

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

802721
高雄市苓雅區四維三路2號6樓

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局都更科
承辦人：余政澤
電話：07-3368333分機5429
傳真：07-3313338
電子信箱：jheng812@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市更新及爭議處理審議會

發文日期：中華民國114年5月8日
發文字號：高市府都發更字第11432277000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送114年4月21日「擬訂高雄市前鎮區獅甲段429-2地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議會第二次專案小組會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年4月9日高市府都發更字第11431515200號開會通知單續辦。
- 二、倘對旨揭會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於發文日次日起5日內提出書面意見送本府彙辦。
- 三、本會議紀錄同步公告於都市發展局都市更新服務網>都市更新審議進度>審議會會議紀錄 (<https://urbanrenew.kcg.gov.tw/Record.aspx>)，請逕行上網下載。

正本：張委員桂鳳、陳委員奎宏、張委員鈺光、趙委員正義、鄭委員安廷、蘇委員文清、蔡委員孟澤、劉委員鴻陞、鄭委員清中（學者專家）、高雄市政府都市更新及爭議處理審議會（工作小組）、土地所有權人、智匯方舟股份有限公司（實施者）、新見國際設計規劃顧問有限公司、朱文明建築師事務所、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、宏大不動產估價師聯合事務所、高雄市政府環境保護局、高雄市政府交通局、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府水利局、高雄市政府工務局、高雄市政府地政局、高雄市政府法制局

副本：高雄市政府都市更新及爭議處理審議會、高雄市政府都市發展局（都更科）

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號 1 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

都市更新及爭議處理審議會第二次專案小組會議紀錄

壹、會議時間：114 年 4 月 21 日（星期一）上午 10 時整

貳、會議地點：本府第五會議室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 8 樓）

參、主持人：張委員桂鳳

紀錄：余政澤

肆、出席人員：詳如簽到單

伍、主席致詞並徵詢以下事項

- 一、徵詢與會委員及工作小組成員「是否有行政程序法第 32 條應迴避之情形？」：無。
- 二、徵詢實施者「與會委員及工作小組成員是否有行政程序法第 33 條，應迴避而不自行迴避者？」：無。

陸、承辦單位報告：（略）

柒、實施者計畫內容說明：詳如簡報（略）

捌、與會人員發言摘要：

一、土地所有權人意見：

（一）台灣電力股份有限公司

1. 依本次實施者提具之都更事權計畫修正對照表，本次實施者主要係依照都審大會意見修正部分的建築平面圖說，本公司原則同意，惟最終修正結果仍應符合歷次會議取得共識之規劃內容，後續請實施者協助提供差異對照，以及相關說明以利本公司內部陳報。
2. 有關實施者於專案小組中所述估價爭議乙節，基於公開招商案件的公平性，並確保地主分回的權益，在特貿三公辦都更案（三案）的協商過程中，皆有建議住宅產品與辦公產品的價差比值，不應低於實施者投標時的水準，但後續還是會尊重委員專業意見及最終審議結果。

3. 有關實施者擬升級辦公棟為 LEED 或 WELL 標章及調整估價報告乙節，考量倘升級認證將進而連帶影響變更設計，或乃至於重新估價，恐怕將影響本公司權益；另本公司亦有洽詢相關單位，有關 LEED 或 WELL 標章認證，得於完工後由使用者（承租人）於室內裝修過程時再進行申請，故本公司希望交由未來使用者（承租人）自行確認是否需申請標章認證，以保留本公司之規劃彈性，另考量市府推動本案之期程規劃，本公司與市府的立場大致相同。

（二）高雄市政府都市發展局（綜企科）

1. 經檢核本案尚有修正建議（如附件），請實施者妥予修正，並檢附修正對照表以供檢視。
2. 本案實施契約於 111 年 2 月簽訂，112 年 11 月 14 日事權計畫報核，依本案委託實施契約第七章規定及 113 年 12 月 9 日本案第 3 次契約進度會議決議，乙方提供之建材設備，應以不低於本府頒定之最新「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」（以下簡稱該要項）建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格提送事權計畫，合先敘明。

