

「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫」

招商作業開發辦理原則第三次工作會議

一、會議時間：98年5月12日（星期二）上午9時30分

二、開會地點：本署107會議室

三、主持人：陳組長興隆

記錄：紀志銘

四、出席人員：如簽到單

五、會議結論：

（一）開發辦理原則請依都市更新推動辦公室所擬架構範本修正，有關基地標示納入附件，並請補充位置圖、地籍圖、土地清冊、土地使用分區圖等資料。

（二）主辦機關建議修改為：基隆市政府依據本開發辦理原則辦理招商、公開評選、訂約，以及協調後續開發等有關事宜。

（三）有關罰則俟各項目文字確定後再詳予研議，惟須檢討部分如下：

- 1.先行釐清土地交付之時程及相關應辦事項執行時程。
- 2.違約金為公告現值總額百分之一是否偏高。
- 3.刪除私有地權人違約金部分。

（四）請補充敘明交通部基隆港務局與友財企業股份有限公司之解約事宜，並請基隆市政府召開會議協助交通部基隆港務局協調解約事宜。

（五）有關開發辦理原則建議修正項目如下，並將「投資人」均修正為「實施者」：

1.開發方式

- （1）刪除（二）及（三），修改為：本案開發以設定地上權方式辦理，經公開招標與評選取得最優實施者，

由實施者進行開發與經營，設定地上權期限為 50 年，開發流程請詳開發流程圖。

(2) 新增本案評選方式說明：

本更新案評選作業採二階段，第一階段為資格與技術綜合評選，第二階段為價格評比。

① 第一階段為資格與技術綜合評選：由評選委員會就申請人所提資格文件、更新事業計畫建議書及招商文件所定應檢附之資料進行評選，選出合格申請人。主辦機關應指定日期及方式通知第一階段之合格申請人提出價格標單。

② 第二階段為價格評比：合格申請人依主辦機關所告知之時間與方式提出價格標單者，主辦機關應依招商文件（或第一階段合格通知）所定之時間開價格標、公開比價並評選，以符合招商文件規定且價格最高之合格申請人為最優實施者。

(3) 政府委建部分不列入設定地上權範圍。

(4) 第（四）點用語應更精確，原地主指的是原公有土地管理機關。

(5) 第（五）點原地主優先承租權刪除。

(6) 新增「土地提供及取得」項目，說明私有地由基隆市政府徵收、交通部基隆港務局辦理撥用國防部軍備局土地、所有公有地主應配合辦理土地合併及登記事宜。

## 2. 開發內容

(1) 本項敘明實施者應開發廣場及廣場地下停車場、旅客中心、轉運中心之實質開發內容。

- (2) 第(一)點刪除「容積移轉」，文字修正為計入法定空地。
- (3) 第(二)點刪除 45,000m<sup>2</sup>樓地板面積。
- (4) 第(三)點屬行政程序，予以刪除。
- (5) 第(四)點以人車分離為原則，涵蓋所有設施之立體連通。

### 3. 「投資條件」

標題文字修改為實施者應辦事項：

- (1) 第(二)點，刪除「不得低於土地市價之百分之五十」，「出具適當擔保」改為「履約保證金」，並將內容移入契約。
- (2) 第(四)~(八)點有關實質開發項目調整至開發內容。
- (3) 第(五)點，港務局旅客中心所需之 21,000 平方公尺及 270 部汽車位，請交通部基隆港務局檢討停車位數量。
- (4) 第(四)點，用語不明確，請釐清。
- (5) 第(五)點，海運旅客中心由實施者規劃及興建。

### 4. 政府應辦理事項

- (1) 第(一)點，中央主管機關部分予以刪除。
- (2) 第(二)點修改如下：
  - ① 第 1 項，「基隆市政府應配合於本案與投資人簽約」、「四十公尺」文字，皆刪除。
  - ② 第 2 項，修改為「站體南移及月台延伸其餘部分軌道隱置中山一二路路面下，由基隆市政府負責

相關接連界面之工程施工界面整合，施工由交通部鐵路改建工程局負責。

- ③第 3 項，增列都市設計審議及交通影響評估等，並請基隆市政府提出時程。
  - ④第 4 項，私有地徵收與拆遷安置時程請再研究後提出，並包含起始辦理時間。
  - ⑤第 5 項，修改為「本案長途客運轉運站取得使用執照前，基隆市政府應公告中山一路以東、忠四路以北、愛一路以西及忠一路以南禁止長途客運業者設站停靠。」
  - ⑥第 6 項，城際客運、市公車建物產權及經營管理權歸基隆市政府。
  - ⑦第 7 項，請交通部臺灣鐵路管理局再與基隆市政府協調，並請交通部運輸研究所參與，一週後再提出內容，並請規劃單位依本署 98 年 4 月 22 日交通設施動線規劃討論會議結論，提出交通分析相關數據（交織點延遲、道路服務水準、動線規劃、模擬建物地下停車場出入口交通影響分析等）供協調會議討論。
  - ⑧第 8 項，修改為「基隆市政府應提供投資人輕軌系統路線及場站設施之空間需求計畫，並負擔相關費用。」
- (3) 第（三）點，車站遷移及軌道切換工程部分調整為交通部鐵路改建工程局應辦事項，縮軌等相關時程需敘明，縮軌代辦事宜請交通部臺灣鐵路管理局及鐵路改建工程局協調後提出。

(4) 第(四)點，交通部基隆港務局，為維護旅客進出安全管制及船方補給作業需要，旅客中心地面層由交通部基隆港務局專用管理，並規劃開放供大眾通行及親水使用之功能。

(5) 第(六)點，修改為「國防部廢除軍運戰備鐵路股道，國防部軍備局土地變更為國有非公用後，交由財政部國有財產局參與本計畫」。

(6) 第(七)點，共同事項涉及權利回饋及分配，暫予保留。

(六) 各單位有任何修正意見，請於一週內提供書面意見予規劃單位，並副知本署及都市更新推動辦公室。

六、散會(中午12時40分)