

新北市金山區濱水 7-2 號土地及建物招租案 需求說明書

壹、招租標的名稱

「新北市金山區濱水 7-2 號土地及建物招租案」(以下簡稱為本案)。

貳、招租標的

新北市金山區濱水 7-2 號建物(以下稱為本建物)原為新北市政府警察局金山分局中角派出所，並於 114 年 2 月移撥觀光旅遊局(下稱本局)，該建物建築完成日期為民國 83 年 3 月 10 日，建物樓層為地上 2 層。核准用途為：「公用事業設施(遊客旅遊中心)(G2)」。本案招商標的之標示、謄本登載面積如下表：

表 1 本案招租標的登記資料表

土地	地段	地號	所有權人	管理機關	持分	登記面積(m ²)	備註
	永興段	528	中華民國	新北市政府觀光旅遊局	1/1	396.49	
建物	地段	使用執照	所有權人	管理機關	持分	總樓地板面積(m ²)	備註
	永興段	83 金使字第 423	新北市政府	新北市政府觀光旅遊局	1/1	172.62	公用事業設施(遊客旅遊中心)(G2)

註：本表內容依地籍謄本資料登載。

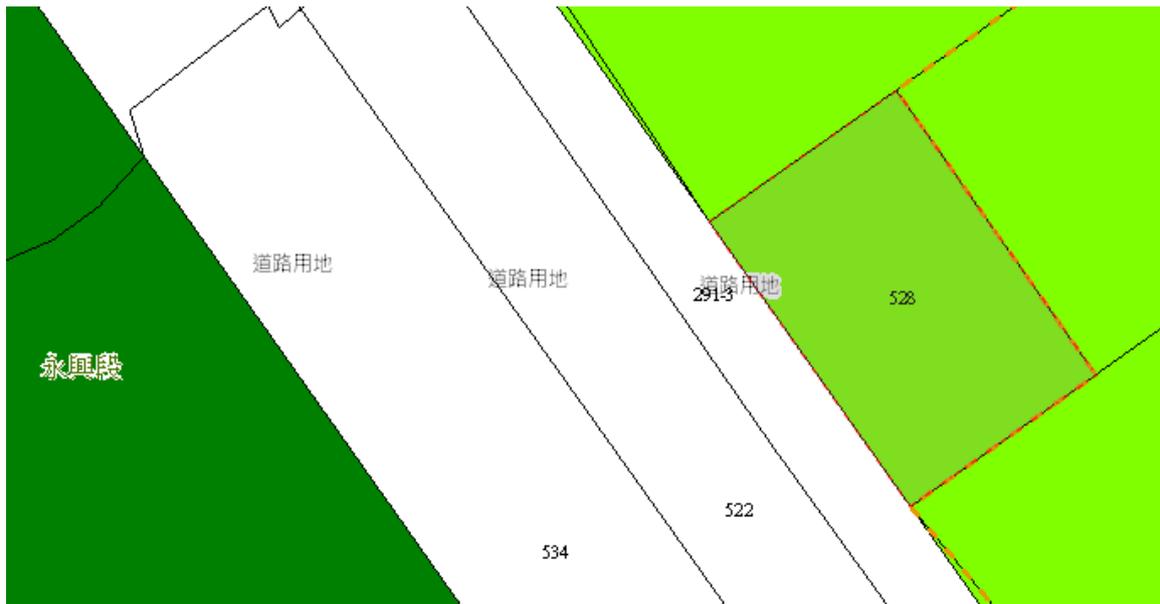


圖1 招租標的地籍圖(資料來源：新北市城鄉資訊平台)

