

基隆市和平島東南側水岸 都市更新計畫 — 更新單元1及單元2

招商說明會簡報

簡報單位：基隆市政府

簡報日期：98年8月19日

簡報大綱

- 基地簡介
- 更新構想
- 產品定位與發展構想
- 招商計畫





基地區位

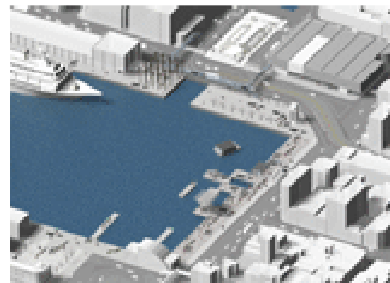
- 位於基隆市東北方
- 和平島東南側水岸
- 本次推出為單元1與單元2








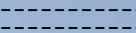
區域重大建設

- 基隆火車站暨西二西三碼頭更新
- 輕軌建設
- 海洋廣場
- 海洋教育與觀光休閒園區
- 國立海洋科技博物館





區域重大建設暨觀光發展軸

-  觀光發展軸
-  輕軌預定路線
-  與本基地有關之輕軌車站
-  污水處理廠聯外道路預定路線





和平島重要資源

■ 地質資源：海蝕岸、海蝕平台、海蝕洞、海蝕溝、蕈狀石、豆腐岩



千疊敷



海蝕崖及海蝕平台



海蝕溝



蕈狀岩



■ 人文資源



社寮東砲台

日治時期所建砲台遺跡，面向基隆嶼，山頂並可遠望八斗子與基隆港



阿拉寶灣

酷似台東縣東河鄉泰源村，為阿美族原住民移居基隆的新聚落區



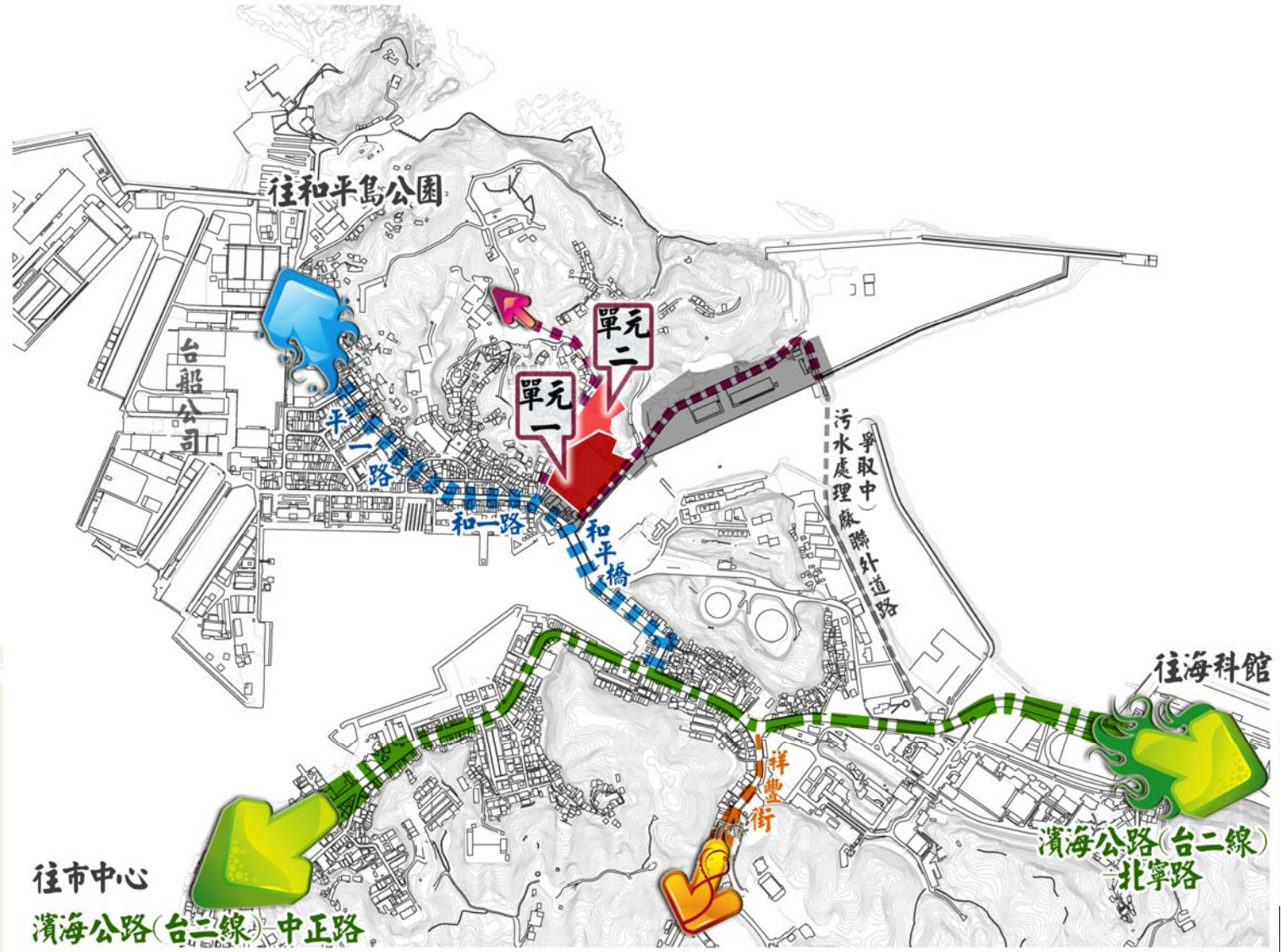
番字洞

荷蘭人留下的「番字洞」遺跡見證基隆在台灣發展史的地位



