


# 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）暨「擬定基隆市都市計畫（捷運開發區SB19、SB20、SB21站）細部計畫案」-（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）公開展覽說明會

115年10月14日



1151014_公展說明會簡報下載處

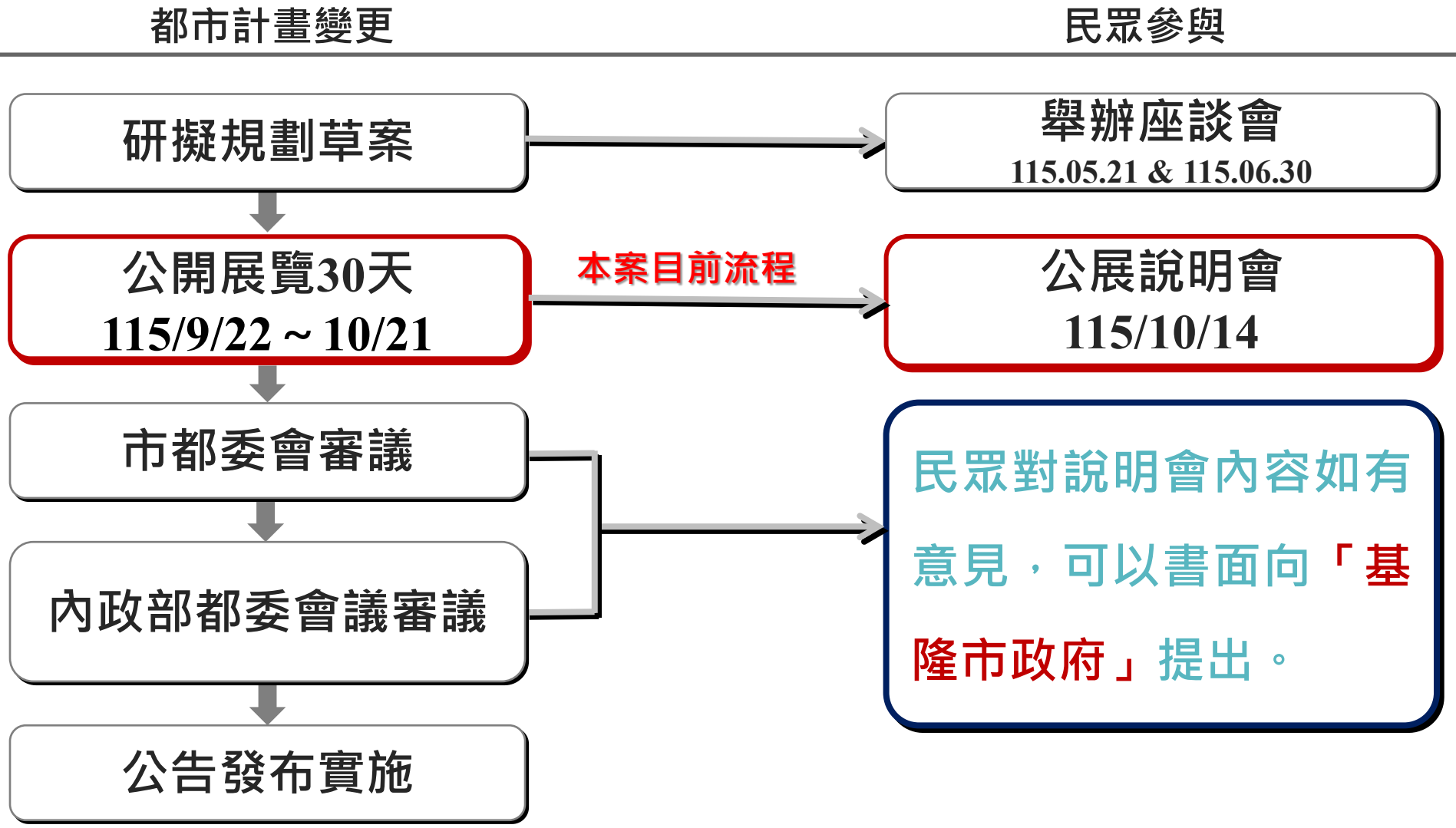
# 都市計畫辦理公開展覽說明會

## 依《都市計畫法》第19條規定

**主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點刊登新聞紙或新聞電子報周知**；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

| 時間 | 議程 | 說明 |
|---|---|---|
| 18:40~19:00 ( 20分鐘 ) | 機關單位與民眾簽到 | |
| 19:00~19:10 ( 10分鐘 ) | 主席致詞 | 基隆市地政處 |
| 19:10~19:30 ( 20分鐘 ) | 計畫草案說明 | |
| 19:30~19:50 ( 20分鐘 ) | 意見交流 | 與會民眾意見發表 |
| 20:00 | 賦歸 | |

# 都市計畫審議程序


都市計畫變更
民眾參與
研擬規劃草案
舉辦座談會
115.05.21 & 115.06.30
公開展覽30天
115/9/22 ~ 10/21
本案目前流程
公展說明會
115/10/14
市都委會審議
內政部都委會議審議
民眾對說明會內容如有意見，可以書面向「基隆市政府」提出。
公告發布實施

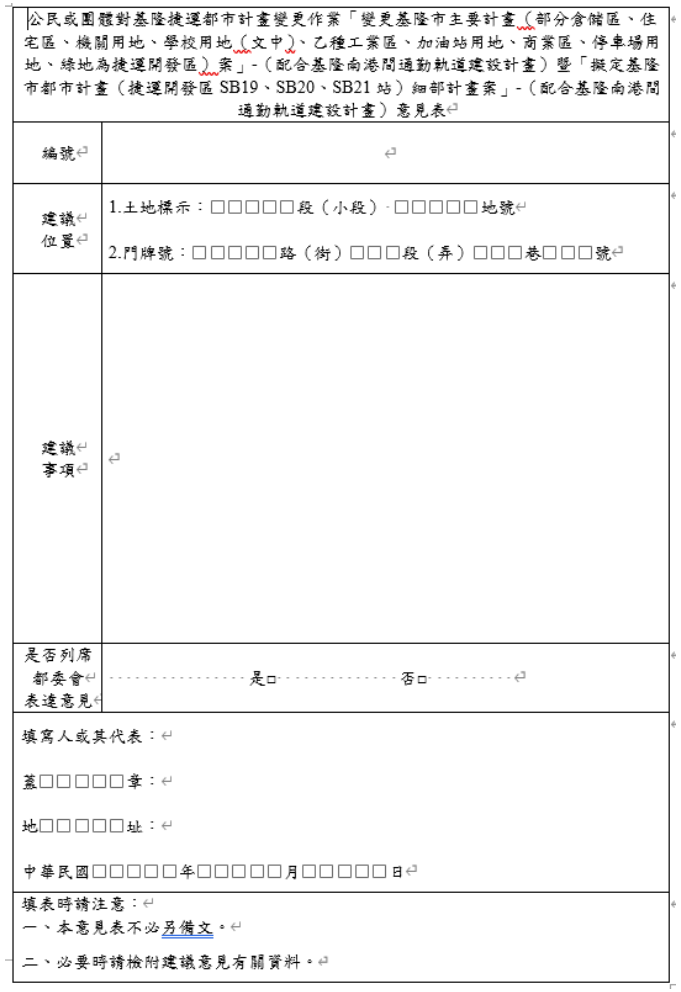
# 公民或團體陳情意見表達方式

凡對本計畫有意見之公民或團體，得於**公開展覽期間內提出書面申請，載明姓名或名稱、地址、變更內容及理由，並檢附地籍圖謄本、土地登記謄本及1/1000實測申請範圍圖等資料一式四份**，送交本府地政處（捷運開發科）及都市發展處（都市計畫科）。

**基隆市政府**

**地址：20201基隆市中正區義一路一號**
**都市發展處（都市計畫科）**
**地政處（捷運開發科）**
**電話：(02)2420-1122**
**傳真：(02)2422-7791**

**意見書**



公民或團體對基隆捷運都市計畫變更作業「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）暨「擬定基隆市都市計畫（捷運開發區 SB19、SB20、SB21 站）細部計畫案」-（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）意見表

| | |
|---|---|
| 編號 | |
| 建議位置 | 1.土地標示：□□□□□段（小段）□□□□□地號<br>2.門牌號：□□□□□路（街）□□□段（弄）□□□巷□□□號 |
| 建議事項 | |
| 是否列席都委會表達意見 | 是□　否□ |

填寫人或其代表：

簽□□□□□章：

地□□□□□址：

中華民國□□□□□年□□□□□月□□□□□日

填表時請注意：
一、本意見表不必另備文。
二、必要時請檢附建議意見有關資料。

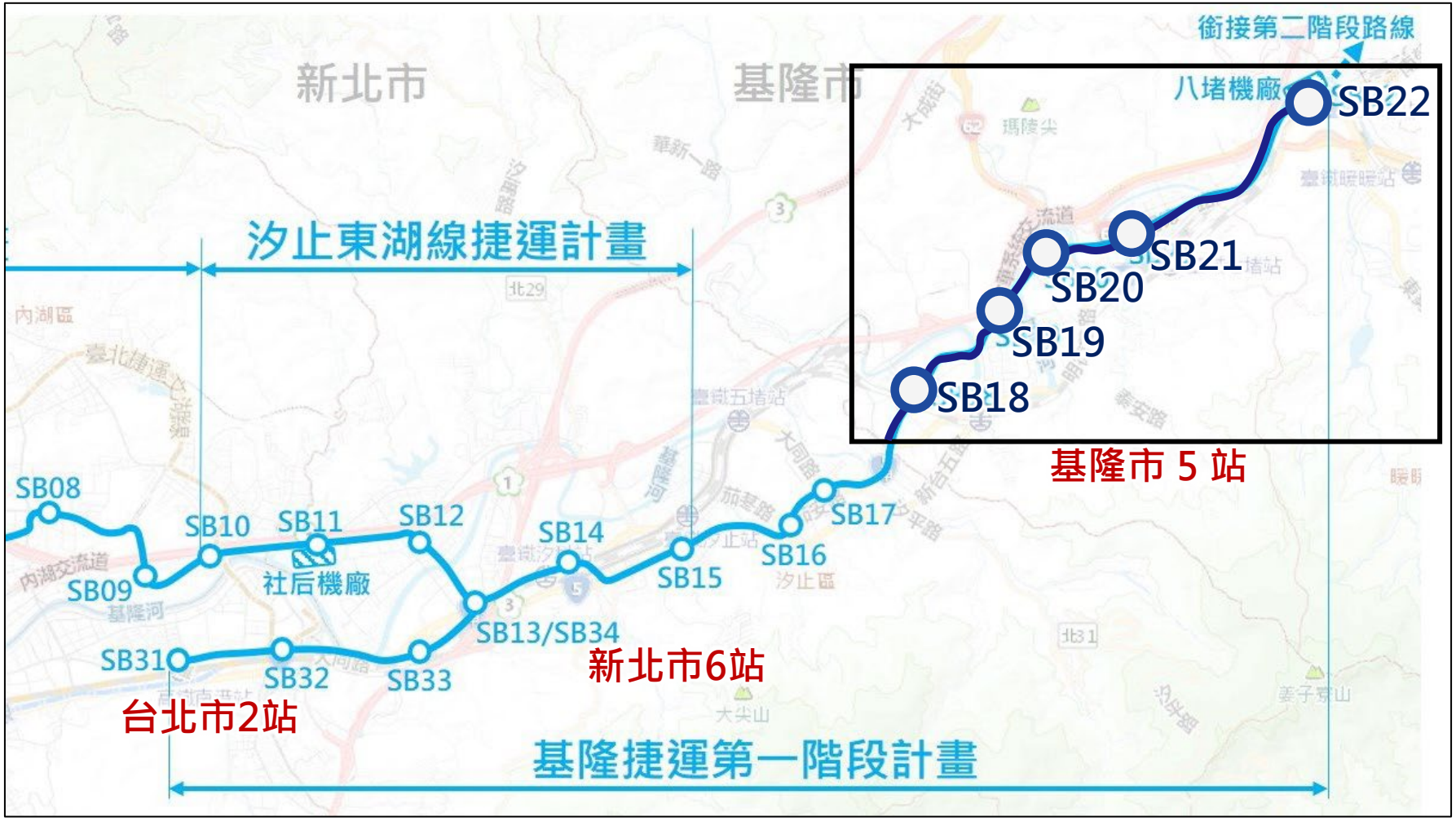
# 簡報大綱

壹、基隆捷運第一階段路線及場站背景
貳、辦理依據及捷運土地開發機制
參、現況環境及現行都市計畫
肆、捷運開發區劃設原則及都市計畫變更回饋原則
伍、實質變更及擬定內容
陸、都市計畫變更回饋樣態
柒、捷運開發區權益分配說明
捌、地主意願調查及公展前座談會辦理情形

