

基隆南港間通勤軌道建設計畫 都市計畫變更相關作業

八堵機廠規劃配置暨
基隆捷運建設進度說明會

主辦單位：新北市政府捷運工程局

中華民國114年12月23日

簡報 大綱

1

辦理緣起

2

說明會辦理目的

3

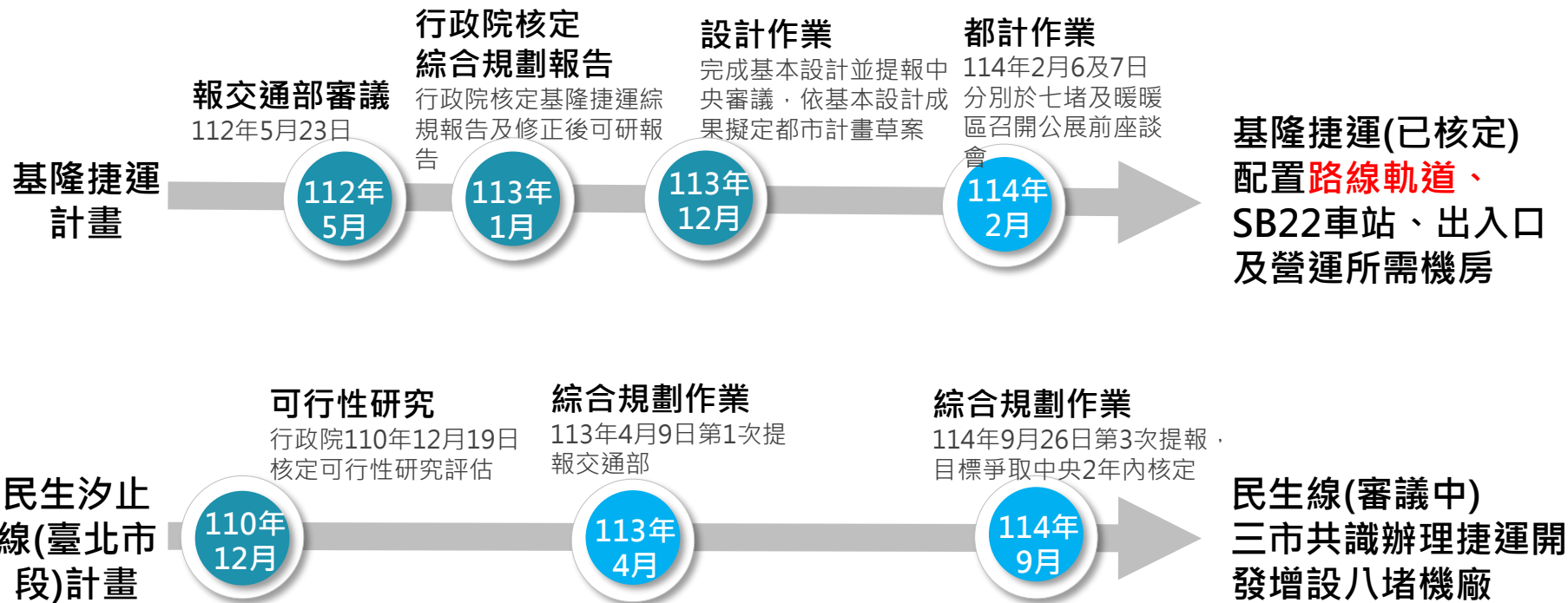
開發基地說明

4

土地開發機制說明

5

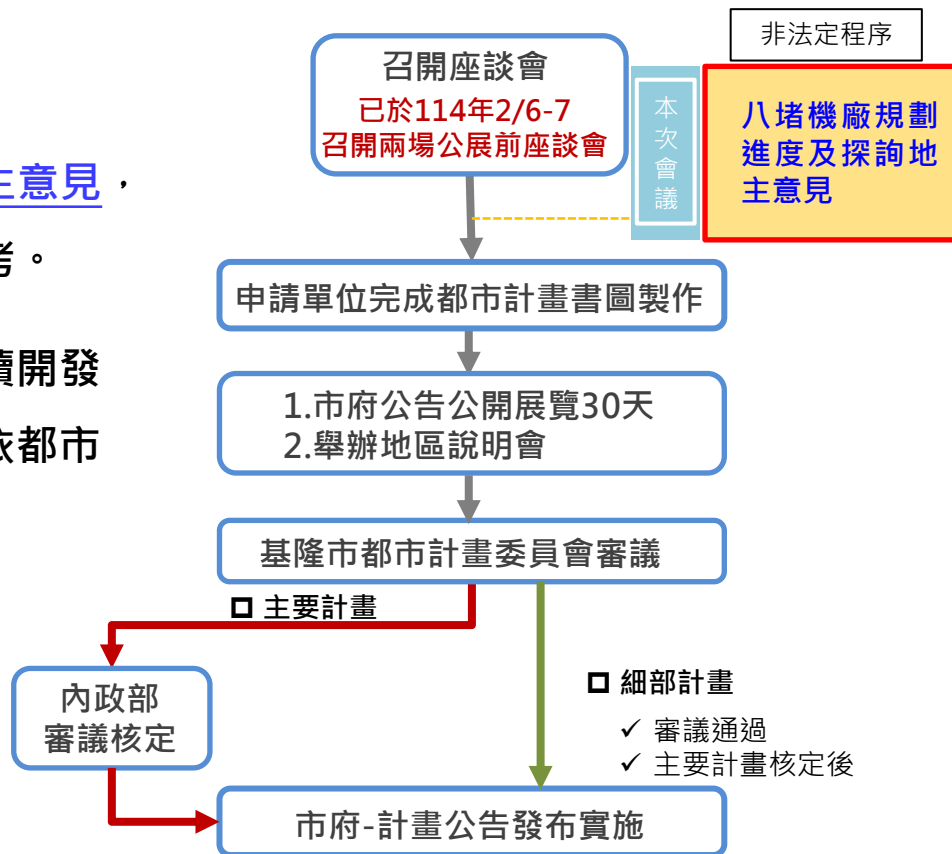
總結



新北市政府擔任八堵機廠開發主管機關

■ 目的

- 辦理會議說明目前進度及廣納私地主意見，納入後續變更都市計畫草案內容參考。
- 本次調查係初步徵詢地主意願，後續開發範圍劃定仍須考量範圍完整性，並依都市計畫委員會審定內容為準。



