

基隆市信義市場公辦都市更新

廉政平臺實施計畫

壹、緣起

信義市場由市府於民國 62 年改建為信義傳統零售市場，由於其販售品項多元、經營模式靈活，具地方特色，承載基隆市居民日常民生採購需求，為周邊重要之公共設施。惟現有市場設施逐漸老化，市場經營空間不敷使用，需用設備不足且經初步評估建物有耐震安全疑慮，加上臨時停車問題，導致交通壅塞及環境雜亂，影響居民生活品質與安全，亟需更新改建。

此外，計畫範圍亦涵蓋警察局宿舍、客家文化會館、產業發展處辦公室等行政機關空間，以及周邊屋齡超過 50 年之私有合法建物，本案將採公辦都市更新方式，透過整合周邊老舊建物推動區域整體再造，全面改善公共安全與居住環境，達成都市空間再生願景。

本案業經本府 115 年 1 月 9 日基府都更壹字第 1140263907B 號公告劃定為都市更新地區在案，後續將依都市更新條例暨相關子法規定，採公開評選實施者方式辦理。鑑於公辦都市更新所涉權利變換與分配易生爭議，過去亦不乏公務人員因誤觸法網而受判刑情事；次查信義市場位處本市核心精華地段，市有土地權屬佔比高達九成九，且本案係本市首件市場改建之指標性計畫，屬本府重大政策，開發進程備受各界與市民高度關注。

為杜絕不當干預，維護本府及全體市民權益，展現本府行政透明暨清廉為本之施政方針，業於 115 年 6 月 29 日召開之「基隆市政府新市政大樓公辦都市更新案機關採購廉政平台第 4 次聯繫會議」，決議將旨案納入廉政平台監督。除引進外部力量監

督本案辦理過程，以降低廉政風險與弊端發生，並將本案相關資料以公開方式提供全民監督，冀能維護本府廉能治理環境並提升本府廉潔透明形象。

貳、依據

- 一、行政院「國家廉政建設行動方案」(行政院 105 年 8 月 24 日院臺法字第 1050173889 號函)。
- 二、法務部 105 年 11 月 29 日法廉字第 10505014220 號函頒，及法務部 111 年 11 月 25 日法廉字第 11105006120 號函修正之「機關採購廉政平臺實施計畫」。