查本案報核之事權計畫及 114 年 3 月 19 日提送之事權計畫（專案小組版），皆以 112 年 8 月 31 日公告之該要項規劃建材設備規格，惟該版本之該要項已將建材設備之規格整併，無法適用前開契約第七章規定及會議決議，爰請實施者提出 112 年 8 月 31 日公告之該要項所列建材設備規格表與 111 年 3 月 9 日公告該要項第二級建材設備規格表之差異比較表。並應確認所規劃建材設備符合 111 年公告要項所載原則，即「（十四）各級工程造價提列時，須符合「建材設備等級表」所列「一、外觀牆面」、「二、牆面」、「三、地坪」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項目，加上其餘七項（十四、消防設備除外）應達四項以上為該級建材設備，以做為是否符合該級建材設備審議原則。」

3. 本案公益設施智匯學院已規劃 329.9 坪，托育家園已規劃 324.4 坪，合計 654.3 坪，符合契約承諾捐贈坪數，合先敘明。

另查智匯學院及托育家園等，係為實施者於招商階段所提開發建議書中確有載明，且內容查有空間配置使用、相關設備、規劃經營構想及附有與潛在進駐機構或財團法人訂有合作意向書等，並列為實施契約承諾事項、亦屬本案公益設施及獲選得標之要項。是故，本府爰於 113 年 5 月 2 日、113 年 9 月 24 日、113 年 12 月 9 日、114 年 2 月 12 日等多次契約進度會議，要求請實施者應提出符合當時招商服務建議書承諾之公益空間配置、符合二級建材設備規格及未來經營構想等方案或計畫相關資料，惟未見實施者提出完整內容，亦未載明於 114 年 3 月 19 日實施者提送之事權計畫（專案小組版），應請實施者儘速於本案事權計畫核定前，速與市府確認智匯學院等實質規劃經營內容，以及按上述二級建材設備等規格，續與市府社會局確認有關托育家園建材設備規劃設置等。

4. 本案立體連通系統垂直動線 24 小時開放使用事宜，請依都設委員會審議結果辦理。
5. 有關實施者擬升級辦公棟為 LEED 或 WELL 標章及調整估價報告乙節，查本府及台電公司已於 112 年 9 月同意南基地南案都市更新事業及權利變換計畫（草案）在案，該等調整非屬地主同意之事權計畫（草案）範疇，倘後續實有該等升級需求，由本府另行籌措經費辦理。
6. 依本案委託實施契約承諾事項及 114 年 2 月 24 日都設及交評聯席審議結論，本案承諾捐贈 3 組（60 輛）公共自行車及其站體設備，惟依「高雄市政府辦理開發案捐贈公共自行車租賃站作業要點」規定，請實施者與交通局締結租賃站捐贈之行政契約，並以捐贈自行車租賃站之設置、營運、管理或維護費用為準。倘經交通局評估需設置於基地內者，應原則保持無償開放供公眾使用。因此，需請實施者於公寓大廈規約草案註記明示下列文字。[依本案委託實施契約承諾事項及 114 年 2 月 24 日都設及交評聯席審議結論，本公寓大廈基地範圍內之公共自行車設置區，應保持無償開放供公眾使用。]
7. 本案後續有關公益設施（智匯學院、托育家園及 23 席公益車位）捐贈、公共自行車 3 組（60 輛）及其站體設備捐贈、公有人行道認養等項目執行，請實施者於發函申請、產權移轉、捐

贈時，應一併副知本府都發局及台電公司；其相關捐贈流程及契約簽訂，亦請參酌本府社會局、交通局及工務局意見或契約範本，以利屆時申請辦理。

二、專案小組委員審查意見：

(一) 鄭委員清中（學者專家）

1. 針對本案估價部分，相關價格試算結果尚符合現今市場行情，惟其中地主投報率經本次方案修正後，將由原先的 16.88 % 調降為 14.11%，畢竟本案屬公辦都市更新案，應具備適當之公益性，以保障土地所有權人之相關權益，再請實施者補充說明。
2. 本案「風險管理費」部分，目前實施者提列高達 11.25%，考量本案屬公辦都市更新案件，且土地所有權人單純，其風險是否有如此的高，再請實施者補充說明。
3. 本案空橋連通廊道部分，有關其防墜設施設置或相關安全措施，建議實施者加強補充說明。
4. 本案估價報告書部分，對於區域因素、個別因素及案例前後修正內容，建議估價師再行核對，以避免前後文字矛盾。