基地聯外交通

- 經和平橋聯外
 - ▶ 中正路往市中心
 - ▶ 北寧路往海科館
- 污水處理廠聯外道路（爭取中）





基地現況



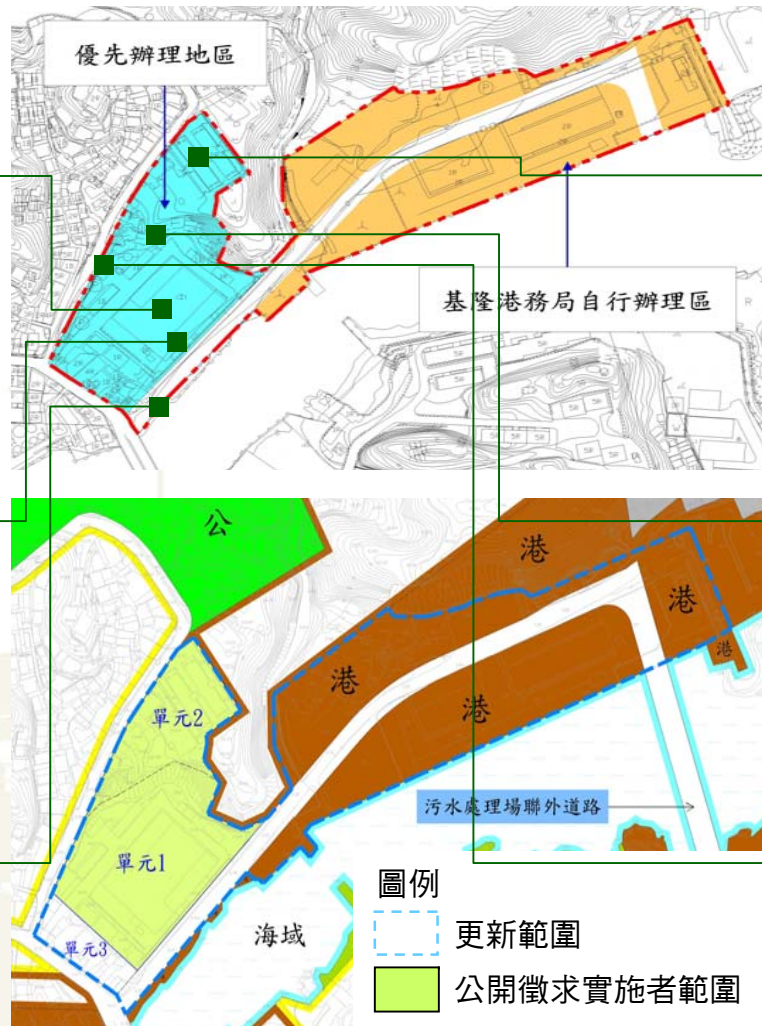
台船鑄造廠



漁市大街



景觀步道



退員宿舍



單元1、2交界

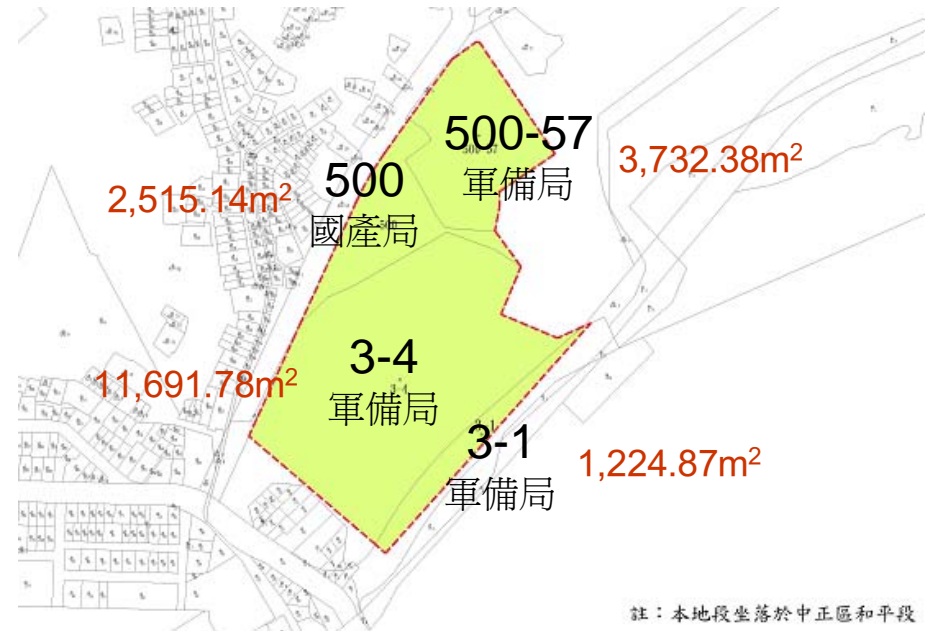


和平街建物



土地權屬

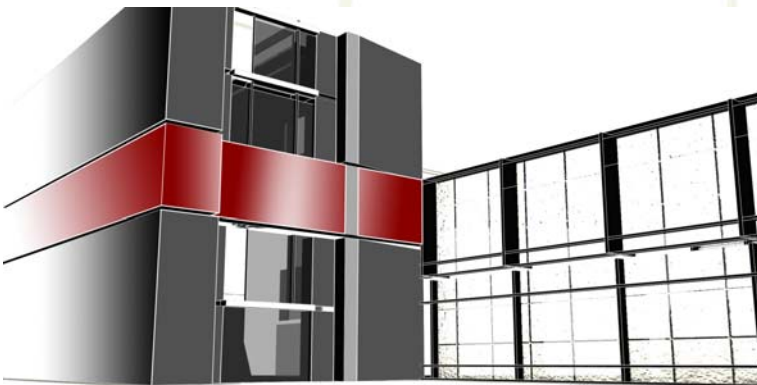
- 現況為台船鑄造廠、退員宿舍、漁市大街、和平街建物
- 台船鑄造廠已完成重金屬污染檢測



