

高雄市政府  
高雄市大寮區忠義段 51 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、高雄市大寮區忠義段51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、高雄市大寮區忠義段51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】變更大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)(配合第81期公辦市地重劃)細部計畫案
  - 【附錄二】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
  - 【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  
高雄市大寮區忠義段 51 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

<b>第 1 章</b>	<b>計畫說明</b> .....	<b>申-1</b>
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
<b>第 2 章</b>	<b>一般說明及名詞定義</b> .....	<b>申-8</b>
2.1	一般說明 .....	申-8
2.2	名詞定義 .....	申-9
<b>第 3 章</b>	<b>工作範圍</b> .....	<b>申-13</b>
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
<b>第 4 章</b>	<b>申請作業規定</b> .....	<b>申-22</b>
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
<b>第 5 章</b>	<b>都市更新事業開發建議書</b> .....	<b>申-38</b>
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
<b>第 6 章</b>	<b>評選方式、議約及簽約作業</b> .....	<b>申-41</b>

---

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
<b>第 7 章</b>	<b>其他聲明事項 .....</b>	<b>申-44</b>
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 81 期市地重劃區內，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計畫書」（詳見附錄二），並擇定大寮區忠義段 51、61 地號（北基地）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」(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)，以忠義段 51 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

土地使用分區為住宅區，建蔽率為 60%、容積率為 200%。

### 1.2.3 土地權屬

大寮區忠義段 51 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 <sup>2</sup> )
1	大寮區	忠義段	51	國有	國防部政治作戰局	8,310.36
合計						8,310.36

註：表內數據僅供參考，實際面積以地政機關登記資料為準。



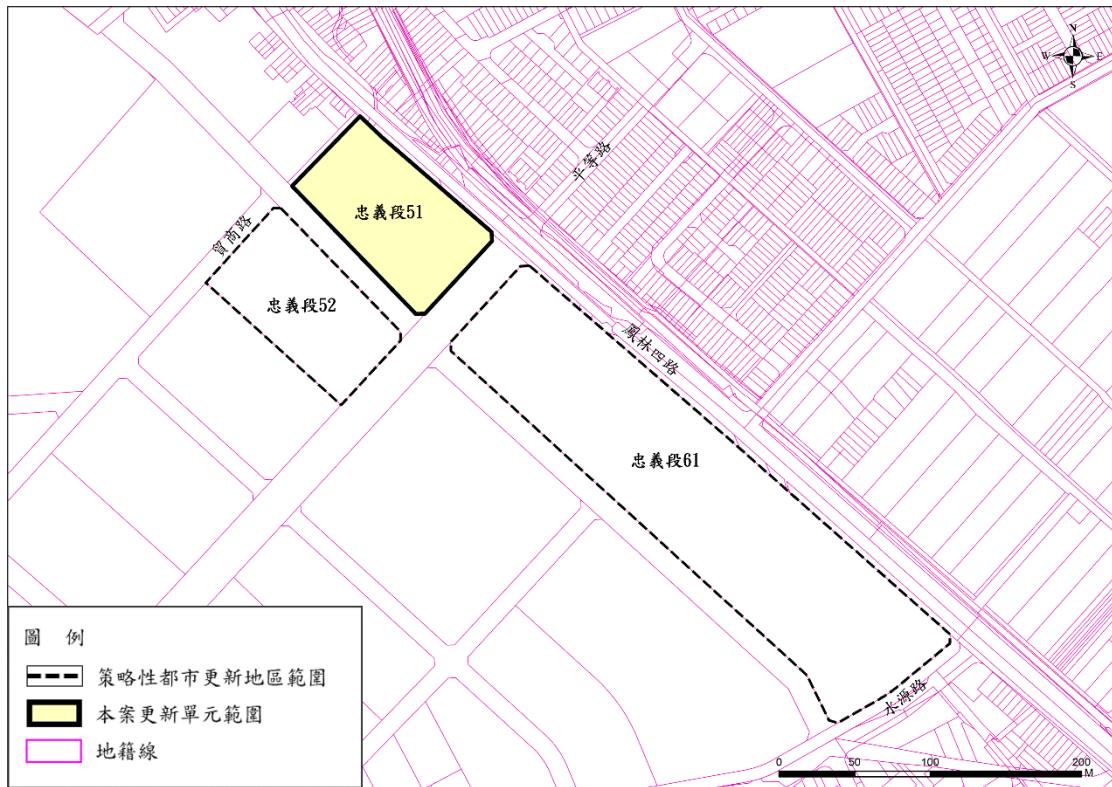


圖2 都市更新單元範圍地籍分布圖



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：

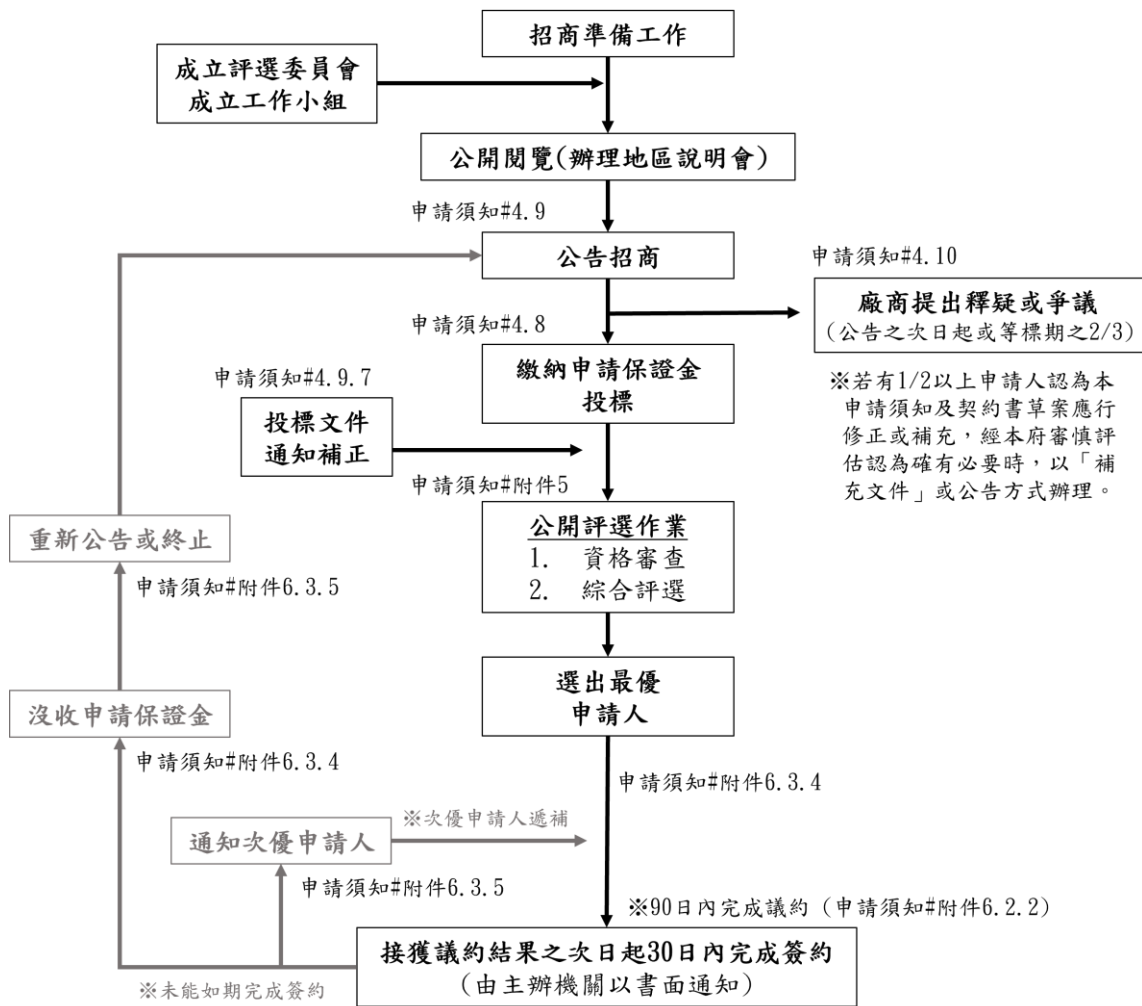


圖4 招商作業流程圖

## 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」(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

指高雄市大寮區忠義段 51 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」所劃定範圍，以忠義段 51 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. 本案位於大寮區忠義段 51 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「高雄市大寮區忠義段 51 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. 實施者應依據大寮都市計畫主要計畫指導，定位大寮地區為「北居住文化商業雙核心」，並細化本案更新單元為「大寮宜居好宅」，作為社宅備存基地，落實社會福利公益照顧，創造優質居住生活環境。
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)建築物工程造价要項」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，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. 土地管理人分回之房地，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

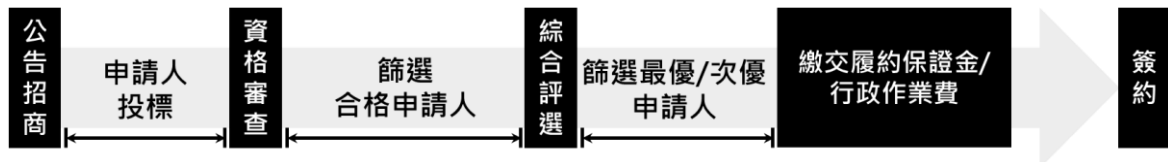


圖5 本案評選作業流程圖

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 3.1 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 17,000 平方公尺 且累計建築總樓地板面積不得低於 104,000 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 1,600 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 6,200 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，(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 6,200 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受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
	<p>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。</p>	<p>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<sup>註</sup>。            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。</p>
營造能力	<p>實施者應選擇符合下列條件之營造業為本案之承造人：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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<sup>註</sup>。            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<sup>註</sup>。            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<sup>註</sup>。            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<sup>註</sup>。</p>

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證明者，得以前一期之納稅證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

## 高雄市大寮區忠義段 51 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	
<b>資格審查文件</b>					
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」		
<b>綜合評選文件</b>					
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：

- 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」。
- 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」。
- 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**

**高雄市大寮區忠義段 51 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」）高雄市大寮區忠義段 51 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

### 高雄市大寮區忠義段 51 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：為參與高雄市大寮區忠義段 51 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（包含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**

**高雄市大寮區忠義段 51 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：

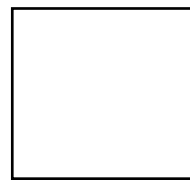
負責人姓名： (公司負責人印鑑)

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**

**高雄市大寮區忠義段 51 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」）高雄市大寮區忠義段 51 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**

**高雄市大寮區忠義段 51 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」）高雄市大寮區忠義段 51 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**

高雄市大寮區忠義段 51 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**

**高雄市大寮區忠義段 51 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」）高雄市大寮區忠義段 51 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

#### 高雄市大寮區忠義段51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」）高雄市大寮區忠義段51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**

**高雄市大寮區忠義段 51 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「高雄市大寮區忠義段 51 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 1,600 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**

**高雄市大寮區忠義段 51 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大寮區忠義段 51 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**

**高雄市大寮區忠義段 51 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大寮區忠義段 51 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

## 高雄市大寮區忠義段 51 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	高雄市大寮區忠義段51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	高雄市大寮區忠義段51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	高雄市大寮區忠義段51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	高雄市大寮區忠義段51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：高雄市大寮區忠義段51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

### 高雄市大寮區忠義段 51 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「高雄市大寮區忠義段 51 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） 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	20分
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 2. 評選委員意見答詢	5分
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：73.0%。

## 高雄市大寮區忠義段 51 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.	<b>委任書</b> (須知 4.7.1)	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。 <input type="checkbox"/> 份數:正本乙份加蓋公司大小章。			得補正 補件
2.	<b>申請書</b> (須知 4.7.2)	<input type="checkbox"/> 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。 <input type="checkbox"/> 份數:正本乙份加蓋公司大小章。			不得補正 不得補件
3.	<b>申請人及負責人印模單</b> (須知 4.7.3)	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 份數:正本乙份加蓋公司大小章。			不得補正 不得補件
4.	<b>申請人承諾事項函</b> (須知 4.7.4)	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。 <input type="checkbox"/> 份數:正本乙份加蓋公司大小章。			不得補正 不得補件
5.	<b>查詢信用資料同意書</b> (須知 4.7.5)	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。 <input type="checkbox"/> 份數:正本乙份加蓋公司大小章。			得補正 補件
6.	<b>中文翻譯切結書</b> (須知 4.7.6)	<input type="checkbox"/> 本國公司所出具文件無文書件內容相外文者免填。 <input type="checkbox"/> 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
		<p>具文件有外文者，是否出具此切結書。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 切結書份數：正本乙份加蓋公司大小章。</p>			
7.	協力廠商合作意願書 (須知 4.7.7)	<p><input type="checkbox"/> 單一申請人免填。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 是否經中華民國法院或民間公證人公證或認證。</p> <p><input type="checkbox"/> 份數：正本乙份，加蓋協力廠商公司大小章。</p>			得補正 補件
8.	法人資格證明文件 (須知 4.7.9)	<p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 是否符合須知 4.4。</p> <p><input type="checkbox"/> 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 份數：正本或影本乙份。</p>			得補正 補件
9.	財務能力資格證明文件 (須知 4.7.10)	<p><input type="checkbox"/> 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</p>			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。 <input type="checkbox"/> 申請人實收資本額總額應達新臺幣3.1億元(含)以上。 <input type="checkbox"/> 是否符合須知4.5。 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 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
		<p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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）。</p> <p><input type="checkbox"/> 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。</p> <p><input type="checkbox"/> 份數：影本乙份，加蓋公司大小章，<u>需註記與正本相符</u>。</p>			
13.	開發能力證明文件 (須知 4.7.14)	<p><input type="checkbox"/> 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）。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 <u>17,000 平方公尺</u> 且累計建築總樓地板面積不得低於 <u>104,000 平方公尺</u>。</p> <p><input type="checkbox"/> 份數：正本或影本乙份，加蓋公司大小章，影本<u>需註記與正本相符</u>。</p>			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)	<input type="checkbox"/> 申請人是否以一本須知規定之形式繳納(金額應為新台幣 1,600 萬元)。 <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 申請人是否提出共同負擔比率承諾書。 <input type="checkbox"/> 份數:正本或影本乙份,加蓋公司大小章,影本 <u>蓋註記與正本相符</u> 。(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)	<input type="checkbox"/> 申請人所提送之都市更新事業計畫書內容分述是否正確。 <input type="checkbox"/> 紙本份數 :20 份 <input type="checkbox"/> 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

## 高雄市大寮區忠義段 51 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

## 高雄市大寮區忠義段51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

## 高雄市大寮區忠義段 51 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

高雄市大寮區忠義段 51 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								
<u>評選結果</u> 最優申請人：○○○ 次優申請人：○○○ 評選會出席委員簽名：○○○、○○○、○○○、○○○								

高雄市政府  
高雄市大寮區忠義段 51 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

<b>第一章 總則</b> .....	<b>契-1</b>
第 1 條 總則 .....	契-1
<b>第二章 實施都市更新事業</b> .....	<b>契-4</b>
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
<b>第三章 附則</b> .....	<b>契-32</b>
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



高雄市大寮區忠義段51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『高雄市大寮區忠義段51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：「高雄市大寮區忠義段 51 地號土地」都市更新事業案。
- 1.2.2 本契約：甲、乙雙方簽訂之「高雄市大寮區忠義段 51 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  
本案位於大寮區忠義段 51 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、民俗節日、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」(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，以忠義段51地號土地為本次辦理招商之更新單元範圍，面積為8,310.36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 乙方應依據大寮都市計畫主要計畫指導，定位大寮地區為「北居住文化商業雙核心」，並細化本案更新單元為「大寮宜居好宅」，作為社宅備存基地，落實社會福利公益照顧，創造優質居住生活環境。

#### 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減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，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6,200萬元整予甲方，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 履約保證金繳納後，乙方與甲方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，由甲方逕於沒收申請保證金部分。
- 13.3 履約保證金之退還依下列方式為之：
- 13.3.1 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。

- 13.3.2 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。
- 13.3.3 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。
- 13.4 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。
- 13.5 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. 上述資料非因任何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○份，由甲乙雙方及土地管理人各執○份供存。

#### 立契約書人

甲方：

高雄市政府

(印鑑)

代表人： 市長○○○○

(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：

○○○○

(印鑑)

負責人： ○○○○

(印鑑)

統一編號： ○○○○

登記地址： ○○○○

電話： ○○○○

中 華 民 國 年 月 日

招商文件  
【委託實施契約附件】

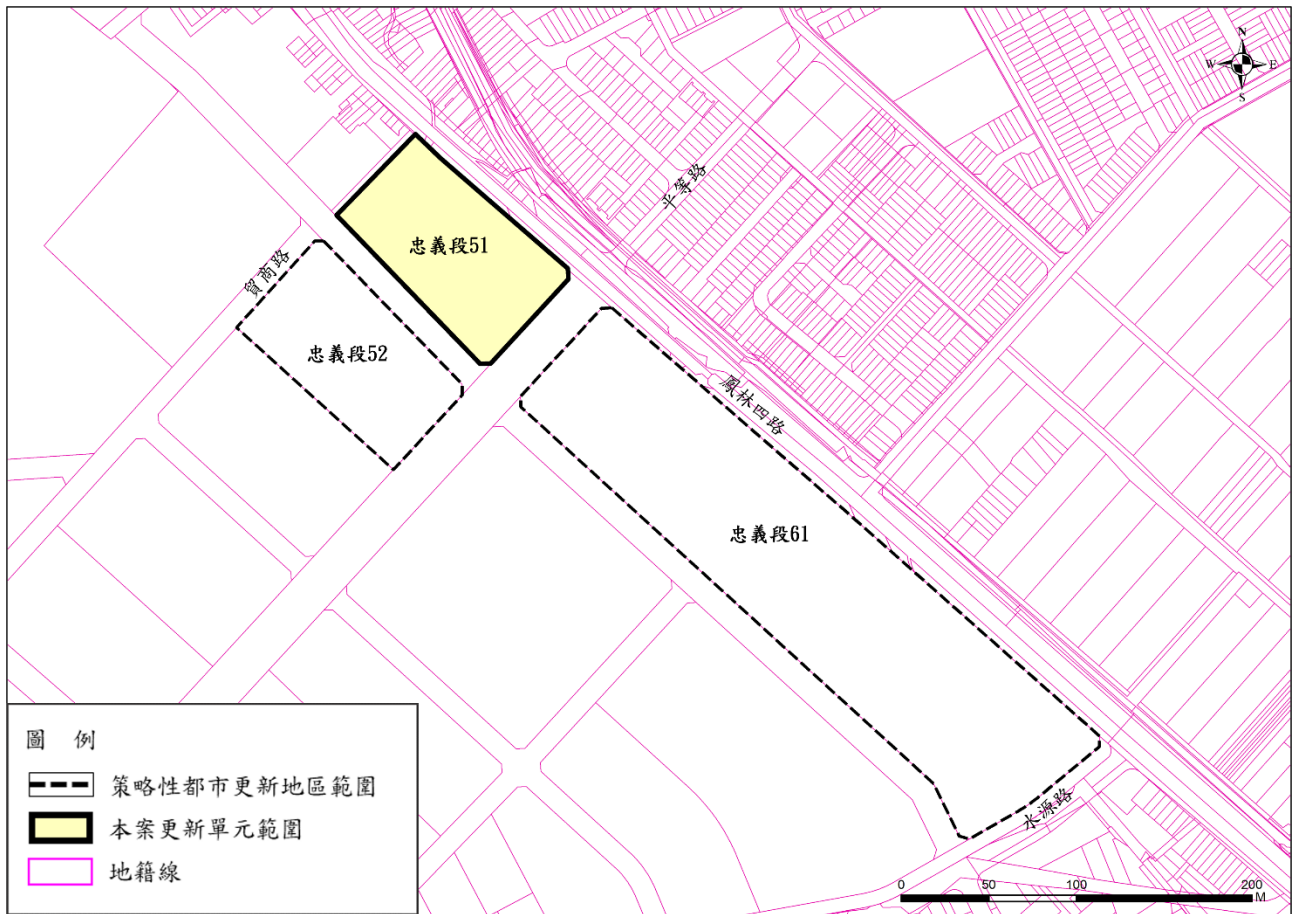
附件清單

【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



【附件2】地籍示意圖



【附件3】 土地清冊

項目	單元面積(m <sup>2</sup> )	權屬
忠義段 51 地號	8,310.36	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「高雄市大寮區忠義段51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6,200萬元整(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「高雄市大寮區忠義段 51 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

「高雄市大寮區忠義段 51 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×3%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 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

「高雄市大寮區忠義段 51 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×3%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】**

變更大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)(配合  
第81期公辦市地重劃)細部計畫案

變更大寮都市計畫(鳳林四路以西國  
軍眷村土地)(配合第 81 期公辦市地  
重劃修正事業及財務計畫內容)細部  
計畫案計畫書

擬定機關：高雄市政府  
中華民國 107 年 10 月



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 大 寮 都 市 計 畫 ( 鳳 林 四 路 以 西 國 軍 眷 村 土 地 ) ( 配 合 第 81 期 公 辦 市 地 重 劃 修 正 事 業 及 財 務 計 畫 內 容 ) 細 部 計 畫 案		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都 市 計 畫 法 第 27 條 第 一 項 第 四 款		
申 辦 變 更 都 市 計 畫 機 關	高 雄 市 政 府 地 政 局		
變 更 都 市 計 畫 機 關	高 雄 市 政 府		
本 案 公 開 展 覽	公 開 展 覽		
之 起 訖 日 期	公 開 說 明 會	日 期	
		地 點	
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見			
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級		
備 註			



# 目 錄

<b>第一章 緒論</b>	-----	1
第一節 計畫內容	-----	1
第二節 法令依據	-----	1
第三節 計畫區位與範圍	-----	1
第四節 計畫範圍權屬概況	-----	4
<b>第二章 實質計畫內容</b>	-----	5
第一節 計畫範圍及面積	-----	5
第二節 計畫年期、計畫人口與密度	-----	5
第三節 土地使用計畫	-----	6
第四節 公共設施計畫	-----	8
第五節 交通運輸計畫	-----	9
第六節 都市防災計畫	-----	11
第七節 事業及財務計畫	-----	15
第八節 土地使用分區管制要點	-----	19
第九節 都市設計基準	-----	21
第十節 其他	-----	22
<b>第三章 變更計畫內容</b>	-----	24
<b>第四章 變更後計畫</b>	-----	26
第一節 計畫範圍及面積	-----	26
第二節 計畫年期、計畫人口與密度	-----	26
第三節 土地使用計畫	-----	27
第四節 公共設施計畫	-----	29
第五節 交通運輸計畫	-----	30
第六節 都市防災計畫	-----	32
第七節 事業及財務計畫	-----	36
第八節 土地使用分區管制要點	-----	40
第九節 都市設計基準	-----	42
第十節 其他	-----	43
附件一、都市計畫第 27 條第一項第四款認定公文		
附件二、剔除整體開發區範圍土地示意圖		
附件三、106 年 7 月 20 日高雄市第 81 期市地重劃計畫書審查會紀錄		
附件四、107 年 1 月 26 日高雄市第 81 期市地重劃計畫書內政部審查復函		
附件五、座談會會議紀錄		

## 圖 目 錄

圖 1：計畫區位示意圖	2
圖 2：計畫範圍示意圖	3
圖 3：計畫區土地權屬分佈示意圖	4
圖 4：土地使用計畫內容示意圖	7
圖 5：道路系統示意圖	10
圖 6：防災規劃示意圖	13
圖 7：火災延燒防止帶示意圖	14
圖 8：市地重劃開發範圍示意圖	16
圖 9：基地深度未達建築法令規定之土地位置示意圖	17
圖 10：保留迴車空間之土地位置示意圖	18
圖 11：最小開發單元示意圖	20
圖 12：相鄰本計畫區之眷村保存區區位示意圖	23
圖 13：變更內容示意圖	25
圖 14：土地使用計畫內容示意圖	28
圖 15：道路系統示意圖	31
圖 16：防災規劃示意圖	34
圖 17：火災延燒防止帶示意圖	35
圖 18：市地重劃開發範圍示意圖	37
圖 19：基地深度未達建築法令規定之土地位置示意圖	38
圖 20：保留迴車空間之土地位置示意圖	39
圖 21：最小開發單元示意圖	41
圖 22：相鄰本計畫區之眷村保存區區位示意圖	44

## 表 目 錄

表 1：計畫範圍內土地權屬一覽表	4
表 2：土地使用計畫面積表	6
表 3：公共設施用地面積檢討分析表	8
表 4：公共設施用地明細表	9
表 5：道路編號明細表	9
表 6：事業及財務計畫表	15
表 7：變更內容明細表	24
表 8：土地使用計畫面積表	27
表 9：公共設施用地面積檢討分析表	29
表 10：公共設施用地明細表	30
表 11：道路編號明細表	30
表 12：事業及財務計畫表	36



