

「高雄市左營區果貿段2地號等2筆土地」都市更新事業公開評選實施者案

【公開評選文件】申請釋疑回復

一、辦理依據：本案依申請須知第5.8.1條規定，於民國115年7月1日申請人釋疑截止，主辦機關並按申請須知第5.8.2條規定，就申請人提出之釋疑事項以書面統一回覆；若涉及變更或補充本須知內容者將另行公告。本案受理申請文件期間仍依申請須知第5.7.3.1條規定，至民國115年9月30日下午5時止。

二、主辦機關回覆說明：

日期：115年7月13日

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
1	須知-5	1.5.1 土地開發規劃 本基地包含果貿段2地號及2-9地號等2筆土地，其中果貿段2-9地號土地更新後由高雄市政府優先分回作為「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心，且應依「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書及預算書」進行開發（詳附錄二）；果貿段2地號土地更新後以實施者分回之房地為主，須依本申請須知第1.5.2條至第1.5.7條相關法令及規定辦理。	市府分回活動中心的規劃設計，未來可以有多少調整彈性？	本條維持原條文。 說明：考量「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之設計需求說明書，係行政院核定之重大公共建設計畫內容，並經多次召會研議定案而成。爰有關廠商所提設計調整事項，仍請依設計需求說明書及公告招商文件等內容辦理。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
	契約-19	5.1.2 本案實施方式為權利變換，土地所有權人即甲方優先分回果貿段 2-9 地號土地作為「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心，乙方應以「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書」進行開發（詳本案申請須知附錄二）……		
	契約附錄 1	1.1.1 土地開發強度 本基地包含果貿段 2 地號及 2-9 地號等 2 筆土地，其中果貿段 2-9 地號土地更新後由高雄市政府優先分回作為「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心，且應依「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書及預算書」進行開發（詳附錄二）；果貿段 2 地號土地更新後以實施者分回之房地為主，須依本申請須知第 1.5.2 條至第 1.5.7 條相關法令及規定辦理。		

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
2	須知-7	1.5.4.5 建築樓高管制 本基地街廓建築基地申請開發建築時，考量提升東門外整體景觀，其面臨城峰路側第一排建築建築物高度不得大於 15 層樓或 45 公尺（含屋突）；而面臨東門路側第一排建築建築物高度不得大於 11 層樓或 33 公尺（含屋突），而同時面臨城峰路及東門路之轉角處，則以面臨東門路而定。	樓層高度示意圖中 11F/16F(33M)及 15F/27F(45M)的意思是否為漸退高度？若高度含屋突高度 9M 實際可興建高度僅剩 24M 及 36M？	本條維持原條文。 說明：依「擬定及變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」土管規定之建物樓層高度係包含屋突高度，以面臨城峰路側第一排建築建築物高度限制為例，45 公尺應包含屋突設計高度。
3	須知-7	1.5.4.5 建築樓高管制 本基地街廓建築基地申請開發建築時，考量提升東門外整體景觀，其面臨城峰路側第一排建築建築物高度不得大於 15 層樓或 45 公尺（含屋突）；而面臨東門路側第一排建築建築物高度不得大於 11 層樓或 33 公尺（含屋突），而同時面臨城峰路及東門路之轉角處，則以面臨東門路而定。	2 地號限高規定的「第一排」怎麼定義？招商說明會看到的規劃是以「裙樓加上塔樓漸退」處理，符合規範的「第一排」嗎？	本條修正。 說明： 1. 考量「國定古蹟鳳山縣舊城保存計畫」及「擬定及變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」於建築退縮、量體、立面及廣告物設置已有規定，爰回歸計畫內容辦理。本次補充公告修正申請須知原條文第 1.5.6 條及第 1.5.6.1~1.5.6.3 條規定，修正後條文僅針對東門路退縮地、果貿段 2-9 地號建築設計辦理依據及果貿段 2 地號景觀風貌予以規定；另委託實施契約附錄 1 之內容一併修正。 2. 申請須知修正後條文第 1.5.6 條針對廠商所提「第一排建築建築物」設計事項加強說明：「1.5.4 條及 1.5.5 條所稱第一排建築建築物得採『裙樓』方式設計，且為減少高層塔樓對於街道造成壓迫
	須知-8	1.5.5.2 建築物樓層高度 1.5.5.2.1 面臨城峰路側第一排建築建築物高度不得大於 15 層樓或 45 公尺（含屋突）。		

