

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業 公開評選實施者案

申請釋疑回覆

壹、辦理依據：本案依114年4月9日高市府都發更字第11431541201號公告及申請須知第4.11.1條規定，於民國114年5月9日申請釋疑截止，主辦機關續依申請須知第4.11.2條規定，就申請人釋疑事項以書面統一回覆。

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	主辦機關釋疑回復說明
1	申請須知 p.11	申請須知 2.1.2 第 2 點 2.土地權屬：本案範圍包含高雄市三民區雄中段 91 地號(車站專用區四)、雄中段 97 地號(車站專用區五)，及大港段七小段 668-4、668-5、668-6、668-9、668-10、668-11、668-14 地號(第四種商業區)共計 9 筆土地，計畫面積約 6,394.69 平方公尺。公私有土地面積比例為 86.50%私有(國營臺灣鐵路股份有限公司 1 人)，13.50%公有(高雄市 1 人)	1.本案計畫面積約 6,394.69 平方公尺與表 1 各地號加總面積 6,404.69 平方公尺不同，是否誤值，亦或是有部分地號土地為部分使用情形？ 2.建請提供本案招商單元正確地號及面積，以利本案進行規劃及評估 3.建請提供本案招商單元地形圖及地籍圖電子檔，以利套疊	1.申請須知第 2.1.2 條第 2 點「表 1、土地權屬面積綜整表」內 668-5 地號土地面積係屬為誤繕，應修正為 359.00 平方公尺，本案面積合計並無錯誤，為 6,394.69 平方公尺。 2.本案招商範圍之土地資料如上所述，如需更為精準之相關圖資內容，可透過本市全方位地籍資料查詢系統或全國地政電子謄本系統逕自申請使用。
2	申請須知 p.14	申請須知 2.4.1 第 4 點 4.本案應依據高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條規定提供經費協助高雄市政府推動都市更新事業，並依法申請容積獎勵，其申請容積應達基準容積之 10%。	本案應依據「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條規定提供經費協助高雄市政府推動都市更新事業，並依法申請容積獎勵，其申請如若高雄市政府於本案事業及權利變換計畫報核前修正容積獎勵辦法規定，導致提供經費大幅上漲，實施者可否就原經費金額辦理？	依申請須知第 1.1.15 條規定(略以)，本案之約定條款如與訂約生效之法令不同，悉依當時有效之法律規定為準。
3	申請須知 p.15	申請須知 2.4.2 第 1 點 1.實施者應於「車站專用區四」街廓設置「鐵路警察局」使用空間，其專有使用部分應達樓地板面積 2,000 平方公尺。	1.有關鐵路警察局使用空間，其專有使用部分應達地板面積 2,000 平方公尺，該專有使用部分之面積如何認定？是否包含停車空間？ 2.是否屬於指定之公益設施？ 3.車站專用區四街廓基準容積 25%，是僅規劃做為高雄市警察辦公廳舍之面積，亦或是高雄市警察辦公廳舍及鐵路警察局之面積？	1.申請須知第 2.4.2 條第 1 點，係依本案都市計畫之土地使用分區管制要點訂定(詳參附錄一 p.36)，其專有使用部分應達 2,000 平方公尺，前開 2,000 平方公尺部分並不包含停車空間所占面積；其餘「鐵路警察局」空間需求等相關規定，請詳參閱申請須知第 3.3.3 條及公開評選文件附錄九等。 2.「鐵路警察局」為本案都市計畫之土地使用分區管制要點之容許使用項目，非

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 釋疑回復說明
				<p>屬「都市更新建築容積獎勵辦法」所規定之「社會福利設施或其他公益設施」。</p> <p>3.依申請須知第 3.3.2 條及委託實施契約(草案)第 5.6.2 條規定(略以),「高雄市警察辦公廳舍」應達「車站專用區四」街廓基準容積 25%.....。前開規定係屬高雄市警察辦公廳舍之規範,不含鐵路警察局使用部分。</p>
4	申請須知 p.15	<p>申請須知 2.4.2 第 2 點</p> <p>2.為符合強化人本環境及 TOD 導向發展目標,實施者應配合車站整體規劃,留設人行立體連通系統,並符合以下規範:</p>	<p>考量本案基地需配合車站整體規劃,建請市府提供高雄車站各棟建物之設計圖說,以利評估參考。</p>	<p>1.依申請須知第 2.4.2 條第 2 點(1)及(2)規定,本案僅要求實施者於基地範圍內「車專四」及「車專五」街廓,留設銜接車站天棚「銜接開口」及「結構墩座」;並預為規劃「車專五」連通層建築平面、「車專四」街廓更直接要求須與基地範圍內「商四」街廓串聯。</p> <p>2.上開規範僅涉及本案基地範圍內作業,當前公開評選文件附錄六「天棚高程圖說」,已可供申請人參考辦理「銜接開口」、「結構墩座」及「連通層」之規劃設計。且車站天棚現已開放公眾通行使用,申請人得視需求現勘確認「基地範圍外」情形。</p> <p>3.另依申請須知第 2.4.2 條第 4 點規定,申請人於投標時於「都市更新開發建議書」提出立體連通構想後,亦將由主辦機關會同實施者邀集相關單位共商確認實際方案。</p>
