

正 本

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國114年6月20日

發文字號：高市府捷開字第11431843200號

附件：



主旨：「高雄捷運R17世運站周邊A5街廓都市更新事業公開評選實施者案」評選文件釋疑回應及第1次補充公告

依據：依都市更新事業實施者公開評選辦法辦理。

公告事項：

- 一、評選文件內容釋疑共84項，詳如疑義澄清及補充說明表。
- 二、修正本案評選文件及附件，詳如補充公告修正對照表。
- 三、本府對本開發案之釋疑或補充說明事項，均於國土管理署都市更新入口網站及本府捷運工程局網站 (<https://mtbu.kcg.gov.tw/>)辦理相關公告，請隨時注意查閱，以利後續投資申請。
- 四、如有任何疑問，歡迎逕洽本府捷運工程局（地址：高雄市苓雅區四維三路2號10樓，承辦人：林彥岑，電話：07-3368333#5101）。

市長 陳其邁

「高雄捷運 R17 世運站周邊 A5 街廓」都市更新事業公開評選實施者案

【公開評選文件】疑義澄清及補充說明

一、辦理依據：本案依申請須知第 5.8.1 條規定，於民國 114 年 5 月 8 日申請人釋疑截止，主辦機關並按申請須知第 5.8.2 條規定，就申請人提出之釋疑事項以書面統一回覆；若涉及變更或補充本須知內容者將另行公告。本案受理申請文件期間仍依申請須知第 5.7.3.1 條規定，至民國 114 年 8 月 8 日下午 5 時止。

二、主辦機關回覆說明：

日期：114 年 6 月 20 日

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
一、申請須知				
1	一-2	申請須知1.2.1 本基地範圍為「變更原高雄市主要計畫(楠梓區)工業區為商業區、產業專用區、特定文化專用區、保存區、加油站專用區、公園用地及道路用地(原中油公司高雄煉油廠土地變更)案	一、本基地都市計畫主要計畫為中油煉油廠工業區土地變更為商業區、產業專用區、特定文化專用區、保存區..土地。本基地主要計畫變更後中油捐贈公共設施用地及可建築基地(主要計畫圖 6-2/第 6-9 頁)予高雄市政府。 二、主要計畫圖 6-2 所列產專區 S1~S5、商業區 A1~A7 未來具體開發時程及開發內容為何？	本基地係屬原中油煉油廠土地範圍中，優先開發基地，其他計畫區塊產業專用區 S1~S5、商業區 A1~A4、A7 部分街廓係屬中油公司所有，A6 屬高雄市政府都市發展局管理，均於前期規劃階段，尚無具體開發時程，相關具體開發內容及時程規劃，未來仍依中油公司及高雄市政府都市發展局實際發布訊息為主。
2	一-3	申請須知1.2.4 ...計畫範圍內之建築物將逐步拆除，預計 115 年2 月拆除既有建物，並辦理道路開闢工程。	一、預計何時可完成拆除及道路開闢工程？ 二、是否於地上物拆除後辦理點交？ 三、由誰進行拆除作業？拆除後該建物是否有地下室仍保留於現地？	一、基地既有地上物、地下結構物，將由中油公司進行拆除，預計於 115 年 6 月完成拆除。 二、園區南路預計 114 年底完成道路寬度 20 米開闢，基地周邊路段預計 115 年底興闢完成、全段道路預計 116 年 2 月完工；基地周邊道路預計 116 年 2 月底開闢完成。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				三、主辦機關將於簽約暨地上物、地下結構物拆除後（預計 115 年 6 月），並將依申請須知第 4.1 條及委託實施契約（草案）第 3.1.1 條，即依現況進行土地點交予實施者，由於本案肩負及早提供半導體供應鏈商辦及住宿需求政策之目的，俾便實施者盡速展開施工前置作業，詳本次補充公告第 6、11 項。
3	一-3	申請須知 1.2.4 本案基地現有地上建築物儲砂工場（部分建築物），均為民國 75 年興建之建築，原作為台灣中油股份有限公司業務生產使用，配合原高雄煉油廠轉型發展計畫，計畫範圍內之建築物將逐步拆除，預計 115 年 2 月拆除既有建物，並辦理道路開闢工程。	本基地地上建物逐步拆除，則劃定更新單元時是否會影響空地比檢討？	本基地業已於 114 年 4 月 7 日經高雄市政府公告劃定為都市更新地區範圍完成，可依都市更新相關法規進行開發，得不適用高雄市都市更新自治條例 7 條自行劃定更新單元，進行地上建築物檢討。
4	一-4	申請須知 1.2.6 本案基地之土地， <u>非為土壤、地下水受污染使用限制地區</u> 及限制事項暨土壤、地下水受污控制或整治之場址。	一、本案基地是否經檢測後有「無污染證明文件」。 二、建議本案基地土壤、地下水無污染列為甲方保證事項。 三、倘將來土壤、地下水檢測後有污染該如何處理？	本基地非為土壤、地下水受污染使用限制地區，未來將由中油公司負責進行土壤污染檢測作業，並提送土壤污染評估調查及檢測資料報請環境保護局備查，倘若於土地發現有土壤或地下水污染情事，且經主管機關查證且列管時，則由中油公司依土壤及地下水污染整治法相關規定辦理。
5	一-5	申請須知 1.5.2 申請人應依都市更新條例第 65 條、都市更新建築容積獎勵辦法及都市計畫等相關規定申請容積獎勵，惟考量區域環境及交通之衝擊影響，獎勵後之都市更新建築容積	一、本基地不適用細部計畫第九章第一節土地使用分區管制要點第四點之（四）規定「開發基地得作為容積移轉接受基地，除依前項獎勵容積外，並得再申請其他法令規定之獎	本案須知僅排除「擬定原高雄市都市計畫細部計畫（原中油公司高雄煉油廠土地）案」第九章第一節土地使用分區管制要點第四點之（一）～（四）規定，即不適用依「大眾捷運法」等相關規定辦理

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		係不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積；並得依「 <u>高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點</u> 」申請容積移轉，並為最有效利用之設計，實際容積獎勵額度以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。	勵容積。」 二、申請須知第 1.5.2 條規定「...得依「 <u>高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點</u> 」申請容積移轉」。 三、申請須知第 1.5.2 條及細部計畫第九章第一節第四點之（四）規定係可申請容積移轉，但申請須知第 1.5.3.2 條排除細部計畫適用。則本基地是否能申請容積移轉？	聯合開發之容積獎勵及停車減設等規範；申請人可另依「 <u>高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點</u> 」申請容積移轉。
6	一-6	申請須知1.5.3.2 依民國 114 年 4月7日高市府都發更字第 11431462201號公告劃定高雄市 楠梓區油廠段255-1地號等7筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案，本案係依都市更新條例辦理開發，故 <u>不適用民國112年4月26日高市府都發企字第11231774702 號公告發布實施「擬定原高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案」第九章第一節土地使用分區管制要點第四點之（一）~（四）規定。</u>	一、本基地不適用細部計畫第九章第一節土地使用分區管制要點第四點之（四）規定「開發基地得作為容積移轉接受基地，除依前項獎勵容積外，並得再申請其他法令規定之獎勵容積。」 二、申請須知第 6.2.2.3 條規定「容積獎勵計畫：擬申請獎勵項目與額度，以及相關設計規劃構想，例如無障礙環境、耐震標章、開放空間獎勵等。」 三、申請須知第 6.2.2.3 條及細部計畫第九章第一節第四點之（四）規定係可申請開放空間獎勵，但申請須知第 1.5.3.2 條排除細部計畫適用。則本基地是否能申請開放空間獎勵？	本案須知僅排除「擬定原高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案」第九章第一節土地使用分區管制要點第四點之（一）~（四）規定，即不適用依「大眾捷運法」等相關規定辦理聯合開發之容積獎勵及停車減設等規範；申請人另可依相關法規申請開放空間獎勵，惟合計都市更新獎勵後之容積不得超過建築基地一點五倍之法定容積。
7	一-6	申請須知1.5.3.3 本基地應設置人行立體連通與捷運紅線世運站（R17）連接，其人行立體連通系統（含垂直動線結構體：樓梯或電梯）得不	一、A5 基地人行空橋留設是否需同 A3 基地沿公有人行道規劃留設方式，或得併同整體規劃？ 二、A5 基地留設人行空橋聯通系統空間	一、人行立體連通系統除 A3 基地街廓須沿公有人行道規劃外，本案基地 立體連通系統實施者得自行設計與整體規劃 ，惟須考量城市景觀與建

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		計入建蔽率及容積率（本案不得申請大眾捷運法相關獎勵），其實際設置之造型、量體與位置應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過始得設置。	若為整體規劃（納入建築群樓層），其所占面積是否同「公開評選文件」P一-3，1.5.3.3描述，同樣不計入容積樓地板面積？	築設計美學。 二、人行立體連通系統（含垂直動線結構體：樓梯或電梯）建築基地內之相關設計與規劃，可依申請須知 1.5.3.3 得不計入建蔽率及容積率。
8	一-12	申請須知3.1.1 申請人應於主辦機關通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後 15 日內，依 <u>評選會決議</u> 修改都市更新事業開發建議書為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦機關，經主辦機關審查後以書面通知申請人修正意見，申請人於收到主辦機關之書面通知後15日內，應依主辦機關意見修正後提出都市更新事業執行計畫書（包括但不限於本案規劃設計、營建計畫、管理維護計畫、權利變換及財務計畫等）予主辦機關，經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂委託實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為委託實施契約之一部分。	倘申請人無法同意評選會修改都市更新事業開發建議書之決議，該如何處理？	最優申請人應依評選會決議修改都市更新事業開發建議書為都市更新事業執行計畫書後，並於主辦機關通知期限內簽訂委託實施契約。 最優申請人如未於期限內簽訂簽約，則依申請須知第 7.3.4 條、7.3.5 條辦理簽約延展或次優申請人遞補作業。
9	一-12	申請須知3.2.1 乙方應於本契約簽約日起 <u>40 日內</u> ，就都市更新事業執行計畫書內容，依本契約及相關法令規定提出都市更新事業計畫及權利變換草案、都市設計書圖草案（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）等，送甲方審核；於 <u>甲方同意後 40 日內</u> 向都市更新主管機關報核，必要時，乙方得以書面敘明理由申請甲方同意展延， <u>展延時</u>	一、事權計畫之送審及報核的兩個 40 日管制時程甚短，恐產生作業上的障礙，建議能放寬作業時程。 二、本條展延期間是否指「簽約日起 40 日內」及「甲方同意後 40 日內」均各有一次？	一、維持原條文。 二、說明： 本案辦理事項時程管制，可參考須知【附件 7 實施者辦理事項時程管制參考表】，延展期間係以實施者依據都市更新相關法令規定，提出都市更新事業計畫及權利變換草案、都市設計書圖草案經 主辦機關審核同意後 40 日內向都市更新主管

