

劃定基隆市安樂區安國段 1-259 地號等 15
筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案
計畫書

基隆市政府

一一三年二月

基隆市訂定都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	劃定基隆市安樂區安國段 1-259 地號等 15 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案	
擬定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 1 款及第 2 款、第 9 條第 1 項及第 3 項	
擬定都市更新計畫機關	基隆市政府	
申請擬定都市更新計畫機關	基隆市政府（都市發展處住宅及都更科）	
計畫範圍與面積	基隆市安國段 1-259、1-260、28-3、30、30-1、31-4、31-5、32、32-1、33、34、34-1、35、36、36-1 等 15 筆土地，位於本市安樂區麥金路以東、大武崙溪以西，南臨基隆市婦幼福利服務中心之街廓範圍內，計畫面積總計 6,366 平方公尺。	
本計畫公開展覽之起訖日期	公開展覽	年 月 日至 年 月 日止，並刊登於 年 月 日、日、日 報。
	說明會	年 月 日於 召開。
人民團體對本計畫之反對意見		
本計畫提交各級都市計畫委員會審核結果	級	都市計畫委員會 年 月 日 第 次會議。

摘 要

- 案 名： 劃定基隆市安樂區安國段 1-259 地號等 15 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案
- 辦理單位： 基隆市政府
- 計畫範圍： 基隆市安國段 1-259、1-260、28-3、30、30-1、31-4、31-5、32、32-1、33、34、34-1、35、36、36-1 等 15 筆土地，位於本市安樂區麥金路以東、大武崙溪以西，南臨基隆市婦幼福利服務中心之街廓範圍內，計畫面積總計 6,366 平方公尺(實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準)。
- 法令依據： 都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 1 款及第 2 款、第 9 條第 1 項及第 3 項。

目錄

壹、計畫緣起與法令依據	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	5
一、都市計畫情形.....	5
二、土地及建築物使用現況.....	8
三、土地權屬概況.....	9
四、公共設施.....	11
五、交通系統.....	13
六、原有社會、經濟關係.....	16
七、周邊地區重大建設計畫.....	19
八、居民都市更新意願.....	20
肆、目標與策略	21
一、發展定位.....	21
二、都市更新目標及策略.....	22
伍、實質再發展概要	23
一、土地利用計畫構想.....	23
二、公共設施改善計畫構想.....	23
三、交通運輸系統構想.....	23
四、防災、救災空間構想.....	26
五、都市設計原則構想.....	28
陸、更新單元劃定基準	30
柒、相關單位配合辦理及其他應表明事項	31
一、都市更新容積獎勵.....	31
二、依「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條設置公益設施.....	31
三、計畫範圍之公有土地再發展構想.....	31
四、都市更新事業審查作業規範.....	32
五、其他應表明事項.....	32

圖目錄

圖 1	更新地區位置示意圖.....	2
圖 2	更新地區範圍示意圖.....	3
圖 3	更新地區周邊現況衛星影像示意圖.....	4
圖 4	安樂一期國宅都市計畫土地使用分區現況示意圖.....	7
圖 5	更新地區都市計畫土地使用分區現況示意圖.....	7
圖 6	更新地區及周邊土地利用現況示意圖.....	8
圖 7	更新地區及周邊建物樓層示意圖.....	9
圖 8	更新地區地籍分布示意圖.....	11
圖 9	更新地區周邊公共設施用地示意圖.....	12
圖 10	三民社區發展協會現況示意圖.....	12
圖 11	三民星光籃球場現況示意圖.....	12
圖 12	大武崙溪現況示意圖.....	13
圖 13	沿大武崙溪綠地現況示意圖.....	13
圖 14	7 號基地北側綠地現況示意圖.....	13
圖 15	中油安樂站現況示意圖.....	13
圖 16	更新地區周邊重要道路示意圖.....	14
圖 17	基地周邊大眾運輸系統示意圖.....	16
圖 18	更新地區周邊人口密度示意圖.....	17
圖 19	基隆市高齡福利機構分布示意圖.....	18
圖 20	基隆市高齡福利機構分布示意圖.....	18
圖 21	基隆南港間通勤軌道建設計畫綜合規劃示意圖.....	19
圖 22	八堵站空間架構示意圖.....	19
圖 23	更新地區暨安樂一期國宅發展定位示意圖.....	21
圖 24	安樂一期國宅周邊車行動線系統示意圖.....	24
圖 25	更新地區周邊車行動線系統示意圖.....	24
圖 26	安樂一期國宅周邊人行動線系統示意圖.....	25
圖 27	更新地區周邊人行動線系統示意圖.....	25
圖 28	防救災規劃示意圖.....	27
圖 29	火災延燒防止帶示意圖.....	27
圖 30	開放空間系統構想示意圖.....	29
圖 31	劃定更新單元範圍示意圖.....	30

表目錄

表 1	更新地區土地面積表.....	3
表 2	都市計畫歷程表.....	5
表 3	更新地區土地使用分區表.....	5
表 4	更新地區土地權屬綜整表.....	9
表 5	更新地區公有土地及私有土地權屬綜整表.....	10
表 6	重要道路路段幾何設計及停車管制狀況彙整表.....	14
表 7	尖峰時段重要道路路段服務水準評估彙整表.....	15
表 8	客運與公車路線彙整表.....	15
表 9	基隆市、安樂區及三民里人口結構表.....	17
表 10	招商同意比例數值綜整表.....	20
表 11	目標及策略綜整表.....	22

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

更新地區位於本市安樂區安樂一期國宅社區。安樂一期國宅為臺灣最早執行國宅示範建設計畫的社區之一，約於民國七十年前後陸續完工，並依使用執照分為 8 區基地。目前安樂一期國宅屋齡已過 30 年，欠缺無障礙設施、巷道狹窄影響防救災等課題逐漸顯現，且 6 號基地因當年預鑄式施工技術尚未成熟，加上本市多雨氣候之故，建物外牆龜裂、漏水情形嚴重，屋況日趨惡化。

為改善居住環境，市府自 108 年起透過都市更新輔導團於安樂一期國宅社區召開多場法令說明會，使居民了解都市更新法令與推動困境，109 年業成功輔導第 5、6 及 7 號基地成立都市更新會，協助爭取中央都市更新基金自主更新補助；110 年設立都市更新工作站進行社區擾動，並舉辦十二場次以上之情境式工作坊廣泛蒐集居民意見，以構思未來生活想像、凝聚整體規劃願景。

其中安樂一期國宅 8 個基地中，6 號基地居民意見整合意願高，迄 112 年 10 月止，居民同意比例已逾 77%。為因應改善居住品質之迫切性、加速 6 號基地都市更新，故本計畫以 6 號基地為範圍，優先啟動劃定更新地區作業。

本更新地區受地域條件之利，臨近安樂市中心，且易達長庚醫院、安樂區公所等公共設施，並可在大約十分鐘之車程抵達八堵、基隆港區，另外亦有多條客運路線連接臺北市區，足顯本更新地區之定位，具有提供都市就業人口居住及活動空間之功能，具備良好之發展潛質。此外，更新地區周邊近年投入基隆捷運等重大建設計畫，未來可透過轉乘設計與大眾運輸銜接。有鑒於此，更新地區預計可滿足基隆捷運沿線就業人口之居住需求，並成為輔助帶動本市發展之重要區域。

為促進本更新地區土地有計畫之活化再利用、改善居住環境、復甦都市機能、增進公共利益，爰依都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 1 款及第 2 款、第 9 條第 1 項及第 3 項規定，劃定更新地區，以引導地區實質再發展。

二、法令依據

依據都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 1 款及第 2 款、第 9 條第 1 項及第 3 項辦理。

貳、更新地區範圍

本計畫劃定之都市更新地區範圍，包含：基隆市安國段 1-259、1-260、28-3、30、30-1、31-4、31-5、32、32-1、33、34、34-1、35、36、36-1 等 15 筆土地，位於本市安樂區麥金路以東、大武崙溪以西，南臨基隆市婦幼福利服務中心之街廓範圍內，計畫範圍土地總面積總計 6,366 平方公尺。基地位置及範圍如圖 1、圖 2 及表 1，現況如圖 3。

