

「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」

申請須知附件目錄

附件 1：「規劃構想書摘要」	1
附件 2：「107 年 9 月 10 日公聽會會議紀錄」	6
附件 3：「智慧停車場規範」	16
附件 4：「資格審查申請文件檢核表」	17
附件 5：「申請書」	21
附件 6：「申請人授權書－授權自然人用」	23
附件 7：「申請人授權書－授權代表公司/法人用」	24
附件 8：「申請人及其負責人印鑑印模單」	25
附件 9：「合作聯盟協議書」	26
附件 10：「協力廠商合作意願書」	28
附件 11：「權利金報價單」	29
附件 12：「申請人疑義請求釋疑表」	30
附件 13：「申請保證金保證書」	31
附件 14：「申請保證金不可撤銷擔保信用狀」	32
附件 15：「履約保證金保證書」	33
附件 16：「履約保證金不可撤銷擔保信用狀」	34
附件 17：「綜合評審階段-甄審委員評分表」	35
附件 18：「綜合評審序位評分總表」	36
附件 19：「申請文件外封套」	38
附件 20：「聲明書」	39
附件 21：「訂定高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停 26)土地使用管制案計畫書」	40

規劃構想書摘要

一、緣起說明

本計畫基地為高雄市灣子內地區之福德停車場(停 26 用地)，位於高雄市苓雅區福德二路與建國一路交叉路口處，緊臨高雄市政府警察局苓雅分局福德二路派出所。基地區位良好，周邊建國路及福德路沿線商家林立、住宅群聚，往來車流量大，並鄰近高雄武廟商圈，因此具有高度停車需求。

原提案人擬在不增加政府財政負擔下，由政府提供土地、民間投資興建方式辦理，以公共設施多目標使用方式進行開發，經營主體事業（停車場業）及附屬事業（視聽歌唱業、餐飲業及辦公空間）。

二、高雄市灣子內地區停 26 用地相關資料

(一) 土地權屬

本計畫基地周邊主要道路，北臨建國一路（28 公尺）、東臨福德二路（17 公尺），附近以住商混合使用為主。基地為高雄市苓雅區五塊厝段 2353 地號，總面積 1,449 平方公尺（約 438 坪），其土地為高雄市所有，管理者為高雄市政府交通局。（參見圖 1、表 1、圖 2）



圖 1 本計畫基地位置示意圖

申請須知附件-1

表 1 本計畫基地土地權屬明細表

地段	地號	所有權人	管理者	面積(m ²)
苓雅區五塊厝段	2353	高雄市	高雄市政府交通局	1,449



圖 2 本計畫基地地籍示意圖

(二) 土地使用分區

本計畫基地位於「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」範圍內，土地使用分區屬停車場用地(立體使用建蔽率 80%、容積率 960%)，土地使用規定依前述細部計畫「土地使用分區管制要點」、「都市計畫法高雄市施行細則」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理。

三、原提案人規劃內容

(一) 原提案人規劃原則

1. 遵循相關法令規定

- (1) 促進民間參與公共建設法及其相關法令
- (2) 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法
- (3) 變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案
- (4) 都市計畫法高雄市施行細則
- (5) 高雄市綠建築自治條例

- (6) 高雄市都市設計審議地區建築基地附設自行車停車位規定
- (7) 都市設計審議原則
- (8) 建築技術規則
- (9) 停車場法及其相關法令
- (10) 消防法及其相關法令
- (11) 高雄市建築管理自治條例
- (12) 身心障礙者權益保障法
- (13) 兒童及少年福利與權益保障法

2. 降低地區環境影響

- (1) 為使建築達到永續低碳之綠建築，本計畫基地開發至少需取得並於投資契約有效期間內維持綠建築標章之銀級標準。
- (2) 未來各類車輛及行人之進出動線及導引指標皆須妥善規劃，增強商業空間及人行空間之動線引導，並避免停車場車輛進出影響車輛之通行，降低本計畫開發對周邊交通衝擊。
- (3) 基地西側及南側皆為 4 米巷道，為避免運具候車空間對基地周邊道路產生之交通衝擊，本計畫基地車道出入口應設置於建國路上，並依規定退縮建築及建築綠覆率要求。

3. 增加就業機會、促進地方發展

本計畫基地周邊緊鄰多處住宅與商業空間，建議引入附屬事業為較低強度之視聽歌唱業、餐飲業及辦公空間，除可增加就業機會外，更可促進當地之產業發展。

(二) 原提案人規劃內容

1. 基地周邊動線

原提案人規劃基地出入口設置於建國一路，採單進單出方式進出基地。(參見圖3)

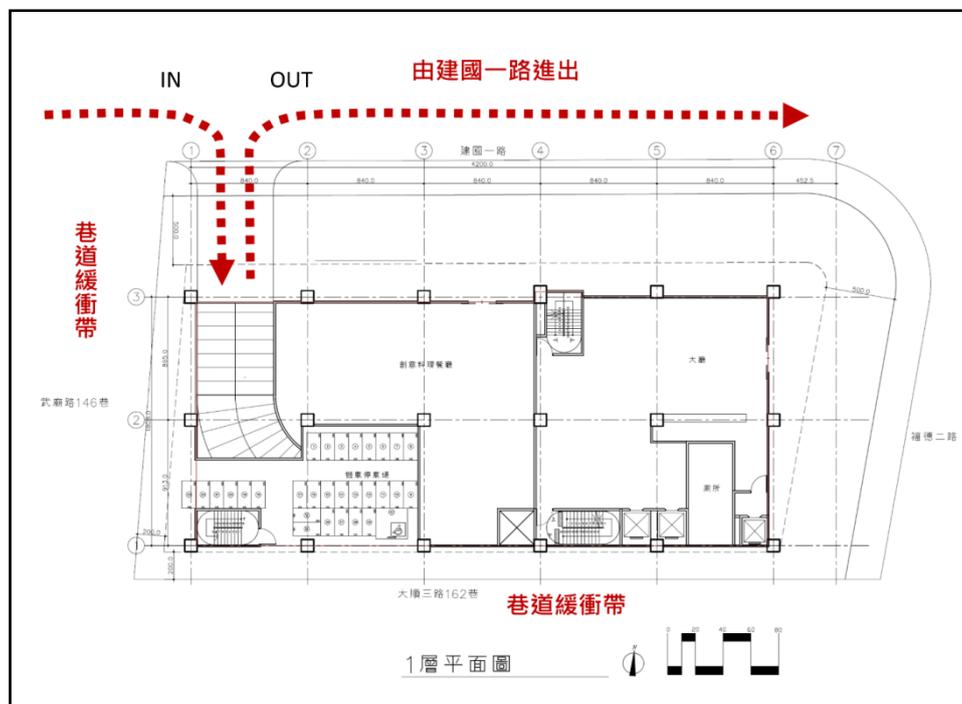


圖3 基地周邊動線示意圖

2. 配置規劃

原提案人擬經營主體事業(停車場業)及附屬事業(視聽歌唱業、餐飲業、辦公空間)，初步預計興建地上8層、地下4層之建物。

(三) 原提案人興建期程與工程預算

1. 施工期預估

原提案人預估規劃設計、建築施工至取得使用執照與裝修許可，合計約3年。

2. 工程費用預估

興建期間預計投入總工程費用考量營建物價上漲後約新臺幣3.95億元。

四、原提案人預期效益

(一) 增加停車供給

基地現況有 34 席小型車停車格、56 席機車停車格，原提案人於初審會議時承諾未來停車場立體多目標使用後，將提供汽車停車位至少 120 席、機車停車位至少 151 席(基地內機車停車位不得少於 56 席，其餘部分得於基地周邊提供特約停車場之方式補足，且其附屬事業之員工及顧客應使用特約停車場為主)，可大幅增加當地公共停車供給。

(二) 增加就業機會

1. 興建期

本計畫於開發初期公共建設相關之營建工程，將能有效導入建築與營建工人之就業機會，預計可創造 100 個工作機會。

2. 營運期

本計畫營運階段將會提供包含餐飲服務、視聽歌唱服務、停車場與營運管理人才等就業機會，預計可創造 90 個工作機會。

(三) 提升公共設施用地使用效益

本計畫除引入民間資金投入公共建設開發而減少政府支出外，另將於特許期間依規定繳付權利金、土地租金、房屋稅、地價稅、營業稅與營利事業所得稅，將可增加政府財政收入。

(四) 活絡產業經濟與帶動區域發展

未來引進集團事業體旗下之完整餐飲休閒產業鏈，將能吸引高雄市相關產業至本計畫區投資，可強化地方商業、經濟及地方生活等機能發展。

(五) 提升市民生活品質

未來多目標立體停車場相關設施興建完成後，將透過收取合理停車費方式，提供市民及周邊里民使用，經由民間機構專業與彈性之營運，增進公共設施服務水準，進而提升市民生活品質。

《此規劃方案內容，僅供其他民間申請人參考，不屬申請須知釋疑範圍，詳細要求規範請詳閱公開徵求文件》

高雄市政府交通局

「高雄市灣子內地區停 26 用地興建營運移轉案」公聽會 會議紀錄

一、時間：107年9月10日(星期一)下午7時整

二、地點：本市苓雅區正文正言里活動中心(福德二路77號2樓)

三、主席：林專門委員弘慎

記錄：鄭雅楓

四、出席單位及人員：(詳簽到表)

五、主席致詞：(略)

六、簡報內容：(略)

七、與會單位意見(依發言順序)：

(一) 苓雅區正文里辦公處 莊里長文忠(第一次發言)：

1. 本案申請人規劃地上8層樓、地下4層樓之建築物，但僅有地下室是停車場，提供的停車位並不多，恐怕無法滿足停車需求。
2. 本案基地周邊的路邊停車位較不足，且福德派出所的警車數量多，常發生與里民競爭路邊停車位的問題，不知本案是否可將部分車位提供予派出所警車停放，以釋放路邊停車位予里民使用。
3. 本案基地位於正文里，申請人回饋給附近里民的優惠停車位，本里應享有較多配額，以符合里民期待。

(二) 苓雅區五福里辦公處 邱里長瑞祥(第一次發言)：

1. 福德停車場原本有34個汽車停車位，若以申請人開發地下四層而言，應該要有136個汽車停車位，但目前規劃方案只有90個汽車停車位，車位似有減少。
2. 本案屬於獎勵投資的BOT案，不知申請人經營的附屬事業需要多少個停車位？開放給公共使用的停車位有多少個？提供給里民的優惠停車位又有多少個？

(三) 本局 蔡科長耀吉(第一次發言)：

1. 市區停車位數量不足且土地有限，因此停車場立體化為未來趨勢，但興建立體停車場的成本非常高，根據交通局內部估算，地下層每一格停車位的平均造價約 120 萬元，地上層每一格停車位的平均造價約 70 萬元。
2. 依正文里莊文忠里長及五福里邱瑞祥里長的意見，主要可歸納為 2 點，首先為停車位數量太少、其次為里民回饋問題。
3. 以我們交通局興建立體停車場的經驗而言，基地面積至少需達 2 分地（約 587 坪）才具開發效益。而本案基地較小（約 438 坪），且未來四周臨路部分還要依據都市計畫規定退縮 5 米建築，使得本案可開發量體十分有限，故未來還需透過都市計畫變更放寬部分開發條件（如退縮建築規定），才有可能使得本案規劃更多停車位；或者申請人亦可規劃部分採機械式停車方式，以增加停車位。
4. 目前公聽會報告的內容為申請人初步規劃構想，有關停車位數量、里民回饋事項...等，交通局後續會進行嚴格把關並與申請人溝通協調。像是交通局過去辦理的凹子底停車場促參案件，也有要求申請人要提供一定比例的里民優惠車位。

(四) 苓雅區五福里辦公處 邱里長瑞祥(第二次發言)：

本案政策需求評估時，交通局是否有針對停車位數量進行評估考量？

(五) 本局 蔡科長耀吉(第二次發言)：

針對五福里邱瑞祥里長的意見，我們初步認為申請人所提供的汽車停車位至少應達 120 席以上、機車停車位也要增加，而政府也必須瞭解申請人的規劃困難點，在都市計畫層面予以協助，如退縮建築規定。本案若初審通過，後續尚會公告讓其他民間申請人得以進行申請，由市府從中選出最優申請人。

(六) 本局 林專門委員弘慎(第一次發言)：

目前報告的內容為申請人初步規劃構想，並不是最終方案。交通局在初審過後，還會公開徵求其他民間申請人，選出最好的規劃方案。

(七) 苓雅區正文里辦公處 莊里長文忠(第二次發言)：

本案基地若考量退縮建築，能開發的建築規模確實有限，建議福德派出所這棟建築物的地下室與本案基地合併開發停車場，以大幅增加停車供給。

(八) 本局 林專門委員弘慎(第二次發言)：

目前市府確實有將 2 塊地合併做多目標使用的 BOT 開發案例，交通局可以再評估。

(九) 市議員周玲奴服務處 顏助理志誠：

1. 本案是否有考慮使用機械停車位，以增加停車供給。
2. 本案停車場出入口規劃在車流量大的建國一路，是否會對交通安全產生影響？

(十) 市議員蕭永達服務處 黃主任淑禎：

1. 我相當同意科長的說明，現今都市土地寸土寸金，如何把停車空間極大化將是未來趨勢。也贊同正文里莊文忠里長的想法，可考慮把福德派出所這棟建築物的地下室與本案基地合併開發，創造更高的效益。
2. 申請人應同時考量經營附屬事業的停車需求與公共使用停車需求，因此希望本案汽、機車的停車位數量能再增加。

