

# 108 年度統計專題報告



## 茄萣區興達港立體停車場活化計畫

### 專題分析

撰 研 機 關 : 高雄市政府交通局  
單 位

撰 寫 人 : 任德

職 稱 : 技士

聯 絡 電 話 : 07-2299825 #329

撰 寫 日 期 : 中華民國 108 年 7 月

# 茄萣區興達港立體停車場活化計畫

## 目錄

一、前言 .....	4
二、興達港立體停車場使用及管理困境 .....	5
(一) 服務對象遷移停車需求驟降 .....	5
(二) 施工延宕多年且完工後未曾開放使用 .....	5
三、辦理其他用途活化作業歷程 .....	6
四、辦理停車場用途活化策略及相關配套措施 .....	7
(一) 於觀光漁市周邊人潮密集區域規劃禁止停車路 .....	7
(二) 加強取締路邊違規停車 .....	8
(三) 立體停車場開放初期免費停車 .....	8
(四) 與觀光漁市旁平面停車場一併委外 .....	8
(五) 樽節修繕及營運維護停車場所需支出 .....	9
(六) 提供使用公共自行車 .....	10
五、執行成果 .....	11
(一) 停車場整修費用樽節情形 .....	11

（二）停車場營運期電費擷節情形 .....	11
（三）委外經營節省營運支出 .....	11
（四）停車使用率達成活化目標 .....	11
六、結論與建議 .....	14

### 表目錄

表一：停車場營運成本預估表

表二：停車場整修費用擷節情形表

### 圖目錄

圖一：停車場周邊道路停車調查

圖二：路邊停車規劃管制路段

圖三：停車場入口海洋文化意象

圖四：停車場內海洋文化意象

圖五：業者提供免費自行車借用服務

圖六：本停車場平假日季平均最高停車使用率

圖七：停車場假日一樓使用情形

圖八：停車場假日頂層使用情形

圖九：本停車場與觀光漁市旁停車場假日季平均最高停車使用率

圖十：本停車場使用率與警察取締路邊違停情形

## 茄荳區興達港立體停車場活化計畫

### 一、前言

為應興達港區漁會第二拍賣場尖峰時段停車需求，前茄荳鄉公所爭取台灣省政府於 86 年核定補助經費後開始興建興達港立體停車場，惟其後於 88 年停車場尚在興建期間，第二拍賣場即遷移至遠洋漁港作業，致該地區停車需求銳減，因此於 98 年興建完成後即閒置未開放供民眾使用。為尋求活化方式民政局與茄荳區公所曾嘗試委外作為老人照護機構未果，故於 100 年底移交由本局以停車場方式辦理活化工作，在當地停車需求度低且場內設施已嚴重鏽蝕損壞情況下，經本局辦理整修及委外經營作業，於 103 年 12 月 17 日即開放停車使用，並於 105 年 11 月 3 日經內政部現勘認可活化成果。

## 二、興達港立體停車場使用及管理困境

### (一) 服務對象遷移停車需求驟降

本市茄萣區興達港立體停車場位於近台 17 線省道之民族路與民有路口，興達港區漁會第二拍賣場對面，與大發路觀光漁市距離則約 500 公尺。因第二拍賣場尖峰時段停車需求較大，無充足停車場所，車輛隨處停放影響交通甚大，前茄萣鄉公所爭取台灣省政府 86 年核定台灣省停車場四年建設計畫工程補助經費興建本停車場。

其後於 88 年停車場尚在興建期間，第二拍賣場即遷移到遠洋漁港作業，致停車需求銳減，鄰近之停車需求僅為興達港觀光漁市假日觀光人潮，惟觀光客為求方便，多將車輛停放於漁市周邊道路或路外停車場。

