訂定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫停車場用地(停5)土地使用管制案

計畫書

高雄市政府

中華民國109年1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5)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	公開展覽	自民國108年9月17日起至108年10月18日止(刊登於聯合報及台灣導報108年9月17日至108年9月19日)
	說明會	民國108年9月30日(星期一)下午3時30分於本市左營區公所5樓會議室
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審查核結果	市　　級	本市都市計畫委員會108年11月22日第79次會議：「修正通過」

目　　錄

壹、緒論 1
一、計畫緣起 1
二、法令及辦理依據 2
三、計畫範圍與位置 2
貳、現行都市計畫概述 4
一、凹子底地區細部計畫概要 4
二、現行停車場用地管制規定 9
三、停車場用地多目標使用規定 9
四、捷運站周邊禁限建規定 9
參、使用現況分析 12
一、土地使用現況分析 12
二、停車供需現況分析 15
三、大眾運輸系統現況分析 28
四、土地權屬分析 30
五、開發需求分析及市場分析 31
肆、開發構想及財務分析 37
一、開發構想 37
二、財務可行性分析 39
伍、計畫內容 41
一、訂定理由 41
二、訂定內容 42
陸、基地開發停車供需分析 43
一、辦公室員工衍生停車需求 43
二、洽公客戶衍生停車需求 44
三、衍生停車需求 44
四、交通影響改善策略 45
柒、土地使用分區管制要點 47

捌、事業及財務計畫 48

表　目　錄

表 2-1　凹子底地區現行都市計畫土地使用分區面積表.....5
表 2-2　道路系統功能分類表 7
表 2-3　停車場用地多目標使用辦法綜理表 10
表 3-1　基地周邊道路系統幾何特性彙整表 14
表 3-2　汽車停車供給狀況彙整表 17
表 3-3　路邊不得停車路段統計與換算原則表 18
表 3-4　路邊汽車停車供給現況綜整表 19
表 3-5　路外汽車停車供給現況綜整表 21
表 3-6　機車停車供給狀況彙整表 21
表 3-7　路邊機車停車格彙整表 22
表 3-8　路邊汽車停車現況調查統計表 23
表 3-9　路外汽車停車現況調查統計表 24
表 3-10 路邊機車停車現況調查統計表 25
表 3-11 基地周邊 500 公尺路邊汽車停車供需分析表 26
表 3-12 基地周邊 500 公尺路外汽車停車供需分析表 27
表 3-13 基地周邊 500 公尺汽車停車供需分析表 27
表 3-14 基地周邊 500 公尺機車停車供需分析表 28
表 3-15 基地周邊公車站位置及路線彙整表 29
表 3-16 計畫範圍土地清冊綜理表 30
表 3-17 高雄市、左營區人口分析表 31
表 3-18 菜公里、新光里及新中里人口統計表 32
表 3-19 高雄地區主要辦公商圈特性綜整表 34
表 3-20 高雄市區主要辦公大樓租金綜整表 35
表 4-1　土地使用管制訂定前後財務可行性對照表 39
表 4-2　開發財務效益綜整表 40
表 5-1　計畫內容綜理表 42
表 6-1　基地開發使用面積彙整表 43
表 6-2　停車需求推估方式彙整表 43
表 6-3　運具分配率與承載率彙整表 43
表 6-4　辦公室尖峰客戶彙整表 44

表 6-5　本計畫各開發類別停車需求推估統計表 45
表 6-6　基地停車供需檢討表 45

圖　目　錄

圖 1-1　計畫範圍示意圖(一) 2
圖 1-2　計畫範圍示意圖(二) 3
圖 2-1　凹子底地區現行都市計畫示意圖 6
圖 2-2　道路系統功能分類示意圖 8
圖 2-3　捷運生態園區站周邊禁建限建範圍地形圖 11
圖 3-1　土地使用現況照片 12
圖 3-2　計畫範圍周遭都市計畫公共設施現況圖 13
圖 3-3　基地附近交通系統示意圖 14
圖 3-4　本計畫周遭 500 公尺範圍圖 15
圖 3-5　停車供給調查架構圖 16
圖 3-6　停車需求調查架構圖 16
圖 3-7　基地周邊 500 公尺路邊汽車停車格分佈示意圖..... 19
圖 3-8　基地周邊 500 公尺路外汽車停車場分佈示意圖..... 20
圖 3-9　基地附近公車站位置圖 29
圖 3-10 計畫範圍地籍示意圖 30
圖 3-11 菜公里、新光里及新中里位置圖 32

壹、緒論

一、計畫緣起

緣有民間申請人於108年1月份向本府提出欲利用本市凹子底地區停5用地自行規劃申請參與公共建設之規劃構想書，該用地係位於本市左營區博愛三路、孟子路、文強路間之街廓，為66年6月15日公告發布實施「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫」案所劃設之停車場用地，現況作為本府交通局自行營運管理之孟子公有停車場，可供停放38輛小型車及設置有54部腳踏車停車架。

因該民間申請人所提規劃內容不僅可提升當地公共停車供給，且與市府積極活化公有土地政策相符，故本府於108年3月4日評估其規劃構想符合政策需求並授權本府交通局擔任本促參案執行機關，嗣後交通局於108年6月14日舉辦公聽會、108年7月4日召開初審會議並經出席委員評定通過初審。

依該民間申請人市場調查及財務模擬結果顯示，倘依「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容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一，則財務評估為不可行。

故該民間申請人於規劃構想書中提出需政府協助事項，針對細部計畫之土地使用管制之使用強度內容作調整，此乃本變更計畫之緣起。

爰此，本案業於108年7月23日經市府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更作業，並訂定本停5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，期進一步提供凹子底地區更好、更充裕之停車空間與增加政府收入的雙重目標。

二、法令及辦理依據

(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

本案計畫範圍為高雄市凹子底地區停 5 用地，位於左營區博愛三路、孟子路、文強路間之街廓，屬左營區新民段 156、156-1 兩筆地號之土地，面積 0.17346 公頃，詳圖 1-1、圖 1-2 之位置示意圖。

圖 1-1 計畫範圍示意圖(一)

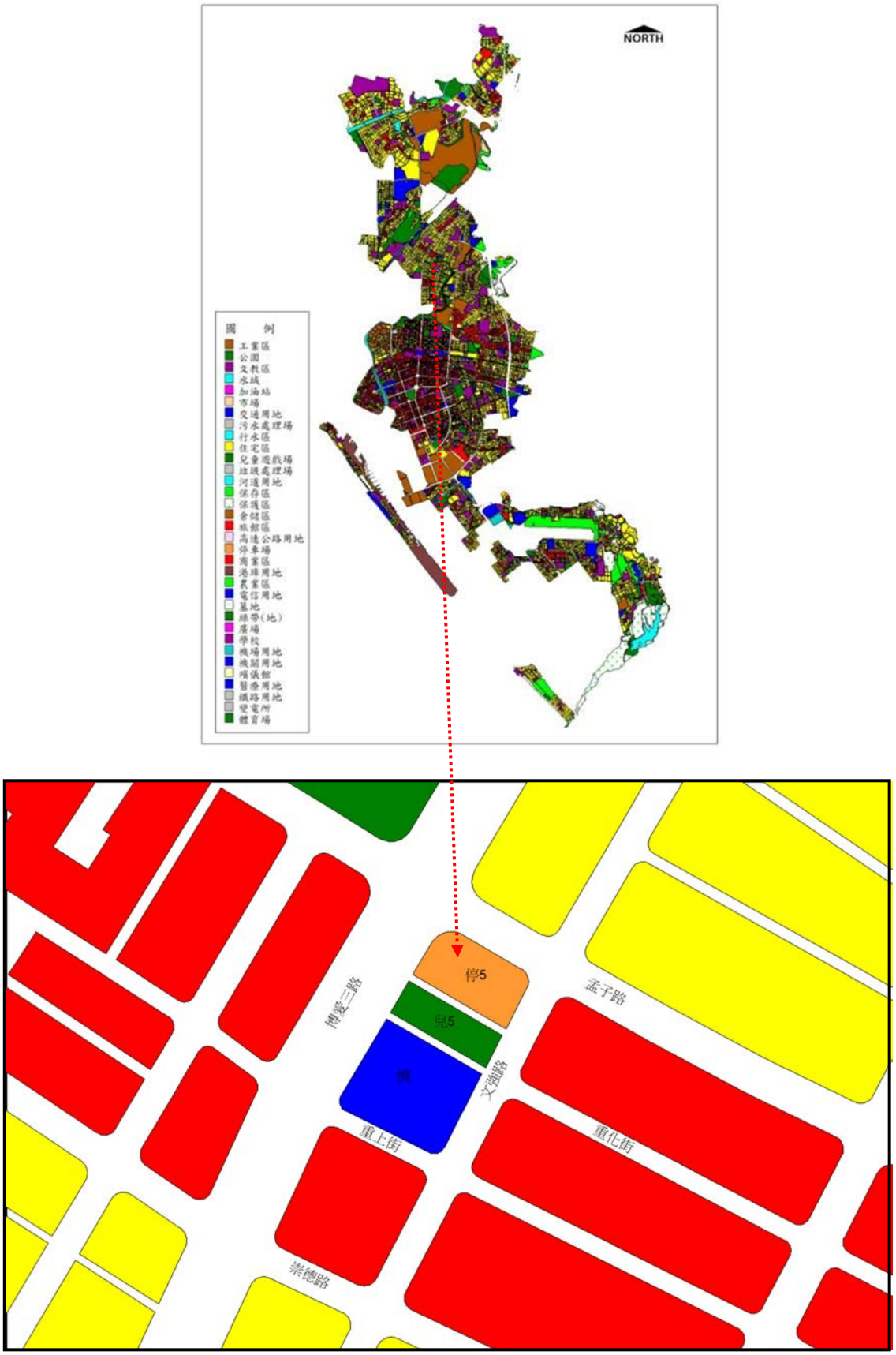


圖 1-2　計畫範圍示意圖(二)

貳、現行都市計畫概述

一、凹子底地區細部計畫概要

高雄市凹子底地區都市計畫主要計畫，係於 60 年 9 月與灣子內等地區之主要計畫合併發布實施，復於 66 年 6 月 15 日與灣子內合併發布實施細部計畫，後並於 73 年 9 月 24 日發布「擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(通盤檢討)案並配合變更主要計畫」案、86 年 8 月 12 日發布「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫通盤檢討案(第二次通盤檢討)」案、94 年 12 月 8 日發布「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」及 99 年 7 月 29 日發布「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」，並於 106 年 3 月 1 日發布「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合公共路外立體停車場興建計畫)案」；本計畫之現行計畫係以 99 年 7 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，其摘要說明如下：

(一)計畫目標年：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)土地使用計畫

本計畫之土地使用均依據主要計畫之規劃，有關土地使用分區面積詳如表 2-1，而都市計畫圖則如圖 2-1 所示。

表 2-1 凹子底地區現行都市計畫土地使用分區面積表

使用分區		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	1.62
	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