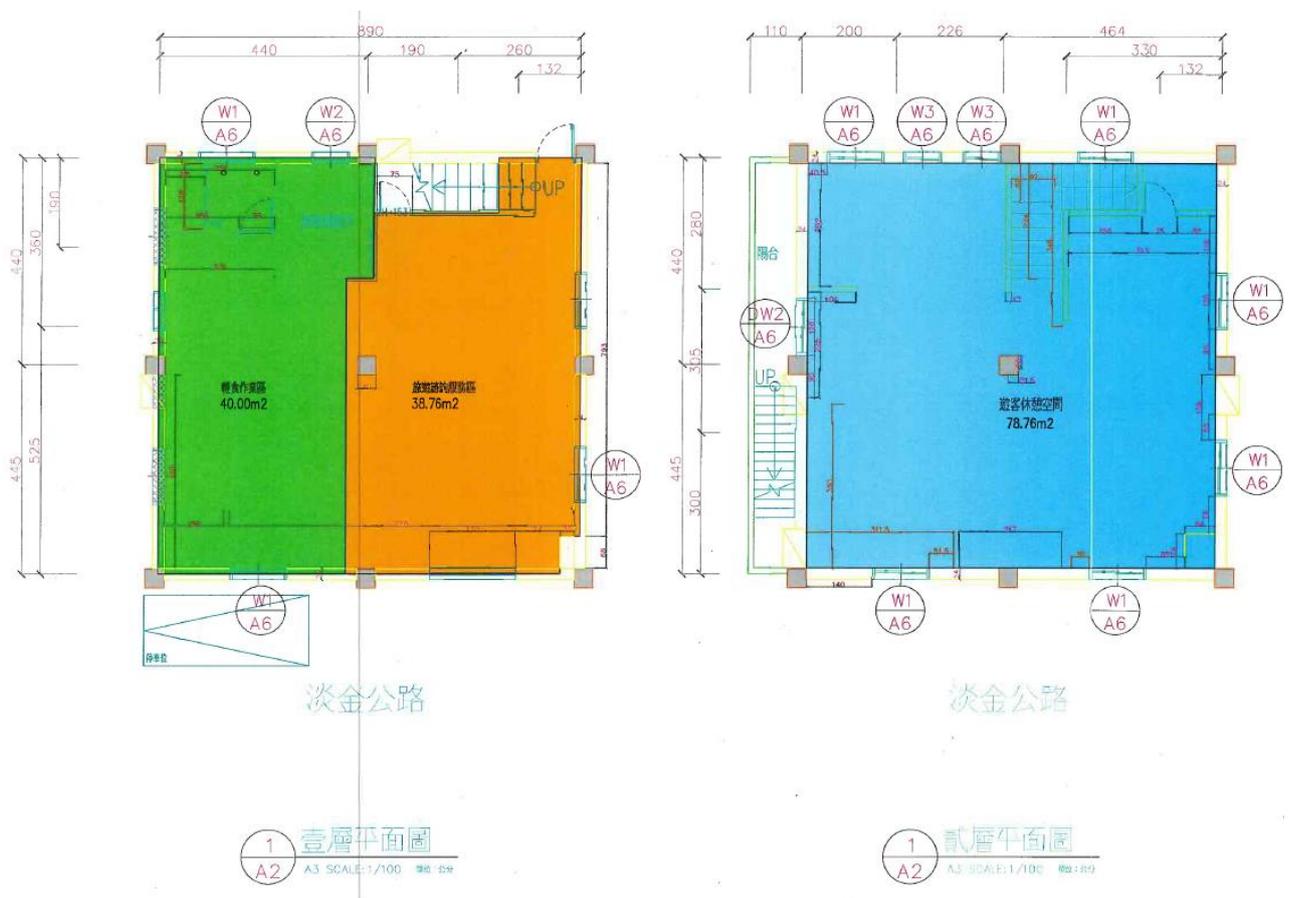


圖2 招租標的樓層平面及使用規劃示意圖(實際尺寸及格局依現場量測為準)

參、招租目的

新北市金山區區內有金山溫泉、金山老街、朱銘美術館、中角灣衝浪基

地以及跳石海岸等遊憩點，成為北海岸地區重要遊憩據點。本建物新北市金山區中角派出所位於金山區永興里濱水 7 之 2 號，位於新北市石門區往金山區的淡金公路之跳石海岸上，具備觀光遊憩價值，為提供沿途來訪民眾之休憩點及旅遊服務，由本局進行本建物招租作業，以達成以下目的：

- 一、 延續金山區遊憩據點軸帶並結合在地特色，增加金山區休憩空間。
- 二、 設置旅遊諮詢服務據點，提升金山區旅遊服務品質。
- 三、 活化市有建物。

肆、 招租環境介紹

本建物建築完成日為民國 83 年 3 月 10 日，並具備使照及建照及完成變更使用執照之用途為公用事業設施（遊客旅遊中心）(G2)。建物權屬為新北市政府所有、管理單位為本局，土地權屬為中華民國、管理單位為本局。

本案建物坐落位置與周邊熱門遊憩景點之距離分別為與金山區中角灣國際衝浪基地距離約 5 公里；與朱銘美術館相對距離約 7 公里；與本市金山區金山老街距離約 7 公里。本建物坐落於靠海岸處，海岸線上四處可見圓潤的礫石，由萬年前大屯火山活動所噴落下來的火山岩，形成獨特的火山海岸景觀。在交通上，來訪遊客多為自行開車或搭乘公車(如 862 或 863)，周邊具北海岸自行車道及路外停車場，方便來訪遊客進行休憩及旅遊諮詢。

伍、 都市計畫土地使用分區及相關規定

- 一、 依據本市 113 年 10 月 11 日本府財務收支及公有建物聯合審查第 41 次會議紀錄決議，本建物朝帶動地方觀光產業及周邊環境改造方式進行整體規劃。
- 二、 本建物位屬都市計畫「北海岸風景特定區計畫」，使用分區為保護區。本局依該計畫土地使用管制要點及都市計畫法新北市施行細則第 4 款及新北市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點規定，辦理「新北市金山區永興段 528 地號土地申請作其他公用事業使用興辦事業計畫」，故後續承租後使用應符合興辦事業計畫內容規範(如後附)以旅遊諮詢服務空間及遊客休憩空間合計不得小於總樓地板面積之百分之五十為原則進行規劃。

陸、 招租需求及規範

投標廠商應於企劃書（詳如投標須知第 2 頁）中具體說明需求計畫（未來為契約之一部分），廠商之公司登記營業項目應符合附件 1「本案廠商之公司登記營業項目」，並依附件 2「本案旅遊諮詢服務計畫」提供旅遊諮詢服務，納入本案之審查項目，作為評估廠商標準。

柒、租期規範：

本案租賃期間為 4 年，廠商得於契約屆滿前 4 個月前提出續約申請，經本局評估後函復是否同意繼續經營，並最長以不超過原租賃期間原則。

捌、其他

本案於截標日前提供安排參觀招租標的，如有需要，請投標廠商與本局楊先生聯繫（聯絡電話：(02)29603456 分機 4145）。投標廠商如未申請勘查招租標的，即視為已清楚瞭解招租標的之現況，投標廠商不得於投標後以未進行招租標的的勘查為由，請求租金酌減、廢標、解除已簽訂之契約、請求損害賠償、向新北市政府為其他任何主張或請求。

附件 1-本案廠商之公司登記營業項目

營業項目代碼	營業項目	營業項目代碼	營業項目
F102040	飲料批發業	F301010	百貨公司業
F102170	食品什貨批發業	F301020	超級市場業
F201010	農產品零售業	F399010	便利商店業
F201020	畜產品零售業	F399990	其他綜合零售業
F201061	種苗零售業	F501030	飲料店業
F201070	花卉零售業	F501060	餐館業
F203010	食品什貨、飲料零售業	F501990	其他餐飲業
F203020	菸酒零售業	J601010	藝文服務業
F206020	日常用品零售業	J701040	休閒活動場館業
F209060	文教、樂器、育樂用品 零售業	J799990	其他休閒服務業
JZ99990	未分類其他服務業		

