

基隆市政府

基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

【申請須知草案】

中華民國115年9月

目錄

1.計畫概要	4
2.名詞定義	19
3.申請人義務與時程限制	21
4.申請人資格	21
5.申請應備文件及保證金	24
6.評選作業	37
7.議約及簽約	41

圖目錄

圖 1 基地位置示意圖	7
圖 2 基地土地權屬示意圖	7
圖 3 土地使用分區圖	8
圖 4 基地範圍內建物權屬示意圖	19

表目錄

表 1 本基地土地權屬清冊	8
表 2 擴大範圍土地權屬清冊	9
表 3 土地權屬表	10
表 4 本基地合法建物清冊	11
表 5 擴大範圍合法建物清冊	14
表 6 合法建物權屬表	15
表 7 本基地增建建物清冊	16
表 8 擴大範圍增建建物清冊	18

附件

附件 1 劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案.....	43
附件 2 「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」(第二階段)-「中變 30 案」 書.....	85
附件 3 基隆市市有土地分回需求說明.....	121
附件 4 申請文件檢核表.....	124
附件 5 申請書.....	125
附件 6 委任書.....	127
附件 7 申請人承諾書.....	128
附件 8 查詢信用資料同意書.....	129
附件 9 中文翻譯與原文書件內容相符切結書.....	130
附件 10 公職人員及關係人身分關係揭露表.....	131
附件 11 設立分公司承諾書.....	133
附件 12 開發實績彙總表.....	134
附件 13 都市更新實績彙總表.....	135
附件 14 協力廠商合作承諾及切結書.....	136
附件 15 共同負擔比率承諾書.....	137
附件 16 本國銀行出具之連帶保證書.....	138
附件 17 金融機構定期存款單質權設定申請書.....	139
附件 18 定期存款單質權設定覆函.....	140
附件 19 申請保證金領回申請書.....	141
附件 20 基本文件套封.....	142
附件 21 資格證明文件套封.....	143
附件 22 共同負擔比率承諾書套封.....	144
附件 23 申請文件套封.....	145
附件 24 評選作業相關表格.....	146
附件 25 鄰地協調說明會會議紀錄.....	153
附件 26 地區說明會會議紀錄.....	156
附件 27 測量成果.....	157
附件 28 鄰近文化資產核定函文.....	160

1. 計畫概要

1.1 辦理緣起

基隆市信義市場前身原為舊有攤販集中區，由市府於民國62年就地改建為現代傳統零售市場，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，為周邊市民日常重要的消費場域。惟隨著市場建築及設施逐漸老化，市場經營空間日漸不敷使用，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，影響居民與攤商生活品質與安全，亟具更新改建之必要性與急迫性。市場周邊亦多為基隆市有土地，因周邊公私有建物亦老舊情形嚴重，且有部分損壞已無法使用，故本案盤點適宜土地及建物範圍，納入115年1月9日公告之「劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案」更新地區範圍，併同信義市場進行公辦都市更新，期能透過政府主導開發，改善公有市場及周邊環境同時重塑田寮河周邊地區風貌，推動區域整體重整與活化，提升生活品質與公共安全，實現都市空間再生的整體願景。

俾利後續都市更新事業之推動與實施，爰以基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地為實施範圍，採公開評選方式甄選實施者，期望透過公辦都市更新吸引民間投資參與，改善周邊危險及窳陋情形，打造舒適宜居之都市環境。

1.2 基地範圍

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。本基地範圍為於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。擴大範圍為於基隆市信義區中正段三小段19-8、19-9、19-10、19-11、19-13、19-14、19-16、19-17、19-21、19-22、21-1、23-5、23-6、23-7、23-8、23-9、23-10、23-11、23-35、23-41、23-46、23-47、30-51、地號等23筆土地，面積共計1,093平方公尺。

另本案有2筆建物謄本登記坐落地號包含東信段一小段31-1、31-8、31-11地號等3筆道路用地，與實際情形似有誤差，建物面積實際坐落範圍以地政機關登記及應以實際測量為準(詳表1)。

1.3 建物現況

計畫範圍內包含信義市場、基隆市客家文化會館、警察局宿舍及部分私人住宅，現況私人住宅有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平方公尺(不含滅失建物)，惟有部分建物未辦保存登記(詳表5)。另部分建築物登記座落地號包含道路用地，惟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。

西側擴大範圍之地上建物皆為私有，屋齡約62~63年，為住宅使用，並以信二路224巷為出入動線，其中有部分建物為財政處經管土地，且有私有建物同時坐落於公私有土地之情形，公有土地部分目前簽約出租予建物所有權人，依約承租人得申請續約至118年底。該區經市府初步調查，部分私有土地及建物所有權人考量更新後分回情形，參與意願較低。

1.4 主辦機關及土地管理機關

1.4.1 基隆市政府（以下稱「主辦機關」）依都市更新條例第12條第1項第1款、第13條等規定，辦理本案公開評選、簽約、履約執行等有關事宜。

1.4.2 本案範圍內公產管理機關為基隆市政府及基隆市警察局。

1.5 發展定位及整體發展構想

1.5.1 發展定位

基隆市信二路因許多主要機關、商場及金融機構林立，為田寮河兩側人潮及商業活動最繁忙之區域，信義市場商圈含括整個大信義區，其文武百市、南北貨源充足，然因建物劣化老舊，且周邊零售商業由市場外溢至信二路兩側及部分義六路，營業時大量購物人潮及臨時停車致使周邊交通壅塞，本案期望透過市場周邊街廓整體空間規劃，顯現空間美學與良好的消費環境，建構完善之交通線系統，打造出市集活力及多樣的街區風貌，有效管理攤販以及改善居住環境、提供便利生活機能與提升整體生活品質及環境安全，讓市集再生成為城市核心。

1.6 土地開發內容

1.6.1 土地開發方式

本案採重建方式辦理並以權利變換方式實施都市更新。

1.6.2 土地開發強度及使用內容

本案屬「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)案」主要計畫內，細部計畫為「變更基隆市港口商埠地區(信二路兩側地區)細部計畫(通盤檢討暨配合變更主要計畫)書」，使用分區為商業區及住宅區，其法定容積率、建蔽率及使用項目依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理，住宅區容積率不得大於200%，建蔽率不得大於50%；商業區容積率不得大於320%，建蔽率不得大於70%。

1.6.3 容積獎勵

1.6.3.1 本案得依都市更新條例第65條、都市更新建築容積獎勵辦法、基隆市都市更新建築容積獎勵辦法及相關規定申請最大都市更新容積獎勵並為最有效利用之設計。

1.6.3.2 本案應依「基隆市都市更新建築容積獎勵辦法」申請捐贈都市更新基金，並至少取得百分之二之容積獎勵。

1.6.4 公共設施或公益性服務設施開闢

1.6.4.1 實施者應配合都市更新容積獎勵辦法第七條，申請提供公益設施百分之五以上，建築物、土地產權及其依法應規劃設置之停車位應一併無償登記為公有，並得不計入容積。捐贈之公益設施應配合主辦機關需求規劃(詳參附件3)，或規劃其他基隆市政府需求之公益設施。

1.6.4.2 本基地內包含一筆私人所有之道路用地，應依都市更新條例第66條規定方式辦理區內容積移轉，並納入都市更新事業計畫，報請主管機關核定，並協助開闢基地東側市有道路用地。



圖 1 本案位置示意圖

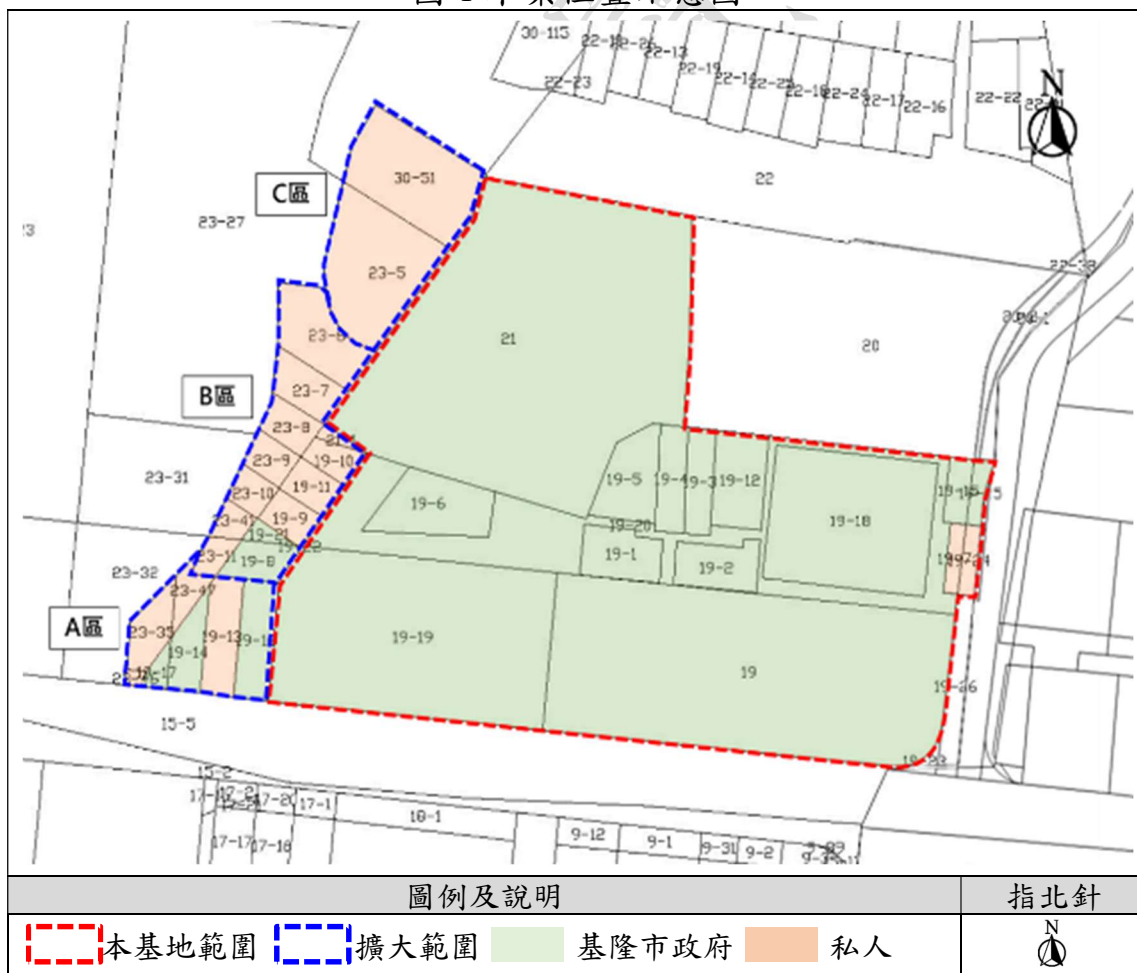


圖 2 土地權屬示意圖

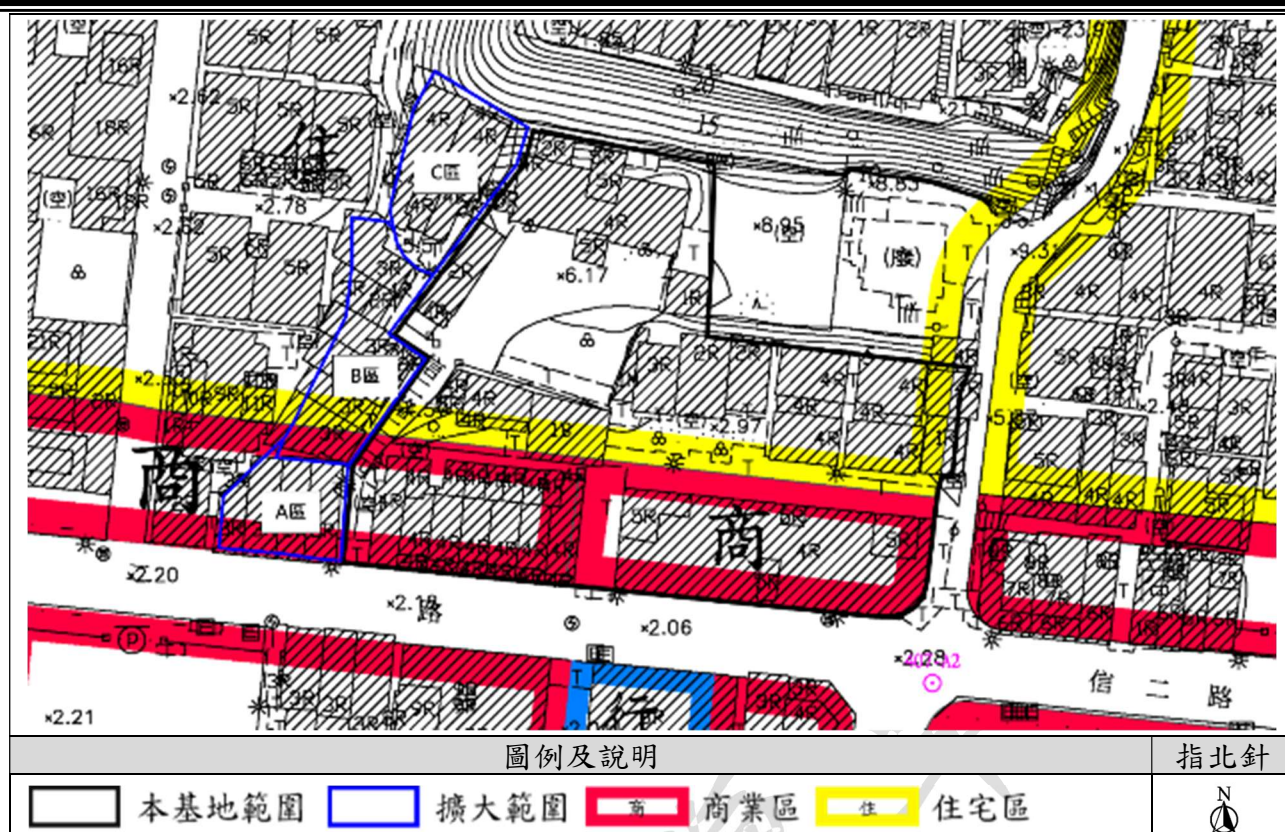


圖 3 土地使用分區圖

表 1 本基地土地權屬清冊

編號	地段	地號	所有權人	持份	管理者	面積(m ²)	使用分區
1	中正段 三小段	19	基隆市	1/1	基隆市政府	1,026.00	商業區
2		19-1	基隆市	1/1	基隆市政府	65.00	住宅區
3		19-2	基隆市	1/1	基隆市政府	66.00	住宅區
4		19-3	基隆市	1/1	基隆市政府	49.00	住宅區
5		19-4	基隆市	1/1	基隆市政府	52.00	住宅區
6		19-5	基隆市	1/1	基隆市政府	81.00	住宅區
7		19-6	基隆市	1/1	基隆市政府	105.00	住宅區
8		19-7	林○○*	1/1	-	18.00	住宅區
9		19-12	基隆市	1/1	基隆市政府	81.00	住宅區
10		19-15	基隆市	1/1	基隆市政府	26.00	住宅區
11		19-18	基隆市	1/1	基隆市政府	368.00	住宅區
12		19-19	基隆市	1/1	基隆市政府	710.00	商業區
13		19-20	基隆市	1/1	基隆市政府	398.00	住宅區
14		19-24	林○○*	1/1	-	20.00	道路用地
15		19-25	基隆市	1/1	基隆市政府	18.00	道路用地
16		21	基隆市	1/1	基隆市政府	1,344.00	住宅區
合計(含道路用地)			共 2 人			4,427.00	-

表 2 擴大範圍土地權屬清冊

編號	地段	地號	所有權人	持份	管理者	面積(m²)	使用分區
1	中正段 三小段	19-8	基隆市	1/1	基隆市政府	42.00	商業區
2		19-9	劉○○*	1/2	-	33.00	住宅區
			劉○○**	1/2			
3		19-10	施○○*	1/1	-	27.00	住宅區
4		19-11	謝○○	1/1	-	34.00	住宅區
5		19-13	林○○	公司 共有 1/1	-	67.00	商業區
			林○○				
			林○○				
			林○○				
			林○○				
6		19-14	基隆市	1/1	基隆市政府	46.00	商業區
7		19-16	基隆市	1/1	基隆市政府	69.00	商業區
8		19-17	基隆市	1/1	基隆市政府	13.00	商業區
9		19-21	基隆市	1/1	基隆市政府	11.00	住宅區
10		19-22	劉○○*	1/2	-	1.00	商業區
			劉○○**	1/2			
11		21-1	施○○*	1/1	-	7.00	住宅區
12		23-5	李○○*	1/10	-	208.00	住宅區
			田○○*	1/10			
	謝○○*		2/20				
	姜○○*		1/10				
	張○○*		1/20				
	張○○**		1/20				
	林○○**		1/10				
	吳○○*		2/20				
	蔡○○*		1/10				
	舒○○*		1/10				
	黃○○*		2/20				
13	23-6	臺灣銀行股份	1/1		98.00	住宅區	
14	23-7	有限公司	1/1		51.00	住宅區	
15	23-8	施○○*	1/1	-	37.00	住宅區	
16	23-9	謝○○	1/1	-	31.00	住宅區	
17	23-10	劉○○*	1/2	-	25.00	住宅區	
		劉○○**	1/2				
18	23-11	范○○*	1/1	-	19.00	商業區	
19	23-35	宋○○*	1/3	-	45.00	商業區	
		宋○○**	1/3				

編號	地段	地號	所有權人	持份	管理者	面積(m²)	使用分區
			朱○○*	1/3			
20		23-41	范○○*	1/1	-	19.00	住宅區
21		23-46	宋○○*	1/3	-	4.00	商業區
			宋○○**	1/3			
			朱○○*	1/3			
22		23-47	林○○	1/1	-	24.00	商業區
23		30-51	李○○*	1/10	-	182.00	住宅區
			田○○*	1/10			
			謝○○*	2/20			
			姜○○*	1/10			
			張○○*	1/20			
			張○○**	1/20			
			林○○**	1/10			
	吳○○*		2/20				
	蔡○○*		1/10				
	舒○○*		1/10				
	黃○○*		2/20				
合計			共 27 人			1,093.00	-

註 1：本表內容依地籍謄本資料登載。

註 2：以上面積仍以地政機關登記或實際測量為準。

註 3：*標示表同一所有權人持有多筆土地，標示數量表同一所有權人。

表 3 土地權屬表

範圍	權屬	土地面積(m ²)	比例	所有權人數	比例
本基地	公有(基隆市政府)	4,389.00	99.14%	1	50.00%
	私有	38.00	0.83%	1	50.00%
合計		4,427.00	99.97%	2	100.00%
本基地及擴大範圍	公有(基隆市政府)	4,570.00	82.79%	1	3.70%
	私有	950.00	17.21%	26	96.30%
合計		5,520.00	100.00%	27	100.00%

表 4 本基地合法建物清冊

基地範圍											
編號	建物建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 / 管理者	權利範圍	主建物面積(㎡)		附屬建物 面積(㎡)	合計面積 (㎡)	備註
							層次面積	騎樓			
1	713	中正段 三小段	19、19-23	信二路 204 號	基隆市政府	1/1	2,845.03	193.44		3,038.47	
2	451		19-3	信二路 206 巷 3 號	謝○○*	1/1	55.46			55.46	屋地不同人
3	452		19-4	信二路 206 巷 4 號	謝○○*	1/1	55.72			55.72	屋地不同人
4	455		19-5	信二路 206 巷 5 號	洪○○	1/1	120.21			120.21	屋地不同人
5	323		19-6	信二路 224 巷 9 號 1 樓	李○○*	1/3	67.78			22.59	屋地不同人
					趙○○*	1/3				22.59	
					趙○○	1/3				22.59	
6	324		19-6	信二路 224 巷 9 之 1 號	王○○	1/1	67.78			67.78	屋地不同人
7	325		19-6	信二路 224 巷 9 之 2 號	趙○○*	1/1	67.78			67.78	屋地不同人
8	326	19-6	信二路 224 巷 9 之 3 號	李○○*	1/1	67.78			67.78	屋地不同人	
9	164	中正段 三小段	19-7 、19-24	義七路 35 號	官○○	1/1	78.72			78.72	屋地不同人 (親屬)
		東信段 一小段	31-1 、31-11								
10	604	中正段 三小段	19-12	信二路 206 巷 2 號	財團法人台灣 省基隆市中華 基督教浸信會 復興堂教會	1/1	80.92			80.92	屋地不同人
11	163	中正段 三小段	19-15 、19-25	義七路 37 號	蘇○○		77.76			77.76	屋地不同人

基地範圍											
編號	建物建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 /管理者	權利範圍	主建物面積(m ²)		附屬建物 面積(m ²)	合計面積 (m ²)	備註
							層次面積	騎樓			
		東信段 一小段	31-8								
12	478	中正段 三小段	19-19	信二路 210 號	基隆市政府	1/1	35.64	16.17		51.81	
13	479		19-19	信二路 210 之 1 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
14	480		19-19	信二路 210 之 2 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
15	481		19-19	信二路 210 之 3 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
16	482		19-19	信二路 212 號	基隆市政府	1/1	34.49	15.40		49.89	
17	483		19-19	信二路 212 之 1 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
18	484		19-19	信二路 212 之 2 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
19	485		19-19	信二路 212 之 3 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
20	486		19-19	信二路 214 號	基隆市政府	1/1	34.49	15.40		49.89	
21	487		19-19	信二路 214 之 1 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
22	488		19-19	信二路 214 之 2 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
23	489		19-19	信二路 214 之 3 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
24	490		19-19	信二路 216 號	基隆市政府	1/1	34.49	15.40		49.89	
25	491		19-19	信二路 216 之 1 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
26	492		19-19	信二路 216 之 2 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
27	493		19-19	信二路 216 之 3 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
28	494		19-19	信二路 218 號	基隆市政府	1/1	34.49	15.40		49.89	
29	495		19-19	信二路 218 之 1 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
30	496		19-19	信二路 218 之 2 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
31	497		19-19	信二路 218 之 3 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
32	498		19-19	信二路 220 號	基隆市政府	1/1	34.49	15.40		49.89	

基地範圍											
編號	建物 建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 / 管理者	權利範圍	主建物面積(m ²)		附屬建物 面積(m ²)	合計面積 (m ²)	備註
							層次面積	騎樓			
33	499		19-19	信二路 220 之 1 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
34	500		19-19	信二路 220 之 2 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
35	501		19-19	信二路 220 之 3 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
36	502		19-19	信二路 222 號	基隆市政府	1/1	35.64	16.17		51.81	
37	503		19-19	信二路 222 之 1 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
38	504		19-19	信二路 222 之 2 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
39	505		19-19	信二路 222 之 3 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
40	18		19-19	信二路 109 號	基隆市警察局	1/1	87.33			87.33	建物已滅失
41	704		21	信二路 224 巷 8 號	基隆市政府	1/1	1,191.32			1,191.32	
合計					共 10 人					6,381.98	

表 5 擴大範圍合法建物清冊

編號	建物 建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 /管理者	權利範圍	主建物面積(m ²)		附屬建物 面積(m ²)	合計面積 (m ²)	備註
							層次面積	騎樓			
1	100	中正段 三小段	19-8、19-21、 23-11、23-41	信二路 224 巷 1 號	范○○	1/1	115.30			115.30	屋地不同人
2	99		19-9、23-10	信二路 224 巷 2 號	劉○○	1/2	82.94			82.94	
			19-9、23-10	信二路 224 巷 2 號	劉○○	1/2					
3	97		19-10、21-1、 23-8	信二路 224 巷 4 號	施○○	1/1	102.82			102.82	
4	98		19-11、23-9	信二路 224 巷 3 號	謝○○	1/1	105.84			105.84	
5	91		19-16	信二路 226 號	李○○	1/1	170.63	16.74		187.37	屋地不同人
6	73		19-13	信二路 228 號	林○○	1/1	165.34	16.38		181.72	公司共有
					林○○						
					林○○						
					林○○						
					林○○						
7	72		19-14、23-47	信二路 230 號	林○○	1/2	165.34	16.38		181.72	屋地不同人
		林○○			1/2						
8	71	19-17、23-35	信二路 232 號	宋○○	1/3	109.45	16.37		125.82	屋地不同人	
				宋○○	1/3						
				宋○○	1/3						
9	119	23-6	信二路 224 巷 6 號	官○○	1/1	138.16			138.16	屋地不同人	
10	128	23-7	信二路 224 巷 5 號	李○○	1/1	80.02			80.02	屋地不同人	
11	466	23-5、30-51	信二路 224 巷 7 號	李○○	1/1	113.09			113.09		
12	467	23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 2 號	田○○	1/1	113.09			113.09		

編號	建物 建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 /管理者	權利範圍	主建物面積(m ²)		附屬建物 面積(m ²)	合計面積 (m ²)	備註
							層次面積	騎樓			
13	468		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 4 號	謝○○	1/1	113.09			113.09	
14	469		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 6 號	姜○○	1/1	113.09			113.09	
15	470		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 8 號	張○○ 張○○	1/1	113.09			113.09	
16	471		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 1 號	林○○	1/1	113.09			113.09	
17	472		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 3 號	吳○○	1/1	113.09			113.09	
18	473		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 5 號	蔡○○	1/1	113.09			113.09	
19	474		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 7 號	舒○○	1/1	113.09			113.09	
20	475		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 9 號	黃○○	1/1	113.09			113.09	
合計					共 29 人					2,432.61	

註 1：本表內容依現況門牌資料整理。

註 2：合法建物面積係依建物謄本之登記面積整理，產權資料以地政機關登記為準。

註 3：*標示表同一所有權人持有多筆建物，標示數量表同一所有權人。

表 6 合法建物權屬表

範圍	權屬	建物面積(m ²)	比例	所有權人數	比例
本基地	公有(基隆市政府)	5,642.07	88.41%	1	10.00%
	私有	739.91	11.59%	9	90.00%
合計		6,381.98	100.00%	10	100.00%
本基地及擴大範圍	公有(基隆市政府)	5,642.07	64.01%	1	2.56%
	私有	3,172.52	35.99%	38	97.44%
合計		8,814.59	100.00%	39	100.00%

表 7 本基地增建建物清冊

編號	建號	建物權屬/管理者	座落地號	土地權屬	構造	建物門牌	增建層數	總樓地板面積(m ²)
1	451	謝○○*	19-3	基隆市	磚造	信二路 206 巷 3 號	1-3F	58.27
2	452	謝○○*	19-4	基隆市	磚造	信二路 206 巷 4 號	1-3F	60.52
3	455	洪○○	19-5	基隆市	其他	信二路 206 巷 5 號	2-3F	18.38
4	324	王○○	19-6	基隆市	其他	信二路 224 巷 9 之 1 號	2/4F	8.68
5	325	趙○○	19-6	基隆市	其他	信二路 224 巷 9 之 2 號	3/4F	8.68
6	326	李○○	19-6	基隆市	其他	信二路 224 巷 9 之 3 號	4/4F	8.68
7	163	蘇○○	中正段三小段 19-15、19-25、東信段一小段 31-8	基隆市	磚造	義七路 37 號	3F-4F	77.76
8	164	官○○	中正段三小段 19-7、19-24、東信段一小段 31-1、31-11	林○○、基隆市	磚造	義七路 35 號	1-2F	2.20
					其他		2F	3.22
9	604	財團法人台灣省基隆市中華基督教浸信會復興堂教會	19-12	基隆市	磚造	信二路 206 巷 2 號	1-3F	94.40
10	478	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 210 號	1/4F	13.81
11	479	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 210 之 1 號	2/4F	13.81
					其他			6.95
12	480	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 210 之 2 號	3/4F	13.81
					其他			6.95
13	481	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 210 之 3 號	4/4F	13.81
					其他			6.95
14	482	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 212 號	1/4F	11.61
15	483	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 212 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38
16	484	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 212 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
17	485	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 212 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
18	486	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 214 號	1/4F	11.61
19	487	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 214 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38
20	488	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 214 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
21	489	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 214 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
22	490	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 216 號	1/4F	11.61
23	491	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 216 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38

編號	建號	建物權屬/管理者	座落地號	土地權屬	構造	建物門牌	增建層數	總樓地板面積(m ²)
24	492	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 216 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
25	493	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 216 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
26	494	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 218 號	1/4F	11.61
27	495	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 218 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38
28	496	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 218 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
29	497	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 218 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
30	498	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 220 號	1/4F	11.61
31	499	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 220 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38
32	500	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 220 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
33	501	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 220 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
34	502	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 222 號	1/4F	11.61
35	503	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 222 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38
36	504	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 222 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
37	505	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 222 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
38	704	基隆市政府	21	基隆市	其他	增建電梯		26.68
					磚造	增建車庫		34.54
					磚造	增建停車棚		22.88
					RC	增建車棚		41.49
					RC	增建一層		10.38
					RC	增建二層		70.85
39	無	-	19-18	-	磚造	義七路 31、33 號	1-4F	616.16
40	無	-	19-18	-	磚造	義七路 27 號、29 號	1F	141.04
41	無	-	19-18	-	磚造	義七路 27、29 號 2~4 樓	2-4F	423.12
		-			其他			39.00
42	無	-	19-20	-	金屬	信二路 206 巷 10 號	1F	12.04
增建面積合計								2,266.54

