

國營臺灣鐵路股份有限公司

第 4 次公開評選「屏東火車站東側新街段三小段 3 地號等 24 筆土地都市更新事業」都市更新事業實施者案 申請人請求釋疑回覆表

項次	條號	原條文	請求釋疑問題及說明	主辦機關說明
1	申請須知第 1.2.1.2 條 (p.1)	本案循「都市更新條例」第 12 條、第 46 條及其施行細則第 5 條等相關條文規定，由主辦機關委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業，並辦理實施者之公開評選程序。	本案招標單位為國營臺灣鐵路股份有限公司，是否仍可依申請規定 1.2.1 之 2 規定，依都市更新第 12 條規定辦理？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經屏東縣政府 111 年 5 月 9 日屏府城都字第 11118113600 函文委託交通部臺灣鐵路管理局經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施在案(詳申請須知附件一)。 2. 依本案申請須知第 4.9.3 條及委託實施契約第 28.4 條，「依國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例第 3 條第 2 款規定，本案交通部臺灣鐵路管理局有關函文及相關資料，皆由國營臺灣鐵路股份有限公司概括承受。」，故本案仍可依都市更新第 12 條規定辦理。

項次	條號	原條文	請求釋疑問題及說明	主辦機關說明
2	申請須知第 1.3.1條(p.1) 申請須知第 1.3.4.1條 (p.3)	#1.3.1 本案業經 111 年 2 月 24 日屏東縣都市計畫委員會第 231 次會議審竣通過之「擬定屏東火車站周邊土地更新地區都市更新計畫案」劃定為更新地區，惟尚未劃設更新單元，故應配合都市更新事業計畫一併提出申請。 #1.3.4.1 本案更新基地應配合都市更新事業計畫一併提出劃設更新單元申請，應劃設為一個更新單元。	本依據申請需之 1.3.1 及 1.3.4. 之 1，本案尚未畫設更新單元，如本案後續若遇無法整合等情形，更新單元範圍可否調整？	1. 依「變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）（第二階段）案」（審定未發布）第三章發展現況分析之第四節原計畫再公展編號第九案審定內容，本案更新基地為一個更新單元，爰本案招商範圍應依申請須知第 1.3.4 條，應劃設為一個更新單元。 2. 本案後續若遇無法整合等情形，除實施者配合屏東縣政府都市更新主管機關要求並經甲方同意後調整更新單元範圍外，不得調整。 3. 依說明 1、2 修正實施契約第 4.1.3 條（詳公開評選文件修正對照表項次 3）。

項次	條號	原條文	請求釋疑問題及說明	主辦機關說明
3	申請須知第 3.1.2.1 條 (p.10)	實施者應於簽訂委託實施契約日之次日起 30 日內完成更新單元範圍內土地及建築物權屬資料調查(包含合法建築物樓地板面積、非合法建築物樓地板面積、門牌、所在土地地號、土地面積等內容),並將資料列冊提送予主辦機關查核。	考量本案基地地上物產權狀況複雜以及個資法規定,實施者恐無法順利完成調查作業,是否可請主辦機關協助,並展延調查時間?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依申請須知第 3.1.2.1 條規定,調查作業屬實施者工作範圍,土地及建築物權屬等資料,合法建物、土地地號、面積等以第二類謄本所登載情形為原則,非合法建築物樓地板面積可以投影面積為原則,皆不涉及個資法,故不展延調查時間。 2. 調查資料僅供主辦機關備查,爰修正申請須知第 3.1.2.1 條(詳公開評選文件修正對照表項次 1、5)。

項次	條號	原條文	請求釋疑問題及說明	主辦機關說明
4	申請須知第 3.1.2.2 條 (p.10)	<p>實施者應於簽訂委託實施契約之次日起 210 日內取得更新單元範圍內私有土地所有權人之人數達三分之二(含)以上(不含國營臺灣鐵路股份有限公司)比率之都市更新事業計畫同意書(以下簡稱同意書,格式參照 109 年都市更新手冊之事業計畫同意書)檢送主辦機關,經主辦機關同意後申請報核。實施者如受非可預期之情事影響,或其他正當理由致延誤提送期限時,應於提送期限到期日前 15 日,以書面敘明理由向主辦機關提出展期申請,主辦機關得視情節核准其展期日數,展期時間最長以 1 年為限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關取得更新單元範圍內私有土地所有權人之人數達三分之二(含)以上(不含國營臺灣鐵路股份有限公司)比率之都市更新事業計畫同意書,前述比率計算如有私有土地所有權人失蹤、死亡或都市更新條例(以下簡稱都更條例)第 24 條規定之情形,是否可排除計列? 2. 另本條文所規定之取得同意比率達三分之二(含)以上,似與都更條例第 37 條規定不相符,未來如實施者取得同意比率已符合都更條例規定但未達本案契約規定,是否仍可進行都更事權計畫報核作業,亦或本案只能辦理終止契約? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案取得同意比率,以簽訂委託實施契約日之權屬狀況為準,如遇私有土地所有權人失蹤、死亡或都市更新條例第 24 條之情形,可排除計列。 2. 本案為加速整合私有土地所有權人意願,故規定實施者應於 210 日內取得更新單元範圍內私有土地所有權人之人數三分之二(含)以上(不含國營臺灣鐵路股份有限公司)比率之都市更新事業計畫同意書,惟為避免產生實施者已取得都市更新條例第 37 條規定比率同意書,因未達本案規定比率,致無法提送都更事權計畫報核情形,故調整本案取得同意書比率與都市更新條例第 37 條規定一致。 3. 依說明 2 修正相關條文內容(詳公開評選文件修正對照表項次 2、6、7)。

