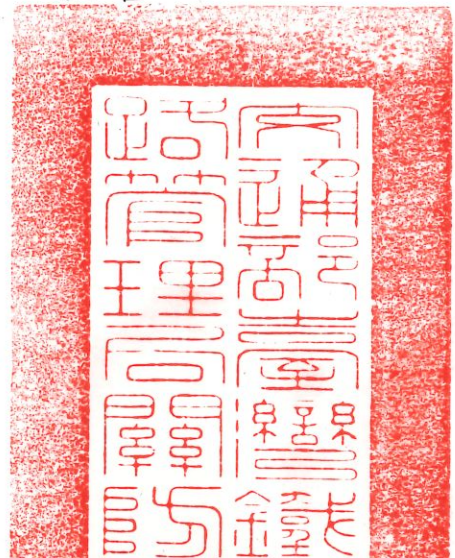


交通部臺灣鐵路管理局 公告

發文日期：中華民國109年10月19日

發文字號：鐵產開字第1090035497B 號

附件：如公告事項一



主旨：本局第2次公開評選「臺北市南港區玉成段二小段732地號土地」都市更新事業實施者案之申請人疑義請求釋疑回覆及第1次變更及補充公開評選文件公告。

依據：「都市更新事業實施者公開評選辦法」第3條。

公告事項：

- 一、旨案「申請人疑義請求釋疑回覆表」、「變更及補充公開評選文件對照表」（詳附件）。
- 二、公告地點：本局電子公布欄（<http://post.railway.gov.tw/>）、本局「最新消息」（<https://reurl.cc/x0N11L>）及「招標公告」（<https://reurl.cc/v1Qmmo>）內政部營建署都市更新入口網站（<https://reurl.cc/d5Qeeg>）。
- 三、本次公告內容未涉及公開評選內容之重大變更，截止收件日期仍維持109年11月2日（一）17時止。

局長張政源

附表 1 交通部臺灣鐵路管理局
第 2 次公開評選「臺北市南港區玉成段二小段 732 地號土地」都市更新事業實施者案
申請人疑義請求釋疑回覆表

項次	條號	原條文	問題說明	主辦機關回覆
申請須知				
1	第 2.2.13 條 (p. 9) 第 2.2.17 條 (p. 9) 第 4.5.3 條 (p. 24)	於申請階段出具協力廠商合作意願書(應經公證或認證)。	申請人之協議出資人(即都市更新條例第三條所指「實施者協議出資之人」)是否列為協力廠商?並比照協力廠商出具同意書?	本案未明定「實施者協議出資之人」,如有需要,實施者得視實際情形,將「實施者協議出資之人」列為協力廠商,並比照協力廠商出具同意書。
委託實施契約				
1	第 6.2.1 條 第 5 點 (p. 10)	乙方應自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定之日起算 90 日內提出建造執照申請	係單純以實施者為起造人,抑或連同地主為共同起造人?又專業第三人、協議出資之人得否為共同起造人?	依都市更新條例第 55 條第 1 項之規定辦理。 依建築法第 12 條、第 30 條之規定辦理。

附表 2 交通部臺灣鐵路管理局

第 2 次公開評選「臺北市南港區玉成段二小段 732 地號土地」都市更新事業實施者案 第 1 次變更及補充公開評選文件修正對照表

項次	條號	原條文	問題說明	修正後條文	主辦機關回覆
申請須知					
1	第 2.2.17 條 (p. 9)	權利變換 指依都市更新條例第 52 條之規定，更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。權利變換實施方式需依「都市更新權利變換實施辦法」規定實施。	原條文引用都市更新條例第 52 條之精神，但法規內容為都市更新條例第 3 條。	權利變換 指依都市更新條例 <u>第 3 條</u> 及第 52 條之規定，更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。權利變換實施方式需依「都市更新權利變換實施辦法」規定實施。	為避免法規條文引用之疑慮，故補充增加依據「都市更新條例第 3 條」之說明。