註：測量日期為 114 年 10 月，後續若有變動情形依實際測量為準。

表 8 擴大範圍增建建物清冊

編號	建號	建物權屬/管理者	座落地號	土地權屬	構造	建物門牌	增建層數	總樓地板面積(m ²)
1	71	宋○○、宋○○、朱○○	19-17、23-35	基隆市、宋○○、宋○○、朱○○	磚造	信二路 232 號	1-3F	18.24
2	72	林○○、林○○	19-14、23-47	基隆市、林○○	其他	信二路 230 號	1-3F	9.60
3	73	林○○、林○○、林○○、林○○、林○○	19-13	林○○、林○○、林○○、林○○、林○○	磚造	信二路 228 號	1-3F	14.82
4	91	李○○	19-16	基隆市	磚造	信二路 226 號	1-3F	25.83
5	97	施○○	19-10、21-1、23-8	施○○	磚造	信二路 224 巷 4 號	1-3F	88.16
6	98	謝○○	19-11、23-9	謝○○	磚造	信二路 224 巷 3 號	1-3F	77.10
7	99	劉○○、劉○○	19-9、23-10	劉○○、劉○○	磚造	信二路 224 巷 2 號	1-3F	78.73
8	100	范○○	19-8、19-21、23-11、23-41	基隆市、范○○	磚造	信二路 224 巷 1 號	1-3F	116.93
9	119	官○○	23-6	臺灣銀行股份有限公司	磚造	信二路 224 巷 6 號	1-3F	123.46
10	128	李○○	23-7	臺灣銀行股份有限公司	磚造	信二路 224 巷 5 號	1-2F	10.20
11	467	田○○	23-5、30-51	舒○○、田○○、張○○、張○○、黃○○、謝○○、蔡○○、李○○、吳○○、姜○○、林○○	其他	信二路 224 巷 7 之 2 號	2F	15.48
12	468	謝○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 4 號	3F	15.48
13	469	姜○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 6 號	4F	15.48
14	470	張○○、張○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 8 號	5F	15.48
15	472	吳○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 3 號	2F	15.48
16	473	蔡○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 5 號	3F	15.48
17	474	舒○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 7 號	4F	15.48
18	475	黃○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 9 號	5F	15.48
增建面積合計								686.91

註：測量日期為 114 年 10 月，後續若有變動情形依實際測量為準。

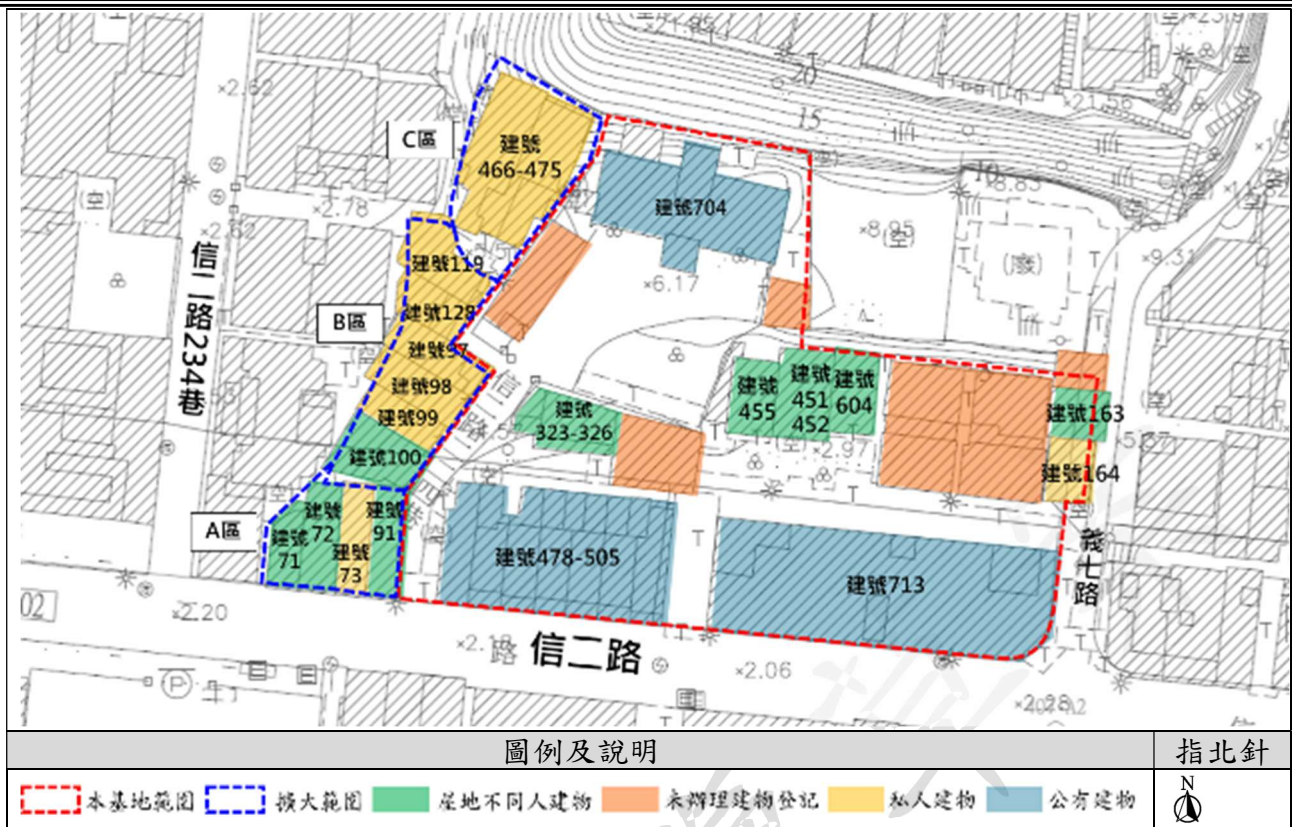


圖 4 建物權屬示意圖

2. 名詞定義

本公開評選文件所用之名詞或簡稱定義如下：

- 2.1 本案：指主辦機關辦理之「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業」公開評選實施者案。
- 2.2 公開評選文件：指主辦機關依都市更新事業實施者公開評選辦法等相關法令規定，為辦理本案所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件。
- 2.3 主辦機關：指基隆市政府。
- 2.4 申請人：指依公開評選文件之規定，向主辦機關申請參與本案之廠商，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。
 - 2.4.1 合格申請人：指依公開評選文件之規定，申請參與本案，通過資格審查之申請人。
 - 2.4.2 最優申請人：依公開評選文件之規定，經評選會評定為申請案件之最優申請者，取得簽約權利之申請人。
 - 2.4.3 次優申請人：依公開評選文件之規定，經評選會評定為申請案件之次優申請者，得遞補最優申請人權利之申請人。

- 2.4.4 協力廠商：指非申請人，但於申請階段協助申請人提出參與公開評選所需之技術能力，並提出協力廠商合作承諾書（格式參見附件14）表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商、建築師或營造廠，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商。
- 2.5 實施契約：指主辦機關就本案有關實施、興建、都市更新事業計畫等事項，與最優申請人或遞補之次優申請人簽訂之契約。
- 2.6 實施者：指與主辦機關簽訂實施契約並負責依約實施都市更新之事業機構。
- 2.7 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 2.8 都市更新事業計畫服務建議書：係指申請人依本須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。
- 2.9 都市更新事業執行計畫書：係指最優申請人基於都市更新事業計畫服務建議書、評選會之評審意見及主辦機關之修正意見所提出，並經主辦機關同意後做為契約附件之一，據以執行本案都市更新事業實施契約之計畫書。
- 2.10 公司大小章：指申請人於公司登記主管機關所核發公司設立(變更)登記表上所使用之公司及其負責人印章。
- 2.11 履約期間之計算，除本須知或實施契約另有規(約)定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 2.11.1 前項履約期間，因不可抗力或有不可歸責於廠商之事由者，得延長之；其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。
- 2.11.2 期間之計算：其起算、終止與延長，應依民法規定辦理。
- 2.11.3 期間之末日，若以下班前送達主辦機關指定處所為要件者，以下午05：00為期間末日之終止。但履約標的不以下班前送達主辦機關指定處所為要件者，以末日下午12：00為期間之終止。
- 2.11.4 期間之末日為星期例假日、國定假日或其他休息日者，以其假日或休息日後之辦公首日代之。
- 2.11.5 期間之末日為辦公日，但該日因故停止辦公致未達原訂截止時間者，以其後之辦公首日之同一截止時間代之。

3. 申請人義務與時程限制

3.1 都市更新事業執行計畫書製作及都市更新執行業務

3.1.1 申請人應於主辦機關通知為最優申請人(或次優申請人取得遞補資格)之日起30日內，依評選會決議修改都市更新事業計畫服務建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦機關後，主辦機關以書面通知申請人修正意見，申請人應於收到書面通知之日起15日內，依主辦機關意見提出修正後之都市更新事業執行計畫書（包括但不限於本案規劃設計、營建計畫、管理維護計畫、權利變換及財務計畫等）予主辦機關；經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂實施契約，成為本案之實施者，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。

3.1.2 實施者應依實施契約（含相關附件）、核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫執行，並在前揭範圍內接受主辦機關指示。實施者相關義務詳實施契約。

4. 申請人資格

4.1 一般資格：

4.1.1 申請人應具備下列資格之一：

4.1.1.1 本國公司

4.1.1.1.1 依中華民國公司法設立之股份有限公司為限。本案僅允許單一公司申請人申請，不得以企業聯盟方式申請。

4.1.1.2 外國公司

4.1.1.2.1 係指除依「土地法」第17條至第20條及「外國人投資條例」規定辦理外，並具備下列情形之一者：

4.1.1.2.1.1 外國公司且依中華民國法令經主管機關核准在臺灣設立分公司者。

4.1.1.2.1.2 外國公司且於申請前依中華民國「公司法」第386條規定申請登記，並設置代表人辦事處者。

4.1.2 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「委任書」（格式參見附件6），其相關文件始得由該受任人簽署之。

4.1.3 申請人不得為其他申請人之協力廠商。

4.1.4 如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明文件，始得申請。

4.1.5 申請人不得有政府採購法第103條第1項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。

4.2 財務能力資格

4.2.1 單一公司之實收資本額為新臺幣2億元（含）以上。如為外國公司之在臺分公司者，應以中華民國登記之營運資金為準。

4.2.2 單一公司申請人於最近3年經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表，其內容合於下列規定者：

4.2.2.1 淨值不低於實收資本額。

4.2.2.2 總負債不得高於資產總額之80%。

4.2.3 單一公司申請人最近3年（查詢日須在本案公告日期之後）無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。

4.2.4 依法定期繳納營業稅及所得稅。單一公司申請人最近3年已完成繳納營利事業所得稅及最近一期已完成繳納營業稅。

4.2.5 申請人是否具備前述財務能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

4.3 開發能力資格

4.3.1 於本案公告日前10年內，單一申請人曾擔任起造人或承造人具下列實績之一：

4.3.1.1 曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計建築總樓地板面積不低於30,000平方公尺。

4.3.1.2 曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣15億元整。

4.3.2 於前述之實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。如係採行信託機制而由建經公司等專業機構擔任起造人的案件，申請人應同時提出可供認定申請人於該案件係擔任整合開發主導者之佐證資料（如信託契約等）。

4.3.3 申請人是否具備前述開發能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之開發能力證明文件認定之。

4.3.4 協力廠商不論是否得替代或累計實際開發實績資格，均應檢具協力廠商合作承諾書及切結書。

4.3.5 申請人之協力廠商如有變更，應於不影響本案設計興建下，即時提出不低於原協力廠商所具有能力者，並檢附必要之證明文件，經主辦機關同意後變更之；惟申請人如採用協力廠商實績作為申請人開發能力資格證明文件，該協力廠商於實施契約有效期間不得變更。

4.4 都市更新專業能力資格

4.4.1 於本招商案公告日前10年內，應具備下列都市更新專業能力：

4.4.1.1 申請人曾擔任核定都市更新案之實施者或出資者。

4.4.1.2 申請人曾參與直轄市、縣(市)主辦機關辦理公開評選都市更新事業實施者，或由直轄市、縣(市)主辦機關同意其他機關(構)公開評選都市更新事業出資者，經評選程序成為最優申請人。

5. 申請應備文件及保證金

5.1 資格審查文件

5.1.1 基本文件

- 5.1.1.1 申請書：須填具申請人名稱（公司名稱）、地址、統一編號、聯絡電話及傳真號碼、負責人之姓名、戶籍地址、身分證號碼，申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件5）
- 5.1.1.2 委任書：申請人因參與本案申請之需要須指定代理人時，應檢具代理人委任書正本（格式同附件6）。
- 5.1.1.3 申請人承諾書：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件7）。
- 5.1.1.4 查詢信用資料同意書：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件8）。
- 5.1.1.5 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書：由申請人及負責人簽署之（格式參見附件9），申請時應提供正本，並經公證或認證。
- 5.1.1.6 申請保證金繳納證明文件：申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件，申請時應提供正本。
- 5.1.1.7 公職人員及關係人身分關係揭露表：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件10）。
- 5.1.1.8 公開評選文件領標收據影本：申請時應提供領標收據影本，收據使用人應為申請人或協力廠商，每一收據僅限用於一份申請文件。

5.1.2 資格證明文件

- 5.1.2.1 法人資格證明文件：申請人應檢附足以證明依法設立存續之證明。
 - 5.1.2.1.1 申請人逕至經濟部商業司「全國商工行政服務入口網」（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/>）查詢公司登記資料並加蓋公司大小章，以作為設立登記證明資格文件。若僅提出「營利事業登記證」參與申請者，視為不合格申請人。

5.1.2.1.2 申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告日前6個月內所核發之公司設立（變更）登記表全部影本，應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章。惟公司設立（變更）登記表核發已逾6個月，則須另再提出公告日後申請公司登記主管機關發給登記證明書之最近公司設立（變更）登記表抄錄本及聲請抄錄等相關證明文件，影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章。

5.1.2.1.3 申請人如為外國公司，相關證明文件須經該公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證並檢附中文譯本，及允諾於得標後簽約前應在中華民國設立分公司之承諾書（格式參見附件11）。

5.1.2.2 信用紀錄：申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心出具申請人在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告，其查詢日期應為本案公告日以後。

5.1.2.3 無退票證明：

5.1.2.3.1 申請人應提出票據交換機構或金融機構所出具申請人最近3年非拒絕往來戶之無退票紀錄之查覆單正本，無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後。

5.1.2.3.2 申請人所提出之最近3年查覆單，如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。機關有證據顯示申請人於截止投標期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。

5.1.2.4 納稅證明：申請人應檢附下列納稅證明以證明無欠稅：

5.1.2.4.1 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）。如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）代之。

5.1.2.4.2 公告日前最近3年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）。設立未滿3年之公司，則應提送自公司設立

至本案公告時之「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本(應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章)。新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以營業稅稅捐稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件影本(應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章)代之。

5.1.3 財務能力證明文件：申請人應提最近3年，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（以年報為準）；公司設立未滿3年者，應提送自公司設立至本案公告時，經中華民國合格會計師查核簽證全部財務報告及其所附報表。申請人於申請時，如前一年度財務報表尚未經會計師完成查核簽證，得以申請人自行暫結報表替代，惟應附會計師具名於約定期限內完成財務簽證報告之承諾書，並於會計師簽證完成後立即提送主辦機關；如會計師簽證財務報表顯示申請人未符合本須知第5.2條所定之財務能力，則申請人仍屬不符資格。

5.1.3.1 所附報表：係指能顯示申請人之淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。

5.1.3.2 財務報告及其所附報表應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見（包括附註、說明及全部報告內容），並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

5.1.4 開發能力證明文件：申請人應以下列開發能力證明文件之任一種，證明其具備於本須知第4.3條所要求之開發能力。

5.1.4.1 投資或開發經驗：應提出申請人為起造人之建造執照或使用執照影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）證明；如相關投資或開發經驗係採信託方式辦理，致起造人非為申請人名義者，應檢附相關契約文件影本。上述文件皆須證明與正本相符，並加蓋申請人公司大小章。

5.1.4.2 經營或承攬經驗：應提出委任或承攬契約書影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）證明，並須註明「已完成委任或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫）字樣。

5.1.4.3 前述第5.1.4.1條及第5.1.4.2條規定之開發實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提

出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。

5.1.4.4 會計師簽證之開發實績彙總表（格式參見附件12）：提出公告日前10年內經會計師簽證之開發實績彙總表（房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列）及其所附各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

5.1.4.5 協力廠商之能力資格證明文件及承諾書，申請人得邀請協力廠商從事本案相關之設計、監造及興建相關工作，該協力廠商應提出「協力廠商合作承諾及切結書」（格式參見附件14），承諾願接受申請人委託，從事本案之設計、監造及興建相關工作，或提出其他足資證明申請人具有本須知所要求能力的其他證明文件。

5.2 都市更新專業能力證明文件

5.2.1 提出於本招商案公告日前10年內之「都市更新實績彙總表」（格式詳參附件13），並檢附相關函文及其他文件證明。

5.2.2 申請人曾擔任實施者或出資者，應檢附政府機關擬訂（定）（或變更）都市更新事業計畫或權利變換計畫核定發布實施者公函，如為出資者須另檢附實施者與出資者之權責分工項目表或其他可供證明之文件。

5.2.3 申請人曾參與其他直轄市、縣(市)主辦機關辦理公開評選都市更新事業實施者，或由直轄市、縣(市)主辦機關同意其他機關（構）公開評選都市更新事業出資者，經評選程序成為最優申請人者，應檢附最優申請人公函。

5.2.4 都市更新案之實績得以協力廠商實績計入，至少單一協力廠商須具有擔任都市更新案團隊(建築師事務所或都市更新顧問公司等)協助實施者或出資者執行都市更新案，應檢附第5.2條所訂文件且文件上須載有協力廠商之公司名稱。

5.3 綜合評選文件

5.3.1 都市更新事業計畫服務建議書

5.3.1.1 申請人應提送「都市更新事業計畫服務建議書」，總頁數以150頁為限（包括摘要、內容、圖表及附件，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙）。建議書由左邊裝訂成冊，並以A4紙張格式、中文橫式書寫，相關圖表得以A3紙張製作，惟裝訂時須內摺成A4大小；章節目錄應依綜合評選項目及評選標準一覽表之內容依序排列，並應依其審查標準製作相關內容，完成後彙整頁次對照表置於目錄前；封面應註明申請人名稱、本案名稱及建議書提出日期。建議書若未依本須知規定格式製作時，評選會得視其情形，給予評比相對較低分數。

5.3.1.2 都市更新事業計畫服務建議書內容

申請人撰寫都市更新事業計畫服務建議書時，除相關法令另有規定外，其內容至少應包括但不限於本條述內容，其編排次序如下：

第一章：申請人團隊、實績及履約能力

第二章：整體開發構想(僅須就本基地範圍提出)

第三章：營建及管理維護計畫(僅須就本基地範圍提出)

第四章：財務及權利變換計畫(僅須就本基地範圍提出)

第五章：整合計畫

5.3.1.2.1 申請人團隊、實績及履約能力

5.3.1.2.1.1 申請人團隊簡歷（含本單一申請人與協力廠商，下同）：申請人與協力廠商之公司介紹、商譽、財務及經營狀況等。

5.3.1.2.1.2 申請人團隊實績：申請人及協力廠商於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工等各相關領域曾參與案件類型、相關投資之績效、服務經驗、信譽、獎章、工程之相關經驗實績（包含但不限於其開發規模、時間與投資金額、參與方式及擔任角色）。

5.3.1.2.1.3 申請人組織架構及分工：申請人須提出組織管理架構（包含本招商案之規劃、興建、交屋等各階段之組織管理架構及合與協力廠商之分工項目說明）等。

5.3.1.2.1.4 申請人團隊主要成員履歷與能力：包含申請人之專業經理人及工作成員之學歷背景、資歷經驗、參與案件類型與能力說明等。

5.3.1.2.2 整體開發構想

5.3.1.2.2.1 開發構想：基地分析、整體發展構想（含產品定位、對周邊環境之友善規劃構想等）。

5.3.1.2.2.2 土地使用與建築配置計畫：土地使用計畫、開發規模及量體、建築空間配置及動線（含與周邊既有建築物及公共空間之關係）。

5.3.1.2.2.3 都市設計與景觀計畫：配合都市更新計畫、都市設計準則之人車動線、景觀設計、開放空間及外部公共空間設置整體性規劃說明、建築量體設計、建築立面材質及色彩計畫、夜間照明計畫、植栽計畫、無障礙設計、街道家具及鋪面設計等。

5.3.1.2.2.4 建築計畫（依需求說明書）：各樓層空間機能設計，單元房型及面積配比分析（含市場、集合住宅、公益設施及公共設施等空間，其設計所帶來的效益）、結構系統計畫、建材計畫、機電設備計畫等。

5.3.1.2.2.5 永續建築計畫：綠建築、智慧建築、節能、耐震、淨零、健康及韌性設計等構想說明。

5.3.1.2.2.6 防災與避難逃生計畫。

5.3.1.2.2.7 上述各項圖說，包含但不限於建築物配置圖（比例尺不得小於1/500）、平面圖、立面圖、剖面圖及透視圖等，以清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。

5.3.1.2.3 營建及管理維護計畫

5.3.1.2.3.1 工程管理：工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明、建造與建材設備等級及相關注意事項等說明（含降低本案後續維護管理成本之創意設計或工法）、職業安全衛生計畫、興建協調工作計畫（含工程界面整合、動線維持及公共安全計畫）、防災應變計畫、保險計畫等說明。

5.3.1.2.3.2 工期說明：各項工程興建開始及完成日期、興建期

投入成本（含工程造價及各開發項目預估）、經費控管、縮減作業期程或工期之方法等說明。

5.3.1.2.3.3 公私有土地及建築物管理使用介面處理方案（含分管方案）。

5.3.1.2.3.4 市場、集合住宅、公益設施、開放空間、停車空間等管理介面之處理方案（含人車動線及管制方式、機電設備設置及分管方式、共有部分管理費用分攤計畫等）。

5.3.1.2.3.5 管理維護計畫及保固計畫：包括但不限於本案完工後，提出依公寓大廈管理條例所規定之共用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用計算及繳交方式、綠建築及智慧建築設施、設備管理維護方式、保固計畫等說明。

5.3.1.2.4 財務及權利變換計畫

5.3.1.2.4.1 財務計畫及資金籌措計畫：開發經費預估、資金籌措計畫及管理運用、分年現金流量、開發收入及共同負擔比率說明。

5.3.1.2.4.2 選配原則及模擬分配方案：說明選配原則，並試算國有、其他私有土地所有權人及相關權利人之權利分配模擬方案。

5.3.1.2.4.3 拆遷安置計畫。

5.3.1.2.4.4 信託計畫：包括但不限於信託資金到位期程、信託機制、信託財產範圍（包括但不限於實施者之自有資金、貸款及預售屋款項）、建造執照起造人變更、信託專戶之款項專款於本招商案等。

5.3.1.2.4.5 效益評估。

5.3.1.2.5 整合計畫

5.3.1.2.5.1 促進本基地與擴大範圍私有土地及合法建築物所有權人同意參與之整合工作計畫（至少應包含本基地及擴大基地之執行策略、工作項目、人力安排、預定時程等）。

5.3.1.2.6 承諾事項

5.3.1.2.6.1 企業社會責任（CSR）：企業營運應賦予之環境（Environment）、社會（Social）、公司治理（Governance）之責任。

5.3.1.2.6.2 承諾事項及其他有助於本案實施之創意建議事項。

5.3.1.2.6.3 申請人所提之承諾或回饋事項應納入委託實施契約，除須具體說明執行時間點及執行方式外，並應一併提出該事項因故無法執行時，應折繳予主辦機關或相關單位之對應價金及給付之期限。

5.3.1.3 附件：都市更新事業計畫建議書及都市更新權利變換計畫建議書，應以附件方式提送，並參酌中央都市更新作業手冊相關規範製作之（內容如有未能確定者以空白方式呈現），不限頁數。申請人得以附件形式提出公司簡介，不計入都市更新事業計畫服務建議書頁數限制。

5.3.1.4 申請人應提供都市更新事業計畫服務建議書20份，並應提供電子檔(含附件)光碟1份。

5.3.1.5 都市更新事業計畫服務建議書中之任何筆誤修正須清楚訂正，並於塗改處蓋單一申請人之公司大小章。

5.3.2 共同負擔比率承諾書

5.3.2.1 由申請人及其代表人簽署之共同負擔比率承諾書（格式參見附件15），申請時應提供正本。

5.3.2.2 「共同負擔比率承諾書」與「都市更新事業計畫服務建議書」之內容不一致者，應以共同負擔比率承諾書所載為準。

5.3.2.3 申請人應於簽約前，根據共同負擔比率承諾書所載比率，調整都市更新事業計畫服務建議書中財務計畫及其他相關內容之各項數字，完成「都市更新事業執行計畫書」，納入本案實施契約附件執行。

5.3.2.4 因共同負擔比率承諾書與都市更新事業計畫服務建議書所載，係由申請人自行綜合本案規劃設計興建等因素進行初步估算，其邏輯應前後一致，規劃並應具合理性，如共同負擔比率承諾書所載與都市更新事業計畫服務建議書差異過大且經評選會決議顯失平衡者，評選會得不以該申請人為最優申請人及次優申請人，必要時，並得從缺，另行公開評選。

5.3.2.5 申請人於共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率若高於○○.○○%之公告比率者，不得成為本案最優申請人及次優申請人。

5.4 申請保證金

5.4.1 申請保證金之繳交時機及金額：為確保本案順利進行，申請人應於提送申請案件前或同時繳交新臺幣1,000萬元整之申請保證金。

5.4.2 申請保證金之繳交方式

5.4.2.1 申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金：

5.4.2.1.1 匯款至主辦機關指定帳戶（戶名：○○○○○○○○、帳號：○○○○○○○○、金融機構：○○○○○○○○）。

5.4.2.1.2 金融機構簽發之本票或支票。

5.4.2.1.3 金融機構保付支票。

5.4.2.1.4 以匯款繳納者應將繳款證明附於申請文件；以金融機構簽發之本票或支票、保付支票繳納，應為即期並以「基隆市政府」為受款人，於提送申請文件前先至基隆市政府繳交，並於申請文件內檢附基隆市政府開立之付款憑證。

5.4.2.1.5 本國銀行出具之連帶保證書（格式參見附件16），應記載「基隆市政府」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦機關通知發還時止。

5.4.2.1.6 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函（格式參見附件17與附件18），應以「基隆市政府」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。主辦機關認為有必要時，得限期要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，申請人應於期限內配合更換。依此種方式提出者，申請人應一併提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認主辦機關之權利，否則視為申請人未依規定提供申請保證金。

5.4.2.2 以金融機構簽發之本票、支票或保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以金融機構設定質權之定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書等應附於申請文件。

5.4.2.3 如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件前，將全額申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

5.4.3 申請保證金之發還

5.4.3.1 除本須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲評選會評選為最優申請人及次優申請人，主辦機關應於評選會作成前述決定之日起30日內退還申請保證金。(申請保證金領回申請書格式參見附件19)

5.4.3.2 主辦機關依申請人之書面申請，以記載原繳納人為受款人禁止背書轉讓即期支票發還申請保證金。

5.4.3.3 最優申請人已完成簽約程序，並繳交履約保證金後，無息發還申請保證金（申請保證金得轉為履約保證金之一部分）。

5.4.3.4 主辦機關與最優申請人完成委託實施契約簽訂後30日內，無息發還次優申請人之申請保證金。

5.4.3.5 以匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。以票據繳納如尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。

5.4.3.6 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。

5.4.3.7 以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。

5.4.3.8 辦理申請保證金領回時，得委任受任人出具委任書辦理。

5.4.4 申請保證金之沒收：申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳：

5.4.4.1 申請人以偽造、變造之文件申請者。

5.4.4.2 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。

5.4.4.3 申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。

5.4.4.4 申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。

5.4.4.5 申請人違反本須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。

5.4.4.6 申請人經評定為最優申請人(或遞補之次優申請人)放棄資格。

5.4.4.7 以違反法令之行為，擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人之資格者。

5.4.4.8 最優申請人(或遞補之次優申請人)未依本須知規定，於指定期限內完成修正更新事業計畫建議書（即完成「更新事業執行計畫書」），或其修正內容無法獲得主辦機關同意者。

5.4.4.9 可歸責於申請人之事由，致獲選為本案之最優申請人(或遞補之次優申請人)後，未於指定期限辦理簽約或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。

5.4.4.10 未依規定繳付本案之履約保證金。

5.4.4.11 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於政府之情事發生。

5.4.4.12 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

5.5 履約保證金

5.5.1 履約保證金之繳交時機及金額：最優申請人(或遞補之次優申請人)應於實施契約簽約日前繳交新臺幣6,000萬元之履約保證金予主辦機關。除同意以原申請保證金全數逕轉為履約保證金方式外，最優申請人(或遞補之次優申請人)於完納履約保證金後，得申請退還申請保證金。