■ 劃設原則

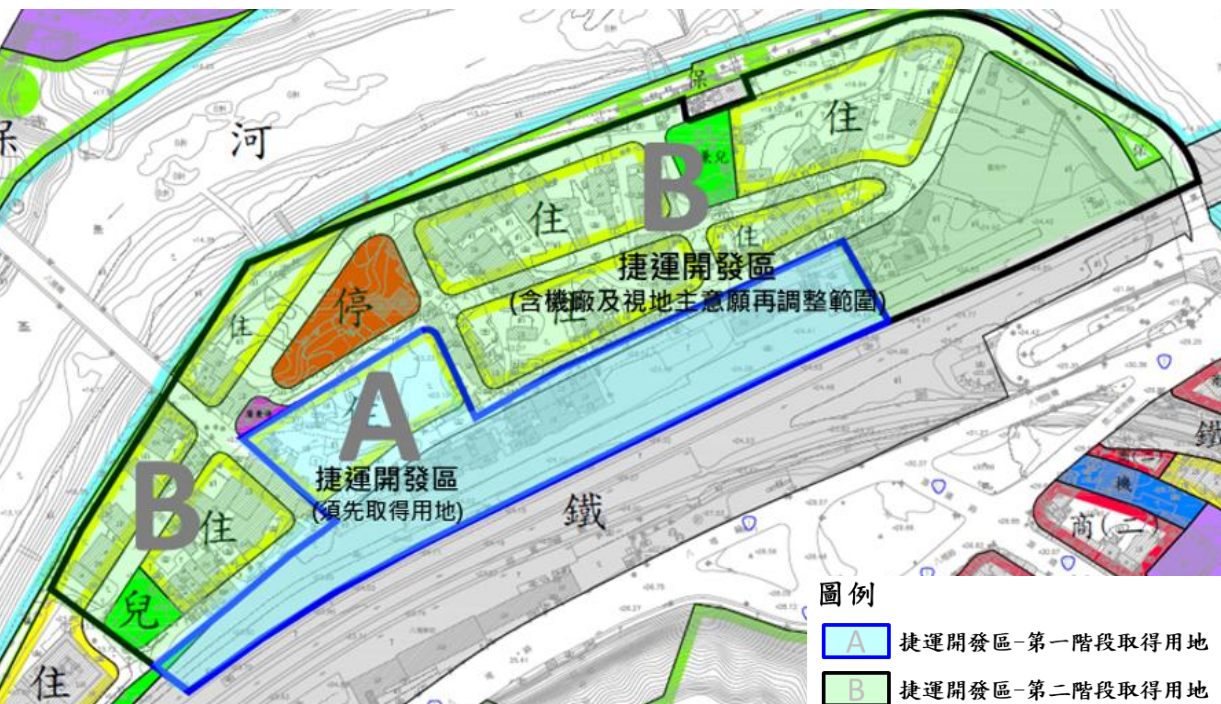
- ① **必要設施範圍：**依照基隆捷運、民生線、汐東線、基隆捷運二階路線需求，劃設捷運相關設施包含SB22 車站、八堵機廠等必要設施，約已使用八堵站北側多數地區，將劃入為捷運開發區，如地主無加入意願，將由新北捷運局與地主以市價協議分階段取得。
- ② **土地所有權人100%同意：**週邊零星未佈設捷運設施的土地，地主如有意加入捷運開發區，需有該筆土地所有權人100%同意，且後續僅能依權值換取樓地板，無法領取價金。
- ③ **符合必要性及合法性：**依大捷法第7條辦理捷運開發。