項次	條號	原條文	請求釋疑問題及說明	主辦機關說明
5	申請須知第 3.1.3.1 條 (p.11)	實施者應於委託實施契約書簽訂日之次日起 210 日內，就其都市更新事業計畫建議書內容，依「共同負擔比率標單」所載、委託實施契約及相關法令規定，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(草案)及權利變換計畫(草案)書圖等資料予主辦機關同意。	依本條規定事權計畫(草案)提送時間，因事權計畫申請範圍與申請須知 3.1.2.2 之私有土地所有權人整合情形(得展延最長 1 年)有關，故本條文規範之草案提送時間是否應待私有土地所有權人整合完成後再起計 210 日？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 委託實施契約第 7.3.1.2 條，略以…乙方如受非可預期之情事影響，或其他正當理由致延誤提送期限時，應於提送期限到期日前 15 日以書面敘明理由向甲方提出展期申請，甲方得視情節核准其展期日數，時間最長以 1 年為限。 2. 委託實施契約第 7.3.2.1 條，略以…如乙方依第 7.3.1.2 條提出展延申請，乙方得以書面向甲方同時提出都市更新事業計畫(草案)及權利變換計畫(草案)書圖等資料之展延申請，甲方得視情節核准其展期日數，展期時間最長以 1 年為限。 3. 故日後實施者展延私有土地所有權人整合期程(最長 1 年)，事權計畫(草案)提送時間得一併展延(最長 1 年)。

項次	條號	原條文	請求釋疑問題及說明	主辦機關說明
6	申請須知第 3.1.5.1 條 (p.13)	考量地區發展需求以及社會公益性，實施者應於地面層或地面二層提供室內需求面積 200 坪以上之公益設施，並於地面層提供獨立出入口，供屏東縣政府後續接管單位作公益使用，另須依公益設施面積，提供符合都市計畫之土地使用管制及相關規定之停車空間，並得依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 7 條申請容積獎勵。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 是否已有確認公益設施施作項目，另公益設施申請之容積獎勵，是否有規定之獎勵係數？ 2. 有關室內需求面積 200 坪以上，其室內面積定義為何？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 屏東縣政府尚未提出本案公益設施需求項目，申請人須於都市更新事業計畫建議書提出含公益設施使用項目、坪數及配置等設計內容構想，實際公益設施項目後續由實施者與屏東縣政府研議為準，另屏東縣暫無訂定獎勵係數，故依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條第 2 項獎勵係數為 1。 2. 本案公益設施面積依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條規定辦理。 3. 都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條第 1 項規定如下：「提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積＝社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積×獎勵係數。」
7	申請須知第 3.1.9 條 (p.15)	為強化車站周邊商業機能，本案更新後建物作為商業使用面積不得低於 2,000 坪。	本案更新後建物作為商業使用面積不得低於 2,000 坪，其 2,000 坪指的係指樓地板面積，亦或是產權面積，商業使用面積所規劃之停車空間是否計入面積。	本案商業面積規定之 2,000 坪以建築執照上商業使用登記面積為準，商業使用面積所規劃之停車空間無法計入。

