

基隆火車站暨西二西三碼頭 都市更新案

工作會議簡報

96.08.14



主辦單位

基隆市政府

規劃單位

財團法人都市更新研究中心



簡報大綱

- 緣起崇基地簡介
- 先期規劃內容
- 經建會決議(變更內容續整)



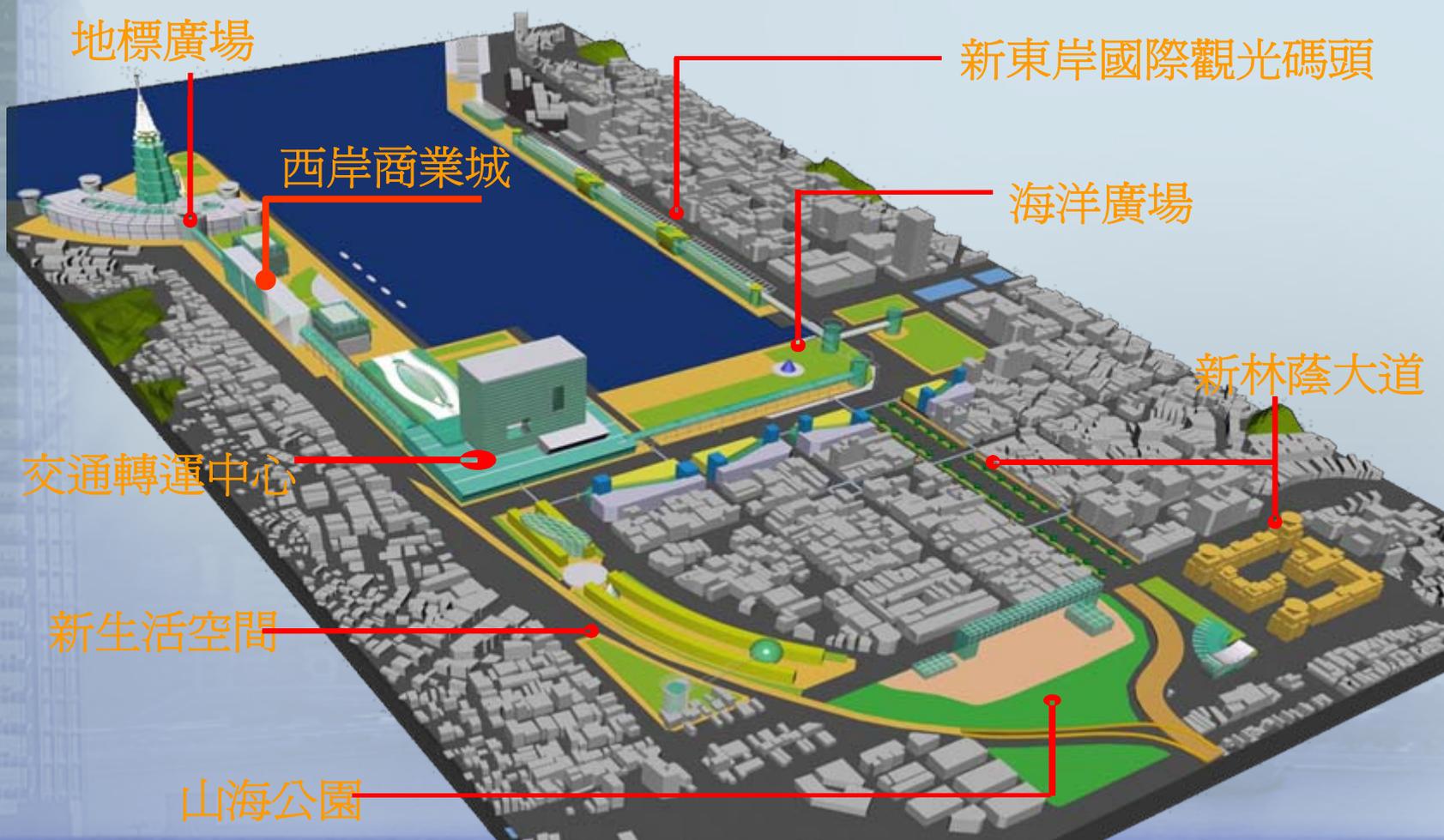
緣起與基地簡介

89年

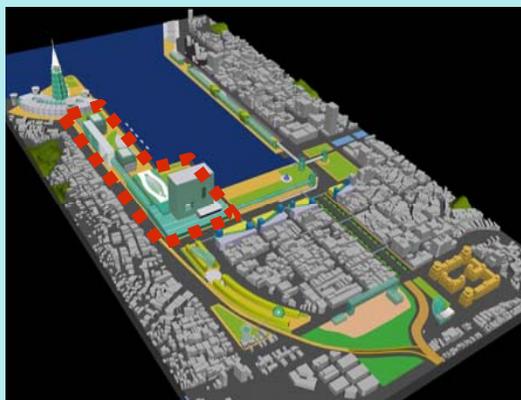
基礎對 環港區都市更新新計畫

劃設都市更新單元及劃設基準

