

高雄市政府經濟發展局

「高雄市大寮區山子頂段市場用地(市7)新建、擁有、營運(B00)案」

公聽會會議紀錄

一、時間：108年9月2日(星期一)上午10時

二、地點：高雄市大寮區中興里社區活動中心

三、主持人：王副局長宏榮

四、出席單位及人員：(詳如簽到表)

五、主持人致詞：(略)

(一)本案為民間申請人自行備具「私有市場用地」並依據「促進民間參與公共建設法」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」等相關規定，預計於計畫用地(大寮區自由路129巷)進行開發。

(二)基於申請人所提之計畫內容本府目前尚在審核中，考量每一個開發案對地方多少都會造成擾動，而且各方看法不一，為維護公眾參與公共政策權益，爰依促參法令相關規定特召開今日公聽會，廣納各方意見。

(三)今日公聽會所蒐集的意見未來將會納入本計畫案審核之參考，故希望各位能儘量提出寶貴的意見，給我們指教，俾利本計畫案能臻周延。

六、上揚建設股份有限公司報告：(詳書面報告)

七、與會專家學者、與會單位、開發單位意見：

(一)專家學者意見：

1、陳坤宏教授：

(1)本案計畫書內容豐富且詳盡，具規劃可行性，值得肯定。同時市場多目標使用具可行性與前瞻性。

- (2)有關市場創新及科技服務，建議考慮增設「社會企業電子商務基地」。(可參考新北市三重中央市場的規劃作法)。
- (3)建議本案可考慮增加：「將公共空間活化納入都市再生計畫，同時納入公民參與平台，以滿足社會需求」。
- (4)計畫書 P96：雨水貯集設施設於何處？何層樓？另外，雨水或生活雜排水回收再利用，試問如何再利用？請補充。

2、于如陵教授：

- (1)容積率 240%，建 14 樓，是否有引用一些容積獎勵，請建築師再檢查法規部分。
- (2)肯定興建超市及住宅，土地可以充分利用，應該會比政府興建公有零售市場要好。
- (3)所提供的汽車停車位，是只供大樓住戶使用？還是買菜民眾也可以使用。

(二)市議員意見：

1、黃天煌議員：

- (1)大寮生鮮生超市僅有兩處，而中興里人口眾多，因此若本案開發完成後將對附近民眾帶來更加便利的生活環境。
- (2)希望本案能盡快完成，提供居民便利的購物環境，及集合住宅部分是否可以提供周邊居民、里民較優惠的價格。

2、邱于軒議員：

- (1)相關配套如容積率及停車空間規劃需要注意。因本案周邊停車空間較為不便，既有巷道規劃需注意。
- (2)超級市場及集合住宅是否可以提供附近里民折扣。
- (3)大寮地區是否可以規劃電線地下化。
- (4)建議捷運公司大寮捷運機場加強招商，使大寮及本案周邊更為

繁榮。

3、王耀裕服務處龍展毅特助：

希望提供交通建設及生活環境的配套措施及本案開發的相關回饋。

(三)里長及里民

1、蘇建明里長：

(1)交通建設，基地在自由路 155 巷及 129 巷，是否讓道路自由路 155 巷銜接中正路 68 巷，自由路 129 巷銜接中正路 46 巷，讓道路銜接到捷運站更近。

(2)建設公司是否有捐贈地給市政府，是否給中興里蓋活動中心。

2、里民：

(1)因鄰近計畫道路未開闢之緣故，導致周邊排水問題，水溝需要有人清理，否則泥沙淤積及雨勢過大可能會淹水。

(2)要注重水溝清理問題，若溝渠淤積在雨勢過大時可能會淹水。

(四)開發單位上揚建設(股)公司洪董事長光佐

1、回覆陳坤宏教授：

(1)電子商務是未來的趨勢，因此本案於開發後經營層面上，將會將電子商務納入考量。未來亦會考察新北市三重中央市場的經營方式，冀望能提供民眾更方便的生活。

(2)未來本案生鮮超市經營方式會以加盟連鎖品牌為主，因連鎖品牌能提供民眾更多元、便利的服務，包含電子商務及服務應用軟體(APP)等服務。

(3)本案建物開發將參考如新加坡或義大利米蘭等國外優質開發方式，將建物設計成垂直森林的概念，並落實高雄層的核心價值，以動人的在地建築文化、前瞻的綠建築技術，找到屬於在

