸資源，應設法提高民眾乘坐大眾運輸工具前往之機會，減少私人運具之旅次產生，並針對商場殊活動期間可能出現之臨時性擁塞或停車問題，提出改善策略說明如下：

(一) 推廣大眾運輸系統並配合路線導引

配合紙本文書與網站多媒體傳播方式，強調本計畫周邊完善大眾運輸資源，並呼應低碳政策、鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位及公共腳踏車租賃系統，以及設立完整之捷運站、公車站導引指標和指示地圖，提昇乘坐大眾運輸系統之易達性。

(二) 停車空間規劃建議

停車出入口原則不得設置於道路交叉截角線、人行穿越道之距離20公尺範圍內，且應於出入口前後安排足夠的出入候車及迴轉空間，確保車輛流通效率。另考量南屏路現況交通較為壅塞，建議停車出入口設置於神農路側。

柒、土地使用分區管制要點

本案依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定：

一、本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施為主要事業使用。

二、其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積之二分之一：

- (一) 管理單位辦公場所。
- (二) 加油（氣）站。
- (三) 餐飲服務。
- (四) 商場、超級市場：商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。
- (五) 電信、有線、無線設備、機房及天線。
- (六) 洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。
- (七) 配電場所、變電所及其必要機電設施。
- (八) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。
- (九) 圖書館。
- (十) 民眾活動中心。
- (十一) 休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。
- (十二) 旅館。
- (十三) 天然氣整壓站及遮斷設施。
- (十四) 警察分局、大（中、分）隊部、分駐（派出）所、消防隊。
- (十五) 地上興建自來水、下水道系統相關設施之管理站及必要機電設備。
- (十六) 地下興建資源回收站。
- (十七) 自行車、機車租賃業。
- (十八) 電影片映演業。

捌、事業及財務計畫

本案依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定作開發利用。