附件 2-本案旅遊諮詢服務計畫

壹、服務規範

- 一、 須於招租標的提供旅客旅遊諮詢服務。
- 二、 應於營業時間開放洗手間供不特定民眾使用。
- 三、 簡易護理服務：遊客身體不適或受傷，應妥為協助，或電請消防局（119）派遣救護車至現場協助。
- 四、 遊客意見處理：
 - （一）工作人員面對遊客以電話抱怨或當面投訴，均應受理不得推諉。
 - （二）遊客向工作人員提出申訴抱怨案件，由工作人員填具受理紀錄表，申訴抱怨案件應立即答復及處理善後。

貳、服務考評

- 一、 本計畫應隨時接受本局之指導、抽查、觀摩瞭解經營及維護情形。
- 二、 本計畫由新北市政府每年不定期派員考評至少 2 次，並做成紀錄。
- 三、 考評項目：
 - （一）硬體環境設施：空間規劃、環境維護情形及各項設施運作情形等。
 - （二）旅遊資訊提供：配合金山區節慶活動提供相關資訊、對景區人文歷史生態解說內容、景點交通轉乘資訊、對導覽文宣內容熟悉度及擺放導覽文宣等。
 - （三）服務人員值勤情形：服務人員服裝儀容合乎整潔、確實配戴名牌與人員服務態度等。
 - （四）管理制度：建立遊客意見處理流程、營運時間管理、設備及設施管理等。
 - （五）其他：創新作為等。
- 四、 必要時，考評項目得由執行機關依實際需求調整之。
- 五、 租賃期間考評經機關提出書面意見要求改善，廠商於 1 個月內未能改善者，得處以懲罰性違約金每日新臺幣 500 元，逾 3 個月未能改善，廠商不得參與本案重新標租之投標。

參、其他

本計畫若有未盡事宜，由本局另行通知。

肆、興辦事業計畫

新北市金山區永興段 528 地號土地
申請作其他公用事業使用
興辦事業計畫書

申請單位：新北市政府觀光旅遊局
製作日期：中華民國 114 年 10 月

一、興辦事業計畫

目錄

壹、申請內容.....	4
一、開發內容說明.....	4
二、地理位置、範圍及環境現況.....	5
五、土地使用、權屬及土地使用分區.....	6
六、設置計畫.....	13
貳、環境影響說明.....	15
一、環境背景狀況.....	15
二、環境影響範圍及程度分析.....	16
三、減輕及避免不利環境影響之對策.....	17

圖目錄

圖 1 基地位置及鄰近道路系統圖	7
圖 2 地理位置圖	8
圖 3 航照圖	9
圖 4 都市計畫套繪地形圖	10
圖 5 地形套繪地籍圖	11
圖 6 土地使用配置圖	14

表目錄

表 1 基地量體規模表	5
表 2 都市保護區土地申請為作為其他公用事業興辦事業計畫土地使 用清冊	6
表 3 土地使用計畫表.....	13

壹、申請內容

一、開發內容說明

本計畫基地座落於新北市金山區永興段 528 號土地，屬北海岸風景特定區計畫內之保護區，西側臨接 30 公尺北部濱海公路(台 2 省道)，北、東、南側皆同為都市計畫保護區，基地周邊為岩岸地形為主。基地面積為 396.49 平方公尺。

基地位置坐落一幢 83 年建造完成之建物(83 金使字第 423 號)，原為新北市政府警察局金山分局中角派出所使用，因警力編制調整遂移撥予本局並經「本府財務收支及公有建物聯合審查」第 41 次會議決議調配予本局朝帶動地方觀光產業及周邊環境改造方式進行整體規劃。

考量新北市金山區區內有金山溫泉、金山老街、朱銘美術館、中角灣衝浪基地以及跳石海岸等遊憩點，成為北海岸地區重要遊憩據點。本建物位於新北市石門區往金山區的淡金公路之跳石海岸上，具備觀光遊憩價值，因此本計畫為延續金山區遊憩據點軸帶並結合在地特色，規劃作為其他公用事業以增加金山區休憩空間、設置旅遊諮詢服務據點，提升金山區旅遊服務品質並活化市有建物具有其必要性及需求性。

本基地目前現況已坐落建物且本案後續除依後續使用用途進行室內裝修調整外將維持原建物規模使用，並綜合考量本基地之區位及土地利用效益，爰依「都市計畫法新北市施行細則第 28 條」及「新北市農業區保護區土地使用審查要點」申請作為其他公用事業使用以提供旅客旅遊諮詢服務及輕食服務等機能，具有合理性。有關本案基地及建築面積，如表 1 所示。

二、地理位置、範圍及環境現況

本案申請用地為新北市金山區永興段 528 地號土地，臨接北部濱海公路(台 2 省道)，本基地位處於交通便利之處，向北可至石門、白沙灣、淡水等旅遊景點，向南可至金山、萬里等旅遊景點；其位國際橫麥卡托投影二度分帶座標 TWD97 系統，座落東經 313405.951、北緯 2795316.467m，總面積為 396.49 平方公尺。

表 1 基地量體規模表

建築面積檢討表		
基地座落	金山區永興段528地號，共1筆地號，合計面積 396.49m ²	
使用分區	保護區	
構造種類	加強磚造	
建築物摘要	總樓地板面積	
	壹層面積	78.76平方公尺
	貳層面積	78.76平方公尺
	合計	157.52平方公尺
實設建蔽率	78.76 /396.49=19.86%	
實設容積率	157.52 /396.49=39.73%	

五、土地使用、權屬及土地使用分區

基地座落新北市金山區永興段 528 地號土地，使用分區為北海岸風景特定區都市計畫之保護區。詳表 3 及附件三土地登記簿謄本、附件四地籍圖謄本。

表 2 都市保護區土地申請為作為其他公用事業興辦事業計畫土地使用清冊

原使用分區及編定類別							申請使用面積用途		所有權人/ 管理單位	備註
縣市	鄉鎮	地段	地號	面積	使用分區	使用編定	面積(m ²)	用途		
新北市	金山區	永興段	528	396.49	保護區	-	396.49	其他公用事業提供旅遊諮詢、輕食服務	中華民國/新北市政府觀光旅遊局	
總計				396.49	-	-	396.49			

