



擬定基隆市國土計畫委託技術服務案



第1場規劃座談會議

基隆市地形環境限制下土地發展



委託機關：基隆市政府

規劃單位：睿誼工程顧問(股)公司

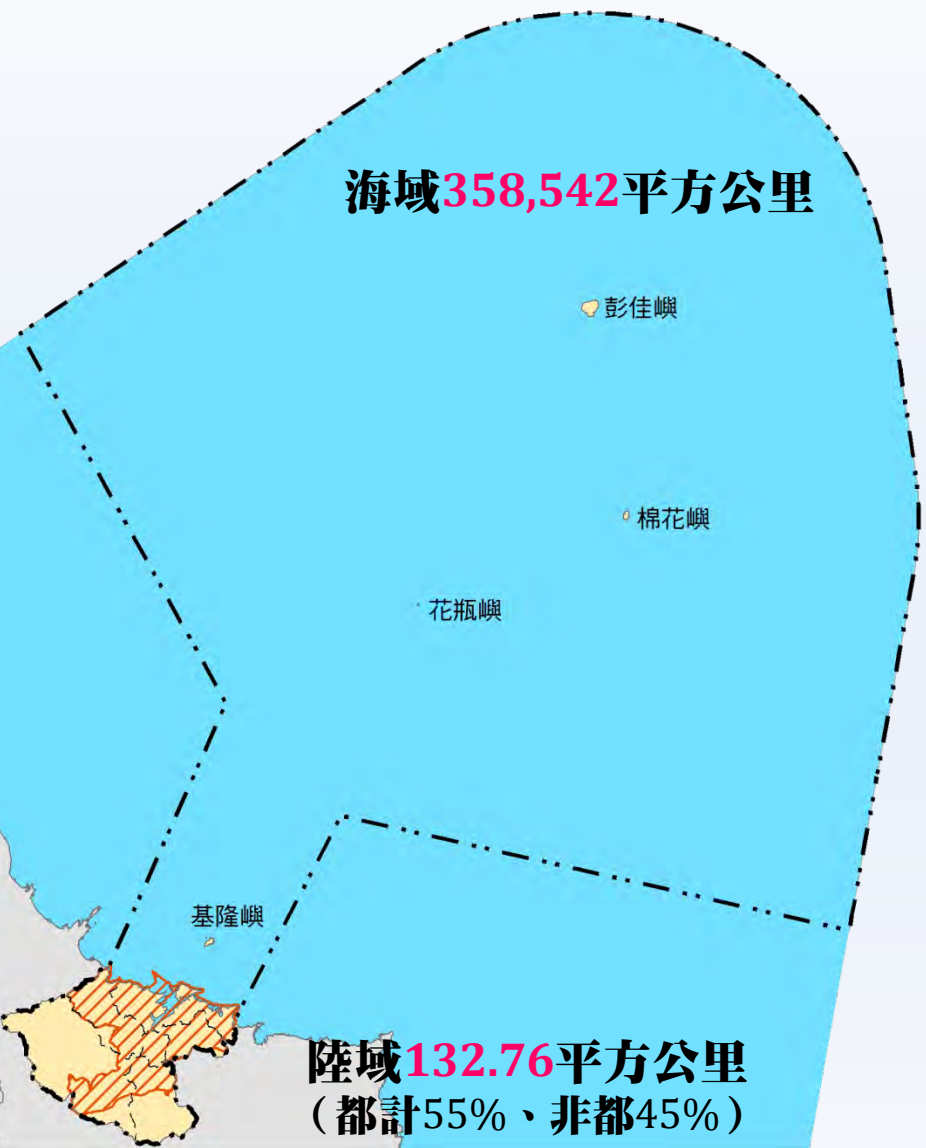
民國108年7月6日

簡報大綱

- 一. 基隆市發展概況
- 二. 基隆市總體發展議題
- 三. 環境敏感地區利用與管制議題
- 四. 山坡地利用與管制議題



基隆市發展概況



人口

- ◆ 107年底戶籍人口約37萬人，平均成長率為-0.5%
- ◆ 非都土地占陸域45%，僅3%人口，約1萬人居住
- ◆ 都市計畫計畫人口51萬人，實際人口約36萬人（占97%人口）
- ◆ 預估本市至125年戶籍人口將下降至36萬人。

經濟

- ◆ 產值以三級產業為主，約占全市70%。二級產業次之，約占29%
- ◆ 就業人口以三級產業為主，約占全市79%。二級產業次之，約占17%
- ◆ 三級產業以運輸及倉儲業為主，占三級產業67%產值、30%就業人口