研擬相關執行機制，做為再發展計畫的指導



榮獲內政部營建署「推動都市更新六年示範計畫」核定補助
擘劃國際級休閒娛樂、親水、觀光交通轉運中心



2F 高架鐵路火車站

住宅

1~3F 商場

1F市公車站

辦公大樓

巴士轉運站

觀光飯店

客輪旅客中心

1~4F 商場

海港大樓

陽明海運大樓

港濱步道

活動廣場

94週年

火車站暨二二三碼頭都市更新計畫 後續執行作業

再次獲營建署「推動都市更新六年示範計畫」核定補助
成為行政院「加速推動都市更新方案」旗艦計畫



基地位置

- 位於基隆市水港區
碼頭站、一等票地區
- 屬環港商業區都市
更新地區
 - 基隆火車站更新區
 - 西二西三等票更新區

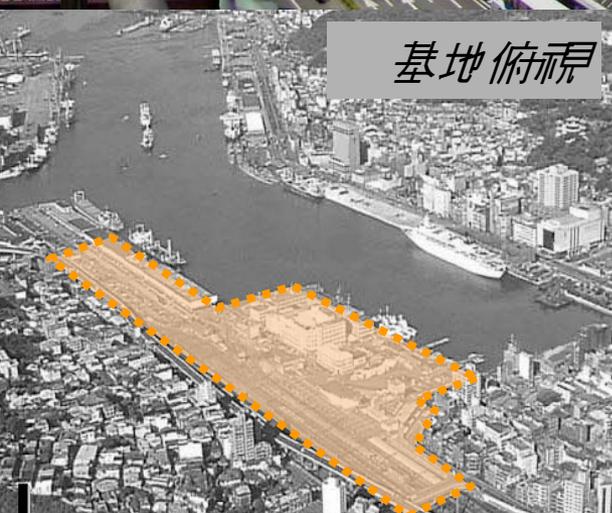


基地宗况

基地全覽



基地俯視



基地全覽





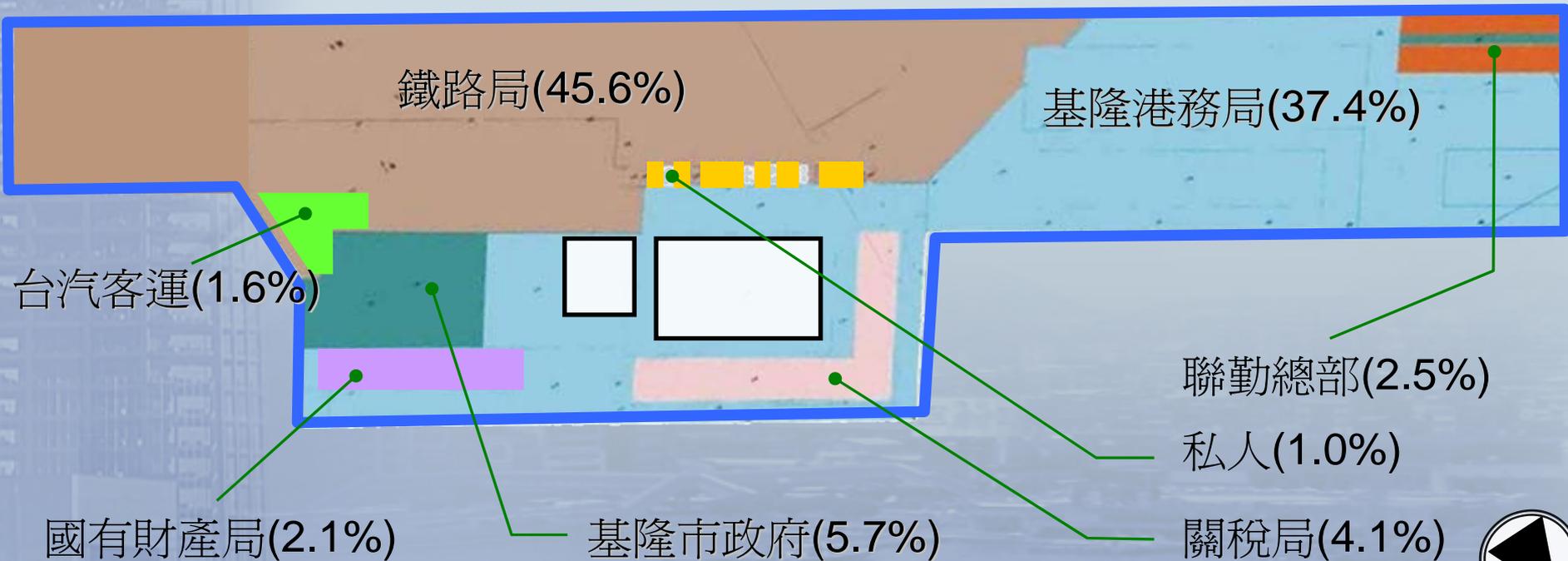
站前地區



土地權屬

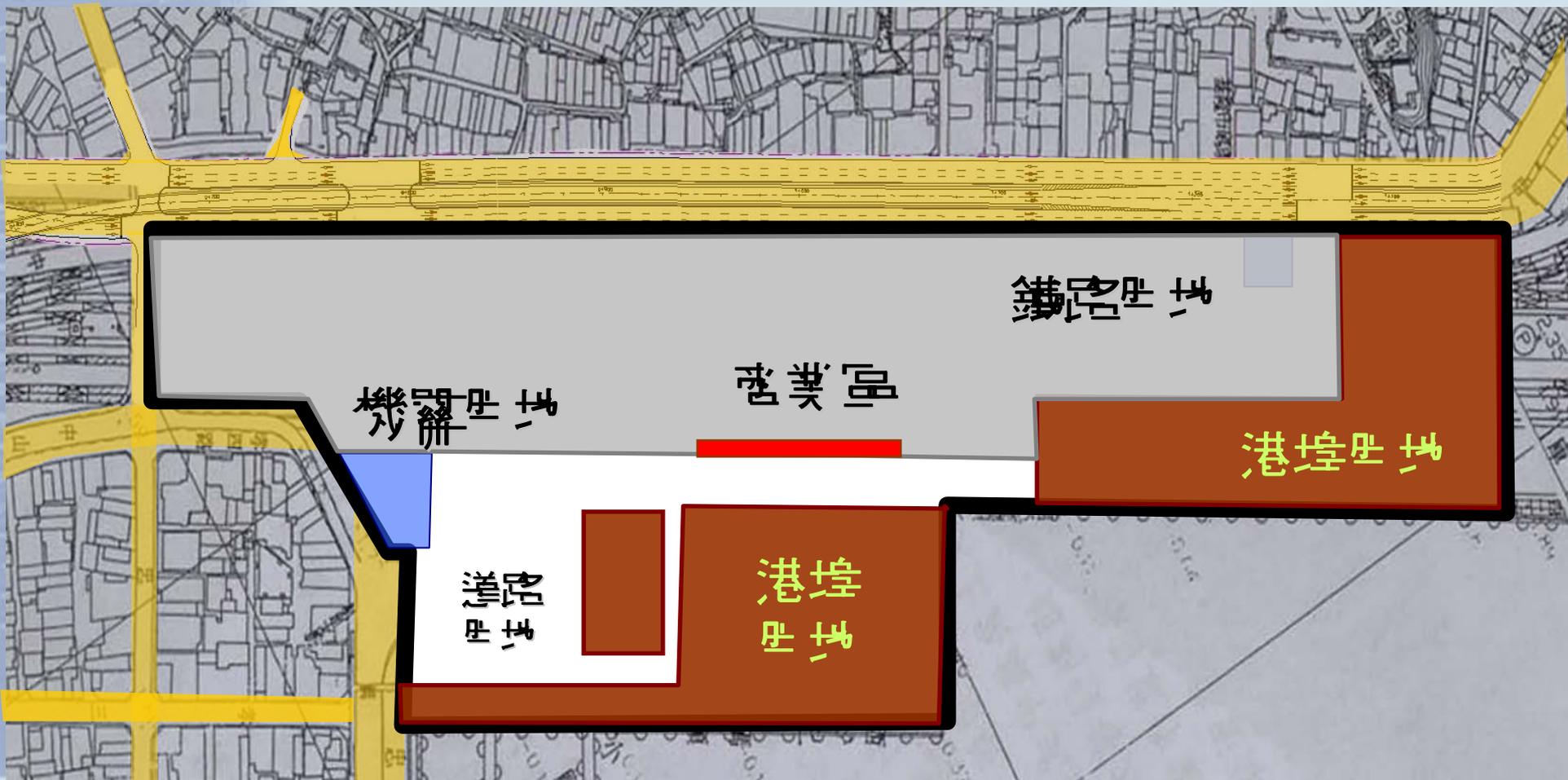
基地總面積：7.45公頃 (扣除建物整建維護區域)