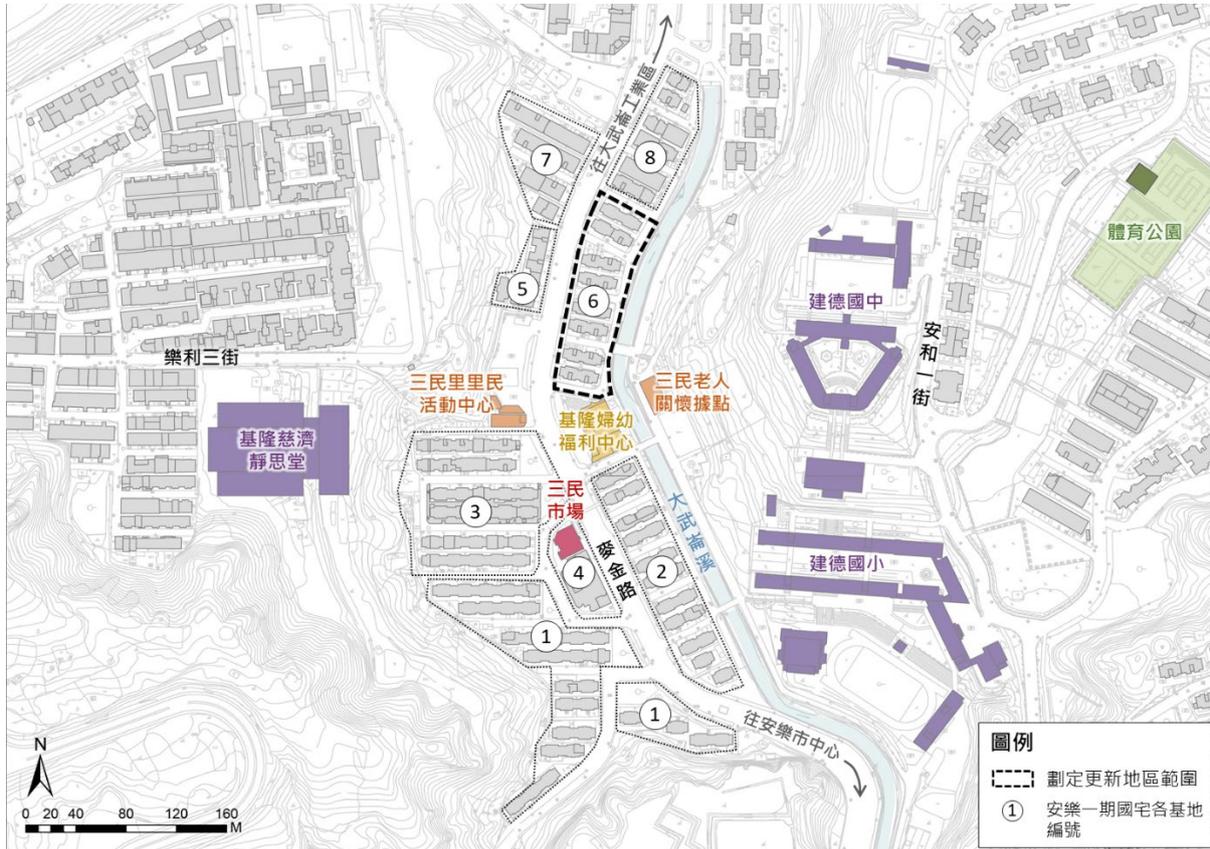


圖1 更新地區位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

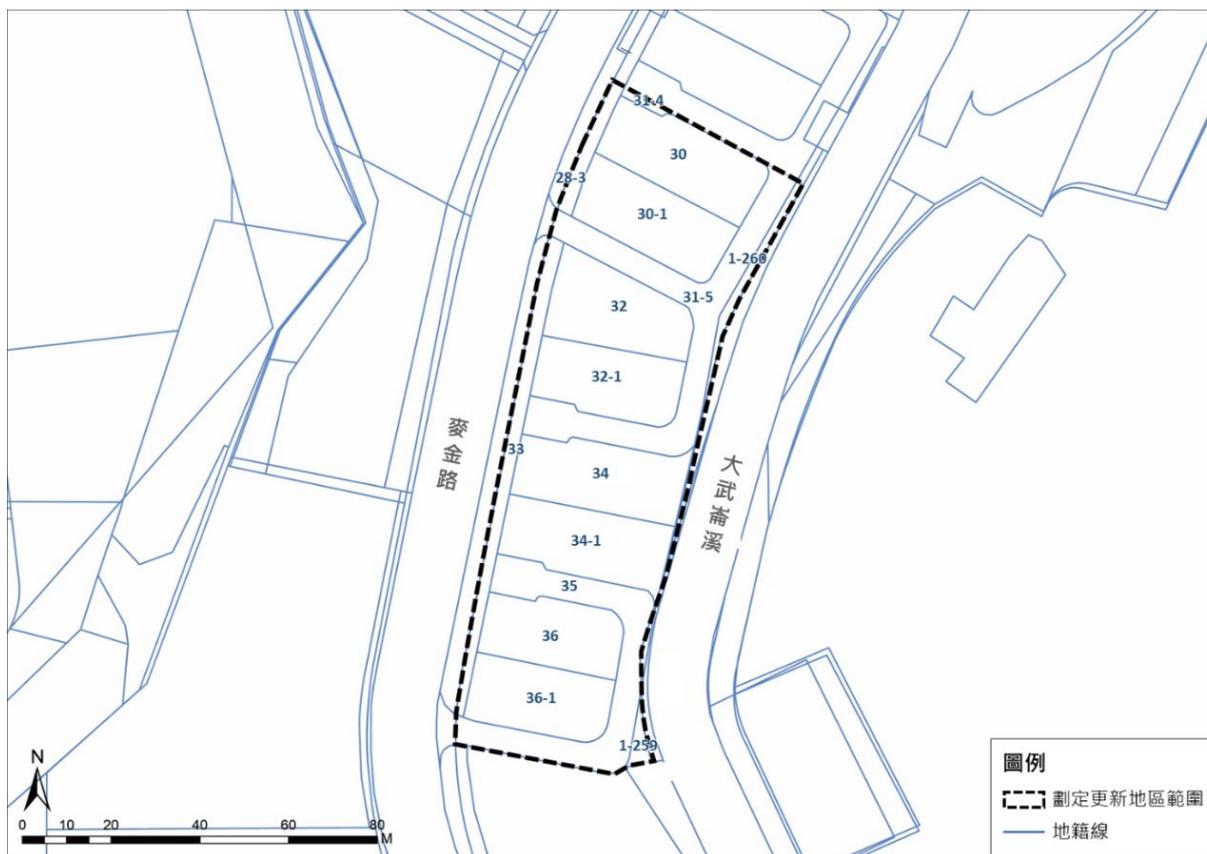


圖2 更新地區範圍示意圖

表1 更新地區土地面積表

編號	地段	地號	面積 (平方公尺)
1	安國段	1-259	39.00
2	安國段	1-260	92.00
3	安國段	28-3	114.00
4	安國段	30	580.00
5	安國段	30-1	548.00
6	安國段	31-4	15.00
7	安國段	31-5	781.00
8	安國段	32	554.00
9	安國段	32-1	510.00
10	安國段	33	331.00
11	安國段	34	590.00
12	安國段	34-1	570.00
13	安國段	35	678.00
14	安國段	36	474.00
15	安國段	36-1	490.00
合計			6,366.00



圖3 更新地區周邊現況衛星影像示意圖

資料來源：本計畫彙整。

參、發展現況

一、都市計畫情形

更新地區原都市計畫為民國 61 年公告之「基隆市安樂社區都市計畫」。民國 61 年發布之計畫原意係一自足式都市社區，民國 66 年市府為配合中央十二項重大建設及疏導市中心區人口及解決違章住戶問題，實施區段徵收並興建國宅；又為爭取時效，成立「基隆市安樂社區執行委員會」為最高決策單位，一併進行重新規劃設計與興建作業，嗣後再補行都市計畫變更作業。後續為配合現況辦理檢討之工作，本地區第一次通盤檢討於民國 81 年發布實施，並於民國 99 年將計畫範圍納入「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」一併檢討發布實施。更新地區都市計畫歷程詳見表 2。

本更新地區之土地使用分區為住宅區（容積率 360%、建蔽率 60%）。綜觀周邊，除 4 號基地為商業區外，其餘基地使用分區皆為住宅區。於 3 號及 5 號基地之間為加油站用地。安樂一期國宅西南側連接保護區、東側連接綠地用地及河川區（大武崙溪），大武崙溪東側則為文教用地（建德國中、建德國小），詳見表 3、圖 4 及圖 5。

表2 都市計畫歷程表

編號	計畫名稱	發布實施日期	文號
1	安樂社區細部計畫	61 年 6 月 5 日	基府工都 32185 號
2	變更基隆市（安樂社區）主要計畫（第一次通盤檢討）案	81 年 8 月 14 日	基府工都 59283 號
3	變更基隆市安樂社區細部計畫（第一次通盤檢討）案	87 年 11 月 13 日	基府工都 104017 號
4	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
5	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
6	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	103 年 4 月 18 日	基府都計壹字第 1030215195 號

資料來源：本計畫彙整。

表3 更新地區土地使用分區表

編號	地號	土地使用分區	建蔽率	容積率	面積（平方公尺）
1	1-259	住宅區	60%	360%	39.00

編號	地號	土地使用分區	建蔽率	容積率	面積（平方公尺）
2	1-260	住宅區	60%	360%	92.00
3	28-3	住宅區	60%	360%	114.00
4	30	住宅區	60%	360%	580.00
5	30-1	住宅區	60%	360%	548.00
6	31-4	住宅區	60%	360%	15.00
7	31-5	住宅區	60%	360%	781.00
8	32	住宅區	60%	360%	554.00
9	32-1	住宅區	60%	360%	510.00
10	33	住宅區	60%	360%	331.00
11	34	住宅區	60%	360%	590.00
12	34-1	住宅區	60%	360%	570.00
13	35	住宅區	60%	360%	678.00
14	36	住宅區	60%	360%	474.00
15	36-1	住宅區	60%	360%	490.00
合計					6,366.00

資料來源：基隆市政府，本計畫彙整。



圖4 安樂一期國宅都市計畫土地使用分區現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

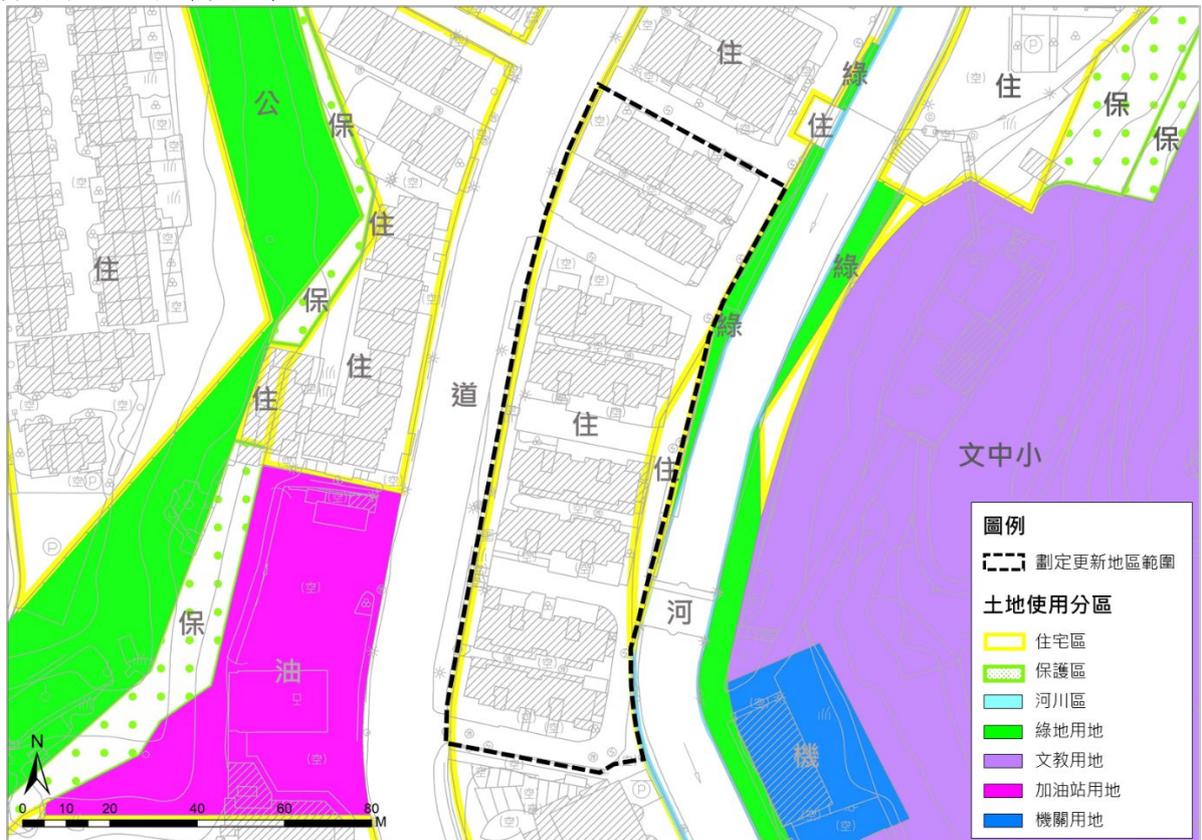


圖5 更新地區都市計畫土地使用分區現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

根據國土利用調查（111 年），安樂一期國宅各基地中，更新地區範圍（6 號基地）、1 號、3 號、7 號、8 號基地以住宅使用為主，2 號、4 號、5 號基地則沿麥金路多有住商混合商業活動，商業型態包括小吃店、診所藥局、零售商店等。更新地區東側文教用地為建德國小及建德國中，校區廣闊，詳圖 6。



圖 6 更新地區及周邊土地利用現況示意圖

資料來源：內政部國土測繪中心-國土利用現況調查(111 年)，本計畫彙整繪製。

(二) 建築物使用現況

更新地區及周邊多為 1 至 5 層樓之 RC 結構建築為主，4 號基地坐落於商業區，為 8 層樓大廈，其餘 1、2、3、5、6、7、8 號基地皆為 5 層樓公寓。北側 6、7、8 號基地有較多頂樓增建、南側增建情形則較為零星，詳圖 7。

