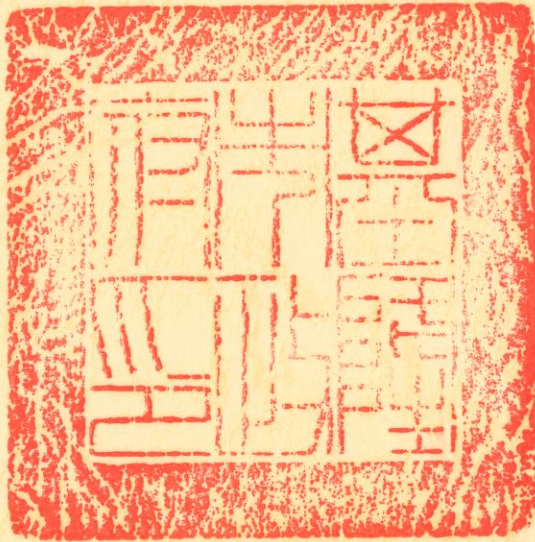


基隆市都市更新計畫書

劃定基隆市七堵區大華段 2105 地號等 150 筆
土地及舊站段 8 地號 1 筆土地
為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案
計畫書



基隆市政府

中華民國 115 年 9 月

基隆市劃定更新地區審核摘要表		
項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	劃定基隆市七堵區大華段 2105 地號等 150 筆土地及舊站段 8 地號 1 筆土地為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案	
劃定都市更新地區法令依據	都市更新條例第 5 條、第 8 條第 1 項第 1 款及第 4 款	
擬定都市更新地區機關	基隆市政府	
公開展覽起訖日期	公開展覽	依基隆市政府民國 115 年 3 月 9 日基府都更壹字第 1150203507B 號函公告，自民國 115 年 3 月 9 日起至 115 年 4 月 7 日止，公告公開展覽 30 天，並刊登於民國 115 年 3 月 9 日起至 115 年 3 月 11 日新聞紙周知。
	公開說明會	民國 115 年 3 月 26 日(星期四)上午 10 時 30 分假正明里民活動中心舉行。
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	基隆市都市計畫委員會第 425、426 次會議審議通過。

摘要

案名：劃定基隆市七堵區大華段 2105 地號等 150 筆土地及舊站段 8 地號 1 筆土地為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案

辦理單位：基隆市政府

法令依據：都市更新條例第 5 條、第 8 條第 1 項第 1 款及第 4 款

更新地區範圍及面積：

本更新地區範圍共涵蓋兩處街廓，包含臺鐵七堵車站西側，位於原正明安居社宅基地周邊地區(街廓 A)以及臺鐵七堵車站站前商業區，光明路東側舊站段 8 地號土地(街廓 B)，總面積約 30,007.42 平方公尺。



更新地區範圍示意圖

目錄

壹、辦理緣起與目的	1-1
一、計畫緣起與目的	1-1
二、法令依據.....	1-3
貳、更新地區範圍與面積.....	2-1
參、發展現況.....	3-1
一、都市計畫情形.....	3-1
二、土地使用及建築物現況	3-5
三、交通系統.....	3-11
四、公共設施現況.....	3-16
五、土地權屬概況及建築物權屬	3-20
六、居民意願.....	3-24
七、原有社會、經濟關係	3-25
八、人文特色及整體景觀	3-29
九、周邊重大建設與都更發展掌握	3-30
十、都市發展課題.....	3-33
肆、基本目標與策略	4-1
一、更新發展定位與目標	4-1
二、更新推動策略.....	4-4
伍、實質再發展概要	5-1
一、土地利用計畫構想	5-1
二、土地使用開發構想	5-2
三、都市設計原則構想	5-4
四、公共設施規劃及開發辦理原則	5-6
五、防災救災空間構想	5-7
陸、劃定之必要性與預期效益	6-1
一、劃定之必要性.....	6-1
二、預期效益.....	6-1
柒、都市計畫檢討構想	7-1
捌、更新單元劃定基準	8-1
一、基地面積 5,000m ² 以下	8-1

