

編號	A11	縣市別	基隆市	案名	基隆市碧砂遊艇港周邊地區公辦都更先期規劃案
<b>基地現況及發展條件</b>					
<p>1.本計畫範圍土地使用現況部分為未開闢土地，部分為食品冷凍廠、食品公司、遊艇業與餐飲業進駐。街廓北方基隆市政府與農委會漁業署所有土地現為閒置尚未開闢使用，目前有堆置廢棄輪胎等雜物。其餘私有土地現已有滿城食品冷凍股份有限公司、建寶食品股份有限公司進駐，街廓南側一樓多為餐飲業為主。</p> <p>2. 本計畫範圍內以三至六層鋼筋混凝土結構建物為主。總樓地板面積為 18,933.16 平方公尺（實際面積依實際測繪後為準）。</p> <p>3.碧砂漁港位於國立海洋大學校區東側，原為傳統漁業使用，後因整體環境改變，漁業署亦規劃產業轉型之可能配套。自民國 88 年起碧砂港區逐步轉型為多功能休閒漁港，興闢公園景觀設施及遊艇碼頭，引入遊艇與漁業體驗等海上活動。又民國 103 年起海洋科技博物館開館營運，館區整合西側碧砂遊艇港、八斗子漁港、八斗子公園及潮境公園等休憩資源，串聯成「海洋教育與觀光休閒廊帶」，為八斗子地區帶來發展新契機。</p>					
<b>未來發展定位</b>					
<p>1.以《海洋休閒文化》為主、商業為輔之目標進行整體規劃，利用現況碧砂遊艇泊區作為主軸，擬定再生計畫，對外除可提升房產土地及房屋價值外，相關產業可以遊艇泊區為群聚效應之中心，對內遊艇泊區本身即為水域遊憩休閒場所，此外營造遊艇泊區所在之城市可促進觀光以及增加就業機會等附加價值。</p> <p>2.以《體驗認知》的方式，以擁抱海洋，與海洋接觸的概念，發展《海洋休閒文化》的定位，並以《全家、親子》為主要客群；在享受海洋風情的同時，亦能兼具休閒、觀光、遊憩、文化、教育、生活圈等機能，創造本區之空間特性。</p>					
<b>更新策略</b>					
<p>1.導入 PFI 手法委託民間企業投資興建與營運管理</p> <p>為本計畫興建設施與後續營運管理，政府當可評估導入民間企業投資及委託後續營運管理等業務之可行性，除可適時解決政府在財政困窘時，編列建設經費不易之問題，並藉由民間企業財力、管理及技術上之優勢，帶動漁港及周邊漁村經濟繁榮，同時亦能分擔政府之人力成本，有效提升漁業競爭力，促進漁港區再開發。政府有公權力，民間企業有經營能力，公私合作才能創造最大的公共利益，積極媒合公私部門意見，建立合作共識並提高信任度及夥伴關係。</p> <p>2.滾動式開發策略</p> <p>建議以「滾動式」的開發模式執行，本計畫定位在短中長期發展過程中，隨著未來基隆市與八斗子地區各階段的發展，應處在不同的定位層級與服務範圍，對應可能的時勢變化及未來市場需求提出兼具彈性及可行性之發展方向。</p> <p>3.公辦都更獎勵及優惠政策的建制</p> <p>借鏡歐美及日本公辦都更案例，許多不同類型的補貼選擇，包含優惠利率貸款、免稅債券信託基金、稅收抵減、容積獎勵、容積轉移等方式，協助民間企業</p>					

可負擔興建費用。

#### 4. 整合行銷+旅運聯盟

基隆市與台北市、新北市在良性競合整合行銷、旅運結盟機制規劃，以勵行跨區策略聯盟等方式加以整合，為北海岸各景點在地場域精神及獨有特色，建立差異性，並規劃北海岸系列的「台灣好行」觀光巴士，串聯各大景點，提升大眾運輸的使用性，俾利有助本計畫效益延伸並活化資源運用、帶動北海岸周邊效益。並結合網路宣傳行銷，搭配短期旅遊套票行程，如「KLOOK」「KKDAY」等網路平台的合作聯盟。

#### 5. 活動置入

借鏡瀨戶內海國際藝術祭、越後妻有國際藝術祭等日本藝術祭案例，藉由限定季節的藝術祭活動，不僅帶動當地旅遊發展，活化地區文化，同時更為地區及其周邊找到新的價值與商機。而同時，基隆市於 2015 起由海科館發起之「潮藝術」活動，透過將環境、藝術與在地文化等資源整合，善用城市的閒置空間，藉由跨部門的橫向連結及地方產業合作等手法，打造一個具有在地特色、豐富文化地景的大環境劇場，一個專屬基隆的藝術節慶。亦可擴及至本計畫範圍作為潮藝術的重要活動節點。

### 目前辦理情形

進行中  結案  招商成功

<p>位置圖</p>	<b>更新地區</b>	
	面積(ha)	公有土地比例
	3.94	82.36%
	<b>優先推動更新單元</b>	
面積(ha)	公有土地比例	
2.85	75.65%	

<p>更新策略圖</p>	<b>預估投資總額(億)</b>	
	--	
	預估政府投資	預估民間投資
	--	--