

高雄市鳳山區停 9 用地新建營運移轉案 公聽會會議紀錄

- 壹、開會時間：115 年 4 月 8 日（星期三）下午 2 時 30 分
- 貳、開會地點：高雄市鳳山區公所 4F 會議室（高雄市鳳山區經武路 30 號 4F）
- 參、主 席：高雄市政府交通局 蔡簡任技正耀吉
- 肆、出席人員：詳如簽到表 紀錄：陳國興
- 伍、主持致詞：略
- 陸、本案背景及計畫說明：略
- 柒、與會人員意見(依序)：

一、專家學者-李建興教授：

- (一) 台積電及亞洲資產管理中心進駐高雄後將帶動產業發展，公司本身與周邊供應鏈預估足以提供 4 萬餘人就業機會，預期停車需求將增加且有外溢效果。
- (二) 本案規劃從平面停車場 514 席增加至立體停車場 764 席汽車停車位及 509 席機車停車位，對大高雄生活圈有正面貢獻，但考量 BOT 契約長達 50 年，建築物硬體應以 ESG 角度考量促進利害關係人關注重大議題之議和，以達到利害關係人最大共同利益，為本次公聽會之目的。
- (三) 現高雄市正要成立智慧低碳建築促進協會，中央法規未來將會規定政府機關公共建築物必需取得綠建築或智慧低碳建築標章，但民間 BOT 是否屬強制要求範圍，仍有討論空間，本案是否規劃取得相關標章，後續可再考量。
- (四) 申請人規劃停 9 用地具大量開放空間，宜有更加先進的空間規劃思維。
- (五) 議員服務處、委員服務處及里長所提出的需求及建議，後續招商文件可考慮納入評選項目、ESG 回饋機制，廠商依其營運需求自行提出，經市府同意後據以辦理，便可具體落實。

(六) 若只以現況評估市場需求，可能無法因應未來重大開發建設完工後之衍生停車需求，申請人應再考量。

(七) 本案規劃與三井 Lalaport 商場合作，惟其晚上是否有提供停車？請申請人再確認。

二、鄭安秣議員服務處-林助理：

(一) 本案規劃是否為綠建築？

(二) 未來是否收費？

三、張漢忠議員服務處-簡主任：

(一) 以目前基地面積 1 萬 7 千餘平方公尺，再對照興建建築物之樓地板面積，其土地利用價值應尚未充分運用，請申請人再考量提高樓地板面積以增加土地利用價值。

(二) 汽車停車位較原先僅增加 250 席，是否再考量增加？

四、十方都市開發顧問有限公司-陳總經理：

本案未來並非僅開發停車場，申請人擬導入附屬事業商務旅館、幼兒園及店鋪等，其所帶來之人潮亦會影響交通，故停車場設置數量應再予以考量，依照法規若停車場作立體多目標使用，餐飲服務、商場及旅館使用之停車空間需加倍設置。

五、高雄市政府交通局-莊科長：

(一) 雖目前本案停車需供比為 0.46，未達八成尚且足夠，考量停車場設置後未來 50 年還有商業行為衍生之停車需求，公有停車位將可能不敷使用造成在地民眾不便，建議可以再適量增加停車使用空間規劃。

(二) 今 (115) 年 3 月 27 日本局與府內相關機關召開社福公益設施研討會議，社會局提出公托需求，至少 100 坪之連續空間，且不含走廊、機房等公共設施面積，設置樓層以地上 1 至 3 樓為限，且空間內應配置廁所，後續請納入研議。

六、李雅靜議員服務處-鄒副主任：

(一) 本案開發後機車停車位確有增加，但 764 席汽車停車位中

還包含旅館使用之 252 席停車位，實質停車位供給尚未增加太多；本案為市府交通用地，考量市民公益最大化，建議不應以周邊商場已有提供停車空間，就保守規劃本案之停車場量體。

- (二) 土地是否達到最大利用效益？以未來契約期間 50 年來看，目前規劃方案略為保守，期可以創造對市民最大利益。
- (三) 本案除旅館以外，請再考量其他對地方有幫助之商業型態並顧及公益性。目前方案中有幼兒園規劃還不錯，但近年人口少子女化，又高齡化社會，建議也可以考量融入日照、托嬰中心、住宿型長照等設施，或可提供予衛武營等單位使用之設施，目前鳳山區亦缺乏電影院，建議一併考量。
- (四) 目前已進入 AI 時代，建議考量引入 AI 相關產業之可能性，而非單純在後續營運上使用 AI 服務。

