

「北長青綜合服務中心重啟興建」公聽會
會議紀錄

中華民國 110 年 9 月 7 日

高雄市議會舉辦「北長青綜合服務中心重啟興建」公聽會 會議紀錄

日期：中華民國 110 年 9 月 7 日（星期二）下午 2 時

地點：本會第一會議室

出席（列）席：

本會—議員陳麗珍

學者專家—義守大學副校長李樑堅

屏東大學教育行政研究所教授李銘義

輔英科技大學護理系教授李昭螢

嘉南藥理大學社會工作系教授余元傑

高雄大學政治法律學系教授廖義銘

政府官員—高雄市政府研究考核委員會管制考核組組長郭寶升

高雄市政府社會局老人福利科科长方麗珍、科員吳佩純

高雄市政府衛生局長照中心主任李素華、技正陳芬婷

高雄市政府教育局專門委員李黛華

高雄市政府都市發展局都市規劃科正工程司邵月鳳

高雄市政府運動發展局綜合企劃科代理科長黃國彰

高雄市政府財政局非公用財產開發科科长陸奇峯

高雄市政府交通局運輸規劃科技正劉力銘

高雄市政府交通局停車工程科技正蘇傳翔

高雄市政府文化局文化資產中心課長黃有祿

高雄市政府民政局區政監督科科长黃美玲

高雄市左營區公所主任秘書何瑞貞

民代服務處—前立法委員張顯耀

許慧玉議員服務處主任蔡永智

黃文志議員服務處助理林嘉鴻

主持人：陳議員麗珍

紀錄：詹淵翔

甲、主持人宣布公聽會開始，介紹與會出席人員並說明公聽會要旨。

乙、議員、學者、各單位陳述意見。

陳議員麗珍

前立法委員張委員顯耀

義守大學李副校長樑堅

屏東大學教育行政研究所李教授銘義

輔英科技大學護理系李教授昭瑩

嘉南藥理大學社會工作系余教授元傑

高雄大學政治法律學系廖教授義銘

高雄市政府研究考核委員會管制考核組郭組長寶升

高雄市政府社會局老人福利科方科長麗珍

高雄市政府衛生局長照中心李主任素華

高雄市政府教育局李專門委員黛華

高雄市政府都市發展局都市規劃科邵正工程司月鳳

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰

高雄市政府財政局非公用財產開發科陸科長奇峯

高雄市政府交通局運輸規劃科劉技正力銘

高雄市政府交通局停車工程科蘇技正傳翔

高雄市政府文化局文化資產中心黃課長有祿

高雄市政府民政局區政監督科黃科長美玲

高雄市左營區公所何主任秘書瑞貞

丙、主持人陳議員麗珍結語。

丁、散會：下午 3 時 43 分

「北長青綜合服務中心重啟興建」公聽會

錄音紀錄整理

主持人（陳議員麗珍）：

現在是 2 點，我們就開始今天的公聽會。首先我來介紹，今天我們邀請了很多的專家學者，首先介紹義守大學李樑堅副校長，歡迎，還有屏東大學教育行政研究所李銘義教授，輔英科技大學護理系李昭瑩教授，歡迎，嘉南藥理大學社會工作系徐元傑教授，歡迎，高雄大學政治法律學系廖義銘教授。

今天高雄市政府也來了非常多的單位，有社會局方麗珍科長、衛生局長照中心李素華主任、教育局李黛華專門委員、都發局都市規劃科邵月鳳正工程司，你好，運動發展局今天是由綜合企劃科黃國彰代理科長出席，還有財政局非公用財產開發科陸奇峯科長、民政局區政監督科黃美玲科長、交通局有運輸規劃科劉力銘技正及停車工程科蘇傳翔技正兩位出席、文化局文化資產中心黃有祿課長、研究發展考核委員會郭寶升組長、高雄市左營區公所何瑞貞主秘。

我們今天還有邀請到立法委員張顯耀委員，等一下，還有立法委員吳怡玳待會也會到。

今天非常高興邀請各位專家，市府各局處能夠在今天來了這麼多單位的科室主管，那也是為了我們的一個長照中心，這個地點是在華夏路、曾子路跟文水路，大概面積有 1,600 多坪，也是 5 年前，那時候是陳菊市長的時候，事實上她也是有規劃，也是有招標，我們是以 BOT 的方式。當時我記得是規劃 12 層樓要做為長照中心，也是朝著可以住宿型的機構，還有長輩可以白天的日照、日托和娛樂中心，以及其他的幾個公家機關的單位，但是 3 次 BOT 招標都沒有成功一直都流標，可能那時候也是廠商他們評估在當時的經濟跟整個投資、材料等等，所以 3 次都流標。

這一塊土地的地點非常的好，是在左營區大中路旁邊，剛好上高速公路、下高速公路的交流道。現在左營區、楠梓區人口增加很快速，再往北是橋頭，現在橋頭人口也越來越多，還有一個橋科；往南，鼓山、大社，等於說它是一個非常好的地點，一個中心。目前這塊土地還是空在那邊，就做草皮磚當停車場。

我希望在我們目前的區域，現在是人口這麼增加，老化人口也一直在增加，希望未來長輩不管他的家庭是讓他選擇到機構，或者是他能夠白天去日托，或者是到那邊去有一個休閒的地方，其實都非常需要政府做一個未

來的評估，因為一年一年過得很快，現在 60 歲的人大概 5 年後 65 歲就退休了，現在 65 歲再 5 年後 70 歲或許他可能是希望一個機構來住宿等等。因為這 1、2 年有一個非營利幼兒園在左楠區設據點，說實在的，今年的招生都不會像往年那樣擠破頭都進不去，已經有設置很多點。現在就是長照一直都沒有設據點在左楠區，其實在左楠區設點，其他區域也都可以使用，所以我希望我們政府應該來朝向這一塊土地好好地做研議，是不是將來有怎麼樣的規劃是對於長輩，最直接可以照顧到長輩的建設。

因為這塊土地現在還是閒置在那邊，也都可以好好地規劃。規劃就是不會很匆促的像過去的幾個例子，那都已經是過去了，規劃比較匆促的話，可能規劃錯誤或規劃得不適合，後悔就來不及。我覺得現在是有時間可以好好地把它規劃成以後長輩所需要的場地，所以今天這樣的公聽會就邀請了很多的專家學者，還有張顯耀委員把最好的意見，大家來討論，希望未來對我們地方的建設真的是能夠達到照顧長輩的最好設施，來完成這個建設。

首先，我就先邀請張立法委員顯耀來發言，請。

張前立法委員顯耀：

謝謝今天的主持人陳麗珍議員，她今天主辦也召開了這個公聽會，非常謝謝她，因為陳麗珍議員她一直很關心左營地區的發展，以及現在人口老化，甚至於托幼的問題、長照的問題，她都一併在考慮。

剛剛陳議員已經講到這塊地十幾年前市政府也做規劃了，因為預算短絀的關係，BOT 並沒有執行順利。現在這個時機我個人來看，召開這個公聽會，陳議員這麼關心，市政府各單位今天如果能夠把大家的意見帶回去，並且規劃、整合、盤點，有 5 位這麼優秀，而且非常富有行政經驗的學者專家都是曾在市政府服務過，我右手邊這位李樑堅前局長，本來是前副校長，現在又是副校長了，義守大學的副校長；銘義教授他也很有經驗。我想大家整合一下這個經驗，希望能夠在今天公聽會之後，這個案子能夠在市政府的關注之下趕快推動。

剛剛陳議員有提到綜合服務中心，或者是國民運動中心，或者是長照，或者是日托，或者是老幼共餐等等，甚至於休閒活動中心，這樣一個多元化綜合性的活動中心在左營真的很缺乏。左營現在的人口是高雄市 38 個行政區裡面第三大的，僅次於鳳山跟三民，這麼大量的人口，又有高鐵，也是高雄市進出的門戶，所以真的有迫切的需要性。

我個人來看，除了這些綜合性多元化的功能在左營我們急切需要之外，這幾年整個公共投資的意願非常低落，如果能夠再藉由這樣一個綜合中心

，市政府儘速地規劃執行的話，這帶動公共投資也有很大的幫忙。同時另外一方面，我個人看到的是預算方面的問題，這2、3年，尤其是前年，李前局長任內他對於財政方面有很多規劃，我相信他待會會補充報告，而且在中央我知道除了前瞻計畫之外，中央政府現在還有一些預算可以配合高雄市政府這樣子的急速規劃跟推動。待會吳委員如果來的話，可以請她在這方面再來補充說明，這是我的了解，所以我認為天時、地利，加上現場這麼多人和，這個成熟而且迫切需要的案子能夠儘速趕快的去推動，那麼我再一次謝謝陳議員麗珍這麼關心，這確實是左營地區民眾非常迫切需要，而且也是多年前就已經規劃好的案子，現在時機成熟了，希望藉由今天這樣的公聽會召開之後，請我們市政府各單位幫幫忙，大家鼎力推動趕快促成，謝謝大家，謝謝。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝張顯耀委員的發言。如同張顯耀委員有講到說未來對於多元的使用，包括老幼共餐或者是有其他的運動中心加進來，事實上這真的是一個非常好的意見。

