

# 擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 【都市更新事業計畫 報核版】

(僅供參考 實際內容以審議結果為準)



實施者：智匯方舟股份有限公司  
規劃單位：新見國際設計規劃顧問有限公司  
設計單位：朱文明建築師事務所

中華民國 112 年 11 月 14 日



## 目 錄

## 相關證明文件

都市更新事業計畫回應綜理表 I.....	I
都市更新事業計畫申請書.....	III
切結書.....	IV
委託書.....	V
委託書.....	VI
高雄市都市更新審議資料表.....	VII

## 都市更新事業計畫書

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1
參、實施者.....	3-1
肆、計畫目標.....	4-1
伍、現況分析.....	5-1
陸、與都市計畫之關係.....	6-1
柒、處理方式及區段劃分.....	7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
玖、整建或維護計畫.....	9-1
拾、申請容積項目及額度.....	10-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
拾參、保存或維護計畫.....	13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔.....	14-1
拾伍、分配與選配原則.....	15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....	16-1
拾柒、拆遷安置計畫.....	17-1
拾捌、財務計畫.....	18-1

拾玖、風險管控方案.....	19-1
貳拾、維護管理及保固事項.....	20-1
貳拾壹、效益評估.....	21-1
貳拾貳、實施進度.....	22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項.....	23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項.....	24-1
附錄一、主管機關委託、同意為實施者之證明文件.....	附錄-1
附錄二、住戶管理規約.....	附錄-3
附錄三、公有土地管理機關及各單位意見.....	附錄-18
附錄四、容積獎勵證明文件.....	附錄-75
附錄五、相關合約與費用證明文件.....	附錄-76
附錄六、事業計畫圖(A1 圖紙另附於圖袋內).....	附錄-94

## 表目錄

表 3-1 國城建設歷年得獎殊榮一覽表.....	3-1	表 14-4 銷售管理費率級距表 .....	14-3
表 5-1 更新單元土地權屬清冊 .....	5-1	表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表.....	18-1
表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-2	表 18-2 土地及建築規劃設計費計算表 .....	18-2
表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表.....	5-2	表 18-3 公寓大廈管理基金計算表 .....	18-2
表 5-4 更新單元周邊公共設施綜理表.....	5-4	表 18-4 鄰房鑑定費計算表 .....	18-3
表 5-5 更新單元鄰近公車路線表 .....	5-5	表 18-5 都市更新規劃費提列基準計算表 .....	18-4
表 5-6 更新單元鄰近停車場分布表 .....	5-6	表 18-6 管理費率級距表 .....	18-5
表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-7	表 18-7 銷售管理費計算表 .....	18-5
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1	表 18-8 風險管理費級距表 .....	18-5
表 6-2 現行多功能經貿園區特定區計畫土地使用分區面積綜整表 .....	6-1	表 18-9 整體更新後價值表 .....	18-6
表 6-3 更新單元土地使用分區面積表.....	6-2	表 18-10 整體更新事業報酬率表 .....	18-6
表 6-4 建築物附設裝卸車位規定表 .....	6-4	表 18-11 事業計畫期間分年現金流量表 .....	18-7
表 6-5 土地使用分區管制要點(摘錄)檢討表.....	6-8	表 21-1 計畫效益評估說明表 .....	21-1
表 6-6 高層建築物專章法令檢討表 .....	6-16	表 22-1 都市更新事業實施進度表 .....	22-1
表 10-1 申請容積項目及額度一覽表.....	10-2	表 24-1 申請人承諾事項章節內容對照表 .....	24-2
表 11-1 綠建築標章分級表 .....	11-2		
表 11-2 綠建築標章項目配分表 .....	11-2		
表 11-3 本案綠建築標章評估表 .....	11-2		
表 11-4 智慧建築標章分級表 .....	11-3		
表 11-5 智慧建築標章項目配分表 .....	11-3		
表 11-6 本案智慧建築標章評估表 .....	11-4		
表 11-7 結構設計樓高規劃與用途表.....	11-7		
表 11-8 本案設計地震力係數表 .....	11-7		
表 11-9 面積檢討表 .....	11-53		
表 12-1 交通影響評估送審門檻示意表.....	12-3		
表 12-2 劃設消防車輛救災活動空間檢討表.....	12-5		
表 14-1 都市更新規劃基準費用 .....	14-1		
表 14-2 都市更新規劃基準費用 .....	14-2		
表 14-3 管理費率級距表 .....	14-2		

## 圖目錄

圖 2-1 更新基地位置示意圖 .....	2-1	圖 11-13 地下三層平面圖 .....	11-15
圖 2-2 更新單元位置示意圖 .....	2-2	圖 11-14 地下二層平面圖 .....	11-16
圖 2-3 更新單元地形圖 .....	2-3	圖 11-15 地下一層平面圖 .....	11-17
圖 2-4 圖 更新單元地籍圖 .....	2-4	圖 11-16 一層平面圖 .....	11-18
圖 3-1 近年作品實績圖 .....	3-1	圖 11-17 二層平面圖 .....	11-19
圖 4-1 計畫目標說明圖 .....	4-1	圖 11-18 三層平面圖 .....	11-20
圖 5-1 更新單元土地使用現況 .....	5-3	圖 11-19 四層平面圖 .....	11-21
圖 5-2 更新單元周邊公共設施分布示意圖 .....	5-4	圖 11-20 住宅四/辦公五層平面圖 .....	11-22
圖 5-3 更新單元周邊交通系統示意圖 .....	5-5	圖 11-21 住宅與辦公標準層平面圖 .....	11-23
圖 5-4 更新單元周邊大眾運輸分布示意圖 .....	5-5	圖 11-22 住宅與辦公標準層平面圖 .....	11-24
圖 5-5 更新單元周邊路外停車場分布示意圖 .....	5-6	圖 11-23 住宅與辦公標準層平面圖 .....	11-25
圖 5-6 更新單元周邊房地產市場案例分布圖 .....	5-7	圖 11-24 12 層平面圖 .....	11-26
圖 6-1 土地使用分區圖 .....	6-2	圖 11-25 13 層平面圖 .....	11-27
圖 6-2 沿街退縮開放空間留設寬度示意圖 .....	6-3	圖 11-26 14 層平面圖 .....	11-28
圖 6-3 特貿 3 南北基地指定留設法定空地及最小面寬示意圖 .....	6-5	圖 11-27 18-19、21-23 層平面圖 .....	11-29
圖 6-4 特貿 3 周邊立體連通系統構想示意圖 .....	6-6	圖 11-28 住宅 24-30/辦公 20 層平面圖 .....	11-30
圖 7-1 更新單元區段劃分示意圖 .....	7-1	圖 11-29 住宅 29/辦公 21-22 層平面圖 .....	11-31
圖 11-1 本案構造形式示意圖 .....	11-6	圖 11-30 28 層平面圖 .....	11-32
圖 11-2 連續壁、內扶壁、地中壁配置示意圖 .....	11-6	圖 11-31 29 層平面圖 .....	11-33
圖 11-3 風洞試驗(他案實例)示意圖 .....	11-7	圖 11-32 住宅棟 31-37/辦公棟屋突一層平面圖 .....	11-34
圖 11-4 結構分析前三振態及層間位移角檢核(以住宅棟為例)圖 .....	11-7	圖 11-33 住宅棟 38-40 層平面圖 .....	11-35
圖 11-5 耐震設計施工細節示意圖 .....	11-8	圖 11-34 住宅棟 41-43 層平面圖 .....	11-36
圖 11-6 側推分析(他案範例)示意圖 .....	11-8	圖 11-35 住宅棟 44 層平面圖 .....	11-37
圖 11-7 基地周遭配置示意圖 .....	11-9	圖 11-36 住宅棟 45 層平面圖 .....	11-38
圖 11-8 地面層平面配置示意圖 .....	11-10	圖 11-37 住宅棟 45 夾層平面圖 .....	11-39
圖 11-9 建築基地退縮檢討圖 .....	11-11	圖 11-38 辦公棟標準層平面圖 .....	11-40
圖 11-10 建築物高度及道路陰影檢討圖 .....	11-12	圖 11-39 住宅棟標準層平面圖 .....	11-41
圖 11-11 地下五層平面圖 .....	11-13	圖 11-40 辦公棟二層公益設施說明圖 .....	11-42
圖 11-12 地下四層平面圖 .....	11-14	圖 11-41 住宅棟屋突一、二層平面圖 .....	11-43

圖 11-42 住宅棟屋突三層平面圖 .....	11-44
圖 11-43 辦公棟屋突二、三層平面圖.....	11-45
圖 11-44 住宅棟、辦公棟西向立面圖.....	11-46
圖 11-45 辦公棟、住宅棟東向立面圖.....	11-46
圖 11-46 住宅棟南、北向立面圖 .....	11-47
圖 11-47 辦公棟南、北向立面圖 .....	11-47
圖 11-48 辦公棟 A-A'剖面圖 .....	11-48
圖 11-49 住宅棟 B-B'剖面圖 .....	11-48
圖 11-50 住宅棟 C-C'剖面圖.....	11-49
圖 11-52 各向剖面圖(二) .....	11-51
圖 11-53 各向剖面圖(三) .....	11-52
圖 12-1 基地車輛外部動線示意圖 .....	12-2
圖 12-2 基地人車動線示意圖 .....	12-2
圖 12-3 都市防災系統示意圖 .....	12-5
圖 12-4 建築日景透視圖(一) .....	12-7
圖 12-5 建築日景透視圖(二) .....	12-8
圖 12-6 建築日景透視圖(三) .....	12-9
圖 12-7 景觀植栽配置計畫說明圖 .....	12-10
圖 12-8 景觀照明及燈具配置示意圖.....	12-11
圖 12-9 綠化面積檢討圖 .....	12-12
圖 12-10 雲梯車活動空間示意圖 .....	12-13
圖 12-11 防疫風除室空間示意圖 .....	12-14
圖 18-1 鄰房鑑定範圍示意圖.....	18-3

## 都市更新事業計畫回應綜理表 I

### 「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會回應綜理表

會議時間：民國 112 年 10 月 12 日(星期四) 下午 3 時

會議地點：高雄軟體園區會議中心 A 棟中庭交誼廳(高雄市前鎮區復興四路 12 號 A 棟)

序號	單位	意見內容	意見回應或處理方式	對應頁碼
1	建隆里 林里長	交通衝擊部分，除了本案基地臨復興三路，還有亞灣智慧公宅案也會使用復興三路進出，住宅戶量龐大，建議進出車輛分流，否則復興三路塞車問題會越來越嚴重，建議可以改成由復興三路、成功二路分散進出，未來才不會因為復興三路塞車引起民怨。	<ol style="list-style-type: none"> <li>感謝建議，依「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案」都市設計準則規定，成功路「非經都設會審議通過不得設置建築基地停車場出入口...」。本案業依規定設計，並將辦公及住宅車流統合成一進一出雙車道而非四車道，且於臨復興三路處自行往基地內退縮 6.5 米車道空間，減輕干擾。</li> <li>有關車流動線與交通衝擊課題，將彙整里民意見與未來都市計畫通盤檢討內容，同都市計畫主管機關商議後續處理。</li> </ol>	p. 12-2
2	專家學者 張桂鳳教授	<ol style="list-style-type: none"> <li>建議補充說明哪些內容屬於招商文件規定，哪些則屬於承諾事項，並建議於事業計畫及權利變換計畫中載明。</li> <li>建議補充說明公益設施是否會結合經發局 5G AIoT 計畫並對外開放，未來權屬將由誰分回。</li> <li>本案將取得智慧建築與綠建築標章，值得肯定；但如果考量未來國際招商需求，建議是否納入 LEED 評估指標，惟是否影響成本造價，應該在此階段進行估算。</li> <li>建議補充說明實際共同負擔費用比率與承諾共同負擔比率差距將近 14% 的原因，供市府參考評估失準原因。</li> <li>建議補充說明針對爭取耐震標章 10% 容積獎勵，有哪些結構相關措施。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>已於會議中補充相關說明，相關條文內容對照請詳參第貳拾肆章。</li> <li>已於會議中補充相關說明，公益設施將捐贈予市府管理使用。</li> <li>感謝建議，本案已依招商文件及委託實施契約內容設計規劃，有關建議事項將再行財務評估。</li> <li>已於會議中補充相關說明，本案依委託實施契約內容辦理。</li> <li>已於會議中補充相關說明，結構說明請詳參第拾壹章。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>p. 24-1</li> <li>p. 11-5</li> </ol>
3	專家學者 鄭清中估價師	<ol style="list-style-type: none"> <li>建議補充說明針對施工期間，施工車輛對於周邊的衝擊有何應對措施；住宅棟與辦公棟是否為同時開放使用？如分開使用，則建議補充說明辦公棟啟用後，住宅棟施工車輛對辦公棟以及人車動線的影響。</li> <li>建議補充說明美術館是否計價、將由誰分回以及後續管理營運規劃。</li> <li>住宅棟和辦公棟分開設計車道進出，值得肯定；建議補充說明與行人動線交錯部分，是否有設置號誌或安全性規劃。</li> <li>因基地臨海且為深開挖，提醒後續施工要注意地下水及地下土層狀況。</li> <li>考量復興三路交通繁忙，本案將裝卸及接送車位規劃於辦公棟地下 1 層，以減緩交通衝擊及增加安全性，值得肯定。</li> <li>因本案估價基準日為 112 年 5 月 15 日，提醒應於 6 個月期限內完成報核程序，整體時程請多加留意。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>已於會議中補充相關說明，本案已納入考量，後續將於施工計畫說明。</li> <li>已於會議中補充相關說明，本案美術館屬店鋪單元並計價，後續擬由實施者分回和營運管理。</li> <li>已於會議中補充相關說明，本案已納入考量，詳細內容將於都市設計審議或交通影響評估審議時說明。</li> <li>感謝提醒，本案結構設計已納入考量，後續將於施工計畫說明。</li> <li>感謝肯定。</li> <li>已於會議中補充相關說明，感謝提醒，本案於 10 月 13 日起辦理申請分配並於 11 月 6 日完成，於期限內完成申請報核作業。</li> </ol>	-
4	居民 蘇先生	<ol style="list-style-type: none"> <li>考量高雄獨特條件、周邊機能以及未來本案由安藤忠雄規劃設計，若海外事業要搬回台灣，會考慮進駐並購買辦公室單元，對本案很期待。</li> <li>本人為欣灣時代住戶，現況復興三路週末交通流量大，若未來還加上社會住宅開發，交通部份要有妥善處理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>感謝對於本案規劃設計之肯定。</li> <li>感謝建議，如同回復建隆里里長之事項，本案車流動線與交通衝擊課題，將彙整里民意見與未來都市計畫內容，同都市計畫主管機關商議後續處理。</li> </ol>	p. 12-2

序號	單位	意見內容	意見回應或處理方式	對應頁碼
5	居民 林小姐	同為欣灣時代住戶，目前復興三路車輛進出已經很困難了且交通車流很大，如果未來住宅和辦公車道都設置於復興三路進出，會產生很大的問題，應該考量周邊里民及住戶通車方便性。還是建議有部分移到其他道路或成功二路。	感謝建議，本案除滿足住宅棟與辦公棟之停車位數及法規需求，並規劃車輛緩衝空間，期能舒緩對於交通之影響。未來亞灣智慧公宅和軟科二期興關完成後，其車流勢必擴大衝擊，是否有其他道路替代？將彙整里民意見與未來都市計畫內容，後續同都市計畫主管機關商議後續處理。	p. 12-2
6	居民 李小姐	<ol style="list-style-type: none"> <li>目前在軟科上班，每天復興三路上班車流量已經非常大，未來如果完工後又以復興三路進出，塞車情形會更嚴重。是不是可以開其他的替代道路作進出，比如與特殊學校間新開一條道路來解決。</li> <li>辦公棟地下室車位設計有點奇怪，上下坡車道邊及斜坡處不該有車位，倒車危險不安全且斜坡上不好停車</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>感謝建議，本案車流動線與交通衝擊課題，如同回復建隆里里長之事項。至於是否開其他的替代道路，如與特殊學校間新開一條道路作進出之意見？目前市政府刻正辦理多功能經貿園區特定區計畫通盤檢討作業，本案亦將您寶貴意見納入參考，如有替代道路亦將提出檢討與建議。</li> <li>有關地下停車空間之車位規劃，後續將再配合法規與實際使用安全性檢討修正，調整停車位置及數量。</li> <li>本案後續將於都市更新及爭議處理審議會審議階段，循程序辦理相關修正事宜。</li> </ol>	p. 12-2

## 都市更新事業計畫申請書

- 案名：「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫案」
- 申請更新單元範圍面積：  
更新單元所有地號：高雄市前鎮區獅甲段 429-2 一筆地號，總面積共計 10,000.00 m<sup>2</sup>。  
更新單元所有建號：無。
- 土地使用分區：第三種特定經貿核心專用區。
- 申請法令及依據：  
依據「都市更新條例」第 32、37、48 條規定，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、事業計畫同意書及其他相關證明文件，辦理申請都市更新事業計畫。
- 申請事項：申請都市更新事業計畫核定。

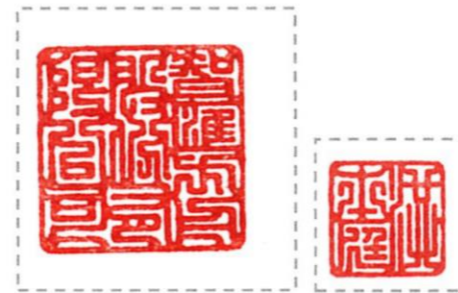
申請人：智匯方舟股份有限公司

統一編號：90634820

負責人：洪士庭

聯絡地址：高雄市鼓山區中華一路 318 號 4 樓

聯絡電話：(07)332-3123



中華民國 112 年 11 月 14 日

## 切結書

- 一、立切結書人 智匯方舟股份有限公司（實施者），茲切結所檢附「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫案」之書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 智匯方舟股份有限公司（實施者） 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷或廢止原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

高雄市政府

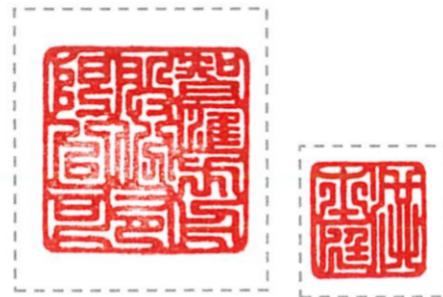
立切結書人：智匯方舟股份有限公司

統一編號：90634820

負責人：洪士庭

聯絡地址：高雄市鼓山區中華一路 318 號 4 樓

聯絡電話：(07)332-3123



中華民國 112 年 11 月 14 日

## 委託書

茲委託 新見國際設計規劃顧問有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

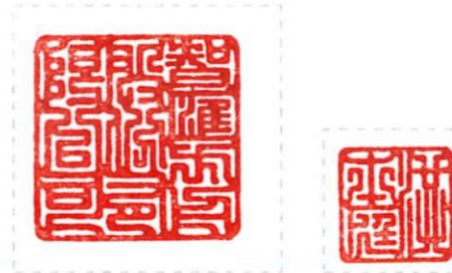
委託人：智匯方舟股份有限公司

負責人：洪士庭

聯絡地址：高雄市鼓山區中華一路 318 號 4 樓

聯絡電話：(07)332-3123

統一編號：90634820



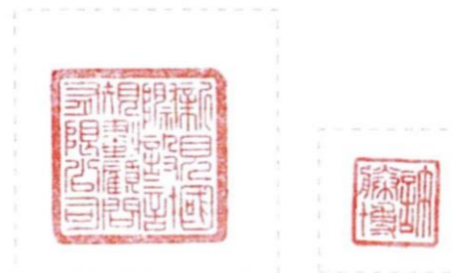
受託單位：新見國際設計規劃顧問有限公司

負責人：許勝博

聯絡地址：臺南市東區長榮路一段 223 號 5 樓之 2

聯絡電話：(06)238-1385

統一編號：79991835



中華民國 112 年 11 月 14 日

## 委託書

茲委託 朱文明建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫案」之建築規劃及申請手續。特立委託書如上。

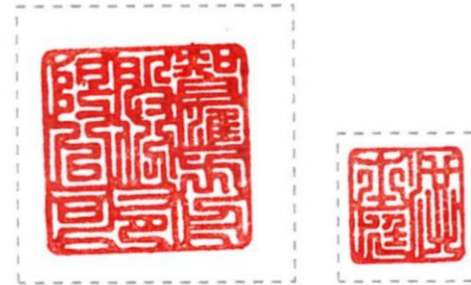
委託人：智匯方舟股份有限公司

負責人：洪士庭

聯絡地址：高雄市鼓山區中華一路 318 號 4 樓

聯絡電話：(07)332-3123

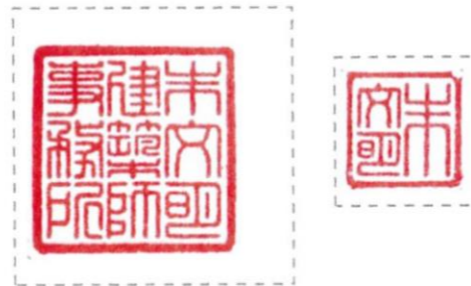
統一編號：90634820



受託單位：朱文明建築師事務所

聯絡地址：高雄市苓雅區中正一路 120 號 10 樓之 2

聯絡電話：(07)724-9710



中華民國 112 年 11 月 14 日

### 高雄市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A:更新事業計畫報核 <input type="checkbox"/> B:公開展覽 <input type="checkbox"/> C:幹事會審 <input type="checkbox"/> D:委員會審 <input type="checkbox"/> E:核定					
案名	擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫案				基地地號		高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號一筆土地			
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	第三種特定經貿核 心專用區	法定 建蔽率	60.00%	實設 建蔽率	55.71%	法定汽車停車位	770 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 0 戶 / 更新後 522 戶
	更新單元面積	10,000 m <sup>2</sup>	法定容積率		630.00%	實設汽車停車位	957 輛	安置戶數(合法/違章)	0 戶 / 0 戶	
	總樓地板面積	157,043.20 m <sup>2</sup>	實設容積率		944.99%	法定機車停車位	770 輛	提供公益設施種類、樓層	智匯學院-2F/ 托育家園-2F	
	住宅使用容積	47,249.89 m <sup>2</sup>	住宅單元		392 單元	實設機車停車位	808 輛	權狀面積	2,162.91 m <sup>2</sup>	
	商業使用容積	816.11 m <sup>2</sup>	商業單元		5 單元	法定裝卸停車位	15 輛	開闢計畫道路情形	m <sup>2</sup>	
	辦公室使用容積	44,847.42 m <sup>2</sup>	辦公單元		122 單元	實設裝卸停車位	15 輛	面積	m <sup>2</sup>	
	美術館使用容積	1,586.41 m <sup>2</sup>	美術館單元		1 單元	地下室開挖面積	7,499.93 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	m <sup>2</sup>	
	各樓層 使用概況	地下室	防空避難室兼停車 空間	公益單元		2 單元	地下室開挖規模	74.99%	面積	m <sup>2</sup>
		地面層與低層 標準層	餐廳、門廳、管委會使用空間、店鋪、美術館、公益設施 集合住宅、辦公室				地下室總樓板面積	37,499.65 m <sup>2</sup>	其他	m <sup>2</sup>
		頂層部	機械室、水箱				最大樓層數	45 層(住)/29 層(辦)		
適用獎 勵類型 及獎勵 面積額 度	都市更新建築容積獎勵辦法	#13 耐震設計	6,300.00 m <sup>2</sup> (10%)	合計： 31,500.00 m <sup>2</sup> (50%)	適用獎 勵類型 及獎勵 面積額 度	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	0 m <sup>2</sup>	
		#14 時程獎勵	6,300.00 m <sup>2</sup> (10%)			其他	獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>		
		#15 規模獎勵	18,900.00 m <sup>2</sup> (30%)				高雄厝設計回饋	0 m <sup>2</sup>		
						合計	容積移轉	0 m <sup>2</sup>		
申 請 資 料	實 施 者	智匯方舟股份有限公司			電 話	(07)332-3123				
	地 址	高雄市鼓山區中華一路 318 號 4 樓			傳 真	(07)535-7888				
	建 築 設 計	朱文明建築師事務所			電 話	(07)724-9710				
	地 址	高雄市苓雅區中正一路 120 號 10 樓之 2			傳 真	(07)724-9644				
	規 劃 單 位	新見國際設計規劃顧問有限公司			電 話	(06)238-1385				
	地 址	臺南市東區長榮路一段 223 號 5 樓之 2			傳 真	(06)200-8502				
辦 理 過 程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註		
	1									
	2									
	3									
	4									

填表人(申請單位): 智匯方舟股份有限公司

代表人: 洪士庭

蓋章處: 

填表日期: 112 年 11 月 14 日



## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本案位於高雄市前鎮區多功能經貿園區內，高雄市政府為落實 5G 亞洲新灣區智慧城之政策目標，擘劃亞洲新灣區 5G AIoT 創新園區，並與台電公司以公辦都市更新合作開發特貿三基地。

本案依民國 91 年 9 月 30 日高市府工都字第 091000477718 號公布實施「劃定高雄市都市更新地區範圍(第一期)案」公告劃定為都市更新地區，以都市更新方式辦理本案開發，於民國 106 年 11 月「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫案」擬定更新計畫，並於「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」變更土地使用分區管制要點及都市設計基準規定，以促進土地開發利用、帶動整體產業發展、串連周邊公共建設及商業軸帶之視覺景觀，期望特貿三成為高雄多功能經貿園區開發示範基地。

本案更新單元已於土地點交前完成建物拆除、滅失登記及整地工程，依規定劃設更新單元及申請提擬都市更新事業計畫，以重建方式辦理都市更新實施，期望善用整體亞灣地區串聯科技、會展、觀光的活動軸，結合軟硬體設施的提升，落實本區智慧經貿價值，在基地打造以「數之海、智之舟、生之島」為發展主軸的數位聚落，建構數位匯流的「亞洲智慧埠 Asia New Power Hub」，開闢特貿三成為 5G AIoT 的示範場域。

### 二、法令依據

本案為高雄市政府於民國 91 年 9 月 30 日高市府工都字第 091000477718 號公布實施「劃定高雄市都市更新地區範圍(第一期)案」公告劃定為都市更新地區，於民國 106 年 11 月 13 日高市府都發企字第 10634088000 號公告實施「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫案」中，依據都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款及第 8 條規定，擬定更新計畫。

#### (一)「都市更新條例」第 12 條

依據都市更新條例第 12 條之規定，本案屬經劃定或變更應實施更新地區，且為高雄市政府經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，故得免擬具事業概要。

#### (二)「都市更新條例」第 32 條

依據都市更新條例第 32 條之規定，由實施者逕行擬訂都市更新事業計畫辦理，隨申請書檢具都市更新事業計畫書暨權利變換計畫，併同公聽會紀錄及相關證明文件，向高雄市政府提出申請。

#### (三)「高雄多功能經貿園區特貿三(南基地-南側)土地」都市更新事業案委託實施契約書

依據「高雄多功能經貿園區特貿三(南基地-南側)土地」都市更新事業案委託實施契約書第 2.1.2 條之規定，依「都市更新條例」及相關法令規定，由智匯方舟股份有限公司擔任實施者，實施都市更新事業，並以權利變換方式實施都市更新。同時，依其第 2.2.4 條，高雄市政府及台電公司同意以所屬土地供實施者實施本案之都市更新事業。



## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本案申請辦理都市更新單元，位於高雄市前鎮區多功能經貿園區，範圍為「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案計畫書」(110年2月3日高市府都發企字第11030341900號函發布實施)之特定經貿核心專用區(特貿三)之南基地南側，基地西側以成功二路面對高雄展覽館、南側隔復興三路為中鋼企業總部大樓，西南側距環狀輕軌捷運C7站(軟體園區站)步行約2分鐘，為「亞洲新灣區」高雄展覽館主軸延伸發展之最關鍵核心區位。

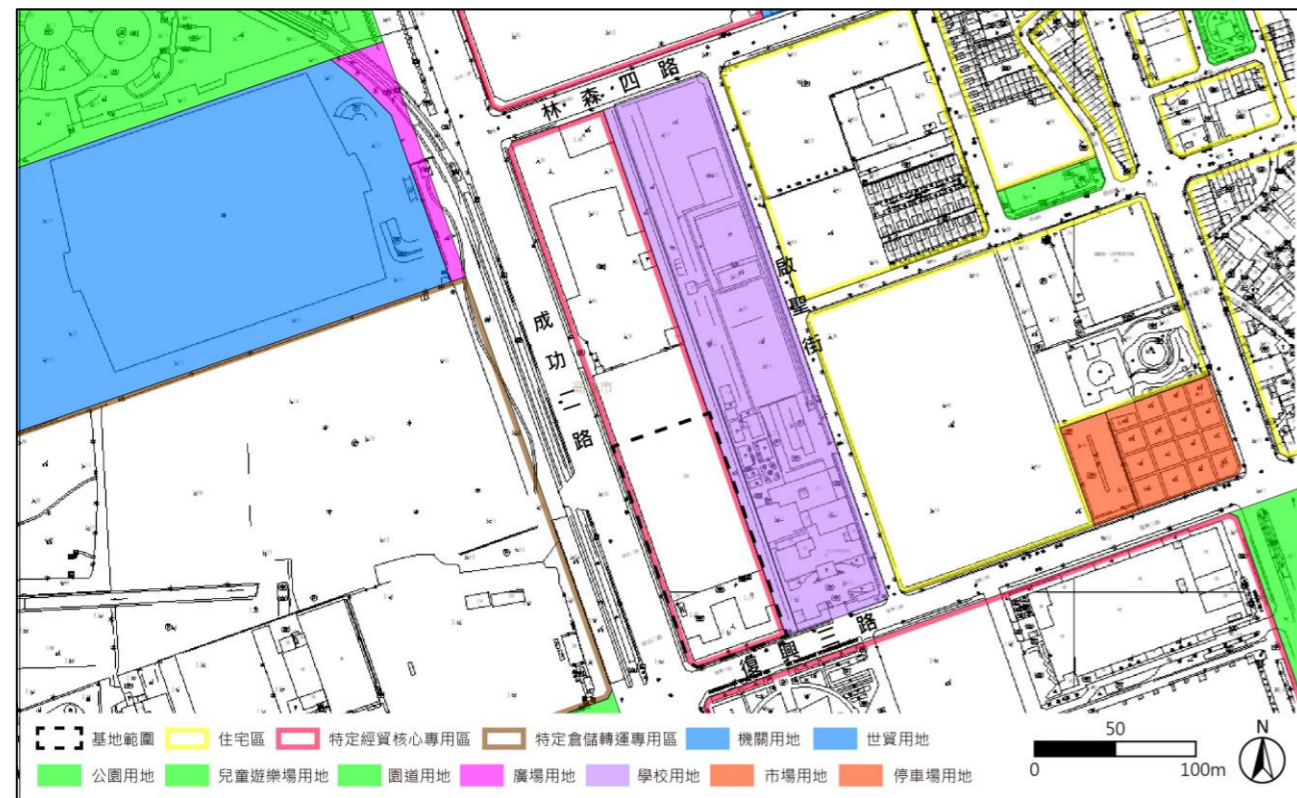


圖 2-1 更新基地位置示意圖

### 二、自劃更新單元範圍

本案依民國 91 年「劃定高雄市都市更新地區範圍(第一期)案」及民國 106 年「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫案」公告劃定為都市更新地區及擬定更新計畫，以都市更新方式辦理本案開發。其擴大劃定二大更新地區範圍：鼓鹽水岸更新地區及高雄多功能經貿園區更新地區，其中高雄多功能經貿園區更新地區，屬於為配合國家發展重點計畫及設置自由貿易港區政策之重大建設型更新地區，而本案基地位於高雄多功能經貿園區更新地區之特定經貿核心專用區。

本案應遵循上述都市更新計畫、「都市更新條例」及「高雄市都市更新自治條例」之規定自行辦理更新單元劃定。

#### (一)「都市更新條例」第 22 條

經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依「都市更新條例」第 29 條規定審議核准。

本案基地屬「劃定高雄市都市更新地區範圍(第一期)案」之更新地區範圍，符合「都市更新條例」第 22 條為經劃定或變更應實施更新之地區，得依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元。

#### (二)「高雄市都市更新自治條例」第 3 條

土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，除都市更新計畫另有規定外，應符合下列規定之一：

1. 完整街廓。
2. 同一街廓內臨接一條計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。
3. 同一街廓內臨接二條以上計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。
4. 同一街廓內扣除已建築完成且無礙建築設計或市容觀瞻而無法合併更新之土地後，土地面積在一千平方公尺以上。
5. 符合都市更新條例第七條第一項各款規定且土地面積在五百平方公尺以上，並經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過。

本案面積為 10,000 平方公尺，且基地臨接道路包含成功二路及復興三路，皆為已開闢之計畫道路，符合「高雄市都市更新自治條例」第 3 條第 2 項規定。

#### (三)本案更新單元之重建區段

本案劃設一個更新單元，涵蓋土地為獅甲段 429-2 地號，面積為 10,000 平方公尺。

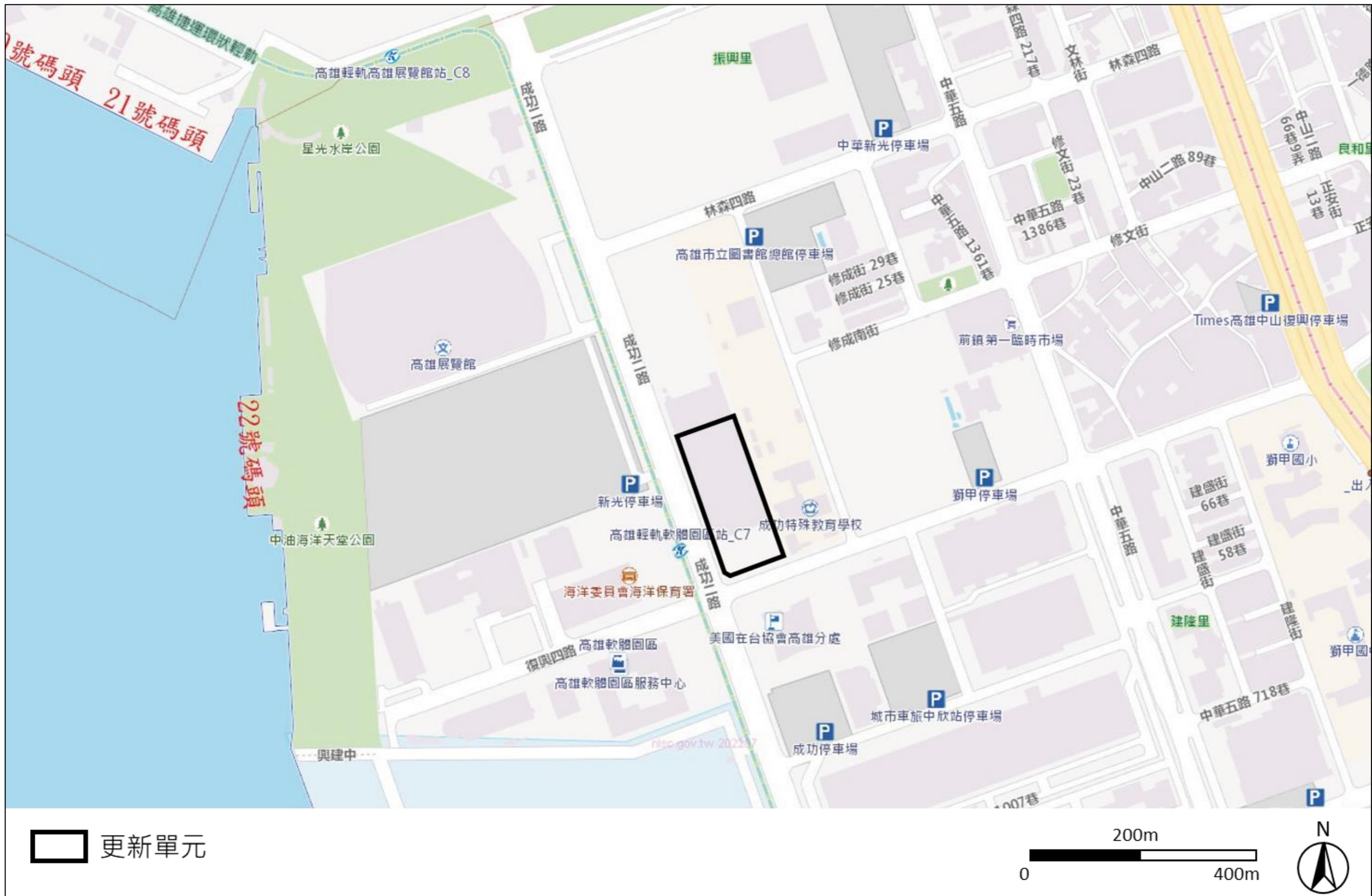


圖 2-2 更新單元位置示意圖

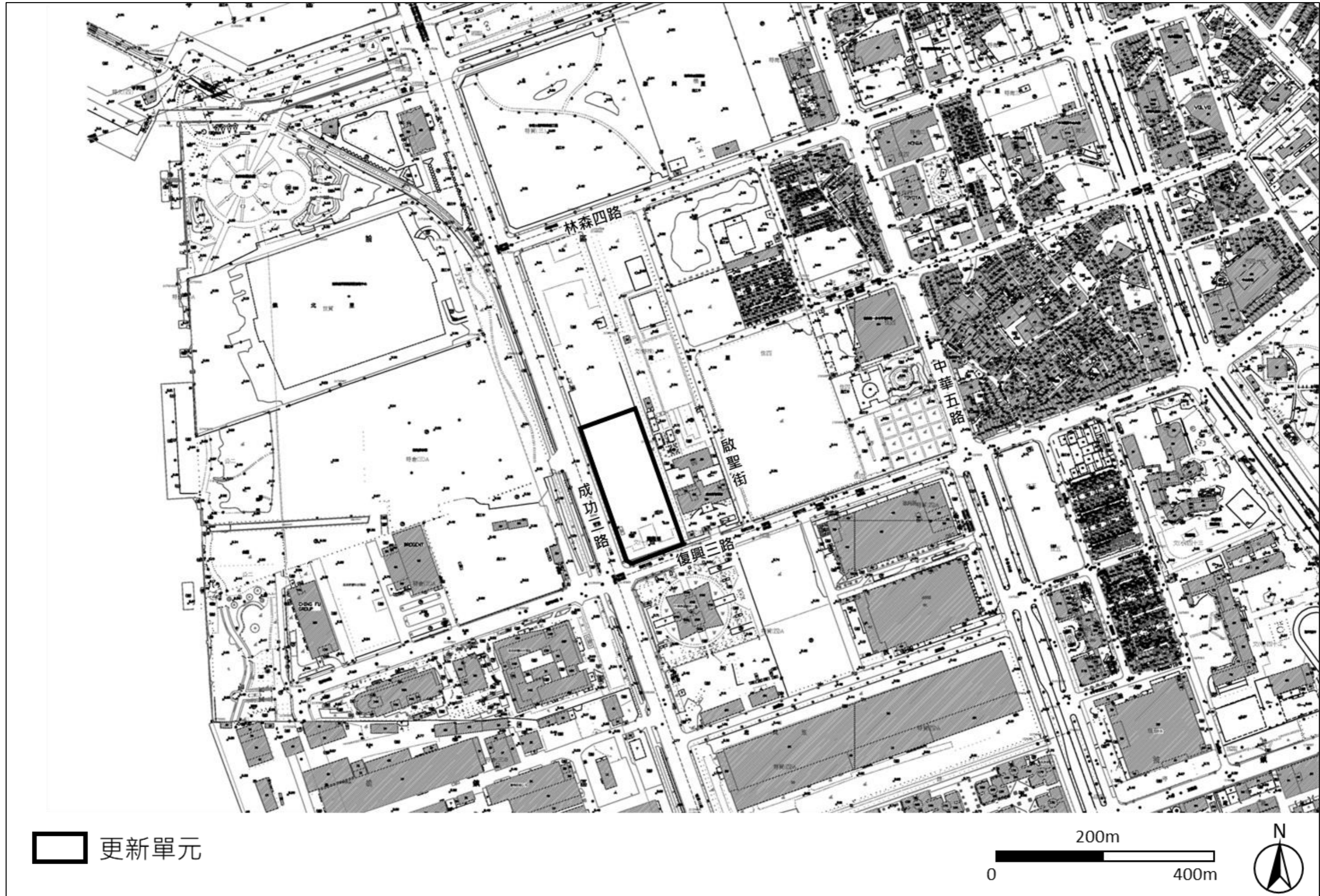


圖 2-3 更新單元地形圖

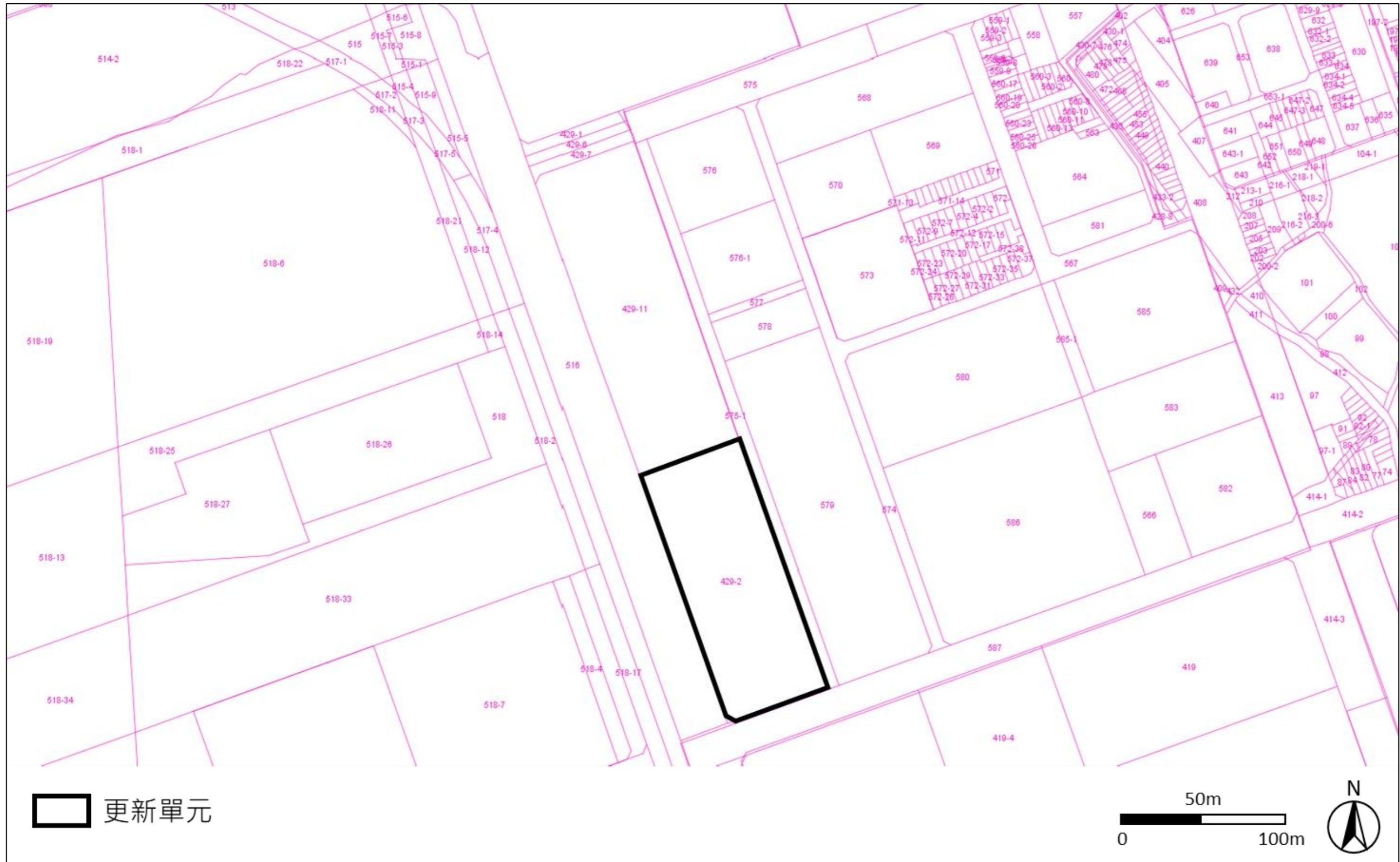


圖 2-4 圖 更新單元地籍圖

## 參、實施者

本案由高雄市政府透過公開評選「高雄多功能經貿園區特貿三(南基地-南側)土地」都市更新事業實施者案遴選出實施者「智匯方舟股份有限公司」，實施全案都市更新事業，並以重建(權利變換)方式進行都市更新，符合都市更新條例第 26 條之都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限之規定。

### 一、實施者：智匯方舟股份有限公司(實施者證明文件詳見附件一)

智匯方舟股份有限公司為「國城建設股份有限公司」(領銜公司)及「高興昌鋼鐵股份有限公司」(合作股東)為本案所成立之專案公司。

代表人：洪士庭

統一編號：90634820

公司地址：高雄市鼓山區中華一路 318 號 4 樓

聯絡電話：(07)332-3123

資本總額(元)：3,600,000,000

### (一)領銜公司—國城建設股份有限公司(持股比例：55%)

國城建設股份有限公司創立於民國 71 年，身為高雄在地建設的代表業者，近 40 年來，與高雄共榮共生。營業項目以住宅及大樓等不動產商品之開發租賃買賣為主，同時投資興建公共建設，並投入都市更新之重建、整建、維護，另從事特定專業區開發、餐館及一般旅館經營、建材批發等產業。

國城建設為亞洲新灣區的共同開創者，成功打造軟體科技園區，使園區招商滿載、營運繁盛，也開啟亞灣區豪宅建設風潮，是亞洲新灣區成功建構的前奏曲，至今仍是高雄城市發展的重要里程碑。同時也是南台灣都市更新的專業協力者，近年從高雄到台南承接重大都市更新案件，為城市建設善盡己力，為改善都市地貌、市民生活品質，逐步締造貢獻。

從高端住宅、產業園區，到大型社區造鎮，國城建設都卓有成績。始終秉持著「以人為本，專業負責，精益求精」的宗旨，從心出發，宏觀定位，持續打造高品質、多元化，至善至美的生活空間，力求建築規劃與施工品質之嚴謹，企業的永續經營與成長。

### (二)合作股東—高興昌鋼鐵股份有限公司(持股比例：45%)

高興昌鋼鐵股份有限公司成立於民國 55 年，總部位於高雄，並於民國 77 年上市，為鋼鐵工業類股(股票代號：2008)，營業項目以產製鋼管及鋼板等項產品為主，追求更好的品質與服務，是高興昌的責任與決心，工業減廢方面，致力於產源減量及建立污染預防的觀念，尋求適合的製程管制和新技術，盡可能減少廢棄物的產生及排放量，善盡做到環境保護的職責。高興昌至今已深耕高雄 55 年，為高雄經營老字號企業，財務狀況穩健，為本案提供穩定資金支援。

### (三)領銜公司—國城建設重要實績

表 3-1 國城建設歷年得獎殊榮一覽表

建案	年度	獲獎項目
國城定潮	110 年	榮獲「美國 MUSE Design Awards」室內金獎
		榮獲「美國 MUSE Design Awards」建築銀獎
		榮獲「義大利 A' Design Award and Competition」建築銀獎
		榮獲「義大利 A' Design Award and Competition」室內鐵獎
高雄小城	110 年、101~106 年	榮獲「高雄市透天建築景觀類建築園冶獎」
	102 年	榮獲「第二屆高雄綠建築大獎」三大獎：透天建築景觀類建築園冶獎、消費者外觀人氣獎、消費者景觀人氣獎
	101 年	榮獲「第一屆高雄綠建築大獎」
國城 UFO	100 年	榮獲「卓越建築金獅獎」
	98 年	榮獲「建築園冶獎」
	97 年	榮獲「第三屆高雄市都市設計景觀評選大獎」
國城天廈	95 年	榮獲「國家建築金石獎」
天閣	94 年	榮獲「大高雄園冶獎殊榮」
高雄站前廣場	78 年	榮獲「第九屆商圈商場類建築金獎」
六號綠洲	78 年	榮獲「建築品質類美屋獎」

### (四)領銜公司—國城建設近年作品



圖 3-1 近年作品實績圖

**二、規劃單位：新見國際設計規劃顧問有限公司**

代表人：許勝博

統一編號：79991835

公司地址：臺南市東區長榮路一段 223 號 5 樓之 2

聯絡電話：(06)238-1385

**三、設計單位：朱文明建築師事務所**

公司地址：高雄市苓雅區中正一路 120 號 10 樓之 2

聯絡電話：(07)724-9710

## 肆、計畫目標

新高雄六大發展戰略中「發展亞洲新灣區 打造 5G AIoT 創新園區」為南高雄發展之重要政策，本案運用地高雄軟體科技園區豐富紮實的經驗，整合特貿三各項機能，並於規劃設計內容中結合軟硬體設施的提升，落實本區智慧經貿價值，在基地打造以「數之海、智之舟、生之島」為發展主軸的數位聚落。

作為「亞洲經貿智慧產業發展聚落」的 5G AIoT 創新園區首部曲，產業升級加速引擎的定位下，本案將設定對高雄、對亞灣以及對其本身的發展目標：

### 一、全市性空間布局—透過智慧商務規劃，形塑高雄智慧科技城創新形象

善用高雄具備海、空雙港及紅、橘、黃、綠四線捷運聯外優勢，因應 5G AIoT 智慧科技時代來臨，集結 5G AIoT 人才、知識、創新等，導入資訊以高科技智慧管理為主軸，形塑高雄市智慧科技城意象。

### 二、亞洲新灣區機能—引入生態友善之智慧綠建築，提供健康、安全、永續環境

因應智慧節能、智慧電網等能源發展趨勢，引進綠建築與智慧建築之設計，提供健康、安全、永續的環境。

### 三、特貿三基地—提供多元複合生活機能，建構亞洲經貿智慧生活園區

因應會展產業及金融科技創新產業發展之生活機能需求，融合產業、住宅、商業等多元複合機能產品，建構亞洲經貿智慧生活園區。

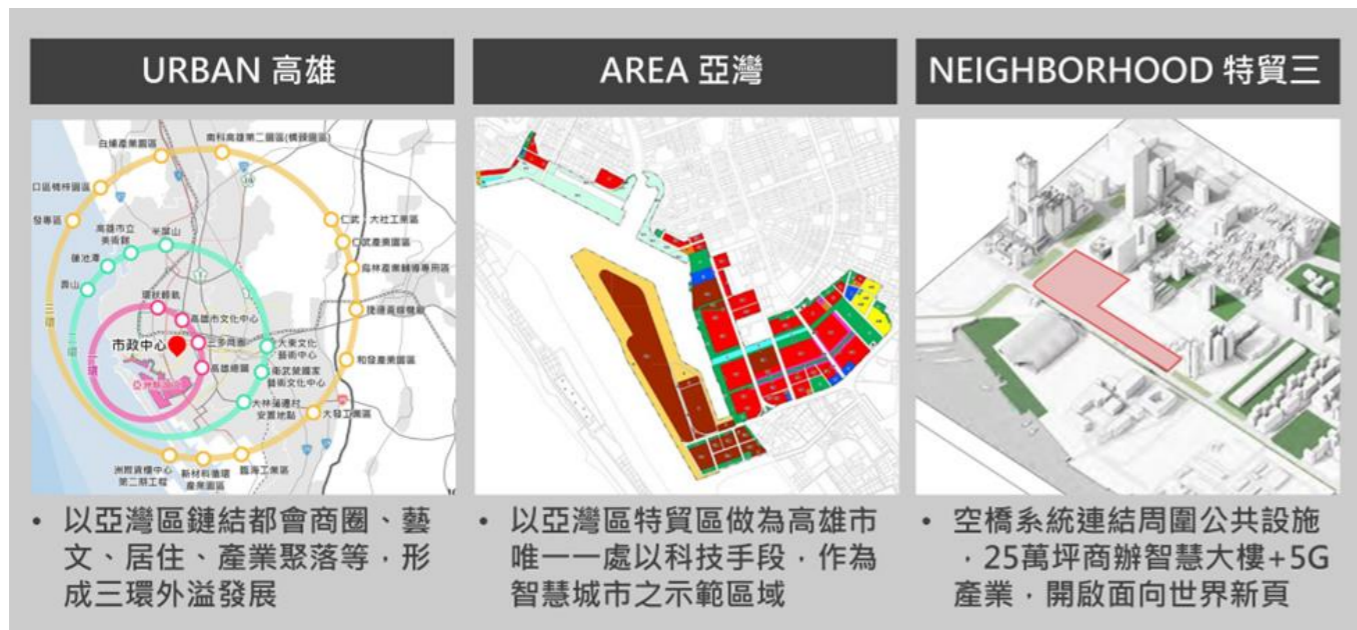


圖 4-1 計畫目標說明圖



## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一)土地權屬

本更新單元範圍位於高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號一筆土地，土地面積總計為 10,000m<sup>2</sup>，土地所有權人共 2 人，詳見表 5-1 更新單元土地權屬清冊所示。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	獅甲段	429-2	10,000.00	01	台灣電力股份有限公司	60.7%	6,070.00	-	-	-	-	-
				02	高雄市 (管理單位：高雄市政府 都市發展局)	39.3%	3,930.00	-	-	-	-	-
合計			10,000.00	-	-	-	10,000.00	-	-	-	-	-

## (二)合法建築物權屬

本案無現存建築物。

## (三)公、私有土地分布狀況

本案僅 1 筆土地且為公私共同持有，高雄市(管理單位：高雄市政府都市發展局)所有土地占比 39.3%，面積共計 3,930.00 m<sup>2</sup>；台灣電力股份有限公司所有土地占比 60.7%，面積共計 6,070.00 m<sup>2</sup>。

表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)	土地面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	人數(人)	比率(%)
國有地	-	-	-	-
公有土地				
縣(市)有地	3,930.00	39.3	1	50
鄉(鎮市區)有地	-	-	-	-
私有土地	6,070.00	60.7	1	50
合計	10,000.00	100.0	2	100

## (四)同意參與都市更新事業計畫比率計算

本更新單元依都市更新條例第 22 條規定辦理，屬經劃定應實施更新之地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

本更新單元內土地所有權人共 2 人，私有土地面積為 6,070.00 m<sup>2</sup>，同意比例為 100%，詳見表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表。

表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	10,000.00	2	-	-
公有 (a)	3,930.00	1	-	-
私有 (b=A-a)	6,070.00	1	-	-
排除總和 (c)	0	0	-	-
計算總和 (B=b-c)	6,070.00	1	-	-
同意數 (C)	6,070.00	1	-	-
同意比率 (%) (C/B)	100%	100%	-	-

## (五)他項權利人處理方案

本案無他項權利人。

## 二、土地使用及建築物現況

### (一)土地使用現況

更新單元土地面積共 10,000.00 m<sup>2</sup>，土地使用分區為特定經貿核心專用區(三)，區域內無建物使用，現況為水泥鋪面，並設有圍牆及圍籬，土地西側及南側配合計畫道路開闢，鋪設公有紅磚人行道，詳見圖 5-1。

### (二)合法建築物現況

本案無現存建築物。

### (三)其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

### (四)違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

### (五)古蹟及歷史建物保存

本案無古蹟及歷史建物。

## 三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於多功能經貿園區，基地臨成功二路及復興三路，北側同為特定經貿核心專用區(三)，北基地及南基地(北側)皆已成功招標，現況暫無開發使用；東側緊鄰特殊學校用地，現況已開闢為成功特殊教育學校，以綠帶植栽與本更新單元相隔；南側隔復興三路為特定經貿核心專用區(四)，現況為中鋼企業總部大樓；西側隔成功二路為第三種特定倉儲轉運專用區，現況為高雄軟體科技園區一期。



圖 5-1 更新單元土地使用現況

#### 四、公共設施現況

本案更新單元周邊半徑 500 公尺範圍內公共設施用地包括公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、園道用地、綠(園道)用地、廣場用地、停車場用地、市場用地、特殊學校用地、機關用地、世貿用地及變電所用地等，僅市 48 尚未完成開闢，詳見表 5-4 及圖 5-2。

表 5-4 更新單元周邊公共設施綜理表

設施編號	設施名稱/位置說明	計畫面積(公頃)	
公園用地	公1	新光公園	6.13
	公2	5號船渠以北臨水岸地區	6.11
	公15	世貿用地西側	0.40
	公37	振興公園	0.15
兒童遊樂場用地	兒13	振興兒童遊樂場	0.13
綠地用地	綠19	—	0.45
	綠42	—	0.28
園道用地	園道6	新光路	5.13
	園道15	中華五路	3.31
綠(園道)用地	綠(園道1)	新光路	0.24
	綠(園道6)	—	1.19
廣場用地	廣2	世貿用地東側	0.21
停車場用地	停12	獅甲停車場	0.19
市場用地	市48	—	0.44
特殊學校用地	文(特殊)	成功啟智學校	0.26
	文(特殊)	成功啟智學校	2.08
機關用地	機36	高雄市立圖書館總館	2.01
世貿用地	世貿	高雄展覽館	4.50
變電所用地	變1	—	0.60

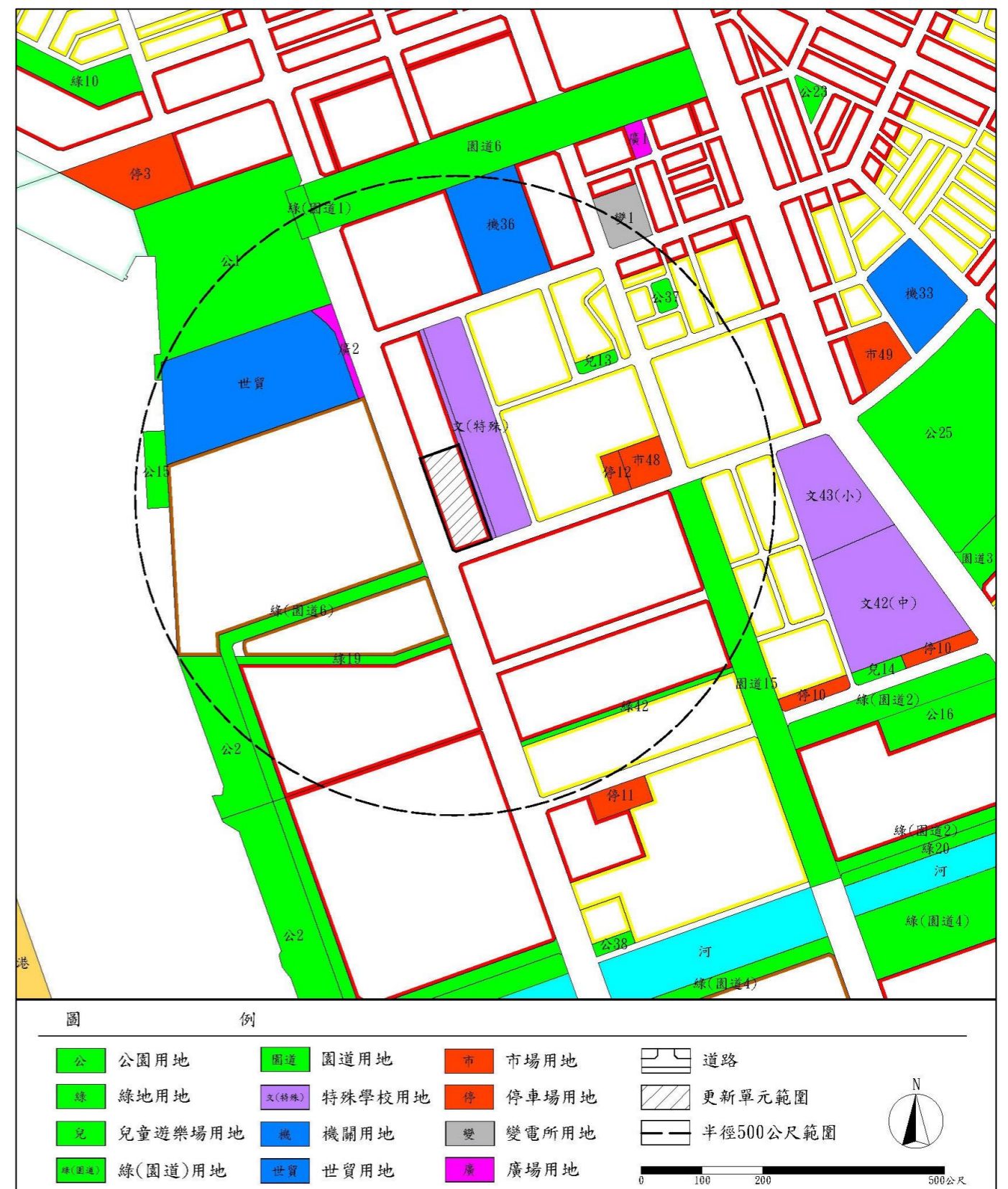


圖 5-2 更新單元周邊公共設施分布示意圖

## 五、附近地區交通現況

### (一)道路系統現況

#### 1. 聯外道路

距更新單元範圍東側約 600 公尺之中山路(西部濱海公路)(50m)為聯外道路，其與次要道路復興三路及林森四路相連接，往南可銜接國道 1 號，往北可通往高雄市中心區，為高雄市重要的南北向幹道。