5	申請須知 p.16	<p>申請須知 2.4.2 第 5 點</p> <p>「車站專用區四」及「車站專用區五」街廓,應依 107 年 1 月 30 日公告發布實施「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」之土地使用分區管制要點第 18 條規定檢討建築物附設停車空間,並應額外增設停車空間供公眾使用(相關規定詳表 2)。</p>	<p>1.本案申請須知要求所額外增設停車空間免計之相關規範(申請須知表 2、委託實施契約表 1)與本案申請須知附錄一之細部計畫土管(表 8-1)規定不一致,應適用何項規範?</p> <p>2.依本案申請須知要求所額外增設停車空間,其興建成本是否由實施者負擔?如由實施者負擔,則相關</p>	<p>1.申請須知表 2 為便於本案申請人理解之綜整性表格,另附錄一表 8-1 係「土地使用管制容許使用」,兩個表格所述內容並未相悖,且均適用於本案範圍。</p> <p>2.車專四、五之「法定停車位」係依本案土地使用分區管制要點第 18 條規定設置(詳附錄一 p.17);「額外增設供公眾使用之汽、</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復說明
	申請須知附錄一	<p>「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案車專四、五容許使用項目：</p> <p>4.車專四、五開發基地建築物除應依第 18 條規定附設停車空間，另應額外增設停車空間供公眾使用。增設停車位數量不得小於法定停車位總數之 0.4 倍(汽車及機車均分別計算)，所占空間不計入總樓地板面積。車專四、五額外增設停車位數量得視實際情形互相調配，總增設數量維持不變。</p>	<p>費用是否得納入共同負擔？</p> <p>3.上述附錄一之細部計畫土管規定所述，額外增設停車場空間不計入樓地板面積之規範，於後續申請建築執照審核時，是否符合建築技術規則相關規範？</p>	<p>機車格(公共停車格)」係指在法定停車位外，依本案土地使用分區管制要點第 2 條容許使用項目所規範設置(詳附錄一 p.50)。依本案申請須知開發規範及相關法令規定應設置之停車空間之興建成本均得納入共同負擔費用。</p> <p>3.本招商範圍所要求之免計容積部分，係屬都市計畫書另行規定之項目，依建築技術規則第 160 條規定辦理。</p>
6	申請須知 p.16	<p>申請須知 2.4.2 第 6 點</p> <p>6.本案基地範圍內建築車道出入口不得設置於站東路、站西路側。</p>	<p>後續若因計畫相關審查作業、周邊居民意見等，需配合修正車道出入口至站東路、站西路側，是否經市府同意即可設置？</p>	<p>依本案都市計畫之都市設計基準(詳參附錄一 p.56)，本案更新地區範圍內建築車道出入口不得設置於站東路、站西路側。</p>
7	申請須知 p.18	<p>申請須知 3.1 第 5 點</p> <p>5.實施者都市更新事業計畫及權利變換計畫經「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」審議通過核定發布實施，取得建造執照後申報開工前，應先取得本案基地範圍之都市更新相關審議核定函(包括但不限於申請都市更新所需之一切審議，如：都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、文化影響評估、公共藝術設置、樹木保護等文件書表圖說及附屬文件等)。</p>	<p>1.有關文化影響評估標的係指招商基地範圍內之建物嗎？</p> <p>2.若經文化影響評估確認有保存建物之需求，本案是否有協商機制？</p>	<p>1.申請須知第 3.1 條第 5 點為本府通案性規定，業規範實施者於取得建造執照後申報開工前，應取得本案基地範圍包含都市更新審議核定函等相關外部審議核定函。另本案 113 年 12 月 18 日公告發布更新計畫在案，招商基地範圍內建物應皆非文資。</p> <p>2.倘本案開挖動工期間，發現涉及文化資產保存法等相關法令之情事，依委託實施契約(草案)第 4 條規定，甲方將積極協助，並視實際情形，依契約相關規定處理。</p>