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		間不得超過 20 日，並以 1 次為限。期間應完成都市更新條例第 32 條、第 48 條、第 50 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序（包含申請分配及辦理公聽會），一併將都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）提送由高雄市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核，且申請分配結果應先經由甲方同意。於都市更新主管機關審議期間，應配合研擬及修正相關申請文件，並應出席各項會議及進行簡報和說明，乙方應配合申請審議事項不限於上述事項，凡與申請報核及審議要求有關之事項，均應負責。		機關報核。必要時，實施者得以書面敘明理由申請展延，展延時間不得超過 20 日，並以 1 次為限。
10	一-12 二-7	申請須知 3.2.3 本案委託 3 家專業估價者，應以其評估價值對土地所有權人最有利者（以更新後所分配樓地板面積最高為原則），作為本案之領銜估價者。 委託實施契約（草案） 3.2.2.3 本案委託 3 家專業估價者，應以其評估價值對土地所有權人最有利者（以更新後所分配樓地板面積最高為原則），作為本案之領銜估價者。	更新後所分配樓地板面積最高為原則：估價為價值之評定，括號內所指分配樓地板面積最高又涉地主申請分配之房地及價值有關，又估價所估為更新後總價值，應與地主分配樓地板面積無涉。建議應以更新後總價值最高為原則。	一、維持原條文。 二、說明： 領銜估價者選定，係以對土地所有權人最有利者，本案主辦機關之土地參與權益分配，將優先選配企業安家住宅及附屬車位，故以更新後所分配樓地板面積最高為原則。
11	一-13	申請須知 3.2.6 ...惟由實施者辦理修正或變更時，內容須經主辦機關事前同意，實施者不得拒絕或以任何理由請求任何補償，且不得作為終止契約之理由。上開修正或變更程序所衍生費用由實施者負擔。	一、倘因都設、交評或其他審議(都更)要求進行修改，是否亦需經主辦機關同意？ 二、又涉變更內容程度為何，任何變動或一定程度以上之變動？事前同意需多久前，同意期間又需多久？倘影響	一、依申請須知第 3.2.6 條，倘因法令變更、執照審查需求，相關修正與變更須經主辦機關事前同意。 二、主辦機關審核期間，將依個案之變更程度認定之。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
13	一-13 二-9	申請須知 3.3.2 實施者應先行取得本基地範圍之「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核定函，及都市更新事業計畫及權利變換計畫再經「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施之次日起 60 日內向建築主管機關提出建造執照申請，並取得建造執照後申報開工。 申請須知 3.3.3 實施者應於本案申報開工日之次日起 3.5 年內，完成興建更新單元內之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 委託實施契約（草案） 3.3.2 乙方應先行取得本基地範圍之「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核定函，及都市更新事業計畫及權利變換計畫再經「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施之次日起 60 日內向建築主管機關提出建造執照申請，並取得建造執照後申報開工。 委託實施契約（草案） 3.3.3 乙方應自本案申報開工日之次日起 3.5 年內，完成興建更新單元內之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。如	一、是否都設核定函及都更事權計畫核定均取得後才計 60 日申請建照？又倘採分期分區開發，後開發區是否不在 60 日規定要求內申請？期程又該如何規範？ 二、依照一般工程實務，本案要滿足招標要求的辦公棟停車需求 600 位，且為了未來管理權責明確予以區隔，需開挖到地下 6-7 樓，這需要 5 年以上的工期，規範申報開工日之次日起 3.5 年內完成興建並取得使照，在工程實務上是辦不到的。雖有展延機制，但需有正當理由，惟一開始期限不足，又需於事件發生後通知..等等，倘因高層建築就無法於期限內完工，建議應先放寬工程期間，並自開工核准日起算。	一、依本條規定，實施者應取得「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核定函及都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日 60 日內申請建造執照。若採分期開發方式仍須符合申請須知第 3.3.3 條開發時程規範。 二、本案準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」規定，實施者得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並提送都設會審議通過後，得再酌予提高開挖率，實施者可納入工程可行性評估。又本案於都市更新事業執行報核、規劃設計興建等階段，皆設有展延機制，若有不可歸責於實施者相關事由，則可依委託實施契約第十六章不可抗力與除外情事處理。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		遇有非可歸責於乙方且具有正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後 15 日內以書面通知甲方，並於事件消失後 30 日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程延期，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知其他土地所有權人；惟同一事件以一次為限。		
14	一-14	申請須知 3.3.5 實施者應於取得使用執照並完成產權登記日之次日起算 180 日內，依都市更新條例第 78 條規定，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送高雄市政府都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知主辦機關及土地所有權人。	一、使照至完成產權登記需時甚長，所指 180 日之起算日是否為「完成產權登記日之次日起」？ 二、財務報告結算至何時為止？	一、依據都市更新條例第 78 條與都市更新條例施行細則第 46 條，更新事業完成日係以「 完成產權登記之日 」認定並於產權登記完成之次日起算 180 日。 二、都市更新成果之經會計師簽證之財務報告，結算係以「 完成產權登記之日 」認定。
15	一-15	申請須知 3.3.12.1 本基地至與捷運紅線世運站（R17）之人行立體連通系統興建費用由實施者負擔並得納入共同負擔費用計算，惟捷運紅線世運站（R17）至本基地園區南路側之興建成本將與未來 A6 基地實施者依土地面積比例（約 43%）分攤本段興建成本，A6 基地實施者應於本案取得使用執照後支付該分攤成本（若本案取得使用執照時 A6 基地尚無實施者，該成本由執行機關先行墊付），實際分攤比例依土地登記簿所載為面積為準。	 一、立體連通系統興建費用可納共負費用，其中紅色部分分攤 43%，預計成本如何計算？由誰設計、施作？ 二、若由本案實施者設計施工，工程期限為和？以及審查單位？費用超出部分是否依比例原則與 A6 共同分擔？	一、依據申請須知第 3.3.12.1，人行立體連通系統自本基地園區南路側至之捷運紅線世運站（R17），由本案實施者負責規劃設計與興建，未來並依「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」核定之工程金額為準；惟未來 A6 基地實施者依土地面積比例（約 43%）分攤本段興建成本。 三、本基地與捷運紅線世運站（R17）之人行立體連通系統由本案實施者負責規劃設計與興建；工程期程應依核定之更新事業計畫辦理；未來

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				人行立體連通系統興建費用依「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」核定工程金額為準，若實際興建費用超出前述金額，超出部分應由本案實施者自行負擔，不得要求變更其於申請階段承諾之共同負擔比率。
16	一-16	申請須知 3.3.12.3 人行立體連通系統，應於取得使用執照後捐贈高雄市政府工務局，並應一次繳納捐贈範圍之 30 年維護管理費用，各年維護管理費用計算公式：捐贈範圍之樓地板面積乘以維護管理單價（每平方公尺不低於新臺幣 250 元/年，由高雄市政府工務局考量維護管理項目、消費者物價指數等因素後另行訂定）計算，實際維護管理費用以主辦機關核算金額為準，前開維護管理費用不得計入共同負擔費用。	維護費用由市府工務局另定之將增加不確定因素，不利成本掌握，建議採定額。	一、維持原條文。 二、說明： 本案維護管理費用將以捐贈範圍之樓地板面積乘以維護管理單價（每平方公尺不低於新臺幣 250 元/年，考量未來維護管理項目、消費者物價指數等因素，實際維護管理費用未來依高雄市政府工務局核算金額為準。
17	一-16	申請須知 3.3.13 本案基地開發大樓至少須規劃【產業辦公】、【產業作業空間（機台、組裝及物料區）】與【企業安家住宅】產品，產業辦公應以 A 級辦公空間規格興建並應符合未來產業需求。 （下略）	一、有關「A 級辦公空間規格」以及「未來產業需求」，具體的要求為何？ 二、「產業辦公空間」的戶型大小，是否有指定或建議？ 三、產業辦公空間，需求面積至少 6,150 坪（室內淨面積，不含陽台及雨遮），要求汽車停車位 600 格，相當於是每 10 坪室內要一個停車格，相較一般市場實務約 20 坪室內一個車位是偏多的，未來會有供給大於需求情形，導致車位銷售不易，影響	一、A 級辦公大樓參酌不動產通則與本案申請知第 3.3.13.1 條，係指建築物樓層高度不低於 4.2 公尺與淨高至少 3 公尺、樓板載重每平方米 500Kg 並至少設置 2 部標準載貨電梯等，且具一定規模單層面積與專業良好之大樓管理設備與建築外觀形象等相關條件。 二、依申請須知第 3.3.13.1 條，規範產業辦公空間需求室內淨面積為 6,150 坪與至少汽車停車位 600 格、

