



基隆市和平島東南側水岸 都市更新後續作業案



本案基隆市和平島東南側水岸
都市計畫變更、都市更新計畫
擬定之招標及製作工程會議





基隆市和平島東南側水岸都市更新

管對人維

壹、更新地區管對	更新位置、更新範圍、土地權屬與面積、現況照片、地區重要資源、交通系統現況、現行都市計畫
貳、相關發展計畫	景觀遊憩、環境改善、交通建設
參、發展構想與環境	發展定位、都市意象
肆、擬定更新計畫	分區發展構想、分區調整構想、更新單元劃設、更新方式、開發期程、再發展內容
伍、都市計畫變更	變更主要計畫、擬定細部計畫
陸、招標條件製作	擬定依據、標售標的與地籍範圍、評選方式與開發繳款進度、政府辦理與協助事項、得標人義務、開發者責任、投標人資格、投標文件、預定進度、尚待完成事項



基隆市和平島東南側水岸都市更新

畫、更新地區實施

一、更新地區位置





二、更新範圍現況

基地位置及現況

- 南起自和平橋端
- 北至和平街62號(國防部聯合後勤司令部退員宿舍)
- 東至八尺門港派出所
- 西至和平街與和一路交叉口
- 面積共計**6.1248公頃**





基隆市和平島東南側水岸都市更新

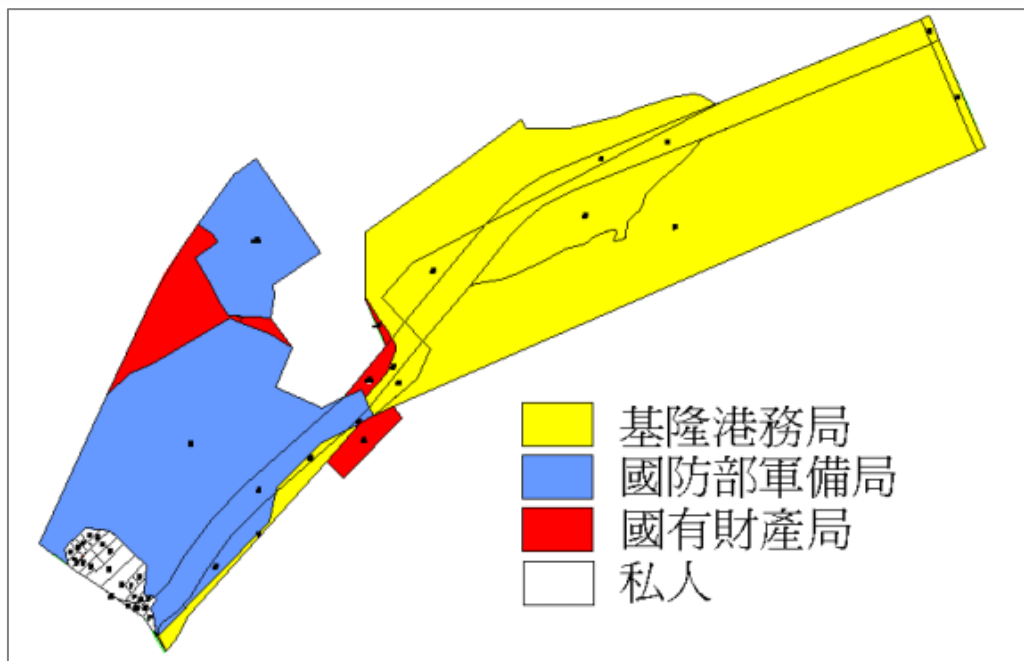
查、更新地區管轄

三、土地權屬與面積

□ 97.68% 為公有地

□ 面積：6.0851 公頃

	所有權人	管理者	面積(m ²)	比例(%)
公有	中華民國	交通部基隆港務局	36,325.46	59.70
	中華民國	財政部國有財產局	3,616.53	5.94
	中華民國	國防部軍備局	19,496.08	32.04
	小計		59,438.07	97.68
私有	私人(個人)		1,413.37	2.32
總計			60,851.44	100



