

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6月9日
發文字號：高市府都發更字第11432804800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5月26日召開「高雄市都市更新及爭議處理審議會」
第44次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年5月19日高市府都發更字第11432402300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，請依行政程序法第168條相關規定，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：吳召集人文彥、郭副召集人進宗、夏委員翠蒂、賴委員碧瑩、張委員學聖、張委員桂鳳、陳委員奎宏、于委員俊明、謝委員慧鶯、蔡委員厚男、高委員宗良、張委員鈺光、陳委員樹村、趙委員正義、張委員慈佳、鄭委員安廷、蘇委員文清、蔡委員孟澤、劉委員鴻陞、黃委員鈺純、黃委員瓊珠、劉委員文玲、曾委員純倩、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、高雄市政府社會局

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 陳其遠

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市政府都市更新及爭議處理審議會第44次會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 114 年 5 月 26 日（星期一）上午 10 時 0 分

貳、會議地點：本府第四會議室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓）

參、主持人：吳召集人文彥（請假）郭副召集人進宗（代理）

肆、委員出席情形：紀錄：余政澤

高雄市都市更新及爭議處理審議會委員：

蔡厚男委員、高宗良委員、賴碧瑩委員、張桂鳳委員、鄭安廷委員、張鈺光委員、蘇文清委員、趙正義委員、陳樹村委員、郭進宗委員、曾純倩委員、劉文玲委員、黃鈺純委員（曾于真代）、黃瓊珠委員（徐嘉陽代）

吳文彥委員（請假）、夏翠蒂委員（請假）、張學聖委員（請假）、張慈佳委員（請假）、于俊明委員（請假）、謝慧鶯委員（請假）、蔡孟澤委員（請假）、陳奎宏委員（請假）、劉鴻陞委員（請假）

伍、列席人員：

一、高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事：

施旭原、翁薇謹、賴俊凱、徐嘉陽、李偉誠（請假）、吳佩玲（請假）、樊孝薇（請假）、馮怡仁（請假）、李品宏（請假）、鄭季秦（請假）

二、相關機關：

高雄市政府環境保護局	（請假）
高雄市政府交通局	（請假）
高雄市政府捷運工程局	陳平
高雄市政府水利局	（請假）
高雄市政府工務局	（請假）
高雄市政府地政局	劉文玲、胡年響
高雄市政府法制局	李曼榕
高雄市政府社會局	沈芳名
高雄市政府都市發展局（都更科）	施旭原、翁薇謹 余政澤、郭祖安

三、實施者團隊：

智匯方舟股份有限公司（實施者）

呂偉誠、馮智皓

陳俊雄、洪瑞宏

新見國際設計規劃顧問有限公司

許勝博、廖芷萱

朱文明建築師事務所

朱文明、楊宗諭

長興不動產估價師聯合事務所

黃健誌

戴德梁行不動產估價師事務所

胡庭瑜

宏大不動產估價師聯合事務所

聶湘明

四、土地及合法建築物所有權人：

台灣電力股份有限公司

李文欣、陳勻

高雄市政府都市發展局 王屯電、鍾坤利、李季持、王昱弘

（台灣世曦工程顧問股份有限公司

林丹威、涂耀清、羅元佑）

陸、承辦單位報告：

- 一、本會委員計 23 人，本次會議出席委員計 14 人（外聘委員 9 人、機關代表 5 人，其中交通局及工務局委員為代理出席），出席委員達半數以上，符合「高雄市都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第六點規定。
- 二、依據上開辦法第四點規定，召集人因故不能出席時，由副召集人代理。
- 三、經徵詢委員、工作小組及當事人是否有行政程序法第 32、33 條應迴避之情形：無。
- 四、本案辦理情形、重點分析及討論議題簡報如附錄 1。