地建築之認同性、識別性、自明性與未來性，並期望本案能成為當地的地標。

- (4)因應未來極端氣候，豪雨、暴雨發生導致水溝、下水道宣洩不及並造成水災。本案將會建設雨水貯存槽，除了能夠協助貯存雨水減緩豪暴雨帶來的災情外，亦能將貯存之雨水回收再利用，提供本案超市及住戶做為環境清潔、澆花等使用。

2、回覆于如陵教授：

- (1)根據市府政策，目前高雄市有部分公共設施用地解編，而本案是大寮區唯一沒被解編的市場用地，因此本案將根據促參法做立體多目標的開發，並且本案超市將定位為社區型的超市。
- (2)本案預計興建地上14樓地下2樓建物，於容積率方面本案市場用地容積率為240%，與原高雄市市場用地容積率840%(後修正為420%)相比相對較低。但本案之規劃設計及開發先後會經過建築師簽證、市場管理處審核以及市政府各局處包含建管處、工務局、都發局等局處會審，因此容積是否相符應無疑慮。

3、回覆黃天煌議員：

- (1)感謝黃議員的肯定。
- (2)未來本案開發完成後，將會提供周邊居民較優惠的價格。

4、回覆邱于軒議員：

- (1)容積率的部分如上回覆于如陵教授所述，應無疑慮。
- (2)停車空間及道路規劃將依據相關法令規定辦理。
- (3)里民購置本案住宅，公司將會訂定優惠辦法。

5、回覆王耀裕議員服務處龍展毅特助：

停車空間及道路規劃如上回覆邱于軒議員所述。而相關回饋需經由審查大會決定，但目前本案已提出回饋計畫。

6、回覆蘇建明里長及里民

- (1)關於本案開發將避免影響鄰近地區建物：本案建物動工前將先請土木技師公會鑑定是否會影響鄰近建物及改善方式，並將使用連續壁工法以減少對鄰近建物的影響。
- (2)需確定本案土地使用之管制內容是否可將二樓做為里民活動中心使用。若法規及市府允許，本案在二樓之超市部分面積願意將原回饋方案轉換成捐贈予中興里做為活動中心使用。
- (3)本案建物之水溝及排水、污水系統將會盡力做到最好，但水溝及排水、污水系統為整體性的建設，故本案僅能保證本案範圍內之水溝排水功能良好。

八、主席結論：

感謝各單位參與今日之公聽會，今次公聽會專家學者、議員、里長及民眾的意見將會於審查時納入參考及檢討，若意見無法執行亦會提出說明。

九、散會時間(上午 11 時 20 分)

高雄市大寮區山子頂段市場用地(市7)新建、擁有、營運(B00)案
公聽會簽到簿

開會時間：108年9月2日(一)上午10時00分

開會地點：大寮區中興社區活動中心

主持人：王副局長宏榮

王宏榮

出席者：

陳坤宏教授

陳坤宏

于如陵教授

于如陵

經濟發展局

吳恩賢
呂興華

開發商：上揚建設(股)公司(暨華城國際管理顧問公司)

洪志偉 陳清景 黃郁炫

高雄市大寮區山子頂段市場用地(市7)新建、擁有、營運(B00)案
公聽會簽到簿(來賓部分)

開會時間：108年9月2日(一)上午10時00分

開會地點：大寮區中興社區活動中心

(二)里民代表部分

里別	姓名 (職稱)	姓名 (職稱)	姓名 (職稱)
大寮區中興里	里長	朱陳云蓋 杜志佩 許冬來 張梅桂 李天祥 蔡文如	張樹梯 林田志 李城文 沈香凡
	蘇建明	陳蘭妹 潘玉花 蔣陳月 林台如	
大寮區前庄里	林榜枝 王蕊	黃順英 華美 陳翠鳳 蘇杏	楊季心 羅鴻春 王恒妙
		王林周 周吳慧 王香懌 蔡桂花	謝志丁
大寮區山頂里		陳明里 蔡美霞	朱廣隆 李朝
		蔡雲娥	
大寮區永芳里			

高雄市大寮區山子頂段市場用地(市7)新建、擁有、營運(B00)案
公聽會簽到簿(來賓部分)

開會時間：108年9月2日(一)上午10時00分

開會地點：大寮區中興社區活動中心

(一)民意代表部分

市議員	姓名	姓名	姓名
黃天煌議員	黃天煌		
邱于軒議員	邱于軒		
韓賜村議員	韓賜村	廟明輝	
王耀裕議員	王耀裕	龍溪毅	

大寮區光武里			
大寮區忠義里	謝長	謝長	
鳳山區鳳東里			
鳳山區誠智里			
鳳山區誠德里			

高雄市大寮區山子頂段市場用地(市7)新建、擁有、營運(B00)案
公聽會簽到簿(來賓部分)