基隆市和平島東南側水岸都市更新

舊、更新地區圖示

四、現況照片





基隆市和平島東南側水岸都市更新

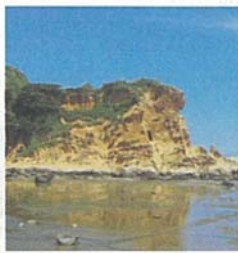
舊、更新地區實地

五、地區重要資源

□自然資源：海蝕岸、海蝕平台、海蝕洞、海蝕溝、蕈狀石、豆腐岩



千疊敷



海蝕崖及海蝕平台



海蝕溝



蕈狀岩



□人文資源：



社寮東砲台

日治時期所建砲台遺跡，面向基隆嶼，山頂並可遠望八斗子與基隆港



阿拉寶灣

酷似台東縣東河鄉泰源村，為阿美族原住民移居基隆的新聚落區



番宇洞

荷蘭人留下的「番宇洞」遺跡，見證基隆在台灣發展史的地位



基隆市和平島東南側水岸都市更新

畫、更新地區圖

六、交通系統現況



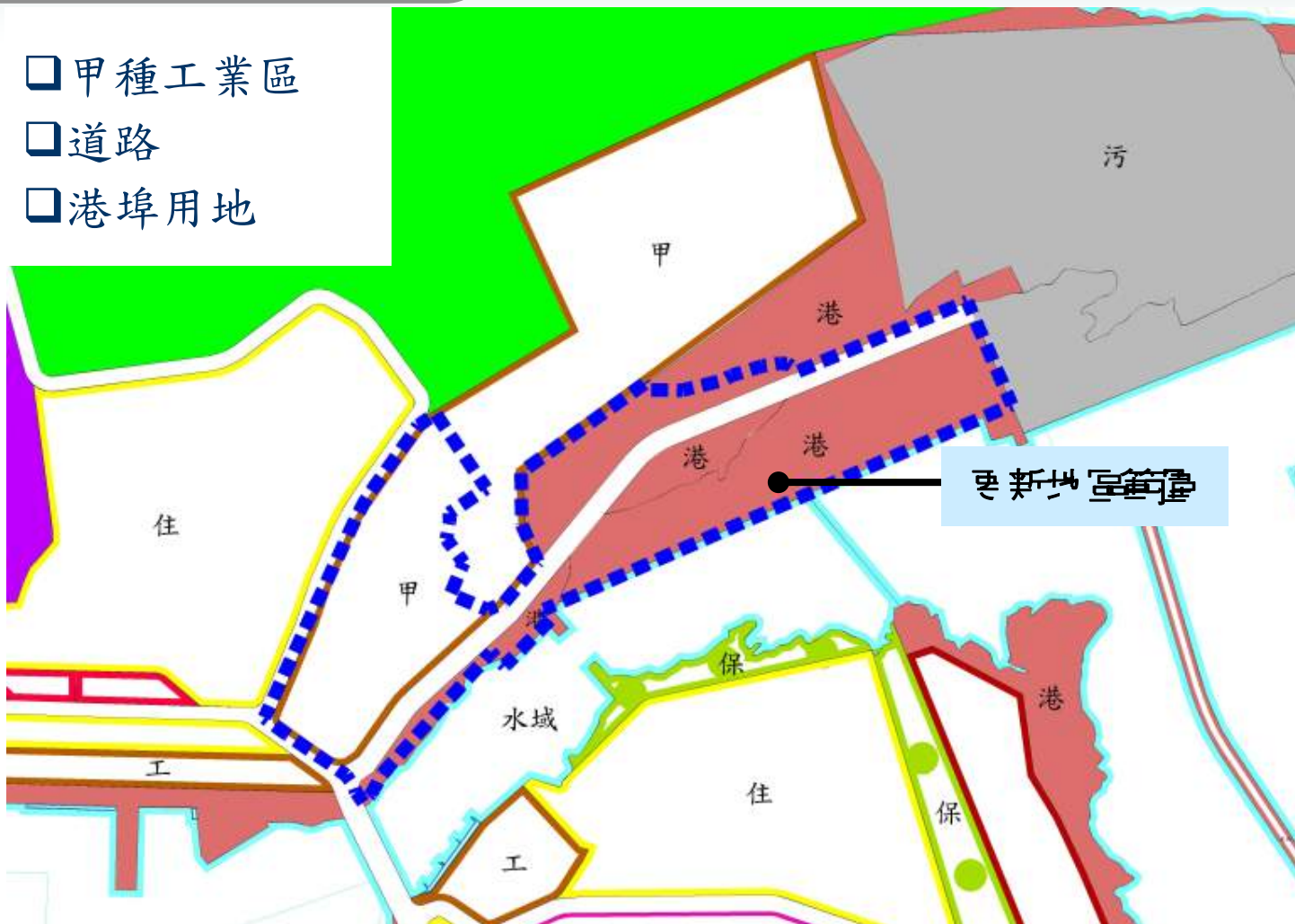


基隆市和平島東南側水岸都市更新

畫、更新地區範圍

七、現行都市計畫

- 甲種工業區
- 道路
- 港埠用地

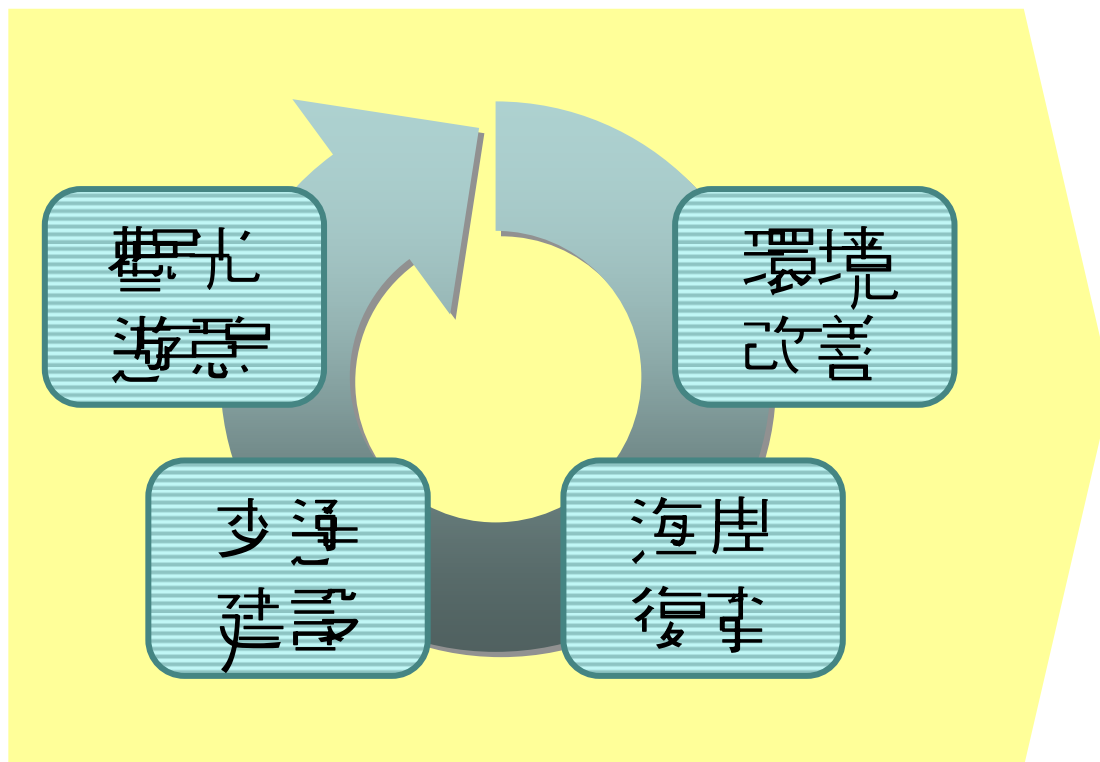




基隆市和平島東南側水岸都市更新

頁、相關發展計畫

彙整相關發展計畫



形塑本案
更新發展定位

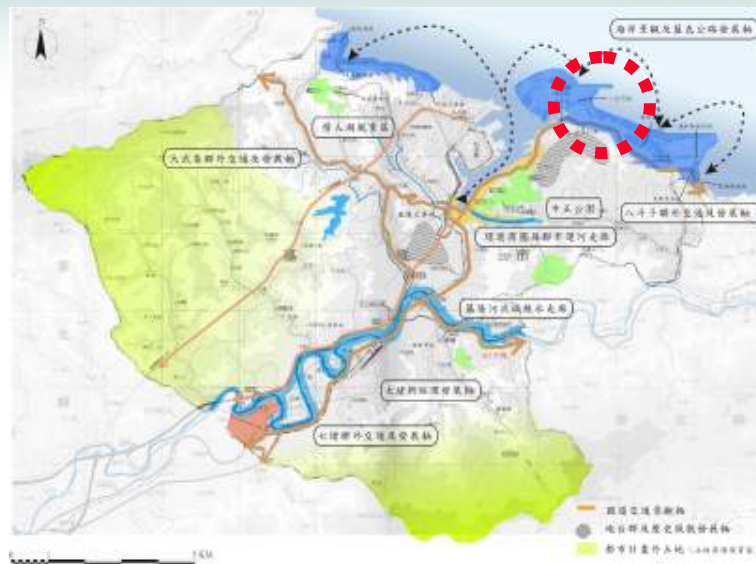


基隆市和平島東南側水岸都市更新

頁、規畫發展計畫

一、景觀遊憩