七、高雄市政府衛生局-蔡主任：

- (一) 截至今年 2 月，鳳山區 65 歲以上人口數達 7 萬人，約占全鳳山區 19.6%，老年人口比例與高雄市接近(20%)，以此數據計算至 117 年日照需求人數為 1,240 人，鳳山區目前已有 15 家日照中心，申請籌設尚有 10 家，未來總計約可提供 1,263 日照名額；另以本案基地方圓 3 公里內檢視，營運中及籌設中之日照中心已有 15 家，未來應有足夠之日照中心服務周邊需求。
- (二) 有關住宿型長照設施，鳳山區則仍屬待佈建區域，相關需求後續本局再研議考量。

八、陳慧文議員服務處-劉專員：

現在停車位供應不足，民眾不好停，應增加停車位供給以服務民眾。

九、鳳山區協和里羅里長：

期待本案開發，期盼可提供協和里里民實質回饋，例如優先提

供工作機會或優惠給里民。

十、許智傑立法委員服務處-蔡副主任：

- (一) 停車場興建後要使用 50 年，現在僅規劃多 200 餘席，50 年後人口及環境都會變化，請再考量。
- (二) 公聽會已邀請民意代表，希望公聽會能夠對外擴大至民眾、地方團體。

十一、高雄市政府交通局-蔡簡任技正：

- (一) 本案公聽會皆依促參法規定公告周知，並邀請區公所、里長及民意代表與會。
- (二) 本次公聽會與會人員多聚焦於停車需求，請申請人再考量規劃量體；日照、長照或公托等設施，亦請再以契約 50 年需求進行考量。
- (三) 本案為公辦民營開發，考量政府開發案在建築物規劃目前朝向低碳、綠能設計，且綠建築標章分級上具多個等級，建議本案建築物在綠建築標章取得合格級標準，以符合現代化國際永續發展趨勢。

捌、申請人綜合回復：

- 一、本案規劃雖暫無綠建築，仍有依法設置節能設備並依最新建築技術規則進行規劃。
- 二、有關本案停車供給規劃，係考量周邊尖峰停車時間需供比約 0.46 且鄰近捷運站。另透過規劃 24 小時智慧停車管理系統及室內停車場，增進停車服務品質，原規劃席位數預期可符合停車需求並兼顧開發效益。
- 三、增設日照中心、公共托嬰社福設施將納入考量，目前規劃經內部評估已具最大效益；另考量本案緊鄰三井 Lalaport，為避免未來商業型態太相似產生競合，爰規劃開發商旅及鄰里型商業設施。
- 四、若採傳統立體停車場，民眾駕車行駛至 5 至 6 層樓停放，將造

成噪音及廢氣問題，因此本公司規劃將停車場配置於地下層，並多設置開放空間，未來亦可設置遊具提供民眾休憩使用。

五、本案周邊屬新興社區，購屋民眾多屬有托育需求之家庭，爰規劃幼兒園以提供高品質教育。

六、未來工作機會將優先聘用在地里民，並提供里民停車優惠。

七、本公司因與三井合作據悉 Lalaport 設置 900 多席汽車停車位，若加計本案 764 席，總計可提供約 1,600 多席位。本案若再向下開挖至 B3，雖可提供 900 多席車位，但晚間時段可能供過於求且增加公司成本，公司已綜合考量地方停車需求規劃目前方案。

八、有關與地方需求結合，本公司洽詢衛武營得知鳳山區缺乏旅館，其表演團隊皆須前往市中心住宿，三井 Lalaport 營運後亦招募大量人力，爰規劃設置旅館就近服務衛武營及三井。

玖、結論：

一、交通局將綜整與會單位之建議或意見，作為後續公開徵求之政策需求，並請申請人確實納入可行性評估報告中予以回應。

二、與會單位若後續有相關建議或意見，請再與本局聯繫。

拾、散會：下午 3 時 45 分