

## 高雄市左營區機關用地（機20）單元1、2土地都市更新事業公開評選實施者案(單元1)、 高雄市左營區機關用地（機20）單元1、2土地都市更新事業公開評選實施者案(單元2) 【公開評選文件】疑義澄清及補充說明

壹、辦理依據：主辦機關依據申請須知第4.10.2條規定，就申請人提出之請求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，主辦機關應另行公告，視為招商文件之一部分。

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	主辦機關回應與說明
1	申-23	3.3注意事項 3.3.1本案2處單元內依空間需求，實施者應就下列說明，進行公益設施項目之規劃設計；若同時取得二個單元之最優申請人時，亦可跨單元選擇合適之區位進行配置。其相關規劃設計除依下列建議項目外，以各該目的事業主管機關及公益設施進駐機關之要求為準，且應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車空間；依「建築物無障礙設施設計規範」規定檢討設置電梯、坡道等必要設施，並納入都市更新事業開發建議書中。	公益設施之社會住宅，於招商文件內未載明停車位需求，請說明本案捐贈公益設施之社會住宅是否需包含停車位？若需包含，其需求為何？	依申請須知3.3.1規定，公益設施應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車空間。爰此捐贈公益設施如無規定停車位需求，則依「建築技術規則」規定設置提供。
2		1.單元1：規劃辦公大樓1處（各樓層高度需達4公尺高（含）以上）。 (1)養工處辦公室 (1)-1主管機關：高雄市政府工務局。 (1)-2樓層設置：辦公室不需配置於地面層，但應有公務出入口設置。 (1)-3需求面積：至少5,000平方公尺。 (1)-4一般地下停車位：汽車位70個、機車位160個。 (2)民族路共同管道監控室 (2)-1主管機關：高雄市政府工務局。 (2)-2樓層設置：考量出勤需要，建議設於低樓層。 (2)-3需求面積：至少324平方公尺。	一、依前述條文，單元1之辦公大樓公益設施如辦理土地分割，地下停車場是否也需獨立設置，且無法與本單元內其他停車場混合設計(地下一、二層供辦公大樓使用，地下三、四層供實施者與地主分回使用)? 如不能合併混合使用，則造成分割後公益設施土地使用之不經濟且造成分割後剩餘之土地需多挖一層地下室以	1.依申請須知3.3.1第3點規定，公益設施需辦理土地分割，地下停車場須獨立設置。 2.有關釋疑申請人第一點所提公益設施土地使用不經濟之情形。如欲減少公益設施地下開挖樓層數，以單元1辦公大樓需求停車位數反推基地面積，經模擬試算，可以增加公益設施分割土地面積，使土地使用較經濟。 3.釋疑申請人第二點所提之規劃設計方案，經查申請須知

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
		<p>(2)-4空間規劃：須設置監控室、發電機室、廁所、衛浴(供值班人員使用)等空間，同時須考慮值夜班人員之住宿需求。</p> <p>(2)-5屋頂層有機房空間87m<sup>2</sup>需求，室內、外規劃均可。</p> <p>(2)-6地下停車位：汽車位2個、機車位8個。</p> <p>2.單元2：規劃社福與社會住宅大樓1處(地面層樓層高度需達4公尺(含)以上，其餘各樓層高度需達3.2公尺(含)以上)。</p> <p>(1)日間照顧機構</p> <p>(1)-1主管機關：高雄市政府社會局。</p> <p>(1)-2樓層設置：須位於低樓層，並配有獨立無障礙電梯，且須面臨10米計畫道路。</p> <p>(1)-3需求面積：至少500平方公尺，可服務40人。</p> <p>(1)-4空間規劃：設置簡易廚房(如茶水間功能)、教室及室內體適能區。</p>	<p>容納停車需求。</p> <p>二、如考量土地有效利用，是否可將公益設施與市府分回之部分房屋混合設計(低樓層公益設施，高樓層為市府分回)?再依條文要求辦理土地分割，平衡二處分割土地地上及地下樓層使用與停車位之平均分配，提升土地經濟效益。</p>	<p>中無相關得否條文之規定。申請人得作為申請本案之創意提案，列入「都市更新事業開發建議書」之一部分，於本案綜合評選時納為評分內容。</p>
3		<p>(1)-5逃生空間規劃：樓層逃生路徑應設計為雙向，且1樓以上應設有等待救援空間，應具備排煙及防火區劃功能。</p> <p>(1)-6須符合建築物使用類別F2類。</p> <p>(1)-7地下停車位：汽車位2個，機車位12個。</p> <p>(2)社區型日間照顧中心</p> <p>(2)-1主管機關：高雄市政府衛生局。</p> <p>(2)-2樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有無障礙專用電梯。</p> <p>(2)-3需求面積：至少400平方公尺。</p> <p>(2)-4空間規劃：平均每人應有6.6平方公尺以上，且設有二張床位。</p> <p>(2)-5停車空間規劃：留設復康巴士迴轉空間及雨遮，採無障礙空間設計。</p> <p>(2)-6設於1樓則可符合(H-2建築使用類組)；另須符合消防乙類。</p>	<p>前述 3.3.1 條文中有關公益設施需求面積，是否包含大公及小公之面積?</p>	<p>1.申請須知 3.3.1 條所載公益設施需求面積係指室內使用面積，不包含大公及小公面積。</p> <p>2.依「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條規定，提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積=社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積×獎勵係數。</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>(2)-7地下停車位：汽車位4個(含復康巴士1個：一般汽車位即可)，機車位8個。</p> <p>(3)社會住宅</p> <p>(3)-1主管機關：高雄市政府都發局、社會局。</p> <p>(3)-2樓層設置：可與同類型設施混合配置，應符合本市社會住宅之設置規定。</p> <p>(3)-3需求面積：除上述公益設施外，30%公益設施容積獎勵剩餘面積。</p> <p>(3)-4房型規劃：建議1房：2房：3房房間數比例約6：3：1。</p> <p>(3)-5室內空間規劃：1房型約10~12坪，二房型約16~18坪，3房型約22~24坪。</p> <p>3.單元1捐贈之辦公大樓及單元2捐贈之社福及社會住宅大樓(含國有地依權利價值比例分配更新後集中規劃之社會住宅)應依公益設施及更新後分配社會住宅之實際使用容積與基地基準容積及建築容積獎勵面積合計之比例，辦理土地分割作業。</p> <p>4.實施者應設置之公益設施項目，應配合納入都市更新事業計畫中，經需用機關同意後，提送本市「都市更新及爭議處理審議會」審議。</p> <p>5.依本款規定設置之公益設施應依「都市更新建築容積獎勵辦法」之規定申請公益設施容積獎勵。</p> <p>6.依本款規定設置之公益設施登記之建築物使用類組應依「建築技術規則」、「建築物使用類組及變更使用辦法」、「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」(附錄六)等相關規定辦理，另考量社會住宅智慧化效能，至少應設置「智慧三表(水表、電表及瓦斯表)」。</p>		