#### 2. 主要道路

新光路(80m)、成功二路(50m)及中華五路(50m)為主要道路，其中，新光路為東西向園林道路，而成功二路及中華五路往北可抵達三民區，往南可通往多功能經貿園區最南端。

#### 3. 次要道路

次要道路為復興三路(20m)及林森四路(20m)，其提供主要道路與出入道路間連繫功能。

#### 4. 服務道路

更新單元東側啟聖街為出入道路，為專供兩旁建築物使用者出入之用之寬度 10m 以下道路。

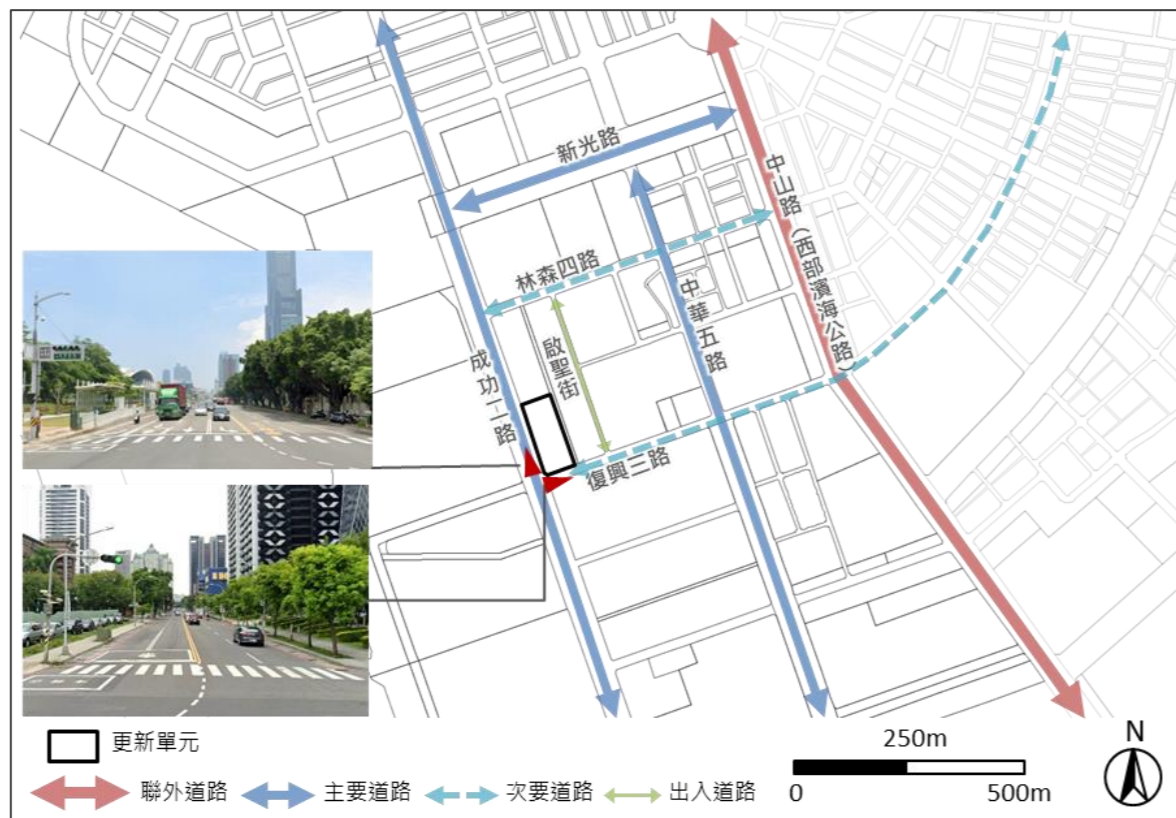


圖 5-3 更新單元周邊交通系統示意圖

### (二)大眾運輸系統

#### 1. 捷運系統

更新單元鄰近高雄捷運紅線、黃線及環狀輕軌三大系統，更新單元西側設置有環狀輕軌捷運軟體園區站，同時鄰近輕軌高雄展覽館站、紅線三多商圈站、紅線獅甲站以及黃線旅運中心站，可連結至高雄都會核心區、駁二藝文特區、成功商圈及夢時代商圈等，大眾運輸條件優越。

#### 2. 公車及共享單車系統

周邊 500 公尺內公車站點共計 8 處，公車路線共計 6 條，以及共享單車「YouBike2.0 微笑單車」站點 13 處，相關資訊如表 5-5 及圖 5-4。

表 5-5 更新單元鄰近公車路線表

編號	公車路線	起點	迄點	行經本計畫範圍周邊站點
1	36	高雄車站	前鎮站	中華復興路口站、獅甲國小站
2	70A、70B、70D	前鎮站	長庚紀念醫院	中華復興路口站、獅甲國小站、中華五路站、新光路口站
3	214	歷史博物館	小港站	中華復興路口站、中華五路站、新光路口站、圖書總館站
4	168環東幹線	輕軌夢時代站	金獅湖站	軟體園區站、高雄展覽館站
5	紅21	捷運三多商圈站	捷運衛武營站	高雄展覽館站、圖書總館站
6	紅22	圖書總館站	捷運衛武營站	高雄展覽館站、圖書總館站



圖 5-4 更新單元周邊大眾運輸分布示意圖

(三)停車空間現況

更新單元周邊有 3 處停車場用地，面積共計 0.82 公頃，皆已完成開闢；營業中路外停車場計 23 處，如表 5-6 及圖 5-5 所示，提供共 4,992 個小型車位及 3,013 個機車車位。另於更新單元周邊林森四路及啟聖街，設有路邊停車空間，供附近居民之汽機車停放。

表 5-6 更新單元鄰近停車場分布表

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
1	公營	新光停車場	高雄展覽館南側	911	578	汽車15元/半小時 機車15元/日	平面
2	公營	君毅停車場	正勤路旁(靠近君毅正勤社區)	47	-	計時：30元/6小時	平面
3	公營	正勤停車場	中華正勤路口	58	-	計時：15元/半小時	平面
4	公營	中山正勤停車場	中山正勤路口	63	177	計時：15元/半小時	平面
5	公營	獅甲停車場	計畫範圍東側	46	17	計時：15元/半小時	平面
6	民營	高雄展覽館股份有限公司停車場	成功林森路口	402	857	汽車：20元/半小時 月租：3,000元/月 機車：30元/次	立體
7	民營	鴻海高雄園區軟體研發大樓地下停車場	復興四路旁(靠成功二路)	57	-	計時：15元/半小時 當日最高240元	立體
8	民營	智崴集團停車場	復興四路9號	57	-	憑體驗中心票根： 計時：第1小時免費 25元/半小時 無票根者： 計時：50元/半小時	平面
9	民營	寶盛成功二路停車場	成功忠勤路口	629	-	計時：40元/半小時 月租：3,500元/月	平面
10	民營	鋼堡之星成功停車場	成功忠勤路口	166	-	計時：15元/半小時 月租：800元/月	平面
11	民營	MLD 停車場	成功忠勤路口	242	513	汽車：50元/半小時 月租：3,000元/月 機車：50元/次 月租：1,500元/月	平面
12	民營	竑穗中欣停車場	家福成功店西側	194	107	汽車：30元/半小時 月租：3,000元/月 機車：30元/次 月租：500元/月	平面
13	民營	家福成功店停車場	中華五路近忠勤路	325	-	計時：15元/小時	立體
14	民營	好市多中華店停車場	中華正勤路口	509	-	計時：30元/半小時 當日最高400元	立體

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
15	民營	IKEA 高雄店地下停車場	中華復興路口	424	-	計時：20元/半小時	立體
16	民營	Times 高雄中山復興停車場	中山二路近復興三路	25	-	計時：30元/半小時	平面
17	民營	停網中山修文停車場	中山二路73號旁	21	-	計時：10元/半小時 每12小時最高80元	平面
18	民營	停網文林修文停車場	修文街40號旁	11	-	計時：10元/半小時 每12小時最高80元	平面
19	民營	振興停車場	修文街10號對面	13	-	月租：2,000元/月	平面
20	民營	晶英國際行館停車場	林森中山路口	93	-	計時：50元/半小時 當日最高1,500元	立體
21	民營	實衛中華新光停車場	林森四路近中華五路	93	-	計時：40元/半小時 當日最高500元 月租：3,500元/月	平面
22	民營	實全中華路停車場	林森四路近中華五路	162	-	計時：40元/半小時 當日最高500元 月租：3,500元/月	平面
23	民營	高雄總圖停車場	林森四路189號	381	764	汽車：30元/半小時 月租：5,000元/月 機車：40元/次 月租：600元/月	立體

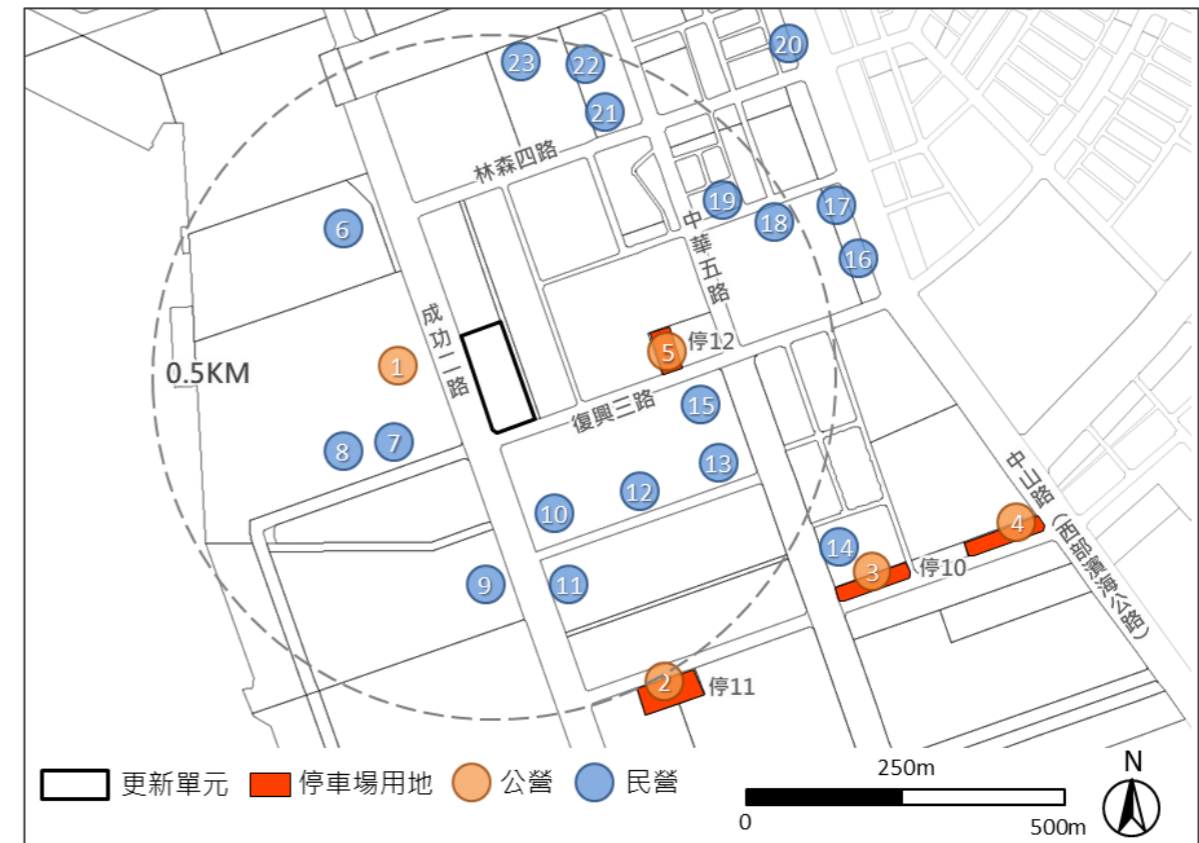


圖 5-5 更新單元周邊路外停車場分布示意圖

## 六、房地產市場調查

本案更新單元位處「5G AIoT 創新園區」最關鍵之核心區位，鄰近水岸新光碼頭，周邊已完成高雄展覽館、港埠旅運中心、海洋文化流行音樂中心、高雄總圖書館四大公共設施，亦緊鄰 IKEA、家樂福、台銘 MLD 商圈，並由環狀輕軌捷運及紅線捷運串連各項設施、市區及商圈，周邊多為高度利用狀態並屬於高雄市重點開發地區。

透過內政部不動產交易實價登錄網、591 房屋交易及樂居網等資訊查詢近一年內交易情形，新成屋價格及預售屋之平均單價接近 40 萬元/坪，特定熱門建案於今年價格回漲，房市成長熱烈，更新單元周邊現有 8 處新建屋，以及 1 處興建中之預售屋，詳見表 5-7 及圖 5-6。

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	使用分區	價格形態	產品型態	主力坪數	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)
和陸寓邸	特商3 住5 商5	開價	電梯住宅	22~51坪	地上29層/ 地下4層	-	37.13	平面 312個	110~170
國城定潮	住5	成交價	電梯住宅	100~300坪	地上41層/ 地下4層	1年	41.41	平面 496個	220~260
THE ONE	特商3	成交價	電梯住宅	116~183坪	地上68層/ 地下7層	3年	42.24	平面 575個	150~230
大船入港	住4	成交價	電梯住宅	60~180坪	地上27層/ 地下3層	3年	43.45	平面 195個	205~250
欣灣時代	特貿4A	成交價	電梯住宅	78~92坪	地上29層/ 地下5層	5年	33.1	平面 575個	120~130
亞灣之丘	住4	成交價	電梯住宅	60~131坪	地上28層/ 地下3層	6年	28.39	平面 149個	250~280
海洋帝寶	住4	成交價	電梯住宅	120坪	地上26層/ 地下3層	9年	43.82	平面 99個	180~250
一品花園	住4	成交價	電梯住宅	92~122坪	地上29層/ 地下3層	10年	29.21	平面 220個	165~185
國城賦格	住4	成交價	電梯住宅	63~157坪	地上24層/ 地下3層	9年	31.86	平面 101個	155~220

資料來源：不動產交易實價登錄網、591 房屋交易、樂居，查詢日期:112 年 11 月 8 日。

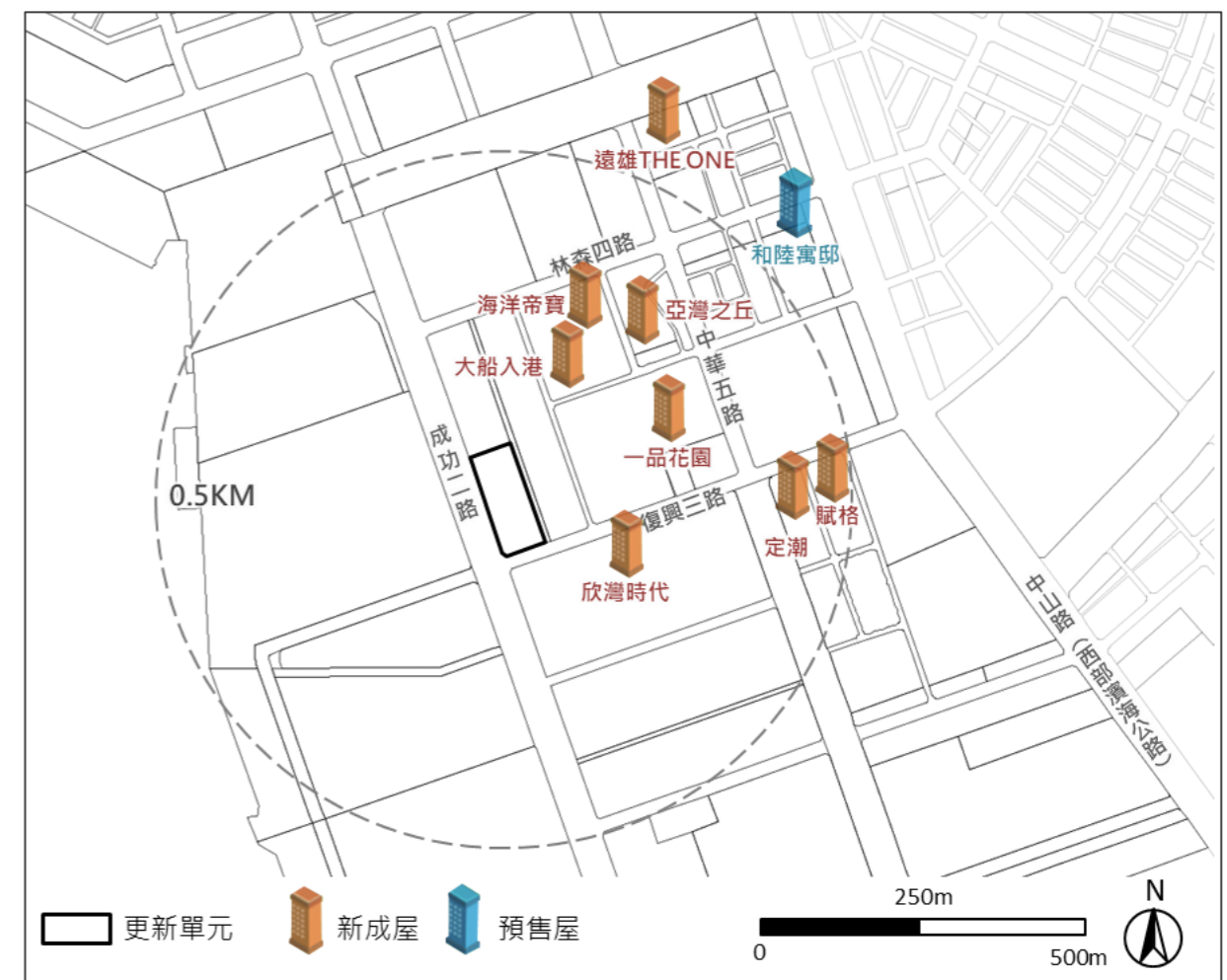


圖 5-6 更新單元周邊房地產市場案例分布圖



## 陸、與都市計畫之關係

### 一、相關都市計畫

#### (一) 現行都市計畫概述

本更新單元現行都市計畫為 102 年 6 月 4 日公告實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，相關計畫修訂整理如表 6-1。

##### 1. 計畫範圍

自鼓山一路、濱海一路以東，五福路、公園路以南，沿高雄港第二船渠、第四船渠至前鎮河、凱旋路以北，一心路以東之區域，涵蓋區域大略包括高雄港鐵路機廠、鹽埕港埠商業區及蓬萊商港碼頭、至苓雅商港碼頭中島加工出口區一帶，全區計畫面積約為 597.27 公頃。

##### 2. 計畫年期與人口

計畫目標年為民國 110 年。計畫人口為 13,000 人。

##### 3. 土地使用分區與公共設施用地

本計畫區範圍內之土地使用分區共計 7 類，包括特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區、特定經貿核心專用區、商業區、港埠商業區、工業區及電力事業專用區，分區類別與面積比例詳表 6-2；公共設施用地共計 18 類，包括特殊學校用地、機關用地、變電所用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、公園用地、綠地用地、世貿用地及兒童遊樂場用地等，面積合計 237.97 公頃，約佔計畫區總面積 39.84%。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	與本案相關重點
擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案	88.12.20 高市府工都字第 40198 號	1. 訂定計畫人口為 13,000 人。 2. 訂定計畫目標年為民國 100 年。 3. 訂定特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區、特定經貿核心專用區等土地使用分區，以及各項公共設施用地。
「高雄多功能經貿特定區分期分區開發計畫」、「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」	89.04.21 高市府工都字第 12791 號	擬定「高雄多功能經貿特定區分期分區開發計畫」、「高雄多功能經貿園區特定區開發許可審議規範」，作為開發許可申請者辦理依據。
變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分（容積獎勵規定）通盤檢討案	99.01.14 高市府都二字第 990002502 號	獎勵停車及開放空間而增加建築容積，額外增加總樓地板面積，合計不得超過申請建築基地法定容積率 0.3 倍，以維護計畫區環境品質。
變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫世貿用地部分土地使用分區管制要點案	99.03.12 高市府都開字第 990014008 號	建築基地依高雄多功能經貿園區特定區計畫書之退縮規定，成功路留設開放空間寬度自建築線退縮 10 公尺，成功路及臨水線退縮地得計入法定空地。

計畫名稱	函號	與本案相關重點
變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案	102.06.04 高市府都發規字第 10202928801 號	1. 為落實管用合一原則並配合西側新設世貿會展中心，變更毗鄰成功啟智學校之學校用地為特殊學校用地及特定經貿核心專用區。 2. 為促進多功能經貿園區特定區之開發，同時考量公共設施服務水準與環境品質，對可於 6 年期限內辦理開發工區，提出調降負擔規定。
變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案	102.06.04 高市府都發規字第 10232379800 號	1. 修訂土地使用分區管制要與都市設計基準。 2. 修訂事業及財務計畫，調整開發負擔比例、開發工區面積、原開發許可審議作業流程等，取消原分期開發之規定，並增列公辦市地重劃、區段徵收開發流程及開發許可審議規範，以加速本計畫區土地開發。 3. 為提升地區生活環境品質，配合區內公共設施需求，變更計畫區內特定經貿核心專用區廣場停車場用地、道路用地、公園用地。
變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號 3 工區範圍、廣場停車場用地（八）為特定經貿核心專用區（三）案	106.02.06 高市府都發企字第 10630140302 號	1. 變更廣場停車場用地為特定經貿核心專用區（特貿 3）0.64 公頃。 2. 事業及財務計畫增訂以公辦都更辦理開發，於民國 108 年 6 月 4 日前完成簽訂土地回饋捐贈協議書者，其變更負擔比例以 39.3% 計算。
變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區（三）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案	110.02.03 高市府都發企字第 11030341900 號	1. 增列地主負擔回饋之公共設施用地及都市發展用地，得採共同持分方式辦理捐贈。 2. 修訂土地使用分區管制要與都市設計基準。

表 6-2 現行多功能經貿園區特定區計畫土地使用分區面積綜整表

使用分區	面積(公頃)	佔計畫總面積百分比(%)
特定文化休閒專用區	55.07	9.22
特定倉儲轉運專用區	115.05	19.26
特定經貿核心專用區	140.10	23.46
港埠商業區	5.67	0.95
第 3 種商業區	5.31	0.89
第 4 種商業區	13.14	2.20
第 5 種商業區	0.18	0.03
工業區	24.18	4.05
電力事業專用區	0.61	0.10
公共設施用地	237.97	39.84
合計	597.27	100.00

## (二)都市更新計畫

本更新單元現行都市更新計畫為民國 106 年 11 月公告實施之「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫案」，本案位於該計畫之都市更新地區範圍內，劃設單元與審議內容須遵循計畫規範，相關事項如下：

### 1. 辦理緣起

多功能經貿園區雖於民國 91 年「劃定高雄市更新地區範圍(第一期)案」劃定更新地區，惟未擬定更新計畫，為使後續更新事業有所依循，並促進區內土地開發，因此本案重新梳理區內更新地區，納入重要策略地區，擴大劃定更新地區範圍，並擬定更新計畫，納入空間及產業發展策略，以做為未來更新事業計畫之指導。

### 2. 發展定位

配合「多功能經貿園區計畫」等重大政策及全球產業競爭浪潮衝擊下，本區未來將逐漸引入具知識及技術的人才流與產業，轉型朝向軟體研發、會議會展、商務辦公、文化創意與休閒旅遊，發展新海洋休閒城市，成為本市城市轉型的引擎，因此在未來將以國際魅力的創新海灣、自由貿易服務樞紐、文化創意輸出港埠為發展定位。

### 3. 更新單元劃定基準

本更新地區參考《高雄市都市更新自治條例》第 3 條辦理。

### 4. 更新地區範圍

包含多功能經貿園區及鼓山、鹽埕區部分範圍，面積共約 285 公頃：

類型	地區位置名稱	原劃定面積(公頃)	擴大範圍面積(公頃)	總面積(公頃)	使用分區
水岸更新型	鼓鹽水岸更新地區	57.79	4.94	62.73	特定文化休閒專用區、商業區、港埠商業區、交通用地、道路用地、綠地
重大建設型	高雄多功能經貿園區更新地區	209.70	12.57	222.27	特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區、特定經貿核心專用區、甲種工業區、學校用地、公園用地、電信用地、交通用地、廣場停車場用地、綠地、鐵路用地

## 二、土地使用說明

本更新單元為獅甲段 429-2 地號，土地面積總計為 10,000 m<sup>2</sup>，現況土地使用分區為第三種特定經貿核心專用區(以下簡稱特貿 3)，詳如表 6-3 及圖 6-1。

表 6-3 更新單元土地使用分區面積表

使用分區	地號	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
特貿3	429-2	10,000.00	60	6,000.00	630	63,000.00
總計		10,000.00	-	6,000.00	-	63,000.00

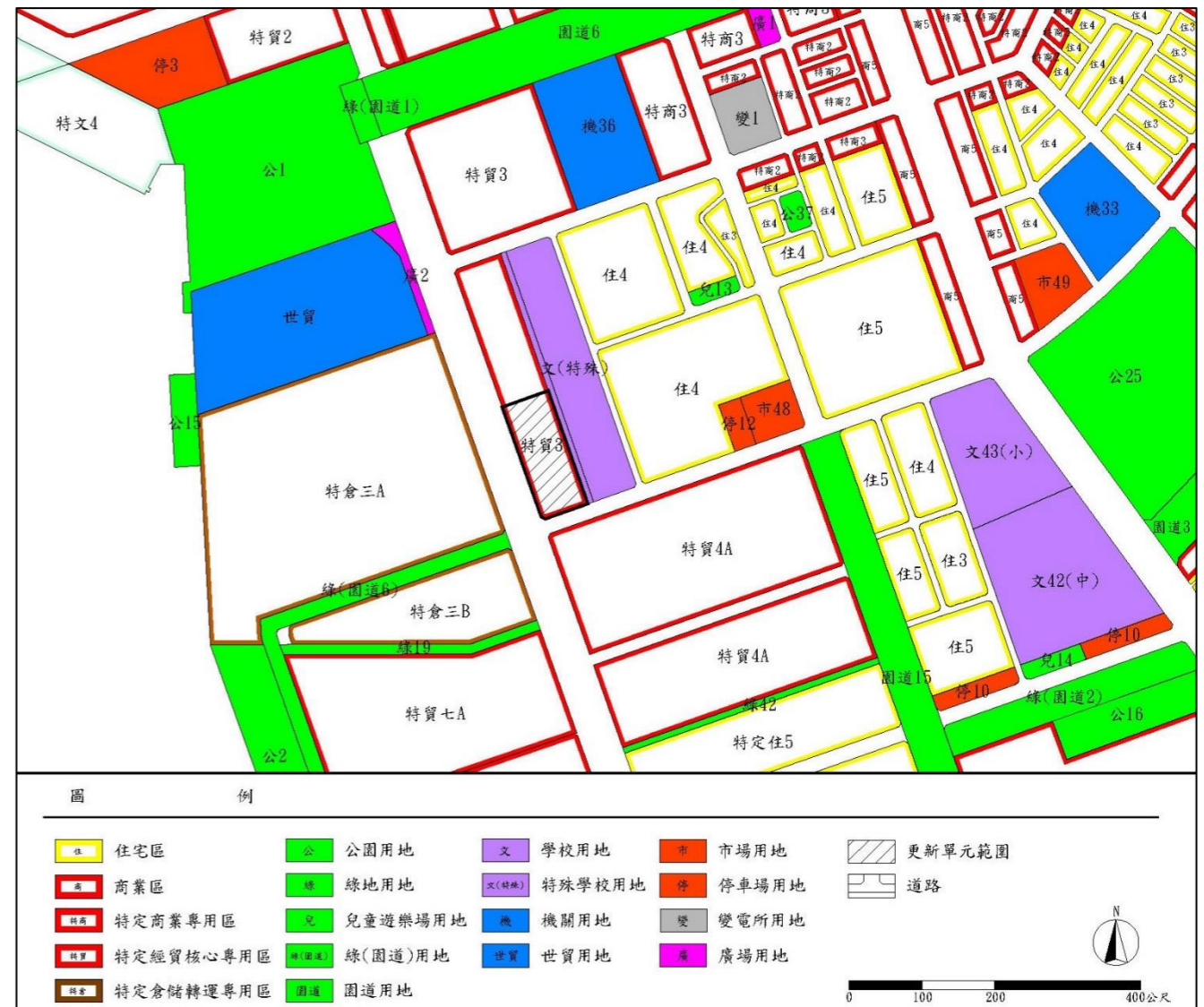


圖 6-1 土地使用分區圖

### 三、土地使用相關管制規定

#### (一)變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案

##### 1. 獎勵容積規定(第 5 條之 1)

本計畫區內特貿 3 土地以公辦都市更新方式辦理開發時，得獎勵增加住宅容積樓地板面積之使用，並應依下列規定辦理：

- (1)特貿 3 基地獎勵增加住宅容積樓地板面積之建築使用時，應先取得非住宅使用之使用執照或部分使用執照後，方得核發住宅部分之使用執照。
- (2)特貿 3 基地住宅使用之容積，不得超過其法定容積(含依法獎勵之容積)及其實際開發總樓地板面積之二分之一。

##### 2. 禁止與限制使用類別(第 8 條)

- (1)條件式允許作雙併住宅、多戶住宅、商務住宅、公用事業設施、倉儲業及世界貿易展覽中心之使用。
- (2)禁止作水岸遊憩設施、物流加工業及加工出口區設置管理條例所規定之區內事業之使用。

#### (二)變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案

##### 1. 使用強度規定(第 4 條)

特貿 3 之建蔽率為 60%；容積率為 630%。

##### 2. 開發許可審查(第 10 條)

為促進多功能經貿園區特定區之開發，本特定區內之各開發許可申請案之都市發展用地區位、開發許可書圖及條件式允許使用類別許可由都設會審查。

##### 3. 退縮建築規定(第 11 條)

- (1)本計畫區建築基地除下列規定者外，其餘建築基地需自基地境界線退縮 5 公尺建築，並提供該開放空間供公眾使用。若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。
- (2)臨接成功路之建築基地所需留設之沿街開放空間寬度為 10 米。

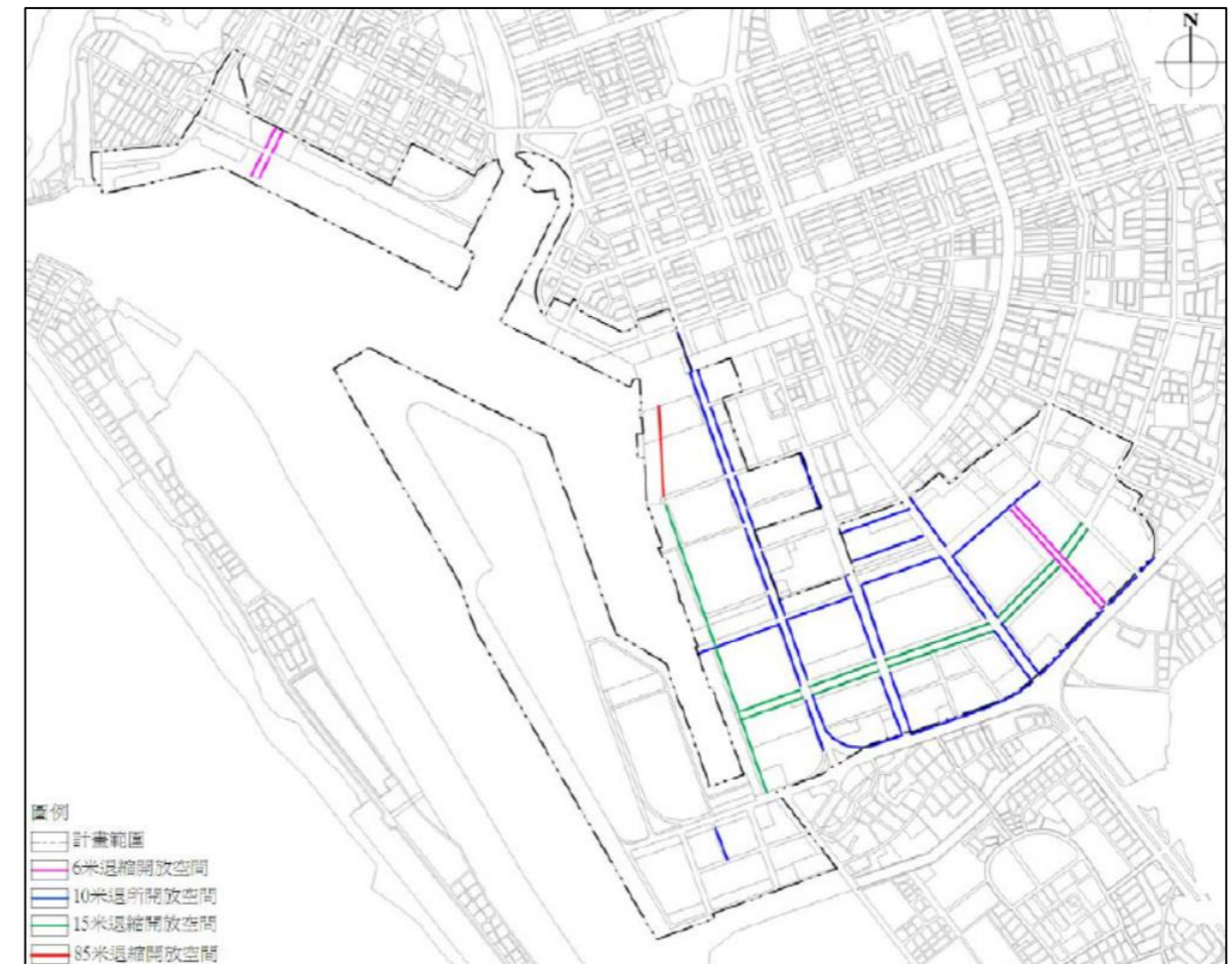


圖 6-2 沿街退縮開放空間留設寬度示意圖

##### 3. 連通設施(第 12 條)

- (1)為促進土地使用效益與人車動線之順暢，本計畫範圍內道路上、下空權部份得興闢空橋、地下道、人工地盤等設施以供公共通行，並得為商業使用。
- (2)建築物、停車場等之連通準用第一點規定辦理，連通設施所需之工程費用、維護費用由申請人負擔。
- (3)各連通設施之通道除商業使用外，其餘供公眾通行之樓地板面積不計入申請基地之法定容積。
- (4)連通設施之規劃應載明於都市設計申請書件，並送都設會審查。

##### 4. 停車空間(第 12 條)

- (1)停車位數留設標準，原則為總樓地板面積每 100 m<sup>2</sup>設置一部停車空間。有關計算停車空間總樓地板面積之檢討，依建築技術規則規定辦理。
- (2)申請都市設計審議時，應依土地使用性質與其樓地板面積，計算所應提供之停車位數。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略

者，經都設會審議同意後，得排除前點規定。

(3)依建築技術規則劃設之建築物附設停車位得併入本款附設停車位數計算。

#### 5. 建築物附設裝卸車位規定(第 12 條)

除高雄硫酸銹地區外之建築物應依下列規定設置裝卸車位。

- (1)本都市計畫區內之建築物非屬住宅與文教設施者，其裝卸車位不得少於表 6-4 所列標準：
- (2)區內之建築物除依前款設置裝卸車位外，需設置垃圾車進出、停放與垃圾分類儲存空間。

表 6-4 建築物附設裝卸車位規定表

建物總樓地板面積 (平方公尺)	應附設裝卸車位數 (個)
1000 以下	0
超過 1000，未滿 2000 部份	1
超過 2000，未滿 4000 部份	2
超過 4000，未滿 6000 部份	3
超過 6000 部份	每增加 6000 平方公尺增設一個

備註：1. 每滿 10 個裝卸車位應於其中設置一個大貨車裝卸車位。  
 2. 最小裝卸車位尺度：  
 (1) 小貨車裝卸車位長 6 公尺、寬 2.5 公尺、淨高 2.7 公尺。  
 (2) 大貨車裝卸車位長 13 公尺、寬 4 公尺、淨高 4.2 公尺。  
 3. 同一基地內之建築物，其設置裝卸車位標準應分別就各該欄表列規定計算後 (零數均應計入) 予以累加後合併計算。

#### (三)變更高雄市都市計畫(灣子內等 12 處地區)細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)(配合危老條例變更土地使用分區管制)案

- (1)環狀輕軌增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。
- (2)本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達 30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之 30%。
- (3)本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達 80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但依都市更新條例及都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不在此限。

- (4)申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達 630%以上且申請增額容積達基準容積之 15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。

#### (四)公開評選「高雄多功能經貿園區特貿三(南基地-南側)土地」都市更新事業實施者案

本基地申請建築，有關容積獎勵規定不得適用「建築技術規則」建築設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計及高雄市政府民國 99 年 1 月 14 日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案」規定辦理。

#### (五)「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」

依第 26 條規定，高樓建築高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。

#### 四、都市設計準則

##### (一)變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案

1. 考量成功路兩側臨海視覺軸線連續性，面對高雄展覽館之直線視覺軸線需留設具視覺穿透性之端景，特貿三基地規劃設計應符合下列規定：(第四十二條)
  - (1) 為利都市風廊環境流通，降低都市熱島效應，以及避免單棟建築量體過大而影響視覺穿透性，特貿三基地申請建築時，其各基地建築物造型量體，應依底層、高層之建築量體形式設計，高層建築量體之水平投影面積之最大對角線長度以不得大於 60 公尺為原則，其長度得經都市設計委員會審議後調整之。
  - (2) 特貿 3 南基地申請建築時，其法定空地應以集中留設於圖 6-3 指定區位為原則。建築基地北側指定留設於鄰接成功二路側之法定空地最小面寬 ( $\Delta W_n$ )，以不得少於基地北側境界線至世貿用地南側基地境界線長度為原則 (68 公尺)；前開指定留設法定空地最小面積，以不小於 68 公尺 X 64 公尺之 50%，集中留設於林森路側及提供公眾使用為原則，並種植植栽予以綠化；特貿 3 南基地面臨復興三路側之申請建築基地留設法定空地最小面積，以不小於 20 公尺 X 64 公尺之 50%，集中留設於復興路側及提供公眾使用為原則，並種植植栽予以綠化，且其圖 6-3 指定區位範圍內配置量體高度不得高於 20 公尺。
  - (3) 特貿 3 北基地申請建築基地時，應自基地境界線退縮 10 公尺為原則，退縮部分並種植植栽予以綠化。
  - (4) 特貿三基地申請建築時，宜考量自行車道系統之串聯，另依下列規定提出夜間照明計畫：
    - a. 建築物外觀照明應依視覺對應尺度分段設置夜間照明設施，以表示建築物夜間地標性及臨港天際建築景觀。
    - b. 面臨計畫道路之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造人行之舒適光環境，其於夜間平均照度以不低於 10 勒克斯為原則。
    - c. 建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，並應考量使用者之舒適性。



圖 6-3 特貿 3 南北基地指定留設法定空地區位及最小面寬示意圖

2. 特貿三周邊之立體連通系統相關規定悉依原都市計畫規定辦理，原都市計畫未規定者，依下列規定辦理：(第四十三條)
  - (1) 先開發之街廓須於臨接成功二路側建築預留公共空間，以供銜接空橋，並規劃公共通行動線以連接至地面層出入口。
  - (2) 立體連通系統造型、量體與位置應經本市都設會審議通過，並由開發者負責興建與維護，留設位置得經都設會同意調整之，立體連通系統構想詳圖 6-4 所示。
  - (3) 本計畫範圍內立體連通系統涉及跨越道路情形，尚須依道路設計規範等相關規定辦理。
  - (4) 人行空橋(含垂直動線結構體)得不計建蔽率及容積率，但須 24 小時無償開放供公眾使用。
  - (5) 人行空橋系統之人行通行淨寬應達 2.5 公尺以上，坡度不超過 1/12，淨高至少 4.6 公尺以上。
  - (6) 建物 2 層樓臨人行空橋設施側應設置店舖且店舖主要開口應朝向連通道，避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。
  - (7) 人行空橋立面透空率應達立面 70% 以上。



註：本立體連通系統實際留設之造型、量體與位置以都設會審訂為準。

圖 6-4 特質 3 周邊立體連通系統構想示意圖

3. 建築設計如有益都市景觀、建築藝術者，經都設會審議同意後得不適用本基準全部或部分之規定。(第四十四條)

## (二)變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案

本案位於多功能經貿園區，區內之建築申請案及公共設施用地開闢，應經都市設計審議。

### 1. 建築基地面積與審議內容規定(第四條)

一宗建築基地面積在 5,000 平方公尺以上之建築開發，應提出包括設計目標、設計構想及必要的環境影響分析，環境影響分析應視個案提出有關交通、景觀或其他之影響說明。

### 2. 聯外道路(第十條)

道 B12、道 B3 (成功路)、一心路，以過境性車流為主，路段上任何區位除基地僅單面臨接上開道路者外非經都設會審議通過不得設置建築基地停車場出入口，臨該路段之建築基地建築物需以臨該道路面為建築物正立面。

3. 基地開發建築物附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：(第十四條)

- (1) 同一街廓內不同建築基地之地下停車場得合併使用，以減少地下停車場出入口，若為不同時期開發，得預留空間以供連結。
- (2) 本計畫區之建築基地其基地面積小於 3,000 平方公尺者，不得設置二處以上供雙向進出之汽機車停車場出入口，但可採兩處單向出入口之設計，但若大於 3,000 平方公尺或該基地之停車數量大於 150 輛以上，且規劃二處以上供雙向進出之汽機車停車場出入口者，應經都設會審議同意後始得設置。
- (3) 除基地條件限制外，汽機車停車場出入口不得設置於下列道路及場所：
  - a. 自道路交叉截角線之距離 10 公尺範圍內。
  - b. 學校校門口距離 20 公尺範圍內。
  - c. 丁字路口及其他有公共安全及公共交通之道路、路段或場所。
- (4) 每宗建築基地申請建築時，應至少留設與建築技術規則所訂法定汽車停車數等量之機車停車位，提供民眾停放機車之用。機車停車位面積以每個 2 公尺 x 0.9 公尺計算，其設置區位應配合汽車停車空間之區位，不得利用基地內其他形式之開放空間，且以集中留設為原則。
- (5) 汽車停車數量達 150 部以上之停車場，需於停車場出入口前之建築基地內設置汽車入場之等候空間，以減少車輛進場佔用面前道路空間之交通衝擊，其空間需可供該停車場之六十分之一數量之車輛排隊等候。該空間得計入法定空地，但不得影響人行動線之延續性。

### 4. 開放空間系統(第二十條)

指定留設之沿街開放空間不得加設任何圍籬，且需留設人行步道，人行步道之淨寬不得小於 2 公尺，退縮建築達 10 公尺(含)以上者，另須留設連續性之自行車道，其餘部份得綠化，並得與公有人行步道共構。

### 5. 退縮地鋪面規定(第二十三條)

全區退縮地鋪面以同一街廓採整體性設計為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份，其鋪面應考慮透水性。

### 6. 綠覆率規定(第二十四條)

本區建築基地留設之開放空間應予以綠化，且其綠覆率應達 75%以上，公園綠地應達 80%以上，學校應達 60%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議事項辦理。

7. 地下室開挖率規定(第二十五條)

本區建築基地地下室開挖率須小於 75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性等，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 80% (含)。退縮地未開挖部份地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。

8. 夜間照明規定(第二十六條)

於本計畫區內之建築申請案(住宅建築除外)及公共設施用地開闢地區應提出夜間照明計畫。

9. 人行動線系統(第三十條)

本計畫區內退縮空間設置之人行步道得與道路路權範圍內設置之公共人行道共構。若採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟原公共人行道之公共設備機能(地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌)應予以保留。

10. 建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔規定(第三十七條)

為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應依下列規定：

(1) 建築物鄰地界線(鄰建築線部分除外)退縮及鄰幢間隔(D)計算如下：

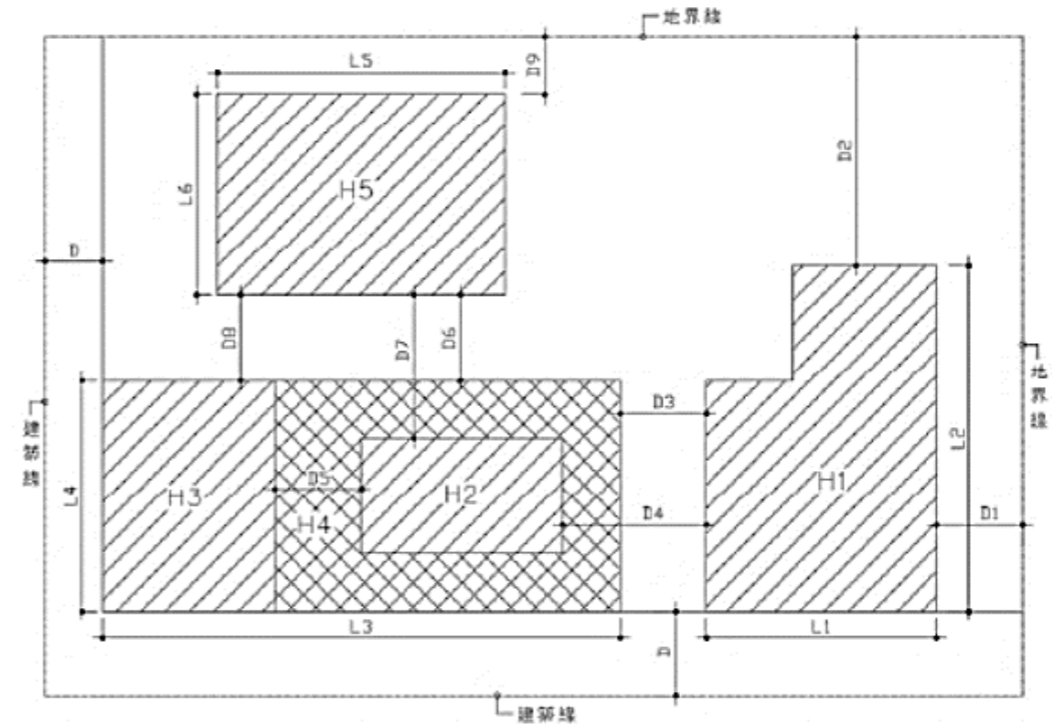
$$D = 3 + \sqrt{h} / 2$$

h = 建築物高度

單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。

(2) 單幢建築物最外緣投影平面之最大尺寸不得超過 100 公尺。

(3) 經行政院核定之重大建設計畫或經本府指定之公有建築物得不受上開規定之限制。



1. D 為依土地使用分區管制要點規定應退縮建築之距離。
2. H1、H2、H3、H4、H5 為各建築物之建築高度。
3. L1、L2、L3、L4、L5、L6 為各幢建築物最大投影平面尺寸。
4. L1、L2、L3、L4、L5、L6 ≤ 100m
5. 依  $D \geq 3 + \sqrt{H} / 2$  計算之鄰幢間隔不一時，以最大者為鄰幢間隔。
  - ① D1、D2  $\geq 3 + \sqrt{H1} / 2$
  - ② D3  $\geq 3 + \sqrt{H1} / 2$  (H1、H4 取大者)
  - ③ D4  $\geq 3 + \sqrt{H1} / 2$  (H1、H2 取大者)
  - ④ D5  $\geq 3 + \sqrt{H2} / 2$  (H2、H3 取大者)
  - ⑤ D6  $\geq 3 + \sqrt{H4} / 2$  (H4、H5 取大者)
  - ⑥ D7  $\geq 3 + \sqrt{H2} / 2$  (H2、H5 取大者)
  - ⑦ D8  $\geq 3 + \sqrt{H3} / 2$  (H3、H5 取大者)
  - ⑧ D9  $\geq 3 + \sqrt{H5} / 2$

11. 計畫區內建築物符合下列條件之一者，應於本府核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標(日常節能與水資源)及二項選項指標：(第三十八條)

- (1) 基地面積達 1,500 平方公尺(含)以上之六層(含)以上建築物。
- (2) 引用相關容積獎勵規定之建築物。
- (3) 高度在 50 公尺(含)或樓層在 16 層(含)以上之建築物。
- (4) 基地臨接寬度 20 公尺(含)以上道路，且基地面積達 1,500 平方公尺(含)以上之建築物。
- (5) 計畫區範圍內之公共建築。

表 6-5 土地使用分區管制要點(摘錄)檢討表

類別	計畫名稱	項次	規定項目	條文內容	設計檢討	備註
土地使用管制	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案	一	獎勵容積 (第 5 條之 1)	<p>本計畫區內特貿 3 土地以公辦都市更新方式辦理開發時，得獎勵增加住宅容積樓地板面積之使用，並應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>特貿 3 基地獎勵增加住宅容積樓地板面積之建築使用時，應先取得非住宅使用之使用執照或部分使用執照後，方得核發住宅部分之使用執照。</li> <li>特貿 3 基地住宅使用之容積，不得超過其法定容積(含依法獎勵之容積)及其實際開發總樓地板面積之二分之一。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本案依規定應先取得非住宅使用之使用執照或部分使用執照後，方得核發住宅部分之使用執照。</li> <li>本案法定容積為 <math>94,500 \text{ m}^2 = 10,000 * 630\% * 1.5</math> 法定容積二分之一為 <math>47,250 \text{ m}^2</math> 住宅使用之容積 = <math>47,249.89 \text{ m}^2</math> (49.99999%) &lt; <math>47,250 \text{ m}^2</math>，符合規定。</li> </ol>	
		二	禁止與限制使用類別 (第 8 條)	<ol style="list-style-type: none"> <li>條件式允許作雙併住宅、多戶住宅、商務住宅、公用事業設施、倉儲業及世界貿易展覽中心之使用。</li> <li>禁止作水岸遊憩設施、物流加工業及加工出口區設置管理條例所規定之區內事業之使用。</li> </ol>	本案依規定辦理，規劃作多戶住宅與公用事業設施使用，符合規定。	
	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案	一	使用強度 (第 4 條)	特貿 3 之建蔽率為 60%；容積率為 630%。	本案建蔽率為 55.71%；允建容積為 945.00% (法定容積+法定容積 50%之都市更新建築容積獎勵)，實設容積率為 944.9983%，符合規定。	本案依據都市更新建築容積獎勵辦法申請容積獎勵，詳表 10-1。
		二	容積獎勵 (第 5 條)	<ol style="list-style-type: none"> <li>建築基地如符合都市更新條例及都市計畫容積移轉實施辦法規定者，從其法令規定辦理。</li> <li>本計畫區內建築基地申請建築，有關容積獎勵規定不得適用「建築技術規則」建築設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計及本府民國 99 年 1 月 14 日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份(容積獎勵規定)通盤檢討案」規定辦理。</li> <li>建築基地如同時辦理容積移轉、都市更新及符合本條第 1 款規定給予容積獎勵者，其容積增量總和以不超過該基地法定容積之 50%為原則。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本案依都市更新條例規定辦理。</li> <li>本案依規定辦理。</li> <li>本案容積增量 <math>31,499.83 \text{ m}^2 &lt; 10,000 * 630\% * 50\% = 31,500 \text{ m}^2</math> (法定容積)，符合規定。</li> </ol>	本案屬容積獎勵地區。
		三	開發許可審查 (第 10 條)	為促進多功能經貿園區特定區之開發，本特定區內之各開發許可申請案之都市發展用地區位、開發許可書圖及條件式允許使用類別許可由都設會審查。	本案依規定辦理。	

類別	計畫名稱	項次	規定項目	條文內容	設計檢討	備註
		四	退縮建築規定 (第 11 條)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫區建築基地除下列規定者外，其餘建築基地需自基地境界線退縮 5 公尺建築，並提供該開放空間供公眾使用。若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。</li> <li>2. 臨接成功路之建築基地所需留設之沿街開放空間寬度為 10 米。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案面臨成功路二、復興三路，依規定退縮 10m 建築，自其餘基地境界線規定退縮&gt;5m 建築，符合規定。</li> <li>2. 本案面臨成功二路，依規定退縮 10m 建築，留設沿街開放空間，符合規定。</li> </ol>	
		五	連通設施 (第 12 條)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為促進土地使用效益與人車動線之順暢，本計畫範圍內道路上、下空權部份得興闢空橋、地下道、人工地盤等設施以供公共通行，並得為商業使用。</li> <li>2. 建築物、停車場等之連通準用第一點規定辦理，連通設施所需之工程費用、維護費用由申請人負擔。</li> <li>3. 各連通設施之通道除商業使用外，其餘供公眾通行之樓地板面積不計入申請基地之法定容積。</li> <li>4. 連通設施之規劃應載明於都市設計申請書件，並送都設會審查。</li> </ol>	本案依規定辦理，連通設施設置於二樓連通南基地北與復興路、成功路口，並供公眾通行，符合規定。	
		六	停車空間 (第 12 條)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車位數留設標準，原則為總樓地板面積每 100 m<sup>2</sup> 設置一部停車空間。有關計算停車空間總樓地板面積之檢討，依建築技術規則規定辦理。</li> <li>2. 申請都市設計審議時，應依土地使用性質與其樓地板面積，計算所應提供之停車位數。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得排除前點規定。</li> <li>3. 依建築技術規則劃設之建築物附設停車位得併入本款附設停車位數計算。</li> </ol>	考量本案基地鄰近輕軌、捷運與公車站牌等大眾運輸系統，運具選擇較為多元，故以建築技術規則每 150 m <sup>2</sup> 設置 1 部停車空間計算，法定停車位為 770 輛，本案實設停車位為 957 輛，已於都設會第 227 次會議中提請研議案，並經委員同意原則支持以技術規則規定檢討，詳附錄三。	
		七	建築物附設裝卸車位 (第 12 條)	<p>除高雄硫酸銹地區外之建築物應依下列規定設置裝卸車位：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本都市計畫區內之建築物非屬住宅與文教設施者，其裝卸車位不得少於表 6-4 所列標準。</li> <li>2. 區內之建築物除依前款設置裝卸車位外，需設置垃圾車進出、停放與垃圾分類儲存空間。</li> </ol>	本案依規定設置 9 輛裝卸車位於地下一樓，6 輛裝卸車位於地上一樓，共 15 輛。並設置垃圾車進出、停放與垃圾分類儲存空間於辦公棟地下一樓及住宅棟地下一樓。	
都市設計	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案	一	視覺景觀 (第四十二條)	<p>考量成功路兩側臨海視覺軸線連續性，面對高雄展覽館之直線視覺軸線需留設具視覺穿透性之端景，特貿三基地規劃設計應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為利都市風廊環境流通，降低都市熱島效應，以及避免單棟建築量體過大而影響視覺穿透性，特貿三基地</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案高層建築量體之水平投影面積之最大對角線長度 60m ≤ 60m，符合規定。</li> <li>2. 本案屬特貿 3 南基地，臨復興三路側留設法定空地面積 955.37 m<sup>2</sup> &gt; 20*64*50%=640 m<sup>2</sup>，配置量體高度=20m，符合規定。</li> </ol>	

類別	計畫名稱	項次	規定項目	條文內容	設計檢討	備註
				<p>申請建築時，其各基地建築物造型量體，應依底層、高層之建築量體形式設計，高層建築量體之水平投影面積之最大對角線長度以不得大於 60 公尺為原則，其長度得經都市設計委員會審議後調整之。</p> <p>2. 特貿 3 南基地申請建築時，其法定空地應以集中留設於圖 6-3 指定區位為原則。建築基地北側指定留設於鄰接成功二路側之法定空地最小面寬 (<math>\Delta wn</math>)，以不得少於基地北側境界線至世貿用地南側基地境界線長度為原則 (68 公尺)；前開指定留設法定空地最小面積，以不小於 68 公尺 X 64 公尺之 50%，集中留設於林森路側及提供公眾使用為原則，並種植植栽予以綠化；特貿 3 南基地面臨復興三路側之申請建築基地留設法定空地最小面積，以不小於 20 公尺 X 64 公尺之 50%，集中留設於復興路側及提供公眾使用為原則，並種植植栽予以綠化，且其圖 6-3 之指定區位範圍內配置量體高度不得高於 20 公尺。</p> <p>3. 特貿 3 北基地申請建築基地時，應自基地境界線退縮 10 公尺為原則，退縮部分並種植植栽予以綠化。</p> <p>4. 特貿三基地申請建築時，宜考量自行車道系統之串聯，另依下列規定提出夜間照明計畫：                      (1) 建築物外觀照明應依視覺對應尺度分段設置夜間照明設施，以表示建築物夜間地標性及臨港天際建築景觀。                      (2) 面臨計畫道路之開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要人行視覺與活動安全，塑造人行之舒適光環境，其於夜間平均照度以不低於 10 勒克斯為原則。                      建築物照明不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，並應考量使用者之舒適性。</p>	<p>3. 本案退縮 10m 建築，退縮部分植栽綠化，符合規定。                      本案依規定辦理，照明計畫詳計畫書拾貳、都市設計與景觀計畫。</p>	
		二	配合行政院亞灣 5GAIoT 創新園區開發推動範圍都市設計規定 立體連通系統 (第四十三條)	<p>1. 區內須配合留設人行立體連通系統，並規劃公共通行動線以連接至地面層出入口，另為利整體人行系統之串聯，特貿 2 應於臨星光公園側留設地面出入口。</p> <p>2. 立體連通系統 (含垂直動線結構體：樓梯或電梯) 得不計入建蔽率及容積率，其造型、量體與位置應經本市都設會審議通過，並由開發者負責興建與維護，留設位置得經都設會同意調整之，其上之建築物應預為</p>	<p>1. 本案規劃連通設施以供銜接空間，並於南側(成功路與復興路口)透過樓梯與垂直連通設施連接至地面層出入口，符合規定。                      2. 本案依規定辦理。                      3. 本案依規定辦理。                      4. 本案淨寬皆 &gt; 4m；人行通行淨寬皆 &gt; 2.5m                      5. 本案依規定設置。</p>	

類別	計畫名稱	項次	規定項目	條文內容	設計檢討	備註
				<p>留設供連接使用之空間，留設位置如圖 6-2-2 所示。除上述留設位置外，如開發者為促進土地使用效益與人車動線順暢提出立體連通系統規劃，得提經都設會審議同意後設置之。</p> <p>3. 為提供舒適人行環境，人行立體連通系統，應以有頂蓋之規劃，且應符合內政部頒建築物無障礙設施設計規範。人行立體連通系統原則保持 24 小時無償開放供公眾使用，惟旅運中心涉及邊境進出管制，依相關管制措施辦理，配合時段性開放。</p> <p>4. 人行立體連通系統寬度至少 4 公尺，其中人行通行淨寬至少 2.5 公尺及當層高度應達 4 公尺以上，其橋底淨高度至少 5 公尺以上，並留設垂直動線，如圖 6-2-3 所示。</p> <p>5. 人行立體連通系統未與申請開發基地之建築物銜接整合或受開發基地條件限制者，其人行通行淨寬應達 3 公尺以上。</p> <p>6. 人行立體連通系統穿越建築內部時，通行淨寬應達 6 公尺、當層高度應達 5.5 公尺以上或兩層樓並設有垂直動線，以提供舒適且方向性清晰之步行環境。</p> <p>7. 立體連通系統跨越道路時，須依道路設計規範等相關規定辦理。 跨越 40 公尺以上道路時，其橋底淨高度應大於 6 公尺以上，以保持視覺穿透性，避免對路上通行之人車產生視覺壓迫感。另世貿用地以南設置時，應考量高雄展覽館展場之大型機具及遊艇陸運需求，並經本市都設會審議通過。</p> <p>8. 人行立體連通系統之地面應保持順平，遇高程差應以斜坡處理，坡度不超過 1/12，且地坪鋪面應有防滑處理，以維持人行安全。</p> <p>9. 建物 2 層樓臨人行立體連通系統側應設置店舖或可供市民休憩活動之公益性設施為原則，且前開店舖或公益性設施主要開口應朝向連通道，避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。</p>	<p>6. 本案依規定辦理。</p> <p>7. 本案無跨越道路之系統</p> <p>8. 本案依規定辦理</p> <p>9. 本案透空率為</p>	