(二) 蘇委員文清

針對本案估價部分，相關價格試算結果尚符合高雄市目前的市場行情，有關相鄰案件與本案估價之差異及不合理處，將於相鄰案件的專案小組審議時再行討論。

(三) 陳委員奎宏

1. 本案空橋連通廊道部分，依都審大會意見是否有需再行整合之處？再請實施者補充說明。
2. 有關本案建材設備規格部分，請實施者依照土地所有權人所提意見進行修正，以利土地所有權人檢視本案之規劃內容，是否有符合其實際需求及契約規範。
3. 另有關智匯學院及托育家園規劃部分，依照實施者目前所提方案，待全案完工後，市府是否得以直接進駐使用？再請實施者補充說明。

(四) 鄭委員安廷

本案前於 114 年 3 月 6 日都更大會審議後，尚餘估價、綠建築、公益設施以及基地綠化...等議題待釐清確認，上開議題於今日實施者簡報中，大致完成收斂，尚餘公益設施(智匯學院、托育家園)之規劃構想及營運管理部分需待釐清，此議題亦為本案公益性中最重要的部分，再請實施者補充說明。

(五) 張委員鈺光

1. 請實施者依土地所有權人(台灣電力股份有限公司)所提意見，提供本次修正內容差異對照，以及相關說明以利其公司內部陳報。
2. 有關實施者擬升級辦公棟為 LEED 或 WELL 標章及調整估價報告乙節，土地所有權人(台灣電力股份有限公司)表示將交由未來使用者(承租人)自行確認是否需申請標章認證，以保留規劃彈性，請實施者依其所提意見辦理。
3. 本案前於第一次專案小組審議時，曾有委員提及考量特貿三公辦都更三案之土地所有權人相同，實施者報核時間亦相近，有關更新前後估價條件、估價原則、產品屬性等事項，建議於審議階段一併檢視，本會委員係皆秉持公平及公正原則進行審議。

(六) 張委員桂鳳

1. 有關實施者擬升級辦公棟為 LEED 或 WELL 標章及調整估價報告乙節，依據美國官網公布的相關數據，申請標章所需費用影響工程造價費用的比例不超過 1%，且本案未來將取得綠建築銀級標章，實不應將此做為調整估價報告書內容之依據。
2. 有關本案公益設施規劃內容，依實施者目前提送之平面圖，似如毛胚屋，是否有符合當時投標的內容？另全案廁所設置的數量似乎偏少，是否有符合建築法令相關規定？再請實施者補充說明。
3. 簡報 P37，實施者目前於地下室一樓規劃了 3 間配電所，是否有特別的考量原因？再請實施者補充說明。

三、工作小組幹事審查意見：

都市發展局（施執行秘書旭原）

有關土地所有權人提及建材設備乙節，依本府 111 年公告「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」所載，即「（十四）各級工程造價提列時，須符合「建材設備等級表」所列「一、外觀牆面」、「二、牆面」、「三、地坪」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項目，加上其餘七項（十四、消防設備除外）應達四項以上為該級建材設備，以做為是否符合該級建材設備審議原則」，上開其餘七項應達四項以上之部分，土地所有權人是否有特別指定之項目？

四、實施者及規劃設計團隊簡要回應（智慧方舟國際股份有限公司）

- （一）有關本案綠化部分，謝謝委員的建議，本案目前業依委員前次意見調整基地綠化內容。
- （二）有關本案防墜設施部分，謝謝委員的提醒，本案目前業納入考量，將女兒牆的高度增高為 1.5 公尺。
- （三）有關本案立體連通系統新增垂直動線事宜，實施者將依都設委員會的審議結果再行研議及評估。
- （四）有關本案辦公棟擬升級申請 LEED 或 WELL 標章乙節，實施者將依土地所有權人意見辦理，於全案完工後，再由使用者依其實際需求，於室內裝修過程時再行評估。
- （五）有關智匯學院及托育家園的實質內容及建材設備規格，實施者係依主管機關的需求進行規劃，並將提供主要的隔間及天地壁等牆面，惟與市府間的認知差異，在於其內部設備及設施，尚待雙方討論確認。
- （六）其中有關公益設施的設備部分，因本案於服務建議書中，並無提及未來將捐贈設備乙節，考量都更事業計畫之建材設備等級規劃，係採全案一致之標準，故樓上的辦公空間只提供全區必要的公共廁所、茶水間…等基本服務空間，回到公益設施的樓層也將同樣提供該樓層必要的公共廁所、茶水間…等基本服務空間。至於室內空間有什麼其他的需求，就如同樓上的辦公空間，未來將依其需求自行進行規劃設計，實施者就智匯學院及托育家園部分，僅