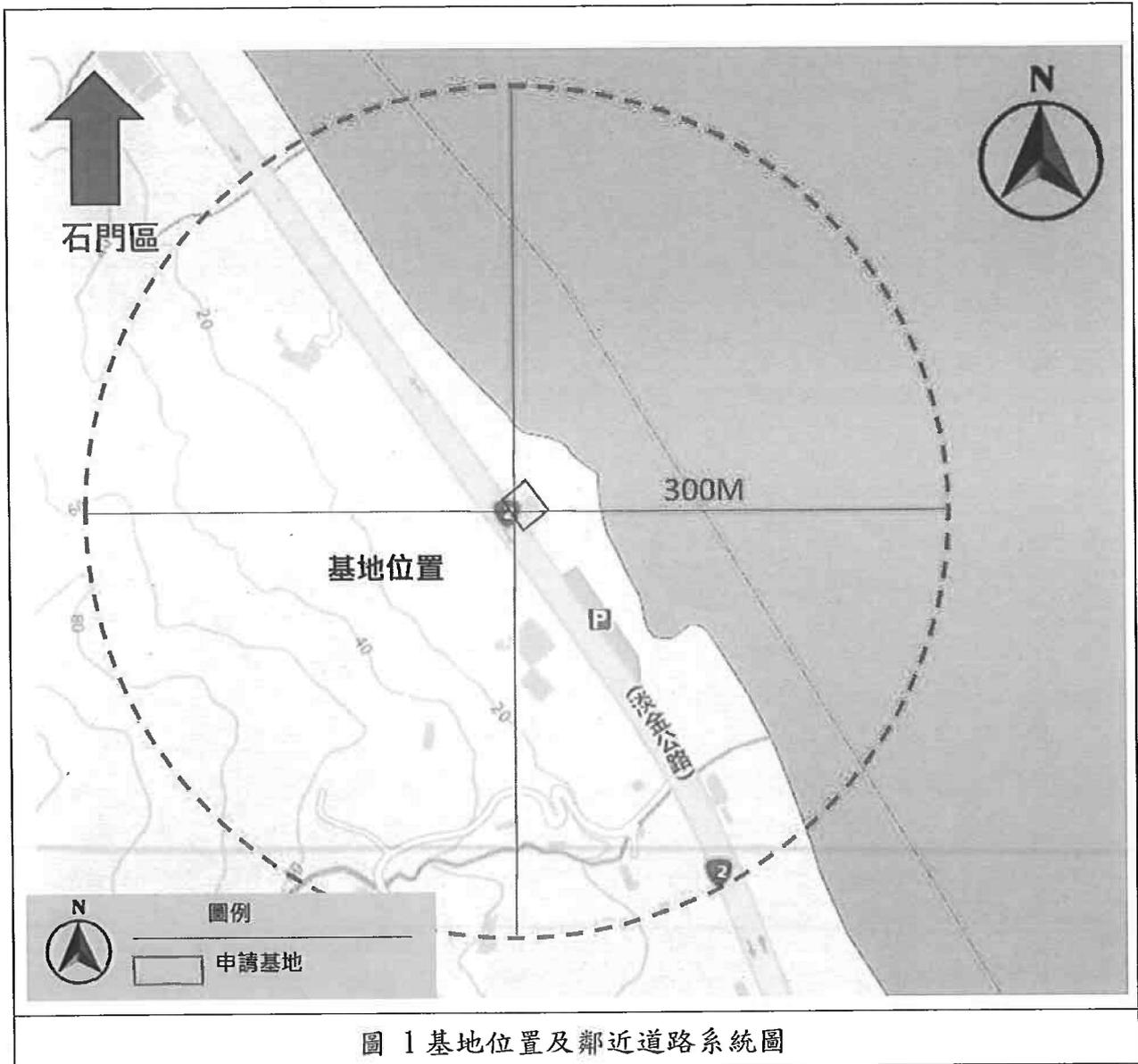
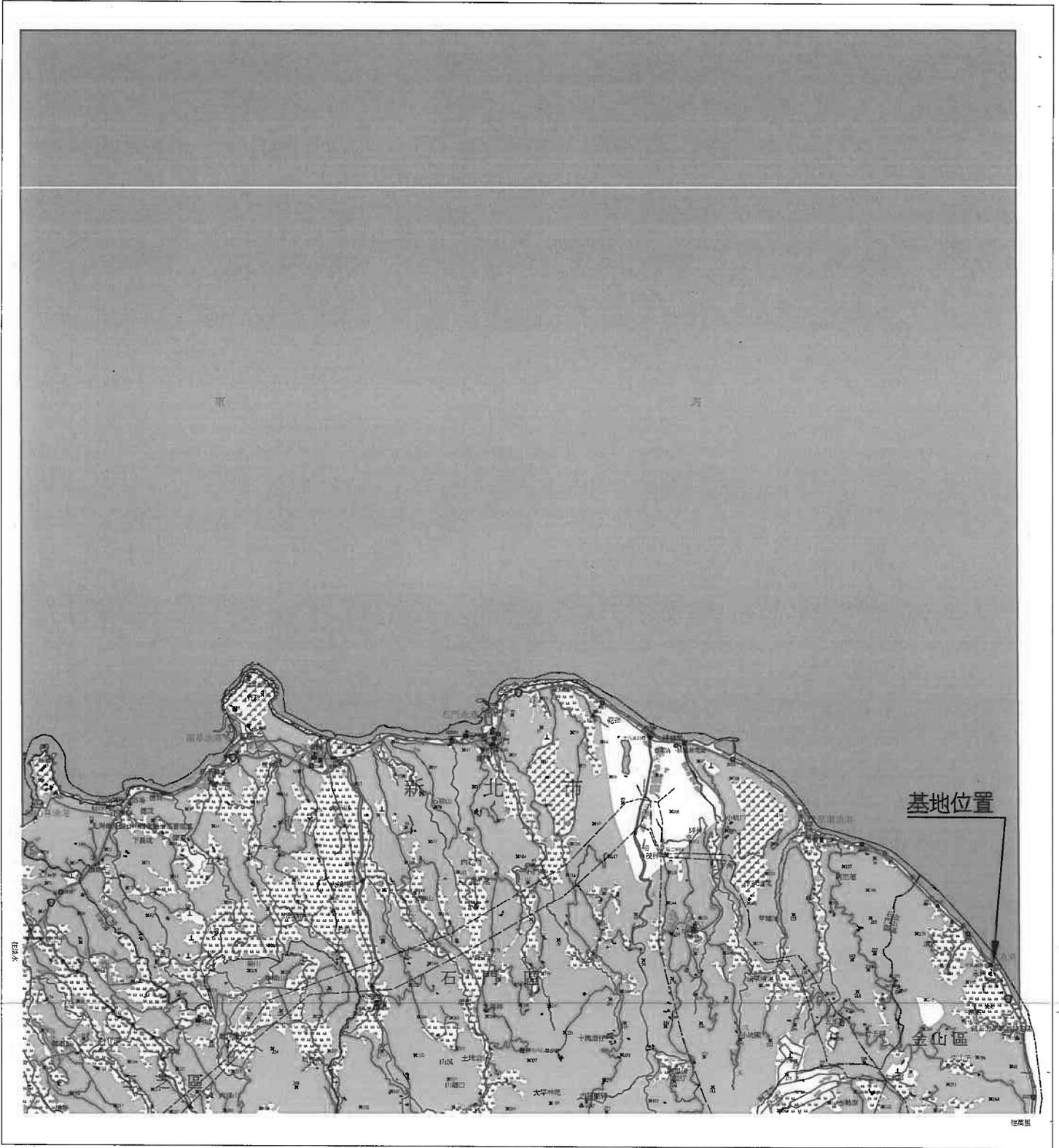