8	申請須知 p.21	<p>申請須知 3.1.4 第 4 點</p> <p>4.實施者應於委託實施契約簽訂之翌日起 30 日內完成「鑽探工作執行計畫書」送主辦機關審查，應自主辦機關同意「鑽探工作執行計畫書」之翌日起 60 日內完成地質調查及鑽探作業，並將「測量及鑑界成果報告書」(含相關開業之專業技師簽證)提送主辦機關備查。</p>	<p>考量地質調查及鑽探作業申請人尚需委外發包施作，若自簽約日起 30 日內完成，似有困難，建請辦理期限予以延長。</p>	<p>申請須知第 3.1.4 條第 5 點已規定(略以)，若因非可歸責於實施者之事由致未能於期限內完成，實施者得以書面敘明理由向主辦機關申請展延。</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復說明
9	申請須知 p.22	申請須知 3.1.6 除主辦機關另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物、地下管線、設施或遺留物品，應由實施者負責調查、拆除或依法遷移；遺留物品視同廢棄物，實施者亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由實施者自行負擔。如地上物、地下管線、設施或遺留物品為公用財物，主辦機關應協助實施者完成報廢程序。如點交後有被占用情形，實施者應負責排除之。	考量本案基地緊鄰高雄車站，地下設置捷運、火車等大眾運輸系統，有關地下管線之遷移，建議提供地下管線包括之範圍，而非全部地下管線。	1.申請須知第 3.1.6 條所指僅「基地範圍內」相關內容，實施者無需處理「基地範圍外」內容。 2.另依委託實施契約(草案)第 4 條規定，倘於辦理期間遇特殊情事，甲方將積極協助(如邀集相關單位召開工作會議確認)，並視實際情形，依契約相關規定處理。
10	申請須知 p.23	申請須知 3.1.7 第 7 點 實施者參考「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列工程造價時，應考量影響工程造價變動之因素，委託建築師或專業技師就「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表」中，有關營建費(含公益設施)(A2)之營建單價，參考市場因素提出「合理性分析報告書」，於公聽會及審議會時向相關單位說明...(略以)	1.全臺有訂定都市更新條例相關規定之縣市政府，為避免審議的困難，以及加速審議，大多是依各該縣市之建築物工程造價表進行提列，故無製作合理性分析報告書，爰此該條文所提之「合理性分析報告書」所需內容為何，其作業時間是否包含在簽約日翌日起 120 日內？ 2.如需委託建築師或專業技師，是否為前述二者可依法辦理簽證業務之範疇？ 3.前述該項委託費用是否可計入共同負擔費用？	1.「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」係作為本市通案性都更審議參酌使用，依該要項第二點備註 9，實施者本就應考量影響工程造價變動之因素，爰為訂定合理之營建單價；本案為公辦都更案，案內涉及不同法源依據之開發規範，須辦理各項營建單價(含公益設施)拆算分析，於公聽會及審議會時向相關單位說明，以落實行政技術分離原則，加速審議。
	委託實施契約 p.40	同委託實施契約 9.2 條		2.實施者得依公開評選文件規定，自行評估作業期程，惟最遲應於自辦公聽會前完成，以符合契約規定。 3.本工項屬估價、規劃等範疇，申請人可自行委託相關專業人員辦理之，並評估是否計入共同負擔費用。

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 釋疑回復說明
11	申請須知 p.24	申請須知 3.1.8 第 4 點 本基地範圍土地所有權人，如選擇領取更新後權利金者，應由實施者負擔。	1.請問土地所有權人係指全部的土地所有權人嗎？ 2.領取更新後權利金的繳付時間為何？一次繳付或分期繳付？ 3.更新後權利價金應由實施者負擔係指由實施者墊付後，並取得土地所有權人分回之房地嗎？	1.依申請須知第 1.3.5 條及委託實施契約(草案)第 1.4.3 條規定，本案「土地所有權人」為國營臺灣鐵路股份有限公司及高雄市。 2.依申請須知第 3.1.9 條第 2 點規定「...(略以)土地所有權人按應有之權利價值選擇分配更新後房地」。故本案權利變換原則以分回更新後房地，倘土地所有權人有涉及權利變換領取更新後權利金事宜，得於辦理選配作業時，逕依「都市更新權利變換實施辦法」相關規定辦理。 3.依都市更新權利變換實施辦法第 15 條規定，申請人所提「更新後權利金」即屬「土地所有權人應分配之權利價值」，將依權利變換作業方式辦理。