再來，我們請義守大學李樑堅副校長發言。

義守大學李副校長樑堅：

張前立委、今天的會議主持人陳議員麗珍、與會出席的學者專家，還有各位市政府代表。我想事實上在吳敦義市長任內興建的南長青中心確實是一個很重要的典範，提供給這些老年人有很多學習的場域，但是現在因為我們知道人口不斷地往北高雄裡面去移動，左楠地區像楠梓是現在全高雄第三大的人口區域，左營是全高雄第四大的人口區域，那麼對於這些所謂的長照、長青的活動、幼童的學習，或是老幼共餐，其實慢慢地已經有逐步成型的需求，但是之前很可惜的就是說這個1,600多坪的土地裡面一直沒辦法招商出去，因為現狀是做停車場使用，但我們知道停車場本身是可以多目標的開發，所以當初為什麼要定義叫北長青？就是在北高雄裡面希望能夠有跟在四維路的長青中心同樣的功能。

但是我想BOT的招商，我昨天又去參加一個也是BOT的爭議協調會議，不管OT、BOT、ROT的案子，最重要就是財務計畫要可行。這裡面的利基是哪裡不足？我們必須要去做深度的思考，因為我們原來是BOT，BOT是廠商要出錢，他必須要有一定的利基去計算他的投資報酬率，那麼在這個土地的規劃上是不是有一些商業機能或者是在收入的創造裡面相對利基比較不足。我想這個土地的管理單位既然想要把這塊土地給委外出去，因為我們知道政府的經費確實有限，我在我任內當財政局長的時候

，當初盤點所有高雄市的總體債務真的是非常的可觀，是全省第一名，但是事實上很多財務的創造還是要想盡所有可能的辦法，所以你的財務計畫不可行就要在什麼地方的財務收入能夠去創造。

我記得我在當局長任內，有一些議員針對這個土地也有一些其他的建議，做什麼？做國民運動中心，當初應該我記得像李雅芬議員可能有提到說要興建國民運動中心。國民運動中心來講，早期高雄市 2 個國民運動中心的案子，我都有參與評審，但是很可惜，那時候本來拿到經費又放棄掉了，最近市政府又拿了 3 個國民運動中心的經費。因為我們所知道鳳山現在有鳳山體育園區，三民區現在陽明網球場要做國民運動中心，楠梓原來的園區也要做國民運動中心，小港現在拿到了。

現在身為人口第四大的左營是不是應該也要有一個國民運動中心的所在地？雖然我知道那裡旁邊有健身工廠等等這些，所以如果說你把國民運動中心的元素納入進去，在這個土地使用的類別裡面到底可不可行？因為我記得那時候李四川副市長針對這個案子也有去現場做履勘，本來是說要把它當作北長青的一個推動，結合這個部分去做國民運動中心，但是很可惜，後來就不了了之。

我知道陳市長在競選期間也提出來說要爭取 10 座的國民運動中心，如果說這 1 座能夠再整合進去，而且它是一個多功能的，結合長照、老幼的一些供餐活動，包括國民運動中心都整合進去，又達到原來既有土地的使用功能，我覺得那個利基就會不一樣，變成說引進的團隊就要去思考可以結合這種不同場域的經營團隊來共同去做整合，所以你的市場條件分析，如果把這個元素注入進去是不是可以達到一定程度的利基，吸引廠商可以整合加入進來。當然你說我是經營國民運動中心的，又沒辦法經營長照。你本來就是可以用團隊的方式一起來參與經營，我知道很多 BOT、OT 的廠商本來就可以組成一個團隊去做注入。

再來，如果這塊土地一直閒置那麼久，其實政府還是有很多的政策工具，以前我們在 BOT、OT、ROT 甄選業者的時候，有的政府機關為了要把這塊土地能夠活化，寧可只要收到能夠 cover 土地租金跟地價稅的部分，其他權利金的設定就非常的低，就是說你收的權利金能夠 cover 這個就可以了，等到業者經營有賺錢，我們才有一些變動權利金能夠再回饋進來，所以也許在權利金的設定金額來講，如果朝向土地能夠活化的角度，又能夠創造區域發展來講，其實是可以有一些新的利基能夠去做市場經營的評估。

當然這個土地現在是一個停車場用地，土地的管理單位是誰？如果經營

業別又是跨局處，就市政府來講是不是有機會可以跨不同的單位一起納入來當作整合的思考？我覺得財務創新的手段有時候也要有所突破，我們不要拘泥於原來土地管制的法令，很多東西不可能現在慢慢變成可能。我講一個最實際的，現在疫情發生了，很多以前絕對不可能發生的事情，現在全部都出來了，很多管理的模式也在做改變了。我們政府機關裡面事實上也要有這種創新的動能，把這個土地能夠活化，給區域帶來附加的價值，何樂而不為？所以我是覺得怎麼去增加財務的誘因，增加很多市場可行性的評估，我們希望這個土地的管理單位能夠有所突破，也許重新再召開一個甄審委員會來擬訂一些方向，找一些專家學者提供一些方向，再做財務試算的評估，是不是有機會讓這個土地能夠活化出去？

我覺得它創造的是一個雙贏的部分。第一個，住在左營地區的老百姓也可以多一個多元的休閒娛樂空間，不管是長照、國民運動中心、老幼共餐來講。第二個，這個土地也不會閒置在那邊，創造的價值當然就不一樣。這個是我覺得應該市政府有機會可以去推動的部分，像在我們任內的時候，我知道我們在靠近左營分局旁邊有一塊土地，那塊土地原來是一個停車場用地，結果有一個建商就來標，標了以後就蓋了大樓，一樣有停車場的供給設施，所以其實多目標的運用只要具有一定的財務誘因，如果市場上的條件可行，還是有機會可以委外出去，事實上就看你怎麼去運用。我知道財政局最近包括舊的市立總圖也都委外出去了，包括在自強路就是在漢來百貨旁邊那幾塊停車場也都委外出去，那個應該是全聯來標走的，我的理解應該是這樣，所以市場上的條件如果能夠釋放得宜，我覺得還是可以吸引一定的廠商要進來。我看今天報紙講說台積電要來投資楠梓，就楠梓五輕的土地，我看今天聯合報出來了，所以北高雄勢必可能會有更多的人口要進來，對於這種不管是國民運動的部分或者是長照的部分，我覺得應該更有需求去推動，以上是一個簡單的建議，謝謝。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝李樑堅副校長的意見。李樑堅副校長也是之前的財政局局長，所以對於市政都非常的清楚。剛剛李樑堅副校長也有提到說這塊地其實可以多元的規劃，譬如說也有運動中心，還有一個長照中心。

因為這一塊是有3面的路，有華夏路、曾子路，還有文水路，3個面。3個面的土地應該是非常好規劃的，我常想說為什麼5年前到現在一直都流標掉呢？其實外面民間企業投資，他們也是會算，虧錢的生意當然沒有人會來做。為什麼之前還有幾塊土地都一下子就合作成功？當然企業算一算也是有錢賺，馬上就簽約了。因為我們都知道照顧長輩，長照機構也好

或者是娛樂中心、日照、日托也好，這些都應該算是一個付出的行業，他不是賺錢的，所以我想說公部門應該要朝這個方向去想。

為什麼我們的運動中心 1 座就要 4 億元、5 億元？那就是中央的錢跟地方的錢這樣的比例編預算出來，當然馬上就可以建設。如果說完全要請民間的企業來投資，全部都要靠他們，金額這麼大的話，我想再 5 年後還是一樣，等於都在原地，所以我也希望我們公部門好好地思考怎麼樣來創造雙贏，對市民的照顧也有了，民間投資對他們也是要有一些贏面，這樣才能夠成功。

再來，我們請李教授銘義來發言。

屏東大學教育行政研究所李教授銘義：

謝謝主席陳議員麗珍，還有張委員顯耀、各位學界的前輩、市府很優秀的政府工作同仁，我發現來的層級都滿高的，有科長、有正工程司、有專門委員，所以我提一些想法跟建議，把我以前的經驗跟大家做分享。

我是很贊同陳議員麗珍剛才的引言，因為他對這個地很清楚，地理位置、使用，還有過去的歷史，12 層樓、1,600 坪、臨近 3 面的路，而且就在黃金地段，也幾次 BOT 的案子沒有成功，所以應該是想一想這樣的政策需求是什麼？就要從府的層級來看，說這樣一個「北長青服務中心」的服務內容是什麼？所以照我理解起來應該今天主要的報告對象，如果沒記錯，應該是社會局吧？沒有，社會局說人不是我殺的，因為 BOT 案已經過去了，反正地還在那邊，而且現在還有交通局的停車場，應該是交通局，對不對？好。