資料來源：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(99 年 7 月 29 日)。

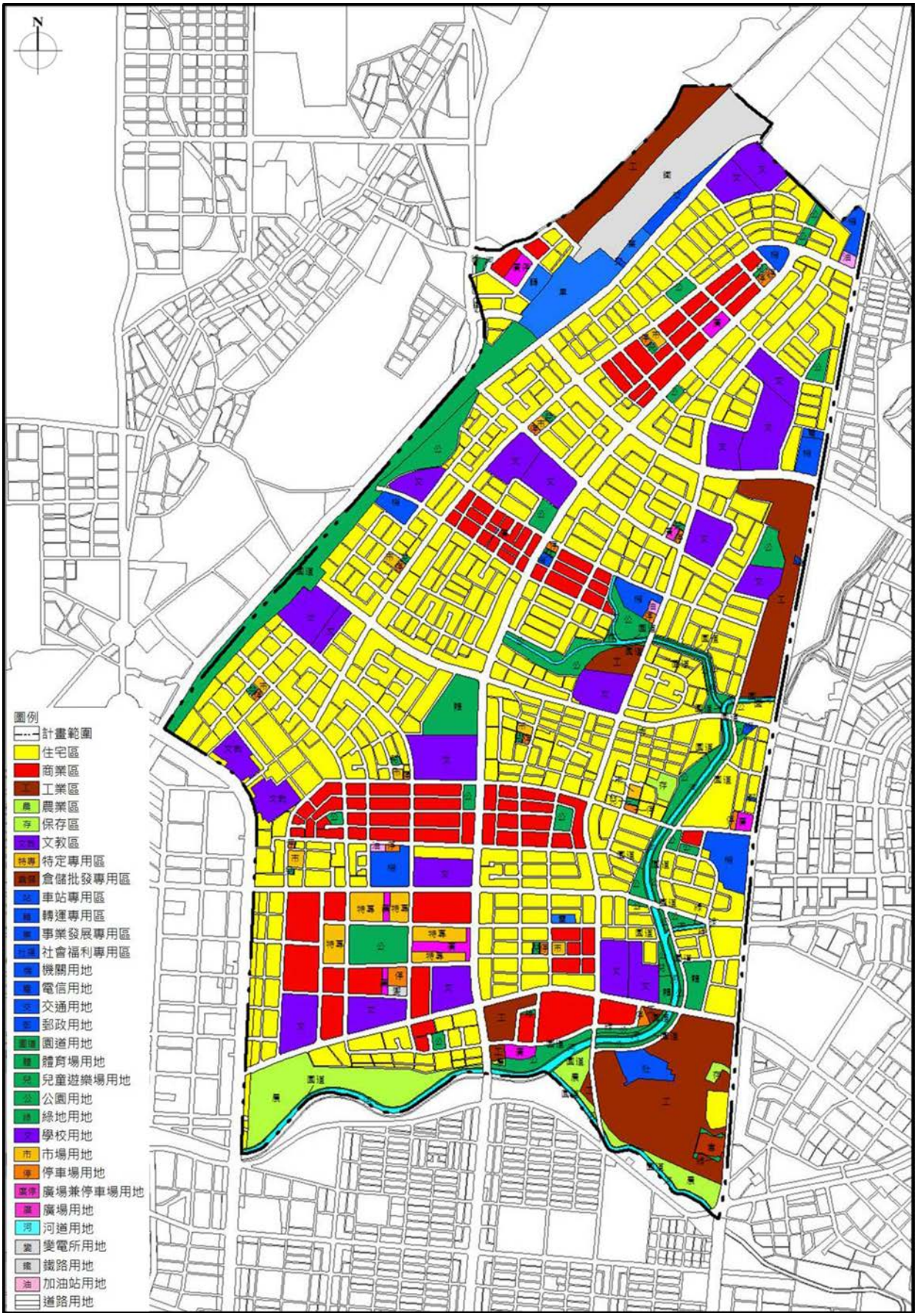


圖 2-1 凹子底地區現行都市計畫示意圖

(五)公共設施

本計畫區劃設有機關用地、學校用地、公園用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地、加油站用地、變電所用地、電信用地、郵政用地、交通用地、鐵路用地、廣場兼停車場用地、道路用地、園道用地、河道用地等公共設施用地，均為歷年所劃設。

(六)道路系統

為改善計畫區內現存之道路系統問題及考慮未來發展需求，依各道路不同之功能、特性及土地使用發展型態，將道路系統分為聯外道路、主要道路、次要道路、出入道路、步道及人車共存道路等六類；詳如表 2-2、圖 2-2 所示。

表 2-2 道路系統功能分類表

道路等級	功能定位	道路名稱
聯外道路	提供計畫區內對外交通及服務過境交通旅次	大中路、民族路
主要道路	承繫計畫區內主要交通量及銜接聯外道路	博愛路、自由路、華夏路、明誠路、新莊一路、大順路
次要道路	提供主要道路與出入道路間之連繫	裕誠路、明華路、曾子路、孟子路、南屏路、華榮路、崇德路、富國路、富民路
出入道路	供兩旁建築物使用者出入之用，提供最大之可及性服務	計畫區內其餘寬度6~21m之計畫道路
步道	禁止車輛通行，減少主要道路之路口號誌干擾次數	區內 4m 計畫道路
人車共存道路	減緩通行車輛速度，提供社區居民舒適之行走空間	公園、綠地、國小旁或住宅社區內 12m 以上之道路

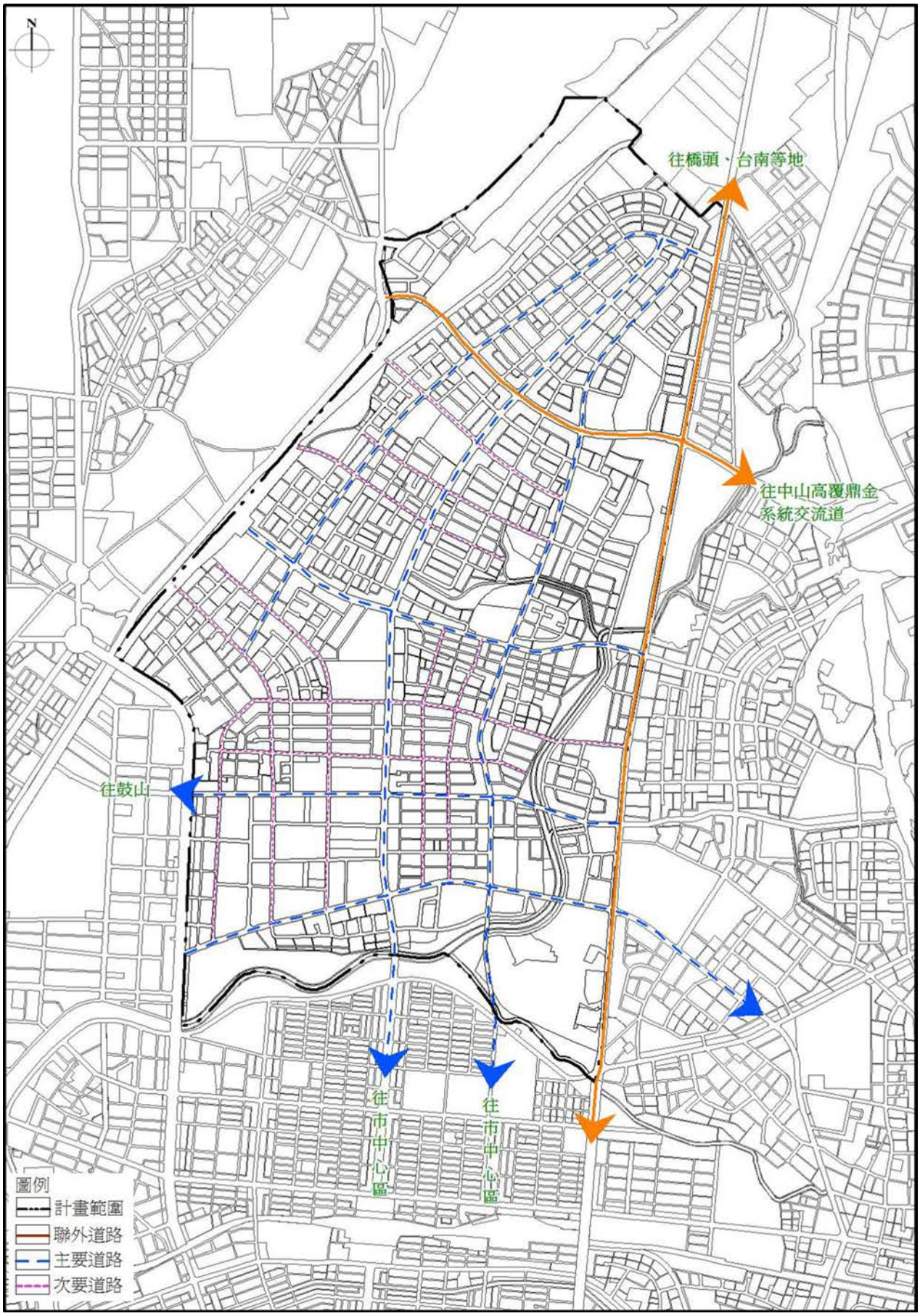


圖 2-2 道路系統功能分類示意圖

二、現行停車場用地管制規定

(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「土地使用分區管制規定」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 公尺而未能達到建蔽率 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 2-3 所示。

另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 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 2-3 之限制。

四、捷運站周邊禁限建規定

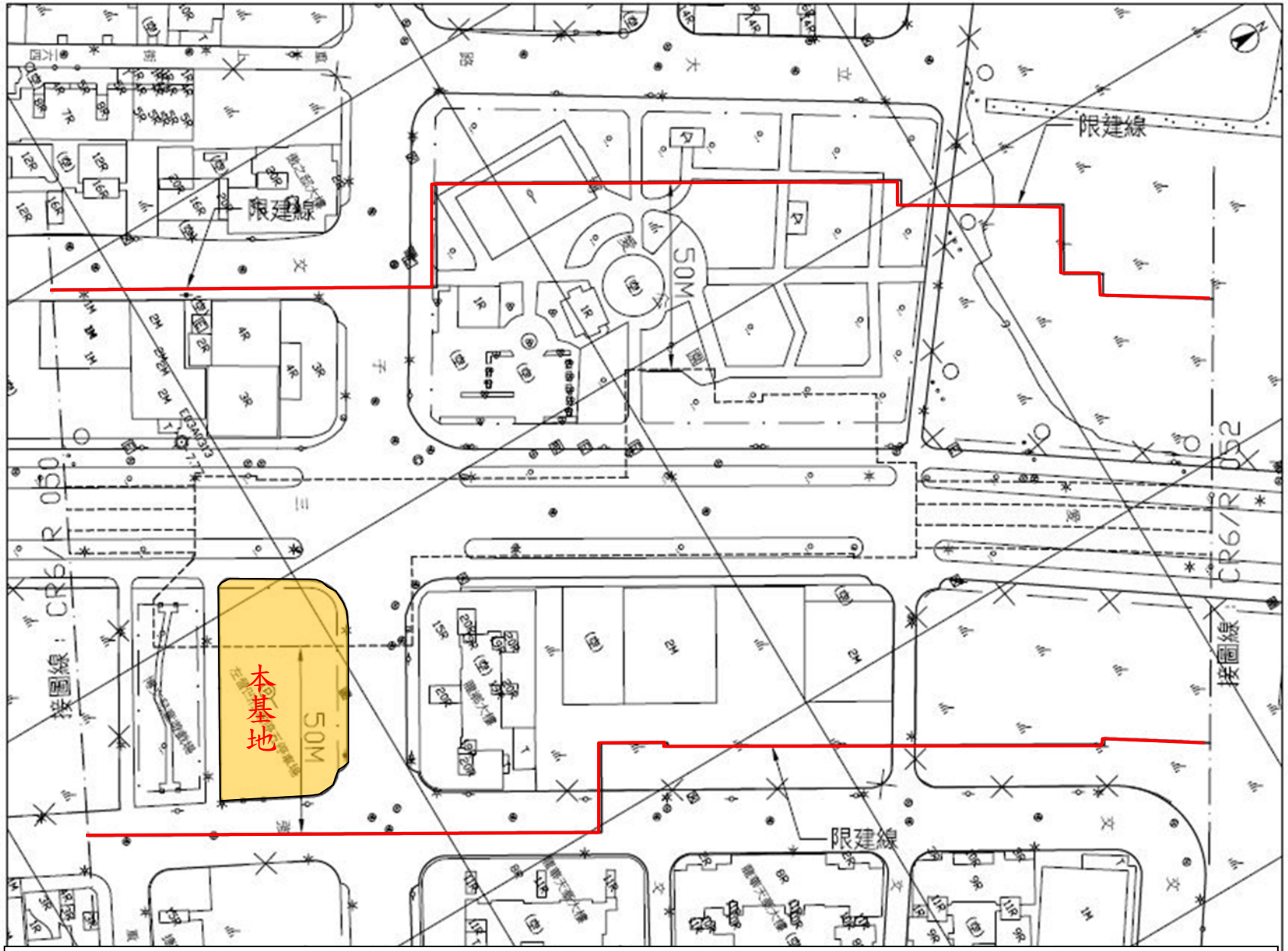
本基地鄰高雄捷運生態園區站(R15)1 號出口，經查本計畫基地被劃入本府捷運局捷運系統周邊限建水平淨距離 50 公尺以內之範圍，詳圖 2-3 所示。