柒、審議案：

「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」

一、實施者計畫內容說明：簡報如附錄 2。

二、土地及合法建物所有權人意見

(一) 台灣電力股份有限公司

1. 因應第二次專案小組委員所提「本案廁所設置數量偏少」意見，請實施者評估提高設置數量之可行性。
2. 經檢視本次調整方案，辦公棟部分樓層面積調整幅度較大（如本公司預計分回之 19F 面積較前次增加逾 110 坪），恐影響公司權益，請檢視是否有誤植情形，並就全棟修正部分提出差異對照說明。
3. 本次權變計畫之「更新後分配結果」係由實施者以目前調整方案逕行分配後納入，與地主原同意之選配內容不符，建請比照特貿三另 2 案，重新確認地主選配位置及內容後修正納入權變計畫。

(二) 高雄市政府都市發展局（綜合企劃科）

1. 依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定，需由實施者說明審議後本案調整之房地配置，並檢陳土地及建物分配位置，以調查地主選配意願。建請實施者於會後 3 日內(114 年 5 月 29 日前)完成相關作業，以納本案事權計畫。
2. 依本案委託實施契約第七章規定，以不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項」建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格，經檢視本案事業計畫有關建築工程建材設備等級表(草案)後建議修正如附件 1，以符契約規定。
3. 本案事業計畫 P11-34 有關智匯學院及托育家園，請依前開附件 1 建築工程建材設備等級表提供相應之建材設備；另實施者於 114 年 5 月 8 日委託實施進度會議表示，智匯學院將提供包括基本室內空間、天地壁(地板貼磚、壁面及天花板油漆)和預留給水及配電管線等事項，並表示願意協助市府媒合潛在進駐團隊，完成該學院門廳裝

潢、建構網路基礎管線及屆時配合進駐使用者需求施作隔間。同時，為利後續進駐單位使用，智匯學院亦請配合提供下列事項：

- (1) 鑒於智匯學院之營運模式，應建置獨立電錶為宜。
- (2) 實施者應初步規劃並預留各空間之冷氣穿樑套管，以利進駐廠商妥善安裝冷氣設備。
- (3) 實施者應建置並預留光纖網路之線路，供後續進駐廠商之網路服務業者建置網路環境及 WiFi 系統。

另實施者亦於上開進度會議表示托育家園將施作天地壁(地板貼磚、壁面及天花板油漆)和預留給水、配電管線及消防排煙檢討隔間，並提供有關廚房及廁所配置相應之設備。

上開建築工程建材設備等級表、實施者承諾智匯學院及托育家園提供事項，本府將續依本案契約進度會議與實施者討論相關執行細節，以利契約承諾事項執行。請實施者將上開承諾內容及智匯學院委託營運建議書補充於第貳拾肆章其他應加表明之事項。

4. 經檢核本案事業計畫所提公寓大廈管理規約(草約)、信託契約(草約)、5G-AIoT 新創天使基金作業要點(草案)，本府意見如附件 2，請實施者參酌修正後納入本案事業計畫附錄。
5. 本案都市更新事業計畫建物用途為集合住宅、店鋪、公益設施(智匯學院、托育家園)及辦公室使用。倘經都更審議通過後，依現行都市計畫土地使用管制第 5 之 1 條規定略以，特買三經事權計畫核定後，各棟商辦之樓地板面積不得作為住宅使用，故請實施者除於公寓大廈規約草案註記，建議可於第貳拾肆章其他應加表明之事項中，承諾將於日後銷售、廣告、代銷人員及地政士登記等環節，適處揭露該都市計畫規定於上述有關書件，以利資訊公開透明周知。

