

「高雄市鳥松區山水段運動休閒專用區土地都市更新事業公開評選實施者案」 疑義澄清及補充說明

壹、辦理依據：本案依據申請須知第 6.7.1 條及 114 年 10 月 8 日高市府都發更字第 11435210500 號函，於民國 114 年 11 月 3 日申請釋疑截止，主辦機關依據申請須知第 6.7.2 條規定，就申請人提出之請求釋疑事項以書面統一回復，若涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關應另行公告，視為招商文件之一部分。

貳、主辦機關釋疑回復說明：

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
1	申請須知第9頁	申請須知1.5.4 都市設計準則 本計畫之都市設計應依「擬定澄清湖特定區計畫（配合澄清湖運動休閒園區及捷運黃線Y3 站建設計畫）細部計畫（第二階段）案（草案）」（高雄市都市計畫委員會114年4月29日第130次會議審定版）及「高雄市政府都市設計審查規範」規定辦理。	「擬定澄清湖特定區計畫(配合澄清湖運動休閒園區及捷運黃線Y3站建設計畫)細部計畫(第二階段)案(草案)」(高雄市都市計畫委員會114年4月29日第130次會議審定版)。請說明預計公告時程。	本案業已完成都市計畫主、細計審議通過，配合內政部都市計畫委員會第1069次會議決議（詳招商文件附錄一之第8-1頁），本案經實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再辦理都市計畫公告發布實施作業。有關本案都市設計準則，申請人得先參酌本案招商文件附錄一之「擬定澄清湖特定區計畫（配合澄清湖運動休閒園區及捷運黃線Y3站建設計畫）細部計畫（第一階段）案(114年8月15日高市府都發更字第11433981201號公告)」，後	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
				續本案都市計畫（第二階段）仍以正式公告發布實施為準。	
2	申請須知第12頁	申請須知 3.2.3 本案建築配置及相關設計圖說經主辦機關同意後，實施者應於接獲主辦機關通知之次日起90日內，依都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第6款至第17款規定應表明事項，擬具權利變換計畫相關內容及檢附估價報告提送主辦機關。如主辦機關認有必要時，得就實施者所提估價報告書委託其他專業估價者或專業團體（如高雄市不動產估價師公會）協審，協審所需費用由實施者負擔且不得納入共同負擔。	一、實施者已依「都市更新條例」與土地所有權人協調共同指定3家不動產估價師事務所辦理權利變換查估權利價值，並負擔其費用(納入共同負擔成本)。 二、估價師皆為公正第三方，若土地所有權人對價格有所疑義，可就估價結果自行委任參考，將其所需費用轉嫁於實施者，顯失公平。	依都市更新條例及「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」規定，3家專業估價者查估費用可納入共同負擔費用，協審費用非提列項目，則不納入；且協審制度在於保障公共利益及相關權利人權益，並非屬個別意見而為，實務執行上，仍先以機關審議為原則，倘經審議認有必要時，主辦機關得委託其他專業估價者或專業團體協審，以確保估價結果之客觀性及合理性。	-
3	申請須知第13頁 契約第5頁	申請須知3.2.4 前條 3.2.3 條經主辦機關同意後，實施者應於接獲主辦機關通知之次日起 90 日內，依規定通知土地	一、依都市更新建築容積獎勵辦法部分條文修正草案總說明第七條之一，都市更新事業計畫範圍內	一、未來實施者報核都市更新事業計畫及權利變換計畫時，仍應適用相關法令。	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>及合法建築物所有權人辦理選配作業、辦理自辦公聽會，並將都市更新事業計畫及權利變換計畫草案經主辦機關同意後提送都市更新主管機關申請報核。</p> <p>委託實施契約(草案)3.1.1.4 前條3.1.1.3 條經甲方同意後，乙方應於接獲甲方通知之次日起90日內，依規定通知土地及合法建築物所有權人辦理選配作業、辦理自辦公聽會，並將都市更新事業計畫及權利變換計畫草案經主辦機關同意後提送都市更新主管機關申請報核。</p>	<p>公有土地面積達一千六百五十平方公尺以上，且面積比率達都市更新事業計畫範圍百分之五十以上者，應申請基準容積百分之五以上之社會住宅。</p> <p>二、主辦機關應確保實施者權益，建議調整時程，同意實施者於簽約後先行辦理報核，以確定依循法令之版本，待市府核定草案後，再行續辦。</p>	<p>二、民國114年2月7日預告修正之「都市更新建築容積獎勵辦法」部分條文修正草案尚未公告發布，有關該草案新增之第七條之一，依該草案第21條「本辦法中華民國○年○月○日修正發布第七條之一，自發布日起一年後施行」，亦非規劃於該草案公告後立即施行，以降低對目前已公告案件之影響（參該條修正理由）。</p> <p>三、惟履約階段如嗣後因法規或政策變更，對本案契約執行造成重大影響，屆時再視實際情形考量是否得依委託實施契約(草案)第20條或第23條等相關約</p>	

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
				定辦理。	
4	申請須知 第14頁 契約 第7頁	<p>申請須知3.2.11 實施者應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成(囑託登記完成)之次日起6個月內,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。</p> <p>申請須知3.2.14、委託實施契約(草案)3.3.4 實施者應負責興闢東高雄都市更新知識教育訓練中心(主建物面積至少500坪)之公益性設施,並就下列說明進行規劃設計。</p>	<p>一、會計師簽證之財務報告是否為一年內之簽證財務報告。</p> <p>二、東高雄都市更新知識教育訓練中心交屋介面及相關標準為何?</p>	<p>一、本條所稱財務報告係指依都市更新條例第78條及都市更新作業手冊第九章第四節之「都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則」編製,並經會計師簽證。</p> <p>二、有關東高雄都市更新知識教育訓練中心依申請須知第3.2.14條、委託實施契約(草案)第3.3.4條規定,所有權應登記予高雄市,並以獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次及登記公共設施共同持分登記作業。其交屋介面及程序得依委託實施契約(草案)第16條辦理。</p>	-
5	申請須知	申請須知3.2.15.1、委託實施契	一、公(附)用地確切應開闢	一、依據「擬定澄清湖特定	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
	第14頁 契約 第8頁	約(草案)3.3.5.1 實施者應協助開闢都市計畫變更負擔回饋之公(附)用地(詳圖5), 本項費用得提列共同負擔。並應於建築主管機關核定本案之申報開工日之次日起6年內,完成公(附)用地之興闢及驗收。	之面積數據為何? 二、興闢權責是否涵蓋工程設計與施工?	區計畫(配合澄清湖運動休閒園區及捷運黃線Y3站建設計畫)細部計畫(第一階段)案(114年8月15日高市府都發更字第11433981201號公告),公(附)用地面積約1.55公頃(土地權屬清冊詳釋疑回復附件一所示)。本案仍須依地政機關實際登記面積為準。 二、公(附)用地之興闢包含工程設計與施工,並經主管機關同意後辦理。	
6	申請須知 第14頁 契約 第8頁	申請須知3.2.15.2、委託實施契約(草案)3.3.5.2 實施者應依據本案細部計畫之土地使用分區管制要點規定,留設至少8公尺寬之通路供通行使用,留設之通路應連接已開闢計畫道路供運動休閒專用區指定建築線使用,本項費用得提列共同負擔。	按<圖5>所示,本案留設8米寬之道路位於基地東側公(附)用地內,其北側外皆公園路段劃分顯示位於球場用地內,是否包含北側路段?	本案留設8米寬之道路位置係依循細部計畫之指導,包含位於體育場用地上之北側路段(詳招商文件附錄一細部計畫圖6-6-2所示)。若有其他設置通路較佳方式者,需提都設會審議同意始得調整。另考量體育場用地	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
				既有建物（澄清湖棒球場）外部空間串連亦影響申請人建築規劃設計，本次釋疑回覆補充公告棒球場使用執照詳釋疑回復附件二所示。	
7	申請須知 第15頁 契約 第8頁	申請須知3.2.15.3、委託實施契約(草案)3.3.5.3 實施者應依據本案細部計畫之都市設計基準規定，留設人行立體連通系統（通行寬度至少10公尺），串連包含但不限捷運車站出入口至高雄市澄清湖棒球場，並應符合緊急逃生及防火時效設施區劃等規定，且須配合捷運營運時間供公眾通行，其造型、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委員會審議通過，並於取得使用執照後捐贈予高雄市，未來交由指定機關管理，本項費用得提列共同負擔。若實際興建費用超出前述共	一、是否有與各建物銜接方式之具體要求？人行立體通道系統後續維護管理權責為何？ 二、按<圖6>所示，協助維護基地兩側之公園用地與開闢後之公(附)用地、具體公園用地面積為何？是否涵蓋Y4捷運出口？	一、本案人行立體連通系統相關設置則依細部計畫之都市設計準則規範辦理。其於取得使用執照後捐贈予高雄市，未來交由指定機關進行後續維護管理。 二、依據「擬定澄清湖特定區計畫（配合澄清湖運動休閒園區及捷運黃線Y3站建設計畫）細部計畫(第一階段)案(114年8月15日高市府都發更字第11433981201號公告)’,本案申請須知圖6，須協助維護基地西側之	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>同負擔提列金額，超出部分應由最優申請人自行負擔，不得要求變更申請人於申請階段承諾共同負擔比</p> <p>申請須知3.2.15.4、委託實施契約(草案)3.3.5.4</p> <p>實施者應協助維護本基地西側之公園用地與開闢後之公（附）用地（詳圖6），其維護管理期間與高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理契約（草案）所載租賃期間相同。本項費用不得提列共同負擔。</p>		<p>公園用地與開闢後之公（附）用地，其面積合計約3.72公頃（土地權屬清冊詳釋疑回復附件所示）。仍須依地政機關實際登記面積為準。另因捷運黃線Y4站出入口尚未設置，如於本案實施者維護管理期間，有非屬原維護管理事項，主辦機關另案辦理。</p>	
8	<p>申請須知 第15頁 契約 第8頁</p>	<p>申請須知3.2.16、委託實施契約(草案)3.3.6</p> <p>實施者應承諾捐贈高雄市澄清湖棒球場外野計分大螢幕，其設備規格（詳附件23）需經高雄市政府運動發展局同意後辦理；或承諾捐贈經費1億元予高雄市政府運動發展局自行辦理。本項費用不得提列共同負擔。</p>	<p>一、是否可由非實施者進行捐贈，如實際營運方？</p> <p>二、運動體能健康設施空間交屋介面及相關標準為何？</p>	<p>一、因本項承諾捐贈為委託實施契約之義務，實際營運方非契約當事人，故仍應由實施者捐贈。</p> <p>二、有關運動體能健康設施空間之交屋介面及程序依委託實施契約(草案)第16條辦理。</p>	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		申請須知3.2.17、委託實施契約(草案)3.3.7 實施者應規劃運動體能健康設施空間（主建物面積至少1,200坪，包含但不限健身房、瑜珈/韻律教室、親子體適能、桌球區等），由高雄市政府依更新後價值分回，以強化本案運動服務功能。			
9	申請須知第17頁	申請須知3.3.1 除本案委託實施契約另有約定外，實施者應自行籌集與負擔依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐、管理費用、土地鑑界費用以及其他相關費用。	備標費用是否可納入共同負擔比例？	備標費用係屬投標廠商自行參與招標競爭所生之成本，非屬更新事業計畫執行所必須，且非屬依「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」可提列項目，故不得納入共同負擔費用範疇，應由實施者自行負擔。	-
10	申請須知第19頁契約第7頁	申請須知3.5.2 實施者應協助拆除高雄市山水段792、793、793-1、793-2建號等4筆建物，依「高雄市都市更新	實施者於拆除作業及土地開發進行中，就建物、工作物及地上物、定著物、改良物、設施、設備及植栽...等，應得自	有關拆除作業相關事宜，實施者應依本案申請須知第3.5條及委託實施契約(草案)第3.2.2條規定辦理。如	-