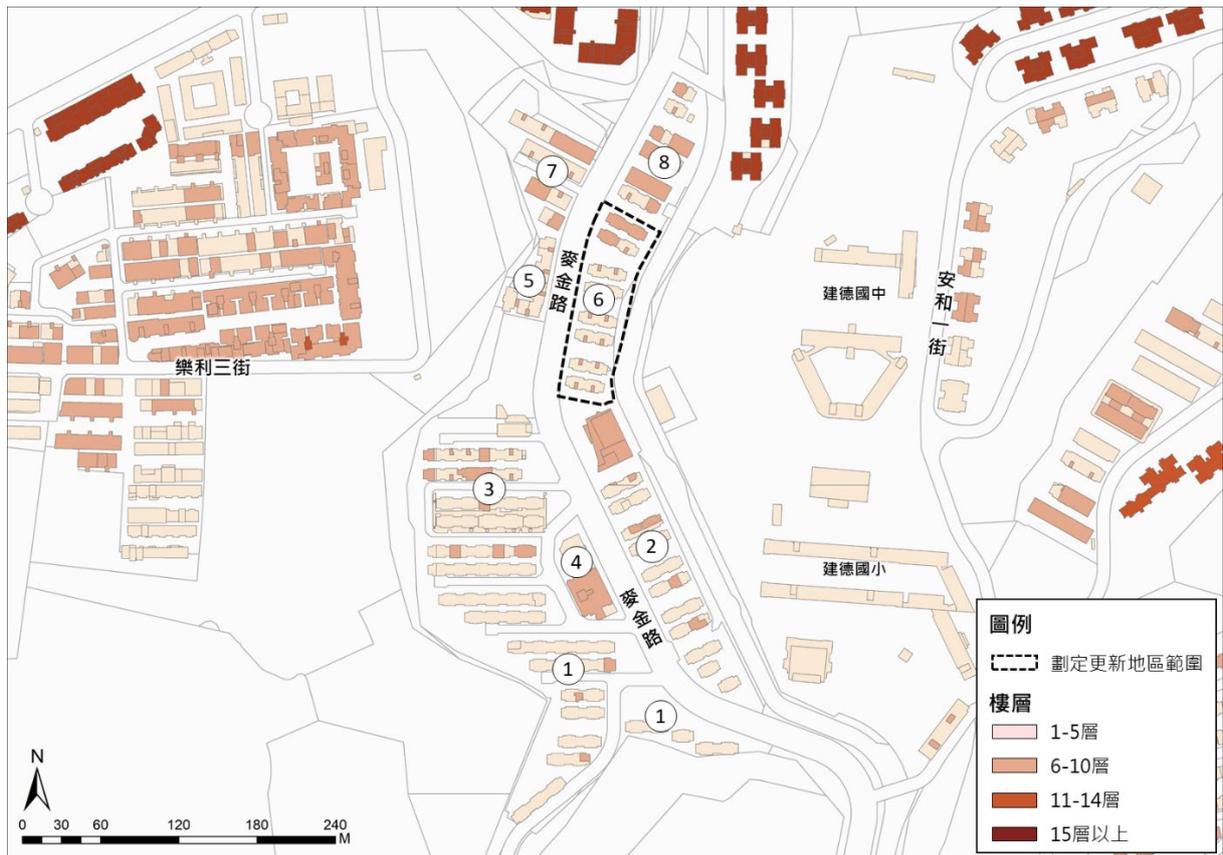


圖7 更新地區及周邊建物樓層示意圖

資料來源：本計畫彙整。

三、土地權屬概況

基隆市安國段 1-259、1-260、28-3、30、30-1、31-4、31-5、32、32-1、33、34、34-1、35、36、36-1 等 15 筆土地，位於本市安樂區麥金路以東、大武崙溪以西，南臨基隆市婦幼福利服務中心之街廓範圍內，計畫範圍土地總面積總計 6,366 平方公尺（實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準），詳表 4、表 5 及圖 8。

表4 更新地區土地權屬綜整表

編號	地段	地號	所有權人類別	面積(平方公尺)
1	安國段	1-259	安樂區公所	39.00
2	安國段	1-260	安樂區公所	92.00
3	安國段	28-3	基隆市政府(工務處公有建築科)	114.00
4	安國段	30	私有	580.00
5	安國段	30-1	私有	548.00
6	安國段	31-4	基隆市政府(工務處公有建築科)	15.00
7	安國段	31-5	基隆市政府(工務處公有建築科)	781.00
8	安國段	32	私有	554.00
9	安國段	32-1	私有	510.00

編號	地段	地號	所有權人類別	面積(平方公尺)
10	安國段	33	基隆市政府(土木工程科)	331.00
11	安國段	34	私有	590.00
12	安國段	34-1	私有	570.00
13	安國段	35	基隆市政府(土木工程科)	678.00
14	安國段	36	私有	474.00
15	安國段	36-1	建德國小(21.56 平方公尺) 私有(468.44 平方公尺)	490.00
面積總計				6,366.00

資料來源：基隆市政府，本計畫彙整。

表5 更新地區公有土地及私有土地權屬綜整表

權屬(管理機關)		住宅區面積 (平方公尺)	比率 (%)	人數	比例 (%)	
公有土地	基隆市	管理者：基隆市安樂區公所	131.00	2.06	1	0.57
		管理者：基隆市政府	1,919.00	30.14		
		管理者：基隆市安樂區建德國小	21.56	0.34		
	公有土地小計	2,071.56	32.54			
私有土地小計		4,294.44	67.46	174	99.43	
總計		6,366.00	100.00	175	100.00	

資料來源：基隆市政府，本計畫彙整。

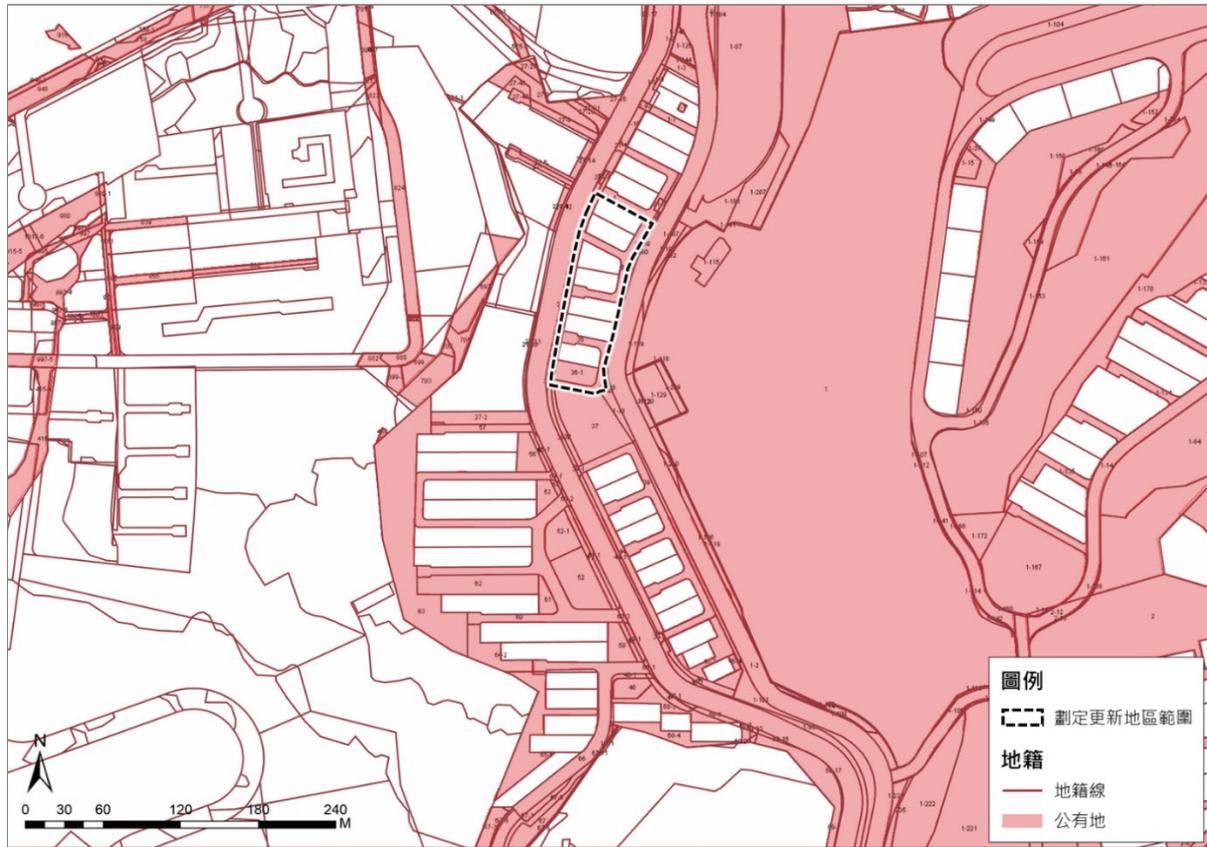


圖8 更新地區地籍分布示意圖

資料來源：本計畫彙整。

四、公共設施

更新地區周邊 500 公尺範圍公共設施分別簡述如下（詳圖 9）：

（一）機關用地

更新地區東南側機關用地原為三民里里民活動中心舊址，因目前三民里里民活動中心已遷至麥金路 439 巷 2 號，故目前為三民社區發展協會與基隆市 C 級巷弄長照據點所使用(已開闢完成)。

更新地區北側機關用地現況為臺灣自來水公司新山淨水場(已開闢完成)。

（二）文中小用地

更新地區東側文中小用地現況為基隆市立建德國民中學與建德國民小學，範圍亦包含安樂區公所管理之三民星光籃球場(已開闢完成)。

（三）綠地用地

更新地區周邊之綠地用地，包含大武崙溪兩側與安樂國宅一期 7 號基地北側。安樂國宅一期 7 號基地北側之綠地現況為社區公園(已開闢完成)，大武崙溪兩側之綠地現況為道路使用。

(四) 加油站用地

現況為臺灣中油安樂站(已開闢完成)。

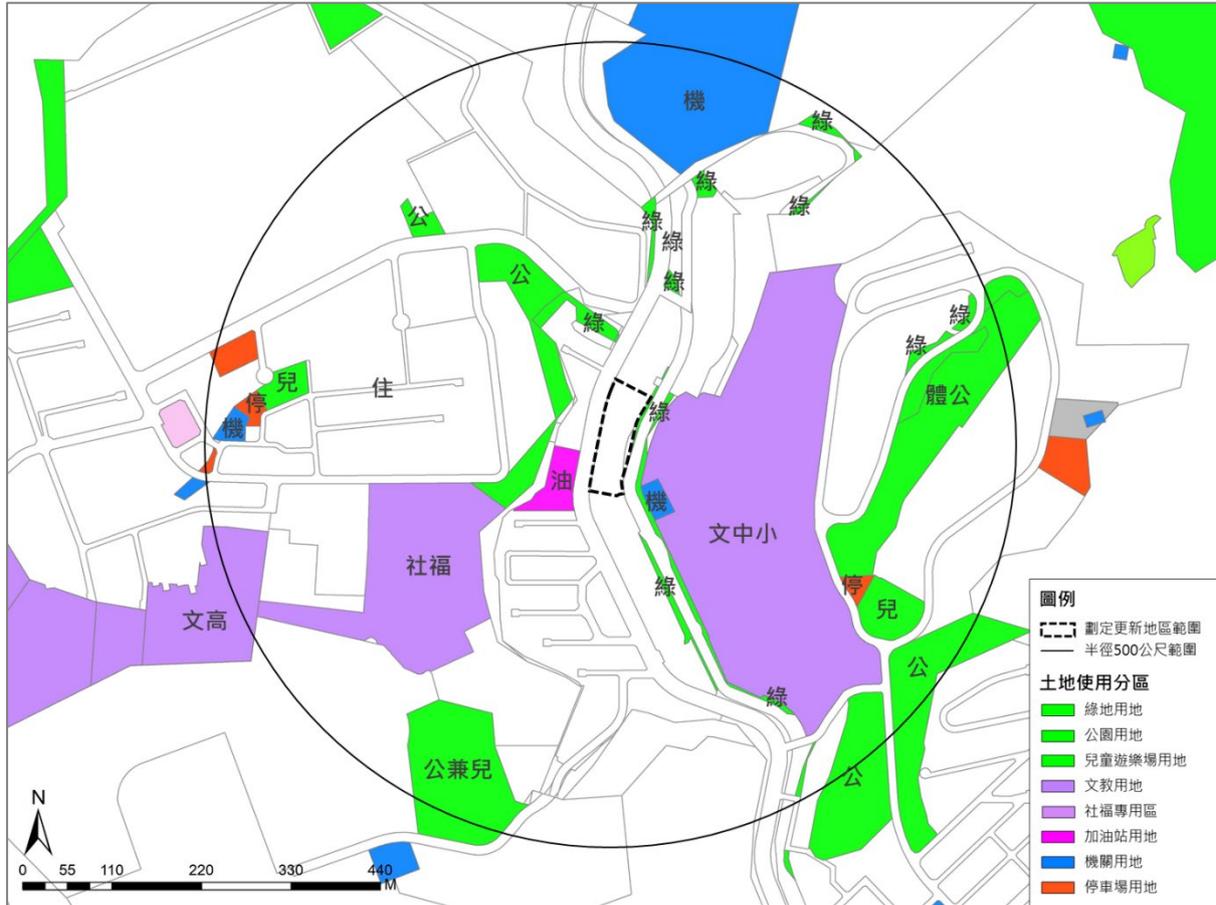


圖9 更新地區周邊公共設施用地示意圖

資料來源：本計畫繪製。



圖10 三民社區發展協會現況示意圖



圖11 三民星光籃球場現況示意圖



圖12 大武崙溪現況示意圖



圖13 沿大武崙溪綠地現況示意圖



圖14 7號基地北側綠地現況示意圖



圖15 中油安樂站現況示意圖

五、交通系統

(一) 聯外道路幾何現況說明

計畫範圍周邊主要聯外道路為麥金路、樂利三街等道路。有關上述道路的幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，說明如下：