< 97.40%為公有(6筆土地權屬) , 私人佔 18% >



都市計畫現況

基地之主要為港墘、鐵路用地，並有零星商業區





先期規劃內容概述

定位發展

交通轉運樞紐



港務商業中心



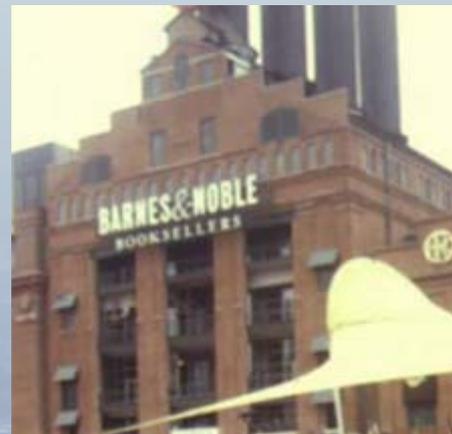
觀光客運基地



水岸市集廣場



海韻豪景住宅



港灣歷史核心

規劃內容

- 以交通轉運中心為主軸之綜合公共設施
- 商業機能的複合性機能建物

辦公大樓

國際飯店及展覽廳

臨海住宅

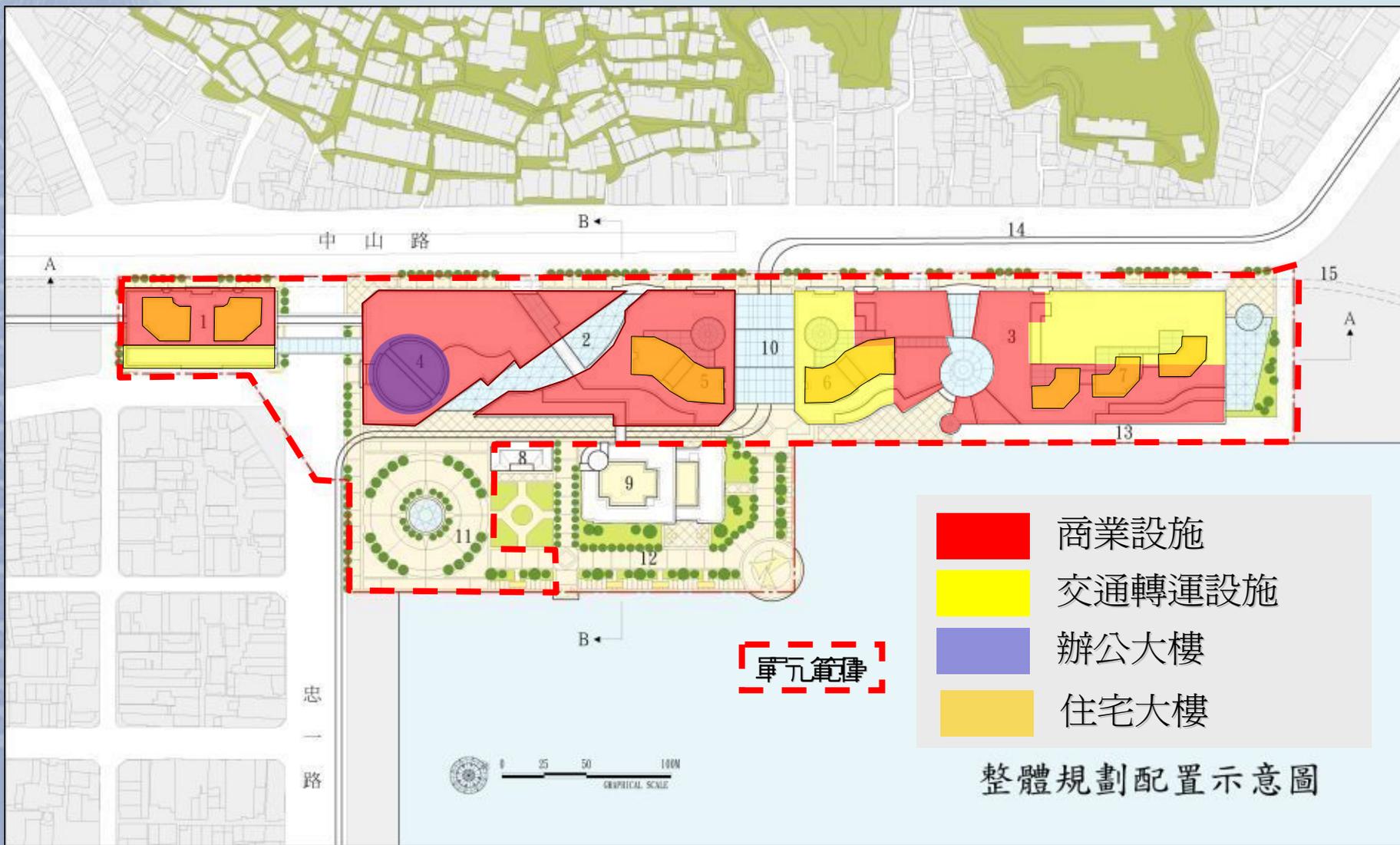
水邊住宅

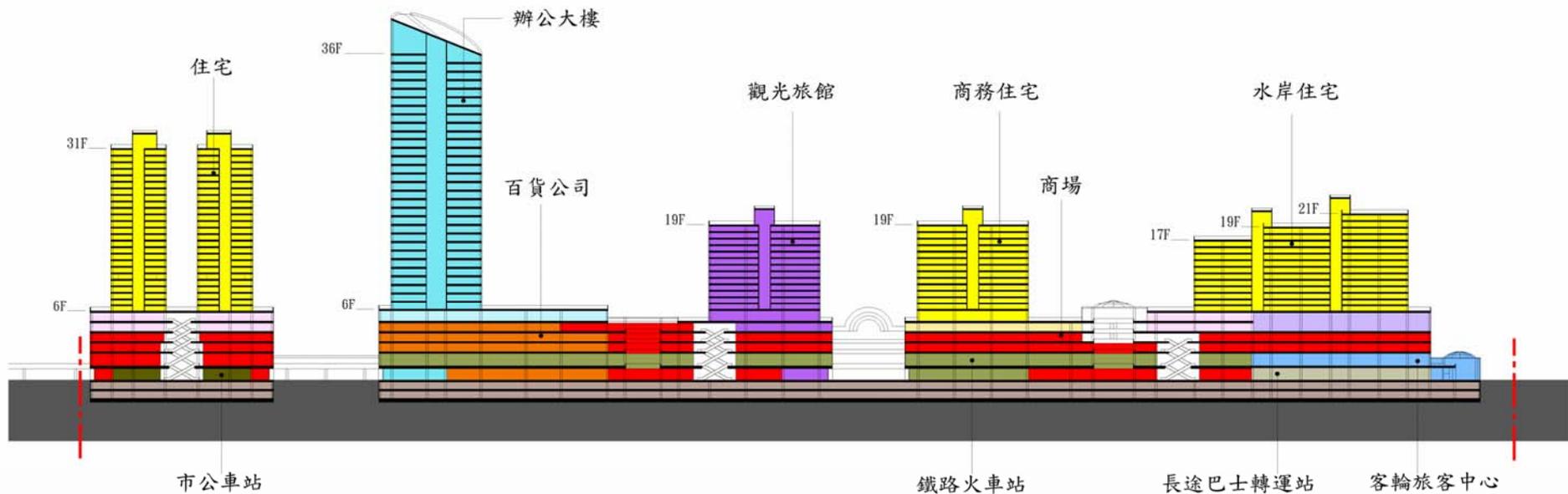
商場及百貨公司 (電影院、餐廳、健身房)

交通轉運中心 (火車站、公車、長途客運、海運)