1. 屬基隆市景觀九大發展主軸中之「海岸景觀及藍色公路發展軸」

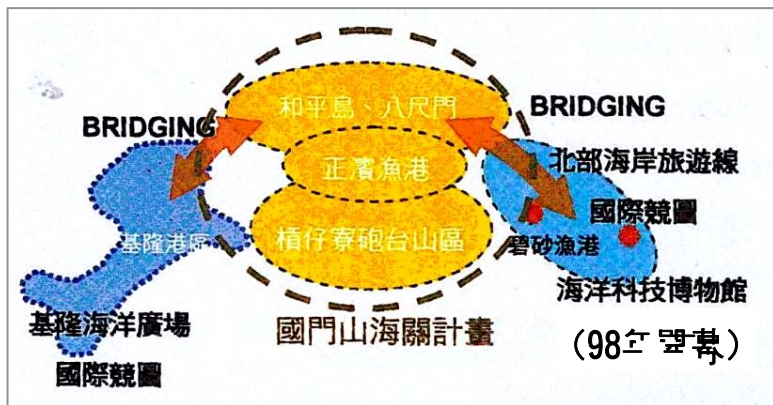


2. 基隆市和平島海岸復育及地景生態旅遊先驅計畫

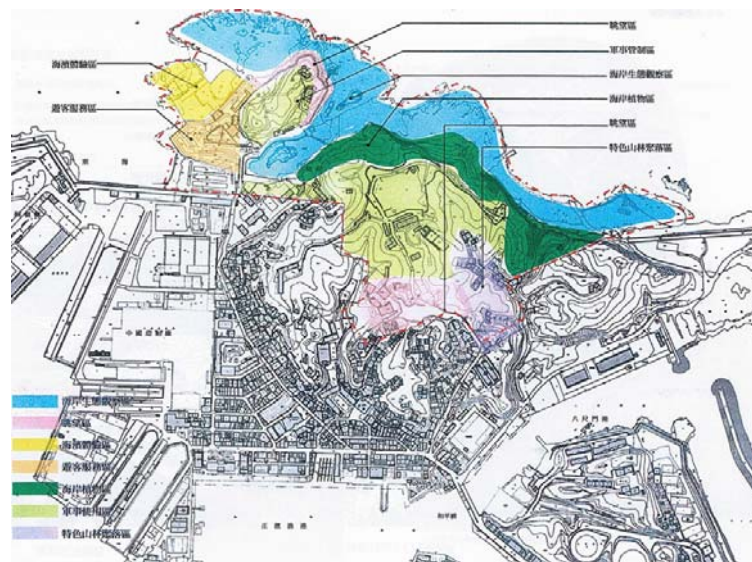


一、景觀遊憩

3. 東北角海岸觀光軸



4. 基隆市國門山海關- 和平島整體發展系列計畫



二、環境改善

1. 環境改善計畫





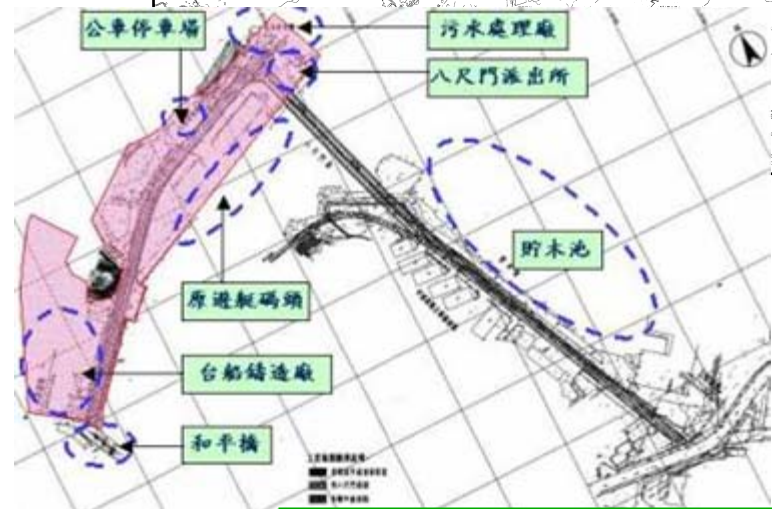
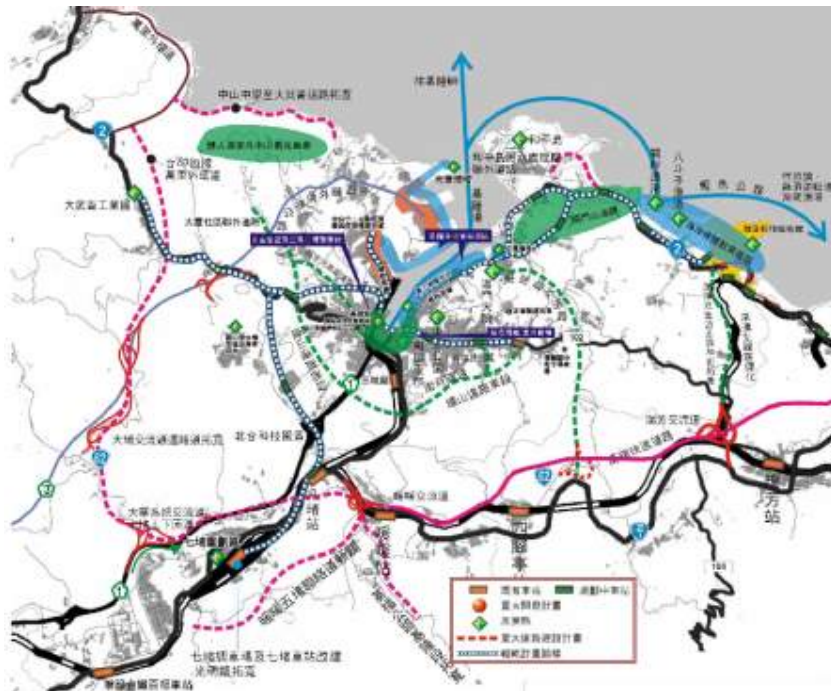
基隆市和平島東南側水岸都市更新

頁、相圖發展計畫

三、交通建設

交通重大建設計畫

基隆市整體運輸系統建設計畫—東—線



污水處理廠聯外道路

基隆市和平島東南側水岸都市更新

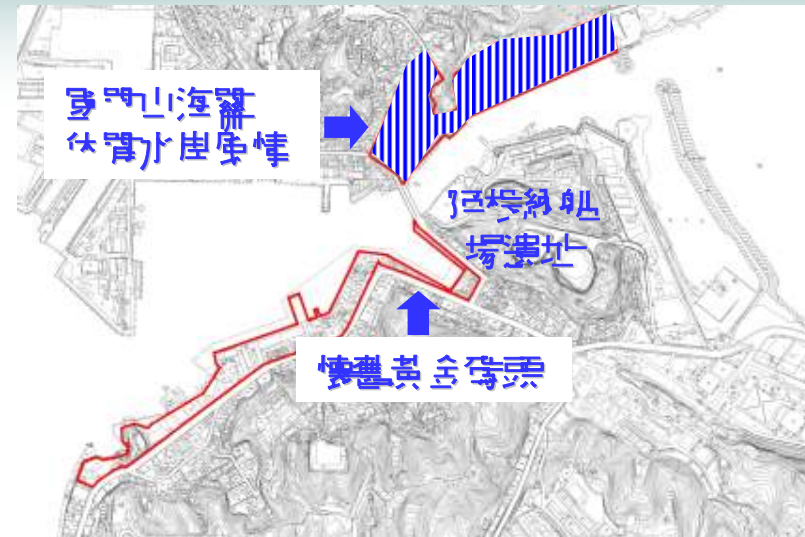
參、發展構想與景

一、發展定位

- 建立特色水岸風情
- 利用小型港灣之環境條件與節點功能，建立遊憩市場之地位
- 利用地方特質發展觀光遊憩

二、都市意象

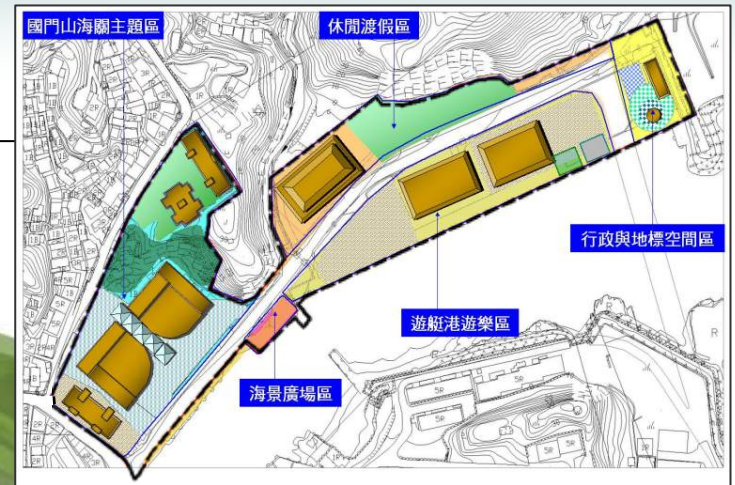
- 『國門山海關、休閒水岸風情』
- 從地理強化空間結構特徵，展現地景與場所精神。
- 結合地區特質進行多元遊憩，開創地區產業之再發展。