進行主題的規劃及空間的捐贈。

- (七) 本案托育家園部分業依社會局提出之意見，進行預留管線並提供主要的隔間及天地壁等牆面；至於智匯學院部分，之前於服務建議書中，僅表示會提供相關空間規劃、模擬及示意，有關地主所提及未來實際執行方式及推動乙節，經歷次協調會議討論後，智匯學院未來的實際執行方式或執行計畫書，是否應該是要依照未來進駐單位的實際需求，來進行規劃較為合宜？服務建議書中亦提及，實施者未來可以協助市府媒合，類似台達電、成大…等相關公司，假如進駐單位有相關需求，實施者願意配合與先前有簽訂意向書之單位進行媒合與對接。有關未來實際如何執行，將交由進駐單位進行設計，實施者將依進駐單位的需求，進行預留管線並提供必要的天地牆及隔間，至於室內空間有什麼其他需求，就請未來進駐單位，依其需求再自行規劃設計。

玖、結論（專案小組研擬意見）

請實施者參考專案小組委員意見以及以下原則，修正本案計畫內容，並於 114 年 5 月 14 日前，檢送 35 份審議會版事權計畫、估價報告書及會議簡報到府續行審議（預訂 5 月底召開審議會）：

- 一、考量本案申請都更容獎額度高達 50%，基於都市更新條例第 1 條規定，為增進公共利益，今日土地所有權人所提，有關智匯學院及托育家園的實質規劃、建材設備規格疑義乙節，托育家園、智匯學院應符合其空間基本使用需求，請實施者先行與土地所有權人協商，以協商後版本送大會續行審議。
- 二、有關本案立體連通系統垂直動線 24 小時開放使用事宜，請實施者依本案都設等相關審議結果辦理。
- 三、有關實施者擬升級辦公棟為 LEED 或 WELL 標章及調整估價報告乙節，經雙方表述，倘後續實有該等升級需求，將自行籌措經費辦理。

拾、散會：下午 12 時 00 分。

「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地南側）土地」都市更新事業案事業計畫

及權利變換計畫專業小組版(113.03.19 版)文件審查(閱)意見表

都市更新事業計畫文件審查(閱)意見表

項目	頁碼	修正建議	備註
封面	-	-	
目錄	目錄-1	目錄請載至「節」。	
回應綜理表	IV	請加入工作小組會議紀錄回應綜理	
都市更新事業計畫申請書	-	-	
委託書	-	-	
都市更新審議資料表	VII	-	
壹、辦理緣起與法令依據	-	-	
貳、計畫地區範圍	-	-	
參、實施者	-	-	
肆、計畫目標	-	-	
伍、現況分析	-	表 5-5 更新單元鄰近公車路線表 168 公車點取消，請更新	
陸、與都市計畫之關係	P6-1	表 6-1 請納入 1.112.4.17 高市府都發企字第 11231600802 號函公告發布實施變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（配合行政院亞灣 5G AIoT 創新園區推動方案）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案。 2.113.1.10 高市府都發企字第 11330124700 號 113 年 01 月 10 日變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（配合行政院亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案）	請納入本基地現行都市計畫
	P6-3	土地使用相關管制規定請更新	
	P6-5	都市設計準則內容請更新。	
	P6-11	表 6-5 土地使用分區管制要點(摘錄)檢討表、都市設計之設計檢討、9.本案透空率之設計檢討未說明。	設計檢討摘錄內容請參酌都

項目	頁碼	修正建議	備註
			市設計審議報告書修正
柒、處理方式及區段劃分	-	-	
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	P8-1	一、興修或改善計畫 二、規劃設計請依都設大會審議內容更新立體連通系統規劃設計相關內容，包括目前捐贈範圍及面積、維護管理費用的計算等	
玖、整建或維護維護計畫	-	-	
拾、申請容積項目及額度	-	-	
拾壹、重建區段之土地使用計畫	P11-1	1.二、(四)計畫容納戶數及人口數，住宅單元應為 392 戶，請修正。 2.三、(二)建築面積與相關圖面，住宅棟共設置汽車停車位 554 輛。 3.三、(二)1(1)屋突層平面圖連結失效。	
	P11-2	1.三、(二)1(2)屋突層平面圖連結失效。 2.三、(二)3A-A'、B-B'、C-C'連結失效。	
	P11-7	表 11-7、結構設計樓高規劃與用途表，住宅棟 4F 樓高應為 5.5 公尺，請修正。	與表 11-9 不一致
	P11-10	請配合圖 11-8 地面層平面配置示意圖圖說，補充捐贈 3 組/60 柱設置地點及捐贈方式	
	P11-15	圖 11-13 地下五層平面圖地下室開發說明，無障礙車位應修正為 16 位，請修正。	與權變計畫書表 9-5 不一致
	P11-34	請配合圖 11-32 辦公棟二層公益設施說明圖，補充公益設施(包括室內裝修、設施與設備)、面積數量(承諾於建物一至二層樓部分空間設置至少 651 坪公益設施)	
	P11-42	表 11-9 面積檢討表，總工程造價之計算請確認引用之各項面積數值(如：辦公棟樓地板面積)是否有誤，請修正。	
	-	請檢附各層共專有圖(標示專有部分、共	