開會時間：108年9月2日(一)上午10時00分

開會地點：大寮區中興社區活動中心

(三)其他機關、團體代表

機關、團體名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
中興里里長	里長	蘇建明	鄰長	劉福香
中興里	鄰長	謝政高		莊玉霞
"	"	孟劉玉琴		
"	"	王麗玟		
"	鄰長	王李香霞		
"	"	蘇志勝		
"	"	黃順英		
"	"	王許快治		
"	"	凌全祥		



「高雄市大寮區民有山子頂段市場用地(市7) 新建、擁有、營運(BOO)案」公聽會簡報



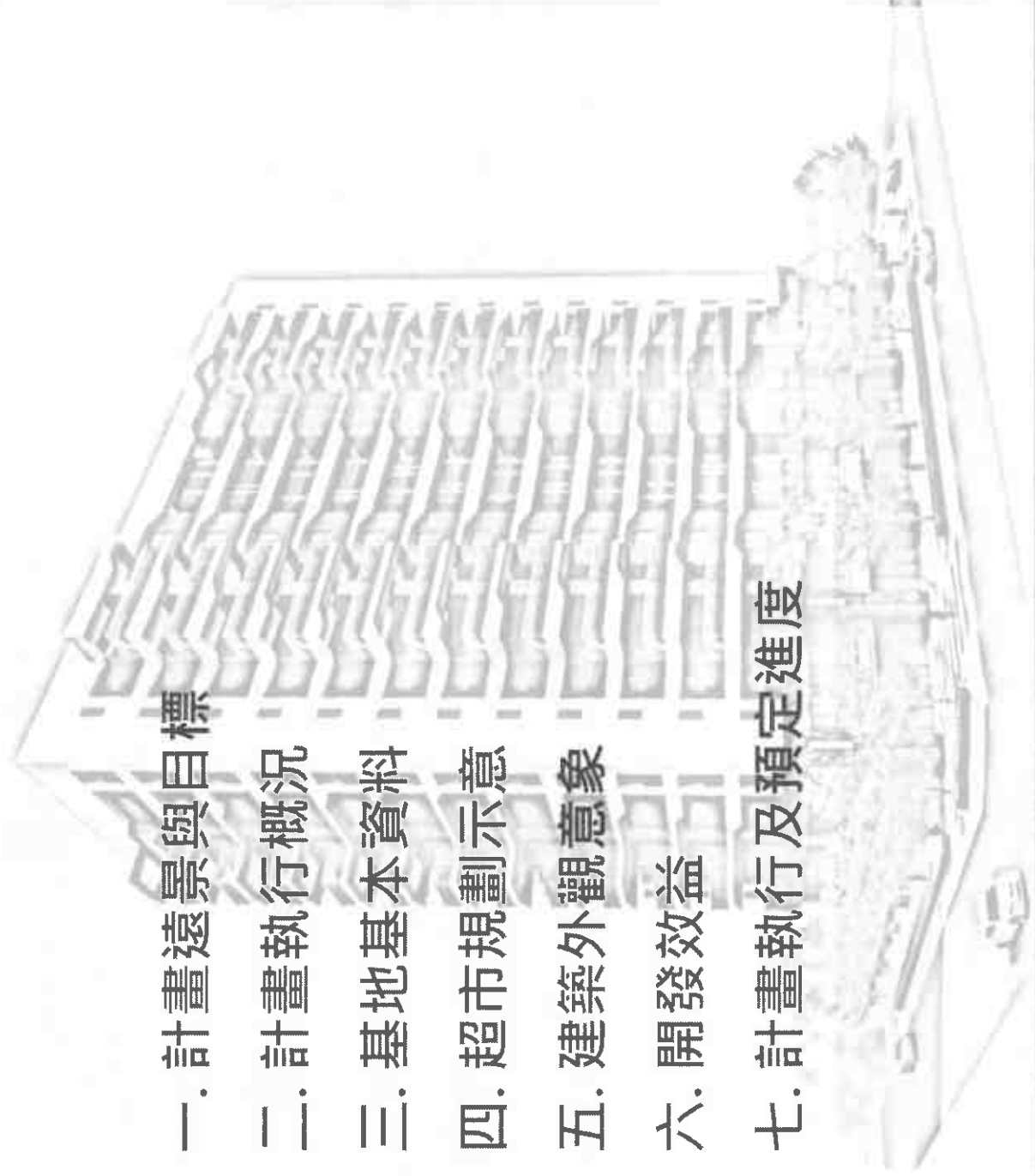
主辦機關：高雄市政府經發局

開發單位：上揚建設股份有限公司

簡報日期：108/09/02

簡報大綱

- 一. 計畫遠景與目標
- 二. 計畫執行概況
- 三. 基地基本資料
- 四. 超市規劃示意
- 五. 建築外觀意象
- 六. 開發效益
- 七. 計畫執行及預定進度