# 壹、基隆捷運第一階段路線及場站背景

- 基隆捷運第一階段路線及場站
- 分階段辦理原則

# 基隆捷運第一階段路線及場站




- SB31起始至終點SB22路線長約15.6公里
- 路線主要採高架型式預計設置13站

## ◆ 進度說明

- **預計122年完工**

## ◆ 都市計畫辦理進度

- 基隆市政府已於**115/3/9 ~ 4/7完成SB18 ~ SB22站及機廠主要計畫暨細部計畫公展及4場說明會**，（3/30、4/1、4/7、4/8）並於6/9、7/23、8/31召開市都委會第1 ~ 3次專案小組會議，目前持續審議中。
- **SB18站周邊基隆智慧科技園區**已於**115/6/9 ~ 7/8辦理主要計畫暨細部計畫公開展覽，並於115/6/23舉辦公開展覽說明會；另於115/8/27召開市都委會第1次專案小組會議**，目前持續辦理審議中。
- **SB19 ~ SB21站捷運開發區**已於**115/9/22 ~ 10/21**辦理主要計畫及細部計畫公開展覽30日，並於**115/10/14**召開公開展覽說明會。

## ◆ 設計階段辦理進度

- **目前刻正辦理(SB16~SB22站)細部設計作業。**

# 分階段辦理原則

為取得基隆捷運出入口等相關設施設施用地並促進沿線地區發展，擬依據「大眾捷運法」第7條規定，採「捷運土地開發」方式劃設「捷運開發區」作為土地徵收之替代方案，俾利取得設施所需用地，兼顧土地所有權人權利與公共建設推動

## 第一階段

新北市負責

**捷運必要設施**

- 捷運車站出入口
- 捷運機廠（SB22）
- 主變電站
- 軌道墩柱

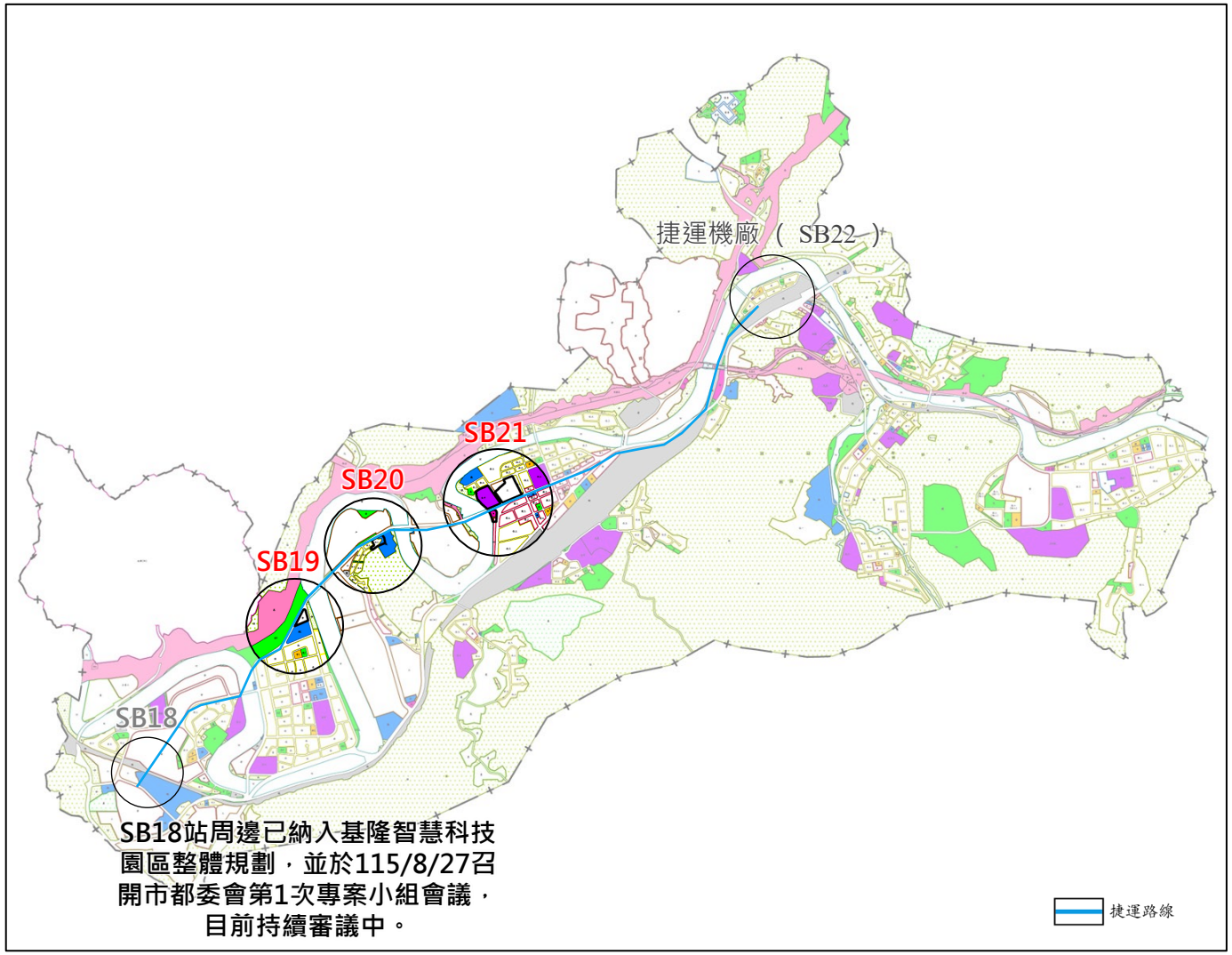
## 第二階段

本次變更

**捷運開發區**

- SB19
- SB20
- SB21

SB18
(另案辦理，非本次公展範圍)



# 貳、辦理依據及捷運土地開發機制

- 辦理依據與原則
- 土開開發機制簡介與流程說明

# 辦理依據與原則

- **都市計畫變更法令依據**

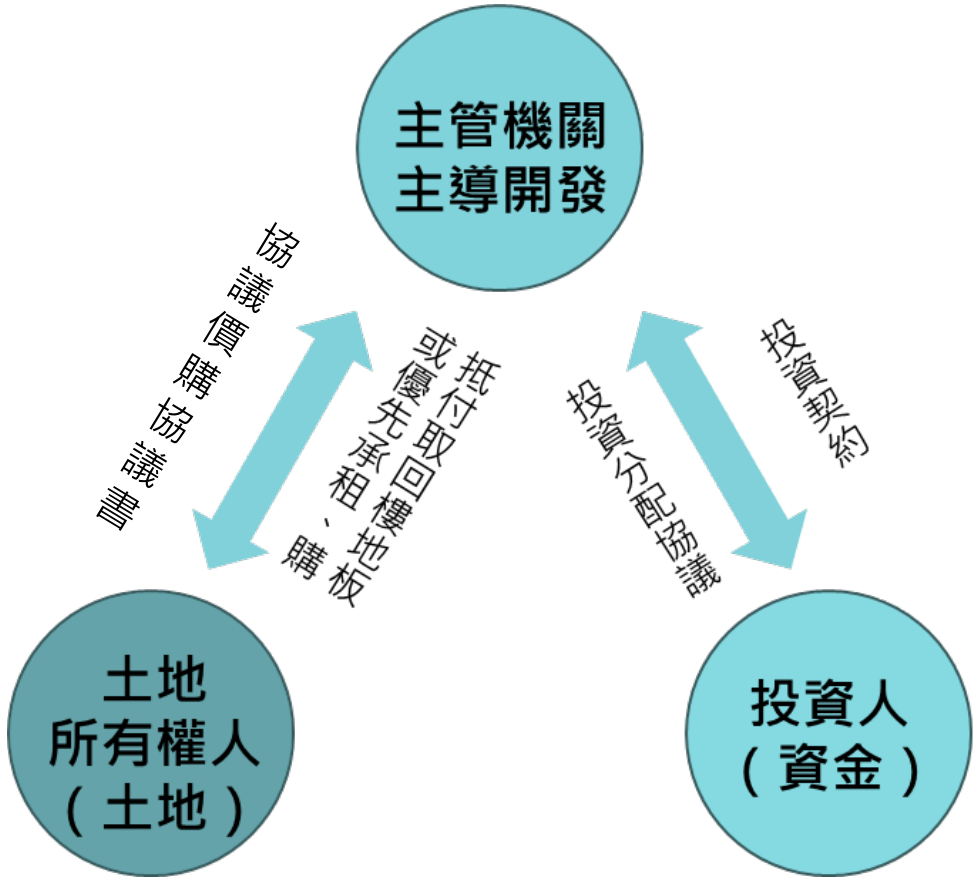
  **「都市計畫法」第27條第1項第4款**：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」，視實際情況迅行變更都市計畫。

- **計畫緣起**

  為配合**「基隆南港間通勤軌道建設計畫」第一階段（南港 - 八堵）推動，辦理百福（SB19）、六堵（SB20）及七堵（SB21）等沿線場站之車站、出入口及相關捷運設施所需用地之整體規劃**，並依大眾運輸導向發展（TOD）理念，整合場站周邊土地開發與都市機能配置，以利捷運建設及沿線地區發展順利推動。

