

高雄市前鎮區亞灣智慧公宅都市更新事業公開評選實施者案

【公開評選文件】疑義澄清及補充說明

壹、辦理依據：本案依申請須知第 4.10.1 條及民國 113 年 10 月 11 日高市府都發住字第 11334804600 號第一次補充公告函規定，於民國 113 年 10 月 14 日申請人釋疑截止，主辦機關續依申請須知第 4.10.2 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民國 113 年 8 月 14 日高市府都發住字第 11333388202 號函及申請須知第 4.9.3-1. 規定，至民國 113 年 12 月 30 日(一)下午 5 時止。

貳、主辦機關回覆說明：

日期：113.11.11

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
1.	申-5	<p>申請須知1.4.6</p> <p>本案土地所有權人權利分配價值以規劃作社會住宅為主，低樓層規劃為公共使用空間及店鋪產品，社會住宅預定分回戶數應至少達650戶，且總樓地板面積不得低於44,000平方公尺（不含地下層車位樓地板面積），房型面積、戶型配比及基本設計等資訊以110年4月6日高市府都發住字第11031060201號函公告之「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」規定辦理。</p>	<p>社會住宅單元（含公益設施）要求總樓地板面積不得低於44,000 平方公尺（不含地下層車位樓地板面積），其中「不含」的面積是否就是「停車格」面積？ 然而車道、機車停車位、機電設施等面積是否也扣除？ 是故 44,000 平方公尺中究竟什麼有包含，什麼沒有包含，提請釋疑。</p>	<p style="color: red;">修正原公開評選文件條文內容，如說明。</p> <p>說明：</p> <p>1.本案社會住宅（含公益設施）總樓地板面積 44,000 平方公尺，不含地下層「車位」樓地板面積，車道及機電設備等面積均可包含至樓地板面積。</p> <p>2.為利文字明確化，且避免申請人針對面積規範造成誤解，茲修訂本條款如下，並詳本次補充公告第 1 項：</p> <p style="padding-left: 20px;">「1.4.6</p> <p>本案土地所有權人權利分配價值以規劃作社會住宅為主，低樓層規劃為公共使用空間及店鋪產品，社會住宅預定分回戶數應至少達 650 戶，且總樓地板面積不得低於</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				<p>49,000 平方公尺（以建築執照登載為準），房型面積、戶型配比及基本設計等資訊以 110 年 4 月 6 日高市府都發住字第 11031060201 號函公告之「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」規定辦理。」。</p>
2.	申-5	<p>申請須知1.4.6 本案土地所有權人權利分配價值以規劃作社會住宅為主，低樓層規劃為公共使用空間及店鋪產品，社會住宅預定分回戶數應至少達650戶，且總樓地板面積不得低於44,000平方公尺（不含地下層車位樓地板面積），房型面積、戶型配比及基本設計等資訊以110年4月6日高市府都發住字第11031060201號函公告之「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」規定辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.社會住宅總樓地板面積是否依「建築技術規則建築設計施工編」及相關法令之規定進行檢討？ 2.有關社會住宅之地下層樓地板面積除車位面積不計外，其餘共用部分面積是否得計入？ 3.另外，高雄市都市更新所需社會福利及公益設施項目內容規定每戶均應設置陽臺。該陽臺面積依土地登記規則、地籍測量實施規則屬於應登記之項目，列入產權面積，建議應計入社會住宅總樓地板面積。 	<p>修正原公開評選文件條文內容，如說明。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案社會住宅所訂之最少總樓地板面積依「建築技術規則建築設計施工編」及相關法令進行估算及檢討。 2.依建築技術規則建築設計施工編第1條第7款：「總樓地板面積：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。」之定義，為避免申請人造成誤解，茲修訂相關條文內容如下，詳本次補充公告第1項： 「1.4.6 本案土地所有權人權利分配價值以規劃作社會住宅為主，低樓層規劃為公共使用空間及店鋪產品，社會住宅預定分回戶數應至少達 650 戶，且總樓地板面積不得低於 49,000 平方公尺（以建築執照登載