基隆市和平島東南側水岸都市更新

建、擬定更新計畫

一、分區發展構想



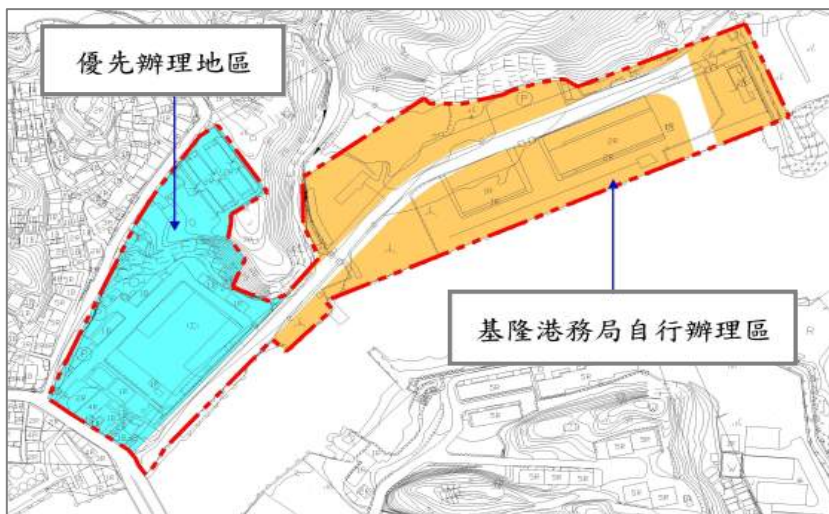


基隆市和平島東南側水岸都市更新

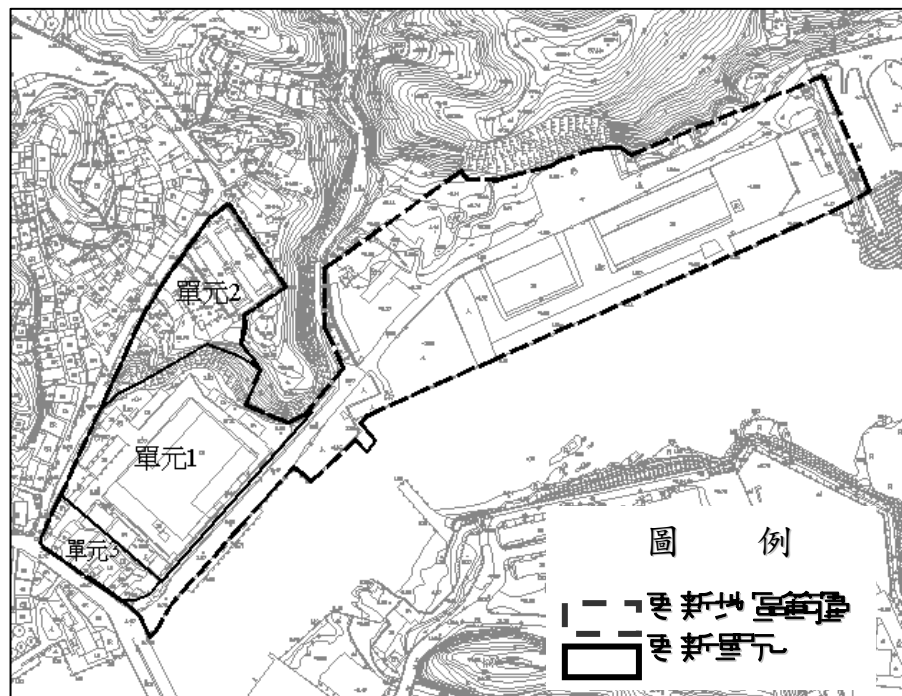
建、擬定更新計畫

二、更新方式

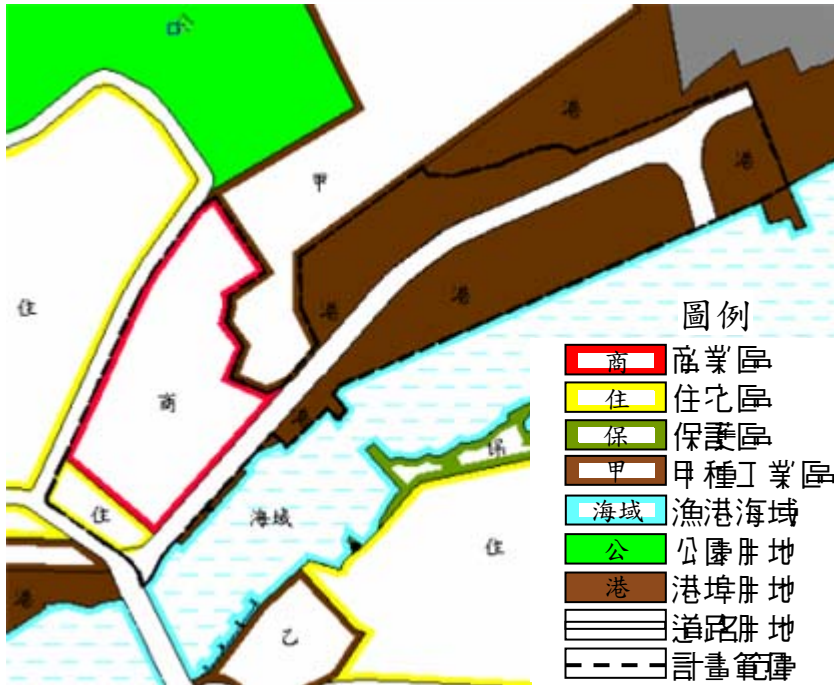
- 基隆港務局自行辦理區由基隆港務局自行決定。
- 優先辦理區全區採「重建」方式辦理都市更新