港口

- ◆ 1處國際商港，2處一級漁港、4處二級漁港
- ◆ 基隆港進出港旅客106萬人，近十年成長率277%
- ◆ 基隆港貨櫃裝卸量147.19萬TEU，近十年成長率為-6%





基隆市總體發展重要議題

基隆多山坡地及環敏地區，應兼顧保育及利用平衡。



主要為基隆內部環境及土地利用，將於本次會議進行重點討論研析。

地形環境
限制發展

港口機能
轉型定位

總體發展
重要議題

區域發展與競合

基隆市於北部區域縣市競合中逐漸被邊緣化。

基隆港已從貨港逐漸轉變成貨客並重港口，故轉型後之定位及相應經濟、土地使用應重新思考及討論。



涉及基隆對外關係，擬於下次座談會進行重點討論。

另由第二場
座談會討論





環境敏感地區利用與管制

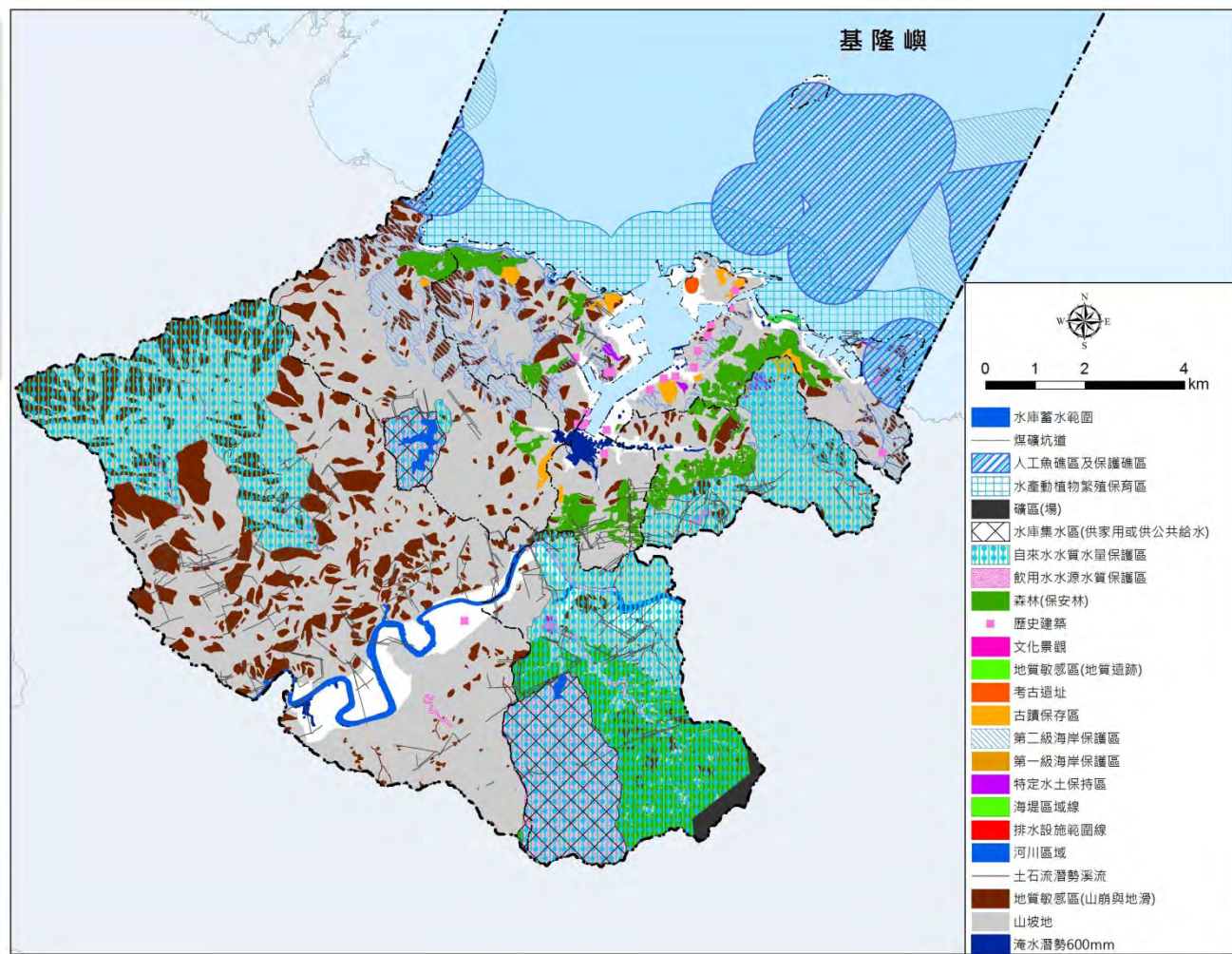


議題：基隆市如何有效建構及完善環境敏感地區利用管制

- ✓ 基隆市環境敏感地區分布約占陸域97%。
- ✓ 早年並無相關環境敏感等資訊，造成部分都市發展用地實質位於難以開發區位或產生超限利用行為。

針對環境敏感地區之土地利用行為，基隆市國土計畫應如何回應？

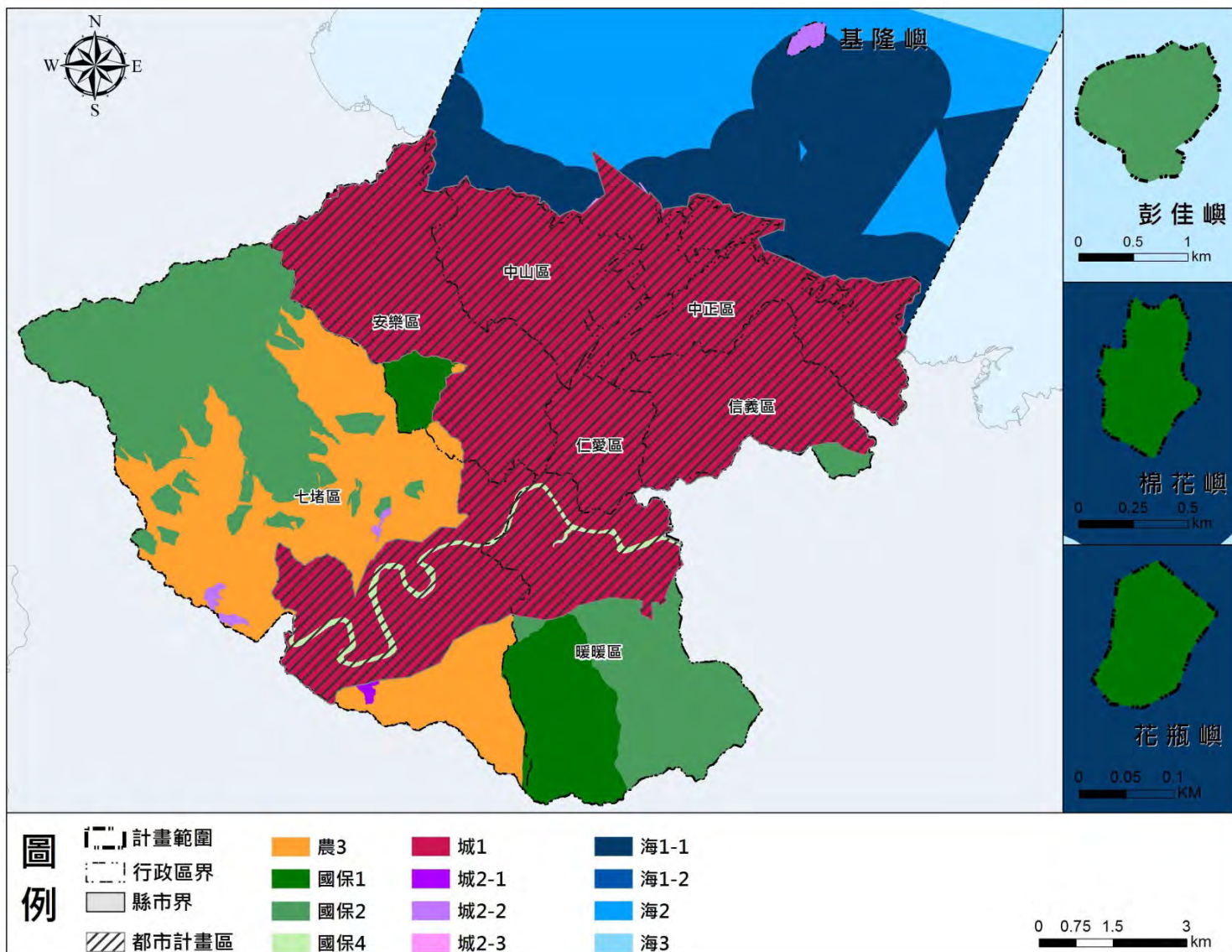
- **擬透過國土保育地區劃設**，明確指認應保護及保育區域，並配合較為嚴格之土地使用原則進行管制，降低土地超限利用可能性。