一、計畫遠景與目標

計畫遠景



- ◆ 依循都市規劃目標，減緩都會居住壓力
- ◆ 配合政府促參政策，有效利用公設用地
- ◆ 串連地區既有商圈，活絡主機廠新市鎮
- ◆ 強化區域生活機能，填補社區零售需求

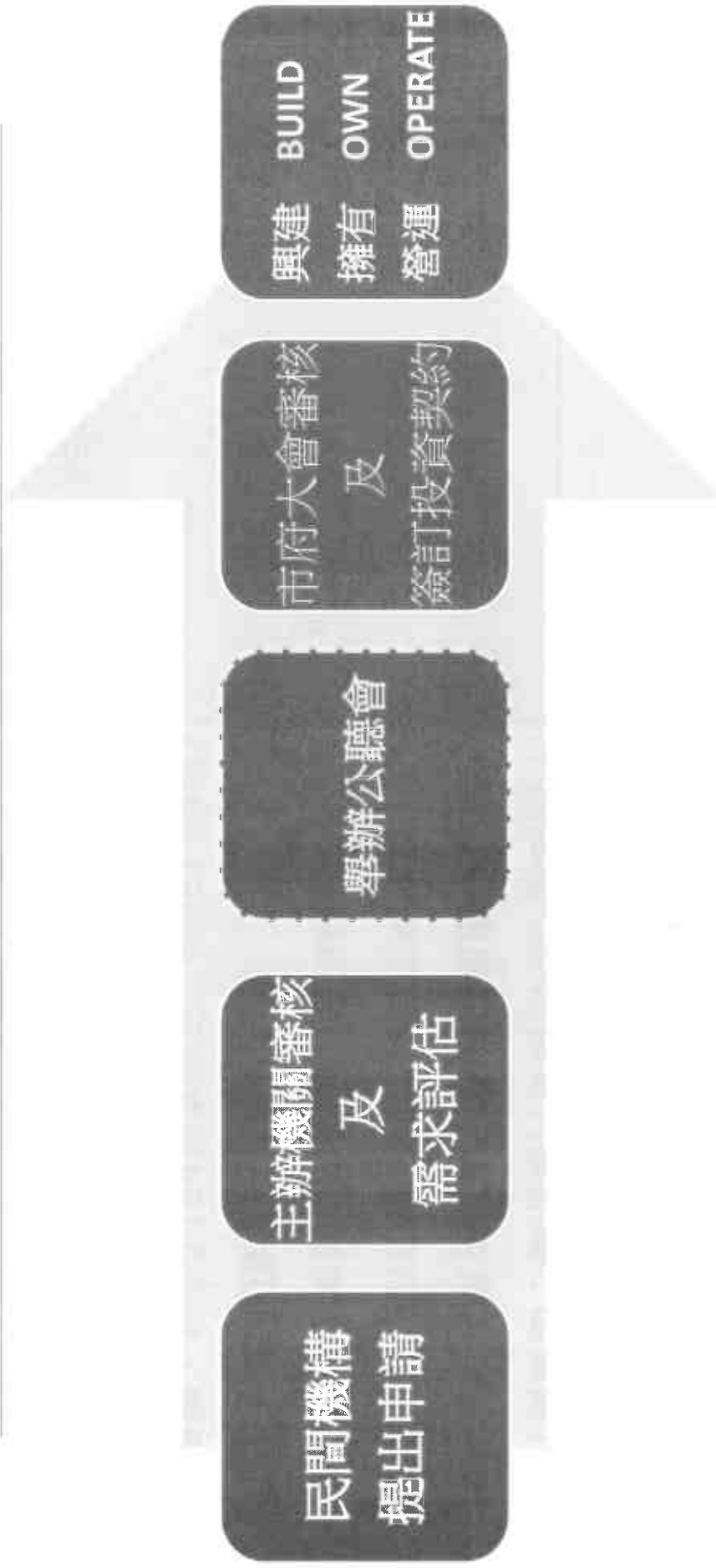
一、計畫遠景與目標

計畫目標

- 策略目標：區域環境分析與計畫開發評估
- 開發目標：配合都市發展與活化公設用地
- 市場目標：市場發展趨勢與永續經營目標

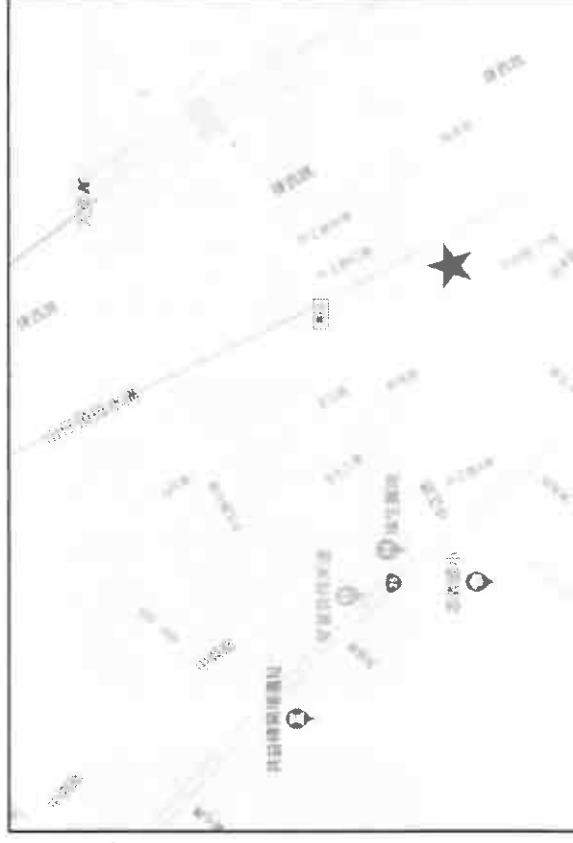
- 評估產業結構及未來動向，研擬合適開發策略。
- 強化都市機能，促進公共設施開發，發揮市場用地公共服務機能。
- 透過市場分析，掌握市場動態，強化消費環境，維持永續經營。