# 第一章 緒論

## 第一節 計畫內容

大寮區鳳林四路西側、水源路北側之國軍眷村，包括影劇七村、商協新村、果協新村、貿商四村、台貿六村、嘉新新村、民生新村、宣武新村、平城七村、貿商九村、精忠新村、精忠四村等眷村，多年來由於房舍未進行改建，建物老舊、環境品質低落，為促進都市健全發展，同時提升當地生活品質，軍方業已陸續將本計畫區內所有眷戶遷移，原址則配合搬遷、騰空，以利原址進行土地重新規劃。

其後高雄市政府辦理「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」案時，考量本計畫區內眷村用地均依現況發展情形劃設，其位置均屬超大街廓住宅區，且多未配設公共設施，嚴重影響地區居住環境品質，並間接造成周圍地區公共設施之負擔，違反都市計畫規劃原則，故予以檢討修正規劃內容，以符合都市長程規劃精神，是以，以附帶條件方式規定另行擬定細部計畫，該細部計畫並已於 103 年 5 月 14 日高市府都發規字第 10332325902 號發布實施在案，並由高雄市政府地政局辦理市地重劃作業中。

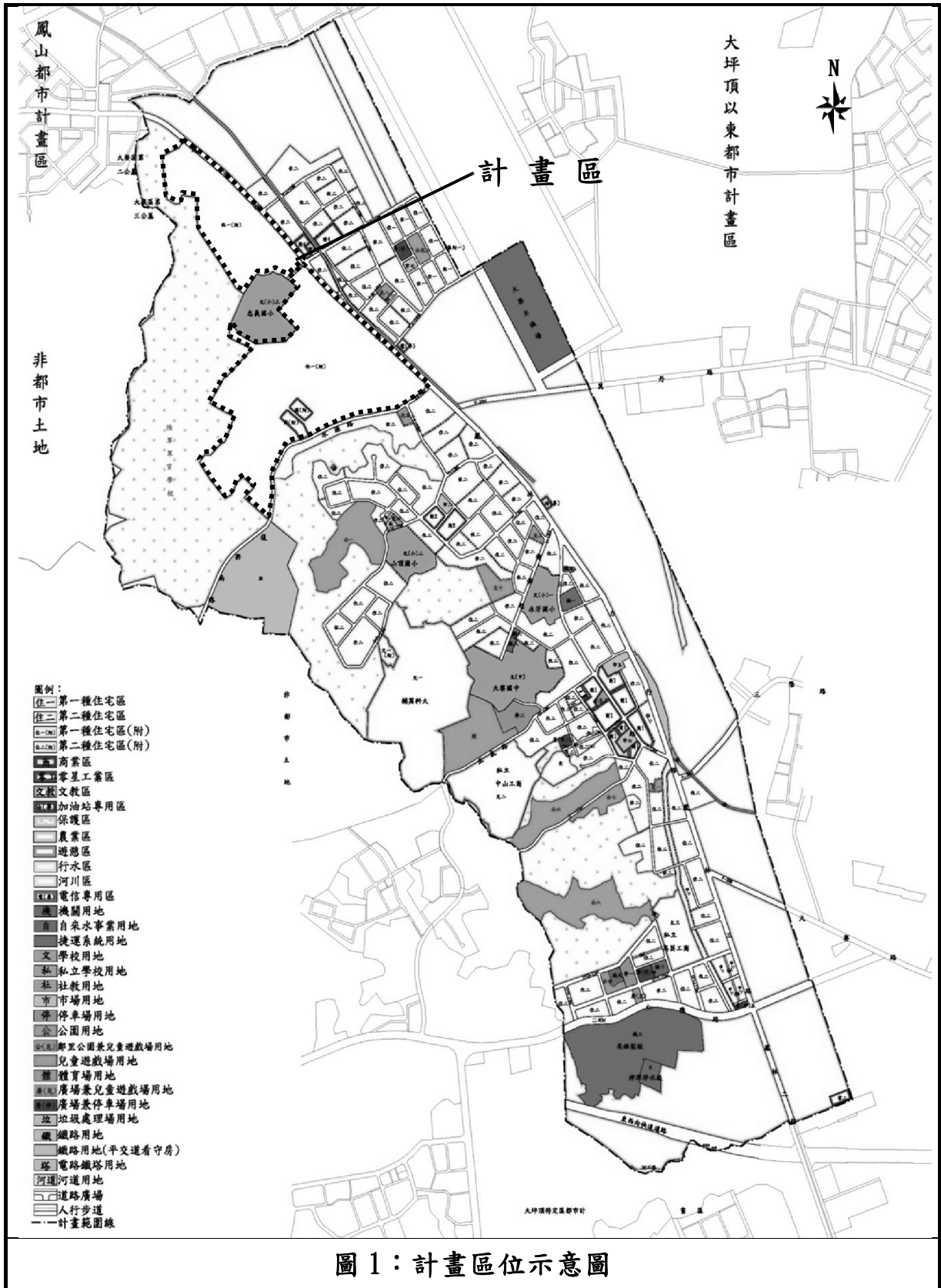
然原計畫針對整體開發範圍內已為住宅區之私有土地部分，為維護地主權益，於事業及財務計畫中規範，未來辦理市地重劃時，免計公共設施用地負擔，僅計費用負擔，高雄市政府地政局據此辦理市地重劃，進行市地重劃計畫書審定時，因內政部審查意見，有關本案市地重劃負擔之計列，為避免引起爭議，請本府再行檢討，爰辦理本次都市計畫變更，俾利市地重劃作業順利推動。

## 第二節 法令依據

依都市計畫法第 27 條第一項第四款。

## 第三節 計畫區位與範圍

本計畫包含高雄市大寮區內影劇七村、干城七村、台貿六村、民生新村、果協新村、宣武新村、商協新村、貿商九村、貿商四村、慈光四村、嘉新新村、精忠四村等國軍老舊眷村，位於大寮都市計畫區之北側及鳳林四路與水源路交叉處之西北側地區，面積約 49.58 公頃。(詳圖 1、圖 2)



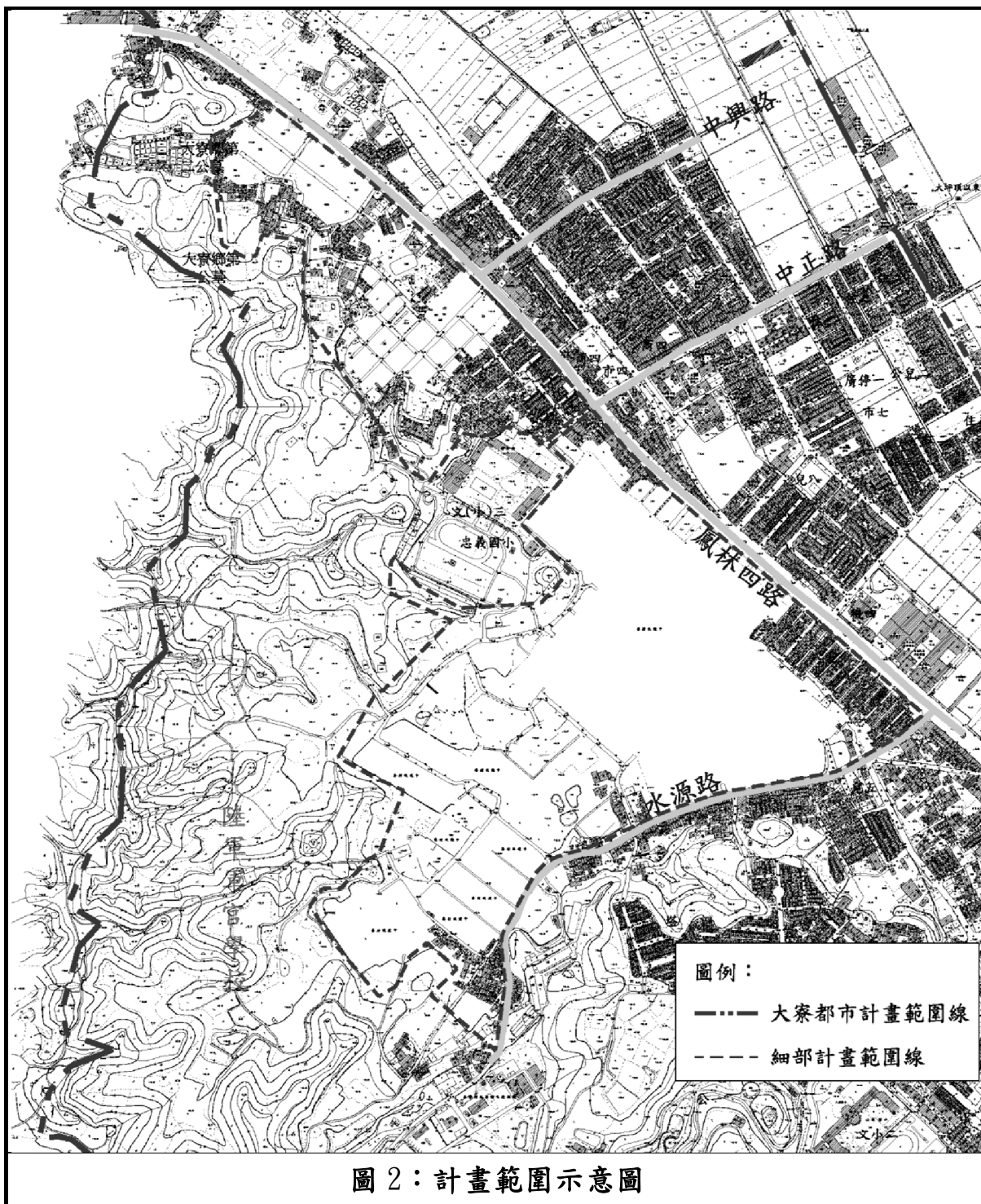


圖 2：計畫範圍示意圖

#### 第四節 計畫範圍權屬概況

本計畫區土地權屬大部分屬公有土地，約佔 98.58%，大部分為國防部總政治作戰局與財政部國有財產署管有，詳如表 1 及圖 3 所示，私有土地占計畫區土地面積僅約 1.42%（約 0.7 公頃）。

表 1：計畫範圍內土地權屬一覽表

類型	面積(公頃)	比例(%)	
財政部國有財產署	6.6448	13.40	98.58
國防部總政治作戰局	39.3743	79.41	
高雄市大寮區公所	1.1275	2.27	
國防部軍備局	1.6031	3.23	
高雄市政府	0.0015	0.003	
高雄市政府財政局	0.0114	0.02	
高雄市政府警察局	0.1209	0.24	
私人	0.7021	1.42	1.42
總計	49.5856	100.00	100.00

註：上列數據僅供參考，實際面積依實地釘樁測量分割為準。

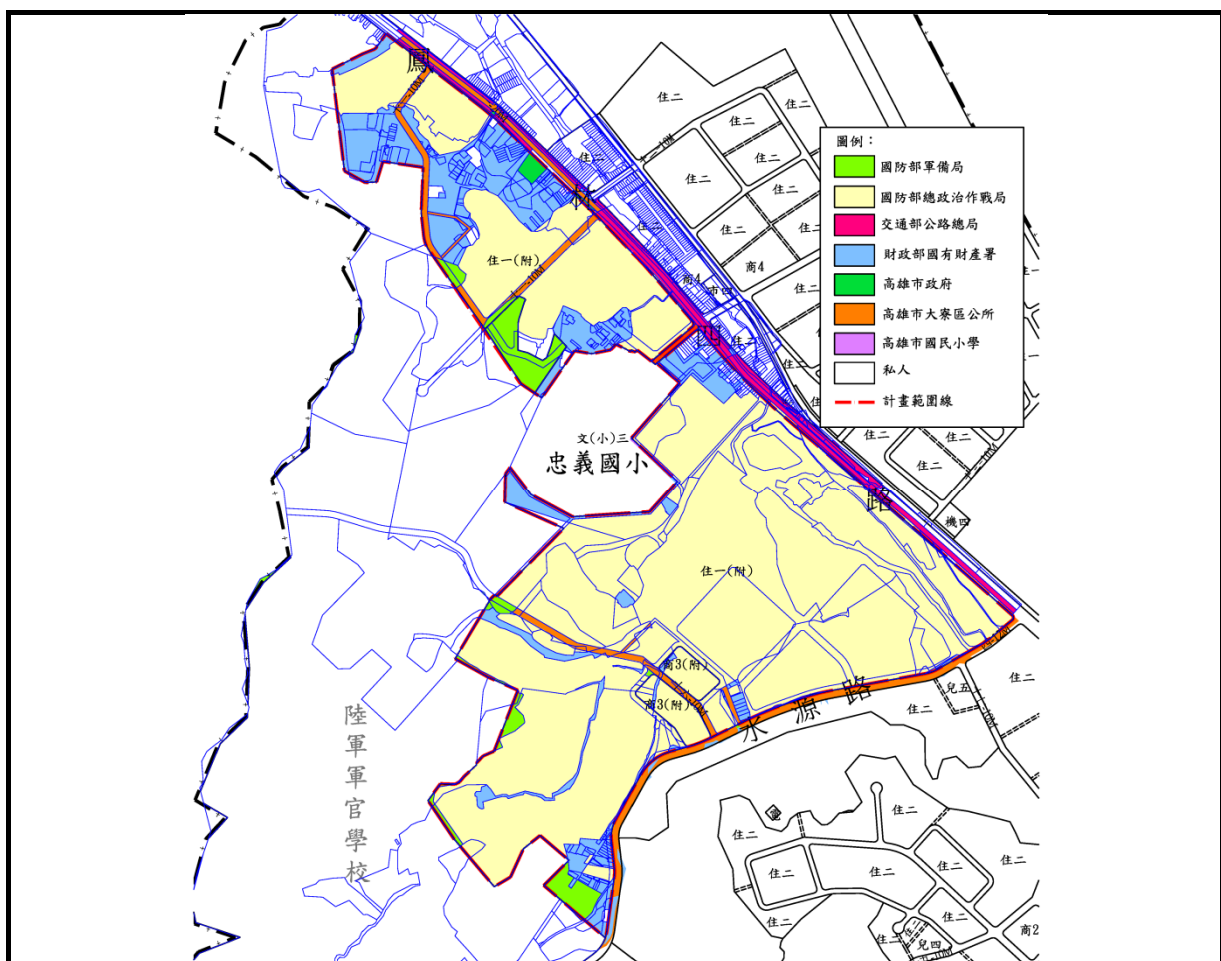


圖 3：計畫區土地權屬分佈示意圖

## 第二章 實質計畫內容

### 第一節 計畫範圍及面積

本計畫包含高雄市大寮區內影劇七村、干城七村、台貿六村、民生新村、果協新村、宣武新村、商協新村、貿商九村、貿商四村、慈光四村、嘉新新村、精忠四村等國軍老舊眷村，恰位於大寮都市計畫區之北側及鳳林四路與水源路交叉處之西北側地區，面積約 49.58 公頃。

### 第二節 計畫年期、計畫人口與密度

#### 一、計畫年期

本案配合「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」訂定計畫年期，以切合大寮區未來實際發展需求同步檢討，故本案之計畫年期訂為民國 110 年。

#### 二、計畫人口與密度

##### (一) 計畫人口

本計畫範圍為大街廓之住宅區，故計畫人口以未來各分區之容積率及每人平均居住之樓地板面積加以計算，未來計畫區可容納之計畫人口為 11,320 人，故本案計畫區之計畫人口訂為 12,000 人。

$$\frac{(\text{住宅區面積} \times \text{住宅區容積率})}{50(\text{m}^2/\text{人})} = \frac{(28.34 \times 200\%)}{50} = 11,336 \div 12,000 \text{ 人}$$

##### (二) 人口密度

若以計畫人口 12,000 人計算，未來本計畫區之人口密度為每公頃約 242 人。

$$12,000(\text{人}) \div 49.58(\text{公頃}) \div 242(\text{人}/\text{公頃})$$

### 第三節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

本計畫區內之住宅區總計約為 28.34 公頃，未參與市地重劃的私有土地之住宅區面積計有 0.55 公頃，其餘參與市地重劃之住宅區面積計約 27.79 公頃。

#### 二、商業區

依主要計畫「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」之指導，本計畫區內商業區面積為 1.02 公頃，惟透過細部計畫之擬定，計畫圖數值化後更正商業區面積為 0.99 公頃。

表 2：土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	28.34	57.16	除附件二所示範圍不納入市地重劃外，其餘應以市地重劃辦理開發。
	商業區	0.99	2.00	應以市地重劃辦理開發。
	小計	29.33	59.16	
公共設施用地	機關用地	0.25	0.50	不納入市地重劃範圍。
	公園用地	10.93	22.05	應以市地重劃辦理開發。
	綠地	0.39	0.79	
	廣場用地	0.21	0.42	
	停車場用地	0.31	0.63	
	園道用地	1.59	3.21	
	道路用地	6.54	13.19	
	人行步道	0.03	0.06	
	小計	20.25	40.84	
總面積		49.58	100.00	

註：上表所列面積僅供參考，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

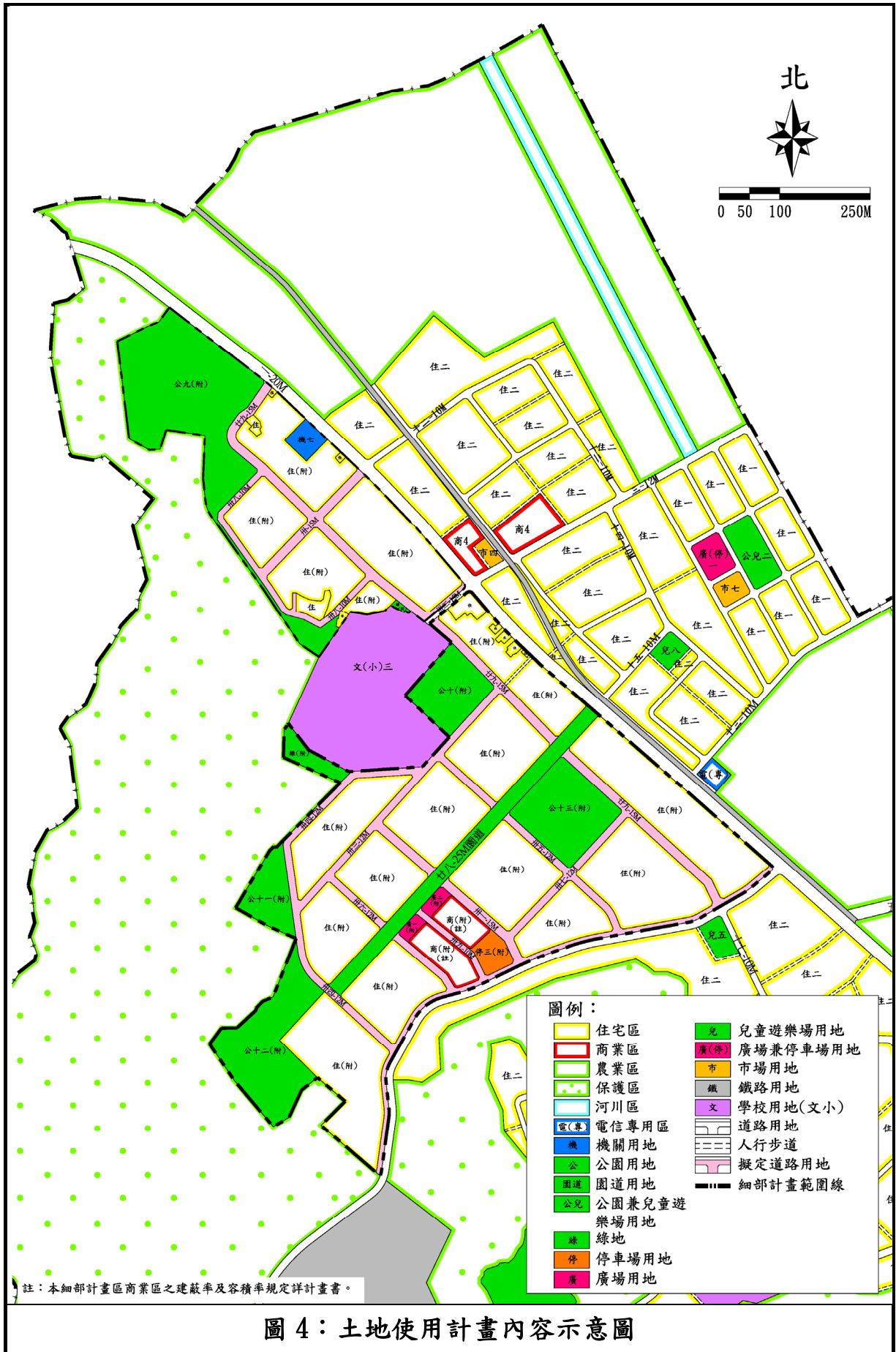


圖 4：土地使用計畫內容示意圖

## 第四節 公共設施計畫

### 一、公園用地

劃設公園用地 5 處，面積合計約為 10.93 公頃，佔總計畫區面積 22.05%。

### 二、綠地

劃設綠地 2 處，面積計約 0.39 公頃，佔總計畫區面積約 0.79%。

### 三、機關用地

劃設機關用地 1 處，供大寮派出所使用，面積計約 0.25 公頃，佔總計畫區面積約 0.5%。

### 四、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積合計約 0.21 公頃，佔總計畫區面積約 0.42%。

### 五、停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積計約 0.31 公頃，佔總計畫區面積約 0.63%。依下表 3 之檢討分析可知，本計畫區之停車場用地不足 1.44 公頃，擬以建築基地留設停車空間，公共設施用地多目標使用提供停車空間。

表 3：公共設施用地面積檢討分析表

項目 面積 類別	檢討標準	應規劃面積 (公頃)(A)	本計畫劃設面 積(公頃)(B)	相差面積 (公頃)(B-A)
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.1	10.93	+10.33
公園用地	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處閭鄰公園面積不得小於零點五公頃。	0.5		
	社區公園每一計畫處所最少設置一處。人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	-		
停車場用地	不得低於區內車輛預估數 20%	1.75	0.31	-1.44
應劃設不低於計畫區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地		4.95	11.53	+6.58
細部計畫面積	49.58 公頃			
計畫人口數	12,000 人			

註：停車場面積規模計算如下： $12,000(\text{人}) \div 242.80(\text{輛}/\text{千人}) \times 30(\text{m}^2/\text{輛}) \times 20\% / 10,000 = 1.75(\text{公頃})$

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。



表 4：公共設施用地明細表

公共設施項目	編號	面積(公頃)	備註
公園用地	公九	4.73	
	公十	1.16	
	公十一	0.82	
	公十二	2.42	
	公十三	1.80	
	小計	10.93	
廣場用地	廣一	0.10	
	廣二	0.11	
	小計	0.21	
機關用地	機七	0.25	忠義派出所
停車場用地	停三	0.31	
綠地	綠	0.39	
園道用地	-	1.59	
道路用地	-	6.54	
人行步道	-	0.03	
總計	-	20.25	

註：上表所列面積僅供參考，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

## 第五節 交通運輸計畫

本計畫區之道路系統分為 25 米園道，15 米、12 米、10 米之區內道路，25 米園道計有 1 條，以聯繫公園用地(公十二)與鳳林路，為區內主要景觀軸線，而 15 米之道路計 4 條，其中最主要的道路為「廿九-15M」道路，其從計畫區之北端往南一路連接至水源路止，忠義國小校門口與鳳林路間的聯繫道路規劃為 15 米，而 12 米計畫道路計有 5 條，10 米計畫道路計有 2 條，其主要做為計畫區居民日常出入之道路。

表 5：道路編號明細表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	備註
廿八-25M	25	635	園道
廿九-15M	15	1228	區內道路
卅-15M	15	245	區內道路
卅一-15M	15	345	區內道路
卅二-15M	15	92	區內道路
卅三-12M	12	513	區內道路
卅四-12M	12	690	區內道路
卅五-12M	12	267	區內道路
卅六-12M	12	303	區內道路
卅七-12M	12	301	區內道路
卅八-10M	10	478	區內道路
卅九-10M	10	200	區內道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