圖例

- A 捷運開發區-第一階段取得用地
- B 捷運開發區-第二階段取得用地

- A區：第一期「路線-SB22 車站」優先取得
- B區：第二期「八堵機廠範圍」俟民汐線北市段核定後始可辦理取得
- 都市計畫變更採整體開發方式送審



圖例

- A 捷運開發區-第一階段取得用地
- B 捷運開發區-第二階段取得用地

分期分區	土地面積 (ha)	佔土地面積 比例
第一期 A區	1.73	26.62%
第二期 B區	4.77	73.38%
總面積	6.50	100%

1

參酌考量
地主意願

2

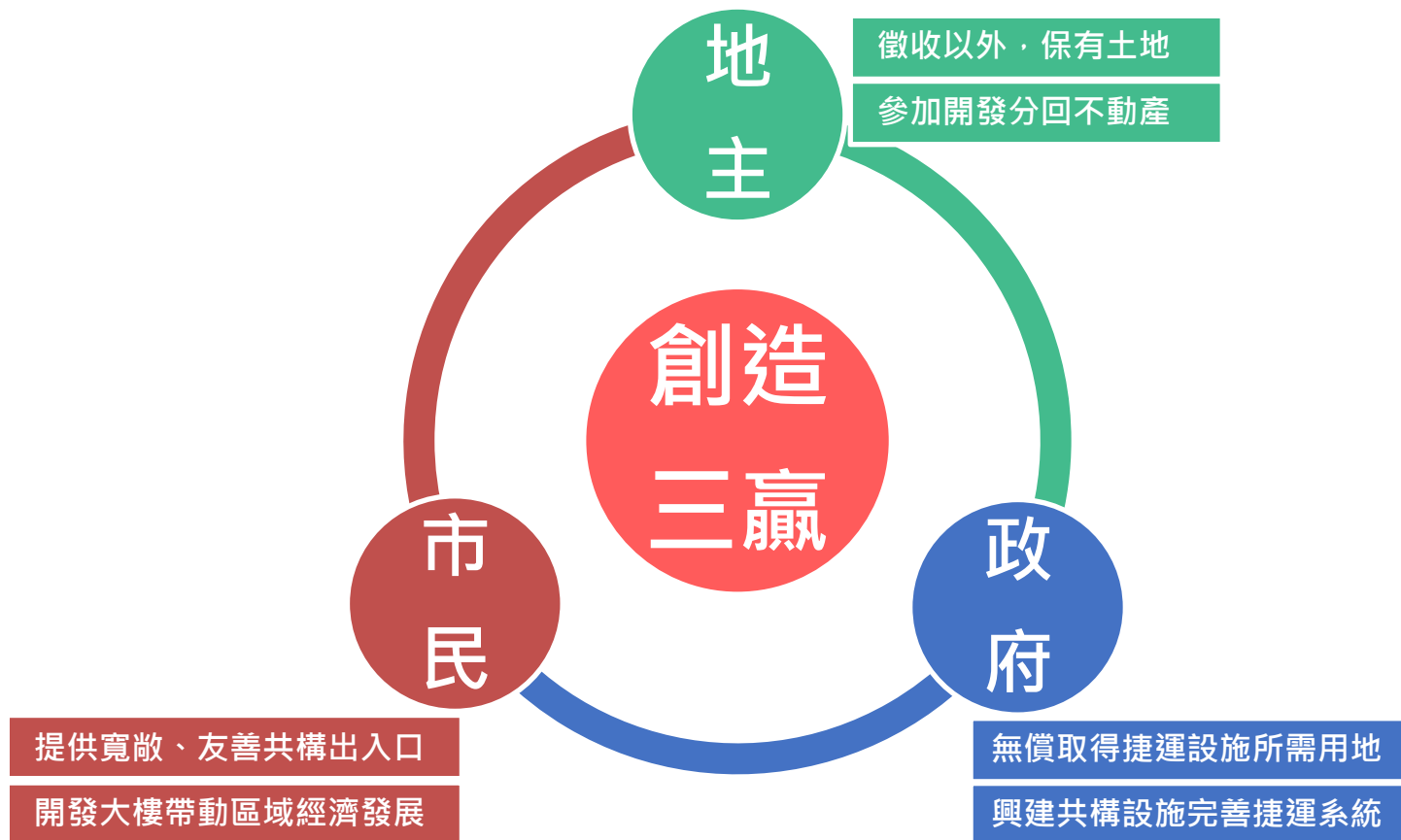
整體完整性前
提下調整範圍

3

公開展覽提
出檢討成果

- 平面：維修機廠
- 地下：停車空間
- 開發人工平台
- 開發大樓：商場、辦公、住宅
- 聯外交通（基隆市政府規劃）





捷運開發區獎勵容積訂定原則

- 原公共設施分區依相關案例計算變更回饋比率，確保不同分區地主參與開發公平性。
- 考量開發規劃、環境容受等面向，容積率上限以保障地主權益為主，並考量機關負擔成本。
- 確保住宅區土地參與開發分配之容積權益可超過原分區加計都更獎勵容積之規模，促進地主參與意願。