二、計畫執行概況



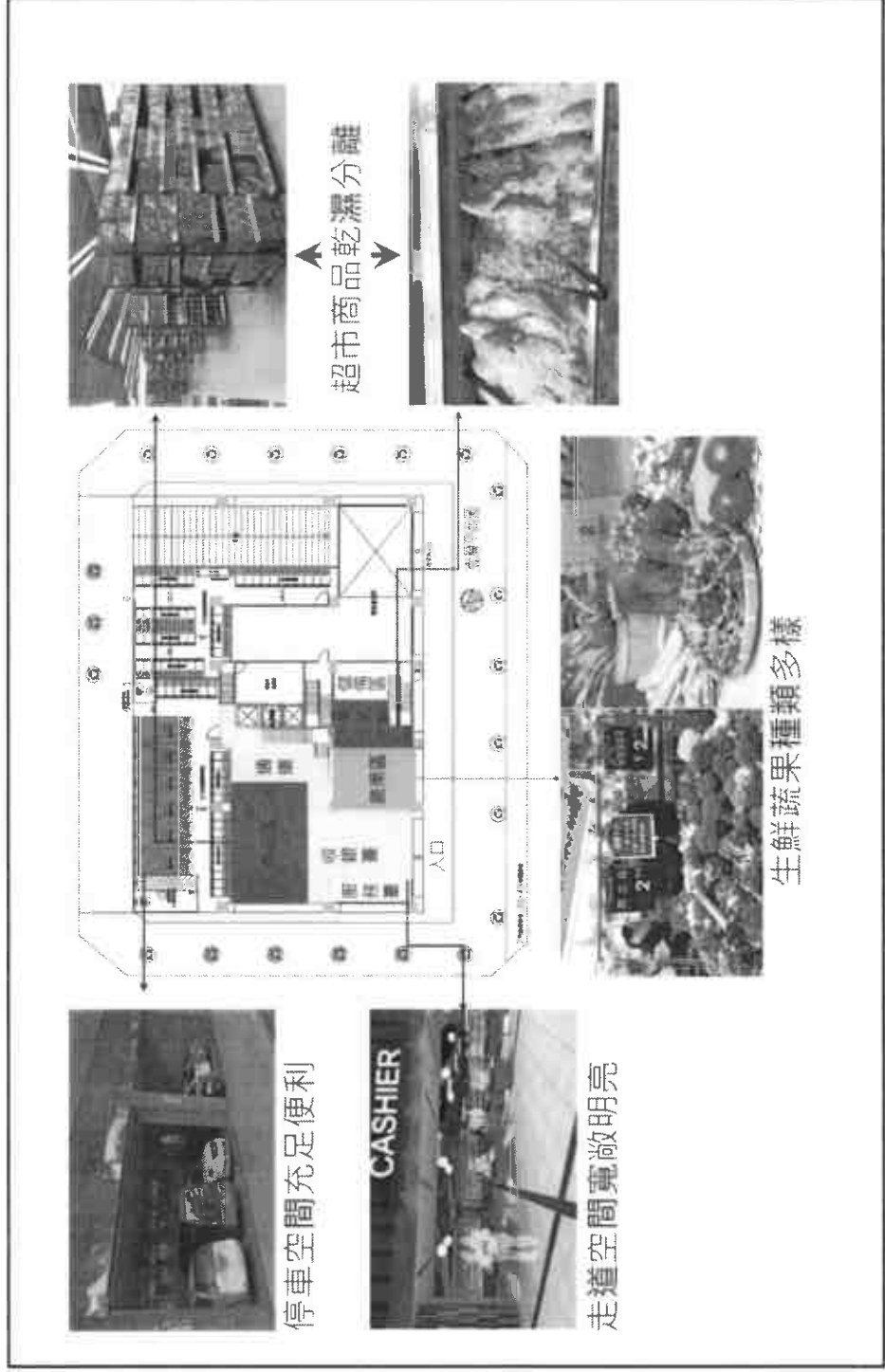
三、基地基本資料

- ◆ **計畫範圍：**基地屬大寮區都市計畫範圍，東側鄰近大寮主機廠、西側臨自由路129巷、往南可通往自由路、往北可接往明德路。
- ◆ **基地申請地號：**大寮區山子頂段3207-2地號。(市七用地)
- ◆ **面積：**共約2,154平方公尺，約651.59坪。
- ◆ **建築規劃：**採立體多目標方式，開發地下二層，地上十四層。地下二層作為停車空間及防空避難室，地上一、二層規劃為超級市場，地上三層至十四層則為集合住宅。