三、更新單元劃設



四、分區調整構想



- 現行計畫為甲種工業區
- 更新單元1及更新單元2合併開發→變更為商業區
- 更新單元3變更為住宅區

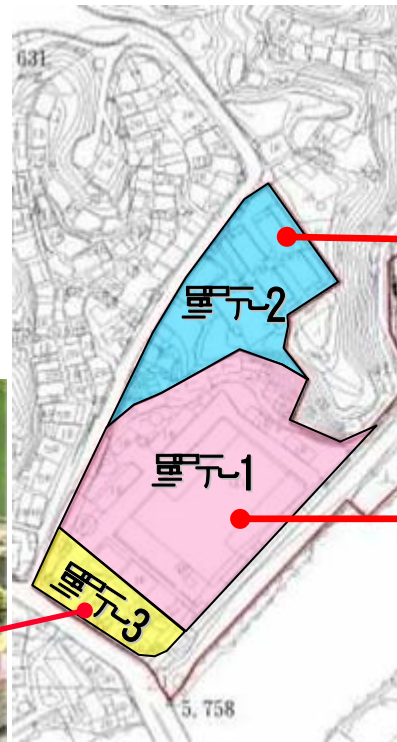
五、開發期程

- 優先辦理區內第一期開發區：更新單元1及更新單元2
- 優先辦理區內第二期開發區：更新單元3



六、再發展內容

- 單元1、單元2：以**觀光遊憩商業**為主，**景觀住宅**為輔
- 單元3：以**住宅**為主，**觀光遊憩商業**為輔

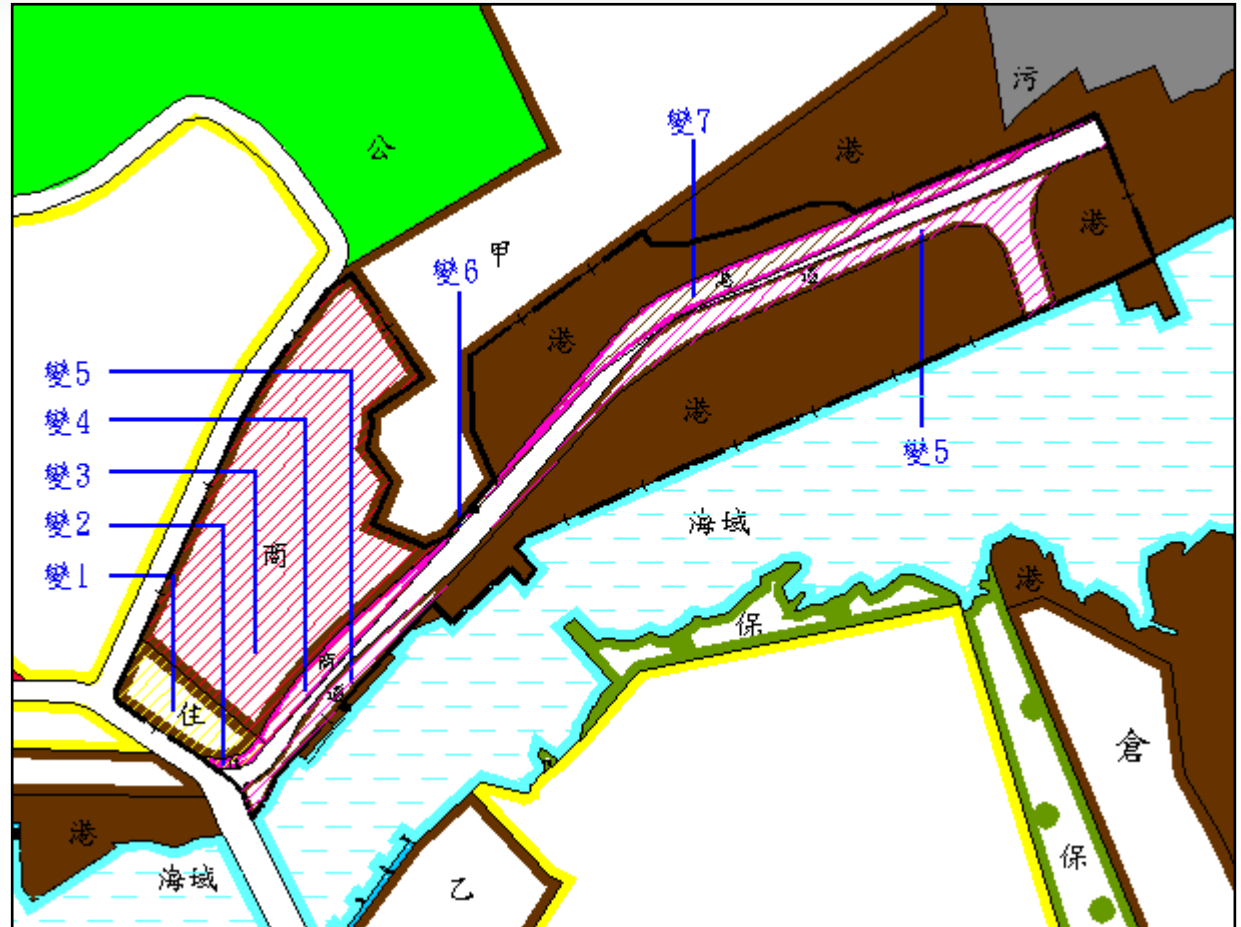




一、變更主要計畫

(一) 總共提案

- 前四案(變1~變4)：
配合都市更新計畫內容及整體觀光發展。
- 後三案(變5~變7)：
配合污水處理廠聯外道路規劃設計路線。





基隆市和平島東南側水岸都市更新

三、都市計畫變更

(二) 變更內容總表

編號	變更內容			變更理由	備註	
	原計畫	新計畫	面積(ha)			
變1	甲種工業區	住宅區	0.2176	1. 配合都市更新政策，創造優良環境，帶動地區發展。 2. 配合和平島整體觀光遊憩系統發展需要。	1. 開發方式以都市更新方式辦理。 2. 附帶條件： (1) 自願捐贈總10%土地可供建築用地，或經基隆市政府同意以自願捐獻代金方式折算繳納。自願捐獻代金依應按變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。 (2) 應予行擬定經管計畫。	
變2	道路用地	住宅區	0.0191			
變3	甲種工業區	商業區	1.7945			
變4	道路用地	商業區	0.1219			1. 開發方式以都市更新方式辦理。 2. 附帶條件： (1) 自願捐贈總22.5%土地之可供建築用地，或經基隆市政府同意以自願捐獻代金方式折算繳納。自願捐獻代金依應按變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地公告土地現值加百分之四十計算。 (2) 應予行擬定經管計畫。
變5	港埠用地	道路用地	0.6124			
變6	道路用地	甲種工業區	0.0100			
變7	道路用地	港埠用地	0.3119			

二、擬定細部計畫

- 南起自和平橋端
- 北至和平街62號(國防部聯合後勤司令部退員宿舍)
- 東鄰港務局土地
- 西至和平街與和一路交叉口
- 面積共計**2.1532公頃**



和一路私有建築



國防部聯合後勤司令部退員宿舍

八尺門港派出所

倉儲使用
(港務局所有)

和平街

和一路

台船鑄造廠
現為廢棄物暫儲場

和平橋

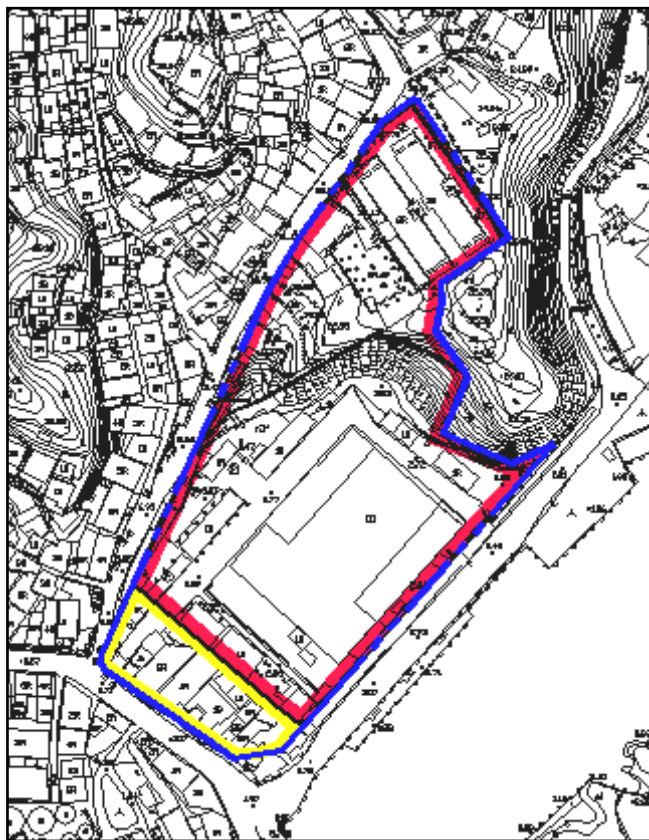




基隆市和平島東南側水岸都市更新

區、都計計畫變更

(一) 土地使用計畫



使用別		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
土地使 用分區	商業區	1.9164	89.00	應依都市 更新單元 整體開發
	住宅區	0.2368	11.00	
合計		2.1532	100.00	