※實際內容仍依都市計畫發布實施為準

□ 選擇參與方式多元

- 協議價購土地款抵付開發後不動產
- 領取協議價購土地款並優先購租開發後不動產
- 領取協議價購土地款不參與開發

□ 開發容積額度明確且優於其他開發方式

- 已考量其他開發方式可得之容積獎勵及容積移轉額度，都市計畫書直接載明容積額度，無須再行申請

□ 地主享有土地增值稅減免

- 同意協議價購移轉土地給新北市政府，免徵土地增值稅

□ 地上物領有補償費、救濟金

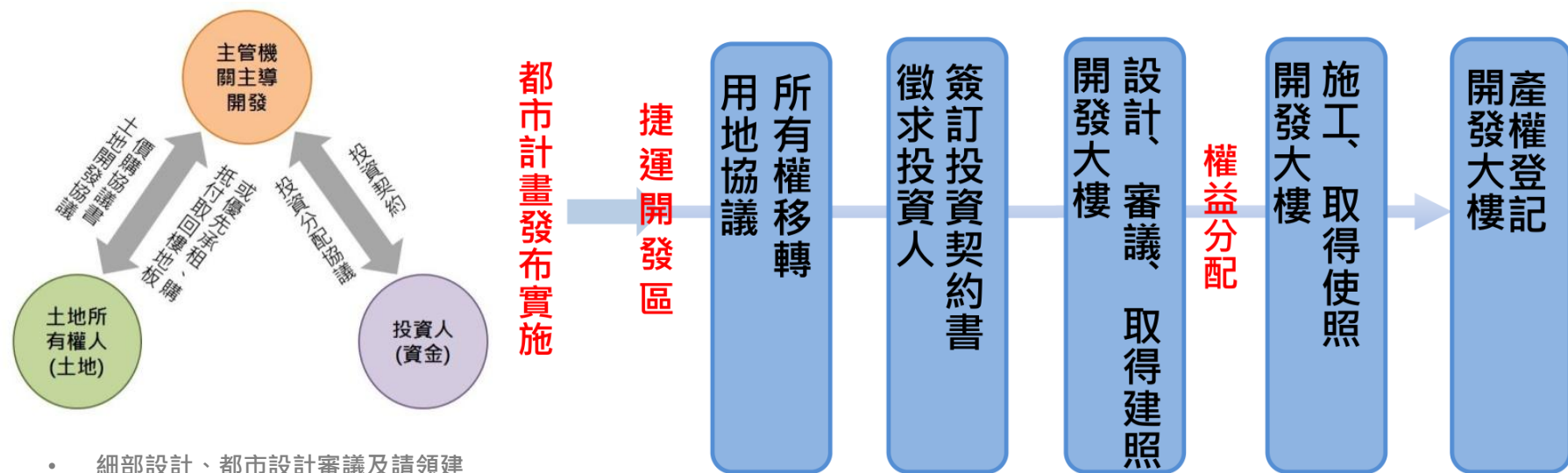
- 新北市政府及基隆市政府編列預算支應，非列入地主共同負擔

□ 市府負責協商整合地主同意開發

- 地主意見由新北市政府及基隆市政府負責溝通協調

□ 市府委託專業團隊辦理開發作業

- 新北市政府及基隆市政府公開徵選投資人，辦理土地開發大樓設計、施工作業



- 細部設計、都市設計審議及請領建造執照時程須視實際審查狀況調整

新北環狀線十四張站暨南機廠捷運開發案

- 基地面積：43,290坪（約14.3公頃）
- 預估開發樓地板面積：256,692坪
- 最優申請人：
 - 宏匯股份有限公司
 - 愛山林建設開發股份有限公司
 - 甲山林建設股份有限公司
- 114年11月27日簽約。
- 預估投資金額約 985 億元
- 預估總銷逾2,000億元
- 開發亮點：
 - 雙捷運：環狀線、安坑輕軌轉乘便利。
 - TOD模式：車站機廠立體共構設計。
 - 複合機能：規劃商場及店鋪、辦公、住宅使用，共八棟39~51層開發大樓。



說明會意見表達

- 感謝聆聽，如有疑慮，為保障後面民眾發言權益，如發言時間內意見無法完整表達，**可向簽到處索取陳述意見書留下您的寶貴意見**，本局均將研議處理。