項次	條號	原條文	請求釋疑問題及說明	主辦機關說明
8	申請須知第 3.1.10.1 條 (p.15) 委託實施契約 第 5.1 條 (p.15)	#3.1.10.1 本案更新基地應於都市更新事業計畫核定後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。 #5.1 本案更新基地範圍內，甲方經管國有土地應於都市更新事業計畫核定後通知乙方土地點交日期，將本案更新基地之國有土地全部或部分依現狀點交予乙方，並自點交日起由乙方負管理維護之責任。其他非甲方經管之公有土地及私有土地，甲方最遲於建築主管機關核定之開工日前 10 日協助完成土地點交作業。	1. 有關本案更新基地之土地點交，係指更新基地全部土地，亦或是僅點交公有土地？點交後土地可否設置圍籬？ 2. 有關基地現況部分為停車場使用，是否點交後也實施者也需維持停車場營運使用？另現況停車場是否為委外經營？租賃契約何時終止	1. 本案更新基地之土地點交，係指更新基地範圍內全部土地，委託實施契約第 5.1 條「國有土地」係誤植(詳公開評選文件修正對照表項次 4)。又依委託實施契約第 5.1 條規定，更新基地範圍內本公司經管土地於事業計畫核定後，由甲方通知點交時間；餘非屬本公司經管之公有土地及私有土地，最遲於建築主管機關核定開工日前 10 日完成點交作業。 2. 依本案申請須知第 3.1.10.1 條、委託實施契約第 8.4 條暨第 14.2.10 條規定，點交後土地由實施者負一切管理及安全責任，可設置圍籬避免第三人進入或非預期事件發生。 3. 有關基地使用現況，本公司經管土地供委外經營之短期停車場，其租賃契約得因土地開發計畫終止，點交後土地無須維持停車場營運使用。

項次	條號	原條文	請求釋疑問題及說明	主辦機關說明
9	申請須知第 4.5.1 條 (p. 24)	本案申請人及其協力廠商、專業第三人(如有),皆應依其屬性之不同,提出以下資格證明文件,如非屬下列屬性者,則免檢附相關證明文件:...	依本條規定,係指申請人及協力廠商皆需提供相關文件嗎,例如公司登記證明文件等?	除申請人外,其協力廠商或專業第三人(如有),皆須提供相關資格證明文件。
10	附錄二-都市設計規範 (p. 24)	<p>建築退縮空間</p> <p>3. 建築基地與鐵路廊道間,應自高架橋外緣退縮 10 米以上建築,且建築物 5 樓以上之鄰棟間距應留設至少 10 米,以降低車站列車通行之影響,並維持基地內建築物通風、採光、日照、隱私、逃生救難等居住品質。</p>	有關應自高架橋外緣退縮 10 米以上建築,是否本案整棟建築物退縮距離皆需一致?	本案整棟建築物退縮距離未規定需一致,依本案「擬定屏東火車站周邊土地更新地區都市更新計畫案」都市設計規範辦理。

國營臺灣鐵路股份有限公司

第 4 次公開評選「屏東火車站東側新街段三小段 3 地號等 24 筆土地都市更新事業」都市更新事業實施者案(第 1 次變更或補充公告)公開評選文件修正對照表

項次	條號	原條文	修正條文	主辦機關說明
1	申請須知第 #3.1.2.1 條 (p. 10)	實施者應於簽訂委託實施契約日之次日起30日內完成更新單元範圍內土地及建築物權屬資料調查(包含合法建築物樓地板面積、非合法建築物樓地板面積、門牌、所在土地地號、土地面積等內容),並將資料列冊提送予主辦機關查核。	實施者應於簽訂委託實施契約日之次日起30日內完成更新單元範圍內土地及建築物權屬資料調查(包含合法建築物樓地板面積、非合法建築物樓地板面積、門牌、所在土地地號、土地面積等內容),並將資料列冊提送予主辦機關 備查 。	實施者依本案申請須知第3.1.2.1條提送之更新單元範圍內土地及建築物權屬資料,主辦機關僅作為備查,故修正條文內容。
2	申請須知 #3.1.2.2 (p. 10)	實施者應於簽訂委託實施契約之次日起210日內取得更新單元範圍內私有土地所有權人之人數達三分之二(含)以上(不含國營臺灣鐵路股份有限公司)比率之都市更新事業計畫同意書(以下簡稱同意書,格式參照109年都市更新手冊之事業計畫同意書)檢送主辦機關,經主辦機關同意後申請報核。實施者如受非可預期之情事影響,或其他正當理由致延誤提送期限時,應於提送期限到期日前15日,以書面敘明理由向主辦機關提出展期申請,主辦機關得視情節核准其展期日數,展期時間最長以1年為限。	實施者應於簽訂委託實施契約之次日起210日內 依都市更新條例第37條取得更新單元範圍內之都市更新事業計畫同意書 (以下簡稱同意書,格式參照109年都市更新手冊之事業計畫同意書)檢送主辦機關,經主辦機關同意後申請報核。實施者如受非可預期之情事影響,或其他正當理由致延誤提送期限時,應於提送期限到期日前15日,以書面敘明理由向主辦機關提出展期申請,主辦機關得視情節核准其展期日數,展期時間最長以1年為限。	本案為加速整合私有土地所有權人意願,故規定實施者應於210日內取得更新單元範圍內私有土地所有權人之人數三分之二(含)以上(不含國營臺灣鐵路股份有限公司)比率之都市更新事業計畫同意書,惟為避免產生實施者已取得都市更新條例第37條規定比率同意書,因未達本案規定比率,致無法提送都更事權計畫報核情形,故調整本案取得同意書比率與都市更新條例第37條規定一致。