項次	所屬更新單元	地籍區段號	地號	土地所有權人	土地管理機關	全部或部分座落於計畫區	座落於計畫區內面積 (m ²)
1	單元1	中正區和平段	3-1	中華民國	國防部軍備局	部分	1,224.87
2	單元1	中正區和平段	3-4	中華民國	國防部軍備局	部分	11,691.78
3	單元2	中正區和平段	500	中華民國	國有財產局	部分	2,515.14
4	單元2	中正區和平段	500-57	中華民國	國防部軍備局	全部	3,732.38
合 計							19,164.17



更新構想





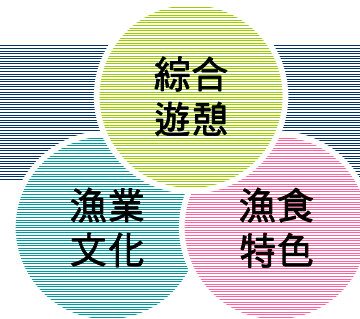
變更主要計畫、擬定細部計畫

- 內政部都委會第682次會議審定由甲種工業區變更為商業區，回饋比例為22.5%。
- 發展強度為建蔽率60%，容積率250%（依審定後之細部計畫書規定為準）
- 目前尚未發佈實施，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報內政部核定後實施。



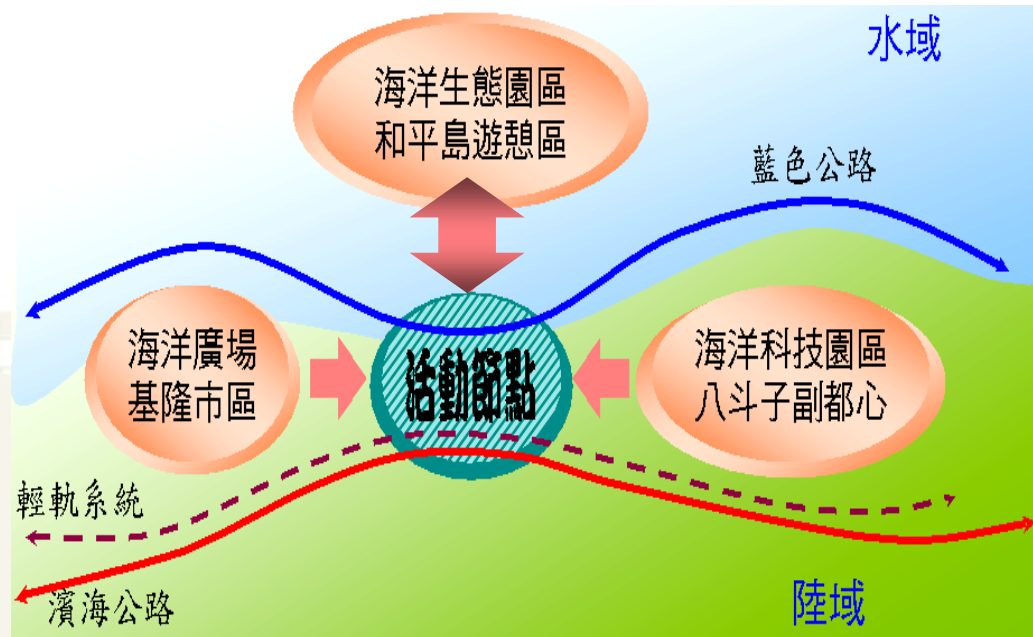


發展定位



和平島國門山海關主題休閒區

- 以現有鄰近海洋之區位條件、漁業發展為基礎，配合區域觀光系列政策，將本計畫區建構為一具有「國門入口」、「綜合遊憩」、「漁業文化」及「漁食特色」之豐富內涵，並以強化觀光產業發展為主之『和平島國門山海關主題休閒區』