項目	頁碼	修正建議	備註
		有部分、車公等部分)及面積計算圖	
拾貳、都市設計與景觀計畫	P12-3	汽車停車需求檢討，住宅、辦公各棟樓地板面積與規畫面積不一致，請修正。	請參酌交評及都設報告書修正
	P12-10	請依 P24-2，表 24-1 申請人承諾事項章節內容對照表中第 8 項次對應章節頁碼，於 P12-10，配合圖 12-7 建築日景透視圖(四)圖說，依都設大會審議內容補充第 8 項次相關承諾，內容包含於臨成功路側設置綠帶間隔之自行車與人行步道設置、共構設計及保留原有榕樹等	
	P12-16	圖 12-13 請配合圖 12-13 防疫風除室空間示意圖補充出入口風除室等防疫規劃內容，其中包含(但不限於)設置位置、相關設備及運作原理。	
拾參、保存或維護計畫	-	-	
拾肆、實施方式及有關費用負擔	-	-	
拾伍、分配與選配原則	-	-	
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	-	-	
拾柒、拆遷安置計畫	-	-	
拾捌、財務計畫	P18-2	2.營建費用(9)本案總營建費用金額 11,380,758,002 元與表 18-1 營建費 11,412,010,648 元不一致，請修正。	與表 18-1 不一致
	P18-2	2.營建費用(7)立體連通系統面積請修正與都設報告 P106 面積 914M ² 一致	
	P18-3	3.地籍整理費有關本案更新後規劃戶數應為 522 戶，共計應為 10,440,000 元，請修正。	與表 18-1 不一致
	P18-1	表 18-1 都市更新事業實施總經費成本	

項目	頁碼	修正建議	備註
		明細表，請以實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。例如信託契約	
拾玖、風險管控方案	-	請納入信託契約草約	
貳拾、維護管理及保固事項	-	請於管理維護計畫內容中補充綠建築設施、智慧建築設施、耐震標章、立體連通系統、自行車租賃站(設置於基地內)、水池、停車場後續管理維護，並應納入管理規約	
貳拾壹、效益評估	-	-	
貳拾貳、實施進度	P22-1	請依實際情形更新實施時程	
貳拾參、相關單位配合辦理事項	-	-	
貳拾肆、其他應加表明之事項	P24-2	表 24-1 第 6 項次防疫建築設計對應章節不對，請修正	
		依都設大會審議內容補充東側綠帶認養規劃構想，敘明認養範圍、時間、施作改善事項及相關圖說	
		依都設大會審議內容補充特殊學校圍籬規劃構想，敘明認養範圍、時間、施作改善事項及相關圖說	
		請補充如何運用交通智慧化系統所取得之原始數據，提供予高雄市政府交通局使用方案，及交通局需求確認之內容，並將建置內容納入或提供執行內容對應時程	
		請依都設大會審議內容補充公有人行道認養範圍，改善項目及認養時間 5 年	
		請補充公益設施 23 個車位相關圖說及載明本項承諾內容及面積數量，包括臨停接送車位 5 席規劃，應約定專用部份非專有部份	
		有關停車位預留充電樁路徑，請依事業計畫附錄五之「五、建材設備等級表」，補充相關圖說及載明規劃於地下室申請充電公共電表、預留各層分電開關箱、充電線槽、配線敷設路徑、電箱等，供日後用戶依需求自行於各汽車位安裝充電樁提供充電樁設備	

