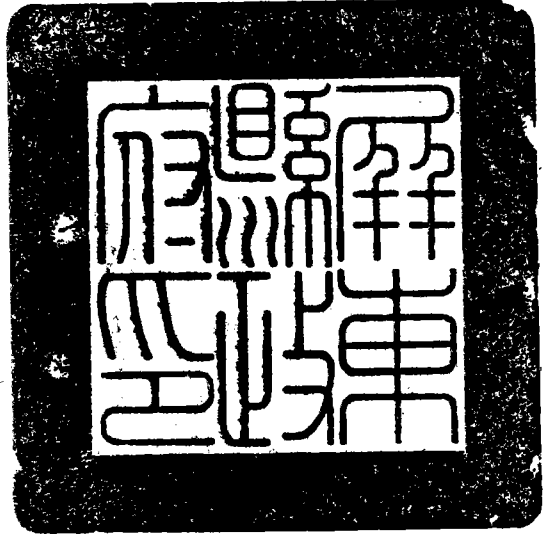


檔 號：
保存年限：

屏東縣政府

發文日期：中華民國103年3月6日
發文字號：屏府城都字第10306087901號
附件：



主旨：公告「變更屏東都市計畫（中山公園西南側）部分商業區細部計畫（訂定土地使用分區管制計畫第七點停車場用地規定）案」計畫書，希周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、「變更屏東都市計畫（中山公園西南側）部分商業區細部計畫（訂定土地使用分區管制計畫第七點停車場用地規定）案」計畫書自民國103年3月10日起公告實施，並依建築法、都市計畫法及有關法令規定實施建築管理。
- 二、於本府城鄉發展處都市計畫科及屏東市公所均陳列本案計畫書供民眾閱覽。

縣長 曹啓鴻

變更屏東都市計畫（中山公園區內陸側）部分
商業區經界計畫（訂定土地使能分區管制計
畫等）點傳市場土地規畫

說明書

屏東縣政府
中華民國103年3月

屏東縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更屏東都市計畫（中山公園西南側）部分商業區細部計畫（訂定土地使用分區管制計畫第七點停車場用地規定）	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	屏東縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	自民國 102 年 11 月 1 日至 102 年 11 月 30 日止（刊登 102 年 11 月 1 日至 102 年 11 月 3 日民眾日報）
	說明會	102 年 11 月 08 日於屏東縣政府 205 簡報室
人民團體陳情意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	屏東縣都市計畫委員會 102 年 12 月 30 日第 192 次會議決議	

目 錄

壹、緒言	01
一、計畫緣起	01
二、法令依據	02
三、計畫範圍與位置	02
貳、現行都市計畫	03
參、使用現況分析	04
一、周邊土地使用現況	04
二、基地使用現況分析	05
三、土地權屬分析	07
肆、開發計畫	08
一、本案交通建設之認定	08
二、使用項目	08
伍、變更計畫內容	09
陸、環境影響說明書之改善策略	11
一、環境影響	11
二、環境影響減輕對策	11
附件一 水 政 署 營 建 署 102 年 5 月 29 日 營 署 營 建 字 第 1020032657 號 函	

圖 目 錄

圖 1	計畫範圍示意圖	02
圖 2	擬定屏東都市計畫（中山公園西南側）部分商業區細部計畫範圍示意圖 ..	03
圖 3	本計畫基地周邊環境發展現況示意圖	04
圖 4	本計畫基地現況圖	05
圖 5	計畫周邊停車場分佈示意圖	05
圖 6	計畫範圍地籍圖	07

表 目 錄

表 1	周邊住家停車需求參數估算說明表	06
表 2	計畫周邊停車需求調查表	06
表 3	計畫範圍土地清冊	07
表 4	變更內容綜理表	09

壹、緒論

一、計畫緣起

屏東市第二路外停車場位於信義路與北平路交叉口東南側，係於82年4月9日公告發布實施「擬定屏東都市計畫（中山公園西南側）部分商業區細部計畫」案劃設為停車場用地。原併同相鄰之商業區土地作為平面式停車場使用，惟自101年4月起私有土地所有權人將其所有商業區土地另規劃作其他商業使用，僅剩停車場用地續作為平面式停車場使用，停車供給由186席縮減為105席，且鄰近之第三路外停車場未來亦將規劃其他使用。本地區停車位將大幅縮減。

