



屏東火車站地區都市更新計畫

區位

範圍

整體發展構想

更新地區土地權屬及使用現況

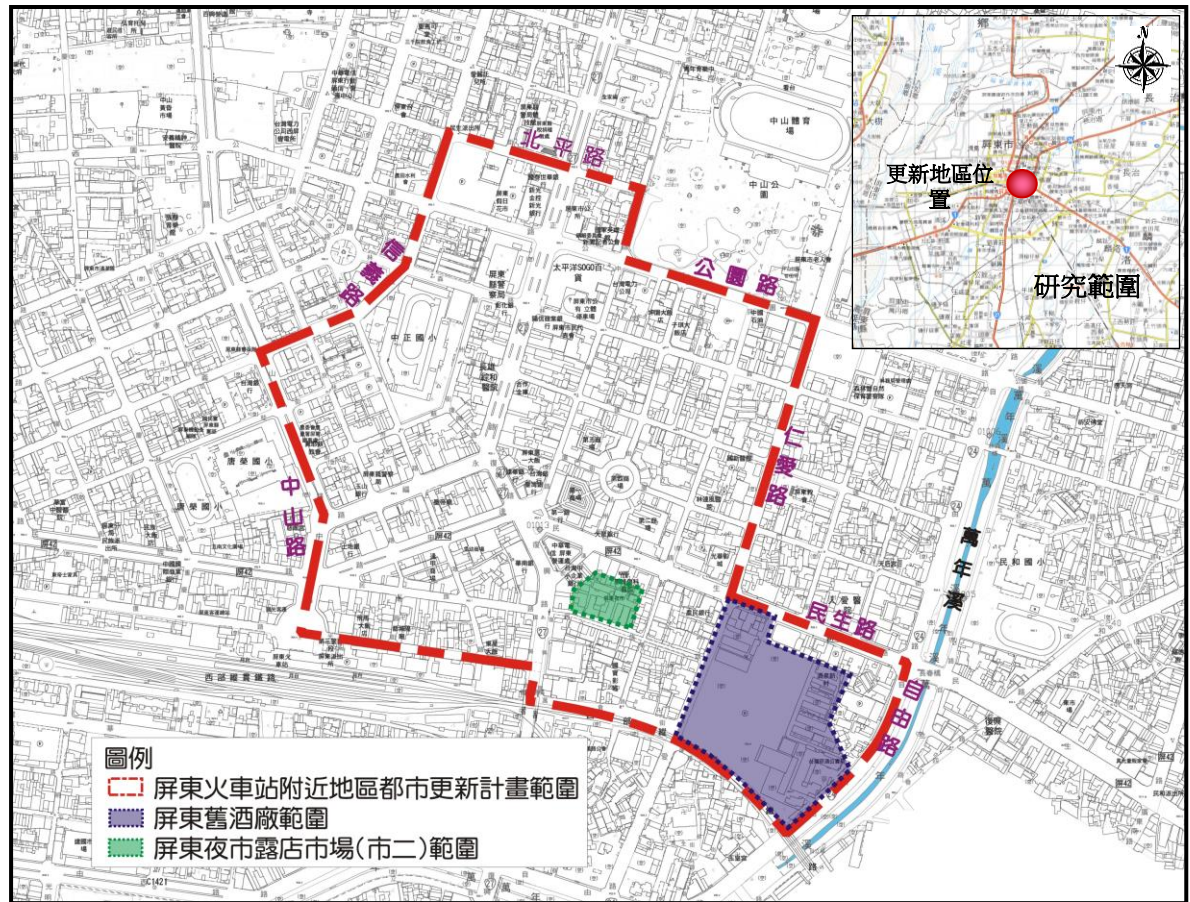
更新地區開發策略

經費概估



區位及範圍

- 屏東火車站附近地區都市更新範圍位於屏東市商業中心，以屏東火車站前中山路為起始點，面積約40公頃土地。
- ◆ 屏東舊酒廠
 - 屏東舊酒廠更新地區範圍為自由路、仁愛路及南側屏東鐵路高架化所圍成之街廓範圍內，面積為3.76公頃。
- ◆ 屏東夜市露店市場
 - 屏東夜市露店市場更新地區範圍係以原為零售市場攤商使用範圍為主，面積為0.58公頃。