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			實施者財務平衡，也造成地下室要深開挖，增加完工時程壓力，且本案鄰近捷運站，超設過多車位並不符合人本交通TOD理念，在審議階段也會被委員討論。綜上，建議修改成符合建管相關法令要求即可。 四、「室內淨面積」的定義是什麼，指的是否就是各戶專有部分面積嗎？公設也是室內，也有面積，是否有包含？提請確認。 市府分回住宅的設施設備要做到什麼程度，是否基本須達到都更建材表要求即可？公設要求的是「空間」規劃，應不包含設施設備，提請確認。	機車停車位 500 格，辦公空間之戶型面積與規劃設計，可由實施者彈性設計與規劃。 三、本案產業辦公空間之汽車停車位 600 格，係本案招商條件要求，為供保留優先媒合予高科技及半導體相關產業進駐之配套；實施者仍得依其建築規劃內容，整體檢討法定停車需求。 四、承上室內淨面積，係指各戶專有面積且不含陽台及雨遮。 五、主辦機關優先分回企業安家住宅，相關設施設備，依實施者承諾之都市更新事業執行計畫書、核定發布實施都市更新事業計畫及權利變換計畫所列建材設備表之廠牌、材質及規格採用建築工程建材設備且於申請時不得低於最新之「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備表之規格為原則。
18	一-19	申請須知 3.5.2 主辦機關之土地參與分配以不超過應分配價值為原則，並依應分配權利價值集中選配，倘分配整體規劃與估價應分配權利價值超過選配企業安家住宅及附屬車位時，以領取差額價金為原則。	倘主辦機關之分配整體規劃與估價應分配權利價值低於選配企業安家住宅及附屬車位時，應如何處理？	依據申請須知 3.5.2 條，主辦機關之土地參與分配以不超過應分配價值為原則，倘分配整體規劃與估價應分配權利價值超過選配企業安家住宅及附屬車位時，以領取差額價金為原則。不足部分不給付差額價金，請申請人於規劃應自行考量。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
19	一-16	圖5-人行立體連通系統示意圖	申請須知圖5與細部計畫圖9-3(第9-8頁)不符(即A5通道是否進入A3建築物，及A5與A6是否需有通道連接)，則應以何為準？	人行立體連通系統， <u>以申請須知第3.3.12條之規劃原則為準</u> ，於A3基地街廊須沿公有人行道規劃外，並應於編號4-1計畫道路A6基地側建築物預留人行立體連通銜接公共空間，可參考申請須知圖6示意圖進行規劃，A5基地立體連通系統實施者應考量城市景觀與建築設計美學得自行設計與規劃。
20	一-19	申請須知3.6 為確保實施者之資金及融資能依預訂時程 <u>到位</u> ，實施者應至遲於建造執照取得之翌日起30日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項）。 <u>信託契約內容應事先取得主辦機關書面同意</u> ，並於簽訂後30日內提供信託契約副本予主辦機關備查。	一、融資實務上融資銀行均係按工程里程碑進度撥款，融資金額無法一次到位。 二、本條所稱融資依預訂時程到位是否指按融資契約所訂里程碑到位，而非一次全部到位？ 三、信託契約須經主辦機關同意之規定，但信託銀行未必完全接受主辦機關對契約之意見，建議本段放寬為備查為宜。	一、維持原條文。 二、說明： 信託契約之要求，為確保實施者資金及融資能依預訂時程到位，並非一次到位。 三、信託契約之簽訂，應取得主辦機關將之書面同意，始得簽訂。
21	一-19 二-8	申請須知3.6信託之要求 為確保實施者之資金及融資能依預訂時程到位，實施者應至遲於建造執照取得之翌日起30日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項）。 <u>信託契約內容應事先取得主辦機關書面同意</u> ，並於簽訂後30日內提供信託契約副本予主辦機關備查。 委託實施契約（草案）	一、信託契約之簽約當事人為銀行端與實施者，內容是否還須取得主辦機關書面同意？建議採「備查」即可。 二、主辦機關同意需要多少時間？倘不同意內容進入討論，致超過建造執照取得之日次日起30日內仍未簽約，是否可以不計期間？又不同意內容倘銀行不接受無法修改，又當如何？	一、維持原條文。 二、說明： 信託契約主辦機關將依其權責進行審核，審核期間依個案情形調整之，若有不可歸責於實施者相關事由，則依委託實施契約第十六章不可抗力與除外情事處理。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		3.2.3.1 乙方應至遲於建造執照取得之日次日起 30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項，但不包含土地信託），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。 委託實施契約（草案）3.2.3.4 乙方應於信託契約書簽訂日之次日起 30 日內，將信託契約書副本提送甲方備查，其後有修正時亦同。		
22	一-20	申請須知3.7 本基地範圍內土地所有權人、建物所有權人、他項權利人及預告登記請求權人相關權利，將依都市更新條例施行細則第6條及都市更新條例第13條等相關法規辦理。	本基地建物所有權人、他項權利人及預告登記請求權人為何？ 本案土地所有權人為高雄市，並無第三人，建議刪除。	本案未來將依都市更新條例施行細則第6條及都市更新條例第13條等相關法規辦理說明會聽取民眾意見，本案無建物所有權人、他項權利人及預告登記請求權人，屆時應通知土地所有權人即可。
23	一-21 二-6	申請須知 4.1 主辦機關應於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施，實施者取得建造執照後 15 日內，協助將公有土地依現況點交予實施者，並得協調於簽約後依現況點交予實施者代為維護管理。 委託實施契約（草案）3.1.1 甲方應於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施，乙方取得建造執照	並得協調於簽約後依現況點交：協調時實施者是否可決定是否同意接收點交？建請於業已完成地上物拆除及道路及開闢事宜後才進行點交。	一、主辦機關於簽約暨地上物、地下結構物拆除後（預計 115 年 6 月），並將依申請須知第 4.1 條及委託實施契約（草案）第 3.1.1 條，即依現況進行土地點交予實施者，由於本案肩負及早提供半導體供應鏈商辦及住宿需求政策之目的，爰修正本條款文字說明，俾便實施者盡速展開施工前置作業。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		後 15 日內，協助將土地依現況點交予乙方，並得協調於簽約後依現況點交予乙方代為維護管理。		二、承上說明，茲修訂本條款文字如下，詳本次補充公告第 6、11 項。 1. 申請須知 4.1 「主辦機關應於簽約後，以書面通知實施者辦理土地現況點交，並由實施者代為維護管理。」 2. 委託實施契約（草案）3.1.1 「甲方應於簽約後，以書面通知乙方辦理土地現況點交，並由乙方代為維護管理。」
二、委託實施契約（草案）				
24	二-2	委託實施契約（草案）1.1.3 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外， <u>依下列原則處理</u> ：(以下略)	本契約第 1.1.1.1~1.1.1.8 所列各項文件內容如有牴觸，是否依 1.1.1.1~1.1.1.8 順序定優先適用順序？	委託實施契約各種文件之內容不一致時，係依委託實施契約（草案）第 1.1.3 條約定辦理，非直接依契約第 1.1.1.1 至 1.1.1.8 條文件順序決定適用順序。
25	二-2	委託實施契約（草案）1.1.3.2 公開評選文件之內容優先於都市更新事業計畫建議書之內容。但都市更新事業計畫建議書之內容經甲方同意並表示優於公開評選文件之內容，且屬經核定之都市更新事業計畫書之內容者， <u>應優先適用</u> 。	本契約第 3.2.1.2 規定主管機關核定之都市計畫...都更事業計畫之內容，與本契約...都市更新事業計畫或權利變換計畫(草案)內容不符時，應依主管機關核定通過之內容為準。 則經核定之都市更新事業計畫書如與本案契約有牴觸時，孰者效力優先適用？	實施者應依委託實施契約規範提送都市更新事業計畫建議書，如核定之都市更新事業計畫書內容與委託實施契約（公開評選文件之一部）規範不一致時，依委託實施契約（草案）第 1.1.3.2 條約定辦理。
26	二-3	委託實施契約（草案）1.3.5 本契約及相關文件如有疑義， <u>由甲方解釋之</u> 。	一、本條建議修訂如下：本契約及相關文件如有疑義，由甲乙雙方依立約時雙方真意解釋為準。如雙方對契約解釋認定不同，得依本契約第 20 章爭議處理程序辦理。 (一) 民法第 8 條規定「解釋意思表示，應	一、維持原條文。 二、說明： 本案為公辦都更案，具高度公益性，基於保障公益，本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋；但乙方對於甲方解釋如有異議而衍生爭