(十一) 市議員許崑源服務處 吳主任弘宜：

里長的意見多傾向於增加停車位數量，我也希望申請人能多提供一些回饋事項，以造福鄰里。

(十二) 苓雅區正大里辦公處 陳里長文隆：

福德派出所這棟建築物的屋齡約 30 年左右，建議可以與本案基地合併分期分區開發。

(十三) 苓雅區五福里辦公處 邱里長瑞祥(第三次發言)：

興建期時(3年)，福德停車場原34個車位將無法使用，是否有配套措施？

(十四) 黃堃典建築師事務所 黃建築師堃典：

1. 目前大家最在意的是停車位數量的問題，本案基地容積率雖高(960%)，但容積使用多寡仍須視申請人的需求及投資考量，本案目前初步規劃開挖地下4層樓，我想興建成本應該不低，申請人必須想辦法用地上樓層的經營回收投資成本，我想難度也不低。
2. 因申請人經營餐飲事業的停車需求尖峰時段不長，建議申請人可規劃尖峰時段的其他停車替代方案，以維護公共停車使用的權利。
3. 建國一路比較壅塞的地方應是靠近交流道處，故對本案這邊出入的影響應該不大。就目前整個建築配置來看，因本案基地屬於狹長型，依整體效益考量，出入口設置在建國一路應是比較可行的。
4. 本案若採停車塔規劃亦有機會，但還是必須看申請人的經營需求，且民眾在未來使用上可能需要適應較長的等候時間。
5. 目前有5米退縮建築的限制，由於申請人規劃經營餐飲事業，因此會有裝卸貨需求，若進入地下室空間可能會干擾道路上的車流，倘經都市計畫變更不用退縮太多的話，可利用後側巷子旁的空間進行裝卸貨，應該可以降低對周邊交通衝擊的影響。

(十五) 文藻外語大學國際企業管理系 賴教授文泰(第一次發言)：

1. 從交通層面來看出入口設在次要道路較好，而依建築師所說，從建築配置來看設在主要道路上較具開發效益。這部分未來會經過交通局的建築物交通影響評估審查。
2. 機械式停車位當然可以增加車位數，但在管理層面與使用便利性較有後續問題，這個是未來必須權衡之處。
3. 土地合併開發必須與各單位協調後，才能評估可行性，還需要後續討

論。

4. BOT 係以民間投資與政府合作的模式進行，故要能讓廠商有合理利潤下，才有機會促成投資開發，市府為維護公共利益，在程序上必須舉辦公聽會，以聽取地方民意，作為初審參考。本案基地規模較小，雖有其限制，但政府必須於審查中替民眾爭取權益，達到三方平衡（政府、民間申請人、民眾）。
5. 地方居民對於自己的需求應儘量發言爭取，如需要什麼回饋事項、需要申請人達到什麼標準、交通衝擊如何降低...等，讓交通局可以要求申請人在合理利潤下綜合評估考量。

（十六）苓雅區正言里辦公處 古里長金川：

希望本案的地上樓層可以高一點。

（十七）文藻外語大學國際企業管理系 賴教授文泰(第二次發言)：

立體停車場蓋太高會有日照的問題，若居民不反對的話，當然可以蓋越高越好。但依 BOT 的精神還是要讓民間申請人有合理報酬之情況下，完成公共設施之投資開發。

（十八）本局 蔡科長耀吉(第三次發言)：

1. 以停車場使用者的角度來看，蓋得太高使用上較不方便，故地上 7-8 層樓應該是適當的樓層數。
2. 至於興建期間，依據交通局以往的經驗，會儘量協調鄰近的公有地、行政機關或學校等作為替代停車處所。
3. 有關停車場出入口設置在建國一路的問題，以目前基地條件而言，如建築師所說應該可行；另建國一路的車流量尖峰時間大概在上下班的時段，倘申請人設計上確實有需要將出入口設在建國一路，交通局可以建議申請人在尖峰時段派員協助指揮交通，以降低交通衝擊。
4. 在高雄市經營停車場屬薄利行業，民眾對於停車費率的接受程度跟台北有相當大的落差，故本 BOT 案還是要讓廠商有合理的利潤才会有投

資意願。

(十九) 市民蒲 O 傑(書面意見)：

因附近鄰里停車困難，本基地應全部開發為公共立體停車場，故反對此案。

(二十) 市民李 O 珍(書面意見)：

因平時正文正言里活動中心常辦理活動課程，須有停車位給參與活動者使用，且附近里民的停車需求高，若本案採 BOT 開發，應興建立體停車場，機車位才規劃 30 格根本不敷使用，故請市府重新尋找業者規劃，最好是能闢建立體停車場。

八、會議結論：

今天辦理公聽會的主要目的在於蒐集各方意見，交通局會將相關意見彙整給初審委員參考，如後續有其他的問題也可洽交通局討論，謝謝大家的參與。

散會：下午 8 時 10 分

高雄市政府交通局

「高雄市灣子內地區停 26 用地興建營運移轉案」公聽會簽到單

- 一、 時間：107 年 9 月 10 日(星期一) 下午 7 時整
- 二、 地點：本市苓雅區正文正言里活動中心 (福德二路 77 號 2 樓)
- 三、 主持人：林專門委員弘慎
- 四、 出席單位及人員：

單位名稱	簽名處
高雄市苓雅區公所	
高雄市政府交通局	林弘慎
	蔡耀志
	吳松琦
	鄭雅倫
	林俊德
文藻外語大學國際企業管理系 賴文泰 教授	賴文泰
黃堃典建築師事務所 黃堃典 建築師	黃堃典
龍楹工程顧問有限公司	鄭其凱
	張雅雯
	陳美琦
	潘七家

高雄市政府交通局

「高雄市灣子內地區停 26 用地興建營運移轉案」公聽會簽到單

- 一、 時間：107 年 9 月 10 日(星期一) 下午 7 時整
- 二、 地點：本市苓雅區正文正言里活動中心（福德二路 77 號 2 樓）
- 三、 主持人：林專門委員弘慎
- 四、 出席單位及人員：

單位名稱	簽名處
市議員 <u>吳益政</u> 服務處	
市議員 <u>周玲奴</u> 服務處	周玲奴
市議員 <u>郭建盟</u> 服務處	
市議員 <u>許崑源</u> 服務處	許崑源
市議員 <u>黃紹庭</u> 服務處	
市議員 <u>蕭永達</u> 服務處	蕭永達
市議員 _____ 服務處	
市議員 _____ 服務處	
市議員 _____ 服務處	

(以上排列以姓氏筆劃為序)

高雄市政府交通局

「高雄市灣子內地區停 26 用地興建營運移轉案」公聽會簽到單

- 一、 時間：107 年 9 月 10 日(星期一)下午 7 時整
- 二、 地點：本市苓雅區正文正言里活動中心（福德二路 77 號 2 樓）
- 三、 主持人：林專門委員弘慎
- 四、 出席單位及人員：

單位名稱	簽名處
<u>苓雅區民主里</u> 里辦公處	
<u>苓雅區五福里</u> 里辦公處	邱瑞祥
<u>苓雅區正心里</u> 里辦公處	林廷安
<u>苓雅區正大里</u> 里辦公處	陳文隆
<u>苓雅區正文里</u> 里辦公處	莊文忠
<u>苓雅區正言里</u> 里辦公處	古金川
<u>苓雅區五權里</u> 里辦公處	
_____ 里辦公處	
_____ 里辦公處	

高雄市政府交通局

「高雄市灣子內地區停 26 用地興建營運移轉案」公聽會簽到單

- 一、時間：107 年 9 月 10 日(星期一)下午 7 時整
- 二、地點：本市苓雅區正文正言里活動中心（福德二路 77 號 2 樓）
- 三、主持人：林專門委員弘慎
- 四、出席單位及人員：

序位	姓名	序位	姓名
1	柯○達	13	
2	張○英	14	
3	沙○偉	15	
4	谷○鐘	16	
5	林○香	17	
6	王○蘭	18	
7	曹○世	19	
8	李○冰	20	
9	柯○枝	21	
10	游○○壽	22	
11	滿○琴	23	
12	葉○壽	24	

智慧停車場規範

為提供即時之停車資訊，本案應建置車牌辨識系統（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。

一、需求範圍概述

營運廠商須自行負擔增添、更新、損壞修繕或保養自動化收費系統（含自動繳費機、車牌辨識系統）、電子票證付費設備等智慧化停管設備相關費用，另應隨時保持設備正常運作及清潔，遇有臨時故障應立即派員修理或更換零件，並做成記錄供機關查核。

二、建置設備規範

（一）電腦收費管理系統

含柵欄機、入口出票機，出口驗票機、自動繳費機等，電子收費系統須與出票機及驗票機整合，以電子設備感應進場及出場時感應扣款之功能，感應系統須通過相關票證公司之認證程序（具列印發票功能），另至少提供「一卡通」感應扣款收費功能，惟配合政策執行，未來新增其它電子票證，廠商須配合增設，相關費用由廠商負擔。

（二）數位影像監視系統

監視範圍至少須涵蓋車道、停車格位區、出入口處及自動繳費機等，且須即時將影像資訊傳回廠商設置之監控中心，其所衍生之網路、通信、軟體、憑證及其他相關費用由廠商負擔。

（三）停車場辨識設備

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外，快速導引民眾尋找空位停放，並減少車輛排放廢氣量，其所衍生之網路、通信、軟體、憑證及其他相關費用由廠商負擔。

「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」

資格審查申請文件檢核表

案號：

民間申請人代號：

資格證明文件應視民間申請人為單一廠商、企業聯盟，而具備下列應檢附文件：

類別	檢附文件	檢核重點	符合/不符合	不符合原因	
單一廠商	1. 一般資格證明文件	(1)公司或法人登記證明文件(如：1.公司登記證明書 2.變更登記表)。 (2)外國法人須符合公司法認許營業。 (3)須取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，應檢附其已取得相關同意或許可之證明，若尚未取得者，應出具附件 20 之聲明書。	<input type="checkbox"/> 公司或法人資格證明文件是否齊備。 <input type="checkbox"/> 若為影本查驗是否加蓋公司及負責人印鑑，並註記「與正本相符」相符。 <input type="checkbox"/> 如為需取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者是否已取得同意或許可，若尚未取得者，是否出具附件 20 之聲明書。		
	2. 財務能力及債信能力證明文件	(1)最近 2 年(公司成立未滿 2 年者，則為成立後該年度)經合格會計師簽證之財務報表。 (2)最近 3 年(公司成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度)無退票紀錄證明文件(證明文件查詢日期應為本案公告日以後)。	<input type="checkbox"/> 最近 2 年之財務報告書等相關資料、最近 3 年無退票紀錄證明或國內外債信評、納稅證明等證明之文件是否齊備。 <input type="checkbox"/> 無退票紀錄之證明文件，查詢日期應為本案公告日以後。 <input type="checkbox"/> 信用證明文件未經塗改且經查覆單位蓋章。 <input type="checkbox"/> 若為影本並查驗是否加蓋公司及		

類別	檢附文件	檢核重點	符合/ 不符合	不符合 原因
	<p>(3)納稅證明：</p> <p>a. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯。如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅稅捐稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。</p> <p>b. 最近3年(公司成立未滿3年者，則為成立後所有年度)「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯或封面影本。</p>	<p>負責人印鑑。</p> <p><input type="checkbox"/>申請人資本額是否符合本案之要求。</p> <p><input type="checkbox"/>是否蓋有我國駐外單位之戳記。</p> <p><input type="checkbox"/>申請人所提送之申請文件是否依公告規定格式填具清楚完整。</p>		
3. 實績證明文件	<p>申請人或其負責人或協力廠商應具備實際經營停車場設施至少1年之經驗，並能提供具體相關之證明文件者(如：停車場登記證、契約書影本等)。</p>	<p><input type="checkbox"/>是否有左列條件之經營經驗。</p> <p><input type="checkbox"/>以協力廠商之實績提出者，是否同時檢附協力廠商合作意願書。</p>		
企業聯盟	<p>1. 各成員之資格證明文件</p> <p>(1)商業登記證明文件。(如：1. 公司登記證明書 2. 變更登記表)。</p> <p>(2)外國法人須符合公司法認許營業。</p> <p>(3)須取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，應檢附其已取得相關同意或許可之證明，若尚未取得者，應出具附件 20 之聲明書。</p> <p>2. 各成員之財務能力及債信</p> <p>(1)最近2年(公司成立未滿2年者，則為成立後該年度)經合格會計師簽證之財務報表。</p>	<p><input type="checkbox"/>公司資格證明文件是否齊備。</p> <p><input type="checkbox"/>若為影本查驗是否加蓋公司及負責人印鑑，並註記「與正本相符」相符。</p> <p><input type="checkbox"/>如為需取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者是否已取得同意或許可，若尚未取得者，是否出具附件 20 之聲明書。</p> <p><input type="checkbox"/>最近2年之財務報告書等相關資料、最近3年無退票紀錄證明或國內外債信評、納稅證明等證明之文件是否齊備。</p>		