圖 1 基地位置及鄰近道路系統圖



圖名：
圖2地理位置圖

圖例：

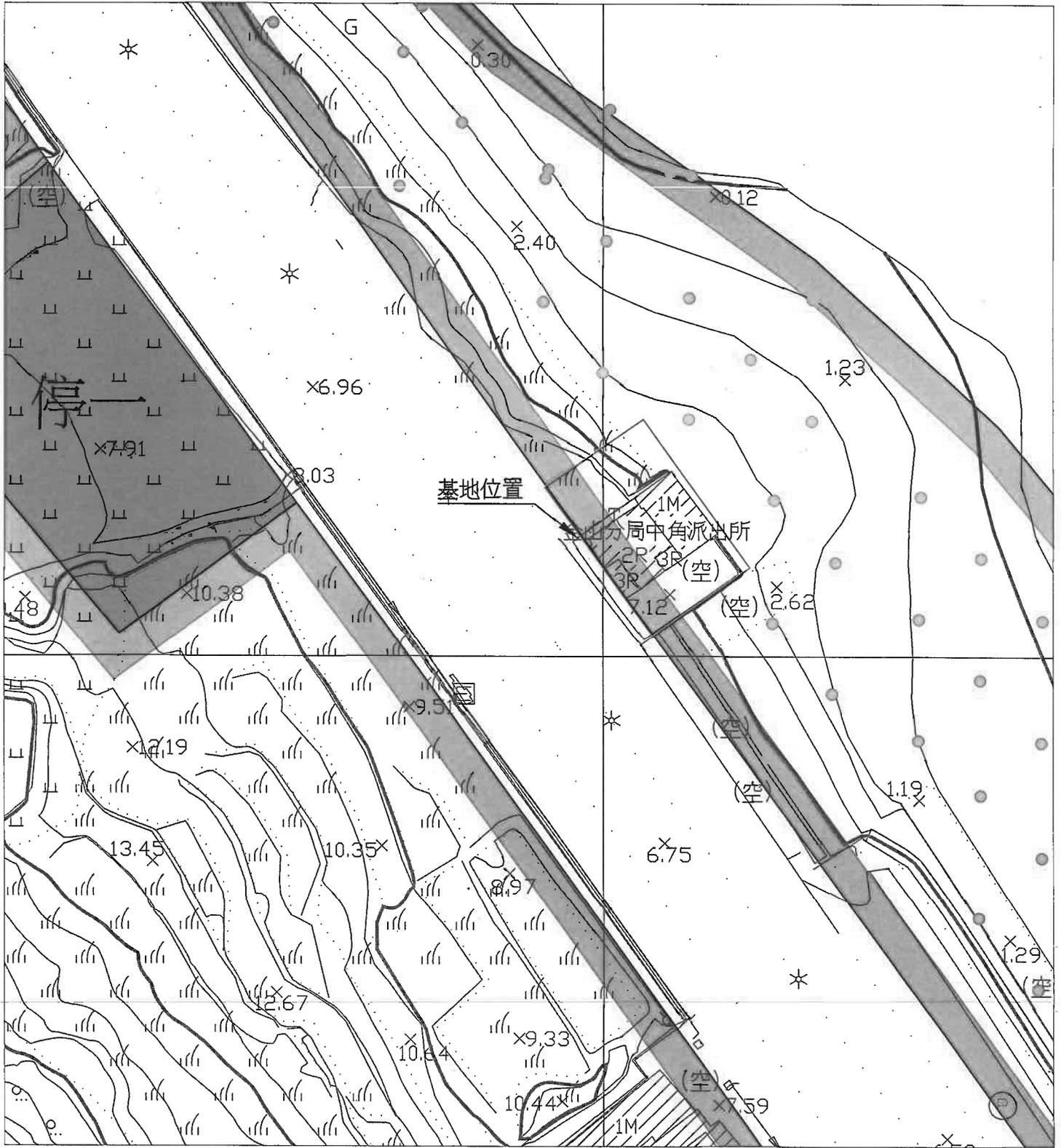
相關專業技師簽章：
繪圖員簽章：

申請案名：
新北市金山區永興段528地號土地
申請作其他公用事業使用興辦事業計畫

申請人：
新北市政府觀光旅遊局

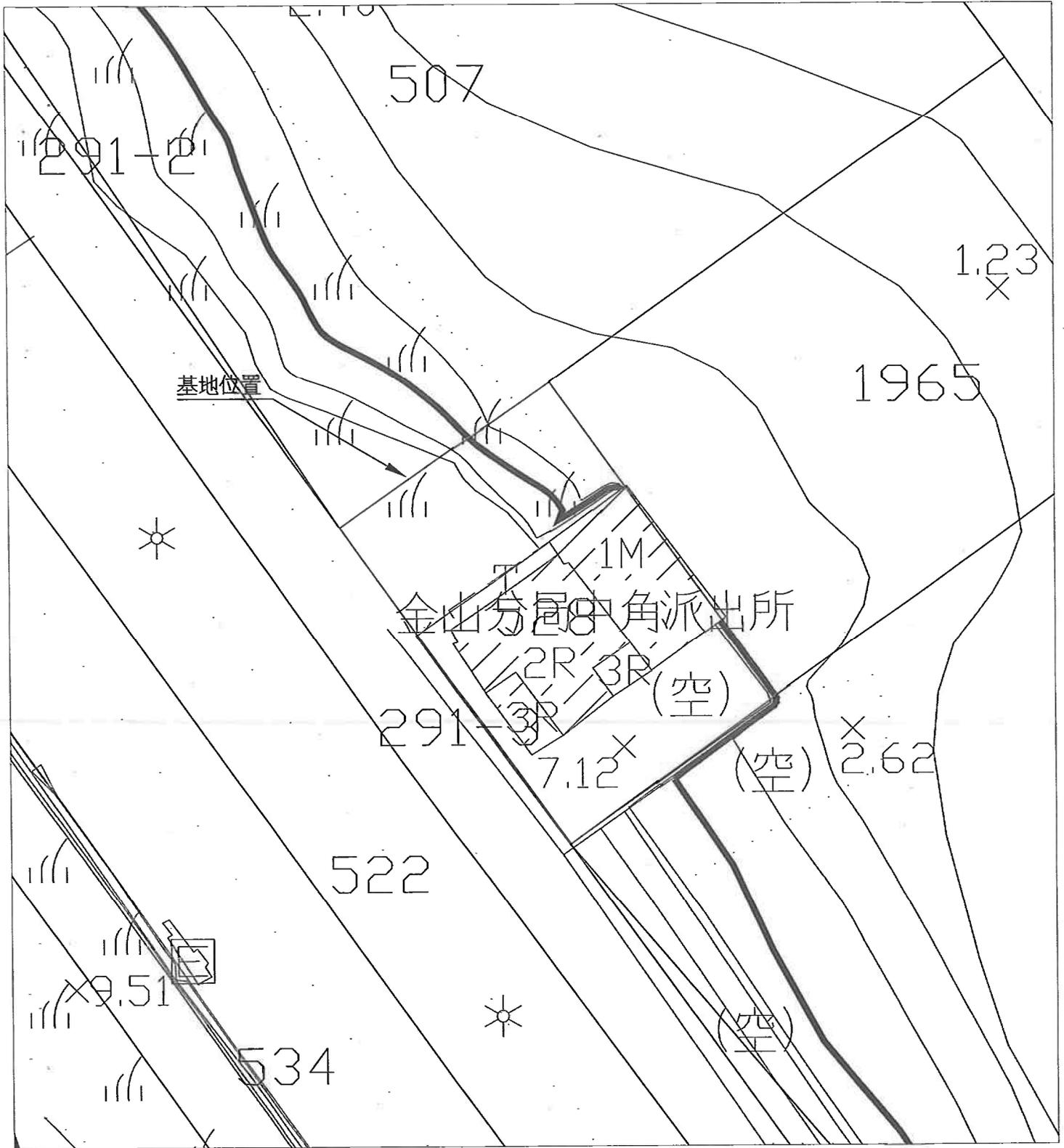
聯絡人：





圖名：
圖4都計套繪地形圖

圖例：
□ 基地範圍



圖名：
圖5地形套繪地籍圖

圖例：
□ 基地範圍

申請案名：
新北市金山區永興段528地號土地
申請作其他公用事業使用興辦事業計畫

申請單位：
新北市政府觀光旅遊局

聯絡人：

基地現況(一)



基地現況(二)



基地現況(三)



基地現況(四)