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」計算合法建築物拆遷補償費，由實施者委託專業估價者查估後評定，提列共同負擔費用。</p> <p>委託實施契約(草案)3.2.2.2 乙方應協助拆除高雄市山水段792、793、793-1、793-2 建號等4 筆建物，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」計算合法建築物拆遷補償費，由實施者委託專業估價者查估後評定，並納入共同負擔費用。</p>	<p>行決定拆除、遷移及騰空作業，若有涉及到相關法令規定，應由土地所有權人協助排除。</p>	<p>實施者有相關協助事項之請求，主辦機關本於雙方互信互助精神竭力辦理，但不擔保協助事項必然成就，實施者不得因協助事項未能成就而對主辦機關主張減免責任或為其他任何主張。</p>	
11	<p>申請須知 第20頁、 契約 第11頁</p>	<p>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，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。</p> <p>契約3.4.9</p>	<p>依稅法相關規定，土地所有權人為地價稅納稅義務人，市府至本案興建完成前，仍為所有權人，故建議依稅法規定相關稅費(包含但不限於地價稅)仍應由納稅義務人(土地所有權人)支付。</p>	<p>有關相關稅賦於更新期間得依都市更新條例第67條辦理相關稅賦減免。惟依委託實施契約(草案)第3.4.9條規定，本案建物興建完成並點交予土地管理權人及所有權人前所生之所有相關費用，仍應由實施者負擔。</p>	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		乙方應負擔自簽訂本契約之日起至本案建物興建完成並點交予土地管理權人及所有權人前所生之所有相關費用。			
12	申請須知第20頁	申請須知4.2 本案委託實施契約簽訂之次日起至本基地完成交付予實施者期間，主辦機關同意協助實施者依據都市更新條例第41條規定進入本基地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業，但相關費用由實施者負擔。	本案基地範圍尚未分割，應於取得最優申請人後即得辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必需之作業，以減少全案開發之影響。	有關辦理本案勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必需之作業，主辦機關本於雙方互信互助精神竭力辦理，原則上可配合最優申請人所提作業需求，惟仍須請最優申請人出具相關作業所需申請文件經主辦機關同意後辦理。	-
13	申請須知第22、23頁	申請須知 5.3.1實收資本額 5.3.1.1 單一公司申請人：實收資本額應達新臺幣13億元（含）以上。 5.3.1.2 合作聯盟申請人：領銜公司之實收資本額應達新臺幣7億元整以上，且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣13億元	第5.3.1點「實收資本額」之定義，爰請釋明申請人實收資本額之認定標準，究係以（一）經會計師查核簽證財務報告之資產負債表「股本」項下科目金額（包括普通股股本、特別股股本及預收股本等）；（二）或以主管機關核准之公司設立或變更登記表所載「實	一、本案實收資本額應依公司登記主管機關所核發之公司設立（變更）登記事項表抄錄本上所登載之實收資本額為準。且其申請日期需依申請須知第6.1.2.2.1條規定，申請人應提出於本案公告日後核發之最新	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>整。合作聯盟之成員如為外國公司之在臺分公司者，應以中華民國登記之營運資金為準。</p>	<p>收資本額」為審核依據？倘若以前款第（一）項財務報告所載股本為依據，請釋明係以申請截止日最近年度抑或最近一期經會計師查核簽證之財務報告為準；若係以前款第（二）項主管機關登記事項為依據，其時間基準點又應如何認定，係指截止投標日前已完成變更登記者？或其他期間之限制？</p>	<p>公司設立（變更）登記事項表抄錄本影本。 二、另申請人於投標截止日提出之最新公司設立（變更）登記事項表抄錄本所載之實收資本額應達新臺幣 13 億元（含）以上。</p>	
14	<p>申請須知 第26、33、 34頁</p>	<p>申請須知6.1.2.2.3 本案申請人如為保險業者，應依保險法相關規定取得主管機關金融監督管理委員會核准並檢具主管機關核准文件或函文之證明影本。如於申請截止前不及提出核准文件，申請人至少應提出於本案公告後已向主管機關金融監督管理委員會申請核准之公文暨收件之證明，且如獲選為最優申請人，至遲應於簽訂實施契約前取</p>	<p>一、依申請須知第6.1.2.2.3規定，保險業得投標前出具向主管機關金融監督管理委員會申請核准之公文暨收件之證明，並於簽訂投資契約前，承諾取得主管機關同意。此條係為完備保險業之最優申請人資格限制。 二、保險業者在獲選為最優申請人或次優申請人取</p>	<p>一、申請須知第6.1.2.2.3條、第8.4.4條均已規定保險業或其他受法定營業範圍或投資範圍限制之公司應於簽約前取得該管主管機關之核准。本案亦理解相關核准程序所需時間非申請人可掌控範圍，爰此於申請須知第8.5.1條除有規範簽約</p>	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>得核准。</p> <p>申請須知6.3.3.1.1</p> <p>除本須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲評選會評選為最優申請人及次優申請人之申請人，或主辦機關不繼續進行本案評選作業時，由主辦機關另行函知申請人於收受通知之次日起7日內洽辦領回無息退還之申請保證金作業。</p> <p>申請須知6.3.3.1.1</p> <p>申請保證金之沒收申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳。其經主辦機關於綜合評選評決最優或次優申請人前發現者，不得成為最優或次優申請人；於綜合評選評決最優或次優申請人後發現者，應取消該申請人簽約資格。</p> <p>申請須知8.2.1</p>	<p>得遞補資格後，如於簽訂投資契約時不及取得主管機關同意時，應屬不可歸責於保險業者之情事。此時，保險業應得依6.3.3.1.1條資格審查不合格規定辦理申請保證金發還作業，而非依6.3.4.7申請人經評定為最優申請人放棄資格，或次優申請人不接受遞承者，或是6.3.4其他各款情事，而得沒收申請保證金。請予以釋疑。</p> <p>三、考量主管機關金融監督管理委員會審閱申請案件時程較長，建議於第6.1.2.2.3條句末增加「惟保險業得申請展延一個月，以申請兩次為限」之例外規定。</p> <p>四、第8.2.1條之「完成議約」</p>	<p>期限外，亦有展延機制，必要時實施者得以書面敘明理由經主辦機關同意後展延。惟簽約前應取得目的主管機關核准為申請人應自行評估之風險，故如簽約前未獲准或期限屆至仍未取得核准者，仍應沒收申請保證金。</p> <p>二、第8.2.1條之「完成議約」不等同第6.1.2.2.3條之「簽訂實施契約」。</p>	

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>最優申請人應於主辦機關通知為最優申請人發文日（或次優申請人取得遞補資格為最優申請人）發文日之次日起30日內與主辦機關完成委託實施契約之議約作業。雙方如未能於期限內完成議約，主辦機關得展延議約期限；展延期間最長不得超過通知為最優申請人發文日之次日起90日。</p>	<p>是否等同第6.1.2.2.3條之「簽訂實施契約」？</p>		
15	<p>申請須知 第27、28頁</p>	<p>申請須知6.1.3 財務能力資格證明文件：單一公司申請人及其指定合併計算本須知第5.4.1條專業技術能力資格之協力廠商（如無則免）、合作聯盟申請人之各成員應提出前一會計年度（113年）經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表；公司設立未滿一會計年度之公司，應提送自公司設立至本案公告當日時，經中華民國合格會計師查核簽證全部財務報告及其所附報表。</p>	<p>一、第6.1.3點財務能力資格證明文件申請人應提供前一會計年度（113年）經會計師查核簽證之財務報告。但若截止投標日前已完成114年度經會計師查核簽證之財務報告者，是以前一會計年度（113年）經會計師查核簽證之財務報告或最近一年度（114年）經會計師查核簽證之財務報告為審核依據？</p>	<p>一、本案財務報表以提供113年或最近一年度經會計師查核簽證之財務報告為原則，考量本案招標截止日至115年2月25日，涉及跨年度，若申請人可提供114年經會計師查核簽證之財務報告亦可認列。 二、本案財務能力資格證明文件皆為請申請人提供前一會計年度（113年）或最近一年</p>	<p>申請須知 第6.1.3條： 財務能力資格證明文件：單一公司申請人及其指定合併計算本須知第5.4.1條專業技術能力資格之協力廠商（如無則免）、合作聯盟申請人之各成員應提出前一會計年度（113年）<u>或最近一年度</u>經中華民國合格會計師查核簽證之全部</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
			<p>二、第6.1.3點財務能力資格證明文件申請人應提供前一會計年度（113年）經會計師查核簽證之財務報告與第5.3點財務能力資格之第5.3.2點，申請人應提供前一會計年度（113年）或最近一年度經會計師查核簽證之財務報告似乎不一致。</p>	<p>度經會計師查核簽證之財務報告為審核依據。為使條文明確，本次釋疑回復補充公告修正申請須知第6.1.3條。</p>	<p>財務報告及其所附報表；公司設立未滿一會計年度之公司，應提送自公司設立至本案公告當日時，經中華民國合格會計師查核簽證全部財務報告及其所附報表。</p>
16	申請須知第34頁	<p>申請須知6.3.4 申請保證金之沒收申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳。其經主辦機關於綜合評選評決最優或次優申請人前發現者，不得成為最優或次優申請人；於綜合評選評決最優或次優申請人後發現者，應取消該申請人簽約資格。 申請須知6.3.4.7 申請人經評定為最優申請人放棄</p>	<p>一、次優申請人若因無法同意最優申請人所提出之共同負擔比率而拒絕遞承者，依第6.3.4.7條將被沒收申請保證金，恐令申請人難以掌控風險。建議將因共負比率而沒收申請保證金之條件訂一定合理範圍。 二、保險業若因未取得主管機關金融監督管理委員會核准，基於監理要求而</p>	<p>一、有關申請須知第8.7.1條，考量本案係採綜合評選，次優申請人業已提出合宜方案及其承諾條件，並經評選委員確認後而評定為次優申請人，故參採其他市府公辦都更案件及考量實務合理性及可行性，以次優所請人所提申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件辦理簽約。</p>	<p>申請須知第8.7.1條： 「次優申請人於接獲遞補<u>為最優申請人之通知後依第8.2.2條與主辦機關完成議約者</u>，視為同意以次優申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，以及同意最優申請人所提出之共同</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>資格，或次優申請人不接受遞承者。</p> <p>申請須知8.7.1</p> <p>次優申請人於接獲遞補之通知後，其於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金者，視為同意以次優申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，以及同意最優申請人所提出之共同負擔比率，而取得遞補資格，次優申請人應修訂其「都市更新事業計畫建議書」為「都市更新事業執行計畫書草案」，並提送主辦機關同意後，比照本須知第8條，由次優申請人與主辦機關完成簽約。</p>	<p>放棄最優申請人或次優申請人資格者，建議排除於沒收申請保證金之態樣。</p> <p>三、綜上，建議修改第6.3.4.7條文字為：「申請人經評定為最優申請人放棄資格，或次優申請人不接受遞承者。惟保險業未取得主管機關金融監督管理委員會核准，而放棄資格最優申請人或次優申請人資格者；或次優申請人因最優申請人所提出之共同負擔比率超過次優申請人申請時所提出之共同負擔比率5%以上而不接受遞承者，不在此限。」</p>	<p>為使條文明確，本次釋疑回復補充公告修正申請須知第8.7.1條。</p> <p>二、申請須知第8.7.1條本次補充公告已修正，故有關「次優申請人若因無法同意最優申請人所提出之共同負擔比率而拒絕遞承者」已不存在，故第6.3.4.7條維持原條文。</p> <p>三、申請須知第6.1.2.2.3條、第8.4.4條均以規定保險業或其他受法定營業範圍或投資範圍限制之公司應於簽約前取得該管主管機關之核准，此為申請人應自行評估之風險，如簽約前因該管主管機關不予核准或因此未於簽約期限前與主辦機</p>	<p>負擔比率，而取得遞補資格，次優申請人應修訂其「都市更新事業計畫建議書」為「都市更新事業執行計畫書草案」，並提送主辦機關同意後，比照本須知第8條，由次優申請人與主辦機關完成簽約。」</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
				關簽約者，依申請須知第6.3.4.10沒收申請保證金。	
17	申請須知第34頁	<p>申請須知6.3.3.1.3 次優申請人：於最優申請人完成簽約程序後，無息發還申請保證金。如次優申請人取得遞補資格者，於繳交履約保證金並完成簽約程序後，無息發還申請保證金。但以申請保證金轉為履約保證金之一部分者，不在此限。</p> <p>申請須知8.7.1 次優申請人於接獲遞補之通知後，其於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金者，視為同意以次優申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，以及同意最優申請人所提出之共同負擔比率，而取得遞補資格，次優申請人應修訂其「都市更新事業計畫建議書」為「都市更新事業執行計畫書草</p>	次優申請人可能於最優申請人完成簽約程序前即取得遞補資格，亦即申請保證金可能尚未退還，若以次優申請人於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金者視為同意遞補，是否程序上有扞格？	因本申請須知第6.3.3.1.3條已規定次優申請人之申請保證金係於最優申請人完成簽約程序後始發還。為使條文明確，本次釋疑回復補充公告修正申請須知第8.7.1條。	<p>申請須知第8.7.1條： 「次優申請人於接獲遞補<u>為最優申請人</u>之通知後<u>依第8.2.2條與主辦機關完成議約者</u>，視為同意以次優申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，以及同意最優申請人所提出之共同負擔比率，而取得遞補資格，次優申請人應修訂其「都市更新事業計畫建議書」為「都市更新事業執行計畫書草案」，並提送主辦機關同意後，比</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		案」，並提送主辦機關同意後，比照本須知第8條，由次優申請人與主辦機關完成簽約			照本須知第8條，由次優申請人與主辦機關完成簽約。」
18	申請須知第30頁	申請須知6.2.1.7 整體開發構想	全案建蔽率是否可納入兩側之公園與公(附)用地。	本案都市更新實施範圍為運動休閒專用區，後續建築規劃設計僅能以該範圍進行建蔽率等相關檢討。	-
19	申請須知第39頁 契約第29頁	申請須知8.4.1 最優申請人若為單一公司者，得以最優申請人公司或新設專案公司(股份有限公司)作為簽訂委託實施契約之主體。前揭新設立之專案公司應無條件當然概括繼受於本案評選各階段所為之各項聲請、聲明、承諾以及因申請所產生之所有權利義務。單一最優申請人應為依法設立登記之新設立之專案公司發起人且認足第一次發行股份總數之百分之百。作為實施者之新設立之專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持高於新臺幣 13 億。	一、申請須知8.4之簽約主體係指委託實施契約之簽約主體？或租賃營運管理契約之簽約主體？抑或二契約之簽約主體？請釋疑。 二、委託實施契約之簽約主體與或租賃營運管理契約，是否需為同一主體？得否委託實施契約之簽約主體為最優申請人，而租賃營運管理契約之簽約主體為最優申請人新設之專案公司？ 三、依相關法令規範不得成	一、依本案申請須知第8.4條所稱之簽約主體係指委託實施契約之簽約主體。 二、考量本案係以辦理公辦都市更新招商並承諾租賃、營運管理高雄市澄清湖棒球場，以促使公有土地多元混合使用及達到棒球場永續經營之目標。委託實施契約之簽約主體依須知第8.4辦理，得為單一最優申請人或最優申請人成立之專案公司為委託實施	申請須知第8.4.1條： 「(略以)單一最優申請人應為依法設立登記之新設立之專案公司發起人且認足第一次發行股份總數之百分之 <u>五十一以上</u> 。作為實施者之新設立之專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持高於新臺幣13億。」 申請須知第8.4.2條：

