

中華民國 100 年 9 月

變更基隆市七堵暖暖地區
(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配
合變更主要計畫)案(第一階段)

主辦機關：基隆市政府

基隆市政府變更都市計畫審核摘要表			
項目	說明		
都市計畫名稱	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案(第一階段)		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條第 1 項		
變更都市計畫機關	基隆市政府		
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	基隆市政府		
本案公告徵求意見之起訖日期	公告日期：民國 98 年 7 月 6 日至民國 98 年 8 月 4 日共 30 天。		
	刊登日報：民國 98 年 7 月 7 日至民國 98 年 7 月 9 日刊登於聯合報 3 天。		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽：民國 99 年 5 月 26 日至民國 99 年 6 月 24 日止。		
	刊登日報：民國 99 年 5 月 28、29、30 三日刊登聯合報。		
	公開說明會：於民國 99 年 6 月 18 日基隆市政府四樓禮堂舉辦。		
人民團體對本案之反映意見	參閱人民團體陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<table border="1"> <tr> <td>市級</td> <td>基隆市都市計畫委員會 99 年 10 月 22 日第 360 次會議審議完竣。 基隆市都市計畫委員會 100 年 7 月 15 日第 363 次會議審議完竣。</td> </tr> </table>	市級	基隆市都市計畫委員會 99 年 10 月 22 日第 360 次會議審議完竣。 基隆市都市計畫委員會 100 年 7 月 15 日第 363 次會議審議完竣。
市級	基隆市都市計畫委員會 99 年 10 月 22 日第 360 次會議審議完竣。 基隆市都市計畫委員會 100 年 7 月 15 日第 363 次會議審議完竣。		

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)書

章節目錄

第一章	緒論	1
第一節	計畫緣起與目的	1
第二節	計畫範圍與面積	2
第三節	辦理法令依據	3
第二章	計畫背景	6
第一節	上位計畫指導	6
第二節	相關計畫	17
第三節	現行計畫展繪	19
第四節	現行計畫概要	23
第三章	發展現況分析	32
第一節	自然環境	32
第二節	人口	41
第三節	實質發展現況	50
第四節	容積率	64
第五節	土地權屬	67
第四章	發展課題與構想	70
第一節	發展課題及對策	70
第二節	發展目標與構想	72
第五章	原有計畫之變更	77
第一節	通盤檢討原則	77
第二節	變更內容	77
第六章	檢討後之計畫	91
第一節	計畫範圍與面積	91
第二節	計畫年期	91
第三節	計畫人口與居住密度	91
第四節	土地使用分區計畫	91
第五節	公共設施計畫	94
第六節	道路系統計畫	97
第七節	都市設計	97
第八節	親山親水計畫	105

第九節	綠化計畫	107
第十節	都市防災	108
第十一節	土地使用分區管制	112
第十二節	事業及財務計畫	112
附錄一	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案土地使用分區管制要點	
附錄二	市都委會第一次專案小組會議記錄	
附錄三	市都委會第二次專案小組會議記錄	
附錄四	基隆市都市計畫委員會第 360 次會議紀錄	
附錄五	基隆市都市計畫委員會第 363 次會議紀錄	
附錄六	本市農會及許武麒先生捐贈本市七堵區明德段 53-3、635-4 及 633-13 地號土地相關事宜研商會議紀錄	

圖目錄

圖一	本細部計畫區相關地理位置示意圖.....	4
圖二	本細部計畫區計畫範圍示意圖.....	5
圖三	基隆市七堵區發展目標圖.....	10
圖四	基隆市生態環境、綠色生產、健康生活相關示意圖.....	14
圖五	基隆市住宅鄰里及社區單元分布示意圖.....	16
圖六	基隆市輕軌運輸系統路線示意圖.....	18
圖七	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區為住宅區)-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)變更內容示意圖	25
圖八	現行基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫重製後示意圖..	28
圖九	現行基隆七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫重製後道路系統計畫圖.....	29
圖十	本細部計畫區地質結構示意圖.....	33
圖十一	本細部計畫區環境地質災害分布示意圖.....	34
圖十二	本細部計畫區山崩潛感示意圖.....	36
圖十三	本細部計畫區土地利用潛力示意圖.....	37
圖十四	歷年(民國前15年至民國97年)颱風登陸位置示意圖.....	42
圖十五	歷年(民國前15年至民國97年)侵台颱風路徑分類示意圖.....	43
圖十六	本細部計畫區人口成長分析圖.....	45
圖十七	民國96年本細部計畫區所在行政里人口金字塔圖.....	49
圖十八	本細部計畫區戶數與戶量統計圖.....	52
圖十九	本細部計畫區土地使用現況示意圖.....	54
圖二十	本細部計畫區土地使用現況照片圖.....	55
圖二十一	本細部計畫區公共設施開闢情形示意圖.....	59
圖二十二	本細部計畫區計畫道路開闢情形示意圖.....	63
圖二十三	本細部計畫區現況樓層分部示意圖.....	66
圖二十四	本細部計畫區土地權屬分布示意圖.....	69
圖二十五	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用構想示意圖.....	75
圖二十六	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)動線系統構想示意圖.....	76
圖二十七	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢	

	討暨配合變更主要計畫)(第一階段)變更內容示意圖	90
圖二十八	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)示意圖	93
圖二十九	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)公共設施用地示意圖	96
圖三十	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)道路系統示意圖	99
圖三十一	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)開放空間系統示意圖	102
圖三十二	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)活動動線系統示意圖	104
圖三十三	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)親山親水示意圖	106
圖三十四	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)防災系統示意圖	111

表目錄

表一	本細部計畫區上位及相關計畫綜理表.....	7
表二	基隆市景觀綱要計畫發展內容列表.....	12
表三	基隆市生態都市施政計畫總表.....	13
表四	基隆市輕軌運輸系統建設計畫優先路線綜合規劃路線內容一覽表....	17
表五	現行基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫實施歷程一覽表	20
表六	現行基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫歷次檢討變更之面積統計表.....	21
表七	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區為住宅區)-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)變更內容明細表	24
表八	現行基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫重製後土地使用面積分配表.....	27
表九	現行基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫道路編號一覽表	31
表十	中央氣象局基隆測站氣候統計資料一覽表(民國 88 年至民國 97 年)..	38
表十一	歷年(民國前 15 年至民國 97 年)侵台颱風各月次數統計表.....	40
表十二	歷年(民國前 15 年至民國 97 年)侵台颱風次數統計表.....	40
表十三	基隆市、七堵區及本細部計畫區歷年人口成長分析表.....	44
表十四	本細部計畫區與七堵區人口分布變遷表.....	46
表十五	基隆市、七堵區及本細部計畫區人口密度分析表.....	47
表十六	本細部計畫區民國 96 年各年齡層男、女人口數.....	48
表十七	民國 96 年底基隆市、七堵區及本細部計畫區扶養率分析表.....	48
表十八	本細部計畫區歷年戶數與戶量統計表.....	51
表十九	本細部計畫區土地使用現況面積表.....	53
表二十	本細部計畫區土地使用發展率分析表.....	57
表二十一	本細部計畫區公共設施開闢情形分析表.....	61
表二十二	本細部計畫區道路系統開闢情形分析表.....	62
表二十三	本細部計畫區現況容積率分析表.....	65
表二十四	本細部計畫區土地權屬面積統計表.....	68
表二十五	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)變更內容明細表(第 360 次及 363 次市都委會審決通過).....	78
表二十六	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢	

	討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表--暫予保留部分	80
表二十七	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)公民及團體陳情意見表	81
表二十八	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用管制要點對照表	82
表二十九	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)依市都委會決議修正後之面積增檢統計表	88
表三十	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)通盤檢討前後土地使用面積對照表	89
表三十一	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)通盤檢討後土地使用分區表 .	92
表三十二	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)公共設施用地明細表	95
表三十三	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)道路編號一覽表	98
表三十四	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)防(救)災據點分布一覽表	110
表三十五	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)開發經費一覽表	113
表三十六	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)開發順序一覽表	114

第一章 緒論

基隆市都市計畫承襲日本人「市街改正計畫」所訂定都市發展模式，有計畫的發展港口與都市建設，迨至台灣光復前後，基隆之都市建設已具相當規模，其發展方向除由旭川河向港區東岸單線發展外，並漸向港區西岸、田寮河兩岸，即現今基隆市之核心地區。光復後的 20 年間，由於政府致力於港口設施之改善與擴建，帶動經濟成長，都市人口激增，此時土地開發朝向平地邊緣的山坡地，現今基隆河的八堵、七堵、暖暖等地均迅速蓬勃發展。

第一節 計畫緣起與目的

一、計畫緣起

基隆市七堵暖暖地區早期沿基隆河沿岸的七堵、八堵、暖暖等地呈個別據點發展，由於七堵區是基隆市最南端的行政區，因基隆河流過切割成幾塊河階地、河川沖積平原、沖積扇等土地，相較於基隆市其他行政區，在都市的發展上，有較多的空間以及環境優勢，但也因自然地形的阻隔、土地面積大、以及都市發展政策的影響，而發展速度漸漸減慢。嗣後，台 5 號省道及中山高速公路的陸續開闢，都市發展遂因交通可及性及易行性的改善，由點狀擴及帶狀發展。區內六堵工業區為基隆市主要就業中心，亦為台灣地區工業開發之典範。同時，因區位鄰近港區，又有高速公路直達港口，沿線貨櫃集散站及停車場林立，為北部區域最大貨櫃集散中心。

本細部計畫區位於七堵區七堵火車站南側、基隆商工附近，自 63 年實施主要計畫，並於 77 年 7 月 12 日辦理「變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(通盤檢討)並配合修正主要計畫案」，屬早期發布都市計畫之發展地區，且考量公共設施有不敷使用之情形，與實際需求有所差距；近年，七堵區位處北北基縣市合作發展科技廊道的一環，另七堵火車站定位為西部幹線列車始發站與七期重劃區開發，如何藉助本細部計畫區區位條件的優勢，配合週邊計畫發展，朝休閒住宅與多元使用的可能性？爰此，依都市計畫法第 26 條之規定，辦理本次細部計畫通盤檢討，期以計畫引導現況實質發展，同時並納入土地使用分區管制規定，作為後續都市計畫實施之依據，是為本計畫之緣起。

本細部計畫案於 99 年 10 月 22 日基隆市都市計畫委員會第 360 次會議審議完竣，其中變六案依決議內容須取得土地所有權人土地捐贈同意書並納入報告書後始得發佈實施，惟目前同意書尚未完備，為考量本細部計畫區內其他民眾權益及都市計畫發布期程，本府遂於 100 年 6 月 21 日召開「本市農會及許武麒先生捐贈本市七堵區明德段 53-3、635-4 及 633-13

地號土地相關事宜研商會議」，案經決議變六案另提本市都委會同意於「變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」中列為暫予保留案，其餘變更內容納入第一階段發布實施；暫予保留案之土地所有權人許武麒先生及基隆市農會應於100年12月31日前完成產權移轉相關程序，否則本案維持原計畫，並俟本案土地移轉完成納入計畫書後，據以辦理第二階段發布實施，未發布實施前，仍維持原計畫依原計畫內容管制(詳附錄六)。

變六案業經基隆市都市計畫委員會100年7月15日第363次會議決議暫予保留部份：變六案照作業單位建議通過。爰此，本次通盤檢討除變六案列為暫予保留案外，其餘變更內容納入第一階段發布實施，變六案俟土地移轉完成納入計畫書後，據以辦理第二階段發布實施，未發布實施前，變六案仍維持原計畫依原計畫內容管制。

二、計畫目的

承上述計畫緣起說明，本計畫主要目的如下：

- (一)配合周邊建設發展，辦理細部計畫通盤檢討，俾作為當地都市計畫實施之依據。
- (二)辦理1/1200細部計畫圖重製工作，以更新老舊計畫圖，確實落實都市計畫之執行並減少地方發展阻力。
- (三)遵循主要計畫之指導，檢討公共設施用地開闢情形，以強化都市服務機能及提升當地居住環境品質。
- (四)依據都市計畫法第22條及都市計畫書圖製作規則第13條及第14條之規定，製作細部計畫法定書圖，俾辦理後續都市計畫法定程序。

第二節 計畫範圍與面積

一、相關地理位置

本細部計畫位於基隆市西南側的七堵區，七堵區東接基隆市暖暖區，西南與台北縣汐止鎮相鄰，西北與台北縣萬里鄉為界。近年因南港專案定位七堵火車站為西部幹線列車始發站，釋放大量土地供都市發展所需，且位處北北基縣市合作發展科技廊道，發展不可限量，另台五線貫穿本區中心，北通基隆、南聯汐止，其他輔助道路四通八達，交通堪稱便利(詳見圖一)。

二、計畫範圍與面積

本細部計畫坐落於「基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫」範圍內，其範圍北及西北側以台鐵為界，東及東南側達臥龍山山腳下，其行政轄區為長興里之部分，計畫面積 28.45 公頃(詳見圖二)。

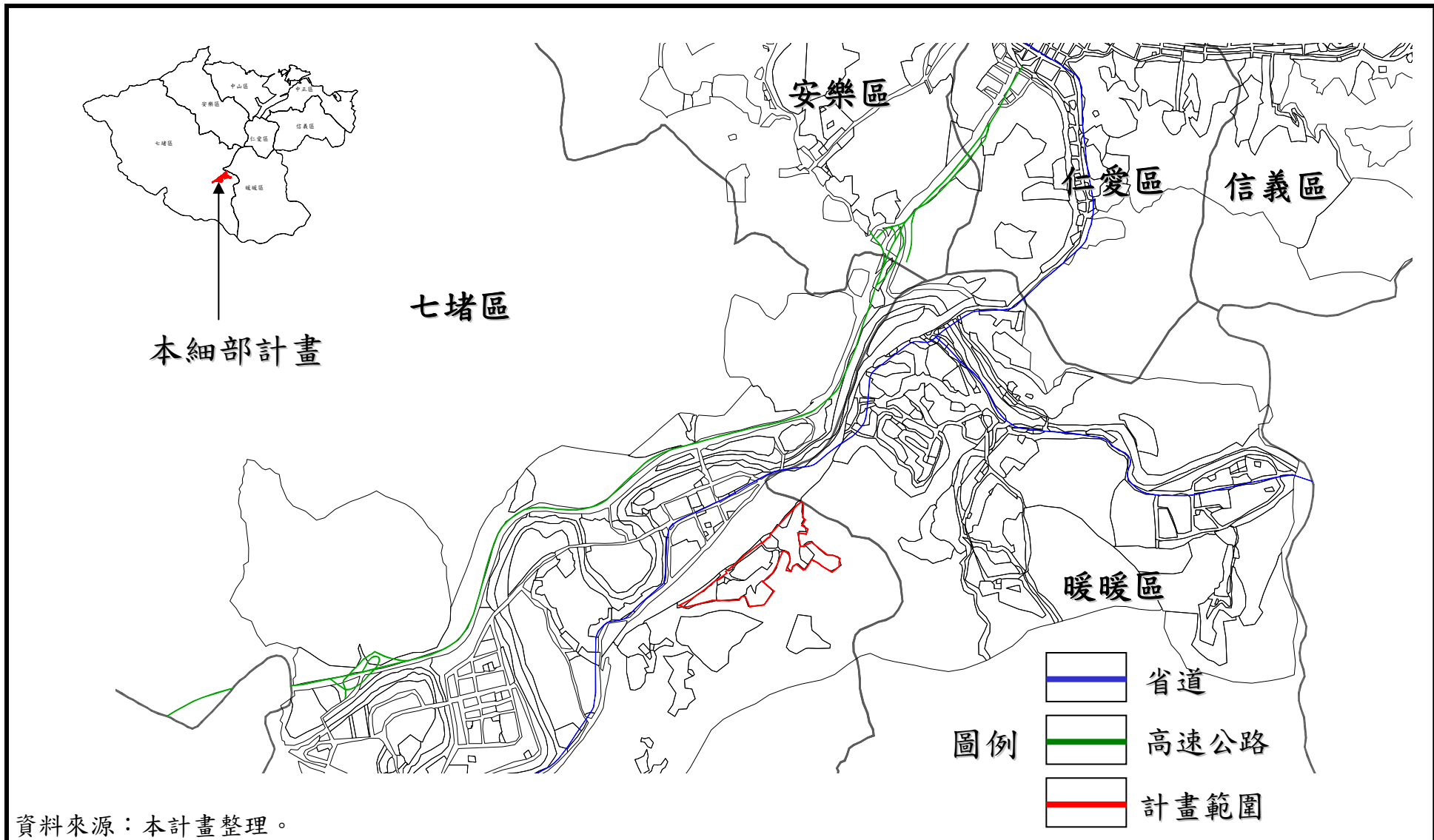
第三節 辦理法令依據

一、都市計畫法第 26 條第 1 項

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

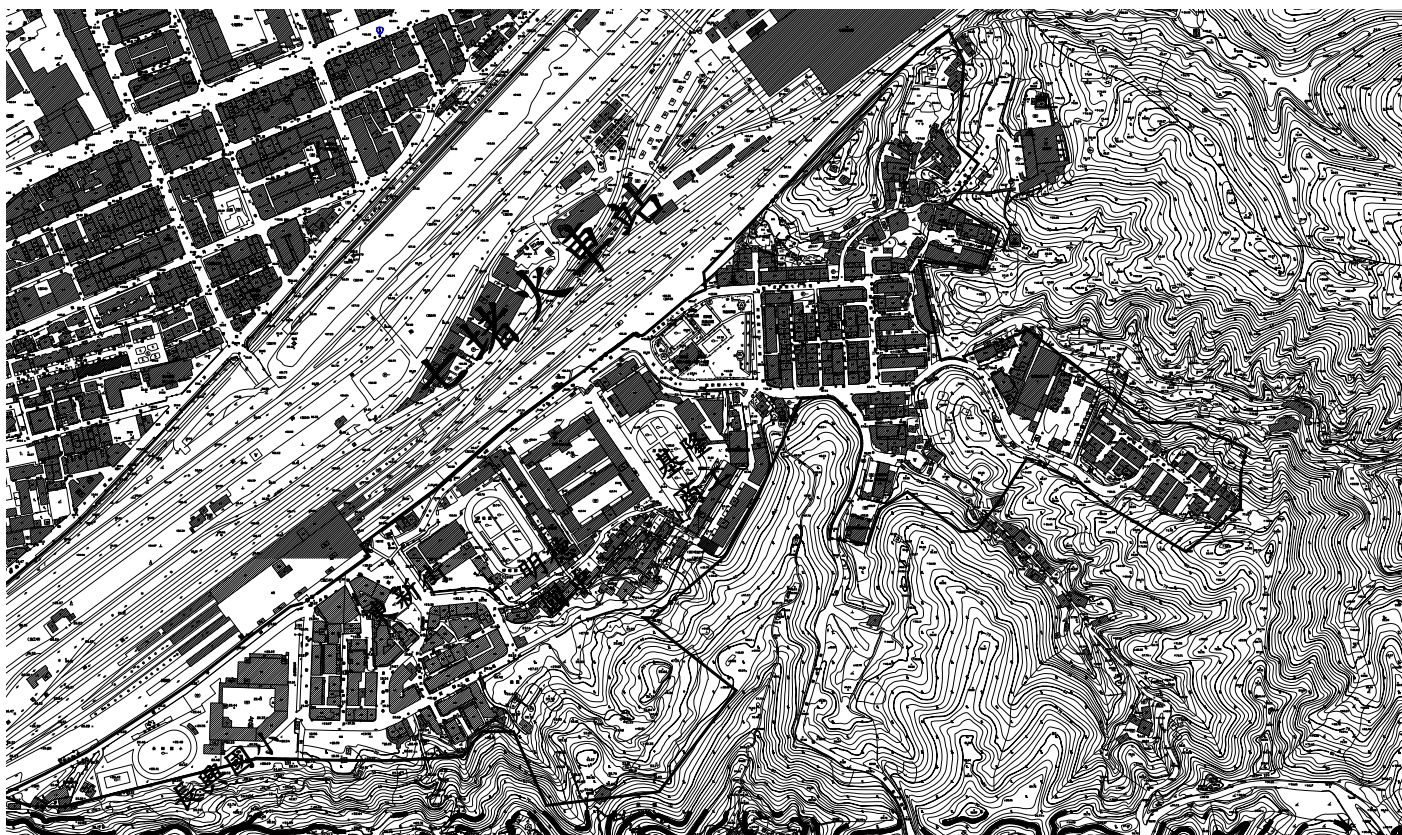
都市計畫發布實施後，每 5 年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第 15 條或第 22 條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。



圖一

本細部計畫區相關地理位置示意圖





圖例

—●●— 計畫範圍

資料來源：本計畫整理。

圖二

本細部計畫區計畫範圍示意圖



第二章 計畫背景

本章主要針對與本細部計畫有關之上位暨相關計畫指導、現行主要計畫概要、細部計畫與主要計畫之關係加以說明，以歸納本細部計畫地區未來之發展方向與都市機能，作為本次細部計畫通盤檢討之依據，茲將其各項計畫內容摘述如下(詳表一)：

第一節 上位計畫指導

一、國家發展重點計畫(2002--2007)--挑戰 2008(民國 91 年 5 月 31 日行政院台經字第 0910027097 號函核定)

(一)計畫內涵—投資未來—四項主軸—投資生活環境

完善全島運輸骨幹，提供整合的大眾交通服務；逐步恢復台灣的自然生態，創造台灣成為亞熱帶國家島嶼典範；積極發展國內觀光旅遊，推動一鄉一特色；利用在地資源，營造活潑多彩的新故鄉社區。

(二)計畫內涵—投資未來—十大重點投資計畫

1. 水與綠建設

逐步恢復台灣的自然生態，創造亞熱帶國家生態島嶼典範。

2. 新故鄉社區營造

利用在地資源，引入人才及創意，營造活潑多彩的地方社區。

二、國土綜合開發計畫(行政院 85 年 11 月 18 日台 85 內字第 40822 號函准予備查)

1. 計畫目標

在環境保育與永續發展的前提下，促進國土的合理利用，提高人民的生活品質，並兼顧生產環境的需要。

(1)生態環境的維護

整合保育觀念於開發過程中，合理有效利用資源，使自然資源永續發展。

(2)生產環境的建設

配合國際化、自由化及高科技化，調整產業區位，建設台灣成為亞太營運中心。

(3)生活環境的改善

建設台灣為高品質的生活環境，縮小區域間發展差距，並調和城鄉發展。

2. 規劃原則

(1)尊重市場機能，建立有效率的發展機制。

表一 本細部計畫區上位及相關計畫綜理表

類別	計畫名稱	計畫性質	計畫年期	計畫內容概要	主管機關
上位計畫	國家重點發展計畫 (2002-2007)	綜合性、實質性建設計畫	民國96年	1.投資研發創新以及投資生活環境 2.10大重點投資計畫 (1)國際創新研發基地。 (2)產業高值化。 (3)全島運輸骨幹整建。 (4)水與綠建設。 (5)新故鄉社區營造。	行政院
	國土綜合開發計畫	目標性、政策性的長期發展綱要計畫	民國100年	1.計畫目標 (1)生態環境的維護。 (2)生產環境的建設。 (3)生活環境的改善。 2.規劃原則 (1)尊重市場機能，建立有效率的發展機制。 (2)保障國土開發的公平性。 (3)落實永續發展理念。 (4)落實地方政府與民間參與國土開發。	行政院經濟建設委員會
	台灣北部區域計畫(第一次通盤討)	指導性實質發展計畫	民國94年	1.生活圈的發展與建設 (1)改進港口設施，增加營運能力。 (2)強化基隆市中心都市功能，提高公共設施服務能力。 (3)推動都市更新計畫，改善都市景觀。 (4)因應高密度發展趨勢，應落實土地使用分區管制，並加強山坡地社區之管理維護，以維護都市實質環境。 2.自然及人文資源保育利用 針對環境資源特性，劃分各類敏感地區，並制定土地利用方針，以確保資源的永續利用。	內政部
	基隆市綜合發展計畫	目標性與策略性計畫	長期至民國101年	1.發展目標：產業走廊 新都心 2.發展構想 (1)兼顧生態與生產的土地利用 (2)通行全區，安全便利的交通運輸 (3)參與式營造舒適環境的公共設施 (4)無危險、近山水的優質住宅	基隆市政府
	基隆市景觀綱要計畫	景觀綱要計畫	--	建構四大景觀系統，且指定「八大類重點景觀地區」做為景觀建設之重要架構，並配合九大發展主軸，期望都市建設及景觀改善構想能落實為市政建設計畫，以「山水·文化·宜居城」做為都市發展暨景觀願景。	基隆市政府

表一 本細部計畫區上位及相關計畫綜理表(續一)

類別	計畫名稱	計畫性質	計畫年期	計畫內容概要	主管機關
	基隆市生態都市整體發展綱要計畫	目標性與策略性計畫	--	針對基隆自然及人文特色，擬出基隆生態都市的八大面向與目標，希望達到「生態環境」、「綠色生產」和「健康生活」，作為基隆生態都市發展願景，其施政重點涵蓋都市發展、公共建設、交通旅遊、產業發展、環境污染和公共衛生等課題，並配合各部門職掌研訂相關之實施策略。	基隆市政府
	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(第三次通盤檢討)	都市計畫	民國85年	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫人口 70,000 人，計畫人口密度屬中、低密度發展，人口密度為每公頃 450 人。 2. 本細部計畫區大致位於第 14 社區之第 45 鄰里單元，容納人口為 6000 人。 3. 長興國小(文(27))，位七堵火車站東南側；明德國中(文(45))及基隆工商(文(51))，位七堵火車站東北側，皆供第 45 鄰里使用。 4. 本細部計畫區於主要計畫列為已發展區，已發展區部分以廣建公共設施為宜。 	
相關計畫	基隆市輕軌運輸系統建設計畫優先路線綜合規劃	交通建設計畫	--	<p>整體規劃已於民國 95 年完成，以基隆火車站為中心提出了 2 條路線：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 海線捷運由基隆車站通往八斗子海科館。 2. 山縣捷運由基隆火車站與民生汐止縣捷運相接。 	基隆市政府
	基隆市七堵火車站附近地區都市更新先期規劃案	都市更新	--	<ol style="list-style-type: none"> 1. 發展定位：綠色永續城市。 2. 發展目標： <ol style="list-style-type: none"> (1)發展七堵火車站附近地區成為「綠色永續城市」，紓解市中心地區發展空間受限之壓力。 (2)整頓凌亂都市發展空間及死角，並配合基隆河岸風貌，創造獨具地方風情之生活空間。 (3)促進地方及工業產業轉型發展，增加就業機會，帶動地區發展提升政府稅收。 (4)配合基隆水案都市特性，終止環境衰敗景象，重新賦予地區心生命力的發展。 (5)透過分期分區的手段「執行落實」。 	基隆市政府
	七堵火車站週邊環境景觀改造規劃設計案總結成果報告書	景觀規劃	--	<ol style="list-style-type: none"> 1. 水與綠開放空間網絡構想-登山網絡建置計畫 <ol style="list-style-type: none"> (1)登山口串聯/資訊導覽計畫 (2)登山口型塑計畫 2. 新都心旗艦計畫 <ol style="list-style-type: none"> (1)七期市地重劃區景觀改善計畫 (2)七堵站前商圈營造計畫 	基隆市政府

資料來源：本計畫整理。

- (2)保障國土開發的公平性。
- (3)落實永續發展理念。
- (4)落實地方政府與民間參與國土開發。

三、台灣北部區域計畫(第一次通盤檢討)(民國 84 年 11 月)

(一)都市發展政策

1. 都市發展政策

未來都市之發展，應朝成長管理與開發許可等方向進行，其原則如下：

- (1)都市之發展應依總量管制之方式進行開發。
 - (2)因應未來人口成長趨勢，都市發展用地之開發應考量其都市階層、功能分區、人口規模及發展潛力等。
2. 按都市發展體系進行土地使用配置，並提供各項公共設施以滿足居民各種活動之需要。

(二)生活圈的發展與建設

- 1. 改進港口設施，增加營運能力；並改善港口至北部主要地區的交通運輸系統，包括市區快速道路系統，貨物專用道系統等。
- 2. 強化基隆市中心都市功能，提高公共設施服務能力，如教育、文化、醫療、交通運輸系統等，俾與鄰近鄉鎮構成有計畫的單元。
- 3. 推動都市更新計畫，改善都市景觀，並將基隆港併同市區建設作整體規劃，發展以港埠關聯活動為特色的港市一體建設。
- 4. 因應高密度發展趨勢，應落實土地使用分區管制，並加強山坡地社區之管理維護，以維護都市實質環境。
- 5. 規劃設立海洋博物館，促進海洋科技學術研究之提昇及海洋資源之開發，並提供社教與遊憩之功能。
- 6. 擴充基隆港轉運能量及改善港埠硬體設施，擬訂基隆港整體開發計畫，推動基隆港為海運轉運中心之輔助港，並發展倉儲、轉運等港埠關聯產業。

(三)自然及人文資源保育利用

為避免對人類具有特殊價值或具潛在天然災害地區採取不當開發行為，應針對環境資源特性，劃分各類敏感地區，並制定土地利用方針，以確保資源的永續利用。

四、基隆市綜合發展計畫(89 年 9 月)-七堵區(詳見圖三)

(一)發展目標：產業走廊新都心

基隆市七堵區發展目標圖

總目標：產業走廊 新都心

鹿寮坑溪生態教學園區
保存鄉土生態
教育休閒旅遊深度化



瑪陵觀光農場綠廊
營建瑪陵富麗農村
安全的山城產業園



七堵生活機能走廊
整備地區整體環境品質
提振六堵、七堵工商產業
永續基隆河文化及生態資源
重視、扶助弱勢福利

友蚋、泰安假日休閒生活帶
滿足地區公共設施需求
便捷山區大眾運輸
聯繫休閒綠帶走廊



資料來源：基隆市綜合發展計畫，89年9月。



(二)發展構想

1. 兼顧生態與生產的土地利用

(1)活化基隆河都會生態公園發展帶

(2)振興七堵商圈整體發展

2. 通行全區，安全便利的交通運輸

(1)導入「以人為本」之規劃理念，配置人性化的交通運輸系統

(2)加強山區運輸服務

3. 參與式營造舒適環境的公共設施

(1)加強鄰里生活圈公共設施之提供

(2)鄰里性公共設施管理社區化

4. 無危險、近山水的優質住宅

(1)提升居住區整體生活品質

(2)加強老舊住宅社區更新改建

(三)實施方案

1. 七堵區副都心發展計畫

(1)配合七堵車站轉型、重建、改造七堵市區整體環境，內容包括站前廣場、交通動線改善暨人行廣場。

(2)商業空間的整治規劃設計，試辦參與式的環境改善工程。

(3)發展休閒遊憩產業。

(4)發展休閒服務中心計畫。

(5)擬定新區政園區計畫。

(6)大型購物及遊憩休閒中心計畫。

(7)規劃都市防災生活圈計畫

2. 七堵區老舊住宅社區更新維護暨發展計畫

(1)重新檢視都市發展規劃機制，除了實施容積管制以外，應配全面容積管制儘速研擬都市開發審議規範施行細則，施行細則應納入民眾參與、無障礙環境、公有地（建物）優先作為改善社區整體環境使用之機制與相關規定。

(2)檢討七堵各區里居住小區之聯外道路、停車空間、學校等整體發展規劃。

(3)貫徹使用者參與之精神，各項建築項目從設計規劃、施工及驗收皆須由社區居民代表參與。

五、基隆市景觀綱要計畫(95年)

「景觀法」草案尚於立法院審議中，基隆市即已依草案精神完成都市景觀綱要計畫，並建構四大景觀系統，且指定「八大類重點景觀地區」做為景觀建設之重要架構，並配合九大發展主軸，期望都市建設及景觀改善構想能落實為市政建設計畫，以「山水·文化·宜居城」做為都市發展暨景觀願景。其內容詳見表二：

表二 基隆市景觀綱要計畫發展內容列表

四大景觀系統建構	九大發展主軸	八大類重點景觀計畫
<ul style="list-style-type: none"> ◆生態山水景觀系統 ◆歷史文化景觀系統 ◆都市空間結構景觀系統 ◆都市意象與設計景觀系統 	<ul style="list-style-type: none"> ◆海岸景觀及藍色公路發展軸 ◆海洋科技文化教育園區 ◆基隆河流域親水走廊 ◆砲台群及歷史風貌發展軸 ◆環港商圈及都市運河走廊 ◆中正公園、情人湖風景區 ◆聯外交通及發展軸 ◆七堵新經濟發展軸 ◆山林資源保育區(都市計畫外地區) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆基隆河景觀發展及管控 ◆海岸景觀發展及管控 ◆中正公園等公園綠地發展 ◆砲台等歷史文化景觀發展及管控 ◆環港及田寮河景觀發展及管控 ◆聯外都市發展軸景觀發展及管控(含火車站、重要國道設施、三條重要聯外交通發展軸) ◆倉儲區在利用發展及管控 ◆七堵【七期市地重劃區】

資料來源：基隆市景觀綱要計畫，95年。

六、基隆市生態都市整體發展綱要計畫(期中報告)

基隆市最大的優勢在於擁有豐富的自然生態資源，隨著台北市東區成為北部行政與商業中心，基隆區位條件和發展之潛力逐漸受到正視，而依據內政部營建署「臺灣城鄉風貌整體規劃示範計畫」(第三期)中長程計畫「鼓勵地方參與生態改造運動，邁向永續治理之都市發展」等目標，研訂以基隆市、台北市、新竹市、台中市、嘉義市、臺南市及高雄市為提案單位，推動「生態都市環境改善」政策引導型補助，符合基隆市目前市政之發展方向，配合中央機關節能減碳之政策，以及現今基隆市府相關重大建設與市政計畫方向，進一步將生態都市之理念落實於都市設計等市政機制當中，確保環境永續兼顧可居性與生態循環，朝向永續生態都市願景邁進，其計畫內容綜合整理如下：

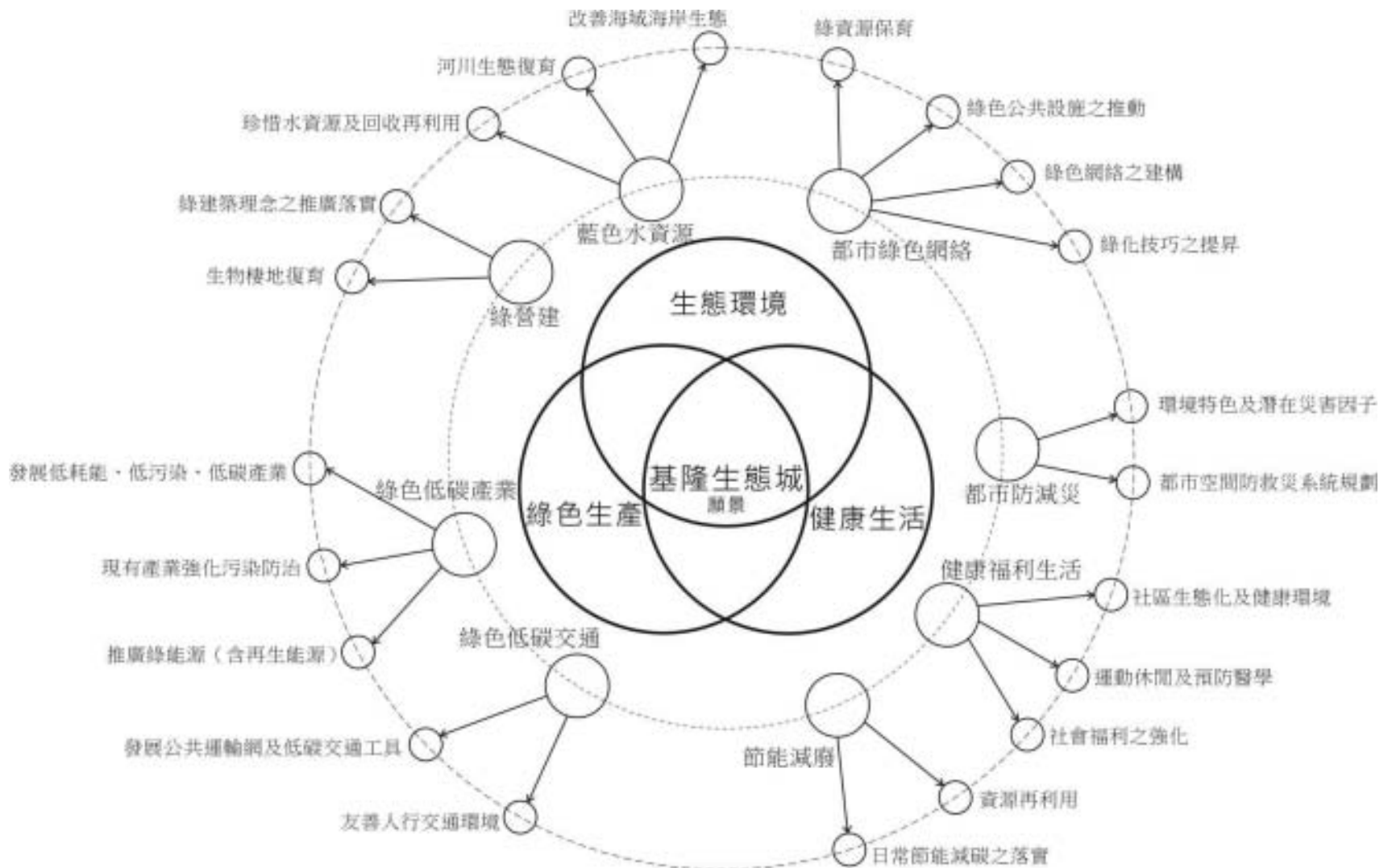
(一)基隆市生態都市綱要及施政計畫

基隆市有良好的生態資源，針對基隆自然及人文特色，擬出基隆生態都市的八大面向與目標，希望達到「生態環境」、「綠色生產」和「健康生活」，作為基隆生態都市發展願景，其施政重點涵蓋都市發展、公共建設、交通旅遊、產業發展、環境污染和公共衛生等課題，八大面向之基本原理詳細內容詳見表三及圖四。

表三 基隆市生態都市施政計畫總表

生態城願景	八大面向	23 項施政計畫
生態環境	都市綠色網絡	綠資源保育
		綠色廊道與嵌塊體的無縫接合
		公園、校園、道路相關公共設施加強綠化
		綠化技巧之提升
	藍色水資源	改善海域海岸生態
		河川生態保育
		珍惜水資源及回收再利用
	綠營建	都市通風氣候調節
		綠建築之推廣
		生態工程之配合
生物棲地復育及人工生態環境營造		
綠色生產	綠色低碳產業	發展低耗能、低污染、低碳產業
		現有產業及環境強化污染防治
		推廣綠能源(含再生能源)
	綠色低碳交通	發展公共運輸網路及低碳交通工具
		友善人行交通環境
健康生活	都市防減災	環境特色及潛在災害因子
		都市空間防救災系統規劃
	節能減廢	日常節能減碳之落實
		資源再利用
	健康福利生活	社區生態化及健康城市
		運動休閒及廣義健康生活
		社會福利之強化

資料來源：基隆市生態都市整體發展綱要計畫(期中報告)



資料來源：本計畫整理。

圖四

基隆市生態環境、綠色生產、健康生活相關示意圖



(二)建構基隆為生態都市及永續發展之實施策略

1. 重要生態及永續指標之擬定及長中短期之作法
2. 社區生態化之選定及配套措施
3. 各部門和地區可立即執行的生態都市相關政策、法令和計畫

綜合上述內容，與本案相關之實施策略包括區內大型喬木之種植及良善人行步道建置等，另在永續生態都市理念落實於市政經營下，配合都市計畫將生態都市理念納入都市發展策略，包含綠色網絡之建構、都市防災避難空間系統規劃及綠建築之推廣等計畫。

七、變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(86年7月)

本細部計畫區所在「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(第三次通盤檢討)」經基隆市政府 86 年 10 月 09 日基府工都字第 091650 號公告發布實施在案，案內針對本細部計畫之政策指導綜理如下。

- (一)計畫年期至民國 85 年。
- (二)計畫人口 70,000 人，人口密度為每公頃 450 人，屬中、低密度發展。
- (三)本細部計畫區大致位於第 14 社區之第 45 鄰里單元，容納人口為 6000 人(詳見圖五)。
- (四)長興國小(文(27))，位七堵火車站東南側；明德國中(文(45))及基隆工商(文(51))，位七堵火車站東北側，皆供第 45 鄰里使用。
- (五)由歷年人口年齡組成顯示，七堵地區之幼年人口所占比例有逐漸下降趨勢，而成年及老年人口所占比例則逐年上升，因此對公共設施的提供，應加強對成年人的動態娛樂空間及老年人的靜態休閒或安養設施規劃。
- (六)本細部計畫區於主要計畫列為已發展區，已發展區部分以廣建公共設施為宜。



資料來源：基隆市政府。

圖五

基隆市住宅鄰里及社區單元分布示意圖



第二節 相關計畫

一、基隆市輕軌運輸系統建設計畫優先路線綜合規劃(規劃中)

為推動基隆市市捷運系統建置，基隆市政府已依大眾捷運法第 12 條規定辦理「基隆市輕軌運輸系統建設計畫優先路線綜合規劃」，其中海線捷運已進入期末工作階段，山線捷運目前尚於期中工作階段。相關之「基隆市輕軌運輸系統建設計畫優先路線環境影響評估」及「基隆市東岸濱海廊帶國土開發綜合規劃」，將併同彙整海線捷運整體計畫提報交通部轉行政院核定。

本計畫透過臺北捷運民生汐止線延伸基隆（山線捷運），再串連海線捷運並將其系統一致化，將使基隆市在未來台北都會區的城市分工中，扮演串連航空（松山機場）與海港（基隆港）的重要角色，且因海科館開館在即，海線興建有其需要性。當兩線合一（山、海線捷運）及系統一致化政策定案與海線動工興建後，即可加速山線建設推動(詳見表四及圖六)。未來本府將賡續推動並積極持續向中央爭取，以不負市民託付與期待。

表四 基隆市輕軌運輸系統建設計畫優先路線綜合規劃路線內容一覽表

路線	區間	備註
海線捷運	基隆車站-八斗子海科館	優先興建路線
山線捷運	基隆車站-汐止市公所	1. 連接台北民生汐止線捷運 2. 經七堵火車站

資料來源：基隆市政府。

二、基隆市七堵火車站附近地區都市更新先期規劃案(總結報告書)(97 年 12 月)

七堵區過去是以支援基隆市港務需求而衍生之工業倉儲區及地方型服務性商業圈。此案及利用七堵車站的再造及定位轉型為契機，提出更新先期計畫以指導地方在發展，其規劃內容如下：

(一)發展定位：綠色永續城市。

(二)發展目標：

1. 發展七堵火車站附近地區成為「綠色永續城市」，紓解市中心地區發展空間受限之壓力。
2. 整頓凌亂都市發展空間及死角，並配合基隆河岸風貌，創造獨具地方風情之生活空間。
3. 促進地方及工業產業轉型發展，增加就業機會，帶動地區發展提升政府稅收。



資料來源：基隆市輕軌運輸系統建設計畫優先路線綜合規劃(目前為暫定，以行政院核定後版本為準)。

圖六

基隆市輕軌運輸系統路線示意圖



4. 配合基隆水案都市特性，終止環境衰敗景象，重新賦予地區心生命力的發展。

5. 透過分期分區的手段「執行落實」。

三、七堵火車站週邊環境景觀改造規劃設計案總結成果報告書(97年2月)

七堵火車站地區及七期重劃區為七堵區發展的指標，亦是基隆市新的交通中心，因此在基隆景觀綱要計畫中，考慮該地區的發展潛力與市政建設地位，將七堵火車站及七期重劃區附近地區劃為重點景觀區，藉以管控都市開發的品質，故此案將依景觀法草案有關重點景觀區景觀改善之精神，檢討就是區與火車站聯外重要交通動線的環境景觀，同時擬定景觀管制及都市設計機制，以改善不良環境景觀並引導地區環境優質化的成長，其計畫內容如下：

(一)水與綠開放空間網絡構想-登山網絡建置計畫

1. 登山口串聯/資訊導覽計畫

(1) 建立親山廊道

(2) 設置資訊導覽及距離解說，加強登山遊客之島臉及指引。

2. 登山口型塑計畫

(1) 長興社區福德宮旁登山口

於入口區設置簡單休憩座椅以及資訊引導，並規劃自行車及小客車停車空間。

(2) 明德國中後方登山口

於入口處地面設置鋪面變化及地面解說，步道內設置休憩及景觀平台。

(二)新都心旗艦計畫

1. 七期市地重劃區景觀改善計畫

2. 七堵站前商圈營造計畫

第三節 現行計畫展繪

一、實施經過

本細部計畫隸屬「基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫」，該主要計畫自63年3月8日發布實施迄今，曾辦理過3次主要計畫通盤檢討，其中涉及本細部計畫範圍尚有1次細部計畫通盤檢討及3次個案變更，其各時期計畫名稱、發布實施日期及文號詳見表五，歷次都市計畫變更面積綜理如表六。

表五 現行基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號	備註
1	七堵暖暖區都市計畫	63年03月08日基府工都12409號	
2	七堵暖暖區都市計畫(第一次通盤檢討)	70年03月20日基府工都14052號	
3	七堵暖暖地區(七堵區)主要計畫(第二次通盤檢討)	75年5月27日基府工都30472號	
4	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(通盤檢討)並配合修正主要計畫	77年7月12日基府工都40706號	
5	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(第三次通盤檢討)	86年10月09日基府工都091650號	
6	變更基隆市七堵暖暖地區(七堵區)都市計畫(部份保護區、工業區、綠地、公園、住宅區為鐵路用地,部份鐵路用地為道路)案(配合鐵路地下化南港專案工程)	90年1月18日基府工都004367號	
7	變更基隆市(七堵暖暖地區)都市計畫(部分保護區、住宅區、學校用地、綠地用地為『抽水站用地』)	93年6月17日基府工都貳字0930062762號	
8	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分住宅區為學校用地)	94年8月26日基府都計壹字第0940095295號	
9	變更基隆市(七堵暖暖地區)細部計畫(部分道路用地為學校用地及部分住宅區為道路用地)	94年9月6日基府都計貳字第0940099551號	
10	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分道路用地為鐵路用地)案(配合鐵路地下化南港專案工程)	99年11月5日基府都計壹字第0990113082號	

資料來源：基隆市政府都市發展局。

表六 現行基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫歷次檢討變更之面積統計表

(單位：公頃)