項次	條號	原條文	問題說明	修正後條文	主辦機關回覆
2	第 3.1.3 條 第 1 點 (p.12)	實施者應於委託實施契約簽訂之日次日起 90 日內，應就都市更新事業計畫建議書內容，依申請須知、相關法令規定及主辦機關整體規劃構想及參酌評選會意見，參酌評選會意見後，提出本案都市更新事業計畫書及權利變換計畫書予主辦機關，期間若有必要時，應於到期日前 15 日，以書面取得主辦機關同意後得展延 30 日。	「主辦機關整體規劃構想」誤植。	實施者應於委託實施契約簽訂之日次日起 90 日內，應就都市更新事業計畫建議書內容，依申請須知、相關法令規定及參酌評選會意見，參酌評選會意見後，提出本案都市更新事業計畫書及權利變換計畫書予主辦機關，期間若有必要時，應於到期日前 15 日，以書面取得主辦機關同意後得展延 30 日。	無「主辦機關整體規劃構想」，故予以刪除。
3	第 3.1.3 條 第 4 點 (p.13)	實施者應於都市更新事業計畫及權利變換計畫經臺北市都市更新審議委員會審議通過、核定發布實施後， 取得臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議核備函 ，並取得建築執照後申報開工。	「取得臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議核備函」非臺北市都市更新審議委員會審議通過、核定發布實施後之過程。	實施者應於都市更新事業計畫及權利變換計畫經臺北市都市更新審議委員會審議通過、核定發布實施後，並取得建築執照後申報開工。	為符合實務運作機制，將「取得臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議核備函」予以刪除。

項次	條號	原條文	問題說明	修正後條文	主辦機關回覆								
4	第 4.2 條 附表二 (p. 18)	<table><tr><th>預定時程</th><th>辦理事項</th></tr><tr><td>公告日之次 日起60日</td><td>申 請 截 止 日、文件齊 備清查。</td></tr></table>	預定時程	辦理事項	公告日之次 日起60日	申 請 截 止 日、文件齊 備清查。	「之次日起」誤植。	<table><tr><th>預定時程</th><th>辦理事項</th></tr><tr><td>公告日起60 日</td><td>申 請 截 止 日、文件齊 備清查。</td></tr></table>	預定時程	辦理事項	公告日起60 日	申 請 截 止 日、文件齊 備清查。	公告日之次日起算 60 日，則本案「申請截止日、文件齊備清查」截止日為 109 年 11 月 3 日，與本局公告之日期為 109 年 11 月 2 日不相符，將「之次日起」刪除。
預定時程	辦理事項												
公告日之次 日起60日	申 請 截 止 日、文件齊 備清查。												
預定時程	辦理事項												
公告日起60 日	申 請 截 止 日、文件齊 備清查。												
5	第五章 (p. 33)	申請人應於期限內提出都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報書面資料各 30 份（含簡報電子檔案 1 份），都市更新事業計畫建議書之撰寫方式及內容要求如下：	未標示含簡報電子檔案 1 份之所指為何。	申請人應於期限內提出都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報書面資料各 30 份（含建議書及簡報電子檔案 1 份），都市更新事業計畫建議書之撰寫方式及內容要求如下：	補充說明電子檔案 1 份包含都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報資料。								
6	第 5.2.2 條 第 4 點 (p. 35)	公有土地管理機關 分回建物之建築規劃構想	誤植。 與本申請須知之附表三 (p. 42) 部分文字略有不同。	為使本條文與本申請須知之附表三 (p. 42) 內容相符，將「公有土地管理機關」刪除。	本條條文修正如下： 分回建物之建築規劃構想。								
7	第 5.2.2 條 第 6 點 (p. 35)	交通影響評估：周邊交通影響評估分析。	與本申請須知之附表三 (p. 42) 部分文字略有不同。	交通影響評估分析：周邊交通影響評估分析。	為使本條文與本申請須知之附表三 (p. 42) 內容相符。								

