

# 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

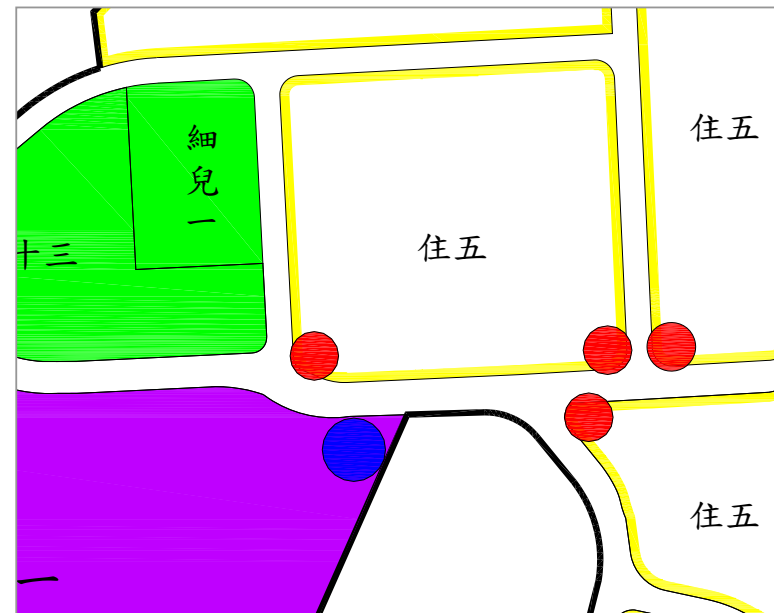
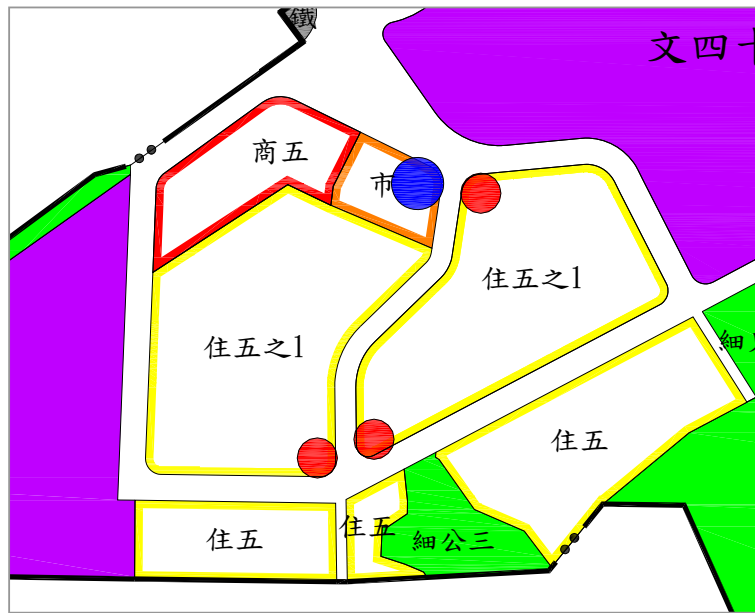
第二十六條 本計畫容積接受基地(詳附圖四)，除住五之 1 與商業區可接受同一主要計畫區之送出容積外，餘依「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定辦理。