環境敏感地區利用與管制

國土功能分區模擬成果>>

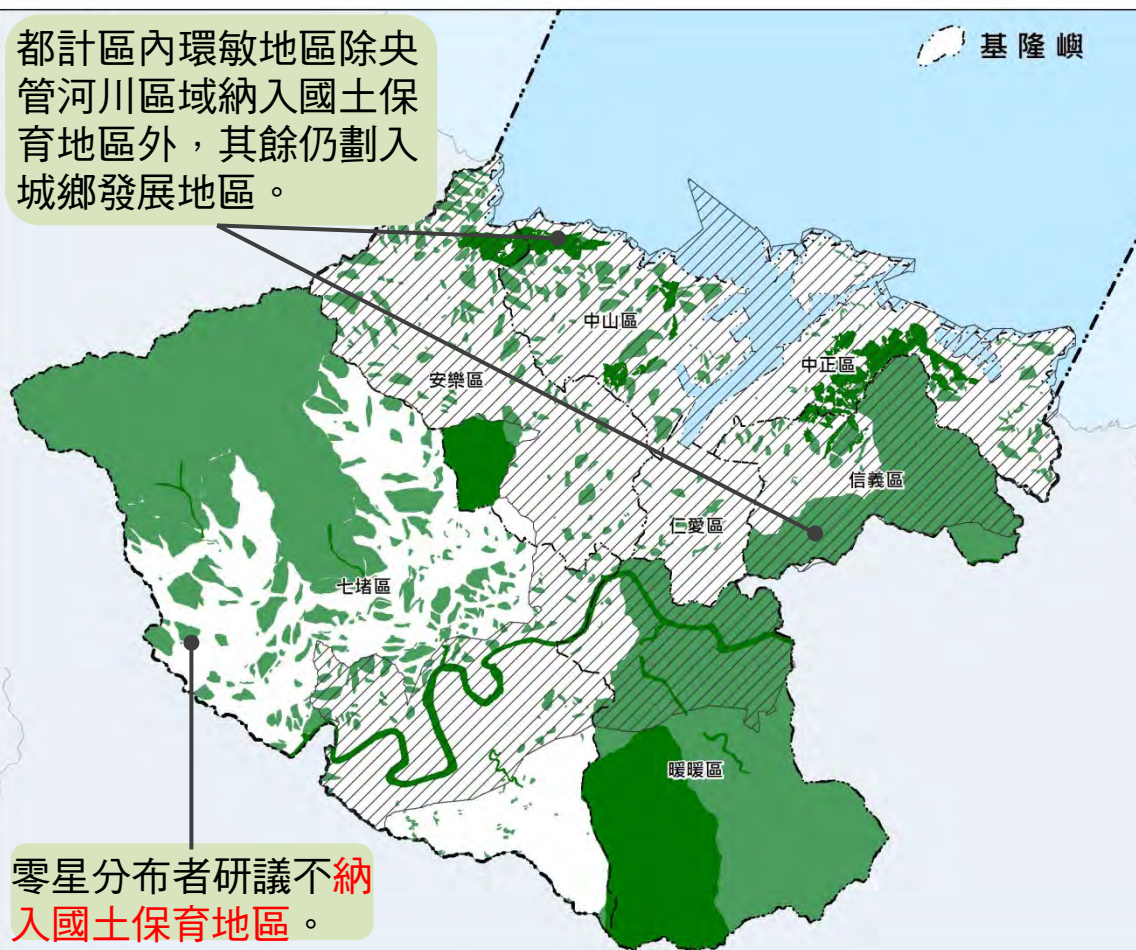




環境敏感地區利用與管制

國土保育地區模擬劃設>>

都計區內環敏地區除央管河川區域納入國土保育地區外，其餘仍劃入城鄉發展地區。

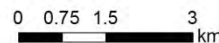


使用分區	符合國保1劃設條件(面積)	符合國保2劃設條件(面積)
住宅區	18.22	292.45
商業區	0.13	59.43
工業區	0.4	34.12
倉儲區	0.28	25.83
保護區	223.98	918.56
其他分區用地	210.26	647.4
合計	453.27	1,977.79