5.5.2 履約保證金之繳交方式：繳交方式與繳交申請保證金相同。

5.5.3 履約保證金之發還及沒收：詳實施契約第17條。

5.6 申請方式及受理時間

5.6.1 本案公告時間自民國○○○年○月○日至○○○年○月○日止。

5.6.2 領取公開評選文件：本案公開評選文件自民國○○○年○月○日開始販售至民國○○○年○月○日止（週一至週五，上午9時至12時、下午2時至5時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售），販售地點為：基隆市政府秘書室，繳納工本費新臺幣500元整後，再憑繳款收據領取公開評選文件。

5.6.3 受理時間及地點：申請人之申請文件應於民國○○○年○月○日下午5時前，送達至基隆市政府，逾期不予受理。（地址：基隆市中正區義一路1號）。

5.6.4 提送方式：本案申請文件應於截止收件日前之上班時間（上午9時至12時、下午2時至5時）專人送達（以機關收文戳為憑）基隆市政府收發單位簽收。申請文件以掛號郵遞提出或逾期者概不受理，如有延誤

應自行負責；申請文件提出方式不符合本須知規定者，亦同。

5.6.5 申請文件提送形式：

- 5.6.5.1 申請人應依公開評選文件規定提出文件資料及都市更新事業計畫服務建議書，密封後提出申請。封套外部應書明申請人名稱、地址及本案名稱（基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案），依本須知第5.6.4條提送予主辦機關。
- 5.6.5.2 基本文件（詳本須知第5.1.1條）正本應合併密封為一袋並於封面註明「基本文件」（格式參見附件20），申請人之資格證明文件（詳本須知第5.1.2條）正（影）本應合併密封為一袋並於封面註明「資格證明文件」（格式參見附件21）。
- 5.6.5.3 上述申請文件及資格證明文件之密封袋連同已裝箱密封之20份都市更新事業計畫服務建議書及電子檔（含附件）光碟2份，以及共同負擔比率承諾書之套封袋（格式參見附件22）併同裝箱密封，箱外應註明申請人名稱（格式參見附件23）。
- 5.6.5.4 除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表（格式參見附件4），自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求。
- 5.6.5.5 申請文件除本須知另有規定者外，以中文為準（非中文（正體））者，應檢附中文譯本及中文翻譯與原文書件內容相符之切結書）。申請文件使用中文（正體）及英文時，其中文譯本之內容與原文不一致時，除資格文件以原文為準外，其餘申請文件均以中文譯本為準。

5.6.6 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

- 5.5.9.1 申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料自行送達本須知第5.6.3條所載地址，提送補正書件日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。
- 5.5.9.2 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

5.7 疑義徵詢、答覆及補充公告

- 5.7.1 本須知內容以及各項附件、附圖、附表等文件若有任何爭議，以主辦機關之解釋為依據；公開評選文件公告後，申請人對內容如有任何疑義應於民國〇〇〇年〇月〇日下午5時前將請求釋疑資料以雙掛號郵寄或自行送達主辦機關（地址：基隆市中正區義一路1號），日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理。
- 5.7.2 主辦機關將於上開函詢期限截止後，以書面答覆所有疑義徵詢。如涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關得另行公告，並視需要延長申請截止期間；如有因法令規定或政策變更，致須停止本案公開評選程序者，主辦機關有權停止辦理公開評選事宜，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補充公告、釋疑回覆或停止公開評選等相關訊息。
- 5.7.3 主辦機關因應實際狀況需要，得於受理申請文件截止日前公告公開評選文件之補充文件，並視為公開評選文件之一部分。

6. 評選作業

6.1 評選方式

- 6.1.1 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，則進行後續評選。
- 6.1.2 評選作業分為資格審查及綜合評選二階段辦理，先由主辦機關就申請人所提申請文件於資格審查階段選出合格申請人，再於綜合評選階段由評選會就合格申請人依評選項目以總評分轉序位法選出最優申請人及次優申請人。
- 6.1.3 若評選委員給予合格申請人之總評分未達70分或超過90分時，該評選委員應述明評分理由。
- 6.1.4 若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定，且其「出席評選委員二分之一以上委員評分達80分以上者」，始進行序位總和排序。未符本條規定者，不得選為最優申請人及次優申請人。
- 6.1.5 確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人。如序位總和相同時，以共同負擔比率承諾書之比率最低者優先；再相同者，以序位「1」最多者為優先；又相同時，以整體開發構想與財務計畫項目分數較高者優先；再相同時，抽籤決定之，抽籤順序依本須知第6.3.2條簡報順序定之。

6.2 資格審查

- 6.2.1 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦機關於截止收件日次日進行資格審查。
- 6.2.2 主辦機關依公開評選文件規定之資格條件，就申請人所提資格證明文件及本須知所定應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。
- 6.2.3 申請人提送之申請文件缺漏、不符程式或有疑義，除依本須知附件4申請文件檢核表規定不得補正及補件之情形外，主辦機關得通知申請人限期補件、補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，而未補件、補正或補件、補正不全、或未提出說明、或資格疑義仍未釐清者，列為不合格申請人。
- 6.2.4 申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料以專人送達至主辦機關，提送補正書件日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以1次為限。
- 6.2.5 申請人對未通知補正之書件不得補正、補件或要求更換，主辦機關

審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

- 6.2.6 主辦機關完成資格審查後，應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜；審查不合格者，應敘明其理由，並另函通知其於期限內無息領回申請保證金。

6.3 綜合評選

- 6.3.1 通過資格審查之合格申請人，得參與綜合評選。由評選會就合格申請人提送之都市更新事業計畫服務建議書及共同負擔比率承諾書進行評審，評選出最優申請人及次優申請人。合格申請人應就其都市更新事業計畫服務建議書內容及共同負擔比率承諾書，依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。舉行評選會議之時間、地點及細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。
- 6.3.2 簡報順序依各合格申請人送達申請文件至主辦機關時間之先後順序定之，先送達者先簡報。合格申請人如由公司代表人出席參與簡報者，代表人應攜帶公司印章（大章）、代表人印章（小章），及代表人身分證明文件正本；合格申請人如由代理人（具代理人身分者限1人）出席參與簡報者，代理人應攜帶委任書（詳附件6）、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。
- 6.3.3 合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間準時辦理報到，逾時者仍未完成報到者視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以0分計，且不得要求補辦，由評選委員逕依都市更新事業計畫服務建議書進行書面審查並予評分。各合格申請人所派參與簡報之人員以6人為原則。
- 6.3.4 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。合格申請人簡報時間原則定為20分鐘，必要時得由評選會酌予調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。簡報時間結束前3分鐘按鈴1次，簡報時間結束時按鈴2次並應立即停止簡報。合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
- 6.3.5 各合格申請人應以中文進行簡報，若以外語發音者，應自備即席同步翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
- 6.3.6 主辦機關於綜合評選簡報前當場開啟檢查「共同負擔比率承諾書」。倘申請人之「共同負擔比率承諾書」不符申請須知規定者，列為不合格申請人，並不得參與簡報。

- 6.3.7 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答方式，答詢時間（不含評選委員提問時間）合計以20分鐘為限，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。答詢時間結束前3分鐘按鈴1次，答詢時間結束時按鈴2次並應立即停止答詢。
- 6.3.8 合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為評選會議紀錄外，應作為簽約之依據。
- 6.3.9 評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。
- 6.3.10 評選會委員依公開評選文件規定之評選項目、評選標準，就合格申請人所提送之更新事業計畫建議書進行審查並給予評分，得為零分但不得為負分。
- 6.3.11 合格申請人簡報內容不得超出都市更新事業計畫服務建議書之範圍，且現場所發放之簡報資料須與簡報內容吻合。合格申請人得於現場展示模型、播放電腦動畫，但若超過都市更新事業計畫服務建議書所述範圍，不得納入評決。
- 6.3.12 由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業計畫服務建議書內容及共同負擔比率承諾書，進行審查並給予評分及排名，評選會議予以評審通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。有關綜合評選之評選項目詳附件24。
- 6.3.13 綜合評選結果若合格申請人經綜合評選均未達評選基準或不符公共利益時，評選會得不選出最優申請人及次優申請人，主辦機關得另行辦理公告公開評選。
- 6.3.14 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。
- 6.4 異議及申訴
- 6.4.1 異議
- 6.4.1.1 申請人對於本案申請及審核程序，認為違反都市更新條例及相關法令、本公開評選文件，致損害其權利或利益者，得依都市更新條例第14條第1項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定向主辦機關提出異議。
- 6.4.1.2 主辦機關應自收受異議之日起15日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充本公開評選文件者，主辦機關應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

6.4.2 申訴

申請人對於主辦機關異議處理結果不服或主辦機關逾期不為處理，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起15日內，得依都市更新條例第14條第3項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定，以書面向都市更新主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

7. 議約及簽約

7.1 簽約主體

7.1.1 最優申請人應(或遞補之次優申請人)以原申請公司作為簽訂實施契約之主體。

7.2 議約作業及期限

主辦機關應於評選會完成綜合評選決定最優申請人及次優申請人後，以書面通知最優申請人辦理議約，議約期限除有特殊情形者外，自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過30日。議約原則為：

7.2.1 依據評選公告內容、公開評選文件、都市更新事業計畫服務建議書、權利變換共同負擔比例承諾書及評審結果辦理議約。

7.2.2 議約內容除有公告後出資暨協助實施都市更新事業契約訂立前發生情事變更、或原公告及公開評選文件內容不符公共利益或公平合理等之情形，不得違反前述規定。

7.3 簽約前應完成事項

7.3.1 都市更新事業執行計畫書之提出：

最優申請人應於本須知第3.1.1條所訂期限內，依據評選會決議修改都市更新事業計畫服務建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦機關；經主辦機關以書面通知申請人修正意見，申請人應於收到書面通知之日起15日內，依主辦機關意見提送修正後之都市更新事業執行計畫書予主辦機關；經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。前開期限除經主辦機關同意展延外，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補，如無次優申請人或經決定不由次優申請人遞補者，主辦機關得重新公告接受申請。但無法完成係不可歸責於申請人者，主辦機關得與申請人協議延長時間。

7.3.2 實施契約履約保證金之繳納：

最優申請人(或遞補之次優申請人)應於實施契約簽約日前繳交新臺幣6,000萬元整之實施契約履約保證金予主辦機關。繳交方式及相關約定應依實施契約之約定內容辦理。

7.3.3 倘最優申請人(或遞補之次優申請人)為本須知第4.1.1.2條規定之外國公司，於簽約前應依中華民國法令經主管機關核准在臺灣設立分公司。

7.4 簽約：

7.4.1 簽約期限：除有特殊情形者外，申請人應於主辦機關通知之日起30日內完成，必要時得附理由經主辦機關同意後展延。但簽約前依主辦機關通知之修正或補正時間，不予計算。

7.4.2 最優申請人如未於規定期間內完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補進行議約及簽約作業，如無次優申請人或決定不由次優申請人遞補時，主辦機關得重新公告接受申請。

7.4.3 主辦機關於選出最優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：

7.4.3.1 申請文件不符公告或公開評選文件規定。

7.4.3.2 未依主辦機關通知期限繳納履約保證金。

7.4.3.3 有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。

7.4.3.4 外國公司未依規定設立分公司。

7.5 遞補議約及簽約

7.5.1 次優申請人於接獲遞補知通知後，以次優申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，取得遞補資格，次優申請人應修訂其都市更新事業計畫服務建議書為都市更新事業執行計畫書草案，並提送主辦機關同意後，由次優申請人與主辦機關完成議約及簽約。

7.5.2 如次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素導致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關得宣布廢標、重新公告。

7.6 簽約前，主辦機關若因法規規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知各申請人，且不補償所有因參與本案公開評選程序之準備費用。

7.7 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經判斷或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知解除委託實施契約且不補償最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。

附件 1 劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案

基隆市都市更新計畫書

劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及
訂定都市更新計畫案



基隆市政府

中華民國 114 年 12 月

劃 定 更 新 地 區 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
案 名	劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案	
劃定都市更新地區法令依據	都市更新條例第 5 條	
劃定都市更新地區機關	基隆市政府	
訂定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	基隆市政府	
公開展覽起訖日期	公開展覽	114 年 9 月 15 日 至 114 年 10 月 14 日 止，並於 9 月 16 日、17 日、18 日刊登於自由時報。
	公開說明會	114 年 9 月 30 日於基隆市政府四樓禮堂召開。
人民團體對本案之反應意見	詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	114 年 11 月 5 日基隆市都市計畫委員會第 424 次會議審議通過。

目錄

壹、辦理緣起與目的	3
貳、更新地區範圍	4
一、都市更新地區範圍	4
二、更新地區劃定原則	4
參、發展現況	6
一、都市計畫情形	6
二、土地及建築物使用現況	7
三、土地權屬概況及建築物權屬	11
四、交通系統	13
五、公共設施現況	17
六、原有社會、經濟關係	18
七、人文特色及整體景觀	19
肆、基本目標與策略	21
一、發展定位	21
二、更新地區發展目標與策略	21
伍、實質再發展概要	22
一、土地利用計畫構想	22
二、公共設施改善計畫構想	23
三、交通運輸系統構想	24
四、防災、救災空間構想	24
五、都市設計原則構想	29
陸、其他應表明事項	33
柒、基隆市都市計畫委員會審議情形	33
捌、本計畫書圖業依基隆市都市計畫委員會決議修正完竣	33

附件一、基隆市都市計畫委員會公民或團體陳情意見綜理表

附件二、劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案
修正對照表

附件三、114年11月5日基隆市都市計畫委員會第424次會議紀錄

圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖.....	4
圖 2 土地使用分區示意圖.....	7
圖 3 國土利用調查現況圖.....	8
圖 4 更新地區周邊土地使用現況圖.....	10
圖 5 土地權屬示意圖.....	11
圖 6 交通系統示意圖.....	13
圖 7 大眾運輸系統示意圖.....	16
圖 8 公共設施用地示意圖.....	17
圖 9 田寮河原有社會與經濟關係歷史脈絡圖.....	18
圖 10 田寮河周邊都市商街特色與活動示意圖.....	19
圖 11 田寮河周邊都市環境景觀風貌與資源示意圖.....	20
圖 12 田寮河周邊更新地區規劃構想示意圖.....	23
圖 13 防災空間構想示意圖.....	28
圖 14 淹水潛勢地區示意圖.....	28
圖 15 田寮河人行空間區域路徑定位示意圖.....	29
圖 16 田寮河人行空間留設引導性規範示意圖.....	30
圖 17 田寮河周邊都市設計及景觀引導性規範示意圖.....	31

表目錄

表 1 歷年都市計畫一覽表.....	6
表 2 本更新地區現有市有建物列表.....	11
表 3 周邊公車系統彙整表.....	14
表 4 基地災後持續營運場所表.....	26
表 5 基地防災空間系統表.....	27

壹、辦理緣起與目的

田寮河沿岸周邊坐擁面海背山又臨水岸的地理優勢，除臨近基隆天然深水港灣外，更是臺灣第一條人工運河，與港區發展有著密不可分的關係，過去田寮河為基隆發展的核心，承載著城市的繁榮記憶，其沿岸北側過去為日人聚居地、鄰近河口處亦有較多的公共設施資源分布，造就沿岸周邊擁較多的公有土地資源，加上基隆高達 94% 的山坡地形，地勢相對平坦的田寮河兩側，儼然成為基隆較適宜再開發之地區。

然而，隨著時代的變遷，田寮河沿岸兩側的建築物多已屆滿更新年限，經盤點其雖可再開發的公有土地比例較高，惟其公私土地夾雜、公有機關使用分散等；再加上基隆房市不如雙北熱絡，民辦更新投資整合意願恐較低等，使基隆推動都市更新面臨挑戰。

爰此，為加速田寮河兩側推動都市更新，本案依據都市更新條例第 5 條，選定具備高潛力之田寮河沿岸兩側劃定為更新地區並訂定都市更新計畫，以作為後續更新事業之推動引導。期望未來可透過公有土地推動公辦都市更新作為示範效果，帶動周邊私有土地的再生發展，吸引民間投資參與。

除此之外，隨著基隆港朝向邁向國際海港城市，現已整備各項基隆港灣周邊之公共建設，包含「基隆城際轉運站、舊火車站整修、國門廣場、東岸郵輪廣場、東岸商場與基隆塔」等；現亦積極推動田寮河沿岸的再生轉型，配套的公共工程有「基隆港東岸郵輪廣場串接工程、田寮河水質改善現地處理及水環境營造工程」等，期望透過城市環境的整體改造，塑造基隆成為一座水岸宜居、永續發展的現代化城市。

貳、更新地區範圍

一、都市更新地區範圍

本更新地區範圍橫跨基隆市中正區、仁愛區及信義區，以田寮河沿岸周邊為主。西起義二路、金雞橋及愛四路；北臨信二路及納信義市場周邊範圍；南臨仁二路、沿劉銘傳路 11 巷至東明路，及納月眉路(含)旁之住宅區；東臨田寮河尾端周邊，以東信路 258 巷、東明路等為界，本案劃定更新地區面積約為 45.29 公頃，詳圖 1。



圖 1 更新地區範圍示意圖

二、更新地區劃定原則

本案依據下列原則檢討劃設為更新地區：

(一) 納入田寮河沿岸周邊第一排街廓範圍為主

田寮河沿岸周邊坐擁面海背山又臨水岸地理優勢，適合高度再開發，為加速基隆市都市更新推動政策，選定具備高潛力之田寮河沿岸兩側第一排街廓劃定為更新地區。

(二) 篩選田寮河沿岸周邊第二排街廓範圍為輔

田寮河沿岸周邊第二排街廓以公有土地活化使用、配

合市府政策之基地納入本計畫共同劃定為更新地區，以提升都市更新推動效率。本案篩選檢討後納入四處基地，分別為「信義市場周邊範圍」、「東信路基隆醫院宿舍周邊」、「月眉路(含)旁之住宅區」，其公有土地比例皆已大於 1/2，且基地範圍內建物屋齡亦皆屆滿 30 年更新年限。

參、發展現況

一、都市計畫情形

(一)現行都市計畫案

本更新地區分別隸屬 5 個細部計畫案(詳如圖 2)，分別位於、民國 97 年 12 月 10 日發布實施之「變更基隆市港口商埠地區(信二路兩側地區)細部計畫(通盤檢討暨配合變更主要計畫)案」、民國 100 年 4 月 8 日發布實施之「變更基隆市港口商埠地區(地方法院附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)案」、民國 101 年 8 月 27 日發布實施之「變更基隆市港口商埠地區(信義國小至月眉路附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」、民國 103 年 4 月 18 日發布實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」及民國 100 年 5 月 17 日發布實施之「擬定基隆市工業區及倉儲區細部計畫案」，歷年都市計畫發布情形詳如表 1。

表 1 歷年都市計畫一覽表

都市計畫(含主細計)	公告日期	文號
港口商埠部份都市計畫	44.06.11	台內營字第 70551 號
變更基隆市港口商埠地區主要計畫(通盤檢討)	70.03.20	基府工都 14052 號
變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(第一次公共設施通盤檢討)案	75.07.02	基府工都 36796 號
變更基隆市(港口商埠)主要計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	81.04.17	基府工都 23202 號
變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	86.01.31	基府工都 003227 號
變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(工業區專案通盤檢討)	90.11.15	基府工都字第 03380 號
變更基隆市港口商埠地區(地方法院附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	91.03.14	基府工都 021961 號
變更基隆市港口商埠地區(信二路兩側地區)細部計畫(通盤檢討暨配合變更主要計畫)案	97.12.10	基府都計壹字第 0970165794 號
擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案一(第一階段)	99.12.01	基府都計壹字第 0990122289 號
變更基隆市港口商埠地區(地方法院附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)案	100.04.08	基府都計壹字第 1000151649 號
變更基隆市港口商埠地區(信義國小至月眉路附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	101.08.27	基府都計壹字第 1010173321 號

都市計畫(含主細計)	公告日期	文號
擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案一(第二階段)	102.06.26	基府都計壹字第 1020065380 號
擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案	103.04.18	基府都計壹字第 1030215195 號
擬定基隆市工業區及倉儲區細部計畫案	110.5.17	基府都圖壹字第 1100202232B 號

(二)使用分區

本更新地區土地使用分區包含第四種商業區、商業區、住宅區、乙種工業區等；公共設施用地則包含機關用地、行政區、電力事業用地、廣場兼停車場用地、加油站用地及公園用地等。



圖 2 土地使用分區示意圖

二、土地及建築物使用現況

(一)更新地區範圍內土地及建築物使用現況

田寮河兩岸商業多已開發完成，越靠近港灣邊發展越密集，商業強度越高；沿田寮河往東側延伸，發展密度漸低，逐漸轉為住商混合使用；田寮河後端之商業性質轉變為鄰里性商業與

住宅社區，詳圖 3。



圖 3 國土利用調查現況圖

1.前段-大型金融機關辦公樓構成的現代化建築風貌

兩側商業區以座落較高樓層之金融辦公建築為主，大型金融機關夾雜部分低矮建築的商業使用風貌。

2.中段-店面規模較小、使用多元的鄰里商業風貌

兩側建築趨向地方鄰里商業使用，沿街店面規模較小、使用多元，多屬4-6層樓公寓、部分10層左右高樓及少數低矮透天厝，建物多為70年代建築，整體景觀較細碎。

3.後段-較多喬木綠地，具水綠風貌

義九路往東明路方向較多低矮公寓為主，夾雜部分大樓，行道樹種植密集，具水綠特色。

(二)周邊土地及建築物使用現況

本更新地區範圍外之周邊土地使用分區以住宅區為主，多座落於山凹或山緣側，主要沿延平街、義六路、劉銘傳路、愛九路等分布，呈現東西窄南北長，社區巷弄狹小。建築型態多以70年代建築為主，山坡上住宅社區因開發條件受限，樓高多在3-5層左右，建築依山勢地形而建呈現有機形態。

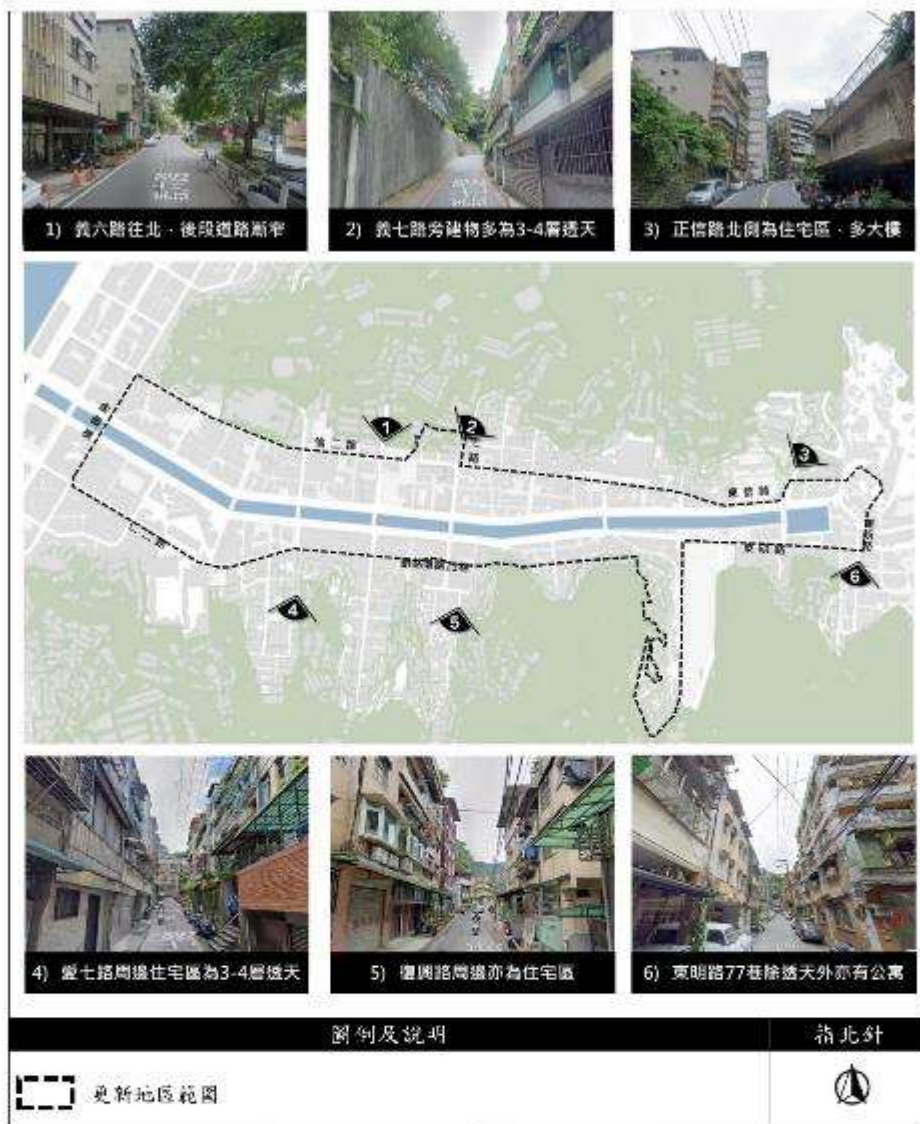


圖 4 更新地區周邊土地使用現況圖

三、土地權屬概況及建築物權屬

(一)土地權屬

本更新地區土地權屬以公有地為主(包含道路用地及田寮河河道用地面積)，面積約為 27.57 公頃，佔更新地區面積 60.86%；私有土地面積約為 17.39 公頃，佔更新地區面積 38.39%；其餘公私共有面積約 0.34 公頃，佔更新地區面積 0.75%，詳圖 5。

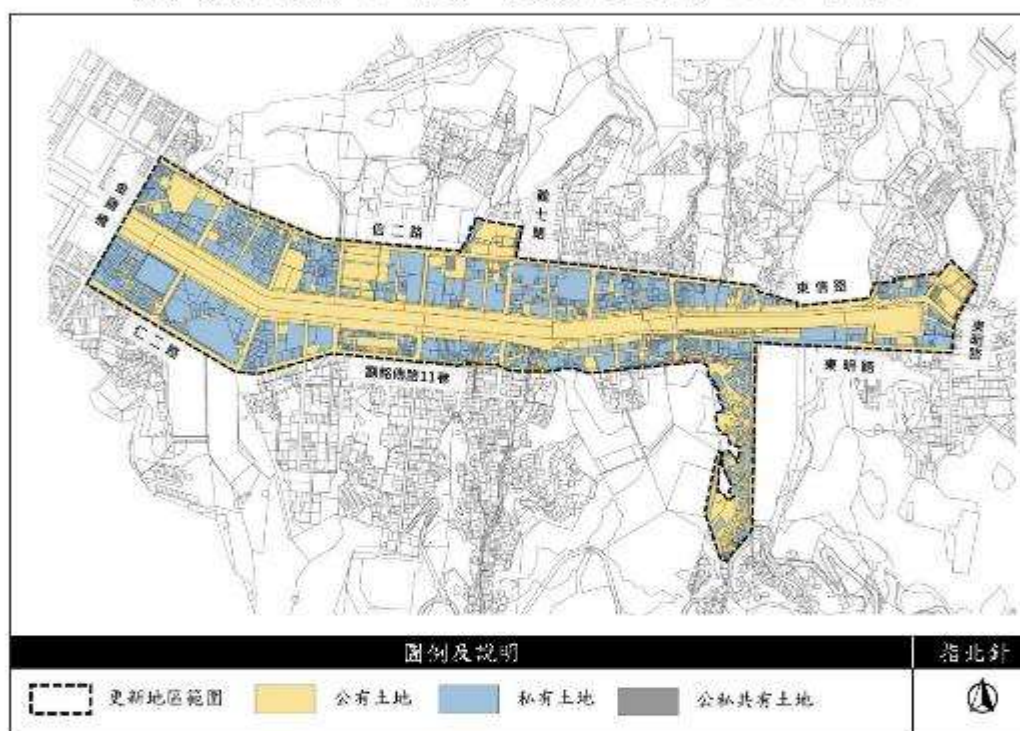


圖 5 土地權屬示意圖

(二)建物權屬

本更新地區建物以私有為主，區內約有 20 餘處公有建物。

本案盤點羅列已屆更新年限之市有建物詳如表 2。

表 2 本更新地區現有市有建物列表

編號	坐落地段	坐落地號	建號	使用現況
1	中正區	16	00070000	基隆市立醫院門診中心
2	忠義段一小段	25	00226000	信二路公有停車場、消防局救助分隊、德義里民活動中心
3	信義區	13-1、13-9、	00538000	仁壽里里民活動中心

編號	坐落地段	坐落地號	建號	使用現況
	中正段一 小段	13-10、13-29		
4		11、11-1	01009000- 01016000	基隆市動物保護防疫所、基隆市新聞 記者公會/學術研究會
5			00024000	
6		18	00498-000	基隆市警察局交通警察隊
7	信義區 中正段二 小段	1-8、1-18、2、 2-2、2-3、2- 4、2-	00106000、 00036000- 00037000	辦公室
8		12-4	00040000	住家用(管理機關:基隆市/基隆市議會)
9		15、15-2、 16、16-1、 17、24	00464001- 00464002	基隆市警察局
10		19-19	00018000、 00478000- 00505000	基隆市政府財政處管有之信義市場攤 販、警察宿舍
11	信義區 中正段三 小段	9-6、9-11、9- 12、9-13	00558000	基隆市衛生局食品藥物管理科、醫政 科
12			00560000	義昭里里民會堂
13		4、13-1	00599000- 00603000	基隆市信義區衛生所
14		21	00704000	基隆市政府管有之 4 層樓 RC 造建 物，主要用途為招待所(信二路 224 巷 8 號)
15		19	00713000	信義市場
16	信義區 田寮段	415、415-1	00016000、 00081-000 00082-000 00083-000 00108-000 00114-000 00115-000 00116-000	基隆市警察局、國產署管有及部分私 有之木造建物，現況以住宅使用為主 (門牌位置坐落於仁一路 11 號、 仁一路 37 巷 5 弄 3 號等)
17		510-1	00882000	新建智慧里里民會堂
18	信義區 東明段	374	00001-000	原為舊警察宿舍，現為在地文創空間
19	信義區 東信段 一小段	14、14-3、 15、15-1	00051000	
20		1-4	00360000、 00361000	門牌位置坐落於信一路 59 號
21	信義區 東信段三 小段	15、15-8、15- 27	00636000- 00638000	基隆市信義區戶政事務所
22	信義區 福祿段	437-1	01075000- 01106000	東明路警察宿舍