類別	計畫名稱	項次	規定項目	條文內容	設計檢討	備註
				10. 人行立體連通系統具視覺穿透性，透空率應達立面 70%以上，自當層樓地板面至結構下緣為高度計算範圍。		
		三	除外規定 (第四十四條)	建築設計如有益都市景觀、建築藝術者，經都設會審議同意後得不適用本基準全部或部分之規定。	本案依規定辦理。	
	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案	一	審議規定	有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項時，應依照現行都市設計審議規範及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)之相關規定與決議事項辦理。	本案依規定辦理。	
	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案	二	建築基地面積與審議內容 (第四條)	一宗建築基地面積在 5,000 平方公尺以上之建築開發，應提出包括設計目標、設計構想及必要的環境影響分析，環境影響分析應視個案提出有關交通、景觀或其他之影響說明。	本案基地面積達 10,000 m <sup>2</sup> ，依規定辦理。	
三		除外規定 (第五條)	建築設計如有益都市景觀、建築藝術者，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或部分之規定。	本案依規定辦理。		
四		原則規範 (第六條)	高雄市都市設計管制法令公佈後，本計畫區內都市設計基準從其規定實施管制。都市設計基準係對開放空間、地標建築、立體連通設施做原則性規範。	本案依規定辦理。		
五		聯外道路 (第十條)	道 B12、道 B3(成功路)、一心路，以過境性車流為主，路段上任何區位除基地僅單面臨接上開道路者外非經都設會審議通過不得設置建築基地停車場出入口，臨該路段之建築基地建築物需以臨該道路面為建築物正立面。	本案以面臨的成功二路作為建築物正立面，停車場出入口設置於復興三路，符合規定。		

類別	計畫名稱	項次	規定項目	條文內容	設計檢討	備註
		六	停車空間設置 (第十四條)	<p>1. 同一街廓內不同建築基地之地下停車場得合併使用，以減少地下停車場出入口，若為不同時期開發，得預留空間以供連結。</p> <p>2. 本計畫區之建築基地其基地面積小於 3,000 平方公尺者，不得設置二處以上供雙向進出之汽機車停車場出入口，但可採兩處單向出入口之設計，但若大於 3,000 平方公尺或該基地之停車數量大於 150 輛以上，且規劃二處以上供雙向進出之汽機車停車場出入口者，應經都設會審議同意後始得設置。</p> <p>3. 除基地條件限制外，汽機車停車場出入口不得設置於下列道路及場所：                      (1) 自道路交叉截角線之距離 10 公尺範圍內。                      (2) 學校校門口距離 20 公尺範圍內。                      (3) 丁字路口及其他有公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>4. 每宗建築基地申請建築時，應至少留設與建築技術規則所訂法定汽車停車數等量之機車停車位，提供民眾停放機車之用。機車停車位面積以每個 2 公尺×0.9 公尺計算，其設置區位應配合汽車停車空間之區位，不得利用基地內其他形式之開放空間，且以集中留設為原則。</p> <p>停車數量達 150 部以上之停車場，需於停車場出入口前之建築基地內設置汽車入場之等候空間，以減少車輛進場佔用面前道路空間之交通衝擊，其空間需可供該停車場之六十分之一數量之車輛排隊等候。該空間得計入法定空地，但不得影響人行動線之延續性。</p>	<p>1. 本案依規定辦理。</p> <p>2. 本案基地面積為 10,000 m<sup>2</sup>、停車數量&gt;150 輛，依規定設置 2 處供雙向進出之汽機車停車場出入口。</p> <p>3. 本案汽機車停車場出入口未設置於左列範圍。</p> <p>4. 本案法定車位為 770 輛，實設於地下一層 808 個機車停車位，停車位尺寸 0.9m*2.0m，符合規定。</p> <p>5. 本案於地面一層設置 15 個等候停車空間，符合規定。</p>	
		七	停車區位 (第十五條)	<p>5. 基地中設置停車位之區位不得阻斷人行動線系統、自行車道、廣場、鄰里公園及兒童遊樂場等空間。</p>	<p>本案依規定辦理。</p>	
		八	裝卸區位 (第十六條)	<p>裝卸貨空間及裝卸車位應在基地內留設，避免利用主要道路或佔用公共空間進行裝卸貨。</p>	<p>本案依規定辦理。</p>	
		九	裝卸距離 (第十七條)	<p>裝卸貨空間之設置應考量最短距離，且須與建築物之其他相關設施密切配合，如月台、貨運電梯、運貨通道等並需與人行分隔等。</p>	<p>本案依規定辦理。</p>	

類別	計畫名稱	項次	規定項目	條文內容	設計檢討	備註
		十	開放空間系統 (第十九條)	本計畫區依退縮建築所留設之法定空地稱為開放空間，開放空間應依下列原則設計： 1. 應儘量面臨道路及水岸留設。 2. 應考慮能與現有公園、廣場或步道銜接。 3. 應與鄰地留設之空地充分配合。 應以集中留設為原則。	本案臨路集中留設開放空間，符合規定。	
		十一	開放空間系統 (第二十條)	4. 指定留設之沿街開放空間不得加設任何圍籬，且需留設人行步道，人行步道之淨寬不得小於 2 公尺，退縮建築達 10 公尺（含）以上者，另須留設連續性之自行車道，其餘部份得綠化，並得與公有人行步道共構。	本案臨路退縮建築 > 10m 留設沿街開放空間，其中留設 3m 人行步道及 3m 自行車道，其餘部份綠化，符合規定。	
		十二	街道家具 (第二十二條)	指定留設之沿街開放空間原則得設置必要之街道家具，並提供公眾使用。	本案留設之沿街開放空間設有街道家具，供公眾使用，符合規定。	
		十三	退縮地鋪面 (第二十三條)	全區退縮地鋪面以同一街廓採整體性設計為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份，其鋪面應考慮透水性。	本案全區退縮地鋪面採整體性設計，退縮地人行步道未構築地下室部份，採用透水性鋪面，符合規定。	
		十四	綠覆率 (第二十四條)	本區建築基地留設之開放空間應予以綠化，且其綠覆率應達 75% 以上，公園綠地應達 80% 以上，學校應達 60% 以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議事項辦理。	本案留設之開放空間，其綠覆率 75.34% > 75%。	
		十五	地下室開挖率 (第二十五條)	本區建築基地地下室開挖率須小於 75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性等，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 80%（含）。退縮地未開挖部份地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。	本案地下室開挖為 74.9993% < 75%，符合規定。	
		十六	夜間照明 (第二十六條)	於本計畫區內之建築申請案（住宅建築除外）及公共設施用地開闢地區應提出夜間照明計畫。	本案設有夜間照明計畫，詳拾貳、都市設計與景觀計畫。	
		十七	人行步道系統 (第二十九條)	沿街型開放空間需配置與其他類型開放空間或公共設施相連接之人行步道，以共同形成一完整之人行及活動系統。	本案依規定辦理。	
		十八	人行動線系統 (第三十條)	本計畫區內退縮空間設置之人行步道得與道路路權範圍內設置之公共人行道共構。若採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟原公共人行道之公共設備機能（地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌）應予以保留。	本案採人行道共構，依規定辦理。	
		十九	建築量體管制 (第三十二條)	本區之建築需整體考量愛河及高雄港水岸景觀與港灣城市意象，並表達多功能經貿園區之國際性。	本案依規定辦理。	
		二十	節能設計 (第三十六條)	本計畫區建築申請案應考量建築物整體節能設計。	本案依規定辦理。	

類別	計畫名稱	項次	規定項目	條文內容	設計檢討	備註
		二一	退縮及鄰幢間隔 (第三十七條)	<p>為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應依下列規定：</p> <p>1. 建築物鄰地界線(鄰建築線部分除外)退縮及鄰幢間隔(D)計算如下：  <math>D=3+\sqrt{h}/2</math>  h=建築物高度  單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。</p> <p>2. 單幢建築物最外緣投影平面之最大尺寸不得超過 100 公尺。</p> <p>經行政院核定之重大建設計畫或經本府指定之公有建築物得不受上開規定之限制。</p>	本案依規定退縮，詳圖 11-9 建築基地退縮檢討圖，符合規定。	
		二二	綠建築 (第三十八條)	<p>計畫區內建築物符合下列條件之一者，應於本府核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標(日常節能與水資源)及二項選項指標：</p> <p>1. 基地面積達 1,500 平方公尺(含)以上之六層(含)以上建築物。</p> <p>2. 引用相關容積獎勵規定之建築物。</p> <p>3. 高度在 50 公尺(含)或樓層在 16 層(含)以上之建築物。</p> <p>4. 基地臨接寬度 20 公尺(含)以上道路，且基地面積達 1,500 平方公尺(含)以上之建築物。</p> <p>5. 計畫區範圍內之公共建築。</p>	本案依規定應於核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少符合四項綠建築指標(含 2 項必要指標及 2 項選項指標)，綠建築計畫詳拾壹、重建區段之土地使用計畫。	

表 6-6 高層建築物專章法令檢討表

條文	內容	本案檢討
227	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案建築物住宅棟為 45 層(高度 176.7m)，辦公棟為 29 層(高度 120m)，屬高層建築物。
228	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	本案基地屬第三種特定經貿核心專用區；基地面積為 10,000 m <sup>2</sup> ，總容積樓地板面積為 94,499.83 m <sup>2</sup> / 留設空地 4,428.74 m <sup>2</sup> =21.34 < 30。
229	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	本案住宅棟退縮距離 9.95m, 10.90m, 19.49m > $\sqrt{176.7/2}=6.65m$ 辦公棟高層部分退縮距離 8.58m, 10.06m, 20.19m, 19.49m, 8.58m > $\sqrt{120/2}=5.48m$
230	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： $A_0 \leq (1+Q) A / 2$ A <sub>0</sub> ：地下各層最大樓地板面積。A：建築基地面積。Q：該基地最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	7,499.93 m <sup>2</sup> < (1+60%)*10,000/2 → 7,499.93 m <sup>2</sup> < 8,000 m <sup>2</sup>
241	高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	1. 各棟均在不同平面位置各別設置 2 座特別安全梯及其排煙室。 2. 連接特別安全梯間之走廊以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。 3. 設置通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間未直通。
242	高層建築物升降機道併同升降機間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。升降機間出入口裝設之防火設備應具有遮煙性能。連接升降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。	1. 各棟升降機道併同升降機間以具有一小時以上防火時效之牆壁、具有遮煙性能的防火門及該處防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。 2. 連接升降機間之走廊以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗及該樓層防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。
243	高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	本案 3 層以上未設置燃氣設備。
244	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急升降機間，緊急用升降機載重能力應達十七人(一千一百五十公斤)以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案住宅各棟均設置 1 部 24 人份(210m/min)緊急升降機，自避難層至最上層一分鐘內可抵達；辦公棟設置 1 部 24 人份(150m/min)緊急升降機，自避難層至最上層一分鐘內可抵達。
252	六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈。	本案於屋頂層各角落設置航空障礙燈。
259	高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板(包括底材)，以耐燃一級材料為限。 四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： (一)電氣、電力設備。 (二)消防安全設備。 (三)排煙設備及通風設備。 (四)升降及緊急升降設備。	1. 住宅棟及辦公棟之防災中心皆設置於地面一層。 2. 以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板(包括底材)，以耐燃一級材料為限。 3. 左列各種防災設備，其顯示裝置及控制設於防災中心。

條文	內容	本案檢討
	<p>(五)連絡通信及廣播設備。</p> <p>(六)燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。</p> <p>(七)其他之必要設備。</p> <p>高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備；其應具功能如左：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、各種設備之記錄、監視及控制功能。</li> <li>二、相關設備運動功能。</li> <li>三、提供動態資料功能。</li> <li>四、火災處理流程指導功能。</li> <li>五、逃生引導廣播功能。</li> <li>六、配合系統型式提供模擬之功能。</li> </ol>	



## 柒、處理方式及區段劃分

### 一、處理方式

本更新單元全區以「重建」方式辦理都市更新。

### 二、區段劃分

本更新單元全區以獅甲段 429-2 號地號一筆土地為一處重建區段，全區無整建及維護區段。

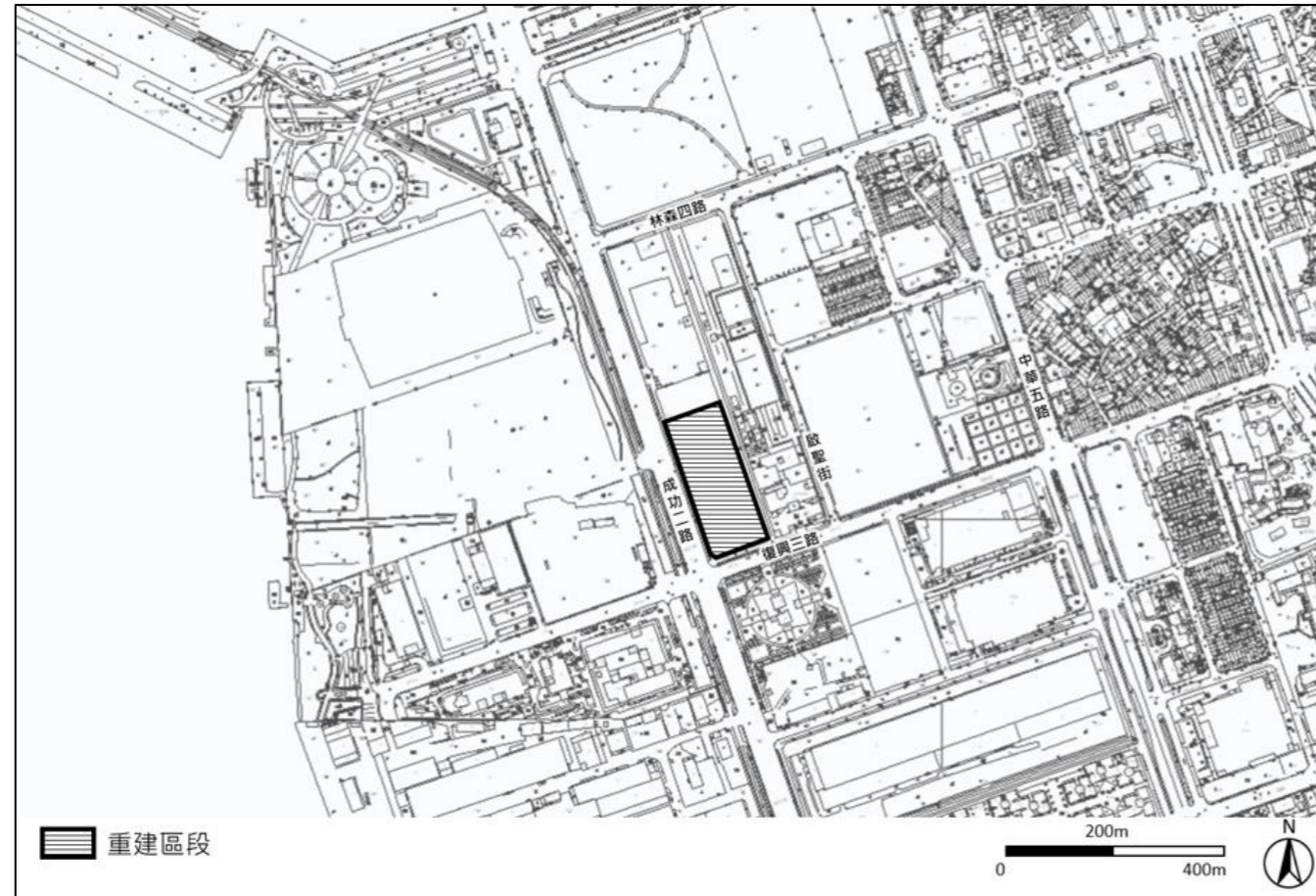


圖 7-1 更新單元區段劃分示意圖



## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案權利變換範圍內無公共設施用地。

本案計有一項公共設施改善或興修計畫，其興關項目與經費說明如下：

### 一、興修或改善計畫

本案規劃於更新單元內建置連續性立體連通系統以連接南基地北兩側商業空間，並開放予公眾使用，並且興建一處臨成功二路側空橋系統。

空橋系統規劃跨越道路銜接本更新單元至高雄軟體園區，依據 111 年 6 月 13 日「高雄市多功能經貿園區特貿三（北基地、南基地南側、南基地北側）土地」都市更新事業計畫委託實施案第二次研商會議紀錄結論，於基地西側預留連接開口。

### 二、規劃設計

依「公開評選「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地都市更新事業實施者案」申請須知第 3.3.3.3 條，實施者應負責興關立體連通系統，惟涉及道路上方之立體連通系統範圍應於取得使用執照前捐贈高雄市政府（工務局），並一次繳納捐贈範圍之 30 年維護管理費用（以每平方公尺 250 元/年計算）予高雄市政府（工務局），其維護管理費用並不得納入共同負擔費用計算。



## 玖、整建或維護計畫

本更新單元全區以「重建」方式進行都市更新，無整建或維護計畫。



## 拾、申請容積項目及額度

本案以基準容積申請重建外，另依據「都市更新建築容積獎勵辦法(108.05.15)」及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(110.05.10)」等相關規定申請容積獎勵，實際獎勵額度以高雄市都市更新審議委員會審議核定為準。

依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

一、更新單元基準容積： $10,000.00 \text{ m}^2 \times 630\% = 63,000.00 \text{ m}^2$

### 二、中央都市更新建築容積獎勵

#### (一)都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條

取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：取得鑽石級給予基準容積 10%之獎勵；取得黃金級給予基準容積 8%之獎勵；取得銀級給予基準容積 6%之獎勵；取得銅級給予基準容積 4%之獎勵；取得合格級給予基準容積 2%之獎勵。

##### 【本案申請】

本案之建築物預定取得「銀級」候選綠建築證書，但不申請容積獎勵。

#### (二)都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條

取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積：取得鑽石級給予基準容積 10%之獎勵；取得黃金級給予基準容積 8%之獎勵；取得銀級給予基準容積 6%之獎勵；取得銅級給予基準容積 4%之獎勵；取得合格級給予基準容積 2%之獎勵。

##### 【本案申請】

本案之建築物預定取得「鑽石級」候選智慧建築證書，但不申請容積獎勵。

#### (三)都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條

1. 取得耐震設計標章，給予基準容積 10%之獎勵。
2. 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能取得第一級，給予基準容積 6%之獎勵；取得第二級，給予基準容積 4%之獎勵；取得第三級，給予基準容積 2%之獎勵。各款獎勵容積額度不得累計申請。

##### 【本案申請】

本案之建築物預定取得「耐震設計標章」，故申請基準容積之 10%獎勵： $10,000.00 \text{ m}^2 \times 630\% \times 10\% = 6,300.00 \text{ m}^2$ 。

應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 申請第 10~13 條之獎勵容積樓地板面積。

保證金計算： $58,000 \times 0.7 \times 6,300 = 255,780,000$  元

#### (四)都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條

本辦法中華民國 108 年 5 月 15 日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

1. 劃定應實施更新之地區：修正施行日起 5 年內給予基準容積 10%之獎勵；前日期間屆滿之次日起 5 年內給予基準容積 5%之獎勵。
2. 未經劃定應實施更新之地區：修正施行日起 5 年內給予基準容積 7%之獎勵；前日期間屆滿之次日起 5 年內給予基準容積 3.5%之獎勵。

##### 【本案申請】

本案符合第 1 點規定，故申請基準容積之 10%獎勵： $10,000.00 \text{ m}^2 \times 630\% \times 10\% = 6,300.00 \text{ m}^2$ 。

#### (五)都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條

都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

1. 含一個以上完整計畫街廓，給予基準容積 5%之獎勵。
2. 土地面積達  $3,000 \text{ m}^2$  以上未滿  $10,000 \text{ m}^2$ ，給予基準容積 5%之獎勵；每增加  $100 \text{ m}^2$ ，另給予基準容積 0.3%之獎勵。
3. 土地面積達  $10,000 \text{ m}^2$  以上，給予基準容積 30%之獎勵。
4. 第一項第二款及第三款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。

##### 【本案申請】

本更新單元為  $10,000.00 \text{ m}^2$ ，符合第 3 點規定，故申請基準容積之 30%獎勵：

$10,000.00 \text{ m}^2 \times 630\% \times 30\% = 18,900.00 \text{ m}^2$ 。

### 三、地方都市更新容積獎勵

#### (一)高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條

依都市更新建築容積獎勵辦法第七條第一項規定申請提供指定之社會福利設施或其他公益設施之獎勵容積者，依下列各款規定之獎勵係數計算其獎勵容積。但獎勵額度不得逾基準容積百分之三十：

社會住宅獎勵係數為 2；公共托嬰中心、社區公共托育家園獎勵係數為 1.5；公共化幼兒園獎勵係數為 1.5；社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服

務機構為獎勵係數 1.5；健身中心獎勵係數為 1.2；其他經目的事業主管機關認定之社會福利設施或公益設施獎勵係數為 1.2。

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 161 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。

**【本案申請】**

本案設置托育家園與智匯學院 2 處公益設施，並捐贈予高雄市政府，但不申請容積獎勵。

表 10-1 申請容積項目及額度一覽表

擬申請容積項目	擬申請容積額度 (m <sup>2</sup> )	佔基準容積 百分比 (%)	可申請容積 獎勵上限 (%)
都市更新建築容積獎勵 辦法	#10 綠建築	不申請	-
	#11 智慧建築	不申請	-
	#13 耐震設計	6,300.00	10.00%
	#14 時程	6,300.00	10.00%
	#15 規模	18,900.00	30.00%
都市更新容獎合計 (A)	31,500.00	50.00%	-
高雄市都市更新建築容 積獎勵辦法	#6 捐贈公益設施	不申請	-
地方其他容獎項目 (B)	0	0%	-
申請容積獎勵額度總計 (A) + (B)	31,500.00	50.00%	-
容積移轉額度 (C)	0	-	-
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)	31,500.00	50.00%	50.00%

## 拾壹、重建區段之土地使用計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無現有巷道廢止或改道計畫。

### 二、都市計畫土地使用強度

#### (一) 建築基地位置及面積

建築基地位於高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號 1 筆土地，總面積為 10,000.00 m<sup>2</sup>。

#### (二) 土地使用分區

土地分區為第三種特定經貿核心專用區；法定建蔽率 60%；法定容積率 630%。

#### (三) 土地使用強度

1. 法定建築面積：6,000.00 m<sup>2</sup> (建蔽率 60%)
2. 實設建築面積：5,571.26 m<sup>2</sup> (55.71%<60%)
3. 法定基準容積：63,000.00 m<sup>3</sup> (容積率 630%)
4. 容積獎勵：31,500.00 m<sup>3</sup> (容積率 315%)
5. 可建築容積(法定+容獎)：94,500.00 (容積率 945%)
6. 實設容積樓地板面積：94,499.83 m<sup>3</sup> (944.99%<945%)

#### (四) 計畫容納戶數及人口數

##### 1. 容納戶數

擬興建 1 幢 2 棟之地下 5 層建築量體，分別為地上 45 層與地上 29 層，總計為 5 戶店鋪單元、1 戶美術館單元、2 戶公益設施單元、122 戶辦公單元與 390 戶住宅單元。

##### 2. 容納人口數

依據民國 112 年 10 月高雄市前鎮區戶政事務所之人口統計資料，每戶平均人口數為 2.26 人，以本案住宅單元 392 戶計算，故本更新單元預計容納人口數約為 886 人。

【預計容納人口數】392 戶×2.26 人=886 人

### 三、建築興建計畫

#### (一) 建築物配置原則與結構設計

本案興建 1 幢 2 棟建築物，分別為地上 45 層、地下 5 層之住宅棟；地上 29 層、地下 5 層之辦公棟，基地地面層配置詳圖 11-8，並於臨成功二路側設置 60 輛 You

Bike 停車柱，基地退縮及建築物高度相關檢討詳圖 11-9 及圖 11-10。

##### 1. 建築物配置原則

基地臨成功二路及復興三路，建築沿街面退縮 10 米，設置 3 米人行步道及 3 米自行車道，留設之沿街開放空間種植喬木植栽並規劃流水端景，將建築物低樓層臨計畫道路側設計高低錯落的公眾使用空間，利用二樓人行空橋及無障礙升降機串連一至二樓之室內、戶外、半戶外場域，並適當配置店鋪空間提供商辦及住宅大樓之生活機能使用。

##### 2. 建築物結構設計

本案住宅棟及辦公棟地下 1~5 層、辦公棟地上 1 至 6 層及住宅棟 1 至 5 層皆採用 SRC 構造，住宅棟地上 6 至 45 層採 SS 構造，辦公棟地上 7 至 29 層採 RC 構造，雙塔量體皆採用對稱結構系統，並搭配剪力牆組成二元系統，住宅建築外牆採玻璃帷幕系統。

##### 3. 建築物施工方法

本案地下構造採連續壁設置，並採複壁設計，增加構造體勁度，並減少施工風險。

##### 4. 使用建材及設備

本案建築物使用之建材及設備以不低於都市更新事業開發建議書所載相關興建規格，進行開發興建事宜，原則以附錄四之五、建築工程建材設備等級表所列項目為準。

##### 5. 導入 BIM 作業

本案依前置作業、基本設計、細部設計、施工/竣工、營運擬定各階段之工作執行方式與應用目標，計畫透過 3D 數位化的方式，將營建工程上整體生命週期所需要及附帶之資訊展現與整合，達到優化設計、減少變更、預先模擬、自動化管理、有效展現設計意圖及降低風險與浪費等目的。

### (二) 建築面積與相關圖面

#### 1. 各層平面圖

##### (1) 住宅棟

地下 1 層作為防空避難室及停車空間使用；地下 2 至 5 層作為停車空間使用。共設置汽車停車位 548 輛，地下各層平面圖詳圖 11-11 至圖 11-15。

地上 1 層作為門廳、店鋪使用；地上 2 層作為店鋪、住宅公設空間使用；地上 3 層作為美術館空間使用；4 層作為住宅公設空間使用；地上 5 層至 45 層為住宅居室空間使用；共設置屋頂 3 層為公設空間。地上 1 層~5 層平面圖詳圖 11-16 至圖 11-20；標準層平面圖詳圖 11-21、圖 11-22 及圖 11-23；屋突層平面圖詳圖 11-41 及圖 11-42。

##### (2) 辦公棟

地下 1 層作為防空避難室及停車空間使用；地下 2 層至 5 層作為停車空間使用。共設置汽車停車位 403 輛，地下各層平面圖詳圖 11-11 至圖 11-15。

地上 1 層作為門廳、店鋪使用；地上 2 層作為店鋪、公益設施及辦公公設使用；地上 3 層作為辦公公設空間使用；地上 5 層作為辦公室及辦公公設空間使用；地上 4 層及 6 至 29 層作為辦公室空間使用。地上各層平面圖詳圖 11-16 至圖 11-20；標準層平面圖詳圖 11-21、圖 11-22 及圖 11-23 屋突層平面圖詳圖 11-32 及圖 11-43。

(3) 公益設施

本案於辦公棟地上 2 層設置二處公益設施，分別為「智匯學院」及「托育家園」，面積大於 651 坪，平面圖詳圖 11-40。

2. 各項立面圖

東向立面圖詳圖 11-45；西向立面圖詳圖 11-44；南、北向立面圖詳圖 11-46 及圖 11-47。

3. 縱橫剖面圖

A-A' 剖面圖詳圖 11-49；B-B'、C-C' 剖面圖詳圖 11-48，各向剖面圖詳圖 11-50 及圖 11-51。

(三) 綠建築設計-銀級綠建築

1. 評估項目

內政部「2019 年版綠建築評估手冊-基本型(BC)、住宿類(RS)」規範，得檢討綠建築全部九項指標，包含：一、生物多樣性指標；二、綠化量指標；三、基地保水指標；四、日常節能指標(外殼節能空調節能、照明節能)；五、CO2 減量指標；六、廢棄物減量指標；七、室內環境指標；八、水資源指標；九、汗水垃圾指標等。

依現行最新 2019 年 BC、RS 版綠建築評估手冊，各指標配分如下表所示。其中，日常節能指標及水資源指標為本版本之門檻指標，必先通過前述兩項指標之基本性能(EEV ≤ 0.80、WI ≥ 2.0)評估。

表 11-1 綠建築標章分級表

等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
基地 ≥ 1 公頃	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	RS ≥ 64
基地 ≤ 1 公頃	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	RS ≥ 58

表 11-2 綠建築標章項目配分表

指標名稱	生態 (Ecology)		節能 (Energy Saving)			減廢 (Waste Reduction)	健康 (Health)				
	生物多樣性指標 (RS1)	綠化量指標 (RS2)	基地保水指標 (RS3)	日常節能指標 (RS4)			CO2 減量指標 (RS5)	廢棄物減量指標 (RS6)	室內環境指標 (RS7)	水資源指標 (RS8)	汗水垃圾改善指標 (RS9)
配分	9	9	9	外殼節能 (RS4 <sub>1-3</sub> )	空調節能 (RS4 <sub>4</sub> )	照明節能 (RS4 <sub>5</sub> )	8	7	12	8	5
總分(RS)							100				

2. 本案配分

本案承諾取得最新版「綠建築銀級」標章。

依執照類組規劃，本案將適用 2023 年 BC 版、RS 版綠建築評估系統，因基地面積 > 10,000 m<sup>2</sup>，故總分需 > 45 分始得通過銀級評定，本案依現行建築設計，擬規劃下述項目，表 11-3 為預訂申請項目及評估表，總分已達取得銀級綠建築指標之計分。

表 11-3 本案綠建築標章評估表

項目	生態 (Ecology)		節能 (Energy Saving)			減廢 (Waste Reduction)	健康 (Health)				
	生物多樣性指標 (RS1)	綠化量指標 (RS2)	基地保水指標 (RS3)	日常節能指標 (RS4)			CO2 減量指標 (RS5)	廢棄物減量指標 (RS6)	室內環境指標 (RS7)	水資源指標 (RS8)	汗水垃圾改善指標 (RS9)
自評得分	1.5	9.0	3.9	外殼節能 (RS4 <sub>1-3</sub> )	空調節能 (RS4 <sub>4</sub> )	照明節能 (RS4 <sub>5</sub> )	4.0	2.0	2.0	8.0	3.56
總分(RS)							49.74 (> 45.00)				

### 3. 規劃與說明

#### (1) 綠化量指標

在容積確保之條件下，配置更多綠化面積，配合整體景觀設計，將設置屋頂綠化，並於植栽選擇上因地制宜配置原生種及誘鳥誘蝶物種，同時降低公共照明光害。



#### (2) 基地保水指標

為涵養地下水源，維持生態循環，同時降低區域洪峰、減少淹水發生率，本案基地保水設計將採車道、步道、廣場空間透水化設計，人行路面採透水鋪面設計、基地周邊加設滲透型側溝。



#### (3) 日常節能指標



##### A. 外殼節能

外殼設計將加強屋頂、東西向立面之隔熱性能及加深遮陽設計。降低屋頂 U 值；運用立面設計加強以水平、垂直外遮陽，同時採用高效節能玻璃，降低整體開口部輻射熱得。



##### B. 空調及照明節能

本案公設區域空調系統設計將採一級能耗產品；公共區域燈管均採用高效能通過節能認證之產品，並搭配具反光片之燈具及智慧化控制系統，進行照明節能設計。



#### (4) CO<sub>2</sub> 減量指標



主要結構採 SC、SRC 構造，室內隔間採用乾式輕隔間設計。有效降低整體建物載重，局部採用高性能混凝土；在不影響結構安全及建物防水，適度使用高爐水泥及相關再生材料，並強化混凝土保護層。

#### (5) 水資源指標



全面採用具合格省水標章之器材。另檢討整體耗水，本案將設置雨水回收系統作為彌補措施，簡易過濾後供應庭園景觀噴、澆（滴）灌系統使用。

#### (6) 汗水垃圾改善指標



本案生活用水排水配管系統將配至路面汗水陰井銜接既設汗水系統；垃圾部分亦將設置垃圾分類系統並設置專屬垃圾暫存空間及垃圾冷藏設備，再委由專責清運公司負責清理。

### (四) 智慧建築設計-鑽石級智慧建築

#### 1. 評估項目

本案適用內政部「2016 年版智慧建築評估手冊」規範，應檢討智慧建築八項指標，包含：一、綜合佈線指標；二、資訊通信指標；三、系統整合指標；四、設施管理指標；五、安全防災指標；六、節能管理指標；七、健康舒適指標及八、智慧創新指標。先取得前七項指標之基本規定全數通過，再配合建築設計及使用需求規劃鼓勵項目得分。

表 11-4 智慧建築標章分級表

等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
鼓勵項目 加總得分	1-7項指標基本 門檻全數通過	50 ≤ 得分 < 90	90 ≤ 得分 < 120	120 ≤ 得分 < 140	得分 ≥ 140

表 11-5 智慧建築標章項目配分表

項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
圖示								
基本規定	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
配分	30	30	40	30	18	30	9	13
總分	200							

## 2. 本案配分

本案依規劃承諾取得「智慧建築鑽石級」標章。

依智慧建築評估手冊規範，鼓勵項目得分需>140 分以上始得通過鑽石級評定，本案依現行建築設計，擬規劃下述項目，表 11-6 為預訂申請項目及評估表，總分已達取得鑽石級智慧建築指標之計分。

表 11-6 本案智慧建築標章評估表

基本規定	■ 符合		□ 不符合					
項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
自評得分	24	18	35	20	15.5	20	10	0
總分	142.5 (>140.00)							

## 3. 規劃與說明

依本案契約承諾事項，本案智慧網際網路通訊系統將採公規標準之 TCP/IP 通訊方式辦理，並將其中運用於交通智慧化系統所取得之原始數據，於未違反法令之前提下，提供予高雄市政府交通局使用。以下針對擬規劃項目說明：

### (1) 綜合佈線指標

為因應 5G 時代高流量傳輸需求，本案將採 FTTH 設計，各式垂直、水平配線均使用托架 (Cable Tray)，預留未來擴充需求。各式配線支援資/通訊傳輸需求，同時支援 BA、OA、HA 等傳輸通訊服務，達到 CA/OA/BA 整合建置。



### (2) 資訊通信指標

資訊部分設置對外通訊架構連結廣域網路 (Internet)，應用網管系統管理對內、對外通訊；通信部分設置數位 (含 IP) 交換機。並擇於適當區域配置公共顯示系統，顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面。

### (3) 系統整合指標

系統整合指標係智慧建築之核心指標，橫向串聯各向主、次系統之功能及作動。為使本案具高度智慧化營運管理效能，設計由中央監控系統納 BA (電力、中央空調、衛生給排水、送排風、照明、電梯、消防) 系統，及相關服務性 OA (CCTV、門禁、保全、對講、停管、緊急求救等) 子系統。並依需求設計子系統間之交互連動，智慧化作動各項設備或安全機制，降低營運人力負擔。



### (4) 設施管理指標

設置專屬本案之設施管理系統，並進行下列各項功能分類管理，支援各項緊急事故應變處理，以利管理者進行決策支援。

#### A. 資產管理：

對建築物未來固定資產的管理方式，具備相關辦法或應用作業系統的管理規範，並訂定各項設施設備使用管理規範。

#### B. 組織管理：

提供未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式。設置所需的專業或證照人員。

#### C. 效能管理：

資產、效能、組織與維運管理應用整合作業系統，並應用系統產製及儲存報表。



(5)安全防災指標

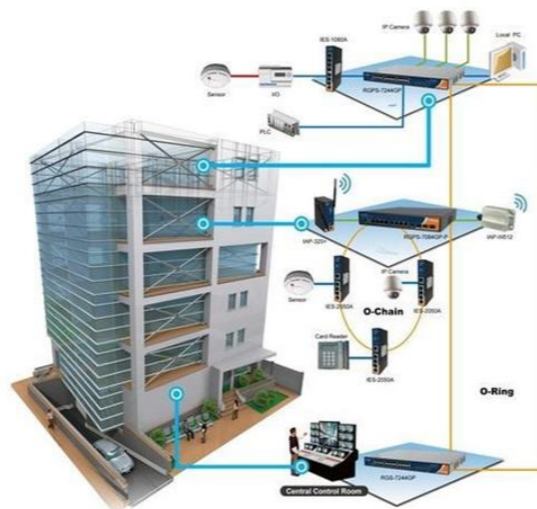
A. 防火系統：

本案將以主動式防災設計，建置「自動火警警報系統」主機結合圖控畫面、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備於防災中心，可自動探測各種火災徵兆並確認火災警報之正確性，通報相關室內位址、故障之自動回報及記錄，防止火災擴大。



B. 防水系統：

建築物 B5 地下室，設置抽排水設施。機電設備等空間裝設漏液感知，訊號連結中控，並自動發佈警告信號。



C. 防盜、門禁、保全系統：

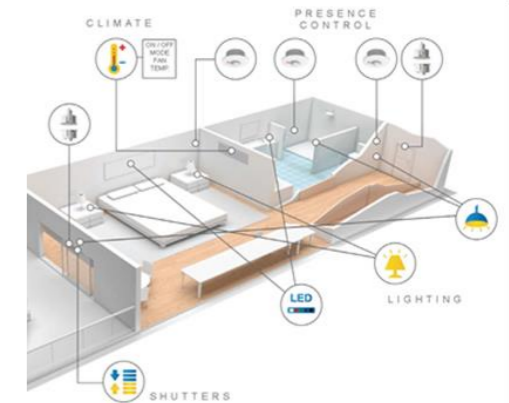
因本案未來將屬不同營運單位進駐使用，門禁、保全系統採分區設定統一管理之機制；需可連動監視系統，減少人力負擔，掌握即時訊息。

(6)節能管理指標

本案將設置能源管理系統，納管公共數位電錶、水錶、瓦斯錶相關資訊，將公共區域耗能，包含空調、動力、照明、插座設備等主要幹線，視覺化顯示於管理系統進行監控管理，並提供數據庫與功能進行用量分析。

(7)健康舒適指標

室內環境中將運用 IoT 感測技術，進行 IEQ 及情境控制。同時將設置生活服務系統：建置數位化生活服務平台，提供使用者方便快捷的生活資訊查詢。



(五)耐震建築設計-耐震標章

1. 申請說明

(1)制度簡介：

「耐震標章」係藉由客觀的第三者以獨立公正的立場，針對建築物設計與施工品質進行一系列的察證。旨在協助起造人、監造人、或承造人建造品質優良的建築物，以提升國內建築工程品質與居住安全，保障民眾購屋權益。

(2)察證重點：

耐震標章(設計)察證項目與結構設計相關者包括結構系統、設計載重、結構材料與規格、開挖擋土安全設施、結構分析、細部設計、結構圖面、施工程序概要等。

(3)特別監督人：

特別監督人角色除一般規定之監造程序外，當執行法規所列之施工項目時，起造人應增加聘僱一個以上之特別監督人，來執行特別監督工作。特別監督人須依核准之設計圖與施工規範來監督施工作業並提出監督報告。

2. 本案結構設計與說明

本案擬取得「耐震標章」，工程將依規定配合上述查證重點落實建造品質優良的建築物，未來結構發包後，營造廠須配合品管單位選定適合之特別監督人，以執行本案施工階段耐震標章之申請，相關設計說明如下：

(1)構造與系統

本案規劃興建雙塔構造物，南側為地上二十九層，地下五層之辦公室建築，構造體採用 RC 構造(低樓層採局部 SRC)搭配剪力牆組成二元系統；北側為地上四十五層，地下五層之集合住宅，構造體採用 SC 構造(低樓層採局部 SRC)搭配剪力牆或韌性束制斜撐組成二元系統，兩棟在地下室為相連。

辦公室棟 RC 結構兼具鋼筋與混凝土兩種材料的優點，混凝土的抗壓强度高，鋼筋的延性與韌性佳，整體之防火、抗震、抗風能力強；住宅棟 SC 結構為鋼骨結構外覆混凝土，具備鋼骨構造建築物優勢，且較易於裝修；低樓層與

地下室局部採用 SRC 構造，斷面具備較高強度可有效抵抗累積之彎矩軸力作用。核心區剪力牆可提升整體抗側力能力，並降低結構體側向變形。

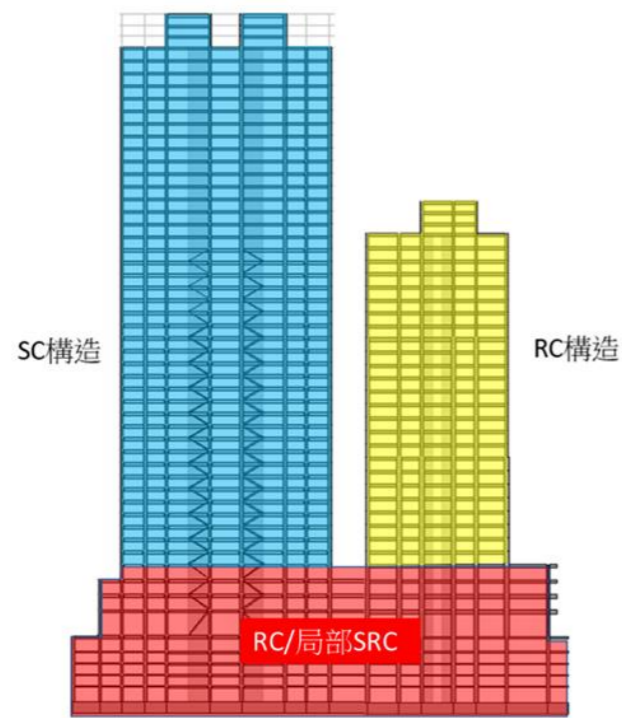


圖 11-1 本案構造形式示意圖

(2) 開挖擋土工法與施工工序說明

本案綜合地質條件與建築配置，擋土構造採用連續壁搭配內扶壁與地中壁加勁。開挖工法採用逆打工法施作，利用壁樁與逆打鋼柱做為支撐，並利用地下層梁版做為開挖階段內支撐，可減少擋土構造變形與鄰房沉陷，提升開挖穩定性。

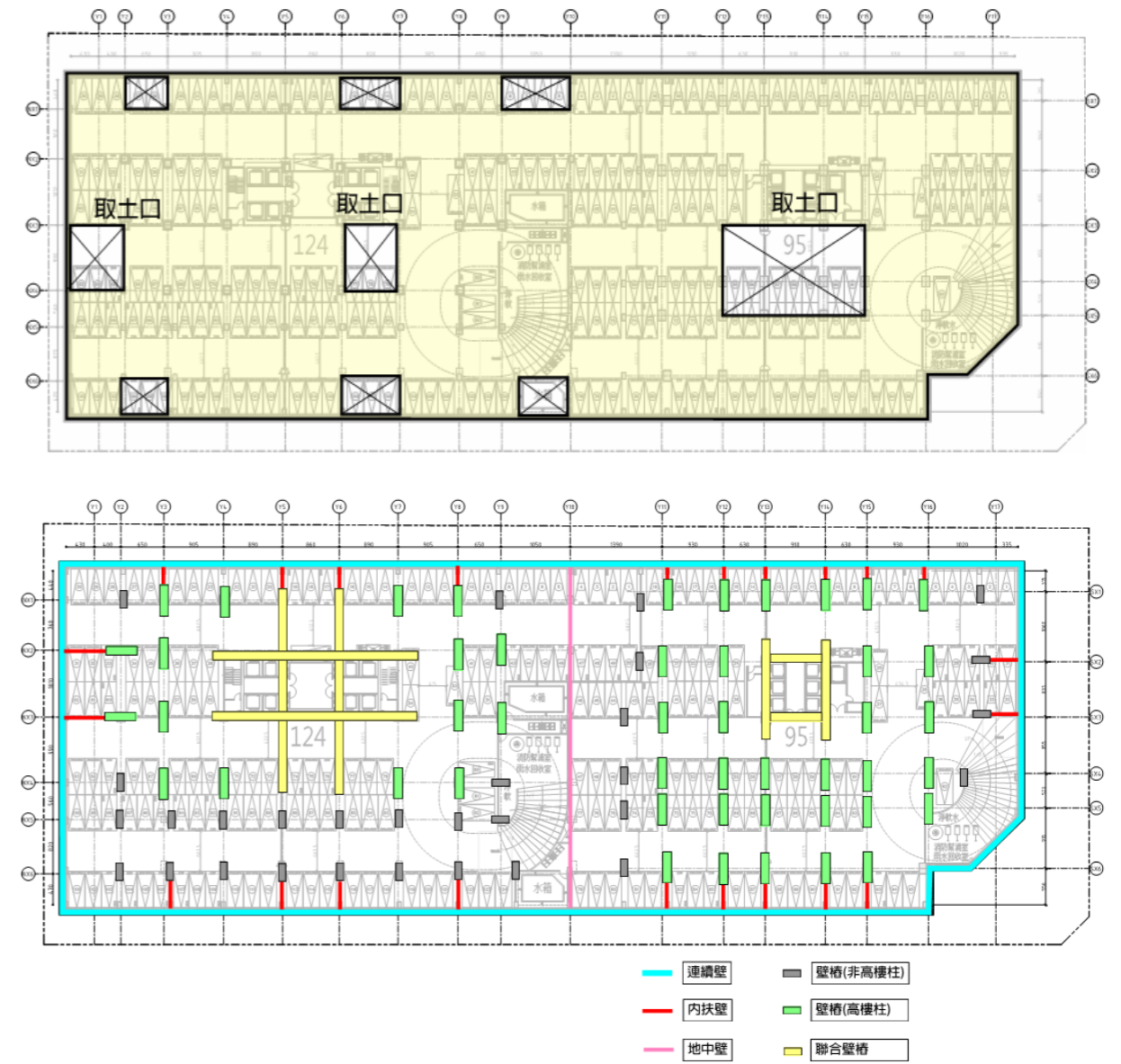


圖 11-2 連續壁、內扶壁、地中壁配置示意圖

(3) 結構分析設計概述

- A. 地震力分析採用動力反應譜分析，分析時將屋突及基礎併於主體結構一同分析，基礎地震力分析則採用靜力法。動力分析之結果須與法規地震力進行比較，並調整至最小設計水平總橫力。分析時除考慮動態扭矩外，亦考慮 5% 之意外扭矩，並分別與垂直荷重進行各組可能之載重組合。
- B. 採最新耐震設計規範中強柱弱梁之觀念，於大地震發生時藉由梁端產生塑性轉角消散地震能量，確保建築物於大地震後仍能維持原有之使用機能。
- C. 檢討整棟結構物承受風力、地震力時之側向變位及層間變位角，確保建築物具有良好之舒適性。
- D. 各樓層逐一進行極限層剪力之檢核，以確認無顯著弱層之存在，對於平面

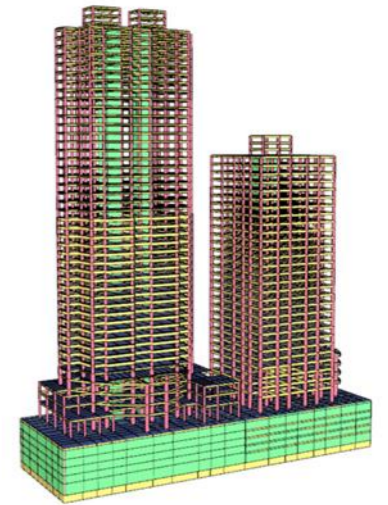
及立面不規則處亦詳加檢討，以便加強地震力傳遞路徑不連續處之構材。

表 11-7 結構設計樓高規劃與用途表

辦公棟			住宅棟		
樓層	樓高 (m)	用途	樓層	樓高 (m)	用途
R1F~R3F	3	樓梯間、水箱、機械室	R1F~R3F	3	樓梯間、水箱、機械室
6F~29F	4	辦公室	45F+夾	6	集合住宅
5F	4	辦公室、管委會空間	5F~44F	3.6	集合住宅
4F	4	辦公室	4F	5	管委會空間
3F	4	管委會空間	3F	8	美術館
2F	5	公益設施、店鋪、連通設施	2F	6	管委會空間、店鋪、美術館、連通設施
1F	6.5	大廳、店鋪	1F	6.5	大廳、店鋪、美術館
B1	4.2	防空避難室兼停車場	B1	4.2	防空避難室兼停車場
B2~B5	3.2	防空避難室兼停車場	B2~B5	3.2	防空避難室兼停車場

表 11-8 本案設計地震力係數表

地震分區	第二類地盤 (推估)	高雄市前鎮區
工址短週期設計、最大考量水平譜加速度係數	SDS=0.55 SMS=0.7	無近斷層效應
用途係數	I=1.0	第四類建築物
起始降伏地震力放大係數	$\alpha y=1.0$	極限設計法
結構系統韌性容量	R=4.0	剪力牆二元系統



(4) 風力測試說明

本案屬高樓建物，樓高超過 100m，依風力規範建議進行風洞實驗，可較精確掌握設計風壓大小。風洞實驗為物理縮尺實驗，配合實際環境風場與氣象資料的分析，進行試驗取得本大樓之外牆相關設計風壓、以及主要抗風結構系統之設計風載重。

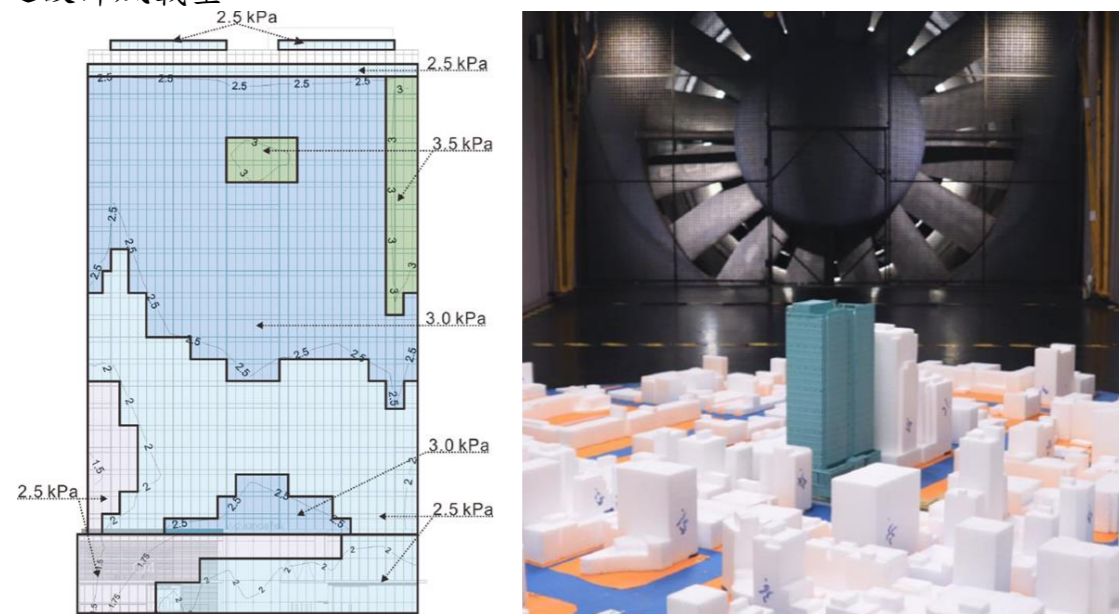


圖 11-3 風洞試驗(他案實例)示意圖

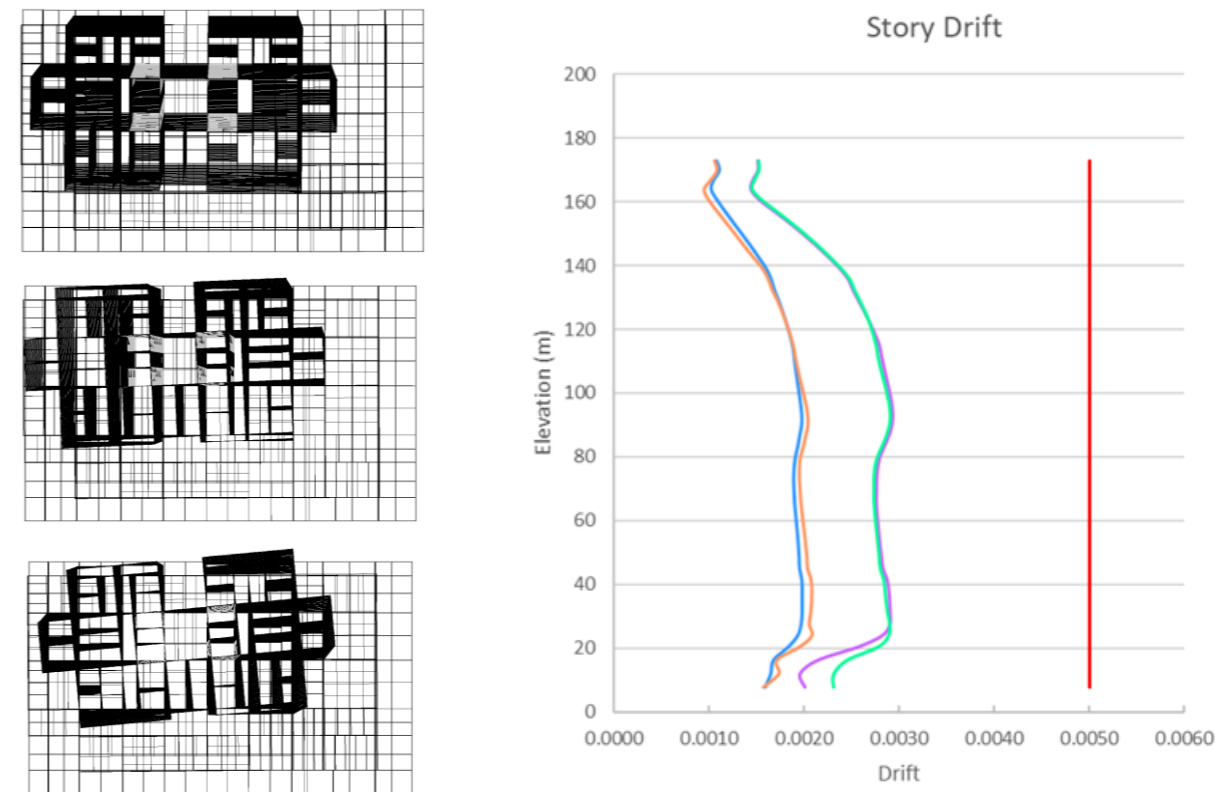


圖 11-4 結構分析前三振態及層間位移角檢核(以住宅棟為例)圖

(5) 地震力設計說明

依現行建築物耐震設計規範之設計理念：中小度地震下結構體保持彈性，設計地震下建築物不得產生嚴重損壞，在最大考量地震下不產生崩塌。依耐震設計規範，垂直地震力應作適當的考量。依 111 年 10 月更新後之耐震設計規範，本案設計地震力係數如下表：

(6) 結構耐震設計配置細節

- A. 耐震構件主筋採用符合 CNS560 中 SD280W、SD420W 及 SD490W 之耐震鋼筋。
- B. 大梁、柱鋼骨採用 SN490、SM570 等結構用耐震鋼材。
- C. 高應力圍束區、柱梁接頭區及梁錯位柱圍束區須配置緊密箍筋。
- D. 輔助箍筋一端做 135° 或 180° 標準彎鉤加 6db(≥75mm) 之延伸，另一端做 90° 標準彎鉤加 6db(≥75mm) 之延伸，不同之彎鉤方式在上下及左右相鄰箍筋間須交互錯開放置。
- E. 任一向之輔助箍筋若置於緊密箍筋之上，則另一向位置應於緊密箍筋之下，但均需和緊密箍筋緊密相接。
- F. 柱主筋若有束筋時，於四個角隅部份朝徑向排列，其它部份則與緊密箍筋成 90° 之方向排列。
- G. 柱內埋管及其配件所占面積不得超過柱斷面積 4%，內徑不得大於 5cm，管外至鋼筋之保護層不得少於 2cm，管之間隔不得小於管徑之 3 倍。
- H. 鋼骨大梁端部翼板採用 RBS(Reduced Beam Section) 韌性削翼接頭，經實驗證實可滿足法規之耐震需求，且消能行為相當之可靠度，已相當廣泛用於國內外之鋼構建物。

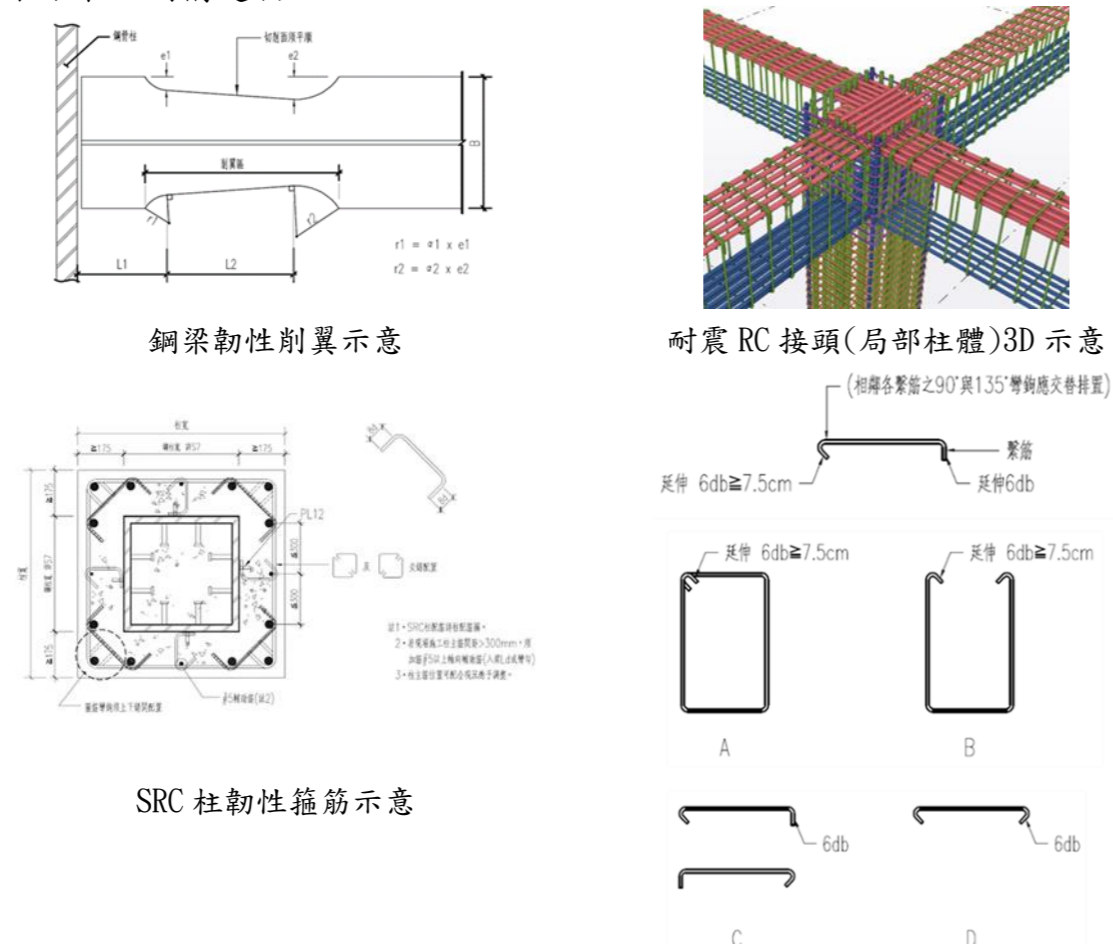


圖 11-5 耐震設計施工細節示意圖

(7) 非線性分析與性能績效點檢核

除了法規所規定之靜力與反應譜彈性分析外，本案採用更為準確的非線性側推分析(pushover)檢核性能績效點，以解析方式確保並驗證在目標地震下(475 年及 2475 年回歸期地震)，結構體可滿足所對應的韌性需求，與發生合理的破壞機制。此外，此一程序也可針對個案隨使用需求彈性地設定設計目標，進行微觀(構件)與巨觀(整體結構)的檢討設計，其結果較為準確、符合實際結構行為，可有效提高結構安全。