三、委員及幹事意見

(一) 張桂鳳委員（專案小組召集人）

1. 針對前次專案小組委員所提出的意見，實施者在今日簡報的前面幾頁有提出回應，原則尚且符合專案小組委員所提出之意見。
2. 當日專案小組會議的重點意見如下：
 - (1) 第一個意見比較是屬於設計方面的，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，那原則上這個部分因為有涉及到跟土地所有權人協商，那待會希望土地所有權人協助回復，今日實施者所提方案是否已經符合需求？
 - (2) 第二個意見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，目前實施者規劃 24 小時開放使用，那也符合專案小組之意見。
3. 今日延伸出一個議題，依照都市設計審議結果，實施者在聯通道連接至二樓處，新增設置樓梯，也新增提列相應費用至都更共同負擔成本，共增加了約 8,000 多萬餘元，致地主投報率與原先報核版相比，下降了約 4.02%，待會可能也要請土地所有權人對此協助回復有無問題？
4. 有關實施者於簡報中訴求預計將本案權利變換計畫延至明年辦理，實在較為不妥，因假如今日大會業審議完成，且無其他較大的意見，該提的意見都已回應完成，本案為公辦都市更新案件，有其公益性的考量，建議實施者是否就順行推動較為妥適。

(二) 蘇文清委員

1. 有關本案本次估價部分的總銷金額，調整幅度約九千萬元至一億元，是單價的調整？還是面積規模的調整？請實施者另製作差異對照表說明，俾利委員充分了解修正內容。
2. 另有關本次調整後的估價金額，在住宅產品與辦公產品之間的價格比例，是否與原先報核版所提之價格比例相當？

請實施者補充說明。

(三) 趙委員正義

1. 稍早實施者於簡報最後一頁有提及南基地北的估價議題，但今日我們是審議南基地南案件，針對估價部分，委員比較在意的就是住宅及辦公的價格比例，本案的住辦比，基本上是合理的，原則不能比投標時的內容還差，共負比也不能夠比原來投標時的還差，估價部分需要掌握這個大原則。
2. 對於土地所有權人來說，因招標時就已大致確定土地所有權人是以分回辦公產品為主，倘若實施者將辦公產品價格做相應調整時，土地所有權人有可能會吃虧，站在一個比較公平的立場，不管是特貿三北基地、南基地北或南基地南，皆應掌握「實施者於投標時承諾的條件，與最後實際分配的結果相比，不能比原來的差」之原則，就南基地北案件部份，我們也會秉公審議。以台北市的信義計畫區來說，十個辦公大樓就有十個不同的價錢，估價它只是做一個參考，最重要就是要維持一定的原則性及公平性。

(四) 賴碧瑩委員

1. 有關實施者與土地所有權人的契約內容問題，非屬都更爭審會處理範疇，實施者於簡報針對此部分提出相關論述，較不適宜。另台電公司針對選配結果有提出相關意見，如同先前所述，若只是廁所數量的問題，此部分應該比較容易檢討。另針對本案目前於都更事業計畫中所載之選配原則，較無法直接判斷台電公司對此內容是否有其他意見，請實施者與土地所有權人再行確認，如有其他修正意見也請一併載入本案都更事業計畫中。
2. 另有關估價師所需之作業時間，實屬實施者內部人力配置及協調事項，無涉今日會議審理內容及決議。
3. 有關實施者所提在成功二路公有人行道挖設消防車救災臨停彎乙節，依照市府 114 年 5 月 21 日高市府交運規字第 11438458300 號函，已載明此事不予核准，請維持原提送公有人行道留設植栽綠帶設計，此為交評委員的審議權責，都更爭審會對此並不會再行審議。
4. 有關實施者於今日會議資料上所提，南基地北案件的估價

議題，本市都更爭審會委員都將公允處理，皆已另成立專案小組進行審議。

5. 目前實施者所提估價報告書之價格日期為112年5月，而封面載明出件日期為114年5月，兩者相差了約2年，雖無實際涉及本案的分配結果，惟仍請實施者製作112年5月與114年5月的估價差異值對照表，俾利委員審議參酌。