四、交通系統

(一)道路系統

本更新計畫範圍位於田寮河兩側生活圈，北臨信二路，南臨仁二路。主要聯外道路為信一路(20M)及仁一路(20M)，可連結至二號省道中正路(28~32M)；中正路—信一路自旺牛橋起皆為往西單向通行，旺牛橋以東為東信路；仁一路自福虎橋至銀蛇橋為雙向通行，銀蛇橋以西為往東單向通行，福虎橋往東為東明路。往南北延伸之信二路(11M)及仁二路(11M)為東西向之次要道路，信二路自中正路往東單向通行，仁二路自劉銘傳路起往西單向通行。田寮河南北向透過十二座生肖橋連結，除玉兔橋僅供人行通行之外，皆為車輛可通行之路橋且設有兩側人行道，其中義五路北側之壽山路通往中正公園、主普壇等田寮河兩側重要地標。田寮河整體交通系統架構及道路通行方向詳圖6。

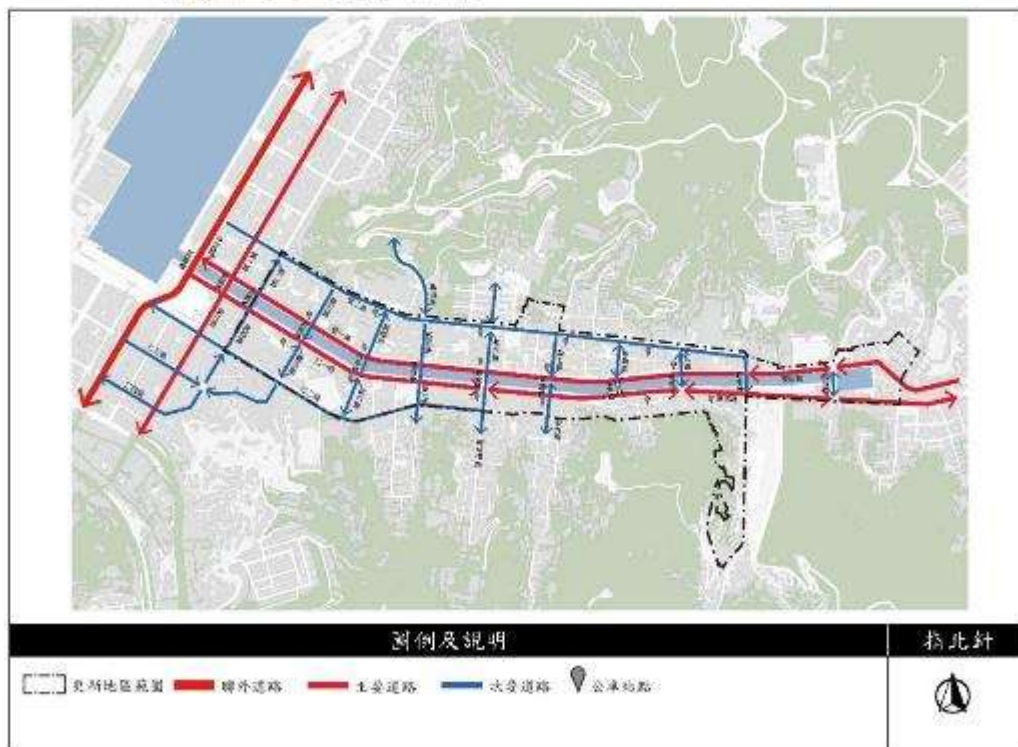


圖6 交通系統示意圖

(二)大眾運輸系統

本更新地區西側距離基隆火車站約 600 公尺，車程約 3 分鐘(步行約 10 分鐘)，東側距離基隆火車站約 2 公里，車程約 7 分鐘(步行約 29 分鐘)；周邊公車運輸系統以行經信一路、信二路、仁一路為主，周邊計有 15 個站點，約有 22 餘線公車經過，本案周邊大眾運輸系統詳表 3 及圖 7 所示。

表 3 周邊公車系統彙整表

路線	起迄點	首/末班時刻	發車間隔(分鐘)	停靠站牌
107 八斗子—經信義國中	八斗子分站-基隆漁會	07:20-20:00	固定班次	義二路口、義四路口、義六路口、義七路口、義九路口、市立體育館、崇右影藝科技大學、信義區公所、衛生福利部基隆醫院、基隆女中、市立醫院、光華巷口
107 調和街—經信義國中	調和街-基隆漁會	07:20-20:00	固定班次	義二路口、義四路口、義六路口、義七路口、義九路口、市立體育館、崇右影藝科技大學、信義區公所、衛生福利部基隆醫院、基隆女中、市立醫院、光華巷口
201 深美國小—經仁一路	深美國小(消防分隊)-公車總站	05:30-23:10	20-30	義二路口、義四路口、義六路口、義七路口、義九路口、電力公司、愛六路口、劉銘傳路口、愛九路口、仁一路 27 號、月眉路口、基隆女中、市立醫院、光華巷口
202 深美國小—經信二路	深美國小(消防分隊)-公車總站	05:40-23:20	20-30	義二路口、義四路口、義六路口、義七路口、義九路口、市立體育館、崇右影藝科技大學、信義區公所、衛生福利部基隆醫院、基隆女中、市立醫院、光華巷口
203 深澳坑—經富貴社區(經八斗山莊)	八斗子分站-基隆漁會	05:40-23:20	固定班次	義二路口、義四路口、義六路口、義七路口、義九路口、市立體育館、崇右影藝科技大學、信義區公所、衛生福利部基隆醫院、基隆女中、市立醫院、光華巷口
204 教忠街—經美的世界	深美分站-公車總站	06:00-20:30	固定班次	義二路口、義四路口、義六路口、義七路口、義九路口、市立體育館、崇右影藝科技大學、信義區公所、衛生福利部基隆醫院、基隆女中
204 教忠街—經富貴社區	深美分站-公車總站	06:00-20:30	固定班次	義二路口、義四路口、義六路口、義七路口、義九路口、市立體育館、崇右影藝科技大學、信義區公所、衛生福利部基隆醫院、基隆女中
205 信義國中—和平島(經祥豐街)	信義國中-阿拉寶灣	06:20-17:07	固定班次	市立醫院
205 信義國中—深美國小(經和)	信義國中-和平島	06:00-17:07	固定班次	市立醫院

路線	起迄點	首/末班 時刻	發車間隔 (分鐘)	停靠站牌
平島)				
205 總站—和平島 (經祥豐街)	基隆轉運站- 阿拉寶灣	06:00- 17:07	固定班次	衛生福利部基隆醫院、信義區公所、崇右影藝科技大學、市立體育館、基隆女中、光華巷口
788	城隍廟-水涵洞	05:00- 22:30	固定班次	市立體育館、崇右影藝科技大學、信義區公所、衛生福利部基隆醫院、基隆女中
788 區	城隍廟-金瓜石(黃金博物館)	05:00- 22:30	固定班次	市立體育館、崇右影藝科技大學、信義區公所、衛生福利部基隆醫院、基隆女中
788 海科館	城隍廟-金瓜石(黃金博物館)	07:10- 16:30	固定班次	市立體育館、崇右影藝科技大學、信義區公所、衛生福利部基隆醫院、基隆女中
801 信義國中— 經長庚醫院	信義國中-長庚醫院(橋郡社區)	08:20- 10:20	固定班次	義二路口、義四路口、義六路口、義七路口、義九路口、基隆女中、市立醫院、光華巷口
801 信義國中— 基隆車站(經長庚醫院)	公車總站-長庚醫院(橋郡社區)	08:20- 10:20	固定班次	市立體育館、崇右影藝科技大學、信義區公所、衛生福利部基隆醫院、基隆女中、市立醫院
803 八斗子—經長庚醫院(經信義國中)	信義國中-長庚醫院(橋郡社區)	08:30- 14:00	固定班次	義二路口、義四路口、義六路口、義七路口、義九路口、基隆女中、市立醫院
966 田寮河接駁車	六合停車場-仁二路(二信循環站)	16:00- 22:00	20	義二路口、義四路口、義六路口、義七路口、義九路口、電力公司、愛六路口、劉銘傳路口、愛九路口、仁一路 27 號、月眉路口、基隆女中、六合停車場
2088 臺北市信義區→國道 1 號→基隆市(中正區、信義區)	市府轉運站-月眉路口	06:03- 08:33	固定班次	電力公司、愛六路口、劉銘傳路口、愛九路口、仁一路 27 號、月眉路口
1813 基隆→臺北[新豐里]	八斗高中-臺北車站(東三門)	06:00- 06:40	20	市立醫院、基隆女中、義九路口、義七路口、義六路口
1813 基隆→臺北[東信路]	市立醫院-臺北車站(東三門)	07:00- 07:40	20	市立醫院、基隆女中、義九路口、義七路口、義六路口
2088A 臺北市信義區→國道 1 號→基隆市(中正區、信義區)延駛八斗子站]	市府轉運站-海科館	06:00- 21:00	5-20	電力公司、愛六路口、劉銘傳路口、愛九路口、仁一路 27 號、月眉路口
2088B 臺北市信義區→國道 1 號→基隆市	市府轉運站-悠活台北村社區	06:30- 18:00	固定班次	電力公司、愛六路口、劉銘傳路口、愛九路口、仁一路 27 號、月眉路口、光華巷口

路線	起迄點	首/末班時刻	發車間隔(分鐘)	停靠站牌
(中正區、信義區)經基隆市深澳坑路]				

資料來源：基隆市公車資訊便民服務網

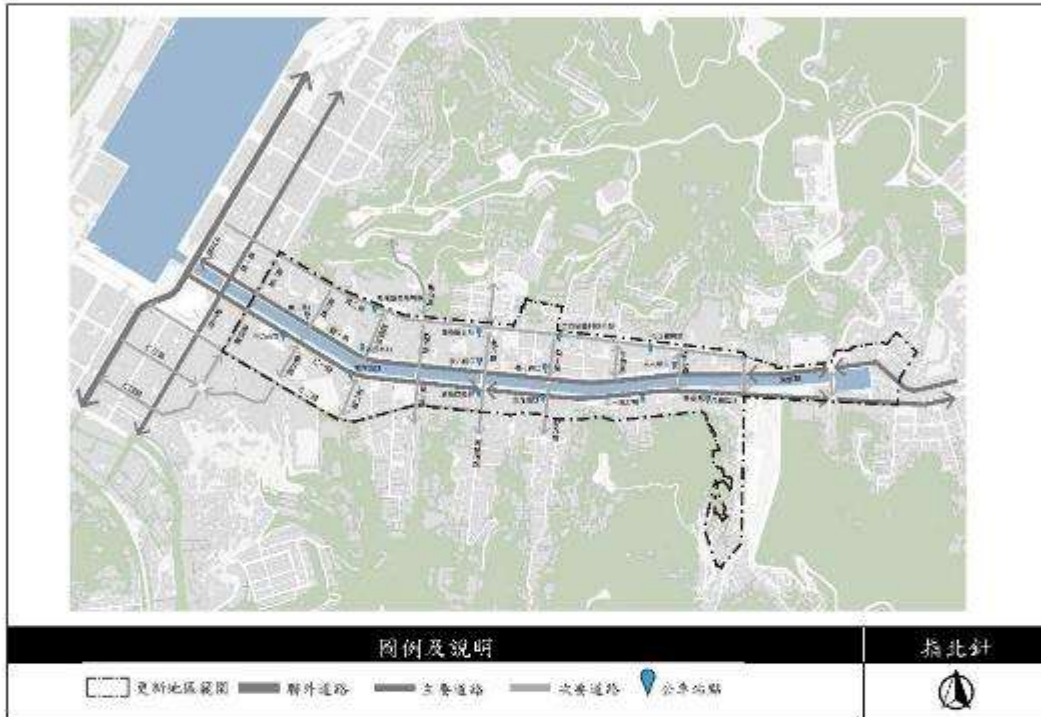


圖 7 大眾運輸系統示意圖

五、公共設施現況

本更新地區兩側周邊公共設施用地包括學校用地 8 處(成功國中、崇右影藝科大、光隆家商、中興國小等 8 處已開闢完成)、機關用地 11 處(基隆市政府、基隆文化中心、基隆市議會、衛福部基隆醫院等 11 處皆已開闢)、公園用地 13 處(中正公園、仁愛公園、基隆市體育館等 4 處已開闢完成)、加油站用地 1 處(中油東明路加油站已開闢完成)，詳圖 8 所示。



圖 8 公共設施用地示意圖

六、原有社會、經濟關係

基隆山多平地少，坡地約占基隆總面積 94%，市中心區除港口周邊有狹小的平台腹地外，僅田寮河、旭川河等河流兩側河谷地相對平坦，也因此地勢平坦的田寮河兩側腹地一直為基隆最佳居住選擇之區位，田寮河北側一帶因背向山脈而弱化了東北季風的影響，遂成為基隆港口氣候條件最佳的新生區域，故多規劃為日治時期日人的活動區域，基隆的機關與學校也多分布於此；漢人則居住在田寮河南側，現亦為人口密度較高之區域。

田寮河兩側多已開發作商業使用，因緊鄰基隆港區，越靠近港灣邊市中心，發展越密集，商業強度亦較高；越往東側，發展密度漸低，商業性質上亦隨距離轉變逐漸為住商混合使用，至東側以鄰里性商業與住宅社區為主之都市型態。臨山側以住宅區、學校用地使用為主，部分社區內重要巷道如劉銘傳路兩側則自然發展出小吃餐飲等小規模商業。民眾休憩活動係利用兩側山林與田寮河自然資源，以及室內活動場所如體育場、里鄰活動中心等。



圖 9 田寮河原有社會與經濟關係歷史脈絡圖

七、人文特色及整體景觀

(一)都市商街特色與活動

本更新地區北側為信二路、南側為仁二路，東邊延續至東明路、西側為義二路(愛四路)，信一路與仁一路為此區主要道路，交通較為繁忙。本更新地區商業氛圍由西向東遞減：義四路(愛六路)以西在日治時期即為日本人居住區及大型文教設施用地，街廓尺度較大及道路較寬造就了現況大型公益設施及商場的設立，包含周邊的基隆表演藝術中心、基隆東岸廣場、以及基隆廟口夜市的延伸商業活動；義四路(愛六路)至義七路(愛九路)為生活服務商業聚集居多，包含基隆市信義室內兒童樂園、惠隆市場、信義市場、醫療診所、餐飲店以及生活服務用品等；義七路(愛九路)至東明路的商業活動及生活服務較前兩區減弱了許多，主要的公益設施為基隆市立體育館及基隆市立游泳池，此區域則作為許多登山路徑的起點，通往北側的壽山與南側的金交椅山。



圖 10 田寮河周邊都市商街特色與活動示意圖

(二)都市環境景觀風貌與資源分析

田寮河主要為西岸基隆地標公園向東岸俯瞰，以及兩側山區望向田寮河景觀。基隆地標公園可望向基隆港灣側海洋廣場以及東岸廣場、表演藝術中心。北側觀景節點為主要沿壽山路分布，分別為壽山路轉彎處、中正公園、中正國中門口及壽山宮，可向南望向紅淡山山區景色；南側觀景節點主要為寺廟之觀景台，分別為萬善祠及照善寺，向北可以觀看田寮河及北側壽山景色。中正公園與萬善祠相連而成之視覺廊道，涵蓋信義國小與衛服部基隆醫院等重要開放空間節點，中正國中與銘傳國中沿劉銘傳路與義六路相連之視覺廊道，與田寮河交界處為過去日治時期之船澳。



圖 11 田寮河周邊都市環境景觀風貌與資源示意圖

肆、基本目標與策略

一、發展定位

本更新地區位於田寮河沿岸兩側，於基隆高達94%山坡地形的地理條件下，地勢相對平坦適宜居住，為基隆推動城市再生、都市更新的重要軸線，因此將其定位為田寮河水岸山海優質景觀住宅區；本案將透過分段型塑地區特色，期望透過本案更新計畫之研擬、都市設計景觀之引導性規範，賦予區域相應機能之規劃構想建議，作為田寮河沿岸整體都市再生發展之引導。

二、更新地區發展目標與策略

(一)活化公有土地，帶動周遭私有土地再生

以公有土地辦理公辦都更作為推動都市更新示範效果，帶動周邊私有土地與舊市區再生發展。

(二)田寮河前段接軌國際，塑造基隆國際海港城市新風貌

本更新地區前段鄰近基隆港灣、廟口商圈，整體商業活動氛圍、使用強度由西向東遞減，呈現不同的生活氛圍，因此本計畫將因應區位差異給與不一樣的區域定位、分段型塑地區特色。主要商業活動人潮步行路徑建議留設退縮空間，以創造商業人潮匯集，串聯港區、廟口商圈人潮與引導商業活動至田寮河前段，帶動田寮河前段的商業發展。並透過建築造型與景觀陽台配置建議，塑造基隆國際海港城市新風貌。

(三)創造遼闊水岸景觀與鄰里生活據點，形塑都市河岸風貌

為塑造開闊的都會水岸空間與景觀視野，建議可於觀光商業人潮與居民日常生活路徑節點留設街角廣場，且為增添活力氛圍，街角廣場可設置公共藝術或街道傢俱；並透過立面材質與色彩的規範，回應基隆山、海、河、港的地景主軸，營造宜居的空間環境。

(四)改善步行環境，創造以人為本及水岸綠蔭兼具的河岸景觀

考量基隆多雨的氣候特性，於主要人潮聚集地、居民日常

生活節點、居民生活路徑等區域，建議設置有遮蔭的人行空間，以形塑以人為本的步行城市環境；且建議於退縮空間予以植栽綠化，以塑造水岸綠蔭兼具的河岸景觀，打造宜居水岸城市。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本計畫因應田寮河的區位條件，將田寮河周邊以商業活動及使用強度由西向東遞減，大致分為一「文化商業區段」、「鄰里生活區段」及「登山遊憩生活區段」三個區段，並將分段型塑地區特色及優化田寮河周邊的人行環境，以打造特色且具魅力的水岸空間環境。

本計畫將主要針對文化商業區段與鄰里生活區段進行實質規劃建議，而登山遊憩生活區段則以維持既有生活氛圍為主，說明如下：

1. 文化商業區段：義二路(愛四路)至義四路(愛六路)

本區距離港灣較近，且周邊有基隆廟口商圈、表演藝術中心、東岸廣場等大型文化商業複合設施，未來更有東岸郵輪廣場串接，且此區域現況多以百貨商業、金融機構等商業大樓為主，夾雜部分低矮的建築也多做商業使用；因此未來低樓層配置建議以商業使用機能為原則，建築量體可採輕量化設計，以呈現現代商業感，建議留設退縮空間，面田寮河側建議以創造舒適的林蔭大道步行環境為目標，吸引港灣商業活動人潮串連至此。

2. 鄰里生活區段：義四路(愛六路)至義七路(愛九路)

本區為鄰里生活消費的重要空間，周邊包含傳統市場、學校、地政事務所、衛生所、汽車保養、建材行等地區服務性商業與公共設施，且建築風貌逐漸轉為以公寓、大樓為主，夾雜部分低矮透天；因此建議未來地面層可保有服務生活性商業活動空間，建築立面材質與色彩，建議配合田寮河周邊環境特色，色調應與周邊景觀協調為主，並建議於指定路段設置街角廣場，以創造鄰里生活據點。

3. 登山遊憩生活區段：義七路(愛九路)至東明路(東信路 258 巷)

本區域鄰近山丘等休閒綠意環境，許多巷弄多為登山步道的入口，因此本區域以保留既有生活氛圍並與環境融合，建築立面材質與色彩，建議配合田寮河周邊環境特色，以融入周邊環境色調為主，使都市發展與環境融合，延續自然氛圍意象。



圖 12 田寮河周邊更新地區規劃構想示意圖

二、公共設施改善計畫構想

(一) 計畫道路開闢及取得

經檢視本更新地區內主次要道路大部分為已開闢取得，惟部分社區通道如劉銘傳路 11 巷以東至月眉路段以西路段等，仍有未開闢或未足額開闢取得之情形，建議以配合更新地區內相鄰街廓之都市更新一併開闢取得。

(二) 人本環境改善建議

田寮河周邊既有人行道系統狹窄零碎，缺乏連續性的安

全舒適步行空間，有鑑於此，為塑造田寮河河岸側商業及休閒氛圍、創造舒適的人本步行環境，透過本案規範具延續性的退縮留設規範，以創造連續且開闊的街道步行環境及創造多元的休閒活動空間，有效引導並拉近人與田寮河的生活相對關係，創造緊密山河魅力新生活。

三、交通運輸系統構想

考量周邊道路特性，重要節點處應減少車道破口，以減少交通衝擊；且基地開發所衍生之停車需求應於基地內自行滿足，後續規劃內容悉依相關規定辦理。

四、防災、救災空間構想

(一)消防救災據點

1. 防災救難指揮中心

指定義五路、信二路口之基隆市警察局第二分局為地區總指揮中心，作為未來周邊地區災害管理與應變行動的核心，以利災後即時下達正確的行動指令，有組織地進行各項緊急應變行動，及災害初期救援工作。另於義六路及信二路口之信義區公所提供必要性協助。

2. 醫療據點

災後最短時間可達之中、大型醫院為主，以衛生福利部基隆醫院以及基隆市立醫院作為地區緊急醫療救護據點，分別位於本基地之兩端，相距約 1.5 公里，車程時間約 10 分鐘。

3. 警政及消防據點

(1)消防救災體系

基隆市第一救災救護大隊位於本更新單元內信二路、義二路、義三路與信一路所圍之街廓中。

(2)警察局及派出所

基隆市警察局第二分局位於本基地內義五路與信二路口；基隆市警察局第一分局延平街派出所位於仁二路與

延平街交界；基隆市警察局第二分局東光派出所位於東明路及東明路 67 巷路口。三處警政據點分別位於本基地之中段及尾段，車程 5 分鐘內可達基地內各處。

(二)防救災動線系統

需考量受災後致使道路寬度因建物倒塌，崩塌物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致消防車及救難車不能通行，影響救災活動進行，並配合避難場所、醫療據點及指揮據點之劃設，利用都市計畫道路作為防救災動線，依據不同道路等級及寬度，規劃防災疏散路網。

1. 緊急疏散通道及救援輸送通道

緊急疏散通道作為第一層級之緊急道路，供各種救災、救助、救急、輸送等之用，可通達至防災指揮中心、醫療據點，並串聯各區域。在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。救援輸送通道供都市災害發生時避難逃生之用，為大量疏散避難逃生流量，達到迅速避難之目的。指定本更新地區上述聯外道路以外之 8 公尺以上道路為緊急避難道路。

以信一路(路寬 15 公尺)、仁一路(路寬 15 公尺)、信二路(路寬 11 公尺)以及仁二路(路寬 11 公尺)，作為緊急疏散通道及救援輸送通道。

2. 火災延燒防止地帶

本案以建物之退縮空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

(三)防災避難場所

1. 緊急避難場所

緊急避難場所，係指災害發生 3 分鐘內，基地內人員尋求作緊急暫時避難空間使用，指定對象為本更新地區周邊之公園、公園兼兒童遊樂場、文教用地、體育場、綠地，以及各建築基地內之開放空間，避難空間周邊應

保持暢通，減少設置永久性障礙物，並維持其開放性。
為保留基地內救災車輛救災進出動線，以中正公園、基隆市立體育館、光隆高級家事商業職業學校、崇右影藝科技大學、基隆女子高級中學、中興國民小學、仁愛國民小學、信義國民小學作為緊急暫時避難空間。

2. 避難收容所

參照行政院災害防救辦公室之基隆市地區災害防救計畫(113 年備查)基隆市災民避難收容場所一覽表以及中正區、仁愛區及信義區各里疏散避難圖所示，提供本更新地區所在中正區德義里之避難收容場所為港通及正義里民活動中心，提供仁愛區玉田里、忠勇里、和明里、水錦里、虹橋里、花崗里之避難收容場所為仁愛國民小學、玉田里民活動中心、忠勇里民活動中心、新忠勇里民活動中心、和明里民活動中心、智仁里民活動中心、虹橋水錦聯合里民活動中心、花崗里活動中心，提供信義區仁壽里、仁義里、義昭里、義幸里、義民里、義和里、智慧里、智誠里、禮儀里、信緣里之避難收容場所為信義區公所、義昭里民活動中心、市立體育場、智慧里民活動中心、智誠里民活動中心、禮東里民活動中心、東信國民小學，共 16 處。

表 4 基地災後持續營運場所表

收容場所名稱	面積(m ²)	收容人數	地址
港通及正義里民活動中心	130	26	基隆市中正區義一路 87 號 7 樓之 1
玉田里民活動中心	46.2	30	基隆市仁愛區愛四路 2 巷 22 之 1 號
忠勇里民活動中心	150	30	基隆市仁愛區愛五路 6 巷 32 號
新忠勇里民活動中心	86.42	30	基隆市仁愛區仁三路 3 巷 2 弄 11 號
和明里民活動中心	369.26	74	基隆市仁愛區仁二路 137 巷 2 弄 1 之 3 號
智仁里民活動中心	369	74	基隆市仁愛區延平街 7 號
虹橋水錦聯合里民活動中心	306	62	基隆市仁愛區仁二路 53 號

收容場所名稱	面積(m ²)	收容人數	地址
花崗里活動中心	126	26	基隆市仁愛區劉銘傳路 11 巷 24 弄 3 號
仁愛國小	852	171	基隆市仁愛區 仁二路 139 號
信義區公所	583.7	117	基隆市信義區信二路 179 號
義昭里民活動中心	588.46	118	基隆市信義區信二路 157 號
市立體育場	4084.1	817	基隆市信義區信二路 40-1 號
智慧里民活動中心	269.51	54	基隆市信義區仁一路 7 巷 61 號
智誠里民活動中心	175.81	30	基隆市信義區月眉路 65 巷 21 號
禮東里民活動中心	120	24	基隆市信義區東明路 67 巷 7 號
東信國小	800	160	基隆市信義區正信路 26 號

表 5 基地防災空間系統表

防災、救災空間系統	層級	項目	地點或場所
消防救災據點	防災救難指揮中心 -		基隆市警察局第二分局
	醫療據點 -		衛生福利部基隆醫院、基隆市立醫院
	緊急道路	主要道路	信一路、仁一路、信二路以及仁二路
	救援輸送道路	8 公尺以上道路	路
防救災動線系統	延燒防止地帶 -		本案建物退縮空間、本案道路系統
	緊急避難場所	公園、公園兼兒童遊樂場、文教用地、體育場、綠地等	中正公園、基隆市立體育館、光隆高級家事商業職業學校、吳右彰藝科技大學、基隆女子高級中學、中興國民小學、仁愛國民小學、信義國民小學
防災避難場所	避難收容所	學校、社區活動中心等	港道及正義里民活動中心、仁愛國民小學、玉田里民活動中心、忠勇里民活動中心、新忠勇里民活動中心、和明里民活動中心、智仁里民活動中心、虹橋水錦聯合里民活動中心、花崗里活動中心、信義區公所、義昭里民活動中心、市立體育場、智慧里民活動中心、智誠里民活動中心、禮東里民活動中心、東信國民小學



圖 13 防災空間構想示意圖

(四) 淹水潛勢地區

本更新地區範圍信二路(義六路周邊至義七路間)、(基隆市立體育館前)及仁二路(愛四路至愛五路間)有淹水潛勢之情形(詳圖 14)，後續開發規劃建議得考量防洪設計及採低衝擊開發(LID)，以提升整體環境韌性與安全性。

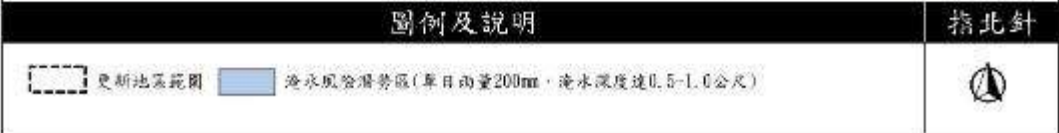


圖 14 淹水潛勢地區示意圖

五、都市設計原則構想

本更新地區前段鄰近基隆港灣、廟口商圈，整體商業活動氛圍、使用強度由西向東遞減，呈現不同的生活氛圍，因此本計畫將因應區位差異給與不一樣的區域定位與人行空間留設建議，本計畫將人行空間劃分為以下 3 種路徑：