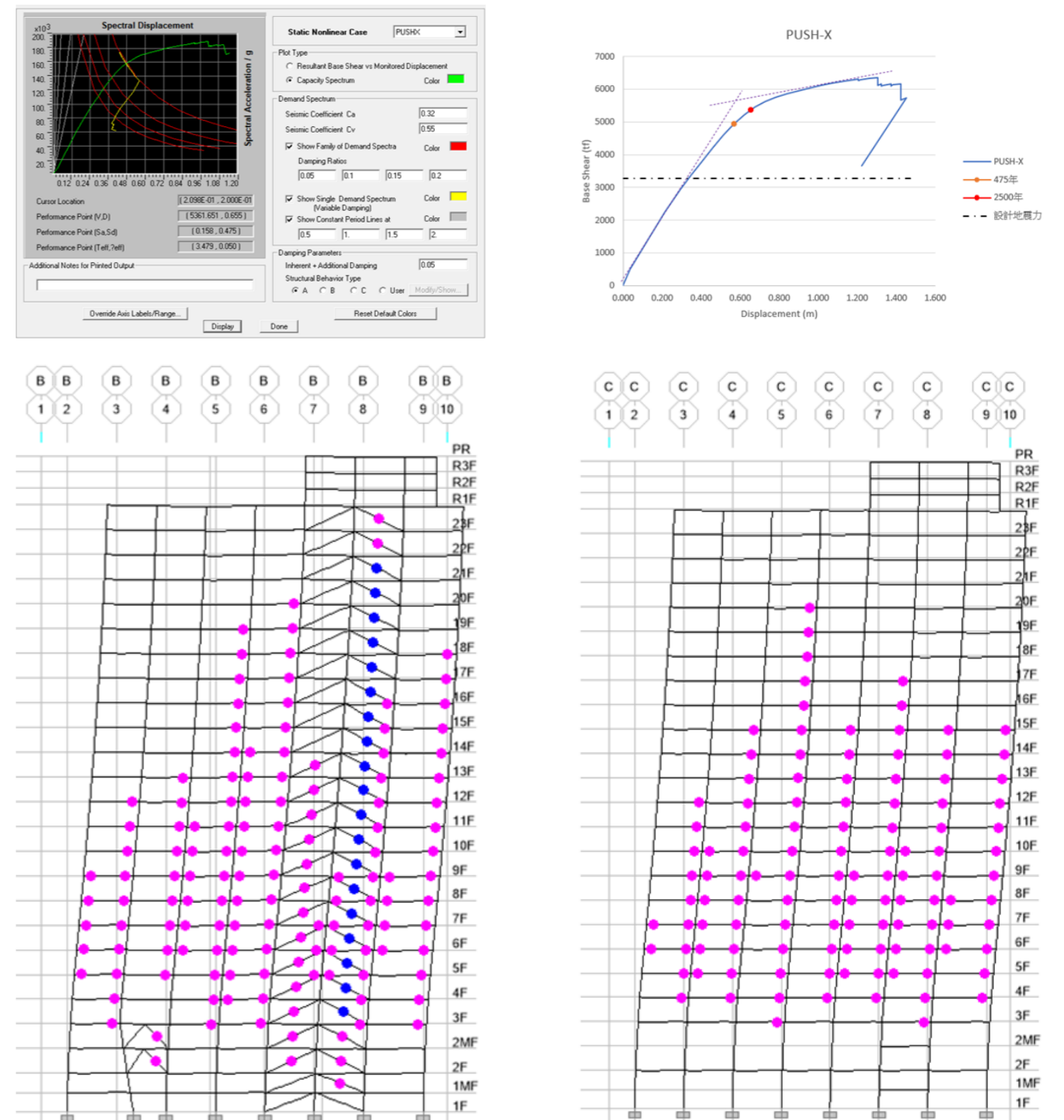


圖 11-6 側推分析(他案範例)示意圖



圖 11-7 基地周遭配置示意圖

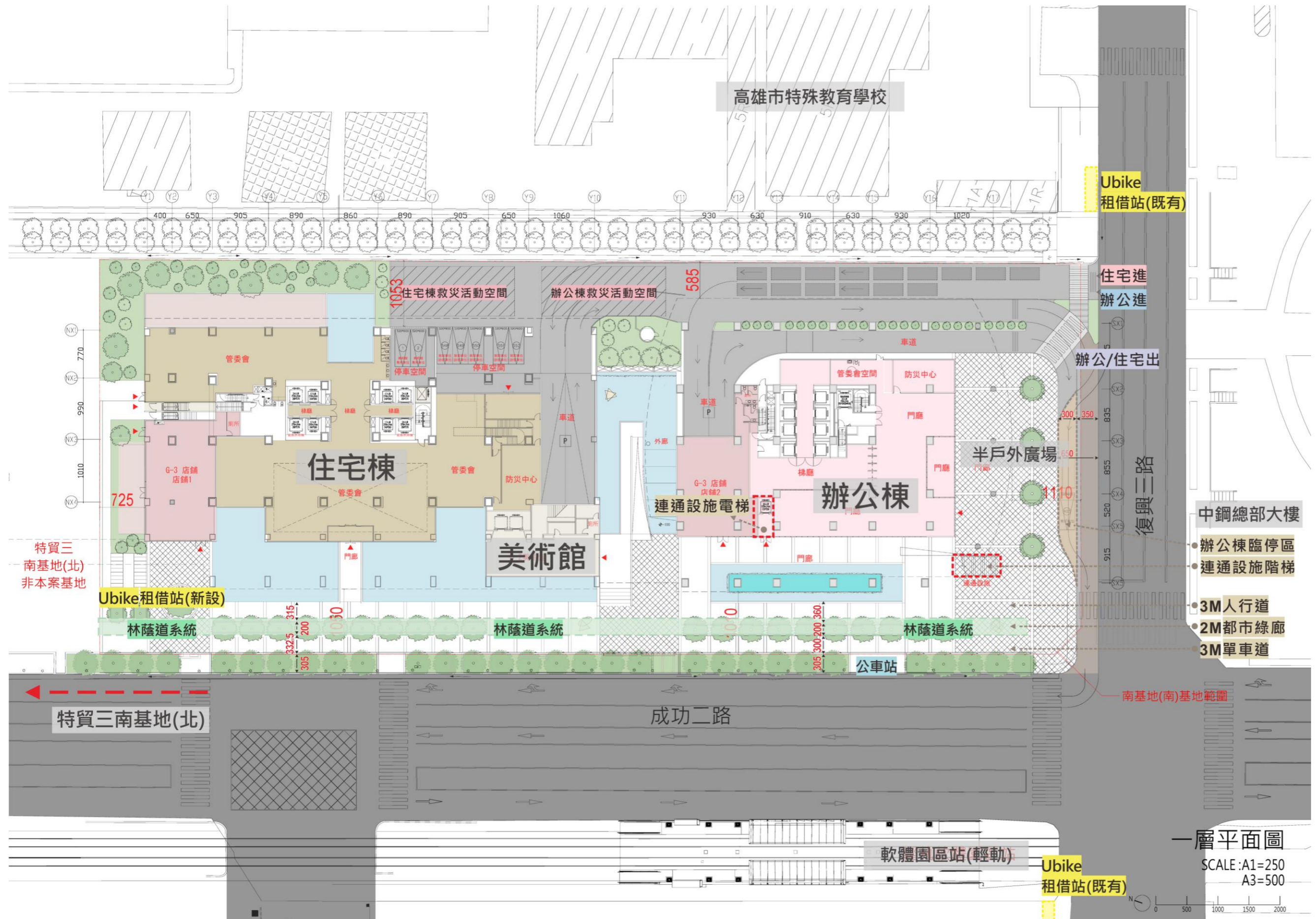
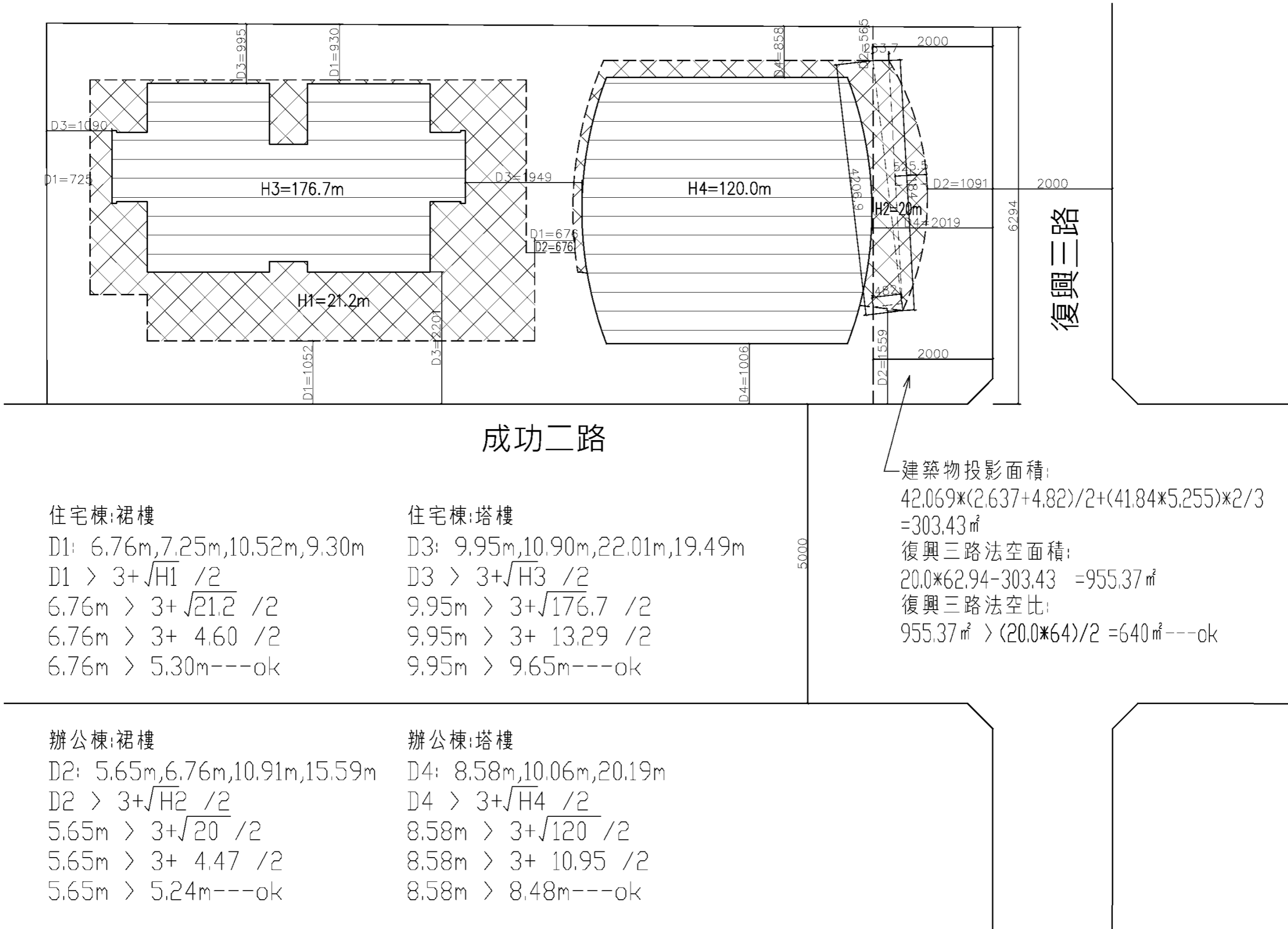


圖 11-8 地面層平面配置示意圖



住宅棟:裙樓

D1: 6.76m, 7.25m, 10.52m, 9.30m  
 $D1 > 3 + \sqrt{H1} / 2$   
 6.76m >  $3 + \sqrt{21.2} / 2$   
 6.76m >  $3 + 4.60 / 2$   
 6.76m > 5.30m ---ok

住宅棟:塔樓

D3: 9.95m, 10.90m, 22.01m, 19.49m  
 $D3 > 3 + \sqrt{H3} / 2$   
 9.95m >  $3 + \sqrt{176.7} / 2$   
 9.95m >  $3 + 13.29 / 2$   
 9.95m > 9.65m ---ok

建築物投影面積:  
 $42.069 * (2.637 + 4.82) / 2 + (41.84 * 5.255) * 2 / 3$   
 = 303.43 m<sup>2</sup>  
 復興三路法空面積:  
 $20.0 * 62.94 - 303.43 = 955.37 \text{ m}^2$   
 復興三路法空比:  
 $955.37 \text{ m}^2 > (20.0 * 64) / 2 = 640 \text{ m}^2$  ---ok

辦公棟:裙樓

D2: 5.65m, 6.76m, 10.91m, 15.59m  
 $D2 > 3 + \sqrt{H2} / 2$   
 5.65m >  $3 + \sqrt{20} / 2$   
 5.65m >  $3 + 4.47 / 2$   
 5.65m > 5.24m ---ok

辦公棟:塔樓

D4: 8.58m, 10.06m, 20.19m  
 $D4 > 3 + \sqrt{H4} / 2$   
 8.58m >  $3 + \sqrt{120} / 2$   
 8.58m >  $3 + 10.95 / 2$   
 8.58m > 8.48m ---ok

圖 11-9 建築基地退縮檢討圖

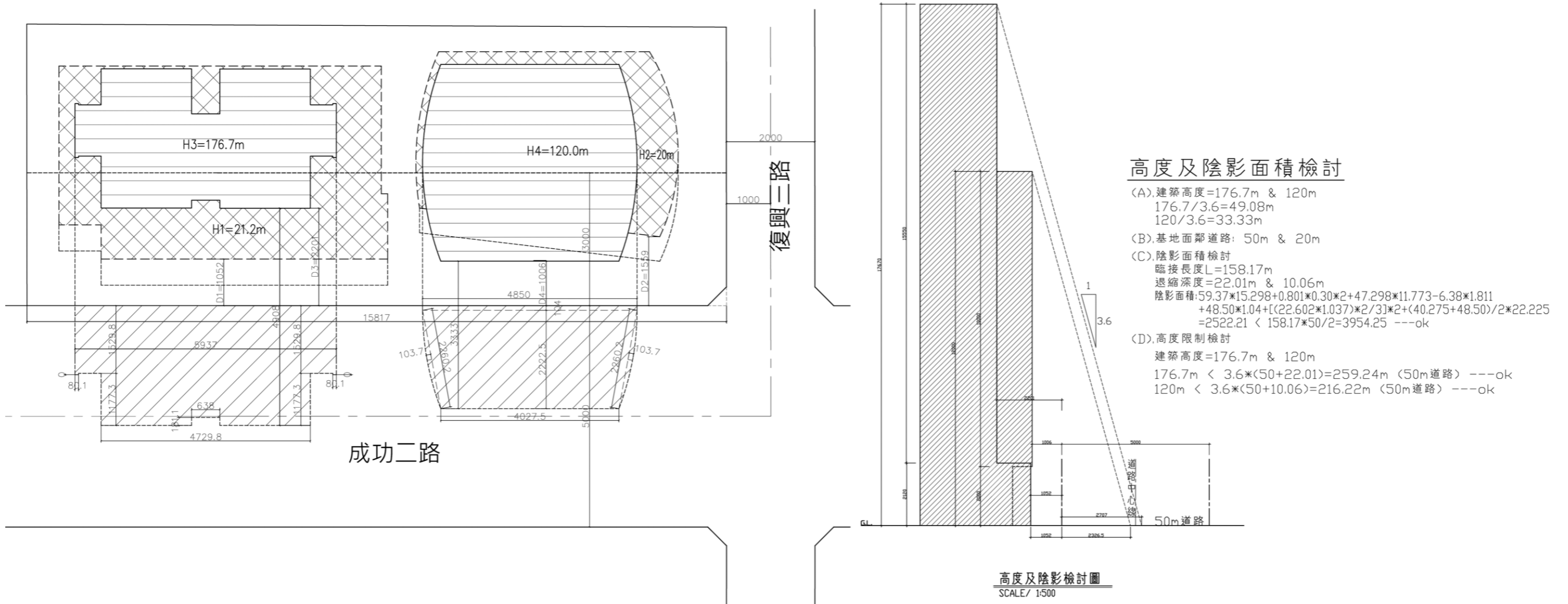
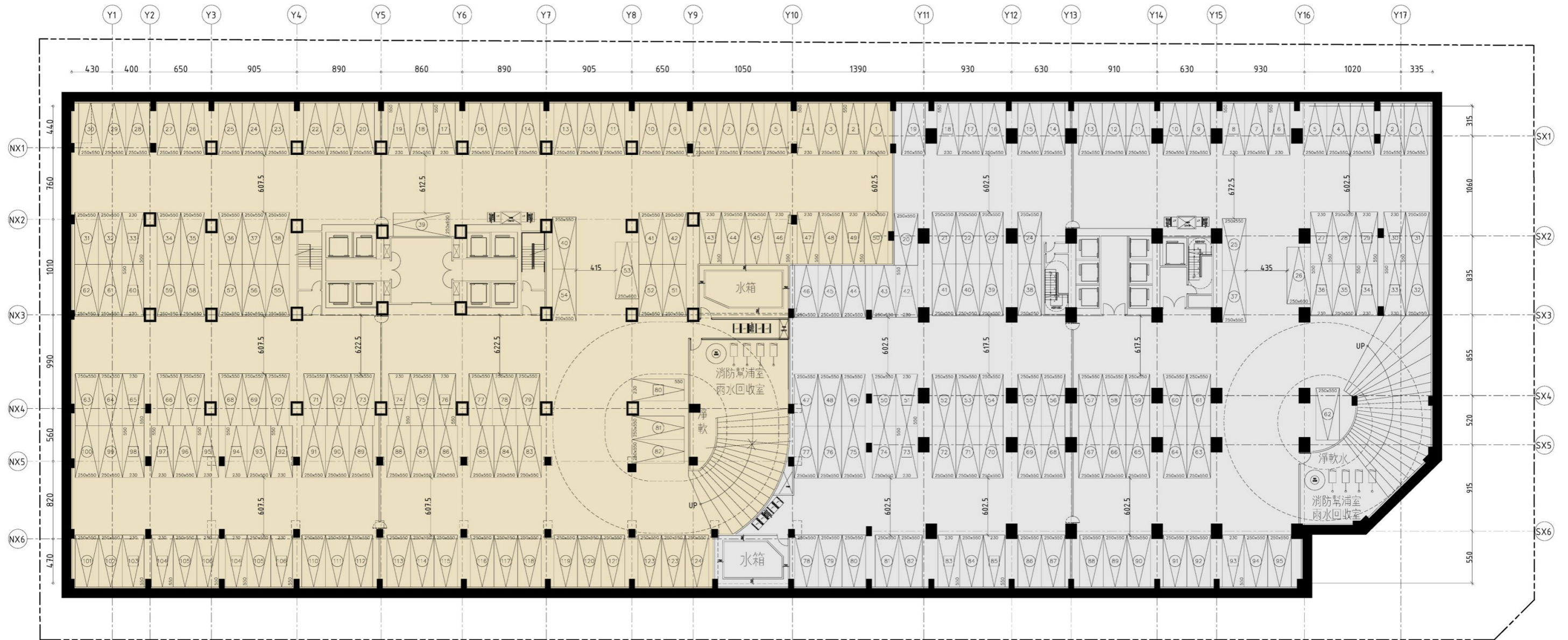
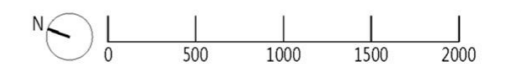


圖 11-10 建築物高度及道路陰影檢討圖



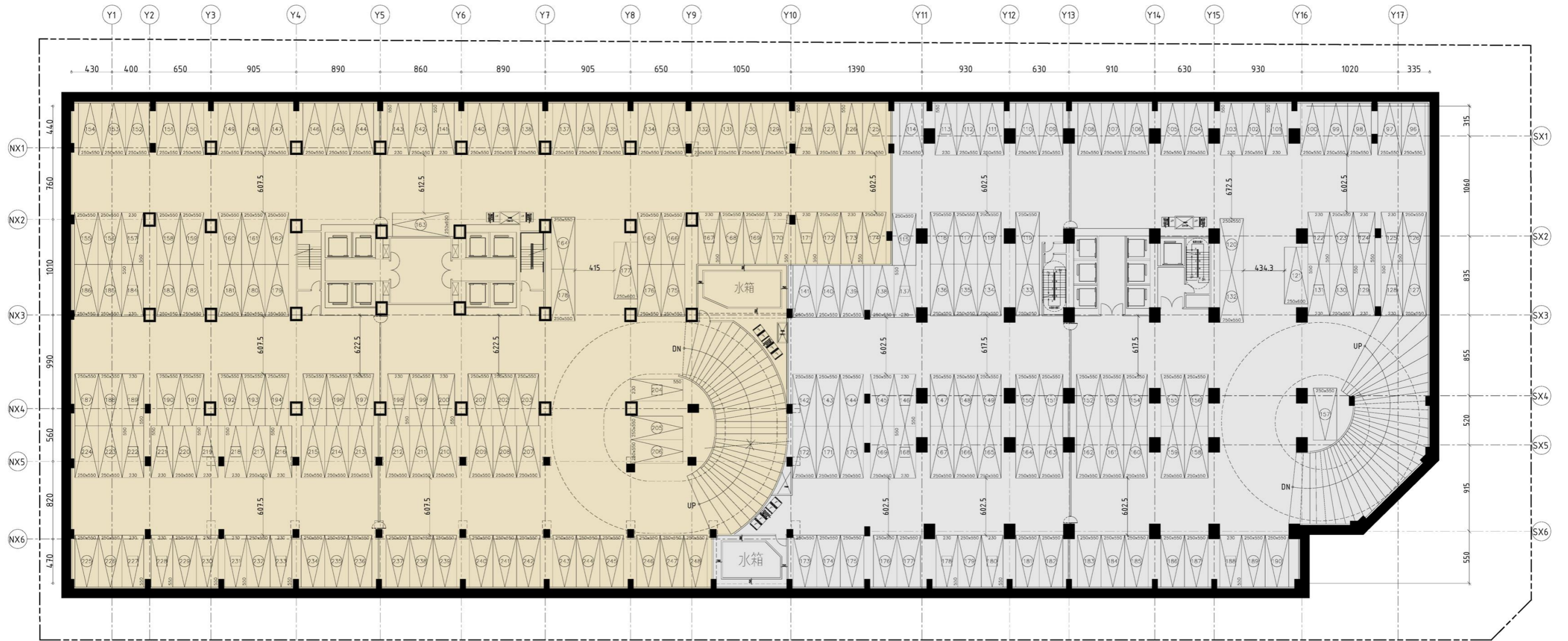
地下五層平面圖



【地下室開發說明】

- 開挖面積: 7,499 m<sup>2</sup> / 開挖率: 74.99%
- 法定車位: 共 770 位 / 實設車位: 共 957 位
- 法定機車位: 共 770 位 / 實設機車位: 共 808 位
- 裝卸車位: 共 15 位 / 無障礙車位: 共 19 位

圖 11-11 地下五層平面圖



地下四層平面圖

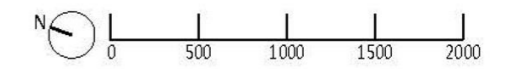
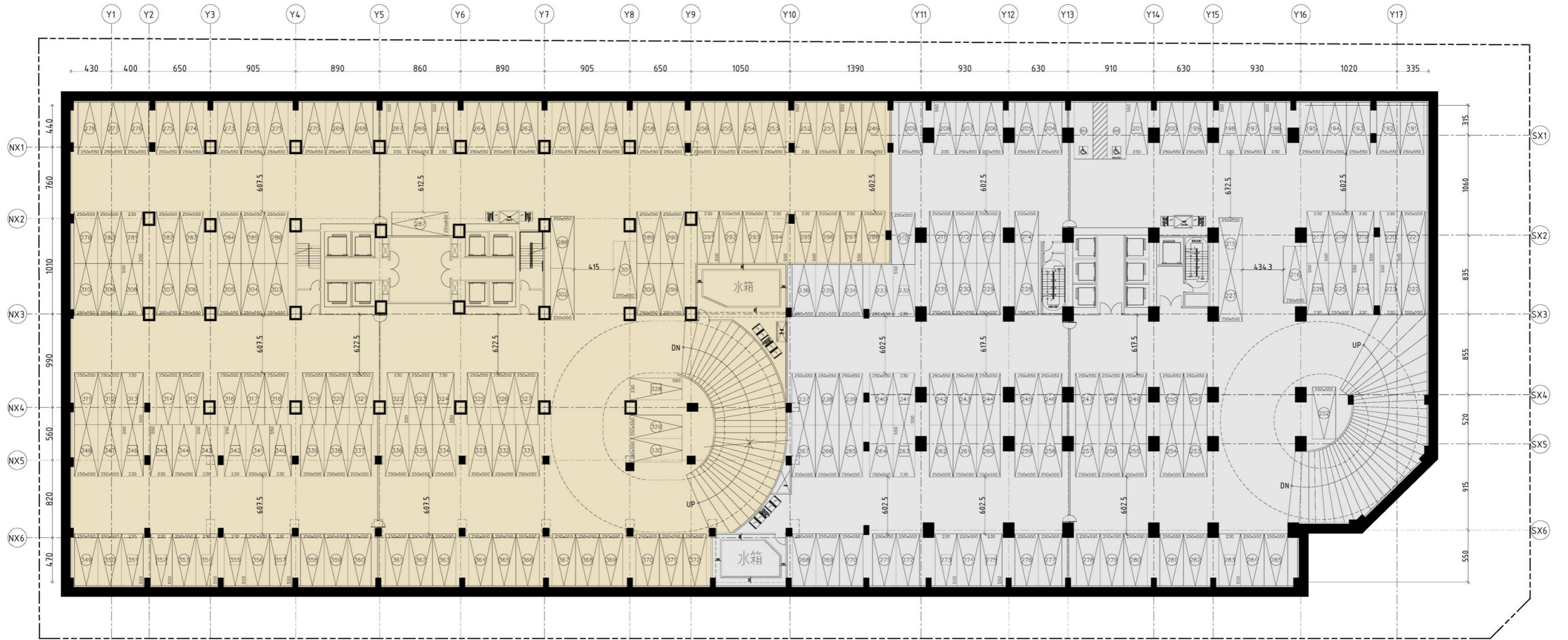


圖 11-12 地下四層平面圖



地下三層平面圖

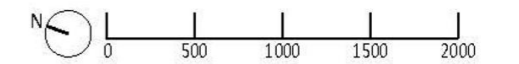
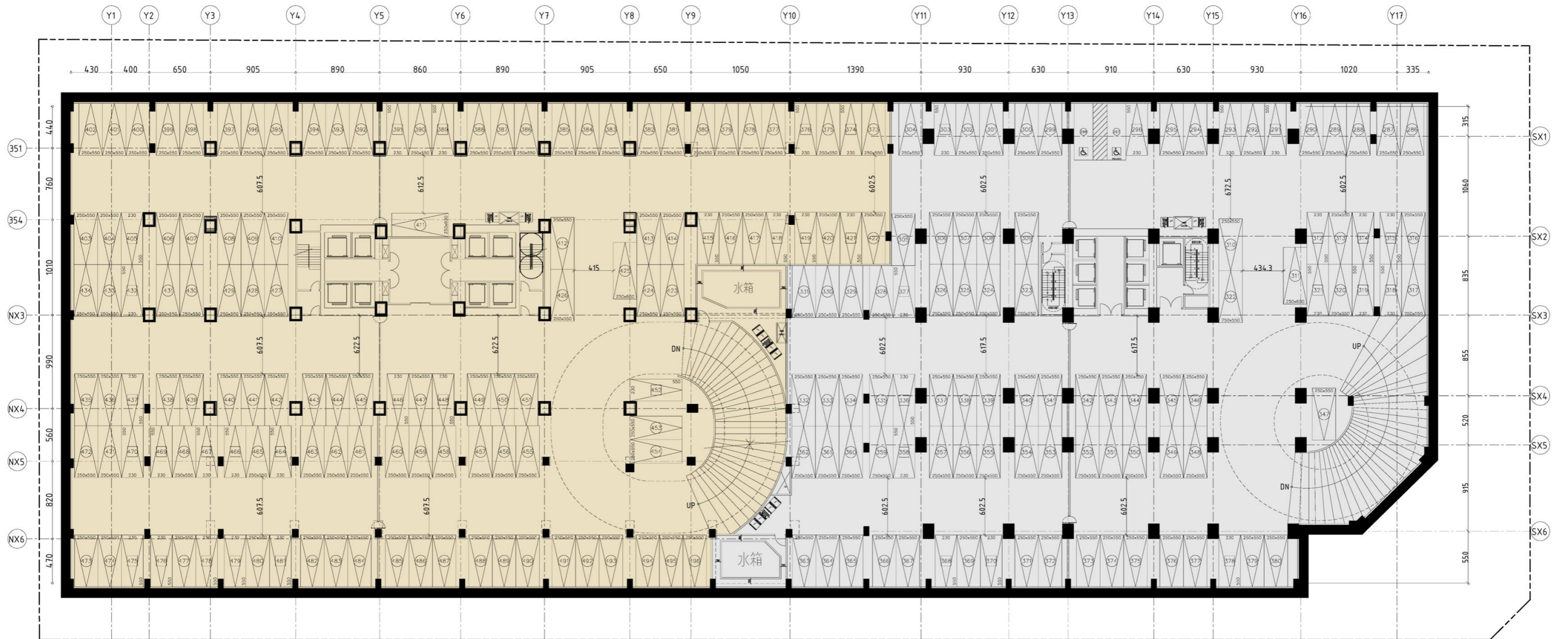


圖 11-13 地下三層平面圖



地下二層平面圖

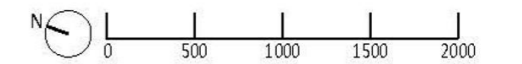
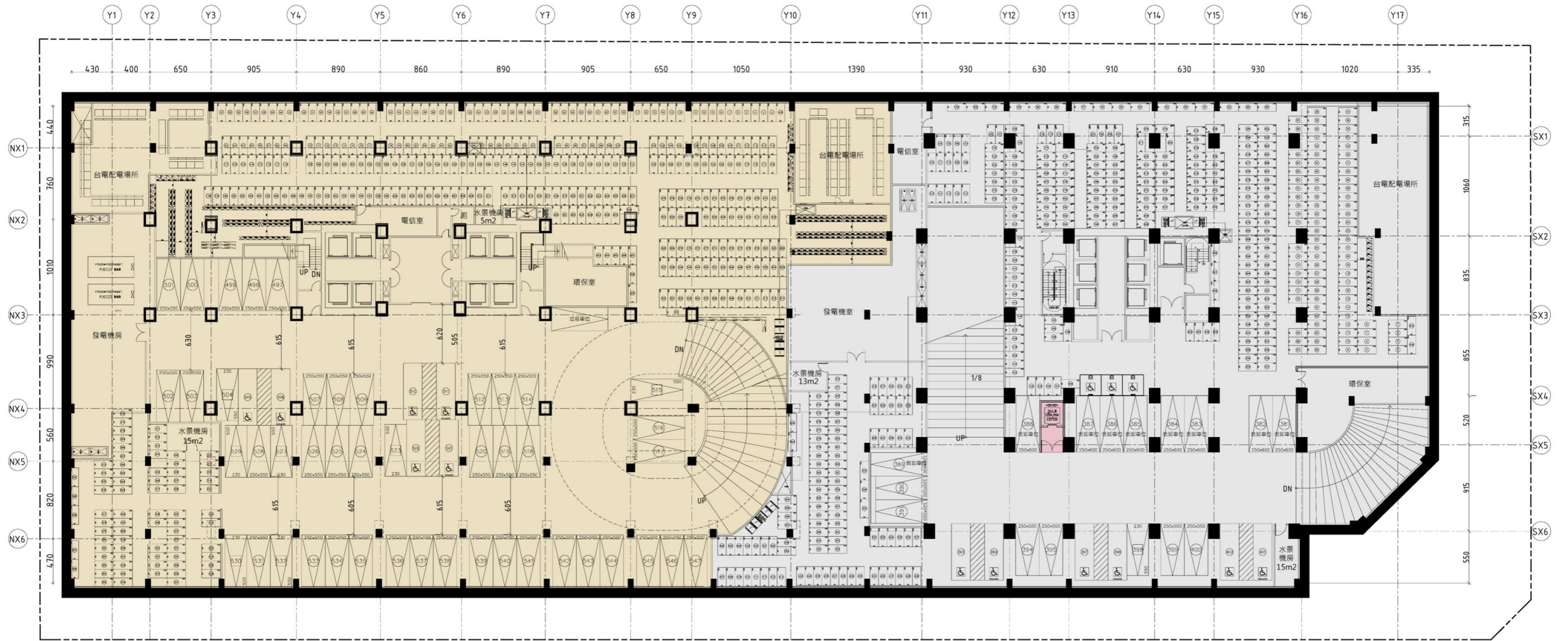


圖 11-14 地下二層平面圖



地下一層平面圖

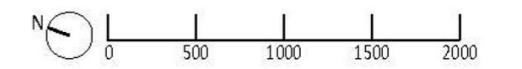


圖 11-15 地下一層平面圖

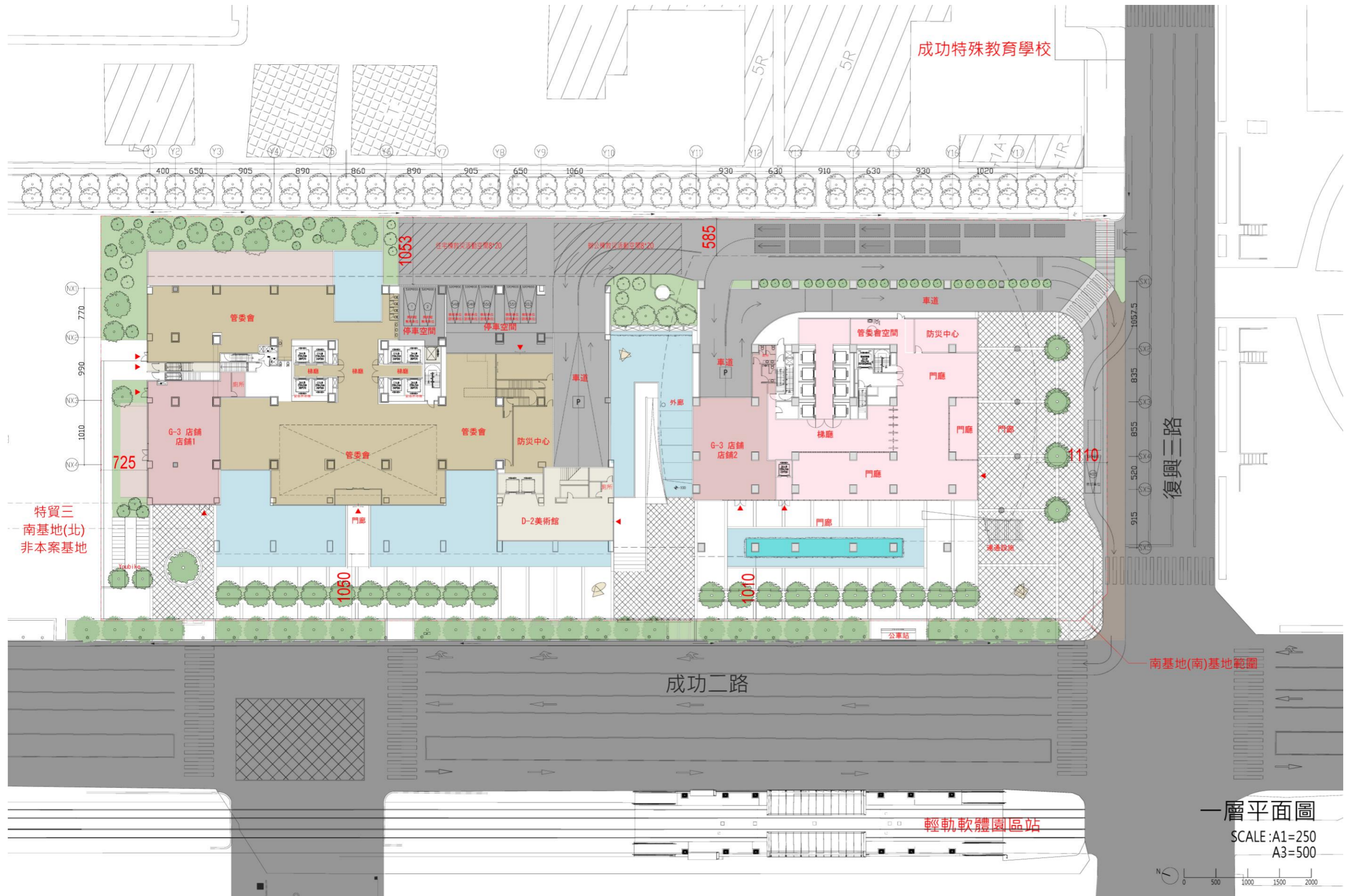
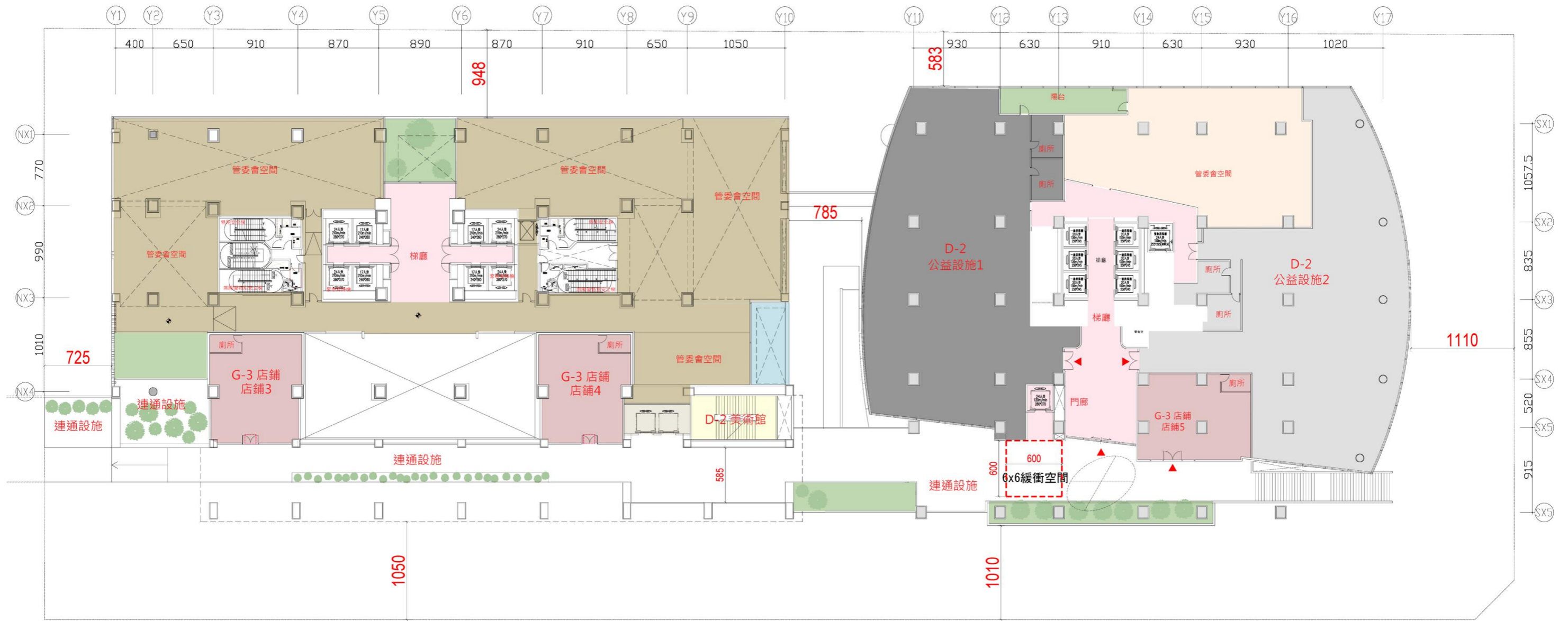


圖 11-16 一層平面圖



### 二層平面圖

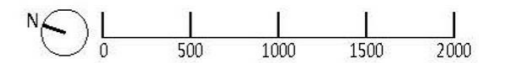
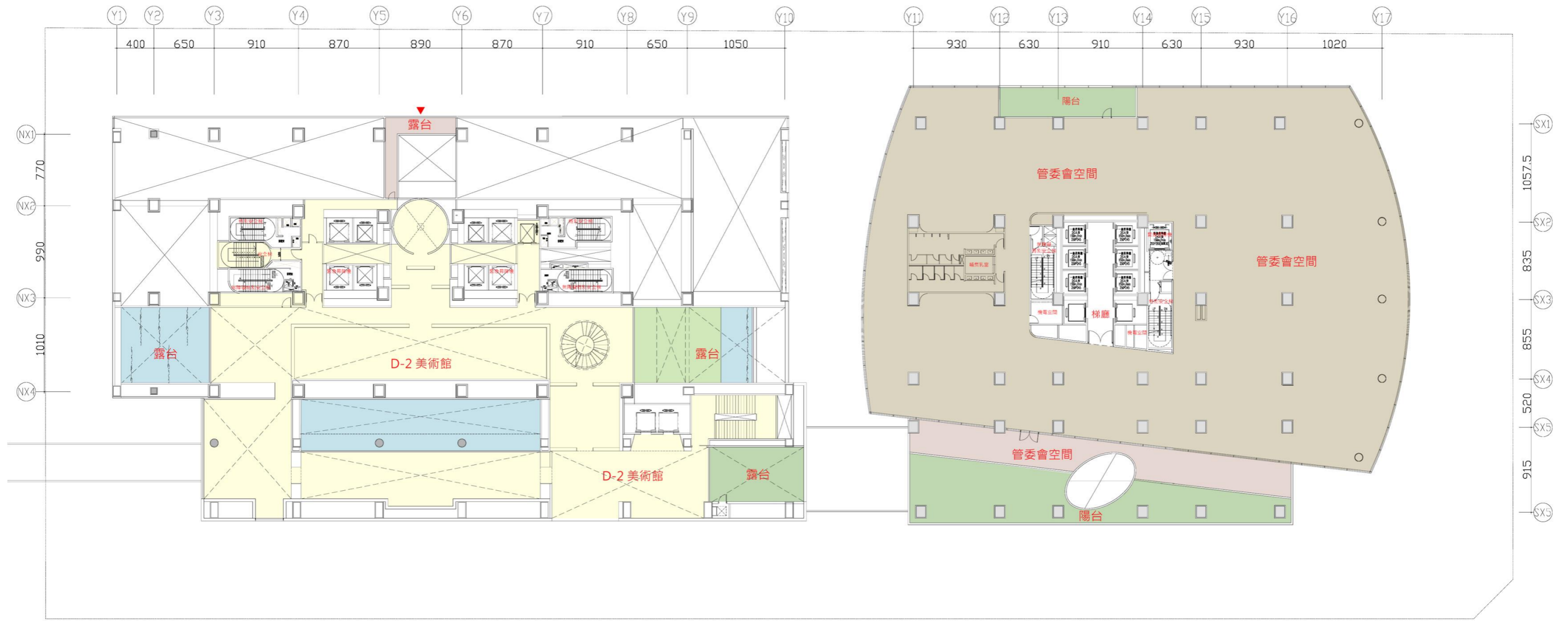


圖 11-17 二層平面圖



### 三層平面圖

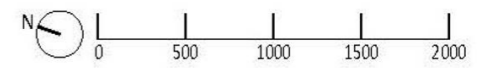
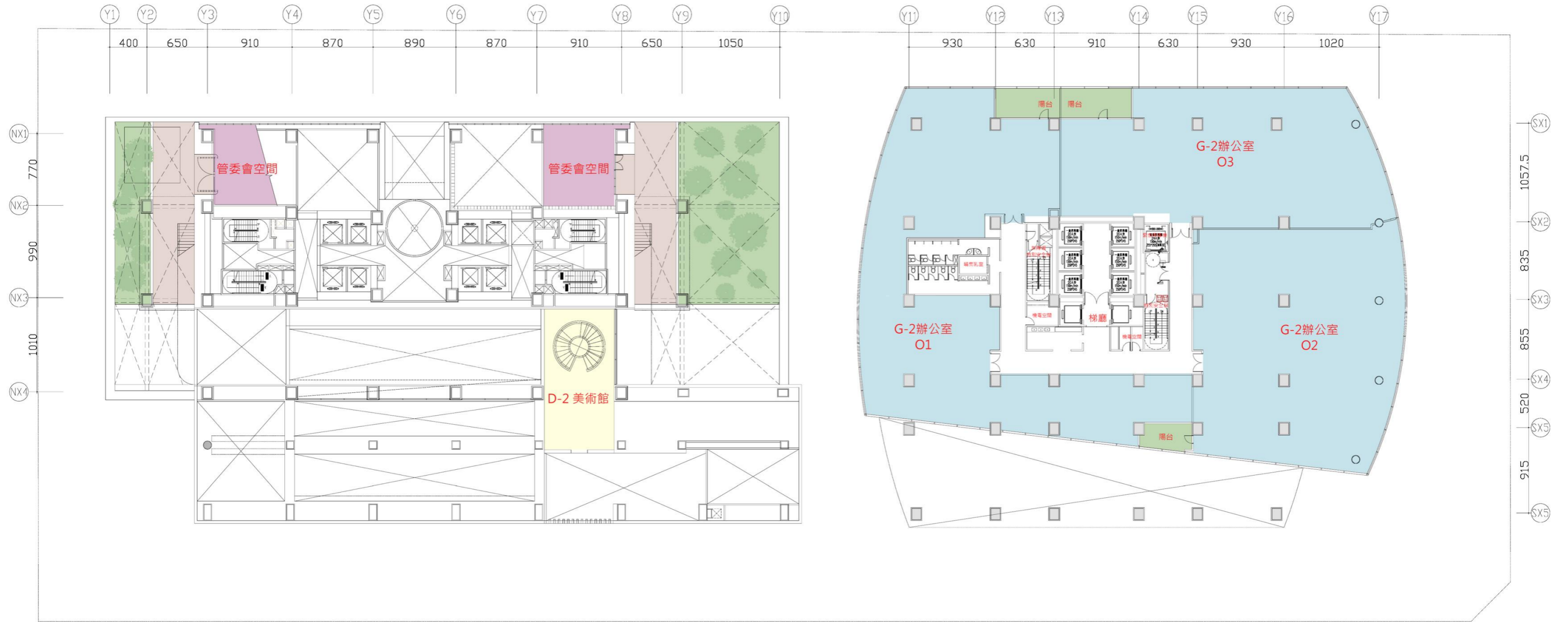
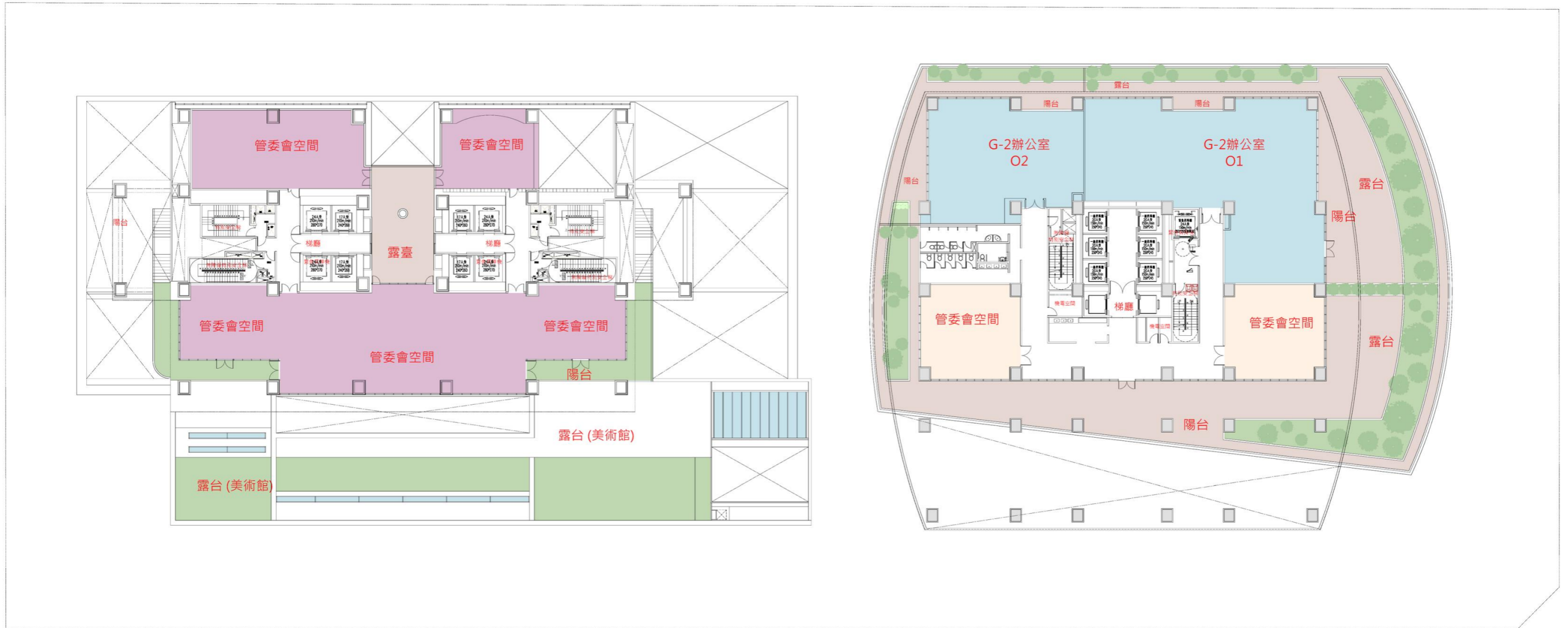


圖 11-18 三層平面圖



美術館三樓夾層/四層平面圖

圖 11-19 四層平面圖



住宅四/辦公五層平面圖

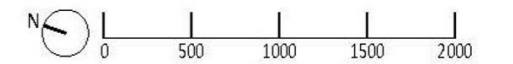
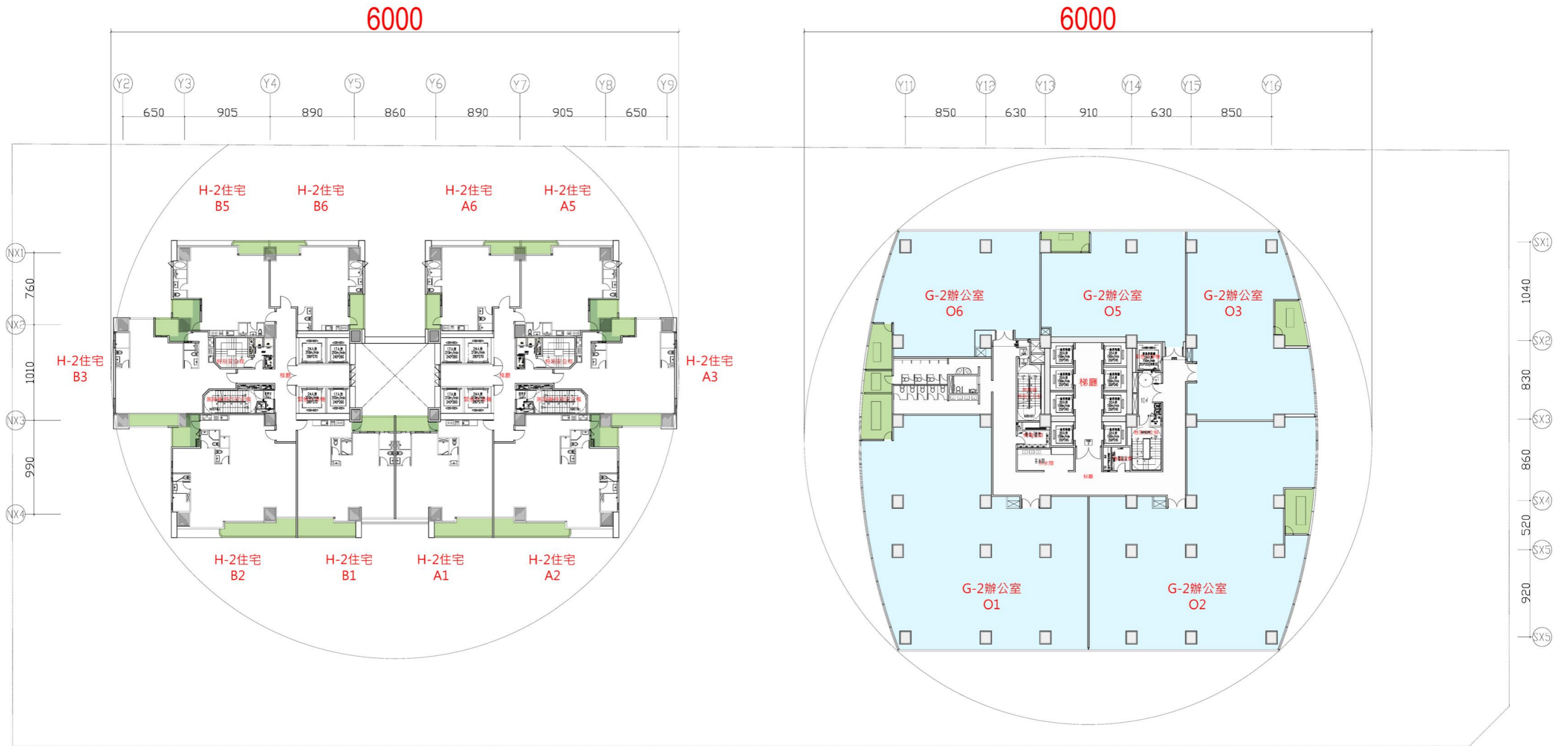
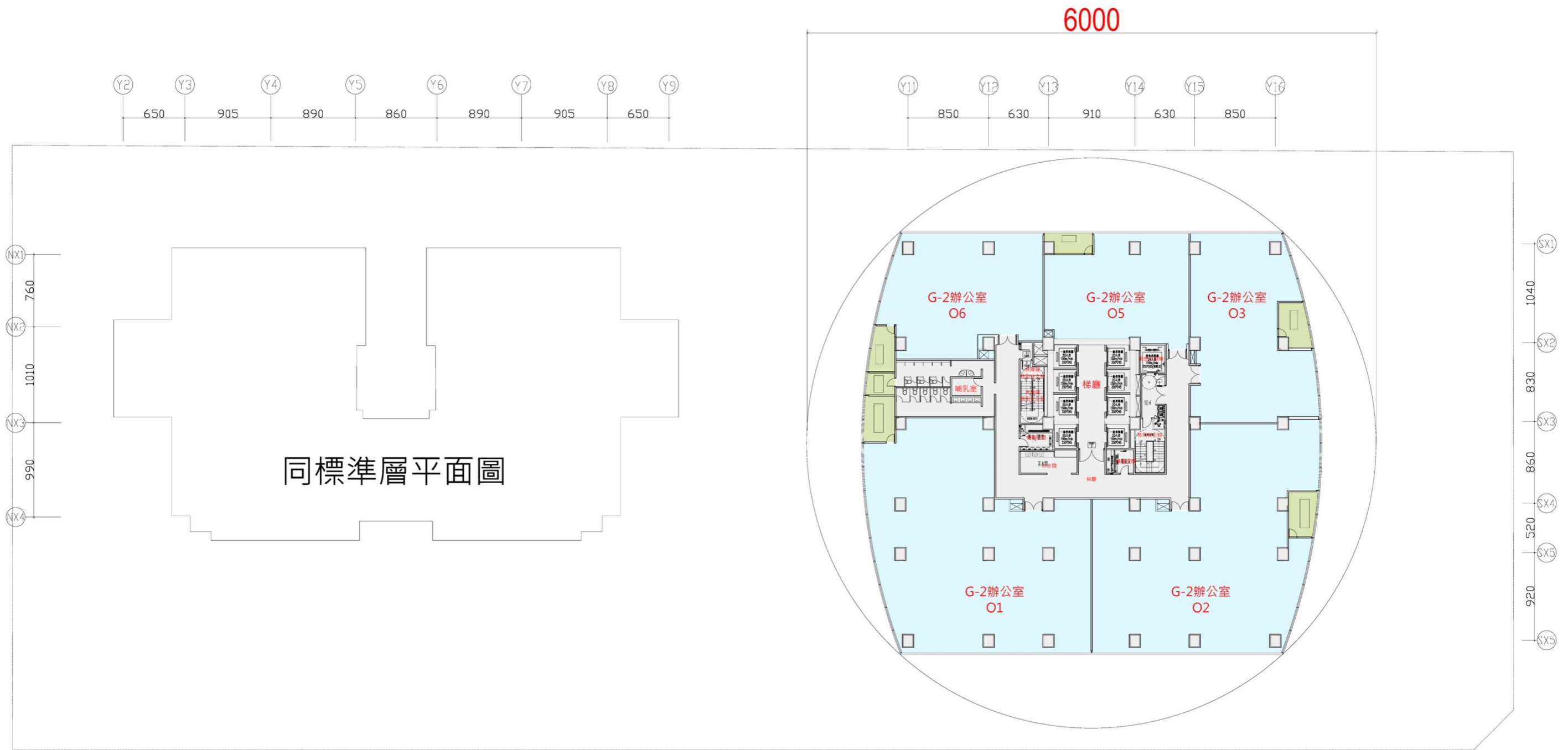


圖 11-20 住宅四/辦公五層平面圖



住宅5-13、15-17層/  
辦公6、9、15、18、24、27層平面圖

圖 11-21 住宅與辦公標準層平面圖



辦公7、10、16、  
19、25層平面圖

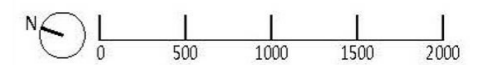
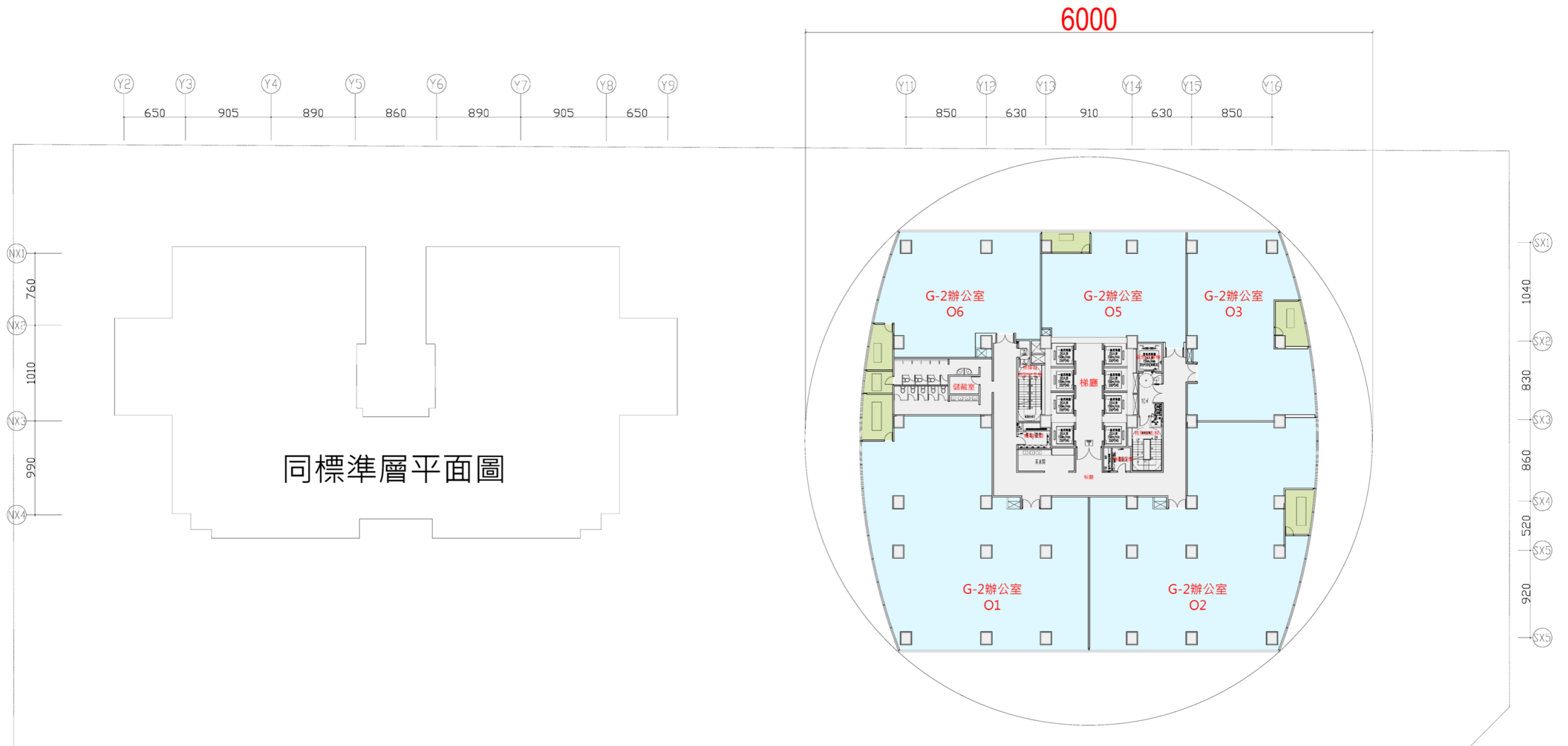


