公民或團體對「基隆市安樂區新城段倉儲區 (暫予保留另案辦理-中變3)都市計畫變更案」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： 電　　話： 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。	

「基隆市安樂區新城段倉儲區(暫予保留另案辦理-中變3)都市計畫變更案」

一、計畫緣起

基隆市政府於99年12月1日公告實施「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）(第一階段）案」,確立本市倉儲區經檢討配合都市結構調整不再增加，部分閒置倉儲區得配合都市結構調整，另案申請變更並依規定回饋之原則辦理。嗣於102年6月26日公告實施第二階段通盤檢討，將本案列為「暫予保留另案辦理」中-3案，原則同意變更為非倉儲區使用，俟補具事業財務計畫、實施進度及經費等資料後另案辦理。考量基地倉儲物流使用與周邊居住環境不相容，爰依上位計畫指導研提轉型方案，並納入部分保護區及綠地用地，完善道路與公共設施配置，依都市計畫法第26條辦理變更。

二、變更位置及範圍

本案申請範圍為基隆市安樂區新城段220地號等83筆土地，經本次變更依地籍範圍重新查清後，總面積合計64,974.51㎡，土地使用分區為倉儲區、保護區及綠地用地，所有權屬國盟開發股份有限公司、瑞科實業股份有限公司、臺灣自來水股份有限公司、基隆市政府及其他私人所有。

三、變更理由與內容

(一)變更理由

1. 依循基隆港市發展脈絡，本市安樂生活圈於基隆港口西側與基隆河北側地區，棕地閒置多年，為本市中心難有的大面積腹地空間。
2. 原計畫指導安樂區既有倉儲機能逐步弱化,已不符都市發展需求,原則同意變更為非倉儲區使用,本案以在地居民為主要服務對象，轉型導入生活服務機能，回應區域發展方向。
3. 考量地區開放空間服務機能不足情形，提供更新活化腹地並集中公共設施留設，以補足民眾生活機能並提升公共設施空間使用可及性與公益性。
4. 考量基地西南側實際現況為既有合法建築聚落，以住宅使用為主，非屬倉儲物流使用，依原暫予保留規定執行有其難度，爰變更為住宅區，並訂定相關回饋義務以符公平。
5. 考量原計畫倉儲區現況聯外道路係劃設於保護區及綠地用地，為銜接既有聯外道路並建構完整道路系統，爰併同將部分保護區及綠地用地一併納入本次變更範圍。

(二)變更內容

計畫內容變更倉儲區為住宅區、住宅區（附）、公園用地、道路用地及機關用地，以供地區生活與支援性公共設施等相關機能使用，面積為64,748.07㎡；其中考量基地整體臨路條件與紋理性劃設額外回饋之公共設施，包含區外公園用地34.13㎡及道路用地192.31㎡，有關本次計畫變更內容說明詳如下表。

表 1「基隆市安樂區新城段倉儲區(暫予保留另案辦理-中變 3)都市計畫變更案」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容			
		原計畫	面積(㎡)	新計畫	面積(㎡)
變一	計畫區中央；基隆市安樂區新城段 220 等 75 筆土地	倉儲區	63,299.64	住宅區	48,591.39
變二				公園用地	9,114.50
變三				道路用地	5,593.75
小計			63,299.64	小計	63,299.64
變四	計畫區西南側；基隆市安樂區新城段 244-2 等 5 筆土地	倉儲區	1,100.81	住宅區（附）	1,100.81 附帶條件：應檢具完整土地所有權人變更同意書納入計畫書後，報請核定發布實施。
小計			1,100.81	小計	1,100.81
變五	計畫區西北側；基隆市安樂區新城段 494-2 及 496-1 地號等 2 筆土地	倉儲區	347.62	機關用地	347.62
小計			347.62	小計	347.62
變六	計畫區南側臨安和二街口；基隆市安樂區新城段 251-1 等 1 筆土地部分範圍	保護區	150.10	道路用地	150.10
變七		綠地用地	76.34	公園用地	34.13
變八				道路用地	42.21
小計			226.44	小計	226.44
總計			64,974.51	總計	64,974.51

