中華民國八十九年五月

基隆市都市更新地區劃定計畫說明書

基隆市政府

91008209

中華民國八十九年五月

基隆市都市更新地區劃定計畫說明書

基隆市政府

電子檔

基隆市都市更新地區劃定計畫審核表

項目	說明
都市更新計畫名稱	劃定基隆市都市更新地區計畫案
擬定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第五條
擬定都市更新計畫機關	基隆市政府
自擬都市更新計畫之機關名稱	基隆市政府
本案公開展覽起迄日期	公開展覽：依都市更新條例規定毋須辦理公開展覽。 公開說明會：依都市更新條例規定毋須辦理公開說明會。
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交都市計畫委員會審核結果	基隆市政府都市計畫委員會九〇年三月十九日第三一六次會審查通過。

基隆市都市更新地區劃定計畫說明書

目　錄

一、市中心都市更新地區劃定案----------1
二、中山路都市更新地區劃定案----------14
三、獅球嶺都市更新地區劃定案----------27
四、八堵都市更新地區劃定案----------40
五、仙洞都市更新地區劃定案----------51

檔案資料

基隆市都市更新地區劃定計畫說明書

案名：基隆市市中心都市更新地區劃定案

劃定單位：基隆市政府

劃定範圍與面積：西起中山一路，南至成功一路，東至義二路及愛四路，北至西四碼頭及東五碼頭所圍地區，面積為65.47公頃。劃定範圍詳圖一。

法令依據：都市更新條例第五條

壹、辦理緣起與目的

基隆市為台北都會區重要門戶，多年來市區發展已趨飽和，卻受限於山多平地少之天然地理限制，及基隆港貨運功能萎縮，產業低靡不振，為啓動基隆市再發展契機，著手研擬基隆市都市更新綱要計畫，針對都市發展現況、居民意願、原有社會經濟關係及人文特性，進行全面調查評估後，劃定都市更新地區，以利後續都市更新之推動。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

都市計畫狀況詳圖二基隆市市中心都市更新地區都市計畫示意圖。

(一)土地使用分區

商業區、港埠區、住宅區。

(二)公共設施用地

鐵路用地、機關用地、公園、停車場用地、市場用地等。

二、土地使用現況

現況多為住商混合使用，以一、二樓作商業使用，二、三樓以上為住宅使用者居多，少數大樓為純商務、辦公使用，使用強度上未達都市計畫所擬商業強度，商業活動以餐飲、服飾、娛樂場所等一般性消費與通俗娛樂商業類型較多。

現有商業設施大多缺乏整體經營管理，商場缺乏吸引力，店家經營規模多為中小規模，難以產生聚集效應。港區西岸為基隆市海、陸交通的匯集點，包括基隆火車站、台汽客運站及西岸旅客碼頭，另西一至西四碼頭為倉儲區，現使用率偏低，港務局已有計畫將此區整體改建為新港務大樓。

港區東岸主要以政府機關及辦公、金融使用為主，包括市政府、文化中心台灣銀行等。

土地使用現況詳圖三基隆市市中心都市更新地區土地使用現況圖。

三、建物狀況

市中心區內的建築物大多為4-7樓的建築，其餘為8樓以上建築，大多分佈於中正路、義一路及愛一路上，建築結構大多為RC建築，市中心建物結構大多尚可，但是因建築間隔過小且缺乏維護，所以都市整體景觀意象差，亟需整體規劃改善。

建物狀況詳圖四基隆市市中心都市更新地區建物狀況圖。

四、交通系統

市中心都市更新區對外聯絡道路主要以中山高速公路、北基公路(台五號省道)及東岸的台二號省道(中正路)為主，另因高速公路直接進入市區，使龐大車流直接衝擊市中心交通。

更新區內南北向主要道路為孝二路、愛三路等，東西向為忠一路、忠四路、仁五路等，道路寬度在十六至三十公尺間，次要道路大多寬十二公尺。

五、公共設施

更新區內現有公共設施主要為機關用地及市場用地，包括基隆市政府、文化中心、港務局、火車站及客運站等，另有仁愛市場及成功市場，但市場周邊攤販聚集，環境品質髒亂。

而現有停車場以文化中心南側之東岸停車場及中正高架橋下的機械停車設施為主，另周邊有信二公有停車場，然就市區商業活動能量，停車空間仍屬不足。

另公共性的開放空間僅有東一碼頭之綠地，但可及性低，更新地區內缺乏公園、綠地等開放空間系統，同時人行道之設置率偏低，人行聯絡系統不足。

六、土地權屬概況

更新地區內主要為公有土地佔陸域面積 81.7%，其中國有土地面積約 44.69 公頃，佔 68.3%，主要管理機關為國有財產局及交通部基港務局，現況主要為港埠用地、機關用地及道路。另省有土地佔 9.45%，主要

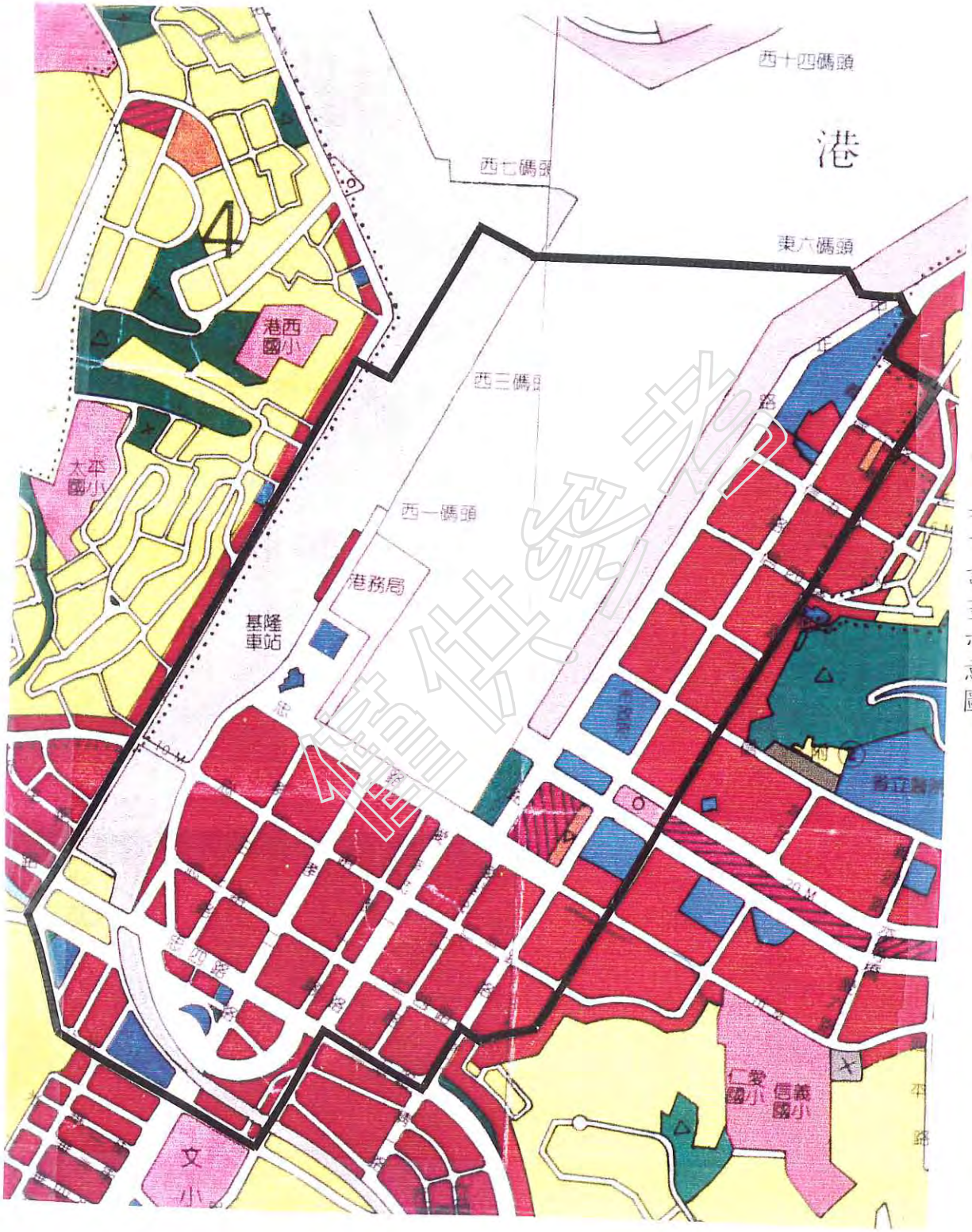
為鐵路用地，基隆市有土地佔 2.94%，主要分布於愛一路與仁五路一帶。其餘為私有土地佔 19.35%。土地權屬分布概況詳表一及圖五基隆市市中心都市更新地區公私有土地分布概況圖。

表一　基隆市市中心都市更新地區公私有土地面積表

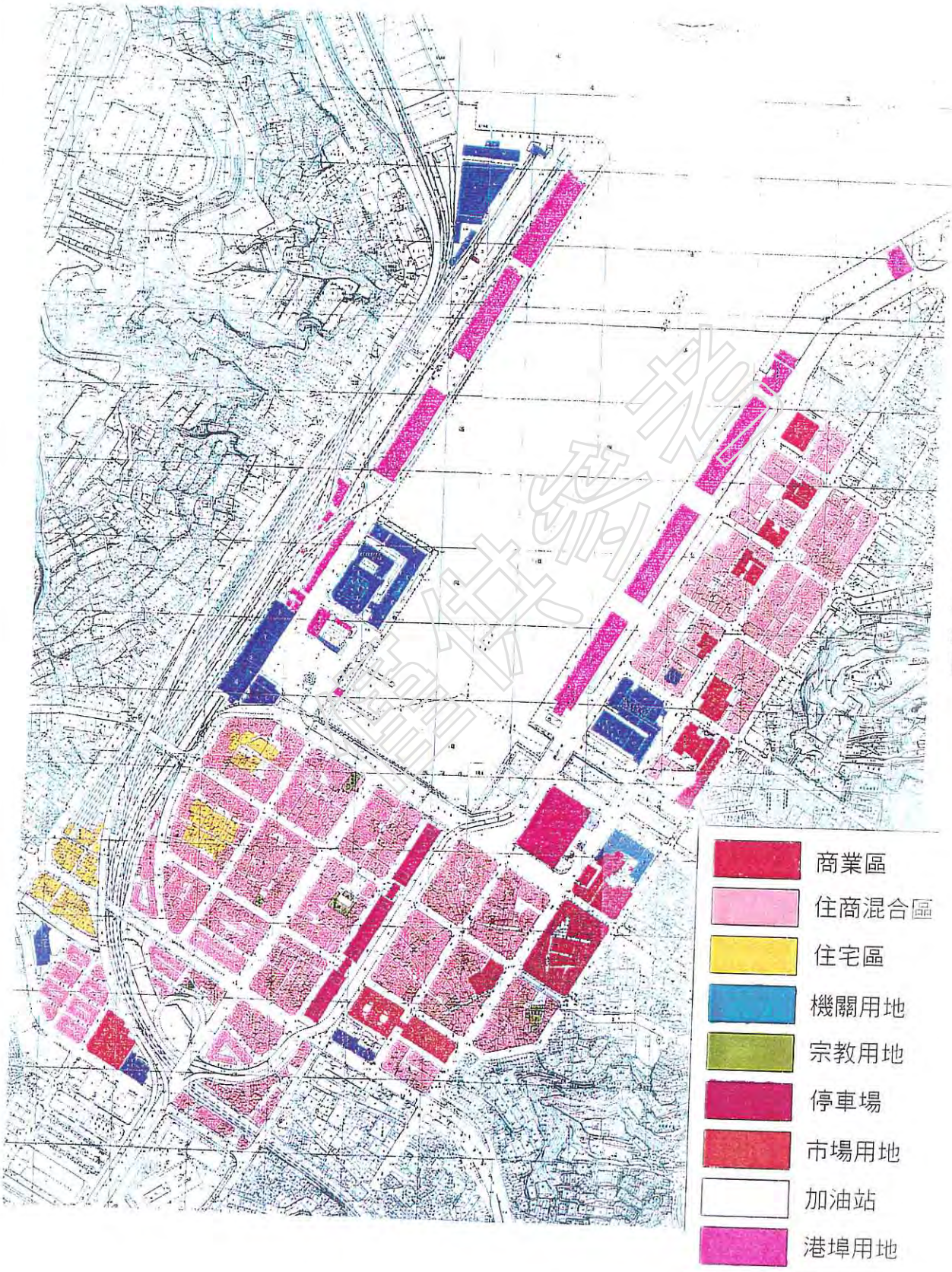
項目	面積（公頃）	百分比
國有地	四四・一九	六八・三%
省有地	六・一八	九・五%
市有地	一・九二	二・九%
私有地	一二・六八	一九・三%
總面積	六五・四七	一〇〇%