整體發展構想

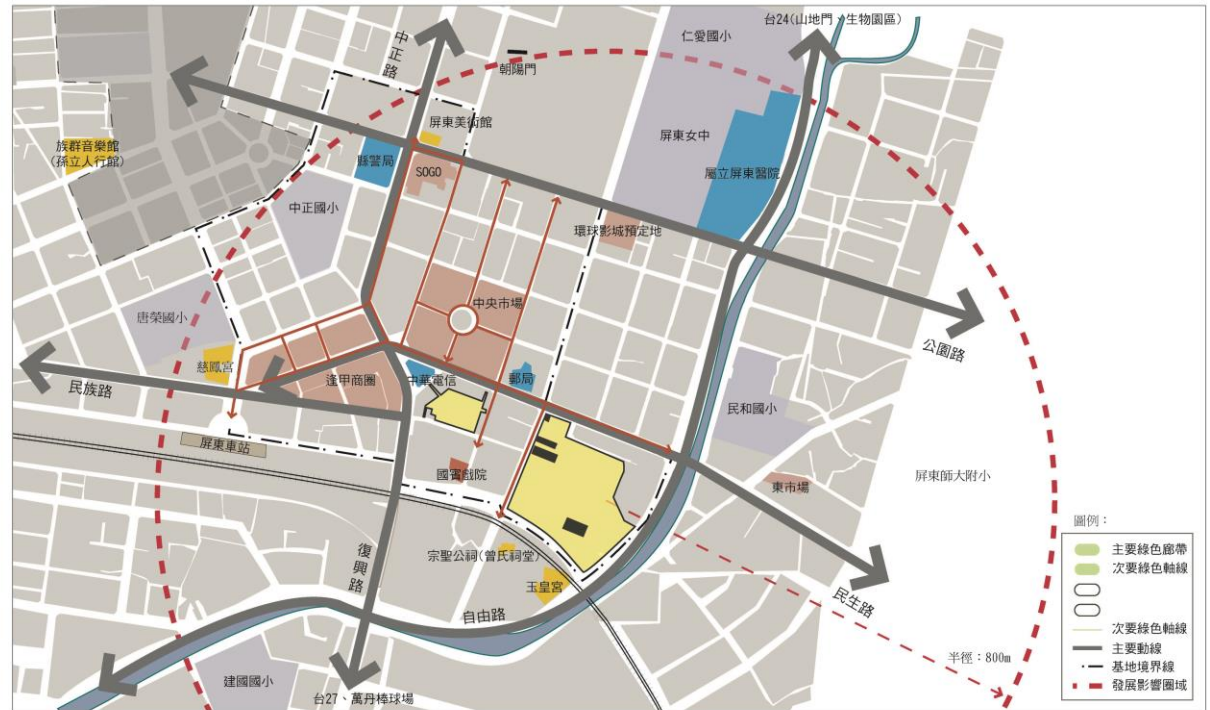
- 配合屏東市中心之商業、市場、購物、消費等多功能複合使用，建議以生態性「綠色街道」與商業消費「生活性街道」為主，並同時增加文化性開放空間，與汽機車停車場空間等公共設施。加上原有舊酒廠建物再活化利用為一有機產業展售、購物餐飲、藝文展示之多元空間。藉由上述之網路性系統，以架構出一永續「生活廊道」之都市發展願景。





更新地區土地使用現況及權屬

- 屏東火車站附近地區更新計畫範圍現為北平路、中華路、公園路、仁愛路、民生路、自由路、西部縱貫鐵路、中山路、信義路之間街廓。
- 整體多以住宅、住商混合型態、機關、學校、停車場、空地等使用為主。
- 整體區內公、私有土地分別為57%及43%。



屏東酒廠及露店市場都市更新計畫
全區配置圖 - 都市紋理與空間分析





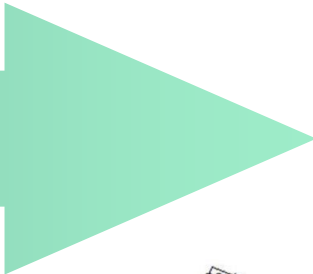
屏東舊酒廠土地使用現況

- 屏東酒廠建物主要建材多為鋼筋混凝土加強磚造，少數建物為鋼筋混凝土造、加強磚造、磚造及木造建築，且均為2層樓以下建物，惟建築物均已超過使用年限，且現況因閒置多時早已殘破不堪，未來如要保存使用，仍須以結構補強方式進行修繕整理。



