# 基隆新市政大樓
# 暨周邊地區
# 都市更新說明會

115.01.21



# 目錄

- ✓基隆港區周邊發展願景
- ✓新市政大樓公辦都市更新
- ✓新市政大樓周邊地區都更工作推進



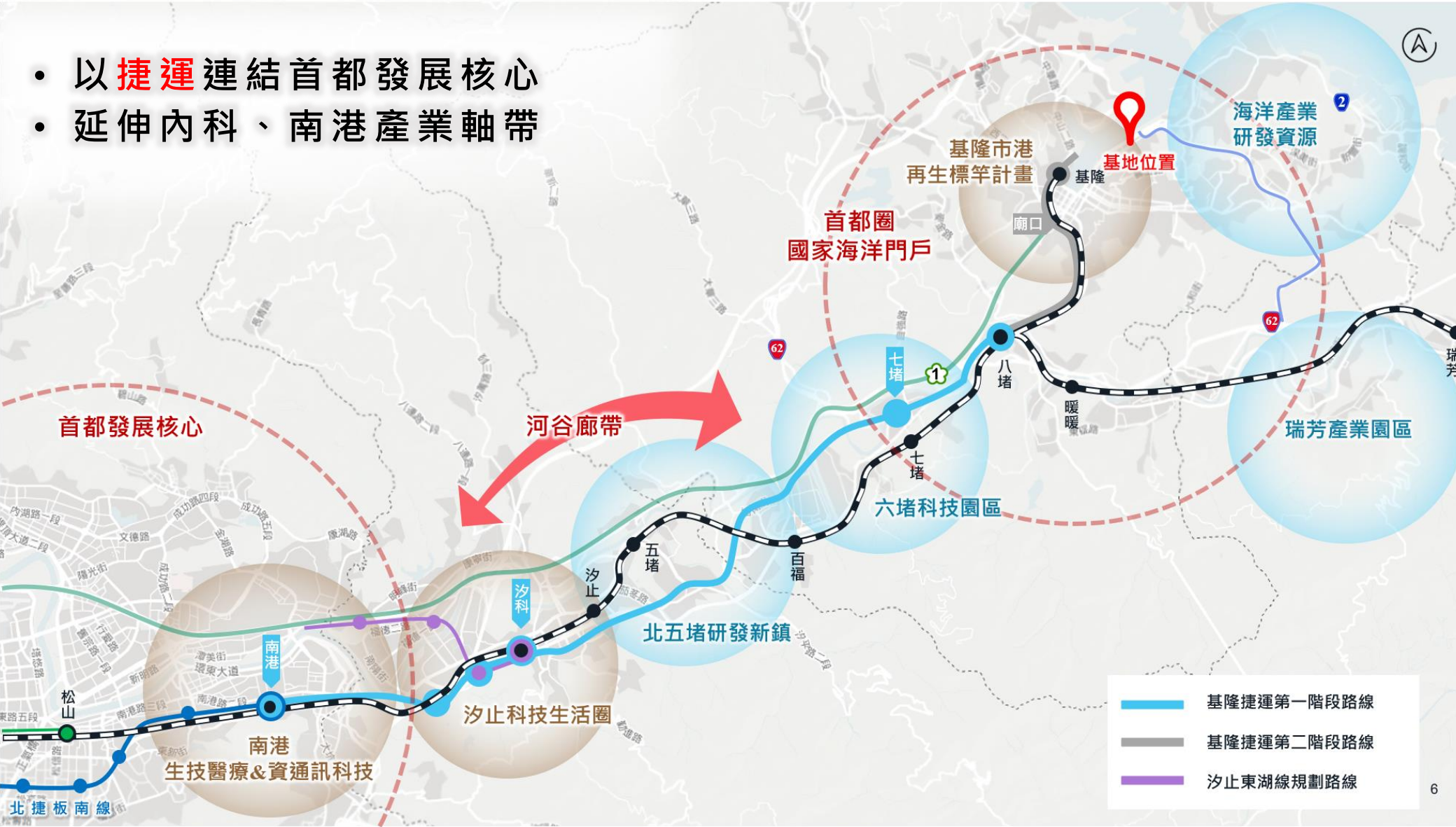
# 基隆港區周邊
# 發展願景



# 大台北生活圈串接首都發展核心



- 以捷運連結首都發展核心
- 延伸內科、南港產業軸帶



# 市港再生，打造首都圈國家海洋門戶



- 標竿再生計畫、國門廣場、山海城串聯計畫，提升海洋門戶意象
- 港區廊帶再生，結合市政經貿發展港灣城市願景


旅運複合商業大樓 (招商規劃中)


