高雄市政府

高雄市岡山區信義段47地號土地

都市更新事業公開評選實施者案

公開評選文件

【草案】

中　　華　　民　　國　　　　年　　　　月　　　　日

公開評選文件目錄

一、高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業公開評選實施者案【申請須知(草案)】

二、高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業公開評選實施者案【委託實施契約(草案)】

【附錄一】變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案

【附錄二】劃定高雄市岡山區信義段33地號等4筆土地、岡山段519-10地號等9筆土地及文化段73地號等8筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

【附錄三】高雄市政府都市更新一六八專案執行原則

【附錄四】公告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

高雄市政府

高雄市岡山區信義段47地號土地

都市更新事業公開評選實施者案

申請須知

【草案】

中　　華　　民　　國　　　　年　　　　月　　　　日

目錄

第 1 章　計畫說明 申-1
1.1　計畫緣起 申-1
1.2　本更新單元範圍土地權屬、面積及現況概述 申-2
1.3　本案開發辦理方式 申-4
1.4　更新單元開發相關規定 申-6

第 2 章　一般說明及名詞定義 申-8
2.1　一般說明 申-8
2.2　名詞定義 申-9

第 3 章　工作範圍 申-13
3.1　實施者之義務 申-13
3.2　主辦機關協助事項 申-17
3.3　注意事項 申-19

第 4 章　申請作業規定 申-22
4.1　法令依據 申-22
4.2　作業流程 申-22
4.3　申請人資格通則 申-24
4.4　一般資格 申-24
4.5　財務能力資格 申-25
4.6　開發能力資格 申-25
4.7　申請應備文件 申-26
4.8　申請保證金 申-29
4.9　履約保證金 申-31
4.10　保固保證金 申-32
4.11　行政作業費 申-33
4.12　公告及提送 申-33
4.13　申請須知釋疑與回覆 申-35
4.14　現場勘查及聲明事項 申-36
4.15　異議及爭議申訴處理 申-36

第 5 章　都市更新事業開發建議書 申-38
5.1　都市更新事業開發建議書要求 申-38
5.2　都市更新事業開發建議書內容要求 申-38

第 6 章　評選方式、議約及簽約作業 申-41

6.1 評選方式 申-41
6.2 議約及簽約 申-41
6.3 簽約及其他事項 申-41
第 7 章 其他聲明事項 申-44
7.1 其他規定 申-44
7.2 聲明事項 申-45
7.3 特別約定事項 申-47

第1章 計畫說明

1.1 計畫緣起

計畫範圍位於高雄市第 87 期市地重劃區，為活化範圍內之眷改土地，國防部政治作戰局依民國 110 年 01 月 19 日國政眷服字第 1110017407 號函，同意由高雄市政府（以下簡稱本府）辦理都市更新相關作業，並配合本府規劃為社宅備存基地，強化公有土地開發之公益性及必要性，以創造優質居住生活環境。

本府據此擬定「劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案計畫書」(詳見附錄二)，並擇定岡山區擇定信義段 46、47 地號等 2 筆土地，作為第一期招商範圍，分案辦理公告公開評選實施者作業。



圖1　更新單元位置圖

1.2 本更新單元範圍土地權屬、面積及現況概述

1.2.1 本案招商範圍

本案招商範圍依「劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案」(民國 112 年 05 月 31 日高雄市都市計畫委員會第 113 次會議審議修正通過)，以信義段 47 地號土地為本次辦理招商之更新單元範圍。

1.2.2 土地使用分區

土地使用分區為第三種住宅區,建蔽率為 60%、容積率為 240%。

1.2.3 土地權屬

岡山區信義段 47 地號土地之土地所有權人為中華民國(管理機關：國防部政治作戰局)。

1.2.4 地上物狀況

本更新單元範圍內現況無地上物。

土地清冊

項次	行政區	段別	地號	權屬	管理機關	面積(m^2)
1	岡山區	信義段	47	國有	國防部政治作戰局	5,433.70
合計						5,433.70

註：表內數據僅供參考，實際面積以地政機關登記資料為準。

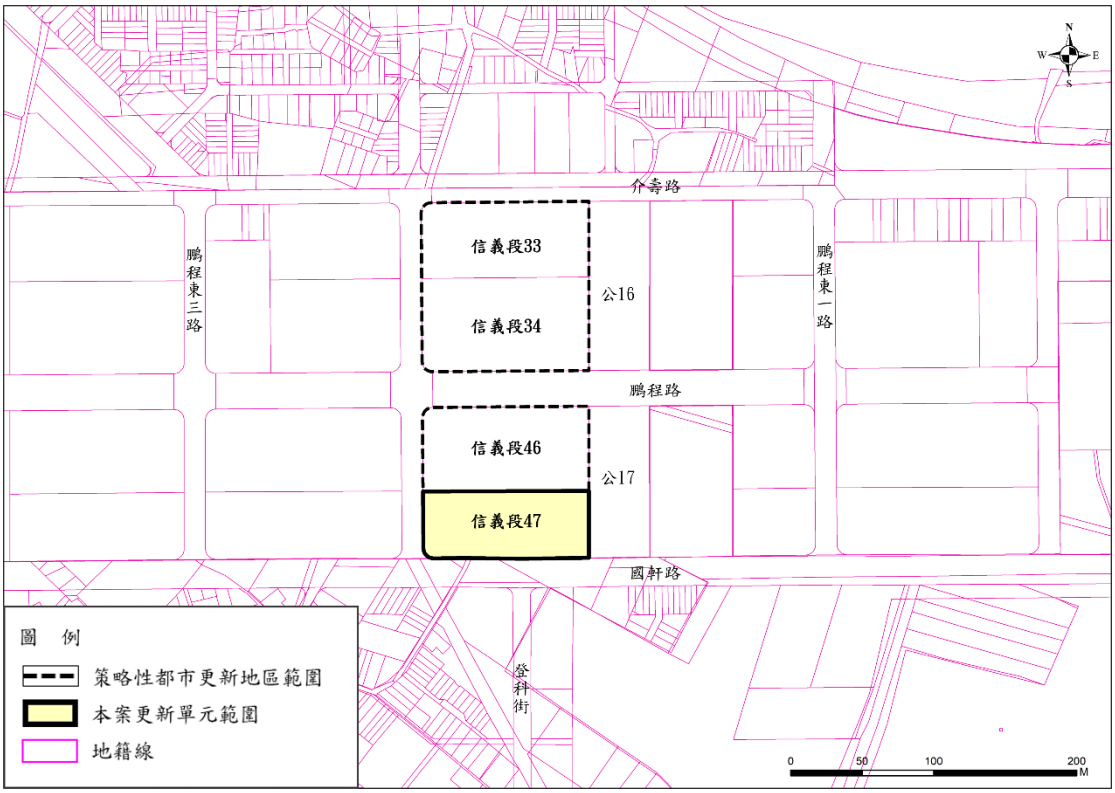


圖2　都市更新單元範圍地籍分布圖



圖3　都市更新單元範圍周邊土地使用分區圖

1.3 本案開發辦理方式

1.3.1 法令依據

1. 本案依主要計畫、細部計畫及本地區更新計畫規定，以都市更新方式辦理開發，另依「都市更新條例」相關規定，採重建(權利變換)方式實施都市更新事業。
2. 本案由高雄市政府擔任主辦機關，依據「都市更新條例」第 12 條、第 13 條暨「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」、「都市更新條例施行細則」第 5 條及「行政程序法」之規定，辦理公開評選實施者。

1.3.2 都市更新事業之依據

實施者應依主要計畫、細部計畫與「都市更新條例」規定，擬定都市更新事業計畫、權利變換計畫及必要時劃定單元等作業；其涉及細部計畫變更時，應配合辦理細部計畫變更與核定。

1.3.3 本案招商作業流程如下圖所示：

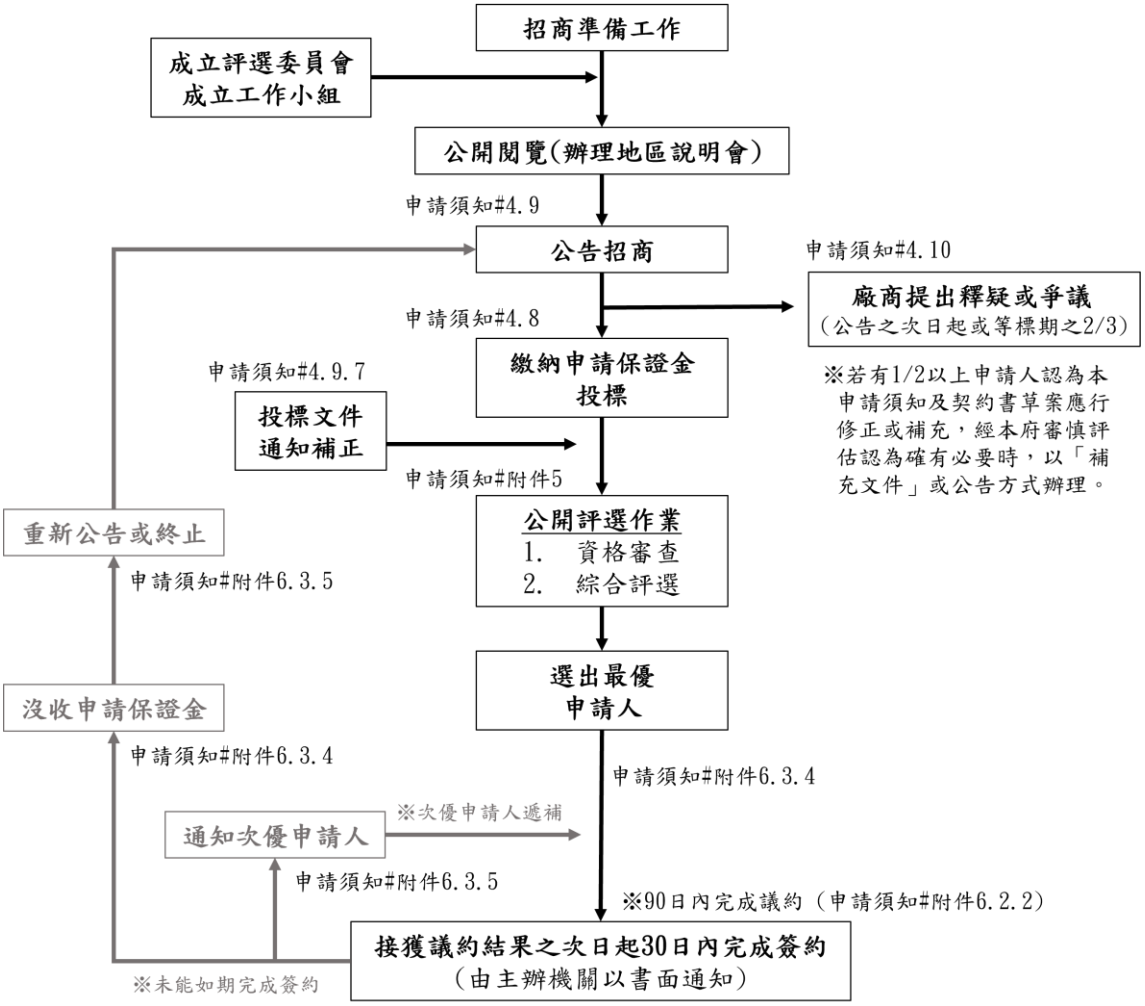


圖4 招商作業流程圖

1.4 更新單元開發相關規定

1.4.1本案業經 112 年 05 月 31 日高雄市都市計畫委員會第 113 次會議審議通過之「劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案」(如附錄二)劃定都市更新地區與訂定單元劃設基準。

1.4.2開發強度

1. 本案為都市更新條例第 8 條劃定之策略性更新地區，並依都市更新條例第 12 條第一項規定方式辦理，惟更新單元面積達一萬平方公尺以上，依據「都市更新條例」第 65 條規定(略以)，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。本案實際申請容積獎勵以「都市更新條例」、「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」及「建築技術規則」規定為原則，建築容積不得低於投標文件所承諾之建築容積。
2. 本更新案得依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」之規定申請容積獎勵。惟實施者應優先爭取「都市更新建築容積獎勵辦法」第 7 條、「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條及第 6 條等獎勵項目。

1.4.3 都市更新處理方式及實施方式

1. 本案都市更新處理方式採重建方式辦理。
2. 本案都市更新事業實施方式以權利變換方式辦理。

都市更新建築容積獎勵項目

法源依據		說明	獎勵上限
都市更新建築容積獎勵辦法	第 5 條	原建築容積高於基準容積之獎勵。	依原建築容積建築或原建築基地建築容積給予 10%獎勵容積。
	第 7 條	提供指定之社會福利設施或其他公益設施。	30%
	第 10 條	取得綠建築候選證書。	合格級 2%，銅級 4%，銀級 6%，黃金級 8%，鑽石級 10%。
	第 11 條	取得智慧建築候選證書。	合格級 2%，銅級 4%，銀級 6%，黃金級 8%，鑽石級 10%。
	第 12 條	採無障礙環境設計	5%
	第 13 條	採耐震建築設計	10%
	第 14 條	時程獎勵	10%
	第 15 條	規模獎勵	30%
高雄市都市更新建築容積獎勵辦法	第 5 條	捐贈經費協助本市推動都市更新事業者，得申請獎勵容積。	10%

註：本表為摘錄內容，詳細規定以「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」為準。

第2章 一般說明及名詞定義

2.1 一般說明

2.1.1 本案申請須知(以下簡稱申請須知)為申請人研提申請文件(包含但不限於都市更新事業計畫建議書)及辦理投資本案及其他後續事項之依據，申請人應同意接受及承諾遵守履行申請須知及其附件對申請人所為之規定、要求或期限，並據此提出申請文件。

2.1.2 本案各招商單元公開評選方式之評選作業分二階段進行，第一階段為資格審查，第二階段綜合評選(詳申請須知第 4.2 條)。

2.1.3 申請須知除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、合格申請人及最優申請人。

2.1.4 申請人應於提出申請前詳細審慎研閱申請須知，其提送申請文件即表示已同意接受及承諾遵守履行申請須知所規定之事項，申請人不得提出任何附帶條件或但書。違反者，以申請須知為準，逾越申請須知規定部分視為無效。

2.1.5 本案實施範圍由申請人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案實施範圍實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。

2.1.6 申請人對申請須知內因申請作業所提供之文件、提及之法令（包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之修訂內容）、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，本府對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，申請人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。

2.1.7 申請人對申請須知內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清時，應於申請須知規定期限內依規定方式提出。本府所為之書面澄清視為申請須知之一部分，所有疑義依本府之解釋為準，本府並得視澄清內容之必要性或於相關法令有重大修正時，重新公告、補充公告或酌予延長申請期限。

2.1.8 不同申請人所提出本案之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，本府得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定；如有爭議，申請人應自行依循司法途徑

處理。

2.1.9 本府及各級主管機關不負責任何申請人參與本案申請作業所支出之各項成本與費用。申請期間如有任何情況發生致變更或終止本案之情形，本府及各級主管機關不負賠（補）償責任，申請人不得異議或為任何權利之主張。

2.1.10 申請須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定。各條之內容效力，悉依各條之條文文字為準。

2.1.11 申請須知所載之日期，除另有註明或規定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

2.1.12 申請須知未盡事項，悉依「都市更新條例」、「國有財產法」及其他中華民國相關法令規定辦理。本案之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法律規定為準。

2.2 名詞定義

申請須知所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

2.2.1 本案

指高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案。

2.2.2 本案更新地區

係指 112 年 05 月 31 日高雄市都市計畫委員會第 113 次會議審議通過之「劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案」所劃定範圍，以信義段 47 地號土地為本次辦理招商之更新單元範圍。。

2.2.3 實施範圍

1. 本案位於岡山區信義段 47 地號土地(以下簡稱實施範圍)，範圍說明如下，惟實際資訊仍應依現地測量成果、地政主管機關登載資料及實際審議核定通過之計畫內容為準。
2. 原則上應與申請須知第 1.4.1 條所述範圍一致，惟仍依都市更新主管機關核定之單元範圍為實際辦理範圍。

2.2.4 委託實施契約

指主辦機關與最優申請人所簽訂「高雄市岡山區信義段 47 地

號土地都市更新事業案」之委託實施契約書。

2.2.5 主辦機關

主辦機關指高雄市政府。本案業經主辦機關授權高雄市政府都市發展局辦理本案可行性先期規劃、公開評選實施者及委託實施契約履約管理等事項。

2.2.6 土地所有權人

指本案土地所有權人中華民國。

2.2.7 土地管理人

指本案土地管理機關國防部政治作戰局。

2.2.8 評選會

指主辦機關為公開評選本案實施者，依據「都市更新事業實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」規定成立之評選會。

2.2.9 申請人

指依公開評選文件之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司，並依參與階段之不同，分別稱為申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。

2.2.10合格申請人

指依申請須知規定，通過資格審查，可繼續參與都市更新事業計畫建議書綜合評選之申請人。

2.2.11最優申請人

指依申請須知規定，通過資格審查及綜合評選，且經評選會評定為申請案件之最優申請者，取得優先議約及簽約權利之合格申請人。

2.2.12次優申請人

指依公開評選文件規定，經評選會評選為申請案件之次優申請者。

2.2.13實施者

指依公司法設立之股份有限公司並與主辦機關完成簽訂委託實施契約，負責依約實施都市更新事業之機構。

2.2.14協力廠商

指非申請人，但於申請階段提出協力廠商合作意願書，表達倘申請人獲選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人簽訂

委託實施契約後，願成為實際協助申請人執行本招商案之廠商、建築師或營造廠，協力廠商中僅得一家做為指定合併計算開發能力資格之廠商(應於協力廠商合作意願書中註明)等(且不得有政府採購法第 103 條第 1 項之情事)。

2.2.15都市更新事業計畫建議書

指申請人依申請須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。

2.2.16都市更新事業計畫

指最優申請人於接獲主辦機關通知後，依據議約結果並參酌評選會之意見修正都市更新事業計畫建議書，並經「高雄市都市更新及爭議處理審議會」依「都市更新條例」等相關規定審議通過之計畫書，作為本案後續執行之依據。

2.2.17權利變換計畫

係指依「都市更新條例」第 48 條規定擬訂之權利變換計畫書圖，為本案都市更新事業實施完成後，辦理產權登記與差額找補之依據。

2.2.18申請保證金

為確保本案順利進行，申請人於提送申請文件前支付予主辦機關之保證金。

2.2.19履約保證金

指保證都市更新事業實施者依委託實施契約規定履約，支付予主辦機關之保證金。

2.2.20保固保證金

指都市更新事業實施者依委託實施契約規定履約，於保固期間內，繳納一定比例金額，保證其所完成之履約項目，符合契約品質要求。

2.2.21都市更新條例

指民國 87 年 11 月 11 日制定公布、民國 110 年 05 月 28 日修正公布之「都市更新條例」暨其後之修正條文。

2.2.22金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

2.2.23智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

2.2.24公司大小章

指申請人於公司登記主管機關所核發公司設立(變更)登記表上所使用之公司及其負責人印鑑章。

2.2.25履約期間之計算，除本申請須知或實施契約另有規定外，依下列方式之一為之：

1. 以限期完成者。星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入。
2. 日：指「連續日曆天」，星期日、例假日、國定假日、其他休息日均應計入之。除本申請須知或實施契約另有規定以「工作天」計者外，均應以「日」計。其計算方式除本申請須知或實施契約另有規定外，依民法之規定。
3. 以「工作天」計者：下列星期例假日、國定假日或其他休息日，均應不計入。
   (1) 國定假日：依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。
   (2) 民俗節日：春節、清明節、端午節及中秋節，依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。
   (3) 全國性選舉投票日及各級主管機關臨時公布放假者，免計履約期間。
   (4) 免計履約期間工期之日，以不得施工為原則。廠商如欲施作，應先徵得機關書面同意廠商如有施作者，該日數應免計入履約期間。
4. 前項履約期間，因不可抗力或有不可歸責於廠商之事由者，得延長之；其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。

第3章 工作範圍

3.1 實施者之義務

3.1.1 都市更新事業之執行

1. 實施者應於委託實施契約書**簽訂日之次日起 120 日**內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約書及相關法令規定，參考評選會會議紀錄以及主辦機關提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）予主辦機關及副知國防部政治作戰局。實施者得於前開期限到期前 15 日，以書面向主辦機關請求同意展延，**展延日數以 120 日為限**，主辦機關得視情況核准展延日數，並應將展延核定結果副知土地管理人。前開展延次數以一次為限。
2. 實施者應於取得主辦機關同意都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）日之**次日起 90 日內**，完成都市更新條例第 32 條及第 48 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序，並送由高雄市政府都市更新主管機關報核。
3. 實施者應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及委託實施契約約定，興建施作本更新單元範圍內之建物與所有工程。
4. 實施者應依主辦機關同意之都市更新事業開發建議書及都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，進行本案都市更新作業，以及本案之都市更新事業之建築、結構、設備及景觀等整體規劃、設計、監造及興建，同時須兼顧周邊土地後續開發之權益。

3.1.2 申請提供指定之社會福利設施或其他公益設施

為落實本案都市更新之公益性、必要性，本案應依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 7 條及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條規定申請提供指定之「社會福利設施或其他公益設施」，並得依法申請容積獎勵，其申請獎勵容積不得小於基準容積百分之三十。

本案指定之社會福利設施或其他公益設施為社會住宅，依據「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條規定，其獎勵係數為 2，亦即，實施者應設置之社會住宅，不得小於基準容積

百分之十五。

3.1.3 規劃設計、監造及興建之義務

1. 實施者應強化南岡山地區「居住核心」，運用河濱親山親水資源、並著重公共設施之供給，以發展優質住宅為開發宗旨，並落實社會福利公益照顧，以帶動岡山站前商業區再發展並型塑阿公店溪左岸優質居住生活環境。
2. 實施者應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日起 **90 日內**向建築主管機關提出建造執照申請。
3. 本案適用「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」(詳附錄三)，實施者應於委託實施契約簽約日之次日起 3 年內取得全部建物之建造執照。
4. 實施者應於本案核備開工日之次日起 4 年內取得全部建物之使用執照。
5. 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或取得使用執照期限時，實施者應於事件發生後 **15 日內書面**通知主辦機關，並於事件消失後 **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管理人，其取得建造執照及取得使用執照期限之展延日數各以 **365 日**為限；惟同一事件以一次為限(若符合委託實施契約第 16 條之不可抗力與除外情事者，不在此限)。
6. 實施者應於領取使用執照並完成產權登記日之**次日起 180 日**，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管理人。
7. 與委託實施契約有關之建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及辦理申請都市更新相關審議(包括但不限於都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等)及其他必要之各項許可、登記、核准及執照，除另有特別規定外，均為實施者工作範圍，並負擔契約期間本更新單元開發之各項費用。
8. 本案建物之規劃設計與興建，須符合建築、都市計畫、都

市更新、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。

9. 實施者應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：
   (1) 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
   (2) 工程進度之監督控制。
   (3) 更新後建物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。
10. 實施者為執行本更新單元建物規劃、設計及監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員組成監造小組，報經主辦機關備查後進駐工地。主辦機關得自行或委由專案管理機構，執行本案及委託實施契約之監督事宜。
11. 實施者應於本更新單元範圍之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、核定與發布實施後，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，並取得建造執照後申報開工。
12. 實施者應承諾依都市更新事業開發建議書及本案經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等級表之廠牌、材質及規格採用建築工程建材設備，於申請時並以不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格為原則，進行全案之建築工程設計(含房地、社會住宅及其他公益設施)，市府及土地管理人分回之房地、社會住宅及其他公益設施之建材與設備，應具一致性不低於實施者取得房地之建材設備規格。如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，經主辦機關同意後，得以其他同級品或更高等級產品替代之。

3.1.4 支付相關費用

1. 除本案委託實施契約已明文約定由主辦機關或土地管理人負擔外，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。

2. 前項之相關與衍生費用，其符合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共同負擔及費用提列總表」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。
3. 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。
4. 除委託實施契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由實施者自行負擔。
5. 本案實施範圍內無地上物故無涉拆遷補償費用計算及建物代為拆除作業。
6. 實施者應提供 1 名專案服務人員於都市更新事業執行期間(該人員應具都市計畫、都市更新、建築、地政、不動產等相關學經歷，並應有 3 年以上工作經驗)，其服務時程應自最優申請人(獲次優申請人)簽訂契約日起起，至本案完成土地管理人應分回房地之全部驗屋點交及接管後 30 日止，服務地點為國防部政治作戰局(臺北市中山區北安路 409 號)。該專案服務人員所需薪資及其他衍生費用得列入共同負擔項目，並依據「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」編列為各案之人事行政管理費用(F1)。

3.1.5 權益分配方式

1. 本案實施方式為權利變換，土地權利關係人(即土地管理人國防部政治作戰局)將本案經核定發布之權利變換計畫書所載之更新後權益價值進行分配。土地管理人應依「都市更新條例」、「國軍老舊眷村改建條例」及「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等規定，按應有之權利價值分配選擇分配更新後房、地及停車位或權利金；若採分配房地，則建議以獨棟或同一樓層方式，並與社會住宅同棟、分層規劃配置。
2. 本案應依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條及高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定，由實施者指定之

社會福利設施或其他公益設施，並得依法申請容積獎勵，其申請獎勵容積不得小於基準容積百分之三十。

本案指定之社會福利設施或其他公益設施為社會住宅，依據「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條規定，其獎勵係數為 2（亦即實施者應設置之社會住宅，不得小於基準容積百分之十五）。並以提供「社會住宅」為原則，更新後分配之社會住宅，應依「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」進行基本設計與分配。

3.1.6 第三人權利保障程序

本更新單元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。

3.1.7 其他

1. 本更新單元應依主辦機關通知時程辦理土地點交作業，並於完成點交日起，由實施者負土地管理維護之責任。
2. 實施者應依核定與發布實施後之都市更新事業計畫及權利變換計畫及委託實施契約約定，完成本更新單元開發所有工程。
3. 本更新單元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。
4. 本案招商單元公開評選階段評選委員建議事項，經實施者承諾並做成書面紀錄後，納入實施者工作範圍。

3.1.8 其餘有關本案實施者應辦事項，依委託實施契約內容規定辦理。

3.2 主辦機關協助事項

3.2.1 協助土地管理人與實施者辦理本案範圍內更新前土地之現況點交作業。

3.2.2 為辦理本更新單元土地鑑界及其他相關必要事項，主辦機關應協助提供實施者必要文件，相關費用由實施者負擔。

3.2.3 除委託實施契約另有約定外，若實施者因本案執行需要，依法令規定須以主辦機關之名義辦理各項必要之許可、登記、核准、執照或須取得主辦機關同意時，實施者得以書面敘明必要性後，

通知主辦機關協助。相關費用由實施者負擔。

3.2.4 本案委託實施契約簽訂之次日起至本更新單元完成交付予實施者期間，主辦機關同意協助實施者進入本更新單元現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

3.2.5 主辦機關不擔保協助事項必然成就

實施者充分了解本案之所有協助事項均非主辦機關之義務，主辦機關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其他任何主張。

3.3注意事項

3.3.1 社會住宅空間需求說明

1. 本案依「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」訂定社會住宅之空間需求，實施者應就下列說明，進行規劃設計。其相關規劃設計應依「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。
   (1) 規劃社會住宅之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。
   (2) 主管機關：高雄市政府都市發展局。
   (3) 樓層分配與設置：應符合「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」進行分配，並以集中留設為原則，得與土地管理人國防部政戰局分回房地集中留設。
   (4) 需求面積：更新單元基準容積之 15%。
   (5) 房型規劃：1 房(套房)：2 房：3 房之房間數比例約 6：3：1。
   (6) 室內空間規劃:1 房(套房)型約 9~11 坪，2 房型約 16~18 坪，3 房型約 22~24 坪。
   (7) 甲方分回之社會住宅公設比，須依據「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊」規定的「公設比計算方式」為準，且不得低於本案整體計畫留設之公設比率，並應與本案計畫具一致性。
   (8) 車位配置：根據「建築技術規則」第 59 條規定依其使用樓地板面積設置汽車停車數量，並依「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」每戶應配置至少 1 輛機車停車格位，汽機車位並以各自集中留設為原則。
   (9) 同一公寓大廈社區內最小捐贈戶數規模為 30 戶，並以集中留設為原則。
2. 本案實施者捐贈之社會住宅大樓，應依更新後分回之社會住宅所有權持分或單獨產權登記為主辦機關所有，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。

3. 實施者應設置之公益設施項目，主辦機關保有彈性調整之權利，實施者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。
4. 依本款規定設置之公益設施得依「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。
5. 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」(附錄四) 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)。

3.3.2 土地管理人分回房地空間需求說明

1. 本案土地管理人分回之空間需求，實施者應就下列說明，進行規劃設計。其相關規劃設計應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置坡道平面停車空間(非機械式停車位)；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。
   (1) 規劃土地管理人分回房地之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
   (2) 主管機關：國防部政治作戰局。
   (3) 樓層分配與設置：依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」辦理。
   (4) 需求面積：依更新後分配之權利價值辦理。
   (5) 房型與室內空間規劃：依「國軍老舊眷村改建條例」及「國軍老舊眷村改建配售坪型辦法」等規定辦理。
   (6) 公設比不得低於本案整體計畫留設之公設比率，並應與本案計畫具一致性。
   (7) 車位配置：根據「建築技術規則」第 59 條規定依其使用樓地板面積設置汽車停車數量，並依「高雄市建造執照預審審議原則」第7條規定依建築物總樓地板面積設置停車位，每戶應配置至少1輛機車停車格位，汽機車位並以各自集中留設為原則。
2. 土地管理人之房地，應依更新後分回之所有權持分或單獨

產權登記為土地管理人所有，並以獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次登記及公共設施共同持分登記作業。

3. 考量住宅智慧化效能，至少應設置「智慧三表(水表、電表及瓦斯表)。

3.3.3 申請人於提出申請前應詳閱本申請須知及全部公開評選文件，並至現場實地勘查，以瞭解本案實施範圍特性及其他所有狀況。如有疑問，應於規定期限（○○年○○月○○日）前以書面掛號郵寄或自行送達主辦機關請求釋疑，申請釋疑日期以交郵當日郵戳或機關收文戳為定，逾期不予受理。

3.3.4 所有前置作業或本案實施範圍勘查所需費用，悉由申請人自行負責；另於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之研擬、報核及遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由實施者自行控管負責。

3.3.5 申請人向主辦機關提送申請文件後，即視為已詳閱並瞭解本申請須知全部文件及相關規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。

3.3.6 實施者應與受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、協助續建完工等事項，但不包含土地信託)，於事業計畫工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建築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，有關本案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫書中。

3.3.7 實施者應審慎評估本案都市更新事業之更新期間時程，並於都市更新事業計畫書內詳予載明。後續倘因不可歸責於主辦機關之因素導致更新期間時程有所延宕，實施者須依本案委託實施契約第 16 條辦理。

3.3.8 實施者應依都市更新條例之規定向都市更新主管機關申請本案都市更新及參加相關審議(包括但不限於申請都市更新所需之一切都市計畫審議、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）及辦理（或協助主辦機關辦理）其他必要之各項許可、登記、核准、執照及一切必要作業事項。

第4章 申請作業規定

4.1 法令依據

4.1.1 本案由高雄市政府擔任主辦機關，依「都市更新條例」第 12、13 條及其施行細則第 5 條及「都市更新事業實施者公開評選辦法」辦理公開評選實施者。

4.2 作業流程

本案各招商單元公開評選方式採二階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評選。公開評選實施者之作業流程與辦理時程如圖 5 及表 2 所示。

4.2.1 第一階段資格審查，由主辦機關就申請人之資格文件及公告所定應檢附之相關資料進行審查，選出合格申請人。

4.2.2 第二階段綜合評選，就資格審查所選出之合格申請人，由評選會依據其所遞送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，進行評選，以總評分轉序位法選出「最優申請人」及「次優申請人」。「最優申請人」應與主辦機關辦理議約與簽約，擔任本案之實施者。

4.2.3

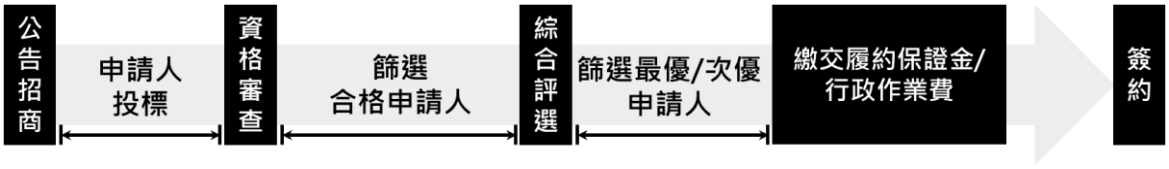


圖5 本案評選作業流程圖

申請作業預定時程一覽表

預定時程	辦理事項
公告公開評選	依照公布期限內舉辦公開評選說明會。
公告日之次日起30日內	申請人以書面文件請求公開評選文件釋疑截止。
公告日之次日起60日內	主辦機關完成釋疑答覆，並於彙整後統一公告。
申請截止日之次日起	申請人資格審查。
資格審查完成後	通知各申請人資格審查結果。通知合格申請人綜合評選時間。依主辦機關收件先後決定簡報順序。
通知最優申請人資格發文日之次日起30日內	與主辦機關完成委託實施契約之議約作業
通知完成議約發文日之次日起至簽訂委託實施契約之日前	最優申請人繳交履約保證金。
通知完成議約發文日之次日起30日內	最優申請人會同主辦機關簽訂委託實施契約。

4.3 申請人資格通則

本案申請人應同時具備一般資格、財務資格以及開發能力資格。

4.3.1 申請人以單一公司申請人為主，且得指定協力廠商中至多一家合併計算開發能力資格，參與申請作業。

4.3.2 單一公司申請人不得同時為其他參與本案之協力廠商之成員。

4.3.3 本案協力廠商不得同時為其他參與本案之單一公司申請人，且每一協力廠商僅得做為一申請人之協力廠商。如有違反前述，該協力廠商之協力廠商合作意願書於各申請人均不予審酌，視為各申請人均無該協力廠商。

4.3.4 申請人之全部協力廠商及其委託之建築師、營造廠商於委託實施契約期間不得變更；如於委託實施契約期間欲更換前述協力廠商、建築師、營造廠商時，更換後之能力資格應不低於原相關廠商條件，並經主辦機關書面同意後始得為之。

4.4 一般資格

4.4.1 單一公司申請人

本案申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有，且不得超過一家）皆應具備下列資格之一：

1. 本國公司：係指依「都市更新條例」第 26 條規定，及中華民國法律設立之股份有限公司為限。
2. 外國公司：依外國法律設立並存續之外國公司且在臺灣設立分公司者。惟大陸地區之營利事業或個人、及大陸地區營利事業或個人於其他國家或地區轉投資之外國公司及其在台設立之分公司，均不得參與本案之投標。
3. 上述之本國公司或外國公司應成立達 3 年以上。

4.4.2 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「委任書」（【附件 3-1】），其相關文件始得由該受任人簽署之。

4.4.3 外國公司法人提出本案申請，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明，始得申請。

4.4.4 申請人不得有政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。

4.4.5 申請人如為其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，申請投資時亦應符合法律規定或取得該管主管機關之核准，如金

融業或保險業應經行政院金融監督管理委員會核准後辦理。

4.5 財務能力資格

申請人之財務資格能力要求如下：

4.5.1 實收資本額：單一公司申請人**實收資本額總額應達新臺幣 2.6 億元（含）以上**。

4.5.2 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）**應提供最近 3 年度（109、110、111 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，財務條件須合於下列規定：

1. 於前 3 年至少 1 年之年度淨值（權益總額）不低於實收資本額總額。
2. 於前 3 年至少 1 年之年度總負債金額不超過淨值（權益總額）4 倍。
3. 於前 3 年至少 1 年之年度流動資產不得低於流動負債。

4.5.3 申請人如為保險機構，雖不受上述限制，惟仍須提具本條所約定之財簽報告或足資證明文件，且應符合保險法第 143 條之 4 及保險業資本適足性管理辦法第 5 條之規定，近 1 年資本適足率應達 200%以上，且近 3 期淨值比率至少 1 期達 3% 或保險業主管機關依保險法另定之比率。

4.5.4 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）於最近 3 年應無退票紀錄及重大喪失債信之情事。

4.5.5 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）最近 3 年已完成繳納營利事業所得稅及最近一期已完成繳納營業稅。

4.6 開發能力資格

4.6.1 於本案申請截止日前 15 年內，單一公司申請人或合併計算其指定合併計算開發能力資格之協力廠商，其開發能力實績，需曾完成住宅或住商混合大樓之開發、興建、銷售實績，單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於 **14,000 平方公尺**且累計建築總樓地板面積不得低於 **85,000 平方公尺**。申請人應提出但不限於使用執照、公共工程結算驗收證明書、委任或承攬契約書、信託契約或其他相關文件影本等證明文件，前開使用執照之起造人或承造人經信託變更為非申請人時，申請人應另檢

附該信託合約，作為開發能力之證明文件。

4.6.2 前述實績證明文件中，如同一案有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所占實績比例之佐證資料。如依申請人已提供之資料無法確認申請人所占實績比例者，該實績將以使用執照所載實績除以全體公司數後所得之平均值作為申請人之實績。

4.7 申請應備文件

4.7.1 委任書（格式參見【附件 3-1】）

申請人單一申請公司因參與本案申請之需要須指定代理人時，應檢具代理人委任書正本，代理本案申請作業相關事宜。代理人委任書應加蓋申請人單一申請公司及負責人印鑑章，並經代理人簽名或蓋章。

4.7.2 申請書（格式參見【附件 3-2】)（不得補件及補正）

須填具申請人名稱（公司名稱）、地址、統一編號、聯絡電話及傳真號碼、代表人之姓名、戶籍地址、身分證號碼等資料，並加蓋公司大小章。

4.7.3 申請人及負責人印模單（格式參見【附件 3-3】)（不得補件及補正）

1. 單一公司申請人應提出申請人及其負責人印模單。前述申請人及負責人印模單應與公司設立（變更）登記表之印章相符。
2. 單一公司申請人為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書及簽名樣章。

4.7.4 申請人承諾事項函(格式參見【附件 3-4】)(不得補件及補正）

由申請人及其代表人簽署之，並提供正本。承諾事項函申請時應加蓋申請人及負責人印鑑章。

4.7.5 查詢信用資料同意書（格式參見【附件 3-5】）

申請人均應提出，申請時應提供正本。

4.7.6 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（格式參見【附件 3-6】，無外文翻譯文件者免附）

申請人依本須知出具切結書時，應提供正本，並由申請人及其負責人簽署之，並加蓋申請人及負責人印鑑章。

4.7.7 協力廠商合作意願書（有協力廠商者始須檢附，格式參見【附

件 3-7】)

協力廠商不論是否合併計算開發能力資格,均應檢具協力廠商合作合作意願書。申請時應提供正本,且應依中華民國法院或民間公證人公證或認證。如申請人以協力廠商為符合本須知第 4.6 條所載資格者,如未檢附或內容缺漏即視為資格不符。

4.7.8 申請保證金繳納證明文件(不得補件及補正)

申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納,並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件,申請時應提供正本,如提出收據或其他繳款證明文件時應加蓋申請人及負責人印鑑章。

4.7.9 一般資格證明文件

1. 本須知第 4.4.1-1 條之申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告截止日前 2 個月內核發之最新公司設立(變更)登記事項表抄錄本,並加蓋申請人及負責人印鑑章。
2. 本須知第 4.4.1-2 條之申請人應提出外國公司(變更)登記表及外國分公司設立(變更)登記表或外國公司(事項變更)表及外國分公司(事項變更)表,並加蓋分公司及經理人章。

4.7.10財務能力證明文件

單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)均應提出**最近三年度(109、110、111 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(以無保留意見或修正無保留查核意見報告為限)等相關資料。

4.7.11信用紀錄證明

申請人及協力廠商應提出財團法人金融聯合徵信中心所出具,申請人及協力廠商 3 年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告正本。信用紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。

4.7.12無退票紀錄證明

單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)均應提出票據交換機構或金融機構所出具之最近 3 年無退票紀錄證明之查覆單正本。無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。

4.7.13納稅證明

單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如

有）均應檢附下列納稅證明以證明無欠稅：

1. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯影本，並應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人及負責人印鑑章。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。
2. 申請文件截止收件日之最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人及負責人印鑑章）。

4.7.14開發能力證明文件

應提出但不限於使用執照、公共工程結算驗收證明書、委任或承攬契約書、信託契約或其他相關文件影本等證明文件（包括但不限於申請人合併財報中子公司之實績證明文件）。

4.7.15共同負擔比率承諾書（不得補正及補件）

1. 申請人應自行依其權利變換計畫估算共同負擔費用、共同負擔比率及更新後分配價值預估，並填具共同負擔比率承諾書（格式參見【附件 3-8】）。
2. 共同負擔比率承諾書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為最優及次優申請人之資格。

4.7.16都市更新事業開發建議書（不得補正及補件，惟如光碟無法讀取時，得予補正）

申請人應依本須知第五章規定辦理。

4.7.17一般規定

1. 出具證明者為中華民國政府機關時，其所出具之證明文件無須公證或認證。
2. 除另有規定外，出具證明者非中華民國政府機關時，其所出具之證明文件須經我國法院或民間公證人之公證或認證（經中華民國合格會計師簽證之財務報表、信用報告、無退票紀錄證明、經合格會計師查核之資本適足率相關資料除外）。
3. 出具證明者為他國政府機關、私人機構或個人時，其所出具之證明文件須檢附中譯本，並經該國公證機構及中華民國駐外機構認證。
4. 申請人檢附合法之證明文件，如有偽造或變造相關文件，

經查明屬實者,如在簽訂委託實施契約前,應撤銷其資格。

5. 申請人提出之資格審查文件,除另有規定外,均以影本為原則,惟評選會及主辦機關得要求申請人提供文件正本以供檢核。
6. 申請人為非本國公司之特殊規定申請人如為非本國公司而無法提出本須知第 4.7.11 至 4.7.14 條之文件時，應以 PricewaterhouseCoopers、Deloitte、Ernst&Young、KPMG 四大會計師事務所簽證之最近三年度（109、110、111 年）財務報告取代，且該報告應由上述四大會計師事務所之一於我國之會員所或聯盟所會計師予以確認並翻成中文。

4.8 申請保證金

為確保本案順利進行，申請人應於提送申請案件前或提送時繳交新臺幣**1,300 萬元之申請保證金**。

4.8.1 申請保證金之繳交方式

申請人得以現金或以下列方式擇一繳交申請保證金,並將繳納證明或相關票據附於申請文件中：

1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
3. 匯款存入下列帳號：
   (1)銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部
   (2)帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金
   (3)帳戶帳號：102103032269
4. 本國銀行出具之連帶保證書（格式參見【附件 3-9】)，應記載「高雄市政府都市發展局」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦機關通知發還時止。
5. 設定質權之金融機構定期存款單(格式參見【附件 3-10】)，應以「高雄市政府都市發展局」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權（格式參見【附件 3-11】)。主辦機關認為有必要時，得要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構,申請人應立即配合更換。依此種方式提出者，申請人應一併提出設定質權之金融機構出具之覆函,確認主辦機關之權

利，否則視為申請人未依規定提供申請保證金。

4.8.2 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書正本等應附於申請文件。

4.8.3 如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件前，將申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

4.8.4 申請保證金之發還

1. 申請人未通過資格審查或未能成為最優申請人者，於資格審查或決標結果公告之日起 30 日內，洽主辦機關無息領回申請保證金，逾期未領回，主辦機關不負責保管責任。
2. 最優申請人之申請保證金，應保留至本案委託契約簽約完成，並經主辦機關確認最優申請人已確實繳納履約保證金後，無息領回申請保證金（申請保證金得轉為履約保證金之一部分）。
3. 發還方式
   (1) 申請保證金可予發還時，將按下列原則並參考申請人要求之方式辦理，由第三者代申請人繳納者亦同：
      (1)-1 以現金匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。以票據繳納其尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。
      (1)-2 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。
      (1)-3 以金融機構之書面連帶保證書繳納者，發還原繳納人。
   (1) 單一公司申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持公司及負責人印章及代理人被授權證明文件辦理。

4.8.5 申請保證金之沒收

1. 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。

(1) 申請人以偽造、變造之文件申請者。

(2) 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。

(3) 申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。

(4) 申請人撤回申請者。

(5) 申請人違反本須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。

(6) 申請人經評定通過為合格申請人或為最優申請人後放棄資格者。

(7) 以違反法令之行為，擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。

(8) 可歸責於申請人之事由，致獲選為本案最優申請人或次優申請人取得遞補資格後，未於指定期限內辦理簽約或其他相關事宜者（經主辦機關限期通知而未辦理者，亦同）。

(9) 未依規定給付本案之履約保證金或申請保證金轉履約保證金後不足而未補足者。

(10) 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於土地所有權人或主辦機關之情事發生。

(11) 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

4.9 履約保證金

4.9.1 實施者應於委託實施契約簽約日之 3 日前，繳交委託實施契約之**履約保證金新臺幣 5,300 萬元**整予主辦機關，實施者並得向主辦機關申請以原繳申請保證金轉納委託實施契約之履約保證金一部，或以下列方式繳納之：

1. 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
3. 採匯款方式時，請匯款至下列帳戶予主辦機關：

(1) 銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部

(2) 帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金

(3) 帳戶帳號：102103032269

4. 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書(詳本案委託實施

契約附件 7)，其有效期間至少應 2 年以上（到期前，實施者如未履行完畢委託實施契約，則應辦理展期並換單)。主辦機關認為有必要時，得要求實施者更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，實施者應立即配合更換。

5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函(詳本案委託實施契約附件 8、9)，應以「高雄市政府都市發展局」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。主辦機關認為有必要時，得要求實施者更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，實施者應立即配合更換。

4.9.2 履約保證金繳納後，實施者與主辦機關未完成本案契約簽定時，實施者得向主辦機關申請退還履約保證金。申請保證金轉履約保證金者，由主辦機關逕於沒收申請保證金部分。

4.9.3 履約保證金之退還依下列方式為之：

實施者於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項後，履約保證金無息退還實施者：

1. 本案建物主辦機關及土地管理人完成驗收接管。
2. 實施者依本案委託實施契約應繳納之款項均已兌領無誤。
3. 實施者已依本案委託實施契約第 14 條約定提出保固保證書並繳納保固保證金。

4.10 保固保證金

4.10.1 本案建物於主辦機關及土地管理人完成接管日起，由實施者負責本案建物之保固，並應與主辦機關及土地管理人就分回之專有、約定專用部分之建物設施簽訂保固契約（詳本案委託實施契約附件 10、11)，其實施者應繳納之保固保證金及保固期間，應依本案委託實施契約附件 10、11 保固契約之約定。

4.10.2 實施者如有逾期未繳交保固保證金者，由主辦機關依本案委託實施契約第 17 條約定辦理。

4.10.3 本條約定不影響主辦機關及土地管理人依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

4.10.4 保固保證金繳納方式得比照履約保證金繳納方式辦理。

4.10.5 本案所興建建築物如查明確屬實施者偷工減料或施工不良等，致發生問題或使主辦機關、土地管理人及分得更新後房地所有權人權益受損時，實施者需負一切責任，該項責任於保固期滿

後，仍須承擔，並不因保固期滿而消除。

4.11 行政作業費

實施者應編列本案**行政作業費用**，並於委託實施契約簽約前 3 日繳交。其編列方式依據「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」編列行政作業費用(F5)，以〔建築物重建費+公共設施費用+權利變換費〕」合計金額之固定比例(3%)定之，該費用應包含前期規劃及招商作業費用(金額無條件進位取至百萬元)。

4.11.1 以下列方式繳納之：

1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
3. 匯款存入下列帳號：
   (1)銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部
   (2)帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金
   (3)帳戶帳號：102103032269

4.12 公告及提送

4.12.1公告時間

本案公告時間自民國 112 年○○月○○日至 112 年○○月○○日止，共計○○日。

4.12.2公開評選文件洽購

1. 公開評選文件現場購買時間自公告日（民國○○年○○月○○日）起至截止收件日止（民國○○年○○月○○日）上班時間內（週一至週五，上午 8 時至 12 時；下午 1 時 30 分至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售),請逕至高雄市政府都市發展局秘書室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓，連絡電話：07-3368333 轉 3540）繳交工本費用新臺幣 500 元整後，再憑繳款收據領取公開評選文件。
2. 公開評選文件函購時間自公告日次日(民國○○年○○月○○日)起至民國○○年○○月○○日止，檢附工本費用新臺幣 500 元整匯入主辦機關指定帳戶，註明本案案名、公司全名及聯絡人電話，並與主辦機關聯繫確認收訖後，由主辦機關寄送公開評選文件(收件時申購者自付運費，

並請自行考量郵遞時程)。

(1)銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部

(2)帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金

(3)帳戶帳號：102103032269

4.12.3提送時間

1. 受理申請文件期間自本須知公告日起(民國○○年○○月○○日）至截止收件日止（民國○○年○○月○○日止）上班期間內（週一至週五，上午 8 時至 12 時；下午 1 時 30 分至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日暫停收件)，逾期不予受理。
2. 截止收件日為辦公日而該日因故停止辦公者,則以其次一辦公日之同一截止收件時間代之,停止辦公半日者以一日計。

4.12.4提送方式及地點

申請人應依本須知及公開評選文件之規定,準備本案申請文件資料及都市更新開發建議書，予以密封後提出申請。申請人應於第 4.9.3-1 條規定時間內，以掛號郵寄、快遞或專人送達至高雄市政府都市發展局政風室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓)，逾期不受理，送達時間以承辦單位之收件時間為憑，如有逾期即不予受理,並由申請人自行負責,申請人一經申請後,不得撤回。

4.12.5申請文件提送形式

1. 申請人之資格證明文件正（影）本應依據本須知第 4.7.2~4.7.8 及 4.7.10~4.7.15 條依序排列合併裝入不透明信封袋或容器內,黏貼所附之「資格證明文件套封」(詳【附件 4-1】)，並予密封，套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及負責人印鑑章。
2. 申請保證金繳交證明文件應裝入不透明信封袋,黏貼所附之「申請保證金繳交證明文件套封」(詳【附件 4-2】) 並予密封,套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及負責人印鑑章。
3. 共同負擔比率承諾書應裝入不透明信封袋，黏貼所附之「共同負擔比率承諾書套封」(詳【附件 4-3】)並予密封，套封上應註明申請人資料並應加蓋申請人及負責人印鑑章。
4. 都市更新事業開發建議書應每份分別裝訂,併同都市更新

事業開發建議書全部內容 PDF 檔光碟片乙份（含財務計畫及權利變換計畫 Excel 檔），自行裝箱密封後，黏貼所附之「都市更新事業開發建議書套封」（詳【附件 4-4】）。

5. 前述資格證明文件、申請保證金繳納證明文件、共同負擔比率承諾書及都市更新事業開發建議書之文件，依規定方式分別封裝後，依序彙總密封包裝，並於外封套黏貼所附之「申請文件套封」（詳【附件 4-5】），並於黏貼處加蓋騎縫章。

6. 除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表（詳【附件 2】），自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求。本申請文件檢核表應同前項規定裝箱密封。

4.12.6 申請文件之返還

申請人申請本案所提送之文件資料及都市更新事業開發建議書，不論評選結果，均不退還。

4.12.7 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

1. 申請人應於接獲本主辦機關書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達上述地址，提送補正書件日期以主辦機關收文郵戳或收文章戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

2. 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

4.13 申請須知釋疑與回覆

4.13.1 本須知內容以及各項附錄、附件、附圖等文件，以主辦機關或評選會之解釋或中央目的事業主管機關解釋函為依據。申請人如對本須知內容有疑義者，應於本案**公告日起 30 日內**（民國○○年○○月○○日止）（時間以主辦機關收受郵戳或收文章戳認定為準），以書面（格式參見【附件 3-12】）掛號郵寄或自行送達主辦機關請求釋疑，逾期不予受理。

4.13.2 主辦機關對於申請人釋疑之請求，應於本案**公告日起 60 日內**（民國○○年○○月○○日止）（以主辦機關發文之日為準），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，視為公開評選文件之一部分，並得視需要延長公

告截止收件期限。

4.13.3如有因法令規定或政策變更，致須停止本案招標程序者，主辦機關有權停止招標，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補充公告、釋疑回覆或停止招標等相關訊息。

4.14 現場勘查及聲明事項

4.14.1現場勘查

申請人負有自行赴本更新單元現場勘查之義務，以瞭解現場之各種環境狀況及相關法令限制條件。如有需求可連繫主辦機關（聯絡人：高雄市政府都市發展局都市更新科余政澤工程員、電話 07-3368333#5429），於本案**公告日起 30 日內**（民國○○年○○月○○日止）至現場勘查。

4.14.2智慧財產權

1. 申請人應保證所提出之申請文件及其內容，無侵犯第三人智慧財產權之情事。
2. 主辦機關若因本案之業務需要使用或轉授權他人使用申請人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁者，申請人應自費於該訴訟或仲裁中為申請人及主辦機關辯護，並負責主辦機關因訴訟或仲裁所生之一切費用及訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或負責因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。

4.15 異議及爭議申訴處理

4.15.1異議

1. 申請人對於本案申請及審核程序，認為有違反都市更新條例及相關法令、本公開評選文件，致損害其權利或利益者，得依都市更新條例第 14 條第 1 項及都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定向本主辦機關提出異議。
2. 主辦機關應自收受異議之次日起 15 日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告本申請須知及公開評選文件者，主辦機關將另行公告，並得視需要延長公開評選之申請期限。

4.15.2爭議申訴

申請人對於異議處理結果不服或主辦機逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起 15 日內，依都市更

新條例第 14 條第 3 項及「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」相關規定，以書面方式向都市更新主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關，並副知國防部政治作戰局。

4.15.3異議申訴

依「都市更新條例」第 14 條、第 15 條，申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起 15 日內，以書面向該管都市更新公開評選申訴審議會提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

第5章 都市更新事業開發建議書

5.1 都市更新事業開發建議書要求

5.1.1 申請人應撰寫並提送「都市更新事業開發建議書」，總頁數150頁為限（包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙及附件）。都市更新事業開發建議書由左邊裝訂成冊，並以A4紙張格式、中文橫式書寫，相關圖表得以A3紙張製作，惟裝訂時須內摺成A4大小；封面應註明申請人名稱、本案名稱及提出日期）。

5.1.2 都市更新事業開發建議書若未依本須知規定格式製作時，評選委員得視其情形，給予評比相對較低分數。

5.1.3 申請人應提供都市更新事業開發建議書20份及全部內容PDF檔光碟片乙份（含財務計畫可供檢視計算公式之Excel檔）。

5.1.4 「共同負擔比率承諾書」與「都市更新事業開發建議書」（含附件）之內容不一致者，應以「共同負擔比率承諾書」所載為準。

5.2 都市更新事業開發建議書內容要求

申請人應依本案公開評選文件、都市更新條例及其相關法令、本更新單元所屬之都市計畫及其他相關法令規定，就本更新單元範圍進行整體規劃設計，提出都市更新事業開發建議書。除相關法令應有規定外，至少應包括但不限於以下章節：

5.2.1 摘要

5.2.2 第一章：申請人團隊組織及相關經驗實績

1. 申請人之公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力。
2. 申請人及協力廠商於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等各相關領域曾參與案件實績。
3. 擬作為本案簽約主體之公司，其股權結構、股東成員、組織管理架構及執行本案之各專業經理人資歷經驗等。
4. 申請人之企業社會責任(CSR)、環境社會治理(ESG)等。

5.2.3 第二章：整體開發構想

1. 開發構想：本案計畫目標、整體區域發展構想、配合政府推動宜居城市及公益設施機能構想(含社會住宅及其公共設施)、開發規模與量體規劃、空間配置規劃（含與周邊既有建築物及公共設施之關係、周邊活動設施景觀串聯性、

社會住宅及土地管理人分回建築物之配置規劃）等。

2. 建築規劃設計概要：建築規劃設計概念、引入使用機能及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃，並以必要之圖說，說明社會住宅、土地管理人分回房地、車位與實施者取得房地車位之量體規模、建築形態、出入動線、空間區位配置、公共設施使用之關係、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念，清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。
3. 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，例如開發時程、無障礙環境、綠建築、智慧建築、耐震標章等。
4. 都市設計規劃與景觀計畫:配合都市設計準則之人車動線（包含人行及停車出入動線規劃、停車場設計、交通影響及動線規劃）、開放空間系統、景觀植栽設計構想及防災計畫等說明，應與周邊重大建設及景觀整體考量。
5. 施工及品質管理計畫：施工計畫(含預估各項工程開發及完成時間)、工程費用（含全案、各開發項目）、工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明、施工協調計畫（含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫）、品質管理計畫、防災應變計畫。

5.2.4 第三章：權利變換、分配計畫

1. 共同負擔費用預估：應呈現建築直接成本單價及依據「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」逐項編列經費。
2. 更新後價值預估及共同負擔比率:應標示住宅單元及地下停車位之標準層銷售單價及其平均銷售價格。
3. 土地管理人與實施者分配更新後價值及樓地板面積與停車位數。
4. 市府社會住宅分回樓地板面積規模及停車位數。
5. 分配、選配原則及初步產權登記及區位構想:說明分配後市府取得社會住宅及國防部政治作戰局分回房地車位之建築形態、空間區位配置，土地及相關公共設施採分割或持分處理情形。
6. 模擬分配方案及未達最小分配面積單元之處理方式(如差

額價金給付計畫)。

5.2.5 第四章：財務計畫

1. 財務基本假設參數說明(含興建期程、資本結構、融資比例與貸款利率等)。
2. 開發經費預估：包括但不限於工程興建總費用。
3. 營運收支預估：包括分年收入、分年支出。
4. 分年現金流量表
5. 資金籌措計畫：如有融資計畫，應出具金融機構融資意願書。
6. 投資效益分析：例如：淨現值(NPV)、內部報酬率(IRR)、回收年期、整體計畫報酬率、地主報酬率及其他開發效益之綜整。

5.2.6 第五章：管理維護計畫

1. 整體社區管理維護構想:引進之產品規劃內容及公共設施管理維護整合。
2. 公共設施規劃項目內容、規模、使用規範及管理維護責任。
3. 保固計畫:市府分回社會住宅及土地管理人分回之房地車位之保固計畫；實施者分回銷售房地、社區共有部分及公共設施之保固計畫。

5.2.7 第六章：承諾或回饋事項

承諾或回饋土地所有權人之事項或其他創意使用構想及創意方案。

1. 創意方案：申請人可依需求提出創意設計方案或建築構想(例如：納入ESG、節能淨零減碳…等精神元素、低環境噪音、縮短工期、敦親睦鄰、環境景觀營造…等。)。
2. 其他承諾公益回饋事項(例如：提供耐震建築、智慧建築或綠建築…等)。

第6章 評選方式、議約及簽約作業

6.1 評選方式

本案評選方式請詳見申請須知【附件 5】評選作業須知規定辦理。

6.2 議約及簽約

除有下列所定情形外，主辦機關應依據本公開評選文件、本案都市更新事業開發建議書、綜合評選結果辦理議約及簽約。

6.2.1 議約原則

除發生下列情事外，主辦機關與最優申請人應依本公開評選文件之委託實施契約（草案）辦理簽約：

1. 公開評選文件內容有不一致、矛盾或不清楚情形，為使文義明確化而為之修改。
2. 本案公告後及雙方簽約前發生情事變更，致依原公開評選文件內容履行顯不符公共利益或公平合理者。
3. 申請人於評選會中所為之承諾事項。

6.2.2 議約期限

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間；展延期間最長不得超過通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後之次日起 90 日。