圖一　基隆市市中心都市更新地區範圍示意圖

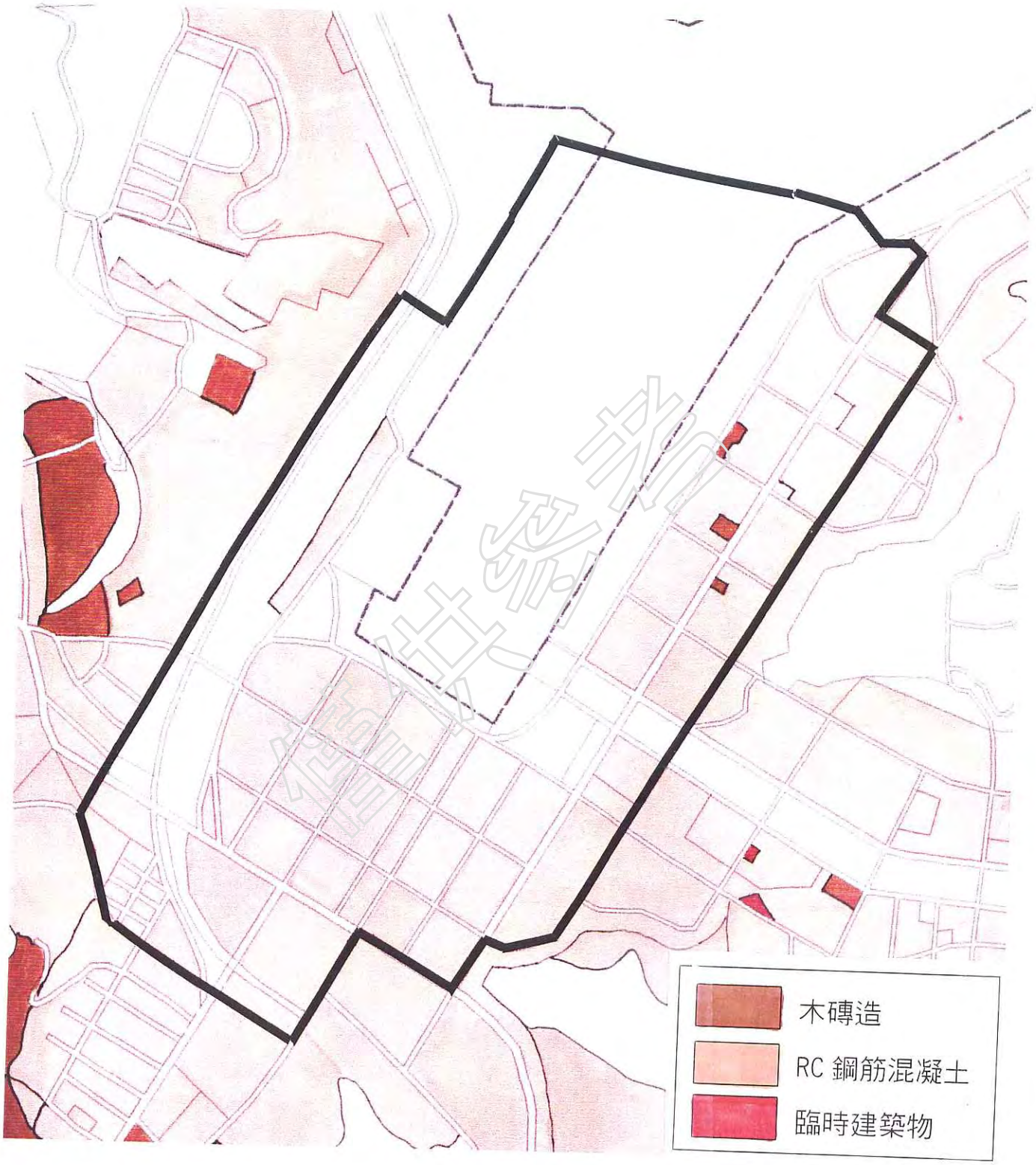
圖二　基隆市市中心都市更新地區都市計畫示意圖



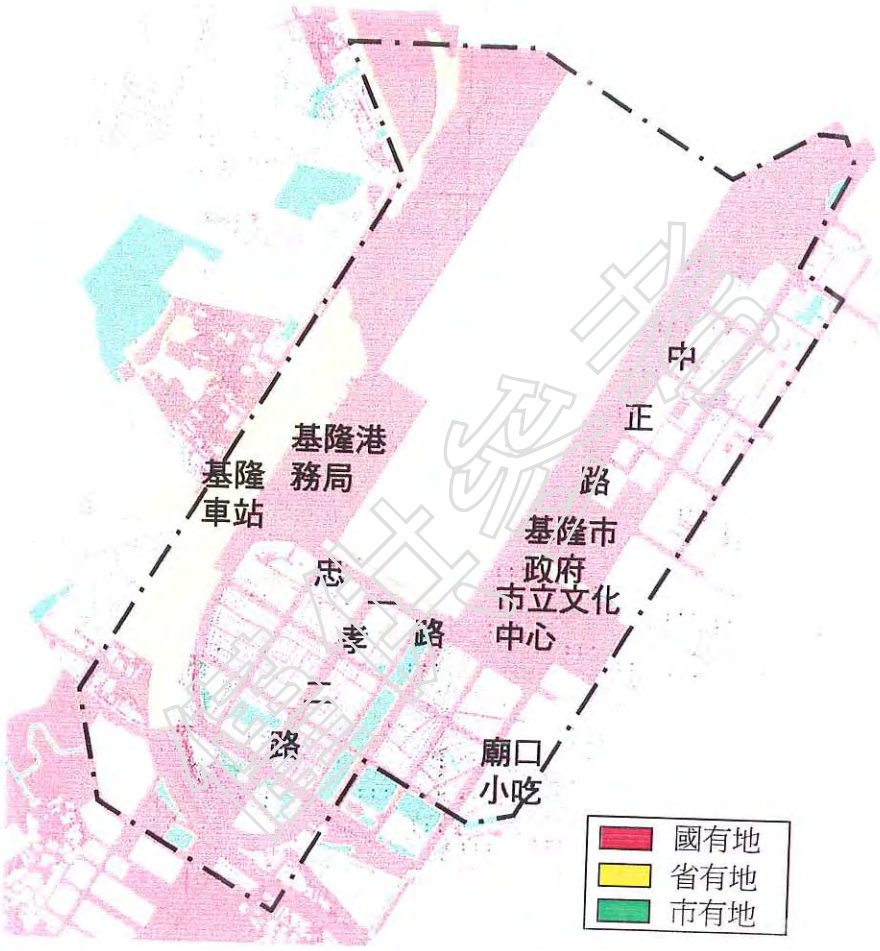
圖三　基隆市市中心都市更新地區土地使用現況圖



圖四　基隆市市中心都市更新地區建物狀況圖


木磚造
RC 鋼筋混凝土
臨時建築物

圖五　基隆市市中心都市更新地區公私有土地分布概況圖



參、劃定原由

一、市中心公共服務設施品質不良。

本更新地區為基隆市主要商業地區，而目前之公共服務設施如停車場、人行道及公園綠地方面皆有不足之現象。現有市場用地附近攤販雲集，缺乏整體規劃與管理，造成地區環境品質及交通之影響，亟待改善。

二、現有產業亟待轉型，以振興地方經濟。

基隆市面臨基隆港貨運功能逐漸萎縮，產業發展停頓，失業率攀升之問題，產業轉型需求迫切。另基隆港提供國際遊輪進出，且市政府正積極推動藍色公路觀光發展，未來內港區應朝向觀光休憩之發展方向，現行僅供貨運及國內航線進出使用之港埠用地，亦面臨轉型使用之課題。為加強基隆市之城市競爭能力，未來利用更新契機，強化市中心都市更新地區之產業轉型，，建立國際港之意象。

三、現有部份土地使用與建築物機能不符未來都市發展。

更新地區內現有港埠用地，主要為倉庫使用，相關港務及國際客運碼頭之服務設施不足，為強化基隆市中心之更新發展潛力，應檢討港埠用地之使用機能，與市中心產業再發展配合。

另市中心地區多屬商業區使用，然目前多為透天厝之住商混合使用，較少大型之商業建築。在基隆市郊陸續有多處大型購物中心推出後，勢將衝擊現有商業發展，以目前之建物使用型態除難配合國際港口意象之塑造，亦難與市郊之大型購物中心之商業機能相抗衡。

四、區內具有歷史性建築物與空間，須劃設專區保存維護。

現之陽明海運及海港大樓為日式具歷史性之建築物，未來應配合環港商區之整體規劃，港務相關機關遷移至港務局規劃之新港務大樓中，而使現有之歷史性建物結合港區之發展，展現文化與休閒娛樂結合之港都風情。

五、國際港之發展遠景，更新區內現有機能及景觀不能配合。

基隆港未來將朝向國際性觀光海洋城市之發展，然現有之都市景觀及國際港之入口意象，與都市發展之主題難以相配合。同時，港區之發展與現有中心商業區及大眾運輸系統難以配合，人行及開放空間系統不良。

六、交通系統不良、道路狹窄彎曲、擁擠，亟待改善。

市區現有之主要道路寬度不足，且高速公路交流道接市區道路的路段，對該道路之交通衝擊大，無法負荷大量車潮，易產生塞車的狀況，且大量過境式交通，造成活動之延續困難，另市區高架道路緊臨建築物，鉗制發展。

七、都市發展政策規劃，本區應納入優先更新地區。

依都市發展之政策規劃，市中心地區及基隆港環港商業區應列入優先辦理都市更新地區，以帶動全市之再發展契機。

肆、再發展原則

本更新地區未來之再發展定位為旗艦商圈區。

一、塑造國際港灣城市之意象。

二、重建基隆市的商業與行政中心機能。

三、振興市中心商業機能與觀光發展。

四、引入都市型觀光、娛樂及旅遊服務等活動。

五、檢討現有交通系統之癥結，規劃完善交通體系。

伍、其他

本都市更新地區後續應擬定都市更新計畫，作為都市更新事業推動之指導。

信件存檔

案名：基隆市中山路都市更新地區劃定案

劃定單位：基隆市政府

劃定範圍與面積：大德國中以西、中山一、二路以東、安一路以北、鐵路用地的隧道口以南所圍地區，面積約45.87公頃，劃定範圍詳圖一。

法令依據：都市更新條例第五條

壹、辦理緣起與目的

基隆市為台北都會區重要門戶，多年來市區發展已趨飽和，卻受限於山多平地少之天然地理限制，及基隆港貨運功能萎縮，產業低靡不振，為啓動基隆市再發展契機，著手研擬基隆市都市更新綱要計畫，針對都市發展現況、居民意願、原有社會經濟關係及人文特性，進行全面調查評估後，劃定都市更新地區，以利後續都市更新之推動。

貳、都市計畫情形及現況發展

一、都市計畫情形

都市計畫狀況詳圖二基隆市中山路都市更新地區都市計畫示意圖。

(一)土地使用分區

住宅區、商業區。

(二)公共設施用地

公園用地、學校用地、機關用地、市場用地等。

二、土地使用現況

本區現況土地使用以住宅使用為主，主要位於健民街至安一路一帶山坡地上。另中山路沿線多為住商混合，一樓為商業使用，二樓以上為住宅使用，商業強度不高，以一般零售、餐飲業為主。

土地使用現況詳圖三基隆市中山路都市更新地區土地使用現況圖。

三、建物狀況

區內山坡地以1-3層RC結構建物為主，少數為木磚造結構，中山路沿街面及山坡地上新興的住宅社區多為4-7層建物，而中山路沿線部份建物因地形高差限制，建築物的進深相當短，使用困難。區內新舊建物雜陳，影響視覺景觀，同時因山坡地開發管制規定日趨嚴格，部份老舊建物面臨無法改建之困境。

建物狀況詳圖四基隆市中山路都市更新地區建物狀況圖。

四、道路系統

本區之主要道路為健民街及中山一、二路，健民街為山坡地社區唯一進出通道，惟彎曲狹小，車行出入不便，雖已劃設多條都市計畫道路，然因面臨拆遷困難及用地難以取得及地形限制問題，目前並未開闢。地區之出入另賴順地形開闢之既有步道，僅容人行與機車進出，交通出入不便，且有嚴重之都市安全救災困難問題。

五、公共設施

本區之公共服務設施嚴重不足，且多數未開闢現已開闢者為港西及太平二所國小，然進出不便，且校地不符都市計畫通盤檢討實施辦法所訂之最小規模，另於更新區北側尚有一處文教用地及市場用地，目前未開闢。另本區未劃設任何停車空間，社區停車問題嚴重，同時雖劃設多處公園用地，但屬陡峭不可開發山坡地，多未開闢，區內綠地開放空間系統嚴重不足。

六、土地權屬概況

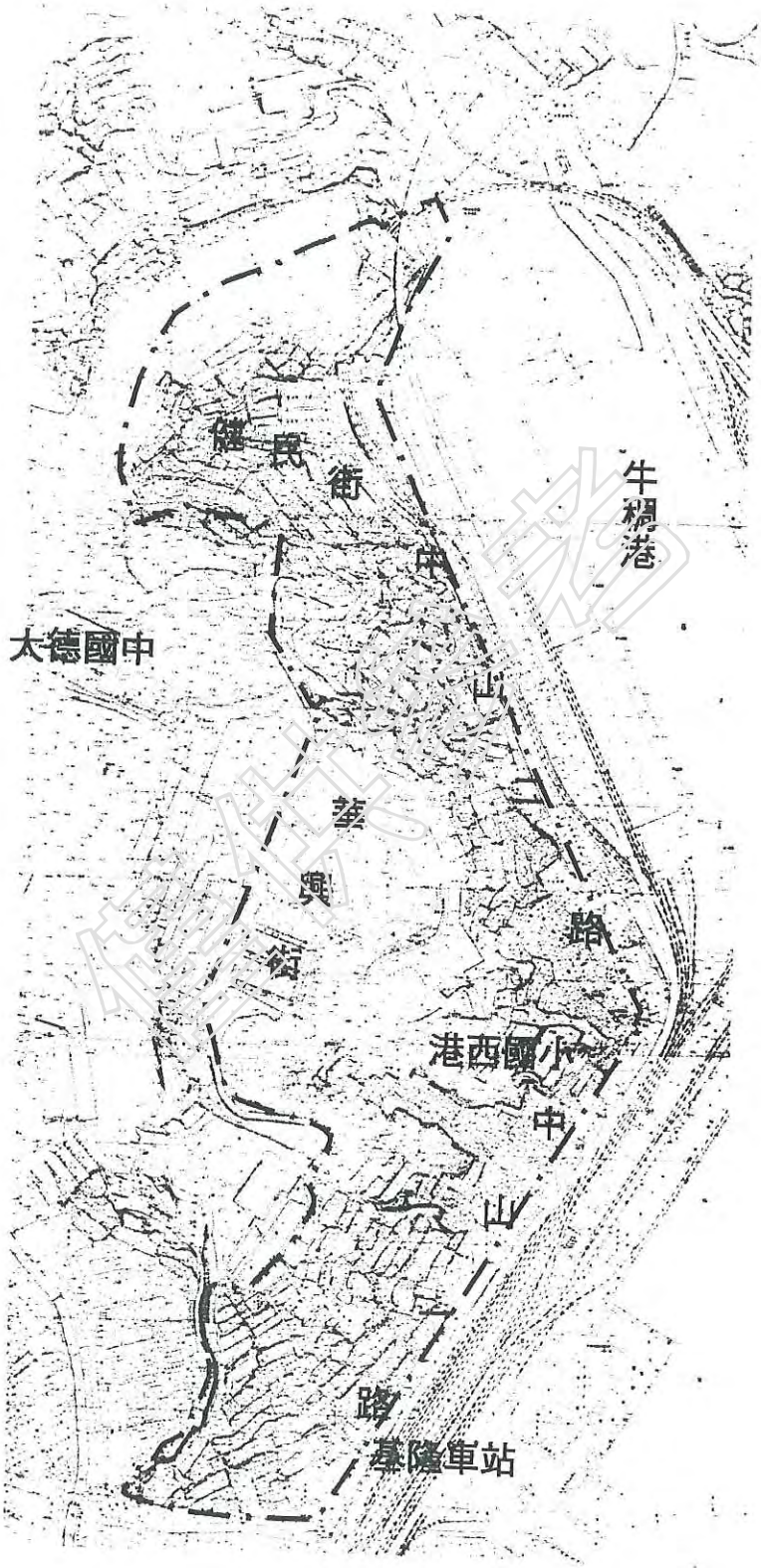
本區內公、私有土地各半。公有土地面積約 22.94 公頃，佔全區總面積 50%，其中以國有土地為主佔 43.8%，管理機關為國有財產局，主要分布於健民街一帶之山坡地；省有土地佔 2.9%，位於中山二路及中山一路與安一路一帶，主要為道路及綠帶使用；另市有土地佔 1.52%，主要為學校、機關及港西國小、太平國小一帶之不可開發的綠帶。其餘土地為私有，區內許多都市計畫道路亦因土地徵收問題，難以開闢。土地權屬分布概況詳表一及圖五基隆市中山路都市更新地區公私有土地分布概況圖。

表一　基隆市中山路都市更新區公私有土地面積表

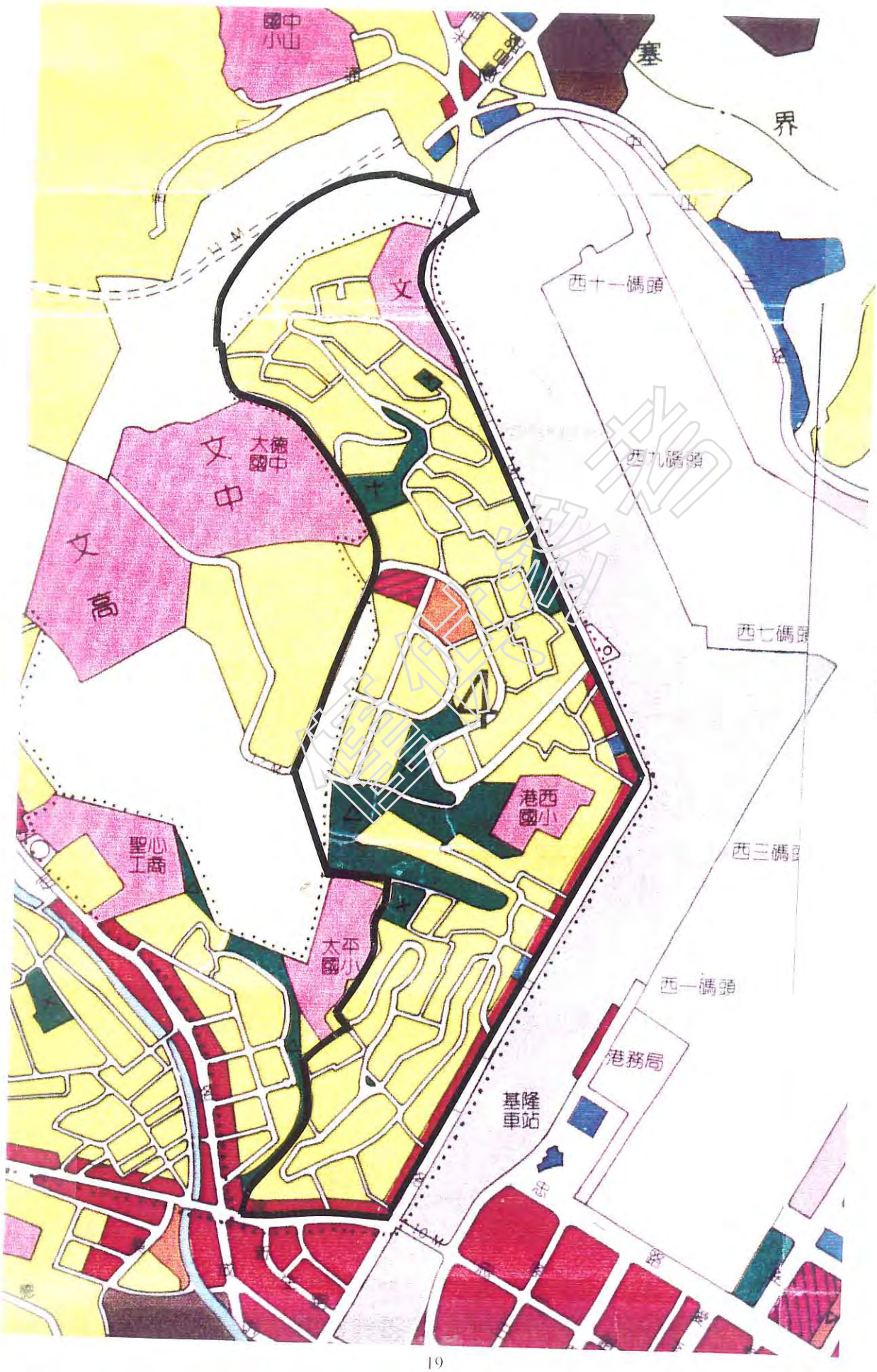
項目	面積(公頃)	百分比
國有地	20.11	43.8%
省有地	1.31	2.9%
市有地	1.52	3.3%
私有地	22.93	50.0%
總面積	45.87	100.0%

