

「基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案」公聽會

會議紀錄

- 壹、 會議時間：114 年 4 月 30 日(星期三)下午 3 時 00 分
- 貳、 會議地點：基隆市中正區港通正義里民活動中心里民會堂
- 參、 主 持 人：何主任文智
紀錄：王品文
- 肆、 與會人員：詳會議簽到表
- 伍、 主持人致詞：略
- 陸、 規劃單位(策威開發管理顧問股份有限公司)簡報：略
- 柒、 與會人員意見(依發言順序)：

一、張議員顥瀚

- (一)請問東 4 東 5 號碼頭的進度？期程是否能與本案有所搭配？
- (二)本案需要市府協助及配合的部分，除都市計畫變更外，更重要的是因應開發後之人流及交通衝擊，地方公共運輸系統、整體停車空間需求、交通轉運設施等配套措施。
- (三)有關變更回饋部分，除廣場兼停車場外，是否有更多回饋機制，增益市產多元效益，建議未來航港局與市府能有更緊密的協商，及考量地方民眾需求。
- (四)基地周邊市中心有塊傳統市場—富貴市場，將拆除辦理都市更新，本區為郵輪進出及基隆市門面，建議市中心區容積率可酌予提高，增加民眾參與都更意願，改善水岸周邊市容與環境。

二、呂議員美玲

- (一)有關變更回饋捐地比例，依公有土地通常為 8%-20%，依目前劃設 1,160.77 平方公尺的公共設施，回饋捐地似乎過低。
- (二)有關回饋內容，除回饋公共設施用地外，也應包含回饋金。本案開發將影響居民生活品質，建議回饋項目考量社福、交通、里民活動中心、回饋基金等在地需求，回饋當地居民。

三、施議員偉政

- (一)基隆港軍港西遷，才有港市再生，有大基地面積可進行較大型建設的機會，及提升在地就業，故反對採降低容積率或樓地板面積作法，建議開發為商業中心，促進當地商業與消費活動。
- (二)威海營區搬遷後，現況作臨時停車場使用，居民及遊客使用率有 80%-90%，故未來開發商業中心或旅館設施，現有停車功能均應延續。提供充足停車空間，將有助基隆舉辦大型賽事活動，滿足住宿及消費活動需求，才有機會帶動地區繁榮與發展。
- (三)簡報中吸引投資金額約有 40.5 億元，推想規劃單位應有預估興建之樓地板面積作為依據，其中市府可分回利用的樓地板面積有多少；並建議國有與市有土地應合併開發，而非各自興建造成土地利用的浪費。
- (四)東岸威海營區舊址、西岸旅運複合商業大樓，兩案開發成功，基隆才能有新的觀光及商業機會，倘若只靠威海營區，或許有機會吸引部分人潮回來基隆，但更關鍵的在於西岸商業設施的開發，能否共同創造話題性。
- (五)南港 LaLaport 會開發成功，在於其提供一站式消費及商業服務，吃、住、泡湯一次遊玩，東岸、西岸要好好規劃，微笑港灣才有活化可能，故請市府都發處妥善規劃東岸及西岸。

四、林立委沛祥

- (一)請問有關港市合作開發平台的層級？倘若層級不高，許多事情將無法解決。
- (二)許多議員看好本案，依西岸經驗，事實恐過於樂觀，有關港區的規劃，若缺少港務公司的整體配合，或市府沒有規劃好，本案很有可能會失敗。
- (三)大方向規劃前提，能提出能夠聚集人潮，發揮最大效益之招商模式，才是本案最重要之處。水岸開發成功的關鍵在於如何吸

引人潮，交通部、航港局、市政府、招商團隊需在此處多用心。

(四)借鏡西岸經驗，水岸開發做不起來，光靠郵輪停靠，無法複製橫濱港的成功，本案如何吸引好食城人潮、親水如何串連，招商條件如何訂定，現況基隆難以吸引外地觀光人口，是否開發案應先吸引在地人口、做到居民能夠水邊遊憩，再去思考引進外來的觀光人口，較為實際。

五、童議長子瑋代表—黃連茂

基地與水岸的連接方式，除採高架空橋連接外，亦可採地下連通之方式。

六、余先生：

全面支持本 BOT 案，希望市府及議會要強力支持；否則投資人進來投資，議會卡東卡西，例如要求增加回饋金，會有誰願意進來投資？但此案必須要與東 4 東 5 碼頭綁定開發，才能確保成功，投資商才會獲利，才會招商順利。地方非常歡迎投資人進來投資，帶動地方的繁榮與發展。

