公開展覽書

變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆南港間通勤軌道建設計畫

基隆市政府

中華民國 115 年 9 月

變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆南港間通勤軌道建設計畫

基隆市政府

中華民國 115 年 8 月

變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆南港間通勤軌道建設計畫

基隆市政府

基隆市變更都市計畫審核摘要表	
項目	說明
都市計畫名稱	變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫機關	基隆市政府
申請變更都市計畫機關	基隆市政府地政處
公開座談會	SB19 捷開一場次： 日期：115 年 5 月 21 日（四）下午 2 時 00 分 地點：基隆市中正區信二路 301 號 3 樓(本府交通處會議室） SB20 捷開二場次： 日期：115 年 5 月 21 日（四）下午 3 時 30 分 地點：基隆市中正區信二路 301 號 3 樓(本府交通處會議室） SB21 捷開三場次： 日期：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 2 時 00 分 地點：基隆市七堵區正光里光明路 134 號 4 樓（七堵區正明里里民活動中心） SB21 捷開四場次： 日期：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 4 時 00 分 地點：基隆市七堵區正光里光明路 134 號 4 樓（七堵區正明里里民活動中心） SB21 捷開五場次： 日期：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 1 時 00 分 地點：基隆市七堵區正光里光明路 134 號 4 樓（七堵區正明里里民活動中心）

本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	
	部級	

目　錄

第一章　緒論

第一節　計畫緣起與目的.....1-01
第二節　法令依據.....1-02
第三節　變更位置與範圍.....1-03

第二章　歷次及現行都市計畫概要

第一節　都市計畫變更歷程.....2-01
第二節　現行都市計畫.....2-04

第三章　上位及相關計畫

第一節　上位計畫.....3-01
第二節　相關計畫.....3-09

第四章　發展現況分析

第一節　自然環境分析.....4-01
第二節　社會經濟環境分析.....4-08
第三節　車站周圍地區市場分析.....4-13
第四節　土地使用發展現況.....4-14
第五節　周邊公共設施發展現況.....4-31
第六節　交通系統現況.....4-38

第五章　整體開發構想

第一節　整體規劃構想.....5-01
第二節　捷運開發區定位.....5-04

第六章　變更內容

第一節　變更原則.....6-01
第二節　捷運開發區訂定原則.....6-01
第三節　容積率訂定原則.....6-03
第四節　容積分配原則.....6-04
第五節　變更內容.....6-05

第七章　變更後計畫 7-01

第一節　計畫年期.....7-01
第二節　計畫人口.....7-01

第三節　土地使用計畫.....7-02

第八章　實施進度與經費 8-01

第一節　開發方式.....8-01
第二節　實施進度.....8-01
第三節　財務計畫.....8-01

第九章　回饋計畫 9-01

第一節　回饋原則.....9-01
第二節　回饋內容.....9-01

附件一　個案變更同意文件

附件二　變更範圍土地使用分區證明

附件三　公開徵求意見座談會會議記錄

圖目錄

圖 1-1-1　本計畫變更範圍及捷運路線示意圖 1-02
圖 1-3-1　變更位置示意圖 1-04
圖 1-3-2　各變更位置及所涉行政里示意圖 1-05
圖 2-2-1　現行計畫示意圖 2-07
圖 3-1-1　基隆市國土計畫城鄉發展結構示意圖 3-03
圖 3-1-2　2050 淨零排放路徑及策略示意圖 3-05
圖 3-1-3　基隆市主要計畫合併後東、西、南、中心 4 區示意圖 3-06
圖 3-1-4　前瞻基礎建設計畫八大領域示意圖 3-07
圖 3-1-5　基隆捷運第一階段（南港-八堵）計畫路線圖 3-08
圖 3-1-6　捷運汐止東湖線規劃示意圖 3-09
圖 3-1-7　基隆智慧科技園區計畫範圍及使用機能規劃構想圖 3-10
圖 3-1-8　基隆捷運 SB18 至 SB22 站及機廠變更位置示意圖 3-11
圖 4-1-1　SB19 百福站坡度圖 4-01
圖 4-1-2　SB20 六堵站坡度圖 4-01
圖 4-1-3　SB21 七堵站坡度圖 4-02
圖 4-1-4　SB19 百福站地質分布與土壤特性分布圖 4-02
圖 4-1-5　SB20 六堵站地質分布與土壤特性分布圖 4-03
圖 4-1-6　SB21 七堵站地質分布與土壤特性分布圖 4-03
圖 4-1-7　SB19、SB20、SB21 站環境水系圖 4-05
圖 4-1-8　SB19 百福站淹水及坡地災害潛勢圖 4-05
圖 4-1-9　SB20 六堵站淹水及坡地災害潛勢圖 4-06
圖 4-1-10 SB21 七堵站淹水及坡地災害潛勢圖 4-06
圖 4-1-11 SB19 百福站、SB20 六堵站及 SB21 七堵站地震及土壤液化潛勢區圖 ... 4-07
圖 4-3-1　基地周邊住宅推案位置示意圖 4-13
圖 4-4-1　變更編號一現況示意圖 4-14
圖 4-4-2　變更編號一土地權屬圖 4-15
圖 4-4-3　SB19 站周邊土地使用分區示意圖 4-16
圖 4-4-4　變更編號二現況示意圖 4-17
圖 4-4-5　變更編號二土地權屬圖 4-19
圖 4-4-6　SB20 站周邊土地使用分區示意圖 4-20
圖 4-4-7　變更編號三現況示意圖 4-21
圖 4-4-8　變更編號三土地權屬圖 4-22
圖 4-4-9　SB21 站周邊土地使用分區示意圖（變更編號三） 4-23

圖 4-4-10 變更編號四現況示意圖 4-24
圖 4-4-11 變更編號四土地權屬圖 4-25
圖 4-4-12 SB21 站周邊土地使用分區示意圖（變更編號四） 4-26
圖 4-4-13 變更編號五現況示意圖 4-27
圖 4-4-14 變更編號五土地權屬圖 4-29
圖 4-4-15 SB21 站周邊土地使用分區示意圖（變更編號五） 4-30
圖 4-5-1 SB19 百福站 500 公尺範圍內公共設施用地分布示意圖 4-32
圖 4-5-2 SB19 百福站 500 公尺範圍內公共設施用地分布示意圖 4-32
圖 4-5-3 SB20 六堵站 500 公尺範圍內公共設施用地分布示意圖 4-33
圖 4-5-4 SB20 六堵站 500 公尺範圍內公共設施用地現況示意圖 4-33
圖 4-5-5 SB21 七堵站 500 公尺範圍內公共設施用地分布示意圖 4-35
圖 4-5-6 SB21 七堵站 500 公尺範圍內公共設施用地現況示意圖 4-36
圖 4-5-7 本計畫區 500 公尺範圍內公共設施位置圖 4-37
圖 4-6-1 百福站周邊道路示意圖 4-38
圖 4-6-2 六堵站聯外道路系統圖 4-39
圖 4-6-3 七堵站周邊與聯外道路系統圖 4-39
圖 4-6-4 百福站 500m 範圍內公車運輸站點分布圖 4-41
圖 4-6-5 六堵站 500m 範圍內公車運輸站點分布圖 4-42
圖 4-6-6 七堵站 500m 範圍內公車運輸站點分布圖 4-44
圖 5-1-1 基隆捷運都市發展願景圖 5-01
圖 6-5-1 主要計畫（變一案）變更內容示意圖 6-09
圖 6-5-2 主要計畫（變二案）變更內容示意圖 6-10
圖 6-5-3 主要計畫（變三案）變更內容示意圖 6-10
圖 6-5-4 主要計畫（變四案）變更內容示意圖 6-11
圖 6-5-5 主要計畫（變五案）變更內容示意圖 6-11
圖 7-3-1 主要計畫變更後內容示意圖 6-05
圖 7-3-2 主要計畫（變一案）變更後內容示意圖 7-06
圖 7-3-3 主要計畫（變二案）變更後內容示意圖 7-06
圖 7-3-4 主要計畫（變三案）變更後內容示意圖 7-07
圖 7-3-5 主要計畫（變四案）變更後內容示意圖 7-07
圖 7-3-6 主要計畫（變五案）變更後內容示意圖 7-08

表目錄

表 2-1-1　基隆都市計畫歷次都市計畫變更歷程綜理表 2-01
表 2-2-1　基隆都市計畫現行土地使用面積綜理表 2-05
表 3-1-1　上位及相關計畫綜理表 3-12
表 4-1-1　七堵氣象站 114 年各月份氣象資料.....4-04
表 4-2-1　基隆市與七堵區近 10 年人口成長率一覽表 4-09
表 4-2-2　114 年七堵區河谷廊帶沿線各里村里鄰戶口人數統計表.....4-09
表 4-2-3　七堵區近 10 年人口增加情形一覽表 4-09
表 4-2-4　七堵區河谷廊帶沿線各里 114 年人口增加情形一覽表.....4-10
表 4-2-5　七堵區近 10 年人口年齡結構一覽表 4-10
表 4-2-6　七堵區河谷廊帶沿線各里 114 年人口年齡結構一覽表.....4-11
表 4-2-7　基隆市及七堵區一級產業家數一覽表 4-12
表 4-2-8　基隆市及七堵區二、三級產業各行業別經營概況一覽表 4-12
表 4-4-1　變更編號一土地權屬分析表 4-15
表 4-4-2　變更編號二土地權屬分析表 4-18
表 4-4-3　變更編號三土地權屬分析表 4-22
表 4-4-4　變更編號四土地權屬分析表 4-25
表 4-4-5　變更編號五土地權屬分析表 4-28
表 4-5-1　SB19 百福站 500 公尺範圍內公共設施開闢情形一覽表.....4-31
表 4-5-2　SB20 六堵站 500 公尺範圍內公共設施開闢情形一覽表.....4-33
表 4-5-3　SB21 七堵站 500 公尺範圍內公共設施開闢情形一覽表.....4-34
表 4-6-1　百福站 500m 範圍內公車運輸資訊綜整表 4-40
表 4-6-2　六堵站 500m 範圍內公車運輸資訊綜整表 4-41
表 4-6-3　七堵站 500m 範圍內公車運輸資訊綜整表 4-43
表 4-6-4　周邊路外停車供給彙整表 4-45
表 4-6-5　路邊停車供給彙整表 4-45
表 4-6-6　SB19 百福站周邊現況道路服務水準綜理表.....4-46
表 4-6-7　SB20 六堵站周邊現況道路服務水準綜理表.....4-47
表 4-6-8　SB21 七堵站周邊現況道路服務水準綜理表.....4-47
表 5-2-1　各站土地開發定位綜理表 5-04
表 6-4-1　各類土地容積分配原則 6-04
表 6-5-1　主要計畫變更內容綜理表 6-05
表 6-5-2　主要計畫變更內容面積增減表 6-07
表 7-2-1　本計畫捷運開發區可容納人口數推估表 7-01

表 7-3-1　主要計畫變更前後面積對照表 7-03
表 9-2-1　適當規模捷運開發區回饋比例表 9-02
表 9-2-2　策略發展地區回饋比例表 9-02

第一章　緒論

第一節　計畫緣起與目的

行政院於113年1月31日核定「基隆南港間通勤軌道建設計畫」（以下簡稱基隆捷運）第一階段（南港－八堵）綜合規劃，路線全長約15.59公里，設置13座車站，其中樟樹灣至汐止區公所路段與汐東捷運共線，並共用社后機廠，總經費約新臺幣696.89億元，預計於核定後10年內完工通車。該計畫為北北基生活圈重要之軌道建設之一，對於提升跨縣市通勤效率，並強化北臺灣整體運輸服務水準，具有關鍵性意義。

基隆捷運第一階段於基隆市境內設置5座車站，其中八堵站涉及原臺北捷運民生汐止線可能之機廠用地，其路線綜合規劃已於113年4月9日提報交通部審議，並依審查意見完成修正後，於113年12月27日提送交通部複審，後續將由新北市政府統籌辦理相關推動作業。隨著基隆捷運建設計畫逐步定案，基隆市亦正式納入北北基軌道路網體系，未來可藉由軌道運輸銜接臺北市及新北市主要就業與生活節點，改善長期以來通勤仰賴公路運輸所造成之交通壅塞及環境負荷問題。

本計畫以重大交通建設帶動基隆河谷廊帶都市空間發展為策略主軸，針對百福（SB19）、六堵（SB20）及七堵（SB21）等沿線場站周邊地區，作為推動大眾運輸導向發展（Transit-Oriented Development, TOD）之重要據點。透過場站周邊土地之整體規劃與開發，促進居住、就業、商業及公共服務設施之整合配置，引導都市活動向軌道運輸節點集中，以提升土地使用效率，並形塑以公共運輸為導向之都市發展模式。

另配合公共建設之財務規劃原則，藉由捷運建設所帶動之場站周邊土地開發，將捷運系統所產生之外部效益內部化，作為支應捷運建設及營運成本之重要來源，以提高公共建設自償率，減輕地方政府財政負擔，並確保捷運建設得以長期永續推動。同時，透過完善大眾運輸服務體系，促進都市、郊區與產業聚落之正向連結，並推動以大眾運輸為主之通勤與日常出行型態，以達成節能減碳與提升生活品質之目標。

考量捷運設施涉及之部分土地屬低度利用或尚未充分開發之用地，後續具開發效益之私有土地，得透過聯合開發方式辦理，以兼顧用地取得之可行性及土地所有權人權益，進而提升土地使用效能，並引導地區良性發展。

為配合基隆捷運建設計畫之推動，並因應捷運路線、車站及相關開發需求，爰依《都市計畫法》第27條規定辦理本次都市計畫變更作業，共劃設五處捷運開發區，以加速捷運建設及土地開發作業，儘早服務基隆市民眾，並帶動沿線地區整體轉型與發展，本計畫變更範圍及捷運路線詳圖1-1-1。

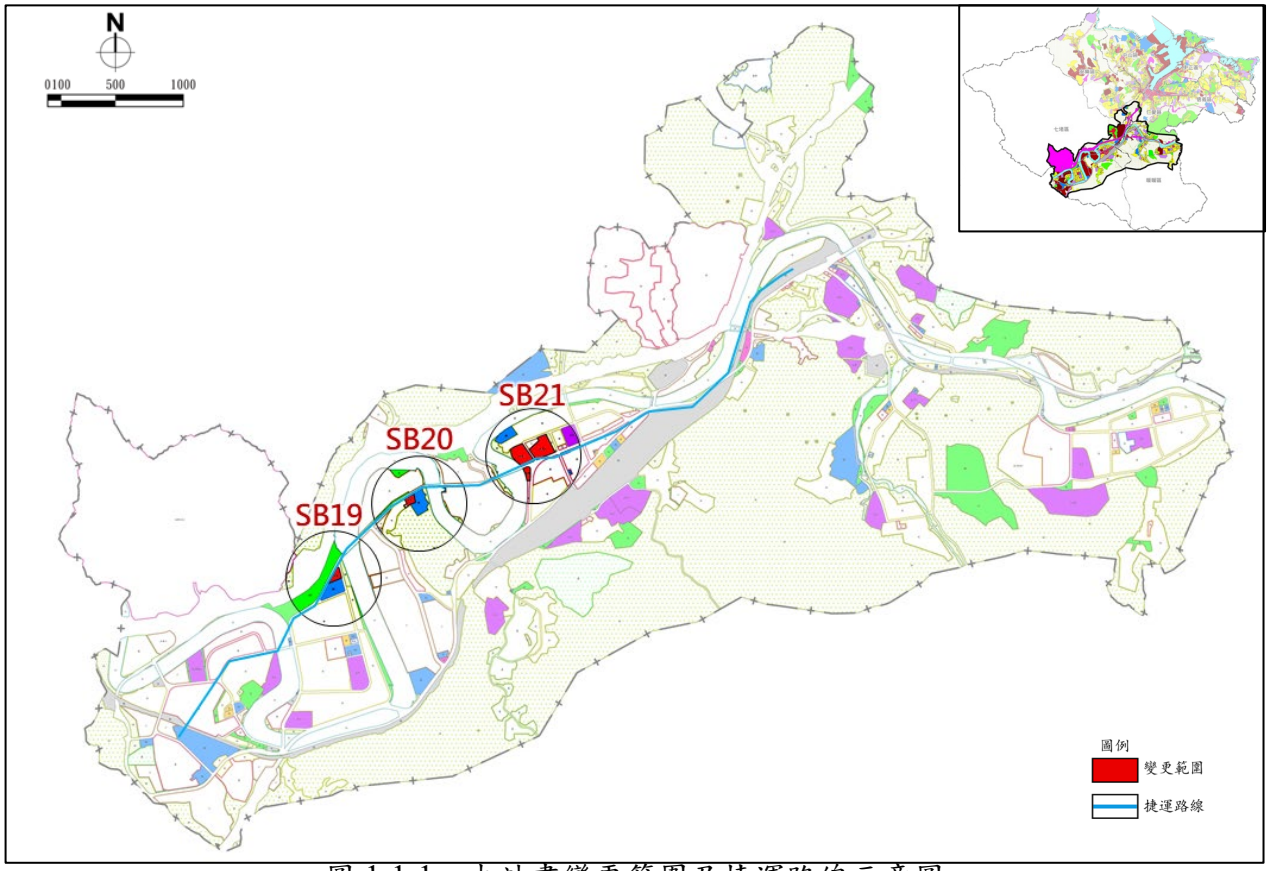


圖 1-1-1　本計畫變更範圍及捷運路線示意圖

第二節　法令依據

一、都市計畫法

本案依都市計畫法第27條規定（略以）：「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時；二、為避免重大災害之發生時；三、為適應國防或經濟發展之需要時；四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」。本案依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理本次都市計畫變更作業。（詳附件一）

二、大眾捷運法

本案依《大眾捷運法》第7條規定（略以），「為有效利用土地資源及促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。」本案係配合捷運場站及其毗鄰地區整體開發需要，爰依上開規定辦理相關土地開發作業。

三、大眾捷運系統土地開發辦法

本案依《大眾捷運系統土地開發辦法》第2條規定：「大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發，依本辦法之規定。」另依同辦法第6條及第9條規定（略以）：「執行機構應擬定開發範圍，報請主管機關核定實施；主管機關並得依都市計畫法規定，申請辦理土地使用分區之劃定或變更。」本案爰依上開規定辦理開發範圍劃定及都市計畫變更作業。

第三節　變更位置與範圍

基隆捷運第一階段於基隆市境內共設置5座車站（SB18車站、SB19車站、SB20車站、SB21車站、SB22車站）及1座機廠。其中，SB22車站及機廠由新北市政府辦理變更；SB18車站則配合「擬定基隆市都市計畫（基隆南港間通勤軌道建設計畫SB18站周邊地區）」辦理都市計畫變更，本案涉及都市計畫變更範圍包含5處捷運開發區，各變更位置及範圍詳圖1-3-1所示，各變更位置與所涉行政里詳圖1-3-2，分述如下：

一、變更編號一：變更為捷運開發區

本變更範圍位於七堵區百福里，為SB19車站北側出入口，位於實踐路以東與五福街以西，面積約0.4708公頃，現行都市計畫為倉儲區（四）。

二、變更編號二：變更為捷運開發區

本變更範圍位於七堵區六堵里，為SB20車站及南側出入口，位於工建西路以南之住宅區及部分台水六堵淨水廠土地範圍，面積約0.4273公頃，現行都市計畫為住宅區及機關用地。

三、變更編號三：變更為捷運開發區

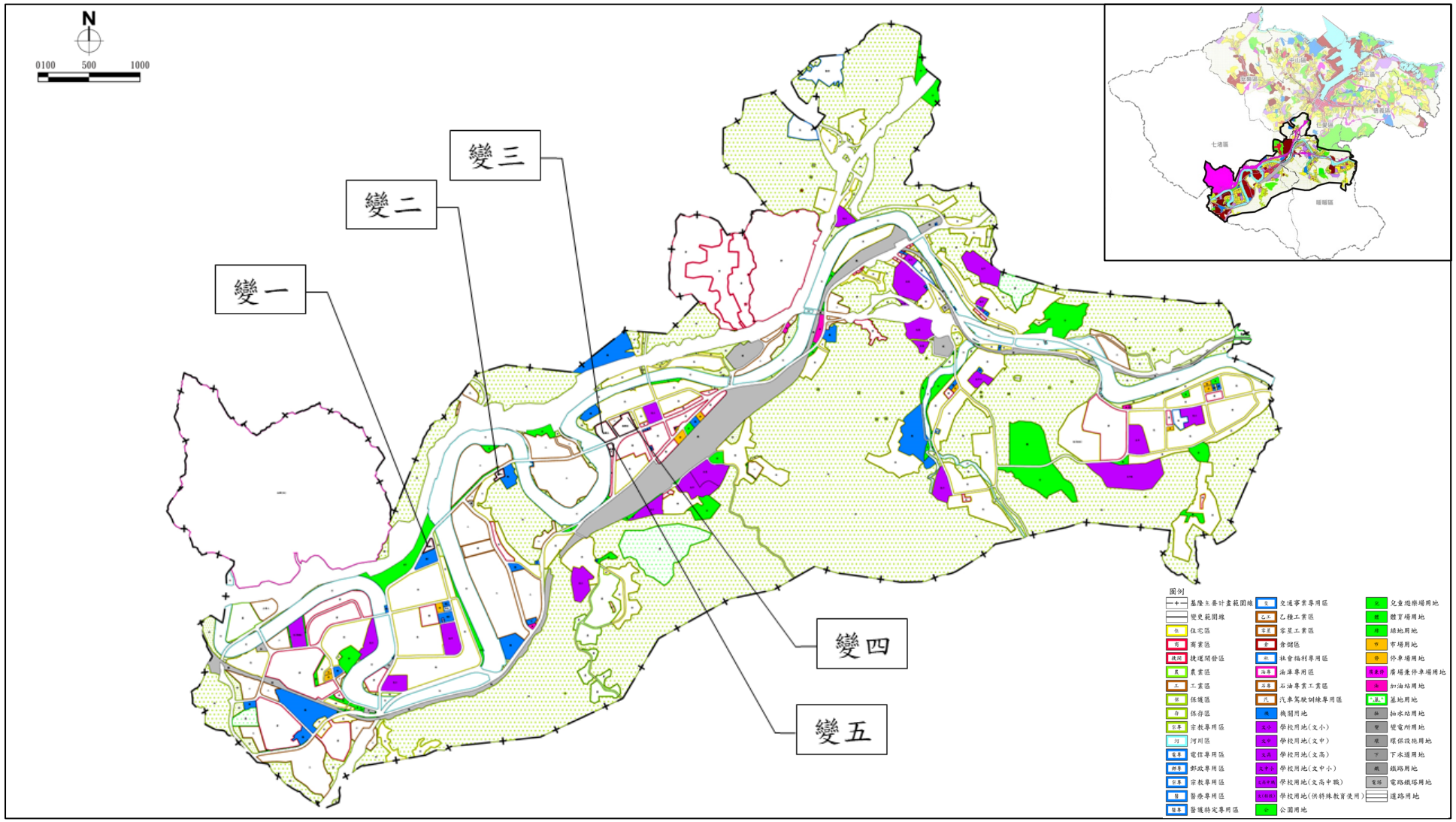
本變更範圍位於七堵區永安里，為SB21車站北側出入口1，位於崇孝街西側與明德一路北側交叉口，面積約1.5803公頃，現行都市計畫為學校用地（文中）。

四、變更編號四：變更為捷運開發區

本變更範圍位於七堵區永安里，為SB21車站北側出入口2，位於崇孝街東側、明德一路北側及自治北街西側之土地範圍，面積約1.8428公頃，現行都市計畫為乙種工業區。

五、變更編號五：變更為捷運開發區

本變更範圍位於七堵區永安里，為SB21車站南側出入口，位於七賢橋東南側與明德一路西側交叉口，面積約0.3406公頃，現行都市計畫為加油站用地、停車場用地、綠地用地及商業區（三）。



註：實際範圍及面積依核定圖及分割測量為準。

圖 1-3-1　變更位置示意圖



圖 1-3-2　各變更位置及所涉行政里示意圖

第二章　歷次及現行都市計畫概要

第一節　都市計畫變更歷程

基隆市都市計畫原分屬多處主要計畫區，於民國102年6月26日公告發布實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）（第二階段）案」，將原有五處都市計畫區予以整併，包括「港口商埠地區主要計畫」、「中山安樂八斗子地區主要計畫」、「七堵暖暖地區主要計畫」、「安樂社區主要計畫」及「八斗子漁港特定區計畫」。本計畫相關之都市計畫變更歷程如表2-1-1所示。

表 2-1-1　基隆都市計畫歷次都市計畫變更歷程綜理表

項次	案名	發布實施日期文號	各變更案之土地使用分區沿革
1	基隆市七堵暖暖區都市計畫	63 年 3 月 8 日基府工都 12409 號公告 自 63.3.8 起發布實施	變一案範圍：未分區 變二案範圍：公園用地 變三案範圍：住宅區 變四案範圍：住宅區 變五案範圍：住宅區
2	變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫（通盤檢討）	70 年 3 月 20 日基府工都 14052 號公告 自 70.3.20 起發布實施	變一案範圍：保護區 變二案範圍：工業區 變三案範圍：住宅區 變四案範圍：住宅區 變五案範圍：住宅區
3	變更基隆市七堵暖暖地區（七堵區）主要計畫（第二次通盤檢討）案	75 年 5 月 27 日基府工都 30472 號公告 自 75.5.27 起發布實施	變一案範圍：保護區 變二案範圍：機關用地、住宅區 變三案範圍：學校用地 變四案範圍：住宅區 變五案範圍：加油站用地、商業區
4	變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（第三次通盤檢討）案	86 年 10 月 9 日基府工都 091650 號公告自 86.10.9 起發布實施	變一案範圍：保護區 變二案範圍：機關用地、住宅區 變三案範圍：學校用地 變四案範圍：住宅區 變五案範圍：加油站用地、停車場用地、商業區
5	擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（第一階段）	99 年 12 月 1 日基府都計壹字第 0990122289 號公告自 99.12.1 起發布實施	變一案範圍：倉儲區 變二案範圍：機關用地、住宅區 變三案範圍：學校用地 變四案範圍：工業區 變五案範圍：加油站用地、停車場用地、商業區
6	「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（第二階段）」	102 年 6 月 26 日基府都計壹字第 1020065380 號公告自 102.6.26 起發布實施	變一案範圍：倉儲區 變二案範圍：機關用地、住宅區 變三案範圍：學校用地 變四案範圍：工業區 變五案範圍：加油站用地、停車場用地、商業區、綠地

表 2-1-1　基隆都市計畫歷次都市計畫變更歷程綜理表（續）

項次	案名	發布實施日期文號	各變更案之土地使用分區沿革
7	「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分道路用地為倉儲區、保護區、河川區、綠地用地及住宅區）案」	102 年 8 月 26 日基府都計壹字第 1020087442 號	–
8	「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分行政區為乙種工業區）案」	102 年 11 月 26 日基府都計壹字第 1020124989 號	–
9	變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分道路用地為道路用地兼供鐵路使用）案	103 年 2 月 10 日基府都計壹字第 1030005879 號	–
10	「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地）案」	103 年 3 月 19 日基府都計壹字第 1030208317 號	–
11	「變更基隆市安樂社區主要計畫（部分河川區為住宅區）－安樂一期國宅 6 號基地變更案」	103 年 5 月 5 日基府都計字第 1030025116 號函	–
12	「變更基隆市主要計畫(部分住宅區、保護區及學校用地為道路用地，部分道路用地為保護區)案-（立德路變更都市計畫案）」	104 年 1 月 19 日基府都計壹字第 1030079118 號	–
13	「變更基隆市主要計畫(部分特別住宅區、學校用地、保護區及下水道用地為道路用地)案」-（中和路拓寬工程變更案）	105 年 1 月 27 日基府都計壹字第 1050004075 號	–
14	「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(工商綜合專用區為倉儲區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉儲區、保護區、綠地)案」	105 年 8 月 9 日基府都計壹字第 1050234793 號	–
15	變更基隆市中山、安樂及八斗子地區主要計畫（部分保護區、露營區為風景區，部分保護區、道路用地為停車場用地）案-外木山濱海暨情人湖地區	107 年 4 月 24 日基府都計壹字第 1070216532 號函	–
16	「變更基隆市主要計畫（部分住宅區為保護區及倉儲區）案－（原日新營區西側住宅區恢復原分區案）」	108 年 3 月 8 日基府都計壹字第 1080009421A 號	–

表 2-1-1　基隆都市計畫歷次都市計畫變更歷程綜理表（續）

項次	案名	發布實施日期文號	各變更案之土地使用分區沿革
17	「變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫（部分保護區、住宅區、高速公路用地為機關用地）案」	109 年 3 月 10 日基府都計壹字第 1090210351A 號函	–
18	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案	110 年 3 月 12 日基府都計壹字第 1100209661A 號	–
19	「變更基隆市主要計畫（商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地為倉儲區）案」－（中華貿易開發股份有限公司恢復原分區案）	111 年 2 月 15 日基府都計壹字第 1110205564A 號	–
20	「變更基隆市主要計畫（部分學校用地為住宅區、保護區及部分住宅區、公園用地為學校用地）案」	112 年 5 月 10 日基府都計壹字第 1120218252A 號	–
21	「變更基隆市主要計畫（部份倉儲區為機關用地）案」	114 年 12 月 4 日基府都計壹字第 1140260893A 號	–
22	變更基隆市主要計畫(部分道路用地為機關用地)(配合八斗子安檢所新建工程)案	114 年 12 月 10 日基府都計壹字第 1140262295A 號	–

資料來源： 63年3月8日發布實施「基隆市七堵暖暖區都市計畫」及其後基隆市主要計畫歷次變更案，本計畫整理。

第二節　現行都市計畫

（一）計畫範圍與面積

基隆市主要計畫於民國102年6月26日公告發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）」，將全市五處都市計畫區整合為一，其後陸續辦理多次個案變更及通盤檢討。截至民國114年12月10日，最新公告發布實施之主要計畫為「變更基隆市主要計畫（部分道路用地為機關用地）（配合八斗子安檢所新建工程）案」。

現行基隆市主要計畫範圍之陸域部分，包括中正區、中山區及仁愛區之全部，信義區及安樂區之大部分，以及暖暖區及七堵區之部分地區，並包含部分水域，分為中心區（市中心地區）、南區（七堵暖暖地區）、西區（大武崙地區）及東區（八斗子地區）等四個地區，計畫總面積約為7,620.44公頃。

（二）計畫年期

計畫年期為民國115年。

（三）計畫人口與計畫密度

計畫人口為51萬人。以都市發展用地面積4,016.34公頃計算，居住粗密度約為每公頃127人。

（四）土地使用分區計畫

現行都市發展用地面積合計4,016.34公頃。其中，土地使用分區面積合計2,271.65公頃，占都市發展用地面積56.56%。

主要土地使用分區包括住宅區1,401.96公頃，占都市發展用地面積34.91%；商業區119.08公頃，占都市發展用地面積2.96%；工業區（含零星工業區）232.75公頃，占都市發展用地面積5.80%；倉儲區206.11公頃，占都市發展用地面積5.13%；油庫專用區195.99公頃，占都市發展用地面積4.88%。

（五）公共設施計畫

劃設之公共設施用地總面積計1,744.69公頃。其中，遊憩設施用地（包括公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地（含生態綠地）、廣場及體育場等）合計341.34公頃；其中兒童遊樂場及公園兼兒童遊樂場面積計3.44公頃，公園面積計301.84公頃，體育場用地面積計26.38公頃，合計占都市發展用地面積8.26%。

另學校用地部分，劃設小學用地計77.84公頃、中學用地計55.21公頃、中小學用地計18.07公頃、高中職用地計34.23公頃及大學用地計83.98公頃，合計占都市發展用地面積6.71%。

（六）交通系統計畫

道路用地（含高速公路及快速道路）面積計526.83公頃，約占都市發展用地面積13.12%；鐵路用地主要為縱貫線及宜蘭線，面積計72.92公頃，約占都市發展用地面積1.82%。

表 2-2-1　基隆都市計畫現行土地使用面積綜理表

使用別			變更基隆市主要計畫(部分道路用地為機關用地)(配合八斗子安檢所新建工程)案變更後面積（公頃）	佔全區面積（%）	佔都市發展用地面積（%）
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	1,401.9639	18.40	34.91
		商業區	119.0751	1.56	2.96
		工業區（零星工業區）	232.7506	3.05	5.80
		倉儲區	206.1059	2.70	5.13
		行政區	0.3824	0.01	0.01
		古蹟保存區	20.0539	0.26	0.50
		宗教專用區	21.1600	0.28	0.53
		醫療（護）專用區	9.1099	0.12	0.23
		社會福利專用區	4.5991	0.06	0.11
		漁港專用區	9.9497	0.13	0.25
		海洋產業專用區	1.8051	0.02	0.04
		休閒漁業專用區	14.2788	0.19	0.36
		油庫專用區	195.9932	2.57	4.88
		旅館區	5.3995	0.07	0.13
		遊樂區	8.4261	0.11	0.21
		風景區	7.3279	0.10	0.18
		交通事業專用區	3.0323	0.04	0.08
		汽車駕駛專用區	1.1496	0.02	0.03
		電信專用區	8.9505	0.12	0.22
		第一類郵政專用區	0.1371	0.00	0.00
		土地使用分區小計	2,271.6505	29.81	56.56
	公共設施用地	小學用地	77.8390	1.02	1.94
		中學用地	55.2106	0.72	1.37
		中小學用地	18.0660	0.24	0.45
		高中職用地	34.2294	0.45	0.85
		大學用地	83.9811	1.10	2.09
		特教用地	2.2005	0.03	0.05
		私立學校用地（聖心中學）	2.1525	0.03	0.05
		公園	301.8392	3.96	7.52
		公園兼兒童遊樂場	1.6954	0.02	0.04
		兒童遊樂場	1.7483	0.02	0.04
		綠地（生態綠地）	8.9497	0.12	0.22
		體育場	26.3782	0.35	0.66
		機關	134.9226	1.77	3.36
		市場（含批發市場）	6.7895	0.09	0.17
		停車場	8.1456	0.11	0.20

表 2-2-1　基隆都市計畫現行土地使用面積綜理表

使用別			變更基隆市主要計畫(部分道路用地為機關用地)(配合八斗子安檢所新建工程)案變更後面積（公頃）	佔全區面積（%）	佔都市發展用地面積（%）
都市發展用地	公共設施用地	廣場（廣停）	0.7280	0.01	0.02
		社教機構用地	27.4593	0.36	0.68
		社會福利設施	4.0292	0.05	0.10
		港埠用地	219.2893	2.88	5.46
		漁港用地	2.7580	0.04	0.07
		漁市場	1.3429	0.02	0.03
		加油站	4.2955	0.06	0.11
		變電所	6.1061	0.08	0.15
		污水處理場用地	8.6741	0.11	0.22
		垃圾處理場	25.0593	0.33	0.62
		自來水用地	1.0122	0.01	0.03
		下水道用地	0.1828	0.00	0.00
		抽水站	1.2679	0.02	0.03
		自來水瓦斯用地	0.0319	0.00	0.00
		電廠用地	58.7122	0.77	1.46
		郵政用地	0.1088	0.00	0.00
		電力事業用地	0.4218	0.01	0.01
		水道	0.3406	0.00	0.01
		環保設施用地	1.8694	0.02	0.05
		電路鐵塔	1.5469	0.02	0.04
		鐵路	72.9225	0.96	1.82
		道路 （含高速公路及快速道路）	526.8274	6.91	13.12
		道路兼供鐵路使用	0.2841	0.00	0.01
		堤防、海堤	9.3334	0.12	0.23
		河川、河道	5.9368	0.08	0.15
		公共設施用地小計	1,744.6882	22.89	43.44
		合計	4,016.3387	52.70	100.00
非都市發展用地		農業區	20.2478	0.27	-
		保護區	2,695.2786	35.37	
		河川區	154.8760	2.03	
		水源特定保護區	7.0400	0.09	
		殯葬設施專用區	1.5663	0.02	
		墳墓用地	232.6124	3.05	
		水域	492.4800	6.46	
		非都市發展用地小計	3,604.1011	47.30	
		總計	7,620.4398	100.00	

註：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。
資料來源：「114年11月26日。變更基隆市主要計畫(部分道路用地為機關用地)(配合八斗子安檢所新建工程)案」

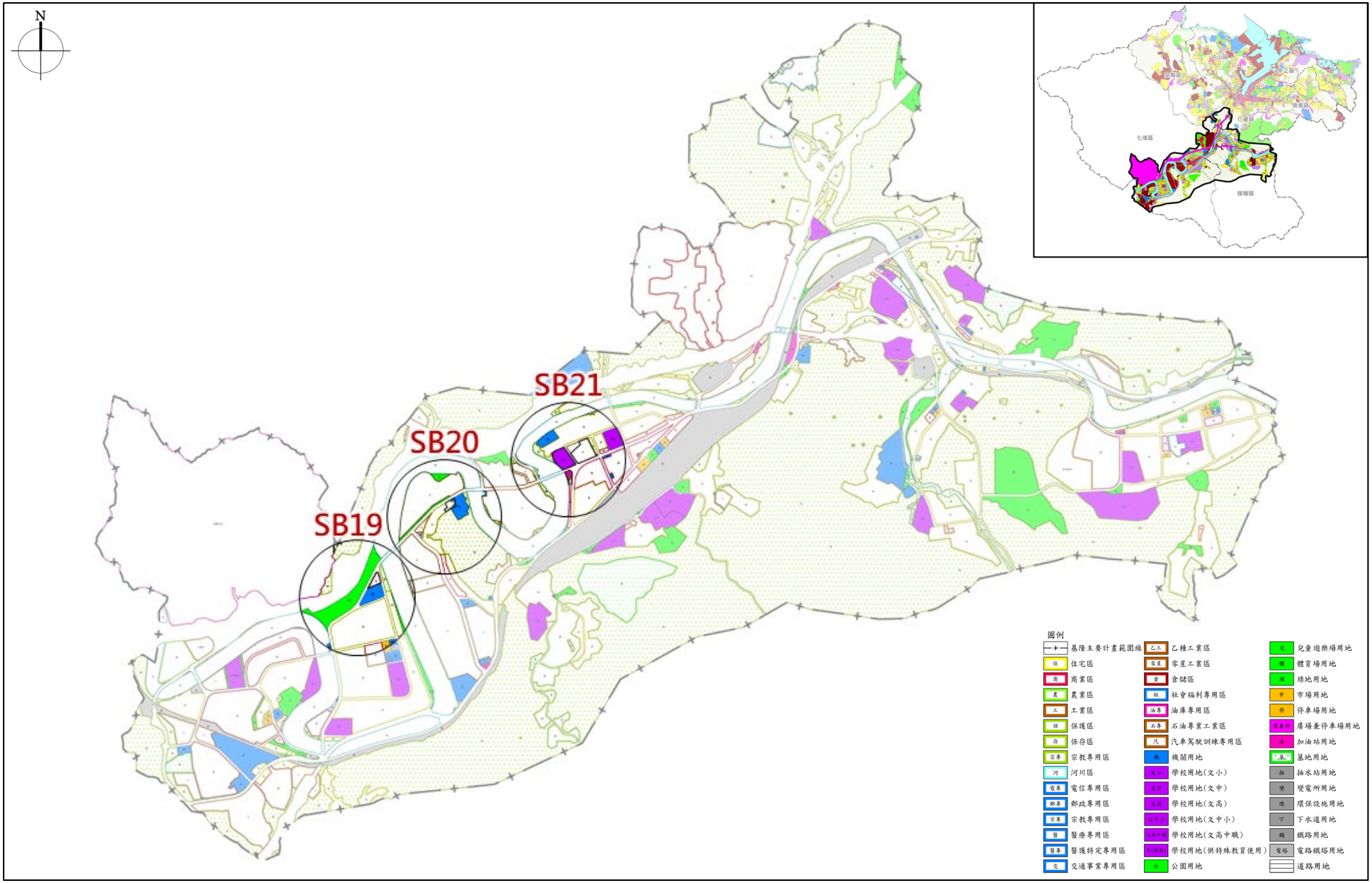


圖 2-2-1　現行計畫示意圖

第三章　上位及相關計畫

第一節　上位計畫

一、全國國土計畫（內政部，107 年 4 月）

（一）計畫概述

國土計畫法之立法目的為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」。爰依前規定擬定全國國土計畫，針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫，屬全國性位階，內容係以追求國家永續發展為願景，就全國尺度研擬具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

（二）與本計畫之關聯性

1. 產業發展面向

全國國土計畫積極推動產業土地活化與再發展，保留良好產業群聚效果及發展潛力之產業聚落。計畫區位於基隆河谷廊帶地區將結合鐵路與捷運之大眾運輸機能，以延續內湖南港產業發展推動基隆河谷廊帶產業佈局及城鄉空間轉型由「生產效率導向」逐步轉型為「創新驅動導向」，並建構「生產、生活、生態」三生一體的優質環境。

2. 城鄉發展策略面向

建構便捷大眾運輸系統，打造以人為本的綠色運輸與智慧運輸模式，並因應全球暖化等氣候變遷趨勢，各級土地使用計畫及部門計畫均應導入大眾運輸導向型發展理念，並落實淨零排放與韌性城市規劃，以實踐低碳與生態城鄉之願景。

3. 交通運輸面向

整合並強化軌道與各運具間之轉乘服務，擴大軌道系統服務範圍強化既有軌道設施，提高整體運輸容量與服務水準，並加強整合軌道運輸與土地使用開發，以因地制宜且可行之建置方案，帶動鐵路站區及沿線周邊土地更新再發展。同時導入人本交通規劃理念，透過都市計畫相關管制，落實結合軌道與其他大眾運輸場站、周邊道路及人行空間之整體規劃與開發，促進人本交通發展，並加強轉運中心規劃與推動，提升轉乘接駁服務品質。

二、修正全國區域計畫（內政部，106 年 5 月）

（一）計畫概述

配合《國土計畫法》所建構之新空間計畫體系，原臺灣北、中、南、東部等4個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，作為未來轉化為全國國土計畫之基礎。其內容著重於國土空間發展方向、土地利用基本原則及部門計畫之整合，其中於區域性運輸系統計畫部分，特別強調「健全城際都市運輸、完備基礎建設、發展公共運輸」及「推展低碳節能運輸、營造環境融合」等策略，以作為各地區後續交通建設及土地發展規劃之上位指導。