七、山坡地檢討

本區主要以山坡地住宅社區為主，依據現有山坡地開發相關法令規範，山坡地之開發建築必須是位於三級坡(坡度百分之三十)以下區域，方可作建築用地使用。經初步坡地分析可知本區未來可供建築使用地區約為17.17公頃，僅為前目都市計畫劃設住宅區(35.31公頃)之一半，未來勢將面臨無法改建與開發之困境。坡地分析詳圖六基隆市中山路都市更新地區坡地分析圖。

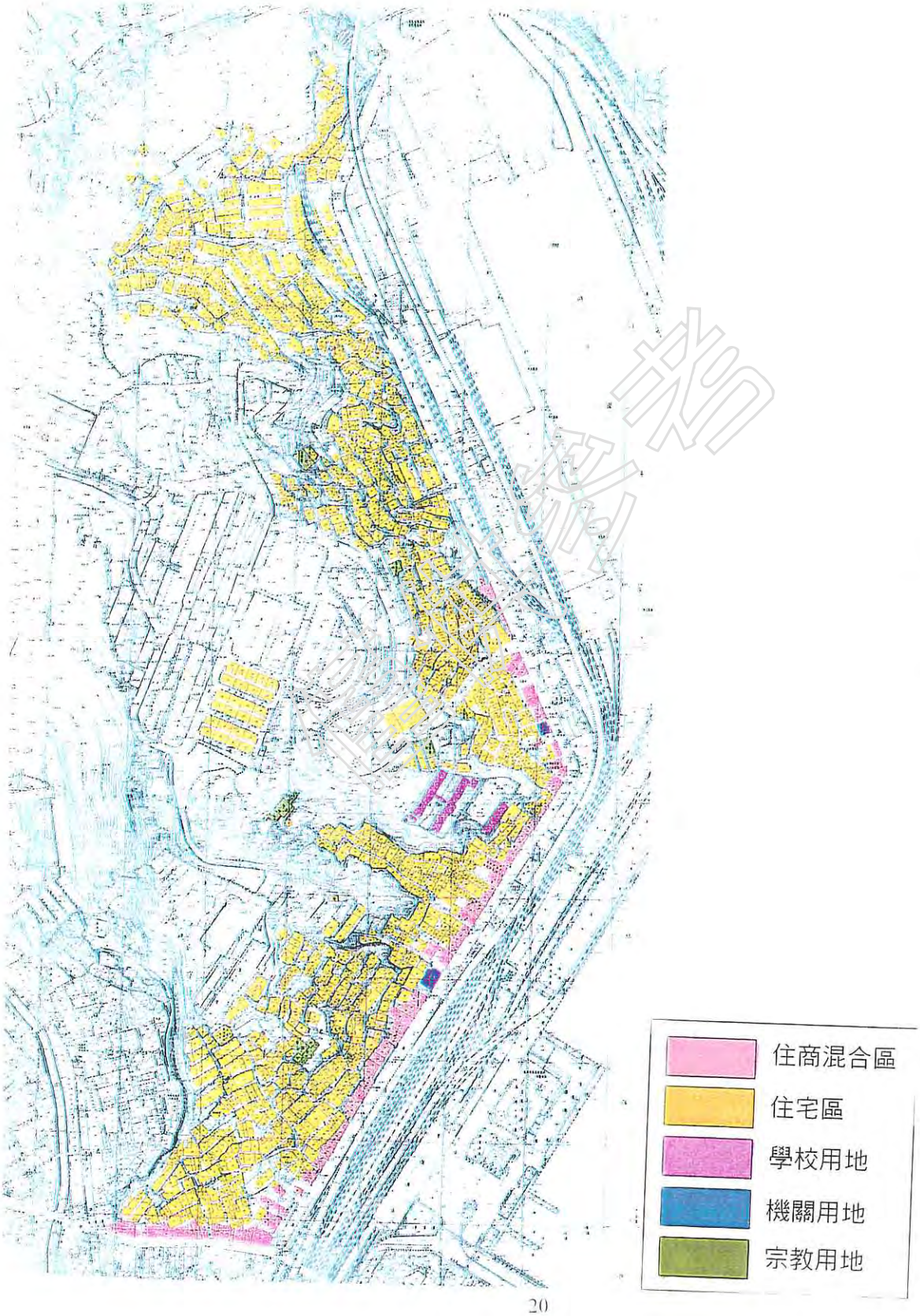


圖一　基隆市中山路都市更新地區範圍示意圖

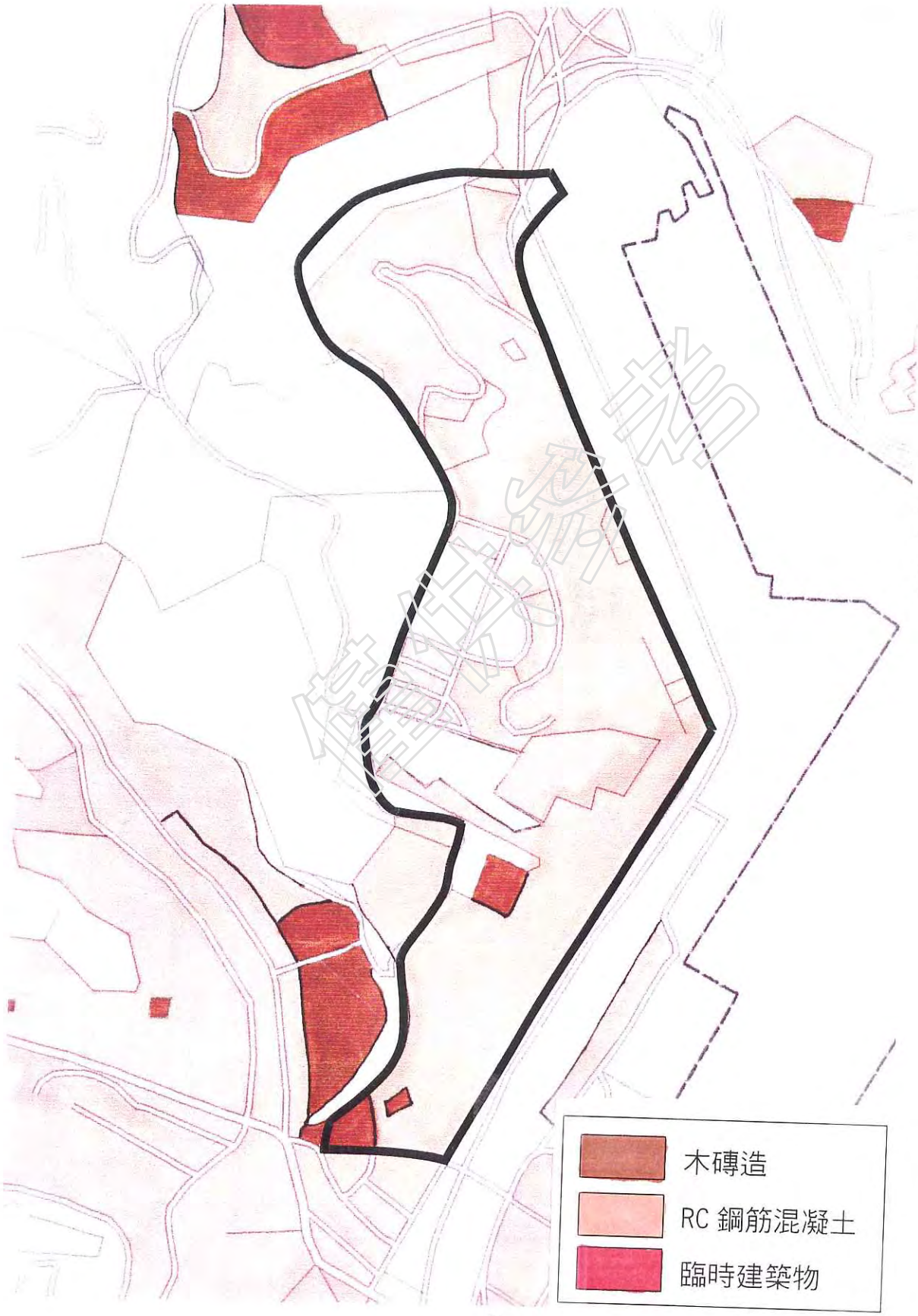


圖二　基隆市中山路都市更新地區都市計畫示意圖

圖三　基隆市中山路都市更新地區土地使用現況圖

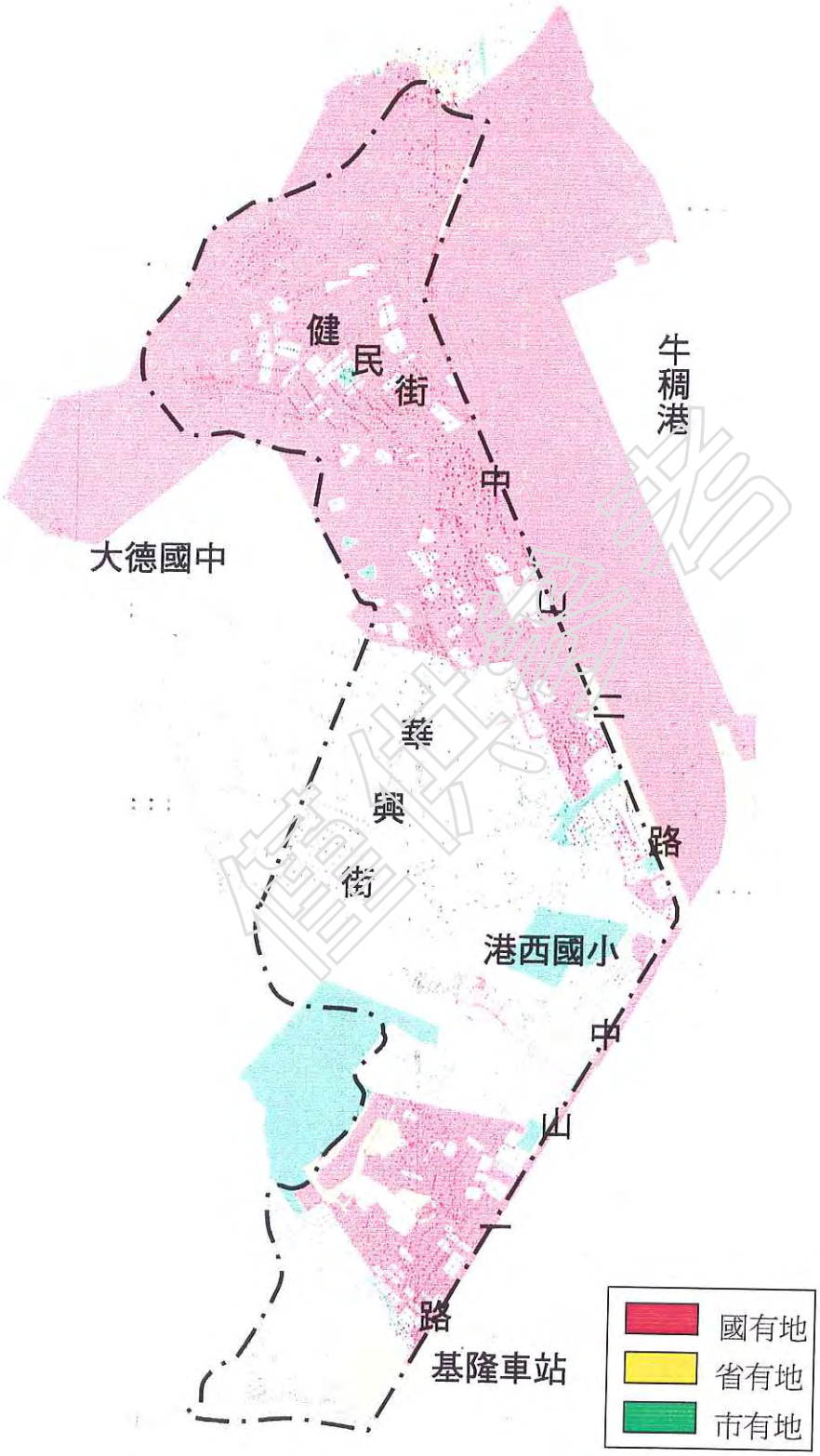


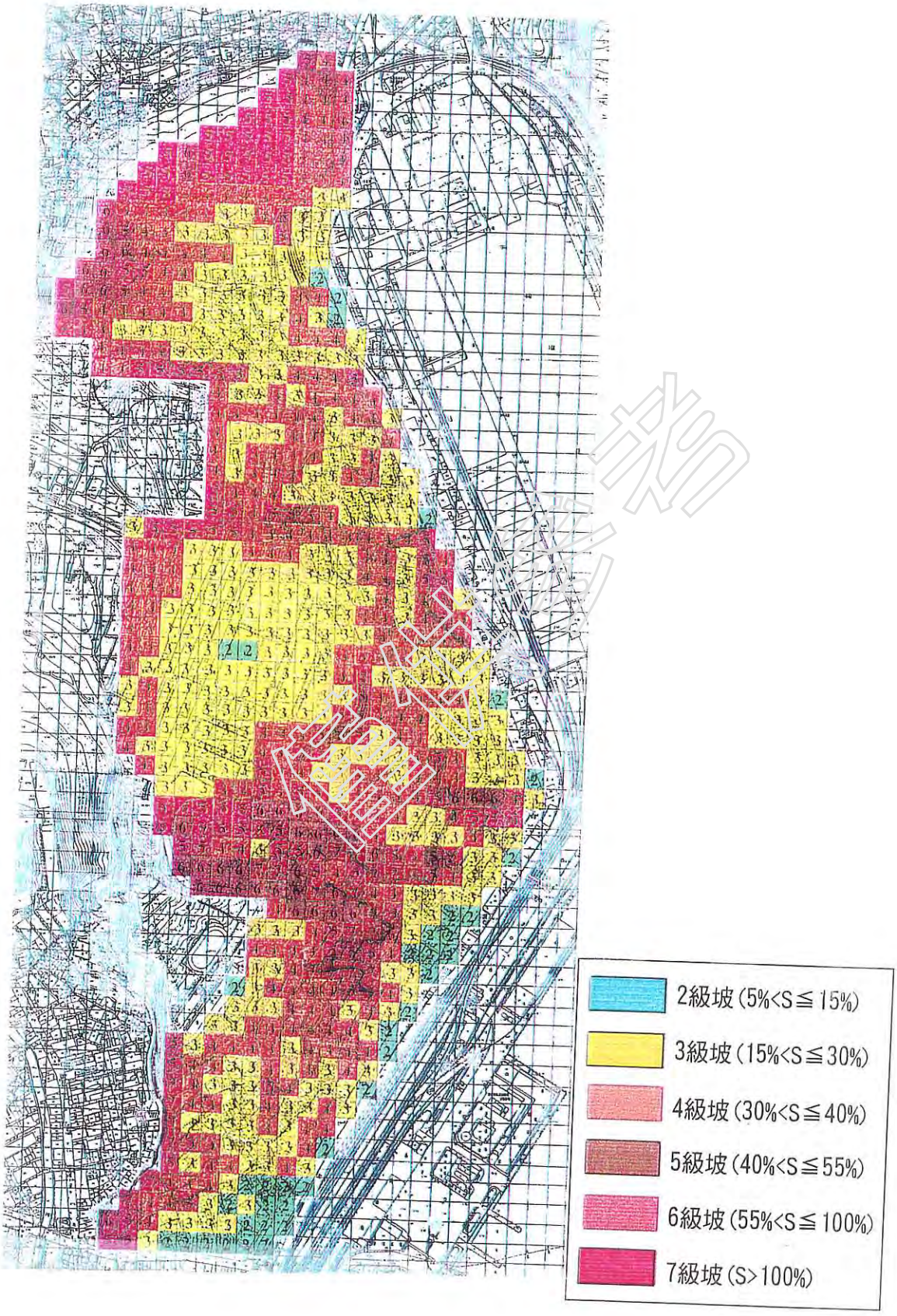
圖四　基隆市中山路都市更新地區建物狀況圖



1-3F
4-7F
8F 以上

圖五　基隆市中山路都市更新地區公私有土地分布概況圖





圖六　基隆市中山路都市更新地區坡地分析圖

參、劃定原由

一、住宅社區進出交通系統不良，並具都市防災問題

本區內住宅社區皆沿山坡順勢建築，目前車行進出僅憑健民街，其餘計畫道路因用地徵收問題難以開闢，形成嚴重交通問題，同時亦造成消防救災之嚴重問題。必須透過更新整體開發，開闢完善交通動線系統，以維社區安全。

二、住宅零亂影響臨港景觀，難以配合國際港意象之塑造

本區為基隆港西岸主要臨港景觀面向，亦是未來西岸開發的主要發展腹地空間，在基隆港走向國際化，港區整體意象提升之際，本區零亂之山坡住宅景觀難以配合，亟待納入更新，配合整體都市景觀設計，強化國際港意象。