1. 主要商業人潮聚集路徑

如文化商業區段範圍內之河岸兩側主要道路(信一路/仁一路)、第一排商業氛圍較強之街廓等，此區域多為觀光人潮活動之路徑，串聯港灣商業、廟口商業、景點信二防空洞等。

2. 串聯居民日常生活節點路徑

為串聯鄰里日常生活之重要節點，如連結居民往來成功國中、銘傳國中、信義市場、惠隆市場等之路徑，如義四路/愛六路、義六路/劉銘傳路。

3. 居民生活路徑

如鄰里生活區段及登山遊憩生活區段之田寮河兩側主要道路(信一路/仁一路)。



(一)人行空間留設

為塑造基隆國際海港城市新風貌，建議可於主要商業人潮聚集路徑留設帶狀退縮空間，創造舒適的綠蔭步行空間，引導港區、廟口商圈人潮匯集於此，進而帶動田寮河前段的商業發展。且為因應基隆多雨的氣候型態，建議於主要商業人潮聚集路徑、串聯居民日常生活節點路徑及居民生活路徑，建議可設置有遮蔭之人行空間。因此本計畫建議於指定路徑(詳圖17)自道路境界線退縮3.64公尺後建築，並得計入法定空地，其退縮地應留2公尺供公眾通行，並種植喬木為優先考量；另於退縮範圍以外，得設置1公尺以上之有遮蔭人行空間，並應兼顧整體景觀完整性及視覺形象。(詳圖16、圖17)

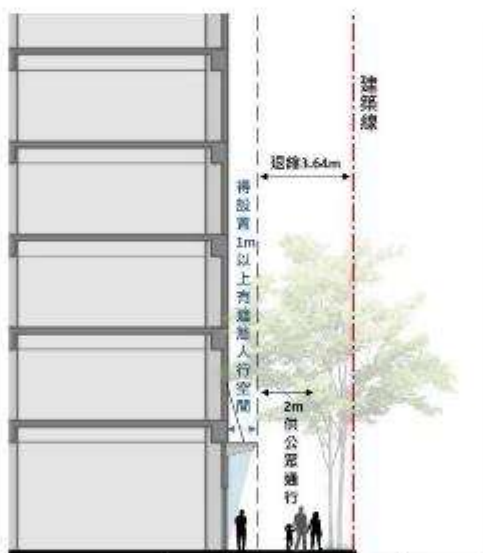


圖16 田寮河人行空間留設引導性規範示意圖

(二)植栽綠化

臨田寮河側建議種植喬木為優先考量，以創造舒適的林蔭大道步行環境為目標，同時延續居民對於田寮河沿岸既有的大樹記憶；於文化商業區段建議優先採灌木或地被植栽，以提供舒適的綠意步行環境及休憩空間，吸引港灣商業活動人潮串連

至此；鄰里生活區段建議優先採灌木或地被植栽，以延續街角廣場創造開闊的景觀視野；於登山遊憩生活區段，則以植栽綠化為主，且建議採用原生物種以保存既有環境生態與延續綠意氛圍為主。

(三)街角廣場

為創造鄰里生活空間據點同時創造開闊的都會水岸空間與景觀視野，可於商業活動人潮與居民日常生活節點周邊留設街角廣場，建議於指定區位留設面積 36 平方公尺廣場空間為原則（詳如圖 17），且可於街角廣場設置公共藝術或街道家具，以增添活力氛圍。

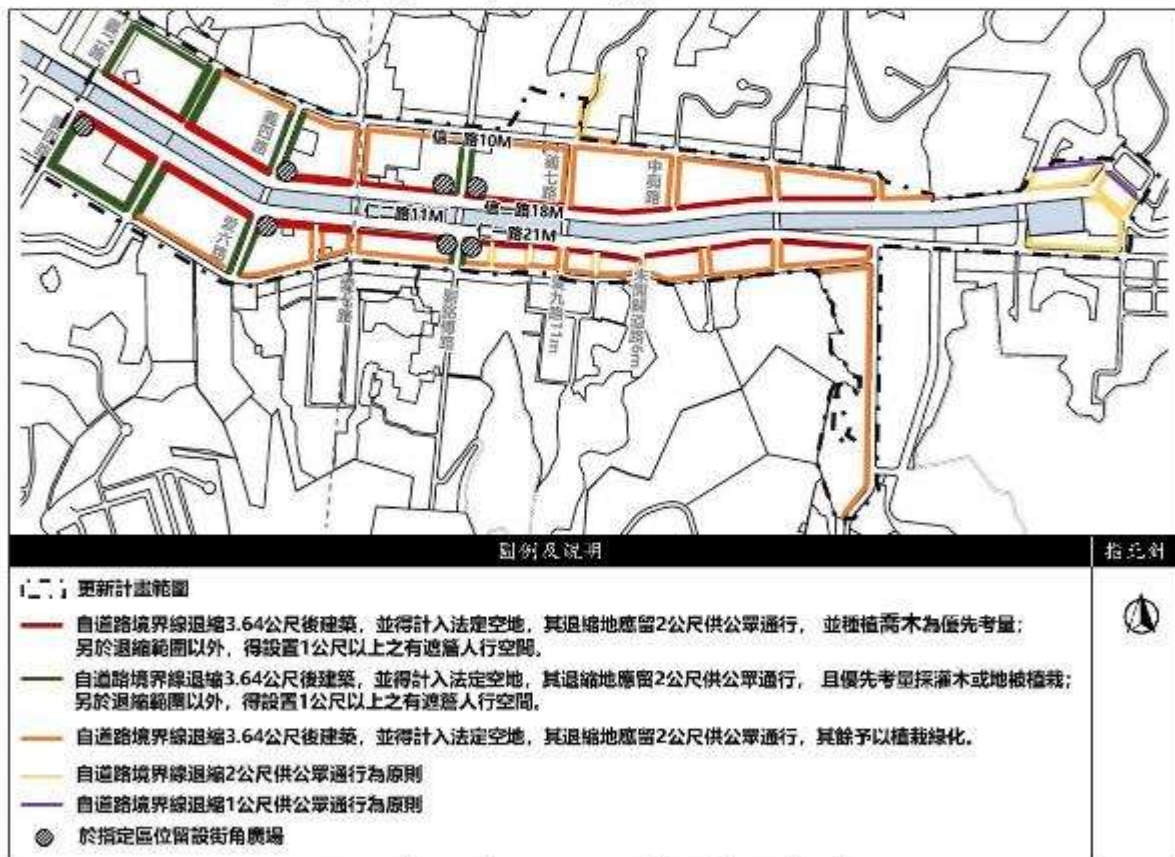


圖 17 田寮河周邊都市設計及景觀引導性規範示意圖

(四)建築造型、立面材質與色彩

1. 文化商業區段：義二路(愛四路)至義四路(愛六路)

本區距離港灣較近，未來更有東岸郵輪廣場串聯港灣商業活動人潮，建築立面材質建議以輕量化設計呈現現代商業感；面臨田寮河側建議設置景觀陽台，避免規劃工作陽台於此面向，以塑造基隆國際海港城市新風貌。

2. 鄰里生活+登山遊憩生活區段：義四路(愛六路)至東明路(東信路 258 巷)

本區域兩側建築趨向地方鄰里商業使用，為使都市開發與環境融合、延續自然氛圍意象，面田寮河側的建物立面材質建議配合田寮河周邊環境特色，色調應與周邊景觀協調為主，透過色調渲染創造舒適質感氛圍的環境意象；建議設置景觀陽台以提升田寮河岸景觀魅力，創造宜居水岸城市。(詳圖 12、圖 17)

(五)夜間景觀與照明設計

透過建築夜間照明，不僅可增添環境在不同時段的氛圍及美感，亦塑造街道情境與都市環境的活潑氛圍，建議利用燈光設計營造友善且具特色之夜間環境，塑造凸顯港區特色的商業活力氛圍，且在兼顧照明效果的同時避免光害產生。

陸、其他應表明事項

- 一、考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘有難以執行之處，得經本市都市更新及爭議處理審議會審議後依決議內容辦理。
- 二、本更新地區內各事業計畫審核期間，建築基地如涉及都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等相關審議，應經各審議機關審議通過後，始得申請建築執照。
- 三、本計畫表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依本計畫更新地區範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準，如涉及道路用地裁角，則剔除於更新地區範圍外，如分割出部分道路用地或可建築土地，則予以排除或納入更新地區範圍。
- 四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書、圖及相關規定辦理。

柒、基隆市都市計畫委員會審議情形

本案經基隆市都市計畫委員會 114 年 11 月 5 日第 424 次會議審查決議如下：

- (一)依本次提會及簡報內容修正後通過，有關委員意見請業務單位納入規劃參考，另計畫書內容及計畫圖，授權業務單位再行檢核若有誤植部分一併修正。

捌、本計畫書圖業依基隆市都市計畫委員會決議修正完竣

附件一、基隆市都市計畫委員會公民或團體陳情意見綜理表

案名	劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	黃○谷
訴求意見與建議	希望能規範區內增設停車位，包含對建築內需求及釋出給舊社區居民及觀光客車輛可付費的停車位。		
市府回應說明	1. 本案部分採納，本案基地開發所衍生之停車需求，已於計畫書內規定應於基地內滿足。 2. 另有開增設停車位一事，考量個案基地條件不一，除上開所規範外，有關再行額外增設停車位部分，後續視相關審議時再行討論。		
案名	劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案		

案名	劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案		
編號	2	陳情人	許○蟬
訴求意見與建議	綠化部分希望盡量保留原有大榕樹，希望不要砍樹再種植新的。		
市府回應說明	本案部分採納，已於實質再發展概要納入綠化考量，後續於都市設計審議階段，視個案基地狀況、條件整體考量綠化植栽配置需求。		

案名	劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案		
編號	3	陳情人	龍○彥
訴求意見與建議	請考量納入愛四路、愛五路、仁二路、仁三路街廓範圍為本次劃定更新地區。		
市府回應說明	本案不予採納，考量該區雖位於第二排街廓篩選範圍，惟現況權屬以私有土地為主，不符本案公有土地達二分之一以上之篩選原則，有關後續陳情人所提範圍，倘有其他都更案件推動，亦可依本市劃定更新單元相關規定辦理，提出都更事業計畫，相關權益不受影響。 		

附件二、劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案

修正對照表

項次	頁次	修正後內容	原公展內容	說明
一	P33	一、考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘有難以執行之處，得經本市都市更新及爭議處理審議會審議後依決議內容辦理。	一、考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。	一、調整文字敘述。

附件三、114 年 11 月 5 日基隆市都市計畫委員會第 424 次會議紀錄

基隆市都市計畫委員會第 424 次會議紀錄

壹、時間：114 年 11 月 5 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：本府四樓簡報室（基隆市中正區義一路 1 號）

參、主席：謝主任委員國樑（謝委員孝昆代）

肆、出席單位：（詳簽到單）

伍、各委員及各單位意見：本次會議因適逢議會期間，主任委員及副主任委員均不克出席會議，依各級都市計畫委員會組織章程第七條規定，由出席委員互推一人為代理出席，本次會議委員互推由謝孝昆委員擔任代理出席。

陸、報告案：

柒、審議案：

一、第 1 案：變更基隆市細部計畫土地使用管制要點（第一次通盤檢討）案

決議：

（一）變更內容綜理表編號十二增額容積上限訂為 50%審議通過，有關委員 TOD 發展建議，請納入後續細部計畫及相關計畫研議（詳附件一委員發言摘要）。

（二）市都委會決議詳見附表 1、變更內容對照表及附表 2、公民或團體陳情意見綜理表。

二、第 2 案：劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案

決議：依本次提會及簡報內容修正後通過，有關委員意見請業務單位納入規劃參考，另計畫書內容及計畫圖，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。（詳附件一、二）

三、第 3 案：變更基隆市主要計畫（部分住宅區為道路用地）案－配合新豐街

與和豐街道路拓寬工程（新豐街162巷口至和豐街首段）

決議：本案依出席委員意見修正後通過。（詳附件一）

（一）變更內容明細表：詳第3案表一市都委會決議欄

（二）公民或團體陳情綜理表：詳第3案表二市都委會決議欄

捌、臨時動議：

玖、散會

審議案第2案

委員一：

- (一) 期待市府將田寮河周邊改善，南北向動線串聯及整體景觀之連結。
- (二) 關於整體綠化引導原則，建議可對三個分段區分差異性，可依各區特性提出引導建議，例如喬木配置部分，若僅於兩側設置喬木，恐導致整體景觀缺乏層次，建議調整為依區段特性設計：例如靠近商業區之西側可優先採灌木或地被植栽，以配合人行及休憩空間需求；而東側登山生活區段則應銜接公園用地與開放綠帶，採較完整之植栽綠化設計。
- (三) 關於人民陳情編號二之意見，建議在規劃中納入在地使用者實際活動情形，強化設計之可行性。

委員二：

- (一) 田寮河兩岸應以塑造可供民眾步行、休憩及觀賞河岸景觀之人本環境為原則，建議補強街道設施相關設計。
- (二) 關於設置一公尺以上有遮簷人行空間之構想，應兼顧景觀完整性與視覺形象。
- (三) 建議可增加夜間景觀照明設計引導文字，例如兼顧照明效果與避免光害，營造友善且具特色之夜間環境。
- (四) 建議整體設計可納入不同使用族群(如長者與年輕人)之需求，完善人本動線與休憩節點規劃。

委員三：

- (一) 關於其他表明事項中實質發展概要內容提及「經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。」是否為委員會可以另設構想內容，還是根據構想內容再依個案調整，請再釐清。
- (二) 關於人民陳情回應部分，建議補充說明「部分採納」意見中，哪些內容為採納、哪些為不便採納，以利判讀。
- (三) 就人民陳情編號一之意見，主要關切舊社區停車需求，建議市府於回應中明確補充相關說明。

- (四) 針對人民陳情編號三部分，除已說明不符合「基地面積大於二分之一」條件外，建議檢視其是否同時不符「市府政策推動方向」，並於回應內容中明確列示說明。

委員四：

- (一) 建議檢調以往洪災紀錄，進一步檢視田寮河沿線是否具有潛在溢流或淹水風險，並可參考國科會近期之淹水潛勢模擬資料，作為防洪設計與低衝擊開發(LID)規劃之參考，以提升整體環境韌性與安全性。

委員五：

- (一) 田寮河為基隆極具歷史意義的重要地區，長約1.8公里，具發展潛力。
- (二) 若將田寮河沿線納入策略性更新地區，適用都市更新條例第65條第二款第3項之容積獎勵，得爭取各該建築基地二倍之基準容積。建議以完整的都市設計策略推動更新，以提升區域發展與都市景觀品質。
- (三) 建議市府應通盤檢討建築量體及天際線配置，避免中正路周邊建築量體影響郵輪進港廊帶及寺廟視覺景觀，公會曾針對水岸城市做過研究，雖水岸城市之建築物並沒有限高，但仍會保留兩側山脊線，放寬建築物高度外亦應檢視建築棟距。
- (四) 水質改善進度與港區淤積問題為推動水岸開發之關鍵，現階段田寮河水岸除非有目的性，否則鮮少有人徒步步行至田寮河尾端的迎船池處，因此建議設定明確水質改善與水岸開發期程。
- (五) 雖然榕樹生長特性佳，但根系問題嚴重，因此未來應慎選樹種。
- (六) 建議加強與臺電、中華郵政等國營機關協調，改善街廓切割及用地整合問題，以利整體開發推動。
- (七) 田寮河前段夜市街、餐飲巷弄等具地方文化特色區域因原容積較低，開發阻力應較國門廣場周邊相對較小。
- (八) 田寮河全長約1.8公里，其中後段人流稀少，建議於河道尾端規劃具吸引力之大型開發案或公共設施。現階段臺肥土地未納入更新範圍，建議研議是否可重新評估其納入可能性，並與臺肥協調財務與開發方向。

委員六：

- (一) 考量田寮河兩側現況已有設置具遮簷性人行道，惟其使用材料不符長期使用需求，且影響整體景觀品質，建議將田寮河兩側地區優先納入都市設計審議範圍，以確保人行道設計形式、材料與河岸景觀之整體性與永續性。

委員七：

- (一) 支持本案推動都市更新，認為田寮河作為臺灣第一條運河，具高度歷史與文化價值。
- (二) 建議應思考如何提升民間參與誘因，雖已劃定更新地區，但因容積率偏低，實際誘因不足；可研議導入策略性獎勵或基金挹注機制，以促進更新行動。
- (三) 目前退縮多位於道路側非河岸面，田寮河缺乏「親水性」關聯，建議未來應加強河岸側發展及景觀連結，利用公有土地作為帶狀景觀及人行動線連結核心，串聯夜市至河岸空間。
- (四) 建議針對不同區段設定差異化管制條件與容積獎勵機制，後續都市設計審議階段彈性調整高度與量體配置，避免僵化規定。

(以下空白)

附件 2「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」(第二階段)-「中變
30 案」書



擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案
(第二階段)一中變 30 案書



基隆市政府

中華民國 115 年 3 月

基 隆 市 都 市 計 畫 審 核 簡 要 表		
項 目		說 明
都市計畫名稱	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段) ——戶變30案	
變更都市計畫法令 依據	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫機關	基隆市政府	
自擬細部計畫或申 請變更都市計畫之 機關名稱或土地權 利關係人姓名	基隆市政府	
本案公開展覽起迄 日期	公告徵求 意見	85年9月14日至85年10月13日止，刊登 85年9月19日更生日報一天。
	公開展覽	第一次：90年8月7日至90年9月5日止， 刊登90年8月10日至8月12日中國時報 三天。
		第二次：97年4月15日至97年5月14日 止，刊登97年4月17至4月19日聯合報 三天。
		第三次：99年3月23日至99年4月21日 止，刊登99年3月24日至3月26日聯合 報三天。
		第四次：101年7月31日至101年8月29 日止，刊登101年8月2日至8月4日聯合 報三天。
	公開 說明會	第一次：93年8月20日下午於仁愛區公所、 8月21日上午於信義區公所、8月21日下 午於中正區公所、8月22日上午於中山區公 所、8月22日下午於安樂區公所、8月23日 上午於七堵區公所、8月23日下午於暖暖區 公所。
		第二次：97年5月5日上午於基隆市政府四 樓禮堂。
		第三次：99年4月19日上午於基隆市政府 四樓禮堂。

	第四次：101 年 8 月 20 日上午於基隆市政府四樓禮堂
人民團體對本案之 反應意見	詳會議紀錄人民陳情意見綜理表
市 級 本案提交各級都市計畫委員會審核結果	基隆市都市計畫委員會 94 年 6 月 24 日第 334 次、94 年 7 月 26 日第 335 次、94 年 10 月 7 日第 336 次會議、98 年 4 月 6 日第 350 次、98 年 4 月 30 日第 351 次、98 年 11 月 20 日第 353 次、99 年 5 月 7 日第 357 次、100 年 7 月 15 日第 363 次、100 年 12 月 22 日第 365 次、101 年 2 月 15 日第 366 次、102 年 3 月 19 日第 372 次審議完竣。 內政部都市計畫委員會 96 年 6 月 5 日第 660 次會議、99 年 11 月 2 日第 742 次、101 年 4 月 24 日第 778 次會議、102 年 2 月 26 日第 798 次會議審議完竣。 部 級

擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）—中變 30 案

擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）

中變 30 案

目 錄

壹、計畫源起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更位置與範圍.....	2
肆、執行計畫概要.....	4
伍、實質環境發展現況分析.....	10
陸、變更理由與內容.....	12
柒、實施進度及經費.....	15
附件一「102 年 6 月 26 日基府都計字第 1420065380 號公告之「擴大暨變更 基隆市主要計畫（通盤檢討）（第二階段）」【中變 30 案】內政 部會議內容	
附件二「14 年 10 月 2 日本案協議會專案研商會議 會議紀錄	
附件三「建物登記第二類謄本、土地登記簿謄本及地籍圖謄本	

擴大變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案【第二階段】—戶變 30 案

圖 目 錄

圖 1	變更位置示意圖.....	2
圖 2	變更地籍示意圖.....	3
圖 3	信義市場周邊土地使用現況.....	10
圖 4	信義市場營業中雜商區域示意圖.....	11
圖 5	變更內容示意圖.....	13

表 目 錄

表 1	變更範圍土地所有權人清冊.....	3
表 2	變更範圍主要計畫實施歷程一覽表.....	4
表 3	現行計畫土地使用面積分配表.....	8
表 4	信義市場雜商類型及攤位數統計表.....	11
表 5	變更內容綜理表.....	12
表 6	變更基隆市主要計畫(戶變 30 案) 變更土地使用面積對照表.....	14

壹、計畫源起

「擴大變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」於民國 96 年 6 月 5 日經內政部都市計畫委員會第 660 次會議審議完竣，部分決議略以：…本通盤檢討案變更及擴大內容，請市府查明後，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。基隆市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

考量審竣之變更內容與公展內容差異甚大，故於民國 97 年辦理全市第二次公開展覽後，至今接獲諸多公民或團體提出意見，以致尚未完成法定程序。其中涉及部分變更內容有關道路與現況不符之調整，因久未完成法定程序，影響相關指定建築線或申請建築，有鑒於此，先行將較具影響之第一階段變更案共計 10 案於民國 99 年 11 月 2 日經內政部都市計畫委員會第 742 次會議審議完竣後先行報請內政部核定，並已於民國 99 年 12 月 1 日依法公告發布實施。本案續經內政部都市計畫委員會第 778 次及第 798 次會議決議，考量本案辦理時間冗長影響本市都市發展及影響人民權益，除第九章暫予保留案外，餘已納入第二階段報請內政部核定，並於民國 102 年 6 月 26 日依法公告發布實施。

本案屬第二階段核定計畫書「第九章」之「二、暫予保留案」之「I、需簽訂協議書始能核定實施案」內「中變 30 案」，需由市府與土地所有權人簽訂協議書，回饋用地比例 20%後申請變更使用，未能簽訂協議書者，則維持原計畫。如經簽訂協議書，應另行製作變更主要計畫書圖，依都市計畫程序有關規定辦理，完納相關計畫核定要件，並辦理後續都市計畫法定程序(詳附件一)。

本案變更範圍為基隆信義公有零售市場(以下簡稱信義市場)，則正辦理公辦都更作業，本案因土地所有權人皆為基隆市政府，以致無法簽訂協議書，未能依上開決議內容辦理都市計畫變更。爰此，為利後續公辦都更招商與市場改建事宜，本府於民國 114 年 10 月 2 日召開研商會議(詳附件二)，擬將回饋規定納入公辦都更之招商條件，並以簽奉核可方式替代協議書，納入計畫書中敘明。

擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）—中變 30 案

貳、法令依據

本案係屬「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案—（第二階段）」內需簽訂協議書之變更案，辦理法令依據原計畫與都市計畫法第二十六條，

參、變更位置與範圍

一、變更位置

本案係屬「擴大暨變更基隆主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）書」內需簽訂協議書始能核定實施之「中變 30 案」，本案位於信二路之公有信義市場，變更範圍為信義區中正三小段 19 地號，變更位置詳圖 1。



圖1 變更位置示意圖

擴大變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）—中變 90 案

二、變更範圍及面積

本案變更範圍共計 1 筆土地，面積約為 1,026 平方公尺(詳見表 1 及圖 2)。土地權屬為基隆市政府市有。

表1 變更範圍土地所有權人清冊

項次	行政區	地段	地號	土地面積(m ²)	所有權人	持分
1	信義區	中正三小段	19	1,026	基隆市政府	1
總計				1,026		

資料來源：本計畫整理。

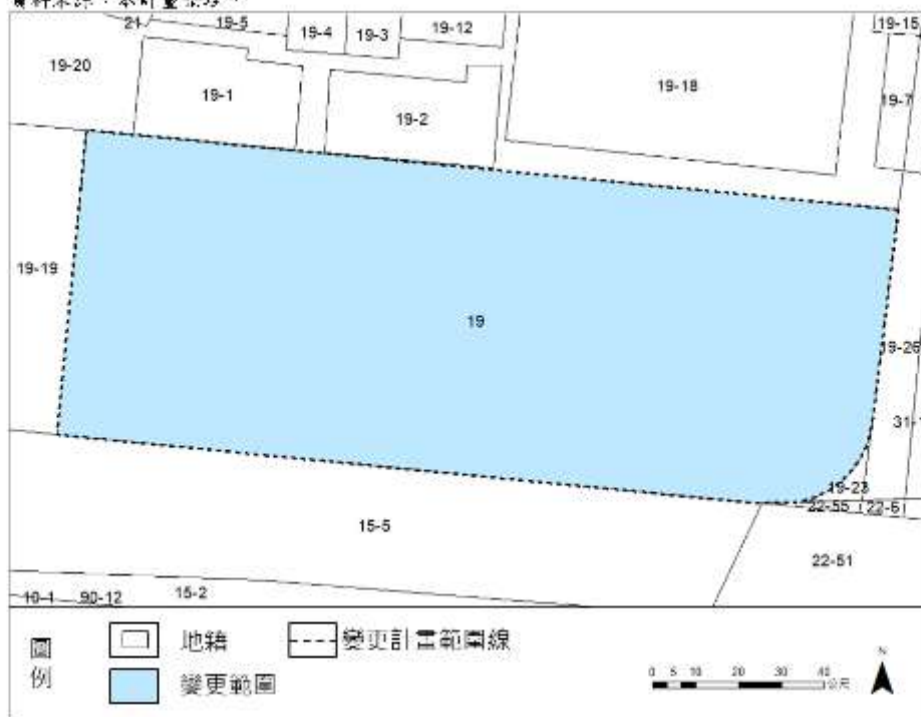


圖2 變更範圍地籍示意圖

擴大變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)——中變 30 案

肆、現行計畫概要

102 年 6 月 26 日基隆市政府公告發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)」(基府都計壹字第 1020065380 號函)，已將全市五處都市計畫區整合為一，相關都市計畫歷次辦理情形彙整如表 2 所示。

表 2 變更範圍主要計畫實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)	民國 102 年 6 月 26 日 基府都計壹字第 1020065380 號
2	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分道路用地為倉庫區、保護區、河川區、綠地用地及住宅區)案	民國 102 年 8 月 26 日 基府都計壹字第 1020087442 號
3	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分行政區為乙種工業區)案	民國 102 年 11 月 26 日 基府都計壹字第 1020124989 號
4	變更基隆市主要計畫(部分道路用地為道路用地兼供鐵路使用)案	民國 103 年 2 月 10 日 基府都計壹字第 1030005879 號
5	擴大暨變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(港埠用地通盤檢討)案	民國 103 年 2 月 17 日 基府都計壹字第 1030007992 號
6	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案——東變 39 案	民國 103 年 3 月 6 日 基府都計壹字第 1030011554 號
7	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉庫區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地)案	民國 103 年 3 月 19 日 基府都計壹字第 1030208317 號
8	變更基隆市安樂社區主要計畫(部分河川區為住宅區)——安樂一期住宅 6 號基地變更案	民國 103 年 5 月 5 日 基府都計壹字第 1030025116 號
9	變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	民國 103 年 6 月 19 日 基府都計壹字第 1030035253 號
10	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	民國 103 年 6 月 23 日 基府都計壹字第 1030035818 號
11	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案——中變 77 案	民國 103 年 10 月 9 日 基府都計壹字第 1030240972 號
12	變更基隆市主要計畫(部分住宅區、保護區及學校用地為道路用地，部分道路用地為保護區)案——(立線路變更都市計畫案)	民國 104 年 1 月 19 日 基府都計壹字第 1030079118 號
13	變更基隆市七堵暖暖地區都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	民國 104 年 1 月 26 日 基府都計壹字第 1040002611 號
14	變更基隆市(南榮路兩側地區)都市計畫第一次通盤檢討並配合變更主要計畫——(部分官圖不符更正)案	民國 104 年 7 月 1 日 基府都計壹字第 1040226885 號
15	變更基隆市主要計畫(部分特別住宅區、學校用地、保護區及下水道用地為道路用地)案——(中和路拓寬工程變更案)	民國 105 年 1 月 27 日 基府都計壹字第 1050004075 號
16	變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(工商綜合專用區為倉庫區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉庫區、保護區、綠地)案	民國 105 年 8 月 9 日 基府都計壹字第 1050234793 號
17	變更基隆市中山、安樂及八斗子地區主要計畫(部分保護區、舊營區為風景區，部分保護區、	民國 107 年 4 月 24 日 基府都計壹字第 1070216532 號

擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）—中變30案

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
	道路用地為停車場用地)案—外木山溪流域暨情人湖地區	
18	變更基隆市主要計畫(部分住宅區為保護區及倉儲區)案—(原日新營區西側住宅區恢復原分區案)	民國108年3月8日 基府都計字第1080009421A號
19	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區、住宅區、高速公路用地為機關用地)案	民國109年3月10日 基府都計字第1090210351A號
20	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案	民國110年3月12日 基府都計字第1100209661A號
21	變更基隆市八斗子漁港特定區計畫(第二次通盤檢討)案	民國110年3月22日 基府都計字第1100202248A號
22	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)—中變34(1)案	民國110年5月12日 基府都計字第1100220991A號
23	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)—中變95(2)案及中變95(3)案	民國110年5月11日 基府都計字第1100221037A號
24	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)—中變93案	民國111年1月12日 基府都計字第1100278258A號
25	變更基隆市主要計畫(商埠專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地為倉儲區)案—(中華貿易開發股份有限公司恢復原分區案)	民國111年2月15日 基府都計字第1110205564A號
26	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)—中變25案	民國111年10月27日 基府都計字第1110249574B號
27	變更基隆市主要計畫(部分學校用地為住宅區、保護區及部分住宅區、公園用地為學校用地)案	民國112年5月10日 基府都計字第1120218252A號
28	「變更基隆市主要計畫(部份倉儲區為機關用地)案」	民國114年12月4日 基府都計字第1140260893A號
29	變更基隆市主要計畫(部分道路用地為機關用地)(配合八斗子安檢所新建工程)案	民國114年12月10日 基府都計字第1140262295A號