6.3 簽約及其他事項

6.3.1 簽約主體

本計畫由最優申請人與主辦機關簽署委託實施契約。

6.3.2 申請人如為受有法定營業範圍或投資範圍限制之公司，簽約時亦須符合法律規定或取得該管主管機關之核准，如保險業者應經金融監督管理委員會核准後辦理。

6.3.3 履約保證金繳納

各單元最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應於委託實施契約簽約日前 3 日前繳交**新臺幣 5,300 萬元之履約保證金**予主辦機關，最優申請人得向主辦機關申請將申請保證金轉為履約保證金之一部分。履約保證金之繳交方式及相關約定應依

委託實施契約第 13 條約定辦理。

6.3.4 委託實施契約簽約時程

1. 最優申請人應於接獲主辦機關書面通知議約**完成日之次日起 30 日內**與主辦機關簽訂委託實施契約，如有不可歸責最優申請人之事由，最優申請人得申請展延委託實施契約簽約時程，主辦機關得適度予以展延。
2. 除經主辦機關同意展延外，最優申請人如未於期限內簽訂簽約，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並通知次優申請人遞補進行議約及簽約作業。
3. 如無次優申請人時，主辦機關得重新辦理公告評選投資人。前述展延結果主辦機關應副知國防部政治作戰局。
4. 最優申請人應配合主辦機關需求辦理本案簽約典禮，並負擔相關費用。

6.3.5 次優申請人遞補條件

1. 最優申請人未申請或未取得主辦機關書面同意委託實施契約簽約展延，或無法於展延後指定期限內完成委託實施契約簽約時，視同最優申請人放棄簽約之權利，由主辦機關得通知次優申請人遞補之並副知國防部政治作戰局；如無次優申請人，由主辦機關重新辦理公告評選實施者。
2. 次優申請人於接獲遞補成為最優申請人之通知後，應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條件，取得遞補資格，完成與主辦機關之委託實施契約議約及簽約作業。
3. 如次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關得宣布廢標、重新公告，並沒收次優申請人所繳交之申請保證金。

6.3.6 自接獲主辦機關書面通知為最優申請人日之次日起至本更新單元點交前，最優申請人得申請地政單位鑑界，但最優申請人不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或延遲完成委託實施契約之簽訂或本更新單元之點交；其鑑界費用由最優申請人負擔。

6.3.7 簽約前，主辦機關如因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知各申請人，且不補償所有因參與本案公開

評選程序之準備費用。

6.3.8 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約、簽約：

1. 未依公告及公開評選文件規定之條件提出申請。
2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對重要評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選之情形。
3. 未依通知之期限辦理補正，完成議約程序。
4. 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

6.3.9 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知最優申請人及取得遞補資格之次優申請人解除委託實施契約，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。

第7章 其他聲明事項

7.1 其他規定

7.1.1 實施者應擔任本案建造執照所註明之起造人。後續倘因簽訂信託契約等有必要時，經主辦機關同意後得變更起造人。

7.1.2 實施者應委託符合下列資格之廠商，負責本案之更新規劃、權利估價、建築物設計及監造：

1. 更新規劃及權利變換估價：

(1) 專業估價者條件：

(1)-1 一般資格:具備不動產估價師開業資格取得有效之不動產估價師開業證書，並已加入不動產估價師公會。

(1)-2 估價實績資格：

A. 完成 1 個以上之都市更新權利變換估價案，且該都市更新案已完成權利變換計畫公告核定。

B. 曾執行 2 個以上之權利變換估價案。

(2) 專業估價者選定方式：

(2)-1 依據都市更新條例第 50 條規定辦理略以權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

(2)-2 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定(由實施者提供 1 家，土地所有權人提供 2 家)，無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。前述名單為完成簽約當年度高雄市政府公告「高雄市都市更新權利變換專業估價者建議名單」。

(2)-3 本案權利變換計畫採用之領銜專業估價者以查估評定更新前土地價值最高，且更新後房地總產權價值最高者任之。如無符合前述更新前、後價值均最高者，則以查估評定更新後房地總產權價值最高者任之。

(2)-4　3家專業估價者承作本案之執行作業期間及估價費用，由實施者與專業估價者依實際狀況協商後依委託實施契約辦理。

2. 建築設計及監造:在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本案之建築設計及監造（資格規定詳【附件1】營造能力資格）。

7.1.3 實施者應選擇符合下列條件之營造業為本案之承造人：

1. 本國甲等綜合營造業，符合營造業法之規定，並依其登記類別承攬工程（資格規定詳【附件1】營造能力資格）。
2. 外國營造廠應符合內政部函頒之外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準，並依營造業法之規定申請營造業登記（資格規定詳【附件1】營造能力資格）。
3. 曾完成同性質或相當之工程承攬實績，其一次金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額二分之一，或15年內累計金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額（資格規定詳【附件1】營造能力資格）。
4. 未受各級政府營造主管機關停業處分或未經各級政府機關依法公告停止其申請權利者。
5. 實施者選擇之水管、電器承裝業者及冷凍空調業者須符合「自來水管承裝商管理辦法」、「電器承裝業管理規則」、「冷凍空調業管理條例」等各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。
6. 實施者應於權利變換計畫核定發布實施日之次日起90日內，依建築法令規定申請建造執照，並於申請建造執照前30日將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送主辦機關備查。
7. 前述業者之營造及營運能力資格規定及應檢附之資格證明文件，詳【附件1】營造能力資格。
8. 實施者委託之建築師、營造廠及協力廠商之專業經理人或公司變更時，應先徵得主辦機關同意，變更所衍生之一切費用由實施者負責。

7.2 聲明事項

7.2.1 參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反「都市更新條例」及相關法令，致損害其權利或利益者，依

「都市更新條例」第 14 條及相關處理規定辦理。

7.2.2 申請人對本申請須知及其附件、參考資料內容應自行分析檢核，主辦機關不保證該資訊之精確完整，申請人如認為文件內容有疑義，應於規定時限前依規定方式請求澄清。申請人提出申請後遇有疑義，概依主辦機關之解釋為準，不得異議。本申請須知及其附件之文件內如有瑕疵或申請人對本案之條件、方式或範圍等有所誤解或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，申請人不得以任何理由主張任何文件及委託實施契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償或重新評選。

7.2.3 主辦機關及評選委員會有權不解釋任一申請人未能獲選最優申請人之原因。

7.2.4 本申請須知及其附件之文件未訂定之申請及審核程序相關事項，悉依「都市更新條例」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」及相關法令規定辦理。

7.2.5 本案若接獲申請人書面請求釋疑時，有二分之一以上請求釋疑之申請人認為本申請須知及委託實施契約書草案之特定條文應行修正或補充，經主辦機關審慎評估認為確有必要時，以「補充文件」方式或公告辦理。（詳申請須知第 4.10 條）

7.2.6 公開評選文件如有瑕疵或誤解之效力

本申請須知及其附件之文件內如有瑕疵或申請人對本案之條件、方式或範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，申請人均不得以任何理由撤銷、解除委託實施契約或主張任何書件或委託實施契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償、賠償或要求重新評選。

7.2.7 法律責任之限制

申請人同意無異議接受本案評選結果，評選委員會及主辦機關根據有關法令規定或授權辦理本案而產生任何作業上之瑕疵，無須負任何責任。惟就法律或本申請須知及其附件之文件對特定事項之處理方式或其效果已有明文規定之事項應依相關規定辦理。

7.2.8 經評選委員會評選出之都市更新事業案，後續實際執行內容應依「高雄市都市更新及爭議處理審議會」審議通過之都市更新

事業計畫及權利變換計畫。

7.3 特別約定事項

7.3.1 若經都市更新審議委員會核定之共同負擔比率與委託契約約定不同時，應適用較低之共同負擔比率計算權利分配。

7.3.2 最優申請人與評選會達成共識之承諾事項，主辦機關應記載於評選會會議紀錄後，將該會議紀錄納入委託契約附件，實施者並應納入申請報核之都市更新事業計畫及權利變計畫。

公開評選文件
【申請須知附件】

附件清單

【附件１】營造能力資格規定表..... 須知附件-1
【附件 2】申請文件檢核表..... 須知附件-2
【附件 3-1】委任書..... 須知附件-3
【附件 3-2】申請書..... 須知附件-5
【附件 3-3】申請人及負責人印模單..... 須知附件-8
【附件 3-4】申請人承諾事項函 須知附件-9
【附件 3-5】查詢信用資料同意書..... 須知附件-10
【附件 3-6】中文翻譯與原文書件內容相符之切結書..... 須知附件-11
【附件 3-7】協力廠商合作意願書..... 須知附件-12
【附件 3-8】共同負擔比率承諾書..... 須知附件-13
【附件 3-9】本國銀行出具之申請保證金連帶保證書..... 須知附件-15
【附件 3-10】金融機構定期存款單質權設定申請書..... 須知附件-16
【附件 3-11】定期存款單質權設定覆函 須知附件-18
【附件 3-12】申請釋疑表格..... 須知附件-20
【附件 4-1】資格證明文件套封 須知附件-21
【附件 4-2】申請保證金繳納證明文件套封..... 須知附件-22
【附件 4-3】共同負擔比率承諾書套封 須知附件-22
【附件 4-4】都市更新事業開發建議書套封..... 須知附件-24
【附件 4-5】申請文件套封..... 須知附件-25
【附件 5】評選作業須知 須知附件-26

【附件１】營造能力資格規定表

資格條件		資格證明文件
營造能力	實施者應委託在內政部登記有案且加入建築師公會、具專案執行經驗之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本案之設計及監造。	一、建築師同意受託設計監造之實施者委託書。 二、建築師證書、開業證書及當年度會員證。 三、最近一期納稅證明[註]。 四、工作實績證明。 五、信用證明。如票據交換機構於提送主辦機關備查日之前半年出具之非拒絕往來戶或最近一年無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。
	實施者應選擇符合下列條件之營造業為本案之承造人： 一、本國甲等綜合營造業，符合「營造業法」之規定，並依其登記類別承攬工程。 二、外國營造廠符合內政部函頒之「外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準」並依「營造業法」之規定申請營造業登記。 三、曾完成同性質或相當之工程承攬實績，其一次金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額二分之一，或15年內累計金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額。 四、未受各級政府營造主管機關停業處分或經各級政府機關依法公告停止其申請權利者。 實施者委託之水管、電器承裝業者、冷凍空調業者應符合自來水管承裝商管理辦法、電器承裝業管理規則、冷凍空調業管理條例等各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。	一、營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者與實施者之合作書。 二、營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之信用證明。如票據交換機構於提送主辦機關備查日之前半年出具之非拒絕往來戶或最近一年無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。 三、營造廠應檢附： （一）公司登記證明書或商業登記證明書。 （二）承攬工程手冊。 （三）營造業登記證。 （四）當年度同業公會會員證。 （五）最近一期納稅證明[註]。 四、水管承裝業者應檢附： （一）公司登記證明書或商業登記證明書。 （二）承攬工程手冊。 （三）自來水管承裝商登記證。 （四）當年度同業公會會員證。 （五）最近一期納稅證明[註]。 五、電器承裝業者應檢附： （一）公司登記證明書或商業登記證明書。 （二）臺電契約。 （三）電器承裝業登記證。 （四）當年度同業公會會員證。 （五）最近一期納稅證明[註]。 六、冷凍空調業者應檢附： （一）公司登記證明書或商業登記證明書。 （二）冷凍空調工程業登記證。 （三）當年度同業公會會員證。 （四）最近一期納稅證明[註]。

註：「最近一期納稅證明」：為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。廠商不及提出最近一期証明者，得以前一期之納稅証明代之並檢附前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查覆表。

【附件 2】申請文件檢核表

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案

文件項目		份數	格式	說明	請申請人自行勾稽
資格審查文件					
資格證明文件（以活頁裝訂，並檢附正本份、全冊影本份）	1 委任書	正本1份	附件3-1	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）（得補正/補件）	
	2 申請書	正本1份	附件3-2	請使用申請須知所提供之格式（不得補正/補件）	
	3 申請人及負責人印模單	正本1份	附件3-3	請使用申請須知所提供之格式（不得補正/補件）	
	4 申請人承諾事項函	正本1份	附件3-4	請使用申請須知所提供之格式（不得補正/補件）	
	5 查詢信用資料同意書	正本1份	附件3-5	請使用申請須知所提供之格式（得補正/補件）	
	6 中文翻譯切結書	正本1份	附件3-6	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）(得補正/補件）	
	7 協力廠商合作意願書	正本1份	附件3-7	請使用申請須知所提供之格式（無則免附）(得補正/補件）	
	8 法人資格證明文件	正本或影本1份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正/補件）	
	9 財務能力資格證明文件	正本或影本1份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正/補件）	
	10 信用紀錄證明	正本1份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正/補件）	
	11 無退票紀錄證明	正本1份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正/補件）	
	12 納稅證明	影本1份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正/補件）	
	13 開發能力證明文件	正本或影本1份	-	（申請人逕依規定提供）（得補正/補件）	
14 申請保證金繳納證明文件		正本1份	附件3-9	申請保證金之繳交憑證正本（不得補正及補件）● 單獨密封項，貼附「申請保證金繳交證明文件套封」	
綜合評選文件					
15 共同負擔比率承諾書		正本1份	附件3-8	請使用申請須知所提供之格式（不得補正及補件）● 單獨密封項，貼附「共同負擔比率承諾書套封」	
16 都市更新事業開發建議書及光碟		紙本份數 :20份 電子檔光碟: 1份	-	（申請人逕依規定提供）（不得補正及補件，惟如光碟無法讀取時，得予補正）● 裝箱密封項，貼附「都市更新事業開發建議書套封」	

注意事項：

1. 申請人之各項繳交文件項目請依順序列放置於本表之後，以影本替代之證明文件應加蓋申請人及負責人印鑑章，並標示「與正本相符」。
2. 資格證明文件應合併密封為一袋，封面貼附「資格證明文件套封」。
3. 前述各項文件依序裝箱，外封套應黏貼所附之「申請文件套封」。

【附件 3-1】委任書

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案

委任書

一、 申請人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（申請人公司名稱）係＿＿＿＿＿＿國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿，為申請參加高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案，茲委任下列受任人全權代理申請人，其就本案有代理申請人處理以下各項事務之權限：

1. 參與開（決）標及相關事宜
2. 代理遞送申請書及相關文件。
3. 代理收受、簽發各項通知文件。
4. 出席簡報及審核相關會議。
5. 其他委任事項。

二、 本委任書之委任事項，非經事先書面通知主辦機關，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。

三、 受任人資料如下：

委任人

公司名稱：　　（公司印鑑）

公司統一編號（或證明文件號碼）：

公司地址：

公司電話：

公司負責人（代表人）：　　（公司負責人印鑑）

公司負責人（代表人）身分證字號：

受任人

受任人名稱：　　（印章）

戶籍地址：

身分證字號：

電話：

注意事項：

申請人負責人或代理人參與本案相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本委任書：

1. 申請人若由負責人出席，應出示身分證明文件，無須出示委任書，參與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及負責人印鑑確認。
2. 申請人若委由受任人出席，則應填寫本委任書及身分證明文件，參與上開作業時，得以簽名(簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及負責人印鑑確認。
3. 外國公司投標，如委由代理人出席者，本授權書應經公證或認證；代理人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件 3-2】申請書

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案

申請書

受文者：高雄市政府

主　　旨：為參與高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說　明：

一、依據高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）112年○○月○○日公告本案申請須知暨其附件（以下簡稱「公開評選文件」）及相關規定辦理。

二、本申請人已詳讀公開評選文件內容及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。

三、本申請人同意主辦機關依據公開評選文件與主辦機關及評選會所決定之方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意主辦機關及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。本申請人同意主辦機關、評選會除就法律或公開評選文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於主辦機關及評選會或其人員依據法規與公開評選文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。

四、本申請人已勘查本更新單元狀況及查對有關之土地登記等紀錄；對於本案之性質、地點、更新單元之一般與局部狀況，以及其他影響本案投資開發經營所有事項均已充分瞭解。本申請人已充分明瞭對相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項。

五、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

六、本申請人保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人的智慧財產權。主辦機關及評選會或其人員，若因本申請人所提供之資料而涉及侵害智慧財產權之訴訟、仲裁或相關法律爭議程序時，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔主辦機關及評選會或其人員因訴訟、仲裁或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付

之賠償費用（包含但不限於訴訟費用與律師費）。若因此類爭訟事件延滯本案之推動，本申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害（包括但不限於訴訟費用與律師費）。

七、本申請人聲明無政府採購法第103條第1項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。

八、除依法令或公開評選文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回（銷）、解除、補正或為其他變更行為。

九、本申請人如獲選為最優申請人，同意依公開評選文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。

十、如本申請人經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，本申請人同意主辦機關得依行政救濟或司法確定裁判之結果撤銷或變更原評選結果或程序並以書面通知最優申請人及取得遞補資格之次優申請人，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。

十一、隨本申請書茲檢送下列有關文件：

1. 委任書。
2. 申請人及負責人印模單。
3. 申請人承諾事項函。
4. 查詢信用資料同意書。
5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用）（無則免附）。
6. 協力廠商合作意願書（逕依規定提供，無則免附）。
7. 申請保證金繳交證明文件（申請保證金繳交證明文件套封）。
8. 法人資格證明文件。
9. 財務能力證明文件。
10. 信用紀錄證明。
11. 無退票紀錄證明。
12. 納稅證明。
13. 開發能力證明文件。
14. 共同負擔比率承諾書（共同負擔比率承諾書套封）。
15. 都市更新事業開發建議書及光碟(都市更新事業開發建議書套封)

十二、本申請書中所用之「本案」及「評選會」等用語，悉與公開評選文件相同。公開評選文件所有條款視為本申請書之一部分，對本申請人具有拘束力。

申請人（單一公司申請人）

公司名稱：　　（公司印鑑）

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址：　　（外國人者為在臺居住地址）

身分證字號：　　（外國人者為護照號碼）

聯絡人姓名：

職稱：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

注意事項：

本申請書格式之文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 3-3】申請人及負責人印模單

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案
申請人及負責人印模單

申請人

公司名稱：　　（公司印鑑）

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址：　　（外國人者為在臺居住地址）

身分證字號：　　（外國人者為護照號碼）

（申請人印鑑章）　　（負責人印鑑章）

備註：單一公司申請人應提出申請人及負責人印模單，前述印模單應與公司設立（變更）之公司印章及負責人印章相符。

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 3-4】申請人承諾事項函

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案

申請人承諾事項函

一、本申請人已審閱高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業實施者之公開評選之公開評選文件及招商期間主辦機關議決公佈之有關申請須知內容之解釋與補充，本申請人若獲選或遞補為最優申請人,絕對遵照申請文件及其所有補充規定之要求完成本案。

二、申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選或遞補為最優申請人後依此實施都市更新事業：

（一）計畫內容：申請人規劃設計內容必符合都市計畫書及相關法令規定。

（二）實施者實施都市更新事業計畫如有貸款融資信託時，申請人除同意依公開評選文件之委託實施契約（草案）約定辦理外，信託契約中亦應載明需由受託人作專案資金管理；且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款。

三、其他有利都市更新事業進行事項。

申請人

公司名稱：　　（公司印鑑）

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名：　　（公司負責人印鑑）

戶籍地址：

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 3-5】查詢信用資料同意書

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案
查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業實施者之公開評選之審核，茲同意如有為評估立同意書人是否符合公開評選文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權人員得逕向金融機構查詢立同意書人申請繳納或退還申請保證金、履約保證金、帳戶相關往來資料（例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等），向財團法人金融聯合徵信中心或中華民國各縣市票據交換所查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查證立同意書人申請文件內所記載之內容，以作為認定基礎。

此致

高雄市政府

立同意書人

公司名稱：　　（公司印鑑）

負責人姓名：　　（公司負責人印鑑）

統一編號：

電話：

地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 3-6】中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案
中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

具切結書人＿＿＿＿＿＿＿＿（申請人公司名稱）承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成評選作業有所違誤，概由具切結書人負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此致

高雄市政府

具切結書人

具切結書人地址：　　（請加蓋公司印鑑）

統一編號（或證明文件編號）：

具切結書人地址：

具切結書人電話：

具切結書人傳真：

負責人（代表人）：　　（請加蓋公司負責人印鑑）

身分證字號：　　（外國人者為護照號碼）

戶籍地址：　　（外國人者為在臺居住地址）

注意事項：

本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 3-7】協力廠商合作意願書

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案
協力廠商合作意願書

1、 立合作意願書_____（以下簡稱立書人）茲為

（公司申請人名稱）申請投資高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」）事宜，願於_____（申請人）成為最優申請人並與主辦機關簽訂本案委託實施契約後，就_____（協力事項）協助_____（申請人）履約。

2、 本立書人□同意為指定合併計算開發能力資格之協力廠商。(若為指定合併計算開發能力資格之協力廠商，請於□打勾)

3、 立書人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間主辦機關公佈之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並承諾遵守公開評選文件內所規定之全部事項。

4、 立書人承諾就本案所提出予申請人之各項計畫構想之智慧財產權，授權其於參與本案申請、評選及契約執行之使用目的與範圍內利用。

5、 本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人

名稱：　　（公司印鑑）

負責人：　　（公司負責人印鑑）

電話：

地址：

統一編號：

注意事項：

本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由該公司之負責人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 3-8】共同負擔比率承諾書

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案
共同負擔比率承諾書

一、 本申請人承諾已經審閱高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業實施者之公開評選(以下簡稱「本案」）之申請須知，及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正。

二、 本申請人確認同意接受主辦機關前開公開評選文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本案共同負擔比率承諾。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照申請須知文件及其補充規定完成本案。

三、 今願提出共同負擔比率承諾：

共同負擔比率百分之__拾__點____

並依該比率保障土地所有權人至少應分回更新後房地及車位價值。

【註：申請人評選項目「陸、共同負擔比率承諾」得0分，不得成為最優申請人或次優申請人；申請人所提之都市更新事業開發建議書中「權利變換計畫」所載共同負擔比率與共同負擔比率承諾書上記載不一致者，應以共同負擔比率承諾書上所載為準。】

中　　華　　民　　國　　　　年　　　　月　　　　日

審查單位：□不高於基準比率　　□高於基準比率

申請人

申請人名稱：　　（公司印鑑）

申請人統一編號：

申請人地址：

申請人負責人姓名：　　（公司負責人印鑑）

申請人負責人身分證字號：

申請人負責人戶籍地址：

注意事項：

1.申請人所填共同負擔比率必須以中文大寫（零、壹、貳、參等）或數字（0、1、2、3等）逐位填寫至小數點以下第二位，且不能塗改，不得漏寫或書寫其他文字符號，否則承諾書無效。

2.本共同負擔比率承諾書須於申請時一併提出，且應單獨加以套封。

3.申請人倘經評選獲選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，本共同負擔比率承諾書將納入委託實施契約內，申請人並無異議。

4.申請人請加蓋申請人及負責人印鑑，否則共同負擔比率承諾書無效。

5.若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與本共同負擔比率承諾書約定不同時，依委託實施契約第4.4.2條辦理。

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

【附件 3-9】本國銀行出具之申請保證金連帶保證書

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案

申請保證金連帶保證書

一、連帶保證書人（保證人）銀行分行（以下簡稱「本行」）茲因申請人參與高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業實施者之公開評選」（以下簡稱「本案」），依本案申請須知規定應向主辦機關繳納**申請保證金新臺幣1,300萬元**（下稱保證總額），該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。

二、主辦機關依本案申請須知認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經主辦機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依主辦機關書面通知所載金額無條件如數撥付至主辦機關帳戶，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，本行並無民法第七百四十五條之權利。

三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起十二個月止（至民國年月日止）。

五、本保證書正本壹式貳份，由主辦機關及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。

六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連帶保證銀行：　　（請加蓋印鑑）

地址：

電話：

負責人或代表人：　　（請加蓋印鑑）

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件 3-10】金融機構定期存款單質權設定申請書

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定申請書

一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（以下簡稱「存單」）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人高雄市政府作為質物，以擔保質權人對於公開評選高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業實施者之公開評選（以下簡稱「本案」）之申請保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。

二、 存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。

三、 後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。

四、 後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿銀行（金融機構）

存款人（出質人）：　　（請加蓋原留存單印鑑）

地址：

債務人：

地址：

質權人：高雄市政府　　（請加蓋印鑑）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單/號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中　　華　　民　　國　　　　年　　　　月　　　　日

【附件 3-11】定期存款單質權設定覆函

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案
定期存款單質權設定覆函

一、 中華民國____年____月____日定期存款存單（以下簡稱「存單」）質權設定申請書敬悉。

二、 後列存單係以擔保質權人對於公開評選高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業實施者之公開評選之申請保證金之質物債權。

三、 本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國____年____月____日字號_____），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。

四、 本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。

五、 後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

高雄市政府（質權人）

銀行（金融機構）　　啟（請加蓋印鑑）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單/號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中　　華　　民　　國　　　　年　　　　月　　　　日

【附件 3-12】申請釋疑表格

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案

申請釋疑表格

申請人名稱：

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議
1			一、 (一) 1. (1)
2			一、 (一) 1. (1)
3			一、 (一) 1. (1)
…			

【附件 4-1】資格證明文件套封

案名	高雄市岡山區信義段47地號 土地都市更新事業公開評選實施者案

資格證明文件套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱：　　（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：　　（公司負責人印鑑）

【附件 4-2】申請保證金繳納證明文件套封

案名	高雄市岡山區信義段47地號 土地都市更新事業公開評選實施者案

申請保證金繳納證明文件套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱：　　（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：　　（公司負責人印鑑）

【附件 4-3】共同負擔比率承諾書套封

案名	高雄市岡山區信義段47地號 土地都市更新事業公開評選實施者案

共同負擔比率承諾書套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入資格證明文件。

■ 請注意：本套封勾選投標之單元與裝入共同負擔比率承諾書勾選投標之單元不符時，視為無效承諾書。

申請人名稱：　　（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：　　（公司負責人印鑑）

【附件 4-4】都市更新事業開發建議書套封

案名	高雄市岡山區信義段47地號 土地都市更新事業公開評選實施者案

都市更新事業開發建議書套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入都市更新事業開發建議書乙式20份(含電子檔光碟乙份)。

申請人名稱：　　（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：　　（公司負責人印鑑）

【附件 4-5】申請文件套封

案名：高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業公開評選實施者案

寄件人：

申請人名稱：　　（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

負責人名稱：　　（公司負責人印鑑）

聯絡人及電話：

收件機關：高雄市政府都市發展局　　收

寄達或送達申請文件地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓高雄市政府都市發展局政風室

說明：

一、本套封應予密封，並於密封處加蓋騎縫章。

二、本套封應裝入資格證明文件、申請保證金繳納證明文件、共同負擔比率承諾書及都市更新事業開發建議書乙式20份（含電子檔光碟乙份）。

三、本套封應於截止申請期限前依本案申請須知規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

【附件 5】評選作業須知

高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案
評選作業須知

一、 評選組織

1.1 評選會

主辦機關為「高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業公開評選實施者案」(以下簡稱「本案」),為期公平、公正、公開評選,依「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」,成立本案之評選會。

1.1.1 成員

1. 委員

評選會設置委員 11 人,其中 1 人為召集人,由主辦機關首長或其指派人員兼任,1 人為副召集人,由主辦機關首長指派人員兼任;其餘委員,由主辦機關就下列人員聘(派)兼之:

(1) 主管業務及有關機關之代表。

(2) 具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財務、土地開發、估價、地政或其他相關專門學識經驗之專家學者。

(3) 關注都市更新事務之民間相關團體代表或熱心公益人士。

其中上開(2)、(3)項委員,不得少於委員總數二分之一。評選會任一性別委員,不得少於委員總數三分之一。

2. 委員名單

委員名單已公開於中央主管機關設置之專門網頁(內政部營建署都市更新入口網)。

1.1.2 成立與解散

評選會應於公告徵求實施者參與之前成立,並於完成評審事宜且無待處理事項後解散。

1.1.3 評選會之任務

1. 訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式。
2. 辦理申請案件之綜合評選。
3. 協助主辦機關解釋與評選項目、基準、過程及評定結果有關之事項。

1.1.4 召集與出席會議

1. 評選會會議,由召集人召集,並為主席;召集人因故不能出席時,由副召集人代理之。召集人與副召集人均不能出席時,由出席委員互推1人代

理主席。

2. 評選委員出席評選會會議，避免遲到早退，並應親自為之，不得代理。
3. 評選會會議應有委員總額二分之一以上，且至少5人以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。且出席委員中之外聘專家學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。
4. 評選會會議表決時，主席得命評選會以外之人員退席，但不包括應全程出席之人員。
5. 評選委員如有本評選須知第1.1.5-1條或第1.1.5-2條情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本評選須知第1.1.1-1條規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。

1.1.5 其他注意事項

1. 評選委員不得有下列情形之一：
   (1) 就申請案件涉及本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係者，或同財共居親屬之利益者。
   (2) 本人或其配偶、前配偶與申請案件之申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
   (3) 委員認為本人或主辦機關認其有不能公正執行職務之虞者。
   (4) 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。
2. 評選委員應依法令規定公正評選事宜，且不得有下述所列之行為。
   (1) 利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。
   (2) 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但主辦機關安排之必要食宿、交通，不在此限。
   (3) 洩漏應保守秘密之評選資訊。
   (4) 利用評選關係徇私舞弊。
   (5) 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
   (6) 於擔任評選委員期間，同時為申請人所僱用或委任。
   (7) 利用評選關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。
   (8) 利用評選關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。
   (9) 利用評選關係從事或接受請託或關說。
   (10) 從事其他足以影響評選委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。
3. 評選委員如有本評選須知第1.1.5-1或第1.1.5-2條之情形者，應主動向

主辦機關辭職；未主動辭職者，主辦機關應予以解聘。

4. 評選委員自接獲本案評選有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他申請人提出申請、作為申請人之協力廠商或擔任工作成員；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請人。
5. 評選會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。
6. 評選委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。
7. 評選會訂定或評選申請案件之評選項目及評選基準，應以都市更新事業實施目的與公共利益為優先考量，並不得以有利或不利於特定申請人為目的。
8. 評選委員及參與評選工作之人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評選作業完成後亦同。
9. 評選委員之綜合評選內容，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

1.2 工作小組

主辦機關應於評選會成立時，一併成立工作小組，協助評選會辦理評選有關之作業。

1.2.1 成員

工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或遴聘專業人士擔任。

1.2.2 任務

1. 工作小組應依評選項目或評選會指定之事項，就申請案件擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送評選會供評選參考：
   (1) 申請案件名稱。
   (2) 工作小組人員姓名、職稱及專長。
   (3) 申請人於各評選項目所報內容是否符合公開評選文件相關規定。
   (4) 申請人於各評選項目之差異性。
2. 評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

1.2.3 工作小組成員如有本評選須知第 1.1.5-1 或第 1.1.5-2 條之情形之一者，應主動退出工作小組，未主動退出者，主辦機關應命其退出。

二、 評選作業程序

本評選作業準用「都市更新事業實施者公開評選辦法」並分為資格審查、綜合評選2階段辦理。

2.1 文件齊備清查

由主辦機關於資格審查當日開啟申請人所檢送申請文件，依申請文件查核表清查，各申請人所送申請文件之項目及份數是否備齊。

2.2 資格審查階段

2.2.1 本案有1家（含）以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦機關於截止收件後，另行排定時間進行資格審查。

2.2.2 資格審查時，由主辦機關就申請人所提資格證明文件及本須知規定應檢附之資料進行審查，申請人之申請文件有疑義時，除申請書、申請人承諾事項函、協力廠商合作意願書（無則免附）、申請保證金繳納證明文件、都市更新事業開發建議書（惟如份數不足或光碟無法讀取時，得予補件）及共同負擔比率承諾書（本階段不拆封）等7項不得補正外，由主辦機關應通知申請人限期補正或提出說明；申請人屆期未補正、說明，或經補正、說明後仍有疑義，列為不合格申請人。

2.2.3 主辦機關應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜，審查不合格者，應敘明其理由。不合格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洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

2.2.4 申請人之申請文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合申請須知規定。若申報不實，無論是否已完成評選作業或是否已簽約，主辦機關得取消其資格或解約。

2.2.5 申請人所提之申請文件無論審查結果如何，概不退還。

2.2.6 除申請須知另有規定外，不合格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洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

2.3 綜合評選階段

經資格審查評定之合格申請人得繼續參與綜合評選，由評選會依公開評選文件規定之評選項目、基準及評定方式，就資格審查所選出之合格申請人遞送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，選出最優申請人及次優申請人。程序如下：

2.3.1 本案合格申請人達1家（含）以上時，方擇期進行綜合評選作業，由評選會就合格申請人提送之都市更新事業開發建議書及共同負擔比率承諾書進行評選，評選出最優申請人及次優申請人。

2.3.2 主辦機關依據合格申請人名單，函知各合格申請人舉行綜合評選之評選

會議時間、地點。合格申請人應就其都市更新事業開發建議書內容並依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選委員詢答。

2.3.3 合格申請人簡報事宜

由工作小組先就合格申請人，所提出之都市更新事業開發建議書是否符合本案之要求進行檢查，再由合格申請人進行簡報。簡報後由評選會評選，決定評選結果及名次。都市更新事業開發建議書簡報之辦理原則如下：

1. 簡報時間與地點、細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。
2. 簡報順序依各合格申請人遞送投標文件時間為順序，後遞送者先簡報。
3. 各合格申請人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過10人（包含即席同步翻譯人員（若有），須為合格申請人經理級以上之人員或協力廠商、專業技術顧問之人員，且出席人員應備妥身分證及申請人出具之委託書（如公司負責人出席則無須檢附委託書）。超過出席人數上限之人員、未檢附身分證、委託書者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，「簡報與答詢」項目之評分以0分計。
4. 合格申請人之簡報人員應依指定時間，攜帶相關身分證明文件準時辦理報到，逾時10分鐘以上視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以0分計，且不得要求補辦，由評選委員逕依都市更新事業開發建議書進行書面評選並予評分，其中共同負擔比率承諾書於簡報前開啟宣讀比率值，並經合格申請人之簡報人員確認後，由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表。
5. 各合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。
6. 每家合格申請人簡報時間不得超過30分鐘（第25分鐘按鈴1次，第30分鐘按鈴2次並應立即停止簡報），並應於簡報時間內完成簡報，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。惟合格申請人家數超過四家(含)以上時，主辦機關得調整簡報時間並通知各合格申請人遵照辦理。
7. 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答之方式，申請人得於答詢前進行討論，時間以10分鐘為限。答詢時間（不含評選委員提問及討論時間）合計以30分鐘為限（第25分鐘按鈴1次，第30分鐘按鈴2次並應立即停止答詢）。各合格申請人應於答詢時間內完成答詢，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。惟合格申請人家數超過四家(含)以上時，主辦機關得調整答詢時間並通知各合格申請人遵照辦理。
8. 合格申請人之簡報內容及回覆評選委員之答詢，除作為評選會會議紀錄外，得作為評選評決或簽約之依據。
9. 合格申請人簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不

予增加。

10. 合格申請人簡報時，簡報內容不得超出都市更新事業開發建議書所述之範圍。合格申請人得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫，但若超出都市更新事業開發建議書所述範圍，不得納入評決。

2.3.4 綜合評選之項目及評選標準

1. 評選委員評分時，合格申請人應一律退席。由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業開發建議書進行評選，其中共同負擔比率承諾書則由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表，經綜合評選會議給予評分及排序並於評選通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。
2. 本案為推動宜居城市為目標，並提升整體環境品質等公益目的，其各評選項目及配分如下表，其各評選項目及配分如下表。
3. 任一評選項目得0分者，該申請人不得作為最優或次優申請人。

綜合評選項目及評選標準一覽表

評選項目	評選重點說明	配分
壹、申請人團隊組織及實績	1. 申請人之公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力。	15分
	2. 申請人或其協力廠商曾參與都市更新事業計畫經驗等相關投資案及經營績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、工程實績（含樓地板面積、工程開發總金額等）。	
	3. 擬作為本案簽約主體之公司，其股權結構、股東成員、組織管理架構及執行本案之各專業經理人資歷經驗等。	
	4. 申請人之企業社會責任（CSR）、環境社會治理（ESG）等。	
貳、整體開發構想	1. 開發構想： 本案計畫目標、整體區域發展構想、配合政府推動宜居城市及公益設施機能構想（含社會住宅及其公共設施）、開發規模與量體規劃、空間配置規劃（含與周邊既有建築物及公共設施之關係、周邊活動設施景觀串聯性、社會住宅及國防部政治作戰局分回建築物之配置規劃）等。	20分
	2. 建築設計： 建築規劃設計概念、引入使用機能及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃，並以必要之圖說，說明社會住宅、國防部政治作戰局分回房地、車位與實施者取得房地車位之量體規模、建築形態、出入動線、空間區位配置、公共設施使用之關係、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念，清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。	
	3. 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，例如開發時程、開發規模、無障礙環境、綠建築、智慧建築、耐震標章等。	
	4. 都市設計規劃與景觀計畫： 配合都市設計準則之人車動線（包含人行及停車出入動線規劃、停車場設計、交通影響及動線規劃）、開放空間系統、景觀植栽設計構想及防災計畫等說明，應與周邊重大建設及景觀整體考量。	
	5. 施工及品質管理計畫： 施工計畫(含預估各項工程開發及完成時間)、工程費用（含全案、各開發項目）、工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明、施工協調計畫（含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫）、品質管理計畫、防災應變計畫。	
參、管理維護計畫	1. 整體社區管理維護構想: 引進之產品規劃內容及公共設施管理維護整合。	10分

評選項目	評選重點說明	配分
	2. 公共設施規劃項目內容、規模、使用規範及管理維護責任。	
	3. 保固計畫： 市府分回社會住宅及其他公益設施、土地管理人分回之房地車位之保固計畫。	
肆、權利變換、分配及財務計畫	1. 權利變換計畫及分配計畫： (1) 共同負擔費用預估： 應呈現建築直接成本單價及依據「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」逐項編列經費。 (2) 更新後價值預估及共同負擔比率： 應標示住宅單元及地下停車位之標準層銷售單價及其平均銷售價格。 (3) 土地管理人與實施者分配更新後價值及樓地板面積與停車位數。 (4) 市府社會住宅分回樓地板面積規模及停車位數。 (5) 分配、選配原則及初步產權登記及區位構想: 說明分配後市府取得社會住宅及土地管理人分回房地車位之建築形態、空間區位配置，土地及相關公共設施採分割或持分處理情形。 (6) 未達最小分配面積單元之處理方式（如差額價金給付計畫）	20分
	2. 財務計畫： 包括財務基本假設參數說明（含興建期程、資本結構、融資比例與貸款利率等）、開發經費預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析	
伍、共同負擔比率承諾 （以共同負擔比率承諾書所載為準）	共同負擔比率承諾書	25分
陸、承諾或回饋事項	1. 創意方案：申請人可依需求提出創意設計方案或建築構想(例如：納入ESG、節能淨零減碳…等精神元素、低環境噪音、縮短工期、敦親睦鄰、環境景觀營造…等。) 2. 其他承諾公益回饋事項（如提供耐震建築、智慧建築及綠建築…等）	5分
柒、簡報與答詢	1. 都市更新事業開發建議書簡報	5分
	2. 評選委員意見答詢	
總分		100分

2.3.5 評分方式

評選會依各評選委員對各合格申請人依下列評選方式完成之綜合評選，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人：

1. 各出席評選委員應針對綜合評選之評選項目及評選標準一覽表規定辦理評選，不得變更或補充（例如：不得於簡報詢答過程中要求各合格申請人變更都市更新事業開發建議書內之回饋內容或要求增加回饋內容），並依評選項目配分，分別對各合格申請人進行評分。各項目分數計算至小數點第一位，得為零分但不得為負分，且同一評選委員不得給予不同合格申請人相同之總評分及序位。
2. 合格申請人之評分結果應符合申請須知規定，且其獲得出席評選委員平均評分達75分以上者（計算至小數點第2位，小數點第3位採四捨五入），始得選為最優申請人及次優申請人。
3. 若評選委員給予合格申請人之總評分未達70分或超過90分時，該評選委員應述明評分理由。
4. 各出席評選委員給予各合格申請人之總評分，應按高低分排列序位，最高者排序為「1」，次高為「2」，其餘合格申請人之排序皆以「3」計。
5. 確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人；如序位總和相同時，以「共同負擔比率」分數最高者優先，再相同者，以序位「1」最多者優先，如又再相同者，由主席抽籤決定之。
6. 評選委員之評選結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一，並列入會議紀錄：
   (1) 除去與其他委員有明顯差異之個別委員評選結果，重計評選結果。
   (2) 辦理複評。
   (3) 不評定最優或次優申請人。
   (4) 維持原評選結果。
7. 依第2.3.5-6(2)條規定辦理複評，複評結果仍有明顯差異，僅得依第2.3.5-6(1)條或第2.3.5-6(3)條規定辦理。

2.3.6 評選會會議應作成會議紀錄，記載下列事項，由出席委員全體簽名：

1. 案件名稱。
2. 會議次別。
3. 會議時間。
4. 會議地點。
5. 主席姓名。
6. 出席及請假委員姓名。
7. 列席人員姓名。
8. 紀錄人員姓名。
9. 報告事項之案由及決定。
10. 討論事項之案由及決議。
11. 臨時動議之案由及決議。
12. 其他應行記載之事項。

2.3.7 評選委員對於會議決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。

2.3.8 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。

2.3.9 主辦機關於選出最優申請人及次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，如有損害並追償損失：

1. 申請文件不符公告或公開評選文件規定。
2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。
3. 依本須知第2.3.9-1條及第2.3.9-2條規定終止或解除契約，如對公益有重大危害者，得不終止或解除契約。但得追償損失。

2.3.10 評選結果若合格申請人經綜合評選均未達評選基準或不符公共利益時，評選委員得不選出最優申請人及次優申請人，主辦機關得另行辦理公告招商。

共同負擔比率審查表

得分	共同負擔比率值級距(%)		
0分	N%+3.0%	＜R	
15.0 分	N%+2.5%	＜R≦	N%+3.0%
15.5 分	N%+2.0%	＜R≦	N%+2.5%
16.0 分	N%+1.5%	＜R≦	N%+2.0%
16.5 分	N%+1.0%	＜R≦	N%+1.5%
17.0 分	N%+0.5%	＜R≦	N%+1.0%
17.5 分	N%	＜R≦	N%+0.5%
18.0 分	N%-0.25%	＜R≦	N%
18.5 分	N%-0.50%	＜R≦	N%-0.25%
19.0 分	N%-0.75%	＜R≦	N%-0.50%
19.5 分	N%-1.00%	＜R≦	N%-0.75%
20.0 分	N%-1.25%	＜R≦	N%-1.00%
20.5 分	N%-1.50%	＜R≦	N%-1.25%
21.0 分	N%-1.75%	＜R≦	N%-1.50%
21.5 分	N%-2.00%	＜R≦	N%-1.75%
22.0 分	N%-2.25%	＜R≦	N%-2.00%
22.5 分	N%-2.50%	＜R≦	N%-2.25%
23.0 分	N%-2.75%	＜R≦	N%-2.50%
23.5 分	N%-3.00%	＜R≦	N%-2.75%
24.0 分	N%-3.25%	＜R≦	N%-3.00%
24.5 分	N%-3.50%	＜R≦	N%-3.25%
25.0 分		R≦	N%-3.50%

備註：

1.「R」為申請人提供之共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率值。

2.「R」**如高於**本須知所載本案公告之**基準共同負擔比率 ＋3.0%** 者，則評選項目「陸、共同負擔比率承諾」得0分，**該申請人不得作為最優或次優申請人**。

3.「N」為本須知所載本案公告之基準共同負擔比率：**69.0%**。

高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表一：審查意見表

申請人：○○○　　編號：(由主辦機關填寫)

編號	審查項目	審查基準	評定方式		
			是	否	補正/件
1.	**委任書** (須知4.7.1)	□ 申請人所提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 □ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。 □ 份數:正本乙份加蓋公司大小章。			得補正 補件
2.	**申請書** (須知4.7.2)	□ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。 □ 份數:正本乙份加蓋公司大小章。			不得補正 不得補件
3.	**申請人及負責人印模單** (須知4.7.3)	□ 申請人所提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 □ 份數:正本乙份加蓋公司大小章。			不得補正 不得補件
4.	**申請人承諾事項函** (須知4.7.4)	□ 申請人所提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 □ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。 □ 份數:正本乙份加蓋公司大小章。			不得補正 不得補件
5.	**查詢信用資料同意書** (須知4.7.5)	□ 申請人所提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 □ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。 □ 份數:正本乙份加蓋公司大小章。			得補正 補件
6.	**中文翻譯切結書** (須知4.7.6)	□ 本國公司所出具文件無文書件內容相外文者免填。 □ 如為外國政府機構或私人機構或個人時或所出			得補正 補件

編號	審查項目	審查基準	評定方式		
			是	否	補正/件
		具文件有外文者，是否出具此切結書。 □ 承上,該切結書所涉原文書件是否檢附中譯本,並經文件作成該國之公證機構及中華民國駐外機構認證。 □ 切結書份數:正本乙份加蓋公司大小章。			
7.	**協力廠商合作意願書** (須知 4.7.7)	□ 單一申請人免填。 □ 協力廠商不論是否合併計算開發能力資格，均應檢具協力廠商合作合作意願書。 □ 申請人所提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 □ 是否經中華民國法院或民間公證人公證或認證。 □ 份數:正本乙份，加蓋**協力廠商**公司大小章。			得補正 補件
8.	**法人資格證明文件** (須知 4.7.9)	□ 是否檢附本案公告截止日前2個月內核發之最新公司設立（變更）登記事項表抄錄本。 □ 是否符合**須知 4.4**。 □ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。 □ 申請人需提出外國公司（變更）登記表及外國分公司設立（變更）登記表或外國公司（事項變更）表及外國分公司（事項變更）表，並加蓋分公司及經理人章。 □ 份數:正本或影本乙份。			得補正 補件
9.	**財務能力資格證明文件** (須知 4.7.10)	□ 申請人是否提出最近三年度(109、110、111 年)，經中華民國合格會計師			得補正 補件

編號	審查項目	審查基準	評定方式		
			是	否	補正/件
		查核簽證之全部財務報告及其所附報表（以無保留意見或修正無保留查核意見報告為限）等相關資料。 □ 申請人實收資本額總額應達**新臺幣2.6億元（含）以上**。 □ 是否符合**須知4.5**。 □ 份數:正本或影本乙份，加蓋公司大小章，影本**需註記與正本相符**。			
10.	**信用紀錄證明** （須知4.7.11）	□ 申請人是否提出財團法人金融聯合徵信中心所出具申請人3年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告正本。 查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。 □ 份數:正本乙份，加蓋公司大小章。			得補正 補件
11.	**無退票紀錄證明** （須知4.7.12）	□ 申請人是否提出單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）均應提出票據交換機構或金融機構所出具之最近3年無退票紀錄證明之查覆單正本。無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。 □ 份數:正本乙份，加蓋公司大小章。			得補正 補件
12.	**納稅證明** （須知4.7.13）	□ 是否提出最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯影本，並			得補正 補件

編號	審查項目	審查基準	評定方式		
			是	否	補正/件
		應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人及負責人印鑑章。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。 □ 是否提出申請文件截止收件日之最近3年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人及負責人印鑑章）。 □ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。 □ 份數:影本乙份，加蓋公司大小章，**需註記與正本相符**。			
13.	**開發能力證明文件** (須知4.7.14)	□ 是否提出但不限於使用執照、公共工程結算驗收證明書、委任或承攬契約書、信託契約或其他相關文件影本等證明文件（包括但不限於申請人合併財報中子公司之實績證明文件）。 □ 申請人曾完成住宅或住商混合大樓之開發、興建、銷售實績，單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於 **14,000 平方公尺**且累計建築總樓地板面積不得低於 **85,000 平方公尺**。 □ 份數:正本或影本乙份，加蓋公司大小章，影本**需註記與正本相符**。			得補正 補件

編號	審查項目	審查基準	評定方式		
			是	否	補正/件
14.	**申請保證金繳納證明文件** (須知 4.7.8)	□ 申請人是否以一本須知規定之形式繳納 (金額應為**新台幣 1,300 萬元**)。 □ 份數:正本乙份 (單獨密封項,貼附「申請保證金繳交證明文件套封」)。			不得補正 不得補件
15.	**共同負擔比率承諾書** (須知 4.7.15)	□ 申請人是否提出**共同負擔比率承諾書。** □ 份數:正本或影本乙份,加蓋公司大小章,影本**需註記與正本相符**。 (單獨密封項,貼附「申請保證金繳交證明文件套封」)			不得補正 不得補件
16.	**都市更新事業開發建議書及光碟** (須知 4.7.16)	□ 申請人所提送之都市更新事業計畫書內容分述是否正確。 □ 紙本份數 :20 份 □ 電子檔光碟: 1 份 (裝箱密封項,貼附「都市更新事業開發建議書套封」)			不得補正及補件,惟如光碟無法讀取時,得予補正

審查項目	審查意見			備註
	符合	需補正或澄清	意見	
1　委任書		（無則免附，得補正/補件）		
2　申請書		（不得補正/補件）		
3　申請人及負責人印模單		（不得補正/補件）		
4　申請人承諾事項函		（不得補正/補件）		
5　查詢信用資料同意書		（得補正/補件）		
6　中文翻譯切結書		（無則免附，得補正/補件）		如申請文件有外語文件者須附之
7　協力廠商合作意願書		（無則免附，得補正/補件）		
8　法人資格證明文件		（得補正/補件）		
9　財務能力資格證明文件		（得補正/補件）		
10　信用紀錄證明		（得補正/補件）		
11　無退票紀錄證明		（得補正/補件）		
12　納稅證明		（得補正/補件）		
13　開發能力證明文件		（得補正/補件）		
14　申請保證金繳納證明文件		（不得補正/補件）		
15　共同負擔比率承諾書		（不得補正/補件）		
16　都市更新事業開發建議書及光碟		（無則免），得補正/補件）		提送數量應符合本須知規定
17　都市更新事業開發建議書電子檔光碟		（除光碟無法讀取外，不得補正）		

工作小組簽名：○○○

簽認日期：○○年○○月○○日

高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表二：補正事項表

申請人：○○○

審查項目	補正事項	申請人補正情形	審查意見		
			符合	不符合	意見
1　委任書					
2　查詢信用資料同意書					
3　中文翻譯切結書					
4　協力廠商合作意願書					
5　法人資格證明文件					
6　財務能力資格證明文件					
7　信用紀錄證明					
8　無退票紀錄證明					
9　納稅證明					
10　開發能力證明文件					
11　都市更新事業開發建議書電子檔光碟（如有無法讀取情形）					

工作小組簽名：○○○

簽認日期：○○年○○月○○日

高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表三：資格審查結果彙總表

審查項目		合格申請人1	合格申請人2	合格申請人3	合格申請人4
1 委任書					
2 申請書					
3 申請人及負責人印模單					
4 申請人承諾事項函					
5 查詢信用資料同意書					
6 中文翻譯切結書					
7 協力廠商合作意願書					
8 法人資格證明文件					
9 財務能力資格證明文件					
10 信用紀錄證明					
11 無退票紀錄證明					
12 納稅證明					
13 開發能力證明文件					
14 申請保證金繳納證明文件					
15 共同負擔比率承諾書					
16 都市更新事業開發建議書					
17 都市更新事業開發建議書電子檔光碟					
審查結果	符合：合格申請人				
	不符合				

符合：○、△（○：具備該項資料、△：免附該項資料）不符合：X

工作小組簽名：○○○

簽認日期：○○年○○月○○日

高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分表

評選委員編號：○○○

評選項目	配分	申請人編號				備註
		A	B	C	D	
壹、申請人團隊組織及實績	15					
貳、整體開發構想	20					
參、管理維護計畫	10					
肆、權利變換、分配及財務計畫	20					
伍、共同負擔比率承諾 (以共同負擔比率承諾書所載為準)	25					
陸、承諾或回饋事項	5					
柒、簡報與答詢	5					
總分						
序位						

備註：

1. 申請人編號視合格申請人數及依第2.3.3.2條規定之簡報順序而定。
2. 請評選委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分，並依評分結果填寫總評分高低序位數。
3. 某一申請人得分加總若未達70分或超過90分者，請委員敘明理由：

_____

_____

彌封線----------

評選委員簽名：

○○○○○年○○月○○日

高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業公開評選實施者案
綜合評選項目評分總表

評選委員編號：○○○　　評選日期：○○年○○月○○日

合格申請人 編號及全銜 評選委員	A(　　)		B(　　)		C(　　)		D(　　)	
	總評分	序位	總評分	序位	總評分	序位	總評分	序位
委員　1								
委員　2								
委員　3								
委員　4								
委員　5								
委員　6								
委員　7								
委員　8								
委員　9								
委員　10								
委員　11								
總評分/平均總評分	/		/		/		/	
序位加總								
總序位名次								
共同負擔比率分數								
序位1個數								

評選結果

最優申請人：○○○

次優申請人：○○○

評選會出席委員簽名：○○○、○○○、○○○、○○○

高雄市政府

高雄市岡山區信義段47地號土地

都市更新事業公開評選實施者案

委託實施契約
【草案】

甲方：高雄市政府

乙方：(最優申請人)

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

目錄

第一章　總則 契-1
第 1 條　總則 契-1

第二章　實施都市更新事業 契-4
第 2 條　都市更新事業實施內容 契-4
第 3 條　實施都市更新事業 契-5
第 4 條　雙方聲明與承諾事項 契-14
第 5 條　權益分配 契-16
第 6 條　用地調查及土地點交 契-17
第 7 條　建材設備 契-18
第 8 條　執照與許可 契-19
第 9 條　保險 契-21
第 10 條 施工 契-23
第 11 條 產權登記 契-26
第 12 條 驗屋接管 契-27
第 13 條 履約保證金 契-28
第 14 條 保固及保固保證金 契-30
第 15 條 管理與監督 契-31

第三章　附則 契-32
第 16 條 不可抗力與除外情事 契-32
第 17 條 缺失及違約責任 契-35
第 18 條 契約之解除或終止 契-38
第 19 條 契約之變更或補充 契-40
第 20 條 爭議處理 契-41
第 21 條 其他規定事項 契-44
第 22 條 通知與文件之送達 契-46
第 23 條 契約份數 契-47

高雄市岡山區信義段47地號土地

都市更新事業案

委託實施契約（草案）

立契約書人

高雄市政府（以下簡稱「甲方」）

○○○○○○○○○○○（以下簡稱「乙方」）（最優申請人）

甲方為辦理「高雄市政府公開評選『高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」，並鼓勵民間參與政府主導推動之都市更新事業，依「都市更新條例」第12條公開評選乙方為本都市更新事業之實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業，經雙方同意簽訂委託實施契約（以下簡稱本契約），就相關權利義務約定下列條款，以資共同遵守。

雙方同意依本契約條款確實履行本案，條款如下：

第一章　總則

第1條　總則

1.1　契約文件及其效力

1.1.1　本契約包含下列文件：

1. 本契約及其後修正或補充之文件。
2. 甲方就公開評選文件之相關補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
3. 本案之公開評選文件。
4. 都市更新事業開發建議書及其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。
5. 都市更新事業計畫及權利變換計畫。
6. 前述文件以外之本契約附件及其修訂或補充。
7. 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

1.1.2　契約文件效力規定

1. 本契約各條之標題不影響各條之內容效力，各條之內容效力悉依各條文字為準。
2. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
3. 同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。
4. 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。
5. 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第 1.1 條所列文件先後順序定之。

1.2　名詞定義

契約所用名詞，其定義如下。本條未規定者，依申請須知或其他文件定之：

1.2.1　本案：「高雄市岡山區信義段 47 地號土地」都市更新事業案。

1.2.2　本契約：甲、乙雙方簽訂之「高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業案」委託實施契約書。

1.2.3　實施範圍

本案位於岡山區信義段 47 地號土地(以下簡稱實施範圍)，範圍說明如下，惟實際資訊仍應依現地測量成果、地政主管機關登載資料及實際審議核定通過之計畫內容為準。

1.2.4　土地所有權人：指本案土地所有權人中華民國。

1.2.5　土地管理人：指本案土地管理機關國防部政治作戰局。

1.2.6　都市更新事業開發建議書：指乙方依本案公開評選文件規定，於申請階段所研提之計畫內容。

1.2.7　都市更新事業計畫及權利變換計畫:指乙方依本契約約定，送經高雄市都市更新及爭議處理審議會依都市更新條例等相關規定審議通過並核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫。

1.2.8　金融機構:指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

1.2.9　融資機構:指對於本契約之興建提供財務上之借貸、保證、

信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本契約之國內外金融機構。

1.2.10 協力廠商：指乙方於申請階段提出協力廠商合作 承諾及切結書，表達倘乙方被評選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人簽訂委託實施契約後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商 、建築師及營造廠（且不得有政府採購法第103條第1項之情事）。

1.2.11 協調委員會：指依本契約約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。

1.2.12 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.3 契約解釋

1.3.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。

1.3.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

1.3.3 本契約中同時有中、英文版本者，倘中、英文文意不一致時，除契約另有約定者外，應以中文為主。

1.3.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包含星期例假日、國定假日、民俗節目、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

1.3.5 本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。

1.4 契約期間

本契約期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至依都市更新事業計畫及權利變換計畫辦妥全部產權登記及完成本契約所定相關義務之日止。

第二章　實施都市更新事業

第2條　都市更新事業實施內容

2.1　更新實施方式

本更新地區係依「都市更新條例」第 12 條，由甲方委託乙方擔任實施者，以權利變換方式 辦理都市更新事業。

2.2　實施範圍

本更實施範圍位於「劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案」(民國 112 年 05 月 31 日高雄市都市計畫委員會第 113 次會議審議修正通過) 計畫，以信義段 47 地號土地為本次辦理招商之更新單元範圍，面積為 5,433.70 平方公尺(依都市計畫變更發布實施之結果為準、實際面積以地籍分割後土地謄本登載面積為準)，土地相關資訊詳本契約附件一~附件三。

2.3　實施內容準據

若經各目的事業主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、所劃定更新單元、都市更新事業計畫之內容，與本契約附件之企劃書或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫書草案內容不符時，應依主管機關、高雄市都市計畫委員會等通過之內容為準。

第3條　實施都市更新事業

3.1 甲方協助事項

3.1.1　甲方應協助土地管理人與乙方辦理本案範圍內更新前土地之現況點交作業。

3.1.2　為辦理本案實施範圍土地鑑界及其他相關必要事項，甲方應協助提供乙方必要文件，相關費用由乙方負擔。

3.1.3　除本契約另有約定外，若乙方因本案執行需要，依法令規定須以甲方之名義辦理各項必要之許可、登記、核准、執照或須取得甲方同意時，乙方得以書供查驗面敘明必要性後，通知甲方協助。相關費用由乙方負擔。

3.1.4　本案委託實施契約簽訂日之次日起至本案實施範圍完成交付予實施間期間，甲方同意協助乙方進入本案實施範圍現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

3.1.5　甲方不擔保協助事項必然成就

乙方充分了解本案之所有協助事項均非甲方之義務，甲方不擔保協助事項必然成就，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。

3.1.6　乙方因本案執行須向政府機關申請證照或許可時，甲方本於合作精神,在法令許可及權責範圍內,得協助乙方進行協調、提供必要之證明文件及其他有利於本案執行之事項(例如組成專案小組協助進行有關污水、消防、無障礙、升降設備、五大管線及其他興建相關工作之查驗，俾利使用執照之盡速取得)，惟乙方仍應依約掌控證照或許可之取得時程。

3.2 乙方應辦工作事項

3.2.1 一般原則

1. 乙方於本契約期間內，應就本案之土地範圍，依「都市更新條例」與相關法令擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。
2. 實施內容準據
   若經各目的事業主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、所劃定更新單元、都市更新事業計畫之內容，與本契約附件之都市更新事業開發建議書或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)內容不符時，應依主管機關核定通過之內容為準。
3. 乙方應視需要及法規申請都市更新及相關審議及其必要之各項許可、登記、核准、執照。
4. 乙方應依主管機關審議通過並核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫為執行本案都市更新事業之依據。