圖 11-22 住宅與辦公標準層平面圖



辦公8、11、14、17、  
23、26層平面圖

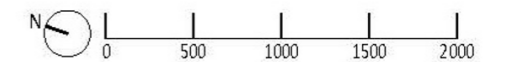


圖 11-23 住宅與辦公標準層平面圖

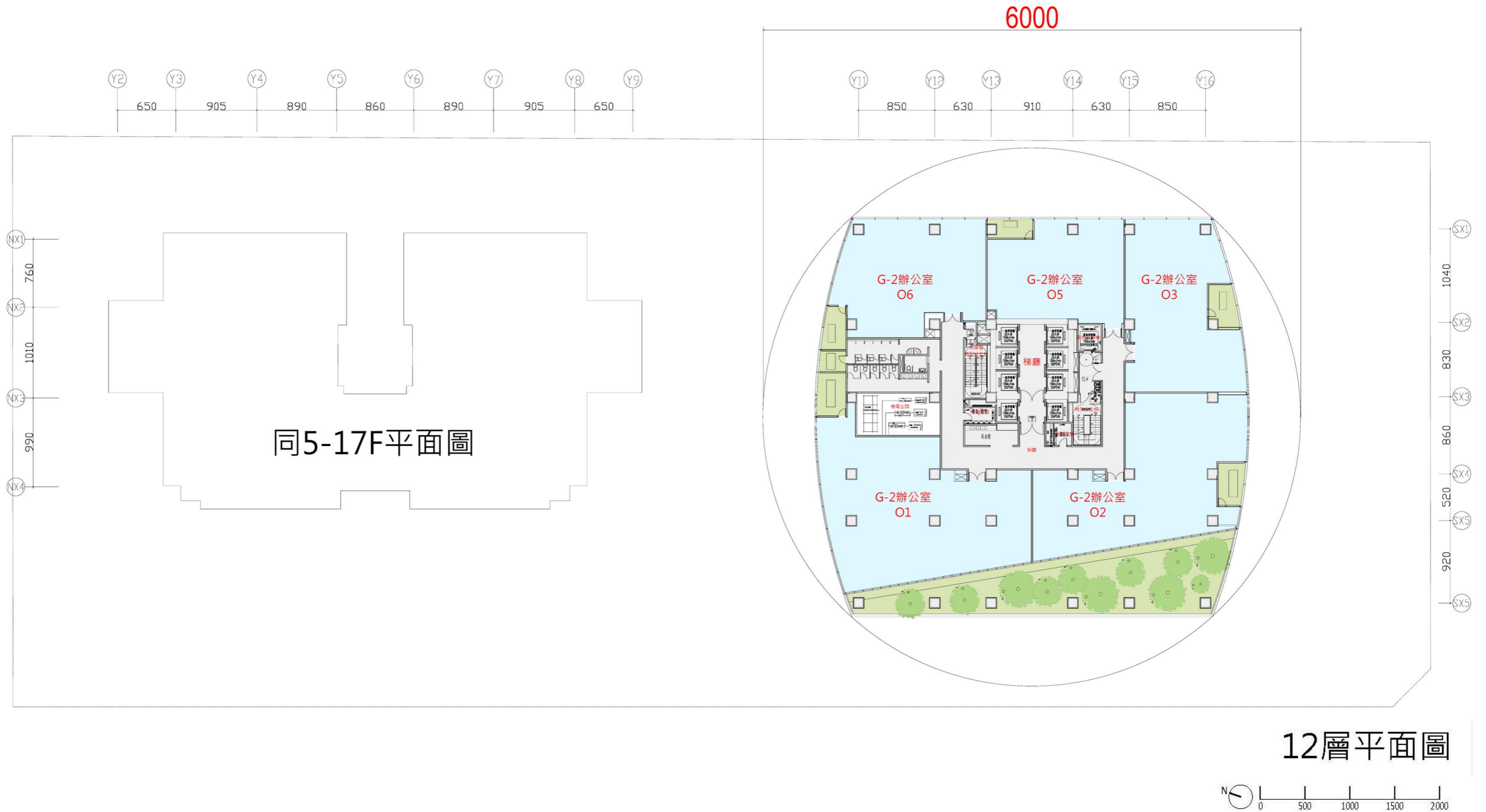


圖 11-24 12 層平面圖

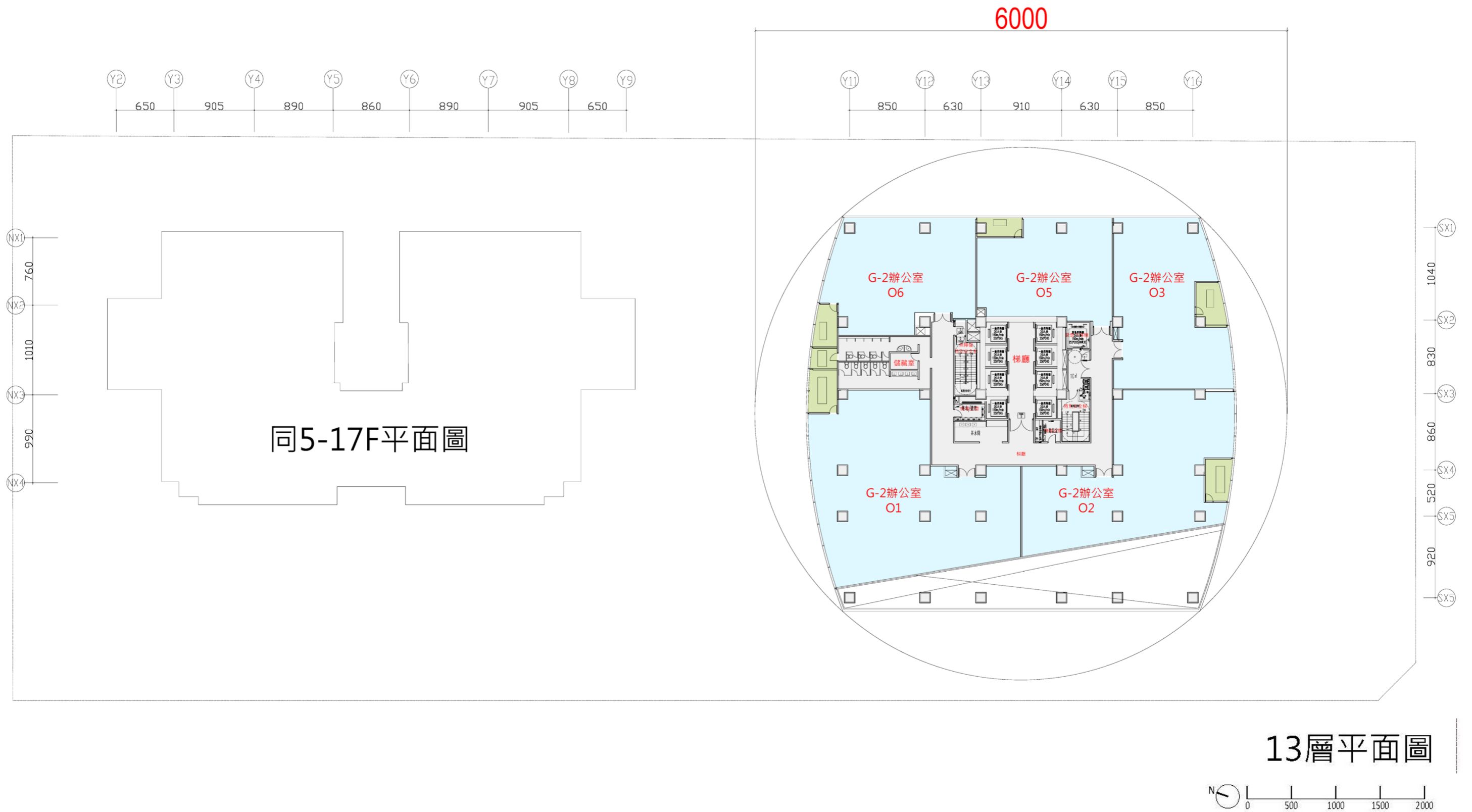
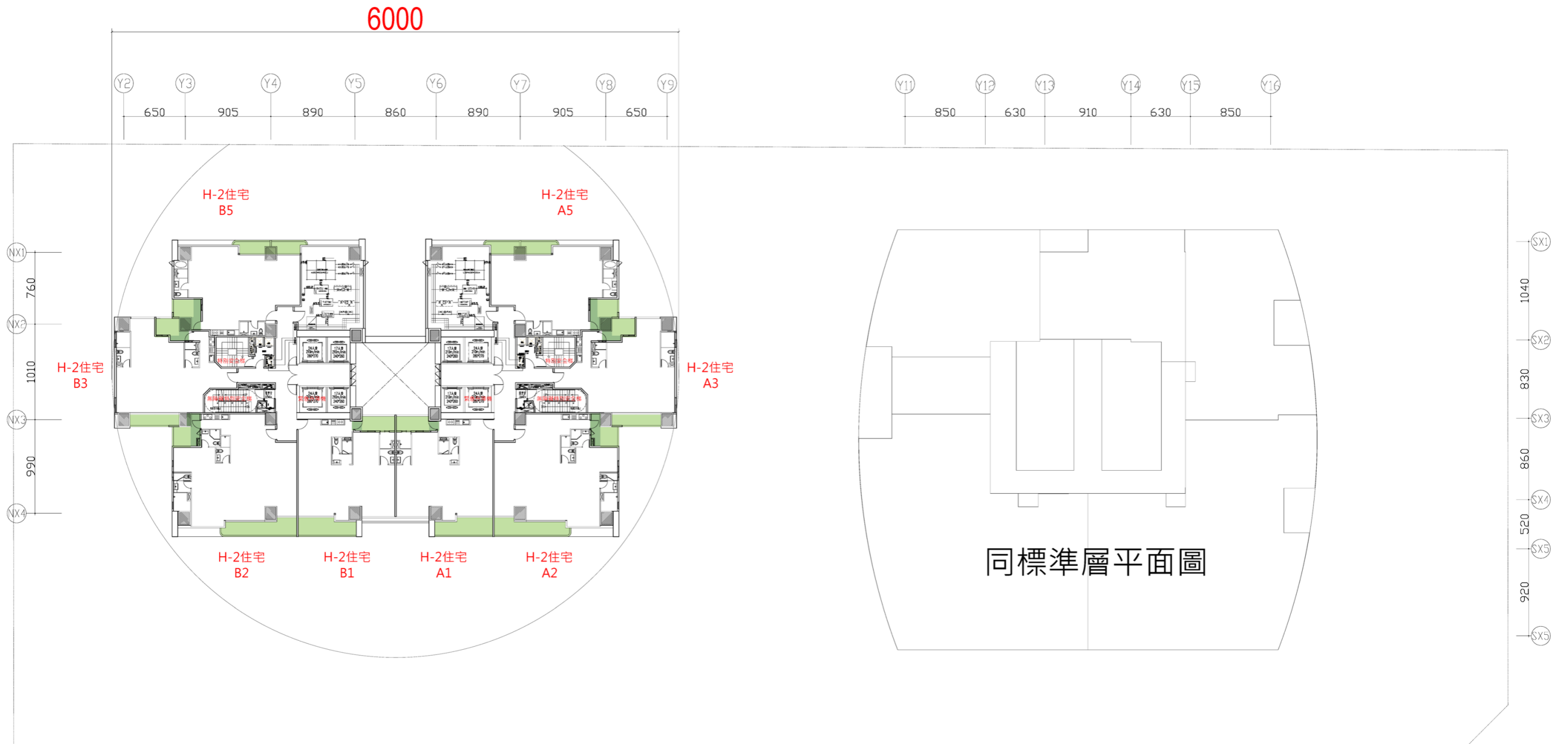


圖 11-25 13 層平面圖



### 14層平面圖

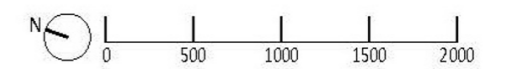


圖 11-26 14 層平面圖

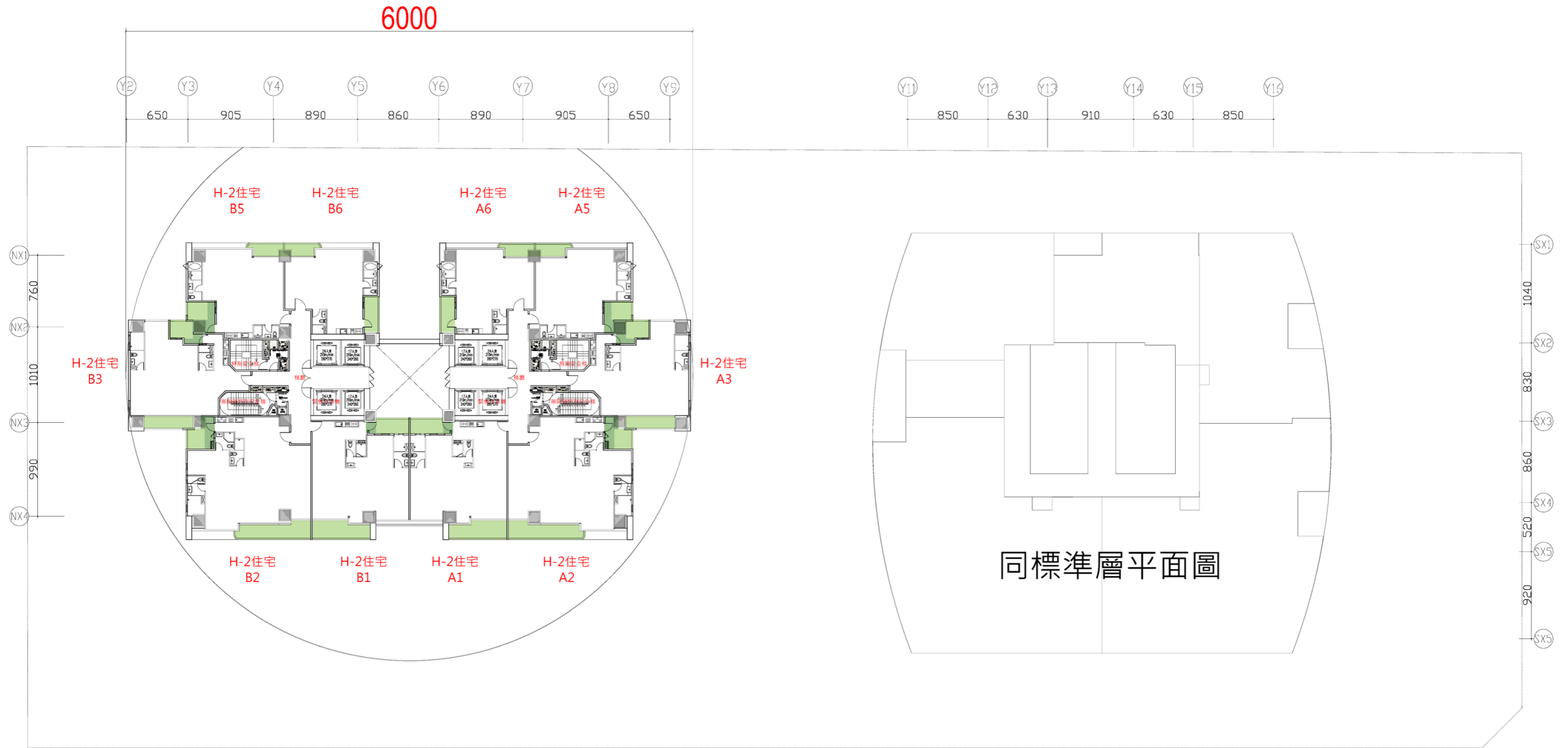
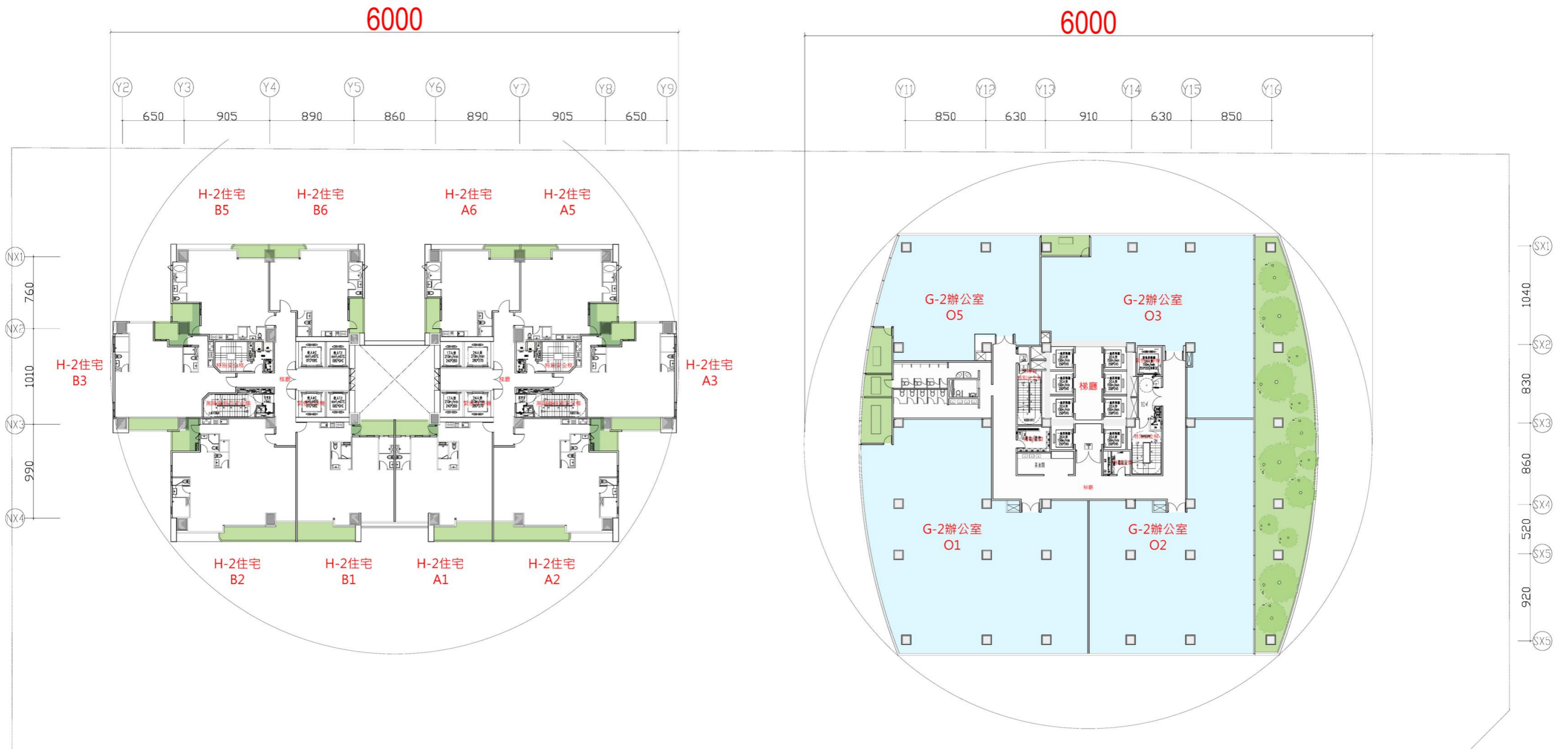


圖 11-27 18-19、21-23層平面圖



住宅24-30層/  
辦公20層平面圖

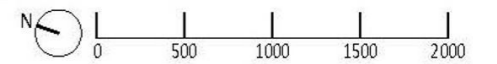
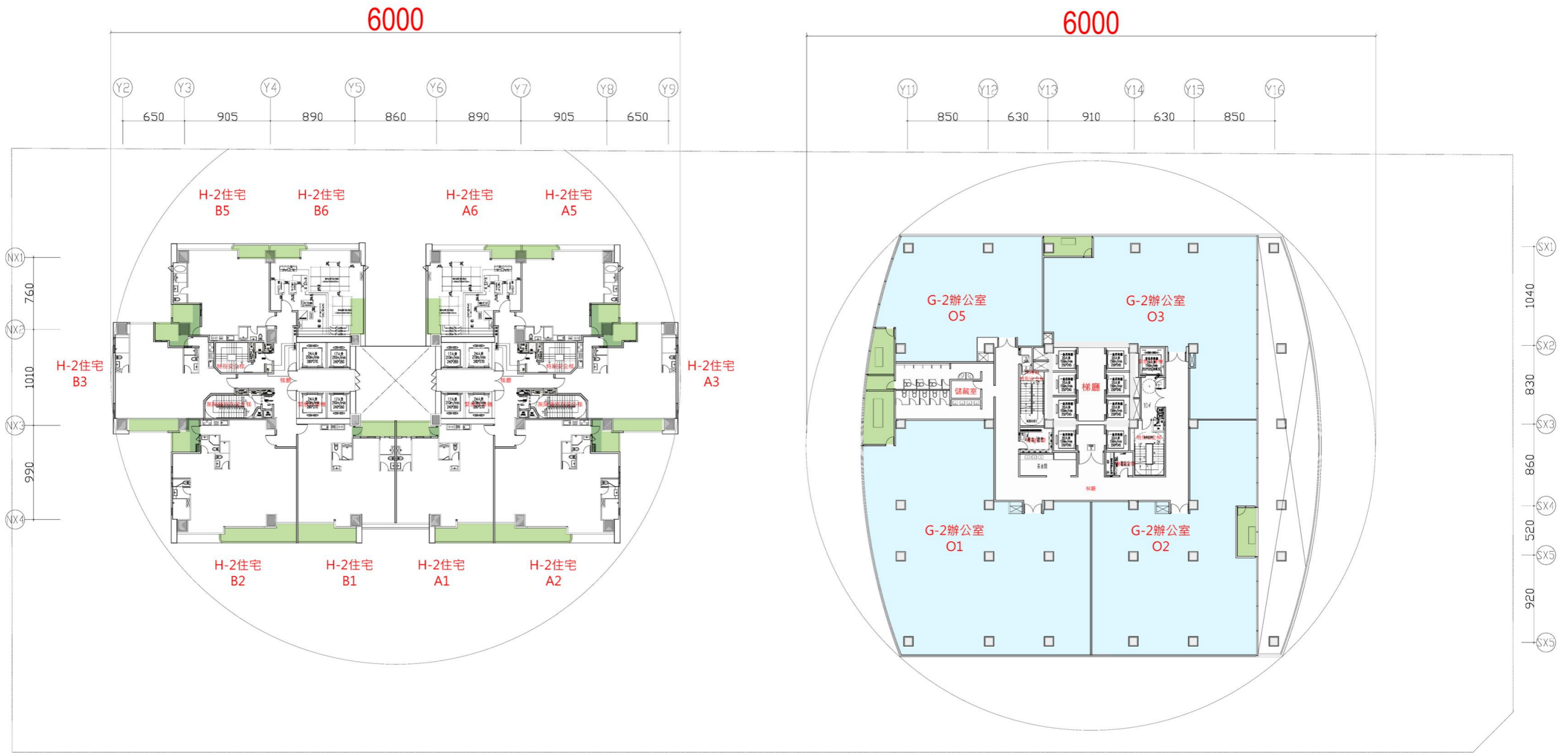


圖 11-28 住宅 24-30/辦公 20 層平面圖



住29層/辦21-22層平面圖

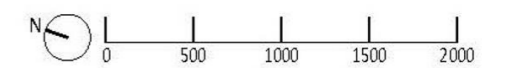


圖 11-29 住宅 29/辦公 21-22 層平面圖

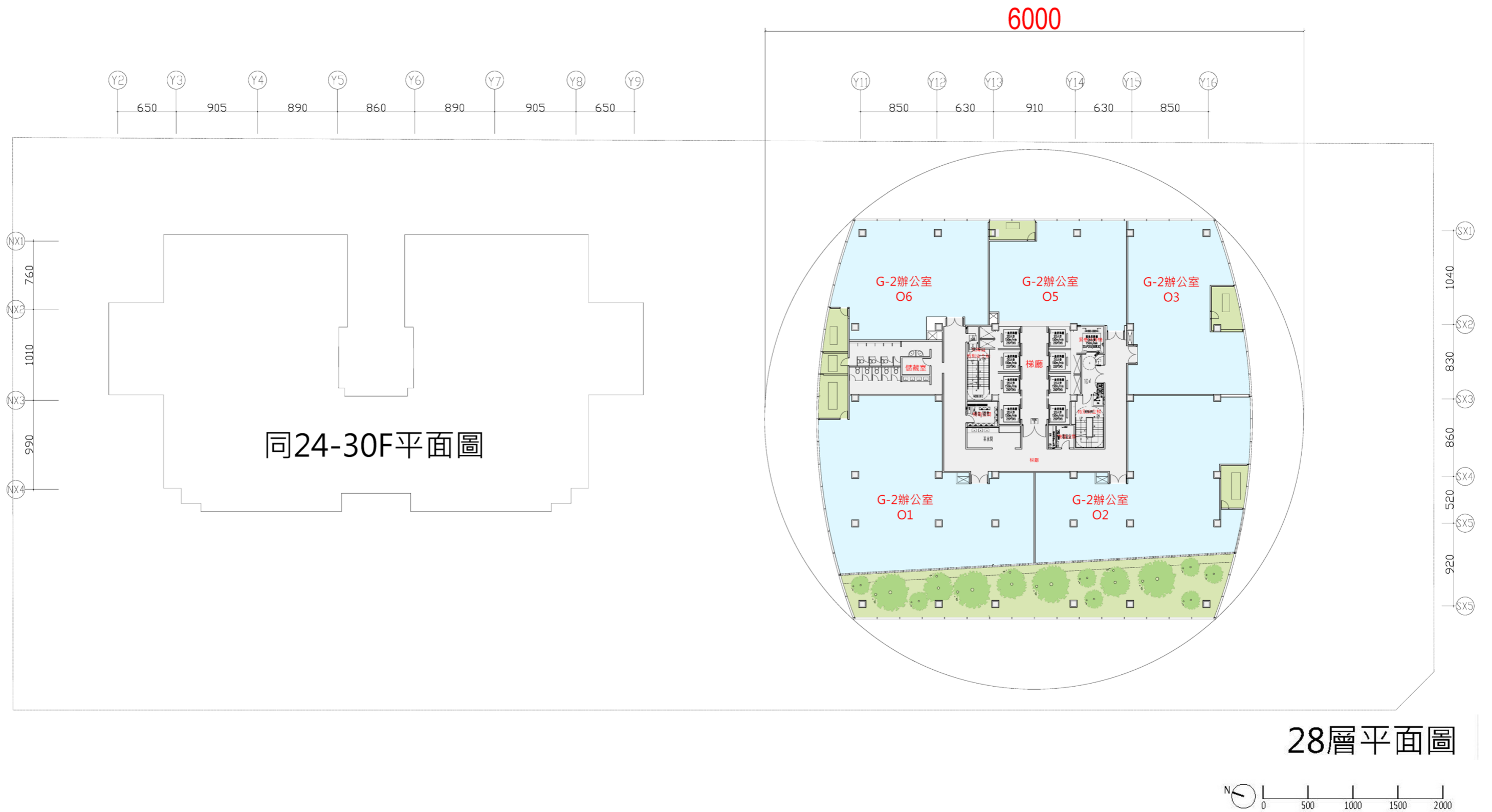
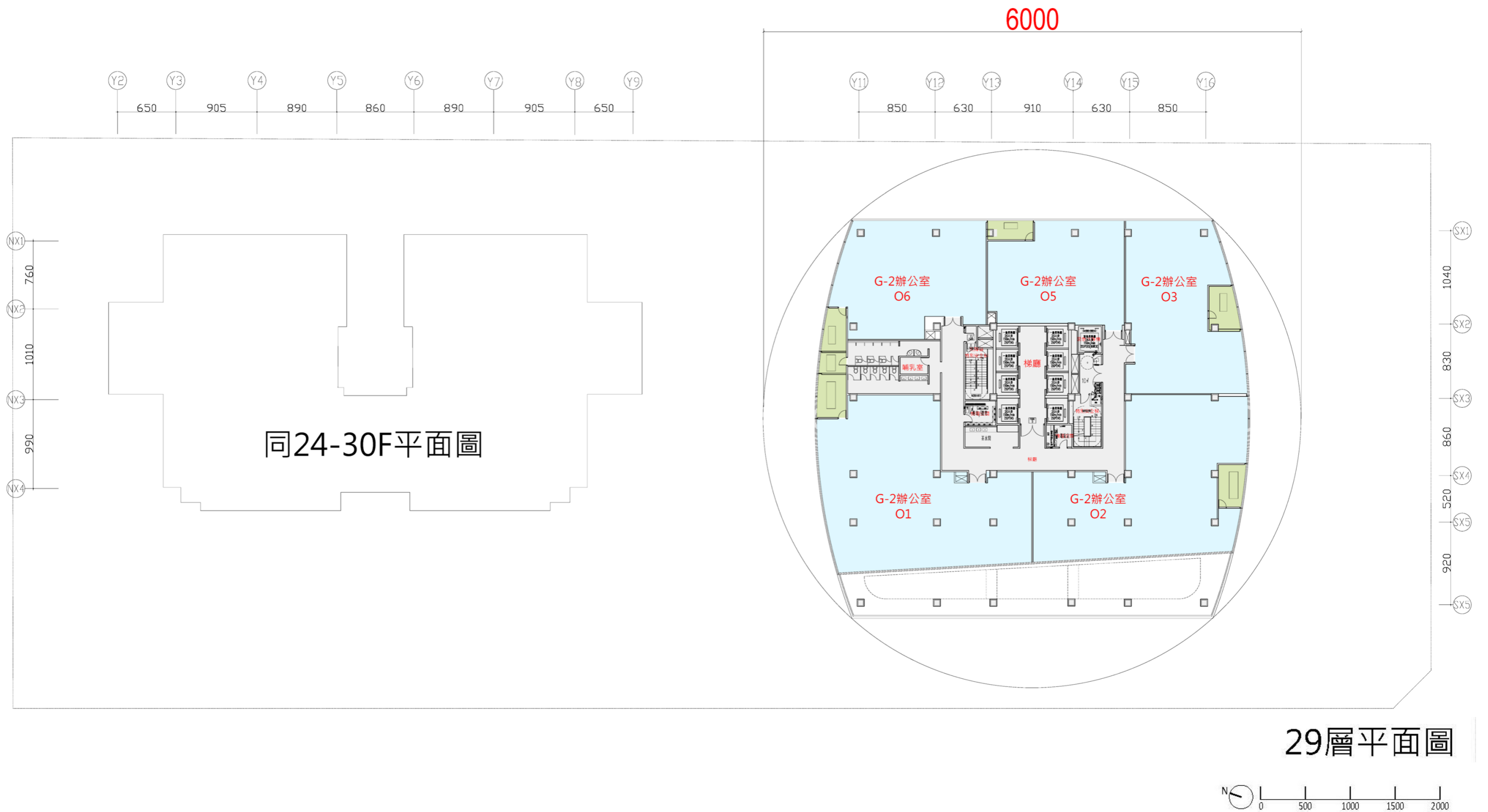


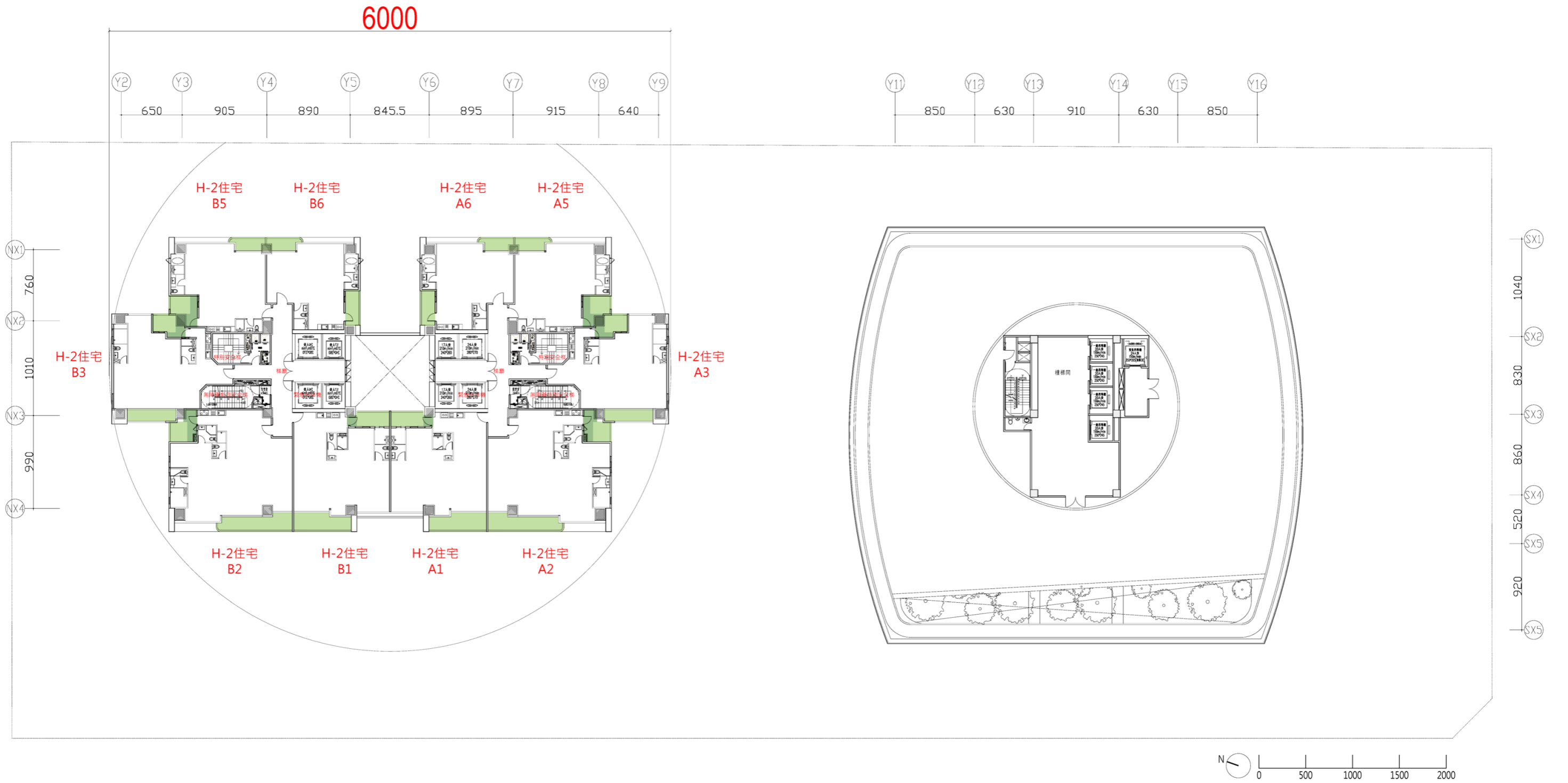
圖 11-30 28 層平面圖



同24-30F平面圖

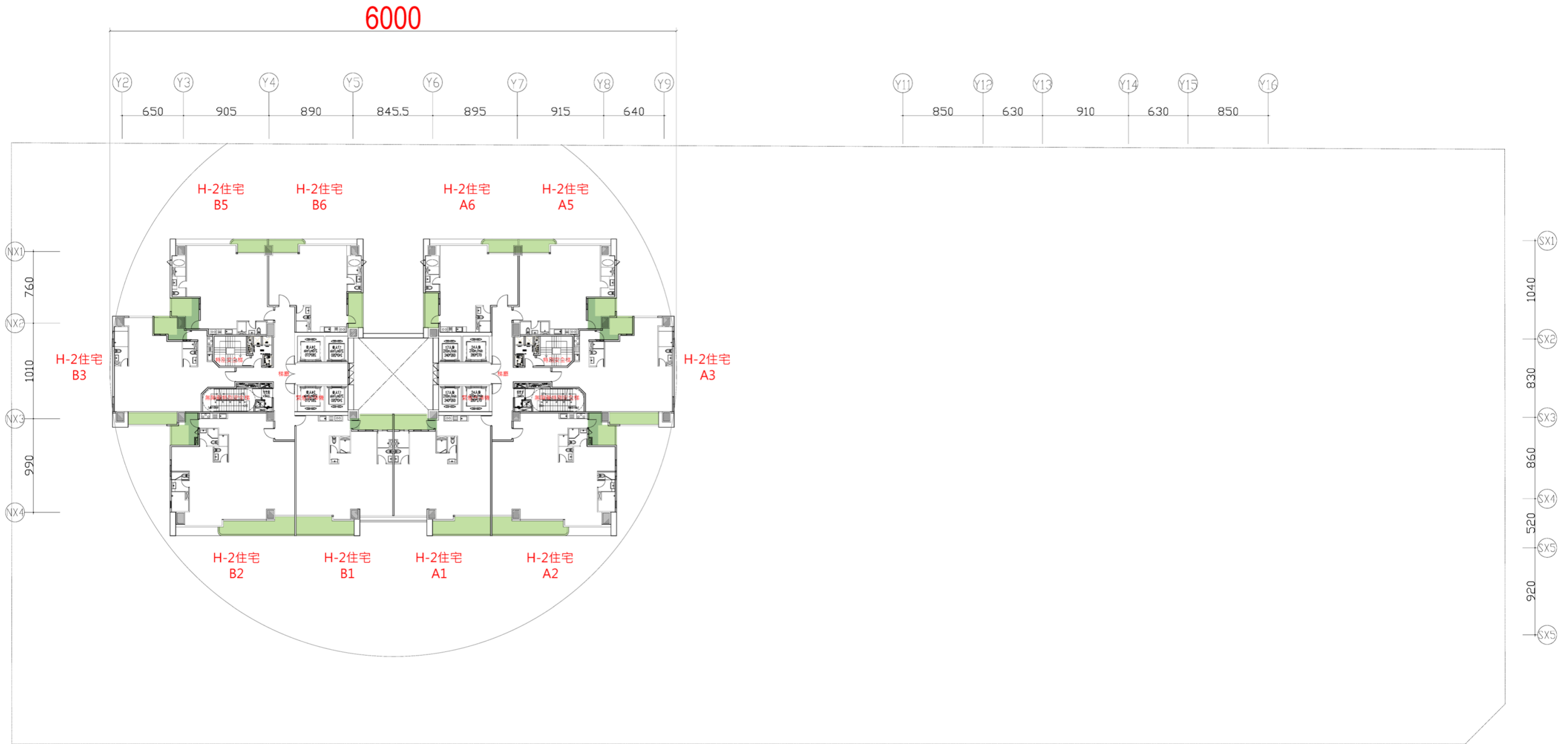
29層平面圖

圖 11-31 29 層平面圖



住宅棟31-37層辦公棟屋突一層平面圖

圖 11-32 住宅棟 31-37/辦公棟屋突一層平面圖



住宅棟38-40層平面圖

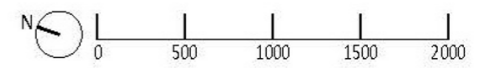
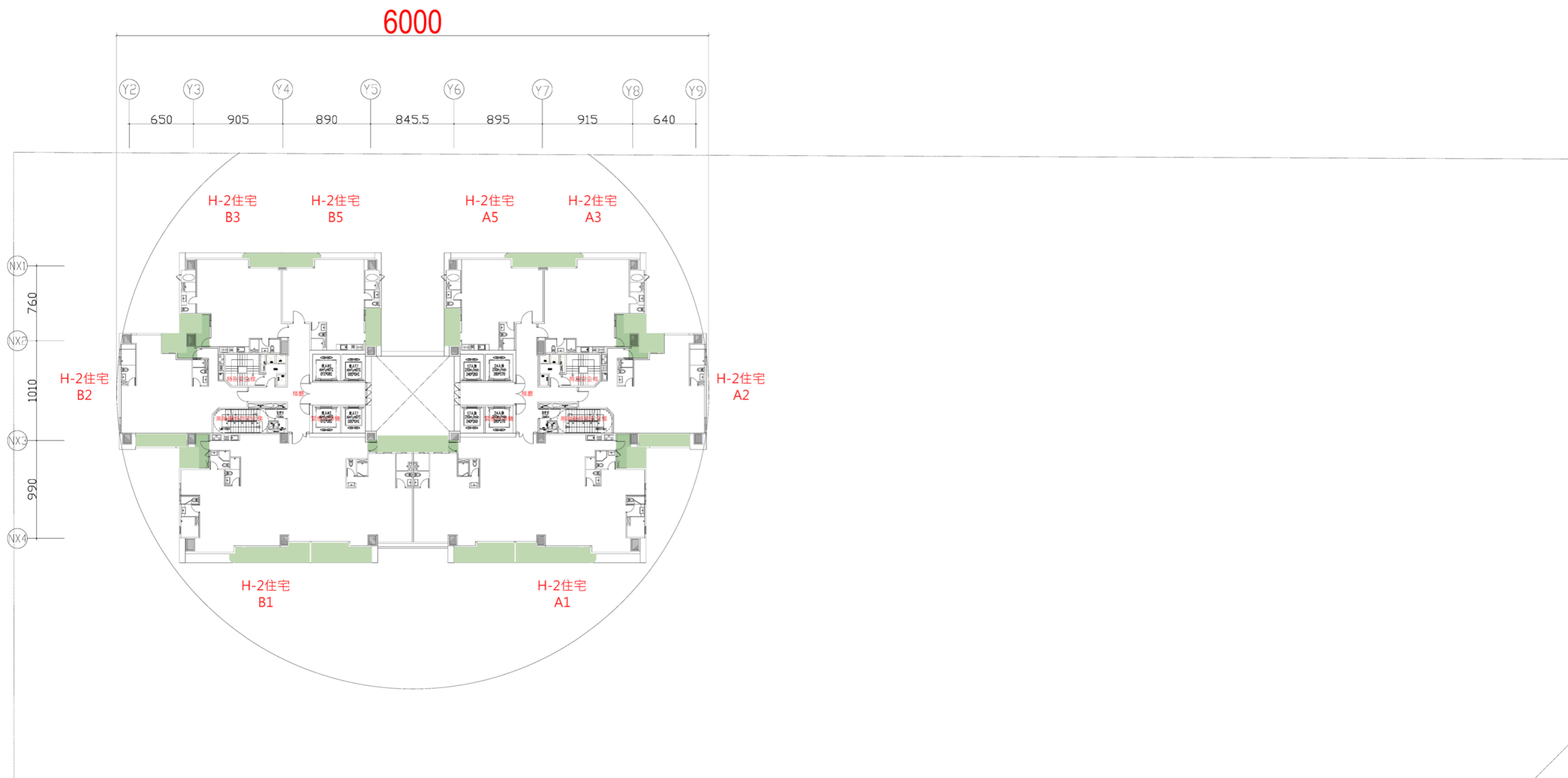


圖 11-33 住宅棟 38-40 層平面圖



住宅棟41-43層平面圖

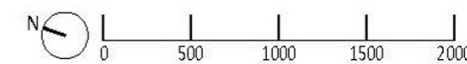
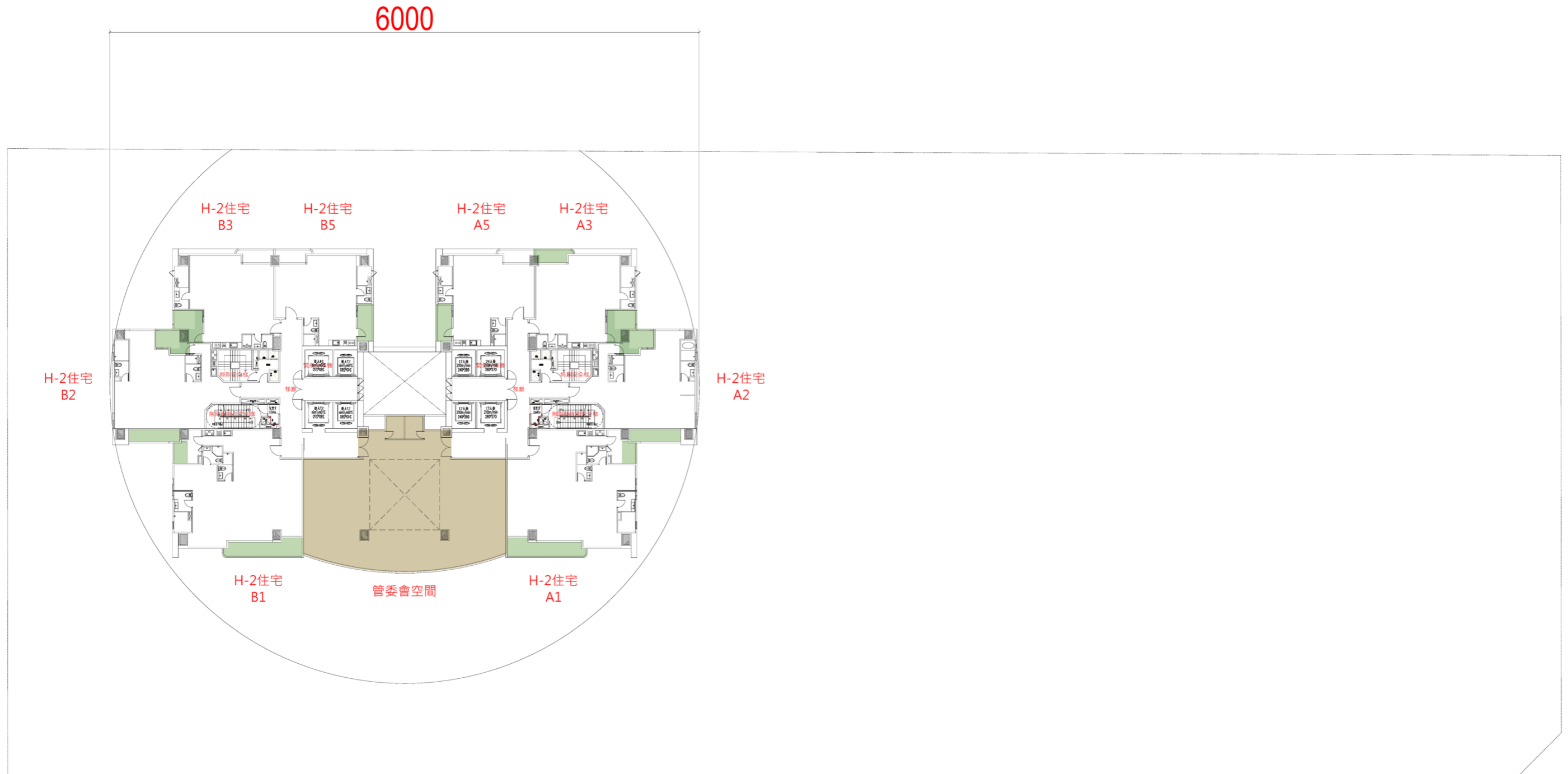


圖 11-34 住宅棟 41-43 層平面圖



住宅棟44層平面圖

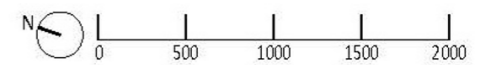
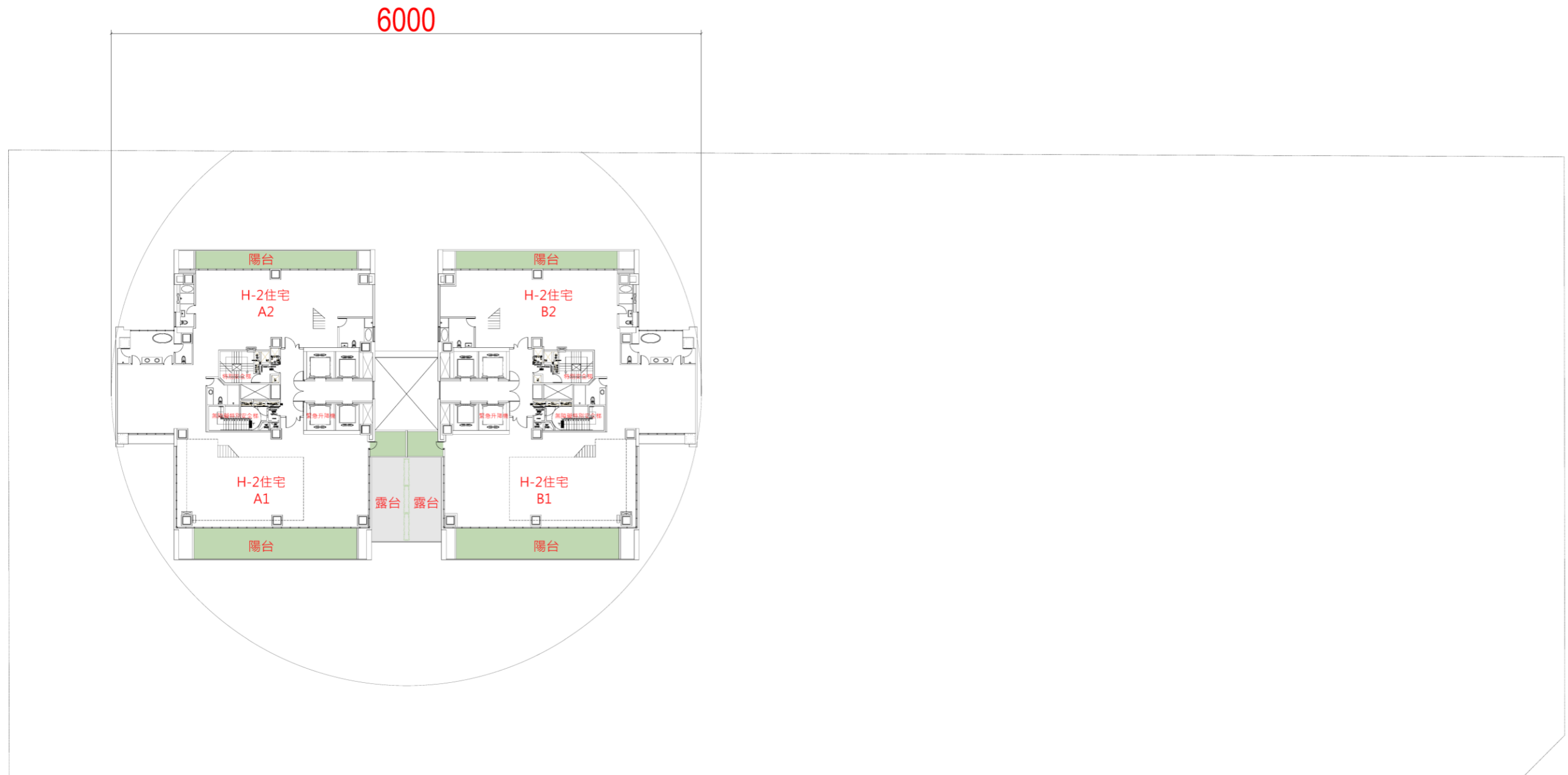


圖 11-35 住宅棟 44 層平面圖



### 住45層平面圖

SCALE : A1=200  
A3=400

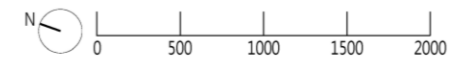
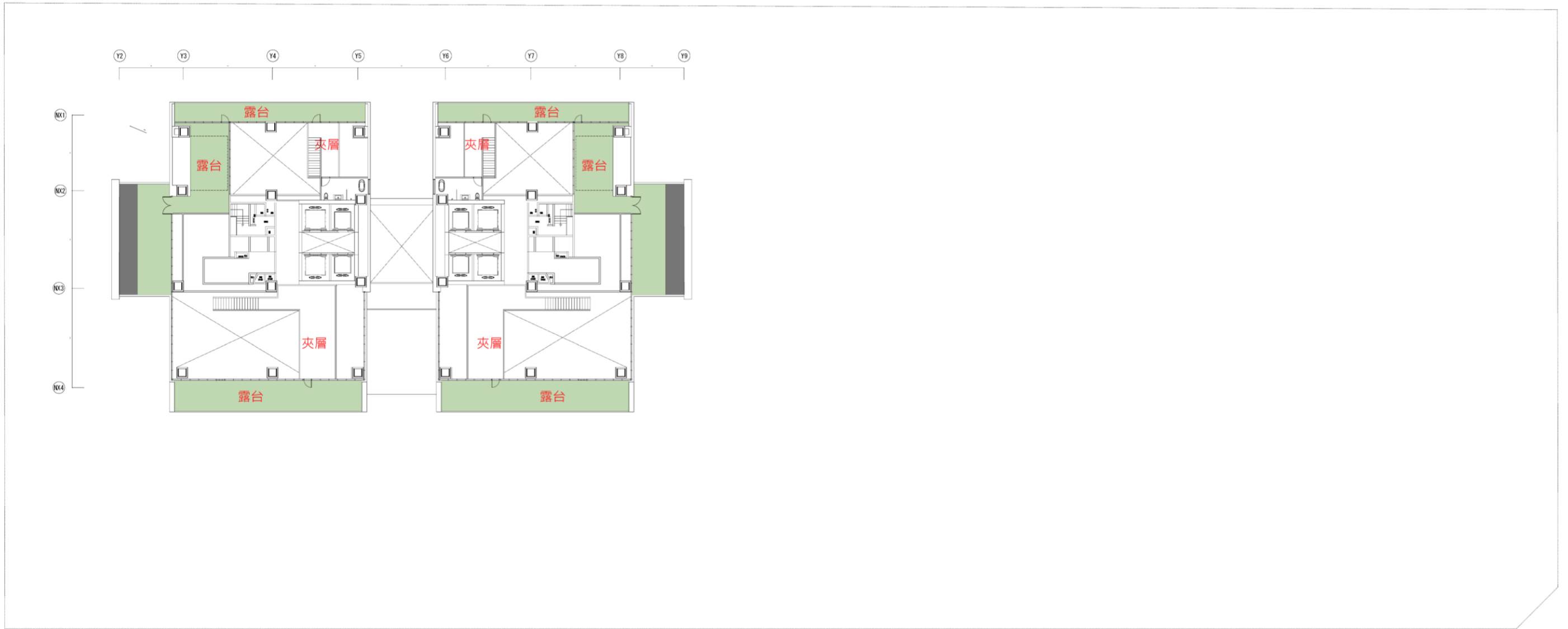


圖 11-36 住宅棟 45 層平面圖



### 住45夾層平面圖

SCALE :A1=200  
A3=400

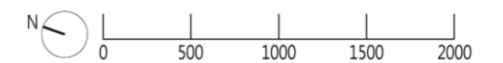
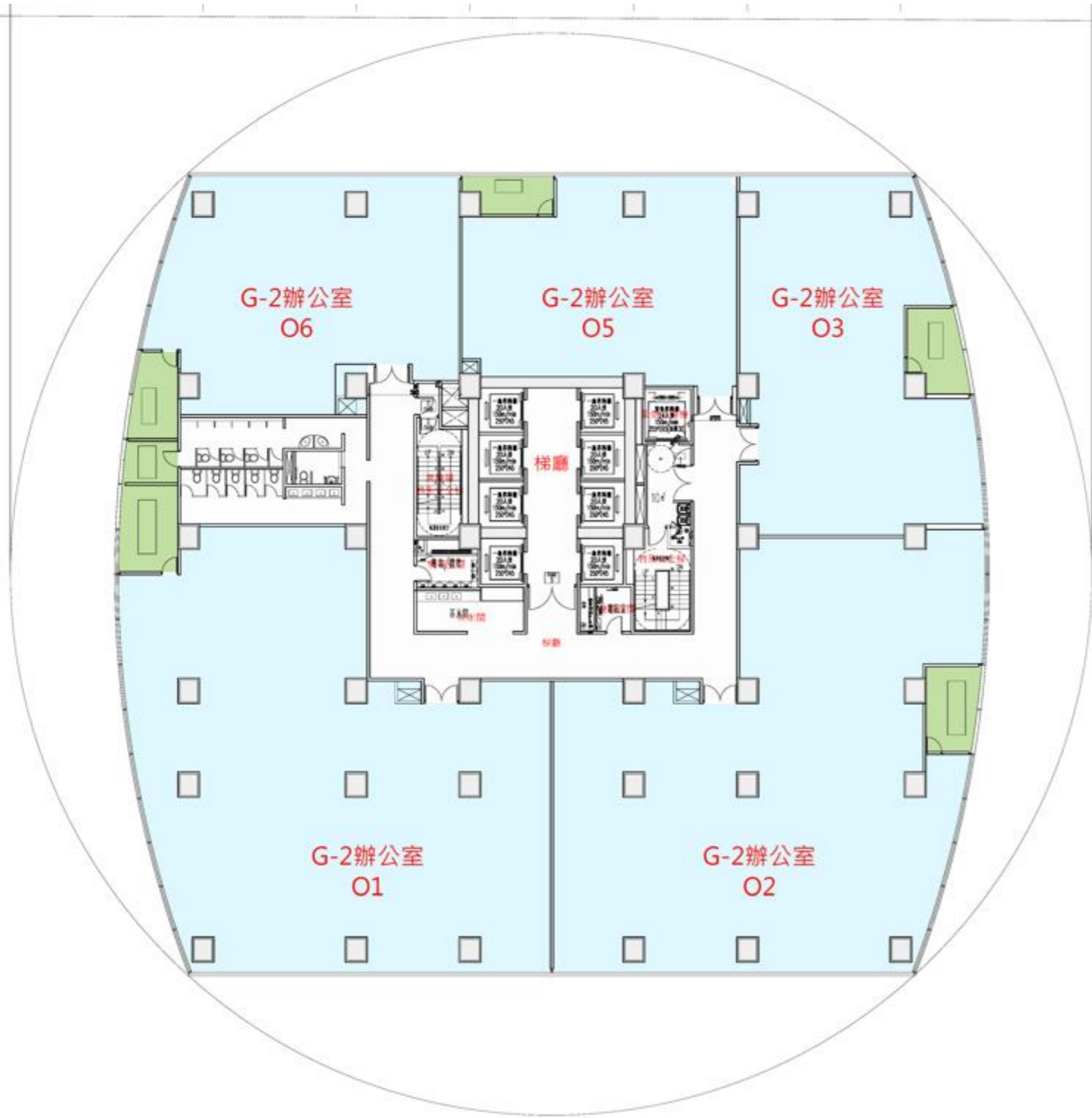


圖 11-37 住宅棟 45 夾層平面圖

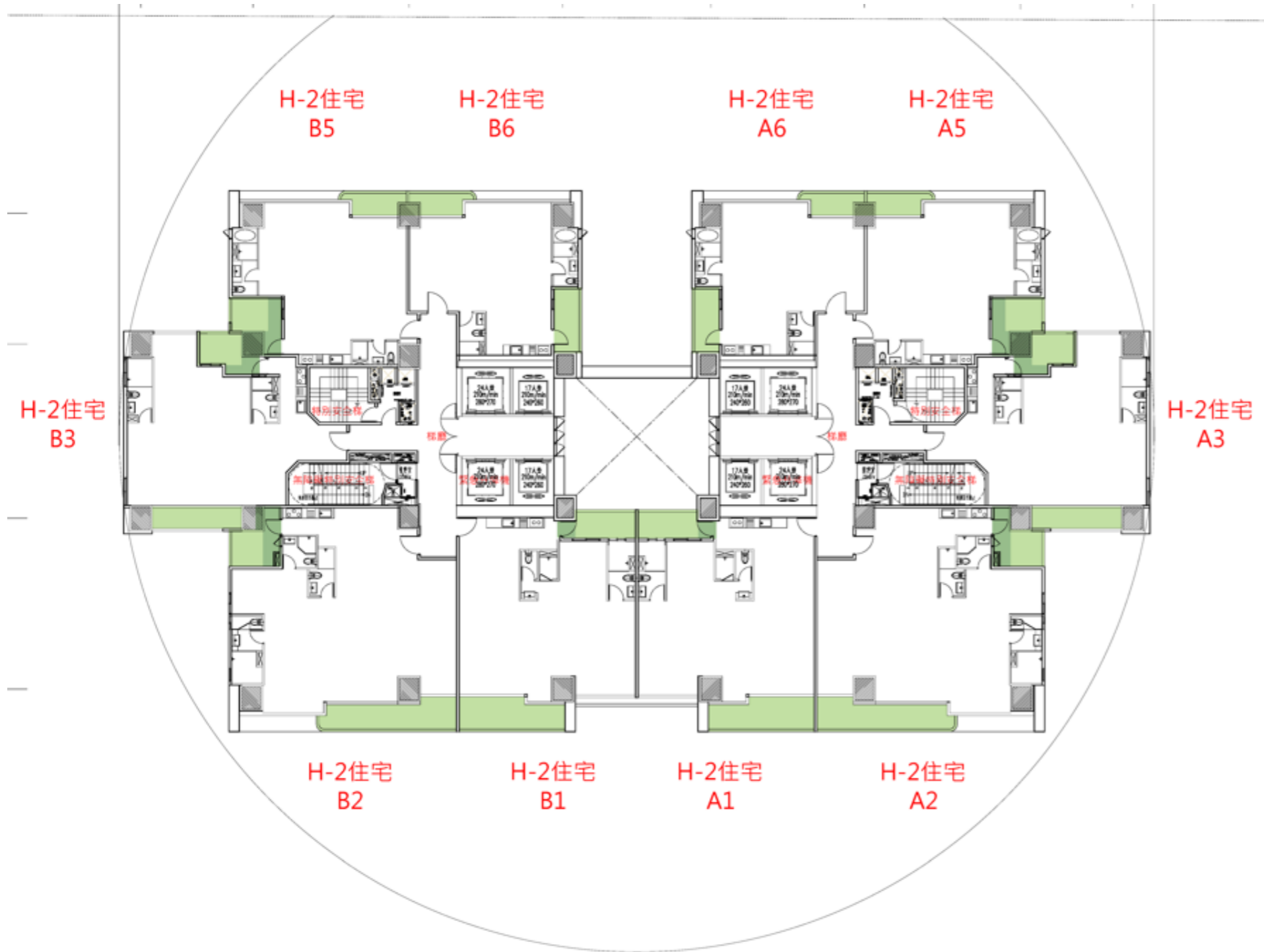


[辦公棟標準平面說明]

