

高雄市左營區機關用地（機 20）單元 2 土地都市更新事業
公開評選實施者案

招商說明會—廠商提問及回覆

一、時間：中華民國 113 年 01 月 17 日（星期三）下午 14 時 00 分

二、地點：高雄寒軒國際大飯店 B2 樓國際廳

三、主持人：吳局長文彥

四、Q&A 廠商提問與回覆：

（一）提問一

1. 提問：代拆費用 844.5 萬元未來將如何支付予實施者？

2. 答覆：

本案基地現況仍有一棟合法建物，依都市更新條例第 57 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，並於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；其由實施者代為拆除費用則在應領補償金額內扣回。另依本案招商文件規定，現有建物拆除後之鋼鐵殘料價金應於拆除完成後，於建物所有權人書面通知日之次日起 30 日內繳交。

故地上物代為拆除費用(8,445,095 元)扣除應繳回的鋼鐵殘料價金(1,777,930 元)後，由實施者在前開建物所有權人應領之補償金額內，於權利變換計畫核定發布後，由實施者扣回。

（二）提問二

1. 提問：社會住宅規劃是否有設計標準？其區位是否可配置於面大中路側？

2. 答覆：

本案社會住宅設計標準除依招商文件【附錄六】「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」內有關社會住宅項目之規定外，申請人另可參考內政部國土署「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊--第二篇設計與營建」（詳附件）進行提案，後續本府如有新修正之設計標準，也會在本局網站中即時公告供設計參考。

至於社會住宅區位配置，目前沒有特別規定，申請人得在符合

招商文件及【附錄二】擬定原高雄市（凹子底地區）住宅區（原機20）細部計畫暨劃定都市更新地區計畫書內土地使用分區管制與都市設計基準之規定，依其整體規劃需求進行配置即可。

（三）提問三

1. 提問：投標方案於得標後是否有修改彈性？

2. 答覆：

申請人所提送之都市更新開發建議書係作為綜合評選及簽訂委託實施契約之依據，如獲選為最優申請人，須就開發建議書內容，參照委託實施契約、都市計畫、評選會會議紀錄等，提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案），交主辦機關同意後報核。爰請申請人提案前審慎評估開發建議書內容（如容積獎勵申請項目、建材設備等級、承諾及回饋事項等）。

倘於得標後欲修改投標方案，應提出優於投標方案之處，並經雙方協議始得納為事業及權利變換計畫草案，再經主辦機關同意後報核。惟後續各項審議會（如都市設計審議、環境影響評估、交通影響評估、都市更新及爭議處理審議會及其他必要之審議）後，如有其他意見，則依其決議進行修正，主辦機關亦依決議辦理。

（四）提問四

1. 提問：社會住宅需要裝修至何種程度？

2. 答覆：

本案社會住宅依目前規劃除依最新公告「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項(112.8.31)」建材設備表之規定辦理外，僅需裝修至隔間及廚房、浴室等基本設備，其餘部分由本府及後續租戶另行處理。

（五）提問五

1. 提問：本案適用都更 168 專案，然核發建照前仍須經過都市設計審議、環境影響評估、交通影響評估等審查作業，前述作業是否也會在事業計畫報核後 8 個月內完成以取得建照？

2. 答覆：

本案實施者規劃方案若符合環境影響評估法、建築物交通影響評估準則之範疇時，須提送環境影響評估及交通影響評估，另依都市計畫書規定本案須提送都市設計審議。各項相關審議本府會將參

照特貿三公辦都更經驗，於都市更新事業計畫及權利變換計畫草案主辦機關同意前之階段即辦理各項審議(交通、都市設計等)之預審或研商，預審結果將作為後續都市更新事業計畫及權利變換計畫報核各項正式審議的依據，以加速完成審議；本府於各階段亦會建立橫向聯繫，積極協助實施者完成各項審議及相關行政作業。

故本案未來將依都市更新 168 專案，於都市更新事業計畫及權利變換計畫報核後 6 個月內完成事業及權利變換計畫核定，並於提出申請建築執照後 2 個月內核發建造執照。

(六) 提問六

1. 提問：公益設施要求面積為實際產權登記面積嗎？本案公益設施、市府分回的房地與其他建物之地下停車場是否必須獨立開挖及車道是否須分開設置？

2. 答覆：

(1) 申請須知 3.3.1 所提之需求面積係指室內使用面積，不包含梯廳、機電、管委會空間等公設面積，完工後實際產權登記面積應外加公設面積。

(2) 另依申請須知 3.3.1-2 規定，公益設施須依其室內使用，依計入容積面積佔全部計入容積面積之比例辦理分割土地。故全案可申請一張建築執照檢討建築及停車需求規定，但社福及社會住宅大樓(含國有地依權利價值比例分配更新後集中規劃之社會住宅)之地下室應獨立區隔，以達到產權獨立之目的，利於往後處分與維護管理。

(3) 本案應分別設置地下停車場進出口，社福及社會住宅大樓(含國有地依權利價值比例分配更新後集中規劃之社會住宅)規劃一處進出口；實施者與市府分回的房地設置一處進出口，地下停車場則可以連通，惟依招商文件規定，原則採垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位。

(七) 提問七

1. 提問：社會住宅依合格級智慧建築興建是否可以申請容積獎勵？

2. 答覆：

考量社會住宅智慧化效能，於招商文件申請須知 3.3.1 條公益設施項目(社福與社會住宅大樓)規定至少應設置「智慧三表(水表、電表及瓦斯表)」，並於 3.1.2 條規定至少應取得合格級(含)以上

之智慧建築標章。

惟依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 11 條規定，因本案非屬符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之建築物，故無法申請「合格級」智慧建築之容積獎勵。