都計區內有大量符合國保1、2劃設條件之環境敏感地區分布

- 圖例
- 計畫範圍
 - 都市計畫範圍
 - 行政區界
 - 縣市界
 - 符合國保1劃設條件之地區
 - 符合國保2劃設條件之地區





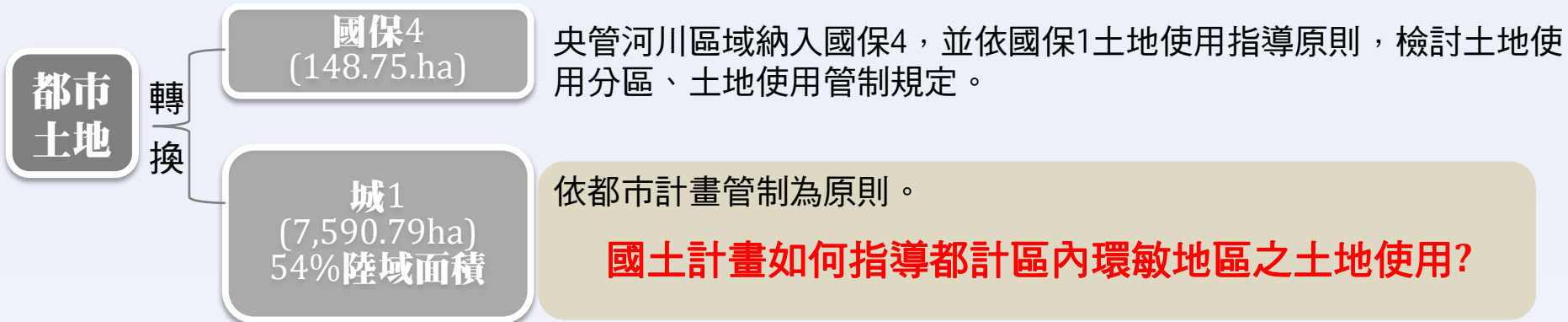
環境敏感地區利用與管制

國土功能分區土地使用原則>>





關鍵議題研析





保護區及國土保育地區使用項目研析>>

- 現況本市都市計畫保護區使用項目係依「**都市計畫法臺灣省施行細則**」辦理。
- 依該細則內容，都計保護區經審查可使用之使用類型約有17項，如右表所示：
- 與目前國土保育地區第一類之土地使用項目（草案）相比較，現有都市計畫保護區之使用**容許項目及彈性較高**。

類別項目	都計保護區	國保一、四
國防所需之各種設施	V	V
警衛、保安、保防、消防設施	V	V
臨時性遊憩及露營所需之設施	V	V
公用事業、社會福利事業所必需之設施	V	V*
採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施	V	<u>X</u>
土石方資源堆置處理	V	<u>X</u>
廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施	V	V*
水質淨化處理設施及其附屬設施	V	V
造林及水土保持設施	V	V
為保護區內地形、地物所為之工程	V	V
汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施	V	<u>X</u>
危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等	V	<u>X</u>
溫泉法施行前，已開發溫泉使用之溫泉井及溫泉儲槽	V	V
休閒農業設施	V	<u>X</u>
農村再生相關公共設施	V	V
自然保育設施	V	V
綠能設施	V	V

*：部分項目為不允許使用





討論議題：基隆市如何有效建構及完善環境敏感地區利用管制

規劃單位初步研析意見：

非都市土地

透過國土計畫劃設國土功能分區及使用地進行管理以降低土地超限利用。

土地開發權益可透過「**國土永續發展基金**」、「**實施國土計畫所受損失補償辦法**」進行補償。

都市土地

- ◆ 研議檢討變更符合國保地區劃設條件之**都市發展用地**為**保護區**，並應**優先檢討符合國保1環敏**地區土地，實質反映環敏潛勢，並據以調整修正計畫人口。