1、重要道路路段幾何設計及停車管制狀況

(1) 麥金路

為本計畫區南北向主要聯外道路，往南可連接至中山高速公路，往北可連接至基金一路。全線道路路寬 15 公尺，採雙向 4 車道設置，安和二街以北單向車道為 1 慢 1 混合車道，以南則為 2 混合車道，為中央標線分隔路型，道路兩側禁止停車，兩側設置寬約 1.5 公尺的人行步道。

(2) 樂利三街

為本計畫區為東西向聯絡道路之一，現況道路寬度為 11 公尺，採中央標線分隔路型，採雙向 4 車道配置，道路兩側禁止停車，兩

側設置寬約 2 公尺之人行步道。

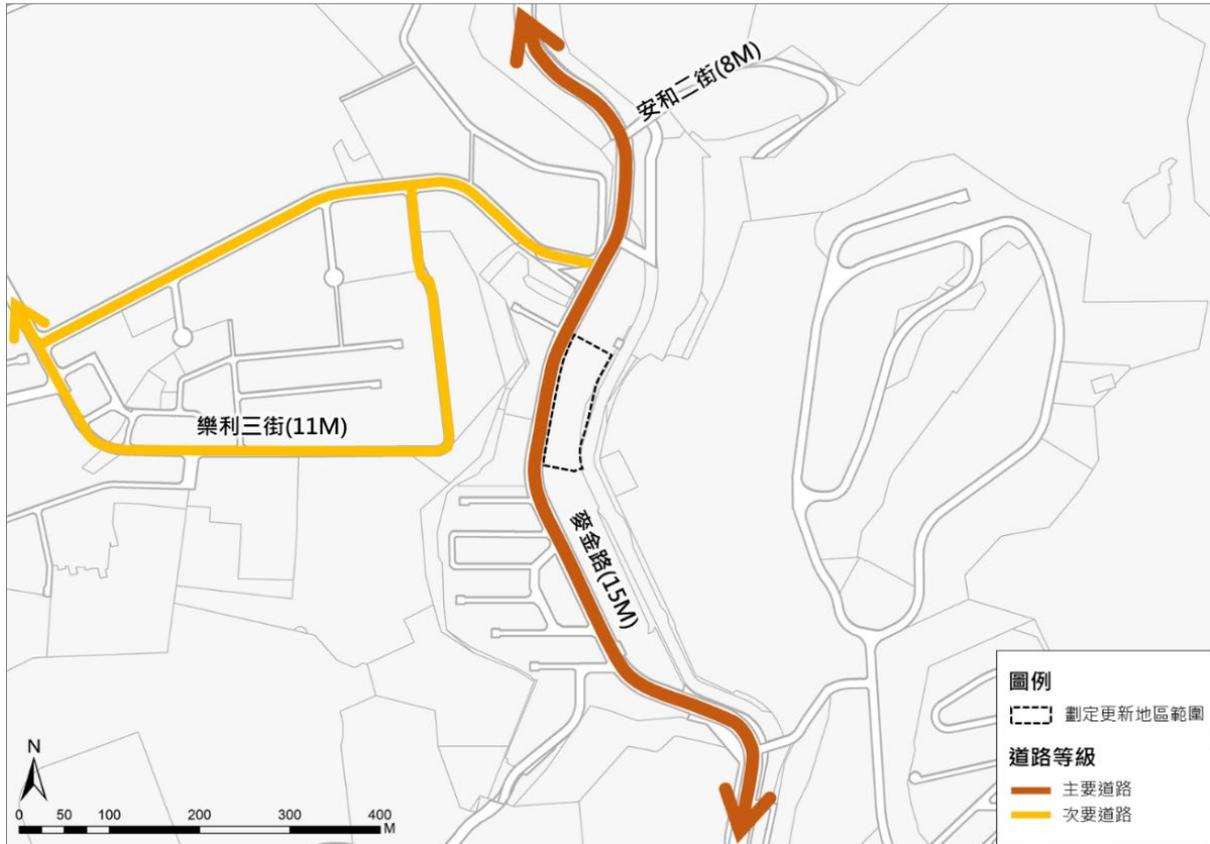


圖16 更新地區周邊重要道路示意圖

資料來源：本計畫繪製。

表6 重要道路路段幾何設計及停車管制狀況彙整表

道路名稱	路段	路寬 (M)	分隔設施	車道數	停車管制狀況	人行道寬度 (M)	單向道路容量 (pcu/hr)
麥金路	基金一路~國安路	15	中央標線	雙向 4 車道	禁止停車	1.5	1,750
樂利三街	麥金路~樂利三街	11	中央標線	雙向 4 車道	禁止停車	2	1,750

資料來源：變更基隆市主要計畫(部分倉儲區為健康生活服務特定專用區、體育場用地、綠地用地、道路用地、部分保護區為綠地用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地)案。

2、道路服務水準分析

計畫範圍周邊主要聯外道路中，南北向主要道路麥金路服務水準為 C 級，樂利三街服務水準為 B 級。重要道路流量與服務水準狀態評估結果分析如下表：

表7 尖峰時段重要道路路段服務水準評估彙整表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
麥金路	基金一路~樂利三街	往北	2	1,750	26.5	1,543	0.88	C	29.6	1,157	0.66	C
		往南	2	1,750	29.8	1,124	0.64	C	28.8	1,245	0.71	C
	樂利三街~安樂路	往北	2	1,750	27.1	1,467	0.84	C	27.4	1,431	0.82	C
		往南	2	1,750	27.3	1,436	0.82	C	28.8	1,244	0.71	C
樂利三街	麥金路以西	往西	1	850	25.4	256	0.30	C	25.6	242	0.28	C
		往西	2	1,750	30.6	1,033	0.59	B	33.1	753	0.43	B

資料來源：變更基隆市主要計畫(部分倉儲區為健康生活服務特定專用區、體育場用地、綠地用地、道路用地、部分保護區為綠地用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地)案

備註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR。服務水準評估指標為平均旅行速率。

(二) 大眾運輸系統服務現況

更新地區周邊現況無專用自行車道，也無共享單車系統。然麥金路作為連接安樂市區及國道一號、八堵車站之重要幹道，有眾多城際客運與市區公車行駛，相關客運與公車站點標示與路線彙整如表 8 及圖 17 所示。

表8 客運與公車路線彙整表

站點	類型	路線	起	迄
婦幼福利服務中心／麥金路樂利三街口	客運	1031	國家新城	樟樹國際實中
		1070	南雅站	國家新城
		1558	基隆火車站	捷運動物園站
		1813	國光客運台北車站	國光客運基隆站
		1815	國光客運台北車站	法鼓文理學院
		9006	國立科教館	國家新城
		9026	基隆市界	南港轉運站西站
	公車	791	國家新城	福隆
		791 區	國家新城	瑞芳
		789	國家新城	炭腳
		953	金山	台大計資中心
		953 區	金山	北科大
		萬里-內湖科技園區	萬里橋頭	基湖路口

站點	類型	路線	起	迄
		803	八斗子車站	龍騰大地社區
		501	樂利三街 32 巷	樂利三街 32 巷
		R82	國家新城	七堵火車站
		503	公車總站	南七堵
		509	公車總站	公車總站
		510	武隆街 105 巷	七堵火車站

資料來源：基隆市公共汽車管理處，本計畫彙整。



圖17 基地周邊大眾運輸系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

六、原有社會、經濟關係

(一) 產業結構

安樂區範圍內設有大武崙工業區，位於更新地區北側約 4 公里處，現工業區內登記設廠約 80 家，產業類別包括金屬類、機械類、電子類、食品類、製材類等。更新地區南側約 1 公里處為長庚醫院及周邊住商混合區域，多小吃、零售等產業類別，屬商業密集地區。

(二) 人口組成

基隆市、安樂區與三民里之人口密度如圖 18 所示，更新地區坐落之三民里，人口密度為 19,683 人/平方公里。基隆市、安樂區及三民里

人口結構如表 9，三民里之高齡人口比例(29.12%)顯著高於安樂區(18.67%)與基隆市(19.84%)之高齡人口比例；三民里的老化指數(301.15)同樣明顯高於安樂區(182.44)與基隆市(203.30)之老化指數。

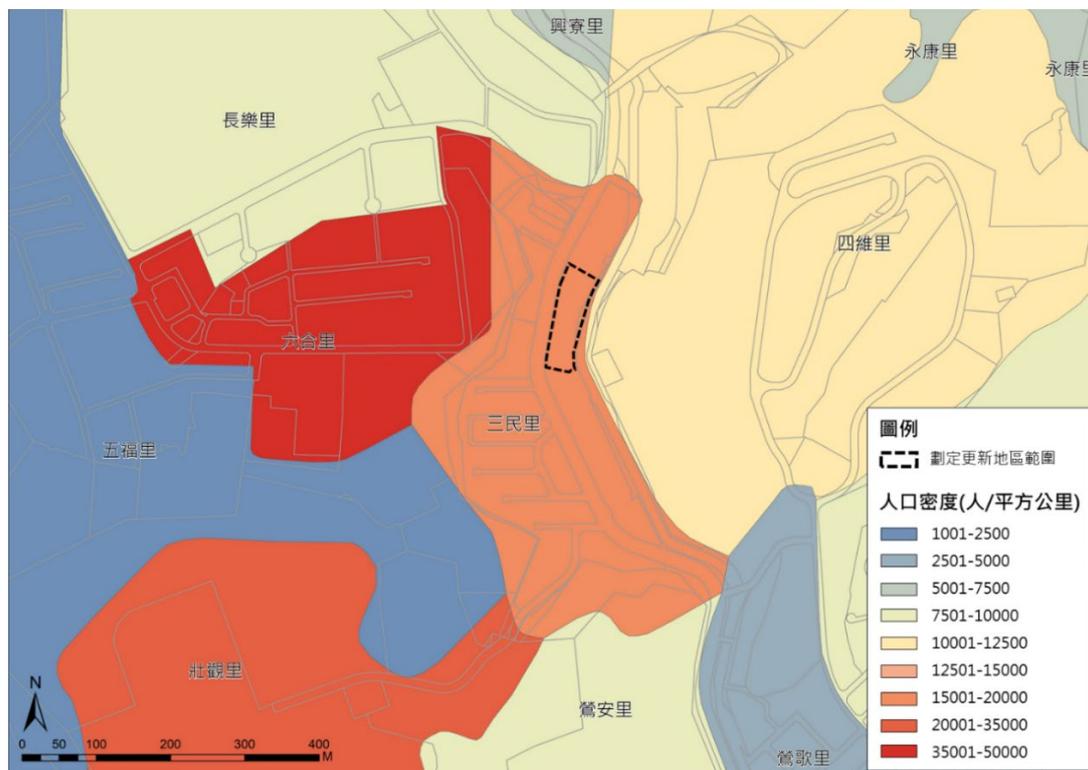


圖18 更新地區周邊人口密度示意圖

資料來源：人口資料係取自基隆市政府民政處(112年8月)，本計畫繪製。

表9 基隆市、安樂區及三民里人口結構表

	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		總人口數	老化指數
	人口數	比例	人口數	比例	人口數	比例		
基隆市	35,383	9.76%	255,180	70.40%	71,933	19.84%	362,496	203.30
安樂區	8,246	10.24%	57,270	71.09%	15,044	18.67%	80,560	182.44
三民里	261	9.67%	1,652	61.21%	786	29.12%	2,699	301.15