基隆市和平島東南側水岸都市更新

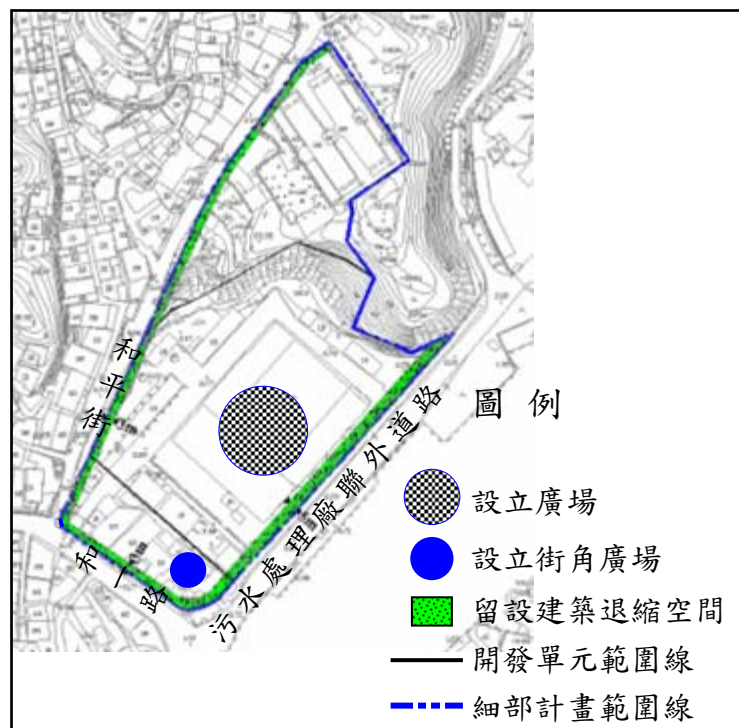
五、都市計畫變更

(二) 土地使用分區管制要點

- 第一章 總則
- 第二章 住宅區 規定建築率不得大於40%，容積率不得大於200%。
- 第三章 商業區 規定建築率不得大於60%，容積率不得大於250%。
- 第四章 停車場空間-

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置一部
251-400 平方公尺	設置二部
401-550 平方公尺	設置三部
以下類推	---

- 第五章 都市設計
 - 包含都市設計審議、建築退縮空間、開放空間系統、停車場、交通動線、綠地、植栽、街道傢俱等規定。
- 第六章 獎勵措施
- 第七章 其他





基隆市和平島東南側水岸都市更新

三、都市計畫變更

(三) 都市更新獎勵重點

□ 容積獎勵： $F(\text{獎勵後總容積}) = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5$

□ F_0 ：法定容積

ΔF_1 ：開發時程之獎勵容積

開發時程	獎勵標準
公告實施後三個月內	$F_0 \times 10\%$
公告實施後六個月內	$F_0 \times 7\%$
公告實施後十二個月內	$F_0 \times 5\%$

ΔF_2 ：處理佔地舊違章建築物之獎勵容積以法定容積10%為限。

ΔF_3 ：公益性設施之獎勵容積以法定容積10%為限。

ΔF_4 ：整體規劃設計之獎勵容積參見後表

ΔF_5 ：建築基地合併之獎勵容積以法定容積5%為限。



基隆市和平島東南側水岸都市更新

三、都市計畫變更

△F4：整體都市計畫之獎勵容積

獎勵容積 評定因素	評定基準	獎勵容積	備註
富有地方特色 之設計	色彩與環境調和。 量體及色彩與環境調和。	以法定容積之 5%為上限，由本市更新審議委員會評定。	
開放空間廣場	設置開放空間廣場二百平方公尺以上。	達二百平方公尺者，以法定容積之 2%核計，每增加五十平方公尺，另給予法定容積之 0.5%，最高以法定容積 10%為上限，由本市更新審議委員會評定。	所稱之開放空間廣場面積，指除法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在六公尺以上。
人行步道	沿街面留設二公尺以上人行步道。	留設之人行步道（含依法或都市計畫書規定留設之無遮簷人行道）給予百分之百之獎勵，由本市更新審議委員會評定。	人行步道之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。
更新單元規模	實施更新事業範圍至少包含一個以上之完整街廓。 實施更新事業範圍在一千平方公尺以上者。	以法定容積之 3%為上限，由本市更新審議委員會評定。 一千公尺以上者，以法定容積之 2%核計，每增加一百公尺，另給予法定容積千分之一，最高以法定容積 10%為上限，由本市更新審議委員會評定。	左側二項獎勵容積相加，不得超過法定容積之 10%。

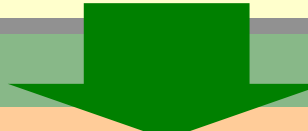


基隆市和平島東南側水岸都市更新

陸、招標中件製作

一、擬定依據

- ❖ 96. 1. 24 : 工作會議
- ❖ 96. 1. 30 : 公有地處分評議會議
- ❖ 96. 2. 5 : 開發方式案之置工作會議
- ❖ 96. 3. 30 : 營建署更新推動作業會議



- ❖ 公有地土地處理方式：標售
- ❖ 標售單位：公有財產局
- ❖ 決標原則：價格標
- ❖ 都市計畫變更回饋金得標者辦理
- ❖ 得標人應擬定都市更新事業計畫，俟核准並付津貼地價款、變更回饋金後才付土地。



基隆市和平島東南側水岸都市更新

陸、招標中製作

二、標售標的與地籍範圍

□ 更新單元1及更新單元2

□ 面積：19,164m²

□ 基隆市中正區和平段

❖ 更新單元1：2筆

❖ 更新單元2：2筆



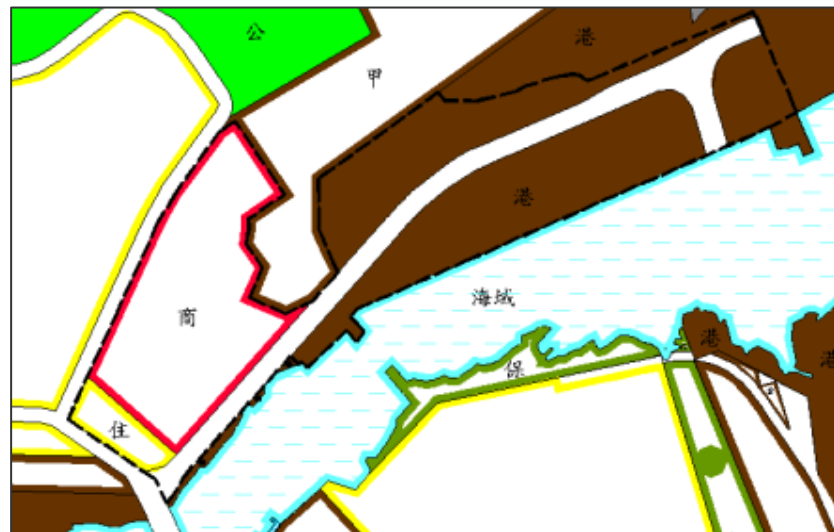
項次	所屬更新單元	地籍區段號	地號	全部或部分座落於標售區
1	更新單元1	中正區和平段	3-1	部分
2	更新單元1	中正區和平段	3-4	全部
3	更新單元2	中正區和平段	500	部分
4	更新單元2	中正區和平段	500-57	全部