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			探求當事人之真意。」。法律實務更以當事人立約當時之真意為準，並以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準。 (二) 本契約第 20 章訂有爭議處理程序，倘本契約疑義僅能由甲方片面解釋，似有違民法解釋契約原則、本案協調委員會組織章程所訂任務。	議，乙方得依委託實施契約（草案）第 20.2.2 條約定，提交協調委員會處理。
27	二-6	委託實施契約（草案）3.1.1 甲方應於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施，乙方取得建造執照後15日內，協助將土地依<u>現況</u>點交予乙方，並得協調於簽約後依現況點交予乙方代為維護管理。	一、 甲方於成為土地所有權人後，土地點交應為甲方應辦事項，建議修正協助二字。 二、 本案土地點交倘係於建照核發後，則因本案尚有都市更新事業審議及建照審查時間，建照核發離本案簽約時間至少 1.5 年，則點交土地之現狀宜以簽約時之現狀較為公允。	一、 本基地公告時土地所有權人為台灣中油股份有限公司，主辦機關已於 114 年 4 月 15 日取得土地所有權，未來簽約後，將以土地現況點交予實施者。 二、 參照項次 23 點說明，修訂本條款文字如下： 「甲方應於簽約後，以書面通知乙方辦理土地現況點交，並由乙方代為維護管理。」
28	二-6	委託實施契約（草案）3.1.5 甲方應於乙方申報開工後 3 年內，協助乙方媒合高科技及半導體相關產業之企業<u>進駐</u>乙方依本契約第3.3.13.1、3.3.13.2 條所分回之產業辦公、產業作業空間及附屬車位等空間。	一、 甲方媒合企業進駐是否有方式(租或售)及條件(租售金額或租賃期間)之規定？ 二、 甲方媒合之企業與乙方在本案開工後 3 年內是否應完成進駐契約之簽訂或僅係意向書？ 三、 乙方分回之產業辦公、產業作業空間倘進行預售，是否得由承購人與甲方媒合企業簽訂進駐契約？	一、 依據申請須知第 4.5 條，主辦機關應協助實施者申報開工後 3 年內，媒合高科技及半導體相關產業之企業進駐實施者所分回之產業辦公、產業作業空間及附屬車位等空間；主辦機關僅協助媒合高科技及半導體相關產業之企業進駐，租賃相關商業條件，由實施者與欲進駐之企業另行洽商為準。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				二、主辦機關協助實施者媒合高科技及半導體相關產業之企業進駐，係以租賃契約簽訂為準。 三、實施者就其所分回之房地擁有出租、處分之權利，惟須符合申請須知第 3.2.7 條之產業辦公及作業空間與附屬車位之保留期間與面積規定，因預售承購人尚未取得本案開發後房地之物權，故未來優先媒合期間之租賃契約簽訂應以實施者為出租人。
29	二-6	委託實施契約（草案）3.1.6 乙方充分了解本案之所有協助事項均非甲方之義務，<u>甲方不擔保協助事項必然成就</u>，乙方不得因協助事項未能成就而對甲方主張減免責任或其他任何主張。	本案都市計畫主要計畫變更書第 1-2 頁說明循環技術暨材料創新研發專區係原高雄煉油廠無污染之行政區，則是否應將點交土地無污染列為甲方承諾事項始為公允？	本基地非為土壤、地下水受污染使用限制地區，未來將由中油公司負責進行土壤污染檢測作業，並提送土壤污染評估調查及檢測資料報請環境保護局備查，倘若於土地發現有土壤或地下水污染情事，且經主管機關查證且列管時，則由中油公司依土壤及地下水污染整治法相關規定辦理。
30	二-7	委託實施契約（草案）3.2.2.1 乙方應於本契約簽約日起 40 日內，就都市更新事業執行計畫書內容，依本契約及相關法令規定提出都市更新事業計畫及權利變換草案、都市設計書圖草案（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）等，送甲方審核；於甲方同意後 40 日內向都市更新主管機關報核，必要時，乙方得以書面敘明理由申請甲方同意展延，展延時間不得超過 20 日，並以 1 次為限。期間應	一、要求期程過短，其間除深化建築方案外，尚需選任估價師，並進行估價，倘地主對於分配內容有其他意見，將影響設計及估價作業。又都設審及其他相關審查作業亦將影響事權計畫內容與作業時程，要求之作業時間明顯不合理。 二、同意後 40 日內報核，需含申請分配及公聽會，依規申請分配期間 30 日，且需之前寄送相關文件予	一、維持原條文。 二、說明： 本案為公辦都更案，土地權屬單純，土地所有權人僅有高雄市政府，行政作業與審查程序，主辦機關將全力協助，若有不可歸責於實施者相關事由，則依委託實施契約第十六章不可抗力與除外情事處理。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		完成都市更新條例第 32 條、第 48 條、第 50 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序（包含申請分配及辦理公聽會），一併將都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）提送由高雄市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核，且申請分配結果應先經由甲方同意。於都市更新主管機關審議期間，應配合研擬及修正相關申請文件，並應出席各項會議及進行簡報和說明，乙方應配合申請審議事項不限於上述事項，凡與申請報核及審議要求有關之事項，均應負責。 委託實施契約（草案）3.2.2.7 本案之規劃設計及選配位置，土地所有權人如有調整需求，乙方應配合辦理。	地主，申請分配又應先經甲方同意，倘不同意，該分配是否無效？又需重啟申請分配作業？之後彙整計畫書圖，要求之作業時間明顯不合理。 綜上，建議延長作業時間，契約至草案提送至少 150 日，同意後至報核至少 90 日。	
31	二-7	委託實施契約（草案）3.2.2.3 本案委託3家專業估價者，應以其評估價值對土地所有權人最有利者（ <u>以更新後所分配樓地板面積最高為原則</u> ），作為本案之領銜估價者。	一、權利變換是以更後價值分配選屋，且本契約第 5.1.2 條約定甲方優先分回至少 5,491 坪室內淨面積、150 輛汽車位及 250 機車位。 二、本條所稱估值以更新後所分配樓地板面積最高為原則意指為何？	本案領銜估價者選定，係以對土地所有權人最有利者，本案主辦機關之土地參與權益分配，將優先選配企業安家住宅及附屬車位，故以更新後所分配樓地板面積最高為原則。
32	二-8	委託實施契約（草案）3.2.2.7 本案之規劃設計及選配位置， <u>土地所有權人如有調整需求</u> ，乙方應配合辦理。	土地所有權人調整規劃設計及選配位置造成分配價值差異或延長履約時程時，導致事權計畫需辦理修正或變更，應能展延乙方履約期間？	本案規劃設計與選配位置調整需求，若於事權計畫草案階段，實施者可依申請須知第 3.2.1 條與委託實施契約第 3.2.2.1 條，以書面向主辦機關敘明理由申請展延，展延時間不得超過 20 日，並以 1 次為限。若於都市更新審議階段，則為核定發布實施前之都市更新事權計畫變更程序，雖未有審議時程規範，若有不可

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				歸責於實施者相關事由，則依委託實施契約第十六章不可抗力與除外情事處理。
33	二-8	委託實施契約（草案）3.2.2.8 為促進南部半導體產業發展，除甲方另有通知外，乙方應於申報開工後3年內至少保留其參與權利變換分回之第3.3.13.1、委託實施契約（草案）3.3.13.2 產業辦公6,150 坪、產業作業空間600坪之室內淨面積及附屬汽車位600格及機車位500 格，優先由甲方協助媒合出租予高科技及半導體相關產業之企業，作為辦公空間<u>進駐使用</u>。倘有本契約第 3.3.3 條甲方核准工期展延之情事，乙方應依展延核定日數延長前開保留予甲方媒合企業之期限。	一、甲方媒合企業進駐之方式(租或售)及條件(租售金額或租賃期間) 是否有規定？ 二、甲方媒合之企業與乙方在本案開工後 3 年內是否應完成進駐契約之簽訂或僅係意向書？ 三、乙方分回之產業辦公、產業作業空間倘預售，得否由承購人與甲方媒合企業簽訂進駐契約？ 四、若協助媒合之高科技及半導體相關產業有變更設計需求時，在辦理時程與施工工期上是否應予展延？費用上是否由需求單位負責？ 五、汽車停車位是否得部分平面車位或部分為機械停車位之規劃？	一、依據申請須知第 4.5 條，主辦機關應協助實施者申報開工後 3 年內，媒合高科技及半導體相關產業之企業進駐實施者所分回之產業辦公、產業作業空間及附屬車位等空間；主辦機關僅協助媒合高科技及半導體相關產業之企業進駐，租賃相關商業條件，由實施者與欲進駐之企業另行洽商為準。 二、主辦機關協助實施者媒合高科技及半導體相關產業之企業進駐，係以租賃契約簽訂為準。 三、實施者就其所分回之房地擁有出租、處分之權利，惟須符合申請須知 3.2.7 條之產業辦公及作業空間與附屬車位之保留期間與面積規定，因預售承購人尚未取得本案開發後房地之物權，故未來租賃契約之簽訂應以實施者為出租人。 四、實施者應依申請須知 3.3.3 條之開發年期取得建物使用執照，相關變更設計可依循委託實施契約（草案）第七章 建材設備及變更設計處理相關規定。 五、車位規劃形式得依實施者設計方案進行規劃，惟須考量維護管理介面

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				與權責。
34	二-8	委託實施契約（草案）3.2.3.5 乙方及受託人應依甲方委託之專業營建管理機構簽署認可之文件或甲方同意核備之函文，始得據以撥款。	一、營建融資實務上，融資銀行均係於建築經理公司查核工程進度後撥款。 二、本條增加融資銀行撥款條件為甲方委託專業營建管理機構簽署認可或甲方同意之條件，融資銀行多不同意上開新增條件，且造成融資銀行撥款困擾。 三、建議本條新增「但倘有融資銀行係於建築經理公司查核工程進度後撥款機制者，不受前段限制。」 建議本條刪除，說明如下： 本案將由建築經理公司擔任信託契約機制之工程管理與查核、動用資金機構，其已具有相當之專業及公信力，且獲得融資銀行團之認可，故應可使工程順利進行。倘若各次撥款申請之工程進度已有高雄市政府工務局出具之樓層勘驗紀錄表為佐，即無須依本條進行查核。	一、信託契約係由乙方與信託機構所簽訂，依據融資信託實務，融資銀行各階段撥款有其查核、控管機制，且甲方非信託契約當事人。 二、承上說明，刪除本條文，詳本次補充公告第 12 項。
35	二-9	委託實施契約（草案）3.3.2 乙方應 <u>先行取得本基地範圍之「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核定函</u> ，及都市更新事業計畫及權利變換計畫再經「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施之次日起60日內向建築主管機關提出建	一、「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議程序，是否應在本案事權計畫報核前完成？ 二、承上，倘是，則上開審議程序顯然無法於本契約第 3.2.2.1 條約定乙方應於甲方同意事權計畫草案後 40 日內完成，則當乙方無法依約定時程	一、本案於都市更新事業計畫及權利變換計畫<u>核定與發布實施前</u>，應取得本基地範圍之「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核定函。 二、為加速本案之推進，將依據內政部營建署中華民國 110 年 8 月 5 日台

