

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府 公告

發文日期：中華民國114年10月31日

發文字號：高市府捷開字第11433526400號

附件：本案疑義澄清及補充說明、第1次補充公告對照表各1份



主旨：「高雄市大眾捷運系統橘線09站(B基地)土地開發案」甄求  
投資人第1次補充公告。

依據：大眾捷運系統土地開發辦法第14條

公告事項：

- 一、甄選文件內容釋疑，釋疑內容共12項，詳如疑義澄清及補充說明表。
- 二、修正本案投資人須知及須知附件，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：黃俊軒，電話07-3368333#5101)。

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發



## 高雄市政府甄選「高雄市大眾捷運系統橘線 O9 站（B 基地）土地開發案」

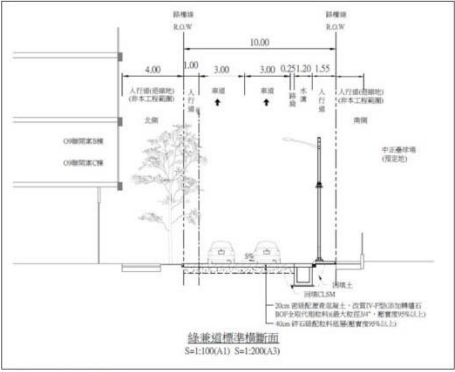

### 【甄選文件】疑義澄清及補充說明

壹、 辦理依據：主辦機關依投資人須知第九點(三)、(四)規定，就申請人提出之請求釋疑事項以統一書面回覆，並另上網公開。

貳、 主辦機關回覆說明：


| 項次 | 文件頁次 | 公告內容（條號及條文）  | 釋疑內容及建議   | 主管機關回應與說明  |
|----|------|--|---|--|
| 1. | 須知-2 | <p>投資人須知</p> <p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>(二) 本基地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜</p> <p>2. 最優申請人應於中正一路至10 公尺綠兼道間，與C 基地相鄰處留設及興闢10 公尺區內聯絡通道，並開放公共通行。</p> | <p>投資人須知</p> <p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>(二) 本基地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜</p> <p>2.最優申請人應於中正一路至 10 公尺綠兼道間，與C 基地相鄰處留設及興闢 10 公尺區內人行聯絡通道，並開放公共通行。</p> <p>建請修正：明定通道形式係供人行建議明定留設「通道」形式，並為友善步行環境以及明確後續維護管理權責，建議通道形式係供人行及腳踏車等非機動車輛通行。</p> <p>提請釋疑：</p> <p>有關 10 公尺區內聯絡通道</p> <p>(一)是否需設置於B、C基地之交界處？另B、C基地之界線是否有更精準的圖面可以說明(後附參考文件之地籍圖無基地尺寸線，難以界定B、C基地之確切範圍)？</p> | <p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>1.B基地與C基地間之10公尺區內道路，依都市計畫規劃原則，係以提供人行通行為原則。</p> <p>2. 本條文所規範之10公尺區內道路原則設置於B基地及C基地之交界處，投資人亦可按B、C基地整體規劃情形設計其位置；提供本開發案基地預為分割之地籍圖CAD檔案供參酌，未來實際分割仍應以地政機關辦理</p> |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容（條號及條文）  | 釋疑內容及建議  | 主管機關回應與說明   |
|----|------|--|--|---|