三、評選方式與開發繳款進度

(一) 評選方式

- 資格標及價格標：一階段評選
- 通過資格審查，價格標不低於底標且投標價格最高者得標



(二) 開發繳款進度

- 得標人應與標售機關簽訂土地買賣契約書，並繳交履約保證金(10%)
- 於決標公告日之次日起六個月內提送更新事業計畫書圖送審
- 都市事業計畫發佈實施日之次日起30日內交付土地變更申領金予基隆市政府
- 都市事業計畫發佈實施日之次日起30日內交付全部土地價款(履約保證金應抵繳價款)(申請辦理貸款者，另依抵押貸款規定期限繳納)
- 標售機關於標售價款暨土地變更申領金付清日之次日起30日內完成土地交付。



基隆市和平島東南側水岸都市更新

陸、招標中件製作

四、政府辦理與協助事項

(一) 漁村人街遷家拆遷補償

- 道路上新車地之違章建築，基隆市政府以徵收方式處理，並與一區漁村人街遷家協會拆遷安置事宜，簽訂協議書。

(二) 佔地之違章戶處理

- 佔地之違章戶在取得津貼後，以違章占領方式對基隆市政府拆除。

都市更新條例第廿七條

公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。

(三) 選員安置

- 基隆市政府協助業界住選員協會安置事宜，並與業界住選員簽訂協議書。

(四) 行政協助

- 提供業主案車關之計畫書圖、中件之資料。
- 協助更新事業計畫審議過程之行政協助。
- 得標者擬定計畫資費或減免稅揮，於符合相關法令之權責範圍內，協助提供相關中件。



五、得標人義務

(一) 都市更新開發

- ❑ 繳交土地變更申領金(自願拆遷者22.5%**公共建設土地**折算代金—變更後戶性質土地之**公告現值**40%)。
- ❑ 依標售基地之都市更新計畫、變更主要計畫暨細部計畫規定完成都市更新事業計畫法定程序。
- ❑ 都市更新事業計畫之規劃設計暨開發相關費用由得標人負擔。
- ❑ 依基隆市政府提供之污水處理場聯外道路設計圖，負責臨基地範圍段之道路開闢。
- ❑ 得標人應設置經基隆市政府同意之漁業博物館及居民活動中心等公益性設施，納入都市更新事業計畫。

(二) 拆遷安置

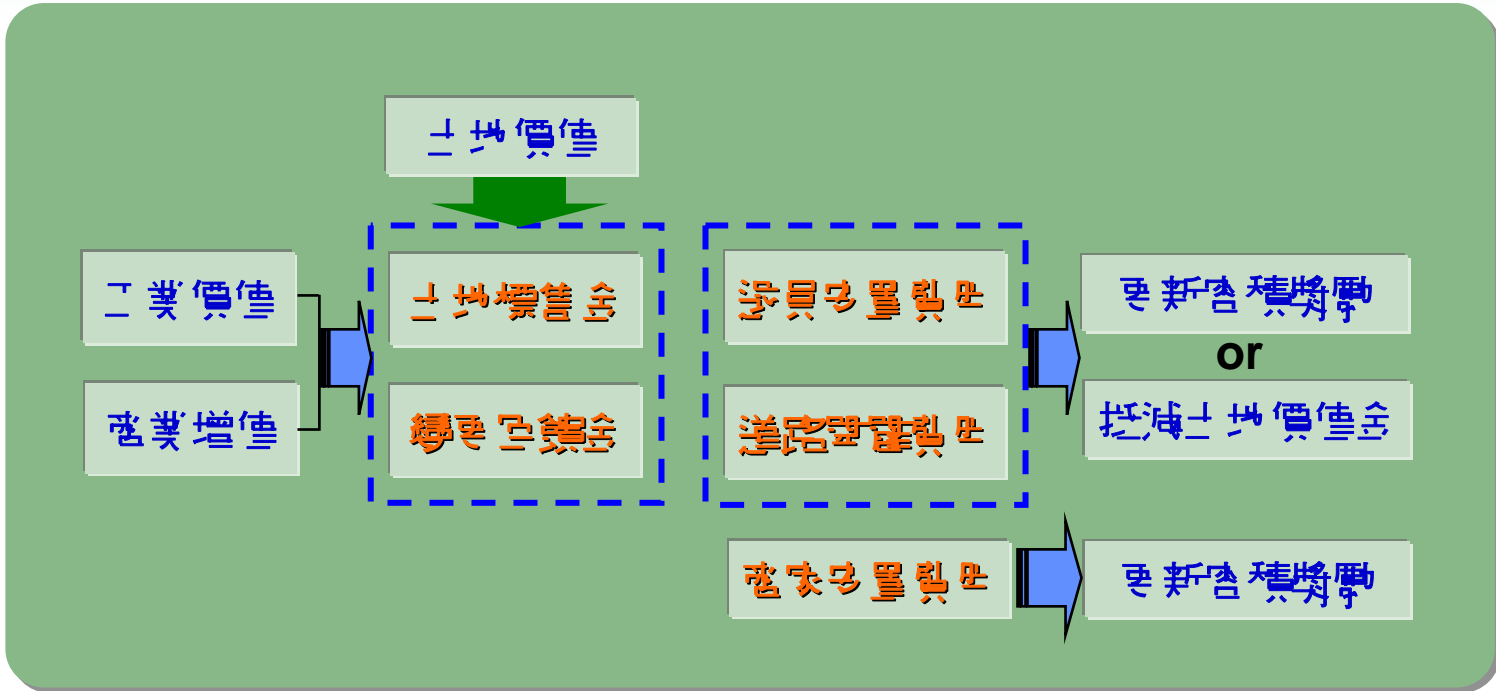
- ❑ 和一路2巷商家之拆遷安置計畫或優先進駐商場之條件，納入都市更新事業計畫。
- ❑ 現住退員之安置及搬遷費用，由得標人**成立專戶**負擔之，並應納入都市更新事業計畫。
- ❑ 標售土地現況點交，地上物拆遷由得標人負責。



基隆市和平島東南側水岸都市更新

陸、招標中件製作

六、開發者費用



罰則

得標人未依規定期限提出都市更新事業計畫，主辦單位擁有沒收履約保證金並重新招標之權利。



七、投標人資格

(一) 一般資格

- 依公司法登記之股份有限公司
- 單一自然人

- ❖ 公司登記證
- ❖ 營業事業登記證

(二) 財力資格

- 實收資本額壹億元以上。
- 投標人最近3年內無退票紀錄及無重大失信之情形。

- ❖ 最近三年經中華民國合格會計師簽證之財務報告及其他證明文件，並應附會計師最近3個月所屬會計師公會之會員證明
- ❖ 最近一期之營業稅繳納證明
- ❖ 無退票紀錄證明