(五) 郭副召集人進宗

1. 有關實施者所提特貿三南基地北案件的估價議題乙節，考量今日會議是審議特貿三南基地南案件，但無論是特貿三北基地、南基地北或南基地南，市府皆基於地主立場，在工作會議或協調會議中，皆有提供協助並加速辦理。
2. 有關實施者於簡報所提契約時程問題，是屬於契約面的問題，不屬於都市更新及爭議處理審議會的審議範疇，故契約層面的問題就請回到契約處理，至於今日會議就請聚焦都市更新及爭議處理審議會的主要權責及功能任務。
3. 有關都設、環評及交評的部分，相信市府皆有提供協助、積極作為，以工作會議的形式進行討論，只差在尚未核定，但相關議題應已經收斂完成，相關單位皆積極配合、提供協助，並無拖延作業時間的問題。
4. 本案業召開2次專案小組會議，2次專案小組會議的委員意見應該也已完成收斂，本案待會將針對專案小組會議之會議結論先行檢視，實施者是否都已經完成回應？有無還需修正之處？或是還需經大會討論者？此外再視土地所有權人針對選配結果，有無其他異議？有請專案小組召集人張委員桂鳳協助補充說明。
5. 有關實施者所提契約實施進度乙節，此為契約履約的問題，都市更新及爭議處理審議會審議範疇如下：檢視都市更新事業計畫及權利變換計畫的內容是否有問題？法律上及程序上是否有誤失或遺漏？估價過程及結果是否有重大偏誤？有無完整回復土地所有權人提出之意見？有無損及土地所有權人權益？土地所有權人針對分配結果有無修正意見？
6. 綜此，本案土地所有權人針對都更事權計畫內容，雖有提出細節修正意見，但大部分的內容業與實施者達成共識。

土地所有權人針對本案選配原則及選配結果，並無提出太大問題。惟高雄市政府針對天使基金的部分，有明確表達契約中並無訂定五年的期限；另台電公司也表達，針對本次選配內容如有誤植，可能會影響分配權值，請實施者釐清確認，並以書面函請土地所有權人確認選配內容。

(六) 黃委員瓊珠（書面意見）

1. 本案建築物交通影響評估報告書，已於 114 年 5 月 21 日附條件核備。
2. 其中附條件為，成功二路公有人行道挖設消防車救災臨停彎不予核准，請維持原提送公有人行道留設植栽綠帶設計。
3. 另外本案依據《建築物交通影響評估準則》第 11 條規定，本案已達營運期間提送交通管理計畫門檻，故本案應於營運前三個月提送營運交通管理計畫審議，於營運後一個月及半年分別提送營運檢討報告書審議。

(七) 環境保護局（書面意見）

查本次審議案件係屬高雄多功能經貿園區特貿三(南基地南側)土地都市更新事業環評案，本案最新進度為 114 年 5 月 27 日辦理施工前公開說明會。

四、智匯方舟股份有限公司（實施者）及規劃團隊

- (一) 有關第二次專案小組委員所提「本案廁所設置數量偏少」乙節，經建築師檢核後，我們目前規劃內容係符合建築技術規則規定，數量甚至還多了一些，倘台電公司認為廁所數量仍有不足，我們可以再去檢討，看能否再增設一些，如實施者同意的話，這部分的調整應該是不會涉及到都市設計審議，因為是內部空間的調整；惟如增加廁所的面積，因可能涉及選配部分，可能就要重新再做一次分配，如有需求我們可以配合再來檢討後續怎麼進行。
- (二) 有關台電公司所提辦公棟部分樓層面積調整幅度較大乙節（如：19F 面積較前次增加逾 110 坪），我們可能要回去再次檢查，因前期的作業時間太趕，所以數據上可能有些疏漏、誤植或計算錯誤，這部分請容許我們再與台電公司做確認。惟修正完成後，原先所檢送之估價報告書內容勢必需相應調