3.2.2 更新事業之執行

1. 乙方應於委託實施契約簽訂日之**次日起 120 日內**，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約及相關法令規定，參考評選會會議紀錄以及甲方提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)予甲方及副知土地管理人。乙方得於前開期限到期前 30 日，以書面敘明理由向甲方請求同意展延。
2. 乙方提出予甲方之都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案)，其上載之共同負擔比率雖不受共同負擔比率承諾書之限制，惟乙方應將本案共同負擔承諾書所載比率揭露於都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案)，並承諾本案實際之共同負擔比率仍應以本契約第 4.4.2 條規定為準。
3. 乙方應於取得甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）日之次日起 **90 日內**，完成都市更新條例第 32 條及 48 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序，並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。

4. 本更新單元考量區域環境品質及交通之衝擊影響，獎勵後之建築容積以不超過該建築基地一點五倍之基準容積為原則。
5. 乙方應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及本契約約定，興建施作本更新單元範圍內之建物與所有工程。

3.2.3 更新事業資金信託

1. 乙方應於權利變換計畫核定發布實施日之次**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，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，有關本更新單元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。
2. 前條受託機構限為得從事信託業務之金融機構，並作為本信託契約之關係人，建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。
3. 信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本更新單元土地。
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及土地管理人備查，其後有修正時亦同。

3.3 規劃設計、監造及請領建造執照

3.3.1 乙方應強化南岡山地區「居住核心」，運用河濱親山親水資源、並著重公共設施之供給，以發展優質住宅為開發宗旨，並落實社會福利公益照顧，以帶動岡山站前商業區再發展並型塑阿公店溪左岸優質居住生活環境。

3.3.2 社會住宅空間需求說明

1. 本案依「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」訂定社會住宅之空間需求，乙方應就下列說明，進行規劃設計。其相關規劃設計應依「建築技術規則」規定

依其使用樓地板面積設置坡道平面停車空間(非機械式停車位)；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。

(1) 規劃社會住宅之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。

(2) 主管機關：高雄市政府都市發展局。

(3) 樓層分配與設置：應符合「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」進行分配，並以集中留設為原則，得與土地管理人國防部政戰局分回房地集中留設。

(4) 需求面積：更新單元基地基準容積之 15%。

(5) 房型規劃：1 房(套房)：2 房：3 房之房間數比例約 6：3：1。

(6) 室內空間規劃:1 房(套房)型約 9~11 坪,2 房型約 16~18 坪，3 房型約 22~24 坪。

(7) 甲方分回之社會住宅公設比，須依據「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊」規定的「公設比計算方式」為準，且不得低於本案整體計畫留設之公設比率，並應與本案計畫具一致性。

(8) 車位配置：根據「建築技術規則」第 59 條規定依其使用樓地板面積設置汽車停車數量，並依「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」每戶應配置至少 1 輛機車停車格位，汽機車位並以各自集中留設為原則。

(9) 同一公寓大廈社區內最小捐贈戶數規模為 30 戶，並以集中留設為原則。

2. 乙方捐贈之社會住宅大樓，應依更新後分回之社會住宅所有權持分或單獨產權登記為甲方所有，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。

3. 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」（附錄四）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）。

3.3.3 土地管理人分回房地空間需求說明

1. 本案土地管理人分回房地之空間需求,乙方應就下列說明，進行規劃設計。其相關規劃設計應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置坡道平面停車空間(非機械式停車位)；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。
   (1) 規劃土地管理人分回房地之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。
   (2) 主管機關：國防部政治作戰局。
   (3) 樓層分配與設置：依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」辦理。
   (4) 需求面積：依更新後分配之權利價值辦理。
   (5) 房型與室內空間規劃：依「國軍老舊眷村改建條例」及「國軍老舊眷村改建配售坪型辦法」等規定辦理。
   (6) 公設比不得低於本案整體計畫留設之公設比率，並應與本案計畫具一致性。
   (7) 車位配置：根據「建築技術規則」第 59 條規定依其使用樓地板面積設置汽車停車數量，並依「高雄市建造執照預審審議原則」第 7 條規定依建築物總樓地板面積設置停車位，每戶應配置至少 1 輛機車停車格位，汽機車位並以各自集中留設為原則。
2. 土地管理人之房地，應依更新後分回之所有權持分或單獨產權登記為土地管理人所有，並以獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次登記及公共設施共同持分登記作業。
3. 考量住宅智慧化效能，至少應設置「智慧三表(水表、電表及瓦斯表)。

3.3.4 乙方應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施日之**次日起 90 日內**向建築主管機關提出建造執照申請。

3.3.5 本案適用「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」(詳附

錄三)，乙方應於委託實施契約簽約日之次日起 3 年內取得全部建物之建造執照。

3.3.6 乙方應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施日之次日起 4 年內取得全部建物之使用執照。

3.3.7 如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 日書面**內通知甲方，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土地管理人，其取得建造執照及取得使用執照期限之展延日數各以 **365 日為**限;惟同一事件以一次為限(若符合委託實施契約第 16 條之不可抗力與除外情節者，不在此限)。

3.3.8 與本契約有關之建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及辦理申請都市更新相關審議（包括但不限於都市設計審議、交通影響評估、及環境影響評估等）及其他必要之各項許可、登記、核准及執照，除另有特別規定外，均為乙方工作範圍，並負擔契約期間本案實施範圍開發之各項費用。

3.3.9 本案建物之規劃設計與興建，須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。

3.3.10 乙方應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、機電設備等工程之設計及監造工作，並應辦理下列事項：

1. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
2. 工程進度之監督控制。
3. 本案建物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。

3.3.11 **乙方領得建造執照日之次日起，應於 20 日內**將建造執照及其相關圖說（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）複製各二份以書面函予甲方備查。

3.3.12 乙方為執行本案實施範圍建物規劃、設計及監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員

組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。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。

3.3.13 乙方應於本案實施範圍之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、核定與發布實施，取得「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核備函，並取得建造執照後申報開工。

3.3.14 乙方與第三人簽訂有關本案都市更新之規劃、設計、施工、採購或服務等任何合約內載明：如本契約一部或全部終止或解除時，甲方有權依與乙方原約定之條件請求乙方繼續履行，而乙方不得拒絕。

3.3.15 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，非經雙方有權代表合意以書面簽名或蓋章，不生變更之效力。

3.3.16 **乙方應於申請建造執照前 30 日**依**申請須知附件 1** 之規定將營造廠業者之資格證明文件提送甲方備查，營造廠資格應為甲級以上。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。

3.3.17 乙方應提送與營造廠業者所簽訂合約文件之副本予甲方，合約文件如有變更之情事，亦需提送副本予甲方。

3.4 負擔費用

3.4.1 除本案委託實施契約已明文約定由甲方或土地管理人負擔外，乙方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。

3.4.2 前項之相關與衍生費用，其符合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。惟乙方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。

3.4.3 乙方應編列本案行政作業費用，並於**委託實施契約簽約前 3 日繳交**。其編列方式依據「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」編列行政作業費用(F5)，以〔建築物重建費+公共設施費用+權利變換費〕」合計金額之固定比例(3%)定之(金額無條件進位取至百萬元)。以下列方式繳納之：

1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
3. 匯款存入下列帳號：
   (1)銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部
   (2)帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金
   (3)帳戶帳號：102103032269

3.4.4 乙方如申請容積獎勵涉及應繳交保證金者，乙方應自行負擔保證金及其他一切所需費用。

3.4.5 除委託實施契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。

3.4.6 乙方應提供1名專案服務人員於本案都市更新事業執行期間(該人員應具都市計畫、都市更新、建築、地政、不動產等相關學經歷，並應有3年以上工作經驗)，其服務時程應自最優或次優申請人簽訂契約日起，至本案完成土地管理人應分回房地之全部驗屋點交及接管後 30 日止，服務地點為國防部政治作戰局(臺北市中山區北安路409號)。

本案專案服務人員所需薪資及其他衍生費用得列入共同負擔項目，並依據「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」編列為本案之人事行政管理費用(F1)。

3.5 特別約定

3.5.1 協助乙方補足開發能力資格之協力廠商於契約期間內不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案開發下，及時提出不低於原協力廠商所應具有開發能力之新協力廠商，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。另乙方於招商申請階段所提「申請人公司專案團隊」中，如有建築師或

營造廠者，亦同。

3.5.2 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾就本案實施範圍土地點交予乙方之日起，自負一切管理、安全及定作人責任，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。如有因工程本身或土地相關事由或乙方履行本契約時，使甲方、甲方相關人員或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害時，其所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方或土地管理人求償時，乙方並應負責賠償甲方或土地管理人因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

3.5.3 乙方於都市更新事業開發建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改，並納入本契約文件（本契約附件 6 申請人承諾事項），且承諾回饋事項若有涉及設施管理維護應由乙方自行維護管理。

第4條　雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

4.1.1　為使本案之執行順利成功，甲、乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

4.1.2　基於兼顧甲、乙雙方及土地管理人權益之立場，甲、乙雙方及土地管理人儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

4.2 甲方之聲明

4.2.1　甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

4.2.2　契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

4.2.3　甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.3 乙方之聲明

4.3.1　乙方聲明其係依中華民國法律設立之股份有限公司，於本契約簽訂時，依法令及公司章程，具擔任本案投資人之資格；乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。

4.3.2　本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或與第三人間現存契約之違約情事。

4.3.3　乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。

4.3.4　本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。

4.3.5　乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。

4.3.6　本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本案執行或財務狀況之不利情事。

4.4 乙方之承諾

4.4.1　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。

4.4.2 乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因執行本案所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方或第三人免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方、或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.3 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應第一時間立即主動出面處理相關補救措施及通知甲方，並自行負擔所有責任。如致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.4 乙方應自行了解本案實施範圍實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本案實施範圍位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。

4.4.5 因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方受有損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

第5條　權益分配

5.1 本案實施方式為權利變換，土地管理人將本案經核定發布之權利變換計畫書所載之更新後權益價值進行分配。土地管理人按應有權利價值選擇分配更新後房、地及停車位。

5.2 為落實本案都市更新之公益性、必要性，以及提高社會住宅儲量之目標，高雄市政府則依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條及高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定，要求乙方捐贈提供基準容積之 15%的社會福利設施或其他公益設施做為社會住宅使用。

5.3 前開土地管理人及高雄市政府更新後分配之房地、社會住宅及其他公益設施，應以獨棟或同一樓層方式集中分配為原則

5.4 前開土地管理人及高雄市政府更新後分配之停車空間亦應以集中分配為原則。

5.5 乙方負擔與權利

5.5.1　乙方負擔依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」所計算之共同負擔費用，並自行負擔本契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。

5.5.2　乙方取得經主管機關核定後之都市更新事業計畫及權利變換計畫所登載乙方因提列共同負擔可折價抵付之土地與建築物；以及因權利關係人領取權利金後應分配之土地與建築物。

第6條　用地調查及土地點交

6.1 本案實施範圍內，乙方應負責開闢、興建並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

6.2 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，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。

6.3 土地點交

6.3.1　土地點交之配合義務

1. 乙方應依甲方通知之時程點交並接管土地，甲方最遲應於簽約日之次日起 180 日內辦理點交，乙方不得拒絕。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。
2. 本案實施範圍依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工，如因部份用地不能點交致使乙方無法辦理申報開工或施工時，不在此限。
3. 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方、土地管理人及乙方指派之代表辦理現場會勘，甲方及土地管理人出具相關土地登記謄本、地籍圖，乙方並應申請辦理實地土地複丈鑑界並負擔費用，經各方確認無誤後，由乙方簽收。

第7條　建材設備

7.1 甲方及土地管理人分回之房地、車位、社會住宅及其他公益設施之建材與設備，以不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格，且應具一致性且不低於乙方取得可銷售房地及車位之建材設備規格。

7.2 乙方應以前條標準擬具簽約後提送審議之都市更新計畫及權利變換計畫，並以高雄市政府都市更新主管機關核定發布實施之本案都市更新事業計畫及權利變換計畫為準。如乙方未依此標準規定擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫申請審議，致本案無法執行時，甲方得依本契約第 18 條規定解除或終止本契約，並請求損害賠償。

7.3 乙方擬變更建築物構造及建材設備等級時，應檢附理由、具體修正建議、修正前後差異與效益分析，經甲方書面同意後，始得續辦。惟雙方同意如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，得以其他同級品或更高等級產品替代之，因此增加之費用由乙方自行負擔，不得列入共同負擔。

7.4 甲方或土地管理人分得之建築物及車位若欲辦理變更建材設備時，應於乙方一樓底板完成前或申報開工後一年內提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲方、土地管理人及乙方等三方同意於完工時一次找補。

第8條　執照與許可

8.1 本案建造執照請領人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理建造執照申請前，甲方得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。信託機構依信託契約，亦得為建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。

8.2 於乙方負責興建範圍內，乙方應負責取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方，變更時亦同；如無副本者，應以影本加蓋與正本相符章代替。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

8.3 變更設計處理

8.3.1　甲方及土地管理人分回之房地、車位、社會住宅及其他公益設施，若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執照變更及報備時，應於申報開工日之次日起1年內提出，乙方應配合辦理，且以一次為限。本變更需求若由甲方或土地管理人提出，其建築設計及都市更新規劃費用由甲方或土地管理人負責，並應依「高雄市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」計算；但若有可歸責於乙方之情事，或依「建造執照及雜項執照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，乙方應於前述期限到期前 30 日函知甲方確認，如受非可預期之情事影響致工程延宕或停工，甲乙雙方應協商調整提出期限。

8.3.2　若非因甲、乙雙方及土地管理人之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方及土地管理人應配合乙方辦理；甲、乙雙方及土地管理人若因前款約定外就其分回房地、車位、社會住宅及其他公益設施部分需變更且該變更須辦理建造執照變更或報備時，他方應配合辦理，惟變更費用由乙方負責。

8.3.3　甲方及土地管理人分回房地、車位、社會住宅及其他公益設施若要求室內格局變更時，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相關文件上用印，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。

8.4 管線挖埋

8.4.1 於本案工程施工或保固期限內，甲乙雙方應共同遵守高雄市道路挖掘管理自治條例之規定，若因可歸責於乙方之事由，致甲方或土地管理人遭受行政罰等損害時，甲乙雙方同意依本契約之規定辦理。

8.4.2 乙方於工程期限或保固期限內，違反高雄市道路挖掘管理自治條例規定者，致甲方遭受行政罰鍰等損害時，概由乙方負完全責任。且乙方同意甲方得在履約保證金先行扣抵，不足扣抵時並得追償之。

第9條　保險

9.1 自單元點交日起至主管機關核准開工日止，乙方應視實際需求投保本契約第 9.2 條相關責任險，並維持必要且足額之保險。

9.2 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案甲方及土地管理人應分回房地、車位、社會住宅及其他公益設施完成驗屋點交及接管後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下:

9.2.1　營造工程綜合損失險

由乙方為要保人，以甲乙雙方及土地管理人等三方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營造工程總價，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

9.2.2　營造工程第三人意外責任險

由乙方為要保人，以甲乙雙方及土地管理人與乙方受僱人、受任人及其協力廠商、分包商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行導致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 500 萬元整，每一天災事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 2,000 萬元整，每一事故財務損害之保險金額不得少於新臺幣 1,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

9.2.3　雇主意外責任險：由乙方依實際需求決定保險金額。

9.2.4　鄰屋倒塌、龜裂責任險：保險金額不得少於新臺幣 3,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

9.2.5　其他經甲、乙雙方同意投保之保險：如建築物取得使用執照後之建築物產險及公共意外責任保險等。

9.3 本契約約定之各項保險，其保險費用全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，不保事項、自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。

9.4 本契約第 9.1 條約定由乙方投保之保險期間，應自完成第 6.3.1

條點交日起至主管機關核准開工日止；本契約第 9.2 條約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核准開工日之日起至完成第 12 條**接管後 30 日止**，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，或因保險事故發生致支付之保險金已達本契約第 9.2 條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

9.5 乙方未依本契約約定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

9.6 由乙方投保之保險，應向中華民國境內經主管機關核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理變更或終止。

9.7 乙方應於**投保後 10 日內**將保險單正本一份及繳費收據影本一份（影本須註明與正本相符並加蓋乙方公司及負責人印鑑章）送交甲方備查。

9.8 乙方應為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。

9.9 如契約期間相關法令之保險金額經調整者，乙方應依據修正後之最新法令補足保險金額。

9.10 除本契約約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定投保，並得視實際需要投保其他必要之保險。

9.11 乙方應依本契約約定自費購買足額之各項保險，並應確保其購買之保險理賠範圍涵蓋因不可抗力所造成之損失。

第10條 施工

10.1 乙方應編製**提交施工計畫**，於報請甲方備查後開始施工，且於**每月 10 日前**提交上月之施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方。每月施工報告應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。

10.2 施工期間之交通維持由乙方負責。必要時，乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。

10.3 乙方為執行本案實施範圍內建築物之興建，應具備依本契約第 7.1 條約定之品質及無減少或滅失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。

10.4 工作有瑕疵者，甲方得定相當期限，請求乙方修補之。乙方不於期限內修補者，甲方得自行修補，並得向乙方請求償還修補必要之費用。

10.5 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，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：

10.5.1 其營造廠或其他分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，應連帶對甲方負瑕疵擔保責任。

10.5.2 如本契約一部或全部終止時，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約亦同時終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該第三人共同協議後，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約得不終止，而由乙方將該契約轉讓予甲方，俾該第三人繼續履行本案相關工作。

10.5.3 就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。

10.5.4 乙方之承攬人在與乙方簽訂承攬契約之同時，應出具就其所承攬之工程不得向法院聲請強制執行之承諾書。

10.6 乙方應於領得**建造執照日之次日起 30 日**內將工程人員及有關

接洽業務人員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，並將本案實施範圍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。

10.7 乙方應依職業安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依主管機關及甲方之指示改善，如有違反因而致自己或他人（包括但不限於甲方、相關機關及相關機關所屬人員）之任何損失，應由乙方負全責。

10.8 乙方於施工期間應避免造成損鄰，或對鄰近地區及建築物所造成污染或損害，若造成相關損害應由乙方負責清理、修復，並負擔相關費用及一切損害賠償責任。

10.9 乙方應按本契約要求與圖說施工，如有瑕疵、施工不良或用料不當等未符施工規範情事，無論已否完成，甲方可要求乙方應即拆除重作或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償並負回復原狀責任。

10.10 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。

10.11 甲方得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。甲方亦得自行或委由專案管理機構執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗屋等工作，乙方應配合辦理。專案管理機構由甲方自行遴選委任，並由甲方與專案管理機構訂定契約，由甲方指揮其工作之進行並負委任契約責任。

10.12 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，均應遵守中華民國法律、規章(包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記）及主管機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及興建所需之全部證照。

10.13 甲方因乙方工作不符合本契約而要求應改善事項，乙方應配合改善,如乙方拒絕改善、或乙方不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者,甲方除得依據第 18 條約定處理外,並得自行處理改善，其所衍生之一切費用由乙方負擔。

10.14 管線遷移

10.14.1 由乙方負責本案實施範圍興建範圍內之地下物及既有管線

處理。

10.14.2 本案實施範圍之既有管線資料，乙方應自負查證之責。

10.14.3 乙方如需就相關管線進行永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，因此所生之費用，應由乙方負擔。

10.14.4 共同管道

乙方如需辦理管線遷移時，應視周邊共同管道佈設情形，需設置時依共同管道法暨其相關規定，施作共同管道，並依「共同管道建設管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

10.15 乙方完工時，**應於點交完成日之次日起 30 日內**交付甲方下列資料：

10.15.1 所有建物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。

10.15.2 所有建物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。

10.15.3 建物、設施或設備之維修計畫。

10.15.4 其他依公開評選文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

10.15.5 前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併將乙方就該智慧財產權之相關權利移轉或授權予甲方，使甲方取得其權利或得使用相關資料。

10.16 施工品質

為確保品質，乙方應符合「公共工程施工品質管理制度」三級品管之規定辦理本案之設計與施工，自行負責工程之品質及安全。另依「建築物結構與設備專業工程技師簽證規則」及相關法規，委託相關專業技師辦理設計、監造之簽證事宜。

第11條 產權登記

11.1 乙方應於**領得使用執照日之次日起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，需甲方或土地管理人配合出具名義或配合用印時，甲方或土地管理人同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。

11.2 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核副知土地管理人，以辦理有關前款登記事宜。

第12條 驗屋接管

12.1 乙方應於領得使用執照日之次日起 90 日內通知甲方及土地管理人就其分回房地、車位、社會住宅及其他公益設施之專有及約定專用部分辦理驗屋，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。

12.2 乙方逾期通知或不配合甲方、土地管理人及驗屋單位辦理驗屋時，依本契約第 20 條之爭議處理原則辦理，其爭議處理、驗屋等相關衍生費用由乙方負擔。

12.3 驗屋程序由甲方及土地管理人共同委託**第三方專業單位**(以下簡稱「驗屋單位」)，由驗屋單位協助逐戶驗收並提交驗屋成果報告。

12.4 點交作業由甲方及土地管理人會同實施者、驗屋單位，依驗屋成果報告共同核實後點交。

12.5 乙方於專有及約定專用之房地、車位、社會住宅及其他公益設施，得就完成驗屋作業部分採分次點交及接管，惟保固期以最後完成驗屋點交接管日起算。

12.6 驗屋不合格時，乙方應於甲方指定之改善期限內完成改善作業，並報請甲方會同土地管理人及驗屋單位複驗。

12.7 經甲方、土地管理人及驗屋單位驗屋合格且完成產權移轉登記後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第 63 條規定通知甲方及土地管理人辦理接管。

12.8 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、管理委員會之組成及運作、管理費用之計算及繳交方式等）及綠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。

12.9 乙方未能於上述期限內通知甲方及土地管理人辦理驗屋，或經驗屋或複驗合格但未於指定時間內協助甲方及土地管理人辦理接管相關作業者，以逾期論。

12.10 就甲方及土地管理人分回專有及約定專用之房地、車位、社會住宅及其他公益設施，乙方應負擔水、電及瓦斯等費用至甲方及土地管理人接管之日止。因非可歸責乙方事由致甲方及土地管理人未完成接管者，乙方負擔費用至原定接管之日止。

第13條 履約保證金

13.1　乙方應於本契約簽約日之3日前，繳交本契約之**履約保證金新臺幣5,300萬元**整予甲方，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之履約保證金一部，或以下列方式繳納之：

13.1.1　金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。

13.1.2　中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。

13.1.3　採匯款方式時，請匯款至下列帳戶予甲方：收款銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部

帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金

收款帳號：102103032269

13.1.4　本國銀行出具之履約保證金保證書（詳本契約附件7），其有效期間至少應2年以上（到期前，乙方如未履行完畢本契約，則應辦理展期並換單）。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。

13.1.5　設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函（詳本契約附件8、9，應以「高雄市政府都市發展局」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。

13.2　履約保證金之退還依下列方式為之：

13.2.1　乙方於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項後，履約保證金無息退還乙方：

1. 本案建物甲方及土地管理人完成驗屋接管。
2. 乙方依本契約應繳納之款項均已兌領無誤。
3. 乙方已依本契約第14條約定提出保固保證書並繳納保固保證金。

13.2.2　依本契約第 18.3.3-2 條、第 18.3.3-3 條及第 18.3.3-4 條等約定，辦理履約保證金之退還事宜。

13.2.3　甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

13.3　如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。

13.4　甲方提領履約保證金之後、履約保證金屆期、或因本契約期限展延致履約保證金效期不足或額度不足時，乙方應於甲方通知之翌日起 30 日以內補足履約保證金或延長有效期間。如乙方未於甲方通知之期限內補足或延長其保證金效力期間，甲方得終止本契約，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

第14條 保固及保固保證金

14.1　乙方應就本案興建之建物出具保固保證書(卡)：

14.1.1　乙方完成甲方、土地管理人及乙方分回可銷售房地買方之專有及約定專用建物設施點交時，應出具各該專有及約定專用建物設施之保固保證書(卡)。

14.1.2　乙方完成共有部分及公共設施等點交予社區管理委員會時，應出具共有部分及公共設施等之保固保證書(卡)。

14.1.3　保固保證書(卡)至少應記載保固範圍、期限、起算時間點及不在保固範圍事項。

14.2　甲方及土地管理人完成本案專有及約定專用建物設施接管日起，由乙方負責其保固，並應與甲方及土地管理人分別簽訂保固契約（詳本契約附件 10、11），乙方應繳納之保固保證金及保固期間，依保固契約規定辦理。

14.3　乙方如有逾期未繳交保固保證金者，由甲方依第 17 條約定辦理。

14.4　本條約定不影響甲方及土地管理人依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

14.5　保固保證金繳納方式得比照履約保證金繳納方式辦理。

14.6　本案所興建建築物如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生問題或使甲方、土地管理人及分得更新後房地所有權人權益受損時，乙方需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍須承擔，並不因保固期滿而消除。

第15條 管理與監督

15.1 乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成日之次日 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甲方。

15.2 本契約興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由合於相關法規規定成立之技術服務廠商、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方及土地管理人或其指定之第三人對乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料、履勘通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。如因乙方設計、施工等之不當或欠缺，致甲方及土地管理人對第三人負損害賠償責任時，甲方及土地管理人對乙方有求償權。求償範圍包括但不限於損害賠償費用、仲裁或訴訟程序費用、律師費等。

15.3 甲方得會同土地管理人依下列但不限於之事項進行管理監督:

15.3.1 計畫時程督導:包括整體時程、本案執行進度、趕工計畫等，如有進度落後情事，乙方應提出改善方案並進行簡報說明。

15.3.2 施工期間稽查：**定期每 3 個月辦理一次**，稽查範圍包含施工期間各項法令規定之辦理情形、各類許可證照之核發、乙方專業人員之資格及執業情形。

15.3.3 施工期間品質稽查：**定期每 3 個月辦理一次**，稽查範圍包含品質計畫審查及更新，施工相關品質、安全衛生、環境保護、交通、人民反映問題等。

15.3.4 施工期間財務稽查：**定期每 6 個月辦理一次**，稽查範圍包含乙方之財務計畫審查、計畫更新及執行情形追蹤、會計報表及資金運用情形與成本控制等。

15.4 甲方及土地管理人得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方不得拒絕。

第三章　附則

第16條 不可抗力與除外情事

16.1　不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指該情事之發生非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者。包括但不限於下列情事：

16.1.1　戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或類此之武力或暴力行為。

16.1.2　山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。

16.1.3　火災或爆炸或本案實施範圍內建物或設施遭嚴重破壞。

16.1.4　核子反應、核子輻射或放射性污染等汙染事件，或瘟疫與重大傳染病。

16.1.5　其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

16.2　除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，非可歸責於乙方之下列事件或狀態，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

16.2.1　除不可抗力外，因政府政策、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響者。

16.2.2　整體經濟狀況大幅變動，致對乙方之興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

16.2.3　其他性質上非屬不可抗力，而經協調委員會認定係屬除外情事者。

16.3　通知及認定程序

16.3.1　任一方主張不可抗力或除外情事發生時，應於事件發生後且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方，並於通知後 20 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。甲方於收到通知時應副知土地管理

人。

16.3.2 任一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況，認定是否發生不可抗力或除外情事。若任一方於接獲他方通知後 90 日內，雙方仍無法達成協議認定者，主張構成不可抗力或除外情事之一方應依本契約第 20 條爭議處理之相關規定辦理。甲方應將依本契約第 20 條爭議處理之約定辦理副知土地管理人。

16.4 認定後之效果

16.4.1 免除遲延責任及損害賠償責任：任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約約定之義務者，不負遲延責任及損害賠償責任。

16.4.2 損害之優先填補：乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方依本契約第 9 條保險規定所投保之保險優先受償之。

16.4.3 損害之補救：於不可抗力或除外情事經甲乙雙方認定後，甲乙雙方應即協議採行下列各款一項或數項之補救措施：

1. 致乙方執行本案受重大影響時，乙方得以書面向甲方申請停止契約期間之計算，甲方得視情節適度展延契約或契約內約定之期限或期間，經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求。甲方應將展延結果副知土地管理人。
2. 其他甲乙雙方合意之補救方式，但不包括現金之補償。甲方應將補救方式副知土地管理人。

16.5 恢復措施：於不可抗力或除外情事發生後，除應適用本條約定外，乙方應盡力採取一切措施，以儘速恢復本案開發經營之正常運作。

16.6 契約終止：因不可抗力或除外情事之發生，依本契約之規定處理 60 日後，乙方仍無法繼續興建營運時，甲乙雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商，如經事件發生 120 日後仍無法達成協議時，任一方得以書面通知他方終止本契約。甲方應將契約終止結果副知土地管理人。

16.7 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事發生，僅影響本契約之一部履行者，甲

乙雙方就其餘部分仍須繼續履行。甲方應將未受影響部分繼續履行結果副知土地管理人。但有下列情形，經甲乙雙方同意者，不在此限：

16.7.1　其餘部分之履行已無法達到契約目的。

16.7.2　其餘部分之繼續履行有重大困難。

第17條 缺失及違約責任

17.1 乙方之缺失

除本契約第17.3條一般違約及第17.4條重大違約外，如因可歸責乙方事由致乙方之行為有不符合本契約規定之情形者，均屬缺失。

17.2 缺失之處理

17.2.1 甲方認定乙方構成缺失時，得以書面通知乙方並要求乙方限期改善，並將結果副知土地管理人。書面通知應載明下列事項：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。

17.2.2 乙方於期限內未改善、未依改善標準完成改善者、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果者，則構成一般違約，甲方除得依本契約第17.3條約定辦理外並得自行或委託他人改善，一切費用由乙方負擔。

17.3 一般違約之處理

17.3.1 除本契約另有約定外，甲方得依下列約定以書面載明乙方違約事由及懲罰性違約金數額處罰乙方懲罰性違約金，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

1. 乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者。自屆滿次日至實際支付日止，每逾1日，應給付按各該項目應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以30日為限。
2. 除本契約第17.3.1條第1點之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第17.2.1條約定之期限限期改善期間屆滿次日起，依情節按日處罰不超過乙方履約保證金千分之一之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改正之日止。但每單一違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣陸佰萬元為限。

17.4　重大違約

17.4.1　因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一，構成重大違約：

1. 未依本契約第 3.2.2 期限將經甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫，送由高雄市都市更新主管機關及各目的事業主管機關進行審議。
2. 乙方未依本契約約定期限取得使用執照。
3. 本案實施範圍內所興建建築物建造執照或使用執照廢止或撤銷者。
4. 乙方未依核定發布之都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理興建，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行。
5. 乙方執行本案都市更新事業有違反法規或本契約規定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。
6. 乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
7. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大致影響本案之開發經營者。
8. 乙方遭經濟部命令解散、股東會為解散之決議或受法院之解散裁定者。
9. 乙方違反於簽約前所為之申請人承諾事項，致影響甲方及土地管理人之權益情節重大者。
10. 乙方未經甲方同意擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。
11. 乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能於期限內完工者。
12. 違反本契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導，且情節重大致不能履行契約責任者。
13. 其他嚴重影響本契約之執行且情節重大者。

17.4.2　乙方有本契約第 17.4.1 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

1. 違約情形可改善者，通知乙方限期改善，其通知程序準用本契約第 17.2.1 條規定；並得準用本契約第 17.3.1-2 條處罰乙方懲罰性違約金，但每單一重大違約事件懲罰性違約

金累計最高以新台幣參仟萬元為限。

2. 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：

(1) 中止乙方興建營運之一部或全部。

(2) 終止契約，終止契約之處理方式依本契約第 18 條規定辦理。

3. 甲方得以書面載明下列事項，通知乙方暫停工作之一部或全部，並於限期改善完成後向甲方請求同意復工，乙方不得要求延長契約期間或免除契約責任或義務：

(1) 暫停一部或全部工作之事由。

(2) 暫停工作之日期。

(3) 暫停工作之業務範圍。

(4) 暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。

(5) 屆期未完成改善之處理。

17.5 甲方通知乙方繳納代為改善費用或懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得自履約保證金中直接扣抵該金額，如履約保證金不足，乙方應另行給付。甲方、土地管理人因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，並得向乙方請求一切之損害賠償。

17.6 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、土地管理人或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

第18條 契約之解除或終止

18.1 契約解除或終止之事由

18.1.1 雙方合意解除或終止

於本契約期間,甲乙雙方得以書面合意解除或終止本契約。

18.1.2 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約即甲方得依本契約第 7.1 條、第 13.4 條、第 17.4.2 條及第 21.2.2 條約定解除或終止本契約。

18.1.3 因不可抗力或除外情事而終止契約甲乙雙方均得依本契約第 16.6 條約定終止本契約。

18.2 契約解除或終止之通知任一方解除或終止本契約時，應以書面載明下列事項通知他方，甲方並應副知土地管理人：

18.2.1 契約解除或終止事由。

18.2.2 解除或終止契約之表示及終止之日期。

18.3 契約解除或終止之效力

18.3.1 除法令或本契約另有約定外,於本契約終止後,雙方之權利及義務一律終止,但終止前已發生之權利及義務不受影響。

18.3.2 雙方合意終止契約之效力本契約經雙方合意終止時，甲乙雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應於合意終止同時另行議定之。

18.3.3 契約解除或終止之處理

1. 本契約因第 18.1.2 條事由經甲方解除或終止後，甲方得另行委託實施者繼續完工,乙方應無條件移轉所有權及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之實施者;甲方並得沒收乙方所繳交之全部款項及履約保證金,乙方並應賠償甲方及土地管理人因此所致一切損害。
2. 經高雄市政府都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫,如對乙方整體財務效益有重大不利影響時，乙方得以書面提出協商申請，雙方應進行協商，若協商不成，甲方得同意終止本契約，並就以新臺幣 1,000 萬元計算之行政成本自乙方繳交之履約保證金予以扣除後，無息返還其餘乙方所繳交之履約保證金（惟若乙方依本契約有其他應負擔而尚未支付之費用、懲罰性違約金、

遲延利息或損害賠償,甲方得於上開履約保證金餘額中再為扣除，不足扣除者，甲方並得追償之)，乙方不得對甲方請求任何之費用或賠償;但如對乙方整體財務效益未有重大不利影響，乙方未能接受時,則甲方有權終止本契約並另行公開評選實施者或終止本案之開發,並沒收乙方繳交之履約保證金,乙方不得對甲方請求任何之費用或賠償。

3. 因非可歸責於乙方事由，致無法履行本契約時,得經雙方協議後,由甲方終止本案開發或重新公告,並無息退還已繳納之各項款項(扣抵乙方各項因本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償金後,仍有剩餘且無待解決事項,甲方於結算後將餘額無息返還乙方;如履約保證金有不足抵扣或償還時,乙方仍應依本契約或相關法令負責)，乙方不得要求任何損害賠償。
4. 因不可抗力或除外情事而終止本契約時,甲方已收執之履約保證金或其他款項,如扣抵乙方各項因本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償金後,仍有剩餘且無待解決事項,甲方於結算後將餘額無息返還乙方;如履約保證金有不足抵扣或償還時,乙方仍應依本契約或相關法令負責。

第19條 契約之變更或補充

19.1　變更或補充之事由

19.1.1　依本契約繼續履行有礙公共利益，或因情事或法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平合理或窒礙難行，經甲方認定確有變更之必要者。

19.1.2　因本契約條文未盡事宜或意義不明，經甲方認定確有補充之必要者。

19.2　變更或補充契約之辦理方式

19.2.1　變更或補充契約應以維護公共利益及公平合理為原則。

19.2.2　辦理變更或補充契約者，依下列程序辦理，並做成書面紀錄：

1. 擬變更或補充契約方（以下簡稱提出方）擬辦理變更或補充契約時，應敘明理由，擬具變更或補充契約內容，以書面通知另一方（以下簡稱收受方）。
2. 收受方應針對提出方所提出之變更或補充契約內容審慎評估，視需要得進行協議，收受方並得徵詢其他機關意見，以書面回應接受與否或提出變更或補充契約內容調整意見予提出方評估。
3. 依前款所為之評估，除另辦理協議者外，雙方應於相關文件送達日之次日起30日內完成為原則。
4. 經收受方評估同意或雙方協議達成變更或補充契約共識者，應於10日內辦理契約之變更或補充

19.2.3　雙方就變更或補充契約事項未達成協議者，得提請協調，經協調委員會協調不成者，得依本契約第20條之爭議處理原則辦理。

19.2.4　乙方不得因契約變更或補充之通知而遲延其履約期限，但經甲方同意者不在此限。

19.2.5　甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。

19.2.6　契約之變更或補充非經雙方之合意作成書面紀錄並簽名或蓋章者，無效。

第20條 爭議處理

20.1 處理原則

20.1.1 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

20.1.2 甲乙雙方同意，一方以書面提出協商之請求後 90 日內仍無法達成爭議解決共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：

1. 提送協調委員會處理協調。
2. 經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。
3. 提起民事訴訟。
4. 依其他法律申（聲）請調解。
5. 依雙方合意之其他方式處理。

20.2 協調委員會

20.2.1 甲、乙雙方應於本契約簽訂後 90 日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程，詳本契約附件 12。

20.2.2 甲、乙雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行、契約變更及不可歸責於乙方之契約終止後權利義務結算等相關爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。

20.2.3 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 30 日內以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，甲、乙雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

20.2.4 除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 30 日內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 60 日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第 20.2.3 條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。

20.3　仲裁

20.3.1　由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

20.3.2　仲裁人之選定：

1. 甲、乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知日之次日起**14 日內**，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上(含本數)之名單，交予對方。
2. 當事人之一方應於收受他方提出名單日之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
3. 當事人之一方未依本契約第 20.3.2-1 條提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。
4. 當事人之一方未依本契約第 20.3.2-2 條自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。

20.3.3　主任仲裁人之選定：

1. 二位仲裁人經選定日之次日起**30 日內**，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。
2. 未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。
3. 以高雄市為仲裁地。
4. 仲裁程序應使用國語及中文正體字。
5. 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。
6. 仲裁判斷書應記載事實及理由

20.4　管轄法院

如甲乙雙方因本契約涉訟，不論訴訟係何方提起，均以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

20.5　爭議發生後，履約事項之處理原則

20.5.1　除本契約另有約定外，不論該爭議是否以仲裁、訴訟或其他方式處理，在該等爭議處理期間，未經甲方書面同意，乙方仍應繼續履約，不得停止本案之進行。

20.5.2　乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，其經爭議處理結果被認定乙方為無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任，如甲方及土地管理人因此受有損害，並得向乙方請求損害賠償。

20.5.3　乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，其經爭議處理結果被認定乙方為有理由者，得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

第21條 其他規定事項

21.1　本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方及土地管理人之權利及義務具有同等效力。

21.2　智慧財產權

21.2.1　乙方因履行本契約提交甲方及土地管理人之計畫、文件或工作成果，甲方及土地管理人有權利用，乙方不得向甲方及土地管理人或甲方及土地管理人之繼受人或關係人提出任何主張或請求。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方及土地管理人。

21.2.2　倘有任何第三人向甲方及土地管理人主張乙方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，甲方及土地管理人得立即以書面通知乙方，並提供一切有用之訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，在甲方所訂期限出面處理該第三人主張之侵權問題。若屆期未能解決，或經任何有管轄權之法院，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害；或者，若此類產品之使用權被禁止，則甲方及土地管理人得為下列作為：

1. 請求乙方為甲方及土地管理人購得於本計畫實施所需之使用權。
2. 請求乙方在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。
3. 如其情節重大致嚴重影響本更新事業的進行，得終止或解除本契約。

21.2.3　對於前開第三人主張侵權所致甲方及土地管理人之任何費用及損害，均由乙方負責賠償。

21.3　契約之修改

21.3.1　本契約若有未盡事宜，悉依「都市更新條例」及其他中華民國法令規定辦理；如於實際執行時發現情事變更、或有難以執行或顯失公平之情形者，雙方得依在符合前述法令規定下進行協議修訂或補充之。本契約之修訂或補充應以書面為之，經雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分。

21.3.2　任一方之名稱、地址、電話、法定代理人有變更時，雙方應於變更次日起**7日內以**書面通知他方。

21.4　契約條款之個別效力

本契約應以中華民國法律為準據法。本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

21.5　保密義務

21.5.1　雙方當事人對所有由他方提供經標明為「密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或作任何與本案無關目的之使用。

21.5.2　下列情形不在保密義務之限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
2. 上述資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者；及為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者；
3. 甲方提出於其他政府機關者；
4. 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

21.6　甲方及土地管理人同意、備查與通知之方式

甲方及土地管理人依本契約對於乙方所為之同意、備查、通知或其他意思表示，均以書面為準。

第22條 通知與文件之送達

22.1 除本契約另有約定外，依本契約約定應給予他方之文件、資料，均應以書面雙掛號信函或甲乙雙方及土地管理人同意之方式為之，並於送達下列地址時生效。除經事前通知地址變更者外，三方之地址應以下列者為準：

甲方：高雄市政府

地址：80203 高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓

乙方：

地址：

土地管理人：國防部政治作戰局

地址：臺北市中山區北安路 409 號

22.2 任一方變更地址時，應於變更前依本契約第 22.1 條約定以書面通知他方，未通知變更地址而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達他方。

第23條 契約份數

本契約正本壹式參份，由甲乙雙方及土地管理人各執壹份為憑；副本〇份，由甲乙雙方及土地管理人各執〇份供存。

立契約書人

甲方：

高雄市政府　　（印鑑）

代表人：　市長〇〇〇〇　　（印鑑）

地址：　80203 高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓

電話：　07-3368333

乙方：

〇〇〇〇　　（印鑑）

負責人：　〇〇〇〇　　（印鑑）

統一編號：　〇〇〇〇

登記地址：　〇〇〇〇

電話：　〇〇〇〇

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

招商文件

【委託實施契約附件】

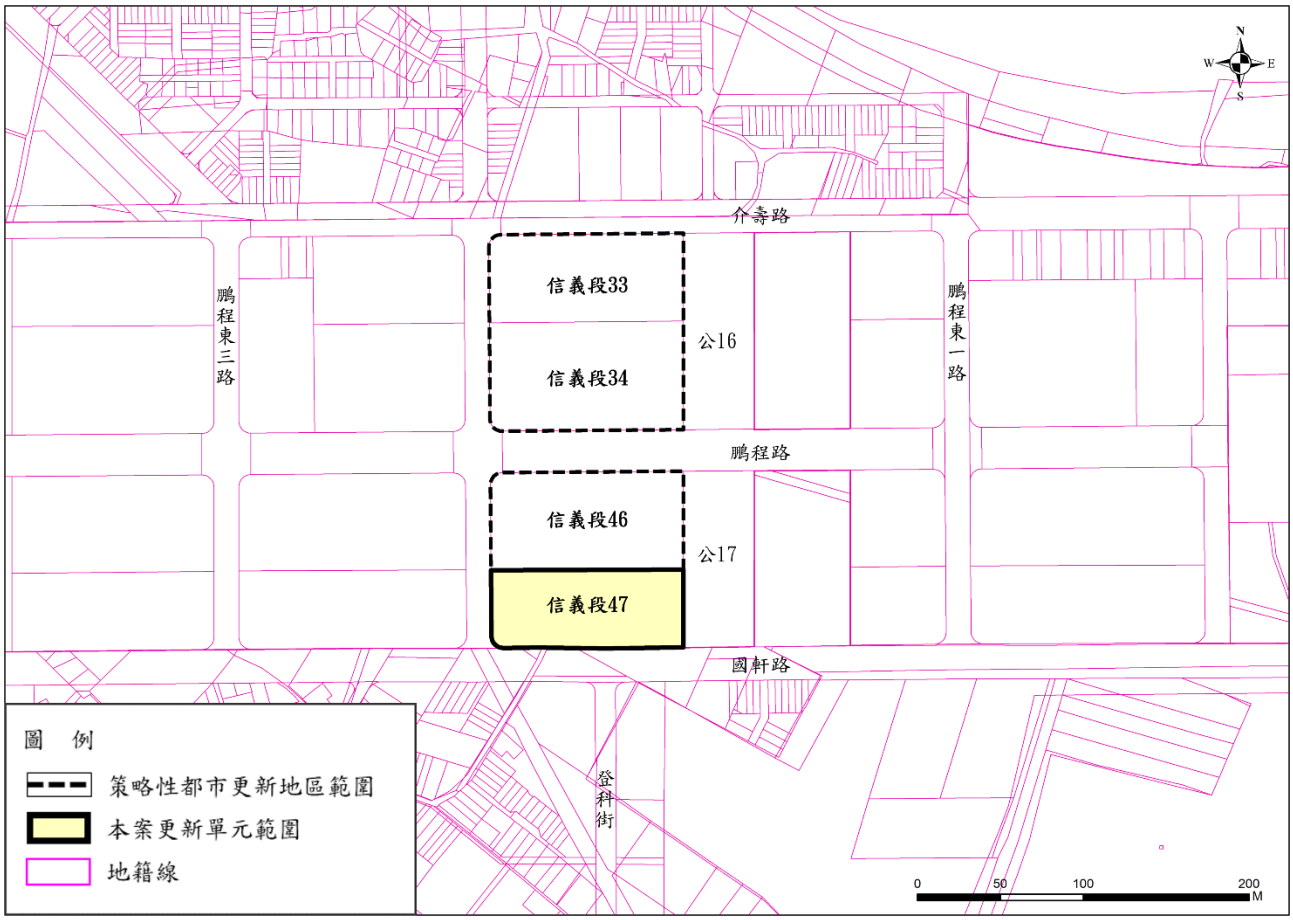
附件清單

【附件 1】 招商範圍示意圖..... 契附-3
【附件 2】 地籍示意圖..... 契附-4
【附件 3】 土地清冊..... 契附-5
【附件 4】 公開評選文件..... 契附-6
【附件 5】 公開評選文件之補充規定、更正釋疑之書面說明文件.. 契附-7
【附件 6】 申請人承諾事項..... 契附-8
【附件 7】 履約保證金連帶保證書..... 契附-9
【附件 8】 金融機構定期存款單質權設定申請書 契附-10
【附件 9】 定期存款單質權設定覆函..... 契附-11
【附件 10】 保固契約（範本－高雄市政府）..... 契附-12
【附件 11】 保固契約（範本－土地管理人：政治作戰局）..... 契附-15
【附件 12】 協調委員會組織章程..... 契附-18
【附件 13】 都市更新事業開發建議書..... 契附-21
【附件 14】 共同負擔比率..... 契附-22

【附件1】招商範圍示意圖


住
商1
商1
市
住
兒12
園道1
河川
N
W
E
S
商2(附)
停12
文
商1
住
機10
停13
住
住
園道2
公5
介壽路
公14
住3
鵬程東三路
住3
住3
公16
住3-2
住3-1
鵬程東一路
住3-1
住3-1
園道
園道
鵬程路
園道
機1-9
住3
公17
住3-2
住3-1
住3-1
道
信義段47
國軒路
住
住
登科街
住
農
農
公18
住
住
0
50
100
200
M
圖 例
策略性都市更新地區範圍
本案更新單元範圍
住宅區
商業區
農業區
機關用地
停車場用地、市場用地
文教用地
公園用地、園道用地、兒童遊遊戲用地

【附件2】地籍示意圖


介壽路
鵬程東三路
鵬程東一路
信義段33
信義段34
公16
鵬程路
信義段46
信義段47
公17
國軒路
登科街
圖 例
策略性都市更新地區範圍
本案更新單元範圍
地籍線
0
50
100
200
M
N
W
E
S

【附件3】土地清冊

項目	單元面積(㎡)	權屬
信義段 47 地號	5,433.70	國有－土地管理人：國防部政治作戰(100%)

註：本表面積以地籍謄本面積所載統計，實際面積仍以地政機關登記為準

【附件4】公開評選文件

（依簽約時實際文件納入）

【附件5】公開評選文件之補充規定、更正釋疑之書面說明文件

（依簽約時實際文件納入）

【附件6】申請人承諾事項

（依簽約時實際文件納入）

【附件7】履約保證金連帶保證書

履約保證金連帶保證書

一、 立履約保證金連帶保證書人（保證人）○○○銀行○○○分行（下稱本行）茲因得標廠商○○○參與「高雄市岡山區信義段47 地號土地都市更新事業」（下稱本案），依本案委託實施契約應向高雄市政府繳納**履約保證金新臺幣5,300萬元整**（下稱保證總額），該履約保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。

二、 高雄市政府依本案委託實施契約認定有不發還得標廠商履約保證金之情形者，一經高雄市政府書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依高雄市政府書面通知所載金額無條件如數撥付至高雄市政府帳戶，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，本行並無民法第七百四十五條之權利。

三、 本行承諾絕不因任何原因對高雄市政府逕行行使抵銷權。

四、 本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

五、 本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國○○年○○月○○日止。

六、 得標廠商及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。

七、 本保證書由本行負責人或代表人全權代表本行簽署，並加蓋本行印信後生效。

八、 本保證書正本壹式貳份，由高雄市政府及本行各執壹份，副本壹份由得標廠商存執。

連帶保證銀行	：○○○	（請加蓋印章）
負責人或代表人	：○○○	（請加蓋印章）
地址	：○○○	
電話	：○○○	

中　　華　　民　　國　　　　年　　　　月　　　　日

【附件8】金融機構定期存款單質權設定申請書

定期存款單質權設定申請書

一、 貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人高雄市政府作為質物，以擔保質權人對於「高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業」委託實施契約之履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。

二、 存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行(機構)表示中途解約，以實行質權，並由貴行(機構)逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。

三、 後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。

四、 後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

○○○○○銀行（金融機構）

存款人(出質人)：○○○　　（請加蓋原留存單印章）

地址：○○○

債務人：○○○

地址：○○○

質權人：高雄市政府　　（請加蓋印章）

地址：○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新台幣	
				新台幣	
				新台幣	

【附件9】定期存款單質權設定覆函

定期存款單質權設定覆函

一、 中華民國○○年○○月○○日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。

二、 後列存單係以擔保質權人對於「高雄市岡山區信義段47地號土地都市更新事業案」委託實施契約之履約保證金之質物債權。

三、 本行(機構)已將后列質物明細表所載存單辦妥質權登記(登記號碼：民國○○年○○月○○日字號○○○○○)，嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行(機構)，否則不予受理。

四、 本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。

五、 後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

高雄市政府（質權人）

銀行（金融機構）○○○啟　　（請加蓋印章）

地址　　：○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新台幣	
				新台幣	
				新台幣	

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件10】　保固契約（範本－高雄市政府）

甲方：【高雄市政府】

立契約書人：

乙方：【○○○○○○○○○】

1. 保固標的

「高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業案」權利變換後甲方所分回專有及約定專用之建物設施。

2. 保固期間：

自保固標的接管日起，由乙方負責建物之保固，保固期計算方式如下：

2.1　甲方專有及約定專用部分之保固：

2.1.1 建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂及除第 2.1.2 條及第 2.1.3 條外之所有其他部分，保固期間為分回房地全部完成點交、接管起 5 年。

2.1.2 建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為分回房地全部完成點交、接管起 5 年。

2.1.3 依建築法規定之建築物主要構造或為此等工作之重大修繕者,保固期間為分回房地全部完成點交、接管起 15 年。

2.2　社區共有部分及公共設施

2.2.1 建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂及除第 2.2.2 條、第 2.2.3 條及第 2.2.4 條外之所有其他部分，保固期間為全部設施完成點交、接管起 5 年。

2.2.2 建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為全部設施完成點交、接管起 5 年。

2.2.3 依建築法規定之建築物主要構造或為此等工作之重大修繕者，保固期間為全部設施完成點交、接管起 15 年。

2.2.4 更新後之綠化植栽部分保活時間完成點交、接管起為 1 年。

3. 保固保證金：依據權利變換計畫核定後，**以公益設施營建費用x3%計算**，乙方應於接管日之次日起7日內繳付予甲方或存入信託專戶中。
4. 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方應負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復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並負損害賠償責任。
5. 乙方拒絕、遲延或無法進行修繕或更換工作且經甲方認為修繕或更換工作交由他人執行將更為恰當時，或因緊急搶修需要時，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或由甲方先行墊支修繕後，向乙方求償。乙方並應於接獲甲方通知日起10日內，補足保固保證金或給付甲方墊支之費用。
6. 前述保證金於繳交日5年後，經甲方及乙方委託三方專業單位如建築師公會、結構工程技師公會等(委託勘查費用由乙方負擔)勘查保固情形，經勘查後保固情形正常且雙方無其他爭議時，乙方得向甲方申請無息全額退還。
7. 甲方於保固期間內將保固標的移轉予第三人，應將保固保證金及保固契約之權利、義務一併移轉予第三人，並通知乙方。
8. 本保固契約之約定，不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。
9. 乙方於保固標的交付後執行保固工作或各式修繕作業之期間，亦須負責維護相關之施工安全，並確保該保固或修繕作業將不會對保固標的造成任何損壞。
10. 甲乙雙方因履行本契約而生爭議者，得以下列方式之一處理之：
    (1)依其他法律申請調解。
    (2)經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。
    (3)提起民事訴訟。
    (4)依雙方合意之其他方式處理

11. 若因本契約而涉訟時，甲乙雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
12. 本契約任一條款依法被認為無效時，其他條款仍應繼續有效。
13. 乙方未經甲方同意，不得將其於本契約書下之各項權利或義務移轉予第三人。
14. 本契約壹式兩份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立契約書人：

甲方　　高雄市政府
代表人　：○○○　　（簽章）
地址　　：○○○

乙方　　：○○○
代表人　：○○○　　（簽章）
地址　　：○○○

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件11】　保固契約（範本－土地管理人：國防部政治作戰局）

甲方：【土地管理人：國防部政治作戰局】

立契約書人：

乙方：【○○○○○○○○○】

1. 保固標的

「高雄市岡山區信義段 47 地號土地都市更新事業案」權利變換後甲方所分回專有及約定專用之建物設施。

2. 保固期間：

自保固標的接管日起，由乙方負責建物之保固，保固期計算方式如下：

2.1　甲方專有及約定專用部分之保固：

2.1.1 建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂及除第 2.1.2 條及第 2.1.3 條外之所有其他部分，保固期間為分回房地全部完成點交、接管起 5 年。

2.1.2 建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為分回房地全部完成點交、接管起 5 年。

2.1.3 依建築法規定之建築物主要構造或為此等工作之重大修繕者，保固期間為分回房地全部完成點交、接管起 15 年。

2.2　社區共有部分及公共設施

2.2.1 建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂及除第 2.2.2 條、第 2.2.3 條及第 2.2.4 條外之所有其他部分，保固期間為全部設施完成點交、接管起 5 年。

2.2.2 建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為全部設施完成點交、接管起 5 年。

2.2.3 依建築法規定之建築物主要構造或為此等工作之重大修繕者，保固期間為全部設施完成點交、接管起 15 年。

2.2.4 更新後之綠化植栽部分保活時間完成點交、接管起為 1 年。

3. 保固保證金：依據權利變換計畫核定後，**以分回房地之營建費用x3%計算**，乙方應於接管日之次日起7日內繳付予甲方或存入信託專戶中。
4. 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方應負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復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並負損害賠償責任。
5. 乙方拒絕、遲延或無法進行修繕或更換工作且經甲方認為修繕或更換工作交由他人執行將更為恰當時，或因緊急搶修需要時，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或由甲方先行墊支修繕後，向乙方求償。乙方並應於接獲甲方通知日起10日內，補足保固保證金或給付甲方墊支之費用。
6. 前述保證金於繳交日5年後，經甲方及乙方委託第三方專業單位如建築師公會、結構工程技師公會等(委託勘查費用由乙方負擔)勘查保固情形，經勘查後保固情形正常且雙方無其他爭議時，乙方得向甲方申請無息全額退還。
7. 甲方於保固期間內將保固標的移轉予第三人，應將保固保證金及保固契約之權利、義務一併移轉予第三人，並通知乙方。
8. 本保固契約之約定，不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。
9. 乙方於保固標的交付後執行保固工作或各式修繕作業之期間，亦須負責維護相關之施工安全，並確保該保固或修繕作業將不會對保固標的造成任何損壞。
10. 甲乙雙方因履行本契約而生爭議者，得以下列方式之一處理之：
    (1)依其他法律申請調解。
    (2)經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。
    (3)提起民事訴訟。
    (4)依雙方合意之其他方式處理

11. 若因本契約而涉訟時，甲乙雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
12. 本契約任一條款依法被認為無效時，其他條款仍應繼續有效。
13. 乙方未經甲方同意，不得將其於本契約書下之各項權利或義務移轉予第三人。
14. 本契約壹式兩份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立契約書人：

甲方　　國防部政治作戰局
代表人　：○○○　　（簽章）
地址　　：○○○

乙方　　：○○○
代表人　：○○○　　（簽章）
地址　　：○○○

中　華　民　國　　年　　月　　日

【附件12】　協調委員會組織章程

第一條　本章程依委託實施契約第20.2條之規定，由高雄市政府(以下簡稱「甲方」）及○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條　協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：

一、 委託實施契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。

二、 不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。

三、 甲乙雙方同意交付協調之事項。

第三條　甲乙雙方就同一事件重複提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出請求者，本委員會得決定不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第四條　本委員會設置 6 名常任委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。本委員會常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦 6 名後，再由雙方各自於他方推薦人選中選定 3 名擔任委員，並由雙方於選定之人選中共同選定一名擔任主任委員。如無法合意共同選定主任委員，以抽籤決定之。若乙方未提出推薦委員名單，經甲方書面通知後 5 日仍未提出者，甲方得逕代為提出。主任委員則以抽籤方式決定之。

第五條　本委員會常任委員任期 2 年。任期屆滿時改選之：改選得連任。

常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。新任委員之任期自就任時起算 2 年。常任委員於任期內因故辭職或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定之方式，選定繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止，如該委員推薦之一方為乙方，且無法於缺額發生之日起 30 日內提出推薦名單時，甲方得逕代為提出。

第六條　本委員會於收受協調之書面後，必要時得請雙方於一定期間內各自推薦特定領域 2 名之專家名單，並由雙方於推薦之名單中各自選定 1 名擔任任務委員。任一方未於前開期

間內提出推薦名單時，由本委員會指定之。任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆期。任務委員於協調期間權利義務，準用常務委員之規定。

第七條

一、 本委員會會議由主任委員召集並擔任主席，主任委員因故不能主持會議時，由其他出席之常任委員互推 1 人擔任之。

二、 委員應親自出席，不得代理，且委員會應有二分之一以上出席始得開會。

三、 本委員會開會時，雙方均應派員列席參加，並陳述意見。

四、 本委員會如認有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席會議。其出席費及交通費由甲乙雙方平均分攤。

五、 本委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方平均分攤。

六、 本委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。

七、 本委員會提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付表決。

八、 本委員會之決議須經出席委員二分之一以上之同意為之，主席原則上無表決權，但贊成與反對同數時，由主席裁決之。

九、 本委員會應於第 1 次協調會議日之次日起 90 日內做成決議。

十、 本委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

第八條　協調之提送應以書面向主任委員為之。並載明下列事項：

一、 爭議當事人

二、 爭議標的

三、 事實及參考資料四、建議解決方案

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送

達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面日之次日起14日內，提出書面回應或其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第九條　本委員會於收受爭議協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否不予協調。

第十條　任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一並經本委員會同意後，得變更或追加爭議標的：

一、基於同一事實所發生者。

二、擴張或減縮爭議標的者。

三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十一條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程事項之必要外，不得揭露予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。

第十二條 本委員會之各成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知甲乙雙方，甲乙雙方得請求其迴避。選任時亦同。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