位屬都市計畫區內，有關人民開發權益受損應如何補償？

- ◆ 符合國保1劃設條件之**保護區**，建議可依國保1土地使用指導原則，檢討土地使用分區或土地使用管制規定。

都計區保護區土地使用再限縮？
都市計畫保護區分級分類？
劃入國土保育地區第4類？

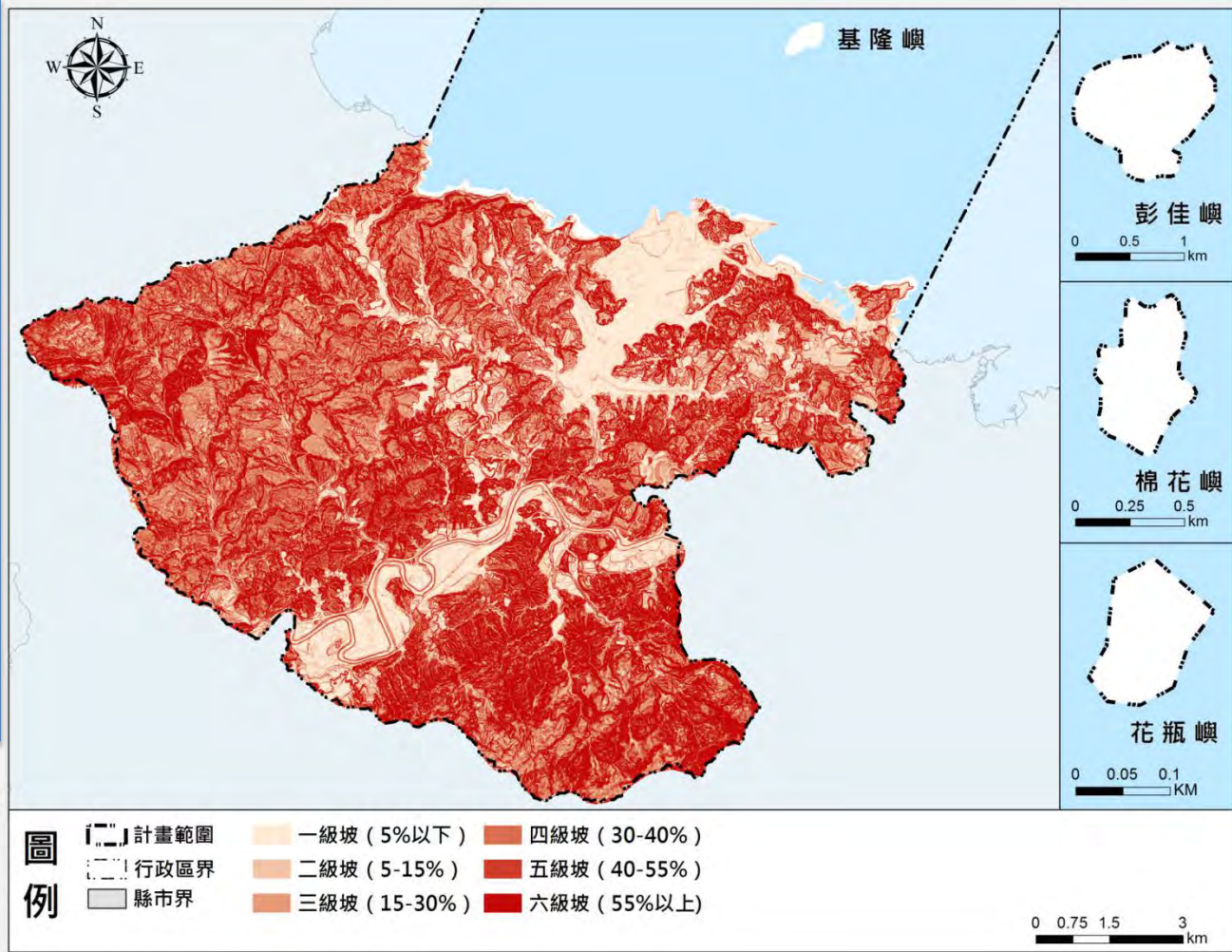




議題：山坡地開發利用與管制競合

- ✓ 基隆市山坡地約占陸域94%，可開發土地有限且環境容受力較低。
- ✓ 97%人口分佈都計區，現有主要計畫人口以51萬人為目標，惟本案推估至125年本市居住人口僅36萬人，容積供給供過於求。
- ✓ 本市許多坡度較陡之山坡地被劃設為住、商、工、公共設施等都市發展用地，難以開發，部分地區亦面臨過度開發議題。