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		1.5.5.2.2 面臨東門路側第一排建築建築物高度不得大於 11 層樓或 33 公尺(含屋突)。		感，面臨路側部分，塔樓應自裙樓外緣線向內退縮至少 8 公尺以上」；另委託實施契約附錄 1 之相關規定一併修正。
	契約附錄 1	1.1.3.5 建築樓高管制 本基地街廓建築基地申請開發建築時，考量提升東門外整體景觀，其面臨城峰路側第一排建築建築物高度不得大於 15 層樓或 45 公尺(含屋突)；而面臨東門路側第一排建築建築物高度不得大於 11 層樓或 33 公尺(含屋突)，而同時面臨城峰路及東門路之轉角處，則以面臨東門路而定。 1.1.4.2 建築物樓層高度 1.1.4.2.1 面臨城峰路側第一排建築建築物高度不得大於 15 層樓或 45 公尺(含屋突)。 1.1.4.2.2 面臨東門路側第一排建築建築物高度不得大於 11 層樓或 33 公尺(含屋突)。		
4	須知-8、9	1.5.5.2 建築物樓層高度 1.5.5.2.1 面臨城峰路側第一排建築建築物高度不得大於 15 層樓或 45 公尺(含屋突)。 1.5.5.2.2 面臨東門路側第一排	有關臨路第一排認定，招商資料須知-9 圖 5 基地建築量體及形式設計需求示意圖，與左營果貿招商說明會簡報第 13 頁說明，臨 10m 東門路與 15m 城峰路，皆為 11F 或建物高度 33M/15F 或	本條修正。 說明：同項次 3。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		建築建築物高度不得大於 11 層樓或 33 公尺（含屋突）。	建物高度 45M 以上經退縮 8M 即可增加建築樓層，但與實際土地管制規則認定不同，需為第二排(第二棟)建築才可增加建築樓層或建築物高度，建議應該維持原招商資料執行建築樓層高度。	
5	須知-8、9	1.5.6 為形塑東門路為文化景觀軸線，本基地臨東門路側留設退縮地寬度應大於現行土管規定，至少退縮 20 公尺，退縮地得計入法定空地。本基地果貿段 2-9 地號土地，更新後之建築設計應依「『國家重點領域校際研教園區』園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書」辦理（詳附錄二）。另果貿段 2 地號土地，土地內應留設具連續性之十字軸線作為帶狀開放空間，將基地劃分為四大……	「十字軸線」是否為都計或土管強制性規定？建議亦得提出其他創新設計，經同意後可不受限制。	本條刪除。 說明： 1. 考量「國定古蹟鳳山縣舊城保存計畫」及「擬定及變更高雄市都市計畫(左營地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」於建築退縮、量體、立面及廣告物設置已有規定，爰回歸計畫內容辦理。本次補充公告刪除申請須知原條文第 1.5.6 條有關「十字軸線」設計事項規定，修正後條文僅針對東門路退縮地、果貿段 2-9 地號建築設計辦理依據及果貿段 2 地號景觀風貌予以規定；另委託實施契約附錄 1 之內容一併修正。 2. 至果貿段 2 地號土地應以一宗基地之建築物規劃，並留意通風、採光、日照及防火間隔等事項，並符合「建築技術規則建築設計施工編」之規定。
	契約附錄 1	1.1.5 為形塑東門路為文化景觀軸線，本基地臨東門路側留設退縮地寬度應大於現行土管規定，至少退縮 20 公尺，退縮地得計入法定空地。本基地果貿段 2-9 地號土地，更新後之建築設計應依「『國家重點領域校際研教園		

