

編號	A12	縣市別	基隆市	案名	基隆港區廊帶再生發展計畫(第二階段)案
基地現況及發展條件					
<p>本計畫位於基隆港區，包含西岸火車站周邊與東岸東 8 至東 22 碼頭地區。</p>					
<p>(一) 西岸計畫範圍</p>					
<p>北起基隆港西 1、西 2 碼頭，南至基隆火車站周邊，計畫範圍內土地使用現況以「一般鐵路及相關設施」為主，其餘包含部分「道路及相關設施」使用、「國道」使用以及位於港西街北側之「商業」和「混和使用住宅」。</p>					
<p>基隆火車站因地理位置為臺灣西部幹線鐵路起點及北臺灣地區海運中心，交通地理區位重要，因此行政院將基隆火車站更新案列為指標性都市更新，自 89 年起中央持續支持基隆推動本案相關建設與規劃；唯因周邊市場行情未成熟、空間配置適宜性缺乏與周邊整體開發考量及投資報酬率偏低，不易吸引實施者進場，致 99 年至 102 年 3 次公開評選實施者未果。故基隆市政府重新檢討調整基隆火車站都更案規劃內容，期以改善火車站附件地區環境、景觀，促使公有土地再發展，以延續未來港區都市再生發展脈絡，進一步帶動基隆都市發展。</p>					
<p>(二) 東岸計畫範圍</p>					
<p>包含東 8 至東 22 碼頭，位於東岸市港末端，為過去填海築港之狹長腹地，東側緊鄰旭丘及希望之丘，因過去為基隆海防重心之故，具備豐富的歷史人文特色，同時依山臨港的地理條件為本區創造優質的環境氛圍，為本區未來再發展之重要資源。</p>					
<p>東 8 至東 22 碼頭現況為港埠使用，但配合「基隆市港再生標竿計畫」推動之內市外港、貨港搬遷等上位政策，未來東岸港濱將釋出大面積水岸空間，為本區再發展之重要契機，在 2040 年的基隆市港願景，東岸將藉由市港轉型，重新思考東岸整體空間定位，創造新的空間機能，並銜接整體港區公共建設，完成市港再生的最後一塊拼圖。</p>					
<p>基隆港區東岸在發展定位上，以貨港搬遷後之港濱空間再結構為前提，思考具海洋風格之生活/休閒/產業空間，以「海港城」為定位，未來藉由公共設施投入，創造具海港風格之市民休閒及生活空間，注入新興產業、辦公及居住機能，達到優質且多元的「海港城」生活型態。</p>					
未來發展定位					
<p>(一) 邁向國際觀光海洋城市，整合基隆市豐富生活、人文歷史與海洋資源，重塑首都圈國家海洋東門戶意象。</p> <p>(二) 效法國際海港都市之成功都市設計策略與理念，整合規劃改造西岸港埠環境，成為親水且友善的港濱都市活動空間。</p> <p>(三) 在具備大眾運輸導向之都市再生發展潛力下，建構系統化以人為本的港區都市環境，提升西岸地區成為市區 TOD 發展核心。</p> <p>(四) 以韌性城市規劃設計原則進行公共環境改造，建構具韌性功能之公共服務設施，奠定韌性城市再發展基礎。</p>					
更新策略					
<p>(一) 整體發展願景、目標及各區發展定位確認，做為後續規劃、開發、更新之計畫指導</p> <p>(二) 辦理都市計畫書圖變更、研提都市設計及景觀設計原則</p> <p>(三) 擬定都市更新計畫、指認都市更新地區與擬定再開發地區劃定基準</p> <p>(四) 計畫期程分派、開發單元與開發方式研擬</p> <p>(五) 公開評選實施者作業</p>					
目前辦理情形					
<p>刻由基隆市公辦都更專案辦公室配合辦理基隆火車站都市更新案都市計畫變更作業，並與港西街私地主聯繫確認參與都市更新初步意願，待都市計畫公告後辦理都市更新招商與土地整合作業。</p>					

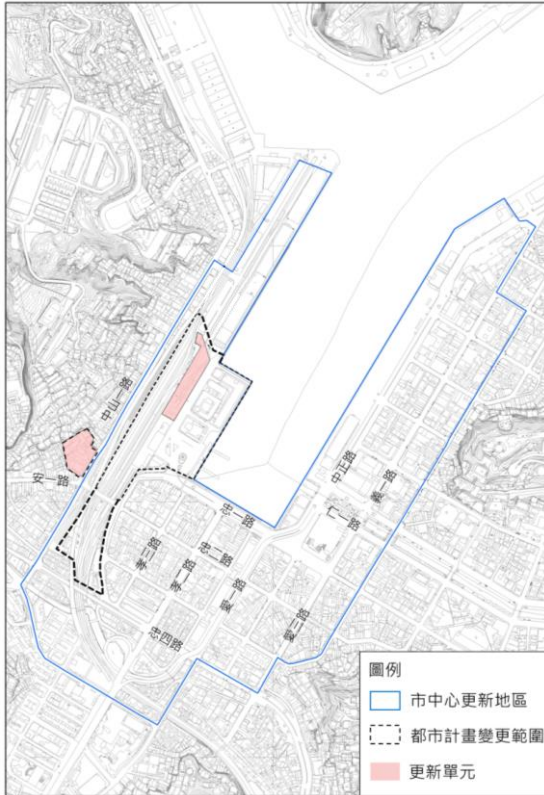
(一) 更新地區

依據 91 年 8 月 23 日基府工都 076222 號公告實施的劃定基隆市市中心都市更新地區，範圍西起中山一路，南至成功一路，東至義二路及愛四路，北至西四碼頭及東五碼頭所圍地區，面積為 65.47 公頃。

(二) 優先推動更新單元

本計畫包含 2 塊優先推動更新單元：

1. 臺鐵 A 基地，約 5,429 平方公尺（土地權屬均為台鐵所有）。
2. 港西街商業區，約 8,357 平方公尺（私人土地約 790 平方公尺）。



更新地區

面積

公有土地比例

65.47 公頃

81.7%

優先推動更新單元

面積

公有土地比例

1.38 公頃

94.2%

(一) 投資開發條件或限制

1. 港西街開發內容包含纜車及臨港特色之商業金融百貨；A 基地開發內容以住宅及低樓層之地區性商業為主。
2. 港西街受限於地標 KEELUNG 景觀視角等評估，局部開發基地有限高 21 公尺之管制。
3. 港西街私人土地對於整體開發意願可能有不同意見。

(二) 投資開發需求與情境分析

1. 都市計畫為滿足未來開發者需求情境，擬定港西街開發基地為觀光商業專用區(一)、觀光商業專用區(二)、觀光商業專用區(三)；其中觀光商業專用區(二)、觀光商業專用區(三)有高度管制限制，且觀光商業專用區(二)須整體開發。
2. 未來開發者可依據開發需求，選擇觀商專(一)、(二)、(三)不同情境之搭配方式。由於私人土地為主的觀光商業專用區(二)可能會有不同的開發意見，為避免私人意見整合時間過長，耽誤開發時程，故單獨劃設觀光商業專用區(二)；未來開發基地可視實際情況，由觀光商業專用區(一)、觀光商業專用區(三)先行開發。

預估投資總額(億)

24.76 億元

預估政府投資

預估民間投資

--

24.76 億元

註：以上資料均為參考，若欲得知詳細資料，請洽各主辦機關。