整，我們需要再跟土地所有權人確認，這次作業時間可以多久，因為前面的作業時間太趕，所以造成我們可能有些錯誤，希望能夠給我們時間，再做配合做相關調整。

- (三) 有關土地所有權人選配的部分，我們將重新檢視及調整每個分配單元的面積及估價，再依照原先的選配原則協助台電公司進行分配，分配完成並取得台電公司同意後，我們會將結果一併納入權利變換計畫中。
- (四) 有關本案辦理進度的部分，回到本案事業計畫報核時規劃的進度，我們只是把契約的要求融入到進度中，但現在要求縮短時程，此舉可能造成違約風險，希望能夠協助衡酌，目前實在無法在這樣新的進度之下，達成相應的內容。
- (五) 另有關土地所有權人所提之「建材設備等級表」的部分，我們原先是 111 年投標的，並依照當初的建材設備等級表規劃，有分第一級、第二級及第三級的分類，但我們的契約裡面也提及，要依照報核時最新的法令執行，惟本案報核時最新的法令，其實並沒有第一級、第二級及第三級的分類，但仍有「建材設備等級表」(112 年 8 月版本)。我們想確認是否應依照土地所有權人所提，將最新的「建材設備等級表」(112 年 8 月版本)再細分為第一級、第二級及第三級，或是就直接依照最新的「建材設備等級表」(112 年 8 月版本)，不分級去執行即可；至於有關土地所有權人所提，室內空間規劃的部分，我們會持續與土地所有權人溝通。
- (六) 有關天使基金的部分，我們當初的承諾是匡列七千萬的基金，這基金是針對新創企業進行投資，執行期限為五年，現在土地所有權人提出，希望五年後不要把它直接解除，而是得做其他使用，那其他使用總有一個期限，這部分我們可以再跟土地所有權人討論，如依契約執行的話，其實就是五年；倘經查證契約中並無上開五年的規定，我們會再來跟土地所有權人討論。
- (七) 另有關商辦部分不能做住宅使用，或是住宅不能做商辦使用乙節，我們將配合土地所有權人的意見，在上面做標註或在規約中註記。
- (八) 針對估價的部分，主要調整的部分是集中在車位的數量，因為減少 35 個汽車位左右，那減少的金額大概就有七至八千萬元，至於比例的部分就如同簡報所示，原則上沒有太大變動。

- (九) 至於有關上開減少 35 個汽車位的原因，主要是交評審議部分，委員考量本案鄰近捷運、輕軌等 TOD 設施，所以針對車輛數的部分，能否配合適度減少？經實施者內部檢討後，將車道旁邊比較不好停、比較不友善、安全上有疑慮的車位減設；其次是先前規劃將美術館及店鋪的機車位停放在辦公棟地下室，惟對於地主來說，辦公棟是台電公司及市府分回為主，希望美術館及店鋪的機車位規劃應該回歸到住宅棟，故做了相應的調整，所以住宅棟也減少了幾席的汽車位。綜上兩個因素，共減少了 35 個汽車位，價金就相應減少了許多，大概七至八千萬元，所以影響到分配結果，特別補充說明。
- (十) 再回到有關本案辦理進度的部分，因為此為工程工序上的問題，辦理連續壁工程的施工時，是無法同時進行主體工程的施工。我們剛提到權利變換計畫中，還有些內容需要再取得地主同意，我們需要再重新計算，估價師也要再重新做估價，所以有沒有可能在權利變換計畫時，再給我們比較多的作業時間，同時也利用這段時間來進行連續壁工程的施工。我們非常願意配合市府的要求，在今年 7 月 1 日起辦理連續壁工程，但假設在連續壁施工完成後，都更事權計畫就已經核定了，將致整個時程都往前，我們可能會無法依契約規定完成相關事項。