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>委託實施契約(草案)19.5.1.1 最優申請人為單一申請人者，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣13億元，且於取得建物使用執照前，最優申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之51%。</p>	<p>立持股比例百分之百之專案公司，應予以放寬。 建議同契約19.5.1.1規範，僅限制其持股比例應高於該新專案公司實收資本額之百分之五十一。</p>	<p>契約之實施者。租賃營運管理契約應由實施者為乙方，如以合作聯盟成員或協力廠商為營運人者，該營運人為丙方，本案須知第3.2.18條已有規定。 三、按最優申請人是否成立專案公司為實施者、其對專案公司發起設立時第一次實收資本額之比例，及於實施契約履約期間應維持之比例，都市更新事業實施者公開評選辦法都市更新事業實施者公開評選辦法並無相關限制，該辦法僅於第2條規定「議約或簽約期限」、「委託實施契約草案」、「其他經各級主管機關或主辦機關認定事項」等應於公開評</p>	<p>「(略以)合作聯盟申請人各成員均應為依法設立登記之新設立之專案公司發起人，且合併認足第一次發行股份總數之百分之<u>五十一</u>；其領銜公司對該新設立之專案公司之持股比例應高於該新設立之專案公司第一次實收資本額之百分之<u>五十一</u>三<u>十</u>；合作聯盟成員各對該新設立之專案公司之持股比例不得低於該新設立之專案公司第一次實收資本額之百分之十。作為實施者之新設立之專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持高於新臺幣</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
				<p>選文件載明，故上開最優申請人於專案公司發起時及實施契約期間之持股比例，允屬個案事宜，如於公開評選文件中載明即符合上開辦法，合先敘明。</p> <p>四、本案實施契約草案第19.5條規範最優申請人於取得建物使用執照前應對實施者維持51%以上之持股比例，已要求最優申請人於實施契約簽訂後至本案取得建物使用執照前對專案公司維持實質控制權。</p> <p>五、綜上，本案實施契約第19.5條約定已有規範最優申請人於取得建物使用執照前應維持51%以上，故本次於發起設立時第一次放寬最優申請</p>	13億元。」

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
				<p>人之持股比例不影響實施契約第19.5條既有之要求，且專案公司發起設立時之最優申請人占第一次認股比例為個案事宜，故配合本次釋疑回復補充公告修正申請須知第8.4.1條、第8.4.2條。</p>	
20	申請須知第39、40頁	<p>申請須知8.5.1 最優申請人應自接獲簽約通知之次日起 30 日內辦理簽約，必要時實施者得以書面敘明理由經主辦機關同意後展延簽約期日一次，延長期限不得超過 10 日；若最優申請人為合作聯盟新設立之專案公司作為實施者，應自接獲簽約通知之次日起 3 個月內辦理簽約，必要時實施者得以書面附理由經主辦機關同意後展延簽約期限一次，延長期限不得超過 2 個月。</p>	<p>一、依申請須知8.4.1及8.4.2規定，最優申請人為單一公司或合作聯盟者，均得以新設專案公司(股份有限公司)作為簽訂委託實施契約之主體。 二、然而，本條僅規範倘最優申請人為合作聯盟新設立之專案公司作為實施者，簽約期限為3個月。倘若最優申請人為單一公司新設立之專案公司作為實施者是否亦包含</p>	<p>依申請須知8.4.1及8.4.2規定，最優申請人為單一公司或合作聯盟者，均得以新設專案公司作為簽訂委託實施契約之主體，爰此如以新設立專案公司為實施者，則亦適用相同簽約期限規範，本次釋疑回復補充公告修正申請須知第8.5.1條。</p>	<p>申請須知第8.5.1條： 「最優申請人應自接獲簽約通知之次日起 30日內辦理簽約，必要時實施者得以書面敘明理由經主辦機關同意後展延簽約期日一次，延長期限不得超過10日；若最優申請人為合作聯盟依第8.4條以新設立之專案公司作為實施者，應</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
			在內？請釋疑。		自接獲簽約通知之次日起3個月內辦理簽約，必要時實施者得以書面附理由經主辦機關同意後展延簽約期限一次，延長期限不得超過2個月。」
21	申請須知 附件51 契約 第9、32頁 須知附件-6	<p>高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理承諾書三</p> <p>今願就指定租賃高雄市澄清湖棒球場及其現況詳如後附所示，於獲選為最優申請人簽訂本案委託實施契約，並另配合高雄市政府運動發展局書面通知辦理本案委託實施契約草案附件4之「高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理契約（草案）」簽訂。</p> <p>委託實施契約(草案)3.3.8</p> <p>高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理</p> <p>甲乙雙方應於本契約簽訂時，配合甲方書面通知依最優申請人之</p>	<p>依保險法第138條第3項本文規定「保險業不得兼營本法規定以外之業務」，故保險業不得自行承租澄清湖棒球場擔任球場營運之主體，亦不得以轉租(即不得擔任二房東)予協力廠商之方式轉嫁營運主體責任。爰此，建議當最優申請人為單一保險業者時，得僅由協力廠商簽訂「高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理承諾書」。</p>	<p>考量本案係以辦理公辦都市更新招商並承諾租賃、營運管理高雄市澄清湖棒球場，以促使公有土地多元混合使用及達到棒球場永續經營之目標。故本案招商條件之一為實施者於簽訂委託實施契約之同時，應簽訂高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理契約為該契約之乙方。如合作聯盟成員或協力廠商為營運人者，為該契約之丙方。單一申請人如因相關法規限制無法符合本案租賃契約簽約規範，亦建</p>	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>「高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理承諾書」承諾簽訂本契約附件 4 之「高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理契約(草案)」，高雄市澄清湖棒球場租賃事宜等相關權利義務依本契約附件 4 之約定，且因該契約所生之費用均不得提列共同負擔。</p> <p>委託實施契約(草案)21.4.1.2 乙方未依本契約第 3.3.8 條約定簽訂本契約附件 4 之「高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理契約」。</p> <p>一、承租人(以下簡稱「乙方」): _____(都市更新實施者)</p>		<p>議可依申請須知第8.4.1條或第8.4.2條成立專案公司擔任實施者，並進行租賃契約簽訂事宜。</p>	
22	契約第11頁	<p>委託實施契約（草案）3.5.1 為確保乙方之資金及融資能依預訂時程到位，乙方應於取得建造執照日之次日起 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</p>	<p>何謂「權利變換工程」？請釋疑。</p>	<p>本案所稱權利變換工程，係指依都市更新條例及本案權利變換實施範圍所辦理之各項工程。</p>	-

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>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、續建協商等事項，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，有關本案信託契約(草案)應載明於都市更新事業及權利變換計畫中。</p>			
23	<p>契約第27頁 租賃營運管理契約(草案) 第15頁</p>	<p>委託實施契約(草案) 17.3.2 乙方於完成下列事項，得向甲方申請無息退還履約保證金 1 億元：「高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理契約」期滿，並依該契約約定完成返還租賃財產，且無其他待解決事項時。 「高雄市澄清湖棒球場」租賃營運管理契約(草案) 七·一 二、擔保金之額度與繳納時機 乙方應於本契約簽約日前繳納擔保金1億元予甲方。</p>	<p>一、依押標金保證金暨其他擔保作業辦法第8條第1款規定，履約保證金乃保證廠商依契約規定履約之用，故乙方依委託實施契約所繳交之履約保證金應係擔保依該契約約定履約之用。倘若乙方已完成委託實施契約(草案)17.3.1.1~17.3.1.3所列事項且無其他待解決事項時，請問乙方依委託</p>	<p>租賃營運管理契約乃實施者及營運人與主辦機關簽訂之契約，亦為本案招商條件之一，故實施契約之履約保證金規劃 1 億元於該契約期滿完成返還租賃財產，且無其他待解決事項時始返還，與租賃營運管理契約之擔保金係屬二事，其繳納、扣抵及返還等，悉依各該契約約定內容辦理，並無重複問題。</p>	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
			<p>實施契約繳交之履約保證金，需待「高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理契約」期滿，方能退還履約保證金 1 億元之理由為何？請釋疑。</p> <p>二、另外「高雄市澄清湖棒球場」租賃營運管理契約(草案)第七．一條亦規定，乙方應於租賃管理契約簽約日前繳納擔保金 1 億元予甲方。是故，乙方既已依租賃管理契約繳交擔保金，則乙方依委託實施契約繳交之履約保證金 1 億元，需待「高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理契約」期滿，方能退還，是否有重複擔保之問題，請釋疑。</p>		
24	契約第27頁	委託實施契約（草案）18.1 本案建物於點交日起，由乙方負	一、依政府採購法施行細則第 99 條規定：「機關辦	本條文所指點交日起係指完成委託實施契約(草案)第	委託實施契約（草案）第16.3條：

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>責本案建物之保固，並應與分得房地之市有土地管理機關簽訂保固契約(詳附件5)，但乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於保固契約之約定。其保固期計算方式如下：...</p>	<p>理採購，有部分先行使用之必要或已履約之部分有減損滅失之虞者，應先就該部分辦理驗收或分段查驗供驗收之用，並得就該部分支付價金及起算保固期間。」</p> <p>二、又行政院公共工程委員會訂定之「工程採購契約範本」第16條第(一)款載明：「保固期之認定：1.起算日：(1)全部完工辦理驗收者，自驗收結果符合契約規定之日起。.....」。</p> <p>三、是故，公共工程皆以驗收合格作為保固期之起算日，且工程實務上亦多以驗收合格起算保固，約定以建物點交日為保固期起算，恐有執行上困難。建議修改為「本案建物驗收合格起，由乙方負責本</p>	<p>16條「驗收點交」之相關規定，作為本案建物保固期之起算日。為使契約文字明確化，本次釋疑回復補充公告修正委託實施契約(草案)第13條之「辦理接管」為「辦理點交」，以及第16.4條之「完成交屋」為「完成點交」。</p>	<p>「經甲方會同市有土地管理機關驗收合格且完成囑託登記後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第63條規定通知甲方、市有土地管理機關辦理接管點交。」</p> <p>委託實施契約(草案)第16.4條：</p> <p>「乙方依第16.3條辦理時，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、管理委員會之組成及運作、管理費</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
			案建物之保固...」		用之計算及繳交方式等)、綠建築標章候選證書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)完成交屋 <u>點交</u> 。」
25	契約第27頁	委託實施契約(草案)18.1.3 建築物結構體或為此等工作之重大修繕者,保固期間為15年。本建築物如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等,致發生安全問題,乙方仍需依法負一切責任,該項責任於保固期滿後,仍需承擔,並不因保固期滿而消除。	何謂「為此等工作之重大修繕者」?若由其他廠商就建物進行重大修繕,乙方仍須就此重大修繕進行保固?請釋疑。	「建築物結構體或為此等工作之重大修繕者」為參照民法第499條規定之用語,該條係規範承攬人之修補責任,本條保固責任係參照上開規定用語,重大修繕原則上係指結構體之重大修繕,於保固期間內,應由乙方負責。	-
26	契約第28頁	委託實施契約(草案)18.1.5 在保固期間建築物結構及附屬設備損壞時,乙方負責無償修復或更換,但其損壞因不可抗力或可歸責於第三人之事由所致者,不在此限。如因上述缺失或因修復	本條保固責任僅排除因不可抗力或可歸責於第三人之事由所致之損壞,若是可歸責於乙方所致之損壞及正常零件耗損等非可歸責於乙方所致者,乙方是否仍需負保固責	保固期間內可歸責於乙方所致之損壞須由乙方負責保固。正常零件耗損亦同。	-

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
		<p>工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負損害賠償責任。因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復或申請修復，所需一切費用由保固保證金先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起10日曆天內補足保固保證金；如保固保證金不足墊付時乙方應於接獲甲方通知之日起5日曆天內給付甲方墊支之費用。</p>	<p>任？請釋疑。</p>		
27	契約第28頁	<p>委託實施契約（草案）18.5 保固保證金於繳交日起算屆滿3年後，經主辦機關會同乙方勘查保固情形正常且雙方無其他爭議時，乙方得向主辦機關申請無息退還50%；餘款於保證金繳交日屆滿5年後，且雙方無其他爭議時，經主辦機關會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。</p>	<p>一、依押標金保證金暨其他擔保作業辦法第8條第8款規定，保固保證金乃保證廠商履行保固責任之用，故乙方依委託實施契約所繳交之保固保證金應係擔保履約乙方保固之用。 二、請問「雙方無其他爭議時」所指為何？是否係指雙方間無保固相關爭議</p>	<p>保固保證金係擔保乙方保固責任，故本條「雙方無其他爭議」係指保固期滿時是否就保固責任仍有爭議，屆時經主辦機關會同乙方勘查保固情形正常，無息退還保固保證金。</p>	-