類別	檢附文件	檢核重點	符合/不符合	不符合原因
能力證明文件	(2)最近3年(公司成立未滿3年者,則為成立後所有年度)無退票記錄證明文件(證明文件查詢日期應為本案公告日以後)。 (3)納稅證明: a. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯。如不及提出最近一期納稅證明者,得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者,得以營業稅稅捐稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。 b. 最近3年(公司成立未滿3年者,則為成立後所有年度)「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯或封面影本。	<input type="checkbox"/> 無退票紀錄之證明文件,查詢日期應為本案公告日以後。 <input type="checkbox"/> 信用證明文件未經塗改且經查覆單位蓋章。 <input type="checkbox"/> 若為影本並查驗是否加蓋公司及負責人印鑑。 <input type="checkbox"/> 申請人資本額是否符合本案之要求。 <input type="checkbox"/> 是否蓋有我國駐外單位之戳記。 <input type="checkbox"/> 申請人所提送之申請文件是否依公告規定格式填具清楚完整。		
3. 實績證明文件	申請人或其負責人或協力廠商應具備實際經營停車場設施至少1年之經驗,並能提供具體相關之證明文件者(如:停車場登記證、契約書影本等)。	<input type="checkbox"/> 是否有左列條件之經營經驗。 <input type="checkbox"/> 以協力廠商之實績提出者,是否同時檢附協力廠商合作意願書。		
投資計畫書 15 份		<input type="checkbox"/> 提送份數及頁數是否符合規定。		
資格審查結果: <input type="checkbox"/> 通過 <input type="checkbox"/> 不符合,應予補件(原因:) <input type="checkbox"/> 不通過(原因:)				
審查人:				

註 1: 申請人請確實依本案申請須知第 5.7 條規定,就表列次序、文件項目、文件內容、相關封裝方式等予以撰寫與提送本案投資申請文件,投件前並請逐項查核,以免因此喪失投資申請資格。

註 2: 檢附證件係影本者,應加蓋廠商及負責人印鑑並註記「與正本相符」。

註3：民間申請人為企業聯盟者，應一併出具各家公司之法人資格證明文件；企業聯盟內包括財團法人時，亦應一併出具「檢附文件」欄內所需資料，始視為「合格」。

註4：民間申請人為外國法人者，需具備：

- (1) 外國公司之母國核發之得證明公司合法組織存續營業之文書，如公司執照影本、營業執照影本、其他特許執照影本、主管官署證明函、或公司登記資料證明文件影本等(法人資格證明文件須經該公司所在國公證人公證及中華民國駐外機構認證)。
- (2) 我國登記目的事業主管機關所發給證明該外國公司經認許之文件影本(得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之)。
- (3) 如提供文件係以外國語言記載者，應併同提出中譯本，並切結中譯本內容與原本內容相符。

申請書

受文者：高雄市政府

主旨：檢送貴機關辦理「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」

(以下簡稱本案)之申請文件，請查照。

說明：

- 一、依據本申請須知（包括但不限於申請須知、契約草案、公告或變更公告內容、及其他補充文件）等相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀本申請須知之內容，茲承諾遵守本申請須知所規定之全部事項，並同意履行本申請須知所記載申請人應盡義務。
- 三、本申請人有意願參與投資辦理本案之工作範圍，並同意達到甄審會、主辦機關及執行機關所提之要求。
- 四、為評審本申請人之資格，甄審會、工作小組、執行機關、主辦機關或其代理人有權以任何方式查證本申請人所提之申請文件、投資計畫書等一切相關資料。
- 五、本申請人所提送書表文件之記載事項為屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 六、本申請人所提投資計畫書各項投資計畫構想、文件、資料及其他一切相關資訊之內容，授權執行機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不得撤銷此項授權且執行機關不須因此支付任何費用。
- 七、本申請人同意對本申請書不以任何理由撤回、撤銷、解除、補正、補件或其他變更行為。
- 八、本申請人同意對「申請須知」之任何疑義，以主辦機關或執行機關之解釋為準，對於「申請須知」之任何誤解或因誤解造成之任何失權之損失，概由申請人自行負責。

申請人名稱（單一廠商申請人或合作聯盟名稱）：

廠商地址：

申請人簽章：

授權代表人：

授權代表人簽章：

廠商電話/傳真：

合作聯盟成員名稱：

地址：

簽章：

電話/傳真號碼：

合作聯盟成員名稱：

地址：

簽章：

電話/傳真號碼：

中 華 民 國 年 月 日

註：

1. 本表內合作聯盟成員欄位不敷使用，請自行影印填寫。
2. 應加蓋公司及負責人印鑑章

「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」 授權書

_____ (以下簡稱「本廠商」)，係依
_____ 國法律籌組設立且現仍合法存續之公司／法人，設於
_____，茲授權_____ 先生／女士為代理人，代
理本廠商向高雄市政府就「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」出席
審核作業並全權處理相關規定事宜。

謹於中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日由本廠商立本授權書為憑。

立授權書人

廠商名稱： (簽章)

代表人： (簽章)

統一編號：

廠商地址：

電 話：

代理人

姓 名： (簽章)

身份證字號：

地 址：

電 話：

備註：

1. 簽立本授權書者如為本國廠商，應加蓋廠商及代表人印鑑；如為外國廠商，應由公司代表人簽章，經公司所在地之公(認)證機構公(認)證並經我國駐外單位認證。
2. 請將本授權書隨申請文件於申請時一併提出。
3. 本授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」 授權書

_____ (以下簡稱「本廠商」)，係依
_____ 國法律籌組設立且現仍合法存續之公司／法人，設
於 _____，茲授權依中華民國法律設立且現仍合法存續，
設於 _____ 之 _____ 公司/法
人為代理人，代理本廠商向高雄市政府就「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營
運移轉案」出席審核作業並全權處理相關規定事宜，該代理人就上述有關事宜享
有任免複代理人之權利。

謹於中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日由本廠商簽立本授權書為憑。

立授權書人

廠商名稱： (簽章)

代表人： (簽章)

統一編號：

廠商地址：

電 話：

代理人(授權代表廠商)

廠商名稱： (簽章)

代表人： (簽章)

統一編號：

廠商地址：

電 話：

備註：

1. 簽立本授權書者如為本國廠商，應加蓋廠商及代表人印鑑；如為外國廠商，應由公司代表人簽章，經公司所在地之公(認)證機構公(認)證並經我國駐外單位認證。
2. 請將本授權書隨申請文件於申請時一併提出；本授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

附件8：「申請人及其負責人印鑑印模單」

「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」

申請人及其負責人印鑑印模單

申請人名稱：

負責人（或代表人）：

聯絡地址：

聯絡電話：

傳真：

申請人印章印模

負責人（或代表人）印章印模

註：本印模單應附在證件封內；申請人如為合作聯盟，應由合作聯盟授權代表出具。

「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」

合作聯盟協議書

立書人_____ (記載所有廠商名稱)(以下簡稱立書人等)，立書人等為共同合作參與「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」申請事宜，茲協議如后，以資信守：

- 一、立書人等共同合作參與本案申請作業，本案相關一切程序聯絡、物件受領等授權指定由_____為代表人代為處理。於本案程序進行中將不更換立書人所有成員、立書人等亦不得為自己或他人利益、直接或間接再成為本案其他合作聯盟一員，或單獨提出本案申請。
- 二、立書人等保證於本協議書存續期間立書人等相互間非單一公司／法人，且非公司法第三百六十九條之一規定之關係企業。
- 三、立書人等獲選為本案最優申請人後，將立即投資籌組公司以作為本案之民間機構，並擔任該公司之發起人。
- 四、立書人等同意積極協助、配合、挹注投資民間機構，以辦理本案之興建、經營、及立書人向主辦機關等機關承諾之事項及應辦事項。
- 五、立書人等實際工作分工(請依實際協議內容詳實填載，惟倘現階段無詳細協議內容者，可免填寫)：
- 六、立書人等義務分配(請依實際協議內容詳實填載，含立書人等於投資公司認股比例，惟倘現階段無詳細協議內容者，可免填寫)：
- 七、立書人等權利分配(請依實際協議內容詳實填載，惟倘現階段無詳細協議內容者，可免填寫)：
- 八、立書人等同意關於本協議書之權利義務互負連帶責任，惟因法令限制不得為之者，不在此限。
- 九、本協議書之內容自簽訂之日起生效，至民間機構簽訂「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」投資契約之日起三年失其效力。
- 十、立書人等明確知悉，立書人等成員、本協議書內容或立書人等已提出之計畫或提供之文件等倘有變更需求，應事先敘明變更理由及變更內容，向主辦機關書面提出，未經主辦機關書面同意逕變更者，主辦機關得決定立書人於本案喪失任何資格，立書人等絕無異議。

「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」

申請保證金保證書

- 一、立保證金保證書人_____（以下簡稱「本行」），設址於_____，茲因（申請人，以下簡稱「被保證人」）申請高雄市政府交通局（以下簡稱「執行機關」）「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」（以下簡稱「本案」），並依本案招商文件繳交申請保證金新臺幣 200 萬元整予執行機關。經本行同意出據此保證金保證書為其擔保，以保證被保證人確實履行義務。
- 二、本保證書為本行與執行機關之獨立債務，本行保證在本保證書有效期限及保證金範圍內，於接獲執行機關要求本行履行申請保證責任時，本行承諾放棄先訴抗辯權，且不經任何協調或爭訟之程序，應即將執行機關所主張之放棄金額如數給付執行機關，本行絕不提出任何異議，亦絕不以任何理由推諉拖延。
- 三、本行承諾絕不因任何原因對執行機關逕行行使抵銷權。
- 四、本保證書有效期限為自本保證書簽發之日起至本案收件期限截止日起 12 個月止；或至執行機關以書面通知本行解除保證責任之日止（以期限先發生者為準）。
- 五、被保證人及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。
- 六、本保證書由本行（簽署人姓名）全職代表（銀行名稱）簽署，並加蓋本行印信後生效。
- 七、本保證書正本 1 式 2 份及副本 1 份，正本由執行機關及本行各執 1 份，副本由被保證人存執。

保證銀行：（加蓋金融機構印信）

負責人（或代表人）：

（職銜） （姓名） （簽章）

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件14：「申請保證金不可撤銷擔保信用狀」

「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」

申請保證金不可撤銷擔保信用狀

_____銀行

地址：

日期：中華民國 年 月 日

茲循右列申請人之請求發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」第 600 號 2007 年版(或最新適用版本)之規定	信用狀號碼：	通知銀行編號：
	申請人：	日期：
通知銀行：	金額：新臺幣 _____ 元整	
受益人：高雄市政府交通局 地址：	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限： 至中華民國 年 月 日止	
本信用狀係為擔保 (申請人) 就信用狀受益人高雄市政府交通局辦理之「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」所須繳納之申請保證金。 上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。 一、付款人： _____ 銀行 二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。 三、金額：不逾本信用狀金額。 四、應檢附之單證如下： 1. 付款申請書 1 份。 2. 匯票。 上列單證應載明本信用狀之日期、號碼及「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」名稱。		
特別指示： 1. 與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。 2. 受益人得請求分批付款。		
備註： 1. 上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。 2. 上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。 3. 本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。		
_____銀行		有權簽章人簽章

「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」

履約保證金保證書

- 一、立保證金保證書人_____（以下簡稱本行），設址於_____，因_____廠商（投資廠商名稱，以下簡稱本廠商）於民國 年 月 日與高雄市政府簽訂「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」投資契約（以下簡稱「投資契約」），依該約之約定，_____廠商於簽訂「投資契約」同時，應繳交履約保證金新臺幣_____萬元整予高雄市政府，茲由本行開具等額之不可撤銷履約保證金保證書，以替代_____廠商履約保證金現金之提出。
- 二、本保證書為本行與高雄市政府之獨立債務，本行保證在本保證書有效期限及保證金額之範圍內，於接獲高雄市政府載明「因_____廠商違約致「投資契約」終止」或「_____廠商未依「投資契約」延展本保證書有效期限」之書面通知，並要求本行履行履約保證責任時，本行承諾不經任何協調或爭訟之程序，應即將高雄市政府所主張之保證金額，如數給付高雄市政府或其指定之機關，本行絕不提出任何異議，亦絕不以任何理由推諉拖延，履約保證金有依投資合約規定遞減者，本保證書保證總額比照遞減。
- 三、本行承諾絕不因任何原因逕行行使抵銷權。
- 四、本保證書有效期限為自本保證書簽發之日起至民國 年 月 日止，或至高雄市政府以書面通知本行解除保證責任之日止（以期限先發生者為準）。
- 五、_____廠商及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。
- 六、本保證書由本行_____（簽署人姓名）全權代表_____（銀行名稱）簽署，並加蓋本行印信或經理職章後生效。
- 七、本申請書正本乙式 2 份，由高雄市政府及本行各執一份，副本一份由_____廠商存執。

保證銀行：_____（加蓋金融機構印信）

負責人（或代表人）：

_____（職銜） _____（姓名） _____（簽章）

地址：

電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」

履約保證金不可撤銷擔保信用狀

_____銀行

地址：

日期：中華民國 年 月 日

茲循右列申請人之請求發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」第 600 號 2007 年版(或最新適用版本)之規定	信用狀號碼：	通知銀行編號：
	日期：	
通知銀行：	申請人：	地址：
受益人：高雄市政府 地址：	金額：新臺幣	元整
	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限： 至中華民國 年 月 日止	
本信用狀係為擔保 (申請人) 就信用狀受益人高雄市政府辦理之「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」所須繳納之履約保證金。 上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。 一、付款人： 銀行 二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。 三、金額：不逾本信用狀金額。 四、應檢附之單證如下： 1. 付款申請書 1 份。 2. 匯票。 上列單證應載明本信用狀之日期、號碼及「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」名稱。		
特別指示： 1. 與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。 2. 受益人得請求分批付款。		
備註： 1. 上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。 2. 上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。 3. 本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。		
_____銀行		有權簽章人簽章