註：1.因此區已進行地籍圖重測與逕為分割，故變更面積以謄本面積為準。2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。
註：1.本圖為縮圖示意，比例尺僅供參考；2.除核准變更者外，其餘僅供參考。

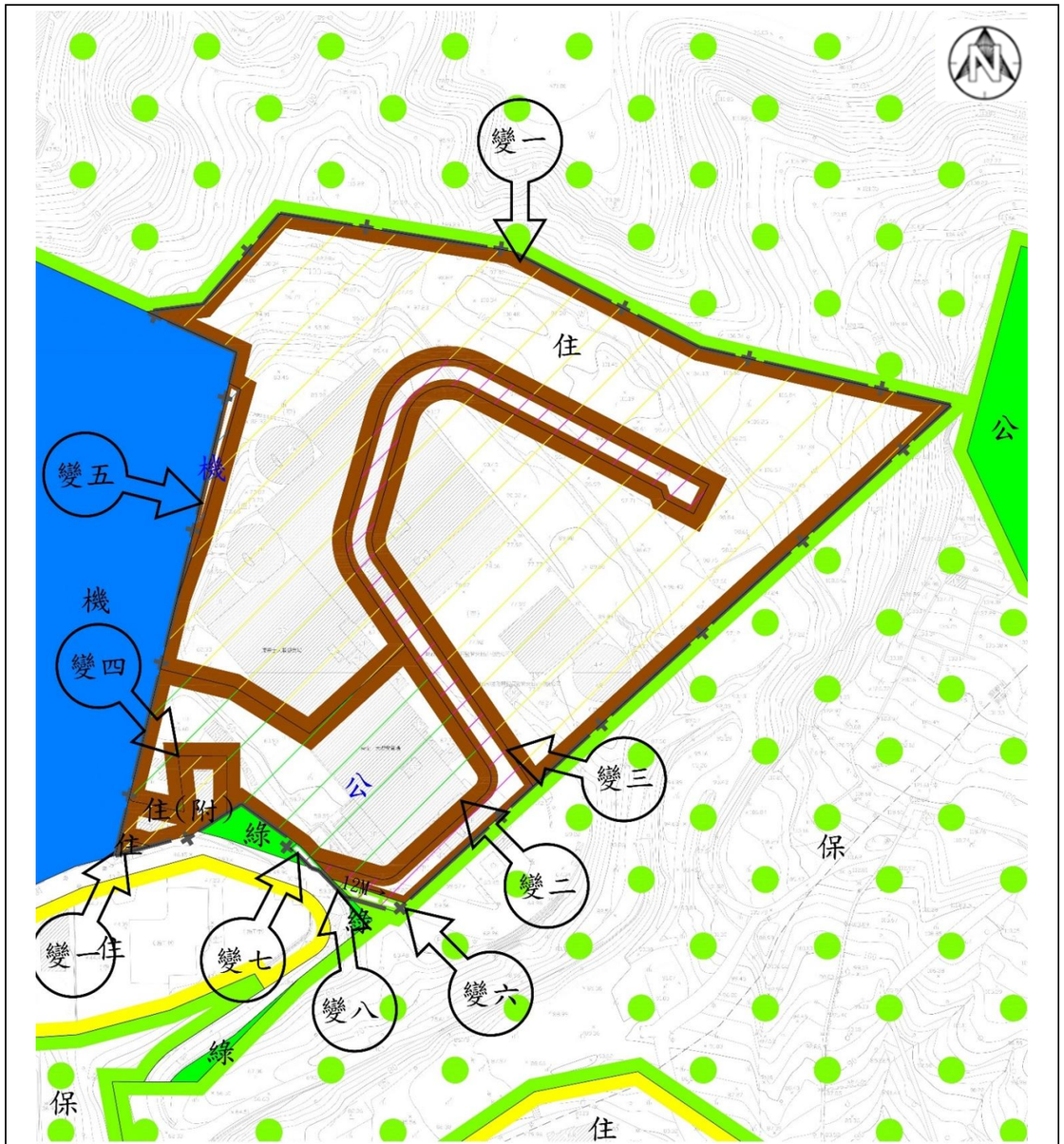


圖 1 「基隆市安樂區新城段倉儲區(暫予保留另案辦理-中變 3)都市計畫變更案」變更內容示意圖

公民或團體對「擬定基隆市安樂區新城段220地號等83筆土地細部計畫案」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：