項目		細部計畫 一通面積	90.01.18 部份保護區、 工業區、綠 地、公園、住 宅區為鐵路用 地，部分鐵路 用地為道路案	93.06.17 部分保護區、 住宅區、學校 用地、綠地用 地為抽水佔用 地	94.08.26 七堵暖暖地區 主要計畫(部 分住宅區為學 校用地)	94.09.06 七堵暖暖地區 細部計畫(部 分道路用地為 學校用地及部 分住宅區為道 路用地)	99.11.05 變更基隆市 (七堵暖暖地 區)主要計畫 (部分道路用 地為鐵路用 地)案(配合 鐵路地下化南 港專案工程)	個案變更增	現行計 畫面積
土地 使用 分區	住宅區	12.2600	-0.03		-0.80	-0.03		-0.86	11.4000
	商業區	0.2570							0.2570
	工業區	0.9600							0.9600
	保護區	0.9800							0.9800
	小計	14.4570							13.5970
公共 設施 用地	學校用地	6.5870		-0.0131	+0.80	+0.24		+1.0269	7.6139
	公園用地	3.4100	-0.06					-0.06	3.2500
	兒童遊樂場 用地	0.1000							0.1000
	綠地用地	0.6730	-0.53					-0.53	0.1430
	市場用地	0.1130							0.1130
	停車場用地	0.0600							0.0600
	抽水站用地	0		+0.0131				+0.0131	0.0131
	鐵路用地	0.0500	+0.62				+0.0138	+0.6338	0.6838
	道路用地	3.1000				-0.21	-0.0138	-0.2238	2.8762
小計	13.9930							14.853	
總計	28.4500							28.4500	

註：1. 變更基隆都市(七堵暖暖地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案變更案第 16 案，為配合本細部計畫第一次通盤檢討釘樁，將學校用地 0.01 公頃變更為道路用地，不影響本細部計畫面積。

2. 表內面積應依據核定計畫書圖示地分割側量並以土地謄本登記面積為準。

資料來源：本計畫整理。

二、現行計畫展繪

鑒於本細部計畫區都市計畫圖(比例尺一千二百分之一)實施時間久遠，地形圖老舊精度差，地形與地物變化甚大，造成執行上之困擾。爰藉由本次通盤檢討時機，辦理比例尺一千分之一計畫圖重製工作，以作為後續都市計畫執行之依據。

(一)辦理法令

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條規定：「都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

1. 都市計畫經發布實施屆滿 25 年。
2. 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
3. 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。」。

(二)資料說明

1. 地形圖

本細部計畫地形底圖採中華民國航空測量及遙感探測學會於 83 年 8 月 28 日之航空攝影，並於 96 年 11 月修測製作之 1/1000 地形圖為主，其平面控制以虎子山三角點為原點，以 1967 年國際地球原子計算，地圖投影採用二度分帶橫梅氏投影，中央子午線 121° E，中央子午線投影尺度比 0.9999，高程自台灣基隆平均海面為 0 公尺計算。

2. 樁位成果

由基隆市政府提供七堵地區之國際座標樁位資料，作為展繪依據。

3. 地籍圖檔

由基隆市安樂地政事務所提供本細部計畫區地籍圖檔，作為展繪之參考。

(三)轉繪認定

本細部計畫轉繪認定原則說明如下：

1. 樁位圖與都市計畫圖套繪(比例尺 1/1200)符合者，將樁位成果轉繪於地形圖檔。
2. 樁位圖與都市計畫圖套繪(比例尺 1/1200)不符合者，以都市計畫圖

作為套繪基礎，將都市計畫線描繪於地形圖檔。

3. 無樁位資料部分以現行都市計畫圖數化局部套繪。

(四)重製結果

1. 計畫範圍

台北市區鐵路地下化東延南港工程(南港專案)，於 90 年發布實施鐵路變更案，衡量南港專案之屬性，本次通盤檢討配合將該範圍排除細部計畫範圍外，俾利計畫執行。

2. 計畫區東北側道路用地

經查於 77 年起發布實施都市計畫道路長度與樁位不符，為維護土地所有權人權益且依規劃原意執行，配合現況並以樁位作為重製依據。

3. 經由上開套繪結果，得重製後總面積由 28.45 公頃修正為 28.0246 公頃，各類土地使用及公共設施用地面積分配詳見表八所示。

第四節 現行計畫概要

本細部計畫隸屬基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫，其區位坐落於七堵火車站南側、基隆工商附近地區，本細部計畫(通盤檢討)案於 77 年 07 月 12 日發布實施，然計畫範圍東北側邊界線於樁位執行時產生疑義，為避免損及土地所有權人之權益，遂辦理「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區為住宅區)-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)案」，其變更內容詳見表七及圖七。另主要計畫變更內容納入綜理後，現行計畫內容說明如下：

一、計畫範圍與面積

本細部計畫範圍北及西北側以台鐵為界，東及東南側達臥龍山山腳下，其行政轄區為長興里之部分，計畫面積 28.0246 公頃。

二、計畫年期

以民國 85 年為計畫目標年。

三、計畫人口與居住密度

計畫人口為 8500 人，住宅區居住密度每公頃 678 人，商業區居住密度每公頃 895 人。

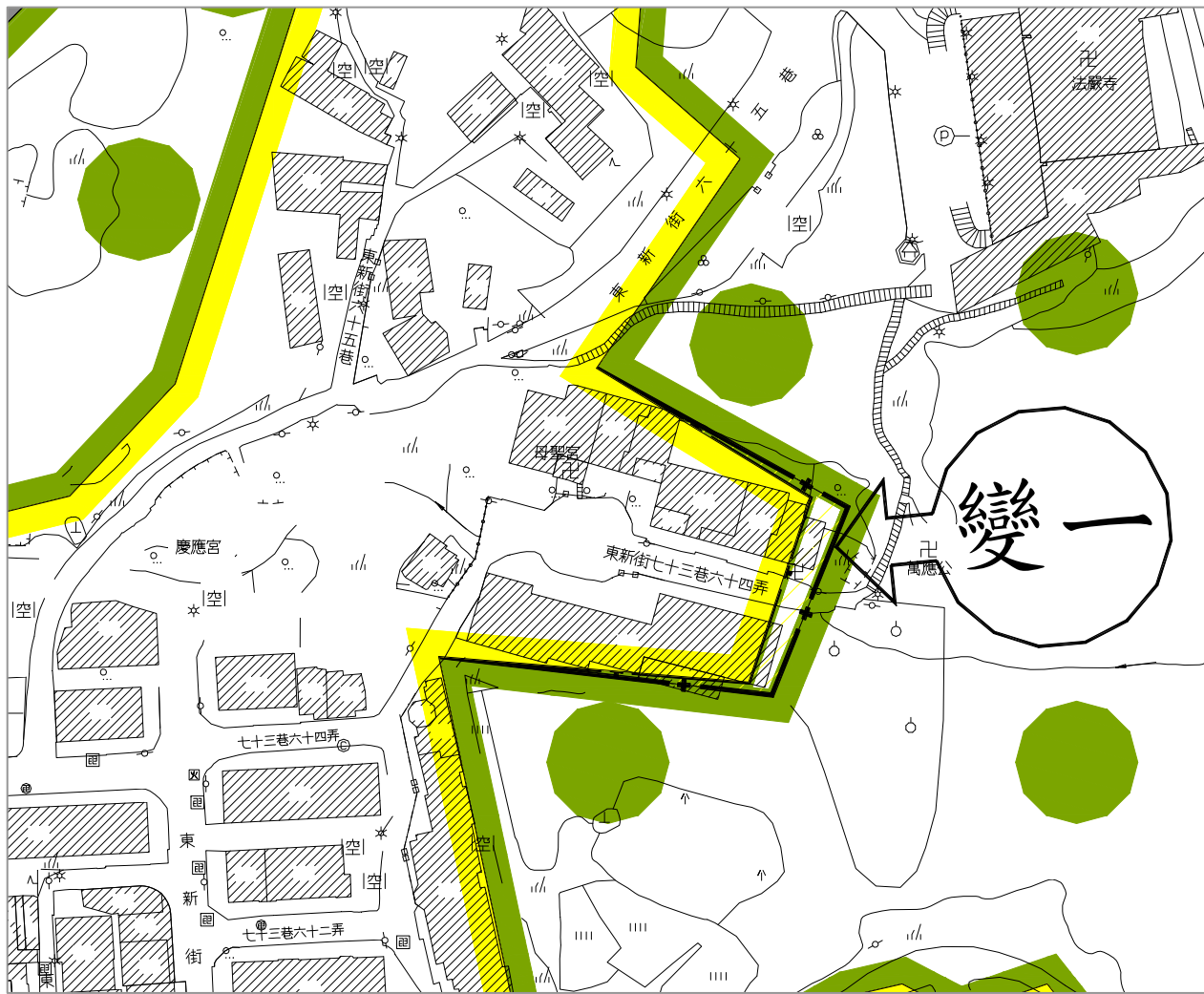
四、土地使用分區計畫

本細部計畫劃設住宅區、商業區、乙種工業區及保護區，合計面積 12.4463 公頃，占計畫總面積 44.41%，其說明如下(詳見表八及圖八)：

表七 變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區為住宅區)-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	七堵火車站東南側	保護區 (0.0372)	住宅區 (0.0372)	為避免損及土地所有權人之權益，以所有權人產權範圍調整都市計畫使用分區界線，使現況與都市計畫執行(樁位成果)一致，辦理變更不違背規劃原意且符合法令規定。	本案符合「基隆市都市計畫變更回饋規定」畸零地免負擔回饋。

註：凡本次未變更者依原計畫為準。



圖例

住宅區

保護區

變更範圍

變更圖例

變更保護區為住宅區

資料來源：基隆市政府。

圖七

變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區為住宅區)-
(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)變更內容示意圖



(一)住宅區

本細部計畫劃設住宅區為主要計畫第 14 社區之第 45 鄰里單元住宅社區，以現有集居地區為基礎，主要分部於七堵火車站東西兩側，計畫面積 10.2606 公頃，占計畫總面積 36.61%，屬住三，其建蔽率 60%、容積率 300%。

(二)商業區

本細部計畫劃設之商業區主要分部於七堵火車站前，屬於社區中心商業區，計畫面積為 0.2539 公頃，占計畫總面積 0.91%，屬商三，其建蔽率 80%、容積率 560%。

(三)乙種工業區

乙種工業區主要分部於計畫範圍東北側，計畫面積 0.9600 公頃，占計畫總面積 3.42%，屬工一，其建蔽率 50%、容積率 200%。

(四)保護區

保護區主要分布於計畫範圍西北側及工業區北側零星土地，計畫面積 0.9718 公頃，占計畫總面積 3.47%。

五、公共設施用地計畫

本細部計畫劃設之公共設施計有學校用地 3 處、公園用地 2 處、兒童遊樂場用地 2 處、綠地、市場 1 處、停車場 1 處、抽水站 1 處、鐵路用地及道路，合計計畫總面積 15.5783 公頃，占計畫總面積 55.59%，其說明如下(詳見表八及圖八)：

(一)學校用地

學校用地計畫面積 8.6947 公頃，包括國小 1 處(長興國小)，劃設於計畫範圍西側；國中 1 處(明德國中)及高職 1 處(基隆工商)，皆位於七堵火車站東南側，占計畫總面積 31.03%。

(二)公園用地

公園用地兩處，分別劃設於計畫範圍北側(即長興里社區公園)及南側，計畫面積 3.0293 公頃，占總計畫面積 10.81%。

(三)兒童遊樂場用地

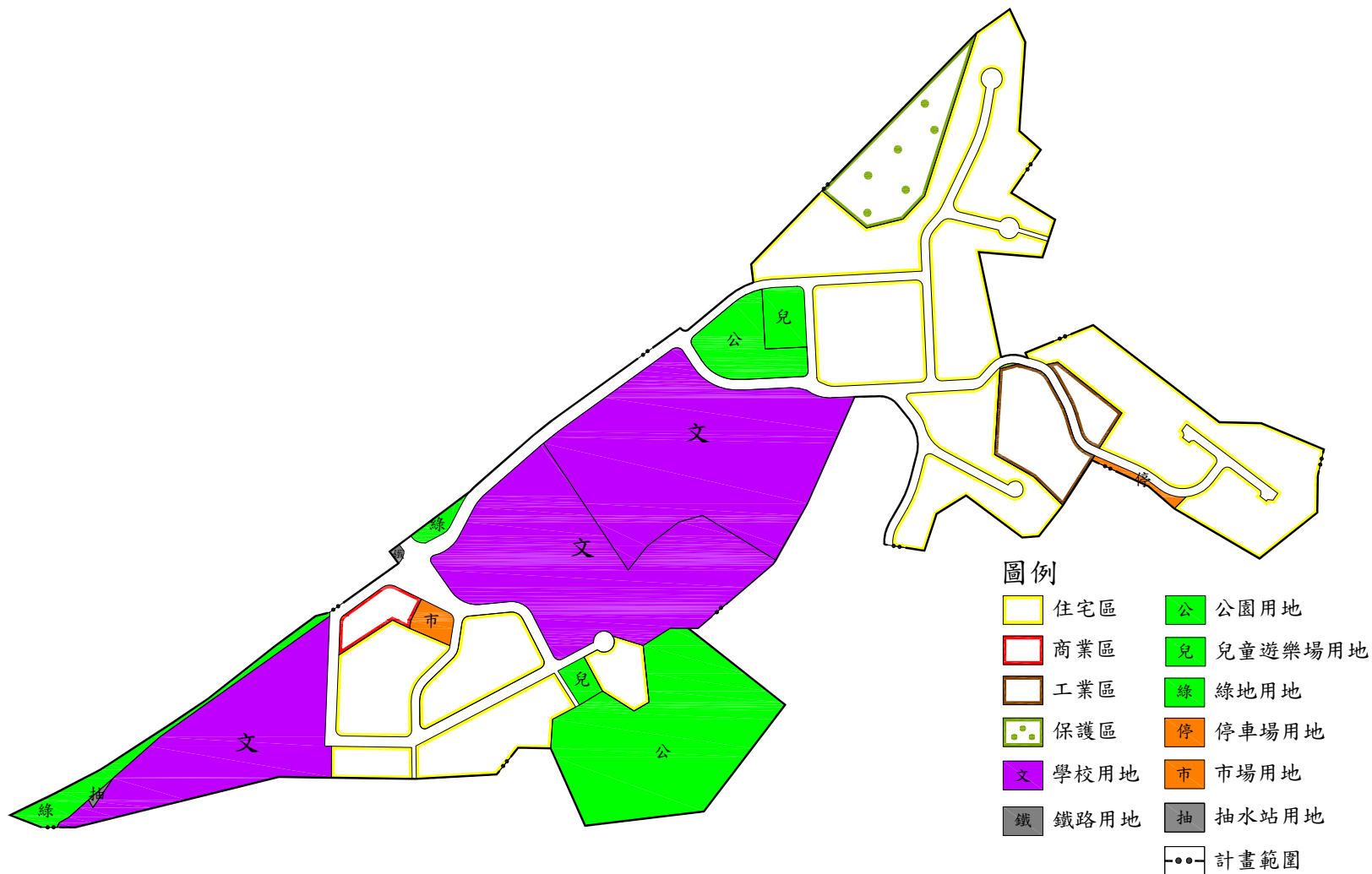
兒童遊樂場用地兩處，分別劃設於長興里社區公園旁及計畫範圍南側，計畫面積 0.3338 公頃，占總計畫面積 1.19%。

表八 現行基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫重製後土地使用面積分配表

分區		項目	現行計畫 報告書面 積(公頃)	現行計畫 數值圖面 積(公頃)	重製增減 面積 (公頃)	重製後		備註
						計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區		11.4000	10.2566	0.0040	10.2606	36.61	
	商業區		0.2570	0.2539		0.2539	0.91	
	工業區		0.9600	0.9600		0.9600	3.42	
	保護區		0.9800	0.9718		0.9718	3.47	
	合計		13.5970	12.4423	0.0040	12.4463	44.41	
公共 設施 用地	學校 用地	文小	2.1469	2.0182		2.0182	7.21	主計畫設 (文27)
		文中	2.6070	3.1538		3.1538	11.25	主計畫設 (文45)
		文高	2.8600	3.5227		3.5227	12.57	主計畫設 (文51)
		小計	7.6139	8.6947		8.6947	31.03	
	公園 用地	公12	2.4000	2.4967		2.4967	8.91	主計畫設
		公13	0.8500	0.5326		0.5326	1.90	主計畫設
		小計	3.2500	3.0293		3.0293	10.81	
	兒童遊樂場 用地		0.1000	0.3338		0.3338	1.19	
	綠地用地		0.1430	0.4400		0.4400	1.57	主計畫設
	市場用地		0.1130	0.1141		0.1141	0.41	
	停車場用地		0.0600	0.0571		0.0571	0.20	
	抽水站用地		0.0131	0.0131		0.0131	0.05	主計畫設
	鐵路用地		0.6838	0.0138		0.0138	0.05	主計畫設
	道路用地		2.8762	2.8864	-0.0040	2.8824	10.28	
合計		14.853	15.5823	-0.0040	15.5783	55.59		
總計			28.4500	28.0246		28.0246	100.00	

註：重製後計畫面積係由CAD圖面量得。

資料來源：本計畫整理。

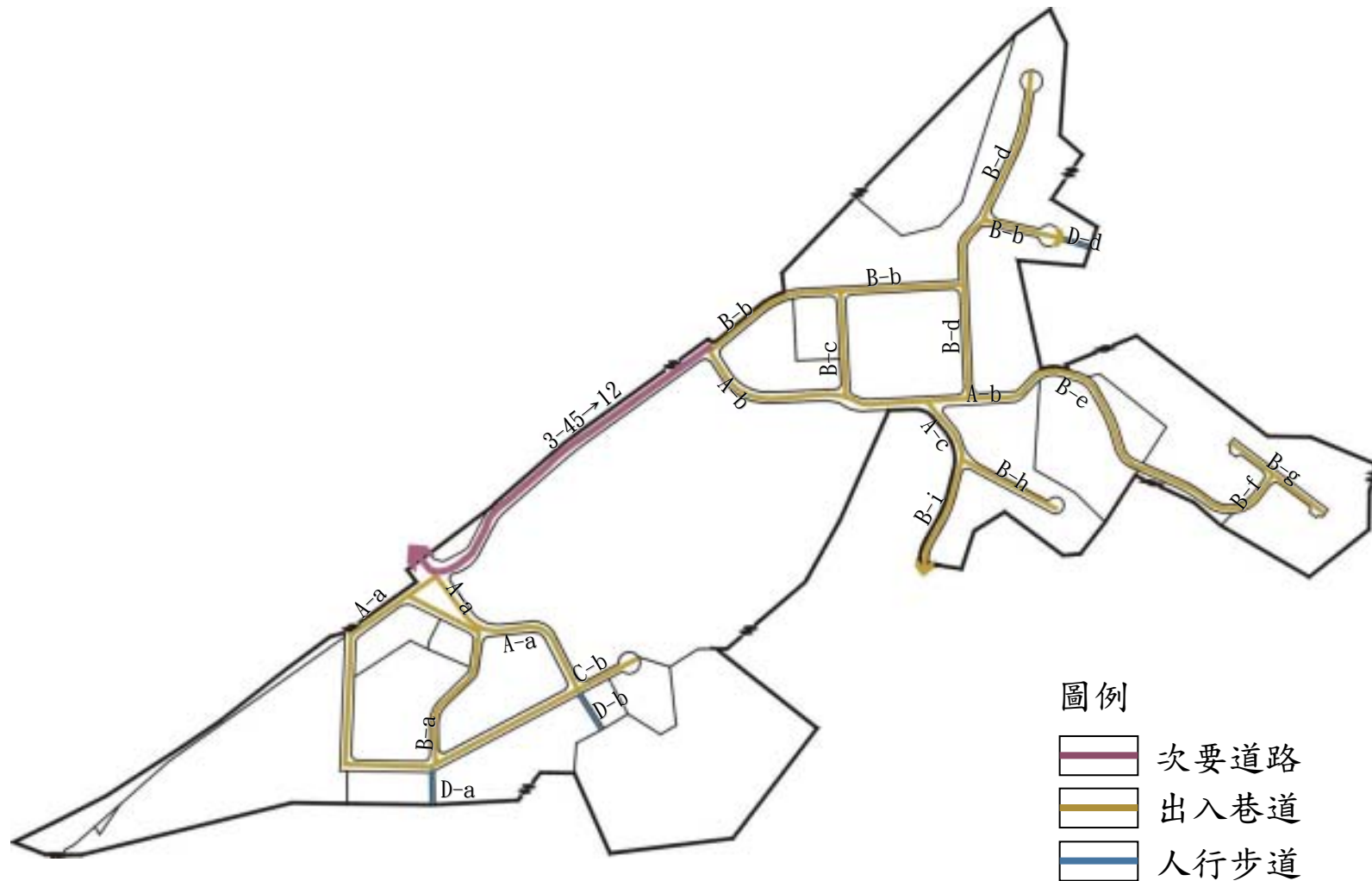


資料來源：基隆市政府。

圖八

現行基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫重製後示意圖





資料來源：本計畫整理。

圖九

現行基隆七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫重製後道路系統計畫圖



(四)綠地用地

綠地用地劃設兩處，主要分部於七堵火車站出口東側與西北側，計畫面積 0.4400 公頃，占總計畫面積 1.57%。

(五)市場用地

市場用地劃設一處，位於七堵火車站南側、商業區旁，計畫面積 0.1141 公頃，占總計畫面積 0.41%。

(六)停車場用地

停車場用地劃設一處，位於計畫範圍東北側，計畫面積 0.0571 公頃，占總計畫面積 0.20%。

(七)抽水站用地

抽水站用地劃設一處，位於計畫範圍西側，計畫面積 0.0131 公頃，占總計畫面積 0.05%。

(八)鐵路用地

鐵路用地劃設於七堵火車站地下道出入口西側，計畫面積 0.0138 公頃，占總計畫面積 0.05%。

六、道路系統計畫

本細部計畫隸屬基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫，其中本細部計畫之 12 公尺道路(東新街)為主要計畫道路之次要道路，其餘道路皆屬本細部計畫之出入巷道。

本細部計畫道路系統係以 12 公尺寬之東新街貫穿本計畫區，西經七堵地下道銜接自治街及明德一路(北機公路)；往東可達福基煤礦一帶。區內並劃設十公尺、八公尺之出入道路，及六至四公尺之步道系統，其道路計畫面積為 2.8824 公頃，占總計畫面積 10.28%，詳見表九。

表九 現行基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫道路編號一覽表

道路功能	道路編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
次要道路	3-45	七堵火車站-公13	12	530	即東新街，依主要計畫道路編號
出入巷道	細 A-a	自治街地下道至 3-45 號道路	10	643	東新街四巷接東新街六巷
	細 A-b	3-45 號道路至 B-f 號道路	10-12	298	東新街六十七巷
	細 A-c	A-b 號道路至 B-h 號道路	10	68	
	細 B-a	A-a 號道路至 D-a 號道路	8	138	東新街六巷
	細 B-b	3-45 號道路至 B-d 號道路	8	327	東新街三十七巷
	細 B-c	A-b 號道路至 B-b 號道路	8	93	東新街三十七巷
	細 B-d	A-b 號道路至計畫範圍最北側	8	309	東新街七十三巷
	細 B-e	A-b 號道路至 B-f 號道路	8	169	東新街七十九巷
	細 B-f	A-b 號道路至 B-g 號道路	8	153	
	細 B-g	計畫範圍東北側住宅區內	8	109	東新街八十九巷
	細 B-h	A-c 號道路至計畫範圍東南側住宅區	8	98	
	細 B-i	A-c 號道路至計畫範圍西南側	8	100	
	細 C-b	A-a 號道路至明德國中	6	59	
人行步道	細 D-a	A-a 號道路至計畫範圍南側邊界	4	35	
	細 D-b	A-a 號道路至計畫範圍南側公園	4	41	
	細 D-d	B-b 號道路至計畫範圍北側邊界	4	36	

註：表內道路長度僅供參考應以核定圖實地測釘之樁距為準。

第三章 發展現況分析

繼前述計畫背景之說明，本章將針對本細部計畫區自然環境、人口、實質環境、容積率與土地權屬作進一步分析，其結果將提供作為後續通盤檢討之參據。

第一節 自然環境

一、地形地勢

基隆市境內多山，本區地形可分為丘陵地形以及河谷地形，河谷地形分布於南方，而由河谷地形切出東南、西北二塊丘陵地形，其山丘主要分成兩大系統，西北屬大屯山支系之山丘，東北則屬雪山山脈之延伸。本細部計畫區即位屬大屯山支系。

本細部計畫區位於基隆河南側地區，地勢大致由東南向西北傾斜。

二、地質

(一)地質特性

依據「台灣省重要都會區環境地質資料庫」84 年度七堵圖幅資料顯示，本細部計畫地質分為現代之沖積層及中新世之南港層，其特性說明如下(詳見圖十)：

1. 沖積層(Qa)

現代沖積層主要分布於基隆河沿岸兩側及其支流出口附近，由於地勢平坦，多已闢為貨櫃場或住宅區。沖積層主要由礫石、細砂及泥土所組成，膠結不固。礫石大小不等，粗細相混，多為來自上游出露之岩層碎屑。

2. 南港層(Mn3)

南港層主要分布於本細部計畫區南側，臨沖積層屬上部(Mn3)以頁岩為主，本層頁岩緻密塊狀，部分富含孔蟲化石而成為鈣質頁岩。南港層中化石極多，有時成為化石密集帶，主要為貝類、海膽與九孔蟲等。

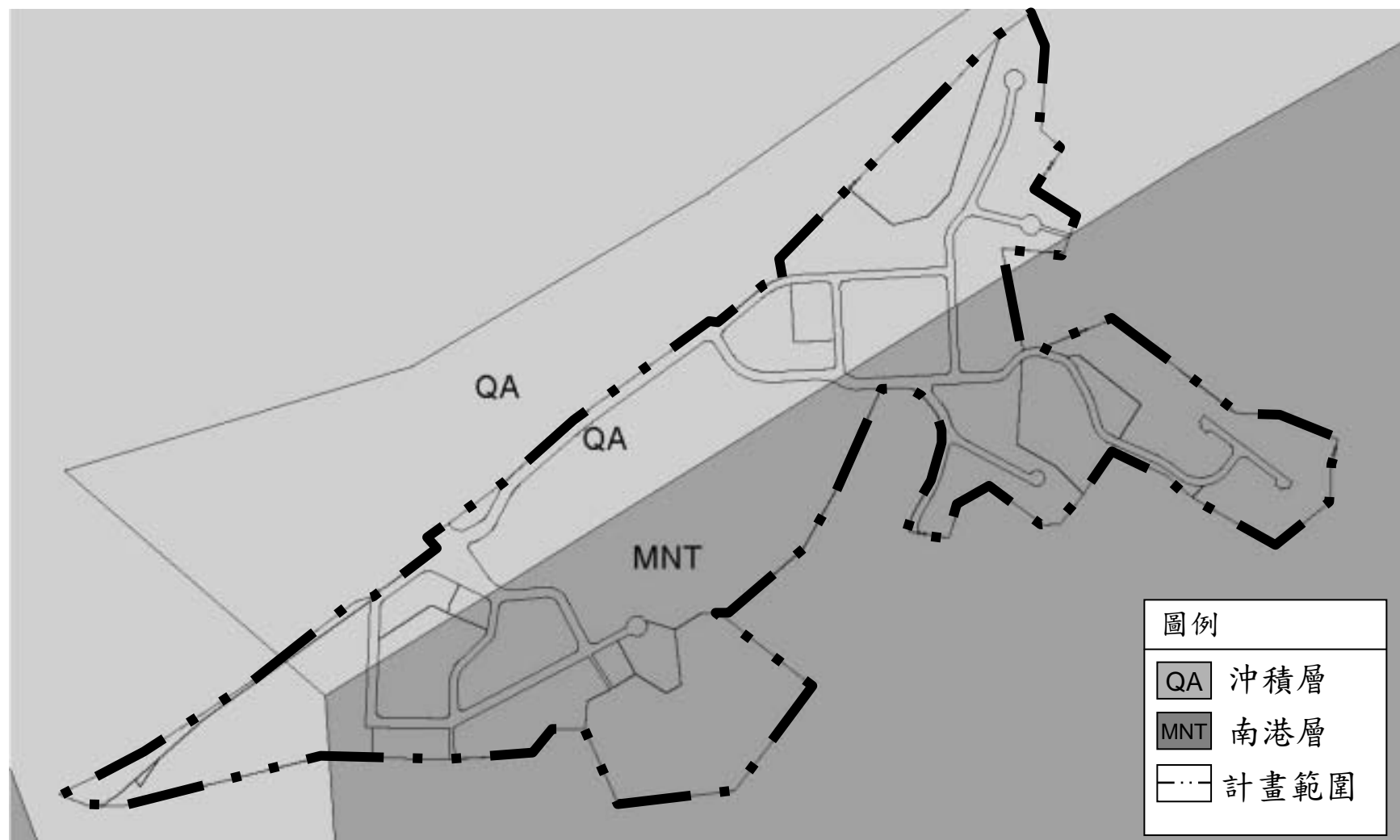
(二)地質構造

八堵向斜位於本計畫範圍北側，於八堵與暖暖間之基隆河北岸，向西南經草濫至六堵工業。

三、環境地質評估

(一)環境地質災害

本細部計畫區環境地質災害包括地下煤坑及崩積土，其分布於本細部計畫區中央及西本側保護區旁，未來應儘量避免開發，以預防災害之擴大及發生(詳見圖十一)。

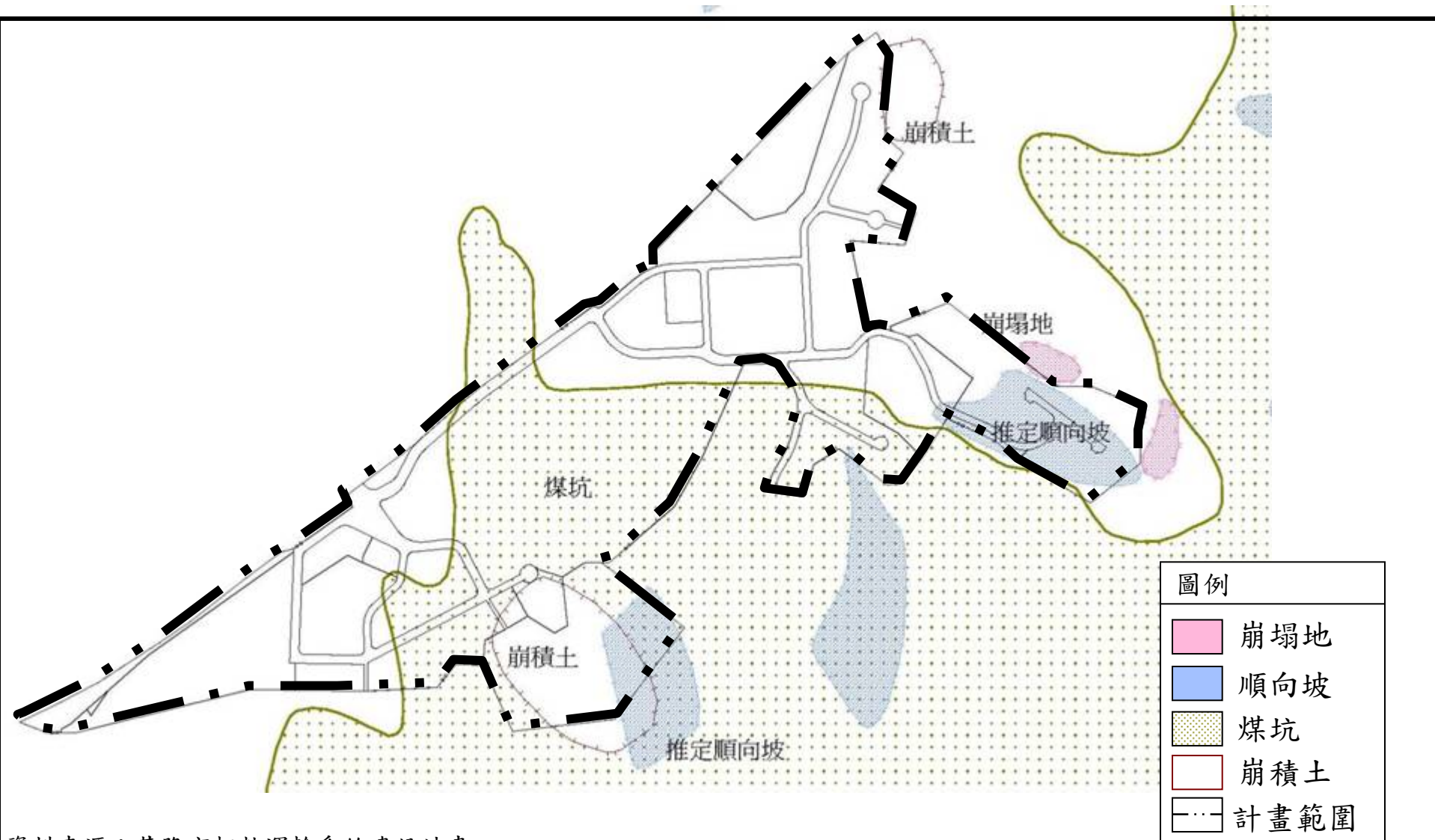


資料來源：基隆市輕軌運輸系統建設計畫。

圖十

本細部計畫區地質結構示意圖





資料來源：基隆市輕軌運輸系統建設計畫。

圖十一

本細部計畫區環境地質災害分布示意圖



(二)山崩潛感性分析

本細部計畫區主要為低與中低山崩潛感區，其坡度分布在 30% 以下地區，地盤穩固，發生邊坡滑動的可能性較低。另中高山崩潛感區則分布在東北側保護區及計畫範圍西側與南側，坡度較陡峭(詳見圖十二)。

(三)土地利用潛力評估

對應山崩潛感區之分布，本細部計畫區多為中、高及很高利用潛力區，中低及低利用潛力區零星散布在計畫範圍西側、南側及東北側，極易引發各種地質災害，宜預先防範(詳見圖十三)。

三、氣象

(一)區域性氣候

台灣北部及東北部地區屬於潮濕的亞熱帶季風氣候，平均雨量約 315.91 公厘，雨量約集中於夏季，概略為冬季之 2 倍，影響河床水量而有乾濕之分，夏季吹西南風，雨日少而雨量多；冬季吹東北風，雨日多而雨量少。

(二)地面氣象

本計畫區氣象資料以中央氣象局基隆測站近 10 年(民國 88 年至 97 年)之氣象資料為主加以整理，其相關氣候分子分析如下(詳見表十)：

1. 基隆市全年平均氣壓變化並不顯著，約 1010.33 毫巴，大致以春冬兩季氣壓較高，夏秋兩季氣壓較低，因於夏秋兩季為溫濕多雨之季節。

2. 氣溫

基隆市一年中以 7、8 兩月分之平均溫度最高，而以 1、2 月分平均溫度最低。四季區分尚稱明顯，惟受聖嬰現象，全球暖化之影響，全年各月分氣溫均有上升趨勢，歷年平均溫度約為 22.96℃。

3. 相對濕度

基隆市全年相對濕度適中，平均相對濕度約為 75.64%，適於植物之生長及人體之健康與舒適。全年以 1 至 4 月分之相對濕度較高，7 至 9 月分之相對濕度較低。

4. 日照

基隆市全年平均日照時數約為 112 小時。其中以 7、8 月分日照時數較高，1、2 月分日照時數較低。



資料來源：基隆市輕軌運輸系統建設計畫。

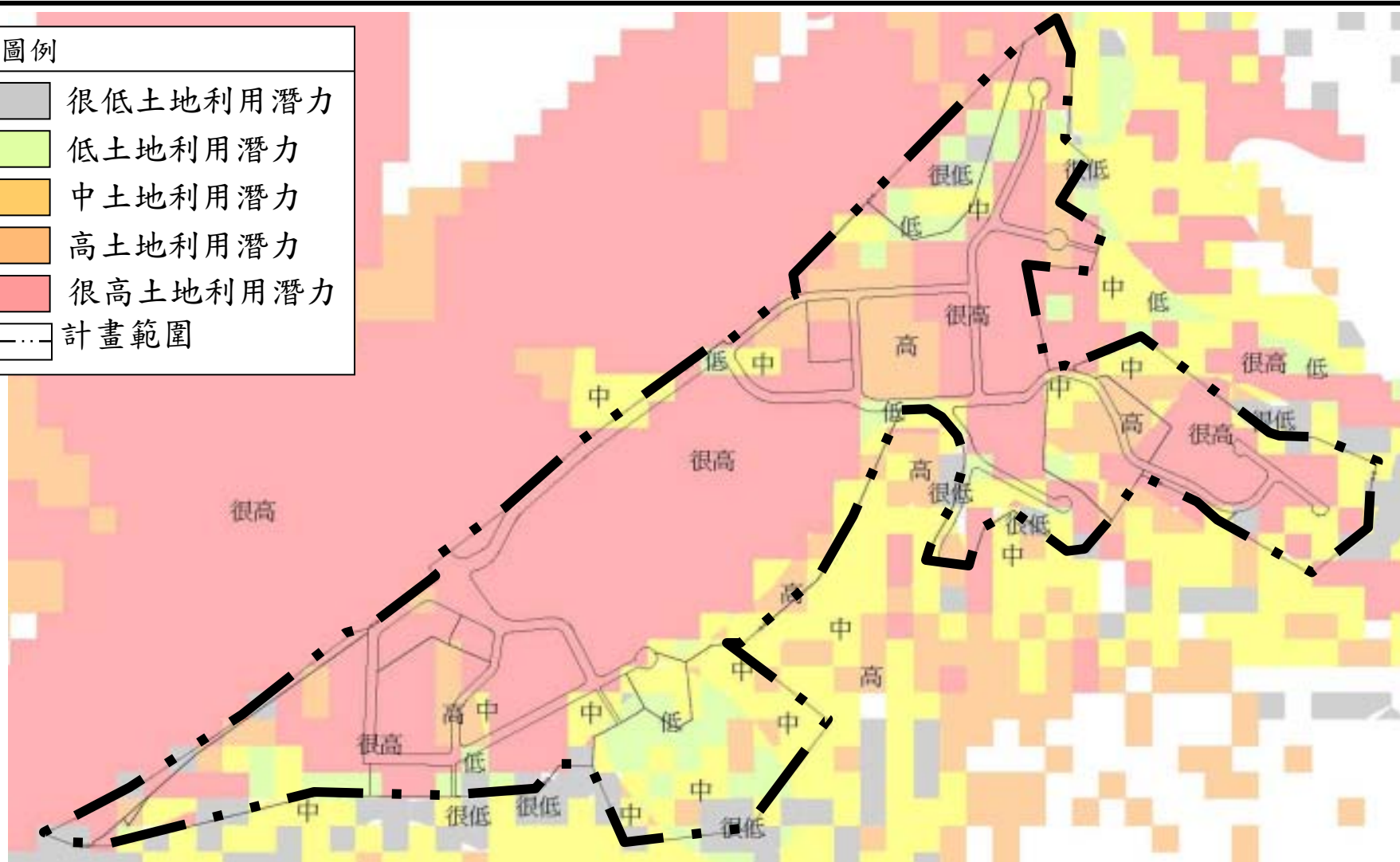
圖十二

本細部計畫區山崩潛感示意圖



圖例

- 很低土地利用潛力
- 低土地利用潛力
- 中土地利用潛力
- 高土地利用潛力
- 很高土地利用潛力
- 計畫範圍



資料來源：基隆市輕軌運輸系統建設計畫。

圖十三

本細部計畫區土地利用潛力示意圖



表十 中央氣象局基隆測站氣候統計資料一覽表(民國 88 年至民國 97 年)

月份	平均 溫度(°C)	氣壓 (毫巴)	平均相對 濕度(%)	日照時數 (小時)	平均風速 (公尺/秒)	最多風向 (註)	最大風速 (公尺/秒)	平均雲量 (0-10)	降水量 (公厘)	日最大水 量(公厘)	降水 日數	蒸發量 (公厘)
1	16.36	1017.3	77.1	58.44	3.3	NNE	14.8	8.7	280.82	81.4	19.2	41.9
2	16.81	1016.56	77.6	63.77	3.1	ENE	12.6	8.3	329.15	110.5	16.8	41.7
3	18.21	1013.53	78	78	2.8	NNE	13.2	8.5	296.21	89.6	18.6	56.8
4	22.03	1010.33	76.1	96.66	2.5	NNE	11.9	8.0	208.66	131.0	15.4	75.8
5	24.98	1006.67	75.7	116.27	2.3	NE	11.4	7.9	296.69	126.0	15.8	94.0
6	27.41	1003.95	76.3	140.43	2.1	SW	13.9	7.5	301.17	152.5	14.5	106.7
7	29.49	1002.64	71.2	232.04	2.6	SW	15.5	5.6	140.27	186.0	8.1	152.4
8	28.96	1002.92	73.3	214.79	2.5	SW	22.9	5.8	217.76	217.0	11.6	133.3
9	27.06	1006.03	75.1	138.71	3.0	ENE	23.6	7.2	426.23	269.5	16.4	103.6
10	24.4	1011.55	75.5	96.18	3.6	NE	31.5	7.9	451.96	309.5	15.7	82.2
11	21.52	1014.75	75.8	66.82	3.5	ENE	23.5	8.4	467.44	260.8	17.7	54.5
12	18.25	1017.76	76	42.09	3.7	NNE	13.8	8.9	374.5	155.0	19.6	46.6
平均	22.96	1010.33	75.64	112.0	2.9	NNE		7.7	315.91		15.78	82.4
總量				1344.2					3790.86		189.4	989.4

資料來源：本計畫整理。

5. 風速、風向及最大風速

基隆市常年風向為東北風，7月至8月偶有南風及西南風。在風速方面，全年平均風速約為每秒2.9公尺，且各月分相差不多，但以九月至翌年2月較強，平均風速均超過每秒3.0公尺；而5月至7月則為風速較小的季節，僅約每秒2.2公尺至每秒2.5公尺。

另最大風速發生在7月，平均每秒36.3公尺，可能與颱風季節有關。綜觀以上分析可知，基隆市全年平均風速並不大，且全年變化亦小，對於生態環境及農業活動影響甚小。

6. 雲量

依據中央氣象局之定義，雲量計分四類等級，並以0至10加以區分，分別為碧空(0至0.9)、疏雲(1.0至5.9)、裂雲(6.0至9.0)及密雲(9.1至10)。基隆市歷年雲量處於7.7屬裂雲等級，除7月及8月屬疏雲等級外，其餘月分均為裂雲之氣候。

7. 降水量、最大降水量及降水日數

基隆市全年總降水量平均約為3790.86公厘。各月分降水量分布方面，以2月、10月及11月較高，依據資料顯示，87年10月分之降水量高達309.5公厘，究其原因，乃該月分「芭比絲颱風」過境帶來豪雨，使累積降水量驟增，較歷年同月分幾乎高出2至5倍。

基隆市歷年平均最大降水量約為315.91公厘，發生在10月，蓋與颱風過境有直接相關。

基隆市歷年平均降水日數達189日。

8. 蒸發量

基隆市全年各月蒸發量以7、8月分較高，約介於133.3至154.2公厘，而以2月分最低，僅41.7公厘。若與氣溫及日照時數資料作比較，夏秋兩季之氣溫及日照時數均大於春冬兩季，故以夏秋兩季之蒸發量較高是可預期的。

四、颱風

(一) 颱風登陸台灣統計

依據民國15~97年間的資料統計顯示，共有397次颱風侵襲台灣，由表十一及表十二所示，8月最多，次為7月及9月，因此，每年7~9月為颱風侵襲台灣最多的時期，未雨綢繆，此期間宜有防颱萬全準備，以確保人民生命財產之安全。

表十一 歷年(民國前 15 年至民國 97 年)侵台颱風各月次數統計表

月份	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	歷年
次數 (次)	2	13	29	99	119	91	35	9	397
百分比 (%)	0.50	3.27	7.30	24.94	29.97	22.92	8.82	2.27	100.00

註：颱風中心在台灣登陸或雖未登陸，僅在台灣近海經過，但陸上有災情者，皆列侵台颱風。

資料來源：中央氣象局。

表十二 歷年(民國前 15 年至民國 97 年)侵台颱風次數統計表

每年侵台 颱風次數	無	1	2	3	4	5	6	7	8	9
年數	3	11	14	29	24	14	10	6	1	1

資料來源：同表九。

根據歷年(民國前 15 年至民國 97 年)資料顯示(詳見圖十四)，共計 201 次颱風在台灣登陸，按登陸地區統計，彭佳嶼至宜蘭間有 32 次，宜蘭至花蓮間有 42 次，花蓮至新港間有 30 次，新港至台東間有 36 次，台東至恆春間有 31 次，恆春至高雄間有 18 次，高雄至東石間有 10 次，東石至台中間有 2 次；至於台灣西北沿岸則無颱風登陸。由圖十四可知，颱風登陸次數以台灣東岸宜蘭花蓮一帶最為頻繁。

由於颱風帶來的豪雨常造成水災、土石崩塌，強風則吹倒廣告招牌、路樹，形成的災害程度不一。基隆都市計畫區山多平原少，山坡地多作為住宅使用，開發密度高，颱風來襲時，常有災情發生。

因此，為有效預防及減輕風災，未來在都市發展強度高及人口密集地區，應作好開發時排水設施，同時加強平時各項防颱準備工作，減緩颱風對居民造成的衝擊。

(二)侵台颱風路徑分析

依前述資料統計，概略將侵襲台灣的颱風路徑分為 9 類(詳見圖十五)，可清晰觀察，按登陸地區統計，經北部海面向西或西北者(路徑 1)計 22 次，北部登陸者(路徑 2)計 26 次，中部東面登陸者(路徑 3)計 27 次，經南部海面向西或西北者(路徑 5)計 27 次，以及東部海面北上者(路徑 6)計 31 次為大宗，由數據資料可知，颱風登陸次數之影響以台灣東岸宜蘭花蓮一帶最為頻繁，但對基隆市影響較大者為路徑 1、2、6 三類。