七、魏小姐：

(一)建議提供公園般的休憩地區、增加綠意與環境保護。

(二)商場可參考成功案例，例如：臺北京站百貨、南港 LaLaport、松菸文創園區等。

(三)周邊可開發如歐洲多瑙河的夜間觀光船的設施。

八、林小姐：

建議可以參考臺北市的南港 LaLaport、京站、松菸文創園區等，都是很成功的規劃案例。

九、許先生：

威海營區土地變更由容積率 250%變更為 400%，請幫忙向基隆市政府反應周邊土地容積率能由 320%變更為 560%，地方才會有都市更新的誘因。

十、許先生：

地方要繁榮，交通最重要，例如輕軌等。如同臺北市南港區有捷運建設，地方就會很快繁榮。

十一、張先生：

剛才有議員提到回饋，包括公共設施、交通設施、社服、就業、設置回饋基金等，是否有具體的規劃？例如：如何讓居民參與、以及就業機會之提供等。

十二、專家學者—林嘉洋顧問

(一)基隆可開發腹地有限，多年來市容難以改變；又容積率較低，地價、房價偏低等因素，都市更新難以推動。因此，當東岸軍港西遷後可騰出這塊大面積土地，如果發展的好，是可以帶動地區都市更新再造。

(二)本案能否成功，關鍵在於財務是否可行，以及是否有人願意投資；而影響財務是否可行，即便在臺北市都沒有辦法成功，在於地方政府、里民要求太多，又無法全部納入，倘若全部納入，計畫就會變成公共設施，不是商業開發，導致沒有人來投資。

(三)本案市府與航港局很用心，但都市計畫變更是關鍵，倘若有人反對，基本上都委會很難通過。由今日公聽會可瞭解，本案對地方而言，是個能夠帶動基隆都市再生的契機，大家都相當期盼開發能夠成功。

(四)考量基隆公共設施較少、較缺乏居民休憩空間，建議本案的商業設施平面層等空間，盡可能規劃作為居民夜間活動、可使用的戶外活動場域。

十三、基隆市政府

(一)本案尚在可行性評估階段，都市計畫亦尚未完成變更，適才簡報內容為目前的規劃構想，市府與航港局在雙方共同成立的開發平台就開發方向已有初步共識。威海營區基地位處基隆市市區

精華地段，市府也支持機關用地轉型為商業使用，對基隆港東岸地區屬正面發展。市府也希望與航港局共同開發，公有土地採設定地上權方式辦理。

(二)有關回饋捐地比例、回饋項目部分，基地內原屬市有地不多，但透過都市計畫變更，市府可取得一定比例之可建築用地及公共設施用地，這部分牽涉國有與市有土地權益的平衡，在市都委會及內政部都委會審議階段，仍會有後續討論。

(三)有關市府對回饋的公共設施用地規劃，作為廣場兼停車場或設置公共運輸設施，未來市府也會與航港局作討論。

(四)有關港區整體規劃構想，港務公司刻辦理 116-120 年商港未來發展及建設計畫，也會與市府作討論，市府也會確保規劃方向符合地方公共利益。

捌、綜合意見回應

一、東 4 東 5 碼頭開發，部長有指示須與威海營區整體搭配，會納入港務公司 116-120 年商港未來發展及建設計畫。規劃中新開闢之基隆-石垣島航線將暫靠東 19 碼頭，未來東 5 碼頭整建完成後會改停靠東 5 碼頭，有助將現有東 3 東 4 好食城往北延伸，藉此威海營區可以空橋串聯提升基地之親水機會。

二、有人流才會有金流，本案規劃吸引基隆廟口人流，東 3 東 4 好食城已吸引部分人流，未來東 4 東 5 及威海營區完成，有助人流前來，帶動地方的發展，本案對東岸發展是標竿，希望里民可以支持本案。

三、東 4 東 5 碼頭港務公司原規劃作冷鏈物流，現已改朝觀光遊憩發展，由於屬商港區域範圍，未來係由港務公司依照商港法辦理開發。

四、有關變更回饋比例，原本市有地僅占 5.13%，國有地管理機關國產署主張威海營區 44 年都市計畫為商業區域，因軍事需要劃為機關用地，現恢復原分區應免予回饋，但基於航港局與市府共同開發利益，已與國產署溝通初步取得 25%回饋捐地比例共識。至於回饋內

