

## 高雄市議會公聽會邀請書

名 稱	「鳳山中城計畫發展與前瞻」公聽會
日 期	民國 111 年 5 月 19 日(星期四) 下午 2 時至 4 時
地 點	本會 1 樓第一會議室(高雄市鳳山區國泰路二段 156 號)
主持人	鍾易仲議員
出席單位 受邀人員	<p>一、 民意代表： 吳怡玓立法委員、本會全體議員</p> <p>二、 政府機關： 行政院南部聯合服務中心(農財資源組、文教族群組)、衛武營國家藝術文化中心、交通部臺灣鐵路管理局、交通部高速公路局、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府都市發展局、高雄市政府經濟發展局、高雄市政府工務局、高雄市政府地政局、高雄市政府文化局、高雄市政府交通局、高雄市政府民政局、高雄市政府研究發展考核委員會</p> <p>三、 專家學者： 1. 義守大學財務金融管理學系李樑堅教授兼副校長 2. 國立屏東大學教育行政研究所李銘義副教授 3. 正修科技大學經營管理研究所鄭舜仁教授兼副校長 4. 樹德科技大學建築與室內設計研究所盧圓華特聘教授 5. 輔英科技大學休閒與遊憩事業管理學系陳冠位副教授</p>
公聽會議題緣起及探討議題	<p>壹、議題緣起：</p> <p>依據市府近期規劃，高雄市的建設發展依地理區位及願景設計劃分成三區，由北向南分別為左營北城、鳳山中城及亞洲新灣區南城等計畫。其中北面的北城台積電將可帶動產業發展，南邊為南城亞灣區 5G AIoT (人工智慧互聯網) 可以讓城市新興而活力滿滿，中城鳳山以衛武營為中心，形成具有特色的文創產業聚落。</p> <p>市政府規劃鳳山「中城計畫」涵蓋特商區、國泰重劃區、建軍站商業區及台鐵機廠區，其中台鐵機廠區一帶將有 33 公頃會成為「鳳山中城中裡的中城」，另外約有 9.4 公頃特商區將引進百貨美食商場、影城等娛樂設施。目前鳳山區人口逾</p>

35 萬，是全市 38 個行政區之中人口最多的區，擁有老城區、繁榮的商業、軍事設施、眷村古蹟等面貌，市府推動鳳山「中城計畫」，係以衛武營為核心，希望打造一個具文創產業規模與聚落的園區。

攸關東高雄門戶象徵地位的鳳山中城計畫，捷運局已於今年年初將高捷橘線 O10 及黃線 Y18 衛武營共站捷運聯合開發案 (O10+Y18 雙捷運站，捷運站名：衛武營站)，正式向外界宣布建軍站聯開案啟動上線，將原建軍站約 5449.54 坪商五與交通用地，招商開發含停車位約 8.5 萬坪量體，投資規模高達 180 億元，可規劃最高樓高 45 樓 SRC 鋼構文藝旅館、辦公室與 36 層景觀住宅大樓，將成為東高雄文化藝術新地標。

O10 基地(捷運站名：衛武營站)即是高雄市民熟悉的原市公車建軍站，位屬苓雅區，但因同時區位緊鄰鳳山區，所以也因基地區位的特殊性，在市府規劃上 O10 基地扮演鳳山中城計畫的關鍵角色，位於捷運衛武營站 5 號出入口處，國道一號交流道下不到 3 分鐘，南側為擁有約 47 公頃綠地公園的衛武營藝術文化中心，西側為國軍高雄總醫院、東南側為三井 LaLaport 預定地、北側則為市府鳳山行政中心、台鐵正義車站綠園道等，交通便捷、生活機能完善。

特別是日商三井不動產計畫投資規模高達百億以上，在市公車建軍站附近的國泰重劃區台糖商業區土地開發 LaLaport 複合式商場，因此 O10 基地更是備受各界關注，而且該基地屬第五種商業區，建蔽率 70%、容積率 840%，部分交通用地建蔽率 40%、容積率 400%。台糖公司與三井集團已與市府簽約，宣布投資 100 億元在鳳山規劃南部首個「LaLaport 購物中心」，基地面積 1.3 萬坪、樓地板面積約 6 萬坪，為地上 6 樓，將結合娛樂、百貨、休閒等功能，預計引進 250 個店鋪專櫃，計畫 2023 年動工、2026 年完工開幕，預估完工後將大幅增加周邊商業機能。

三井集團預計將投入新台幣 100 億元，打造繼台中、台北後，在南部的第一個「LaLaport 購物中心」，與高樓層百貨不同，LaLaport 的特色為樓層數低、空間寬闊，並引進購物、餐飲、娛樂等休閒設施，能讓三代同堂家庭開心逛一整天。未來將配合在地區域需求，打造具有鳳山特色的商業設施，讓高雄和鳳山更加熱鬧繁榮。過去鳳山連一座百貨公司都沒有，未

來 LaLaport 位於衛武營公園旁，也是未來捷運黃線及橘線的交會處，相信鳳山未來會大大加分，發展上更是如虎添翼、指日可待，將帶來更多觀光與購物人潮。

而去年底中央審議通過的高雄捷運黃線計畫，也將於基地內設立 Y18 站出入口，成為高雄首案雙捷運交會開發基地，捷運黃線預定將於今年底動工，估計 2028 年底完工，並將預留連接口及地下人行道串聯兩個捷運站聯通道，未來到站的乘客、商旅飯店住戶或是一般消費大眾，可直接進入開發大樓，並通往衛武營、三井 LaLaport，達到「到站即到店、到站即到家」，共享聯開後的便利生活。