第二節 人口

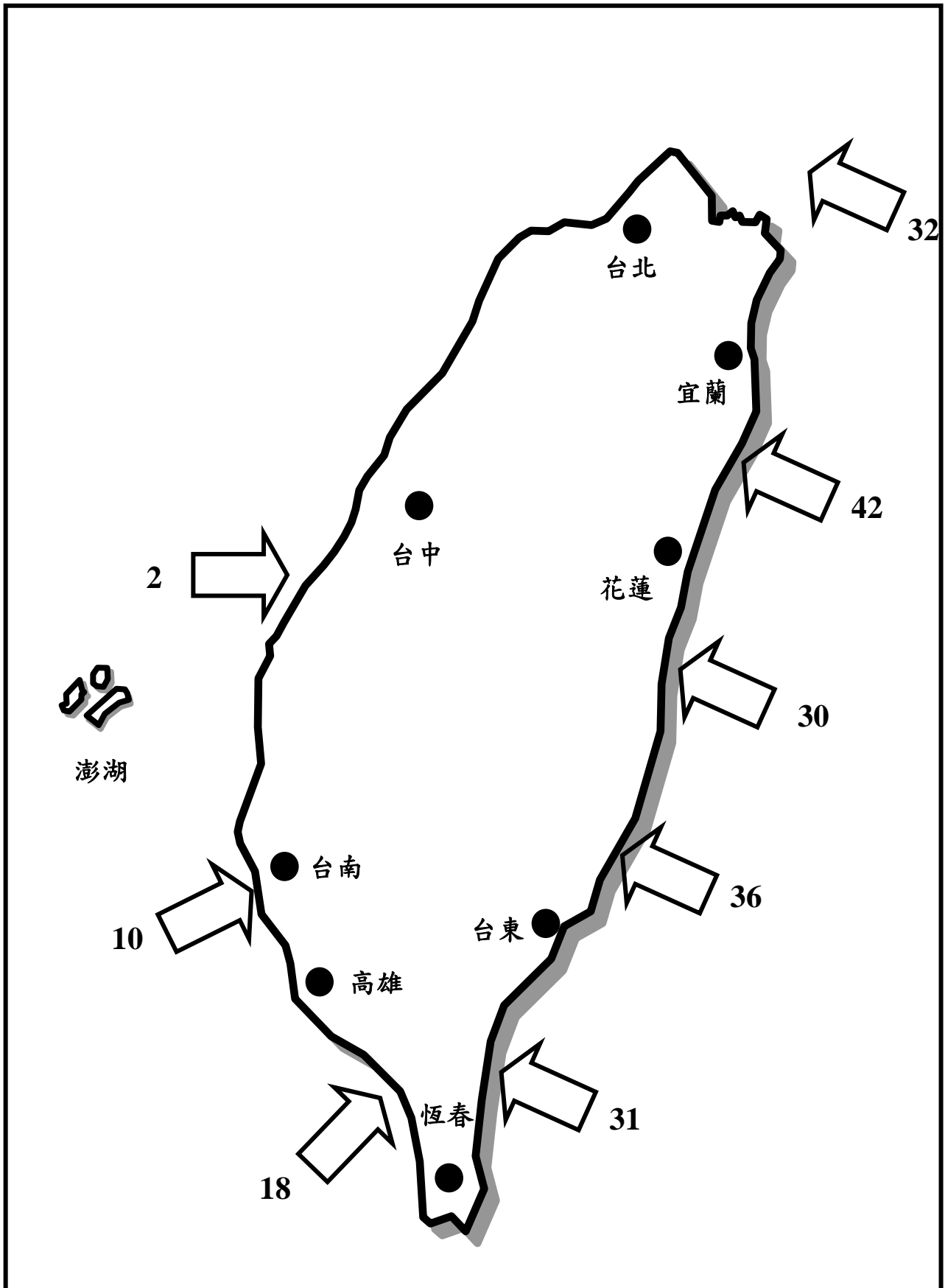
一、人口成長

基隆市 88 年總人口數為 385,201 人，至 97 年人口數為 388,979 人，10 年間共增加 3,778 人，人口年平均成長率為 0.11%。本細部計畫區坐落於七堵區，七堵區 88 年總人口數為 55,889 人，至 97 年總人口數為 55,199 人，10 年間共減少 690 人，其平均年成長率為 0.15%。

本細部計畫範圍對應之長興里人口數，於 88 年之總人口數為 5,457 人，而至民國 97 年總人口數為 4,768 人，10 年間共減少 689 人，其平均年成長率為-1.34%，呈現負成長之現象(詳見表十三及圖十六)。

二、人口分布

由表十四得知，本細部計畫 88 年之人口數占七堵區人口數比例由 9.76%，至民國 97 年比例下降至 8.63%，近十年呈現逐年遞減趨勢(除 91 年略升外)，顯示本細部計畫區非屬七堵區人口成長區域。



資料來源：中央氣象局。

圖十四 歷年(民國前15年至民國97年)颱風登陸位置示意圖





資料來源：中央氣象局。

圖十五

歷年(民國前15年至民國97年)侵台颱風路徑分類示意圖



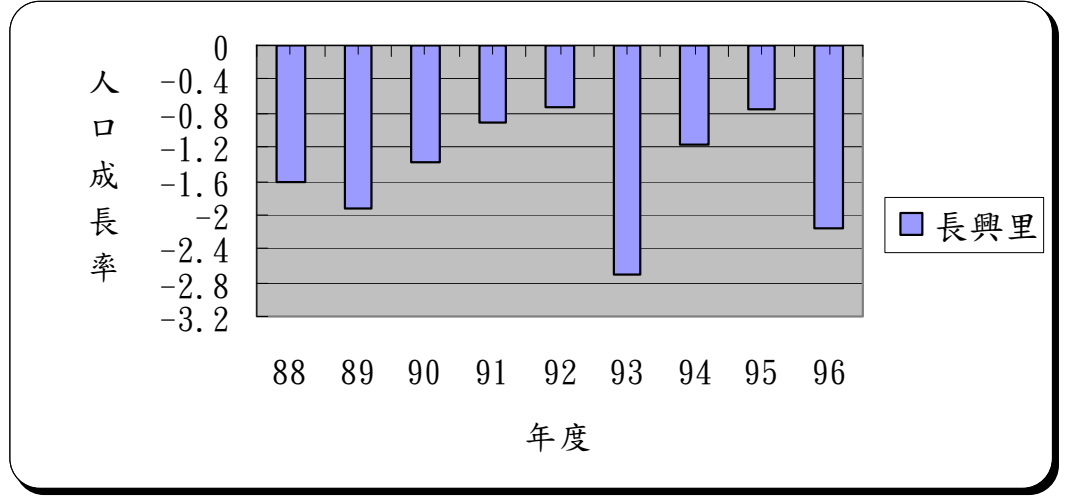
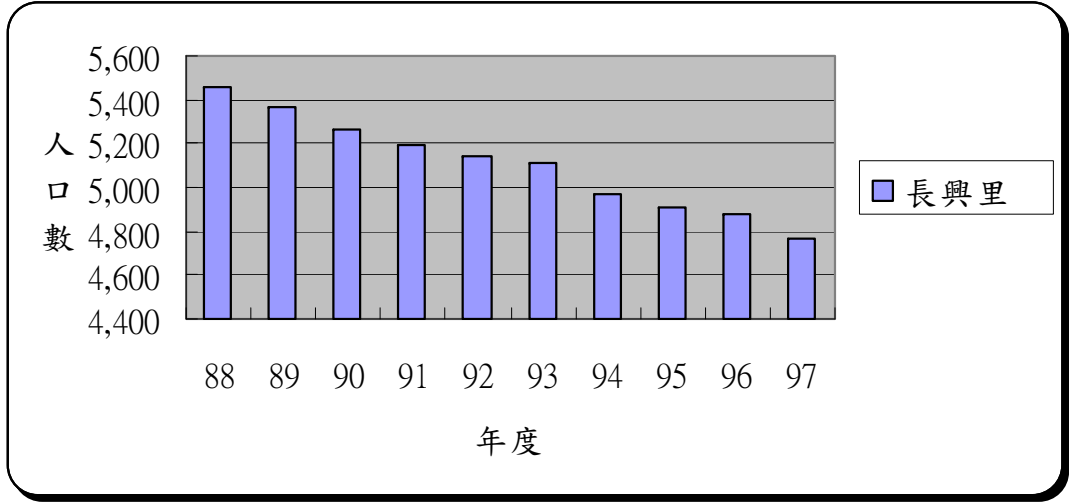
表十三 基隆市、七堵區及本細部計畫區歷年人口成長分析表

年度	基隆市		七堵區		本計畫區	
					長興里	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
88	385,201		55,889		5,457	
89	388,425	0.84	56,170	0.50	5,369	-1.61
90	400,966	3.23	66,069	17.62	5,266	-1.92
91	391,450	-2.37	55,684	-15.72	5,193	-1.39
92	392,242	0.20	55,526	-0.28	5,145	-0.92
93	392,337	0.02	55,519	-0.01	5,107	-0.74
94	391,727	-0.16	55,251	-0.48	4,969	-2.70
95	390,633	-0.28	55,111	-0.25	4,911	-1.17
96	390,397	-0.06	55,169	0.11	4,874	-0.75
97	388,979	-0.36	55,199	0.05	4,768	-2.17

註：1. 人口數資料由民國 88 年至 97 年。

2. 本計畫區長興里範圍面積約占長興里全部面積 24.36%，依照航照圖聚落分布，大部分人口均集中於本計畫範圍內，故仍以全里人口計算。

資料來源：基隆市政府民政處；七堵區戶政事務所。



資料來源：七堵區戶政事務；本計畫整理。

圖十六

本細部計畫區人口成長分析圖



表十四 本細部計畫區與七堵區人口分布變遷表

年度	七堵區人口數(人)	本計畫區長興里人口數(人)	比例(%)
88	55,889	5,457	9.76
89	56,170	5,369	9.5
90	66,069	5,266	7.97
91	55,684	5,193	9.32
92	55,526	5,145	9.26
93	55,519	5,107	9.19
94	55,251	4,969	8.99
95	55,111	4,911	8.911
96	55,169	4,874	8.83
97	55,199	4,768	8.63

資料來源：本計畫整理。

三、人口密度

民國 97 年底，本細部計畫區所在行政里土地面積 1.1487 平方公里，人口密度約為每平方公里 4154 人，七堵區土地面積共計 56.2659 平方公里，人口密度約為每平方公里 981 人，基隆市土地面積共計 132.7589 平方公里，人口密度約為每平方公里 2,930 人，主要乃基隆市或七堵區多為山坡地地形所致，使本細部計畫區仍為人口集中之處(詳見表十五)。

四、人口結構

(一)三階段年齡結構及扶養比

民國 96 年底，本細部計畫區 0 至 14 歲幼年人口數占總人口數 15.31%，15-64 歲生產人口數占總人口數 72.69%，65 歲以上老年人口數占總人口數 9.83%，扶養率 34.58%，老化指數 64.21%，較台灣地區扶養率(38.44%)低，而老化指數(58.13%)為高，顯示本細部計畫區生產人口扶養負擔較不顯著，而區老化狀況均較台灣地區為明顯。

另比較民國 96 年底，本細部計畫區扶養率較七堵區 36.02%及基隆市 37.12%為低，顯示本細部計畫區老年人口及幼年人口占總人口數之比例較低，而高齡少子之都市發展現象尚不是很顯著(詳見表十六及表十七)。

(二)人口金字塔

民國 96 年底本細部計畫區人口金字塔呈現蜂窩型，顯示其因生育率降低，人口結構呈現收縮狀態(詳見圖十七)，未來如何吸引青壯年人口進駐及增加幼齡及高齡人口之活動空間部設，將為本細部計畫應重視至課題。

表十五 基隆市、七堵區及本細部計畫區人口密度分析表

年度	基隆市		七堵區		本計畫區	
	人口數 (人)	密度 (人/平方 公里)	人口數 (人)	密度 (人/平方 公里)	人口數 (人)	密度 (人/平方 公里)
88	385,201	2,902	55,889	993	5,457	4,754
89	388,425	2,926	56,170	998	5,369	4,678
90	400,966	3,020	66,069	1,174	5,266	4,588
91	391,450	2,949	55,684	990	5,193	4,524
92	392,242	2,955	55,526	987	5,145	4,482
93	392,337	2,955	55,519	987	5,107	4,449
94	391,727	2,951	55,251	982	4,969	4,329
95	390,633	2,942	55,111	979	4,911	4,279
96	390,397	2,941	55,169	981	4,874	4,246
97	388,979	2,930	55,199	981	4,768	4,154

註：基隆市面積132.7589平方公里、七堵區面積56.2659平方公里，及本細部計畫所在行政里面積約計1.1487平方公里。

資料來源：本計畫整理。

表十六 本細部計畫區民國 96 年各年齡層男、女人口數

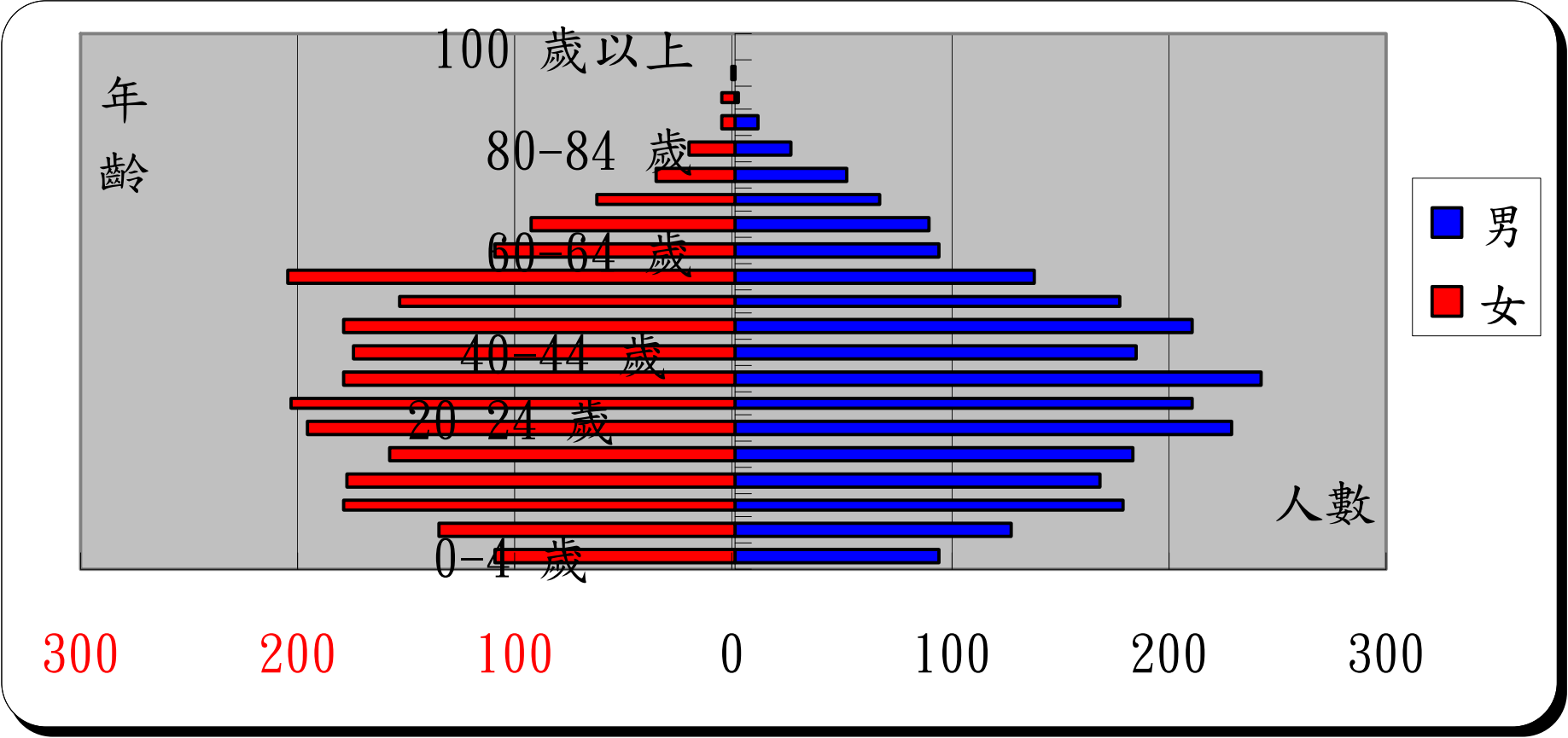
年齡層	男	女	年齡層	男	女
0-4 歲	94	109	55-59 歲	139	205
5-9 歲	127	136	60-64 歲	94	110
10-14 歲	179	179	65-69 歲	90	93
15-19 歲	168	178	70-74 歲	67	62
20-24 歲	183	158	75-79 歲	52	36
25-29 歲	229	195	80-84 歲	26	21
30-34 歲	211	204	85-89 歲	12	6
35-39 歲	242	179	90-94 歲	3	6
40-44 歲	185	174	95-99 歲	0	1
45-49 歲	211	179	100 歲以上	0	0
50-54 歲	177	154	合計	2,489	2,385

資料來源：七堵區戶政事務所。

表十七 民國 96 年底基隆市、七堵區及本細部計畫區扶養率分析表

年度	96 年				
	人口數 (人)	0-14 歲 (%)	15-64 歲 (%)	65 歲以上 (%)	扶養率 (%)
基隆市	390,397	16.53	72.93	10.54	37.12
七堵區	55,169	16.95	73.52	9.53	36.02
長興里	4,874	15.31	72.69	9.83	34.58

資料來源：基隆市主計處、七堵區戶政事務所。



資料來源：七堵區戶政事務；本計畫整理。

圖十七

民國96年本細部計畫區所在行政里人口金字塔圖



五、戶數與戶量

本細部計畫區 88 至 97 年戶數呈現微幅成長，但戶量則有逐年減少趨勢。計畫範圍內長興里戶數為 1,647 戶，平均戶量為 3.10 人(詳見表十八及圖十八)。

第三節 實質發展現況

本細部計畫區由於受地形限制主要沿東新街發展，因屬已發展地區，公共設施大多以開闢完成，其部分巷道狹小，建物密集，現況主要為住宅使用，茲就土地使用調查結果說明如下(詳見表十九、圖十九及圖二十)：

一、土地使用現況分析

(一)住宅

本細部計畫區住宅使用面積 4.5715 公頃，占計畫總面積 16.32%。主要集中於長興國小東側及計畫範圍東北側地區，延自治街地下道接東新街西南側屬已發展地區，建物規則分布，建築樓層多為 4 至 6 層，部分 10 樓以上之建築，其多為頂樓加蓋；位明德國中及基隆商工後方地區多為 1 層樓磚造建築，該區發展亦顯零亂，鐵皮屋眾多，部分房舍呈現無人使用之狀態；位基隆工商東北側部分地區建築樓層多為 2 至 6 層，亦有一層樓磚造建築，另地勢越高之地區其樓層多為 10 層樓以上大樓建築，屬以發展地區，現況道路多以開闢完成。

(二)商業

本細部計畫區商業使用面積 0.2800 公頃，占計畫總面積 1.00%。主要分部於七堵火車站東出口處及計畫範圍東北側住宅區內零星分布，本計畫區商業使用之建築物多屬混合使用，一樓供商業使用，二樓以上為住宅使用，其商業行為多為小吃餐飲店、雜貨店、香行、禮品行、便利商店、美髮工作室、練歌坊、機車行及水電行等。

(三)工業

本細部計畫區工業使用面積 0.4303 公頃，占計畫總面積 1.53%。主要分部於計畫範圍東南側地勢較高之地區，包括食品加工廠、包裝公司及糧食局稻穀倉儲。

(四)宗教

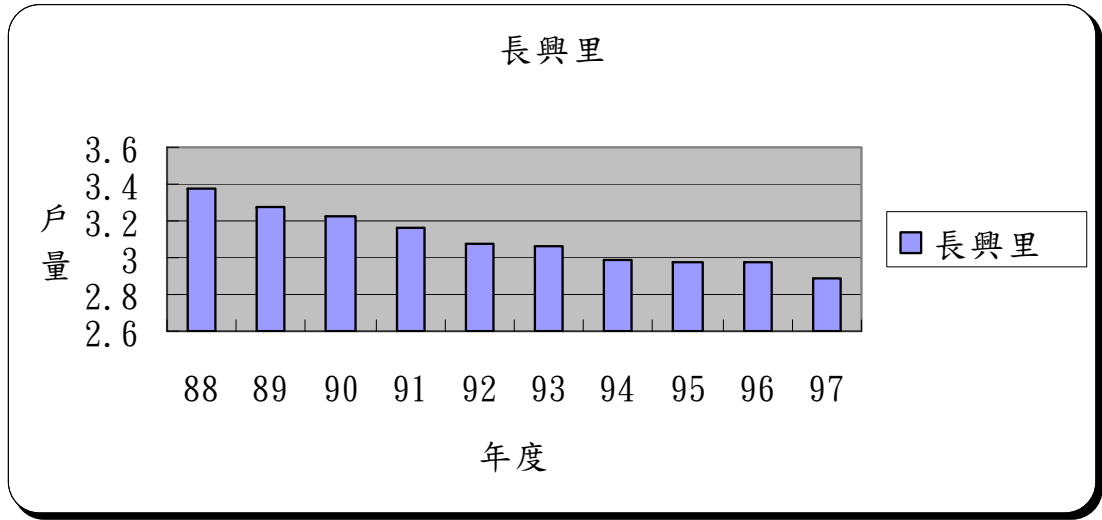
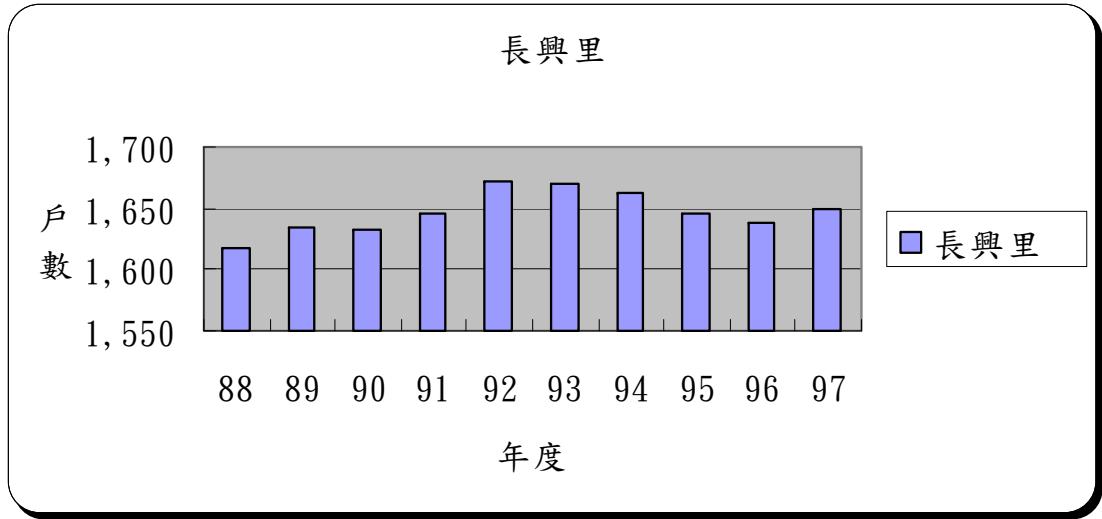
本細部計畫區宗教使用面積 0.0856 公頃，占計畫總面積 0.31%，包括母聖宮、聖母宮、聖義宮、福德宮、天寶宮、媽天府及武聖殿六處，其分布于住宅社區內。

表十八 本細部計畫區歷年戶數與戶量統計表

年度	基隆市		七堵區		本計畫區	
					長興里	
	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)
88	126,574	3.04	17,250	3.24	1,618	3.37
89	129,497	3.00	17,712	3.17	1,634	3.28
90	132,196	2.96	17,932	3.13	1,632	3.23
91	134,470	2.91	18,137	3.07	1,645	3.16
92	136,642	2.87	18,390	3.02	1,671	3.08
93	138,572	2.83	18,625	2.98	1,670	3.06
94	140,026	2.80	18,754	2.95	1,662	2.99
95	140,816	2.77	18,858	2.92	1,645	2.98
96	142,640	2.74	19,079	2.89	1,639	2.97
97	144,212	2.70	19,380	2.85	1,650	2.89
平均	136,565	2.86	18,412	3.02	1,647	3.10

註：戶數資料由民國 88 年至 97 年。

資料來源：基隆市民政局戶政課。



資料來源：七堵區戶政事務；本計畫整理。

圖十八

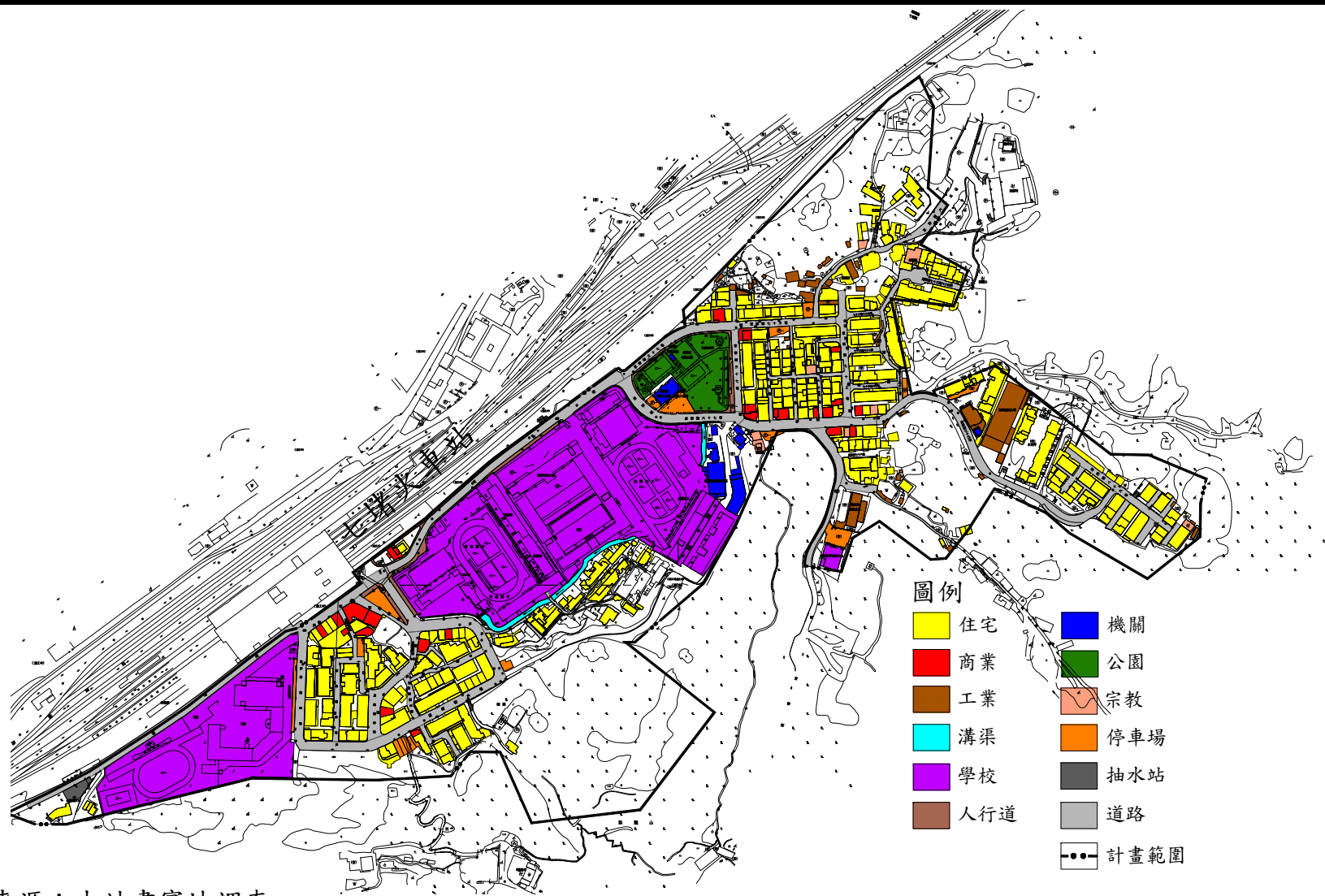
本細部計畫區戶數與戶量統計圖



表十九 本細部計畫區土地使用現況面積表

土地使用種類	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
住宅使用	4.5715	16.32	
商業使用	0.2800	1.00	小吃餐飲店、雜貨店、香行、禮品行、便利商店、美髮工作室、練歌坊、機車行及水電行
工業使用	0.4303	1.53	上吉康食品加工廠、海灣包裝公司及糧食局稻穀倉儲
宗教使用	0.0856	0.30	母聖宮、聖母宮、聖義宮、福德宮、天寶宮、媽天府及武聖殿
機關使用	0.2194	0.78	長興里里民活動中心、教育部基隆聯絡處及宏安老人養護中心
學校	6.4852	23.15	長興國小、明德國中、基隆商工及全美托兒所
公園、兒童遊樂場	0.5246	1.87	長興里社區公園
停車場	0.3405	1.21	
抽水站	0.0368	0.13	長興抽水站
溝渠	0.0925	0.33	
道路	3.4635	12.36	包括已開闢的計畫道路、既成巷道及人行步道
空地	11.4947	41.02	包括閒置土地、保護區土地、閒置建築及以拆除之建築用地
合計	28.0246	100.00	

資料來源：本計畫整理。

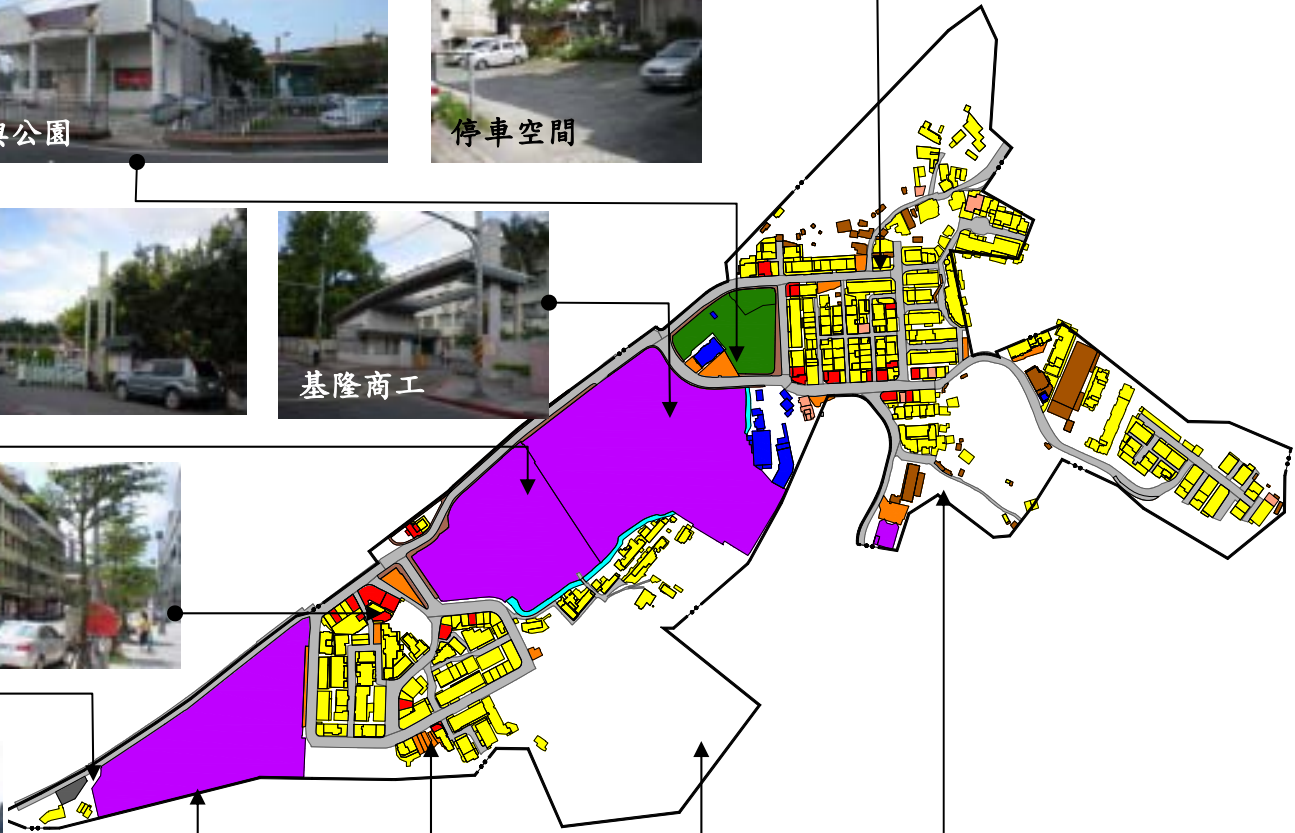


資料來源：本計畫實地調查。

圖十九

本細部計畫區土地使用現況示意圖





資料來源：本計畫實地調查。

圖二十

本細部計畫區土地使用現況照片圖



(五)機關

本細部計畫區機關使用面積 0.2194 公頃，占計畫總面積 0.78%。
包里民活動中心、教育部基隆聯絡處及老人養護中心。

(六)學校

本細部計畫區學校使用面積 6.4852 公頃，占計畫總面積 23.15%。
包括長興國小、明德國中、基隆商工及全美托兒所。

(七)公園、兒童遊樂場

本細部計畫區公園、兒童遊樂場使用面積約 0.5246 公頃，占計畫總面積 1.87%。主要分部於計畫範圍北側長興里里民活動中心側邊。

(八)停車場

本細部計畫區停車場使用面積 0.3405 公頃，占計畫總面積 1.21%。
主要分部於住宅社區內及七堵地下道接東新街周邊。

(九)抽水站

本細部計畫區抽水站使用面積 0.0368 公頃，占計畫總面積 0.13%。
主要位於計畫範圍西北側，長興國小旁。

(十)溝渠

本細部計畫區溝渠使用面積 0.0925 公頃，占計畫總面積 0.33%。
主要位於明德國中及基隆商工後方。

(十一)道路

本細部計畫區道路使用面積 3.4635 公頃，占計畫總面積 12.36%。
目前除已開闢的計畫道路外，尚包括既成巷道及人行步道，區內既成道路寬度約 3 至 9 公尺，分部於住宅社區內；另有人行步道於明德國中、基隆商工及長興里社區公園周邊，主要作為學生上下課之通學步道。

(十二)空地

本細部計畫區空地面積約 11.4947 公頃，占計畫總面積 41.02%。
包括閒置土地、保護區土地、閒置建築及以拆除之建築用地。

二、土地使用發展率分析

本細部計畫區依據土地使用現況調查結果，其都市發展用地之各項使用分區內符合各分區使用之發展率分析如下(詳見表二十)。

(一)住宅區

現行住宅區計畫面積 10.2606 公頃，已發展面積 4.3373 公頃，發展率 42.27%。

表二十 本細部計畫區土地使用發展率分析表

項目		計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	發展率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	10.2606	4.3373	42.27	
	商業區	0.2539	0.0942	37.10	
	工業區	0.9600	0.2827	29.45	
	保護區	0.9718	--	--	
	小計	12.4463	4.7142	37.88	
公共 設施 用地	學校用地	8.6947	6.4852	74.59	
	公園用地	3.0293	0.4489	14.82	
	兒童遊樂場用地	0.3338	0.0757	22.68	
	綠地用地	0.4400	0	0	
	市場用地	0.1141	0	0	
	停車場用地	0.0571	0.0164	28.72	
	抽水站用地	0.0131	0.0131	100	
	鐵路用地	0.0138	0.0138	100	
	道路用地	2.8824	2.5417	88.18	
小計	15.5783	9.5948	61.59		
都市發展用地		27.0582	14.3090	52.88	
計畫範圍		28.0246			

註：表內土地使用發展率分析不含保護區。

資料來源：本計畫整理。

(二)商業區

現行商業區計畫面積 0.2539 公頃，已發展面積 0.0942 公頃，發展率 37.10%。

(三)工業區

現行工業區計畫面積 0.9600 公頃，已發展面積 0.2827 公頃，發展率 29.45%。

三、公共設施開闢情形與需求分析

(一)開闢情形

現行計畫公共設施用地計畫面積 15.5783 公頃，已開闢面積 9.5948 公頃，公共設施開闢率 61.59%。各項公共設施開闢情形如下(詳見表二十及圖二十一)。

1. 學校

現行計畫劃設學校 3 處，分別為長興國小、明德國中及基隆商工，計畫總面積 8.6947 公頃，現況使用面積 6.4852 公頃，開闢率為 74.59%。

2. 公園用地

現行計畫公園用地計畫面積為 3.0293 公頃，現況使用面積 0.4489 公頃，開闢率為 14.82%。

3. 兒童遊樂場用地

現行計畫兒童遊樂場用地計畫面積 0.3338 公頃，已開闢 0.0757 公頃，開闢率為 22.68%。

4. 綠地

現行計畫綠地用地計畫面積 0.4400 公頃，目前尚未開闢。

5. 市場用地

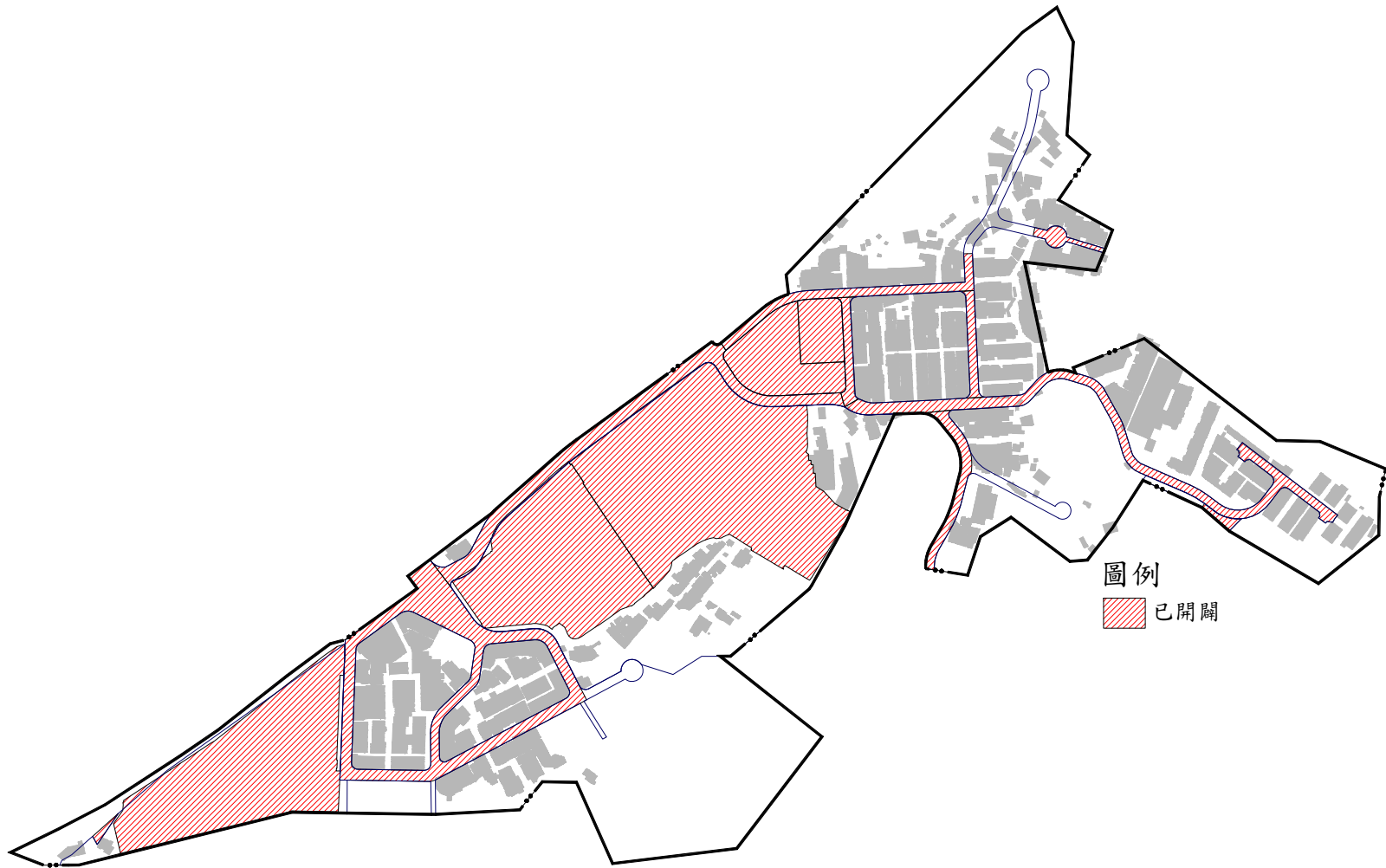
現行計畫劃設市場用地 0.1141 公頃，目前尚未開闢。

6. 停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 0.0571 公頃，已開闢 0.0164 公頃，開闢率為 28.72%。

7. 抽水站用地

現行計畫劃設抽水站用地 0.0131 公頃，目前已完全開闢，開闢率為 100%。



資料來源：本計畫整理。

圖二十一

本細部計畫區公共設施開闢情形示意圖



8. 鐵路用地

現行計畫劃設鐵路用地 0.0138 公頃，目前已完全開闢，開闢率為 100%。

(二) 需求分析

本細部計畫依都市計畫定期通盤檢討實施辦法標準檢視，其劃設之公共設施用地除停車場與兒童遊樂場用地外，其餘多超出標準甚多，其中公園用地較標準多出 1.275 公頃，可提供兒童遊樂場用地之不足。另亦符合都市計畫法第 45 條之規定(詳見表二十一)。

四、道路系統

現行計畫道路面積 2.8962 公頃，已開闢面積 2.5417 公頃，開闢率為 88.18%，其計畫區西南側地區有部分 4 公尺道路及東北側住宅區部分 8 公尺道路尚未開闢外，其於道路均以開闢完成，道路功能與現況使用說明如下(詳見表二十二及圖二十二)：

(一) 次要道路

3-45 號道路(東新街)為主要計畫之次要道路(七堵火車站至公 13)，計畫寬度為 12 公尺，長度 530 公尺，目前已開闢完成。

(二) 出入巷道

現行計畫出入巷道為現有巷道加以改善及拓寬，分別規劃為 6 至 10 公尺之細部計畫道路，詳細說明如下：

1. A-a 號道路(東新街)，計畫寬度 10 公尺，已完全開闢，為本細部計畫區內環狀道路，連接七堵地下道通自治街，可連接至八堵交流道。
2. A-b 號道路(東新街 67 巷)，計畫寬度為 10 至 12 公尺，已完全開闢，為連接本細部計畫次要道路及住宅社區之道路系統。
3. A-c 號道路，位計畫範圍東北側，計畫寬度 10 公尺，目前已完全開闢。
4. B-a 號道路至 B-i 號道路，計畫寬度 8 公尺，除 B-b 號道路目前僅開闢 87%，開闢面積 0.2355 公頃及 B-d 號道路僅開闢 40%，開闢面積 0.1062 公頃，另 B-h 號道路尚未開闢外，其餘道路皆已完全開闢。
5. C-b 號道路，計畫寬度為 6 公尺，目前僅開闢 41%，開闢面積 0.0263 公頃。

(三) 人行步道

現行計畫人行步道寬為 4 公尺，目前僅 D-d 號道路完全開闢外，其餘道路 D-a 及 D-b 號道路尚未開闢。

表二十一 本細部計畫區公共設施開闢情形分析表

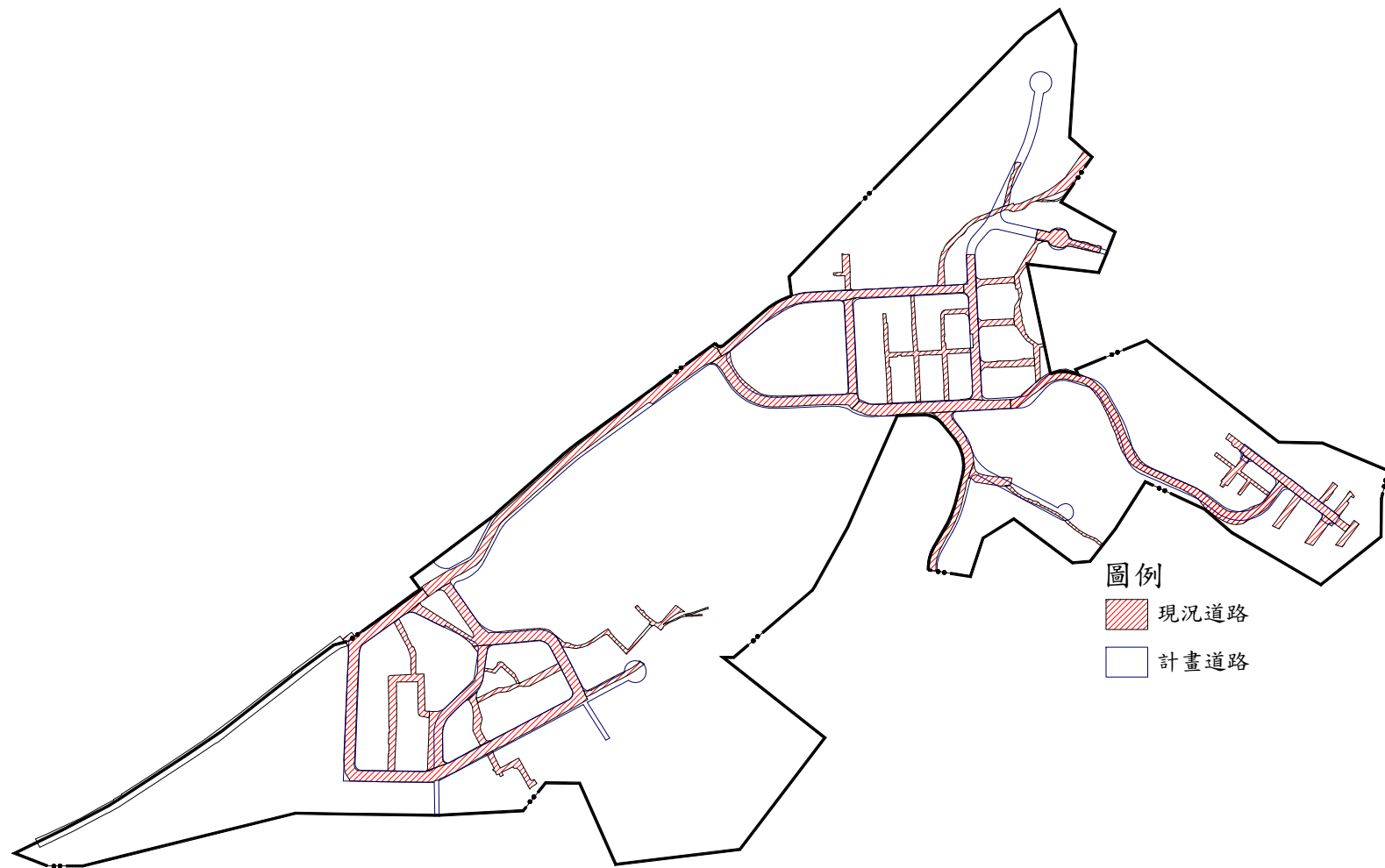
公共設施項目	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	劃設標準		需要 面積 (公頃)	面積檢討 (公頃)		備註
				計畫人口 8,500 人			超過	不足	
學校 用地	2.0182	1.8596	92.14	文小	每千人 0.2 公頃	1.7	0.3182		長興國小
	3.1538	1.6140	51.18	文中	每千人 0.16 公頃	1.36	1.7938		明德國中
	3.5227	2.9662	84.20	文高	--	--			基隆商工
公園 用地	3.0293	0.4489	14.82	每千人 0.15 公頃		1.275	1.7543		
兒童遊 樂場用 地	0.3338	0.0757	22.68	每千人 0.08 公頃		0.68		0.3462	
綠地 用地	0.4400	0	0	--		--			
市場 用地	0.1141	0	0	以每一閭鄰單位設置一 為原則		--			
停車場 用地	0.0571	0.0164	28.72	1. 不低於商業區面積 8%。		0.02	0.0371		
				2. 不低車輛預估數 20%。		1.1332		1.0761	
抽水站 用地	0.0131	0.0131	100	--		--			長興抽水站
鐵路 用地	0.0138	0.0138	100	--		--			
依都市 計畫法 第 45 條 規定劃 設之公 共設施 用地面 積	3.8031	0.5246	13.79	公園、體育場所、綠地、 廣場及兒童遊樂場，應 依計畫人口密度及自然 環境，作有系統之布 置，除具有特殊情形 外，其占用土地總面積 不得少於全部計畫面積 10%。		2.7987	1.0044		