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	釋疑回應與說明	修正條文
			時?請釋疑。		
28	租賃營運管理契約(草案)第1頁	立契約書人:出租人(甲方)、承租人(乙方)、營運人(丙方)	本租賃管理契約是否可由營運人直接與出租人承租。	詳項次21說明。	-
29	租賃營運管理契約(草案)第8頁	租賃營運管理契約第四章第二條第五項乙方、丙方應負責本棒球場之租賃營運管理並自負盈虧、對甲方所交付之租賃財產善盡維護管理之責,並應負擔租賃營運管理本棒球場所衍生之各項稅捐(地價稅、房屋稅、其他所有稅捐例如營業稅等)、規費、維修費、行銷費、人事費等相關費用及因違反法令應繳納之罰鍰等。甲方如因本案之營運衍生房屋稅、地價稅,及收取本案土地租金。與權利金所衍生之營業稅,均由乙方、丙方負擔。	應依相關稅法之納稅義務人辦理稅務繳納。	依本案租賃營運管理契約,本案乙方需繳納年租金外,並無其他權利金等費用需繳納,故與棒球場營運行為相關之稅捐與費用,仍由乙方、丙方依租賃營運管理契約規定負擔。	-

釋疑回復

附件一

一、運動休閒專用區土地權屬清冊

序號	地號	面積(m ²)	所有權人	現行 管理機關	權利 範圍	百分比(%)
1	1015	2,032	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	7.07
2	1015-10	11,876	高雄市	高雄市政府勞工局勞工教育生活中心	1/1	41.34
3	1015-19	924	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	3.22
4	1015-20	220	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處	1/1	0.77
5	1015-22	214	高雄市	高雄市政府勞工局勞工教育生活中心	1/1	0.74
6	1015-25	11,864	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	41.30
7	1015-28	1,596	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	5.56
合計共 7 筆土地				28,726 平方公尺		

二、指定開闢及維護範圍土地權屬清冊

(一) 公(附)用地

位置	序號	地號	面積(m ²)	所有權人	現行 管理機關	權利 範圍	百分比(%)
基地 西側	1	1001-3	92	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處	1/1	2.95
	2	1012-5	66	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處	1/1	2.11
	3	1012-6	240	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處	1/1	7.68
	4	1015-12	1,603	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處	1/1	51.31
	5	1015-18	1,123	高雄市	高雄市政府勞工局勞工教育生活中心	1/1	35.95
合計共 5 筆土地				3,124 平方公尺			
基地 東側	1	1015-16	957	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	7.76
	2	1015-17	4,740	高雄市	高雄市政府勞工局勞工教育生活中心	1/1	38.42
	3	1015-21	2,221	高雄市	高雄市政府勞工局勞工教育生活中心	1/1	18.00
	4	1015-24	3,947	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	32.00
	5	1015-29	471	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	3.82
合計共 5 筆土地				12,336 平方公尺			
公(附)用地總計共 10 筆土地				15,460 平方公尺			

(二) 基地西側公園用地

位置	序號	地號	面積(m ²)	所有權人	現行 管理機關	權利 範圍	百分比(%)
基地西 側公園 用地 (北側)	1	1001-2	1,144	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	21.04
	2	1012-1	494	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	9.08
	3	1015-27	3,800	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	69.88
合計共 3 筆土地					5,438 平方公尺		
基地西 側公園 用地 (南側)	1	1012	27	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	0.16
	2	1012-4	382	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	2.34
	3	1015-4	1,402	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	8.60
	4	1015-11	1,646	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	10.10
	5	1015-26	12,846	高雄市	高雄市政府工務局	1/1	78.80
合計共 5 筆土地					16,303 平方公尺		
公園用地總計共 8 筆土地					21,741 平方公尺		

釋疑回復

附件二

註：依據本案申請須知附件 25 提供(88)高縣建局建管字第 DA01248 號、(89)高縣建局建管字第 DA02700 號等 2 筆使用執照資料供申請人參考，然澄清湖棒球場等相關使執照用，仍以市府工務局建管處核發為準。

變更使用執照面積計算表

原執照號	建執照(85)高縣建局建管字第01015號		使用執照(88)高縣建局建管字第DA01248號	
申請人	高雄市政府體育處 代理處長：邱明勳			
土地座落	高島區山水段 1001,1001-1,1001-2,1001-3,1009,1010,1012,1012-1,1012-2,1012-3,1012-4,1012-5,1012-6, 941-1,942,943,944,945,946,947,949,950,951,953,953-1,874,874-3,875,875-1,880,881,881-1			
	1015,1015-1,1015-2,1015-3,1015-4,1015-6,1015-7,1015-10,1015-11,1015-12,1015-13			
	1015-15			
	地號等44 筆			
建物地址	高雄自強路大港路113號			
使用分區	公園用地			
基地面積	162587 ㎡			
建築面積	20988.73 ㎡			
建築率	12.91%			
樓地板面積	原執照使用面積		變更後使用面積	
	地下室	10870.39 ㎡	原車庫	10870.39 ㎡
樓地板面積	一樓	13551.42 ㎡	原車庫	13551.42 ㎡ (不變)
	二樓	5454.14 ㎡	原車庫	5454.14 ㎡ (不變)
	三樓	3615.75 ㎡	原車庫	3615.75 ㎡ (不變)
	四樓	2372.01 ㎡	原車庫	2372.01 ㎡ (不變)
總樓地板面積	35863.71 ㎡		35863.71 ㎡	
停車檢計	原車庫245輛	原228輛 原17輛	原車庫245輛	原228輛-原17輛 原245輛-原車庫

備註：
 1. 原建築基地與山水段1001等18筆地號變更高島區山水段1001等44筆地號(如本表土地坐落內容)，面積不變。
 2. 原地下室法定小客車停車位228輛變更自設停車位，停車位同為228輛。
 3. 原地面層法定小客車停車位17輛不變，原設於地下室法定小客車停車位228輛變更至地面層，合計法定停車位共245輛不變。
 4. 地下室使用T5節能燈具共 4088 W。
 5. 其餘不變。

檢討項目簽證表

本工程下列開列各項無違反法令規定之虞，特此簽證，依法負其責任。	
(檢討項目)	[內容]
一、變更使用種類	免檢討
1. 防火區劃	免檢討
2. 分區圖	免檢討
3. 內部裝修材料	免檢討
4. 直達樓梯步行距離	免檢討
5. 緊急出口設置	免檢討
6. 公共建築物行動不便者使用設施	免檢討
7. 樓梯及平臺淨寬、梯段尺寸	免檢討
8. 防火構造之限制	免檢討
9. 避難層出口數量及寬度	免檢討
10. 避難層以外樓梯出入口之寬度	免檢討
11. 設置二層直達樓梯之限制	免檢討
12. 直達樓梯之設置	免檢討
13. 走廊淨寬度	免檢討
14. 直達樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制	免檢討
15. 特定建築物之限制	免檢討
16. 車道設置	免檢討
17. 停車空間	1. 原地下室法定小客車停車位228輛變更自設停車位，停車位同為228輛。 2. 原地面層法定小客車停車位17輛不變，原設於地下室法定小客車停車位228輛變更至地面層，合計法定停車位共245輛不變。 3. 行動不便車位：地下室5輛，地面層5輛，合計10輛。
18. 日照、採光	免檢討
19. 防音	免檢討
20. 通風	免檢討
21. 屋頂避難平臺	免檢討
22. 防空避難設備	免檢討
23. 容積率 (依適用建築物使用類組及變更使用辦法第3條之規定，依下列建築物變更使用原則表說明7 規定之變更時檢討)	免檢討
本案依建築物使用類組及變更使用辦法規定，應於建築技術規則規定全部檢討，除上述檢討項目以外全部符合規定。	
[建築師簽章]	
二、建築法第九條規定行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核准使用不合之變更	符合

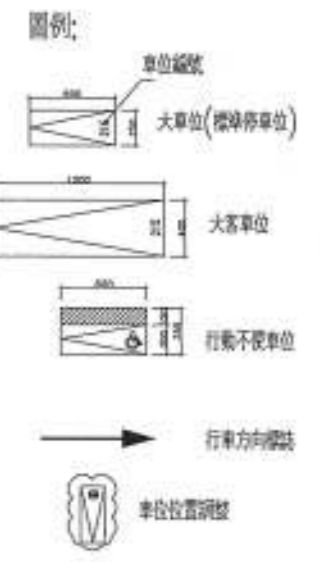
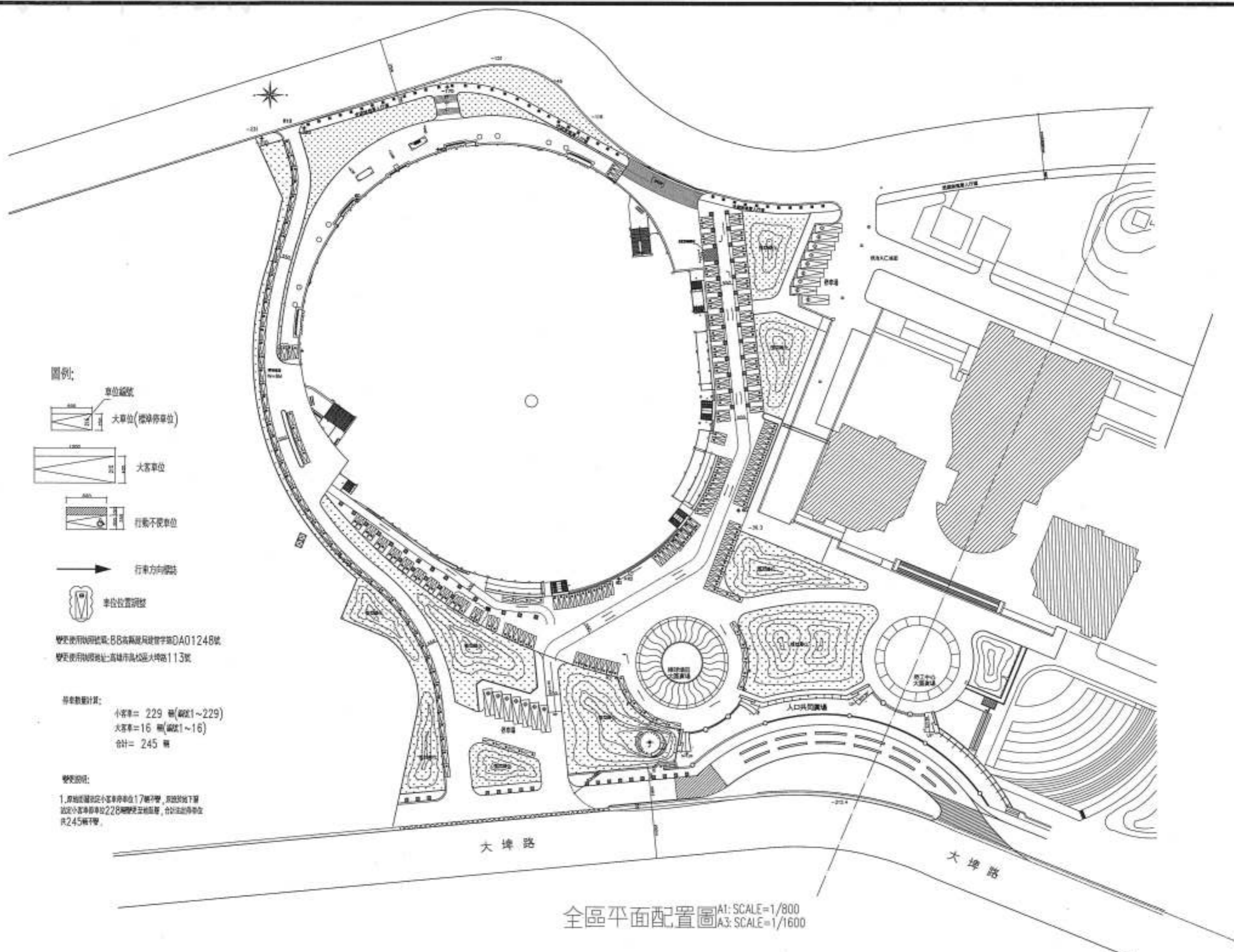
高雄市政府
 變更使用工程
 面積計算圖
 檢討項目簽證表
 竣工圖
 萬邦建築師事務所
 台北市羅斯福路二段五〇號九樓
 FAX (02) 2394-7813
 TEL (02) 2394-8135
 業務編號 B315
 檔案號
 比例尺
 日期
 圖號 A1-01
 張號 1/7

