

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：歐庭姣

聯絡電話：02-8771-2434

電子郵件：otinewn@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：本署都市更新組

發文日期：中華民國106年3月31日

發文字號：營署更字第1061005046號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署106年3月27日召開高雄捷運鳳山國中站周邊地區都市更新規劃案工作會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署106年3月20日營署更字第1061004043號開會通知單續辦。

正本：宋委員立焱、林委員旺根、金委員家禾、國家發展委員會、財政部國有財產署、財政部賦稅署、高雄市政府都市發展局、高雄市政府財政局、高雄市稅捐稽徵處、新見國際設計規劃顧問有限公司

副本：本署都市更新組（以上均含附件）

署長 許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發

Handwritten text, possibly a signature or name, located at the bottom center of the page. The text is faint and appears to be written in a cursive or stylized script.

高雄捷運鳳山國中站周邊地區都市更新規劃案工作會議紀錄

- 一、會議時間：106年3月27日(星期一)下午3時整
- 二、開會地點：本署B1第一會議室
- 三、主持人：王組長武聰
- 四、出席單位：如簽到單
記錄：歐庭奴
- 五、委員及各單位發言要點：

(一) 財政部賦稅署(書面意見)

都市更新規劃案範圍涵蓋本署經管由高雄市稅捐稽徵處代管之高雄市鳳山區竹子腳段 260-27 地號國有土地，倘高雄市稅捐稽徵處有公務需求請儘速辦理撥用，若無公務需求請辦理變更為非公用財產，俾達管用合一原則。

(二) 高雄市政府都市發展局(書面意見)

1. 本案先期規劃辦理變更細部計畫及擬定更新計畫及更新地區，105年12月2日業經本市都市計畫委員會審議通過，變更細部計畫本局於106年2月16日起辦理公開展覽30日，公展期間無陳情者，爰本局刻正另簽辦更新計畫及更新地區公告核定發布實施。
2. 本案相關招商文件本府財政局前於105年12月20日召開審議會議，本局針對招商文件中涉及都市計畫與都市更新之部分提供意見，經查本次招商文件廠商業已針對本局意見修正。
3. 本案後續辦理招商公開評選甄選實施者，其申請須知書與委託實施契約書涉及主辦機關與相關土地所有權人權益，由本府財政局辦理執行。
4. 本案因更新地區尚未劃定更新單元，後續公開評選甄選實施者，由實施者視實際需求於提送都市更新事業計畫時一併劃設更新單元時，續由本局協助辦理審議。

(三) 高雄市稅捐稽徵處

目前更新地區範圍內尚存國有地市有眷舍議題為 4 戶合法配住戶。

(四) 財政部國有財產署南區分署

申請須知第 18 頁，五、4.(2)實施者應洽請…，供主辦機關、執行機關及實施者代表一人會同抽籤決定之，與委託實施契約第 10 頁，8.3.2 乙方…，供由甲方、乙方及其他相關權利人代表 1 人會同抽籤決定之，代表內容有不一致，請修正。

(五) 林委員旺根

1. 建議將未來道路系統規劃方式交代清楚，以避免投標時產生疑問。
2. 本案評選作業分為資格審查及綜合評審兩階段，有關第二階段是否要以共同負擔作為決標因子，請再釐清。
3. 有關辦理信託，考量應專款專用，除資金信託予受託機構外，是否還有其他項目？是否將在建工程當成信託財產一部分，俾利銜接後續所說明未完工程之協助處理等事項。
4. 委託實施契約第 9 頁，第 7.1 條乙方承諾…，且本更新案所提供更新後建物總產權登記面積，與招商計畫書第 67 頁，乙方應至少興建更新後建物總產權登記面積，內容不一致，請修正；另有關招標文件提及建物與共用部分面積乙節，請全部改為共有。
5. 有關委託實施契約第 11 頁，第 9.3.1 條，甲方選配應將第 6.1.1 條 1 獨棟建物扣除後，其餘部分才得自行選配，請修正。
6. 委託實施契約第 3 頁，請將委託範圍載明以公有地為主，另契約有關委託範圍及委託實施範圍建請統一。
7. 委託實施契約第 5 頁，依公寓大廈管理條例規定，後續供主辦機關及其他管理機關專屬選配之獨棟建物，因與

