

附件3：公共建設促參預評估檢核表

壹、公共建設基本資訊

計畫名稱：基隆市歷史建築漁會正濱大樓修復及再利用工程營運移轉案

一、執行機關(構)(即填表單位)：基隆市文化局

二、公共建設現況：

(一)基地區位：基隆市中正區中正路391號

定著土地地號：基隆市中正區港濱段965地號、965-1地號

基地面積：2,117平方公尺

建物樓地板面積：2,968.4平方公尺

(二)經營現況：

☐新興之公共建設

☒既有之公共建設

☐全部委外

營運現況：

1、最近1年營運收入： 萬元

2、最近1年營運成本及費用： 萬元

☐部分委外，範圍：

營運現況：

1、最近1年營運收入： 萬元

2、最近1年營運成本及費用： 萬元

☒自行營運，範圍：全區

營運現況：修復工程進行中

1、最近1年營運收入： 0 萬元

2、機關管理人力：專職 0 人；兼辦 1 人

3、最近1年管理維護預算約： 50 萬元

(三)基地是否有環境敏感之虞：

☒是，說明：

該大樓興建於1934（昭和9）年，當時隸屬於水產館所有，戰後由海軍接管，1962年由漁會洽購，並從1963年開始接管至今。本大樓為現代主義式樣，強調垂直和水平的線條，為基隆少數保存完整的日本時代漁業產業建築。2003/01/20中一字第0921051039號公告登錄「漁會正濱大樓」為本市歷史建築

☐否

(四)土地權屬：

☒全數為公有土地☒管理機關為執行機關☐管理機關為其他機關(機關名稱：_____)☐含私有土地()，其所有權人為：☐國營事業(機構名稱：_____)☐私人☐其他

(五)土地使用分區：

☒都市計畫地區使用分區為：漁港專用區☐非都市土地

使用分區為

使用地類別為

(六)基地是否有聯外道路：

☒是☐否，未來有道路開闢計畫：☐是，說明(含預算編列情形)：☐否

(七)基地是否有地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

☐是，說明(含預算編列情形及執行單位)：☒否

貳、政策面

一、本案是否符合相關公共建設政策：

☒是，相關政策：☒國家重大計畫：「前瞻基礎建設計畫」項下文化部主政「城鄉建設-文化生活圈建設」☐中長程計畫：☐地方綜合發展計畫：☐地方重大施政計畫：☐符合公有土地或資產活化目的☐其他：☐否(停止作答，跳填「陸」並核章)

二、本案是否符合引進民間參與之政策：

☒ 是，相關政策：

☐ 公共建設計畫經核定採促參方式辦理：_____

☐ 具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設：_____

☒ 已建設之公共建設，管理人力、維護經費受限：

該大樓興建於 1934（昭和 9）年，當時隸屬於水產館所有，戰後由海軍接管，1962 年由漁會洽購，並從 1963 年開始接管至今。本大樓為現代主義式樣，強調垂直和水平的線條，為基隆少數保存完整的日本時代漁業產業建築。2003/01/20 中一字第 0921051039 號公告登錄「漁會正濱大樓」為本市歷史建築，於民國 105 年完成規劃設計，108 進行修復再利用工程，預定 110 年 2 月修復工程竣工。未來辦理促參 OT 招商後，將由民間機構協助營運並提供遊客服務、設施管理維護，以活化公有房地設施，提昇使用效益，達成活化古蹟、串聯基隆歷史文化觀光廊帶、相輔相成發揮基隆漁業資源特色的目標。除能節省市府每年編列營運維護預算外，營運期間可收取地租及權利金，並因其營業而可增加相關稅收等財政效益。

☐ 其他：_____

☐ 否，說明：_____

叁、法律及土地取得面

一、民間參與之法律依據：

☒ 促參法

(一)公共建設為促參法第 3 條之公共建設類別，其類別為：

文教設施

(符合促參法施行細則第 11 條第 1 項第 5 款)

(若有一類〔項〕以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款)

(二)公共建設將以促參法第 8 條之民間參與方式辦理：(可複選)

☐ 交由民間新建—營運—移轉(BOT)

☐ 交由民間新建—無償移轉—營運(BTO)

☐ 交由民間新建—有償移轉—營運(BTO)

☐ 交由民間增建/改建/修建—營運—移轉(ROT)

☒ 交由民間營運—移轉(OT)

☐ 民間機構備具私有土地—擁有所有權—自為營運或交由第三人營運(B00)

☐ 其他經主管機關核定之方式

(三)公共建設執行機關是否符合促參法第 5 條：

☒ 是：

☐ 主辦機關

☒ 被授權機關，授權機關為：基隆市文化局

☐ 受委託機關，委託機關為：_____

☐ 否

☐ 依其他法令辦理者：

☐ 獎勵民間參與交通建設條例

☐ 都市更新條例

☐ 國有財產法

☐ 商港法

☐ 其他：_____

☐ 無相關法律依據(停止作答，跳填「陸」並核章)