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200m<sup>2</sup>開放空間

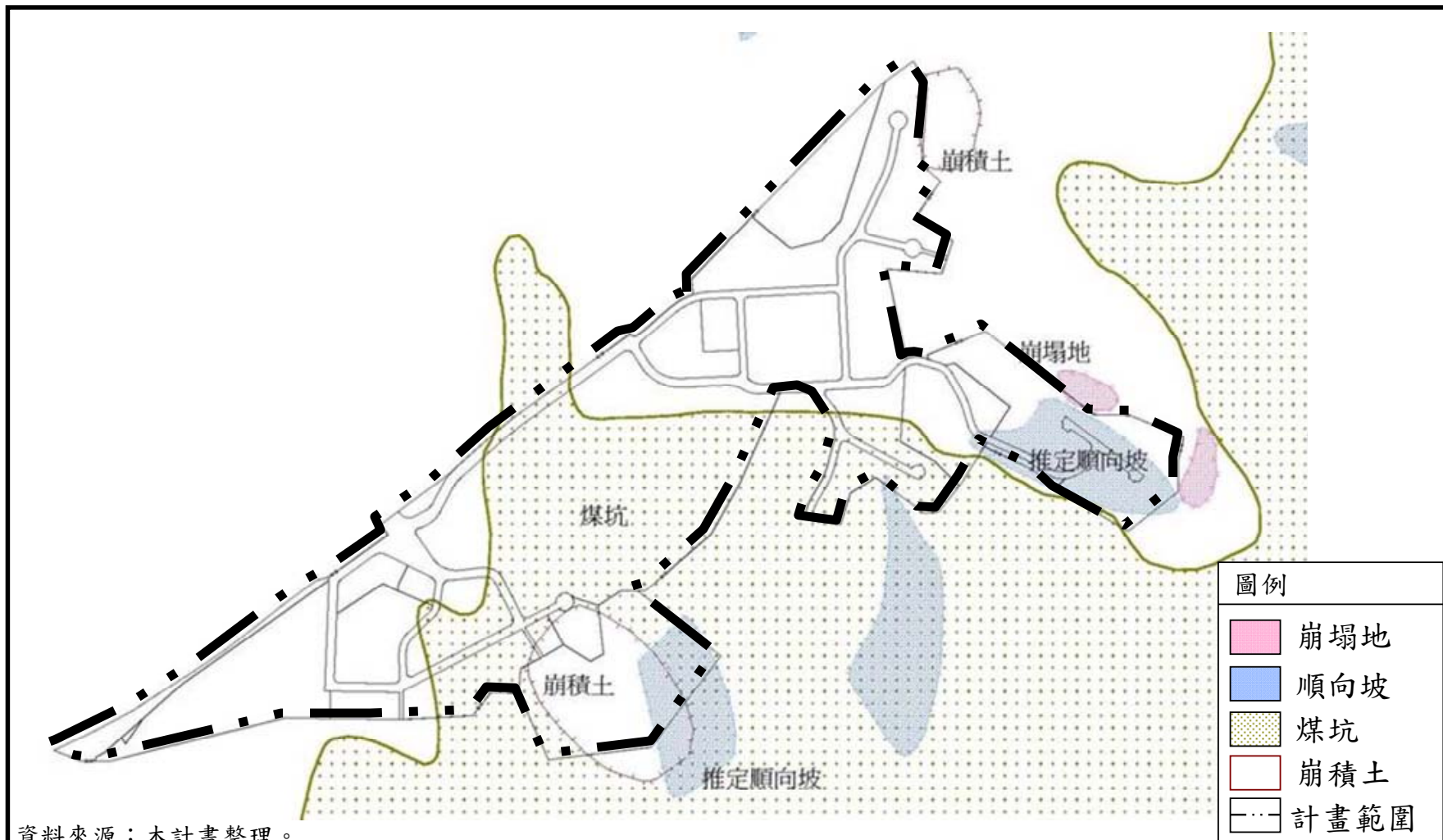
指定留設100m<sup>2</sup>開放空間

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



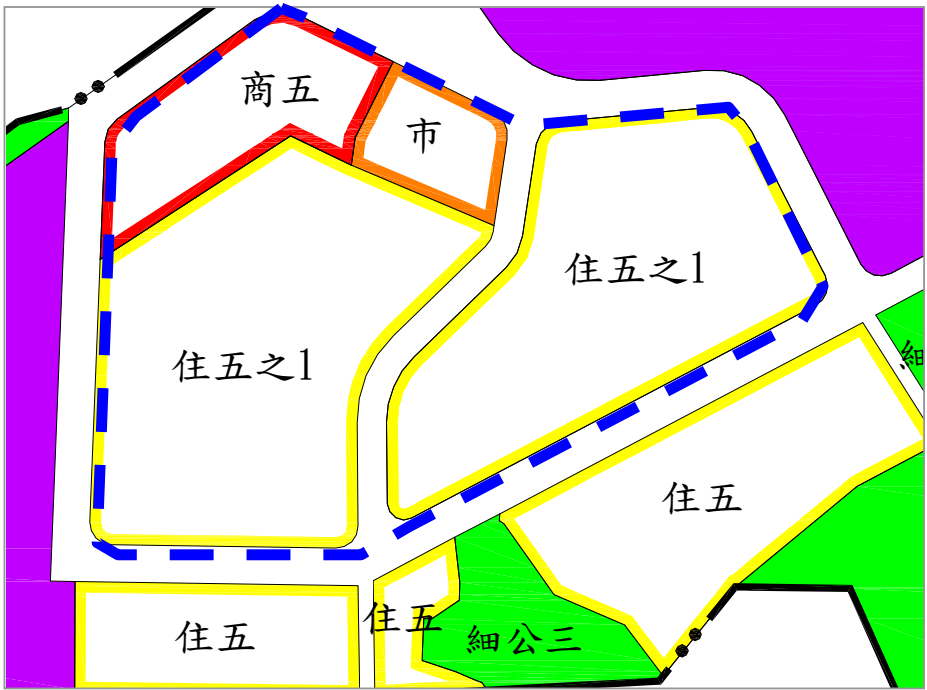
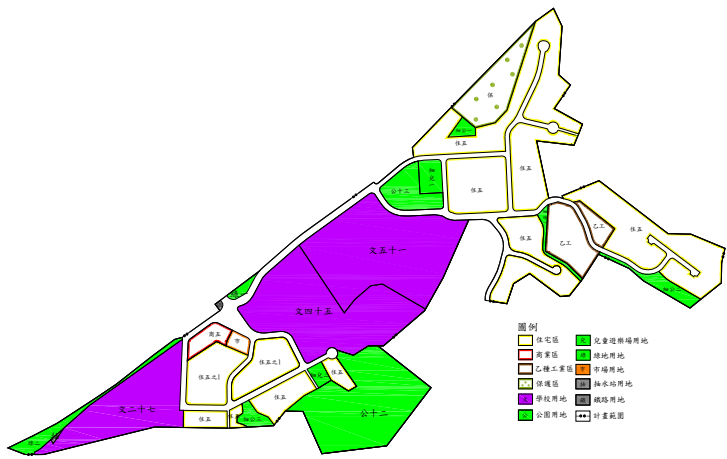