第十三條 本委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

第十四條 委員為無給職，但得支給出席費或車馬費，費用由甲乙雙方平均負擔。

第十五條 本委員會於本案委託實施契約屆滿或期前終止後，無協商之情事後，雖任期未屆至，自動解散。

第十六條 本章程之變更及修改須經雙方書面同意。

第十七條 本章程自委託實施契約簽訂之日起生效。

【附件13】　都市更新事業開發建議書

（依簽約時實際文件納入）

【附件14】　共同負擔比率

（依簽約時實際文件納入）

【附錄一】

變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案

變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案

計畫書

高　雄　市　政　府

中 華 民 國 104 年 5 月

中華民國 104 年 5 月 11 日高市府都發企字第 10431513401 號公告實施

高　雄　市　變　更　都　市　計　畫　審　核　摘　要　表		
項　　目	說　　明	
都市計畫名稱	變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽：自民國103年7月25日起至103年8月25日止，計30天。（刊登於103年7月25、26、27日中華日報及台灣時報、103年8月16日自由時報及聯合晚報）	
	公開說明會日期：民國103年8月20日下午3時整 地　　點：高雄市岡山區公所 3樓會議室	
人民團體對本案之反映意見	詳如「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市　　級	高雄市都市計畫委員會104年2月26日第43次會議決議：「修正通過」。

目 錄

第一章　緒論.....1-1

第一節　緣起.....1-1
第二節　法令依據.....1-2
第三節　計畫範圍及面積.....1-2

第二章　現行都市計畫概要.....2-1

第一節　歷次都市計畫辦理經過.....2-1
第二節　岡山都市計畫主要計畫內容概要.....2-1
第三節　大鵬九村地區細部計畫內容概要.....2-7

第三章　發展現況分析.....3-1

第一節　人口分析.....3-1
第二節　災害特性及潛勢情形.....3-3
第三節　土地使用現況分析.....3-7
第四節　交通系統現況分析.....3-8
第五節　公共設施現況分析.....3-10
第六節　權屬分析.....3-11
第七節　不動產市場分析.....3-13

第四章　發展定位及規劃構想.....4-1

第一節　發展定位.....4-1
第二節　規劃理念.....4-1
第三節　空間發展構想.....4-2

第五章　變更計畫內容.....5-1

第一節　變更內容.....5-1
第二節　土地使用管制要點變更內容.....5-5
第三節　都市設計基準變更內容.....5-10

第六章　變更後計畫內容 6-1

第一節　計畫年期、人口與密度 6-1
第二節　土地使用及公共設施計畫 6-2
第三節　交通系統計畫.....6-5
第四節　都市防災計畫.....6-8

第七章　土地使用分區管制要點及都市設計基準.....7-1

第一節　土地使用分區管制要點 7-1
第二節　都市設計基準.....7-5

第八章　事業及財務計畫 8-1

第一節　開發方式.....8-1
第二節　開發範圍.....8-1
第三節　開發限制.....8-1

附錄一　依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更核准文
附錄二　高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日第 43 次會議審決紀錄（含公民或團體陳情意見綜理表）及歷次審議紀錄
附錄三　本計畫國有眷改土地涉都計變更捐贈相關研商會議紀錄

圖　目　錄

圖1-1　計畫範圍示意圖 1-2
圖2-1　現行岡山都市計畫主要計畫內容示意圖 2-6
圖2-2　現行大鵬九村地區細部計畫內容示意圖 2-8
圖3-1　岡山區水文示意圖 3-4
圖3-2　岡山區淹水潛勢示意圖 3-5
圖3-3　岡山區淹水深度示意圖 3-5
圖3-4　計畫區周邊排水系統與滯洪設施示意圖 3-6
圖3-5　計畫區及周邊土地使用現況示意圖 3-7
圖3-6　計畫區周邊道路系統示意圖 3-8
圖3-7　計畫區周邊公共設施用地開闢情形示意圖 3-10
圖3-8　計畫區土地權屬分布示意圖 3-12
圖3-9　高雄地區不動產市場產品類型示意圖 3-13
圖3-10　102年高雄市區段地價分布示意圖 3-14
圖4-1　空間機能分布示意圖 4-3
圖5-1　變更都市計畫示意圖 5-4
圖6-1　變更後土地使用計畫示意圖 6-4
圖6-2　25公尺園道剖面規劃示意圖 6-6
圖6-3　交通系統示意圖 6-7
圖6-4　都市防災計畫示意圖 6-10
圖7-1　指定留設公共開放空間位置示意圖 7-3
圖7-2　最小開發單元示意圖 7-4
圖8-1　市地重劃開發範圍圖 8-3

表　目　錄

表2-1　本計畫歷次都市計畫檢討變更綜理表 2-1
表2-2　岡山都市計畫附帶條件變更內容彙整表 2-3
表2-3　岡山都市計畫主要計畫土地使用計畫面積表 2-5
表2-4　大鵬九村地區細部計畫土地使用計畫面積一覽表 2-8
表3-1　岡山區人口成長分析表 3-1
表3-2　岡山區人口組成分析表 3-2
表3-3　岡山地區近三年淹水災害發生地點概述表 3-4
表3-4　周邊道路系統服務水準分析表 3-9
表3-5　大鵬九村細部計畫區土地清冊 3-11
表5-1　變更內容綜理表 5-1
表5-2　土地使用分區管制要點變更內容對照表 5-5
表5-3　都市設計基準變更內容對照表 5-10
表5-4　變更前後土地使用計畫面積表 5-14
表6-1　本計畫區計畫人口推估表 6-1
表6-2　土地使用計畫面積表 6-3
表6-3　區內道路系統明細表 6-6
表8-1　事業及財務計畫表 8-2

第一章　緒論

第一節　緣起

高雄市岡山區存有多處國軍眷村地區，多年來由於老舊房舍未進行改建，或因眷舍遷建後土地多閒置或低度利用，影響整體環境品質，為促進都市建全發展，同時提升當地生活品質，針對面積較大之重點眷區進行整體規劃。本計畫大鵬九村地區依原都市計畫附帶條件內容另行擬定細部計畫，並於 99 年 5 月 7 日發布實施「變更岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村）細部計畫案」，然因開發方式規定以自願捐贈（含興闢）或市地重劃方式辦理，涉及周邊道路系統與公共設施整體開發問題，至今仍未進行辦理開發相關作業。

考量縣市合併後，岡山區逐漸成為北高雄發展重心，其中大鵬九村地區細部計畫區規模較大，且鄰近捷運南岡山站、岡山文化中心、劉厝公園、典寶溪滯洪池公園等重大建設，具迎合岡山再發展需求及潛力，其開發計畫已不僅是土地處分與公共設施提供，應具備連結捷運及周邊重大建設、藍綠帶資源整合之整體發展策略，故重新調整大鵬九村地區細部計畫內容，以促進開發進程，提升周邊生活環境品質。

另考量細部計畫範圍北側之公園用地（公五）、毗鄰之五-20M 計畫道路部分路段（介壽路）及四-2-15M 與四-4-15M 之南北向主要計畫道路尚未徵收開闢，為避免影響開發後交通出入及土地使用，透過本次都市計畫變更，得規劃納入整體開發範圍，提升土地開發效益及公共設施服務品質。

軍眷村土地規劃另一要點，在於土地開發需挹注眷改基金所面臨的財務平衡議題，過去大抵僅將價值平衡作為公共設施用地負擔的門檻值，然而環境品質之塑造卻為市場價格的重大影響因素，因此，在財務平衡前提下，透過變更回饋可建築土地予高雄市政府，作為住宅政策儲備用地，可營造出創新、多元、優質的生活環境，達成公共設施用地增加、軍方土地價值不減以及整體環境提升等多贏局面。

綜上，為連結捷運機能、活化眷村土地，重新調整本區道路系統及都市計畫配置，以打造高住宅品質環境，提高土地使用效率，本府爰於 103 年 7 月 21 日簽奉市府核准，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。預期本計畫變更效益如下：

一、調整土地使用配置，提升土地價值，透過開發機制與財務的整合，塑造地方環境與財產處分雙贏局面。

二、打造歷史文化與生態並重之新環境，營造都市活動的魅力。

三、以人為尺度的綠色生活運輸設計及優質公共空間的重組和藍綠帶系統的強化，提高周邊土地的使用價值。

第二節　法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央或縣（市）興建之重大設施時。」規定辦理都市計畫個案變更。

第三節　計畫範圍及面積

大鵬九村地區細部計畫區位於高雄市岡山區劉厝段，鄰近岡山文化中心和捷運南岡山站，北接介壽路、南連國軒路、西臨仁壽南路、東倚機一-九用地，細部計畫區面積為 26.99 公頃。另本計畫規劃範圍總面積為 30.19 公頃，含周邊公五用地、毗鄰五-20M 計畫道路部分路段（介壽路）及四-2-15M（克難街）與四-4-15M 之南北向主要計畫道路，詳圖 1-1 所示。

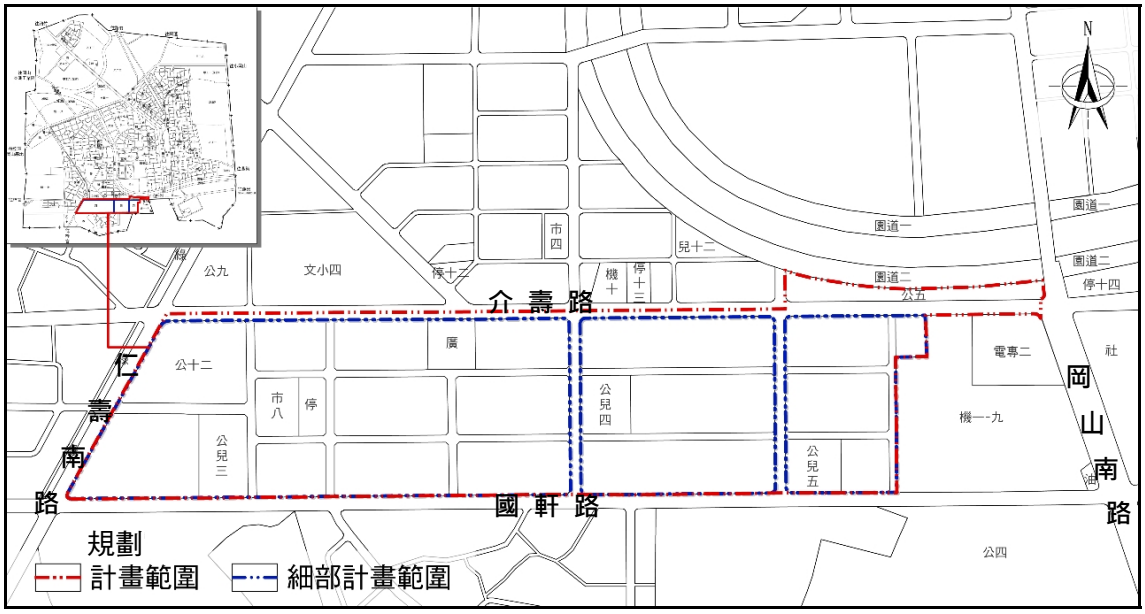


圖 1-1　計畫範圍示意圖

第二章　現行都市計畫概要

第一節　歷次都市計畫辦理經過

本計畫範圍係屬岡山都市計畫範圍內，歷次都市計畫與本計畫相關之擬定及變更歷程彙整如表 2-1 所示。

表 2-1 本計畫歷次都市計畫檢討變更綜理表

編號	都市計畫案名	公告發布實施日期	文號
1	岡山擴大都市計畫	63 年 3 月 6 日	府建都字第 18690 號
2	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案	92 年 1 月 10 日	府建都字第 0910237481 號
3	變更岡山都市計畫（第一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	94 年 12 月 5 日	高市府建都字第 0940249339 號
4	擬定岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村土地）細部計畫案	99 年 5 月 8 日	府建都字第 0990121777 號
5	變更岡山都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	101 年 11 月 24 日	高市府都發規字第 10134691200 號
6	變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案	103 年 3 月 25 日	高市府都發規字第 10301251201 號
7	變更岡山都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）	104 年 1 月 29 日	高市府都發規字第 10400236601 號

第二節　岡山都市計畫主要計畫內容概要

一、計畫年期及計畫人口

（一）計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

（二）計畫人口

計畫人口為 100,000 人，計畫粗密度為每公頃 71 人，計畫居住淨密度為每公頃 304 人。

二、土地使用計畫

現行岡山都市計畫主要計畫土地使用分區以農業區、住宅區及工業區為主，劃設面積各為 369.86 公頃（佔總面積 26.17%）、330.75 公頃（佔總面積 23.40%）、244.77 公頃（佔總面積 17.31%），其餘分區包含商業區（3.24%）、河川區（3.18%）、車站專用區（0.54%）、文教區（0.22%）、電信專用區（0.10%）、宗教專用區（0.05%）、郵政專用區（0.01%）等 10 種分區，其中部份住宅區及商業區訂有附帶條件規定，與本計畫相關者為 92 年 1 月 10 日公告發布實施「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」編號 15 及編號 18，其附帶條件規定內容、位置及面積詳見表 2-2 所示。

另現行岡山都市計畫主要計畫劃設公共設施種類繁多，包含機關用地、公園用地、廣場兼停車場用地、鐵路用地、園林道用地、學校用地、河川區兼供道路使用等總計達 22 種用地，劃設面積約 364.16 公頃（佔總面積 25.77%）。現行土地使用計畫內容詳見表 2-3 及圖 2-1 所示。

上述表 2-3「岡山都市計畫主要計畫土地使用計畫面積表」綜整自以下檢討變更案發布實施內容：

（一）「變更岡山都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」（101 年 11 月 24 日發布實施）。

（二）「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」（103 年 3 月 24 日發布實施）。

（三）「變更岡山都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」（104 年 1 月 29 日發布實施）。

表 2-2　岡山都市計畫附帶條件變更內容彙整表

編號		位置	變更後 計畫內容	附帶條件規定
第一次通盤檢討	6	一號道路兩側、火車站以北第二種商業區	第二種商業區 （6.60 公頃）	應依本計畫所訂「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理，否則仍維持住宅區之土地使用分區管制。
	14	商一周圍部份第二種商業區	第二種商業區 （3.46 公頃）	
	15	大鵬九村地區及正氣新村等眷村地區	住宅區 （30.16 公頃）	1.另行擬定細部計畫（含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置30%以上之兒童遊樂場、停車場、綠地、道路等之公共設施用地，其中道路用地面積不得超過 15%）。 2.以整體開發方式開發完成後始得發照建築。 3.住宅區基準容積訂為 120%，將來得配合細部計畫內容訂定差別容積。
	16	空軍八一四醫院舊址	住宅區 （2.67 公頃） 停車場 （0.71 公頃） 兒童遊樂場 （0.27 公頃） 學校用地 （0.30 公頃）	停車場、兒童遊樂場及文中用地等無償撥交鎮公所後，始得發照建築。
	18	四－3 計畫道路（五號道路至計畫界）	白米路由 15M 依中心線拓寬為 20M （0.08 公頃）	住宅區變更為道路用地部份，納入編號第 15 案之整體開發負擔。
	28	致遠村地區	住宅區 （7.48 公頃）	1.另行擬定細部計畫（含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置30%以上之兒童遊樂場、停車場、綠地、道路等之公共設施用地，其中道路用地面積不得超過 15%）。 2.以整體開發方式開發完成後始得發照建築。 3.住宅區基準容積訂為 120%，將來得配合細部計畫內容訂定差別容積。

表 2-2　岡山都市計畫附帶條件變更內容彙整表（續完）

編號		位置	變更後 計畫內容	附帶條件規定
第一次通盤檢討	再提會討論案	空軍勵志村、樂群村	住宅區 （4.69 公頃）	1.參照文化資產保存法及古蹟指定審查要點規定，應另行擬定細部計畫（含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置 30%以上兒童遊樂場、停車場等之公共設施用地）並以整體開發方式開發辦理。 2.住宅區基準容積訂為 120%，將來得配合細部計畫內容訂定差別容積。
第二次通盤檢討	7	「機一一八」用地南側協和里自辦市地重劃之既有道路北側住宅區（自由巷以北之重義街及博仁街部分）	住宅區 （0.01 公頃）	應維持重劃既有之通行功能，不得建築使用。
	12	兒九用地北側住宅區	住宅區 （0.23 公頃）	應提供「停五」用地周邊空地增設汽車停車格（如圖 7-1），開放供公眾使用，且不得設置圍籬或其他障礙物，並應豎立開放供公眾停車使用之標示，後續申請改建時，仍須提供等面積及等量停車空間。
	20	文中三用地東側第一種商業區	第一種商業區 （2.36 公頃） 道路用地 （0.09 公頃） 機關用地 （1.57 公頃） 兒童遊樂場用地 （0.46 公頃） 廣場用地 （0.18 公頃）	1.應共同無償提供變更後之機關、兒童遊樂場、廣場及道路等公共設施用地後，第一種商業區始得發照建築。 2.變更後第一種商業區之建築基地應依土地使用分區管制要點規定加倍附設停車空間。 3.原機 1-5 用地及文小 9 用地在共同負擔公共設施後，得依各該權利範圍配回第一種商業區土地，其區位、範圍及面積詳如圖 7-2。
	23	文小四用地東側第二種商業區	第二種商業區 （0.17 公頃）	依「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理。

表 2-3　岡山都市計畫主要計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積（公頃）	占計畫面積百分比（%）	占都市發展用地百分比（%）
都市發展用地	住宅區	330.75	23.40	33.13
	第一種商業區	35.85	2.54	3.59
	第二種商業區	9.94	0.70	1.00
	甲種工業區	92.48	6.54	9.26
	乙種工業區	150.72	10.66	15.10
	零星工業區	1.57	0.11	0.16
	宗教專用區	0.70	0.05	0.07
	文教區	3.08	0.22	0.31
	車站專用區	7.62	0.54	0.76
	第一種電信專用區	0.33	0.02	0.03
	第二種電信專用區	1.12	0.08	0.11
	第三類型郵政專用區	0.15	0.01	0.02
	機關用地	76.80	5.43	7.69
	學校用地	49.40	3.50	4.95
	公園用地	23.25	1.65	2.33
	綠地	7.07	0.50	0.71
	兒童遊樂場用地	4.40	0.31	0.44
	園林道用地	23.04	1.63	2.31
	停車場用地	3.80	0.27	0.38
	醫院用地	6.12	0.43	0.61
	市場用地	1.96	0.14	0.20
	廣場兼停車場用地	0.43	0.03	0.04
	水利用地	0.52	0.04	0.05
	鐵路用地	6.25	0.44	0.63
	社教用地	0.00	0.00	0.00
	自來水事業用地	1.10	0.08	0.11
	電路鐵塔用地	0.007	0.0005	0.001
	道路廣場用地	150.77	10.67	15.10
	河川區兼供道路使用	0.48	0.03	0.05
	交通用地	0.00	0.00	0.00
	加油站用地	0.06	0.004	0.01
	抽水站用地	0.10	0.01	0.01
	滯洪池用地	8.60	0.61	0.86
	鐵路用地兼供道路使用	0.005	0.0004	0.0005
	小計	998.47	70.65	100.00
非都市發展用地	農業區	369.86	26.17	—
	河川區	44.92	3.18	—
	小計	414.78	29.35	—
合計		1,413.25	100.00	—

註：實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

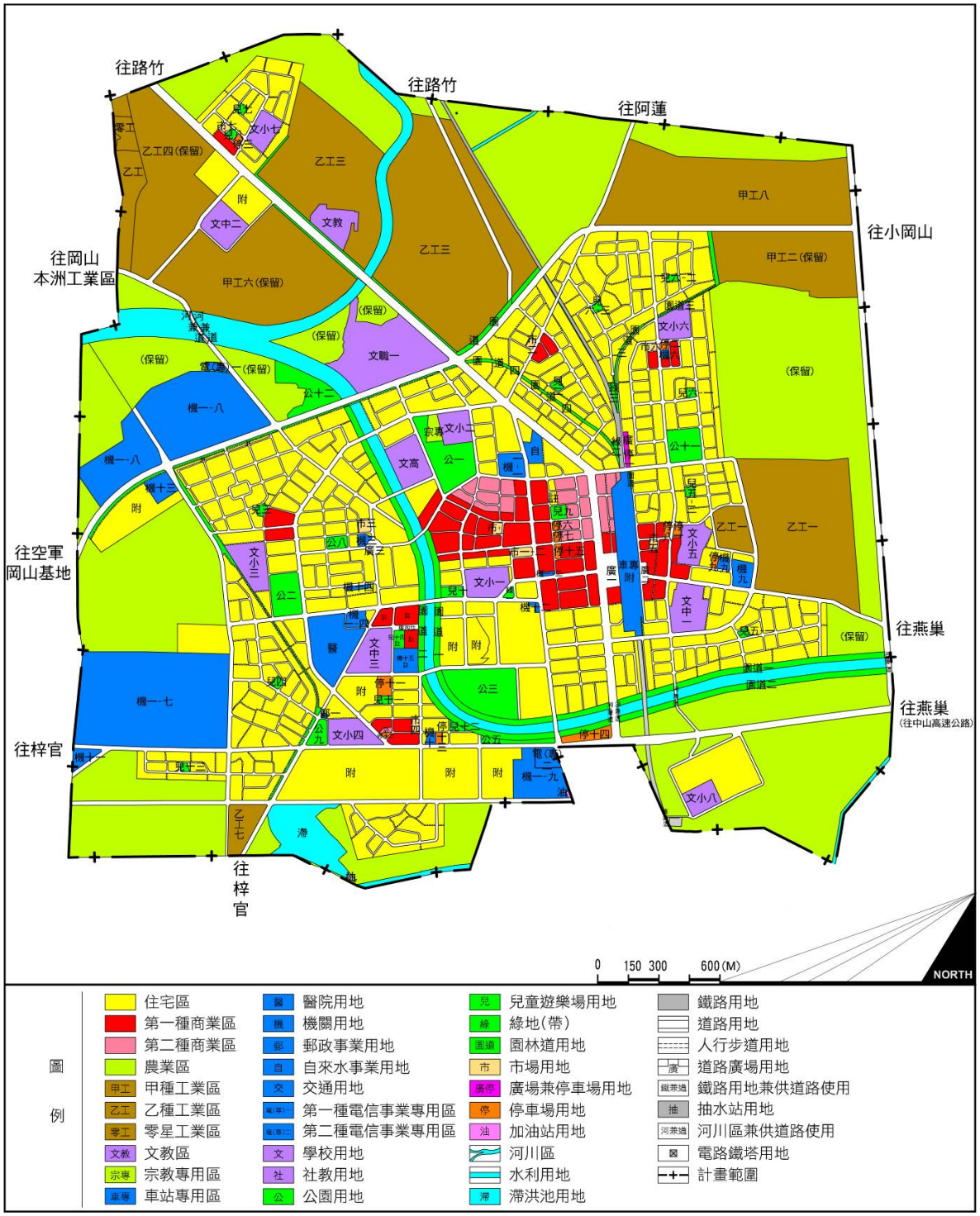


圖 2-1　現行岡山都市計畫主要計畫內容示意圖

第三節　大鵬九村地區細部計畫內容概要

92 年 1 月 10 日公告發布實施之「變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案」針對正氣新村、致遠村、大鵬九村等三處未改建眷村地區，規定應另行擬定細部計畫，並配置 30%以上之公共設施用地，其住宅區基準容積訂為 120%，得配合細部計畫內容訂定差別容積，該三處細部計畫擬定內容於 99 年 5 月 8 日公告發布實施「變更岡山都市計畫(正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村）細部計畫案」。因本計畫變更內容涉及大鵬九村地區細部計畫，故以下僅摘錄有關大鵬九村地區現行計畫內容相關說明：

一、計畫年期及計畫人口

（一）計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

（二）計畫人口

以每人居住面積 50 平方公尺，推估計畫人口為 6,479 人。

二、土地使用計畫

大鵬九村地區細部計畫總面積為 26.99 公頃，土地使用計畫以住宅區為主（其中第二次通盤檢討配合細部計畫開發之基金平衡，將部分住宅區附帶條件變更為第一種商業區，變更面積為 1.87 公頃，惟該部分經內政部都市計畫委員會審定後，因未檢附相關回饋同意協議書證明文件，且涉及眷村土地整體利用規劃，故併本計畫評估辦理。），劃設面積為 18.88 公頃，占全區之 69.95%，公共設施用地劃設面積為 8.11 公頃，占全區之 30.05%，含公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地、市場用地及道路用地等。現行土地使用計畫內容詳見表 2-4 及圖 2-2 所示。

表 2-4　大鵬九村地區細部計畫土地使用計畫面積一覽表

項目		計畫面積（公頃）	比例（%）
住宅區		18.88	69.95
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	1.98	7.33
	公園用地	1.72	6.38
	廣場用地	0.47	1.76
	市場用地	0.50	1.86
	停車場用地	0.31	1.14
	道路用地	3.13	11.57
	小計	8.11	30.05
總計		26.99	100.00

註：實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

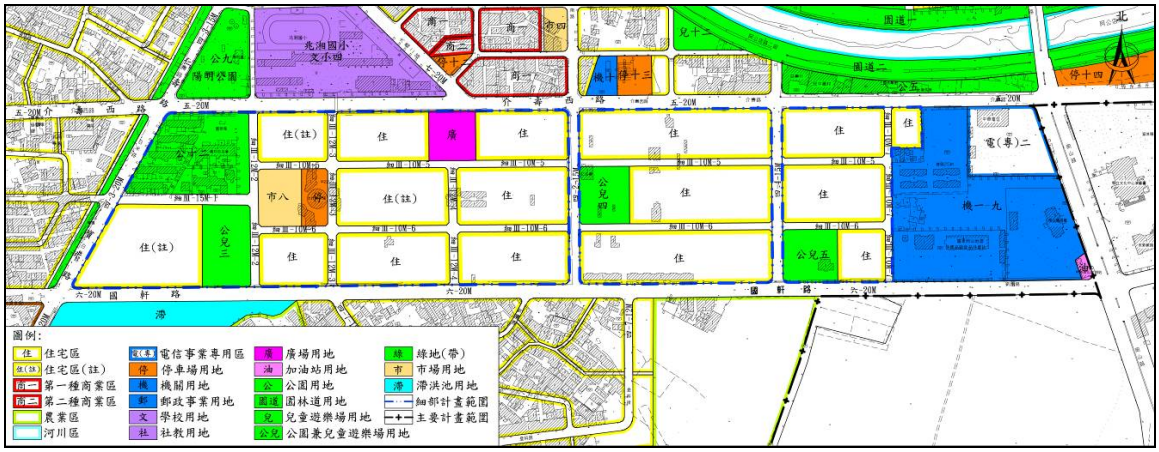


圖 2-2　現行大鵬九村地區細部計畫內容示意圖

三、公共設施計畫

（一）公園兼兒童遊樂場用地

大鵬九村地區全區共設三處公園兼兒童遊樂場用地，分別配置於各大街廓之中，公兒三原址為舊有活動中心與籃球場，為居民原有開放空間；公兒四原為醒村幼稚園舊址，周遭保有豐富植栽，未來將予以規劃保存；公兒五為活動中心舊址。總計全區公兒面積為 1.98 公頃，佔基地總面積 7.33%。

（二）公園用地

於西北側配置一處公園用地，其原址為日本海軍航空隊宿舍群，極具建築特色，未來將規劃為古蹟主題公園，面積為 1.72 公頃，佔基地總面積 6.38%。

（三）廣場用地

於七-20M 道路與五-20M 道路路口南側規劃廣場用地乙處，作為社區地標，並避免產生混亂車流動線，面積計約 0.47 公頃，佔基地總面積 1.76%。

（四）市場用地

於原欣欣市場鄰近規劃一處市場用地，以提供鄰近社區鄰里購物空間，面積為 0.50 公頃，佔基地總面積 1.86%。

（五）停車場用地

於原欣欣市場鄰近規劃乙處停車場用地，以疏緩市場之停車需求，面積計約 0.31 公頃，佔基地總面積 1.14%。

（六）道路用地

考量住宅區出入便利性與現有既成之路網，保留區內既有 15M 計畫道路，將全區分為三大街廓，並於各街中劃設 12M 縱向及 10M 橫向道路，路網呈方格狀，總計面積約為 3.12 公頃，佔基地總面積 11.57%。

四、開發方式

於兼顧開發彈性及計畫可行性之前提下，考量主要計畫附帶條件規定及土地權屬情形，開發方式訂為「自願捐贈（含興闢）」或「市地重劃」，惟不含市場用地及機關用地之工程興闢。

五、事業及財務計畫

依主要計畫規定應劃設 30%之公共設施用地，並需符合主要計畫「以整體開發方式開發完成後始得發照建築。」之附帶條件規定，另若國防部於公共設施興闢完成前辦理土地標售作業時，公共設施負擔比例不得低於 30%，並將需辦理公共設施興闢之條件納入招標文件充份告知。

六、土地使用分區管制要點

遵循 94 年 12 月 5 日公告發布實施「變更岡山都市計畫（第一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」之指導，並根據區內之特殊情形補充其他管制要點如下（僅摘錄彙整主要管制事項）：

（一）本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

（二）住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%；若建蔽率不大於 50%時，則容積率得調整為不得大於 200%；住宅區（註）之建蔽率為 50%、容積率 150%，其他 30%之容積（未達 180%部分）得移轉至臨介壽西路、國軒路之住宅街廓，惟接受基地之可移入容積，以不超過基準容積之 30%為原則。

（三）住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者,超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

（四）公園用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%、容積率不得大於 45%；市場用地之建蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 210%。

（五）基地退縮建築規定臨六-20M 計畫道路（國軒路）應自道路境界線指定退縮 8 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 4 公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線少退縮 4 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。其餘則自道路境界線退縮 5 公尺建築。

（六）公十二公園用地、建築基地 1,500 平方公尺以上且當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上應辦理都市設計審議，經高雄縣都市設計審查委員會核可後始得申請建築。

（七）各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。

七、都市設計準則

（一）本細部計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。

（二）建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方，並經高雄市都市設計審查委員會審查同意者，得不受本準則之限制。

（三）建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。

（四）屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。

（五）各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二條規定辦理。

（六）前條以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定：

1. 沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率需達 50%以上；其他圍牆高度不得高於 250 公分。

2. 供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。

前項圍牆有特殊需求者，得依第二條規定辦理。

（七）建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。

（八）第 5 條第一項需經高雄市都市設計審議（查）委員會審查者，其植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。

（九）植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。

（十）沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。

（十一）公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。

（十二）環境保護原則：開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。

（十三）為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

1. 公共開放空間及建築法定空地（包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間），應以集中留設為原則，且該空地之綠化率不得低於 50%。
2. 公園及公園兼兒童遊樂場之綠化面積不得小於 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。公園及公園兼兒童遊樂場應植樹冠高 3 公尺以上之喬木，面積不得少於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。

（十四）其他事項

1. 防災計畫部分，應留設適當之防救災車輛迴轉作業空間。
2. 大鵬九村內公十二申請建築時應符合以下事項：

（1）公十二之都市設計審查應會同文化主管機關共同審議。

（2）公十二內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築（原日本海軍航空隊宿舍群）為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。

（3）公十二臨路口處應留設街角廣場，以提高公十二自明性。

（4）公十二應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。

（5）營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。

3. 計畫區內住（註）之住宅街廓除應符合前述各條之規定外，亦需符合以下事項，以提升眷村文化之景觀風貌。

（1）建築高度：住（註）之街廓內建築高度以不超過三層樓為原則。

（2）圍牆：住（註）之街廓如設置圍牆者，其圍牆應以紅色系為主。

（3）植栽：住（註）內之建築基地每 100 平方公尺應栽種喬木至少 1 棵為原則。

（4）屋頂：住（註）之建築基地之屋頂以黑、灰色系斜屋頂為原則。

第三章　發展現況分析

第一節　人口分析

一、人口成長分析

岡山區近 10 年來之人口成長情形為微幅成長，在自然增加部份，因出生人口數逐年下降，而死亡人口逐年增加的情形下，整體自然增加部份逐年下降；在社會增加部份，整體遷入人口大於遷出人口，顯見近年來岡山本洲工業區的蓬勃發展，就業人口的遷入帶動本區的人口增加，但在民國 94 年進行眷村改建的影響下，於民國 94～95 年間人口遷出人數增加，至民國 96 年勵志新村改建完成後，民國 96-97 年間人口逐漸遷入，社會成長部份呈現穩定成長，顯見於重大發展建設、眷村改建及產業發展等因素，為影響本區整體人口成長的主因，詳見表 3-1 所示。

表 3-1　岡山區人口成長分析表

年度	總人口	遷入	遷出	社會增加	出生	死亡	自然增加	總增減
90	93,975	4,510	4,596	-86	1,039	519	520	434
91	94,235	5,364	5,511	-147	968	561	407	260
92	94,822	4,756	4,427	329	863	605	258	587
93	95,381	4,438	4,130	308	826	575	251	559
94	95,548	4,325	4,430	-105	848	576	272	167
95	95,680	4,566	4,684	-118	830	580	250	132
96	96,138	4,450	4,210	249	832	623	209	458
97	96,731	4,008	3,572	436	764	607	157	593
98	97,095	3,770	3,537	233	771	640	131	364
99	97,102	3,496	3,450	46	649	688	-39	7
100	97,417	3,793	3,557	236	741	662	79	315
101	97,587	3,561	3,522	39	835	704	131	170
102	97,800	3,395	3,294	101	777	665	112	213

資料來源：原高雄縣統計要覽暨高雄市岡山區戶政事務所網頁。

二、人口組成分析

岡山區近年來人口組成情形以勞動人口為主，占全區人口總數之比率最高，約為 70%～75%之間，表示本區之產業勞動力仍然具有發展潛力，而年幼人口逐年下降，自民國 90 年的 21.34%下降至民國 102 年的 14.59%。老年人口則占全區人口總數的 9%～11%之間，超過老年化人口平均比率之 8%，達高齡化社會之門檻。

地區之經濟負擔與勞動參與率可由扶養率與老化指數呈現，本區之扶養率由民國 90 年的 43.64%降至民國 102 年的 34.39%，經濟負擔情形趨於和緩，但本區之老化指數呈現遞增情形，由民國 90 年的 42.37%增加至民國 102 年的 75.36%，表示本區人口老年化現象越趨明顯，詳見表 3-2 所示。

表 3-2　岡山區人口組成分析表

年度	總計（人）	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		扶養率（%）	老化指數（%）
		人數（人）	比例（%）	人數(人)	比例（%）	人數（人）	比例（%）		
90	93,975	20,053	21.34	65,426	69.62	8,496	9.04	43.64	42.37
91	94,235	19,689	20.89	65,898	69.93	8,648	9.18	43.00	43.92
92	94,822	19,221	20.27	66,766	70.41	8,835	9.32	42.02	45.97
93	95,381	18,867	19.78	67,467	70.73	9,047	9.49	41.37	47.95
94	95,548	18,399	19.25	67,922	71.09	9,227	9.66	40.67	50.15
95	95,680	17,701	18.50	68,521	71.61	9,458	9.89	39.64	53.43
96	96,138	17,313	18.01	69,248	72.03	9,577	9.96	38.83	55.32
97	96,731	16,877	17.45	70,039	72.41	9,815	10.15	38.11	59.16
98	97,095	16,365	16.85	70,795	72.91	9,935	10.23	37.15	60.71
99	97,102	15,628	16.09	71,520	73.65	9,954	10.25	35.77	63.69
100	97,417	15,097	15.50	72,232	74.15	10,088	10.36	34.87	66.82
101	97,587	14,578	14.94	72,659	74.46	10,350	10.61	34.31	71.00
102	97,800	14,271	14.59	72,773	74.41	10,754	11.00	34.39	75.36

註：扶養率＝（0～14歲人口＋65歲以上人口）／（15～64歲人口）；

老化指數＝（65歲以上人口）／（0～14歲人口）。

資料來源：統計要覽暨岡山戶政事務所網頁。

第二節　災害特性及潛勢情形

一、災害歷程

岡山地區主要河川有阿公店溪及土庫排水蜿蜒於南北兩側，其中南側鄰接橋頭區之典寶溪及大寮排水（詳圖 3-1 所示），然因地形除東側較高外，其餘皆屬平原地形，使長年受淹水災害影響，尤其遇颱風瞬間雨量過大時，所造成之災害更加嚴重，其中以潭底里、嘉興里及白米里為淹水常發生之地區。近年來因土庫排水、阿公店溪及典寶溪整治工程均已陸續完工，市區內淹水情形有明顯改善，近年淹水災害情形詳見表 3-3。

二、災害潛勢地區

依據經濟部水利署防災資訊服務網提供之淹水潛勢圖發現當一日暴雨量 300 公釐時，岡山一半地區處於淹水潛勢區；當一日暴雨量為 600 公釐時，潭底里、劉厝里及白米里淹水深度位於 1～3 公尺，其餘地區則淹水深度位於 0.5 公尺以下之淹水潛勢區。另於岡山區嘉興里及嘉峰里間存在小崗山斷層，惟歷年地震事件均未對岡山地區造成損害，但地震所引發之都市災害的潛在威脅仍不容忽視，相關淹水潛勢預測及斷層分布位置詳見圖 3-2、圖 3-3 所示。

三、排水系統及滯洪相關設施

岡山區為改善典寶溪排水路幹線中下游局部區段渠坡平緩且通水斷面不足而導致大雨洪水漫溢，造成岡山區南側嚴重淹水災情，而規劃典寶溪排水系統，以收集低地排水量及減低典寶溪排水下游洪水量方式改善地區環境，設置滯洪池具有降低渠道內洪水位及減少排水路改善工程數量之雙重功能。位於本計畫區南側設置有典寶溪排水 A 區滯洪池，位處典寶溪排水支線之大寮支線及劉厝排水之間，屬「易淹水地區水患治理計畫」第二階段實施，並經內政部都市計畫委員會於 99 年 8 月 24 日第 737 次會議審議通過，變更農業區為滯洪池用地。

另本計畫範圍周邊規劃有岡山橋頭雨汙水下水道系統分支管線，污水來源推估包含生活污水、公共設施污水、事業廢水及地下水滲入

量等，主要以克難街劃分為兩排水區塊，東側主要流向北側阿公店溪方向，西側主要流往南側典寶溪排水 A、B 區滯洪池。

考量本計畫範圍周邊（克難街、介壽路及國軒路）存有部分明溝渠，現況使用功能效能已不彰，後續於開發將配合周邊排水系統及滯洪設施做一串聯，強化區內排水、滯洪功能，並減少地區災害潛勢，有關本計畫範圍周邊排水系統及滯洪池區位詳見圖 3-4 所示。

表 3-3　岡山地區近三年淹水災害發生地點概述表

地點	原因
嘉興路、嘉華路、頂潭路、 介壽東路、介壽西路、白米路、友情路	地勢低窪、瞬間雨量過大
中山南路	地勢低窪
嘉興里、台 19 甲	地勢低窪、瞬間雨量過大
嘉興里	地勢低窪、瞬間雨量過大

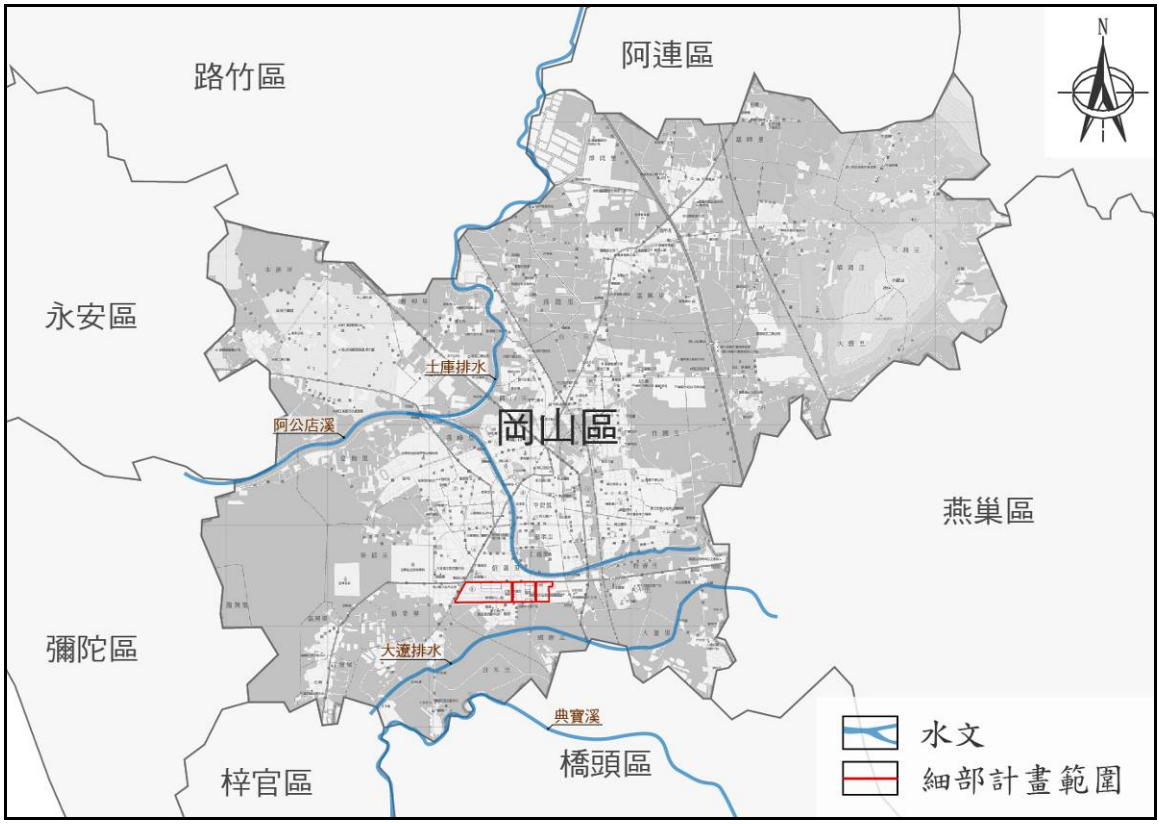


圖 3-1　岡山區水文示意圖

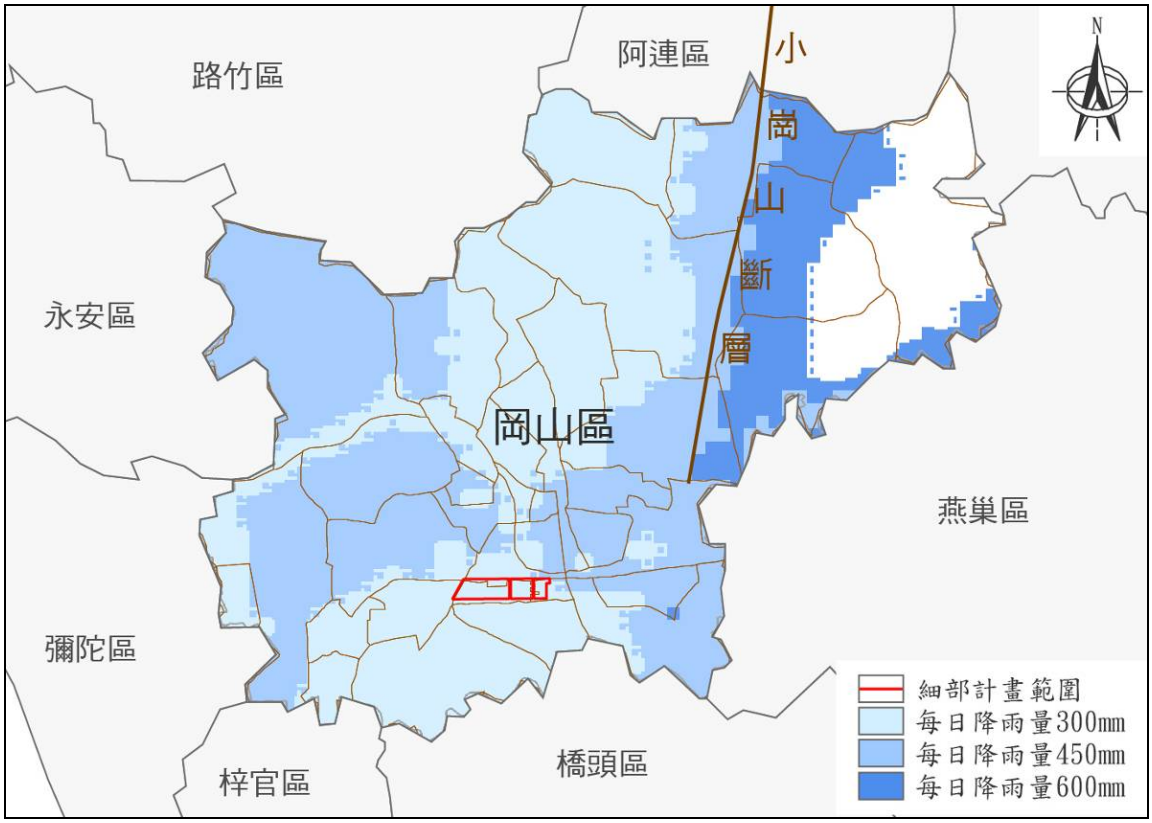


圖 3-2　岡山區淹水潛勢示意圖

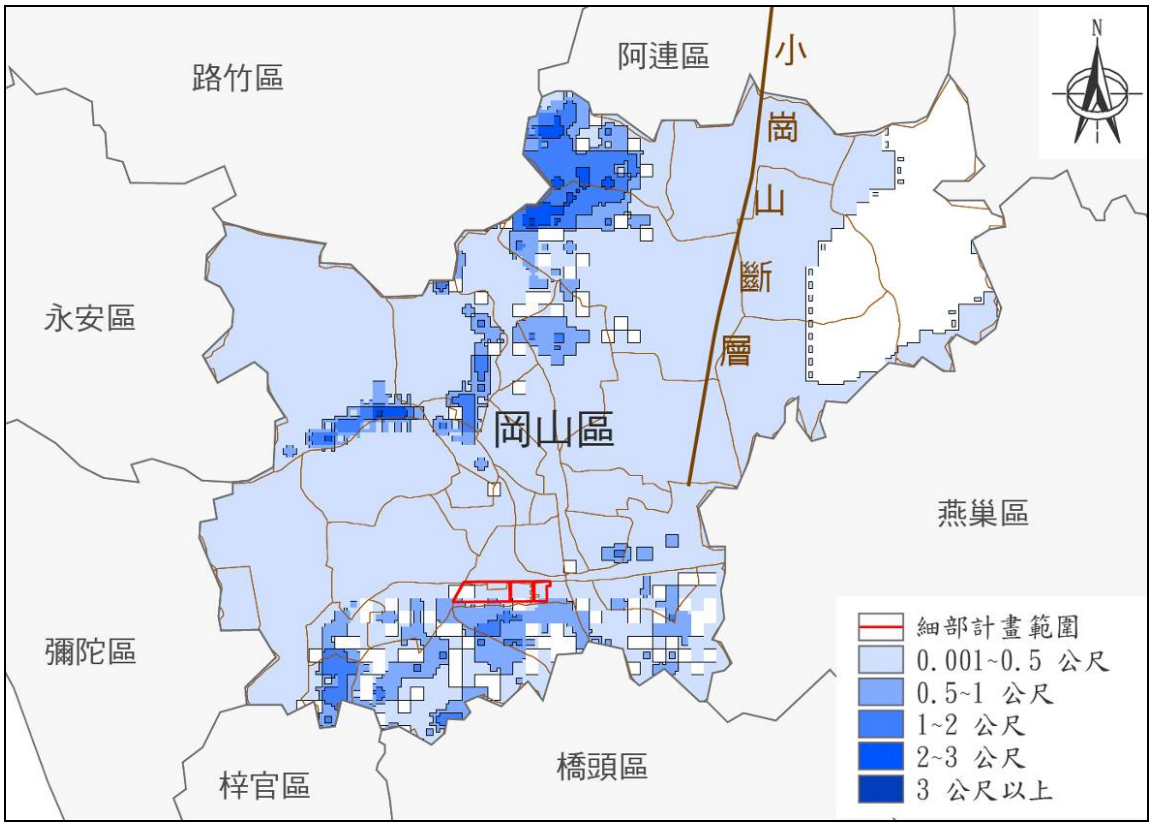


圖 3-3　岡山區淹水深度示意圖



圖 3-4　計畫區周邊排水系統與滯洪設施示意圖

第三節　土地使用現況分析

本計畫區原有眷舍建築於 98 年完成土地騰空作業，現況僅存零星 2-4 樓高之建物，其中包含慈恩 11 村與慈恩 13 村（現況住宅使用）以及圓環內欣欣市場，因屬臨時建物搭建之傳統市場，周邊環境窳陋；細部計畫區西北側亦保留「原岡山日本海軍航空隊宿舍群（醒村）」，其中兩棟較為完整之建物於 98 年 4 月 8 日以府文資字第 0980006761A 號公告登錄為歷史建築，但現況建物頹敗，尚待保存修復。

另於計畫區東側「機一-九」用地內有台灣高雄地方法院、國軍岡山地區副食品供應站及慈恩 25 村；北側「公五」用地則尚未徵收開闢，現況為汽車修配廠使用為主，多為鐵皮搭建之臨時性建物。土地使用現況詳見圖 3-5 所示。



圖 3-5　計畫區及周邊土地使用現況示意圖

第四節　交通系統現況分析

岡山區在公路、鐵路及捷運系統皆位於交通核心地區，以國道 1 號、臺 1 線及臺 19 甲線為南北向聯外道路；以縣道 186 線為東西向聯外道路；結合高雄捷運系統（紅線）通車及岡山轉運中心設立，可透過大眾運輸路網，放射狀通往周邊地區，本計畫周邊道路系統詳見圖 3-6 所示。

東側細部計畫區內以介壽路（五-20M）為主要聯外道路，可接至岡山交流道通達外縣市，亦藉由省道系統連接鄰近地區；以南側國軒路、東側岡山南路及西側仁壽南路為主要道路，主要聯絡基地內及周邊各住宅鄰里單元，並連接及收集次要道路之車流量；另於計畫區間四-2-15M（克難街）與四-4-15M 南北向計畫道路為次要出入道路，提供居民進出通行使用，區內細部計畫道路皆尚未開闢。



縣道 186 線（介壽路）



岡山南路



國軒路

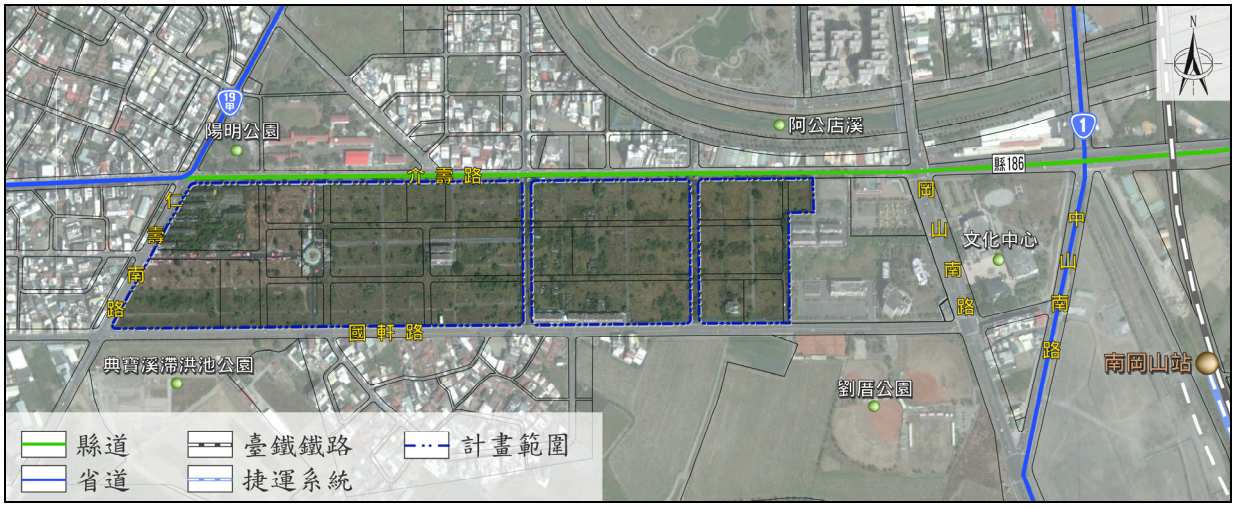


圖 3-6　計畫區周邊道路系統示意圖

依據本計畫區周邊道路服務水準之調查結果，本計畫主要聯外道路之尖峰小時服務水準介於 C～F 級，其中以 C、D 級最多，表示主要聯外道路於尖峰時間可能車流速度較慢，後續擬透過整體開發整合溝渠及道路工程，增加道路路幅與容量，以改善縣道 186 道路之服務水準，道路服務水準詳見表 3-4 所示。

推估大鵬九村地區細部計畫基地開發完成後所衍生交通量，係以開發後所衍生旅次數作為推算之基礎，再配合基地開發樓地板面積為 466,680 平方公尺，進而估算尖峰小時旅次晨峰進出旅次加總為 1,341 PCU，昏峰進出旅次加總為 1,231 PCU，依照雙車道道路容量為每小時 2,900 PCU，道路服務水準為 B 級，顯示雙向雙車道之容量足以提供該地區進出通行使用，惟為創造地區活動、自行車道、人行空間與綠色開放空間之串連，規劃 25 公尺中央園林道，透過打造流量管制與速率管制設施之道路硬體及交通工程設計，達到減少穿越性車流及降低車速等目的，推動以人行為主並兼具人車交通需求及安全使用機能之道路設計，以提升地區生活環境品質，連結區內與東側捷運南岡山站，因應 T.O.D 都市發展之交通服務設施使用需求。

表 3-4　周邊道路系統服務水準分析表

路名	路段	方向	尖峰流量（pcu/hr）	容量（km/hr）	服務水準	
台 1 線	二層行（台南仁德）～岡山	往南	2,761	3,100	0.89	D
		往北	2,700	3,100	0.87	D
	岡山～楠梓	往南	2,737	2,720	1.01	F
		往北	3,521	2,720	1.29	F
縣道 186 線	維新（岡山維新里）～岡山	往東	1,567	2,160	0.73	C
		往西	1,624	2,160	0.75	C
	岡山～燕巢	往東	1,672	1,800	0.93	E
		往西	2,072	2,000	1.04	F
25 公尺中央園林道	岡山南路－仁壽南路		1,341	2,900	0.46	B

資料來源：台 1 線及縣道 186 線尖峰流量資料係依 101 年交通部公路局交通量調查統計表；25 公尺中央園林道尖峰流量係依開發後樓地板面積估算衍生之尖峰流量。

第五節　公共設施現況分析

細部計畫區內公共設施皆未開闢，考量基地因屬岡山主要發展核心地區，周邊公共設施劃設充足，惟鄰里性公共設施用地開闢率偏低，如「停十二」用地、「市四」用地、「兒十二」用地及「停十二」用地，而毗鄰該細部計畫公共設施用地僅「公五」用地尚未開闢，其餘皆已開闢完成，包含陽明公園、兆湘國小、國稅局岡山稽徵所與其停車場、台灣高雄地方法院、國軍岡山地區副食品供應站及慈恩 25 村、中油加油站、劉厝公園及典寶溪滯洪池，為提升整體發展環境品質，建議後續得將「公五」用地一併納入開發範圍，提升基地周邊公共設施服務機能完善之優勢條件，基地周邊公共設施開闢情形詳見圖 3-7 所示。



圖 3-7　計畫區周邊公共設施用地開闢情形示意圖

第六節　權屬分析

變更範圍土地包括劉厝段 22 地號等 39 筆土地，以公有地為主，管理機關為國防部政治作戰局，土地面積合計約 26.95 公頃，佔全區土地面積比例 99.91%；另外有 2 筆土地屬私有土地，為台灣糖業股份有限公司所有，土地面積約 0.03 公頃，佔全區面積 0.09%。土地清冊詳見表 3-5、土地權屬分布情形詳見圖 3-8 所示。

表 3-5　大鵬九村細部計畫區土地清冊

編號	地段	地號	地籍面積（㎡）	土地權屬	管理機關
1	劉厝段	22	389	中華民國	國防部政治作戰局
2		23	712	中華民國	國防部政治作戰局
3		24	1,287	中華民國	國防部政治作戰局
4		29	790	中華民國	國防部政治作戰局
5		30	2,628	中華民國	國防部政治作戰局
6		37	26,607	中華民國	國防部政治作戰局
7		38	13	中華民國	國防部政治作戰局
8		39	1,312	中華民國	國防部政治作戰局
9		44	400	中華民國	國防部政治作戰局
10		45	769	中華民國	國防部政治作戰局
11		46	6,461	中華民國	國防部政治作戰局
12		47	4	中華民國	國防部政治作戰局
13		60	1,936	中華民國	國防部政治作戰局
14		61	23,491	中華民國	國防部政治作戰局
15		62	21,409	中華民國	國防部政治作戰局
16		81	105	中華民國	國防部政治作戰局
17		82	8,546	中華民國	國防部政治作戰局
18		83	112	中華民國	國防部政治作戰局
19		84	12,639	中華民國	國防部政治作戰局
20		96	10,750	中華民國	國防部政治作戰局
21		101	43	中華民國	國防部政治作戰局
22		103	28	中華民國	國防部政治作戰局
23		104	4,321	中華民國	國防部政治作戰局
24		105	2,846	中華民國	國防部政治作戰局
25		332	951	中華民國	國防部政治作戰局
26		333	289	中華民國	國防部政治作戰局
27		334	913	中華民國	國防部政治作戰局
28		426	209	中華民國	國防部政治作戰局
29		439	26,249	中華民國	國防部政治作戰局
30		440	1,269	中華民國	國防部政治作戰局
31		441	2,546	中華民國	國防部政治作戰局
32		442	31,866	中華民國	國防部政治作戰局
33		446	894	中華民國	國防部政治作戰局
34		447	2,231	中華民國	國防部政治作戰局
35		569	25	台灣糖業股份有限公司	
36		571	37,461	中華民國	國防部政治作戰局
37		572	1,316	中華民國	國防部政治作戰局
38		573	35,751	中華民國	國防部政治作戰局
39		574	225	台灣糖業股份有限公司	
合計			269,793 ㎡		

註：實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

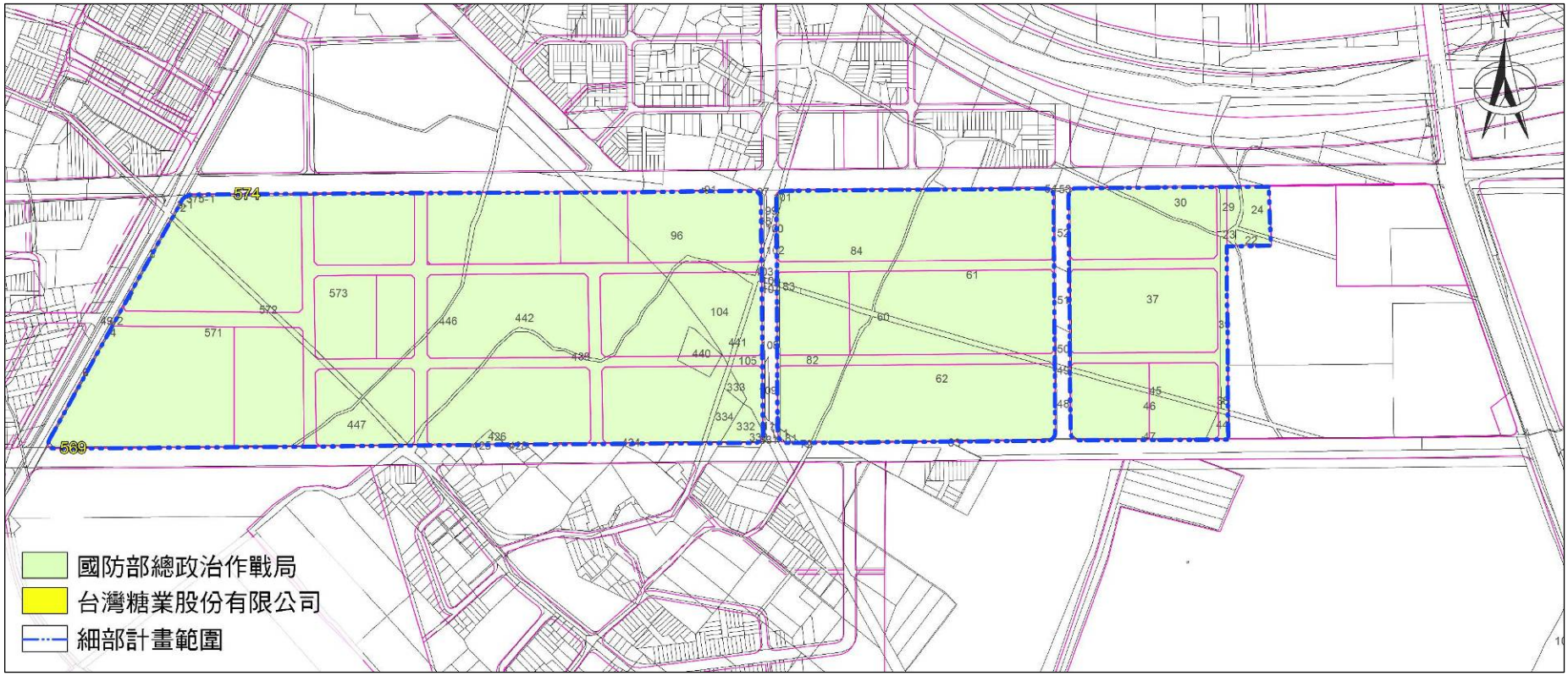


圖 3-8　計畫區土地權屬分布示意圖

第七節　不動產市場分析

一、不動產市場產品分析

高雄市左營、三民、鼓山、楠梓、前鎮、前金、新興、苓雅區等主要以公寓、電梯大樓產品為主；而岡山區住宅買賣移轉產品類型過去多以透天厝交易為主，近年因地價及營建成本因素，且周邊地區亦有大型公寓大樓產品推出，近年已轉變為透天厝及公寓大樓並重，詳圖 3-9 所示。