二、 土地取得：

☒ 主辦或被授權執行機關為土地管理機關

☐ 尚須取得土地所有權、使用權或管理權

☐ 公共建設所需用地為公有土地，土地取得方式為：

☐ 撥用公有土地

☐ 依其他法令規定取得土地使用權

☐ 公共建設所需用地夾雜公私有土地，私有土地取得方式為：

☐ 協議價購

☐ 辦理徵收

☐ 其他：_____

☐ 是否已與相關機關或人士進行協商：

☐ 已協商且獲初步同意

☐ 已協商但未獲結論或不可行

☐ 未進行協商

三、 土地使用管制調整：

☒ 毋須調整

☐ 須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定

☐ 須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面

一、 擬交由民間經營之設施是否有穩定之服務對象或計畫：

☒ 是

☐ 不確定

二、使用者付費之接受情形：

(一)鄰近地區是否已有類似設施須付費使用

☐是☒否☐不確定，尚待進一步調查

(二)其他地區是否已有類似設施須付費使用

☒是☐否☐不確定，尚待進一步調查

(三)是否已有相似公共建設引進民間參與之成功簽約案例

☒有(案名：臺北市市定古蹟原臺灣軍司令官官邸(陸軍聯誼廳)修建營運移轉案、新竹市市定古蹟李克承博士故居及辛志平校長故居營運移轉案、臺中市歷史建築林懋陽故居 OT 案、新竹市將軍村圖書資訊園區營運移轉案、桃園市中壢警察局日式宿舍群營運移轉案、桃園市歷史建築中壢國小日式宿舍營運移轉案、新竹市南大路警察宿舍營運移轉案、雲林縣斗六市雲中街日式宿舍整建營運移轉案等)

☐沒有

一、民間參與意願(可複選)：

☐已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第 46 條規定辦理)☐民間廠商詢問者眾☒已探詢民間廠商意願☒廠商有意願☐廠商不確定或無意願☐無探詢民間廠商參與意願

二、公共建設產生收入情形：

☐可產生收入☐可產生收入之設施所占空間較不可產生收入之設施高出甚多☒可產生收入之設施所占空間較不可產生收入之設施差不多(續填五)☐可產生收入之設施所占空間較不可產生收入之設施少很多(續填五)☐不可產生收入(續填五)

三、依促參法第 29 條給予補貼之可行性：

☒具施政優先性(如施政白皮書列明、有具體推動時程)☐不具施政優先性

伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示(務請詳閱)

一、機關於辦理可行性評估時，應於公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民

與民間團體舉行公聽會，廣泛蒐集意見，公聽會提出之建議或反對意見如不採用，應於可行性評估報告具體說明不採之理由。

二、公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。

三、機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢等配套措施。

陸、綜合預評結果概述

一、政策面預評小結：

☒ 初步可行，說明：

結合正濱漁港的漁業相關資源及周邊有潛力的遊憩點，同時整合下述各種特色，身為漁業文化資產的聚焦點，如果漁會正濱大樓可以成為漁業生態博物館的核心館，兼具文物收藏、展示、正濱地區漁業文化導引服務、水產加工品販售及咖啡茶點服務，將可成為大眾認識正濱漁港漁業文化的一扇門窗，同時將遊客從漁會正濱大樓往外導引、擴散，另一方面，體驗過正濱漁港許多漁業經驗的人，再回到漁會正濱大樓也可以從整體的眼光對基隆的漁業文化有一更深入的了解，也同時能兼具匯聚人氣的功能。漁會正濱大樓未來利用方向以文化創意產學思考。

☐ 條件可行，說明：_____

☐ 初步不可行，說明：_____

二、法律及土地取得面預評小結：

☒ 初步可行，說明：符合促參法參與模式及文教設施類別、文資法及活用再利用規範。

☐ 條件可行，說明：_____

☐ 初步不可行，說明：_____

三、市場及財務面預評小結：

☒ 初步可行，說明：參考同類型相似成功簽約案例經驗，且基地及周邊為大基隆歷史場景再現整合計畫範圍，可串連沙灣地區數處文化資產據點，加上國際遊輪遊客大幅增加，深具營運潛力。

☐ 條件可行，說明：_____

☐ 初步不可行，說明：_____

四、綜合評估，說明：符合整體發展政策，法律及土地取得無不確定情形，具市場可行性，故綜合評估具民間參與營運移轉潛力，故建議辦理 OT 評估及招商作業，由民間機構協助營運並提供遊客服務、設施管理維護，以

活化公有房地設施，提昇使用效益，達成活化古蹟、串聯基隆歷史文化觀光廊帶、相輔相成發揮基隆漁業資源特色的目標。

填表機關聯絡資訊

聯絡人

姓名：邱秉程；服務單位：基隆市文化局；

職稱：科員；電話：02-24224170#365；傳真：02-24287811

電子郵件：henry.trek@gmail.com

填表單位核章

機關首長核章

科員邱秉程

文化資產科
科長郭麗雅

秘書李潔明

副局長蓋假
秘書李潔明

基隆市文化局
局長陳靜萍(乙)

109年02月19日