三、更新地區內嚴重缺乏公共設施或公用設備。

區內現況住宅密度高，然卻缺乏嚴重相關公共服務設施，包括停車、公園綠地開放空間及社區活動空間，同時現有港西國小進出不便且校地狹小，住宅社區品質低落。

四、部份地區建築物窳陋，妨礙公共安全。

區內部分建築結構簡陋，尤以西榮社區一帶及中山區公所後側一帶，影響居住品質與公共安全。

五、部份山坡地住宅面臨無法改建問題。

山坡地開發管制日趨嚴格，經檢討本區約有百分之五十之土地列入限制開發地區，無法供建築使用，部份

現有住戶面臨無法更新改建困境。運用都市更新權利變換，將可開發區及限制開發區整體配套更新，以安置現住戶，改善現有居住安全問題。

肆、再發展原則

一、展現基隆港灣山海城鎮之意象。

二、提昇公共服務水準，形塑優質住宅空間。

三、徹底改善地區公共安全，保障人民財產。

伍、其他

本都市更新地區後續應擬定都市更新計畫，並應檢討山坡地開發限制問題，配合變更都市計畫，作為都市更新事業推動之指導。

案名：基隆市獅球嶺都市更新地區劃定案

劃定單位：基隆市政府

劃定範圍與面積：成功路一路以南、獅球嶺(高速公路上方)以北、光華國宅及仁愛區界以東及自然地形山脊線所圍地區，面積約 31.03 公頃，劃定範圍詳圖一。

法令依據：都市更新條例第五條

壹、辦理緣起與目的

基隆市為台北都會區重要門戶，多年來市區發展已趨飽和，卻受限於山多平地少之天然地理限制，及基隆港貨運功能萎縮，產業低靡不振，為啓動基隆市再發展契機，著手研擬基隆市都市更新綱要計畫，針對都市發展現況、居民意願、原有社會經濟關係及人文特性，進行全面調查評估後，劃定都市更新地區，以利後續都市更新之推動。

貳、都市計畫情形及現況發展

一、都市計畫情形

都市計畫狀況詳圖二基隆市獅球嶺都市更新地區都市計畫示意圖。

(一)土地使用分區

住宅區、商業區。

僅供參考

(二)公共設施用地

學校用地、機關用地、市場用地等。

二、土地使用現況

更新區內以住宅使用為主，包括成功國宅等，西北側更有新建的光華國宅，為基隆市重要之住宅社區。商業活動主要集中於果菜批發市場一帶，其周邊有眾多零售攤販聚集，除造成附近地區環境髒亂，住宅品質低落外，更造成交通之堵塞，亟需進行環境改善。

土地使用現況詳圖三基隆市獅球嶺都市更新地區土地使用現況圖。

三、建物狀況

區內建物以1-3為主，成功一路一帶則為十二層之建築，成功國宅為區內唯一8層樓以上之建物。建物結構方面，以RC結構為主，但沿山坡建築之住宅則以木磚結構為主，建築窳陋且間隔密集，都市防災問題嚴重。

建物狀況詳圖四基隆市獅球嶺都市更新地區建物狀況圖。

四、道路系統

成功一路及獅球路為更新地區主要道路，道路寬度小於十五公尺，車行進出不便，且缺乏人行空間規劃，人車爭道問題嚴重。更新地區尚未訂定細部計畫，區內次要道路以既成巷道為主，道路狹窄，僅容人行及機車進出，汽車無法通行，交通系統不良，且有安全救災問題。

五、公共設施

更新區內為基隆市重要住宅社區，住宅密集，然公共設施卻嚴重缺乏。無公園綠地等開放空間、停車場等之設置，青年育樂中心雖可作為社區居民活動空間，但建物老舊且維護不良，品質低落，另北側有成功國小，惟週圍攤販聚集，造成環境髒亂及噪音問題，影響學校環境品質及學童安全。

六、土地權屬概況

更新地區內以公有土地為主，面積約 23.26 公頃，佔全部面積 74.94%，其中以國有土地為主，佔總面積 73.02%，主要以國有財產局及陸軍司令部為管理機關，包括大部份山坡地、中山高速公路、青年育樂中心等。市有土地面積 0.6 公頃，為現有果菜市場所在地。私有地夾雜於國有土地中，主要集中中山高速公路二側。土地權屬分布概況詳表一及圖五基隆市獅球嶺都市更新地區公私有土地分布概況圖。

表一　基隆市獅球嶺都市更新地區公私有土地面積表

項目	面積(公頃)	百分比
國有地	22.66	73.02%
省有地	0.003	0.01%
市有地	0.60	1.91%
私有地	7.78	25.06%
總面積	31.03	100.0%

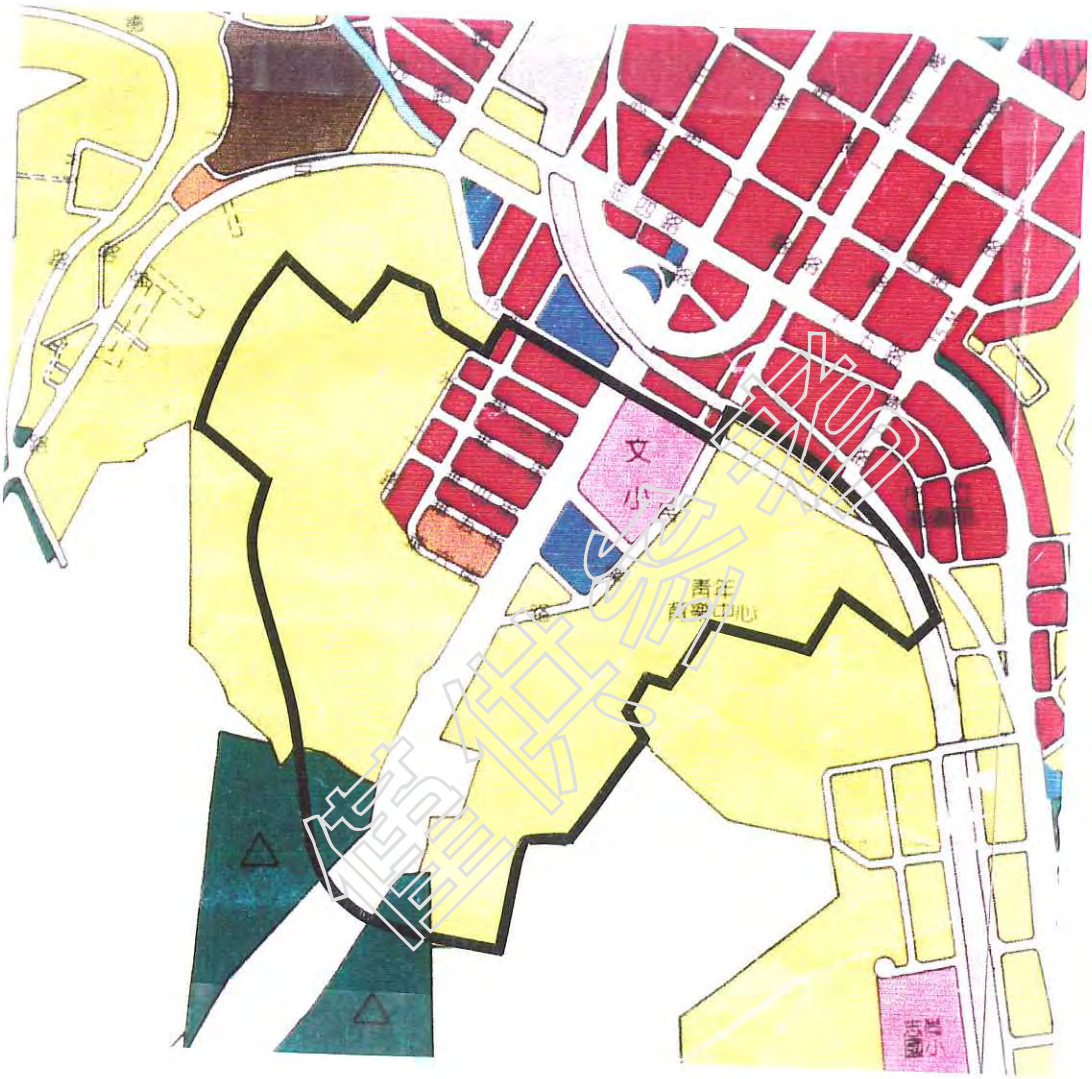
七、山坡地檢討

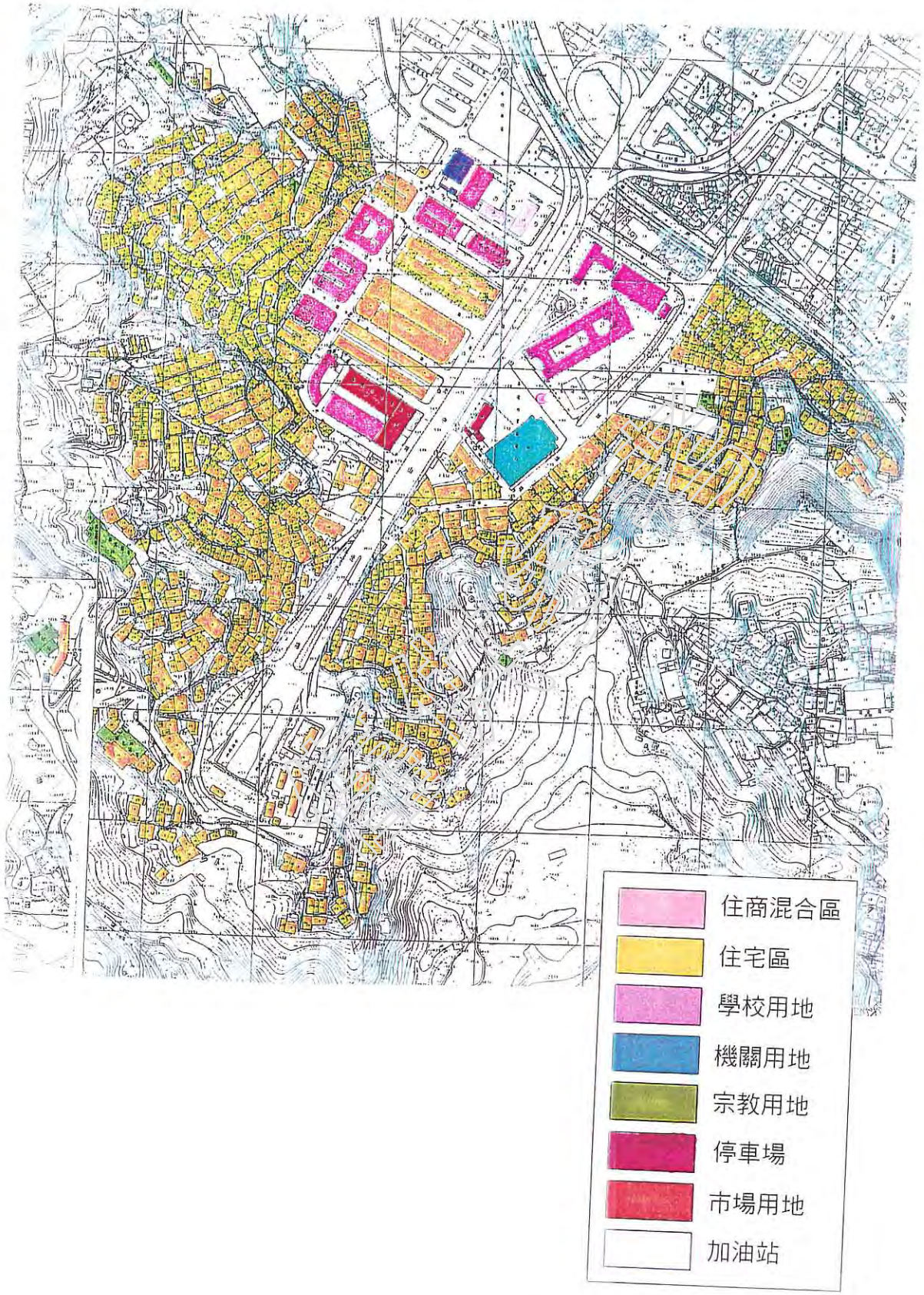
區內有大量山坡地住宅社區，依據現有山坡地開發相關法令規範，山坡地之開發建築必須是位於三級坡(坡度百分之三十)以下區域，方可作建築用地使用。經初步坡地分析可知本區限制開發地區面積佔總面積三分之二強，且已有大量建成住宅社區位於其上，未來勢將面臨無法改建與開發之困境。坡地分析詳圖六基隆市獅球嶺都市更新地區坡度分析圖。