我為什麼要這樣去說？第一個，要很確定今天的主軸是什麼？如果你要蓋國民運動中心，那麼應該請運發局來做報告；如果你要做北長青綜合服務中心，那麼應該是社會局為主導。你說老師，不要這樣，這樣好像指派誰一樣。我沒有那個權力，我是在討論說以市政府的層級來看，那塊地要去做什麼？這樣才能繼續走下去走所謂的政策執行跟政策工具的使用，才能去做規劃，才能去跟民間做參與。

在我觀察起來，我覺得北長青綜合服務中心不管是長照或者是在做老的日托都還是有需求的，但是需求是因為民間需求，它是一種社會福利，不等於剛才李副校長樑堅所說的商業機能，因為商業機能，他不見得願意投入，他要投入那麼多錢，所以他之前 BOT (Build-Operate-Transfer) 會失敗的原因是因為投入的誘因太少，所以是不是有考慮到用 OT 的模式呢？譬如說政府興建，再做民間營運的方式。你說老師，市政府沒錢，假如李樑堅副校長去當財政局長的話，市政府就會有錢，但是不管怎麼樣，我會

繼續往下問的是市政府的角度，你是不是還在繼續做北長青綜合服務中心？還是在做老人這個區塊的社會福利？還是要繼續做 BOT？這要先去思考，從這個角度切進來，切進來以後才往下談後面的程序跟啟動。你說沒有，沒有，這一塊可能以後當國民運動中心，那麼我的思考方式就不是這樣。我的思考方式就會說問運發局，國民運動中心已經有 3 個規劃，第 4 個，如果陳其邁市長說 10 個運動中心有沒有含著這一塊，如果有含的話，中央會不會給錢？給多少錢？市政府要多少的配合款？還是市政府都不用配合款，多少年可以蓋完？我會問運發局。

角色不一樣，考慮不一樣，政策需求不一樣，主辦的局處就不一樣，執行的工具跟政策執行就不一樣，所以我大概會先希望釐清這一塊，但是我還是贊同陳議員的說法，過去 5 年來有這個需求，未來 5 年還是有這個需求，應該儘快去落實北長青綜合服務中心，所以我還是會希望社會局的報告多一點這個。社會局的報告多一點以後，我大概會請其他各局處協助來提供一些數據。這些數據會有幫助做決策，譬如說都發局邵正工程司在都市規劃的角度裡面，這一塊地 1,600 坪的現況是長什麼樣子？未來是長什麼樣子？在都發的角度裡面，這個區塊在這個軸承裡面是…，我們現在一直說北部要做一個所謂的什麼區塊軸承，這其實是一個前置說明，這是都發局的工作。

第二個，也希望社會局來告訴我們，如果你真的有 12 樓的規劃，商業使用的可行性有多少？以及廠商未來的財務規劃情況，但是投標一直投不出來，表示說你 12 樓的規劃可能商業誘因不是那麼高，這樣就沒有辦法運用到民間的力量去執行，這是希望社會局來告訴我們，你這個 building 要做什麼？

第三個，如果是運發局，我們提另外一個備案好了。運發局的國民運動中心有沒有規劃這一塊？如果沒有的話，為什麼不要？你跟社會局的功能上有競合關係的時候，你們要怎麼去協調？這個，我會請教運發局的。

另外的話，第四個，會請教交通局說你現在是用停車場，1 年對高雄市政府的財政收入是多少？這也是我們做一些基礎的數據。

第五個，比較重要的就是社會局究竟有沒有決心做這個事情？你今年有沒有編預算去做北長青的規劃興建？有沒有編任何的前期作業？如果有編，表示你玩真的。如果社會局明年 1 本預算書裡面半毛錢都沒有編到北長青，那麼我覺得你在騙我，因為你畫了一個空餅在那邊，但是我這樣講，因為會議紀錄是逐字稿，聽起來好像很難聽，但是我們很正確地去追這個案子的時候，就發現你的政策執行內容是什麼，會跟你的預算書做契合

跟勾連，所以要請陳麗珍議員在9月份、10月份審預算的時候特別去追，社會局的預算或高雄市政府的預算裡面，對於北長青的案子是編什麼樣的情況，是編了幾百萬元說我打算要發包去做BOT，那麼你大概沒什麼指望，因為他們不想要投政府的錢進去，這時候你就繼續問他說什麼時候BOT可以做出來？你的承諾是什麼？你期望怎麼去完成它？

繼續再往下看的話，有2個點要注意的。第一個就是啟動的程序有沒有？除了預算的檢核以外，高雄市政府有沒有認真的去做這個案子？丟在那邊，就有停車場在那邊，究竟有沒有認真去做？這是去注意到他的啟動程序。

第二個也很重要，就是民間參與的部分，不是只有廠商，還有社區的民間參與，就是社區參與的力量，有沒有去詢問到周遭社區的意見、居民的看法、民間團體的看法、左營區公所一些基本行政運作的看法，跟他的需求是什麼？因為這會影響到這個區塊未來的運用。

總括來說，我的建議是假設高雄市政府真的願意做北長青綜合服務中心，BOT案假設不可行的話，應該很認真去考慮用OT的模式編預算去執行，把最好的、最充沛的功能賦予北長青，以上。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝李銘義教授。真的是講得非常清楚，建議也非常好。我先請教一下，今天來的各局處有沒有人知道這塊地目前有什麼方向跟規劃？有知道的人請舉手一下，都沒有一個局處嗎？你先發言一下。你是？

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

運發局。

主持人（陳議員麗珍）：

經發局。

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

運動發展局。

主持人（陳議員麗珍）：

運發局，你先。

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

這邊，運發局報告一下。在左營區曾子路跟華夏路的那一塊市場用地，去年我們是有意去…。

主持人（陳議員麗珍）：

你再講一次，華夏路跟曾子路。

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

對。

主持人（陳議員麗珍）：

那是市場用地嗎？

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

市場用地。

主持人（陳議員麗珍）：

現在已經變了嗎？

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

現在沒有變。

主持人（陳議員麗珍）：

都還沒有變過來？

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

對。

主持人（陳議員麗珍）：

之前不是有在變更了嗎？

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

對，我現在就要講這一點。

主持人（陳議員麗珍）：

好。

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

就是目前有意要規劃這個左營區的運動中心，我們也有在走用地變更的作業程序，我們有先會辦經發局，就是土地管理單位，因為經發局覺得這個是位在左營區的精華用地，他覺得這個土地的價值還滿高的，因此他決議要保留這個市場用地的價值，然後朝複合式多功能的開發。

主持人（陳議員麗珍）：

多功能。

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

對，基於土地的管理單位是經發局，我們也是配合經發局，就是交由經發局去統籌規劃，運發局就是配合研議，如果他未來有規劃什麼大型複合式市場的話，那個空間是不是能夠納入一些室內的運動空間。

主持人（陳議員麗珍）：

所以現在是沒有方向的？都沒有決定？有沒有什麼方向？

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

現在是要交由經發局去通籌規劃。

主持人（陳議員麗珍）：

對，所以經發局現在還是沒有方向，對不對？

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

對，因為經發局沒有來，所以我不知道。

主持人（陳議員麗珍）：

都沒有。

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

目前沒有。

主持人（陳議員麗珍）：

其實因為我們現在左楠區最缺乏的，就是長輩的環境設備，今天來的各位局處也希望你們要朝這個方向去想，現在左楠區也好，或者是高雄市，現在最缺乏的是長輩在市中心的生活環境，屬於他們使用的建設。運動的話，目前楠梓還有主場館，主場館也是要把它開放出來，〔對。〕未來勝利國小旁邊還有一塊很大的地，這都是可以考慮的。當然這塊地要做運動中心，其實運動中心大家都很喜歡，我也很喜歡，只是我們現在是朝向長輩的生活環境，你們有沒有更好的地點能夠提供出來，包括長輩的長照也好，或者他們的休閒活動，還有日托。你看現在榮總的日托，它的環境做得好，都要排隊，想要進去，也進不去，而且供不應求。也就是日照、日托，白天晚輩要上班把長輩送去，然後下班的時候再把他載回來。因為現在榮總都要排隊，也進不去，可見未來的需求量會很大，所以這塊地是可以好好的去規劃，總之不要擺在那邊沒有進度，也沒有方向，這樣就很可惜了。再來，我們請輔英科技大學李昭瑩教授發言。