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				<p>為準），房型面積、戶型配比及基本設計等資訊以 110 年 4 月 6 日高市府都發住字第 11031060201 號函公告之「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」規定辦理。」。</p>
3.	申-12	<p>申請須知3.1.2-4. 實施者應於建築主管機關核定本案之開工日之次日起5年內取得全部建物之使用執照。</p>	<p>本案依招商說明會規劃，預計興建樓高地上 32 層及地下 4 層，其法定工程期限為 127 月，本案要求「開工日之次日起 5 年內取得全部建物之使用執照」會有困難，建請應適度增加合理完工期限。</p>	<p>維持原公開評選文件條文內容。 說明： 綜合考量本案開發規模及條件，並參考高雄市其他公辦都更案件之規模及完工時程規範，爰本案應於開工之日次日起 5 年內取得全部建物之使用執照，尚屬合理。</p>
4.	申-15	<p>申請須知3.1.4 權益分配方式 本案實施方式為權利變換，土地權利關係人（即高雄市政府）將依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，就取得更新後應分配之土地及建築物，以分回社會住宅及地面一層商業設施為原則，並採垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位，以鄰亞灣公宅一期基地之建築物為優先。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.何謂垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位？ 2.依據 3.3.1-1.(7)地下停車需求，汽車停車位以建築技術規則計算。若公宅棟地下室之實際停車位數量大於上述法定停車，是否全數分配予土地權利關係人？還是僅分配法定停車位，其餘需分配予實施者？ 	<p>修正原公開評選文件條文內容，如說明。 說明： 1.本條文所指「垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位」，係為更新後高雄市政府及實施者依權利價值所分配之土地及建築物，其垂直下方之選配停車位。 2.市府分配之社宅及實施者分配之住宅完工後需辦理土地分割，未來產權應各自獨立，先以敘明；若公宅棟地下室之實際停車位數量大於法定停車，應全數分配予土地權利關係人。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				<p>3.考量土地管理機關於房地選配後，倘未能依申請須知第 3.1.4 條規定集中分配原則，為利文字明確化，茲修訂本條文如下：</p> <p>「3.1.4 權益分配方式</p> <p>本案實施方式為權利變換，土地權利關係人（即高雄市政府）將依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，以不提繳差額價金方式，就取得更新後應分配之土地及建築物，以分回社會住宅及地面一層商業設施為原則，並採垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位，以鄰亞灣公宅一期基地之建築物為優先。」。</p>
5.	申-15	<p>申請須知3.1.4 權益分配方式</p> <p>本案實施方式為權利變換，土地權利關係人（即高雄市政府）將依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，就取得更新後應分配之土地及建築物，以分回社會住宅及地面一層商業設施為原則，並採垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位，以鄰亞灣公宅一期基地之建築物為優先。</p>	<p>1.地主分配以分回社會住宅及地面一層商業設施為原則，並採垂直集中分配獨立建築物下方，是否指地主分配需求為獨立建築物及其地下停車場？</p> <p>2.有關社會住宅地面一層規劃商業設施，是否有提供相關需求規格？</p>	<p>維持原公開評選文件條文內容。說明：</p> <p>1.本條文係指更新後高雄市政府及實施者將依雙方權利價值各自分配獨立之土地、建築物及其垂直下方之選配停車位。</p> <p>2.本案僅規範社會住宅之店鋪單元之樓層、必要之機電設備空間及種類，考量保有未來規劃之彈性，實際規劃方案由實施者與土地所有權人協商確認為準。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
6.	申-16	<p>申請須知3.3.1</p> <p>本案主辦機關取得更新後應分配之土地及建築物，實施者應就下列說明，進行土地權利關係人分配之社會住宅及店鋪規劃設計。其相關規劃設計除依下列建議項目外，以各該目的事業主管機關及公益設施進駐機關之要求為準，且應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車空間；依「建築物無障礙設施設計規範」規定檢討設置電梯、坡道等必要設施；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」規定辦理，並納入都市更新事業開發建議書中。</p>	<p>公宅是否需要附家具和家電（如爐具、冷氣等），內部裝修和設備需要做到什麼程度？</p>	<p>維持原公開評選文件條文內容。</p> <p>說明：</p> <p>本案社會住宅應依申請須知3.1.2-14.規定、最新公告「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(110.04.06)」及「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項(112.08.31)」建材設備表之規定辦理，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。</p>
7.	申-16	<p>申請須知3.3.1-1.</p> <p>(2)規劃社會住宅之地面層樓層高度須達4公尺（含）以上，其餘各樓層高度須達3.2公尺（含）以上。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.所謂樓層高度是否為建築技術規則所稱樓層高度？ 2.另是否有淨高規定？ 3.管道是否可穿樑？ 	<p>維持原公開評選文件條文內容。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.樓層高度係依建築技術規則建築設計施工編第 1 條：「十三、樓層高度：自室內地板面至其直上層地板面之高度；最上層之高度，為至其天花板高度。但同一樓層之高度不同者，以其室內樓地板面積除該樓層容積之商，視為樓層高度。」之定義辦理。 2.本案僅規範社會住宅單元之地面層及其餘各樓層之樓層高度，並無淨高規定，惟社宅之建物高度不得高於 100 公尺。 3.管線是否可以穿樑須依建築相關法令辦理，社會住宅實際規劃方案由