- 容，除公共設施外，亦包含可建築用地，未來採合作開發方式，市府將可依持分享有開發收益之分潤收入，並不會減損市府權益。
- 五、有關停車設施開發，除廣兼停用地外，未來本案亦將要求增設 20% 以上的公共停車位，提供市民及港區遊憩活動之停車使用。
- 六、本案如都市計畫變更作業順利完成，預估 116-119 年興建營運，將可配合東 4 東 5 碼頭 116-120 年之開發期程。
- 七、航港局與市府有成立合作開發推動小組，共同推動市港合作發展，多次召開協商會議，層級由航港局(局長)、市政府(副市長以上)及港務公司代表與會，未來將邀請港務公司較高層級與會，以使港區有更好之發展。
- 八、航港局相當重視當地居民，威海營區搬遷後，即提供作為臨時公共停車場使用，滿足地方之停車需求。
- 九、依促參法相關規定，本案在辦理可行性評估階段，必須舉辦公聽會，向公共建設所在地居民、相關領域專家、民意代表，廣泛收集意見，作為可行性評估之依據。
- 十、 本案經由市場分析，投資人認為本案開發為商業、遊憩娛樂設施較為可行，旅館設施由於投資風險較高，後續將由投資人依市場發展，發揮創意為之。
- 十一、巴爾的摩內港發展，成功之處為水岸餐飲設施，後線無法發展起來，原因在於國外水岸發展特色，多位處舊市區，水岸前排多以低矮樓層，發展餐飲、休閒及娛樂設施，兼顧地方居民為主，非以國際觀光客為主，地方發展起來後，其次才考慮區域觀光。
- 十二、港務公司東 4 東 5 碼頭，不宜做倉儲發展，港區資源有限，將建議碼頭區與基地能有空橋串連，強化居民與水岸的連結。
- 十三、本案將於商業設施 2-4 層規劃餐飲設施，如同香港維多利亞港 IFC 大樓，4 層以下為餐飲及商業設施，眺望港灣即可觀賞郵輪，夜店可 24 小時營業，成為在地居民重要休閒據點後，再吸引外地之

觀光人口。

- 十四、有關預估投資金額 40.5 億元估算基礎，以變更後基地面積容積率 400%，加上免計容積約可興建 21,000 坪，以造價每坪 20 萬元估算約莫此金額，經過本案初步評估，量體興建太大、投資金額將會過高、會影響財務可行性及未來投資人之投資意願。
- 十五、有關里民希望增加開放空間及綠美化部分，會納入後續規劃。
- 十六、有關基地與水岸串連方式，仍建議採空橋連接，考量此區早期為填海築港而成，如採地下連通恐有滲水及維護不易問題。
- 十七、本案最困難部分，在於都市計畫變更，希冀及早完成才能進行後續招商說明會及招商作業。今天召開公聽會，蒐集里民意見，未來在都市計畫變更時可做說明，本案對地方建設、里民助益，及如何整合里民意見等。感謝各位里民非常關心本案，請相信航港局與市府共同開發，我們會把相關意見納入，於規劃時完整呈現。
- 十八、威海營區往北有高速公路，往南有東岸聯外道路，對於整個路廊市府也很用心，威海營區將來要退縮建築，拓寬中正路，讓交通動線更好，有關交通問題未來我們也會納入考量。
- 十九、公共建設之目的，除建設本身外，也要聽取在地居民聲音，其中有關敦親睦鄰，很多促參案件都會有，包括優先雇用在地居民就業、提供消費優惠、提供部分空間予地方使用等，地方的意見，後續會納入可行性評估規劃之參考。
- 二十、本案除都市計畫變更外，後續財務之可行性、掌握潛在投資人，航港局會做通盤考量，量體大、投資成本高、人流會不會進來、民間是否有合理獲利，攸關整個計畫推動，未來開發容積率會與市府作溝通，選擇最適合的，讓本案成功才是重要關鍵，使本案成為帶動地方繁榮、提升在地生活品質，及里民夜間散步旅遊之優質場域。

玖、 結論：

感謝各位撥冗參加本次公聽會，本公聽會主要目的為傾聽地方民意，廣納多方意見，以期讓本促參案更加完整，後續會將本次公聽會蒐集到之建議列入會議紀錄，納入規劃參考。

壹拾、散會(下午 5 時 00 分)