資料來源：基隆市政府都市計畫資訊查詢系統，本計畫整理。

一、計畫範圍

擴大暨變更基隆市主要計畫範圍陸域面積包括基隆市行政轄區之中正區、中山區、仁愛區之全部，信義區、安樂區、暖暖區、七堵區之部分地區，以及部分海域，面積約計7,620.4398公頃。分為中心區(市中心地區)、南區(七堵暖暖地區)、西區(大武崙地區)以及東區(八斗子地區)等四地區。

二、計畫目標年及計畫人口

計畫目標年訂為民國115年，計畫人口為51萬人。

三、土地使用計畫

現行計畫面積統計自「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)」(102.6.26)至「變更基隆市主要計畫(部分道路用地為機關用地)(配合八斗子安檢所新建工程)案(114.12.10)」,都市發展用地面積計4,016.3387公頃,佔計畫總面積之52.70%。

(一)土地使用分區計畫

計畫範圍內劃設住宅區、商業區、工業區(零星工業區)、倉儲區、行政區、古蹟保存區、宗教專用區、住宅區、醫療(護)專用區、社會福利專用區、漁港專用區、海洋產業專用區、休閒漁業專用區、油庫專用區、旅館區、遊樂區、風景區、交通事業專用區、汽車駕駛專用區、電信專用區及第一類郵政專用區,面積計2,271.6505公頃,約佔總面積之29.81%,佔都市發展用地面積之56.56%。

(二)非都市發展用地

計畫範圍內非都市發展用地係農業區、農業區、保護區、河川、水源特定保護區、殯葬設施專用區、墳墓用地及水域,面積計3,604.10公頃,約佔總面積之47.30%。

四、公共設施計畫

計畫區內劃設各類學校用地、遊憩相關用地、機關、市場、停車場、廣場、廣場兼停車場、社教機構用地、社會福利設施用地、港埠、漁港相關使用、加油站用地、公用設備相關用地、環保設施用地、交通相關用地、道路相關用地、海堤、堤防用地及河道用地等公共設施,面積計1,744.6882公頃,約佔總面積之22.89%,佔都市發展用地面積之43.44%。

五、交通系統計畫

交通系統計畫主要包含鐵路系統及道路系統(詳「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)」書「第十章第四節」,簡述如下:

(一)鐵路系統

現有縱貫線鐵路以忠一路火車站為起點，向南經八堵、七堵等站南下，於七堵設有調車場；另有宜蘭線鐵路於八堵與縱貫線分歧，經暖暖、四腳亭等站向東通往瑞芳、羅東、宜蘭、蘇澳等地。

(二)高快速道路系統

本市交通網中南北向聯外道路有之第一、第二高速公路以及台 5 線；東西向道路則有萬里瑞濱快速道路暨萬里外環道、環山快速道路東段及內環快速道路暨連接道路；基隆港之聯外道路除現有之西岸聯外道路外，另劃設東岸聯外道路；另配合萬里瑞濱快速道路之聯絡系統有深澳匝道。

(三)聯外幹道系統

本市主要聯外幹道系統為濱海公路（北寧路）、基瑞公路、調和街、北基公路、基金公路、協和街、台五號省道路新台五線、八瑞公路（源遠路）及貨櫃專用道等。

(四)主要及次要幹道系統

依聯繫各地區需求配設主要道路，並於地區內配設次要道路。

擴大變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)——中變30案

表3 現行計畫土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔發展用地面積 百分比(%)
都市發展用地	住宅區	1,401.9639	18.40	34.91
	商業區	119.0751	1.56	2.96
	工業區(零星工業區)	232.7506	3.05	5.80
	倉儲區	206.1059	2.70	2.13
	行政區	0.3824	0.01	0.01
	古蹟保存區	20.0539	0.26	0.50
	宗教專用區	21.1600	0.28	0.53
	醫療(護)專用區	9.1609	0.12	0.23
	社會福利專用區	4.5991	0.06	0.11
	漁港專用區	9.9497	0.13	0.25
	海洋產業專用區	1.8051	0.02	0.04
	休閒漁業專用區	14.2788	0.19	0.36
	油庫專用區	195.9932	2.57	4.88
	旅館區	5.3995	0.07	0.15
	遊樂區	8.4261	0.11	0.21
	風景區	7.3279	0.10	0.18
	交通事業專用區	3.0323	0.04	0.08
	汽車駕駛專用區	1.1496	0.02	0.03
	電信專用區	8.9505	0.12	0.22
	第一類行政專用區	0.1371	0.00	0.00
	分區小計	2,271.6505	29.81	56.56
	小學用地	77.8390	1.02	1.94
	中學用地	55.2106	0.72	1.37
	中小學用地	18.0660	0.24	0.45
	高中職用地	34.2294	0.45	0.85
	大學用地	83.9811	1.10	2.09
	特教用地	2.2005	0.03	0.05
	私立學校用地(生心中學)	2.1525	0.03	0.05
	公園	301.8392	3.96	7.52
	公園兼兒童遊樂場	1.6954	0.02	0.04
	兒童遊樂場	1.7483	0.02	0.04
	綠地(生態綠地)	8.9497	0.12	0.22
	體育場	26.3782	0.35	0.66
	機關	6.7895	1.77	3.36
	市場(含批發市場)	8.1456	0.09	0.17
	停車場	0.7280	0.11	0.20
	廣場(廣停)	27.4593	0.01	0.02
	社教機構用地	4.0292	0.36	0.68
	社會福利用地	219.2893	0.05	0.10
	港埠用地	2.7580	2.88	5.46
	漁港用地	1.3429	0.04	0.07
	漁市場	4.2955	0.02	0.05
	加油站	6.1061	0.06	0.11
	變電所	8.6741	0.08	0.15
	污水處理廠用地	25.0593	0.11	0.22
	垃圾處理場	1.0122	0.33	0.62
	自來水用地	0.1828	0.01	0.03
	下水道用地	1.2679	0.00	0.00

擴大變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）—中變 30 案

項目		計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔發展用地面積 百分比(%)
	抽水站	0.0319	0.02	0.03
	自來水瓦斯用地	58.7122	0.00	0.00
	電廠用地	0.1088	0.77	1.46
	郵政用地	0.4218	0.00	0.00
	電力事業用地	0.3406	0.01	0.01
	水進	1.8694	0.00	0.01
	環保設施用地	1.5469	0.02	0.05
	電路鐵路	72.9225	0.02	0.04
	鐵路	526.8274	0.96	1.82
	道路(含高速公路及快速道路)	0.2841	6.91	13.12
	道路兼供鐵路使用	9.3334	0.00	0.01
	堤防、海堤	5.9368	0.12	0.23
	河堤	6.7895	0.08	0.15
	公共設施用地小計	1,744.6882	22.89	43.44
都市發展用地合計		4,016.3387	52.70	100
非都市發展用地	農業區	20.2478	0.27	
	保護區	2,695.3969	35.37	
	河川區	154.8760	2.03	
	水源特定保護區	7.0400	0.09	
	殯葬設施專用區	1.5663	0.02	
	墳墓用地	232.6124	3.05	
	水域	492.4800	6.49	
	非都市發展用地小計	3,604.10	47.30%	
計畫總面積		7,620.4398	100%	

1.表內面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.現行計畫面積統計自「擴大變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案—（第二階段）(102.6.26)至「變更基隆市主要計畫(部分道路用地為機關用地)(配合八斗子安檢所新建工程)案(114.12.10)」。

伍、實質環境發展現況分析

一、信義市場周邊土地使用現況

依國土現況利用調查及本案現勘之成果顯示，信義市場周邊大多為住宅及商業使用，或為兼商業使用住宅。商業活動除信義市場外，以零售業、餐飲業與健身房為主，另外市場周邊之住宅一樓或騎樓空間則有許多店鋪、攤商及臨時攤販擺設，可見信義市場之商業活動具外溢效果，使周邊土地使用型態呈現高度混合使用。再者，市場周邊亦有大量公務機關，如稅務局、移民署、信義區公所、信義郵局與基隆市警察局等，顯示既有客群多元。



圖3 信義市場周邊土地使用現況

擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）—中變30案

二、攤商現況

信義市場一、二樓市場營業空間總計可設置193攤，一樓可設置攤位數為107攤，以雜貨、服飾、蔬果、熟食及小吃攤等類型為主；二樓設置攤位數為86攤，以魚、畜、禽肉等類型為主，目前尚在營業之攤商以集中於一樓空間為主，二樓則有部分攤商呈現停業狀態，每攤面積單元統一尺寸為「1.5m x 2.5m(約1.13坪)」，其攤商種類分布及攤商統計如下表表4、圖4所示。

表4 信義市場攤商類型及攤位數統計表

攤位類型	販售品項	攤位數
肉鋪類	牛肉攤、豬肉攤、雞肉攤、鴨鵝攤或綜合肉攤等。	25
海鮮類	魚、蝦、貝介等水產品。	41
綜合加工製品類	冷凍丸餃、豆製豆腐等加工食品。	8
蔬果類	蔬菜、水果、菇類等青果品。	32
雜貨類	蛋類、乳類、米、麵粉、雜糧、器具、日常用品等	32
百貨類	服飾、日常用品等各種日用雜貨品。	19
熟食類	麵食、熟食、烘培及小菜等熟食	24
美容類	美甲、美容、改衣等	12
攤位總計		193

資料來源：本案團隊彙整。

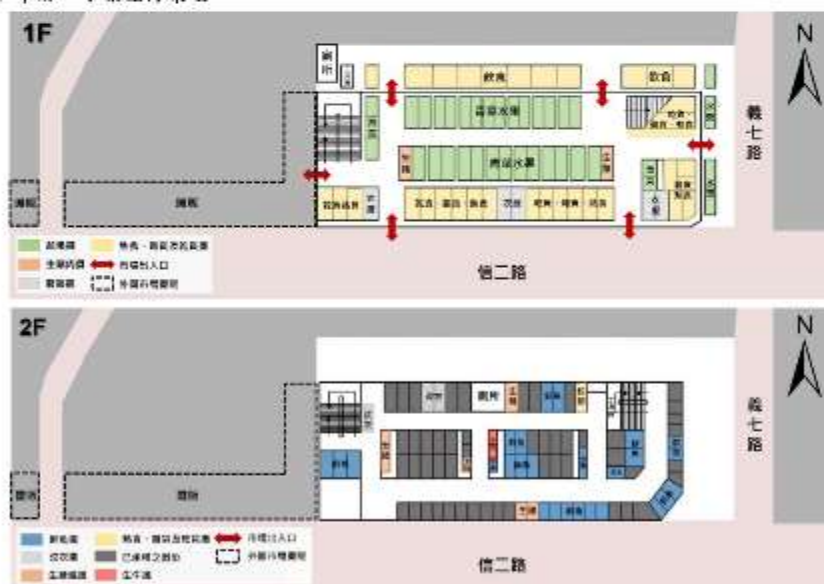


圖4 信義市場營業中攤商區域示意圖

陸、變更理由與內容

一、變更理由

本案信義公有市場，係為周邊鄰里居民日場採買之處，屬地區型服務設施，目前屋齡已逾 40 年，面臨環境臨陋、市場動線雜亂及消費空間不適等因素，亟需進行市場改建，以增加市場營運機能與民眾採買之便利性。

基隆市政府為提供市民優質的市場空間，正刻辦理信義市場改建作業，並於民國 114 年完成中繼市場選址評估、都市更新先期規劃作業，後續預計採公辦都更方式，俟招商完成後由實施者整體規劃開發，以滿足攤商營業與市民日常消費需求。惟信義市場所在土地為住宅區，土地使用分區難以滿足改建作業需求。為使土地能符合實際使用需求，遂辦理本次變更，俾利未來建設現代化之市場空間。

二、變更計畫內容

本次變更計畫內將部分住宅區變更為商業區，變更面積住宅區減少 1,026 平方公尺，商業區增加 1,026 平方公尺，詳細變更內容如表 5 及圖 5 所示，變更後土地使用面積對照表詳表 6，相關土地使用管制內容則依民國 97 年 12 月 10 日發布實施之「變更基隆市港口商埠地區〈信二路兩側地區〉細部計畫〈通盤檢討暨配合變更主要計畫〉案」辦理。

表 5 變更內容綜理表

變更編號	位置	面積(m ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註
中-30	信義市場	1,026	住宅區	商業區	配合現況併鄰近使用變更。	1. 應回饋用地比例 20%(最高密度商業區)，折算代金或可建築用地，俟回饋後使得申請或變更使用。 2. 後續回饋相關規定納入公辦都更之招商條件。

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以依據該定圖實地分區測量面積為準。

擴大暨變更基隆主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）—中變 30 案

擴大暨變更基隆主要計畫（通盤檢討）案
（第二階段）—中變 30 案計畫圖



圖5 變更內容示意圖

擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案(第二階段)——中變30案

表6 變更基隆市主要計畫(中變-30案)-變更前後土地使用計畫面積對照表

項目			計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後		
					計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔發展用地 面積百分比 (%)
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	1,401.9639	-0.1026	1,402.0665	18.40	34.91
		商業區	119.0751	+0.1026	119.1777	1.56	2.96
		工業區(零星工業區)	232.7506		232.7506	3.05	5.80
		倉儲區	206.1059		206.1059	2.70	2.13
		行政區	0.3824		0.3824	0.01	0.01
		古蹟保存區	20.0539		20.0539	0.26	0.50
		宗教專用區	21.1600		21.1600	0.28	0.53
		醫療(護)專用區	9.1099		9.1099	0.12	0.23
		社會福利專用區	4.5991		4.5991	0.06	0.11
		漁港專用區	9.9497		9.9497	0.13	0.25
		海洋產業專用區	1.8051		1.8051	0.02	0.04
		休閒漁業專用區	14.2788		14.2788	0.19	0.36
		油庫專用區	195.9932		195.9932	2.57	4.88
		旅館區	5.3995		5.3995	0.07	0.13
		遊樂區	8.4261		8.4261	0.11	0.21
		風景區	7.3279		7.3279	0.10	0.18
		交通事業專用區	3.0323		3.0323	0.04	0.08
		汽車駕駛專用區	1.1496		1.1496	0.02	0.03
		電信專用區	8.9505		8.9505	0.12	0.22
		第一類郵政專用區	0.1371		0.1371	0.00	0.00
	分區小計	2,271.6505		2,271.6505	29.81	56.56	
	公共設施用地	小學用地	77.8390		77.8390	1.02	1.94
		中學用地	55.2106		55.2106	0.72	1.37
		中小學用地	18.0660		18.0660	0.24	0.45
		高中職用地	34.2294		34.2294	0.45	0.85
		大學用地	83.9811		83.9811	1.10	2.09
		特教用地	2.2005		2.2005	0.03	0.05
		私立學校用地(聖心中學)	2.1525		2.1525	0.03	0.05
		公園	301.8392		301.8392	3.96	7.52
		公園兼兒童遊樂場	1.6954		1.6954	0.02	0.04
		兒童遊樂場	1.7483		1.7483	0.02	0.04
		綠地(生態綠地)	8.9497		8.9497	0.12	0.22
		體育場	26.3782		26.3782	0.35	0.66
		機關	6.7895		6.7895	1.77	3.36
		市場(含批發市場)	8.1456		8.1456	0.09	0.17
		停車場	0.7280		0.7280	0.11	0.20
		廣場(廣停)	27.4593		27.4593	0.01	0.02
		社教機構用地	4.0292		4.0292	0.36	0.68
		社會福利用地	219.2893		219.2893	0.05	0.10
		港埠用地	2.7580		2.7580	2.88	5.46
		漁港用地	1.3429		1.3429	0.04	0.07
		漁市場	4.2955		4.2955	0.02	0.03
		加油站	6.1061		6.1061	0.06	0.11
		變電所	8.6741		8.6741	0.08	0.15
		汙水處理廠用地	25.0593		25.0593	0.11	0.22

擴大變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）—中變30案

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後		
			計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比(%)	佔發展用地 面積百分比 (%)
垃圾處理場	1.0122		1.0122	0.33	0.62
自來水用地	0.1828		0.1828	0.01	0.03
下水道用地	1.2679		1.2679	0.00	0.00
抽水站	0.0319		0.0319	0.02	0.03
自來水瓦斯用地	58.7122		58.7122	0.00	0.00
電廠用地	0.1088		0.1088	0.77	1.46
郵政用地	0.4218		0.4218	0.00	0.00
電力事業用地	0.3406		0.3406	0.01	0.01
水運	1.8694		1.8694	0.00	0.01
環保設施用地	1.5469		1.5469	0.02	0.05
電路線塔	72.9225		72.9225	0.02	0.04
鐵路	526.8274		526.8274	0.96	1.82
道路(含高速公路及快速道路)	0.2841		0.2841	6.91	13.12
道路兼供鐵路使用	9.3334		9.3334	0.00	0.01
堤防、海堤	5.9368		5.9368	0.12	0.23
河運	6.7895		6.7895	0.08	0.15
公共設施用地小計	1,744.6882		1,744.6882	22.89	43.44
都市發展用地合計	4,016.3387		4,016.3387	52.70	100
非都市發展用地	農業區	20.2478	20.2478	0.27	
	保護區	2,695.3969	2,695.3969	35.37	
	河川區	154.8760	154.8760	2.03	
	水源特定保護區	7.0400	7.0400	0.09	
	殯葬設施專用區	1.5663	1.5663	0.02	
	墳墓用地	232.6124	232.6124	3.05	
	水域	492.4800	492.4800	6.49	
	非都市發展用地小計	3,604.10	47.30	47.30	
計畫總面積	7,620.4398		7,620.4398	100%	

資料來源：本計畫彙整。

柒、實施進度及經費

本次變更範圍位於「劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案」，後續將依據都市更新條例第十二條之規定經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業，故無需編列經費開發之必要。

附件一 102年6月26日基府都計壹字第1020065380號公告之「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）－（第二階段）」【中變－30案】內政部決議內容

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

基隆市政府 函

地址：201基隆市義一路一號
承辦人：高昭雄
電話：02-2424-5001
傳真：02-2429-5179
電子信箱：k1539@mail.klcg.gov.tw

受文者：都市計畫科測量組(請協助上網公告)

發文日期：中華民國102年6月26日

發文字號：基府都計字第1020065380A號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：一、公告。二、計畫書。三、計畫圖。

主旨：檢送「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案—(第二階段)」發布實施公告乙份，請張貼公告欄，請查照。

說明：依據都市計畫法第21條及內政部102年6月19日台內營字第1020806683號函辦理。

正本：本府服務中心(含附件一1份)

副本：內政部(代報備發布實施日期、文號)、基隆市都市計畫委員會(請協助登報3天)、雅思柏設計事務所(財團法人中央營建技術顧問研究社 代轉/地址：台北市忠孝東路2段94號5樓)、財團法人中央營建技術顧問研究社(地址：台北市忠孝東路2段94號5樓)、本市各區公所、本府各處(產業發展處、地政處除外)、都市發展處都市計畫科行政組、都市計畫科測量組(請協助上網公告)、都市計畫科規劃組(以上均含附件一1份)、地政處(含附件一、附件二、附件三各1份)、產業發展處(含附件一、附件二、附件三各1份)、都市發展處建築管理科(含附件一、附件二、附件三各1份)、基隆市稅務局(含附件一、附件二、附件三各1份)、基隆市安樂地政事務所(含附件一、附件二、附件三各1份)、基隆市信義地政事務所(含附件一、附件二、附件三各1份)

市長 張通榮

繪 號：

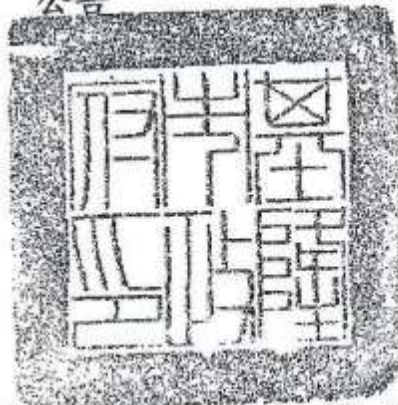
保存年限：

基隆市政府 公告

發文日期：中華民國102年6月26日

發文字號：基府都計壹字第1020065380B號

附件：



主旨：公告發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案——（第二階段）」。

依據：

一、都市計畫法第21條。

二、內政部102年6月19日台內營字第1020806683號函核定。

公告事項：

一、依法將本計畫案之計畫書、圖實貼本府都市發展處都市計畫科公告欄，並將本公告刊登聯合報3天。

二、本計畫案發布實施自發文日起生效。

市長 張通榮

二、暫予保留案

I、需簽訂協議書始能核定實施案

有關下列變更案，市府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。如經簽訂協議書，應另行製作變更主要計畫書圖依都市計畫程序有關規定辦理。

(一)東區需簽訂協議書始能核定實施案(詳表 9-10 及圖 9-5)

- 1.考量海科館及八斗子公園現況與發展，配合現況建築及地籍變更部分公園為住宅區，並應回饋。
- 2.考量八斗國中東北側部分保護區坡度尚屬平坦，且考量土地之區位條件，配合地籍範圍變更為住宅區，並應回饋。

(二)西區需簽訂協議書始能核定實施案(詳表 9-11及圖 9-6)

零星之工業區配合都市發展已不適作工業使用，併鄰近使用變更為住宅區，並應回饋。

(三)南區需簽訂協議書始能核定實施案(詳表 9-12及圖 9-7)

- 1.大華段 1133 地號係都市計畫劃設為工業區並發布實施後始取得合法使用執照，且配合都市發展已不適作工業使用，同意配合現況使用變更為住宅區，並應回饋。
- 2.明德國中南側部分土地經明德國中及教育處確認無使用計畫，故同意併鄰近變更為住宅區，並應回饋。
- 3.基於土地利用之合理性及帶動七堵火車站附近地區繁榮發展，且鄰近有充足之停車場用地，七堵舊火車站前部分機關用地及停車場用地併鄰近使用變更為商業區，並應回饋。

(四)中心區需簽訂協議書始能核定實施案(詳表 9-13及圖 9-8)

- 1.部分保護區配合中油使用現況變更為油庫專用區，並應回饋。
- 2.部分住宅區因未鄰接道路，基於土地使用計畫合理性，變更部分保護區為住宅區，並應回饋。
- 3.為使靈泉禪寺合理劃設，將原保存區予以完整連接且將包含其中之公園用地變更為宗教專用區，應提供適當土地開放供公眾使用。
- 4.配合和平島觀光發展，部分住宅區變更為商業區，並應回饋。
- 5.月眉國小南側部分學校用地，配合現況變更為住宅區，並應回饋。
- 6.信二路崇佑企專南側部分住宅區配合現況變更為商業區，並應回饋。

擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)書

表9-13 中心區變更內容綜理表(需簽訂協議書，始能核定實施案件)

變更編號	位置	面積(m ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註
中-8	八尺門漁港南側(正濱路北側)	3,949	保護區	油庫專用區	配合中油使用現況需求變更	回饋捐地比例12.5%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更。市府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書。(2322)
中-18	塔德高職東南側	1,635	保護區	住宅區	考量現況道路系統、計畫合理性，基地坡度平緩且緊臨住宅區故宜併鄰近變更為住宅區	回饋捐地比例40%(低密度住宅區)，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用。市府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書。(2320)
中-22	靈泉禪寺	7,562	公園用地	宗教專用區	為使靈泉禪寺合理劃設，將原保存區予以完整連接且將包含其中之公園用地變更，並配合統一名稱一併變更為宗教專用區	靈泉禪寺所有宗教專用區範圍南北兩側之公園用地，得另案依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」有關規定辦理，規劃變遷具有宗教意象之公園。應檢附寺廟登記證、產權非自有應取得土地使用變更同意書及提供適當土地開放供公眾使用等，納入計畫書。(2319)
中-26	和一路南側	4,778	住宅區	商業區	配合和平島觀光發展	回饋捐地比例15%(中密度商業區)，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用。市府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書。(2322)
中-27	和一路南側	3,301	住宅區	商業區	配合和平島觀光發展	回饋捐地比例15%(中密度商業區)，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用。市府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書。(2322)
中-29	月眉國小南側信義區田寮段140地號	148	學校(中學)用地	住宅區	配合現況使用變更	依地籍範圍變更，回饋捐地比例25%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用。密度併鄰近管制。市府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書。教育主管機關同意文件詳附錄八。(2220)
中-30	信二路崇佑金華南側	1,033	住宅區	商業區	配合現況併鄰近使用變更	回饋捐地比例20%(最高密度商業區)，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用。市府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書。(2220)
中-31	基隆台肥一廠東側	627	工業區	住宅區	本地區配合都市發展已不適作工業使用，土地零星併鄰近使用變更	回饋捐地比例17.5%(中密度住宅區)，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用。市府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書。(2222)

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.備註欄()內數字係計畫圖圖幅編號，僅供參考，應以計畫圖為準。



附件二 114 年 10 月 2 日本案協議書草案研商會議 會議紀錄

情 號：

保存年限：

基隆市政府 函

地址：202201基隆市中正區義一路1號

承辦人：陳素雲

電話：02-24201122 分機1809

電子郵件：kl653@mail.klcg.gov.tw

受文者：本府產業發展處市場及商業發展
科

發文日期：中華民國114年10月8日

發文字號：基府都計貳字第1140251491號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(3060704_11427P010077_1140251491_114102068448-01.pdf)

主旨：檢送本府114年10月2日辦理召開「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）-（第二階段）」（中變30案）（住宅區變更為商業區）協議書草案研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府114年9月22日基府都計貳字第1140248645號開會通知單廢續辦理。

正本：本府產業發展處市場及商業發展科、本府綜合發展處法制科、本府主計處、本府財政處、本府都市發展處住宅及都更科

副本：本府都市發展處都市計畫科(含附件)

電 2025/10/08 文
交 15:50:08 章

產業發展處 114/10/08



1142309089

第1頁，共1頁

召開「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）－（第二階段）」
（中變 30 案）（住宅區變更為商業區）協議書草案研商會議紀錄

壹、會議時間：114 年 10 月 2 日（星期四）下午 10 時整

貳、會議地點：本府都市發展處 5 樓會議室

參、主持人：余科長德安

紀錄：陳素雲

肆、出席單位及人員：（詳簽到單）

伍、討論事項：

一、協議書簽訂甲乙雙方均為基隆市政府之適法性？對於公部門如何訂協議書，請法制單位表示意見。

說明：

（一）本府綜合發展處法制科：

有關甲乙雙方均為基隆市政府無法簽訂協議書，本府已有案例，以簽奉核可方式辦理無須簽訂協議書。

（二）本府都市發展處都市計畫科：

本案電洽國土署都市計畫組詢問本案簽訂協議書事宜，中央表示公有土地也須回饋，另公部門簽訂協議書可透過會議協議，於報核公文中敘明。

結論：計畫書圖報核時可依法制科意見辦理。

二、本案後續預計採公辦都更方式辦理，依據內政部都市計畫委員會決議應回饋捐地比例 20%，折算代金或可建築用地，應由誰回饋？請產業發展處及住都科說明。

說明：

（一）本府產業發展處市場管理科

依據本次會議之決議，簽奉核可後請規劃公司提送中變 30 案都市計畫變更書圖草案。

（二）本府都市發展處住宅及都更科

1. 查本案基地剝正推動信義市場公辦都更改建案，原市場改建案應由產發處主導辦理相關事宜，然鈞長考量該處都市更新經驗不足，於 112 年 8 月 16 日指示由本處代為協助推動更新作業，除中繼市場安置及市場攤商溝通等事宜仍由市場主管機關（產發處）辦理，先予敘明。
2. 查住宅區依規不得作為零售市場使用，如依現行使用分區辦理都市更新，

零售市場將無法於原址使用；倘透過都市計畫變更並擴大都市更新範圍，除有望提高本府都市更新分回權值外，原有信義市場可於原址重建，攤販也可分配於1樓、2樓，且變更後商業區土地允許使用內容更具彈性，對都更案推動亦有所助益。

3. 查本府產發處則委託專業團隊協助製作變更計畫書圖，故後續宜由產發處續行都市計畫變更程序。本案後續如經內政部核定，將配合將相關規定納入信義市場公辦都更案招商條件辦理。

(三)本府都市發展處都市計畫科：

本府產發處已委託廠商製作變更計畫書圖報核，為避免浪費公帑，建議先行辦理中變-30案都市計畫變更案報內政部核定。

結論：

本案經與會單位討論結果，方式一：先辦理都市計畫書圖核定，後續回饋相關規定納入招商條件。方式二：交由未來實施者辦理變更都市計畫及回饋。案涉信義市場改建，預計採公辦都更方式辦理，擬採何種方式辦理，由本府產發處審慎評估並俟簽奉核可後，本處再據以辦理都市計畫程序。