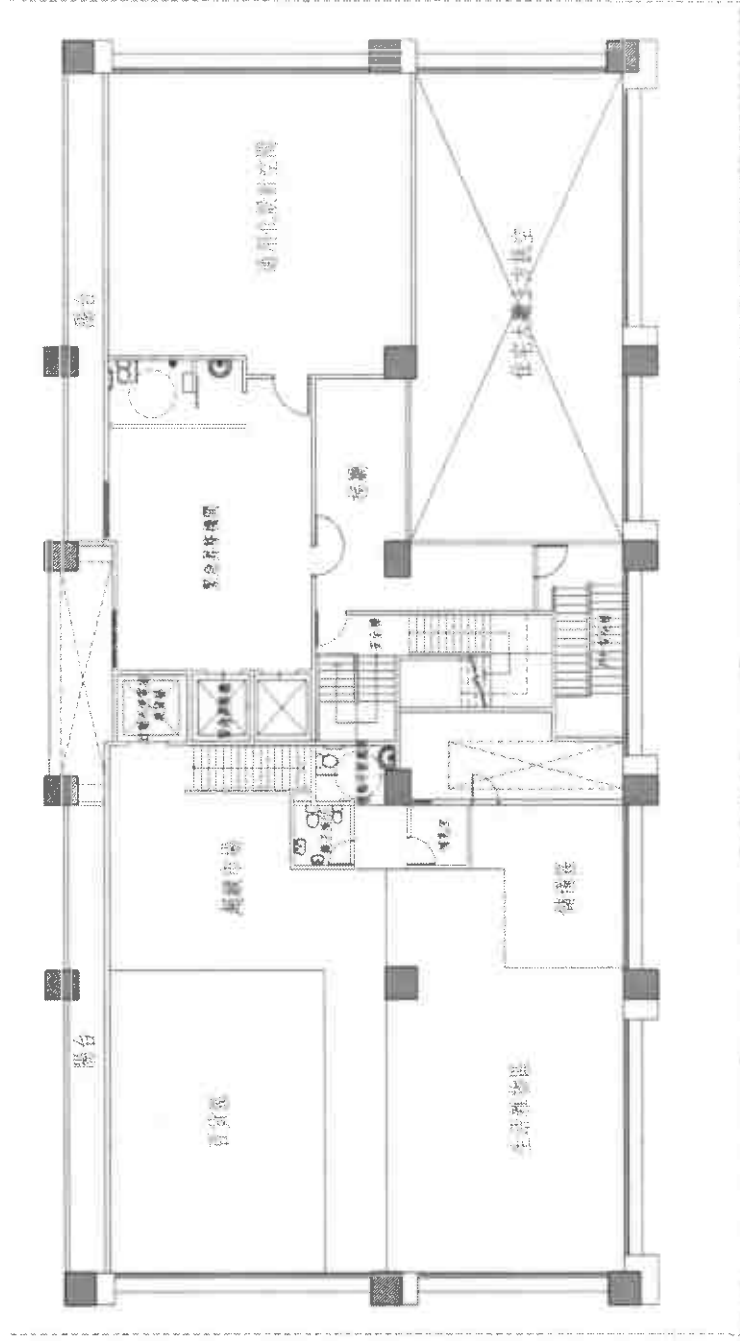
四、生鮮超市規劃示意

1F



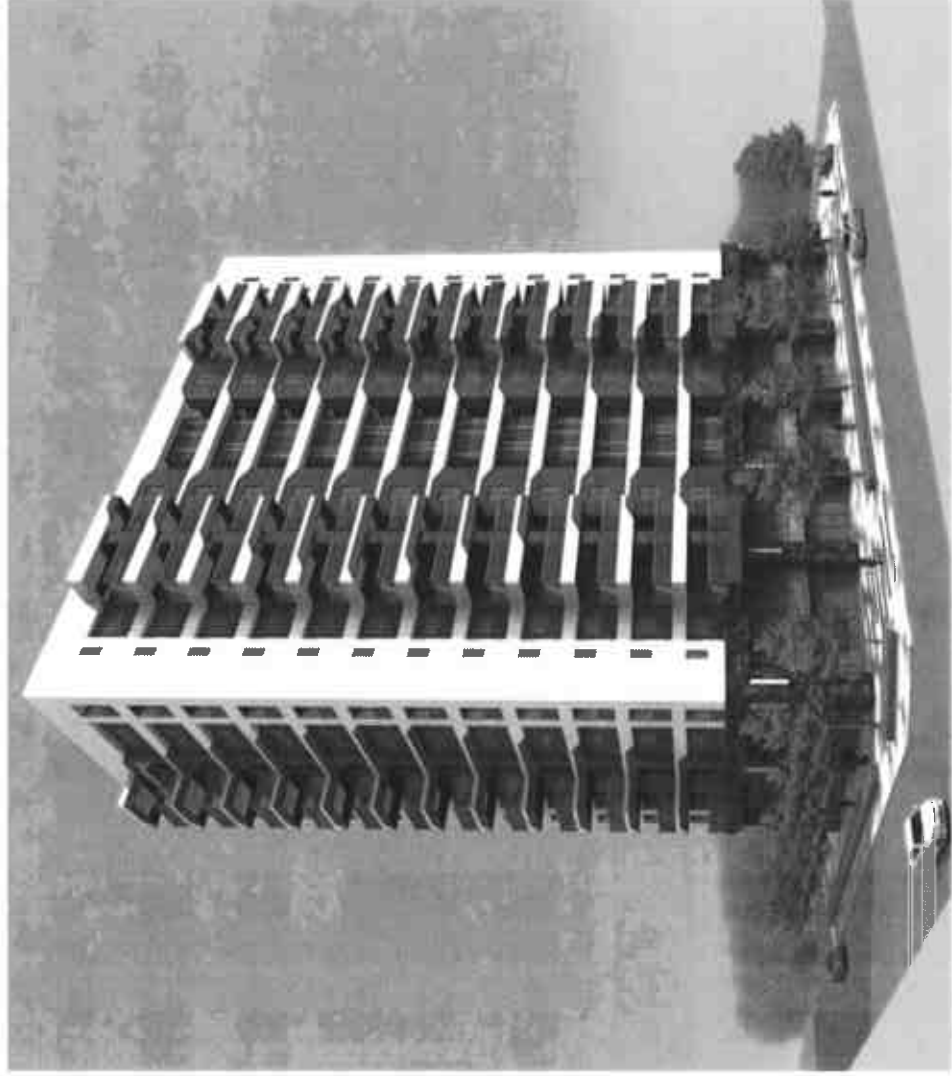
四、生鮮超市規劃示意

2F



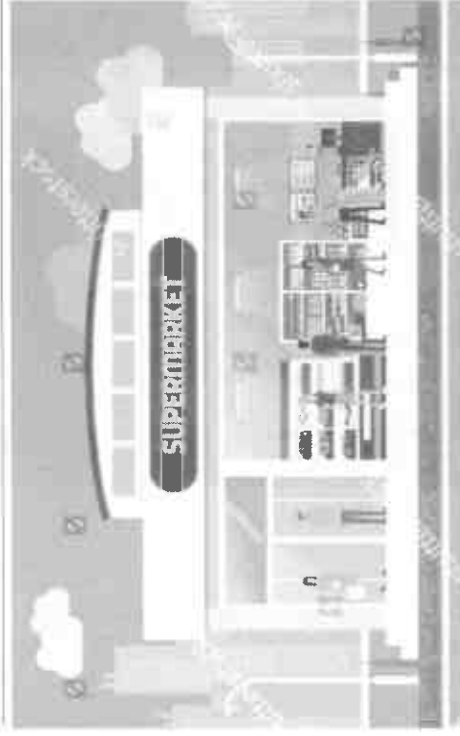
④ 貳層平面圖

五、建築外觀意象



六、開發效益

必要性



主體事業-超級市場