為因應路外停車場縮減，本府擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」於現有屏東市第二路外停車場興建立體停車場，以滿足周邊停車需求。配合「促進民間參與公共建設」之政策，鼓勵民間投資經營，有效運用民間資源及專業人才經營與管理效率，達到服務品質提昇，減少政府相關人力與物力支出，並增加國庫收入之雙贏目標，擬依「促進民間參與公共建設法」規定，辦理立體停車場興闢。

依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，停車場立體多目標使用之附屬設施不得超過總樓地板面積三分之一。為確定本基地立體停車場由民間出資興建、營運至營運期屆滿後所有權移轉政府（BOT）之可行性，本府已於102年5月完成「屏東市公有停車場BOT案可行性評估計畫」，並於102年12月開始執行「屏東市第二路外停車場BOT案前置作業計畫」，依前揭計畫之財務計畫評估結果顯示，就屏東市現有消費規模，如附屬設施使用不超過總樓地板面積三分之一，其財務將無法自償，故建議增加附屬設施使用面積比例，俾使本計畫足具自償性。

因此，為使立體停車場興建後能自主營運財務自償，考量屏東市消費規模與市場條件，建議放寬附屬設施可使用樓地板面積比例，以增具商機。而依據內政部營建署102年5月29日營署都字第1020032657號函示（詳如附件一），細部計畫所劃設之公共設施用地（停車場用地）自行辦理個案變更放寬「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作停車場以外使用樓地板面積限制，係屬本府權責，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更都市計畫作業。