資料來源：內政部戶政司(112年8月)，本計畫彙整。

(三) 社會福利設施

根據更新地區周邊人口組成所示(表 9)，更新地區坐落之三民里高齡人口比例達 29.12%，已進入超高齡社會。本計畫盤點全市及更新地區周邊之高齡福利機構，以全市而言，高齡養護機構分布多集中高齡人口密度較高之區域，以安樂區數量最多，共有 6 家，全數為老人養護機構，缺乏日照中心設施之設置(圖 19)。

更新地區周邊之老人養護機構，包括基隆市私立安安老人養護中心、基隆市私立志心老人長期照顧中心，容納人數分別為 20 人及 24 人(圖 20)。

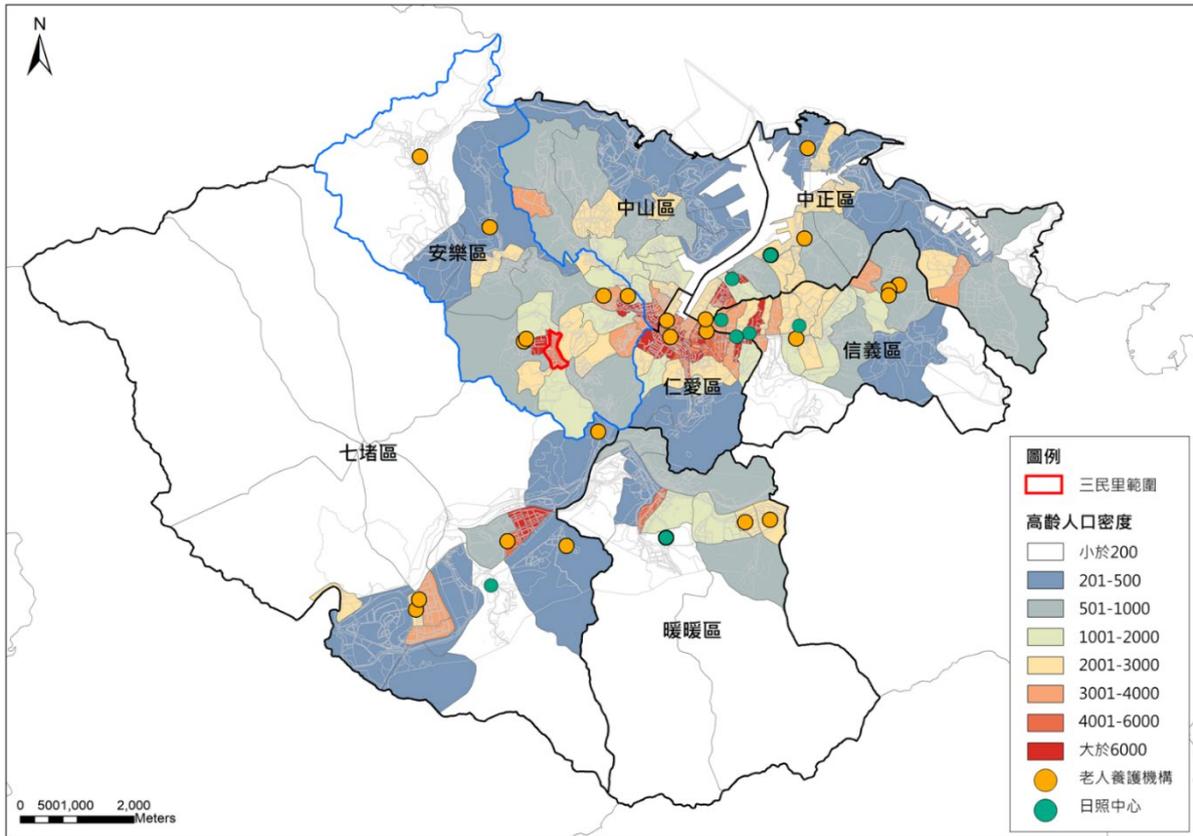


圖19 基隆市高齡福利機構分布示意圖

資料來源：人口資料係取自基隆市政府民政處(112年8月)，本計畫繪製。

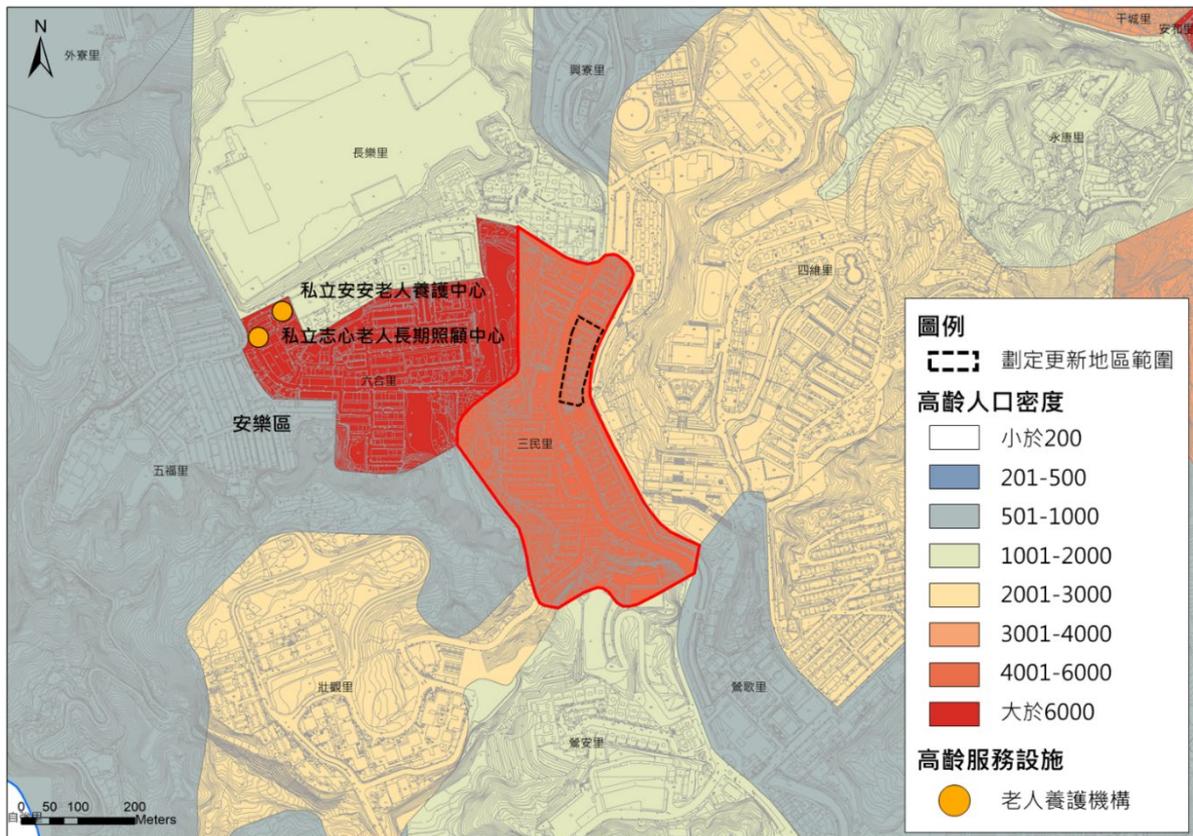


圖20 基隆市高齡福利機構分布示意圖

資料來源：人口資料係取自基隆市政府民政處(112年8月)，本計畫繪製。

七、周邊地區重大建設計畫

(一) 基隆南港間通勤軌道建設計畫綜合規劃

基隆捷運綜合規劃於 111 年通過，並優先推動南港八堵段路線，全線共 13 站，全長約 16 公里。本計畫更新地區鄰近捷運八堵站，未來可透過轉乘設計與大眾運輸銜接，有利更新地區引入往來基隆市區、河谷廊帶通勤之居住人口（如圖 21）。

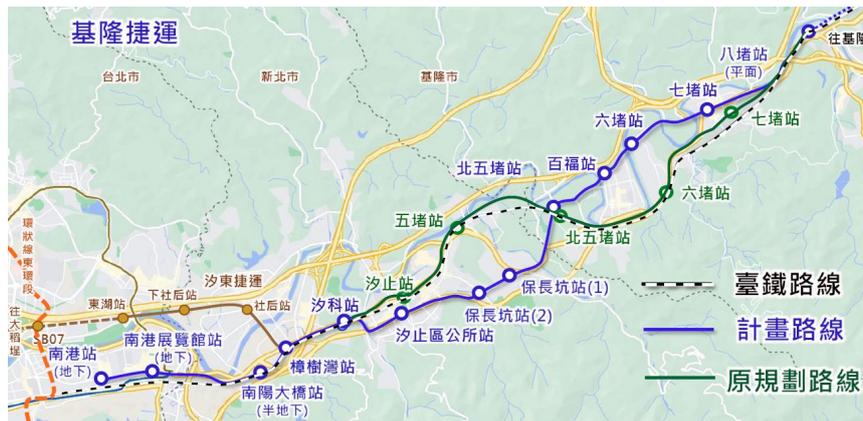


圖21 基隆南港間通勤軌道建設計畫綜合規劃示意圖

資料來源：基隆南港間通勤軌道建設計畫綜合規劃。

(二) 配合「基隆南港間通勤軌道建設計畫綜合規劃」基隆市境內場站地區都市設計暨開發策略規劃委託技術服務案

八堵站為台鐵及未來基隆捷運重要轉乘樞紐，透過強化八堵車站地區之交通路網及大眾運輸，有利於將八堵車站地區打造為基隆南站轉乘樞紐，以及轉乘觀光新據點。場站北側經麥金路延伸至本計畫更新地區，為更新地區周邊重要之轉乘站點之一（如圖 22）。