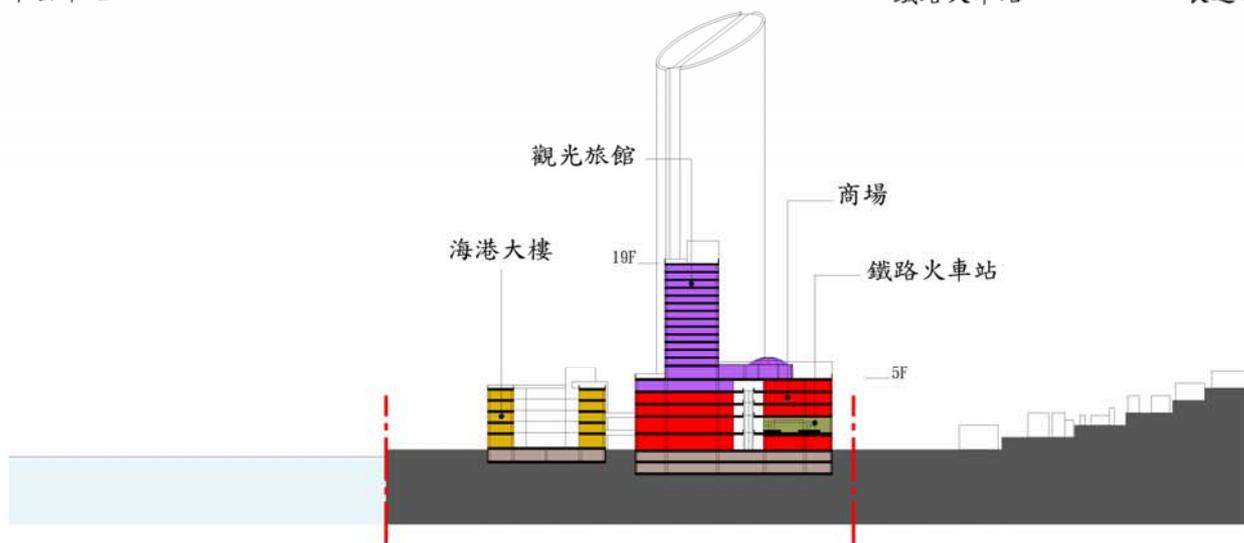
商場及百貨公司

規劃示意





A-A剖面示意圖



B-B剖面示意圖

多層住宅

地標辦公大樓

國際觀光飯店

商務住宅

水岸住宅

金馬島新圖



特專二地樓層
可公車站

低樓層百貨公司及商場

海濱旅客中心

長途客運轉運中心

水岸住宅

商務住宅

國際觀光飯店

地標辦公大樓



火車站

可公車站

另置住宅

位富灣留施導變

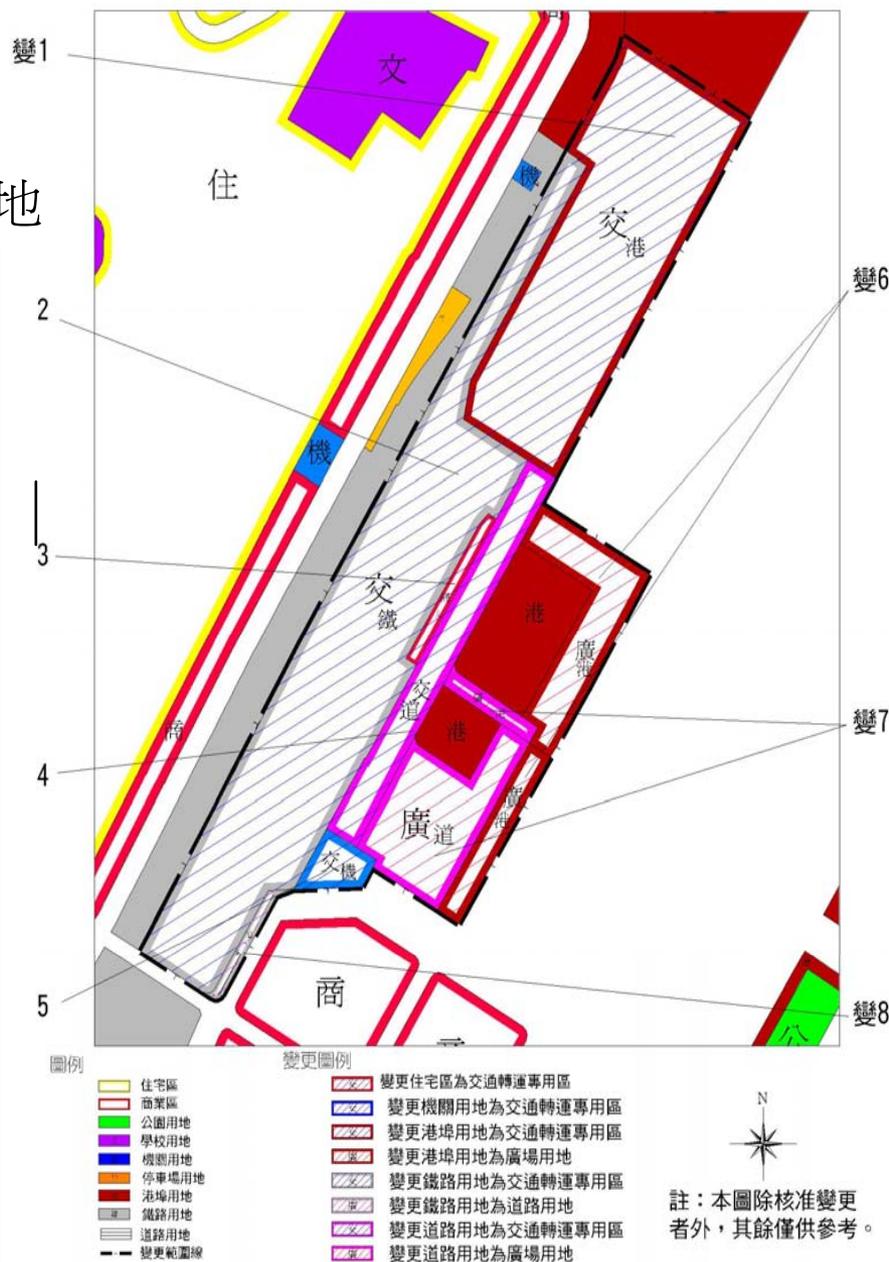


主要計畫變更內容

● 主要變更爲

— 交通轉運專用區、廣場用地、道路用地

編號	位置	變更內容		
		原計畫	新計畫	面積(公頃)
1	計畫範圍最北側	港埠用地	交通轉運專用區	2.47
2	計畫範圍西側，基隆火車站	鐵路用地	交通轉運專用區	3.35
3	港西街西側	商業區	交通轉運專用區	0.10
4	計畫範圍內港西街	道路用地	交通轉運專用區	0.65
5	國光客運	機關用地	交通轉運專用區	0.12
6	計畫範圍東側臨港地區	港埠用地	廣場用地	0.90
7	陽明海運南北側道路用地	道路用地	廣場用地	0.79
8	孝四路西側	鐵路用地	道路用地	0.06