二、法令依據

(一) 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。

(二) 依據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。

三、計畫範圍與位置

本計畫基地位於屏東市信義路與北平路口，計畫面積為 2,628 平方公尺，計畫範圍與位置詳如圖 1 所示。

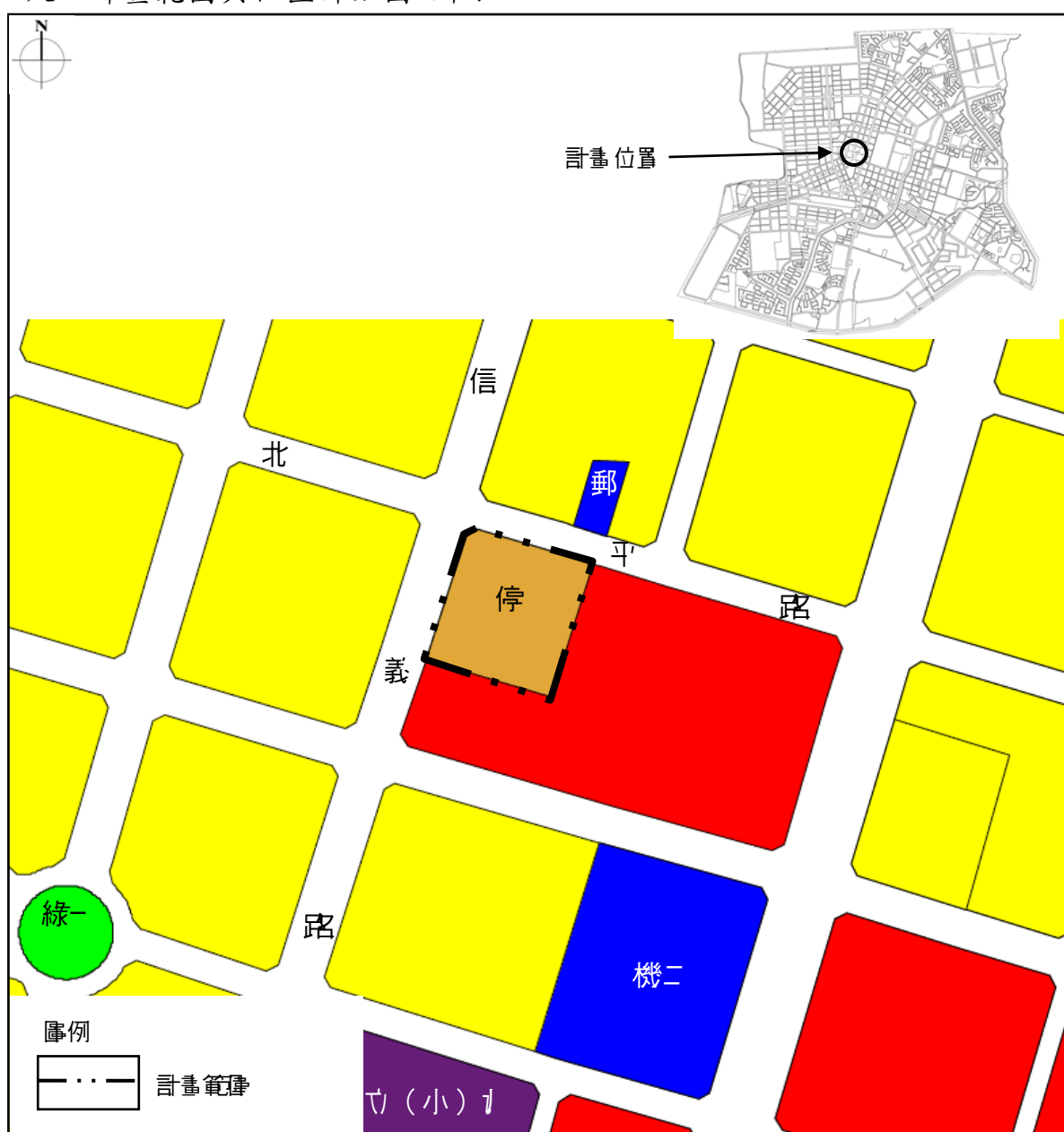


圖 1 計畫範圍示意圖

貳、現行都市計畫

本計畫為82年4月9日公告發布實施「擬定屏東都市計畫（中山公園西南側）部分商業區細部計畫」案劃設為停車場用地（詳圖2所示），依該細部計畫土地使用分區管制計畫第7點規定，停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及「台灣省獎勵興辦公共設施辦法」（已於91年10月1日廢止）之規定作多目標使用。

另依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定，停車場用地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%。