僅供參考

圖一　基隆市獅球嶺都市更新地區範圍示意圖

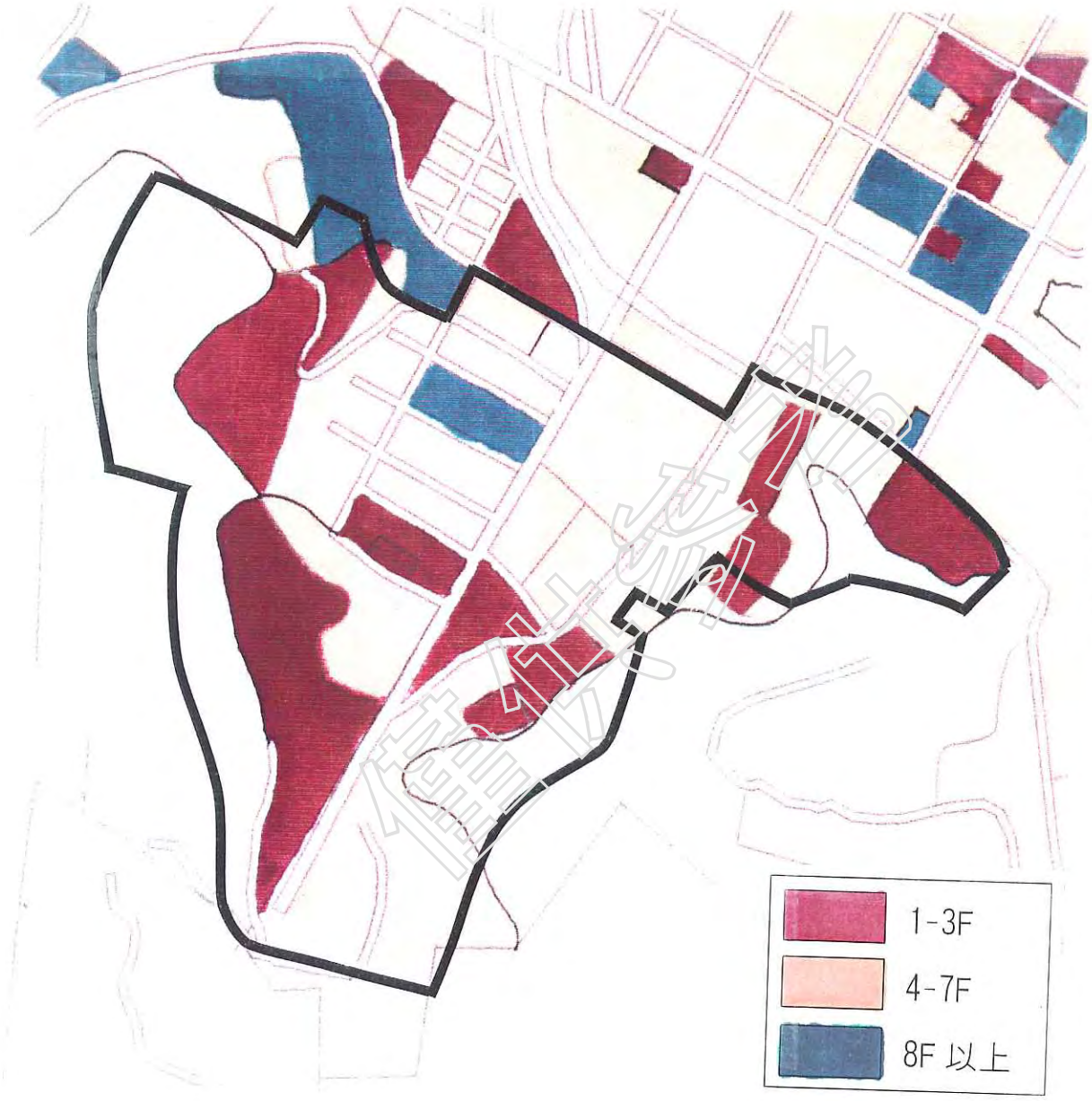
圖二　基隆市獅球嶺都市更新地區都市計畫示意圖

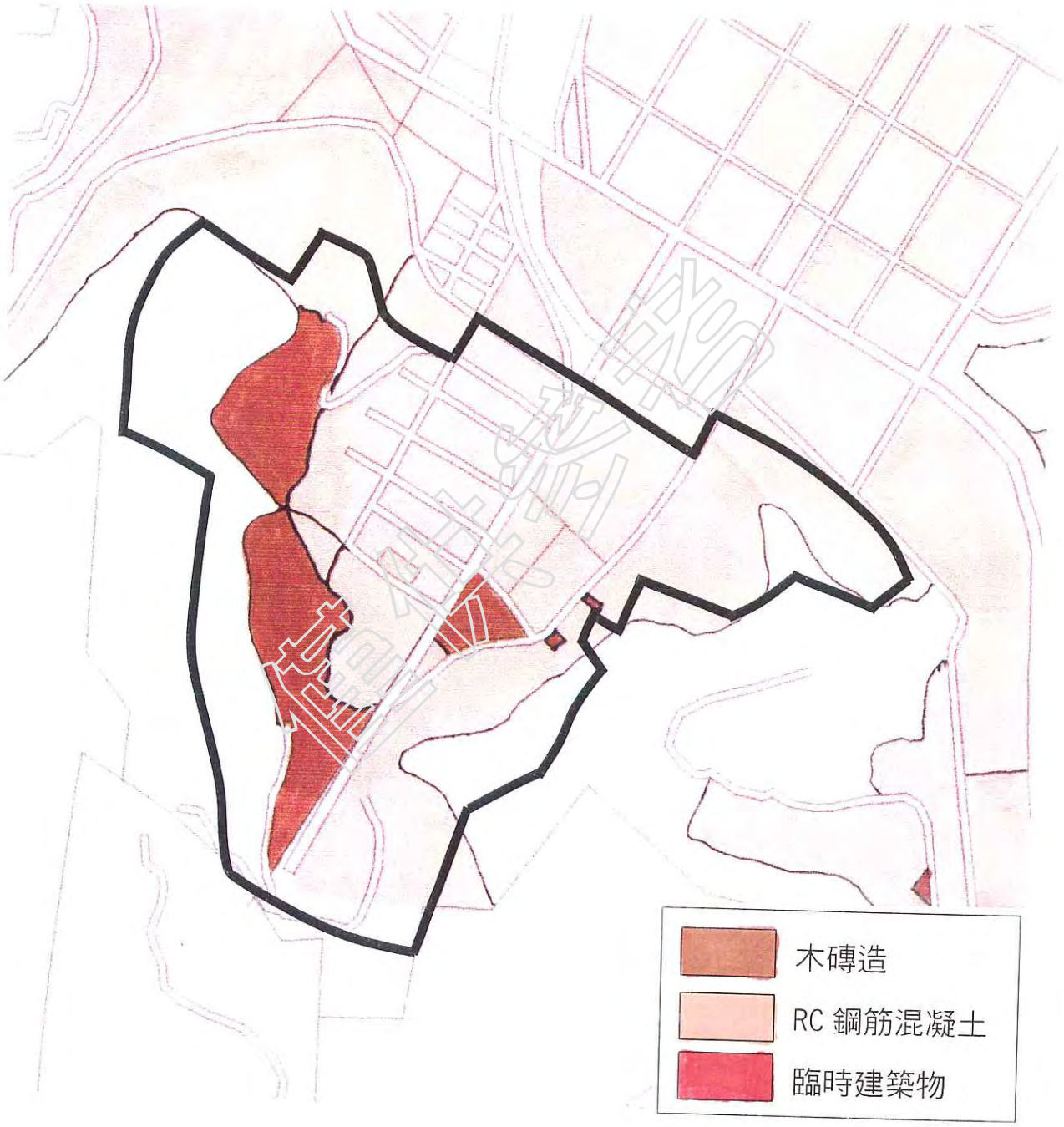




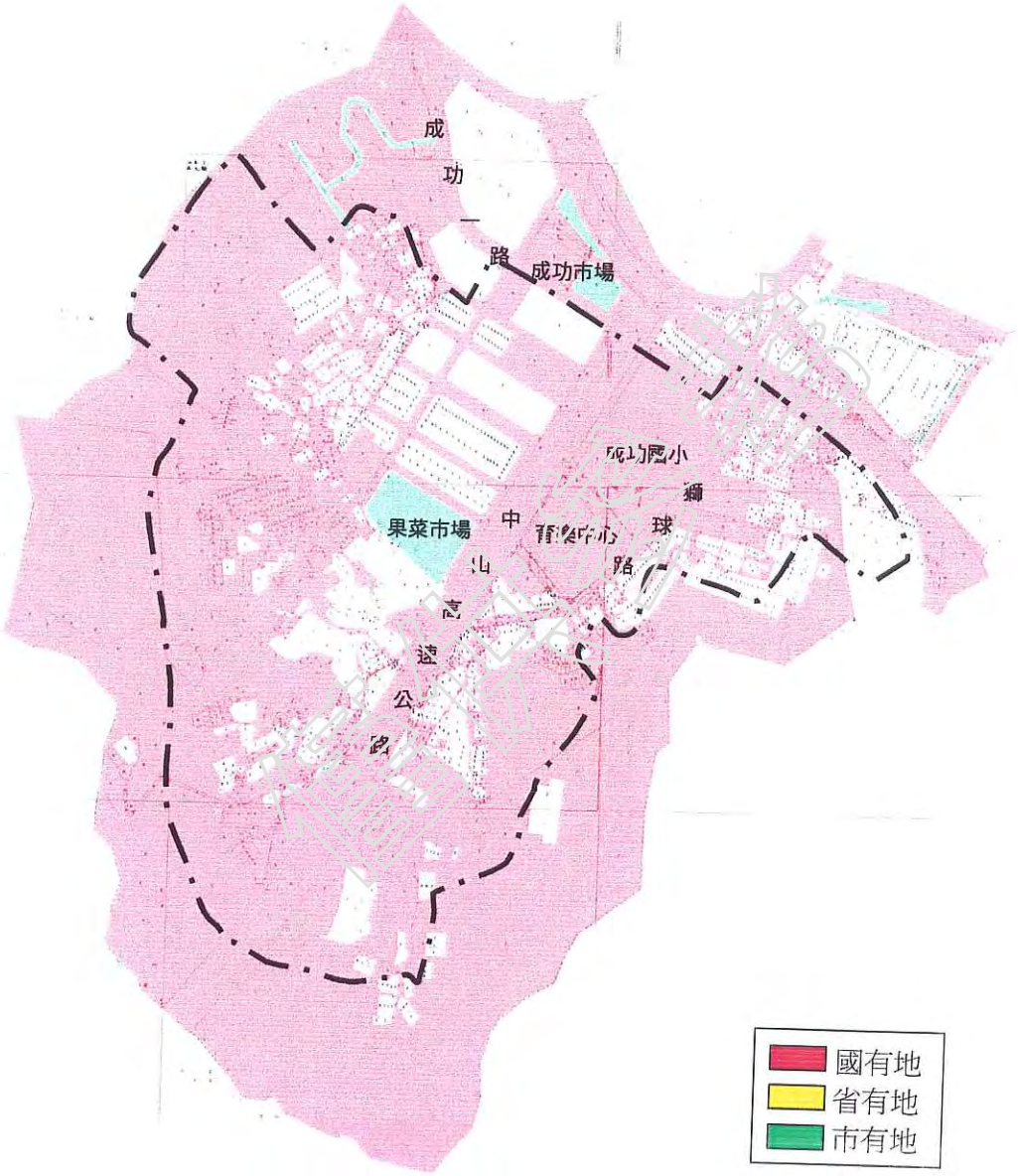
圖三　基隆市獅球嶺都市更新地區土地使用現況圖

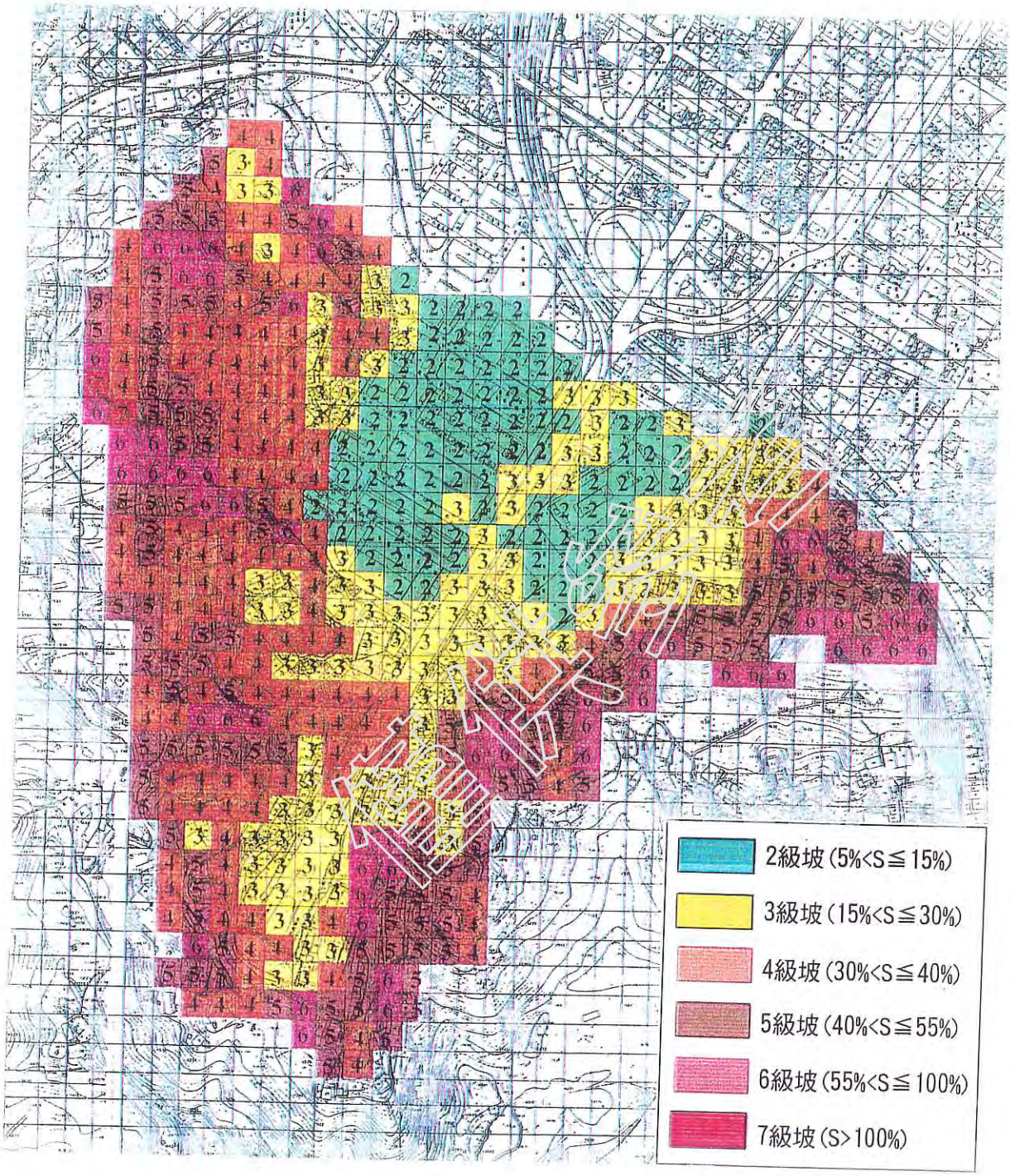
圖四　基隆市獅球嶺都市更新地區建物狀況圖




木磚造
RC 鋼筋混凝土
臨時建築物

圖五　基隆市獅球嶺都市更新地區公私有土地分布概況圖





圖六　基隆市獅球嶺都市更新地區坡地分析圖

參、劃定原由

一、住宅社區進出交通系統不良，並具都市防災問題

本區內住宅皆沿山坡順勢建築，進出車行動線因鐵路阻隔及攤販聚集，進出不易，同時因未擬定細部計畫，無區內聯絡計畫道路，住宅密度高，但交通系統嚴重不良，同時亦造成消防救災之嚴重問題。必須透過更新整體開發，開闢完善交通動線系統，以維社區安全。

二、果菜批發市場周邊環境髒亂，影響環境品質。

果菜批發市場及高速公路下方的臨時攤販區，由於攤販過多，造成週邊環境雜亂骯髒，對於市中心整體景觀衝擊頗大，同時影響成功國小之教學環境與學童安全，明顯妨礙都市發展。

三、更新地區內嚴重缺乏公共設施或公用設備。

區內現況住宅密度高，然卻缺乏嚴重相關公共服務設施，包括停車、公園綠地開放空間及社區活動空間，住宅社區品質低落。同時果菜批發市場周邊環境髒亂，購物品質低落。

四、部份地區建築物窳陋，妨礙公共安全。

建築物多為四層樓以下的木造或磚造建築，部份建物破敗老舊、面積狹小，且鄰棟防火間隔不足，影響居住品質與公共安全。

五、部份山坡地住宅面臨無法改建問題。

山坡地開發管制日趨嚴格，經檢討本區約有百分之七十五之土地列入限制開發地區，無法供建築使用，部

份現有住戶面臨無法更新改建困境。運用都市更新權利變換，將可開發區及限制開發區整體配套更新，以安置現住戶，改善現有居住安全問題。

肆、再發展定位與目標

一、改善窳陋髒亂之居住環境。

二、考量坡地住宅生活之安全性。

三、交通系統完整性之考量。

四、加強本區與市中心區活動的串連，健全本市整體發展。

伍、其他

本都市更新地區後續應擬定都市更新計畫，並檢討山坡地開發限制問題，配合變更都市計畫，作為都市更新事業推動之指導。

僅供參考

案名：基隆市八堵都市更新地區劃定案

劃定單位：基隆市政府

劃定範圍與面積：台五線省道與基隆河所圍地區，包括八堵車站與八中社區，面積約14.58公頃，劃定範圍詳圖一。

法令依據：都市更新條例第五條

壹、辦理緣起與目的

基隆市為台北都會區重要門戶，多年來市區發展已趨飽和，卻受限於山多平地少之天然地理限制，及基隆港貨運功能萎縮，產業低靡不振，為啓動基隆市再發展契機，著手研擬基隆市都市更新綱要計畫，針對都市發展現況、居民意願、原有社會經濟關係及人文特性，進行全面調查評估後，劃定都市更新地區，以利後續都市更新之推動。

貳、都市計畫情形及現況發展

一、都市計畫情形

都市計畫狀況詳圖二基隆市八堵都市更新地區都市計畫示意圖。

(一)土地使用分區

住宅區。

(二)公共設施用地

鐵路用地。

二、土地使用現況

區內主要為八堵車站及八中住宅社區，無商業行為，但有少數家庭工廠，八中社區內，建物破舊，且有相當的閒置空屋，住宅環境品質低落。

土地使用現況詳圖三基隆市八堵都市更新地區土地使用現況圖。

三、建物狀況

區內主要以 1-3 層樓之木、磚造建築物為主，僅金華街一代有少數的 RC 結構建物，區內現有建物老舊，且無適當的防火間隔，都市防災問題嚴重。

建物狀況詳圖四基隆市八堵都市更新地區建物狀況圖。

四、道路系統

本區南側為新台五路，可聯絡基隆市與台北都會區，八中社區之唯一進出道路為金華街，南接新台五路，北接八德橋通往安樂區，道路狹小，進出不便，區內以彎曲狹小之既成巷道為次要聯絡道路，車行不易，有安全究災問題。