資料來源：本計畫整理。

表二十二 本細部計畫區道路系統開闢情形分析表

道路功能	道路編號	起迄點	寬度(公尺)	開闢情形	開闢率(%)	備註
次要道路	3-45	七堵火車站-公13	12	全部開闢	100	即東新街，依主要計畫道路編號
出入巷道	細A-a	七堵地下道至3-45號道路	10	全部開闢	100	即東新街四巷接東新街六巷
	細A-b	3-45號道路至B-f號道路	10-12	全部開闢	100	即東新街六十七巷
	細A-c	A-b號道路至B-h號道路	10	全部開闢	100	
	細B-a	A-a號道路至D-a號道路	8	全部開闢	100	即東新街六巷
	細B-b	3-45號道路至B-d號道路	8	部分開闢 (開闢面積0.2355公頃)	87	即東新街三十七巷
	細B-c	A-b號道路至B-b號道路	8	全部開闢	100	即東新街三十七巷
	細B-d	A-b號道路至計畫範圍最北側	8	部份開闢 (開闢面積0.1062公頃)	40	即東新街七十三巷
	細B-e	A-b號道路至B-f號道路	8	全部開闢	100	即東新街七十九巷
	細B-f	A-b號道路至B-g號道路	8	全部開闢	100	
	細B-g	計畫範圍東北側住宅區內	8	全部開闢	100	即東新街八十九巷
	細B-h	A-c號道路至計畫範圍東南側住宅區	8	尚未開闢	0	
	細B-i	A-c號道路至計畫範圍西南側	8	全部開闢	100	
細C-b	A-a號道路至明德國中	6	部分開闢 (開闢面積0.0263公頃)	41		
人行步道	細D-a	A-a號道路至計畫範圍南側邊界	4	尚未開闢	0	
	細D-b	A-a號道路至計畫範圍南側公園	4	尚未開闢	0	
	細D-d	B-b號道路至計畫範圍北側邊界	4	全部開闢	100	

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖二十二

本細部計畫區計畫道路開闢情形示意圖



第四節 容積率

容積率分析的主要目的乃在於檢討本計畫區已發展地區之容積分布現況，俾提供作為未來訂定容積率及居住密度之參考。

一、現況容積率分析

本細部計畫依據土地使用發展現況，分析範圍內之容積發展概況，以提供作為未來訂定容積率及容納人口之依據。經實地調查並彙整相關資料並分析如下：(詳見表二十三及圖二十三)

(一)住宅區

現行住宅區計畫面積 10.2606 公頃住宅區使用面積 4.3373 多屬 4 至 6 層樓建築，其住宅樓地板面積 17.6968 公頃，現況平均容積率為 408.01%。

(二)商業區

現行商業區計畫面積 0.2539 公頃，現況商業使用面積為 0.0942 公頃，多屬 4 至 5 層建築，其商業樓地板面積 0.4115 公頃，現況平均容積率為 436.84%。

(三)依現況發展本細部計畫商業區與住宅區差異不大，若假設住宅區與商業區皆提供作住宅使用時，本細部計畫區截至 97 年底人口統計數為 4768 人，現況平均每人居住樓地板面積為 38.85 平方公尺 ((17.3336+1.1906)*10000/4768 人)。

(四)本細部計畫區現況居住密度為每公頃 983 人。

$$\text{居住密度} = \frac{4,768}{(4.5715 + 0.28)} \cong 982.79$$

二、計畫容積率分析

(一)依據「變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(通盤檢討)並配合修正主要計畫」土地使用分區管制要點規定，住宅區建蔽 60%，容積率為 300%；商業區建蔽為 80%，容積率為 560%。

(二)依據「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」第 2 點規定，以本細部計畫區之住宅區、商業區規模計算，本計畫平均容積率為 304%。

$$\text{計畫平均容積率} \leq \frac{10.2606 \times 300\% + 0.2539 \times (560\% - 80\%)}{(10.2606 + 0.2539)} \times 100\% \cong 304\%$$

(三)依現況發展本細部計畫商業區與住宅區差異不大，若假設商業區也提供作住宅使用時，本細部計畫區計畫人口 8500 人，平均每人居住樓地板面積為 37.51 平方公尺。

表二十三 本細部計畫區現況容積率分析表

現況使用	基地面積 (公頃)	建物投影面積 (公頃)	樓層 (層)	樓地板面積 (公頃)	平均容積率 (%)
住宅區	4.3373	0.3199	1	0.5295	408.01
		0.1382	2	0.2764	
		0.2073	3	0.6219	
		0.6161	4	2.4644	
		1.7996	5	8.9980	
		0.3834	6	2.3004	
		0.0196	7	0.1372	
		0.0502	10	0.5020	
		0.0255	11	0.2805	
		0.0980	12	1.1760	
		0.0233	13	0.3029	
		0.0049	14	0.0686	
		0.0026	15	0.0390	
		小計			
商業區	0.0942	0.0121	3	0.0363	436.84
		0.0358	4	0.1432	
		0.0464	5	0.2320	
		小計			

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫實地調查。

圖二十三

本細部計畫區現況樓層分部示意圖



(四)本細部計畫區現況居住密度為每公頃 808 人。

$$\text{居住密度} = \frac{8,500}{(10.2606 + 0.2539)} \cong 808.41$$

三、計畫平均容積率與人口檢討分析

經由前述現況容積率及計畫容積率分析發現，住宅區計畫容積率小於現況容積率，主要乃當地新建築多以電梯大樓為主，可能係建築法系增加樓地板所致。再此開發強度下不管現況或計畫容積，每人可享有的居住樓地板面積皆不足規定的 50 平方公尺，若依原計畫土地使用管制要點及相關容積獎勵規定，如以每人擁有樓地板面積 50 平方公尺計算，在不考量容積獎勵情形下，住宅區加計商業區部分可做住宅使用之樓地板面積，可容納之人口最大量為 6,418 人，較計畫人口少 2,082 人；雖本細部計畫區人口發展趨勢得知，年平均成長率為-1.34%，但其公共設施劃設面積多符合檢討標準，且因交通建設條件改善，土地競租能力變強，同時衡量永續發展的綠色運輸方針，土地使用與交通運輸予以整合，故建議維持原計畫人口。

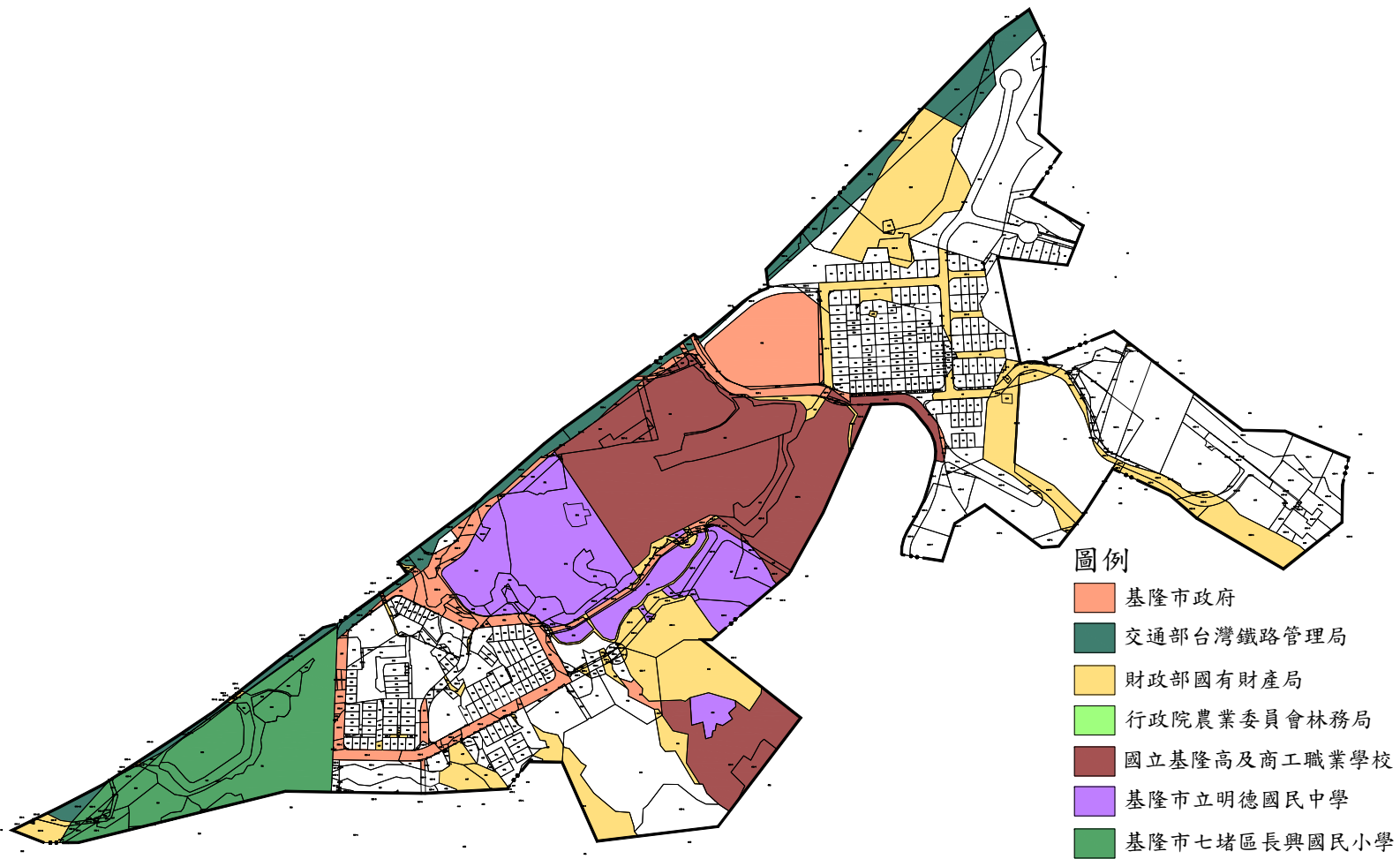
第五節 土地權屬

依本細部計畫範圍套繪及地籍清查得知，本細部計畫範圍內之私有土地面積約 13.3294 公頃，占計畫面積 47.57%，公有土地面積約為 14.6952 公頃，占計畫總面積 52.43%，公私共有土地面積約為 0.0594 公頃，占計畫總面積 0.21%；其中，公有土地中之國有土地面積約有 8.6405 公頃，占計畫面積 30.83%，土地管理機關分別有交通部台灣鐵路管理局、行政院農業委員會林務局、財政部國有財產局、基隆市政府、基隆商工、明德國中及長興國小等單位，大部分國有土地屬財政部國有財產局管理，其面積有 4.2211 公頃，占計畫面積為 15.06%；另外市有土地約有 5.9953 公頃，而占計畫面積 21.39%，土地管理機關分別有基隆市政府、明德國中及長興國小等單位，大部分市有土地屬基隆市政府管理，其面積有 2.4245 公頃，占計畫面積 8.65%。(詳見表二十四及圖二十四)。

表二十四 本細部計畫區土地權屬面積統計表

項目	權屬	管理機關	面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	備註	
公有	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	1.1330	4.04	1. 地籍面積。 2. 基隆高級商工職業學校土地約 0.70 公頃(圖面量取)未計入。 3. 財政部國有財產局土地約 0.35 公頃(圖面量取)未計入。	
	中華民國	行政院農業委員會林務局	0.0003	0.01		
	中華民國	財政部國有財產局	4.2211	15.06		
	中華民國	基隆市政府	0.3536	1.26		
	中華民國	國立基隆高級商工職業學校	1.7377	6.20		
	中華民國	基隆市立明德國民中學	0.5905	2.11		
	中華民國	基隆市七堵區長興國民小學	0.6043	2.15		
	小計			8.6405		30.83
	基隆市	基隆市政府		2.4245		8.65
	基隆市	基隆市立明德國民中學		2.0481		7.31
	基隆市	基隆市七堵區長興國民小學		1.5227		5.43
	小計			5.9953		21.39
	總計			14.6358		52.22
公私共有	中華民國	財政部國有財產局	0.0139	0.05	地籍面積	
	基隆市	基隆市政府	0.0455	0.16	地籍面積	
	總計			0.0594	0.21	
合計			14.6952	52.43		
私有地			13.3294	47.57	非地籍面積	
計畫面積			28.0246	100.00	圖面量取	

資料來源：基隆市暖暖區安樂地政事務所。



資料來源：本計畫整理。

圖二十四

本細部計畫區土地權屬分布示意圖



第四章 發展課題與構想

第一節 發展課題及對策

課題一：因應未來「七堵副都心」之生活機能與消費行為的轉變，及配合基隆市生態都市施政計畫下，本細部計畫如何定位並確立未來發展功能，實為本次通盤檢討的首要課題。

說明：1. 本細部計畫區配合現況發展於 77 年年 7 月 12 日制定計畫以為開發遵循，因基隆商工與國中的設立，其雖屬較早發展地區，但並無一般火車站後站的蕭條。

2. 近年因應台北市區鐵路地下化東延南港工程(南港專案)，七堵火車站定位為西部幹線始發站，改建後的火車站預留前後站連通，進而改善本細部計畫對外交通。

3. 另南港專案釋放的土地，基隆市政府正積極辦七堵七期重劃區計畫，以提供科技產業發展之需，再者，基隆輕軌運輸系統計畫及七堵火車站附近地區都市更新規劃等週邊發展計畫的引入，以及落實生態都市設計理念，確保環境永續之政策下，更始得本計畫區需重新檢討，以因應發展的契機。

對策：配合週邊重大建設及生態城市之發展，定位本細部計畫區為七堵區住商發展腹地，配合「生態環境」、「綠色生產」及「健康生活」之目標，提供以居住為主並兼具日常性公共服務及商業活動之必要需求，型塑良善的生態社區。

課題二：本細部計畫區東側及南側屬山坡地地形，部分地區因地形陡峭或為崩塌地，雖為住宅區實不宜作為建築開發基地，亟待藉由本次通盤檢討，重新調整土地使用規劃，以符合基隆市發展生態城市願景。

說明：依據內政部都市計畫委員會審議原則，平均坡度 30%以下者得依山坡地建築管理辦法及水土保持法之規定申請開發建築，其餘地區以開放性使用為主。但因基隆市多為山坡地，故基隆市政府於 92 年 5 月 30 日基府工管壹字第 0920050746 號函頒「基隆市山坡地開發建築基地條件特殊免適用建築技術規則建築設計施工篇第 262 條第三項規定認定標準」，建築物配置在丘塊平均坡度 30%到 55%之位置時，需擬具適當之坡面穩定設計經審查通過後即可建築。

對策：1. 以環境供給面為導向，兼具山坡地保育與開發雙重目標，計畫範圍東側及南側住宅區原則採中低密度方式規範本計畫區各項開發行為，以確保都市環境品質並避免重大災害發生。

2. 考量地籍屬性建議將平均坡度 30%以上之公有土地規劃為開放性公共設施用地，一則確保國土安全，再者可改善都市熱島效應。

課題三：因受山坡地開發之限制，本細部計畫之開發強度及計畫人口宜配合通盤檢討重新訂定，以符實際。

說明：1. 經由前述現況容積率及計畫容積率分析發現，住宅區計畫容積率小於現況容積率，主要乃當地新建築多以電梯大樓為主，可能係建築法系增加樓地板所致。

2. 再此開發強度下不管現況或計畫容積，每人可享有的居住樓地板面積皆不足規定的 50 平方公尺，若依原計畫土地使用管制要點及相關容積獎勵規定，如以每人擁有樓地板面積 50 平方公尺計算，在不考量容積獎勵情形下，住宅區加計商業區部份可做住宅使用之樓地板面積，可容納之人口最大量為 6418 人，較計畫人口少 2082 人。

3. 由於本細部計畫區人口發展趨勢得知，年平均成長率為-1.34%，雖本細部計畫區公共設施劃設面積多符合檢討標準，但其開發強度已較七堵區為高。

對策：由於未來台鐵捷運化本細部計畫區位條件優勢顯現，本細部計畫依據主要計畫指導提供計畫人口 8500 人的居住功能為主，並兼具日常性公共服務及商業活動之必要需求原則下，全區朝採中高密度發展，符合綠色運輸下的土地使用配置。

課題四：本細部計畫區入口意象不明確，環境景觀凌亂，亟待透過土地使用分區管制及都市設計手段，以匡導地區環境正常發展。

說明：1. 本細部計畫區由於具備交通優勢，因此開發甚早，但因缺乏有效的土地使用分區管制，致都市景觀凌亂，意象不明，無法突顯地區發展特色。

2. 目前，七堵火車站週邊地區已透過更新計畫及環境景觀改造等計畫規劃中，然本區尚未塑造出明確入口意向，且區內重要節點、入口廣場及街道均未妥予設計，外地遊客經由台鐵進入本地區，無法明確體驗本地區特有風貌。

對策：1. 本次辦通盤檢討時，將針對七堵火車站後站出口處、部分重點地區、公共設施及建築形式擬定都市設計準則，以塑造地區特色。

2. 配合基隆市生態都市發展構想，將生態都市理念納入設計準則，包含增加道路與公共設施之綠化、型塑友善人行步道系統等，促進生態社區之營造。

課題五：本細部計畫區登山步道入口意象不明確，應予以檢討規劃。

說明：1. 本計畫區位處臥龍山下，且已規劃完整之登山步道，為登山入口不顯著、標示不清，且入口空間未善加利用，缺乏實質功效。

2. 七堵火車站後站鄰近登山口，而現況缺乏明確之導引系統，無法吸引遊客前往步行。

對策：透過人行步道系統的串連建置親山廊道，並統一規劃設置導覽及解說系統，加強登山遊客之導引資訊，並於入口處以鋪面色彩、植栽種類的變化及解說系統的設置突顯入口意象。

課題六：本細部計畫圖老舊、地形伸縮、精度不佳，影響未來都市計畫之執行，亟待辦理計畫圖重製作業。

說明：本細部計畫實施迄今業已超過 20 年餘，計畫圖老舊，地形伸縮變化過大且精度不佳，影響未來建築線指定及建築管理等人民權益甚鉅，亟待加以改善。

對策：透過本次細部計畫通盤檢討程序，辦理計畫圖重製作業，以提供精準之細部計畫圖，作為都市計畫實施之依據。

課題七：本細部計畫之計畫年期業已屆滿，不符都市計畫相關法令之規定。

說明：本細部計畫之計畫目標年為民國 85 年，業已超過年限，不符都市計畫相關法令之規定。

對策：參考「擴大暨變更基隆市都市計畫(通盤檢討)」(草案)之計畫年期，同時依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情況，檢討本細部計畫之目標年期為民國 115 年。

第二節 發展目標與構想

本細部計畫通盤檢討地區為七堵暖暖地區之住宅第 45 鄰里單元，其主要功能為居住，同時因應周遭都市更新政策及建設計畫，並配合生態都市整體發展計畫結合土地使用分區管制、都市更新、都市設計等，將各種功能加以結合，以創造一個永續發展的社區，故本次將本細部計畫區定位為『綠色生態景觀住宅社區』，提供居住功能為主，並兼具日常性公共服務及商業活動之必要需求。

一、整體發展目標

為創造永續發展的『綠色生態景觀住宅社區』，必須努力達成以下規劃目標，始克竟其功。

(一) 遵循上位計畫之指導，並依據地區發展特色，建立「優質住宅」、「住商混合」的新社區型態，賦予傳統城市的新風貌。

(二) 配合週邊計畫發展，強化社區服務功能，提升地區生活水準。

- (三)山城景觀塑造，並融合生活環境、生態環境及生產環境為一體，建立綠色臥龍居。
- (四)公有土地再利用及開發，藉以引導土地合理使用，提升地區環境品質。
- (五)綠色網路系統規劃，加強自然資源之保育，以確保社區生態平衡。
- (六)生態旅遊系統建置，透過臥龍山之自然資源，建置親山綠廊並納入生活休閒空間一環。

二、發展構想

(一)土地使用規劃構想

本計畫區位處七堵火車站 500 公尺服務圈域內，考量計畫區為火車站與南側臥龍山區中介地區，透過綠色運輸系統以及周邊建設發展，故將土地規劃分為東西二個住宅社區，以土地發展潛力因交通條件改善而提升之因素，提高西側住宅社區土地利用強度，並採中高密度規劃，另東側住宅社區多已完成開闢，故維持其使用強度。再者，透過人行步道串聯火車站、社區與登山入口，將臥龍山自然生態環境納入居民或遊客生活休憩之一環，提升本細部計畫區環境品質，建構一個生態與生活機能並重的綠色社區(詳見圖二十五)。

(二)公共設施及開放空間配置構想

本細部計畫區位臥龍山下，具有綠色基礎設施發展潛力，考量生態永續及綠色生態都市發展理念，可透過公園和學校等公共設施及道路綠廊的連結，營造綠色網路系統，其構想如下：

1. 公共設施項目的提供應以鄰里性公共設施(公園用地、兒童遊樂場用地、廣場、停車場及綠地)為優先，並儘量配合鄰里單元數量佈建。
2. 公共設施用地原則上應以公有地及坡度不宜建築地區為優先布設，透過簡易綠化營造公共環境，促進開放空間與綠資源的連結。
3. 提高公共設施用地綠化比例。
4. 型塑七堵火車站出口廣場景觀，配合七堵火車站地下道出口規劃社區入口意象。

(三)動線系統設計構想(詳見圖二十六)

本細部計畫區位於火車站後方，因七堵火車站改建改善原對外連繫的通路，計畫區內動線系統之規劃以發展良善的步道系統為主：

1. 以貫穿七堵火車站之自治街為本細部計畫區之主要聯外道路，並以東新街為計畫區內次要道路串聯東西兩鄰里社區。
2. 考量計畫區屬山坡地社區，計畫道路之規劃以既成道路納入計畫道路

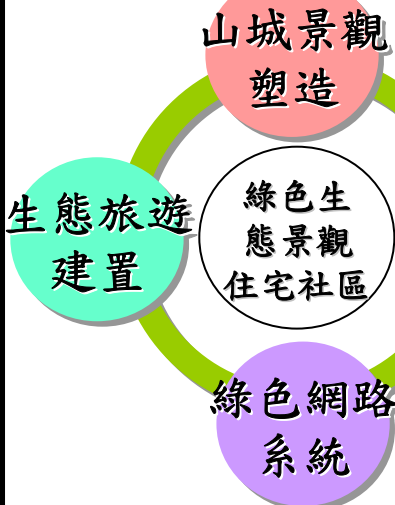
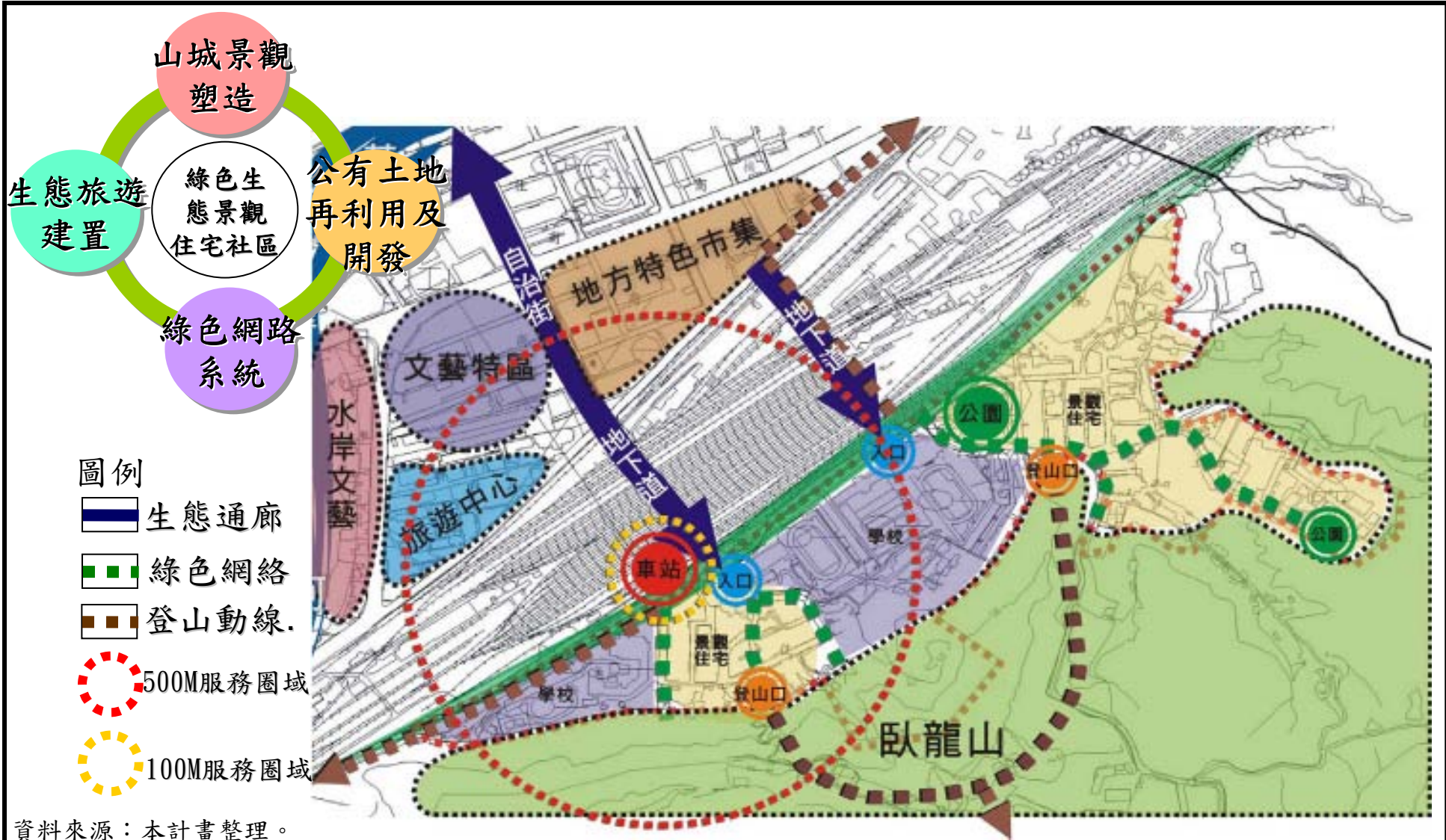
系統，除延續居民活動脈絡外，亦可降低原始地景風貌之破壞。

3. 利用次要道路及進出道路，串聯區內重要節點(火車站地區、公園及登山入口等)，以建構安全、舒適綠色生態交通環境。
4. 建立道路系統之獨特性，利用植栽、鋪面與街道家具的變化，延續社區入口意象，並藉由人行步道系統建置，引導遊客至登山入口，塑造休閒景觀特殊風貌。
5. 以建築退縮方式留設完整且連續的人行空間，串聯火車站、社區與登山入口。

(四)地區整體風貌管制原則

考量本細部計畫區區位特性，可透過植栽綠化、建築退縮、人行步道系統及法定空地等重要的元素的管制及適當的設計，提高本細部計畫區之自明性，爰此，整體風貌型塑構想如下：

1. 有關建築物之量體、高度、色彩及附加設施，應有統一形式之規範，避免不當量體及色彩設計，破壞山地原始風貌。
2. 入口廣場應配合鋪面與植栽之設計型塑入口意象，同時藉由人行步道的串聯，轉換不同功能屬性之空間，吸引並提高遊客步行的樂趣。
3. 人行步道植栽、鋪面質感及色調應與其他分區作區分，以增加行人動線之誘導效果，提供社區與登山入口處之引導及視野趣味性。
4. 爲了保留住宅區的視覺穿透性與親和性，全區應以灌木綠籬方式栽種，喬木則以開闊且具透光之樹種為原則。



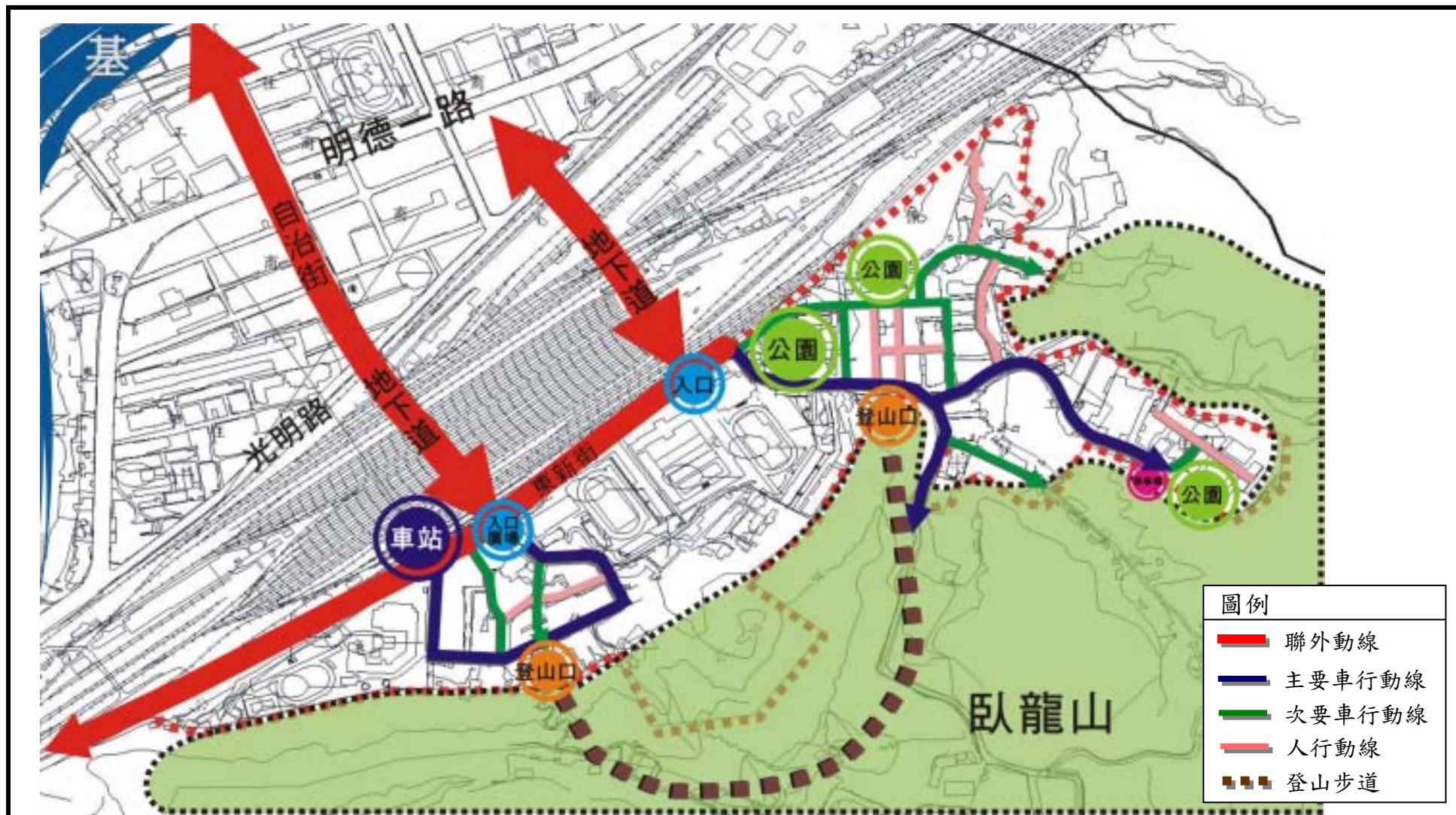
- 圖例
- 生態通廊
 - 綠色網絡
 - 登山動線
 - 500M服務圈域
 - 100M服務圈域

資料來源：本計畫整理。

圖二十五

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)
土地使用構想示意圖





資料來源：本計畫整理。

圖二十六

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)
動線系統構想示意圖



第五章 原有計畫之變更

第一節 通盤檢討原則

本細部計畫自 77 年始辦理通盤檢討，由開發甚早，且受山坡地地形限制，現況發展已與計畫不符，亟待全面通盤檢討，以規劃符合當地發展需要之都市計畫。因此，特訂定通盤檢討原則，作為本細部計畫檢討變更之依循。

- 一、參據工業技術研究院能源與資源研究所 84 年度「台灣省重要都會區環境地質資料庫」調查報告之土地利用潛力等級，坵塊圖上之平均坡度在 30 % 以上之地區，以作為公園、綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限，確保建築環境安全無虞。
- 二、依據主要計畫之指導並配合周邊重大建設發展，原則上採中高密度發展作為本細部計畫檢討之基礎。
- 三、配合社會發展型態及遊憩、動線，檢討各項公共設施之規劃，並以公有土地優先布設為原則，減少政府財政負擔。
- 四、檢示現有道路與計畫道路，布設區內路網，以建構完整細部計畫道路系統。
- 五、依據「受益者付費、受害者補償」原則，重新檢討規劃公平合理之開發方式，作為本細部計畫執行之依據。

第二節 變更內容

承上開說明，本細部計畫所變更之項目、內容、變更理由、公民團體陳情意見及土地使用分區管制要點並經基隆市都市計畫委員會第 360 次及 363 次會議審決完竣，其中變六案依決議內容須取得土地所有權人土地捐贈同意書並納入報告書後使得發佈實施，惟目前同意書尚未完備，因此本次通盤檢討除變六案仍以通盤檢討前之計畫內容實施管理外，其於變更內容納入第一階段發布實施。

另配合 100 年 2 月 18 日基府都計壹字第 1000015053 號函公告發布實施「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區為住宅區)-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)案」，將原 4 公尺細部計畫道路延伸至計畫邊界符合規劃原意並可避免執行疑慮，爰新增一處變更內容。詳細內容參見表二十五、表二十六、表二十七、表二十八、表二十九、表三十及圖二十七。本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表二十五 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)變更內容明細表(第 360 次及 363 次市都委會審決通過)

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	計畫年期	民國 85 年	民國 115 年	1. 現行計畫目標年期民國 85 年業已屆滿，不符都市計畫相關法令規定。 2. 配合「擴大暨變更基隆市都市計畫(通盤檢討)」(草案)計畫年期。	
二	二	都市計畫圖重製	計畫面積 28.45 公頃 比例尺： 1/1200	計畫面積 28.0246 公頃 比例尺： 1/1000	1. 配合基隆市全市都市計畫圖集整理並依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條規定，製作符合現況之細部計畫圖落實都市計畫之執行。 2. 地籍已依樁位分割，且現況已有建築物，為避免影響土地所權益，配合樁位調整。	詳表八。
			住宅區 (0.0111) 道路 (0.0151)	道路 (0.0111) 住宅區 (0.0151)		
三	三	計畫範圍保護區以南	住宅區 (0.0971)	公園用地 (0.0971)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	
四	四	計畫範圍 A-a 號道路南側、住宅區間	住宅區 (0.1614)	公園用地 (0.1614)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。 4. 型塑登山入口意象	
五	五	計畫範圍文中西南側公十三北側及西側	住宅區 (0.0428) 住宅區 (0.0987)	公園用地 (0.1415)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	
七	七	計畫範圍工業區以西，住宅區以東	住宅區 (0.1032)	綠地 (0.1032)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	
八	八	計畫範圍工業區北側	保護區 (0.0033) 住宅區 (0.0004)	道路 (0.0037)	原通盤檢討變更保護區為道路用地剩餘之保護區細碎土地，為考量土地規劃合理性，變更為道路用地以符實際。	
九	九	計畫範圍東南側停車場以南	住宅區 (0.2200)	公園用地 (0.2200)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	

表二十五 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)變更內容明細表(第 360 次及 363 次市都委會審決通過)(續一)

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十	十	計畫範圍商業區以南，文小以東，文中以西	住宅區 (三) (1.4964)	住宅區 (五之1) (1.4964)	1. 考量都市發展需求，適度增加容積以達到地盡其用，同時加速公共設施，提升都市環境品質。 2. 配合七堵火車站轉型、重建，考量未來引進人口數。	
十一	新增一	計畫範圍東南側停車場	停車場用地 (0.0571)	公園用地 (0.0571)	1. 考量區位及實質使用效益不彰，調整為適合的用地，提升土地利用價值。 2. 七堵火車站東北側地區(七期重劃區)業已劃設停車場用地尚能提供本計畫區停車使用。	
十二	新增二	計畫範圍東北側細 D-c 號道路至計畫範圍邊界	住宅區 (0.0026)	道路用地 (0.0026)	1. 配合 100 年 2 月 18 日基府都計壹字第 1000015053 號函公告發布實施「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區為住宅區)-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)案」辦理。 2. 將該 4 公尺細部計畫道路延伸至計畫邊界符合規劃原意並可避免執行疑慮。	
十三	十一	土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點詳見表二十八		1. 配合地區發展、方案調整及都市設計等增列管制項目。 2. 整併調整條文架構。	
十四	十二	實質計畫	增訂都市設計內容		型塑地區風貌以提升地區環境品質。	
			增訂親山親水計畫		配合生態城市願景提升觀光效益及遊憩品質。	
			增訂綠化計畫		朝向生態社區發展以提升居住品質。	
			增訂都市防災		規劃防災據點、救援與疏散動線及避難空間，確保公共安全。	
十五	十三	事業及財務計畫	新增公共設施開闢序位		考量政府財政有限，依地區發展需求建議公共設施開闢序位，以利地方財源經濟運用。	

註：本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

資料來源：本計畫整理

表二十六 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表--
暫予保留部分(第 360 次及 363 次市都委會審決通過)

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		變更理由	第 360 次市 都委會決議	作業單位建議	第 363 次市 都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
	六	計畫範圍 東北側 A-c 號及 B-h 號道路	道路 (0.0161)	住宅區 (0.0161)	1. 配合現況使用變更道路線型，以符實際。 2. 陳情人依據基隆市政府 95 年 7 月 11 日基府都計貳字第 0950079951 號函之「土地辦理都市計畫變更協商會議結論」申請辦理道路變更，且基隆市農會同意將其土地與陳情人交換，其交換之七堵區明德段 53-3、635-4 及 633-13 地號等三筆土地，願無償捐贈市府道路使用，用地取得無虞。	照案通過並將土地捐贈同意書納入報告書中俾利查核。	1. 本案列為暫予保留案，依原計畫內容管制，其餘變更內容納入第一階段發布實施。 2. 暫予保留案土地所有權人許武麒先生及基隆市農會應於 100 年 12 月 31 日前完成產權移轉相關程序後，再辦理細部計畫第二階段發發實施，否則維持原計畫。	照作業單位建議通過。
		住宅區 (0.0143)	道路 (0.0143)					

表二十七 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)公民及團體陳情意見表

編號	日期	陳情人	陳情位置	陳情內容	市都委會專案小組意見		第 360 次市都委會決議
					第一次	第二次	
一	97.01.16	許武麒	七堵區明德段 53-3、633-13 及 635-4 等 3 筆土地。	計畫所劃設之 8 公尺道路與現況現有房屋物重疊，建議貴府辦理道路線型變更事宜，以確保不損及現有建築。		同意採納。已納入變六案處理。	照第二次專案小建議通過。

資料來源：基隆市政府。

表二十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用管制要點對照表

編號	原條文	公展草案	依第 360 次市都委會決議修正後條文	修(增)訂理由
一	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法施行細則第三十一條規定訂定。	第一章 總則 第一條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	第一章 總則 第一條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	配合法令修訂。
二		第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之 1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地： (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)停車場用地 (六)廣場用地 (七)市場用地 (八)抽水站用地 (九)道路用地	第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之 1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)市場用地 (六)抽水站用地 (七)道路用地	配合全市條文結構通案辦理。
三		第二章 住宅區 第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第二章 住宅區 第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	
四	二、住宅區建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之三百(住三)。	第四條 住宅區(住五)、(住五之 1)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。	第四條 住宅區(住五)、(住五之 1)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。	配合全市土地使用住宅區分類通案，依原計畫強度修正類別。
五		第三章 商業區 第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第三章 商業區 第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	
六	三、商業區建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之五百六十(商三)。	第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 560%。	第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過 65%，容積率不得超過 560%。	配合全市土地使用商業區分類通案，依原計畫強度修正類別。
七		第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理惟不得作第十八條第二項第四款一般商業設施使用。	
八	四、工業區建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百(工一)。	第八條 乙種工業區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。	第八條 乙種工業區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。	

表二十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用管制要點對照表(續一)

編號	原條文	公展草案	依第 360 次市都委會決議修正後條文	修(增)訂理由																																																
九	<p>五、學校用地建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十(文二)。</p> <p>六、市場用地建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之三百六十。</p>	<p>第五章 公共設施</p> <p>第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	300		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		<p>第五章 公共設施</p> <p>第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		市場	50	360		抽水站用地	60	250		<p>配合方案調整，增設公園、兒童遊樂場、廣場、市場、停車場及抽水站等用地之規定。</p>
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																	
學校用地	50	250																																																		
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																		
廣場	10	20																																																		
市場	50	300																																																		
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																																																	
抽水站用地	60	250																																																		
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																	
學校用地	50	250																																																		
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																		
市場	50	360																																																		
抽水站用地	60	250																																																		
十	無	<p>第六章 停車空間及交通動線</p> <p>第十條 本計畫區停車空間依建築技術規則停車空間規定辦理，若無法留設出停車空間，則依「基隆市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。</p>	刪除。																																																	
十一	無	<p>第十一條 本計畫區除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可折抵汽車 1 部，機車車位尺寸：1 公尺 x2 公尺，機車車道寬度大於(或等於) 2 公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之 20%。</p>	<p>第六章 停車空間及交通動線</p> <p>第十條 本計畫區除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可折抵汽車 1 部，機車車位尺寸：1 公尺 x2 公尺，機車車道寬度大於(或等於) 2 公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之 20%。</p>	配合基隆市通案性停車規定辦理。																																																
十二	無	<p>第七章 都市設計</p> <p>一、退縮建築</p> <p>第十二條 面臨計畫道路之住宅區，其規定如下： (一)住宅區面臨 8 公尺(含)以上計畫道路者： 1. 臨 B-a 號計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 2 公尺設置無遮簷人行道。 2. 除臨 B-a 號計畫道路之建築基地外，應自道路境界線退縮 3.64 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。 (二)住宅區面臨 8 公尺以下計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 2 公尺設置無遮簷人行道。</p>	<p>第七章 都市設計</p> <p>一、退縮建築</p> <p>第十一條 住宅區臨 B-a 號計畫道路之建築基地，應自道路境界線設置 2 公尺無遮簷人行道。</p> <p>第十二條 除前條文規定外，依下列規定退縮建築： 1. 住宅區、商業區、市場用地之指定建築物退縮空間規定如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區、市場用地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面臨 7 公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。</td> <td rowspan="2">面臨 7 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓。</td> </tr> <tr> <td>面臨 7 公尺(含)至 20 公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺建築，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</p>	住宅區	商業區、市場用地	面臨 7 公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨 7 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓。	面臨 7 公尺(含)至 20 公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺建築，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。	配合基隆市通案性都市設計規定並因應地區特性予以修正，俾利執行。																																											
住宅區	商業區、市場用地																																																			
面臨 7 公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨 7 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓。																																																			
面臨 7 公尺(含)至 20 公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺建築，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。																																																				

表二十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用管制要點對照表(續二)

編號	原條文	公展草案	依第 360 次市都委會決議修正後條文	修(增)訂理由
十三	無	第十三條 商業區及市場用地應留設騎樓，並依「基隆市都市計畫區騎樓設置標準」辦理。	併第十二條。	
十四	無	第十四條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。	第十三條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺建築，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。	
十五	無	第十五條 面臨計畫道路之公共設施用地(除臨停車場用地及市場用地者外)，應自道路境界線退縮 5 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。	併第十二條。	配合基隆市發展生態城市遠景，保留建築設計彈性。
十六	無	第十六條 建築基地因前開退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，或基地地形特殊者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。	第十四條 退縮部分得計入法定空地，另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者，得不受留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化規定限制，惟仍應確保人行空間。	
十七	無	第十七條 前開退縮部分得計入法定空地，另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者，得不受留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化規定限制，惟仍應確保人行空間。	第十五條 建築基地因退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者、基地地形特殊者或依十四條規定者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。	
十八	無	二、街角廣場留設 第十八條 建築基地臨 A-a 及 B-a 道路之市場用地，應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。	二、街角廣場留設 第十六條 建築基地臨 A-a 號與 B-a 號道路之市場用地，及建築基地臨 A-b 號道路之學校用地應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。其餘指明地區建築基地應留設不小於 100 平方公尺之開放空間(詳附圖一)。前項無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議通過。	型塑入口廣場以引導登山遊客路徑。
十九	無	第十九條 前開開放空間留設應配合植栽綠化，其面臨道路者應栽植喬木。	第十七條 前開開放空間留設應配合植栽綠化，其面臨道路者應栽植喬木。	
二十	無	三、高度管制 第二十條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地住宅區、商業區之新建築物基地平均坡度 10%以下者(丘塊坡度圖超過 30%以上者不得計入前述平均坡度計算)，其建築高度限制經基隆市都市設計審議委員會審議通過者，免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制，已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依本原則辦理。	三、高度管制 第十八條 基於本計畫多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度 10%以下者，其建築物高度免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制。已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度依前項辦理。前二項之開發建築行為應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。	配合基隆市發展之需。

表二十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用管制要點對照表(續三)