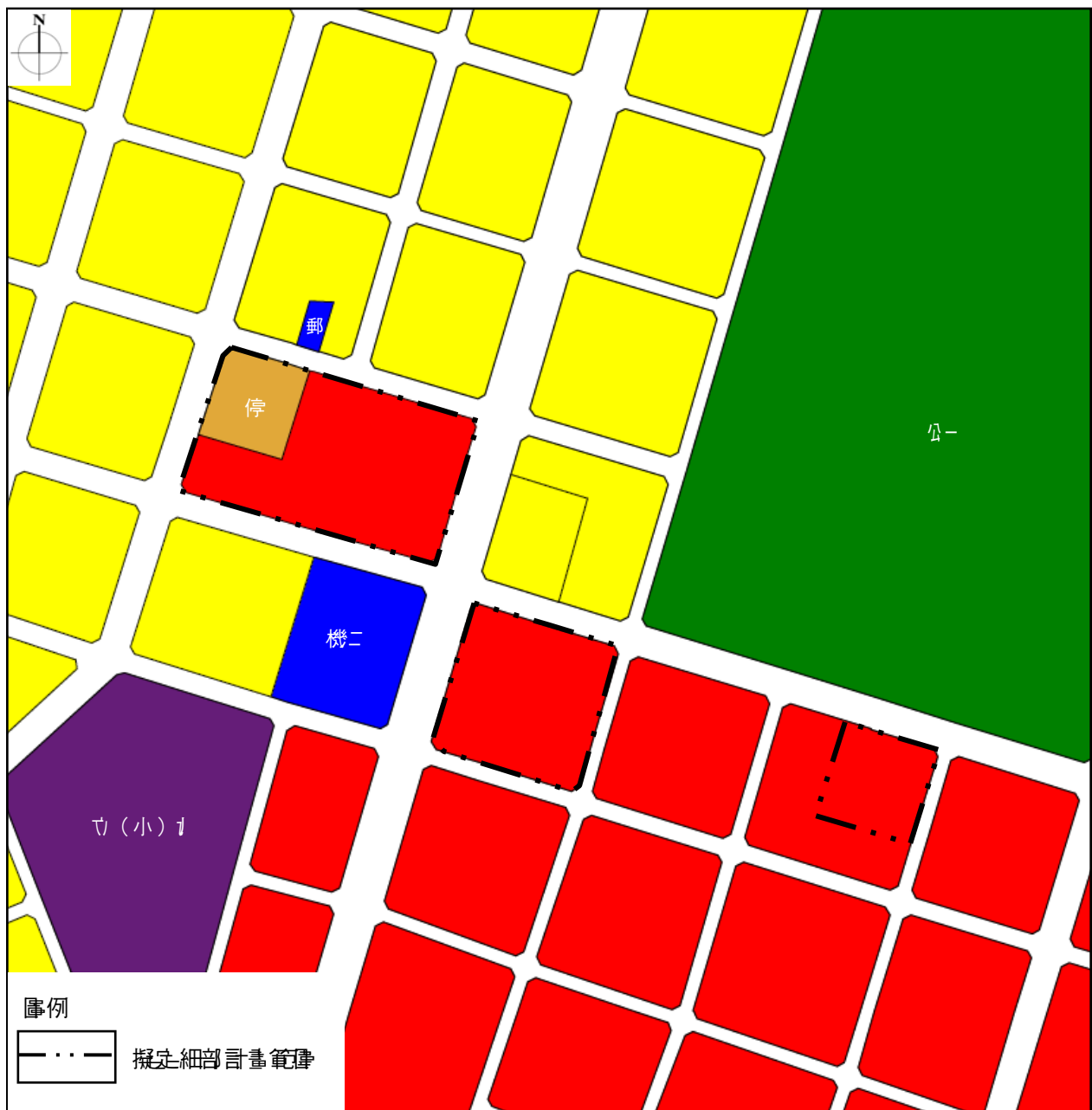


圖2 擬定屏東都市計畫（中山公園西南側）部分商業區細部計畫範圍示意圖

參、使用環境分析

一、周邊土地使用現況

本計畫基地位於屏東市商業中心地區，係屬屏東市太平洋商圈之範圍，周邊辦公及商業活動熱絡，基地500公尺範圍內有中央市場、逢甲路商圈及民族路夜市等主要商圈，以及101年底開幕的環球購物中心，將帶動本計畫區之商業發展，吸引更多購物人潮。