五、公共設施

區內主要為住宅社區，卻無任何公共服務設施，僅於基隆河沿岸有綠帶的配置，並未開闢，現為垃圾丟棄場所，造成附近環境及景觀之衝擊。另八堵車站亦缺乏停車空間等服務設施。

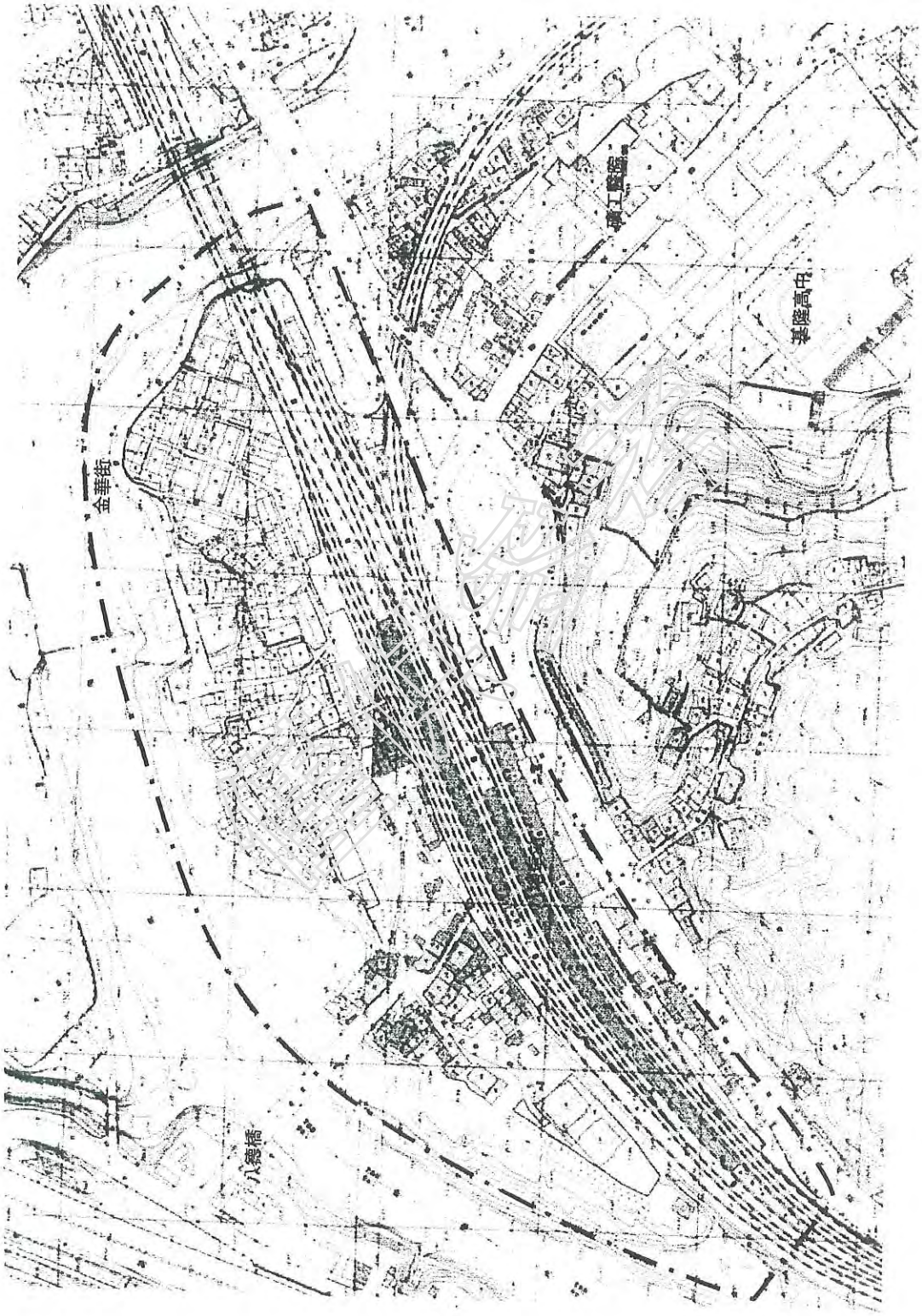
六、土地權屬概況

區內除八堵車站等鐵道用地為國有土地，管理機關為台灣鐵路管理局外，其餘多為私有土地，零星之國有土地集中於八德橋一帶，市有土地則分布於金華街二側。土地權屬分布概況詳表一及圖五基隆市八堵都市更新地區公私有土地分布概況圖。