# 土開開發機制簡介與流程說明

- 捷運場站設施結合「土地開發」立體複合使用
- 地主提供土地興建開發大樓與捷運設施，市府公開徵求投資人投資，並以開發後取得之不動產抵付土地價款




類似公辦都更

# 土開開發機制簡介與流程說明

## 土開大樓權值分配

### 主管機關

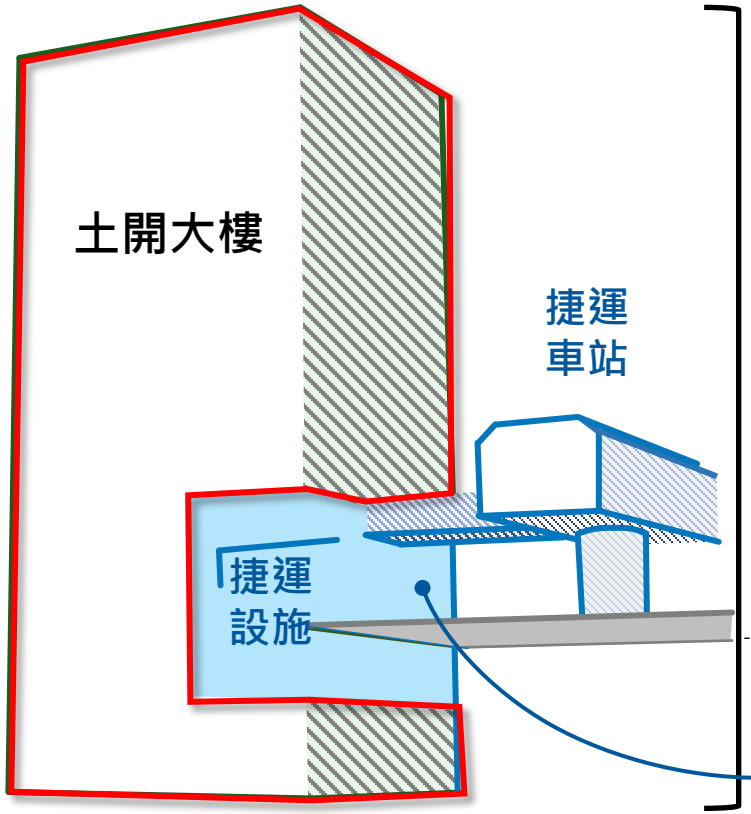
市府以捷運主管機關角色，支付建造成本
取得「都市計畫書載明回饋容積」樓地板

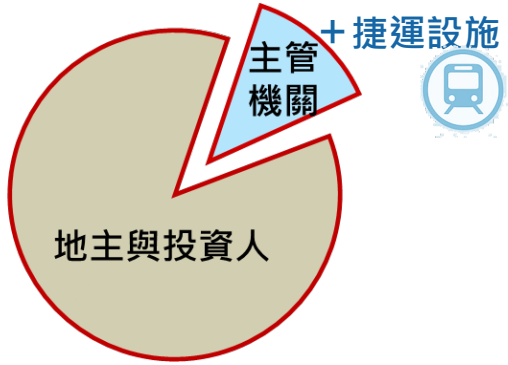
### 投資人

投資人僅依建物興建成本及利潤取得對應權值

### 地主

其餘權值全數歸地主所有，並得以分配土開大樓



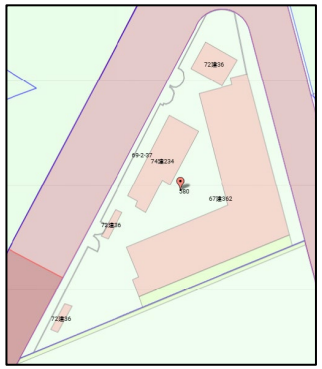

土開大樓權值分配示意圖

# 參、現況環境及現行都市計畫

- SB19捷運開發區
- SB20捷運開發區計畫範圍
- SB21捷運開發區計畫範圍

# 捷運開發區計畫範圍-SB19

- 變更位置：SB19站位於七堵區實踐路段，介於百福公園與基隆監理站之間

| 站名 | SB19百福站 | |
|---|---|---|
| 原土地使用分區 | 主要計畫 | 細部計畫 |
| | 倉儲區 | 倉(四) |
| 捷開區面積($m^2$) | 4,708.00 | |
| 權屬 | 私有100%<br>（台灣菸酒股份有限公司） | |
| 原使用強度 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
| | 60 | 200 |
| 地上物（共4棟） | 建築號碼 |  |
| | 74建234 | |
| | 72建36 | |
| | 67建362 | |
| | 72建36 | |



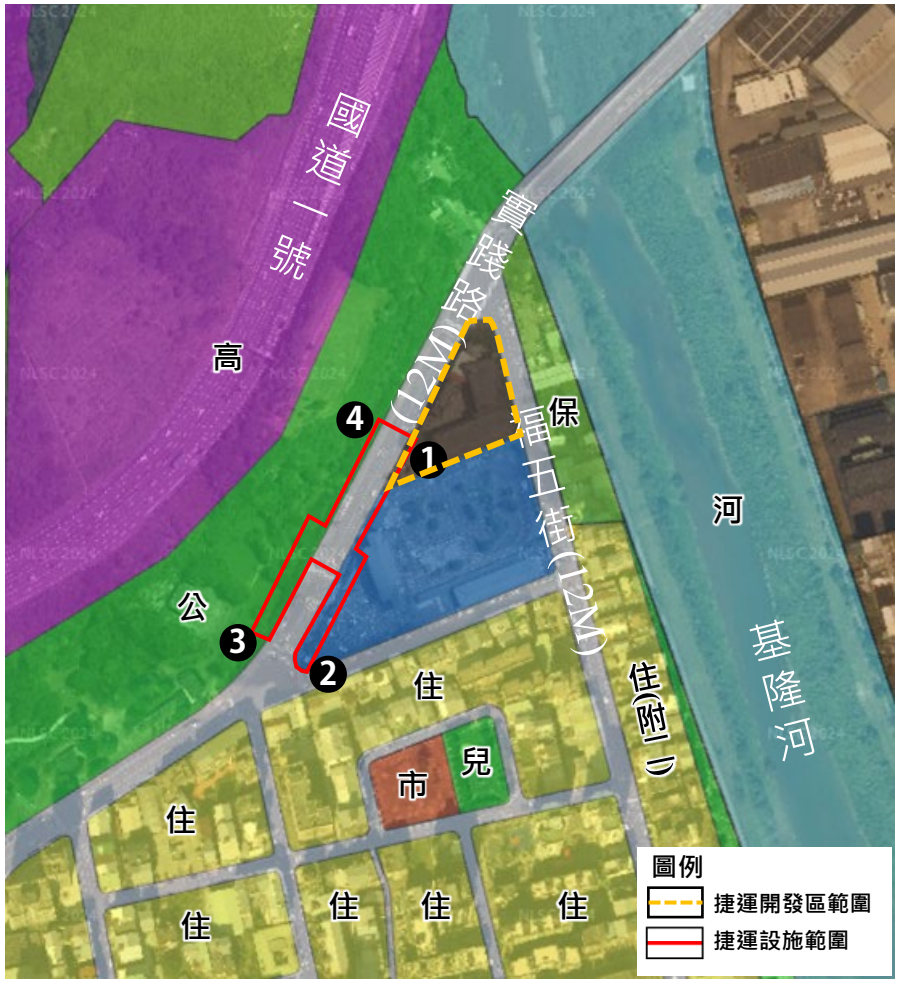













註：現行套繪內容係依新北市政府捷運工程局公開展覽版本辦理，後續仍以核定版本為準。

# 捷運開發區計畫範圍-SB20

- 變更位置：SB20站位於七堵區工建西路段，鄰台水六堵淨水廠

| 站名 | SB20六堵站 | |
|---|---|---|
| 原土地使用分區 | 主要計畫 | 細部計畫 |
| | 住宅區、機關用地 | 住（三）、機關用地 |
| 捷開區面積($m^2$) | 4,273.51 | |
| 權屬 | 國有:37.84%、私有:62.16%<br>(國營私法人-台灣自來水股份有限公司:35.21%) | |
| 原使用強度 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
| | 住宅區/60%<br>機關用地/60% | 住宅區/200%<br>機關用地/250% |
| 地上物 | 無建號 |  |











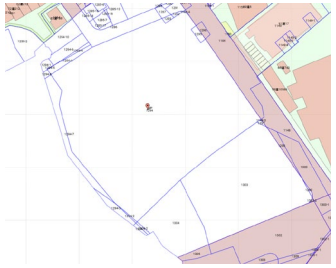





註：現行套繪內容係依新北市政府捷運工程局公開展覽版本辦理，後續仍以核定版本為準。

# 捷運開發區計畫範圍-SB21（學校用地(文中)）

- 變更位置：SB21站位於七堵區明德一路及崇孝街路口

| 站名 | SB21七堵站 | |
|---|---|---|
| 原土地使用分區 | 主要計畫 | 細部計畫 |
| | 學校用地 | 學校用地（文中） |
| 捷開區面積($m^2$) | 15,803.00 | |
| 權屬 | 公有:98.19%、私有:1.81% | |
| 原使用強度 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
| | 40 | 200 |
| 地上物 | 無建號 |  |



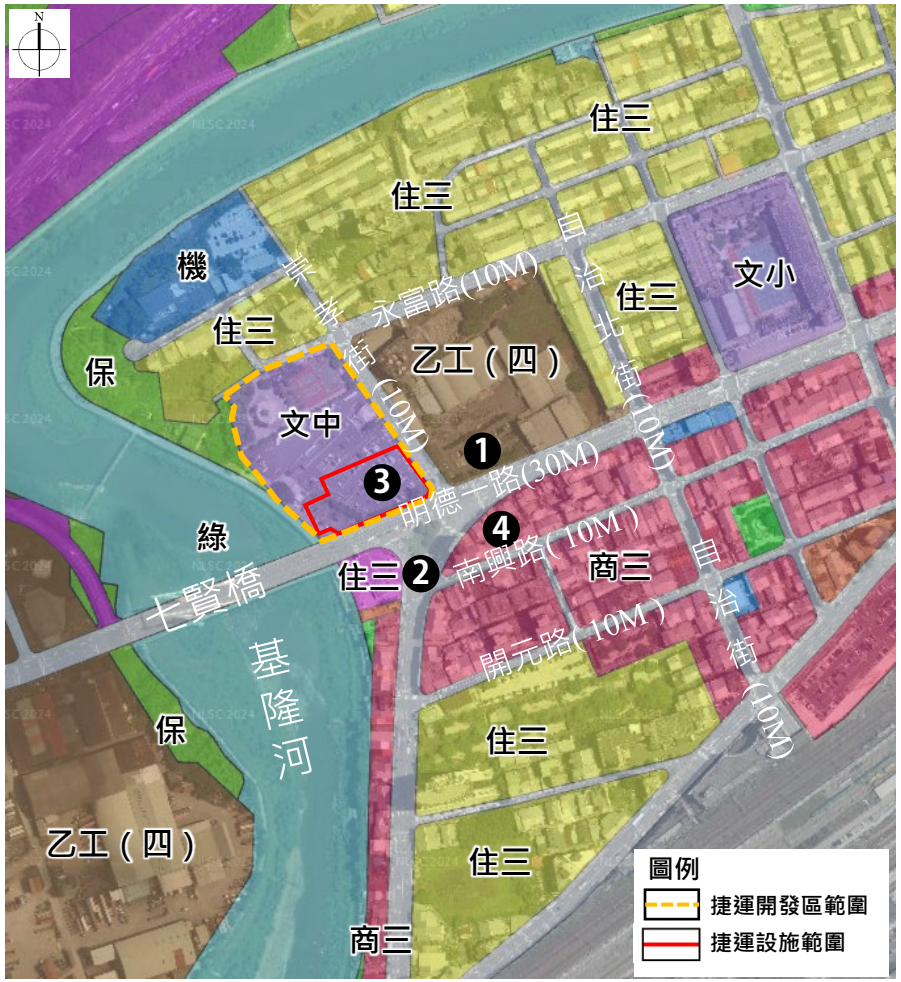






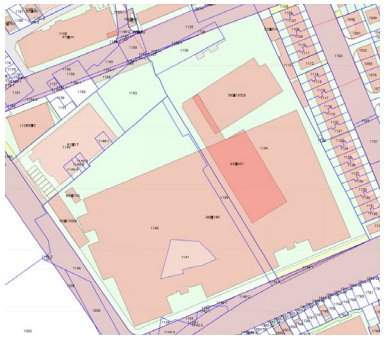






# 捷運開發區計畫範圍-SB21（乙種工業區）

- 變更位置：SB21站位於七堵區明德一路及崇孝街路口

| 站名 | SB21七堵站 | |
|---|---|---|
| 原土地使用分區 | 主要計畫 | 細部計畫 |
| | 乙種工業區 | 乙種工業區（四） |
| 捷開區面積（$m^2$） | 18,428.00 | |
| 權屬 | 私有:100% | |
| 原使用強度 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
| | 70 | 210 |
| 地上物（共5棟） | 建築號碼 |  |
| | 65建743 | |
| | 59建10588 | |
| | 88建180 | |
| | 64建651 | |
| | 59建10528 | |