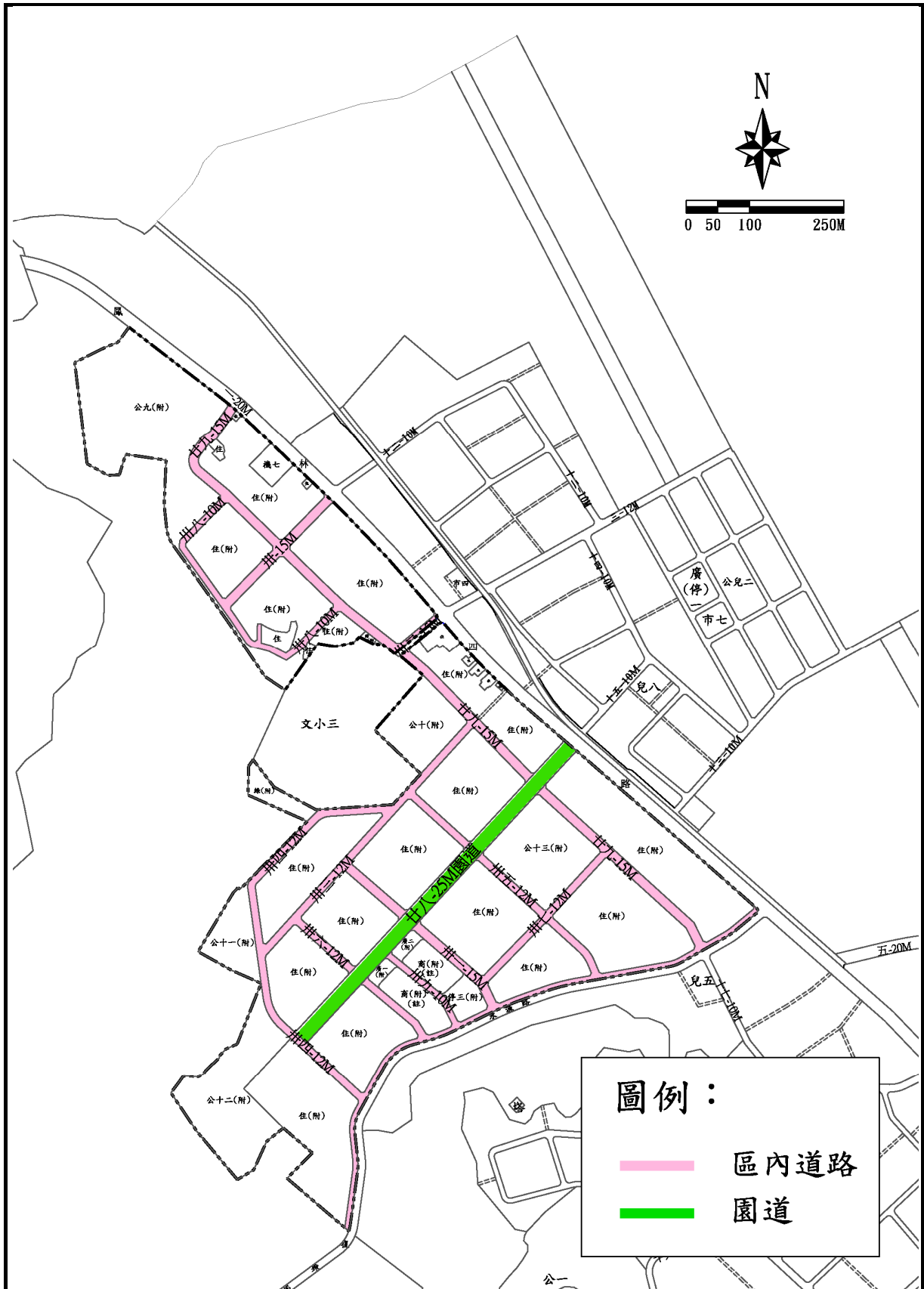


圖 5：道路系統示意圖

## 第六節 都市防災計畫

一般都市中可能發生的災害有二，一為自然環境中不可預期的災害(如颱風、地震等)，另一為公眾健康與安全之危害(如人為爆炸、火災及各項污染等)。都市防災構想之目的在於透過實質計畫以減少災害發生的機會，即使災害不幸發生時，透過事先的規劃，人、物可經由疏散動線迅速疏散至安全的避難場所，救災人員與設施亦可經由救災動線，立即到達災害現場，期能有效防止災害擴大及迅速撲救，及降低災害可能造成的損失。

以下本計畫將針對救災系統與防災建設作實質規劃。

### 一、 防災避難場所

防災避難場所區分為計畫區內部及外部兩種，以期災難發生時能在最短的時間與距離上迅速避災。

#### (一) 計畫區內部

以計畫區內部以「公九」、「公十」、「公十一」、「公十二」、「公十三」、「廣一」、「廣二」、「停三」等 8 處做為計畫區內部之防災避難場所。

#### (二) 計畫區外部

計畫區毗鄰大面積之農業區、保護區及國小「文(小)三」，因此皆可作為本計畫區災難發生時快速之防災避難場所。

### 二、 救災動線

#### (一) 緊急聯絡道路

緊急聯絡道路為本計畫區聯外之主要道路以及計畫區內之重要幹道，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑，因此本計畫規劃以主要計畫之「一-20M 鳳林路」、「四-12M 水源路」以及計畫區內部之「廿八-25M」園道及「廿九-15M」、「卅-15M」、「卅一-15M」、「卅二-15M」道路為緊急聯絡道路。

#### (二) 救援輸送道路

救援輸送道路其機能為配合緊急聯絡道路架構成為完整的路網，此層級道路以作為消防及負擔便利車輛運送物資至各防災避難場所及收容場所為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，本計畫區規劃「卅三-12M」、「卅四-12M」、「卅五-12M」、「卅六-12M」、「卅七-12M」、「卅八-10M」、「卅九-10M」等為計畫區內之救援輸送道路。

### 三、 防災指揮中心、收容所與治安維護據點

本計畫之防災指揮中心及收容所為忠義國小，主要因忠義國小校地廣大易於災難發生時作為各種通訊、指揮及物資的集聚點，且學校之校舍也可作為災民臨時及中長期的收容場所，讓遭受到災害所影響的市民能夠有暫時的棲身之所，避免災難發生後所引發的社會問題，因此收容場所的規劃為防災計畫中重要的一環，而大寮派出所於災害發生時可擔任社會治安維護、聯絡消防單位及指揮民眾避難逃生等之相關事宜。

### 四、 火災延燒防止帶

計畫區內之公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、計畫道路等公共開放空間，平時可作為社區居民休憩及通行之用外，因由於其空曠、綠覆率高及具有阻絕災害的功能，可延緩並阻絕災害之蔓延，因此可藉由防災道路系統予以串連計畫區內的公園、鄰里公園兼兒童遊戲場等形成火災延燒防止帶，避免火災波及其他範圍，使災害損失降至最低。

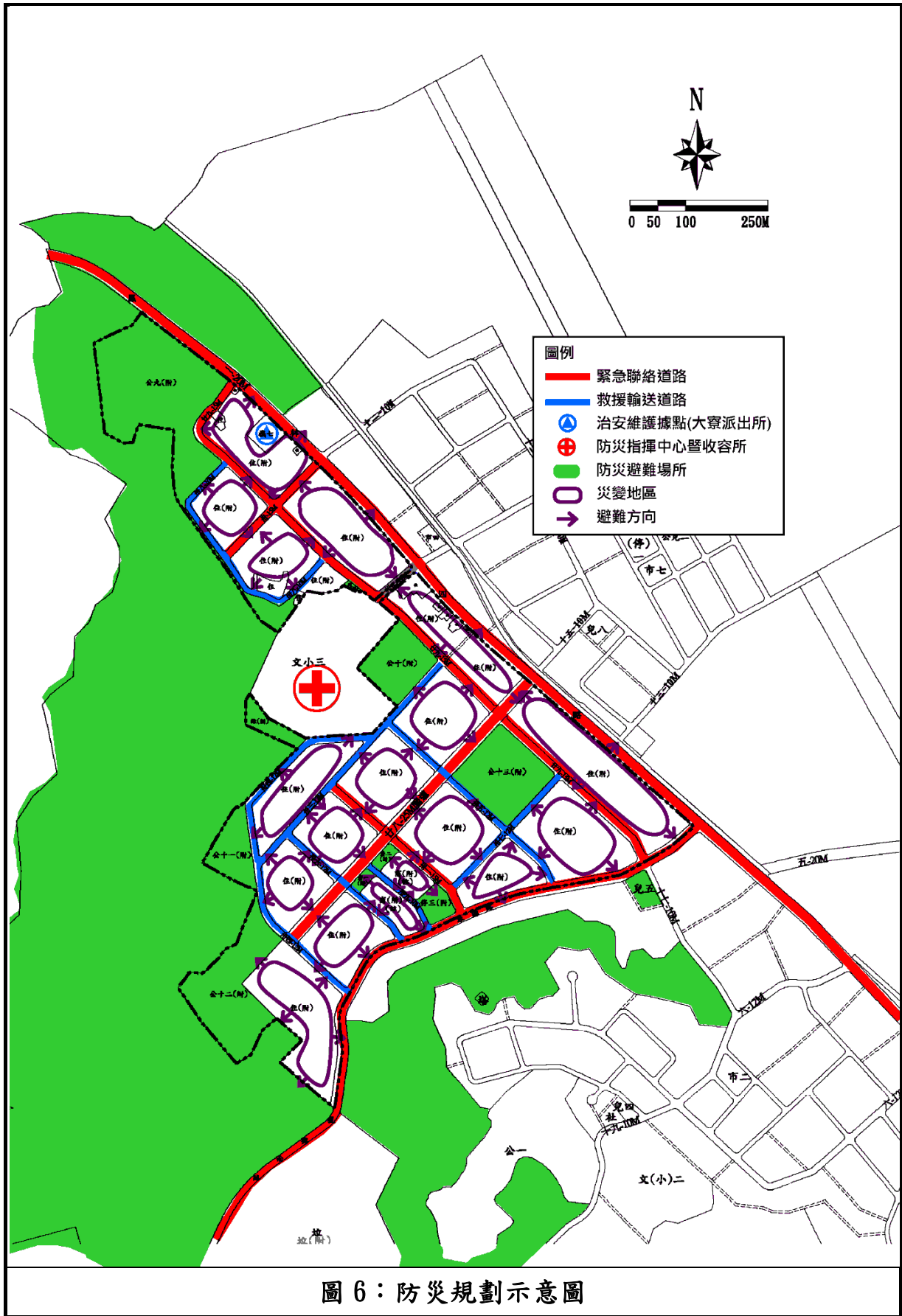


圖 6：防災規劃示意圖

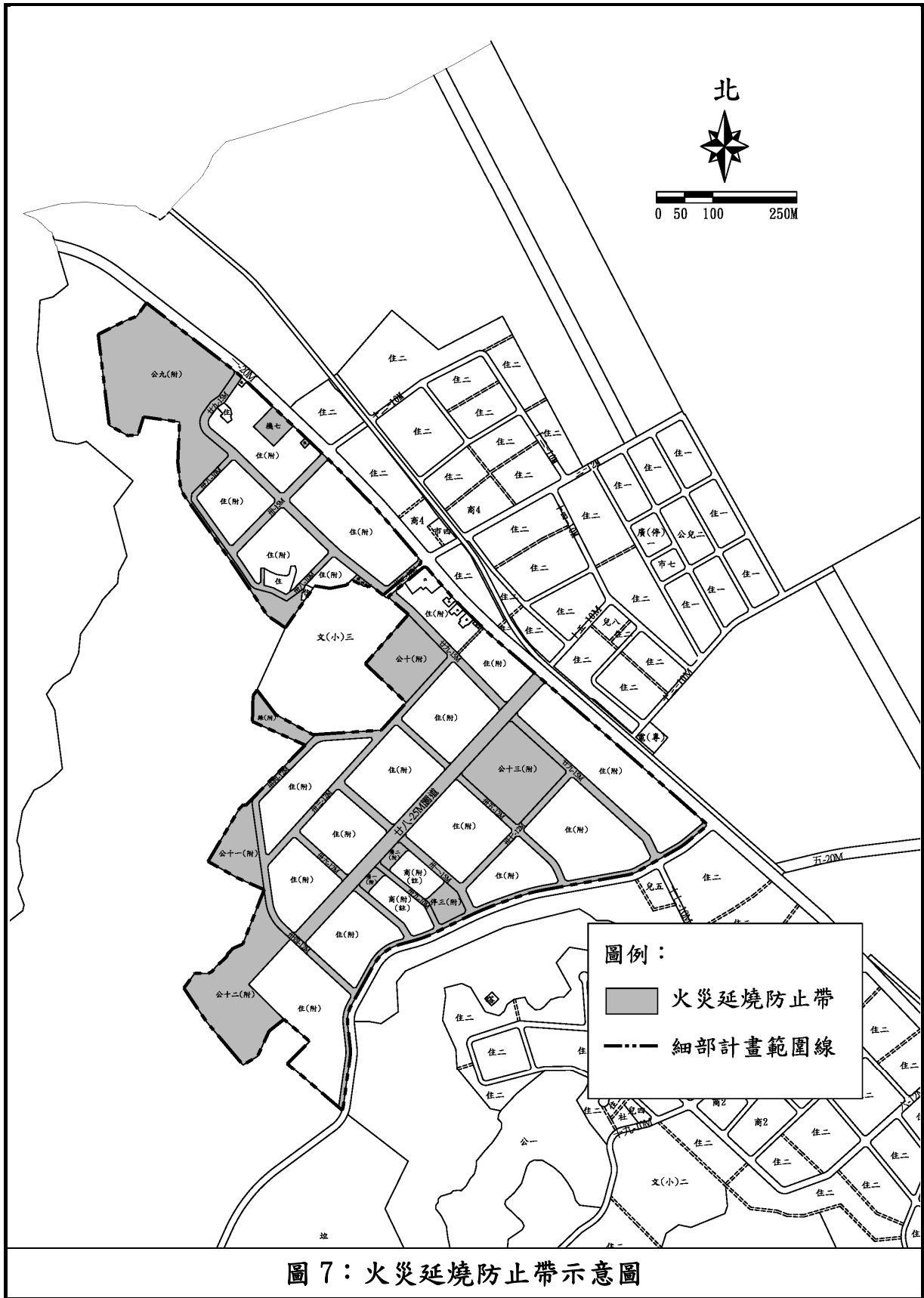


圖 7：火災延燒防止帶示意圖

## 第七節 事業及財務計畫

本計畫區之開發方式除部分臨路之私有土地及已闢建之機關用地外，其餘土地以市地重劃方式進行開發，其中除水源段 880-2、880-3、880-4、847 地號等 4 筆土地因基地深度未達建築法令規定或未臨計畫道路，經市府都發局協同地政局、工務局建築管理處於 102 年 11 月 11 日邀集相關地主召開會議說明，地主均表示不願意參加市地重劃，基於尊重地主之意願，故前述土地剔除市地重劃範圍。(詳圖 8、9)

本計畫區重劃範圍內面積計約 48.78 公頃，公共設施用地計約 20 公頃，公共設施用地比例約 41%。於辦理市地重劃時，應再依以下兩項辦理：

- 一、私有土地納入市地重劃範圍者，考量現行計畫已為住宅區，為維護地主權益，未來辦理市地重劃時免計公共設施用地負擔，僅計費用負擔。
- 二、水源段 833、834、839 地號等 3 筆土地將來市地重劃後未臨接計畫道路，爰保留現有寬約 4 公尺巷道並考量留設迴車空間以供出入通行，上述保留範圍(含迴車空間)不納入市地重劃範圍，惟後續辦理市地重劃作業時得將該部分迴車空間之工程施作納入考量。(詳圖 10)

表 6：事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成年度	經費 來源
		徵收	市地 重劃	其他	土地徵 收費用	工程 費用	總計			
公園用地	10.93		✓		—	16,395	16,395	高 雄 市 府 政 府	103-105	由 高 雄 市 平 均 地 權 基 金 支 應
綠地用地	0.39		✓		—	312	312			
停車場用地	0.31		✓		—	248	248			
廣場用地	0.21		✓		—	168	168			
園道用地	1.59		✓		—	4,770	4,770			
道路用地	6.54		✓		—	19,620	19,620			
人行步道	0.03		✓		—	90	90			
總計	20.00	—	—	—	—	41,603	41,603			

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。





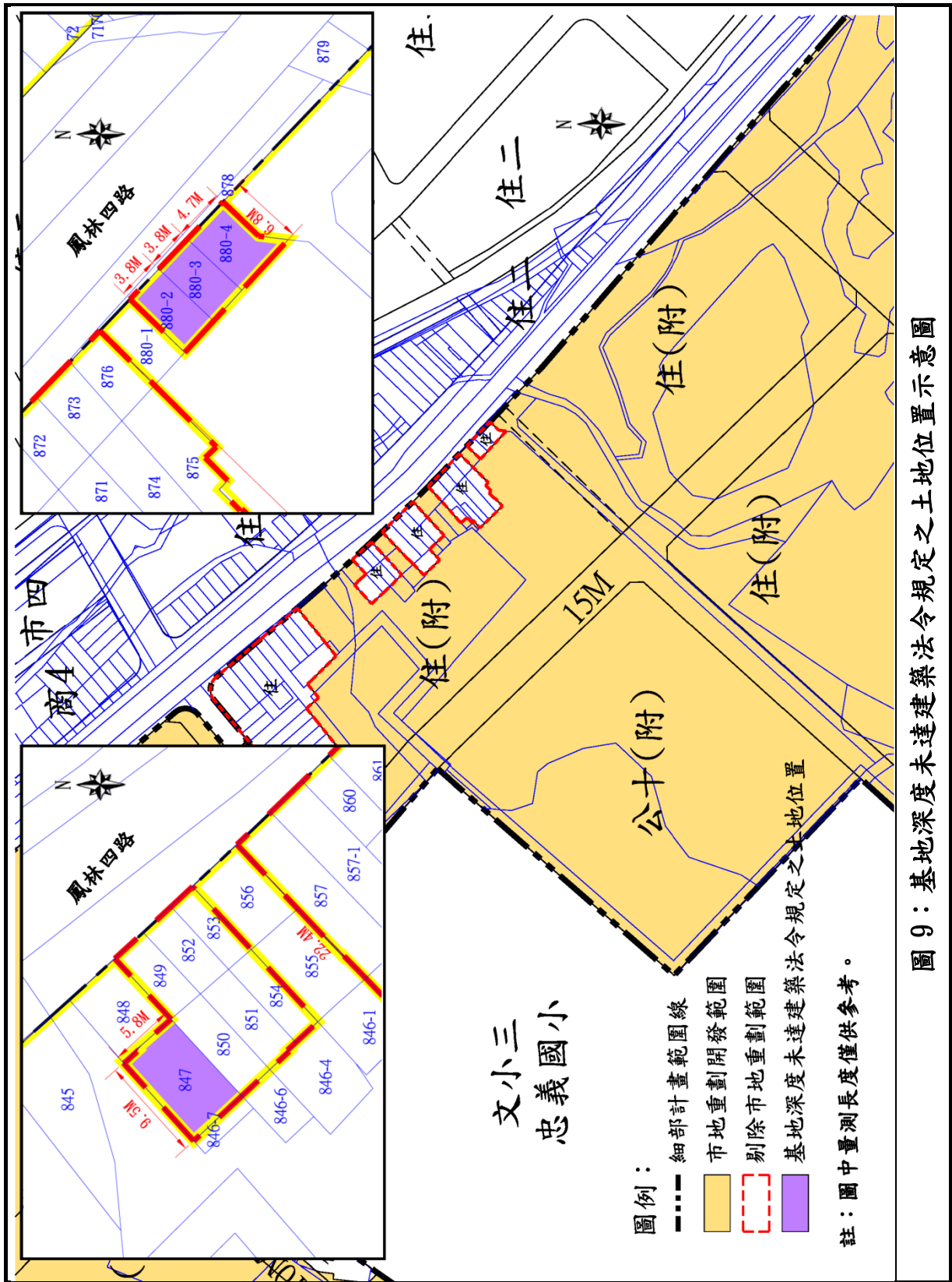


圖 9：基地深度未達建築法令規定之土地位置示意圖

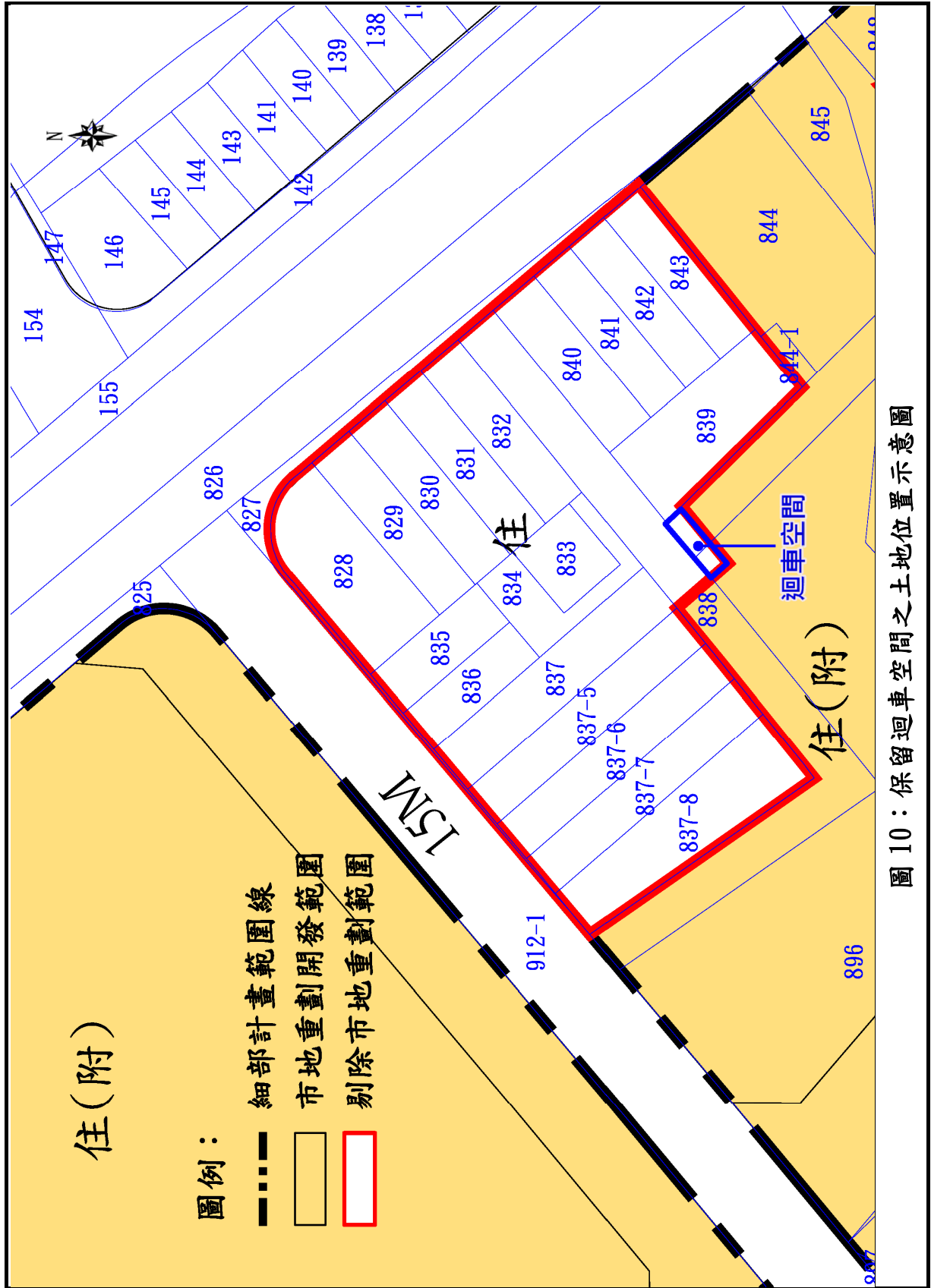


圖 10：保留迴車空間之土地位置示意圖

## 第八節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依「都市計畫法」第 22 條之規定訂定之。
- 二、計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其容積率及建蔽率之規定如下表：

項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
土地使用分區	住宅區	60	200	
	商業區	70	330	
公共設施用地	公園用地	15	45	「公九」及「公十二」公園用地得兼供高架道路使用
	機關用地	50	250	
	停車場用地	10	20	

- 三、本細部計畫區之住宅區及商業區得為容積接收基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為限。