六、設置計畫

(一)設置地點

本計畫基地座落於新北市金山區永興段528地號土地。西側臨接30m都市計畫道路，北側、西側及南側皆鄰接都市計畫保護區。

(二)設置方式

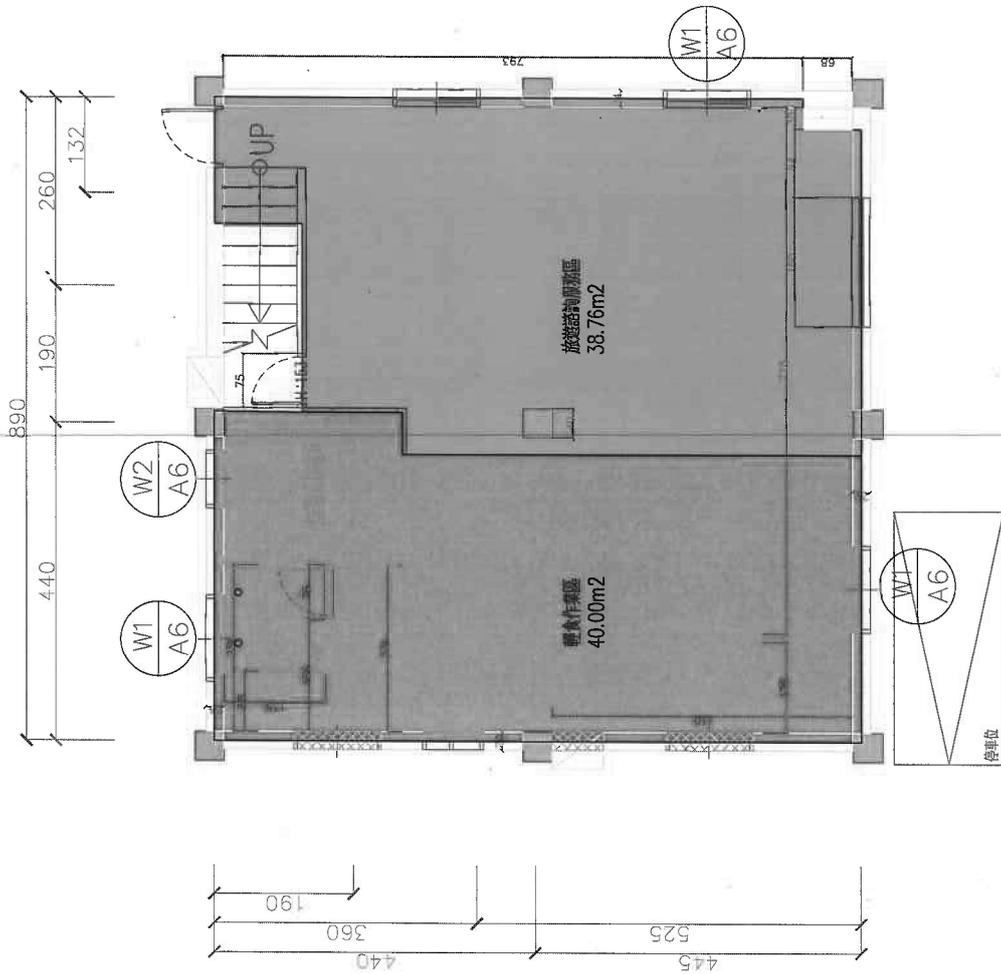
本案現況坐落建物原為新北市金山分局中角灣派出所，其使用執照使用項目為「辦公室」、「宿舍」等，本局將辦理變更其使用執照之使用項目，將現有閒置公有建物調維持原使用強度及規模進行活化利用，後續依「新北市市有非公用不動產標租作業原則」委託私人或廠商經營本公用事業，以提供遊客旅遊諮詢及輕食服務等機能。

(三)土地使用配置及圖說

本計畫申請作為其他公用事業，主要提供旅客旅遊諮詢服務，並搭配輕食餐飲等機能以提供旅客於旅程中途駐足休憩之據點。因此，就後續空間使用配置上，以旅遊諮詢服務空間及遊客休憩空間合計不得小於總樓地板面積之百分之五十為原則進行規劃，一樓層規劃作為旅遊諮詢服務區、旅遊摺頁陳列區以及輕食作業區，；二樓規劃為遊客休憩區。各項設施用地面積詳表3土地使用計畫表、圖6。

表3 土地使用計畫表

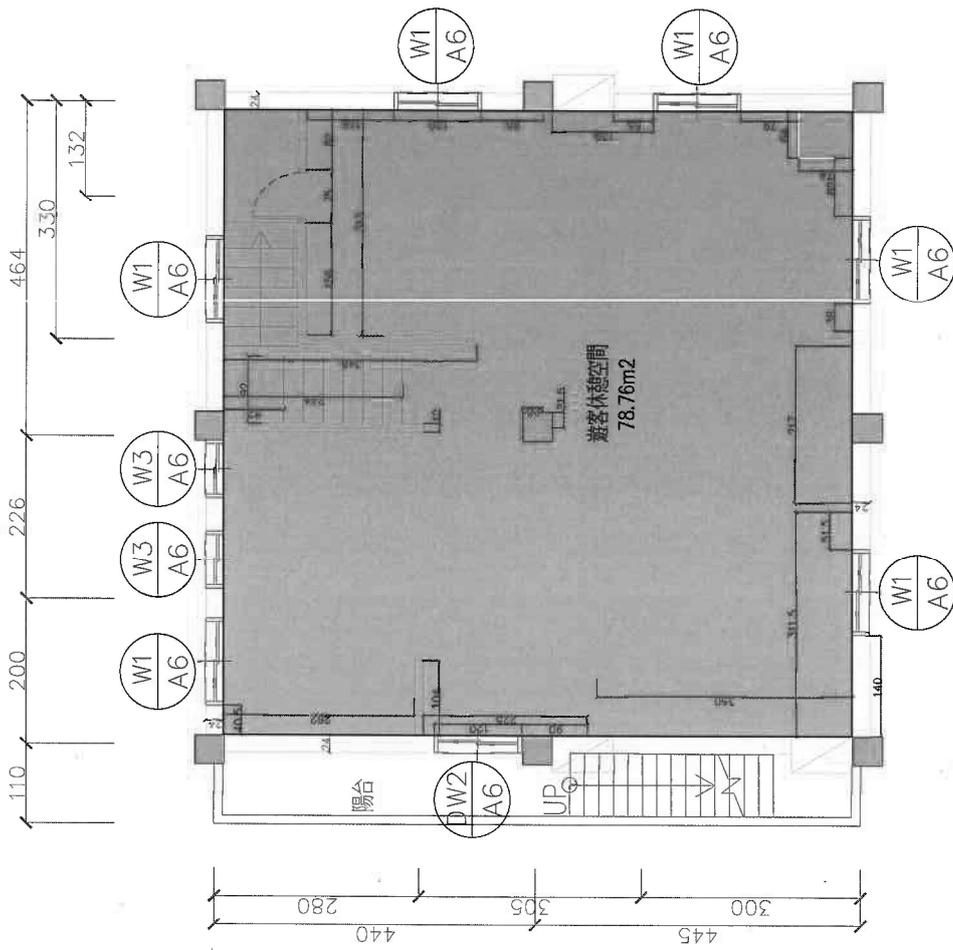
設施項目	使用/建築面積(平方公尺)	百分比(%)
旅遊諮詢服務區	38.76	24.61
輕食作業區	40	25.39
遊客休憩空間	78.76	50
合計	157.52	100.00%