其餘住宅產品是不同屬性，故應有所區分。

8. 委託實施契約第 10 頁，第 8.3 及 8.4 條為類似文字說明，建議將 2 者合併，另額外承諾非法定用語，建議改為擅自或私下承諾。

(六) 宋委員立堯

1. 建議訂定更新單元劃定時限以明確時程獎勵；本案因鄰近捷運鳳山國中站，土地利用構想為通勤住宅大樓，建議在產品規劃構想上設計不同坪數，以符合原住戶及購屋者需求，另建議評估室內外無障礙設施設計。
2. 請將更新地區私有地主權屬標示清楚，俾利後續規劃。
3. 請釐清公有土地後續分回房地是否有辦公廳舍需求計畫，於設計時需考量其相容性、出入動線及與一般住戶區隔等。
4. 消防通道後續實施者部分請找建築師檢討法規，廢巷亦應有替代道路檢討規劃。
5. 請再檢視更新地區內是否有須保存之歷史建築或文化資產。
6. 委託實施契約第 12 頁，第 11 條變更設計處理，建議規範變更設計之門檻，否則恐增加更多規劃設計的成本。
7. 建議本案興建完工後，甲方應協助乙方成立公寓大廈管理委員會，以作為後續管理維護。

(七) 金委員家禾

1. 本案都市更新範圍等於都市更新單元範圍，規模不大，宜併同考量鄰近地區發展現況，如有符合劃定都市更新地區原則者，宜併同劃定。
2. 本案請再檢視是否有須辦更新之地區，考量現階段招商範圍不大且私有地主僅佔 10.54%，其申請須知第 4 頁(三)實施範圍，本案後續因保留實施者得視實際需求整合更新地區內私有土地之彈性，恐造成後續徵選實施者時廠商有納入與不納入之無法評選疑義，故建議將私地

主剔除，後續私地主若有都更需求，可自行整合。

3. 請高雄市政府先確定目前該區域的政策方向，先行檢視有無興建社會住宅、長照等規劃，以及周邊是否有進駐之辦公需求，並於招商文件敘明如何規劃設計、需求空間、區位等，以達公辦都更之精神。
4. 有關委託實施契約第 25 頁，第 21.3.2 條乙方重大違約之處理的懲罰性違約金對於實施者似不構成威脅。

(八) 本署都市更新組

1. 委託實施契約第 5 頁，考量第 6.1.1 條乙方應至少規劃 1 獨棟建物供主辦機關及其他土地管理機關以其權利變換後應有之權利價值得以專屬選配，故於上網公告招商前，建議高雄市政府應明定招標文件後續分回房地之選配原則，以免產生履約爭議。
2. 有關招標時程，招商計畫書第 21 頁為 150 日，簡報為 90 日，2 者不一致，建議可考量修正為 120 日。
3. 考量實施者得視實際需求整合更新地區內私有土地，申請須知第 3 頁，建議將私人土地及建物清冊明列，以供後續投標廠商參考。
4. 申請須知第 12 頁，建議改以日曆天作管控；第 14 頁，(4) 信託乙節，請市府再釐清除資金外，有哪些標的物須信託？第 28 頁，七、(一)2(4)…，簽約後擔任本都市更新事業之實施者。新增(5)出席委員過半數同意後得增選…，出席委員過半數文字並請刪除，建議有關(4)修正為選出最優及次優申請人即可；第 32 頁 L.，建議修正為同步翻譯人員；第 56 頁，共同負擔標單之注意事項:3.有本須知規定標準及高於都市更新事業計畫建議書 2 要件，故註:應修正為申請人所提之「本須知規定標準」及「都市更新事業計畫建議書」…。
5. 委託實施契約第 8 頁第 6.8.3 條，建議修正為本案公開評選階段甄審委員建議，並經乙方承諾事項得納入乙方

應辦事項;第 10 頁，重覆 2 個 8.3，故請重新編排;第 12 頁，第 9.3.4 條…，則仍依本契約第 9.3 條辦理。因第 9.3 條係選配方式，故請再釐清;第 14 頁，第 13.2.4 條甲方得隨時派員外，建議加上或指定代表;第 30 頁，第 23.2 條建議修正為，以協商方式無法解決者，提協調委員會，仍無法解決時，再提起民事訴訟。

6. 本案招商文件，除原申請須知、委託實施契約外，建請高雄市政府業務單位撰寫邀標書(基本介紹、計畫範圍、示意圖、產品定位及市府辦理目的)。

7. 本案辦理公告招商時，請傳本署俾上轉政府採購網。

六、會議結論

(一) 請高雄市政府查明本案劃定更新地區係依都市更新條例第 5、第 6 或第 7 條劃定，並建議市府未來可依都市更新條例第 5 條，就都市之發展狀況、居民意願等，進行全面調查及評估，以達復甦都市機能、改善居住環境之公辦都更之目的。

(二) 高雄市政府後續之政策目標及產品定位，將影響未來是否能成功徵選實施者之關鍵要素，請高雄市政府儘速確認。

(三) 建議高雄市政府除區內長官宿舍外，請洽高雄市文化局再釐清都更地區內是否存在文資保存議題。

(四) 考量現有巷道、都市計畫道路未開闢等已涉及都市防災議題，請高雄市政府再研議後續處理方式。

(五) 本案請參酌委員與相關單位意見修正納入本案招商文件，以確定未來定位及推動策略，俾利加速推行更新計畫。

七、散會(下午 5 時整)