### (二) 施工延宕多年且完工後未曾開放使用：

前茄萣鄉公所因籌措地方配合款 4,000 萬元過程不順遂，故分批辦理採購，致結構工程雖於 88 年 6 月完工，遲於 98 年 4 月才取得主體工程使用執照。

若採免費停車優惠吸引民眾前來停車，預期每年營運虧損將約 221 萬 6,000 元(如表一)。

表一、停車場營運成本預估

單位：元/年

用人費用	服務及材料費用	折舊費用	保全費用	合計
565,000	1,021,000	4,000	626,000	2,216,000

故停車場興建完成後即因欠缺經營停車場經濟效益，未開放供民眾停車使用，荒廢閒置。

### 三、辦理其他用途活化作業歷程

前茄荳鄉公所為解決建物閒置問題，曾鄉長石城於96年7月24日公共工程委員會偕內政部及交通部官員蒞臨鄉公所訪視指導時，建議變更為以照顧老人為中心之機構。其後經內政部都市計畫委員會99年8月10日第736次會議決議將該址由停車場用地變更為社會福利兼護理機構事業用地，並要求應於變更都市計畫公告實施日起一年內完成招商及簽約作業，如未能依期限內完成，則應再依都市計畫法定程序將其變更回原停車場用地。

縣市合併後，本府民政局於100年間協助茄荳區公所前後辦理3次標租作業，但皆流標。本府遂於100年12月23日召開之「研商本市茄荳區停二立體停車場不動產活化為社會福利或醫療衛生機構標租案活化作業會議」決議交由本府交通局以停車場方式辦理活化工作，並經內政部都市計畫委員會102年3月26日審議通過變更回復為停車場用地，於102年7月5日由本府公告發布實施之。

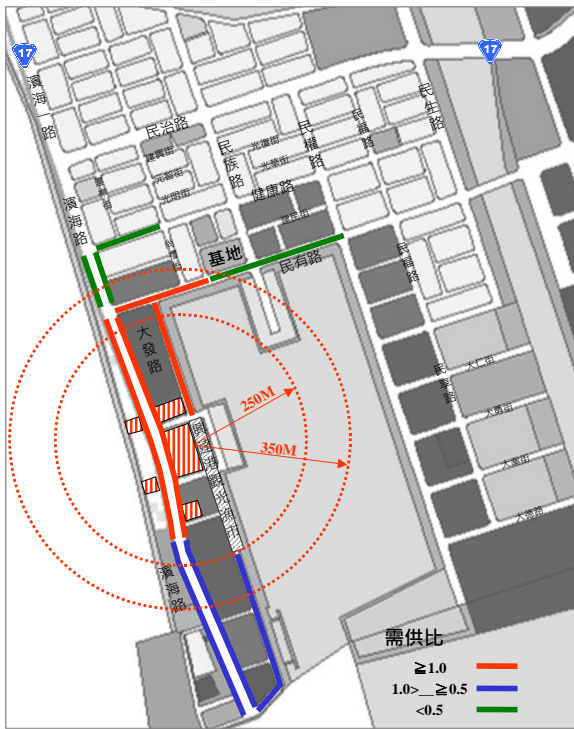
#### 四、 辦理停車場用途活化策略及相關配套措施

交通局接手活化工作初期，內政部林常務次長慈玲即針對停車場周邊停車需求甚低情形，多次於審查會議質疑回歸停車場用途辦理活化成功的可行性，本府依其 101 年 10 月 2 日視察本停車場時所提意見，成立活化小組推動本項工作。

為期提升停車場使用效益，本府 101 年 5 月 23 日召集「研商本市茄苳區停二立體停車場活化方案暨後續處理權責會議」，爭取相關單位利用部分空間做其他用途使用，惟相關單位表示無使用需求，故決議交通局以維持停車場基本安全為前提，朝簡易方式辦理整修，並以擷節人事管銷成本為原則，辦理活化工作，相關配套措施如下：