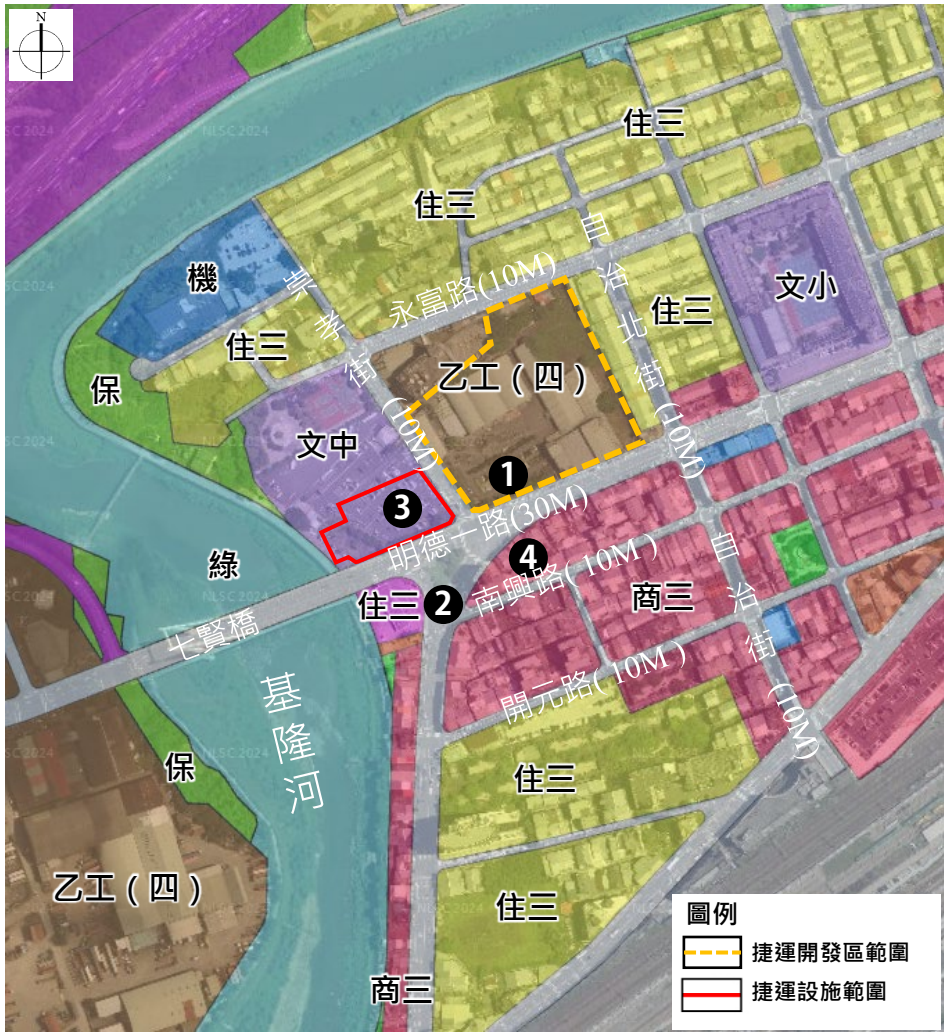






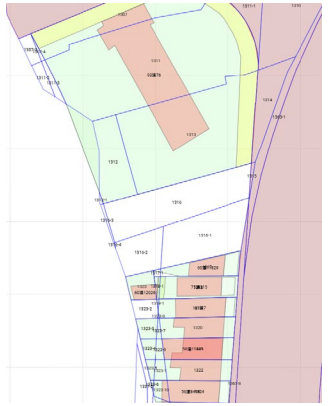






# 捷運開發區計畫範圍-SB21（加油站用地、停車場用地、綠地、商三）

- 變更位置： SB21站位於七堵區明德一路及崇孝街路口

| 站名 | SB21七堵站 | |
|---|---|---|
| 原土地使用分區 | 主要計畫 | 細部計畫 |
| | 公共設施用地、商業區 | 加油站用地、停車場用地、綠地、商（三） |
| 捷開區面積（m²） | 3,406.46 | |
| 權屬 | 國有:1.92%、私有:98.08% | |
| 原使用強度 | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
| | 加油站用地/40%<br>停車場用地(平面)/10%<br>綠地/0%<br>商三/70% | 加油站用地/120%<br>停車場用地(平面)/20%<br>綠地/0%<br>商三/280% |
| 地上物（共7棟） | 建築號碼 |  |
| | 93建76 | |
| | 60建17 | |
| | 76建815 | |
| | 60建12026 | |
| | 69建7 | |
| | 58建1144 | |
| | 58建8494 | |



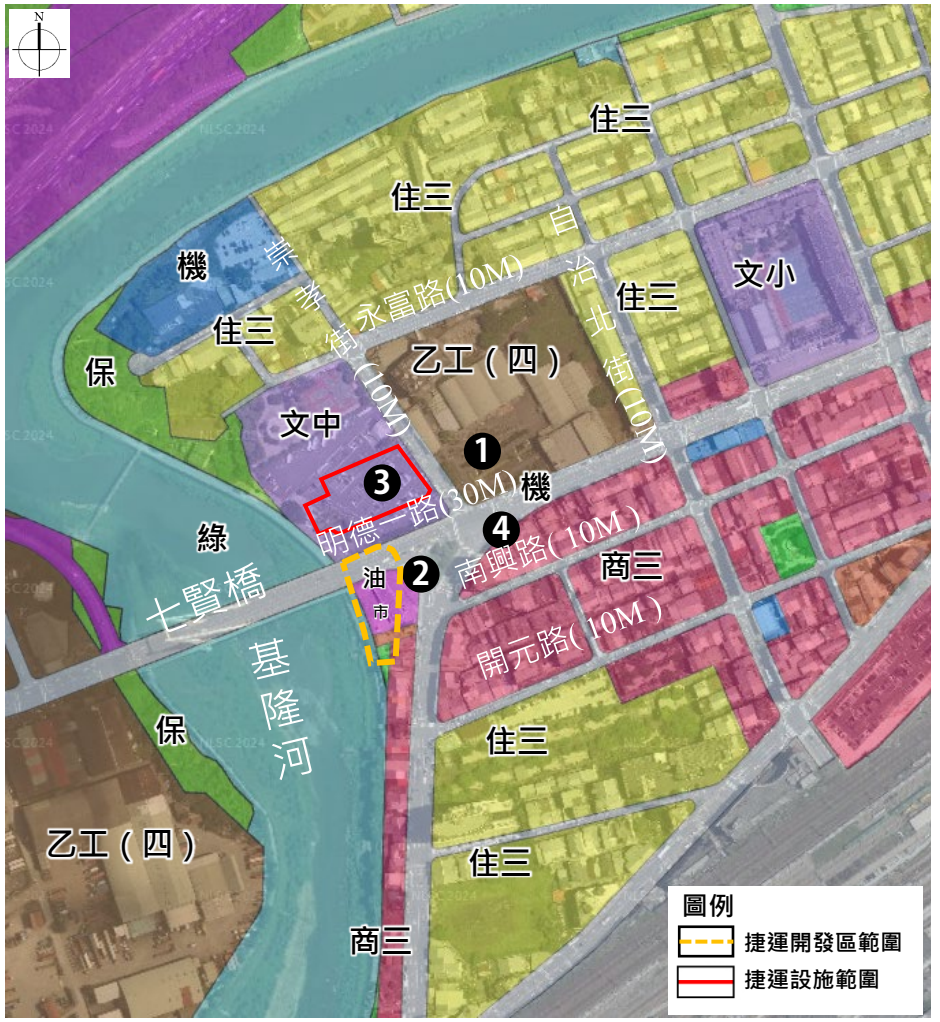












# 肆、捷運開發區劃設原則及都市計畫變更回饋原則

- 捷運開發區劃設原則
- 捷運場站發展定位
- 捷運開發區都市計畫變更回饋原則

# 捷運開發區劃設原則

## 法源依據




**大眾捷運系統土地開發辦法**

第七條　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。

## 1 以捷運設施為基礎，配合相關法令檢討開發用地需求



- 以大眾捷運系統路線、場、站及相關設施用地為劃設基礎
- 依都市計畫、建築等相關開發法令檢討捷運開發所需之適當規模土地

## 2 檢視開發用地劃設範圍，維持土地資源有效利用



- 檢視劃設範圍避免因本案變更致周邊土地畸零或無法為從來之使用等
- 考量整體規劃適度調整開發範圍提升土地利用效率

## 3 配合土地使用調整，實現捷運開發促進地區發展



- 因應都市發展定位需求調整土地使用
- 整體規劃提升土地利用效益，促進地區發展

# 捷運場站發展定位


N
雙鐵共站宜居生活城
SB22站及機廠
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
第二行政生活圈
SB21站
河岸景觀社區
SB20站
通勤生活聚落
SB19站
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
首都東側高科技產業門戶
SB18站
基隆智慧科技園區
變更基隆市主要計畫(基隆南港通勤軌道建設計畫SB18站周邊地區)專案通盤檢討案
捷運路線
捷開區範圍

# 捷運開發區劃設原則

## 適當規模



### 以基地開發需求為考量

- **以捷運必要設施需求為核心** ，
- **整合畸零地及無法單獨合理利用土地**
- **形成符合開發需求之適當規模** (捷運設施、建物合理配置、公共開放空間 、店鋪機能)

- 以**捷運必要設施需求為核心**，兼顧土地合理利用，形成符合開發需求之適當規模。

SB19
主計:變一
細計:擬3-1

SB20
主計:變二
細計:擬3-2

SB21
主計:變五
細計:擬3-5

## 策略發展



### 以都市整體發展為考量

- 配合都市發展策略及空間需求
- 綜合考量土地使用、交通及公共利益
- 提升整體開發效益與都市發展品質

- 以**都市整體發展為考量**，兼顧公共利益及土地使用配置，提升都市發展品質。

SB21
主計:變三
細計:擬3-3

SB21
主計:變四
細計:擬3-4

# 捷運開發區都市計畫變更回饋原則

■ 參依基隆市都市計畫變更回饋規定辦理

**捷運開發區**
**(公益性、必要性)**

**適當規模**

SB19（變一）、SB20（變二）、SB21（變五）

**A回饋**
**捐贈可建地**

註；參酌「基隆市都市計畫變更回饋之規定，**以原分區變更為住宅區回饋比例上下限之平均數計**

公設用地回饋可建地27.5%
倉儲區回饋可建地22.5%

**策略發展**

SB21（變三）、SB21（變四）

**A回饋**
**捐贈可建地**

註；參酌「基隆市都市計畫變更回饋之規定，**以原分區變更為住宅區回饋比例上下限之平均數計**

＋

**B回饋**
**公共設施用地**

註；扣除捐贈**可建地剩餘面積30%**計或得經都市計畫委員會審決**採多元回饋**辦理

1. 按都市計畫法第27-1條，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈...**公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額**予當地...縣（市）政府...。

# 伍、實質變更及擬定內容

- 變更理由說明
- SB19 -捷運開發區
- SB20 -捷運開發區
- SB21 -捷運開發區（學校用地(文中)）
- SB21 -捷運開發區（乙種工業區）
- SB21 -捷運開發區（加油站用地、停車場用地、綠地、商三）
- 細部計畫擬定內容
- 土地使用分區管制要點
- 都市設計準則