（二）對本計畫指導

1. 產業發展面向

修正全國區域計畫強調應透過重大公共建設引導區域空間合理發展，並藉由交通建設提升整體區位可及性，帶動產業機能重整與再發展。基隆河谷廊帶位於首都圈東側，兼具基隆與臺北都會區連結條件，本計畫配合基隆捷運建設辦理捷運開發區劃設，可望透過軌道建設導入與土地開發整合，促進沿線既有倉儲、工業及住商機能重新配置，並為後續產業升級、複合使用及地區更新奠定基礎。

2. 城鄉發展策略面向

修正全國區域計畫提出應建置以公共運輸為主，並銜接自行車與人行系統之綠色交通環境，同時建立整合運輸與土地使用之規範，鼓勵大眾運輸導向發展（TOD）。本計畫係配合基隆捷運場站及周邊地區之整體規劃，將捷運開發區與土地使用調整、公共設施配置、步行及轉乘環境改善一併納入考量，有助於提升土地使用效率，並朝向低碳、緊湊、韌性之城鄉發展模式推進。

3. 交通運輸面向

修正全國區域計畫於都市運輸策略中明確指出，應誘導地方政府發展通用化公共運輸環境、擴充通勤鐵路容量與功能、改善公共運輸接駁、提供最後一哩服務，並以都市設計角度整合鐵道場站、轉運站、周邊道路及人行空間之整體規劃與開發。本計畫係配合基隆捷運建設推動捷運開發區劃設，正符合前述公共運輸導向、轉乘整合與土地使用協調之政策方向，並可藉由場站周邊整體開發，提升大眾運輸服務品質與地區交通可及性。

三、基隆市國土計畫（基隆市政府，110 年 4 月）

（一）計畫概述

基隆市位於首都生活圈內，適逢國家政策啟動市港轉型契機發展國際觀光與研發產業、打造港城丘宜居城市，帶動首都圈發展新動能，計畫目標為「結合首都圈吸引全球人才落腳」及「打造韌性、文化及永續海洋城市」，指導城鄉地區都市計畫朝四區四軸發展，分別為基隆港灣發展地區、基隆河谷廊帶發展地區、生態資源保護地區、坡地都市發展地區；市港共生U軸、產業發展S軸、觀光遊憩M軸、生態綠肺H軸，詳圖3-1-1所示。

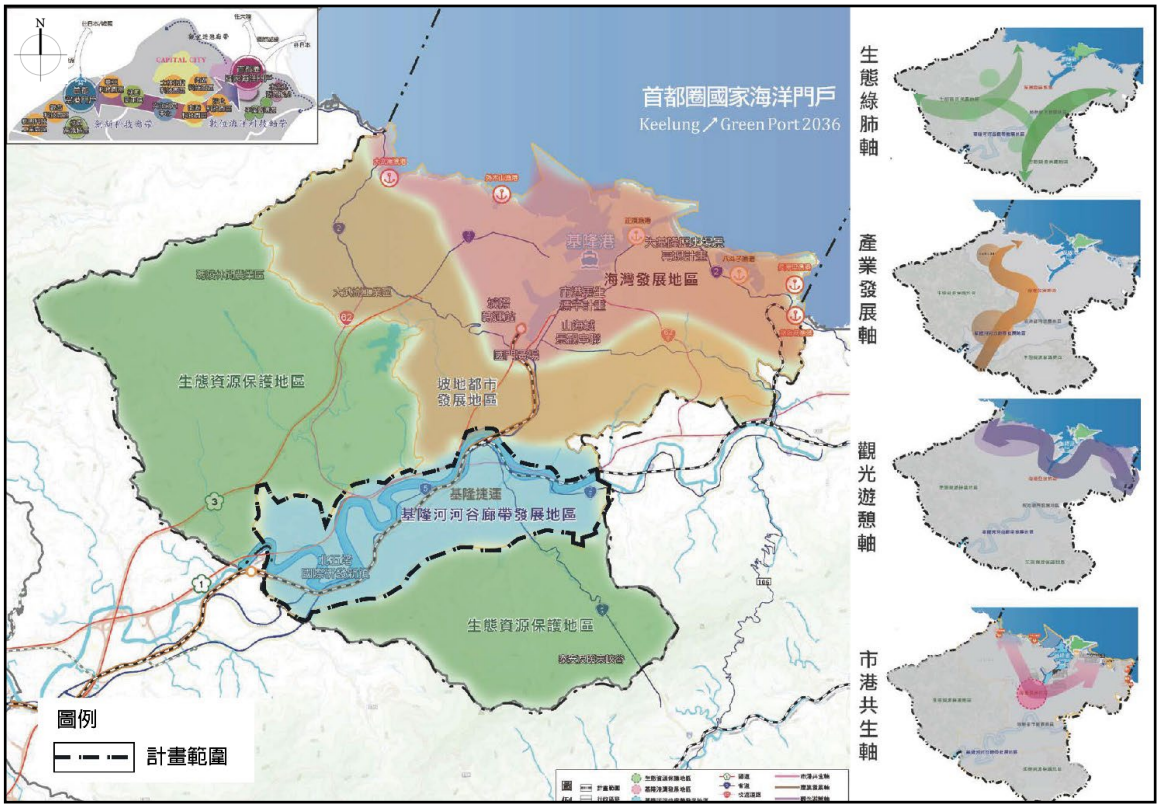
（二）對本計畫指導

1. 產業發展面向

本計畫位屬「基隆河河谷廊帶發展地區」，透過基隆捷運系統之建立，建構基隆整體運輸網路，帶動基隆河河谷廊帶整體發展，進而延續內湖南港之產業聚落發展，朝低碳化、高值化與知識化之創新導向發展以達建構高知識密集性產業聚落之目標。後續將配合基隆捷運計畫，酌予調整車站周邊土地使用型態，鼓勵車站一定範圍內得引入科技技術及相關生活服務機能提高土地價值，使既有傳統製造產業逐漸朝向高科技、智慧化等方向轉型。

2. 交通運輸面向

因應基隆捷運建設並結合既有台鐵路廊，針對未來新設或既有交通運輸場站周邊一定範圍導入 TOD 土地規劃模式，在交通運輸場站服務範圍內，建構人本運輸系統，引導民眾善用大眾運輸，抑制私人運具使用。



資料來源：基隆市國土計畫。

圖 3-1-1　基隆市國土計畫城鄉發展結構示意圖

四、臺灣 2050 淨零排放路徑及策略（國家發展委員會，111 年 12 月）

（一）計畫概述

由於氣候變遷造成的負面影響十分緊急，各國已經陸續提出「2050淨零排放」的宣示與行動。臺灣面臨2050淨零排放跨世代跨領域、跨國際之轉型工程，政府將建構科技研發及氣候法制等兩大面向之基礎環境，推動能源、產業生活、社會等四大轉型策略，逐步實現2050淨零排放之永續社會。針對推動2050淨零轉型政府提出「十二項關鍵戰略」，後續提出個別戰略計畫，以落實淨零轉型之長期願景目標。

1. 四大目標

A. 能源轉型：

藉由擴大再生能源設置，使進口能源依存度由 2021 年 97.4%降至 2050 年 50%以下，降低國際能源市場衝擊與價格波動對我國能源安全影響。

B. 產業升級：

進行前瞻技術布局，帶動綠能產業鏈及本土供應鏈成長並結合 ICT 產業優勢，提供更高效、更低碳、更智慧的製程。

C. 生活轉型：

提升全民對氣候變遷及淨零轉型之認知與共識，進而引發全民行為改變，從食、衣、住、行各面向著手，改變生活型態、落實低碳生活。

D. 社會轉型：

開啓社會對話鑑別淨零減碳方案可能的矛盾與衝突，綜合考量各方案之相關與聯動性，分析各方案優先順序，制定配套因應措施，確保符合社會公正。

2. 兩大基礎

A. 科技研發：

整合儲能與電網系統的科技發展、強化能資源循環利用技術、進行社會科學研究論證，作為配套政策與社會溝通基礎。

B. 氣候法制：

推動溫管法修法、推動「能源管理法」、「再生能源發展條例」與「電業法」修法作業、建立碳捕捉與封存管理制度、訂定氫能管理專法、進行建築相關法規修正盤點、加速運具電動化之法規環境、推動實施綠色金融，運用金融量能引導淨零轉型。

3. 未來整體淨零排放目標

A. 電力去碳化：

總電力占比 60~70%之再生能源,並搭配 9~12%之氫能，加上顧及能源安全下使用搭配碳捕捉之火力發電 20~27%，以達成整體電力供應的去碳化。

B. 非電力去碳化、國土碳匯量能：

加速電氣化進程並投入創業之開發,如以氫能、質能取代化石燃料，並搭配碳捕捉再利用及封存技術。其他溫室氣體方面如：科技產業製程氟氣體排、農畜牧生產衍生之甲烷等，將積極規劃山林溼地保育以提升國土碳匯量能。



資料來源：臺灣2050淨零排放路徑及策略總說明。

圖 3-1-2　2050 淨零排放路徑及策略示意圖

（二）對本計畫指導

為提升城市穩定且潔淨安全能源供給、促進產業競爭力，強化綠色永續生活及形塑韌性城市，於城鄉規劃之產業發展、土地使用計畫、公共設施計畫、交通系統計畫等，依循「2050淨零排放路徑及策略總說明」之四大轉型策略，落實淨零排放之理念及目標，提出淨零城市規劃發展願景：

基隆捷運路網的建立將有效提升城市的運輸效率與減少交通擁堵，同時降低交通能源消耗與碳排放，並促進河谷廊帶地區的升級與轉型，帶動產業結構優化和綠色產業鏈之形成，從而落實國家競零排放產業轉型之目標。

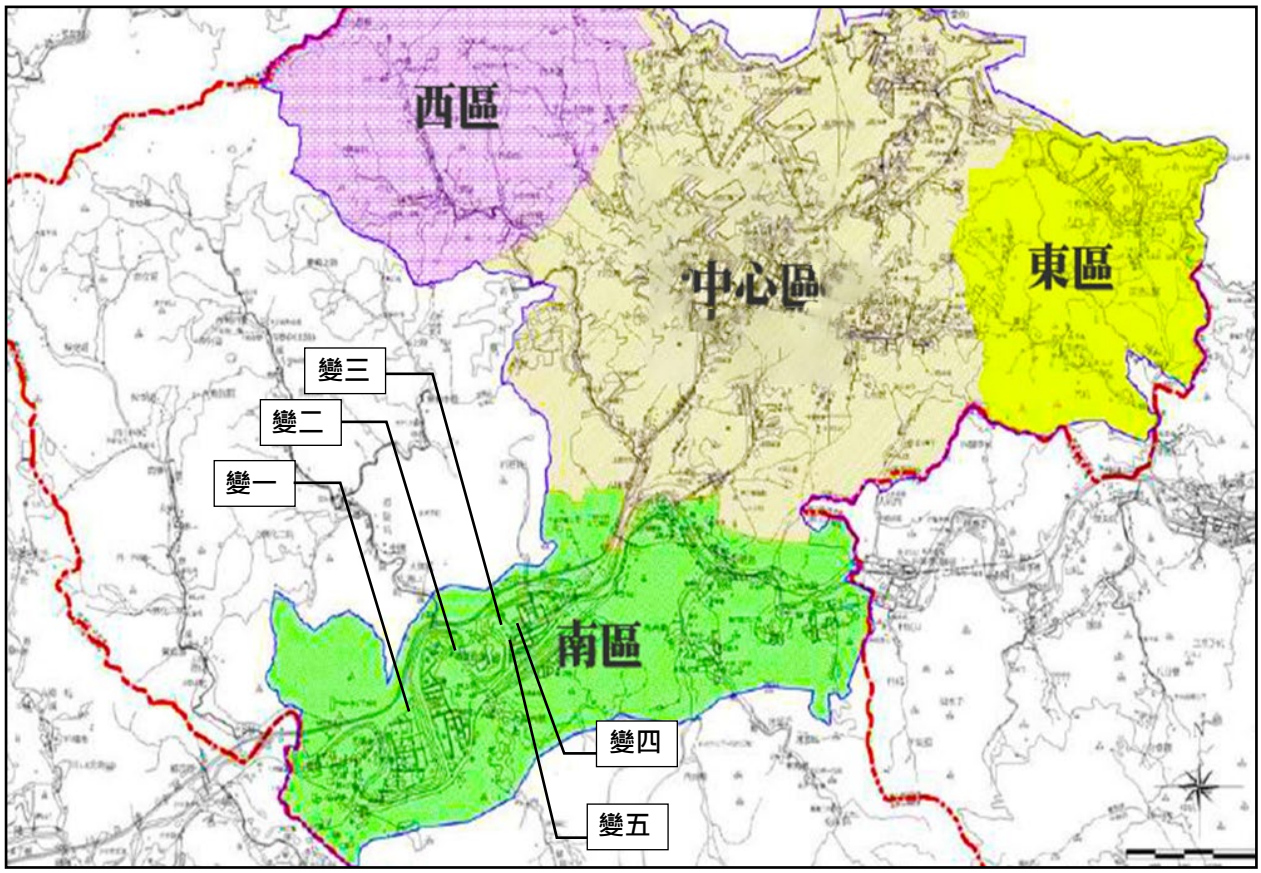
五、擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）（基隆市政府，102 年 3 月）

（一）計畫概述

基隆市政府於民國八十三年研擬「基隆市整體發展綱要計畫」，並經內政部核准辦理擴大（全市轄區）都市計畫，期望藉此引導基隆市未來的合理發展方向。本計畫強調透過一致性標準檢討不合宜之土地使用，將原基隆5處主要計畫合併為1處，並將合併後主要計畫分為東、西、南、中心四區，並以此分區進行通盤檢討，訂立土地使用管制要點及都市設計相關規範，並涵蓋未擬定細部計畫區之土地，以利基隆市之整體發展與管理，詳圖3-1-3所示。

（二）對本計畫指導

本計畫擬依據捷運車站聯合開發方案並配合周邊都市發展紋理，研議合理都市計畫變更方案，並製作都市計畫變更書圖、辦理法定都市計畫審議作業。後續將參酌基隆市主要計畫有關都市計畫變回饋與全市性土地使用管制及都市設計等規範，作為研擬捷運車站聯合開發都市計畫變更方案之檢討準則。



資料來源：擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）（第二階段）。

圖 3-1-3　基隆市主要計畫合併後東、西、南、中心 4 區示意圖

六、前瞻基礎建設計畫（核定本）（行政院，110 年 4 月）

（一）計畫概述

為因應新產業、新技術及新生活型態發展需求，政府依據《前瞻基礎建設特別條例》，自106年起推動前瞻基礎建設計畫，計畫期程8年，涵蓋軌道、水環境、綠能、數位、城鄉建設、少子化友善育兒、食品安全及人才培育等八大建設。其中「軌道建設」著重於整合各類交通系統，依未來30年需求規劃全國鐵路網，強化軌道與公路系統之分工與銜接，建構友善且具產業發展潛力之軌道運輸體系。

基隆捷運屬前述軌道建設計畫之一，其綜合規劃報告已於112年5月23日提報交通部審議，並於113年1月31日奉行政院核定。目前由新北市政府擔任地方主管機關，負責後續設計與施工，並於113年2月2日啟動基本設計作業。

（二）對本計畫指導

基隆至南港間的通勤軌道建設計畫為「前瞻基礎計畫—軌道建設」的核心計畫，後續將以綜合規劃報告（核定本）成果與基本設計結果，評估五堵、百福、六堵與七堵等四站之捷運聯合開發可行性，並將結合基隆河河谷廊帶區域發展策略規劃之產業及空間佈局，研擬捷運聯合開發規劃方案及開發構想，進而促進區域產業升級、帶動捷運沿線空間發展、推進台灣交通基礎設施之建設目標，以實現高效永續都市發展模式。



資料來源：前瞻基礎建設計畫。

圖 3-1-4　前瞻基礎建設計畫八大領域示意圖

七、基隆南港間通勤軌道建設計畫綜合規劃報告（核定本）（交通部鐵道局，113 年 1 月）

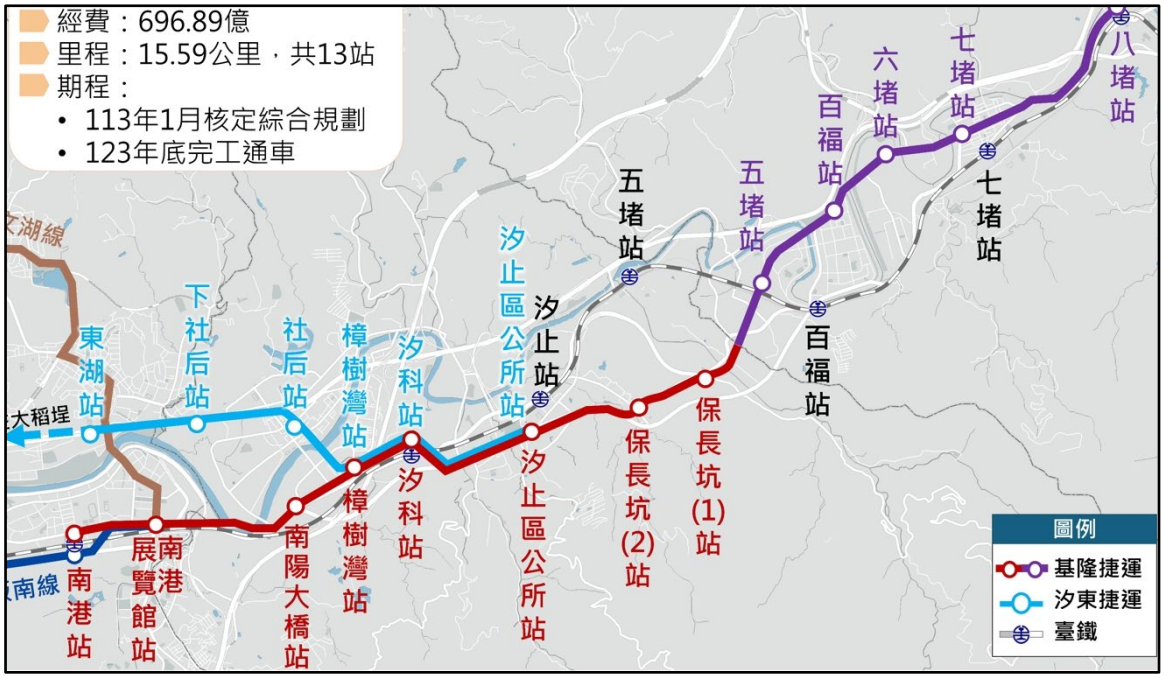
（一）計畫概述

為因應臺鐵南港基隆間鐵路所面臨環島城際列車及基隆聯外通勤列車之多重需求，提升基隆聯外軌道運輸品質，並促進地區發展及活化轉型，交通部鐵道局辦理「基隆南港間通勤軌道建設計畫」。由於計畫行經雙北市及基隆市等三個行政轄區，並與捷運民生汐止線第一期規劃路線／車站重疊，經109年10月13日北北基軌道路網政策溝通平台會議確認與汐東捷運屬同一路網，並整合為中運量捷運系統同步推動。為協調本計畫之後續推動，交通部與新北市長於112年2月7日達成共識由新北市政府擔任基隆捷運第一階段之興建及營運主管機關。

基隆捷運第一階段全長15.59公里，共13站，其中樟樹灣到汐止區公所與汐東捷運共線，並與汐東捷運共用社后機廠，總經費為新台幣696.89億元，預計10年完工通車。

（二）對本計畫指導

基隆捷運第一階段於基隆市境內設置5站，其中八堵站涉及臺北捷運民生汐止線可能之機廠用地，後續將新北市政府統籌辦理本計畫將針對五堵、百福六堵、七堵等4站捷運車站進行捷運車站聯合開發規劃、效益評估及都市計畫變更作業，期望於基隆河谷廊帶未來發展架構下，確保未來捷運沿線開發將兼具大眾運輸服務、大眾運輸導向型發展、傳統產業空間轉型再發展等效益，並成立捷運發展基金，推動各場站聯合開發及車站整體開發區，以地方土地開發收益作為自償性經費之一部分，藉以提升土地開發效益並減輕地方財政負擔。



資料來源： 基隆市政府交通處。

圖 3-1-5　基隆捷運第一階段（南港-八堵）計畫路線圖

第二節　相關計畫

一、捷運汐止東湖線路線規劃及沿線周邊土地整體開發計畫綜合規劃報告（核定本）（新北市政府，112 年 2 月）

（一）計畫概述

自臺北捷運內湖線、松山線及南港線東延段相繼完工通車後為滿足臺北市東區的民生社區、內湖至新北市汐止地區間精華地帶的旅運需求，及分散捷運路網東西向各路線間尖峰時段的旅次捷運汐止東湖線路線規劃行經內湖蘆洲里並向東至往東至同興路至大同路一段向東北，沿大同路一段穿過北二高橋設置SB14站與臺鐵汐科站轉乘，南轉康誥坑溪東轉往新台五路至汐止區公所設置終點站，總長5.56公里，設有6站，預計121年完工。



資料來源： 新北市政府捷運工程局。

圖 3-1-6　捷運汐止東湖線規劃示意圖

（二）與本計畫關聯

捷運汐止東湖線為連接台北市、內湖以及汐止至基隆的前端路線，未來將與基隆捷運系統整合，優化台北與基隆間軌道交通網絡，並促進沿線各站點區域經濟活動和土地再開發，進而實現首都圈發展一體化之目標。

二、變更基隆市主要計畫（基隆捷運北五堵站附近地區專案通盤檢討）案暨擬定基隆市捷運北五堵站附近地區細部計畫案（草案）（114 年 4 月）

（一）計畫概述

因應基隆河谷廊帶位處首都圈東側、兼具基隆與臺北都會區連結機能之區位特性，並面對港口貨運衰退及產業外移等發展課題，而透過土地活化、產業轉型與軌道建設整合推動區域再生。計畫內容以TOD模式結合基隆捷運北五堵站，透過土地使用調整、公共設施配置及市地重劃整體開發方式，整合場站周邊交通、產業、居住及公共服務機能，並針對既有倉儲、工業使用及周邊土地發展趨勢提出轉型建議，以作為後續站區開發、土地整合及基隆河谷廊帶再發展之法定計畫基礎。

（二）與本計畫關聯

本計畫係配合基隆捷運建設辦理捷運開發區擬定，與前開北五堵站附近地區專案通盤檢討案在空間位置、發展目標及土地使用調整方向上具有高度關聯。尤其本計畫涉及之捷運場站、出入口及高架路線等設施，與北五堵地區未來之整體開發、交通系統串聯及產業發展構想相互配合，可作為推動站區周邊土地整合、提升開發效益及強化區域服務機能之具體落實工具。



資料來源：基隆市政府。

圖 3-1-7　基隆智慧科技園區計畫範圍及使用機能規劃構想圖

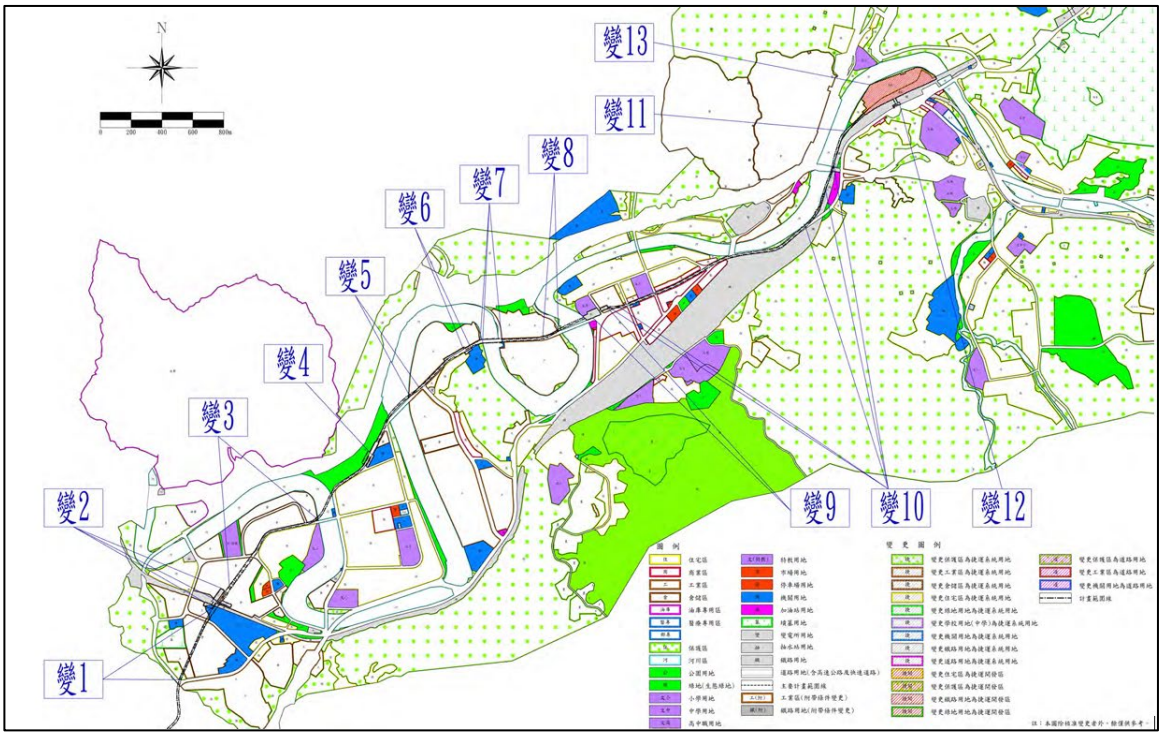
三、變更基隆市主要計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB18、SB19、SB20、SB21、SB22 站及機廠）案暨擬定基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB18、SB19、SB20、SB21、SB22 站及機廠）細部計畫（新北市捷運工程局）（草案）（115 年 3 月）

（一）計畫概述

本案係配合「基隆南港間通勤軌道建設計畫」第一階段南港至八堵段之推動，針對基隆市境內SB18、SB19、SB20、SB21、SB22等場站及機廠相關設施需求，辦理主要計畫變更及細部計畫擬定作業。其內容主要係將捷運路線、場站、出入口、機廠及相關附屬設施納入都市計畫檢討，並配合沿線土地使用、公共設施及交通轉乘需求，建立後續工程建設、用地取得及場站周邊整體發展之法定計畫基礎。

（二）與本計畫關聯

本計畫係配合基隆捷運建設，就百福、六堵及七堵等場站周邊具開發整合需求之土地，辦理部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地及綠地變更為捷運開發區。前開「配合基隆南港間通勤軌道建設計畫」主要計畫及細部計畫，則係就基隆市境內捷運路線、場站及機廠等整體設施進行都市計畫檢討，兩者均係為落實基隆捷運建設所需之法定計畫作業，因此前開計畫可作為本計畫研擬捷運開發區範圍、土地使用調整及場站周邊整體開發之重要依據。



資料來源：變更基隆市主要計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB18、SB19、SB20、SB21、SB22 站及機廠）案」暨「擬定基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）細部計畫案

圖 3-1-8　基隆捷運 SB18 至 SB22 站及機廠變更位置示意圖

表 3-1-1　上位及相關計畫綜理表

計畫名稱		計畫概述	對本計畫之關聯/指導
上位計畫	全國國土計畫（內政部，107 年 4 月）	國土計畫法之立法目的為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」，針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。	1. 產業發展面向，本計畫區位於基隆河谷廊帶地區將結合鐵路與捷運之大眾運輸機能，以延續內湖南港產業發展推動基隆河谷廊帶產業佈局及城鄉空間轉型由「生產效率導向」逐步轉型為「創新驅動導向」，並建構「生產、生活、生態」三生一體的優質環境。 2. 城鄉發展策略面，打造以人為本的綠色運輸與智慧運輸模式，並因應全球暖化等氣候變遷趨勢並落實淨零排放與韌性城市規劃，以實踐低碳與生態城鄉之願景。 3. 交通運輸面向，軌道運輸整合各運具間間之轉乘服務帶動鐵路站區及沿線周邊土地更新再發展。
	修正全國區域計畫（內政部，106 年 5 月）	配合《國土計畫法》所建構之新空間計畫體系，原臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，作為未來轉化為全國國土計畫之基礎。其內容著重於國土空間發展方向、土地利用基本原則及部門計畫之整合，其中於區域性運輸系統計畫部分，特別強調「健全城際都市運輸、完備基礎建設、發展公共運輸」及「推展低碳節能運輸、營造環境融合」等策略，以作為各地區後續交通建設及土地發展規劃之上位指導。	1. 產業發展面向，配合重大交通建設引導區域合理發展，提升區位可及性，帶動基隆河谷廊帶既有倉儲、工業及住商機能重整，作為後續產業升級及地區更新基礎。 2. 城鄉發展策略面向，強調以公共運輸為主體，整合自行車、人行與土地使用規劃，並導入 TOD 理念，有助提升土地使用效率，促進低碳、緊湊及韌性城鄉發展。 3. 交通運輸面向，強化公共運輸接駁、通勤軌道功能及最後一哩服務，並整合場站、道路及人行空間規劃，以提升轉乘便利性及地區交通可及性。

表 3-1-1　上位及相關計畫綜理表（續）

計畫名稱		計畫概述	對本計畫之關聯/指導
上位計畫	基隆市國土計畫（基隆市政府，110 年 4 月）	計畫目標為「結合首都圈吸引全球人才落腳」及「打造韌性、文化及永續海洋城市」，指導城鄉地區都市計畫朝四區四軸發展，分別為基隆港灣發展地區、基隆河谷廊帶發展地區、生態資源保護地區、坡地都市發展地區；市港共生 U 軸、產業發展 S 軸、觀光遊憩 M 軸、生態綠肺 H 軸。	1. 產業發展面向，透過基隆捷運系統之建立，提升基隆河河谷廊整體的發展，將該地區從傳統重工業轉型為新興產業，達到產業發展 S 軸之目標。 2. 交通運輸面向，因應基隆捷運建設並結合既有台鐵路廊，針對未來新設或既有交通運輸場站周邊一定範圍導入 TOD 土地規劃模式，建構人本運輸系統，引導民眾善用大眾運輸，抑制私人運具使用。
	臺灣 2050 淨零排放路徑及策略（國發會，111 年 12 月）	建構科技研發及氣候法治等兩大面向之基礎環境，推動能源、產業生活、社會等四大轉型策略，逐步實現 2050 淨零排放之永續社會。	1. 基隆捷運的建立將有效降低源消耗與碳排放。並促進河谷廊帶地區的升級與轉型，激發地區經濟落實低碳生活和綠色運輸的目標。 2. 結合基隆河河谷廊帶周邊之完善大眾運輸系統，減少對私家車的依賴創造舒適人行動線與生態環境。
	擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案（第二階段）（基隆市政府，102 年 3 月）	基隆市政府於民國八十三年研擬「基隆市整體發展綱要計畫」，並經內政部核准辦理擴大（全市轄區）都市計畫，期望藉此引導基隆市未來的合理發展方向。	本計畫擬依據捷運車站聯合開發方案並配合周邊都市發展紋理，研議合理都市計畫變更方案，並製作都市計畫變更書圖、辦理法定都市計畫審議作業。
	前瞻基礎建設計畫（核定本）（行政院，110 年 4 月）	前瞻基礎建設計畫，包括八大建設，其中「軌道建設」主要著眼於擴大整合其他交通系統，就全國鐵路網之建置做全面性規劃目標打造臺灣友善、無縫具有產業機會的軌道系統。	基隆至南港間的通勤軌道建設計畫為「前瞻基礎計畫—軌道建設」的核心計畫，後續將以綜合規劃報告（核定本）成果評估五堵、百福、六堵與七堵等四站之捷運聯合開發可行性，研擬捷運聯合開發規劃方案及開發構想。
	基隆南港間通勤軌道建設計畫可行性研究（修正版）核定本（交通部鐵道局 113 年 1 月）	為因應臺鐵南港基隆間鐵路所面臨環島城際列車及基隆聯外通勤列車之多重需求，提升基隆聯外軌道運輸品質，並促進地區發展及活化轉型，交通部鐵道局辦理「基隆南港間通勤軌道建設計畫」。	本計畫將針對五堵、百福、六堵、七堵等 4 站捷運車站進行捷運車站聯合開發規劃、效益評估及都市計畫變更作業，期望於基隆河谷廊帶未來發展架構下，確保未來捷運沿線開發將兼具大眾運輸服務、大眾運輸導向型發展、傳統產業空間轉型再發展等效益

表 3-1-1　上位及相關計畫綜理表（續）

計畫名稱		計畫概述	對本計畫之關聯/指導
相關計畫	捷運汐止東湖線路線規劃及沿線周邊土地整體開發計畫綜合規劃報告（核定本）（新北市政府）（112 年 2 月）	捷運汐止東湖線路線規劃行經內湖蘆洲里，並向東至往東至同興路至大同路一段向東北，沿大同路一段穿過北二高橋設置 SB14 站與臺鐵汐科站轉乘，南轉康誥坑溪東轉往新台五路至汐止區公所設置終點站，總長 5.56 公里，設有 6 站，預計於 121 年完工。	捷運汐止東湖線為連接台北市、內湖以及汐止至基隆的前端路線，未來將與基隆捷運系統整合，優化台北與基隆間軌道交通網絡，並促進沿線各站點區域經濟活動和土地再開發，進而實現首都圈發展一體化之目標。
	變更基隆市主要計畫（基隆捷運北五堵站附近地區專案通盤檢討）案暨擬定基隆市捷運北五堵站附近地區細部計畫案（草案）（114 年 4 月）	因應基隆河谷廊帶連結首都圈東側之區位條件，並回應產業轉型與區域再生需求，計畫以 TOD 模式結合基隆捷運北五堵站，整合土地使用、交通轉乘及產業布局，推動整體開發。	本計畫配合基隆捷運建設辦理捷運開發區擬定，與北五堵站附近地區專案通盤檢討案於空間位置、發展目標及土地使用調整方向具高度關聯，可共同作為推動站區整體開發及提升區域服務機能之依據。
	變更基隆市主要計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB18、SB19、SB20、SB21、SB22 站及機廠）案」暨「擬定基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB18、SB19、SB20、SB21、SB22 站及機廠）細部計畫（草案）（新北市政府，115 年 3 月）	本案配合基隆南港間通勤軌道建設計畫，辦理基隆市轄內 SB18、SB19、SB20、SB21、SB22 站及八堵機廠相關用地之主要計畫變更與細部計畫擬定。計畫內容包含捷運系統用地、捷運開發區、車站出入口及相關設施用地範圍之劃設，並依都市計畫程序辦理公開展覽及說明會，以利後續捷運工程推動及土地開發銜接。	本計畫主要辦理基隆捷運各車站出入口及相關捷運設施用地之都市計畫變更，明確化 SB18、SB19、SB20、SB21 等場站設施位置及用地需求，作為本案捷運開發區範圍劃設、土地使用配置、開發管制及後續整體開發評估之依據。

第四章　發展現況分析

第一節　自然環境分析

一、地形

（一）SB19 百福站

SB19百福站位於基隆河河谷廊帶周邊，為河階地形，最陡坡度不超過四級坡。東側捷運開發區位於一級坡範圍內，平均坡度小於5%，地勢起伏相對平緩。

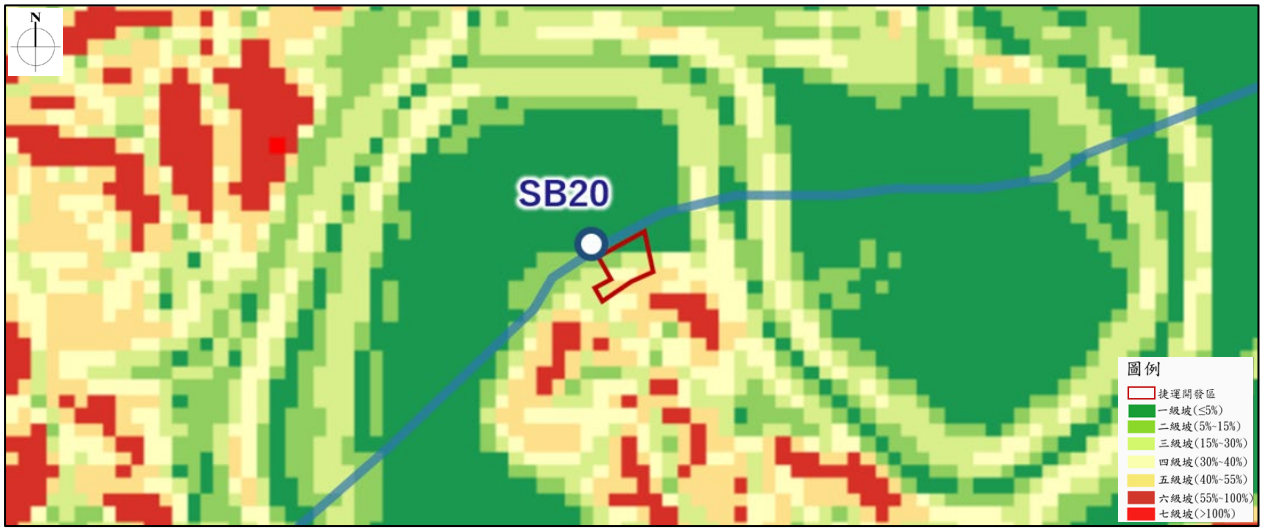


資料來源：數值地形模型加值應用服務（115/2/5查詢）。

圖 4-1-1　SB19 百福站坡度圖

（二）SB20 六堵站

SB20六堵站位於基隆河河谷廊帶周邊，為河階地形，位於一級坡範圍內，平均坡度小於5%。南側捷運開發區最陡坡度不超過四級坡，平坡度小於40%。

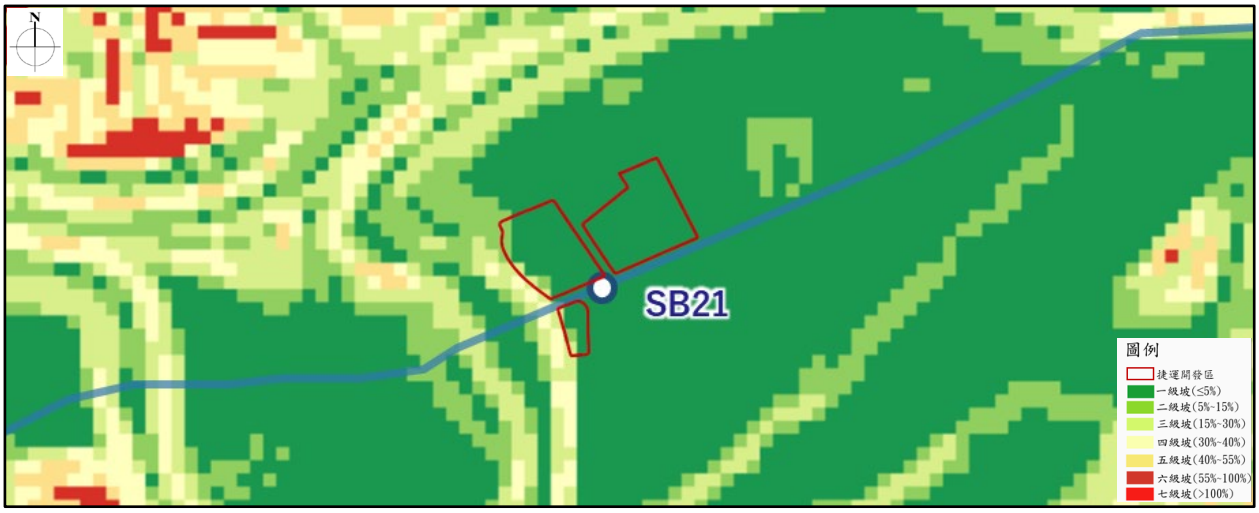


資料來源：數值地形模型加值應用服務（115/2/5查詢）。

圖 4-1-2　SB20 六堵站坡度圖

（三）SB21 七堵站

SB21七堵站位於基隆河河谷廊帶周邊，為河階地形，位於一級坡範圍內，平均坡度小於5%。東北側捷運開發區位於一級坡範圍內，平均坡度小於5%，地勢起伏相對平緩，西北側與西南側之捷運開發區多位於一級坡範圍內，最陡坡度不超過二級坡。



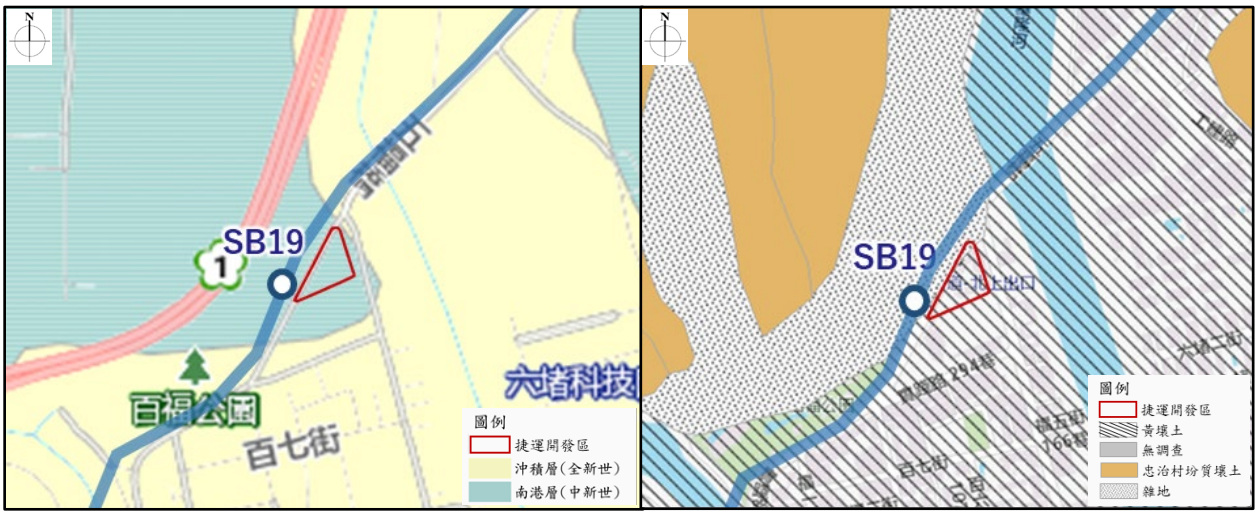
資料來源：數值地形模型加值應用服務（115/2/5查詢）。

圖 4-1-3　SB21 七堵站坡度圖

二、地質土壤

（一）SB19 百福站

SB19百福站及其東側捷運開發區之地層屬中新世南港層，南港層岩性主要由青灰色厚層至薄層細粒石灰質砂岩和深灰色頁岩構成。西側坡地土壤類型以雜地與忠治村坋質壤土為主，東側捷運開發區則以黃壤土為主要土壤性質，呈現弱酸性，其肥力及有機質含量不高，基隆河河谷一帶排水性較佳，如圖4-1-4所示。

