

臺中市東區公兒 30 地下停車場新建工程委託專案管理服務

109-112 年

選擇方案及替代方案成本效益分析報告

臺中市停車管理處

中華民國 109 年 9 月

## 一、計畫內容及預期效益：

### (一) 計畫內容：

本計畫基地位於舊市區中心，鄰近臺中火車站、忠孝夜市、建國市場及臺中第三市場，當地每日超過 5 萬旅運人次進出臺中火車站，其區位可聚集相當規模車流與人流進出，為商業、文教及文化資源等聚集的核心地帶，足以形成人車密集商業活絡區域條件。為此，基地周遭未來之汽機車需求將倍增發展，故臺中市政府為擴充舊城市中心停車轉運機能，興建本案解決未來停車需求之可能性。

本計畫座落於臺中市東區花園段四小段 1、1-6、5-3 地號全部及 6-13 地號部分；東區立德段四小段 6-3、10-40 地號全部等 6 筆土地，現況為平面停車場使用(立德停車場)，預定工區範圍面積 5,143 m<sup>2</sup>，都市計畫使用分區為「公園兼兒童遊樂場用地」。本案工程總經費為 3 億 200 萬元，已獲得交通部「前瞻基礎建設-城鄉建設-改善停車問題計畫」工程案經費補助 1 億 3,923 萬 4,000 元，地方自籌經費 1 億 6,276 萬 6,000 元亦已於 109 年度編列預算，並經臺中市議會審議通過在案。

鑒於前瞻計畫執行期程，現行用地類別開發範圍面積受限開挖率限制，為有效紓解周邊停車需求的供給總量下，將造成

開挖過深、造價過高、增加工程招標難度等問題，同時亦難以符合地下停車場興建之經濟效益，爰此，本案採變更細部計畫土管要點方式辦理，其公園與兒童遊樂場之使用比例各為計畫面積之 50%，以立體多目標使用時，地下層開挖規模不得超過基地面積之 85%，據以提出變更都市計畫需求，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合本市興建之重大設施」辦理變更，預計今年 10 月排入都市計畫委員會審議。目前設計建築師初步規劃興建地下三層，可提供汽車席位 208 台、機車席位 300 台，滿足停車需求外，更創造鄰里綠地公園(地面層)，利於休憩活動外，將土地充分使用達到公共造產，便利居民的友善設施。



圖 1 基地現況空拍圖

## (二) 預期效益：

本工程完工後可紓緩周邊商圈、車站、市場及醫院衍生之停車使用需求，地下開挖停車場汽車席位數可提供 208 台，大幅提升原現況停車供給量（150 台），亦可解決周遭住戶停車問題，地面層規劃 148 台機車車位數，地下一層規劃 152 台機車車位數，改善現況機車違停佔用道路，亦滿足周邊機車停車需求、出入口規劃於大勇街增加使用者出入便利性；其地面層公園與社區性服務空間，規劃共融式公園與兒童遊戲場，提供民眾集會、活動場所，期盼本專案能為周邊創造宜居生活空間。

## 二、計畫投入總經費：

本案發包工程經費：含直接工程費（假設工程、土方工程、拆除工程、建築結構體工程、景觀工程、監視系統、消防設備、停管設備及一般機電設備等）、間接工程費（品質管制作業費、材料試驗費、職業安全衛生管理費、交通安全維持費、環境保護、智慧建築標章及綠建築標章申辦費用、包商管理費、利潤）、營造綜合險、營業稅及他項工作費（工程行政管理費、專案管理服務費、委託規劃設計監造服務費、公共藝術、外管線補助、空氣污染防治費、材料抽驗費），合計約為新臺幣 302,000,000 元，惟

仍以實際核定預算為主。

### 三、選擇方案及替代方案成本效益分析：

本案屬公園兼兒童遊樂場用地之「公兒 30」用地，公園與兒童遊樂場分別以計畫面積各 50%比例計算平均開挖率，開挖面積最高不得超過其用地比例面積之 85%，暫以此開挖率規範進行規劃設計。

本案為減少建造成本與停車管理便利性，擬將機車與汽車車位及車道分開設置，可避免動線混亂，地面層部分設置機車位，降低開挖深度與結構體面積，大幅減少基礎與結構體工程造價成本，同時也降低工程施工中 CO2 排放量，經初步規劃設計成果，直接工程費扣除地上垃圾清除及公園景觀設施，預估每坪造價約 10 萬 5 仟元整。

### 四、財源籌措及資金運用：

本變更用地土地所有權多數為公有地，分屬中華民國及臺中市所有，管理者均為臺中市政府建設局，惟花園段四小段 6-13 地號仍屬臺灣臺中農田水利會所有，其地面尚有約 46 m<sup>2</sup>空置鐵皮造地上物，為增進本案進度推進，已取得臺灣臺中農田水利會原則同意供公兒 30 地下停車場新建工程使用；其餘現況均為空地並已做為平面停車使用，故除花園段四小段 6-13 地號之土地徵

收與地上物拆遷費用外，興建工程費用已編列市政府預算及已獲得交通部核定補助。

變更用地僅花園段四小段 6-13 地號 110 平方公尺私有地(農田水利會所有)須取得，初估土地徵收費用約新臺幣 1,387 萬 1,000 元整(詳表 1，實際金額仍應按照徵收當期之市價估算為準)，其地上物拆除費用併入工程總經費估算；工程總經費 3 億 200 萬元，其中中央補助經費 1 億 3,923 萬 4,000 元、地方自籌經費 1 億 6,276 萬 6,000 元。

表 1 事業及財務計畫表

項目	面積 (m <sup>2</sup> )	土地取得 方式	開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源
		徵收或 協議價購	土地 徵購費	工程費	合計			
兒童遊樂 場用地 (地下 多目標 使用設置 停車場)	5,143	僅花園段 四小段 6- 13 地號 (110 平方 公尺，私 有地須取 得)	1,387.1	32,000	33,387.1	臺中 市政 府交 通局	民國 112 年 6 月	1.中央補助 經費：交通 部「前瞻基 礎建設-城 鄉建設-改 善停車問 題計畫」工 程案經費 補助。 2.地方自籌 經費：已編 列 109 年度 市預算。

註 1：本表所列開闢經費及預定完成期限得視辦理狀況酌予調整。

註 2：表列面積係依據土地登記簿謄本資料所載面積。

註 3：花園段四小段 6-13 地號，農田水利會地上物拆除費用會由工程款支出