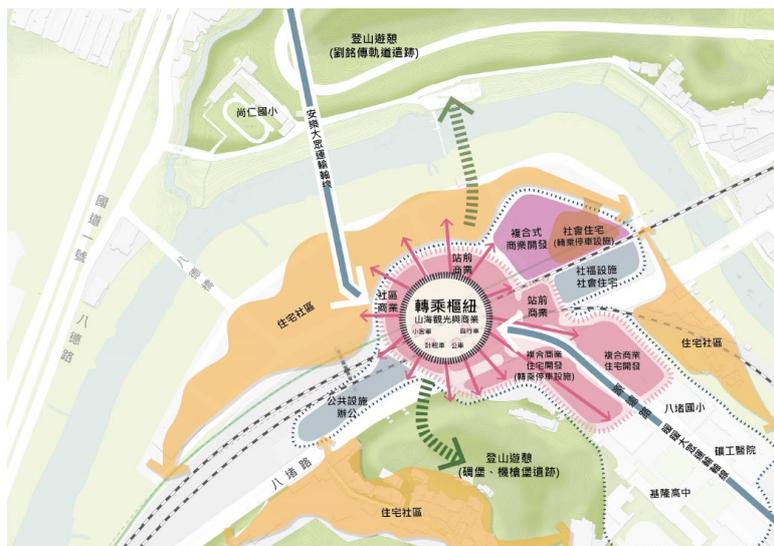


圖22 八堵站空間架構示意圖

資料來源：配合「基隆南港間通勤軌道建設計畫綜合規劃」基隆市境內場站地區都市設計暨開發策略規劃委託技術服務案。

八、居民都市更新意願

更新地區私有土地面積為 4,294.44 平方公尺，佔總土地面積 67.46%；私有合法建物面積為 9,373.48 平方公尺，佔總合法建物面積 99.48%。

本府自 108 年輔導安樂一期國宅自主都更；109 年 6 號基地居民成立「安樂區安國段 1-100 地號等 13 筆土地更新單元都市更新會」，並爭取到中央補助。

在安樂一期國宅 8 塊基地中，6 號基地更新會居民意見整合意願高，都更推動進度最快，已完成先期規劃及財務試算，並已召開 6 場會員大會，迄 112 年 10 月止，更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人、總面積之都更招商意願同意比率已逾 77%。

表10招商同意比例數值綜整表

基本資料 項目	土地		建物	
	全區面積(平方公尺)	人數	建物(平方公尺)	人數
全區總和(A)	6,509.93	175	9,422.12	175
公有(a)	2,215.49	1	48.64	1
私有(b=A-a)	4,294.44	174	9,373.48	174
排除總和(c)	25.08	1	48.64	1
計算總和 (B=b-c)	4,269.36	173	9,324.84	173
招商同意比例法定門檻(不計公有地(a)之土地人數及面積)				
招商同意書 數值	3,321.14	134	7,291.25	134
	77.79%	77.46%	78.19%	77.46%

資料來源：安樂區安國段 1-100 地號等 13 筆土地更新單元都市更新會(統計截止至 112 年 10 月 16 日)。

備註 1：排除總和(c)係依都市更新條例第 24 條可排除統計之情形。

備註 2：上表面積為更新會尚未處理地籍分割之範圍面積。

肆、目標與策略

一、發展定位

本計畫依「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」等上位計畫指導，並配合周邊重大建設及長庚醫院等重要地區設施，定位更新地區為「健康醫療生技宜居社區」，希冀藉由民間廠商共同參與，加速活化土地資源、提升更新地區暨安樂一期國宅地區整體生活機能、增進公共利益。

（一）結合鄰近捷運場站及基隆港區之區位優勢

配合公車客運系統及未來基隆捷運，亦因應基隆港區及河谷廊帶發展，發展生活機能良好之宜居社區，引入往來港區及河谷廊帶通勤之居住人口。

（二）發展就地健康醫療及全齡服務

更新地區鄰近長庚醫院，未來應配合大眾運輸系統接駁，以利有醫療需求之族群就近獲得醫療照護服務。未來應考量於更新地區設置全齡服務設施，並配合設置社區商業，以完善青中銀三代共居之生活機能。

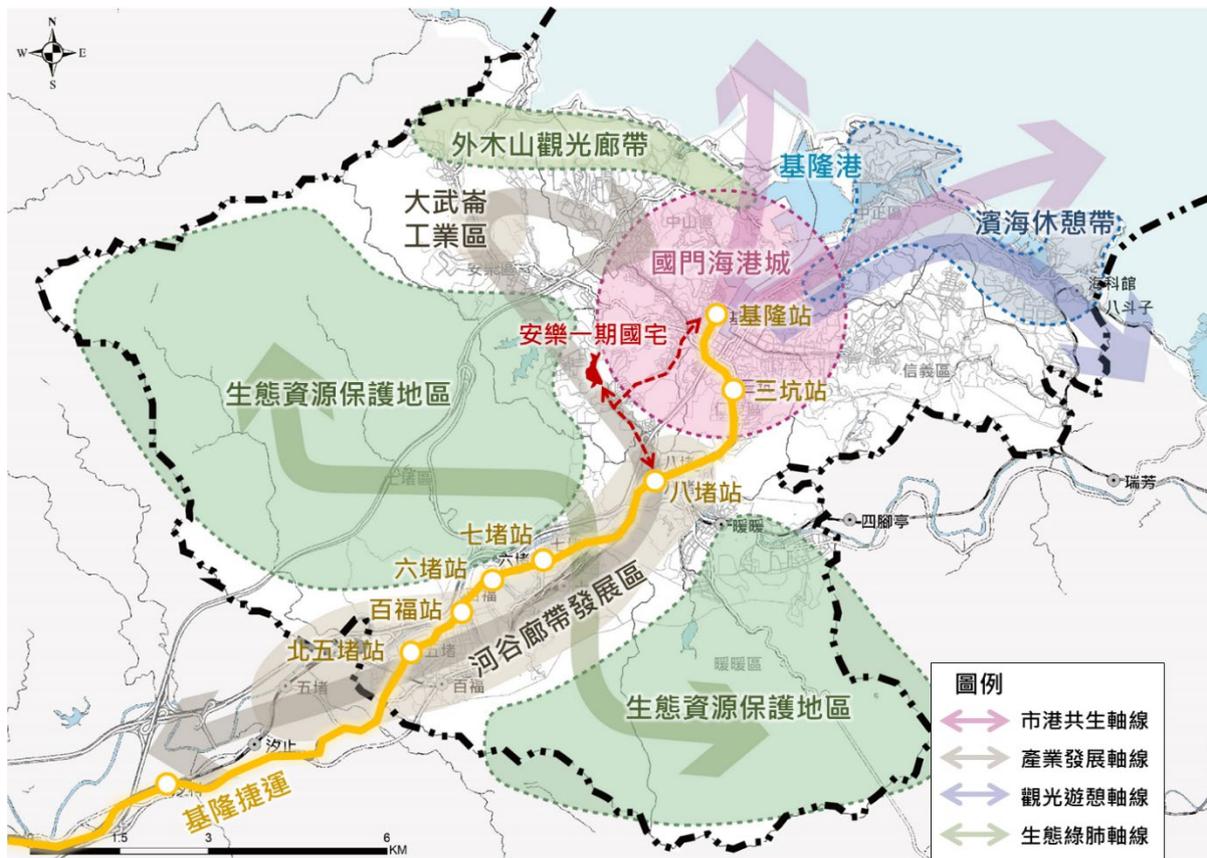


圖23 更新地區暨安樂一期國宅發展定位示意圖

資料來源：本計畫彙整。

二、都市更新目標及策略

本更新地區發展目標，乃是透過更新重建更新地區內老舊窳陋建築，促進土地合理利用，引動民間投資、促使地區再生。都市更新目標及對應策略如表 11 所示。

表11目標及策略綜整表

項目	子目標	對應策略	相關效益/說明
1	創造優質健康之居住環境	開發住商產品，並與地區既有生活機能核心連結，往北串連大武崙地區、往南聯通安樂市中心。另亦藉大眾運輸系統，串聯基隆港區、八堵、臺北市等地區。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 改善窳陋之住宅建築，提供良好生活空間。 2. 更新地區至基隆港區、捷運八堵站車行時間約為 10 分鐘，可提供港區、河谷廊帶、新北及臺北市通勤人口居住需求。 3. 打造具有開放空間、人行及綠意環境、友善串聯公園、公車等公共設施之生活。
2	促進都市土地合理利用	促進土地經濟有效利用，發揮土地應有都市機能。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提升 6 號基地土地有效利用，復甦都市機能。 2. 透過 6 號基地更新，引動安樂一期國宅全區各基地之更新。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

為維持更新地區之居住機能，故本計畫依「變更基隆市安樂社區細部計畫（第一次通盤檢討）案」之土地利用計畫，維持土地使用分區為住宅區（容積率 360%、建蔽率 60%）。

二、公共設施改善計畫構想

（一）公益設施構想

更新後公益設施用途規劃應以服務全齡民眾之機能為優先考量，以利完善地方公共服務機能、吸引居住人口，促進地區整體再發展。實質設置項目應以本府相關單位需求項目為準，並配合本府最新政策方向調整。

（二）沿大武崙溪親水休憩廊帶

更新地區鄰近大武崙溪，公共設施應結合原有自然資源人行系統改善，打造親水休憩廊帶系統，增加綠地空間、實施植栽計畫，提供自然通風、採光、遮蔭、綠美化舒適環境之公共設施服務機能。

三、交通運輸系統構想

（一）車行動線

因應未來衍生之車流，更新地區應規劃良好車輛出入動線，順暢銜接主要交通系統。更新地區道路系統分為 15 公尺及 10 公尺道路，15 公尺道路計有 1 條，以麥金路為主要聯外動線。10 公尺道路計有 2 條，為銜接主要動線之次要道路，分別為麥金路 421 巷及樂利二街（如圖 24、圖 25）。