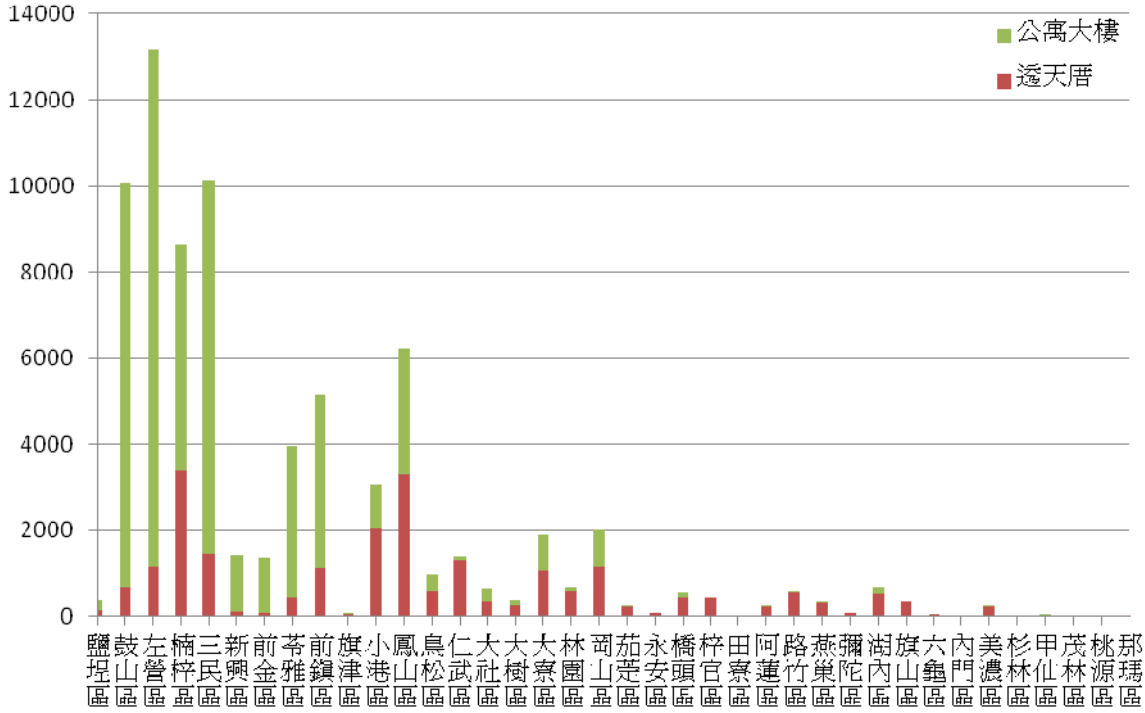


圖 3-9　高雄地區不動產市場產品類型示意圖

二、區段地價分析

以高雄市區段地價來看，可將其區分為四大區塊，詳圖 3-10 所示：

（一）核心區（市中心之高地價區）：左營、三民、鼓山、前金、新興、苓雅、前鎮區。

（二）次核心（市中心外溢之中高地價區）：鹽埕、仁武、鳥松、鳳山、楠梓、梓官區。

（三）地方中心（交通與產業集聚之中高地價區）：岡山區。

（四）田野鄉村：其他地區。

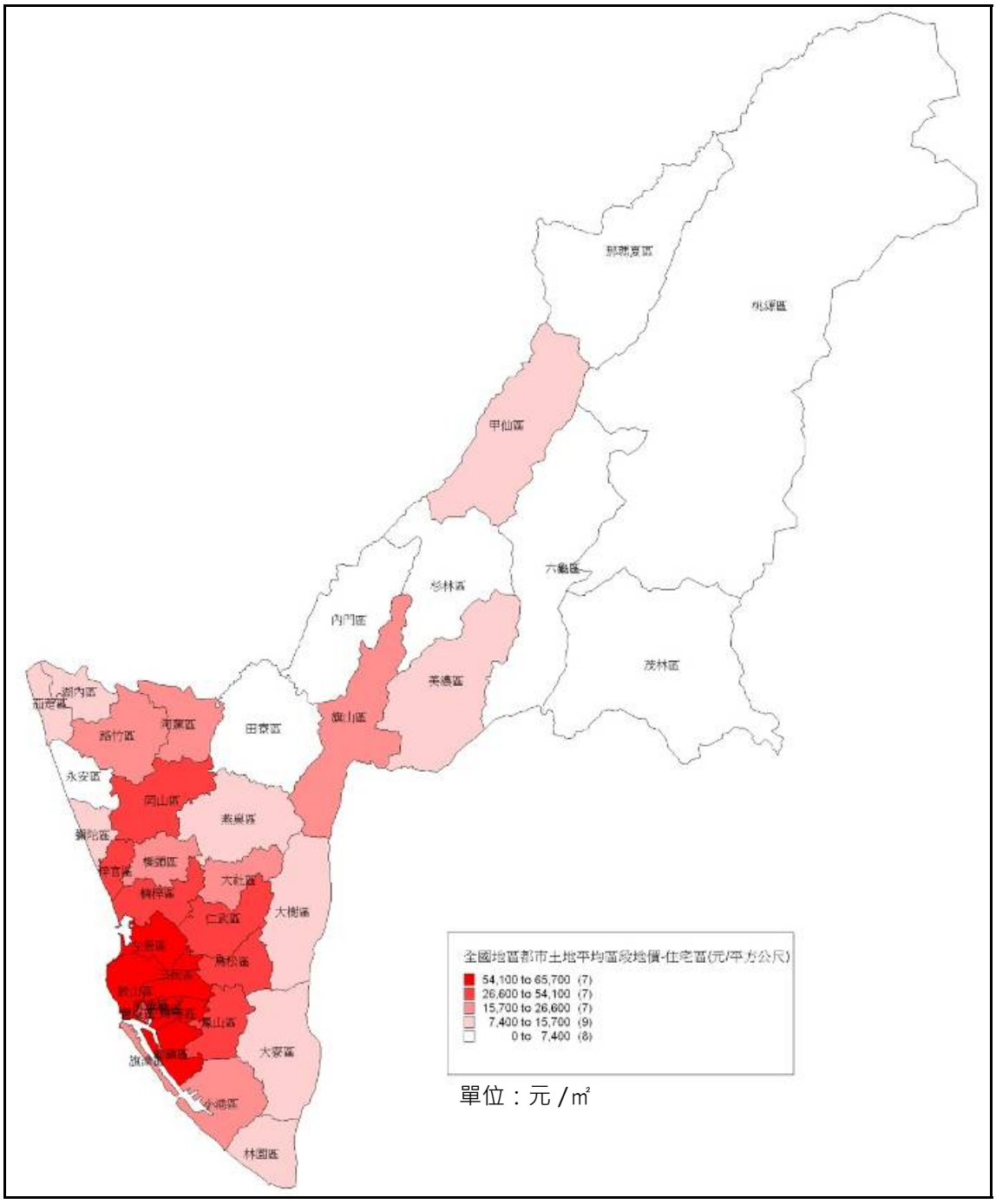


圖 3-10　102 年高雄市區段地價分布示意圖

第四章 發展定位及規劃構想

第一節　發展定位

大鵬九村地區位處鄰近捷運南岡山站、岡山文化中心、劉厝公園、典寶溪滯洪池公園等重大建設，具迎合岡山發展需求及再開發的潛力，希冀連結捷運、文化、藍綠帶系統等生活機能，強化南岡山地區居住核心之發展定位，進一步融合鄰里生活圈的領域概念，注重以人為本的社區規劃，透過社會混合、空間混合之不同住宅市場產品定位與共享公共開放空間，提供人文社會活動之空間混合與融合，打造「人本環境」之空間體現，滿足鄰里之社會互動與住宅多樣性選擇，突顯工作與生活以人為本的便利性。

第二節　規劃理念

一、透過土地使用分區管制機制，建構全區開放空間系統

在整體開發可行的前提，計畫街廓調整為中大型街廓形式，使開發後土地建築開發設計較有彈性；然為營造人性化的活動空間，並回應生態及防災需求，可透過指定留設帶狀式或集中式開放空間的管制手法予以實踐。

二、打造區內人本交通環境

為強化與捷運南岡山站之連結，區內、外動線聯絡之便利性，以及延伸既有道路路網，本計畫重新調整規劃道路層級與銜接介面整合，透過中央園林道自行車道系統的建置及優質的步行環境，串聯住宅、公共設施及重要交通節點之活動，以形塑地區完善的通勤及消費服務系統，提升大眾運輸路網覆蓋與普及率。

另為創造綠化景觀意象之延續性，併同考量與周邊藍綠帶系統之串連，道路設計應配合建物退縮、運具使用、車道佈設、自行車與人行步道系統及街道傢俱予以規劃設計，並得配合交通與公共工程需要作局部調整。

三、形塑新市區建設之都市意象

為促進地區發展活化之新市區建設地區，整體開發後應營造其自明性，因此應考量土地使用分區及環境特性，並配合建築管理手段，透過訂定差別容積方式，營造具層次的天際線。

第三節　空間發展構想

配合周邊大型公共建設，吸引大量人口進駐，營造優質居住環境，延續環境條件等特性，賦予計畫區之機能屬性如下：

一、宜居新社區：中、大街廓之住宅社區及住宅大樓開發，稀釋土地成本，並提供多元之住宅產品，且透過集中留設法定空間，讓各住宅街廓內更貼近生活綠化空間。

二、新舊融合之文化生態棲地：醒村歷史建築融入開放空間系統設計與多元之容許使用。

三、雙十字綠軸：配合外部空間之「公五」用地、「公九」用地（陽明公園）、「公三」用地（劉厝公園）與典寶溪滯洪池公園及內部園林道系統與鄰里性開放空間，以延伸阿公店溪與園林道的韻律，塑造區內主要核心綠帶軸，建構地區生態跳島系統，調節地區微氣候，營造優質居住環境。

四、人本交通系統：透過綠色運輸系統的建立，將本計畫區與周邊交通節點（如捷運站及轉運站）妥予連結，使居民得以步行或利用大眾運輸工具至區外不同的活動空間。

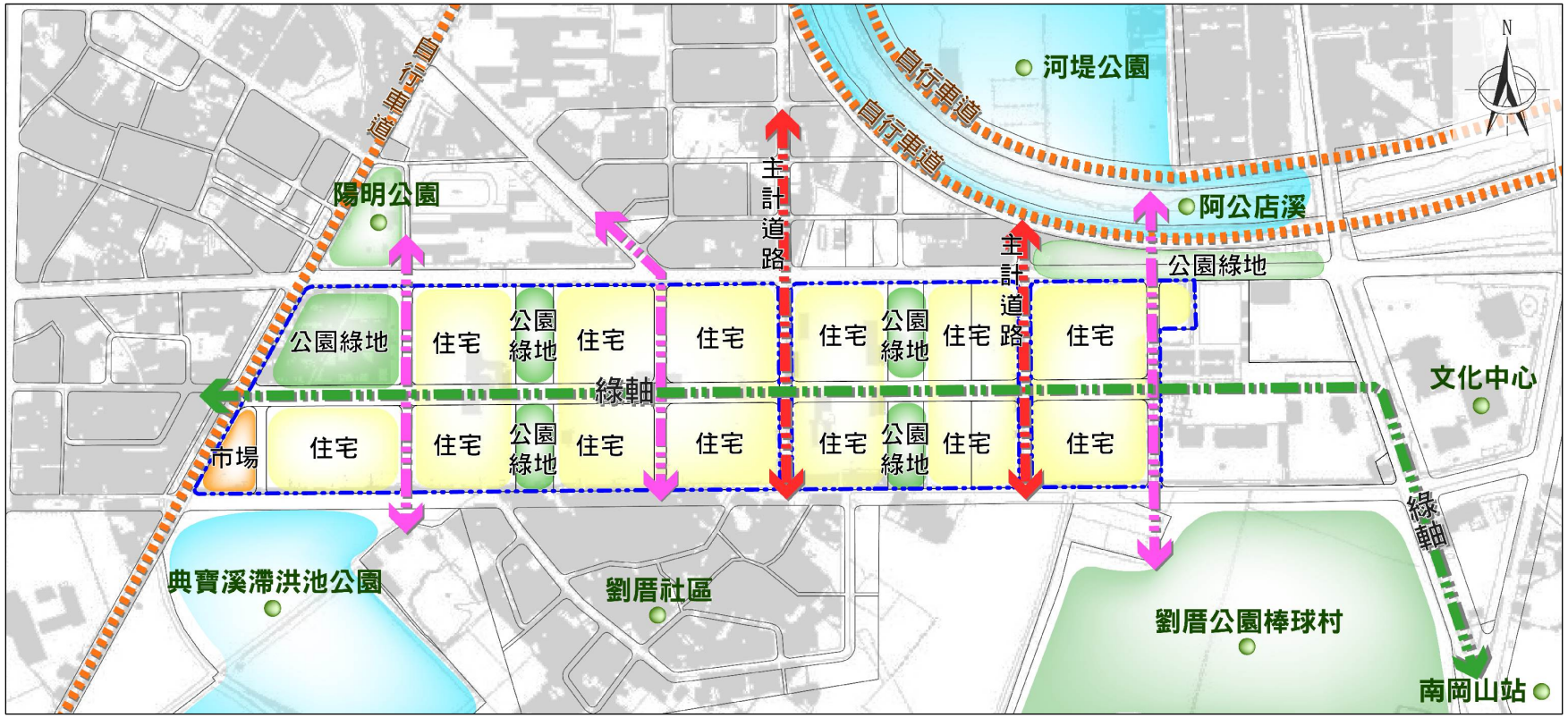


圖 4-1　空間機能分布示意圖

第五章　變更計畫內容

第一節　變更內容

有關變更位置、內容及變更理由，詳見表 5-1、表 5-4 及圖 5-1 所示。

表 5-1　變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫人口	6,479 人	7,500 人	為因應岡山區人口持續增長趨勢、未來地區產業發展、交通建設效應及南岡山居住核心等，調整計畫人口為 7,500 人。	
2	大鵬九村地區	住宅區（15.32 公頃）	第三種住宅區（7.02 公頃）	1.本區原為眷村改建地區，現況已完成土地騰空，並依岡山一通附帶條件規定完成細部計畫擬定，惟原規劃之街廓細分、面積狹小，區內道路寬度不足且毗鄰之介壽路仍有部分私有地未徵收，以市地重劃方式辦理整體開發之效益受限。 2.考量本計畫區北側鄰接介壽路，為岡山區通往周邊燕巢區與梓官區之主要聯外道路，南側步行約 10 分鐘距離可至高雄捷運 R24 南岡山站，整體交通區位條件優越，為創造地區優良環境品質，並配合 TOD 都市發展策略，檢討周邊公共設施服務機能；街廓規模朝向中、大基地開發，同時檢討容積率，劃設不同強度之住宅區，其中以東側鄰近捷運場站部分之住宅街廓強度提升為原則。 3.由於本計畫區整體開發後，屬國防部配回之國有地之土地處分收益將納入	附帶條件： 1.第三-2 種住宅區全部土地由國防部依都市計畫法第 27 條之 1 規定無償捐贈予高雄市政府，以配合住宅政策使用，並剔除於市地重劃範圍。 2.其餘土地以市地重劃方式整體開發。 3.為提升本地區開發價值及公共設施服務品質，得一併將鄰近公共設施用地納入市地重劃範圍辦理開發。
			第三-1 種住宅區（3.68 公頃）		
			第三-2 種住宅區（1.18 公頃）		
			公園用地「公十四」（0.32 公頃）		
			公園用地「公十五」（0.34 公頃）		
			公園用地「公十六」（0.47 公頃）		
			公園用地「公十七」（0.42 公頃）		
			園林道用地（1.58 公頃）		
			道路用地（0.31 公頃）		
		住宅區（註）（3.56 公頃）	第三種住宅區（2.41 公頃）		
			公園用地「公十四」（0.17 公頃）		
			公園用地「公十五」（0.09 公頃）		

表 5-1　變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	大鵬九村地區		市場用地（0.50 公頃）	眷改基金；為配合細部計畫區之整體開發進度，酌予提高土地使用強度，可增加土地價值，有助於地方政府無償取得細部計畫區內公共設施用地及政策儲備用地，同時達成眷改基金財務平衡原則。 4.為營造人性化活動空間，並因應生態及防災需求，公園綠地系統原則依各住宅單元劃分，使每個住宅街廓儘可能得以享有公共開放空間。 5.配合高雄捷運 R24 南岡山站及周邊自行車道系統的建置，劃設中央園林道以加強區內、外動線聯絡之便利性，並將都市活動與大眾運具緊密結合，以提升大眾運輸路網覆蓋率及普及率。 6.延伸周邊既有路網，並重新調整規劃區內道路層級與銜接介面整合，同步建構優質的步行環境，形塑地區完整的通勤及消費服務系統。 7.為塑造區內人本環境，減少私有交通運具之使用，故取消劃設停車場用地，藉由檢討住宅單元內留設停車空間方式，解決區內停車需求。 8.考量現況欣欣市場自民國 48 年營業至今，約有 200 攤商營運，仍有維持一處市場用地之需求，並配合整體發展規劃，調整區位。 9.原 99 年「變更岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村）細部計畫案」編號公十二	
			園林道用地（0.26 公頃）		
			道路用地（0.13 公頃）		
		公園兼兒童遊樂場用地「公兒三」（0.80 公頃）	第三種住宅區（0.68 公頃）		
			園林道用地（0.08 公頃）		
			道路用地（0.04 公頃）		
		公園兼兒童遊樂場用地「公兒四」（0.59 公頃）	第三種住宅區（0.41 公頃）		
			園林道用地（0.18 公頃）		
		公園兼兒童遊樂場用地「公兒五」（0.59 公頃）	第三-1 種住宅區（0.59 公頃）		
		公園用地「公十二」（1.72 公頃）	道路用地（0.02 公頃）		
			公園用地[註1]「公十三」（1.70 公頃）		
		停車場用地（0.31 公頃）	第三種住宅區（0.21 公頃）		
			園林道用地（0.10 公頃）		
		市場用地「市八」（0.50 公頃）	第三種住宅區（0.35 公頃）		
			園林道用地（0.15 公頃）		
			道路用地（0.0002 公頃）		
		廣場用地（0.47 公頃）	第三種住宅區（0.36 公頃）		
			道路用地（0.11 公頃）		

表 5-1　變更內容綜理表（續完）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	大鵬九村地區	道路用地（3.13 公頃）	第三種住宅區（1.48 公頃）	之公園用地因配合 103 年「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案」已另編列公十二（生態濕地公園），故變更調整原編號「公十二」為「公十三」。	
			第三-1 種住宅區（0.40 公頃）		
			第三-2 種住宅區（0.12 公頃）		
			公園用地「公十三」（0.04 公頃）		
			公園用地「公十四」（0.05 公頃）		
			公園用地「公十五」（0.05 公頃）		
			公園用地「公十六」（0.04 公頃）		
			公園用地「公十七」（0.04 公頃）		
			園林道用地（0.35 公頃）		
			道路用地（0.56 公頃）		
3	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點	詳表 5-2 土地使用分區管制要點變更內容對照表。	
4	都市設計基準	都市設計準則	修訂後都市設計基準	詳表 5-3 都市設計基準變更內容對照表。	

註：1.原 99 年 5 月 8 日公告實施之「變更岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村）細部計畫案」內編號「公十二」之公園用地，因配合 103 年 3 月 25 日公告實施之「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」內已另編列公十二（生態濕地公園），故變更調整本計畫原編號「公十二」為「公十三」。

2.上表數據係依都市計畫數位圖資量測，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

3.凡本次變更未指明變更部分，應以原計畫為準。

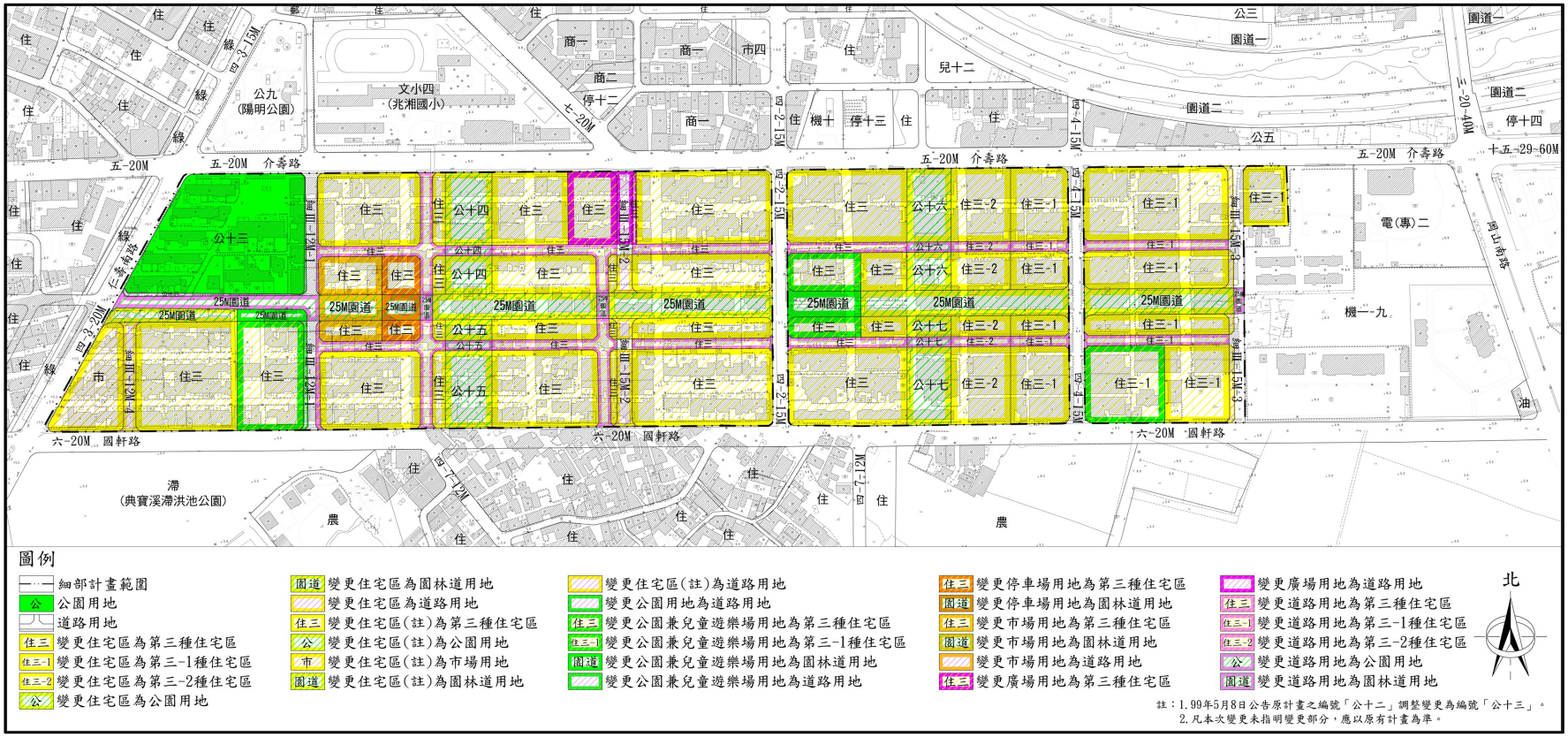


圖 5-1　變更都市計畫示意圖

第二節　土地使用管制要點變更內容

有關土地使用管制要點變更內容詳見表 5-2 所示。

表 5-2 土地使用分區管制要點變更內容對照表

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</td><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。</td><td>因應縣市合併修正訂定依據。</td></tr>
<tr><td>二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50%，則容積率得調整為不得大於 200%；住宅區（註）之建蔽率為 50%、容積率 150%。</td><td>二、本計畫區內土地使用分區建蔽率及容積率之規定如下表：
<table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td>第三-1 種住宅區</td><td>60</td><td>280</td></tr><tr><td>第三-2 種住宅區</td><td>60</td><td>240</td></tr></table></td><td>本計畫考量周邊地區發展特性及交通區位條件，劃設不同使用分區及強度。</td></tr>
<tr><td>三、住宅區（註）其他 30%之容積（未達 180%部分）得移轉至本案臨介壽西路、國軒路之住宅街廓，為接受基地之可移入容積，以不超過基準容積之 30%為原則。</td><td>三、本計畫區之住宅區（第三種住宅區、第三-1 種住宅區及第三-2 種住宅區）如依規定申請容積移轉，其可移入之容積以不超過該容積接受基地基準容積之 15%為限。</td><td>配合分區及容積調整，修訂有關容積移入之上限。</td></tr>
<tr><td>四、住宅區之建築基地，其退縮建築規定如下：
（一）為塑造地區主要道路旁良好住宅區外部環境，住宅區臨六-20M 計畫道路（國軒路）應自道路境界線指定退縮 8 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 4 公尺無遮簷人行道供公眾使用；如有設置圍牆之必要者，圍牆應至道路境界線少退縮 4 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。
（二）其餘未指定住宅區街廓悉自道路境界線退縮 5 公尺</td><td>四、本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：
（一）區內住宅區街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及帶狀式開放空間，指定位置詳如圖 7-1 所示。指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。
<table><tr><th>項目</th><th>最小寬度（M）/最小面積（㎡）</th><th>其他留設規定</th></tr><tr><td>指定留設沿街式開放空間</td><td>臨 25 公尺園林道者應退縮寬度 8 公尺以上建築。</td><td>1. 退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。</td></tr></table></td><td>考量本計畫已調整為中大型街廓尺度，為塑造整體景觀特性與環境品質維護，調整相關退縮規定。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>建築，並應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>臨 20 公尺（含主要計畫及細部計畫)以下之計畫道路者應退縮寬度 5 公尺以上建築。</td><td>2. 應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾使用。</td></tr>
<tr><td>指定留設帶狀開放空間</td><td>街廓 A1、街廓 A2、街廓 A4、街廓 A5-1、街廓 A9、街廓 A10、街廓 A12、街廓 A13-1 臨公園用地側之建築基地，應退縮寬度 8 公尺以上建築。</td><td>退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。</td></tr>
<tr><td></td><td>街廓 A7 臨機關用地側之建築基地，應退縮寬度 4 公尺以上公共開放空間。</td><td></td></tr>
</table>
註：本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置，詳圖 7-1 所示。
（二）市地重劃配回之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
（三)指定留設之開放空間應與相鄰道路併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持順平。</td><td></td></tr>
<tr><td>五、本細部計畫區內公共設施用地之退縮規定如下：
（一）臨六-20M（國軒路）之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少</td><td>五、本細部計畫區內公共設施用地，除「公十三」用地外，其退縮規定如下：
（一）臨 25 公尺園林道之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通</td><td>配合周邊住宅區街廓調整及道路系統之變更，調整公共設施用地退縮建築規定。</td></tr>
</table>

原條文	新條文	備註
留設淨寬 4 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。 （二）其他公共設施用地：於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。	行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。 （二）其他公共設施用地：本計畫區之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。	
-	六、為創造多元住宅產品及塑造社區環境品質，街廓 A2~A4、街廓 A8~A12、街廓 A14（詳圖 7-2 所示）最小開發規模不得低於 5,000 平方公尺，惟市地重劃配回之私有土地（不含國防部配回後再標售之土地）不在此限；另開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，亦不在此限。	配合土地分配及鼓勵中大型基地開發，新增有關最小開發規模之規定。
六、住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	七、停車空間： （一）依建築技術規則規定設置。 （二）機車停車位之設置比照高雄市建照執照預審小組決議之機車停車位設置標準。	1. 考量本計畫區塑造「人本環境」原則，加強停車空間規定，滿足建築基地內部之停車需求。 2.條次變更。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>備註</th></tr>
<tr>
<td>七、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：
<table>
<tr><th>公共設施項目</th><th>容積率（%）</th><th>建蔽率（%）</th></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>45</td><td>15</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>210</td><td>70</td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>45</td><td>15</td></tr>
</table>
</td>
<td>八、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：
<table>
<tr><th>公共設施項目</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th></tr>
<tr><td>公園用地
(不含公十三)</td><td>15</td><td>45</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園用地
（公十三）</td><td>15</td><td>45</td></tr>
<tr><td colspan="2">註：公園用地（公十三）內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群（醒村）」歷史建築之建築物及其定著土地，及經文化主管機關認定具保存價值之建築物及其定著土地，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，得不計入建蔽率及容積率。</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>70</td><td>210</td></tr>
</table>
</td>
<td>1.變更後未劃設公園兼兒童遊樂場用地，故刪除之。
2.為保存活化公園用地(公十三)內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群」(醒村)歷史建築及經文化主管機關認定具保存價值建築物，依文化資產保存法及相關規定，於本計畫明訂公園用地(公十三)內屬歷史建築及具保存價值建築物及其定著土地，經認定及都設審意同意，得不計入建蔽率及容積率，不受都計相關規定限制。
3.條次變更。</td>
</tr>
<tr>
<td>八、各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。</td>
<td>刪除</td>
<td>回歸都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之</td>
</tr>
</table>

原條文	新條文	備註
九、公共設施用地如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興辦者，其容積率得酌予提高，最高不得超過第七點所定容積率之 130%。	刪除	相關規定。
十、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 （一）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；期中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 （二）建築物流設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	刪除	回歸建築技術規則之相關規定。
十一、本計畫區內以下建築基地應依本計畫區都市設計基準（如后附件）規定，經高雄縣都市設計審查委員會核可後始得申請建築。 （一）公十二公園用地。 （二）其他建築基地 1,500 平方公尺以上且當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上者。 前項以外申請案件，授權設計建築師依本計畫區都市設計基準（如后附件）規定簽證。	九、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。	1.為鼓勵立體綠化，避免綠化流於形式而非實際設置，且有利於縣市合併後統一管理及行政業務推展。 2.有關須送都市設計審議地區，調整至都市設計基準修訂相關規定。 3.條次變更。
十二、本要點未規定事項，悉依其他有關法令辦理。	十、本要點未規定事項，悉依其他有關法令辦理。	維持原條文；條次變更。

第三節　都市設計基準變更內容

有關都市設計基準變更內容詳見表 5-3 所示。

表 5-3　都市設計基準變更內容對照表

原條文	新條文	備註
一、本細部計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。	一、本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第3條規定訂定之。	因應「都市計畫法高雄市施行細則」修正訂定依據，並統一用語調整為都市設計基準。
二、建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經高雄縣都市設計審查委員會審查同意者，得不受本準則之限制。	二、建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(以下簡稱都設會）審查同意者，得不受本基準之限制。	因應縣市合併後統一管理及行政業務推展。
	三、本計畫區住宅區、公園用地申請開發時，需經都設會核可。其審議作業程序得依高雄市都市設計審議授權範圍規定。	增訂須送都市設計審議地區之相關規定。
三、建築物臨街立面之附屬設備(冷氣機、水塔、廢氣排出口等)應配合建築物立面整體設計或遮蔽。	四、建築物臨街立面之附屬設備(冷氣機、水塔、廢氣排出口等)應配合建築物立面整體設計或遮蔽。	維持原條文；條次變更。
四、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。	五、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。	維持原條文；條次變更。
五、各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二條規定辦理。	六、各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二點規定辦理。	維持原條文；條次變更。

原條文	新條文	備註
六、前條以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定： （一）沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率需達 50%以上；其他圍牆高度不得高於 250 公分。 （二）供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。 前項圍牆有特殊需求者，得依第二條規定辦理。	刪除。	回歸高雄市都市設計審議原則之相關規定。
七、建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。	七、建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。	維持原條文；條次變更。
八、第五條第一項需經高雄縣都市設計審議(查)委員會審查者，其植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。	刪除。	土地使用分區管制要點第九點已規範建築基地綠化相關規定。
九、植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。	刪除。	
十、沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。	刪除。	
十一、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊	八、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車	維持原條文；條次變更。

原條文	新條文	備註
緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。	空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置1 公尺以上之植栽綠帶。	
十二、環境保護原則：開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。	刪除。	土地使用分區管制要點第九點已規範建築基地綠化相關規定。
十三、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理： （一）公共開放空間及建築法定空地（包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間），應以集中留設為原則，且該空地之綠化率不得低於50%。 （二）公園及公園兼兒童遊樂場之綠化面積不得小於 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。公園及公園兼兒童遊樂場應植樹冠高 3 公尺以上之喬木，面積不得少於15%，且根部應保留適當之透水性表面。	九、為維護景觀並加強綠化，公共設施用地及其他公共開放空間生態設計原則如下： （一）應儘量提高綠覆率，利用植栽及地表水體整體設計，有效調節周圍地區微氣候。 （二）應儘量減少不透水面積。 （三）植栽設計優先考慮生態城市綠化原則，加強選植多樣性、野生動植物之食源植物及原生樹種，並避免造成視覺死角且減少初期維護。	1.為本計畫區符合生態城市之概念原則，增訂生態設計原則。 2.條次變更。
十四、其他事項 （一）防災計畫部分，應留設適當之防救災車輛迴轉作業空間。 （二）大鵬九村內公十二申請建築時應符合以下事項： 1.公十二之都市設計審查應會同文化主管機關共同審議。 2.公十二內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築（原日本海軍航空隊宿舍群）為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。 3.公十二臨路口處應留設街角廣場，以提高公十二自明性。 4.公十二應考量整體夜間照明，	十、其他事項 （一）刪除。 大鵬九村內「公十三」用地申請建築時應符合以下事項： （一）「公十三」用地內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築（原日本海軍航空隊宿舍群）為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。 （二）「公十三」用地應考量整體夜間照明，照明	1.依照防災計畫相關規定辦理，故刪除救災車輛迴轉作業空間相關規定。 2.原「公十二」用地之編號調整為「公十三」用地，配合修正相關條文文字。 3.現行審議機制無聯審作業相關規範，故建議刪除會同文化主管機關共同審議之規定，於實質審議時邀文化主管機關出席。 4.配合土地使用分區

原條文	新條文	備註
照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。 5.營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。 （三）計畫區內住（註）之住宅街廓除應符合前述各條之規定外，亦需符合以下事項，以提升眷村文化之景觀風貌。 1.建築高度：住（註）之街廓內建築高度以不超過三層樓為原則。 2.圍牆：住（註）之街廓如設置圍牆者，其圍牆應以紅色系為主。 3.植栽：住（註）內之建築基地每100 平方公尺應栽種喬木至少1 棵為原則。 4.屋頂：住（註）之建築基地之屋頂以黑、灰色系斜屋頂為原則。	效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。 （三）營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。 （三）刪除。	管制要點第四點針對公共開放空間相關規定，故配合刪除有關街角廣場之規定。 5.配合變更內容，本計畫內無住（註），故刪除相關規定。 6.條次變更。
-	十一、基地綠化及保水 （一）基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達 75%以上，公園綠地應達 80%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議事項辦理。 （二）基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於 75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 80%。	為符合生態城市及防洪防災之概念原則，增訂基地綠化及保水相關規定。
-	十二、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。	增訂都設準則增修機制。

表 5-4　變更前後土地使用計畫面積表

項目	變更前面積（公頃）	面積增減（公頃）	變更後面積（公頃）
住宅區	15.32	-15.32	0.00
住宅區（註）	3.56	-3.56	0.00
第三種住宅區	0.00	+12.92	12.92
第三-1 種住宅區	0.00	+4.67	4.67
第三-2 種住宅區	0.00	+1.30	1.30
公園兼兒童遊樂場用地	1.98	-1.98	0.00
公園用地	1.72	+2.01	3.73
廣場用地	0.47	-0.47	0.00
市場用地	0.50	±0.00	0.50
停車場用地	0.31	-0.31	0.00
園林道用地	0.00	+2.70	2.70
道路用地	3.13	-1.96	1.17
小　計	26.99	0	26.99

註：上表數據係依都市計畫數位圖資量測，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

第六章　變更後計畫內容

第一節　計畫年期、人口與密度

一、計畫年期

計畫年期維持為民國 110 年。

二、計畫人口與密度

大鵬九村細部計畫地區依「岡山都市計畫」劃設為住宅區，面積約 26.99 公頃，容積率為 120%，以每人居住面積 50 平方公尺，推估預計引入計畫人口為 6,479 人，另依照該細部計畫，總樓地板面積為 377,674 平方公尺，以每人平均享有 50 平方公尺樓地板面積之居住水準估算，約可容納 7,553 人。

依本計畫之土地使用計畫，估算未來之計畫居住人口。本計畫劃設三種不同使用強度與條件之住宅區種類，其中第三種住宅區，容積率為 240%；第三-1 種住宅區，容積率為 280%；第三-2 種住宅區屬供配合高雄市政府市政重大政策使用，其容積率為 240%。總計居住之樓地板面積為 472,040 平方公尺，依照住宅產品特性及實際使用情形，以每人平均享有 50～70 平方公尺樓地板面積之居住水準估算，約可容納 7,660 人，依照本計畫區實際可容納之人口數為基準，為因應岡山區人口持續增長趨勢、未來地區產業發展、交通建設效應及南岡山居住核心等，訂定計畫人口為 7,500 人，詳見表 6-1 所示。

表 6-1　本計畫區計畫人口推估表

住宅區分類	面積（公頃）	容積率（%）	樓地板面積（㎡）	每人享有樓地板面積（㎡/人）	居住人口（人）
第三種住宅區	12.92	240	310,080	60	5,168
第三-1 種住宅區	4.67	280	130,760	70	1,868
第三-2 種住宅區	1.3	240	31,200	50	624
總計	18.89	–	472,040	–	7,660

第二節　土地使用及公共設施計畫

一、土地使用計畫

本案維持原細部計畫設定本區之發展定位「南岡山居住新都心」，採中、大街廓形式規劃住宅區，計有 14 個住宅單元，面積總計約為 18.89 公頃，佔基地總面積約 70%。其中位於計畫區東側因鄰近高雄捷運 R24 南岡山站，交通區位條件優越，為創造地區優良環境品質並配合 TOD 都市發展策略，規劃為第三-1 種住宅區，提高土地利用價值；另鄰近公十六及公十七用地東側之部分住宅街廓規劃為第三-2 種住宅區，作為高雄市政府政策儲備用地，其餘住宅單元則為第三種住宅區。

二、公共設施計畫

依循主要計畫之規定，本區應配置 30%以上之公共設施用地，劃設內容說明如下：

（一）市場用地

考量現況約有 200 攤商，仍有市場之需求，爰於計畫區西南側劃設市場用地 1 處，面積共計 0.5 公頃，佔基地總面積 1.85%。

（二）公園用地

為營造人性化活動空間，並回應生態及防災需求，公園綠地系統原則依各住宅單元劃分，使每個住宅街廓盡量得以享有公共開放空間，共劃設公園用地 5 處，面積共計 3.73 公頃，佔基地總面積 13.82%。其中位於計畫區西北側「公十三」，原址為日本海軍航空隊宿舍群（醒村），於民國 98 年公告登錄為歷史建築，極具建築特色。

（三）園林道用地

劃設園林道用地 1 處，為本計畫區中央核心軸，以串聯外部公共設施，建構地區藍綠帶開放空間系統，面積共計 2.7 公頃，佔基地總面積 10%。

（四）道路用地

考量住宅區出入便利性及周邊計畫道路之連貫性，共劃設 1 處 12 公尺及 2 處 15 公尺縱向道路，區內路網呈方格狀分布，總計面積 1.17 公頃，佔基地總面積 4.33%。

表 6-2　土地使用計畫面積表

項目			面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	第三種住宅區		12.92	47.87
	第三-1 種住宅區		4.67	17.30
	第三-2 種住宅區		1.30	4.82
	合計		18.89	70.00
公共設施用地	公園用地	公十三	1.74	6.45
		公十四	0.54	2.00
		公十五	0.48	1.78
		公十六	0.51	1.89
		公十七	0.46	1.70
		小計	3.73	13.82
	園林道用地		2.70	10.00
	市場用地		0.50	1.85
	道路用地	四-3-20M	0.07	0.26
		細Ⅲ-12M-1	0.28	1.04
		細Ⅲ-15M-2	0.35	1.29
		細Ⅲ-15M-3	0.34	1.26
		細Ⅲ-12M-4	0.13	0.48
		小計	1.17	4.33
	合計		8.10	30.00
總計			26.99	100.00

註：上表數據係依都市計畫數位圖資量測，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

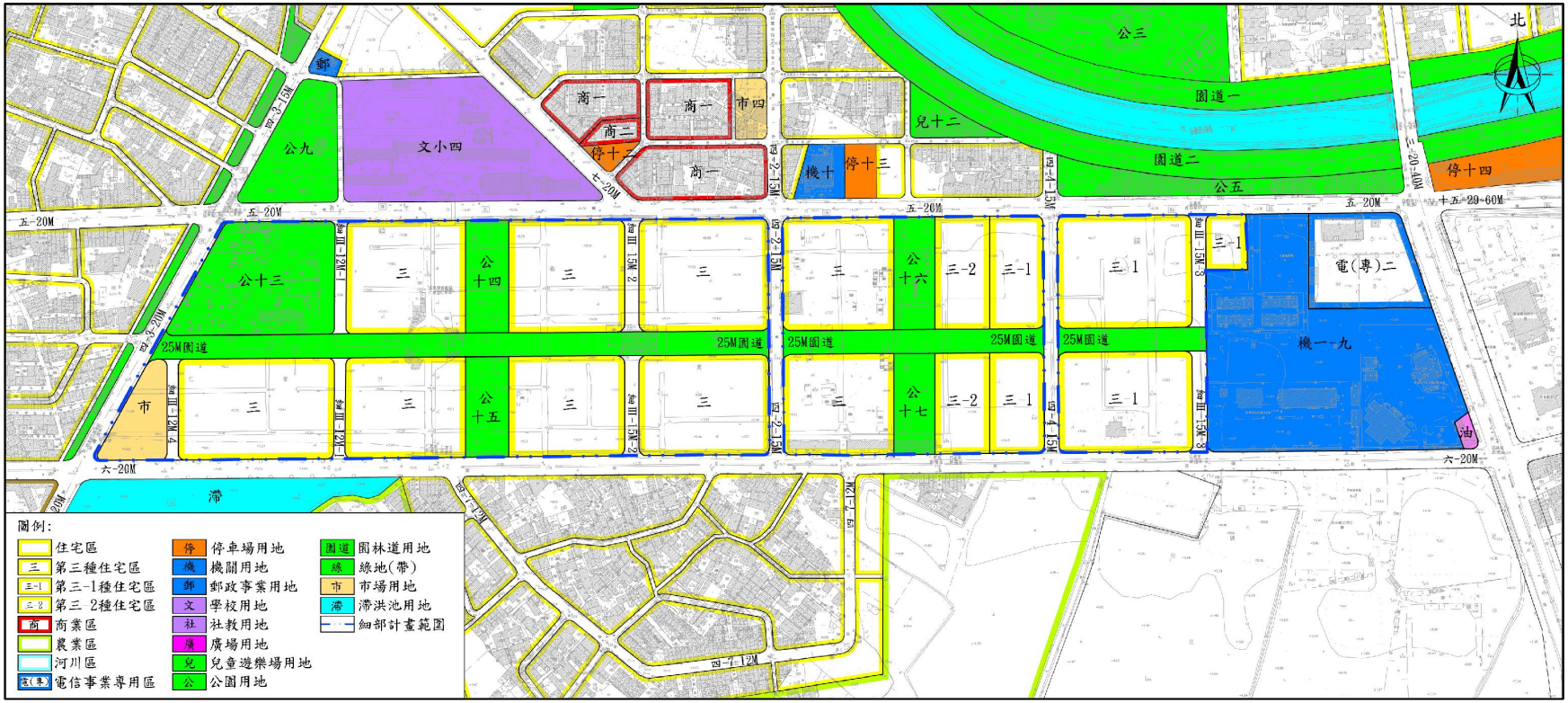


圖 6-1　變更後土地使用計畫示意圖

第三節　交通系統計畫

本計畫區緊鄰主要幹道(臺 1 線),且鄰近高雄捷運 R24 南岡山站，交通便利，區位條件良好，為連結捷運機能，配合中、大街廓規劃及周邊現況道路紋理，考量住宅區出入之便利性，重新調整區內路網架構及計畫道路寬度，道路系統計畫說明如下：

一、聯外道路

本計畫三面臨計畫道路，以五-20M（介壽路）、四-3-20M（仁壽南路）、六-20M（國軒路）計畫道路為主要聯外道路，往南可達梓官、橋頭區，往東可銜接岡山交流道，通往其他縣市地區。

二、次要道路（25 公尺園林道）

25 公尺園林道貫穿本計畫區中心，為主要道路系統，提供東西向通行及串聯至各住宅街廓、公共設施及開放空間系統，未來道路設計應加強植栽綠化，確保藍綠軸帶開放空間系統之整體環境及人行動線的連貫性，並透過打造流量管制與速率管制設施之道路硬體及交通工程設計，達到減少穿越性車流及降低車速等目的，推動以人為本兼具人車交通需求及安全使用機能之道路設計，詳見圖 6-2 所示。

三、進出道路

考量本區住宅區為大街廓型態，以 12 公尺及 15 公尺計畫道路為區內次進出道路系統，以疏緩次要道路之車流量及提供縱向車流動線，引導至各住宅街廓。

四、自行車道系統

本計畫區周邊已陸續建置自行車道系統，故區內劃設之 25 公尺園林道應配合其鄰接之計畫道路，規劃自行車道及設置自行車停車設施、休憩空間。

五、人行動線系統

為打造區內人本交通環境，提供完整且流暢的人行步道系統，計畫道路兩旁指定退縮之沿街式公共開放空間，串聯周邊大型開放空間，且需設置無遮簷人行空間供公眾通行使用。

表 6-3　區內道路系統明細表

編號-寬度	方向	長度（M）	起訖點
25M 園林道	東西	1,073.26	西起四-3-20M 號道路，東至機一-九用地
細Ⅲ-12M-1	南北	224.57	北起五-20M 號道路，南至六-20M 號道路
細Ⅲ-15M-2	南北	223.21	
細Ⅲ-15M-3	南北	224.46	
細Ⅲ-12M-4	南北	105.89	北起 25M 園林道，南至六-20M 號道路

註：上表數據係依都市計畫數位圖資量測，實際長度應依實地測量定樁分割後之長度為準。

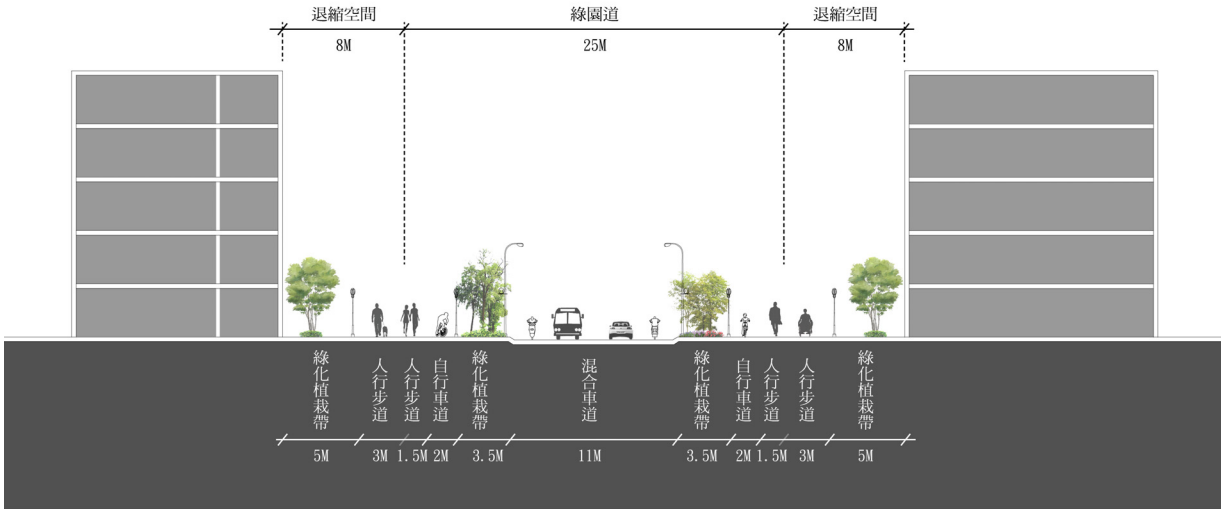


圖 6-2　25 公尺園林道剖面示意圖

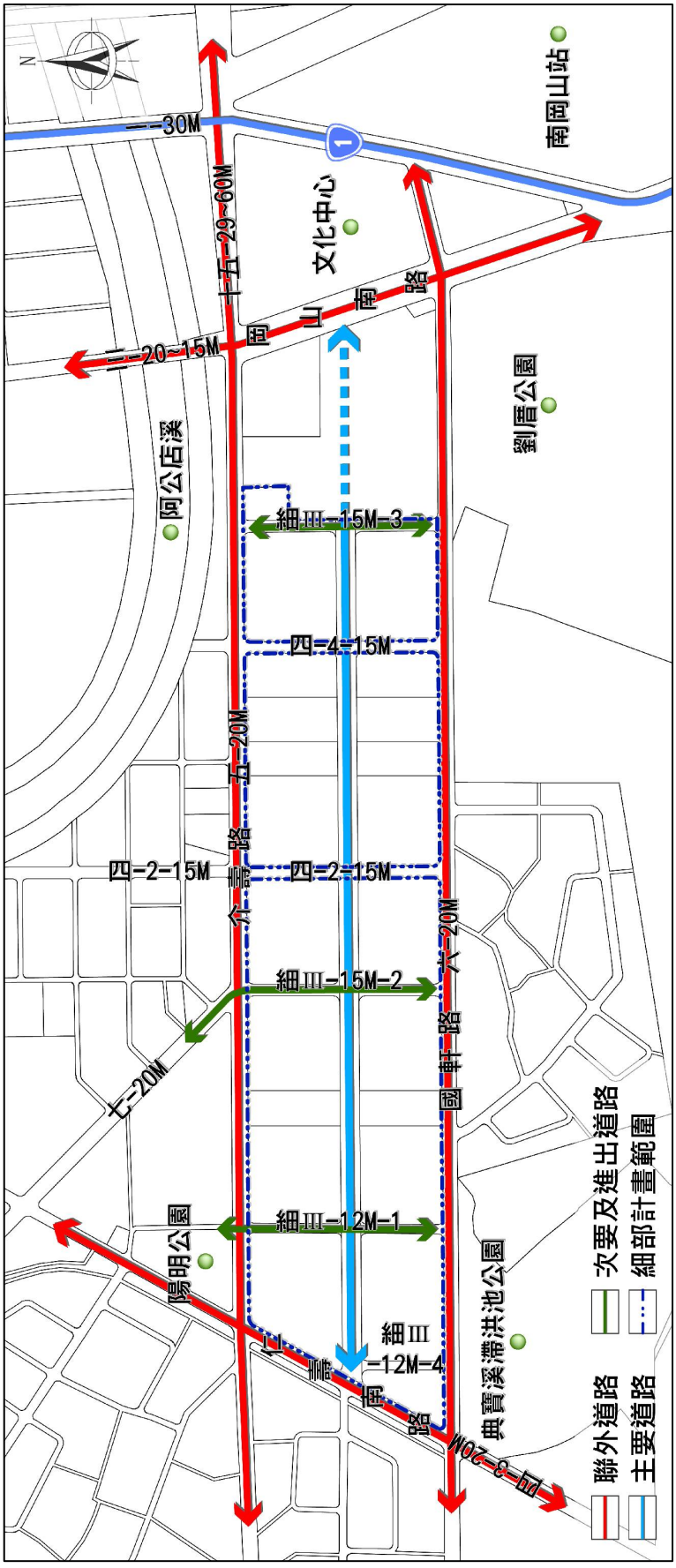

N
一-30M
南岡山站
文化中心
十五-29~60M
岡山南路
二-20~15M
阿公店溪
劉厝公園
細III-15M-3
四-4-15M
五-20M
介壽路
四-2-15M
四-2-15M
細III-15M-2
六-20M
國軒路
七-20M
陽明公園
細III-12M-1
細III
-12M-4
典寶溪滯洪池公園
聯外道路
主要道路
次要及進出道路
細部計畫範圍

圖 6-3　交通系統示意圖

第四節　都市防災計畫

為有效預防災害蔓延擴大、減輕災害損失及減低災害發生之可能性，保障民眾生命財產安全，爰依據行政院「災害防救方案」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條之規定，整體規劃本計畫區之防災體系，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，規劃災害預防及救災措施，以降低都市災害（例如水災、火災、地震等）所造成的傷害，詳圖 6-4 所示，茲分述如下：

一、防災設施與避難場所

（一）防救災指揮中心

以本計畫區北側學校用地（文小四，兆湘國小）內設置防救災指揮中心，協助統籌災害救援及預警工作。

（二）臨時避難場所

將本計畫區內留設之公園用地作為臨時避難場所，減少永久性障礙物之設置，維持其開放性，並提供數量多而分散的容納空間。

二、防救災與避難動線

（一）防救災援送動線

將本計畫區內之聯外、主要道路規劃為救援輸送動線， 其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。

（二）緊急避難路線及逃生方向

指定本計畫區內之次要道路及進入道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。

三、防火規劃

（一）建築物防火區隔

有關建築物內部之防火區劃未來開發時應依建築技術規則之相關規定辦理。

（二）火災延燒防止帶

利用道路系統結合及開放空間系統（含公園及建築基地退縮帶）做為火災防止地帶，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大，維護公共安全。

四、災害防護類型

（一）水災防護

本計畫區南側鄰近滯洪池用地可減少水災之損害，同時計畫區內人行步道、停車場及法定開放空間等之鋪面應儘量以具透水性之材質為原則，以增加地表貯存與入滲能力，降低開發衍生之逕流量。

（二）火災防護

以計畫區內主要道路為基礎，配合留設沿街式及帶狀式開放空間，發揮阻隔火災延燒功能。

（三）地震防護

建立計畫區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。

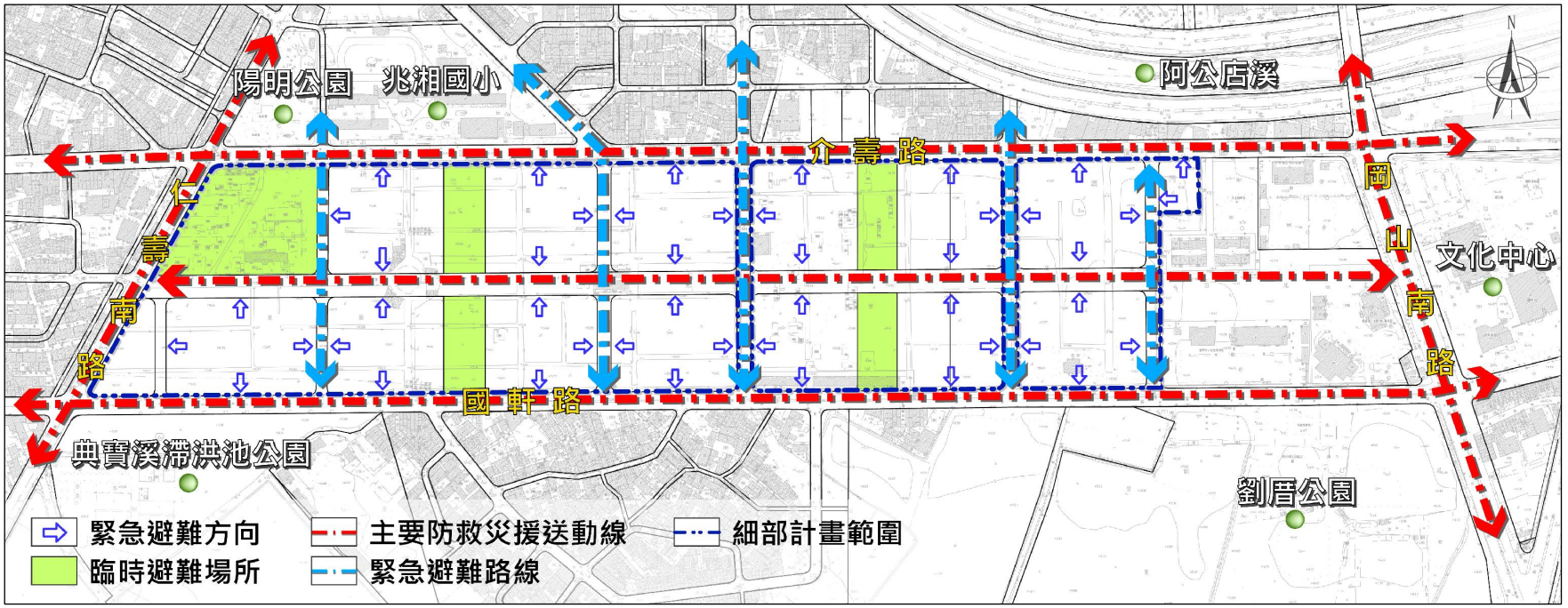


圖 6-4　都市防災計畫示意圖

第七章　土地使用分區管制要點及都市設計基準

第一節　土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。

二、本計畫區內土地使用分區建蔽率及容積率之規定如下表：

土地使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）
第三種住宅區	60	240
第三-1 種住宅區	60	280
第三-2 種住宅區	60	240

三、本計畫區之住宅區（第三種住宅區、第三-1 種住宅區及第三-2 種住宅區）如依規定申請容積移轉，其可移入之容積以不超過該容積接受基地基準容積之 15%為限。

四、本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

（一）區內住宅區街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及帶狀式開放空間，指定位置詳如圖 7-1 所示。指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。

項目	最小寬度（m）/最小面積（㎡）	其他留設規定
指定留設沿街式開放空間	臨 25 公尺園林道者應退縮寬度 8 公尺以上建築。	1. 退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。 2. 應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾使用。
	臨 20 公尺（含主要計畫及細部計畫）以下之計畫道路者應退縮寬度 5 公尺以上建築。	
指定留設帶狀開放空間	街廓 A1、街廓 A2、街廓 A4、街廓 A5-1、街廓 A9、街廓 A10、街廓 A12、街廓 A13-1 臨公園用地側之建築基地，應退縮寬度 8 公尺以上公共開放空間。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。
	街廓 A7 臨機關用地側之建築基地，應退縮寬度 4 公尺以上公共開放空間。	