附件17：「綜合評審階段-甄審委員評分表」

高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案
綜合評審階段-甄審委員評分表

評分表（委員）編號：_____（由委員自行抽號填入）

甄審日期：中華民國_____年_____月_____日

甄審項目	配 分	得 分				
		申請人1	申請人2	申請人3	申請人4	申請人5
1.民間申請人背景、 團隊組成及實績	20					
2.規劃構想可行性	30					
3.財務計畫及權利金	25					
4.睦鄰計畫及公共利 益之達成	15					
5.簡報及答詢	10					
加總分數	100					
序 位						
備註： 註1：總平均分數 70 分（含）以上為合格，總平均分數未達 70 分或 1/2 以上出席委員評分未達 70 分者，為不合格不列入排序。 註2：個別委員加總評分未達 70 分或逾 90 分時，請敘明評分理由。 註3：各出席委員之評分表，除法令另有規定外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。						
委員意見及說明事項：						

（黏貼處）

委員簽名：

（折疊線）（請撕去雙面膠紙表層後往上折疊黏貼）

附件18：「綜合評審序位評分總表」

高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案
綜合評審序位評分總表

甄審日期：中華民國 年 月 日

甄審結果表

委員編號	申請人 1		申請人 2		申請人 3		申請人 4		申請人 5	
	總分	序分	總分	總分	總分	序分	總分	序分	總分	序分
委員 001										
委員 002										
委員 003										
委員 004										
委員 005										
委員 006										
委員 007										
委員 008										
委員 009										
總得分/總序分										
名次										

<p>公 開 徵 求 其 他 申 請 人 評 選 結 果</p>	<p>一、_____ (公司或企業聯盟), 經出席甄審委員半數 以上同意為最優申請人。</p> <p>二、_____ (公司或企業聯盟), 經出席甄審委員半數 以上同意為次優申請人。</p>
<p>召 集 人 簽 名</p>	
<p>出 席 甄 審 委 員 簽 名</p>	
<p>列 席 人 員 簽 名</p>	

附件19：「申請文件外封套」

掛號
或
快捷

編號	
----	--

(本欄由高雄市政府交通局編列號碼)

申請文件 外封

截止收件時間：108年5月20日下午5時00分止

郵寄：以送達為憑

兩項擇一

專人送達：以機關收件章為憑

申請人：

(應加蓋公司及負責人印鑑章；申請人如為合作聯盟，應由合作聯盟授權代表公司出具。)

地址：

郵寄：80054 高雄市新興區中正三路 25 號 8 樓

請於內打勾

專人送達：高雄市政府交通局政風室

80054 高雄市新興區中正三路 25 號 8 樓

案件名稱：高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案

啟

附件20：「聲明書」

聲明書

立聲明書人，為參與高雄市政府主辦並授權高雄市政府交通局執行之「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」（以下簡稱本案）之申請，茲聲明並承諾於立聲明書人（或本企業聯盟）獲選為本案最優申請人後，簽訂投資契約以前，就（籌組民間機構）、簽訂及履行投資契約等事項，依法取得經目的事業主管機關及／或其他機關一切必要之同意／許可。

立聲明書人： (印鑑)

代表人姓名： (印鑑)

地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件21：「訂定高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停26)土地使用管制案計畫書」

訂定高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計
畫停車場用地(停 26)土地使用管制案
計畫書

高雄市政府
中華民國 108 年 2 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(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停 26) 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	
	說明會	
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查核結果	市 級	

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、灣子內地區細部計畫概要	4
二、現行停車場用地管制規定	8
三、停車場用地多目標使用規定	8
參、使用現況分析	10
一、土地使用現況分析	10
二、停車供需現況分析	12
三、土地權屬分析	27
四、未來發展潛力分析	28
肆、開發構想及財務分析	30
一、開發構想	30
二、財務可行性分析	33
伍、計畫內容	35
一、訂定理由	35
二、訂定內容	36
陸、交通影響分析	37
一、開發後衍生交通量估計參數	37
二、停車需求推估及檢討	39
三、交通影響改善策略	40
柒、土地使用分區管制要點	41
捌、事業及財務計畫	42
附件一、簽准個案變更同意文件	
附件二、公聽會會議紀錄	

表 目 錄

表 2-1	灣子內地區現行都市計畫土地使用分區面積表.....	5
表 2-2	停車場用地多目標使用辦法綜理表	9
表 3-1	汽車停車供給狀況彙整表	14
表 3-2	路邊不得停車路段統計與換算原則表	15
表 3-3	路邊汽車停車供給現況綜整表	16
表 3-4	路外汽車停車供給現況綜整表	18
表 3-5	機車停車供給狀況彙整表	18
表 3-6	路邊機車停車格彙整表	19
表 3-7	路邊汽車停車現況調查統計表	21
表 3-8	路外汽車停車現況調查統計表	21
表 3-9	路邊機車停車現況調查統計表	22
表 3-10	基地周邊 500 公尺路邊汽車停車空間供需分析表.....	23
表 3-11	基地周邊 500 公尺路外汽車停車場供需分析表.....	24
表 3-12	基地周邊 500 公尺汽車停車供需分析表	25
表 3-13	基地周邊 500 公尺機車停車供需分析表	25
表 3-14	計畫範圍土地清冊綜理表	27
表 3-15	預期引入行業分析綜合評估表	29
表 4-1	訂定前後財務可行性對照表	33
表 4-2	開發財務效益綜整表	34
表 5-1	計畫內容綜理表	36
表 6-1	基地開發各類別使用面積彙整表	37
表 6-2	各開發類別停車需求推估方式彙整表	37
表 6-3	各開發類別運具分配率與承載率彙整表	37
表 6-4	基地停車供需檢討表	40

圖 目 錄

圖 1-1	計畫範圍示意圖	3
圖 2-1	灣子內地區現行都市計畫示意圖	6
圖 3-1	計畫範圍周邊土地使用現況照	10
圖 3-2	計畫範圍土地使用現況照片	11
圖 3-3	本計畫周遭 500 公尺範圍圖	12
圖 3-4	停車供給調查架構圖	13
圖 3-5	停車需求調查架構圖	13
圖 3-6	基地周邊汽車路邊停車分佈示意圖	16
圖 3-7	基地周邊 500 公尺範圍內路外停車場分佈示意圖.....	17
圖 3-8	計畫範圍地籍示意圖	27
圖 3-9	周邊環境發展現況示意圖	28

壹、緒論

一、計畫緣起

緣有民間申請人於 107 年 5 月份向本府提出欲利用本市灣子內地區停 26 用地自行規劃申請參與公共建設之規劃構想書，該用地係位於本市苓雅區建國一路、福德二路交叉口西南側，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福德公有停車場，可供停放 34 輛小型車及 56 輛機車，尖峰時間停車率達 95%以上。

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 107 年 5 月 31 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 107 年 9 月 10 日舉辦公聽會、107 年 9 月 14 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。且其預期投資之行業別並未全部被涵蓋於現行之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定中。

另現行細部計畫之土地使用管制規定，公共設施用地申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，將影響建蔽率使用、停車場規劃方式及經濟效益等，故該民間申請人於規劃構想書及初審會議時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、使用項目及建築退縮規定等內容作調整，此乃本變更計畫之緣起。

爰此，本案業於 107 年 12 月 13 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 26 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，期進一步提供灣子內地區更好、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

本案範圍位於高雄市苓雅區建國一路、福德二路、大順三路 162 巷及武廟路 146 巷所圍閉之街廓，屬苓雅區五塊厝段 2353 地號之土地，面積 0.1449 公頃，詳圖 1-1 之位置示意圖。

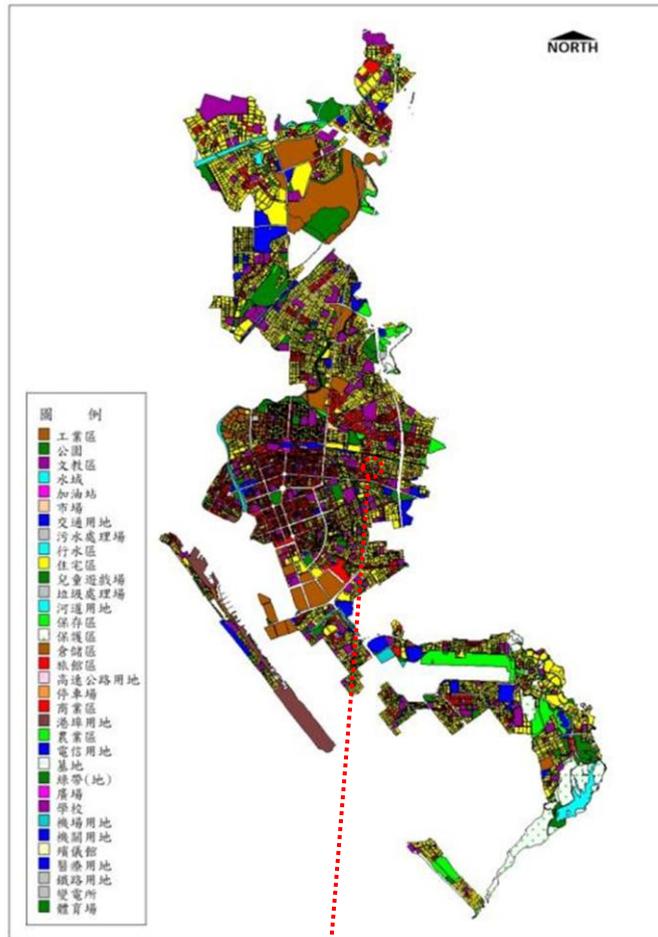


圖 1-1 計畫範圍示意圖

貳、現行都市計畫概述

一、灣子內地區細部計畫概要

灣子內地區現行之都市計畫係以民國 103 年 10 月 30 日公告實施之細部計畫第四次通盤檢討(第一階段)為主體，同時經歷民國 104 年 1 月 13 日公告實施之「變更高雄市主要計畫(三民區)部分墓地用地為公園用地、公園用地兼供墳墓使用、殯儀館用地、墳墓用地(配合覆鼎金公墓遷移)案」、106 年 9 月 1 日公告實施之「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更主要計畫(第二階段)案」、106 年 12 月 4 日公告實施之「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」、107 年 6 月 12 日公告實施之「變更高雄市主要計畫(三民區)部分墳墓用地為殯儀館專用區案」及 107 年 10 月 2 日公告實施之「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更主要計畫(第三階段)案」變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容。以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

- (一)計畫目標年：民國 110 年
- (二)計畫容納人口：260,000 人
- (三)計畫面積：1,278.09 公頃
- (四)土地使用計畫

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，而商業區多分佈於九如一路、大順二路、建工路、鼎山路、大豐二路、建國一路、鼎力路一帶等。有關本計畫區現行都市計畫各種土地使用分區面積如表 2-1、圖 2-1 所示。

至於現行計畫對住、商用地之容積管制方面，本計畫區內之住宅區劃設為第 2 種住宅區、第 3 種住宅區、第 4 種住宅區、第 5 種住宅區，而商業區分別以第 2 種商業區、第 3 種商業區、第 4 種商業區、第 5 種商業區、第 1 種特定商業專用區、第 2 種特定商業專用區、第 3 種特定商業專用區之建蔽率及容積率規定加以規範。

表 2-1 灣子內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)	比例(%)	
土地使用分區	住宅區	第 2 種住宅區	13.60	1.07
		第 3 種住宅區	147.96	11.58
		第 4 種住宅區	187.27	14.65
		第 5 種住宅區	60.61	4.74
		小計	409.28	32.02
	商業區	第 2 種商業區	4.96	0.39
		第 3 種商業區	26.48	2.07
		第 4 種商業區	62.05	4.86
		第 5 種商業區	38.76	3.03
		小計	132.25	10.35
	特定商業專用區	第 1 種特定商業專用區	0.35	0.03
		第 2 種特定商業專用區	27.43	2.15
		第 3 種特定商業專用區	14.99	1.17
		小計	42.77	3.35
	工業區	37.32	2.92	
	農業區	41.42	3.24	
	文教區	8.27	0.65	
	保存區	1.45	0.11	
	旅館別墅區	1.48	0.12	
	葬儀業區	0.72	0.06	
宗教專用區	0.71	0.06		
小計	676.26	52.92		
公共設施用地	機關用地	16.11	1.26	
	學校用地	94.45	7.39	
	私立學校用地	8.05	0.63	
	公園用地	70.70	5.53	
	公園用地兼供墳墓使用	0.64	0.05	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.55	0.12	
	體育場用地	6.92	0.54	
	綠地用地	1.37	0.11	
	廣場用地	3.38	0.26	
	廣場兼停車場用地	0.78	0.06	
	市場用地	6.75	0.53	
	停車場用地	3.34	0.26	
	兒童遊樂場用地	3.38	0.27	
	加油站用地	1.66	0.13	
	醫療用地	24.18	1.89	
	垃圾處理場用地	4.46	0.35	
	殯儀館用地	9.63	0.75	
	墓地用地	1.05	0.08	
	墳墓用地	2.48	0.20	
	園道用地	3.47	0.27	
	園道用地(兼供鐵路使用)	9.75	0.76	
	河道用地	6.70	0.53	
	高速公路用地(兼供鐵路使用)	0.41	0.03	
	道路用地	320.18	25.05	
道路用地(兼供鐵路使用)	0.44	0.03		
小計	602.26	47.11		
總 計		1,278.09	100.00	

資料來源：變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更主要計畫(第三階段)案。
(107年10月2日)