12	申請須知 p.24	申請須知 3.1.8 第 6 點 實施者應負擔自簽訂委託實施契約之日起至本案建築物開關完成並點交予土地所有權人前所生之所有相關費用。	實施者應負擔簽約日至點交日所有相關費用，其相關費用係指哪些項目？若是所有相關費用含括範圍不明確，申請人較難評估投資風險及所需投入資金。	1.申請須知第 3.1.8 條第 6 點規定為本府公辦都更案通案性規定，所稱之「相關費用」，申請人依所承攬之相關實績與辦理經驗，應可自行推估其相關投資金額。 2.倘於本案執行過程遇有不合理情形時，得循委託實施契約(草案)第 23 條爭議處理規定辦理。
13	申請須知 p.25	申請須知 3.1.8 第 7~13 點 7.除委託實施契約另有約定外，前項之相關與衍生費用，其符合都市更新主管機關規定之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」者，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。惟實施者所出具之共同負擔比率承諾書所載比率低於前開核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載比率者，則以共同負擔比率承諾書所載比率為準。 8.本案基地範圍內所需水、電、	依申請須知 3.1.8 第 7 點規定，於第 7 點前提及之費用，得提列共同負擔，惟第 7 點後之項目，例如接管費、管線遷移費、公共基金提列等，未載明是否可提列共同負擔費用，請問是否仍可提列呢？	請逕依都市更新條例、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 釋疑回復說明
		<p>天然氣、電信及通訊之申請，由實施者洽請相關事業單位辦理，申請費用由實施者負擔。</p> <p>9.本案基地於實施者負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，實施者應自行負責查證及依法遷移，相關衍生費用由實施者負擔。</p> <p>10.實施者應按主辦機關需求，依公寓大廈管理條例規定協助成立管理委員會，並依「公寓大廈管理條例」第 18 條第 1 項 1 款規定負擔公寓大廈管理條例公共基金。</p> <p>11.實施者依本條規定所應負擔之費用，皆應由實施者設立之信託專戶支付。但實施者於信託專戶成立前有支付本條相關費用之必要者，不在此限。</p> <p>12.除委託實施契約另有約定外，建築物完成點交並完成產權登記後之維護管理費用由建築物所有權人負擔。</p> <p>13.實施者如申請容積獎勵涉及應繳交保證金者，實施者應自行負擔保證金及其他一切所需費用。</p>		
14	申請須知 P.26	<p>申請須知 3.1.8 第 16 點 倘本案申請人有額外承諾及回饋事項，所衍生之費用不得列入共同負擔費用。</p>	<p>若申請人所提出之回饋事項，無法單獨拆算費用，是否仍不得列入共同負擔費用呢？例如招標文件規定綠建築銀級，申請人升級至黃金級，惟其升級之造價無法單獨拆分。</p>	<p>1.依申請須知第 3.1.8 條第 16 點規定，只要是本案公開評選文件及相關法令規定外之申請人額外承諾及回饋事項，皆不得列入共同負擔費用。</p> <p>2.以所提「綠建築銀級提升為黃金級」為例，如申請人提出提升建材等級、建築標章等級...等項之額外承諾事項，應先自行將額外增加之費用明細條列清楚，並應併入建築工程造價之「合理性分析報告書」內容說明。</p>

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 釋疑回復說明
15	申請須知 P.26	申請須知 3.1.8 第 19 點： 19.行政作業費用： (1) 實施者應依下列規定分期繳交「行政作業費用」予主辦機關，其金額以都市更新事業計畫核定版所提列「車站專用區四及車站專用區五」街廓之「更新後土地及建築物重建費」之 3% 計算(金額無條件進位取至百萬元整)，並於各階段規定期限內以現金或匯款繳交各期款項予高雄市政府都市發展局指定專戶，並得自車站專用區四及車站專用區五街廓土地所有權人(國營臺灣鐵路股份有限公司)領回之權利價值部分抵扣。惟乙方繳納後不得以任何理由請求退還。	1.有關行政作業費用係自國營臺灣鐵路股份有限公司領回之權利價值部分抵扣，其實際執行方式為？ 2.第 1 期行政作業費用繳納時間係於實施契約簽約前，若有溢繳，是否會歸還給申請人？	1.實際執行方式，實施者應可逕依本案申請須知、委託實施契約及都市更新條例相關規定辦理，載明於本案權利變換計畫。 2.依本案預估興建規模應不至於發生免繳納第 2 期行政作業費之情形；另針對行政作業費繳納數額、方式等內容，請逕參閱申請須知及委託實施契約(草案)相關說明。