- 自然通風採光: 室內單元通風採光最大化，達到優良防疫與節能效果。
- 人貨梯分流: 人貨梯分流，乾淨單純。
- 優化工作陽台: 各戶擁有獨自工作陽台。
- 尺度經濟: 減少附屬建物比例，增加實際使用面積。
- 彈性使用: 設備空間集中，配置利於日後合併使用。



圖 11-38 辦公棟標準層平面圖



[住宅棟標準平面說明]

自然通風採光:梯廳皆自然採光通風。

優化工作陽台:各戶擁有完整工作陽台,擁有足夠室外機放置空間。

優化景觀陽台:各戶擁有面海景/市景景觀陽台,西側水平長向陽台,創造賞景空間、達到水平遮陽、減碳功能。

戶數單純:一區五戶四電梯,戶數單純、擁有良好戶梯比,且坪數控制得宜。



圖 11-39 住宅棟標準層平面圖

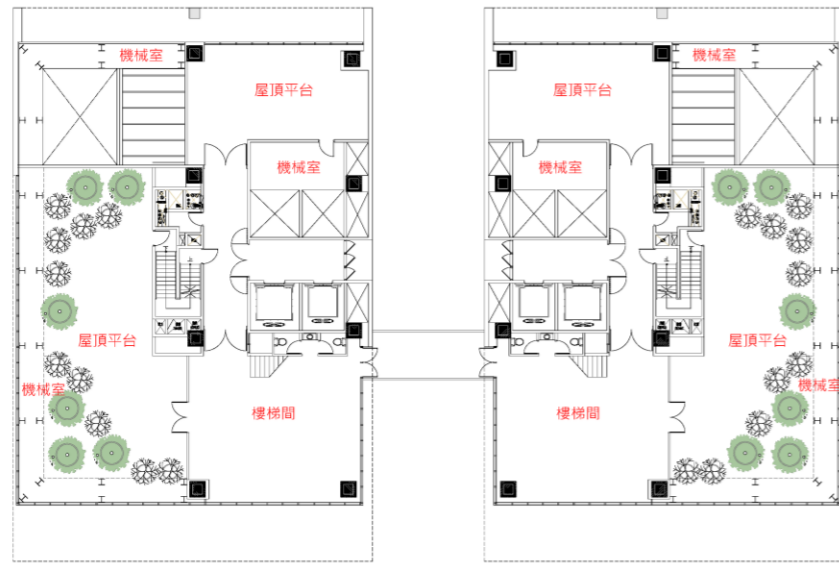


### [公益設施說明]

本案於辦公棟地上 2 層設置二處公益設施，分別為「智匯學院」及「托育家園」，整併動線與辦公室梯廳和連通設施連接，創造良好都市介面易達性。

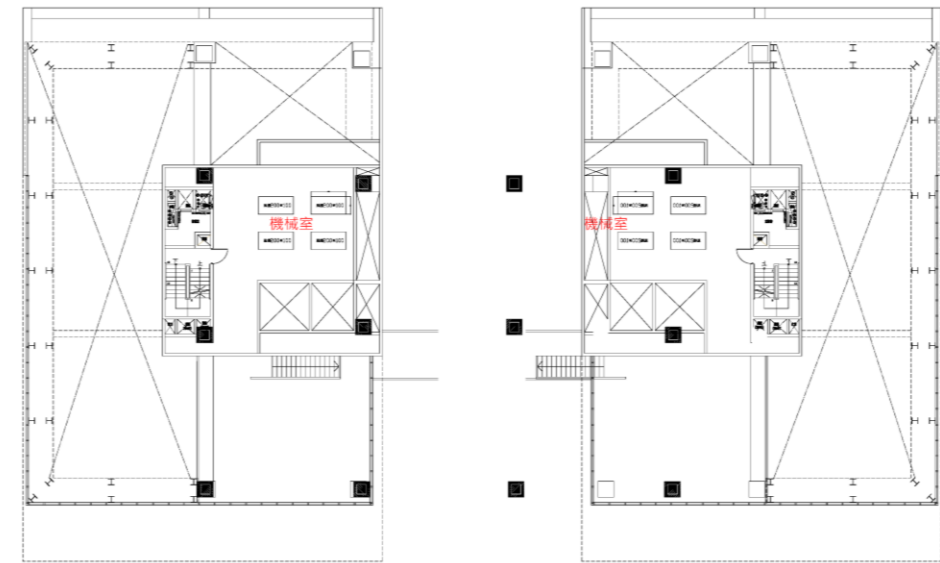


圖 11-40 辦公棟二層公益設施說明圖



住宅屋突一層平面圖

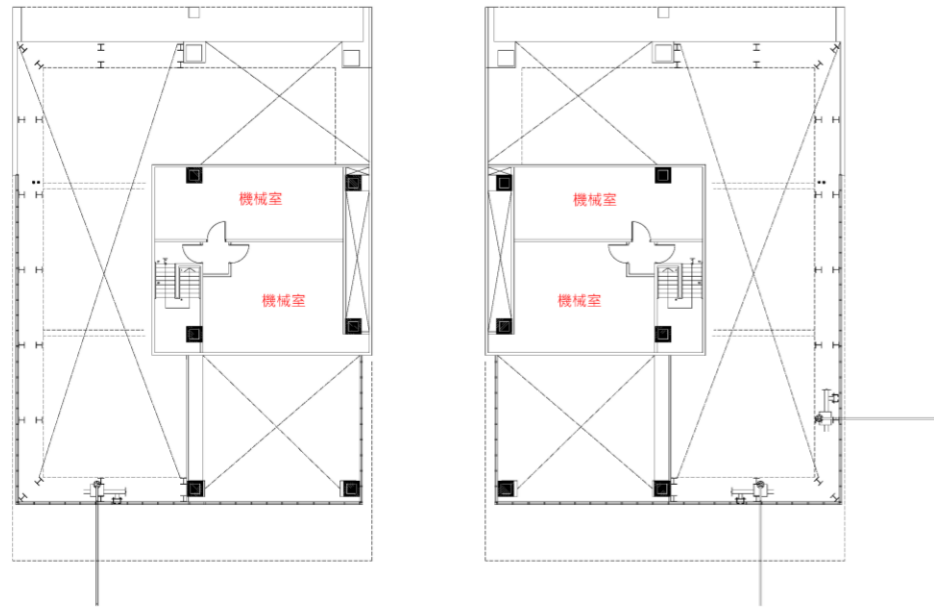
SCALE : A1=200  
A3=400



住宅屋突二層平面圖

SCALE : A1=200  
A3=400

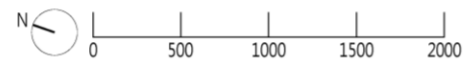
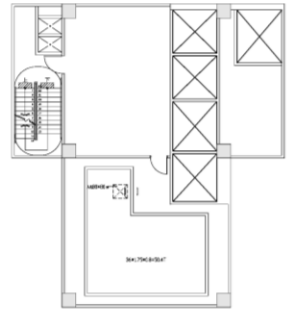
圖 11-41 住宅棟屋突一、二層平面圖



### 住宅屋突三層平面圖

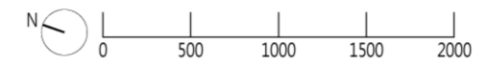
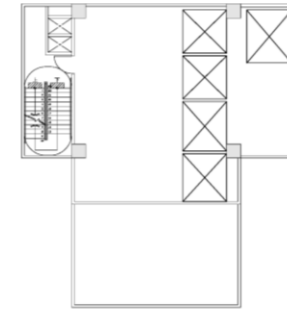
SCALE : A1=200  
A3=400

圖 11-42 住宅棟屋突三層平面圖



辦公棟屋突二層平面圖

SCALE: A1=200  
A3=400



辦公棟屋突三層平面圖

SCALE: A1=200  
A3=400

圖 11-43 辦公棟屋突二、三層平面圖

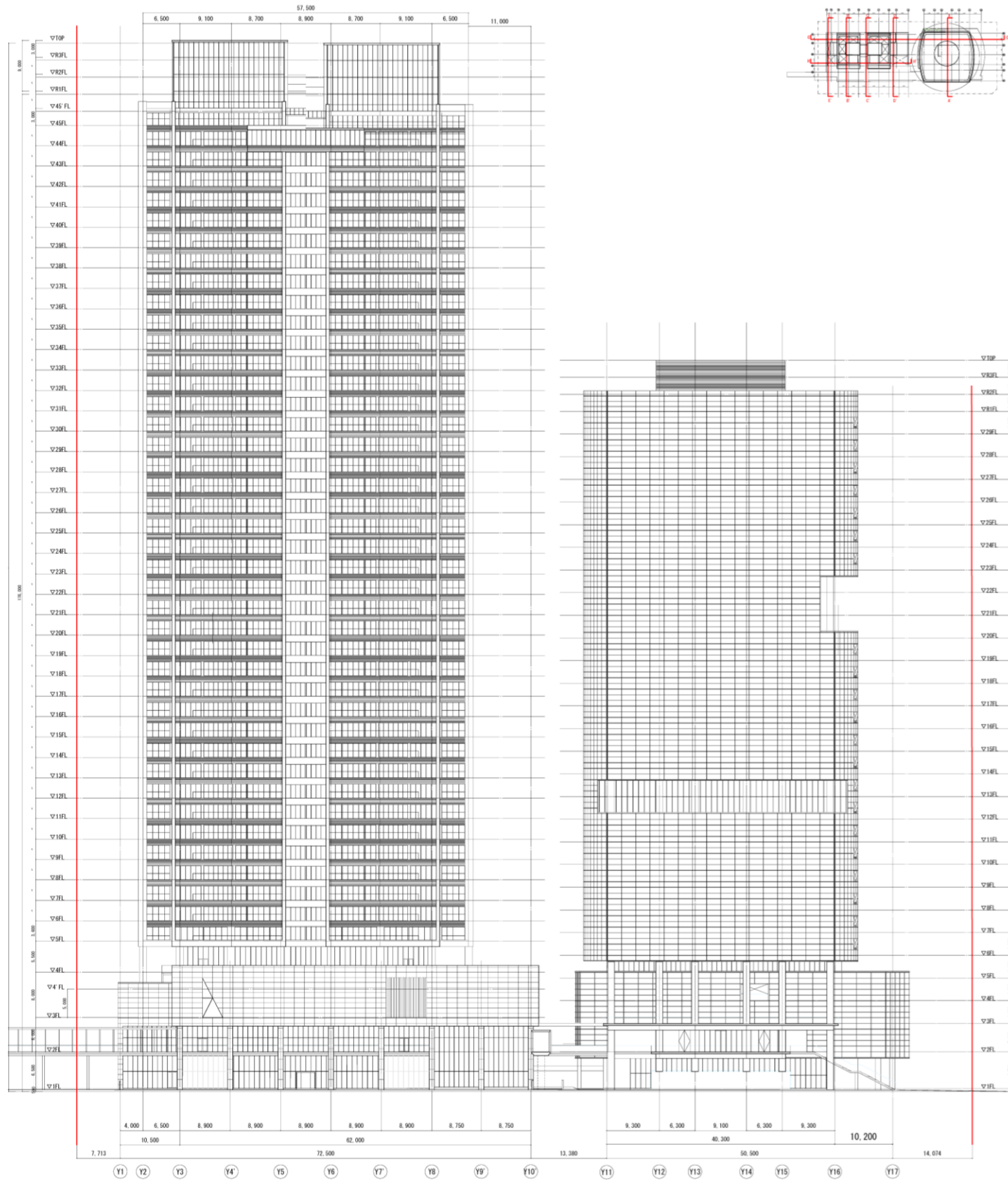


圖 11-44 住宅棟、辦公棟西向立面圖

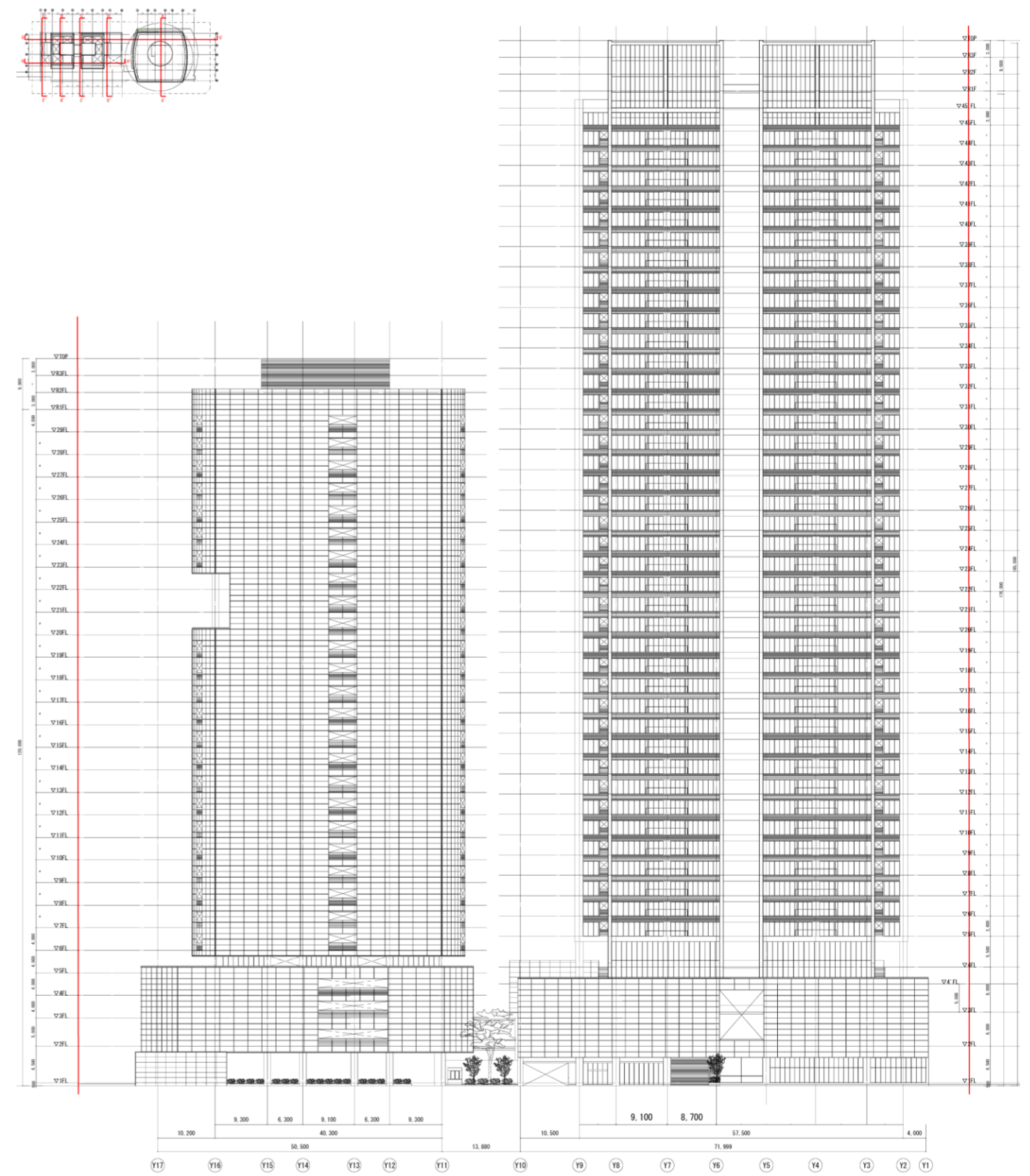


圖 11-45 辦公棟、住宅棟東向立面圖

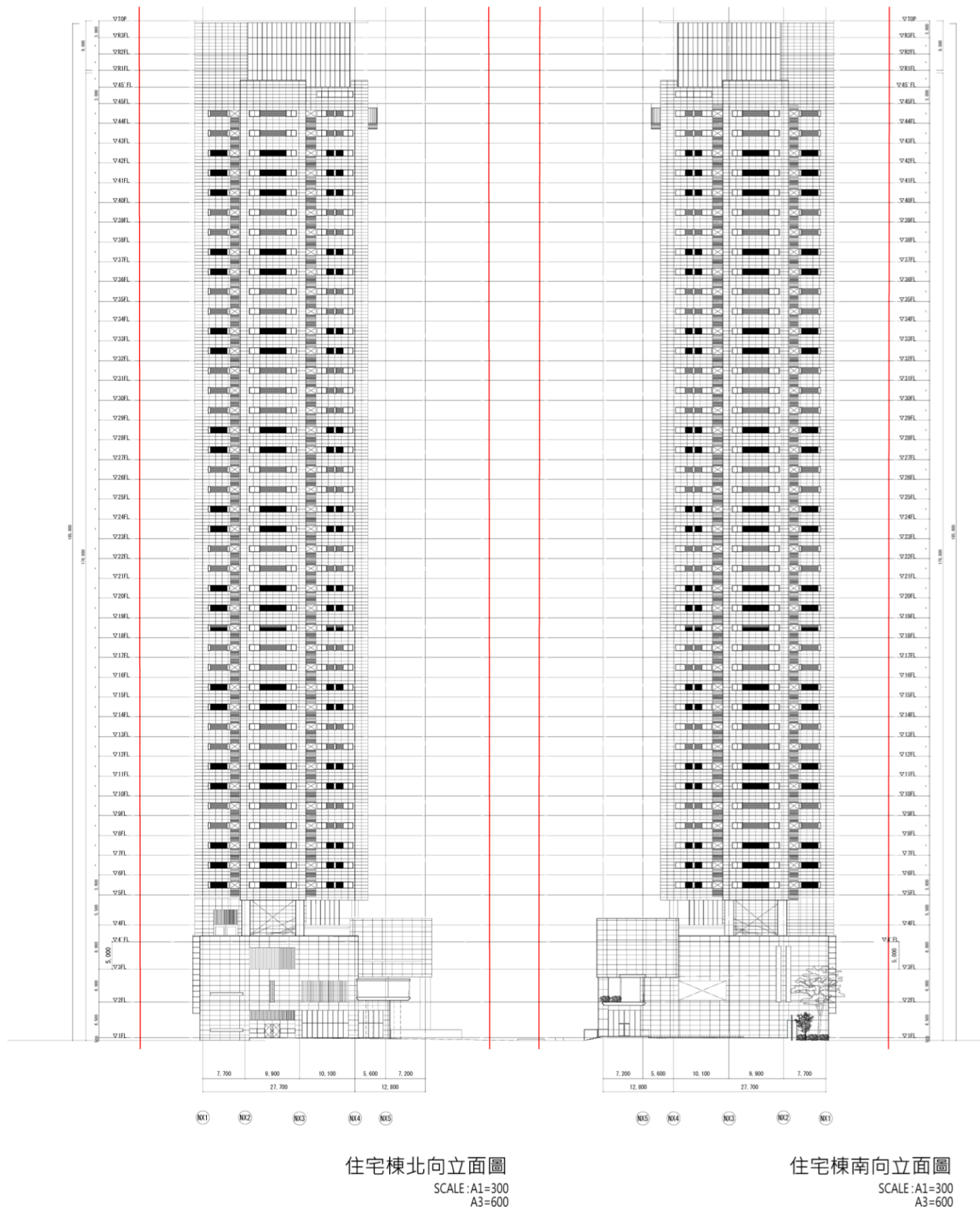


圖 11-46 住宅棟南、北向立面圖

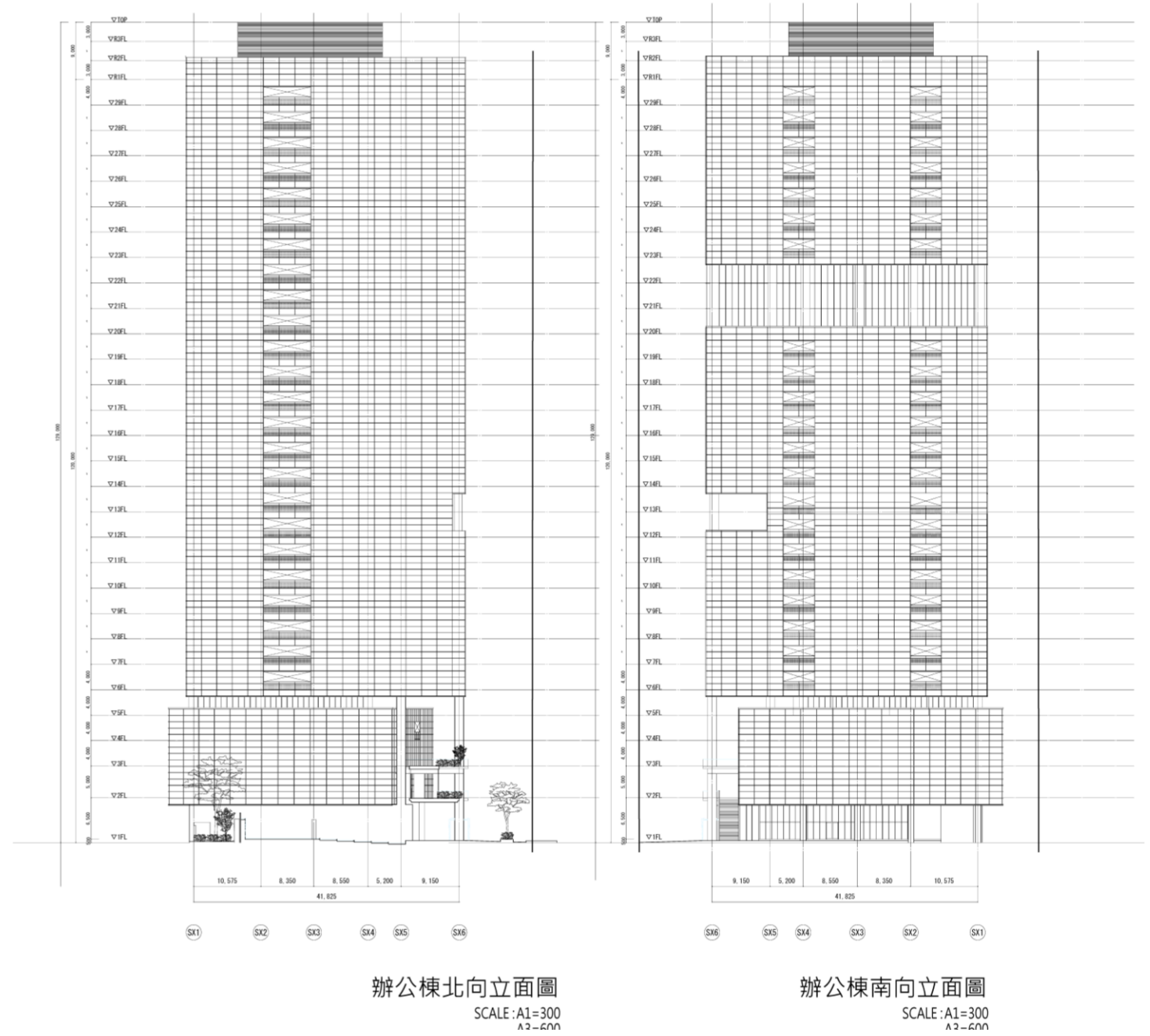


圖 11-47 辦公棟南、北向立面圖

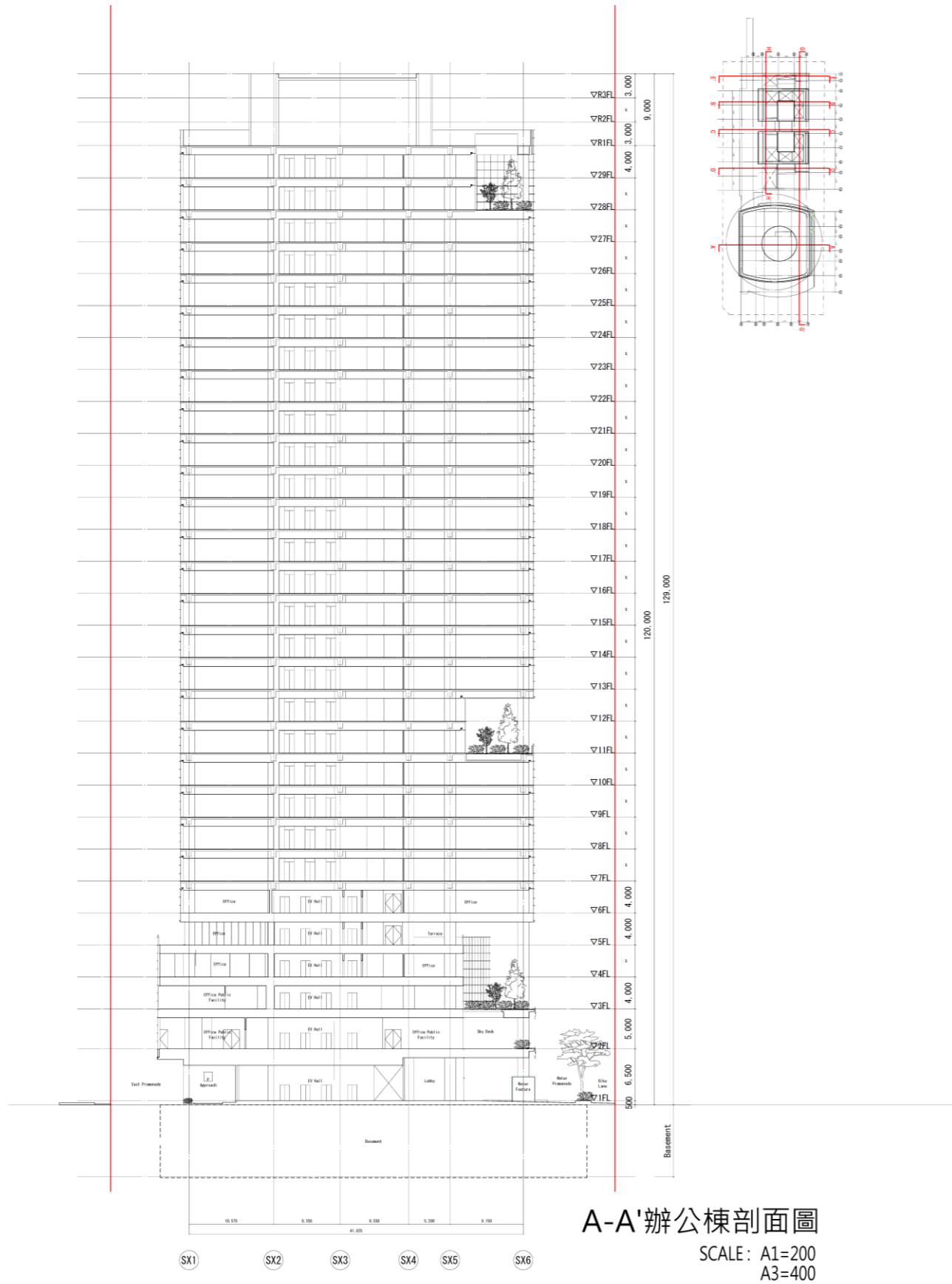


圖 11-48 辦公棟 A-A'剖面圖

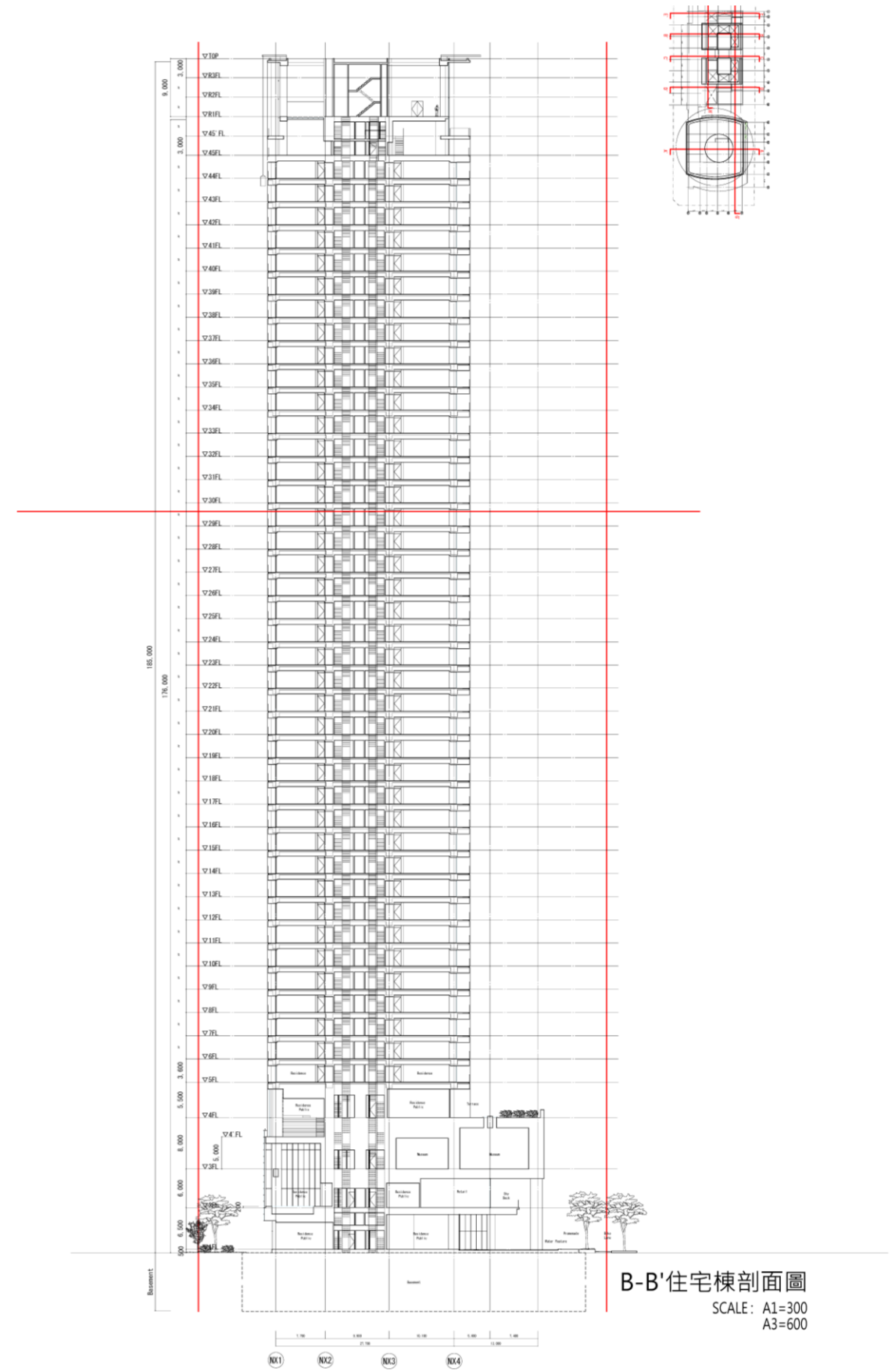
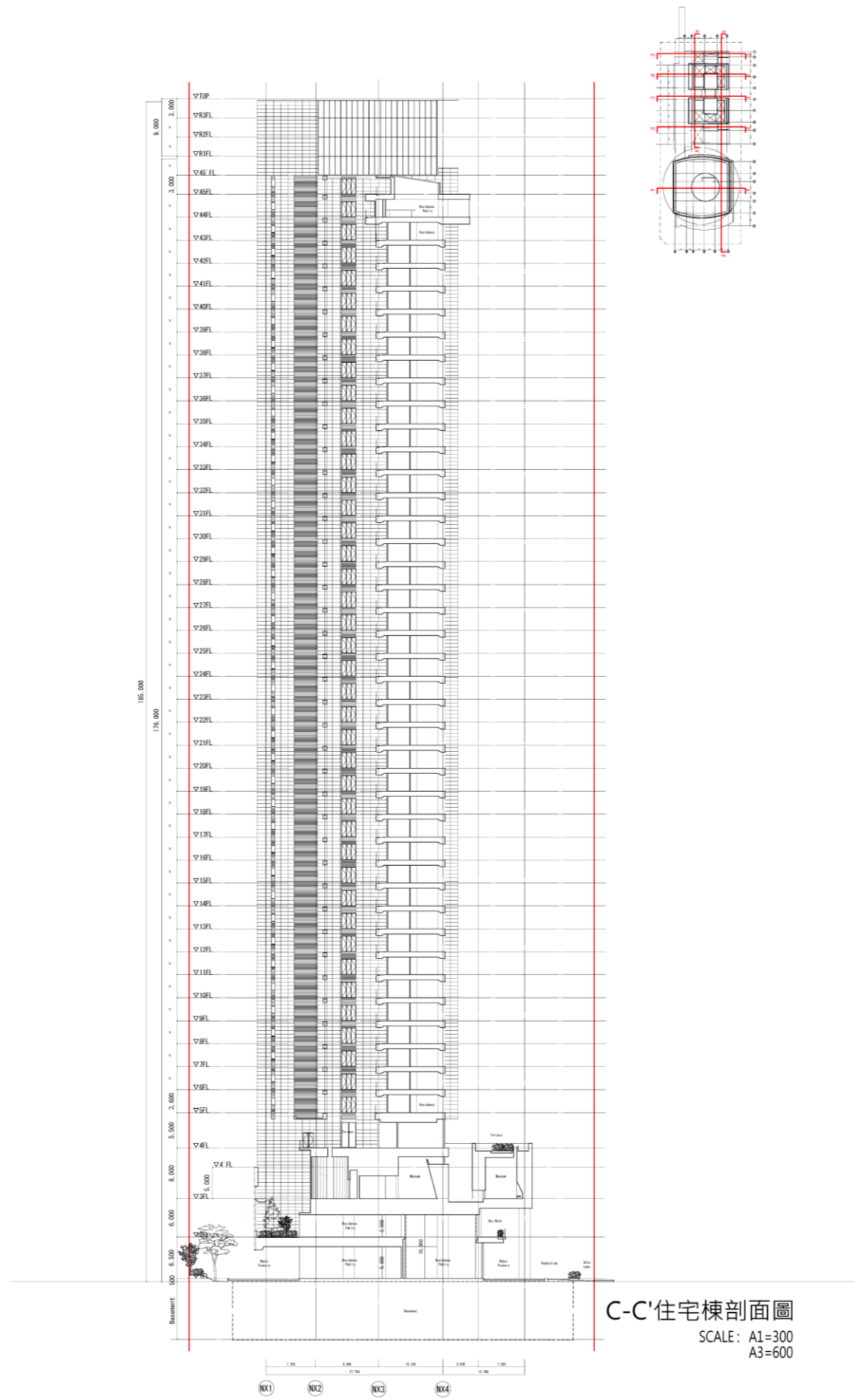
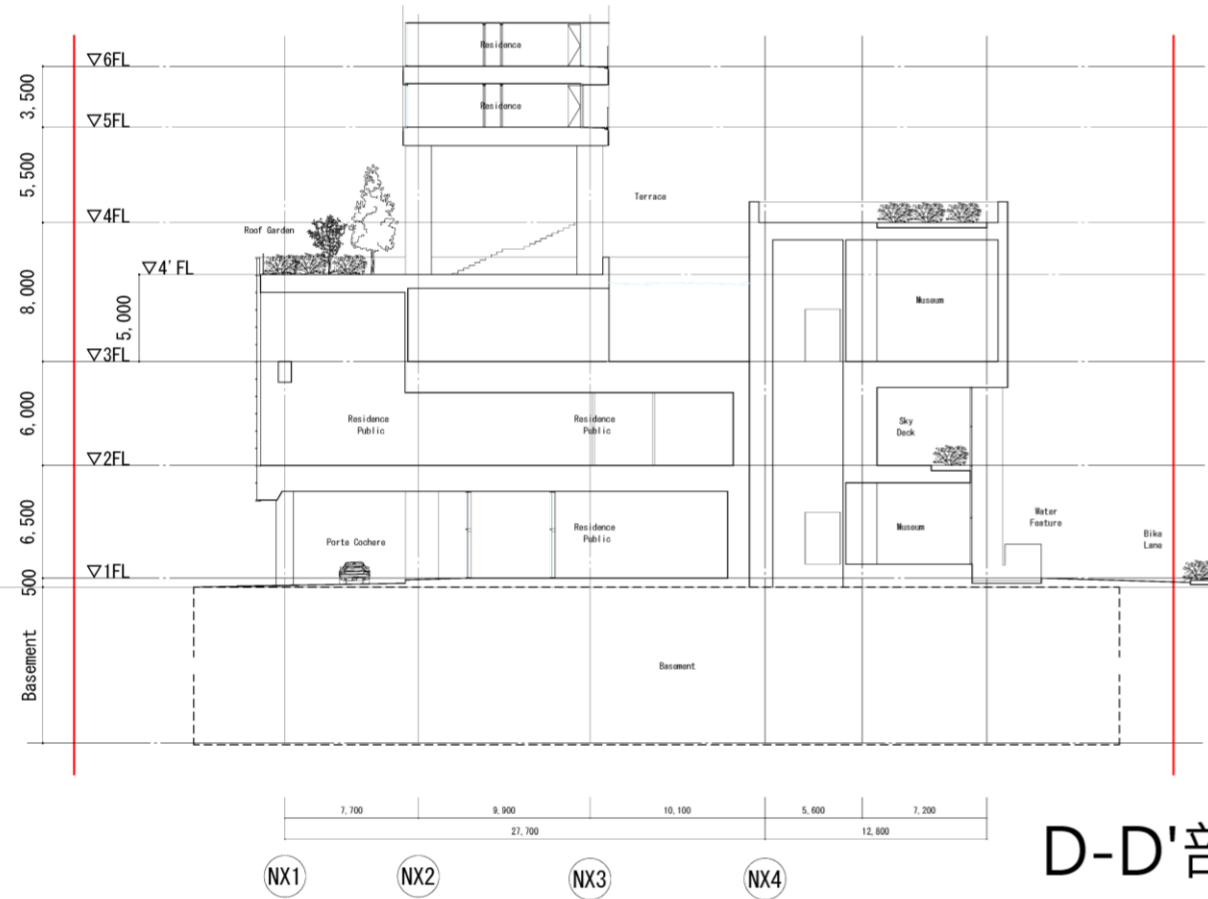
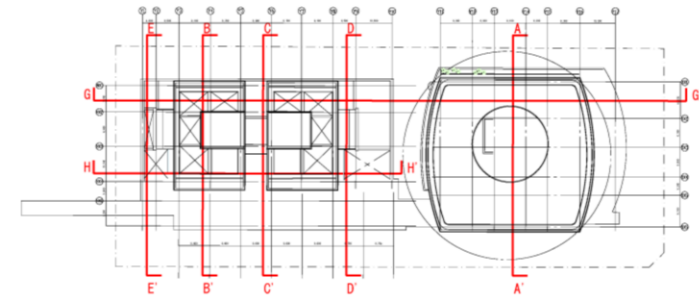


圖 11-49 住宅棟 B-B'剖面圖



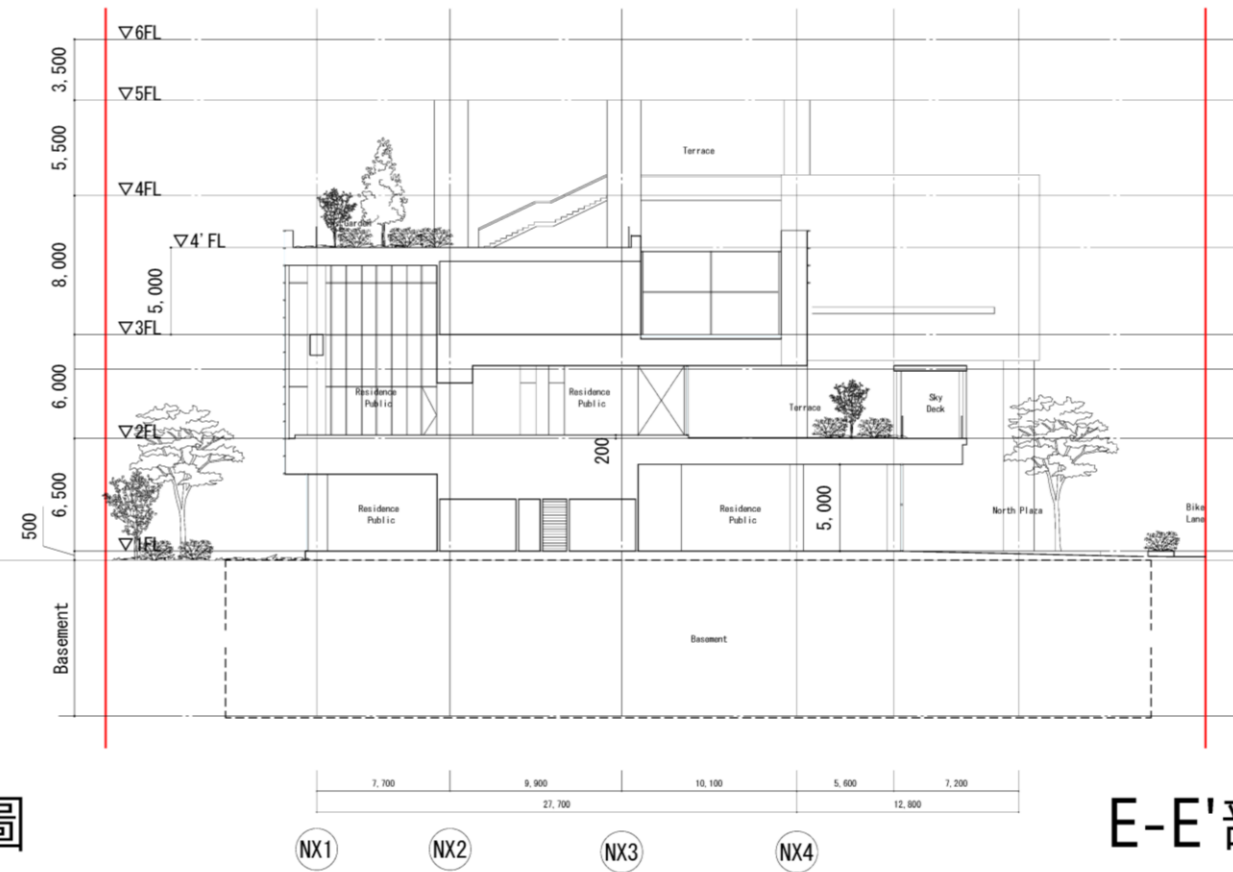
C-C'住宅棟剖面圖  
SCALE: A1=300  
A3=600

圖 11-50 住宅棟 C-C'剖面圖



D-D'剖面圖

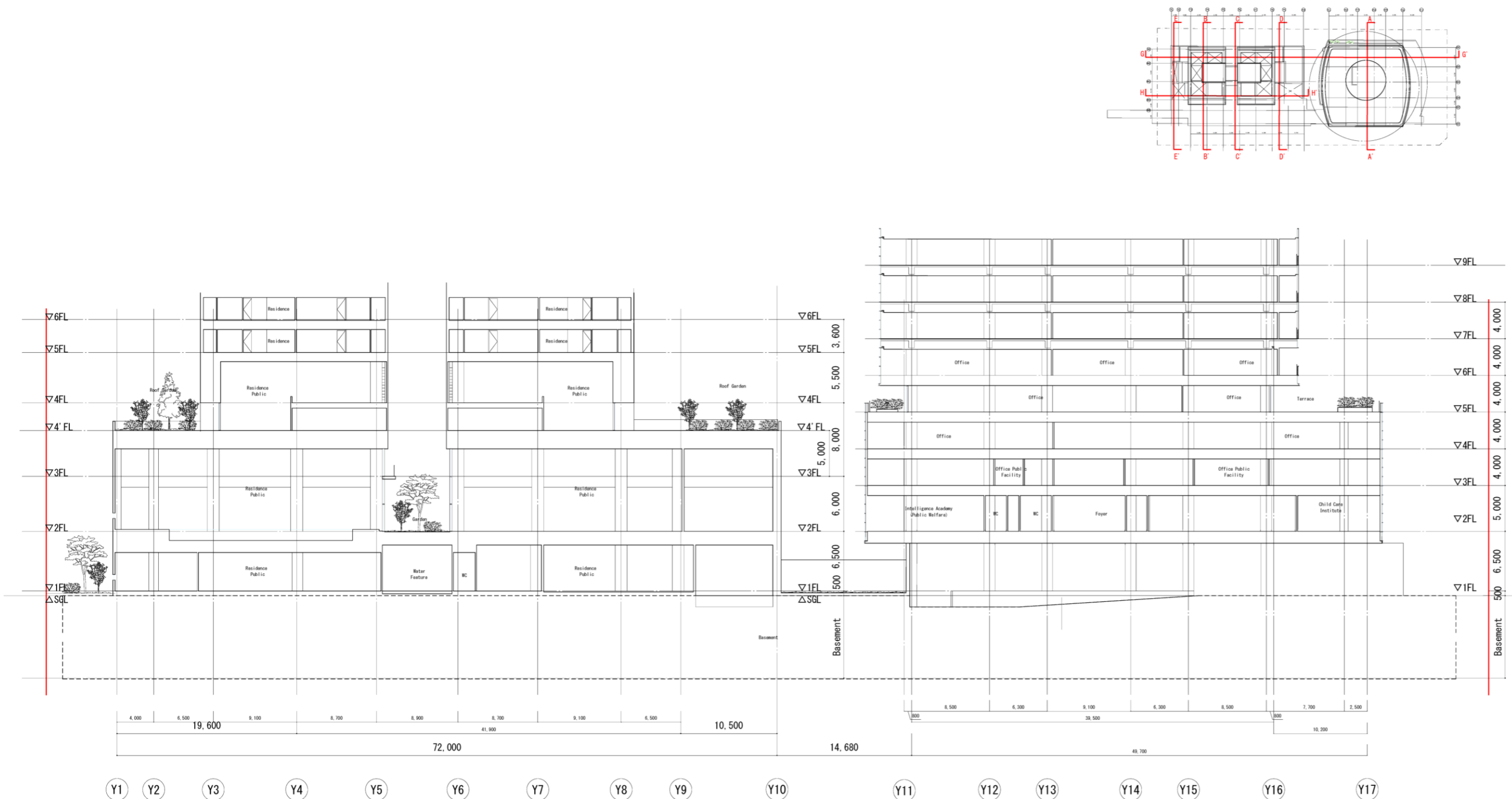
A1=200  
A3=400



E-E'剖面圖

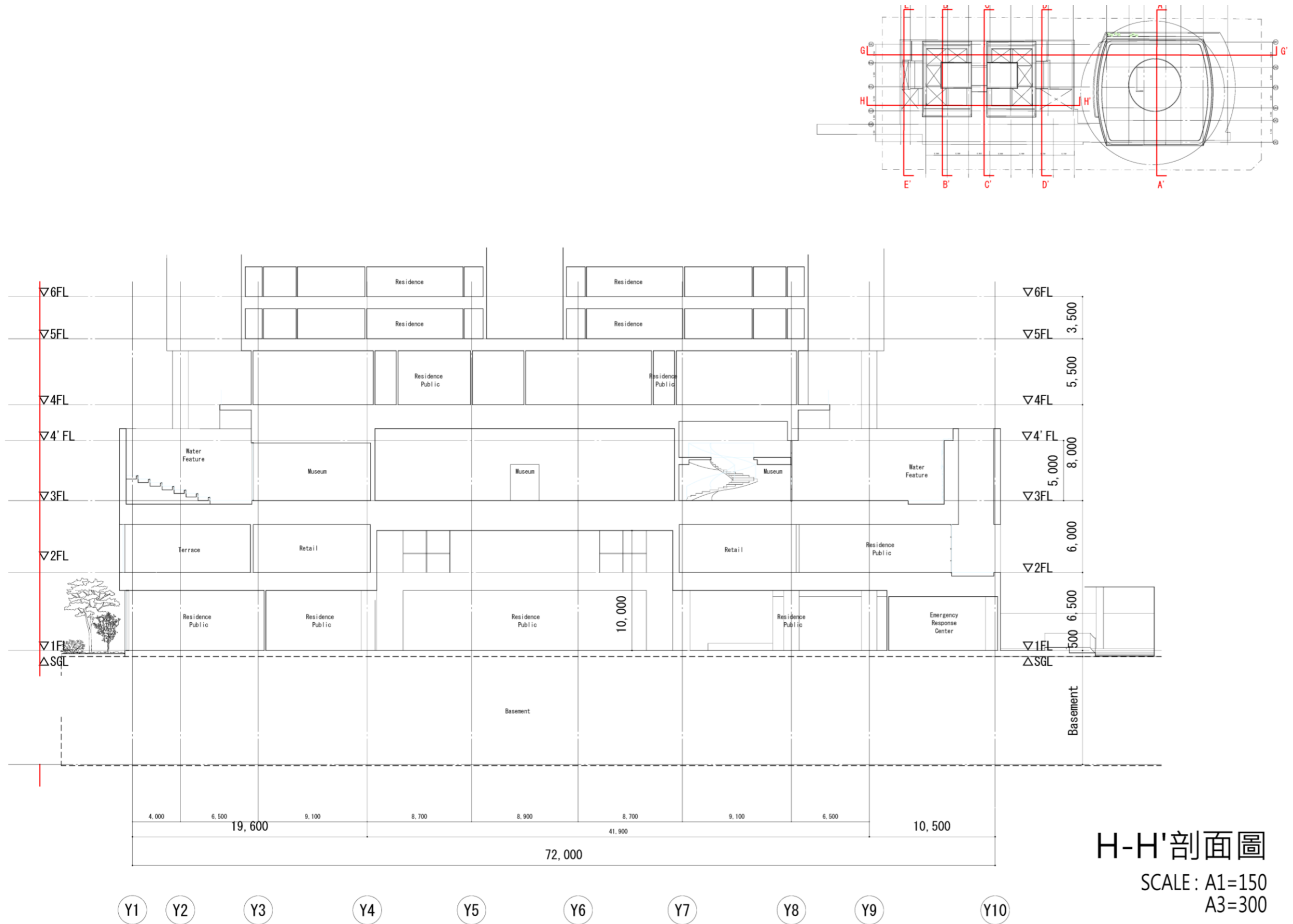
A1=200  
A3=400

圖 11-51 各向剖面圖(一)



G-G'剖面圖  
A1=200

圖 11-52 各向剖面圖(二)



H-H'剖面圖  
SCALE: A1=150  
A3=300

圖 11-53 各向剖面圖(三)

表 11-9 面積檢討表

項目		內容										
1	基地位置	高雄市前鎮區獅甲段429-2地號										
2	基地使用分區	第三種特定經貿核心專用區										
3	基地面積(m <sup>2</sup> )	10,000m <sup>2</sup>										
4	法定建蔽率(%)	60%					5	法定建築面積(m <sup>2</sup> )	6,000m <sup>2</sup>			
6	基準容積率(%)	630%					7	基準容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	10,000*630% = 63,000m <sup>2</sup>			
8	都市更新獎勵容積(%)	50%					9	其他獎勵容積(%)	-			
10	容積移轉(%)	-					11	允建容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	94,500m <sup>2</sup>			
12	實設建蔽率(%)	實設建築面積(m <sup>2</sup> )	55.71%		5,571.26m <sup>2</sup>		13	法定空地面積(%)	實設空地面積(m <sup>2</sup> )	40.00% 4,428.74m <sup>2</sup> (44.29%)		
14	實設容積率(%)	實設容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	944.99%		94,499.83m <sup>2</sup>							
15	各層面積計算		住宅棟					辦公棟				
	樓層數	樓高(m)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	住宅用容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	戶數	用途	樓層數	樓高(m)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	非住宅用容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	戶數	用途
	地下二~五層	3.2	4,145.79	0	0	防空避難室兼停車空間	地下二~五層	3.2	3,354.14	0	0	防空避難室兼停車空間
	地下一層	4.2	4,145.79	3.7	0	防空避難室兼停車空間	地下一層	4.2	3,354.14	10.44	0	防空避難室兼停車空間
	一層	6.5	2,887.53	1,389.87	2	管委會空間	一層	6.5	2,558.48	2,148.16	1	門廳、管委會空間、G-3店鋪
	二層	6	1,994.89	1,209.37	2	管委會空間	二層	5	2,145.93	686.58	3	公益設施、管委會空間、G-3店鋪
	三層	8	1,440.79	58.79	0	管委會空間	三層	4	2,354.79	1,366.63	0	管委會空間
	四層	5.5	1,169.40	111.46	0	管委會空間	四層	4	2,117.88	1,870.83	3	G-2 辦公室
	五~十七層	3.6	1,277.93	1,083.43	120	H-2 集合住宅	五層	4	1,497.41	927.60	2	G-2 辦公室、管委會空間
	十四層(中繼層)	3.6	1,279.40	986.97	8	H-2 集合住宅	六~十一層	4	1,980.01	1,734.97	30	G-2 辦公室
	十八層至二十三層	3.6	1,280.50	1,086.47	60	H-2 集合住宅	十二層(中繼層)	4	1,880.31	1,631.21	5	G-2 辦公室
	二十四至二十八、三十層	3.6	1,282.48	1,088.35	60	H-2 集合住宅	十三層	4	1,725.73	1,480.69	5	G-2 辦公室
	二十九層(中繼層)	3.6	1,282.73	956.37	8	H-2 集合住宅	十四~十九層	4	1,980.01	1,734.97	30	G-2 辦公室
	三十一層-三十七層	3.6	1,284.11	1,090.20	70	H-2 集合住宅	二十層	4	1,909.27	1,666.46	4	G-2 辦公室
	三十八層至四十層	3.6	1,285.86	1,091.86	30	H-2 集合住宅	二十一~二十二層	4	1,752.61	1,507.57	8	G-2 辦公室
	四十一層至四十三層	3.6	1,285.86	1,091.86	24	H-2 集合住宅	二十三~二十七層	4	1,980.01	1,734.97	25	G-2 辦公室
	四十四層	3.6	1,353.92	1,131.05	8	H-2 集合住宅、管委會空間	二十八層	4	1,723.31	1,477.27	5	G-2 辦公室
四十五層及夾層	6	1,331.05	1,169.67	4	H-2 集合住宅	二十九層	4	1,723.31	1,477.27	5	G-2 辦公室	
屋突層		595.16	0	0	機械室、水箱	屋突層		212.88	0	0	機械室、水箱	
	合計		81,911.43	47,249.89	396		合計	74,211.15	47,249.94	126		
16	總工程造價	81,911.43*16,640+74,200.19*14,270+931.58*6,800= 2,428,177,650.5元										
18	總容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	94,499.83m <sup>2</sup>		住宅容積樓地板面積合計：47,249.89m <sup>2</sup> (49.9998%)...OK! 非住宅容積樓地板面積合計：47,249.94m <sup>2</sup> (50.0002%)...OK!								
19	法定停車場之樓地板面積	37,499.65m <sup>2</sup>										
20	停車空間檢討	汽車	法定停車應有：770輛		實設停車：957 輛							
		機車	法定停車應有：770輛		實設停車：808 輛							



## 拾貳、都市設計與景觀計畫

本案的都市設計主要配合基地所在都市計畫細部計畫「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」及「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區（三）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」的土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，並配合相關都市設計審議原則進行後續建築與景觀的配置。

基地的景觀計畫主要配合法定的開放空間，以多樣性的喬木植栽、照明燈具、公共藝術與街道家具等整體規劃配置，達成舒適、充滿綠意的優質生活環境。

### 一、設計目標

本案基地位於高雄亞洲新灣區「5G AIoT 園區」，為南高雄推展城市轉型重鎮，亦是高雄與數位世界的連結。周邊公共設施場域密集，透過輕軌系統串連各重大公共建設，如高雄海洋流行音樂中心、高雄展覽館、高雄圖書總館、八五大樓、軟體科技園區及高雄港埠旅運中心等，本案具備產業群聚的地理區位條件與完善的公共服務系統，目標除以「智慧物聯」、「數位設備」及「創新科技」為根基廣納更多新興智能產業進駐，吸引大廠落地高雄，以大帶小建構完整 5G AIoT 試驗場域產業鏈外，更期建立具國際港灣世界門戶的亮點標的，並創造良好的都市居住環境。

### 二、設計構想說明

高雄市為台灣歷史上舉足輕重的國際港灣城市，至今仍為極具代表性的繁華商港，本案擬以文化之森（Forest of Culture）作為構築其文化特質之宗旨，以簡潔謙遜的建築外觀設計，與動線巧妙豐富的裙樓規劃，型塑雙塔建築濃厚的文化底蘊與和諧的天際線之港灣地景。

另外，亦賦予多元的使用功能與空間，包含完善的公益設施、具創造力的商業空間、舒適的居住環境等，利用高低錯落的量體空間，創造符合天候、風土民情的公眾使用空間，並於敷地與立體連通設施規劃豐富的水景與植栽，圍塑具水綠森林意象的商業活動及休憩氛圍，建立多元化公眾使用的城市地標，提供獨特的空間體驗與建築美學。

### 三、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

#### （一）外觀設計

1. 本案住宅棟及辦公棟建築外觀設計分別採鋼構構造結合帷幕玻璃、混凝土構造結合景觀落地開窗，以簡潔大方的設計理念採雙塔式的配置，塑造呼應開闊港灣景致的都市地景。
2. 透過建築量體退縮及大尺度鄰棟間距，形塑友善都市環境並降低都市熱島效應。
3. 超高層建築外觀融合亞灣區風貌，豐富亞灣天際線；善用複層綠化及空中花園提供最大綠化空間。

#### （二）立面設計

1. 本案北側規劃地上 45 層之住宅大樓，南側規劃地上 29 層之辦公商業大樓，以俐落的線條形塑立面的外框，並以適度於合適的樓層高度凸出或鑲嵌裙樓與陽台等空間，創造協調的視覺語彙。
2. 配置大量的植栽於立面表情作為文化之森的媒介，採用高低錯落的喬木與灌木，串聯多元使用的空間，並豐富立面與各場域的氛圍。

#### （三）量體設計

1. 本案高樓層以簡潔俐落的外框搭配輕巧的構件，塑造謙遜大方的國際地標風貌；低樓層採高低錯落的量體空間結合豐富的水景及植栽綠意，創造豐富的空間使用體驗。
2. 透過大面積的戶外樓梯與無障礙升降機，串連地面層至二樓、三樓的商業活動空間及美術館。
3. 藉橫跨基地臨成功路側之立體連通設施，創造穿梭於主建物室內空間、半戶外及戶外空間的獨特氛圍，建構友善且具公益性的公共使用場域。

### 四、照明計畫

本案呼應文化之森構想，延展亞灣夜間高空天際線，整體照明計畫不僅為此地居住、辦公、商業活動的人群服務，在都市尺度更為都市空間塑造場所記憶。

本案之高程層次分別為基座、屋身、屋頂層分層打亮，塑造城市天際線。

1. 人行尺度：以地面層及公共空間安全為主軸，分配人行照明、草坪燈、地燈等各項照明。
2. 街道尺度：基座綠化景觀照明，形塑文化森林意象與休閒氛圍，喬木投光將整體長廊照明串聯帶狀綠地。
3. 城市尺度：建築體主要帶狀陽台與空間基礎照明描繪主體輪廓，配合頂層 LED 投光，塑造城市地標天際線韻律。

### 五、景觀植栽設計構想

本案位於亞灣第一排腹地的交通要道，肩負串聯都市活動任務，複層通廊將市民目光帶向海洋，將鄰地看似分散的城市機能建立流動對話，在這座城市的客廳，本案期望塑造下列空間特質：

#### （一）景觀設計規劃構想

基地主要軸線，以優型樹與既有榕樹打造一致性林帶，並配合留設的口袋型休閒空間，串聯都市活動區，同時置入水景串聯，除達降溫地面層微氣候之環控功能，亦達到呼應海洋城市的意象。

## (二)景觀植栽計畫

植栽計畫以適應本區氣候並對應人群活動為原則，喬木除既有榕樹外，採耐風原生類植物，製造宜人活動空間。灌木採複層綠化，多樣疏密混和陰影有助照顧土壤濕度，維持生物棲地多樣性。

## (三)景觀鋪面計畫

以透水性鋪面為主，搭配滲透側溝，達到良好基地儲水與保水功能。

## 六、交通規劃說明與設計原則

### (一)基地車輛動線分析

本案基地進、離場車輛主要經由中山二路、成功二路、中華五路、林森四路及復興三路等匯集與疏散，有關基地車輛聯外進、離場動線如圖 12-1 所示。



圖 12-1 基地車輛外部動線示意圖

### (二)基地內人車動線設計

#### 1. 車輛動線規劃

本案於基地南側 20 公尺復興三路設置停車場出入口，並利用基地內部退縮空間，作為車輛進出緩衝空間。有關本案基地人、車進出動線如圖 12-2 所示。

#### (1)汽車動線

汽車由停車場出入口進入後，可藉由住宅棟或辦公棟停車坡道進入地下層

停車空間，並通往地下一層至地下五層汽車停車空間停放，駕駛人將車輛停放完成後利用行人樓、電梯通往各樓層；駕駛人於汽車停車空間取車後，可由坡道通往地面層停車場出入口離開。