# 變更理由說明

## 01 配合TOD發展及2050淨零排放政策

以捷運場站為核心，調整土地使用機能及發展強度，提升土地使用效率，促進大眾運輸導向發展，並加速場站周邊土地開發。

## 02 提升土地使用效率及整體開發效益

檢討既有土地使用分區及發展強度，透過捷運開發區劃設，提升土地利用效率及整體開發效益。

## 03 挹注捷運建設經費並保障地主權益

配合基隆河谷廊帶產業轉型及都市發展需求，促進場站周邊土地使用與都市機能整合。

## 04 帶動基隆河谷廊帶產業及空間轉型

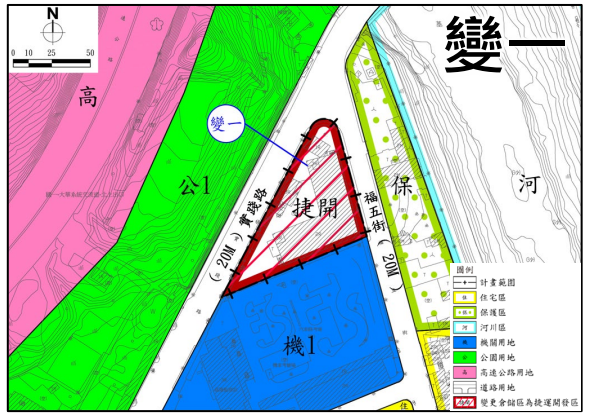
配合五堵科技園區、七堵國際文化副都心及八堵水岸慢活生活區等發展構想，透過捷運場站聯合開發引導土地轉型，促進區域整體發展。

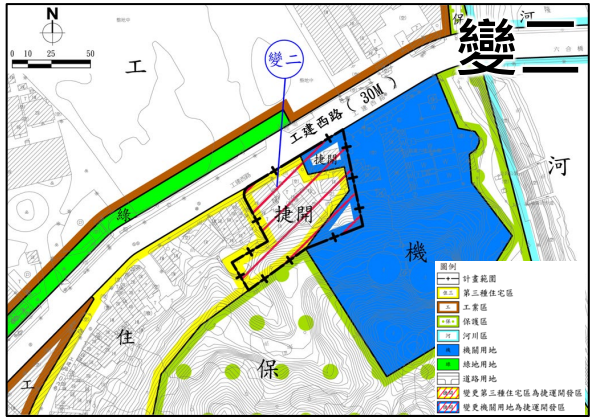
整合場站周邊土地使用與開發機能，提升捷運建設與都市發展整體效益。

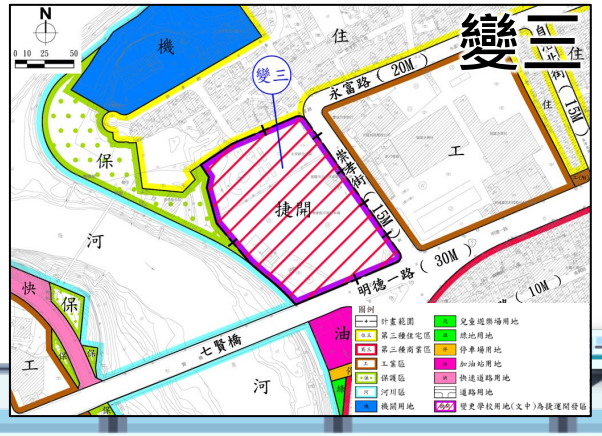


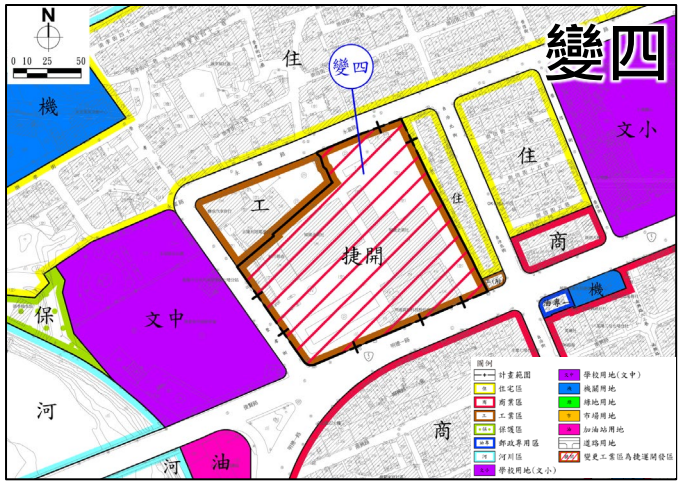
# 主要計畫變更內容

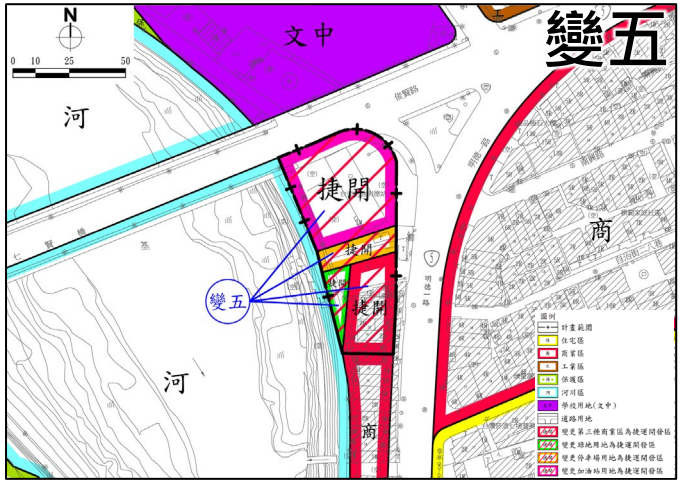
| 變更編號 | 變更位置 | 變更內容 | |
|---|---|---|---|
| | | 原計畫（公頃） | 新計畫（公頃） |
| 一 | SB19<br>實踐路東側，福五街西側，基隆監理站北側 | 倉儲區（四）<br>（0.4708） | 捷運開發區<br>（0.4708） |
| 二 | SB20<br>工建西路南側，部分六堵淨水場及部分西側住宅區 | 住宅區<br>（0.3154） | 捷運開發區<br>（0.3154） |
| | | 機關用地<br>（0.1119） | 捷運開發區<br>（0.1119） |
| 三 | SB21<br>崇孝街西側，明德一路北側 | 學校用地（文中）<br>（1.5803） | 捷運開發區<br>（1.5803） |
| 四 | SB21<br>崇孝街東側，明德一路北側 | 乙種工業區（四）<br>（1.8428） | 捷運開發區<br>（1.8428） |
| 五 | SB21<br>七賢橋東南側，明德一路西側 | 加油站用地<br>（0.1985） | 捷運開發區<br>（0.1985） |
| | | 商業區<br>（0.0885） | 捷運開發區<br>（0.0885） |
| | | 停車場用地<br>（0.0303） | 捷運開發區<br>（0.0303） |
| | | 綠地<br>（0.0233） | 捷運開發區<br>（0.0233） |



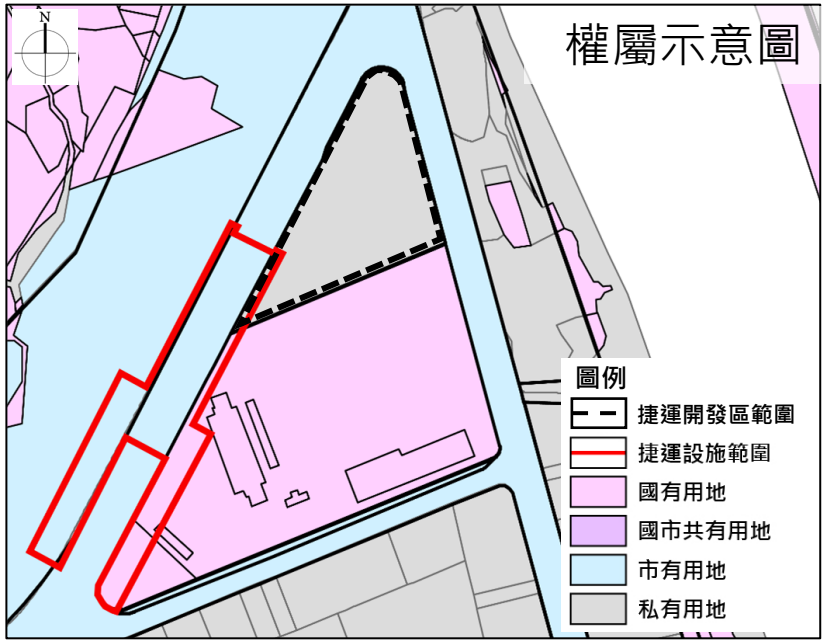



# SB19-捷運開發區

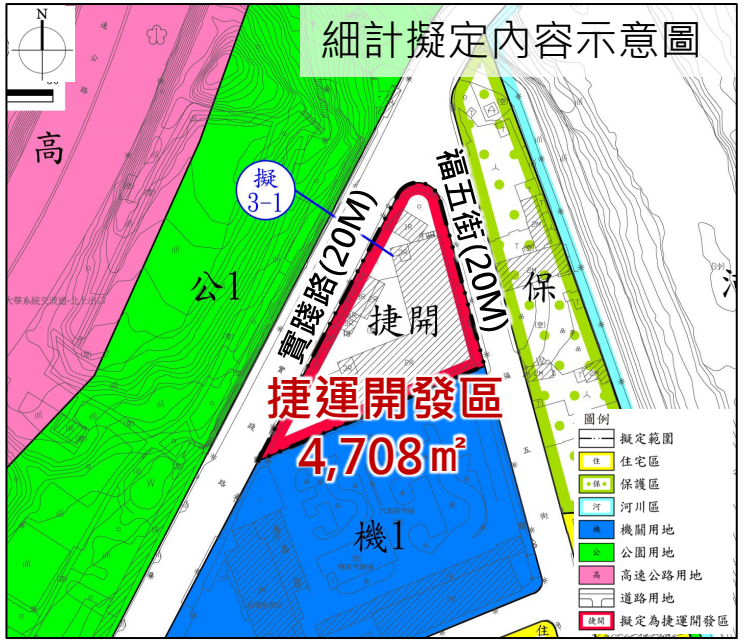
| 原使用分區 | 變更分區 | 面積(公頃) | 土地權屬 | 所有權人人數 | 土地取得方式 | 主要計畫變更編號 | 細部計畫變更編號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 倉（四） | 捷運開發區 | 0.47 | 私有 | 1人 | 土地開發 | 變一 | 擬3-1 |




註：現行套繪內容係依新北市政府捷運工程局公開展覽版本辦理，後續仍以核定版本為準。



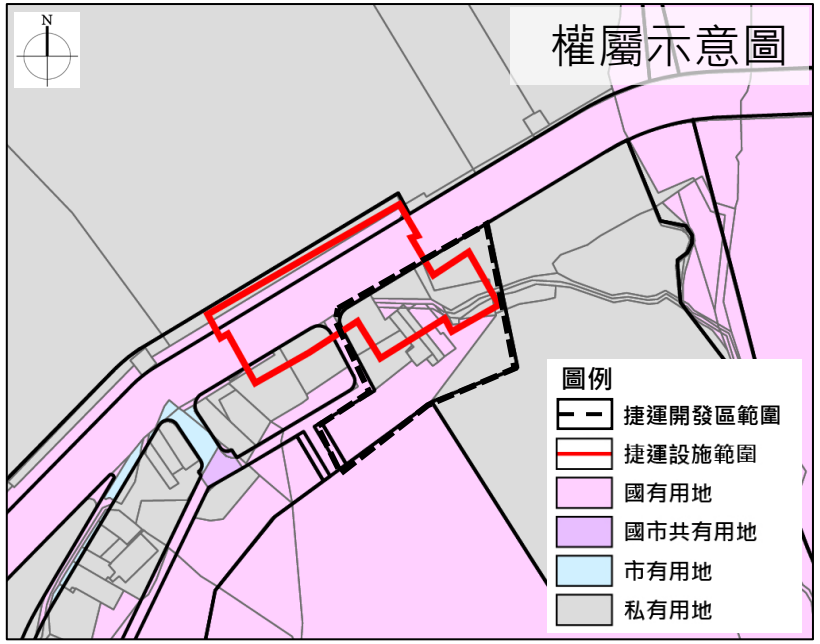

註：面積僅供參考，實際面積以核定圖實際測量分割或地籍分割線為準。




註：面積僅供參考，實際面積以核定圖實際測量分割或地籍分割線為準。

# SB20-捷運開發區

| 原使用分區 | 變更分區 | 面積(公頃) | 土地權屬 | 所有權人人數 | 土地取得方式 | 主要計畫變更編號 | 細部計畫變更編號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住三 | 捷運開發區 | 0.11 | 私有/公有 | 私人6人 ，公有1人 | 土地開發 | 變二 | 擬3-2 |
| 機關用地 | 捷運開發區 | 0.31 | 私有/公有 | 私人1人 ，公有1人 | 土地開發 | | |