因此，依據「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第 7 條規定，為建築物之構造、工程設施之構築、地基調查鑽孔及管線、人孔及其他工程設施之間挖等行為，於主管機關核准申請人於限建範圍內辦理前述行為前，應先會商捷運主管機關。

表 2-3 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	一、公共使用。 二、加油（氣）站。 三、餐飲服務。 四、商場、超級市場、攤販集中場。 五、洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、 電動汽機車充電站及電池交換站。 六、配電場所、變電所及其必要機電設施。 七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 八、休閒運動設施。 九、旅館。 十、天然氣整壓站及遮斷設施。 十一、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 十二、地下興建資源回收站。 十三、自行車、機車租賃業。	1. 作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，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。 2. 應設專用出入口、樓梯及通道。 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(電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施)、第二項、第六項、第十項至第十二項之使用者，不在此限。 4. 使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。 5. 作第三項、第四項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6. 作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。 7. 天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 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、自由職業事務所及金融分支機構。 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。 10. 作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限。	1. 公共使用同「零售市場用地」之使用類別。 2. 休閒運動設施之使用同「公園用地」立體多目標使用之使用類別。 3. 攤販之使用，以安置該用地之原有攤販為限。

資料來源：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。



高雄都會區大眾捷運系統
禁建限建範圍地形圖—紅線

SCALE 1/500

巨蛋站至生態園區站
4之4

CR6/R 051

圖 2-3 捷運生態園區站周邊禁建限建範圍地形圖

資料來源：1.高雄市政府捷運工程局(mtbu.kcg.gov.com)
2.本計畫整理。

參、使用現況分析

一、土地使用現況分析

(一)計畫範圍使用現況

本計畫基地現況為孟子公有停車場，目前可容納小客車 38 輛並設置有 54 部腳踏車停車架；本區目前為公有之收費停車場，目前使用率平均約 6 至 7 成；另有一部分為高雄捷運紅線生態園區站 1 號出入口。

圖 3-1 土地使用現況照片

(二)基地周圍都市計畫現況

本計畫基地目前以平面式停車場型式收費開放供民眾使用，因鄰近之公共設施及住宅區多數已興闢完成，且基地位於商業區及住宅區內，附近購物人潮及居住民眾多，因此，停車場之使用率相當高。

鄰近都市計畫公共設施用地開闢情形詳圖 3-2，茲說明如下：

1. 兒童遊樂場用地(兒 5)

停車場南側之兒童遊樂場用地(兒5)，計畫面積0.11公頃，目前已開闢完成，為博文兒童遊戲場。

2. 機關用地

停車場南側之機關用地，計畫面積 0.31 公頃，目前已開闢供本府警察局左營分局使用。

3. 公園用地(公 14)

停車場北側之公園用地(公 14)，計畫面積 1.23 公頃，目前已開闢為博愛公園。

另外附近的學校用地(文中 20)為左營國中，學校用地(文小 20)為新光國小，公園用地(公 3)為微笑公園，均已開闢完成，僅機關用地(機6)(現況為自由黃昏市場停車場使用)及停車場用地(停32)(現況為自由黃昏市場使用)尚未開闢。

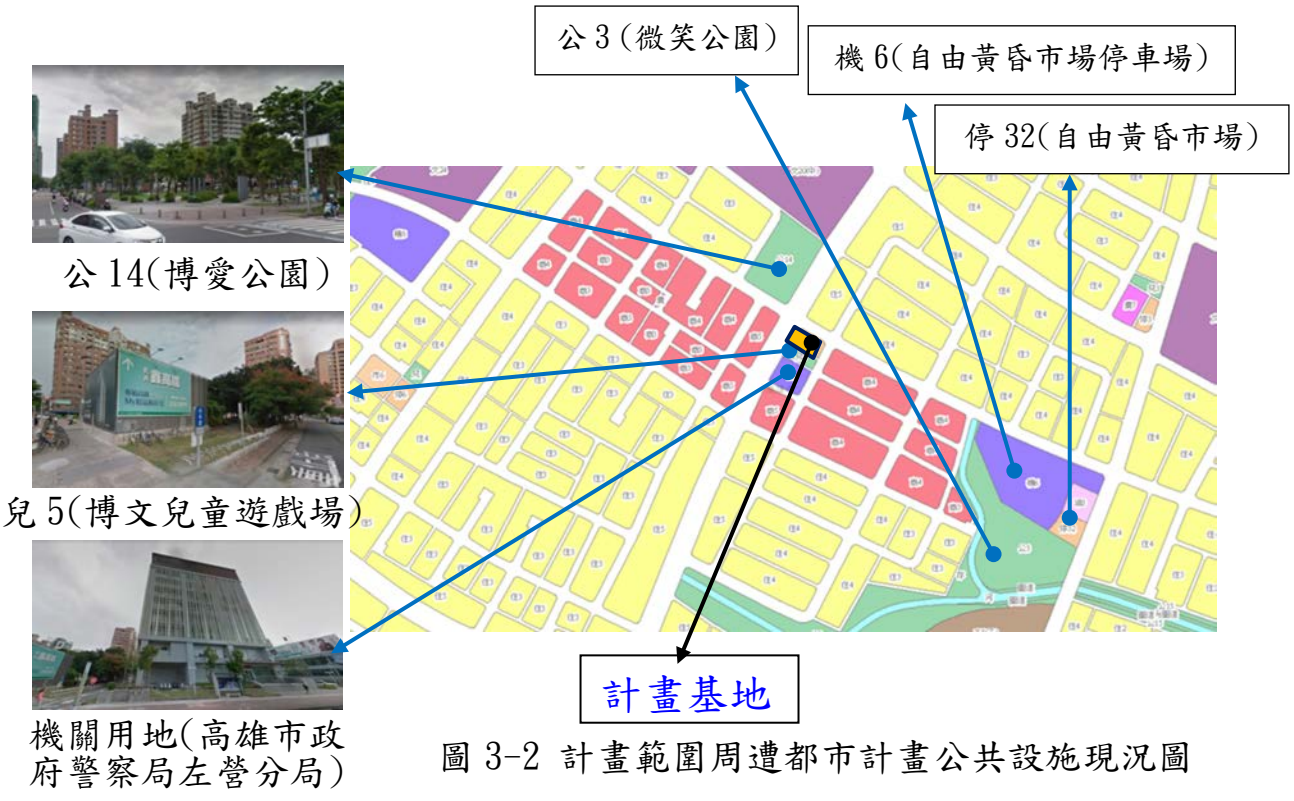


圖 3-2 計畫範圍周遭都市計畫公共設施現況圖

(三)交通運輸現況

本計畫基地位處博愛三路、孟子路交叉口，鄰近現況道路系統包括有 40M 寬之博愛三路、21M 寬之孟子路等主要地區交通幹道，另外停車場東側尚有文強路(17M)，屬聯絡道路，南側有 4M 人行步道；因此，本基地鄰近之聯外交通系統非常便利。

圖 3-3 基地附近交通系統示意圖

表 3-1 基地周邊道路系統幾何特性彙整表

路段名稱		方向	路寬(M)	分隔形式	路型雙向車道數	備註
主要道路	博愛三路	西南⇄東北	40	快慢分隔	6	設有停車格
	文強路	西南⇄東北	17	標線分隔	4	設有停車格
	孟子路	東南⇄西北	21	標線分隔	4	設有停車格
次要道路	崇德路	東南⇄西北	17	標線分隔	4	設有停車格
	重化街	東南⇄西北	10(文強路以東路段)	標線分隔	2	設有停車格
			4(博愛三路與文強路間之路段)	無	1	
	重上街	東南⇄西北	10	標線分隔	2	僅設機車停車格

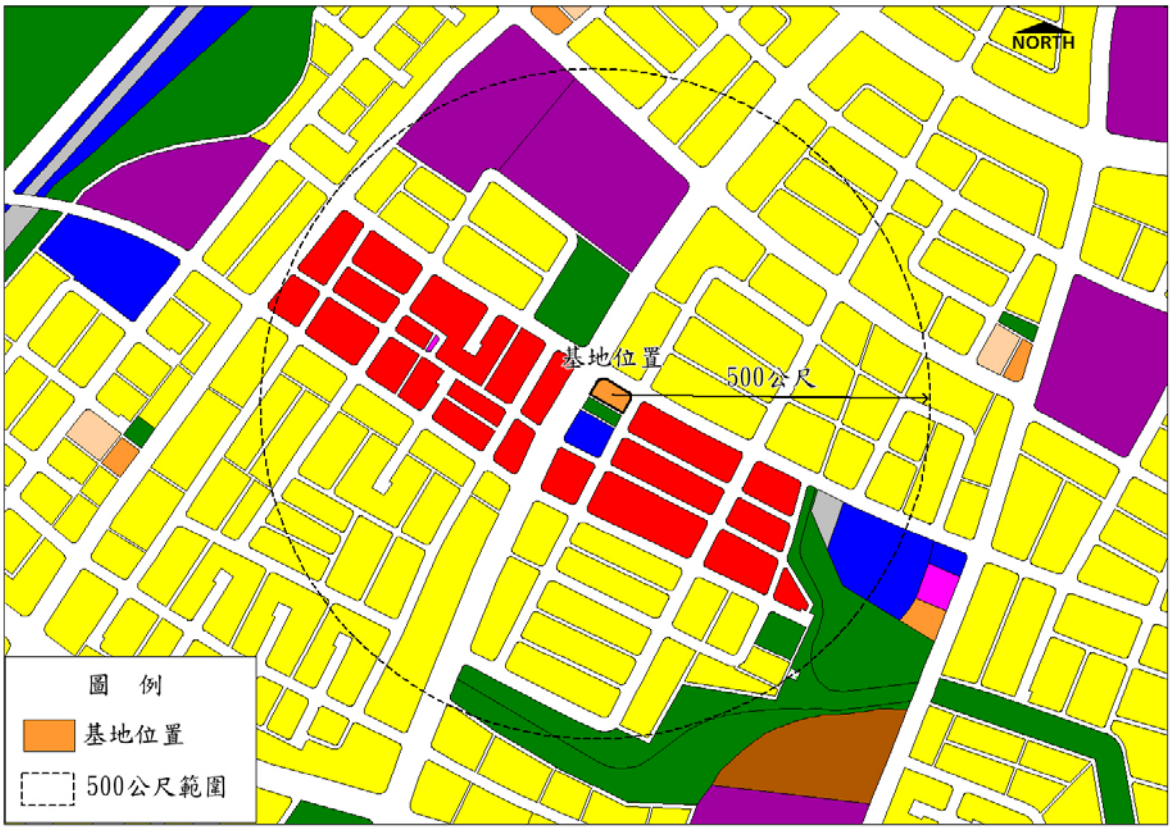
資料來源：本計畫整理。

二、停車供需現況分析

市場因素影響著整體投資的收益，於評估民間參與公共建設計畫時，應審慎評估其市場的可行性。本基地周邊土地多為商業及住宅使用，為瞭解周邊附近地區之停車狀況，本計畫調查基地 500 公尺範圍內之停車場供給與需求現況。