(三) 保證金證明

- 投標人應繳納投標保證金（**估價10%**）
- 得標人應簽訂土地買賣契約，並繳納履約保證金（**決標價10%**）



八、投標文件

(一) 中件內容

- 投標中標書
- 投標中件檢査表
- 中標結書
- 授權書
- 資格及財力證明中件
- 投標單

(三) 無效標認定

(二) 投標保證金

- 金額新台幣0000元。
- 投標保證金繳納方式
 - (1) 經政府核准於專承經營金融業務之銀行、信託投資公司、信託合作社、郵局、農會或漁會之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票)或保付支票(受款人：財政部專庫財產局)。
 - (2) 郵局之匯票(受款人：財政部專庫財產局)。



基隆市和平島東南側水岸都市更新

陸、招標中件製作

(五) 開標決標

資格審查通過且最低標價者得標

(六) 退還保證金

- 未得標之投標人應持憑少者投標中件函件之郵局掛號執據及業投標中件所蓋印之印章無息領回
- 得標人應於決標日之次日起15日內完成簽約程序，未於前述期限內完成簽約者，身洋其得標資格及其投標保證金不予退還。

(六) 抵押貸款

- 依專戶產區原核貸辦法。
- 起算日為「都市更新事業計畫發布實施日」

(六) 標售土地移轉

- 繳清全部價款後30日內，由標售機關點交予得標者。
- 點交方式以書面點交並按宗地點交，其地上物標由得標者自理。
- 得標人因故無法執行都市更新事業計畫致土地移轉受阻者，得標者應包括承受都市更新事業計畫之相關權利義務。



基隆市和平島東南側水岸都市更新

陸、招標中件製作

九、預定進度

工作內容與時程		完成	96.08	96.09	96.10	96.11	96.12	97.01	97.02	97.03	97.04	97.05	97.06	97.07	97.08	97.09	97.10	97.11	97.12
第一期作業(先期規劃)																			
第二期 (本期) 作業	計畫與審議	擬定都市更新計畫(草案)																	
		變更主要計畫(草案)																	
		擬定細部計畫(草案)																	
		更新計畫暨都市計畫審議																	
	招標作業	招標計畫																	
		(1)招標說明文件																	
		(2)標售所得與回饋分配																	
		土地及地上物處理																	
		(1)台船重金屬污染清除																	
		(2)退員安置說明																	
		(3)違章及占用戶處理																	
		(4)漁港大街商家協調																	
	(5)公有地轉非公用																		
	招標說明會(三場)																		
標售(庫產庫)																			
擬定更新事業計畫(得標者)																			
更新事業計畫審查																			

十、尚待完成事項

(一) 選定選民名單

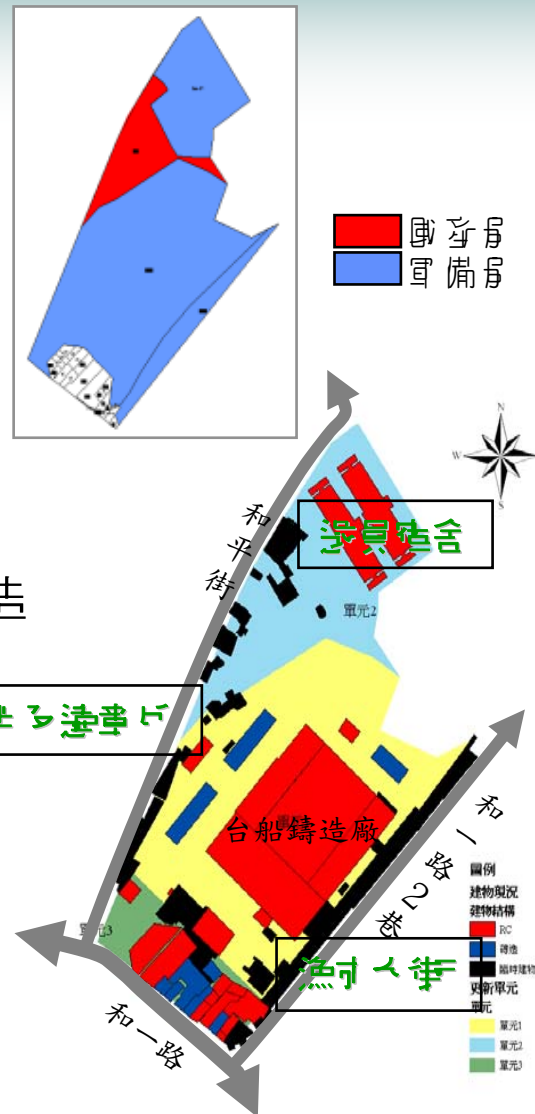
- 協理處將繼續協助選民名單配合名單計畫。
- 已於5/9及8/13至選民宿舍進行二場說明會。
- 選民名單計畫與地產估價員共同編入標售之實施計畫。

(二) 佔地之違章戶處理

- 請地產估價員及地產估價師依營建署3/26協理會議結論津貼後以「違章查罰」方式對基隆市政府拆除。

(三) 漁人街舊家拆遷補償

- 查勘舊家簽訂具結保證事項，俾核算補償費。
- 拆遷名單協助計畫或優先進駐市場之條件，編入標售之實施計畫。





基隆市和平島東南側水岸都市更新

陸、招標中件製作

(四) 土地污染清除(台地)

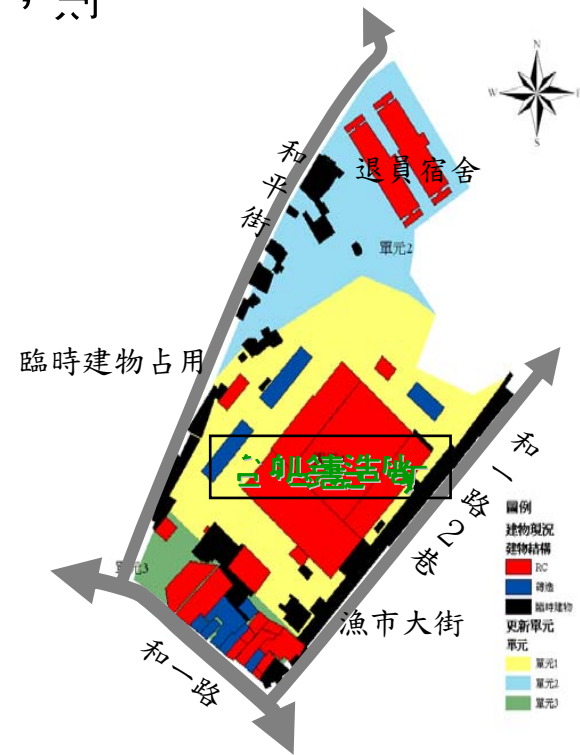
- ❑ 台地原鑄造廠之土地經環保署公告為重點金屬污染區域。
- ❑ 由台地負責清除污染，其96年8月之淨淨審查，則自淨淨日起津理項款需由第一、二區出。

(五) 招標計畫

- ❑ 協助完成財產及招標作業。
- ❑ 回饋金集標售金確認。
- ❑ 政府協助事項集標售金義務確認。

(六) 計畫審議

- ❑ 更新計畫審議(市都委會)。
- ❑ 變更主要計畫審議(水政都委會)。
- ❑ 經部計畫審議(市都委會)。



簡報結尾