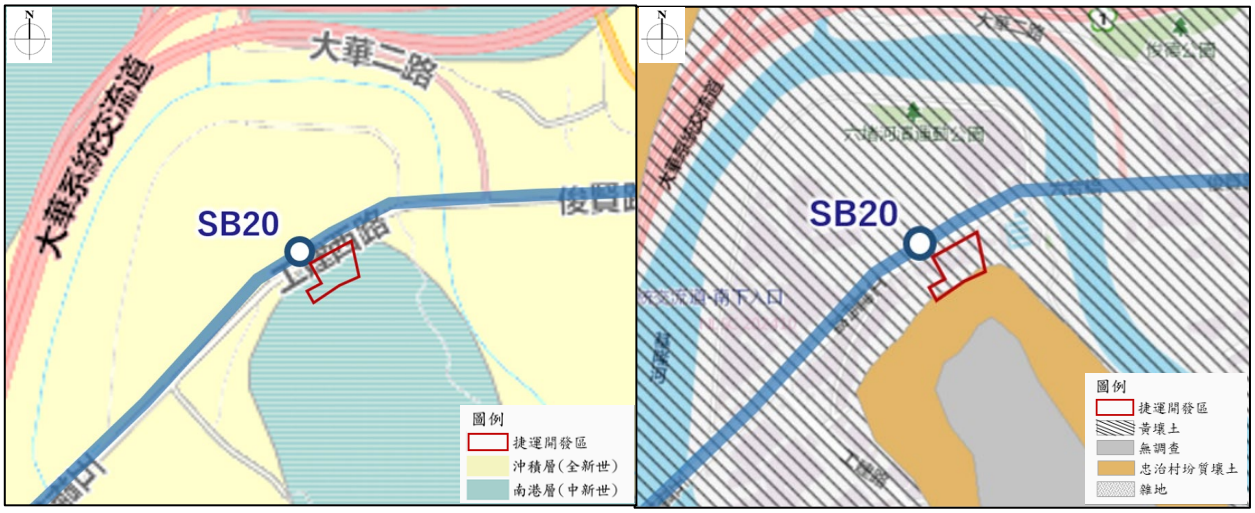


資料來源：農業部農業試驗所土壤資料供應查詢平台（115/2/5查詢）。

圖 4-1-4　SB19 百福站地質分布與土壤特性分布圖

（二）SB20 六堵站

SB20六堵站北側之地層屬全新世沖積層，該層主要為尚未固結之現代河流沖積物，廣泛分布於河道兩側的沖積平原、基隆港沿岸與鄰近海岸地區。南側捷運開發區之地層屬中新世南港層，南港層岩性主要由青灰色厚層至薄層細粒石灰質砂岩和深灰色頁岩構成。SB20六堵站南側捷運開發區以黃壤土為主要土壤性質，呈現弱酸性，其肥力及有機質含量不高，基隆河河谷一帶排水性較佳，如圖4-1-5所示。



資料來源：1. 地質資料整合查詢系統（115/2/5查詢）；2. 農業部農業試驗所土壤資料供應查詢平台（115/2/5查詢）。

圖 4-1-5　SB20 六堵站地質分布與土壤特性分布圖

（三）SB21 七堵站

SB21七堵站及其3處捷運開發區之地層屬全新世沖積層，該層主要為尚未固結之現代河流沖積物，廣泛分布於河道兩側的沖積平原、基隆港沿岸與鄰近海岸地區。土壤類型皆以灰黃色黃幼壤土黃壤土為主要土壤性質，呈現弱酸性，其肥力及有機質含量不高，基隆河河谷一帶排水性較佳，如圖4-1-6所示。



資料來源：1. 地質資料整合查詢系統（115/2/5查詢）；2. 農業部農業試驗所土壤資料供應查詢平台（115/2/5查詢）。

圖 4-1-6　SB21 七堵站地質分布與土壤特性分布圖

三、氣候

（一）氣溫

基隆市七堵區年平均氣溫約24.2℃，12月至2月最高氣溫介於26-28℃，最低氣溫為1月之8.2℃；6月至9月平均氣溫則達至29℃以上，最高氣溫則為8月37.3℃。

（二）降雨量

基隆市七堵區屬於亞洲季風區，因地形及地理位置，全年皆受季風影響，年降雨量可達3,893.00毫米，月平均降雨日數達14.6天，屬於潮濕之氣候。降雨主要集中於秋、冬兩季，尤以9月至翌年2月期間受東北季風影響最為明顯；另於夏末至初秋時節，常受颱風侵襲而出現豪大雨現象。

（三）風向、風速

七堵區之風向以西南季風與東北季風為主；年平均風速為2.8公尺/秒。夏季因常有颱風過境，尤其以7~10月份為主，颱風來時風速每秒最高可達25公尺以上。

（四）相對溼度

因受海島型氣候影響，七堵區空氣濕度偏高，平均相對濕度約介於74%至87%之間，其中1月最低、12月最高，年平均相對濕度約為81.9%。

表 4-1-1　七堵氣象站 114 年各月份氣象資料

月別	日平均氣溫（℃）	最高氣溫（℃）	最低氣溫（℃）	平均風速（m/sec）	最大瞬間風（m/s）	降雨量（mm）	降雨日數（day）	相對溼度（%）
1 月	16.4	26.3	8.2	2.7	19.6	126	14	74
2 月	16.5	26.4	10.4	2.9	14.8	370.5	19	84
3 月	18.6	31.3	9.6	2.6	14.1	410	14	82
4 月	22.7	33.2	14.8	2.3	17.4	219	14	80
5 月	25.9	34.2	17.9	2.3	15.6	381	15	82
6 月	29.3	36	23.3	2.3	16.4	88	9	81
7 月	29.6	35.3	24.3	3.1	25.5	223.5	19	80
8 月	30.8	37.3	25.8	2.5	24.7	94	7	80
9 月	30.7	36.5	26.3	2.8	23.3	232.5	10	81
10 月	27.7	36.2	21.1	3.5	24.5	664.5	16	86
11 月	22.3	31.1	16.3	3.2	19.2	632	17	86
12 月	19.7	28.1	14.2	2.8	14.4	452	21	87
年均	24.2	32.7	17.7	2.8	19.1	3,893.0（年降雨量）	14.6	81.9

資料來源：氣象觀測資料查詢服務系統-114年七堵氣象站（115/2/5查詢）。

四、水文

本計畫位於基隆市七堵區，位處淡水河流域之基隆河水系。基隆河全長約96公里，區內水源主要支流來自瑪陵坑溪與拔西猴溪，瑪陵坑溪於六堵大華路與高速公路交會附近由北向南匯入基隆河，拔西猴溪則由南向北注入基隆河，詳圖4-1-7所示。

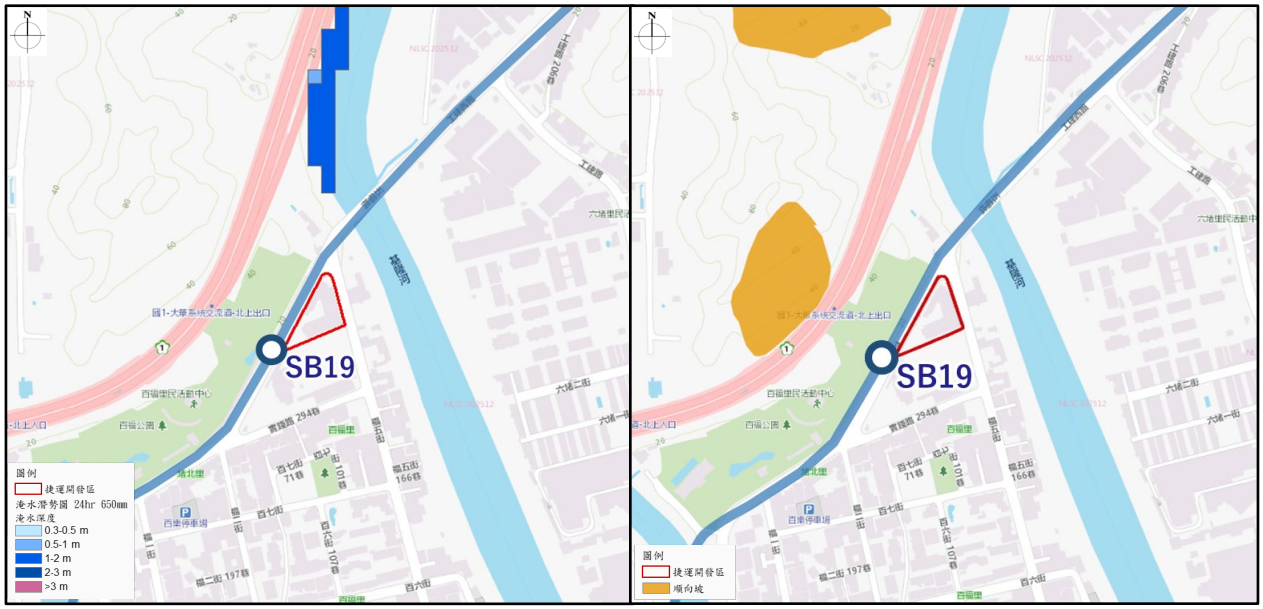


圖 4-1-7　SB19、SB20、SB21 站環境水系圖

五、災害潛勢情形

（一）SB19 百福站淹水及坡地災害

依據國家災害防救科技中心所進行之24小時降雨650毫米淹水潛勢模擬結果，SB19百福站及其捷運開發區皆非屬淹水潛勢區。鄰近之淹水潛勢區域主要位於基地北側，集中於瑪陵坑溪下游匯入基隆河一帶。此外，本基地亦非屬土石流潛勢影響範圍及岩體滑動潛勢區域，僅基地西側之百福公園西側為順向坡潛勢區。

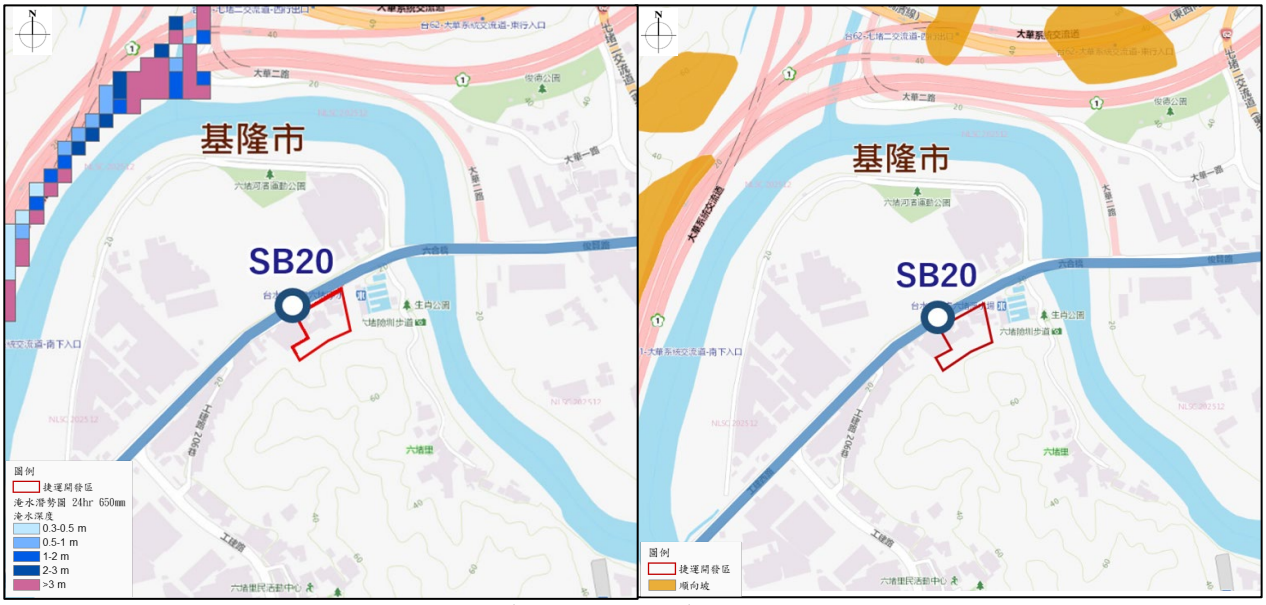


資料來源：國家災害防救科技中心（115/2/5查詢）。

圖 4-1-8　SB19 百福站淹水及坡地災害潛勢圖

（二）SB20 六堵站淹水及坡地災害

依據國家災害防救科技中心所進行之24小時降雨650毫米淹水潛勢模擬結果，SB20六堵站及其捷運開發區皆非屬淹水潛勢區。鄰近之淹水潛勢區域主要位於基地北側，集中於瑪陵一帶匯入基隆河一帶。此外，本基地亦非屬土石流潛勢影響範圍及岩體滑動潛勢區域，僅於跨越基隆河北側之區域涉及順向坡潛勢區。

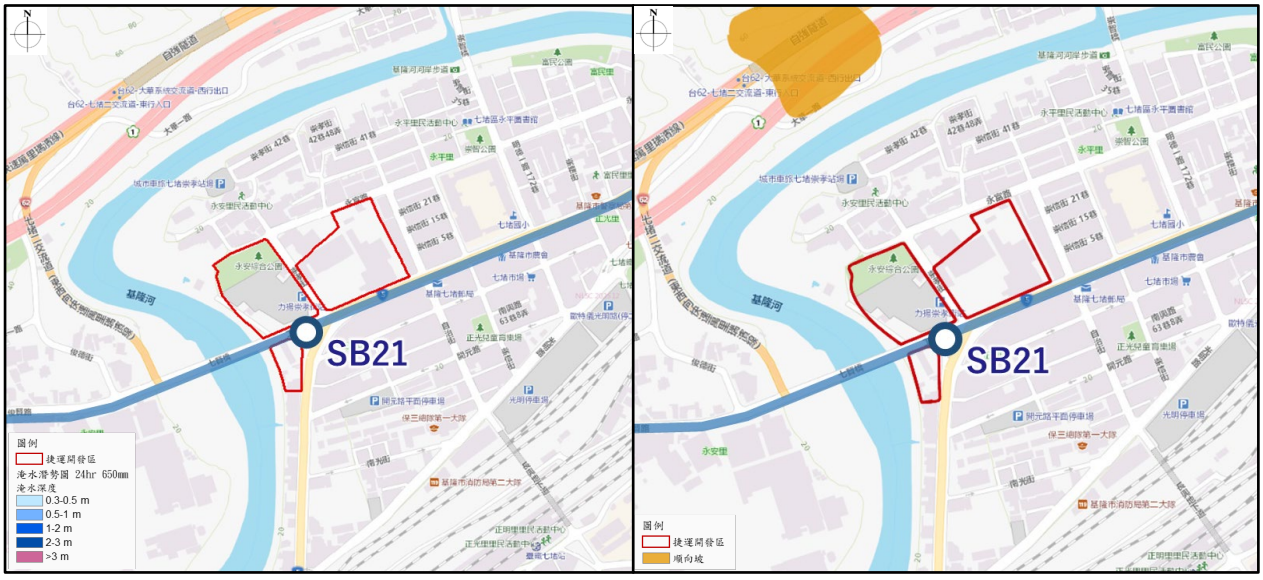


資料來源：國家災害防救科技中心（115/2/5查詢）。

圖 4-1-9　SB20 六堵站淹水及坡地災害潛勢圖

（三）SB21 七堵站淹水及坡地災害

依據國家災害防救科技中心所進行之24小時降雨650毫米淹水潛勢模擬結果，SB21七堵站及其捷運開發區皆非屬淹水潛勢區。此外，本基地亦非屬土石流潛勢影響範圍及岩體滑動潛勢區域，僅於跨越基隆河北側之區域涉及順向坡潛勢區。



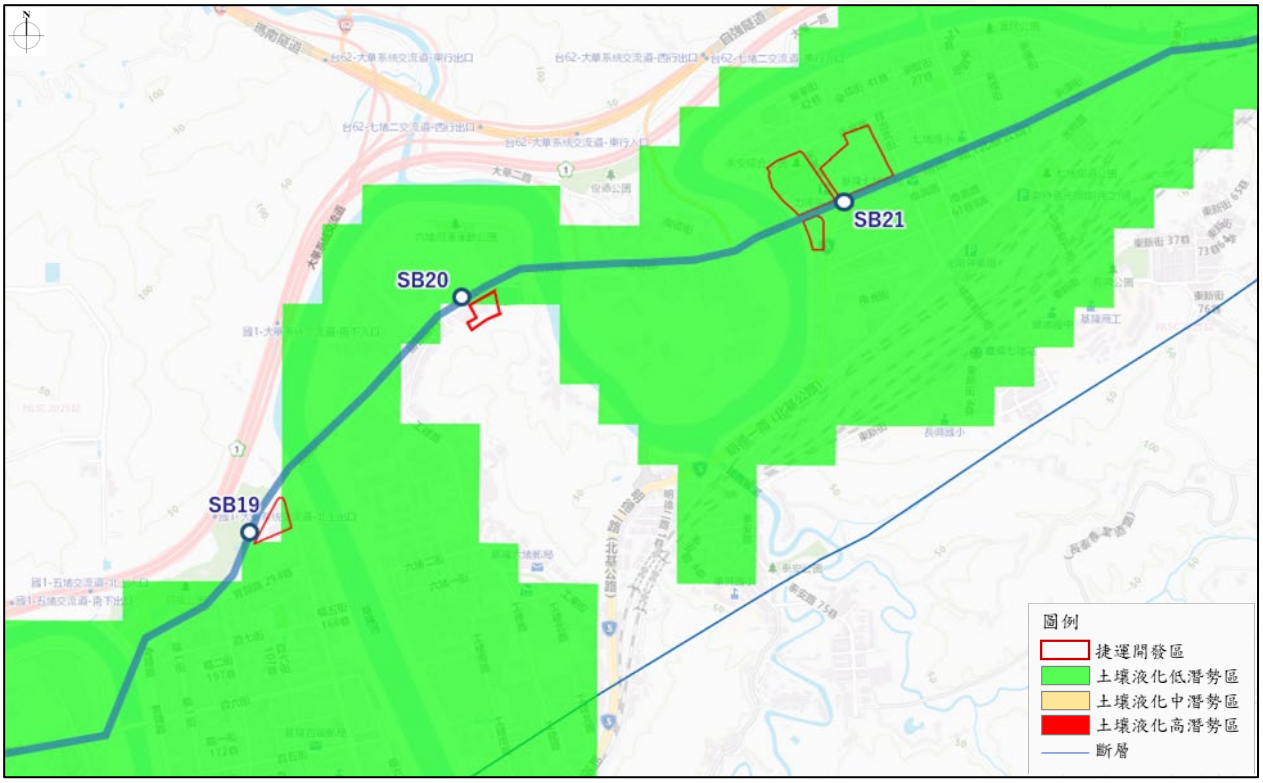
資料來源：國家災害防救科技中心（115/2/5查詢）。

圖 4-1-10　SB21 七堵站淹水及坡地災害潛勢圖

六、地震及土壤液化災害

七堵區內有基隆斷層、臺北斷層（逆斷層）、瑞芳斷層（逆斷層）及草濫斷層（逆斷層），均屬東北－西南走向，與本計畫範圍距離約為2公里以上，對基地影響相對有限。惟依國土測繪中心災害潛勢圖層顯示，基地南側1公里範圍內尚有一條推測斷層，同為東北－西南走向。據研究，基隆地區地震多源自外海斷層活動，未來仍須留意地震及可能伴隨之海底山崩與海嘯風險。

依災害潛勢圖層資料，七堵區土壤液化潛勢主要分布於基隆河沿岸地帶。SB19百福站與SB20六堵站及其捷運開發區僅部分屬低潛勢區，SB21七堵站及其捷運開發區則均為低潛勢區（詳圖4-1-11）。本計畫區範圍未涉及中、高潛勢區域，整體液化風險屬低度影響。未來建築物如依內政部建築物耐震設計及基礎構造設計相關規範辦理，應可有效降低土壤液化所造成之潛在風險。



資料來源：國土測繪中心（115/2/5查詢）。

圖 4-1-11　SB19 百福站、SB20 六堵站及 SB21 七堵站地震及土壤液化潛勢區圖

第二節　社會經濟環境分析

一、人口結構

（一）人口規模

依據基隆市七堵戶政事務所統計資料顯示，基隆市114年總人口數為35萬9,836人，七堵區人口為5萬2,169人，約占全市人口14.50%，自105年至114年之十年間，基隆市人口數約減少1萬餘人，惟七堵區人口占比則大致維持穩定，由105年的14.54%微幅調整至114年的14.50%，如表4-2-1所示。

另外，根據表4-2-2可了解114年七堵區河谷廊帶沿線共有267鄰，戶數達15,991戶，總人口為36,277人，人口最多的里為「百福里」，人口數為7,056人，最少的里為「自強里」人口數為1,262人，如表4-2-2所示。

（二）人口組成

105年至114年間，人口變動整體呈現負成長趨勢，主要關鍵在於自然增加持續為負。期間平均每年出生人數約272人，死亡人數約447人，平均自然增加數為-175人。出生人數自105年之411人逐年下降至114年之144人，減幅顯著；死亡人數則多維持於400至500人間。相較之下，社會增加呈現小幅波動，105年至114年間平均每年遷入約2,023人、遷出約2,038人，整體為微幅淨遷出，如表4-2-3所示。

114年七堵區河谷廊帶沿線各里整體人口變動以負成長為主，各里平均總成長為-31人，顯示多數里別仍面臨人口流失情形。其中，百福里雖有較多出生數，惟死亡人數亦偏高，致自然增加仍呈負值；就社會增加面而言，堵南里、六堵里及八德里，顯示具備一定居住或就業吸引力；其中北五堵地區之堵南里為區內少數呈現明顯正成長之里別。相對而言，七堵地區之正光里、富民里及永平里遷出人數明顯高於遷入，社會減少幅度較大，導致人口總量持續下滑，如表4-2-4所示。

（三）人口年齡結構

七堵區近10年人口年齡結構如表4-2-5所示，整體呈少子化與高齡化趨勢。幼年人口比例自105年之11.36%降至114年之9.53%，顯示幼年人口持續減少。青壯年人口比例自105年之75.65%降至114年之68.99%，反映勞動力人口明顯縮減。老年人口比例自105年之12.99%增加至114年之21.48%，人口老化程度顯著加深。隨著年齡結構轉變，扶養比由105年之32.19%提高至114年之44.95%，顯示勞動年齡人口所承擔之扶養負擔逐年加重。

七堵區河谷廊帶沿線各里人口年齡結構差異顯著，其中六堵里、堵南里及百福里以青壯年人口為主，扶養比均低於40%；而正明里、正光里、富民里及永平里老年人口比例逾25%，扶養比達56%以上，反映區域高齡化程度偏高。整體河谷廊帶沿線平均扶養比約為47%，鑑於高齡社區對公共運輸之依賴程度普遍高於私人運具，捷運系統所具備之準點、安全及無障礙設計優勢，將有助降低高齡人口交通不便風險，並提升其生活可及性與行動自主性。

表 4-2-1　基隆市與七堵區近 10 年人口成長率一覽表

年度	基隆市		七堵區		占基隆市比例（%）
	人數（人）	成長率（%）	人數（人）	成長率（%）	
105	372,100	0.00	54,103	0.08	14.54
106	371,458	-0.17	53,972	-0.24	14.53
107	370,155	-0.35	53,782	-0.35	14.53
108	368,893	-0.34	53,732	-0.09	14.57
109	367,577	-0.36	53,615	-0.22	14.59
110	363,977	-0.98	53,276	-0.63	14.64
111	361,526	-0.67	53,003	-0.51	14.66
112	362,255	0.20	52,757	-0.46	14.56
113	361,441	-0.22	52,528	-0.43	14.53
114	359,836	-0.44	52,169	-0.68	14.50
平均	365,922	-0.33	53,294	-0.36	14.56

資料來源：基隆市七堵戶政事務所（115/2/5查詢）。

表 4-2-2　114 年七堵區河谷廊帶沿線各里村里鄰戶口人數統計表

縣市區	地區	村里	鄰數（鄰）	戶數（戶）	男	女	人口數（人）
七堵區	北五堵地區	堵北里	16	1,724	2,071	2,033	4,104
		堵南里	19	1125	1,212	1,184	2,396
	百福社區	百福里	34	2,903	3,489	3,567	7,056
		實踐里	26	1,793	2,072	2,152	4,224
	六堵地區	自強里	11	579	639	623	1,262
		六堵里	17	1,155	1,277	1,227	2,504
	連柑宅	永安里	24	1,060	1,142	1,217	2,359
	七堵地區	正光里	21	1,433	1,456	1,455	2,911
		富民里	31	1,653	1,847	1,877	3,724
		永平里	28	957	966	1,072	2,038
		八德里	17	686	788	854	1,642
		正明里	23	923	993	1,064	2,057
總計			267	15,991	17,952	18,325	36,277

資料來源：基隆市七堵戶政事務所-七堵區村里鄰戶口人數統計表（115/2/5查詢）。

表 4-2-3　七堵區近 10 年人口增加情形一覽表

年度	總成長（人）	自然增加			社會增加		
		出生（人）	死亡（人）	增加數（人）	遷入（人）	遷出（人）	增加數（人）
105	43	411	406	5	1,994	1,956	38
106	-131	324	359	-35	2,047	2,143	-96
107	-190	333	413	-80	2,012	2,122	-110
108	-50	313	407	-94	2,048	2,004	44
109	-117	279	422	-143	1,907	1,881	26
110	-339	270	460	-190	1,899	2,048	-149
111	-273	242	517	-275	2,265	2,263	2
112	-246	200	508	-308	2,036	1,974	62
113	-233	201	465	-264	1,993	1,962	31
114	-361	144	514	-370	2,032	2,023	9
平均	-190	272	447	-175	2,023	2,038	-14

資料來源：基隆市七堵戶政事務所-七堵區人口動態比率表（115/2/5查詢）。

表 4-2-4　七堵區河谷廊帶沿線各里 114 年人口增加情形一覽表

地區	村里	總成長（人）	自然增加			社會增加		
			出生（人）	死亡（人）	增加數（人）	遷入（人）	遷出（人）	增加數（人）
北五堵地區	堵北里	-20	8	35	-27	145	138	7
	堵南里	44	8	17	-9	144	91	53
百福社區	百福里	-48	39	64	-25	249	272	-23
	實踐里	-36	13	25	-12	115	139	-24
六堵地區	自強里	-30	2	19	-17	43	56	-13
	六堵里	3	6	16	-10	96	83	13
連柑宅	永安里	-37	2	24	-22	57	72	-15
七堵地區	正光里	-100	3	48	-45	90	145	-55
	富民里	-58	10	28	-18	92	132	-40
	永平里	-51	6	28	-22	94	123	-29
	八德里	0	9	20	-11	67	56	11
	正明里	-39	3	24	-21	59	77	-18
平均		-31	9	29	-20	104	115	-11

資料來源：基隆市公開資訊-基隆市七堵區現住人口出生、死亡、結婚、離婚與遷入遷出登記表（115/2/5查詢）。

表 4-2-5　七堵區近 10 年人口年齡結構一覽表

年度	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		總計（人）	扶養比（%）
	人數（人）	百分比（%）	人數（人）	百分比（%）	人數（人）	百分比（%）		
105	6,146	11.36	40,929	75.65	7,028	12.99	54,103	32.19
106	5,981	11.08	40,549	75.13	7,442	13.79	53,972	33.10
107	5,853	10.88	40,053	74.47	7,876	14.64	53,782	34.28
108	5,760	10.72	39,611	73.72	8,361	15.56	53,732	35.65
109	5,689	10.61	39,092	72.91	8,834	16.48	53,615	37.15
110	5,526	10.37	38,493	72.25	9,257	17.38	53,276	38.40
111	5,415	10.22	37,952	71.60	9,636	18.18	53,003	39.66
112	5,204	9.86	37,418	70.93	10,135	19.21	52,757	40.99
113	5,087	9.68	36,749	69.96	10,692	20.35	52,528	42.94
114	4,971	9.53	35,990	68.99	11,208	21.48	52,169	44.95
平均	5,563	10.43	38,684	72.56	9,047	17.01	53,294	37.93

資料來源：基隆市七堵戶政事務所-七堵區各年齡人口數統計表（115/2/5查詢）。

表 4-2-6　七堵區河谷廊帶沿線各里 114 年人口年齡結構一覽表

地區	村里	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		總計（人）	扶養比（%）
		人數（人）	百分比（%）	人數（人）	百分比（%）	人數（人）	百分比（%）		
北五堵地區	堵北里	442	10.77	2,844	69.30	818	19.93	4,104	44.30
	堵南里	200	8.35	1,746	72.87	450	18.78	2,396	37.23
百福社區	百福里	794	11.25	5,041	71.44	1,221	17.30	7,056	39.97
	實踐里	434	10.27	2,932	69.41	858	20.31	4,224	44.07
六堵地區	自強里	139	11.01	835	66.16	288	22.82	1,262	51.14
	六堵里	163	6.51	1,859	74.24	482	19.25	2,504	34.70
連柑宅	永安里	236	10.00	1,578	66.89	545	23.10	2,359	49.49
七堵地區	正光里	321	11.03	1,833	62.97	757	26.00	2,911	58.81
	富民里	399	10.71	2,368	63.59	957	25.70	3,724	57.26
	永平里	188	9.22	1,299	63.74	551	27.04	2,038	56.89
	八德里	179	10.90	1,076	65.53	387	23.57	1,642	52.60
	正明里	211	10.26	1,311	63.73	535	26.01	2,057	56.90

資料來源：基隆市七堵戶政事務所-七堵區各年齡人口數統計表（115/2/5查詢）。

一、產業結構

（一）一級產業

依據行政院主計總處109年農林漁牧業普查結果，七堵區一級產業之家數合計578家，以農牧業485家最多，約占基隆農牧業家數之39.62%，其次林業79家，占基隆市林業家數之45.66%，詳如表4-2-7所示。

（二）二、三級產業：以製造業及運輸倉儲業為主要發展產業

依據主計總處最新110年工業級服務業普查結果，七堵區二、三級產業之場所家數共為3,046家，員工人數共為16,785人。其中二級產業家數576家，員工人數合計6,553人，並製造業為主要發展產業，計有產業家數185家及員工數5,396人，約占七堵區二級產業員工人數之82.34%。

七堵區三級產業家數合計2,470家，員工人數合計為10,119人，以運輸及倉儲業為主要發展產業，共達385家，員工人數為4,360人，約占三級產業員工人數之43.09%，詳表4-2-8所示。

表 4-2-7　基隆市及七堵區一級產業家數一覽表

地區	農牧業（家）	農業及畜牧服務業（家）	林業（家）	漁業（家）	總計（家）
基隆市	1,224	-	173	468	1,865
七堵區	485	-	79	14	578
七堵區占基隆市比例	39.62%	-	45.66	2.99%	30.99%

資料來源：中華民國行政院主計總處109年農林漁牧業普查統計結果（115/2/5查詢）。

表 4-2-8　基隆市及七堵區二、三級產業各行業別經營概況一覽表

項目		員工人數（人）		場所單位數（家）		平均場所單位人數（人/家）	
		基隆市	七堵區	基隆市	七堵區	基隆市	七堵區
二級產業	礦石及土石採取業	-	-	-	-	-	-
	製造業	10,096	5,396	774	185	13.04	29.17
	電力及燃氣供應業	824	（D）	9	3	91.56	-
	用水供應及汙染整治業	728	108	109	27	6.68	4.00
	營建工程業	7,066	1,049	2,265	361	3.12	2.91
	小計	18,714	6,553	3,157	576	5.93	11.38
三級產業	批發及零售業	18,208	2,958	7,271	1,026	2.50	2.88
	運輸及倉儲業	16,673	4,360	2,899	385	5.75	11.32
	住宿及餐飲業	7,490	782	2,594	349	2.89	2.24
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	920	（D）	207	21	-	-
	金融及保險業、強制性社會安全	2,586	177	248	32	10.43	5.53
	不動產業	1,010	97	244	27	4.14	3.59
	專業、科學及技術服務業	1,610	195	568	82	2.83	2.38
	支援服務業	3,736	308	372	64	10.04	4.81
	教育業	2,062	305	364	54	5.66	5.65
	醫療保健及社會工作服務業	6,886	329	398	52	17.30	6.33
	藝術、娛樂及休閒服務業	1,342	126	619	84	2.17	1.50
	其他服務業	3,144	482	2,008	294	1.57	1.64
	小計	65,667	10,119	17,792	2,470	3.69	4.10
總計		84,381	16,785	20,949	3,046	4.03	5.51

資料來源：中華民國主計總處110年工業及服務業普查統計結果（115/2/5查詢）。

第三節　車站周圍地區市場分析

基隆捷運第一階段於基隆市境內共設置5座車站及1座機廠，本節僅針對本案涉及之都市計畫變更範圍SB19、SB20及SB21車站周圍地區進行市場分析。

SB19、SB20及SB21車站位處百福及七堵市區兩大生活圈，依近一年實價登錄資料顯示，周邊共計有8個住宅大樓推案，且尚無預售屋成交紀錄。其中以百福生活圈交易表現最為活絡，近一年內計有5個住宅大樓推案，屋齡五年內新成屋平均成交單價約為每坪24~44萬元，產品以2至3房為主，車位價格約為125~220萬元，住宅供給型態多元，足以因應不同購屋族群需求。另七堵市區生活圈近一年內共有2個住宅大樓推案，屋齡五年內新成屋平均成交單價約為每坪32~34萬元，車位平均價格約為150萬元，詳如圖4-3-1所示。

一、SB19（百福站）

SB19站位於實踐路沿線，東北側劃設捷運開發區，鄰近基隆監理所，周邊公共設施包含公園、派出所及停車場，周圍以4層樓建築為主。依近一年實價登錄資料顯示，如圖4-3-1所示，基地周邊2.5公里半徑範圍內共計有3個新成屋案件（品鑫實踐路大樓、吉璞御澍與陞家百福匯），皆位於百福生活圈。

二、SB20（六堵站）

SB20站位於工建西路沿線，南側劃設捷運開發區，東側為台水六堵淨水場，北側為七堵河濱運動公園，周邊以2至3層樓建築及鐵皮工廠為主。依近一年實價登錄資料顯示，基地位於七堵市區生活圈，周邊2.5公里半徑範圍內尚無新成屋交易案件。

三、SB21（七堵站）

SB21站位於明德一路沿線，南側規劃1處、北側規劃2處捷運開發區，鄰近七堵南興市場及七堵火車站，區位條件良好。周邊公共設施完善，包含公園、七堵國小、里民活動中心、衛生局健康管理中心、社會福利服務中心及郵局等，生活機能成熟，周圍以2至4層樓建築為主。依近一年實價登錄資料顯示，基地位於七堵市區生活圈，周邊2.5公里半徑範圍內尚無新成屋交易案件。



資料來源：1. 內政部不動產交易實價查詢服務網；2. 樂居網（115/2/5查詢）。

圖 4-3-1　基地周邊住宅推案位置示意圖

第四節　土地使用發展現況

本節就本計畫涉及都市計畫變更之各捷運開發區，說明其現行都市計畫分區、土地使用現況及土地權屬情形，作為後續捷運開發區劃設、土地使用調整及整體開發評估之依據，涉及都市計畫變更者之土地使用現況、權屬等說明如下：

一、變更編號一（SB19）

（一）土地使用現況

現行都市計畫為倉儲區，建蔽率及容積率為60%及200%，現況為閒置空地及台灣菸酒公司之倉儲空間使用，現況發展詳圖4-4-1所示。



圖 4-4-1　變更編號一現況示意圖

（二）土地權屬

SB19站變更編號一範圍包含五堵段五堵北小段580地號1筆土地面積共4,708.00平方公尺，皆為台灣菸酒股份有限公司所有，土地權屬詳表4-3-1，權屬圖詳圖4-4-1所示。

表 4-4-1　變更編號一土地權屬分析表

項次	地段	地號	使用分區	地籍面積（平方公尺）	土地權屬	管理機關
1	五堵段 五堵北小段	580	倉儲區	4,708.00	台灣菸酒股份有限公司	-
合計				4,708.00	-	-

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

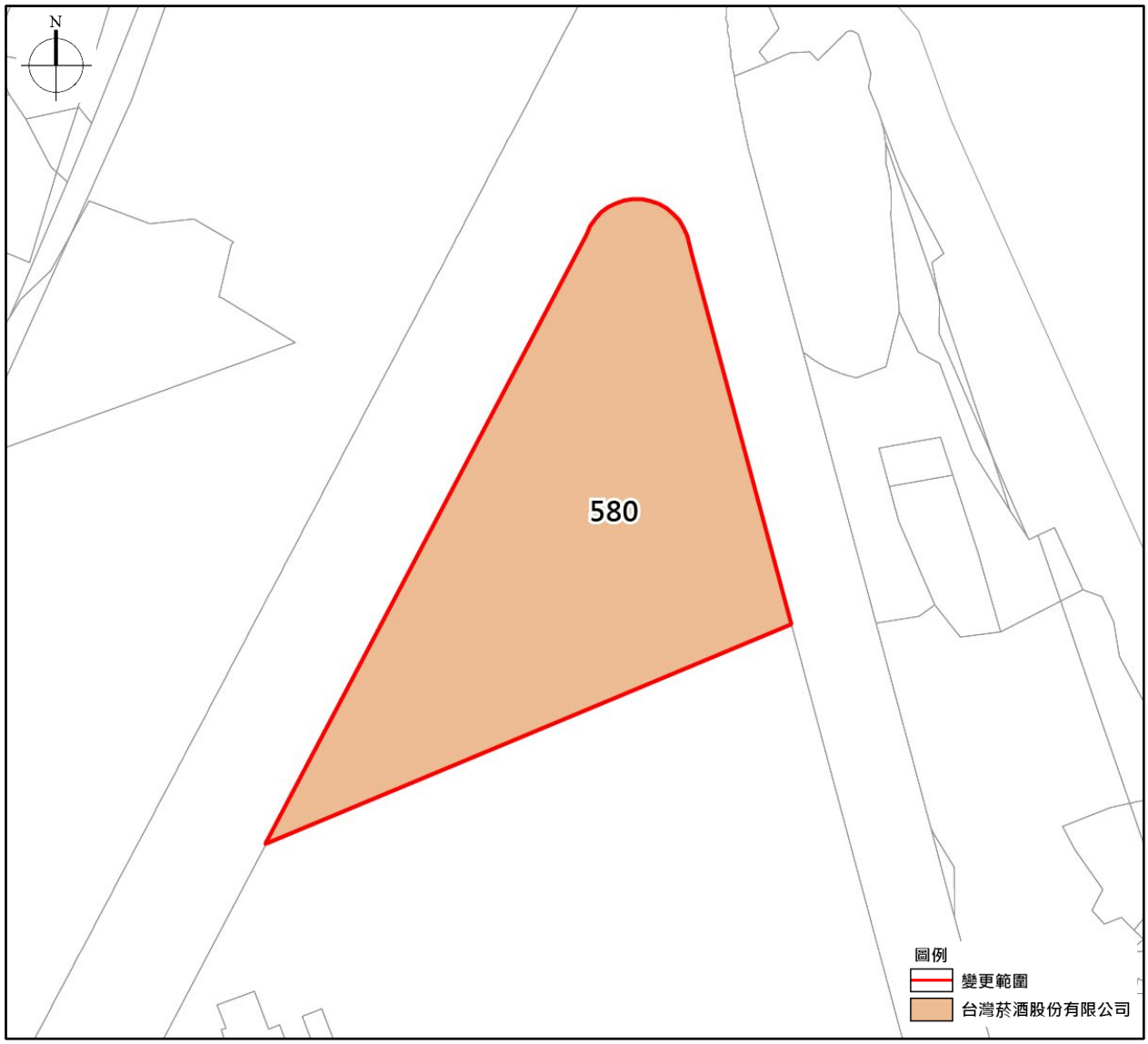


圖 4-4-2　變更編號一土地權屬圖

（三）捷運場站周邊 500 公尺土地使用分區

SB19站位於擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案、擬定基隆市工業區及倉儲區細部計畫案範圍，周邊500公尺土地使用呈現住宅、產業及河岸開放空間並存之型態。扣除道路、高速公路等交通設施後，主要土地使用包括河川區、工業區、住宅區、油庫專用區、保護區及公園用地，其中河川區占16.60%、工業區占14.66%、住宅區及第三種住宅區合計占13.16%，顯示本區兼具河岸開放空間、產業使用及既有住宅聚落特性。