編號	原條文	公展草案	依第 360 次市都委會決議修正後條文	修(增)訂理由
廿一	無	無	四、生態環境 第十九條 本計畫區開發前應注意是否涉及環境敏感地區(詳附圖二)。	1. 依第一次專案小組意見土管要點部分第 3 點辦理。 2. 為避免不當開發，確保環境安全。
廿二	無	四、生態環境 第二十一條 建築基地內之法定空地應儘量集中留設且綠覆率應達法定空地之二分之一，如有特殊狀況或執行疑義者，得由基隆市都市設計審議委員會審定。上述綠覆率係指綠覆面積與空地總面積之百分比。綠覆面積之計算基準如下： (一)喬木高度 2 公尺以上者，每株以 25 平方公尺計算。其植栽間距應大於(或等於)5 公尺。 (二)灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。 (三)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，以實際平面被覆面積計算，以花廊支柱栽植蔓性植物者，以花廊平面投影面積計算。 (四)以植草磚築造者，以鋪設植草磚面積二分之一計算。 (五)觀賞性水池或溪水，不論有無水生植物均以其面積二分之一計算。	第二十條 全市之建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。	配合全市條文結構通案及法令規定辦理。
廿三	無	第二十二條 建築基地之實際開挖率不得超過法定建蔽率加 10%。	刪除。	
廿四	無	第二十三條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地面積 1/2 以上之土地種植花草樹木，並儘量以喬木為主。	第二十一條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地儘量留設用地面積 1/2 以上之土地種植花草樹木，並以喬木為主。	
廿五	無	第二十四條 本細部計畫之公共設施用地(面積超過 500 平方公尺;不含供車行之計畫道路)應符合「建築技術規則建築設計施工篇」綠建築專章建築基地保水規定。	刪除。	
廿六	無	無	第二十二條 本計畫劃設住五之 1、商業區及市場用地為都市設計重點地區，未來申請建築開發前，應先經過都市設計審議通過後使得發照建築。	1. 依第一次專案小組意見土管要點部分第 4 點辦理。 2. 配合七堵火車站轉型、重建，型塑地區風貌以提升環境品質。

表二十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用管制要點對照表(續四)

編號	原條文	公展草案	依第 360 次市都委會決議修正後條文	修(增)訂理由
廿七	七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	第八章 獎勵措施 第二十五條 建築基地設置雨水貯留利用系統及生活雜排水回收再利用系統者，所增加之設備空間，得不計入容積樓地板面積且增加獎勵額度，惟機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和，不得超過該基地容積之 12%。	刪除。	
廿八	無	無	第八章 獎勵措施 第二十三條 配合第十六條設置開放空間之住宅區獎勵如下： 一、面積達 100 平方公尺(含)以上至 200 平方公尺者，其留設開放空間之容積獎勵以法定容積 5%為上限；計算方式為：獎勵樓地板面積＝留設開放空間面積×法定容積率×5%。 二、面積達 200 平方公尺(含)以上者，其留設開放空間之容積容積獎勵以法定容積 10%為上限；計算方式為：獎勵樓地板面積＝留設開放空間面積×法定容積率×10%。	1. 依第一次專案小組意見土管要點部分第 8 點辦理。 2. 為提昇環境品質，制定容積獎勵額度，以鼓勵留設開放空間。
廿九	無	無	第二十四條 本計畫劃設之都市更新地區(詳附圖三)，其獎勵內容依「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」規定辦理。	1. 依第一次專案小組意見土管要點部分第 5 點辦理。 2. 參酌「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」，獎勵項目包括：建築設計、都市防災、開放空間、人行道與騎樓留設、綠建築、更新時程及更新單元規模等獎勵內容，故本案依其規定不額外訂定。
三十	無	第二十六條 為鼓勵基地設置開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	第二十五條 為鼓勵基地設置開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	配合全市獎勵通案辦理。

表二十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用管制要點對照表(續五)

編號	原條文	公展草案	依第 360 次市都委會決議修正後條文	修(增)訂理由
卅一	無	第九章 容積移轉規定 第二十七條 本計畫劃設之公共設施用地作為送出基地時，依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	刪除。	
卅二	無	第二十八條 本計畫劃設之住五之 1 與商業區可作為接受基地(詳附圖一)且可接收本細部計畫範圍外之送出基地容積。	第九章 容積移轉規定 第二十六條 本計畫容積接受基地(詳附圖四)，除住五之 1 與商業區可接受同一主要計畫區之送出容積外，餘依「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理。	
卅三	無	第二十九條 本細部計畫劃定之住五之 1 及商業區，增加容積以不超過基準容積之 50%為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	第二十七條 本細部計畫劃定之住五之 1 及商業區，增加容積(含容積移轉)以不超過基準容積之 50%為上限。	考量都市發展需求，適度增加容積以達到地盡其用，同時增加公共設施，提升都市環境品質。
卅四	無	第十章 其他 第三十條 各土地使用分區內有關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。	第十章 其他 第二十八條 各土地使用分區內有關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。	配合全市條文結構通案辦理。
卅五	八、本要點未規定是項，悉依現行法令規章辦理。	第三十一條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。	第二十九條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。	配合全市條文結構通案辦理。

資料來源：本計畫整理

表二十九 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)依第360、363次市都委會決議修正後之面積增檢統計表

項目		變更部分									增減面積 (公頃)
		變三	變四	變五	變七	變八	變九	變十	變十一	變十一	
土地 使用 分區	住宅區(五)	-0.0971	-0.1614	-0.1415	-0.1032	-0.0004	-0.2200	-1.4964		-0.0026	-2.2226
	住宅區(五之1)							+1.4964			1.4964
	商業區										
	乙種工業區										
	保護區					-0.0033					-0.0033
	小計	-0.0971	-0.1614	-0.1415	-0.1032	-0.0037	-0.2200	0	0	-0.0026	-0.7295
公共 設施 用地	學校用地										
	公園用地	+0.0971	+0.1614	+0.1415			+0.2200		+0.0571		+0.6771
	兒童遊樂場用地										
	綠地用地				+0.1032						+0.1032
	市場用地										
	停車場用地								-0.0571		-0.0571
	抽水站用地										
	鐵路用地										
	道路用地					+0.0037				+0.0026	+0.0063
	小計	+0.0971	+0.1614	+0.1415	+0.1032	+0.0037	+0.2200	0	0	+0.0026	+0.7295
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

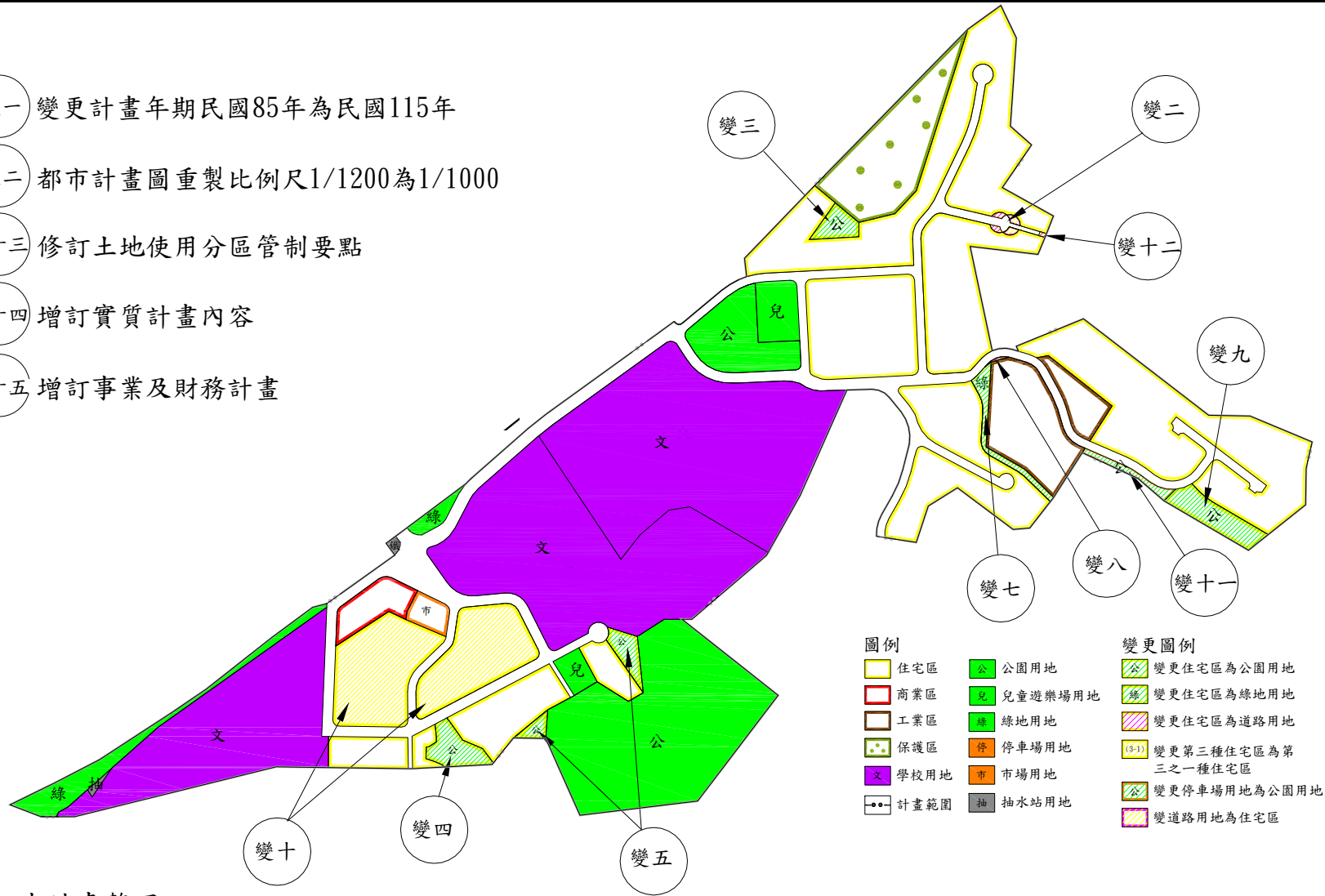
資料來源：本計畫整理

表三十 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後		備註	
			面積 (公頃)	百分比 (%)		
土地 使用 分區	住宅區(五)	10.2606	-2.2226	8.0380	28.68	
	住宅區(五之1)	0	+1.4964	1.4964	5.34	
	商業區	0.2539	0	0.2539	0.91	
	乙種工業區	0.9600	0	0.9600	3.42	
	保護區	0.9718	-0.0033	0.9685	3.46	
	小計	12.4463	-0.7295	11.7168	41.81	
公共 設施 用地	學校用地	8.6947	0	8.6947	31.02	
	公園用地	3.0293	+0.6771	3.7064	13.22	
	兒童遊樂場用地	0.3338	0	0.3338	1.19	
	綠地用地	0.4400	+0.1032	0.5432	1.94	
	市場用地	0.1141	0	0.1141	0.41	
	停車場用地	0.0571	-0.0571	0.0000	0.00	
	抽水站用地	0.0131	0	0.0131	0.05	
	鐵路用地	0.0138	0	0.0138	0.05	
	道路用地	2.8824	+0.0063	2.8887	10.31	
小計	15.5783	+0.7295	16.3078	58.19		
合計總面積	28.0246	0	28.0246	100.00		

資料來源：本計畫整理。

- 變一 變更計畫年期民國85年為民國115年
- 變二 都市計畫圖重製比例尺1/1200為1/1000
- 變十三 修訂土地使用分區管制要點
- 變十四 增訂實質計畫內容
- 變十五 增訂事業及財務計畫



資料來源：本計畫整理。

圖二十七

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)
(第一階段)變更內容示意圖



第六章 檢討後之計畫

第一節 計畫範圍與面積

本細部計畫範圍北及西北側以台鐵為界，東及東南側達臥龍山山腳下，其行政轄區為長興里之部分，計畫面積 28.0246 公頃(詳見圖二)。

第二節 計畫年期

遵循「擴大暨變更基隆市都市計畫(通盤檢討)案」指導，訂定本細部計畫之計畫年期為民國 115 年。

第三節 計畫人口與居住密度

配合七堵區社區單元劃分，訂定計畫人口為 8,500 人，居住密度每公頃 300 人。

第四節 土地使用分區計畫

本細部計畫範圍劃設住宅區、商業區、工業區及保護區，計畫面積 11.7168 公頃，占計畫總面積 41.81%，詳細內容說明如後(詳見表三十一及圖二十八)：

一、住宅區

本次檢討配合土地利用潛力及考量地方未來發展需求，檢討後將區內部分發展地區劃設為住宅區(住五)及住宅區(住五之1)，住宅區面積合計 9.5370 公頃，占計畫總面積 34.03%。

(一)住宅區(五)

本次檢討將東側住宅社區劃設為住宅區(五)，面積 8.0380 公頃，占計畫總面積 28.68%。

(二)住宅區(五之1)

本次檢討將西側之住宅區劃設為住宅區(五之1)，面積 1.4964 公頃，占計畫總面積 5.34%。

二、商業區

本次檢討於七堵火車站南側出口劃設商業區為商(五)，合計面積為 0.2539 公頃，占計畫總面積 0.91%，提供住宅社區鄰里或上班族群需求。

三、乙種工業區

本次檢討考量居住品質及安全，將工業區分類為乙種工業區，合計面積為 0.9600 公頃，占計畫總面積 3.42%。

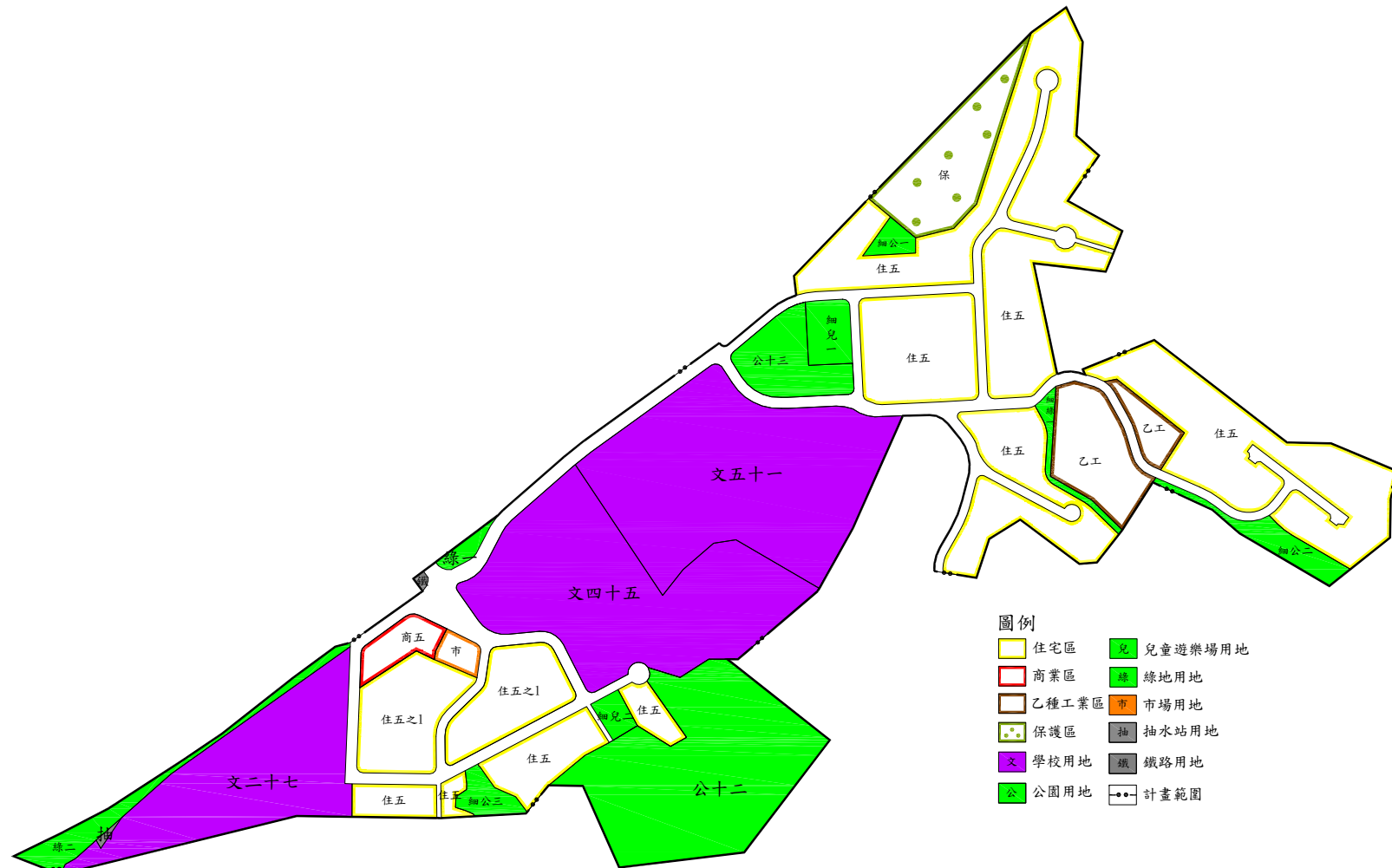
四、保護區

本次檢討西北側保護區維持現況，另工業區北側保護區，考量規劃合理性，檢討後減少面積 0.0033 公頃，合計面積 0.9685 公頃，占計畫面積 3.46%。

表三十一 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)通盤檢討後土地使用分區表

項目		計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地面積 (%)	占計畫區 面積(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	住(五)	8.0380	29.71	28.68
		住(五之1)	1.4964	5.53	5.34
		小計	9.5344	35.24	34.02
	商業區(五)	0.2539	0.94	0.91	
	乙種工業區	0.9600	3.55	3.42	
	保護區	0.9685	--	3.46	
	合計(一)	10.7483	39.73	--	
	合計(二)	11.7168	32.13	41.81	
	公共 設施 用地	學校用地	8.6947	13.70	31.03
		公園用地	3.7064	1.23	13.22
兒童遊樂場用地		0.3338	2.01	1.19	
綠地用地		0.5432	0.42	1.94	
市場用地		0.1141	0.00	0.41	
抽水站用地		0.0131	0.05	0.05	
鐵路用地		0.0138	0.05	0.05	
道路用地		2.8887	10.68	10.31	
合計		16.3078	60.27	58.19	
都市發展用地面積		27.0561	100.00	--	
計畫總面積		28.0246	--	100.00	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。
資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖二十八

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)
(第一階段)示意圖



第五節 公共設施計畫

本細部計畫計劃設有學校、公園、兒童遊樂場、綠地、市場、停車場、廣場、抽水站及道路等公共設施用地，面積計 16.3078 公頃，占計畫總面積 58.19%，其公共設施明細詳見表三十二，區位分布詳見圖二十九。

一、學校用地

本細部計畫依主要計畫內容劃設學校用地 3 處(長興國小、明德國中、基隆商工)，合計面積 8.6947 公頃，占計畫總面積 31.03%。

二、公園用地

配合土地利用潛力及公有土地分布情形，本次檢討除原計畫公園用地外，另增設 3 處公園用地，合計公園用地 5 處，檢討後計畫面積 3.7064 公頃，占計畫總面積 13.22%。

三、兒童遊樂場用地

本細部計畫劃設兒童遊樂場 2 處，以加強老舊社區休閒遊憩功能，合計面積 0.3338 公頃，占計畫總面積 1.19%。

四、綠地用地

配合土地利用潛力及公有土地分布情形，本次檢討除原計畫綠地外，另增設綠地用地 1 處，合計 3 處綠地用地，檢討後計畫面積 0.5432 公頃，占計畫總面積 1.94%。

五、市場用地

本次檢討劃設市場用地 1 處，計畫面積 0.1141 公頃，占計畫總面積 0.41%。

六、抽水站用地

為配合基隆河整體治理作業，本細部計畫劃設抽水站用地 1 處，計畫面積 0.0131 公頃，占計畫總面積 0.05%。

七、鐵路用地

本次檢討配合七堵火車站站體之使用，檢討鐵路面積合計 0.0138 公頃，占計畫總面積 0.05%。

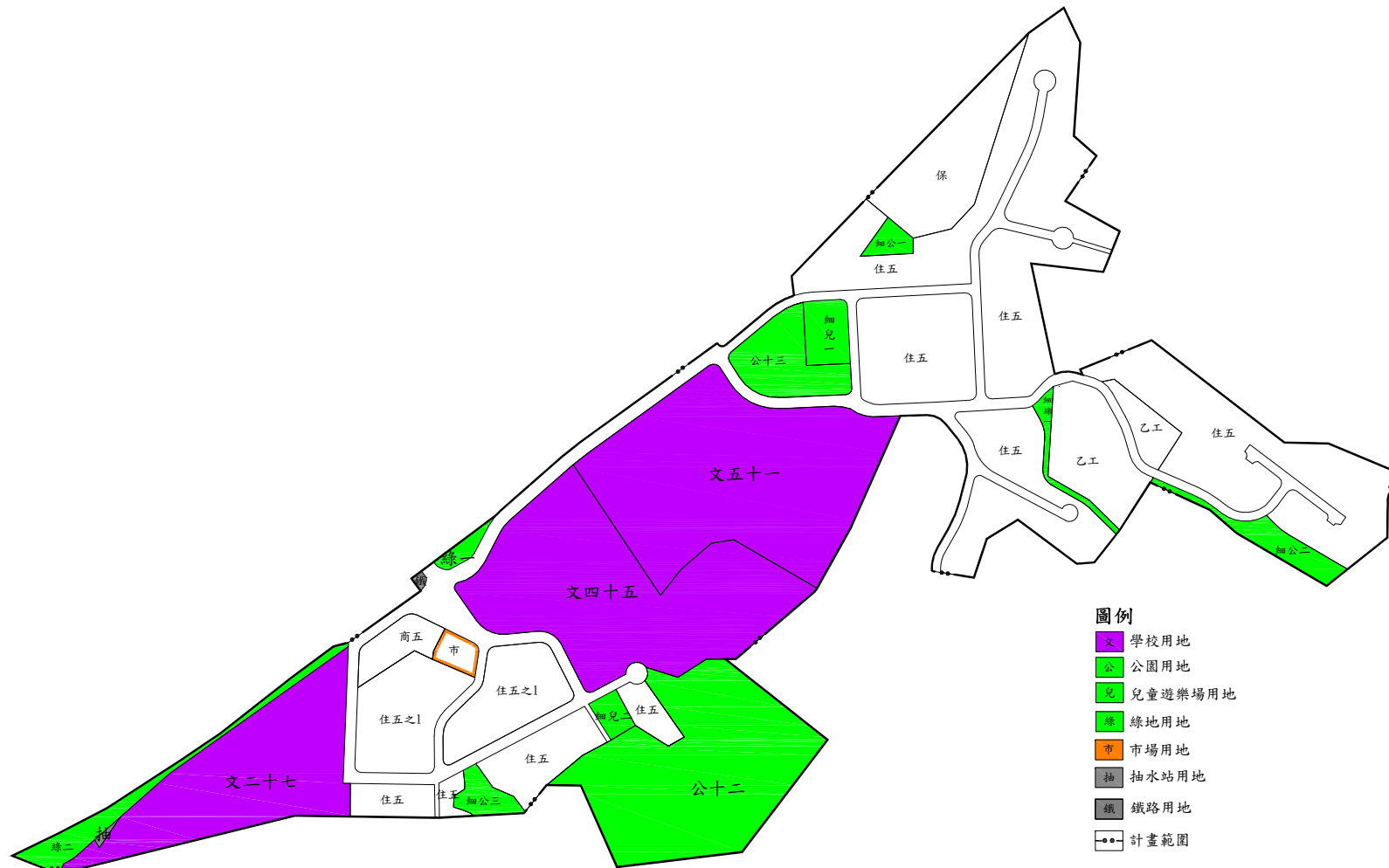
八、道路用地

本次檢討配合全區既有巷道部分修正，檢討後道路面積合計 2.8887 公頃，占計畫總面積 10.31%。

表三十二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
學校用地	文二十七	2.0182	計畫範圍西側	主要計畫劃設，長興國小
	文四十五	3.1538	商業區東側，文五十一西側	主要計畫劃設，明德國中
	文五十一	3.5227	文四十五東側，公十三西側	主要計畫劃設，基隆商工
	小計	8.6947		
公園用地	公十二	2.6382	計畫範圍南側	主要計畫劃設
	公十三	0.5326	文五十一東側，保護區南側	主要計畫劃設
	細公一	0.0971	保護區西南側	
	細公二	0.2771	工業區東南側	
	細公三	0.1614	計畫範圍西南側	
	小計	3.7064		
兒童遊樂場 用地	細兒一	0.2319	公十三東側	
	細兒二	0.1019	文四十五南側，公十二北側	
	小計	0.3338		
綠地用地	綠一	0.0770	七堵火車站旁，文四十五北側	主要計畫劃設
	綠二	0.3630	七堵火車站旁，文二十七北側	主要計畫劃設
	細綠一	0.1032	工業區西側	
	小計	0.5432		
市場用地	市	0.1141	商業區南側	
抽水站用地	抽	0.0131	文二十七西北側	
鐵路用地	鐵	0.0138	七堵火車站旁，地下道入口處	
道路用地	道	2.8887		
合計		16.3078		

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖二十九

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)
(第一階段)公共設施用地示意圖



第六節 道路系統計畫

本細部計畫區配合現況道路，除 3-45 號道路係為主要計畫劃設之次要道路外，就全區道路服務等級分為進出道路和人行步道系統，以提供住宅區內相互通聯、休閒遊憩及都市防災需求，詳細計畫道路內容說明如下(詳見表三十三及圖三十)：

一、次要道路

3-45 號道路(東新街)，係貫穿本細部計畫區東西側地區之主要通聯道路，計畫道路寬度 15 公尺，往西可透過七堵火車站旁七堵地下道(自治街)及長興國小旁道路連接至明德一路(基北公路)，向東側通往基隆商工前地下道亦可向外銜接至明德一路。

二、進出道路

本細部計畫區分別規劃為 6 至 10 公尺不等之 13 條進出道路，詳細說明如下：

- (一)細 A-a 號道路，與七堵地下道出入口相接，為本細部計畫區西側住宅區之主要通聯道路，計畫道路寬度 10 公尺。
- (二)細 A-b 號道路，為本細部計畫區東側住宅區主要聯絡道路，計畫道路寬度 10-12 公尺，與細 B-e 號道路相接。
- (三)細 A-c 號道路，位計畫範圍東北側，道路寬度 10 公尺。
- (四)細 B-a 號道路至細 B-i 號道路，計畫道路寬度為 8 公尺，為住宅區內相互通聯之道路系統。
- (五)細 C-a 號道路，計畫道路寬度為 6 公尺。

三、人行步道

區內劃設 3 條人行步道，主要提供人行的優先空間，分別為細 D-a 號道路、細 D-b 號道路及細 D-c 號道路，寬度皆為 4 公尺。

第七節 都市設計

本節依循主要計畫發展架構，配合土地使用計畫與地方資源特色，透過開放空間活動系統與建築環境規範，提供良好的休閒遊憩、生活居住與生態保育的環境，以下針對管制性準則及建議性準則說明如下：

一、管制性準則

(一)建築物退縮空間

1. 面臨計畫道路之住宅區，其規定如下

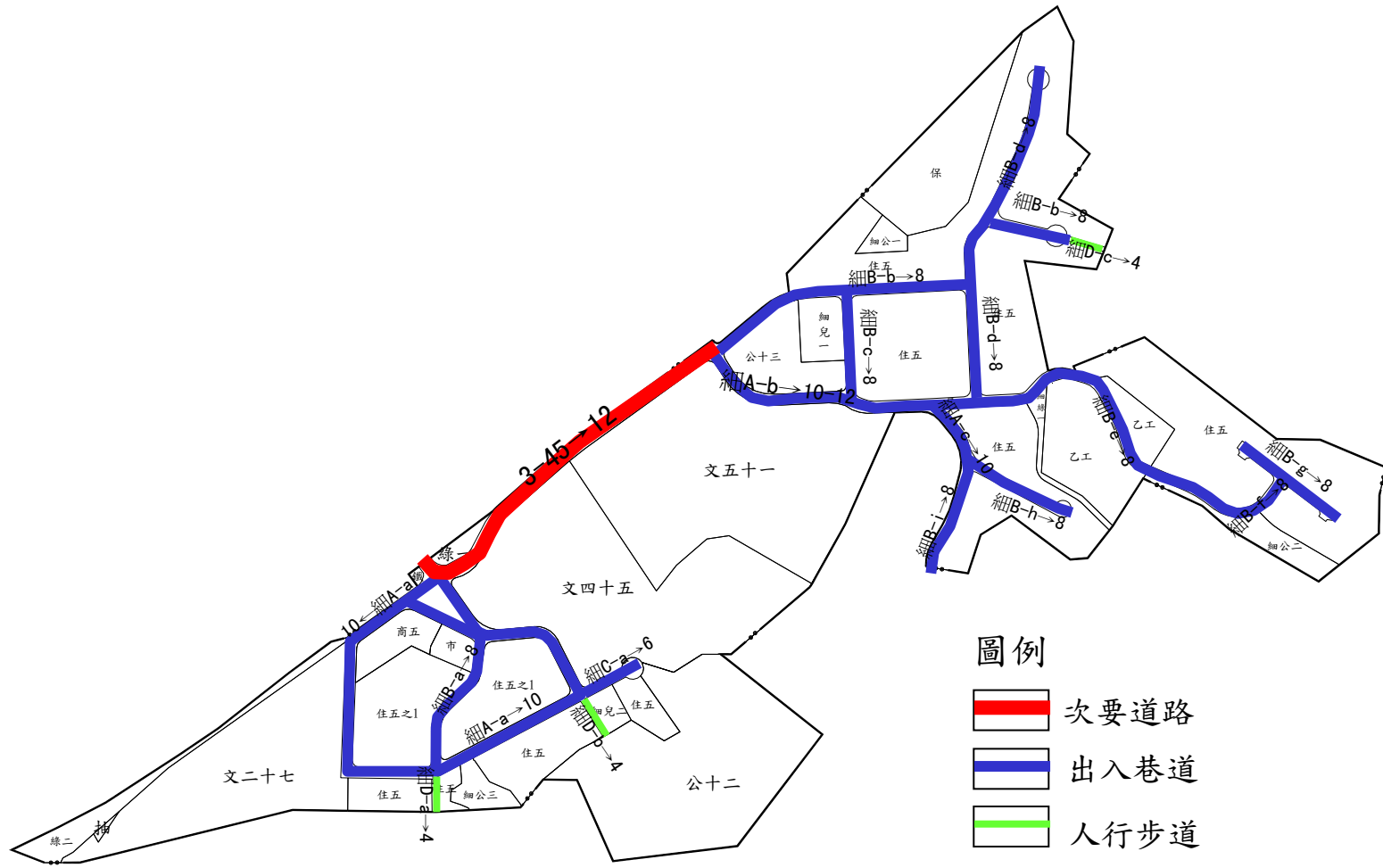
- (1)住宅區面臨 7 公尺(含)以上計畫道路者：

表三十三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)道路編號一覽表

道路功能	道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
次要道路	3-45	七堵火車站-公13	12	530	即東新街，依主要計畫道路編號
進出巷道	細 A-a	七堵地下道至 3-45 號道路	10	643	東新街四巷接東新街六巷
	細 A-b	3-45 號道路至 B-f 號道路	10-12	298	東新街六十七巷
	細 A-c	A-b 號道路至 B-h 號道路	10	68	
	細 B-a	A-a 號道路至 D-a 號道路	8	138	東新街六巷
	細 B-b	3-45 號道路至 B-d 號道路	8	327	東新街三十七巷
	細 B-c	A-b 號道路至 B-b 號道路	8	93	東新街三十七巷
	細 B-d	A-b 號道路至計畫範圍最北側	8	309	東新街七十三巷
	細 B-e	A-b 號道路至 B-f 號道路	8	169	東新街七十九巷
	細 B-f	A-b 號道路至 B-g 號道路	8	153	
	細 B-g	計畫範圍東北側住宅區內	8	109	東新街八十九巷
	細 B-h	A-c 號道路至計畫範圍東南側住宅區	8	98	
	細 B-i	A-c 號道路至計畫範圍西南側	8	100	
	細 C-a	A-a 號道路至明德國中	6	59	
人行步道	細 D-a	A-a 號道路至計畫範圍南側邊界	4	35	
	細 D-b	A-a 號道路至計畫範圍南側公園	4	41	
	細 D-c	B-b 號道路至計畫範圍北側邊界	4	36	

註：表內道路長度僅供參考應以核定圖實地測釘之樁距為準。

資料來源：本計畫整理。



圖例

- 次要道路
- 出入巷道
- 人行步道

資料來源：本計畫整理。

圖三十

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)(第一階段)道路系統示意圖



- a. 臨 B-a 號計畫道路之建築基地，應自計畫道路境界線退縮 2 公尺設置無遮簷人行道。
 - b. 除臨 B-a 號計畫道路之建築基地外，應自道路境界線退縮 3.64 公尺以設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。
- (2)住宅區面臨 7 公尺以下計畫道路(C-a)者，應自計畫道路境界線退縮 1 公尺設置無遮簷人行道。
2. 商業區及市場用地應留設騎樓，並依「基隆市都市計畫區騎樓設置標準」辦理。
 3. 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。
 4. 面臨計畫道路之公共設施用地(除市場用地者外)，應自道路境界線退縮 5 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。
 5. 前開退縮部分得計入法定空地，另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者，得不受留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化規定限制，惟仍應確保人行空間。
 6. 建築基地應前開退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，或基地地形特殊者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。

(二)街角廣場留設

1. 建築基地臨 A-a 號及 B-a 號道路之市場用地，及建築基地臨 A-b 號道路之學校用地應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。
2. 住宅區建築基地同時臨下列道路之角地時，應留設不少於 100 平方公尺之街角廣場：
 - (1)建築基地同時臨 A-a 號及 B-a 號道路者。
 - (2)建築基地同時臨 A-b 號及 A-c 號道路者。
 - (3)建築基地同時臨 A-b 號及 B-c 號道路者。
 - (4)建築基地同時臨 A-b 號及 B-d 號道路者。
3. 前開開放空間無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議通過。

(三)停車空間

本計畫區除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可底汽車 1 部，機車車位尺寸：1 公尺 x 2 公尺，機車車道寬度大於(或等於)2 公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之 20%。

(四)生態環境

1. 本計畫區建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。
2. 本計畫區鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地等公共設施用地儘量留設用地面積 1/2 以上之土地種植花草樹木，並以喬木為主。

二、建議性準則

(一)開放空間系統(詳見圖三十一)

1. 開放空間應與公園、綠地、兒童遊樂場及廣場等公共設施串聯，發展以點為活動基礎之開放空間系統。
2. 退縮建築地應設綠帶與公共人行步道，其整體配置型式、植栽設計、鋪面設計等需配合臨接道路與臨近街廓作整體考量，以創造人行動線系統之連續性。其鋪面材料應儘量採用經中央主管建築機關認可符合生態性、再生性、環保性、健康性及高性能之綠建材，且具有透水性、防滑、耐壓、易維護的材質，以突顯地區的特色。

(二)街道與建築物形式

1. 臨 A-a 及 B-a 號道路新建之建築物者，其造型及立面應與周邊既有建築統一形式及色彩，另建築物必要附屬設備(如冷氣機、水塔等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。
2. 臨 A-a 號、A-b 號及 B-a 號道路之建築物者，其建築物應留設陽台或露台，並配合植栽綠化及景觀美化處理。
3. 臨 3-45 號、A-a 號、A-b 號及 B-a 號道路之公共設施物(如變電箱、垃圾桶等)，應配合周邊景觀加強設計。
4. 建築物屋頂突出物、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計。
5. 建築物頂層鼓勵採用綠屋頂方式美化外觀，利用簡易綠化使建築物頂層產生隔熱效果並增加視覺美感。



資料來源：本計畫整理。

圖三十一

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)
(第一階段)開放空間系統示意圖



(三)活動動線系統(詳圖三十二)

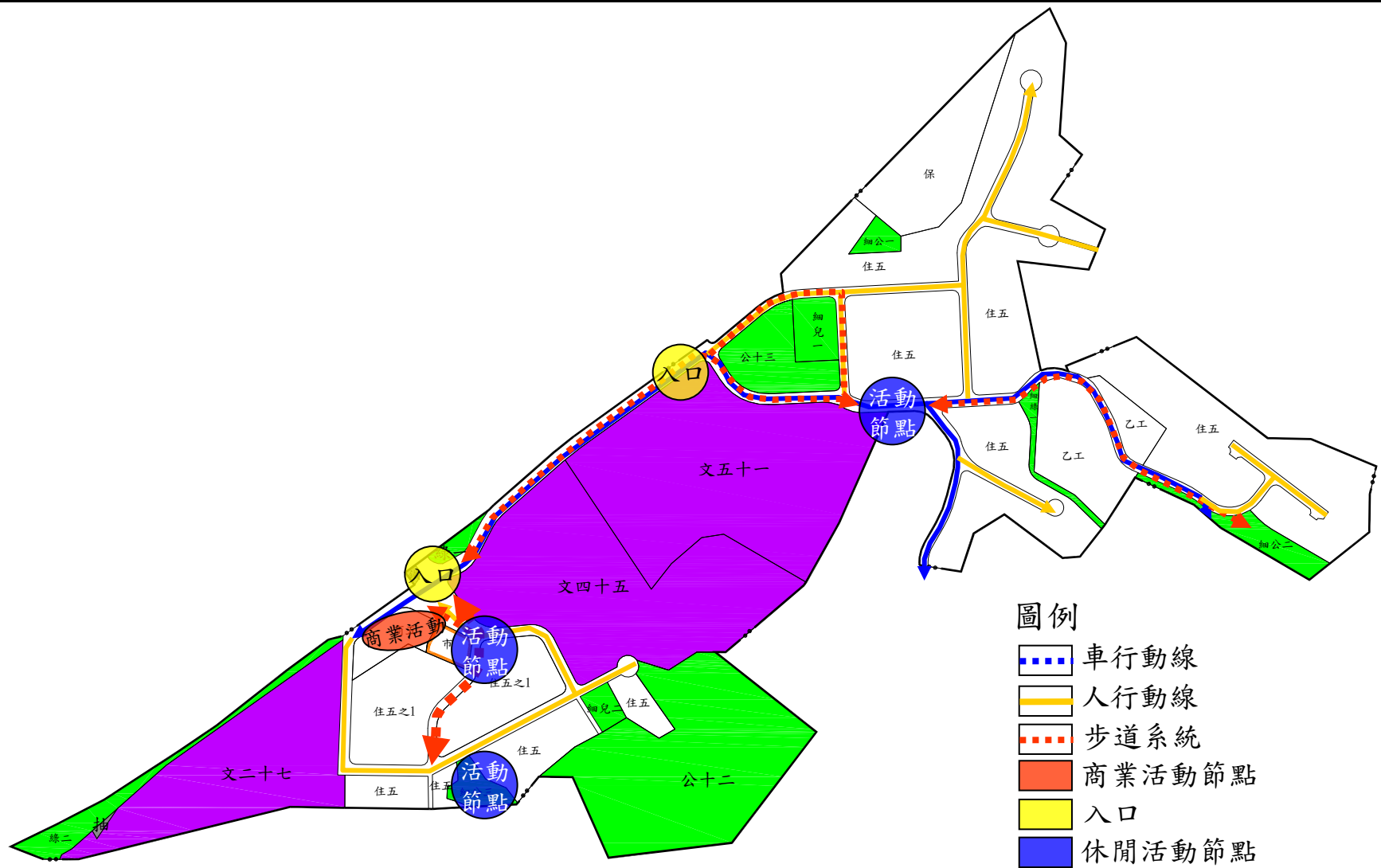
本計畫區活動主軸以七堵火車站串聯 3-45 號、A-a 號、A-b 號及 B-a 號道路至臥龍山登山口為主，劃分為商業活動及休閒活動等兩大軸線，其活動軸線主要係利用進出道路、人行步道系統連接區外之自治街地下道，配合建築退縮規定形成之帶狀空間，串聯區外文藝特區、區內商業區、公園、廣場及臥龍山登山口等地區，提供人文漫步休閒及親山的自然生態空間，詳細說明如下：

1. 商業活動

以七堵火車站出口處及站前商業區為主，為強調七堵火車站前開闊綠廊意象，可利用 3-45 號道路兩側串聯綠一，透過指定退縮開方空間植栽綠化，美化環境並提供安全的人行活動空間。建議商業區之建築物立面色彩、廣告招牌藝術化及統一化，並與街道傢俱做結合，作為本計畫區視覺指引及門戶意象。

2. 休閒活動

以七堵火車站出口串聯 3-45 號、A-a 號、A-b 號及 B-a 號道路至臥龍山下登山口，其道路兩側建築同樣利用建築退縮、植栽綠化、及鋪面設計等共同性元素營造社區空間特質，並透過建築物立面形式統一、鋪面色彩、指引標示及燈具等設計，引導民眾從七堵火車站連接 B-a 號道路前往登山步道。建議 B-a 號道路可於假日時，利用時間管制採人車分離系統，以徒步方式連接至登山口。



資料來源：本計畫整理。

圖三十二

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)
(第一階段)活動動線系統示意圖



第八節 親山親水計畫

本計畫區北鄰基隆河，南倚臥龍山，具有良好的休閒遊憩與景觀視野條件。為建置良好的生活環境，其整體發展必須注意有關親山與綠開放空間的網絡，並可經由人行環境及建築外觀與設施整備來結合。

本計畫區特質在於位處臥龍山下，成為本地區山林都市之基本涵構，又因七堵新車站之建置，成為外來遊客造訪七堵新經濟副都心之主要陸域交通樞紐，亦造就本地區親山活動之主要遊客來源，其計畫詳述如下(詳見圖三十三)：

一、遊憩路徑

(一)臥龍山

1. 七堵火車站(自治街地下道)→東新街四巷(A-a 號道路)→東新街六巷(B-a 號道路)→登山入口廣場(明德國中後方)。
2. 七堵火車站(自治街地下道)→東新街(3-45 號道路)→東新街六十七巷(A-b 號道路)→福德宮旁登山入口(基隆商工後方)。

(二)基隆河：自治街地下道→七堵火車站前廣場→南光街→明德一路→七賢橋→七堵河濱步道。

二、遊憩策略

(一)臥龍山

本計畫區之地景架構係由臥龍山與拔西猴山所包圍之河谷平地，而臥龍山本身雖有完整的登山步道，惟登山入口不顯著，易為通過之行人忽略，疏為可惜。故本次特針對登山入口及導覽系統之建構說明如下：

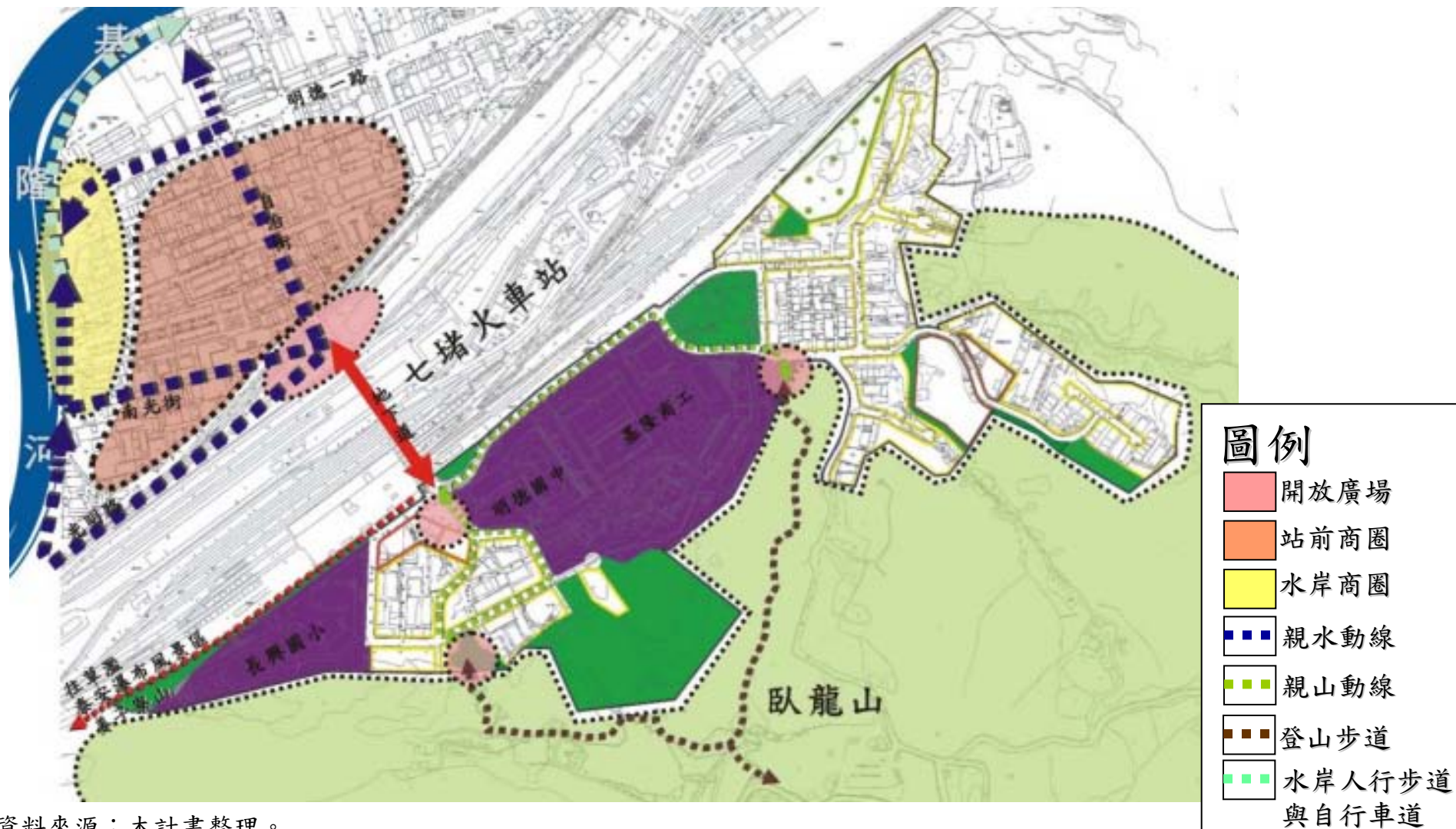
1. 導覽系統建置

- (1)於七堵火車站設置登山旅遊資訊中心
- (2)於 3-45 號、A-a 號、A-b 號及 B-a 號等道路設置資訊導覽及距離說系統，加強登山遊客之導覽與指引。