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		區』園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書」辦理(詳附錄二)。另果貿段2地號土地，土地內應留設具連續性之十字軸線作為帶狀開放空間，將基地劃分為四大區塊為原則，建築物高度應採分區管制，採漸退式量體設計，由面臨路側向內側逐漸提升建築高度，形塑具層次感之天際線，其建築量體及形式設計需求說明如下(圖5)：		
6	須知-9	1.5.6.3 設置於面臨東門路及城峰路側區塊(藍色、黃色區塊)之建築物，得採「裙樓+塔樓」方式設計，且為減少高層塔樓對於街道造成壓迫感，面臨路側部分，塔樓應自裙樓外緣線向內退縮至少8公尺以上。	十字帶狀開放空間最小寬度為何？	本條刪除。 說明：同項次5。
7	須知-16	3.2.4 開發時程 3.2.4.1 本案更新單元如採分期分區開發，實施者應依下列要求擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫： 1. 第一期：實施者應優先於第3.3.4.1條第1項所定期限內完成果貿段2-9地號土地之「國家	若採分期開發實施者於第一期完成後屬於實施者分得之土地應何時過戶於實施者(囑託登記)？	本條維持原條文。 說明：依本案委託實施契約第11.1條，乙方應於第一期及第二期各自取得使用執照後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。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之興建工程、取得使用執照並於委託實施契約所定期限內完成產權登記予主辦機關。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、「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心設計需求說明書及預算書，興建施作本基地範圍內之建物與所有工程。 2. 第二期：實施者如採分期開發，得將果貿段2地號土地列為第二期開發，於第3.3.4.1條第2項所定期限內完成果貿段2地號土地之興建工程、取得使用執照。 3.2.4.2 實施者如採一次全區開發，果貿段2地號及2-9地號兩宗土地應分別取得建築執照、使用執照，且亦應於第3.3.4.1條所定期限內完成果貿段2-9地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之興建工程、取得使用		

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		執照並於委託實施契約所定期限內完成產權登記予主辦機關。		
8	須知-17	3.3.2 實施者應於取得本基地範圍之「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，及都市更新事業計畫及權利變換計畫再經「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施之次日起 90 日內向建築主管機關提出建造執照申請，並取得建造執照後申報開工。	若本案採分期開發，針對第二期建造執照之申請、申報開工期限是否有限制？	本條維持原條文。 說明： 1. 第二期建造執照之申請期限同第一期，依委託實施契約第 3.4.2 條，實施者應於取得本基地範圍之「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，及都市更新事業計畫及權利變換計畫再經「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施之次日起 90 日內向建築主管機關提出建造執照申請，並取得建造執照後申報開工。 2. 至第二期申報開工期限，依委託實施契約第 3.4.4.2 條，本案建造執照核發日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 7 年內，完成興建果貿段 2 地號更新單元內建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。
9	須知-18	3.3.4 完工期限 3.3.4.1 實施者於本案向建築主管機關申報開工後，應於下列期限內完成興建： 1. 第一期：本案建造執照核發日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 3 年內，完成興建果貿段 2-9 地號更新單元內	完工期限：本案於建築執照取得後尚有五大管線之申請，一般常理無法在 30 日內申報開工，市府是否有其彈性措施？	本條維持原條文。 說明： 1. 為縮短開發申請流程，本市自 108 年 3 月 8 日起調整建築工程五大管線核准簡化流程：「消防、污水申請許可文件可提前於建造執照掛號時同步進行審查，電力申請則可延至第一次勘驗申報時完成審查、電信申請則檢附已向 NCC 申請審查之證明文件及開工申報僅需檢附消防和污水申請許可