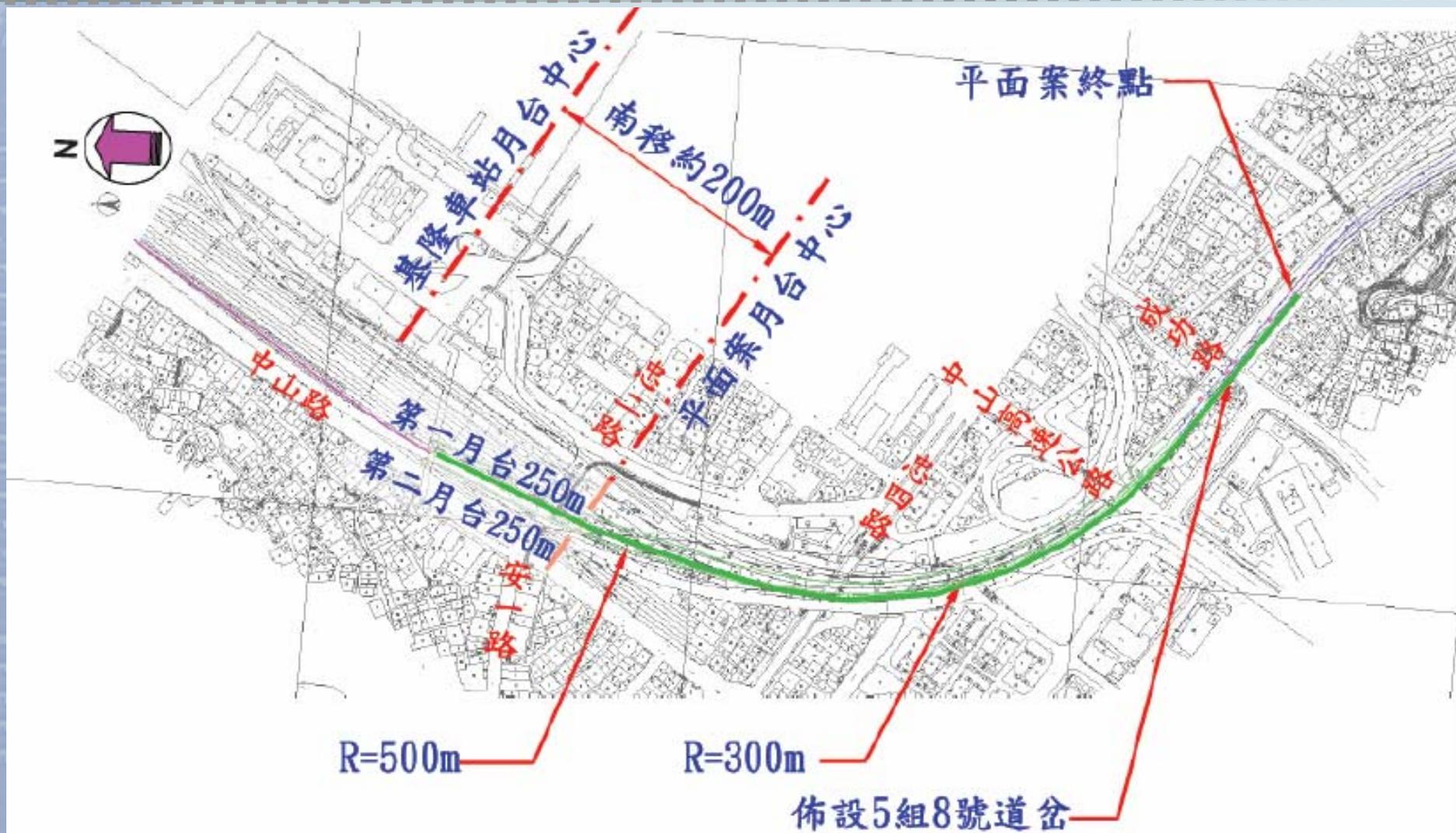
經建會決議

(96.08.02)

96年第11次會議決議

日期	會議	摘要
3/19	行政院都市更新推動小組會議	行政院都市更新推動小組會議決議本案原則採權利變換方式執行，相關細節由本府召集成立工作小組討論
5/2	行政院都市更新推動小組指標性案件研商會議	1. 火車站以權利變換整體開發方式過於複雜，涉及投資者興建專業度高之火車軌道及車站，恐影響投資意願，建議排除專業鐵路工程以降低風險，並評估單元切割之可能性，以利推動時程。 2. 編列預算興建鐵路降低投資金額。
5/4	專案工作小組委員會議	各單位對開發辦理原則仍存異議，請規劃單位提供細算資料供各單位研議。
5/8	行政院都市更新推動小組火車站研商會議	火車站以權利變換整體開發方式過於複雜，涉及投資者興建火車軌道及車站，恐影響投資意願，建議都市計畫變更部分仍由基隆市政府辦理，開發方式由交通部台鐵局研析其他可能方案後召會研議。
6/28	行政院都市更新推動小組指標性都更案研商會議	交通部同意作為本案開發主體，著手進行火車站體工程規劃及施做，餘使用空間採招商方式辦理。本府明年優先進行中山一二路開闢工程，並於今年底完成都市計畫相關程序。
8/2	經建會召開研商工作會議	1. 鐵路車站經鐵工局初步評估南移可行，後續研議配合南移，交通改善部分（如成功橋）配合辦理。 2. 開發方式以設定地上權方式辦理。