早期因預期都市發展而超限劃設於山坡地之分區如何於本次國土計畫回應？





山坡地利用與管制

基隆市山坡地建築開發規範>>

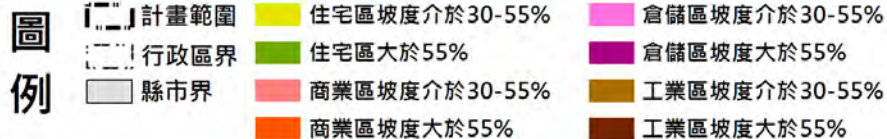
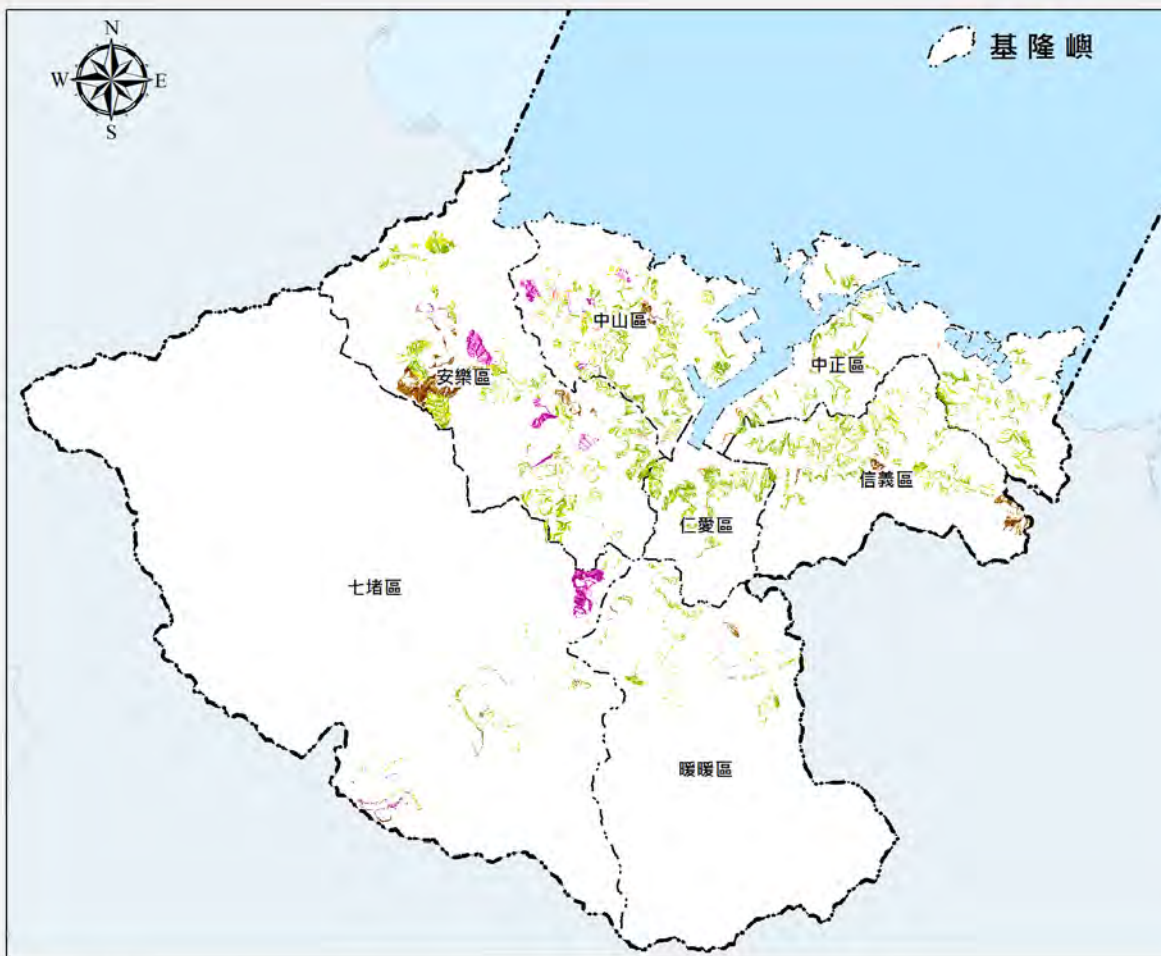
- 基隆市過去為山坡地開發利用，參循建築法相關法系規定，訂定「基隆市山坡地開發建築基地條件特殊免適用建築技術規則建築設計施工編第二百六十二條第三項規定認定標準」，允許本市「建築物配置在坵塊平均坡度30%以上，未達55%之位置時，需擬具適當之坡面穩定設計，並由審查小組審查通過者，得不受同條第三項之規定限制。」
- 基隆市山坡地占陸域94%，上述自治法規確實能有效提高可建築開發彈性，然該情形係建構在比其他縣市較為寬鬆之坡地建築標準，以國土保育、保安視之，易干擾及破壞原始生態及地貌環境。
- 若後續研議廢除該法規，將影響坡度30%~55%土地之開發行為，故是否需有其他配套措施?或考量該法規並非全部開放坡度30%~55%土地開發權，仍需進行審查再行辦理，故廢除該法規在法理上似無嚴重侵害土地所有權人之權益，或得免研議相關補償措施?