##### (一) 於觀光漁市周邊人潮密集區域規劃禁止停車路段

漁市周邊大發路原有劃設 143 格路邊汽車位，濱海路雖無停車格但非禁停路段約可停放 214 輛汽車，另該 2 道路間 5 條橫向道路路幅較窄不宜停車，但民眾通常會優先找尋該等位於漁市周邊道路空隙隨意停車，而造成假日尖峰時段常有違停車輛妨礙當地交通秩序問題(如圖一，假日尖峰時段觀光漁市半徑 250 公尺範圍內道路之停車需供比已大於 1)。為改善路邊違停問題，並落實推動路外為主、路邊為輔的停車管理策略，規劃在觀光人潮密集路段劃設禁止停車標線(如圖二，包括取消大發路邊 43 格路邊汽車位、濱海路邊約 116 格潛在供給)，引導駕駛人至路外停車場停放車輛。



圖一、停車場周邊道路停車調查



圖二、路邊停車規劃管制路段

## (二) 加強取締路邊違規停車

協調警察局配合加強對觀光漁市周邊道路違規停車進行勸導、取締，以確保道路停車秩序能實質獲得改善。

## (三) 立體停車場開放初期免費停車

於本停車場開放初期採取免費停車措施吸引民眾前往停車，建立民眾前往使用該停車場習慣。

## (四) 與觀光漁市旁平面停車場一併委外

為減少本局管理人力需求、維護管理成本，將本停車場併興達港觀光漁市旁平面停車場合併辦理委外經營，由同一業者經營管理兩處停車場，有效節省管理所需人力資源，並對該兩處停車場進行差異化之停車費用訂價(平面停車場為計次 50 元、立體停車場初期為免費)，有效增加車



輛至本停車場誘因，大幅提昇本停車場活化成功的機會。

#### (五) 擲節修繕及營運維護停車場所需支出

本停車場移交交通局時，內部設施多已嚴重銹蝕損壞，須辦理修繕作業，為擲節修繕及營運期維護所需支出，採取以下措施：

- (1) 將原地下室停車空間回歸僅作為防空避難室：考量開放初期，民眾使用本停車場習慣尚未建立，停車需求不高，故取消地下層兼作停車空間用途，因此可降低整修該樓層消防等設施所需經費支出。
- (2) 廢除設置於地下室之既有已鏽蝕故障高壓設備，變更發電機設備線圈為 3 相 220v 使用，以節省高壓設備修復費用，以及日後營運期之維護與電力基本契約容量費用。
- (3) 改採移動式消防設備，以節省修復及日後維護費用。依上述整修策略，擬訂整修工程計畫，併入本停車場活化計畫，於內政部 102 年 10 月 16 日審議核准活化計畫後，辦理停車場整修工程，於 103 年 5 月 23 日開工，並於 103 年 10 月 7 日完工，所需整修費用總計 10,207,118 元，完成修復更新機電、照明、電梯、消防等設施、重新整修廁所(含增設無障礙廁所)、增設監控設備，並融入明亮海洋文化意象重新形塑其建築空間，以增加停車場親和力(如圖三、四)。完工後本停車場總共可提供 140 席小型車位。



圖三、停車場入口海洋文化意象



圖四、停車場內海洋文化意象

#### (六) 提供使用公共自行車

為宣傳並吸引民眾使用，停車場委外經營業者除開放初期提供民眾免費停車外，並自 104 年 8 月 1 日起提供 15 台自行車，供停車民眾免費借用，另本府環保局亦於停車場旁設置自行車租賃站，除藉以輔助接駁往返觀光漁市之路程外，亦可吸引民眾藉由騎乘自行車以更深度感受當地海港風情，以此增加停車場附加價值，提昇民眾使用本停車場意願(如圖五)。



圖五、業者提供免費自行車借用服務

## 五、 執行成果

### (一) 停車場整修費用擷節情形

表二 停車場整修費用擷節情形表

項次	擷節措施	擷節費用
1	將地下室停車空間回歸僅作為防空避難室，節省消防設備維修支出	250 萬元
2	廢除高壓設備，節省維修支出	250 萬元
合計		500 萬元