輔英科技大學護理系李教授昭瑩：

主席、各位長官，還有各位先進，大家午安、大家好。我是輔英科技大學李昭瑩老師，我的專長是老人跟長照，所以其實前面兩位專家已經針對財務的部分，另外還有公部門，如果這個案件要成立的話，針對橫向的相關連結問題有做了一些描述。我這個部分可能要分析的，就是假設這個北長青要做的話，我個人的一些建議，在講北長青之前，我先來分享一下南長青，因為剛好這兩個長青都跟我有關聯。其實這個南長青是在 1997 年 10 月成立的，我是 1995 年碩士回國，因為我的專長是老人跟長照，所以我上的大概都是老人長照的課程，我跟這麼年輕的學生在上老人護理的時候，其實我都覺得學生很像鴨仔聽雷，因為這個時代背景差太遠了，那個時候我在跟他們描述老年生理、心理、社會一些變化的時候，我都覺得學生很無感。所以通常我都會安排他們到南長青去做一次的戶外教學參觀，

讓學生知道，其實老年人不是我們一般印象當中的那種，就是衰弱，然後生病，很負向的一些刻板印象，通常學生到了那邊之後，就是哇！原來老年人是這麼有活力、積極、熱情，其實這個就是符合我們所謂的成功老化、漸向老化，積極老化的一些概念。

我來講一下，這個南長青，其實我覺得南長青是一個滿好的建設，在老人社會福利的部分，當時我幾乎每年都會去，所以跟那邊的互動也很多。我記得那邊的志工都會跟我講說，其實那個點很多國外的專家也都會來參觀，不管是新加坡、馬來西亞、日本，他們都會來看，所以我覺得這是南高雄的驕傲。南長青的部分，它總公有 11 層樓，從 1 樓有設諮詢中心、醫療保健專案，2 樓有多功能的聯誼室、撞球室，到 3 樓是社會局的行政中心，4 樓也是，4 樓是長青學苑，就是教育的部分跟上課的部分。聽說這個課程排得滿滿滿，一學期大概 500 元而已，所以很多長輩都是擠破頭要擠進去上這個課程。另外，還有日托，就剛剛前面所提到的日托、日照，還有圖書館、老人研究發展中心、按摩站、桌球室，8 樓有一個會議室，還有一個黃金藝廊，讓一些長輩，如果他們想要秀專長、專業，其實都可以在那邊發表，9 到 11 樓是一個大型的會議室，所以這個是南長青大概的建設。

回過頭來講北長青，我剛好是在 102 年拿到博士學位回來的時候，那個時候我擔任系上的主任，103 年吧！我有邀請張乃千，就是當時的社會局長來我們學校分享高雄市的一些社會福利，他有提到這個案子。其實我那時候是非常樂見其成，我很希望這個案子能夠成立，因為我在南長青的時候，我看到很多北區的長輩都千里迢迢，從那邊到南長青去使用，或者是當志工，所以我覺得北高雄有必要再做一個多功能的長青綜合服務中心。結果沒想到 104 年招標 3 次都流標了，原因是經濟景氣不佳，當然其實原因不會是只有一個，不管怎樣，我覺得有心要做最重要，其他的問題是可以突破的。

從南長青到北長青，現在已經相距 24 年了，那個時候老年人口 8.6%，現在高雄老年人口 17.6%，你就可以知道這個需求其實是更大，雖然條件有所改變，所以我們在思考北長青這個案子的時候，應該就目前的社會環境，然後長輩的需求，還有整個社會的趨勢，應該來建一個更理想、更適合的北長青據點。尤其那個時候是長照 1.0，現在的長照 2.0，其實經費更多、更充裕，我們可以做的空間是更大。所以在 104 年的時候，那時候社會局應該也有委託一些專家做了北區老年人他們對於這個建案需求的調查，其實滿特別的，就是你會發現這些調查出來的需求結果，跟南長青裡

面所蓋的，其實是差不多的。

譬如說他們的需求，第一個，老人健身，剛剛所講的國民運動健身中心，高達 70% 的長輩希望有這樣子一個功能。再來，就是老年人的文康活動區，還有長青學苑上課的部分，然後健康老人住宿區，這個部分是南長青所沒有的，其實現在全國很多 BOT 的促參案，他們也都有加入這個住宿區。以高雄來講，譬如說老人公寓的部分，大概只有仁愛之家 100 床以內的老人公寓。再來就是崧鶴樓，其實大概就只有這兩個點而已，所以我也很樂見其成，如果可以在北長青也加入健康老人住宿的這個部分，其實是滿好的。

所以這個大概是當時在 104 年的時候，對於北區的老年人，他們針對這個建案的服務需求，裡面的相關內容、他們的需求，譬如說也包括健康諮詢，還有設一些跑步機、按摩機，老年人的文康活動、卡拉 OK 室。像南長青的卡拉 OK，它是比較大的空間，長輩就上去唱歌，下面就很多人在那邊點歌，然後在那邊等，也就只有一個空間，通常是滿滿滿，就是需求性很高。所以假設我們可以在北長青多建幾個比較小型一點的休閒空間，不需要到那麼大的空間，其實也是可行的。包括圖書館、閱覽室、視聽教室、棋藝，長青學苑當然是要的，還有長輩最希望的課程，譬如說一些養生的課程、語言的課程、文藝、手工藝等等，這些都是他們所需要的。

另外，我還有一個建議，就是假設除了健身，還有住宿部分的話，其實我們也可以結合商場，因為長照並不是在做功德。我剛剛講到獲利的部分，因為如果做功德，大家也沒辦法持久，所以還是要以一個產業來看它，才可以一直永續。所以社區的服務可以結合商場、市場，或者是一些婦女的服務、兒童的服務、居家的服務、資源中心等等，這些都是可行的。甚至如果未來有長照保險，其實可以結合長照保險建立使用者付費的部分，也可以有一些特色的經營管理，所以我希望這個北長青所做起來的，並不是只是一個老人社區，應該是一個多元、創新、all in one 的生活社區，以上，謝謝。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝李昭瑩教授的發言，講得非常好，未來我們長輩真的就是希望有這麼樣很豐富的人生，能夠在他們的生活上過得很健康，而且是在他們身體健康能自理的歲月裡，可以生活得很精采快樂。因為如果是單純的長照可能就沒有錢賺，也沒有營利收入，所以還是要結合一些商業的投資，這樣才有可能可行，因為那塊地也是非常有價值，如果完完全全都是做長照，並且請外面的民間企業來投資，人家只是會考慮而已，所以這個也是公部

門要去思考的方向。接下來請嘉南藥理大學余元傑教授發言。

嘉南藥理大學社會工作系余教授元傑：

主持人陳議員、張委員，在場的專家學者，以及市府的長官們，大家好。我是嘉南藥理大學社工系余元傑，其實講到長照中心或是長青中心，基本上，我覺得是社會福利範圍，這個也有點像剛剛銘義教授講的，這個會跟市府單位內的主責機關不同，後面的那些使用方式也會完全不一樣。基本上，我還是以社會福利來講，因為你從社會福利來講的話，我所知道的民間團體，基本上都是配合政府政策，因為主要的經費來源都是來自於政府，不管是中央政府或是地方政府。所以如果以社會福利來說的話，我們目前市府的規劃是什麼，這剛剛樑堅副校長跟銘義教授都講過了。因為市府的規劃不同，後面民間的配合程度就不一樣，不管是 BOT、ROT，還是 OT，後面做起來的都會完全不一樣，還是繼續放著。這後續的處理，剛剛銘義教授也特別提出來，果然是研考會出生的，都講得非常清楚了。所以民間都會配合的情況之下，後面要講的就是，我們這一塊地到底是要以營利為主，還是以公益為主，因為民間的配合程度也都會完全不同。剛剛昭瑩教授講的南長青看起來是以公益為主，以公益為主的話，不可能 BOT，基本上最多就是 OT 而已，所以這個又扯到我們現在市府的財源夠不夠，確定是全方位多功能使用，還是要照以前的規劃以銀髮族為主，最多加上幼兒托育，這個都完全不同的。我大概看了一下以前的這些資料，就是這兩塊地，因為一塊是市場用地，一塊是停車場用地，民國 104 年，當時他們的規劃，請頂康公司的評估，那是 100 年的。但是 104 年的話，看一下他們的公告現值，一個是 4 萬 9,460 元，一個是 6 萬 2,000 元，大概是停車場用地高一點，市場用地低一點，公告地價就是一個 1 萬 4,000 元，一個 1 萬 7,000 元。今年的公告現值，市場用地 3,000 平方公尺那一塊就到 11 萬 1,300 元，停車場用地這一塊是 13 萬 4,700 元，公告地價一個 2 萬 4,000 元，一個 2 萬 8,000 元。

所以第一個，地價不一樣了，完全都不同了；第二個，最近疫情以來建築經費漲很多，以前預估大概要用 13.2 億元的經費來新建，現在看起來不可能了。如果你要用 BOT 的話，17、8 億元跑不掉，你再講回饋金，哇！那要更往上提，所以剛剛才會提到最原始的，市政府現在還要用 BOT 嗎？以前 3 次都流標掉了，以後的經費會比原來預估的，可能至少要上升三分之一，所以 BOT 不可能，這可能還是要由市府內部重新做檢討跟規劃。如果 BOT 不可能，ROT 或 OT 不可能？那就涉及到我們剛剛講的，我們這一塊地是營利使用，還是公益使用，還是混合在一起。如果營