本計畫案變更編號一，用地面積為0.4708公頃，原土地使用分區為倉儲區，周邊土地使用分區計畫詳圖4-4-3所示。

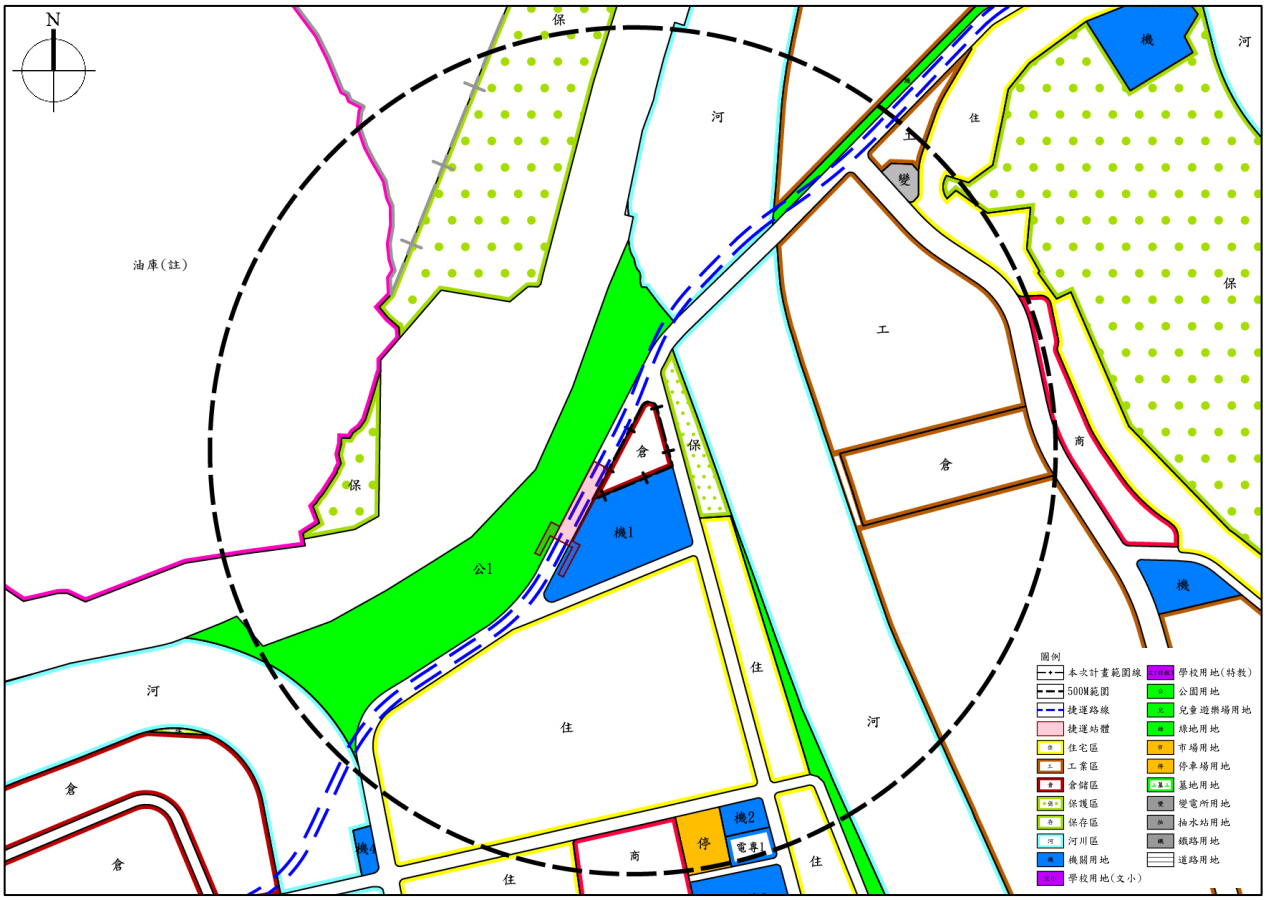


圖 4-4-3　SB19 站周邊土地使用分區示意圖

二、變更編號二（SB20）

（一）土地使用現況

現行都市計畫為住宅區及機關用地，住宅區之建蔽率及容積率為60%及200%，現況主要為空置地、2至3層樓之平房使用，現況發展詳圖4-4-4所示。

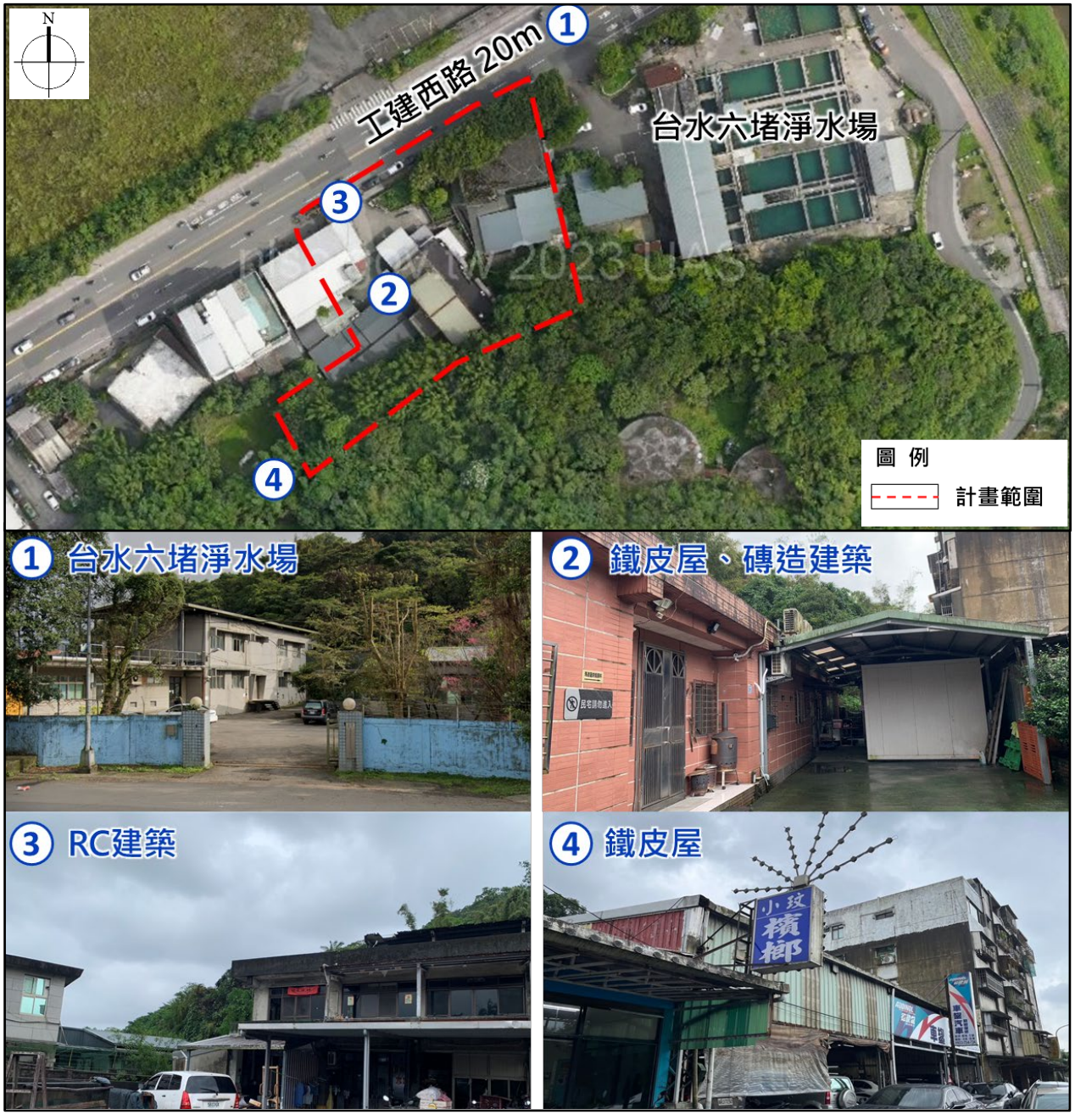


圖 4-4-4　變更編號二現況示意圖

（二）土地權屬

SB20站變更編號二範圍包含工建段870地號等共25筆，土地面積共4,273.51平方公尺，土地權屬詳表4-4-2，權屬圖詳圖4-4-5所示。

表 4-4-2　變更編號二土地權屬分析表

項次	地段	地號	使用分區	地籍面積（平方公尺）	土地權屬	管理機關
1	工建段CD0125	870	住宅區	1,317.00	中華民國	財政部國有財產署
2		870-5	住宅區	23.00	中華民國	財政部國有財產署
3		870-7	住宅區	3.00	中華民國	財政部國有財產署
4		870-9	住宅區	143.00	中華民國	財政部國有財產署
5		870-10	住宅區	1.00	中華民國	財政部國有財產署
6		870-12	住宅區	14.00	中華民國	財政部國有財產署
7		873-12	住宅區	32.00	中華民國	財政部國有財產署
8		873-14	住宅區	13.00	中華民國	財政部國有財產署
9		873-15	住宅區	8.00	中華民國	財政部國有財產署
10		873-28	住宅區	5.00	中華民國	財政部國有財產署
11		887-5	住宅區	58.00	中華民國	財政部國有財產署
-		小計		1,617.00	-	-
12		870-3	住宅區	325.00	私有土地	-
13		870-4	住宅區	387.00	私有土地	-
14		870-6	住宅區	131.00	私有土地	-
15		870-8	住宅區	100.00	私有土地	-
16		870-11	住宅區	13.00	私有土地	-
17		873-13	住宅區	2.00	私有土地	-
18		891-5	住宅區	194.00	私有土地	
-		小計		1,152.00	-	-
19		870-13	住宅區	74.00	台灣自來水股份有限公司	-
20		873-30	住宅區	52.65（部分使用）	台灣自來水股份有限公司	-
21		885	機關用地	526.87（部分使用）	私有土地	-
22		886	機關用地	27.53（部分使用）	私有土地	-
23		887-4	住宅區	45.40	台灣自來水股份有限公司	-
24		891-1	住宅區	225.00	台灣自來水股份有限公司	-
25		891-4	機關用地	553.06（部分使用）	台灣自來水股份有限公司	-
-		小計		1,504.51	-	-
總計				4,273.51	-	-

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

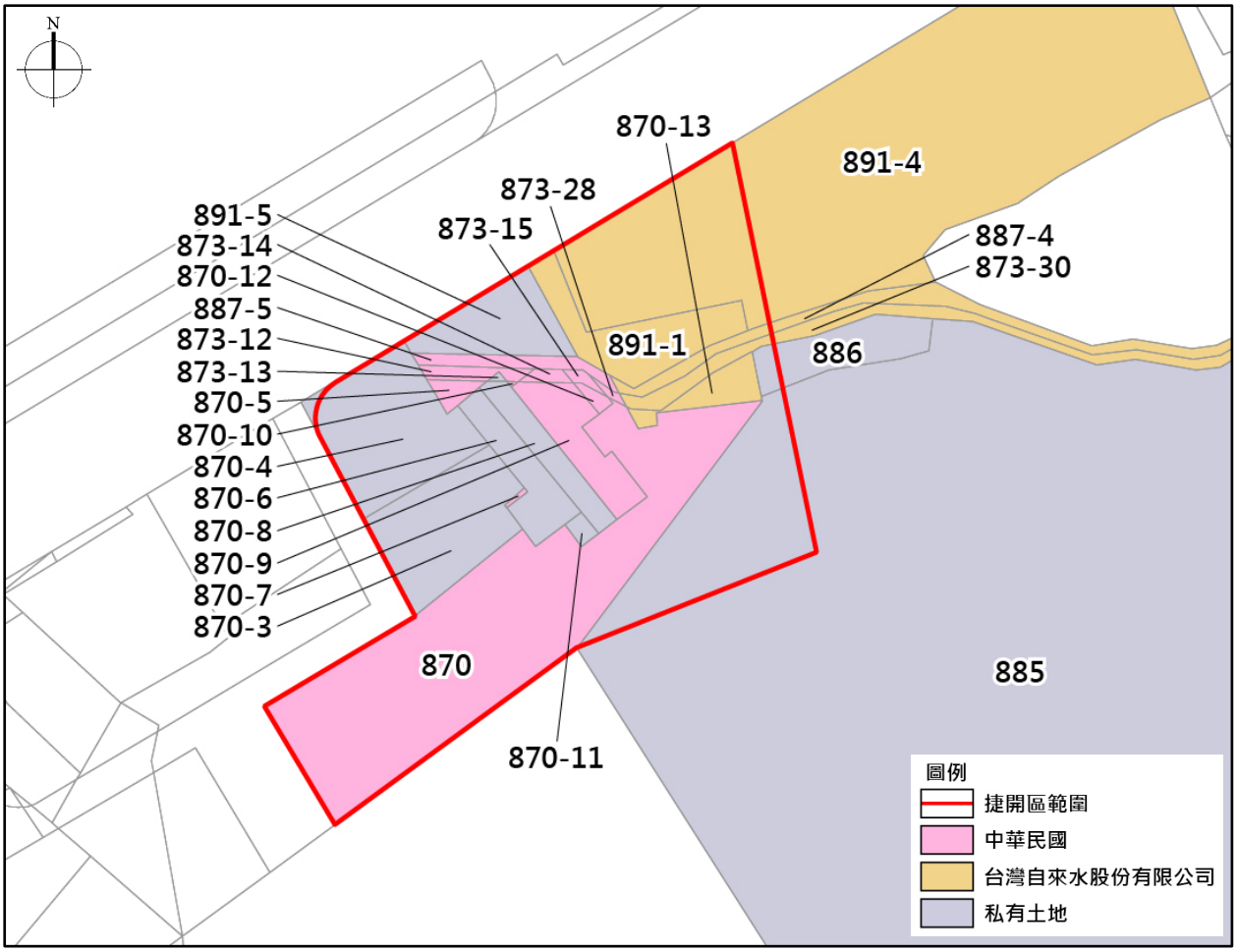


圖 4-4-5　變更編號二土地權屬圖

（三）捷運場站周邊 500 公尺土地使用分區

SB20六堵站位於擴大暨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）案範圍，車站周邊500公尺土地使用以工業區、河川區及保護區為主，呈現產業使用、河岸開放空間與山坡保護地交錯分布之型態。其中工業區面積約24.9640公頃，占31.79%、河川區占22.42%、保護區占18.18%，顯示本區以工業使用為核心，並受基隆河沿岸空間及周邊自然地形影響，非建成土地比例較高。

本計畫案變更編號二，用地面積為0.4273公頃，原土地使用分區為第三種住宅區及機關用地，周邊土地使用分區計畫詳圖4-4-6所示。

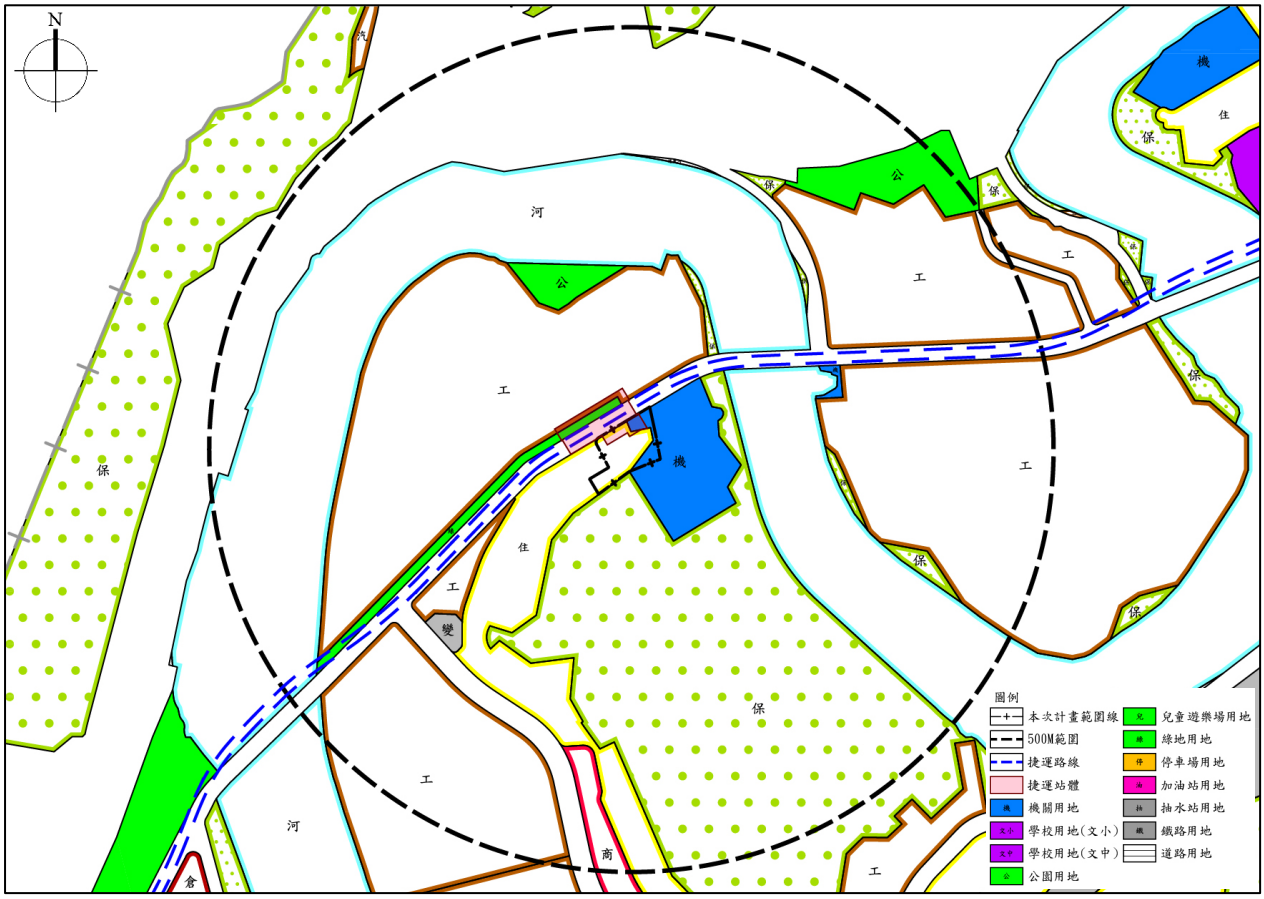


圖 4-4-6　SB20 站周邊土地使用分區示意圖

三、變更編號三（SB21）

（一）土地使用現況

現行都市計畫為學校用地（文中），建蔽率及容積率為40%及200%，現況主要為停車場、公園使用，現況發展詳圖4-4-7所示。



圖 4-4-7　變更編號三現況示意圖

（二）土地權屬

變更編號三SB21站範圍包含大華段1292地號等共11筆，土地面積共15,803.00平方公尺，土地權屬詳表4-4-3，權屬圖詳圖4-4-8所示。

表 4-4-3　變更編號三土地權屬分析表

項次	地段	地號	使用分區	地籍面積（平方公尺）	土地權屬	管理機關
1	大華段	1292	學校用地	11.00	基隆市	基隆市政府
2		1294	學校用地	10,637.00	中華民國	財政部國有財產署
3		1303	學校用地	3,815.00	基隆市	基隆市政府
4	工建段	1-15	學校用地	18.00	中華民國	財政部國有財產署
5		1-48	學校用地	8.00	中華民國	財政部國有財產署
-	-	合計		14,489.00	-	-
6	大華段	1148-3	學校用地	1.00	聯華置產股份有限公司	-
7		1293	學校用地	20.00	私有土地	-
8		1295	學校用地	41.00	私有土地	-
9		1297	學校用地	9.00	聯華置產股份有限公司	-
10		1299	學校用地	9.00	私有土地	-
11		1304	學校用地	1,234.00	基隆市，私有	基隆市政府
-	-	合計		1,314.00	-	-
-	-	總計		15,803.00	-	-

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

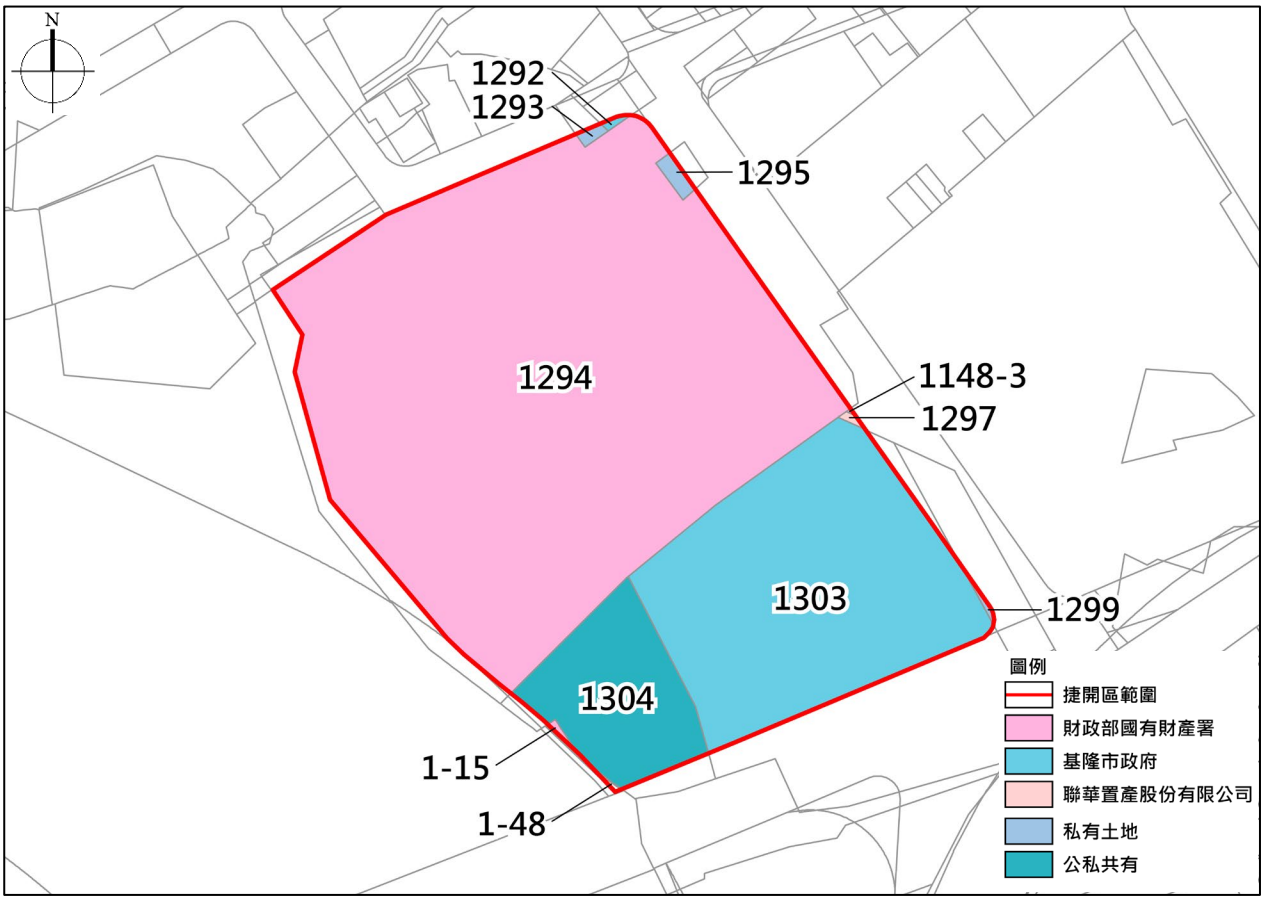


圖 4-4-8　變更編號三土地權屬圖

（三）捷運場站周邊 500 公尺土地使用分區

SB21七堵站變更編號三範圍位於擴大暨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）案範圍，車站周邊500公尺土地使用呈現住宅、商業、產業、鐵路交通及河岸開放空間並存之型態。扣除道路、高速公路、快速公路、快速道路及快速道路兼高速公路等交通設施後，主要土地使用包括第三種住宅區、河川區、工業區、第三種商業區及鐵路用地，其中第三種住宅區占17.99%、河川區占17.09%、工業區占10.32%、第三種商業區占8.15%、鐵路用地占7.91%，顯示本區具較明顯之既有都市生活機能與交通節點特性，並兼具產業使用及基隆河沿岸開放空間。

本計畫案變更編號三，用地面積為1.5803公頃，原土地使用分區為學校用地，周邊土地使用分區計畫詳圖4-4-9所示。

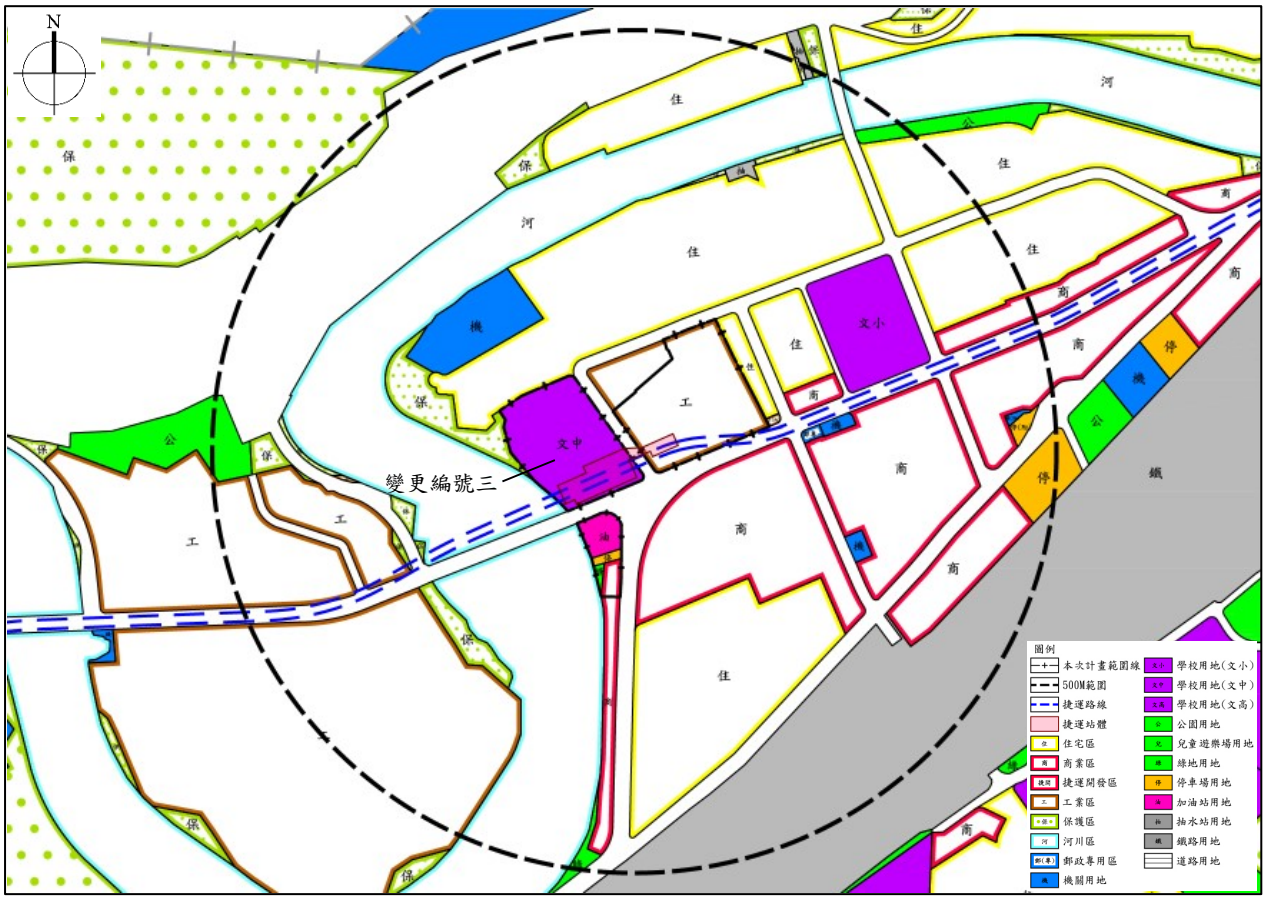


圖 4-4-9　SB21 站周邊土地使用分區示意圖（變更編號三）

四、變更編號四（SB21）

（一）土地使用現況

現行都市計畫為乙種工業區，建蔽率及容積率為70%及210%，現況主要多為鐵皮廠房，現況發展詳圖 4-4-10所示。



圖 4-4-10　變更編號四現況示意圖

（二）土地權屬

SB21站變更編號四範圍包含大華段1134地號等共8筆，土地面積共18,428.00平方公尺，皆為私有土地，土地權屬詳表4-4-4，權屬圖詳圖4-4-11所示。

表 4-4-4　變更編號四土地權屬分析表

項次	地段	地號	使用分區	地籍面積（平方公尺）	土地權屬	管理機關
1	大華段	1134	乙種工業區	8,469.00	聯華置產股份有限公司	-
2		1137	乙種工業區	4.00		
3		1138	乙種工業區	414.00		
4		1139	乙種工業區	563.00		
5		1140	乙種工業區	8,549.00		
6		1141	乙種工業區	404.00		
7		1142	乙種工業區	4.00		
8		1144	乙種工業區	21.00		
-	合計			18,428.00	-	-

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

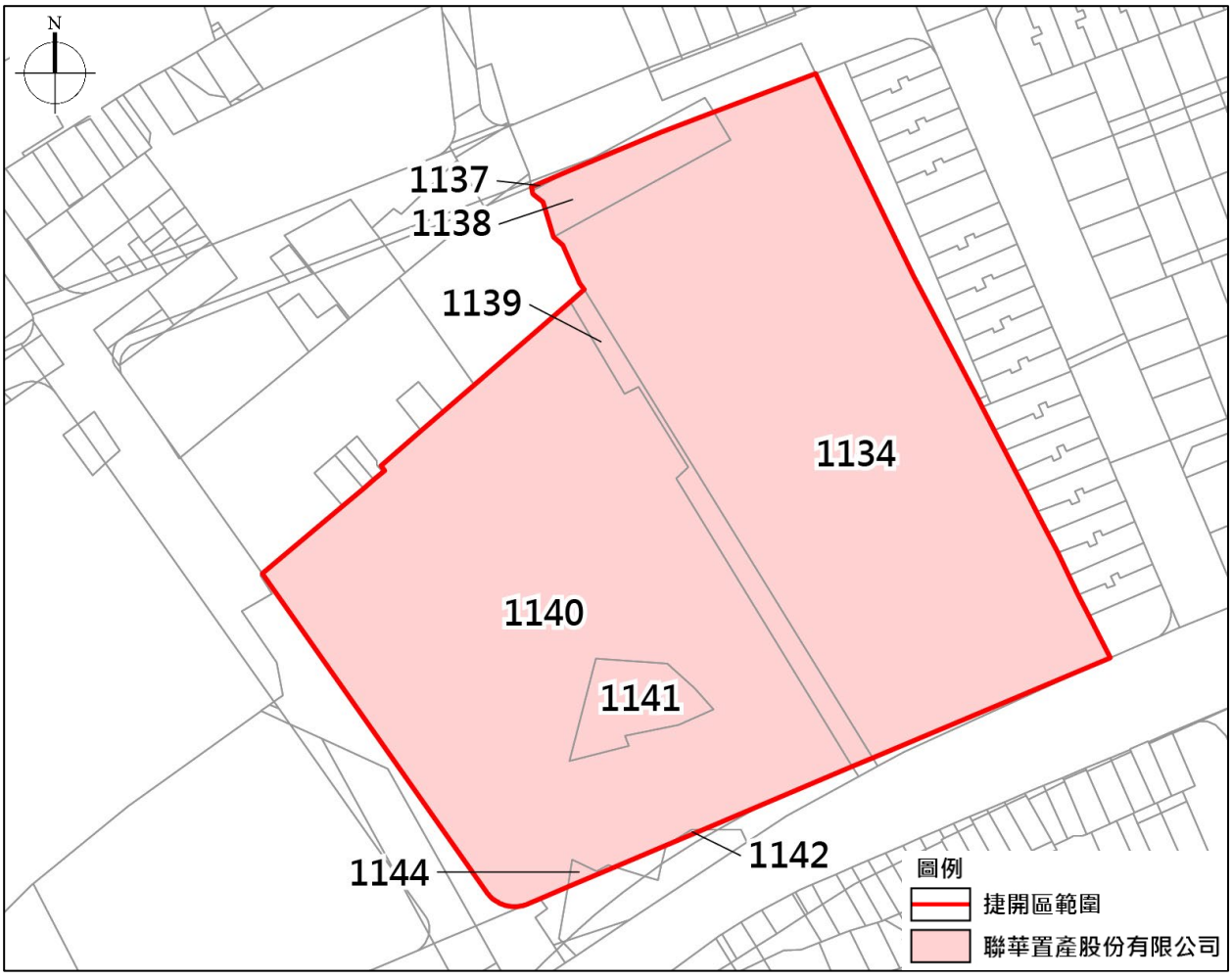


圖 4-4-11　變更編號四土地權屬圖

（三）捷運場站周邊 500 公尺土地使用分區

SB21七堵站變更編號四範圍位於擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案、擬定基隆市工業區及倉儲區細部計畫案範圍，車站周邊500公尺土地使用呈現住宅、商業、產業、鐵路交通及河岸開放空間並存之型態。扣除道路、高速公路、快速公路、快速道路及快速道路兼高速公路等交通設施後，主要土地使用包括第三種住宅區、河川區、工業區、第三種商業區及鐵路用地，其中第三種住宅區占17.99%、河川區占17.09%、工業區占10.32%、第三種商業區占8.15%、鐵路用地占7.91%，顯示本區具較明顯之既有都市生活機能與交通節點特性，並兼具產業使用及基隆河沿岸開放空間。

本計畫案變更編號四，用地面積為1.8428公頃，原土地使用分區為乙種工業區，周邊土地使用分區計畫詳圖4-4-12所示。

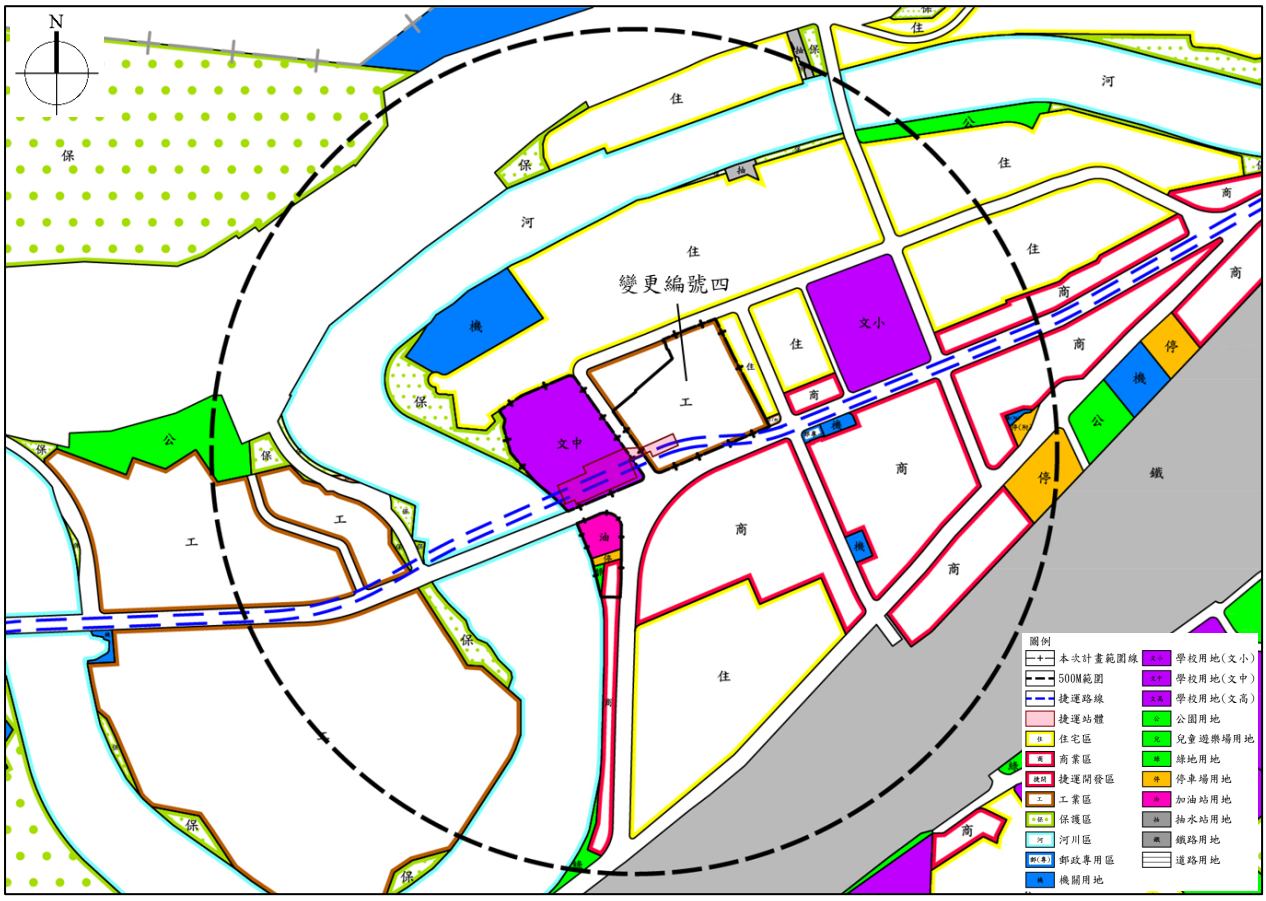


圖 4-4-12　SB21 站周邊土地使用分區示意圖（變更編號四）

五、變更編號五（SB21）

（一）土地使用現況

現行都市計畫為加油站用地、商業區、停車場用地及綠地，商業區建蔽率及容積率為70%及280%，現況使用主要為台亞加油站、七堵福安宮及零星商家，現況發展詳圖4-4-13所示。



圖 4-4-13　變更編號五現況示意圖

（二）土地權屬

SB21站變更編號五範圍包含大華段1307地號等共37筆、工建段1-11地號等共39筆，土地面積共3,406.46平方公尺，大部分土地為私有土地，土地權屬詳表4-4-5，權屬圖詳圖4-4-14所示。

表 4-4-5　變更編號五土地權屬分析表

項次	地段	地號	使用分區	地籍面積（平方公尺）	土地權屬	管理機關
1	大華段	1307	加油站用地	295.00	互久股份有限公司	–
2		1311	加油站用地	876.00		
3		1312	加油站用地	134.00		
4		1313	加油站用地	626.00		
5		1308-1	加油站用地	1.00		
6	工建段	1-11	加油站用地	53.00		
-	合計			1,985.00	-	-
7	大華段	1316	停車場用地	303.00	私有土地	-
8		1316-1	商業區	217.00		-
9		1316-2	綠地	94.00		-
10		1317	商業區	73.00	七堵福安宮	-
11		1317-1	綠地	3.00	七堵福安宮	-
12		1318	商業區	95.00	私有土地	-
13		1318-1	綠地	6.00		-
14		1319	商業區	84.00		-
15		1319-1	綠地	1.00		-
16		1320	商業區	86.00		-
17		1321	商業區	84.00		-
18		1322	商業區	80.00		-
19		1323	綠地	40.00		-
20		1324	商業區	76.00		-
21		1323-1	商業區	13.00		-
22		1323-2	綠地	26.00		-
23		1323-3	綠地	22.00		-
24		1323-4	綠地	15.00		-
25		1323-5	綠地	9.00		-
26		1323-6	綠地	1.00		-
27		1323-7	綠地	4.00		-
28		1323-8	綠地	1.00		-
29		1323-9	商業區	8.00		-

表 4-4-5　變更編號五土地權屬分析表（續）

項次	地段	地號	使用分區	地籍面積（平方公尺）	土地權屬	管理機關
30	大華段	1323-10	商業區	15.00	-	-
31		1363-08	商業區	6.09	中華民國	交通部公路局
32		1363-88	商業區	7.36		
33		1363-89	商業區	6.38		
34		1363-90	商業區	5.98		
35		1363-91	商業區	6.57		
36		1363-92	商業區	7.23		
37		1363-93	商業區	7.08		
38		1363-94	商業區	7.77		
39	工建段	1-52	綠地	11.00	中華民國	財政部國有財產署
-	合計			1,421.46	-	-
-	總計			3,406.46	-	-

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

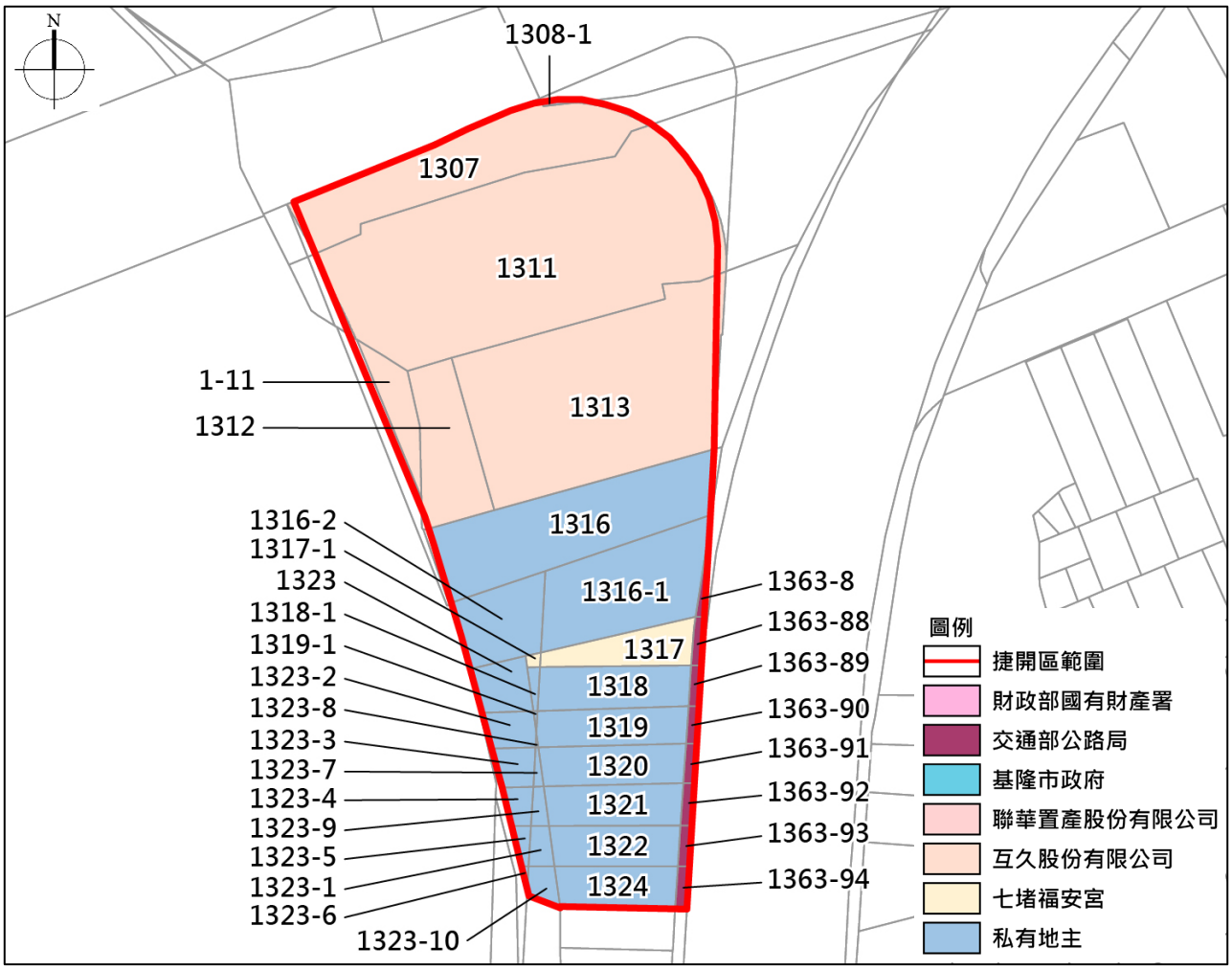


圖 4-4-14　變更編號五土地權屬圖

（三）捷運場站周邊 500 公尺土地使用分區

SB21七堵站變更編號五範圍位於擴大暨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）案範圍，車站周邊500公尺土地使用呈現住宅、商業、產業、鐵路交通及河岸開放空間並存之型態。扣除道路、高速公路、快速公路、快速道路及快速道路兼高速公路等交通設施後，主要土地使用包括第三種住宅區、河川區、工業區、第三種商業區及鐵路用地，其中第三種住宅區占17.99%、河川區占17.09%、工業區占10.32%、第三種商業區占8.15%、鐵路用地占7.91%，顯示本區具較明顯之既有都市生活機能與交通節點特性，並兼具產業使用及基隆河沿岸開放空間。