淡金公路

1 壹層平面圖

A3 SCALE: 1/100 單位: 公分



淡金公路

1 貳層平面圖

A3 SCALE: 1/100 單位: 公分

貳、環境影響說明

一、環境背景狀況

(一) 土地使用現況

基地目前使用現況為閒置公有房舍，且並無栽種農作物。

(二) 地形、地勢

1. 區域地形

金山區係由大屯山北麓紅土階地緩坡及磺溪等溪流沖積而成的金山平原構成。屬東北角之沈降海岸地形，地勢由西南向東北遞降，依地表地形特徵可將其區分為山地丘陵地形、海岸地形、及沖積平原地形。東北濱海地區屬泥沙沖積形成大規模沖積平原，可區分為砂丘帶和海成的海岬、砂灘、礫灘等地形。

2. 基地地勢

本基地因已完成整地及興建建物，故全區皆為平地，基地內高差約小於 1 公尺，惟基地東側面臨海岸地形，全區現況地形詳圖 5 地形套繪地籍圖。

(四) 地質及土壤

金山萬里一帶，地層則分為兩大部分，一為中新世早期至中期之沉積岩層；另一則為覆蓋於中新世沉積岩層上的安山岩流及火山碎屑岩。而三芝地質則與萬里相近。五指山層是出露於新北市境內最老的地層，分布於瑪鍊溪南側，岩石因受抗蝕力之影響，此層中之厚砂岩大都形成陡峻的山嶺，在萬里至大武崙澳間及萬里至炭腳途中露頭較佳。木山層整合覆於五指山層之上，在木山澳至大武崙澳及大武崙至內寮一帶形成良好的露頭。新北市之火山岩為台灣北部大屯火山活動期所形成火山群的一部份。覆蓋於中新世沉積岩層上成層延佈。

(五) 水資源

1. 區域水文

北海岸地區河川多短而急促且單流入海，其中以石門境內河川最多，呈放射狀切割地表，形成一山一溪，稜相間井然有序的特殊地形景觀。萬里入海，流經砂頁岩及安山岩交界處。

2. 基地水文

本計畫基地內無區域排水系統及灌溉系統流經，後續汙水將循既有管線排出。

二、環境影響範圍及程度分析

(一)空氣品質

本計畫對空氣品質因開發無深開挖之工項，且區內挖填平衡，並無土方運輸車輛，主要可能為後續裝修過程產生之粉塵。因場址位於郊區，不致造成附近之空氣污染，影響範圍僅侷限於施工地點附近，在施工時隨時噴水防止灰塵飄散，尚不致於造成顯著之影響。

(二)水質

本案設立後無產生及排放廢水情形。

(三)地下水

由於本案後續並無再次開挖填土行為，故施工期間及營運階段不致影響地下水質及水位。

(四)噪音、振動

噪音與振動主要產生在後續室內裝修施工期間，並無大規模之整地行為，因此對噪音之影響應屬輕微。

(五)廢棄物

場區廢棄物以旅遊諮詢站員工自用及旅客衍生之零星廢棄物為主。將於區內適當位置設置垃圾收集點，並經垃圾分類、資源回收後，委請合格的環境清潔公司處理。

(六)生態

1. 植物生態

基地內現有植生並無珍貴稀有之種類，因施工範圍皆在基地範圍對植被影響不大，而對鄰地的農地農作物影響，將以施工時所產成的懸浮微粒可能對農作物造成影響，但因本案無開挖整地且規模小，其影響程度甚微。

2. 動物生態

北海岸是候鳥季節性遷移必經之地，燕鷗、藍礁鷗、黑臉(巫鳥)、紅尾

伯勞、戴勝鳥、魚鷹等常在此地現蹤，周邊水田常見鸕鶿科鳥類出沒，地處迎風口的北海岸，每年東北季風狂吹之際與颱風來臨前後，成為迷鳥的避風港，是北台灣絕佳的賞鳥勝地，本案因規模不大且維持現況規模營運，不致影響區域動物生態。

三、減輕及避免不利環境影響之對策

(一)空氣品質

1. 施工機具及運輸卡車，做好定期維修保養工作，以維持機件正常運轉，減少廢氣的排放量及降低排放的濃度。
2. 施工期間場區內定時灑水，防止塵土飛揚。

(二)水質

1. 基地施工期間如有餘土暫存區將加蓋帆布，防止雨水沖刷。
2. 生活廢水須經處理後符合放流水標準，依規定申請排放。

(三)噪音、振動

1. 做好路面之保養，維持其平坦，以減少路面坑洞引起之噪音。
2. 改善運輸道路品質，路面隨時修補整平，以減低運輸卡車經過產生的振動。
3. 基地設置限速及禁鳴喇叭標誌，控制行車速度 20 公里/小時以下。
4. 車輛進出產生之音低於 70db，並無機械設備產生高噪音之製程。

(四)生活廢棄物

1. 廢棄物將依照「廢棄物清理法」相關規定妥善貯存，委請合格的環境清潔公司處理。
2. 要求後續承租人配合政府政策強制垃圾分類(資源垃圾、廚餘、一般垃圾)，宣導資源回收觀念，加強資源分類回收，並委請合格的環境清潔公司處理。

(五)生態環境

1. 加強植栽維護，維持綠色景觀。
2. 維持整體環境整潔，避免因髒亂造成景觀危害以及公共衛生之影響。