城際轉運站 (113年7月啟用)


國門廣場


東岸郵輪廣場 (預計114年底完工)

旅運複合商業
西3旅運中心
西2旅運中心與文化創意區
基隆車站
交通轉運核心
基隆港
觀光郵輪旅運樞紐
海洋廣場
國門商業核心
基隆捷運規劃路線
往臺北 1

東櫃西遷
東12碼頭廣場
東8碼頭
中正路景觀大道
基地位置
東岸市政新都心
關務園區開發
威海營區土地開發
威海營區BOT
山海城串聯計畫
希望之丘
(主普壇、成功國中天鵝洞周邊地區)
主普壇
中正公園
沙灣歷史文化園區
• 要塞司令部官邸、校官眷舍
• 清法戰爭紀念園區
• 大沙灣石圍遺構
• 太平輪紀念碑等
希望之丘整體發展規劃設計
(海門天險地區)
司令大院子
(要塞司令部)
62甲
二號隧道
正濱漁港
基隆港
往基地位置 約2.5 km


東岸旅運中心 (112年2月開幕)
市集、AR擴增實境體驗，薌壽司、基隆好食城、涮乃葉、札幌藥妝、檀島香港餐廳進駐


基隆塔 (112年12月開幕)


司令大院子
(原要塞司令部，112年11月開幕)
文創場域 - 藝文展演空間、餐飲空間


正濱漁港彩色屋

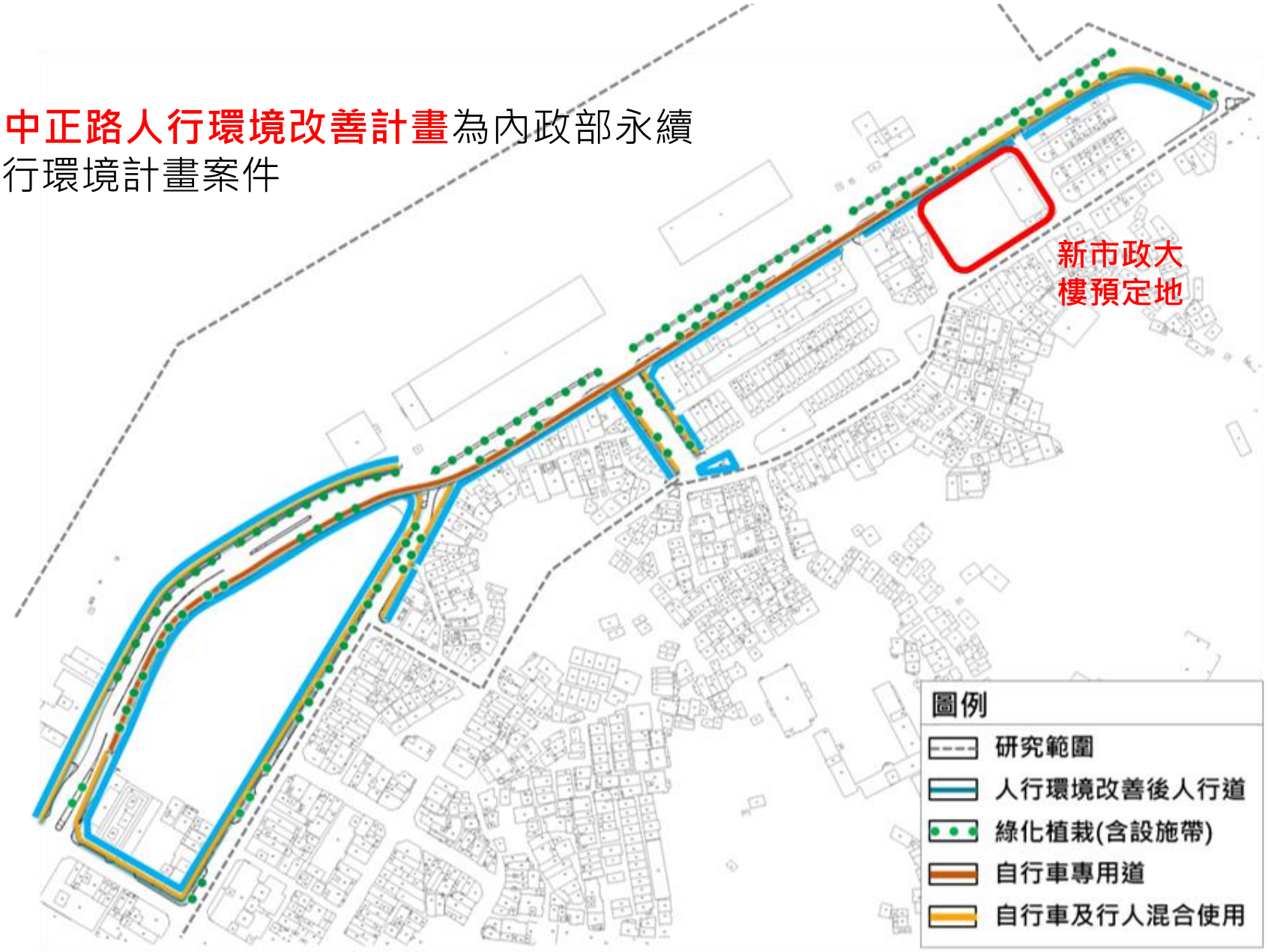
# 交通便捷，鄰近商業核心區位





# 中正路景觀大道，塑造地區環境價值 7

- **基隆市中正路人行環境改善計畫**為內政部永續提升人行環境計畫案件