電　　話：

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。

「擬定基隆市安樂區新城段220地號等83筆土地細部計畫案」

一、實質計畫內容

配合本案主要計畫「變更基隆市主要計畫(部分倉儲區為住宅區、機關用地、公園用地、綠地用地及道路用地，部分保護區及綠地用地為公園用地及道路用地)案」-（暫予保留另案辦理-中變第3案）之變更，於本細部計畫再擬定細部計畫內容，有關本次計畫擬定內容說明詳如下表。

表1「擬定基隆市安樂區新城段220地號等83筆土地細部計畫案」擬定內容明細表

編號	位置	擬定內容			
		主要計畫		細部計畫	
		項目及面積(㎡)	占計畫範圍比例	項目及面積(㎡)	占計畫範圍比例
擬一	計畫年期	-	-	125年	-
擬二	計畫人口	-	-	5363人	-
擬三	計畫範圍中心；新設12m計畫道路北側	住宅區 48,591.39	75.79%	住宅區(一) 34,319.22	53.82%
擬四	計畫範圍中心；新設12m計畫道路南側			住宅區(二) 14,233.79	21.91%
擬五	計畫範圍西南角			綠地用地 38.38	0.06%
擬六	全計畫區	-	-	訂定土地使用分區管制要點	-
擬七	全計畫區	-	-	訂定事業財務計畫	-

註1：其餘範圍內土地分區項目及面積皆與主要計畫一致。

註2：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

二、土地使用計畫

本案劃設住宅區（一）34,319.22㎡、住宅區（二）14,233.79㎡及住宅區（附）1,100.81㎡，合計49,653.82㎡，占計畫面積77.42%。住宅區（一）由申請人自行開發，配合建築退縮與景觀營造，提升居住環境品質；住宅區（二）為都市計畫變更回饋之可建築土地，捐贈予基隆市政府自行開發；住宅區（附）則考量既有民宅聚落之居住使用予以原地保留，俟土地所有權人同意變更並完成相關程序後自行開發。

三、公共設施計畫

本案劃設公園用地9,148.63㎡、道路用地5,786.06㎡、機關用地347.62㎡及綠地用地38.38㎡，合計15,320.69㎡，占計畫面積23.58%。透過集中留設公園，提供綠色開放空間及多元活動場域，並新設12公尺寬計畫道路，完善區內出入動線；另將西北側鄰接新山淨水廠之自來水公司土地劃設為機關用地，西南側現供道路邊坡及排水溝使用之市有土地擬定為綠地用地，以使現況使用與土地管制相符。

表2「擬定基隆市安樂區新城段220地號等83筆土地細部計畫案」細部計畫土地使用面積表

項目		主要計畫	細部計畫	
		面積(㎡)	面積(㎡)	比例(%)
土地使用分區	住宅區(一)	48,591.39	34,319.22	53.82%
	住宅區(二)	-	14,233.79	21.91%
	住宅區(附)	1,100.81	1,100.81	1.69%
	小計	49,692.20	49,653.82	77.42%
公共設施用地	機關用地	347.62	347.62	0.54%
	公園用地	9,148.63	9,148.63	14.09%
	綠地用地	-	38.38	0.06%
	道路用地	5,786.06	5,786.06	8.89%
	小計	15,282.31	15,320.69	23.58%
合計		64,974.51	64,974.51	100.00%

四、土地使用分區管制要點

(一)、總則

本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

(二)、土地使用分區及公共設施用地

本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

表 3 土地使用分區容積與建蔽率分類表

項目	種類	建蔽率	容積率	備註
土地使用分區	住宅區(一)	50%	360%	
	住宅區(二)	50%	360%	為市府取回土地。
	住宅區(附)	50%	360%	應檢具完整土地所有權人變更同意書及簽訂協議書並納入計畫書後，報請核定發布實施。。
公共設施用地	公園用地	15%	45%	與本案主要計畫分區一致
	廣場用地	10%	20%	
	道路用地	—	—	