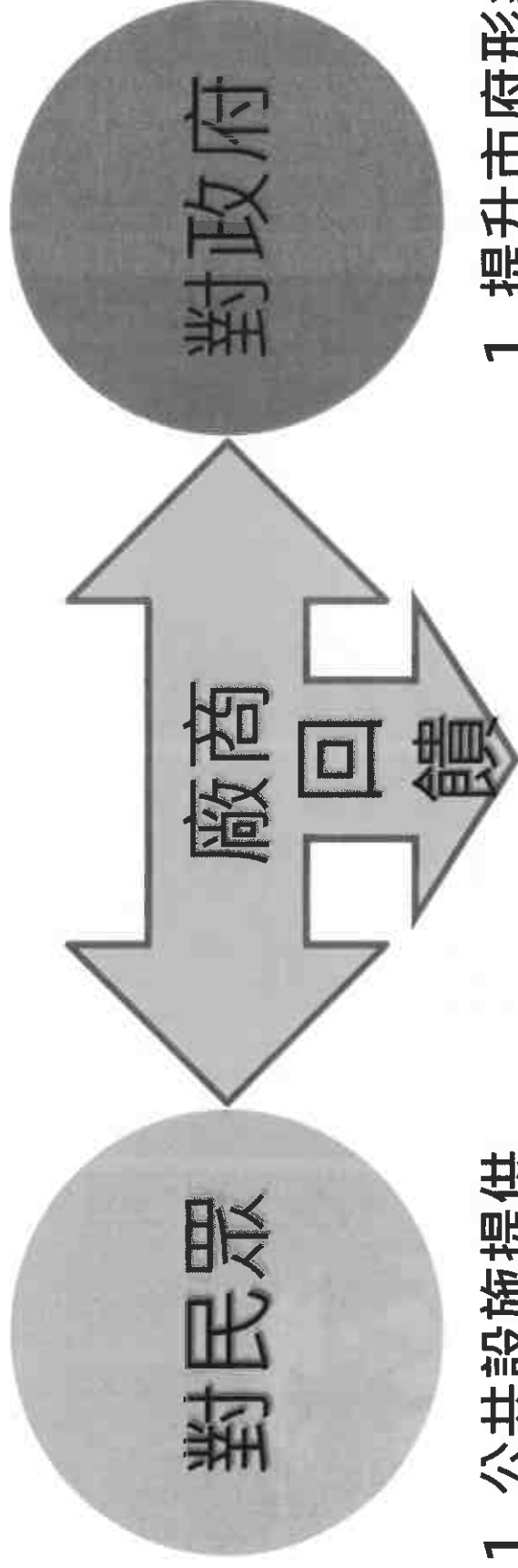
1. 分析供給現況，目前確有需求
2. 地區人口增加，補強零售供給
3. 居住水準提升，區隔消費型態

附屬事業-集合住宅

1. 挹注超市資金，確保永續經營
2. 地區人口增加，提供住宅供給

六、開發效益

公益性

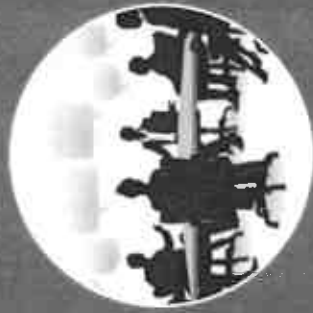


1. 公共設施提供
2. 舒適購物環境
3. 便捷居住生活
4. 強化購物機能
5. 創造就業機會

1. 提升市府形象
2. 增加稅收收益
3. 形塑典範效果
4. 活化土地使用
5. 配合政策發展

1. 鄰地公園認養維護
2. 協助停車空間整地
3. 繳納開發權利金

七、計畫執行及預定進度



審核階段

- 希冀108年通過審查



設計請照

- 預計108年取得建築執照



興建階段

- 預計109年完成建物興建



正式營運

- 預計110年正式開始營運

簡報結束 敬請指教
(討論與說明時間 Q&A)