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		造執照申請，並取得建造執照後申報開工。	(40 日內)向都市更新主管機關報核事權計畫，該如何處理？ 三、高雄市政府都市更新一六八專案執行原則第二點規定事權計畫報核後各 6 個月內核定計畫之審議期間，是否包含「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議期間？	內營字第 1100812862 號函發布「都市更新及爭議處理審議會審議指引」並參酌高雄市政府都市更新一六八專案執行原則精神，進行相關審議作業。
36	二-9	委託實施契約（草案）3.3.3 乙方應自本案申報開工日之次日起 3.5 年內， <u>完成興建更新單元內之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備</u> ，並取得建物使用執照。	業界送水送電作業皆需於使照取得後始能辦理，且約需時 30~45 天，而本案要求需同時完成； <u>建議以 3.5 年取得使照為里程碑</u> ，並以臨時水電供應本案後續作業，而送水送電可與下一管制里程碑一併列入管制，並不影響全案驗收點交時程。	本條係規範實施者自自本案申報開工日之次日起 3.5 年內 <u>取得使用執照並完成建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等內外實體管路與設施設備建置</u> ，送水送電作業可依一般建管作業程序進行。
37	二-10	委託實施契約（草案）3.3.11 乙方應於 <u>申請建造執照前 30 日前</u> 將協力廠商、建築師及營造廠業者之資格證明文件（影本）及合約文件（副本），提送甲方備查及副知土地所有權人，營造廠資格應為甲級以上。合約文件如有變動之情事，亦須提送副本及土地所有權人。甲方之備查不影響或減低乙方依本契約或依法所應承擔之責任。	建築工程實務大多係於建照核發後辦理採購發包作業，本條約定協力廠商、建築師及營造廠業者合約影本是否可修改為建照核發後一定時間內提交甲方？	一、維持原條文。 二、說明 依據申請須知第 5.4.5 條約定「申請人之協力廠商於委託實施契約有效期間不得變更。...另申請人於申請階段所提申請人公司專案團隊中如有建築師或營造廠者亦同。」，則申請人經評選為最優申請人並完成委託實施契約簽訂後，原則不得變更協力廠商、建築師及營造業者，故實施者得於簽約後、申請建造執照前即辦理相關採購發包、合約簽訂作業，無須待建造執照核發後才辦理。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
38	二-10	委託實施契約（草案）3.3.12 乙方應興建本基地與捷運紅線世運站（R17）之人行立體連通系統（A3 基地街廓沿公有人行道規劃），並應於編號4-1計畫道路A6基地側建築物預留公共空間，並規劃公共通行動線以連接至地面層出入口，以供未來A6基地實施者， <u>銜接人行立體連通系統</u> 使用並應考量城市景觀與建築設計美學。	一、人行立體連通系統是否有結構之規定？ 二、倘乙方規劃數獨立棟別，則各棟間是否需設置人行立體連通道？ 三、A5 基地人行空橋留設是否需同 A3 基地留設方式，或得併同整體規劃？	一、 人行立體連通系統無結構之規範 ，相關設計可參考 112 年 4 月 26 日公告發布實施「擬定原高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案」第九章土地使用分區管制及都市設計要點第二節都市設計基準（P9-7~P9-8） 二、為符合都市設計準則之精神，實施者倘規劃數獨立棟別，各棟間仍應設置人行立體連通道。 三、人行立體連通系統，以申請第 3.3.12 條之規劃原則為準，於 A3 基地街廓須沿公有人行道規劃外，並應於編號 4-1 計畫道路 A6 基地側建築物預留人行立體連通銜接公共空間，可參考申請須知圖 5 示意圖進行規劃，A5 基地立體連通系統實施者應考量城市景觀與建築設計美學得自行設計與規劃。
39	二-10	委託實施契約（草案）3.3.12.1 人行立體連通系統（應以有頂蓋之規劃），應符合內政部公告之建築物無障礙設施設計規範，立體連通系統量體設計以簡潔、輕巧、通透性為規劃原則，應與建築物整合設計，並與周邊環境調和，且應規劃適當之照明設施。立體連通系統實際留設之造型、量體與位置應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後始得設置，由乙方負擔相關興建費用並	一、實際興建費用超出都市更新審議會核定共同負擔部分之金額，是否可向 A6 基地實施者請求歸墊？ 二、為利於人行立體連通系統與建築物整合設計，是否有 A5 與 A3 間、A5 與 A6 間之建築物圖資(如連接高程、位置)？ 三、A5 基地留設人行空橋聯通系統空間之所占面積，是否不計入容積樓地板面積？如果與 A5 基地建築物共構	一、本基地與捷運紅線世運站（R17）之人行立體連通系統由本案實施者負責規劃設計與興建，未來人行立體連通系統興建費用依「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」核定工程金額為準，若實際興建費用超出前述金額， 超出部分應由本案實施者自行負擔，不得要求變更其於申請階段承諾之共同負擔比率。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		得納入共同負擔費用計算，惟捷運紅線世運站（R17）至本基地園區南路側之興建成本將與未來A6基地實施者依土地面積比例（約43%）分攤本段興建成本，A6基地實施者應於本案取得使用執照後支付該分攤成本（若本案取得使用執照時A6基地尚無實施者，該成本由高雄市政府捷運工程局先行墊付），實際分攤比例依土地登記簿所載為面積為準。人行立體連通系統興建費用依「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」核定工程金額為準，若 <u>實際興建費用超出前述金額</u> ，超出部分應由乙方自行負擔，不得要求變更第4.4.1條所承諾之共同負擔比率。	是否也是不計入容積樓地板面積？ 四、細部計畫第九章第一節第四點之（五）規定「立體連通系統屬建築基地外部之連通設施，依其投影面積 3 倍給予容積獎勵...」，上開獎勵容積是否能適用於本案，如能適用是否需與 A6 基地按比例取得獎勵容積？	二、人行立體連通系統尚無建築參考圖資，相關設計準則，可參考 112 年 4 月 26 日公告發布實施「擬定原高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案」第九章土地使用分區管制及都市設計要點第二節都市設計基準（P9-7~P9-8）。各街廓整體規劃銜接位置則以「助益本區整體開發，達成友善、便利人行連接通行」為規劃設計原則，預留銜接點，後經高雄市都市設計審議委員會審查同意後，據以執行。 三、依據申請須知 1.5.3.3 條，人行立體連通與捷運紅線世運站（R17）連接，其人行立體連通系統（含垂直動線結構體：樓梯或電梯）得不計入建蔽率及容積率， 惟本案人行立體連通系統設置，不得申請大眾捷運法及相關容積獎勵。
40	二-10	委託實施契約（草案）3.3.12.2 立體連通系統應於取得使用執照後捐贈高雄市政府工務局，並應一次繳納捐贈範圍之 30 年維護管理費用，各年維護管理費用計算公式：捐贈範圍之樓地板面積乘以維護管理單價（每平方公尺不低於新臺幣 250 元/年，由高雄市政府工務局考量維護管理項目、消費者物價指數等因素後另行訂定）計算， <u>實際維護管理費用</u> 以甲方核算金額為準，前開維護管理費用不得計入	立體連通系統維護管理費用每平方公尺不低於新臺幣 250 元/年，並由高雄市政府工務局考量維護管理項目、消費者物價指數等因素後另行訂定計算。上開管理維護費用約略為多少？	本案維護管理費用以每平方公尺新臺幣 250 元/年，估算 30 年維護管理費用，實際管理維護費用，未來將依立體連通系規劃面積及主辦機關核算金額為準。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		共同負擔費用。		
41	二-11	委託實施契約（草案）3.3.13 乙方於本案基地開發至少須規劃【 <u>產業辦公</u> 】、【 <u>產業作業空間（機台、組裝及物料區）</u> 】與【 <u>企業安家住宅</u> 】產品， <u>產業辦公應以A級辦公空間規格興建並應符合未來產業需求。</u>	一、【 <u>產業辦公</u> 】、【 <u>產業作業空間（機台、組裝及物料區）</u> 】是否能規劃於同一棟建築物內？ 二、【 <u>產業辦公</u> 】結構、裝修及設備有無其他規格要求？	一、依據申請須知 3.3.13 條及委託實施契約（草案）3.3.13 條，僅規範實施者須規劃【 <u>產業辦公</u> 】與【 <u>產業作業空間（機台、組裝及物料區）</u> 】產品空間， 實施者得依其建築設計構想規劃建築形式。 二、產業辦公之相關結構、裝修及建材設備，除應符合申請須知第 3.3.13.1 條及第 3.3.13.2 條規定外，並應符合申請須知第 3.3.11 條，不低於實施者承諾之「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備表之規格為原則，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。
42	二-11	委託實施契約（草案）3.3.13.1 產業辦公空間， <u>需求面積至少 6,150 坪(室內淨面積，不含陽台及雨遮)</u> ，建築規格應符合下列規定。	【 <u>產業辦公</u> 】單戶室內淨面積有無參考值？	本條僅規範產業辦公空間需求室內淨面積至少為 6,150 坪， 辦公空間之戶型、單戶面積與規劃設計，可由實施者彈性規劃與設計。
43	二-11	委託實施契約（草案）3.3.13.1.2 建築樓層載重每平方公尺須達500公斤，並至少設置2部標準載貨電梯， <u>如有特殊載重規劃並應考量特殊載貨電梯之規劃</u>	產業辦公空間進駐企業對載貨電梯是否有「載重」、「空間尺寸(長 X 寬 X 高)」、「電梯速度」特殊需求？	一、參考近期新建 A 級辦公大樓規格，建議至少設置：一座 20 人以上之緊急升降機兼客貨兩用電梯，並設置一座大樓裝修、大型家具、以及重要建築機電設備更新所需之客貨電梯，為基準規格範例。 二、實施者並得考量為提高本棟辦公吸引半導體企業進駐之附加價值，自行規劃調整相關電梯規格，創造本

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				案領先市場的開發策略。
44	二-11	委託實施契約（草案）3.3.13.2 產業作業空間，因應產業進駐需求，須於地面一至二層規劃產業作業空間，樓層高度不低於6公尺， <u>合計室內淨面積不低於600坪</u> ，建築樓層載重一樓為每平方公尺須達1,500公斤、二樓為每平方公尺須達1,000公斤以上；如規劃配置 <u>地面二層</u> 以上，應考量 <u>特殊載貨及設備搬運電梯之設置</u> 並規劃獨立出入口與動線，經甲方書面同意後，乙方得酌予調整設計與配置。	一、產業作業空間結構是否有特殊限制比如鋼骨鋼筋混凝土造？ 二、產業作業空間規劃獨立一棟是否需地下室及停車位？ 三、產業作業空間室內淨面積是否需設置辦公空間及廁所？ 四、產業作業空間合計室內淨面積不低於 600 坪，是指單一層室內淨面積亦或係各層室內淨面積合計面積？ 五、產業作業空間如規劃地面一層以上，是否最多為地上兩層？ 六、產業作業空間規劃配置地面二層以上時，應考量(一)特殊載貨及設備搬運電梯之「載重」、「空間尺寸(長 X 寬 X 高)」、「電梯速度」及(二)出入口「空間尺寸(長 X 寬 X 高)」為何？	一、產業作業空間之相關結構、裝修及建材設備，除應符合申請須知第 3.3.13.1 條及第 3.3.13.2 條規定外，並應符合申請須知第 3.3.11 條，不低於實施者承諾之「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備表之規格為原則，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。 二、產業作業空間除應符合申請須知第 3.3.13 條及委託實施契約（草案）3.3.13 條面積、載重等相關規定， 實施者得依其構想規劃建築形式。 三、產業作業空間室內空間規劃設計， 實施者得自行規劃，惟須符合建築相關法規規定。 四、因應產業進駐需求，須於地面一至二層規劃產業作業空間，各層合計室內淨面積不低於 600 坪。 五、實施者須於地面一至二層規劃產業作業空間並規劃獨立出入口及動線， 相關設計與配置經主辦機關書面同意後得酌予調整。 六、產業作業空間若規劃於地面一層且直接連通裝卸貨碼頭，則毋須設置特殊載貨搬運之電梯；若空間規劃配置地面二層以上時，建議須提供可供棧板搬運車直接進入電梯車廂