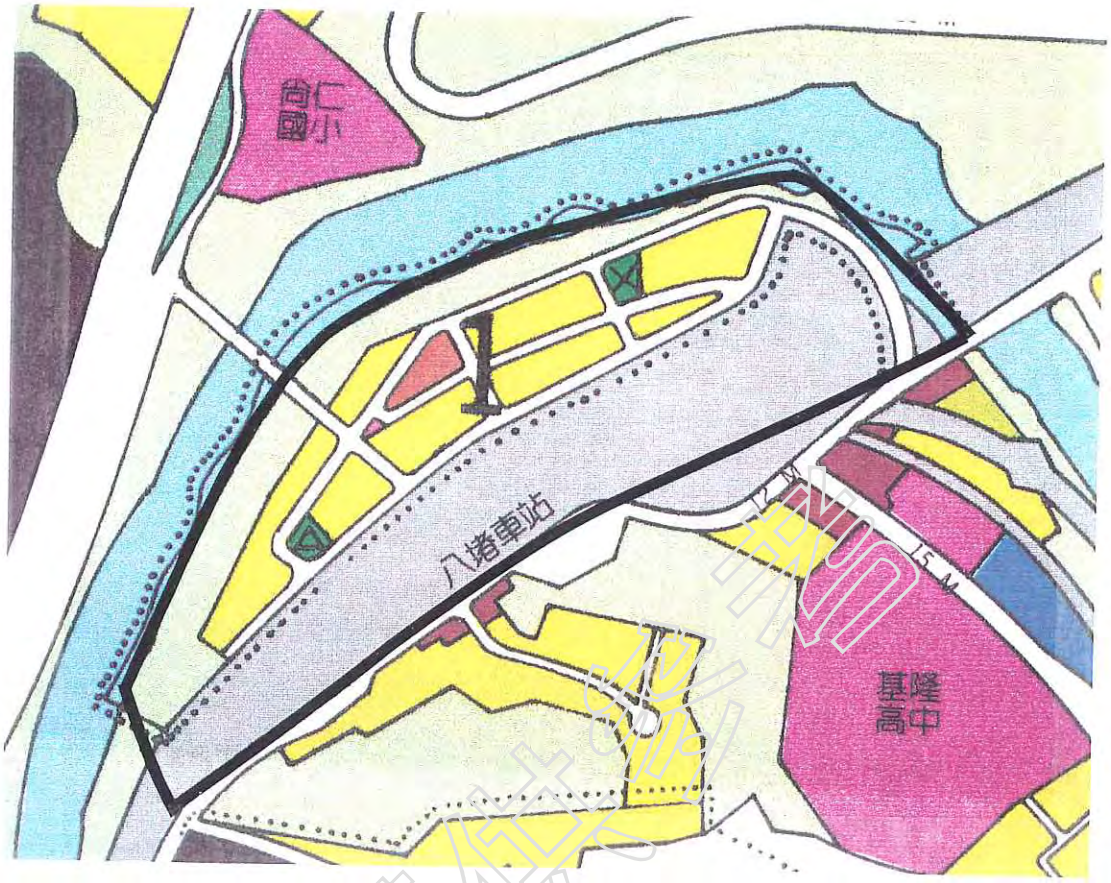
表一　基隆市八堵都市更新地區公私有土地面積表

項目	面積(公頃)	百分比
國有地	6.59	45.20%
市有地	0.26	1.78%
私有地	7.73	53.02%
總面積	14.58	100.0%

信快網

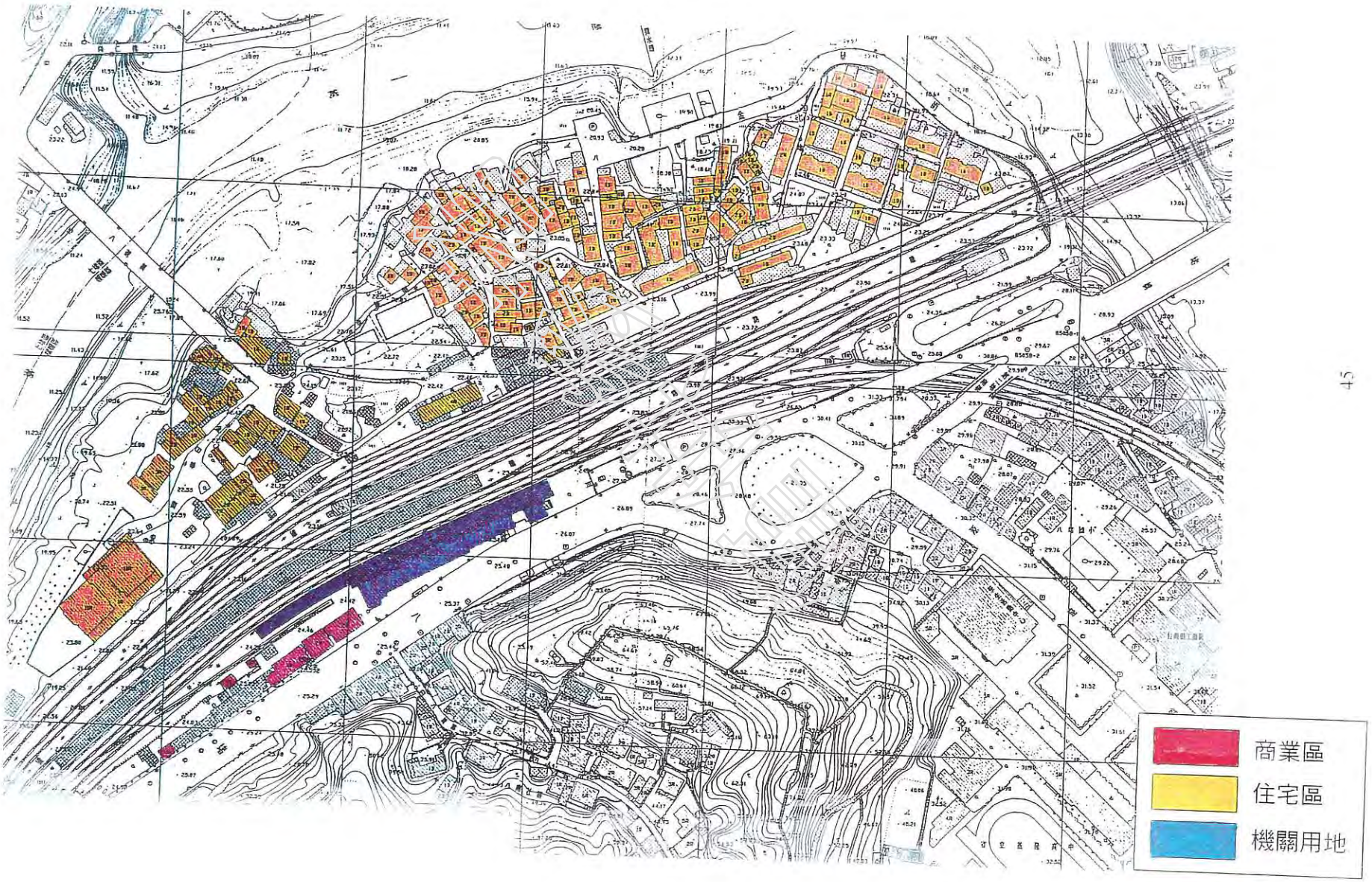


圖一　基隆市八堵都市更新地區範圍示意圖

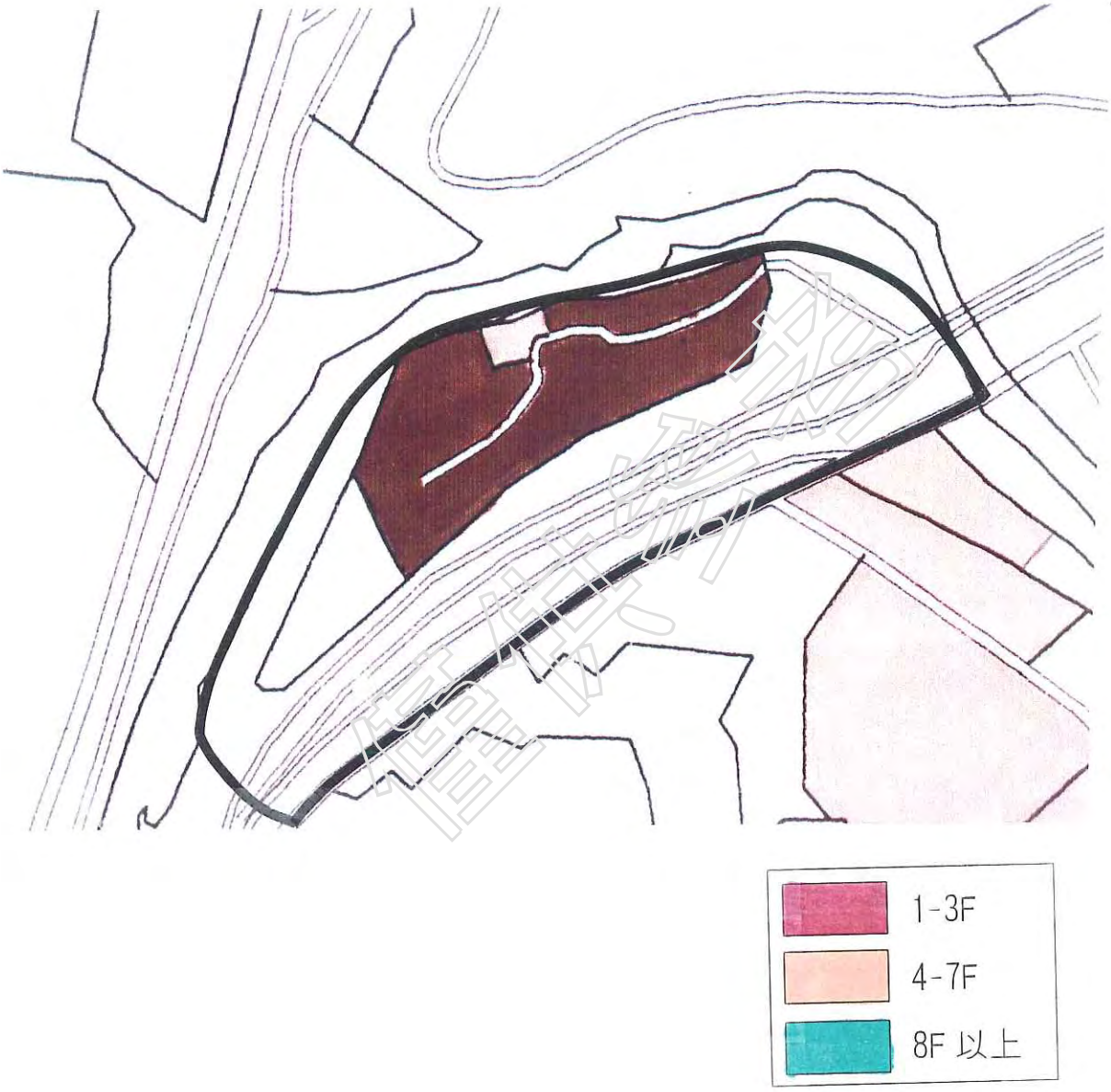


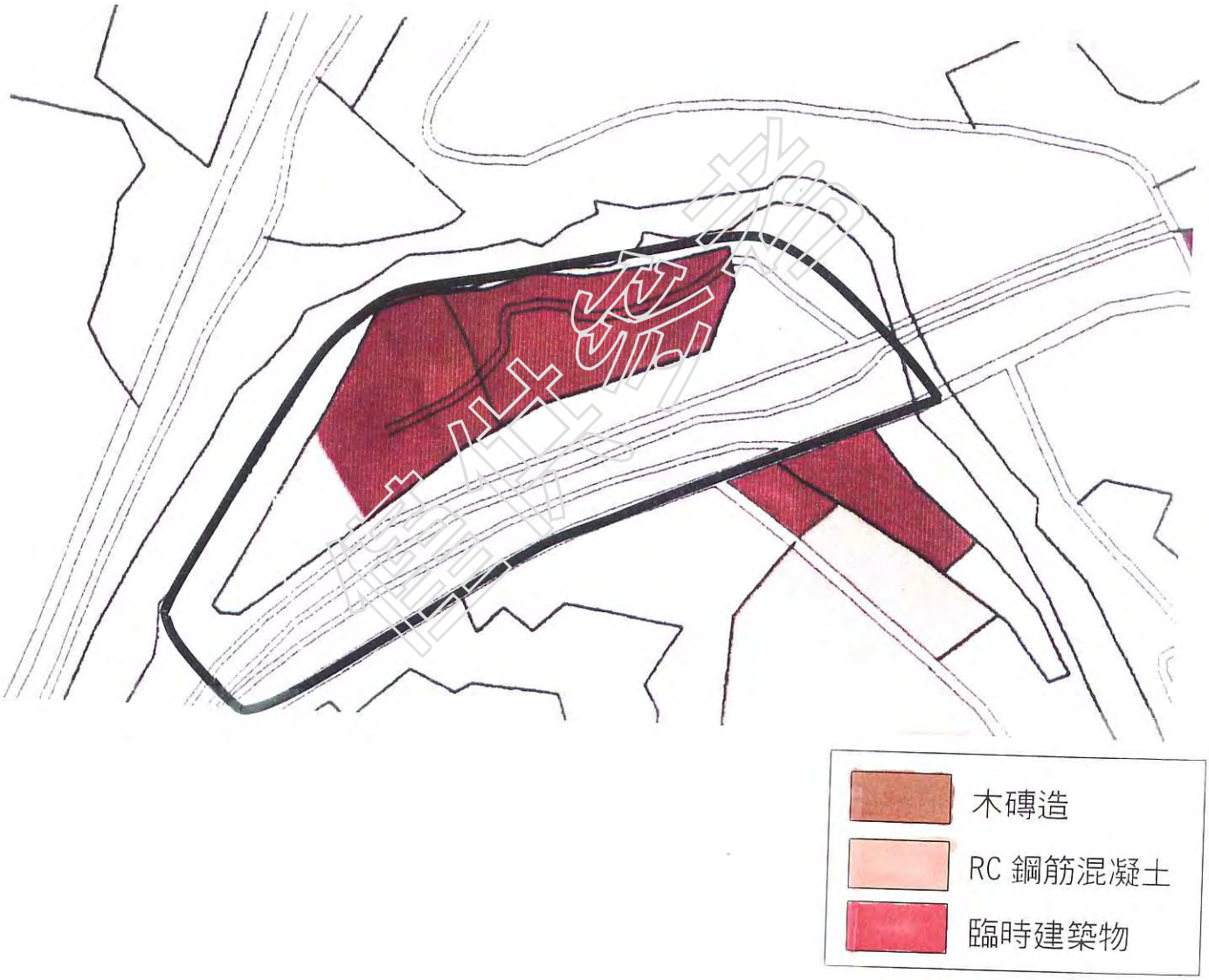
圖二　基隆市八堵都市更新地區都市計畫示意圖

圖三　基隆市八堵都市更新地區土地使用現況圖

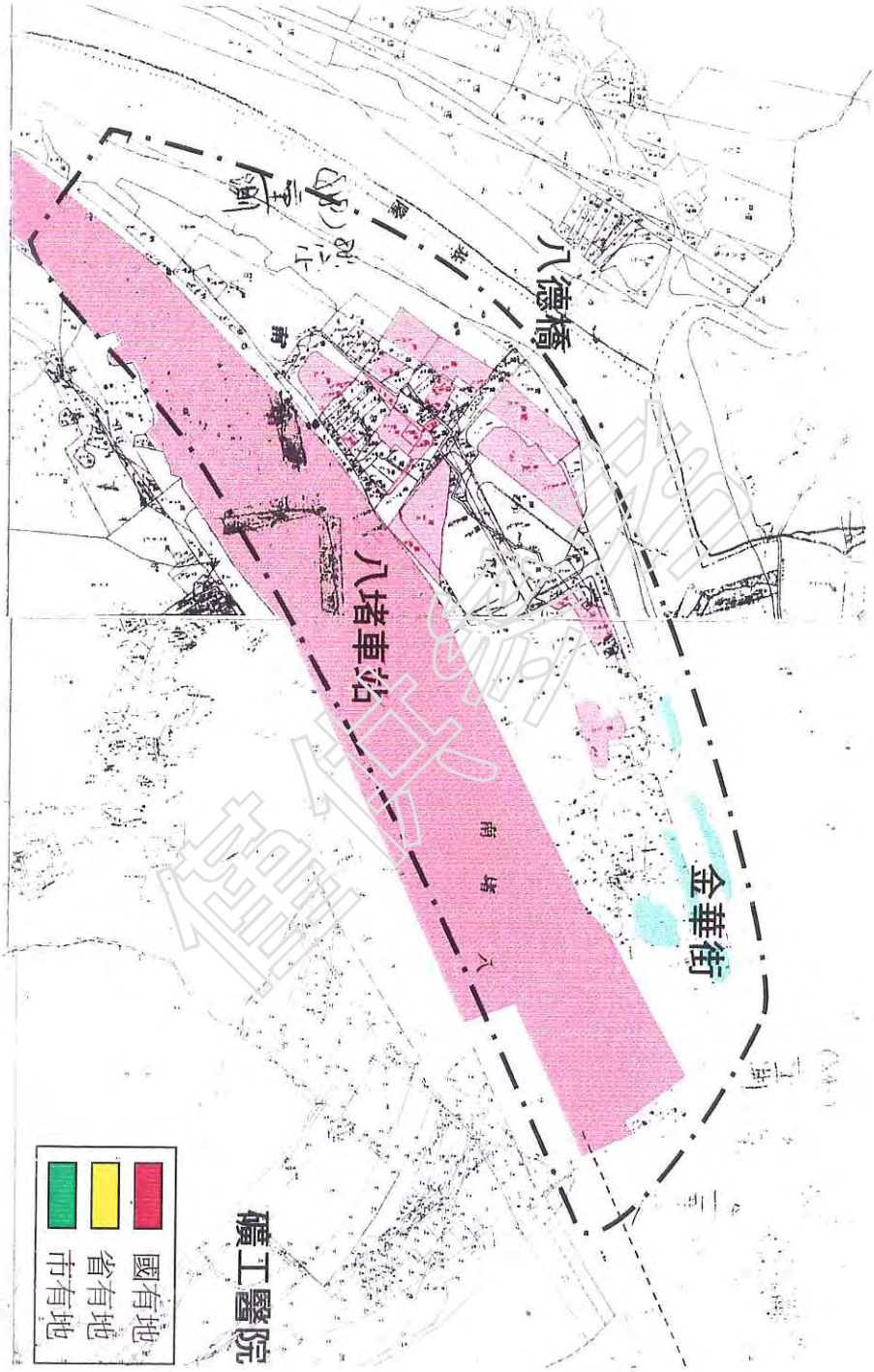


圖四　基隆市八堵都市更新地區建物狀況圖




木磚造
RC 鋼筋混凝土
臨時建築物

圖五　基隆市八堵都市更新地區公私有土地分布概況圖



參、劃定原由

一、八中社區進出交通系統不良，並具都市防災問題

區內進出車行動線因鐵路阻隔及用地取得問題，目前進出僅依賴金華街，但其北側連結八德橋部份尚未開闢，進出不易，同時因未擬定細部計畫，無區內聯絡計畫道路，交通系統嚴重不良，同時亦造成消防救災之嚴重問題。必須透過更新整體開發，開闢完善交通動線系統，以維社區安全。

二、更新地區內嚴重缺乏公共設施或公用設備。

八中社區區內無社區活動的空間，且無任何停車場、公園綠地等公共服務設施。另八堵車站亦缺乏停車場等相關服務設施。

三、部份地區建築物窳陋，妨礙公共安全。

建築物多為四層樓以下的木造或磚造建築，部份建物破敗老舊、面積狹小，且鄰棟防火間隔不足，影響居住品質與公共安全。

四、都市發展政策規劃，本區應納入優先更新地區。

依都市發展之政策規劃，八中社區原擬以市地重劃進行本區之更新改建，因區內權利關係複雜難以處理，致使延宕多年無法，期藉由都市更新條例賦予之推動工具，加速老舊窳陋社區之更新發展，應列入優先辦理都市更新地區，以帶動八堵地區之再發展契機。

五、地理環境優越，具更新發展潛力，且具帶動地區發展之重要地位

本區位居八堵之門戶地區，藉由基隆市鐵路及捷運系統檢討機會，有助於重塑本地區為八堵及安樂地區之市郊轉運站，活化地區再發展契機。

肆、再發展定位與目標

一、八堵車站再發展為八堵與安樂地區之轉運站。

二、塑造地區門戶意象，創造地方再發展機會。

三、營造生態、文化、休憩居住環境。

四、水岸生活綠廊之再生。

伍、其他

本都市更新地區後續應擬定都市更新計畫，作為都市更新專業推動之指導。

檔作業

案名：基隆市仙洞都市更新地區劃定案

劃定單位：基隆市政府

劃定範圍與面積：復興隧道以南、仙洞巖以北、中山四路以西、天然地形山脊線所圍地區，面積約 10.68 公頃，劃定範圍詳圖一。

法令依據：都市更新條例第五條

壹、辦理緣起與目的

基隆市為台北都會區重要門戶，多年來市區發展已趨飽和，卻受限於山多平地少之天然地理限制，及基隆港貨運功能萎縮，產業低靡不振，為啓動基隆市再發展契機，著手研擬基隆市都市更新綱要計畫，針對都市發展現況、居民意願、原有社會經濟關係及人文特性，進行全面調查評估後，劃定都市更新地區，以利後續都市更新之推動。

貳、都市計畫情形及現況發展

一、都市計畫情形

都市計畫狀況詳圖二基隆市仙洞都市更新地區都市計畫示意圖。

(一)土地使用分區

住宅區、商業區、港埠區。

檔案參考

(二)公共設施用地

學校用地。

二、土地使用現況

本區土地使用以住宅使用為主，僅有少數的幾家傳統零售商店，南側仙洞巖為地方的宗教中心及觀光勝地。

土地使用現況詳圖三基隆市仙洞都市更新地區土地使用現況圖。

三、建物狀況

區內建物依山建築，以1-3層磚木造建物為主，為4-7層RC建物多位於主要道路一側，住宅密集，建物窳陋，且多為非防火結構，影響公共安全。

建物狀況詳圖四基隆仙洞都市更新地區建物狀況圖。

四、道路系統

更新地區對外聯絡幹道以中山四路為主，但因中山四路為西岸高架道路的聯絡道，因此大型貨櫃車眾多，以至聯外交通與貨運爭道，交通環境不良。區內主要道路為仁安街，貫穿全區，但路寬僅六公尺寬，車行進出不易，另外區內無其他服務性道路，以步行為主，道路系統明顯不足，且影響救災安全。

五、公共設施

區內主要為住宅社區，卻無配置包括公園、停車場等任何公共服務設施，現僅劃設仙洞國小，公共設施嚴

重不足。

六、公私有土地的比例

本區以公有土地為主，面積約 9.06 公頃，佔全部面積 84.83%，其中以國有土地為主，佔全部面積 84.55%，管理機關為國有財產局，主要為山坡地及仙洞國小，另市有土地佔 0.28%，其餘為私有土地。土地權屬分布概況詳表一及圖五基隆市仙洞都市更新地區公私有土地分布概況圖。

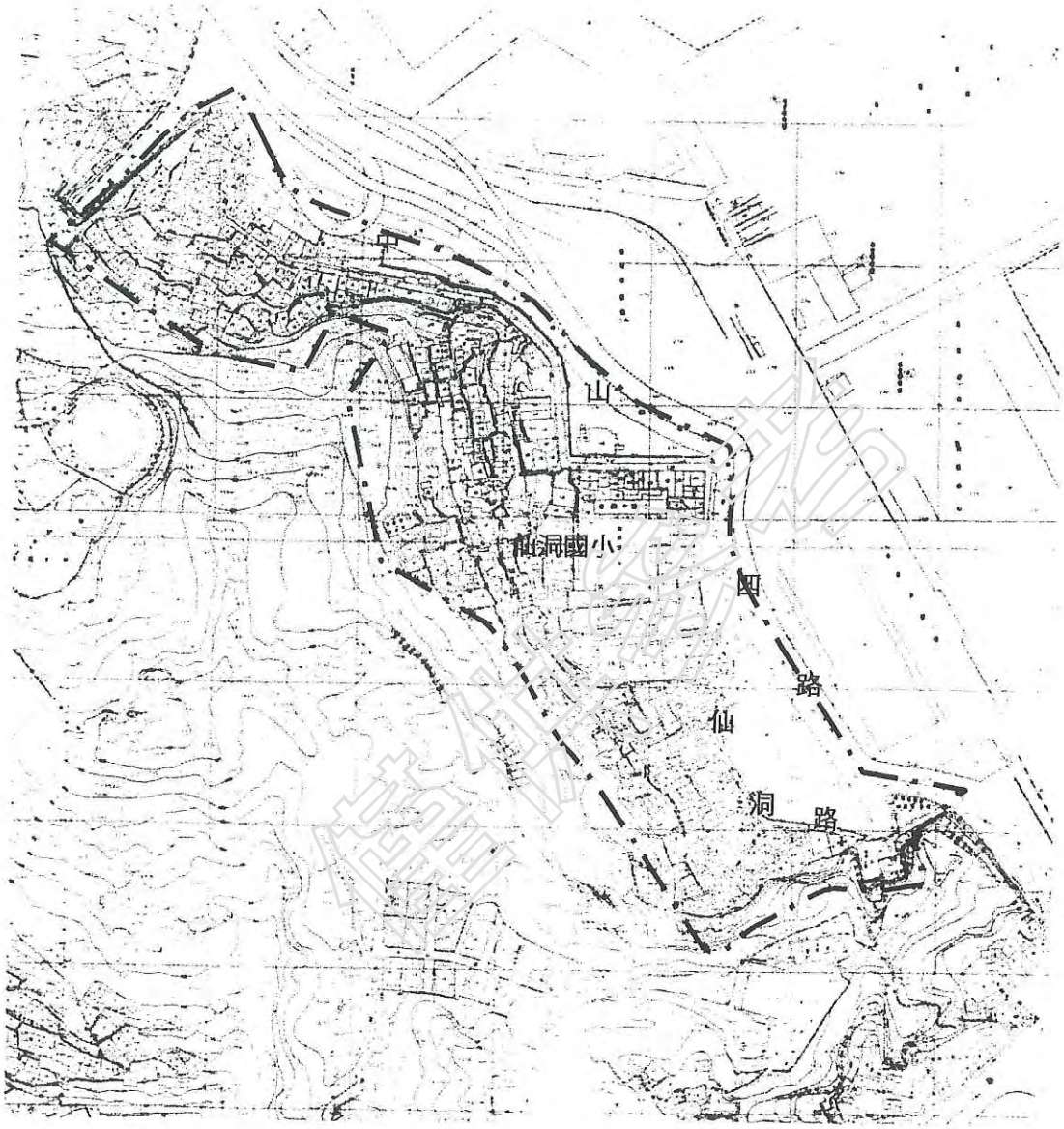
表一　基隆市仙洞都市更新地區公私有土地面積表

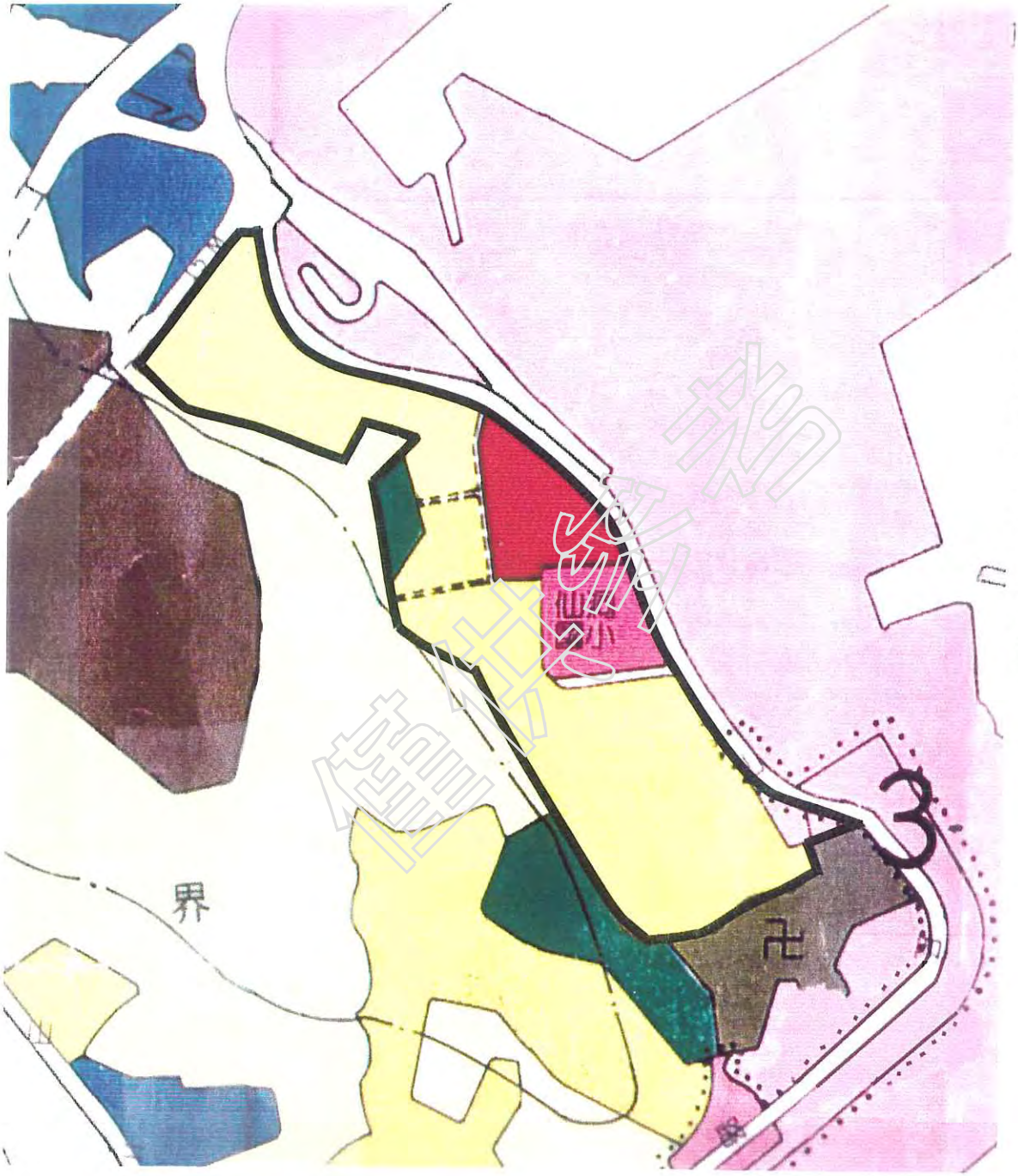
項目	面積(公頃)	百分比
國有地	9.03	84.55%
市有地	0.03	0.28%
私有地	1.63	15.26%
總面積	10.68	100.0%

七、山坡地檢討

區內有大量山坡地住宅社區，依據現有山坡地開發相關法令規範，山坡地之開發建築必須是位於三級坡(坡度百分之三十)以下區域，方可作建築用地使用。經初步坡地分析可知未來可供建築使用地區面積約為 6.28 公頃；為目前都市計畫所劃設住宅區(約 8.66 公頃)之 73%，未來約有 27%之住宅社區勢將面臨無法改建與開發之困境。坡地分析詳圖六基隆市仙洞都市更新地區坡度分析圖。