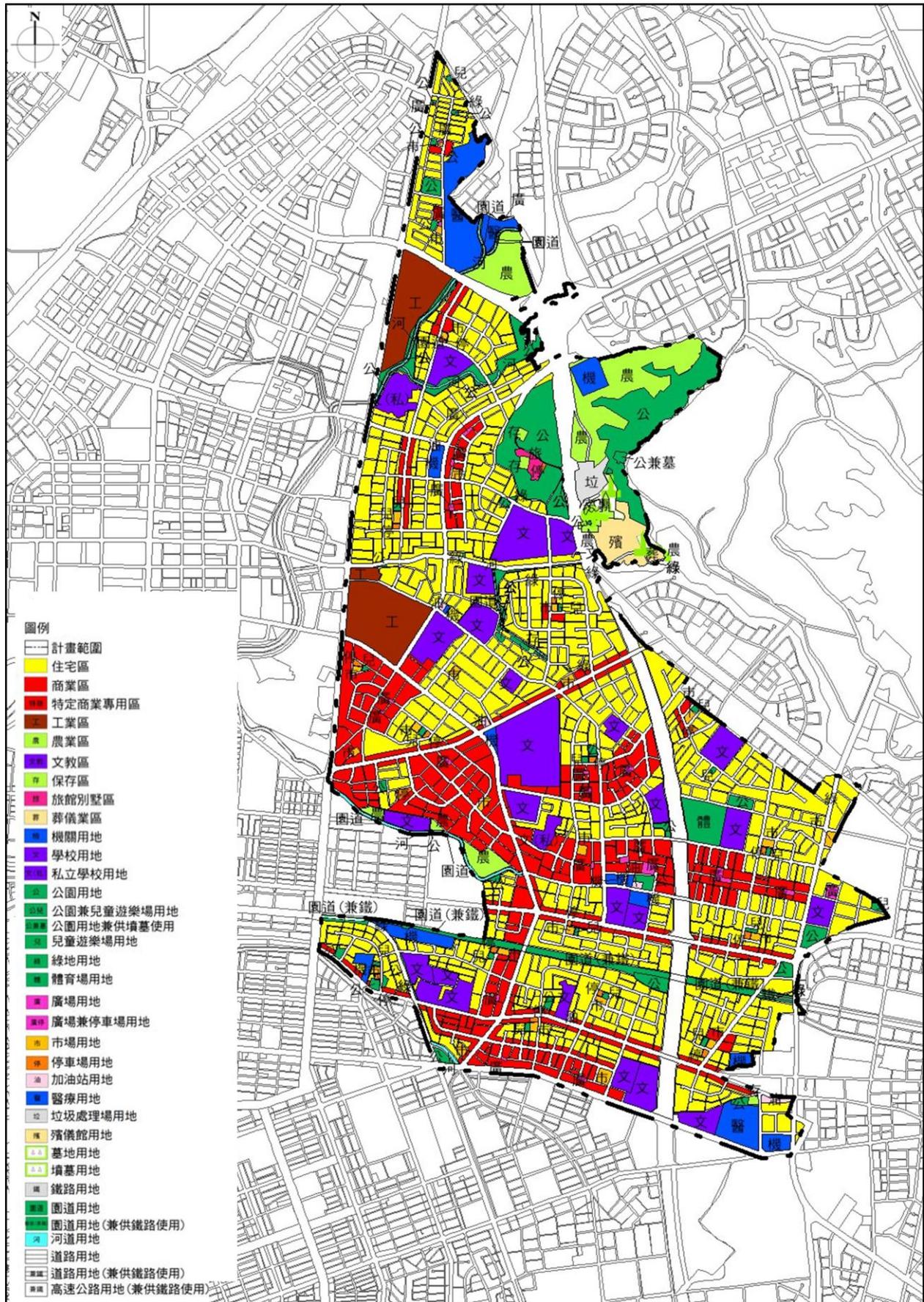


圖 2-1 灣子內地區現行都市計畫示意圖

(五)公共設施

本計畫區劃設有機關用地、學校用地、私立學校用地、公園用地、公園用地兼供墳墓使用、公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地、加油站用地、醫療用地、垃圾處理場用地、殯儀館用地、墓地用地、墳墓用地、園道用地、園道用地(兼供鐵路使用)、河道用地、高速公路用地(兼供鐵路使用)、道路用地、道路用地(兼供鐵路使用)等公共設施用地，均為歷年所劃設。

(六)道路系統

本計畫主要聯外幹道有高速公路系統(國道 10 號)之大中路及省道系統(台 1)之民族路、九如路、中正路以及民族路；主要道路有建工路、建國路、明誠路、大順路、大昌路等 5 條道路，其功能為社區間之通路或社區與中心商業區間之道路；次要道路有榮總路、鼎中路、鼎山街、義華路、陽明路、覺民路、福德路等，為鄰里內各住宅群或開發單元間之連絡道路。其餘之區內進出道路，寬度則在 6 至 21 公尺之間。

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 8 條：「計畫區內公共設施用地及公用事業設施用地申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺(旅館別墅區旁之停 36 用地，圍牆需自道路境界線至少退縮 4 公尺)。退縮建築之空地應植栽綠化，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 2-2 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 2-2 之限制。

表 2-2 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	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。

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、東側及西側均為商業區；南側緊鄰機關用地(機 20)現為福德二路派出所及正言里、正文里社區活動中心等使用；另基地西南側之兒童遊樂場用地(兒 26)，計畫面積 0.17 公頃，目前已開闢為福德兒童遊樂場；基地東北側公園用地(公 A21)，計畫面積 0.4 公頃，現已開闢為大仁公園。由此可知，基地周邊住宅林立、商業活動熱絡，衍生相當程度的停車需求。



福德兒童遊樂場(兒 26)現況



福德二路派出所及正言里、正文里社區活動中心(機 20)現況



大仁公園(公 A21)現況

圖 3-1 計畫範圍周邊土地使用現況照

(二)計畫範圍使用現況

本計畫基地現況為福德公有平面停車場，為民國 99 年所興建完成，目前可容納汽車 34 輛，沿大順三路 162 巷並有 56 輛之機車停車格；停車場四周有大型喬木及矮牆，本區使用做為民眾收費停車之用，目前場地使用率極高，停車需求接近飽和亟待改善。

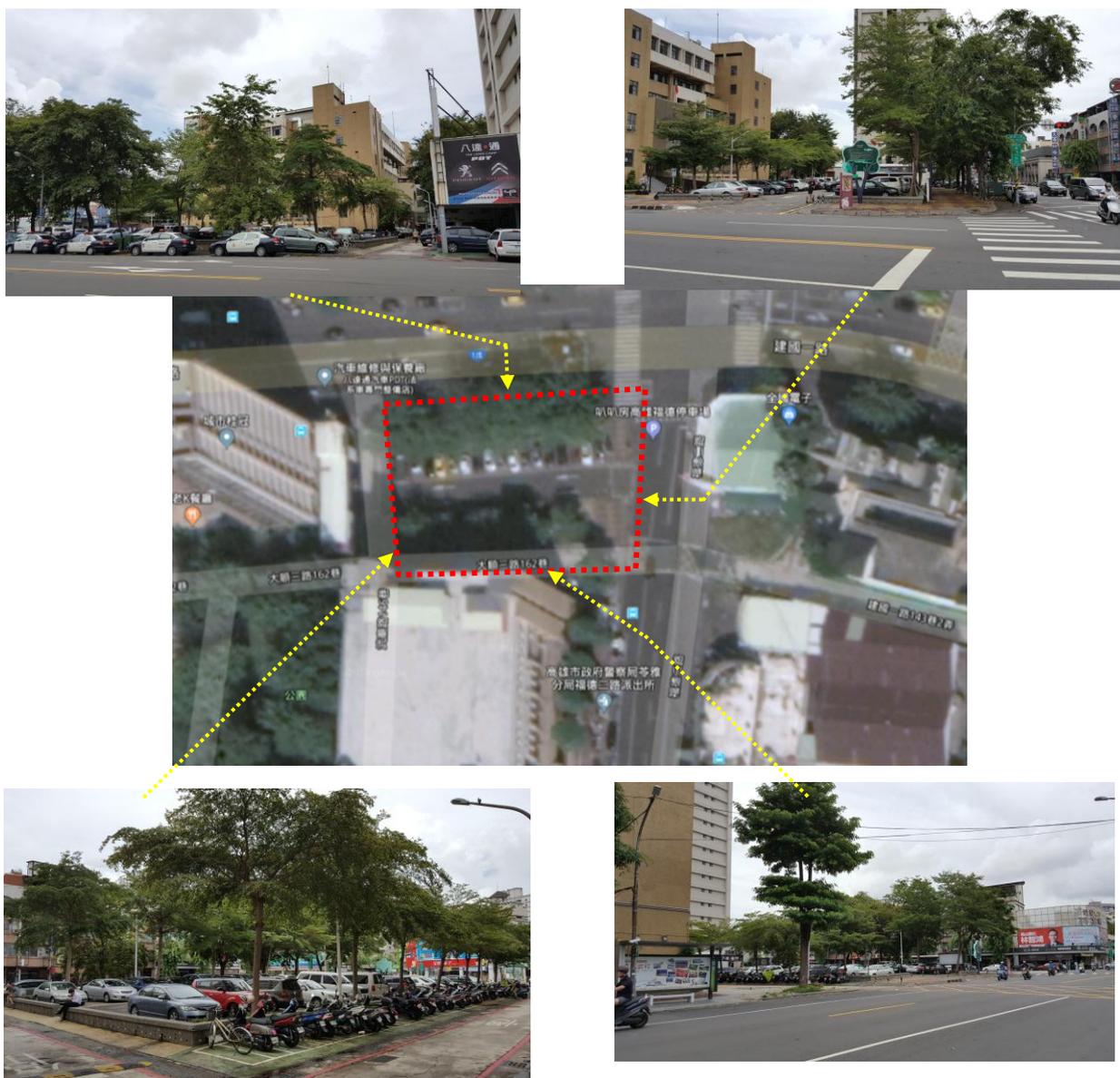


圖 3-2 計畫範圍土地使用現況照片

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混合使用，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。

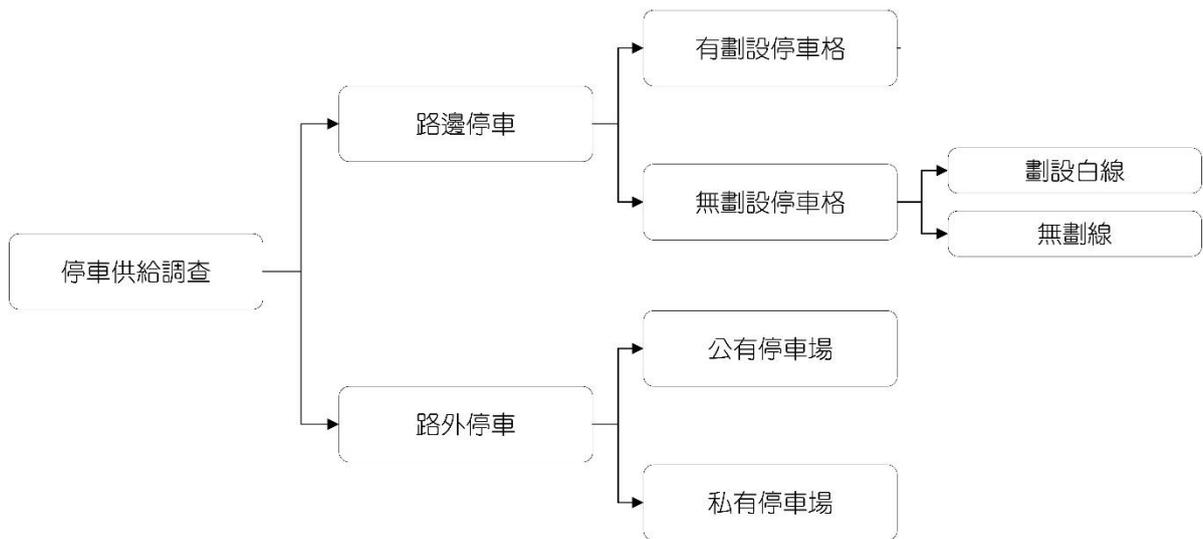
(一)停車場市場調查

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 3-3 所示。調查方式則以現況調查方式進行，調查時間為 107 年 4 月 2 日及 9 月 30 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 3-4；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 3-5。調查結果說明如下。



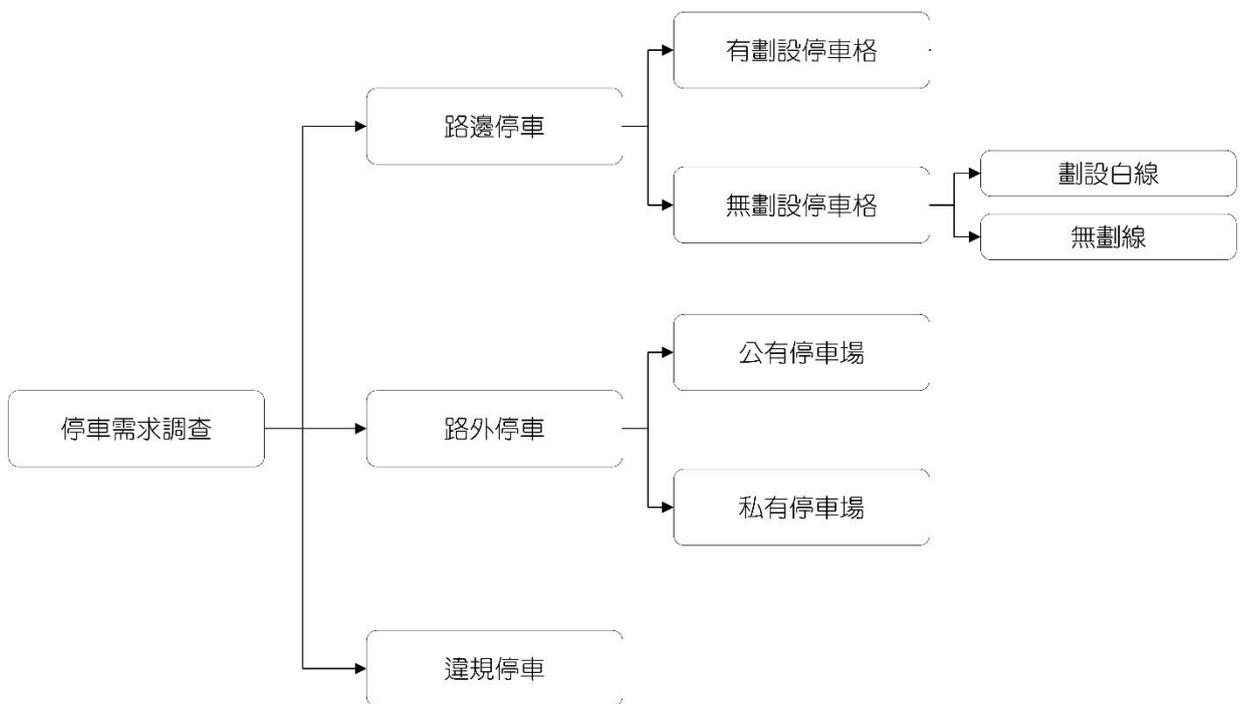
資料來源：本計畫繪製。

圖 3-3 本計畫周遭 500 公尺範圍圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-4 停車供給調查架構圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-5 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 3-1 所示。