柒、散會（上午11時00分）

召開「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）（第二階段）（中變-30案）」協議書草案研商會議 簽到表

一、會議時間：114年10月2日（星期四） 上午10時整

二、會議地點：本府都市發展處5樓外會議室

三、主持人：余科長憶雯

余科長憶雯

四、出席單位：

單位	職稱	出席人員簽名
本府產業發展處 市場及商業發展科	科正	何思敏
本府財政處		黃和倫
本府主計處		
本府綜合發展處 法制科	科負	羅幸儀
本府都市發展處 住宅及都更科		楊嘉慧
本府都市發展處 都市計畫科		陳壽興

附件三 建物登記第二類謄本、土地登記簿謄本及地籍圖謄本

建物登記第二類謄本（建號全部）
信義區中正段三小段 00713-000建號



列印時間：民國115年03月09日14時31分

頁次：1

本謄本係網路中領之電子謄本，由以境建築師事務所自行列印
謄本種類碼：7C*A6V7EAL，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
基隆市地政事務所 主任 張乃文
基隆電匯字第037537號
資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所 謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國099年03月12日 登記原因：註記
建物門牌：信二路204號
建物坐落地號：中正段三小段 0019-0000 0019-0023
主要用途：零售市場
主要建材：RC
層數：004層
層次：一層
二層
三層
四層
地下室：226.38平方公尺
總面積：**3,038.47平方公尺
層次面積：****509.59平方公尺
****703.02平方公尺
****703.02平方公尺
****703.02平方公尺
****193.44平方公尺
建築完成日期：民國062年02月19日
其他登記事項：使用執照字號：62基使用第0066號
（權狀註記事項）建築基地地號：中正段三小段19、19-23地號

***** 建物所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國098年01月23日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國062年02月19日
所有權人：基隆市
統一編號：0001001700
住址：（空白）
管理者：基隆市政府
統一編號：00508203
住址：基隆市養一路1號
權利範圍：全部
權狀字號：---（空白）字第-----號
其他登記事項：申請免編發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（一般註記事項）依基隆市政府108年3月25日基府財產字第108
0212841號函辦理



（本謄本列印完畢）
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本
之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。

土地登記第二類謄本（地號全部）
信義區中正段三小段 0019-0000地號

列印時間：民國115年03月09日14時31分

頁次：1



本謄本係網路中領之電子謄本，由以境建築師事務所自行列印
謄本種類碼：7C*A6V7EAL，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
基隆市地政事務所 主任 張乃文
基隆電腦字第037537號
資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所 謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年03月12日 登記原因：註記
面積：***1,026.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國115年01月 公告土地現值：**156,000元／平方公尺
地上建物建號：中正段三小段 00713-000
其他登記事項：因分割增加地號：19-1~19-14地號
因分割增加地號：0019-0015地號
因分割增加地號：0019-0016地號
因分割增加地號：0019-0018地號
因分割增加地號：0019-0019地號，0019-0020地號
（權狀註記事項）中正段三小段713建號之建築基地地號：中正段三小段
19-19-23地號
因分割增加地號：0019-0023地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國036年04月21日 登記原因：總登記
原因發生日期：---
所有權人：基隆市
統一編號：0001001700
住 址：（空白）
管 理 者：基隆市政府
統一編號：00508203
住 址：基隆市義一路1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期中報地價：115年01月***34,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****494.2元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免編發權利書狀：辦理書狀換給登記
（本謄本列印完畢）

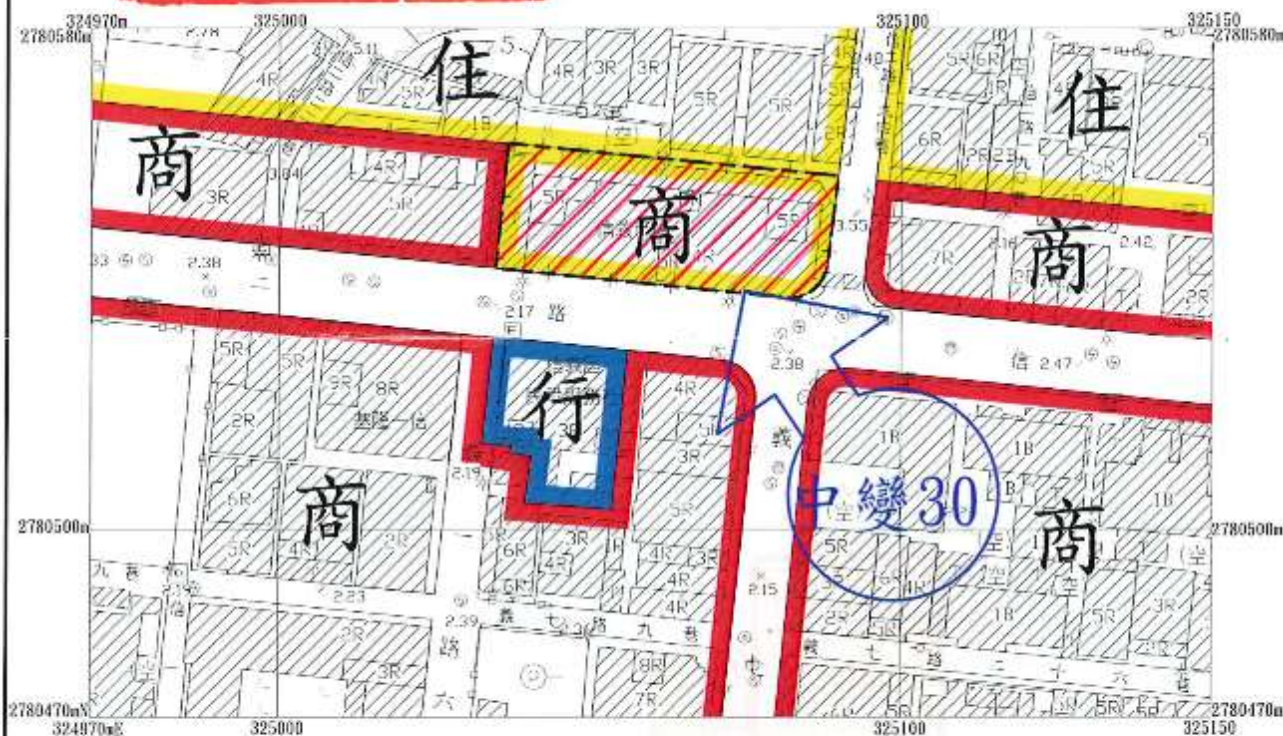
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發
紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效
力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本
密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本
之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第
20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。





擴大暨變更基隆主要計畫(通盤檢討)案

(第二階段)-中變30案計畫圖



圖例

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 行 行政區

變更圖例

- 商 變更住宅區為商業區
- +- 變更範圍線

註：本計畫未指明變更者，以原發布都市計畫為準。

比例尺 1:1000

附件 3 基隆市市有土地分回需求說明

一、建築規劃指引

1. 建築物之規劃、設計與興建，應符合建築法、都市計畫法、基隆市政府依法公告本基地所屬都市計畫、都市設計準則及劃定更新地區都市更新計畫書、建築管理、安全衛生等相關法令及委託實施契約約定辦理，並應將公開評選文件及委託實施契約中所列之需求納入建築規劃設計中。
2. 立面與外觀建材應考量整體性、都市天際線、使用性質及美觀性，並應斟酌配合鄰近本案之文化資產(義七路官舍)進行外觀設計，可透過局部立面變化展現建築特色。立面材質應考量氣候特性，選用妥適材質，耐候抗污、易維護或更換之設計。
3. 基隆市政府分回部分產品，出入口應妥善規劃，區域動線規劃（含車行與人行動線）須考量公務機關或公益設施業務之特殊性，以不與實施者分回建築動線重疊為原則並考量個別管理之可行性。
4. 本案開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於開發範圍內自行滿足，避免造成地區交通負荷。
5. 如因相關法規或其他因素需調整基隆市政府分回部分規劃，應與主辦機關協商並經機關同意後始得變更。

二、本市分回需求

1. 信義市場：
 - (1) 公有零售市場為供公眾使用建築物，應提供安全舒適、整潔明亮、通風及衛生良好環境，建築設計施工請依建築法、建築技術規則、防火避難設施及消防各類場所消防安全設備設置，牆面與天花建材選擇與色彩計畫請營造空間明亮感。
 - (2) 不含地下室機電設備等空間，市場需求總面積 2,250 平方公尺，包含攤位面積 840 平方公尺+市場空間面積 1,410 平方公尺。機電設備、垃圾處理區(含清潔工具間 1 間)、卸貨區、停車位(含公務車位)空間請另設置於地下室。
 - (3) 市場使用部分應適度考量無障礙空間設計(如無障礙坡道)，部分項目未來應配合產業發展處之市場室內細部規劃相關設備空間及管線位置。

表 1 信義市場規劃需求表

項目	設施項目	需用空間	備註
可容納攤位數	店鋪	25 攤	平均不小於 5 平方公尺，建議 6 平方公尺以上，個別獨立空間並設門
	攤位	114 攤	平均不小於 5 平方公尺，建議 6 平方公尺以上
市場空間設施	設施項目	需用空間	備註
	電梯(含貨梯)	至少 2 座	緊急對講系統連結至自治會監控室 貨梯大小 800 公斤
	雙向手扶梯	1 座	
	廁所(含性別友善廁所、無障礙廁所)	依規定設置	抽排風
	垃圾處理區	1 處	另設清潔工具間(1 間)
	哺乳室	依規定設置	
	洗手區	1 處	每個樓層
	主要出入口	2 處	依規定設置、應有門禁管制及防颱防盜設施、無障礙坡道
	次出入口	2 處	依規定設置、應有門禁管制及防颱防盜設施
	卸貨區	至少 2 處	供攤商使用每 1 處至少 3 個席位
	共食區	1 處	
	各樓層高度	扣除設備管線底緣，至地坪完成面之淨高至少 2.8 公尺	因應冷凍櫃高度需求
	自治會辦公室	1 處	1. 設置火警及廣播主機 2. 容納 12 人
	機電設備機房		1. 空調機房、配電室、電信機房、緊急發電機房、消防/水箱室(幫浦室、)電錶室、ups 資訊機房等等 2. 機電機房設備應設置於地下室，不影響攤商營業面積
其他設備	1. 考量市場使用安全性地坪應止滑(地磚選耐用、止滑) 2. 樓梯鋪設止滑材料，樓梯間扶手以不銹鋼(防油污)主要考量，有必要請加設防墜網，照明開關於樓梯上、下位置 3. 預留攤(鋪)位給水管線及電力管 4. 預留足量插座管線、水龍頭管線 5. 採光設備留設充足自然光 6. 電箱等設施設置防護裝置，防止老鼠咬斷電線		
管線設備規劃需求			
消防系統	獨立消防系統、消防水塔		
電力設備(含緊急發電系統)	電氣系統		
市場用電	1.設置公共用錶。2.預留每攤之獨立電錶		
市場用水	1.設置公共用錶。2.預留每攤之獨立水錶		
空調系統	1.預留中央空調系統管線及主機放置位置，店鋪及美甲類攤位留設出風口		

項目	設施項目	需用空間	備註
油脂截留器	配合飲食區、生鮮魚、家禽肉類、獸肉類設置		
排油煙設備	飲食區或有排煙需求業種預留排油煙主管道及各攤位排油煙管支出口		
天然氣	預留天然氣管線、瓦斯表設置空間		
給排水系統	1.給水設備。2.預留截水溝槽空間 4.配合本市汙排水設備及法令		
電信設備	預留網路線、電話線路在自治會辦公室		
廣播系統	預留相關設備設置空間及管線		
中央監控系統	自治會辦公室預留電話、電視出線口，亦可監控電力、空調、消防、電梯及門禁等設備監測		

2. 義幸里區民活動中心：總面積至少應有 200 m²以上，包含多功能活動空間、里辦公室等基本附屬設施等，並應考量空間複合使用可行性。
3. 客家文化會館：客家文化會館為基隆市政府客家事務委員會辦公場所，並提供本市客家鄉親情感交流、課程學習及訊息傳遞之用，更新後需用空間如下表，並應考量空間複合使用可行性。

表 2 客家文化會館規劃需求表

項次	使用空間		需用空間
1	辦公室 2 間		6-8 人使用
2	儲藏空間		1 間
3	共通空間	會議室	約 20-30 人使用
4		烹飪教室	約 10-20 人使用
5		多功能教室	約 40-50 人使用
6		展示空間 2 處	約 100 m ²

4. 剩餘權利價值原則選配住宅單元，作為基隆市警察局宿舍或中繼安置使用等，以連續選配為原則。
5. 市場專用之機車位至少 100 席，其他市府選配部分之汽車及機車停車位依相關法規檢討分配，市府分回之汽機車位部分應以集中並可獨立分管為原則。

附件4 申請文件檢核表

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	申請人自行檢核勾稽	封裝方式
資格審查 (基本文件套封)	1	申請書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正及補件)	正本1份		合併密封 袋註明「基本文件」
	2	代理人委任書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份		
	3	申請人承諾書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正及補件)	正本1份		
	4	查詢信用資料同意書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本1份		
	5	中文翻譯與原文書件內容相符切結書	如申請文件有外語文件者須附之，請依公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份		
	6	申請保證金繳納證明文件	繳納申請保證金之收據或其他證明文件(不得補正及補件)	正本1份		
	7	公職人員及關係人身份關係揭露表	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本1份		
	8	公開評選文件領標收據	(申請人逕依規定提供)	影本1份		
資格審查 (資格證明文件套封)	9	設立分公司承諾書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份		合併密封 袋註明「資格證明文件」
	10	法人資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份		
	11	申請人信用紀錄	(申請人逕依規定提供)	正本1份		
	12	申請人無退票證明	(申請人逕依規定提供)	正本1份		
	13	納稅證明	(申請人逕依規定提供)	影本1份		
	14	財務能力資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份		
	15	開發能力證明文件	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本或影本1份		
	16	都市更新能力證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份		
綜合評選	17	協力廠商合作承諾及切結書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份		裝箱密封
	18	都市更新事業計畫服務建議書及附件	(申請人逕依規定數量提供)(不得補正及補件)	25份及電子檔案2份		
	19	共同負擔比率承諾書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正及補件)	正本1份		

註1：檢附證件係影本者，應加蓋申請公司大小章，註記「與正本相符」。

註2：文件裝箱，箱外應註明申請人名稱。

附件 5 申請書

基隆市政府 基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地 都市更新事業公開評選實施者案

申請書

受文者：基隆市政府

主 旨：為參與「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（以下簡稱本案），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說 明：

- 一、依據基隆市政府(以下簡稱主辦機關)○○○年○月○日公告「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件暨其附件及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 三、本申請人同意主辦機關依據公開評選文件與主辦機關及評選會所決定之方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意主辦機關及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。如主辦機關依據公開評選文件及相關規定認定本申請人不合格、未達入圍標準或無法成為最優申請人時，本申請人絕無任何異議。本申請人同意主辦機關、評選會除就法律或公開評選文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於主辦機關及評選會或其人員依據法規與公開評選文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。
- 四、本申請人已勘查本基地狀況及查對有關之土地登記等紀錄；對於本案之性質、地點、基地之一般與局部狀況，以及其他影響本案投資開發經營所有事項均已充分瞭解。本申請人已充分明瞭對相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項，就此點將不向本案主辦機關、評選會或其人員對所提供之公開評選文件或本申請人所提申請文件內之任何瑕疵或誤解等，主張渠等對本申請人負賠償之責或為其他訴求。
- 五、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，除不得成為決標對象，不得簽約，簽約後亦可能遭解除或終止委託實施契約外，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 六、本申請人保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人的智慧財產權。本案主辦機關及評選會或其人員，若因本申請人所提供之資料而涉及侵害智慧財產權之訴訟或相關法律爭議程序時，本申請人除應自費於該訴訟或相關法律爭議程序中為本案主辦機關及評選會或其人員辯護外，並應負擔本案主辦機關及評選會或其人員因訴訟或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付之賠償費用（包括訴訟費用及律師費）。若因此類爭訟事件延滯本案之推動，本申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害（包括訴訟費用及律師費）。
- 七、除依法令或公開評選文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回（銷）、解除、補正或為其他變更行為。
- 八、本申請人如獲選為最優申請人，同意依公開評選文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。
- 九、隨本申請書檢送下列申請文件：

(一) 資格審查文件(分成基本文件套封及資格證明文件套封)，其中包含：

- 1、代理人委任書(逕依規定提供，無則免附)。
- 2、設立分公司之承諾書(逕依規定提供，無則免附)。
- 3、申請人承諾書。
- 4、查詢信用資料同意書。
- 5、中文翻譯與原文書件內容翻譯相符切結書(無則免附)。
- 6、申請保證金繳納證明文件。
- 7、公開評選文件領標收據。
- 8、法人資格證明文件。
- 9、申請人信用紀錄。
- 10、申請人無退票證明。
- 11、納稅證明。
- 12、財務能力資格證明文件。
- 13、開發能力證明文件。
- 14、協力廠商合作承諾及切結書(逕依規定提供，無則免附)。
- 15、公職人員及關係人身分關係揭露表。

(二) 「都市更新事業計畫服務建議書及附件」25份及電子檔光碟2份。

(三) 共同負擔比率承諾書。

十、本申請書中所用之「本案」、「主辦機關」及「評選委員會」等簡稱用語，悉與公開評選文件相同。公開評選文件所有條款視為本申請書之一部分，對本申請人具有拘束力。

申請人

公司名稱：(印鑑章)
公司地址：
統一編號：
電話號碼：
傳真號碼：

代表人姓名：(公司代表人印章)
戶籍地址：
身分證字號：

聯絡人姓名：
職稱：
電話號碼：
傳真號碼：
電子郵件：

中 華 民 國 年 月 日

附件 6 委任書

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

委任書

申請人_____為參加基隆市政府「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」，茲委任下列受任人全權代理申請人參與公開評選及相關事宜，該受任人資料如下：

受任人姓名：

身分證字號：

委任人（即申請人）

名稱：

印章：

代表人姓名：

印章：

注意事項：申請人代表人或受任人參與公開評選及相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本委任書：

- 1.申請人若由代表人出席，應出示身分證明文件，無須出示委任書，參與上開作業時，得以簽名代替蓋章，或蓋申請人及代表人印章確認。
- 2.申請人若委由受任人出席，則應填寫並出示本委任書及身分證明文件，參與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及代表人印章確認。
- 3.外國廠商申請，如委由受任人出席者，本委任書應經公證或認證；受任人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國 年 月 日

附件 7 申請人承諾書

基隆市政府 基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地 都市更新事業公開評選實施者案

申請人承諾書

- 一、本申請人已審閱基隆市政府（主辦機關）「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件之申請須知，及公開評選公告期間主辦機關公布有關申請須知內容之解釋與補充。
- 二、申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此進行投資、開發：
- （一）本案規劃設計內容必須符合都市計畫書及相關法令規定。
- （二）承諾依共同負擔比率承諾書所載，履行更新後對公有土地管理機關及私有土地所有權人分配房地之義務，並將符合本案公開評選文件規定的分配方式，載入權利變換計畫。
- 三、其他有利都市更新事業進行事項：_____。

申請人（公司名稱）：

（公司印章）

代表人：

（公司代表人印章）

公司地址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件 8 查詢信用資料同意書

基隆市政府 基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地 都市更新事業公開評選實施者案

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與基隆市政府（主辦機關）「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之審核，茲同意如有為評估立同意書人是否符合公開評選文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權人員得逕向金融機構查詢立同意書人申請繳納或退還申請保證金、履約保證金、帳戶相關往來資料（例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等），向財團法人金融聯合徵信中心或中華民國各縣市票據交換所查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查證立同意書人申請文件內所記載之內容，以作為認定基礎。

此致

基隆市政府

立同意書人：

（公司印章）

代表人：

（公司代表人印章）

統一編號：

電話：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 9 中文翻譯與原文書件內容相符切結書

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

中文翻譯與原文書件內容相符切結書

申請人_____承諾所提送書件之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成審查作業有所違誤，概由立切結書人負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損失，特立此切結書為憑。

此致

基隆市政府

申請人（即立切結書人）：

（公司印章）

公司地址：

統一編號：

代表人：

（公司代表人印章）

戶籍地址：

身分證字號：

備註：本切結書應經我國法院公證或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 年 月 日

附件 10 公職人員及關係人身分關係揭露表

公職人員利益衝突迴避法第14條第2項 公職人員及關係人身分關係揭露表

(公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係。如經閱覽後確認無下列情事者，請逕於簽名欄簽名)

表 1：

參與交易或補助案件名稱：	案號：(無案號者免填)
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：	
☐ 公職人員本人 (勾選此項者，無需填寫表 2)	
姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____	
☐ 公職人員之關係人 (勾選此項者，請繼續填寫表 2)	

表 2：

公職人員：			
姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____			
關係人 關係人 (自然人)：姓名 _____			
關係人 (營利事業、非營利之法人或非法人團體)：			
名稱 _____ 統一編號 _____ 代表人或管理人姓名 _____			
關係人與公職人員間係第 3 條第 1 項各款之關係			
☐ 第 1 款	公職人員之配偶或共同生活之家屬		
☐ 第 2 款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：	
☐ 第 3 款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：	
☐ 第 4 款 (請填寫 abc 欄位)	a. 請勾選關係人係屬下列何者： ☐ 營利事業 ☐ 非營利法人 ☐ 非法人團體	b. 請勾選係以下何者擔任職務： ☐ 公職人員本人 ☐ 公職人員之配偶或共同生活之家屬。 姓名：_____ ☐ 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____(填寫 稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、 連襟、妯娌) 姓名：_____	c. 請勾選擔任職務 名稱： ☐ 負責人 ☐ 董事 ☐ 獨立董事 ☐ 監察人 ☐ 經理人 ☐ 相類似職務：_____
☐ 第 5 款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：_____ 職稱：_____	
☐ 第 6 款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：_____ 職稱：_____	

填表人簽名或蓋章：

(填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」蓋章)

備註：

填表日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

此致機關：基隆市政府

※填表說明：

1. 請先填寫表 1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人。
2. 補助或交易對象係公職人員本人者，無須填表 2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表 2。
3. 表 2 請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間係第 3 條第 1 項各款之關係。
4. 有其他記載事項請填於備註。
5. 請填寫參與交易或補助案件名稱，填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法

第2條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

- 一、總統、副總統。
 - 二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
 - 三、政務人員。
 - 四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
 - 五、各級民意機關之民意代表。
 - 六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
 - 七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
 - 八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
 - 九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
 - 十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
 - 十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
 - 十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。
- 依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第3條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
 - 二、公職人員之二親等以內親屬。
 - 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
 - 四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
 - 五、經公職人員進用之機要人員。
 - 六、各級民意代表之助理。
- 前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第14條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
 - 二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
 - 三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
 - 四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
 - 五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
 - 六、一定金額以下之補助及交易。
- 公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。
- 前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。
- 第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第18條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

- 一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
 - 二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
 - 三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。
 - 四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。
- 前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。
- 違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

附件 11 設立分公司承諾書

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

設立分公司承諾書

茲為申請參與「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」，允諾於取得簽訂實施契約書權利後在中華民國設立分公司，如未能依本案之公開評選文件規定於簽約期限前辦理完成者，則本申請人同意放棄簽訂實施契約書之權利，並同意由基隆市政府沒入申請保證金。

此致

基隆市政府

申請人甲： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人乙： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人丙： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人丁： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人戊： (簽章)

代表人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

註：

- 1.外國法人申請投資時未依我國法令辦妥分公司登記者，申請人須全體同時簽具本承諾書。
- 2.申請人為外國法人未辦妥設立分公司時適用。

附件 12 開發實績彙總表

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

開發實績彙總表

申請人：會計師簽證：
設立日期：簽證日期： 年 月 日

年度	損益認列之方法 (全部完工法或完工比例法)	營業收入	備註
年度	出租資產及待售房地 (增列營業型之資產、存貨)	帳載成本	備註
合計			

單位：新臺幣/元整

填表說明：

- 1.上表已經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報書之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
- 2.如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
- 3.有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳載成本認列。

附件 13 都市更新實績彙總表

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案
都市更新實績彙總表

擔任都市更新案之實施者或出資者經驗實績彙總表(含協力廠商)

■ 申請人擔任都市更新案之實施者或出資者之核定實績

項次	案名	政府機關核定文號
		○年○月○日○○○○○號

■ 申請人擔任都市更新案之最優申請人之實績

項次	案名	政府機關核定文號
		○年○月○日○○○○○號

■ 以協力廠商核定實績計入申請人之實績

項次	案名	政府機關核定文號
		○年○月○日○○○○○號

填表說明：1.詳細都市更新專業能力資格內容，請參照本須知第4.4條規定。

2. 都市更新專業能力證明文件，請參照本須知第5.2條規定。

附件 14 協力廠商合作承諾及切結書

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

協力廠商合作承諾及切結書（公司組織／自然人）

1. 立承諾及切結書人_____（以下簡稱立書人），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，統一編號為_____，設址於_____。
（協力廠商如為自然人請填載下列格式：立承諾及切結書人_____（以下簡稱立書人），身份證號碼_____/（非中華民國人民）護照號碼_____, 戶籍地/居所地_____。）立書人茲為_____（申請人）申請基隆市政府辦理之「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（下稱本案）事宜，願於_____（申請人）成為最優申請人並與基隆市政府簽訂本案實施契約後，就_____（協力事項）協助（申請人）履約，並就其協力履行部分，與申請人連帶負瑕疵擔保責任。
2. 立書人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間基隆市政府公佈之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並承諾遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
3. 本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人名稱：_____（公司印章）

代表人：_____（公司代表人印章）

姓名：_____（簽章）

電話：

地址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 15 共同負擔比率承諾書

基隆市政府

基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

共同負擔比率承諾書

- 一、本申請人承諾已經審閱基隆市政府「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件申請須知，及公告期間基隆市政府公布之有關申請須知文件內容之解釋、補充或修正。
- 二、本申請人確認同意接受基隆市政府前開公開評選文件申請須知文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本件共同負擔比率承諾。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照申請須知文件及其補充規定完成本案。
- 三、今願提出共同負擔比率承諾：
共同負擔比率百分之____點____，並依該比率保障公有土地管理機關及私有土地所有權人至少應分回更新後房地及車位價值。

【註：本案共同負擔比率不得高於〇〇.〇〇%。申請人所填共同負擔比率若高於上述公告比率，則不得成為合格申請人；申請人所提之「都市更新事業計畫服務建議書」中「財務計畫」所載共同負擔比率與共同負擔比率承諾書上記載不一致者，應以共同負擔比率承諾書上所載為準。】

申請人

申請人名稱：

(公司印章)

申請人統一編號：

申請人地址：

申請人代表人姓名：

(公司代表人印章)

申請人代表人身分證字號：

申請人代表人戶籍地址：

(以下由機關填寫)

審查單位：

☐ 不高於公告比率

☐ 高於公告比率

備註：

1. 申請人所填共同負擔比率必須以中文大寫（零、壹、貳、叁等）或數字（0、1、2、3等）逐位填寫至小數點以下第二位，且不能塗改，不得漏寫或書寫其他文字符號，否則承諾書無效。
2. 本共同負擔比率承諾書須於申請時一併提出，且應單獨加以套封。
3. 申請人倘經評審獲選為最優申請人，本共同負擔比率承諾書將納入實施契約內，申請人並無異議。
4. 申請人請加蓋公司大小章，否則共同負擔比率承諾書無效。
5. 若經基隆市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率與本共同負擔比率承諾書約定不同時，申請人承諾依實施契約第4.4.1條約定辦理。

附件 16 本國銀行出具之連帶保證書

基隆市政府 基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地 都市更新事業公開評選實施者案

申請保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人（保證人）
申請人
銀行
分行（下稱本行）茲因
參與「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（下稱本案），依本案公開評選文件申請須知規定，應向基隆市政府繳納申請保證金新臺幣1,000萬元整（下稱保證總額），該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、基隆市政府依本案公開評選文件認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經基隆市政府書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依基隆市政府書面通知所載金額無條件如數撥付至基隆市政府帳戶，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣基隆地方法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國 年 月 日止。
- 五、本保證書正本壹式貳份，由基隆市政府及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連帶保證銀行：（請加蓋印章）

地址：

電話：

負責人或代表人：（請加蓋印章）

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 17 金融機構定期存款單質權設定申請書

基隆市政府 基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地 都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人基隆市政府作為質物，以擔保質權人對於「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

銀行（金融機構）

存款人（出質人）：

（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人：

地址：

質權人：基隆市政府

（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 18 定期存款單質權設定覆函

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國 年 月 日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將后列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國 年 月 日字號 ），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

基隆市政府

銀行（金融機構）

啟（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 19 申請保證金領回申請書

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

申請保證金領回申請書

受文者：基隆市政府

主旨：申請領回參與「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請保證金，請查照。

說明：

- 一、依據基隆市政府○○○年○○月○○日基府都更貳字第○○○○○○○○○○號函及基隆市政府「基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案」申請須知相關規定辦理。
- 二、本申請人委任_____（受委任人姓名）代理收受主辦機關返還之保證金及發還之更新事業計畫建議書。（如有變更代理人者應另依附件5提出代理人委任書）。