雖然鳳山在地各界都表態歡迎衛武營成為藝文聚落，但文創產業園區不能虛有其表，並且應該形塑出獨有的特色，以便和駁二特區有區隔。另按照市府的規劃，010 基地附近衛武營三連棟特色偏向藝術展演，南風劇團、國立臺北藝術大學師生團隊即將進駐，並且會有相關學術方面的學程規劃，將比照新北關渡藝術節在鳳山舉辦藝術節活動。

近期市府將持續與臺北藝術大學洽談合作成立「K Hub」，以藝術文化連結在地，活化既有空間，拓展城市面貌的想像。未來 010 基地將可結合衛武營藝文中心、衛武營彩繪社區迷迷村，以及新成立的「K Hub」等文藝資源，可望打造高雄成為南方嶄新的藝術創造場域及新興藝文產業聚落。

本案由負責招商的仲量聯行開發，暫時命名為「衛武營藝術之丘」，並以 Take your time, stay one more night @衛武營為主訴求之標語。意即希望開發結果之後，讓全台灣的各地的旅人到了衛武營，可以多留一晚，除了觀賞衛武營的藝術表演之外，亦可以接受就近觀賞鳳山中城計劃的總體藝術展演、文化創意的環境場域氛圍，與綠色生態環境體驗。

全案預計採二階段評選，包括資格標與規格標，投標資格單一實績不得低於 60 億元，仍將綜合評量開發商帶入藝文產業發展，預計開發興建約 8.5 萬坪樓地板面積，建築物向上發展，將可達 36 至 45 樓的 SRC 鋼骨鋼筋混凝土超高層大樓，包括約 45 層文藝主題旅館、文化與資訊產業辦公室，以及約 36 層景觀住宅大樓、低樓層藝術商業空間、表演藝術場域等，預計最快今年年底招商完成簽約，以打造全新的東高雄新門戶，成為高雄市文化藝術新地標。

010+Y18 聯開基地的區位、規模、宗地條件及周邊公共環境可謂是數一數二的極佳一時之選，未來尚待有遠見、有想法的投資團隊進場精心雕琢，讓 010 基地從昔日的市區交通要津，轉變成為帶動苓雅、鳳山地區再發展的強力引擎。另外，在衛武營旁國泰自辦重劃區儲備 5 千餘坪精華商業地的華友聯集團，也將參與投資開發，並配合國泰重劃區建築規劃升等，讓鳳山再現新風華、東高雄門戶再造與起飛。

此外，衛武營前身是一座國軍新兵訓練的老軍營，鄰近高雄市議會、衛武營國家藝術文化中心及都會公園。衛武營接鄰著台糖國泰重劃區，所以隨著大型購物中心進駐，應避免商業機能與功能性的重疊。另外，台鐵高雄機廠年底將遷到屏東縣潮州鎮，舊址約有 33 公頃將進行都市計畫變更，市府可從高雄機廠獲得約 45%的土地回饋，而預定遷走之台鐵機廠用地同樣也是採藝術風貌為導向，並以設計研發為主軸。

鳳山中城計畫雛型逐漸成形之際，周邊交通動線與停車場用地均應提前規劃並超前部署，可預期的商圈將帶來人流、車流，因此交通配套及周邊影響評估也都要超前部署，包括上下班時間容易塞車，嚴重影響進入鳳山地區的高速公路車流，即 367 公里(開道編號 367C)北上三多一路開道的拓寬問題，希望可藉此鳳山中城計畫一併借用衛武營都會公園邊側用地之擴寬，以紓解交通壅塞問題。

綜合上述，我們主張衛武營要打造成藝術聚落必須要展現其特色，才不會成為複製品的「駁二 2.0 版」。再者，藝術特商區要兼顧鳳山在地獨有的人文歷史、景觀生態特色，招商要有創意，因此可以構建一個具有在地老城區特色的文創產業旗艦計畫，另外 010+Y18 雙捷運站聯開案之商業模式也要和其他商圈百貨路線有區隔。因此，特召開公聽會，聽取專家學者及中央與市府主管機關之意見，以形成社會共識。

## 貳、探討議題：

- 一、現階段中城計畫目標願景與規劃，目前進度與展望？本計畫特色活力與前瞻何在？具有在地特色的文創產業旗艦計畫之可行性為何？
- 二、中城計畫中之主體商業機能與周邊功能性是否重疊替

	<p>代？可預期將帶來人流、車流，鄰近交流道可能有回堵問題，目前交通配套及周邊交通影響評估之進展如何？</p> <p>三、中城計畫中之 010 基地附近衛武營三連棟特色偏向藝術展演，以及台鐵機廠用地採藝術風貌、設計研發為主軸，其商業經濟規模何在？地方人士或社團參與之機會何在？</p> <p>四、中城計畫開發後可能的文化資產保護衝突如何調和與兼顧？商業與住宅機能預期效果與發展為何？周邊相關土地區分如何配置？</p> <p>五、其他。</p> <p>參、議程：</p> <p>13：30—14：00 報到，領取資料</p> <p>14：00—14：10 公聽會主持人致詞</p> <p>14：10—14：40 市府各局處單位代表報告</p> <p>14：40—15：10 學者專家發言</p> <p>15：10—15：50 與會貴賓發言及討論</p> <p>15：50—16：00 主持人結論</p>
備註	<p>一、受邀單位請派員參加。</p> <p>二、出席人員請貴機關准予公差（假）登記。</p> <p>三、與會人員請佩戴口罩並配合防疫措施。</p>

附圖：下一頁