參、目的

一、創造本府員工廉能安心之公務環境

為使本府同仁廉潔自持勇於任事，本平臺以預防性角度出發，除確保業者公平競爭之環境，亦可透過本平台適時宣導法令與廉政倫理規範，激發同仁廉潔自持勇於任事。

二、跨域整合聯繫強化監督，降低本案廉政風險

邀集檢察、調查暨廉政機關、非政府組織等專家學者，先從法規、制度及執行面，就計畫執行各階段可能面臨潛存風險及爭議，研討防制作為。

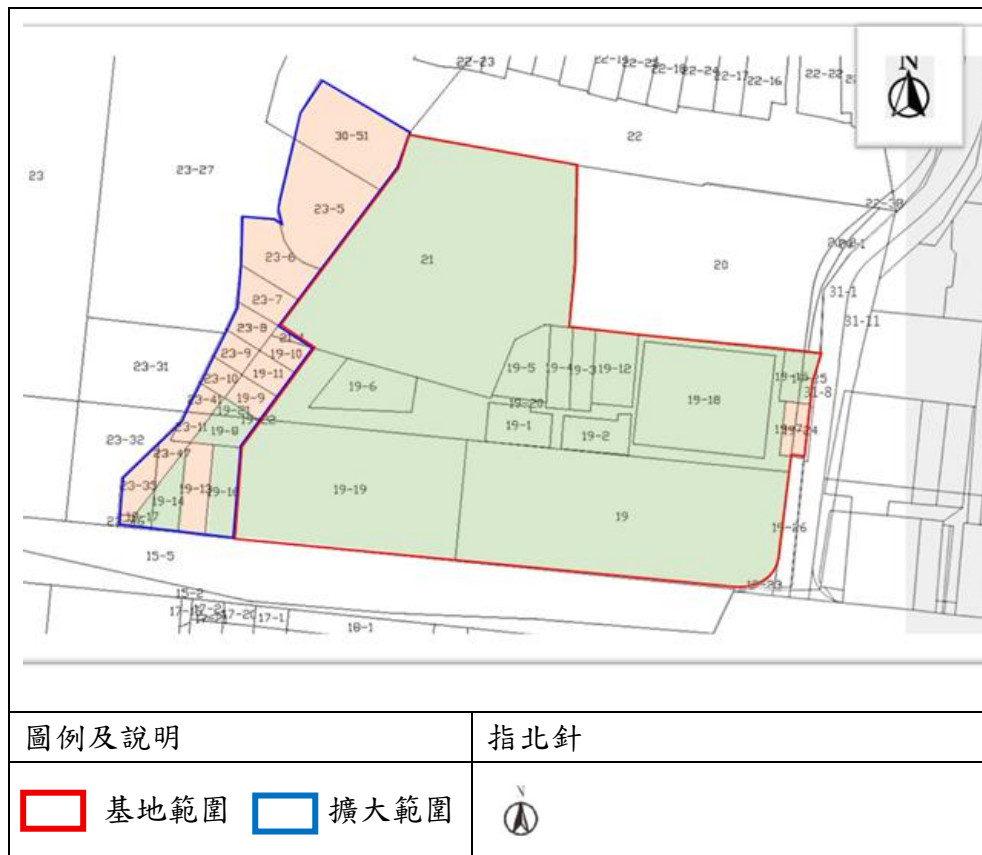
三、促進本案公開透明，如期完成本市重大建設

運用各項行政透明措施，透過外部力量監督，倡導企業誠信倫理、法律規範，以杜絕不當干擾，防範弊失發生，使本次都市更新案順利完成。

肆、本案簡介

一、基地概況：

基地位於基隆市信義區信二路及義七路口，非完整街廓，土地使用分區為住宅區、商業區及道路用地。基地南臨信二路、東臨義七路，東北側鄰歷史建物基隆中學校官舍，西南側至西北側有約 6 公尺高差，其中包含一條現有巷道信二路 224 巷供客家文化會館及西側私有擴大範圍通行。基地主要範圍包含基隆市信義區中正段三小段 19、19-1、19-2、19-3、19-4、19-5、19-6、19-7、19-12、19-15、19-18、19-19、19-20、19-24、19-25、21 地號等 16 筆土地，面積共計 4,427 平方公尺，建物包含信義市場、基隆市客家文化會館、警察局宿舍及部分私人住宅，現況私人住宅大部分座落於公有土地上，以地上物以二至五層加強磚造及鋼筋混凝土造建物為主，建物謄本登載總樓地板面積約為 6,381.98 m²，惟有部分建物未辦保存登記。另部分建築物登記座落地號包含道路用地，實際情形與謄本登載似有不同，後續應依測量鑑界結果為準。



