

桃園市政府

公開評選「桃園市中壢區興南段中壢老小段 100 地號等 10 筆土地都市更新事業實施者案」

第二次招商公告

書面疑義回覆

國 106 年 7 月 28 日

項次	請求釋疑事項	釋疑回覆
1	有關附件七第六點所提社會住宅建築耐震能力達之耐震用途係數 I 值為 1.25 倍，或警察局有額外耐震係數之規定，因符合該耐震係數而造成的建造成本增加，是否可按實際造價額外計算提列至共同負擔內？上開額外支出之成本費用，是否已納入共同負擔底標 52.99% 之計算內？	本案申請須知 1.4. 最高共同負擔比例 52.99% 已包含社會住宅耐震用途係數 I 值 1.25 倍之營建成本。 另關於「因符合該耐震係數而造成的建造成本增加」可按實際造價提列至共同負擔項目內，惟依本案委託契約 5.3 因故變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔處理。
2	本案都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額之相關依據辦法為何？	本案係參考臺北市、新北市及新竹市都市更新權利變換之共同負擔提列標準試算都市更新共同負擔費用及比率。
3	申請須知 2.6.8 及委託契約 4.11 所提有關信託之範圍為何？	依本案申請須知 2.6.8 及委託契約 4.1 之信託指將辦理本更新事業資金信託予金融機構，其內容至少應包含專款專用、續建完工等事項。
4	委託契約 7.6 與契約第 5.2 所約定之內容是否矛盾。	依委託契約 5.2 經主管機關核定發布實施之權利變換計畫共同負擔比例，與本契約 5.1 條約定不同時，乙方同意無條件適用較低之共同負擔比例計算權利分配內容為主要原則，即本案之共同負擔比及權益分配依契約 5.2 規定為準。
5	有關委託契約 8.1 及 8.2，針對建材及設備，究應依都市更新事業企劃書即依都市更新事業計畫及權利變換計畫執行建議書所載為準？若依核定計畫書之執行建議書為準，但與企劃書內容有差異時，是否屬契約第 20.2.15 之違約情形？	本案都市更新事業企劃書所載之建材與設備等，若與核定之都市更新事業計畫所載內容有差異時，以核定之都市更新事業計畫為準，其不屬契約 20.2.15 之違約情形。惟依委託契約 5.3 因故變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔辦理。

6	耐震能力係數：社會住宅設計要求達現行耐震用途係數 I 值的 1.25 倍，是否指用途係數 I 值即為建築技術第四類建築物之 1.25 倍？	本案所載之耐震能力係數 I 值指建築技術規則建築構造編第 43 條之 1 所載之「建築物之用途係數值」。為提高桃園市社會住宅之安全及品質，本案規定更新後甲方配得之社會住宅耐震能力係數 I 值=1.25。
7	派出所樓層使用空間及樓層數：倘經使用單位同意，可否進行空間及樓層數之調整？	本案派出所應以「桃園市政府警察局中壢分局本案『中壢派出所辦公廳舍新建工程』基本需求計畫書」所載內容為原則，其中明訂「(二)中壢派出所辦公廳舍新建工程最終需求設計需經桃園市政府警察局同意。」，即本案派出所建築內容以桃園市政府警察局最終同意者為準，惟依本案契約倘因變更設計提高興建成本，需由實施者自行負擔。
8	分區使用用途限制：是否有住宅面積使用比例之限制？派出所及集會所等公益設施需留設於低樓層，可否視同商業使用空間？	查本案基地所屬中壢平鎮都市擴大修訂都市計畫之土地使用管制規定及都市計畫法臺灣省施行細則，本基地商業區無規範或限制商業使用空間比例。
9	都市更新及都市設計審議程序：都更審議及都市設計審議程序可否比照新北市併案審議？都更審議 2 年內核定是否包含都市設計審議程序？	依本案委託契約 4.4.1 及 4.4.3 乙方應完成都市更新及都市設計審議等相關程序，而依委託契約 3.3 甲方同意適時為必要之協助，依相關規定加速審議程序，使本案得以順利完成。
10	權值計算：國有土地權值是否合併市有土地權值計算並選配社會住宅？	依財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 105 年 5 月 11 日台財產北桃二字第 10508036320 號函(詳如本案申請須知附件 4.)，國產署函覆本案倘經評估納入興辦社會住宅，且符合「住宅法」規定，得辦理撥用後依都市更新條例規定參與更新。另依委託契約 7.2 本案社會住宅及中壢

		派出所之汽、機停車位應分配予甲方或財政部國有財產署，實施者或其他相關權利人不得選配辦理。
11	使用執照：委託契約第 14 點：「…應自使用執照核發日起算後 180 日被備妥竣工圖，設備清冊…等點移交清冊完成交屋」與第 15.3 點「乙方應於本案取得使用執照後 180 日內…依都市更新條例第 43 條規定向主管機關申請囑託登記」，其中前後，未完成產權登記，乙方如果辦理交屋？後者則未考慮釐正程序即因而可能變更權變計畫程序的法定辦理時間。	本案倘因委託契約 15.3 辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，無法依契約 14.1 規定應自使用執照核發日起算後 180 日內點移交清冊完成交屋，得依契約 19.3. 因前述以外之其他不可抗力或除外情事致嚴重影響本契約之履行者，雙方應協商處理方式辦理。
12	占用戶及越界建築：本案 106 年 4 月 18 日舉辦招商座談會，似已說明本案無第三人占用基地之現況，且越界建築刻正排除中，與申請須知之內容說明不相同，市府可做說明？另倘於得標後尚有需排除占有戶或越界建築者，其相關費用（包括但不限於補償費、訴訟費等）得否列入共同負擔費用，且應認屬必要支出之費用，市府應協助爭取？	依本案申請須知 2.2.2 所述本案基地內 11 戶房舍之地上戶已全數完成搬遷作業。倘有需排除占有戶或越界建築者，得依委託契約 3. 甲方應辦及協助事項辦理，得提列入共同負擔費用。