坡度	一般縣市	基隆市
坡度30%以下	可開發配置建築。	可開發配置建築。
坡度30%-55%	不可開發配置建築。	擬具適當之坡面穩定設計，由本市審查小組審查通過後，可開發配置建築。
坡度55%以上	不可開發配置建築。	不可開發配置建築。
法源依據	建築技術規則。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建築技術規則。 ➤ 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編第二百六十二條第三項規定認定標準。



山坡地利用與管制

重要土地使用分區於山坡地之分布情形>>



使用分區	坡度30~55% (ha)		坡度大於55% (ha)	
	總面積	開發使用面積	總面積	開發使用面積
住宅區	202.1	90.3	91.71	25.74
商業區	2.49	1.58	1.12	0.64
工業區	31.00	3.30	9.88	5.59
倉儲區	37.56	5.17	14.89	1.34

住宅區
 坡度30~55%及55%以上開發使用面積約為90及26公頃，比率則分別達45%、28%。

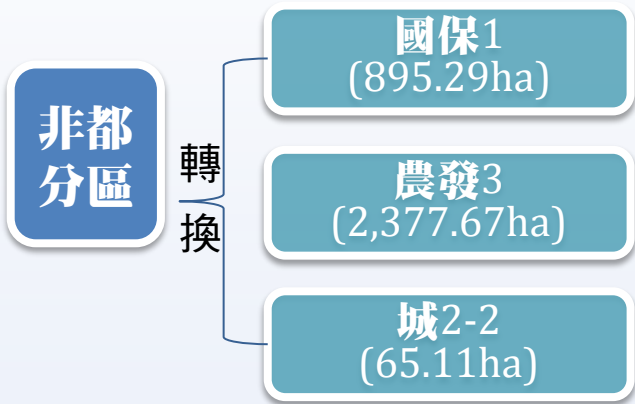
商業區
 坡度30~55%及55%以上開發使用面積約為1.58及0.64公頃，比率分別高達63%、57%。



**住商分區明顯於高坡度地區
有超限利用之虞**

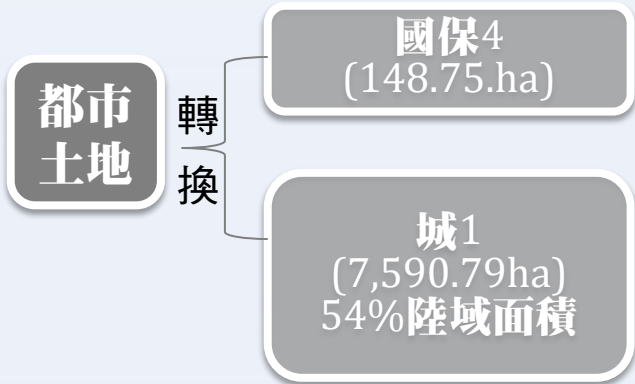


關鍵議題研析



多為低強度土地使用，位於非都市土地之山坡地，可透過國土計畫功能分區或使用地管理，降低土地超限利用。

然本市坡度>30%之乙、丙種建築用地面積約0.89、16.16公頃。



依國保1土地使用指導原則，檢討土地使用分區及使用管制規定。

依都市計畫管制為原則。
**為強化都市計畫對於山坡地之管制
 國土計畫應針對都市計畫地區提出何種建議或指導？**

使用分區		住宅區	商業區	工業區	倉儲區	公園綠地	其他都市發展用地
坡度 30~55%	面積 (ha)	202.1	2.49	31.00	37.56	160.36	270.19
	開發使用面積 (ha)	90.30	1.58	3.3	5.17	17.85	146.82*
	百分比 (%)	44.68	63.45	10.65	13.76	11.13	54.34
坡度大於 55%	面積 (ha)	91.71	1.12	9.88	14.89	96.09	136.27
	開發使用面積 (ha)	25.74	0.64	5.59	1.34	9.89	57.32*
	百分比 (%)	28.07	57.14	56.58	9.00	10.29	42.06

* 主要為道路、墳墓用地及油庫專用區



討論議題：基隆市山坡地開發利用與管制競合

規劃單位初步研析意見：

非都市土地

透過國土計畫劃設國土功能分區及使用地進行管理以降低土地超限利用。


都市土地

- ◆ 研議修訂或廢除「基隆市山坡地開發建築基地……認定標準」，回歸中央法規辦理。
- ◆ 檢討變更高坡度之都市發展用地為保護區，並優先檢討坡度達>55%尚未開發利用之土地，實質反映不可開發區位，並同步檢討計畫人口。
- ◆ 完備都市計畫容積移轉機制，作為配套措施，以降低土地所有權人開發權益。

土地開發權益可透過「**國土永續發展基金**」、「**實施國土計畫所受損失補償辦法**」進行補償。

- 依該法規坡度30%~55%**建物配置開發為逐案審查**，若廢除是否並無涉及開發權益補償？
- 坡度達55%**都市發展用地**，是否具備開發價值及權益？
- 已開發利用之土地應進行何種處理？
- 現況法規針對容移基地(公設、古蹟)有一定限制，如何有效突破，研提基隆特別方案？





簡報結束
敬請指教