2. 綠色網絡布設

本計畫藉由七堵火車站至登山入口地區形塑綠色廊道，透過 3-45 號、A-a 號、A-b 號及 B-a 號等道路規劃為綠色網絡，串聯車站、公園與登山入口，使社區街道更具特色，其建置手法如下：

- (1)透過退縮增加人行步道空間。
- (2)住宅區建築立面綠美化，增加視覺體驗。
- (3)連續性綠化栽種，引導遊客步行動線。



資料來源：本計畫整理。

圖三十三

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)
(第一階段)親山親水示意圖



- (4)道路鋪面進行更新，採用具透水性材質且易於施建維修的方式鋪設，與周為其他道路作區分。
- (5)清除或美化周遭多餘公共設施物(如變電箱、垃圾桶)。
- (6)照明設施設置，增加人行步道獨特氛圍及步行安全。

3. 登山口形塑

本計畫區登山口有二處，分別為長興社區福德公旁及明德國中後方登山口。建議於登山入口設置簡單休憩座椅及資訊導引，植栽方面建議利用層次栽種方式，使入口開放空間較為明確，另鋪面部分例用不同色系及圖案之地磚與周邊道路作區分，提升入口意象。

(二)基隆河

基隆河位於本計畫範圍外西北側，本計畫區可藉由七堵火車站周邊水岸更新計畫達到親水遊憩之效果，透過區內導覽系統建置，善加運用七堵站前商圈規劃、人行步道與自行車道之建置以及水岸商圈之發展，達到本計畫區與河岸步道連結及光觀休憩之功能。

第九節 綠化計畫

為朝向生態社區發展方向，達到生活與環境共生原則，其建築基地之法定空地應依據「建築技術規則建築設計施工篇」綠建築專章規定植栽綠化，不但型塑環境景觀，更有涵養水源並能有效紓解地表逕流，其種植的植栽須符合當地環境條件且低維護樹種為主，以下針對植栽綠化建議如下：

一、綠色網絡(A-a 號、A-b 號及 B-a 號道路)

- (一)引導路徑：利用矮灌綠籬、具觀賞性之花草及喬木，以連續方式栽種，有視覺引導之效果。
- (二)塑造環境氣氛：運用四季花朵輪植方式，呈現多變的視覺意象。

二、人行道行道樹(3-45 號、A-a 號、A-b 號及 B-b 號道路)

- (一)綠蔭：以樹冠綠覆率大、枝葉茂盛的高大喬木為主。
- (二)美化、綠化：配合行道樹及地被植物美化綠化市容。
- (三)調和氣溫之功能。

三、隔離綠帶(全區)

- (一)遮蔽：對道路內外景觀意象雜亂的構造物，具消除雜亂無章的效果。
- (二)噪音防制：在距離音源近的鐵道旁設立植栽帶，減低噪音干擾的效果。
- (三)空氣污染防制：在距離污染濃度高的鐵道旁設立植栽帶，吸收污染物質及灰塵，產生淨化空氣效果。

四、臨圳植栽(明德國中後方)

(一)具遮蔭效果：以提供人行空間的遮蔭，因此，應選擇闊葉性樹蔭較大的樹種。

(二)具景觀效果：為因應休閒遊憩效果，除遮蔭效果外，亦須具有觀賞效果，因此，需選擇開花、結果或具有香味的樹種。

五、隧道出入口(自治街地下道)

(一)遮擋眩光：於隧道出入口旁綠帶(綠一)設置喬木，可減少出入隧道時視覺明暗的不適應。

(二)空間轉換：出入口兩側綠帶以花壇種植色彩鮮明之矮灌花草增加入口變化及彈性；樹種應以符合四季變化色彩多樣性的喬木栽種。

六、七堵火車站圍牆

(一)綠美化：利用垂直綠化手法，可柔化構造物的生硬質地與線條，增加建築表情。

(二)型塑社區意象：透過牆面綠化，對社區內之景觀有獨特型、強調性且具焦點塑造之效果。

(三)過濾空氣、調節氣候，減少輻射熱。

第十節 都市防災

本細部計畫部分地區為山坡地，地勢較為陡峭，故本次規劃將坡度大於 30% 地區規劃為公園及綠地，除降低開發利用外，並可透過開放性公共設施作為防災及救援據點，提供緊急疏散和防災避難空間，確保公共安全。依據行政院 2391 次院會通過之「災害防救方案」決議及「災害防救法」相關規定，選定重點列管項目之都市防災規劃，因此，本細部計畫區之防災系統重點，著重於防(救)災據點，防(救)災路線、消防救災路線、醫療系統及火災防止延燒地帶等，茲分別說明如下：

一、防(救)災據點

依據內政部都市防災規劃作業手冊之規劃原則，防災生活圈內的防災據點應包含社區鄰里公園、國中、國小、警察局、消防隊、基礎醫療設施。而這些設施須與公共設施規劃一併檢討。

(一)防(救)災避難場所設置原則

1. 緊急避難場所

緊急避難場所是災害發生 3 天內，人員自發性的避難行為，只要都市區域內開闊的空間都可提供為緊急避難使用，包括建築物前道路、空地、平面停車場、公園、綠地及學校的外部空間等。

2. 臨時收容場所

臨時收容場所提供第 2 及第 3 避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主。

3. 中、長期收容場所

中、長期收容場所提供第 4 階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成。

4. 其他

包括各項機能之救災據點，說明如下：

- (1) 配合消防資源的運用，設置消防隊指揮所(或中心)，包括儲備消防器材、水源．．．等，以供作因應緊急用途使用。
- (2) 配合社區鄰里單元，設置警勤據點，以進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持。
- (3) 設置救災救護隊，以容納擴編後救災防護人員之進駐，並提供防(救)災必要的設施及設備使用。

2. 防(救)災避難設施

有關防(救)災據點、避難場所及設施詳見(詳見表三十四)。

二、防(救)災路線

本主要計畫區之防災路線係配合各社區鄰里單元設置防災區劃予以規劃之，並結合聯接防災避難場所，同時亦利用主要幹道、大型公園等建立都市防災綠軸系統；另防災或救援據點則以學校及其他綠化空間劃設之，以提供人員緊急疏散和防災避難之用，以確保公共安全。

三、消防救災路線(詳見圖三十四)

本主要計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築倒塌、掉落物的阻隔與原道路寬度的不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。因此本主要計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急、救援輸送和避難輔助道路等，茲分別說明如下：

(一) 緊急道路

配合本主要計畫劃設之單元分區，本計畫區指定以次要道路(編號 3-45 號)為緊急道路。

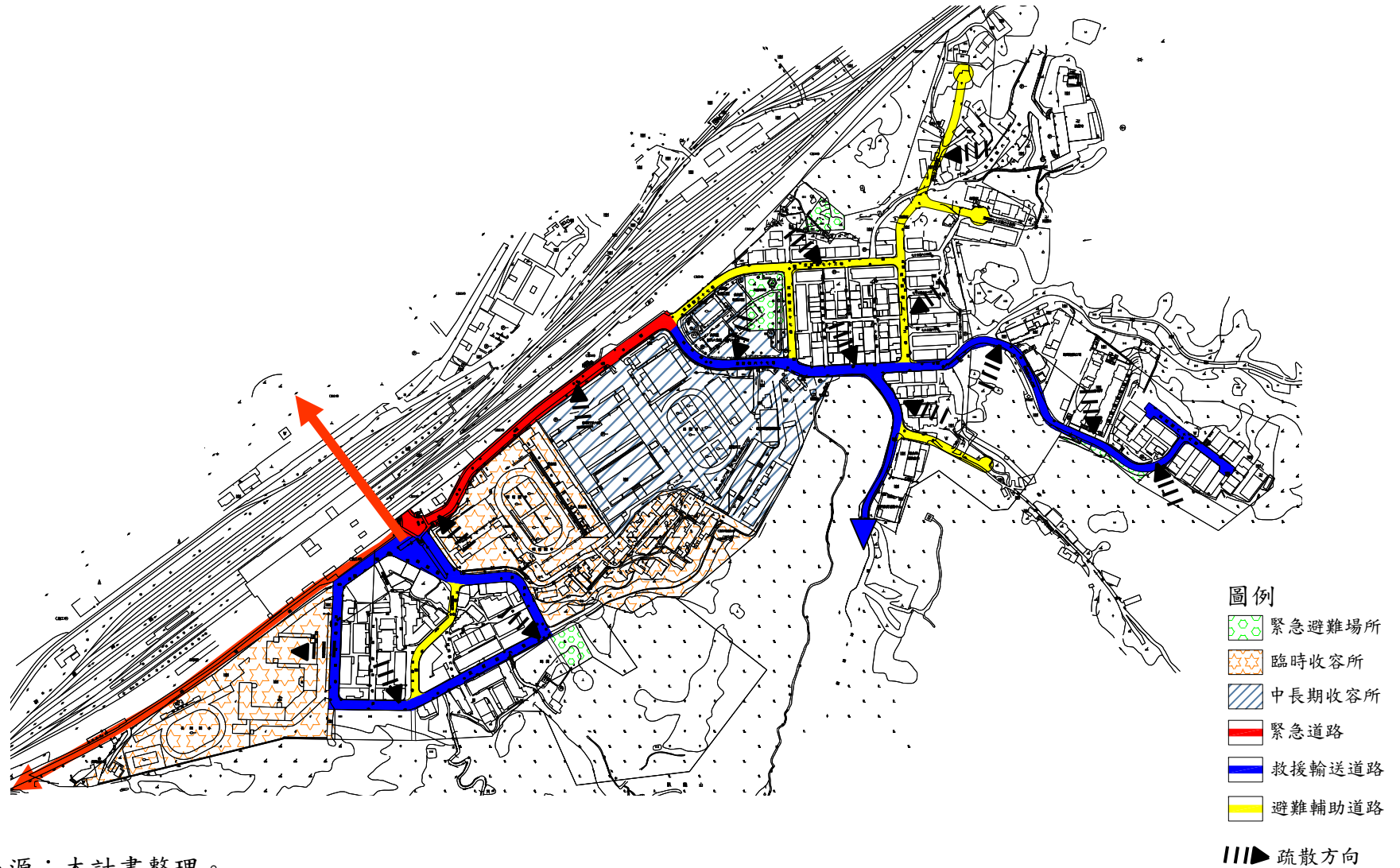
(二) 救援輸送道路

以本計畫區之進出道路(變號 A-a 號至 A-c 號道路及 B-e 至 B-g 號道路)為救援運輸道路，並作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至本都市計畫區之機能為主。

表三十四 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)防(救)災據點分布一覽表

分類	單位	地址	備註
災害應變中心	七堵區公所	基隆市七堵區自治街15號	
消防	七堵消防分隊	基隆市七堵區百六街116號	
警察	警察局第三分局	基隆市七堵區百六街120號	
	七堵派出所	基隆市七堵區明德一路245號	
衛生	七堵區衛生所	基隆市七堵區明德一路169號	
電力	臺灣電力股份有限公司基隆區營業處	基隆市信義區仁一路301號	
電信	中華電信(基隆營業處)	基隆市仁愛區仁一路299號	
自來水	第一區管理處	基隆市中正區中正路106號	
瓦斯	欣隆瓦斯公司	基隆市信一路57號五樓	
急救責任醫院	名稱：台灣礦工醫院 評監等級：乙型綜合醫院	基隆市暖暖區源遠路29號	
國軍部隊	聯勤北部地區彈藥庫南港彈藥分庫	基隆市七堵區大華一路66號	
	聯勤北部地區彈藥庫七堵整修所	七堵營區	
民間救難團體	七堵民間救援隊	--	
緊急收容所	七堵國小	明德一路一八四號	
	正光里民會堂	南興路三七號四樓	
	泰安里民會堂	泰和路五七號	
	瑪西里民會堂	大華三路一〇五號	
	瑪東里民會堂	大同街二五號	
	瑪南里民會堂	大成街四號	
	七堵區公所二樓	自治街一五號	
	友二里民會堂	華新二路三五之一號	
	六堵里民會堂	工建路一〇四巷十七之二號	
	堵南里民會堂	大德路四四號	
	百福里民會堂	實踐路二六三號	
	友一里民會堂	華新一路五九之一號	
	長興里民會堂	東新街二五號	本計畫區內
	永安里民會堂	崇孝街四四號	
	富民里民會堂	永富路三七號	
	堵北里民會堂	福一街一三六號二樓	
	永平里民會堂	永富路一五二號	
	實踐里民會堂	百一街五二之一號	
	長安巡守隊	新台五線橋下	

資料來源：基隆市地區災害防救計畫96年，本計畫整理



資料來源：本計畫整理。

圖三十四

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)
(第一階段)防災系統示意圖



(三)避難輔助道路

以本計畫之進出道路(編號 B-a 號至 B-d 號及 B-h 號道路)為避難輔助道路，供作連接各避難場所，並兼具小型車輛運送物資至各防災據點，或作為連通緊急道路和救援輸送道路之橋樑。

四、醫療系統

醫療系統方面仍以省立醫院為區域醫療中心，主要服務區域性防災生活圈；此外，指定長興里民中心，長興國小、明德國中作為東新街地區細部計畫的臨時醫療據點，於災後迅速成立臨時醫療站，負責急救，判別傷情及簡易包紮等工作。

五、火災延燒防止地帶

火災延燒防止地帶之規劃，可利用 3-45 號、A-a 號及 A-b 號等道路、公 13 及綠地等建立之都市防災綠軸系統配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外道路(自治街地下道)於緊急危難時，提供防災避難疏散之功能並兼具火災延燒防止隔離功用。

第十一節 土地使用分區管制

一、管制目的

土地使用分區管制的目的，在於確保本細部計畫內之整體環境品質，且有效提升土地利用效能，並提供規劃開發者及設計者，在發揮創意的同時，亦能有彼此協調與整合之依據與準則，共同完成一和諧且具地方特色之都市景觀。

二、管制方式

配合本細部計畫區之特性，將針對下列項目予以規範，詳細內容參見附錄一。

- (一)開發強度。
- (二)都市設計。
- (三)停車空間設置規定。
- (四)獎勵措施。
- (五)容積移轉相關規定。
- (六)其他。

第十二節 事業及財務計畫

- 一、本細部計畫區屬早期住宅提供腹地，礙於缺少細部計畫實質內容，導致公共設施服務品質不佳且道路系統不完善，爰此，本次通盤檢討配合環境特性在公地公用原則，配置公共設施及道路用地，並建議其開闢優先序位與

整體開發規範，以有效引導私有地主進行環境改造，提升居住品質，詳細內容說明如後：

(一)開發主體為基隆市政府。

(二)公共設施用地取得方式

1.屬公有土地之公共設施用地以撥用方式取得。

2.屬私有土地之公共設施用地

(1)配合變七案之部分 A-c 號及 B-h 號道路由土地所有權人捐贈。

(2)其餘採協議價購、徵收或依「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」辦理容積移轉方式取得。

(四)開發經費

本細部計畫範圍內公共設施用地位於公有土地者以無償撥用，私有土地者以徵收取得，市政府需編列土地徵收經費為 10,684 萬元，開闢經費為 8,738 萬元，合計 19,422 萬元(詳表三十五)。

二、開發序位

考量政府財政及有效引導私有地主進行環境改造，本細部計畫依主要計畫分期分區發展計畫構想，將公共設施項目排列開闢順序，以作為後續各部門建設參考(詳見表三十六)。

表三十五 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)開發經費一覽表

公共設施種類	計畫面積	土地取得方式			土地徵購費用(萬元)	開闢經費(萬元)	合計	開發主體	經費來源
		協議價購或徵收(公頃)	撥用(公頃)	無償捐贈(公頃)					
公園	3.1738	1.0123	2.1615		1,169	6,665	7,834	基隆市政府	由基隆市政府編列預算支應
兒童遊樂場	0.1019	0.1011	0.0008		1,163	214	1,377		
綠地	0.5432	0.0211	0.5221		614	1,141	1,755		
市場	0.1141	0.1141			3,474	240	3,714		
道路	0.2276	0.2027	0.0105	0.0144	4,264	478	4,742		
合計	4.1606	1.4513	2.6949	0.0144	10,684	8,738	19,422		

註：1.實際面積依土地登記謄本為主。

2.土地徵收費用係以 98 年度土地公告現值加計四成計算。

3.道路土地徵收費用係以 98 年度土地公告現值(平均每平方公尺以 15,025 元)加計四成計算，每平方公尺為 21,035 元。

4.表列經費及預定完成期限，得視主辦機關實際需求酌予調整。

資料來源：本計畫整理。

表三十六 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)開發順序一覽表

開發 順序	公共設施種類		計畫位置	面積	已開闢面 積
1	兒童 遊樂場	細兒二	公十二北側	0.1019	
2	公園	細公三	公十二西北側	0.1614	
3	道路	細 B-b 號道路	計畫範圍東北側地區	0.2656	0.2294
		細 B-d 號道路		0.2665	0.1065
4	市場		商業區南側	0.1141	
5	公園	細公二	停車場南側	0.2771	
6	公園	細公一	保護區西南側，細兒一東北側	0.0971	
7	道路	細 B-h 號道路	計畫範圍東南側	0.0917	
8	綠地	細綠一	工業區西側	0.1032	
9	公園	公十二	計畫範圍南側，細兒二南側	2.6382	
10	綠地	綠一、綠二	七堵車站旁	0.4400	
11	道路	細 D-a 號道路	廣場西側	0.0122	
		細 D-b 號道路	細兒二西側	0.0155	

資料來源：本計畫整理。

表三十七 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見		作業單位建議	第 360 次市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		第一次	第二次		
一	計畫年期	民國 85 年	民國 115 年	1. 現行計畫目標年期民國 85 年業已屆滿，不符都市計畫相關法令規定。 2. 配合「擴大暨變更基隆市都市計畫(通盤檢討)」(草案)計畫年期。	照案通過。			照第一次專案小組意見通過。
二	都市計畫圖重製	計畫面積 28.45 公頃 比例尺： 1/1200	計畫面積 28.0246 公頃 比例尺： 1/1000	配合基隆市全市都市計畫圖集整理並依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條規定，製作符合現況之細部計畫圖落實都市計畫之執行。	照案通過。	補充變更理由如下： 2. 地籍已依樁位分割，且現況已有建築物，為避免影響土地所權益，配合樁位調整。	1. 照第一次專案小組意見通過。 2. 同意作業單位意見。	
		住宅區 (0.0111) 道 路 (0.0151)	道 路 (0.0111) 住宅區 (0.0151)		照案通過。			
三	計畫範圍 保護區以南	住宅區 (0.0971)	公園用地 (0.0971)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。			照第一次專案小組意見通過。
四	計畫範圍 A-a 號道路 南側、住宅 區間	住宅區 (0.1614)	廣場用地 (0.1614)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。 4. 型塑登山入口意象	照案通過。	修正通過。 修正理由： 考量廣場用地坡度及功能無法發揮，且變更為公園用地亦可提供登山入口意象之型塑，同時利於人行步道之串聯與整合。 修正內容：廣場用地變更為公園用地。		照第二次專案小組意見通過。

表三十七 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表
(續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	第一次市都委會 專案小組意見	作業單位建議	市都委會決議	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				第 360 次	第 363 次
五	計畫範圍中西南側，公十三北側及西側	住宅區 (0.0428) 住宅區 (0.0987)	公園用地 (0.1415)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。	
六	計畫範圍東北側 A-c 號及 B-h 號道路	道路 (0.0161) 住宅區 (0.0143)	住宅區 (0.0161) 道路 (0.0143)	1. 配合現況使用變更道路線型，以符實際。 2. 陳情人依據基隆市政府 95 年 7 月 11 日基府都計貳字第 0950079951 號函之「土地辦理都市計畫變更協商會議結論」申請辦理道路變更，且基隆市農會同意將其土地與陳情人交換，其交換之七堵區明德段 53-3、635-4 及 633-13 地號等三筆土地，願無償捐贈市府道路使用，用地取得無虞。	照案通過並將土地捐贈同意書納入報告書中俾利查核。	1. 本案列為暫予保留案，依原計畫內容管制，其餘變更內容納入第一階段發布實施。 2. 暫予保留案土地所有權人許武麒先生及基隆市農會應於 100 年 12 月 31 日前完成產權移轉相關程序後，再辦理細部計畫第二階段發發實施，否則維持原計畫。	照第一次專案小組意見通過。	照作業單位建議通過。

表三十七 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表
(續二)

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見		第 360 次市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		第一次	第二次	
七	計畫範圍工業區以西，住宅區以東	住宅區 (0.1032)	綠地 (0.1032)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
八	計畫範圍工業區北側	保護區 (0.0033) 住宅區 (0.0004)	道路 (0.0037)	原通盤檢討變更保護區為道路用地剩餘之保護區細碎土地，為考量土地規劃合理性，變更為道路用地以符實際。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
九	計畫範圍東南側，停車場以南	住宅區 (0.2200)	公園用地 (0.2200)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
十	計畫範圍商業區以南，文小以東，文中以西。	住宅區 (三) (1.4964)	住宅區 (五之 1) (1.4964)	考量都市發展需求，適度增加容積以達到地盡其用，同時加速公共設施，提升都市環境品質。	照案通過。 補充理由：配合七堵火車站轉型、重建，考量未來引進人口數。		照第一次專案小組意見通過。
十一	土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點詳見附表三。		1. 配合地區發展、方案調整及都市設計等增列管制項目。 2. 整併調整條文架構。	修正通過。		修正通過。

表三十七 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表
(續三)

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		第一次	第二次	第 360 次	第 363 次
十二	實質計畫	增訂都市設計內容		型塑地區風貌以提升地區環境品質。	提下次會議續審。	照案通過。	照第二次專案小組意見通過。	
		增訂親山親水計畫		配合生態城市願景提升觀光效益及遊憩品質。				
		增訂綠化計畫		朝向生態社區發展以提升居住品質。				
		增訂都市防災		規劃防災據點、救援與疏散動線及避難空間，確保公共安全。				
十三	事業及財務計畫	新增公共設施開闢序位		考量政府財政有限，依地區發展需求建議公共設施開闢序位，以利地方財源經濟運用。	提下次會議續審。	照案通過。	照第二次專案小組意見通過。	
新增一	計畫範圍 東南側停車場	停車場 用地 (0.0572)	公園用地 (0.0572)	1. 考量區位及實質使用效益不彰，調整為適合的用地，提升土地利用價值。 2. 七堵火車站東北側地區(七期重劃區)業已劃設停車場用地尚能提供本計畫區停車使用。		依結論(四)辦理。	照第二次專案小組意見通過。	
新增二	計畫範圍 東北側 細 D-c 號 道路至計畫範圍邊界	住宅區 (0.0026)	道路用地 (0.0026)	1. 配合 100 年 2 月 18 日基府都計壹字第 1000015053 號函公告發布實施「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區為住宅區)-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)案」辦理。 2. 將該 4 公尺細部計畫道路延伸至計畫邊界符合規劃原意並可避免執行疑慮。				照提案資料通過。

註：本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

資料來源：本計畫整理。

表三十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
一	第一章 總則 第一條 本要點依據都市計畫法第22、32條暨同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	第一章 總則 第一條 本要點依據都市計畫法第22、32條暨同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	配合法令修訂。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
二	第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)停車場用地 (六)廣場用地 (七)市場用地 (八)抽水站用地 (九)道路用地	第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)停車場用地 (六)廣場用地 (七)市場用地 (八)抽水站用地 (九)道路用地	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。	修正通過。 修正理由： 配合第二次專案小組意見第4點及變四案刪除停車場及廣場項目。 修正後條文內容： 第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)市場用地 (六)抽水站用地 (七)道路用地	照第二次專案小組意見通過。
三	第二章 住宅區 第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第二章 住宅區 第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。		照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
四	第四條 住宅區(住五)、(住五之1)建蔽率不得超過60%，容積率不得超過300%。	第四條 住宅區(住五)、(住五之1)建蔽率不得超過60%，容積率不得超過300%。	配合全市土地使用住宅區分類通案，依原計畫強度修正類別。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
五	第三章 商業區 第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第三章 商業區 第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。		照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
六	第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過80%，容積率不得超過560%。	第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過65%，容積率不得超過560%。	配合全市土地使用商業區分類通案，依原計畫強度修正類別。	修正通過。 修正理由： 因商業區規定設置騎樓，為避免影響防火及救災之前提下，向下調降建蔽率。 修正後條文內容： 第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過65%，容積率不得超過560%。		照第一次專案小組意見通過。

表三十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續一)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議																																																																																																								
				第一次	第二次																																																																																																									
七	第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理惟不得作第十八條第二項第四款一般商業設施使用。		修正通過。 修正理由： 確保開發使用之公平性。 修正後條文內容： 第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理惟不得作第十八條第二項第四款一般商業設施使用。		照第一次專案小組意見通過。																																																																																																								
八	第八條 乙種工業區建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%。	第八條 乙種工業區建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%。		照案通過。		照第一次專案小組意見通過。																																																																																																								
九	第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="290 787 771 1213"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	300		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="816 787 1297 1285"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	360		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		配合方案調整，增設公園、兒童遊樂場、廣場、市場、停車場及抽水站等用地之規定。	修正通過。 修正理由： 原細部計畫已訂定之容積率，應以不降低其容積為原則。 修正後條文內容： 第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="1626 928 2142 1323"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	360		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		修正通過。 修正理由： 配合第二次專案小組意見第4點及變四案刪除停車場與廣場規定。 修正後條文內容： 第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="2205 997 2614 1318"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		市場	50	360		抽水站用地	60	250		照第二次專案小組意見通過。
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																											
學校用地	50	250																																																																																																												
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																												
廣場	10	20																																																																																																												
市場	50	300																																																																																																												
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																																																																																																											
抽水站用地	60	250																																																																																																												
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																											
學校用地	50	250																																																																																																												
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																												
廣場	10	20																																																																																																												
市場	50	360																																																																																																												
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																																																																																																											
抽水站用地	60	250																																																																																																												
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																											
學校用地	50	250																																																																																																												
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																												
廣場	10	20																																																																																																												
市場	50	360																																																																																																												
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																																																																																																											
抽水站用地	60	250																																																																																																												
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																											
學校用地	50	250																																																																																																												
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																												
市場	50	360																																																																																																												
抽水站用地	60	250																																																																																																												
十	第六章 停車空間及交通動線 第十條 本計畫區停車空間依建築技術規則停車空間規定辦理，若無法留設出停車空間，則依「基隆市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。	刪除。	配合基隆市通案性停車規定辦理。	刪除。 刪除理由： 停車空間依建築技術規則停車空間規定辦理。		照第一次專案小組意見通過。																																																																																																								
十一	第十一條 本計畫區除獨棟透天住宅外，設置6部機車可折抵汽車1部，機車車位尺寸：1公尺x2公尺，機車車道寬度大於(或等於)2公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之20%。	第十條 本計畫區除獨棟透天住宅外，設置6部機車可折抵汽車1部，機車車位尺寸：1公尺x2公尺，機車車道寬度大於(或等於)2公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之20%。		照案通過。		照第一次專案小組意見通過。																																																																																																								

表三十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續二)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議											
				第一次	第二次												
十二	<p>第七章 都市設計</p> <p>一、退縮建築</p> <p>第十二條 面臨計畫道路之住宅區，其規定如下：</p> <p>(一)住宅區面臨8公尺(含)以上計畫道路者：</p> <p>1. 臨B-a號計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮2公尺設置無遮簷人行道。</p> <p>2. 除臨B-a號計畫道路之建築基地外，應自道路境界線退縮3.64公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設2公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</p> <p>(二)住宅區面臨8公尺以下計畫道路，應自計畫道路境界線退縮2公尺設置無遮簷人行道。</p>	<p>第七章 都市設計</p> <p>一、退縮建築</p> <p>第十一條 住宅區臨B-a號計畫道路之建築基地，應自道路境界線設置二公尺無遮簷人行道。</p> <p>第十二條 除前條文規定外，依下列規定退縮建築：</p> <p>1. 住宅區、商業區、市場用地之指定建築物退縮空間規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="816 619 1394 1113"> <thead> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區、市場用地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。</td> <td>面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三·六四公尺無遮簷人行道。</td> </tr> <tr> <td>面臨七公尺(含)至二十公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線設置三·六四公尺無遮簷人行道。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線設置五公尺無遮簷人行道。</p>	住宅區	商業區、市場用地	面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三·六四公尺無遮簷人行道。	面臨七公尺(含)至二十公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線設置三·六四公尺無遮簷人行道。		配合基隆市通案性都市設計規定並因應地區特性予以修正，俾利執行。	<p>考量地區特性並配合全市細計土管通案性內容再予研修內容後提下次會議討論。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>考量全區規劃定位與構想及退縮留設人行步道串聯之完整性，配合修正文字以利執行。</p> <p>修正後條文內容：</p> <p>一、退縮建築</p> <p>第十一條 住宅區臨B-a號計畫道路之建築基地，應自道路境界線設置2公尺無遮簷人行道。</p> <p>第十二條 除前條文規定外，依下列規定退縮建築：</p> <p>1. 住宅區、商業區、市場用地之指定建築物退縮空間規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="2033 808 2626 1396"> <thead> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區、市場用地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面臨7公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置1公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。</td> <td rowspan="2">面臨7公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓。</td> </tr> <tr> <td>面臨7公尺(含)至20公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮3.64公尺建築，退縮部分應留設2公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，退縮部分應留設2公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</p>	住宅區	商業區、市場用地	面臨7公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置1公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨7公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓。	面臨7公尺(含)至20公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮3.64公尺建築，退縮部分應留設2公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。	照第二次專案小組意見通過。
住宅區	商業區、市場用地																
面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三·六四公尺無遮簷人行道。																
面臨七公尺(含)至二十公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線設置三·六四公尺無遮簷人行道。																	
住宅區	商業區、市場用地																
面臨7公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置1公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨7公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓。																
面臨7公尺(含)至20公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮3.64公尺建築，退縮部分應留設2公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。																	
十三	<p>第十三條 商業區及市場用地應留設騎樓，並依「基隆市都市計畫區騎樓設置標準」辦理。</p>			併第十二條辦理。		照第一次專案小組意見通過。											

表三十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續三)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
十四	第十四條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。	第十三條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。		照案通過。	修正通過。 修正理由： 考量全區規劃定位與構想及退縮留設人行步道串聯之完整性，配合修正文字以利執行。 修正後條文內容： 第十三條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺建築，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。	照第二次專案小組意見通過。
十五	第十五條 面臨計畫道路之公共設施用地(除臨停車場用地及市場用地者外)，應自道路境界線退縮 5 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。		配合基隆市發展生態城市願景，保留建築設計彈性。	併第十二條辦理。		照第一次專案小組意見通過。
十六	第十六條 建築基地因前開退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，或基地地形特殊者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。	第十四條 建築基地因前開退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，或基地地形特殊者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。		提下次會議續審。	修正通過。 修正理由： 考量執行需求與合理性，配合修正文字及調整條文順序。 修正後條文內容： 第十五條 建築基地因退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者、基地地形特殊者或依十四條規定者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。	照第二次專案小組意見通過。
十七		第十五條 前開退縮部分得計入法定空地，另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者，得不受留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化規定限制，惟仍應確保人行空間。		提下次會議續審。	修正通過。 修正理由： 考量執行需求與合理性，配合修正文字。 修正後條文內容： 第十四條 退縮部分得計入法定空地，另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者，得不受留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化規定限制，惟仍應確保人行空間。	照第二次專案小組意見通過。

表三十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續四)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
十八	<p>二、街角廣場留設</p> <p>第十八條 建築基地臨 A-a 及 B-a 道路之市場用地，應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。</p>	<p>二、街角廣場留設</p> <p>第十六條 建築基地臨 A-a 及 B-a 道路之市場用地，應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。其餘指明地區(除學校用地)建築基地(詳附圖)應留設不小於 100 平方公尺之開放空間；無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議。</p>	<p>型塑入口廣場以引導登山遊客路徑。</p>	<p>提下次會議確認。</p> <p>修正理由： 留設路口開放空間型塑入口意象，以引導登山遊客路徑。</p> <p>修正後條文內容(暫擬訂)： 二、街角廣場留設 第十八條 建築基地臨 A-a 及 B-a 道路之市場用地，應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。其餘住宅區建築基地應留設不小於 100 平方公尺之開放空間；無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議(詳附圖)。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 考量執行需求與合理性，明確指定開放空間留設位置，並配合修正文字及調整條文順序。</p> <p>修正後條文內容：二、街角廣場留設 第十六條 建築基地臨 A-a 號與 B-a 號道路之市場用地，及建築基地臨 A-b 號道路之學校用地應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。其餘指明地區建築基地應留設不小於 100 平方公尺之開放空間(詳附圖)。</p> <p>前項無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議通過。</p>	<p>照第二次專案小組意見通過。</p>
十九	<p>第十九條 前開開放空間留設應配合植栽綠化，其面臨道路者應栽植喬木。</p>	<p>第十七條 前開開放空間留設應配合植栽綠化，其面臨道路者應栽植喬木。</p>		<p>提下次會議續審。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照第二次專案小組意見通過。</p>

表三十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續五)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
二十	<p>三、高度管制</p> <p>第二十條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地住宅區、商業區之新建築物基地平均坡度10%以下者(丘塊坡度圖超過30%以上者不得計入前述平均坡度計算)，其建築高度限制經基隆市都市設計審議委員會審議通過者，免受建築技術規則建築設計施工篇第268條限高限制，已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依本原則辦理。</p>	<p>三、高度管制</p> <p>第十八條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度一0%以下者，其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工篇第268條限高限制。</p> <p>已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依前項辦理。</p> <p>前二項之開發建築應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。</p>	<p>配合基隆市發展之需。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 考量執行需求，增訂有關建築物高度放寬之規定之基地條件，原領有有效執照比照適用。惟建築物高度放寬者，其開發建築應經基隆市都市設計委員會審查。</p> <p>修正後條文內容： 第十六條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度一0%以下者，其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工篇第268條限高限制。</p> <p>已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依前項辦理。</p> <p>前二項之開發行為建築應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。</p>		<p>照第一次作業單位建議修正通過。</p> <p>修正理由：配合府內第214次處務會議：「擴大變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案作業單位研商處理意見」及第360次市都委會審議「中正路至中正公園所圍地區細計土管要點第一次通盤檢討案」決議事項修正。</p> <p>修正後條文內容： 第十八條 基於本計畫多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度一0%以下者，其建築物高度免受建築技術規則建築設計施工篇第268條限高限制。</p> <p>已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度依前項辦理。</p> <p>前二項之開發建築行為應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。</p>
廿一	<p>無。</p>	<p>四、生態環境</p> <p>第十九條 本計畫區開發前應注意是否涉及環境敏感地區(詳相關圖面資料)。</p>	<p>1. 依第一次專案小組意見土管要點部分第3點辦理。</p> <p>2. 為避免不當開發，確保環境安全。</p>		<p>照案通過。</p>	<p>照第二次專案小組意見通過。</p>

表三十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續六)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
廿二	<p>四、生態環境</p> <p>第二十一條 建築基地內之法定空地應儘量集中留設且綠覆率應達法定空地之二分之一，如有特殊狀況或執行疑義者，得由基隆市都市設計審議委員會審定。上述綠覆率係指綠覆面積與空地總面積之百分比。綠覆面積之計算基準如下：</p> <p>(一)喬木高度2公尺以上者，每株以25平方公尺計算。其植栽間距應大於(或等於)5公尺。</p> <p>(二)灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。</p> <p>(三)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，以實際平面被覆面積計算，以花廊支柱栽植蔓性植物者，以花廊平面投影面積計算。</p> <p>(四)以植草磚築造者，以鋪設植草磚面積二分之一計算。</p> <p>(五)觀賞性水池或溪水，不論有無水生植物均以其面積二分之一計算。</p>	<p>第二十條 建築基地內之法定空地應儘量集中留設且綠覆率應達法定空地之二分之一，如有特殊狀況或執行疑義者，得由基隆市都市設計審議委員會審定。上述綠覆率係指綠覆面積與空地總面積之百分比。綠覆面積之計算基準如下：</p> <p>(一)喬木高度2公尺以上者，每株以25平方公尺計算。其植栽間距應大於(或等於)5公尺。</p> <p>(二)灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。</p> <p>(三)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，以實際平面被覆面積計算，以花廊支柱栽植蔓性植物者，以花廊平面投影面積計算。</p> <p>(四)以植草磚築造者，以鋪設植草磚面積二分之一計算。</p> <p>(五)觀賞性水池或溪水，不論有無水生植物均以其面積二分之一計算。</p>	<p>配合全市條文結構通案及法令規定辦理。</p>	<p>提下次會議續審。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 依全市通案性土管規定修正條文內容。</p> <p>修正後內容條文： 第二十條 全市之建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。</p>	<p>照第二次專案小組意見通過。</p>
廿三	<p>第二十二條 建築基地之實際開挖率不得超過法定建蔽率加10%。</p>	<p>第二十一條 建築基地之實際開挖率不得超過法定建蔽率加10%。</p>		<p>提下次會議續審。</p>	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：未免執行疑慮，涉及建築法相關規定不另訂定。</p>	<p>照第二次專案小組意見通過。</p>
廿四	<p>第二十三條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地面積1/2以上之土地種植花草樹木，並儘量以喬木為主。</p>	<p>第二十二條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地面積1/2以上之土地種植花草樹木，並儘量以喬木為主。</p>		<p>提下次會議續審。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 考量條文內容為建議性規定，並配合修正文字及調整條文順序，以利執行。</p> <p>修正後內容： 第二十一條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地儘量留設用地面積1/2以上之土地種植花草樹木，並以喬木為主。</p>	<p>照第二次專案小組意見通過。</p>

表三十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續七)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		作業單位建議	市都委會決議
				第一次	第二次		
廿五	第二十四條 本細部計畫之公共設施用地(面積超過 500 平方公尺;不含供車行之計畫道路)應符合「建築技術規則建築設計施工篇」綠建築專章建築基地保水規定。	第二十三條 本細部計畫之公共設施用地(面積超過 500 平方公尺;不含供車行之計畫道路)應符合「建築技術規則建築設計施工篇」綠建築專章建築基地保水規定。	配合基隆市發展生態城市願景,確保地下水補注、並減緩都市熱島效應。	提下次會議續審。	刪除。 刪除理由:未免執行疑慮,涉及建築法相關規定不另訂定,避免衝突。		照第二次專案小組意見通過。
廿六	無	第二十四條 本計畫劃設住五之 1、商業區及市場用地為都市設計重點地區,未來申請建築開發前,應先經過都市設計審議通過後使得發照建築。	1.依第一次專案小組意見土管要點部分第 4 點辦理。 2.配合七堵火車站轉型、重建,型塑地區風貌以提升環境品質。		照案通過。	照「依第一次專案小組意見修正」通過。	照作業單位建議通過。
廿七	第八章 獎勵措施 第二十五條 建築基地設置雨水貯留利用系統及生活雜排水回收再利用系統者,所增加之設備空間,得不計入容積樓地板面積且增加獎勵額度,惟機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和,不得超過該基地容積之 12%。	第八章 獎勵措施 第二十五條 建築基地設置雨水貯留利用系統及生活雜排水回收再利用系統者,所增加之設備空間,得不計入容積樓地板面積且增加獎勵額度,惟機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和,不得超過該基地容積之 12%。	配合基隆市發展生態城市願景,對生態有幫助之建築設計給予鼓勵。	提下次會議續審。	刪除。 刪除理由:已計入免計容積無須訂定。		照第二次專案小組意見通過。
廿八	無	第二十六條 配合第十六條設置開放空間之獎勵如下: 一、面積達 200 平方公尺以上者,其容積獎勵以法定容積之 10%為上限。 二、面積達 100 平方公尺以上至 200 平方公尺者,其容積獎勵以法定容積之 5%為上限。	1.依第一次專案小組意見土管要點部分第 8 點辦理。 2.為提昇環境品質,制定容積獎勵額度,以鼓勵留設開放空間。		修正通過。 修正理由: 係為住宅區設置開放空間獎勵容積,為執行明確及調整條文順序。 修正後條文內容: 第二十三條 配合第十六條設置開放空間之住宅區獎勵如下: 一、面積達 100 平方公尺(含)以上至 200 平方公尺者,其容積獎勵以法定容積之 5%為上限。 二、面積達 200 平方公尺(含)以上者,其容積獎勵以法定容積之 10%為上限。	為避免執行疑義,於土管增列計算公式。 一、面積達 100 平方公尺(含)以上至 200 平方公尺者,其容積獎勵以法定容積之 5%為上限;計算方式為:住宅區容積率+(住宅區容積率 x 5%)。二、面積達 200 平方公尺(含)以上者,其容積獎勵以法定容積之 10%為上限;計算方式為:住宅區容積率+(住宅區容積率 x 10%)。	照作業單位建議修正通過。 修正理由:修正部份文字及計算方式,以利執行及調整條文順序。 修正後條文內容: 第二十三條 配合第十六條設置開放空間之住宅區獎勵如下: 一、面積達 100 平方公尺(含)以上至 200 平方公尺者,其留設開放空間之容積獎勵以法定容積 5%為上限;計算方式為:獎勵樓地板面積=留設開放空間面積x法定容積率x5%。 二、面積達 200 平方公尺(含)以上者,其留設開放空間之容積容積獎勵以法定容積 10%為上限;計算方式為:獎勵樓地板面積=留設開放空間面積x法定容積率x10%。

表三十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續八)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		作業單位建議	市都委會決議
				第一次	第二次		
廿九	無	第二十七條 本計畫劃設之都市更新地區，其獎勵內容依「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」規定辦理。	1. 依第一次專案小組意見土管要點部分第5點辦理。 2. 參酌「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」，獎勵項目包括：建築設計、都市防災、開放空間、人行道與騎樓留設、綠建築、更新時程及更新單元規模等獎勵內容，故本案依其規定不額外訂定。		照案通過。	請於土管中增列更新地區示意圖。	照作業單位建議通過。
三十	第二十六條 為鼓勵基地設置開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	第二十八條 為鼓勵基地設置開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	配合全市獎勵通案辦理。	提下次會議續審。	照案通過。		照第二次專案小組意見通過。
卅一	第九章 容積移轉規定 第二十七條 本計畫劃設之公共設施用地作為送出基地時，依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	第九章 容積移轉規定 第二十九條 本計畫劃設之公共設施用地作為送出基地時，依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。		照案通過。		建議刪除。 刪除理由：衡酌本市容積移轉尚於初辦階段，建議依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	照作業單位建議通過。
卅二	第二十八條 本計畫劃設之住五之1與商業區可作為接受基地(詳附圖一)且可接收本細部計畫範圍外之送出基地容積。	第三十條 本計畫劃設之住五之1與商業區可作為接受基地(詳附圖一)且可接收本細部計畫範圍外之送出基地容積。		照案通過。		為執行明確，並調整原條文修正為： 第二十七條 本計畫容積接受基地(詳附圖三)，除住五之1與商業區可接受同一主要計畫區之送出容積外，餘依「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理。	照作業單位建議通過。

表三十八 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續九)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
卅三	第二十九條 本細部計畫劃定之住五之1及商業區，增加容積以不超過基準容積之50%為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	第三十一條 本細部計畫劃定之住五之1及商業區，增加各項容積獎勵(不含更新容積獎勵)，以不超過基準容積之50%為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	考量都市發展需求，適度增加容積以達到地盡其用，同時增加公共設施，提升都市環境品質。	提下次會議確認。 修正理由： 未免執行疑慮，敘明容積獎勵之內容。 修正後條文內容(暫擬訂)： 第二十九條 本細部計畫劃定之住五之1及商業區，增加各項容積獎勵(不含更新容積獎勵)，以不超過基準容積之50%為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	修正通過。 修正理由： 未免執行疑慮，敘明開發強度之內容及調整條文順序。 修正後條文內容： 第二十八條 本細部計畫劃定之住五之1及商業區，增加容積(含容積移轉)以不超過基準容積之50%為上限。	照第二次專案小組意見通過。
卅四	第十章 其他 第三十條 各土地使用分區內有關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。	第十章 其他 第三十二條 各土地使用分區內有關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
卅五	第三十一條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。	第三十三條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。

資料來源：本計畫整理。

附錄一 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案土地使用分區管制要點

第一章 總則

第一條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地：

- 一、住宅區：住五、住五之 1
- 二、商業區：商五
- 三、乙種工業區
- 四、保護區
- 五、公共設施用地
 - (一)學校用地
 - (二)公園用地
 - (三)兒童遊樂場用地
 - (四)綠地用地
 - (五)市場用地
 - (六)抽水站用地
 - (七)道路用地

第二章 住宅區

第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第四條 住宅區(住五)、(住五之 1)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。

第三章 商業區

第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過 65%，容積率不得超過 560%。

第四章 乙種工業區

第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理惟不得作第十八條第二項第四款一般商業設施使用。

第八條 乙種工業區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

第五章 公共設施

第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
學校用地	50	250	
公園、兒童遊樂場用地	15	30	
市場	50	360	
抽水站用地	60	250	

第六章 停車空間及交通動線

第十條 本計畫區除獨棟透天住宅外，設置6部機車可折抵汽車1部，機車車位尺寸：1公尺x2公尺，機車車道寬度大於（或等於）2公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之20%。

第七章 都市設計

一、退縮建築

第十一條 住宅區臨B-a號計畫道路之建築基地，應自道路境界線設置2公尺無遮簷人行道。

第十二條 除前條文規定外，依下列規定退縮建築：

1. 住宅區、商業區、市場用地之指定建築物退縮空間規定如下：

住宅區	商業區、市場用地
面臨7公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置1公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨7公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓。
面臨7公尺(含)至20公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮3.64公尺建築，退縮部分應留設2公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。	

2. 公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，退縮部分應留設2公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。

第十三條 乙種工業區應自道路境界線退縮6公尺建築，退縮部分應留設2公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。

第十四條 退縮部分得計入法定空地，另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者，得不受留設2公尺以上人行步道，其

餘供植栽綠化規定限制，惟仍應確保人行空間。

第十五條 建築基地因退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者、基地地形特殊者或依十四條規定者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。

二、街角廣場留設

第十六條 建築基地臨 A-a 號與 B-a 號道路之市場用地，及建築基地臨 A-b 號道路之學校用地應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。其餘指明地區建築基地應留設不小於 100 平方公尺之開放空間(詳附圖一)。

前項無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議通過。

第十七條 前開開放空間留設應配合植栽綠化，其面臨道路者應栽植喬木。

三、高度管制

第十八條 基於本計畫多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度一 0%以下者，其建築物高度免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制。

已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度依前項辦理。

前二項之開發建築行為應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。

四、生態環境

第十九條 本計畫區開發前應注意是否涉及環境敏感地區(詳附圖二)。

第二十條 全市之建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。

第二十一條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地儘量留設用地面積 1/2 以上之土地種植花草樹木，並以喬木為主。