項次	條號	原條文	問題說明	修正後條文	主辦機關回覆
8	第 5.2.3 條 (p. 35)	權利變換及財務計畫	與本申請須知之附表三 (p. 42) 部分文字略有不同。	權利變換及財務分析	使本條文與本申請須知之附表三 (p. 42) 內容相符。
9	第 5.2.3 條 第 3 點(3) (p. 36)	分年現金流量。	與本申請須知之附表三 (p. 42) 部分文字略有不同。	收支預估與分年現金流量。	使本條文與本申請須知之附表三 (p. 42) 內容相符。
10	【附件一】 文件項目 5. (p. 附 1)	都市更新事業計畫建議書、規格評選簡報書面資料 30 份及簡報電子檔案各 1 份(裝箱密封)	未標示含簡報電子檔案 1 份之所指為何。	都市更新事業計畫建議書、規格評選簡報書面資料 30 份、 <u>建議書</u> 及簡報電子檔案各 1 份(裝箱密封)	補充說明電子檔案 1 份包含都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報資料。
11	【附件二】 文件項目 (p. 附 2)	都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報書面資料 (含簡報電子檔案各 1 份)	未標示含簡報電子檔案 1 份之所指為何。	都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報書面資料 (含 <u>建議書</u> 、簡報電子檔案各 1 份)	補充說明電子檔案 1 份包含都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報資料。
12	【附件十五】 (p. 附 23)	本條原條文詳下表。	與本申請須知之附表三 (p. 42) 部分文字略有不同。	修正詳下表。	使本條文與本申請須知之附表三 (p. 42) 內容相符，將「及周邊交通影響評估分析」刪除。

【附件十五】評選委員評分表 綜合評選（規格評選）評選項目及審查標準 原條文				【附件十五】評選委員評分表 綜合評選（規格評選）評選項目及審查標準 修正條文			
評選項目		審查標準應包含但不限於下列內容	配分	評選項目		審查標準應包含但不限於下列內容	配分
一、公司實績與履約能力		1. 公司背景、商譽、財務及營運狀況。 2. 開發興建實績說明及經驗分享。 3. 重要成員之學經歷介紹。 4. 得獎或榮譽紀錄。 5. 專業第三人之資格、能力及配合方式。	15	一、公司實績與履約能力		1. 公司背景、商譽、財務及營運狀況。 2. 開發興建實績說明及經驗分享。 3. 重要成員之學經歷介紹。 4. 得獎或榮譽紀錄。 5. 專業第三人之資格、能力及配合方式。	15
二、整體發展構想	1. 對本案之公益性、規劃構想、理念及預期效益	1. 對周遭都市環境及公共利益之計畫構想。 2. 對本案的構想與理念。 3. 期許本案完成的願景、預期效益等。	40	二、整體發展構想	1. 對本案之公益性、規劃構想、理念及預期效益	1. 對周遭都市環境及公共利益之計畫構想。 2. 對本案的構想與理念。 3. 期許本案完成的願景、預期效益等。	40
	2. 土地使用與建築計畫	1. 建築設計及配置計畫：包含單元空間規劃、坪數規劃、內部基本裝修規劃及 3D 立體模擬。 2. 興建計畫：建築結構應至少達鋼骨鋼筋混凝土造第一級。 3. 建築工程材料計畫。 4. 綠建築計畫（至少達銀級），智慧型建築計畫（至少達銀級）。			2. 土地使用與建築計畫	1. 建築設計及配置計畫：包含單元空間規劃、坪數規劃、內部基本裝修規劃及 3D 立體模擬。 2. 興建計畫：建築結構應至少達鋼骨鋼筋混凝土造第一級。 3. 建築工程材料計畫。 4. 綠建築計畫（至少達銀級），智慧型建築計畫（至少達銀級）。	
	3. 都市設計與景觀計畫	1. 都市設計構想，建物造型、色彩、立面外觀應有一致性。 2. 人車動線設計原則：包含汽機車、自行車之出入動線及停放空間設計及周邊交通影響評估分析。 3. 景觀植栽設計構想。 4. 開放空間規劃。 5. 消防救災與逃生避難計畫。			3. 都市設計與景觀計畫	1. 都市設計構想，建物造型、色彩、立面外觀應有一致性。 2. 人車動線設計原則：包含汽機車、自行車之出入動線及停放空間設計及周邊交通影響評估分析。 3. 景觀植栽設計構想。 4. 開放空間規劃。 5. 消防救災與逃生避難計畫。	
	4. 經營管理計畫	1. 土地及建築物維護管理處理方案。 2. 整體經營理念、擬營業業務項目、經營管理方式。 3. 營運組織架構、招商經營與行銷推廣計畫。 4. 資產及辦公室設備管理維護計畫、防災及緊急應變計畫。			4. 分回建物之建築規劃構想	1. 分回建物之建築配置。 2. 公益設施規劃構想。	
	5. 創意方案或構想	如公益性設施、降低環境噪音、縮短工期、敦親睦鄰、環境景觀營造…等創意方案。			5. 創意方案或構想	如公益性設施、降低環境噪音、縮短工期、敦親睦鄰、環境景觀營造…等創意方案。	
	6. 交通影響評估分析	周邊交通影響評估分析			6. 交通影響評估分析	周邊交通影響評估分析	
三、權利變換及財務分析	1. 權利變換計畫	1. 權利變換計畫。 2. 相關權利協商分配規劃。	35	三、權利變換及財務分析	1. 權利變換計畫	1. 權利變換計畫。 2. 相關權利協商分配規劃。	35
	2. 分回建物之建築規劃構想	1. 分回建物之建築配置。 2. 公益設施規劃構想。			2. 經營管理計畫	1. 土地及建築物維護管理處理方案。 2. 整體經營理念、擬營業業務項目、經營管理方式。 3. 營運組織架構、招商經營與行銷推廣計畫。 4. 資產及辦公室設備管理維護計畫、防災及緊急應變計畫。	
	3. 財務計畫	1. 開發經費預估。 2. 資金籌措計畫（檢具金融機構融資意願書）及管理運用。 3. 分年現金流量。 4. 投資效益分析。 5. 共同負擔費用。 6. 財務風險管控對策。			3. 財務計畫	1. 開發經費預估。 2. 資金籌措計畫（檢具金融機構融資意願書）及管理運用。 3. 收支預估與分年現金流量。 4. 投資效益分析。 5. 共同負擔費用。 6. 財務風險管控對策。	
四、簡報與答詢		1. 都市更新事業計畫建議書簡報。 2. 評選委員意見答詢。	10	四、簡報與答詢		1. 都市更新事業計畫建議書簡報。 2. 評選委員意見答詢。	10
得分合計			100	得分合計			100
序 位			--	序 位			--