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 2. 第二期：本案建造執照核發日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 7 年內，完成興建果貿段 2 地號更新單元內建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 3.3.4.2 如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延誤完工期限時，實施者應於事件發生後 15 日內以書面通知主辦機關，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，惟同一事件以一次為限。		文件等簡化程序」，詳附件一。 2. 本案適用前述本府工務局召開「建築工程開工申報檢附五大管線審查文件」研商會議決議，屆時應可縮短建築工程開工程序及建造執照核發日至申報開工之作業時間。
10	須知-18	3.3.4.1 實施者於本案向建築主管機關申報開工後，應於下列期限內完成興建： 1. 第一期：本案建造執照核發	實務上，取得建造執照後還要完成五大管線審查等作業才能夠申報開工，30 天無法達成，需酌予延長以符合實務作業。	本條維持原條文。 說明：同項次 9。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 3 年內，完成興建果貿段 2-9 地號更新單元內之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 2. 第二期：本案建造執照核發日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 7 年內，完成興建果貿段 2 地號更新單元內建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。		
	契約-11	3.4.4.1 乙方於本案向建築主管機關申報開工後，應於下列期限內完成興建： 1. 第一期：本案建造執照核發日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 3 年內，完成興建果貿段 2-9 地號更新單元內之「國家重點		

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。 2. 第二期：本案建造執照核發日起 30 日內應申報開工，並於申報開工日之次日起 7 年內，完成興建果貿段 2 地號更新單元內建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得建物使用執照。		
11	須知-19	3.3.11 實施者應於本案果貿段 2 地號建物使用執照核發日次日起 2 年內，取得銀級（含）以上之綠建築標章及銅級（含）以上之智慧建築標章、無障礙環境及建築物耐震標章；另應於果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館暨多功能活動中心使用執照核發日次日起 2 年內，取得銀級（含）以上之綠建築標章、合格級（含）以上之智慧建築標章、取得建築	2 地號要求的標章等級與 2-9 地號活動中心的要求不一樣，不同標章等級可爭取的都更獎勵值不同，要如何計算全案的獎勵值？	本條維持原條文。 說明：果貿段 2、2-9 地號土地未來應分別申請建造執照，各自辦理建築容積檢討，且依本案申請須知第 1.5.3 條及委託實施契約附錄 1 規定，兩者土地不得相互勻調所餘容積。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		能效 1+標示、取得低碳建築 1 級以上標示及建築物耐震標章。		
	須知-39	6.2.2.5 綠建築及智慧建築計畫：果貿段 2 地號建物應取得銀級（含）以上之綠建築標章及銅級（含）以上之智慧建築標章。 另果貿段 2-9 地號建物應取得銀級（含）以上之綠建築標章、合格級（含）以上之智慧建築標章、取得建築能效 1+標示、取得低碳建築 1 級以上標示及建築物耐震標章。		
	契約-13	3.4.8 建築標章及標示 3.4.8.1 乙方應於本案果貿段 2 地號申報一樓樓板勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，乙方並應於本案使用執照核發日次日起 2 年內，取得銀級（含）以上之綠建築標章及銅級（含）以上之智慧建築標章、無障礙環境及建築物耐震標章，並移交相關文件予甲方。若因審查致未能於期限內取得時，乙方得以書面敘明理由向甲方申請並經同意後予以展延。		