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				實施者與土地權利關係人協商確認為準。
8.	申-17	申請須知3.3.1-1. (7)汽車停車位以建築技術規則計算；機車停車位以1戶1.2車計算，不可使用機械停車位設計。	本條所謂不可使用機械停車位設計，是否僅針對機車而言？汽車停車位是否得採機械車位方式設置？	<p>修正原公開評選文件條文內容，如說明。</p> <p>說明： 本案汽車及機車停車位皆不可使用機械停車位設計。為利文字明確化，茲修訂本條文如下： 「3.3.1-1. 社會住宅單元（公益設施）： (7)地下停車：汽車停車位以建築技術規則計算，機車停車位以1戶1.2車計算，<u>汽車及機車車位以設置坡道平面停車空間（非機械式停車位）為設計原則</u>。須依建築技術規則設計施工編第62條規定及相關法規之停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。」。</p>
9.	申-17	申請須知3.3.1-1. (7)汽車停車位以建築技術規則計算；機車停車位以1戶1.2車計算，不可使用機械停車位設計。	<ol style="list-style-type: none"> 1.預留充電相關設備及裝置之裝設空間，是否可合併設置於停車格（2.5*5.5M）範圍內？ 2.相關充電車位是否需拉供電線至各車位，或是設置線槽預留即可？ 	<p>維持原公開評選文件條文內容。</p> <p>說明： 1.本案社會住宅單元地下停車場需預留電動汽機車直流充電樁空間，可合併設置於停車格範圍內，應不得影響停車功能為前提。 2.於地下層配電盤需預留充足無熔絲開關（電力容量需以快充最大容量計算），且需設置獨立電表；實際</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				<p>規劃方案由實施者與土地所有權人協商確認。</p>
10.	申-17	<p>申請須知3.3.1-1. (9)立體連接之戶外開放空間：以低樓層設置立體連通空間與亞灣公宅一期串接為原則，實施者僅就本案基地範圍內進行設計與施工；惟如後續經主辦機關決議後不需設置立體連通空間，實施者得免進行。</p>	<p>1.亞灣公宅一期連接方式與位置是否已設計定案？ 2.天橋施工費已計入共同負擔，若日後決定不進行施作，是否須從共同負擔費用扣除？</p>	<p>修正原公開評選文件條文內容，如說明。 說明： 1.依亞灣智慧公宅（第一期）主辦機關提供預留立體連通空間位置，位於一期公宅 2 樓東側，相關圖說請詳本次補充公告之附錄六，惟實際連通銜接口仍視主辦機關需求確認為準，未來如有連接之需求，實施者也僅就本案基地範圍內施設；詳本次補充公告第 5 項及補充公告附件 1。 2.倘若經主辦機關確認不須施設立體連通空間，該費用則不得納入共同負擔費用計算。</p>
11.	申-17	<p>申請須知3.3.1-1. (9)立體連接之戶外開放空間：以低樓層設置立體連通空間與亞灣公宅一期串接為原則，實施者僅就本案基地範圍內進行設計與施工；惟如後續經主辦機關決議後不需設置立體連通空間，實施者得免進行。</p>	<p>設置立體連通空間所需經費得否計入共同負擔費用之中？</p>	<p>修正原公開評選文件條文內容，如說明。 說明： 本案立體連通空間興建費用得納入共同負擔費用計算；為利文字明確化，茲修訂本條文如下： 「3.3.1-1. 社會住宅單元（公益設施）： (9)立體連接之戶外開放空間：以低樓層設置立體連通空間與亞灣公宅一期串接為原則，實施者僅就本案基地範</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				圍內進行設計與施工， <u>興建費用得納入共同負擔費用計算</u> 。惟如後續經主辦機關決議後不需設置立體連通空間，實施者得免進行。」。
12.	申-17	申請須知3.3.1-1. (11)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。	有關公設比要求須依據「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，是計算方式和比例要照辦，還是規劃也要照辦？除公設比項目外，「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊」的其他內容也要「完全照辦」還是「僅供參考」？	維持原公開評選文件條文內容。 說明： 本案僅規範須依照「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊」第五章設計管理5-2-2 5) 社會住宅公設比之計算方式及比例為準，其餘則依現行公開評選文件規定辦理。
13.	申-18	申請須知3.1.1-3. 應依更新後分配社會住宅之實際使用容積與基地基準容積及建築容積獎勵面積合計之比例，辦理土地分割作業。	公宅分割土地比例的計算，依「更新後分配社會住宅之實際使用容積」與「基地基準容積及建築容積獎勵面積合計」之比例辦理，請說明分子分母各為何？分子是否僅有「住宅」之面積？是否包含公宅棟之店舖等面積？分母是否包含須知1.4.3-3.之調配容積 5,567.6 m ² ？	維持原公開評選文件條文內容。 說明： 1.分子「更新後分配社會住宅之實際使用容積」係為全棟社會住宅使用容積(含店舖及以公益設施取得之法定容積 15%社宅)。 2.分母「基地基準容積及建築容積獎勵面積合計」係為基地基準容積、建築容積獎勵面積、調配容積及公益設施取得之法定容積 15%社宅之總和。
14.	說明會說明	社宅與實施者分回部分需要分別開挖，分別管理，建照可採合照或分照方式辦理均可。	若採拆照，容積調配是否可由實施者自行選擇分配方式？	維持原公開評選文件條文內容。 說明：