#### (2)機車動線

機車由停車場出入口進入後，藉由住宅棟或辦公棟停車坡道進入地下層停車空間，並通往地下一層機車停車空間停放，駕駛人將車輛停放完成後利用行人樓、電梯通往各樓層；駕駛人於機車停車空間取車後，可由坡道通往地面層停車場出入口離開。

#### 2. 人行動線規劃

基地行人可利用基地退縮人行空間連接周邊道路前往目的地。有關本案基地人、車進出動線如圖 12-2 所示。

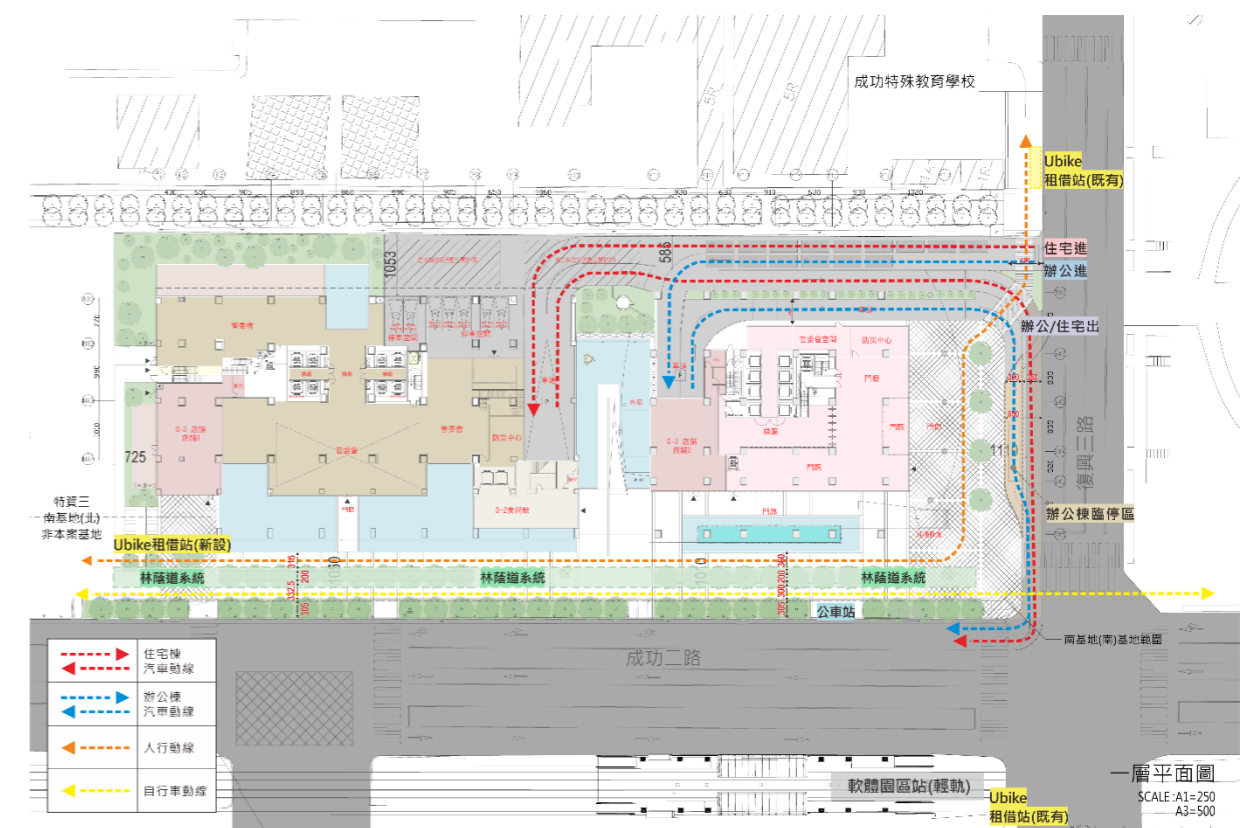


圖 12-2 基地人車動線示意圖

### (三)交通影響評估審查作業

由於高雄市政府於民國 100 年 1 月 14 日公告高雄市全區已列為實施「建築物交通影響評估準則」之區域，依據其送審門檻規定，本案開發內容屬於「建築物交通影響評估準則」之第一類建築物(如有二類以上建築物，則從嚴檢討)，送審門檻規定為樓地板面積超過 24,000 m<sup>2</sup>或實設車位數[汽車位數+(機車位數÷5)]超過 150 席，本案基地開發規模達交通影響評估送審門檻，必須提送交通影響評估報告至送高雄市交通局審議。

相關停車需求檢討、開發後道路服務水準分析及交通改善措施等，皆以交通局交通影響評估審議所需之交通影響評估報告書內容為準，經交通局審議通過後，另將相關交通計畫節錄至本案都市更新計畫報告書附錄，以利後續查核。有關交通影響評估送審門檻如表 12-1 所示。

表 12-1 交通影響評估送審門檻示意表

類別	建築物用途	提送門檻	
		樓地板面積(m <sup>2</sup> )	停車位數
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	24,000	150
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	48,000	360
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	48,000	180
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物。	60,000	200
第五類	前四類之外之建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。		
	其他	建管法令規定須提送	

#### (四) 汽車停車需求檢討

##### 1. 辦公棟停車需求

###### (1) 辦公停車需求

辦公室樓地板面積為 41,734.1 M<sup>2</sup>，實際調查高雄市政府財稅大樓，辦公室樓地板面積為 43,266.86 M<sup>2</sup>、全日衍生辦公室人數為 2,168 人(辦公室產生率為 5.01 人/100 M<sup>2</sup>)。可推估全日辦公室人數為 2,492 人(含訪客)，另依據全日分時進出比例，可得尖峰停留人數為 620 人，運具使用比例為汽車 38.0% 及機車 50.3%，辦公室人員汽、機車乘載率為 1.0 人/車，可推估辦公室停車需求為汽車 236 席及機車 313 席。

###### (2) 店鋪停車需求

店鋪單元 2 戶，樓地板面積為 338.51 M<sup>2</sup>，店鋪單戶規劃坪數較大，員工以每戶 4.0 人評估，可推估員工 8 人。員工運具使用比例為汽車 32.0% 及機車 50.4%，員工汽、機車乘載率為 1.0 人/車，可推估員工停車需求為汽車 3 席及機車 5 席。

顧客部分以實際調查類似店鋪樣本，顧客尖峰小時產生率 25.6 人/100 M<sup>2</sup>，可推估顧客 87 人。顧客運具使用比例為汽車 18.5% 及機車 23.0%，顧客汽車乘

載率為 1.3 人/車，機車乘載率為 1.2 人/車，顧客平均停車延時採用 15 分鐘，可推估顧客停車需求為汽車 4 席及機車 5 席。

##### (3) 公益設施停車需求

本案規劃公益設施單元 2 戶，樓地板面積為 1,311.62 M<sup>2</sup>，參考國家住都中心鳳翔社會住宅托嬰中心樓地板面積為 372.44 M<sup>2</sup>、員工人數為 12 人(員工產生率為 3.22 人/100 M<sup>2</sup>)、服務人數為 50 人(服務人數產生率為 13.42 人/100 M<sup>2</sup>)。

可推估員工人數為 43 人，參考交通部統計處「111 年民眾日常使用運具狀況調查摘要分析」報告，高雄市運具使用比例為汽車 23.1% 及機車 64.5%，保守估計員工汽、機車乘載率為 1.0 人/車，可推估員工停車需求為汽車 10 席及機車 28 席。公益設施若為日間照護中心及托嬰中心，相關服務對象多無自主交通能力，多以家屬接送臨停為主。

##### (4) 小計停車需求

辦公棟停車需求為汽車 253 席及機車 351 席。

#### 2. 住宅棟停車需求

##### (1) 住宅停車需求

本案規劃住宅單元 392 戶，依照依據「高雄市建築物交通影響評估審議案件住宅單元汽機車位審議原則(發文字號：高市交運規字第 10530327300 號)」第一項第二款：「位於大眾運輸場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心出入口 400 公尺範圍內之建築基地，非小坪數住宅汽車停車位之設置數量應達戶數 8 成以上、小坪數住宅汽車停車位之設置數量應達戶數 5 成以上」。

本案住宅單元屬非小坪數，基地距離大眾運輸場站在 400 公尺範圍內，至少應滿足汽車 314 席(392 戶\*0.8 席/戶)，若以住宅單元 1 戶 1 汽、機車位標準，可推估住宅停車需求為汽車 392 席及機車 392 席。

##### (2) 店鋪停車需求

店鋪單元 3 戶，樓地板面積為 467.6 M<sup>2</sup>，店鋪單戶規劃坪數較大，員工以每戶 4.0 人評估，可推估員工 12 人。員工運具使用比例為汽車 32.0% 及機車 50.4%，員工汽、機車乘載率為 1.0 人/車，可推估員工停車需求為汽車 4 席及機車 7 席。

顧客部分以實際調查類似店鋪樣本，顧客尖峰小時產生率 25.6 人/100 M<sup>2</sup>，可推估顧客 120 人。顧客運具使用比例為汽車 18.5% 及機車 23.0%，顧客汽車乘載率為 1.3 人/車，機車乘載率為 1.2 人/車，顧客平均停車延時採用 15 分鐘，可推估顧客停車需求為汽車 5 席及機車 6 席。

##### (3) 美術館停車需求

本案規劃美術館單元 1 戶，樓地板面積為 1,612.28 M<sup>2</sup>，參考高雄美術館

樓地板面積為 31,434.8 M<sup>2</sup>、員工人數為 71 人(員工產生率為 0.23 人/100 M<sup>2</sup>)、全日顧客人數為 1,113 人(顧客產生率為 3.54 人/100 M<sup>2</sup>)。

可推估員工人數為 3 人，參考交通部統計處「111 年民眾日常使用運具狀況調查摘要分析」報告，高雄市運具使用比例為汽車 23.1%及機車 64.5%，保守估計員工汽、機車乘載率為 1.0 人/車，可推估員工停車需求為汽車 1 席及機車 2 席。

可推估全日顧客人數為 46 人，另依據全日分時進出比例，可得尖峰停留人數為 11 人，顧客運具使用比例為汽車 27.9%及機車 42.0%，顧客汽車乘載率為 2.38 人/車，機車乘載率為 1.54 人/車，可推估顧客停車需求為汽車 2 席及機車 4 席。

#### (4)小計停車需求

住宅棟停車需求為汽車 404 席及機車 411 席。

### 3. 停車供需檢討

根據前述停車需求推估結果，汽車總停車需求為 657 席，機車總停車需求為 762 席。本案合計實設汽車 957 席及機車 808 席，可滿足自需性停車需求。

## 七、逃生動線計畫

### (一)都市防災與逃生計畫

#### 1. 防災據點

##### (1)避難收容處所

本案基地位處建隆里，當發生地震、風水災、海嘯災難時，鄰近之避難收容處所為高雄市立獅甲國民中學。

##### (2)臨時收容場所

臨時收容場所之規劃原則為面積大於 10,000 平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂場等，除平時可作為地區居民活動空間外，同時具備緊急避難與防救災之機能。本基地西北側星光水岸公園等開放空間即屬臨時收容場所。

#### 2. 消防救災路線系統

##### (1)緊急道路

緊急道路以寬度 20 公尺以上主要聯外道路為主，災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。本基地西側成功路即屬緊急道路。

##### (2)救援輸送道路

救援輸送道路以寬度 15~20 公尺之道路為主，配合緊急道路架構成為完整之路網，使消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑。本基地北側林森四路及南側復興三路即屬救援輸送道路。

##### (3)消防單位

本案位於高雄市前鎮區，周邊消防分局為成功消防分隊、前金消防分隊，可於災害發生時迅速抵達，進行救災搶救。

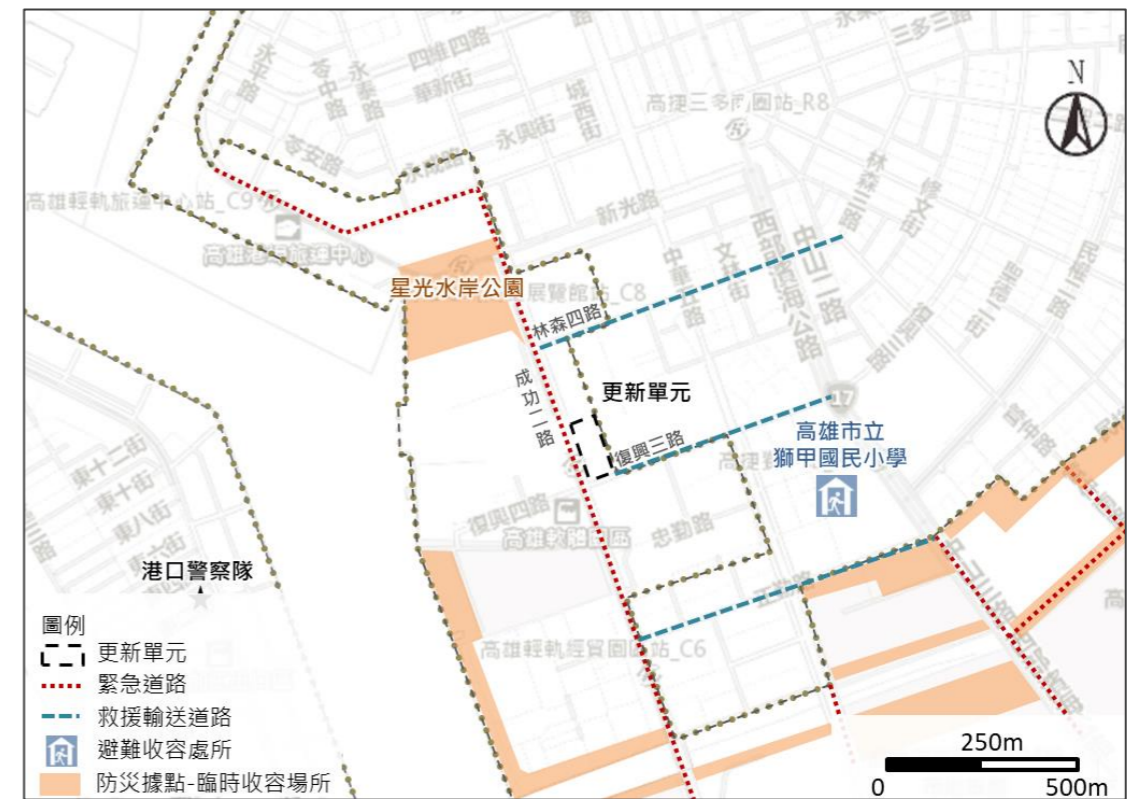


圖 12-3 都市防災系統示意圖

#### 3. 消防車輛空間設置

本案消防車輛救災活動空間係依據內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則(102.07.22)」進行設計。本案雲梯車規劃 2 處，分別停放於復興三路上及東北側基地內通路上，雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離在 11 公尺以下，相關檢討內容如表 12-2 及圖 12-10 所示：

表 12-2 劃設消防車輛救災活動空間檢討表

指導原則	本案設計	檢討
一、消防車輛救災動線指導原則如下： (一)供救助5層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。 (二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。 (三)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	一、本案為一幢2棟建築物，皆為6層以上之建築物，經查本案供消防車輛通行之道路或通路皆具有5公尺以上之淨寬，其淨高皆於4.5公尺以上，符合該項規定。 二、本案消防雲梯車停放空間共計2處，其轉彎及交叉路口之預留空間皆符合相關規定。	符合
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下： (一)5層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為4.1公尺以上。 (二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊	一、本案為高度超過20公尺之建築物，依規定於面臨道路或寬度4公尺以上通路設置緊急進口或替代開口(75cm×120cm)，並皆於雲梯消防車操作救災活動空間11公尺範圍內，符合該項規	符合

指導原則	本案設計	檢討
<p>急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。</p> <p>(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 長寬尺寸：6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。</li> <li>2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。</li> <li>3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。</li> <li>4. 坡度應在百分之五以下。</li> <li>5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。</li> </ol>	<p>定。</p> <p>二、本案供雲梯消防車救災活動之空間需求：</p> <p>(一)本案為10層以上建築物，依規定規劃寬8公尺、長20公尺之雲梯消防車救災活動之空間，符合規定。</p> <p>(二)本案規劃之雲梯消防車救災活動之空間皆保持平，其通行及操作之空間並無突出固定設施。</p> <p>(三)供消防車活動空間之地面為高壓車道磚，地坪並配合結構設計規劃。</p> <p>(四)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離皆於11公尺以下。</p>	
<p>三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：</p> <p>(一)狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過1.5公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在4.6公尺以上，違者依建築法處理。</p> <p>(二)狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。</p> <p>(三)攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。</p>	<p>本案四周並無狹小道路巷弄，無需檢討。</p>	-
<p>四、標誌（線）設置</p> <p>本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。</p>	<p>本案皆依法規定設置消防雲梯車專用消防活動用空地之標誌。</p>	符合

## (二)建築防災與逃生計畫

本建築物地面層分別為商業、住宅及辦公使用，住宅及辦公進出人員較為固定，亦對空間較為了解，考量辦公棟屬不特定人員出入之空間，於火災發生時，人員對於空間環境之了解較為薄弱，且本案屬高層建築物，若發生火災時，無論逃生或救災危險性與難度皆高於一般建築物所發生之火災，因此本案須有效管理及控制火災發生，以確保大眾的生命財產安全。

### 1. 避難層避難

本案避難層共規劃多座特別安全梯或安全梯供人員避難逃生使用，另外於基地內之開放空間亦規劃足夠空間供人員暫時滯留，以利人員避難逃生。

### 2. 住宅棟避難計畫

本案住宅棟於梯廳兩側共設置 4 座特別安全梯可通達避難層。

### 3. 辦公棟避難計畫

本案辦公棟於梯廳兩側共設置 2 座特別安全梯可通達避難層。



圖 12-4 建築日景透視圖(一)



圖 12-5 建築日景透視圖(二)

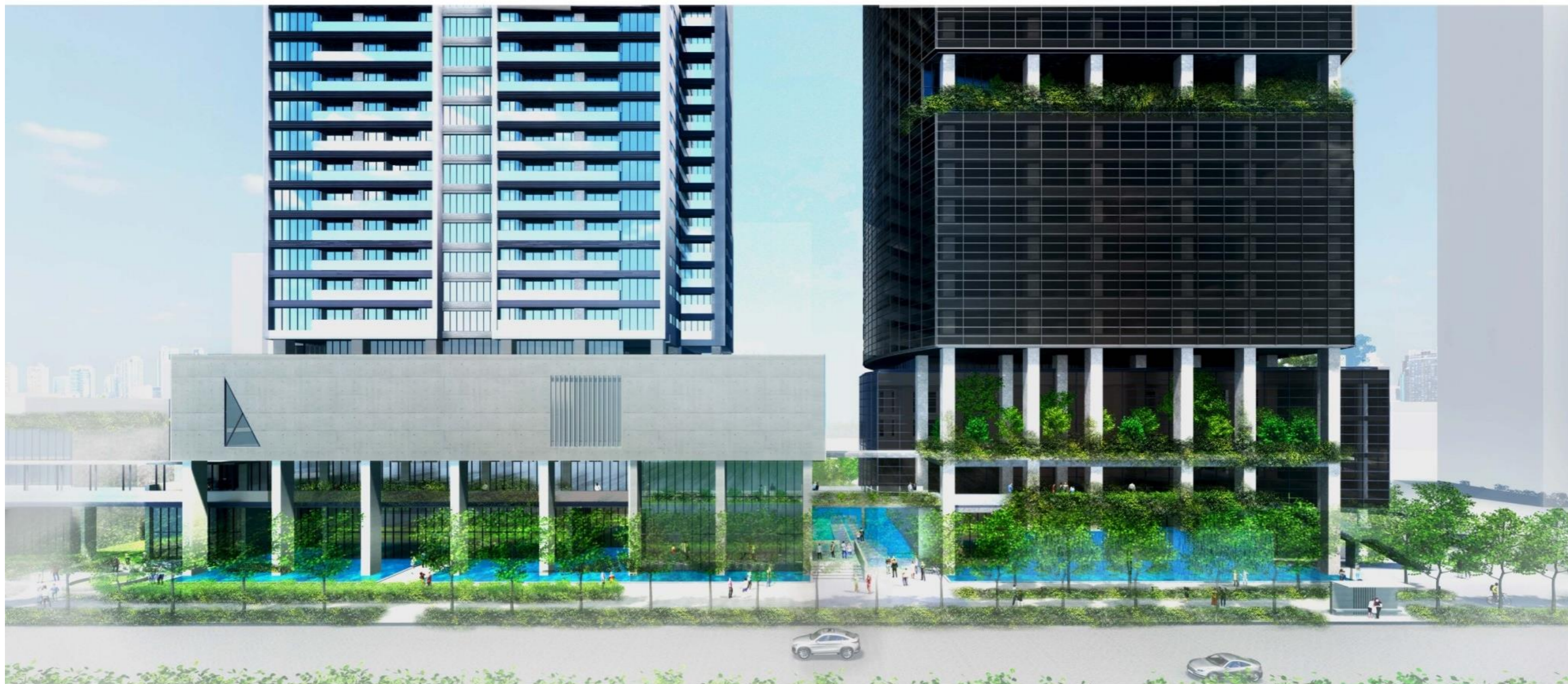


圖 12-6 建築日景透視圖(三)

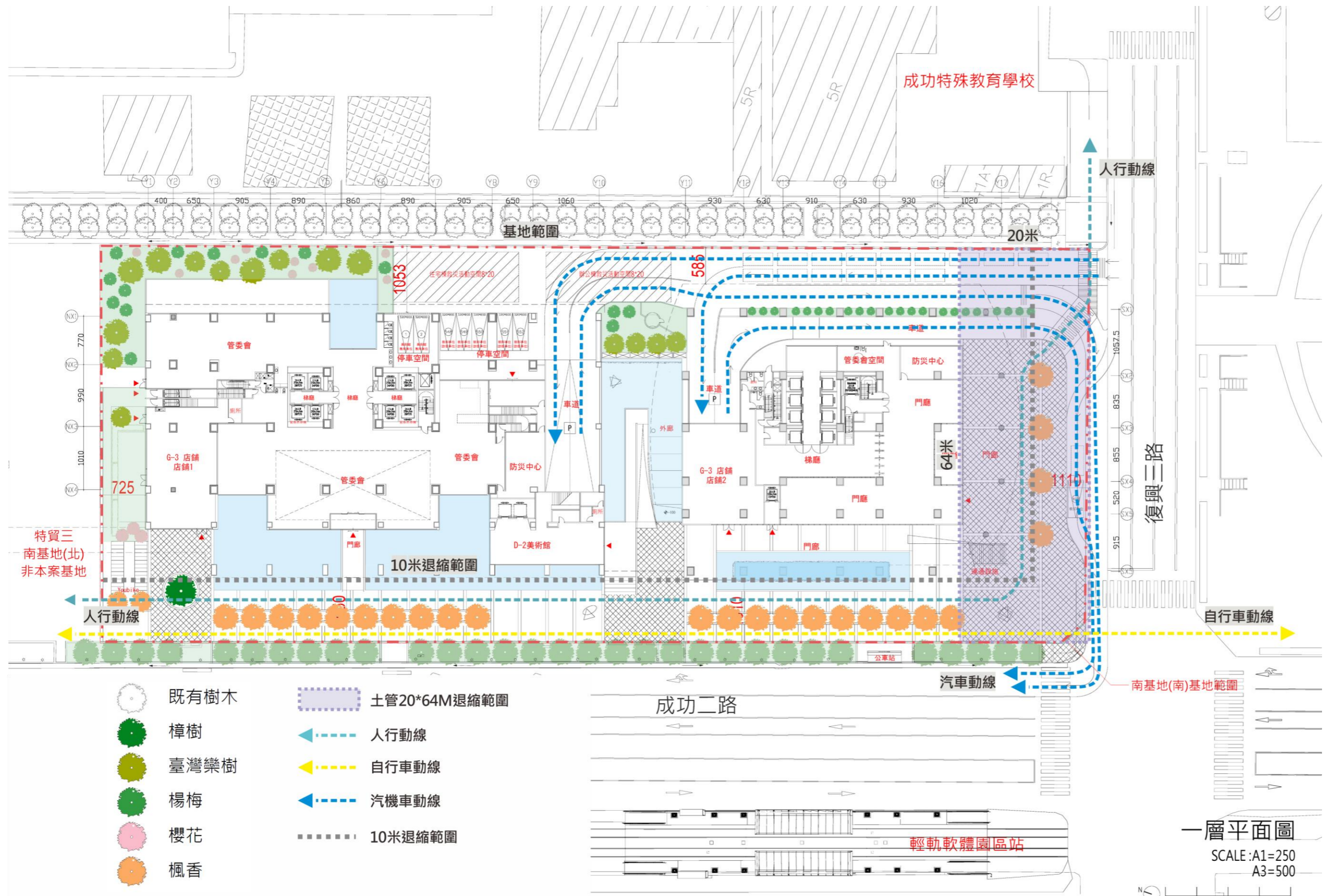


圖 12-7 景觀植栽配置計畫說明圖

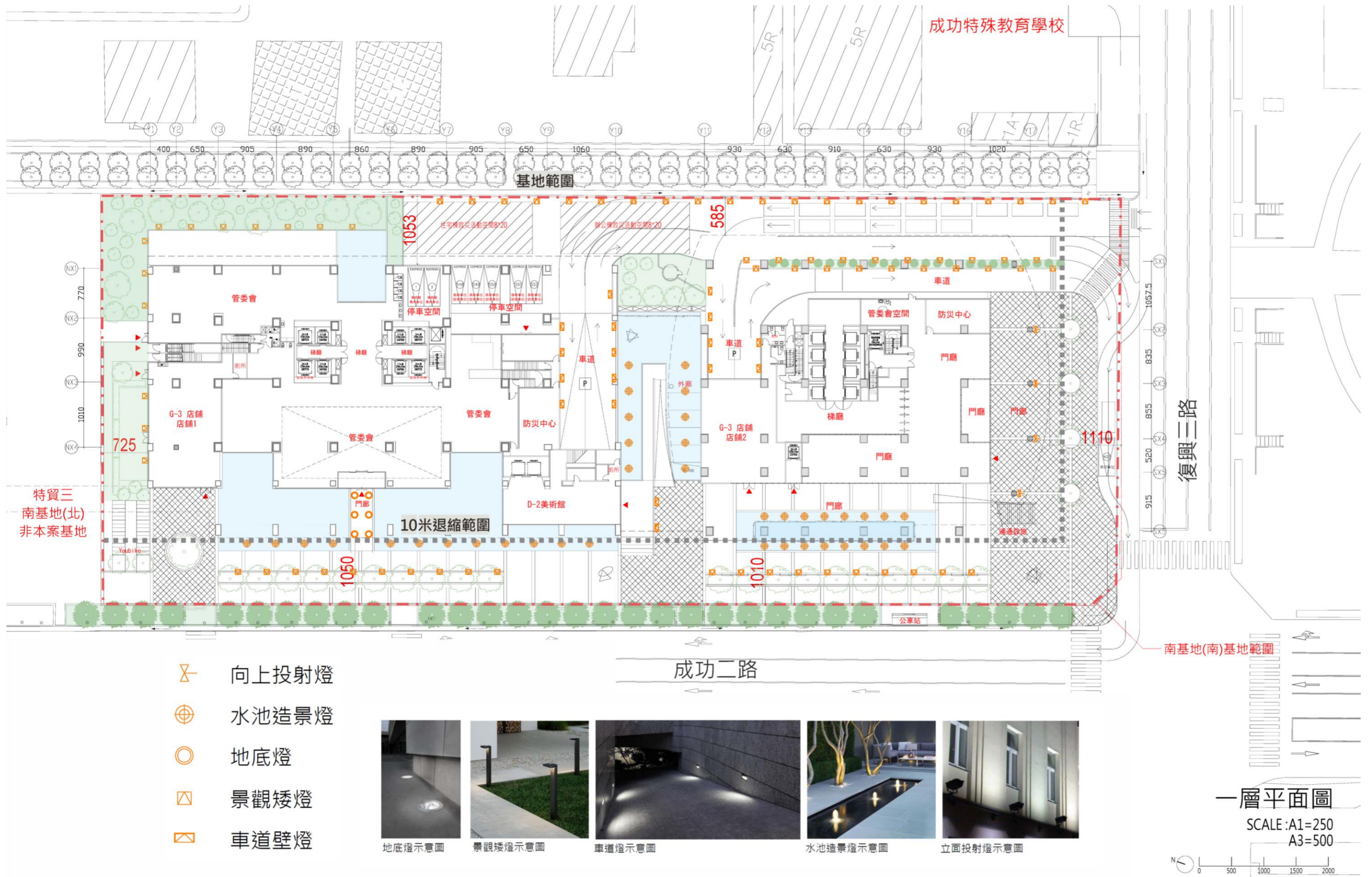


圖 12-8 景觀照明及燈具配置示意圖

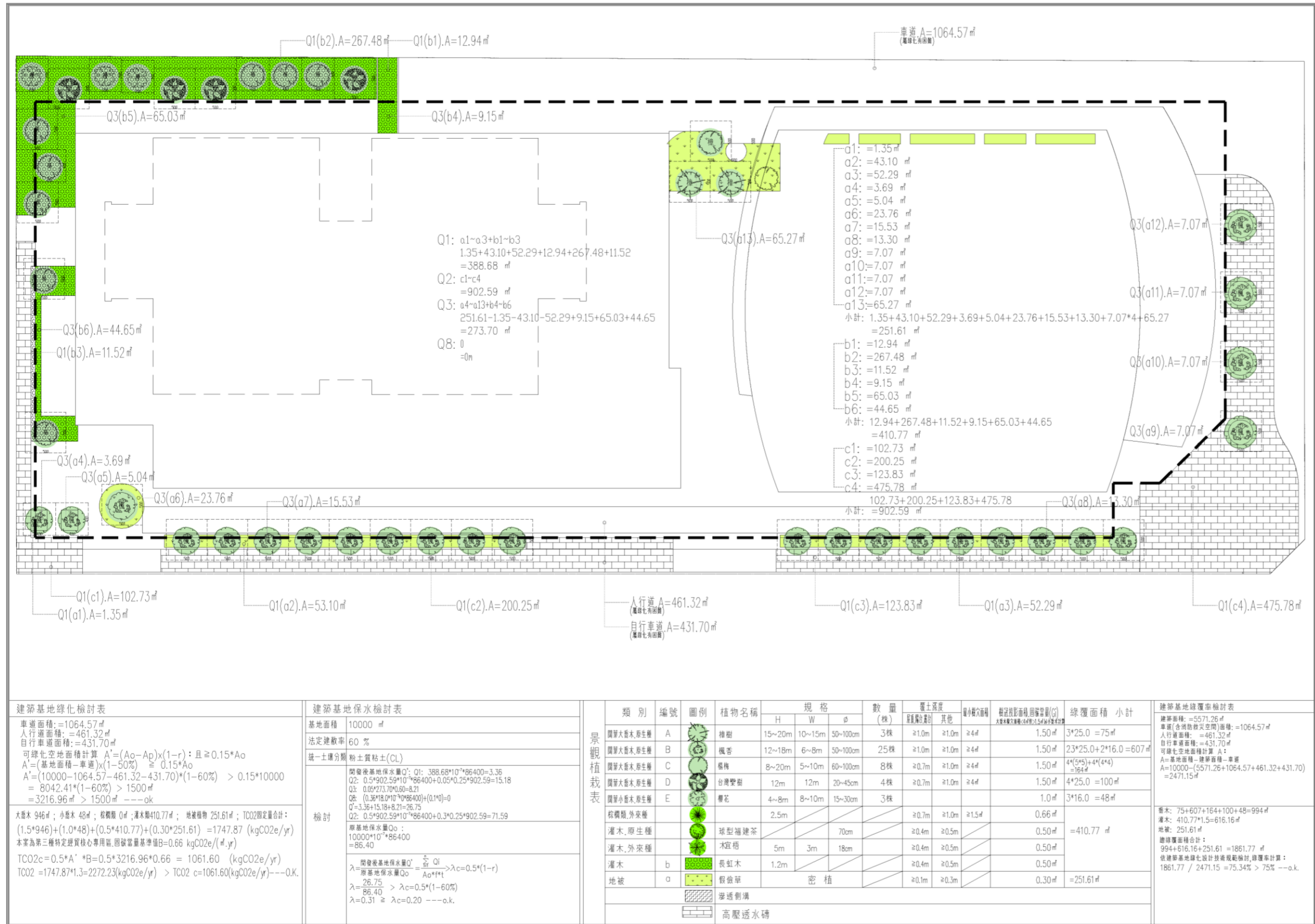


圖 12-9 綠化面積檢討圖





### 拾參、保存或維護計畫

本案無涉及保存或維護計畫。



## 拾肆、實施方式及有關費用分擔

### 一、實施方式

本案採全區「重建」方式處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

### 二、實施費用項目

本案依「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」預估可能產生費用項目，以下就各項目分別說明：

#### (一)重建費用(A)

1. 營建費用(含公益設施樓地板面積並加計特殊工法及申請容積獎勵增加之費用)

依「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」標準並依超過之地下樓層數加計造價計算營建費用，本項內含建築工程、機電工程、勞工安全衛生費、空氣汙染防制費、施工稅捐、利潤及管理費、工程材料費及整地費。

【營建費用】＝總樓地板面積×營建單價

2. 土地及建築規劃設計費

依「高雄市建築師公會酬金標準表」計算。

3. 鑽探費用

指更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫費用。

【鑽探費用】＝鑽探孔數×50,000 元/孔

4. 土地鑑界費

指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。

【鑑界費】＝更新前地號數×4,000 元/筆

5. 建築執照相關規費

依「建築法」第 29 條規定，申請建照應繳交之規費，以建物造價之千分之一提列。

6. 公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定核計。

7. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

依「都市更新權利變換實施辦法」第 26 條：「…自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施…所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。

【外接水、電、瓦斯管線工程費用】＝更新後戶數×50,000 元/戶

8. 鄰房鑑定費

鑑定範圍依「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」及「高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」等規定辦理，以開挖深度二倍範圍為鑑定範圍之半徑。

【鄰房鑑定費】＝鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶)

表 14-1 都市更新規劃基準費用

項次	鑑定範圍內之戶數	鑑定費(元/戶)
1	1~20戶	8,000
2	21~30戶	7,200
3	31~50戶	6,400
4	51~100戶	5,600
5	101~200戶	4,800
6	201~500戶	4,200
7	501戶以上	3,600

9. 其他

依實際狀況認列。指前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者。

#### (二)公共設施費用(B)

1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本

由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給高雄市政府所需要之土地成本。

2. 公共設施地上物拆遷補償費

針對未開闢公共設施用地所在範圍上既有地上物給予補償。

3. 公共設施工程開闢費

依都市更新權利變換實施辦法第 19 條，含施工費、空污費、鋪面、街道家具、照明等材料設施、規費及工程管理費。

【公共設施工程開闢費用】＝公共設施開闢面積×開闢單價

【計畫道路開闢單價】＝以 4,000 元/m<sup>2</sup>計列

4. 捐贈高雄市城鄉發展及都市更新基金

經與主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列。

5. 其他

依實際狀況認列。指前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者。

#### (三)權利變換費用(C)

1. 不動產估價費(含估價師簽證費用)

以實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

實施者得委任三家以上專業估價者，每家均得依下列公式認列。

【一家估價服務費】=40 萬+更新前主建物筆數或土地筆數×0.25 萬元+更新後主建物筆數×0.25 萬元。

【被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用】=（更新前主建物筆數或土地筆數+更新後主建物筆數）×選定費用 0.25 萬元。

2. 更新前測量費用

以實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

測量規費審議以內政部「土地複丈費及建築改良物測量費標準」辦理。

3. 地籍整理費用

包含更新後新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項、辦理規費及由地政士辦理費用。

【地籍整理費】=原則以更新後每戶 20,000 元計列，並另加地政機關行政規費(若有信託登記每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元)

4. 都市更新規劃費用

以實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。

【都市更新規劃費】=P1(事業概要)+P2(計畫擬定)+P3(計畫成果及成果報核)

X：更新面積規模 Y：權屬情形

表 14-2 都市更新規劃基準費用

項目	認列標準(萬元)	
事業概要	P1=150	
計畫擬定	都更事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=300+X+Y
	以協議合建或其他方式實施	P2=200+X
計畫成果及成果報核	以權利變換實施	P3=150
	若以協議合建或其他方式實施	P3=50

5. 主管機關辦理都市更新相關業務審查費

依高雄市都更新自治條例第 17 條，主管機關為辦理都市更新相關業務所收取之費用。

6. 其他

依實際狀況認列。指前述費用外，經審議會議決者。

(四)貸款利息(D)

指為實施者為實施更新事業，所須支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

【貸款利息】=(1)+(2)

- (1)〔合法建築物拆遷補償費+都市更新變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)〕×貸款年利率×貸款期間
- (2)〔(重建費用(A)-公寓大廈管理基金)+公共設施費用(B)+(權利變換費用(C)-合法建築物拆遷補償費)+申請各項建築容積獎勵工程設備費(I)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5

(五)稅捐(E)

1. 印花稅

包含承攬契據及讓受不動產契據。

【承攬契據】=〔營建費用+特殊因素費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用)+地籍整理費用扣除行政規費〕×1%

【讓受不動產契據】=更新後實施者之(實際獲配土地公告現值+實際獲配房屋現值)×1%

2. 營業稅

土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部 109 年 9 月 14 號台財稅字第 10900611910 號令，依下列公式擇一計列：

【公式 1】=(更新後總權利價值-共同負擔)×〔(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔)÷更新後總權利價值〕×5%

【公式 2】=(更新後總權利價值-共同負擔)×〔房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)〕×5%

(六)管理費用(F)

1. 人事行政管理費用

指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。管理費率級距，隨面積及產權規模提高而遞增，上限 5%；公有土地占 100%，僅得提列 3%。

【人事行政管理費】=〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)〕×管理費率

表 14-3 管理費率級距表

基地面積(m <sup>2</sup> )	產權		
	未滿30筆	30~150筆	超過150筆
未滿1,500	3.0%	3.5%	4.0%
1,500以上,未滿2,500	3.5%	4.0%	4.5%
2,500以上	4.0%	4.5%	5.0%

## 2. 銷售管理費

實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本),即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。

【銷售管理費】=實際銷售單元價值×銷售管理費率

表 14-4 銷售管理費率級距表

實際銷售單元價值	費率
20億以下部份	5%
超過20億~40億部份	4%
超過40億部份	3%

## 3. 信託管理費

以實際狀況認列,並應檢具契約影本佐證。實施者為一般建商時,信託費用僅得提列契約價金之50%。

## 4. 風險管理費

權利變換係以更新後樓地板折價抵付予實施者,風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

【風險管理費】=(重建費用+公共設施費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+人事行政管理費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用+申請各項建築容積獎勵工程設備費)×風險費率

## 5. 行政作業費

依需求主管機關(單位)所提金額。

## (七)都市計畫變更負擔費用(G)

指依都市計畫相關法令變更都市計畫,應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積,及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

委辦費應檢具契約影本佐證,並依都市計畫規定核實提列。

## (八)容積移轉費(H)

指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

委辦費應檢具契約影本佐證,以捐贈送出基地公共設施者,應檢具相關契約影本佐證;以繳納代金方式購入者,得以估價方式提列所需購入容積移轉費。

## (九)申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)

依實際狀況認列。包含古蹟保存及歷史建物維護費、綠建築工程設備費、智

慧建築工程設備費以及耐震設計工程設備費。

## 三、經費來源與分擔方式

本更新事業之實施總成本,由實施者提估資金方式參與更新事業之實施,並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔,以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

## 四、其他自行負擔之相關費用

依「高雄多功能經貿園區特貿三(南基地-南側)土地」都市更新事業案委託實施契約書第3.4.3條及附件三申請人承諾事項,不得納入共同負擔之費用項目如下,由實施者自行吸收負擔,且不列入事業計畫之開發經費。

(一)前期規劃及招商費用 170 萬元整(含營業稅)。

(二)申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記之規費及整地作業等費用。

(三)立體連通系統 30 年之維護管理費用約 6,986,850 元。

(四)承諾於基地內設置 Youbike 微笑單車停放空間,共計捐贈 60 輛 Youbike 微笑單車車輛及其站體設備。



## 拾伍、分配與選配原則

本案相關權利人包含土地所有權人(台灣電力股份有限公司及高雄市(管理單位：高雄市政府都市發展局))及實施者智匯方舟股份有限公司。

依「特貿三土地捐贈回饋協議書」之地主回饋比例為高雄市(管理單位：高雄市政府都市發展局)權利價值比例為 39.3%，餘 60.7% 為台電公司之權利價值比例，以此做為更新後應分配價值依據。

### 一、土地所有權人與實施者分配原則

#### (一)土地所有權人分配原則

土地所有權人以分配面臨成功二路之辦公室用途產品為優先考量，店鋪次之，若有剩餘價值再行分配住宅空間。

1. 台電公司：以辦公棟頂層為始向下分配。
2. 高雄市(管理單位：高雄市政府都市發展局)：自辦公棟最下樓層之 01 單元向上分配。

#### (二)實施者分配原則

實施者以分配住宅使用為優先，若分回住宅棟後尚有剩餘價值，則以選配低樓層之店鋪及美術館空間為原則，分配辦公空間為最後選擇，所分配單元以辦公棟中間樓層為原則。

### 二、垂直集中分配原則

以統一集中高樓層或低樓層為選配原則，以利後續使用單位進行管理。以台電公司選配意願為優先，預定以高樓層空間分配，較能集中租賃廠商作有效管理。市府分回之辦公設施後續將配合 5G AIoT 創新產業園區政策，作為產業應用空間，預定分配至低樓層空間以利後續市府營運人流出入及空間彈性調配應用。

### 三、停車分配原則

停車位以扣除裝卸車位及依捐贈公益設施所附之停車空間後之剩餘空間進行分配，公益設施(23 個停車位)及店鋪停車位分配於地下一層及地下二層。

土地所有權人及實施者將依地面層所分配之樓地板面積計算其應相對分配之地下停車位數量，分散分配地下一層至地下五層。

### 四、最小分配單位原則

#### (一)優先以相同使用機能整層分配為原則

原則以分回整層空間為優先，以利後續管理維護以及方便營運處分。

#### (二)其次同一樓層以「戶」為最小分配單位，且單元連續分配為原則

若無法分配整層空間時，以戶為單位，並以分配連續單位為原則。

#### (三)仍有分配不足時，採價金找補方式處理

採價金找補時，土地所有權人皆以不繳付差額價金方式處理。



## 拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

### 一、參與更新處理方式

本案公有土地為高雄市市有土地，依據都市更新條例第 46 條規定參與都市更新，並依據「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」都市更新事業案委託實施契約書第 5.1 條採集中分回房地，取得更新後應分配之土地及建築物，以分回商業設施為原則，並採垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位，以面臨成功二路之辦公室用途產品為優先。

### 二、更新後房地使用原則

如台電公司針對更新後分回之辦公空間依政府採購法委外代租代管，且本案專案公司—智匯方舟股份有限公司獲選為得標廠商時，承諾由簽訂委託契約後至取得使用執照期間，於高雄軟科一期設立招租中心及架設網站，針對台電公司更新後分回之辦公空間進行代租代管服務（若高雄市政府與台電公司有相同招租需求，願意一併進行協助），提供廠商接洽、園區介紹、市府資源申請及相關產業媒合等提前招租服務。

如台電公司針對更新後分回之辦公空間依政府採購法委外代租代管，且本案專案公司獲選為得標廠商時，承諾以下列條件配合辦理代租代管服務，包括：保證至少招租六年期間，每月向台電收取承租空間租金 10% 之維護管理費用，作為基本人事、空間使用維護管理、修繕處理等業務費用，並於期滿前 6 個月內開始將相關業務移交轉由台電公司或其另案徵求委託之機構進行租賃管理。若高雄市政府更新後分回之辦公空間有需求，將提供相同條件服務。



## 拾柒、拆遷安置計畫

本案基地現況無建物，故無拆遷安置計畫。



### 拾捌、財務計畫

本案依「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」及「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」等相關標準,計算本案都市更新事業實施費用總額為 **15,179,670,966** 元,費用明細詳見表 18-1,以下就各項目分別說明:

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	金額(元)	
壹、工程費用	一、更新後土地及建築物重建費(A)	(一)拆除工程費	-	-	-	
		(二)營建費	一式	-	11,412,010,648	
		(三)土地及建築規劃設計費	一式	-	156,859,396	
		(四)其他必要費用	1. 鑽探費	-	-	850,000
			2. 土地鑑界費	4 筆	4,000	4,000
			3. 建築執照相關規費	1 式	-	2,237,956
			4. 公寓大廈管理基金	1 式	-	9,763,867
			5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費	522 戶	50,000	26,100,000
			6. 鄰房鑑定費	2 戶	-	16,000
			7. 其他	-	-	-
	重建費用(A)合計					11,607,841,867
	二、公共設施費用(B)	(一)公共設施	1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本	-	-	-
			2. 公共設施地上物拆遷補償費	-	-	-
			3. 公共設施工程開關費	-	-	-
		(二)捐贈本市城鄉發展及都市更新基金	-	-	-	
(三)其他		-	-	-		
公共設施費(B)合計					-	
貳、權利變換費用(C)	一、不動產估價費		1 式	-	5,500,000	
	二、更新前測量費		1 式	-	23,000	
	三、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物拆遷補償費	-	-	-	
		(二)合法建築物拆遷安置費	-	-	-	
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費	-	-	-	
		(四)其他土地改良物拆遷補償費	-	-	-	
	四、地籍整理費		522 戶	20,000	10,440,000	
	五、都市更新規劃費		1 式	-	10,000,000	
	六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費		1 式	-	95,000	
	七、其他		-	-	-	
權利變換費(C)合計					26,058,000	
參、貸款利息(D)	利息支出				978,909,178	
	貸款利息(D)合計				978,909,178	

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	金額(元)
肆、稅捐(E)	印花稅等		一式	-	12,438,900
	營業稅		一式	-	190,184,470
	稅捐(E)合計				202,623,370
伍、管理費(F)	一、人事行政管理費用		4%	-	465,355,995
	二、銷售管理費		3-5%	-	444,462,972
	三、信託費		1.50%	-	96,340,743
	四、風險管理費		10%	-	1,328,078,841
	五、行政作業費		一式	-	30,000,000
	管理費(F)合計				2,364,238,551
陸、都市計畫變更負擔費(G)					-
柒、容積移轉費(H)					-
捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(I)					-
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計:					15,179,670,966

#### (一)重建費用(A)

##### 1. 拆除工程費

本項僅針對更新範圍內無主屋及廢墟等,故本案無提列。

##### 2. 營建費用(含公益設施)

本案營建費用依 112 年 8 月 31 日高市都發更字第 11233939100 號修正發布實施之「高雄市都市更新事業(重建區段)築物工程造價要項」規定提列。本案規劃興建兩棟大樓,住宅棟一棟,其地上 45 層、地下 5 層並採鋼骨(SS)及鋼骨鋼筋混凝土(SRC)混合構造;辦公棟一棟,其地上 29 層、地下 5 層並採鋼骨鋼筋混凝土(SRC)及鋼筋混凝土(RC)混合構造。相關營建費用提列計算方式如下說明:

- (1)建築物工程造價標準單價:住宅棟以現行工程造價,鋼骨造(SS)36-40 層,每平方公尺 78,000 元及鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)36-40 層,每平方公尺 75,000 元作為計算基礎。辦公棟以現行工程造價要項,鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)26-30 層,每平方公尺 63,000 元及鋼筋混凝土造(RC)26-30 層,每平方公尺 57,000 元作為計算基礎。

- (2)物價指數調整:本案以 112 年 9 月之高雄市營造工程物價指數調整營建工程單價。

指數增減率

$$= [(112/9 \text{ 指數} \div 111/12 \text{ 指數}) - 1] \times 100\%$$

$$= [(108.24 \div 106.73) - 1] \times 100\% = 1.51\%$$

物價調整金額

$$= \text{標準單價} \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$$

$$= \text{標準單價} \times (1.51\% - 2.5\%)$$

=標準單價×(-0.99% < 0...=無需加計物價調整金額)

(3)混合結構調整：本案以住宅棟 1-5 層採鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)、6 層以上採 91.11% 之鋼骨造(SS)及 8.89%之鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)(剪力牆)；辦公棟 1-6 層採鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)、7 層以上採鋼筋混凝土造(RC)。混合結構調整方式以規定標準單價經上述方式調整後，依各結構樓層數佔總樓層數之比例做為權重計算。

A. 住宅棟營造工程單價

$$= (36-40 \text{ 層鋼骨鋼筋混凝土單價}) \times (5+(45-5) \times 8.89\%) / 45$$

$$+ (36-40 \text{ 層鋼骨單價}) \times ((45-5)-(45-5) \times 8.89\%) / 45$$

$$= 255,966 \text{ 元/坪}$$

B. 辦公棟營造工程單價

$$= (26-30 \text{ 層鋼骨鋼筋混凝土造單價}) \times 6/29 + (26-30 \text{ 層鋼筋混凝土造單價}) \times 23/29$$

$$= 192,533 \text{ 元/坪}$$

(4)公益設施樓地板面積約 2,162.91 平方公尺(約 654 坪)，依本案委託實施契約附件三承諾事項規定，屬實施者承諾捐贈予市府且不提列共同負擔費用，故不予計算相關費用。

(5)建築物地下室超建加成計算：地上 16 層以上建築物其地下樓數超過 3 層者，超建第一層部分，該層加計造價 30%、超建第二層部分，該層加計造價 40%。

(6)地上樓層高度加成：樓層高度超過 3.6 公尺(不含 3.6 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1%，一樓設計供商業使用者以 4.5 公尺為基準高度。

(7)本案協助開闢立體連通系統 931.58 m<sup>2</sup>，其單價估計為 33,548 元/m<sup>2</sup>，總開闢費用為 31,252,646 元。

(8)逆打工法成本加計 100,000,000 元。

(9)本案總營建費用金額為 11,380,758,002 元，平均營造工程單價為 241,641 元/坪(約 73,096 元/m<sup>2</sup>)。

3. 土地及建築規劃設計費

土地及建築規劃設計費依「高雄市建造執照工程造價標準表」及「高雄市建築師公會酬金標準表」計算提列，其金額為 156,859,396 元。

表 18-2 土地及建築規劃設計費計算表

法定工程造價：2,237,955,654 元				
級別	級距(元)	採用費率	金額計算	
1	0~3,000,000	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
2	3,000,000~15,000,000	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
3	15,000,000~60,000,000	7.25%	45,000,000×7.25%=	3,262,500
4	60,000,000 以上	7.00%	2,177,955,654×7.00%=	152,456,896
合計				<b>156,859,396</b>

4. 其他必要費用

(1)鑽探費

本案以土地面積每 600 m<sup>2</sup>鑽探一孔，每孔 5 萬元估算，本案須鑽 17 孔，鑽探費用提列 850,000 元。

(2)土地鑑界費

本案土地鑑界費按更新前土地筆數每筆 4,000 元提列，總費用為 1 筆土地×4,000 元=4,000 元。

(3)建築執照相關規費

建築執照相關規費以法定工程造價之 0.1%計算，本案預估法定工程造價為 2,237,955,654 元，故以其 0.1%，共計 2,237,956 元提列。

(4)公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定，需依工程造價一定比例或金額提列公共基金。本案依法定工程造價計算提列公寓大廈管理基金共 9,763,867 元。

表 18-3 公寓大廈管理基金計算表

法定工程造價：2,237,955,654 元				
級別	級距(元)	採用費率	金額計算	
1	0~10,000,000	2.00%	10,000,000×2.00%=	200,000
2	10,000,000~100,000,000	1.50%	90,000,000×1.50%=	1,350,000
3	100,000,000~1,000,000,000	0.50%	900,000,000×0.50%=	4,500,000
4	1,000,000,000 以上	0.30%	1,237,955,654×0.30%=	3,713,867
公寓大廈公共基金				<b>9,763,867</b>

(5)外接水、電、瓦斯管線等工程費

本案預估興建戶數共 522 戶，以每戶 50,000 元計算，本項共提列 26,100,000 元。

(6) 鄰房鑑定費

鄰房鑑定範圍以開挖深度二倍範圍內為原則，本案地下開挖深度為 16.6 公尺，鑑定範圍為 16.6 公尺×2=33.2 公尺，故於基地向外延伸半徑 33.2 公尺內範圍皆屬鄰房鑑定範圍。經本案調查，鄰房鑑定範圍內總戶數共 2 戶，分別為成功特殊教育學校(前鎮區復興三路 3 號，經查使用執照總樓戶數 1 戶)及中鋼企業總部大樓(前鎮區成功二路 88 號，經查使用執照總樓戶數 1 戶)，鄰房鑑定費以 16,000 元提列。

表 18-4 鄰房鑑定費計算表

鄰房鑑定戶數：150 戶			
項次	戶數	鑑定費(元/戶)	金額計算(元)
1	1~20 戶	8,000	2×8,000= 16,000
2	21~30 戶	7,200	-
3	31~50 戶	6,400	-
4	51~100 戶	5,600	-
5	101~200 戶	4,800	-
6	201~500 戶	4,200	-
7	500 戶以上	3,600	-
合計			16,000

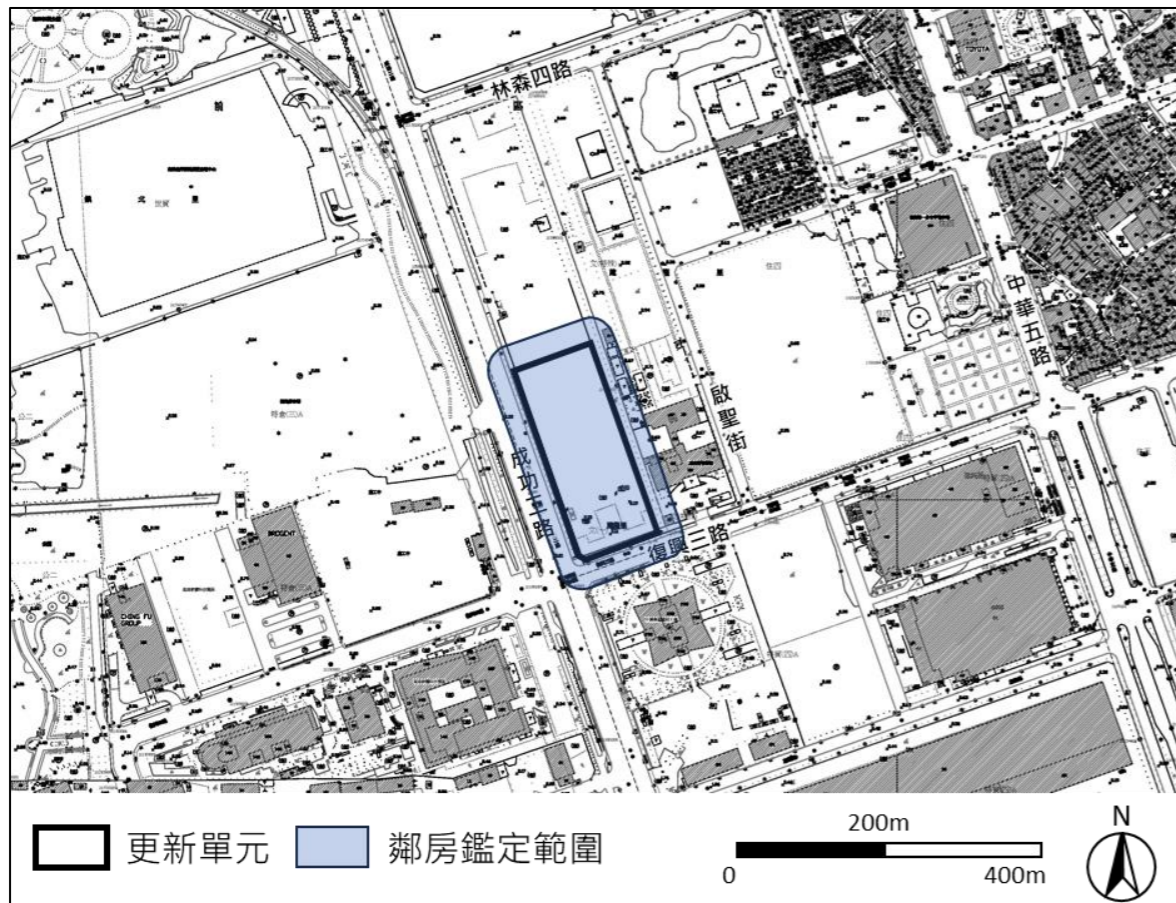


圖 18-1 鄰房鑑定範圍示意圖

(二) 公共設施費用(B)

本案無。

(三) 權利變換費用(C)

1. 不動產估價費(含估價師簽證費)

本案委託長興不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所及宏大不動產估價師聯合事務所，查估更新單元內更新前後各宗土地及建築物權利價值，並出具估價成果報告，其不動產估價費用依實際合約金額提列，共計 5,500,000 元，未高於高雄市都市更新權利變換不動產估價費提列基準 6,620,000 元，符合標準，合約影本詳事業計畫附錄五。

三家不動產估價費(含估價師簽證費用)

$$= (40 \text{ 萬} + 1 \text{ 筆土地} \times 0.25 \text{ 萬元} + 541 \text{ 筆戶數} \times 0.25 \text{ 萬元}) \times 3 \text{ 家}$$

$$= 1,755,000 \text{ 元} \times 3 \text{ 家} = 5,265,000 \text{ 元}$$

選定費用

$$= (1 \text{ 筆土地} + 541 \text{ 筆戶數}) \times 0.25 \text{ 萬元}$$

$$= 1,355,000 \text{ 元}$$

不動產估價費提列基準(含估價師簽證費用)

$$= 5,265,000 \text{ 元} + 1,355,000 \text{ 元} = 6,620,000 \text{ 元}$$

2. 更新前測量費

依實際合約金額提列，共計 23,000 元，合約影本詳事業計畫附錄五。

3. 地籍整理費

本項費用包含更新後新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項、辦理規費及委由地政士辦理費用，本案更新後共規劃 520 戶，每戶以 20,000 元計，共計 10,400,000 元。

4. 都市更新規劃費

本項包含辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用，依實際合約金額 10,000,000 元提列，未高於高雄市都市更新權利變換更新規劃費提列基準 12,100,000 元，合約影本詳事業計畫附錄五。

表 18-5 都市更新規劃費提列基準計算表

項目	認列標準
事業概要	P1=0 本案無
計畫擬定	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 $P2=300 \text{ 萬元}+(2,000 \text{ m}^2 \times 0.1 \text{ 萬元}+2,000 \text{ m}^2 \times 0.08 \text{ 萬元}+2,000 \text{ m}^2 \times 0.06 \text{ 萬元}+4,000 \text{ m}^2 \times 0.04 \text{ 萬元})+(20 \text{ 人} \times 6 \text{ 萬元})$ $=300 \text{ 萬元}+640 \text{ 萬元}+120 \text{ 萬元}=1060 \text{ 萬元}$
計畫成果及成果報核	以權利變換實施 P3=150 萬元
合計(P1+P2+P3)	12,100,000 元

## 5. 主管機關辦理都市更新相關業務審查費

都市更新相關業務費用因「高雄市都市更新自治條例」於 111 年修正規定，故本案依「高雄市都市更新案件審查收費標準」申請都市更新事業計畫以及權利變換計畫之審議，合計 95,000 元計列。

收費項目	審查費(單位：新臺幣元)	
	二十人以下	二十人以上
申請都市更新事業概要審核	六千元	九千元
申請變更都市更新事業概要審核	六千元	九千元
申請都市更新事業計畫審核	五萬元	七萬五千元
申請變更都市更新事業計畫審核	三萬五千元	五萬二千五百元
申請變更都市更新事業計畫審核 (採簡化作業程序辦理)	一萬五千元	二萬二千五百元
申請都市更新權利變換計畫審核	五萬五千元	八萬二千五百元
申請變更都市更新權利變換計畫審核	四萬元	六萬元
申請變更都市更新權利變換計畫審核 (採簡化作業程序辦理)	一萬五千元	二萬二千五百元
一併申請都市更新事業計畫及權利變換計畫審核	九萬五千元	十四萬二千五百元
一併申請變更都市更新事業計畫及權利變換計畫審核	六萬元	九萬元
一併申請變更都市更新事業計畫及權利變換計畫審核 (採簡化作業程序辦理)	二萬元	三萬元