(三)、停車空間

本計畫區建築基地於申請建築時，應留設 1 戶 1 席汽車位及 1.3 席機車位停車空間為原則，經目的事業單位同意者得酌減設置。

(四)、建築退縮與道路設置規範

1. 本計畫區內住宅區(一)、住宅區(二)、住宅區(附)及公園用地之建築物退縮空間如圖 1 規定。
2. 前項建築物退縮空間得計入法定空地，並應自境界線留設 1.5 公尺寬之植栽綠化及道路附屬設施物配置，其餘設置人行步道及自行車道。惟經基隆市都市設計審議委員會同意者不在此限。
3. 本案 12 公尺計畫道路考量基地坡度條件，規劃提供車輛通行空間為主，其餘道路附屬設施物及相關排水設施皆依前項規定留設於 1.5 公尺之退縮空間。

(五)、獎勵措施

1. 本計畫區建築基地適用「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」之全市性容積獎勵項目規定。
2. 另為鼓勵基地整體開發及合併使用，本計畫區建築基地達 3,000m2 以上者，給予基準容積 5%之獎勵。
3. 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
4. 本計畫區建築基地適用「都市計畫容積移轉實施辦法」及「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」等相關規定。

(六)其他

本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用「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」及其他有關法令規定。

五、事業及財務計畫

(一)開發主體與方式

1. 住宅區(一)、住宅區(二)、住宅區(附)、公園用地及道路用地應由申請人與基隆市政府簽訂協議書，並依據都市計畫書及協議書規定內容，負擔並執行範圍內開發義務，其餘採自行規劃興闢方式辦理。
2. 機關用地、綠地用地由臺灣自來水股份有限公司與基隆市政府自行規劃興闢。

(二) 開發時程

1. 住宅區(一)、公園用地及道路用地於細部計畫發布實施之日起七年內完成公共設施興闢，十年內申請第一張建造執照；住宅區(二)、住宅區(附)、機關用地及綠地用地不受開發時程限制。

(三) 開發經費

1. 住宅區(一)、公園用地及道路用地由開發單位自行籌措開發費用。
2. 住宅區(二)、綠地用地由基隆市政府自行編列預算。
3. 住宅區(附)、機關用地由土地所有權人自行籌措開發費用。

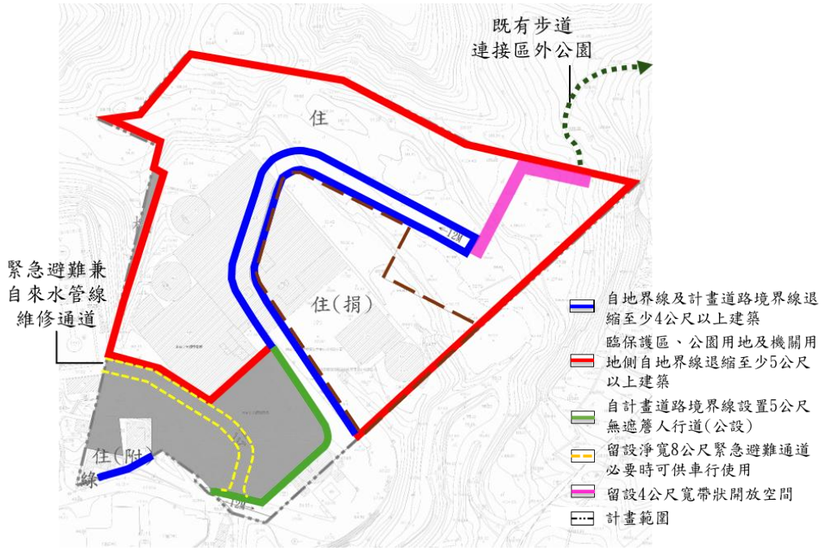


圖 1 住宅區建築基地退縮示意圖



圖 2 「擬定基隆市安樂區新城段 220 地號等 83 筆土地細部計畫案」計畫內容示意圖