項目	頁碼	修正建議	備註
		請依環評審議補充相關圖說及說明充電機車位設置於地下一層，規劃 6 輛充電機車位。	
		請補充有關新創天使基金新臺幣 7,000 萬元承諾之新創基金成立與執行等相關辦法	
附錄二	附錄-3	管理規約請補充綠建築設施、智慧建築設施、耐震標章、立體連通系統、自行車租賃站(設置於基地內)、水池、停車場等後續管理維護之相關內容。	
附錄五、五	附錄 92~93	<p>本案委託實施契約第七章規定及 113 年 12 月 9 日本案第 3 次契約進度會議決議，乙方提供之建材設備，應以不低於本府頒定之最新「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(以下簡稱該要項)建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格提送事權計畫。</p> <p>本次提送之事權計畫(專案小組版)以 112 年 8 月 31 日公告之該要項規劃建材設備規格，惟該版本之該要項已將建材設備之規格整併，無法適用前開契約第七章規定及會議決議，爰請實施者提出 112 年 8 月 31 日公告之該要項所列建材設備規格表與 111 年 3 月 9 日公告該要項第二級建材設備規格表之差異比較表。並應確認所規劃建材設備符合 111 年公告要項所載原則，即「(十四)各級工程造價提列時，須符合「建材設備等級表」所列「一、外觀牆面」、「二、牆面」、「三、地坪」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項目，加上其餘七項(十四、消防設備除外)應達四項以上為該級建材設備，以做為是否符合該級建材設備審議原則。」</p>	

都市更新權利變換計畫文件審查(閱)意見表

項目	頁碼	修正建議	備註
封面	-	-	
目錄	目錄-1	目錄請載至「節」。	
回應綜理表	IV	請加入工作小組會議會議紀錄回應綜理	
委託書	-	委託書請增加依法開業之地政士事務所。	
都市更新審議資料表	-	-	
壹、辦理緣起與法令依據	-	-	
貳、權利變換範圍	-	-	
參、原有公共設施用地等土地面積	-	-	
肆、更新前權利關係人名冊	-	-	
伍、更新後土地使用及建築計畫	-	請配合事業計畫內容修正一併調整(同事業計畫第拾壹章)。	
陸、各項公共設施設計施工基準及權屬	-	-	
柒、土地改良物拆遷補償費	-	-	
捌、舊違章建築戶處理方案	-	-	
玖、更新前後權利價值查估	-	-	
拾、權利變換所需費用及共同負擔	-	請配合事業計畫內容修正一併調整(同事業計畫第拾捌章)。	
	P10-6	表 10-10 費用共同負擔表，請依委託實施契約書所載之共同負擔比例計算。	
拾壹、更新後分配及公開抽籤過程	P11-1	更新後土地應有部分之分配，依民法 799 條第 4 項，依區分所有權人專有部分面積定之，檢核表 11-1 更新後土地及	

項目	頁碼	修正建議	備註
		建築物分配面積表之土地應有部分，似以建物面積合計佔比攤分土地持分，請實施者釐清計算方式後修正相關內容，並提供地政分坪計算表格。	
拾貳、更新後分配結果	P12-1	不參與分配名冊，請說明最小分配面積之單元編號、價值，是否符合規定，最小分配面積	
拾參、地籍整理計畫	P13-2 ~P13-7	<ol style="list-style-type: none"> 1.表 13-1、13-2 權利範圍不符土地登記規則第 43 條規定，請修正。 2.表 13-2 建物登記清冊表應區分各建物單元編號，以不同列表表示其標示部、所有權部資訊（層次、各項權利範圍及面積）。 3.表 13-2 應於表頭載明共用部分之公設及車公面積。 	土地建物登記清冊之登載面積請由地政士協助確認
拾肆、實施進度	P14-1	請依實際情形更新實施時程	
拾伍、其他應表明事項	-	依委託實施契約第 3.2.3.1 條本基地權利變換之信託內容應載明於都市更新權利變換計畫中，請補充相關內容之說明。	
附錄及附件冊	-	-	

不動產估價報告書審查(閱)意見表

●三家估價師聯合事務所估價結果的共同意見

本案建築屬於分成南北兩棟(A、B棟)對稱式規劃設計類型，南棟規劃辦公產品，北棟規劃住宅產品，而大樓西側面臨高雄展覽館及海港無敵海景景色，東側近鄰面臨高雄市容景觀，西側建築至一定樓層高度後理應擁有高雄引以為傲且獨一無二的湛藍海天景致。故海景產品與市景產品的價格合理差異(或比例)，及區域同質性超高住宅大樓與辦公產品的價格差異性，與同質性產品的讓層效用差異變化的分析，都是彰顯估價報告書的評價結果的適宜性與可信度。