### (二) 停車場營運期電費擷節情形

因廢除高壓設備，節省供電基本費：夏季每月 11,500 元，非夏季每月 9,000 元。

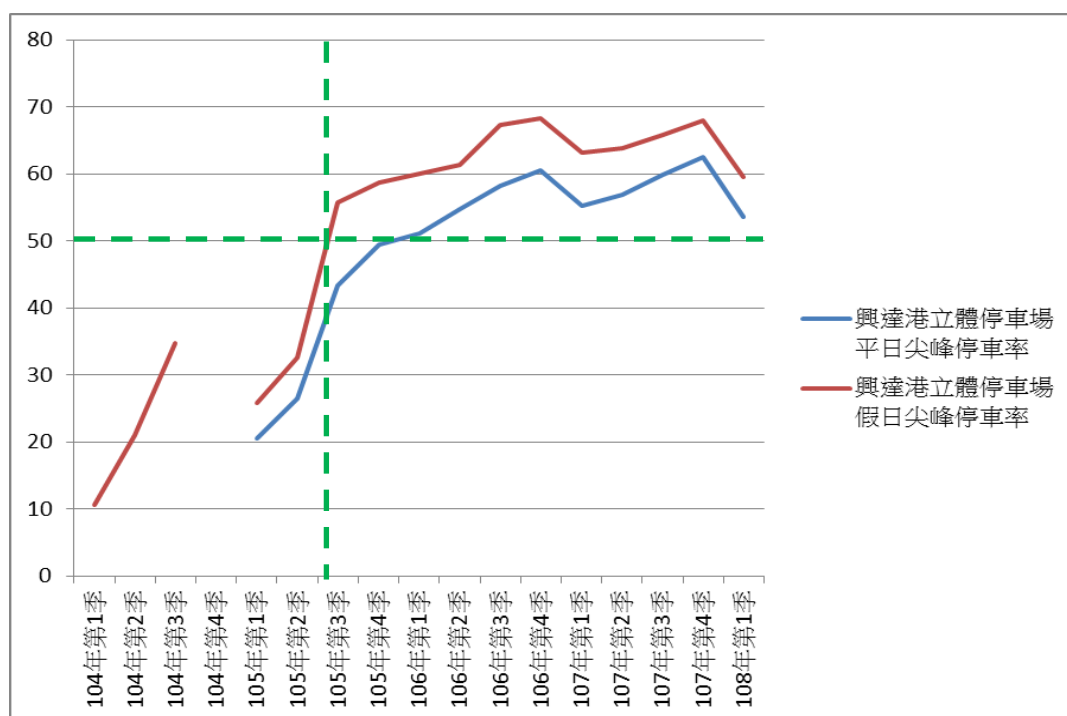
### (三) 委外經營節省營運支出

為節省本停車場每年營運所需支出費用共 221 萬元，故採委外經營方式辦理，惟停車場啟用初期為養成民眾前來停車習慣而免費開放使用，為了增加廠商投標意願，交通局將俱經濟效益之觀光漁市旁平面停車場以及鹽埕立體停車場合併為一委外招標案辦理，以期得標廠商能以該 2 場停車場所獲利益分擔本停車場營運支出，並可以觀光漁市旁平面停車場管理人力，以巡場方式管理本停車場，降低業者管理費用支出。

### (四) 停車使用率達成活化目標

本停車場完成整修並於 103 年 12 月 17 日領得停車場登記證開放使用後，因融入當地海洋文化，提供寬敞、明亮、舒適的停車環境，且車輛可免受烈陽曝曬，提高民眾使用本停車場意願，自 105 年第 3 季起，其假日尖峰停