- 參與捷運開發意願*：☐同意參與開發 ☐不同意參與開發
(初步徵詢地主意願，依都委會審定內容為準。)
- 收件期限：115年1月31日前請郵寄、逕送或傳真至新北捷運局綜合規劃科或基隆市政府交通處。

➤ 新北市政府捷運工程局 綜合規劃科

地址：新北市新店區民權路280號3樓

電話：(02) 2285-2086 轉 1325

傳真：(02) 2282-1808

➤ 基隆市政府交通處 捷運工程科

地址：基隆市中正區信二路301號3樓

電話：(02)2426-1968

傳真：(02)2425-5554

「變更基隆市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）」

「八堵機廠規劃配置暨基隆捷運建設進度說明會」

人民或團體陳述意見書

陳述意見人：_____（身分證統一編號）

陳述意見團體：_____（代表人）

連絡電話：_____

聯絡地址：_____

土地地段號：_____

編號	陳述意見
	參與捷運開發意願*： ☐ 同意參與開發 ☐ 不同意參與開發 (*本意願調查係初步徵詢地主意願，後續開發範圍劃定仍須考量範圍完整性，並依都市計畫委員會審定內容為準。)

備註：

1. 任何人民團體如有意見，請依上述格式填寫後，向主管機關提出。

2. 本意見書不必另備文。

3. 請郵寄、逕送或傳真：新北市政府捷運工程局綜合規劃科(地址：新北市新店區民權路280號3樓；電話：(02)22852086 轉 1325 郭先生，傳真：(02)2282-1808)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

**簡報結束
敬請指教**