### 四、退縮建築規定：

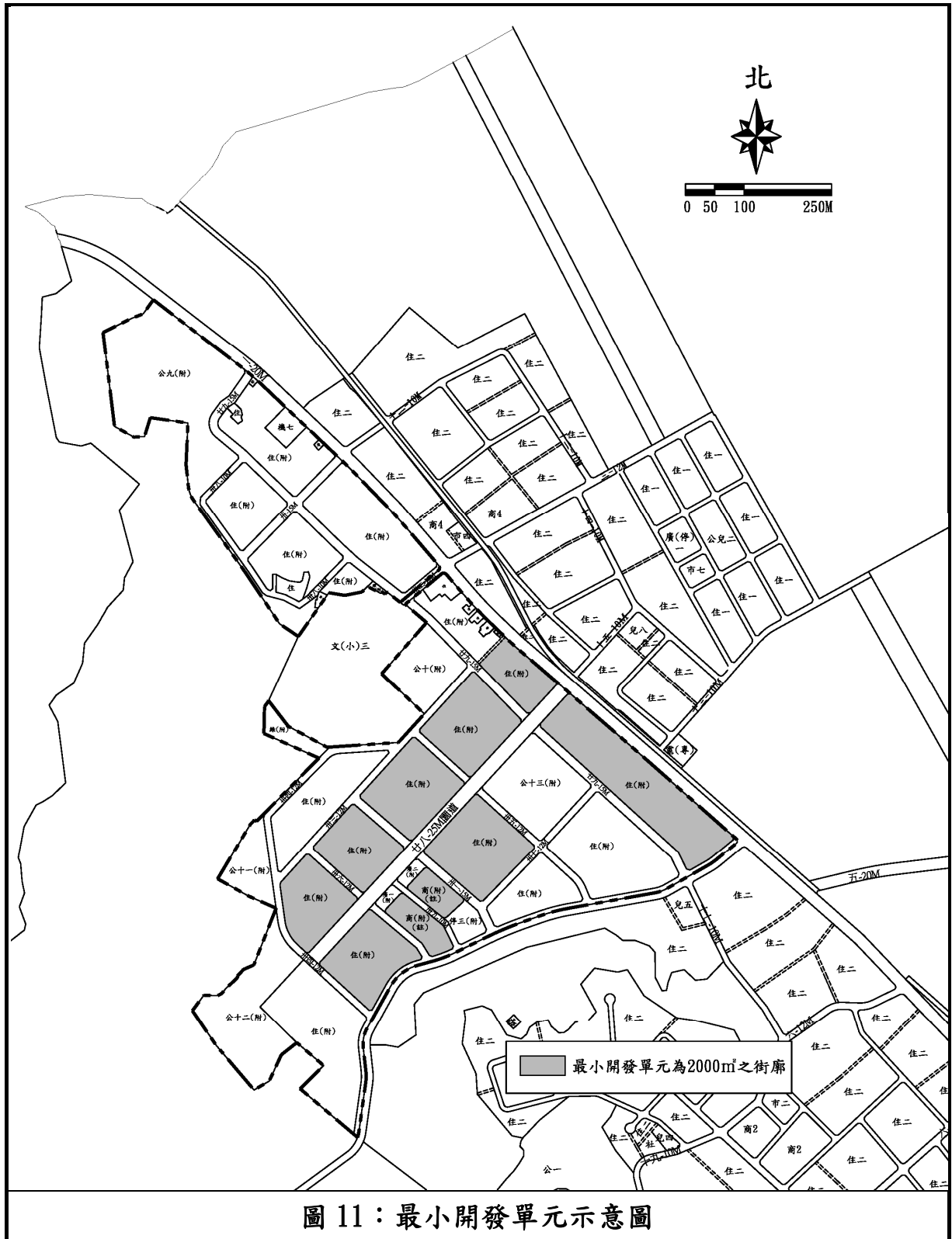
- (一) 各公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。
- (二) 住宅區及商業區，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，惟鳳林四路以外基地如情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。
- (三) 建築基地兩側均臨接計畫道路者，應兩側退縮。
- (四) 退縮地應自計畫道路境界線設置 3 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行。
- (五) 退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。

- 五、臨園道之街廓內(詳圖 11 所示)最小基地開發單元為 2,000 平方公尺，惟基地情形特殊者，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，不在此限。

### 六、市地重劃區內之停車規定如下：

- (一) 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積超過 250 平方公尺未達 500 平方公尺者，應留設 1 部停車空間；超過 500 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。
- (二) 商業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。

- 七、 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。
- 八、 計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。



## 第九節 都市設計基準

- 一、本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第三條規定訂定之。
- 二、本計畫範圍內土地及建築物之開發、建造，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。
- 三、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- 四、建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市設計景觀。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。
- 五、各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。
- 六、建築基地之退縮部分所留設之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，應保持完整淨寬與左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。
- 七、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。
- 八、都市設計管制之簡化作業及授權規定，依下列規定辦理：
  - (一) 除公有建築外，基地面積未達 2000 平方公尺且樓層數 5 層以下，且未引用容積移轉或容積獎勵之建造執照、雜項執照之申請案，依本都市設計基準檢討辦理後，逕依建管程序辦理。
  - (二) 前項以外之建築基地依「高雄市都市設計審議作業程序簡化規定」辦理。
- 九、建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，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)審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。
- 十、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。
- 十一、建築物退縮建築設計應符合下列規定：
  - (一) 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在 3

公尺以上。距離其他地界線淨距離應在 45 公分以上。但基地無法於主要出入口側留設 3 公尺以上淨距離者，得於其他境界線留設。

- (二) 建築物興建樓層數為十二層以下者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2 公尺以上。
- (三) 建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2.5 公尺以上。
- (四) 建築物興建樓層數為十六層以上者，地面以上各層與境界線之淨距離為 $\sqrt{H}/2$ 公尺以上（H：建築技術規則規定之建築物高度），且不得小於 4 公尺。
- (五) 建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，經都設會審議通過後，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於 2 公尺。

## 第十節 其他

配合國防部「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」之規定，本府正辦理鳳山區內部分眷村及古蹟保存計畫，將原眷村及古蹟座落街廓之容積等價值調配於政治作戰局所屬土地（以法定容積率 30%為原則）。因鳳山都市計畫區內政治作戰局管理之可建築土地有限，考量本細部計畫區公共設施用地充足，擬將鳳山區調配後剩餘容積調配於本細部計畫區，再無償取得保存計畫範圍內土地產權，俾利維護管理及活化古蹟，故本細部計畫區後續得視老舊眷村文化保存計畫推動情形，另案依都市計畫相關規定辦理變更。



### 第三章 變更計畫內容

本案依內政部 107 年 1 月 26 日內授中辦地字第 1071301179 號函檢討刪除原納入市地重劃範圍私有土地免計公共設施用地負擔等相關文字。另配合辦理市地重劃作業期程修訂事業及財務計畫中預定完成年度之年期，較符實際。本案變更內容明細表如下。

表 7：變更內容明細表

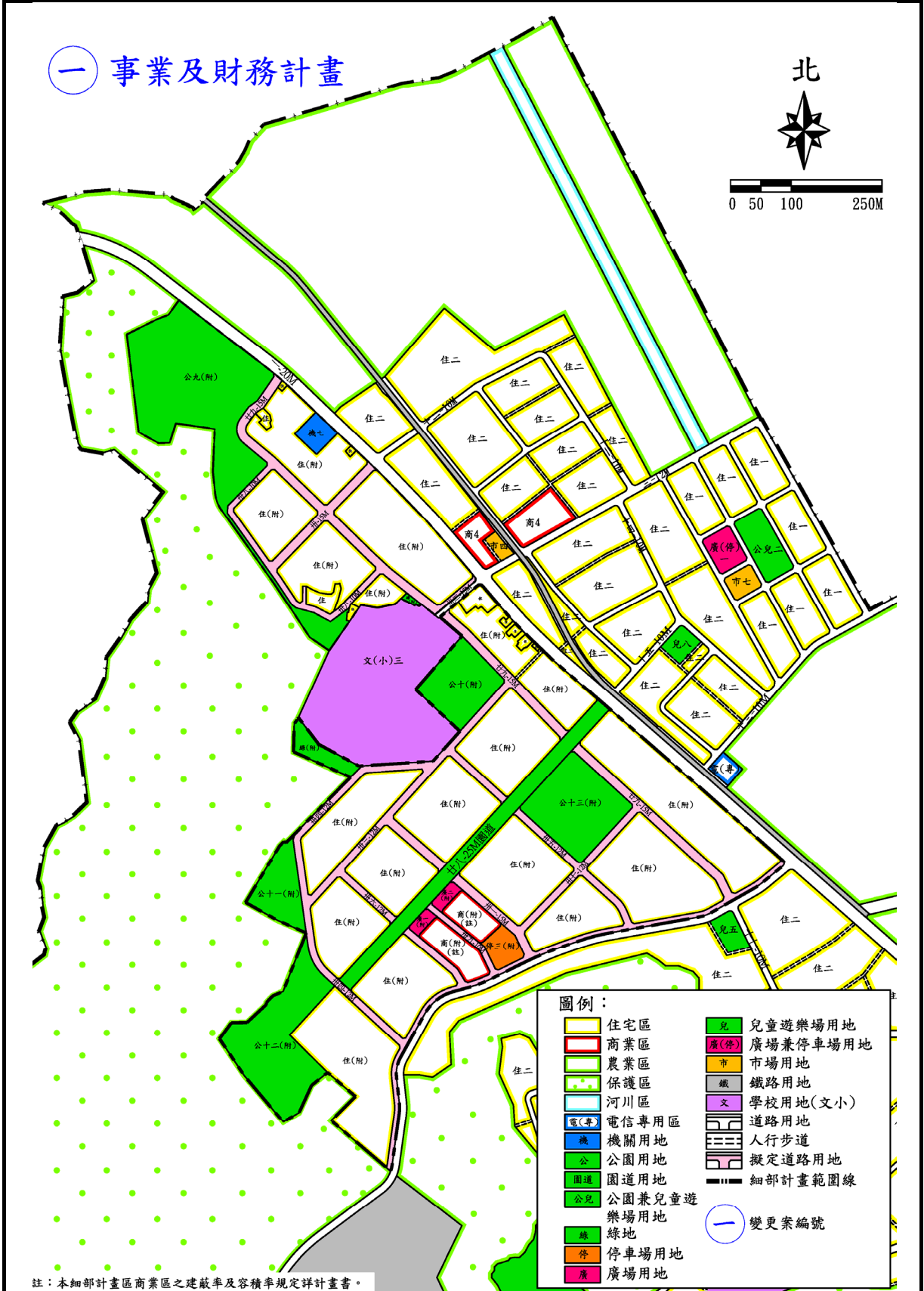
編號	位置	原計畫	新計畫	變更理由
一-1	本細部計畫區	<p>事業及財務計畫：</p> <p>本計畫區之開發方式除部分臨路之私有土地及已闢建之機關用地外，其餘土地以市地重劃方式進行開發，其中除水源段 880-2、880-3、880-4、847 地號等 4 筆土地因基地深度未達建築法令規定或未臨計畫道路，經市府都發局協同地政局、工務局建築管理處於 102 年 11 月 11 日邀集相關地主召開會議說明，地主均表示不願意參加市地重劃，基於尊重地主之意願，故前述土地剔除市地重劃範圍。</p> <p>本計畫區重劃範圍內面積計約 48.78 公頃，公共設施用地計約 20 公頃，公共設施用地比例約 41%。</p> <p>於辦理市地重劃時，應再依以下兩項辦理：</p> <p>一、私有土地納入市地重劃範圍者，考量現行計畫已為住宅區，為維護地主權益，未來辦理市地重劃時免計公共設施用地負擔，僅計費用負擔。</p> <p>二、水源段 833、834、839 地號等 3 筆土地將來市地重劃後未臨接計畫道路，爰保留現有寬約 4 公尺巷道並考量留設迴車空間以供出入通行，上述保留範圍(含迴車空間)不納入市地重劃範圍，惟後續辦理市地重劃作業時得將該部分迴車空間之工程施作納入考量。</p>	<p>事業及財務計畫：</p> <p>本計畫區之開發方式除部分臨路之私有土地及已闢建之機關用地外，其餘土地以市地重劃方式進行開發，其中除水源段 880-2、880-3、880-4、847 地號等 4 筆土地因基地深度未達建築法令規定或未臨計畫道路，經市府都發局協同地政局、工務局建築管理處於 102 年 11 月 11 日邀集相關地主召開會議說明，地主均表示不願意參加市地重劃，基於尊重地主之意願，故前述土地剔除市地重劃範圍。</p> <p>本計畫區重劃範圍內面積計約 48.78 公頃，公共設施用地計約 20 公頃，公共設施用地比例約 41%。於辦理市地重劃時，應再依以下辦理：</p> <p>水源段 833、834、839 地號等 3 筆土地將來市地重劃後未臨接計畫道路，爰保留現有寬約 4 公尺巷道並考量留設迴車空間以供出入通行，上述保留範圍(含迴車空間)不納入市地重劃範圍，惟後續辦理市地重劃作業時得將該部分迴車空間之工程施作納入考量。</p>	<p>1. 依內政部 107 年 1 月 26 日內授中辦地字第 1071301179 號函檢討刪除原納入市地重劃範圍私有土地免計公共設施用地負擔等相關文字。</p> <p>2. 配合辦理市地重劃作業期程修訂事業及財務計畫中預定完成年度之年期，較符實際。</p> <p>3. 有關本案所涉私有地重劃負擔影響部分，由地政局依重劃規定協調辦理，以確保其權益。</p>
一-2		<p>事業及財務計畫表：預定完成年度 103-105</p>	<p>事業及財務計畫表：預定完成年度 108-112</p>	



# 一 事業及財務計畫



0 50 100 250M



圖例：

	住宅區		兒童遊樂場用地
	商業區		廣場兼停車場用地
	農業區		市場用地
	保護區		鐵路用地
	河川區		學校用地(文小)
	電信專用區		道路用地
	機關用地		人行步道
	公園用地		擬定道路用地
	園道用地		細部計畫範圍線
	公園兼兒童遊樂場用地		變更案編號
	綠地		
	停車場用地		
	廣場用地		

註：本細部計畫區商業區之建蔽率及容積率規定詳計畫書。

圖 13：變更內容示意圖

## 第四章 變更後計畫

### 第一節 計畫範圍及面積

本計畫包含高雄市大寮區內影劇七村、干城七村、台貿六村、民生新村、果協新村、宣武新村、商協新村、貿商九村、貿商四村、慈光四村、嘉新新村、精忠四村等國軍老舊眷村，恰位於大寮都市計畫區之北側及鳳林四路與水源路交叉處之西北側地區，面積約 49.58 公頃。

### 第二節 計畫年期、計畫人口與密度

#### 一、計畫年期

本案配合「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」訂定計畫年期，以切合大寮區未來實際發展需求同步檢討，故本案之計畫年期訂為民國 110 年。

#### 二、計畫人口與密度

##### (一) 計畫人口

本計畫範圍為大街廓之住宅區，故計畫人口以未來各分區之容積率及每人平均居住之樓地板面積加以計算，未來計畫區可容納之計畫人口為 11,320 人，故本案計畫區之計畫人口訂為 12,000 人。

$$\frac{(\text{住宅區面積} \times \text{住宅區容積率})}{50(\text{m}^2/\text{人})} = \frac{(28.34 \times 200\%)}{50} = 11,336 \div 12,000 \text{ 人}$$

##### (二) 人口密度

若以計畫人口 12,000 人計算，未來本計畫區之人口密度為每公頃約 242 人。

$$12,000(\text{人}) \div 49.58(\text{公頃}) \div 242(\text{人}/\text{公頃})$$

### 第三節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

本計畫區內之住宅區總計約為 28.34 公頃，未參與市地重劃的私有土地之住宅區面積計有 0.55 公頃，其餘參與市地重劃之住宅區面積計約 27.79 公頃。

#### 二、商業區

依主要計畫「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」之指導，本計畫區內商業區面積為 1.02 公頃，惟透過細部計畫之擬定，計畫圖數值化後更正商業區面積為 0.99 公頃。

表 8：土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	28.34	57.16	除附件二所示範圍不納入市地重劃外，其餘應以市地重劃辦理開發。
	商業區	0.99	2.00	應以市地重劃辦理開發。
	小計	29.33	59.16	
公共設施用地	機關用地	0.25	0.50	不納入市地重劃範圍。
	公園用地	10.93	22.05	應以市地重劃辦理開發。
	綠地	0.39	0.79	
	廣場用地	0.21	0.42	
	停車場用地	0.31	0.63	
	園道用地	1.59	3.21	
	道路用地	6.54	13.19	
	人行步道	0.03	0.06	
	小計	20.25	40.84	
總面積		49.58	100.00	

註：上表所列面積僅供參考，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

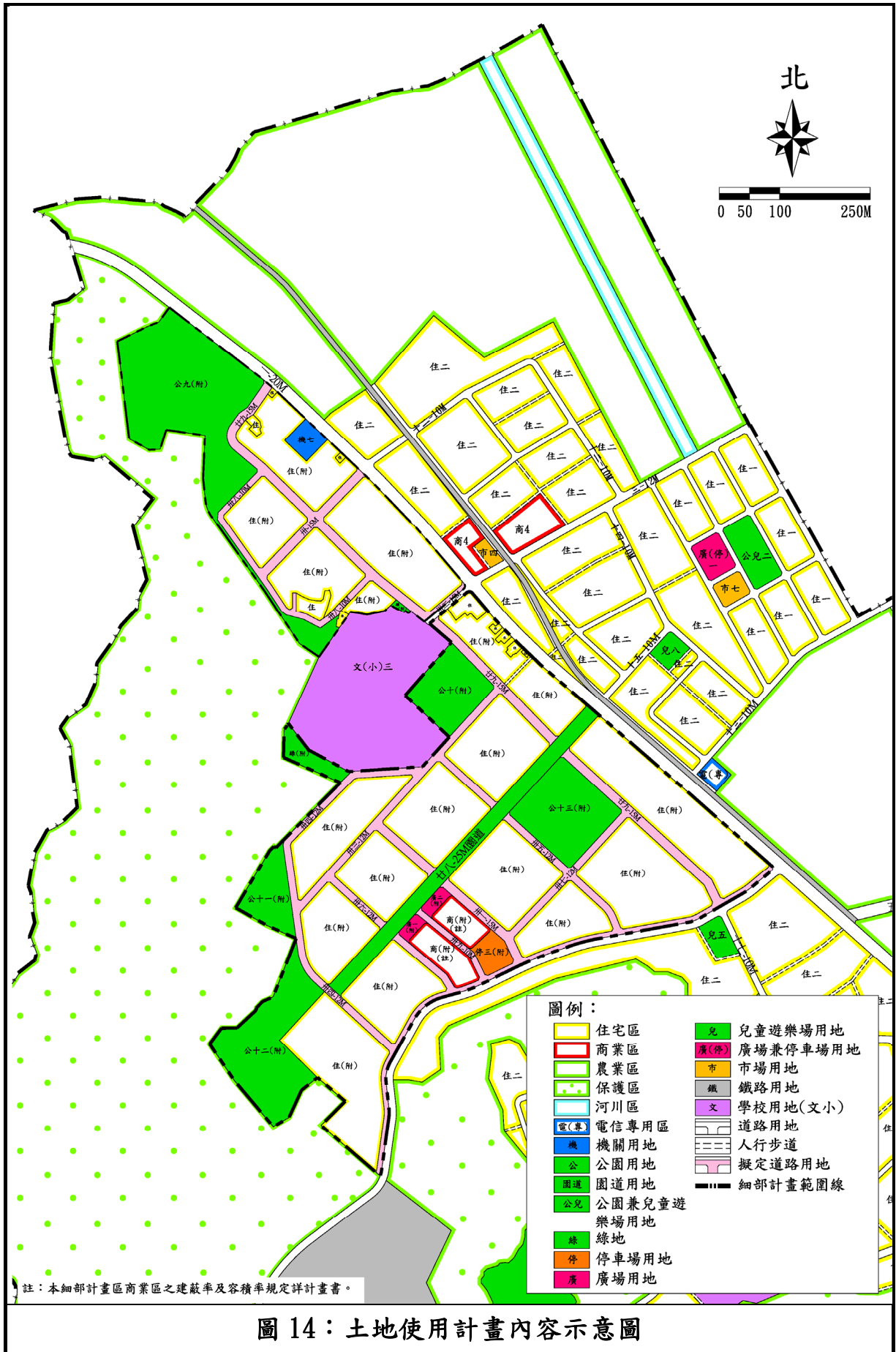


圖 14：土地使用計畫內容示意圖

## 第四節 公共設施計畫

### 一、公園用地

劃設公園用地 5 處，面積合計約為 10.93 公頃，佔總計畫區面積 22.05%。

### 二、綠地

劃設綠地 2 處，面積計約 0.39 公頃，佔總計畫區面積約 0.79%。

### 三、機關用地

劃設機關用地 1 處，供大寮派出所使用，面積計約 0.25 公頃，佔總計畫區面積約 0.5%。

### 四、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積合計約 0.21 公頃，佔總計畫區面積約 0.42%。

### 五、停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積計約 0.31 公頃，佔總計畫區面積約 0.63%。依下表 9 之檢討分析可知，本計畫區之停車場用地不足 1.44 公頃，擬以建築基地留設停車空間，公共設施用地多目標使用提供停車空間。

表 9：公共設施用地面積檢討分析表

項目 面積 類別	檢討標準	應規劃面積 (公頃)(A)	本計畫劃設面 積(公頃)(B)	相差面積 (公頃)(B-A)
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.1	10.93	+10.33
公園用地	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處閭鄰公園面積不得小於零點五公頃。	0.5		
	社區公園每一計畫處所最少設置一處。人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	-		
停車場用地	不得低於區內車輛預估數 20%	1.75	0.31	-1.44
應劃設不低於計畫區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地		4.95	11.53	+6.58
細部計畫面積	49.58 公頃			
計畫人口數	12,000 人			

註：停車場面積規模計算如下： $12,000(\text{人}) \div 242.80(\text{輛}/\text{千人}) \times 30(\text{m}^2/\text{輛}) \times 20\% / 10,000 = 1.75$  (公頃)

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表 10：公共設施用地明細表

公共設施項目	編號	面積(公頃)	備註
公園用地	公九	4.73	
	公十	1.16	
	公十一	0.82	
	公十二	2.42	
	公十三	1.80	
	小計	10.93	
廣場用地	廣一	0.10	
	廣二	0.11	
	小計	0.21	
機關用地	機七	0.25	忠義派出所
停車場用地	停三	0.31	
綠地	綠	0.39	
園道用地	-	1.59	
道路用地	-	6.54	
人行步道	-	0.03	
總計	-	20.25	

註：上表所列面積僅供參考，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

## 第五節 交通運輸計畫

本計畫區之道路系統分為 25 米園道，15 米、12 米、10 米之區內道路，25 米園道計有 1 條，以聯繫公園用地(公十二)與鳳林路，為區內主要景觀軸線，而 15 米之道路計 4 條，其中最主要的道路為「廿九-15M」道路，其從計畫區之北端往南一路連接至水源路止，忠義國小校門口與鳳林路間的聯繫道路規劃為 15 米，而 12 米計畫道路計有 5 條，10 米計畫道路計有 2 條，其主要做為計畫區居民日常出入之道路。

表 11：道路編號明細表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	備註
廿八-25M	25	635	園道
廿九-15M	15	1228	區內道路
卅-15M	15	245	區內道路
卅一-15M	15	345	區內道路
卅二-15M	15	92	區內道路
卅三-12M	12	513	區內道路
卅四-12M	12	690	區內道路
卅五-12M	12	267	區內道路
卅六-12M	12	303	區內道路
卅七-12M	12	301	區內道路
卅八-10M	10	478	區內道路
卅九-10M	10	200	區內道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

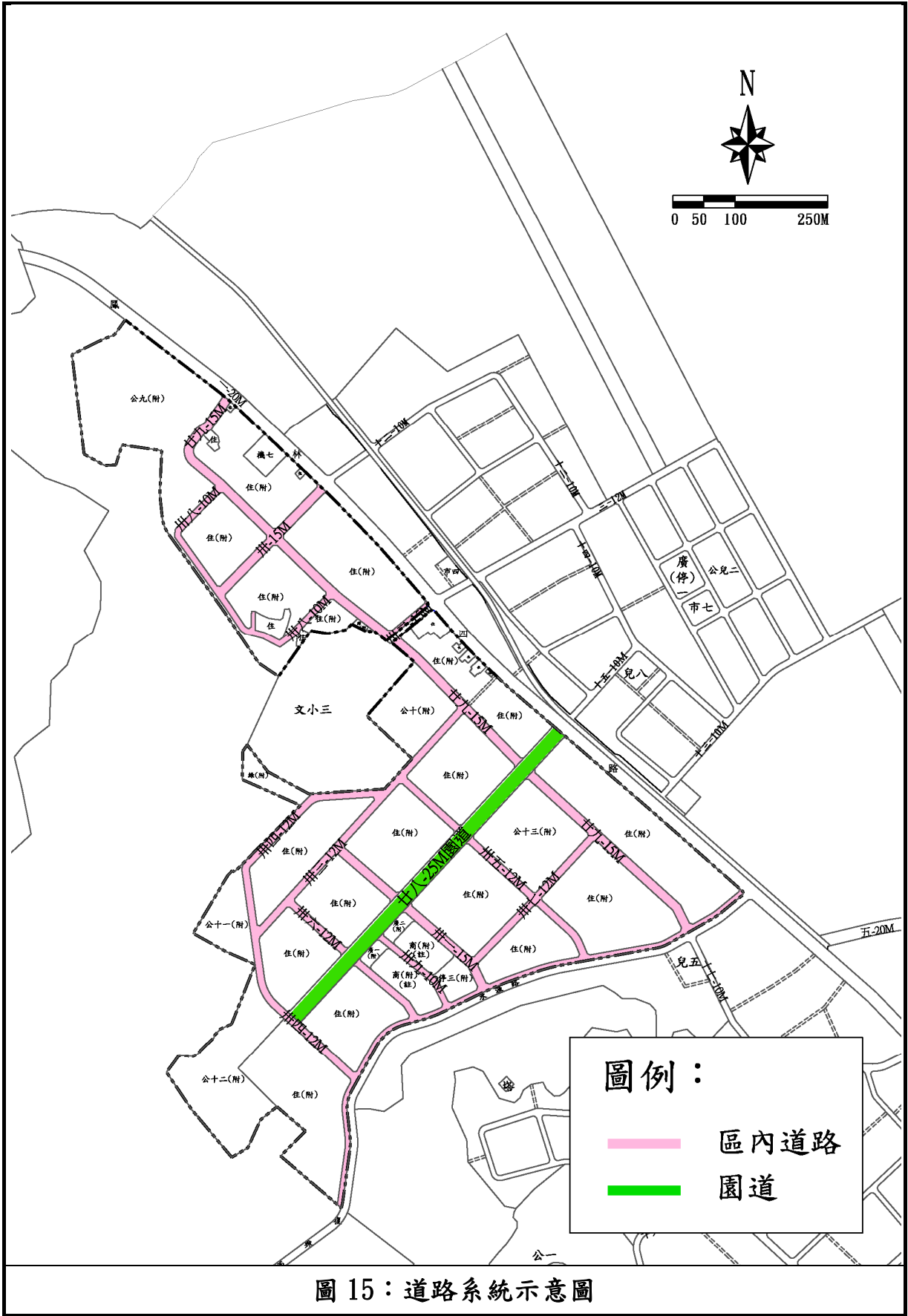


圖 15：道路系統示意圖

## 第六節 都市防災計畫

一般都市中可能發生的災害有二，一為自然環境中不可預期的災害(如颱風、地震等)，另一為公眾健康與安全之危害(如人為爆炸、火災及各項污染等)。都市防災構想之目的在於透過實質計畫以減少災害發生的機會，即使災害不幸發生時，透過事先的規劃，人、物可經由疏散動線迅速疏散至安全的避難場所，救災人員與設施亦可經由救災動線，立即到達災害現場，期能有效防止災害擴大及迅速撲救，及降低災害可能造成的損失。