五、決議：

(一) 請實施者依委員意見及決議修正都市更新事業計畫及權利變換計畫書圖，並於114年6月16日前檢送修正後之都更事權計畫書圖，向本府申請核定實施，核予項目如下：

1. 更新單元範圍：前鎮區獅甲段429-2地號1筆土地。
2. 都更容積獎勵核予上限50%，項目如下表：

申請容積獎勵項目		申請獎勵額度 (m ²)	占基準容積百分比 (%)
都市更新建築容積獎勵辦法	#13 耐震建築設計獎勵	6,300.00	10%
	#14 時程獎勵	6,300.00	10%
	#15 規模獎勵	18,900.00	30%
高雄市都市更新建築容積獎勵辦法	無申請	-	-
申請都市更新容積獎勵合計 (A1)		31,500.00	50%
都市更新容積獎勵上限 (A2)		31,500.00	50%
其他容積獎勵項目 (B)		-	-
容積移轉 (C)		-	-
總額度 (A2+B+C)		31,500.00	50%

3. 有關容積獎勵相關協議書，請實施者於用印完成後，檢附於修正後之都更事權計畫書。
4. 有關權利變換計畫之「拾貳、更新後分配結果」章節變動情形，請實施者徵得土地所有權人書面同意後，將相關證明文件檢附於修正後之都更事權計畫書。
5. 有關辦公棟廁所數量、智匯學院及托育家園之實質規劃、建築工程建材設備等級表(草案)、公寓大廈管理規約(草約)、信託契約(草約)、5G-AIoT新創天使基金作業要點(草案)等相關土地所有權人所提執行內容細節，請實施者與本案土地所有權人及主辦機關(承辦單位)確認，確認完成後請實施者將相關文件檢附於修正後之都更事權計畫書之相應章節。

(二) 有關權利變換計畫之「拾貳、更新後分配結果」章節內容，倘經土地所有權人書面同意後，內容如無變更，免再提會討論。

捌、散會：上午11時50分

附件 1-特貿三南基地南案-建築工程建材設備等級表(草案)修正建議

依本案委託實施契約第七章規定，以不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格；經 PCM 檢視本案事權計畫，建議修正如下

項目	位置	使用建材及設備	備註	說明
一、外觀牆面	正、背、側面牆	四面正立面，使用天然石材或人造石材、厚磚、清水模、金屬或玻璃等搭配飾材，部分使用整體造型面磚搭配石子或洗石子及冠頂設計收邊		“一”實施者新增項目
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部裝防火隔離棉或濕式灌漿)或 1/2B 磚牆。		同上
	門廳、梯廳、公共樓梯間、室內空間牆面	水泥漆、乳膠漆、清水模、面磚或石材		同上
	浴廁	磁磚、面磚或石材		同上
	陽臺、地下室	防水處理(陽臺:角隅防水處理，地下室:水泥漆)		同上
	門廳、梯廳	面磚或石材搭配飾材。		-
	公共樓梯間	具止滑、防滑功能面材、止滑樓梯磚。		同上-
	室內空間	拋光石英磚或石材(住宅棟:地磚、複合式木質地板或 SPC 地板;辦公棟:地磚、超耐磨地板或整體粉光)。		同上-
	浴廁、陽臺	防滑地磚、石英磚、磁磚或石材。		同上-

三、地坪 (含門檻)	地下室	<p>1.AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪加石英砂。 2.一樓到地下一樓車道地坪鋪設車道磚或石材。 3.平頂及牆面採用防水泥漆。</p>		<p>“實施者新增項目” “3”原實施者刪除項目， 為符契約規定，應保留</p>
	屋頂	<p>1.整體防水粉光，加鋪 PU、緣化瀝青處理或其他防水隔熱層（<u>如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)</u>）； 2.兩層隔熱、兩層防水或更多層次產品。 3.熱熔式緣化瀝青防水毯。 4.防水層-隔熱層-保護層-面貼或高壓磁磚、石材或塑木地板</p>		<p>“實施者新增項目” “1.2.3”原實施者刪除項目， 為符契約規定，應保留</p>
四、平頂	門廳、梯廳	<p>整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)或配合多項建材、壁燈、吊燈、木作(矽酸鈣、石膏板)等。</p>		<p>“實施者新增項目” “二”原實施者刪除項目， 為符契約規定，應保留</p>
	公共樓梯間、室內空間	<p>整體造型加刷水泥漆、乳膠漆、清水模。</p>		<p>“實施者新增項目”</p>
五、門窗設備	浴廁	<p>防潮塑膠浪板、PVC 天花板、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆、矽酸鈣天花水泥漆</p>		<p>“實施者新增項目” “一”原實施者刪除項目， 為符契約規定，應保留</p>
	陽臺	<p>晴雨漆或水泥原色</p>		<p>“實施者新增項目”</p>
	地下室	<p>防水處理或水泥漆</p>		<p>“實施者新增項目”</p>
		<p>1.金屬門窗隔音設備。 2.節能玻璃。</p>	<p>金屬門窗靜音設備，室內隔間門窗除外</p>	