站體、平面、軌道案

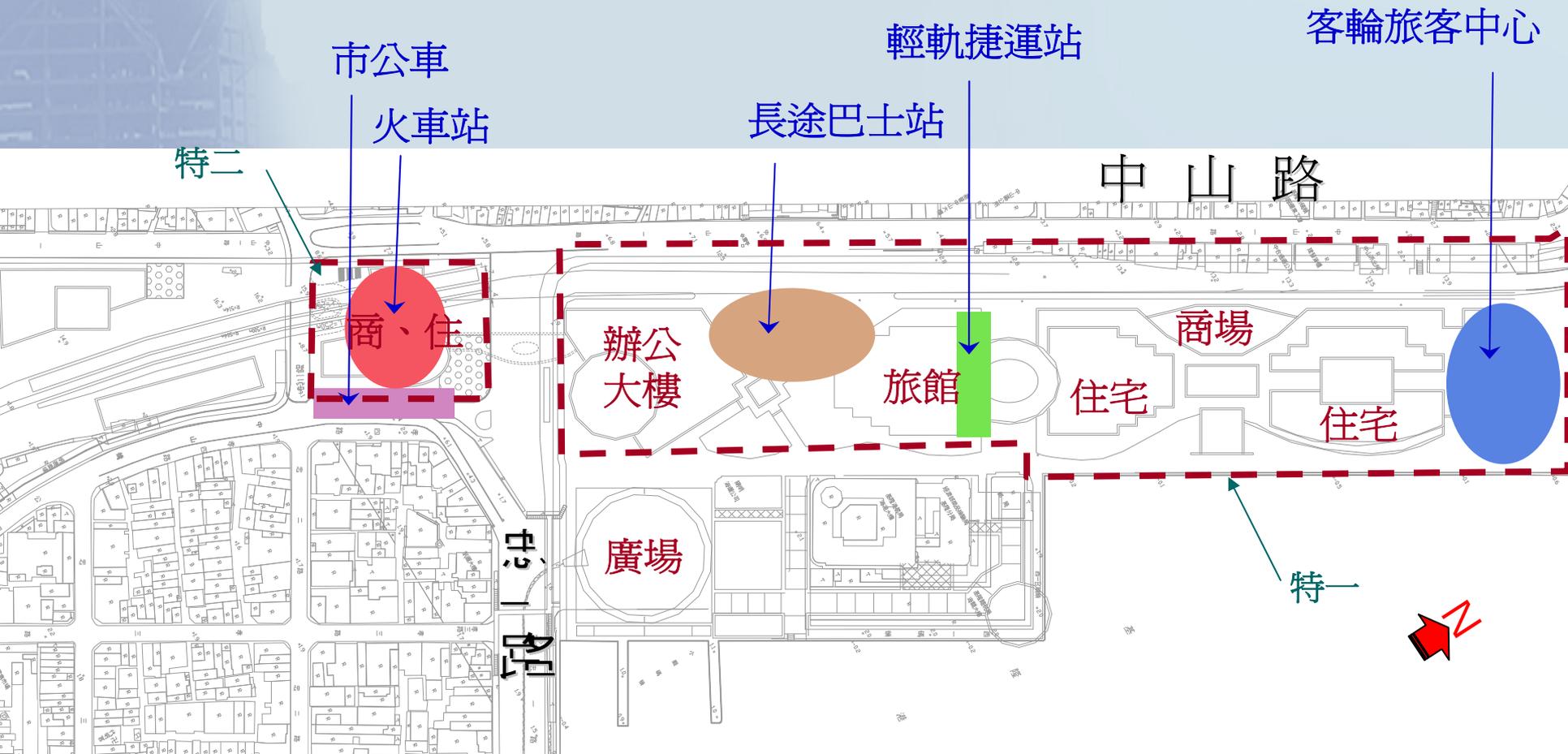


平面案永久軌平面示意圖

計畫變更內容總整表

編號	項目	原計畫內容	新計畫內容	
1	開發方式	都市更新採權利變換實施	設定地上權	
2	基地配置	●鐵路形式	鐵路貫穿採平方式	
		●火車站	站體位置-維持原址	站體移至忠一路側
		●捷運	未考慮捷運	捷運地下化 整貫採平方式
		●高架軌道	臨山路段保留	以高架軌道移除為前提
		●拆遷位置	規劃位置在此	先移至附近，本計畫興建 建完成後再以優惠價格售予
3	開發主體	由政府	台鐵	
4	都市計畫變更	少運轉運專用區	變更為商業區	

整體配置與發展



都市計畫變更草案

交通轉運專用區

廣場用地 港墘用地 廣場用地

原變更計畫



中山路

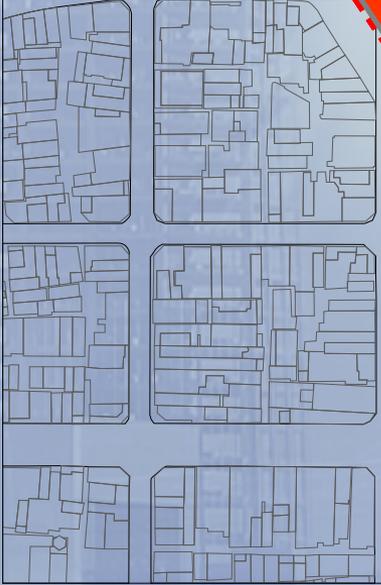
交通轉運
專用區

商業區

廣場用地

港墘用地

廣場用地



忠一路

簡報完畢 敬請指教



- 主要計畫原變更說明檔

整體空間整合案