表 3-1 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	167
	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	127
路外停車	公有停車場	1. 一般停車格	110
	私有停車場	1. 一般民營收費停車場 2. 特約停車場	415
總計			819

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 167 席，停車位統計詳如表 3-3 所示，主要分佈於建國一路、大順路、樂仁路、憲政路、武廟路、正言路及福德二路上，收費方式為以 30 分鐘計費，每 30 分鐘收費為 15 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 3-2 所示。依據表 3-2 所列之原則，基地周邊 500 公尺範圍內，可供路邊停

車之道路為福德二路及福德一路，估算結果可供汽車停車之數量為 127 席(詳如表 3-3)，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 3-2 路邊不得停車路段統計與換算原則表

得停車之路段	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

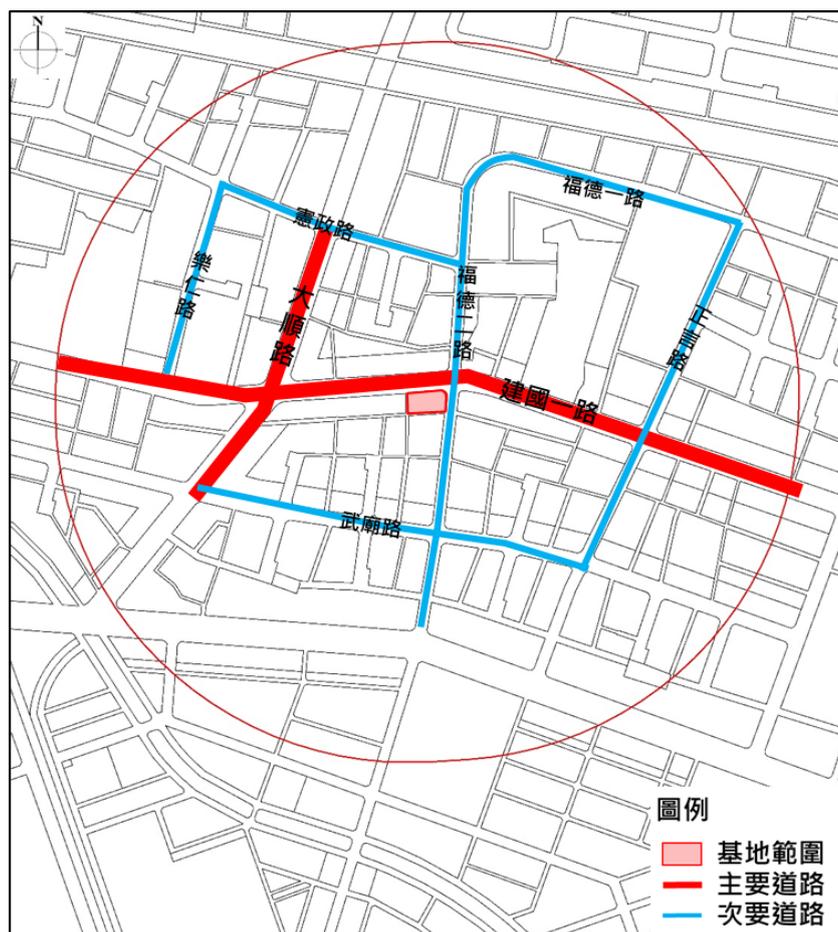
綜整本計畫周邊路邊汽車停車供給現況如表 3-3 所示，計有 294 席。

依據各路段收費比率，將其分為主要收費路段與次要收費路段，各種收費路段分佈如圖 3-6 所示，從圖可知計畫基地周邊之建國一路、大順路、樂仁路、憲政路、武廟路、正言路、福德二路及福德一路，皆屬於主要收費或次要收費路段，顯示計畫周邊收費停車路段相當多。

表 3-3 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
主要收費路段	建國一路	48	0	48
	大順路	29	0	29
次要收費路段	樂仁路	12	0	12
	憲政路	8	0	8
	武廟路	11	0	11
	正言路	35	0	35
	福德二路	24	15	39
	福德一路	0	112	112
總計		167	127	294

資料來源：107年4月2日、9月30日調查，本計畫整理。



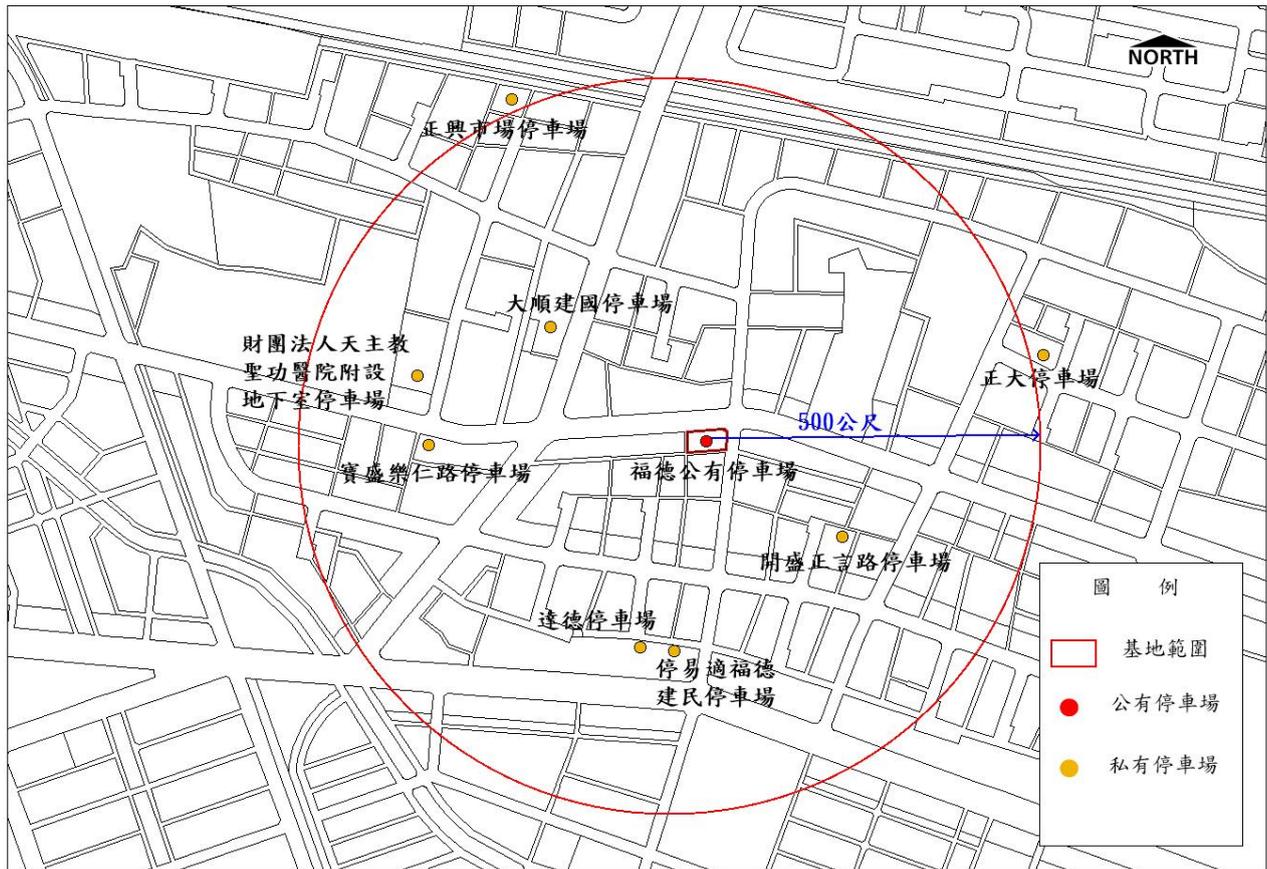
資料來源：107年4月2日、9月30日調查，本計畫整理。

圖 3-6 基地周邊汽車路邊停車分佈示意圖

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 公尺範圍內僅有本案基地一處路外公有停車場(福德停車場)，計有 34 格汽車停車位，詳圖 3-7 及表 3-4 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-7 基地周邊 500 公尺範圍內路外停車場分佈示意圖

(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 8 處，計 535 格汽車停車位，詳圖 3-7 及表 3-4 所示。

表 3-4 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	福德公有停車場	建國一路、福德二路口	34	每 30 分鐘 15 元	平面	本計畫範圍
路外私有停車場	Times 高雄大順建國停車場	大順三路 180 號對面	229	每小時 60 元	平面	
	寶盛樂仁路停車場	大順三路 109 巷 26 號西側	23	每 30 分鐘 20 元 每月 3,000 元	平面	
	正大停車場	正大路、安溪路口西南側	69	每月 2,000 元	平面	
	開盛正言路停車場	正言路 62 號對面	90	每 30 分鐘 20 元 每月 3,500 元	平面	
	正興市場停車場	大順三路 305 巷 7 弄 近樂仁路口	38	每月 2,000 元	平面	
	達德停車場	建民路、家齊路口	12	每 30 分鐘 20 元 每月 3,200 元	平面	
	停易適福德建民停車場	建民路 122 號對面	5	每 30 分鐘 20 元	平面	
	財團法人天主教聖功醫院附設地下室停車場	建國一路 352 號	103	每小時 20 元	立體	
小 計			569			

資料來源：107年4月2日、9月30日調查，本計畫整理。

(2) 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 261 格，路外公有機車停車場有 56 格，共計 317 格機車停車位，詳表 3-5 所示。

表 3-5 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	路外私有機車停車場
數量(格)	261	56	0

資料來源：107年4月2日、9月30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 261 格，詳表 3-6 所示，主要分佈於武廟路、福德二路及大順路上。

表 3-6 路邊機車停車格彙整表

路名	路邊機車格數量
建國一路	11
大順路	72
樂仁路	7
憲政路	0
武廟路	78
正言路	29
福德二路	64
福德一路	0
總計	261

資料來源：107年4月2日、9月30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一處路外公有停車場(福德停車場)，計有 56 格機車停車位；另無路外私有機車停車場。

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 3-7，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，假日尖峰停車需求量為 485 輛，平日尖峰停車需求為 373 輛。

(b) 路邊停車分佈

假日尖峰路邊汽車之劃設白線及無劃線停車數量約 142 輛，平日尖峰路邊汽車之劃設白線及無劃線停車數量約 70 輛，以福德二路及福德一路為主。因福德一路多為住宅使用，故其路邊所停之車輛，多為住家自用汽車，且樂仁路及武廟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。

(c) 違規停車現況

從表 3-7 之統計可知，周邊地區假日尖峰汽車違規停車數量約 177 輛，平日尖峰汽車違規停車數量約 136 輛，以建國一路、正言路、樂仁路及武廟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，可歸納為四大類型，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

計畫基地周遭之路邊停車需求現況如表 3-7 所示，計畫基地周遭之路外停車場停車需求現況如表 3-8 所示；從統計結果

可以發現，8處私有路外停車場，其中平日尖峰時，有3處達8成以上之使用率，假日尖峰時更有5處達8成以上之使用率，而公有路外停車場之使用率更高，假日尖峰為100%，平日尖峰94.29%，詳表3-8所示；可見本地區對停車場之需求確實相當高。

表 3-7 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	
	平日尖峰	假日尖峰		平日尖峰	假日尖峰	平日尖峰	假日尖峰	平日尖峰	假日尖峰
建國一路	48	47	0	0	0	15	56	63	103
大順路	29	29	0	0	0	9	22	38	51
樂仁路	12	12	0	0	33	36	0	48	45
憲政路	8	8	0	0	17	16	5	24	30
武廟路	11	11	0	0	0	18	28	29	39
正言路	35	35	0	0	0	26	33	61	68
福德二路	24	24	0	2	33	1	29	27	86
福德一路	0	0	0	68	59	15	4	85	63
總計	167	166	0	70	142	136	177	373	485

單位：輛。

資料來源：107年4月2日、9月30日調查，本計畫整理。

表 3-8 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	停車數量		使用率(%)		備註
			平日尖峰	假日尖峰	平日尖峰	假日尖峰	
公有	福德停車場	34	33	34	94.29	100	本計畫範圍
私有	Times 高雄大順建國停車場	229	69	74	30.13	32.31	
	寶盛樂仁路停車場	23	21	22	91.30	95.65	
	正大停車場	69	33	36	47.83	52.17	
	開盛正言路停車場	90	35	40	38.89	44.44	
	正興市場停車場	38	30	33	78.95	86.84	
	達德停車場	12	10	11	83.33	91.67	
	停易適福德建民停車場	5	5	5	100	100	
	財團法人天主教聖功醫院附設地下室停車場	103	80	91	77.67	88.35	
小計	569	283	312	49.74	54.83		