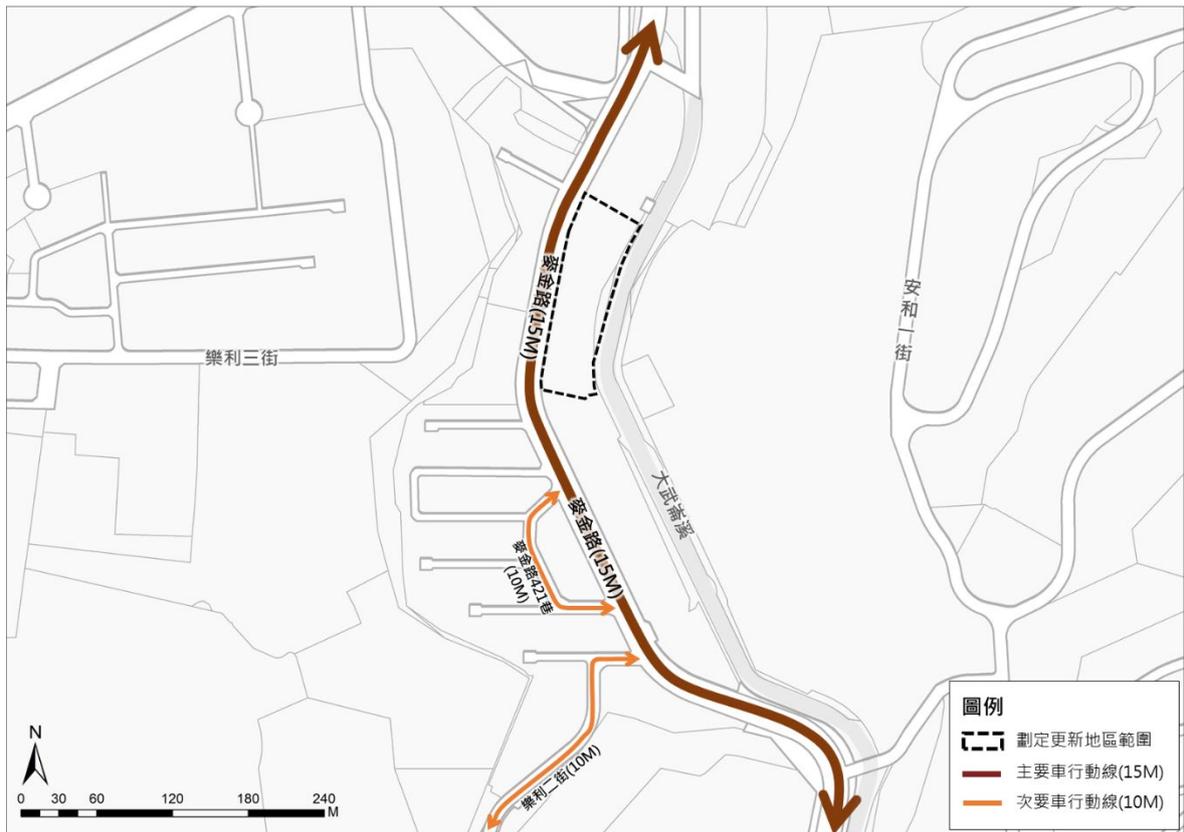


圖24 安樂一期國宅周邊車行動線系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

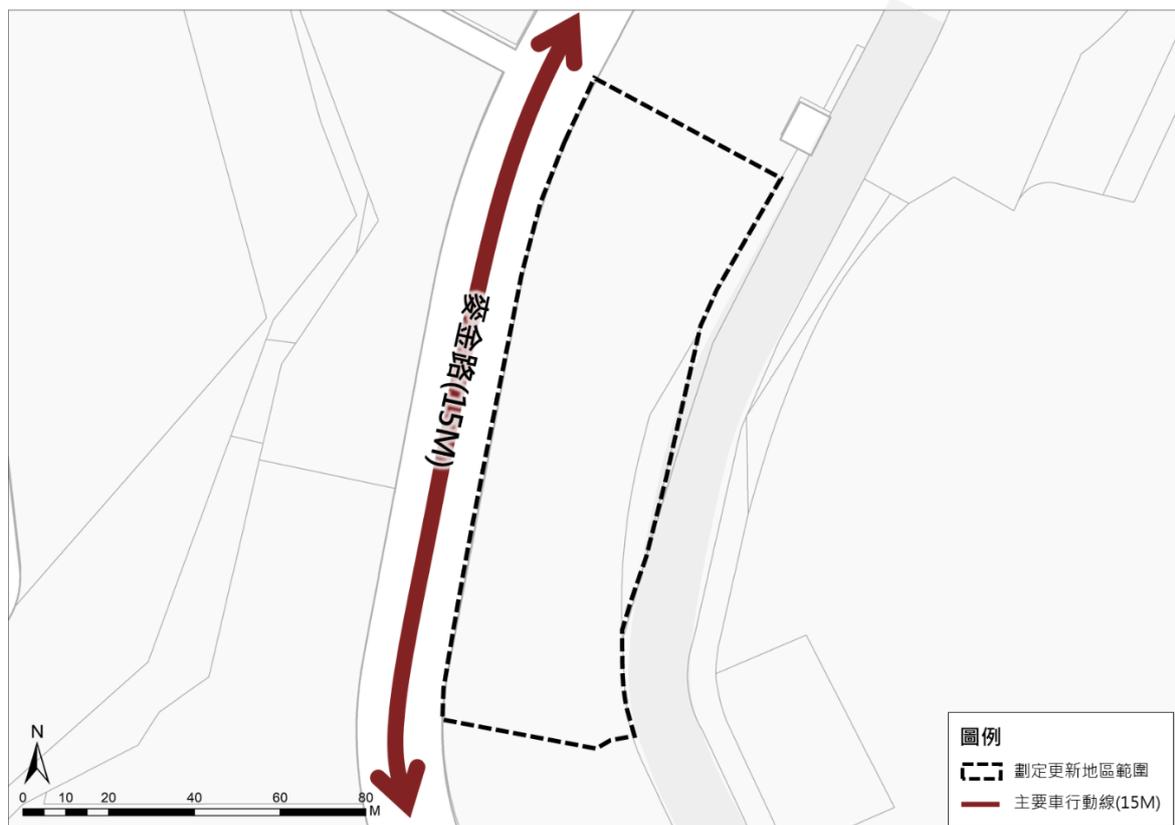


圖25 更新地區周邊車行動線系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

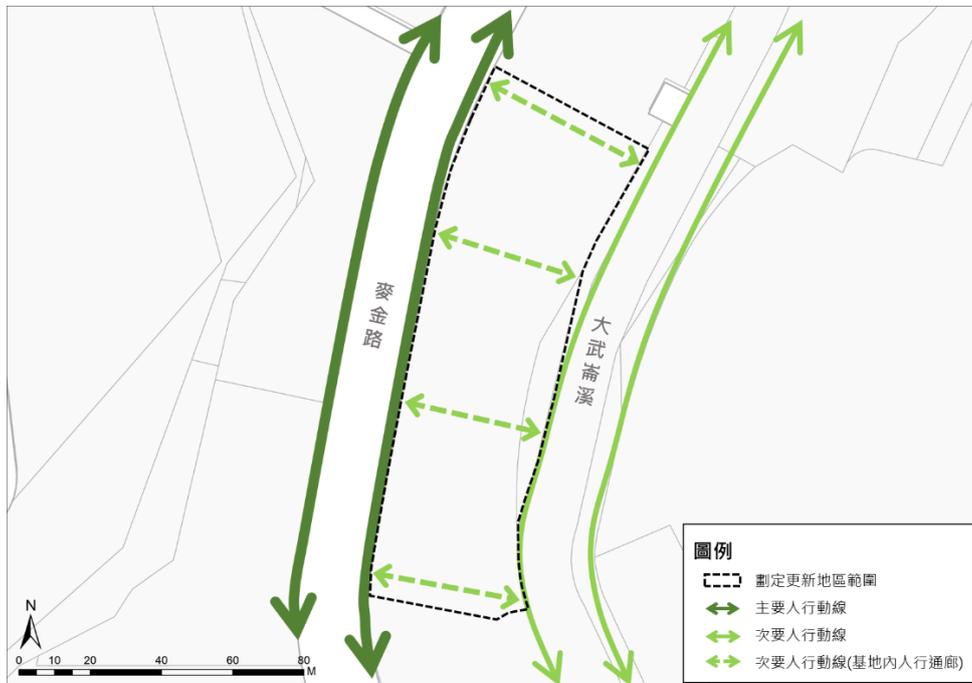
(二) 人行動線

更新地區周邊人行動線，包括沿麥金路之主要人行道，沿線設有公車站牌、商業空間、綠化等設施；沿大武崙溪之人行道及東西向人行通廊，則供居民日常出入及通行使用(如圖 26、圖 27)。



資料來源：本計畫繪製。

備註：標注虛線之人行動線位置僅為示意，實際位置依後續建築設計方案為準。



資料來源：本計畫繪製。

備註：標注虛線之人行動線位置僅為示意，實際位置依後續建築設計方案為準。

四、防災、救災空間構想

本計畫參照「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」之都市防災計畫，以及安樂區公所依災害防救法第 10 條、第 20 條發布之「安樂區地區災害防救計畫」及「安樂區天災避難收容場所一覽表」，規劃「避難收容空間」、「避難及救災路線」、「防災指揮中心、收容所與治安維護據點」及「火災延燒防止帶」，詳圖 28 及圖 29。

（一）避難收容空間

依據不同避難性質，避難收容空間分為「臨時避難場所」及「中長期避難場所」二種。臨時避難場所主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層級避難空間的人員，指定對象為公園、公園兼兒童遊樂場、體育場、綠地及各建築基地之開放空間。本計畫更新地區未來之開放空間，亦可作為臨時避難所。

中長期避難場所之劃設，除了因應前項空間阻隔與緊急事故，並提供較完善之設備與庇護場所，指定對象為中小學。本計畫週圍之中長期避難場所為建德國中、建德國小及三民里活動中心。本計畫更新地區週圍之避難收容空間如圖 28。

（二）防救災動線

防救災動線區分為「救災道路」以及「緊急避難道路」二種。救災道路為地區重要聯外道路，供各種救災、救助、救急、輸送等之用，使救災人車迅速到達災害發生地。本計畫更新地區周邊以麥金路為救災路線。

緊急避難道路供都市災害發生時避難逃生之用，為大量疏散避難逃生流量，達到迅速避難之目的。聯外道路以外之八公尺以上道路為緊急避難道路，本計畫更新地區周圍以麥金路 421 巷、樂利二街、樂利三街、安和一街、安和二街為緊急避難道路（如圖 28）。

（三）防災指揮中心

防救災指揮中心提供警察與消防人員進行災害救援與資源輸送等工作之指揮與調度，避免災害發生時因機能缺乏產生之混亂。本計畫更新地區周邊以基隆市警察局第四分局為地區防救災指揮中心（如圖 28）。

（四）火災延燒防止帶

依「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」指定八公尺寬以上道路為火災延燒防止帶，以避免火災延燒造成相關災害擴大。本計

畫更新地區周圍之公園、綠地、計畫道路等公共開放空間，平時可作為社區居民休憩及通行之用外，因由於其空曠、綠覆率高及具有阻絕災害的功能，可延緩並阻絕災害蔓延，亦可防止火災延燒（如圖 29）。



圖28 防救災規劃示意圖

資料來源：本計畫彙整。

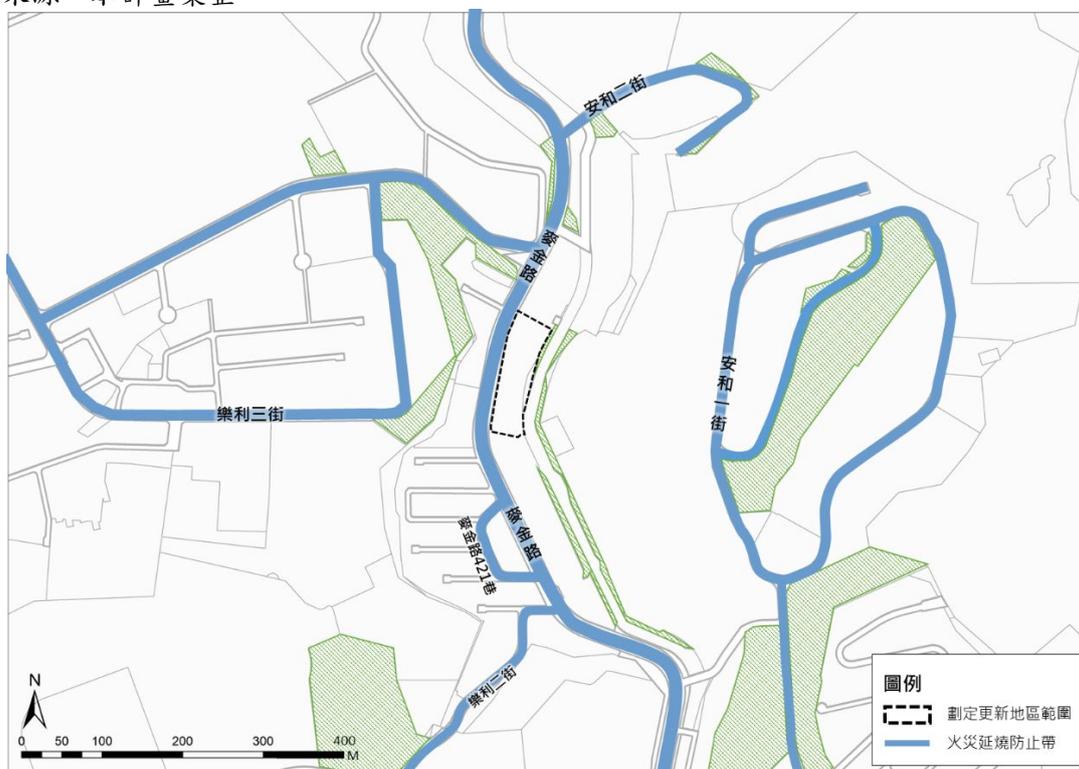


圖29 火災延燒防止帶示意圖

資料來源：本計畫彙整。

五、都市設計原則構想

(一) 臨麥金路側之一樓應以作商業使用為原則。

(二) 建築物退縮空間

- 1、為確保沿街人行步道空間品質，基地鄰接麥金路側及基地北側，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之人行步道供公眾通行。材質應以透水鋪面為主，並沿開放空間種植單排喬木加強綠化。
- 2、建築物退縮空間之整體配置型式、植栽設計、鋪面設計等需配合臨接計畫道路與臨近街廓作整體考量，以創造人行動線系統之連續性。
- 3、建築物退縮空間人行步道及其出入口不同鋪面交接處應予順平。其鋪面宜採用透水性材料，並作防滑處理，以及考量無障礙空間設計。