以下本計畫將針對救災系統與防災建設作實質規劃。

### 一、 防災避難場所

防災避難場所區分為計畫區內部及外部兩種，以期災難發生時能在最短的時間與距離上迅速避災。

#### (一) 計畫區內部

以計畫區內部以「公九」、「公十」、「公十一」、「公十二」、「公十三」、「廣一」、「廣二」、「停三」等 8 處做為計畫區內部之防災避難場所。

#### (二) 計畫區外部

計畫區毗鄰大面積之農業區、保護區及國小「文(小)三」，因此皆可作為本計畫區災難發生時快速之防災避難場所。

### 二、 救災動線

#### (一) 緊急聯絡道路

緊急聯絡道路為本計畫區聯外之主要道路以及計畫區內之重要幹道，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑，因此本計畫規劃以主要計畫之「一-20M 鳳林路」、「四-12M 水源路」以及計畫區內部之「廿八-25M」園道及「廿九-15M」、「卅-15M」、「卅一-15M」、「卅二-15M」道路為緊急聯絡道路。

#### (二) 救援輸送道路

救援輸送道路其機能為配合緊急聯絡道路架構成為完整的路網，此層級道路以作為消防及負擔便利車輛運送物資至各防災避難場所及收容場所為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，本計畫區規劃「卅三-12M」、「卅四-12M」、「卅五-12M」、「卅六-12M」、「卅七-12M」、「卅八-10M」、「卅九-10M」等為計畫區內之救援輸送道路。



### 三、 防災指揮中心、收容所與治安維護據點

本計畫之防災指揮中心及收容所為忠義國小，主要因忠義國小校地廣大易於災難發生時作為各種通訊、指揮及物資的集聚點，且學校之校舍也可作為災民臨時及中長期的收容場所，讓遭受到災害所影響的市民能夠有暫時的棲身之所，避免災難發生後所引發的社會問題，因此收容場所的規劃為防災計畫中重要的一環，而大寮派出所於災害發生時可擔任社會治安維護、聯絡消防單位及指揮民眾避難逃生等之相關事宜。

### 四、 火災延燒防止帶

計畫區內之公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、計畫道路等公共開放空間，平時可作為社區居民休憩及通行之用外，因由於其空曠、綠覆率高及具有阻絕災害的功能，可延緩並阻絕災害之蔓延，因此可藉由防災道路系統予以串連計畫區內的公園、鄰里公園兼兒童遊戲場等形成火災延燒防止帶，避免火災波及其他範圍，使災害損失降至最低。

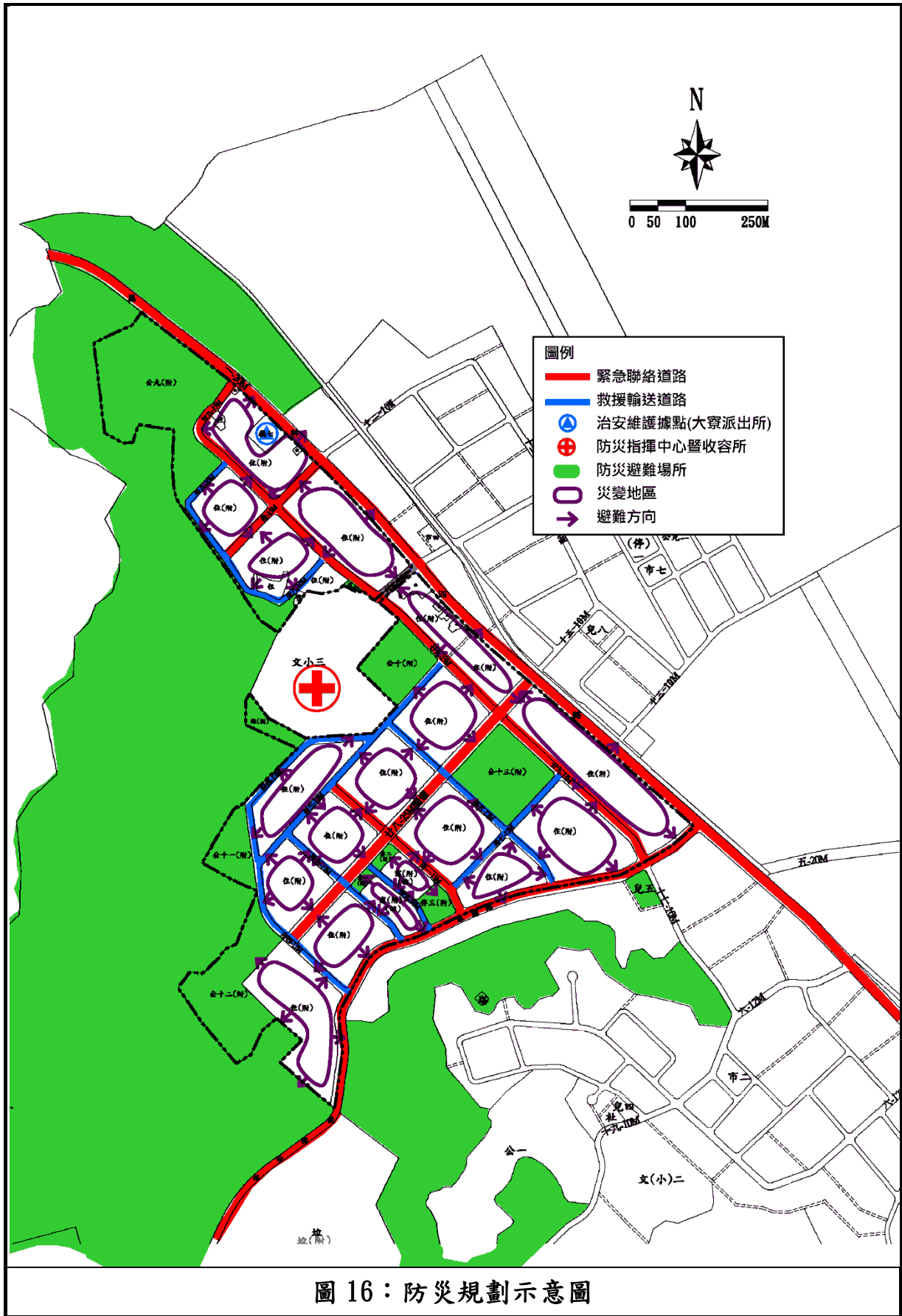


圖 16：防災規劃示意圖

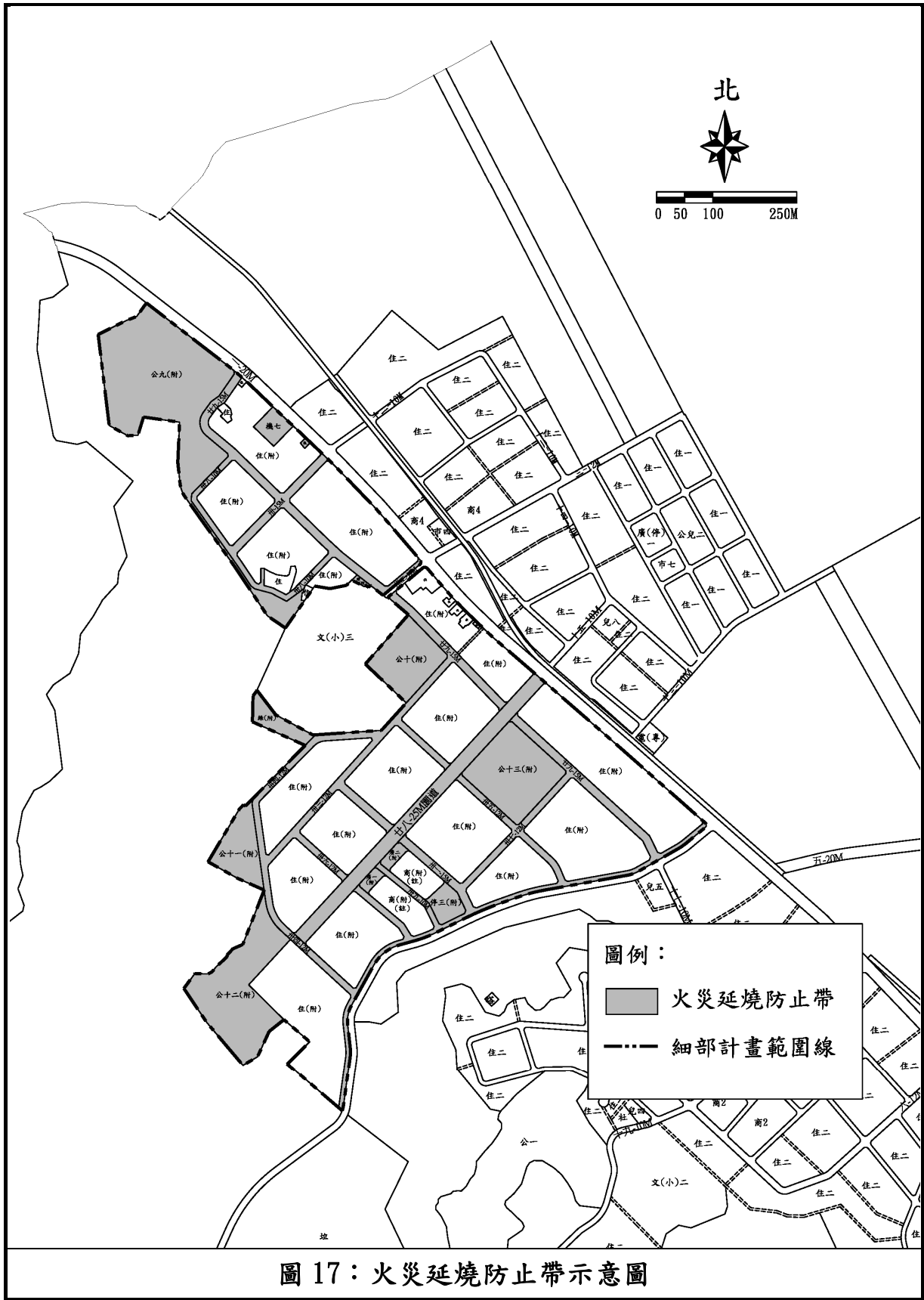


圖 17：火災延燒防止帶示意圖

## 第七節 事業及財務計畫

本計畫區之開發方式除部分臨路之私有土地及已闢建之機關用地外，其餘土地以市地重劃方式進行開發，其中除水源段 880-2、880-3、880-4、847 地號等 4 筆土地因基地深度未達建築法令規定或未臨計畫道路，經市府都發局協同地政局、工務局建築管理處於 102 年 11 月 11 日邀集相關地主召開會議說明，地主均表示不願意參加市地重劃，基於尊重地主之意願，故前述土地剔除市地重劃範圍。(詳圖 18、19)

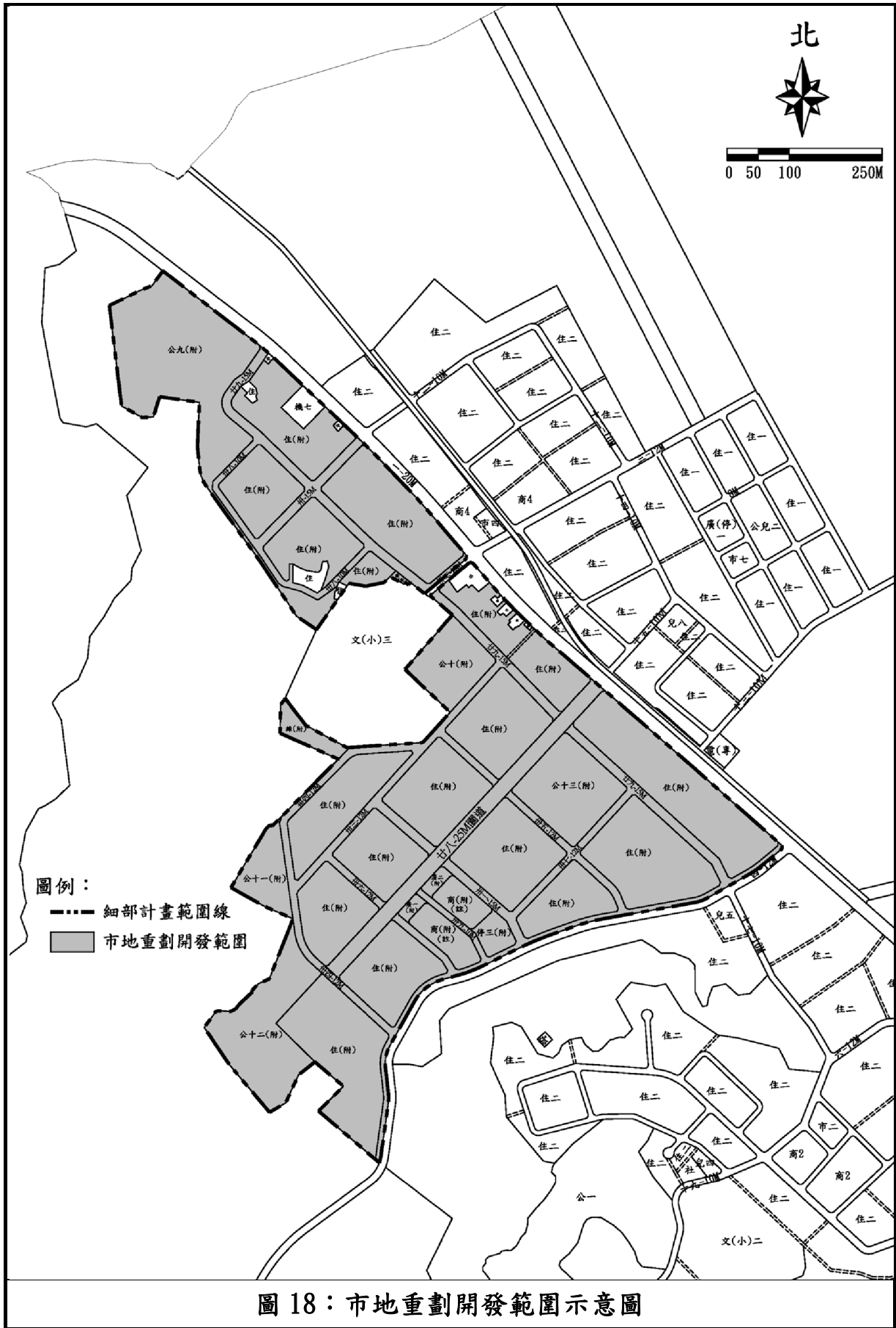
本計畫區重劃範圍內面積計約 48.78 公頃，公共設施用地計約 20 公頃，公共設施用地比例約 41%。於辦理市地重劃時，應再依以下辦理：

水源段 833、834、839 地號等 3 筆土地將來市地重劃後未臨接計畫道路，爰保留現有寬約 4 公尺巷道並考量留設迴車空間以供出入通行，上述保留範圍(含迴車空間)不納入市地重劃範圍，惟後續辦理市地重劃作業時得將該部分迴車空間之工程施作納入考量。(詳圖 20)

表 12：事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦 單位	預定完 成年度	經費 來源
		徵收	市地 重劃	其他	土地徵 收費用	工程 費用	總計			
公園用地	10.93		✓		—	16,395	16,395	高 雄 市 府 政 府	108-112	由 高 雄 市 平 均 地 權 基 金 支 應
綠地用地	0.39		✓		—	312	312			
停車場用地	0.31		✓		—	248	248			
廣場用地	0.21		✓		—	168	168			
園道用地	1.59		✓		—	4,770	4,770			
道路用地	6.54		✓		—	19,620	19,620			
人行步道	0.03		✓		—	90	90			
總計	20.00	—	—	—	—	41,603	41,603			

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。



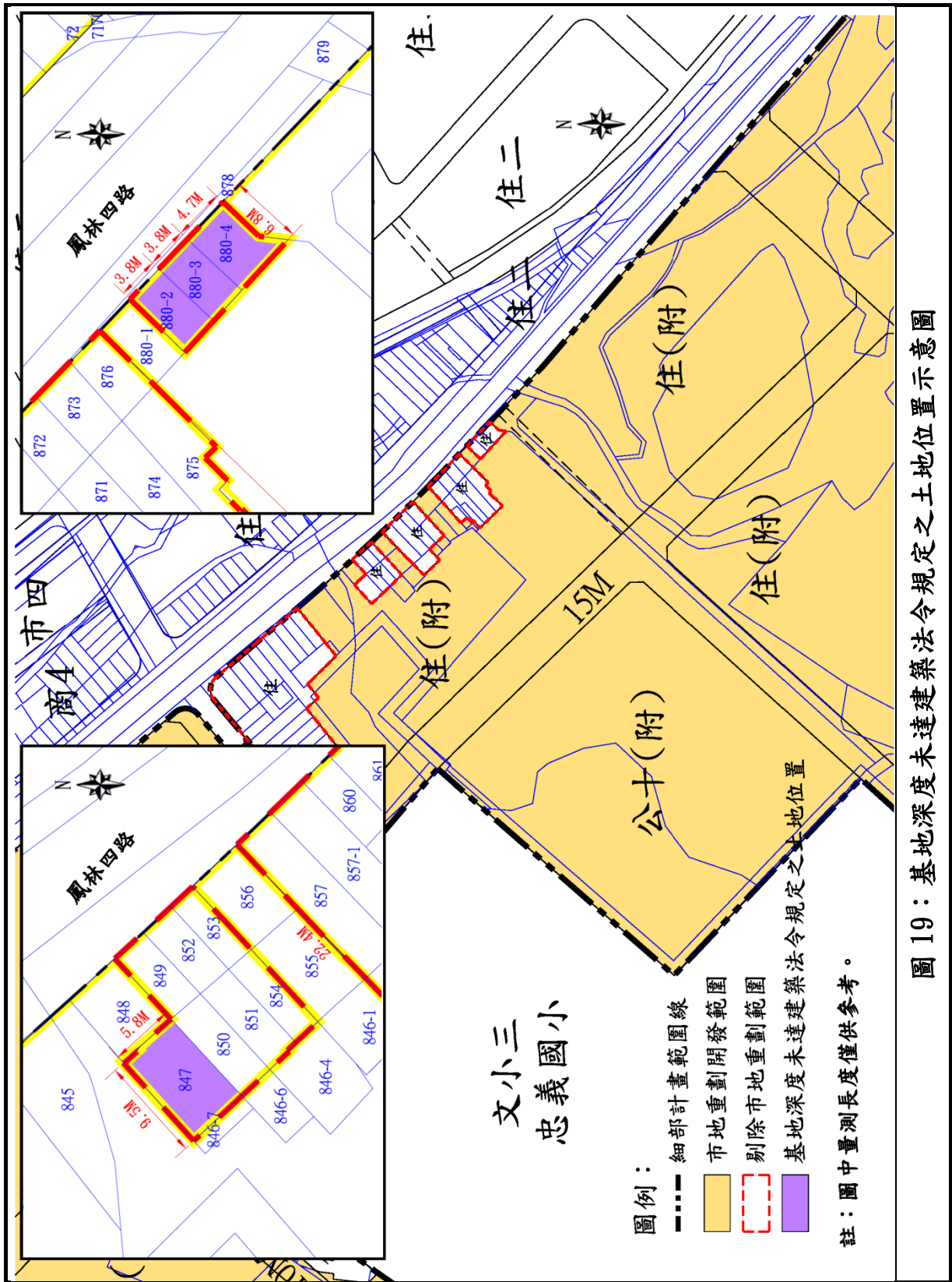


圖 19：基地深度未達建築法令規定之土地位置示意圖



圖 20：保留迴車空間之土地位置示意圖

## 第八節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依「都市計畫法」第 22 條之規定訂定之。
- 二、計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其容積率及建蔽率之規定如下表：

項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
土地使用分區	住宅區	60	200	
	商業區	70	330	
公共設施用地	公園用地	15	45	「公九」及「公十二」公園用地得兼供高架道路使用
	機關用地	50	250	
	停車場用地	10	20	

- 三、本細部計畫區之住宅區及商業區得為容積接收基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為限。

### 四、退縮建築規定：

- (一) 各公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。
- (二) 住宅區及商業區，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，惟鳳林四路以外基地如情形特殊者，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，不在此限。
- (三) 建築基地兩側均臨接計畫道路者，應兩側退縮。
- (四) 退縮地應自計畫道路境界線設置 3 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行。
- (五) 退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。

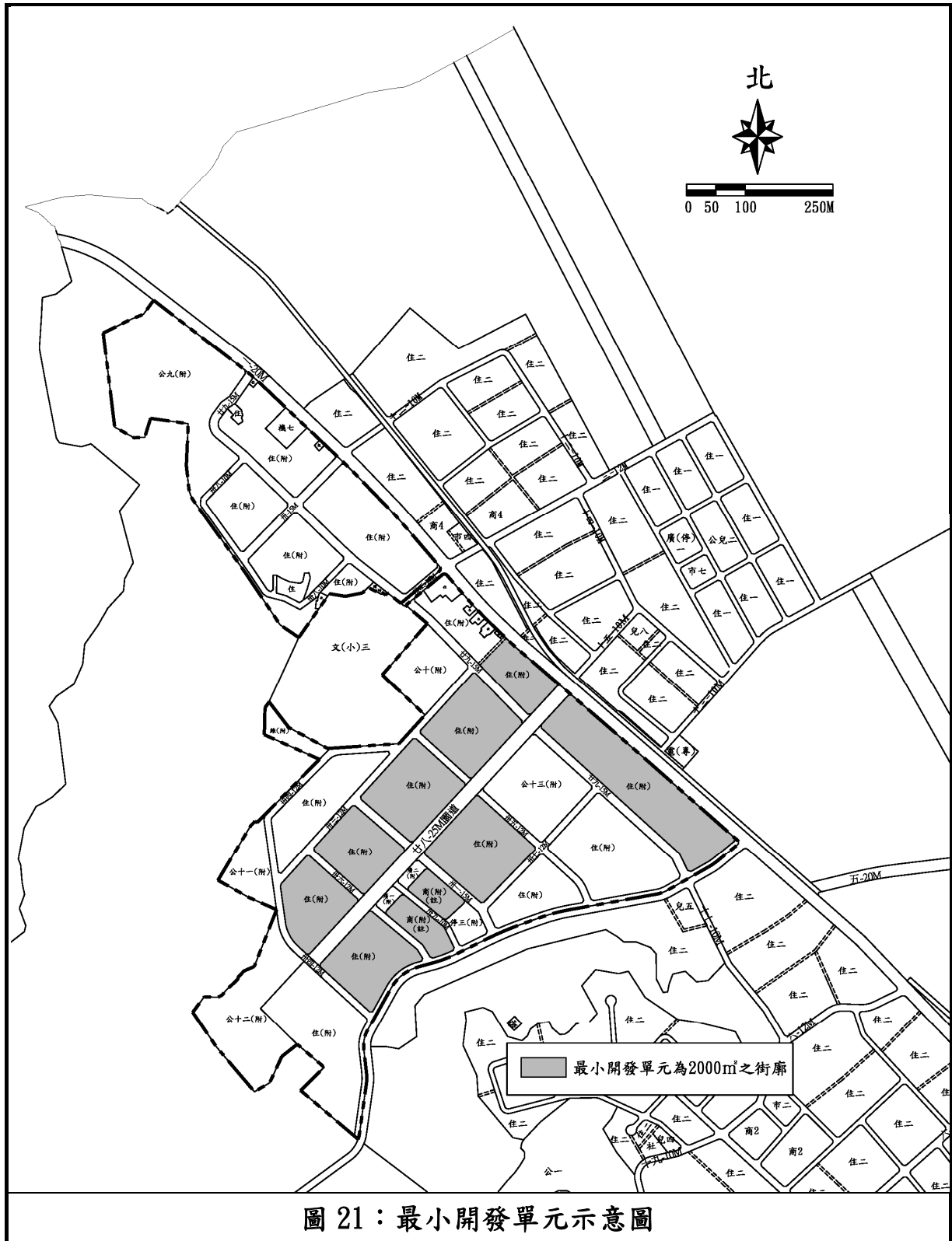
- 五、臨園道之街廓內(詳圖 21 所示)最小基地開發單元為 2,000 平方公尺，惟基地情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。