<p>六、電梯設備</p>		<p>1. 電梯設備應符合「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」。 2. 發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 3. 應包含一般電梯安全設施(如緊急求救警鈴, 對講機, 含<u>防夾門擋</u>及故障就近樓層開啟功能等), 及閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇, 無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、<u>入口處採雙側安全門擋</u>、<u>紅外線防夾裝置</u>, 防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統或<u>智慧辨識系統</u>、另增設按錯取消功能(緊急升降機除外)等。 4. 門廳電梯採<u>大型金屬門框</u>及<u>鏡面不銹鋼銹花</u>或<u>鋼板門扇</u>, 其餘樓層可採<u>不銹鋼大型門框</u>, 門板採用不鏽鋼或整體造型設計。</p>	<p>視實際狀況詳實編列及調整</p>	<p>“實施者新增項目 “原實施者刪除項目, 為符合契約規定, 應保留</p>
<p>七、浴室設備</p>		<p>1. 面盆、馬桶衛生設備 2. 石材或人造石檯面、<u>一體成形面盆</u>。 3. 乾、濕分離式設計。 4. 符合省水標章設備。</p>		<p>“2...一體成形面盆“實施者新增項目 實施者新增項目原述”4馬通符合...“其馬桶應刪除, 為符合契約規定”</p>

八、廚具設備		<p>1. 整體式廚具(含流理檯面、洗滌槽、爐具或電器加熱設備、抽油煙機)。</p> <p>2. 瓦斯偵測警報系統。</p>		<p>“1”為實施者刪除項目，說明理由為建議以圖面為主。為符合契約規定，應保留，採新增項目列入</p> <p>“2”原實施者刪除項目，為符合契約規定，應保留</p>
九、停車設備		<p>1. 中央安全保全系統、緊急求救功能及 CCTV 之監視系統。</p> <p>2. 採雙向平面坡道式出入車道；一樓車道出入口設警示蜂鳴燈、遙控柵欄，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈。</p> <p>3. 機車停車區各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質另依消防法規設置滅火器設備。</p>		<p>“3. 機車停車區”實施者更改設置位置，為符合契約規定，應保留原述</p>
十、電氣設備	<p>總開關</p> <p>各戶設備</p> <p>抽風設備</p>	<p>標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。</p> <p>使用於建築物內之電氣材料及器具均應為經中央主管電業機關認可之檢驗機構檢驗合格之產品。</p> <p>各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲靜音抽風系統。</p>	<p>應符合建築技術規範 應符合建築設備編規定</p>	<p>“1”“實施者新增項目</p> <p>“2”“原實施者刪除項目，為符合契約規定，應保留</p>

	緊急供電設備	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保安及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器。			
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)之設計。	不含空調機台費用	-	
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。		-	
十二、景觀工程	植栽與綠化	依法規定項目，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。		-	
	庭園與造景	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統。		-	
	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	如 CCTV 監視系統	-	
十三、門禁管理及保安監控系統	入口門廳	電視對講機，進門指紋等電腦辨識系統、密碼輸入、智慧辨識系統或刷卡雙軌管理。		-	“一”實施者新增項目 “二”原實施者刪除項目，為符合契約規定，應保留
	各戶大門	防鏽耐燃多層金屬門，三合一電子多道全掛門鎖，強開警報系統。			同上
	各戶門窗、室內、瓦斯	1. 裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，各門大門及工作陽台門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。 2. 公共樓梯間有依法設置防墜網等。			同上