(三) 開放空間系統

1、8 公尺沿街步道式開放空間

為回應大武崙溪水綠景觀資源、營造良好親山親水居住環境，建議基地鄰接大武崙溪側留設至少 8 公尺寬帶狀式開放空間。材質應以透水鋪面為主，並沿開放空間種植單排喬木、設置適當街道家具及設施，創造藍綠景觀軸帶沿線之親水休憩空間。

2、街廓內留設東西向人行通廊

為提升溪岸親水空間之易達性，並確保人行動線之連續性及方便性，應於街廓內設置至少 1 處至少 5 公尺寬之東西向人行通廊，供公眾使用。

3、廣場式開放空間

為減少基隆婦幼福利中心及更新後新建建物間之量體壓迫感，以塑造良好開放空間品質，並營造入口意象，建議開放空間以集中留設於鄰接基隆婦幼福利中心側為原則，設置至少 100 平方公尺之廣場式開放空間。材質應以透水鋪面為主，其功能須可提供人潮聚集之使用，並設置適當街道家具及設施。

4、因應高齡社會需求，公共開放空間均採無障礙順平處理，並以防滑地坪材質設置及必要之扶手設施。

(四) 停車空間

1、基地內之停車場出入口不得設置於麥金路側。

2、停車場出入動線得考量與東西向之開放空間通廊共同規劃配置，惟車行與人行動線應予以分離，確保人行安全。

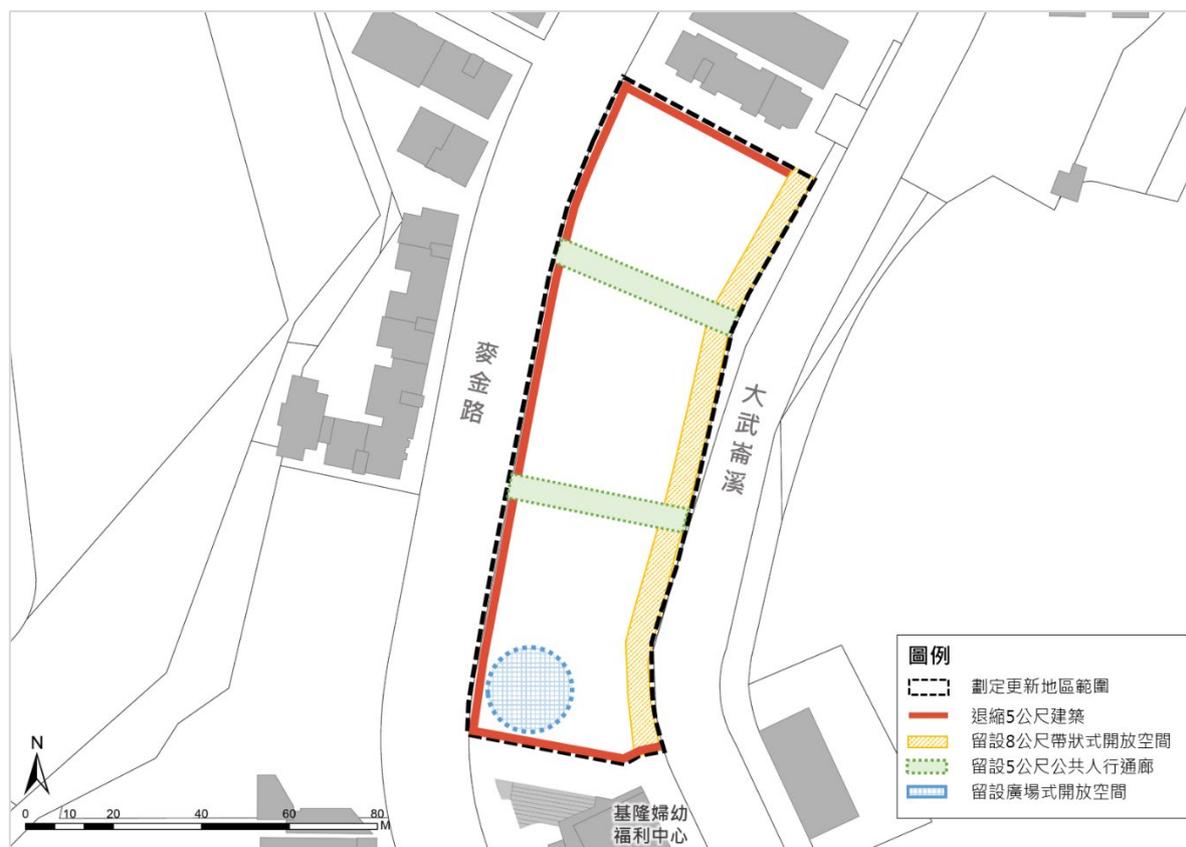


圖30 開放空間系統構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(五) 本更新地區位於「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」都市計畫範圍，以上未規範之部分，應依現行發布實施之都市設計準則、土地使用分區管制要點，以及基隆市建築管理自治條例等規定辦理。

陸、更新單元劃定基準

計畫範圍應依下列基準劃定更新單元並實施都市更新事業：

- 一、完整之計畫街廓者。
- 二、臨街道路或街廓內相連接土地面積在一千平方公尺以上者。
- 三、街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓四分之一且在五百平方公尺以上者。
- 四、街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在五百平方公尺以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。
- 五、劃定之更新單元

本計畫指定更新單元面積 6,366 平方公尺，本市安樂區麥金路以東、大武崙溪以西，南臨基隆市婦幼福利服務中心之街廓範圍內，屬住宅區。指定更新單元之範圍如圖 31 所示。

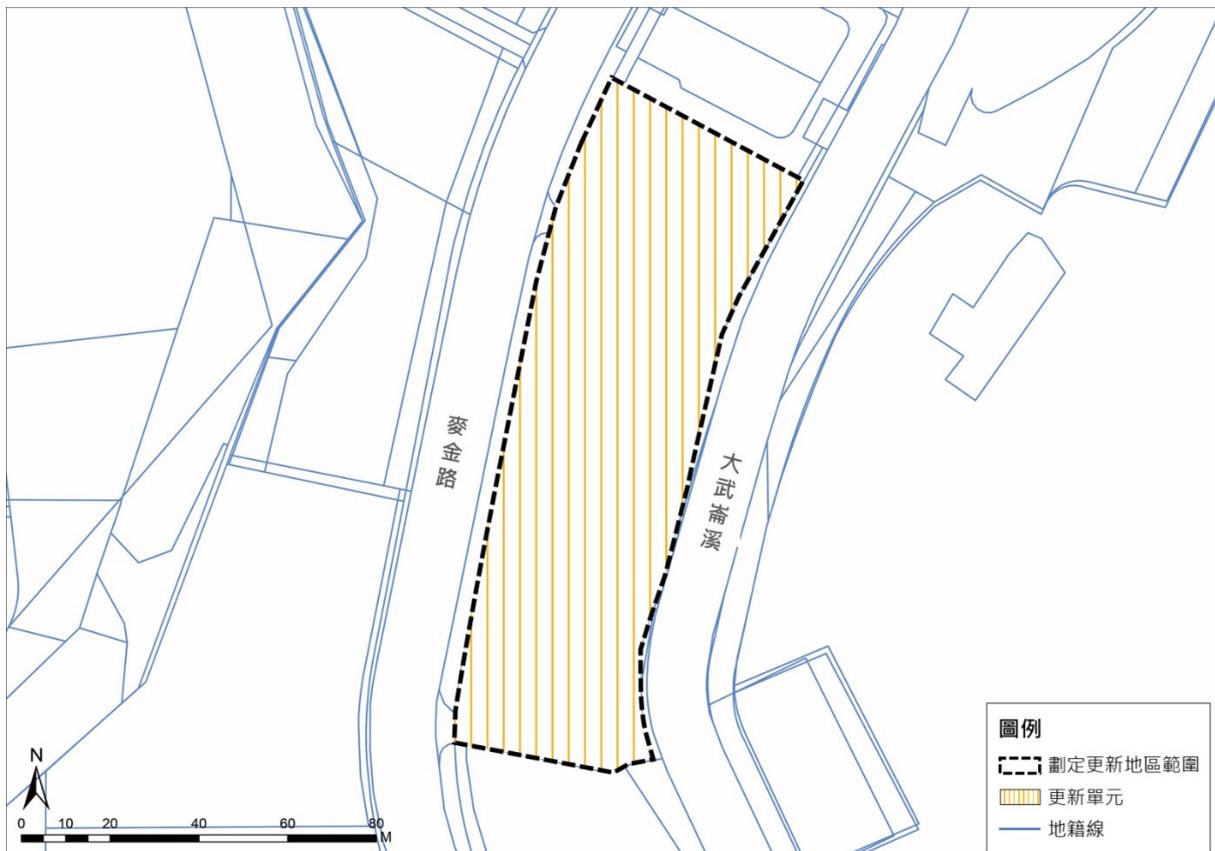


圖31 劃定更新單元範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

柒、相關單位配合辦理及其他應表明事項

一、都市更新容積獎勵

- (一) 本計畫將依「都市更新條例」第5條及第6條規定劃定「更新地區」，並按前開條例第65條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則之規定。惟，實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
- (二) 為落實本計畫劃定更新地區之公益性，建議本計畫更新單元依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條設置公益設施，獎勵上限為基準容積之百分之三十。設置公益設施之樓地板面積不計入容積。

二、依「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條設置公益設施

- (一) 依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條設置公益設施容積獎勵項目，並應以規劃服務全齡民眾之機能為原則，目標為完善地方公共服務機能並吸引居住人口，促進地區整體再發展。實質設置項目應以本府相關單位需求項目為準，並配合本府最新政策方向調整。
- (二) 公益設施以集中配置為原則，並設置獨立之出入口。
- (三) 公益設施之機能，應與公有土地更新後規劃設置之設施機能搭配協調。

三、計畫範圍之公有土地再發展構想

計畫範圍之公有土地更新後建議設置之公益設施項目及優先順序如下：

- (一) 考量地區人口特性，應優先評估設置服務全齡民眾相關空間。實際設置需求面積，應依本府相關單位需求為準，並配合本府最新政策方向調整。
- (二) 倘經本府檢討無設置公益設施之必要性，得提供可建築用地之樓地板面積，作符合基地土地使用分區之使用。
- (三) 上開各項建議設置項目，得視本府需求協調搭配。

四、都市更新事業審查作業規範

本更新地區內各事業計畫審核期間，建築基地如涉及都市設計、交通影響評估、環境影響評估等相關審議，應經各審議機關審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。

五、其他應表明事項

- (一) 考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。
- (二) 本計畫表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依本計畫更新地區範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- (三) 其他未規定事項，悉依原都市計畫書、圖及相關規定辦理。

基隆市政府都市發展處

業務主管

承辦人員