本計畫案變更編號五，用地面積為0.3406公頃，原土地使用分區為商業區、綠地用地、停車場用地及加油站用地，周邊土地使用分區計畫詳圖4-4-15所示。

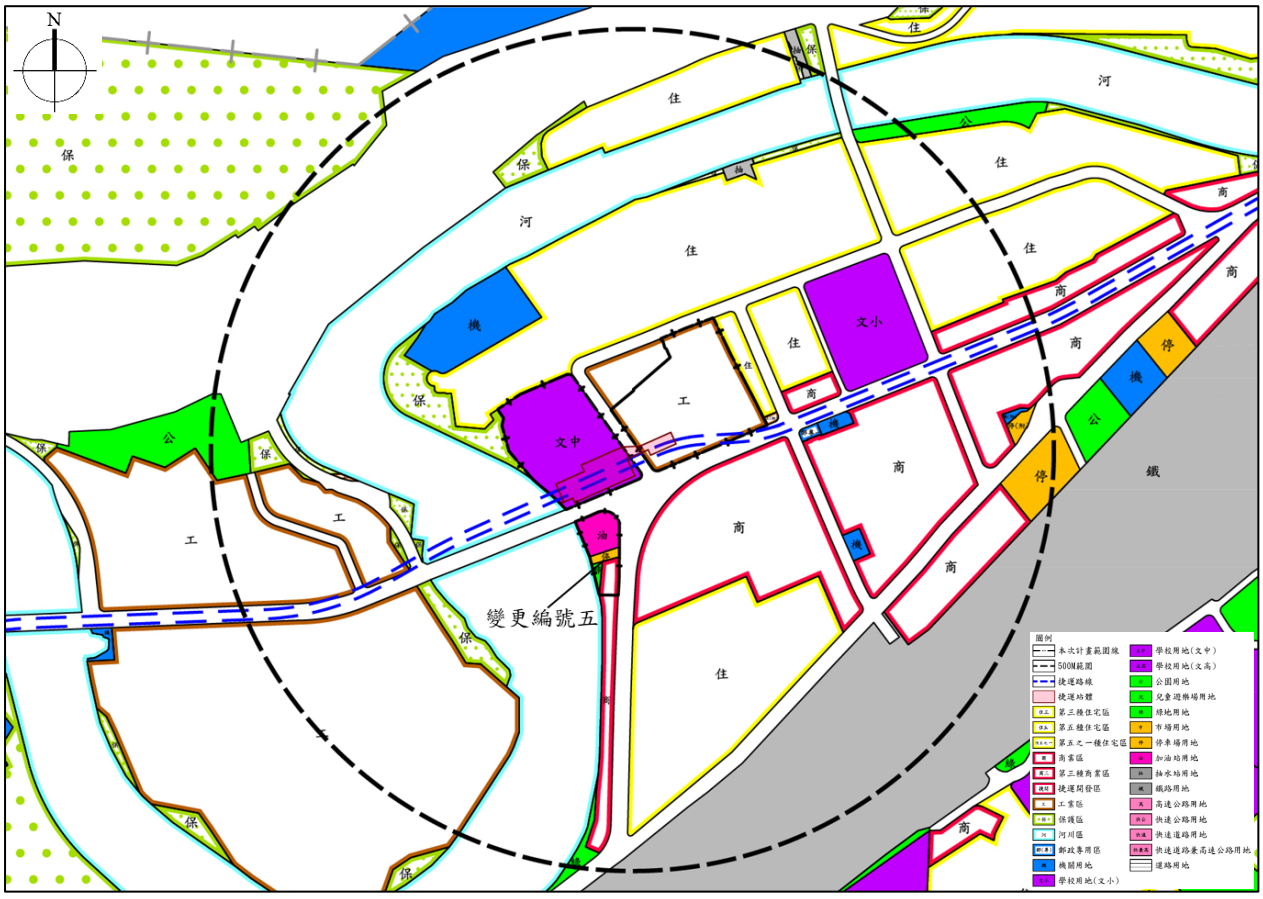


圖 4-4-15　SB21 站周邊土地使用分區示意圖（變更編號五）

第五節　周邊公共設施發展現況

為掌握基隆捷運場站周邊公共設施用地之空間配置及開闢使用情形，本計畫以各車站為中心劃設半徑500公尺之分析範圍，彙整該範圍內包括機關、學校、停車場、公園、公兒、綠地及市場等公共設施用地現況。

一、SB19 百福站

（一）機關用地

緊鄰基地南側之機關用地，現況為基隆監理所。

（二）公園用地

計畫範圍西側之公園用地，現況為百福公園；另計畫範圍東側亦有1處公園用地，現況為私人菜園，尚未開闢。

（三）公（兒）用地

市場用地東側之公（兒）用地，現況為百七街公園。

（四）市場用地

基地南側之市場用地，現況為閒置地，尚未開闢。

（五）機關用地

距基地南側約450公尺之機關用地，現況為百福派出所、中華電信及部分鐵皮屋。

（六）停車場用地

位於百福派出所西側之停車場用地，現況為百福立體停車場。

表 4-5-1　SB19 百福站 500 公尺範圍內公共設施開闢情形一覽表

項次	使用分區	面積（公頃）	開闢情形	使用現況
1	機關用地	0.12	已開闢	基隆監理所
2	公園用地	5.69	已開闢	百福公園
3	公（兒）用地	0.22	已開闢	百七街公園
4	市場用地	0.27	未開闢	閒置地
5	機關用地	0.19	已開闢	百福派出所、中華電信及鐵皮屋
6	停車場用地	0.38	已開闢	百福立體停車場
7	公園用地	1.41	未開闢	私人菜園



圖 4-5-1　SB19 百福站 500 公尺範圍內公共設施用地分布示意圖



圖 4-5-2　SB19 百福站 500 公尺範圍內公共設施用地現況示意圖

二、SB20 六堵站

（一）機關用地

位於基地東側之機關用地，現況為台水六堵淨水場，已徵收並開闢完成。

（二）公園用地

位於基地北側之公園用地，現況為七堵河濱運動公園，已徵收並開闢完成。

（三）綠地用地

位於基地北側之綠地用地，現況為閒置地，尚未開闢。

表 4-5-2　SB20 六堵站 500 公尺範圍內公共設施開闢情形一覽表

項次	使用分區	面積（公頃）	開闢情形	使用現況
1	機關用地	1.54	已開闢	台水六堵淨水場
2	綠地用地	0.47	未開闢	閒置地
3	公園用地	0.42	已開闢	河濱運動公園

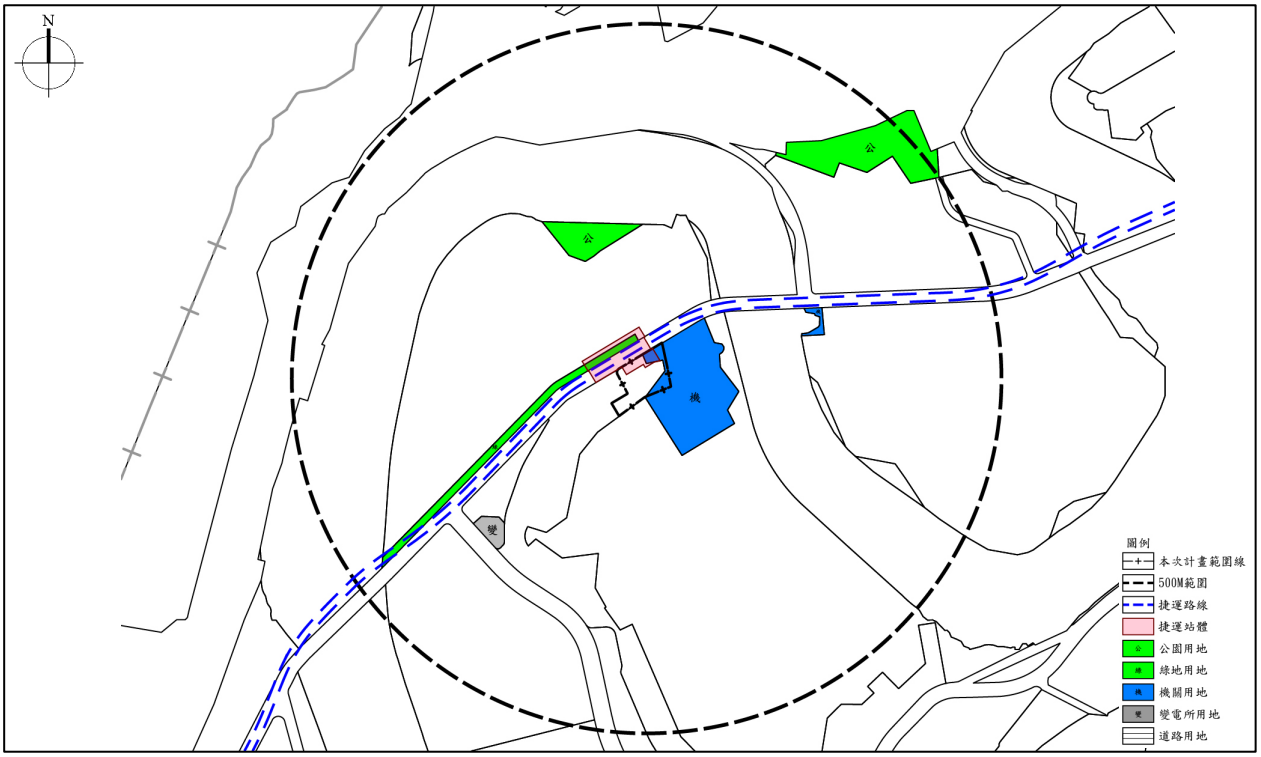


圖 4-5-3　SB20 六堵站 500 公尺範圍內公共設施用地分布示意圖



圖 4-5-4　SB20 六堵站 500 公尺範圍內公共設施用地現況示意圖

三、SB21 七堵站

七堵站之計畫範圍周邊500公尺內之公共設施用地共計15處，包含2處學校用地、3處機關用地、4處停車場用地、2處市場用地、2處公（兒）用地、1處綠地用地及1處加油站用地。

（一）學校用地

其中1處學校用地屬於計畫範圍之學校用地未開闢，現況作停車場及永安綜合公園使用；另一位於計畫範圍東側之學校用地為七堵國小。

（二）機關用地

位於基地北側之機關用地僅部分徵收及開闢，已開闢部分作為交通部公路局辦公室及永安里里民活動中心使用，未開闢部分現況為停車場使用；位於計畫範圍東南側之機關用地，現況為郵局及基隆市衛生局健康管理中心，距基地南側約350公尺之機關用地，現況為暖七社會福利服務中心，基地東側約450公尺之機關用地，現況為鐵皮屋，尚未徵收開闢。

（三）停車場用地

位於基地西南側之停車場用地，現況為資源回收場，尚未徵收開闢；位於基地西東側之停車場用地，現況為開元路立體停車場，但目前已暫停使用；另隔光明路之停車場用地，已徵收及開闢完成，現況為光明路停二停車場；位於基地東側地約470公尺之停車場用地現況為部分平面停車場使用，部分為鐵皮屋，尚未完全徵收開闢。

（四）市場用地

位於基地東南側之市場用地，已完全開闢完成，現況為市場結合住宅使用。

（五）公（兒）用地

位於基地東南側之公（兒）用地，已完全開闢完成，現況七堵正光公園。

（六）綠地用地

位於基地東南側綠地用地，尚未徵收開闢，現況為閒置地。

表 4-5-3　SB21 七堵站 500 公尺範圍內公共設施開闢情形一覽表

項次	使用分區	面積（公頃）	開闢情形	使用現況
1	學校用地	1.58	未開闢	停車場、永安綜合公園
2	機關用地	0.99	部分開闢	公路局辦公室、活動中心、停車場
3	機關用地	0.09	已開闢	郵局及基隆市衛生局健康管理中心
4	學校用地	1.47	已開闢	七堵國小

表 4-5-3　SB21 七堵站 500 公尺範圍內公共設施開闢情形一覽表（續）

項次	使用分區	面積（公頃）	開闢情形	使用現況
5	停車場用地	0.02	未開闢	資源回收場
6	綠地用地	0.02	未開闢	閒置地
7	公（兒）用地	0.14	已開闢	七堵正光公園
8	機關用地	0.07	已開闢	暖七社會福利服務中心
9	市場用地	0.17	已開闢	市場結合住宅使用
10	停車場用地	0.13	已開闢	開元路立體停車場
11	停車場用地	0.53	已開闢	光明路停二停車場
12	停車場用地	0.07	部分開闢	平面停車場、鐵皮屋
13	加油站用地	0.20	已開闢	台亞加油站明德店
14	公（兒）用地	0.17	已開闢	七堵永平兒童公園、永平里守望相助隊
15	市場用地	0.18	未開闢	各式商業混合住宅



圖 4-5-5　SB21 七堵站 500 公尺範圍內公共設施用地分布示意圖



圖 4-5-6　SB21 七堵站 500 公尺範圍內公共設施用地現況示意圖

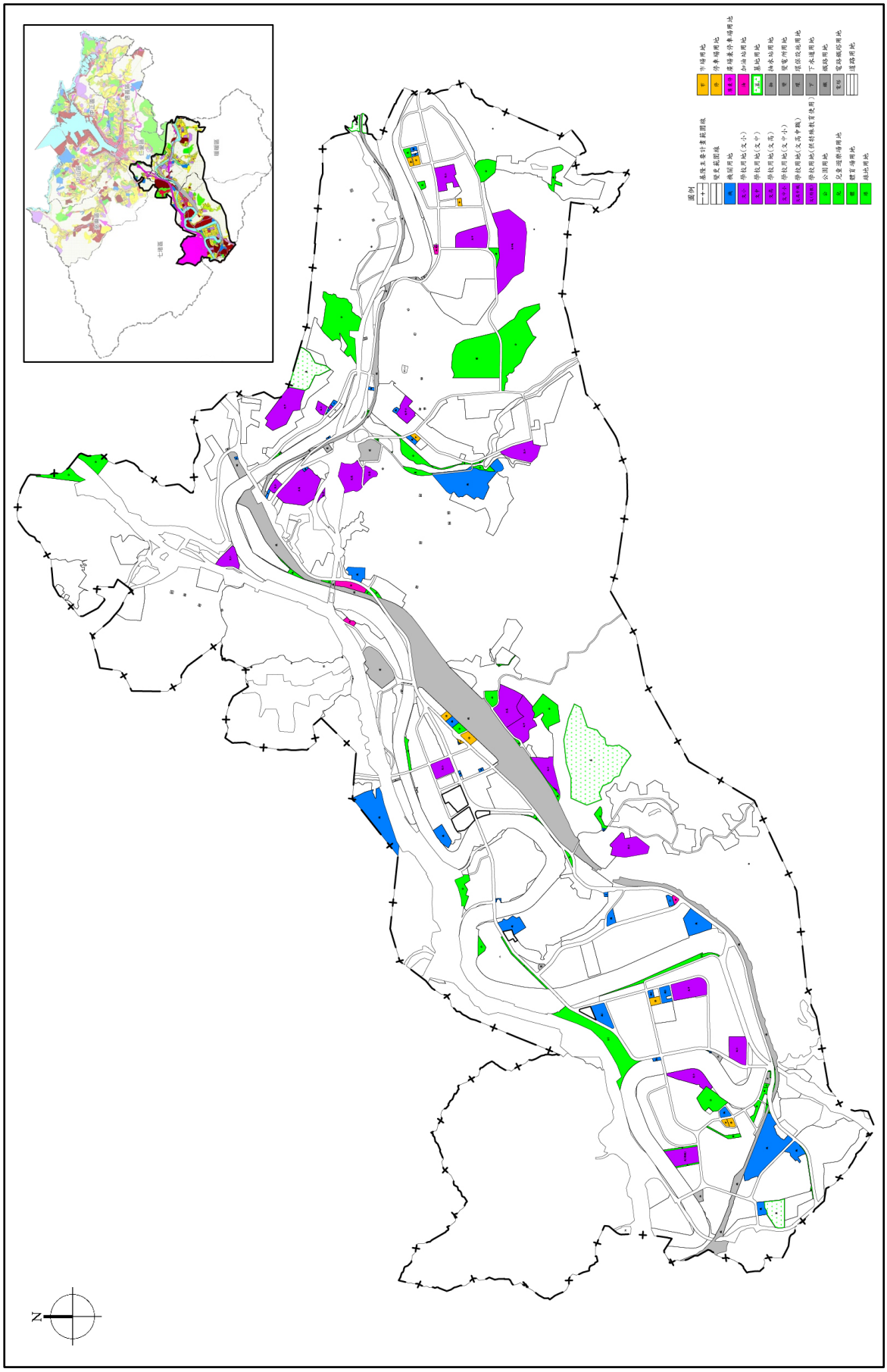


圖 4-5-7　本計畫區 500 公尺範圍內公共設施位置圖

第六節　交通系統現況

一、道路系統現況

（一）SB19 百福站周邊道路系統

百福站場站位於實踐路上，路寬計約20公尺，東側臨福五街路寬10公尺，南側臨實踐路294巷，路寬8公尺，北側由五福橋連接實踐路，西側五福街可連通基地南側之百七街、福二街及福一街，聯外幹道有實踐路，可銜接光明路及周邊住宅道路系統，服務百福地區居民日常通行及通學、通勤需求。



圖 4-6-1　百福站周邊道路示意圖

（二）SB20 六堵站周邊道路系統

六堵站主要道路包括工建西路及其銜接之快速道路系統。工建西路為六堵地區重要市區道路，向南可直接銜接台62快速道路之大華二路匝道，為六堵地區通往臺北市及基隆市區之主要快速聯外動線；向北則服務六堵工業區及周邊就業人口，承擔產業運輸與通勤雙重功能。

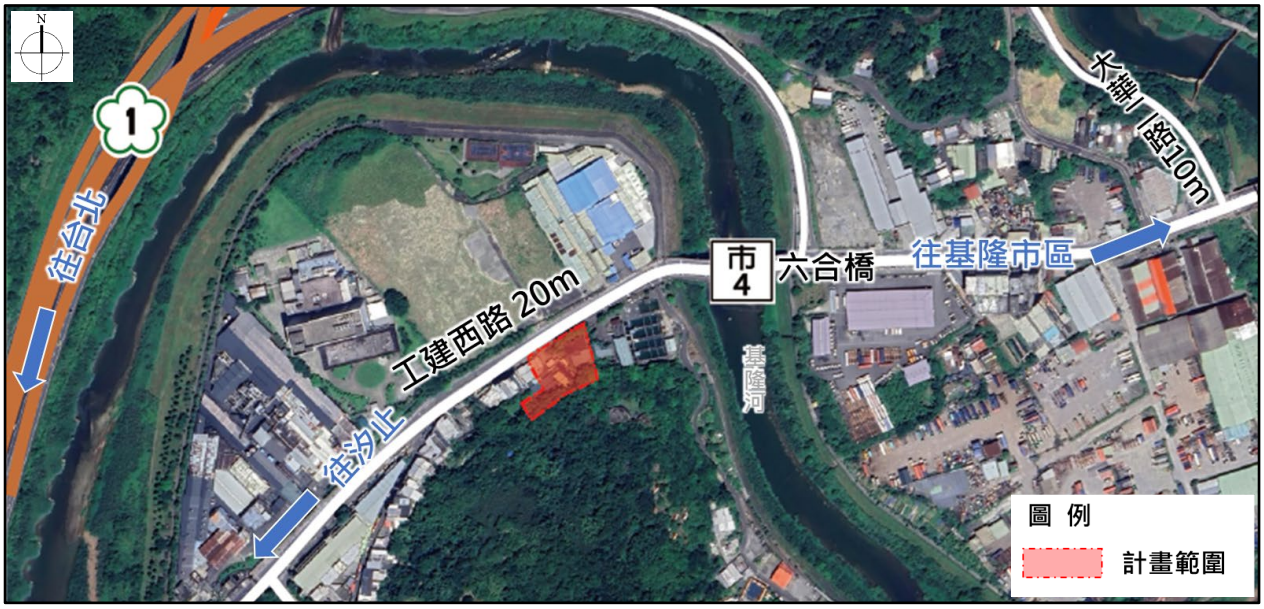


圖 4-6-2　六堵站聯外道路系統圖

（三）SB21 七堵站周邊道路系統

七堵站場站周邊北側臨永富路，路寬計約10公尺，南側緊鄰明德一路，路寬20公尺，東側鄰自治街，路寬10公尺，西側臨崇孝街，路寬10公尺，範圍周邊之聯外幹道包含台五線、光明路；可通往汐止及基隆市區等地，2公里內包含臺鐵七堵車站，距離台62快速道路匝道口約0.5公里，明德一路可由七賢橋連通至大華一路（台62快速道路匝道）通往基隆及台北等地。



圖 4-6-3　七堵站周邊與聯外道路系統圖

二、大眾運輸現況

（一）臺鐵

計畫範圍現況大眾運輸系統以臺鐵縱貫線為主要軌道運輸骨幹，沿線設有五堵、百福及七堵等車站，提供基隆市與臺北都會區間之通勤服務。由於基隆市長期為高度跨縣市通勤城市，現行臺鐵系統於尖峰時段承載大量通勤旅次，列車班次與運能配置受既有鐵路路廊及列車調度限制，通勤服務品質及穩定性仍有改善空間。

（二）公車系統

1.SB19 百福站周邊公車系統

本計畫範圍 500 公尺範圍以內有 7 個公車站點，共 11 條運輸路線經過，包含 402、406、408、409、702、705、1032、1191、R82、589、1813A；公車站點皆位於本計畫範圍南側，可搭乘 402、406 及 408 至基隆車站及 589、1032 至南港車站，其餘公車運輸資訊及分布詳表 4-6-1 及圖 4-6-4 所示。

表 4-6-1　百福站 500m 範圍內公車運輸資訊綜整表

項次	路線名稱	起訖站	公車站牌名稱	營運時間	
				首班	末班
1	402	堵南里-基隆車站（南站）	監理站、水漾會館、百六街口	平日 05：45 假日 05：45	平日 23：15 假日 23：15
2	406	長安社區-基隆火車站（南站）	監理站、水漾會館、百六街口	平日 06：25 假日 06：30	平日 21：35 假日 18：10
3	409	堵南里-長庚醫院	監理站	平日 08：30 假日 停駛	平日 08：30 假日 停駛
4	408	長安社區-基隆火車站	監理站、百六街口	平日 07：30 假日 停駛	平日 15：30 假日 停駛
5	702	七堵分站-七堵郵局	監理站、消防隊、百六街福二街口、百六街口	平日 05：40 假日 21：40	平日 07：10 假日 20：10
6	705	百福火車站-實踐路	消防隊、百七街口	平日 06：00 假日 停駛	平日 07：00 假日 停駛
7	1032	國家新城-南港轉運站西站	監理站、百六街口	平日 06：10 假日 停駛	平日 16：30 假日 停駛
8	1191	中崙-台五線-基隆轉運站	監理站	平日 07：00 假日 07：00	平日 16：00 假日 16：00
9	R82	國家新城-七堵車站	監理站	平日 06：00 假日 07：40	平日 21：00 假日 17：30
10	589	基隆監理站-南港車站	基隆監理站、百六街口	平日 06：00 假日 07：00	平日 21：00 假日 19：00
11	1813A	八堵火車站-臺北車站（東三門）	百六街口	平日 06：00 假日 06：00	平日 15：50 假日 15：50

資料來源：基隆公共汽車管理處。

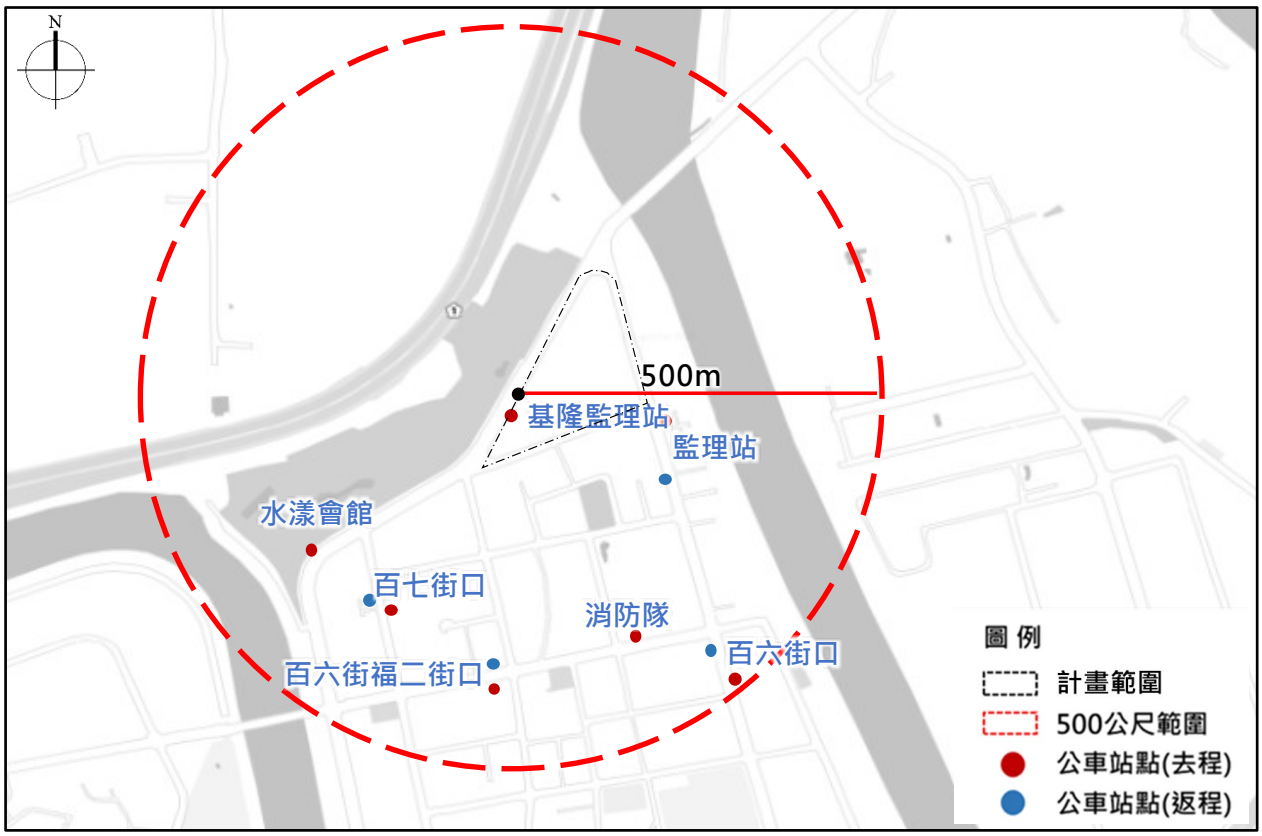


圖 4-6-4　百福站 500m 範圍內公車運輸站點分布圖

2.SB20 六堵站周邊公車系統

本計畫範圍 500 公尺範圍以內有 4 個公車站點，共 11 條運輸路線經過，包含 402、406、408、409、606、702、705、1032、1191、1813A、R82；公車站點分布於本計畫範圍北側及西側，可搭乘 402、406 及 408 至基隆車站，1032 至南港車站，1813A 至台北車站，其餘公車運輸資訊及分布詳表 4-6-2 及圖 4-6-5 所示。

表 4-6-2　六堵站 500m 範圍內公車運輸資訊綜整表

項次	路線名稱	起訖站	公車站牌名稱	營運時間	
				首班	末班
1	402	堵南里-基隆車站（南站）	六堵科技園區	平日 05：45 假日 05：45	平日 23：15 假日 23：15
2	406	長安社區-基隆火車站（南站）	六堵科技園區	平日 06：25 假日 06：30	平日 21：35 假日 18：10
3	408	長安社區-基隆火車站	六堵科技園區	平日 07：30 假日 停駛	平日 15：30 假日 停駛
4	409	堵南里-長庚醫院	六堵科技園區	平日 08：30 假日 停駛	平日 08：30 假日 停駛
5	606	四腳亭-七堵分站	六堵水廠、六堵科技園區、工建西路 22 號	平日 06：15 假日 08：35	平日 16：00 假日 08：35
6	702	七堵分站-七堵郵局	六堵水廠、工建西路 22 號	平日 05：40 假日 21：40	平日 07：10 假日 20：10

表 4-6-2　六堵站 500m 範圍內公車運輸資訊綜整表（續）

項次	路線名稱	起訖站	公車站牌名稱	營運時間	
				首班	末班
7	1032	國家新城-南港轉運站西站	六堵科技園區、六堵科技園區	平日 06：10 假日 停駛	平日 16：30 假日 停駛
8	1191	中崙-基隆轉運站	六堵科技園區、六堵科技園區	平日 07：00 假日 07：00	平日 16：00 假日 16：00
9	1813A	八堵火車站-臺北車站（東三門）	六堵工業區	平日 06：00 假日 06：00	平日 15：50 假日 15：50
10	R82	國家新城-七堵車站	六堵科技園區	平日 06：00 假日 07：40	平日 21：00 假日 17：30

資料來源：基隆公共汽車管理處。

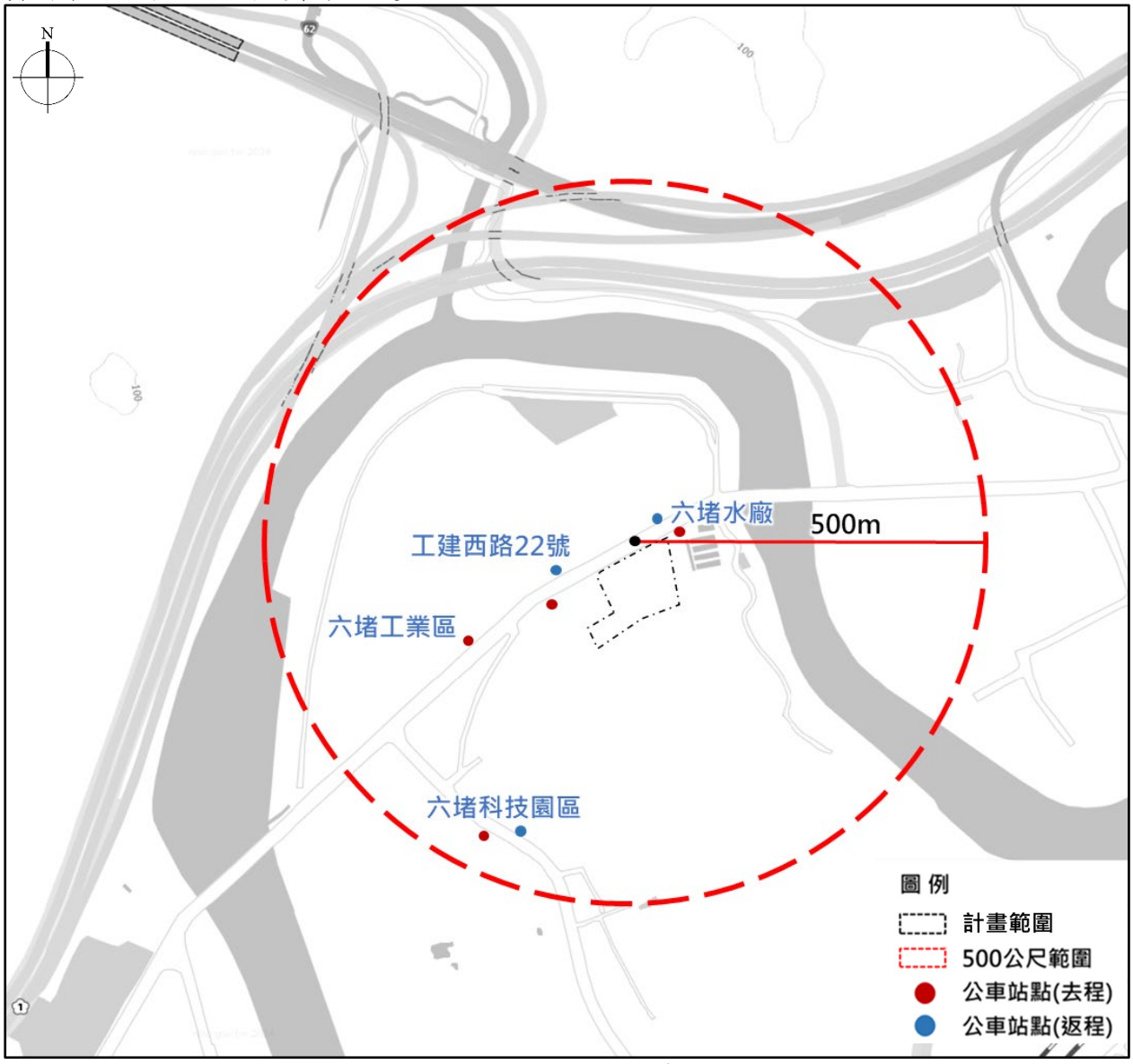


圖 4-6-5　六堵站 500m 範圍內公車運輸站點分布圖

3.SB21 七堵站周邊公車系統

本計畫範圍 500 公尺範圍以內有 10 個公車站點，共 20 條運輸路線經過，包含 402、403、406、407、408、409、410、503、510、606、701、702、703、706、1031、1032、1191、1813A、R66、R82、R86；公車站點分布於本計畫範圍東側及南側，可搭乘 402、403、406、407 及 408 至基隆車站，1032 至南港車站，1813A 至台北車站，其餘公車運輸資訊及分布詳表 4-6-3 及圖 4-6-6 所示。

表 4-6-3　七堵站 500m 範圍內公車運輸資訊綜整表

項次	路線名稱	起訖站	公車站牌名稱	營運時間	
				首班	末班
1	402	堵南里-基隆車站（南站）	七堵郵局、南七堵、陽明海運、七堵國小	平日 05：45 假日 05：45	平日 23：15 假日 23：15
2	403	海灣公司-基隆火車站（南站）	七堵郵局、七堵國小、開元路停車場	平日 06：10 假日 07：20	平日 22：00 假日 22：00
3	406	長安社區-基隆火車站（南站）	七堵郵局、南七堵、陽明海運、七堵國小	平日 06：25 假日 06：30	平日 21：35 假日 18：10
4	407	長安社區－基隆火車站（南站）	七堵郵局、七堵國小	平日 07：55 假日 停駛	平日 07：55 假日 停駛
5	408	長安社區－基隆火車站	七堵郵局、南七堵、陽明海運、七堵國小	平日 07：30 假日 停駛	平日 15：30 假日 停駛
6	409	堵南里-長庚醫院	七堵郵局、七堵國小	平日 08：30 假日 停駛	平日 08：30 假日 停駛
7	410	七堵郵局-松竹梅社區	七堵郵局、七堵國小	平日 08：30 假日 停駛	平日 10：30 假日 停駛
8	503	南七堵-基隆轉運站	崇智公園、七堵國小（崇智街）、七堵郵局、七堵分站、七堵國小	平日 06：00 假日 停駛	平日 17：15 假日 停駛
9	510	武隆街 105 巷-七堵火車站	七堵郵局、七堵國小、七堵火車站	平日 06：10 假日 07：30	平日 18：50 假日 16：30
10	606	四腳亭-七堵分站	七堵郵局、南七堵、七堵分站、陽明海運、七堵國小	平日 06：15 假日 08：35	平日 16：00 假日 08：35
11	701	南七堵-苓蘭休閒農場	崇智公園、七堵國小（崇智街）、七堵郵局、七堵分站	平日 06：10 假日 06：10	平日 22：20 假日 21：40
12	702	七堵分站-七堵郵局	南七堵、七堵分站	平日 05：40 假日 21：40	平日 07：10 假日 20：10
13	703	南七堵-大同街六十號	崇智公園、七堵國小（崇智街）、七堵郵局、七堵分站	平日 06：00 假日 07：00	平日 18：00 假日 17：00
14	706	自治街-泰安路 186 之 1	自治街	平日 08：00 假日 08：20	平日 11：00 假日 10：00
15	1031	國家新城樟樹國際實中	南七堵、陽明海運、七堵國小	平日 06：00 假日停駛	平日 18：00 假日 停駛
16	1032	國家新城-南港轉運站西站	南七堵、陽明海運、七堵國小	平日 06：10 假日 停駛	平日 16：30 假日 停駛

表 4-6-3　七堵站 500m 範圍內公車運輸資訊綜整表（續）

項次	路線名稱	起訖站	公車站牌名稱	營運時間	
				首班	末班
17	1191	中崙—基隆轉運站	南七堵、陽明海運、七堵國小	平日 07：00 假日 07：00	平日 16：00 假日 16：00
18	R66	八斗子車站-七堵火車站	七堵郵局、七堵國小、開元路停車場、七堵火車站	平日 06：20 假日　停駛	平日 18：30 假日　停駛
19	R82	國家新城-七堵車站	七堵郵局、七堵國小、開元路停車場、七堵火車站	平日 06：00 假日 07：40	平日 21：00 假日 17：30
20	R86	幸福華城-台北大鎮-七堵火車站	七堵郵局、七堵國小、開元路停車場、七堵火車站	平日 06：00 假日 07：00	平日 20：00 假日 20：00

資料來源：基隆公共汽車管理處。

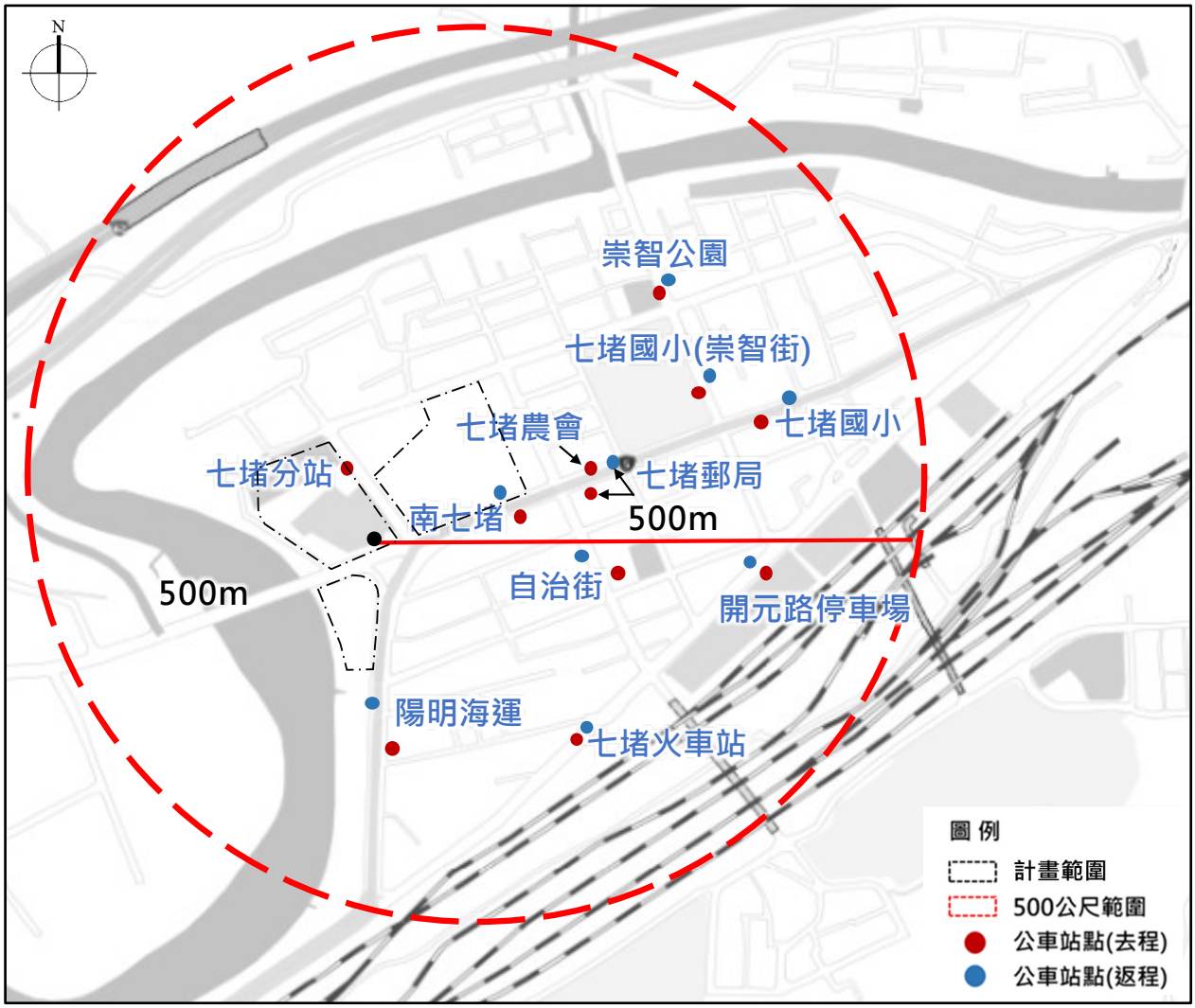


圖 4-6-6　七堵站 500m 範圍內公車運輸站點分布圖

三、停車供給現況

（一）路外停車供給

本計畫各車站周邊500公尺路外停車場彙整如表4-6-4所示。

表 4-6-4　周邊路外停車供給彙整表

車站	路外停車場	汽車 車位數	位置
SB19	百福立體停車場	314	基隆市百六街 116 號 3-6 樓
	福六街公有停車場	30	基隆市福六街 131 號對面
SB21	基隆市光明停二停車場	101	基隆市七堵區光明路與 七堵地下道交叉口
	光明停一停車場	56	基隆市光明路空地
	基隆市崇孝街停車場	209	基隆市七堵區崇孝街 6 號對面
	尚京典建設有限公司光明營業所停車場	293	基隆市七堵區光明路 122 號 對面空地

資料來源：TDX運輸資料流通服務。

（二）路邊停車供給

本計畫路線經過實踐路、工建西路、明德一路，場站周邊路段則包含實踐路294巷、福五街、崇孝街及永富路，現況路邊汽車停車供給如表4-6-5所示，停車供給依實際劃設停車格數量計算。