利使用，民間單位會來的比較多，如果是公益使用，其實現在社會局做得滿多的，基本上就是發包出去，然後直接經營。

我想在這邊提一下，如果要做公益使用，剛剛大家都講了，民間投資意願不高的時候，有沒有考慮跟大型的宗教團體或公益團體合作，譬如說最近疫情，慈濟、佛光山、永齡基金會、台積電，都幫了很多忙，也購買了很多疫苗，所以有沒有可能在這公益方面，在老人服務這一塊來合作。尤其現在大型企業都要求要做企業社會責任(CSR)，這一部分有沒有考慮過，就是說包括 BOT 或 OT 等等型式，找這些大型的廠商，或是公益團體一起來合作。因為剛剛樑堅副校長也講了，台積電現在在楠梓就要設廠了，就在左營這一塊有沒有可能再繼續跟他進一步談一些合作，也許這一些東西對市府同仁來講是比較新一點，或是可能就不是等民間團體來，而是主動去接洽。但是如果我們是以公益為主，恐怕接洽也是要做一做，因為前面的經驗是，如果以純營利來說，目前大概很難吸引到民間的投資，最後還是就像銘義教授講的，因為這個到最後還是回到市府內部的整合跟主責單位是哪一個，後續大概怎麼進行，剛剛銘義教授也講很多了，感謝。

主持人（陳議員麗珍）

謝謝余元傑教授非常重點的詳細分析，就是要以營利，還是要以公益，其實要先把它劃分清楚，當然公益的話，你一直 BOT 可能要成功的機率會比較低，今天的各位專家學者真的都提出非常好的意見，這都可以帶回去好好的研議。再來，我們請高雄大學廖義銘教授發言。

高雄大學政治法律學系廖教授義銘：

謝謝主持人陳議員，以及在座各位先進，好。剛剛前面幾位學者都已經對這個案子的一些基本問題講得很清楚了，我們大概都知道這個案子主要的問題，就在於它是公共價值跟市場價值之間的矛盾，在這個矛盾當中，我們要做取捨的話，我想這個取捨本身，就是我們必須同時符合公共價值，同時又要能夠在財務上面、在市場上面，讓投入的無論是公部門或私部門都能夠有所回收，或者是有所真正得到很好的利用，才有可能做到很好的取捨。所以要做這樣的取捨，我個人認為在地的迫切需求，可能比一切的想像都更重要，我們用一句台語講，以台灣現在公共財政的困難度，有一句話很重要，就是生吃都不夠了，還能曬乾，什麼叫生吃？就是真正有非常大的需求是什麼？我們把爭議非常大的需求問題能夠先解決的話，我想是比較好的公共選擇取捨。

所以我作為那塊土地附近的在地民眾，我個人覺得其實住在那附近，看起來好像交通挺方便的，也挺發達的，這個地價快要變成蛋黃區了。但是

我講個人最迫切的需求，我爸爸、媽媽，或者是我岳父、岳母大人，他們只要身體很不舒服要去看病，那幾所大醫院的交通，還真的都非常不方便，離我們最近的是榮總，但是叫一個 80 歲的老先生自己騎摩托車過去，實在是不行，所以都得年輕人開車載他去，因為我們要上班沒辦法載他去，然後說要坐捷運，榮總也沒有捷運，坐公車還真不曉得怎麼坐。好，去高醫，騎摩托車在道路上擁擠狹小，一個 80 幾歲的老先生，連騎摩托車到了高醫現場都沒地方停車，何況是開車。我老婆講的，還騎摩托車到長庚，也就是說這是高雄市交通建設跟台北市最大不一樣的地方，因為當時設計的時候，設計者沒有設計到符合民眾的需求，就是一些大型的教學醫院，也是行動不方便老人非常仰賴的大型教學醫院，都沒有適當的公共交通建設來做為基礎。就像長庚坐捷運不能到，高醫坐捷運不能到，榮總坐捷運也不能到，除了這幾個大醫院之外，老先生、老太太，如果真的身體上有很大狀況需要幫忙的時候，就只好去找這些診所。所以這就是我在講的，生吃都不夠了，也就是說身體不健康的老人，所謂身體不健康的老人，就是咱們的爸爸、媽媽們，他們生病的時候，有沒有很方便的交通工具可以自行就醫，而不需要年輕人再請一天假，或者煩惱他們要怎麼樣去到那個地方，所以我們勢必要讓長輩有方便搭乘的交通工具，這樣才能夠好好照顧他們，這是我個人做為左營地區居民認為真正迫切的需求。

所以我所提的意見，可能跟北長青原來所構思跟設計的概念不太一樣，但是就我提出的個人想法，我期望在高雄能夠有很方便的交通工具，就是等我 70 幾歲的時候，我能夠自己搭車到看醫生的地方。第二個，我期望這個地方，未來的醫院能夠把老人跟年輕人分開，現在武漢肺炎產生之後，說實話，各個不同年齡層會在什麼樣的情況之下，他們的社會互動彼此都各有不同，如果彼此交叉感染的話，那是未來一個很大的問題，所以我個人其實滿期望高雄能有分年齡的醫院。

比方說，我個人在高雄大學就曾經規劃一所叫做青年醫院，就是年輕人不要跟老人在那邊排隊，在那邊擠，如果北長青能夠做成老人醫院，因為北長青那塊土地，在我看如果做成醫院的話，以大型醫院來說是離捷運最近的，雖然還是有一小段路。但是至少如果能夠理解到高雄的老人，沒有一個交通方便的大型醫院去服務的話，我們從那個地方下去做規劃，可能也能夠符合市場上的需求。也就是說到時候 BOT，或者是 OT 的對象，就不再只是開發商、建商，可能還可以包括大型醫院，比方說我真的相信，我如果是高醫的代表，我一定會說那一塊地給高醫來做，我絕對在 3 年把它做起來，為什麼？因為太缺地方了，可能給輔英做，輔英也很想做，以

上是我的報告，謝謝。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝廖義銘教授的建議，都是非常實際的建議，就像剛剛黃代理科長有談到，說這一塊地市府的考量是有商業價值，難道有商業價值就不值得做長青園區給長輩使用嗎？所以這個在下一次的總質詢，我也會跟市長來提議，因為他一直在打拼經濟的時候，我們也是要考量到長輩的需要。你說現在這一塊地的價值很高很高，你應該要把它朝向商業用地，其實商業用地有很多都可以去把它改變，像橋頭那邊有一些地，本來都是比較蛋白區的，你看現在的土地都慢慢炒起來，也變成蛋黃區一樣了。所以我覺得我們是以人口的考量，然後長輩的需要，就像剛剛廖教授講的，現在幾所醫院的交通性，或者是它的容量，其實都是不夠的，每一次去到那邊看病都要排隊，甚至病房都是不夠的，所以希望這塊地應該是不要去考量這個價值要朝向商業區，其實給長照中心也非常值得。當然高雄市的發展還是要照顧到市民，所以我希望今天公部門的人，當然可以把我們的土地發揮到它的價值，但是也不要吝嗇於給市民建設。再來，依照我們的順序，我們先請社會局老人福利科方科長來發言。

高雄市政府社會局老人福利科方科長麗珍：

主席、張委員、在座的各位學者專家，還有市府的同仁夥伴，大家午安。社會局這邊先做說明，其實北長青這個規劃案是在縣市合併之前，98年那時候就有很多位議員關心左楠地區長輩這樣的服務需求，所以從那時候就已經在做規劃了。就誠如剛才主席講的，我們其實在103年跟104年，我們做了3次的BOT招商。剛才李教授也有提到，當初這一個招商案，我們只有去設定需要的社福設施，包含的內容就是我們現在比照四維長青的，譬如說它有日托，日間的托納、日間的照顧中心、長青學苑的功能，還有一些長輩使用的，譬如說健康體能教室、卡拉OK室跟圖書室、棋藝室...當初是這樣的規劃，我們規定至少要有2,000平方公尺這樣的設定。此外就是有願意來投標的廠商，因為當初是市場用地跟停車場用地，所以他只要符合這個多目標使用的話，就是由他們來提案，但是要由我們社福設施的規定納進去，所以其實我們沒有做太大的嚴格規定。但是因為兩次的招標，的確是沒有廠商來投標，所以在第3次的時候，我們又把醫院的這個設施，我們可以設50床的醫療床位，希望能夠有一些誘因，就是會有一些收入的誘因放到我們的招商條件，所以有第3次這樣的招商，我們也擴增項目，把壽險業跟一些醫療單位，都納進來我們的招商對象。可是一樣，就是第3次還是沒有人來投標，因為我們評估所要求的，畢竟還是