車使用率已穩定高於50%(如圖六),甚至屢有滿場情形(如圖七、八),另值得一提的是自該季起,本停車場假日尖峰停車數量已高於觀光漁市旁平面停車場(如圖九),顯示相關配套措施奏效,民眾已逐漸熟知本停車處所,並在衡量停車環境與停車費用之差異後漸能接受步行或騎乘腳踏車 500 公尺停車習慣,而當地警察配合加強取締路邊違停執法作為(如圖十),亦為達成活化目標之關鍵因素。



圖六、本停車場平假日季平均最高停車使用率



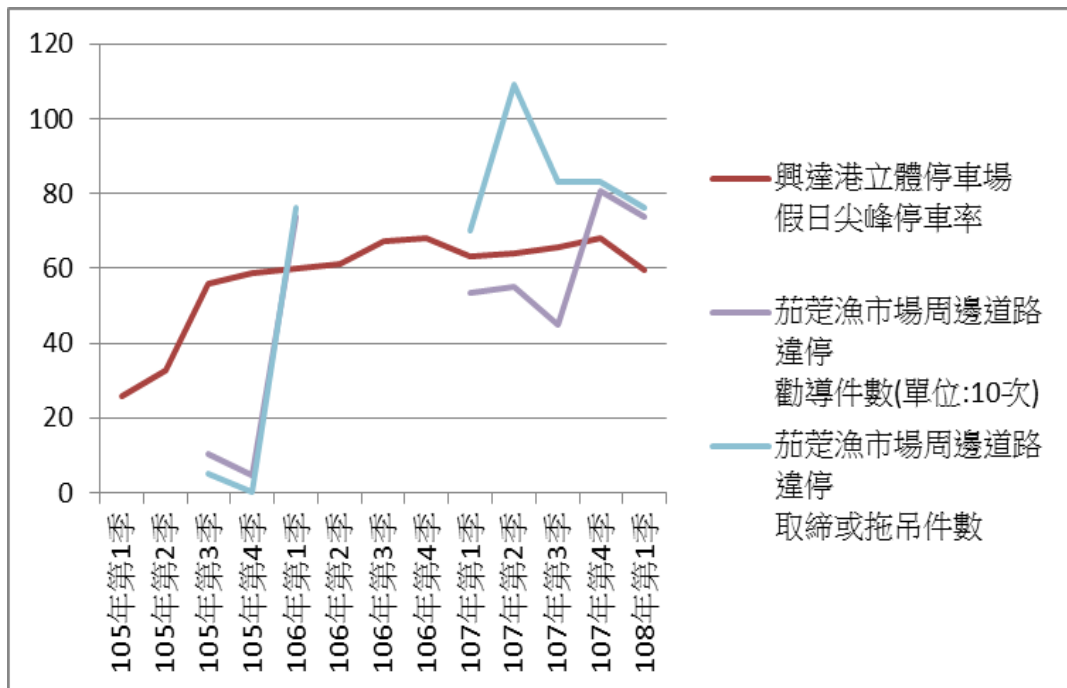
圖七、停車場假日一樓使用情形



圖八、停車場假日頂層使用情形



圖九、本停車場與觀光漁市旁停車場假日季平均最高停車使用率



圖十、本停車場使用率與警察取締路邊違停情形

## 六、 結論與建議

雖然本停車場原開發需求已不復存在，然透過合宜策略，訂定配套措施並落實管理，仍可克服一般前來觀光民眾停車使用習慣，將500公尺外觀光漁市之停車需求引導至本停車場停車，除了達成活化目標，更大幅改善當地停車秩序。

惟警方對於違規停車勸導及取締數量並未逐年減少，表示普遍上民眾守法意識仍有待加強，故仍須持續配合加強巡邏並取締觀光漁市周邊道路違停情形，以維持執行成果。

此外，本停車場開放使用初期提供免費停車，就經濟層面而言，尚不具效益，未來應俟停車使用情形檢討是否應啟動收費機制，養成民眾付費停車習慣。