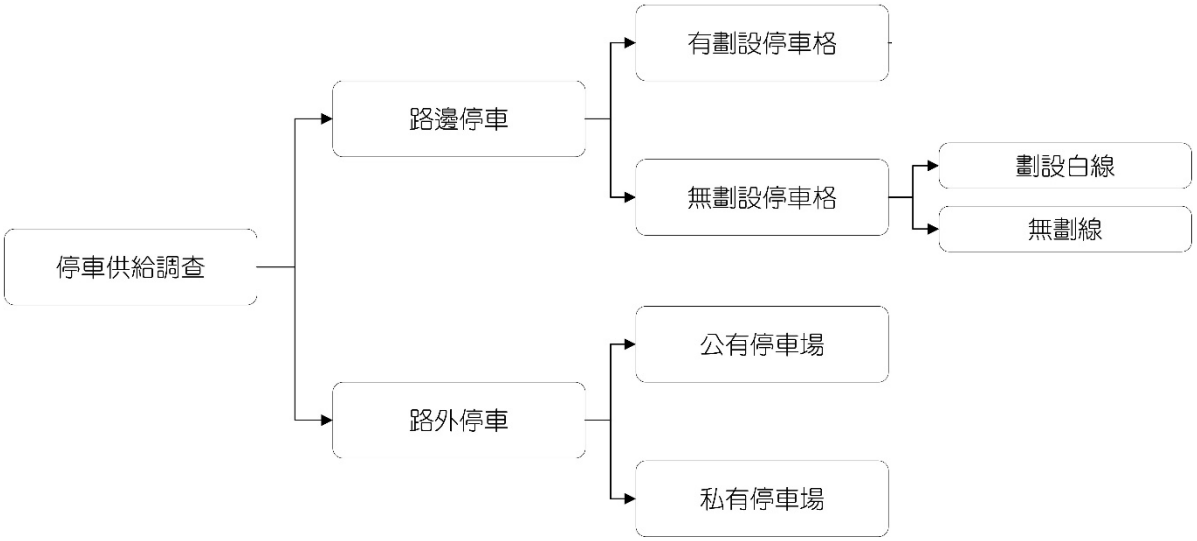
(一)停車場市場調查

本計畫以行人步行可接受之範圍 500 公尺為停車場供需現況調查範圍，詳如圖 3-4 所示。調查方式則以現況調查方式進行，調查時間為 107 年 12 月 21 日及 108 年 8 月 7 日，其中停車供給係調查基地周邊 500 公尺範圍內之路邊停車格、路邊未劃設標線及劃設白線、公有路外停車場、私有路外停車場等停車空間，詳如圖 3-5；另停車需求調查除調查停車於基地周邊 500 公尺範圍內之路邊停車格、路邊未劃設標線及劃設白線、公有路外停車場、私有停車場等停車空間之車輛外，另將違規停車之車輛納入停車需求，詳如圖 3-6。調查結果說明如下。



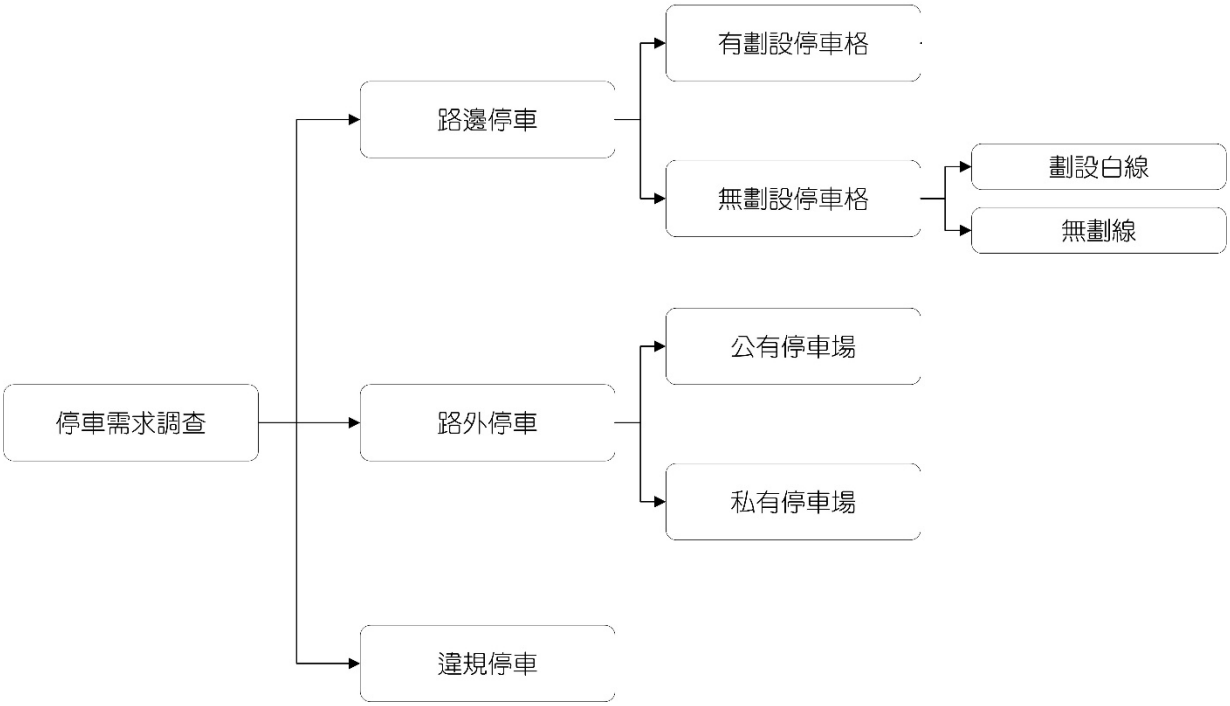
資料來源：本計畫繪製。

圖 3-4 本計畫周遭 500 公尺範圍圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-5 停車供給調查架構圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-6 停車需求調查架構圖

1.停車場市場供給現況

停車場市場供給現況分為汽車及機車停車空間供給，調查結果說明如下：

(1)汽車停車供給現況

主要係為調查路邊停車及路外停車場供給狀況，路邊停車方面，為有劃設停車格及無劃設停車格，而路外停車場部分，則包括路外公有停車場及路外私有停車場，統計汽車停車供給狀況如表 3-2 所示。

表 3-2 汽車停車供給狀況彙整表

停車空間類型		範圍	數量(席)
路邊停車	有劃設停車格	1.一般停車格	301
	無劃設停車格	1.路寬≦6 公尺：不估算停車供給 2.6 公尺＜路寬≦7 公尺：單邊估算 3.路寬＞7 公尺：雙邊估算	34
路外停車	公有停車場	1.一般停車格	666
	私有停車場	1.一般民營收費停車場 2.特約停車場	132
總　計			1,133

資料來源：本計畫整理。

A.路邊汽車停車供給現況

本計畫針對路邊停車現況進行調查，調查範圍包括路邊停車格以及路邊可停車空間，並綜整分析計畫基地周邊，路邊停車收費分佈狀況。

(a)路邊汽車停車格

基地周邊 500 公尺之路邊收費停車格計有 301 席，停車位統計詳如表 3-4 所示，主要分佈於博愛三路、孟子路、文強路、崇德路、曾子路及文自路上，收費方式為計時計費，每小時收費為 30 元。

(b)路邊汽車停車空間(劃設白線及無劃線)

基地周邊 500 公尺可供路邊汽車停車之空間，主要係為調查巷道寬度 6 公尺以上之路段長度，扣除不得停車路段，換算其汽車停車數量，統計與換算原則如表 3-3 所示。依據表 3-3 所列之原則，基地周邊 500 公尺範圍內，可供路邊停

車之道路為文強路及重化街，估算結果可供汽車停車之數量為 36 席(詳如表 3-4)，惟現況並非僅有汽車停車，亦有機車停放，且尚有部分路段為攤商使用。

表 3-3 路邊不得停車路段統計與換算原則表

得停車之路段	● 繪有禁止停車標線(黃色標線)或禁止臨時停車標線(紅色標線)路段。 ● 無劃設禁止臨時停車標線(紅色標線)之交岔路口，各端各 10 公尺。 ● 消防栓、消防車出入口前後各 5 公尺。 ● 停車場出入口前後各 5 公尺。
劃設停車格之停車數量換算原則	● 路邊及巷道寬度介於 6~7 公尺(包含 7 公尺)間，以單邊停車計算。 ● 路邊及巷道寬度大於 7 公尺，則以雙邊停車計算。 ● 依「建築技術規則」規定之停車格長度 6 公尺，換算為 1 個汽車格位，其中，換算長度不得大於實際路段長度，又汽車格位數計算有小數者，以無條件捨去方式計算。

資料來源：本計畫整理。

(c)路邊汽車停車供給現況綜合分析

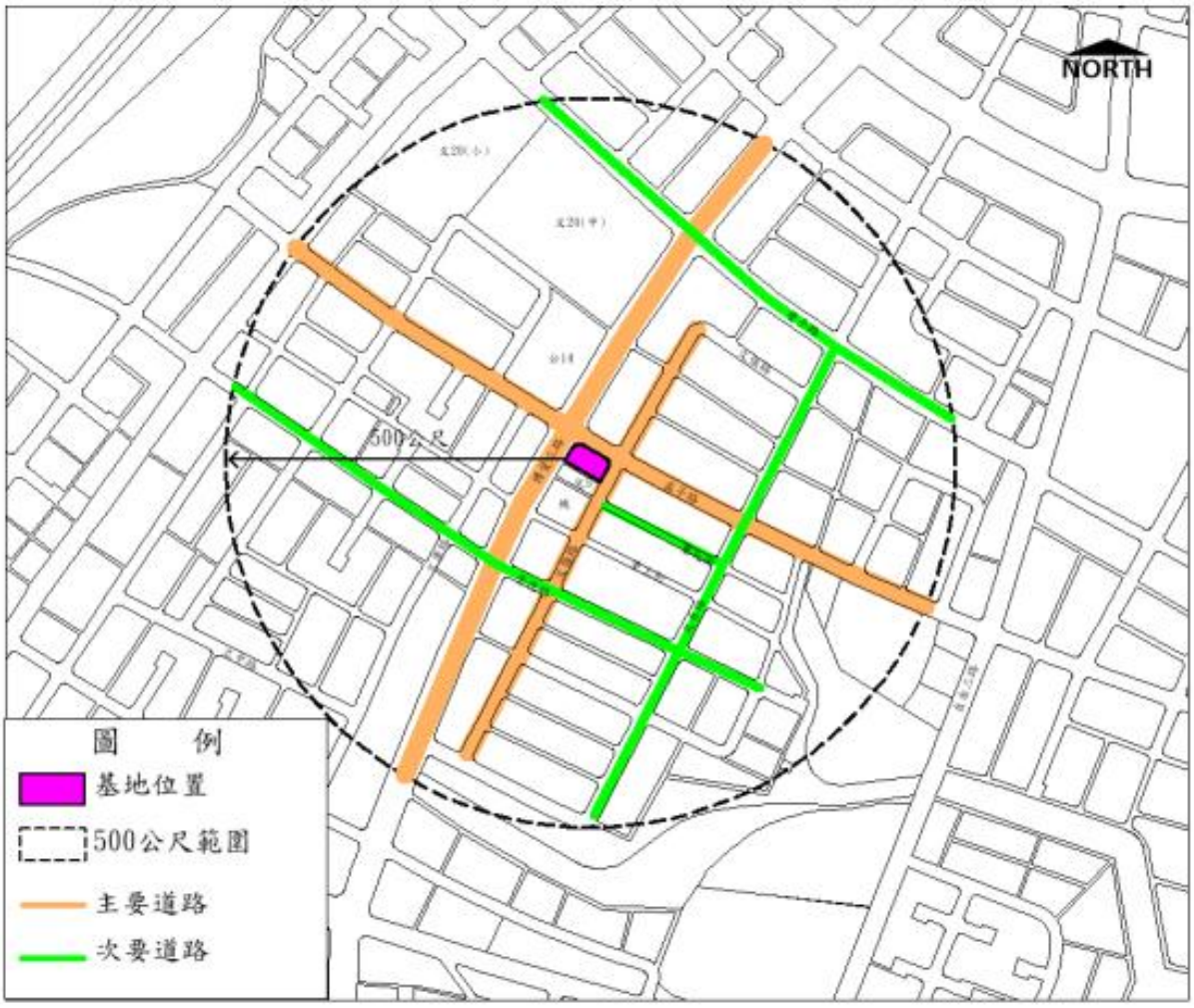
綜整本計畫周邊路邊汽車停車供給現況如表 3-4 所示，計有 301 席。

依據道路系統層級，將其分為主要道路收費路段與次要道路收費路段，各種收費路段分佈如圖 3-7 所示，從圖可知計畫基地周邊之博愛三路、孟子路、文強路、重化街、崇德路、曾子路及文自路，皆屬於主要道路收費或次要道路收費路段，顯示計畫周邊收費停車路段相當多。