以社福設施為主體，所以其實他們未來的營運，還是要花很多經費在這個社福設施的營運上，相對就是說他們的財務是不是可以達到收支平衡，我想這個是投標廠商，他們一定會去考量的一個問題。

另外，當初因為104年開始草擬長期照顧服務法，所以長照法施行之後，未來有關老人的服務，還有失能長輩的服務，是不是會有做一些變動，所以那時候等於先評估這個長服法施行之後，我們再來做統整的評估。所以當初這個北長青的興建案沒有辦法完成之後，其實我們也去擴充了富民長青中心的使用空間，把我們二樓也納為長輩的服務對象。另外，我們也積極在做社區關懷據點的布建，包含我們現在已經有430處，其實是期待長輩能夠就近使用服務，不一定要跑到四維長青，或者是我們想要做的這個北長青，其實對長輩來講，他還要交通往返，也是一個負擔，所以我們現在的考量就是近店性，我們儘量是朝社區關懷據點這樣的布建。

在學院課程的部分，我們也委託民間單位，我們整個大高雄開了400多個長青學苑的班級，其實不是只有在四維長青才有這樣的課程，我們在里活動中心、社區關懷據點，還有一些社區發展協會，甚至是學校，我們都有辦很多的長青學苑課程，其實教育局也有所謂高齡學習的單位，也都可以提供長輩這樣學習的部分，這邊先跟大家說明。

剛才大家有提到，現在長輩的住宿也是一個需求，不過因為長服法的施行，現在如果要去設置住宿的機構，其實是衛生局這邊管轄，所以在長服法施行之後在我們的權責分工上面又有一些變動，可能本來是在老人福利機構，可是現在是住宿長照機構就會歸衛生局管，因為高雄市的長照業務有做一些整併，現在包含日照中心也都是衛生局來做管轄。所以原本北長青這樣的設置規劃裡面已經不是單純只有社會局的業務範疇，還包含衛生局的業務範疇，如果未來還要納入這個運動，就是國民運動中心，其實參與的局處又更多。

我想回到原點，剛才大家有提到，到底它是一個公益性還是營利性？就比較現實面來講，當然市府一定要考量我們財政的支出能不能承擔這個新建後，包含未來整個的營運？因為未來的營運還是要有一些相關的經費支應，不是說我只要去籌設，我興建好，未來營運還是要有一些經費的承擔，包含如果你請民間，民間一樣會去考量它的營運是不是能達到收支平衡？這個都還是要重點去考量的問題。原則上，我們目前就社會局權管的長輩的服務，因為健康長輩我們就是以社區照顧關懷據點的佈建作為我們主要服務的提供，另外也是增設長青學苑的課程，這個部分是社會局的說明。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝方科長的說明，方科長剛才講了很多，之前有很多長照中心的細項目，但是那些都沒有用，因為都流標，表示說那是行不通的，今天來就是說怎麼做才有辦法把它成功的運作建設起來，因為之前我們一看就知道沒有利潤，沒有人會來投資，沒有人會來，我們都知道，所以我們自己市府在那邊規劃得很漂亮，但是根本都不會成功，所以我希望說，好好的再重新去討論如何去建設？甚至是OT或者是要如何給投資人有利潤，這樣才能成功的招商。再來請衛生局長照中心李素華主任發言。

高雄市政府衛生局長照中心李主任素華：

這個案子剛才從各位專家學者還有方科長的說明，這個是一個黃金地段，以目前左楠地區老人人口的快速成長，在長照需求的部分，以我們主管機關目前所建置的住宿機構，就是針對失能的長輩24小時提供照顧服務，跟剛才李昭瑩教授提到的老人公寓是不一樣的，目前在這邊總共有500多床，目前榮總最近也要申請設置200床的住宿機構，加起來還有民間的，預估左楠大概會有800床，800床到底是不是足夠？以一個老化的速度和少子化的情況我想還是有這樣的需求。

剛才大家提到整個地區面積非常大，又在黃金地帶，而老人照顧不應該讓他進到失能的階段，是不是可以從老人或者從一個食衣住行娛樂的需求來做規劃？可能在這個地方長輩的需求，在吃的部分、在穿的部分，整體食衣住行育樂來做整體的規劃。可能剛才講一些課程、老人公寓、運動，其實應該是要發展一個多功能的，他在健康的時候有運動的場域、有健康促進、有一些活動，當他進到失能的時候，又有小部分的住宿機構可以照顧他們。健康的長輩有部分老人公寓，他有可以住宿的地方，所以會建議應該不是朝向只有單純的長照規劃，而是要整體的從長輩的健康、亞健康、一直到失能，從食衣住行育樂來規劃他的需求性。

目前在左楠地區的日照中心，以中央的政策是一個國中學區一個日照，目的也是他要讓他便利性，長輩可以不一定要搭車，就是走路很便利、就近性的服務。以左楠地區的學區，目前這個位置是在左營國中學區，這個學區真的也缺少日照中心的服務，會期待這個地方在規劃綜合式的服務裡面，我覺得日照、C級據點、或者是剛才方科長提到的關懷據點，其實這個更貼切長輩的需求。其實長照服務法通過之後和我們長照中心的設立，它最主要是在照顧失能的長輩，所以這個地方建議的是從健康、亞健康到失能，甚至到尾端臨終的照顧都可以把它規劃進來，這是衛生局長照中心的建議。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝李主任的建議，從食衣住行育樂全方位去做規劃，很好。再來請教育局李專門委員發言。

教育局李專門委員黛華：

教育局有關北長青綜合服務中心這個部分，它其實包含像多功能的意義，在教育的部分剛才有提到樂齡，還有幼兒教育的部分，教育局很高興有機會可以參與的話，譬如說我們之前在鳳山的日照社福多功能的中心裡面，我們也有把社大還有非營利幼兒園和衛生局主政的這個部分，我們也參與到一個共榮的概念，讓整個教育它可以在其他的場域裡面發揮。

另外，政府是一體的，我們也是可以做跨局處的合作。在樂齡這個部分，高雄市我們在樂齡學習的部分高雄市有38個區，我們每一個區域都有樂齡學習中心，但是應該是說高齡學習現在都是屬於供不應求的部分，很多高齡的長者他們非常樂於學習，現在有推世代共融，就是代間學習，老少共學的這個部分，這個部分教育局在未來也是可以多做著力，如果類似像北長青綜合服務中心裡面有樂齡這樣的設置的話，我想可以讓整個未來的服務中心更具有多元的價值。

另外，在幼兒教育的部分，在教育局的部分，大家都知道我們的公共化教保服務量在高雄市的部分，我們非常努力在推動擴大公共化教保服務，在這個比例裡面我們已經達到四成，在左營區的公共化教保服務這邊，我們現在已經達到百分之四十二的部分，因為左營區未來的人口如果可以再增加的話，未來我們的公共化教保服務還要更努力再去找可以設置的場所，如果北長青綜合服務中心這邊可以設置的話，對教育局來講，公共化教保服務又可以多有一個場地可以設置，也可以提供給未來家長們多一重選擇，你可以讓幼兒更進一步來接受公共化教保的服務，對教育局來講我們也非常樂見，希望未來如果能夠比照像多功能這樣設置的話，教育局在這個部分也可以去做一些跟各局處的配合，以上，謝謝。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝教育局李專門委員的發言，繼續請都發局邵月鳳正工程司發言。

高雄市政府都市發展局都市規劃科邵正工程司月鳳：

在104年的時候，都發局就配合社會局北長青這個綜合服務中心的規劃，有來調整變更它的土地使用管制，大家也都知道它這個區位在曾子路和華夏路的交叉路口，一個是停車場、一個是市場，現況全部都是做停車場使用，我們那時候配合做的土管是市場和停車場都可以做多目標使用，為什麼？因為大家都有提到政府的財政困難，在取得土地這個部分就要花很多的錢，所以當然一定會優先選擇市有地或是公共設施用地來做多目標使用，

以市場用地來講，它的建蔽率是70，容積率是840，做多目標的話，只要這個建築物有兩層有做市場使用，就是主物體是做市場使用，其他的容積它可以做社福設施跟..設施，像..兒童青少年育樂設施也都沒有問題。

另外就是停車場的部分，它的建蔽率是80，容積率更高是660，它可以興建停車場，社福設施還有附屬設施，使用的樓地板面積規定不可以超過總樓地板面積的1/3，包括休閒運動設施也是一樣，我剛才算了一下，大概停車場以做社福設施的話可以用到1742，其實是太小，我覺得土地方面如果真的還是要選在這個位置上的話，可能招標的內容還有吸引廠商投資的誘因會是很大的問題，假設這個地方真的還是不太適合做長青加社福中心的話，另外假設如果有適當的地點需要變更都市計畫，都發局這邊可以來配合，以上，謝謝。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝邵正工程司的發言，繼續請運動發展局...

