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 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： 蓋　　章： 地　　址： 聯 絡 資 訊： 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。	

「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）

一、計畫緣起

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、六堵及七堵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。

二、變更位置及範圍

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。

三、變更理由與內容

(一) 變更理由

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。

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。

(二) 變更內容

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，主要計畫變更內容及擬定細部計畫內容說明詳如下表。

表 1 「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）-變更內容綜理表

變更編號	細計編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
變一	擬 3-1	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。 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。	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。
變二	擬 3-2	SB20 工建西路南側，部分六堵淨水場及部分西側住宅區	機關用地（0.1119）	捷運開發區（0.1119）	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。 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。	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

變更編號	細計編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					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。	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。 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。
變三	擬 3-3	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）		

變更編號	細計編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						面積或代金等方式辦理。
變四	擬 3-4	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）		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，另按基地總面積 30%回饋公共設施用地，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。
變五	擬 3-5	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、
			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）		

變更編號	細計編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			綠地 （0.0233）	捷運開發區 （0.0233）		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、1363-08、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。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2「擬定基隆市都市計畫（捷運開發區 SB19、SB20、SB21 站）細部計畫案」-擬定內容土地使用計畫面積表

編號	站別	位置	變更內容	
			主要計畫 (公頃)	細部計畫 (公頃)
擬 3-1	SB19 站	實踐路東側，福五街西側，基隆監理站北側	捷運開發區 （0.4708）	捷運開發區 （0.4708）
擬 3-2	SB20 站	工建西路南側，部分六堵淨水場及部分西側住宅區	捷運開發區 （0.4273）	捷運開發區 （0.4273）
擬 3-3	SB21 站	崇孝街西側，明德一路北側	捷運開發區 （1.5803）	捷運開發區 （1.5803）
擬 3-4		崇孝街東側，明德一路北側	捷運開發區 （1.8428）	捷運開發區 （1.8428）
擬 3-5		七賢橋東南側，明德一路西側	捷運開發區 （0.3406）	捷運開發區 （0.3406）