16	申請須知 P.28	申請須知 3.1.9 第 7 點 倘實施者於本案權利變換計畫核定後，為落實整體經營管理構想，欲買回土地所有權人選擇分配更新後房地，得向甲方提出市價買回方案。	請問市價買回方案，其市價該如何認定？	實施者(乙方)本案事權計畫核定後如欲以市價向甲方申請買回，係屬本案委託實施契約外之情事，實施者可依此向甲方提出申請，說明其整體經營管理構想，續由雙方另案協商辦理之。
17	申請須知 P.32	申請須知 3.3.3 「內政部警政署鐵路警察局辦公廳舍」空間需求說明 (2) 需求面積：依申請須知第 2.4.2 條第 1 項說明，實施者應於「車站專用區四」街廓設置「鐵路警察局」使用空間，其專有使用部分應達樓地板面積 2,000 平方公尺	1.本案依申請須知要求興建之內政部警政署鐵路警察局辦公廳舍，其興建費用是否得納入共同負擔？ 2.依本案細部計畫土地使用管制，於「車站專用區四」街廓設置「鐵路警察局」(2,000 平方公尺)使用空間得不計入容積總樓地板面積，超過 2000 平方公尺的部分是否需計算容積？另於後續申請建築執照審核時，是否符合建築技術規則相關容積檢討規範？	1.本案「內政部警政署鐵路警察局辦公廳舍」空間需求，係屬於都市計畫土管規定應辦事項，其興建費用得納入共同負擔提列之。 2.超過 2,000 平方公尺部分，即非屬免計容積範圍，應依建築管理等相關法令規定辦理。
	本案細部計畫 P.50	本案細部計畫土地使用管制第 4 條_車站專用區四、五容許使用項目 3. 車站專用區四、五原屬鐵路警察局使用之面積，依現有合法建築物使用執照登載之總樓地板面積之兩倍取整數，共計 2,000 平方公尺，納入車專四使用，得不計入容積總樓地板面積。		

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復說明
18	申請須知 P.32	3.1.2 第 2 點 本案適用「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」(申請須知附錄三),實施者應於委託實施契約簽訂之翌日起 3 年內取得全部建物之建造執照。如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延誤取得建造執照時,實施者應於事件發生後之翌日起 15 日內以書面通知主辦機關,並於事件『原因消滅』後之翌日起 30 日內檢具事證,儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程延期,主辦機關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土地所有權人(管理機關),展延時間最長為 1 年,並以 1 次為限。若符合委託實施契約第 20 條之不可抗力與除外情節者,不在此限。	因本案涉及應設置機關所需之公益設施及鐵路警察局辦公廳舍,前述兩者皆需待各使用機關確認後才能定案本案整體建築設計規劃,非實施者可掌控時程,是否應待機關確認其所需空間方案後,方始起算取得建照時程?	1.「內政部警政署鐵路警察局辦公廳舍」及「高雄市警察辦公廳舍」空間需求皆以初步釐清並載明於公開評選文件附錄八及九,申請人應可據此擬具本案規劃設計方案。 2.另依申請須知第 3.3.2 條第 4 點及第 3.3.3 條第 4 點規定,後續將由「主辦機關」會同實施者主動邀集相關單位共商確認,且依申請須知第 3.1.2 條第 2 點規定,亦訂有非可歸責於實施者事由之展延機制。爰目前公開評選文件規範要求之期程應屬合理。
	委託實施契約 p.12	5.1.6 第 2 點 本案適用「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」(申請須知附錄三),乙方應於本契約簽訂之翌日起 3 年內取得全部建物之建造執照。...(略以)		
19	委託實施契約 p.12	5.1.6 第 4 點 (略以)必要時,乙方得向甲方申請展延,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土地所有權人(管理機關),展延時間不得超過 60 日,並以 2 次為限。	請問「展延時間不得超過 60 日,並以 2 次為限」之規定,係指乙方每次申請展延時間不得超過 60 日,並以申請 2 次為限(合計展延時間不得超過 120 日)?	委託實施契約(草案)第 5.1.6 條第 4 點所述「展延時間不得超過 60 日,並以 2 次為限」係指各次累計申請之展延時間不得超過 60 日。