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				之客貨梯，提供貨物、設備搬運使用，實際電梯規格需求，可依未來媒合期間進駐租戶實際使用需求調整。 主辦機關於簽約後與媒合期間，將協助明確化未來進駐商之需求並即時提供回饋意見，供實施者作為建築設計之參考。
45	二-11	委託實施契約（草案）3.3.13.3 企業安家住宅， <u>需求面積至少5,491坪(室內淨面積，不含陽台及雨遮)</u> ，公設比不超過35%為原則，但因執行本案標章申請或本案特殊情況得經甲方同意酌予放寬公設比約定。	企業安家住宅，室內淨面積至少 5,491 坪。倘因規劃設計所需致室內淨面積有增加之差異，甲方可接受增加之比例為多少？	依本條規定主辦機關需求企業安家住宅面積至少 5,491 坪(室內淨面積，不含陽台及雨遮)，另依申請須知第 3.5 條規定，主辦機關分回以企業安家住宅產品及附屬車位為優先且應分配權利價值超過選配企業安家住宅及附屬車位時，以領取差額價金為原則；倘因整體規劃與估價，主辦機關未來應分配價值超過本條之需求面積，主辦機關將視個案情形予以裁量。
46	二-11	委託實施契約（草案）3.3.13.3 2.地面層應規劃設置飲食業、零售業及服務業等 <u>商業空間</u> ，室內坪數至少60坪，提供零售支援服務設施，提升在地生活機能。	一、地面層商業空間是否為甲方分回面積？ 二、商業空間是否僅限集中設置於「企業安家住宅」？或得由實施者自行規劃於最適位置？	一、主辦機關以優先分回企業安家住宅及其附屬停車位為原則，商業空間將視實施者未來建築形式及商業配置方案進行選配。 二、申請須知第3.3.13.3條與本條僅規定地面層商業面空間面積至少 60 坪，實施者可依其規劃設計進行配置。
47	二-12	委託實施契約（草案）3.3.13.3.3 企業安家住宅應規劃公共服務附屬設施 <u>室內淨面積560坪</u> 。	一、公共服務附屬設施無法計入免計容積而須計入容積之面積(比如茶水間、健身房...等)，是否不包含在企業安家住宅至少 5,491 坪室內面積？	一、依申請須知第3.3.13.3條與委本條規定，企業安家住宅需求 室內淨面積，不含陽台、雨遮至少5,491坪，且不包含公共服務附屬設施。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			二、公共服務附屬設施面積之產權是登記為專有部分抑或係宿舍之公共設施(即共有部分)? 三、倘公共服務附屬設施面積之產權是登記為專有部分，是否依民法第 799 條規定與宿舍共同分攤公共設施(即共有部分)? 四、表 2 所列各項設施，除茶水間為各層設置外，其他如洗衣烘衣間、公共曬衣間是設置一處亦或係各層均需設置?設施項目之功能性質並不相同，是否得設置於不同樓層或區域（部份集中）更為合適?	二、公共服務附屬設施係全體住戶公共使用空間，應約定為共同使用，登記為共有。 三、公共附屬設施設置除符合表 2，公共服務附屬設施需求表之面積外，實施者應以集中設置規劃，配置區域與樓層，實施者可自行規劃，惟須考量安家居住機能及便於維護管理。
48	二-12	委託實施契約（草案）3.3.14 本案如經 <u>甲方要求</u> 進行開工前綠美化，乙方應依據本契約第6.3條約定辦理點交作業、進行綠美化工程並負責後續維護管理，相關費用（含綠美化工程、開工典禮、活動、 <u>維護管理</u> 等）由乙方負擔。	甲方要求進行開工前綠美化約略在簽約後何時?乙方辦理綠美化工程後，為避免綠美化設施遭他人破壞，乙方可否設置圍籬阻隔他人進入?	一、依申請須知第 4.1 條，主辦機關應於簽約及本基地地上物、地下結構物拆除完成後，以書面通知實施者辦理土地現況點交，並由實施者代為維護管理。 二、土地點交後，實施者應負維護管理之責，如主辦機關要求綠美化工程，實施者應依機關需求與建議，進行管理維護作業。
49	二-12	委託實施契約（草案）3.4.2 本案更新後建築物須取得建築 <u>能效標示</u> 、銀級（含）以上之綠建築標章及銀級（含）以上之智慧建築標章，並應採無障礙環境及建築物耐震標章，並負擔應繳納之保證金及其他一切費用。乙方亦須核算提撥維護費用，並擬具維護管理計畫， <u>擔</u>	建築能效標示申請等級? 倘管理委員會、管理負責人、管理服務人等未能依實施者告知之管理維護內容執行，致標章有效性降低或消失，實施者如何擔保標章 5 年有效性?	一、本案雖未要求建築能效標示申請等級，惟實施者於<u>申請建築執照時仍應符合當時政府對該類新建建築物建築能效規範等級</u>。 二、委託實施契約（草案）第 3.4.2 條已約定維持相關標章有效性之維護費用得納入共同負擔費用項目，實施

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		保 5 年內維持相關標章有效性，告知建築物所有權人、使用人，並依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，依維護管理計畫進行後續管理維護事宜。維護費用得納入共同負擔費用項目。		者應依約盡告知及協助義務，確保建物依維護管理計畫落實後續管理維護事宜。另配合內政部修法規範綠建築標章、智慧建築標章及建築能效標示之有效期限延長為五年，故維持標章五年有效性之約定。
50	二-13	委託實施契約（草案）3.4.3 乙方為執行本基地建物規劃、設計及監造工作，應指定 <u>受託建築師</u> 負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員組成監造小組，報經甲方備查後 <u>進駐</u> 工地。為利都更案順利推動，甲方得自行或委由專案管理機構，執行本案及本契約之監督事宜，其委託專案管理機構所需費用由乙方支付並得納入共同負擔費用計算，以 <u>新臺幣4,200萬元（含稅）為上限</u> 。	一、本條所稱受託建築師是否指監造建築師？ 二、監造小組進駐工地所指為何？ 三、本條約定專案管理機構所需費用以新臺幣 4,200 萬元(含稅)為上限並得納入共同負擔，則(一)是否指申請人應先提列4,200萬亦或係可提列低於 4,200 萬之金額、(二)倘先提列上限 4,200 萬元，將來如有剩餘是否返還？ 四、如因任何因素未能簽訂實施契約，或實施契約因任何因素而終止，實施者繳納之委託專案管理費是否返還實施者？甲方收取本條費用是否開立含稅額憑證予乙方？	一、本條所稱之負責監造之受託建築師非屬公共工程領域之駐地監造，係指依建築法規之監造責任。 二、監造小組所指為實施者為執行本案之規劃、設計及監造(包含施工現場管理)等相關工作之派駐現場人員，並依建築相關法令辦理相關監造作業。 三、專案管理機構所需費用以新臺幣 4,200 萬元(含稅)為上限並得納入共同負擔，專案管理費用未來以執行機關實際核算金額為準，並採分期繳納。 四、專案管理費用係採分期繳納，僅開立收據，不開立稅額憑證。倘契約終止已繳納主辦機關之專案管理費用將不予以退還。
51	二-13	委託實施契約（草案）3.4.3.3 第三期款：乙方應於 <u>本案建物一樓樓板勘驗合格</u> 次日起30日內，繳交其專案管理機構費用之20%。	倘本案規劃分棟興建，則本期款項是否按各棟一樓樓板勘驗合格次日，依各棟樓地板比例計算之？	實施者若採分棟規劃，應依委託實施契約（草案）第 3.4.3.3 條之規定，各棟之一建築物一樓樓板勘驗合格即應給付專案管理機構費用。
52	二-13	委託實施契約（草案）3.4.4	一、如因任何因素未能簽訂實施契約，	一、行政作業費用應於委託實施契約簽