表 4-6-5　路邊停車供給彙整表

車站	路段	汽車格位數
SB19	實踐路	111
	實踐路 294 巷	26
	福五街	87
SB20	工建西路	0
SB21	明德一路	32
	永富路	19

資料來源：政府資料開放平台。

四、道路服務水準現況

為瞭解各場站周邊主要道路之交通特性，以利後續之交通影響評估，分別調查平日、假日之晨峰時段（07：00－09：00）及昏峰時段（17：00－19：00）之交通流量，依據交通部「2022年臺灣公路容量手冊」之評估標準進行道路服務水準分析，以下分各場站進行說明。

（一）SB19 站百福站

SB19站百福站位於實踐路上，路寬計約20公尺，東側臨福五街路寬10公尺，南側臨實踐路294巷，路寬8公尺。場站周邊道路服務水準調查結果如表4-6-6所示，各路段平日及假日皆為A級水準，交通服務品質良好。

表 4-6-6　SB19 百福站周邊現況道路服務水準綜理表

平日						
路段	方向	時段	道路容量（C）	尖峰小時流量（PHV）	V/C	服務水準
實踐路	北向	晨峰	2,400	224	0.09	A
		昏峰	2,400	282	0.12	A
	南向	晨峰	2,400	374	0.16	A
		昏峰	2,400	428	0.18	A
福五街	北向	晨峰	1,200	190	0.16	A
		昏峰	1,200	233	0.19	A
	南向	晨峰	1,200	106	0.09	A
		昏峰	1,200	142	0.12	A
實踐路 294 巷	東向	晨峰	1,200	140	0.12	A
		昏峰	1,200	233	0.19	A
	西向	晨峰	1,200	106	0.09	A
		昏峰	1,200	142	0.12	A
假日						
路段	方向	時段	道路容量（C）	尖峰小時流量（PHV）	V/C	服務水準
實踐路	北向	晨峰	1,200	188	0.16	A
		昏峰	1,200	245	0.2	A
	南向	晨峰	1,200	300	0.25	A
		昏峰	1,200	369	0.31	A
福五街	北向	晨峰	1,200	151	0.13	A
		昏峰	1,200	194	0.16	A
	南向	晨峰	1,200	92	0.08	A
		昏峰	1,200	115	0.1	A
實踐路 294 巷	東向	晨峰	1,200	116	0.1	A
		昏峰	1,200	194	0.16	A
	西向	晨峰	1,200	92	0.08	A
		昏峰	1,200	115	0.1	A

資料來源：本計畫調查。

（二）SB20 六堵站

SB20六堵站位於工建西路上，路寬計為20公尺，其為六堵地區重要市區道路，場站周邊道路服務水準調查結果如表4-6-7所示，平日以東向晨峰交通量最高，服務水準為C級，其餘方向及時段服務水準約為A至B級，假日整體產業通勤需求下降，服務水準為A至B級，整體道路運作尚屬順暢。

表 4-6-7　SB20 六堵站周邊現況道路服務水準綜理表

平日						
路段	方向	時段	道路容量（C）	尖峰小時流量（PHV）	V/C	服務水準
工建西路	東向	晨峰	1,200	650	0.54	C
		昏峰	1,200	524	0.44	B
	西向	晨峰	1,200	316	0.26	A
		昏峰	1,200	534	0.45	B
假日						
路段	方向	時段	道路容量（C）	尖峰小時流量（PHV）	V/C	服務水準
工建西路	東向	晨峰	1,200	520	0.43	B
		昏峰	1,200	446	0.37	B
	西向	晨峰	1,200	253	0.21	A
		昏峰	1,200	454	0.38	B

資料來源：本計畫調查。

（三）SB21 七堵站

SB21七堵站北側臨永富路，路寬計約10公尺，南側緊鄰明德一路，路寬20公尺，東側鄰自治街，路寬10公尺，西側臨崇孝街，路寬10公尺，場站周邊道路服務水準調查結果如表4-6-8所示，場站周邊道路於假日尖峰時段之模擬交通量均明顯低於道路容量，服務水準皆為A級，交通運作尚屬順暢。

表 4-6-8　SB21 七堵站周邊現況道路服務水準綜理表

平日						
路段	方向	時段	道路容量（C）	尖峰小時流量（PHV）	V/C	服務水準
永富路	東向	晨峰	1,200	55	0.05	A
		昏峰	1,200	89	0.07	A
	西向	晨峰	1,200	101	0.08	A
		昏峰	1,200	115	0.1	A
崇孝街	北向	晨峰	1,200	123	0.1	A
		昏峰	1,200	70	0.06	A
	南向	晨峰	1,200	82	0.07	A
		昏峰	1,200	142	0.12	A
明德一路	東向	晨峰	2,400	300	0.13	A
		昏峰	2,400	254	0.11	A
	西向	晨峰	2,400	307	0.13	A
		昏峰	2,400	323	0.13	A

表 4-6-8　SB21 七堵站周邊現況道路服務水準綜理表（續）

平日						
路段	方向	時段	道路容量（C）	尖峰小時流量（PHV）	V/C	服務水準
自治北街	北向	晨峰	1,200	103	0.09	A
		昏峰	1,200	86	0.07	A
	南向	晨峰	1,200	94	0.08	A
		昏峰	1,200	84	0.07	A
假日						
路段	方向	時段	道路容量（C）	尖峰小時流量（PHV）	V/C	服務水準
永富路	東向	晨峰	1,200	44	0.04	A
		昏峰	1,200	75	0.06	A
	西向	晨峰	1,200	81	0.07	A
		昏峰	1,200	98	0.08	A
崇孝街	北向	晨峰	1,200	99	0.08	A
		昏峰	1,200	60	0.05	A
	南向	晨峰	1,200	66	0.06	A
		昏峰	1,200	121	0.1	A
明德一路	東向	晨峰	2,400	240	0.1	A
		昏峰	2,400	216	0.09	A
	西向	晨峰	2,400	245	0.1	A
		昏峰	2,400	275	0.11	A
自治北街	北向	晨峰	1,200	82	0.07	A
		昏峰	1,200	73	0.06	A
	南向	晨峰	1,200	75	0.06	A
		昏峰	1,200	71	0.06	A

資料來源：本計畫調查。

第五章　整體開發構想

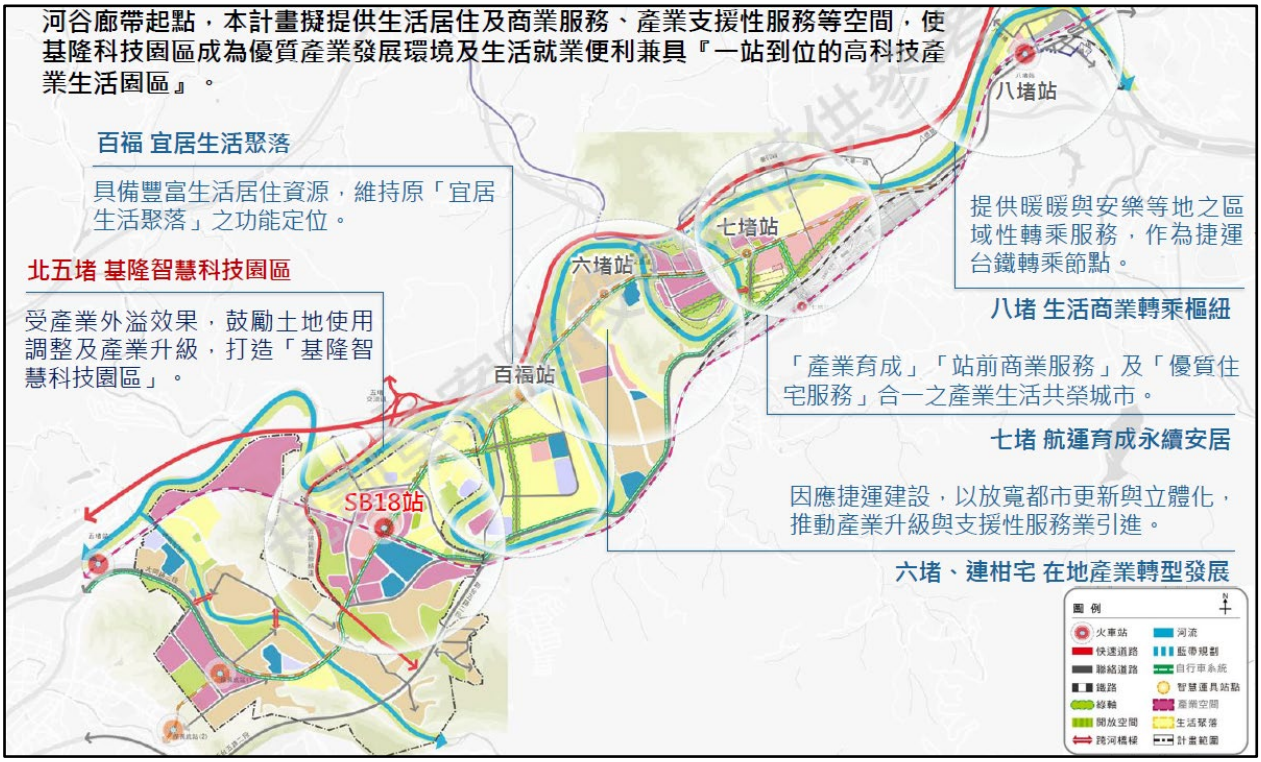
第一節　整體規劃構想

基隆河谷廊帶為連結基隆市與臺北首都圈之重要發展軸帶，亦為基隆市融入首都圈整體發展體系之關鍵空間節點。其中「基隆南港間通勤軌道建設計畫」形塑跨縣市整合之通勤走廊，藉由捷運建設引導老舊聚落更新、促進產業結構調整，並吸引人口回流與青年就業定居，作為帶動河谷廊帶再生之主要動能。

基隆市與新北市汐止區、臺北市南港區於空間發展上相互銜接，過往通勤型態即以軌道運輸為主要方式，未來配合基隆捷運建設，將可延續既有旅次結構並提升整體通勤效率。同時，透過捷運場站周邊之開發與更新，重塑場站節點之都市地景，並串聯南港經貿園區、汐止產業聚落及基隆港區等發展節點，形成跨區域之產業與生活網絡，帶動河谷廊帶地區整體轉型動能。

本計畫以捷運場站為發展核心，結合大眾運輸導向發展（TOD）理念，重組場站周邊土地使用與都市機能，建構以捷運場站為核心之生活鄰里體系，並兼容原有住宅社區紋理與地方發展特性，發展整合「職住遊育、商圈機能、產業串聯、都會轉乘」之都市發展願景。

就相關都市計畫變更分工，SB22車站之捷運系統用地變更係由新北市政府另案辦理；SB18車站則配合「基隆智慧科技園區整體開發案」辦理都市計畫變更。本案涉及之都市計畫變更範圍為SB19、SB20及SB21等3站，共計5處捷運開發區，係以場站周邊為核心，配合捷運開發區整體規劃及分期開發，導入居住、商業及產業服務機能，作為河谷廊帶地區發展節點。



資料來源：基隆市政府都市發展處，114.08.28。

圖 5-1-1　基隆捷運都市發展願景圖

一、路線說明

基隆捷運第一階段路線由SB22站起，向西以高架沿明德一路、工建西路、實踐路，跨越基隆河進入五堵基隆科技園區，續轉至新北市大同路三段、新台五路二段，銜接汐東捷運共軌段之SB15站，至SB13站前方路線分開再轉入臺鐵第三軌用地，後續以地下潛盾隧道方式行經南港路至終點SB31。

二、捷運車站規劃原則

車站為旅客搭乘捷運系統之主要空間，而車站之可及性、方便性、安全性、舒適性及美觀是車站規劃時的重要考量，對旅客搭乘意願有直接的影響，車站規劃應考量的事項說明如下：

（一）符合營運目標年需求：車站中的各項公共設施，包括樓梯及電扶梯的數量與寬度、自動售票機及驗票閘門的數量、月台寬度、公共廁所的衛生設備數量等，應足敷目標年正常運轉及緊急逃生時的旅客流量使用，同時提供必要乘車資訊，透過站名及系統化車站建築型式建立車站識別系統，減少站內營運空間及人員需求，以達到車站最小化之設計目標。

（二）營運管理空間需求：依據捷運系統的營運策略，規劃車站的管理及維修空間，原則上於轉乘站及端點站設置站務室，惟實際需求待基設階段待討論確認。

（三）機電空間需求：依據管理營運需求，提供系統機電 （如：變電站、號誌及通訊）等設備空間，並配合車站服務設施 （如：給排水、消防、照明、通風/排煙、電梯/電扶梯），提供其他機電設備所需空間。

（四）轉乘設施之需求：為提高旅客之可及性及方便性，需依據旅客到離站之運具分派比率，並依照公車、自行車、機車及小汽車之優先順序，規劃轉乘設施空間需求。

（五）防洪設計：為確保旅客及設施之安全，使系統可以永續經營，必須採用較嚴格之標準，如防洪設計高程採 200 年之洪水位+1.1m。

（六）系統化及標準化：為了易於旅客辨識及減輕未來維修管理的工作，同時節省費用及降低造價，車站配置、施工材料及建築裝修可採用標準化的設計，且對於相同的項目均採取系統化的型式。

（七）行動不便者使用空間：為方便行動不便人士進出車站，需提供無障礙的使用環境，包含從車站旁之無障礙汽機車專用停車位及人行道上之路緣斜坡開始、搭乘專用電梯由出入口至穿堂層、經由無障礙專用閘門進入穿堂層、搭乘專用電梯至月台層，再經由指定之位置上/下列車，且使用列車上特定之空間等完整過程。至於車站中之各項公共設施如：電話、飲水機、廁所（轉乘站）等均有提供行動不便人士使用之設備。

（八）車站選址原則：車站是旅客透過各種運具與系統接觸的地點，車站位置選擇關係未來之營運績效，因此在選擇車站位置時，除須考量如何發揮系統最大的運輸功效，吸引最大的旅次量外，亦須在基地環境條件之限制下，滿足車站設計需求，本計畫站址選擇的考慮因素包括：

1. 運量：

為了吸引較高的旅次量，必須提供良好的車站可及性，在車站的服務範圍內，除步行外兼具各種轉乘（如公車、小汽車、機車、自行車）設施服務，使旅客可以方便與快捷的進出車站；車站位址選擇以方便旅客進出為原則，如在重要路口或特定之人群聚集地點（活動/行政中心、七堵火車站、百福公園）均是設站的主要考量地點。

2. 站距：

為方便旅客利用捷運系統，在考量人們通常願意步行的時間以不超過 10 分鐘為原則下（換算距離約在 400~500m），捷運系統站距於市區內通常在 800~1,000m；於郊區多在 1,000~2,000m，惟仍需視該地區之地形、地質條件、沿線開發密度及交通狀況適當調整。

3. 軌道定線：

為了防止旅客上/下車時產生意外，同時便於行動不便人士使用輪椅或輔助器具進出列車，在考量車輛的動/靜態包絡線後，需控制月台邊緣與列車車門維持合理間距，因此車站宜設置在軌道的直線段，若在曲線段則最大水平曲線半徑需大於 1,000m。而為了防止列車靠站產生滑動，月台區軌道最大允許縱坡為 0.3%，也因此車站位置會受限於軌道定線的規定。

4. 重大管線之配合：

在車站位置選定時，應避免與重要的公共設施管線衝突，尤其是採重力式布設之地下幹管 （如：雨水、污水、衛生下水道等），因其管線高程不易配合任意更動，所以車站宜優先改慮避開，而其他地下重大管線須先行蒐集資料，若有衝突需事先協調遷移的可能性。

5. 都市發展：

配合都市發展現況 （如人口密集）或是都市計畫規劃，在未來具有發展潛力之區域，均應考量設站之可行性以促進地區之發展。

6.環境生態之影響：

於規劃前須作好環境生態之資料蒐集與調查，若遇有特殊自然環境之敏感區域，或是歷史古蹟等受文化資產保存法保護之區域，應盡量避開設置車站或作好相關保護及保存之措施。

7.其他因素：

如民意反應、政策考量、配合重大建設及地主參與等非技術之因素，在選擇車站位置時應予重視並加以考量。

第二節　捷運開發區定位

依據 SB19 百福站、SB20 六堵站及 SB21 七堵站之區位條件、基地規模與周邊都市發展特性，採取差異化產品定位及機能分工策略，透過住宅、商業、休閒遊憩及辦公等多元機能導入，形塑捷運沿線完整生活服務體系，並藉由捷運開發帶動人口與產業活動集聚。

SB19 百福站定位為「通勤生活聚落」，考量基地具捷運通勤區位優勢，產品規劃得以住宅為核心，搭配超市、生活百貨等生活型零售機能，滿足居民日常消費及基本生活服務需求，形塑以居住及通勤人口為主要服務對象之生活聚落。

SB20 六堵站定位為「河岸景觀社區」，結合河岸景觀資源及交通節點優勢，得以住宅機能為發展主體，並導入超商等生活型零售服務，透過居住環境與水岸景觀條件整合，營造具景觀特色及生活品質之河岸居住社區。

SB21 七堵站則定位為「第二行政生活圈」，因開發規模較大，具備發展複合型都市機能之條件，得規劃導入辦公、特色影城、休閒餐飲、零售設施及住宅等多元使用，建構兼具就業、商業、遊憩及居住功能之複合型生活核心，強化七堵地區都市服務機能及人口、產業承載能力。

整體而言，三站分別以「通勤生活」、「河岸宜居」及「複合生活核心」為發展主軸，透過不同站區之產品定位與機能互補，發揮捷運建設之 TOD 帶動效益，促進沿線土地有效利用及都市機能整合，詳如表 5-2-1 所示。

表 5-2-1　各站土地開發定位綜理表

站別	SB19 百福站	SB20 六堵站	SB21 七堵站
發展定位	通勤生活聚落	河岸景觀社區	第二行政生活圈
產品規劃建議	住宅、生活型零售	住宅、生活型零售	辦公室、特色影城、休閒餐飲複合商業設施、住宅
開發構想示意圖			

備註：表內構想僅為示意圖，實際仍依據實際規劃內容為準。

第六章　變更內容

第一節　變更原則

一、為落實大眾運輸導向發展（TOD）理念，強化基隆捷運周邊土地之整體規劃與利用效率，並劃設適當規模之捷運開發區，以促進土地整合及提升整體開發效益。

二、考量市府推動 TOD 大眾運輸導向發展土地政策，捷運沿線及場站周邊土地，原則優先檢討變更為捷運開發區，以提升土地使用強度並引導整體發展。

三、考量捷運建設屬中央、直轄市或縣（市）興建之重大公共設施，本計畫於土地使用分區變更及回饋機制訂定上，參酌「基隆市都市計畫變更回饋原則」、「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關規定辦理；為用地取得及整體開發推動之需要，得依實際情形彈性調整其適用方式，並回歸捷運開發區整體開發架構，訂定合理之回饋負擔原則。

四、應另行擬定細部計畫，訂定土地使用分區管制及都市設計規定，並考量捷運系統服務範圍及大眾運輸導向發展（TOD）之土地利用效益評估結果，據以訂定捷運開發區之容積率。

第二節　捷運開發區訂定原則

一、捷運開發區劃設原則

依《大眾捷運法》第7條第1項規定，為有效利用土地資源、促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。爰本計畫配合基隆捷運系統路線、場站及相關設施設置需求，並兼顧場站周邊土地整合利用、地區發展及公共利益，劃設捷運開發區，以提供捷運必要設施所需空間，促進土地合理利用及地區整體發展。

捷運開發區範圍之劃設，除考量捷運設施之配置及工程需求外，並依基地區位、土地使用現況、土地權屬、街廓完整性、交通動線及都市發展需求等條件綜合評估，其劃設原則如下：

（一）用地取得可行性

捷運開發區範圍之劃設，應兼顧土地權屬、使用現況、取得方式、拆遷影響及社會接受度，原則上優先納入取得可行性較高或對既有使用影響較低之土地，以降低土地取得及拆遷安置衝擊，提升計畫推動之可行性。各類土地原則上依下列次序綜合評估納入：

1.公有土地，包括國有、直轄市有、縣市有及鄉、鎮、市有土地。

2.公共設施用地及公、民營事業土地，如中油、郵政、中華電信及其他公用事業土地。

3.空地或低度利用土地，包括閒置土地、低度使用土地及低矮老舊建築物所在土地。

4.中度或高度利用土地，於無其他適當替代方案，且基於捷運設施設置或整體開發確有納入必要時，始予評估。

（二）配合捷運設施需求

以捷運必要設施之設置需求為核心，依捷運路線、場站位置、工程設計及相關法令規定，納入出入口、通風口、機電設備、轉乘設施、營運管理及其他相關附屬設施所需土地，並考量建築配置、施工維護、交通動線及公共開放空間等需求，劃設合理之開發範圍。

（三）促進土地整合利用

檢視場站周邊土地之形狀、規模、權屬及使用情形，將因捷運設施設置致產生之畸零土地、難以單獨建築使用或不利合理利用之土地，視實際需要納入捷運開發區，以維持建築基地完整性，並提升土地整體利用效益。

（四）配合土地使用調整

配合都市發展定位及場站周邊土地使用需求，檢討既有土地使用分區及開發強度，透過整體規劃調整土地使用配置，強化場站與周邊土地之空間及動線連結，促進地區更新發展及土地有效利用。

（五）增進公共利益

捷運開發區之規劃應兼顧交通服務、公共設施及環境品質，適當提供公共開放空間、轉乘服務、步行環境及其他公益性設施，以完善地區公共服務機能，提升場站周邊環境品質及都市發展效益。

二、捷運開發區劃設類型

依基地捷運設施需求及都市發展條件，本計畫之捷運開發區分為「適當規模」及「策略發展地區」二類：

（一）適當規模

以捷運設施需求為核心，兼顧毗鄰土地利用、建築配置、公共開放空間及服務機能，劃設適當開發範圍。本計畫包括SB19（變一）、SB20（變二）及SB21（變五）。

（二）策略發展地區

配合都市整體發展策略，綜合考量土地使用、交通條件、公共利益及地區發展潛力，劃設開發範圍，以促進土地整體利用及提升都市發展品質。本計畫包括SB21（變三）及（變四）。

第三節　容積率訂定原則

本計畫捷運開發區係依「大眾捷運法」第7條第1項規定，為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發，以及「大眾捷運系統土地開發辦法」第9條規定辦理，考量捷運場站及其毗鄰地區整體開發需求，得依都市計畫相關規定劃設為特定專用區，並另訂土地使用分區管制及開發強度。說明如下：

一、為兼顧捷運設施用地取得與地主權益保障，並促進土地整體開發與有效利用，以捷運設施為基礎，配合相關法令檢討開發用地需求，檢視開發用地劃設範圍，維持土地資源有效利用，劃設適當規模或策略發展規模，使土地所有權人於提供捷運設施所需用地之同時，仍得參與開發並分享土地增值利益，以提升用地取得可行性並促進捷運建設推動。

二、容積率之訂定，係以保障地主既有權益並提供適當開發誘因為原則，並綜合考量高於原分區既有開發強度、權益分配及主管機關取得容積後之地主剩餘比例，以及市場開發可行性等因素訂定。

三、為落實大眾運輸導向發展（TOD）並強化基隆河谷廊帶整體發展，捷運開發區應適度提高開發強度；考量現行場站周邊增額容積機制最高可達基準容積之2倍，捷運開發區容積率之訂定原則應高於既有住、商分區開發後之容積水準。

四、捷運開發區容積率應適度提高，並參酌周邊相同使用性質或較高使用強度訂定。考量捷運開發區多採住商混合使用開發型態（底商上住），以維持日夜間商業活動與居住機能，爰參考本路線之新北市捷運開發區容積率訂定及回饋負擔原則，捷運開發區容積率訂定原則為住宅區基準容積率（200%）之三倍，為捷運開發區容積率。

五、為落實漲價歸公及地利共享原則，捷運開發區容積分配係以變更前（以原分區變更為住宅區之容積率計算）與變更後容積之差額為基礎，其半數由主管機關取得，作為負擔自償性捷運設施建造成本，挹注捷運建設。

六、捷運開發區不適用容積移轉、增設停車、開放空間、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。

第四節　容積分配原則

本計畫捷運開發區基準容積率為600%，容積分配依各類土地所適用之基準容積進行計算，並以該基準容積與變更後捷運開發區容積之差額半數，由主管機關支付建造成本取得。

一、原住宅區

原住宅區以基準容積200%為計算基準，變更為捷運開發區後增加容積400%，之差額半數，即200%容積，由主管機關按建造成本價取得；其餘容積由地主參與權益分配。

二、原商業區

原商業區以基準容積280%為計算基準，變更為捷運開發區後增加容積320%，之差額半數，即160%容積，由主管機關按建造成本價取得；其餘容積由地主參與權益分配。

三、原非住宅區

原非住宅區應依都市計畫變更回饋相關規定，先行變更為住宅區，並以住宅區基準容積200%作為容積分配之計算基準。變更為捷運開發區後增加容積400%之差額半數，即200%容積，由主管機關按建造成本價取得；其餘容積由地主參與權益分配。

表 6-4-1　各類土地容積分配原則

土地類型	容積分配計算基準	捷運開發區基準容積率	增加容積差額	主管機關按建造成本價取得	地主參與權益分配容積
原住宅區	200%	600%	400%	200%	400%
原商業區	280%		320%	160%	440%
原非住宅區	依變更為住宅區之容積 200%計算		400%	200%	400%

註1：捷運設施所需樓地板面積依規定免計容積，不納入前述容積分配計算。

第五節　變更內容

本計畫變更範圍提供作車站出入口等捷運必要設施使用，為有效利用土地資源並促進地方發展，考量土地使用現況及地區發展潛力，選擇適當地區辦理捷運開發，共計提列5處變更案，皆變更為捷運開發區，變更面積共4.6618公頃，變更內容詳表6-5-1，變更內容示意圖詳圖6-5-1至6-5-5所示。

表 6-5-1　主要計畫變更內容綜理表

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
一	SB19 實踐路東側，福五街西側，基隆監理站北側	倉儲區（四）（0.4708）	捷運開發區（0.4708）	1. 配合 TOD 政策推動並回應 2050 淨零排放政策，調整土地使用機能以高密度發展提升土地使用效率，加速捷運場站周邊土地開發進程。 2. 本計畫各站現況作為住宅、機關、工業及倉儲區等，並無農業使用。對於糧食安全無虞，各站周邊現況主要為住宅、商業等使用並無特殊敏感環境或不相容使用，俟未來基隆捷運完工，本計畫各站將成為基隆河谷產業轉型策略之關鍵樞紐，適宜作為更高強度之土地使用。	1. 七堵區五堵北小段 580 地號單筆土地。 2. 倉儲區應依「基隆市都市計畫變更回饋規定」變更為住宅區之均數比例 22.5%計算應捐贈之可建築用地面積，作為回饋負擔。
二	SB20 工建西路南側，部分六堵淨水場及部分西側住宅區	住宅區（0.3154）	捷運開發區（0.3154）		1. 七堵區工建段 870、870-3、870-4、870-5、870-6、870-7、870-8、870-9、870-10、870-11、870-12、870-13、873-12、873-13、873-14、873-15、873-28、873-30（部分使用）、885（部分使用）、886（部分使用）、887-4（部分使用）、887-5、891-1、891-4（部分使用）、891-5 地號等 25 筆土地。 2. 機關用地應依「基隆市都市計畫變更回饋規定」變更為住宅區之均數比例 27.5%計算應捐贈之可建築用地面積，作為回饋負擔。
		機關用地（0.1119）	捷運開發區（0.1119）		
三	SB21 崇孝街西側，明德一路北側	學校用地（文中）（1.5803）	捷運開發區（1.5803）		1. 七堵區大華段 1148-3、1292、1293、1294、1295、1297、1299、1303、1304 及工建段 1-15、、1-48 地號等 11 筆土地。 2. 學校用地應依「基隆市都市計畫變更回饋規定」，按 27.5%捐贈可建築土地；另就剩餘土地按 30%計算公共設施回饋，並得經基隆市都市計畫委員會審議同意後，以土地、樓地板面積或代金等方式辦理。

表 6-5-1　主要計畫變更內容綜理表（續）

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
四	SB21 崇孝街東側，明德一路北側	乙種工業區（四）（1.8428）	捷運開發區（1.8428）	3. 為促進車站周邊土地發展，變更捷運開發區之處分收益，將捷運建設之外部效益內化，達到財政資源最有效率之配置，並依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」規定辦理土地開發，以保障民眾權益及挹注捷運建設經費，以活絡基隆河谷廊帶地區發展。 4. 基隆河河谷廊帶區域策略規劃致力於推動基隆產業及空間轉型，透過研擬基隆河谷產業轉型方向及策略方針，規劃打造包括五堵國際研發新鎮、六堵科技園區、七堵國際文化副都心、八堵水岸慢活生活區等區域，故考量透過捷運場站聯合開發引導沿線土地轉型，完善臺北與基隆之整體發展佈局。	1. 七堵區大華段 1134、1137、1138、1139、1140、1141、1142、1144 地號等 8 筆土地。 2. 乙種工業區依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，按7%捐贈可建築土地；另就剩餘土地按30%計算公共設施回饋，並得經基隆市都市計畫委員會審議同意後，以土地、樓地板面積或代金等方式辦理。
五	SB21 七賢橋東南側，明德一路西側	加油站用地（0.1985）	捷運開發區（0.1985）		1. 七堵區大華段 1307、1311、1312、1313、1308-1、1316、1316-1、1316-2、1317、1317-1、1318、1318-1、1319、1319-1、1320、1321、1322、1323、1324、1323-1、1323-2、1323-3、1323-4、1323-5、1323-6、1323-7、1323-8、1323-9、1323-10、1363-0 8、1363-88、1363-89、1363-90、1363-91、1363-92、1363-93、1363-94 地號及工建段 1-11、1-52 地號等 39 筆土地。 2. 加油站用地應依「基隆市都市計畫變更回饋規定」變更為住宅區之均數比例 27.5%計算應捐贈之可建築用地面積，作為回饋負擔。 3. 停車場用地及綠地應依「基隆市都市計畫變更回饋規定」變更為住宅區之均數比例 27.5%計算應捐贈之可建築用地面積，作為回饋負擔。
		商業區（0.0885）	捷運開發區（0.0885）		
		停車場用地（0.0303）	捷運開發區（0.0303）		
		綠地（0.0233）	捷運開發區（0.0233）		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-5-2　主要計畫變更內容面積增減表

項目			現行計畫面積（公頃）	變一	變二	變三	變四	變五	合計	變更後計畫（公頃）
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	1,401.9639	-	-0.3154	-	-	-	-0.3154	1,401.6485
		商業區	119.0751	-	-	-	-	-0.0885	-0.0885	118.9866
		工業區（零星工業區）	232.7506	-	-	-	-1.8428	-	-1.8428	230.9078
		倉儲區	206.1059	-0.4708	-	-	-	-	-0.4708	205.6351
		行政區	0.3824	-	-	-	-	-	0.0000	0.3824
		古蹟保存區	20.0539	-	-	-	-	-	0.0000	20.0539
		宗教專用區	21.1600	-	-	-	-	-	0.0000	21.1600
		醫療（護）專用區	9.1099	-	-	-	-	-	0.0000	9.1099
		社會福利專用區	4.5991	-	-	-	-	-	0.0000	4.5991
		漁港專用區	9.9497	-	-	-	-	-	0.0000	9.9497
		海洋產業專用區	1.8051	-	-	-	-	-	0.0000	1.8051
		休閒漁業專用區	14.2788	-	-	-	-	-	0.0000	14.2788
		油庫專用區	195.9932	-	-	-	-	-	0.0000	195.9932
		旅館區	5.3995	-	-	-	-	-	0.0000	5.3995
		遊樂區	8.4261	-	-	-	-	-	0.0000	8.4261
		風景區	7.3279	-	-	-	-	-	0.0000	7.3279
		交通事業專用區	3.0323	-	-	-	-	-	0.0000	3.0323
		汽車駕駛專用區	1.1496	-	-	-	-	-	0.0000	1.1496
		電信專用區	8.9505	-	-	-	-	-	0.0000	8.9505
		第一類郵政專用區	0.1371	-	-	-	-	-	0.0000	0.1371
		捷運開發區	0.0000	+0.4708	+0.4273	+1.5803	+1.8428	+0.3406	+4.6618	4.6618
		土地使用分區小計	2,271.6505	-	-	-	-	-	+1.9443	2,273.5948
	公共設施用地	小學用地	77.8390	-	-	-	-	-	0.0000	77.8390
		中學用地	55.2106	-	-	-1.5803	-	-	-1.5803	53.6303
		中小學用地	18.0660	-	-	-	-	-	0.0000	18.0660
		高中職用地	34.2294	-	-	-	-	-	0.0000	34.2294
		大學用地	83.9811	-	-	-	-	-	0.0000	83.9811
		特教用地	2.2005	-	-	-	-	-	0.0000	2.2005
		私立學校用地（聖心中學）	2.1525	-	-	-	-	-	0.0000	2.1525
		公園	301.8392	-	-	-	-	-	0.0000	301.8392

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-5-2　主要計畫變更內容面積增減表（續）

項目			現行計畫面積（公頃）	變一	變二	變三	變四	變五	合計	變更後計畫（公頃）
都市發展用地	公共設施用地	公園兼兒童遊樂場	1.6954	-	-	-	-	-	0.0000	1.6954
		兒童遊樂場	1.7483	-	-	-	-	-	0.0000	1.7483
		綠地（生態綠地）	8.9497	-	-	-	-	-0.0233	-0.0233	8.9264
		體育場	26.3782	-	-	-	-	-	0.0000	26.3782
		機關	134.9226	-	-0.1119	-	-	-	-0.1119	134.8107
		市場（含批發市場）	6.7895	-	-	-	-	-	0.0000	6.7895
		停車場	8.1456	-	-	-	-	-0.0303	-0.0303	8.1153
		廣場（廣停）	0.7280	-	-	-	-	-	0.0000	0.7280
		社教機構用地	27.4593	-	-	-	-	-	0.0000	27.4593
		社會福利設施	4.0292	-	-	-	-	-	0.0000	4.0292
		港埠用地	219.2893	-	-	-	-	-	0.0000	219.2893
		漁港用地	2.7580	-	-	-	-	-	0.0000	2.7580
		漁市場	1.3429	-	-	-	-	-	0.0000	1.3429
		加油站	4.2955	-	-	-	-	-0.1985	-0.1985	4.0970
		變電所	6.1061	-	-	-	-	-	0.0000	6.1061
		污水處理場用地	8.6741	-	-	-	-	-	0.0000	8.6741
		垃圾處理場	25.0593	-	-	-	-	-	0.0000	25.0593
		自來水用地	1.0122	-	-	-	-	-	0.0000	1.0122
		下水道用地	0.1828	-	-	-	-	-	0.0000	0.1828
		抽水站	1.2679	-	-	-	-	-	0.0000	1.2679
		自來水瓦斯用地	0.0319	-	-	-	-	-	0.0000	0.0319
		電廠用地	58.7122	-	-	-	-	-	0.0000	58.7122
		郵政用地	0.1088	-	-	-	-	-	0.0000	0.1088
		電力事業用地	0.4218	-	-	-	-	-	0.0000	0.4218
		水道	0.3406	-	-	-	-	-	0.0000	0.3406
		環保設施用地	1.8694	-	-	-	-	-	0.0000	1.8694
		電路鐵塔	1.5469	-	-	-	-	-	0.0000	1.5469
		鐵路	72.9225	-	-	-	-	-	0.0000	72.9225
		道路（含高速公路及快速道路）	526.8274	-	-	-	-	-	0.0000	526.8274
		道路兼供鐵路使用	0.2841	-	-	-	-	-	0.0000	0.2841
		堤防、海堤	9.3334	-	-	-	-	-	0.0000	9.3334
		河川、河道	5.9368	-	-	-	-	-	0.0000	5.9368

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-5-2　主要計畫變更內容面積增減表（續）

項目		現行計畫面積（公頃）	變一	變二	變三	變四	變五	合計	變更後計畫（公頃）
	公共設施用地小計	1,744.6882	-	-	-	-	-	-1.9443	1,742.7439
	合計	4,016.3387	-	-	-	-	-	0.0000	4,016.3387
非都市發展用地	農業區	20.2478						0.0000	20.2478
	保護區	2,722.3258						0.0000	2,722.3258
	河川區	154.7525						0.0000	154.7525
	水源特定保護區	7.0400						0.0000	7.0400
	殯葬設施專用區	1.5663						0.0000	1.5663
	墳墓用地	232.6124						0.0000	232.6124
	水域	528.2923						0.0000	528.2923
	非都市發展用地小計	3,666.8371						0.0000	3,666.8371
	總計	7,620.4398						0.0000	7,620.4398

註1：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
註2：百分比為因取位至小數點後兩位，故面積所占比例過小則顯示為0.00%。
註3：都市發展用地面積不包括農業區、保護區、河川區、水源特定保護區、殯葬設施專用區、墳墓用地及水域之面積。