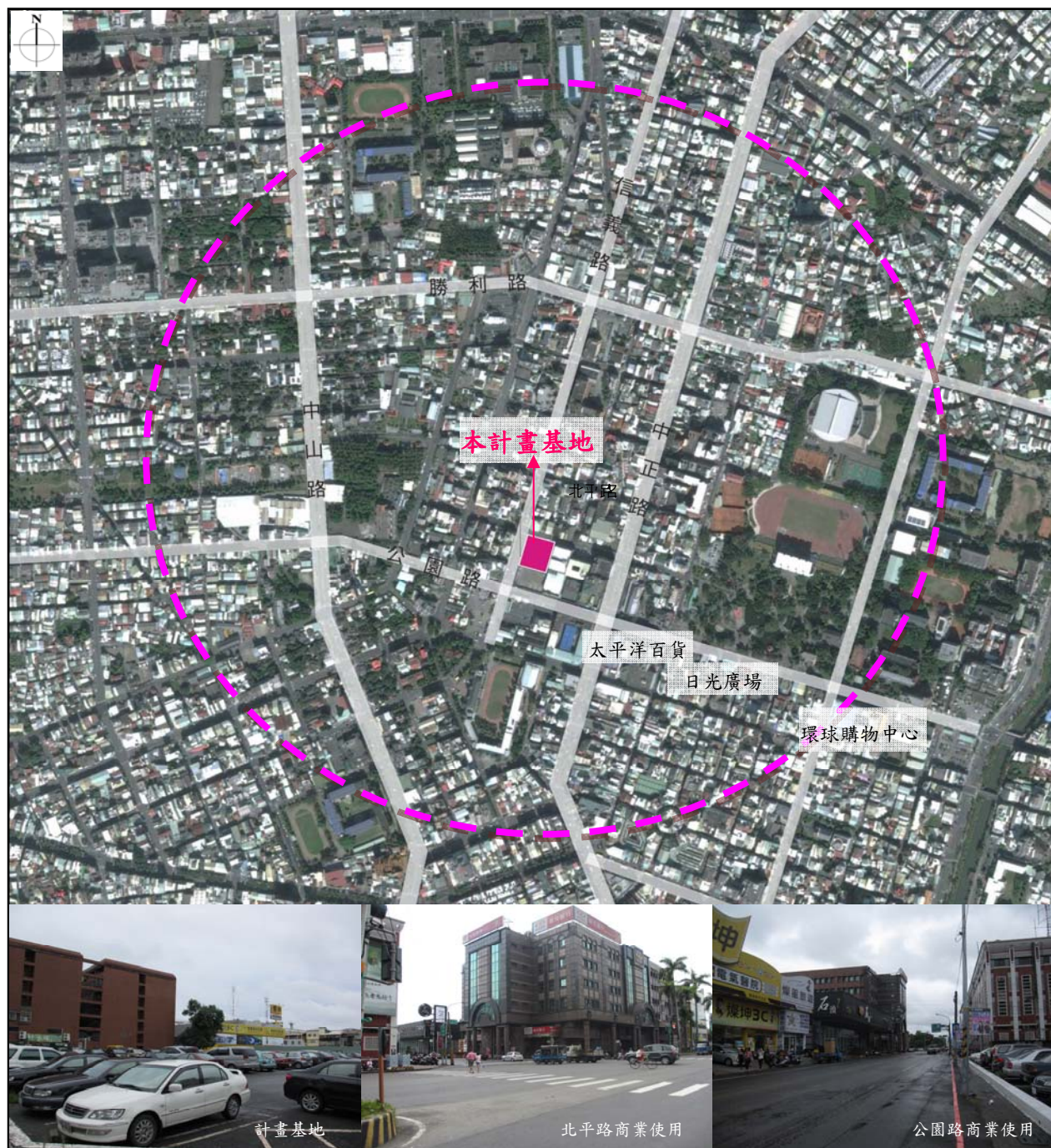


圖 3 本計畫基地周邊環境發展現況示意圖

2. 停車需求

(1) 停車場使用現況

於101年7月19日調查本計畫基地與周邊停車場之停車需求，計畫基地上午與下午時段之停車需求分別為85輛與88輛，上午及下午時段之使用率皆達80%以上。而第三路外停車場上午時段停車需求分別為25輛與75輛，上午與下午時段使用率分別為33%與100%。

(2) 周邊住家停放需求推估

依據計畫周邊居住人數、屏東縣汽車持有率與屏東縣停車需求調查結果，推估周邊住家停放需求計算如下，估算參數詳如表1所示，估計周邊住家可能之停車需求估計為30輛。

本計畫基地停車場潛在需求停車數=基地周邊1個街廓範圍內之戶數×屏東縣人口平均戶量×屏東縣汽車持有率×居家停車比例

$$620\text{戶} \times 3.27 \times 239.89/\text{千人} \times 6.10\% = 30\text{輛}$$

表 1 周邊住家停車需求參數估算說明表

參數	參考資料來源	參數值
基地周邊1個街廓範圍內之戶數	戶政統計資料	620戶
屏東縣人口平均戶量	屏東縣政府主計處人口統計要覽，統計屏東縣近5年平均戶量	每戶3.27人
屏東縣汽車持有率	中華民國統計資訊網102年之統計資料	239.89/千人
居家停車比例	99年自用小客車使用狀況調查報告之統計資料(註)	6.1%

註：自用小客車駕駛人在居家附近選擇「長期租用停車格」或「路邊停車格內」之比例。

(3) 停車需求彙整

統計本計畫基地周邊上午時段與下午時段之停車需求分別為140輛與193輛，詳如表2所示。

表 2 計畫周邊停車需求調查表

項目	上午時段	下午時段
計畫基地停車需求	85	88
第三路外停車場	25	75
周邊住家停放需求	30	30
總計	140	193

停車需求調查時間：101年7月19日。

單位：輛。

3. 供需分析

綜合分析本計畫周邊停車現況，估計本計畫周邊上午時段與下午時段之停車需求分別為 140 至 193 輛，大於本計畫基地之停車供給（105 席），因本計畫區位於屏東市主要商業發展地區，未來停車需求可能繼續增加，因此建議所規劃之立體停車場停車格位數至少 200 席，以符合周邊停車需求。

三、土地權屬分析

本計畫範圍包括屏東縣屏東市文明三小段地號2-7、3-4等2筆土地（詳圖6所示），面積為2,628平方公尺，均屬屏東縣所有，管理機關為屏東縣政府，詳如表3所示。

表 3 計畫範圍土地清冊

地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關
屏東市文明三小段	2-7 ^註	2,497	屏東縣	屏東縣政府
屏東市文明三小段	3-4	131	屏東縣	屏東縣政府
總計	--	2,628	--	--