資料來源：本府都市發展處

圖 1 基地地籍示意圖

表 1 土地權屬與面積彙整表

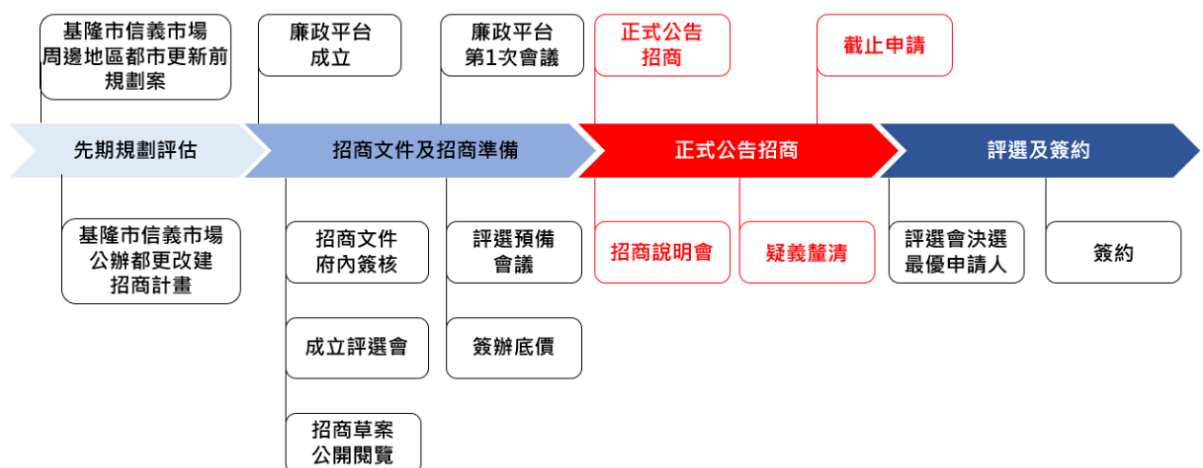
序號	使用分區	地區地段	地號	土地面積 (m ²)	土地所有權人/管理人
1	商業區	信義區中正段三小段	19	1,026.00	基隆市/基隆市政府
2	商業區	信義區中正段三小段	19-19	710.00	基隆市/基隆市政府
3	住宅區	信義區中正段三小段	19-1	65.00	基隆市/基隆市政府
4	住宅區	信義區中正段三小段	19-2	66.00	基隆市/基隆市政府
5	住宅區	信義區中正段三小段	19-3	49.00	基隆市/基隆市政府
6	住宅區	信義區中正段三小段	19-4	52.00	基隆市/基隆市政府
7	住宅區	信義區中正段三小段	19-5	81.00	基隆市/基隆市政府
8	住宅區	信義區中正段三小段	19-12	81.00	基隆市/基隆市政府
9	住宅區	信義區中正段三小段	19-18	368.00	基隆市/基隆市政府
10	住宅區	信義區中正段三小段	19-20	398.00	基隆市/基隆市政府
11	住宅區	信義區中正段三小段	19-7	18.00	林 00
12	道路用地	信義區中正段三小段	19-24	20.00	林 00

序號	使用分區	地區地段	地號	土地面積(m ²)	土地所有權人/管理人
13	住宅區	信義區中正段三小段	19-25	18.00	基隆市/基隆市政府
14	住宅區	信義區中正段三小段	19-15	26.00	基隆市/基隆市政府
15	住宅區	信義區中正段三小段	19-6	105.00	基隆市/基隆市政府
16	住宅區	信義區中正段三小段	21	1,344.00	基隆市/基隆市政府
	總和			4,427.00	

二、本案招商流程規劃：

本案招商流程分為 4 階段(詳如圖 2)：

- (一) 先期規劃評估：本府已於 113 年 1 月 30 日及 114 年 5 月 28 日委託佳境工程股份有限公司辦理「基隆市信義市場周邊地區都市更新前規劃案」和「基隆市信義市場公辦都更改建招商計畫」，提出本案之土地價值、權利價值、開發成本、機關需求空間規格等相關評估報告。
- (二) 招商文件及招商準備：包括招商文件審定、成立評選會、召開評選預備會議、簽辦底價、招商草案公開閱覽等。
- (三) 招商公告：召開招商說明會及公告期間相關疑義澄清。
- (四) 本案評選及簽約：評選會決選出最優申請人及後續簽約。