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		3.4.8.2 乙方應於果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館暨多功能活動中心申報一樓樓板勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得候選綠建築證書、候選智慧建築證書、建築能效標示及低碳建築標示，乙方並應於本案使用執照核發日次日起 2 年內，取得銀級（含）以上之綠建築標章、合格級（含）以上之智慧建築標章、取得建築能效 1+ 標示、取得低碳建築 1 級以上標示及建築物耐震標章，並移交相關文件予甲方。若因審查致未能於期限內取得時，乙方得以書面敘明理由向甲方申請並經同意後予以展延。		
12	須知-20	3.4.5 為利本案順利推動，主辦機關得自行或委由專案管理機構，執行本案履約管理事宜，其委託專案管理機構所需費用由實施者支付並得納入共同負擔費用計算，果貿段 2-9 地號土地以新臺幣 5,222 萬元（含稅）為上限，應於簽訂委託實施契約前一次繳交。	委託專案管理機構費用，僅提到 2-9 地號土地以新臺幣 5,222 萬元（含稅）為上限，未提到 2 地號理由為何？	本條維持原條文。 說明：果貿段 2 地號土地未來僅由實施者分回，為確保品質，已於委託實施契約第 10.16 條要求乙方應符合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，故甲方則不另收取該地號土地之委託專案管理機構費用。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
	契約-14	3.5.6 為利本案順利推動，主辦機關得自行或委由專案管理機構，執行本案履約管理事宜，其委託專案管理機構所需費用由實施者支付並得納入共同負擔費用計算，果貿段 2-9 地號土地以新臺幣 5,222 萬元（含稅）為上限，應於簽訂委託實施契約前一次繳交。		
13	須知-20	3.4.7 辦機關分回之果貿段 2-9 地號土地之「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館暨多功能活動中心，依法需設置公共藝術。實施者應依文化藝術獎助及促進條例等相關規定協助辦理並負擔公共藝術設置費用經公共藝術設置主管機關審核通過後施作。公共藝術價值之價值不得少於該建築物造價（即直接工程成本）百分之一，該公共藝術設置費用得列為共同負擔。	本案 2-9 地號之公共藝術得否採繳納公共藝術基金方式辦理？其金額得否以會館暨多功能運動中心之法定造價 1%計算及繳納？	本條維持原條文。 說明： 1. 依公共藝術設置辦法第 5 條第一項規定：「興辦機關(構)具下列情形之一者，應擬具申請書，經各該審議機關審議會審核同意，將全部或部分經費納入各級主管機關設立之基金或專戶，統籌辦理公共藝術及相關文化藝術事務：一、具特殊事由之公有建築物、重大公共工程。二、辦理公共藝術經費未達該建築物或公共工程造價百分之一」，及同條第二項規定：「前項第一款所稱特殊事由，指下列各款情形之一：一、文化資產相關工程。二、工程或基地具封閉未開放性質，或具安全疑慮等不適宜辦理公共藝術者。三、國防機敏相關工程。四、其他經審議會同意情事。」。本案果貿段 2-9 地號土地預計興建之建物日後如就公共藝術全部或一部金額繳納專戶，依上開規定須填具申請書經審議會同意始得為之。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
				2. 依文化藝術獎助及促進條例第 15 條規定，公有建築物及重大公共工程之興辦機關(構)應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。又文化藝術獎助及促進條例施行細則第 6 條定義建築物及公共工程造價係指直接工程成本，包括直接工程費、品管費、施工中環境保護費及工地安全衛生費、材料檢驗費、承包商管理費及利潤、營業稅等。另文化部文藝字第 1082003859 號函釋，倘若計算公共藝術設置經費有小數點時，採無條件進位法計算。
14	須知-27	5.4 開發能力資格 5.4.1 於本案申請截止日前 10 年內，單一公司申請人或合作聯盟任一成員申請人曾完成興建或營運住宅、商業使用（包括但不限於辦公大樓、旅館、百貨商場、餐飲設施）或符合本基地所在都市計畫土地使用管制允許土地使用項目之建築開發實績，其單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於 50,000 平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於 150,000 平方公尺，惟如申請人為合作聯盟者，累計建築總樓地板面積得以各成員之實	開發能力資格要求單一個案不得低於 50,000 平方公尺、累積不得低於 150,000 平方公尺，是怎麼訂出來的？又所謂「單一個案不得低於」係如何認定？公告文件之敘述未臻明確。是否意指累積的眾多個案中，需有「至少一案」不低於 50,000 平方公尺？實務上，申請人若能夠完成「至少一案」不低於 50,000 平方公尺的開發，已足認其有相當技術能力，然而若要求加入累計的案件皆須不低於 50,000 平方公尺，不僅實務上能夠達成的申請人相當有限，且恐有排除其他同樣擁有相當開發技術能力之申請人的疑慮。	本條維持原條文。 說明： 1. 以果貿段 2 地號土地之開發規模而言，土地面積為 12,433 平方公尺，乘以基準容積率 420%加計 1.5 倍獎勵容積後，最大允建容積樓地板面積計 78,328 平方公尺；若計入 1.3 倍屋突、梯間等大樓公設後之總樓地板面積（不含地下室）已達 100,000 平方公尺以上，再計入 B1~B4F 地下室後之總樓地板面積則達 140,000 平方公尺。此外，本基地尚包含果貿段 2-9 地號土地預計興建之總樓地板面積約 31,900 平方公尺。綜上，本案開發能力資格訂為「累計建築總樓地板面積不得低於 150,000 平方公尺」，尚屬合理。 2. 本案於補充公告申請須知第 1.5.6 條已敘明臨東門路及城峰路第一排建築建築物得採「裙樓」方