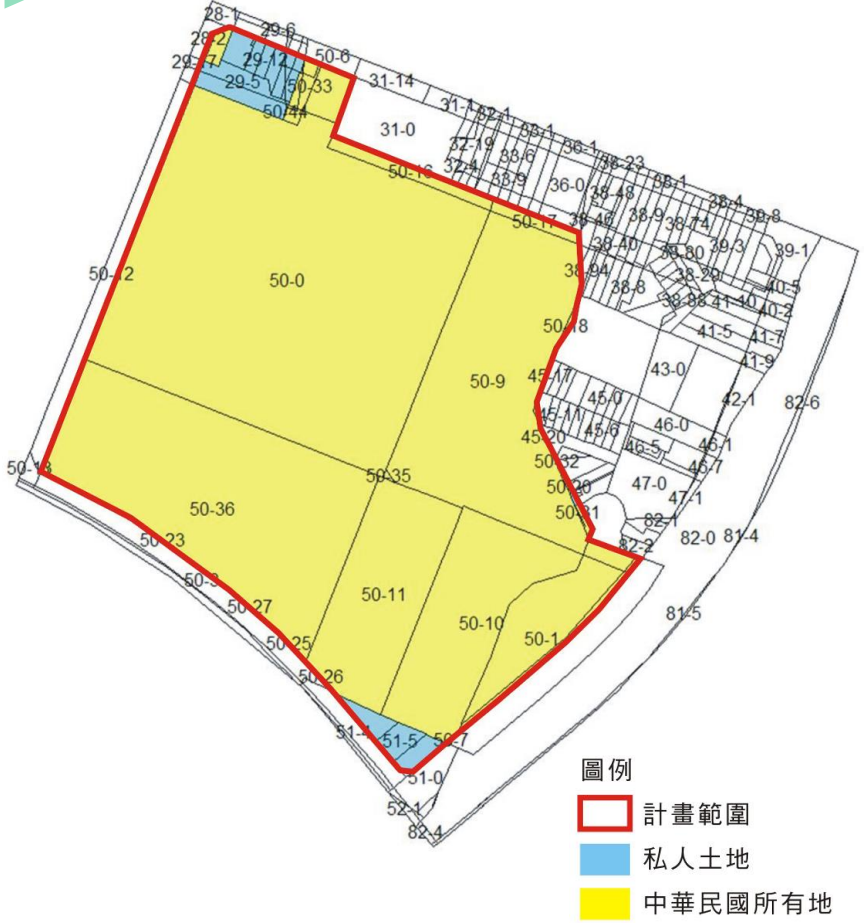


屏東舊酒廠土地權屬



- 公有土地面積比例為**96.57%**
 - 私有土地共22筆 (12名所有權人)
 - 私有建物共7筆 (7名所有權人)

項目	總面積 (m ²)	公有 (m ²)	私有 (m ²)	公有面積比例 (%)
土地	38,002.00	36,699.00	1,303.00	96.57
建物	1,054.74	0.00	1,054.74	0.00