註：現行套繪內容係依新北市政府捷運工程局公開展覽版本辦理，後續仍以核定版本為準。



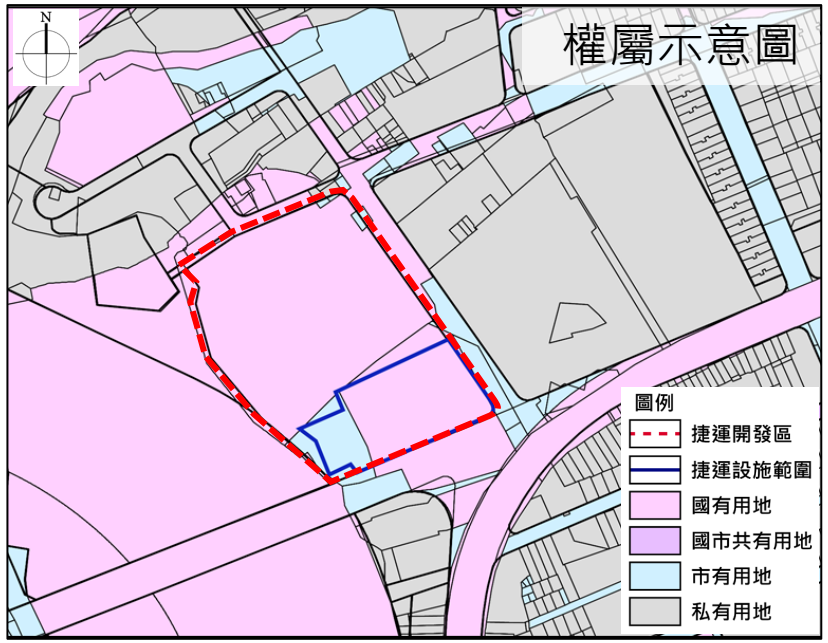

註：面積僅供參考，實際面積以核定圖實際測量分割或地籍分割線為準。



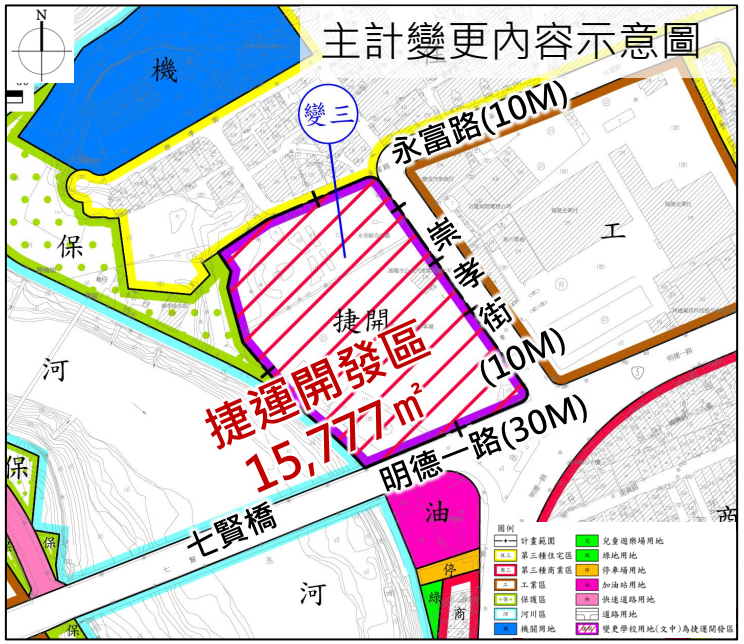

註：面積僅供參考，實際面積以核定圖實際測量分割或地籍分割線為準。

# SB21 -捷運開發區（學校用地(文中)）

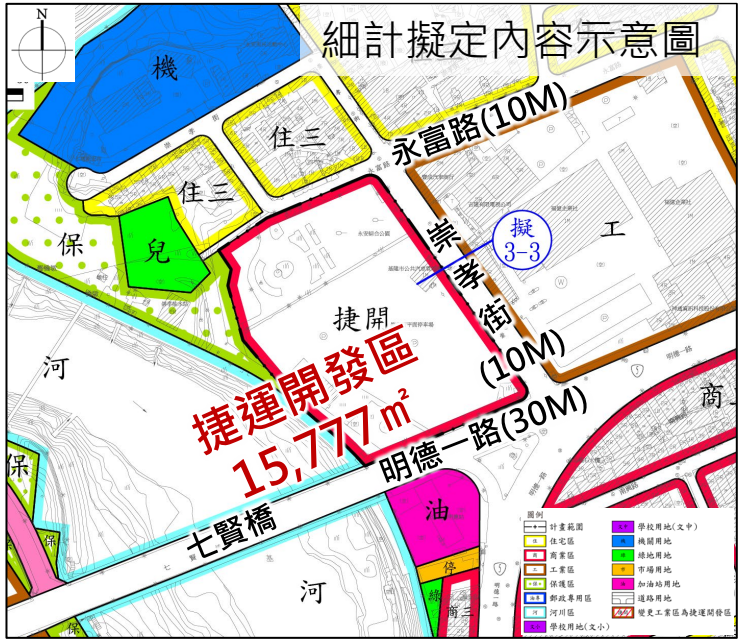
| 原使用分區 | 變更後分區 | 面積(公頃) | 土地權屬 | 所有權人人數 | 土地取得方式 | 主要計畫變更編號 | 細部計畫變更編號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 學校用地(文中) | 捷運開發區 | 1.5803 | 公有:98.19%<br>私有:1.81% | 私人54人 ，公有2人 | 土地開發 | 變三 | 擬3-3 |




註：現行套繪內容係依新北市政府捷運工程局公開展覽版本辦理，後續仍以核定版本為準。



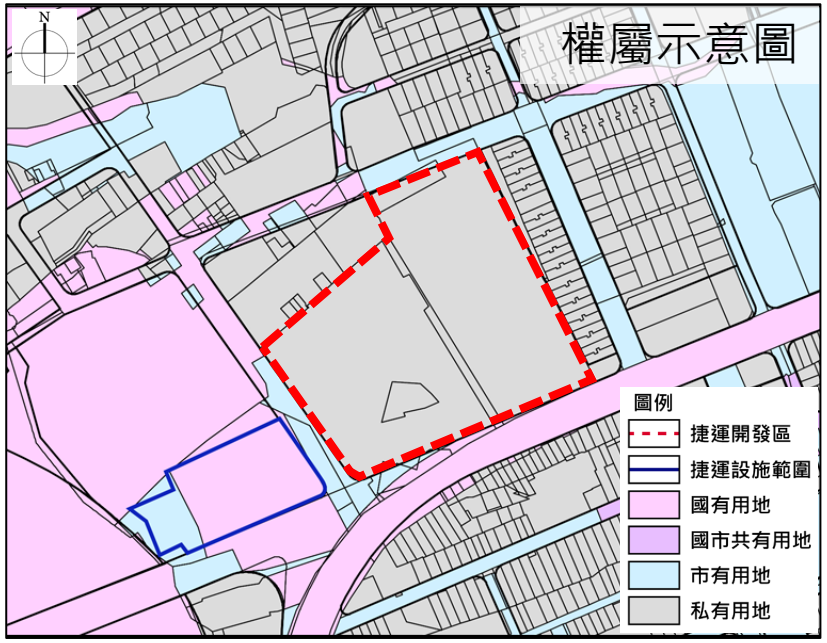

註：面積僅供參考，實際面積以核定圖實際測量分割或地籍分割線為準。



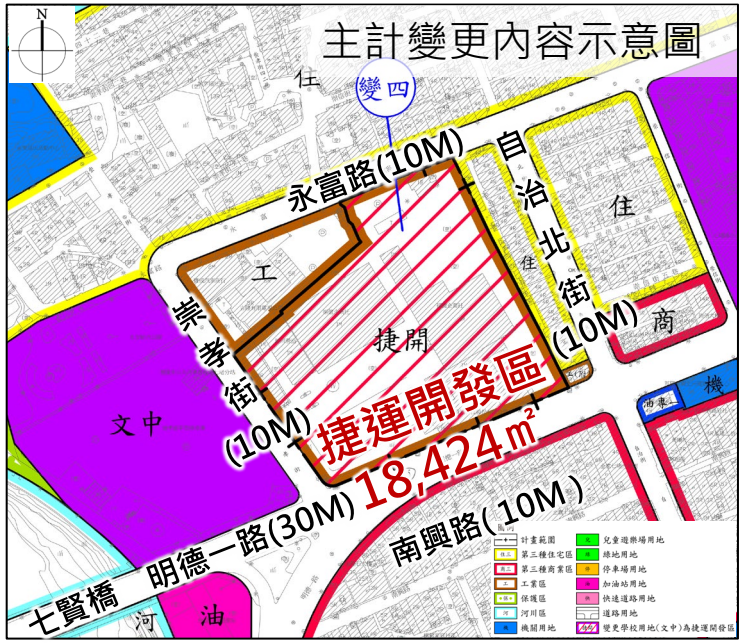

註：面積僅供參考，實際面積以核定圖實際測量分割或地籍分割線為準。

# SB21 -捷運開發區（乙種工業區）

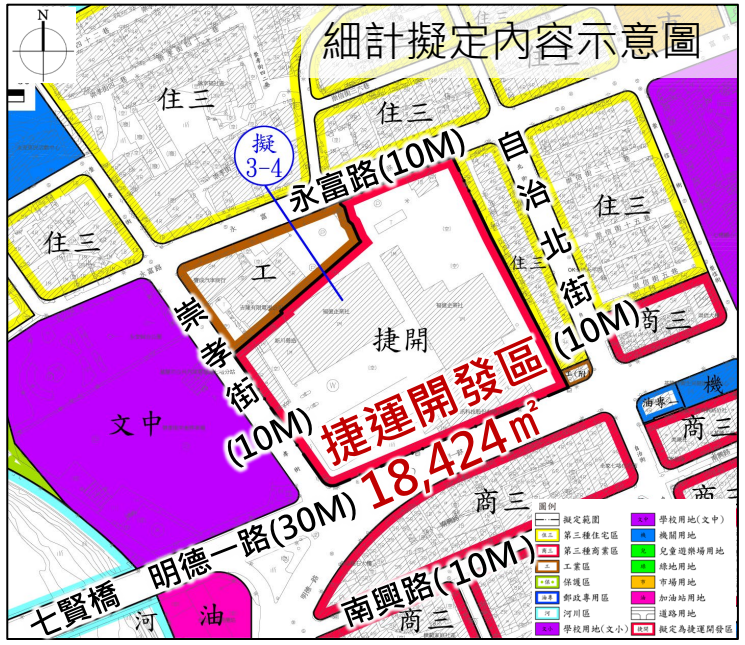
| 原使用分區 | 變更後分區 | 面積(公頃) | 土地權屬 | 所有權人人數 | 土地取得方式 | 主要計畫變更編號 | 細部計畫變更編號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 乙種工業區 | 捷運開發區 | **1.8428** | 私有:100% | 1人 | 土地開發 | 變四 | 擬3-4 |