項次	條號	原條文	修正條文	主辦機關說明
3	委託實施契約#4.1.3 (p.5)	本案更新基地尚未劃設更新單元，應配合都市更新事業計畫一併提出申請。初步建議劃設為一個更新單元，實施者仍應視實際需求劃設更新單元並配合事業計畫辦理核定，全區應採重建方式實施更新事業。	本案更新基地尚未劃設更新單元，應配合都市更新事業計畫一併提出申請。 <u>應</u> 劃設為一個更新單元， <u>實施者應配合屏東縣政府都市更新主管機關要求調整更新單元</u> ，並配合事業計畫辦理核定，全區應採重建方式實施更新事業。	配合本案「變更屏東都市計畫（配合屏北鐵路高架化計畫）（第二階段）案」（審定未發布）第三章發展現況分析第四節原計畫再公展編號第九案審定內容，本案應劃設為一個更新單元，故配合修正條文內容。
4	委託實施契約#5.1 (p.6)	本案更新基地範圍內，甲方經管國有土地應於都市更新事業計畫核定後通知乙方土地點交日期，將本案更新基地之國有土地全部或部分依現狀點交予乙方，並自點交日起由乙方負管理維護之責任。其他非甲方經管之公有土地及私有土地，甲方最遲於建築主管機關核定之開工日前10日協助完成土地點交作業。	本案更新基地範圍內，甲方經管土地應於都市更新事業計畫核定後通知乙方土地點交日期，將本案更新基地之全部或部分依現狀點交予乙方，並自點交日起由乙方負管理維護之責任。其他非甲方經管之公有土地及私有土地，甲方最遲於建築主管機關核定之開工日前10日協助完成土地點交作業。	「國有土地」係誤植，予以刪除。
5	委託實施契約#7.1.1 (p.7)	乙方應辦理更新單元範圍內土地及建築物權屬資料調查（包含合法建築物樓地板面積、非合法建築物樓地板面積、門牌、所在土地地號、土地面積等內容），並將資料列冊提送予甲方查核。	乙方應辦理更新單元範圍內土地及建築物權屬資料調查（包含合法建築物樓地板面積、非合法建築物樓地板面積、門牌、所在土地地號、土地面積等內容），並將資料列冊提送予甲方 <u>備查</u> 。	同項次1。

項次	條號	原條文	修正條文	主辦機關說明
6	委託實施契約#7.1.2 (p.7)	實施者應於簽訂委託實施契約之次日起210日內取得更新單元範圍內私有土地所有權人之人數達三分之二(含)以上(不含國營臺灣鐵路股份有限公司)比率之都市更新事業計畫同意書(以下簡稱同意書,格式參照109年都市更新手冊之事業計畫同意書)檢送主辦機關,經主辦機關同意後申請報核。實施者如受非可預期之情事影響,或其他正當理由致延誤提送期限時,應於提送期限到期日前15日,以書面敘明理由向主辦機關提出展期申請,主辦機關得視情節核准其展期日數,展期時間最長以1年為限。	實施者應於簽訂委託實施契約之次日起210日內 <u>依都市更新條例第37條取得更新單元範圍內之都市更新事業計畫同意書</u> (以下簡稱同意書,格式參照109年都市更新手冊之事業計畫同意書)檢送主辦機關,經主辦機關同意後申請報核。實施者如受非可預期之情事影響,或其他正當理由致延誤提送期限時,應於提送期限到期日前15日,以書面敘明理由向主辦機關提出展期申請,主辦機關得視情節核准其展期日數,展期時間最長以1年為限。	同項次2。
7	委託實施契約#7.3.1.2 (p.9)	乙方應於本契約簽訂日之次日起210日內取得更新單元範圍內私有土地所有權人之人數達三分之二(含)以上(不含國營臺灣鐵路股份有限公司)比率之都市更新事業計畫同意書予甲方備查。乙方如受非可預期之情事影響,或其他正當理由致延誤提送期限時,應於提送期限到期日前15日,以書面敘明理由向甲方提出展期申請,甲方得視情節核准其展期日數,展期時間最長以1年為限。	乙方應於本契約簽訂日之次日起210日內 <u>依都市更新條例第37條取得更新單元範圍內之都市更新事業計畫同意書</u> 予甲方備查。乙方如受非可預期之情事影響,或其他正當理由致延誤提送期限時,應於提送期限到期日前15日,以書面敘明理由向甲方提出展期申請,甲方得視情節核准其展期日數,展期時間最長以1年為限。	同項次2。