四、事業及財務計畫

(一) 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。

(二) 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。

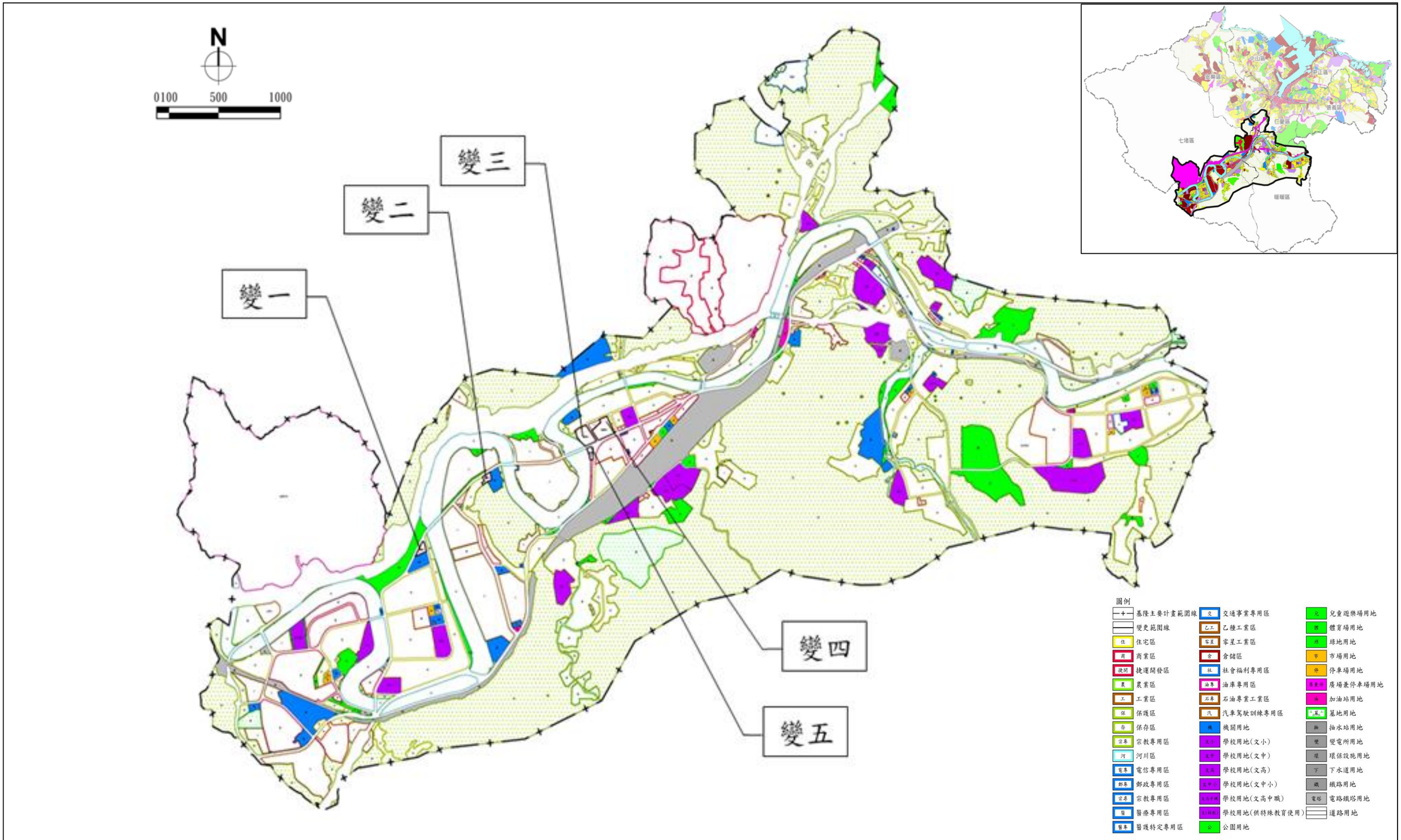


圖 1　變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、住宅區、機關用地、學校用地（文中）、乙種工業區、加油站用地、商業區、停車場用地、綠地為捷運開發區）案-（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）變更內容示意圖

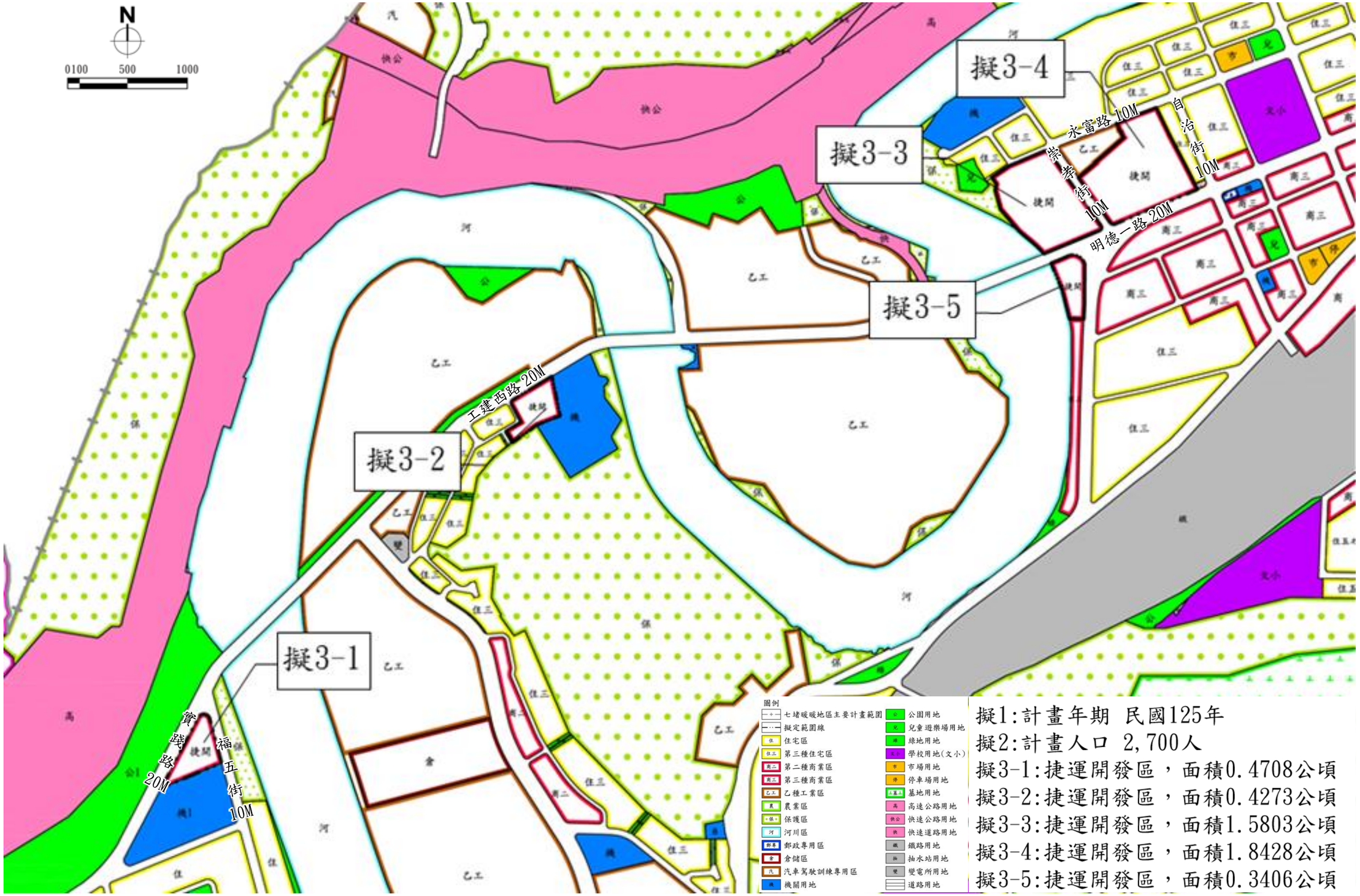


圖 2 「擬定基隆市都市計畫（捷運開發區 SB19、SB20、SB21 站）細部計畫案」-（配合基隆南港間通勤軌道建設計畫）細部計畫位置示意圖