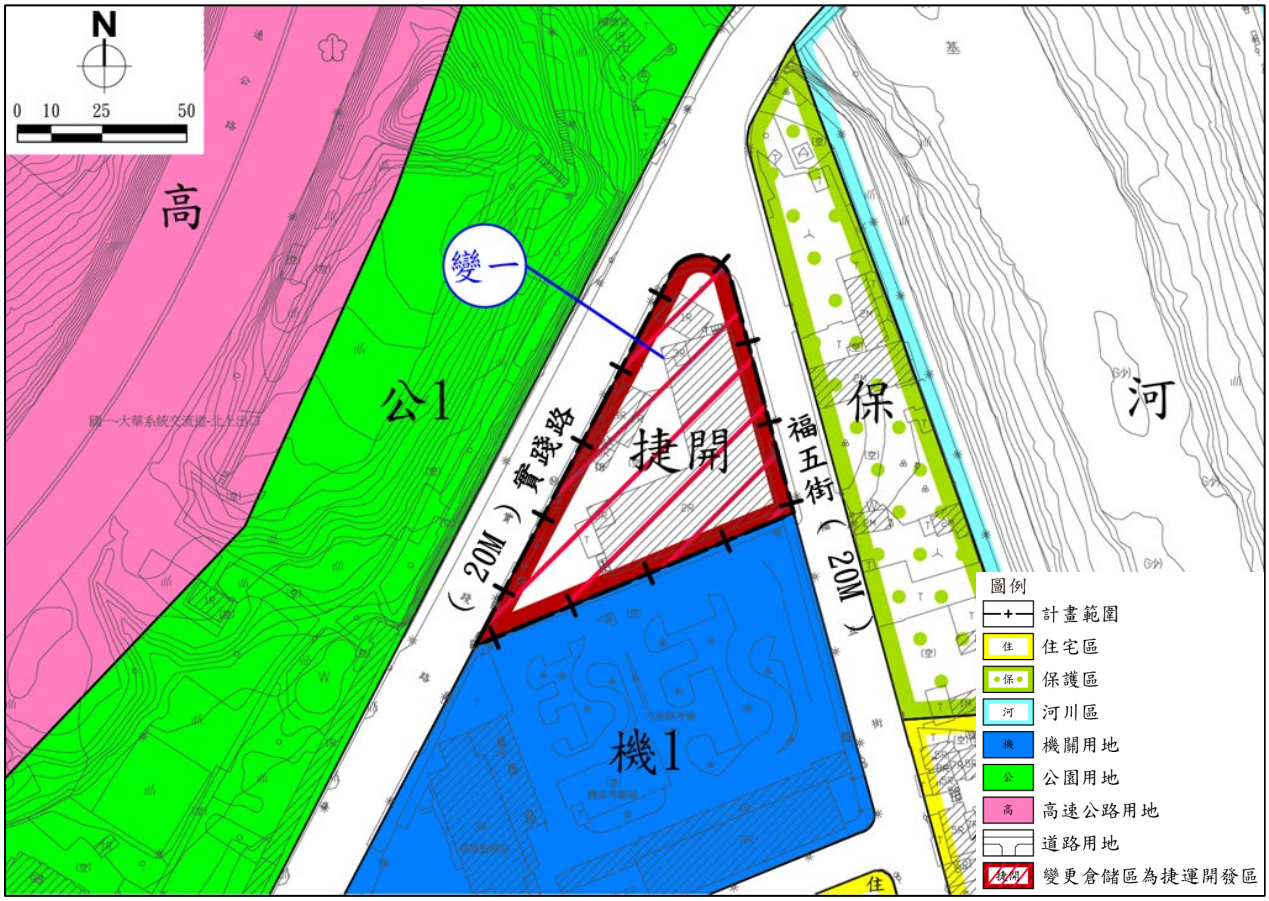


圖 6-5-1　主要計畫（變一案）變更內容示意圖

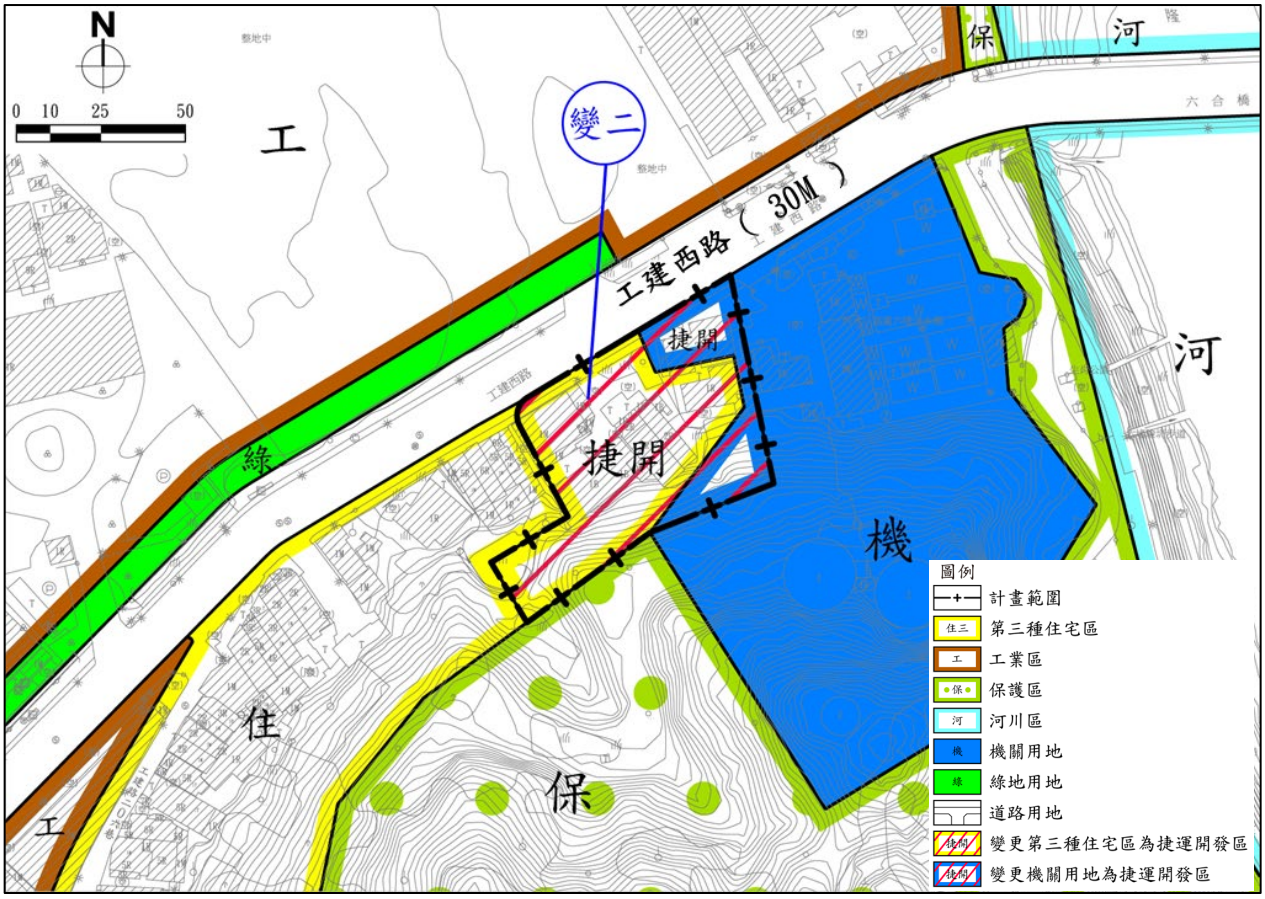


圖 6-5-2　主要計畫（變二案）變更內容示意圖

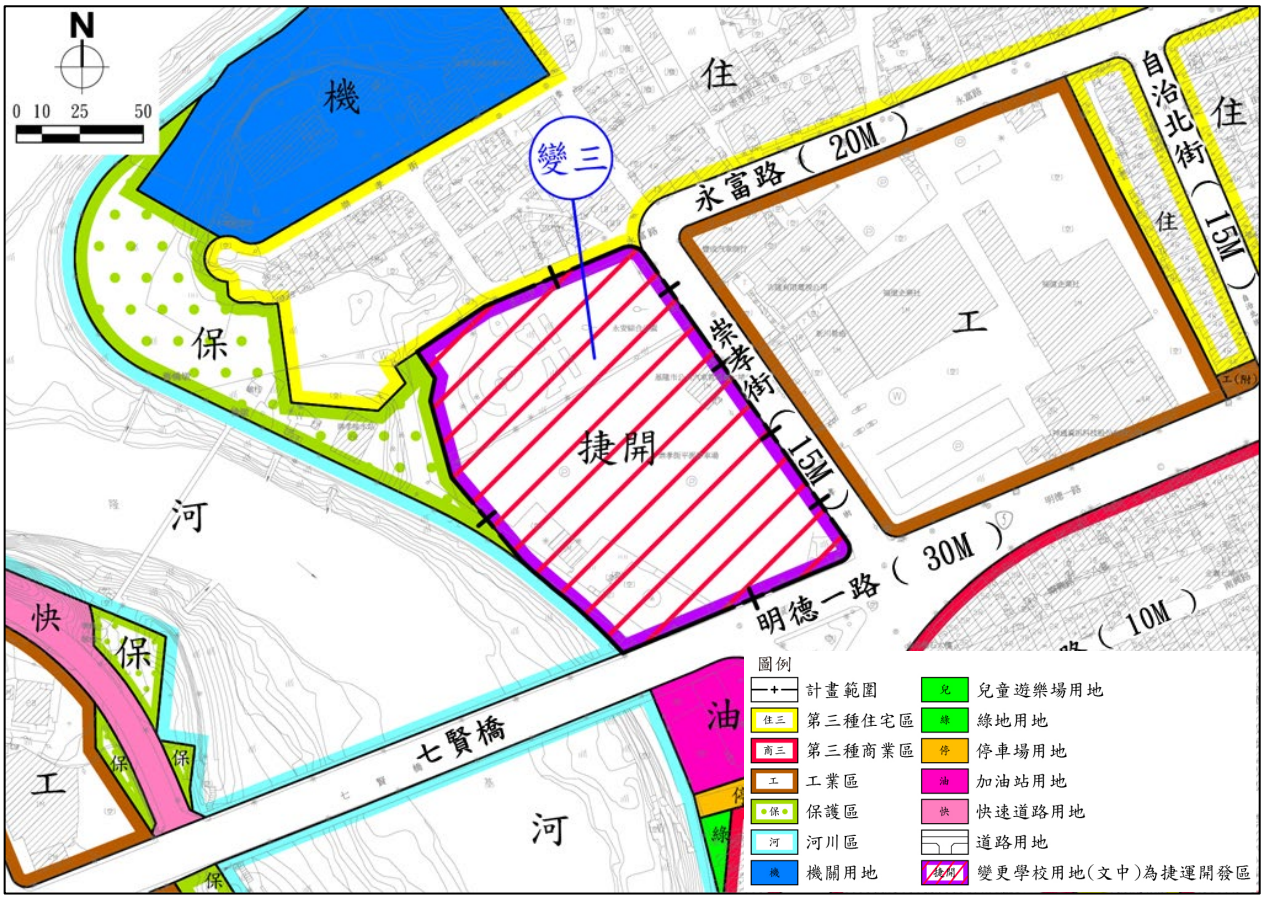


圖 6-5-3　主要計畫（變三案）變更內容示意圖

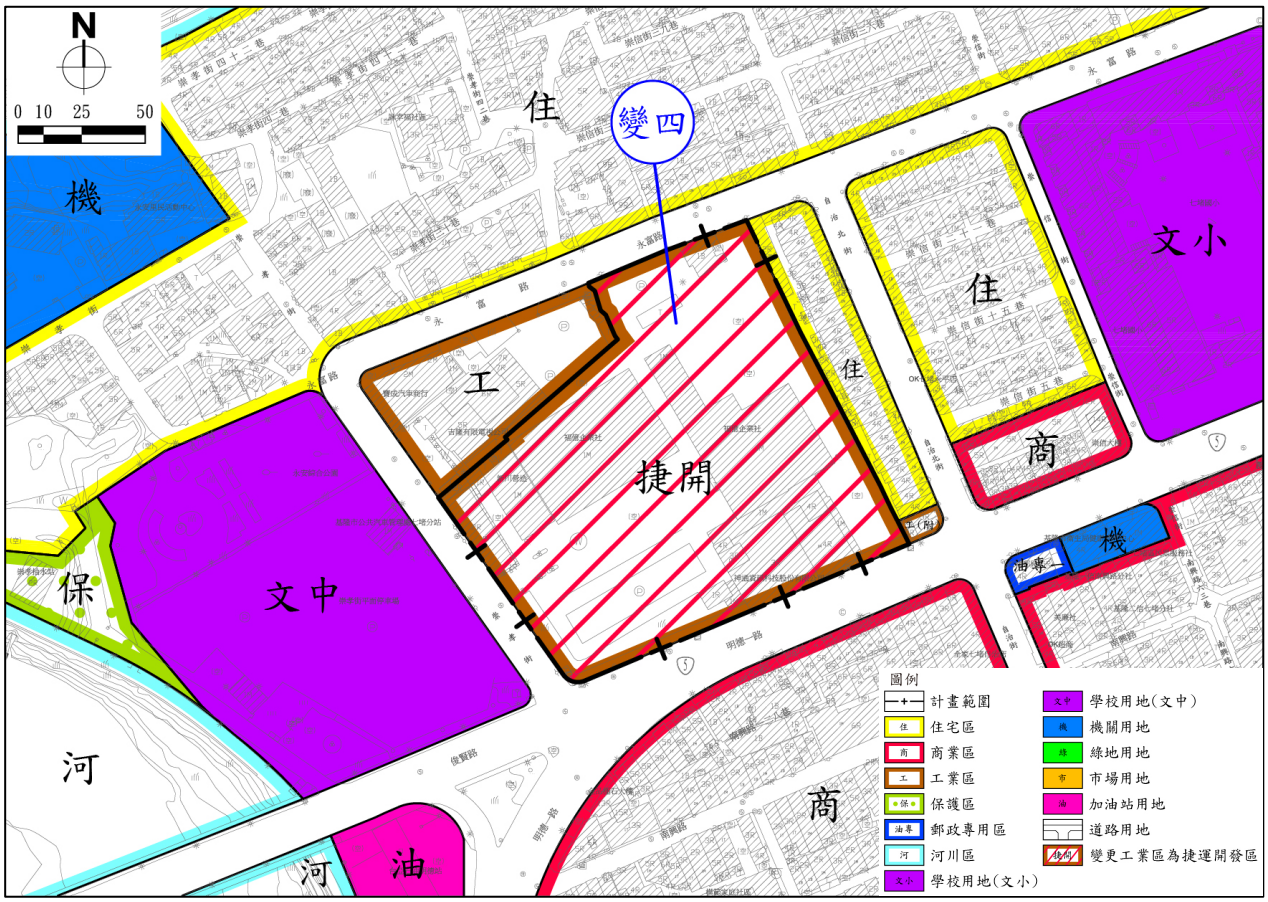


圖 6-5-4　主要計畫（變四案）變更內容示意圖

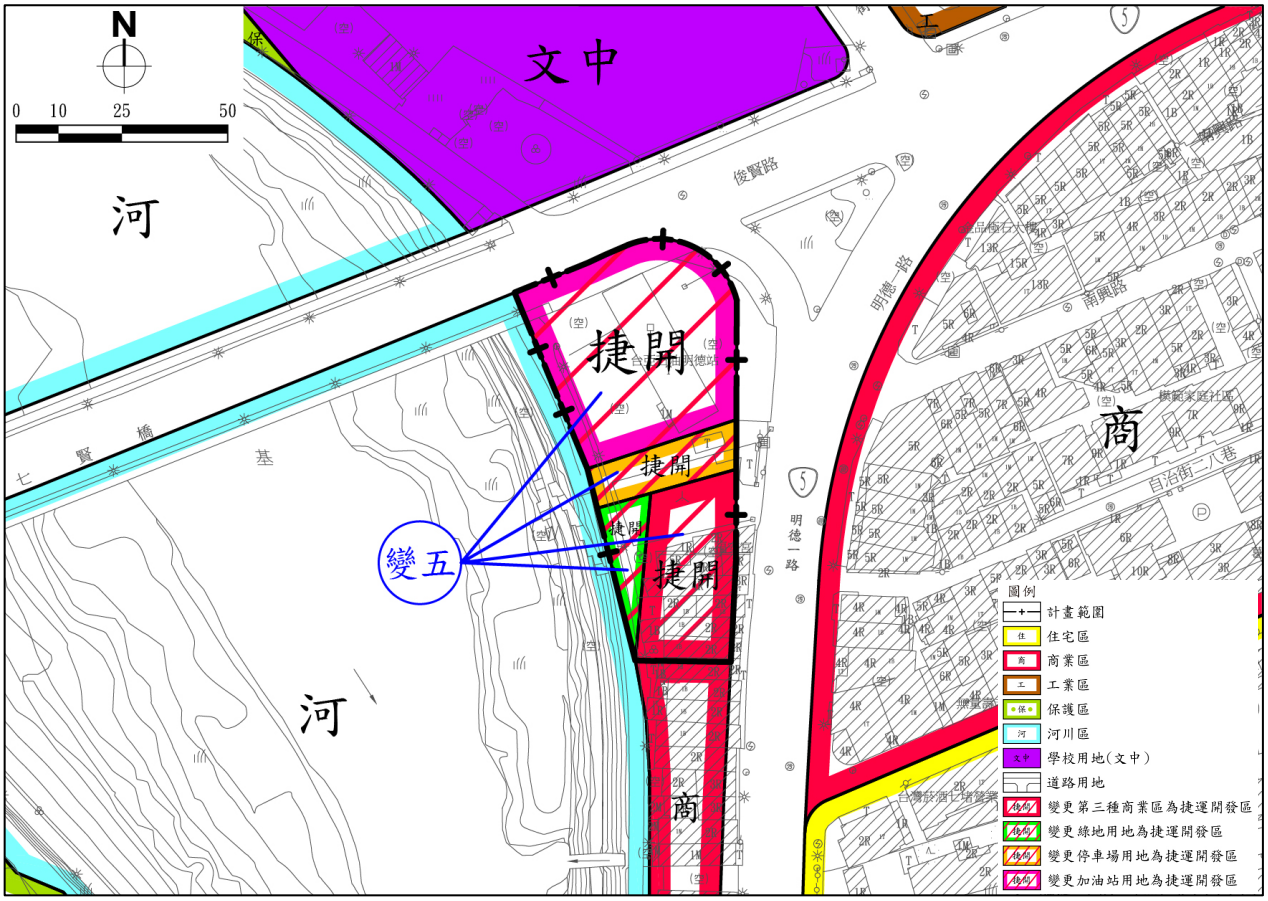


圖 6-5-5　主要計畫（變五案）變更內容示意圖

第七章　變更後計畫

第一節　計畫年期

配合基隆市國土計畫，訂定計畫年期為125年。 d

第二節　計畫人口

一、就業人口

依循本計畫捷運開發區之發展定位及建議引入零售業、餐飲業、行政支援服務及其他服務業等產業類別，以產業關聯分析法計算產業發展帶動之勞動報酬，並據以推估本計畫各捷運開發區預計可引入就業人口共7,097人，其中SB19為722人、SB20為656人及SB21為5,720人。

二、就業衍生居住人口

因應產業發展引入之居住人口，依據114年基隆市人口乘數（約1.95）及通勤率（約40%居住於當地）推算，本計畫捷運開發區衍生居住人口約5,544人。

三、可容納人口

依本計畫捷運開發區總面積約4.6618公頃及容積率600%計算，並參酌110年4月公告實施之《基隆市國土計畫》住宅用地需求推估方式，以總樓地板面積之50%作為住宅使用，並按每人平均享有50平方公尺樓地板面積估算，計畫區未來可容納人口約2,796人。

表 7-2-1　本計畫捷運開發區可容納人口數推估表

場站	面積（公頃）	容積率（%）	可供居住比例	人均樓地板面積	推估可容納人口（人）
SB19	0.47	600	50%	50m²/人	282
SB20	0.52				256
SB21（文中）	1.58				948
SB21（乙工）	1.84				1,106
SB21（加油站）	0.35				204
總計					2,796

註：1.參酌110年4月公告實施之《基隆市國土計畫》住宅用地需求推估方式，以總樓地板面積之50%作為住宅使用，並按每人平均享有50平方公尺樓地板面積估算。

四、本計畫人口訂定

依據密度管制計畫及土地使用分區計畫，以可容納人口作為計畫人口推估基礎。本計畫依捷運開發區劃設面積及容積率推算可提供之樓地板面積，並參酌《基隆市國土計畫》以每人平均享有50平方公尺樓地板面積之推估原則，計得未來可容納人口約2,796人。另考量未來產業進駐所帶動之就業及居住需求，以及周邊地區整體發展，並考量相關衍生人口包含通勤人口，部分居住需求可由周邊既有住宅地區承接，因此於可容納人口基礎上預留適度成長彈性，將本計畫人口訂定為2,700人。

第三節　土地使用計畫

本次變更後捷運開發區增加4.6618公頃，公共設施用地面積減少1.9443公頃，土地使用分區面積增加1.9443公頃，詳表7-3-1及圖7-3-1所示。

一、土地使用分區計畫

（一）住宅區

減少 0.3154 公頃，變更後住宅區面積為 1,401.6485 公頃，占都市發展用地面積之 34.90%，占計畫總面積 18.39%。

（二）工業區（零星工業區）

減少 1.8428 公頃，變更後工業區（含零星工業區）面積為 230.9078 公頃，占都市發展用地面積之 5.75%，占計畫總面積 3.03%。

（三）捷運開發區

增加 4.6618 公頃，變更後捷運開發區面積為 4.6618 公頃，占都市發展用地面積之 0.12%，占計畫總面積 0.06%。

（四）倉儲區

減少 0.4708 公頃，變更後倉儲區面積為 205.6351 公頃，占都市發展用地面積之 5.12%，占計畫總面積 2.70%。

（五）機關用地

減少 0.1119 公頃，變更後機關用地面積為 134.8107 公頃，占都市發展用地面積之 3.36%，占計畫總面積 1.77%。

（六）商業區

減少 0.0885 公頃，變更後商業區面積為 118.9866 公頃，占都市發展用地面積之 2.96%，占計畫總面積 1.56%。

二、公共設施用地計畫

（一）學校用地（文中）

減少 1.5803 公頃，變更後學校用地（文中）面積為 53.6303 公頃，占都市發展用地面積之 1.34%，占計畫總面積 0.70%。

（二）加油站用地

減少 0.1985 公頃，變更後加油站用地面積為 4.0970 公頃，占都市發展用地面積之 0.10%，占計畫總面積 0.05%。

（三）停車場用地

減少 0.0303 公頃，變更後停車場用地面積為 8.1153 公頃，占都市發展用地面積之 0.20%，占計畫總面積 0.11%。

（四）綠地

減少 0.0233 公頃，變更後綠地面積為 8.9264 公頃，占都市發展用地面積之 0.22%，占計畫總面積 0.12%。

表 7-3-1　主要計畫變更前後面積對照表

項目			現行計畫面積（公頃）	變更增減面積（公頃）	變更後面積（公頃）
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	1,401.9639	-0.3154	1,401.6485
		商業區	119.0751	-0.0885	118.9866
		工業區（零星工業區）	232.7506	-1.8428	230.9078
		倉儲區	206.1059	-0.4708	205.6351
		行政區	0.3824	-	0.3824
		古蹟保存區	20.0539	-	20.0539
		宗教專用區	21.1600	-	21.1600
		醫療（護）專用區	9.1099	-	9.1099
		社會福利專用區	4.5991	-	4.5991
		漁港專用區	9.9497	-	9.9497
		海洋產業專用區	1.8051	-	1.8051
		休閒漁業專用區	14.2788	-	14.2788
		油庫專用區	195.9932	-	195.9932
		旅館區	5.3995	-	5.3995
		遊樂區	8.4261	-	8.4261
		風景區	7.3279	-	7.3279
		交通事業專用區	3.0323	-	3.0323
		汽車駕駛專用區	1.1496	-	1.1496
		電信專用區	8.9505	-	8.9505
		第一類郵政專用區	0.1371	-	0.1371
		捷運開發區	0.0000	+4.6618	4.6618
		土地使用分區小計	2,271.6505	+1.9443	2,273.5948

表 7-3-1　主要計畫變更前後面積對照表（續）

項目			現行計畫面積（公頃）	變更增減面積（公頃）	變更後面積（公頃）
	公共設施用地	小學用地	77.8390	-	77.8390
		中學用地	55.2106	-1.5803	53.6303
		中小學用地	18.0660	-	18.0660
		高中職用地	34.2294	-	34.2294
		大學用地	83.9811	-	83.9811
		特教用地	2.2005	-	2.2005
		私立學校用地（聖心中學）	2.1525	-	2.1525
		公園	301.8392	-	301.8392
		公園兼兒童遊樂場	1.6954	-	1.6954
		兒童遊樂場	1.7483	-	1.7483
		綠地（生態綠地）	8.9497	-0.0233	8.9264
		體育場	26.3782	-	26.3782
		機關	134.9226	-0.1119	134.8107
		市場（含批發市場）	6.7895	-	6.7895
		停車場	8.1456	-0.0303	8.1153
		廣場（廣停）	0.7280	-	0.7280
		社教機構用地	27.4593	-	27.4593
		社會福利設施	4.0292	-	4.0292
		港埠用地	219.2893	-	219.2893
都市發展用地	公共設施用地	漁港用地	2.7580	-	2.7580
		漁市場	1.3429	-	1.3429
		加油站	4.2955	-0.1985	4.0970
		變電所	6.1061	-	6.1061
		污水處理場用地	8.6741	-	8.6741
		垃圾處理場	25.0593	-	25.0593
		自來水用地	1.0122	-	1.0122
		下水道用地	0.1828	-	0.1828
		抽水站	1.2679	-	1.2679
		自來水瓦斯用地	0.0319	-	0.0319
		電廠用地	58.7122	-	58.7122
		郵政用地	0.1088	-	0.1088
		電力事業用地	0.4218	-	0.4218
		水道	0.3406	-	0.3406
		環保設施用地	1.8694	-	1.8694
		電路鐵塔	1.5469	-	1.5469
		鐵路	72.9225	-	72.9225
		道路（含高速公路及快速道路）	526.8274	-	526.8274
		道路兼供鐵路使用	0.2841	-	0.2841
		堤防、海堤	9.3334	-	9.3334
		河川、河道	5.9368	-	5.9368
		公共設施用地小計	1,744.6882	-1.9443	1,742.7439

表 7-3-1　主要計畫變更前後面積對照表（續）

項目		現行計畫面積（公頃）	變更增減面積（公頃）	變更後面積（公頃）
	都市發展用地面積合計	4,016.3387	-	4,016.3387
非都市發展用地	農業區	20.2478	-	20.2478
	保護區	2,695.2786	-	2,695.2786
	河川區	154.8760	-	154.8760
	水源特定保護區	7.0400	-	7.0400
	殯葬設施專用區	1.5663	-	1.5663
	墳墓用地	232.6124	-	232.6124
	水域	492.4800	-	492.4800
	非都市發展用地小計	3,604.1011	-	3,604.1011
	都市計畫總面積	7,620.4398	-	7,620.4398

註1：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
註2：百分比為因取位至小數點後兩位，故面積所占比例過小則顯示為0.00%。
註3：都市發展用地面積不包括農業區、保護區、河川區、水源特定保護區、殯葬設施專用區、墳墓用地及水域之面積。

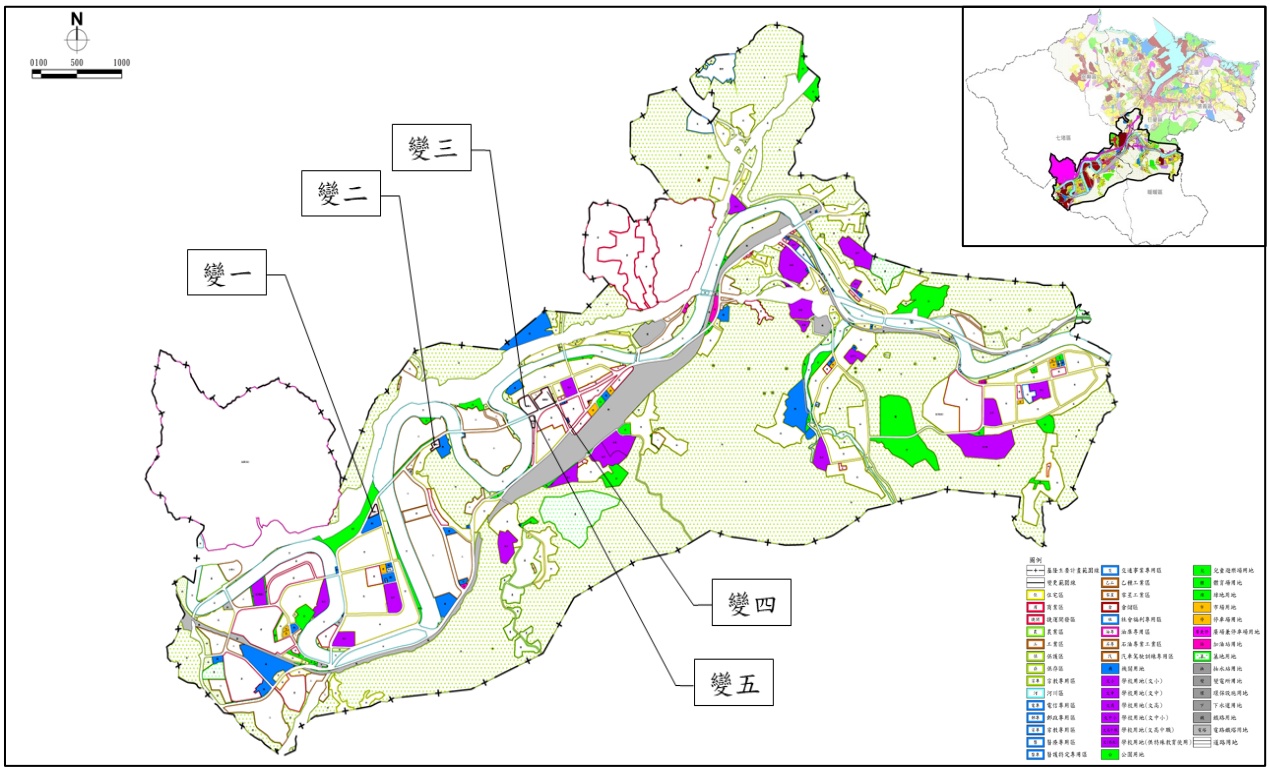


圖 7-3-1　主要計畫變更後內容示意圖

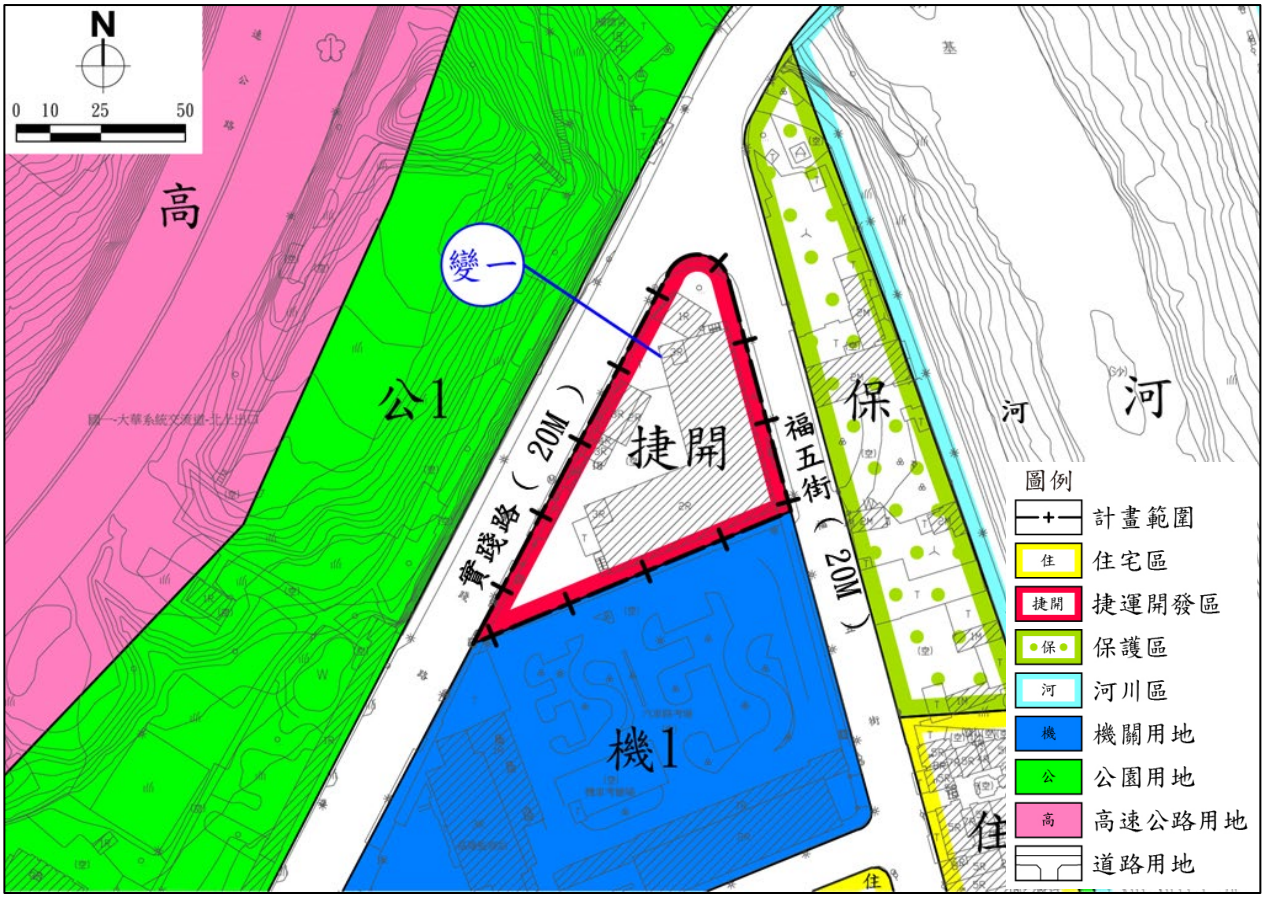


圖 7-3-2　主要計畫（變一案）變更後內容示意圖

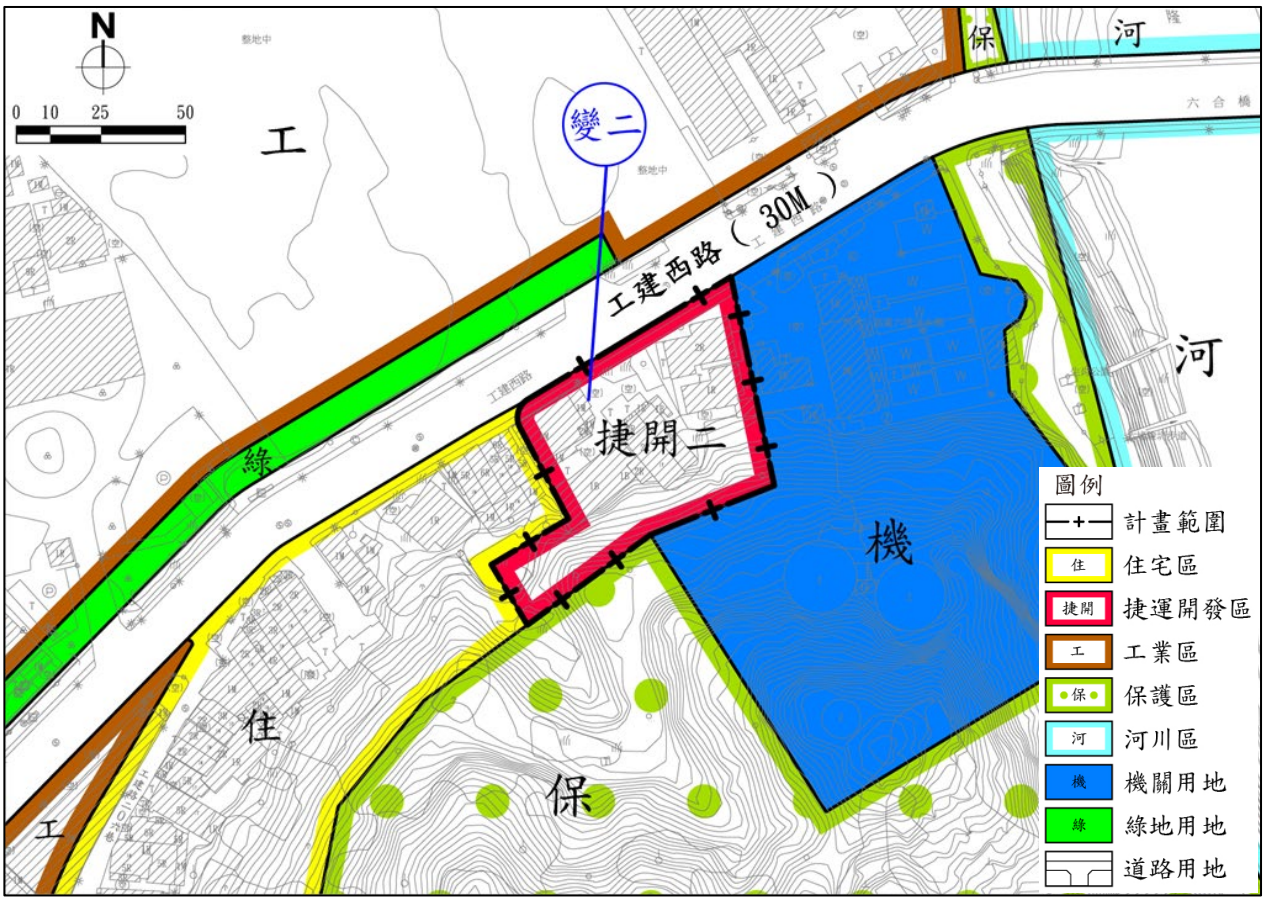


圖 7-3-3　主要計畫（變二案）變更後內容示意圖

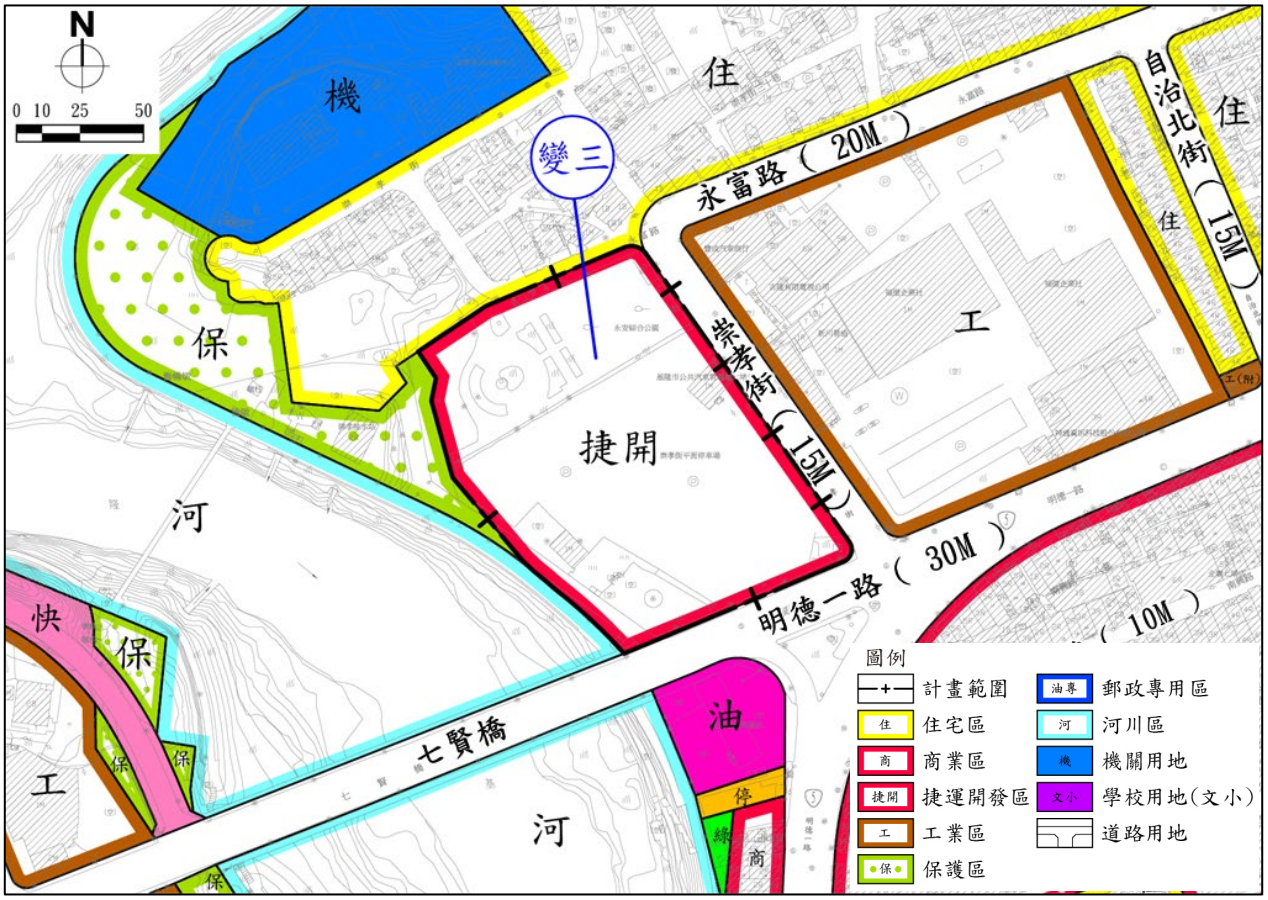


圖 7-3-4　主要計畫（變三案）變更後內容示意圖

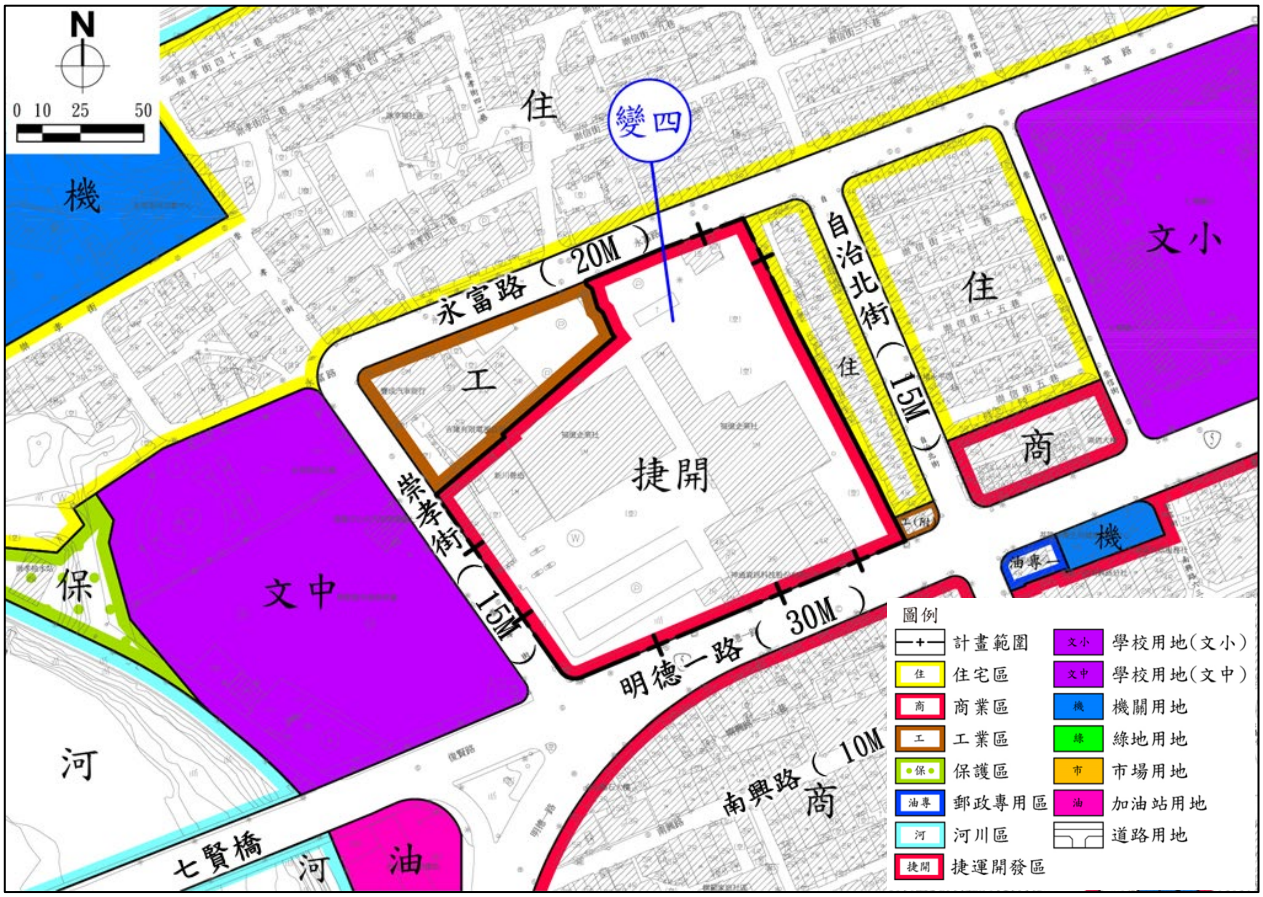


圖 7-3-5　主要計畫（變四案）變更後內容示意圖

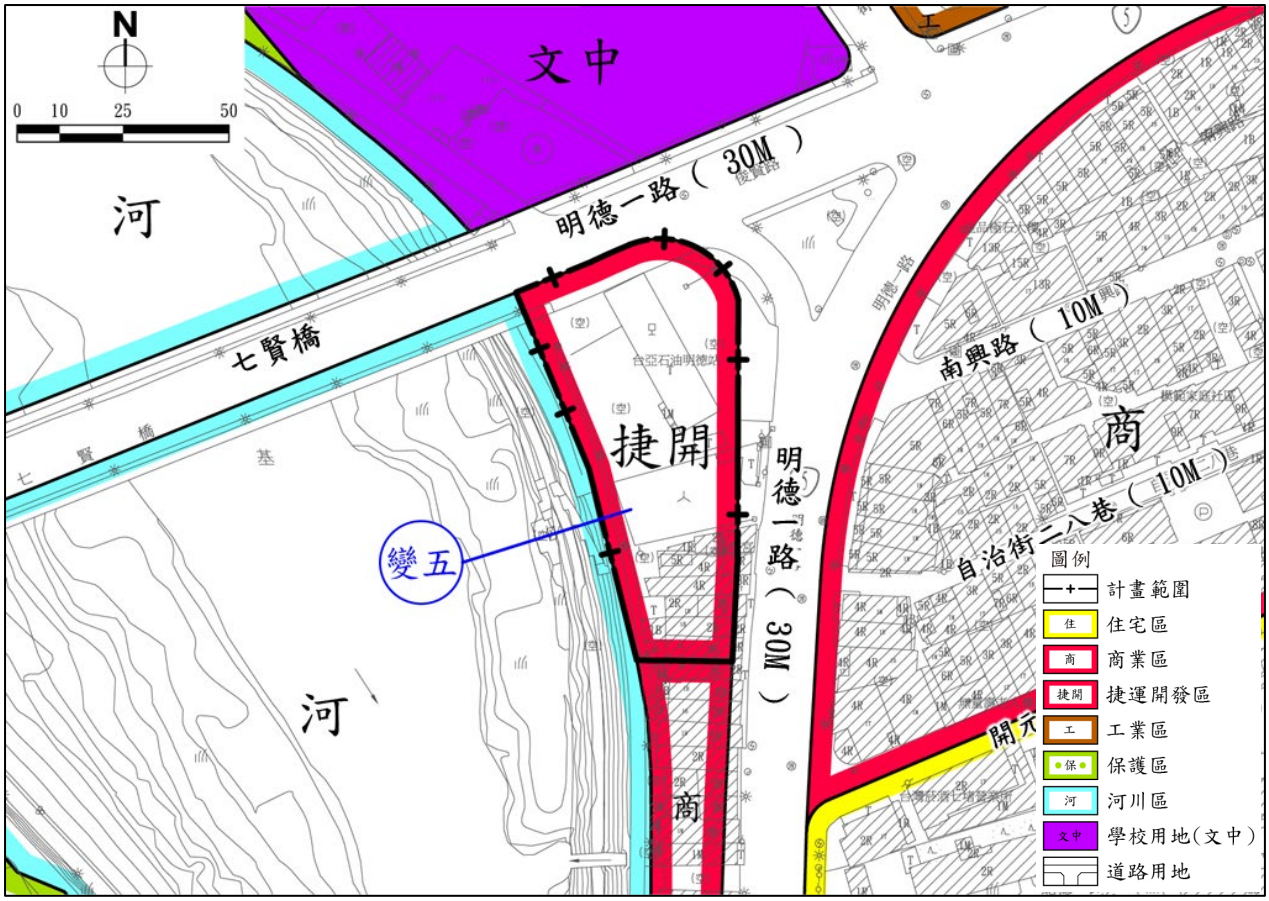


圖 7-3-6　主要計畫（變五案）變更後內容示意圖

第八章　實施進度與經費

第一節　開發方式

捷運開發區依大眾捷運法第七條規定略以：「為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。…。」，辦理開發，私有地部分原則先以協議參與開發或領取土地價款方式辦理協議不成若於捷運必要設施範圍內以徵收方式取得，公有地部分原則以撥用方式取得並於都市計畫發布實施後，依程序徵求土地開發投資人，辦理聯合開發大樓與公共設施之興建、權益分配及產權登記等相關作業。

第二節　實施進度

俟計畫發布實施後，接續由捷運建設主管機關辦理開發程序；而聯合開發大樓之施工，以能配合捷運通車同時完工啟用為最佳時程安排，除可使投資人於通車前立即取得其投資標的外，亦可避免於通車後施作聯合開發大樓，影響乘客進出站動線，惟後續仍需視實際狀況調整。

第三節　財務計畫

辦理土地開發係為促成主管機關、地主及投資人三方共榮，透過引入民間資源與效率，配合整體規劃創造外部效益；公部門則藉由法令與行政措施提供適當誘因與回饋，促進公私協力發展，提升都市整體效益。同時，透過協議地主及開發商參與，可共享開發利益，並降低市府用地取得成本及財政負擔。

第九章　回饋計畫

第一節　回饋原則

本案捷運開發區之都市計畫變更回饋，係依「基隆市都市計畫變更回饋規定」另行訂定回饋基準。依前開規定，其所列回饋比例係作為一般都市計畫變更案件之參考，實際回饋比例得視個案土地使用現況、公告土地現值、容積率及開發條件等因素，由都市計畫委員會審議決定；現行回饋比例表未明列之項目，或相關法令另有規定者，亦得另訂回饋基準辦理。

本案捷運開發區係配合大眾運輸建設及場站周邊整體發展需要劃設，兼具捷運設施取得、土地整合開發、公共服務提供及土地權益分配等功能，其性質與一般土地使用分區變更案件有所不同。因此本案除參考「基隆市都市計畫變更回饋規定」及相關審議規範外，並考量捷運開發區之特殊性，據以訂定符合本案開發特性之回饋基準。

本案回饋負擔之檢討，係綜合考量各筆土地之原使用分區、變更後使用性質、容積增加幅度、開發利益提升程度，以及應負擔之公共設施或公益性設施內容。其中，原屬住宅區、商業區之可建築土地，主要就變更為捷運開發區後所增加之容積部分辦理權益分配；原屬非住商使用分區或公共設施用地者，則依其變更後使用性質及開發利益提升情形，分別檢討應負擔之回饋內容。

第二節　回饋內容

依各捷運開發區之劃設目的、基地規模及都市發展條件，本案回饋方式分為「適當規模」及「策略發展地區」二類，分別訂定其回饋內容。

一、適當規模

屬適當規模之捷運開發區，以提供捷運必要設施及維持基地合理開發規模為主要考量。

（一）回饋方式

都市計畫變更回饋採捐贈可建築土地方式辦理。捐贈比例參酌「基隆市都市計畫變更回饋規定」，除原屬住宅區及商業區外，其餘原使用分區依變更為住宅區之捐贈可建築土地回饋比例上下限取平均值計算，各原使用分區之回饋比例詳表9-2-1。

表 9-2-1　適當規模捷運開發區回饋比例表

原使用分區	變更後分區	回饋比例區間	變更回饋比例
住宅區	捷運開發區	-	-
商業區		-	-
倉儲區		15%～30%	22.5%
公共設施用地		20%～35%	27.5%

註1：回饋比例區間係參考「基隆市都市計畫變更回饋規定」之各使用分區變更為住宅區之回饋比例上下限取平均值計算。

註2：原住宅區及商業區採容積權益分配，按原基準容積與捷運開發區基準容積差額之半數，由主管機關支付建造成本取得；原非住宅區依變更為住宅區之平均回饋比例辦理，其容積權益分配以住宅區基準容積為計算基準，並按與捷運開發區基準容積差額之半數，由主管機關支付建造成本取得。

二、策略發展地區

完成前項捐贈可建築土地回饋後，就扣除捐贈土地後之剩餘土地面積，按30%計算公共設施回饋，惟考量個別基地土地形狀、面積配合捷運設施佈設需求、整體規劃人車動線、開放空間及土地利用效率等，得經基隆市都市計畫委員會審議同意後，另以提供土地持分、公益空間或捐贈設施代金等方式辦理.