|    |      |  | <p>(二)承上，B、C基地未來是否會進行分割？若分割後，通道邊界是否為分割之地界線？</p>  <p>註：本圖範圍僅供參考，實際仍依高雄市政府捷運局核定為準<br/>資料來源：高雄市政府捷運局；本開發案繪製</p> <p>圖 2 本基地人行立體連通系統示意圖</p>  <p>註：實際面積以地籍分割後之土地登記簿記載為準。<br/>本開發基地範圍地籍示意圖</p> | <p>復丈成果為準。(詳補充公告附件-參考文件4)</p> <p>3.承上，本案將於簽約前完成地籍分割事宜。</p>  |
| 2. | 須知-2 | <p>投資人須知</p> <p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>(二) 本基地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜</p> <p>3. 最優申請人應於臨10公尺綠兼道側自基地境界線，負責留設及興闢2公尺供車道使用及至少淨寬2公尺以上人行步道。</p> | <p>提請釋疑：</p> <p>有關後附參考文件「圖4 10公尺綠兼道標準橫斷面示意圖」與「擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)捷運開發區細部計畫(配合高雄捷運O9 站土地開發)案計畫書」第57頁「圖22 C-C'(新設綠兼道)道路剖面示意圖」有異，應以哪張圖說作為規劃依據？</p>  | <p>參考文件圖4為目前本府依都市計畫綠兼道公共設施用地，開闢10米單向雙線道路之斷面圖，惟依本案都市計畫之都市設計基準規範，後續投資人應依「圖22 C-C'(新設綠兼道)道路剖面示意圖」，基地開闢時須於綠兼道側設有4米退縮地，其中2米退縮地供車道使用，爰未</p> |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容（條號及條文）  | 釋疑內容及建議  | 主管機關回應與說明  |
|----|------|--|--|--|
|    |      |  |  <p>資料來源：高雄市政府捷運工程局</p> <p>圖 4-10 公尺綠兼道標準橫斷面示意圖</p>  <p>圖 2-2 C-C'（新設綠兼道）道路剖面示意圖</p> | 來由投資人開發時，依前述都市計畫之都市設計基準規範，需將綠兼道規劃設計為12米三線道路。   |
| 3. | 須知-2 | <p>投資人須知</p> <p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>（二）本基地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜</p> <p>4.人行立體連通系統</p> <p>（2）設計規範</p> <p>B.淨高度應達4公尺以上、當層淨寬度應達4公尺以上，橋底淨高度至少達4.6公尺以上，並留設垂直動線。</p> <p>F. 應考量夜間照明，並得適度放寬人</p> | <p>提請釋疑：</p> <p>一、有關人行空間結合街道家具或植栽綠化設計，其供人行之淨寬度是否有最小規定？</p>   | <p>1. 依「擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)捷運開發區細部計畫(配合高雄捷運O9站土地開發)案計畫書」柒、土地使用分區管制及都市設計基準，本開發案人行立體連通系統之淨寬應達4公尺以上、若穿越建築內部通行淨寬則應達6公尺；惟仍得適度放寬人行空間寬度規劃休憩平台與座椅。經查都市計畫並未規定人行立體</p> |