表 3-4 路邊汽車停車供給現況綜整表

類別	路名	路邊停車格數量(收費)	路邊停車空間(劃設白線、無劃線)可供停車數量	小計
主要道路收費路段	博愛三路	72	0	72
	孟子路	67	0	67
	文強路	36	14	50
次要道路收費路段	重化街	0	22	22
	崇德路	37	0	37
	曾子路	44	0	44
	文自路	45	0	45
總計		301	36	337

資料來源：107年12月21日、108年8月7日調查，本計畫整理。



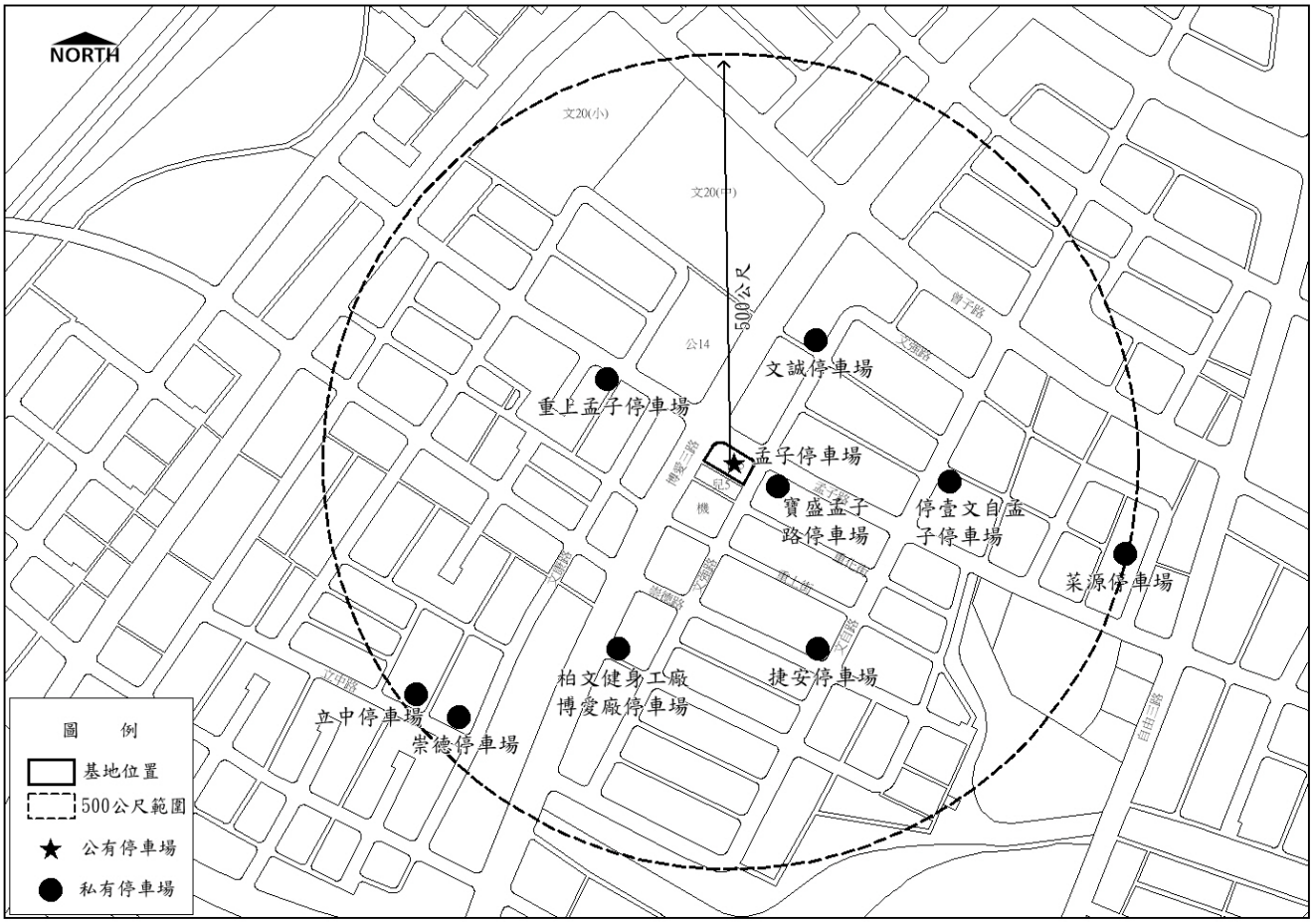
資料來源：本計畫整理。

圖 3-7 基地周邊 500 公尺路邊汽車停車格分佈示意圖

B.路外汽車停車供給現況

(a)路外公有汽車停車場

基地周邊 500 公尺範圍內僅 1 處路外公有停車場，即孟子停車場(本基地範圍)，詳圖 3-8；計有 38 席停車格，詳如表 3-5 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-8 基地周邊 500 公尺路外汽車停車場分佈示意圖

(b)路外私有汽車停車場

基地周邊 500 公尺範圍內可供汽車停車之私有停車場計有 9 處，詳如圖 3-8 所示，分別為崇德停車場、重上孟子停車場、立中停車場、寶盛孟子路停車、捷安停車場、停壹文自孟子停車場、文誠停車場、菜源停車場及柏文健身工廠博愛廠停車場，合計可提供 315 格汽車停車位。

表 3-5 路外汽車停車供給現況綜整表

類別	停車場名稱	位置	數量	計費方式	停車場形式	備註
路外公有停車場	孟子停車場	孟子路與文強路交叉口	38	15 元/30 分	平面	本計畫範圍
路外私有停車場	崇德停車場	文康路、新莊仔路 111 巷 54 弄口	38	每月 1,500 元	平面	
	重上孟子停車場	孟子路、立道路口東南側	24	30 元/30 分 每月 3,500 元	平面	
	立中停車場	立中路 72 號東側	38	每月 1,800 元	平面	
	寶盛孟子路停車場	文強路 178 號北側	49	15 元/30 分 每月 2,000 元	平面	
	捷安停車場	崇德路與文自路口西北側	24	15 元/30 分 每月 2,500 元	平面	
	停壹文自孟子停車場	文自路與文自路 360 巷口南側	10	20 元/30 分 每月 3,000 元	平面	
	文誠停車場	文強路與博愛三路 376 巷口西北側	28	每月 1,500 元	平面	
	菜源停車場	子華路 150 號北側	26	每月 2,000 元	平面	
	柏文健身工廠博愛廠停車場	博愛三路 98、100、102、108 號室外地面層	78	25 元/30 分	建物平面	
	小　計		315	--	--	
總　計			353	--		

資料來源：本計畫整理。

(2)機車停車供給現況

機車停車供給現況主要係為調查路邊停車及路外停車場供給狀況。依據現況調查狀況可得知，本基地周邊 500 公尺範圍內，路邊機車停車格有 954 格，路外公有停車場則無劃設機車停車格，詳表 3-6 所示。

表 3-6 機車停車供給狀況彙整表

停車空間	路邊機車停車格	路外公有機車停車場	總計(格)
數量(格)	954	0	954

資料來源：107年12月21日、108年8月7日調查，本計畫整理。

A.路邊機車停車供給現況

基地周邊 500 公尺之路邊機車停車格計有 954 格，詳表 3-7 所示，主要分佈於博愛三路、孟子路及重上街上。

表 3-7 路邊機車停車格彙整表

路名	路邊機車格數量
博愛三路	288
孟子路	154
文強路	64
崇德路	70
曾子路	61
文自路	54
重化街	49
重上街	214
總計	954

資料來源：107年12月21日、108年8月7日調查，本計畫整理。

B.路外機車停車供給現況

基地周邊 500 公尺範圍內僅有本案基地(孟子停車場)一處路外公有停車場，且並無供給停放機車，因此，周邊 500 公尺範圍內並無路外公有機車停車格。

2.停車場市場需求現況

停車場市場需求現況，分為汽車及機車停車需求調查，調查結果說明如下：

(1)汽車停車需求現況

汽車停車需求狀況調查範圍，包括路邊汽車停車格、路邊汽車停車空間(劃設白線及無劃線)、路外公有停車場、路外私有停車場，以及違規使用車輛，調查結果說明如下：

A.路邊汽車停車需求現況

針對本計畫基地周邊 500 公尺之路邊停車現況進行調查，其調查結果如表 3-8，統計結果說明如下：

(a)路邊停車需求

統計本計畫基地周邊路邊停車現況，包含路邊汽車停車格、路邊汽車停車空間(劃設白線及無劃線)及違規停車數量，停車需求量為 445 輛。

(b)路邊停車分佈

路邊汽車之劃設白線及無劃線停車數量約 66 輛，以重上

街、文強路及重化街為主。因重上街、重化街多為住宅使用，故路邊所停之車輛，多為住家自用汽車，且崇德路上有許多小吃攤及餐廳，故其路邊停車需求較高，造成供不應求之狀況。

表 3-8 路邊汽車停車現況調查統計表

路段	收費停車格	免費停車格	白線/無劃線	違規停車	總計
博愛三路	47	0	0	10	57
孟子路	61	0	0	32	93
文強路	33	0	13	16	62
重化街	0	0	21	1	22
崇德路	33	0	0	22	55
曾子路	37	0	0	14	51
文自路	44	0	0	25	69
重上街	0	0	32	4	36
總計	255	0	66	124	445

單位：輛。
資料來源：107年12月21日、108年8月7日調查，本計畫整理。

(c)違規停車現況

從表 3-8 之統計可知，周邊地區汽車違規停車數量約 124 輛，以孟子路、崇德路及文自路等路段之違規情形較多。依據本計畫實地現勘，基地周邊所產生的違規停車問題，可歸內為四大類型，原因分析如下：

■停車位供給量不足

基地周邊部分路段停車需求較高，其路段既有停車格位無法滿足其停車需求，且民眾期望縮短步行距離，不願至較遠地區停車，因此違規停車情況嚴重。

■短時間用餐、購物違規停車

此類違規停車情況，主要發生於小吃攤密集路段，因基地周邊購物、餐飲旅次甚多，民眾為貪圖方便而違規停放。

■住家自用車輛停放

當地住戶自用車輛常於自宅門前停放，甚至違規停放騎樓、人行道空間。

■停車位遭機車、攤販佔用，致停車困難

因高雄市車輛使用習慣，主要以機車為主，惟機車停車格供給較少，機車騎士就近佔用汽車停車空間停放，而商家則將攤位、廣告旗幟、貨物等擺放於門前之汽車格位，以致汽車停車空間減少，汽車尋找車位困難度提升，造成違規停車狀況。

B.路外汽車停車需求現況

計畫基地周遭之路外停車場停車需求現況如表 3-9 所示；從統計結果可以發現，路外公有停車場(孟子停車場)之使用率高(100%)。

計畫基地周邊私有停車場之使用狀況，從統計結果可發現，路外私有停車場之使用率約 83.17%，詳表 3-9 所示。

表 3-9 路外汽車停車現況調查統計表

公有/私有	停車場名稱/位置	停車供給量(輛)	停車數量(輛)	使用率(%)	備註
公有	孟子停車場	38	38	100	本計畫範圍
私有	崇德停車場	38	38	100	
	重上孟子停車場	24	16	66.67	
	立中停車場	38	38	100	
	寶盛孟子路停車	49	32	65.31	
	捷安停車場	24	20	83.33	
	停壹文自孟子停車場	10	8	80	
	文誠停車場	28	28	100	
	菜源停車場	26	16	61.54	
	健身工廠停車場	78	66	84.62	
	小　計	315	262	83.17	
總　計		353	300	84.99	