單位：輛。

資料來源：107年4月2日、9月30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，詳細調查內容如下：

A. 路邊停車需求分析

統計本計畫基地周邊 500 公尺之路邊機車停車現況如表 3-9 所示，各項分析與說明如下：

表 3-9 路邊機車停車現況調查統計表

路名	停車格(席)		違規(席)		總計(席)	
	平日尖峰	假日尖峰	平日尖峰	假日尖峰	平日尖峰	假日尖峰
建國一路	11	11	0	4	11	15
大順路	72	72	0	0	72	72
樂仁路	7	7	0	0	7	7
憲政路	0	0	2	11	2	11
武廟路	78	78	140	153	218	231
正言路	29	29	30	33	59	62
福德二路	64	62	61	73	125	135
福德一路	0	0	0	0	0	0
總計	261	259	233	274	494	533

單位：輛。

資料來源：107年4月2日、9月30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 261 席，依據統計結果可得知，假日尖峰使用率將近 100%、平日尖峰使用率達 100%。

(b)路邊停車需求分佈

路邊機車停車以武廟路、大順路及福德二路等為最多。

(c)人行道機車停車現況

人行道停放機車之狀況，以大順路及建國一路人行道之機車停放數量為最多。

(d)騎樓機車停車現況

騎樓機車停車狀況武廟路段較多，因武廟路上商店林立，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

周邊地區機車假日尖峰違規停車數量約 274 輛，平日尖峰違規停車數量約 233 輛，且以武廟路及福德二路等路段之違規情形較多，顯示機車停車違規情形嚴重。

3. 停車供需現況分析

(1) 汽車停車供需分析

計畫區周邊 500 公尺路邊假日尖峰汽車停車空間需供比 D/S 高達 1.65；而路外汽車停車場假日尖峰汽車停車空間需供比 D/S 亦達 0.57；因此，未來商業機能引入，將使用需求增加。

A. 路邊汽車停車供需分析

依表 3-10 可得知，基地周邊 500 公尺範圍之汽車停車格共可提供 294 席停車格，假日尖峰停車需求約 485 輛，需供差約為 191 輛，平日尖峰停車需求約 354 輛，需供差約為 60 輛，以樂仁路、武廟路、憲政路及正言路等路段之停車位需供差較為明顯。

表 3-10 基地周邊 500 公尺路邊汽車停車空間供需分析表

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	平日尖峰	假日尖峰	平日尖峰	假日尖峰
主要收費路段	建國一路	48	0	48	63	103	1.31	2.15
	大順路	29	0	29	29	51	1.00	1.76
次要收費路段	樂仁路	12	0	12	46	45	3.83	3.75
	憲政路	8	0	8	16	30	2.00	3.75
	武廟路	11	0	11	29	39	2.64	3.55
	正言路	35	0	35	61	68	1.74	1.94
	福德二路	24	15	39	27	86	0.69	2.21
	福德一路	0	112	112	83	63	0.74	0.56
總計		167	127	294	354	485	1.20	1.65

單位：輛。

資料來源：107年4月2日、9月30日調查，本計畫整理。

B. 路外汽車停車供需分析

依表 3-11 可得知，基地周邊 500 公尺路外汽車停車場約可提供 603 席停車格，停車場停車總數量假日尖峰為 346 輛，D/S 為 0.57，平日尖峰為 316 輛，D/S 為 0.52。其中除公有路外汽車停車場平日尖峰與假日尖峰之 D/S 分為 0.97 及 1.00，已達供需飽和外，其餘私有路外汽車停車場則平日尖峰與假日尖峰之 D/S 分為僅 0.50 及 0.55，顯示私有路外汽車停車場停車格供給仍大於需求。

私有路外汽車停車場使用率不佳，原因為基地周邊皆屬於商業及住商混合使用，皆有專屬停車格，且離捷運站相近，大型娛樂場所也增設特約停車場，另汽車駕駛人為規避汽車停車格之收費而違規停放。

表 3-11 基地周邊 500 公尺路外汽車停車場供需分析表

公有/私有	停車場名稱/位置	停車供給量	停車數量		D/S	
			平日尖峰	假日尖峰	平日尖峰	假日尖峰
公有	福德停車場	34	33	34	0.97	1.00
私有	Times 高雄大順建國停車場	229	69	74	0.30	0.32
	寶盛樂仁路停車場	23	21	22	0.91	0.96
	正大停車場	69	33	36	0.48	0.52
	開盛正言路停車場	90	35	40	0.39	0.44
	正興市場停車場	38	30	33	0.79	0.87
	達德停車場	12	10	11	0.83	0.92
	停易適福德建民停車場	5	5	5	1.00	1.00
	財團法人天主教聖功醫院附設地下室停車場	103	80	91	0.78	0.88
	小計	569	283	312	0.50	0.55
總計	603	316	346	0.52	0.57	

單位：輛。

資料來源：107年4月2日、9月30日調查，本計畫整理。

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 3-12 所示，從調查結果可以發現：

- (a) 假日尖峰路邊停車需供比 D/S 為 1.65，整體汽車停車需供比 D/S 為 0.93；平日尖峰路邊停車需供比 D/S 為 1.20，整體汽

車停車需供比 D/S 約為 0.75。

(b) 平假日尖峰時間路邊停車需求遠大於供給，但路外停車平假日尖峰時間均供給大於需求。

表 3-12 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	停車需求		D/S	
			平日尖峰	假日尖峰	平日尖峰	假日尖峰
路邊停車	免費停車路段	127	83	63	0.74	0.50
	禁止停車路段	-	-	-	-	-
	主要收費路段	77	92	154	1.19	2.00
	次要收費路段	90	179	268	1.99	2.98
	小計	294	354	485	1.20	1.65
路外停車	停車場	603	316	346	0.52	0.57
總計		897	670	831	0.75	0.93

單位：輛。

資料來源：107年4月2日、9月30日調查，本計畫整理。

(2) 機車供需分析：本計畫假日尖峰機車需供比 D/S 達 2.26，停車供不應求。

基地周邊 500 公尺範圍共計提供約 317 席機車停車位，但基地周邊段假日尖峰機車停車需求合計約 715 輛，需供差為 398 席，需供差較大之路段為武廟路、福德二路、正言路及憲政路等，如表 3-13。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 3-13 基地周邊 500 公尺機車停車供需分析表

路外/路邊	路名	停車供給	停車需求		D/S	
			平日尖峰	假日尖峰	平日尖峰	假日尖峰
路外	福德停車場	56	42	54	0.75	0.96
路邊	建國一路	11	3	15	0.27	1.36
	大順路	72	62	80	0.86	1.11
	樂仁路	7	32	38	4.57	5.43
	憲政路	-	33	94	-	-
	武廟路	78	218	245	2.79	3.14
	正言路	29	55	62	1.90	2.14
	福德二路	64	125	135	1.95	2.11
	福德一路	-	44	37	-	-
總計		317	614	715	1.94	2.26

單位：輛。

資料來源：107年4月2日、9月30日調查，本計畫整理。

(二)小結

1. 本基地周邊 500 公尺範圍假日尖峰路邊汽車停車需供比為 1.65，平日尖峰停車需供比為 1.20，需求大於供給，並出現違停情形，未來本基地開發應收納周邊路邊停車需求。
2. 本計畫基地假日尖峰之汽車停車需供比為 1，停車使用需求高，未來開發除須保留現有停車席位數外，因開發衍生之停車使用應另行規劃留設。

三、土地權屬分析

本計畫為高雄市灣子內地區之停車場用地(停 26 用地)，坐落地號為苓雅區五塊厝段 2353 地號土地，總面積約 0.1449 公頃，其土地權屬為高雄市，其管理者為高雄市政府交通局。(詳表 3-14、圖 3-8 所示)

表 3-14 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)
苓雅區	五塊厝段	2353	高雄市	高雄市政府交通局	0.1449

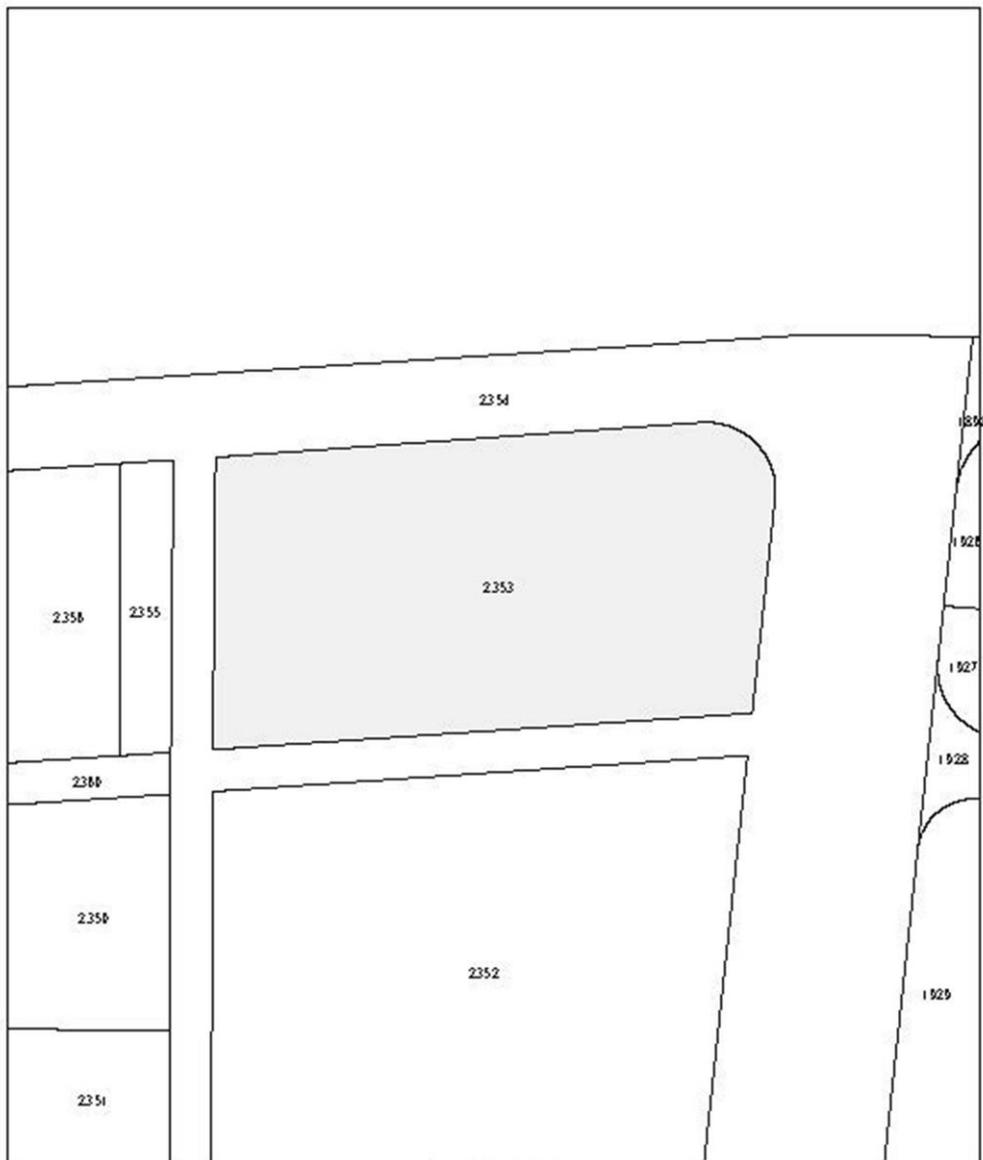


圖 3-8 計畫範圍地籍示意圖

四、未來發展潛力分析

(一) 周邊發展分析

本計畫基地位於高雄市灣子內地區，位於環球影城及武廟商圈之間，基地緊鄰福德二路派出所及社區活動中心，周邊商家林立、住宅群聚，往來車流量大，具有停車需求，對本計畫而言深具開發潛力。(參見圖 3-9)



圖 3-9 周邊環境發展現況示意圖

(二)未來引入行業分析

表 3-15 預期引入行業分析綜合評估表

開發產品	潛力評估	說明
零售市場	○	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. 零售業轉向複合式且大型化之趨勢，如體驗型購物中心之大魯閣草衙道，以及結合旅館、宴會與購物機能之義享天地。
餐飲市場	○	高雄市家庭支出在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。
停車場	○	1. 調查範圍內假日尖峰整體汽車停車需供比約為 0.89，且本計畫基地停車使用已趨飽和。 2. 調查範圍內假日尖峰路邊汽車停車需供比為 1.65，平日尖峰路邊停車需供比為 1.20，需求大於供給。 3. 調查範圍內假日尖峰機車停車需供比為 2.26，平日尖峰機車停車需供比為 1.94，需求遠大於供給。
視聽歌唱市場	○	KTV 市場主要可分為兩種類型，一為消費較低的自助式 KTV，以好樂迪最具代表性，每人平均消費金額約為 300~500 元間；另一為強調視聽設備效果，消費金額較高的 KTV，以錢櫃為代表，每人平均消費金額約為 500~1,000 元。除上述二大連鎖 KTV 店外，各地亦有區域型的 KTV，以當地民眾為訴求，如以餐飲服務及平價消費著名之享溫馨，雖目前規模及數量尚不及連鎖 KTV，但仍具競爭力。
文化創意產業市場	△	高雄市 105 年文化創意產業家數為 5,830 家，較 104 年成長約 0.81%，整體而言呈穩定成長趨勢。