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		甲方為推動本案都市更新之行政作業費用約新臺幣1,498萬元整（含稅），由乙方先行支付，並應於委託實施契約 <u>簽約前</u> 依甲方通知期限內一次繳交，本項費用得納入共同負擔費用計算。	或實施契約因任何因素而終止，該費用是否返還實施者？ 二、行政作業費用是否可修改為於簽約當日繳納即期台銀本行支票？甲方收取本條費用是否開立含稅額憑證予乙方？	約前依主辦機關通知期限內一次繳交，倘因未能簽訂契約或因契約終止，其費用不予退還實施者。 二、行政作業費用將依本條規定辦理且僅開立收據，不開立稅額憑證。
53	二-13	委託實施契約（草案）3.4.5 前四項之相關與衍生費用，其符合 <u>高雄市政府都市更新主管機關規定之「都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」者</u> ，得提列共同負擔，並應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載數額為準	甲方委託專案管理機構所需費用(3.4.3)及甲方行政作業費用(3.4.4)能以「都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」何項費用提列共同負擔？	專案管理機構費用可依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」 壹、工程費之其他項目進行提列 ，惟需經審議會議審核通過。
54	二-13	委託實施契約（草案）3.4.7 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因法令變更要求、政策必要、建築執照審查或都市設計審議等需求，在不違反原都市計畫及原都市更新事業計畫精神之前提下，由乙方依據都市更新條例規定辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更， <u>乙方不得拒絕或以任何理由請求減少甲方應得之權利價值及請求任何補償，且不得作為終止契約之理由</u> ，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。 <u>上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。</u>	一、因法令變更要求、政策必要、建築執照審查或都市設計審議等需求，係不可歸責乙方事由，倘致事權計畫修正或變更幅度過大，如乙方仍不得向甲方請求任何補償或履約期間展延，恐失公允。 二、本條建議應得依本契約第 20 章爭議處理原則辦理。	一、如遇有非可歸責乙方且具有正當理由致延誤完工期限者，依委託實施契約（草案）第 3.3.3 條約定，乙方得以書面請求工程延期，經甲方決定展延日數。 二、因此，法令變更要求、政策必要、建築執照審查或都市設計審議等需求致事權計畫修正或變更，是否符合上開契約約定之展延事由，需依實際情況判斷。
55	二-15	委託實施契約（草案）4.4.2	一、政府主導都市更新推動原則及推動	一、維持原條文。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		乙方承諾如經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫共同負擔比率超過共同負擔比率承諾書所載比率，依共同負擔比率承諾書所載比率為準；如核定之共同負擔比率低於共同負擔比率承諾書所載比率，依核定之共同負擔比率為準，乙方應自行承擔因此所受之損失，且不得以此作為終止本契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方自行負責。	手冊第七章規定主辦機關於招商前應辦理財務可行性評估，本案招商時據此公告一定比例之共負比(69.9%~62.4%)始具財務上之可行性。 二、倘乙方承諾可行性最低之共負比(62.4%)後，主管機關核定之共同負比(假設為 61%)卻低於本案招商規定最低共負比(62.4%)，卻仍要求乙方接受低於財務可行性之共負比，對乙方恐失公允。 三、本條建議修正為主管機關核定之共同負比(假設為 61%)低於招商公告規定最低共負比(62.4%)時，應以招商公告規定最低共負比(62.4%)為準較為公允。	二、說明： 本案為公辦都更案具高度公益性，故核定之共同負擔比率與共同負擔比率承諾書所載比率，依委託實施契約明定孰低者適用，此亦為國內公辦都更案件之慣例。
56	二-17	委託實施契約（草案）5.1.2 甲方以優先分回企業安家住宅及其附屬汽車停車位 150 格、機車位 250 格為原則。甲方分回空間原則上應<u>透過建築設計予以區隔，產權單獨得成立管委會，另以分管協議或住戶規約約定共同使用部分產權分管位置及範圍，以利後續管理機關單獨維護、管理及使用。</u>	一、「建築設計予以區隔」之方式地面層以上能否以防火區劃方式作為區隔以成立管委會?還是只能依分幢方式成立管委會? 二、企業安家宅「產權獨立」的設計要求為何?例如地下室出入口/停車空間，機電設備規劃等是否都要獨立...等 三、若為單獨成立管委會，將規劃獨立出入口及車道出入口，共用部份採分管協議維護管理，則是否也分擔管理費用?	一、甲方分回空間原則上應透過建築設計予以區隔，並得依公寓大廈管理條例第 26 條規定，如：各自獨立之數幢建築物，區內屬住宅與辦公、商場混合使用，相關出入口各自獨立等，得獨立成立管委會或管理負責人。 二、實施者建築設計規劃應考量管理機關單獨維護、管理及使用之需求，與其他產權用戶區隔，避免管理使用介面不清。 三、管理維護費用可以使用者付費原則分攤，以合理方式計算，惟須符合

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				公寓大廈管理條例之相關規定。
57	二-18	委託實施契約（草案）6.2 乙方得於 <u>簽訂本契約之日起、土地點交前</u> ，經甲方同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。	鑑於本案時程緊湊，乙方是否可於獲選最優申請人後，即進入本案基地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。	實施者於獲選最優申請人後，若有相關規劃設計需求，得與主辦機關協調進入本案基地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。
58	二-18	委託實施契約（草案）6.3.2 除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有其他土地改良物或廢棄物，應由乙方應於點交後負責清除，並將 <u>廢棄物合法清運</u> ，相關衍生費用由 <u>乙方自行負擔</u> 。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。	一、營建事業廢棄物或有害事業廢棄物清除處理費用昂貴，倘本基地有營建事業廢棄物或有害事業廢棄物，卻由乙方負擔費用清運，似不公允。 二、建議乙方負擔費用清運廢棄物應排除營建事業廢棄物或有害事業廢棄物為妥。	一、維持原條文。 二、說明： 依委託實契約（草案）第6.3條，實施者負有土地點交與清除廢棄物之義務。
59	委託 二-19	委託實施契約（草案）7.2 土地所有權人分得之建築物若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方配合辦理，其所造成建材成本費用之增減，土地所有權人及乙方雙方同意於 <u>完工時一次找補</u> 。乙方分得之房屋在 <u>不損及甲方權益</u> 下得自行變更設計或建材，甲方、土地所有權人及乙方應相互配合，但外飾、公設建材非經甲方書面同意不得變更	一、變更建材找補於完工時一次找補，所稱完工係指何時(是否指差額價金找補)? 二、乙方分得之房屋在不損及甲方權益下得自行變更設計或建材，所稱「不損及甲方權益」能否有具體標準，比如不影響施工時程或不影響甲方分回之房地即屬之。	一、依委託實施契約（草案）第3.3.3條約定，完工係指「完成興建更新單元內之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照」。 二、委託實施契約（草案）第7.2條所稱「不損及甲方權益」，需依實際情況判斷。
60	二-19	委託實施契約（草案）7.3 土地所有權人分得之建築物若欲辦理變更設計且須辦理建造執照變更及報備時，應於一樓底板完成前提出，乙方應配合辦理，且以一次為限。 <u>辦理變更相關費用由乙方負擔</u> 。惟若依「建造執照及雜項執照	一、甲方辦理變更設計相關費用由乙方負擔，似不公允。 二、本條建議修改為甲方辦理變更設計相關費用由甲方負擔為宜，且得視變更設計程度，調整施工期限。	一、維持原條文。 二、說明： 依委託實施契約（草案）第7.3條，主辦機關欲設計變更須於一樓底板完成前提出且以一次為限。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		簽證項目抽查作業要點」所進行之抽查，導致須修改之情形不在此限。前述變更設計之期限，乙方應於一樓底板完成前60日通知甲方及土地所有權人。		
61	二-19	委託實施契約（草案）7.5 土地所有權人要求 <u>室內格局變更</u> 時，應於乙方通知辦理設計變更之期限內向乙方提出，且須於乙方提供之工程變更單上用印，變更申請以一次為限，並應符合建管法令規定，逾期提出則乙方得不予受理。	本條未約定室內格局變更費用負擔，建議增訂費用由土地所有權人負擔。	依委託實契約（草案）第 7.5 條，主辦機關辦理室內格局變更須於實施者通知之期限內為之，實施者得訂定相關期限且以一次為限。
62	二-20	委託實施契約（草案）8.1 本案建造執照請領人及 <u>起造人原則由乙方擔任</u> ，但於辦理建造執照申請前，土地所有權人得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。	一、本條起造人由乙方擔任之約定，與第 3.2.3.2 條由信託受託機構擔任起造人之約定不一致。 二、基於融資需求，銀行通常會要求將起造人名義變更為銀行或建經公司，乙方可否將起造人變更為建經公司？	一、第 8.1 條為原則約定，如有第 3.2.3.2 條情事，依委託實施契約(草案)第 3.2.3.2 條約定辦理。 二、本案建造執照請領人及起造人原則由乙方擔任，倘因信託關係，得由第三方(如建築經理公司)擔任起造人，進行起造人變更作業。
63	二-21	委託實施契約（草案）9.1 自基地點交日起至主管機關核准開工日止， <u>乙方應視實際需求投保本契約第 9.2 條相關責任險</u> ，並維持必要且足額之保險。	基於融資需求，銀行通常會要求將保險權益轉讓予銀行，乙方可否將保險權益轉讓予銀行？	依據委託實施契約(草案)第九章保險約定，營造工程財物損失險、第三人意外責任險，已明文約定要保人及被保險人，實施者需依約辦理投保。
64	二-20	委託實施契約（草案）9.2.1 由乙方為要保人，以甲乙雙方及土地所有權人等皆為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案經核定之權利變換共同負擔之 <u>營造工程總價</u> ，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之20%。	營造工程總價是指高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表所列之營建費用亦或係重建費用？	本條所指之營建工程總價，係指「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」壹、工程費，一、更新後土地及建築物重建費中之 營建費（含公益設施）項目 。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
65	二-23	委託實施契約（草案）10.5 <u>乙方與營造廠所簽訂之工程合約書</u> ，乙方應於建造執照核發之日起90日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更後30日內提送修正後副本予甲方備查。乙方與營造廠所簽訂之工程合約書中並應載明下列條款：略	本條應送交甲方備查之工程合約，是否包含乙方委託營造廠與分包廠商之分包合約？	依委託實施契約（草案）第10.5條約定，送交甲方應包含乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，未包含營造廠與其分包廠商之合約，若乙方與營造廠之合約文件有變更之情事，應於變更後30日內提送修正後副本予甲方備查。
66	二-23	委託實施契約（草案）10.6 乙方應於建造執照核發之日起30日內將 <u>工程人員及有關接洽業務人員</u> 之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方，並將本基地發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應依相關法令程序辦理。	一、本條所稱工程人員及有關接洽業務人員是否指任依一施工人員(比如外勞或點工)? 二、承上，倘包含任一施工人員，則施工人員變更時，是否需再造冊送交甲方備查？	一、實施者可依勞動部職業安全衛生署公告之「勞動檢查機構辦理丁類危險性工作場所審查注意事項」等法規辦理相關作業。 二、所提送工程人員資料，以實施者委託締約之營造或工程相關廠商為主。
67	二-26	委託實施契約（草案）11.1 乙方應於取得使用執照後180日內，申請並完成地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第64條規定列冊送請高雄市政府都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。如乙方採 <u>分期分區開發</u> 時，應依本契約約定及經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫規定各期開發時	甲方分回企業安家宅暨乙方分回產業辦公區及產業工作區以外之房地，可否採分期分區開發，不受開工後3.5年取得使用執照之限制？	實施者若採分期分區開發方式，仍須符合仍須符合申請須知第3.3.3條開發時程規範。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		程內，於取得各期 使用執照後180日內， 辦理完成前述事項。		
68	二-26	委託實施契約（草案）11.1 乙方應於取得使用執照後 180 日內，申請 並完成地籍測量、建築物測量、釐正圖冊 及差額價金繳納或領取，並備妥登記所需 之相關文件，依都市更新條例第 64 條規定 列冊送請高雄市政府都市更新主管機關囑 託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登 記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出 具名義或配合用印時，甲方同意配合辦 理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。 如乙方採分期分區開發時，應依本契約約 定及經主管機關核定發布實施之都市更新 事業計畫及權利變換計畫規定各期開發時 程內，於取得各期使用執照後 180 日內，辦 理完成前述事項。	相關工作涉公部門之審查作業時間，不 應把期程全部歸範乙方，相關審查期間 建議應予不計入 180 日內，或酌予增加 期限。	一、維持原條文。 二、說明： 本案為公辦都更案，土地權屬單 純，土地所有權人僅有高雄市政 府，行政作業與審查程序，主辦機 關將全力協助，若有不可歸責於實 施者相關事由，則依委託實施契約 第十六章不可抗力與除外情事處 理。
69	二-27	委託實施契約（草案）12.1 乙方應於取得使用執照日之次日起90日內 通知甲方辦理驗收，並依甲方訂定之 <u>驗 收、點交作業原則</u> 辦理。甲方驗收內容與 方式得視現況調整，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。	驗收、點交作業原則為何？	主辦機關驗收內容與標準，未來依主辦 機關相關作業原則辦理。
70	二-27	委託實施契約（草案）12.4 乙方應備妥竣工書圖、不動產登記謄本、 設備清冊、管理章程、管理規約及建築物 管理使用介面之處理方案（例如依「公寓 大廈管理條例」所規定之共用部分、約定 共用部分、 <u>管理委員會之組成及運作</u> 、管	一、本契約第 5.1.2 條約定甲方分回企業 安家宅應得單獨成立管理委員會， 惟甲方為單一所有權人，如何成立 管理委員會或管理負責人？ 二、甲方單一所有權人成立管理負責 人，依公寓大廈管理條例第 25 條及	實施者應依據公寓大廈管理條例相關規 定成立管理委員會或推選管理負責人， 並依建築設計與使用管理規劃研擬住戶 規約草約，提送主辦機關。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		理費用之計算及繳交方式等）及綠建築、智慧建築與耐震設計等標章之相關文件等移交 清冊（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）等相關文件完成接管。	第 29 條第 3 項規定，倘有區權會召集人或管理負責人連選連任之問題，則甲方分回企業安家宅如何編撰管理規約及管理委員會(或管理負責人)章程？	
71	二-27	委託實施契約（草案）12.5 乙方未能於 <u>上述期限內</u> 通知甲方及土地所有權人辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於 <u>指定時間內</u> 協助甲方及土地所有權人辦理相關作業，以逾期論。	乙方取得使照後申請送水送電，若因外部事業單位延宕，因不可歸責乙方或給予展期？	若有不可歸責於實施者相關事由，則依委託實施契約第十六章不可抗力與除外情事處理。
72	二-27	委託實施契約（草案）12.6 乙方逾期通知或不配合甲方及土地所有權人辦理驗收時，甲方及土地所有權人得會同 <u>公正單位</u> 逕行辦理驗收，其費用由乙方負擔。	一、甲方分回以外之新建物是否在甲方驗收範圍內？ 二、甲方分回產權可分為專有部分及共有部分，甲方就分回部分之驗收範圍，是專有部分亦或係專有部分及共有部分？ 三、甲方驗收標準為何？ 四、公正單位所指為何？	一、主辦機關就其所分回之建築物範圍，依其驗收、點交作業原則辦理，驗收內容與方式得視現況調整。 二、主辦機關就其所分回專有部分進行驗收，共有部分由管理委員會或管理負責人進行驗收。 三、主辦機關驗收內容與標準，未來依主辦機關相關作業原則辦理。 四、本案未來於興建階段，主辦機關將委託專業營建管理單位，進行專案品質、安全與進度等控管，將由專業營建管理單位進行驗收，確保分回房屋品質。
73	二-27	委託實施契約（草案）12.7 就甲方及土地所有權人所分回之建物，乙方應負擔水、電及瓦斯等費用至甲方及土地所有權人接管之日止。因非可歸責乙方事由致甲方及土地所有權人未完成接管	甲方驗收接管後應自行水、電及瓦斯等費用，是否包含屬於甲方公共設施之維護管理責任？	主辦機關就所分回建物專有部分驗收接管負其維護管理責任， <u>公共設施由管理委員會或管理負責人進行驗收並應負維護管理責任。</u>