高雄市澄清湖棒球场
變更使用工程

全區平面配置竣工圖

萬邦建築師事務所
台北市羅斯福路二段五〇號九樓
FAX (02) 2398-8139
TEL (02) 2398-8135

圖號	A2-0
張數	3/3
日期	
比例尺	
檔案號	
業務編號	8315

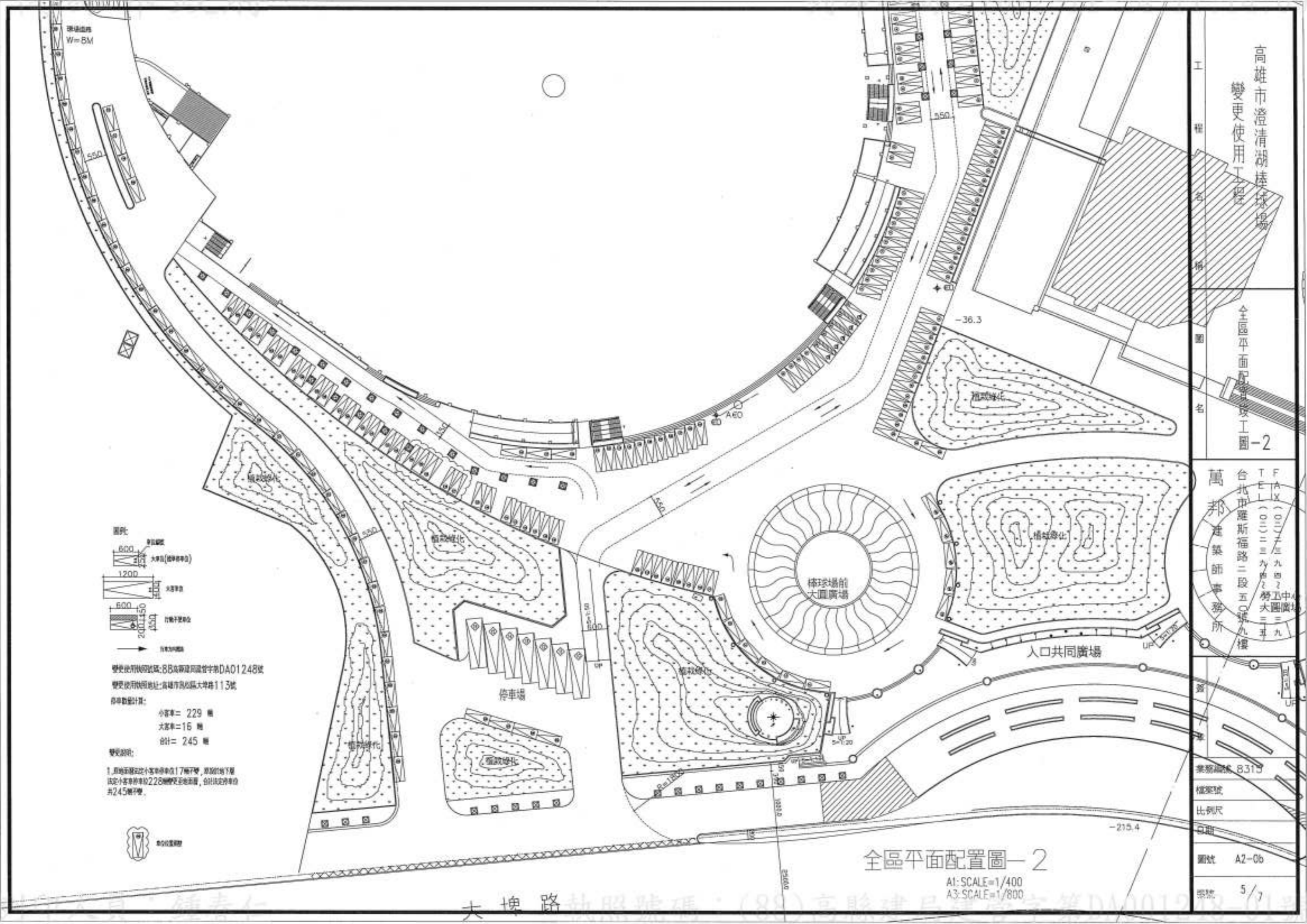


變更使用執照地址: 88高縣建局建管字第DA01248號
 變更使用執照地址: 高雄市松山区大埤路113號

停車數量計算:
 小客車= 229 輛(編號1~229)
 大客車= 16 輛(編號1~16)
 合計= 245 輛

變更說明:
 1. 原址設置小客車停車位17輛, 其餘於地下室
 設置小客車停車位228輛, 共計設置停車位
 共245輛。

全區平面配置圖 A1: SCALE=1/800
 A3: SCALE=1/1600



高雄市澄清湖棒球場
變更使用工程

全區平面配置圖-2

萬邦建築師事務所
台北市羅斯福路二段五〇號九樓
T E L (02) 2399-2502
F A X (02) 2399-2502
中區大圓廣場
勞大三五

- 圖例
- 600 停車位
 - 1200 大車位(機車位)
 - 600 大車位
 - 200 1450 行車通道
 - 行車方向

變更使用執照地址: 88及新區同慶里第DA01248號
變更使用執照地址: 高雄市高公區大埤路113號
停車數量計算:
小客車= 229 輛
大客車= 16 輛
合計= 245 輛
變更說明:
1. 原計畫在22個小客車車位17個車位, 增加1層
法定小客車車位228個變更至全區, 合計法定車位
共245個車位。

全區平面配置圖-2

A1: SCALE=1/400
A3: SCALE=1/800

建築師 8313
權案號
比例尺
圖號 A2-0b
張數 5/7

萬邦建築師事務所
台北市羅斯福路二段五〇號九樓
FAX (02) 2394-8139
TEL (02) 2394-8135

業務編號 8315

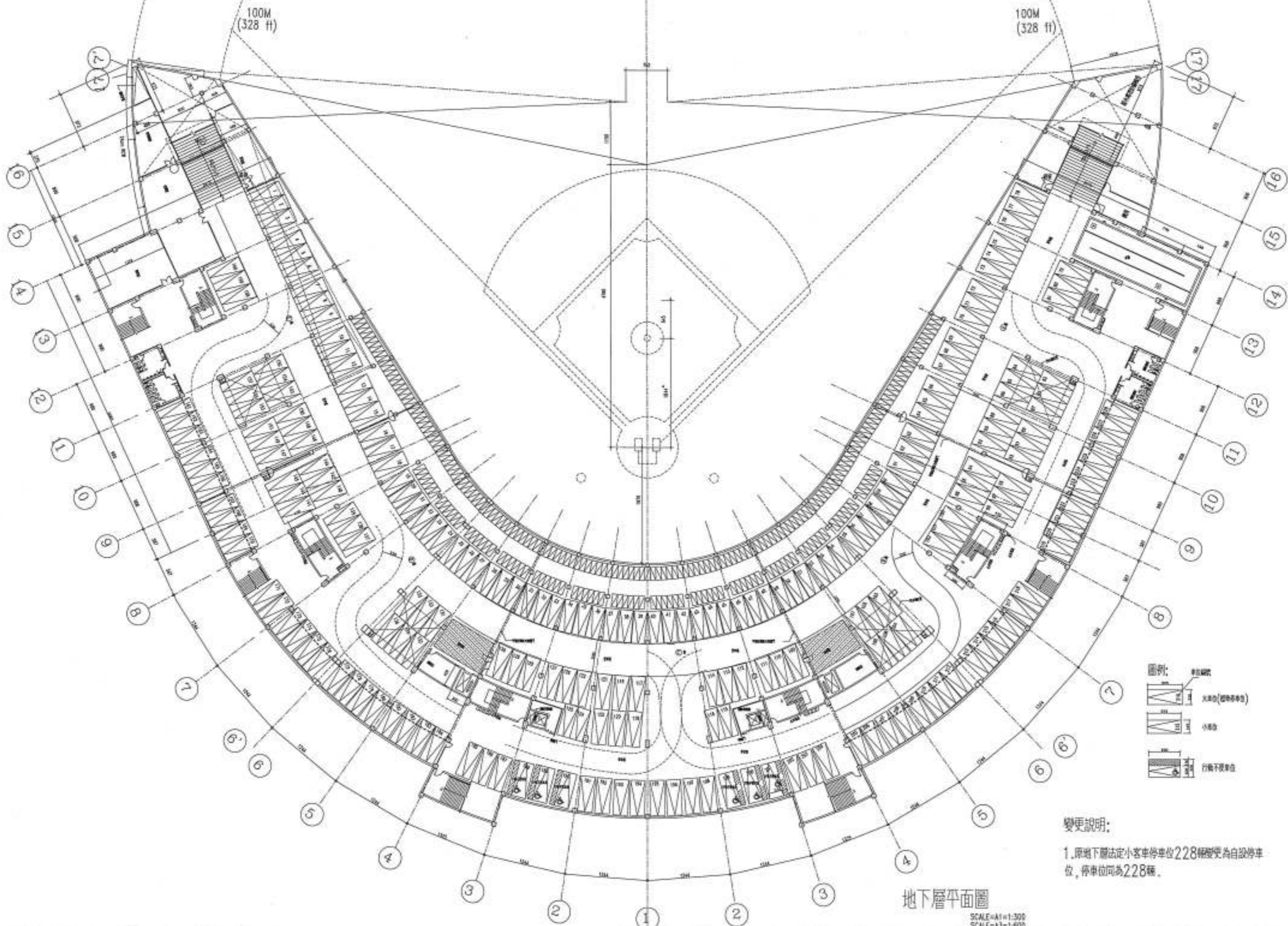
檔案號

比例尺

日期

圖號 A2-01

張數 6/7



地下層平面圖

SCALE=A1=1:300
SCALE=A3=1:600

變更說明:

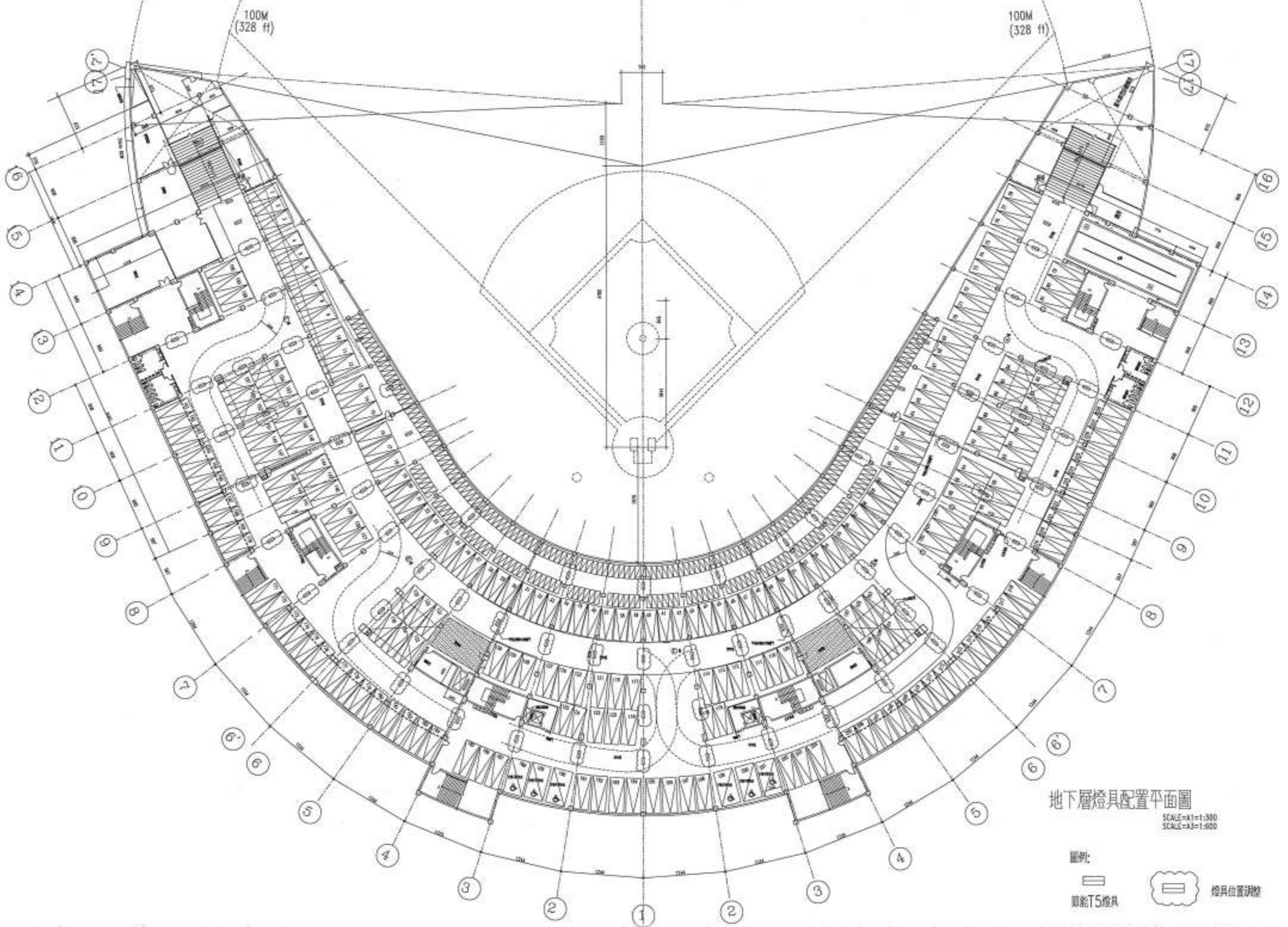
1. 原地下層法定小客車停車位228輛變更為自設停車位, 停車位同為228輛。

工程名稱
 高雄澄清湖棒球场
 變更使用工程

圖名
 燈具配置竣工圖
 地下層平面圖

設計
 萬邦建築師事務所
 台北市羅斯福路二段五〇號九樓
 TEL (02) 2394-8135
 FAX (02) 2394-8139

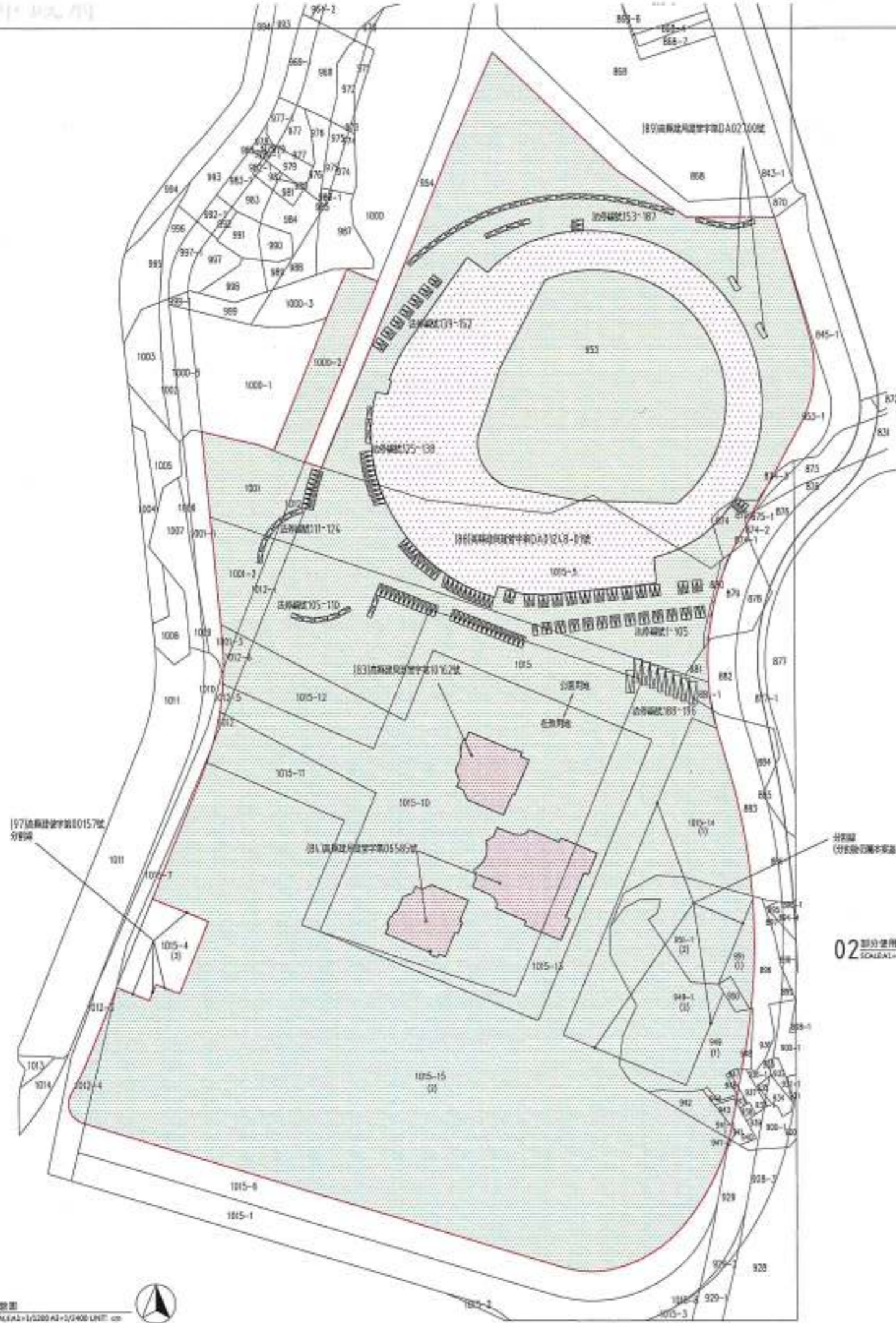
簽章
 業務編號 8315
 檔案號
 比例尺
 日期
 圖號 A2-01a
 圖號 7/7



地下層燈具配置平面圖
 SCALE-A1=1:300
 SCALE-A3=1:600

圖例:
 [Rectangle] 節能T5燈具
 [Circle with line] 燈具位置調整

地下室使用T5節能燈具共73 盞 每盞 56W
 共 4088 W



01 地盤圖
SCALE: 1/1200 A1-1/1200 UNIT: cm

02 部分使用面積計算圖
SCALE: 1/1200 A3-1/2400 UNIT: cm

使用面積及調整面積計算圖(調整後) (單位:㎡)

調整前使用面積		調整後使用面積		分別土地面積		
地號	使用面積	地號	使用面積	合計	地號	使用面積
94.9	4,266	(1)94.9-1	3,019	4,266		
		(2)94.9	1,247			
95.1	254.7	(1)95.1-1	2,093	254.7		
		(2)95.1	454			
1015-4	554.87	(1)1015-14	4,620	54,085	(3)1015-4	14.02
		(2)1015-15	4,946.5			
小計	62,300		60,898			
874	372	372				
875	8	8				
880	84	84				
881	105	105				
881-1	126	126				
94.1-1	21	21				
94.1-2	1	1				
94.2	395	395				
94.3	75	75				
94.4	42	42				
94.6	25	25				
94.7	30	30				
950	129	129				
953	38,322	38,322				
1000-2	16,98	16,98				
1001	19,26	19,26				
1001-2	114.4	114.4				
1001-3	92	92				
1012	27	27				
1012-1	4,94	4,94				
1012-2	382	382				
1012-4	382	382				
1012-5	66	66				
1012-6	24.0	24.0				
1015	2,989	2,989				
1015-5	11,583	11,583				
1015-10	17,739	17,739				
1015-11	2,570	2,570				
1015-12	18,23	18,23				
1015-13	284.2	284.2				
小計	85,731	85,731				
總計	14,8031	14,6629				

日期	修改內容	修改	核准

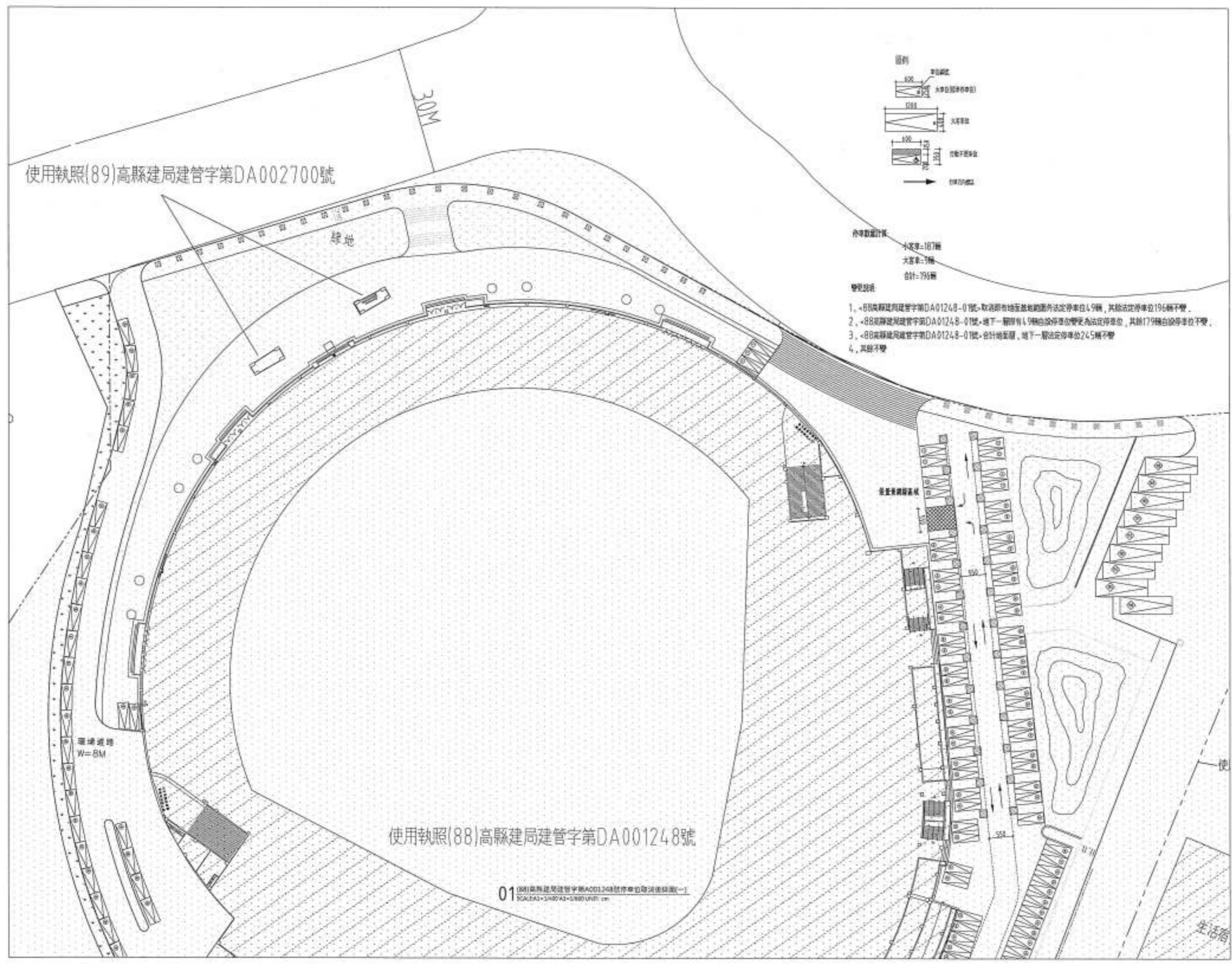
徐宜恆建築師事務所
 建築師: 徐宜恆
 地址: 基隆市自強路四號B 樓2 樓之1
 電話: 02-236098 427
 傳真: 02-236098 427

工程名稱
 基隆海濱綠廊 - 勞工教育中心
 基隆區山水段32 號地號
 建築使用執照

地盤圖 - 面積計算圖

竣工圖
 核准: _____ 日期: _____
 校核: _____
 繪圖: _____ 設計: _____
 標題: _____ 圖號: A1-2

使用執照(89)高縣建局建管字第DA002700號



使用執照(88)高縣建局建管字第DA001248號

01 (88)高縣建局建管字第A001248號停車位增設修正圖(一)
SCALE: 1/400 A3=3.000 UNIT: cm

日期	修改內容	修改	修改

徐宜恒建築師事務所

建築師: 徐宜恒
地址: 高雄市中區自強路4號2樓之2
電話: 07-3380048 #17
傳真: 07-3380048

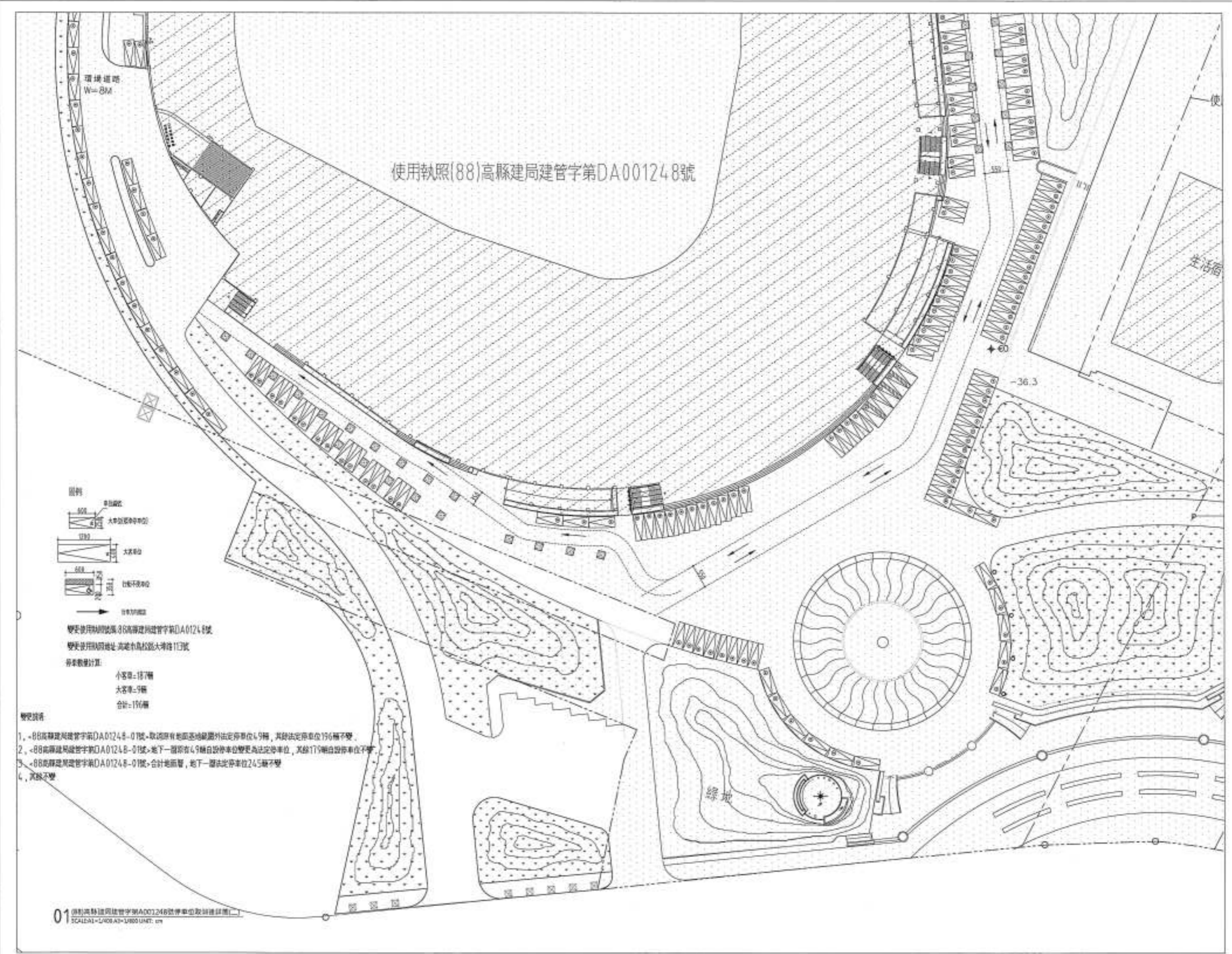
工程名稱

運通站停車場-勞工教育中心
前橋區山水段兒童地盤
變更使用執照

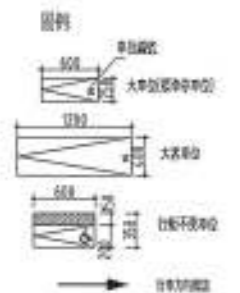
(88)高縣建局建管字
第A001248-01號
地面層停車位更正後詳圖(一)