第二十二條 本計畫劃設住五之 1、商業區及市場用地為都市設計重點地區，未來申請建築開發前，應先經過都市設計審議通過後使得發照建築。

第八章 獎勵措施

第二十三條 配合第十六條設置開放空間之住宅區獎勵如下：

一、面積達 100 平方公尺(含)以上至 200 平方公尺者，其留設開

放空間之容積獎勵以法定容積 5%為上限；計算方式為：獎勵樓地板面積＝留設開放空間面積×法定容積率×5%。

二、面積達 200 平方公尺(含)以上者，其留設開放空間之容積容積獎勵以法定容積 10%為上限；計算方式為：獎勵樓地板面積＝留設開放空間面積×法定容積率×10%。

第二十四條 本計畫劃設之都市更新地區(詳附圖三)，其獎勵內容依「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」規定辦理。

第二十五條 為鼓勵基地設置開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

(二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

第九章 容積移轉規定

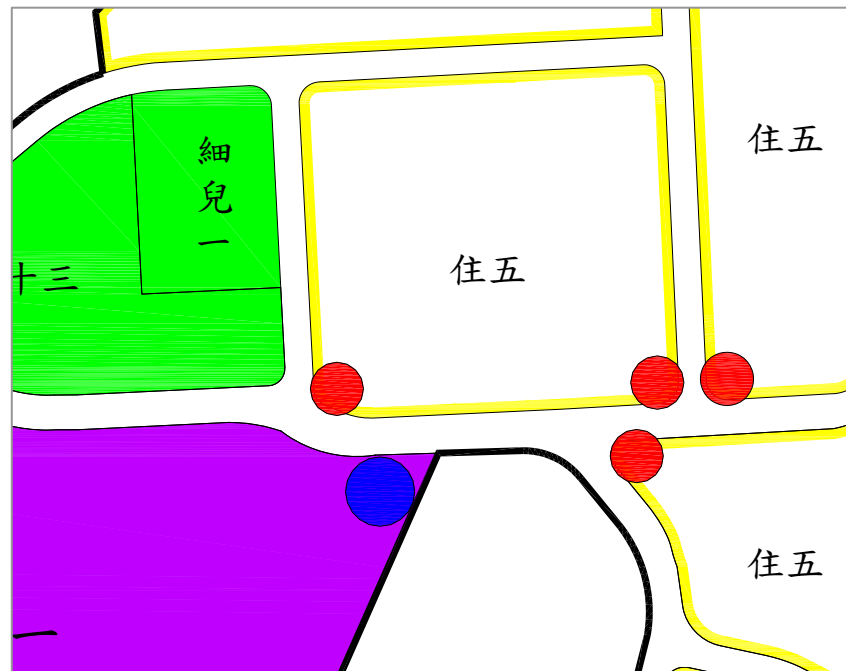
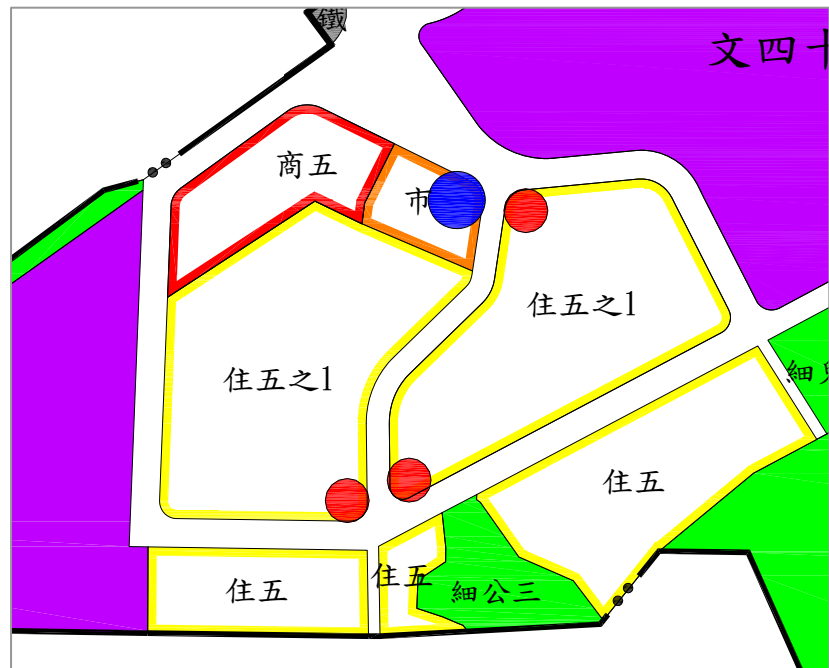
第二十六條 本計畫容積接受基地(詳附圖四)，除住五之 1 與商業區可接受同一主要計畫區之送出容積外，餘依「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理。

第二十七條 本細部計畫劃定之住五之 1 及商業區，增加容積(含容積移轉)以不超過基準容積之 50%為上限。

第十章 其他

第二十八條 各土地使用分區內有關使用項目之執行疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。

第二十九條 計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。



圖例

指定留設200m²開放空間

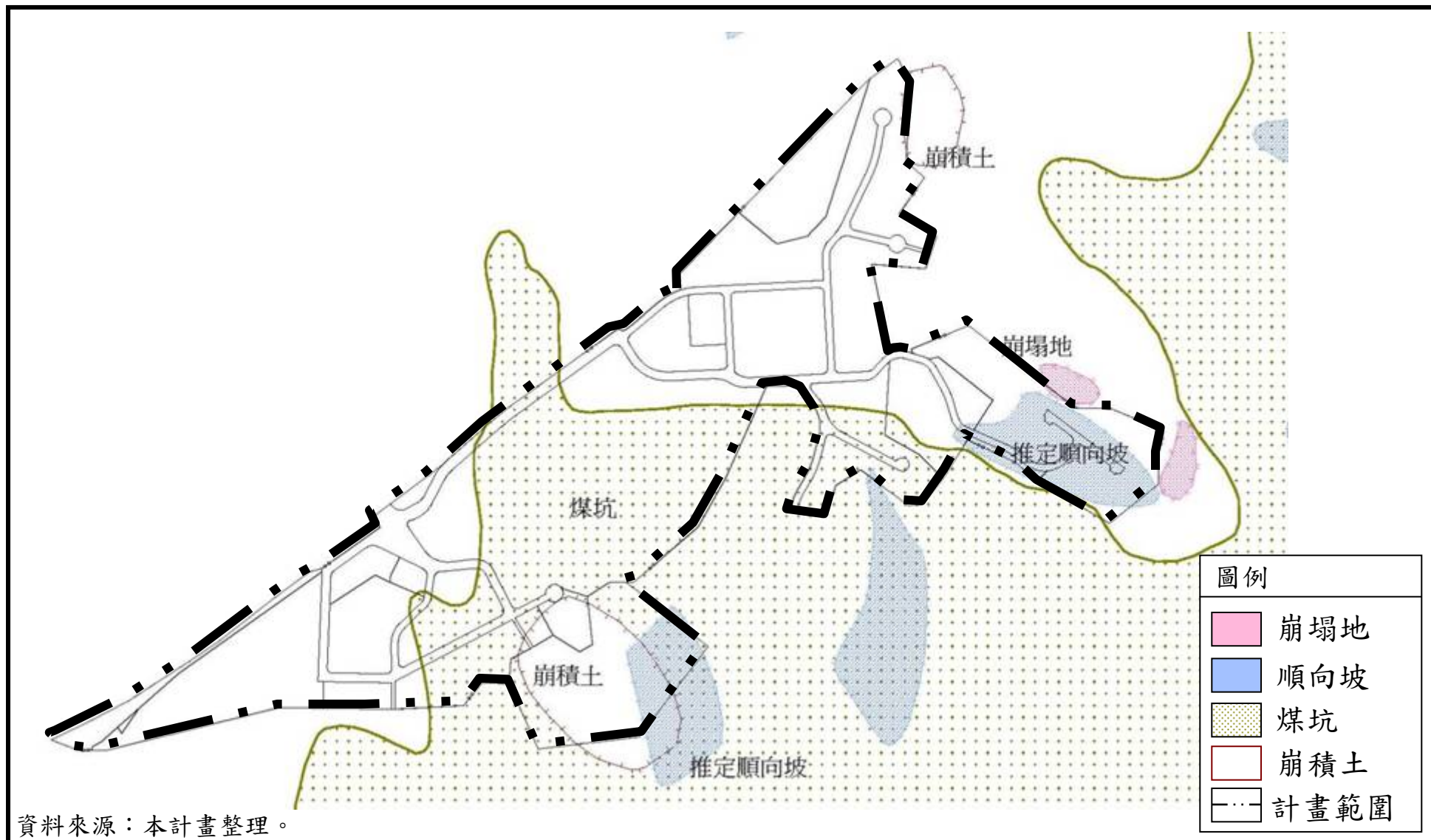
指定留設100m²開放空間

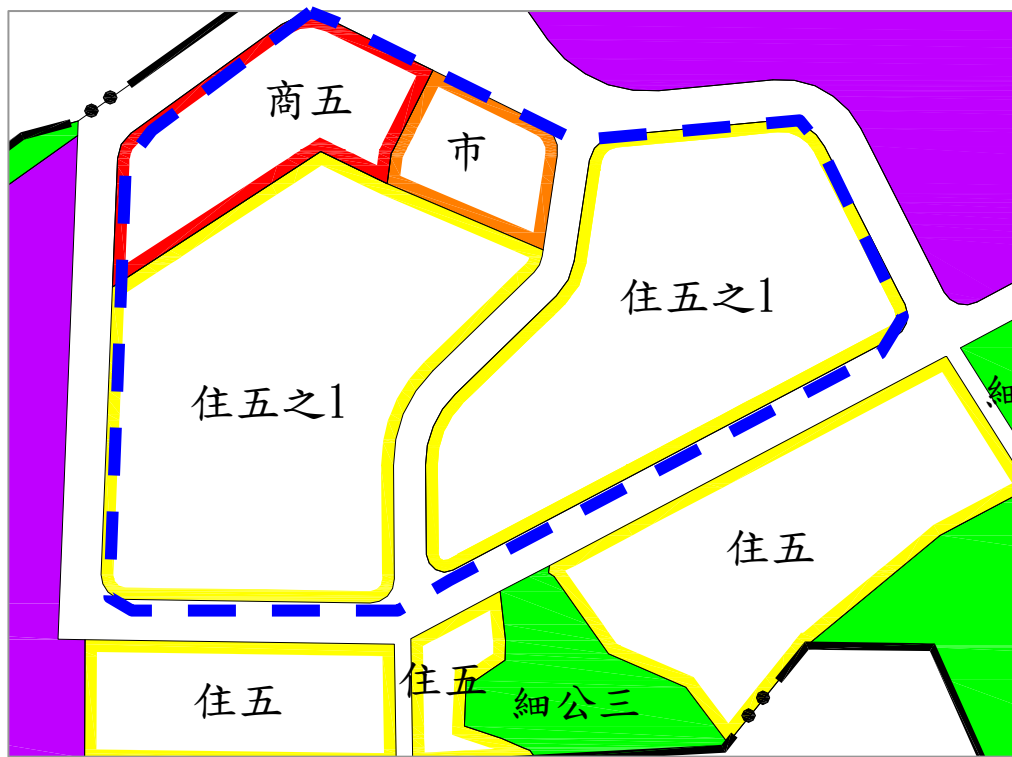
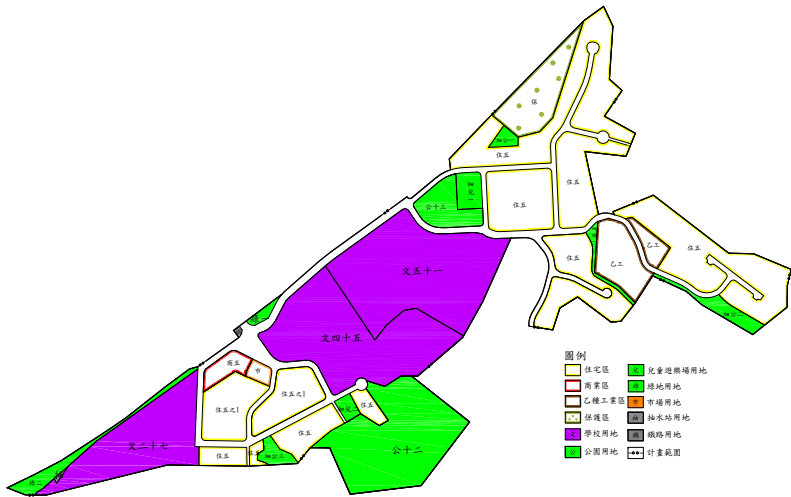
資料來源：本計畫整理。


附圖一

變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案
指定留設開放空間位置示意圖



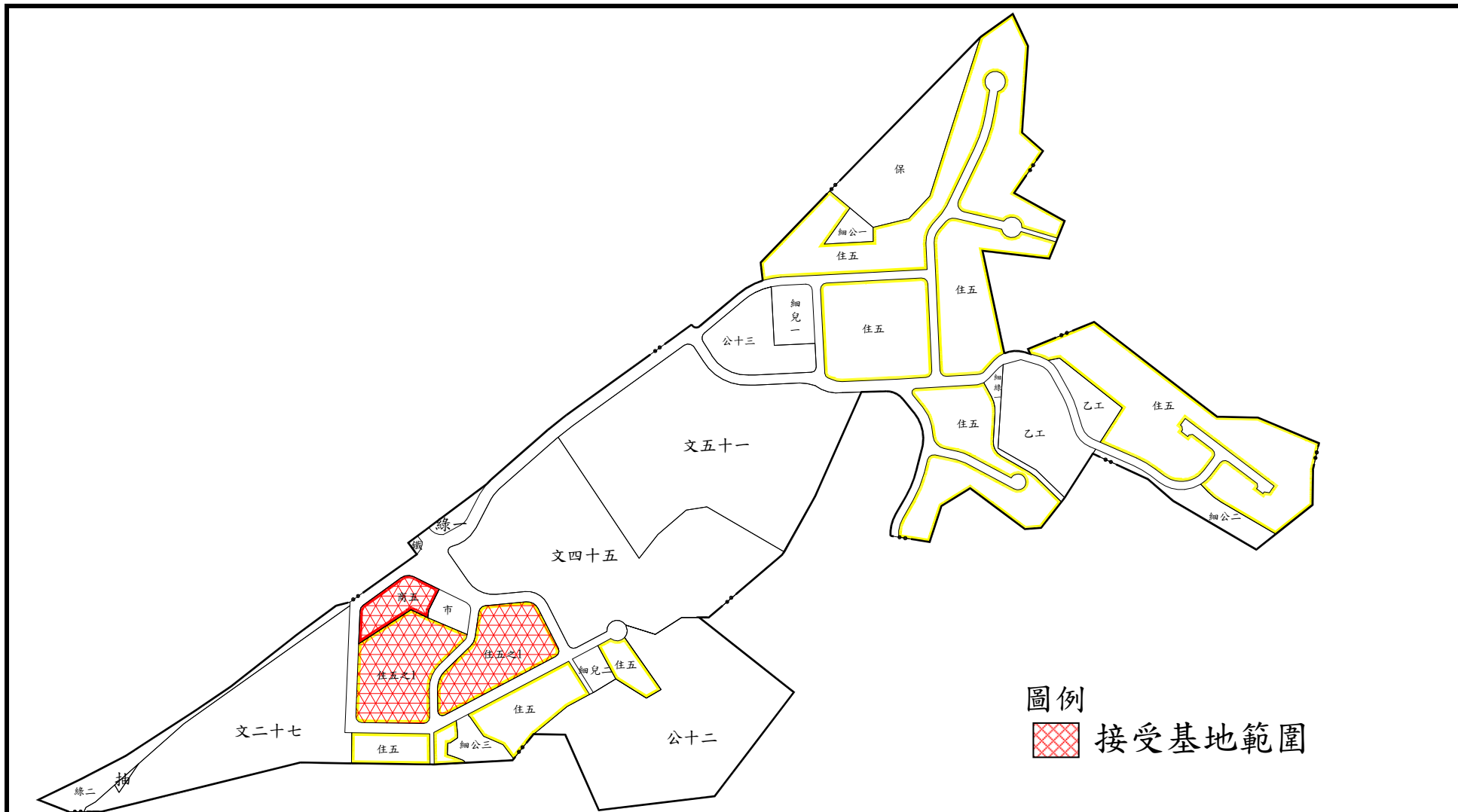




圖例  更新地區

資料來源：本計畫整理。





資料來源：本計畫整理。



附錄二 市都委會第一次專案小組會議記錄

「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部份保護區為住宅區)案」-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)案」及「變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案」市都委會第一次專案小組會議記錄

一、時間：99年7月23日(星期五)下午2時0分

二、地點：本府都市發展處五樓會議室

三、主持人：楊委員淙竣

四、小組委員及出席單位：詳簽到簿

五、專案小組審查意見：

(一)主計變更內容共一案，決議內容詳見附表一市都委會專案小組決議欄。

(二)細計變更內容明細表編號一至編號十三，共十三案，決議內容詳見附表二市都委會專案小組決議欄。

(三)土管要點部分：

1. 土地使用分區管制要點編號一至編號十九，決議內容詳見附表三市都委會專案小組決議欄。
2. 土管要點訂定僅針對本計畫區需加以規範之內容，致於依全市通案性土管要點規定辦理者，並請作業單位彙整，本次未審決部分並提下次會議討論。
3. 本計畫區開發涉及環境敏感地區，其相關圖面資料，應納入土管要點規範。
4. 本計畫劃設住五之1、商業區及市場用地為本案劃定之都市設計重點地區，未來申請建照時，應先經過都市設計審議通過後使得發照，並納入土管規定。
5. 本計畫劃設住五之1、商業區及市場用地為本案劃定之都市更新地區，請作業單位研訂更新地區時程獎勵機制，並納入土管規定。
6. 更新地區每居住單元不得小於80平方公尺。
7. 有關退縮建築第十二條、第十三條及第十五條為考量地區特性及型塑意象空間並配合全市細計土管通案性內容再予研修內容後提下次會議討論。
8. 另有關街角廣場留設倘需強制性留設，為免損民眾權益建請明訂獎勵原則，免遭民怨，再提請下次會議討論。
9. 容積移轉規定第二十九條修正理由擬於下次會議請委員確認後憑辦。

六、散會。

附表一 變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區為住宅區)-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會第一次 專案小組意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	七堵火車站東 南側	保護區 (0.0372)	住宅區 (0.0372)	為避免損及土地所有權人之權益,以所有權人產權範圍調整都市計畫使用分區界線,使現況與都市計畫執行(樁位成果)一致,辦理變更不違背規劃原意且符合法令規定。	照案通過。

註：凡本次未變更者依原計畫為準。

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會第一次專案小組意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	計畫年期	民國 85 年	民國 115 年	1. 現行計畫目標年期民國 85 年業已屆滿，不符都市計畫相關法令規定。 2. 配合「擴大暨變更基隆市都市計畫(通盤檢討)」(草案)計畫年期。	照案通過。
二	都市計畫圖重製	計畫面積 28.45 公頃 比例尺： 1/1200	計畫面積 28.0246 公頃 比例尺： 1/1000	配合基隆市全市都市計畫圖集整理並依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條規定，製作符合現況之細部計畫圖落實都市計畫之執行。	照案通過。
		住宅區 (0.0111) 道 路 (0.0151)	道 路 (0.0111) 住宅區 (0.0151)		
三	計畫範圍保護區以南	住宅區 (0.0971)	公園用地 (0.0971)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。
四	計畫範圍 A-a 號道路南側、住宅區間	住宅區 (0.1614)	廣場用地 (0.1614)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。 4. 型塑登山入口意象	照案通過。
五	計畫範圍文中西南側公十三北側及西側	住宅區 (0.0428) 住宅區 (0.0987)	公園用地 (0.1415)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。
六	計畫範圍東北側 A-c 號及 B-h 號道路	道路 (0.0161)	住宅區 (0.0161)	1. 配合現況使用變更道路線型，以符實際。 2. 陳情人依據基隆市政府 95 年 7 月 11 日基府都計貳字第 0950079951 號函之「土地辦理都市計畫變更協商會議結論」申請辦理道路變更，且基隆市農會同意將其土地與陳情人交換，其交換之七堵區明德段 53-3、635-4 及 633-13 地號等三筆土地，願無償捐贈市府道路使用，用地取得無虞。	照案通過並將土地捐贈同意書納入報告書中俾利查核。
		住宅區 (0.0143)	道路 (0.0143)		

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合變更主要計畫變更內容明細表(續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會第一次專案小組意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
七	計畫範圍工業區以西，住宅區以東	住宅區 (0.1032)	綠地 (0.1032)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。
八	計畫範圍工業區北側	保護區 (0.0033) 住宅區 (0.0004)	道路 (0.0037)	原通盤檢討變更保護區為道路用地剩餘之保護區細碎土地，為考量土地規劃合理性，變更為道路用地以符實際。	照案通過。
九	計畫範圍東南側停車場以南	住宅區 (0.2200)	公園用地 (0.2200)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。
十	計畫範圍商業區以南，文小以東，文中以西	住宅區 (三) (1.4964)	住宅區 (五之 1) (1.4964)	考量都市發展需求，適度增加容積以達到地盡其用，同時加速公共設施，提升都市環境品質。	照案通過。 補充理由： 配合七堵火車站轉型、重建，考量未來引進人口數。
十一	土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點詳見附表三。		1. 配合地區發展、方案調整及都市設計等增列管制項目。 2. 整並調整條文架構。	修正通過。
十二	實質計畫	增訂都市設計內容		型塑地區風貌以提升地區環境品質。	提下次會議續審。
		增訂親山親水計畫		配合生態城市願景提升觀光效益及遊憩品質。	
		增訂綠化計畫		朝向生態社區發展以提升居住品質。	
		增訂都市防災		規劃防災據點、救援與疏散動線及避難空間，確保公共安全。	
十三	事業及財務計畫	新增公共設施開闢序位		考量政府財政有限，依地區發展需求建議公共設施開闢序位，以利地方財源經濟運用。	提下次會議續審。

註：本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

資料來源：本計畫整理。

附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表

編號	原條文	公開展覽草案條文	修(增)訂理由	市都委會第一次專案小組意見
一	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法施行細則第三十一條規定訂定。	第一章 總則 第一條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	配合法令修訂。	照案通過。
二		第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之 1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)停車場用地 (六)廣場用地 (七)市場用地 (八)抽水站用地 (九)道路用地	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。
三		第二章 住宅區 第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。		照案通過。
四	二、住宅區建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之三百(住三)。	第四條 住宅區(住五)、(住五之 1)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。	配合全市土地使用住宅區分類通案，依原計畫強度修正類別。	照案通過。

附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續一)

編號	原條文	公開展覽草案條文	修(增)訂理由	市都委會第一次專案小組意見
五		第三章 商業區 第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。		照案通過。
六	三、商業區建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之五百六十(商三)。	第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過 <u>80%</u> ，容積率不得超過 560%。	配合全市土地使用商業區分類通案，依原計畫強度修正類別。	修正通過。 修正理由： 因商業區規定設置騎樓，為避免影響防火及救災之前提下，向下調降建蔽率。 修正後條文內容： 第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過 <u>65%</u> ，容率不得超過 560%。
七		第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。		修正通過。 修正理由： 確保開發使用之公平性。 修正後條文內容： 第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理惟不得作第十八條第二項 <u>第四款一般商業設施使用</u> 。

附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續二)

編號	原條文	公開展覽草案條文	修(增)訂理由	市都委會第一次專案小組意見																												
八	四、工業區建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百(工一)。	第八條 乙種工業區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。		照案通過。																												
九	五、學校用地建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百五十(文二)。	<p>第五章 公共設施</p> <p>第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="757 533 1464 818"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	300		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		配合方案調整，增設公園、兒童遊樂場、廣場、市場、停車場及抽水站等用地之規定。	修正通過。 修正理由： 原細部計畫已訂定之容積率，應以不降低其容積為原則。 修正後條文內容： 第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																													
學校用地	50	250																														
公園、兒童遊樂場用地	15	30																														
廣場	10	20																														
市場	50	300																														
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																													
抽水站用地	60	250																														
十	六、市場用地建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之三百六十。	<table border="1" data-bbox="1323 892 2031 1177"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	360		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250			
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																													
學校用地	50	250																														
公園、兒童遊樂場用地	15	30																														
廣場	10	20																														
市場	50	360																														
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																													
抽水站用地	60	250																														

附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續二)

編號	原條文	公開展覽草案條文	修(增)訂理由	市都委會第一次專案小組意見
十一	無	第六章 停車空間及交通動線 第十條 本計畫區停車空間依建築技術規則停車空間規定辦理，若無法留設出停車空間，則依「基隆市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。	配合基隆市通案性停車規定辦理。	刪除。 刪除理由： 停車空間依建築技術規則停車空間規定辦理。
	無	第十一條 本計畫區除獨棟透天住宅外，設置6部機車可折抵汽車1部，機車車位尺寸：1公尺x2公尺，機車車道寬度大於(或等於)2公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之20%。		照案通過。
十二	無	第七章 都市設計 一、退縮建築 第十二條 面臨計畫道路之住宅區，其規定如下： (一)住宅區面臨8公尺(含)以上計畫道路者： 1. 臨B-a號計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮2公尺設置無遮簷人行道。 2. 除臨B-a號計畫道路之建築基地外，應自道路境界線退縮3.64公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設2公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。 (二)住宅區面臨8公尺以下計畫道路，應自計畫道路境界線退縮2公尺設置無遮簷人行道。	配合基隆市通案性都市設計規定並因應地區特性予以修正，俾利執行。	考量地區特性並配合全市細計土管通案性內容再予研修內容後提下次會議討論。
	無	第十三條 商業區及市場用地應留設騎樓，並依「基隆市都市計畫區騎樓設置標準」辦理。		併第十二條辦理。
	無	第十四條 乙種工業區應自道路境界線退縮6公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設2公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。		照案通過。

附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續三)

編號	原條文	公開展覽草案條文	修(增)訂理由	市都委會第一次 專案小組意見
十二	無	第十五條 面臨計畫道路之公共設施用地(除臨停車場用地及市場用地者外),應自道路境界線退縮5公尺設置無遮簷人行道,退縮部分應留設2公尺以上人行步道,其餘供植栽綠化。	配合基隆市發展生態城市願景,保留建築設計彈性。	併第十二條辦理。
	無	第十六條 建築基地因前開退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者,或基地地形特殊者,其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。		提下次會議續審。
	無	第十七條 前開退縮部分得計入法定空地,另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者,得不受留設2公尺以上人行步道,其餘供植栽綠化規定限制,惟仍應確保人行空間。		提下次會議續審。
十三	無	二、街角廣場留設 第十八條 建築基地臨A-a及B-a道路之市場用地,應留設不小於200平方公尺之開放空間。	型塑入口廣場以引導登山遊客路徑。	提下次會議確認。 修正理由: 留設路口開放空間型塑入口意象,以引導登山遊客路徑。 修正後條文內容(暫擬訂): 二、街角廣場留設 第十八條 建築基地臨A-a及B-a道路之市場用地,應留設不小於200平方公尺之開放空間。 <u>其餘住宅區建築基地應留設不小於100平方公尺之開放空間;無法留設者,應提出替代方案,並應經都市設計審議(詳附圖)。</u>
	無	第十九條 前開開放空間留設應配合植栽綠化,其面臨道路者應栽植喬木。		提下次會議續審。

附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續四)

編號	原條文	公開展覽草案條文	修(增)訂理由	市都委會第一次專案小組意見
十四	無	<p>三、高度管制</p> <p>第二十條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地住宅區、商業區之新建築物基地平均坡度 10%以下者(丘塊坡度圖超過 30%以上者不得計入前述平均坡度計算)，其建築高度限制經基隆市都市設計審議委員會審議通過者，免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制，已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依本原則辦理。</p>	配合基隆市發展之需。	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 考量執行需求，增訂有關建築物高度放寬之規定之基地條件，原領有有效執照比照適用。惟建築物高度放寬者，其開發建築應經基隆市都市設計委員會審查。</p> <p>修正後條文內容： 第十六條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度一 0%以下者，其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制。 已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依前項辦理。 <u>前二項之開發建築應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。</u></p>

附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續五)

編號	原條文	公開展覽草案條文	修(增)訂理由	市都委會第一次專案小組意見
十五	無	<p>四、生態環境</p> <p>第二十一條 建築基地內之法定空地應儘量集中留設且綠覆率應達法定空地之二分之一，如有特殊狀況或執行疑義者，得由基隆市都市設計審議委員會審定。上述綠覆率係指綠覆面積與空地總面積之百分比。綠覆面積之計算基準如下：</p> <p>(一)喬木高度2公尺以上者，每株以25平方公尺計算。其植栽間距應大於(或等於)5公尺。</p> <p>(二)灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。</p> <p>(三)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，以實際平面被覆面積計算，以花廊支柱栽植蔓性植物者，以花廊平面投影面積計算。</p> <p>(四)以植草磚築造者，以鋪設植草磚面積二分之一計算。</p> <p>(五)觀賞性水池或溪水，不論有無水生植物均以其面積二分之一計算。</p>	配合全市條文結構通案及法令規定辦理。	提下次會議續審。
	無	第二十二條 建築基地之實際開挖率不得超過法定建蔽率加10%。		提下次會議續審。
	無	第二十三條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地面積1/2以上之土地種植花草樹木，並儘量以喬木為主。		提下次會議續審。
	無	第二十四條 本細部計畫之公共設施用地(面積超過500平方公尺；不含供車行之計畫道路)應符合「建築技術規則建築設計施工篇」綠建築專章建築基地保水規定。	配合基隆市發展生態城市願景，確保地下水補注、並減緩都市熱島效應。	提下次會議續審。
十六	七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	<p>第八章 獎勵措施</p> <p>第二十五條 建築基地設置雨水貯留利用系統及生活雜排水回收再利用系統者，所增加之設備空間，得不計入容積樓地板面積且增加獎勵額度，惟機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和，不得超過該基地容積之12%。</p>	配合基隆市發展生態城市願景，對生態有幫助之建築設計給予鼓勵。	提下次會議續審。

附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續六)

編號	原條文	公開展覽草案條文	修(增)訂理由	市都委會第一次專案小組意見
十六	無	<p>第二十六條 為鼓勵基地設置開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	配合全市獎勵通案辦理。	提下次會議續審。
十七	無	<p>第九章 容積移轉規定</p> <p>第二十七條 本計畫劃設之公共設施用地作為送出基地時，依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。</p>		照案通過。
	無	<p>第二十八條 本計畫劃設之住五之1與商業區可作為接受基地(詳附圖一)且可接收本細部計畫範圍外之送出基地容積。</p>		照案通過。
	無	<p>第二十九條 本細部計畫劃定之住五之1及商業區，增加容積以不超過基準容積之50%為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。</p>	考量都市發展需求，適度增加容積以達到地盡其用，同時增加公共設施，提升都市環境品質。	<p>提下次會議確認。</p> <p>修正理由： 未免執行疑慮，敘明容積獎勵之內容。 修正後條文內容(暫擬訂)： 第二十九條 本細部計畫劃定之住五之1及商業區，增加各項容積獎勵(不含更新容積獎勵)，以不超基準容積之50%為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。</p>

附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續七)

十八	無	第十章 其他 第三十條 各土地使用分區內有關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。
十九	八、本要點未規定是項，悉依現行法令規章辦理。	第三十一條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。

資料來源：本計畫整理。

「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部份保護區為住宅區）案」—（東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫）案」及「變更基隆市七堵暖暖地區（東新街附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫）案」第一次專案小組會議簽到單

一、時間：99年7月23日（星期五）上午2時整

二、地點：基隆市政府都市發展處五樓會議室

三、召集人：楊淑竣 紀錄：陳壽雲

四、專案小組委員：

林委員燕淵	林燕淵	簡委員連貴	翁道貴
蕭委員家福	蕭家福	李委員耿南	許以堃

五、列席單位人員：

鼎將工程顧問有限公司：翁淑貞 鄭聯春

都市發展處建管科：謝振聲

都市發展處都設科：凌家斌

都市發展處都計科：紀鳳珠

附錄三 市都委會第二次專案小組會議記錄

「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部份保護區為住宅區)案」-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)案」及「變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案」市都委會第二次專案小組會議記錄

一、時間：99年9月17日(星期五)上午9時30分

二、地點：本府都市發展處五樓會議室

三、主持人：楊委員宗竣

四、小組委員及出席單位：詳簽到簿

五、專案小組審查意見：

(一)本次審決細部計畫變更內容明細表為編號第四案、第十二案及第十三案，共三案，決議內容詳見附表一專案小組決議欄。

(二)本次審決土地使用分區管要點編號為編號十二至編號十九，決議內容詳見附表二專案小組決議欄。

(三)本次審決公民團體陳情意見綜理表共一案，決議內容詳見附表三專案小組決議欄。

(四)本細部計畫劃設之停車場用地考量區位及實質使用效益不彰，建議變更為公園用地並納入變更內容辦理。

(五)請作業單位檢視全區退縮建築後留設人行步道串聯之完整性，尚有不足之部分授權作業單位自行調整。

(六)本案報告書內容涉及數字部份請作業單位統一撰寫格式，以利參看。

六、散會(中午12時)。

「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部份保護區為住宅區）案」—（東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫）案」及「變更基隆市七堵暖暖地區（東新街附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫）案」第二次專案小組會議簽到單

一、 時間：99年9月17日（星期五）上午9時30分整

二、 地點：基隆市政府都市發展處五樓會議室

三、 召集人：楊淙竣

記錄：陳素雲

四、 專案小組委員：

林委員燕淵	林燕淵	簡委員連貴	簡連貴
蕭委員家福	請假	李委員耿南	李耿南

五、 列席單位人員：

基隆市七堵區公所：鄭榮堂

鼎將工程顧問有限公司：翁淑貞 鄭雁安

都市發展處建管科：

都市發展處都設科：廖寄華

都市發展處都計科：紀鳳珠

附表一 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		第一次	第二次
一	計畫年期	民國85年	民國115年	1. 現行計畫目標年期民國 85 年業已屆滿，不符都市計畫相關法令規定。 2. 配合「擴大暨變更基隆市都市計畫(通盤檢討)」(草案)計畫年期。	照案通過。	
二	都市計畫圖重製	計畫面積 28.45 公頃 比例尺： 1/1200	計畫面積 28.0246 公頃 比例尺： 1/1000	配合基隆市全市都市計畫圖集整理並依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條規定，製作符合現況之細部計畫圖落實都市計畫之執行。	照案通過。	
		住宅區 (0.0111) 道路 (0.0151)	道路 (0.0111) 住宅區 (0.0151)			
三	計畫範圍保護區以南	住宅區 (0.0971)	公園用地 (0.0971)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。	

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見							
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		第一次	第二次						
四	計畫範圍 A-a 號道路 南側、住宅 區間	住宅區 (0.1614)	廣場用地 (0.1614)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。 4. 型塑登山入口意象	照案通過。	修正通過。 修正理由： 考量廣場用地坡度及功能無法發揮，且變更為公園用地亦可提供登山入口意象之型塑，同時利於人行步道之串聯與整合。 修正內容： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區 (0.1614)</td> <td>公園用地 (0.1614)</td> </tr> </tbody> </table>	變更內容		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	住宅區 (0.1614)	公園用地 (0.1614)
變更內容												
原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
住宅區 (0.1614)	公園用地 (0.1614)											
五	計畫範圍 文中西南 側 公十三北 側及西側	住宅區 (0.0428) 住宅區 (0.0987)	公園用地 (0.1415)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。							

附表一 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合變更主要計畫變更內容明細表(續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		第一次	第二次
六	計畫範圍東北側 A-c 號及 B-h 號道路	道路 (0.0161)	住宅區 (0.0161)	1. 配合現況使用變更道路線型，以符實際。 2. 陳情人依據基隆市政府 95 年 7 月 11 日基府都計貳字第 0950079951 號函之「土地辦理都市計畫變更協商會議結論」申請辦理道路變更，且基隆市農會同意將其土地與陳情人交換，其交換之七堵區明德段 53-3、635-4 及 633-13 地號等三筆土地，願無償捐贈市府道路使用，用地取得無虞。	照案通過並將土地捐贈同意書納入報告書中俾利查核。	
		住宅區 (0.0143)	道路 (0.0143)			
七	計畫範圍工業區以西，住宅區以東	住宅區 (0.1032)	綠地 (0.1032)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。	
八	計畫範圍工業區北側	保護區 (0.0033) 住宅區 (0.0004)	道路 (0.0037)	原通盤檢討變更保護區為道路用地剩餘之保護區細碎土地，為考量土地規劃合理性，變更為道路用地以符實際。	照案通過。	
九	計畫範圍東南側 停車場以南	住宅區 (0.2200)	公園用地 (0.2200)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。	

附表一 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合變更主要計畫變更內容明細表(續二)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		第一次	第二次
十	計畫範圍 商業區以南，文小以東，文中以西	住宅區 (三) (1.4964)	住宅區 (五之1) (1.4964)	考量都市發展需求，適度增加容積以達到地盡其用，同時加速公共設施，提升都市環境品質。	照案通過。 補充理由：配合七堵火車站轉型、重建，考量未來引進人口數。	
十一	土地使用 分區管制 要點	修訂後土地使用分區 管制要點詳見附表三。		1. 配合地區發展、方案調整及都市設計等增列管制項目。 2. 整並調整條文架構。	修正通過。	
十二	實質計畫	增訂都市設計內容		型塑地區風貌以提升地區環境品質。	提下次會議續審。	照案通過。
		增訂親山親水計畫		配合生態城市願景提升觀光效益及遊憩品質。		
		增訂綠化計畫		朝向生態社區發展以提升居住品質。		
		增訂都市防災		規劃防災據點、救援與疏散動線及避難空間，確保公共安全。		
十三	事業及財務計畫	新增公共設施開闢序位		考量政府財政有限，依地區發展需求建議公共設施開闢序位，以利地方財源經濟運用。	提下次會議續審。	照案通過。

註：本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

資料來源：本計畫整理。

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	專案小組意見	
				第一次	第二次
一	第一章 總則 第一條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	第一章 總則 第一條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	配合法令修訂。	照案通過。	
二	第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之 1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)停車場用地 (六)廣場用地 (七)市場用地 (八)抽水站用地 (九)道路用地	第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之 1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)停車場用地 (六)廣場用地 (七)市場用地 (八)抽水站用地 (九)道路用地	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。	修正通過。 修正理由： 配合第二次專案小組意見第 4 點及變四案刪除停車場及廣場項目。 修正後條文內容： 第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之 1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)市場用地 (六)抽水站用地 (七)道路用地
三	第二章 住宅區 第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第二章 住宅區 第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。		照案通過。	
四	第四條 住宅區(住五)、(住五之 1)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。	第四條 住宅區(住五)、(住五之 1)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。	配合全市土地使用住宅區分類通案，依原計畫強度修正類別。	照案通過。	
五	第三章 商業區 第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第三章 商業區 第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。		照案通過。	
六	第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 560%。	第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過 65%，容積率不得超過 560%。	配合全市土地使用商業區分類通案，依原計畫強度修正類別。	修正通過。 修正理由： 因商業區規定設置騎樓，為避免影響防火及救災之前提下，向下調降建蔽率。 修正後條文內容： 第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過 65%，容率不得超過 560%。	

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續一)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	專案小組意見																																																																																																									
				第一次	第二次																																																																																																								
七	第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理惟不得作第十八條第二項第四款一般商業設施使用。		修正通過。 修正理由： 確保開發使用之公平性。 修正後條文內容： 第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理惟不得作第十八條第二項第四款一般商業設施使用。																																																																																																									
八	第八條 乙種工業區建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%。	第八條 乙種工業區建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%。		照案通過。																																																																																																									
九	第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="281 814 807 1155"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	300		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="866 856 1389 1197"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	360		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		配合方案調整，增設公園、兒童遊樂場、廣場、市場、停車場及抽水站等用地之規定。	修正通過。 修正理由： 原細部計畫已訂定之容積率，應以不降低其容積為原則。 修正後條文內容： 第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="1697 1012 2220 1352"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	360		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		修正通過。 修正理由： 配合第二次專案小組意見第4點及變四案刪除停車場與廣場規定。 修正後條文內容： 第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="2279 1012 2736 1318"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		市場	50	360		抽水站用地	60	250	
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																										
學校用地	50	250																																																																																																											
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																											
廣場	10	20																																																																																																											
市場	50	300																																																																																																											
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																																																																																																										
抽水站用地	60	250																																																																																																											
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																										
學校用地	50	250																																																																																																											
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																											
廣場	10	20																																																																																																											
市場	50	360																																																																																																											
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																																																																																																										
抽水站用地	60	250																																																																																																											
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																										
學校用地	50	250																																																																																																											
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																											
廣場	10	20																																																																																																											
市場	50	360																																																																																																											
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																																																																																																										
抽水站用地	60	250																																																																																																											
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																										
學校用地	50	250																																																																																																											
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																											
市場	50	360																																																																																																											
抽水站用地	60	250																																																																																																											
	第六章 停車空間及交通動線 第十條 本計畫區停車空間依建築技術規則停車空間規定辦理，若無法留設出停車空間，則依「基隆市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。	刪除。	配合基隆市通案性停車規定辦理。	刪除。 刪除理由： 停車空間依建築技術規則停車空間規定辦理。																																																																																																									
十一	第十一條 本計畫區除獨棟透天住宅外，設置6部機車可折抵汽車1部，機車車位尺寸：1公尺x2公尺，機車車道寬度大於(或等於)2公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之20%。	第十條 本計畫區除獨棟透天住宅外，設置6部機車可折抵汽車1部，機車車位尺寸：1公尺x2公尺，機車車道寬度大於(或等於)2公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之20%。		照案通過。																																																																																																									

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續二)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	專案小組意見								
				第一次	第二次							
十二	<p>第七章 都市設計</p> <p>一、退縮建築</p> <p>第十二條 面臨計畫道路之住宅區，其規定如下：</p> <p>(一)住宅區面臨 8 公尺(含)以上計畫道路者：</p> <p>1. 臨 B-a 號計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 2 公尺設置無遮簷人行道。</p> <p>2. 除臨 B-a 號計畫道路之建築基地外，應自道路境界線退縮 3.64 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</p> <p>(二)住宅區面臨 8 公尺以下計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 2 公尺設置無遮簷人行道。</p>	<p>第七章 都市設計</p> <p>一、退縮建築</p> <p>第十一條 住宅區臨 B-a 號計畫道路之建築基地，應自道路境界線設置二公尺無遮簷人行道。</p> <p>第十二條 除前條文規定外，依下列規定退縮建築：</p> <p>1. 住宅區、商業區、市場用地之指定建築物退縮空間規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="816 619 1394 1113"> <thead> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區、市場用地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。</td> <td>面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三·六四公尺無遮簷人行道。</td> </tr> <tr> <td>面臨七公尺(含)至二十公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線設置三·六四公尺無遮簷人行道。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線設置五公尺無遮簷人行道。</p>	住宅區	商業區、市場用地	面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三·六四公尺無遮簷人行道。	面臨七公尺(含)至二十公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線設置三·六四公尺無遮簷人行道。		配合基隆市通案性都市設計規定並因應地區特性予以修正，俾利執行。	考量地區特性並配合全市細計土管通案性內容再予研修內容後提下次會議討論。	修正通過。	修正理由： 考量全區規劃定位與構想及退縮留設人行步道串聯之完整性，配合修正文字以利執行。 修正後條文內容： 一、退縮建築 第十一條 住宅區臨 B-a 號計畫道路之建築基地，應自道路境界線設置 2 公尺無遮簷人行道。 第十二條 除前條文規定外，依下列規定退縮建築： 1. 住宅區、商業區、市場用地之指定建築物退縮空間規定如下：
	住宅區	商業區、市場用地										
面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三·六四公尺無遮簷人行道。											
面臨七公尺(含)至二十公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線設置三·六四公尺無遮簷人行道。												
	<p>第十三條 商業區及市場用地應留設騎樓，並依「基隆市都市計畫區騎樓設置標準」辦理。</p>			併第十二條辦理。								

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續三)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	專案小組意見	
				第一次	第二次
	第十四條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。	第十三條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。		照案通過。	修正通過。 修正理由： 考量全區規劃定位與構想及退縮留設人行步道串聯之完整性，配合修正文字以利執行。 修正後條文內容： 第十三條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺建築， <u>退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</u>
	第十五條 面臨計畫道路之公共設施用地(除臨停車場用地及市場用地者外)，應自道路境界線退縮 5 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。		配合基隆市發展生態城市願景，保留建築設計彈性。	併第十二條辦理。	
	第十六條 建築基地因前開退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，或基地地形特殊者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。	第十四條 建築基地因前開退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，或基地地形特殊者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。		提下次會議續審。	修正通過。 修正理由： 考量執行需求與合理性，配合修正文字及調整條文順序。 修正後條文內容： <u>第十四條 退縮部分得計入法定空地，另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者，得不受留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化規定限制，惟仍應確保人行空間。</u>
		第十五條 前開退縮部分得計入法定空地，另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者，得不受留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化規定限制，惟仍應確保人行空間。		提下次會議續審。	修正通過。 修正理由： 考量執行需求與合理性，配合修正文字。 修正後條文內容： <u>第十五條 建築基地因退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者、基地地形特殊者或依十四條規定者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。</u>