附表 2 交通部臺灣鐵路管理局

第 2 次公開評選「臺北市南港區玉成段二小段 732 地號土地」都市更新事業實施者案

第 1 次變更及補充公開評選文件修正對照表

項次	條號	原條文	問題說明	修正後條文	主辦機關回覆
委託實施契約					
1	第 8.1 條 (p.15)	乙方應配合甲方主導本案之精神，訂定「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條所指之「評價基準日」，並以本案權利變換計畫報核日之前 4 個月訂定該「評價基準日」	「4 個月」誤植。 依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條規定。	乙方應配合甲方主導本案之精神，訂定「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條所指之「評價基準日」，並以本案權利變換計畫報核日之前 6 個月訂定該「評價基準日」。	修正「評價基準日」為本案權利變換計畫報核日之前 6 個月。

項次	條號	原條文	問題說明	修正後條文	主辦機關回覆
回租辦公室契約					
1	第十五條 第二項 (p. 9)	乙方應維持租賃標的符合綠建築標章銀級及智慧建築標章銅級之標準，並依下列約定辦理。 (一) 乙方應於綠建築標章、智慧建築標章有效期限期滿前 3 個月內協助甲方申請延續認可，申請程序及所需費用由乙方負擔。甲方應配合用印並提供相關文件。 (二) 因綠建築標章、智慧建築標章之申請規範或法令變更時致無法維持綠建築標章銀級、智慧建築標章<u>銅級</u>時，乙方應使租賃標的符合與原綠建築標章銀級、智慧建築標章<u>銅級</u>相當之等級。	「銅級」誤植。	乙方應維持租賃標的符合綠建築標章銀級及智慧建築標章銀級之標準，並依下列約定辦理。 (一) 乙方應於綠建築標章、智慧建築標章有效期限期滿前 3 個月內協助甲方申請延續認可，申請程序及所需費用由乙方負擔。甲方應配合用印並提供相關文件。 (二) 因綠建築標章、智慧建築標章之申請規範或法令變更時致無法維持綠建築標章銀級、智慧建築標章銀級時，乙方應使租賃標的符合與原綠建築標章銀級、智慧建築標章<u>銀級</u>相當之等級。	修正「智慧建築標章」為「銀級」。