申請人

公司名稱：_____（印鑑章）

地址：

統一編號：

負責人姓名：_____（印鑑章）

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：

代理人

代理人姓名：_____（印章）

公司/職位：

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 20 基本文件套封

案名	基隆市信義區中正段三小段 19 地號等 16 筆土地 都市更新事業公開評選實施者案
----	--

基本文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入基本文件。

申請人名稱

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：

附件 21 資格證明文件套封

案名	基隆市信義區中正段三小段 19 地號等 16 筆土地 都市更新事業公開評選實施者案
----	--

資格證明文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：

附件 22 共同負擔比率承諾書套封

案名	基隆市信義區中正段三小段 19 地號等 16 筆土地 都市更新事業公開評選實施者案
----	--

共同負擔比率承諾書套封

說明：

一、本套封應裝入共同負擔比率承諾書。

申請人名稱

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：

附件 23 申請文件套封

案 名：基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案

寄件人：申請人名稱：(公司印章)

申請人地址：

申請人電話：

代表人名稱：(公司代表人印章)

聯絡人及電話：

收件人：基隆市政府 收

寄達或送達申請文件地址：基隆市中正區義一路1號

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入申請文件檢核表、基本文件套封、資格證明文件套封、共同負擔比率承諾書套封及都市更新事業計畫服務建議書乙式25份及電子檔光碟2份。
- 三、本套封應於截止申請期限前依本案公開評選文件申請須知第6.5.3條規定地點送達，如逾期送達，不予受理，原件退回。

附件 24 評選作業相關表格

「基隆市信義區中正段三小段 19 地號等 16 筆土地都市更新事業公開評選實施者案」 綜合評選項目及評選標準一覽表

評選項目		配分	評選標準
都市更新事業計畫服務建議書	一、申請人團隊、實績及履約能力	10	1. 申請人團隊簡歷 2. 申請人團隊實績 3. 申請人組織架構及分工 4. 申請人團隊主要成員履歷與能力
	二、整體開發構想	25	1. 開發構想 2. 土地使用與建築配置計畫 3. 都市設計與景觀計畫 4. 建築計畫 5. 永續建築計畫 6. 防災與避難逃生計畫
	三、管理維護計畫	10	1. 工程管理 2. 工期說明 3. 公私有土地及建築物管理使用介面處理方案 4. 管理維護計畫及保固計畫
	四、財務及權利變換計畫	20	1. 財務計畫及資金籌措計畫 2. 選配原則及模擬分配方案 3. 拆遷安置計畫 4. 信託計畫 5. 效益評估
	五、整合計畫	5	促進本基地與擴大範圍私有土地及合法建築物所有權人同意參與之整合工作計畫
	六、承諾事項	5	1. 企業社會責任 (CSR) 2. 承諾事項及其他有助於本案實施等創意建議事項。
六、申請人共同負擔承諾比率		20	以共同負擔比率承諾書所載比率值計算(設有級距)。
七、簡報與答詢		5	-
總分		100	

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

共同負擔比率審查級距表

委員 給予分數	評分級距			說明
不合格	〇〇.〇〇%	<R		「R」如高於「N」，則該申請人不得作為合格申請人。
1分	〇〇.〇〇%	=R		與最高共同負擔比率相同
2分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
3分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
4分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
5分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
6分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
7分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
8分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
9分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
10分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
11分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
12分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
13分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
14分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
15分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
16分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
17分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
18分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
19分	〇〇.〇〇%	≤R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低〇.〇%以內（含〇.〇%）
20分	〇〇.〇〇%	R<	〇〇.〇〇%	較最高共同負擔比率低超過〇.〇%

註：「N」為本須知第6.2.2.5條所訂之公告比率；「R」為申請人於共同負擔比率承諾書所載之共同負擔比率。

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表一：審查意見表

申請人：

審查項目	審查意見			備註
	符合	須補正或澄清	意見	
1. 申請書		(不得補正及補件)		
2. 代理人委任書		(無則免附)		如有指定代理者時須附之
3. 申請人承諾書		(不得補正及補件)		
4. 查詢信用資料同意書				
5. 中文翻譯與原文書件內容相符切結書		(無則免附)		如申請文件有外語文件者須附之
6. 申請保證金繳納證明文件		(不得補正及補件)		
7. 設立分公司承諾書		(無則免附)		
8. 公開評選文件領標收據				
9. 公職人員及關係人身分關係揭露表				
10. 法人資格證明文件				
11. 申請人信用紀錄				
12. 申請人無退票證明				
13. 納稅證明				
14. 財務能力資格證明文件				
15. 開發能力證明文件				
16. 都市更新能力證明文件				
17. 協力廠商合作承諾及切結書		(無則免附)		
18. 都市更新事業計畫服務建議書及附件		(不得補正及補件)		提送數量應符合本須知規定
19. 共同負擔比率承諾書		(不得補正及補件)		

簽章：

簽認日期： 年 月 日

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表二：補正事項表

申請人：

審查項目	補正 事項	申請人 補正情形	審查意見		
			符合	不符合	意見
1.代理人委任書					
2.查詢信用資料同意書					
3.中文翻譯與原文書件內容相符切結書					
4.設立分公司承諾書					
5.公開評選文件領標收據					
6.公職人員及關係人身分關係揭露表					
7.法人資格證明文件					
8.申請人信用紀錄					
9.申請人無退票證明					
10.納稅證明					
11.財務能力資格證明文件					
12.開發能力證明文件					
13.都市更新能力證明文件					
14.協力廠商合作承諾及切結書					

簽章：

簽認日期： 年 月 日

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表三：資格審查結果彙總表

審查項目	申請人 1	申請人 2	申請人 3	申請人 4	申請人 5
1.申請書					
2.代理人委任書					
3.申請人承諾書					
4.查詢信用資料同意書					
5.中文翻譯與原文書件內容相符切結書					
6.申請保證金繳納證明文件					
7.設立分公司承諾書					
8.公開評選文件領標收據					
9.公職人員及關係人身分關係揭露表					
10.法人資格證明文件					
11.申請人信用紀錄					
12.申請人無退票證明					
13.納稅證明					
14.財務能力資格證明文件					
15.開發能力證明文件					
16.都市更新能力證明文件					
17.協力廠商合作承諾及切結書					
18.都市更新事業計畫服務建議書及附件					
19.共同負擔比率承諾書					
20.是否參與綜合評選階段					

符合：○、△(○：具備該項資料、△：免附該項資料) 不符合：X

主持人簽章：

顧問單位簽章：

承辦人員簽章：

協辦人員簽章：

簽認日期： 年 月 日

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分表

評選委員編號：

評選項目		配分	申請人得分			備註
			編號()	編號()	編號()	
一	申請人團隊、實績及履約能力	10				
二	整體開發構想	25				
三	管理維護計畫	10				
四	財務及權利變換計畫	20				
五	整合計畫	5				
六	承諾事項	5				
七	申請人共同負擔承諾比率	20				
八	簡報與答詢	5				
總分		100				
序位數						
評選委員意見						

備註：

- 1.申請人編號視合格申請人數及抽籤或公開評選文件規定而定。
- 2.請委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分，並依總分高低排定序位數。
- 3.申請人得分加總若未達70分或超過90分者，請委員敘明理由。
- 4.合格申請人經出席評選委員二分之一以上委員評分達80分以上者，始進行序位總和排序。

彌封線

評選委員簽名：

年 月 日

基隆市政府
基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分總表

合格申請人編號								
合格申請人 全銜 評選委員								
	得分	序位	得分	序位	得分	序位	得分	序位
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
總評分/平均總評分								
序位加總								
總序位名次								

評選結果：

最優申請人：

評選會出席委員簽名：

中 華 民 國 年 月 日

附件 25 鄰地協調說明會會議紀錄

一、第一次私有所有權人意見交流會議

基隆市信義市場周邊地區都市更新案意見交流會 會議紀錄

一、時間：114 年 7 月 28 日（星期一）下午 3 時

二、地點：基隆市中正區義一路 1 號

（基隆市政府都市發展處 5 樓外會議室）

三、主席：財政處公有財產科 許科長睿璇

四、出席者：如簽到表

五、主席致詞：

本次召開信義市場周邊地區都市更新範圍內合法建物所有權人意見交流會，內容包含本市市有基地租賃契約說明及參與本案都市更新之說明，各位有任何意見可於本次會議提出，作為意見交流，以利後續推動本案之參考。

六、本府財政處公有財產科說明：

（一）財政處經管信義市場旁之市有土地，已被納入「信義市場及周邊土地公辦都更案」的更新範圍內，配合市府政策，財政處經管的市有土地將會參與都市更新。

（二）因為各位的房子也在這次的都市更新案範圍內，而且跟市政府有簽訂基地租賃契約，依照租約第 11 點及 13 點規定，無論是合法建物或違章建物，因政策需要或都市計劃公共設施開闢，出租機關得隨時終止租約，承租人不得要求任何補償及其他異議。

（三）租約終止期間，財政處會配合主辦單位都發處的時程，在確定要開始進行工程前，再通知各位終止租約，本租約期間至 118 年底，到期後是否續約，將配合主辦單位都發處的時程辦理。

七、本府都發處住宅及都更科說明：

信義市場距今使用已逾 50 年，未來以整體開發方式推動市場都

市更新改建，改善公眾環境，提升市場服務品質。本府產業發展處亦刻正辦理中繼市場搬遷事宜，以下請規劃單位協助說明本案都市更新相關資訊讓大家知悉。

八、佳境工程顧問股份有限公司簡報：(略)

九、建物所有權人意見表示：

- (一) 有關意見及需求調查表提到之高齡照護是指幾歲以上?另社會住宅安置需求為何?
- (二) 我們是否有優先購買都市更新後的房屋?
- (三) 都市更新期間有租金補貼嗎?
- (四) 按照租約到 118 年終止，有沒有再續約?預計何時動工搬遷?
- (五) 我是住信義區信二路 224 巷 9 號，大約 40 幾年前土地是我們私人的，市政府給我們拿去，要不然請市政府把錢還給我們。
- (六) 我們可以購買承租的市有土地嗎?

十、回應說明：

(一)本府都發處住宅及都更科回應說明：

- 1. 本次交流會係針對各位需要做初步調查，如有相關需要請市府協助的地方都可以於調查表上說明，大家可將調查表攜回討論後再提供本府。
- 2. 因目前各位所有之合法建築物不含土地產權，故估價上權值較低，依目前試算均無法分回更新後房地。如各位所有權人有意願以目前所有房地之權值，額外補貼差額換回更新後房地，相關意見亦請讓本府知悉，以利納入後續規劃研析。
- 3. 有關租金補貼一事，一般因都更無法居住，會依相關規定於興建期間提供租金補貼費用；如屬不能或不願參與分配更新後房地者，原則無提供租金補貼，惟本案合法建物所有權人如仍有相關需求，可於調查表表達相關意見，以利本府納入後續規劃參考。

4. 本案需於更新事業計畫核定後才會開始動工，目前規劃期程僅提供參考，實際推動期程配合後續招商作業及都更審議狀況滾動調整。

(二)本府財政處公有財產科回應說明：

1. 經查信義區信二路 224 巷 9 號門牌建物，坐落本市信義區中正段三小段 19-6 地號土地，係於 64 年間分割自 19 地號土地，自始迄今所有權人係為市有。
2. 本案房屋基地及鄰接之市有土地面積已超過 150 平方公尺，原則上無法辦理讓售予承租人。

十一、 主席結論：

今天是我们都市更新的意見交流，我們先把這些訊息跟大家說明，主要是聽聽大家的想法，因為現在還沒有招商及實施者，具體規劃還無法明確和各位報告，大家還有其他需求可填寫意見調查表提供本府都市發展處研議或納入招商文件，作為未來推動本案之參考。

十二、 散會：(下午 4 時)

附件 26 地區說明會會議紀錄

公開閱覽草案

附件 27 測量成果



基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地都市更新事業公開評選實施者案【申請須知】草案

序號	建號	門牌號碼	地號	使用狀況	樓本面積	鋼筋混凝土 增建物面積	磚造 增建物面積	它類造 增建物面積	金屬 增建物面積	增建物 面積合計
1	713	信二路204號1樓	信義區中正段三小段19地號	零售市場	509.59					
		信二路204號2樓	信義區中正段三小段19地號	零售市場	703.02					
		信二路204號3樓	信義區中正段三小段19地號	零售市場	703.02					
		信二路204號4樓	信義區中正段三小段19地號	零售市場	703.02					
		信二路204號附屬	信義區中正段三小段19地號	零售市場	193.44					
		信二路204號地下室	信義區中正段三小段19地號	零售市場	226.38					
2	451	信二路206巷1號1樓	信義區中正段三小段19-3地號	住家用	27.73		10.18			10.18
		信二路206巷1號2樓	信義區中正段三小段19-3地號	住家用	27.73		10.18			10.18
		信二路206巷3號3樓	信義區中正段三小段19-3地號	住家用	0.00		37.91			37.91
3	452	信二路206巷4號1樓	信義區中正段三小段19-4地號	住家用	27.86		10.62			10.62
		信二路206巷4號2樓	信義區中正段三小段19-4地號	住家用	27.86		10.62			10.62
		無	信二路206巷4號3樓	住家用	0.00		39.28			39.28
4	455	信二路206巷5號1樓	信義區中正段三小段19-5地號	住家用	43.43					
		信二路206巷5號2樓	信義區中正段三小段19-5地號	住家用	43.43			9.19		9.19
		信二路206巷5號3樓	信義區中正段三小段19-5地號	住家用	33.35			9.19		9.19
5	323	信二路224巷5號1樓	信義區中正段三小段19-6地號	住家用	67.78					
6	324	信二路224巷5-21號2樓	信義區中正段三小段19-6地號	住家用	67.78			8.68		8.68
7	325	信二路224巷5-21號3樓	信義區中正段三小段19-6地號	住家用	67.78			8.68		8.68
8	326	信二路224巷5-21號4樓	信義區中正段三小段19-6地號	住家用	67.78			8.68		8.68
9	163	義七路37號1樓	信義區中正段三小段19-15、19-25地號 信義區東區第一小段31-80地號	住家用	38.88					
		義七路37號2樓	信義區中正段三小段19-15、19-25地號 信義區東區第一小段31-80地號	住家用	38.88					
	無	義七路37號3樓	信義區中正段三小段19-15、19-25地號 信義區東區第一小段31-80地號	住家用	0.00		38.88			38.88
		義七路37號4樓	信義區中正段三小段19-15、19-25地號 信義區東區第一小段31-80地號	住家用	0.00		38.88			38.88
10	164	義七路35號1樓	信義區中正段三小段19-17、19-24地號 信義區東區第一小段31-1、31-11地號	住家用	39.36		1.10			1.02
		義七路35號2樓	信義區中正段三小段19-17、19-24地號 信義區東區第一小段31-1、31-11地號	住家用	39.36		1.10	3.22		4.32
11	100	信二路224巷1號1樓	信義區中正段三小段19-8、19-23、 23-11、23-41地號	住家用	57.65		21.72			21.72
		信二路224巷1號2樓	信義區中正段三小段19-8、19-23、 23-11、23-41地號	住家用	57.65		18.78			18.78
		無	信二路224巷1號3樓	住家用	0.00		76.43			76.43
12	99	信二路224巷2號1樓	信義區中正段三小段19-9、23-10地號	住家用	41.47		12.42			12.42
		信二路224巷2號2樓	信義區中正段三小段19-9、23-10地號	住家用	41.47		12.42			12.42
		無	信二路224巷2號3樓	住家用	0.00		53.89			53.89

序號	建號	門牌號碼	地號	使用狀況	樓本面積	鋼筋混凝土 增建物面積	磚造 增建物面積	它類造 增建物面積	金屬 增建物面積	增建物 面積合計
13	97	信二路224巷4號1樓	信義區中正段三小段19-10、23-1、23- 42地號	住家用	51.41		12.25			12.25
		信二路224巷4號2樓	信義區中正段三小段19-10、23-1、23- 42地號	住家用	51.41		12.25			12.25
		無	信二路224巷4號3樓	住家用	0.00		63.66			63.66
14	98	信二路224巷1號1樓	信義區中正段三小段19-11、23-9地號	住家用	52.92		8.06			8.06
		信二路224巷1號2樓	信義區中正段三小段19-11、23-9地號	住家用	52.92		8.06			8.06
		無	信二路224巷1號3樓	住家用	0.00		60.98			60.98
15	604	信二路206巷2號1樓	信義區中正段三小段19-12地號	住家用	40.46		17.98			17.98
		信二路206巷2號2樓	信義區中正段三小段19-12地號	住家用	40.46		17.98			17.98
		無	信二路206巷2號3樓	住家用	0.00		58.44			58.44
16	73	信二路228巷1樓	信義區中正段三小段19-13地號	零售市場	44.20		4.94			4.94
		信二路228巷2樓	信義區中正段三小段19-13地號	住賣	60.57		4.94			4.94
		信二路228巷3樓	信義區中正段三小段19-13地號	住賣	60.57		4.94			4.94
		信二路228巷附屬	信義區中正段三小段19-13地號	零售市場	15.38					
17	72	信二路230巷1樓	信義區中正段三小段19-14、23-47地號	零售市場	44.20					
		信二路230巷2樓	信義區中正段三小段19-14、23-47地號	住賣	60.57			4.80		4.80
		信二路230巷3樓	信義區中正段三小段19-14、23-47地號	住賣	60.57			4.80		4.80
		信二路230巷附屬	信義區中正段三小段19-14、23-47地號	零售市場	15.38					
18	91	信二路226巷1樓	信義區中正段三小段19-16地號	零售市場	45.71		8.61			8.61
		信二路226巷2樓	信義區中正段三小段19-16地號	住賣	62.46		8.61			8.61
		信二路226巷3樓	信義區中正段三小段19-16地號	住賣	62.46		8.61			8.61
		信二路226巷附屬	信義區中正段三小段19-16地號	零售市場	15.74					
19	71	信二路232巷1樓	信義區中正段三小段19-17、23-25地號	零售市場	25.57		6.08			6.08
		信二路232巷2樓	信義區中正段三小段19-17、23-25地號	住賣	41.94		6.08			6.08
		信二路232巷3樓	信義區中正段三小段19-17、23-25地號	住賣	41.94		6.08			6.08
		信二路232巷附屬	信義區中正段三小段19-17、23-25地號	零售市場	16.37					
20	478	信二路210巷1樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	35.64		13.81			13.81
		信二路210巷附屬	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	16.17					
21	479	信二路210之1號2樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	51.81		13.81	6.95		20.76
22	480	信二路210之2號3樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	51.81		13.81	6.95		20.76
23	481	信二路210之3號4樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	51.81		13.81	6.95		20.76
24	482	信二路212巷1樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	34.49		11.61			11.61
		信二路212巷附屬	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	15.40					
25	483	信二路212之1號2樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99

序號	建號	門牌號碼	地號	使用狀況	原本面積	鋼筋混凝土 增建物面積	磚造 增建物面積	它類增 建物面積	金屬 增建物面積	增建物 面積合計
26	484	信二路212之2號3樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
27	485	信二路212之3號4樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
28	486	信二路214號1樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	34.49		11.61			11.61
		信二路214號新樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	15.40					
29	487	信二路214之1號2樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
30	488	信二路214之2號3樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
31	489	信二路214之3號4樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
32	490	信二路216號1樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	34.49		11.61			11.61
		信二路216號新樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	15.40					
33	491	信二路216之1號2樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
34	492	信二路216之2號3樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
35	493	信二路216之3號4樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
36	494	信二路218號1樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	34.49		11.61			11.61
		信二路218號新樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	15.40					
37	495	信二路218之1號2樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
38	496	信二路218之2號3樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
39	497	信二路218之3號4樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
40	498	信二路220號1樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	34.49		11.61			11.61
		信二路220號新樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	15.40					
41	499	信二路220之1號2樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
42	500	信二路220之2號3樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
43	501	信二路220之3號4樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	49.89		11.61	7.38		18.99
44	502	信二路222號1樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	35.64		11.61			11.61
		信二路222號新樓	信義區中正段三小段19-19地號	零售市場	16.17					
45	503	信二路222之1號2樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	51.81		11.61	7.38		18.99
46	504	信二路222之2號3樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	51.81		11.61	7.38		18.99
47	505	信二路222之3號4樓	信義區中正段三小段19-19地號	住家用	51.81		11.61	7.38		18.99
48	704	信二路224號8號1樓	信義區中正段三小段21地號	市府辦公室	365.07					
		信二路224號8號2樓	信義區中正段三小段21地號	市府辦公室	287.65					
		信二路224號8號3樓	信義區中正段三小段21地號	市府辦公室	276.35					
		信二路224號8號4樓	信義區中正段三小段21地號	市府辦公室	268.25					
		信二路224號8號屋頂突出物	信義區中正段三小段21地號	市府辦公室	33.28					
	附 屬 車庫	信二路224號8號屋頂突出物	信義區中正段三小段21地號		0.00			26.68		26.68
	附 屬 車庫	信義區中正段三小段21地號			0.00		34.54			34.54

序號	建號	門牌號碼	地號	使用狀況	原本面積	鋼筋混凝土 增建物面積	磚造 增建物面積	它類增 建物面積	金屬 增建物面積	增建物 面積合計
	附 屬 車庫	信義區中正段三小段21地號			0.00		22.88			22.88
	附 屬 車庫(RC)	信義區中正段三小段21地號			0.00	41.49				41.49
	附 屬 一層	信義區中正段三小段21地號			0.00	10.38				10.38
	附 屬 二層	信義區中正段三小段21地號			0.00	70.85				70.85
	附 屬 三層	信義區中正段三小段21地號			0.00					
49	119	信二路224號6號1樓	信義區中正段三小段23-6地號	住家用	71.40		18.90			18.90
		信二路224號6號2樓	信義區中正段三小段23-6地號	住家用	66.76		18.90			18.90
	附 屬 車庫	信義區中正段三小段23-6地號		住家用	0.00		85.66			85.66
50	128	信二路224號5號1樓	信義區中正段三小段23-7地號	住家用	40.01		5.10			5.10
		信二路224號5號2樓	信義區中正段三小段23-7地號	住家用	40.01		5.10			5.10
51	466	信二路224號7號1樓	信義區中正段三小段25-5、30-51地號	住家用	113.09					
52	467	信二路224號7-2號2樓	信義區中正段三小段25-5、30-51地號	住家用	113.09			15.48		15.48
53	468	信二路224號7-2號3樓	信義區中正段三小段25-5、30-51地號	住家用	113.09			15.48		15.48
54	469	信二路224號7-2號4樓	信義區中正段三小段25-5、30-51地號	住家用	113.09			15.48		15.48
55	470	信二路224號7-2號5樓	信義區中正段三小段25-5、30-51地號	住家用	113.09			15.48		15.48
56	471	信二路224號7-2號1樓	信義區中正段三小段25-5、30-51地號	住家用	113.09					
57	472	信二路224號7-2號2樓	信義區中正段三小段25-5、30-51地號	住家用	113.09			15.48		15.48
58	473	信二路224號7-2號3樓	信義區中正段三小段25-5、30-51地號	住家用	113.09			15.48		15.48
59	474	信二路224號7-2號4樓	信義區中正段三小段25-5、30-51地號	住家用	113.09			15.48		15.48
60	475	信二路224號7-2號5樓	信義區中正段三小段25-5、30-51地號	住家用	113.09			15.48		15.48
61	附 屬 車庫	信義區中正段三小段25-5、30-51地號		住家用	0.00		616.16			616.16
62	附 屬 車庫	信義區中正段三小段25-5、30-51地號		住家用	0.00		141.04			141.04
63	附 屬 車庫	信義區中正段三小段25-5、30-51地號		住家用	0.00		423.12	39.00		462.12
64	附 屬 車庫	信義區中正段三小段25-5、30-51地號		住家用	0.00				12.04	12.04

附件 28 鄰近文化資產核定函文

檔案號：

保存年限：

基隆市政府 公告

發文日期：中華民國110年7月8日

發文字號：府授文資壹字第1100330177B號

附件：歷史建築清冊



主旨：登錄「基隆中學校官舍」為本市歷史建築。

依據：依據文化資產保存法第18條、歷史建築紀念建築登錄及廢止審查辦法第5條。

公告事項：

一、名稱：基隆中學校官舍。

二、類別：歷史建築。

三、種類：宅第。

四、位置或地址：基隆市信義區義七路39號。

五、歷史建築及其所定著土地範圍之面積及地號：

(一)歷史建築本體：基隆市信義區中正段三小段36建號，建物總面積60.74平方公尺。

(二)定著土地範圍：基隆市信義區中正段三小段20、20-2地號，共計1,107平方公尺。

六、登錄理由及其法令依據：

(一)登錄理由：

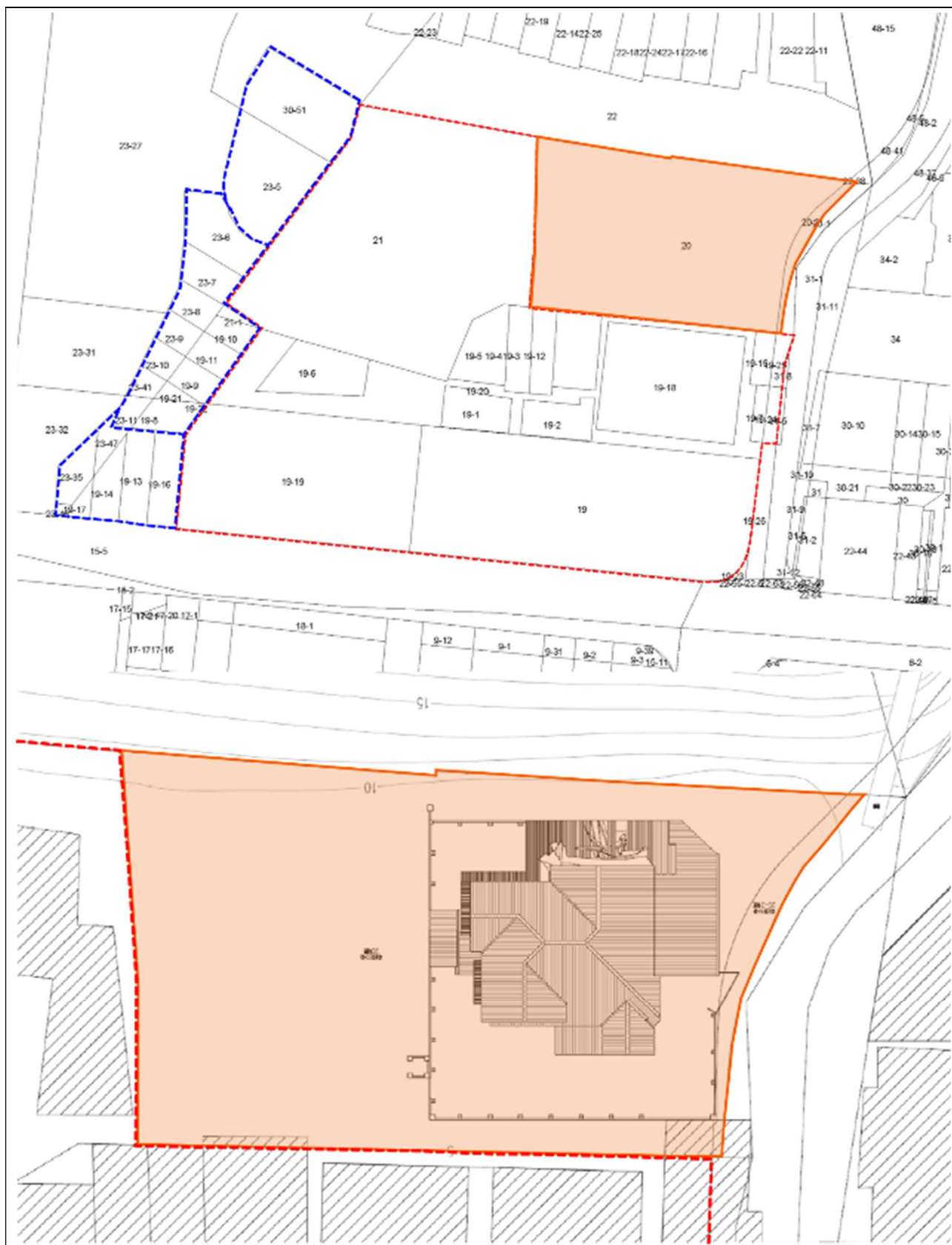
- 1、表現地域風貌或民間藝術特色者：本市田寮河旁側壽町、天神町為日治以來繁華場域，建物所在的田寮港37番地為當年基隆廳主要官舍建築群基地，此棟建築為該區僅存官舍，見證其地區發展特色。

2、具建築史或藝術史之價值者：官舍落成於昭和6年（1931），為建坪33.11坪之奏任官舍，反映了日治中期高等官舍採用中走廊型態的折衷住宅設計潮流。

3、具地區性建造物之特色者：本建物為使用標準平面調整之宿舍、入口、門廊可作為避雨空間或可見證基隆地區多雨之適性調整。

(二)法令依據：歷史建築紀念建築登錄廢止及審查補助辦法，第二條第1項第1、2、3款指定基準。

市長林右昌



圖例及說明

 本基地範圍
 擴大範圍
 歷史建物定著土地範圍

資料來源：歷史建築「基隆中學校官舍」修復及再利用計畫