發展構想

- 未來商業區之建蔽率與容積率分別為60%、250%。（依審定後之細部計畫書規定為準）
- 實施者開發內容：

主題遊憩產業館

商店藝品店、餐飲店、活動廣場、休閒遊憩設施、展示空間

觀光漁市

新鮮漁貨批發零售服務、海鮮烹煮料理與宅配

海洋遊憩服務樞紐

提供特色之海洋文化休閒等綜合性觀光遊憩等相關服務，可串聯由西向東之外木山、基隆市區、碧砂漁港、海洋科學博物館、八斗子副都心等遊憩據點

休閒渡假住宅

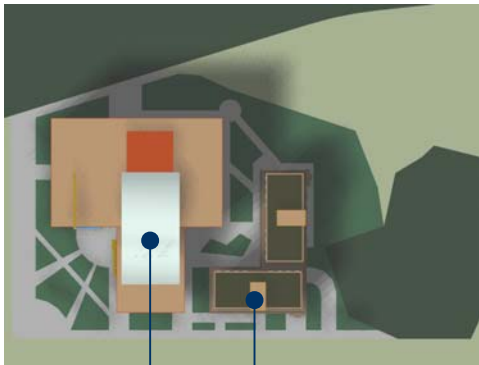
國際級之海景渡假飯店或休閒渡假住宅

- 實施者代為開發內容：

- ▶ 實施者需代基隆市政府規劃設計及興闢鋼筋混凝土結構之漁業展示中心、觀光漁市餐廳及住宅。（其設計基準將附於招商文件中）



發展構想



觀光漁市

主題遊憩產業館





發展構想

- 單元1

面積約 12,916.65 平方公尺，設置觀光遊憩等相關設施之樓地板面積不得小於該單元總樓地板面積之50%。





發展構想

- 單元2
國際級之海景渡假
飯店或休閒渡假住
宅





招商計畫

主辦機關

基隆市政府



依據開發辦理原則辦理招商、公開評選、訂約，並受理申訴、協調、後續履約管理等有關事宜。

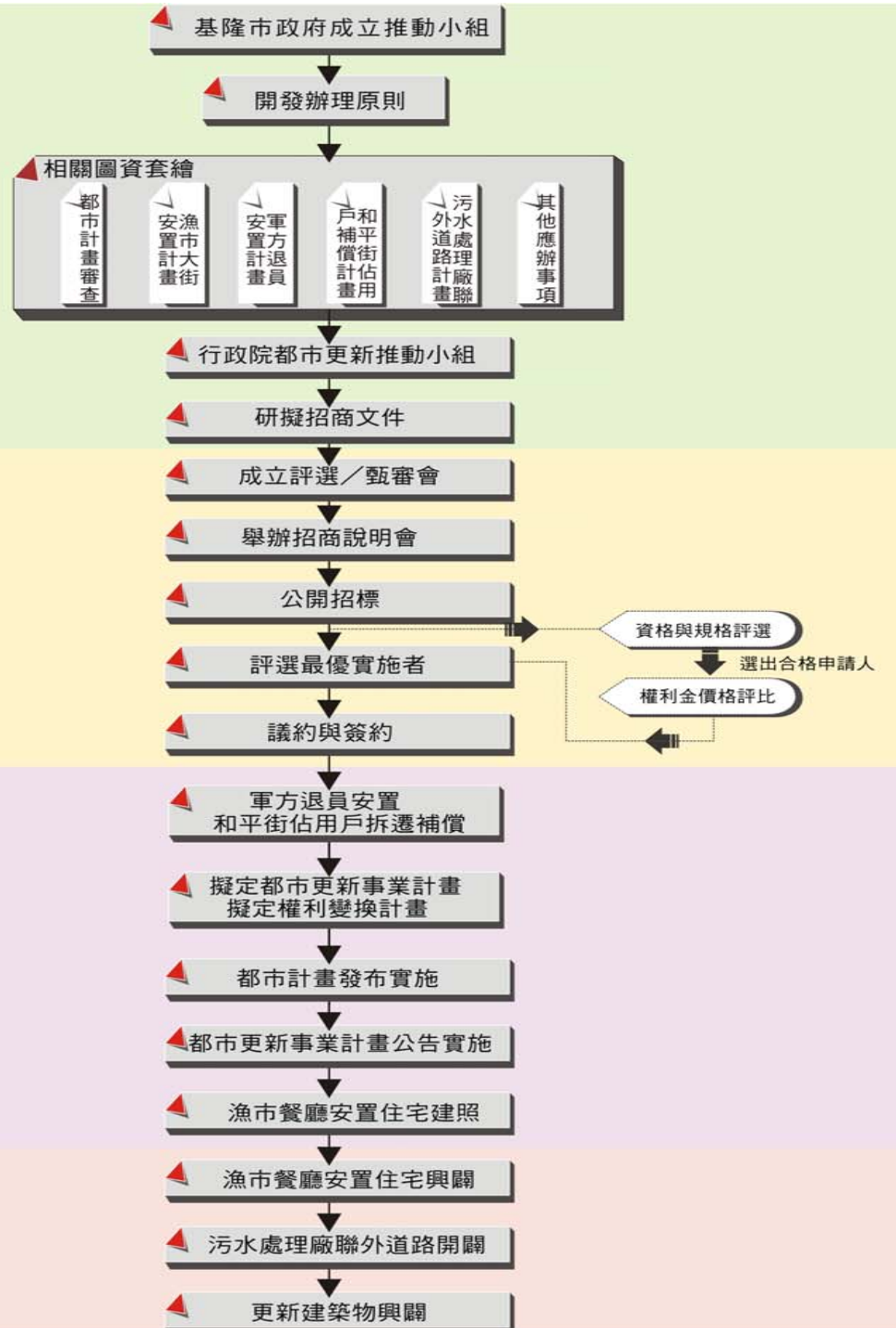


前置作業階段

甄審階段

規劃階段

實施階段





招商計畫

法令依據

本計畫依都市更新條例第9條規定經公開評選程序委託都市更新事業機構實施。

招商流程

招商評選方式採**二階段**方式辦理：

第一階段為**資格與規格**評選

- ▶ 資格文件
- ▶ 都市更新事業計畫建議書
- ▶ 應檢附之資料

第二階段為**權利金價格**評比

- ▶ 權利金價格最高者為最優申請人

權利金底價

- 更新後總價值扣除共同負擔後，公有土地應取得之權利金為原則
- 由基隆市政府委託估價公司查估

協商機制

本案於第一階段資格與規格評選時得進行協商，協商方式由評選會依據評選標準擇優選出入圍申請人，再進行協商，並依入圍申請人重新遞送之都市更新事業計畫建議書評選出合格申請人。



招商計畫

政府應辦事項	實施者應辦事項
<ul style="list-style-type: none"> ■ 擬定更新計畫 ■ 完成主要計畫變更及擬定細部計畫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 負擔變更回饋
<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市更新事業計畫及權利變換計畫審議 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 提出都市更新事業計畫及權利變換計畫 ■ 更新事業興建開發
<ul style="list-style-type: none"> ■ 協助漁市大街攤商安置作業（取得協議書） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 負擔規劃興建漁市場及住宅（土地及建物產權移轉基隆市政府，以折抵變更回饋） ■ 拆除漁市大街（先建後拆）
<ul style="list-style-type: none"> ■ 協助軍方退員安置作業（取得協議書） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 負擔退員安置金 ■ 拆除退員宿舍
<ul style="list-style-type: none"> ■ 和平街違建物查估及協助拆除 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 負擔和平街違建物拆遷補償金 ■ 拆除違建物
<ul style="list-style-type: none"> ■ 監督台船鑄造廠建物滅失作業 ■ 污水處理廠聯外道路開闢 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 繳交投標保證金、履約保證金、權利金、漁市場及住宅保固金

簡報結束，敬請指教

歡迎各界踴躍投資