註：本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置，詳圖 7-1 所示。

（二）市地重劃配回之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

（三）指定留設之開放空間應與相鄰道路併同設計，並應與相鄰基地之舖面連續，後建需配合先建者，地面需保持順平。

五、本細部計畫區內公共設施用地，除「公十三」用地外，其退縮規定如下：

（一）臨 25 公尺園林道之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。

（二）其他公共設施用地：本計畫區之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。

六、為創造多元住宅產品及塑造社區環境品質，街廓 A2~A4、街廓 A8~A12、街廓 A14（詳圖 7-2 所示）最小開發規模不得低於 5,000 平方公尺，惟市地重劃配回之私有土地（不含國防部配回後再標售之土地）不在此限；另開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，亦不在此限。

七、停車空間：

（一）依建築技術規則規定設置。

（二）機車停車位之設置比照高雄市建照執照預審小組決議之機車停車位設置標準。

八、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施項目	建蔽率（%）	容積率（%）
公園用地 (不含公十三)	15	45
公園用地 （公十三）	15	45
	註：公園用地（公十三）內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群（醒村）」歷史建築之建築物及其定著土地，及經文化主管機關認定具保存價值之建築物及其定著土地，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，得不計入建蔽率及容積率。	
市場用地	70	210

九、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

十、本要點未規定事項，悉依其他有關法令辦理。

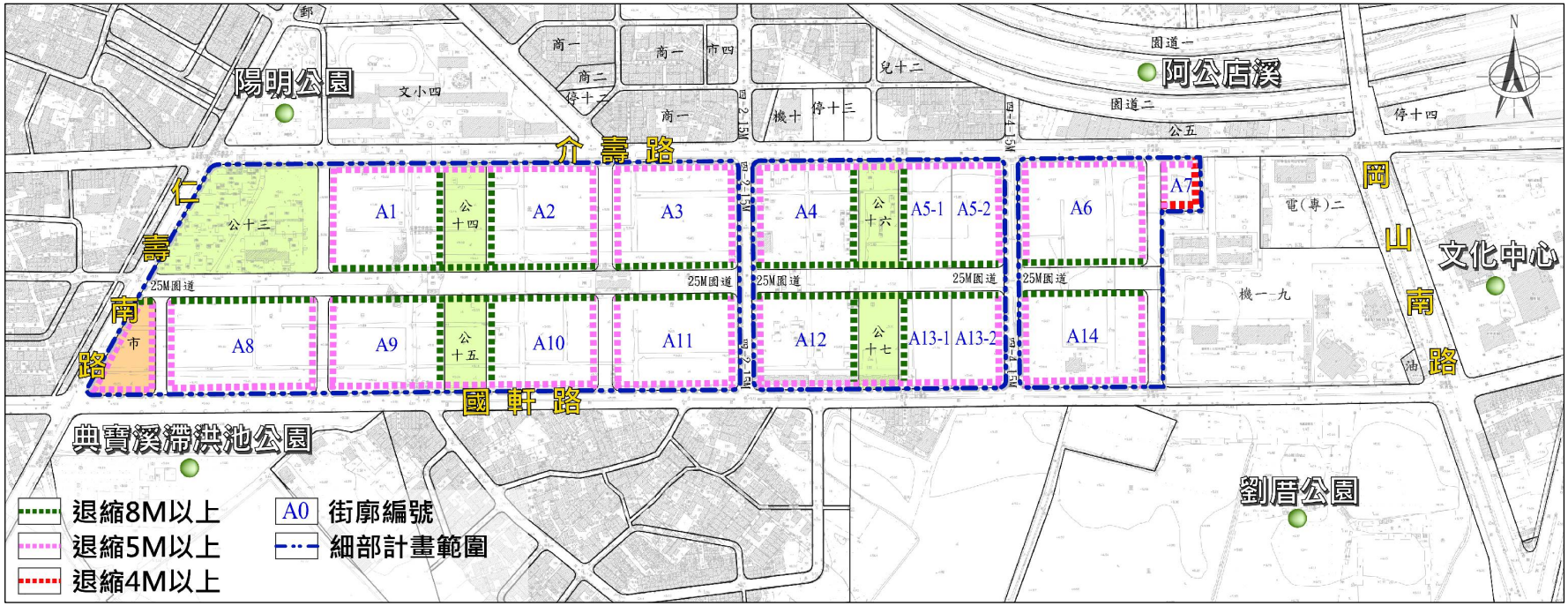


圖 7-1　指定留設公共開放空間位置示意圖

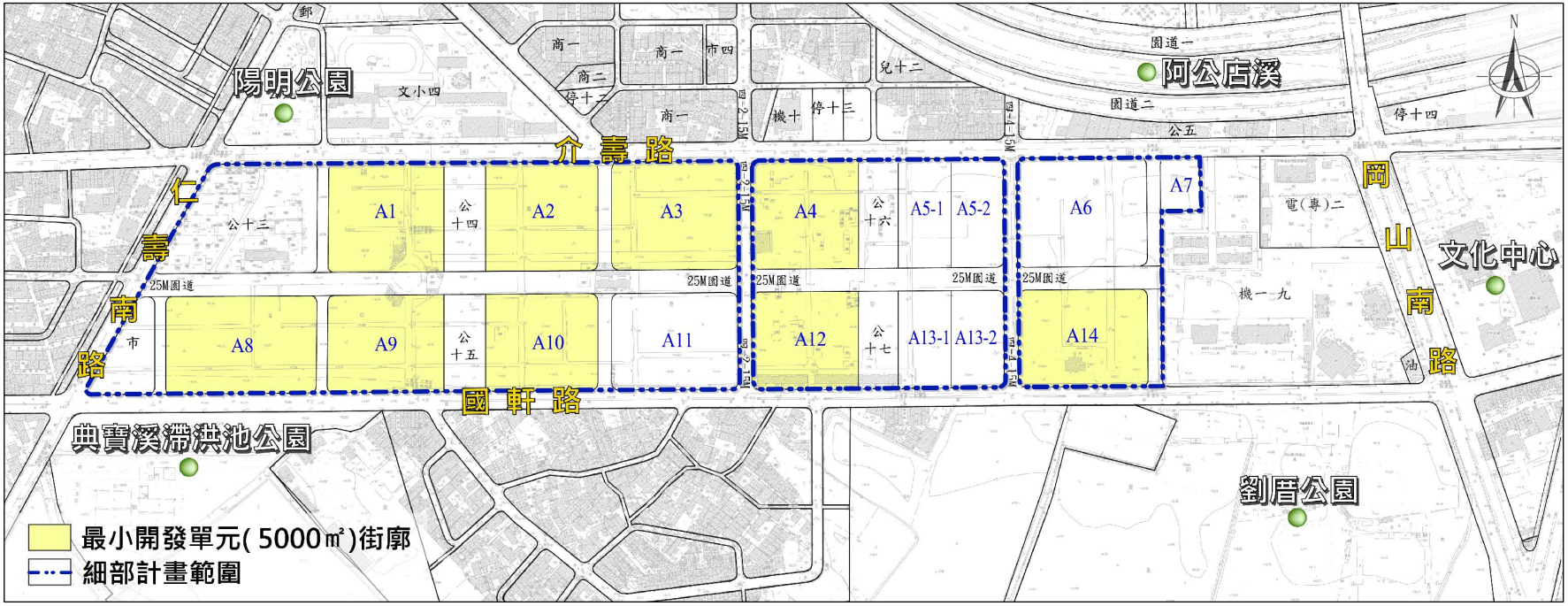


圖 7-2　最小開發單元示意圖

第二節　都市設計基準

一、本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 3 條規定訂定之。

二、建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」（以下簡稱都設會）審查同意者，得不受本基準之限制。

三、本計畫區住宅區、公園用地申請開發時，需經都設會核可。其審議作業程序得依高雄市都市設計審議授權範圍規定。

四、建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。

五、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。

六、各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二點規定辦理。

七、建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。

八、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。

九、為維護景觀並加強綠化，公共設施用地及其他公共開放空間生態設計原則如下：

（一）應儘量提高綠覆率，利用植栽及地表水體整體設計，有效調節周圍地區微氣候。

（二）應儘量減少不透水面積。

（三）植栽設計優先考慮生態城市綠化原則，加強選植多樣性、野生動植物之食源植物及原生樹種，並避免造成視覺死角且減少初期維護。

十、其他事項

大鵬九村內「公十三」用地申請建築時應符合以下事項：

（一）「公十三」用地內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築（原日本海軍航空隊宿舍群）為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。

（二）「公十三」用地應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。

（三）營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。

十一、基地綠化及保水

（一）基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達 75%以上，公園綠地應達 80%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議事項辦理。

（二）基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於 75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 80%。

十二、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

第八章　事業及財務計畫

第一節　開發方式

本計畫需符合主要計畫「以整體開發方式開發完成後始得發照建築」之附帶條件規定，因此在兼顧開發彈性及計畫可行性之前提，考量附帶條件規定及土地權屬情形，開發方式訂為「市地重劃」，開發實施主體為高雄市政府，公共設施用地及開發經費列入共同負擔項目，由區內土地所有權人按所占比例共同分擔，並以計扣抵費地方式折價抵付，本計畫公共設施用地取得方式及經費估算詳見表 8-1 所示。

第三-2 種住宅區全部土地由國防部依都市計畫法第 27 條之 1 規定無償捐贈予高雄市政府，以配合住宅政策使用，並剔除於市地重劃範圍。

第二節　開發範圍

本計畫整體開發範圍以原 99 年 5 月 7 日發布實施「變更岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村）細部計畫案」載明之大鵬九村細部計畫區為主（含「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案」載明之四-3 計畫道路（原白米路，現為仁壽南路）由 15M 拓寬為 20M，依現有道路中心線向二側平均拓寬 2.5M 後，住宅區變更為道路用地部分，納入本案整體開發負擔之部分），為都市整體發展及建設需要，本計畫得併鄰近公共設施用地，依法納入市地重劃範圍，一併辦理市地重劃開發。

本計畫鄰近公共設施包括主要計畫公五用地、鄰接五-20M 計畫道路部分路段（介壽西路）及四-2-15M 與四-4-15M 之南北向主要計畫道路等。

第三節　開發限制

國防部須完成無償捐贈第三-2 種住宅區全部土地（1.3 公頃）予高雄市政府後，其市地重劃配回之土地（作為原慈恩 11 村、慈恩 13 村職務宿舍改建土地除外），始得發照建築。

表 8-1　事業及財務計畫表

公共設施種類		公園用地	園林道用地	細部計畫道路用地	市場用地	公五用地	主要計畫道路用地
面積（公頃）		3.73	2.70	1.17	0.50	0.85	2.35
土地取得方式	一般徵收						
	協議價購						
	市地重劃	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	區段徵收						
	撥用/捐贈						
	其他						
開發經費（萬元）	土地徵購費及地上物補償費	--	--	--	--	--	--
	整地費	--	--	--	--	--	--
	工程費	11,190	8,100	2,686	--	2,550	5,875
	合計	11,190	8,100	2,686	--	2,550	5,875
主辦單位		高雄市政府					
預定完成期限		民國 108 年					
經費來源		高雄市實施平均地權基金					

註：1.本表所列開發經費、開發期程等得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表僅列公共設施工程費，不含土地取得費、整地費、工程設計費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

3.上表數據係係都市計畫數位圖資量測，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

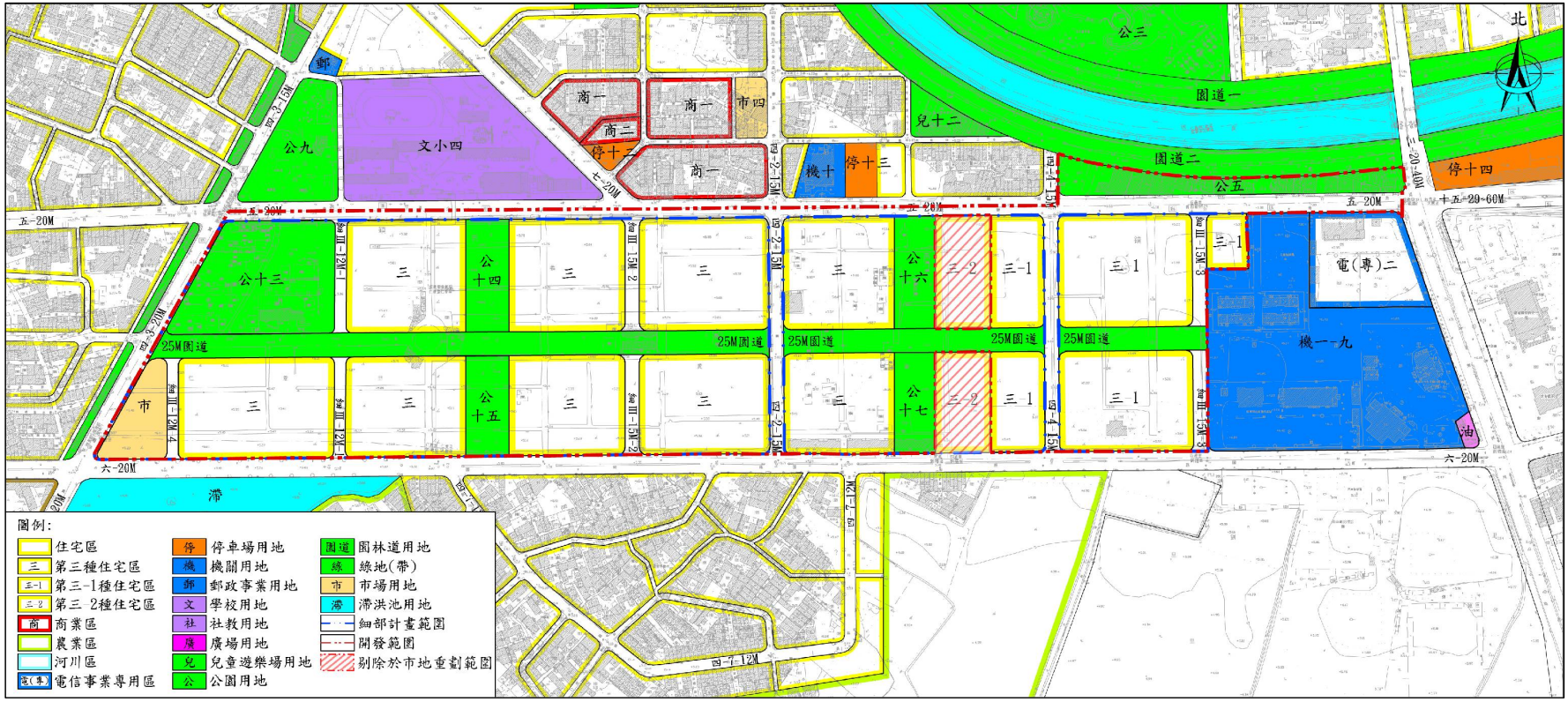


圖 8-1　市地重劃開發範圍圖

附錄一　依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更核准文

簽稿併陳

檔　　號：103/0811
保存年限：永久

簽　於 都市發展局　　日期：103年6月18日

主旨：為公告公開展覽本市都市計畫「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」，簽請　鑒核。

說明：

一、依都市計畫法第19條、23條暨27條第1項第4款（附件1）規定辦理。

二、岡山區大鵬九村原屬國軍眷區，眷舍遷建後，現況土地多閒置或低度利用，經92年1月發布實施變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討），及99年5月發布實施都市計畫細部計畫，完成大鵬九村區內公共設施劃設，本府地政局為開闢細部計畫區內公共建設，業已編列103年度「高雄市實施平均地權基金」預算8億3,432萬元（附件2）辦理岡山區大鵬九村市地重劃開發。另因大鵬九村位處鄰近捷運南岡山站等重大建設，具迎合岡山發展需求及再開發的潛力，為連結捷運機能活化眷村土地，擬與軍方合作整體開發，重新調整本區道路系統、都市計畫配置及整併周邊公共設施。

三、依上，本案細部計畫經重新檢討後，變更摘要內容如下：(一)調整路網並集中劃設1條東西向園林道、變更住宅區及公園用地等配置。(二)以市地重劃方式辦理整體開發，重劃範圍除原細部計畫外，再納入介壽路、公五用地及15米計畫道路。(三)原住宅區容積率200%提高至240%、280%，依都市計畫法27-1條規定，由土地權利關係人捐贈部分可建築土地，該捐贈之土地不納入重劃範圍。

四、綜上，本地區開發建設係屬本府重要施政方針之建設計畫，所涉細部計畫變更擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。

五、本局已完竣都市計畫書、圖，依都市計畫法第19條、第23條

規定，都市計畫擬定後，於送該管政府都市計畫委員會審議前，應公開展覽30天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間提出意見，供都市計畫委員會審議時參考。

擬辦：

一、奉　核後，依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更。

二、檢陳變更計畫書、圖（附件3），加蓋府印後，依說明五辦理公開展覽程序，並於公展結束後提請本市都市計畫委員會審議。

敬陳

市長

附錄二　高雄市都市計畫委員會104年2月26日第43次會議審決紀錄（含公民或團體陳情意見綜理表）及歷次審議紀錄

高雄市都市計畫委員會104年2月26日第43次會議紀錄

一、時間：民國104年2月26日（星期四）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德　　記錄：陳惠美

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華、詹委員達穎、徐委員中強、賴委員文泰(請假）、白委員金安、陳委員啟仁、楊委員欽富、丁委員澈士、張委員學聖(請假)、李委員彥頤、陳委員世雷、劉委員富美(請假)、張委員志清（張乃文代)、張委員桂鳳(請假)、李委員怡德、楊委員明州（蘇志勳代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代）、蔡委員長展（廖哲民代)、曾委員文生(林英斌代）

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科)　薛淵仁、胡怡鵬、蒲茗慧、黃嘉怡、陳秀凌

六、列席單位：

（一）列席單位

國防部政治作戰局　　毛文良

國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處　　林家緯、黃泰瑞、簡銘志、韓長澄、范軒芸、林宏辰

交通部臺灣鐵路管理局　　梁怡萍、方子瑋、劉義民

高雄市政府地政局　　謝瑛民、陳志宏、王玲娟、蘇洵頡

高雄市政府經濟發展局　　鄒敦緯、李俊雄

高雄市政府水利局　　謝宗霖

高雄市政府交通局　　李國正、蘇傳翔

高雄市政府消防局	邵志和、蔡致模、胡育銘、李品宏、陳顯鑫
高雄市政府工務局新建工程處	龔國禎
高雄市政府工務局養護工程處	林建良
高雄市政府文化局	黃有祿
高雄市政府教育局	余季珍
高雄市政府工務局（建管處）	
高雄市政府社會局	劉華園
高雄市岡山區公所	朱宋政
高雄市小港區公所	宋旺隆
高雄市大樹區公所	林文松、楊豐茂
臺灣糖業股份有限公司	莊文德、蔡銪峰、洪柏歆、楊曉宜
張黃菊英君	張國明代
陳石原君	
陳天瑞君	
高雄市政府都市發展局	王啟川、高鎮遠、張文欽、郁道玲、陳昌盛、邵月鳳、林肇志、王智聖、吳哲瑋、許瀞文

（二）高雄市議會

高閔琳議員	高閔琳
陳麗娜議員服務處	林蜀台
林芳如議員服務處	黃國雄
曾麗燕議員服務處	黃馨慧

七、報告案件:

第一案：高雄市都委會業務及都市計畫案件報告。

決　議：洽悉。

八、審議案件:

第一案：變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案

決　議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見(詳附錄一)通過。

一、計畫區內公園用地（公一）上之歷史建築（醒村），所涉建蔽率部分，授權都發局與文化局釐清、調整並依相關法令規定辦理。

二、國防部捐贈住三-2與市地重劃可併行辦理，有關計畫書實質變更內容綜理表編號2附帶條件之備註「第三-2種住宅區全部土地由國防部依都市計畫法第27條之1規定先行捐贈予高雄市政府」，「先行」文字應予以刪除。

三、有關住三-2依計畫書係捐贈予高雄市政府之土地，並剔除於市地重劃範圍，請於計畫書市地重劃開發範圍圖剔除。

四、另專案小組會議建議本案街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整為住三-1，其中街廓A5-1為誤繕，更正為街廓A5-2。

五、有關計畫書內容誤繕部分，請予以更正。

六、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表一。

【附錄一】專案小組初步建議意見如下：

1. 有關本案實質變更內容，因增加一處市場用地及中央園林道縮減為25公尺，依本次提案簡報修正原公展草案內容。
2. 市地重劃範圍內抵觸公共設施用地（公五、道路用地）之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量，並請地政局提供私有地之土地模擬分配草案予都發局彙整供大會審議參考。
3. 考量上開私有地主配回土地區位可能影響原細部計畫區內軍方分配之權益，為能提升國防部眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡，街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整

為住三-1。

4.土地使用分區管制要點修正如下：

（1）因增加一處市場用地，本要點第 2 點增列市場用地建蔽率 70%、容積率 210%。

（2）考量私有土地分配面積未達最小開發規模 5,000m²，故修正本要點第 6 點最小開發規模地區，並增列市地重劃配回之私有土地不在此限；另第 5 點退縮規定增列：「市地重劃配回之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。」。

（3）本要點第 7 點停車空間規劃，依建築技術規則規定設置，刪除第 1 項內容。

第二案：變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案

決　議：

一、除依專案小組初步建議意見修正外，餘照公展草案通過。

二、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表二。

第三案：變更原高雄市主要計畫（小港區）機關用地（機十二）為商業區、公園用地案；擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫（配合機十二機關用地）細部計畫案

決　議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見(詳附錄二)通過。

一、華山路200巷依專案小組意見，將其北側4公尺綠地用地變更為道路用地，併同原6公尺道路規劃為10公尺道路用地，至於道路斷面設計請工務局新工處於道路開闢時，將現有植栽原地保留及地方民眾希望於住宅區乙側留設人行步道之需求納入考量。

附表一、「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	曾士豪	本人擁有地號岡山區陽明段10、15地號2筆土地（以下簡稱該土地），該土地使用分區係編定為（公五），建議依循內政部營建署之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」來解編還地於民，變更成特定商業區來活絡該區經濟發展。	今查該土地附近已闢建完成河堤公園，且北側阿公店路及南側介壽路均遍植行道樹，預計本次大鵬九村變更案也規劃約23公頃園林道用地，故該土地並無維持其公五編定之必要性與實益，復以該區土地為公五之編定，導致40餘年長久以來，難以發展，建議依循內政部營建署之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」來解編還地於民，變更成特定商業區來活絡該區經濟發展。	建議不予採納。 理由： 1.公五用地位屬阿公店溪旁之公園綠地，基於公共設施提供，仍應維持公園綠地功能。 2.公五用地為民國56年劃定之公共設施用地，尚未完成徵收開闢；依內政部102年11月29日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之規定，為解決保留地地主權益，故辦理跨區整體開發，將公五納入本計畫及市地重劃範圍，辦理開發。 3.本案公五用地納入市地重劃開發，未來地主可依法分配可建築用地，兼顧公共設施使用開發與地主權益。	依市府研析意見辦理，另市地重劃範圍內抵觸公共設施用地（公五、道路用地）之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量。	照專案小組初步建議意見通過。
2	陳柏彰等10人	1.請將公五預定地變更為商業區或住宅區，以利城鄉發展，使都市發展更繁榮。 2.優先以地換地。	1.公五用地附近方圓500公尺內，既有公園包含： (1)岡山文化中心：佔地40,000平方公尺。 (2)岡山河堤公園：佔地64,000平方公尺。 (3)岡山劉厝公園：佔地6,723平方公尺。 (4)岡山陽明公園：佔地9,000平方公尺。 2.公五用地面積為8,594平方公尺，公有土地為445平方公尺，私有土地為8,149平方公尺，公有土地佔總面積僅約5%。 3.依都市計畫法第四章公	同陳情案第1案	依市府研析意見辦理，另市地重劃範圍內抵觸公共設施用地（公五、道路用地）之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量。	照專案小組初步建議意見通過。

			共設施用地，第四十九條內容公告土地現值補償加百分之四十為限，每平方公尺約 51,100 元，私人土地為 8,149 平方公尺，徵收費用約 4 億 1 仟 6 佰萬元，將會造成市府財政負擔。 4.希望市政府能依都市計畫法第四章第五十條之二申請與公有非公用土地辦理交換，劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理。			
	陳柏彰		1.若採「換地」方式，介壽路邊土地地主（公五用地地主），應優先換地至路邊土地（同位於介壽路的另一側）。 2.不同意 55%換地比率，應予以提高比率（於民國 68～70 年河川用地與道路用地徵收，已數次被徵收，損失太多）。			
	藍見亨（岡山區陽明段 14 地號）		周遭方圓 500 公尺公園林立，東有文化中心、西陽明公園、南有劉厝公園、北有河堤公園，而現今政府經濟拮据之時，沒必要再徵收這麼小的公園地，可以還地給我們，變更建地，且我們已被徵收 400 多坪了。			
	劉金樹		1.大鵬九村未改建土地尚無規劃商業區，顯與城鄉發展落差大，且其靠近省道、鄰近捷運、國稅局、文化中心、電信局、法院等，為使岡山城鄉發展，轉型都市開發，請都委會重新審慎研議。 2.請勿參與市地重劃，以地換地，請維持現況，變更為商業區或住宅區。			
	劉榮政		請貴會本於便民，保障人			

	（岡山區陽明段 36 地號，岡山區介壽路 66-28 號大新汽車百貨）		民土地權益，依所請重新檢討准予變更為住商用地以維護人民權益。			
	葉秀燕等 14 人	103 年 10 月 31 日補充建議內容： 懇請市府將此公五預定地變更為商業區或住宅區，以補償所有權人等長期損失，陳情人等願繳納百分之十回饋金予政府。	103 年 10 月 31 日補充理由： 1.岡山區公五預定地，東邊是文化中心、南邊為簡易法庭、劉厝公園、西邊陽明公園與公九預定地、北邊為阿公店溪、河堤公園，數百公尺範圍內有四座公園，不符比例原則。依現況公五已無存在必要，政府也無意開發建設，適逢變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部份機關用地為園林道用地）案與（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫之際，因此案無規劃商業區，為使岡山城鄉平衡發展轉型都市開發，老百姓權益，我們反對併入市地重劃。 2.懇請市府信守原高雄縣政府於 68 年 8 月 10 日阿公店溪岡山護岸及浚諜工程使用私有土地協調會議結論，應優先考慮將上開公五用地（即當時徵收後殘餘之土地）編入住宅區。			
3	劉文吉等 5 人	建議介壽路全段納入開發或者儘速徵收。	劉厝段 85 地號做為道路用地已逾 70 餘年，且個人持分面積不大，再以 1/2 納為開發，個人能分得面積微小，土地能為利用價值不大且困難，故請全路段納入開發。	建議酌予採納。 理由： 1.為加速公共設施保留地開闢，本府地政局建議，及依市地重劃實施辦法第七條規定，故以介壽路（5-20M 計畫道路）中心線劃定為界，納入市地重劃開發。 2.介壽路未納入市地重劃開發之部分，本府工務	為保障土地所有權人權益、道路交通安全及重劃效益等因素，仍維持原公展草案市地重劃範圍。	照專案小組初步建議意見通過。

				局已向中央提案爭取生活圈道路交通系統建設計畫 4 年（104-107）計畫之建設經費補助，如獲補助，即可辦理私有地徵收開闢事宜。		
4	高雄市岡山德明攤販協會（連署陳情人 236 位）	高雄市岡山都市計畫為大鵬九村眷村改建，爭取市場預定地，納入計畫案。	1. 本協會營業市場於追溯前名稱為「欣欣市場」，於國民政府遷台設建眷村，就有本市場規劃設立營業。至今造就眷村及地方生活方便、繁榮。 2. 縣市未合併之前，縣府在前岡山眷改計畫，也將本市場、停車場之預定地都納入其規劃，何其今縣市合併後，市府卻無此方案。 3. 為何同此一擴建計畫案，卻有不同之版本，為何不實際原地查看原有地上標的物，現在營業場地及查訪岡山區官員、地方民意代表、附近村里，本市場至今營運已 60 年有餘。 4. 市府今擴建都市計畫，卻要犧牲這群苦守市場數十年為生的攤販，無處可去，何去何從，生活陷入困境。（現還有許多以此為生之攤販） 5. 建議市府能將此計畫，將協會市場預定地納入規劃。	建議採納，劃設一處市場用地。 理由： 1. 依 103 年 6 月 4 日大鵬九村規劃案研商會議結論：「本案尊重主管機關意見維持不劃設市場用地為原則。惟請經發局針對本案開發時欣欣市場攤商可能面臨之安置問題，研擬相關配套措施，並評估以岡山都市計畫區未開闢之市場用地作為替代的可行性或其他替代方案。」。 2. 103 年 9 月 25 日本府經發局市場管理處就本案函復表示：「因傳統市場功能日漸式微，本府財政拮据且附近已有文賢市場及平安市場（平安市場尚有空攤）本案目前無開闢公有零售市場計畫；是否規劃市場用地請 貴局就整體發展考量。」 3. 據民眾陳情欣欣市場自民國 48 年營業至今，尚具歷史性意義，且現況約有 200 攤商營運，但使用缺乏規劃，環境及景觀不佳。 4. 基於發展歷史脈絡，使用現況需求及整體考量，建議可劃設市場一處，未來可透過市地重劃政府取得土地，併請本府經發局建設並輔導安置，改善市場的現況品質。	本案考量欣欣市場自民國 48 年營業至今，且現況約有 200 攤商營運，基於使用現況需求及整體考量，依本次簡報所提劃設一處市場用地。	照專案小組初步建議意見通過。
5	國防部軍備局工程	將本處 3 處職務宿舍，	1. 陳情地點位於高雄市空軍軍官學校列管「慈恩	建議不予採納。 理由：	依市府研析意見維持原	照專案小組初

	營產中心南部地區工程營產處	座落於高雄市劉厝段13、20、21、40、41、60、62、81、82、439、441、442地號等12筆土地，剔除都市計畫更新（市地重劃）範圍。	十一村」、「慈恩十三村」及「慈恩二十五村」範圍內，因此3處為職務宿舍（使用面積18,440平方公尺），目前均正常提供國軍人員借住中。 2.高雄市劉厝段13、20、21、40、41、60、62、81、82、439、441、442地號等12筆部分土地上有「慈恩十一村」、「慈恩十三村」及「慈恩二十五村」為空軍列管職務宿舍，除提供空軍列管職務宿舍，亦提供岡山地區國軍其他單位志願役官士兵申請居住，且住用率均達95%。 3.另為達「軍人安家、軍眷安心」目的，增加職務宿舍戶數為當前國軍募兵政策之主軸計畫，基此，依現階段實需檢討，該區域職務宿舍有其保留與增加住戶之必要性，故現階段無法配合辦理，請予以剔除。	1.劉厝段13、20、21、40、41土地，屬主要計畫範圍，細部計畫不予討論。 2.其餘土地，原即屬依據92年1月10日發布實施之「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)」案第15案，大鵬九村地區需另行擬定細部計畫的範圍，並以整體開發方式開發。 3.本案細部計畫變更內容涉及慈恩11村、慈恩13村兩處宿舍，土地權屬皆為國有地，屬國防部政治作戰局管理之土地。 4.本案經103年6月20日邀國防部等相關單位召開研商會議，會議結論：「劃設之公共設施用地涉及軍方職務宿舍現況使用（慈恩11村、慈恩13村），請國防部內部儘快協調後續搬遷作業，以利後續市地重劃推動。」。	公展草案。	步建議意見通過。
6	國防部政治作戰局	案內土地經變更重劃後，恐未實質提升眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡之原則，故本案建請降低公設負擔比例。	1.經查民國99年5月8日原「岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」開發範圍面積計26.99公頃，劃設公共設施用地8.11公頃、住宅區18.88公頃（容積率為200%），其中住宅區部分面積計1.87公頃附帶條件可變更為第一種商業區（容積率為350%，住宅區及商業區容積（樓地板面積）為40.565公頃。 2.次查，本次「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」開發範圍納入周	建議不予採納。 理由： 1.為加速本地區開發進度，有必要進行計畫內容之調整變更。 (1)一通：大鵬九村地區需另行擬定細部計畫、劃設30%公共設施用地並以整體開發方式辦理。 (2)99年5月7日公告發布實施細部計畫至今仍未興闢。 (3)原規劃內容不符市場導向且周邊仍有未徵收開闢之公設保留地問題，經本府地政局評估辦理市地重劃開發之整體效益有限。	考量私有地主配回土地區位可能影響原細部計畫區內地主分配之權益，而未能提升國防部眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡，故請規劃單位將街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整為住三-1，並請市府提供本案	有關專案小組會議建議本案街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整為住三-1，其中街廓A5-1為誤繕，更正為街廓A5-2。

			邊主要計畫道路及公五用地，面積計 28.88 公頃，劃設第 3 種住宅區 14.26 公頃（容積率由 200 %提升為 240 %）、第 3-1 種住宅區 3.33 公頃（容積率由 200%提升為 280 %），另貴府又於變更計畫劃設第 3-2 種住宅區 1.3 公頃（容積率 240% ），並請本局依都市計畫法第 27 之 1 條辦理捐贈該第 3-2 種住宅區以作為貴府政策儲備用地，且不計入開發面積 28.88 公頃內及不計算重劃負擔，是以，變更後第 3 種及第 3-1 種住宅區容積（樓地板面積）為 43.548 公頃。 3.承上，囿於貴府檢送之「國防部眷改基金價值平衡分析報告」中，其重劃後土地可處分單價之預估值並未提供相關佐證資料可供憑算，爰此，本案僅對原細部計畫及變更細部計畫兩者之容積（樓地板面積）予以估算，嗣經估算結果，本案容積（樓地板面積）經過變更後約增加 2.98 公頃（43.548～40.565 公頃），且尚未計算市地重劃負擔，貴府經重劃取得公設 8.1 公頃及第 3-2 種住宅區 1.3 公頃，鑑此，案內土地經變更重劃後，恐未實質提升眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡之原則，故本案建請降低公設負擔比例。	2.以市地重劃方式開發，可確保基金收益平衡、提高土地價值。 （1）本地區重劃後，配合容積率調整後應更具有市場競爭力，於後續辦理土地標售之土地價值，保守估計約可增加約 4.14 億元，對於挹注眷改基金有實質幫助。 （2）市府同步編列預算執行後續市地重劃作業，變更後可即刻辦理市地重劃相關作業，加速開發時程。	財務試算資料予以國防部政治作戰局參考。	
7	劉金樹（家族代表）	反對岡山區介壽路納入參與岡山都	1.土地法第 14 條規定，公共交通道路不得私有，依法得徵收之。	同陳情案 3 意見。	為保障土地所有權人權益、道路交	照專案小組初步建議

		市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案。（劉厝段 56 地號納入市地重劃分配）	2.高雄市政府工務局新建工程處 103.1.16 工新土設字第 10370192400 號開會通知單假岡山區公所舉辦介壽路拓寬工程規劃說明會，承諾依規定比照市價向地主辦理徵收中。 3.介壽路為既成道路數拾年，高雄市政府現正規劃拓寬工程辦理徵收中，為維護老百姓權益補償損失，請都市計畫委員會勿併入（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案。		通安全及重劃效益等因素，仍維持原公展草案市地重劃範圍。	意見通過。

附表二、「變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	高雄市政府地政局	有關案附計畫書內，開發方式(p18)所載，本計畫後續由高雄市政府以市地重劃方式辦理開發乙節，查本案僅為園林道用地之取得與開闢事宜，並無其他可建築用地，不屬市地重劃開發範疇，建請修正相關文字。	同左。	建議同意採納。 理由： 計畫書 p18 開發方式「本計畫後續由高雄市政府以市地重劃方式辦理開發，」乙節係屬誤植，建請同意刪除。	依市府研析意見同意採納。	照專案小組初步建議意見通過。
2	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	將本處 3 處職務宿舍，座落於高雄市劉厝段 13、20、21、40、41、60、62、81、82、439、441、442 地號等 12 筆土地，剔除都市計畫更新（市地重劃）範圍。	1.陳情地點位於高雄市空軍軍官學校列管「慈恩十一村」、「慈恩十三村」及「慈恩二十五村」範圍內，因此 3 處為職務宿舍（使用面積 18,440 平方公尺），目前均正常提供國軍人員借住中。 2.高雄市劉厝段 13、20、21、40、41、60、62、81、82、439、441、442 地號等 12 筆部分土地上有「慈恩十一村」、「慈恩十三村」及「慈恩二十五村」為空軍列管職務宿舍，除提供空軍列管職務宿舍，亦提供岡山地區國軍其他單位志願役官士兵申請居住，且住用率均達 95%。 3.另為達「軍人安家、軍眷安心」目的，增加職務宿舍戶數為當前國軍募兵政策之主軸計畫，基此，依現階段實需檢討，該區域職務宿舍有其保留與增加住戶之必要性，故現階段無法配合辦理，請予以剔除。	建議未便採納。 理由： 1.有關本案變更園林道用地範圍涉及劉厝段 13、13-1、40、41 地號等 4 筆土地，並未涉及職務宿舍，並業於 103 年 6 月 20 日研商會議中，經土地主管機關表示同意配合辦理都市計畫變更及優先提供土地開闢。 2.其餘土地陳情非屬本案主要計畫變更範圍。	依市府研析意見維持原公展草案。	照專案小組初步建議意見通過。

「變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案、變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」第2次專案小組聽取簡報會議紀錄

一、時間：民國103年11月14日（星期五）下午2時30分

二、地點：市府第四會議室

三、主席：詹副主任委員兼召集人達穎　　記錄：黃嘉怡

四、出列席單位及人員：

（一）出席委員：

詹委員達穎、張委員學聖(請假)、劉委員曜華(請假)、李委員彥頤(請假)、陳委員世雷

（二）列席單位：

國防部政治作戰局	毛文良、潘彥妤
國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	林家緯
高雄市政府地政局	洪文彥
高雄市政府工務局新建工程處	鄭淑芬
高雄市政府經濟發展局	吳思賢
高雄市政府水利局	
高雄市政府交通局	許智詠
高雄市岡山區公所	朱宗政、吳繼偉
曾士豪君	曾武次代
劉金樹君	
劉榮政君	劉榮政
陳柏彰君等10人	陳柏彰
藍見亨君	

葉秀燕君等14人.(請轉知其他陳情人)	葉秀燕
高雄市政府都市發展局	張文欽、吳哲瑋 許瀞文、林肇志

（三）會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局（區域發展及審議科） 薛淵仁、黃嘉怡

五、專案小組初步建議意見：

本案請規劃單位依下列意見修正後，逕提大會審議。

（一）有關本案實質變更內容，因增加一處市場用地及中央園林道縮減為25公尺，依本次提案簡報修正原公展草案內容。

（二）市地重劃範圍內抵觸公共設施用地（公五、道路用地）之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量，並請地政局提供私有地之土地模擬分配草案予都發局彙整供大會審議參考。

（三）考量上開私有地主配回土地區位可能影響原細部計畫區內軍方分配之權益，為能提升國防部眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡，街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整為住三-1。

（四）土地使用分區管制要點修正如下：

1. 因增加一處市場用地，本要點第2點增列市場用地建蔽率70%、容積率210%。
2. 考量私有土地分配面積未達最小開發規模5,000m^2，故修正本要點第6點最小開發規模地區，並增列市地重劃配回之私有土地不在此限；另第5點退縮規定增列：「市地重

劃配回之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。」。

3. 本要點第7點停車空間規劃，依建築技術規則規定設置，刪除第1項內容。

（五）公開展覽期間公民或團體陳情意見市都委會專案小組初步建議意見如後附表一、二。

六、散會時間：下午4時10分。

「變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案、變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」第1次專案小組聽取簡報會議簽到簿

一、時　　間：民國103年10月9日（星期四）下午2時30分

二、地　　點：市府第六會議室

三、主　　席：詹委員兼召集人達穎　　記錄：

四、出、列席單位及人員：

詹委員兼召集人達穎

張委員學聖

劉委員曜華

李委員彥頤

陳委員世雷

國防部政治作戰局

國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處

台灣糖業股份有限公司高雄區處

高雄市政府地政局

高雄市政府工務局

高雄市政府經濟發展局 吳恩賢

高雄市政府水利局

高雄市政府交通局 許智詠

高雄市岡山區公所 吳維偉

曾士豪君 曾士豪

劉金樹君 劉金樹

劉榮政君 劉榮政

陳柏彰君等10人 陳柏彰

藍見亨君

劉文吉君等10人（請轉知其他陳情人）

高雄市岡山德明攤販協會

李秀華 李春信 吳宗諭 藍見亨

高雄市政府都市發展局

劉[illegible] 吳哲瑋 林志鵬 林肇志

五、會議承辦單位：

本府都市發展局（區域發展及審議科）

薛淵仁 [illegible]

高雄市議會 翁瑞珠

「變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案、變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」第1次專案小組聽取簡報會議紀錄

一、時間：民國103年10月9日（星期四）下午2時30分

二、地點：市府第六會議室

三、主席：詹副主任委員兼召集人達穎　　記錄：黃嘉怡

四、出列席單位及人員：

（一）出席委員：

詹委員達穎、張委員學聖(請假)、劉委員曜華、李委員彥頤(請假)、陳委員世雷

（二）列席單位：

國防部政治作戰局	
國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	林家緯
台灣糖業股份有限公司高雄區處	陳朝盛
高雄市政府地政局	洪文彥、劉恩秀
高雄市政府工務局	
高雄市政府經濟發展局	吳思賢
高雄市政府水利局	
高雄市政府交通局	許智詠
高雄市岡山區公所	吳繼偉
曾士豪君	曾士豪
劉金樹君	劉金樹
劉榮政君	劉榮政
陳柏彰君等10人	陳柏彰

藍見亨君

劉文吉君等10人（請轉知其他陳情人）

高雄市岡山德明攤販協會　　李秀華、李春倍

呂寶琳、藍見亨

高雄市政府都市發展局　　鄭君地、吳哲瑋

林志鴻、林肇志

（三）會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局（區域發展及審議科）　薛淵仁、黃嘉怡

五、專案小組初步建議意見：本次會議係聽取公開展覽期間公民或團體陳情意見，由陳情人於會上說明其陳情訴求，專案小組審議建議詳如後附綜理表市都委會專案小組初步建議意見欄。

六、散會時間：下午4時50分。

附錄三　本計畫國有眷改土地涉都計變更捐贈相關研商會議紀錄

「變更岡山區大鵬九村細部計畫」國有眷改土地涉都計變更捐贈研商會議紀錄

一、 會議時間：103 年 7 月 1 日（二）下午 2 時 30 分

二、 會議地點：本府都市發展局 6 樓第一會議室

三、 會議主席：盧局長維屏（王副局長啟川代） 記錄：許瀞文

四、 出席人員：

國防部總政治作戰局:毛中校文良、潘彥妤

財政部國有財產署南區分署:蔡科長奇宏

高雄市政府都市發展局：王副局長啟川、邵股長月鳳、吳課長哲瑋、許助理工程員瀞文

龍邑工程顧問股份有限公司:卓副理致瑋、專案執行蘇榆婷、陳奕安

五、 討論

（一）財政部國有財產署（本署發言）

1. 依「國軍老舊眷村改建條例」第 2 條、第 4 條及第 11 條規定，國防部為眷村文化保存之用，得運用國軍老舊眷村及不適用營地之國有土地,興建住宅社區、處分或現況保存，不受國有財產法相關規定之限制。爰本案政戰局經管「大鵬九村」眷改土地，依上述眷改條例規定，得由軍方興建住宅社區、處分或為現況保存，不受國有財產法有關規定之限制。其是否參與都市計畫變更並依都市計畫法第 27 條之 1 規定將部份可建築土地捐贈予高雄市政府,應由政戰局本管理機關權責依眷改條例及都市計畫法第 27 條之 1 規定核處。

2. 依上開規定，如依都市計畫法第 27 條之 1 捐贈可建築土地，土地所有權則依規定辦理移轉。

（二）國防部總政治作戰局

1. 本案土地係依「國軍老舊眷村改建條例」做處分，以標售、有償處分為原則，因其有償債性任務，透過都市計畫變更後領回之土地價值必須具有償債能力。
2. 國有地（含眷改土地）依都市計畫法第 27 條之 1 規定辦理，是否得為土地所有權移轉。
3. 依國產署之說明，本局原則同意大鵬九村細部計畫變更依高雄市政府規劃採都市計畫法第 27 條之 1 辦理捐贈可建築土地，惟後續提財務計畫報行政院核定捐贈後，再進行所有權之移轉。

六、 結論

（一）本案都市計畫變更並依都市計畫法第 27 條之 1 規定由土地所有權人（國防部）捐贈可建築土地所涉法令疑義，經與會機關釐清，依法並無不可。

（二）本案土地因其有償債性任務，經都市計畫變更後進行重劃及土地處分，不違背「國軍老舊眷村改建條例」精神，本局與國防部政戰局合作都市計畫變更提高土地價值已獲雙方共識，且法令及主觀意願皆無疑慮，故可依程序進行都市計畫公開展覽、審議作業，至所涉土地捐贈等相關程序，政戰局亦可同步進行。

（三）為利政戰局評估財務價值平衡，由本局提供相關財務試算，後續請政戰局依程序辦理。

【附錄二】

劃定高雄市岡山區信義段33地號等4筆土地、岡山段519-10地號等9筆土地及文化段73地號等8筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

計 畫 書

高雄市政府

中華民國一一二年七月

高雄市訂定都市更新計畫審核摘要表

項目	說明	
都市更新計畫名稱	劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案	
擬定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第 8 條及第 9 條	
擬定都市更新計畫機關	高雄市政府	
申請擬定都市更新計畫機關	高雄市政府都市發展局	
公開座談會	民國 112 年 2 月 23 日（星期四）下午 14 時 30 分假高雄市政府地政局岡山地政事務所三樓會議室。	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	民國 112 年 3 月 28 日起至 112 年 5 月 2 日止，並刊於民國 112 年 3 月 29、30 及 31 日之民眾日報及中華日報。
	說明會	民國 112 年 4 月 12 日（星期三）下午 14 時 30 分假高雄市岡山區公所三樓簡報室。
人民團體對本案之反對意見	本案共有一筆公民或團體陳情案，於高雄市都市計畫委員會民國 112 年 5 月 31 日第 113 次會議決議依市府研析意見通過。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	高雄市都市計畫委員會民國 112 年 5 月 31 日第 113 次會議審議通過。

摘要

案　　名：　劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

辦理單位：　高雄市政府

計畫範圍：　計畫範圍包含高雄市岡山區兩處更新地區群落。群落一為岡山區信義段 33、34、46、47 地號等 4 筆土地（介壽路以南、國軒路以北、鵬程東二路以西、岡山公 16 公園及岡山公 17 公園以西），土地面積 26,097 平方公尺；群落二為岡山區岡山段 519-10、519-82、519-12、519-13、519-26、519-27、519-14、519-95、519-96 地號等 9 筆土地（位於岡燕路 31 巷以西），以及岡山區文化段 73、77、78、79、80、81、82、83 地號等 8 筆土地（位於岡山路以東、岡山路 186 巷以西、民有路以南），群落二土地面積總計 15,422 平方公尺。

上該範圍 21 筆土地面積總計 41,519 平方公尺（實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準）。

法令依據：　都市更新條例第 8 條及第 9 條

目錄

壹、計畫緣起與法令依據 1

一、 計畫緣起 1

二、 法令依據 1

貳、更新地區範圍 3

一、 群落一：信義段 33 地號等 4 筆土地 3

二、 群落二：岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地 3

參、發展現況 5

一、 都市計畫情形 5

二、 土地使用現況 6

三、 土地權屬概況 9

四、 公共設施 13

五、 交通系統 16

六、 原有社會、經濟關係 17

七、 人文特色及整體景觀 19

八、 周邊地區重大建設計畫 21

肆、目標與策略 24

一、 發展定位 24

二、 群落一之目標及都市更新策略 26

三、 群落二之目標及都市更新策略 27

伍、實質再發展概要 28

一、 土地利用計畫構想 28

二、 公共設施改善計畫構想 28

三、 交通運輸系統構想 28

四、 防災、救災空間構想 31

五、 都市設計原則構想 33

陸、更新單元劃定基準 36

柒、劃定之必要性與預期效益 38

一、 群落一 38
二、 群落二 38

捌、都市計畫檢討構想 39

玖、開發實施構想及財務計畫概要 41

一、 容積獎勵項目 41
二、 初步規劃建築設計方案 41
三、 開發主體 42
四、 開發方式 42
五、 財務計畫概要 42

壹拾、計畫年期及實施進度構想 42

壹拾壹、相關單位配合辦理及其他應表明事項 43

一、 都市更新容積獎勵 43
二、 都市更新事業審查作業規範 43
三、 其他應表明事項 43

附件一、高雄市都市計畫委員會第 113 次會議紀錄 附-1

圖目錄

圖 1　計畫範圍區位示意圖 2
圖 2　更新地區群落位置示意圖 4
圖 3　現況都市計畫土地使用分區示意圖 5
圖 4　更新地區及周邊土地使用現況示意圖 6
圖 5　群落一現況照片示意圖 7
圖 6　群落二現況照片示意圖 8
圖 7　群落一：岡 1-1 及 1-2 基地土地權屬分布示意圖 9
圖 8　群落二：岡 2-1 基地及岡 2-2 基地土地權屬分布示意圖 11
圖 9　群落二：岡 2-3 基地及岡 2-4 基地土地權屬分布示意圖 11
圖 10 群落二：岡 2-5 基地土地權屬分布示意圖 12
圖 11 更新地區周邊 500 公尺公共設施用地分布示意圖 15
圖 12 更新地區周邊道路系統及大眾運輸系統示意圖 17
圖 13 岡山地區人口密度示意圖 19
圖 14 岡山地理環境古地圖(1690 年) 20
圖 15 日治時期二萬分之一臺灣堡圖 20
圖 16 岡山路竹延伸計畫示意圖 22
圖 17 發展定位示意圖 25
圖 18 群落一發展策略示意圖 26
圖 19 群落二發展策略示意圖 27
圖 20 群落一交通系統示意圖 30
圖 21 群落二交通系統構想示意圖 30
圖 22 防災計畫示意圖 33
圖 23 群落一建築退縮及開放空間留設構想示意圖 34
圖 24 群落二建築退縮及開放空間留設構想示意圖 35
圖 25 群落一劃定之更新單元範圍示意圖 37
圖 26 群落二劃定之更新單元範圍示意圖 37
圖 27 變更停車場用地為第一種商業區位置（草案）示意圖 39

表目錄

表 1　更新地區面積表 3
表 2　群落一：岡 1-1 基地及岡 1-2 基地土地權屬綜整表 9
表 3　群落二：岡 2-1 基地至岡 2-4 基地土地權屬綜整表 10
表 4　群落二：岡山 2-5 基地土地權屬綜整表 12
表 5　本案劃定更新地區之土地權屬綜整表 13
表 6　更新地區周邊 500 公尺範圍公共設施用地一覽表 13
表 7　基地周邊主要道路幾何特性彙整表 16
表 8　高雄市 111 年人口結構統計表 18
表 9　高雄市岡山區 111 年 7 月人口概況統計表 18
表 10 群落一發展策略綜整表 26
表 11 群落二發展策略綜整表 27
表 12 更新地區基地土地利用計畫表 28
表 13 群落一周邊道路系統明細表 29
表 14 變更停車場用地為第一種商業區（草案）內容明細表 40

壹、 計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

岡山地區近年各項建設計畫，包括捷運岡山路竹延伸線、南部科學園區高雄第二(橋頭)園區籌設計畫等規劃，以及國家對南部半導體產業廊帶之戰略布局，預期將改變岡山地區之交通可及性與產業發展條件，並進一步影響都市活動發展模式及土地使用開發強度。為了促進全區土地有效利用，提高都市機能，引導都市健全發展，本計畫依循民國 111 年岡山區第三次通盤檢討「變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案（草案)」對地區發展之指導，擇定阿公店溪兩側共七處基地劃定為策略性更新地區，目標在於帶動岡山站前商業區再發展並串聯阿公店溪左岸整體發展。

本計畫範圍包含二處群落。群落一（信義段 33 地號等 4 筆土地）位於高雄市第 87 期市地重劃區，為原大鵬九村，民國 104 年「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」公告發布後，重劃作業業已完成。基地鄰近捷運南岡山站、岡山文化中心、典寶溪滯洪池公園，以及建設中之高醫岡山分院、岡山運動中心等重大建設，具有再開發之潛力，故擇定二街廓辦理公辦都市更新。

群落二(岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地)共有五處基地，鄰近「捷運岡山路竹延伸線」興建中之捷運 RK1 站，屬大眾運輸導向發展潛力區位。考量民國 111 年岡山區第三次通盤檢討「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案（草案)」擬變更岡燕路 31 巷西側 3 處停車場用地（停 6、停 7 及停 15）為第一種商業區。本案配合上該計畫發展構想，以轉運共構核心周邊及人行空間之整體規劃與開發為構想，擇定 5 處閒置及低度利用公有土地，推動國有土地合作開發。

綜上，本案劃定岡山區二處群落為策略性都市更新地區(如圖 1)，希冀藉由民間廠商投資開發辦理公辦都市更新，促進土地活化再利用，透過都市更新計畫作為後續都市更新事業計畫之指導方針，引導地區實質再發展。

二、法令依據

（一）依據都市更新條例第 8 條及第 9 條辦理。

（二）依據第 8 條第 1 項第 1 款「位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內」劃定策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。

（三）依據第 8 條第 1 項第 2 款「位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者」劃定策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。

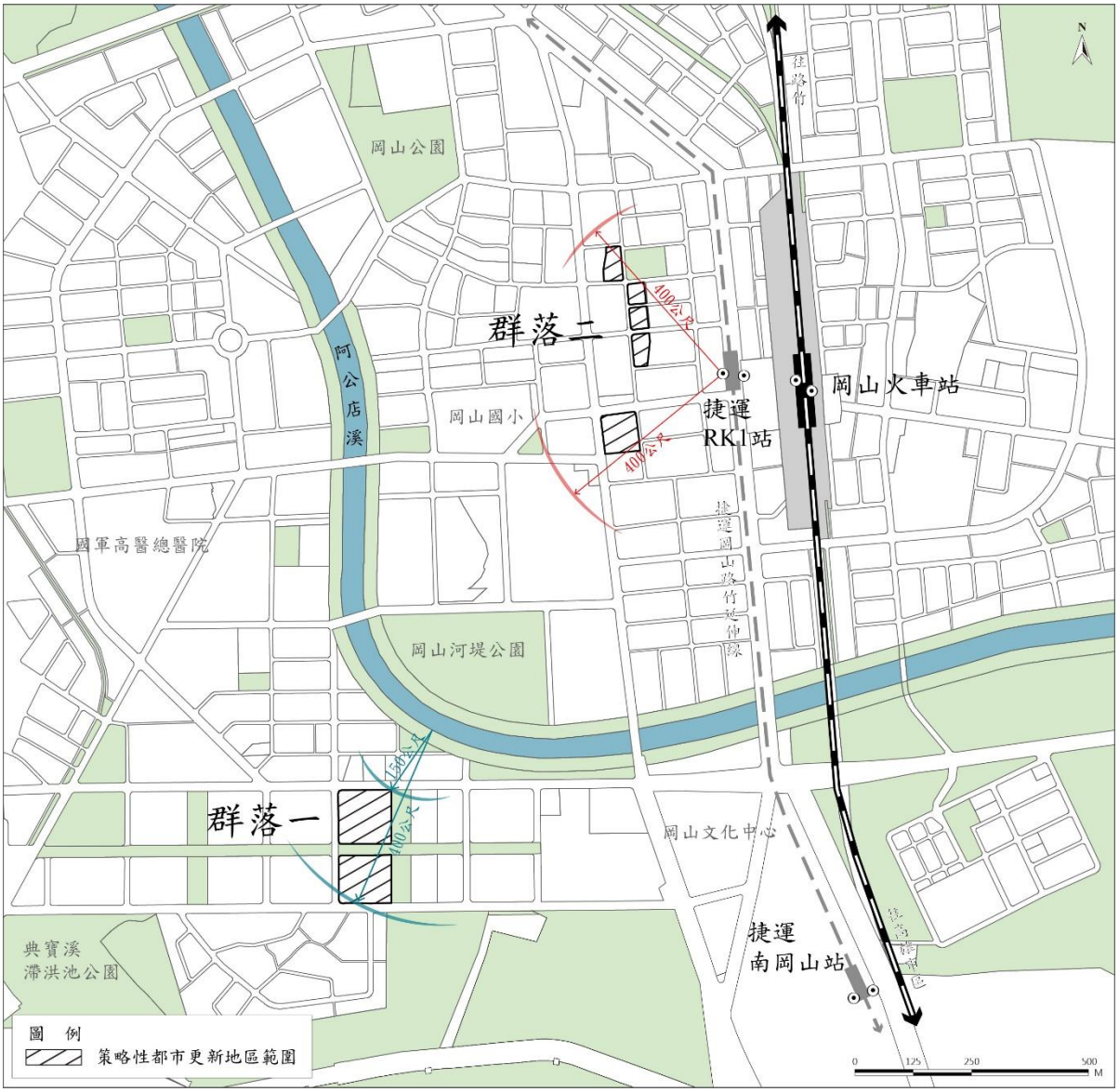


圖1　計畫範圍區位示意圖

貳、 更新地區範圍

一、群落一：信義段 33 地號等 4 筆土地

岡山區信義段 33、34、46、47 地號等 4 筆土地位於介壽路以南、國軒路以北、鵬程東二路以西、岡山公 16 公園及岡山公 17 公園以西，屬高雄市第 87 期市地重劃區範圍（原大鵬九村），土地面積計 26,097 平方公尺。

二、群落二：岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地

群落二為岡山車站周邊低度利用之國有地，土地面積計 15,422 平方公尺。

（一）岡 2-1 基地至岡 2-4 基地：岡山區岡山段 519-10、519-82、519-12、519-13、519-26、519-27、519-14、519-95、519-96 地號等 9 筆土地位於岡燕路 31 巷以西，土地面積 8,855 平方公尺。

（二）岡山 2-5 基地：岡山區文化段 73、77、78、79、80、81、82、83 地號等 8 筆土地位於岡山路以東、岡山路 186 巷以西、民有路以南，土地面積 6,567 平方公尺。

綜上，本案所劃定之更新地區 21 筆土地面積總計 41,519 平方公尺，各基地之位置及說明詳表 1 及圖 2。

表1 更新地區面積表

更新地區群落	基地編號	使用分區	容積率	建蔽率	面積(m^2)
群落一	岡 1-1	第三種住宅區	240%	60%	13,819
	岡 1-2	第三種住宅區	240%	60%	12,278
	面積小計				26,097
群落二	岡 2-1	第一種商業區	320%/350%	80%/70%	2,839
	岡 2-2	停車場用地(停 6)	480%	80%	1,742
	岡 2-3	停車場用地(停 7)	480%	80%	1,840
	岡 2-4	停車場用地(停 15)	480%	80%	2,434
	岡 2-5	第一種商業區	320%/350%	80%/70%	6,567
	面積小計				15,422
面積總計					41,519

備註：依據民國 103 年 2 月公告「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）書」之土地使用分區管制要點，商業區（第一種商業區及第二種商業區）之建蔽率不得大於 80%，容積率不得太於 320%；惟若建蔽率不大於 70%時，則容積率得調整為不得大於 350%。

備註：本表面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。



圖2　更新地區群落位置示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

群落一 2 處基地為第三種住宅區，群落二 5 處基地，共有 2 處為第一種商業區、3 處為停車場用地。綜觀群落一周邊土地使用分布，與本案基地相鄰之住宅區包含第三種住宅區、第三-1 種住宅區及第三-2 種住宅區，捷運南岡山站周邊則以機關用地及農業區為主。群落二周邊地區之商業區分布於岡山車站以東，以第一種商業區與第二種商業區為主，柳橋東路以南以住宅區為主。詳表 1 及圖 3。