	門禁、監視、警報與警報系統	整棟式 24 小時錄影系統，自動警報系統連結個人、保全或警察局管理中心，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器影像對講機，並有大樓安全管理及微電腦中央安全監控系統。	同上	
十四、消防設備		消防設備需視建築本身設計為主，包含項目有滅火設備、警報設備、避難逃生設備、消防搶救上之必要設備、其他經中央主管機關認定之消防安全設備等。	應符合消防法及相關法規規定。	
十五、視訊及網路設備	各戶設備	大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，客廳、主臥室、餐廳、主浴室皆留電視、電話出線口、網路出口、網路連線設備，建構光纖管路至各戶弱電箱及預留出口至各戶客廳及臥室（與電視、電話出線口及網路出線口共用管道）。		<ul style="list-style-type: none"> “一”實施者新增項目 “二”原實施者刪除項目，為符合契約規定，應保留

附件 2-特貿三南基地南案-公寓大廈管理規約(草約)、信託契約(草約)、5G-AIoT 新創天使基金作業要點(草案)-地主(市府)意見

■公寓大廈管理規約(草約)

1. 第一章使用區分及管理，建請註記「辦公大樓包含智匯學院及托育家園」等相關文字。
2. 第二十二條建請增訂第十點：「本公寓大廈基地範圍內之公共自行車設置區，依現行都市計畫都市設計基準第四十二條與 114 年 2 月 24 日都設及交評聯席審議結論，應保持無償開放供公眾使用，管理委員會及全體住戶不得以任何方式阻撓或限制其公共使用功能。」

■信託契約(草約)

1. 建請刪除信託契約(草約)第四條、(三)條文中「土地」文字，以符本案委託實施契約。
2. 信託契約(草約)第十一條四、及第十三條一、(三)添加「副本知會地主(市府及台電)的約定」。
3. 第十六條(一)納入「同時副本予市府之約定」。
4. 第二十三條文字調整為「...，受託人非經委託人以及地主(市府及台電)同意...」。

■5G AIoT 新創天使基金作業要點(草案)

1. 第七點投資原則(二)「本要點對同一投資對象之投資金額以不超過新臺幣 500 萬元為原則。」
建議修正為「本要點對同一投資對象之投資金額以不超過新臺幣 500 萬元為'限'。」
2. 第八點、投資審議機制，建議明列申請人不得為投審會之審查委員配偶、五親等內血親規定。
3. 第八點(三)申請案經投資審議會全體委員多數決通過，本基金始參與投資。

為確保基金與市府原意及社會公益目標之履行，應修正為「申請案經投資審議會全體委員一致決議通過」。

4. 第九點(三)1. 完成審議後由天使投資人將審議結果通知申請人，並副知高雄市政府。
除審議結果外，決策會議紀錄，應併予副本府。
5. 建請於本作業要點增加天使投資基金監督機制，審查投資基金是否存在被申請人濫用之情形，並於上開機制增訂天使投資人應於「每年度提報基金運作報告、財務結算報表與補助成果，並送市府備查。」之相關規定。
6. 第十點 1. 本方案執行 5 年後資金如未用罄，應停止執行，投資審議委員會解散，剩餘金額解除匡列。
建請修正為「本方案執行期間為五年，並以全數執行資金為原則；五年期滿時，倘餘有剩餘資金原則以全數再投入高雄市轄內 5G AIoT 或相關產業補助用途，不得逕行解除匡列，且天使投資人處理剩餘資金方式，應經高雄市政府確認後方得執行。」
7. 第十點 2. 本要點得視實際需要修訂之。
建請修正「2. 本要點得視實際需要修訂之，修正需經過投資審議會決議全數通過。」