資料來源：107年12月21日、108年8月7日調查，本計畫整理。

(2)機車停車需求現況

本計畫係以現況調查方式，調查基地周邊 500 公尺之現有機車停車需求狀況，包括路邊機車停車格、路邊機車停車空間(劃設白線及無劃線)、人行道、騎樓、公有路外停車場，以及違規停放

之數量，因本範圍內無路外公有機車停車格，以下針對路邊停車需求分析如下：

統計本計畫基地周邊 500 公尺之路邊機車停車現況如表 3-10 所示，各項分析與說明如下：

表 3-10 路邊機車停車現況調查統計表

路段	未違規停車(停在停車格)(輛)	違規停車(輛)	總計
博愛三路	275	15	290
孟子路	154	60	214
文強路	64	23	87
崇德路	70	213	283
曾子路	40	7	47
文自路	47	3	50
重化街	49	3	52
重上街	196	102	298
總計	895	426	1321

資料來源：107年12月21日、108年8月7日調查，本計畫整理。

A.路邊停車需求

本計畫周遭路邊機車停車格計有 954 席，但實際停在停車格之機車僅 895 輛，但依據統計結果需求達 1321 輛，機車停車數量皆大於停車格供給。

B.路邊停車需求分佈

路邊機車停車需求以博愛三路、孟子路、崇德路及重上街等為最多。

C.人行道機車停車現況

人行道停放機車之狀況，以博愛三路及崇德路人行道之機車停放數量為最多。

D.騎樓機車停車現況

騎樓機車停車狀況以崇德路路段較多，因崇德路上商店林立，機車騎士多將機車停放於店家門口，甚至有佔用汽車停車格之情形。

E.違規停車現況

周邊地區機車違規停車數量約 426 輛，且以崇德路及重上街等路段之違規情形較多，顯示機車停車供給較為不足。

3.停車供需現況分析

(1)汽車停車供需分析

A.路邊汽車停車供需分析

依表 3-11 可得知，基地周邊 500 公尺範圍之汽車停車格共可提供 301 席停車格，停車需求約 296 輛，供給仍較需求多，以博愛三路、重化街、曾子路等路段之停車位需供差較為明顯(D/S 除博愛三路外皆大於 0.80)。

表 3-11 基地周邊 500 公尺路邊汽車停車供需分析表

類別	路段	停車供給			停車需求	D/S
		路邊停車格	劃設白線、無劃線	總計		
主要道路收費路段	博愛三路	72	0	72	51	0.74
	孟子路	67	0	67	61	0.91
	文強路	36	14	50	45	0.90
次要道路收費路段	重化街	0	22	22	18	0.82
	崇德路	37	0	37	36	0.97
	曾子路	44	0	44	41	0.93
	文自路	45	0	45	44	0.98
總計		301	36	337	296	0.88

單位：輛。

資料來源：107年12月21日、108年8月7日調查，本計畫整理。

B.路外汽車停車供需分析

依表 3-12 可得知，基地周邊 500 公尺路外汽車停車場約可提供 353 席停車格，停車場停車總數量為 300 輛，顯示停車場停車格需求小於供給。

私有路外汽車停車場使用率高，原因為基地周邊屬於住商大樓，停車需求高。

C.汽車停車供需綜合分析

綜合整理基地周邊500公尺汽車停車供需資料如表3-13所示，從調查結果可以發現：

(a)整體汽車停車需供比D/S約為0.89。

(b)基地周邊大部分停車供給仰賴路邊停車。

(c)路外停車場及路邊停車之需求略小於供給。

表3-12 基地周邊500公尺路外汽車停車供需分析表

公有/私有	停車場名稱/位置	停車供給量(輛)	停車數量(輛)	D/S
公有	孟子停車場	38	38	1.00
私有	崇德停車場	38	38	100
	重上孟子停車場	24	16	66.67
	立中停車場	38	38	100
	寶盛孟子路停車	49	32	65.31
	捷安停車場	24	20	83.33
	停壹文自孟子停車場	10	8	80
	文誠停車場	28	28	100
	菜源停車場	26	16	61.54
	柏文健身工廠博愛廠停車場	78	66	0.85
	小計	315	262	0.83
總計		353	300	0.85

資料來源：107年12月21日、108年8月7日調查，本計畫整理。

表3-13 基地周邊500公尺汽車停車供需分析表

停車空間類型		停車供給(輛)	停車需求(輛)	D/S
路邊停車	免費停車路段	36	31	0.86
	禁止停車路段	-	-	-
	主要道路收費路段	175	157	0.90
	次要道路收費路段	126	121	0.96
	小計	337	309	0.92
路外停車	停車場	275	234	0.85
總計		612	543	0.89

資料來源：107年12月21日、108年8月7日調查，本計畫整理。

(2)機車停車供需分析

基地周邊500公尺範圍共計提供約954席機車停車位，但基地周邊段機車停車需求合計約1,321輛，需求較供給多367席，

需供差較大之路段為孟子路、文強路、崇德路及重上街等，如表3-14。因機車停車格供需失衡，故機車常停放於路邊或行人道，因此造成機車停車混亂的現象。

表 3-14 基地周邊 500 公尺機車停車供需分析表

路段	停車供給(輛)	停車需求(輛)	D/S
博愛三路	288	290	1.01
孟子路	154	214	1.39
文強路	64	87	1.36
崇德路	70	283	4.11
曾子路	61	47	0.77
文自路	54	50	0.93
重化街	49	52	1.06
重上街	214	298	1.39
總計	954	1321	1.38

資料來源：107年12月21日、108年8月7日調查，本計畫整理。

(二)小結

1. 經調查基地周邊汽車停車需供比為 0.89，供給尚可滿足停車需求。
2. 本計畫基地之孟子停車場需供比為 1，停車使用需求高，未來開發至少應提供 38 席汽車停車格。
3. 經調查基地周邊機車停車需供比達 1.38，停車需求高，本計畫基地範圍開發使用衍生停車需求應自行收納，避免造成停車需求外溢。

三、大眾運輸系統現況分析

基地鄰近高雄捷運紅綠之生態園區站 R15，周邊 500 公尺範圍內，共設置 9 處公車站，共有 14 條公車路線行經，公車路線主要可連接至高雄車站、左營車站、新左營高鐵站及商業中心，基地周邊大眾運輸系統完善且發達。

茲將各公車與路線彙整如表 3-15 所示，各站位相關位置如圖 3-9 所示。

表 3-15 基地周邊公車站位置及路線彙整表

編號	路名	站名	公車路線
1	博愛三路	捷運生態園區站	38A、38B、38C、38D、紅 35A、紅 35B、紅 50
2	曾子路	左管國中站	38A、38B、 38C、38D
3	博愛三路	博愛三路站	E03B、紅 35A、紅 35B
4	崇善路	博愛路口站	38A、38B、38C、38D、301A、301B、紅 35A、 紅 35B、紅 51B
5	華夏路	孟子路口站	16A、16B、E11、紅 51B
6	崇德路	崇德路口	38A、38B、38C、38D、紅 35A、紅 35B、紅 50
7	博愛三路	至真路口	301A、301B、E03B
8	文自路	崇德路口	紅 50
9	曾子路	曾子路口	38A、38B、38C、38D、紅 50

資料來源：本計畫整理。

圖 3-9 基地附近公車站位置圖

四、土地權屬分析

本計畫基地為高雄市凹子底地區之停車場用地(停 5 用地)，坐落地號為左營區新民段 156、156-1 地號土地，總面積為 0.17346 公頃，其土地權屬為高雄市，管理者為高雄市政府交通局。(詳表 3-16、圖 3-10 所示)

表 3-16 計畫範圍土地清冊綜理表

行政區	地段	地號	所有權人	管理者	面積(公頃)
左營區	新民段	156	高雄市	高雄市政府交通局	0.123164
左營區	新民段	156-1	高雄市	高雄市政府交通局	0.050296
合計					0.17346

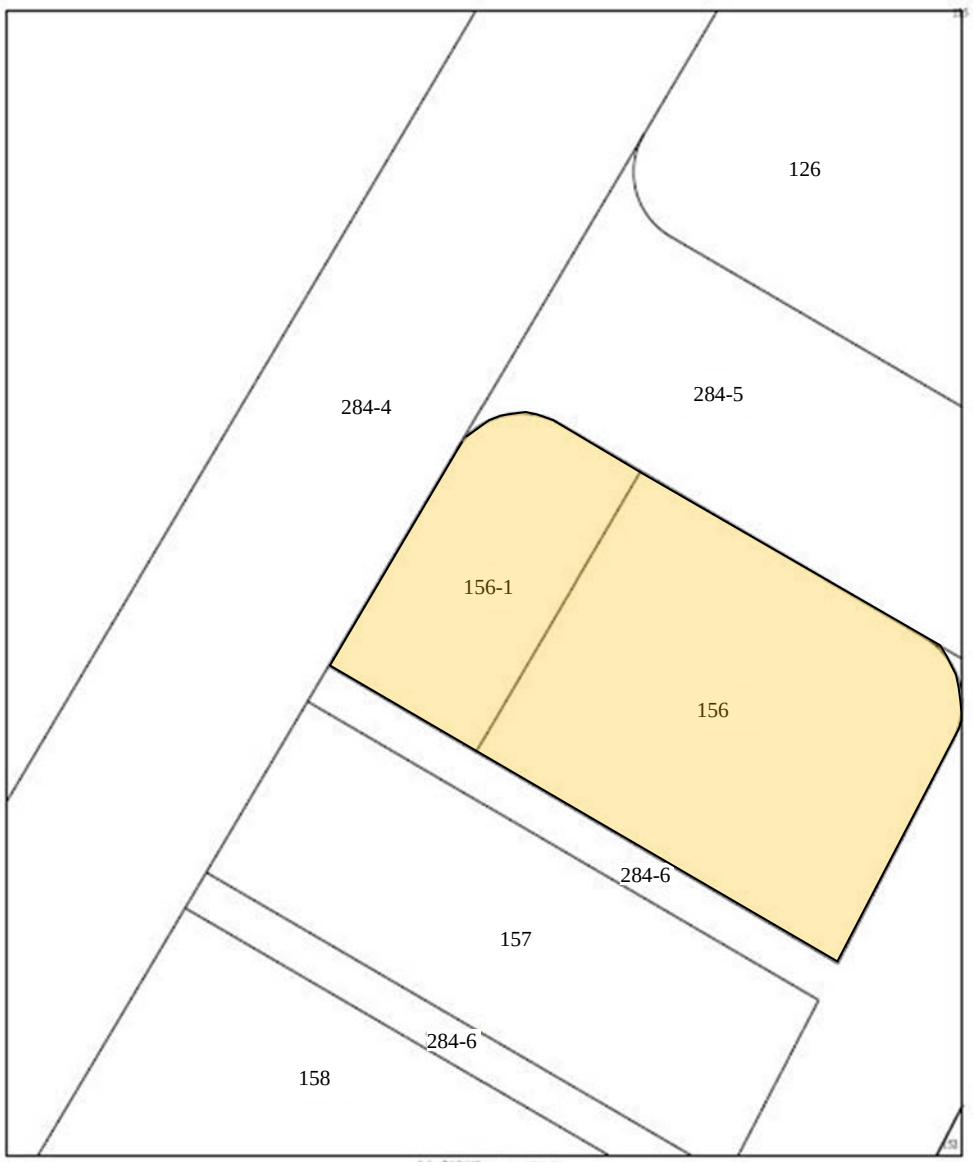


圖 3-10 計畫範圍地籍示意圖

五、開發需求分析及市場分析

(一)人口趨勢分析

1.人口成長趨勢：左營區近5年人口成長逐年上升，年成長率0.16%

(1)高雄市

根據本府民政局103年至107年統計資料顯示，近5年人口年均成長率0.003%，104年至105年為正成長，惟於106年度以及107年度連續兩年人口呈現負成長現象,下降幅度分別為0.09%以及0.12%,至107年高雄市總人口數為2,773,533人,詳表3-17所示。