| 項次 | 文件頁次 | 公告內容（條號及條文）     | 釋疑內容及建議   | 主管機關回應與說明  |
|----|------|-----------------|---|--|
|    |      | 行空間寬度規劃休憩平台與座椅。 | 二、人行立體連通系統(如上下設施、人行空間、休憩平台等)是否可建築於計畫退縮範圍內(4米、8米退縮範圍)? | <p>聯通系統之人行淨寬度，投資人可考量人行通行之需求寬度設計，但最終造型、量體與位置仍依「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過為主。</p> <p>2. 依都市計畫法定退縮地意旨，係退縮地範圍內地面層以上應淨空，原則上不得有任何建築構造物(除依建築技術規則免計建築面積之構造物外)。參酌本府相關都設涉及立體連通道案例，尚無於法定退縮地範圍內設置立體連通道案例，僅有必須跨越地界或計畫道路時，相關結構落柱設置於設施帶上，且不得影響退縮地範圍內人行步道通行；但考量連通空橋之公益性及公共性，投資人得提出不影響人行通行空間情形之規劃設計方案，但最終造型、量體與位置仍依「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過為主。</p> |



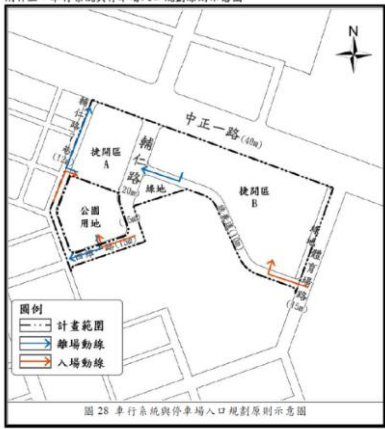
| 項次 | 文件頁次 | 公告內容（條號及條文）  | 釋疑內容及建議   | 主管機關回應與說明  |
|----|------|--|---|--|
|    |      |  | <p>三、是否可提供A基地人行立體連通系統預留開口之確切位置，以利本基地進行連接？</p>  <p>註：本圖範圍僅供參考，實際仍依高雄市政府捷運局核定為準。<br/>資料來源：高雄市政府捷運局；本開發案繪製</p> <p>圖 2 本基地人行立體連通系統示意圖</p>                           | <p>3. 此位置為預設保留連結處，未來投資人仍須與A基地投資人確認銜接開發位置。</p>  |
| 4. | 須知-2 | <p>投資人須知</p> <p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>(二) 本基地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜</p> <p>4. 人行立體連通系統</p> <p>(2) 設計規範</p> <p>E. 量體設計以簡潔輕巧為原則，透空率應達立面 70%以上，且符合無障礙設計。</p> | <p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>(二) 本基地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜</p> <p>4. 人行立體連通系統</p> <p>(2) 設計規範</p> <p>E. 量體設計以簡潔輕巧為原則，透空率應達立面 70%以上（<u>穿越建築部分或單側緊貼建築部分不計</u>），且符合無障礙設計。</p> <p>建議修正：穿越建築部分或單側緊貼建築部分不計透空率檢討若穿越建築部分或單側緊貼建築部分仍須計入檢討透空率，則無法達成 70%以上透空率。</p> | <p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>本開發案人行立體連通系統依「擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)捷運開發區細部計畫(配合高雄捷運O9 站土地開發)案計畫書」柒、土地使用分區管制及都市設計基準之規範設計，如投資人有其他規劃構想得於開發建議書提出，但最終造型、量體與位置仍依「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過為主。</p> |
| 5. | 須知-3 | <p>投資人須知</p> <p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>(二) 本基地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜</p>   | <p>建議修正：</p> <p>人行立體連通系統屬於基地外之範圍（道路上方），應於取得使用執照後捐贈登記予高雄市政府，並應一次繳納捐贈範圍內之30 年維護管理費用，</p>  | <p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>本府現有執行案件之人行立體連通系統維護管理費用皆以每平方</p>   |

| 項次 | 文件頁次  | 公告內容（條號及條文）   | 釋疑內容及建議  | 主管機關回應與說明  |
|----|-------|---|--|--|
|    |       | <p>4. 人行立體連通系統</p> <p>(3) 人行立體連通系統屬於基地外之範圍（道路上方），應於取得使用執照後捐贈登記予高雄市政府，並應一次繳納捐贈範圍內之 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 250 元/年），由接管單位考量維護管理項目、消費者物價指數等因素後另行協商訂定）計算，實際以主管機關核算金額為準，前開管理維護費用不得計入建物貢獻成本。</p> | <p>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 250 元/年），由接管單位考量維護管理項目、消費者物價指數等因素後另行協商訂定，<u>並以每平方公尺不高於 000 元/年為上限</u>計算，實際以主管機關核算金額為準，前開管理維護費用不得計入建物貢獻成本。</p> <p>說明：應明定維護管理單價之上限原公告內容之履約條件「實際以主管機關核算金額為準」有不確定性，且維護管理費用攸關本開發案執行成本、投資報酬率及財務可行性，進而影響投資意願。為求履約內容明確化以及確保投資財務評估之可信度，增加投資信心與意願，建議亦應明定維護管理單價之上限。</p> | <p>公尺不低於 250 元/年為計費規範，但也考量物價波動、維護範圍項目及確認等，具有雙方協商機制，非僅單一方面核算。</p>   |
| 6. | 須知-10 | <p>投資人須知</p> <p>十二、申請人資格</p> <p>(二) 能力資格</p> <p>1. 開發能力認定原則</p> <p>(1) 公告徵求投資人之日或申請書件收件截止日前 10 年內，申請人曾完成（已計入財務報表）與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於 10.7 億元，或累計實績金額不低於 32.1 億元。</p>   | <p>十二、申請人資格</p> <p>(二) 能力資格</p> <p>1. 開發能力認定原則</p> <p>(1) 公告徵求投資人之日或申請書件收件截止日前 10 年內，申請人<u>或其協力廠商</u>曾完成（已計入財務報表）與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於 10.7 億元，或累計實績金額不低於 32.1 億元。</p>  | <p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>1. 按本開發案投資人須知第十二點、第十九點及第二十五點等規定，均係以申請人本身進行審查及評選，以及以申請人或其成立之專案公司為簽約主體，故以申請人之開發實績為能力資格之審查。</p> <p>另就都更案亦非均得以協力廠商之實績認定，況本開發案為捷運</p> |