- 一、建議三家估價師對於高雄市海景與市景的住宅及辦公產品之差價比例，及超高樓層與一般樓層的價格效用比價差，做出市場交易價格案例的對偶分析，以解決目前主要疑義。
- 二、建議三家估價師蒐集區域的住宅及辦公市場交易案例並做出更完整的位置坐落、個別差異、交易價格及採用與否.的市場案例分析資訊，以解決目前主要疑義。
- 三、建議三家估價師應考量高雄在地獨特海景景觀、超高樓層產品的特性.，對於樓層效用比及水平效用比.等價格個別因素調整率，能提出更有佐證的市場分析資訊或是論文研究數據可供參。
- 四、透過完整大尺度的市場交易資訊分析，以利選取合宜同質性之比較標的以供價格的推估與說明，以解決目前主要疑義。

附表一、申請人承諾事項檢核（依委託實施契約第 3.5.3 條及附件三申請人承諾事項）

申請人承諾事項		參照頁面	審閱意見
一	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。	事業 P11-2	內容已包含辦公棟 2 樓規劃設置公益設施，樓地板面積約 2,162.91(654.28 坪)，並於 B2 提供 23 個公益設施車位。
二	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 5GAIoT 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。	事業 P24-2	請補充有關新創天使基金新臺幣 7,000 萬元承諾之新創基金成立與執行等相關辦法。
三	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。	事業 P11-1、11-3	智匯方舟公司已將相關說明納入事業計畫第拾壹章。
四	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。	事業 16-1	智匯方舟公司已將相關說明納入事業計畫第拾陸章。
五	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	事業 16-1	智匯方舟公司已將相關說明納入事業計畫第拾陸章。

	申請人承諾事項	參照頁面	審閱意見
	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。		
六	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。	事業 12-16、附錄-48	智匯方舟公司已規劃並回應說明納入設置相關設備。
七	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。	事業 11-1、11-10、14-3	已納入基地內臨成功路側規劃設置 20 輛 Youbike 停車柱，並承諾捐贈 60 輛 Youbike 微笑單車車輛及其站體設備。
八	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。	事業 12-10	請配合圖 12-7 建築日景透視圖(四)圖說，依都設大會審議內容補充第 8 項次相關承諾，內容包含於臨成功路側設置綠帶間隔之自行車與人行步道設置、共構設計及保留原有榕樹等。
九	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	事業 8-1	智匯方舟公司已說明配合於基地西側預留連接開口，後續並請配

申請人承諾事項		參照頁面	審閱意見
	置連接區域以經由都市設計審議委員會審議為準。		合市府相關指示辦理。
十	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。	事業 22-1	請於 P22-1 依申請人承諾事項，依實際情形更新實施時程
十一	承諾本案智慧網際網絡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。	事業 11-4	智匯方舟公司已將相關說明納入事業計畫第拾壹章。
十二	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。	事業 20-2	智匯方舟公司已依承諾事項之說明納入保固事項。
十三	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）。	事業 15-1	智匯方舟公司已說明土地所有權人皆以不繳付差額價金方式處理。
十四	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（含店鋪）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。	事業 20-1	智匯方舟公司已說明由實施者輔導分別設置各管理委員會。
十五	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。	事業 14-3	智匯方舟公司已說明 30 年維護管理費金額計 6,986,850 元由實施者自行吸收負擔。
十六	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	事業 18-6、11-1	1. 已依共同負擔比率承諾書所

申請人承諾事項		參照頁面	審閱意見
	新事業開發建議書所載相關興建規格，進行開發興建事宜。		載比率，符合契約約定。 2. 第拾壹章有關使用建材及設備，已說明不低於都市更新事業開發建議書所載相關興建規格。
十七	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。	事業 24-1	有關採購事項後續請智匯方舟公司依規定辦理。

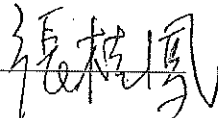
「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議會