(2)左營區

左營區人口數近年來呈現逐年上升趨勢，年均上升幅度為0.16%，且左營區人口近 5 年佔高雄總人口數平均約 7.06%，至107年左營區總人口為196,872人，詳表3-17所示。

表3-17 高雄市、左營區人口分析表

年度	高雄市		左營區		
	人口(人)	年增率(%)	人口(人)	佔高雄市總人口百分比(%)	年增率(%)
103	2,778,992	--	195,643	7.04	--
104	2,778,918	-0.003	196,244	7.06	0.31
105	2,889,371	0.020	196.936	7.09	0.35
106	2,776,912	-0.090	197,072	7.10	0.07
107	2,773,533	-0.120	196,872	7.10	-0.1
平均	2,777,545	0.004	196,553	7.06	0.16

資料來源：1.高雄市政府民政局。2.本計畫整理。

(3)菜公里、新光里、新中里

本基地所在位置範圍半徑500公尺內涵蓋3個里，分別為菜公里、新光里及新中里，詳圖 3-11 所示。根據資料顯示，人口數最多為107年菜公里的35,133人,年增加率最多亦為菜公里，菜公里占左營區人口17.85%，為三里中人口數最多，人口數最少則是新中里， 且人口有減少的趨勢，詳表3-18所示 。

表 3-18 菜公里、新光里及新中里人口統計表

年度	菜公里		新光里		新中里	
	人口（人）	年增率（%）	人口（人）	年增率（%）	人口（人）	年增率（%）
103	34,297	--	16,019	--	5,923	--
104	34,515	0.64	16,108	0.56	5,923	0.00
105	34,554	0.11	16,132	0.15	5,902	-0.35
106	35,045	1.42	16,384	1.56	5,868	-0.58
107	35,133	0.25	16,535	0.92	5,826	-0.72
107 年人口占左營區比率	17.85%	--	8.40%	--	2.96%	--
平均	--	0.61	--	0.8	--	-0.41

資料來源：1.高雄市政府民政局。2.本計畫整理。

圖 3-11 菜公里、新光里及新中里位置圖

(二)高雄辦公大樓市場分析

配合民間申請人向本府所提出「高雄市凹子底地區停 5 用地新建營運移轉案規劃構想書」中，擬開發主體事業立體停車場及附屬事業辦公空間，故以下針對本市辦公大樓之市場發展與價格探討分析。

1. 高雄辦公大樓整體概況

目前高雄市辦公市場尚未如台北市形成群聚之辦公商圈，且相當大比例採住辦大樓混合開發，使用單純且規劃、管理良好的 A 級辦公大樓僅零星分布在市區各處。在供需兩方皆發展有限的市場現況下，租金鮮少起伏；爰此，多數辦公大樓屋齡偏高，市場上亦長期缺乏新穎、專業的商辦大樓，此為本案契機之一。詳細說明如下：

(1)辦公大樓市場現況：近年重大建設逐漸到位，商辦大樓出租率提高

本計畫所在之北高雄辦公商圈的發展，除了具備捷運紅線交通便利因素，且擁有凹子底公園、美術館等文化休閒園區，漢神巨蛋百貨商圈成型，更提昇本區域休閒與消費機能，串連農十六特區、裕誠商圈、明誠辦公商圈及高鐵左營站區商圈緊密結合，以及未來義聯集團在大順路的義享天地開發計畫已動工興建，可望成為北高雄當前最具發展潛力的重點區，北高雄整體核心辦公商園有擴大發展趨勢。

(2)辦公大樓售價分析：主要辦公群聚區域每坪單價約 9 萬至 33 萬

由表 3-19 可得知，辦公大樓依建物新舊、區位條件等，其售價有所不同，高雄市主要辦公群聚區域之辦公大樓每坪單價約在 9 萬到 33 萬之間，儘管部分建案屋齡較高，惟其大樓區位甚優，故仍可維持較高單價。

表 3-19 高雄地區主要辦公商圈特性綜整表

行政區	辦公商圈名稱	辦公產品特色	銷售單價
左營區	左營高鐵站辦公商圈	因左營站目前為高雄唯一三鐵共構系統，交通便利因素，逐漸形成辦公群聚區域，主要代表為總裁時代廣場。	26～30 萬元／坪
左營區 鼓山區	博愛、明誠路辦公商圈	新興之辦公商圈，包括有百世文教大樓、京城 CBD、市政總裁。	21～26 萬／坪
三民區	後驛辦公商圈	九如路屬早期發展地區，商辦大樓較為老舊，最具代表性為長谷世貿聯合國大樓。	9～14 萬／坪
前金區 新興區	中正路辦公商圈	成長趨於飽和之辦公商圈，包括國泰世莘金融大樓、華國金融中心大廈、華僑產險等。	12～20 萬／坪
	中山、五福路辦公商圈	屬於早期發展，成長趨於飽和之辦公商圈，包括中山清江大樓、百立中山金融大樓等。	13～15 萬／坪
	民族、民權路辦公商圈	辦公商圈建物集中，屋況較斬，為快速發展之辦公區域，包括亞洲商務中心、國泰人壽中正大樓、寶成中正、寶成世紀等大樓。	14～17 萬／坪
苓雅區	四維路辦公商圈	包括四維財經大樓、領航企業、台灣領袖、台鳳帝門、玉山金融大樓等。	12～19 萬／坪
苓雅區 前鎮區	三多商圈	屬新興辦公集聚區域且因多功能經貿園區、高雄軟體科技囝區及亞洲新灣區等重大計畫之椎動，茲將等成為高雄經貿重鎮。目前代表性商辦有高雄國泰中央廣場、寶成企業大樓、亞太財經廣場、中華民因經貿中心、85 東帝士大樓、遠東曼哈頓財經大樓、國城 UFO、中銅大樓等。	12～33 萬／坪

資料來源：本計畫整理。

(3)租金行情長期平緩，A 級辦公大樓約在 500 至 600 元／坪／月間

整體而言，高雄市區一般辦公大樓租金，平均成交行情約落在 400～500 元／坪／月；其中品質及管理較佳之 A 級辦公大樓者如國泰中正大樓、寶成企業總部、國泰四維財經大樓等之每坪租金約達 500～600 元／坪／月，較一般辦公大樓每坪約高出 20%至 40%。另一方面，若屬屋齡較低之 A 級辦公大樓則租金開價落在 900 至 1,000 元／坪／月，實際成交行情約亦達 700～800 元／坪／月，高出一般辦公大樓平均租金水準約 60%，如中鋼集團總部大樓，其屋齡約 6 年，為高雄市少數新完工的 A 級辦公大樓。

2. 基地周邊辦公市場概況

基地周邊目前租金最高的辦公大樓為位於博愛路上的土銀大樓，每坪出租價格約 900 元至 950 元／月之間，其它辦公大樓出租價格，平均介於 550 元到 750 元／坪／月之間。而本計畫基地所在的左營區辦公大樓亦在 550～750 元／坪／月左右。

表 3-20 高雄市區主要辦公大樓租金綜整表

行政區	辦公大樓案名	租金水準(元／坪／月)
左營區	站前企業總部	600～750
	新力企業大樓	550～600
鼓山區	環球企業大樓	450～500
	市政企業總部	600～650
鹽埕區	鹽埕大樓	500～550
新興區	港都之星	400～500
	中正大樓	550～600
	寶城世紀	450～500
前金區	高雄大樓	550～600
	華國世貿金融大樓	400～450
三民區	緯城財經大樓	400～450
	高雄商業大樓	500～550
	王象世貿大樓	450～500
苓雅區	中正四維大樓	500～550
	高雄四維財經大樓	550～600
	亞太財經廣場	500～550
前鎮區	高雄國泰中央廣場	700～800
	中華民國經貿中心	400～450
	寶成企業大樓	700～800
	時代富豪大樓	450～500
	國城 UFO	600～1,000
	中鋼大樓	750～1,000

資料來源：本計畫整理。

(三)小結

本基地位處於凹子底地區細部計畫區內，凹子底扮演著促進北高雄及平衡高雄市發展之角色，因而有關都市生活之經濟、交通、文教及康樂等重要設施，都必須對土地使用作出合理規劃，並依居住密度、土地使用分區、道路系統及公共設施等進行多方面規劃考量，預期充分發揮建設計畫功能，透過有效經營、管理、維護及美

化環境來提高周遭居民生活品質。

高雄市目前主要辦公商圈群聚區域，辦公大樓每坪單價約 9 萬至 33 萬，其租金水準平均每坪在 400～1000 元/月區間，其中以前鎮區交易行情較佳，而近年高雄市重大建設逐漸到位，從南高雄亞洲新灣區的商業不動產重鎮建設計畫，結合捷運與快速路網，也帶動北高雄辦公商圈迅速成長，連帶刺激周圍區域房市蓬勃發展，形成結合辦公、居家、消費與休閒全方位的完整型態。本計畫除了規劃停車空間解決臨近交通壅塞問題外，配合交通、捷運系統及都會區發展新商業中心,配合周邊土地使用規劃引進辦公使用機能進駐，集合交通便利且鄰近左營站三鐵共構，將本計畫基地塑造為具有複合式辦公機能之商業辦公空間，成為高雄都會區之新核心。

肆、開發構想及財務分析

一、開發構想

(一)開發構想

本案基地為公共設施之停車場用地，為發揮公有土地使用與利用效益，擬採用民間自行規劃申請參與公共建設，由政府提供土地、民間投資興建方式辦理，以公共設施用地多目標使用方式進行開發，在不增加政府財政負擔下，提高停車空間；民間則可取得附屬商業設施，達成雙贏。因此本案基地之開發應具備其應有之公益性。

(二)開發原則

1. 遵循相關法令規定

與本案未來開發相關法令有：促參法及其相關法令、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、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、都市計畫法高雄市施行細則、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法、都市設計審議原則、建築技術規則、停車場法及其相關法令、消防法及其相關法令、高雄市建築管理自治條例、身心障礙者權益保障法…等，未來開發時應予遵循。

2. 降低對地區環境影響

(1)為使建築達到永續低碳之綠建築，本案基地開發預計取得並於投資契約有效期間內維持綠建築標章之合格級標準。

(2)本基地臨捷運 R15 站出入口，各類車輛及行人之進出動線及導引指標將妥善規劃，增強商業空間與捷運出入口之動線引導，並避免停車場車輛進出影響捷運站出入口之通行，降低本案開發 對周邊交通衝擊。

(3)為避免運具候車空間對基地周邊道路產生交通衝擊，本案基地車道出入口預計設置於文強路側，並自面臨計畫道路境界線至少退縮 2 公尺以上；退縮建築之空地進行植栽綠化，提升建築綠覆率。

3. 增加就業機會、促進地方發展

本案基地周邊緊鄰多處住宅與開放空間，為避免影響周邊住戶之居住品質，本計畫將引入之附屬事業以較低強度之辦公空間為佳，除可增加就業機會外，更可滿足當地之辦公空間需求。

(三)開發內容概述

本開發內容係以民間申請人所提「高雄市凹子底地區停 5 用地新建營運移轉案」規劃內容進行說明：

1.辦公空間

計畫內規劃配置行政辦公室空間，提供本地區所需高品質之辦公空間。

2.停車場

為提供給在地居民便利的停車空間，基地將開發衍生之停車需求內部化後，並將提供多於現況平面停車場之停車席次，以滿足地區停車需求，改善當地交通及生活環境。

(四)使用內容建築強度規劃

倘依停車場立體多目標使用強度規定，容積樓地板面積附屬事業空間不得超過總容積樓地板面積 1/3，經民間申請人評估尚不具財務可行性，詳表 4-1，故民間申請人提出放寬附屬事業空間至 1/2 之需求，使財務具可行性。