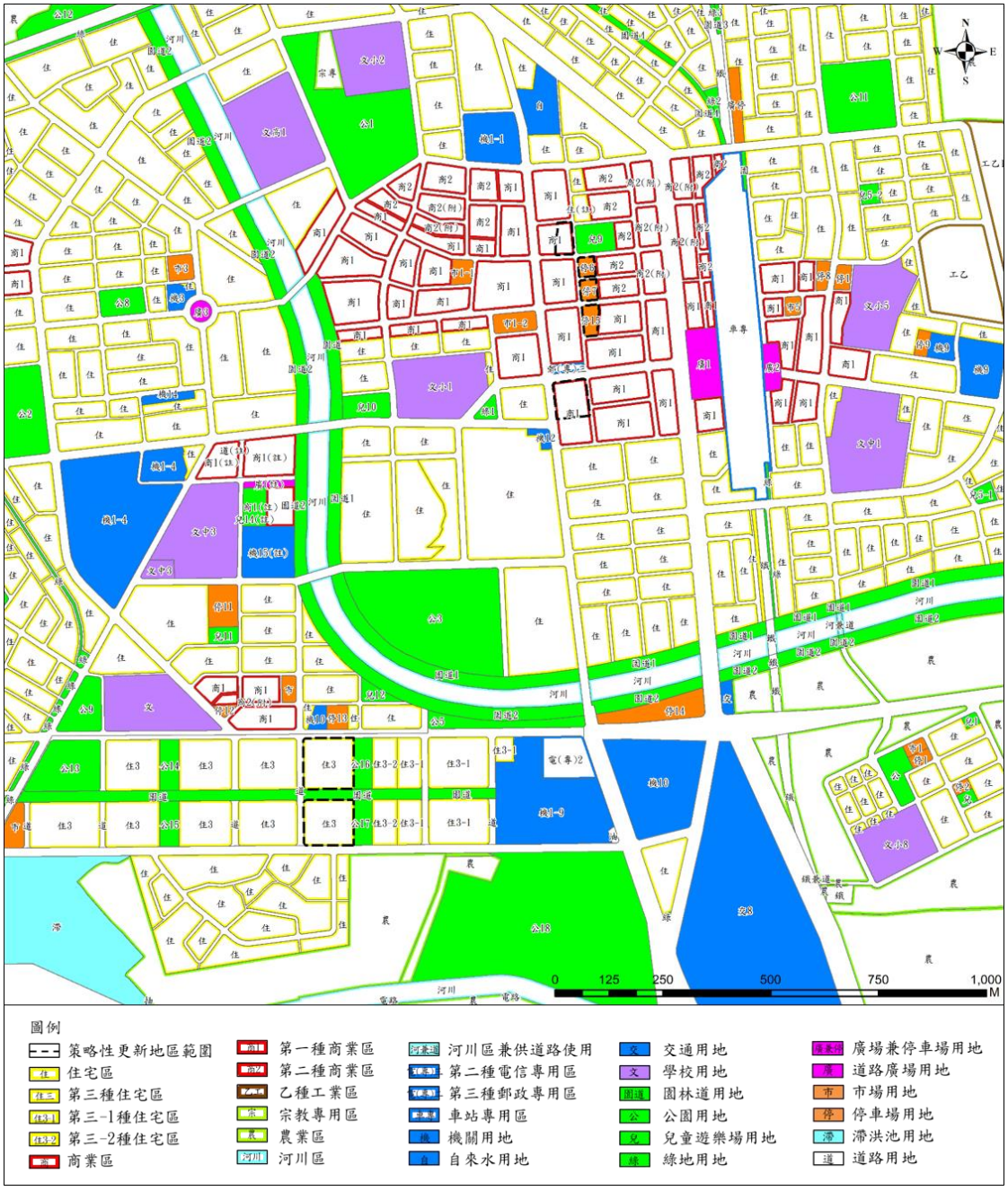


圖3　現況都市計畫土地使用分區示意圖

二、土地使用現況

依據內政部國土測繪中心之國土利用現況調查成果（圖 4），群落一、周邊介壽路以南、國軒路以北街廓，為重劃完後尚未開發之素地。介壽路北側及國軒路南側為住宅使用，有零星之兼商業使用住宅。

群落二有 4 處基地為停車場使用、1 處基地為兼商業使用住宅(110 年之調查成果)。中山北路以西、岡山路以東之商業區街廓，現況多為住宅使用，兼商業使用之住宅分布於主要道路沿街面。

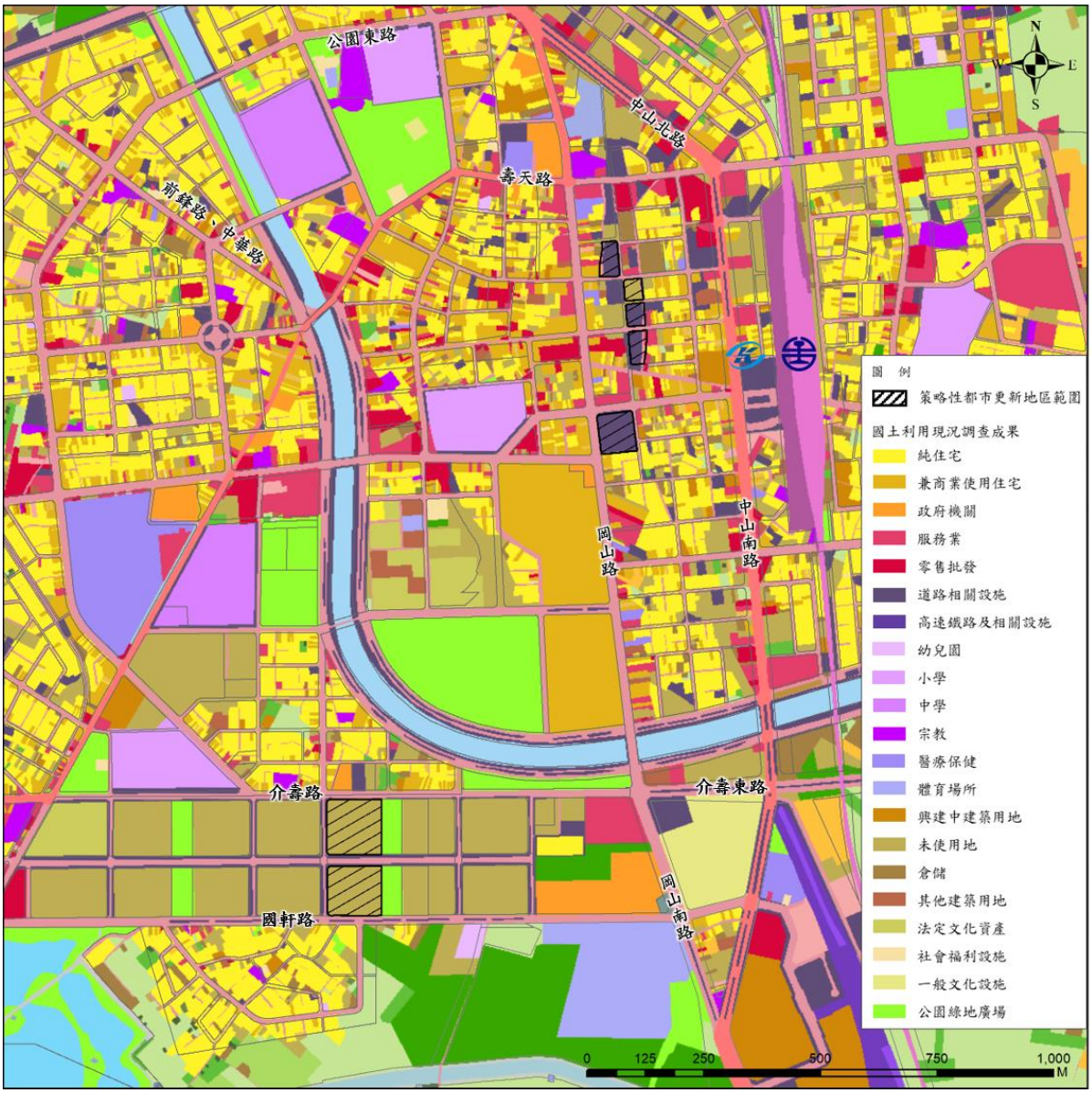


圖4　更新地區及周邊土地使用現況示意圖

資料來源：內政部國土測繪中心-國土利用現況調查(110 年)，本計畫加工繪製。

觀基地空照及現狀照片(圖 5)，可知群落一基地現為由透空圍籬所圍之素地，重劃區內部之計畫道路及人行道皆已開闢完成，並與既有道路系統銜接。



圖5　群落一現況照片示意圖

群落二現況 5 處基地皆為平面停車場使用(圖 6)，由民間業者經營，由北至南分別為 CITY PARKING 城市車旅停車場、和雲高雄平和岡燕停車場、和雲高雄維新東街停車場、CITY PARKING 城市車旅停車場及 CITY PARKING 城市車旅停車場（岡山平面）。

五處基地現況皆無地上建物，岡燕路 31 巷與岡燕路交會口則常態性有臨時攤販，為岡燕路商業活動之延伸。

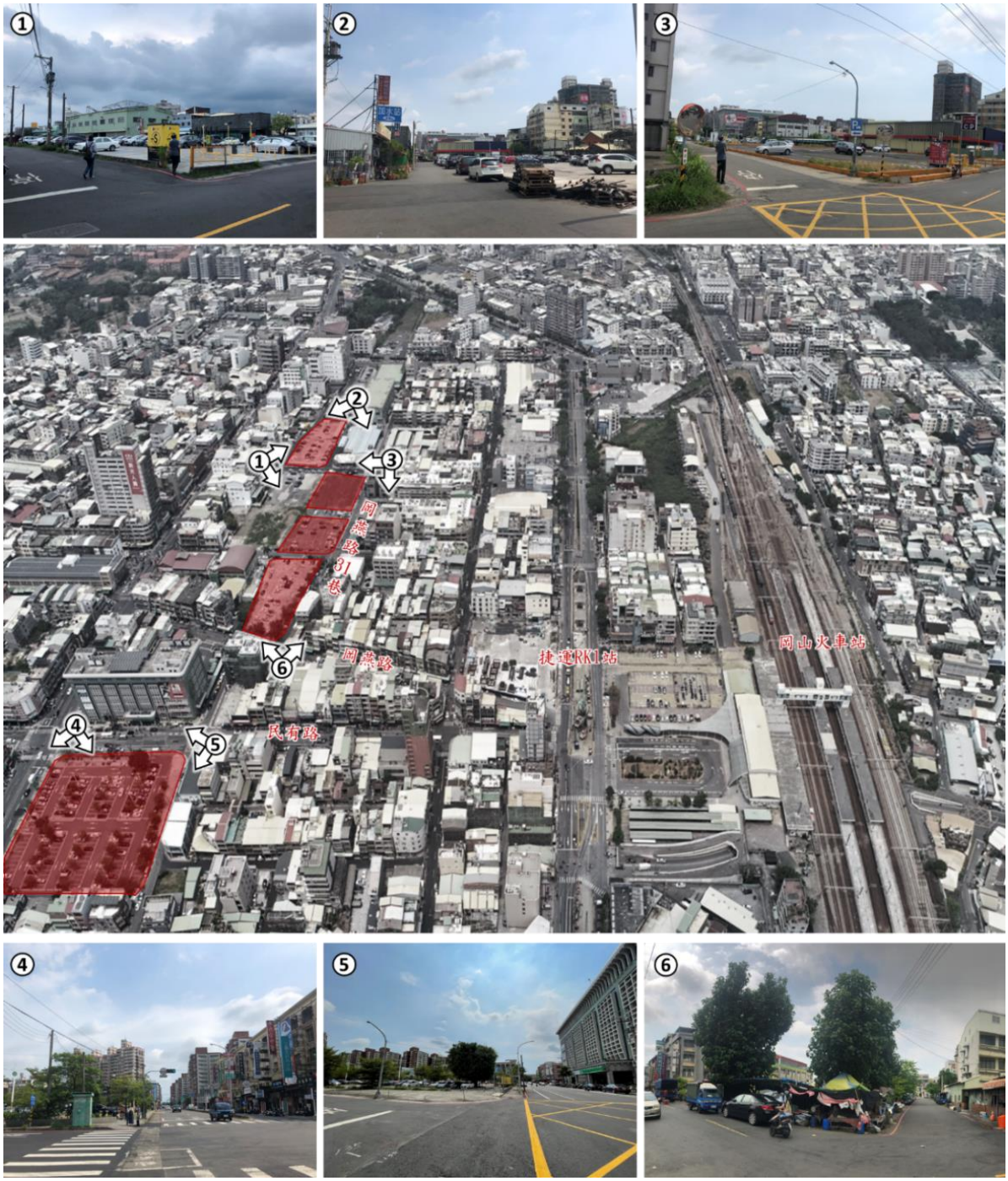


圖6　群落二現況照片示意圖

三、土地權屬概況

（一）群落一

岡山區信義段 33、34、46、47 地號等 4 筆土地位於介壽路以南、國軒路以北、鵬程東二路以西、岡山公 16 公園及岡山公 17 公園以西，由國防部政治作戰局所管理，屬高雄市第 87 期市地重劃區範圍，土地面積 26,097 平方公尺。詳表 2 及圖 7。

表2 群落一：岡 1-1 基地及岡 1-2 基地土地權屬綜整表

基地	編號	地段	地號	所有權人類別	管理單位	面積(m^2)
岡1-1	1	信義段	33	中華民國	國防部政治作戰局	6,197.98
	2	信義段	34			7,621.21
	面積小計					13,819.19
岡1-2	1	信義段	46	中華民國	國防部政治作戰局	6,844.14
	2	信義段	47			5,433.70
	面積小計					12,277.84
面積總計						26,097.03

備註:本表面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。

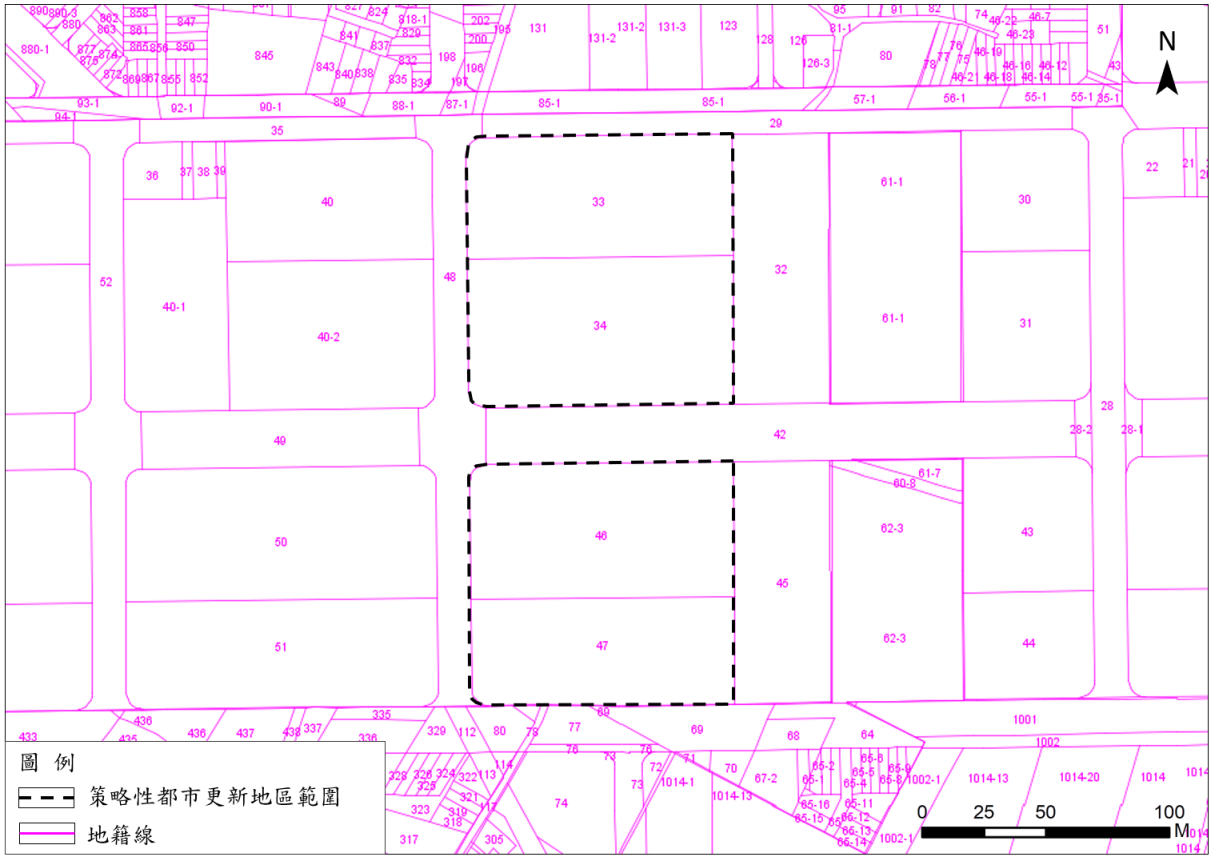


圖7　群落一：岡 1-1 及 1-2 基地土地權屬分布示意圖

（二）群落二

1、 岡 2-1 基地至岡 2-4 基地

岡山區岡山段 519-10、519-82、519-12、519-13、519-26、519-27、519-14、519-95、519-96 地號等 9 筆土地位於岡燕路 31 巷以西。皆屬國有土地，由交通部臺灣鐵路管理局與財政部國有財產署所管有，土地面積總計 8,855 平方公尺，詳表 3。

表3 群落二：岡 2-1 基地至岡 2-4 基地土地權屬綜整表

基地	編號	地段	地號	所有權人類別	管理單位	面積 (m^2)
岡 2-1	1	岡山段	519-10	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	2,367
	2	岡山段	519-82		財政部國有財產署	472
	面積小計					2,839
岡 2-2	1	岡山段	519-12	中華民國	財政部國有財產署	1,742
	面積小計					1,742
岡 2-3	1	岡山段	519-13	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	1,775
	2	岡山段	519-26		財政部國有財產署	65
	面積小計					1,840
岡 2-4	1	岡山段	519-14	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	2,365
	2	岡山段	519-27		財政部國有財產署	67
	3	岡山段	519-95		交通部臺灣鐵路管理局	1
	4	岡山段	519-96		交通部臺灣鐵路管理局	1
	面積小計					2,434
面積總計						8,855

備註:本表面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。

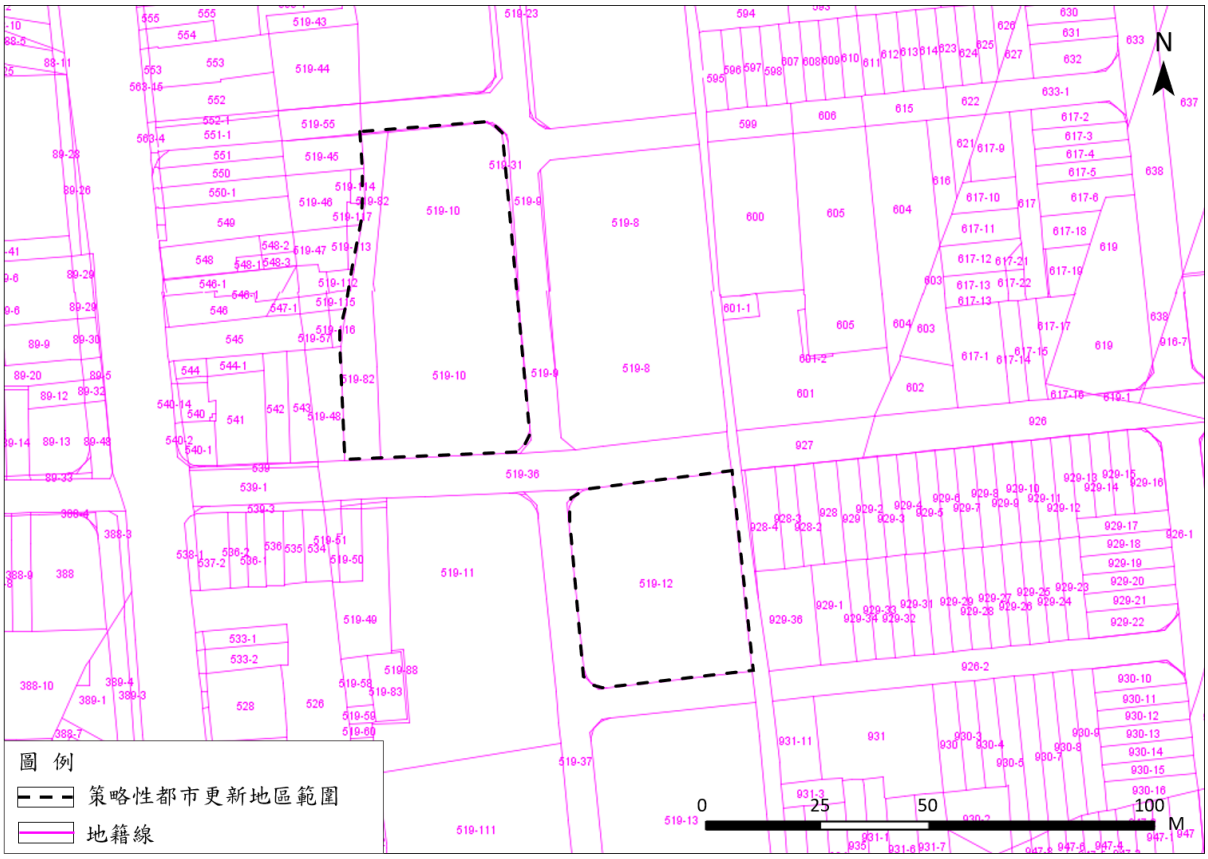


圖8　群落二：岡 2-1 基地及岡 2-2 基地土地權屬分布示意圖

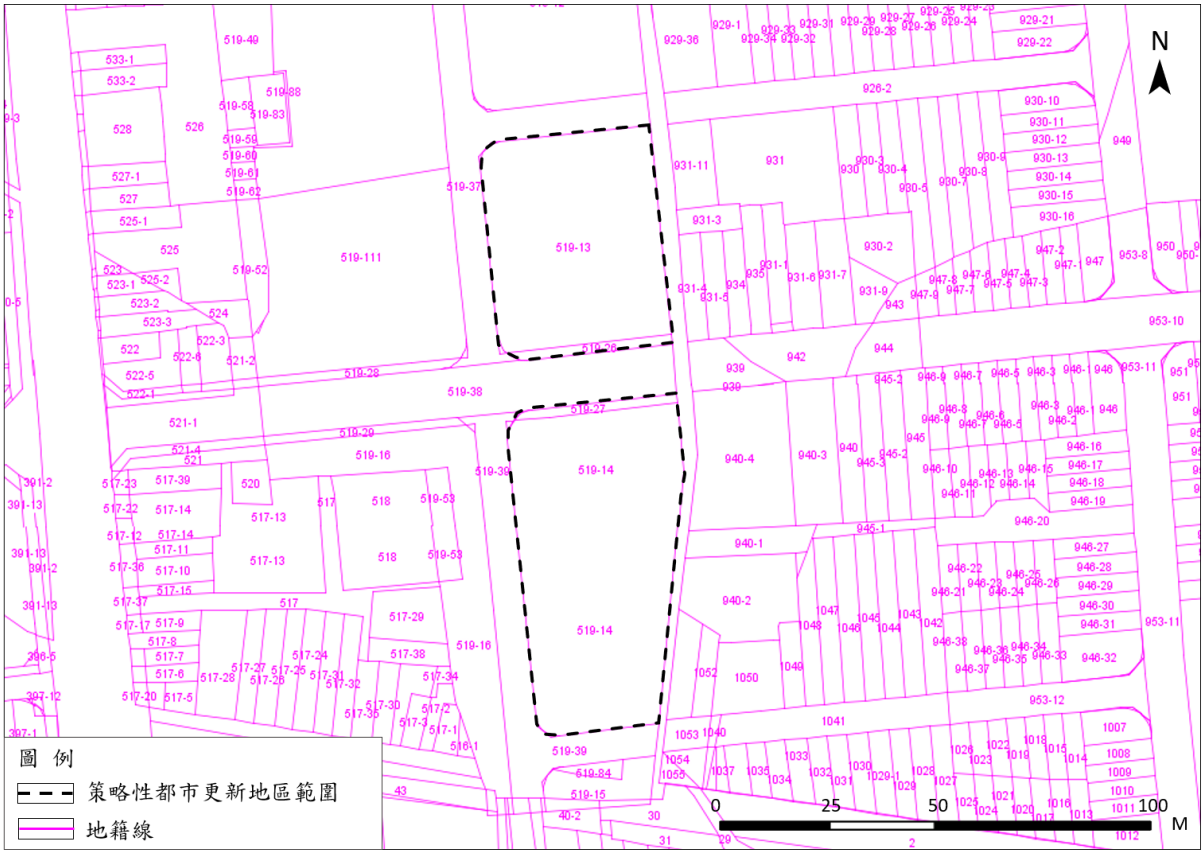


圖9　群落二：岡 2-3 基地及岡 2-4 基地土地權屬分布示意圖

2、岡山 2-5 基地

岡山區文化段 73、77、78、79、80、81、82、83 地號等 8 筆土地位於岡山路以東、高山路 186 巷以西、民有路以南。共有 6 筆國有土地，由國防部政治作戰局所管有，以及 2 筆私有土地，面積總計 6,567 平方公尺。詳表 4 及圖 10。

表4 群落二：岡山 2-5 基地土地權屬綜整表

基地	編號	地段	地號	所有權人類別	管理單位	面積(m^2)
岡山2-5	1	文化段	73	中華民國	國防部政治作戰局	1
	2	文化段	77	中華民國	國防部政治作戰局	127
	3	文化段	78	私有	-	217
	4	文化段	79	中華民國	國防部政治作戰局	670
	5	文化段	80	中華民國	國防部政治作戰局	142
	6	文化段	81	中華民國	國防部政治作戰局	4,832
	7	文化段	82	中華民國	國防部政治作戰局	521
	8	文化段	83	私有	-	57
	面積總計					6,567

備註:本表面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。

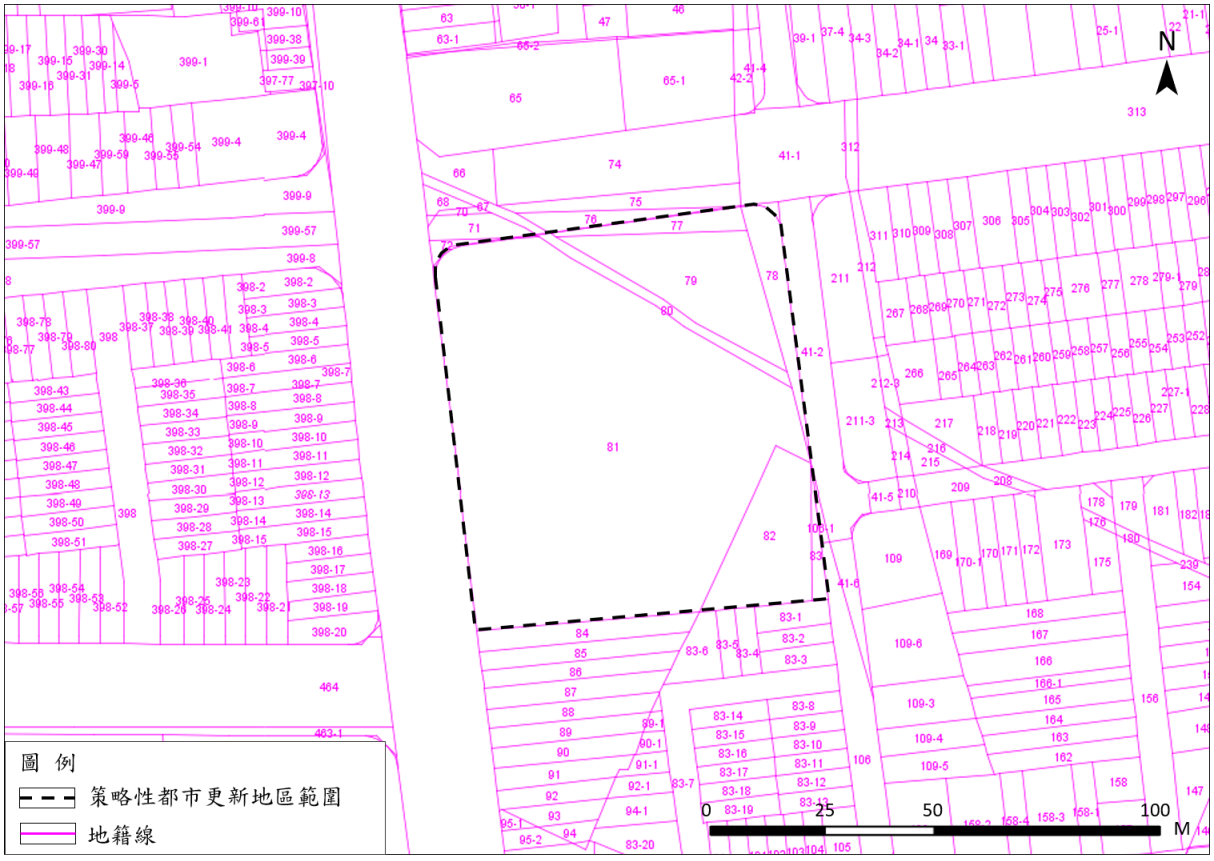


圖10　群落二：岡 2-5 基地土地權屬分布示意圖

綜上，本案劃定之二處更新地區群落之土地權屬綜整如表 5。

表5 本案劃定更新地區之土地權屬綜整表

區位	編號	使用分區	面積(m^2)	所有權類別(管理單位)
群落一：第 87 期市地重劃區	岡 1-1	第三種住宅區	13,820	中華民國(國防部政治作戰總局)
	岡 1-2	第三種住宅區	12,277	
	面積小計		26,097	-
群落二：捷運 RKI 站周邊	岡 2-1	第一種商業區	2,839	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局、財政部國有財產署)
	岡 2-2	停車場用地(停 6)	1,742	
	岡 2-3	停車場用地(停 7)	1,840	
	岡 2-4	停車場用地(停 15)	2,434	
	岡 2-5	第一種商業區	6,567	中華民國(國防部政治作戰總局)、私有
	面積小計		15,422	-
面積總計			41,519	-

備註:本表面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。

四、公共設施

（一）群落一

群落一之兩塊基地東側為已開闢之公園用地（公 16 及公 17），兩基地中央橫貫園道用地。基地 500 公尺範圍內，劃設有機關用地、停車場用地、市場用地、公園用地、兒童遊樂場用地，阿公店溪兩側則為園道用地。

（二）群落二

群落二北側緊鄰一處未開闢之兒童遊樂場用地，基地 500 公尺範圍之岡山火車站周邊地區，文教用地、市場用地、綠地用地、兒童遊樂場用地、道路廣場用地、機關用地等，詳如表 6 及圖 11 所示。

表6 更新地區周邊 500 公尺範圍公共設施用地一覽表

用地名稱	編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	備註
公園用地	公 1	5.16	部分取得	已開闢	岡山公園
公園用地	公 14	0.54	已取得	已開闢	公十四公園
公園用地	公 15	0.48	已取得	已開闢	公十五公園
公園用地	公 16	0.51	已取得	已開闢	公十六公園
公園用地	公 17	0.46	已取得	已開闢	公十七公園
公園用地	公 18	15.05	已取得	已開闢	
公園用地	公 3	6.93	部分取得	已開闢	岡山和平公園
公園用地	公 5	0.85	已取得	已開闢	公五公園

用地名稱	編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	備註
學校用地	文小 4	2.77	已取得	已開闢	兆湘國小
學校用地	文小 1	2.85	已取得	已開闢	岡山國小
學校用地	文中 3	3.70	已取得	已開闢	前峰國中
市場用地	市 1-1	0.25	部分取得	已開闢	平安市場
市場用地	市 1-2	0.45	部分取得	已開闢	文賢市場
市場用地	市 4	0.21	未取得	未開闢	
市場用地	市 5	0.16	未取得	未開闢	
自來水事業用地	自	1.08	部分取得	已開闢	
兒童遊樂場	兒 10	0.61	未取得	未開闢	
兒童遊樂場	兒 11	0.27	部分取得	已開闢	
兒童遊樂場	兒 12	0.27	未取得	未開闢	
兒童遊樂場	兒 9	0.59	部分取得	未開闢	
停車場用地	停 6	0.19	未取得	已開闢	本案基地岡 2-2
停車場用地	停 7	0.20	未取得	已開闢	本案基地岡 2-3
停車場用地	停 11	0.68	部分取得	已開闢	
停車場用地	停 12	0.09	未取得	未開闢	
停車場用地	停 13	0.28	未取得	已開闢	
停車場用地	停 15	0.25	未取得	已開闢	本案基地岡 2-4
園林道用地	園	0.07	已取得	已開闢	
園林道	園道	1.62	已取得	已開闢	
園林道	園道	0.69	已取得	已開闢	
園林道	園道	0.39	已取得	已開闢	
園道用地	園道 1	2.06	部分取得	已開闢	
園道用地	園道 1	0.94	部分取得	已開闢	
園道用地	園道 2	2.34	部分取得	已開闢	
園道用地	園道 2	0.94	部分取得	已開闢	
園道用地	園道 4	0.60	部分取得	部分開闢	
園道用地	園道 4	0.21	部分取得	部分開闢	
綠地用地	綠 1	0.19	已取得	未開闢	
綠地用地	綠 2	0.14	未取得	未開闢	
道路廣場用地	廣 1	1.15	部分取得	部分開闢	站前廣場
道路廣場用地	廣 2	0.41	部分取得	部分開闢	後站廣場
廣場兼停車場用地	廣停	0.43	已取得	已開闢	
機關用地	機 10	0.20	已取得	已開闢	高雄國稅局岡山稽徵所
機關用地	機 1-1	1.47	部分取得	已開闢	岡山區公所、地政事務所、市立岡山醫院、警察局、停車場
機關用地	機 12	0.15	已取得	已開闢	內政部入出國及

用地名稱	編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	備註
					移民署
機關用地	機 15	1.46	未取得	未開闢	空軍航空技術學校
機關用地	機 1-9	4.70	已取得	已開闢	高雄地方法院岡山簡易庭
鐵路用地	鐵	2.27	部分取得	已開闢	
面積總計		67.31	-	-	-

備註 1:取得情形及未開闢情形資料彙整自「變更岡山都市計畫（部分第二種商業區及機關用地為商業區）（配合行政中心遷移）案」，調查時間為 111 年 09 月。

備註 2:本表面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。

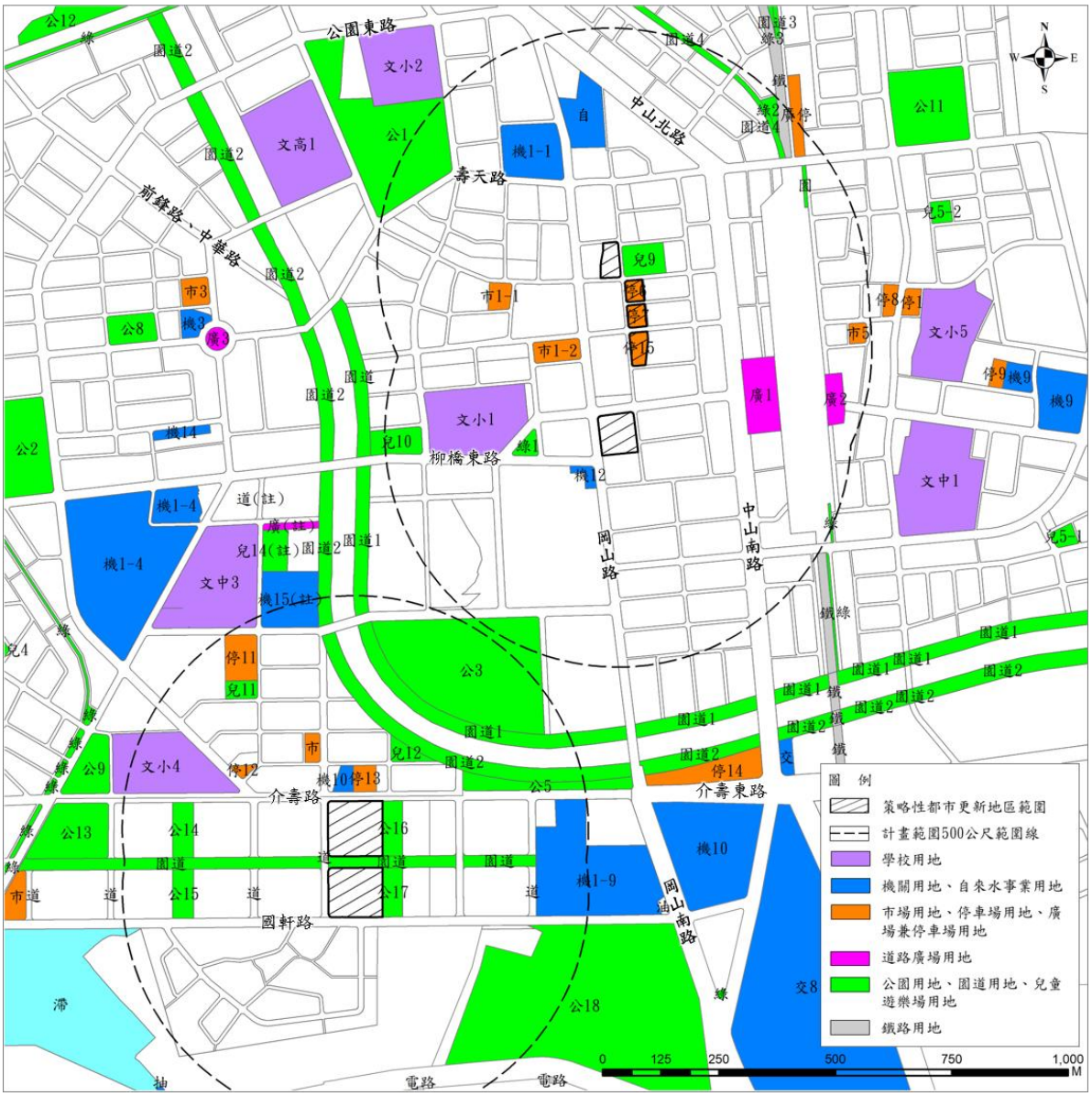


圖11　更新地區周邊 500 公尺公共設施用地分布示意圖

五、交通系統

（一）路段幾何現況說明

基地鄰近道路包含中山北/南路、岡山南路、岡山路、介壽路、國軒路、柳橋東路、公園東路、鵬程東一路及鵬程東三路等。如表 7。

（二）大眾運輸系統服務現況

1、捷運：經本案實際調查，現況基地南側為捷運「南岡山站」，屬於高雄捷運紅線目前之終點站，往南可至橋頭及市區，尖峰班距 4 至 6 分鐘，離峰班距 8 至 10 分鐘，將來捷運岡山路竹線完工後基地周邊將新增設「岡山站」及「岡山農工站」，能有效提升周邊居民大眾運輸使用率，如圖 12 所示。

2、臺鐵：基地北側為臺鐵「岡山站」，往北可至臺南，往南可至高雄市區，停靠全車種，為主要臺鐵轉乘站之一，將來延伸線完工後可與捷運「岡山站」共構，提升大眾運輸轉乘及使用效率，班距為 5 至 30 分鐘，如圖 12。

表7 基地周邊主要道路幾何特性彙整表

道路名稱	區位	道路寬度	速限	單向車道分配	分隔型態	人行道寬度		停車管制
中山北/南路	介壽路－公園東路	40	50或50以下	2 混 1 慢	中央實體	1.0-1.5		紅線管制停車
岡山南路	介壽路－國軒路	40		1 快 1 混 1 慢	中央實體	—		無停車管制
岡山路	大德三路－介壽路	20		2 混	中央實體	—		收費汽車格
介壽路	岡山南路－鵬程東三路	20		2 混	中央標線	北側	—	紅線管制停車
						南側	2.0-2.5	
國軒路	鵬程東三路－岡山南路	20		2 混	中央實體	—		無停車管制
柳橋東路	岡山路以西	20		1 混 1 機	中央標線	—		收費汽車格
公園東路	岡山路以西	20		1 混 1 機	中央標線	—		無停車管制
鵬程東一路	介壽路－國軒路	15		1 混	中央標線	2.5-3.0		紅線管制停車
鵬程東三路	介壽路－國軒路	15		1 混	中央標線	2.5-3.0		紅線管制停車

註：1.「快」為快車道，「混」為混合車道，「慢」為慢車道，「機」為機慢車優先道。
2.路權寬度及人行道寬度單位為公尺，速限單位為 KPH。本計畫調查整理。

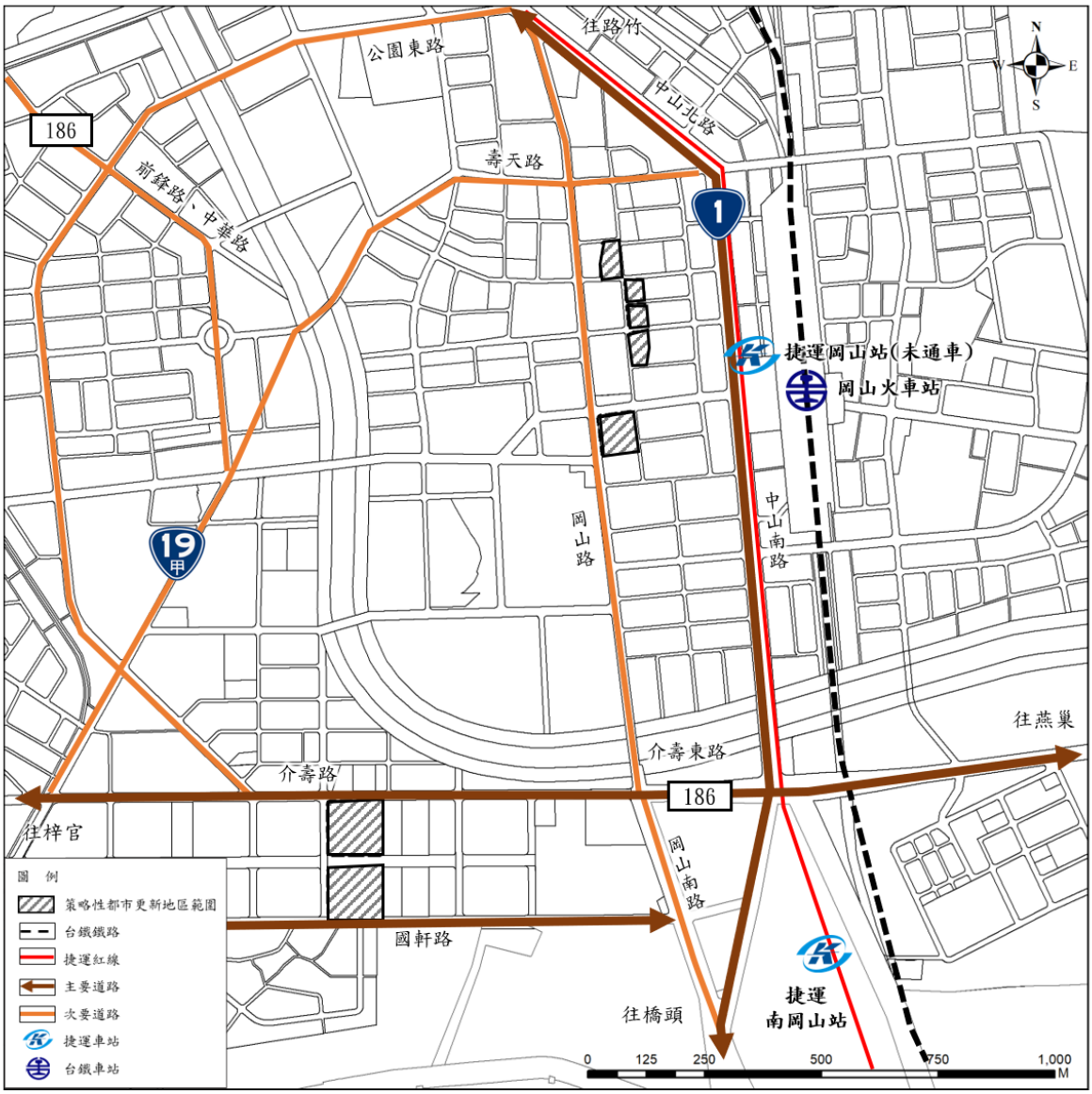


圖12　更新地區周邊道路系統及大眾運輸系統示意圖

六、原有社會、經濟關係

（一）產業活動

1、一級產業

岡山區地理環境以平原為主，東北側有部分丘陵地形，因處於早期工商發展重鎮，故耕地面積腳少，且近年來變化差異不大，農作物以甘蔗、玉蜀黍、水稻及蔬菜為主。本區未臨海，從事漁業人口少，多以內陸養殖為主。依據行政院主計總處 104 年農林漁牧業普查統計資料，岡山區之一級產業以農牧戶占多數，約 3,774 家，占岡山區家數 92.80%；其次為漁業為 208 家，占岡山區家數 5.11%。

2、二、三級產業

依據行政院主計總處 105 年工商及服務業普查統計資料，岡山區之二、三級產業以製造業從業員工人數占多數，約 29,509 人，占從業員工人 60.80%；其次為批發及零售業為 7,241 人，占從業員工人 14.92%；再其次為營建工程業為 2,035 人，占從業員工人 4.19%。另依據 108 年高雄市政府主計處統計資料，岡山區製造業以金屬製品業占多數，約 633 家，占岡山區家數 57.86%；其次為機械設備製造業為 120 家，占岡山區家數 10.97%；再其次為食品製造業為 59 家，占岡山區家數 5.39%。

岡山區目前較具規模之大型工業區為本州工業區，以金屬加工（如螺絲、螺絲帽業、模具業、鋼鐵業）為主，開闢率已達 70%。其金屬製品業及金屬基本工業分居原高雄縣第一位及第四位，形成產業群聚效應，造就本地區成為全台最大的螺絲製造產地。

資料來源：擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案計畫書，111 年。

（二）人口組成

岡山區高齡人口比率（16.88%）稍低於高雄市平均，達高齡社會之標準（高齡人口比率大於 14%，但未達 20%）。然本計畫範圍之岡山里與信義里人口結構較岡山區更偏向高齡化，至 111 年統計資料，岡山里高齡人口比率 17.53%，達高齡社會之標準，信義里高齡人口比率超過 20%，則是達超高齡社會標準（高齡人口比率超過 20%），詳表 8 及表 9。

岡山車站周邊人口密度相較於捷運南岡山站來的高，住宅與商業活動主要都聚集於岡山車站周邊，本計畫所在之岡山里及碧紅里密度分別為每平方公里 6,281 人及 7,397 人。捷運南岡山站周邊主要為農地與眷村，相比之下，人口密度較低，為每平方公里 770 至 2,400 人。岡山地區人口密度示意圖如圖 13。

表8 高雄市 111 年人口結構統計表

行政區	19 歲以下(含)	20-39 歲	40-64 歲	65 歲以上(含)
高雄市	15.88%	26.43%	39.77%	17.89%
岡山區	17.21%	27.5%	38.39%	16.88%

資料來源：高雄市政府民政局。

表9 高雄市岡山區 111 年 7 月人口概況統計表

區域別	19 歲以下	20-39 歲	40-64 歲	65 歲以上	65 歲以上比率	總計
岡山里	823 人	1384 人	1941 人	882 人	17.53%	5,030 人
信義里	268 人	511 人	631 人	367 人	20.65%	1,777 人
碧紅里	713 人	12,23 人	1,764 人	712 人	16.14%	4,412 人

區域別	19 歲以下	20-39 歲	40-64 歲	65 歲以上	65 歲以上比率	總計
岡山區	16,321 人	26,112 人	36,552 人	16,115 人	16.95%	95,100 人

資料來源：高雄市政府民政局。



圖13　岡山地區人口密度示意圖

七、人文特色及整體景觀

岡山於明鄭至日治時期被稱為「竿蓁林」或「阿公店」。由於岡山昔日原為荒涼、渺無人煙的原野，茅草竿(蓁仔)叢生，故名曰竿蓁林。而「阿公店」名稱的由來，相傳清康熙年間一老翁在溪邊築茅屋，並設攤販茶水、雜物，以供南北商旅住宿之便，逐漸形成村落，遂以老翁稱為「阿公」，而茅屋為「店」，更名為「阿公店」。



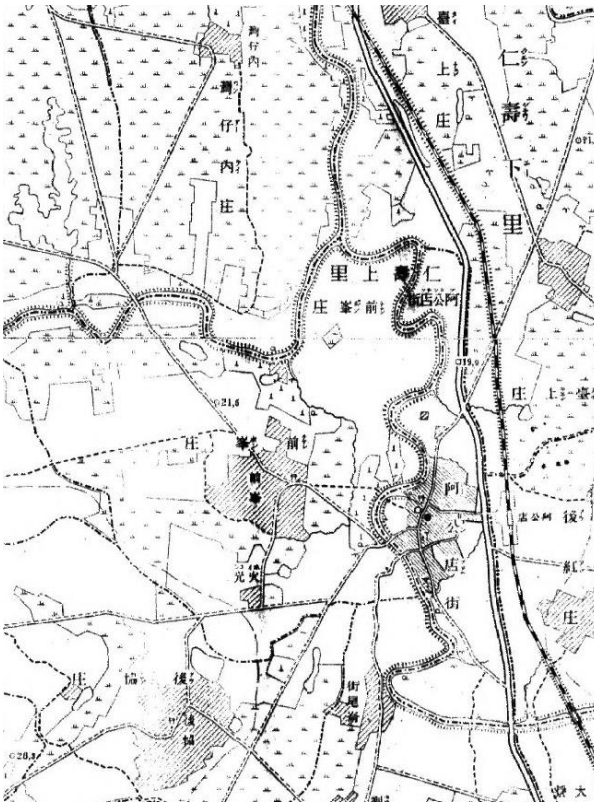


圖14　岡山地理環境古地圖(1690 年)　圖15　日治時期二萬分之一臺灣堡圖

岡山於 1920 年被劃為高雄州岡山郡岡山庄，自此阿公店正式更名為岡山，而岡山名稱的由來是因為附近有大小崗山之地標，期間岡山街之交通、軍事地位日趨重要，市區迅速發展，人口急速增加，為今日岡山區發展的規模奠定基礎。

二戰後，隨著耕者有其田政策之執行及民國 38 年之移民潮，加上本為空軍重鎮的相關設施擴張及眷村生活融入，再次為岡山區帶來繁榮，也帶動了岡山現代化擴張的腳步。其後火車站的東移，火車站以東及以北地區之新建及重劃區的規劃與開發、阿公店溪水患的整治，均為岡山地區原有榮景展開新契機。

（一）岡山老街

岡山老街包含維仁路、開元街及平和路。因漢人移入將貨物沿阿公店溪（彌陀舊港口）運送至仁壽橋附近交易，於是岡山便成為鄰近地區的水路運中心，形成今日岡山老街。岡山街，大約指日治時期行政區岡山街所轄範圍，大約現況岡山里、維仁里、平安里和壽天里一部份。

阿公店街即今日「岡山第一街」維仁路，大約沿著舊時的阿公店溪成南北向發展，街長約 300 公尺左右，為舊時官道。過去以中藥行、金銀紙店、棉布行、五金行等行業聚集於此。開元街為「岡山第二街」，因街道尚未拓寬而保留許多舊建築。清代時有碾米、製糖、編織草蓆、製麻油、製鹽等傳統手工業，日治時期則有眾多打鐵店家與日用農漁具

在此交易。打鐵業分布於街尾，而有打鐵街名稱，不過今日僅剩下一家打鐵舖在營業。「岡山第三街」則為平和路，俗稱「中街」。因其正對著岡山驛火車站（1908 年），商業最為熱鬧，早期有許多南北雜貨、舶來品在此交易。有許多醫生與銀樓業者所興建舊式洋樓，目前還留下部分建築樣貌，據當地耆老表示，平和路為岡山第一條柏油路面。

（二）岡山三寶：羊肉、豆瓣醬、蜂蜜

岡山與燕巢、田寮、阿蓮三區接壤，更與大、小崗山兩山連接，境內腹地廣大，因早期先民養羊，岡山因地利之便成為羊肉集散地。岡山羊肉店約有 70 多家，主要分布於中山公園、中正堂、岡山路、新省道及仁壽路一帶。豆瓣醬則因過去岡山地區眾多眷村軍人，將辣椒、黃豆、蠶豆等原料自製四川口味的豆瓣醬，配合羊肉食用，遂成當地特產。岡山蜂蜜產地在大、小崗山山區，因大崗山種植龍眼樹，蜂群採蜜釀製而成龍眼蜜，品質佳，成為岡山三寶之一。

（三）古蹟

岡山有一處古蹟，為原岡山日本海軍航空隊編號 A1-A16 宿舍群（樂群村），原是日治時期日本海軍航空隊高階軍官宿舍群。官舍區包括多棟獨棟獨院或是雙併官舍。大部分住戶已遷移，管理維護狀況尚可。

（四）歷史建築

岡山共有四處歷史建築：原日本海軍航空隊下士官兵集會所（岡山新生社）、原岡山日本海軍航空隊 B1-B10 宿舍群（樂群村）、原岡山日本海軍航空隊宿舍群（醒村）及岡山水塔。除岡山水塔外，其餘三處皆為原日本海軍航空隊所興建使用。二次大戰後皆為國民政府所接收，為空軍及其眷舍所使用，後因成為重要時代表徵，劃定為歷史建築。

岡山水塔為因應岡山上水道擴建而建造之淨水儲存塔，1938 年完工啟用至 1992 年停用，肩負供給潔淨用水使命 50 餘年。水塔位於岡山市街台 1 線旁的樸素典雅身影，亦成為岡山市街重要地標之一。

八、周邊地區重大建設計畫

（一）高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線

岡山路竹延伸線目標串連高雄重要工業區，帶動北高雄產業發展及地區進駐人口，並增加岡山及路竹地區民眾生活便利性。岡山路竹延伸線預計由高雄捷運紅線南岡山站往北延伸至南路竹站，路線總長度 7.84 公里，計畫路線及車站均位於台 1 線省道上，採高架興建並且與既有之捷運紅線相容，計畫期程至民國 118 年，第一階段延伸至「RK1 岡山車站」預計於民國 113 年通車，第二階段延伸至「RK6 南路

竹站」預計於民國 116 年通車，後續階段將依實際設計成果檢討調整。



圖16　岡山路竹延伸計畫示意圖

（二）國道 1 號岡山第二交流道

國道 1 號岡山交流道以市道 186 線做為聯絡道，主要服務範圍為岡山、燕巢、永安、北橋頭等地區，除須滿足在地居民基本通行需求外，工業區林立所造成大量大型車行經衍生岡山地區交通壅塞及安全等問題。國道計程電子收費政策實施後岡山收費站已拆除，其所騰空路廊可增設岡山第二交流道以疏解當地交通，高雄市政府交通局依「高速公路增設及改善交流道設置原則」辦理可行性研究，並提送至交通部高速公路局審議，於 110 年 5 月經行政院核定，整體建設工程預計於 115 年完工通車。

（三）南部科學園區高雄第二（橋頭）園區籌設計畫

為配合產業需求及促進加速投資政策，行政院前於 108 年 12 月 6 日核定「南部科學園區高雄第二（橋頭）園區籌設計畫」，由科技部負責推動。將以打造「下世代智慧幸福園區」為主要目標，以研發導向型園區縱向深化為主，提供先進科技與創新產業研發與試生產空間，並向研發群聚型及生產導向型園區橫向擴充發展；未來引入 AIoT 相關之半導體產業鏈、智慧生醫、智慧機器人、5G/6G 網路及 AI 軟體服務等創新產業，引導園區產業朝向智慧科技產業發展，形塑智慧科技產業

創新聚落。

（四）北高雄科技走廊發展軸發展策略規劃及土地使用檢討規劃案（草案）

北高雄科技廊帶往北串接南部科學園區、沙崙智慧綠能科學成所形成之台南都會區，往南與左營高鐵商務中心連結，以「串聯南部產業聚落形成智慧產業生活圈」、「以南部科學園區為核心，打造南臺灣半導體材料重鎮」及「產學合作提升南臺灣傳統產業」為三大願景，並以此為基礎提出三大策略，包含「結合科園外造能量促進傳產聚落升級」、「完善規劃北高未來產業及生活發展腹地」及「強化基礎建設發展各區特色形成共榮生活圈」。

依循高雄市國土計畫空間發展構想，將將湖內區、路竹區、岡山區、橋頭區、楠梓區定位為科技廊帶發展地區。其構想為利用高雄捷運岡山路竹延伸線建設之利基，配合大眾運輸系統導向（TOD）之概念進行空間規劃與土地開發策略，並依照與捷運場站之距離設定不同之土地開發策略。

肆、 目標與策略

一、發展定位

（一）依循都市計畫通盤檢討指導

本案依循民國 111 年岡山區第三次通盤檢討「變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案（草案）」指導，將兩處群落定位為「左岸大鵬九村新興發展區」與「RK1 運輸生活村」。

1、群落一：左岸大鵬九村新興發展區

目標透過連結捷運、文化、藍綠帶系統等生活機能提升，強化南岡山地區作為「居住核心」之發展定位，此區域之住宅發展建議本持眷村文化記憶、運用河濱親山親水資源、並著重公共設施之供給，以發展品質住宅為目標。進一步融合鄰里生活圈的領域概念，注重以人為本的社區規劃，透過社會混合、空間混合之不同住宅市場產品定位與共享公共開放空間，打造人本環境之空間體現。

2、群落二：RK1 運輸生活村

群落二奠基於捷運岡山路竹延伸線及臺鐵之雙軸發展，透過興建中之捷運岡山車站(RK1)及捷運岡山農工站(RK2)帶動之大眾運輸導向發展效益，將重塑岡山火車站周邊為新興聚落與商業核心，成為市民及外來旅客主要之出入門戶，亦可為周邊就業人口提供便捷之運輸服務。

（二）阿公店溪兩岸之銜接共生

兩處群落分位處阿公店溪右岸之站前核心及阿公店溪左岸之住宅重劃區，雖都會發展步調及地區特性相異，兩處距離僅約一公里之群落，考量大岡山地區總體再生願景下，建議透過「多元運具移動串接」以及「阿公店溪景觀共生」兩大概念，強化其相輔相成之定位。

1、多元運具移動串接

「左岸大鵬九村新興發展區」及「RK1 運輸生活村」兩大活力核心將透過各式交通方式串聯，由火車、捷運、公路、自行車到慢行徒步，形成具有高度可達性之面狀生活圈，提供岡山民眾多元之移動、消費及休閒型態選擇，從大型商場、傳統市場、街道型商店、文化場館、到公園綠地空間，營造便捷而多元之岡山生活。

2、阿公店溪景觀共生

阿公店溪雖將左右岸分隔，近年卻也因為各級整治計畫之投入，再次讓阿公店溪成為縫合左右岸休憩生活之關鍵骨幹。依循民國 103

年岡山區都市計畫(第二次通盤檢討)案提出之「親山親水計畫」指導，本案兩處群落建議與阿公店溪親山親水系統整合，由點線面各尺度串聯阿公店溪兩側之園道系統及公園綠地系統，豐富沿線之地域景觀及生態，並以此基礎強化更新地區人本友善環境。

綜上所述，本計畫兩處更新地區群落分別位處左岸大鵬九村新興發展區及 RK1 運輸生活村，前者將導引岡山前站商業往西發展，後者將成為南岡山新興住宅區之核心，帶入居住人口並引入公益設施。由人文地景視角觀之，兩處群落分別位於阿公店溪左岸及右岸，同屬大岡山發展脈絡，此外，在環境永續及韌性城市發展概念下，未來各項發展指導亦應考量系統性之整合，透過重點基地之再生，帶動帶狀及面狀之岡山區域整體發展。如圖 17 所示。