第二次專案小組會議

簽到單

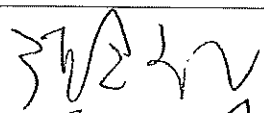
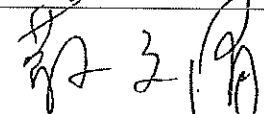
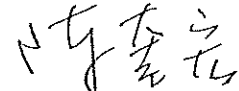
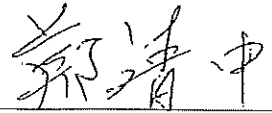
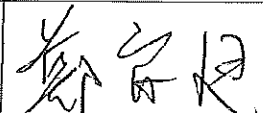
一、會議時間：114 年 4 月 21 日（星期一）上午 10 時 0 分

二、會議地點：本府第五會議室（四維行政中心 8 樓）


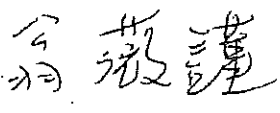
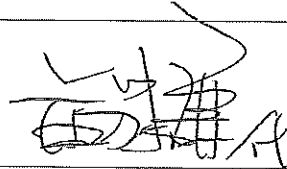
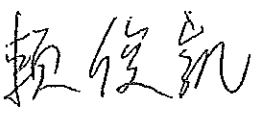
三、主持人：張委員桂鳳 

四、出席人員：

紀錄：余政澤

都更會委員	簽名	都更會委員	簽名
趙委員正義	(請假)	蔡委員孟澤	(請假)
張委員鈺光		劉委員鴻陞	(請假)
蘇委員文清		陳委員奎宏	
鄭委員清中		鄭委員安廷	

五、工作小組：


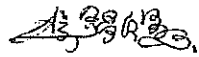
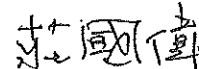
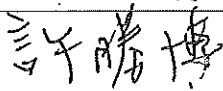
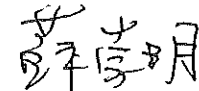
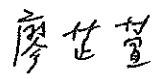
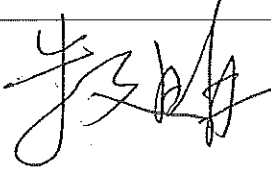
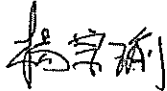
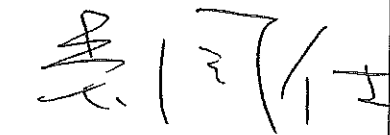
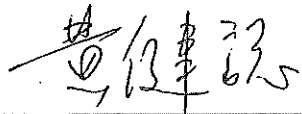
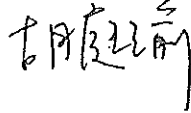
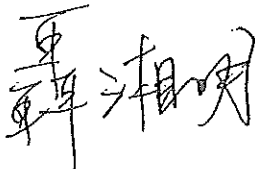
幹事	簽名	幹事	簽名
施執行祕書 旭原		都市發展局 李偉誠幹事	
都市發展局 翁薇謹幹事		交通局 沈姿均幹事	
都市發展局 賴俊凱幹事		地政局 鄭季秦幹事	

幹事	簽名	幹事	簽名
財政局 樊孝薇幹事	樊孝薇	工務局 吳佩玲幹事	
工務局 馮怡仁幹事	馮怡仁	消防局 李品宏幹事	

六、相關機關代表：

單位	職稱/稱謂	簽名
高雄市政府 環境保護局		
高雄市政府 交通局		古詩輝
高雄市政府 捷運工程局		陳平
高雄市政府 水利局		
高雄市政府 工務局	副處長	余俊茂 呂明榮
高雄市政府 法制局		
高雄市政府 地政局	股長	胡年豐
高雄市政府 都市發展局	股長	趙山亭

七、實施者及規劃設計團隊：

單位	職稱/稱謂	簽名
智匯方舟股份有限公司 (實施者)		 呂偉成  李碧嫻  莊國偉
新見國際設計規劃顧問 有限公司		 許勝博  許夢明  廖世萱
朱文明建築師事務所		 朱文明  楊宗瀚
長興不動產 估價師聯合事務所	估價師	 黃健誌  黃健誌
戴德梁行不動產 估價師事務所	估價師	 胡庭前
宏大不動產 估價師聯合事務所	估價師	 譚湘明

八、土地所有權人：

出席人員	職稱/稱謂	簽名
台灣電力股份有限公司	組長	黃依卿 陳勻
高雄市政府都發局 (綜企科)	股長 副組長 計畫組 建築師 協同主持人	鍾坤利 李季祥 鄭嘉年 李耀春 鄭怡伶 涂翹清
	計畫副理 大有	羅元佑 簡致軒