註：現行套繪內容係依新北市政府捷運工程局公開展覽版本辦理，後續仍以核定版本為準。



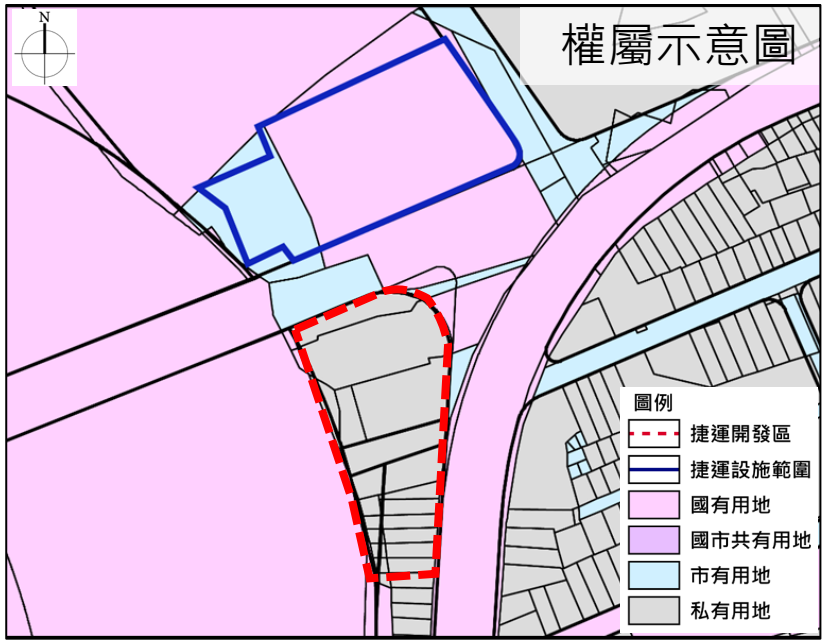

註：面積僅供參考，實際面積以核定圖實際測量分割或地籍分割線為準。



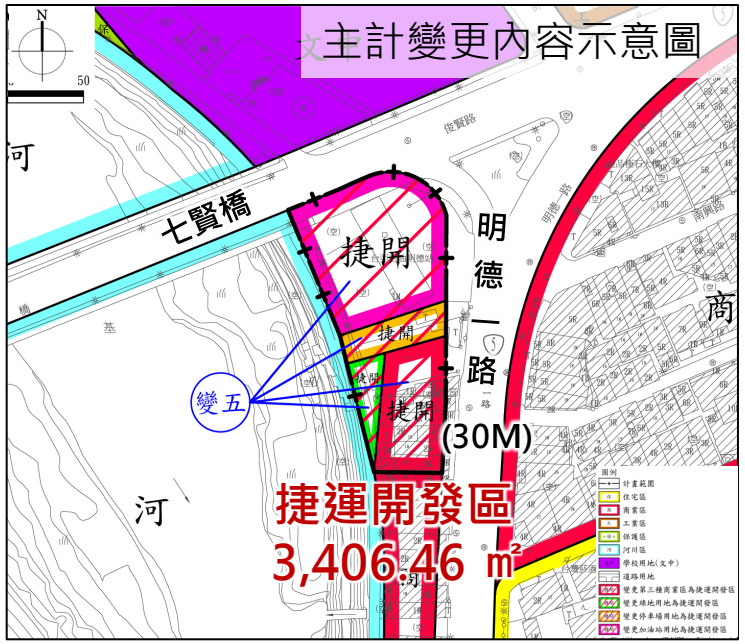

註：面積僅供參考，實際面積以核定圖實際測量分割或地籍分割線為準。

# SB21 -捷運開發區（加油站用地、停車場用地、綠地、商三）

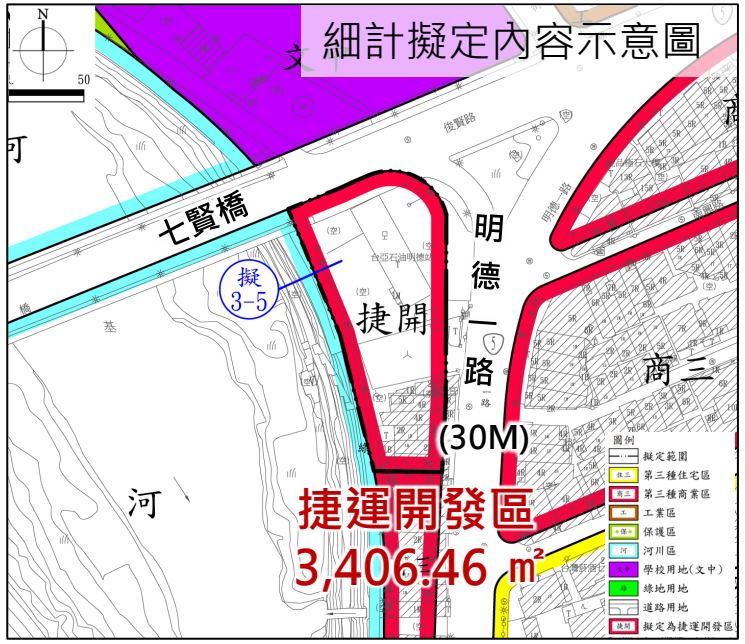
| 原使用分區 | 變更後分區 | 面積(公頃) | 土地權屬 | 所有權人人數 | 土地取得方式 | 主要計畫變更編號 | 細部計畫變更編號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 加油站用地、停車場用地、綠地、商三 | 捷運開發區 | 0.3406 | 公有:1.92%<br>私有:98.08% | 私人19人，<br>公有1人 | 土地開發 | 變五 | 擬3-5 |




註：現行套繪內容係依新北市政府捷運工程局公開展覽版本辦理，後續仍以核定版本為準。




註：面積僅供參考，實際面積以核定圖實際測量分割或地籍分割線為準。




註：面積僅供參考，實際面積以核定圖實際測量分割或地籍分割線為準。

# 細部計畫擬定內容

| 編號 | 位置 | 擬定內容 | 擬定理由 |
|---|---|---|---|
| **擬一** | 計畫年期 | 125年 | 依循110年4月30日核定公告之「基隆市國土計畫」計畫目標年訂定本計畫年期。 |
| **擬二** | 計畫人口 | 2,700人 | 參酌民國110年4月公告實施之「基隆市國土計畫」，依容積率600%、住宅使用比例50%及每人50平方公尺樓地板面積估算，可容納人口約2,796人。考量未來產業進駐、周邊整體發展及通勤等衍生人口需求，部分居住需求可由周邊既有住宅地區承接，本計畫人口訂定為2,700人。 |
| **擬3-1** | SB19站 | 劃設捷運開發區<br>面積0.4708公頃 | 依據主要計畫所定內容，配合基隆捷運SB19、SB20及SB21站之場站設施開發需求，擬定SB19、SB20及SB21站共計5處捷運開發區。 |
| **擬3-2** | SB20站 | 劃設捷運開發區<br>面積0.4273公頃 | |
| **擬3-3** | SB21站 | 劃設捷運開發區<br>面積1.5803公頃 | |
| **擬3-4** | | 劃設捷運開發區<br>面積1.8428公頃 | |
| **擬3-5** | | 劃設捷運開發區<br>面積0.3406公頃 | |
| **擬四** | 全計畫區 | 訂定土地使用分區管制要點 | |
| **擬五** | 全計畫區 | 訂定事業及財務計畫 | |

# 細部計畫擬定內容

## 計畫人口(居住人口)

- 參酌民國110年4月公告實施之「基隆市國土計畫」，依容積率600%、住宅使用比例50%及每人50平方公尺樓地板面積估算，可容納人口約2,796人。
- 考量部分居住需求可由周邊既有住宅地區承接，本計畫人口訂定為**2,700人**。

| 站名 | 編號 | 計畫人口 ( 人 ) |
|---|---|---|
| SB19 | 擬3-1 | 282 |
| SB20 | 擬3-2 | 256 |
| SB21 | 擬3-3 | 948 |
| | 擬3-4 | 1,106 |
| | 擬3-5 | 204 |
| 合計 | 2,796 | |

## 計畫人口(活動人口)

- 參考「基隆南港間通勤軌道建設計畫綜合規劃報告」目標年平日全日運量預測，SB19、SB20及SB21等3站出站至街面人次合計約**12,230人**次 / 日，作為本計畫活動人口之參考。

# 土地使用分區管制要點

## SB19、SB20及SB21：擬3-1、3-2、3-3、3-4、3-5共五處捷運開發區

| 編號 | 擬3-1 | 擬3-2 | 擬3-3 | 擬3-4 | 擬3-5 |
|---|---|---|---|---|---|
| 車站 | SB19 | SB20 | SB21 | | |
| 分區 | 捷運開發區 | | | | |
| 建蔽率 | 70% | | | | |
| 容積率 | 600% | | | | |
| 開挖率 | 不予規定 | | | | |
| 使用組別 | 1. 捷運開發區之使用依都市計畫法臺灣省施行細則之**商業區規定辦理**並得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之規定。<br>2. 本計畫捷運開發區供捷運設施（捷運車站、車站出入口及相關設施）使用**供捷運設施使用部分不計入建築面積及容積計算**。本計畫得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發。<br>3. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 | | | | |
| 容許使用 | 原則依都市計畫法臺灣省施行細則**商業區規定**辦理 | | | | |
| 容積獎勵 | **不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新及其他容積獎勵** | | | | |
| 停車規範 | 經交通主管機關審查通過，**法定停車位得依需求減設，減設上限30%** | | | | |
| 綠化 | 建築基地不分規模均應依規定辦理綠化 | | | | |



**分區定位**

五處基地均劃設為捷運開發區



**容積限制**

不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新等獎勵



**開發強度**

建蔽率70%
容積率600%
開挖率不予規定



**容許使用**

依商業區規定辦理，並得設置捷運設施及附屬設施



**停車與綠化**

法定停車位得依需求減設，上限30%；基地應依規定綠化

# 都市設計準則

## SB19、SB20及SB21：擬3-1、3-2、3-3、3-4、3-5共五處捷運開發區




| 基地 | 退縮 / 開放空間 | 其他 |
|---|---|---|
| **SB19<br>擬3-1** | 計畫道路側留設**5m帶狀開放空間**，內含**騎樓/遮簷深度4m** | 串聯捷運出入口 |
| **SB20<br>擬3-2** | 工建西路側留設**5m帶狀開放空間**，內含**騎樓 / 遮簷深度4m**；其餘道路側留設**2m帶狀開放空間或騎樓** | 串聯捷運出入口 |
| **SB21<br>擬3-3** | 北、東、西側留設**8m帶狀開放空間**；南側留設**6m帶狀開放空間**，內含**騎樓 / 遮簷深度4m** | 南北向公共人行通廊≥4m；東北角廣場≥1,500㎡；串聯捷運出入口 |
| **SB21<br>擬3-4** | 北、西、南側留設**8m帶狀開放空間**，內含**騎樓 / 遮簷深度4m**；東側留設**10m帶狀開放空間** | 南北向公共人行通廊≥4m；西南角廣場≥1,800㎡；串聯捷運出入口 |
| **SB21<br>擬3-5** | 計畫道路側留設**4m帶狀開放空間或騎樓** | 其餘開放空間集中南側，串聯河岸空間 |