# 綠化植栽、人行道拓寬






模擬示意圖

# 新設自行車道、更新鋪片




車道
自行車道1.6M
人行道2.0M
植栽帶1.4M
人行道1.3M
自行車
環島路線
新設人行道
PC拉毛鋪面
模擬示意圖

# 威海營區BOT招商開發



- 目前辦理都市計畫變更公開展覽，預計年中辦理招商說明會
- 未來開發將引進商業零售、旅宿等機能，帶動東岸發展



模擬示意圖

# 新市政大樓
# 公辦都市更新



# 基本資料與土地權屬





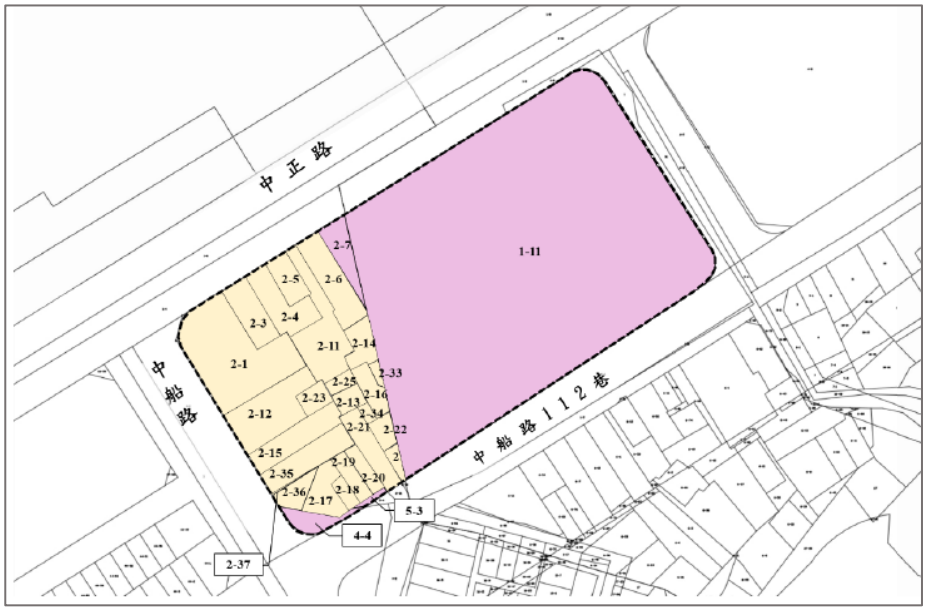

| 項目 | 本案 |
|---|---|
| 地段地號 | 基隆市中正區<br>港灣段二小段2-7地號、<br>港灣段三小段1-11地號，<br>共2筆土地 |
| 土地面積(㎡) | **4,387㎡（約1,327坪）** |
| 使用分區 | **商業區**<br>**可為住宅、零售、餐飲**<br>**一般事務所使用等** |
| 建蔽率 / 容積率 | **70% / 560%**<br>**(申請都市更新容積獎勵**<br>**最高可達840%)** |
| 土地權屬 | 100% 基隆市 |
| 預估可開發樓地板面積(含停車位) | **約 2 萬坪** |