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續四)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	專案小組意見	
				第一次	第二次
十三	<p>二、街角廣場留設</p> <p>第十八條 建築基地臨 A-a 及 B-a 道路之市場用地，應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。</p>	<p>二、街角廣場留設</p> <p>第十六條 建築基地臨 A-a 及 B-a 道路之市場用地，應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。其餘指明地區(除學校用地)建築基地(詳附圖)應留設不小於 100 平方公尺之開放空間；無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議。</p>	<p>型塑入口廣場以引導登山遊客路徑。</p>	<p>提下次會議確認。</p> <p>修正理由： 留設路口開放空間型塑入口意象，以引導登山遊客路徑。</p> <p>修正後條文內容(暫擬訂)： 二、街角廣場留設 第十八條 建築基地臨 A-a 及 B-a 道路之市場用地，應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。<u>其餘住宅區建築基地應留設不小於 100 平方公尺之開放空間；無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議(詳附圖)。</u></p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 考量執行需求與合理性，明確指定開放空間留設位置，並配合修正文字及調整條文順序。</p> <p>修正後條文內容： 二、街角廣場留設 第十六條 建築基地臨 A-a 號與 B-a 號道路之市場用地，及建築基地臨 A-b 號道路之學校用地應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。其餘指明地區建築基地應留設不小於 100 平方公尺之開放空間(詳附圖)。 <u>前項無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議通過。</u></p>
	<p>第十九條 前開開放空間留設應配合植栽綠化，其面臨道路者應栽植喬木。</p>	<p>第十七條 前開開放空間留設應配合植栽綠化，其面臨道路者應栽植喬木。</p>		<p>提下次會議續審。</p>	<p>照案通過。</p>
十四	<p>三、高度管制</p> <p>第二十條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地住宅區、商業區之新建築物基地平均坡度 10% 以下者(坵塊坡度圖超過 30% 以上者不得計入前述平均坡度計算)，其建築高度限制經基隆市都市設計審議委員會審議通過者，免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制，已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依本原則辦理。</p>	<p>三、高度管制</p> <p>第十八條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度一 0% 以下者，其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制。 已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依前項辦理。 前二項之開發建築應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。</p>	<p>配合基隆市發展之需。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 考量執行需求，增訂有關建築物高度放寬之規定之基地條件，原領有效執照比照適用。惟建築物高度放寬者，其開發建築應經基隆市都市設計委員會審查。</p> <p>修正後條文內容： 第十六條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度一 0% 以下者，其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制。 已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依前項辦理。 <u>前二項之開發建築應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。</u></p>	

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續五)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	專案小組意見	
				第一次	第二次
十五	無。	四、生態環境 第十九條 本計畫區開發前應注意是否涉及環境敏感地區(詳相關圖面資料)。	1. 依第一次專案小組意見土管要點部分第3點辦理。 2. 為避免不當開發，確保環境安全。		照案通過。
十六	四、生態環境 第二十一條 建築基地內之法定空地應儘量集中留設且綠覆率應達法定空地之二分之一，如有特殊狀況或執行疑義者，得由基隆市都市設計審議委員會審定。上述綠覆率係指綠覆面積與空地總面積之百分比。綠覆面積之計算基準如下： (一)喬木高度2公尺以上者，每株以25平方公尺計算。其植栽間距應大於(或等於)5公尺。 (二)灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。 (三)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，以實際平面被覆面積計算，以花廊支柱栽植蔓性植物者，以花廊平面投影面積計算。 (四)以植草磚築造者，以鋪設植草磚面積二分之一計算。 (五)觀賞性水池或溪水，不論有無水生植物均以其面積二分之一計算。	第二十條 建築基地內之法定空地應儘量集中留設且綠覆率應達法定空地之二分之一，如有特殊狀況或執行疑義者，得由基隆市都市設計審議委員會審定。上述綠覆率係指綠覆面積與空地總面積之百分比。綠覆面積之計算基準如下： (一)喬木高度2公尺以上者，每株以25平方公尺計算。其植栽間距應大於(或等於)5公尺。 (二)灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。 (三)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，以實際平面被覆面積計算，以花廊支柱栽植蔓性植物者，以花廊平面投影面積計算。 (四)以植草磚築造者，以鋪設植草磚面積二分之一計算。 (五)觀賞性水池或溪水，不論有無水生植物均以其面積二分之一計算。	配合全市條文結構通案及法令規定辦理。	提下次會議續審。	修正通過。 修正理由： 依全市通案性土管規定修正條文內容。 修正後內容條文： <u>第二十條 全市之建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。</u>
	第二十二條 建築基地之實際開挖率不得超過法定建蔽率加10%。	第二十一條 建築基地之實際開挖率不得超過法定建蔽率加10%。		提下次會議續審。	刪除。 刪除理由： 未免執行疑慮，涉及建築法相關規定不另訂定。
	第二十三條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地面積1/2以上之土地種植花草樹木，並儘量以喬木為主。	第二十二條 <u>本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地面積1/2以上之土地種植花草樹木，並儘量以喬木為主。</u>		提下次會議續審。	修正通過。 修正理由： 考量條文內容為建議性規定，並配合修正文字及調整條文順序，以利執行。 修正後內容： <u>第二十一條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地儘量留設用地面積1/2以上之土地種植花草樹木，並以喬木為主。</u>

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續四)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	專案小組意見	
				第一次	第二次
十六	第二十四條 本細部計畫之公共設施用地(面積超過500平方公尺;不含供車行之計畫道路)應符合「建築技術規則建築設計施工篇」綠建築專章建築基地保水規定。	第二十三條 本細部計畫之公共設施用地(面積超過500平方公尺;不含供車行之計畫道路)應符合「建築技術規則建築設計施工篇」綠建築專章建築基地保水規定。	配合基隆市發展生態城市願景,確保地下水補注、並減緩都市熱島效應。	提下次會議續審。	刪除。 刪除理由: 未免執行疑慮,涉及建築法相關規定不另訂定,避免衝突。
十七	無	第二十四條 本計畫劃設住五之1、商業區及市場用地為都市設計重點地區,未來申請建築開發前,應先經過都市設計審議通過後使得發照建築。	1.依第一次專案小組意見土管要點部分第4點辦理。 2.配合七堵火車站轉型、重建,型塑地區風貌以提升環境品質。		照案通過。
十八	第八章 獎勵措施 第二十五條 建築基地設置雨水貯留利用系統及生活雜排水回收再利用系統者,所增加之設備空間,得不計入容積樓地板面積且增加獎勵額度,惟機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和,不得超過該基地容積之12%。	第八章 獎勵措施 第二十五條 建築基地設置雨水貯留利用系統及生活雜排水回收再利用系統者,所增加之設備空間,得不計入容積樓地板面積且增加獎勵額度,惟機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和,不得超過該基地容積之12%。	配合基隆市發展生態城市願景,對生態有幫助之建築設計給予鼓勵。	提下次會議續審。	刪除。 刪除理由: 已計入免計容積無須訂定。
	無	第二十六條 配合第十六條設置開放空間之獎勵如下: 一、面積達200平方公尺以上者,其容積獎勵以法定容積之10%為上限。 二、面積達100平方公尺以上至200平方公尺者,其容積獎勵以法定容積之5%為上限。	1.依第一次專案小組意見土管要點部分第8點辦理。 2.為提昇環境品質,制定容積獎勵額度,以鼓勵留設開放空間。		修正通過。 修正理由: 係為住宅區設置開放空間獎勵容積,為執行明確及調整條文順序。 修正後條文內容: 第二十三條 配合第十六條設置開放空間之住宅區獎勵如下: <u>一、面積達100平方公尺(含)以上至200平方公尺者,其容積獎勵以法定容積之5%為上限。</u> <u>二、面積達200平方公尺(含)以上者,其容積獎勵以法定容積之10%為上限。</u>

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續五)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	專案小組意見	
				第一次	第二次
	無	第二十七條 本計畫劃設之都市更新地區，其獎勵內容依「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」規定辦理。	1. 依第一次專案小組意見土管要點部分第5點辦理。 2. 參酌「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」，獎勵項目包括：建築設計、都市防災、開放空間、人行道與騎樓留設、綠建築、更新時程及更新單元規模等獎勵內容，故本案依其規定不額外訂定。		照案通過。
十八	第二十六條 為鼓勵基地設置開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	第二十八條 為鼓勵基地設置開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	配合全市獎勵通案辦理。	提下次會議續審。	照案通過。

附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續六)

編號	原條文	公開展覽草案條文	修(增)訂理由	專案小組意見	
				第一次	第二次
十七	第九章 容積移轉規定 第二十七條 本計畫劃設之公共設施用地作為送出基地時，依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	第九章 容積移轉規定 第二十九條 本計畫劃設之公共設施用地作為送出基地時，依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。		照案通過。	
	第二十八條 本計畫劃設之住五之1與商業區可作為接受基地(詳附圖一)且可接收本細部計畫範圍外之送出基地容積。	第三十條 本計畫劃設之住五之1與商業區可作為接受基地(詳附圖一)且可接收本細部計畫範圍外之送出基地容積。		照案通過。	
	第二十九條 本細部計畫劃定之住五之1及商業區，增加容積以不超過基準容積之50%為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	第三十一條 本細部計畫劃定之住五之1及商業區，增加各項容積獎勵(不含更新容積獎勵)，以不超基準容積之50%為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	考量都市發展需求，適度增加容積以達到地盡其用，同時增加公共設施，提升都市環境品質。	提下次會議確認。 修正理由： 未免執行疑慮，敘明容積獎勵之內容。 修正後條文內容(暫擬訂)： 第二十九條 本細部計畫劃定之住五之1及商業區，增加各項容積獎勵(不含更新容積獎勵)，以不超基準容積之50%為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	修正通過。 修正理由： 未免執行疑慮，敘明開發強度之內容及調整條文順序。 修正後條文內容： 第二十八條 本細部計畫劃定之住五之1及商業區，增加容積(含容積移轉)以不超過基準容積之50%為上限。
十八	第十章 其他 第三十條 各土地使用分區內有關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。	第十章 其他 第三十二條 各土地使用分區內有關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。	
十九	第三十一條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。	第三十三條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。	

資料來源：本計畫整理。

附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)公民及團體陳情意見表

編號	日期	陳情人	陳情位置	陳情內容	專案小組意見	
					第一次	第二次
一	97.01.16	許武麒	七堵區明德段53-3、633-13及635-4等3筆土地。	計畫所劃設之8公尺道路與現況現有房屋物重疊，建議貴府辦理道路線型變更事宜，以確保不損及現有建築。		同意採納。 已納入變六案處理。

資料來源：基隆市政府。

附錄四 基隆市都市計畫委員會第 360 次會議紀錄

基隆市都市計畫委員會第 360 次會議紀錄

一、時間：99 年 10 月 22 日（星期五）下午 2 時 0 分

二、地點：基隆市政府 4 樓簡報室

三、主席：許委員清坤

記錄：蕭寶蓮

四、出席委員：（詳見會議紀錄簿）。

五、列席單位及人員：（詳見會議紀錄簿）。

六、確認第 359 次會議紀錄：確認通過。

七、審議案：

1、變更基隆市港口商埠地區（光明段土地重劃地區）細部計畫
（專案通盤檢討）案

決議：（1）變更內容明細表：詳第 1 案附表一市都委會決議欄。

（2）土地使用分區管制要點綜理表：詳第 1 案附表三市都委會決議欄。

2、變更基隆市港口商埠地區（地方法院附近地區）細部計畫
土地使用分區管制要點（第一次通盤檢討）案

決議：（1）土地使用分區管制要點綜理表：詳第 2 案附表一市都委會決議欄。

（2）人民陳情意見綜理表：詳第 2 案附表二市都委會決議欄）。

3、變更基隆市港口商埠地區（中正公園 - 中正路所圍地區）
細部計畫土地使用分區管制要點（第一次通盤檢討）案

決議：土地使用分區管制要點綜理表：詳第 3 案附表一市都委會決議欄。

4、擬定基隆市中山安樂及八斗子地區（情人湖附近地區）細部計畫案部份土管條文配合擴大細部計畫案修正

決議：土地使用分區管制要點綜理表：詳第 4 案附表一市都委會決議欄。

5、擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（光復營區變更為住宅區附帶條件）細部計畫案

決議：(1) 擬定內容明細表：詳第 5 案附表一市都委會決議欄。

(2) 公民或團體意見綜理表：詳第 5 案附表二市都委會決議欄。

(3) 土地使用分區管制要點綜理表：詳第 5 案附表三市都委會決議欄。

6、變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分保護區為住宅區）-（東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫）暨變更基隆市七堵暖暖地區（東新街附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫）案會議紀錄

決議：(1) 主要計畫變更內容明細表：詳第 6 案附表一市都委會決議欄。

(2) 細部計畫變更內容明細表：詳第 6 案附表二市都委會決議欄。

(3) 公民或團體意見綜理表：詳第 6 案附表三市都委會決議欄。

(4) 土地使用分區管制點對照表：詳第 6 案附表四市都委會決議欄。

八、散會

第 6 案附表一 變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分保護區為住宅區)-(東新街附近地區細部計畫第二次通盤檢討並配合變更主要計畫)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組 意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
一	七堵火車站東南側	保護區 (0.0372)	住宅區 (0.0372)	為避免損及土地所有權人之權益,以所有權人產權範圍調整都市計畫使用分區界線,使現況與都市計畫執行(樁位成果)一致,辦理變更不違背規劃原意且符合法令規定。	照案通過。	照第一次專案小組意見通過。

註：凡本次未變更者依原計畫為準。

第 6 案附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見		作業單位建議	市都委會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		第一次	第二次		
一	計畫年期	民國 85 年	民國 115 年	1. 現行計畫目標年期民國 85 年業已屆滿,不符都市計畫相關法令規定。 2. 配合「擴大暨變更基隆市都市計畫(通盤檢討)」(草案)計畫年期。	照案通過。			照第一次專案小組意見通過。
二	都市計畫圖重製	計畫面積 28.45 公頃 比例尺: 1/1200	計畫面積 28.0246 公頃 比例尺: 1/1000	配合基隆市全市都市計畫圖集整理並依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條規定,製作符合現況之細部計畫圖落實都市計畫之執行。	照案通過。		補充變更理由如下: 2. 地籍已依樁位分割,且現況已有建築物,為避免影響土地所權益,配合樁位調整。	1. 照第一次專案小組意見通過。 2. 同意作業單位意見。
		住宅區 (0.0111) 道路 (0.0151)	道路 (0.0111) 住宅區 (0.0151)		照案通過。			
三	計畫範圍保護區以南	住宅區 (0.0971)	公園用地 (0.0971)	1. 坡度大於 30%,不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間,用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。			照第一次專案小組意見通過。

第 6 案附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表(續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		第一次	第二次	
四	計畫範圍 A-a 號道路南側、住宅區間	住宅區 (0.1614)	廣場用地 (0.1614)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。 4. 型塑登山入口意象	照案通過。	修正通過。 修正理由： 考量廣場用地坡度及功能無法發揮，且變更為公園用地亦可提供登山入口意象之型塑，同時利於人行步道之串聯與整合。 修正內容：廣場用地變更為公園用地。	照第二次專案小組意見通過。
五	計畫範圍文中西南側，公十三北側及西側	住宅區 (0.0428) 住宅區 (0.0987)	公園用地 (0.1415)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
六	計畫範圍東北側 A-c 號及 B-h 號道路	道路 (0.0161)	住宅區 (0.0161)	1. 配合現況使用變更道路線型，以符實際。 2. 陳情人依據基隆市政府 95 年 7 月 11 日基府都計貳字第 0950079951 號函之「土地辦理都市計畫變更協商會議結論」申請辦理道路變更，且基隆市農會同意將其土地與陳情人交換，其交換之七堵區明德段 53-3、635-4 及 633-13 地號等三筆土地，願無償捐贈市府道路使用，用地取得無虞。	照案通過並將土地捐贈同意書納入報告書中俾利查核。		照第一次專案小組意見通過。
		住宅區 (0.0143)	道路 (0.0143)				

第 6 案附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)變更內容明細表(續二)

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		第一次	第二次	
七	計畫範圍工業區以西，住宅區以東	住宅區 (0.1032)	綠地 (0.1032)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
八	計畫範圍工業區北側	保護區 (0.0033) 住宅區 (0.0004)	道路 (0.0037)	原通盤檢討變更保護區為道路用地剩餘之保護區細碎土地，為考量土地規劃合理性，變更為道路用地以符實際。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
九	計畫範圍東南側，停車場以南	住宅區 (0.2200)	公園用地 (0.2200)	1. 坡度大於 30%，不宜開發建築。 2. 利用公有土地留設開放空間，用地取得無虞。 3. 達公地公用原則。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
十	計畫範圍商業區以南，文小以東，文中以西。	住宅區 (三) (1.4964)	住宅區 (五之 1) (1.4964)	考量都市發展需求，適度增加容積以達到地盡其用，同時加速公共設施，提升都市環境品質。	照案通過。 補充理由：配合七堵火車站轉型、重建，考量未來引進人口數。		照第一次專案小組意見通過。
十一	土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點詳見附表三。		1. 配合地區發展、方案調整及都市設計等增列管制項目。 2. 整合調整條文架構。	修正通過。		修正通過。

第 6 案附表二 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合變更主要計畫變更內容明細表(續三)

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		第一次	第二次	
十二	實質計畫	增訂都市設計內容		型塑地區風貌以提升地區環境品質。	提下次會議續審。	照案通過。	照第二次專案小組意見通過。
		增訂親山親水計畫		配合生態城市願景提升觀光效益及遊憩品質。			
		增訂綠化計畫		朝向生態社區發展以提升居住品質。			
		增訂都市防災		規劃防災據點、救援與疏散動線及避難空間，確保公共安全。			
十三	事業及財務計畫	新增公共設施開闢序位		考量政府財政有限，依地區發展需求建議公共設施開闢序位，以利地方財源經濟運用。	提下次會議續審。	照案通過。	照第二次專案小組意見通過。
新增一	計畫範圍東南側停車場	停車場用地 (0.0572)	公園用地 (0.0572)	1. 考量區位及實質使用效益不彰，調整為適合的用地，提升土地利用價值。 2. 七堵火車站東北側地區(七期重劃區)業已劃設停車場用地尚能提供本計畫區停車使用。		依結論(四)辦理。	照第二次專案小組意見通過。

註：本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

資料來源：本計畫整理。

第 6 案附表三 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)公民及團體陳情意見綜理表

編號	日期	陳情人	陳情位置	陳情內容	市都委會專案小組意見		市都委會決議
					第一次	第二次	
一	97.01.16	許武麒	七堵區明德段 53-3、633-13 及 635-4 等 3 筆土地。	計畫所劃設之 8 公尺道路與現況現有房屋物重疊，建議貴府辦理道路線型變更事宜，以確保不損及現有建築。		同意採納。已納入變六案處理。	照第二次專案小組意見通過。

資料來源：基隆市政府。

第6案附表四 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
一	第一章 總則 第一條 本要點依據都市計畫法第22、32條暨同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	第一章 總則 第一條 本要點依據都市計畫法第22、32條暨同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	配合法令修訂。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
二	第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)停車場用地 (六)廣場用地 (七)市場用地 (八)抽水站用地 (九)道路用地	第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)停車場用地 (六)廣場用地 (七)市場用地 (八)抽水站用地 (九)道路用地	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。	修正通過。 修正理由： 配合第二次專案小組意見第4點及變四案刪除停車場及廣場項目。 修正後條文內容： 第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區：住五、住五之1 二、商業區：商五 三、乙種工業區 四、保護區 五、公共設施用地 (一)學校用地 (二)公園用地 (三)兒童遊樂場用地 (四)綠地用地 (五)市場用地 (六)抽水站用地 (七)道路用地	照第二次專案小組意見通過。
三	第二章 住宅區 第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第二章 住宅區 第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。		照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
四	第四條 住宅區(住五)、(住五之1)建蔽率不得超過60%，容積率不得超過300%。	第四條 住宅區(住五)、(住五之1)建蔽率不得超過60%，容積率不得超過300%。	配合全市土地使用住宅區分類通案，依原計畫強度修正類別。	照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
五	第三章 商業區 第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第三章 商業區 第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。		照案通過。		照第一次專案小組意見通過。
六	第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過80%，容積率不得超過560%。	第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過65%，容積率不得超過560%。	配合全市土地使用商業區分類通案，依原計畫強度修正類別。	修正通過。 修正理由： 因商業區規定設置騎樓，為避免影響防火及救災之前提下，向下調降建蔽率。 修正後條文內容： 第六條 商業區(商五)建蔽率不得超過65%，容積率不得超過560%。		照第一次專案小組意見通過。

第 6 案附表四 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續一)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議																																																																																																								
				第一次	第二次																																																																																																									
七	第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理惟不得作第十八條第二項第四款一般商業設施使用。		修正通過。 修正理由： 確保開發使用之公平性。 修正後條文內容： 第四章 乙種工業區 第七條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理惟不得作第十八條第二項第四款一般商業設施使用。		照第一次專案小組意見通過。																																																																																																								
八	第八條 乙種工業區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。	第八條 乙種工業區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。		照案通過。		照第一次專案小組意見通過。																																																																																																								
九	第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="222 745 697 1165"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	300		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="742 745 1216 1239"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	360		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		配合方案調整，增設公園、兒童遊樂場、廣場、市場、停車場及抽水站等用地之規定。	修正通過。 修正理由： 原細部計畫已訂定之容積率，應以不降低其容積為原則。 修正後條文內容： 第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="1558 892 2062 1270"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廣場</td> <td>10</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>僅作為平面使用</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		廣場	10	20		市場	50	360		停車場用地	10	20	僅作為平面使用	抽水站用地	60	250		修正通過。 修正理由： 配合第二次專案小組意見第 4 點及變四案刪除停車場與廣場規定。 修正後條文內容： 第五章 公共設施 第九條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table border="1" data-bbox="2136 955 2537 1270"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>50</td> <td>360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	學校用地	50	250		公園、兒童遊樂場用地	15	30		市場	50	360		抽水站用地	60	250		照第二次專案小組意見通過。
公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																																											
學校用地	50	250																																																																																																												
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																												
廣場	10	20																																																																																																												
市場	50	300																																																																																																												
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																																																																																																											
抽水站用地	60	250																																																																																																												
公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																																											
學校用地	50	250																																																																																																												
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																												
廣場	10	20																																																																																																												
市場	50	360																																																																																																												
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																																																																																																											
抽水站用地	60	250																																																																																																												
公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																																											
學校用地	50	250																																																																																																												
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																												
廣場	10	20																																																																																																												
市場	50	360																																																																																																												
停車場用地	10	20	僅作為平面使用																																																																																																											
抽水站用地	60	250																																																																																																												
公共設施用地	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																																											
學校用地	50	250																																																																																																												
公園、兒童遊樂場用地	15	30																																																																																																												
市場	50	360																																																																																																												
抽水站用地	60	250																																																																																																												
十	第六章 停車空間及交通動線 第十條 本計畫區停車空間依建築技術規則停車空間規定辦理，若無法留設出停車空間，則依「基隆市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。	刪除。	配合基隆市通案性停車規定辦理。	刪除。 刪除理由： 停車空間依建築技術規則停車空間規定辦理。		照第一次專案小組意見通過。																																																																																																								
十一	第十一條 本計畫區除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可折抵汽車 1 部，機車車位尺寸：1 公尺 x2 公尺，機車車道寬度大於（或等於）2 公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之 20%。	第十條 本計畫區除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可折抵汽車 1 部，機車車位尺寸：1 公尺 x2 公尺，機車車道寬度大於（或等於）2 公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之 20%。		照案通過。		照第一次專案小組意見通過。																																																																																																								

第 6 案附表四 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續二)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議												
				第一次	第二次													
十二	<p>第七章 都市設計</p> <p>一、退縮建築</p> <p>第十二條 面臨計畫道路之住宅區，其規定如下：</p> <p>(一)住宅區面臨 8 公尺(含)以上計畫道路者：</p> <p>1. 臨 B-a 號計畫道路之建築基地，應自道路境界線退縮 2 公尺設置無遮簷人行道。</p> <p>2. 除臨 B-a 號計畫道路之建築基地外，應自道路境界線退縮 3.64 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</p> <p>(二)住宅區面臨 8 公尺以下計畫道路，應自計畫道路境界線退縮 2 公尺設置無遮簷人行道。</p>	<p>第七章 都市設計</p> <p>一、退縮建築</p> <p>第十一條 住宅區臨 B-a 號計畫道路之建築基地，應自道路境界線設置二公尺無遮簷人行道。</p> <p>第十二條 除前條文規定外，依下列規定退縮建築：</p> <p>1. 住宅區、商業區、市場用地之指定建築物退縮空間規定如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">住宅區</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">商業區、市場用地</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。</td> <td style="padding: 2px;">面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三·六四公尺無遮簷人行道。</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">面臨七公尺(含)至二十公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線設置三·六四公尺無遮簷人行道。</td> <td></td> </tr> </table> <p>2. 公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線設置五公尺無遮簷人行道。</p>	住宅區	商業區、市場用地	面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三·六四公尺無遮簷人行道。	面臨七公尺(含)至二十公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線設置三·六四公尺無遮簷人行道。		<p>配合基隆市通案性都市設計規定並因應地區特性予以修正，俾利執行。</p>	<p>考量地區特性並配合全市細計土管通案性內容再予研修內容後提下次會議討論。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>考量全區規劃定位與構想及退縮留設人行步道串聯之完整性，配合修正文字以利執行。</p> <p>修正後條文內容：</p> <p>一、退縮建築</p> <p>第十一條 住宅區臨 B-a 號計畫道路之建築基地，應自道路境界線設置 2 公尺無遮簷人行道。</p> <p>第十二條 除前條文規定外，依下列規定退縮建築：</p> <p>1. 住宅區、商業區、市場用地之指定建築物退縮空間規定如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">住宅區</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">商業區、市場用地</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">面臨 7 公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。</td> <td style="padding: 2px;">面臨 7 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓。</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">面臨 7 公尺(含)至 20 公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺建築，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</td> <td></td> </tr> </table> <p>2. 公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</p>	住宅區	商業區、市場用地	面臨 7 公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨 7 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓。	面臨 7 公尺(含)至 20 公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺建築，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。		<p>照第二次專案小組意見通過。</p>
住宅區	商業區、市場用地																	
面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三·六四公尺無遮簷人行道。																	
面臨七公尺(含)至二十公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線設置三·六四公尺無遮簷人行道。																		
住宅區	商業區、市場用地																	
面臨 7 公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨 7 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓。																	
面臨 7 公尺(含)至 20 公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺建築，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。																		
十三	<p>第十三條 商業區及市場用地應留設騎樓，並依「基隆市都市計畫區騎樓設置標準」辦理。</p>			<p>併第十二條辦理。</p>		<p>照第一次專案小組意見通過。</p>												

第 6 案附表四 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續三)

編號	公开展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
十四	第十四條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。	第十三條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。		照案通過。	修正通過。 修正理由： 考量全區規劃定位與構想及退縮留設人行步道串聯之完整性，配合修正文字以利執行。 修正後條文內容： 第十三條 乙種工業區應自道路境界線退縮 6 公尺建築， <u>退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。</u>	照第二次專案小組意見通過。
十五	第十五條 面臨計畫道路之公共設施用地(除臨停車場用地及市場用地者外)，應自道路境界線退縮 5 公尺設置無遮簷人行道，退縮部分應留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化。		配合基隆市發展生態城市願景，保留建築設計彈性。	併第十二條辦理。		照第一次專案小組意見通過。
十六	第十六條 建築基地因前開退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，或基地地形特殊者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。	第十四條 建築基地因前開退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，或基地地形特殊者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。		提下次會議續審。	修正通過。 修正理由： 考量執行需求與合理性，配合修正文字及調整條文順序。 修正後條文內容： <u>第十五條 建築基地因退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者、基地地形特殊者或依十四條規定者，其退縮建築標準得經都市設計審議委員會審查通過後酌予調整。</u>	照第二次專案小組意見通過。
十七		第十五條 前開退縮部分得計入法定空地，另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者，得不受留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化規定限制，惟仍應確保人行空間。		提下次會議續審。	修正通過。 修正理由： 考量執行需求與合理性，配合修正文字。 修正後條文內容： <u>第十四條 退縮部分得計入法定空地，另退縮部分若配合綠建築、基地保水或雨水貯留利用等設施需要者，得不受留設 2 公尺以上人行步道，其餘供植栽綠化規定限制，惟仍應確保人行空間。</u>	照第二次專案小組意見通過。

第 6 案附表四變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續四)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
十八	<p>二、街角廣場留設</p> <p>第十八條 建築基地臨 A-a 及 B-a 道路之市場用地，應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。</p>	<p>二、街角廣場留設</p> <p>第十六條 建築基地臨 A-a 及 B-a 道路之市場用地，應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。其餘指明地區(除學校用地)建築基地(詳附圖)應留設不小於 100 平方公尺之開放空間；無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議。</p>	<p>型塑入口廣場以引導登山遊客路徑。</p>	<p>提下次會議確認。</p> <p>修正理由： 留設路口開放空間型塑入口意象，以引導登山遊客路徑。 修正後條文內容(暫擬訂)： 二、街角廣場留設 第十八條 建築基地臨 A-a 及 B-a 道路之市場用地，應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。其餘住宅區建築基地應留設不小於 100 平方公尺之開放空間；無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議(詳附圖)。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 考量執行需求與合理性，明確指定開放空間留設位置，並配合修正文字及調整條文順序。 修正後條文內容：二、街角廣場留設 第十六條 建築基地臨 A-a 號與 B-a 號道路之市場用地，及建築基地臨 A-b 號道路之學校用地應留設不小於 200 平方公尺之開放空間。其餘指明地區建築基地應留設不小於 100 平方公尺之開放空間(詳附圖)。 前項無法留設者，應提出替代方案，並應經都市設計審議通過。</p>	<p>照第二次專案小組意見通過。</p>
十九	<p>第十九條 前開開放空間留設應配合植栽綠化，其面臨道路者應栽植喬木。</p>	<p>第十七條 前開開放空間留設應配合植栽綠化，其面臨道路者應栽植喬木。</p>		<p>提下次會議續審。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照第二次專案小組意見通過。</p>

第 6 案附表四 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續五)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
二十	<p>三、高度管制</p> <p>第二十條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地住宅區、商業區之新建築物基地平均坡度 10%以下者(丘塊坡度圖超過 30%以上者不得計入前述平均坡度計算)，其建築高度限制經基隆市都市設計審議委員會審議通過者，免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制，已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依本原則辦理。</p>	<p>三、高度管制</p> <p>第十八條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度一 0%以下者，其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制。</p> <p>已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依前項辦理。</p> <p>前二項之開發建築應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。</p>	<p>配合基隆市發展之需。</p>	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 考量執行需求，增訂有關建築物高度放寬之規定之基地條件，原領有有效執照比照適用。惟建築物高度放寬者，其開發建築應經基隆市都市設計委員會審查。</p> <p>修正後條文內容： 第十六條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度一 0%以下者，其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制。</p> <p>已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依前項辦理。</p> <p><u>前二項之開發行為建築應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。</u></p>		<p>照第一次作業單位建議修正通過。</p> <p>修正理由：配合府內第 214 次處務會議：「擴大變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案作業單位研商處理意見」及第 360 次市都委會審議「中正路至中正公園所圍地區細計土管要點第一次通盤檢討案」決議事項修正。</p> <p>修正後條文內容： 第十八條 基於本計畫多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度一 0%以下者，其建築物高度免受建築技術規則建築設計施工篇第 268 條限高限制。</p> <p>已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度依前項辦理。</p> <p>前二項之開發建築行為應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。</p>
廿一	無。	<p>四、生態環境</p> <p>第十九條 本計畫區開發前應注意是否涉及環境敏感地區(詳相關圖面資料)。</p>	<p>1. 依第一次專案小組意見土管要點部分第 3 點辦理。</p> <p>2. 為避免不當開發，確保環境安全。</p>		照案通過。	照第二次專案小組意見通過。

第 6 案附表四 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續六)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		市都委會決議
				第一次	第二次	
廿二	<p>四、生態環境</p> <p>第二十一條 建築基地內之法定空地應儘量集中留設且綠覆率應達法定空地之二分之一，如有特殊狀況或執行疑義者，得由基隆市都市設計審議委員會審定。上述綠覆率係指綠覆面積與空地總面積之百分比。綠覆面積之計算基準如下：</p> <p>(一)喬木高度 2 公尺以上者，每株以 25 平方公尺計算。其植栽間距應大於(或等於)5 公尺。</p> <p>(二)灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。</p> <p>(三)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，以實際平面被覆面積計算，以花廊支柱栽植蔓性植物者，以花廊平面投影面積計算。</p> <p>(四)以植草磚築造者，以鋪設植草磚面積二分之一計算。</p> <p>(五)觀賞性水池或溪水，不論有無水生植物均以其面積二分之一計算。</p>	<p>第二十條 建築基地內之法定空地應儘量集中留設且綠覆率應達法定空地之二分之一，如有特殊狀況或執行疑義者，得由基隆市都市設計審議委員會審定。上述綠覆率係指綠覆面積與空地總面積之百分比。綠覆面積之計算基準如下：</p> <p>(一)喬木高度 2 公尺以上者，每株以 25 平方公尺計算。其植栽間距應大於(或等於)5 公尺。</p> <p>(二)灌木、草地、地被及草花以被覆面積計算。</p> <p>(三)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，以實際平面被覆面積計算，以花廊支柱栽植蔓性植物者，以花廊平面投影面積計算。</p> <p>(四)以植草磚築造者，以鋪設植草磚面積二分之一計算。</p> <p>(五)觀賞性水池或溪水，不論有無水生植物均以其面積二分之一計算。</p>	配合全市條文結構通案及法令規定辦理。	提下次會議續審。	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 依全市通案性土管規定修正條文內容。</p> <p>修正後內容條文： <u>第二十條 全市之建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。</u></p>	照第二次專案小組意見通過。
廿三	<p>第二十二條 建築基地之實際開挖率不得超過法定建蔽率加 10%。</p>	<p>第二十一條 建築基地之實際開挖率不得超過法定建蔽率加 10%。</p>		提下次會議續審。	<p>刪除。</p> <p>刪除理由：未免執行疑慮，涉及建築法相關規定不另訂定。</p>	照第二次專案小組意見通過。
廿四	<p>第二十三條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地面積 1/2 以上之土地種植花草樹木，並儘量以喬木為主。</p>	<p>第二十二條 <u>本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地應留設用地面積 1/2 以上之土地種植花草樹木，並儘量以喬木為主。</u></p>		提下次會議續審。	<p>修正通過。</p> <p>修正理由： 考量條文內容為建議性規定，並配合修正文字及調整條文順序，以利執行。</p> <p>修正後內容： <u>第二十一條 本細部計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場等公共設施用地儘量留設用地面積 1/2 以上之土地種植花草樹木，並以喬木為主。</u></p>	照第二次專案小組意見通過。

第 6 案附表四 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續七)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		作業單位建議	市都委會決議
				第一次	第二次		
廿五	第二十四條 本細部計畫之公共設施用地(面積超過 500 平方公尺;不含供車行之計畫道路)應符合「建築技術規則建築設計施工篇」綠建築專章建築基地保水規定。	第二十三條 本細部計畫之公共設施用地(面積超過 500 平方公尺;不含供車行之計畫道路)應符合「建築技術規則建築設計施工篇」綠建築專章建築基地保水規定。	配合基隆市發展生態城市願景,確保地下水補注、並減緩都市熱島效應。	提下次會議續審。	刪除。 刪除理由:未免執行疑慮,涉及建築法相關規定不另訂定,避免衝突。		照第二次專案小組意見通過。
廿六	無	第二十四條 本計畫劃設住五之 1、商業區及市場用地為都市設計重點地區,未來申請建築開發前,應先經過都市設計審議通過後使得發照建築。	1.依第一次專案小組意見土管要點部分第 4 點辦理。 2.配合七堵火車站轉型、重建,型塑地區風貌以提升環境品質。		照案通過。	照「依第一次專案小組意見修正」通過。	照作業單位建議通過。
廿七	第八章 獎勵措施 第二十五條 建築基地設置雨水貯留利用系統及生活雜排水回收再利用系統者,所增加之設備空間,得不計入容積樓地板面積且增加獎勵額度,惟機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和,不得超過該基地容積之 12%。	第八章 獎勵措施 第二十五條 建築基地設置雨水貯留利用系統及生活雜排水回收再利用系統者,所增加之設備空間,得不計入容積樓地板面積且增加獎勵額度,惟機電設備空間及管理委員會使用空間面積之和,不得超過該基地容積之 12%。	配合基隆市發展生態城市願景,對生態有幫助之建築設計給予鼓勵。	提下次會議續審。	刪除。 刪除理由:已計入免計容積無須訂定。		照第二次專案小組意見通過。
廿八	無	第二十六條 配合第十六條設置開放空間之獎勵如下: 一、面積達 200 平方公尺以上者,其容積獎勵以法定容積之 10%為上限。 二、面積達 100 平方公尺以上至 200 平方公尺者,其容積獎勵以法定容積之 5%為上限。	1.依第一次專案小組意見土管要點部分第 8 點辦理。 2.為提昇環境品質,制定容積獎勵額度,以鼓勵留設開放空間。	修正通過。 修正理由: 係為住宅區設置開放空間獎勵容積,為執行明確及調整條文順序。 修正後條文內容: 第二十三條 配合第十六條設置開放空間之住宅區獎勵如下: 一、面積達 100 平方公尺(含)以上至 200 平方公尺者,其容積獎勵以法定容積之 5%為上限。 二、面積達 200 平方公尺(含)以上者,其容積獎勵以法定容積之 10%為上限。	為避免執行疑義,於土管增列計算公式。 一、面積達 100 平方公尺(含)以上至 200 平方公尺者,其容積獎勵以法定容積之 5%為上限;計算方式為: <u>住宅區容積率+(住宅區容積率 x 5%)</u> 。二、面積達 200 平方公尺(含)以上者,其容積獎勵以法定容積之 10%為上限;計算方式為: <u>住宅區容積率+(住宅區容積率 x 10%)</u> 。	照作業單位建議修正通過。 修正理由:修正部份文字及計算方式,以利執行及調整條文順序。 修正後條文內容: 第二十三條 配合第十六條設置開放空間之住宅區獎勵如下: 一、面積達 100 平方公尺(含)以上至 200 平方公尺者,其留設開放空間之容積獎勵以法定容積 5%為上限;計算方式為: <u>獎勵樓地板面積=留設開放空間面積x法定容積率x5%</u> 。 二、面積達 200 平方公尺(含)以上者,其留設開放空間之容積容積獎勵以法定容積 10%為上限;計算方式為: <u>獎勵樓地板面積=留設開放空間面積x法定容積率x10%</u> 。	

第 6 案附表四 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續八)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		作業單位建議	市都委會決議
				第一次	第二次		
廿九	無	第二十七條 本計畫劃設之都市更新地區，其獎勵內容依「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」規定辦理。	1. 依第一次專案小組意見土管要點部分第 5 點辦理。 2. 參酌「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」，獎勵項目包括：建築設計、都市防災、開放空間、人行道與騎樓留設、綠建築、更新時程及更新單元規模等獎勵內容，故本案依其規定不額外訂定。		照案通過。	請於土管中增列更新地區示意圖。	照作業單位建議通過。
三十	第二十六條 為鼓勵基地設置開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	第二十八條 為鼓勵基地設置開放空間及公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	配合全市獎勵通案辦理。	提下次會議續審。	照案通過。		照第二次專案小組意見通過。
卅一	第九章 容積移轉規定 第二十七條 本計畫劃設之公共設施用地作為送出基地時，依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	第九章 容積移轉規定 第二十九條 本計畫劃設之公共設施用地作為送出基地時，依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。		照案通過。		建議刪除。 刪除理由：衡酌本市容積移轉尚於初辦階段，建議依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	照作業單位建議通過。
卅二	第二十八條 本計畫劃設之住五之 1 與商業區可作為接受基地(詳附圖一)且可接收本細部計畫範圍外之送出基地容積。	第三十條 本計畫劃設之住五之 1 與商業區可作為接受基地(詳附圖一)且可接收本細部計畫範圍外之送出基地容積。		照案通過。		為執行明確，並調整原條文修正為： 第二十六條 本計畫容積接受基地(詳附圖三)，除住五之 1 與商業區可接受同一主要計畫區之送出容積外，餘依「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理。	照作業單位建議通過。

第 6 案附表四 變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)土地使用分區管制要點對照表(續九)

編號	公開展覽草案條文	依第一次專案小組意見修正	修(增)訂理由	市都委會專案小組意見		作業單位建議	市都委會決議
				第一次	第二次		
卅三	第二十九條 本細部計畫劃定之住五之 1 及商業區，增加容積以不超過基準容積之 50% 為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	第三十一條 本細部計畫劃定之住五之 1 及商業區，增加各項容積獎勵(不含更新容積獎勵)，以不超過基準容積之 50% 為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	考量都市發展需求，適度增加容積以達到地盡其用，同時增加公共設施，提升都市環境品質。	提下次會議確認。 修正理由： 未免執行疑慮，敘明容積獎勵之內容。 修正後條文內容(暫擬訂)： 第二十九條 本細部計畫劃定之住五之 1 及商業區，增加各項容積獎勵(不含更新容積獎勵)，以不超過基準容積之 50% 為上限，其餘接收基地依基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。	修正通過。 修正理由： 未免執行疑慮，敘明開發強度之內容及調整條文順序。 修正後條文內容： 第二十八條 本細部計畫劃定之住五之 1 及商業區，增加容積(含容積移轉)以不超過基準容積之 50% 為上限。		照第二次專案小組意見通過。
卅四	第十章 其他 第三十條 各土地使用分區內有關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。	第十章 其他 第三十二條 各土地使用分區內有關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。			照第一次專案小組意見通過。
卅五	第三十一條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。	第三十三條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。	配合全市條文結構通案辦理。	照案通過。			照第一次專案小組意見通過。

資料來源：本計畫整理。

附錄五 基隆市都市計畫委員會第 363 次會議紀錄

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

基隆市政府 函

地址：202基隆市義一路一號
承辦人：蕭寶蓮
電話：02-24245001
電子信箱：k1034@mail.klcg.gov.tw

受文者：陳素雲小姐

發文日期：中華民國100年8月8日

發文字號：基府都計壹字第1000170723號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送本市都市計畫委員會第363次會會議紀錄乙份，請 查照。

正本：張主任委員通榮、柯副主任委員水源、許委員清坤、李委員耿南、王委員圳宏、江委員山鑫、王委員翔鐘、陳委員振乾、李委員銅城、何委員運昌、李委員雲萬、張委員志清、楊委員淙竣、蕭委員再安、曾委員志煌、賴委員明宏、顏委員進儒、周委員勝傑、簡委員連貴、蕭委員家福、莊委員錚中、林委員金水

副本：本市都委會、都市發展處都計科余科長、高昭雄先生、周素靖小姐、陳素雲小姐（均含附件）

市長 張通榮

基隆市都市計畫委員會第 363 次會議紀錄

一、時間：100 年 07 月 15 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點：基隆市產業發展處會議室

三、主席：柯副主任委員水源

記錄：蕭寶蓮

四、出席委員：（詳見會議紀錄簿）。

五、列席單位及人員：（詳見會議紀錄簿）。

六、確認第 362 次會議紀錄：確認通過。

七、審議案：

1、擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案

決議：（1）逕向內政部陳情意見表：編號 1~7 共 7 案詳第 1 案附表一市都委會決議欄。

（2）內政部專案小組未決案：編號新市陳 34 詳第 1 案附表二市都委會決議欄，另與本陳情案有關之變更編號西-4 及西-21 兩案配合修正事項詳附表市都委會決議欄。

（3）配合相關計畫修正計畫圖後應修正之變更內容綜理表及修正擴大內容綜理表：詳第 1 案附表三及第 1 案附表四。

（4）餘修正計畫書圖係配合陸續發布實施之都市計畫修正者，授權作業單位逕予核對修正。

2、變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（機關用地（指定用途為活動中心）為機關用地與公園用地）案

決議：（1）變更內容明細表：變一照案通過。

（2）公民及團體陳情意見表：編號 1 併變更內容明細表審議。

3、變更基隆市中山安樂及八斗子地區都市計畫（部分機關用地為機關用地「供客家文化會館使用」）案

決議：變更內容明細表：變一修正通過（修正內容：1. 經市警局列席代表說明：「其他單位如有需求，市警局同意讓其他單位使用」。本案授權作業位與申請單位文化局協商依實際使用需求範圍變更，儘量使用平均坡度不大於 30% 之土地，其餘坡度較大且不需使用地區變更為「保護區」。2. 退縮規定修正為：機關用地應自計畫道路境界線設置五公尺無遮簷人行道）。

4、變更基隆市七堵暖暖地區（東新街附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫）案

決議：（1）變更內容明細表暫予保留部份：原編號六照作業單位建議通過。

（2）變更內容明細表：新編號十二照案通過。

5、變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（部分鐵路用地為機關用地）案—「八西里民會堂變更都市計畫案」

決議：變更內容綜理表：變一修正通過（修正內容：須於計畫書中規定應自計畫道路境界線退縮 5 公尺無遮簷人行道）。

6、變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分港埠用地、鐵路用地、商業區、道路用地及機關用地為港埠商旅客運專用區，部分港埠用地及道路用地為廣場用地，部分鐵路用地為道路用地，部分機關用地、鐵路用地為交通轉運專用區）案—（基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫變更都市計畫案）公民或團體意見再提會審議案

決議：（1）新增人民陳情意見綜理表：新增人陳 5、人陳 6 同意採納詳第 6 案附表市都委會決議欄。

（2）有關更新單元 3 範圍因交通部（臺鐵局及鐵改局）已辦

理基隆火車站都市更新站區遷建計畫，未來並未循都市更新程序辦理，爰刪除該更新單元之劃定及實施內容，以符合實際推動情形。

(3) 其餘計畫書圖修正事宜授權作業單位逕予處理。

7、擬定基隆火車站暨西二西三碼頭更新地區都市更新計畫案（公民或團體意見再提會審議案）

決議：(1) 新增人民陳情意見綜理表：新增人陳2、人陳3同意採納詳第7案附表市都委會決議欄。

(2) 有關更新單元3範圍因交通部(臺鐵局及鐵政局)已辦理基隆火車站都市更新站區遷建計畫，未來並未循都市更新程序辦理，爰刪除該更新單元之劃定及實施內容，以符合實際推動情形。

(3) 其餘計畫書圖修正事宜授權作業單位逕予處理。

八、散會

附錄六 本市農會及許武麒先生捐贈本市七堵區明德
段 53-3、635-4 及 633-13 地號土地相關事宜
研商會議紀錄

為本市農會及許武麒先生捐贈本市七堵區明德段 53-3、
635-4、633-13 地號土地相關事宜研商會議紀錄

一、時間：100 年 6 月 21 日上午 10 時整

二、地點：本府都市發展處 5 樓會議室

三、主持人：陳副處長振乾

記錄：陳素雲

四、出席單位人員：

土地所有權人許武麒先生：許武麒

基隆市農會：(未派員)

基隆市安樂地政事務所：曾國慶

本府財政處：吳春蓮

地政處：陳基芳

都市發展處：紀鳳珠

五、會議結論：

本案擬捐贈地號土地係屬「變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」之變六案，為考量前揭細部計畫區內其他民眾權益及都市計畫發布期程，將提本次市都委會同意本案於「變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」中列為暫予保留案，其餘變更內容納入第一階段發布實施；

暫予保留案之土地所有權人許武麒先生及基隆市農會應於 100 年 12 月 31 日前完成產權移轉相關程序，否則本案維持原計畫，並俟本案土地移轉完成納入計畫書後，據以辦理第二階段發布實施，未發布實施前，仍維持原計畫依原計畫內容管制。(以下空白)