竣工圖

核准	日期
任務	
繪圖	設計
審核	4/5 圖號 A2-11



使用執照(88)高縣建局建管字第DA001248號



變更使用執照(88)高縣建局建管字第DA01248號
 變更使用執照地址 高雄市鳥松區大港路113號
 停車數量計算:
 小客車-157輛
 大客車-9輛
 合計-166輛

- 變更說明:
1. (88)高縣建局建管字第DA01248-01號-取(88)原有地面基地範圍外法定停車位49輛,其餘法定停車位196輛不變。
 2. (88)高縣建局建管字第DA01248-01號-地下一層原有49輛自行車位變更法定停車位,其餘119輛自行車位不變。
 3. (88)高縣建局建管字第DA01248-01號-合計地面層,地下一層法定停車位245輛不變。
 4. 其餘不變。

01 原(88)高縣建局建管字第DA01248號停車位取銷後詳圖(二)
 SCALE: 1/400 (A3) = 1/800 (A2)

日期	修改內容	修改	校核

徐宜恆建築師事務所
 建築師: 徐宜恆
 地址: 高雄市區鎮區鎮區第2樓之1
 電話: 07-3389288 #27
 傳真: 07-3389289

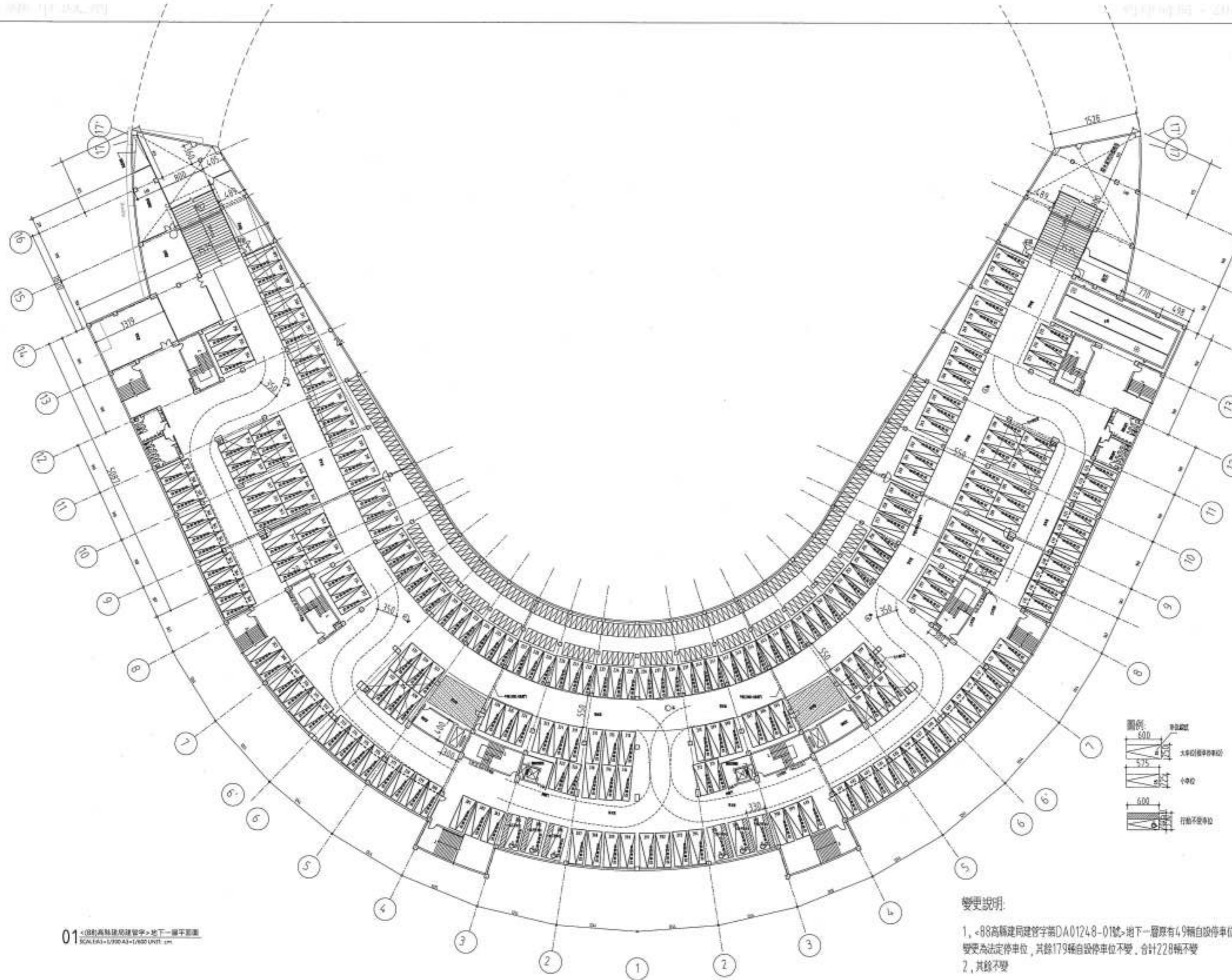
工程名稱:
 臺灣海洋球場-員工教育中心
 有框區山水綠32層地盤
 變更使用執照

圖名:
 (88)高縣建局建管字第DA01248-01號
 地面層停車位更正後詳圖(二)

圖號:

竣工圖

校對	日期
校核	
繪圖	日期
圖號	圖號 A2-1.2



01 (88)高縣建局建管字第A001248-01號
 圖名: <88高縣建局建管字第A001248-01號>地下一層平面圖
 比例: 1/500

變更說明:
 1. <88高縣建局建管字第A001248-01號>地下一層原有49輛自設停車位
 變更為法定停車位,其餘179輛自設停車位不變,合計228輛不變
 2. 其餘不變

圖號	圖名	比例	日期

徐宜恆建築師事務所
 建築師: 徐宜恆
 地址: 高雄市四維路99號3樓21
 電話: 071 339918 837
 傳真: 071 3399128

工程名稱:
 港清潭博以華-勞工教育中心
 橋樑區山水段32基地整
 體開發案(部分)

圖名:
 (88)高縣建局建管字
 第A001248-01號
 地下一層平面圖

核准	日期
校核	
繪圖	設計
圖號	圖號 A2-2

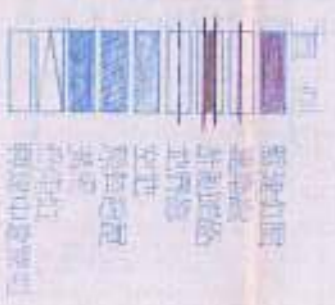
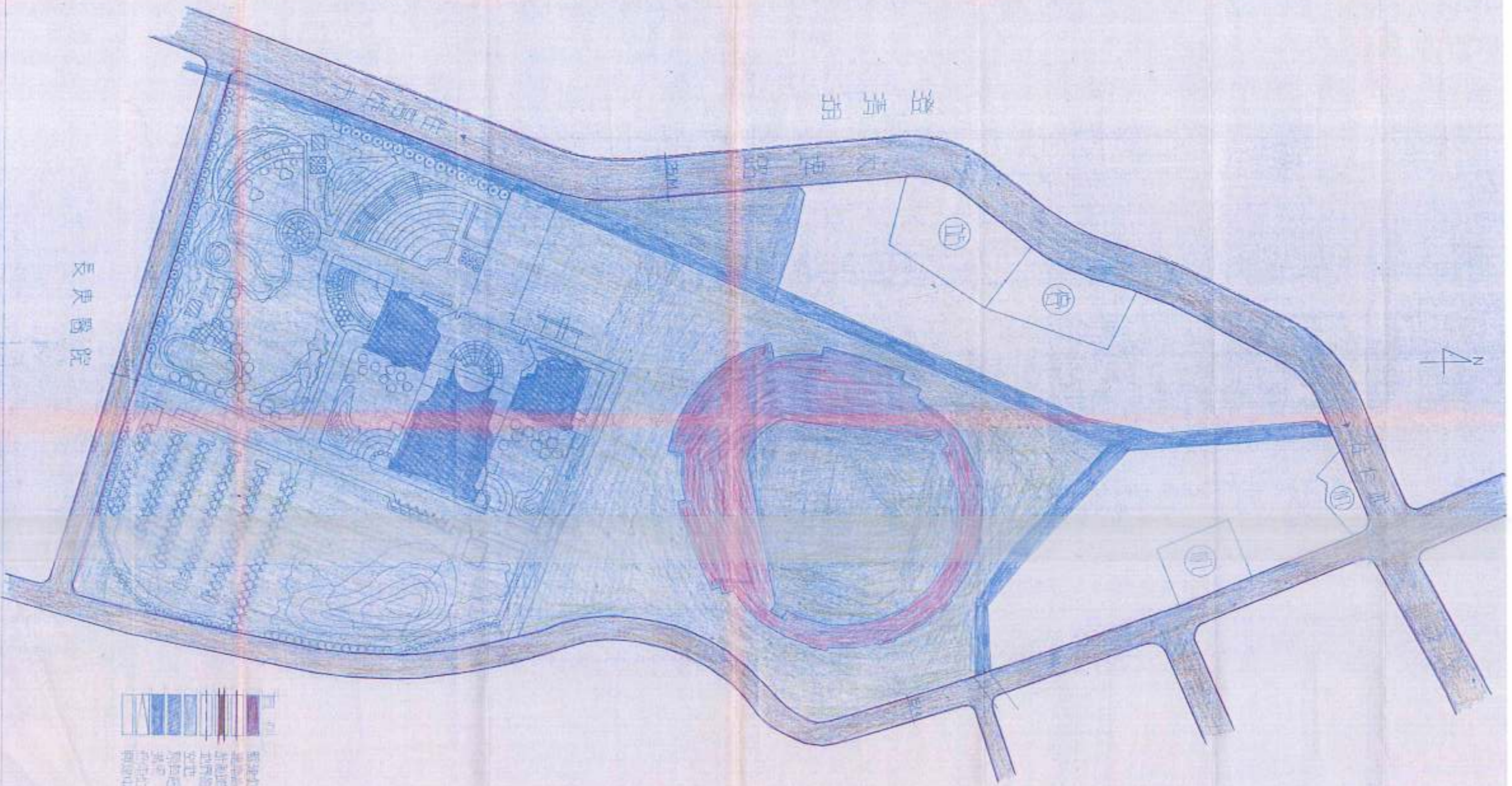


登清湖

長堤路

中山路

長庚醫院



高雄縣政府縣立棒球場
新建後續工程

面積計算表

申請地號	馬松鄉山水段 1001,1012,341-1,342,343,344,345,347,348,350,351,351,352,353,354,355,356,357,358,359,360,361,362,363,364,365,366,367,368,369,370,371,372,373,374,375,376,377,378,379,380,381,382,383,384,385,386,387,388,389,390,391,392,393,394,395,396,397,398,399,400,401,402,403,404,405,406,407,408,409,410,411,412,413,414,415,416,417,418,419,420,421,422,423,424,425,426,427,428,429,430,431,432,433,434,435,436,437,438,439,440,441,442,443,444,445,446,447,448,449,450,451,452,453,454,455,456,457,458,459,460,461,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477,478,479,480,481,482,483,484,485,486,487,488,489,490,491,492,493,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,570,571,572,573,574,575,576,577,578,579,580,581,582,583,584,585,586,587,588,589,590,591,592,593,594,595,596,597,598,599,600,601,602,603,604,605,606,607,608,609,610,611,612,613,614,615,616,617,618,619,620,621,622,623,624,625,626,627,628,629,630,631,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,643,644,645,646,647,648,649,650,651,652,653,654,655,656,657,658,659,660,661,662,663,664,665,666,667,668,669,670,671,672,673,674,675,676,677,678,679,680,681,682,683,684,685,686,687,688,689,690,691,692,693,694,695,696,697,698,699,700,701,702,703,704,705,706,707,708,709,710,711,712,713,714,715,716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726,727,728,729,730,731,732,733,734,735,736,737,738,739,740,741,742,743,744,745,746,747,748,749,750,751,752,753,754,755,756,757,758,759,760,761,762,763,764,765,766,767,768,769,770,771,772,773,774,775,776,777,778,779,780,781,782,783,784,785,786,787,788,789,790,791,792,793,794,795,796,797,798,799,800,801,802,803,804,805,806,807,808,809,810,811,812,813,814,815,816,817,818,819,820,821,822,823,824,825,826,827,828,829,830,831,832,833,834,835,836,837,838,839,840,841,842,843,844,845,846,847,848,849,850,851,852,853,854,855,856,857,858,859,860,861,862,863,864,865,866,867,868,869,870,871,872,873,874,875,876,877,878,879,880,881,882,883,884,885,886,887,888,889,890,891,892,893,894,895,896,897,898,899,900,901,902,903,904,905,906,907,908,909,910,911,912,913,914,915,916,917,918,919,920,921,922,923,924,925,926,927,928,929,930,931,932,933,934,935,936,937,938,939,940,941,942,943,944,945,946,947,948,949,950,951,952,953,954,955,956,957,958,959,960,961,962,963,964,965,966,967,968,969,970,971,972,973,974,975,976,977,978,979,980,981,982,983,984,985,986,987,988,989,990,991,992,993,994,995,996,997,998,999,1000			
基地面積	16335000 m ²			
樓地板面積	原青		合計	
	地下室	22816.32	22816.32	
	一樓	18483.07	4302	18508.09
	二樓	10328.03	2151	10148.54
	三樓	7230.84	2151	7052.15
	四樓	4804.08	2151	4625.57
	五樓	3222.39	2151	3243.8
	六樓	861.45		861.45
	七樓	845.48		845.48
	八樓	710.60		710.60
	九樓	570.60		570.60
	十樓	430.41		430.41
	屋頂突出物一層	38354		410.80
	屋頂突出物二層	410.80		38354
	合計	68884.4	27406	68792.48
	20998.72	4302	21041.75	
建築面積	本基地面積 16335000 m ² 容許最大建築面積為 3790625.000 (11133332.100) = 2102 m ² 總 21107 m ² > 21041.75 m ² 容許			
建築率	21041.75 / 16335000 = 0.128 = 12.8%			
法定容積	16335000 * 0.128 = 2090880			
工程造價	12918 * 6,000 = 645,000 元			
停車空間檢討	12908 < 500 免設			