註：本地號尚有部分土地屬道路用地（道路截角）未辦理地籍分割，實際面積應以地籍分割為準。

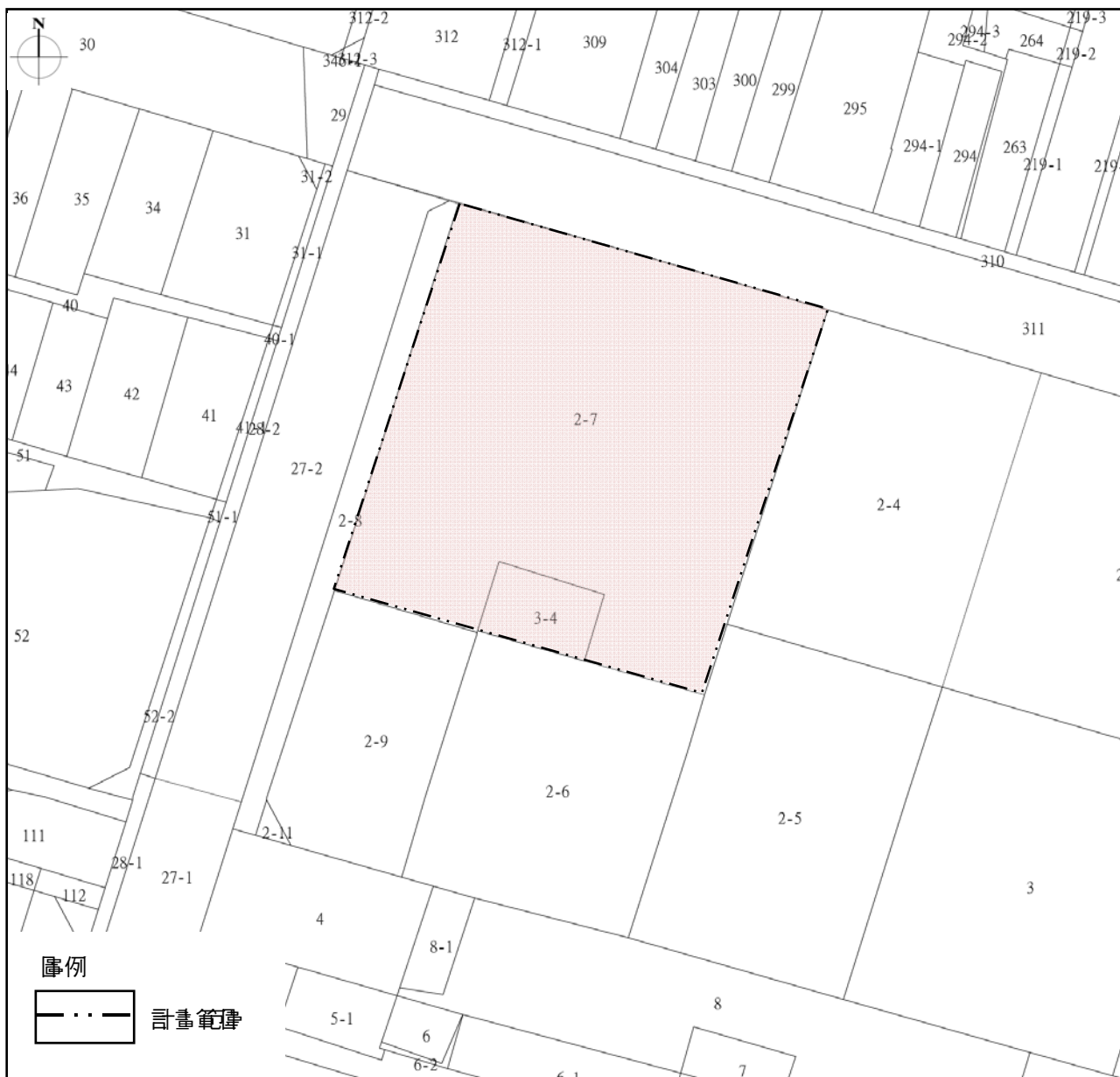


圖 6 計畫範圍地籍圖

肆、開發計畫

一、本案交通建設之認定

依促進民間參與公共建設法施行細則第2條規定「本法第3條第1項第1款所稱交通建設，指鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉運站、車站、調度站、航空站與其設施、港埠與其設施、停車場、橋樑及隧道。」本計畫作停車場設施，尚符合上開促進民間參與公共建設法所稱之「交通建設」。