# 都市更新地區劃定



◆113年本府核定更新地區劃定，範圍涵蓋整體街廓，以市有土地為優先推動對象，能加速帶動周邊地區更新發展。

◆鄰近街廓亦具備自成單元之條件，本府已主動協助輔導，並設立都市更新工作站以提供諮詢與協力服務。






# 考量財政負擔，採公辦都更招商



◆**考量市府需同步負擔捷運建設支出，為兼顧財政穩健與建設推動效率，本案採公辦都更模式**，可有效導入民間資金與專業，降低政府一次性資本支出壓力，並透過權利變換與整體規劃，達成市政機能更新與公共利益最大化。

◆新市政大樓採公辦都更引導公有地活化，符合中央都市更新政策方向，透過政府主導整合與引導機制，提升土地使用效益，並促進民間參與及凝聚社會共識；同時以公開透明作業流程，優化公共資源配置，帶動區域整體發展。

# 權利變換機制，市府分回市政大樓



- 本案採權利變換機制，市府與實施者之權值分配，係依土地及建物價值之專業估價結果，並經都市更新審議會審定。**本案市府預計分回完整一棟市政大樓作為行政使用，**兼顧市政機能整合與公共服務品質提升。

- **本案目前預估共同負擔比例約介於60%至65%之間(市府分回35%至40%)**，後續市府將透過評選機制爭取最優共同負擔比率，確保市府分回權值最大化。

# 定位-東岸市政新都心






## 永續智慧 行政辦公新典範

- 智慧智能，以人為本的工作環境
- 社福、托育公益設施，公共利益在地化

## 青年安居 活力宅

- 滿足在地就業需求
- 呼應青年就業政策

## 在地便利 零售生活圈

- 支援辦公服務設施，
- 引進餐飲與生活便利等業種

# 行政辦公融合城市藝文










# 室內100坪公益托幼設施



- 回饋在地，提升城市公共服務水準與市民公共利益。
- 設置約100坪室內公益托幼設施，響應職場友善育兒環境。





# 透過廉政平台機制，確保辦理程序公平、公正、公開



- 為求本案推動程序公平、公正、公開，由政風處成立廉政平台，並分別於114年3月26日、7月11日及10月23日召開三次廉政平台聯繫會議，回應外界疑義。
- 本案相關資訊亦公開於本府都市發展處「新市政大樓」專區。






# 新市政大樓示範帶動，提升整體都更效益



**1｜洽公更便利、服務更集中**

市政機能整合進同一處，民眾辦事動線更清楚、洽公更省時；同時提升行政效率與服務品質。

**2｜交通更順暢、街區更友善**

配合周邊道路空間改善，強化人行安全與可達性，提升街區景觀與城市門面，居住與通行更舒適。

**3｜生活機能補強、日常更方便**

導入生活服務與公共空間等機能，引入商業能量，完善在地所需，增加便利性與使用品質，讓區域更有活力。

**4｜推動周邊都市更新、加速地方活化**

以公辦都更作為示範引擎，帶動周邊更新整合與民間投資，促進地方發展、擴大整體效益。

# 周邊地區
# 都更工作推進



# 中正工作站於114年10月揭牌啟用



- 配合新市政大樓周邊地區都市更新整合推動，市府於中正路設置工作站：中正路164之4號(1F)，以利政策執行及居民溝通。
- 工作站於114年10月正式啟用，都更專辦每周將定期派員駐點，請各位住戶多加利用。




工作站服務範圍



# 攜手社區，共創都更新願景



## •社區都更支援一覽

- 市府政策與都更相關法令諮詢
- 意見交流與調查
- 舉辦都更說明會與座談
- 社區都更成果與願景展現
- 舉辦都更小學堂
- 提供場地供社區組織開會










# 北屋新城階段進程

- **社區初步都更意願近8成，<u>希望市府協助公辦都更</u>**

**屋齡達43年**
**建物老舊待更新改建**





■ **社區代表拜訪**







■ **中正區工作站召開梯長會議**






# 攜手社區，共創都更新願景



## • 社區都更工作站駐點服務

- 每月月初將於粉專公告當月駐點時間。
- 公告也同時張貼在駐點工作站

專辦臉書專頁




KEELUNG