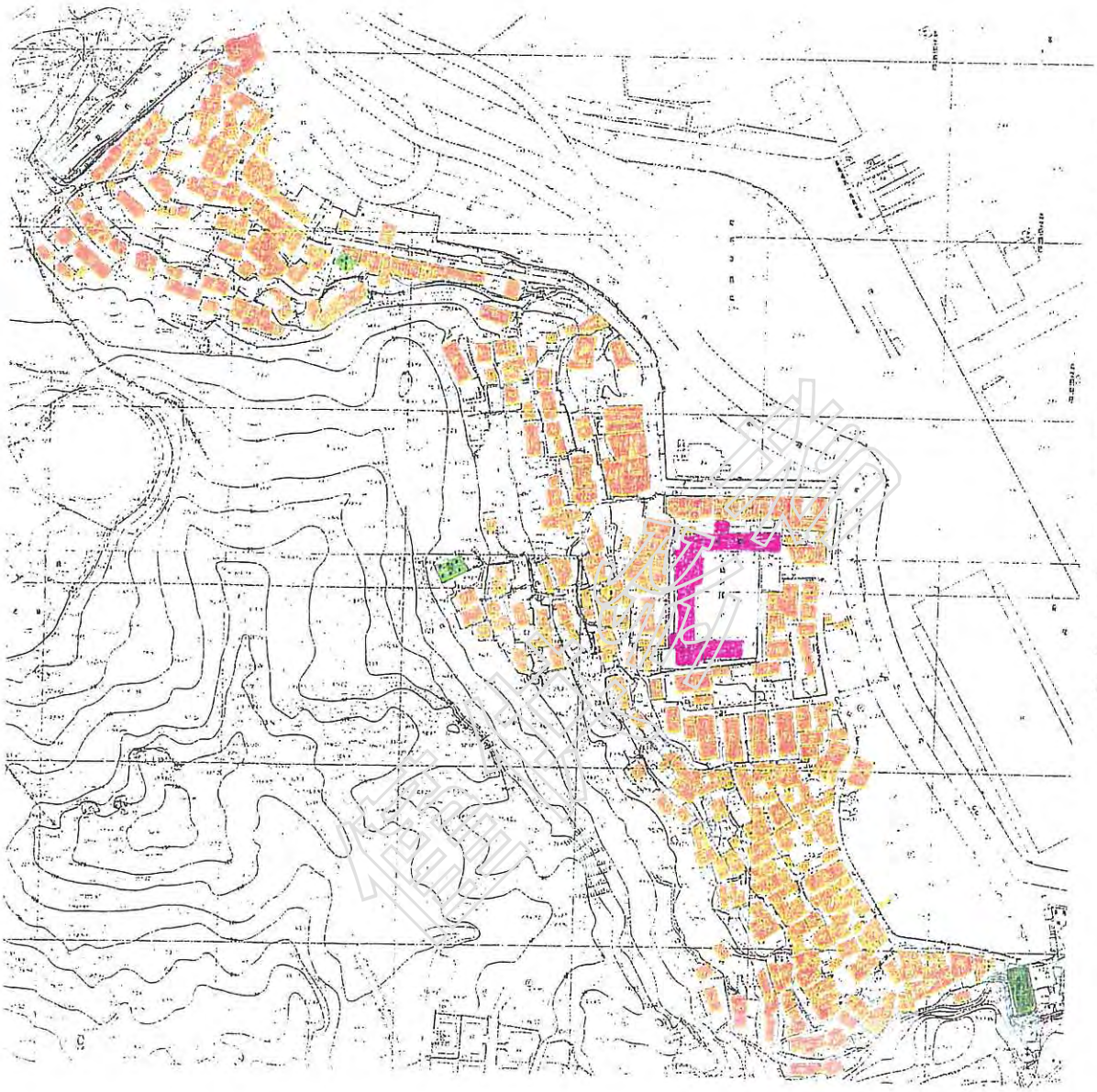
圖一　基隆市仙洞都市更新地區範圍示意圖





圖二　基隆市仙洞都市更新地區都市計畫示意圖

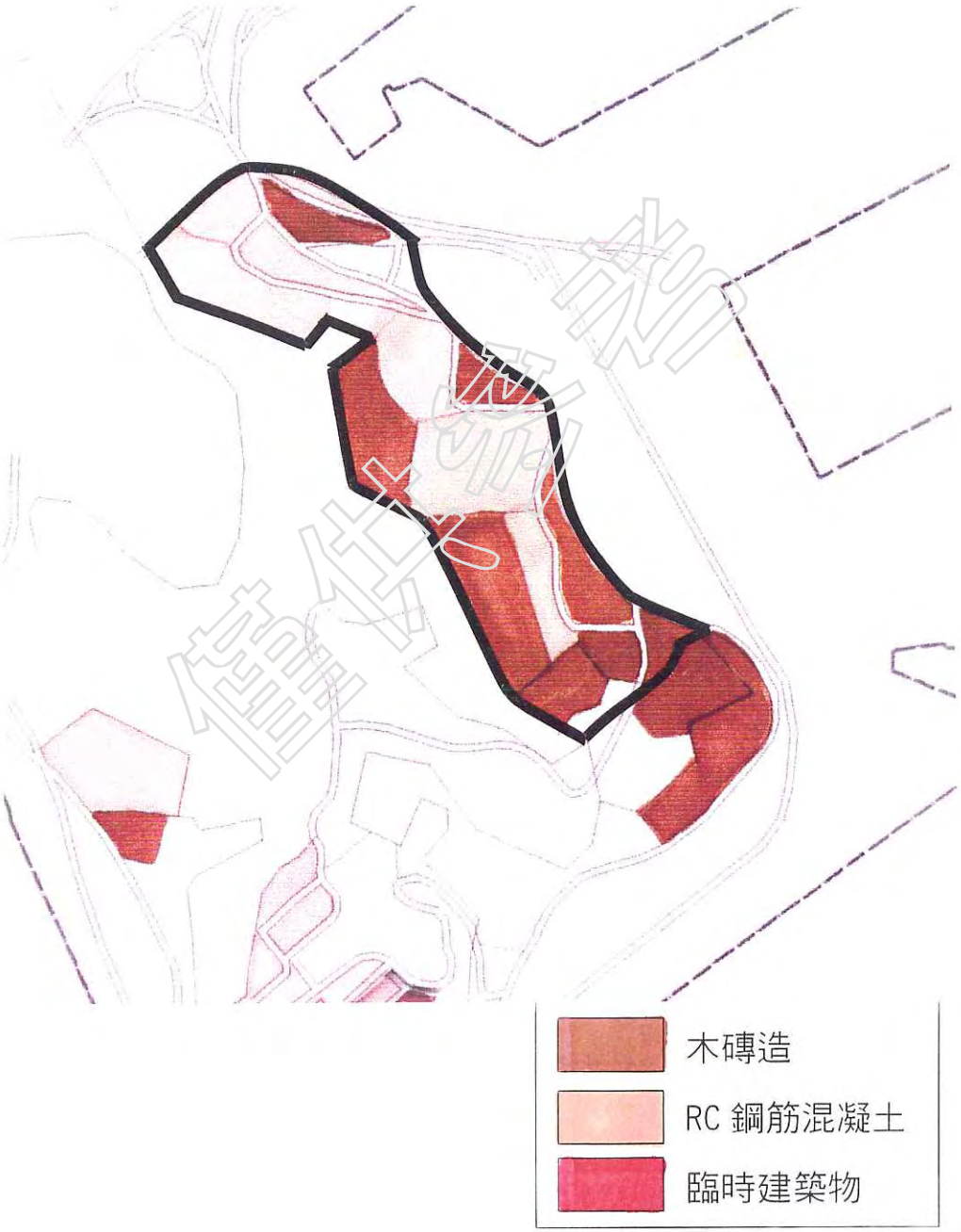
圖三　基隆市仙洞都市更新地區土地使用現況圖



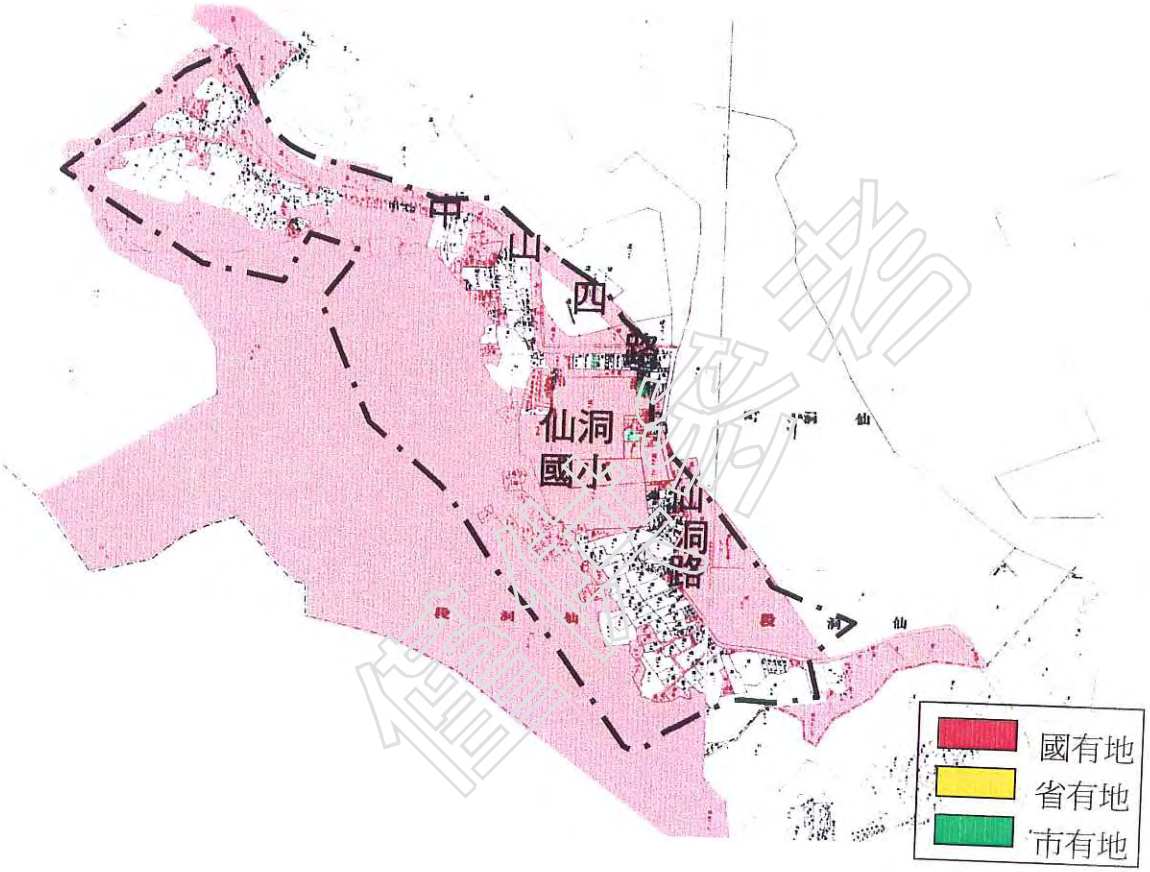
住宅區
宗教用地
學校用地

圖四　基隆市仙洞都市更新地區建物狀況圖

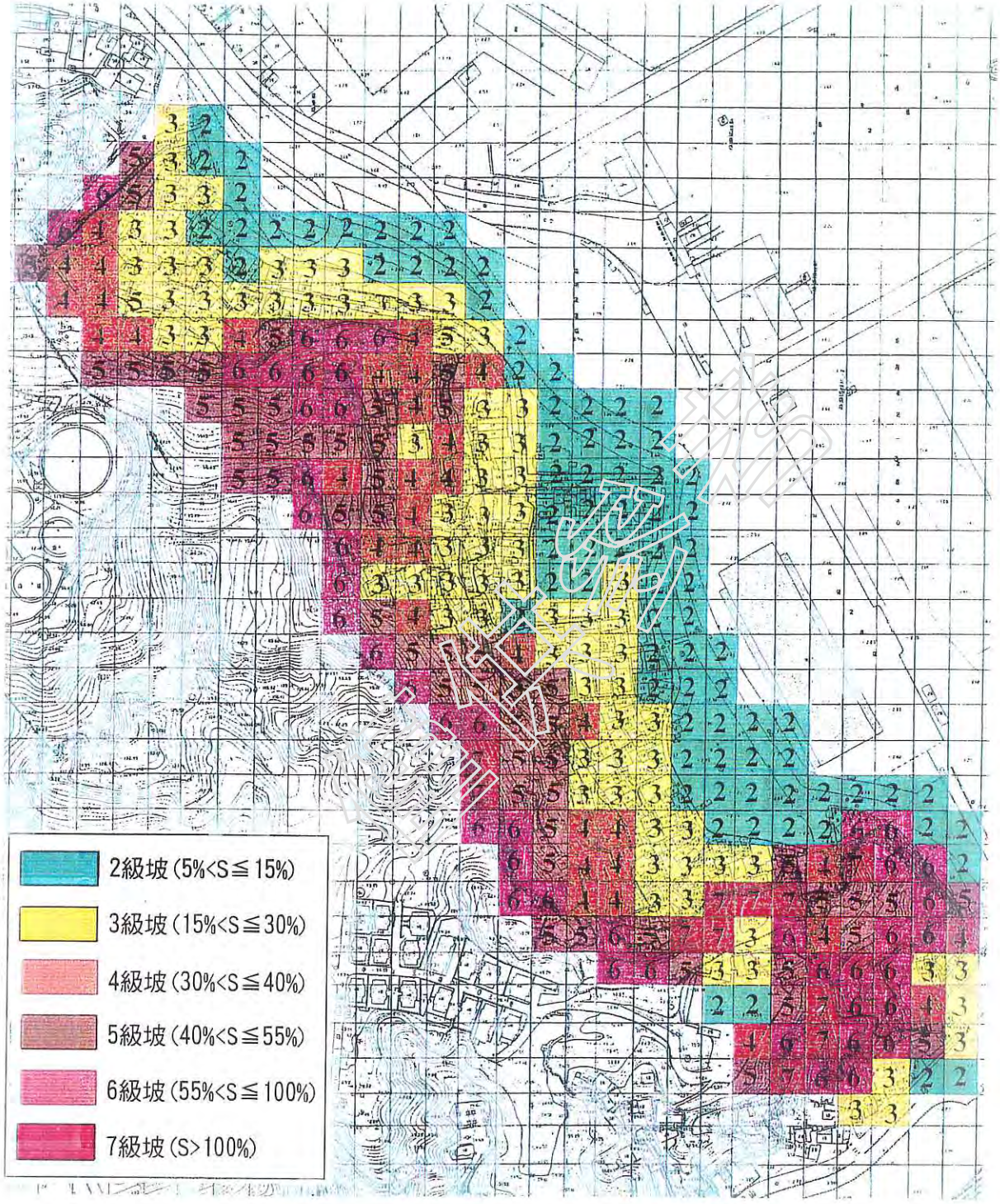
博碩文化


木磚造
RC 鋼筋混凝土
臨時建築物

圖五　基隆市仙洞都市更新地區公私有土地分布概況圖



圖六　基隆市仙洞都市更新地區坡地分析圖



參、劃定原由

一、住宅社區進出交通系統不良，並具都市防災問題

本區內住宅皆沿山坡順勢建築，同時因未擬定細部計畫，無區內聯絡計畫道路，住宅密度高，但交通系統嚴重不良，同時亦造成消防救災之嚴重問題。必須透過更新整體開發，開闢完善交通動線系統，以維社區安全。

二、更新地區內嚴重缺乏公共設施或公用設備。

區內現況住宅密度高，然卻缺乏嚴重相關公共服務設施，包括停車、公園綠地開放空間及社區活動空間，住宅社區品質低落。

三、部份地區建築物窳陋，妨礙公共安全。

建築物多為四層樓以下的木造或磚造建築，部份建物破敗老舊、面積狹小，且鄰棟防火間隔不足，影響居住品質與公共安全。

四、部份山坡地住宅面臨無法改建問題。

山坡地開發管制日趨嚴格，經檢討本區約有百分之二十七之土地列入限制開發地區，無法供建築使用，部份現有住戶面臨無法更新改建困境。運用都市更新權利變換，將可開發區及限制開發區整體配套更新，以安置現住戶，改善現有居住安全問題。

五、交通便利，具有良好市場潛力

本更新區鄰近北二高交流道，未來交通便利，具良好之住宅發展潛力。

肆、再發展定位與目標

一、改善居住環境品質，提高生活水準

二、重新考量坡地住宅之安全性

三、建立區域內完整道路系統

四、加強公共設施之設置

伍、其他

本都市更新地區後續應擬定都市更新計畫，並檢討山坡地開發限制問題，配合變更都市計畫，作為都市更新事業推動之指導。

僅供參考