### 六、市地重劃區內之停車規定如下：

- (一) 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積超過 250 平方公尺未達 500 平方公尺者，應留設 1 部停車空間；超過 500 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。
- (二) 商業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。



- 七、 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。
- 八、 計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。



## 第九節 都市設計基準

- 一、本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第三條規定訂定之。
- 二、本計畫範圍內土地及建築物之開發、建造，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。
- 三、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- 四、建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市設計景觀。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。
- 五、各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。
- 六、建築基地之退縮部分所留設之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，應保持完整淨寬與左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。
- 七、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。
- 八、都市設計管制之簡化作業及授權規定，依下列規定辦理：
  - (一) 除公有建築外，基地面積未達 2000 平方公尺且樓層數 5 層以下，且未引用容積移轉或容積獎勵之建造執照、雜項執照之申請案，依本都市設計基準檢討辦理後，逕依建管程序辦理。
  - (二) 前項以外之建築基地依「高雄市都市設計審議作業程序簡化規定」辦理。
- 九、建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，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)審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。
- 十、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。
- 十一、建築物退縮建築設計應符合下列規定：
  - (一) 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在 3

公尺以上。距離其他地界線淨距離應在 45 公分以上。但基地無法於主要出入口側留設 3 公尺以上淨距離者，得於其他境界線留設。

- (二) 建築物興建樓層數為十二層以下者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2 公尺以上。
- (三) 建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2.5 公尺以上。
- (四) 建築物興建樓層數為十六層以上者，地面以上各層與境界線之淨距離為 $\sqrt{H}/2$ 公尺以上（H：建築技術規則規定之建築物高度），且不得小於 4 公尺。
- (五) 建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，經都設會審議通過後，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於 2 公尺。

## 第十節 其他

配合國防部「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」之規定，本府正辦理鳳山區內部分眷村及古蹟保存計畫，將原眷村及古蹟座落街廓之容積等價值調配於政治作戰局所屬土地（以法定容積率 30%為原則）。因鳳山都市計畫區內政治作戰局管理之可建築土地有限，考量本細部計畫區公共設施用地充足，擬將鳳山區調配後剩餘容積調配於本細部計畫區，再無償取得保存計畫範圍內土地產權，俾利維護管理及活化古蹟，故本細部計畫區後續得視老舊眷村文化保存計畫推動情形，另案依都市計畫相關規定辦理變更。



圖 22：相鄰本計畫區之眷村保存區區位示意圖



**【附錄二】**

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

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  
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	
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	本案均為公有地，無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項規定，本案得無需辦理座談會。	
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 日之自由時報及臺灣導報。
	說明會	民國 112 年 4 月 12 日（星期三）上午 9 時 30 分假高雄市大寮區公所三樓大禮堂。
人民團體對本案之反對意見	本案共有二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

辦理單位： 高雄市政府

計畫範圍： 高雄市忠義段 51、52、61 地號等 3 筆土地，位於鳳林四路以西、水源路以北、貿商路以南，計畫範圍土地面積總計 4.65 公頃（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.....	2
參、發展現況.....	4
一、都市計畫情形.....	4
二、土地使用現況.....	4
三、土地權屬概況.....	5
四、公共設施.....	6
五、交通系統.....	8
六、原有社會、經濟關係.....	9
七、人文特色及整體景觀.....	11
八、周邊地區重大建設計畫.....	11
肆、目標與策略.....	13
一、發展定位.....	13
二、都市更新目標及策略.....	13
伍、實質再發展概要.....	15
一、土地利用計畫構想.....	15
二、公共設施改善計畫構想.....	15
三、交通運輸系統構想.....	15
四、防災、救災空間構想.....	16
五、都市設計原則構想.....	18
陸、更新單元劃定基準.....	20
柒、劃定之必要性與預期效益.....	21
一、劃定之必要性.....	21
二、預期效益.....	21
捌、都市計畫檢討構想.....	21
玖、開發實施構想及財務計畫概要.....	21

一、容積獎勵項目.....	21
二、初步規劃建築設計方案.....	22
三、開發主體.....	22
四、開發方式.....	22
五、財務計畫概要.....	22
<b>壹拾、計畫年期及實施進度構想.....</b>	<b>22</b>
<b>壹拾壹、相關單位配合辦理及其他應表明事項.....</b>	<b>23</b>
一、都市更新容積獎勵.....	23
二、都市更新事業審查作業規範.....	23
三、其他應表明事項.....	23
<b>附件一、高雄市都市計畫委員會第 113 次會議紀錄.....</b>	<b>附-1</b>

## 圖目錄

圖 1	更新地區位置示意圖.....	2
圖 2	更新地區空拍示意圖.....	3
圖 3	更新地區現況衛星影像示意圖.....	3
圖 4	都市計畫土地使用分區現況示意圖.....	4
圖 5	基地及周邊土地利用現況示意圖.....	5
圖 6	更新地區地籍分布示意圖.....	6
圖 7	更新地區 500 公尺範圍公共設施現況示意圖.....	7
圖 8	基地周邊道路系統及大眾運輸系統示意圖.....	8
圖 9	本計畫周邊地區人口密度示意圖.....	10
圖 10	國道七號高速公路路線示意圖.....	12
圖 11	更新地區發展定位示意圖.....	13
圖 12	都市更新策略示意圖.....	14
圖 13	更新地區周邊交通系統示意圖.....	16
圖 14	防災規劃示意圖.....	17
圖 15	火災延燒防止帶示意圖.....	18
圖 16	建築退縮及開放空間留設規定示意圖.....	19
圖 17	劃定之更新單元範圍示意圖.....	20

## 表目錄

表 1	更新地區基地面積表.....	2
表 2	更新地區土地使用分區表.....	4
表 3	更新地區土地權屬綜整表.....	5
表 4	更新地區周邊 500 公尺範圍公共設施用地一覽表.....	7
表 5	基地周邊主要路段幾何特性彙整表.....	9
表 6	高雄市 111 年人口結構統計表.....	10
表 7	高雄市大寮區 111 年 7 月人口概況統計表.....	10
表 8	目標及策略綜整表.....	14



## 壹、計畫緣起與法令依據

### 一、計畫緣起

計畫範圍位於高雄市第 81 期市地重劃區內，本計畫範圍土地皆屬國有地，原係國軍眷村原址，經國防部辦理遷建騰空眷村土地。因應大寮市中心日漸飽和，且高雄縣市合併後都市發展軸線日漸沿鳳屏路往東延伸，鳳山區及大寮區成為新興發展的潛力地區，因此第 81 期重劃區受地域條件之利，具舒緩都市成長壓力之功能，並提供良好及完善的居住活動空間。在財務平衡之原則下達成公共設施用地增加、維持土地合理價值以及整體環境提升之多贏局面。是以主要計畫以附帶條件方式規定另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發。108 年「變更大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)(配合第 81 期公辦市地重劃)細部計畫案」公告發布並啟動重劃作業，基地方整、公設完備，具有良好發展潛質。

此外，更新地區周邊近年投入諸多重大建設計畫，包含大寮機廠社會住宅、國道 7 號高速公路建設等，加上既有之捷運橘線路網，交通便捷，未來計畫範圍預計可提供大寮區域就業人口的居住需求並成為輔助帶動城鄉發展之重要區域。

為提高公有土地權利價值並帶動地區發展等經濟效益，擬於高雄市第 81 期市地重劃區擇 3 處基地，以都市更新方式辦理開發新建，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，並實質引導地區再發展。

### 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。

## 貳、更新地區範圍

本案所劃定之策略性都市更新地區範圍位於第81期公辦市地重劃區，包含：高雄市大寮區忠義段51、52、61地號等3筆土地，位於鳳林四路以西、水源路以北、貿商路以南，計畫範圍土地面積總計4.65公頃，基地位置如圖1及表1，現況如圖2及圖3。

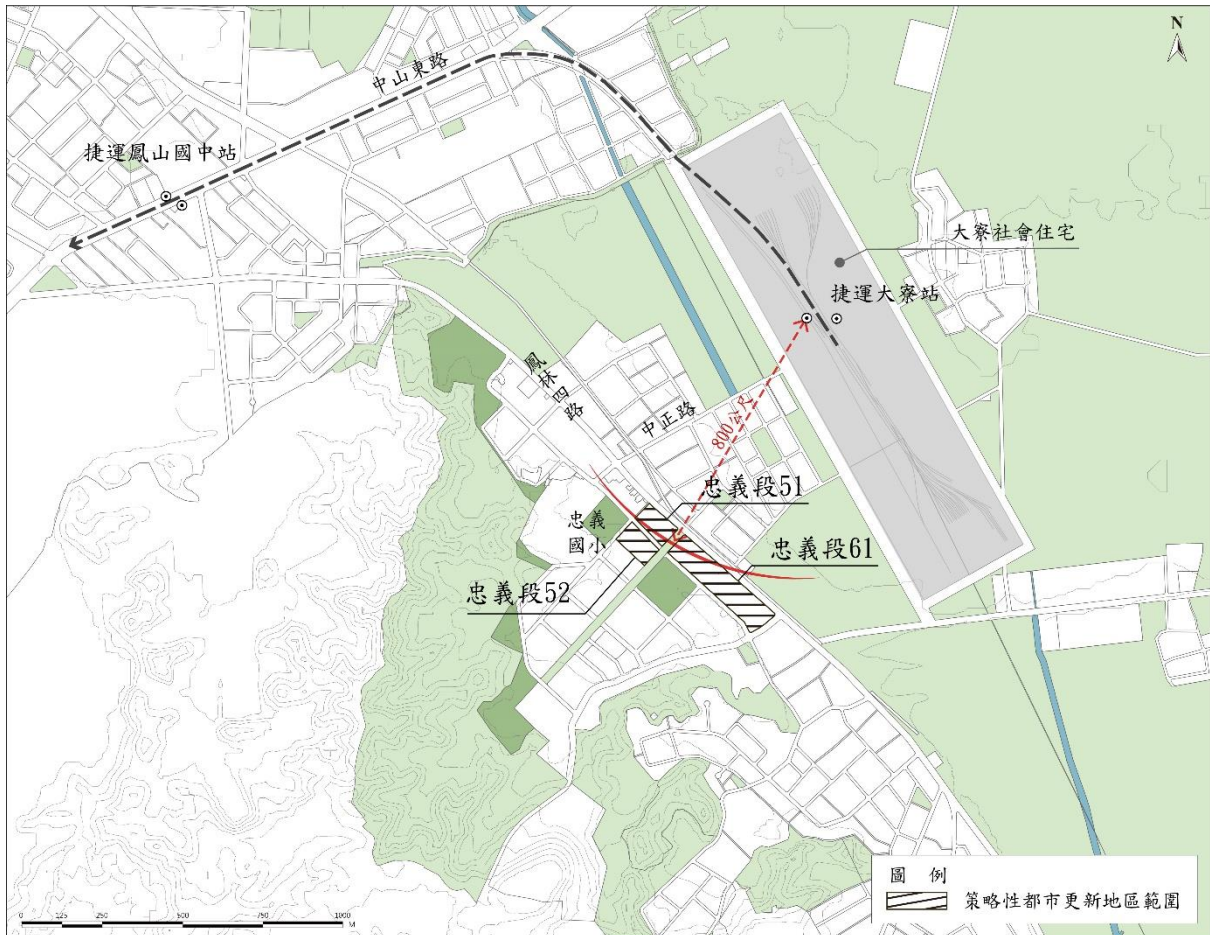


圖1 更新地區位置示意圖

表1 更新地區基地面積表

地號	土地使用分區	面積(平方公尺)
忠義段51	住宅區	8,310.36
忠義段52	住宅區	7,977.46
忠義段61	住宅區	30,183.79
總計		46,471.61

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 更新地區空拍示意圖



圖3 更新地區現況衛星影像示意圖

## 參、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新地區三處基地之土地使用分區為住宅區（容積率 200%、建蔽率 60%）。綜觀周邊，以鳳林四路為分界，東北側區域以第一種住宅區及第二種住宅區為主；西南側(第 81 期市地重劃區)包含有住宅區、商業區、廣場用地、公園用地等，外側連接保護區，如表 2 及圖 4。

表2 更新地區土地使用分區表

地號	土地使用分區	建蔽率	容積率	面積(平方公尺)
忠義段 51	住宅區	60%	200%	8,310.36
忠義段 52	住宅區	60%	200%	7,977.46
忠義段 61	住宅區	60%	200%	30,183.79
總計				46,471.61

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。

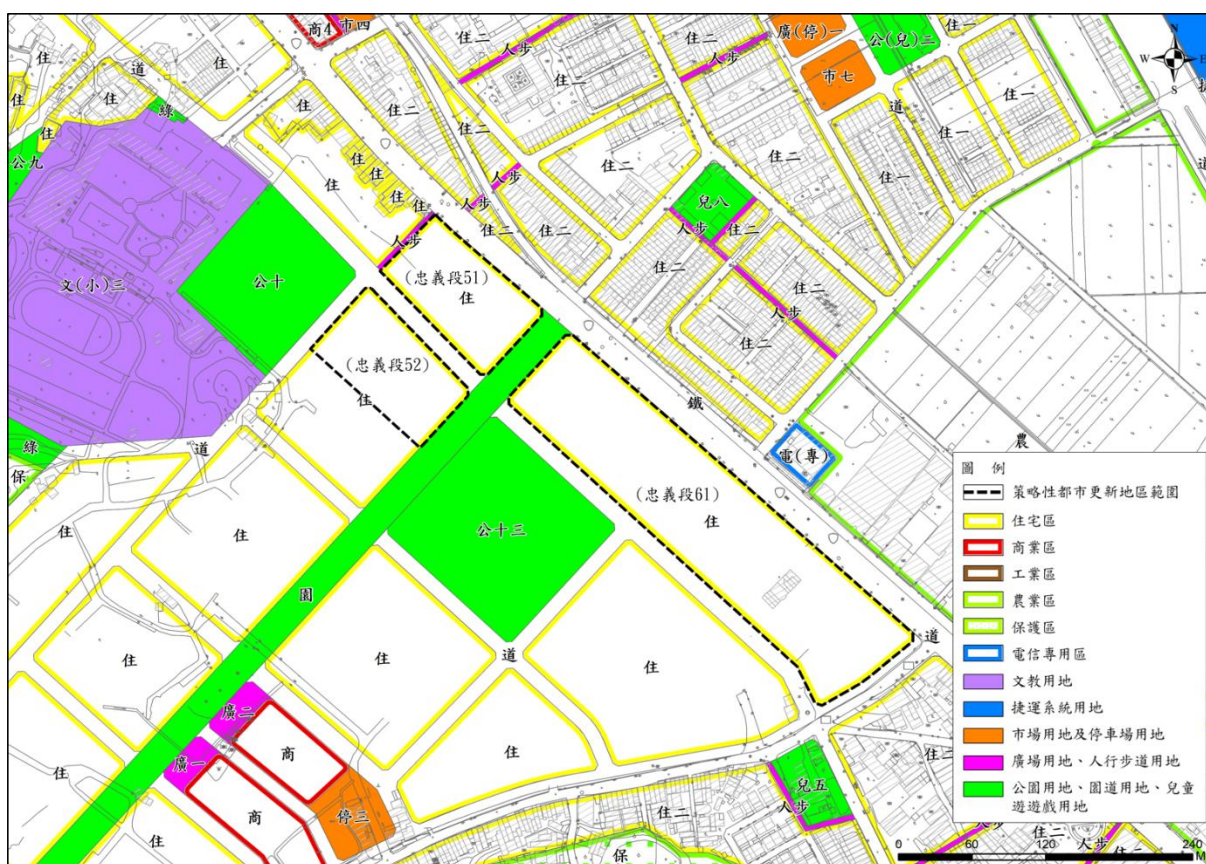


圖4 都市計畫土地使用分區現況示意圖

### 二、土地使用現況

根據國土利用調查(110年)，鳳林四路沿線多有住商混合商業活動，東側都市計畫農業區內也因鳳林四路，現況多為商業使用，主要為超市、

小吃店、餐廳、診所藥局、五金百貨等，以一至四樓低矮建物為主。基地緊鄰鳳林四路，而西側多尚未開闢使用，符合臨路側優先開發之原則。西北側文教區為忠義國小，校區廣闊。

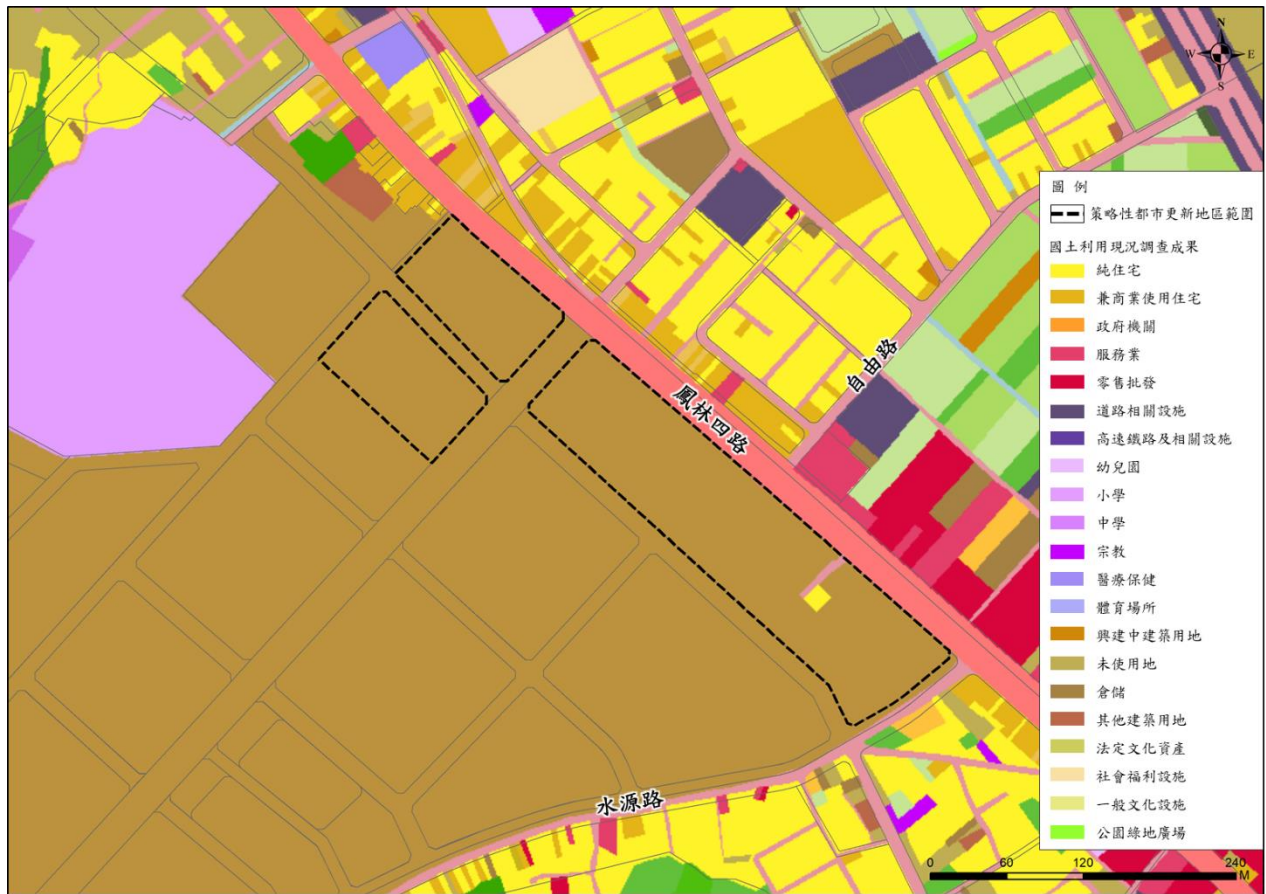


圖5 基地及周邊土地利用現況示意圖

資料來源：內政部國土測繪中心-國土利用現況調查(110年)，本案彙整繪製。

### 三、土地權屬概況

高雄市忠義段 51、52、61 地號等 3 筆土地，位於鳳林四路以西、水源路以北、貿商路以南，由國防部政治作戰局管理，屬高雄市第 81 期市地重劃區範圍。計畫範圍土地面積總計 4.65 公頃，詳表 3 及圖 6。

表3 更新地區土地權屬綜整表

地段	地號	所有權人類別	管理單位	面積(平方公尺)
忠義段	51	中國民國	國防部政治作戰局	8,310.36
	52			7,977.46
	61			30,183.79
面積總計				46,471.61

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。

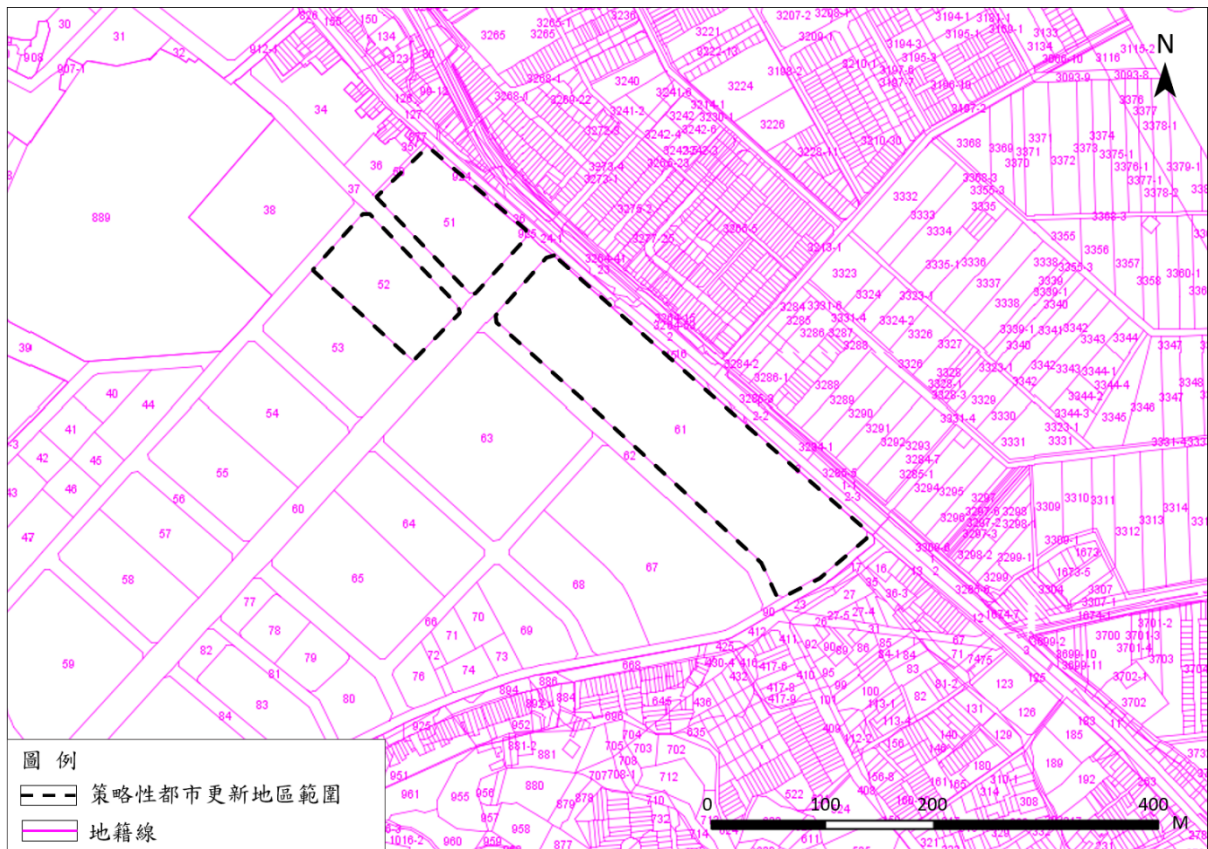


圖6 更新地區地籍分布示意圖

#### 四、公共設施

更新地區三塊基地東側及西側分別為公園用地（公十及公十三），三處基地之間有園道用地。基地 500 公尺範圍內，劃設有廣場用地、停車場用地，鳳林四路以東則劃設有市場用地、鄰里公園兼兒童遊戲場用地、公園用地等。

鳳林四路以西、第 81 期公辦市地重劃區範圍之公共設施刻正辦理開闢作業，其中公十及公十三兩處滯洪池公園刻正辦理開闢。鳳林四路以東、原有中正路生活圈部分，尚有未開闢之公共設施用地。詳如表 4 及圖 7 所示。