（一）捐贈可建築土地

捐贈可建築土地比例依各原使用分區適用之回饋基準辦理，並參考「基隆市都市計畫變更回饋規定」及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」訂定，各原使用分區之回饋比例詳表9-2-2。

（二）提供公共設施用地

完成前項捐贈可建築土地回饋後，就扣除捐贈土地後之剩餘土地面積，按30%計算公共設施回饋，惟考量個別基地土地形狀、面積配合捷運設施佈設需求“整體規劃人車動線、開放空間及土地利用效率等，得經基隆市都市計畫委員會審議同意後，另以提供土地持分、公益空間或捐贈設施代金等方式辦理。

表 9-2-2　策略發展地區回饋比例表

原使用分區	變更後分區	回饋比例區間	變更回饋比例	公共設施回饋比例
公共設施用地	捷運開發區	20%～35%	27.5%	剩餘土地 30%
工業區		-	7%	

註1：公共設施用地之回饋比例區間係參考「基隆市都市計畫變更回饋規定」之各使用分區變更為住宅區之回饋比例上下限取平均值計算；工業區之回饋比例則參考「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之回饋基準訂定。

註2：完成捐贈可建築土地後，就剩餘土地面積按30%計算公共設施回饋；其回饋方式得視基地條件、公共設施需求及整體開發可行性，經基隆市都市計畫委員會審議同意後，以提供公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或繳納代金等方式辦理。

附件一　個案變更同意文件

檔　　號：
保存年限：

基隆市政府 函

地址：202201基隆市中正區義一路1號
承辦人：郭昱麟
電話：(02)2420-1122 分機1811
電子信箱：urban77777@mail.klcg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期： 中華民國115年7月16日
發文字號：基府都計貳字第1150235277號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「變更基隆都市計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）」係配合基隆捷運規劃（興建重大設施）之需要辦理都市計畫變更，尚符都市計畫法第27條第1項第4款規定，後續仍請依都市計畫法第19條及第28條規定程序辦理變更事宜，請查照。

訂

說明：依據都市計畫法第27條第1項第4款規定、內政部111年10月24日內授營都字第11108184061號函及93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。

線

正本：本府地政處
副本：本府交通處、本府都市發展處（都市計畫科）

電子公文交換章 2026/07/16 16:15:25

地政處 115/07/16
1152902415

附件二　變更範圍土地使用分區證明

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一一五年三月十二日		基府都計字第 1150011009 號	
申請人	地政處捷運開發科		副本收受者：本府都發處都市計畫科	
區別	七堵區	七堵區	七堵區	七堵區
段別	大華段	大華段	工建段	大華段
小段				
地號	1149-3 1155 1149-4 1156 1151 1160	1129 1132 1130 1131	1-52	1316
都市計畫案名(發布實施日期)	110年5月17日	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日
土地使用分區或公共設施用地	乙種工業區(四)	住宅區(住三)	綠地用地	停車場用地
計畫書中特別土地使用規定 整體開發方式				
計畫書中特別土地使用規定 有關公共設施負擔比例規定				
計畫書中特別土地使用規定 其他規定				
備註	非屬公共設施用地。	非屬公共設施用地。	1.是否屬於公共設施保留地■是□否 2.是否保留供政府或公共事業機構取得開闢■是□否 3.計畫取得方式□徵收□區段徵收□市地重劃■撥用	1.是否屬於公共設施保留地■是□否 2.是否保留供政府或公共事業機構取得開闢■是□否 3.計畫取得方式■徵收□區段徵收□市地重劃

說明

一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。

二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定....等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。

三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。

四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一一五年三月十二日		基府都計字第 1150011009 號	
申請人	地政處捷運開發科		副本收受者：本府都發處都市計畫科	
區別	七堵區	七堵區	七堵區	七堵區
段別	大華段	大華段	大華段	大華段
小段				
地號	1316-1 1319 1317 1320 1318 1321	1322 1323-7 1323-1 1323-8 1323-10 1323-9	1324 1327 1325 1328 1326 1329	1330 1333 1331 1334 1332
都市計畫案名(發布實施日期)	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日
土地使用分區或公共設施用地	商業區(商三)	商業區(商三)	商業區(商三)	商業區(商三)
計畫書中特別土地使用規定 整體開發方式 / 有關公共設施負擔比例規定 / 其他規定				
備註	非屬公共設施用地。	非屬公共設施用地。	非屬公共設施用地。	非屬公共設施用地。

說明

一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。

二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定....等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。

三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。

四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一一五年三月十二日		基府都計字第 1150011009 號	
申請人	地政處捷運開發科		副本收受者：本府都發處都市計畫科	
區別	七堵區	七堵區	七堵區	七堵區
段別	大華段	大華段	工建段	工建段
小段				
地號	1133-1	1316-2 1319-1 1317-1 1323 1318-1 1323-2	870-5 870-8 870-6 870-9 870-7 873-12	1-15
都市計畫案名(發布實施日期)	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日
土地使用分區或公共設施用地	道路用地	綠地用地	住宅區(住三)	學校用地(文中)
計畫書中特別土地使用規定 整體開發方式				
計畫書中特別土地使用規定 有關公共設施負擔比例規定				
計畫書中特別土地使用規定 其他規定				
備註	1. 是否屬於公共設施保留地 ■是□否 2. 是否保留供政府或公共事業機構取得開闢 ■是□否 3. 計畫取得方式 ■徵收□區段徵收□市地重劃	1. 是否屬於公共設施保留地 ■是□否 2. 是否保留供政府或公共事業機構取得開闢 ■是□否 3. 計畫取得方式 ■徵收□區段徵收□市地重劃	非屬公共設施用地。	1. 是否屬於公共設施保留地 ■是□否 2. 是否保留供政府或公共事業機構取得開闢 ■是□否 3. 計畫取得方式 □徵收□區段徵收□市地重劃 ■撥用
說明	一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定....等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。 三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。 四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。			

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一一五年三月十二日		基府都計字第 1150011009 號	
申請人	地政處捷運開發科		副本收受者：本府都發處都市計畫科	
區別	七堵區	七堵區	七堵區	七堵區
段別	工建段	工建段	工建段	五堵段
小段				五堵北小段
地號	1-48	885 886	891-4	580
都市計畫案名(發布實施日期)	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日	110年5月17日
土地使用分區或公共設施用地	學校用地(文中)	機關用地	機關用地	倉儲區(四)
計畫書中特別土地使用規定 整體開發方式				
計畫書中特別土地使用規定 有關公共設施負擔比例規定				
計畫書中特別土地使用規定 其他規定				
備註	1.是否屬於公共設施保留地■是□否 2.是否保留供政府或公共事業機構取得開闢■是□否 3.計畫取得方式□徵收□區段徵收□市地重劃■撥用	非屬公共設施保留地。	非屬公共設施保留地。	非屬公共設施用地。
說明	一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定....等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。 三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。 四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。			

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一一五年三月十二日		基府都計字第 1150011009 號	
申請人	地政處捷運開發科		副本收受者：本府都發處都市計畫科	
區別	七堵區	七堵區	七堵區	七堵區
段別	大華段	大華段	大華段	大華段
小段				
地號	1162 1163 1183	1105 1108 1106 1109 1107 1110	1307 1312 1308-1 1313 1311	1323-3 1323-6 1323-4 1323-5
都市計畫案名(發布實施日期)	110年5月17日	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日
土地使用分區或公共設施用地	乙種工業區(四)	住宅區(住三)	加油站用地	綠地用地
計畫書中特別土地使用規定 整體開發方式				
計畫書中特別土地使用規定 有關公共設施負擔比例規定				
計畫書中特別土地使用規定 其他規定				
備註	非屬公共設施用地。	非屬公共設施用地。	1. 是否屬於公共設施保留地 ■是□否 2. 是否保留供政府或公共事業機構取得開闢■是□否 3. 計畫取得方式■徵收□區段徵收□市地重劃	1. 是否屬於公共設施保留地 ■是□否 2. 是否保留供政府或公共事業機構取得開闢■是□否 3. 計畫取得方式■徵收□區段徵收□市地重劃

說明

一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。

二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定....等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。

三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。

四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一一五年三月十二日		基府都計字第 1150011009 號	
申請人	地政處捷運開發科		副本收受者：本府都發處都市計畫科	
區別	七堵區	七堵區	七堵區	七堵區
段別	大華段	大華段	大華段	工建段
小段				
地號	1148-3 1297 1293 1299 1295 1304	1294	1292 1303	1-11
都市計畫案名(發布實施日期)	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日
土地使用分區或公共設施用地	學校用地(文中)	學校用地(文中)	學校用地(文中)	加油站用地
計畫書中特別土地使用規定 整體開發方式				
計畫書中特別土地使用規定 有關公共設施負擔比例規定				
計畫書中特別土地使用規定 其他規定				
備註	1. 是否屬於公共設施保留地 ■是□否 2. 是否保留供政府或公共事業機構取得開闢■是□否 3. 計畫取得方式■徵收□區段徵收□市地重劃	1. 是否屬於公共設施保留地 ■是□否 2. 是否保留供政府或公共事業機構取得開闢■是□否 3. 計畫取得方式□徵收□區段徵收□市地重劃■撥用	非屬公共設施保留地。	1. 是否屬於公共設施保留地 ■是□否 2. 是否保留供政府或公共事業機構取得開闢■是□否 3. 計畫取得方式■徵收□區段徵收□市地重劃
說明	一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定....等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。 三、本證明書有效期間六個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。 四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。			

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一一五年三月十二日		基府都計字第 1150011009 號	
申請人	地政處捷運開發科		副本收受者：本府都發處都市計畫科	
區別	七堵區	七堵區	七堵區	七堵區
段別	工建段	大華段	工建段	工建段
小段				
地號	870 870-12 870-10 870-13 870-11 870-3	1111 1114 1112 1115 1113 1116	873-13 873-28 873-14 887-5 873-15 891-1	870-4
都市計畫案名(發布實施日期)	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日
土地使用分區或公共設施用地	住宅區(住三)	住宅區(住三)	住宅區(住三)	道路用地、住宅區(住三)
計畫書中特別土地使用規定 整體開發方式				
計畫書中特別土地使用規定 有關公共設施負擔比例規定				
計畫書中特別土地使用規定 其他規定				
備註	非屬公共設施用地。	非屬公共設施用地。	非屬公共設施用地。	道路用地 1.是否屬於公共設施保留地 ■是□否 2.是否保留供政府或公共事業機構取得開闢■是□否 3.計畫取得方式■徵收□區段徵收□市地重劃 住宅區(住三) 1.非屬公共設施用地。
說明	一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定....等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。 三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。 四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。			

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一一五年三月十二日				基府都計字第 1150011009 號		
申請人	地政處捷運開發科				副本收受者：本府都發處都市計畫科		
區別	七堵區		七堵區		七堵區		七堵區
段別	大華段		大華段		大華段		大華段
小段							
地號	1133 1134 1137	1138 1139 1140	1141 1142 1144	1149 1149-1 1149-2	1117 1118 1119	1120 1121 1122	1123 1124 1125	1126 1127 1128
都市計畫案名(發布實施日期)	110年5月17日		110年5月17日		114年12月31日		114年12月31日	
土地使用分區或公共設施用地	乙種工業區(四)		乙種工業區(四)		住宅區(住三)		住宅區(住三)	
計畫書中特別土地使用規定 整體開發方式								
計畫書中特別土地使用規定 有關公共設施負擔比例規定								
計畫書中特別土地使用規定 其他規定								
備註	非屬公共設施用地。		非屬公共設施用地。		非屬公共設施用地。		非屬公共設施用地。	

說明

一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。

二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定....等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。

三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。

四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一一五年三月十二日		基府都計字第 1150011009 號	
申請人	地政處捷運開發科		副本收受者：本府都發處都市計畫科	
區別	七堵區	七堵區	七堵區	
段別	工建段	工建段	工建段	以 下
小段				空 白
地號	891-5	873-30	887-4	
都市計畫案名(發布實施日期)	114年12月31日	114年12月31日	114年12月31日	
土地使用分區或公共設施用地	住宅區(住三)	住宅區(住三)、機關用地	住宅區(住三)、機關用地	
計畫書中特別土地使用規定 整體開發方式				
計畫書中特別土地使用規定 有關公共設施負擔比例規定				
計畫書中特別土地使用規定 其他規定				
備註	非屬公共設施用地。	住宅區(住三) 1. 非屬公共設施用地。 機關用地 1. 非屬公共設施保留地。	住宅區(住三) 1. 非屬公共設施用地。 機關用地 1. 非屬公共設施保留地。	
說明	一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定....等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。 三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。 四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。			

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市政府

附件三　公開徵求意見座談會會議記錄

「變更基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB19、SB20、SB21 站）主要計畫案」

SB19 場次公開展覽前座談會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 5 月 21 日（星期四）下午 14 時 00 分

貳、會議地點：基隆市中正區信二路 301 號 3 樓(本府交通處會議室）

參、主持人：謝科長佩珊

肆、出(列)席單位及人員：詳簽到表

伍、規劃單位簡報：(略)

陸、民眾發言意見：

一、土地所有權人意見反映（依發言順序）

（一）臺灣菸酒股份有限公司（以下簡稱臺灣菸酒）

1. 本公司前曾函復原則同意參與，惟仍需視實際開發條件始能確認本公司決策，將依本次會議說明內容、相關規定及開發條件，研析對土地使用、資產管理及營運安排之影響，據以研議提交意願調查表。
2. 基地內現況尚有公司自用倉庫，後續涉及遷移事宜，故需先行了解都市計畫程序、捷運工程時程及土地交付可能時間，另為利倉儲調度及營運銜接，請至少提前一年通知。
3. 想瞭解基地內未來是否會有高架車站站體或僅設置捷運出入口設施，例如電梯、電扶梯等；另市府未來於本基地取得之容積是否已有初步用途規劃，包含作為可負擔住宅、社會住宅或其他使用等。
4. 本公司對單一地主優先投資機制尚需進一步了解，包含其操作方式、權利義務及與外部投資人參與開發之差異。若由本公司自行擔任投資人，基隆市府應取得部分扣除後之權益分配方式，以及建設與開發成本之負擔責任為何？

柒、市府與規劃單位回應：

（一）新北市政府捷運工程局

1. 依目前的設計方案臺灣菸酒之用地交付不影響捷運通車，捷運本體工程與捷運開發區可依各自程序分別推動，若捷運開發區都市計畫變更程序推動順利，未來亦可再與捷運工程相互配合。
2. SB19 站出入口尚在辦理細部設計階段，後續將依細部設計成果接續辦理工程相關作業，實際施工期程及用地交付時間仍須再行研議確認。

（二）基隆市政府

1. 本案後續仍須辦理公開展覽，並送基隆市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議，都市計畫變更程序至少約需一年。目前為參與捷運開發區意願調查，後續仍須依用地取得法定程序辦理公聽會及協議價購等作業，正式契約文書將於協議價購程序辦理。
2. 依目前設計方案高架車站站體原則位於道路範圍內，臺灣菸酒基地內主要為捷運出入口、電扶梯、電梯等設施。
3. 本案市府取得樓地板之用途，目前仍在研議中。後續使用將依捷運開發區及相關土地使用規範辦理，原則上可作住宅、商業或其他符合規定之使用。
4. 目前協議價購及相關開發機制，臺灣菸酒因屬單一地主，具有優先投資權。若由臺灣菸酒自行擔任投資人，扣除主管機關應取得部分後，其餘可分配權益原則上無須再與外部投資人分配，惟興建成本及開發成本須由臺灣菸酒自行負擔。
5. 本次座談會係屬公開展覽前程序，後續正式公開展覽期間仍將召開相關說明會。土地變更暨參與捷運開發區意願調查表原則上請於本次會議起兩周內（115 年 6 月 4 日前）寄送至基隆市政府地政處，以作為後續辦理都市計畫變更之依據。

捌、散會：下午 15 時 00 分

現場照片

	
規劃單位簡報說明	市府答詢
	
現場照片	現場照片

變更基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB19、SB20、SB21 站）案 SB19 百福站-變更都市計畫公開展覽前座談會　簽到單

一、時間：115 年 5 月 21 日（星期四） 下午 2 時 00 分

二、地點：基隆市政府交通處三樓會議室

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
基隆市政府地政處	科長	謝佩珊
	科員	高勤程
基隆市政府交通處	技正	陳榮芳
	工程師	楊育慈
基隆市政府都市發展處	技士	郭昱麟

變更基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB19、SB20、SB21 站）案 SB19 百福站-變更都市計畫公開展覽前座談會　簽到單

一、時間：115 年 5 月 21 日（星期四） 下午 2 時 00 分

二、地點：基隆市政府交通處三樓會議室

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
新北市政府捷運工程局		林政憲
		陳川義
		鄭皓均
		郭孝祖
城都顧問公司		

變更基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB19、SB20、SB21 站）案 SB19 百福站-變更都市計畫公開展覽前座談會　簽到單

一、時間：115 年 5 月 21 日（星期四）　下午 2 時 00 分

二、地點：基隆市政府交通處三樓會議室

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
立法委員＿＿＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員 楊秀玉 服務處	助理	黃依依
市議員＿＿＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿＿＿服務處		

變更基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB19、SB20、SB21 站）案 SB19 百福站-變更都市計畫公開展覽前座談會　簽到單

一、時間：115 年 5 月 21 日（星期四） 下午 2 時 00 分

二、地點：基隆市政府交通處三樓會議室

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
台灣菸酒股份有限公司	副處長	高○謙
台灣菸酒股份有限公司	技佐	陳○文
〃	課長	周○旭

「變更基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB19、SB20、SB21 站）主要計畫案」

SB20 場次公開展覽前座談會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 5 月 21 日（星期四）下午 15 時 30 分

貳、會議地點：基隆市中正區信二路 301 號 3 樓(本府交通處會議室）

參、主持人：謝科長佩珊

肆、出(列)席單位及人員：詳簽到表

伍、規劃單位簡報：(略)

陸、民眾發言意見：

一、土地所有權人及相關單位意見反映（依發言順序）：

（一）台灣自來水股份有限公司（以下簡稱台水公司）

1. 本公司前已多次函請市府應剔除部分捷運工程範圍，惟目前尚未獲明確回覆。今日簡報捷運工程方案圖說仍未完全反映本公司意見，請市府及相關單位再次確認，因該範圍涉及 20 萬至 30 萬人用水，會後本公司亦將再以正式公文表達意見，涉及供水設施、大門、地下管線、車輛通行、維修操作空間及管線安全距離之範圍，應予剔除，避免影響供水安全。
2. 在不影響供水功能之前提下，本公司願意參與本次都市計畫變更為捷運開發區，且先前已正式行文表達意見，是否仍須針對本次座談會另行提送土地變更暨參與捷運開發區意願調查表。
3. 建議後續可辦理現地勘查，由我司、新北市捷運工程局、基隆市政府及規劃團隊共同確認實際用地界線、供水必要設施、管線安全距離、車輛通行及維修操作空間，必要時得現場指界、釘樁，以釐清捷運用地範圍。

柒、市府與規劃單位回應：

（一）新北市捷運工程局

1. 台水公司先前提出之意見已轉送本局，並已進行內部研析及會議檢討。

依目前檢討結果，公開展覽圖面所示範圍確實可能影響台水公司大門，因此內部已將相關範圍往旁邊調整，原則上不會影響台水公司大門及供水功能。

2. 工程部分目前已依台水公司意見檢討調整，惟現階段公開展覽資料係以既有公開版本呈現，後續正式調整內容仍須依細部設計檢討內容及都市計畫程序辦理。

3. 本案都市計畫目前仍在程序中，後續於都市計畫專案小組階段，市府將通知台水公司出席，並就相關意見正式回應，本次會議先以口頭方式說明目前檢討方向，供台水公司了解。

（二）基隆市政府

1. 台水公司所提剔除範圍及供水安全疑慮等事項，目前已由相關單位納入研議。工程範圍調整情形已由新北市政府捷運工程局說明，後續都市計畫專案小組或審議程序時，將通知台水公司出席，並就所提意見辦理正式回應。

2. 今日簡報涉及工程圖面部分，係依新北捷運公開展覽版本據以套繪，捷運開發區範圍則已依台水公司先前提供之調整方案劃設。惟先前台水公司係提供示意圖，資料精準度有限，建請台水公司再提供 CAD 檔或可精準套疊之範圍資料，以利確認開發區界線。

3. 本次座談會屬公開展覽前之法定程序，仍請台水公司及地主針對本次變更案再提送土地變更暨參與捷運開發區意願調查表，原則上請於本次會議起兩周內（115 年 6 月 4 日前）寄送至基隆市政府地政處，以作為後續辦理都市計畫變更之依據。

捌、散會：下午 16 時 30 分

現場照片

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>規劃單位簡報說明</td><td>市政府專員答詢</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>民眾詢問</td><td>民眾詢問</td></tr>
</table>

變更基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB19、SB20、SB21 站）案 SB20 六堵站-變更都市計畫公開展覽前座談會　簽到單

一、時間：115 年 5 月 21 日（星期四） 下午 3 時 30 分

二、地點：基隆市政府交通處三樓會議室

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
基隆市政府地政處	科長	謝佩珊
	科員	高勤程
基隆市政府交通處	科長	黃修榮
	專員工程師	楊育慈
		林建翌
基隆市政府都市發展處		
	技士	郭星麟

變更基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB19、SB20、SB21 站）案 SB20 六堵站-變更都市計畫公開展覽前座談會　簽到單

一、時間：115 年 5 月 21 日（星期四）　下午 3 時 30 分

二、地點：基隆市政府交通處三樓會議室

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
新北市政府捷運工程局		林政憲
		郭秉翔
		簡川義
		鄭皓均
城都顧問公司		

變更基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB19、SB20、SB21 站）案 SB20 六堵站-變更都市計畫公開展覽前座談會　簽到單

一、時間：115 年 5 月 21 日（星期四）　下午 3 時 30 分

二、地點：基隆市政府交通處三樓會議室

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
立法委員＿＿＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員 楊秀玉 服務處	助理	吳依欣
市議員＿＿＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿＿＿服務處		

變更基隆都市計畫（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）（SB19、SB20、SB21 站）案 SB20 六堵站-變更都市計畫公開展覽前座談會　簽到單

一、時間：115 年 5 月 21 日（星期四） 下午 3 時 30 分

二、地點：基隆市政府交通處三樓會議室

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
汐水-正弘		魏○能
		○紘
		詹○婷

「變更基隆都市計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地(文中)、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21-捷開 3 場次公開展覽前座談會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 2 時 00 分

貳、會議地點：基隆市七堵區正光里光明路 134 號 4 樓（七堵區正明里里民活動中心）

參、主持人：謝科長佩珊

肆、出(列)席單位及人員：詳簽到表

伍、規劃單位簡報：略（詳會議簡報）

陸、民眾發言意見（依發言順序）：

一、民眾 1

1. 請問文中用地納入捷運開發區後，都市計畫變更作業和後續開發推動時程，預定何時何處辦理都市計畫書圖公開展覽。

2. 目前捷運站體及相關設施集中配置於文中用地下方(南側)，其餘捷運開發區土地未來開發之產品定位、使用內容等初步規劃方向為何。

二、民眾 2

倘地主持有土地面積較小，且位於文中臨路側，即目前捷運設施設置範圍內，如無法參與捷運開發，市府後續是否會以徵收方式取得土地。

柒、市府與規劃單位回應：

一、都市計畫公開展覽階段，計畫書圖將依法公告於本府都市發展處網站，並置於市府及區公所等指定地點供民眾閱覽，公開展覽期間另舉辦公展說明會，其時間及地點將於確認後另行公告周知。公開展覽期間民眾所提意見，亦將併同納入後續都市計畫審議程序檢討。本案預計於7月下旬啟動公開展覽程序。

二、捷運開發區土地將優先配合捷運站體、出入口及相關設施設置與開發大樓整體規劃；目前土地使用初步規劃可供住商使用，基地整體規劃內容及開發定位細節尚在研議中，惟實際開發內容與產品將視捷運設施配置、基地條件、土地使用需求、市場可行性及後續招商作業結果綜合評估。

三、土地所有權人均得選擇以購租優惠或抵付優惠方式參與開發。申請購租優惠者可直接領取土地價款；選擇以抵付優惠辦理者，若個別持有土地面積較小，且於區位選擇階段無法取得完整一戶者，得自行協調與其他土地所有權人合併選配。

四、有關蔡旺璉議員來電表示：「文中部分地主陳情，市府早年以低價向地主強制徵收，惟目前卻規劃做其他目的使用，強制徵收迄今之價值損失，市府是否應有相關賠償或歸還程序？」回復如下：

（一）文中用地於79年辦理徵收時，係依據當時法令，以「徵收公告期滿第15日之公告土地現值」並加發四成地價補償費辦理。其中6筆土

地補償費為12,600元/㎡，另1筆為14,000元/㎡，已按當時法規辦理補償事宜。

（二）因應少子化趨勢，文中用地已無新建學校之計畫，故本府於113年依據土地徵收條例第51條規定辦理廢止徵收，原所有權人（或其繼承人）若欲取回土地，僅須繳回79年原領之徵收補償費，本府即會將土地產權發還，無須加計利息或按物價指數調整；相關繳回價款通知公文皆已確實送達，並體恤原所有權人籌措款項時間而給予長達7個月的繳款期限，相關行政程序皆已完備。

（三）本府地政處目前刻辦理捷運開發區都市計畫變更程序，後續捷開區範圍內之私有土地，將依規定以協議當期之「市價」與地主協議價購，故應無影響地主權益之虞。

五、本次座談會為辦理都市計畫變更公開展覽前之座談會，會議所提相關意見將納入都市計畫草案研擬之參考。後續將依規定辦理都市計畫變更草案公開展覽及說明會，公展後經基隆市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過後發布實施。都市計畫作業期間民眾如有相關意見，仍得以書面意見等方式向基隆市政府提出。

捌、散會：下午2時00分

現場照片

	
規劃單位簡報說明	市政府專員答詢
	
民眾詢問	民眾詢問

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 3 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 14 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
基隆市政府地政處	謝佩珊 科長	謝佩珊
		陳佩婷
		盧文清
		高勤程

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 3 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 14 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
基隆市政府交通處	科長	黃俊璋
		梁仁和 章超翰
		楊詩慈
基隆市政府都市發展處		
新北市捷運工程局	工程員	陳竹揚

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 3 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 14 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
城都顧問公司		

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 3 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 14 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 3 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 14 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

簽名處	簽名處	簽名處
許○戎		
蔡○如		
蔡○君		
李○村		

「變更基隆都市計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地(文中)、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21-捷開 4 場次公開展覽前座談會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 4 時 00 分

貳、會議地點：基隆市七堵區正光里光明路 134 號 4 樓（七堵區正明里里民活動中心）

參、主持人：謝科長佩珊

肆、出(列)席單位及人員：詳簽到表

伍、規劃單位簡報：略（詳會議簡報）

陸、土地所有權人及相關單位意見（依發言順序）：

聯華實業控股股份有限公司（以下簡稱聯華公司）

1. 本案曾於基隆捷運先期規劃階段說明回饋原則，係參照基隆市都市計畫變更回饋相關規定以乙種工業區變更為商業區計算，分別捐贈 30%公共設施用地及 10.5%可建築用地，合計回饋負擔 40.5%，並依商業區計算容積。本次草案則以變更為住宅區計算回饋負擔與核給容積，與本公司原先理解尚有差異，請市府及規劃團隊說明本次調整之考量因素及計算依據。
2. 基地現況為乙種工業區，原容積率為 210%，若以住宅區 200%作為捷運開發區調整容積倍數之基準，再進行後續權益分配，恐不盡合理。本公

司原則可接受比照乙種工業區變更為商業區提高回饋負擔至40.5%，並以鄰近商三容積率280%作為計算捷運開發區差額之基準。

3. 請市府說明捷運開發區涉及協議價購優惠方案及權益分配原則等相關規範及法令訂定期程，以利本公司後續評估與協商。

4. 本次草案將基地劃設為捷運開發區，惟與前次新北市捷運工程局公展書圖所示之捷運系統用地劃設方式不同，請市府說明兩者劃設內容、用地性質及後續執行方式之差異。

5. 有關車站出入口、高架橋墩、軌道及相關捷運設施，是否可納入30%公共設施回饋範圍內計算。另建議公共設施或開放空間可優先配置於臨高架或臨路側，除可配合捷運設施需求外，亦可作為建築退縮、開放空間或隔離帶使用。

柒、市府與規劃單位回應：

一、 本案係依聯華公司針對捷運建設之陳情，經本府評估都市發展等因素劃設為捷運開發區，並辦理都市計畫變更程序，有別於一般工業區變更為住宅區或商業區，先予說明。基隆捷運為本市轄內第一條路線，路廊行經臺北市、新北市與基隆市並以新北市政府為建設主管機關，SB18站至SB21站則由本府擔任土地開發地方主管機關，亦為本市首次劃設捷運開發區，考量同一路線機制儘量相近，捷運土地開發相關法規及機制，多參考新北市訂定，包含新北市捷運開發區容積率訂定及分配原則原屬住商分區者以原

容積3倍為捷運開發區容積上限、原非住商分區者如公共設施用地等先按原分區變更為住宅區計算回饋負擔後，再以鄰近住宅區容積率為基準規劃捷運開發區容積率...等，本府再衡酌本市主辦捷運土地開發場站之捷運設施需求與周邊都市社會經濟發展與容受力，所屬捷運開發區係以周邊住宅區為計算容積與都市計畫變更回饋之基準，包含SB21站捷開5範圍內商三亦同。

二、有關聯華公司提出依變更為商業區計算都市計畫變更回饋與捷運開發區基準容積率之意見，請聯華公司得就建議方案之具體訴求與計算方式，另以書面意見補充說明，以利市府及規劃團隊後續評估研議。

三、目前本計畫係以劃設捷運開發區方式辦理，新北市政府原公展書圖則係以捷運系統用地方式劃設，兩者於用地性質及後續執行方式上有所不同。本府已向交通部報請擔任SB19、SB20及SB21站之土地開發主管機關。若後續地主原則同意納入捷運開發區辦理，則本案將朝捷運開發區方向推動，並協調新北市政府就原捷運系統用地變更案辦理撤回程序。

四、有關都市計畫回饋公共設施用地之配置，若採直接劃設並分割為公共設施用地，恐將限縮捷運設施配置調整空間與捷運開發區整體規劃之彈性，影響土地使用效率。故目前規劃之都市計畫方案，係將陳情範圍土地依策略發展需求全數劃設為捷運開發區，並擬以捷運設施、開放空間、樓地板或公益性設施等多元回饋方案提都委會審議。

五、 本次座談會為辦理都市計畫變更公開展覽前之座談會，會議所提相關意見將納入都市計畫草案研擬之參考。後續將依規定辦理都市計畫變更草案公開展覽及說明會，公展後經基隆市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過後發布實施。都市計畫作業期間民眾如有相關意見，仍得以書面意見等方式向基隆市政府提出。

捌、散會：下午 5 時 00 分

現場照片

<table>
<tr><td></td><td>
</td></tr>
<tr><td>規劃單位簡報說明</td><td>市政府專員答詢</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>民眾詢問</td><td>民眾詢問</td></tr>
</table>

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 4 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 16 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
基隆市政府地政處	謝佩珊 科長	謝佩珊
		高郭程

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 4 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 16 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
基隆市政府交通處	科長	黃俊傑
		劉明乃
		楊喜彥
基隆市政府都市發展處		
		魏靜怡 吳秉坤
		郭昱麟
新北市捷運工程局	工務員	陳冠傑

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 4 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 16 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
城都顧問公司		

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 4 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 16 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
聯○置產		

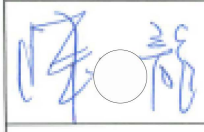
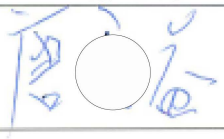
「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 4 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 16 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

簽名處	簽名處	簽名處
		

「變更基隆都市計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地(文中)、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21-捷開 5 場次公開展覽前座談會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、會議地點：基隆市七堵區正光里光明路 134 號 4 樓（七堵區正明里里民活動中心）

參、主持人：謝科長佩珊

肆、出(列)席單位及人員：詳簽到表

伍、規劃單位簡報：略（詳會議簡報）

陸、民眾發言意見（依發言順序）：

一、民眾 1

有關本案後續公開展覽及說明會將於何處辦理、如何公告，以及預定辦理時程。

二、民眾 2

1. 有關本次開會通知及意願調查表是針對哪些土地範圍辦理，是否包含住宅區、綠地或其他土地。

2. 意願調查表所稱「同意」或「不同意」之意涵，是指同意徵收、同意開發或還是其他土地處理方式。

三、民眾 3

1. 有關捷運開發區範圍內既有加油站用地後續將如何規劃，是否保留原加油

站使用，或配合捷運設施及整體開發需求調整。

2. 原商業區（商三）容積率為280%，若捷運開發區容積率為600%，其間容積差額及回饋分配方式為何，是否會將原商業區（商三）容積降為住宅區200%進行計算。

3. 若未來公開徵求投資人，地主是否須自行尋找合作建商或開發單位。

柒、市府與規劃單位回應：

一、都市計畫公開展覽階段，計畫書圖將依法公告於本府都市發展處網站，並置於市府及區公所等指定地點供民眾閱覽，公開展覽期間另舉辦公展說明會，其時間及地點將於確認後另行公告周知。

二、本次公開展覽前座談會通知對象為都市計畫草案規劃捷運開發區範圍之土地所有權人，目前捷開5範圍係按捷運設施及建築相關法令需求劃設，其中包含加油站用地、停車場用地、綠地用地及部分商業區等土地。周邊土地所有權人如對捷運開發區規劃範圍或有其他相關意見，亦可另以書面方式提供相關意見供市府參考。

三、有別於一般公共設施用地直接徵購的方式，捷運需用土地取得有機會選擇以土地開發方式辦理，意願調查表所稱「同意」或「不同意」，主要為徵詢土地所有權人有無意願與市府合作開發，其作業過程先整合土地經都市計畫變更為捷運開發區，接續由市府透過協議價購取得捷運開發區範圍土地後，統籌辦理捷運設施與土地開發大樓招商興建，再以開發完成後不動產分回土地所有權人抵付土地價款。

四、目前規劃之捷運開發區範圍包含加油站用地，惟捷運出入口等設施應符合相關設計規範，須整合達一定面積、面寬與深度等方能成案，若後續經變更為捷運開發區將整體規劃配置供開發大樓與捷運設施使用。

五、現況為住商分區者，毋須負擔原分區調整之都市計畫變更回饋，僅須提供捷運設施與捷運開發區增加容積差額半數，及其對應之土地予市府。商業區容積差額之計算是由原商三容積率 280%提升至捷運開發區容積率 600%，其半數為 160%，相比原住宅區或其他分區經回饋再依住宅區容積率 200%計算差額半數為 200%，負擔較少。

六、捷運場站開發係由市府統籌辦理，土地所有權人毋須個別另尋合作開發單位。土地所有權人如有指定選配需求，得於公告招商前舉辦之地主說明會提出列為招商條件納投資契約辦理，或於投資人請領建造執照前之設計說明會時提出規劃設計意見。

七、本次座談會為辦理都市計畫變更公開展覽前之座談會，會議所提相關意見將納入都市計畫草案研擬之參考。後續將依規定辦理都市計畫變更草案公開展覽及說明會，公展後經基隆市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過後發布實施。都市計畫作業期間民眾如有相關意見，仍得以書面意見等方式向基隆市政府提出。

捌、散會：下午 4 時 00 分

現場照片

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>規劃單位簡報說明</td><td>市政府專員答詢</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>民眾詢問</td><td>民眾詢問</td></tr>
</table>

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 5 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 15 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
基隆市政府地政處	謝佩珊 科長	謝佩珊
		高郁程

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 5 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 15 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
基隆市政府交通處	科長	黃俊傑
		楊育豪
基隆市政府都市發展處		
		魏靜竹
		王欣慈
新北市捷運工程局	工程員	陳冠揚

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 5 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 15 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
城都顧問公司		
		余彩玫
		周妤軒
		劉佐文
		葉承叡

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 5 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 15 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
市議員＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿服務處		
市議員＿＿＿＿＿＿服務處		

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 5 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 15 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名處
耶○置產		陳○靖
		○

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 5 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 15 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

簽名處	簽名處	簽名處

「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-配合基隆捷運建設計畫」

SB21 七堵站公開展覽前座談會（SB21-捷開 5 場次）　簽到單

一、時間：115 年 6 月 30 日（星期二）下午 15 時 00 分

二、地點：基隆市七堵區正明里里民活動中心

三、出席單位及人員：

簽名處	簽名處	簽名處
蔡○峰		
鄭○菜		
鄭○雲		

承辦	
主管	

編製者	
校對者	