## (四)貸款利息(D)

貸款年利率：

$= [ \text{三成自有資金比例} \times \text{郵政儲金一年期定存利率 } 112 \text{ 年 } 3 \text{ 月 } 29 \text{ 日公告 } 500 \text{ 萬元 (含) 以上為 } 0.71\% ] + [ \text{七成融資比例} \times \text{評價基準日當期五大銀行平均基準利率 } 112 \text{ 年 } 7 \text{ 月 } 17 \text{ 日公告利率為 } 3.133\% ]$ ，故貸款年利率為：

$= (30\% \times 0.71\%) + (70\% \times 3.133\%)$

$= 2.4061\%$

貸款期間：

以都市更新事業計畫核定至開工 6 個月 + 更新期間 + 取得使照到產權登記 6 個月計，更新期間以地下開挖一層 2.5 個月、地上興建一層 1.2 個月計算。本案貸款期間共計 78.5 個月，故貸款期間以 7 年計算。

貸款利息=(1)+(2)

(1)  $[ \text{合法建築物拆遷補償費} + \text{都市計畫變更負擔費用} + \text{容積移轉費用} ] \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間}$

$= 0 \text{ 元} \times 2.4061\% \times 7 \text{ 年} = 0 \text{ 元}$

(2)  $[ (\text{更新後土地及建築物重建費用} - \text{公寓大廈管理基金}) + \text{公共設施費用} + (\text{權利變換費用} - \text{合法建築物拆遷補償費}) + \text{申請各項建築容積獎勵工程設備費} ] \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \times 0.5$

$= [ (11,607,841,867 \text{ 元} - 9,763,867 \text{ 元}) + 0 \text{ 元} + (26,058,000 \text{ 元} - 0 \text{ 元}) + 0 \text{ 元} ] \times 2.4061\% \times 7 \text{ 年} \times 0.5 = 978,909,178 \text{ 元}$

貸款利息總計 = 0 元 + 978,909,178 元 = 978,909,178 元

## (五)稅捐(E)

## 1. 印花稅

## (1)承攬契據之印花稅

依(營建費用 + 土地及建築規劃設計費 + 鑽探費 + 鄰房鑑定費 + 公共設施工程開闢費 + 不動產估價費 + 更新前測量費 + 地籍整理費 + 都市更新規劃費)  $\times 0.1\%$  計算。

$= (11,412,010,648 \text{ 元} + 156,859,396 \text{ 元} + 850,000 \text{ 元} + 16,000 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 5,500,000 \text{ 元} + 23,000 \text{ 元} + 10,440,000 \text{ 元} + 10,000,000 \text{ 元}) \times 0.1\%$

$= 11,595,699,044 \text{ 元} \times 0.1\%$

$= 11,595,699 \text{ 元}$

## (2)讓售不動產契據之印花稅

依更新後實施者之(實際獲配土地公告現值 + 實際獲配房屋現值)  $\times 0.1\%$  計算。

$= (351,480,000 \text{ 元} + 491,720,981 \text{ 元}) \times 0.1\% = 843,201 \text{ 元}$

## 2. 營業稅

依財政部 109 年 09 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令解釋函公式一計算： $(\text{更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times [ (\text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔}) / \text{更新後總權利價值} ] \times 5\%$

$= (20,341,462,559 \text{ 元} - 15,179,670,966 \text{ 元}) \times [ (14,989,486,496 \text{ 元}) / 20,341,462,559 \text{ 元} ] \times 5\%$

$= 190,184,470 \text{ 元}$

3. 稅捐總計

$$= 11,595,699 + 843,201 + 190,184,470$$

$$= 202,623,370 \text{ 元}$$

(六) 管理費用(F)

1. 人事行政管理費

本案人事行政管理費以〔工程費用+權利變換費用〕×管理費率計算，管理費率以產權級別未滿 30 筆、基地面積達 2,500 m<sup>2</sup>之級距，採 4%計算。

$$= (11,607,841,867 \text{ 元} + 26,058,000 \text{ 元}) \times 4\%$$

$$= 465,355,995 \text{ 元}$$

表 18-6 管理費率級距表

基地面積(m <sup>2</sup> )	產權		
	未滿30筆	30~150筆	超過150筆
未滿1,500	3.0%	3.5%	4.0%
1,500以上，未滿2,500	3.5%	4.0%	4.5%
2,500以上	4.0%	4.5%	5.0%

2. 銷售管理費

$$= \text{實施者實際銷售單元價值} \times \text{銷售管理費率}$$

$$= 12,815,432,414 \text{ 元} \times \text{銷售管理費率}$$

$$= 444,462,972 \text{ 元}$$

表 18-7 銷售管理費計算表

實際銷售單元價值	費率	金額計算
20 億以下部分	5%	2,000,000,000×5%= 100,000,000
超過 20 億~40 億部分	4%	2,000,000,000×4%= 80,000,000
超過 40 億部分	3%	8,815,432,414×3%= 264,462,972
		合計 444,462,972

3. 信託費

本案依委託實施契約第 3.2.3.1 條於權利變換計畫核定發布實施之日次日起 30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶辦理資金信託，目前暫以(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+行政作業費)×3% 估算契約價金，本案信託費用以其 50%為 1.5%，即 96,340,743 元提列。

4. 風險管理費

本案風險管理費率得以人數級別 5 人以下、規模級別超過 5,000 m<sup>2</sup>之規定費率 11.25%計算，考量市府及台電公司與實施者充分協商合作，可實質降低計畫風險的前提下，故風險管理費酌予調降至 10%，算式如下：

$$= [ \text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{人事行政管理費} ] \times \text{風險費率}$$

$$= [ 11,607,841,867 \text{ 元} + 26,058,000 \text{ 元} + 978,909,178 \text{ 元} + 202,623,370 \text{ 元} + 465,355,995 \text{ 元} ] \times 10\%$$

$$= 1,328,078,841 \text{ 元}$$

表 18-8 風險管理費級距表

規模 級別 Y	人數級別 X 人數(人) 面積(m <sup>2</sup> )	1	2	3	4	5
		5以下	6至35	36至75	76至125	126以上
1	超過500至1000	10.00%	10.25%	10.45%	10.65%	10.85%
2	超過1000至2000	10.25%	10.45%	10.65%	10.85%	11.25%
3	超過2000至3000	10.45%	10.65%	10.85%	11.25%	11.45%
4	超過3000至4000	10.65%	10.85%	11.25%	11.45%	11.65%
5	超過4000至5000	10.85%	11.25%	11.45%	11.65%	11.85%
6	超過5000	11.25%	11.45%	11.65%	11.85%	12.00%

5. 行政作業費

依本案委託實施契約第 3.3.8 條規定，主辦機關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，其委託專案管理機構所需費用由實施者支付並得納入共同負擔費用計算，以新臺幣 3,000 萬元(含稅)為上限。

(七) 都市計畫變更負擔費用(G)

本案無。

(八) 容積移轉費(H)

本案無。

(九) 申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)

本案無。

二、用地負擔

本案無。

## 二、更新後價值評估

全案更新後價值總額為 **20,341,462,559 元**，以民國 112 年 5 月 15 日為評價基準日，詳表 18-9 所示，說明如下：

### (一)集合住宅

住宅棟更新後部份地上 1 層作為店鋪、門廳、管委會空間使用；2 層作為店鋪、管委會空間；3 層作為美術館、管委會空間；4 層作為管委會使用空間；5-45 層規劃作為集合住宅使用，合計可銷售產權面積為住宅 22,236.00 坪。

### (二)辦公室

辦公棟更新後部份地上 1 層作為店鋪、門廳、管委會空間使用；2 層作為公益設施、店鋪、管委會空間；3 層及部分 5 層作為管委會空間；4-29 層規劃作為辦公室使用，合計可銷售產權面積 19,724.14 坪。

### (三)商業空間

住宅棟更新後地上一層共 1 戶店鋪，2 層共 2 戶店鋪，1~3 層為美術館 1 戶；辦公棟更新後地上一層共 1 戶店鋪，2 層共 1 戶店鋪，可銷售面積共 915.50 坪。

經長興不動產估價師聯合事務所評估本案商業空間銷售平均單價為 409,554 元/坪；辦公室銷售平均單價為 390,503 元/坪；住宅銷售平均單價為 471,064 元/坪；銷售停車位共 919 個，預計銷售單價平均為 1,947,334 元/個。

更新事業開發收入合計為：18,551,862,559 (銷售收入)+ 1,789,600,000 (車位收入) = 20,341,462,559 元。

表 18-9 整體更新後價值表

項次	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	平均單價(元/坪)	總價(元)
商業空間	3,026.46	915.50	409,554	374,949,136
辦公室	65,203.76	19,724.14	390,503	7,702,332,746
集合住宅	73,507.45	22,236.00	471,064	10,474,580,677
			小計	18,551,862,559
平面地下停車位		919 個	1,947,334	1,789,600,000
			合計	20,341,462,559

## 三、成本/收入分析

### (一)更新前土地價值：4,416,500,000 元

本更新單元僅一筆土地，面積為 10,000 m<sup>2</sup>，約 3,025 坪，依不動產估價結果更新前土地價值每坪約 1,460,000 萬元估算，更新前土地價值為 4,416,500,000 元。

### (二)共同負擔費用：15,179,670,966 元

### (三)更新事業投資成本：19,596,170,966 元

整體更新事業計畫投資規模為更新前土地價值加上共同負擔費用為 19,596,170,966 元。

### (四)更新後價值總額：20,341,462,559 元

本案總銷產品以店鋪、辦公室及住宅為三種主要來源，根據不動產估價結果，本案更新後價值為 20,341,462,559 元。

### (五)共同負擔比率：74.62% (共同負擔比率承諾書所載比率為 60.60%)

$$\begin{aligned} &= \text{共同負擔費用} / \text{更新後價值總額} \\ &= 15,179,670,966 / 20,341,462,559 \\ &= 74.62\% (\text{大於 } 60.6\%) \end{aligned}$$

### (六)整體更新事業報酬率：3.80%

$$\text{整體報酬率} = (\text{更新後價值總額} - \text{更新事業投資成本}) / \text{更新事業投資成本}$$

表 18-10 整體更新事業報酬率表

項目	共同負擔比率 74.62%	承諾共同負擔比率 60.6%
更新前土地價值	4,416,500,000 元	4,416,500,000
共同負擔費用	15,179,670,966 元	12,326,926,311
更新事業投資成本(A)	19,596,170,966 元	16,743,426,311
更新後價值總額(B)	20,341,462,559 元	20,341,462,559 元
淨收益(C)(C=B-A)	745,291,593 元	3,598,036,248
整體更新事業報酬率(D)(D=C/A)	3.80%	21.49%
地主報酬率	16.88%	81.47%

### (七)地主報酬率：16.88%

$$\begin{aligned} \text{地主報酬率} &= (\text{土地所有權人應分配價值} - \text{更新前土地價值}) / \text{更新前土地價值} \\ &= (5,161,791,593 - 4,416,500,000) / 4,416,500,000 \times 100\% = 16.88\% \end{aligned}$$

## 四、營運收支預估及分年現金流量表

### (一)營運收支預估

#### 1. 分年收入

包括自籌資金、銀行融資二項，前期準備階段，支出費用有限，故收入以自籌資金為主；第 2-7 年進入施工階段，資金需求提高，故分年收入以銀行融資為主，以節省利息支出。

#### 2. 分年支出

分為準備期；施工期與交屋期三個階段進行分年支出的規劃，施工期考量地主分回辦公棟於 4 年內完工之承諾事項，故支出金額略有調整，以符合實際施工作業之需求。

### (二)分年現金流量表

本案依都市更新事業計畫期間之分年現金收支需求製作現金流量表如下表所示，以利後續計畫執行期間資金管控之依據：

表 18-11 事業計畫期間分年現金流量表

期別		合計金額	1	2	3	4	5	6	7	8	7	8	合計	
時程/年度			準備期 112-113年	施工期 114年	施工期 115年	施工期 116年	施工期 117年	施工期 118年	施工期 119年	施工期 120年	交屋期 121年	交屋期 122年		
項目/主要工作項目														
一、專案投資部分														
現金流入	自籌資金	7,042,775,766	422,566,546	528,208,182	669,063,698	739,491,455	490,646,712	490,646,712	490,646,712	2,260,731,021	739,491,455	211,283,273	7,042,775,766	
	銀行融資	8,136,895,200	-	528,898,188	650,951,616	732,320,568	496,350,607	496,350,607	496,350,607	1,155,439,118	1,708,747,992	1,871,485,896	8,136,895,200	
	折價抵付共同負擔房地價值	15,179,670,966	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,179,670,966	15,179,670,966	
	合計(一)	30,359,341,931	422,566,546	1,057,106,370	1,320,015,314	1,471,812,023	986,997,319	986,997,319	986,997,319	3,416,170,139	2,448,239,447	17,262,440,135	30,359,341,931	
現金流出	A. 工程費用													
	營建費用	11,412,010,648	-	912,960,852	1,141,201,065	1,141,201,065	836,880,781	836,880,781	836,880,781	3,195,362,981	2,054,161,917	456,480,426	11,412,010,648	
	建築規劃設計	156,859,396	141,173,456	-	-	-	-	-	-	-	15,685,940	-	156,859,396	
	鑑界費用	4,000	4,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000	
	鑽探費用	850,000	850,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	850,000	
	建築相關費用	2,237,956	2,237,956	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,237,956	
	公寓大廈管理基金	9,763,867	-	-	-	-	-	-	-	-	5,858,320	3,905,547	9,763,867	
	外接水電瓦斯管線工程費用	26,100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	15,660,000	10,440,000	26,100,000	
	鄰房現況鑑定費用	16,000	16,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,000	
	公共設施工程開關費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	小計(A)	11,607,841,867	144,281,412	912,960,852	1,141,201,065	1,141,201,065	836,880,781	836,880,781	836,880,781	3,195,362,981	2,091,366,176	470,825,973	11,607,841,867	
	B. 都市更新費用													
	都市更新規劃費用	10,000,000	8,500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500,000	10,000,000
	不動產估價費用	5,500,000	5,500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,500,000
	更新前土地及建物測量費用	23,000	23,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,000
	地籍整理費用	10,440,000	-	-	-	-	-	-	-	-	10,440,000	-	-	10,440,000
	其他費用	95,000	95,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,000
	小計(B)	26,058,000	14,118,000	-	-	-	-	-	-	-	10,440,000	1,500,000	-	26,058,000
	C. 管理費用													
	人事行政管理費用	465,355,995	134,953,239	27,921,360	27,921,360	55,842,719	29,472,546	29,472,546	29,472,546	27,921,360	60,496,279	41,882,040	465,355,995	
	銷售管理費	444,462,972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	444,462,972	444,462,972
	信託費用	96,340,743	-	-	-	-	-	-	-	-	38,536,297	57,804,446	96,340,743	
	行政作業費	30,000,000	30,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000	
小計(C)	1,036,159,711	164,953,239	27,921,360	27,921,360	55,842,719	29,472,546	29,472,546	29,472,546	27,921,360	99,032,577	544,149,458	1,036,159,711		
合計(二) = (A) + (B) + (C)	12,670,059,577	323,352,651	940,882,212	1,169,122,424	1,197,043,784	866,353,327	866,353,327	866,353,327	3,223,284,341	2,200,838,753	1,016,475,431	12,670,059,577		
稅前息前現金流量(一)-(二)	17,689,282,354	99,213,895	116,224,159	150,892,889	274,768,239	120,643,992	120,643,992	120,643,992	192,885,798	247,400,694	16,245,964,704	17,689,282,354		
稅前息前現金累計	-	99,213,895	215,438,054	366,330,943	641,099,183	761,743,174	882,387,166	1,003,031,158	1,195,916,956	1,443,317,650	17,689,282,354	-		
二、專案融資部分														
現金流出	融資利息費用	978,909,178	-	68,523,642	97,890,918	185,992,744	94,627,887	94,627,887	94,627,887	97,890,918	166,414,560	78,312,734	978,909,178	
	融資本金返還	8,136,895,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,136,895,200	8,136,895,200	
	稅捐	202,623,370	11,595,699	-	-	-	-	-	-	-	-	191,027,671	202,623,370	
	合計(三)	9,318,427,747	11,595,699	68,523,642	97,890,918	185,992,744	94,627,887	94,627,887	94,627,887	97,890,918	166,414,560	8,406,235,605	9,318,427,747	
稅後息後現金流量(一)-(二)-(三)	8,370,854,607	87,618,196	47,700,516	53,001,971	88,775,495	26,016,104	26,016,104	26,016,104	94,994,880	80,986,134	7,839,729,099	8,370,854,607		
稅後息後現金累計	-	87,618,196	135,318,713	188,320,684	277,096,179	303,112,284	329,128,388	355,144,493	450,139,373	531,125,507	8,370,854,607	-		



## 拾玖、風險管控方案

依據都市更新條例第 36 條第三項以及「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」都市更新事業案委託實施契約書第 3.2.3 條，本案將於興建期間採「資金信託」方式進行風險控管，並於權利變換計畫核定發布實施之日次日起 30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，統籌辦理本案各項資金之運用，確保專戶單獨運作撥付營造相關款項，避免影響工程進度，並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，有關本案權利變換之信託內容詳都市更新權利變換計畫。



## 貳拾、維護管理及保固事項

### 一、管理維護計畫原則

本案更新後規劃一棟辦公大樓、一棟集合住宅大樓、低樓層之商業店舖及公益設施，依「公寓大廈管理條例」規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，本案預計分別設置各一管理委員會。

爭議處理方面，由前述三個管委會推舉代表組成區分所有權人大會，討論及制訂相關社區管理規範細則並做為協議、爭端事宜處理之辦理依循。待社區規約完成法定程序並實施實行後，於委員選任完成，即將原提列之公寓大廈公共基金移交予管理委員會統籌運用。日後維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之「社區管理規約」作為執行之依據。

本案依建築管理規約精神擬訂管理維護計畫之原則，說明如下：

#### (一)管理委員會

##### 1. 遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應配合簽署同意書同意遵守本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。「住戶管理規約(草案)」詳見事業計畫報告書附錄二。

##### 2. 管理委員會之發起

為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由「智匯方舟股份有限公司」通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

##### 3. 管理委員會人員編制

管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

#### (二)住戶費用負擔及收支基準

##### 1. 公共設施使用費收入

本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準以管理委員會成立時另訂之。

##### 2. 經常管理費

更新後各住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按各戶持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。

##### 3. 公共設備水電費

大樓公共設備之水電費由更新後各戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔費用。

##### 4. 臨時分擔費用

大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

##### 5. 會計作業

管理委員會依公約支出之費用，於經常管理費用項下支出：為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理週轉基金。管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費支出情形決算列表公佈，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公布日起三天內提出，否則視為認可。

#### (三)管理事項

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範公約之義務；管理內容應以下列事項為原則：

##### 1. 一般原則

- (1)更新後各住戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- (2)不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- (3)為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。
- (4)更新後各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- (5)禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等，以免阻塞。
- (6)禁止於本大樓四周窗口及樓梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物，以免妨礙觀瞻。
- (7)禁止任意占用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
- (8)禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
- (9)每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途、擴大電力負載或做其他有損安全之措施。
- (10)本大樓房屋之樑柱、樓板、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
- (11)大樓露臺由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。

- (12)本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約。
- (13)如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂之。

## 2. 特別約定

- (1)為維護大樓整體居住優良環境，更新後各住戶須承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩…等），否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權益。
- (2)本公寓大廈外圍留設之人行步道為共用部分，未來將設置標示牌明確標示面積、位置，無條件供公眾使用且不得停放機車，由全體區分所有權人維護，非經規約或區分所有權人會議之決議，並取得主管機關之同意，不得約定為約定專用部分，非經主管機關同意不得變更使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。
- (3)本大樓所劃設之法定機車停車位，以供用戶及訪客之機車停放為原則，不得變更或轉換為汽車停車使用，增設之停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。

## (四)其他

- 住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得授權由管理委員會增訂、修改並公佈實施之。
- 管理公約對更新後住戶之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

## 二、保固事項

依據「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」都市更新事業案委託實施契約書承諾事項及保固契約，由實施者負責建物之保固期如下：

- 建物之裝修、機電、屋頂及除第 2 條及第 3 條外之所有其他部分，保固期間為 3 年。
- 建物之防水保固期間為 3 年。
- 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 20 年。

## 貳拾壹、效益評估

本案之都市更新事業計畫經核准且實施完成後，預計將達土地有效開發利用，帶動都市機能活化，並為政府、全體市民及土地所有權人增進效益。

### 一、更新前後效益評估比較

更新前後效益說明如下：

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地利用	1. 土地低度使用。 2. 地上無建物使用。	提升土地使用效益，促進土地有效利用。
開放空間	1. 現況為空地，無設計規劃。 2. 無開放空間，周邊僅鋪設人行道。	1. 改善都市意象，提升地區自明性。 2. 提供開放空間，供周鄰居民使用。 3. 改善整體環境，提升建築物防災功能。
政策執行	未能配合中央及地方政策目標。	1. 完善亞灣 5G AIoT 創新園區建設。 2. 吸引產業進駐，推動新創產業發展。 3. 增加就業機會，促進民間就業。
財產價值	土地閒置，未能配合都市發展機能。	1. 不動產價值提升，創造政府稅收。 2. 帶動不動產市場行情，增加居民資產價值。

## 二、實施後實質效益評估

### (一)對政府部門而言

#### 1. 提升土地使用效益，促進土地有效利用

本案土地原作台電公司倉庫使用，伴隨都市發展其機能已逐漸轉變，都市更新後將作為辦公及住宅使用，符合都市計畫賦予之定位，亦可使土地有效利用，提升整體效益。

#### 2. 不動產價值提升，創造政府稅收

本都市更新完成後，可為政府創造更高之土地增值稅、地價稅、房屋稅、印花稅等稅收收入，增加財政收益。

#### 3. 增加就業機會，促進民間就業

於都市更新規劃設計及興建施工階段，將產生大量人力需求，可創造就業機會、維護社會安定、促進國家經濟成長並提高國民所得。

#### 4. 完善亞灣 5G AIoT 創新園區

更新完成後，將供給辦公空間、公益設施，滿足進駐亞灣 5G AIoT 創新園區辦公空間及 5G AIoT 技術應用實驗場域需求，提升市府政策執行力。

### (二)對全體市民而言

#### 1. 改善都市意象，提升地區自明性

本案位於亞洲新灣區，透過都市更新整體規劃，可將本地區土地有效利用，以改善地區居住及辦公環境品質，且本案鄰近高雄港水岸，興建之建築物將成為區域地標之一，於都市更新後將提升整體都市形象及地區自明性。

#### 2. 提供開放空間，供周鄰居民使用

利用本案規劃之開放空間，提供鄰里更多休閒及互動之場所，促進家庭及鄰里和諧，凝聚居民向心力，提升社區生活品質，建立高水準的生活環境。

#### 3. 帶動不動產市場行情，增加居民資產價值

都市更新將釋出大量不動產商品，不動產商品的交易量將帶動區域不動產市場之行情，進而提升居民持有不動產之資產價值。

### (三)對土地所有權人而言

透過都市更新重建工作，可大幅改善整體居住及辦公環境、提升建築物防災功能，整合周邊環境機能，進行實質空間再規劃，提升土地應用效益。



## 貳拾貳、實施進度

實施者應就更新後土地所有權人應分配房地(辦公棟)，於申報開工核准日起算 48 個月內完工並申請使用執照，並於申請使用執照之次日起算 3 個月內取得使用執照；全區應於取得本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施後之次日起 8 年內完成取得全部建物之使用執照。

本案於 110 年 10 月-12 月進行評選，111 年 2 月簽約，111 年 3 月-111 年 9 月進行事業與權變計畫草案，111 年 10-112 年 6 月依機關意見修正草案，後續進度為 112 年 7 月-112 年 9 月土地所有權人同意草案內容，112 年 9 月-112 年 11 月自辦公聽會與申請分配作業，推估 112 年 11 月-113 年 9 月為事業與權變計畫報核及審議，同時進行環境影響評估、交通影響評估等。

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度(涉及本案)	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年	120年	121年	122年
		11-12	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月
1	事權計畫報核	■										
2	都市設計審議通過	■	■									
3	事權計畫審議及核定公告	■	■	■								
4	申請雜照	■	■									
5	連續壁施工		■	■	■							
6	申請建造執照			■								
7	五大管線及施工計畫審查			■	■							
8	申報開工			■								
9	申請更新期間稅捐減免			■								
10	第一期工程施工			■	■	■	■	■	■	■	■	■
11	第一期申請使用執照				(申報開工核准日起算 48 個月內完工並申請使用執照)							
12	第一期取得使用執照							■	■			
13	第一期送水送電							■	■			
14	第二期工程施工			■	■	■	■	■	■	■	■	■
15	第二期申請使用執照										■	
16	第二期取得使用執照							(都更事權計畫核定發布實施後 8 年內完成取得全案使用執照)				■
17	第二期送水送電										■	
18	權利變換登記										■	■
19	申請更新後稅捐減免											■
20	更新成果備查											■

第一期 辦公棟
  第二期 住宅棟



### 貳拾參、相關單位配合辦理事項

依「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」都市更新事業案委託實施契約書第 3.1.5 條，實施者因本案執行須向政府機關申請證照或許可時，高雄市政府本於合作精神，在法令許可及權責範圍內，得協助實施者進行協調、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），惟實施者仍應依約掌控證照或許可之取得時程。



## 貳拾肆、其他應加表明之事項

### 一、招商文件條文章節內容對照

依公開評選「高雄多功能經貿園區特貿三(南基地-南側)土地」都市更新事業案公開評選文件，相關條文對照如下：

#### (一)申請須知及歷次補充公告

條次	條文內容	對應章節頁碼
1.2.1	本基地範圍及面積	P.2-1
1.2.2	土地權屬	P.5-1
1.4.1	土地使用管制規範	P.6-3
1.4.2	都市設計準則	P.6-5
1.5.2	本案依「都市更新條例」及相關法令規定，採權利變換方式實施都市更新事業。	P.1-1
3.1.1	實施者應於委託實施契約簽訂之次日起 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)予主辦機關及副知台電公司。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。	高市府都發企字第 11132219400 號 (經同意展延至 111/9/13)
3.2.1	實施者應以連結高雄展覽館之國際級會展及落實 5G AIoT 亞洲新灣區科技智慧城市為開發營運宗旨，與周邊土地進行整體規劃設計，並結合海洋文化意象及智慧科技運用，規劃相關亮點設施(例如智慧城市設計展館、海洋博物館、市民學苑、智慧商務辦公室)，打造具有高雄海洋文化特色的居住、觀光與產業的智慧發展聚落，落實高雄國際港灣智慧產業城市之發展願景。	P.4-1
3.2.6	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。	P.6-8
3.2.7	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： 3.2.7.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。 3.2.7.2 工程進度之監督控制。 3.2.7.3 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。	P.3-2
3.2.11	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」	P.18-1

條次	條文內容	對應章節頁碼
	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。	
3.3.3.1	實施者應負擔本案前期規劃及招商作業費用，約新臺幣 170 萬元整(含營業稅)，應於委託實施契約簽約前依主辦機關通知期限內一次繳交，並不得納入共同負擔費用計算。	P.14-3
3.3.3.2	實施者應於完成土地點交之次日起 90 日內負責南基地(南側)範圍內之建築物及所有工作物、材料等拆除及處理工作，同時協助主辦機關及台電公司辦理範圍內建物滅失登記及整地作業。該申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記之規費及整地作業等相關費用均由實施者負擔。並不得納入共同負擔費用計算。	P.14-3
3.3.3.3	實施者應負責興關立體連通系統，惟涉及道路上方之立體連通系統範圍應於取得使用執照前捐贈高雄市政府，並一次繳納捐贈範圍之 30 年維護管理費用(以每平方公尺 250 元/年計算)，其維護管理費用並不得納入共同負擔費用計算。	P.14-3
3.4.1	本案實施方式為權利變換，土地所有權人(即高雄市及台電公司)將依本案經核定發布之權利變換計畫書所載之更新後權益價值進行分配，就取得更新後應分配之土地及建築物，以分回商業設施為原則，並採垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位，以面臨成功二路之辦公室用途產品為優先。	P.15-1

#### (二)委託實施契約書

條次	條文內容	對應章節頁碼
2.1.1	本案依民國 91 年 9 月 30 日高市府工都字第 091000477718 號公布實施「劃定高雄市都市更新地區範圍(第一期)案」公告劃定為都市更新地區，以都市更新方式辦理本案開發。	P.1-1、2-1
3.1.5	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。	P.23-1
4.4.1	乙方承諾本案共同負擔比率最高不得超過 60.60%(依共同負擔比率承諾書填入)。	P.18-6

## 二、承諾事項章節內容對照

依「高雄多功能經貿園區特貿三(南基地-南側)土地」都市更新事業案委託實施契約書附件三申請人承諾事項，本案實施者依都市更新開發建議書及綜合評選之簡報及答詢內容，承諾下列事項：

表 24-1 申請人承諾事項章節內容對照表

項次	承諾事項	對應章節頁碼
1	承諾於建物一至二層樓部分空間設置至少 651 坪公益設施 - 「智匯學院」及「托育家園」及 23 個車位，並於完工後捐贈予高雄市政府。	P. 11-2
2	承諾於取得土地所有權人更新後應分配建物之使用執照後三個月內投資 5G AIoT 新創天使基金新臺幣 7,000 萬元，以扶植新創團隊發展；未來將由本團隊和高雄市政府共同合作成立委員會，建立相關補助審查機制。	P. 24-2 (新創天使基金 依契約辦理)
3	承諾全案建物取得「鑽石級智慧建築標章」及導入 BIM 系統運用。	P. 11-1、11-3
4	如台電公司針對更新後分回之辦公空間依政府採購法委外代租代管，且本案專案公司獲選為得標廠商時，承諾由簽訂委託契約後至取得使用執照期間，於高雄軟科一期設立招租中心及架設網站，針對台電公司更新後分回之辦公空間進行代租代管服務(若高雄市政府與台電公司有相同招租需求，願意一併進行協助)，提供廠商接洽、園區介紹、市府資源申請及相關產業媒合等提前招租服務。	P. 16-1
5	如台電公司針對更新後分回之辦公空間依政府採購法委外代租代管，且本案專案公司獲選為得標廠商時，承諾以下列條件配合辦理代租代管服務，包括：保證至少招租六年期間，每月向台電收取承租空間租金 10%之維護管理費用，作為基本人事、空間使用維護管理、修繕處理等業務費用，並於期滿前 6 個月內開始將相關業務移交轉由台電公司或其另案徵求委託之機構進行租賃管理。若高雄市政府更新後分回之辦公空間有需求，將提供相同條件服務。	P. 16-1
6	承諾全案建物以防疫建築設計，設置單層排氣設置及門廳或地下室等出入口之風除室等防疫設備。	P. 11-18
7	承諾於基地內設置 Youbike 微笑單車停放空間，並捐贈 30 輛 Youbike 微笑單車車輛及其站體設備。	P. 11-10
8	承諾本案基地採低建蔽率增加綠地空間，並於臨成功路側設置綠帶間隔之自行車與人行步道，保留原有榕樹綠蔭加強基地植栽景觀規劃，打造綠意人本環境。	P. 12-10

項次	承諾事項	對應章節頁碼
9	承諾本案基地內建置連續性立體連通系統以連接南基地南、北兩側商業空間，並開放予公眾使用；負責興建臨成功二路側空橋系統，設置連接區域以經由都市設計審議委員會審議為準。	P. 8-1
10	承諾本案將優先興建辦公棟，於取得建造執照日起算 4 年內完工並申請使用執照。	P. 22-1
11	承諾本案智慧網際網路通訊系統將採公規標準之 TCP/IP 通訊方式辦理，並將其中運用於交通智慧化系統所取得之原始數據，於未違反法令之前提下，提供予高雄市政府交通局使用。	P. 11-4
12	承諾提供本案建物結構體保固期間自接管之日起算 20 年、防水保固期間為 3 年及保固契約(範本)第 2.1 條規範範圍內項目之保固期間為 3 年。	P. 20-2
13	承諾本案未來高雄市政府及台電公司就其依權利變換計畫書所載更新後權益價值進行分配時，應以不須繳納差額價金之選配原則，分回最大建物樓地板面積(含車位)。	P. 15-1
14	承諾本案未來將依據公寓大廈管理條例等規定，由實施者協助分別組成辦公大樓、住宅大樓及公益設施(含店舖)等三個管理委員會或管理負責人組織，以及訂定各管委會之規約。	P. 20-1
15	承諾本案於開發建議書及綜合評選會議所提之八項回饋事項，除立體連通系統興建費用係依招標須知規定應納入共同負擔費用外，其他項目及立體連通系統未來 30 年之維護管理費用皆由本團隊自行負擔，不納入共同負擔費用計算。	P. 14-3
16	承諾在所提「共同負擔比率承諾書」所載比率下，以不低於都市更新事業開發建議書所載相關興建規格，進行開發興建事宜。	P. 18-6
17	本案未來智匯學院及托育家園等公共設施建物使用之資訊、電訊或通訊等設施設備，應參照「大陸地區財務及勞務參與政府採購之處理原則」及行政院公共工程委員會 107 年 12 月 20 日工程企字第 1070050131 號函釋辦理，以避免產生影響國安(含資安)或機密資訊外洩之疑慮。	P. 24-1 (有關採購事項 依法規辦理)

## 三、其他應加表明事項

### (一) 專屬網頁

本案專屬網頁資訊：<http://www.ntown.com.tw/tw/news/B16652C14E253f05>。

**(二)綠帶認養可行性研商會議**

項次	高市都發企字第 11232576800 號會議結論	智業字第 112061901 號意見回應
1	有關各基地綠地認養範圍如附圖 2，該範圍之整體規劃請星紀元公司及智匯公司一併評估設置成功特殊學校圍牆之可行性，並將綠帶設計納入事權計畫辦理。	取得全案使用執照後 3 個月內，由本公司向養工處(養護隊或預計新成立的公園管理處)提出申請並完成認養程序，認養期間比照現行人行道認養規定以 5 年為原則。
2	本案公有人行道及綠地依用地屬性應分別申請認養，請請星紀元公司及智匯公司評估認養期程並於 6 月 20 日前函覆本局。認養申請程序屆時應配合工務局組織改造，再依相關規定辦理。	取得全案使用執照後 3 個月內，由本公司向養工處(養護隊或預計新成立的公園管理處)提出申請並完成認養程序，認養期間比照現行人行道認養規定以 5 年為原則。
3	成功特殊學校圍牆位於學校用地範圍，請星紀元公司及智匯方舟公司評估規劃設計及施工後捐贈予市府，及認養一定期間之可行性，並請於 6 月 20 日前函覆本局。本局將再協助教育局續就該事項再與星紀元公司及智匯方舟公司進行研議。	因學校圍牆位於都市計畫特殊學校用地內，非屬綠地認養範圍，且涉及圍牆屬校方公產也有其特殊規劃需求，建議由市府權責機關進行改善為宜。



# 附 錄





# 「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」

## 都市更新事業案

### 委託實施契約

#### 立契約書人

高雄市政府（以下簡稱「甲方」）

智匯方舟股份有限公司（以下簡稱「乙方」）

甲方依「都市更新條例」、「都市更新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」及相關法令規定，選出乙方作為本案之實施者。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

##### 1.1 契約文件及其效力

###### 1.1.1 本契約包含下列文件：

- 1.1.1.1 本契約及其後修正或補充之文件。
- 1.1.1.2 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。
- 1.1.1.3 本案之公開評選文件。
- 1.1.1.4 都市更新事業開發建議書及其他依本契約約定應納入契約文件者。
- 1.1.1.5 都市更新事業計畫及權利變換計畫。
- 1.1.1.6 前述文件以外之本契約附件及其修訂或補充。
- 1.1.1.7 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

- 1.1.2.1 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。
- 1.1.2.2 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
- 1.1.2.3 同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。
- 1.1.2.4 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

#### 第二十三章 契約份數

本契約正本壹式參份，由甲乙雙方及台電公司各執壹份為憑；副本貳拾貳份，由甲方及台電公司各執捌份，乙方執陸份供存。

#### 立契約書人

甲方：高雄市政府

法定代理人：市長 陳其邁

地址：80203 高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓

電話：07-33683333

乙方：智匯方舟股份有限公司

代表人：洪士庭

地址：80405 高雄市鼓山區中華一路 318 號 4 樓

電話：07-3323123

中華民國 111 年 2 月 15 日

## 附錄二、住戶管理規約

本大廈後續依「公寓大廈管理條例」辦理成立管理委員會等相關事宜：

第 26 條 非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。

二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。

三、公共基金之分配。

四、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第三十六條第八款規定保管文件之移交。

五、全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜。

本大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，

使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於 之 (如法定空地、樓頂平臺)，為 (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(2) 位於 之 (如法定空地、樓頂平臺)，為 (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(3) 位於 之 (如法定空地、樓頂平臺)，為 (門牌編號) 之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利(請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：。

(二)停車空間之使用管理(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會

議決議訂定。

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 無其他共用設施設置。

2. 包括：等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 管理負責人或管理委員會應於 月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

2. 其他負擔或分擔方式：。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由管理費或公共基金支應。

2. 其他負擔或分擔方式：。

### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於 月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開 次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

#### 二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

#### 三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

#### 四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或

使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

## 第七條 區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：

(1) 由召集人擔任。

(2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式： 。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一) 規約之訂定或變更。

(二) 公寓大廈之重大修繕或改良。

(三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

2. 除第二款第一日至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，

其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：。

### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

### 第九條 議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

### 第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

## 第三章 管理委員會

### 第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員 名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員) 名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員) 名。

(五)委員 名。

前項委員名額，合計 名，並得置候補委員 名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 採不分配方式為之。

2. 採分層劃分：自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名；自第 層至第 層 名。

3. 採分棟劃分： 棟 名； 棟 名； 棟 名。

4. 採分區劃分： 區 名； 區 名； 區 名。

5. 管理委員名額之其他分配方式：。

### 第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份

或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1.

(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

5. 管理委員之其他選任方式：

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

2. 由副主任委員遞補。

3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由 委員行使主任委員職務。

4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：

(三)副主任委員、監察委員及財務委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 由主任委員於管理委員中選任之。

2. 由管理委員互推之。

3. 其他之選任方式：

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期一年。

2. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期二年。

3. 自 年 月 日起至 年 月 日止，為期 年 月(至少一年，至多二年)。

## 四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

**第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限**

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人

會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

**第十四條 管理委員會會議之召開**

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_\_\_\_個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

2. 應有\_\_\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員\_\_\_\_\_以上之決議通過。

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

### 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

(二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分攤或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於\_\_\_\_\_。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

### 第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣\_\_\_\_\_元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分攤或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣\_\_\_\_\_萬元以上(含)，經\_\_\_\_\_天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息\_\_\_\_\_％計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為

公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

### 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

### 三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

### 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 新臺幣十萬元以上。
2. 逾公共基金之百分之五。
3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

### 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共同部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

### 第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、 委員、 委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入

或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

### 第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

### 第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用人亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公

寓大廈所在地之 地方法院為第一審法院。

## 第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如附件六。
2. 授權管理委員會訂定之。

### 第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

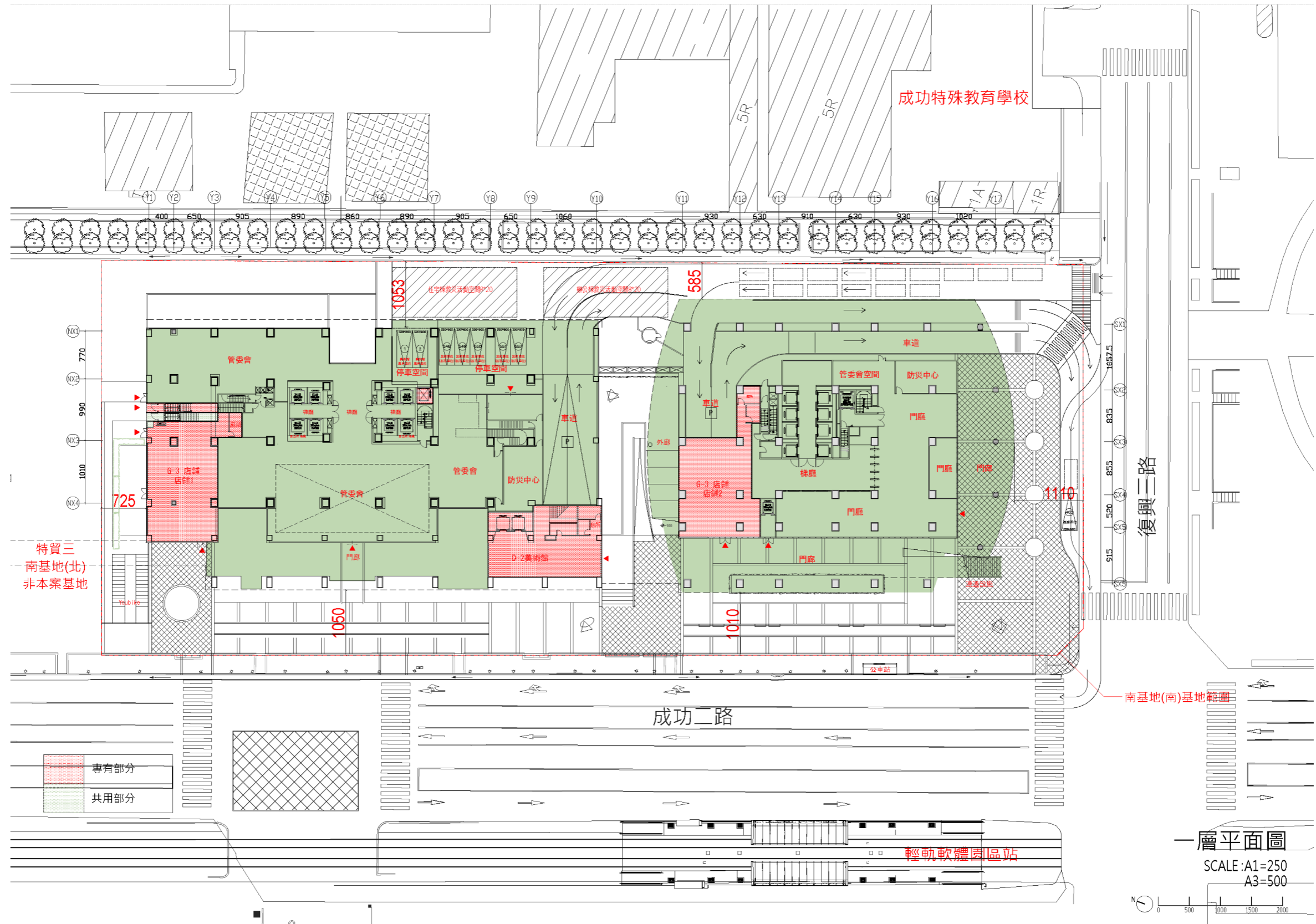
### 第二十九條 催告與送達方式

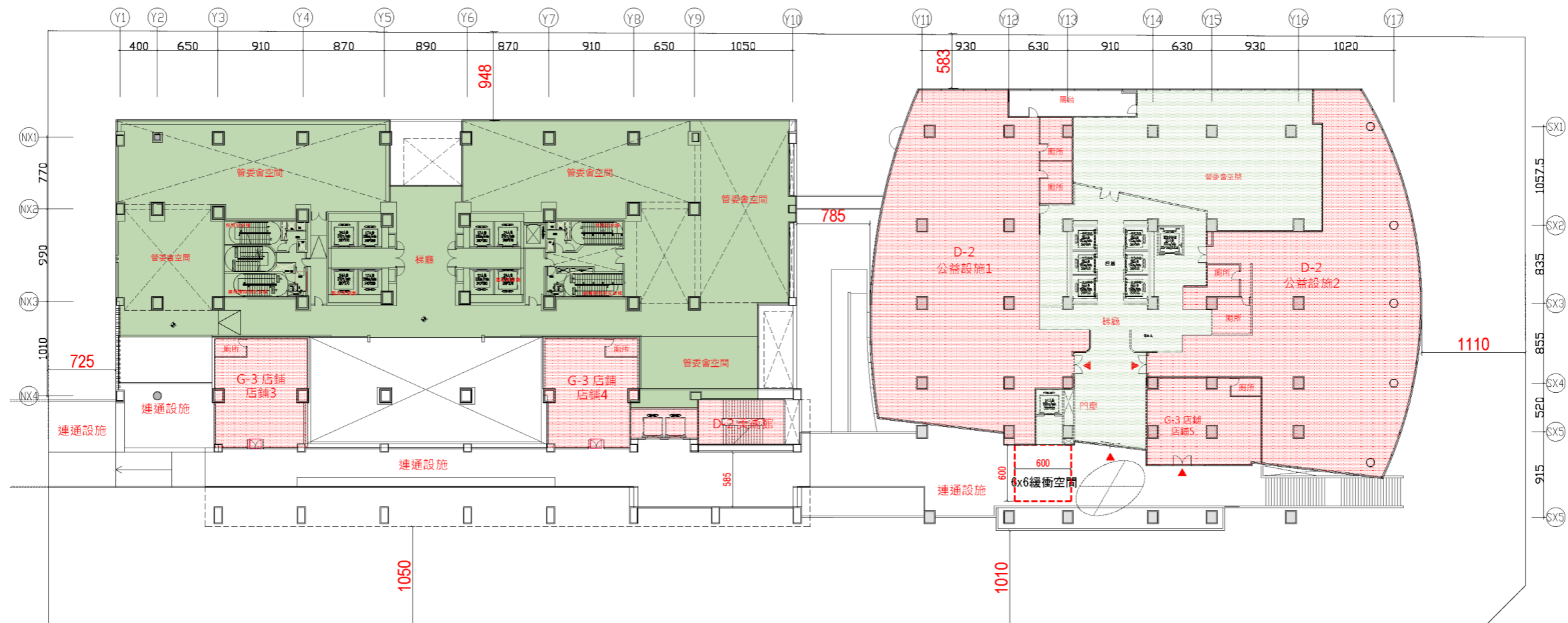
一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
2. 其他送達方式：

### 第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。

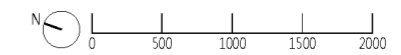


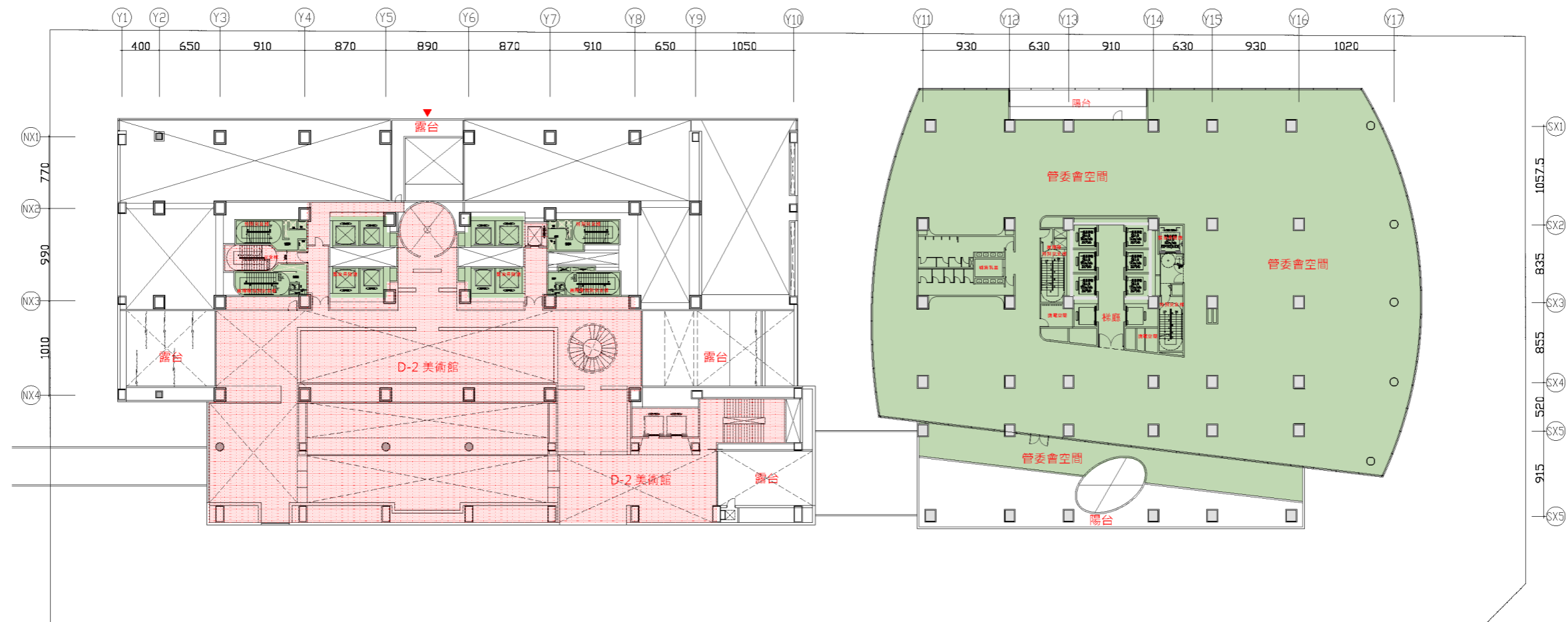


	專有部分
	共用部分

### 二層平面圖

SCALE : A1=200  
A3=400

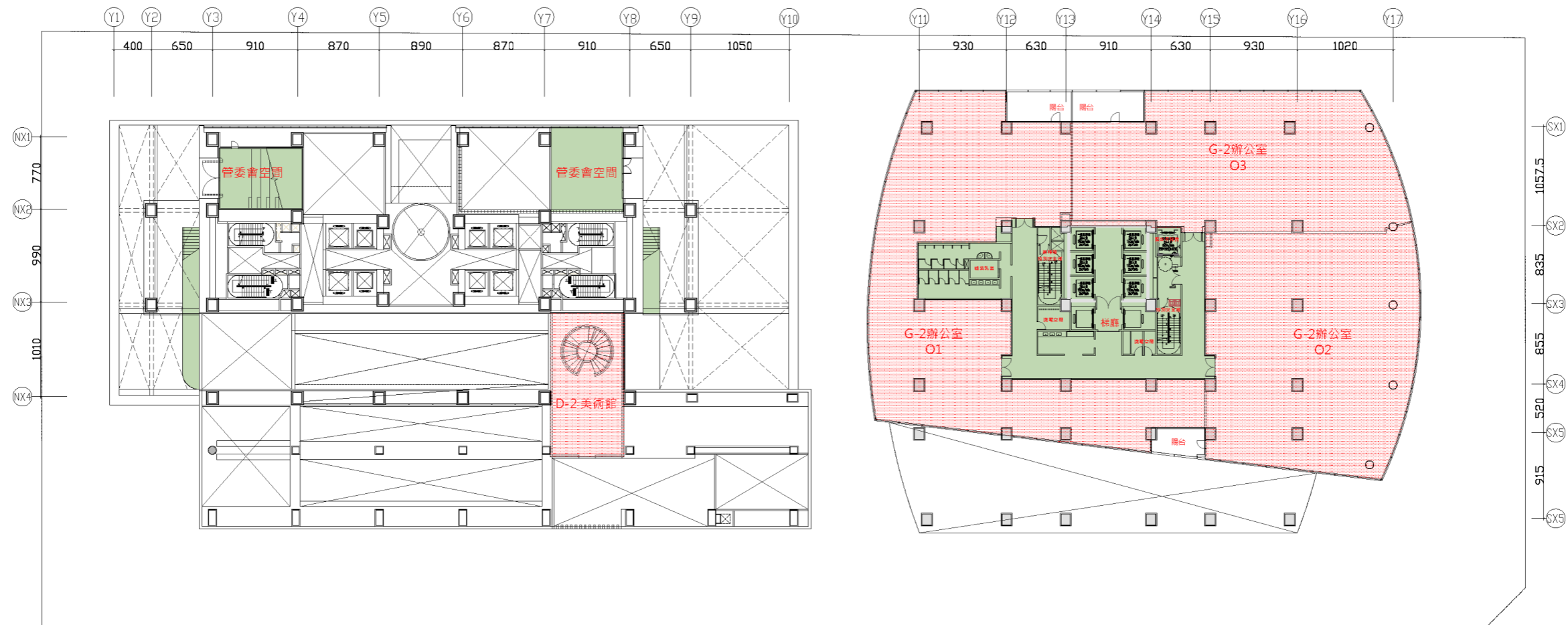




	專有部分
	共用部分

三層平面圖

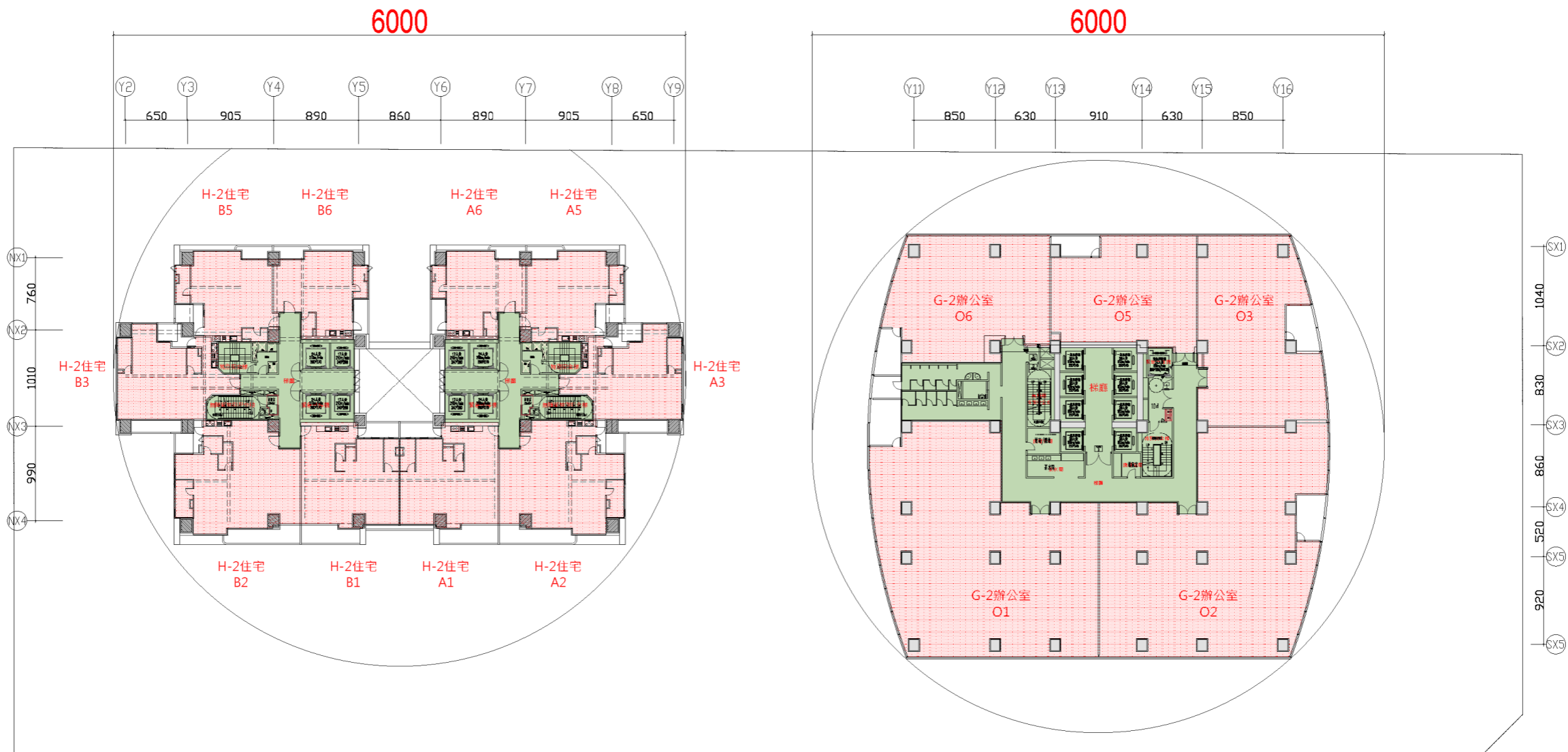
SCALE: A1=200  
A3=400



	專有部分
	共用部分

美術館三樓夾層/四層平面圖

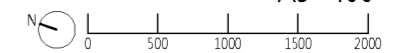
SCALE: A1=200  
A3=400



	專有部分
	共用部分

住宅5-13、15-17層/  
辦公6、9、15、18、24、27層平面圖

SCALE: A1=200  
A3=400



#### 附錄四、容積獎勵證明文件

預計於大會審竣後(確認容積獎勵數額)而事/權計畫公告核定實施前，與相關單位簽訂都市更新容積獎勵協議書。

附錄六、事業計畫圖(A1 圖紙另附於圖袋內)

### 擬訂高雄市前鎮區獅甲段429-2地號土地都市更新事業計畫圖



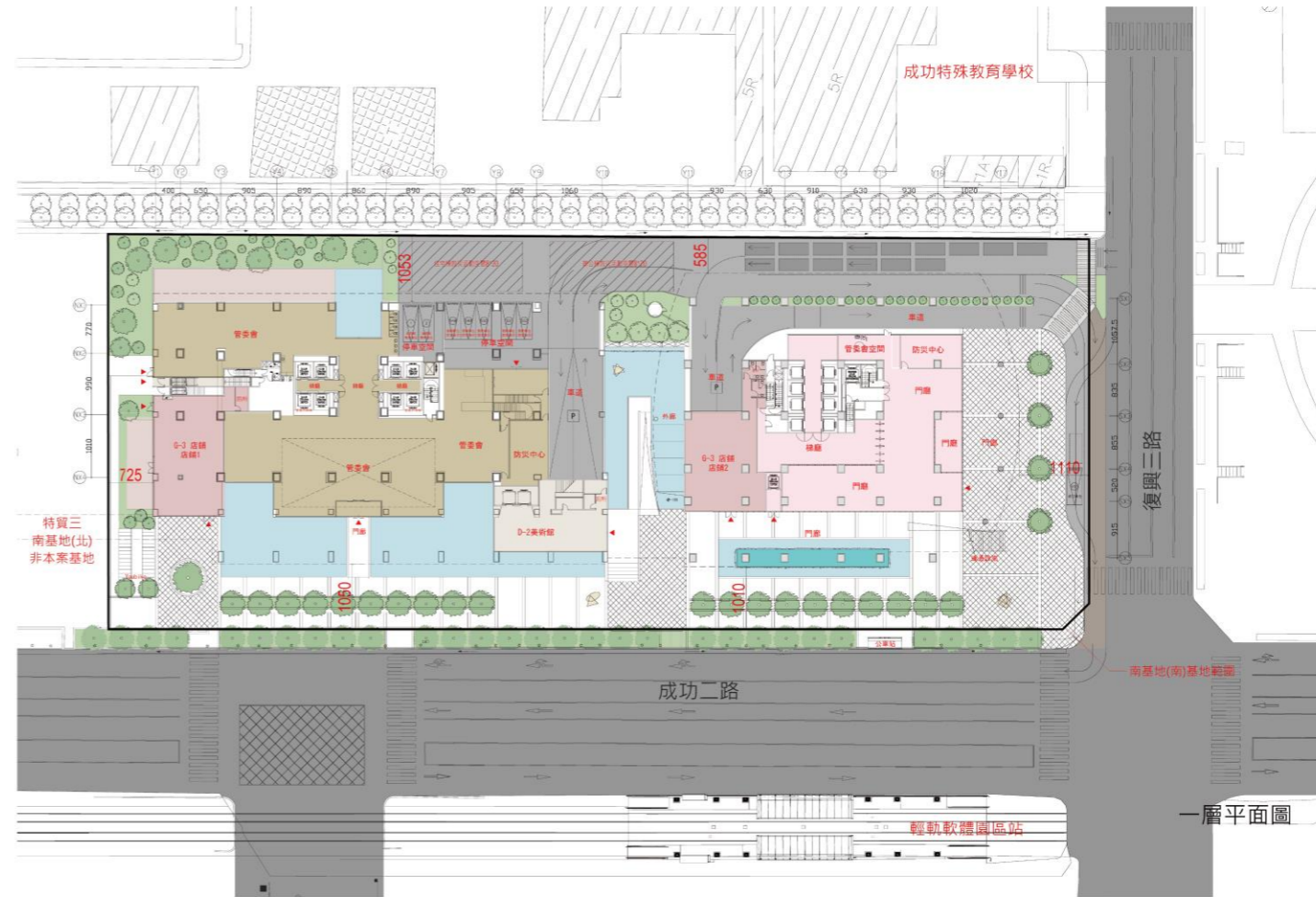
圖例 更新單元

SCALE : 1/2000



圖例 更新單元

SCALE : 1/2000



圖例 更新單元

SCALE : 1/500