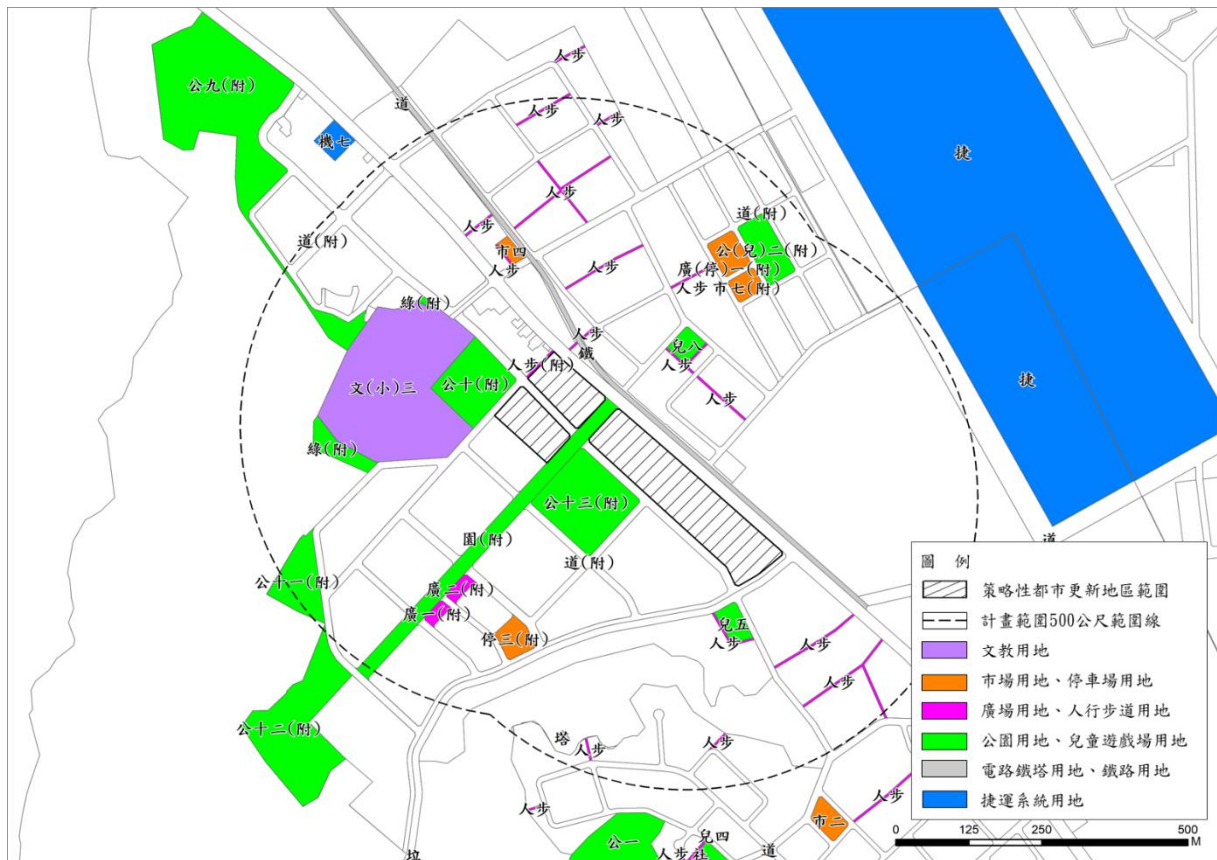


圖7 更新地區 500 公尺範圍公共設施現況示意圖

表4 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
人行步道	人步	4.96	部分取得	部分開闢
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公(兒)二(附)	0.60	部分取得	未開闢
公園用地	公九(附)	4.73	完全取得	開闢中
公園用地	公十(附)	1.17	完全取得	開闢中
公園用地	公十一(附)	0.82	完全取得	開闢中
公園用地	公十二(附)	2.43	完全取得	開闢中
公園用地	公十三(附)	1.80	完全取得	開闢中
學校用地	文(小)三	5.02	完全取得	已開闢
市場用地	市七(附)	0.21	完全取得	未開闢
市場用地	市四	0.11	部分未取得	已開闢
兒童遊戲場用地	兒八	0.22	完全取得	未開闢
兒童遊戲場用地	兒五	0.25	部分未取得	未開闢
停車場用地	停三(附)	0.31	完全取得	開闢中
園道用地	園(附)	1.59	完全取得	開闢中
電路鐵塔用地	塔	0.03	部分未取得	部分開闢
綠地	綠(附)	0.37	完全取得	開闢中
綠地	綠(附)	0.03	完全取得	開闢中
廣場兼停車場用地	廣(停)一(附)	0.33	完全未取得	未開闢

用地名稱	編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形
廣場用地	廣一(附)	0.10	完全取得	開闢中
廣場用地	廣二(附)	0.11	完全取得	開闢中
鐵路用地	鐵	1.30	部分未取得	部分開闢
總計		26.48	-	-

備註 1:取得情形及未開闢情形資料彙整自 108 年「變更大寮都市計畫(公共設施用地通盤檢討案)」以及本計畫彙整。

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。

## 五、交通系統

### (一) 路段幾何現況說明

基地鄰近道路包含中山東路、捷西路、鳳屏一路、鳳林三路、鳳林四路、萬丹路、鳳捷路及中正路等。基地周邊主要道路幾何特性彙整如表 5 所示。

### (二) 大眾運輸系統服務現況

經本案實際調查，現況基地周邊共計有 2 處捷運站，分別為捷運「鳳山國中站」及捷運「大寮站」，二站皆屬於高雄捷運橘線，往西可至鹽埕區及鼓山區，往東可至鳳山區及大寮區，尖峰班距 4 至 6 分鐘，離峰班距 8 至 10 分鐘。如圖 8。

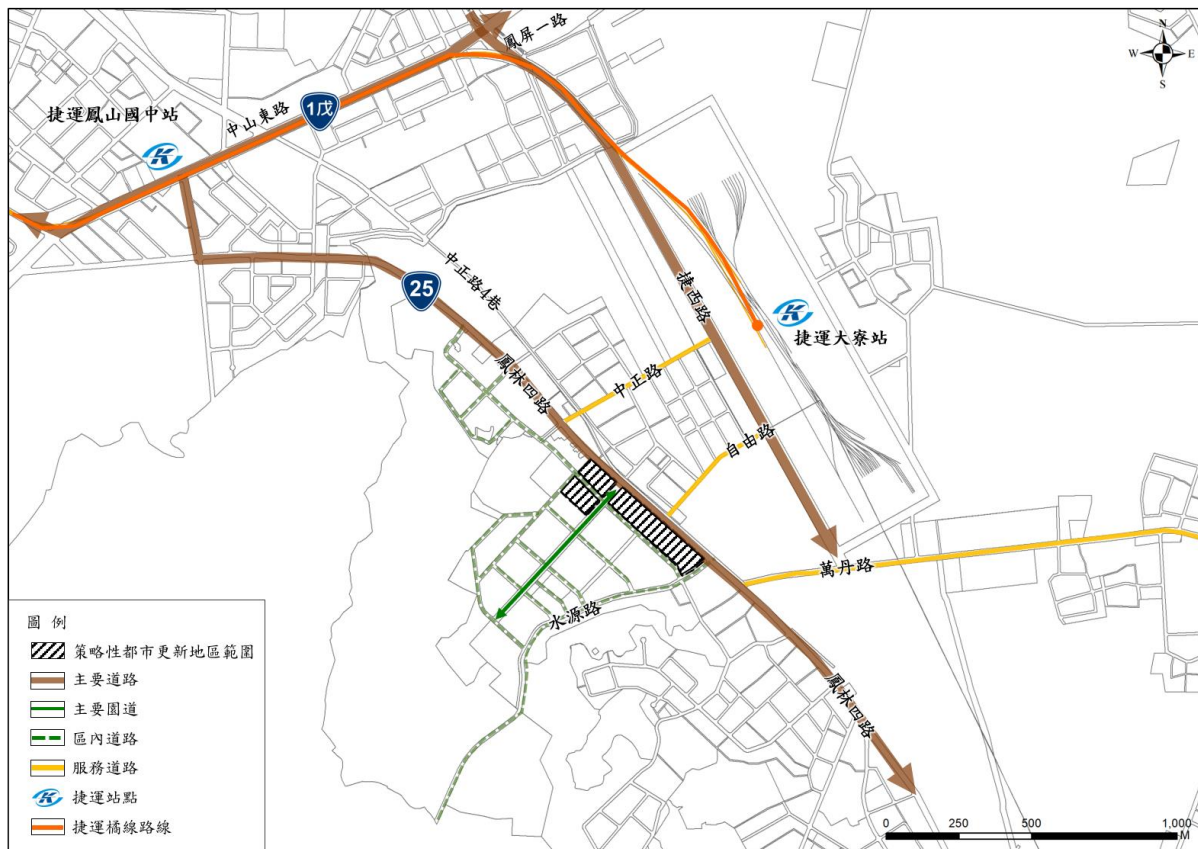


圖8 基地周邊道路系統及大眾運輸系統示意圖



表5 基地周邊主要路段幾何特性彙整表

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
中山東路	鳳捷路-埠頂街	40	50 或 50 以下	2 快 1 混	中央實體	1.5-2.5	收費汽車格
捷西路	環河街-中正路	40		1 快 2 混	中央實體	5.0-7.5	收費汽車格 免費機車格
鳳屏一路	鳳捷路-民貴街	40		2 快 1 混	中央標線	2.0-3.0	無停車管制
鳳林三路	水源路-仁德路一段	20		1 快 1 混	中央標線	—	無管制停車
鳳林四路	鳳翔街-水源路	20		1 快 1 混	中央標線	—	無管制停車
萬丹路	鳳林三路	20		2 混	中央標線	—	無管制停車
鳳捷路	鳳屏一路-環河街	15		1 快 2 混 1 自	中央實體	3.5-5.0	收費汽車格 免費機車格
中正路	鳳林四路-捷西路	12		1 混	中央標線	—	無管制停車

註：1.「快」為快車道，「混」為混合車道，「自」為自行車專用道。

2.路權寬度及人行道寬度單位為公尺，速限單位為 KPH。

3.本計畫調查整理。

## 六、原有社會、經濟關係

### (一) 產業結構

工業區位分布現況在北大寮東側之大發工業區與南林園東側之林園工業區佔計畫區內工業使用土地之最大面積，除大發、林園工業區外，其餘工業主要集中於省道一號兩側，而大寮區工業土地使用情況較林園區密集，且大量零星工業散佈於農業區內。產業類別以金屬製品製造業、基本金屬製造業及機械設備製作業為最多。

### (二) 人口組成

本計畫範圍所在的光武里搬遷後剩餘戶數僅 33 戶，擬將鄰近之忠義里與光武里調整為一里，里之名稱擬為忠義里。光武里現有 33 戶與忠義里 289 戶合併為一里後約為 322 戶，相較鄰近中興里與山頂里，人口為少且密度甚低，詳圖 9。未來 10 至 20 年，第 81 期重劃區預估新增 4,000 戶（約 12,000 人），里界整併後約將有 4,322 戶（12,637 人）。

彙整 111 年高雄市人口組成統計（表 6），大寮區高齡人口比率（16.37%）低於高雄市平均，已達高齡社會之標準（高齡人口比率大於 14%、未達 20%）。然本計畫範圍之忠義里（含原光武里）人口較少，且人口結構較大寮區更偏向高齡化，觀 111 年統計，岡山里高齡人口比率超過 20%，已達超高齡社會標準（高齡人口比率超過 20%），詳表 7。

表6 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%
大寮區	14.31%	28.63%	40.67%	16.37%

資料來源：高雄市政府民政局。

表7 高雄市大寮區 111 年 7 月人口概況統計表

區域別	19 歲以下(人)	20-39 歲(人)	40-64 歲(人)	65 歲以上(人)	總計(人)	65 歲以上比率
忠義里 (含原光武里)	44	131	266	164	605	27.11%
中興里	700	2,020	3,074	1,324	7,118	18.60%
山頂里	1,180	2,502	3,505	1,274	8,461	15.06%
大寮區	15,894	31,861	45,301	18,328	111,384	16.45%

資料來源：高雄市政府民政局。

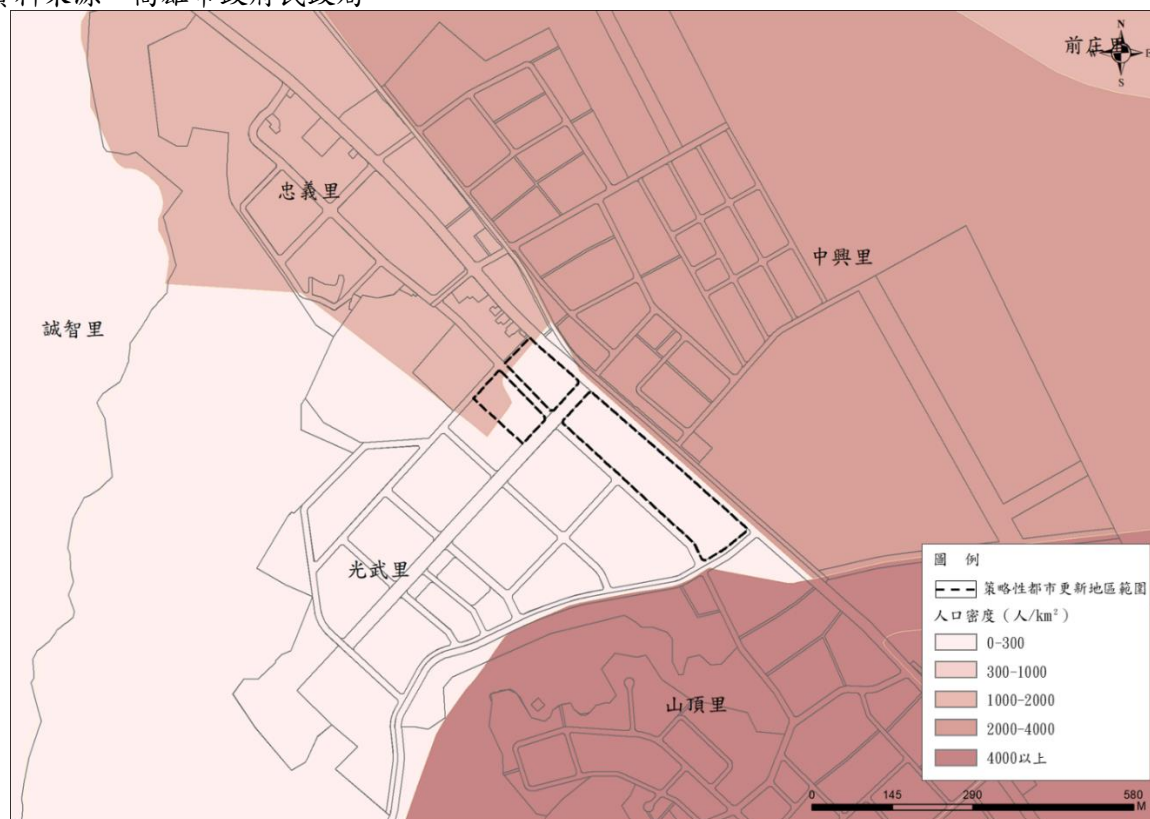


圖9 本計畫周邊地區人口密度示意圖

資料來源：彙整自高雄市政府民政局 111 年統計，忠義里、光武里行政區劃尚未合併前。

## 七、人文特色及整體景觀

大寮區在地理區位上，既與高雄市合為一體，同時又是鄰近之屏東市、新園鄉、與萬丹鄉進入高雄都會核心區的門面象徵。大寮區自明鄭屯墾至今，向來以農業發展為主，阡陌縱橫的農田種植了稻米、甘蔗、苦瓜、西瓜、香瓜、香蕉、玉米、大豆、紅豆等作物，涵蓋廣大相連的面積，形成了田園農村的景觀特色。另大寮區內的藍帶系統主要是以高雄農田水利會曹公圳大寮支圳的圳路為主，而以「山仔頂溝排水」為大寮區主要的排水幹線，山仔頂溝排水全長 2.63 公里。

而自 1970 年代起因應台灣追求經濟發展的時勢，因而在大寮區開發了大發工業區，因此廢五金、石化產業則成為大寮區特殊的產業地景。至於大寮區內的鳳山丘陵所產的老古石則成為早期居民建築房屋的建材之一，因此咾咕厝成為大寮區的獨特人文景觀之一。

## 八、周邊地區重大建設計畫

### （一）大寮機廠社宅及大寮機廠開發案

和發產業園區廠商進駐與大寮新興人口增多，高市府為照顧來此就業、生活年輕族群，實踐居住正義，結合大眾交通服務設施，於捷運橘線 OT1 大寮站旁興建社會住宅。地面層將規劃設置店鋪、托嬰中心、社區照顧關懷據點、身障社區式日間及居住服務據點等，提供多元社福設施，預計 115 年中旬完工，將可透過新建社宅帶動新興人口移居大寮，市府已同步啟動市區多項基礎建設升級改造計畫，大寮新都心即將呈現新風貌。

大寮社宅一期基地鄰近大寮機廠開發計畫，為加速大寮機廠開發，並提升捷運站周邊生活機能，將引入量販店兼具購物與娛樂功能，提供在地居民優質便利之購物環境。

## (二) 國道七號高速公路

為解決高雄港、市區長年貨櫃車與小客車混流的交通困境，交通部規劃興建國道七號高雄路段，國道7號高雄路段路線從小港，沿線經小港、林園、大寮、鳳山、烏松及仁武等區，全長23公里，與台88線及國10都設置系統交流道轉銜，為未來高雄港洲際貨櫃中心主要聯外道路。2023年行政院核定國道七號綜合規劃，交通部預計2025年動工，最快2030年完工通車。此路線行經本計畫範圍西南側，未來通車後，將可於鳳寮交流道或大寮系統交流道銜接本範圍。

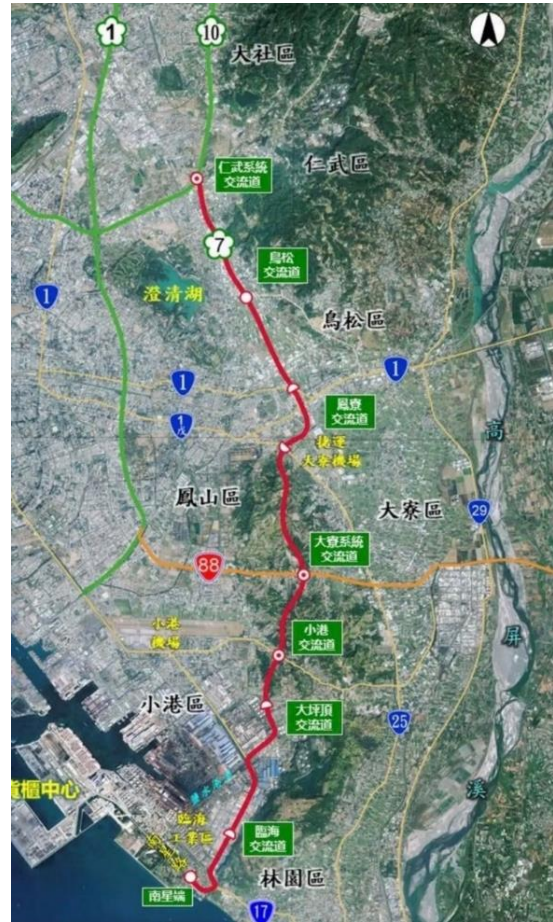


圖10 國道七號高速公路路線示意圖

## 肆、目標與策略

### 一、發展定位

為提高公有土地權利價值並帶動地區發展等經濟效益，本計畫於高雄市第 81 期市地重劃區擇三處基地，以都市更新方式辦理開發新建。依民國 103 年主要計畫「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」指導，將此區定位為「北居住文化商業雙核心」，並細化本基地範圍之定位為「宜居生態好宅」(圖 11)，希冀藉由民間廠商共同參與，加速活化土地資源、提升大寮區整體生活機能、增進公共利益。



圖11 更新地區發展定位示意圖

### 二、都市更新目標及策略

本更新地區及第 81 期市地重劃區之發展目標，乃是善用公有土地活化契機，引動民間投資、促使地區再生，並透過公辦都更，提供公益設施服務，補足地區生活機能。都市更新目標及對應策略如表 8 及圖 12 所示。

表8 目標及策略綜整表

	子目標	對應策略	相關效益/說明
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分所需為考量。	透過相關公益設施空間之複合設置，創造多元融合之宜居地方感。
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。	藉由引入完善的公益設施及社福設施，帶動第 81 期市地重劃區重劃區發展，並強化地區生活機能。
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，以銜接鳳林四路沿線商業發展，並與地區既有之生活機能核心連結，往北串連鳳山國中生活圈、往南聯通山仔頂生活圈。	提供鳳山區及大寮區之居住需求，此外，基地距和發產業園區和春基地、大發基地分別為直線 3.2 公里及 4.5 公里，可提供就業人口居住需求。打造具有開放空間、人行及綠意環境、友善串聯公園(公 10、公 13)、徒步道、公車及共享運具等公共設施之生活。

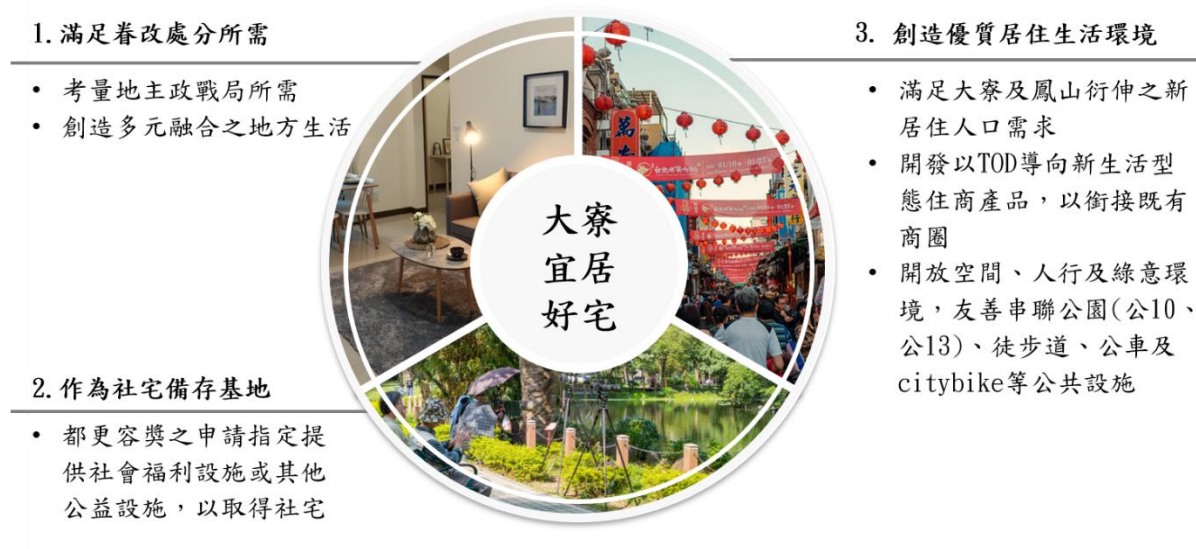


圖12 都市更新策略示意圖

## 伍、實質再發展概要

### 一、土地利用計畫構想

本案依主要計畫「變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）」指導，將此區定位為「南休憩住宅、北居住文化商業雙核心」，並依「變更大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)(配合第81期公辦市地重劃)細部計畫案」之土地利用計畫，維持土地使用分區為住宅區（容積率200%、建蔽率60%）。

### 二、公共設施改善計畫構想

基地應營造各自獨立、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。

### 三、交通運輸系統構想

更新地區周邊道路與大眾運輸系統已發展成熟，除應建置連續性人本空間外，未來衍生之車流應規劃良好車輛出入動線，並考量以立體連通方式降低交通衝擊影響，順暢銜接主要交通系統。

道路系統分為25米園道，15米、12米、10米之區內道路，25米園道計有1條，以聯繫公園用地(公十二)與鳳林路，為區內主要景觀軸線，而15米之道路計4條，其中最主要的道路為「廿九-15M」道路，其從計畫區之北端往南一路連接至水源路止，忠義國小校門口與鳳林路間的聯繫道路規劃為15米，而12米計畫道路計有5條，10米計畫道路計有2條，其主要做為計畫區居民日常出入之道路。