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		者，乙方負擔費用至原定接管之日止。		
74	二-27	委託實施契約（草案）12.8 更新後土地及建築物完成權利變換登記後，登記予乙方之部分尚未移轉於第三人前， <u>甲方、土地所有權人、乙方應召開區分所有權人會議，議定住戶規約、依建物使用性質及產權歸屬，討論及成立管理委員會事宜。</u>	本契約第 5.1.2 條約定甲方分回企業安家宅產權獨立，亦即乙方分回房地應無甲方產權，則乙方如何就乙方分回房地是否無須踐行本條召集甲方、土地所有權人召開區分所有權人會議？	一、未來甲乙雙方就本條管理維護事宜，須視實施者建築規劃形式及所成立之管理組織形式而異，故仍有就建物使用性質及產權歸屬、使用規約進行討論之必要。 二、承上說明，茲修訂本條款文字如下，詳本次補充公告第 13 項。 「更新後土地及建築物完成權利變換登記後，登記予乙方之部分尚未移轉於第三人前，甲方、土地所有權人、乙方應召開會議，就住戶規約、依建物使用性質及產權歸屬，討論管理委員會相關事宜。」
75	二-28	委託實施契約（草案）13.2.1 乙方於完成下列 <u>全部事項</u> ，且均無其他待解決事項後，履約保證金無息退還乙方：略	依實務作業，於工程進度達[25%、50%、75%]，各退還[25%]之履約保證金，並於驗收合格且無待解決事項後 30 日內發還剩餘之履約保證金。故建議是否調整左列文字，分期退回履約保證金？	一、維持原條文。 二、說明： 因本案為公辦都更案具公益與公共性，為確保實施者依約完成驗收、保固等應辦事項，委託實施契約（草案）第 13.2.1 條約定完成全部事項後無息退還履約保證金。
三、其他				
76	其他	內政部國土管理署114年2月7日預告「都市更新建築容積獎勵辦法」部分條文修正草案，則上開草案：(一)預計何時公告實施?、(二)公告實施後本案是否適用?、(三)倘適用第7-1條規定「社會住宅獎勵容積」，是否規劃在甲方分回之企業安家宅內？		「都市更新建築容積獎勵辦法」部分條文修正草案尚於草案階段尚未公告實施，未來依實際法規公布內容與適用時間為準。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
77	其他	基地上方有二水池(一大一小)未來仍依現況保留或會開闢成公園？		本基地北側公園用地（含滯洪池）開闢，預計由中油公司依都市計畫書期程完成開闢並捐贈予高雄市政府。
78	其他	乙方分回部分是否得自由規劃及辦理預售或出租事宜，並不須經主辦機關審核？		實施者就其所分回房地得自行規劃辦理預售或出租事宜，惟出租須符合申請須知第 3.2.7 條，保留與主管機關媒合科技半導體進駐期限並符合委託實施契約(草案)第 4.4.5 條預售之相關規定。
79	其他	乙方預售分回部分是否可使用本基地作為樣品屋接待中心？		依委託實施契約（草案）第 3.5.2 條土地點交後，除負維護管理責任且不得作為本案都市更新事業範圍及綠美化以外之目的使用。考量本案開發期程，建議實施者另規劃樣品屋及接待中心設置地點，確保後續開發過程順利推展。
80	其他	乙方若有本案基地範圍外之用地需求（例如工務所、材料置放所、接待中心等），甲方是否能協助提供使用？		實施者若有非屬本基地之用地需求，主辦機關將視實際需求與情形協助之。
81	其他	本案是否開放外勞申請？		自 112 年 6 月 17 日起，因應國內營造工之缺工需求，勞動部已放寬營造業相關移工申請條件，實施者可依相關法規進行移工申請。
82	其他	本案是否屬於「噪音管制區」內？或得特許放寬管制時段？施工期間得24小時施工（含例假日）？		一、本案基地土地使用分區為第二種商業區屬本市公告第 3 類噪音管制區，倘基地使用分區與使用地類別有所變更，應以最新公告為準。 二、依據高雄市政府 112 年 10 月 23 日高雄市府環空字第 11205006200 號公告「高雄市(以下簡稱本市)噪音管制區內，禁止從事妨礙他人生活

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				環境安寧行為之時間、地區或場所」公告事項四規定：營建工程於本市各類噪音管制區晚上十時至翌日上午八時及例假日十二時至十四時，不得使用動力機械從事妨礙安寧之行為。但屬下列情形者，不在此限： (一)有危及公共安全、污染環境及影響民生用水、用電、用氣或通訊之搶救、搶修工程 (二)緊急危難救助行為 (三)經目的事業主管機關核准屬連續性或必要之工程 三、若經目的事業主管機關核准屬連續性或必要之工程，則仍應符合「噪音管制標準」等相關規範。
83	其他	依108.6.17營建署解釋函：「...有關住商混合建築物如作為住宅使用之比率達二分之一以上及總樓地板面積作為住宅使用之比率達二分之一以上者，得依據旨揭辦法第5條規定申請新建無障礙住宅標章。」 倘依據招商簡報規劃本案基地開發大樓至少須規劃【產業辦公】、【產業作業空間（機台、組裝及物料區）】與【企業安家住宅】產品，【產業辦公】及【產業作業空間】等非屬住宅使用面積比率約占60%。故住宅使用面積比例未達50%以上時，似未能符合解釋函條件而無法申請無障礙住宅建築標章，而無法符合招標規定。則本案是否能規劃企業安家住宅以外		一、依據本案申請須知第 3.3.10 條，實施者須取得銀級（含）以上之綠建築標章與智慧建築標章、耐震標章。另就建築部分應取得建築能效標示與無障礙環境設計。 二、本案產品規劃除符合申請須知第 3.3.13 條各項產品需求面積與規格外，剩餘容積實施者得於符合都市計畫土地管制使用下，彈性規劃開發用途。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		之住宅。		
84	其他	本案A辦底層是否可以設置商業空間		實施者除依申請須知第 3.3.13.3 條規劃地面層商業空間外，並得依其設計自行規劃商業空間。