20	委託實施契約 p.13	5.1.6 第 6 點 (略以)必要時,乙方得以書面敘明理由申請甲方同意展延,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土地所有權人(管理機關),展延時間最長為 90 日,並以 3 次為限。	請問「展延時間最長為 90 日,並以 3 次為限」之規定,係指乙方每次申請展延時間不得超過 90 日,並以申請 3 次為限(合計展延時間不得超過 270 日)?	委託實施契約(草案)第 5.1.6 條第 6 點所述「展延時間最長為 90 日,並以 3 次為限」係指各次累計申請之展延時間不得超過 90 日。
21	委託實施契約 p.35、36	-	委託實施契約第 7 章內容有缺漏,無委託實施契約 P.35、36 頁。	本案申購之公開評選文件光碟因檔案錯誤,致委託實施契約草案第 6.4.11 條及第 7 條部分內容缺頁,業已重新製作修正光碟寄送已領標者,為確保廠商公平競爭,將另補充公告

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 釋疑回復說明
22	委託實施 契約 p.42	10.1 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施前及後，甲方或土地所有權人(管理機關)若欲辦理變更設計，乙方不得拒絕，其相關費用由乙方負擔	該條文規範「本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施前及『後』...」，與第10.2條所規範之時間似有重複，如有該情事發生，則適用條文為何？	說明。 1.委託實施契約(草案)第10.1條規定，本案事權計畫核定發布實施前及後，甲方或土地所有權人(管理機關)若欲辦理變更設計，乙方不得拒絕，其相關費用由乙方負擔。屬原則性規定。 2.其中針對「本案事業計畫核定發布實施後至一樓底板完成前，甲方或土地所有權人(管理機關)欲辦理變更設計」情形，特於委託實施契約(草案)第10.2條規定，其作業流程機制，並明訂以一次為限。契約第10.1、10.2條規定並未相悖。
23	委託實施 契約 p.42	10.2 本案都市更新事業計畫核定發布實施後至一樓底板完成前，甲方或土地所有權人(管理機關)若欲辦理變更設計(含建材、設備或室內格局之變更)，應儘速通知乙方，由乙方提供甲方工程變更單，提出變更者、甲方及乙方於該工程變更單上用印，乙方應同意配合辦理，惟以一次為限，且應符合建管法令規定，其相關費用由提出乙方負擔。... (略以)	如變更設計係由甲方或土地所有權人(管理機關)提出，則相關費用應該係由提出一方負擔，僅由乙方負擔顯不合理，建議本條文應將負擔權責合理，酌予調整內容。	1.依委託實施契約(草案)第10.1條規定，因甲方或土地所有權人(管理機關)欲辦理變更設計，須由乙方負擔之相關費用，係指事業及權變計畫核定前(審議期間)及核定後，因變更設計衍生之變更事業及權利變換計畫書費用。而其實際之變更設計所影響之權利變換計畫權值分配等內容，仍須由甲、乙雙方及土地所有權人(管理機關)協商同意。 2.依委託實施契約(草案)第10.2條規定，針對「本案事業計畫核定發布實施後至一樓底板完成前，甲方或土地所有權人(管理機關)欲辦理變更設計」情形，特於本條規定，其作業流程機制，並明訂以一次為限。
24	委託實施 契約 p.45	12.2.7 除上述事項外應包含信託財產運用及信託財產返還、信託財產目錄及收支報告、信託契約之受益人、停工通知、未完工程之協助處理及續建完工及續建完工、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記等。	針對信託契約內容，實務上無法包含續建「完工」，請協助釐清後續乙方該如何執行？	一般都市更新事業之信託契約應包含未完工程之處理機制。

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 釋疑回復說明
25	委託實施 契約 p.46、47	13.2 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案基地依本契約第16條完成點交後30日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：...（略以）	依第13.2條規定，相關保險應投保至本案完成點交後，惟在實務上在工程完工後保險公司原則上不再承保相關營造工程險，實務執行具有困難。請再釐清相關保險的投保期間規範該如何執行？	一般工程點交完成後可能尚有部分行政程序需完成，故保險期日應配合為點交後30日止，並無違背一般保險業規定。
26	其他	-	有關第四種商業區面前道路認定，是否為站東路加上廣場用地寬度？	有關面前道路之認定，可循建築技術規則第二章一般設計通則之第一節建築基地、第三節建築物高度等及高雄市建築管理自治條例等相關規定辦理；另提醒本案基地範圍內建築車道出入口不得設置於站東路、站西路側。