另依停車場法第2條第1款與第4款「停車場：指依法令設置供車輛停放之場所」，「都市計畫停車場：指依都市計畫法令所劃設公共停車場用地興闢後，供作公眾停放車輛之場所」，本計畫範圍係屬停車場用地，並供公眾停放車輛之場所，其使用符合停車場法所規定之停車場定義。

二、使用項目

本計畫基地規劃以作立體停車場使用，增加停車供給，依據本計畫周邊停車供需分析，建議停車場所提供之平面停車格位數不得少於200席。為使停車場得自主營運，部分樓層可配置附屬設施，附屬設施得作一般商業、零售、觀光、休閒及其他經主管機關核准使用項目，且「附屬設施使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之二分之一」。

表 4 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
			(4) 休閒運動設施。 (5) 旅館。 (6) 自行車、機車租賃業。 (7) 其他經主管機關核准之商業使用項目。 (三) 立體停車場所提供之平面停車格位數不得少於200席。	

註：本案屏東縣屏東市文明三小段地號2-7地號土地尚有部分土地屬道路用地（道路截角）未辦理地籍分割，實際面積應以地籍分割為準。

陸、環境影響說明及改善策略

本計畫基地建設階段及營運階段對環境因子所可能產生之影響及改善策略說明如下：

一、環境影響

隨基地的開發，增加之就業機會與對周邊土地使用均會有正面顯著影響，有利於屏東縣整體經濟與屏東市中心之發展。而在建設期間，生活環境中噪音、空氣污染及廢棄物將造成環境負面影響，未來應擬定減輕影響程度之對策，以期降低負面影響至最小。

二、環境影響減輕對策

開發建設階段及營運階段可實施之減輕策略，說明如下：

(一) 開發建設階段

1. 基地內從事行為致妨礙他人生活環境安寧者，依據噪音管制法及其施行細則辦理。
2. 基地內如有露天燃燒、研磨、輸送或其他操作產生明顯之粒狀污染物，散佈於空氣中，依據空氣污染防制法及其施行細則處理。
3. 開發建設階段之垃圾、建材廢料等，委託本府清潔或清運公司代為清除處理，以不造成二次公害為原則。

(二) 營運階段

1. 基地內商業活動以不影響周邊寧適性為原則，商業活動若有妨礙他人生活環境安寧者，依據噪音管制法及其施行細則辦理。
2. 開發者就基地內之商業行為或停車場所產生之衍生交通需求，應提出交通維護與改善策略計畫。
3. 停車場出入口應設置於北平路上，以降低對周邊道路交通之衝擊。
4. 停車場出入口鋪面應進行人行道順平處理，減少停車場出入口設置對行人動線之干擾。
5. 停車場出入口應加設警示燈號、照明與聲響設備，以確保本計畫基地進出或通行之人車安全。

附件一 永政營營建署102年5月29日營署營字第1020032657
號函

內政部營建署 函

地址：10556台北市松山區八德路2段342號
聯絡人：張瓊月
聯絡電話：8771-2610
電子郵件：yueh@cpami.gov.tw
傳真：8771-2624

受文者：屏東縣政府

發文日期：中華民國102年5月29日
發文字號：營署都字第1020032657號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關貴府函請釋示依變更主要都市計畫案之附帶條件辦理完成另擬定細部計畫後，得否就細部計畫所劃設之公共設施用地（停車場用地）自行辦理個案變更放寬「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作停車場以外使用樓地板面積限制乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府102年5月22日屏府城都字第10215034000號函。
- 二、按都市計畫公共設施用地依都市計畫法第51條規定，應依指定目的使用；至於如擬作指定目的以外之使用，則應依同法第30條第2項規定授權訂定之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，申請核准作多目標使用，合先敘明。
- 三、查前開辦法第3條已有明定：「公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：一、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。... 六



、依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。」是有關個案都市計畫公共設施用地多目標使用擬不受前開辦法第3條附表限制，其如確符合該條第1、6款規定，屬「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」或「依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地」，並依都市計畫擬定、變更程序調整者，應無不可。本案涉及都市計畫個案執行事宜，係屬貴府權責，請本於權責自行認定核處。

正本：屏東縣政府

副本：本署都市計畫組

2018/05/29
10:27:35
章