義守大學財務金融管理學系李教授樑堅：

等一下，你現在兩塊土地，一個是市場用地，你說兩層至少要有市場設施，可是市場設施和長照或這些樂齡，它要連結的強度真的是很低，它和南長青的結構是不太一樣的。

高雄市政府都市發展局都市規劃科邵正工程司月鳳：

應該是說做多目標，多目標的意思就是我只要這塊用地的主體結構它有使用法令規定的樓層跟面積的話，其他多餘的容積這種單位你要怎麼樣去使用，它有規定是可以。

義守大學李副校長樑堅：

你的市場是指我們一般賣食品的市場，還是它是一個比較廣義式的市場。

高雄市政府都市發展局都市規劃科邵正工程司月鳳：

廣義的市場。

義守大學李副校長樑堅：

比如說如果像老人，銀髮族商品的東西算不算？

高雄市政府都市發展局都市規劃科邵正工程司月鳳：

以現在經發局他們的定義應該不是那種傳統市場，因為我們都發局是寫市場用地而已，他們的主管法規如果沒有限定說一定是什麼形式的話，我覺得應該沒有問題。

義守大學李副校長樑堅：

因為這裡面有兩個土地，一個是交通局裡面的交通用地，以交通用地來

講，它如果和國民運動中心去結合是很不錯的，交通本來就是坐車來、坐捷運來就可以在國民運動中心就可以興建，國民運動中心它可以再加其他的東西，所以你應該是兩塊土地，雖然它是一個多功能綜合休閒中心，兩塊土地也可以分割去做個別處理，對不對？

高雄市政府都市發展局都市規劃科邵正工程司月鳳：

也可以。

義守大學李副校長樑堅：

都發局的角度，可是現在市政府的促參，促參我知道是林欽榮副市長在管，應該是吧！奇峯，所以這兩塊土地他們有列管，應該要怎麼處理嗎？有沒有探討一些方向？

高雄市政府財政局非公用財產開發科陸科長奇峯科長：

目前這塊土地還沒有在使用，所以剛剛運發局講的那個應該是最近的狀況。

主持人（陳議員麗珍）：

沒有方向。

義守大學李副校長樑堅：

因為我們有一個促參小組，促參小組應該是副市長在督管這些，每一塊土地他就會列管，這塊土地的進度到底是做什麼？

主持人（陳議員麗珍）：

現在就是放置都不規劃了。

義守大學李副校長樑堅：

可以執行。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝。繼續請運動發展局黃代理科長發言。

高雄市政府運動發展局綜合企劃科黃代理科長國彰：

運發局第二次發言，剛才第一次講的，就是經發局對於這個市場用地它還有一些使用上的需求，所以我們在執行土地個案變更的時候提出說，它要去維持市場用地，然後再去統籌規畫，基於市府一體的情況下，我們也是去配合經發局的規劃，左營區的確是人口眾多，也是需要一個運動中心，其實我們也有接到許多民眾來向我們陳情說，左營區需要一個運動中心，我們目前有盤點現有的運動場館設施，盤點之後我們覺得在運發局的國體場尾翼空間，利用現有的國體場尾翼空間來做一些招商，它目前有一些室內空間可以做成健身房或韻律教室，也可以結合國體場外面的戶外籃球場，還有一些草坪上的空間和設施，去增加一些廠商的投資意願，我們現況是

在招商中，以上報告。

主持人（陳議員麗珍）：

現在我們左營區是以世運主場館那個場地，在盤點那邊的空間，〔對。〕但是那邊的空間還是有一些不足，比如說羽毛球就沒有了，那天有和局長去看，你知道嘛！所以它還不是一個很完整的運動中心，我們希望你們還是要朝向比較正規的，就像我們楠梓運動園區，新的、要動工的那個大概4.5億元的一個設施，在左營區，還有土地，勝利國小旁邊那塊土地也可以去規劃，可以再去做一個思考，〔好的。〕謝謝。再來請財政局陸奇峯科長發言。

高雄市政府財政局非公用財產開發科陸科長奇峯：

財政局發言，這個案子剛才前面大家講的也很清楚了，這個在社會局過去是簽奉市府核准，本來是希望以促參的方式辦理北長青綜合福利服務中心的BOT，104年為止總共辦了3次公告招商都沒有人投標，後來就簽復奉核准撤案。今天的公聽會目的是希望再重啟這個案子，財政局僅就可能評估採取促參辦理，它可能必須考慮的一些重點因素來提出我們的意見大概如下：

第一個，這個案子過去的規劃沒有辦法吸引廠商投標的原因究竟是什麼？如果要重新啟動的話，其實我們會建議要先分析過去流標的原因，到底是民間參與這件事不可行，還是商業經營的誘因不夠？還是那時候的市場不夠成熟？如果說用BOT的方式不可行的話，那OT有沒有辦法可行？或者政府自行辦理，然後將來委外經營有沒有可能可行？這是第一個先要弄清楚，當初為什麼流標可能的因素是什麼？

第二個，我們覺得如果要研議重新啟動就要想清楚說，到底重新啟動裡面要放的是什麼功能、什麼樣的公共設施在這個設施裡面？是不是延續原來這樣的規劃？還是說，因為像剛才很多專家學者提出各種不同的意見，其實每個人想法大概可能都有一個北長青，對於北長青裡面必須要有的功能到底是日照呢？長照呢？還是說一個長青福利服務中心去學習一些東西？其實每個人的想法、功能都不太一樣。所以我覺得要重新啟動，第一個先要確定它將來的功能是什麼？評估這樣的功能它要用什麼樣的方式辦理才容易可行？如果採促參，它的財務有沒有辦法承擔？如果因為財務不可行需要政府自行新建，未來的營運方式是什麼？這些可能都必須要確定這個北長青未來它的功能之後，再做進一步的評估來規劃執行。

第三個，剛剛專家學者還有都發局有提到，當初社會局在推動北長青的時候，它的用地其實是兩塊，一個是市場用地、一個是停車場用地，其實

那個時候它的都市計畫有做細部計畫的變更，也就是去使用管制項目去把它放寬，可是並沒有做主計的變更，就是沒有把它變更成一個社福用地，或者其他專門為社福辦理的用地。當然我這邊沒有說變成社福用地就一定好，因為事實上停車場用地的建蔽容積率是最高的，它如果多目標使用，其實它能夠有效的利用這塊土地，所以並不是一定怎麼做，但是如果重啟的話，我認為說，因為前面剛才提到說，必須要去考量它將來的功能有什麼？那就要回過頭來檢視這些功能在都市計畫的使用分區、容積使用項目是不是符合這些功能？必要的時候可以來辦都市計畫的變更，當然沒有一定要做主計，也可能細計多目標使用，使用管制的放寬，有必要的時候才來做主計的變更，來符合將來實際使用上的需求。以上是財政局就將來可能評估，到底要促參還是不用促參，它可能考慮的重點因素大概是剛剛講的這幾點，以上是財政局的說明。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝陸科長的發言，繼續請民政局黃美玲科長發言。

高雄市政府民政局區政監督科黃科長美玲：

有關北長青這個預定地剛才已經討論很久了，我這邊準備的資料提到說它是市場用地，市場用地編號第4號是在左營區的菜公里，在8月底我統計他們菜公里有63鄰已經3萬4982人，鄰近的隔壁的新光里也有1萬6759人。簡單講，這個區位的人口是相當密集的，光是這兩個里可以服務的範圍就已經有將近5、6萬人，本局現在所權管的里活動中心目前在這個車程10分鐘之內可以抵達的活動中心已經有六座，包含有福山里、新上、新下、新光里聯合活動中心，果惠、果峰里聯合活動中心，果貿里活動中心，埤東、埤西、埤北里聯合活動中心，崇實、自助聯合活動中心。目前來講，這附近如果單純是以里活動中心來講已經不適合，原則是朝向綜合活動中心的方向為主。

剛才經過大家密切的討論，原則上這個案子已經從政策研擬到現在也將近十年的時間，真正政策在執行的方向、推動的方向朝向北長青綜合活動中心的方向，大概也走了將近6、7年，大家一直集思廣益想說，看怎麼去突破、怎麼去滿足在地民眾對於越來越殷切的，像公托、婦幼、長青、長照、日照、社區關懷等等這些福利的服務，或是大型運動場所的服務，這個部分民眾的需求越來越高，但是怎麼去做？其實應該是有賴、特別是各局處裡面大家共同參與，而不是單一個機關，大家一起努力。這邊也是呼應剛才老師所提的，商業機能要能負擔，不然大家的要求越來越多，但是似乎來講，目前大家都是提需求、需求、需求，但是看起來商業機能似乎

不足，所以才造成這個案子目前一直擱置，站在民政體系的部分，我們是樂觀其成這個案子的推動，但是可能大家的需求可以逐步地推展，而不要一次到位，以上。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝美玲科長的發言，確實我們那邊的人口真的增長很快，也希望能夠有一個真正屬於地方民眾可以使用的建設，要不然公共設施真的非常少，早期都是沒有規劃進來的公設。繼續請交通局劉技正發言。