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		績合併計算。如該廠商同時興建或營運同一標的，則該標的之建築樓地板面積只採計一次，不應興建及營運而重複計算。	綜上，為使文義明確化並擴大招商動能，建請敘明開發能力實績累計方式：其單一個案實績 <u>至少一案</u> 之建築總樓地板面積不得低於 50,000 平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於 150,000 平方公尺。	式設計，並刪除「十字軸線」設計事項規定，預期果貿段 2 地號土地未來興建 2~4 棟高樓層建築皆為可能情境，故予以規範「 <u>各</u> 單一個案實績之建築總樓地板面積 <u>均</u> 不得低於 50,000 平方公尺」。
15	申請須知附件	申請須知附件	請提供申請須知附件相關表單之可編輯檔案，以利申請人提出申請填寫。	若為已領標廠商，可出示收款收據，洽詢主辦機關領取本案申請須知附件相關表單之可編輯檔案光碟(聯絡電話：07-3368333 轉 3532)。
16	國家重點領域校際研教園區設計需求說明書第一點		“國家重點領域校際研教園區”興建採購期間規範建材因不符時宜時，其提請更換程序及方式為何？	1. 考量「國家重點領域校際研教園區」園區第二會館及多功能活動中心之設計需求說明書，係行政院核定之重大公共建設計畫內容，並經多次召會研議定案而成。爰有關廠商所提建材更換事項，仍請依設計需求說明書表 2-5 空間裝修表及公告招商文件等內容辦理。 2. 此外，園區第二會館暨多功能活動中心之建材設備，除須依設計需求說明書辦理外，亦須依本案委託實施契約第 7.1 條規定，於交付甲方之建材與設備以經核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計算所載之內容為準；惟雙方同意該計畫書所列建材如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，乙方須提出同等級或優於原承諾廠牌、材質及規格，經甲方同意後始得辦理，如有增加費用應由乙方自行負擔，不得列入共同負擔。
17	國家重點		若因不可抗力之因素而導致營建成本	園區第二會館暨多功能活動中心之預算書，已將可能