| 項次 | 文件頁次     | 公告內容（條號及條文）   | 釋疑內容及建議   | 主管機關回應與說明  |
|----|----------|---|---|--|
|    |          |   | 建請修正：<br>為擴大招商，建議比照都更案件，於開發能力資格認定亦得以協力廠商之實績達成。  | 土地開發案，自難比附援引。  |
| 7. | 須知附件 4-4 | 土地開發投資契約書（草案）<br>第四條 建造成本<br>乙方應支付之建造成本如下：<br>（二）設計規範<br>5. 量體設計以簡潔輕巧為原則，透空率應達立面 70% 以上，且符合無障礙設計。   | 第四條 建造成本<br>乙方應支付之建造成本如下：<br>（二）設計規範<br>5. 量體設計以簡潔輕巧為原則，透空率應達立面 70% 以上（ <u>穿越建築部分或單側緊貼建築部分不計</u> ），且符合無障礙設計。<br>建請修正：穿越建築部分或單側緊貼建築部分不計透空率檢討若穿越建築部分或單側緊貼建築部分仍須計入檢討透空率，則無法達成 70% 以上透空率。 | 維持原條文。<br>說明：<br>本開發案人行立體連通系統依「擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)捷運開發區細部計畫(配合高雄捷運 O9 站土地開發)案計畫書」柒、土地使用分區管制及都市設計基準之規範設計，如投資人有其他規劃構想得於開發建議書提出，但最終造型、量體與位置仍依「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過為主。 |
| 8. | 須知附件 4-4 | 土地開發投資契約書（草案）<br>第四條 建造成本<br>乙方應支付之建造成本如下：<br>（三）人行立體連通系統屬於基地外之範圍（道路上方），應於取得使用執照後捐贈登記予甲方指定之接管單位，... | 提請釋疑：<br>「人行立體連通系統屬於基地外之範圍（道路上方），應於取得使用執照後捐贈登記予甲方指定之接管單位，並應一次繳納捐贈範圍內之 30 年維護管理費用，...」，基地內之「立體連通系統」是否即本開發案「捷運設施」並依大眾捷運法及相關規定辦理建築管理及權益分配等事宜？  | 本開發案人行立體連通系統非屬捷運設施。  |
| 9. | 須知附件 4-7 | 土地開發投資契約書（草案）<br>第六條設計、監造及請領建造執照  | 提請釋疑：<br>有關本開發案 B 基地無涉及捷運設施場  | 基地北側道路為中正一路、西側道路為輔仁路，為交通車流量大   |