(五)建築退縮規劃

停車場用地申請立體使用時，若建築物因退縮 5 公尺而未能達到建蔽率 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。

表 4-1 土地使用管制訂定前後財務可行性對照表

<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>土地使用管制訂定前
（附屬事業空間為 1/3）</th><th colspan="2">土地使用管制訂定後
（附屬事業空間為 1/2）</th></tr>
<tr><td colspan="2">土地面積</td><td colspan="3">1,292.4m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">法定開發使用強度</td><td colspan="3">建蔽率 80%；容積率 960%</td></tr>
<tr><td colspan="2">實際開發使用強度</td><td>建蔽率 71.50%;容積率 535.16%</td><td colspan="2">建蔽率 71.50%;容積率 535.16%</td></tr>
<tr><td colspan="2">開發容積樓地板面積</td><td>6,916.41m²</td><td colspan="2">6,916.41m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">主、副業比例</td><td>停車場：67%；
附屬事業：33%</td><td colspan="2">停車場：50%；
附屬事業：50%</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築高度</td><td>B1F-8F</td><td colspan="2">B1F-8F</td></tr>
<tr><td colspan="2">量體配置</td><td>停車場：4,633.99m²
附屬事業：2,282.42m²</td><td colspan="2">停車場：3,458.205m²
附屬事業：3,458.205m²</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">各樓層使用</td><td rowspan="4">--</td><td>地上 6 層~8 層</td><td>附屬事業</td></tr>
<tr><td>地上 3 層~5 層</td><td>停車場</td></tr>
<tr><td>地上 1 層~2 層</td><td>附屬事業</td></tr>
<tr><td>地下 1 層</td><td>停車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車數量</td><td>汽車：95 輛；機車：71 輛
自行車：24 輛</td><td colspan="2">汽車：76 輛；機車：71 輛
自行車：24 輛</td></tr>
<tr><td rowspan="5">財務評估指標</td><td>IRR(內部報酬率)</td><td>-0.76%<3%（預期報酬率）</td><td colspan="2">3.41%>3%（預期報酬率）</td></tr>
<tr><td>NPV(淨現值)</td><td>-124,852 千元 < 0</td><td colspan="2">37,707 千元 > 0</td></tr>
<tr><td>回收年期</td><td>無法回收</td><td colspan="2">營運第 27 年</td></tr>
<tr><td>SLR(自償率)</td><td>85.22% < 100%</td><td colspan="2">114.58% > 100%</td></tr>
<tr><td>財務可行性</td><td>不可行</td><td colspan="2">可行</td></tr>
</table>

資料來源：「高雄市凹子底地區停5用地新建營運移轉案」民間申請人規劃內容。
註：財務評估分析資料詳見附件三。

二、財務可行性分析

(一)財務可行性評估

依「高雄市凹子底地區停 5 用地新建營運移轉案」民間申請人規劃構想之財務效益分析結果,須在附屬事業空間達1/2之條件下，方具財務可行性，詳表 4-1 所示。

(二)財務效益分析

從市府效益而言，停 5 用地委外作立體停車場使用後，可增加市府約 4.6 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 4-2 所示。

表 4-2 開發財務效益綜整表

挹注項目			變更後 （附屬事業空間為 1/2）
政府效益	高雄市政府 50 年收益	權利金	0.2 億元
		土地租金	1.97 億元
		營業稅	0.55 億元
		營所稅	0.69 億元
		房屋稅	1.19 億元
		小計	4.6 億元

資料來源：「高雄市凹子底地區停5用地新建營運移轉案」民間申請人規劃內容。

伍、計畫內容

一、訂定理由

「高雄市凹子底地區停 5 用地新建營運移轉案」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。

考量民間申請人規劃內容有提升附屬事業使用比例之需求，而訂定本計畫，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地區停 5 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，提升商業等附屬事業使用比例，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，調整附屬事業面積比例，以提高公共設施營運效率及效能

因現已有民間申請人有意願於本基地開發多目標立體停車場，依該申請人財務可行性分析結果，將附屬事業使用容積樓地板面積由 1/3 提高至 1/2 方具財務可行性，故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，建議放寬附屬事業使用容積樓地板面積比例，以提高民間投資誘因及增加公共設施營運效率及效能。

參考凹子底地區已有停 35、停 13 用地因招商需求而提升附屬事業面積至 1/2 之前例，本基地面積又較該二用地小，相對而言商業開發行為對周邊影響亦較小；且本基地內有捷運站出入口，商業開發行為將有助於大眾運輸為導向之都市發展。

另考量基地周邊居民生活品質，並參考「高雄市凹子底地區停 35 用地民間參與公共建設案」辦理經驗，排除「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中有關立體停車場允許使用之鄰避設施項目，如加油(氣)站、配電場所、變電所及其必要機電設施、天然氣整壓站及遮斷設施。

二、訂定內容

有關本案訂定內容詳如表 5-1 所示。

表 5-1 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5用地	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使用。 二、其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之二分之一： (一)公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用(社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心)等。 (二)餐飲服務。 (三)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、自由職業事務所及金融分支機構。 (四)洗車業、汽機車保養業、 汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 (五)轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 (六)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。 (七)旅館。 (八)地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 (九)地下興建資源回收站。 (十)自行車、機車租賃業。	訂定凹子底地區停5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。 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。 2. 配合市府政策，提升土地開發效益，挹注市府財源。 3. 為立體停車場完全自主營運財務自償，放寬附屬事業面積比例，以提高公共設施營運效率及效能。

陸、基地開發停車供需分析

本計畫基地之開發附屬事業使用機能為「辦公空間」，為探討開發後對周邊交通可能產生之影響，以下將以各類別之開發樓地板面積(表 6-1)所衍生之交通量，推估本計畫開發後可能衍生之停車需求(推估方式詳表 6-2)。其中各開發類別之運具分配率與承載率(表 6-3)為參考基地周邊類似特性開發案例調查資料與交通特性。

表 6-1 基地開發使用面積彙整表

開發類別	樓地板面積(平方公尺)
辦公空間	3,483.16

資料來源：本計畫整理。

表 6-2 停車需求推估方式彙整表

類別	計算方式
辦公室員工	停車需求＝員工數×運具比／承載率
洽公客戶	停車需求＝尖峰小時客戶數×運具比／承載率

資料來源：本計畫整理。

表 6-3 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
辦公室員工	運具分配率	18.00%	41.00%	0.00%	33.00%	8.00%	100.00%
	乘載率	1.3	1.2	1.2	--	--	--
洽公客戶	運具分配率	15.00%	48.00%	5.00%	20.00%	12.00%	100.00%
	乘載率	1.5	1 .3	1.2	--	--	--

資料來源：本計畫整理。

一、辦公室員工衍生停車需求

本計畫於基地規劃約 3,483.16 ㎡(1,053.66 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為 2.4 人/100 ㎡，故本計畫辦公室員工約 84 人。以表 6-3 之開發類別運具分配率與承載率推算，辦公室員工平日停車需求為汽車 12 席，機車 29 席；由於例假日非屬正常一般上班日，故假設假日辦公室員工數約為平日之 1/8，可得假日停車需求為汽車 2 席，機車 4 席，詳表 6-5 所示。

二、洽公客戶衍生停車需求

本計畫於基地規劃約 3,483.16 ㎡(1,053.66 坪)之辦公室空間，考量一般洽公客戶僅使用 1、2 樓空間，本計畫尖峰客戶數僅以 1、2 樓空間進行計算，故實際使用面積約為 1,400.02 ㎡(423.51 坪)。依據本計畫實際調查辦公室空間之顧客使用情形，使用樓地板面積與客戶數約為 4.96 人/100 ㎡；考量 2 樓顧客使用率較低，故使用樓地板面積與客戶數以 2.48 人/100 ㎡推估，經估算本計畫尖峰時段客戶約為 54 人，詳表 6-4 所示。以表 6-3 之開發類別運其分配率與承載率推算，洽公客戶平日停車需求為汽車 6 席，機車 20 席；由於例假日非屬正常一般上班日，故假設假日無洽公客戶，詳表 6-5 所示。

表 6-4 辦公室尖峰客戶彙整表

開發類別	使用面積(㎡)	尖峰小時樓地板面積與顧客數（人／100 ㎡）	尖峰顧客數（人）
辦公室一樓	738.04	4.96	37
辦公室二樓	661.98	2.48	17
總計	1,400.02	--	54

資料來源：本計畫整理。
註：2樓使用面積以實際辦公室樓地板面積之1/2計算。

三、衍生停車需求

綜合前述，本計畫開發後停車需求推估，如表 6-5 所示。平日尖峰衍生停車需求為汽車 18 席、機車停車需求為 49 席；假日衍生停車需求為汽車 2 席、機車 4 席。

考量現況凹子底停 5 停車場已設有 38 席汽車停車位，為了避免低估未來周邊停車需求，故將現有停車場汽車格位，與前述基地衍生停車需求進行加總計算。未來基地平日總停車需求為汽車 56 席、機車為 49 席；假日衍生停車需求為汽車 40 席、機車 4 席。

爰此，本基地設置大於原孟子停車場車位(38 格)加計附屬事業所需衍生停車位(18 格)之數量，實設汽車 76 席、機車 71 席，汽機車席次預期可滿足來此消費購物之需求，並吸納周邊既有停車需求，將停車需求內部化，避免影響周邊道路交通，且基地臨高雄捷運 R15 站出入口，預期未來搭乘

大眾運輸比例將會逐步提升。

表 6-5 本計畫停車需求推估統計表

類別		停車需求計算	平日需求（席）	假日需求（席）
辦公室員工	汽車	員工數x汽車分配率÷乘載率	12	2
	機車	員工數x機車分配率÷乘載平	29	4
洽公客戶	汽車	平日尖峰進入人數x平日汽車分配率÷乘載率	6	0
	機車	平日尖峰進入人數x平日機車分配率÷乘載率	20	0
合計	汽車	--	18	2
	機車	--	49	4

資料來源：本計畫整理。

表 6-6 基地停車供需檢討表

車種別		汽車(輛)		機車(輛)	
		平日	假日	平日	假日
停車需求	辦公室員工	12	2	29	4
	洽公顧客	6	0	20	0
	小計(A)	18	2	49	4
	原孟子停車場(B)	38	38	0	0
	總計(A)＋(B)	56	40	49	4
法定停車位		22		0	
停車數量設置		76		71	
供給是否滿足需求		供給大於需求(76＞56)		供給大於需求(71＞49)	

資料來源：本計畫整理。

四、交通影響改善策略

(一)停車導引牌設置

為引導未來使用停車場之停放車輛駕駛入場，以期於最短時間內完成停車，故依據交通部頒訂之道路交通標誌標線號誌設置規則，於路外停車場服務範圍內之適當地點設置指引標誌，且該指引標誌應標示包含停車場之方向與距離。

(二)加強停車動態資訊服務

公有路外停車場納入自動收費系統，並整合私有路外停車場停車資訊，利用現行交通局已建置完成之即時交通資訊網，透過智慧型手機及網路，提供靜態與動態路外停車場資訊，減低因停車繞行

之車流，達到及停車空間充分利用之效果。

(三)停車空間規劃建議

停車場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。另為避免運具候車空間對基地周邊道路產生交通衝擊，本案基地車道出入口應設置於非博愛路之道路上，並應自面臨計畫道路境界線至少退縮 2 公尺以上，採單進單出方式進出基地。

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使用。

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

(一)公共使用:其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用(社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心)等。

(二)餐飲服務。

(三)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、自由職業事務所及金融分支機構。

(四)洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。

(五)轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。

(六)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。

(七)旅館。

(八)地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。

(九)地下興建資源回收站。

(十)自行車、機車租賃業。

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。