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			（例如 2/3 放在 A 照，其餘放在 B 照）	實施者若採分照方式，容積調配應依申請須知 3.3.1-3. 更新後分配社會住宅之比例作拆分。
15.	3-38	實施者分回住宅一、二樓與市府分回智慧社宅一樓建議配置沿街商業店鋪，引入一般零售或日常服務業類型之商店。除增加整體更新效益，……。	實施者分回住宅一、二樓是否需依建議設置店鋪？	維持原公開評選文件條文內容。 說明： 依現行公開評選文件內容，本案僅規範實施者應就土地權利關係人分配之社會住宅於地面一層配置店鋪空間，至於實施者分回之住宅是否配置店鋪空間，由實施者自行規劃。
16.	-	未提及	1. 實施者分回部分，會比社宅進度慢，完工產登點交是否同時？或是可分開辦理？ 2. 實施者分回部分是否受開發時程約束？	維持原公開評選文件條文內容。 說明： 1. 土地權利關係人與實施者更新後分回之社宅及一般住宅，於完工後得分開辦理產權登記及驗收。 2. 依申請須知第 3.1.2-4. 條及委託實施契約（草案）第 3.3.5 條規定實施者應於建築主管機關核定本案之開工日之次日起 5 年內取得全部建物之使用執照。
17.	-	未提及	若估價後，市府除了社宅外，還有需多餘的分回，是否會選擇分回實施者的住宅？	維持原公開評選文件條文內容。 說明： 市府分配之社宅及實施者分配之住宅完工後需辦理土地分割，未來產權應各自獨立，先以敘明；倘經權利變換分配後市府仍有多餘之分回價值，將以權利金方式給付。