# 都市設計準則

## SB19、SB20及SB21：擬3-1、3-2、3-3、3-4、3-5共五處捷運開發區

### 立體連通主軸

捷運站體 → 車站出入口 → 車站廣場 → 立體通廊 → 周邊街廓

### 立體連通相關規定

| 立體通廊通行淨寬 | 跨越道路離地淨高 | 橋柱設於人行道時保留淨寬 |
|---|---|---|
| ≥3m | ≥4.6m | ≥1.5m |

### 預留銜接介面

- 依指定位置預留**立體連通及垂直動線空間**
- 設置位置、型式得經**都設會審議調整**

### 無障礙連續通行

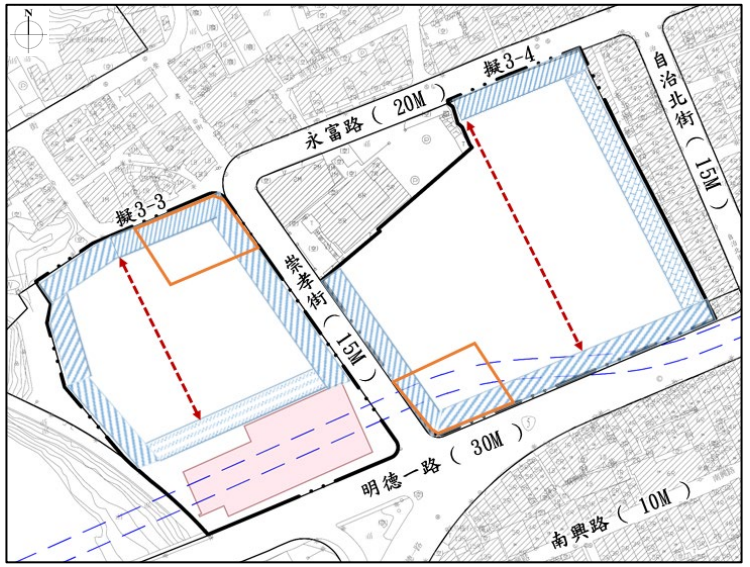
- 銜接處應**順平、連續、平整、防滑**
- 並符合**建築物無障礙設施設計規範**

### 公共通行及容積

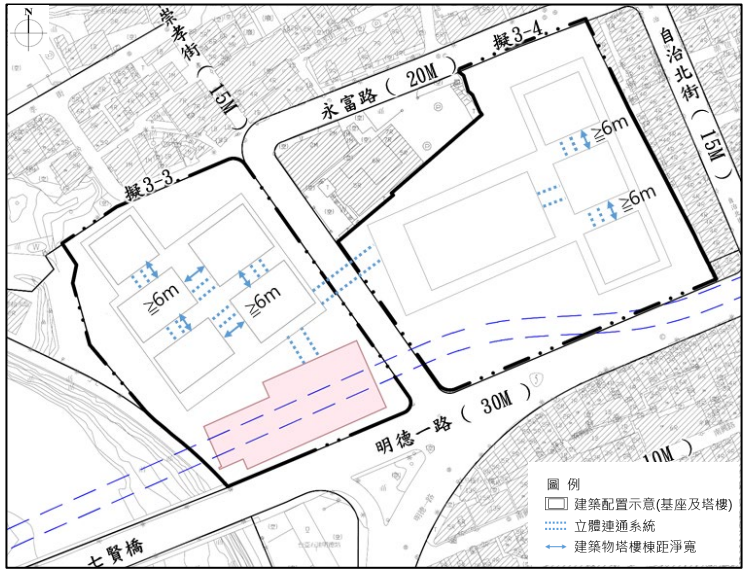
- 供公眾通行之立體連通及必要垂直動線設施**得不計建築面積及容積樓地板面積**
- 建築內連通動線應配合**營運時段開放**

### 興建及維管機制

- 同時開發：**共同興建、分擔費用**
- 先後開發：**先預留介面、後完成通廊**
- 建照申請時提出**設計、施工、開放及管理維護計畫**
- 設施不得擅自封閉或變更使用




SB21擬3-3、擬3-4基地指定留設開放空間示意圖




基地建築塔樓棟距及立體連通系統示意圖

# 陸、都市計畫變更回饋樣態

- 捷運開發區都市計畫變更回饋樣態

# 捷運開發區都市計畫變更回饋樣態

| | 樣態一 | 樣態二 | 樣態三 |
|---|---|---|---|
| | 原住商型 | 原非住商型 | 整體開發區、機廠 |
| 回饋負擔原則 | ■ 捷運開發容積分配<br>（變更前、後容積差額半數） | ■ 都市計畫變更回饋<br>（可建築用地/多元回饋）<br>■ 捷運開發容積分配<br>（變更前、後容積差額半數）<br>#依都市計畫變更回饋後變更為住宅區之容積為計算基準 | ■ 依個案情形審決 |
| 對應場站 | SB20六堵（住宅區）<br>SB21七堵（商業區） | SB19百福（倉儲區）<br>SB20六堵（機關用地）<br>SB21七堵（文中用地、乙種工業區、加油站用地、綠地、停車場用地等） | SB18基隆智慧科技園區<br>SB22八堵機廠<br>**非本計畫變更範圍 |

# 柒、捷運開發區權益分配說明

- 權益試算基本原則
- 兩種主要權益試算樣態

# 權益試算基本原則

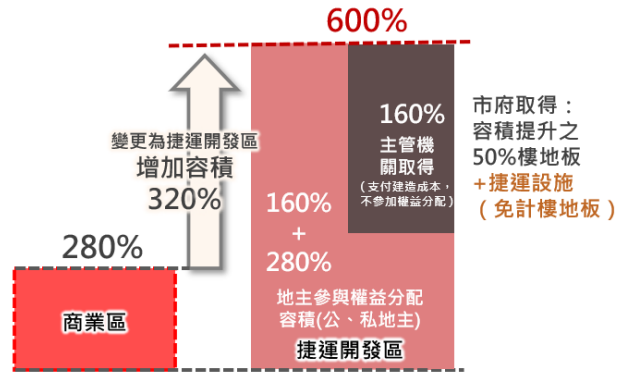
## 1 判斷原使用分區

## 2 確認都市計畫回饋

## 3 計算捷運開發容積分配

### 原住商型

■ 以原容積作為計算基準 ⇢ ■ 無須都市計畫變更回饋



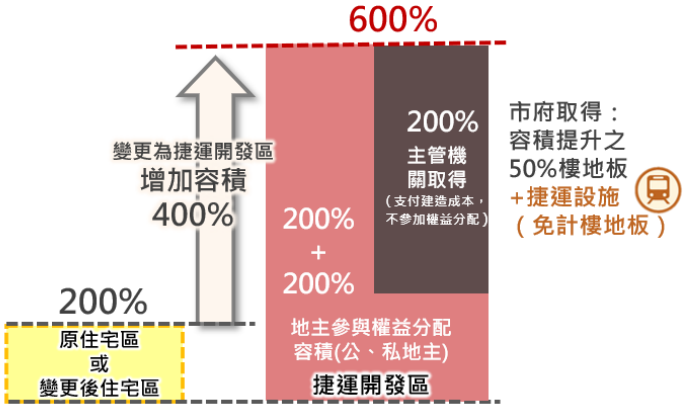

- 依原商業區為計算基準

### 原非住商型

■ 以變更後為住宅區容積作為計算基準 ⇢ ■ 依「基隆市都市計畫變更回饋規定」辦理回饋

變更為捷運開發區回饋如下

- SB19倉儲區變更回饋：可建地22.5%
- SB20機關用地、SB21變5公設用地變更回饋：可建地27.5%
- SB21學校用地(文中)變更回饋：可建築土地27.5%，剩餘土地再回饋公共設施用地30%
- SB21乙種工業區變更回饋：可建地7%及公共設施用地30%




- 原住宅區：以住宅區為計算基準。
- 原非住宅區：依都市計畫變更回饋後變更為住宅區，並以住宅區為計算基準。

# 兩種主要權益試算樣態

| 樣態 | 樣態一｜原住商型 | 樣態二｜原非住商型 |
|---|---|---|
| 原土地使用分區 | 住宅區 / 商業區 | 倉儲區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、公共設施用地等 |
| 基準容積計算方式 | ■ 依捷運開發區600%計算 | ■ 依基隆市都市計畫變更回饋規定調整土地使用分區<br>■ 回饋後以住宅區200%作為基準容積<br>■ 再依捷開區 600% 計算 |
| 地主參與分配之基準容積 | 400% / 440% | 400% |
| 基準容積試算 | ■ 原住宅區：200% + (600%-200%)÷2 = 400%<br>■ 原商業區：280% + (600%-280%)÷2 = 440% | ■ 200% +（600% - 200%）÷2 = 400% |

註1：公式說明:地主參與分配基準 = 原容積 + 與捷運開發區容積差額之半數（其餘差額半數由市府取得）。
註2：原住宅區400% / 原商業區440% 為地主參與土地開發之分配計算基準，非地主最終實際取得之容積或樓地板面積。

# 捌、地主意願調查及公展前座談會辦理情形

- 地主意願調查及公展前座談會辦理情形
- 公民或團體陳情意見表達方式

# 地主意願調查及公展前座談會辦理情形

## 地主溝通及座談會辦理情形

| 基地 | 意願說明會 / 公展前座談會 |
|---|---|
| SB19 | • 114/9/17意願說明會<br>• 115/5/21公展前座談會 |
| SB20 | • 114/11/3意願說明會<br>• 115/5/21公展前座談會 |
| SB21（擬3-3） | • 114/10/22意願說明會<br>• 115/6/30公展前座談會 |
| SB21（擬3-4） | • 114/10/22意願說明會<br>• 115/6/30公展前座談會 |
| SB21（擬3-5） | • 114/10/22意願說明會<br>• 115/6/30公展前座談會 |

## 地主意願調查辦理情形

| 基地 | 辦理情形 |
|---|---|
| SB19<br>臺灣菸酒公司已回覆 | 已於公展前座談會初步調查地主參與意願 |
| SB20<br>台水公司及私有地主均已回覆 | |
| SB21（擬3-3）<br>已取得部分地主表達參與捷運土開發之意願 | |
| SB21（擬3-4）<br>地主已表達參與捷運土開發之意願 | |
| SB21（擬3-5）<br>已取得部分地主表達參與捷運土開發之意願 | |

## 公展前民眾陳情意見（共1件）

| 民眾陳情 | 內容摘要 |
|---|---|
| 涉及場站 | SB21（擬3-5） |
| 陳情意見 | ■ 鄰近建物多屬老舊房屋，建議納入整體規劃評估。<br>■ 建議加強說明規劃內容及對周邊居民之影響。<br>■ 建議書面回覆陳情處理結果及採納情形。 |
| 本府初步回應 | 本案自115/9/22至10/21辦理公開展覽，並訂於115/10/14召開公開展覽說明會，持續蒐集民眾意見；相關陳情將納入後續都市計畫審議參考，並說明處理結果及採納情形。 |



SB19公開展覽前座談會



SB20公開展覽前座談會


SB21公開展覽前座談會
學校用地(擬3-3)


SB21公開展覽前座談會
乙工(擬3-4)


SB21公開展覽前座談會
加油站(擬3-5)

# 公民或團體陳情意見表達方式

凡對本計畫有意見之公民或團體，得於**公開展覽期間內提出書面申請，載明姓名或名稱、地址、變更內容及理由，並檢附地籍圖謄本、土地登記謄本及1/1000實測申請範圍圖等資料一式四份**，送交本府地政處（捷運開發科）及都市發展處（都市計畫科）。

**基隆市政府**

**地址：20201基隆市中正區義一路一號**
**都市發展處（都市計畫科）**
**地政處（捷運開發科）**
**電話：(02)2420-1122**
**傳真：(02)2422-7791**

**意見書**

公民或團體對基隆捷運都市計畫變更作業「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）暨「擬定基隆市都市計畫（捷運開發區 SB19、SB20、SB21 站）細部計畫案」-（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）意見表

| | |
|---|---|
| 編號 | |
| 建議位置 | 1.土地標示：□□□□□段（小段）□□□□□地號<br>2.門牌號：□□□□□路（街）□□□段（弄）□□□巷□□□號 |
| 建議事項 | |
| 是否列席都委會表達意見 | 是□ 否□ |
| 填寫人或其代表：<br>蓋□□□□□章：<br>地□□□□□址：<br>中華民國□□□□□年□□□□□月□□□□□日 | |
| 填表時請注意：<br>一、本意見表不必另備文。<br>二、必要時請檢附建議意見有關資料。 | |

# 簡報結束，謝謝聆聽，歡迎交流