註：「○」：具開發潛力；「△」開發潛力待評估；「—」短期暫不考慮開發。

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

本計畫基地為停車場用地，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

本開發內容係以民間申請人所提「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」規劃內容進行說明：

1. 餐飲服務業

餐飲服務業可引入餐飲業，打造宴會場所，以現代化、具設計感的宴會空間搭配餐飲美食及歌唱娛樂，提供慶生宴會、社交酬酢、產品發表等多項活動。



2. 視聽歌唱業

本計畫基地現況北側為享溫馨福德店，本基地可配合引入卡拉OK、KTV 等服務，提供地區居民、年輕族群一個日常休閒娛樂場域。



3. 辦公空間

計畫內引入餐飲、視聽歌唱等複合型產業，規劃配置行政辦公室空間，提供支援本計畫行政人員所需之後台及管理空間。

4. 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。



(三) 使用內容面積規劃

本案在符合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 1/3 之條件下，財務評估為不可行(詳表 4-1 之分析)。

(四) 建築退縮規定檢討

現行建築退縮規定為「土地使用分區管制規定」第 8 條：「計畫區內公共設施用地及公用事業設施用地申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺…。」，但考量下列因素後，擬調整為「計畫區內公共設施用地及公用事業設施用地申請建築時應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築。」：

1. 土地使用空間之最大效益

本案停車場基地面積僅 0.1449 公頃，在立體使用停車場建蔽率 80%、容積率 960%之規定下，如建築退縮規定 5 公尺，可建築基地面積約僅 0.0768 公頃，建蔽率僅可達 53%，無法達到 80%之建蔽率；如退縮 2 公尺時，可建築面積約 0.1165 公頃，建蔽率約可達 80.4%，

因此，考量停車場用地規劃配置與興建成本，申請縮減退縮至 2 公尺之規定，以使停車場之可使用空間達到最大效益。

2. 汽車迴轉半徑之限制

考量標準汽車道為 5.5 公尺及迴轉車道半徑為 5 公尺，得知停車場規劃時含結構柱牆等所須空間寬度至少 23 公尺($\{標準汽車道 5.5 公尺 + 迴轉車道半徑 5 公尺 + 結構柱牆 1 公尺\} \times 2$)，而本基地尺寸為長約 51.8 公尺、寬約 27.8 公尺，以基地寬(27.8 公尺)扣除標準汽車道、迴轉車道半徑及結構柱牆(23 公尺)僅剩 4.8 公尺。如基地四周皆須退縮 5 公尺，基地退縮後最大可利用尺寸為長 41.8 公尺($51.8 公尺 - 5 公尺 \times 2$)、寬 17.8 公尺($27.8 公尺 - 5 公尺 \times 2$)，退縮後的基地寬度 17.8 公尺已不符合停車場之車道及迴轉半徑規劃所需的最小尺寸(寬度 23 公尺)。

3. 基地退縮 5 公尺不符合經濟效益

標準停車場的規劃是採用「迴路」動線形式來規劃設計較有經濟效益，且車道旁至少能停一部停車位。本基地停車位數量需求至少 120 個停車位以上，必須以立體停車場方式來規劃才能滿足，如基地四周皆須退縮 5 公尺，本案將不能採用較具經濟性的「迴路」動線來規劃設計，所以基地退縮 5 公尺不符合經濟效益。

二、財務可行性分析

(一)財務可行性評估

依「高雄市灣子內地區停 26 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。

表 4-1 訂定前後財務可行性對照表

項目		訂定前 (附屬事業空間為 1/3)	訂定後 (附屬事業空間為 1/2)
土地面積		1,449 m ² (438 坪)	
法定開發使用強度		建蔽率 80%；容積率 960%	
實際開發使用強度		建蔽率 75.07%；容積率 720.45%	建蔽率 75.07%；容積率 959.92%
開發容積樓地板面積		10,518m ² (3,182 坪)	14,014m ² (4,239 坪)
主、副業比例		主要設施：67%； 附屬事業：33%	主要設施：50%； 附屬事業：50%
建築高度		B2F-8F	B2F-12F
量體配置		附屬事業：3,461m ² (1,047 坪) 停車場：7,056m ² (2,134 坪)	附屬事業：6,958m ² (2,105 坪) 停車場：7,056m ² (2,134 坪)
停車數量		汽車：121 輛；機車：57 輛	汽車：121 輛；機車：57 輛
財務 評估 指標	IRR(內部報酬率)	2.5% < 7.5% (預期報酬率)	7.88% > 7.5% (預期報酬率)
	NPV(淨現值)	-166,429 千元 < 0	148,828 千元 > 0
	回收年期	營運第 29 年	營運第 14 年
	SLR(自償率)	87.68% < 100%	108.95% > 100%
	財務可行性	不可行	可行

資料來源：「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」民間申請人規劃內容。

(二)財務效益分析

從市府效益而言，停 26 用地委外作立體停車場使用後，可增加市府約 16.48 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	1.08 億元
		土地租金	2.18 億元
		營業稅	5.19 億元
		營所稅	4.72 億元
		房屋稅	3.31 億元
		小計	16.48 億元

資料來源：「高雄市灣子內地區停26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

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「高雄市灣子內地區停 26 用地新建營運移轉案」民間申請人規劃內容將引入視聽歌唱業、餐飲服務等行業，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

為因應灣子內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灣子內停 26 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，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。

(四)停車迴轉半徑之考量及提升空間利用之最大效益

本案基地面積狹小，在考量汽車迴轉半徑限制及空間利用最大效益，酌予調整建築退縮之規定。

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
灣子內地 區細部計 畫停 26 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使用。</p> <p>二、本計畫停車場用地申請建築時應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>三、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：</p> <p>(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。</p> <p>(二)餐飲服務。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五)轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。</p> <p>(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。</p> <p>(七)旅館。</p> <p>(八)地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。</p> <p>(九)地下興建資源回收站。</p> <p>(十)自行車、機車租賃業。</p> <p>(十一)視聽歌唱業。</p> <p>(十二)辦公空間。</p>	<p>訂定停 26 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，期達成解決灣子內地區停車問題與增加土地開發收入的雙重目標。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 以現行計畫之退縮規定檢視興建後建築，無法達到法地建築蔽率，將影響停車配置並增加興建成本，故考量土地劃設利用之合理性，與公共設施資產最適化運用，避免增加非必要之興建成本，增列至少退縮 2 公尺建築規定。 4. 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。

陸、交通影響分析

一、開發後衍生交通量估計參數

本計畫基地之開發附屬事業使用機能為「視聽歌唱業」、「餐飲服務」與「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)為透過調查基地附近類似特性之享溫馨 KTV 高雄建國店、大爺殿 KTV 大順店、銀櫃 KTV 等開發案例分析而得。

表 6-1 基地開發各類別使用面積彙整表

開發類別	使用面積(平方公尺)	佔開發比例(%)
視聽歌唱業	4,153.52	59.70
餐飲服務	2,354.22	33.84
辦公空間	450.00	6.47
總計	6,957.74	100.00

註：使用面積以容積樓地板面積進行計算。

資料來源：本計畫整理。

表 6-2 各開發類別停車需求推估方式彙整表

開發項目	計算方式
視聽歌唱業、餐飲服務員工	停車需求=尖峰員工數*運具比/承載率
視聽歌唱業、餐飲服務顧客	停車需求=尖峰顧客數*運具比/承載率

資料來源：本計畫整理。

表 6-3 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	
視聽歌唱業顧客	平日	運具分配率(%)	25.00	49.70	5.40	12.70	7.20	100.00
		乘載率(人)	2.1	1.3	1.9	-	-	-
	假日	運具分配率(%)	30.00	41.50	8.00	13.00	7.50	100.00
		乘載率(人)	2.7	1.4	1.4	-	-	-
視聽歌唱業員工	運具分配率(%)	24.00	56.00	2.00	11.00	7.00	100.00	
	乘載率(人)	1.5	1.1	1.2	-	-	-	
餐飲服務顧客	平日	運具分配率(%)	37.00	30.00	17.00	10.50	5.50	100.00
		乘載率(人)	2.5	1.6	1.74	-	-	-
	假日	運具分配率(%)	42.00	25.00	17.00	11.00	5.00	100.00
		乘載率(人)	2.85	1.6	1.74	-	-	-
餐飲服務員工	運具分配率(%)	28.00	52.00	2.00	11.00	7.00	100.00	
	乘載率(人)	1.5	1.1	1.2	-	-	-	
辦公空間員工	運具分配率(%)	29.00	54.00	1.00	10.00	6.00	100.00	
	乘載率(人)	1.2	1.1	1.2	-	-	-	

資料來源：本計畫整理。

(一)商業設施衍生停車需求

1. 視聽歌唱業顧客

本計畫對於視聽歌唱設施之旅次發生率係參考實際營運管理案例之資料並酌予調整，本計畫預計規劃約 4,153.52 平方公尺(1,256.44 坪)之視聽娛樂空間，推估視聽歌唱空間平常日尖峰進出顧客數為 77 人，於例假日尖峰時進出顧客數為 92 人。

以表 6-3 之開發類別運具分配率與承載率計算尖峰顧客人次，可得視聽歌唱顧客平日尖峰停車需求為汽車 10 席，機車 30 席；假日尖峰停車需求為汽車 11 席，機車 28 席，詳表 6-4。

2. 視聽歌唱業員工

本計畫於基地規劃約 4,153.52 平方公尺(1,256.44 坪)之視聽歌唱空間，參考類似之視聽歌唱案例，其員工配置約為 2.16 人/100 平方公尺，依此推估本基地視聽娛樂設施需 90 名員工，採二班制輪班，以尖峰率約 65%之員工數推估，尖峰時約有 59 人。以表 6-3 之開發類別運具分配率與承載率推算，視聽娛樂員工平假日停車需求為汽車 10 席，機車 31 席，詳表 6-4。

3. 餐飲服務顧客

本計畫對於餐飲服務之旅次發生率係參考實際案例之資料並酌予調整，本計畫預計規劃約 2,354.22 平方公尺(712.15 坪)之餐飲服務空間，推估餐飲服務空間平常日尖峰進入顧客數為 109 人，於例假日尖峰時進入顧客數為 176 人。

以表 6-3 之開發類別運具分配率與承載率推估，可得餐飲服務顧客平日尖峰停車需求為汽車 17 席，機車 21 席；假日尖峰停車需求為汽車 26 席，機車 28 席，詳表 6-4。

4. 餐飲服務員工

本計畫於基地規劃約 2,354.22 平方公尺(712.15 坪)之餐飲服務空間，參考類似之餐飲服務案例，其員工配置約為 0.79 人/100 平方公尺，依此推估本基地餐飲服務設施需 19 名員工，採二班制輪班，以尖峰率約 65%之員工數推估，尖峰時約有 12 人。以表 6-3 之開發類別運具分配率與承載率推算，餐飲服務員工平假日停車需求為汽車 3 席，機車 6 席，詳表 6-4。

5. 辦公室員工

本計畫於基地規劃約 450.00 平方公尺 (136.13 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 平方公尺，故本計畫辦公室員工約 11 人。以表 6-3 之開發類別運具分配率與承載率推算，辦公室員工平假日停車需求為汽車 3 席，機車 6 席，詳表 6-4。

(二) 衍生停車需求合計

綜合前述，本計畫開發後停車需求推估，如表 6-4 所示。平日尖峰衍生停車需求為汽車 43 席、機車停車需求為 94 席；假日衍生停車需求為汽車 53 席、機車 99 席。

二、停車需求推估及檢討

考量現況福德停車場已設有 34 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 77 席；假日衍生停車需求為汽車 87 席。

爰此，本基地設置大於原福德停車場車位(34 席汽車停車位)加計附屬事業衍生之停車需求(53 席)之數量，實設汽車 121 席，將停車需求內部化，汽車席次預期可滿足來此用餐及娛樂消費之需求。考量計畫範圍周邊假日汽車停車需供比約為 0.89，本計畫額外設置 34 席停車席次(121-34-53=34)，吸納周邊鄰里停車需求，避免影響周邊道路交通。

機車停車需求部分，本基地設置大於原福德停車場車位(56 席)，實設機車 57 席，至於未來開發後不足部分，民間申請人應自行於本案基地周邊特約停車場提供停車位(由民間申請人於投資計畫書內詳載提供位置)，預計全部可提供 157 席機車停車位，將可滿足基地開發後機車衍生之需求。

表 6-4 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	視聽歌唱顧客	10	11	30	28
	視聽歌唱員工	10	10	31	31
	餐飲服務顧客	17	26	21	28
	餐飲服務員工	3	3	6	6
	辦公室員工	3	3	6	6
	小計(A)	43	53	94	99
	原停車場(B)	34	34	56	56
	總計(A)+(B)	77	87	150	155
法定停車位		44		-	
停車數量設置		121		57	
供給是否滿足需求		供給大於需求(121>87)		基地內提供原本平面停車場數量之機車席次 57 席，另於本案基地周邊特約停車場提供 100 席機車席次，供給大於需求(157>155)	
收納周邊停車需求		本計畫增設 34 席汽車停車位，可收納周邊鄰里停車需求，並改善地區交通		-	

資料來源：本計畫整理。

三、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。另考量福德二路道路較狹小且現況交通較為壅塞，建議停車出入口設置於建國一路，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、本計畫停車場用地申請建築時應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 三、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。
 - (十一)視聽歌唱業。
 - (十二)辦公空間。

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。