索引表

圖號	張數	圖名
A1-1	1 / 21	索引表,面積計算表
A1-2	2 / 21	基地配置圖
A2-1	4 / 21	配分板,柱位,平面圖
A2-2	5 / 21	配分板平面圖
A2-3	6 / 21	配分板,工向,左側立面圖
A2-4	7 / 21	配分板,工向,右側立面圖
A2-5	8 / 21	結構剖面圖
A2-6	9 / 21	外牆剖面圖
A2-7	10 / 21	外牆剖面圖
A2-8	11 / 21	不銹鋼電鍍門大樣圖
A2-9	12 / 21	鋼杆大樣圖
S1-1	13 / 21	配分板,柱位,右側剖面圖
S2-1	14 / 21	配分板,柱位,結構配置圖
S2-2	15 / 21	結構配置圖
AS-3	16 / 21	全彩LED大燈安裝圖
AS-4	17 / 21	投光燈安裝位置圖
AS-5	18 / 21	鋼構圖(一)
AS-6	19 / 21	鋼構圖(二)
AS-7	20 / 21	鋼構圖(三)
AS-8	21 / 21	鋼構圖(四)

面積計算表

高雄縣政府縣立棒球場
新建後續工程
圖號索引表



設計圖號 83158
 圖樣號 831581-1
 比例尺 1:100
 日期 87-08-08
 圖號 A1-1
 頁數 1/21

高雄縣政府縣立棒球場
新建後續工程(一)
(建築工程)


地籍套繪圖

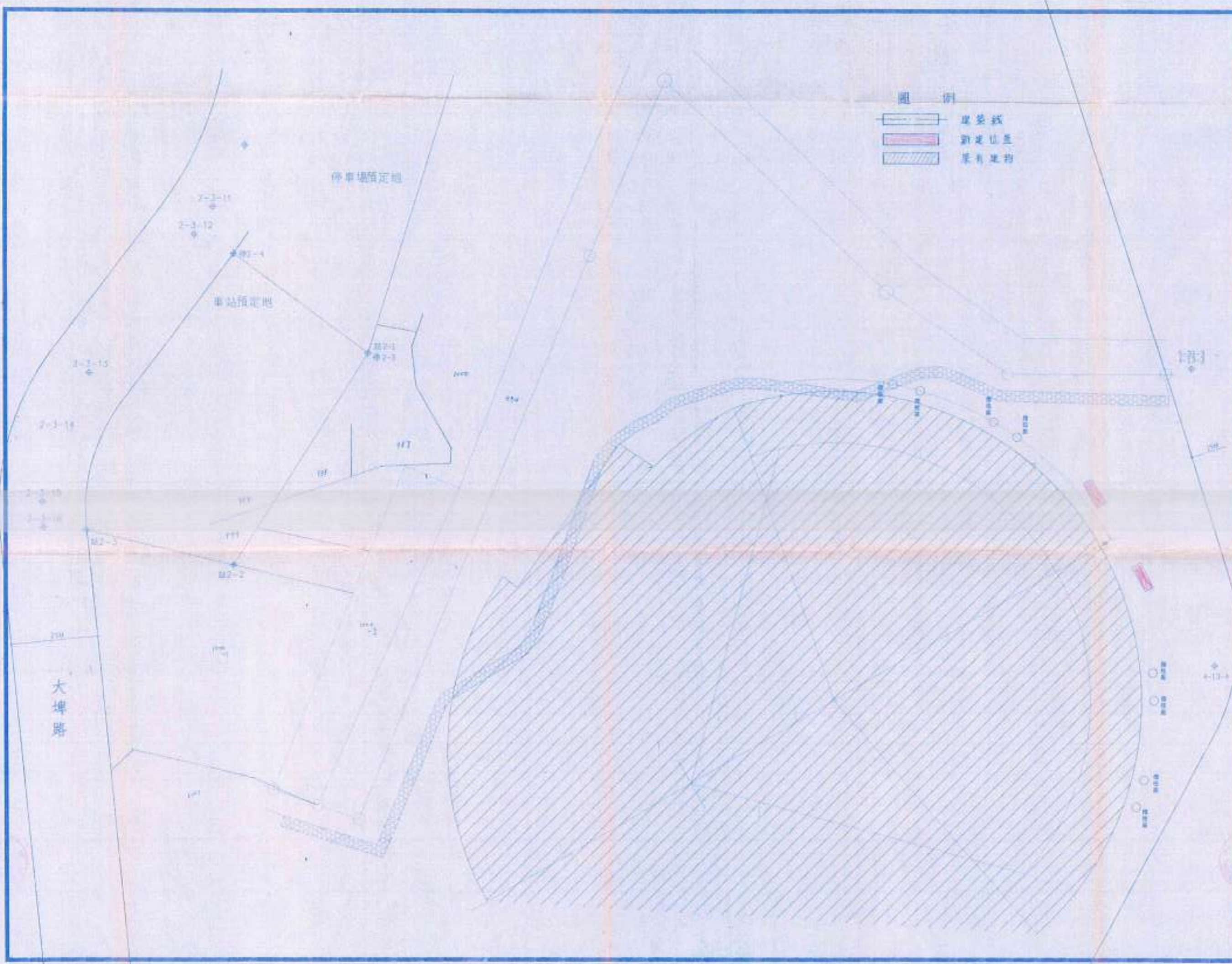
中華民國九十一年九月九日
在台北市羅斯福路二段五〇號九樓
萬邦建築師事務所



圖號 03159
檔案號 02104914
北真尺 1:500
日期 87-03-13
圖號 A1-2
頁數 2/42

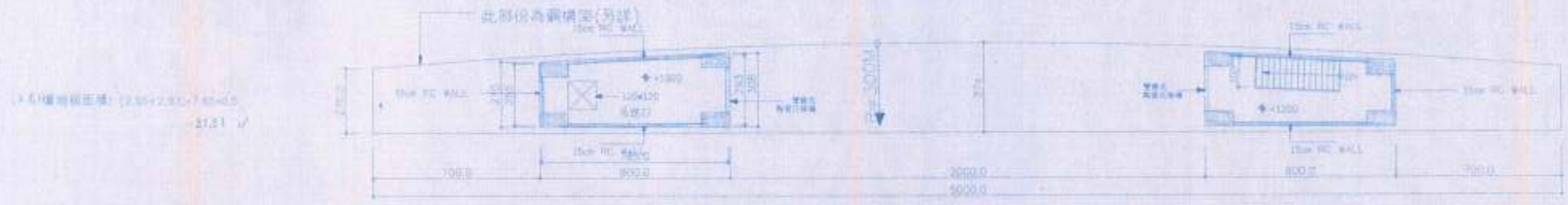
圖例

-  建築線
-  新建位置
-  原有建物

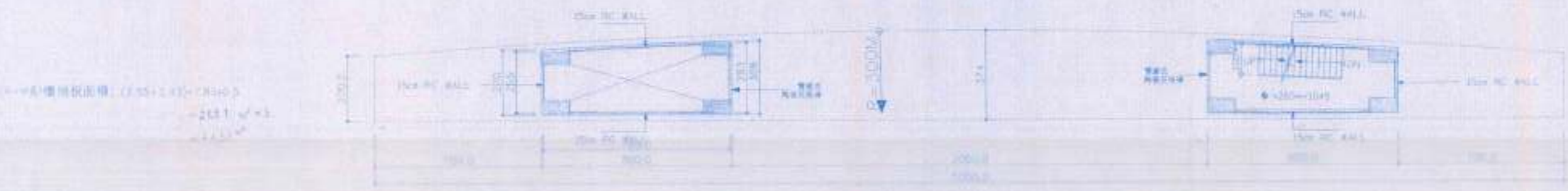


高雄縣政府縣立棒球場
新建後線工程(一)

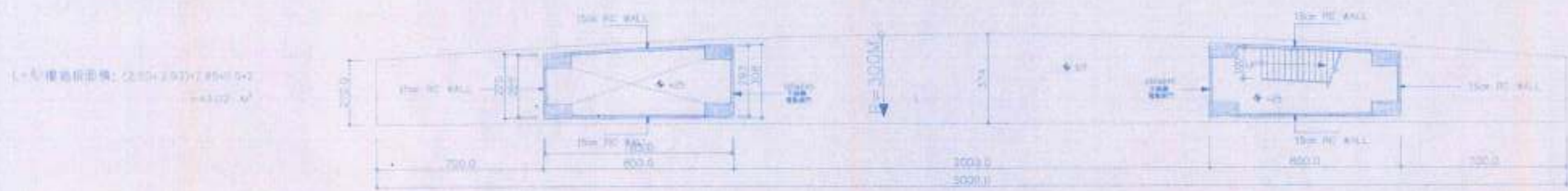
(建築三層)



記分板屋頂層平面圖 SC.B.2-1100



記分板二~五層平面圖 SC.B.2-1101



記分板一層平面圖 SC.B.2-1102

記分板平面圖

高雄縣政府縣立棒球場
新建後線工程(一)
建築三層
圖號: SC.B.2-1100
圖名: 記分板屋頂層平面圖
圖例: 15cm RC WALL, 100x100 6.2577, 3000.0, 700.0, 3000.0, 2000.0, 5000.0, 800.0, 700.0



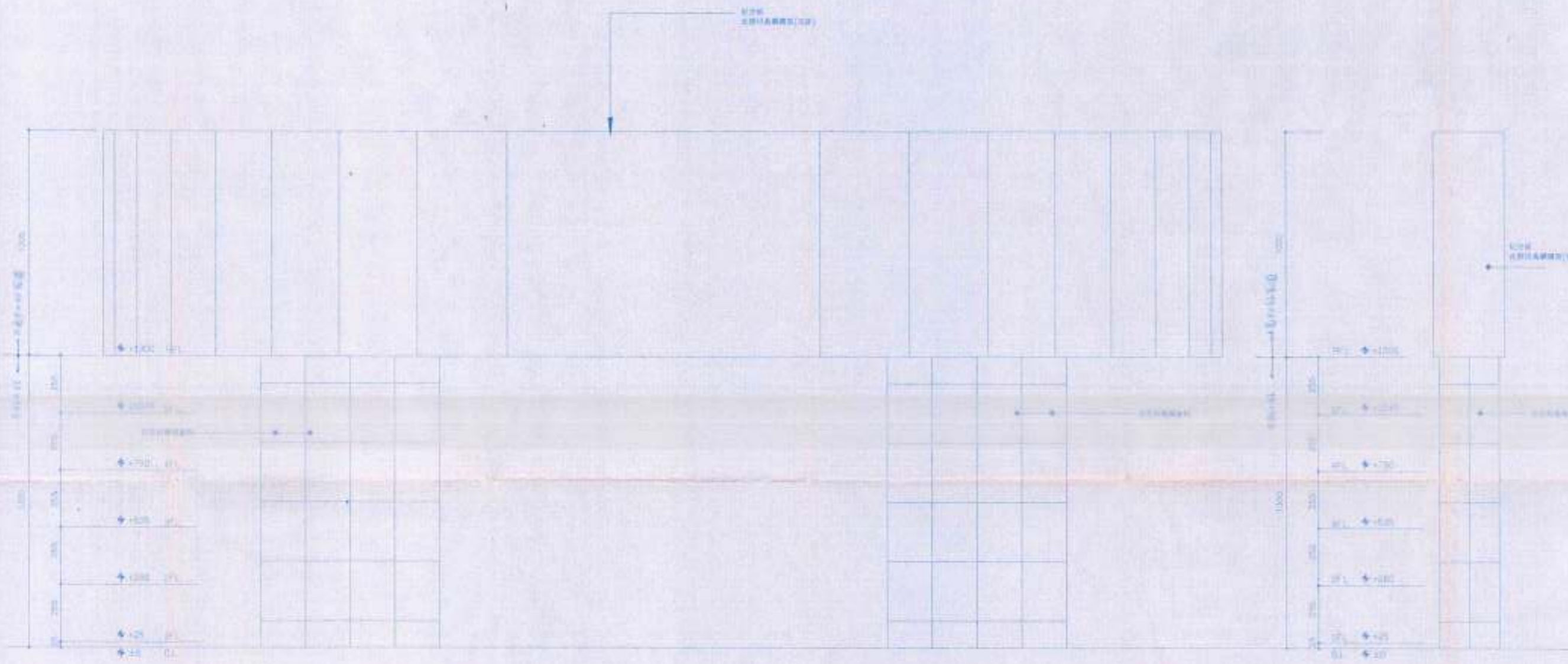
繪圖師	張文雄
檢查師	張文雄
監理師	張文雄
日期	87-01-11
圖號	A2-2
比例	1/10

高雄縣政府縣立棒球場
 新建後修工程
 圖章

配分板
 背向立面圖
 右側立面圖

高雄縣政府縣立棒球場
 新建後修工程
 圖章

圖章	
圖章	
簽證圖章	01101
複校圖章	83100428
比例尺	1:100
日期	87-11-13
圖號	A2-4
張數	6/10



背向立面圖 SCALE=1:100

右側立面圖 SCALE=1:100