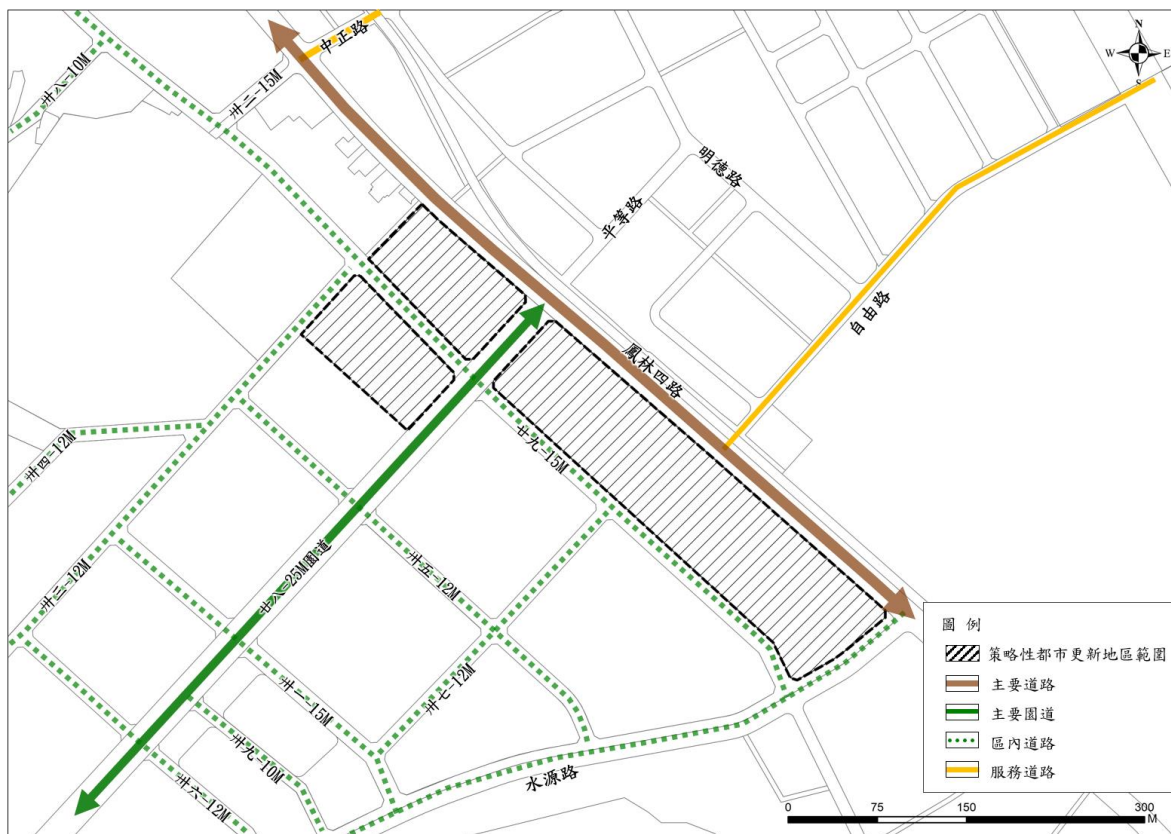


圖13 更新地區周邊交通系統示意圖

#### 四、防災、救災空間構想

本計畫參照「變更大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)(配合第 81 期公辦市地重劃)細部計畫案」之都市防災計畫，規劃「防災避難場所」、「避難及救災路線」、「防災指揮中心、收容所與治安維護據點」及「火災延燒防止帶」，詳圖 14 及圖 15。

##### (一) 防災避難場所

為使災難發生時能以最短時間距離避災，以本案周圍之「公一」、「公九(附)」、「公十(附)」、「公十一(附)」、「公十二(附)」、「公十三(附)」、「文小三」、「兒五」等八處做為防災避難場所。此外，比鄰大面積之農業區、保護區皆可作為災難發生時快速之防災避難場所。

##### (二) 救災路線

救災動線區分為「防災道路系統(緊急聯絡)」以及「救援輸送道路」二種。防災道路系統(緊急聯絡)為區域之重要道路，災害發生時必須首先保持暢通，以以主要計畫之「一-20M 鳳林路」、「四-12M 水源路」以及計畫區內部之「廿八-25M」園道及「廿九-15M」、「卅-15M」、「卅一-15M」、「卅二-15M」道路為緊急聯絡道路。

救援輸送道路目的為配合緊急聯絡道路架構成為完整的路網，此層



級道路以作為消防及負擔便利車輛運送物資至各防災避難場所及收容場所為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，本案周圍規劃「卅三-12M」、「卅四-12M」、「卅五-12M」、「卅六-12M」、「卅七-12M」、「卅八-10M」、「卅九-10M」做為救援輸送道路。

### (三) 防災指揮中心、收容所與治安維護據點

本案周圍之防災指揮中心及收容所為忠義國小，主要因忠義國小校地廣大易於災難發生時作為各種通訊、指揮及物資的集聚點，且學校之校舍也可作為災民臨時及中長期的收容場所，讓遭受到災害所影響的市民能夠有暫時的棲身之所，避免災難發生後所引發的社會問題。此外，大寮派出所於災害發生時可擔任社會治安維護、聯絡消防單位及指揮民眾避難逃生等之相關事宜。

### (四) 火災延燒防止帶

本案周圍之公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、計畫道路等公共開放空間，平時可作為社區居民休憩及通行之用外，因由於其空曠、綠覆率高及具有阻絕災害的功能，可延緩並阻絕災害蔓延，因此可藉由防災道路系統予以串連計畫區內的公園、鄰里公園兼兒童遊戲場等形成火災延燒防止帶，避免火災波及其他範圍，使災害損失降至最低。

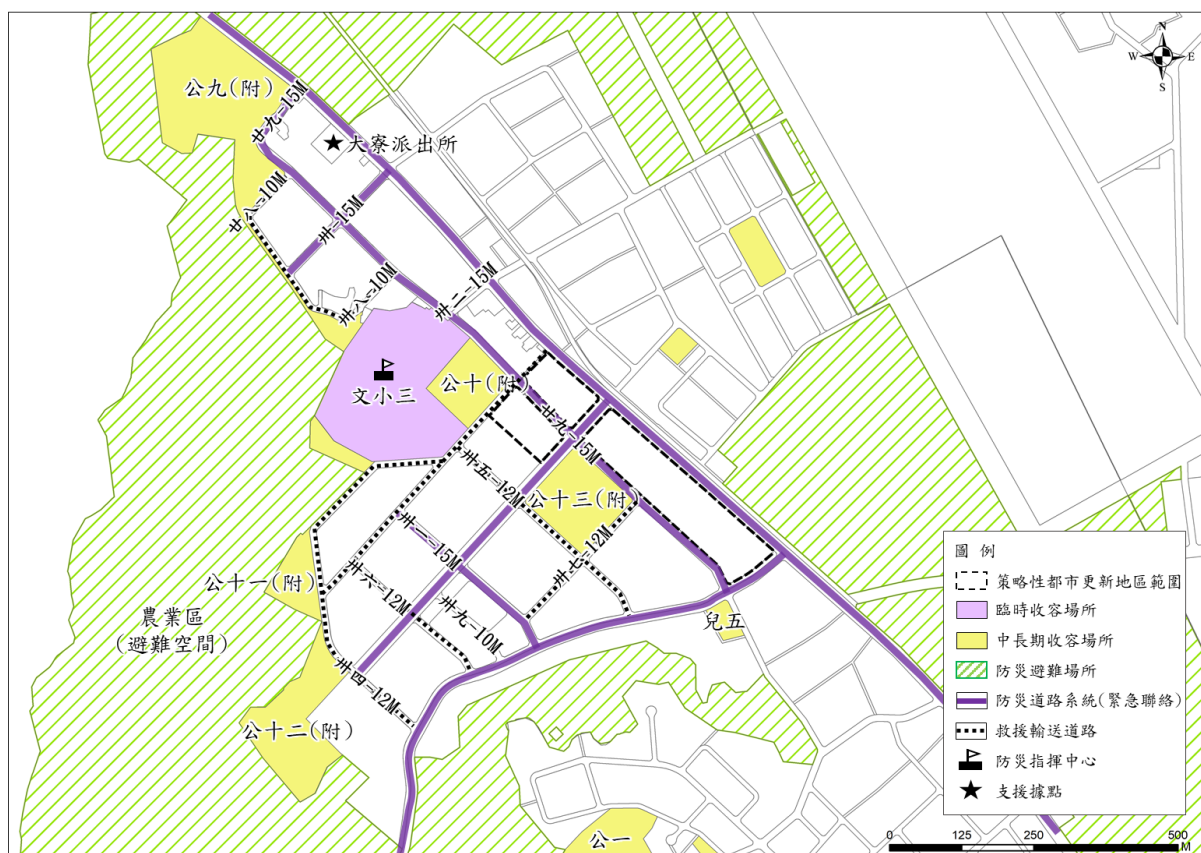


圖14 防災規劃示意圖

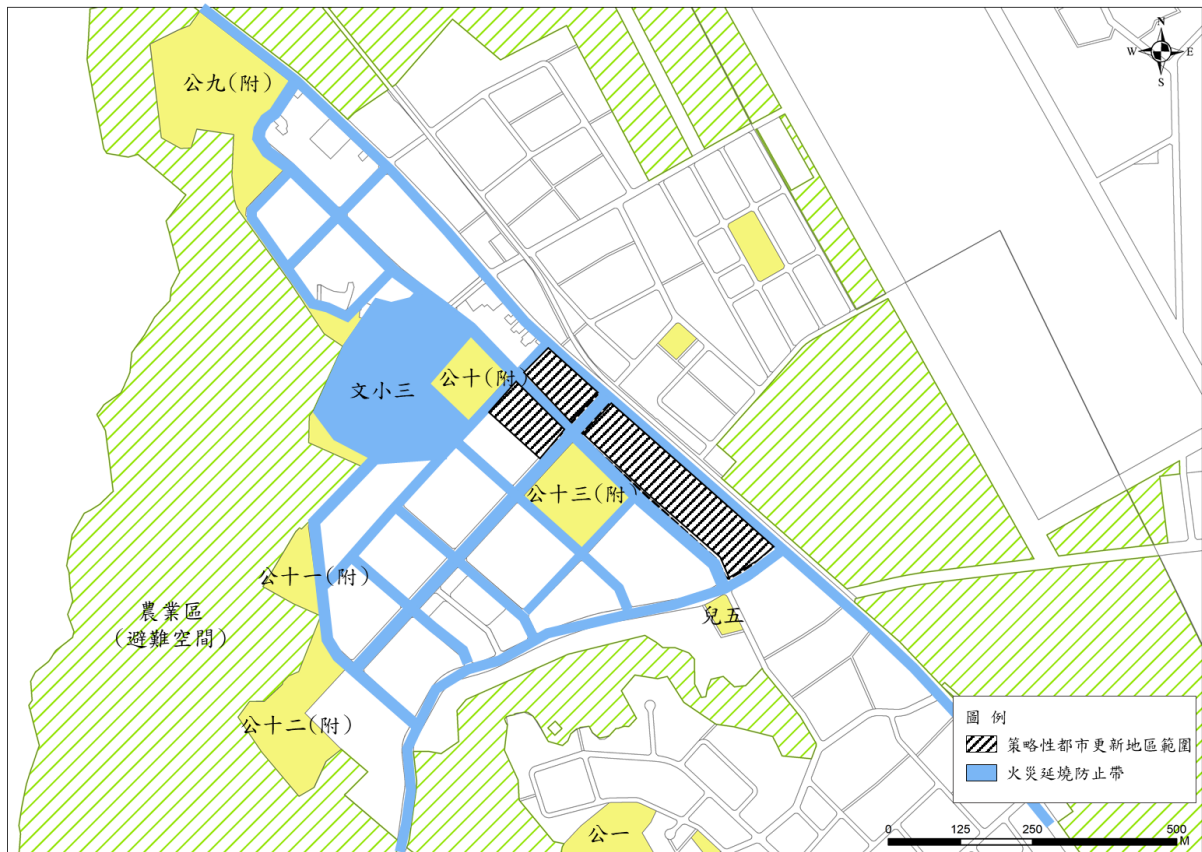


圖15 火災延燒防止帶示意圖

## 五、都市設計原則構想

- (一) 本更新地區位於「大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)(配合第 81 期公辦市地重劃)細部計畫案」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) 為確保沿街退縮地及人行步道地區之空間品質，本地區內基地開發建議退縮建築。建議基地四周退縮 5 公尺建築，臨鳳林四路側，建議留設至少 3 公尺之有遮簷人行步道，如圖 16。
- (三) 基地之開放空間系統規劃，建議善用親山之生態環境並呼應鳳凰山之藍綠景觀，並以氣候變遷之雨水調適為核心概念，配合相鄰兩處防災公園(公 10 及公 13)之地景設計、人行動線設計及相關雨水儲集規劃，提升區域韌性防災能量。
- (四) 開放空間設計詳如以下說明及圖 16。
  - 1、忠義段 51 地號及忠義段 52 地號更新單元，建議留設綠意中庭，作為居民互動交流空間。
  - 2、忠義段 61 地號更新單元，建議留設至少 1 處 10 公尺寬、供公眾使

用之人行通道，以雙向銜接鳳林四路東北側既有生活圈及第 81 期重劃區新興生活圈。若有防救災需要，此人行通道得供救護相關車輛通行。

3、忠義段 61 地號更新單元，建議於鳳林四路與水源路側留設街角廣場。

(五) 基地之停車入口不得設置於鳳林四路側。



圖16 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兩千平方公尺以上。

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。

### 三、劃定之更新單元

本計畫指定更新單元位於鳳林四路以西、水源路以北、貿商路以南，更新單元範圍如下，亦可依前開更新單元劃定原則調整或合併更新單元範圍，詳如圖 17 所示：

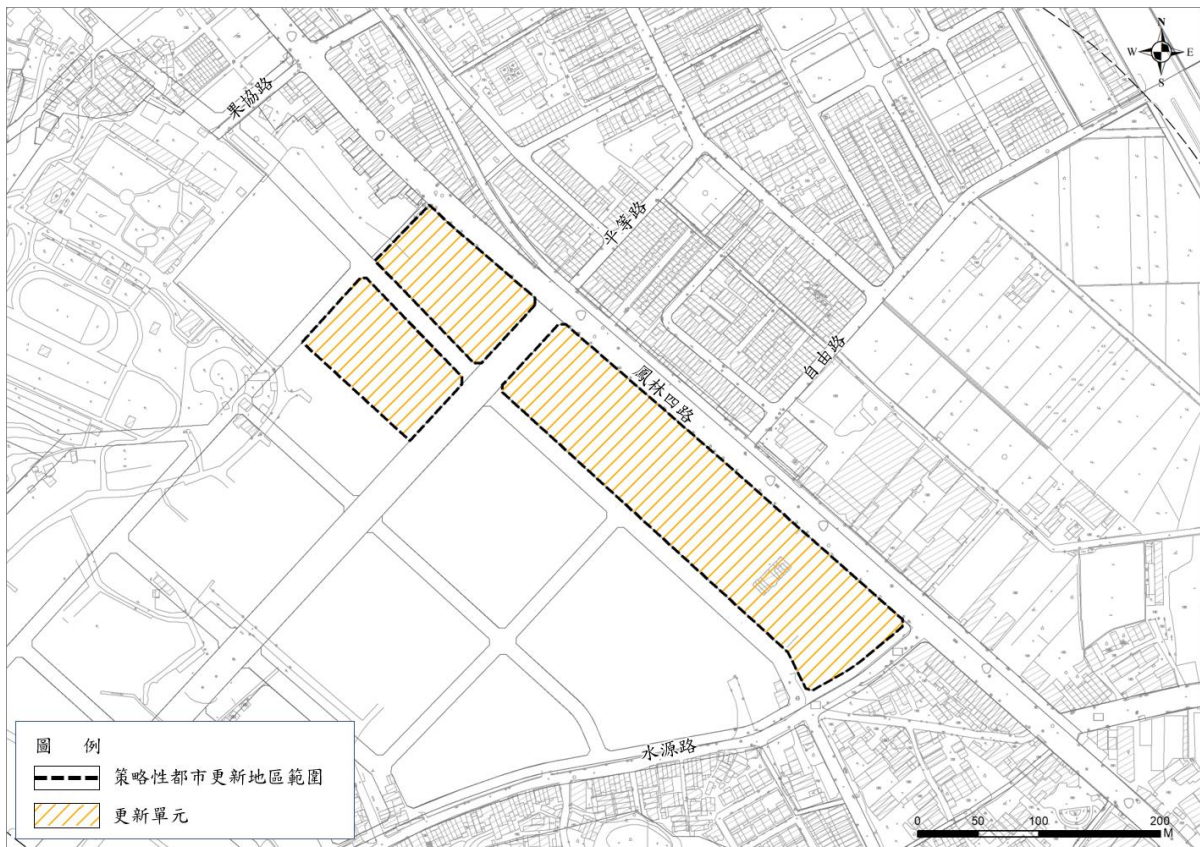


圖17 劃定之更新單元範圍示意圖

## 柒、劃定之必要性與預期效益

### 一、劃定之必要性

本案更新地區位於高雄市第 81 期市地重劃區，緊鄰鳳山區及大寮區等新興發展地區，屬捷運橘線路網生活圈，臨近捷運橘線大寮站，交通便捷，且周邊產業園區及地區工作人口有居住之需求；更新地區周邊近年投入諸多重大建設計畫，包含大寮機廠社會住宅、國道 7 號高速公路建設等，更新地區土地為國防部政治作戰局所管，現況為重劃後之素地，周邊道路及公園已開闢完成，為提高國有土地使用效率，應透過合作創造最大效益。

### 二、預期效益

本案更新地區將帶動高雄市第 81 期市地重劃區之建設發展，由民間廠商共同參與，加速活化土地資源。本案預期可為周邊產業園區提供居住空間，滿足園區進駐企業員工及大寮區域就業需求人口居住需求，並帶動鳳山區東側及大寮區之城鄉發展。

## 捌、都市計畫檢討構想

本計畫無涉都市計畫檢討。

## 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，亦可依前開更新單元劃定基準調整或合併更新單元範圍，向主管機關申請劃定更新單元後辦理都市更新事業。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) 住宅大樓

本案更新單元之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分所需為考量，爰建議本更新單元以規劃住宅大樓產品為原則。

本更新地區臨鳳林四路側具備商業效益，建議於臨鳳林四路側退縮留設人行空間，並以於低樓配置沿街式店面產品為原則，惟後續規劃得視市場實際需求調整。

### (二) 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。本案應提供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。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

本計畫預計開發住宅大樓產品，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

本案實施進度預計民國一一二年第三季啟動本更新地區之招商作業；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、岡山區 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，以帶動岡車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。

附表一、「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」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	邴○鵬	忠義段 61 地號住宅用地是否興建社會住宅，能否優先安置 81 期重劃案內的弱勢人士。	因為補償金額過低無法購屋，在外租屋年歲已高，也租不到房子，政府是否能提供一所安身立命的場所。	<p>1. 本案更新計畫書於「玖、開發實施構想及財務計畫概要」之「(二)提供社會住宅」中，述明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。本案應提供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，總樓地板面積至少應佔基準容積百分之十。</p> <p>2. 依住宅法第四條規定，社會住宅提供百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者；另依「高雄市社會住宅出租辦法」規定，有居住需求且符合條件之民眾，可依規定提出申請，相關申請時程及應備文件，依高雄市社會住宅線上申請資訊網公告最新資訊為準。</p>	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。
		81 期重劃區內綜合性活動中心欲設置於公 12 位置，地點過於偏遠，離里民聚居處較遠不便民。	忠義里居民大多年長者居多，行動較為緩慢，請重新研議里活動中心選址，以利忠義里里民前往使用，建請設置於公 9 位置較為理想便民。	依 112 年 4 月 7 日召開之本市大寮區「81 期重劃區內綜合活動中心選址」研討會決議，將另與本府相關單位共同評估里活動中心設置地點，陳情事項非屬本案範疇，人陳意見將轉請大寮區公所參酌。	
2	邱○軒 議員	1. 因應當地里長及里民需求，	-	1. 依 112 年 4 月 7 日召開之本市大寮區「81 期重劃區內綜合活動中心選址」研討	照市府研析意見通過，並請提案單

		<p>有關大寮區忠義里活動中心，建議設置於公9用地。</p> <p>2. 本案未來開發後所提供之社會住宅，建議應優先安置因地重劃而拆遷之弱勢住戶。</p> <p>3. 建議大寮區應啟動都市計畫通盤檢討，檢視土地使用分區之劃設合宜性（如：山仔頂社區旁之農業區）。</p>	<p>會決議，將另與本府相關單位共同評估里活動中心設置地點，陳情事項非屬本案範疇，人陳意見將轉請大寮區公所參酌。</p> <p>2. 本案更新計畫書於「玖、開發實施構想及財務計畫概要」之「(二)提供社會住宅」中，述明本案更新單元應透過都市更新建引新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。本案應提供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項目」規定規劃，總樓地板面積至少應佔基準容積百分之十。</p> <p>3. 依住宅法第四條規定，社會住宅提供百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者；另依「高雄市社會住宅出租辦法」規定，有居住需求且符合條件之民眾，可依規定提出申請，相關申請時程及應備文件，依高雄市社會住宅線上申請資訊網公告最新資訊為準。</p> <p>4. 本府預計於112年6月辦理大寮都市計畫通盤檢討前公告徵求意見。</p>	<p>位都發局再向陳情人妥予溝通說明。</p>
--	--	--	---	-------------------------



**【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

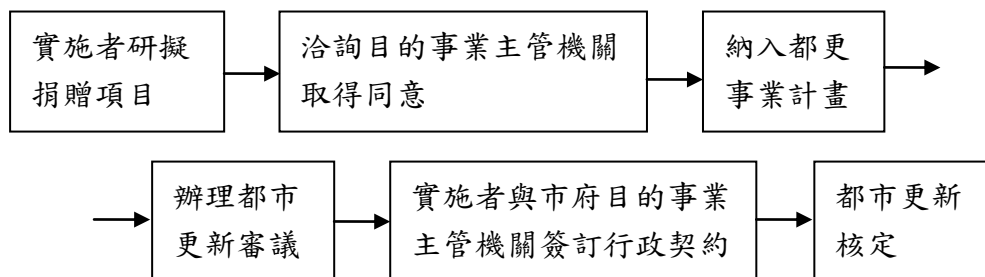
貳、社會福利及公益設施項目：

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	<p>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：</p> <p>(一)套房型：1房+1廳+1衛浴，住宅單元室內淨面積8至10坪。</p> <p>(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)。</p> <p>(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)。</p> <p>(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)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、依建築法取得H2使用類組。</p> <p>二、每戶具獨立門牌號。</p> <p>三、每戶應配置至少1輛機車停車格位。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、符合住宅法及其子法之相關規定。</p>

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。	<p>一、樓層：以 1 樓為原則。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、建管規定：依「建築法」取得 F3 使用類組，且無結構安全疑慮。</p> <p>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。</p> <p>六、交通便利、設有臨時停車空間為優先考量。</p>
社區公共托育家園	本市全區	室內面積 150 平方公尺以上。	<p>一、樓層：以 1 樓為原則。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、建管規定：依「建築法」取得 F3 使用類組，且無結構安全疑慮。</p> <p>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。</p> <p>六、交通便利、設有臨時停車空間為優先考量。</p>

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。	<p>一、依「建築法」取得 F3 使用類組。</p> <p>二、具獨立門牌號、無障礙環境需求。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 室內活動室應設置 2 處出入口，直接面向避難層或走廊。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
			<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>五、依「建築技術規則」等相關規定。</p>
<p>社區式 長期照 顧服務 機構 (日間照 顧中心)</p>	<p>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</p>	<p>基地面積至少 200 平方公尺以上(30 人)</p>	<p>一、每 30 人之使用區域應有固定隔間及獨立空間。</p> <p>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。</p> <p>三、不得設於地下樓層，以 1 樓為原則，2 樓以上應設電梯。</p> <p>四、具獨立門牌號，空間獨立，獨立出入口、無障礙環境需求。</p> <p>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。</p> <p>六、依「建築法」取得 H1 或 H2 使用類組。</p> <p>七、土地使用分區屬都市計畫法「社會福利設施」之範疇。</p>



項目	區位	最小面積/規模	基本設計原則
<p>機構 住宿式 長期照 顧服務 機構</p>	<p>田寮、永安、彌陀、 甲仙、杉林、茂林、 桃源、那瑪夏、新興 區</p>	<p>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。</p>	<p>一、具獨立門牌號，空間獨立，獨立出入口、無障礙環境需求。</p> <p>二、依「長期照顧服務機構設立標準」規定設置：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 照顧區各樓層應設衛浴設施、工作站。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 應設置廚房、隔離室、汙物處理室。</p> <p>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。</p> <p>四、依「建築法」取得 F1 使用類組。</p> <p>五、土地使用分區屬都市計畫法「社會福利設施」之範疇。</p>

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	<p>一、樓層：以 1、2 樓為主。</p> <p>二、具獨立出入通道；需獨立裝設水表、電表。</p> <p>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。</p> <p>四、所有潮溼之空間地坪規劃止滑之材質(如淋浴室、廁所等)。</p> <p>五、其他規劃設計需符合建築法規、無障礙設計等原則。</p> <p>六、所有潮溼之空間地坪規劃止滑之材質(如淋浴室、廁所等)。</p> <p>七、運動設施性項目及建議面積：</p> <p>(一) 新型態健身房，至少 1 間，300 平方公尺以上。</p> <p>(二) 瑜珈或韻律教室，至少 1 間，250 平方公尺以上。</p> <p>(三) 飛輪教室、親子體適能或經目的事業機關審核同意</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>