資料來源：本府都市發展處

圖 2 招商流程規劃

伍、本案廉政平臺規劃

一、先期規劃評估

邀請府內業務單位召開工作小組會議，討論本都市更新案可能之廉政風險點、招商文件準備疑義等有關前置作業事項及相關法規討論。

二、廉政平臺宣示成立

廉政平臺正式成立後，除由本府邀集內部局處參與外，也將邀請檢調機關、審計機關、中央主管機關、台灣透明組織等外部機關共同於平臺會議討論本案招商過程中之疑義與相關議題，包括：

1. 招商文件審議事項
2. 本案評選會相關事項
3. 公告招商暨辦理招商說明會事項
4. 有關信義市場公辦都市更新疑義事項

陸、辦理單位

一、主辦單位：本府政風處、本府都市發展處

二、參與成員：

由本府政風處協助邀請法務部廉政署、臺灣基隆地方檢察署、法務部調查局基隆市調查站、基隆市審計室、中央法令主管機關等多元化專業人士、廠商代表及本府相關業務單位主管同仁共同參與。

柒、本案廉政風險分析

一、招商文件擬定

本案實施者應依委託契約及經核定之都市更新事業計畫、權利變換計畫，執行本案都市更新作業，辦理本案建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及申請都市更新、相關審議及辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照等，因涉及事項龐雜，故如何訂定公平合理的招商條件(例如實施者財務能力資格、開發能力資格、可投標的公司行業別、是否允許共同投標及家數限制等)以選出對機關最有利的實施者並避免廉政風險，是成立本次廉政平台之重要目的。

二、權利變換

權利變換係指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(都市更新條例第 3 條第 7 款)。因權利變換直接影響到更新事業實際分配的比例，故招商過程中底價之核定，亦即共同負擔的比例將如何制定？制定的基礎為何？攸關市府將實際可分配到之權值，即未來信義市場的使用面積，影響本府及本市市民權益甚鉅，期望能透過本平台討論可能影響共同負擔比例的相關議題，制定合理的底價，以降低可能影響權利變換過程的廉政風險。

三、招商評選過程

為使本次都市更新案藉由評選中選出對主辦機關最有利者，關於本案評選重要議題例如評選方式、綜合評選項目制定等，若本府或民眾有所疑義，亦將透過本平台予以討論與

監督。

捌、執行方式

一、前期規劃，成立工作小組：

由本府都市發展處與政風處直接聯繫形成共識，分別於二處建立聯繫窗口，成立工作小組，隨時聯繫交換意見，並及時掌握本府信義市場公辦都市更新進度，進行廉政風險查檢，適時召開信義市場公辦都更廉政平臺會議。

二、新聞揭露公開宣示：

將以發布新聞稿形式公開本府成立本案廉政平臺，對外展現本府廉能決心、增進廠商企業與民眾對本次公辦都市更新案之瞭解與信賴感。

三、協調外部機關、組織跨域合作：

結合檢察、調查、廉政、審計、非政府組織等政府機關與專家學者召開平臺會議，就本次都市更新案各階段可能涉及之廉政風險、應行注意事項及議題進行討論，加強公務員及廠商對其權利、義務、相關法律與契約責任之瞭解，另廣蒐民情反映及興革建議，如有媒體報導、民代關切及民眾反映意見，亦深入查訪妥適協處。

四、加強廉政宣導：

針對採購錯誤行為態樣、違失案例及圖利與便民等重要廉政議題加強宣導本案相關同仁，必要時並得邀請廉政平臺諮詢團隊成員舉辦宣導講習，提供專業知能並提供廉政風險諮詢，藉以提升本府同仁法治觀念，減少違失弊端發生之可能性。

五、建置資訊揭露專區：

建立信義市場公辦都市更新廉政平臺網站專區，適時揭露

信義市場公辦都市更新之相關資訊，透過公開資訊，避免限制競爭疑慮，同時給予關心信義市場公辦都市更新的市民，了解本案的管道，加強市民參與，減少誤解及爭議期望經由外界檢視查詢強化監督的力量。

玖、本計畫奉核後實施，並得視實際執行情形適時修正