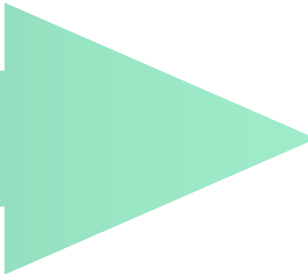
屏東露店市場土地使用現況

- 露店市場建物主要建材多為磚造，少數建物為竹木造建築，現況做為住店使用及攤商營業使用，作為住店使用之樓層均為2樓以下，攤商則多以鐵皮搭建之開放式1樓建物使用。





屏東露店市場土地權屬



■ 權屬：土地均為市公所所有

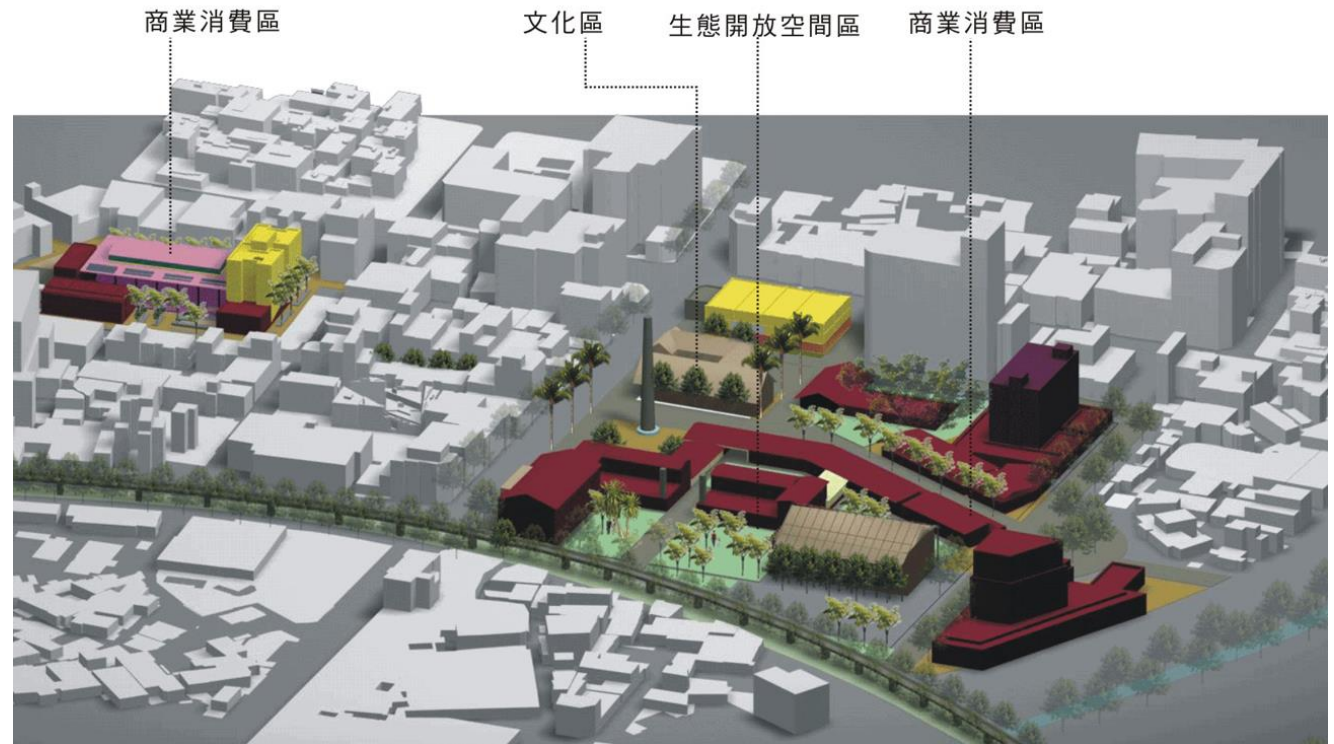
項目	總面積 (m ²)	公有 (m ²)	私有 (m ²)	公有面積比例 (%)
土地	5,750.00	5,750.00	0.00	100.00
建物	870.88	0.00	870.88	0.00





更新地區開發策略

- 以「生活都市主義」與「健康生活」導向之都市空間發展理念。
 - ◆ 消費商業區（夜市商圈與露店市場）
 - 重塑夜市商業徒步「生活性街道」，活動延伸至連接「綠色街道」（公園大道）與「親水性街道」（萬年溪）
 - ◆ 農酒產業文化展演區（原就酒廠區）
 - 以活化再利用為核心，帶動土地機能之再造
 - ◆ 生態開放空間區
 - 建立立體都市生態網路系統，以綠色空間引導商業





經費預估-更新地區開發方式

- **屏東舊酒廠：**
 - ◆ 擬定細部計畫以區段徵收或市地重劃方式開發。
 - 區段徵收財務評估分析：
 - 依本計畫區擬定細部計畫之規定，應配置40%以上之公共設施，故依初步構想預計第二種商業區面積為22,652m²，為總面積59.93%。假設土地所有權人50%領取抵價地（參酌土地權屬現況及所有權人意願），以五年土地去化估算，淨現值（NPV）為110,667,506元，內部報酬率（IRR）為2.36%。綜合評估結果，舊屏東酒廠以區段徵收方式進行具財務可行性。
 - 市地重劃財務評估分析：
 - 依本計畫區擬定細部計畫之規定，應配置40%以上之公共設施，故依初步構想預計第二種商業區面積為22,460m²，為總面積59.43%。假設土地所有權人發還土地比例為55%，淨現值（NPV）為9,372,219元，內部報酬率（IRR）為2.52%。綜合評估結果，舊屏東酒廠以市地重劃方式進行具財務可行性。
 - ◆ 依據都市更新計畫辦理招商，委託民間開發者辦理都市更新。
- **屏東露店市場：**短期內由政府編列預算整建，長期再整擴建，或引進民間資金投資興建營運。