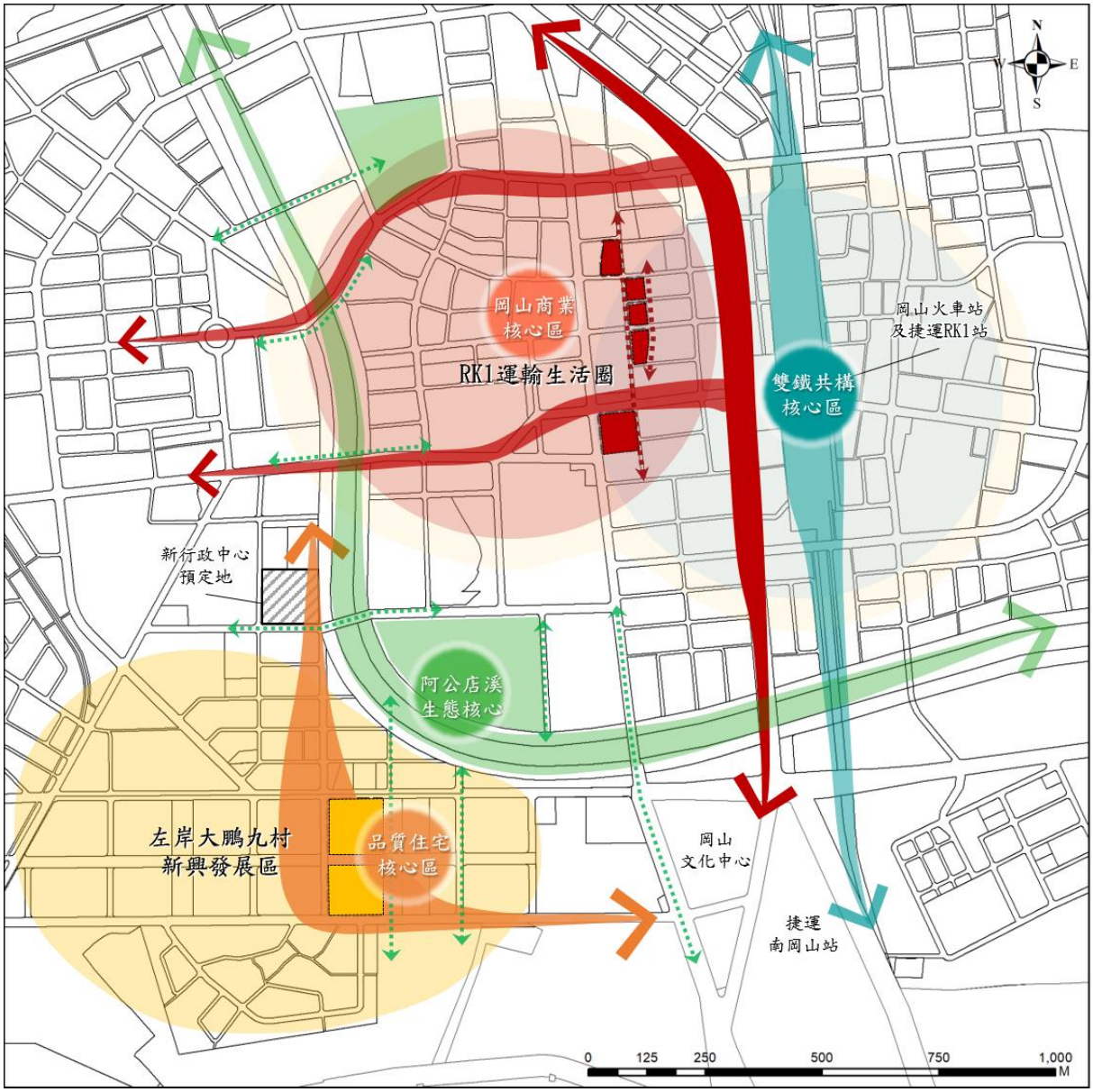


圖17　發展定位示意圖

二、群落一之目標及都市更新策略

群落一目標為打造阿公店溪左岸優質居住核心，同時呼應大鵬九村細計指導原則，強化南岡山地區作為居住核心之發展定位，藉由引入完善的公益設施及社福設施，帶動大鵬九村重劃區之發展。三大策略詳如表 10 及圖 18。

表10 群落一發展策略綜整表

	子目標	對應策略	相關效益
1	滿足眷改處分所需	土地權屬為國防部政治作戰局，地主分回之權利價值應以滿足眷改處份所需為考量。	透過相關公益設施空間之複合設置，創造多元融合之南岡山地方感。
2	作為社宅備存基地	更新單元之容積獎勵申請應依據高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定，以社會福利設施或其他公益設施為優先，並以提供社會住宅為原則。	未來可與基地東側大鵬九村社會住宅共生共榮，並藉由引入完善的公益設施及社福設施，帶動大鵬九村重劃區發展。
3	創造優質居住生活環境	開發以 TOD 導向新生活型態住商產品，並透過公共設施改善計畫構想及都市設計原則構想指導，打造人本友善居住環境，型塑阿公店溪左岸宜居生活新典範。	打造具有開放空間、人行及綠意環境、友善串聯公園(公16、公17)、徒步道、公車及共享運具等公共設施之生活，並滿足大岡山地區之新居住人口需求。



圖18　群落一發展策略示意圖

三、群落二之目標及都市更新策略

群落二目標為引導岡山站前區域朝向大眾交通運輸導向都市發展，鼓勵集中於場站周邊作較高強度混合使用，透過策略性都市更新地區劃定，導引開發補足地區公共機能不足，同時透過都市設計指導營造更新地區整體景觀風貌，以落實大眾交通運輸導向發展策略。三大策略詳如表 11 及圖 19。

表11群落二發展策略綜整表

	子目標	對應策略	相關效益
1	作為帶動地方發展之觸媒	基地得以公辦都市更新方式開發。	透過公辦都市更新招商引資，活化前站商業區的發展。
2	打造多元複合新商業模式	開發以TOD導向新生活型態住商產品，低樓層得規劃沿街式店面。	配合捷運岡山路竹延伸線建設，捷運RK1站完工通車後，可將雙鐵共構車站周邊商業機能經民有路導引至本基地，並延伸至岡山舊市區。
3	系統性整合優質公共環境	經公共設施改善計畫構想及都市設計原則構想指導，引導基地之開發。	五塊低度利用公有土地位於南北向之岡燕路31巷，本次劃定更新地區將系統性地轉化上該巷道。 基地西側將形塑立體商業走廊，東側則轉變為人行友善綠廊，並在南側銜接至東西向之民有路前站商業帶。



圖19　群落二發展策略示意圖

伍、 實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

依民國 103 年公告之「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)」案，維持更新地區基地之土地使用分區為第三種住宅區、第一種商業區及停車場用地，如表 12 及圖 3。

表12更新地區基地土地利用計畫表

群落	編號	使用分區	容積率	建蔽率	面積(m^2)
群落一	岡 1-1	第三種住宅區	240%	60%	13,882
	岡 1-2	第三種住宅區	240%	60%	12,280
	面積小計				26,102
群落二	岡 2-1	第一種商業區	320%/350%	80%/70%	2,862
	岡 2-2	停車場用地(停 6)	480%	80%	1,878
	岡 2-3	停車場用地(停 7)	480%	80%	2,017
	岡 2-4	停車場用地(停 15)	480%	80%	2,501
	岡 2-5	第一種商業區	320%/350%	80%/70%	6,603
	面積小計				15,861
面積總計					41,963

備註:依據民國 103 年 2 月公告「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）書」土地使用分區管制要點，商業區(第一種商業區及第二種商業區)之建蔽率不得大於 80%，容積率不得太於 320%;惟若建蔽率不大於 70%時，則容積率得調整為不得大於 350%。

備註:本表面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。

二、公共設施改善計畫構想

（一）群落一之住宅區基地建議營造各自獨立、相互融合的公共服務空間規劃，以及因應後疫情時代提供自然通風、採光、遮蔭、多層管制、分散進出、綠美化舒適環境之公共設施服務機能。基地之開放空間規劃，建議呼應東側兩處公園用地(公 16 及公 17)，並與北側阿公店溪之藍綠景觀相互輝映。

（二）群落二位處岡山核心商業區，並位於大眾運輸場站周邊，更新地區建議營造人行友善環境，包含：留設帶狀人行步道與街角廣場，並透過立體連通設施串聯，構成完整人本系統。

三、交通運輸系統構想

（一）交通運輸系統

1、聯外道路

群落一以五-20 公尺（介壽路）、四-3-20 公尺（仁壽南路）、六-20 公尺(國軒路)計畫道路為主要聯外道路，往南可達梓官、橋頭區，往東可銜接岡山交流道，通往其他縣市地區。群落二則臨省道臺一線（中山南路)，往北可至路竹區，南至橋頭區，計畫寬度為 40 公尺，為高雄大眾捷運系統岡山路竹延伸線主要行經路線。

2、次要道路（25 公尺園林道）

25 公尺園林道為群落一之道路軸心，為主要道路系統（介壽路與國軒路），提供東西向通行及串聯至各住宅街廓、公共設施及開放空間系統，未來道路設計建議加強植栽綠化，確保藍綠軸帶開放空間系統之整體環境及人行動線的連貫性，並透過打造流量管制與速率管制設施之道路硬體及交通工程設計，達到減少穿越性車流及降低車速等目的，推動以人為本兼具人車交通需求及安全使用機能之道路設計。

群落二臨三號道路（岡山路)，北側與一號道路相接，南至計畫範圍界銜接高雄新市鎮特定區，為市中心區之主要道路，計畫寬度為 20 公尺，自十五號道路至計畫範圍路段寬度為 40 公尺。

3、進出道路

考量群落一為大街廓型態，以 12 公尺及 15 公尺計畫道路為區內次進出道路系統（鵬程路、鵬程東一、二、三路），以疏緩次要道路之車流量及提供縱向車流動線，引導至各住宅街廓。群落二則以平和路、維新路、校前路、民有路、柳橋東路（計畫寬度 20 公尺）為主要的進出道路。

4、自行車道系統

群落一周邊已陸續建置自行車道系統，故區內劃設之 25 公尺園林道建議配合其鄰接之計畫道路，規劃自行車道及設置自行車停車設施、休憩空間。群落二則以附近進出道路為主，配合計畫道路設置自行車道系統。

5、人行動線系統

為打造區內人本交通環境，提供完整且流暢的人行步道系統，計畫道路兩旁指定退縮之沿街式公共開放空間，串聯周邊大型開放空間，且需設置無遮簷人行空間供公眾通行使用。

表13群落一周邊道路系統明細表

編號-寬度	方向	長度（M）	起訖點
25M 園林道	東西	1,073.26	西起四-3-20M 號道路，東至機一-九用地
細III-12M-1	南北	224.57	北起五-20M 號道路，南至六-

編號-寬度	方向	長度（M）	起訖點
細III-15M-2	南北	223.21	20M 號道路
細III-15M-3	南北	224.46	
細III-12M-4	南北	105.89	北起 25M 園林道，南至六-20M 號道路

註：上表數據係依都市計畫數位圖資量測，實際長度應依實地測量定樁分割後之長度為準。

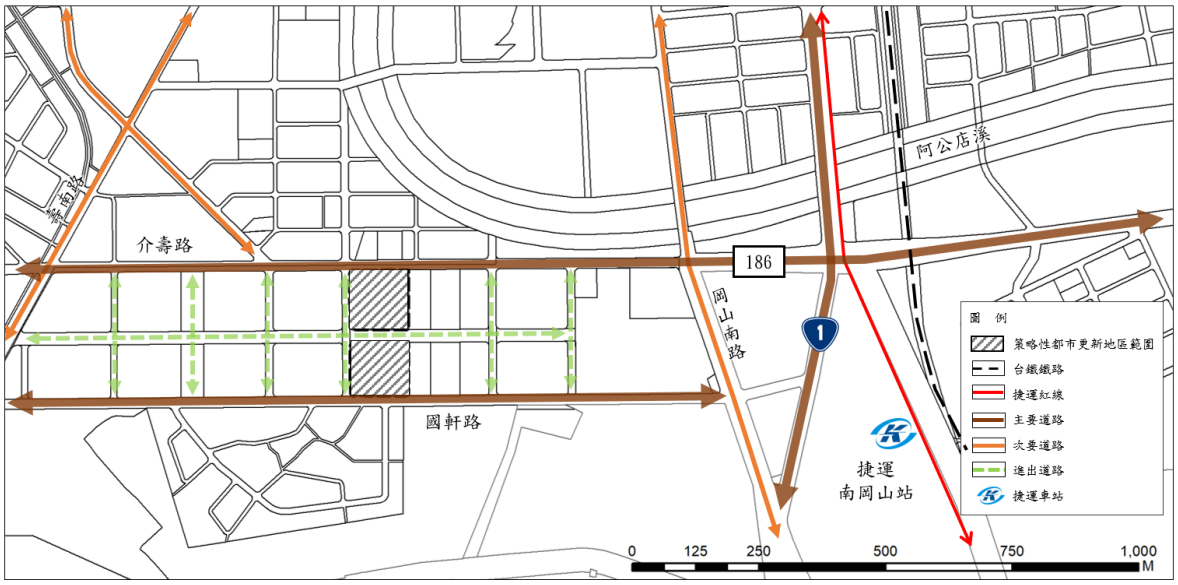


圖20　群落一交通系統示意圖

資料來源：變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案，本計畫繪製。

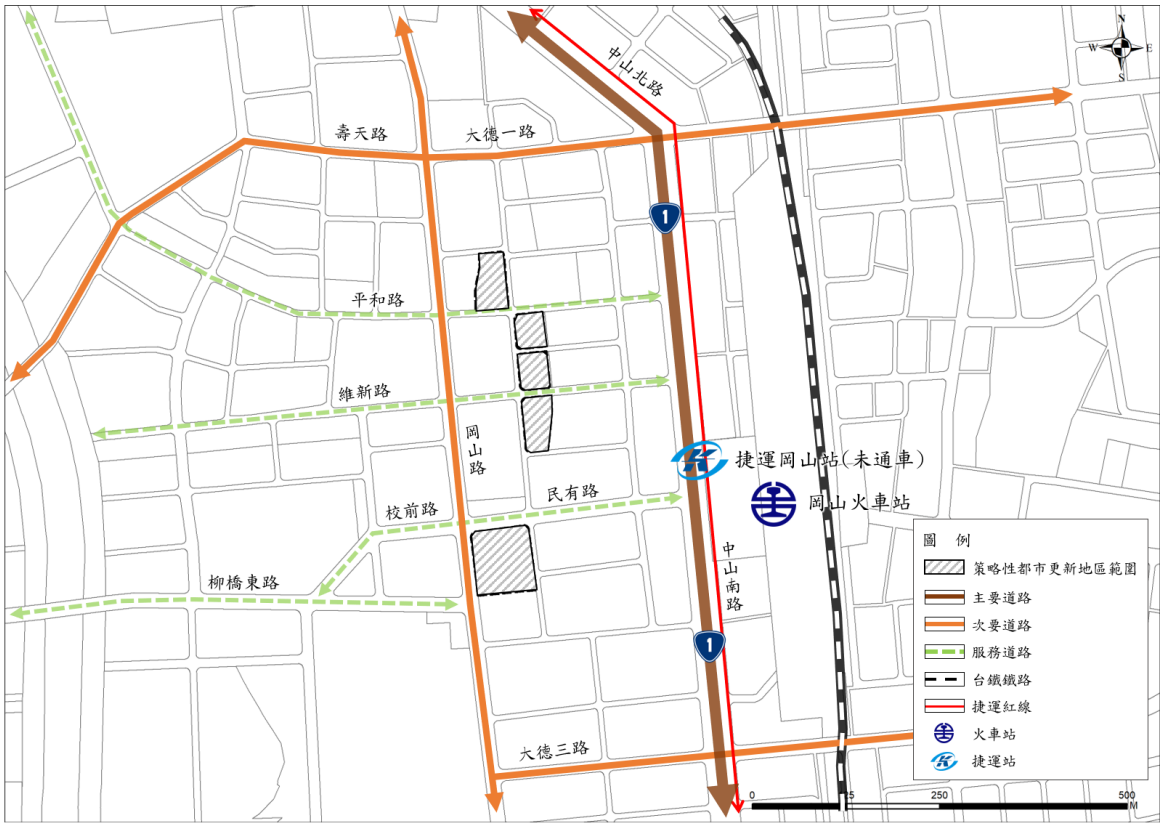


圖21　群落二交通系統構想示意圖

四、防災、救災空間構想

本計畫參照 111 年「擬定及變更岡山細部計畫通盤檢討案計畫（草案）」之都市防災計畫，規劃「防災設施與避難場所」、「防救災與避難動線」、「防火規劃」及「災害防護類型」，茲分述如下：

（一）防災設施與避難場所

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分布狀況後，將岡山都市計畫地區納入同一近鄰生活圈系統，並就近以各區域之學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。詳圖 22。

1、防救災指揮中心

群落一北側學校用地（兆湘國小）內設置防救災指揮中心，協助統籌災害救援及預警工作。群落二則以岡山區公所或警察局岡山分局協助進行區內救災指揮。

2、臨時避難場所

區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊戲場等，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路系統之導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統之一部份。因此將群落一內留設之公園用地作為臨時避難場所，減少永久性障礙物之設置，維持其開放性，並提供數量多而分散的容納空間。群落二則以基地西北側之岡山公園、岡山高中與壽天國小為臨時避難之容納收留空間。

（二）防救災與避難動線

1、防救災援送動線

緊急道路將以寬度 20 公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在 20 公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。

依據上述原則，「擬定及變更岡山細部計畫通盤檢討案」規劃岡山北路、中山北路、中山南路、巨輪路、河華路、嘉新西路、嘉新東路、岡山路、岡山南路、柳橋西路、柳橋東路、介壽路、介壽西路、國軒路、協榮路、公園東路、公園西路、大義二路、通校路、岡燕路、大德一路、大德二路、成功路、本洲路、前鋒路、育才路、介壽東路、聖森路、筧橋路、為隨西路及新樂街等為計畫區內之緊急道路。

據此，將群落一附近之聯外、主要道路（介壽路、岡山路）規劃為救援輸送動線，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利

車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。群落二）附近則規劃岡山路、中山南路為主要救援輸送動線。

2、緊急避難路線及逃生方向

指定群落一內之次要道路及進入道路（國軒路、鵬程路、鵬程東一、二、三路）為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。群落二則規劃民有路、維新東街、平和東街為避難逃生動線。

（三）防火規劃

1、建築物防火區隔：有關建築物內部之防火區劃未來開發時應依建築技術規則之相關規定辦理。

2、火災延燒防止帶：利用道路系統結合及開放空間系統（含公園及建築基地退縮帶）做為火災防止地帶，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大，維護公共安全。

（四）災害防護類型

1、水災防護：群落一及群落二計畫區內人行步道、停車場及法定開放空間等之鋪面建議以具透水性之材質為原則，以增加地表貯存與入滲能力，降低開發衍生之逕流量。其中，群落一南側鄰近滯洪池用地，可減少水災之損害。

2、火災防護：以計畫區內主要道路為基礎，配合留設沿街式及帶狀式開放空間，發揮阻隔火災延燒功能。

3、地震防護：建立計畫區內防震避難與疏散系統並加強維生系統管線耐震設計。

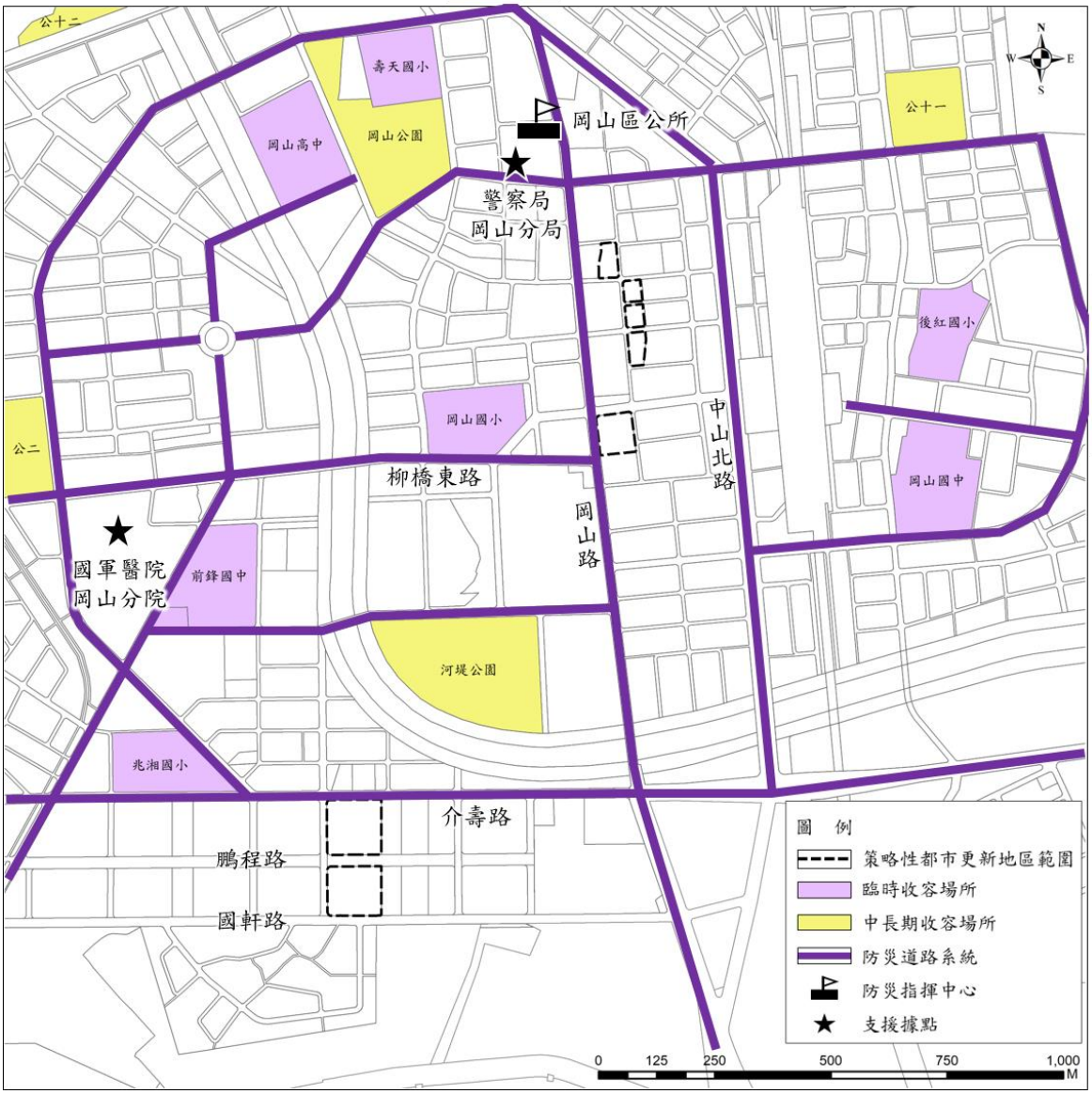


圖22　防災計畫示意圖

參考資料：111 年「擬定及變更岡山細部計畫通盤檢討案計畫書(草案)」，本計畫繪製。

五、都市設計原則構想

（一）本更新地區位於「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」，以及「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案(草案)」之都市計畫區內，本章節僅針對更新地區提出都市設計原則構想，故未來相關開發建設應依現行發布實施之都市設計基準、土地使用分區管制要點，以及現行「高雄市建築管理自治條例」等規定辦理之。

（二）群落一之建築退縮及開放空間構想說明如下，詳圖 23。

1、基地臨鵬程路、鵬程東二路及公園側，建議自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之人行步道供公眾通行；退縮建築部分建議以植栽綠化，得計入法定空地。

2、基地臨介壽路及國軒路側，建議自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之人行步道供公眾通行；退縮建築部分建議以植栽綠化，得計入法定空地。

3、建議於更新地區內之中央十字軸線留設綠意社區中庭。綠意中庭建議設置有通達之人行通道，以南北向串聯至周邊住宅區、東西向銜接都市計畫公園。

（三）群落二之建築退縮及開放空間構想說明如下，詳圖 24。

1、岡 2-1 及岡 2-5 基地臨計畫道路側，建議自道路境界線退縮至少 4 公尺建築，設置騎樓或淨寬 1.5 公尺以上之有頂蓋人行步道。

2、岡 2-2、岡 2-3 及岡 2-4 基地，建議設置淨高 4.6 公尺之南北向人行空橋相互連接，供公眾使用。人行空橋建議設置於各基地之西側，惟實際設置位置得配合建築設計調整。

3、為將岡燕路營造為綠色走廊，建議各開發基地將既成巷道空間（岡燕路 31 巷）納入更新單元，留設為供公眾使用之帶狀式開放空間，建議設置淨寬至少 1.5 公尺之人行步道並種植具遮蔭功能之樹木。

4、岡 2-5 基地以留設至少 1 處街角廣場供公眾使用為原則。

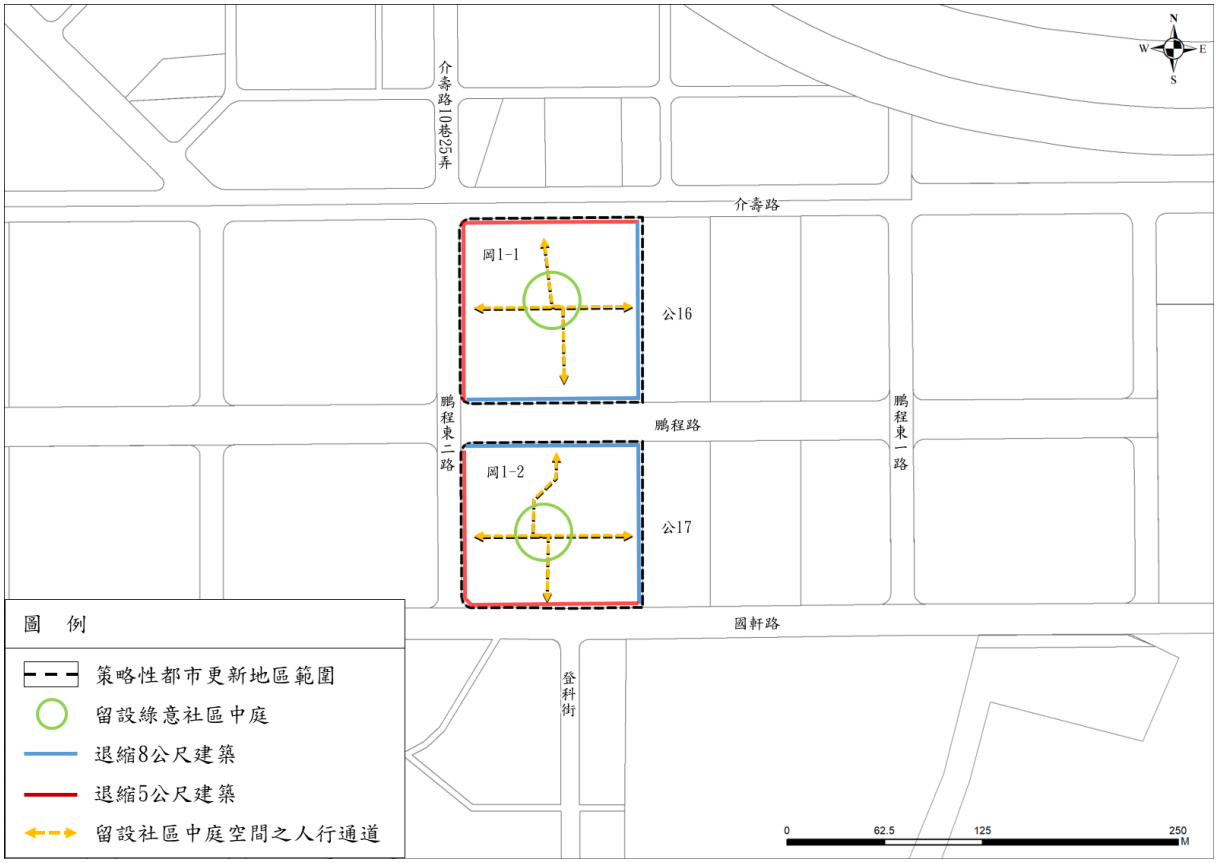


圖23　群落一建築退縮及開放空間留設構想示意圖



圖24　群落二建築退縮及開放空間留設構想示意圖

陸、 更新單元劃定基準

計畫範圍應依下列基準劃定更新單元並實施都市更新事業：

一、完整街廓或都市更新地區全區。

二、同一街廓內臨接計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。

三、同一街廓內臨接二條以上之計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。

四、符合都市更新條例第七條第一項各款規定且土地面積在五百平方公尺以上。

前項所稱街廓，以基地四周臨接計畫道路為原則。但臨接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等時，其臨接部分之邊界得視為街廓邊界。

五、劃定之更新單元

本計畫指定更新單元包含二處群落。群落一位於介壽路以南、國軒路以北、鵬程東二路以西、岡山公 16 公園及岡山公 17 公園以西，屬為第三種住宅區。群落二之岡 2-1 基地至岡 2-4 基地位於岡燕路 31 巷以西，岡山 2-5 基地位於岡山路以東、岡山路 186 巷以西、民有路以南，共有二處第一種商業區、三處停車場用地。

指定更新單元之範圍如圖 25 及圖 26，亦可依前開更新單元劃定原則調整或合併更新單元範圍。

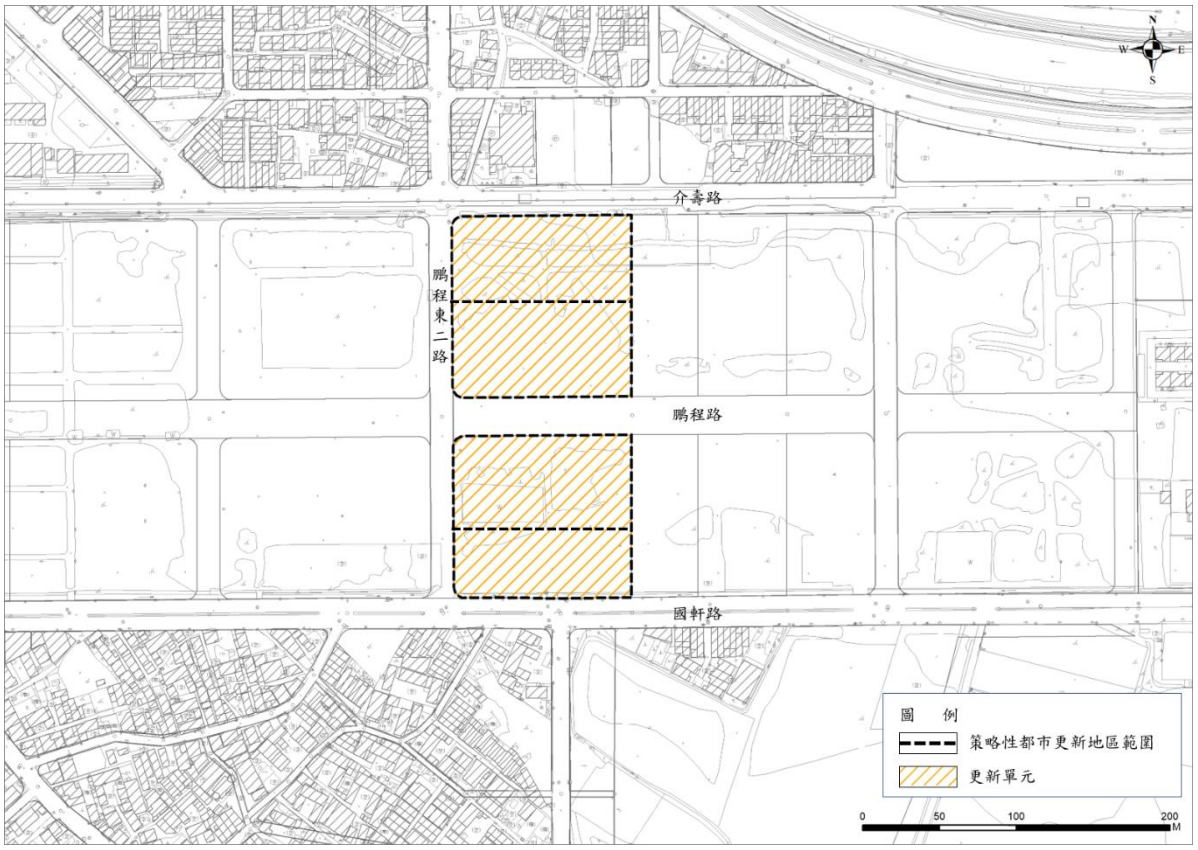


圖25　群落一劃定之更新單元範圍示意圖



圖26　群落二劃定之更新單元範圍示意圖

柒、 劃定之必要性與預期效益

一、群落一

（一）劃定之必要性

群落一（信義段 33 地號等 4 筆土地）位於高雄市第八十七期市地重劃區，重劃作業業已完成，基地鄰近捷運南岡山站、岡山文化中心、劉厝公園、典寶溪滯洪池公園等重大建設，距離阿公店溪河岸直線距離一百五十公尺，符合都市更新條例第八條第一項第二款，位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區，具有再開發潛力。

（二）預期效益：帶動都會區水岸地區住宅發展，形塑阿公店溪左岸宜居生活新典範

本案擇定二街廓辦理公辦都市更新，以提供「社會福利設施或其他公益設施」為優先，並應設置社會住宅，預期成為社會住宅備存基地，與鄰近之大鵬九村社會住宅相互補足，帶動第八十七期市地重劃區整體發展，形塑阿公店溪左岸宜居生活新典範。

二、群落二

（一）劃定之必要性

群落二（岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地）鄰近臺鐵岡山火車站及興建中之捷運 RK1（岡山）站，符合都市更新條例第八條第一項第一款規定，屬位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。本案於範圍內擇定五處閒置及低度利用公有土地，推動國有土地合作開發。

（二）預期效益：促進岡山站前區域再發展，並提升人本環境品質

本案將以公辦都市更新方式辦理開發新建，開發完成後將促進岡山車站站前地區商業機能與經濟發展效益。此外，透過公共設施改善計畫構想及都市設計原則構想指導，將打造具有開放空間、人行及綠意環境、友善串聯公園、大眾運輸運具等公共設施之生活，創造人本友善居住環境，並滿足大岡山地區之新居住人口需求。

捌、 都市計畫檢討構想

民國 111 年 3 月公開展覽之「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案（草案）」，擬變更本更新地區範圍內三處停車場用地（岡 2-2、岡 2-3 及岡 2-4）為第一種商業區，該草案之變更內容及變更示意圖詳表 1 及圖 27。後續岡 2-2、岡 2-3 及岡 2-4 基地辦理都市更新作業時，應檢視上該都市計畫通盤檢討案進度，依公告實施版計畫之指導辦理。變更位置圖詳圖 27、變更摘要表如表 14。

另依高雄市都市計畫委員會 111 年 10 月 12 日第 107 次會議紀錄，增列附帶條件規定如下：除依建築技術規則標準之 1.5 倍留設停車空間外，另需捐贈原有平面停車場 1 倍停車位空間予市府交通局管理營運，開放供公眾使用，該部分停車空間並納入都市更新共同負擔。



圖27　變更停車場用地為第一種商業區位置（草案）示意圖

資料來源：公開展覽之「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案」計畫書（草案）。

表14變更停車場用地為第一種商業區（草案）內容明細表

變更前	變更後	變更理由	備註	市都委會決議
停車場用地（停六用地）（0.1877公頃）	第一種商業區（註1）（附）（0.1877公頃）	1. 經查停六、停七及停十五用地面積合計約0.6538公頃，土地均為國有，現況為停車場使用及空地。 2. 本案依據全國國土計畫指導，都市空間應導入大眾運輸導向發展（TOD），結合軌道與其他大眾運輸場站、周邊道路及人行空間之整體規劃與開發，促進人本交通發展，並加強轉運中心規劃與推動，提升轉乘接駁服務品質，故以捷運岡山路竹延伸線之場站為核心，於捷運場站周邊400公尺內擇定閒置或低度利用公有土地，推動國有土地合作開發，故變更停車場用地為商業區，並以附帶條件規定採公辦都市更新方式辦理開發。	考量岡山市街及變更範圍開發後之停車需求，應加1.5倍附設停車空間供公眾使用。	1. 同意照公展草案變更為第一種商業區(附)。 2. 請依本次提會簡報內容配合修正變更理由及增列附帶條件規定如下：除依建築技術規則標準之1.5倍留設停車空間外，另需捐贈原有平面停車場1倍停車位空間予市府交通局管理營運，開放供公眾使用，該部分停車空間並納入都市更新共同負擔。 3. 另請將財政部國產署及交通部台鐵局原則同意參與本案公辦都市更新文件納入計畫書附件，並告知前述土地管理機關，本案為公共設施用地變更為商業區，應依岡山都市計畫規定辦理變更負擔。
-	附帶條件 1. 應以公辦都市更新方式辦理開發。 2. 依本計畫變更負擔原則捐贈基地面積40%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依本計畫變更負擔原則辦理。			

資料來源：公開展覽之「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案」計畫書（草案）。

玖、 開發實施構想及財務計畫概要

本案更新單元預計採公辦都市更新方式辦理招商開發，本案都市更新事業開發方案初步規劃如下：

一、容積獎勵項目

為落實本案劃定策略性更新地區之公益性及必要性，本案住宅區更新單元之容積獎勵申請應依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條規定及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第六條規定，申請提供指定之「社會福利設施或其他公益設施」，並得依法申請容積獎勵，其申請獎勵容積不得小於基準容積百分之二十。

本案指定之「社會福利設施或其他公益設施」為社會住宅，依據「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第六條規定，社會住宅之獎勵係數為二，亦即，實施者應設置之社會住宅之總樓地板面積不得小於基準容積百分之十。

倘經主辦機關評估財務可行，得提升設置社會住宅之總樓地板面積至基準容積百分之十五，亦即其申請獎勵容積為基準容積百分之三十。

二、初步規劃建築設計方案

（一）群落一

群落一之開發單元基地方正，北側街廓鄰近配置阿公店溪水岸，建議配置住宅大樓，並於基地內留設開放綠地及人行穿越道為原則，惟後續規劃得依實際市場需求調整。

（二）群落二

群落二位處岡山前站商圈，鄰近岡山火車站及興建中之捷運RK1站，生活機能發展完備，且更新單元周邊現況有小型餐飲店、零售商店、傳統市場及學校，亦有企業辦公室，建議以低樓層配置店面或店辦使用為原則，惟後續規劃得視市場實際需求調整。

（三）提供社會住宅或其他公益設施

本案更新單元應透過都市更新建築容積獎勵項目申請之引導，於都市更新事業計畫興建並捐贈相關公益設施。

群落一應提供社會住宅，社會住宅之房型及規模應依「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」規定規劃。

群落二實際回饋設施項目由實施者配合高雄市府政策目標之需求進行規劃與興建，設置之公益設施空間則應依「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」規定規劃。上該都市更新建築容積獎勵項目設置之規劃，應載明於都市更新事業計畫中，並以高雄市政府都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

三、開發主體

本案更新地區依據「都市更新條例」第十二條第一項第一款規定，辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施之。

四、開發方式

本案都市更新地區採「重建」為都市更新處理方式，全區範圍擬採「權利變換」方式實施。

五、財務計畫概要

本計畫以規劃為住宅大樓為原則，並將打造行人友善徒步環境與開放性公共設施，預計將以高雄市城鄉發展及都市更新基金預算支應及公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

壹拾、計畫年期及實施進度構想

本案預計於民國112年第三季分期推動群落一之招商作業，並視前開招商作業辦理情形，續於民國113年後分期推動群落二之招商作業；相關招商作業及開發時程，將配合主辦機關辦理進度，酌予滾動式調整。

壹拾壹、 相關單位配合辦理及其他應表明事項

一、都市更新容積獎勵

（一）本案係依「都市更新條例」第八條第一項規定劃定策略性更新地區，並按前開條例第六十五條第二項第三款規定，依前開條例第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上，獎勵後之建築容積係不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

（二）為落實本案劃定策略性更新地區之公益性及必要性，本案住宅區更新單元之容積獎勵申請應依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條規定及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第六條規定，申請提供指定之「社會福利設施或其他公益設施」，並得依法申請容積獎勵，其申請獎勵容積不得小於基準容積百分之二十。本案指定之「社會福利設施或其他公益設施」為社會住宅，依據「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第六條規定，社會住宅之獎勵係數為二，亦即，實施者應設置之社會住宅之總樓地板面積不得小於基準容積百分之十。倘經主辦機關評估財務可行，得提升設置社會住宅之總樓地板面積至基準容積百分之十五，亦即其申請獎勵容積為基準容積百分之三十。

二、都市更新事業審查作業規範

本更新地區內各事業計畫審核期間，建築基地如涉及都市設計、交通影響評估、環境影響評估等相關審議，應經各審議機關審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。

三、其他應表明事項

（一）考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。

（二）本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依本案更新地區範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

（三）其他未規定事項，悉依原都市計畫書、圖及相關規定辦理。

附件一、 高雄市都市計畫委員會第113次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會112年5月31日第113次會議紀錄

一、時間：112年5月31日（星期三）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮　　紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、王委員啓川、趙委員子元、鄭委員安廷、張委員桂鳳、洪委員曙輝、陳委員啓仁、詹委員達穎、陳委員奎宏、吳委員文彥(王屯電代)、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、鄭委員泰昇(請假)、陳委員彥仲(請假)、曾委員憲嫻(請假)、戴委員佐敏(請假)、張委員淑貞(請假)、蔣委員曉梅(請假)、張委員貴財(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府地政局	吳宏信
高雄市政府交通局	劉力銘、吳崧崎、李岳霖
高雄市政府捷運工程局	曾品杰、黃俊翰、李桂榛、陳宇新、李政翰
高雄市政府工務局新建工程處	何偉智、陳柏存
高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
高雄市政府運動發展局	謝汀嵩、李慶輝
高雄市政府都市發展局	郭進宗、施旭原、陳昌盛、薛淵仁、

曾思凱、林相伯、
王亮文、陳秀凌、
翁薇謹、余政澤、
邱毓權、李宜庭、
宋彥廷、陳惠美

第一案陳情人：

邴健鵬君　　(請假)

邱于軒議員　　(請假)

第二案陳情人：

方信淵議員　　方信淵

(二)高雄市議會：無

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：劃定高雄市大寮區忠義段 51 地號等 3 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

決　議：

(一)因應大寮都市發展，考量第 81 期重劃區距捷運橘線大寮站約 800 公尺，爰依都市更新條例第 8 條第 1 項第 1 款規定擇選 3 處基地，劃定策略性更新地區並訂定都市更新計畫，透過公辦都更提高國有土地使用效率，並引導地區再發展。

(二)本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

1. 調整都更策略：大寮宜居好宅為(1)滿足眷改處分所需(2)作為社宅備存基地(3)創造優質居住生活環境。

2. 本案都市更新容積同意依 112 年 5 月 17 日市府 112 年度第 3 次促進民間參與公共建設推動委員會會議委員建議及

決議，遵循市場機制，回歸「都市更新條例」第 65 條第 2 項第 3 款規定檢討都市更新容積獎勵。本案依前開條例第 8 條劃定策略性更新地區，屬依第 12 條第 1 項規定以公辦都更方式辦理，且更新單元面積達 1 萬平方公尺以上，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地 2 倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積。

3. 承上，為落實本案都市更新之公益性、必要性，以及提高社會住宅儲量之目標，本案申請「社會福利設施或其他公益設施」之容積獎勵，應至少提供基準容積 10%作為社會住宅，並授權招商機關依據財務試算結果，在財務評估可行前提，評估是否酌予提升基準容積 15%作為社會住宅。

4. 本案僅針對更新地區提出都市設計原則構想，有關都市設計部分仍應依該地區細部計畫規定辦理；另修正計畫年期及配合主辦機關辦理進度酌予滾動式調整。

(三)公展計畫書內容誤繕及補充修正部分，授權由提案單位都發局檢核更正。

(四)公開展覽期間公民或團體陳情案，照市府研析意見通過，並請提案單位都發局再向陳情人妥予溝通說明。

第二案：劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山段 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

決　議：

(一)為促進土地有效利用，提升都市機能，依都市更新條例第 8 條第 1 項第 1、第 2 款規定，擇選岡山七處基地劃定為策略性更新地區並訂定都市更新計畫，以帶動岡山站前商業區再發展並型塑阿公店溪左岸優質居住生活環境。

(二)本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

1. 調整都更策略：群落一岡山宜居好宅為(1)滿足眷改處分所需(2)作為社宅備存基地(3)創造優質居住生活環境。
2. 本案都市更新容積同意依 112 年 5 月 17 日市府 112 年度第 3 次促進民間參與公共建設推動委員會會議委員建議及決議，遵循市場機制，回歸「都市更新條例」第 65 條第 2 項第 3 款規定。本案依前開條例第 8 條劃定或變更策略性更新地區，屬依第 12 條第 1 項規定以公辦都更方式辦理，且更新單元面積達 1 萬平方公尺以上，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地 2 倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積。
3. 承上，為落實本案都市更新之公益性、必要性，以及提高社會住宅儲量之目標，群落一申請「社會福利設施或其他公益設施」之容積獎勵，應至少提供基準容積 10%作為社會住宅，並授權招商機關依據財務試算結果，在財務評估可行前提，評估是否酌予提升基準容積 15%作為社會住宅。
4. 群落二參酌陳情建議，後續所需留設提供公眾使用之停車空間，可於公辦都更招商文件敘明得視需要集中留設。
5. 本案僅針對更新地區提出都市設計原則構想，有關都市設計部分仍應依該地區細部計畫規定辦理；另修正計畫年期及配合主辦機關辦理進度酌予滾動式調整。

(三)公展計畫書內容誤繕及補充修正部分，授權由提案單位都發局檢核更正。

(四)公開展覽期間公民或團體陳情案，照市府研析意見通過。

附帶建議：未來都市更新案件可考量區域發展需求，擴大更新地區範圍之劃定，無需僅就更新單元範圍劃定更新地區。

第三案：變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停 21)土地使用管制要點案

決　議：

附表二、「劃定高雄市岡山區信義段33地號等4筆土地、岡山段519-10地號等9筆土地及文化段73地號等8筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	方○淵議員	建議停6、停7、停15用地，應優先考量保留停車場用地之功能，規劃興建立體或地下停車場，以符當地民眾之停車需求。	因岡山地區普遍缺乏停車空間，群落一87期市地重劃區內無停車用地之規劃，群落二亦是岡山未來發展重點區，停車需求殷切，旨案之停6、停7、停15用地，現況為平面停車場，提供附近居民停車以及岡山民眾至文賢市場採買之停車需求；故未來上開土地若有相關開發或都市計畫變更之規劃，應優先考量保留停車場用地之功能，規劃興建立體或地下停車場，以符當地民眾之停車需求，促進岡山整體區域的發展。	建議酌予採納。 1. 查本府刻正辦理「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案」，業提報內政部都委會審議中，草案擬將本案停六、停七、停十五用地變更為第一種商業區(附)。 2. 依本市都委會111年10月12日第107次會議決議，本案增列附帶條件規定，「除依建築技術規則標準之1.5倍留設停車空間外，另需捐贈原有平面停車場1倍停車位空間予市府交通局管理營運，開放供公眾使用，該部分停車空間並納入都市更新共同負擔」。前述增列附帶條件之規定，應尚可符合當地民眾之停車需求，並促進岡山整體區域的發展。	照市府研析意見通過。

【附錄三】

高雄市政府都市更新一六八專案執行原則

高雄市政府都市更新一六八專案執行原則

110年3月25日高市府都發住字第11031321000號公告

一、本府為鼓勵民間辦理老舊地區都市更新，提高本市都市更新案件審議效能，加速審議程序，特訂定本原則。

二、私有土地及合法建築物所有權人參與都市更新，其同意比率達百分之百、無爭議或無人民陳情之都市更新報核案件，由本府都市發展局（以下稱主管機關）依本專案列管，並於都市更新事業計畫及權利變換計畫報核後六個月（一百八十日）內核發都市更新核定函，及報核後八個月（二百四十日）內核發建築執照。

三、本原則所稱所有權人同意比率達百分之百，指更新單元內私有土地及合法建物所有權人全體出具事業計畫同意書及權利變換意願調查表，並於公開展覽期間屆滿時未撤回其同意。

四、本原則所稱爭議或人民陳情之情形，指都市更新報核案件於公聽會、公開展覽期間或聽證時，所有權人或相關權利人對計畫提出陳情或反對意見。

五、本專案列管期程，以工作日核算之。

前項工作日，不包含下列情形：

（一） 星期例假日、休息日及國定假日。

（二） 實施者修正計畫書圖或補件等之作業日數。

（三） 法定應行之行政或審查程序（公聽會、公開展覽、聽證及審議會之作業期間）之等待日數。

（四） 涉及其他機關或相關單位協助辦理之作業日數。

（五） 涉及其他審議或函詢相關單位協助辦理之作業日數。

六、因計畫內容有增訂、修正或不符相關法令規定，致已報核之都市更新案件內容須重行相關審議程序時，主管機關得解除列管，或重新計算第二點所定期程。

七、本專案列管案件有下列情形之一者，主管機關得解除列管：

（一）都市更新案件送請本市都市更新及爭議處理審議會審議後，因故無法審決，致不符第二點規定。

（二）都市更新審議案件報核後，有第四點所稱爭議或人民陳情之情形。

八、主管機關得視都市更新審議案件需要，由都更爭審會組成專案小組或授權主辦機關召開工作小組，提供專業諮詢、協助審議進度或研擬審查意見。

九、本專案列管案件如有不可抗力、突發法律爭議或其他特殊情形，主管機關得簽奉本府核准延長審議期程。

十、本專案列管案件之各階段辦理進度，定期公告於主管機關都市更新服務網。

【附錄四】

公告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

檔　　號：
保存年限：

高雄市政府　公告

發文日期：中華民國110年4月6日
發文字號：高市府都發住字第11031060201號
附件：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乙份

主旨：公告本市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目，並自即日起生效。

依據：

一、都市更新條例第65條第3項後段。

二、都市更新建築容積獎勵辦法第7條第3項。

公告事項：

一、社會福利及公益設施項目：社會住宅、公共托嬰中心、社區公共托育家園、公共化幼兒園、社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構及健身中心。

二、前開設施項目之最小面積、區位及其他有關事項，詳如公告附件。

市長 陳其邁

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

壹、法令依據：都市更新建築容積獎勵辦法第七條第三項

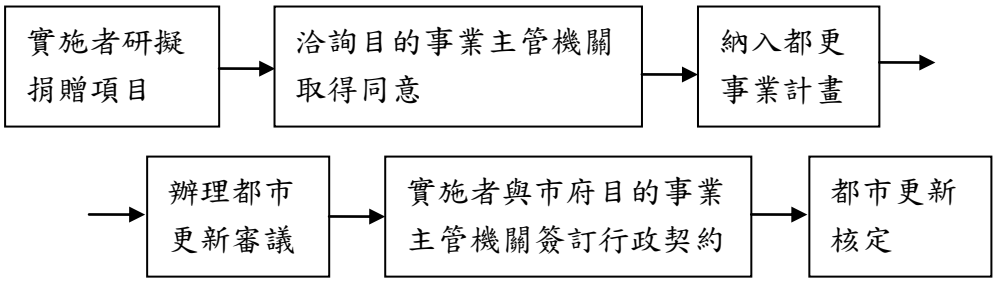
貳、社會福利及公益設施項目：

項次	項目	洽詢機關
1	社會住宅	都市發展局
2	公共托嬰中心	社會局
3	社區公共托育家園	社會局
4	公共化幼兒園	教育局
5	社區式長期照顧服務機構	衛生局
6	住宿式長期照顧服務機構	衛生局
7	健身中心	運動發展局

■ 最小面積、區位及其他有關事項，詳後附表。

參、申請流程及注意事項：

一、申請流程



二、注意事項：

1. 捐贈設施用途、規模及規劃設計內容，需經本府目的事業主管機關核准、取得接管機關同意，並簽訂設施捐贈行政契約。
2. 捐贈社福或公益設施除社會住宅外，以設置於低樓層為原則，且應有獨立之出入動線，並符合無障礙環境需求。

附表：高雄市都市更新所需社會福利及公益設施項目內容

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
社會住宅	本市全區	一、 除應符合內政部訂定之基本居住水準外，各房型面積如下： （一）套房型：1 房+1 廳+1 衛浴，住宅單元室內淨面積 8 至 10 坪。 （二）一房型：1 房+1 廳+1 衛浴，住宅單元室內淨面積 10 至 12 坪（含流理臺爐具）。 （三）二房型:2 房+1 廚+1 廳+1 衛浴，住宅單元室內淨面積 16 至 18 坪（含流理臺爐具）。 （四）三房型:3 房+1 廚+1 廳+2 衛浴，住宅單元室內淨面積 22 至 24 坪（含流理臺爐具）。 二、 一房型(含套房型)：二房型：三房型戶數配比以 6：3：1 為原則。 三、 同一公寓大廈社區內最小捐贈戶數規模為 30 戶，並以集中留設為原則。	一、 依建築法取得 H2 使用類組。 二、 每戶具獨立門牌號。 三、 每戶應配置至少 1 輛機車停車格位。 四、 每戶均應設置陽臺，並應滿足放置洗衣機、曬衣及分離式空調主機放置空間之需求，設計適當空間大小。 五、 住宅單元空間應合理配置，動線簡潔緊湊，各居室皆需考量自然通風及採光；浴廁以設計對外窗為原則。 六、 符合住宅法及其子法之相關規定。

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
公共托嬰中心	本市全區	室內面積 350 平方公尺以上。	一、樓層：以 1 樓為原則。 二、空間獨立：空間完整獨立專用、具獨立門牌號、1 樓出入口應有無障礙設施，2 樓以上應設置電梯。 三、土管規定:場地須符合都市計畫土地使用分區管制以免辦理都市計畫用地多目標使用申請。 四、建管規定：依「建築法」取得 F3 使用類組，且無結構安全疑慮。 五、採光通風良好：為確保收托幼兒之公共衛生及逃生安全，以通風採光良好及 1 個以上之出入口尤佳。 六、交通便利、設有臨時停車空間為優先考量。
社區公共托育家園	本市全區	室內面積 150 平方公尺以上。	一、樓層：以 1 樓為原則。 二、空間獨立：空間完整獨立專用、具獨立門牌號、1 樓出入口應有無障礙設施，2 樓以上應設置電梯。 三、土管規定:場地須符合都市計畫土地使用分區管制以免辦理都市計畫用地多目標使用申請。 四、建管規定：依「建築法」取得 F3 使用類組，且無結構安全疑慮。 五、採光通風良好：為確保收托幼兒之公共衛生及逃生安全，以通風採光良好及 1 個以上之出入口尤佳。 六、交通便利、設有臨時停車空間為優先考量。

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
公共化幼兒園	三民、鳳山、楠梓、鼓山、小港、林園、左營區	基地面積至少 345 平方公尺以上。	一、 依「建築法」取得 F3 使用類組。 二、 具獨立門牌號、無障礙環境需求。 三、 幼兒園及其分班與加氣站、公共危險物品及可燃性高壓氣體、殯葬設施、特殊設施或場所之距離，應符合相關法規規定。 四、 依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定設置，略述如下： （一）設置於 1 至 3 樓，4 樓以上不得使用。為樓層建築者，其室內活動室之設置，應先使用地面層 1 樓。 （二）室內活動室應設置 2 處出入口，直接面向避難層或走廊。 （三）招收幼兒 15 人以下之班級，其室內活動室面積不得小於 30 平方公尺；招收幼兒 16 人以上 30 人以下之班級，其室內活動室面積不得小於 60 平方公尺；室內活動室面積，得採個別幼兒人數計算方式為之，每人室內活動空間不得小於 2.5 平方公尺。室內活動室面積不包括室內活動室內之牆、柱、出入口淨空區等面積。 （四）幼兒每人室外活動空間面積，不得小於 3 平方公尺。私立幼兒園及其分班設置於直轄市高人口密度行政區者，不得小於 2 平方公尺。

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
			（五）走廊倘雙側皆有活動室寬度不得小於240公分；單側有活動室寬度不得小於180公分。 （六）主要使用樓梯寬度140公分以上、級高14公分以下、級深26公分以上。 （七）每層樓至少應設1盥洗室，盥洗室(包括廁所)之衛生設備應符合幼兒園及其分班基本設施設備標準之規定。2歲以上未滿3歲幼兒使用之盥洗室（包括廁所），應設置於室內活動室內，並設置冷、溫水淋浴設備。 五、依「建築技術規則」等相關規定。
社區式長期照顧服務機構(日間照顧中心)	前鎮、苓雅、鳳山、小港、鼓山、三民、旗山、大樹、岡山、仁武、左營、楠梓、路竹、美濃、六龜區	基地面積至少200平方公尺以上(30人)	一、每30人之使用區域應有固定隔間及獨立空間。 二、平均每人應有6.6平方公尺以上，每一日間照顧中心最多設置60人。 三、不得設於地下樓層，以1樓為原則，2樓以上應設電梯。 四、具獨立門牌號，空間獨立，獨立出入口、無障礙環境需求。 五、應設有休憩設備、寢室、衛浴設備、簡易廚房配置設備及日常活動空間每人4平方公尺以上等。 六、依「建築法」取得H1或H2使用類組。 七、土地使用分區屬都市計畫法「社會福利設施」之範疇。

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
機構住宿式長期照顧服務機構	田寮、永安、彌陀、甲仙、杉林、茂林、桃源、那瑪夏、新興區	總樓地板面積平均每床應有16平方公尺以上，以 200 人為限，但經中央主管機關專案同意者，不在此限。	一、 具獨立門牌號，空間獨立，獨立出入口、無障礙環境需求。 二、 依「長期照顧服務機構設立標準」規定設置： （一）寢室平均每人樓地板面積應有 7 平方公尺以上(不包括浴廁面積)，至多設 6 床；每一寢室設置洗手檯及馬桶；至少設一扇門，其淨寬度應在 80 公分以上；每床應附有櫥櫃或床頭櫃，並配置緊急呼叫系統；床邊與鄰床之距離至少 80 公分，床尾與牆壁(床尾)間之距離至少 1 公尺。 （二）樓層應連續、不得設於地下樓層，以 1 樓為原則，2 樓以上應設電梯。 （三）照顧區各樓層應設衛浴設施、工作站。 （四）日常活動場所平均每人應有 4 平方公尺以上，照顧區走廊寬度至少 140 公分，走廊二側有居室者，其寬度應依建築技術規則辦理。 （五）應設置廚房、隔離室、汙物處理室。 三、 建築物之設計需符合建築法規、無障礙設計等原則；消防安全設備、防火管理、防焰物品之消防安全事項，符合消防法規規定；用地符合土地使用管制相關法規規定；飲用水供應充足，並符合飲用水水質標準。 四、 依「建築法」取得 F1 使用類組。 五、 土地使用分區屬都市計畫法「社會福利設施」之範疇。

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
健身中心	各行政區	建議約 200 至 350 坪樓地板面積	一、 樓層：以 1、2 樓為主。 二、 具獨立出入通道；需獨立裝設水表、電表。 三、 各室內空間考量適宜之照明設備、插座系統、wifi 網路及空調設備。 四、 所有潮溼之空間地坪規劃止滑之材質(如淋浴室、廁所等)。 五、 其他規劃設計需符合建築法規、無障礙設計等原則。 六、 所有潮溼之空間地坪規劃止滑之材質(如淋浴室、廁所等)。 七、 運動設施性項目及建議面積： (一) 新型態健身房，至少 1 間，300 平方公尺以上。 (二) 瑜珈或韻律教室，至少 1 間，250 平方公尺以上。 (三) 飛輪教室、親子體適能或經目的事業機關審核同意 (四) 附屬設施建議：男女浴室及置物間、機房空間(如空調、電信、消防)、辦公空間等。 八、 需設置無障礙廁所(法規要求)、親子或性別友善廁所(法規要求)、空間動線指示。 九、 其他：後續維護管理委託民間業者經營管理，營運所需器材設備、地坪鋪設材質由委外廠商另行設置。