資料來源：本計畫整理。

附圖二

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)案  
環境敏感地區示意圖





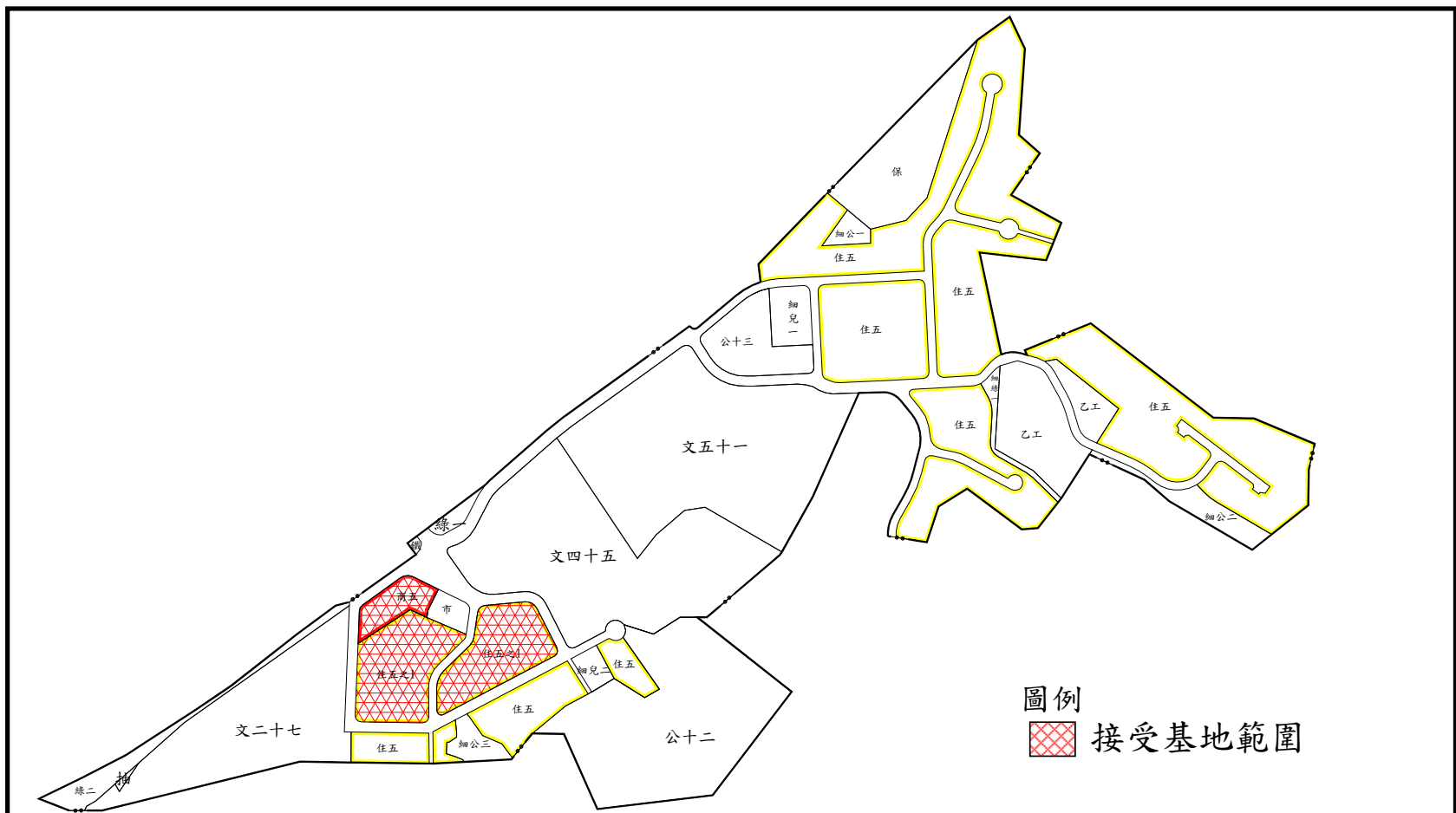
圖例  更新地區

資料來源：本計畫整理。

附圖三

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)案  
更新地區範圍示意圖





資料來源：本計畫整理。

附圖四

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)案容積移轉接受基地範圍示意圖