| 項次  | 文件頁次      | 公告內容（條號及條文）   | 釋疑內容及建議  | 主管機關回應與說明  |
|-----|-----------|---|--|--|
|     |           | 二、乙方應經甲方同意後申請建造執照，並提送甲方一份建照申請圖說與本建物噪音防制計畫下略。  | 站，是否免提供建物噪音防制計畫？   | 繁忙路段，且雖無涉及捷運設施場站，其基地前下方易有捷運通過，仍依應契約要求提送建物噪音防制計畫。   |
| 10. | 須知附件 4-9  | 土地開發投資契約書（草案）<br>第六條 設計、監造及請領建造執照<br>十八、乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計暨文宣資料應先送甲方完成審查。   | 第六條 設計、監造及請領建造執照<br>十八、乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計暨文宣資料應先送甲方備查完成審查。<br>建請修正：建議採「備查」<br>預售屋廣告宣傳瞬息萬變，會有時效問題，若銷售內容皆需先經甲方審查同意，將失去廣告行銷的即時性無法跟上市場的變化，會影響到銷售，有執行上的困難。<br>如甲方仍有審查需要，送甲方審查之後多久時間會完成審查？ | 維持原條文。<br>說明：<br>1. 按本開發案係由高雄市政府為主管機關，並得就開發房地為分回，故就投資人所為房屋銷售之相關設計及文宣資料，自涉及高雄市政府，應有必要就相關審查。<br>2. 另如於履約過程中，就上開審查所涉之申請審查方式、範圍、時程及應備文件等，投資人自能與主管機關協議具體之執行方式，併此敘明。 |
| 11. | 須知附件 4-12 | 土地開發投資契約書（草案）<br>第八條 施工<br>七、乙方應於施工階段使用智慧化監工，包括但不限於架設 CCTV 等工地即時監控系統，並配合甲方需求提供其 CCTV 工地即時監控系統查看帳號權限，使甲方及專案管理機構可透過軟體平台進行遠程監控和管理，俾便甲方及專案管理機構管理本開發案進度。 | 建請修正：刪除架設 CCTV 以及甲方查看權限根據個人資料保護法，收集監控影像資料要遵守合法性、正當性、必要性，需事先告知拍攝對象取得其同意外，且需要妥善保管收集到的影像資料，並且只限於必要範圍內使用，存取權限也要控管，避免被濫用或洩漏，否則有侵害隱私及個資之虞，建請刪除強制架設 CCTV 以及提供甲方查看權限之招標要求。<br>另工地現場本有監工人員對施工狀況           | 維持原條文。<br>說明：<br>1. 按本開發案投資契約第六條、第八條、第十四條、第十五條、第十六條等約定，高雄市政府(即主管機關)本有就本開發案及其投資契約之監督管理權利(力)，並得擔任起造人，更就本開發案有其責任，故需就本開發案之執行有一定掌握及控管，當就監控系統及其查                     |

| 項次  | 文件頁次      | 公告內容（條號及條文）   | 釋疑內容及建議   | 主管機關回應與說明   |
|-----|-----------|---|---|---|
|     |           |   | 加以監督，甲方及專案管理機構僅需就施工結果加以監督即足，要求裝設 CCTV 及提供查看權限自屬欠缺目的之必要性，實非妥適。   | 看權限，有其目的上之正當性及必要性。<br>2. 另本開發案仍屬高雄市政府擔任主管機關之捷運土地開發案，其開發成果仍涉公共利益，縱或上開監控資料涉個人資料之蒐處利用，然仍應符合個人資料保護法之正當合法適(使)用範圍。      |
| 12. | 須知附件 7-15 | <p>投資人須知</p> <p>附件七 本開發案開發內容及管制規定</p> <p>附件五：車行系統與停車場入口規劃原則示意圖</p>  <p>圖 28 車行系統與停車場入口規劃原則示意圖</p> <p>資料來源：112年9月11日高市府都發規字第11233863209號公告「擬定高雄市都市計畫（前金、新橋、苓雅地區）捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運O9站土地開發）案」</p> | <p>提請釋疑：</p> <p>有關本示意圖之進場動線與離場動線與參考文件「3-3 10公尺綠兼道交通路網規劃」中綠兼道西向東單向道路有車行衝突之疑義，應以哪張圖面作為規劃設計之依據參考？</p>  <p>圖 3 10 公尺綠兼道交通路網規劃</p> <p>資料來源：高雄市政府捷運工程局</p> | <p>本府目前係先依都市計畫開闢10公尺綠兼道公共設施用地，惟依據都市計畫之都市設計基準，投資人應於開發時於退縮空間規劃2米做道路使用，爰投資人如有其他規劃設計構想，得於開發建議書提出並經本府相關權責單位審核通過辦理。</p> |

## 高雄市政府甄選「高雄市大眾捷運系統橘線 O9 站（B 基地）土地開發案」

### 【甄選文件】 第一次補充公告

本案依投資人須知第八點(三)、(四)規定，更正(變更或補充)甄選文件之內容，本案申請書件受理期間維持為 114 年 12 月 31 日下午 5 時截止。

日期：114.10.31

| 項次 | 原條文 | 第一次補充公告內容  | 主管機關說明  | 頁碼 |
|----|-----|--|---|----|
| 1. | -   | <u>投資人須知 參考文件</u><br><u>4.捷運橘線O9站（B基地）及捷運橘線O9站（C基地）地籍圖CAD檔</u> | 考量本案 B 基地及 C 基地分界之地籍尚未分割，故先行提供預為分割 CAD 檔案供測量評估，未來實際分割仍應以地政機關辦理復丈成果為準。 | -  |