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
	領域校際 研教園區 設計需求 說明書 第一點		如建材、設備等之成本提升，是否可依公共工程委員會之規定，依物價指數調整？	風險成本納入考量，本府工務局所編列之物價調整費、工程預備費等項目即屬類似屬性之成本，故實施者不得依行政院公共工程委員會有關物價指數調整之相關規定，請求調整契約價金。
18	國定古蹟 鳳山縣舊 城古蹟保 存計畫		經開挖時若涉及古蹟事宜辦理停工後相關實施者已衍生費用之後續善後處理(如建築師及相關產生之費用)？倘若為實施者負擔，若因上述因素導致本案無法在進行時，該類成本、時程延遲應由誰負擔？	如屬文化資產保存法第 57 條：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行……」之情形，應符合本案委託實施契約第十六章所指不可抗力與除外情事之範圍，雙方責任歸屬經協調委員會認定之。
19	須知-17	3.2.7.1 本基地除依相關法令檢討停車需求外，另須額外設置汽車停車位 80 席，由實施者捐贈將產權登記予高雄市（管理機關為高雄市政府都市發展局停車位如登記為約定專用之共用部分，應配合登記一區分所有建物建號予高雄市所有並將停車位登記為該建號之約定專用部分，且實施者擬訂之公寓大廈管理規約應載明該 80 席停車位之約定專用方式包含得依法設置對外開放之停車場），位置除土地所有權人另有需求調整外，以位於果貿段 2 地號土地範圍內之地	區分所有建物是否有相關設置細節規定	本條維持原條文。 因高雄市政府預計取得之 80 席停車位日後可能對外營業，故說明如下： 1. 如實施者日後係以公共設施（共用部分）之約定專用部分方式登記停車位： （1）依據公寓大廈管理條例第 3 條明定共用部分之約定專用應為區分所有權人，故本條係規範日後實施者捐贈之停車位 80 席需登記為一特定區分所有建物之約定專用部分，並將該區分所有建物及 80 席停車位登記予高雄市政府，並於規約明訂 3.2.7.1 條所要求之內容。 （2）該區分所有建物係因應上開停車位 80 席之登記及約定專用，故尚無相關細節規定，日後實施者可於都市更新事業計畫草案擬定階段提出規劃。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復及說明
		下為原則。本項實施者捐贈之回饋項目，經本府權責機關核准及接管機關同意接管，其設置樓地板面積得免計容積，但不得依據都市更新條例申請容積獎勵。		2. 如實施者不以公共設施（共用部分）之約定專用部分方式登記停車位，而係直接將 80 席停車位本身作為一區分所有建物（即專有部分）並捐贈產權登記予高雄市政府，亦屬可考量之方式，唯須注意區分所有建物依民法相關規定尚須另有公共設施（共用部分）之持分面積。日後實施者可於都市更新事業計畫草案擬定階段提出規劃。 3. 質言之，本條係明訂實施者應於 2 地號之地下範圍設置 80 席停車位並捐贈產權登記予高雄市政府，至產權登記之方式及相關細節規劃，日後實施者可於都市更新事業計畫草案擬定階段提出規劃。

附件一：本市「建築工程開工申報檢附五大管線審查文件」研商會議紀錄

研商「本市建築工程開工申報檢附五大管線審查文件」會議議程

- 一、 開會時間：中華民國 108 年 3 月 6 日上午 10 時 00 分
- 二、 開會地點：本局建築管理處會議室
- 三、 主持人：劉副處長中昂 紀錄：林遠政
- 四、 出席單位及人員：如開會通知單
- 五、 會議討論：

1. 高雄市政府消防局：

可採並行送審（建造執照與消防安全設備圖說同時掛件申請）

方式，縮短審查時間。

2. 臺灣電力股份有限公司：

電業法並無規定，建造開工前應完成電力審查同意可改至第一次勘驗申報時檢附電力審查文件。

3. 中華民國電機技師公會南區辦事處：

(1)電信法 38 條第 2 項規定：「建築物電信設備及相關設置空間，其設計圖說於申報開工前，應先經電信總局審查，於完工後應經電信總局審驗。」所以仍應於申報開工時檢附審查文件，目前執行方式規定，應於開工時檢附 NCC 審查收執回條即可，所以依目前執行方式，並不影響開工時程。

(3)有關電信法規定「開工」定義建議函請主管機關函釋。

4. 本府水利局：

依據高雄市污水下水道使用管理自治條例第 8 條及第

23 條規定，開工前仍應檢附污水審查合格文件。

5. 社團法人高雄市建築師公會：

(1) 電信審查應可於第一次勘驗前檢附。

(2) 依消防法規定應於開工前檢附許可審查文件，建議並
行送審。

6. 台灣區綜合營造業同業公會高雄市辦事處二處

應可將五大管線審查文件於第一次勘驗前檢附，惟相
關風險應由建商自行承擔。

六、會議結論：

1. 消防圖說審查完成文件應於開工時檢附，惟申請審查時間
可提前於建造執照掛號時同步進行

2. 電力圖說審查完成文件中，於建築工程第一次勘驗申報時
檢附。

3. 電信圖說審查完成文件中，應於開工時檢附，只需檢附已
向 NCC 申請審查收執回條。

4. 污水圖說審查完成文件，應於開工時檢附。

七、散會：上午 11 時 40 分