高雄市政府交通局運輸規劃科劉技正力銘：

交通局第一次發言，現況新光段97、98這兩筆地號的確就是交通局在做停車場空間的提供，算是服務周邊市民的角度去做服務，目前大概提供100多格停車空間這樣子的服務，算是比較低度的利用，今天大家也提了滿多的想法，如果政策確定要做重啟的話，這個土地的部分都是可以做配合提供的。至於這個100多格的停車空間未來的開發案也不太需要擔心，因為它還是可以納入未來的規劃去做設計，對於周邊的停車服務應該還是可以維持一樣的水準。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝劉技正的發言，繼續請交通局蘇技正發言。

高雄市政府交通局停車工程科蘇技正傳翔：

交通局另外做個補充，主要針對剛才都有提到現況做停車場這二個用地，當然剛才提到這樣的多目標使用對於它的使用會有一些幫助沒有錯，不過今天的主題主要是，大家都是比較殷切需要推動就是在老人照護、高齡人口這個部分，就是北長青綜合服務中心這樣的設施，如果在這個設施主導性的推動之下，當然交通局權管有其中的一塊停車場用地，目前它的停車率好像只有10幾%到20幾%，停車率不是那麼高，這個部分如果主導單位他能夠去推動北長青社福設施的話，我們這邊的土地也可以提供參與其中。誠如剛才所提的，未來他們主導單位在推動這個設置的時候，裡面的空間因為建築物必要性可能要附設停車空間，裡面附設的量大概有符合現況的需求，應該就可以滿足停車場方面的部分，以上報告。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝交通局蘇技正的發言，補充介紹來賓，歡迎許慧玉議員服務處的蔡助理，歡迎。再來繼續請文化局黃課長發言。

高雄市政府文化局文化資產中心黃課長有祿：

今天的議題裡面有一個就是，北長青未來的重啟如何結合左營周遭地區的發展特色成為門戶？其實北長青這塊基地我們都知道它的交通位置非

常好，有高鐵、有捷運紅線，也有文教區，如果像舊城、像眷村，他的車程大概5到10分鐘不等，這個是很方便的地方。文化局這幾年在舊城、在眷村持續的在推動下，都會很有特色，整個來講，我們繞著一個蓮池潭，我們有半屏山、有眷村、有舊城，其實是一個很棒的文化生活圈，北長青未來的發展如果要讓業者能夠自給自足活下來，有營利的話，一定是有公益也有營利，這個部分我們建議可以開發那種長輩的長青遊程，它不只健康的長輩可以有遊程，住在外地的家屬來到高雄，他不是只有在這個地方，他可以往外擴，這整套的配套措施，如果各局處的資源加進來，我們想讓它變成是一個常態性，而不是一次性，玩一玩就結束了，所以應該是一個外部的效益，北長青不是只有在這個點，它可以往整個左營地區整個帶動，這樣應該是不管這個中心或是左營地區也好，都是一個雙贏的局面，以上。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝文化局黃課長的發言，繼續請研考會管制考核組郭寶升組長發言。

高雄市政府研究發展考核委員會管制考核組郭組長寶升：

剛才聽了各機關以及專家學者的一些意見，我一直在想，我們整個高雄市的人口或發展慢慢往北移，但是我們就是以長青這一塊來講，其實還是比較集中在南高雄這邊，民生醫院旁我們就有長青中心鄰近，還有長照大樓，還有民生醫院、凱旋醫院，廣義來講它已經變成一個醫療的長青園區，如果說因為我們的都市機能或是重心慢慢往北移，而北高雄有這個需求的時候，我們考量要設置應該是要一步到位，還是逐步進程的執行方式。再來如果要考量包含醫療、長青，還有長照等等之類各項功能區塊的時候，會考量說這個區塊夠不夠大？假設我們可以用立體共構的方式來做的話，那也是一種考量方式。

接下來有可能是財政的問題，任何一個公共設施要讓它能夠達到它的目標一定是必須要有財政支持，不是說只有，不要光說蓋、營運，後面維運的部分統統都是需要錢的，如果我們要全部由政府負擔是有它的困難度在，我們可以考量一點，在以前巨蛋的執行方式，如果光要做巨蛋沒有人要來，但是因為旁邊有漢神百貨，這個就成功了。所以我們可以來想，假設我們真的要形成一個長照、長青或是醫療的，必須要考量一些相關性是不是比較適合？然後有一個讓他能夠很渴望達到需求的部分，而願意提出它的資源來支持這些長青或長照的部分。

剛剛廖老師所講的，醫療部分各醫院的需求是很高的，畢竟他們一直在找尋是不是有可以讓它去經營的一些場域？我們可以看最近的鳳山醫院，

現在鳳山醫院也被長庚拿下來，它也花了好幾億去把它重新改建，它有這個場域需求，如果這塊基地夠大，我們可以立體發展的時候，是不是可以透過這些包裝方式？如果能夠以醫療做主體，我不肯定說這樣能做，但是假設它很需要一個場域，如果這個場域能夠讓它達到它的目標的時候，它願意把長青、長照等等這些功能納進來的時候，甚至活絡市場機能，我可以開個全聯等等之類，或是美食街，讓它有利可圖的時候，讓它經營得下去，我覺得比較有可能會成功，這個部分可能也比較符合BOT，比較能夠成功機會的時候，我們市府也比較不用投入那麼多的資源，畢竟市府的資源是有限的，可能達到共贏的階段，以上報告。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝郭組長的發言，繼續請左營區公所何瑞貞主秘發言。

高雄市左營區公所何主任秘書瑞貞：

這塊北長青綜合服務中心預定地真的位在左營區的黃金地段，也就是台語所說的肉地，既然是肉地，我覺得這塊土地如果要做為綜合服務中心真的是要充分利用。經過我們詢問地方，因為這塊地的周圍就是鄰近新莊4里，還有福山、菜公總共六個里，現在左營區的人口有19萬7千人，這六個里的人口數就占了16萬多人，就是占整個左營區人口數的五分之四。誠如剛才各位學者以及與會先進所言，現在左營區的人口年滿65歲以上的長輩到今天為止是2萬8632人，占整個左營區總人口數的14.53%，已經就是高齡化的區域。誠如剛才主持人陳麗珍議員所言，如果這塊地要作為，地方的里長希望朝向多功能活動中心才有可能充分利用，如果說不管是採用BOT、OT或者政府自行辦理的方式，真的是要財政充裕的情況下才能辦理。

剛剛財政局代表發言說，像之前採用BOT的方式辦理招商，為什麼會流標的原因，我們就這個部分來充分檢討，還是採用BOT的方式，我認為是比較可行的，到時候如果建立多功能活動中心，我們下面就可以做商場，因為它本身是市場用地，還有停車場用地，如果我們下面是採用市場和商場，就是也可以做購物商場的方式，上面就是也可以針對長照、日照中心，甚至公托、社區照顧關懷據點，還有一些身障日托中心，就是朝向社會福利方面使用，我想這個部分可能是里長他們所樂見的，除了帶動地方繁榮之外，針對社會福利也可以兼具，以上，謝謝。

主持人（陳議員麗珍）：

謝謝何主秘的發言，今天各位專家學者，還有市府單位和張顯耀委員都有提供非常寶貴的意見，我覺得這算一個非常大的建設，所以一直到現在已經7年的時間都還在這邊，沒有辦法找出一個真正能夠很明顯的方向出

來，我也希望因為現在左營區的地也越來越少了，除了這一塊地，還有勝利國小旁邊的一塊地，其他可能都沒有坪數這麼大的土地，我希望不要再拖延下去了，1年、2年、5年這樣一直拖延下去也沒有看到一個結果，我希望不管是朝向BOT、OT或者多元商場，或者是長輩的住宿、休閒的等等，我希望在這樣一個人口密集的地方，我們都應該要有一個公共建設出來才對。

最近看到市府有很多的招商，每天都看到一些新的訊息出來，這些都是很好，我希望除了我們去招商以外，我們也希望能夠把現有的資源想辦法把它做得價值更大化，幾年了，這些科長和今天來的主任，我們針對這個案子已經一年一年大家都在這邊討論，我希望真正能夠看到我們趕快有一個方向出來，要做什麼用途？我希望能夠朝向長照，因為確實現在我們的長輩越來越多，醫療也好，醫療又分健康的、保養的、照顧的都有，不管是哪一個方向？我們希望使用的是健康的、你可以自理的、沒有辦法自理的等等，能夠把它分得很清楚，然後可以給它多加利用使用。現場還有沒有人要補充的？（沒有）今天我們的公聽會就到這裡，下次可能過一段時間會再約大家再來做一個討論，感謝大家，今天的會議就到這裡結束，謝謝大家。##