二、基地面積 5,000 至 10,000 m ²	8-1
三、基地面積 10,000 m ² 以上	8-1
玖、開發實施構想	9-1
一、開發主體	9-1
二、開發方式	9-1
三、配合基地規模之公益性回饋指導原則	9-1
拾、財務計畫概要	10-1
拾壹、計畫年期及實施進度構想	11-1
拾貳、相關單位配合辦理事項及其他表明事項	12-1
拾參、基隆市都市計畫委員會審議情形	13-1
拾肆、本計畫書圖案業依基隆市都市計畫委員會決議修正完竣	14-1
附件一、本案公開展覽後修正內容對照表	附 1-1
附件二、115 年 4 月 15 日基隆市都市計畫委員會第 425 次會議紀錄	附 2-1
附件三、115 年 7 月 1 日基隆市都市計畫委員會第 426 次會議紀錄	附 3-1

表目錄

表 3-1、歷年都市計畫一覽表.....	3-1
表 3-2、更新地區土地使用分區表	3-2
表 3-3、更新地區周邊道路系統一覽表	3-12
表 3-4、更新地區周邊停車場資料綜整表	3-15
表 3-5、更新地區周邊公共設施開闢情形綜理表	3-16
表 3-6、更新地區土地權屬比例綜整一覽表	3-21
表 3-7、基隆市與七堵區歷年人口成長情形一覽表	3-25
表 3-8、基隆市與七堵區歷年人口結構一覽表	3-26
表 3-9、基隆市與七堵區住宅流量統計一覽表	3-26
表 5-1、更新地區土地使用管制說明表	5-1

圖目錄

圖 1-1、臺鐵七堵車站及捷運七堵站前更新發展示意圖	1-2
圖 2-1、更新地區範圍示意圖.....	2-1
圖 3-1、更新地區範圍與現行主要計畫示意圖	3-2
圖 3-2、更新地區範圍與現行都市計畫(細部計畫)示意圖.....	3-3
圖 3-3、更新地區範圍與現行都市計畫(細部計畫)示意圖.....	3-4
圖 3-4、更新地區土地使用現況示意圖	3-5
圖 3-5、更新地區周邊使用情形示意圖	3-6
圖 3-6、街廓 A 及其周邊現況照片示意圖.....	3-7
圖 3-7、街廓 B 及其周邊現況照片示意圖	3-7
圖 3-8、更新地區建物分布示意圖	3-8
圖 3-9、更新地區建築物樓層分布圖	3-9
圖 3-10、更新地區建物類型分布圖	3-9
圖 3-11、更新地區建物屋齡分布圖.....	3-10
圖 3-12、更新地區周邊道路系統示意圖	3-14
圖 3-13、基地周邊步行環境現況示意圖	3-14
圖 3-14、更新地區周邊停車場分布示意圖	3-15
圖 3-15、更新地區周邊公共設施用地開闢情形示意圖	3-18
圖 3-16、更新地區周邊公益設施現況分布示意圖	3-20
圖 3-17、計畫範圍土地權屬分布情形示意圖	3-21
圖 3-18、計畫範圍建物權屬分布示意圖	3-23
圖 3-19、更新地區居民參與意願調查結果示意圖	3-24
圖 3-20、更新地區周邊商業與產業分布圖	3-28
圖 3-21、基隆捷運第一階段(南港-八堵)計畫路線圖	3-30
圖 3-22、一德新村都市更新公開評選實施者案基地位置	3-31
圖 4-1、更新地區發展定位示意圖	4-3
圖 5-1、更新地區土地利用機能構想示意圖	5-3
圖 5-2、更新地區人行友善及開放空間構想示意圖	5-6
圖 5-3、更新地區周邊防災路線及場所分布示意圖	5-8

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起與目的

本更新地區範圍位於臺鐵七堵車站站前光明路兩側，包含由光明路、南光街及明德一路所圍之街廓 A，以及位於臺鐵七堵車站站前商業區土地之街廓 B。整體而言，本更新地區範圍七堵地區於基隆河谷廊帶之空間發展架構中，長期扮演重要之生活服務與交通轉運節點，並隨著臺鐵七堵車站營運及未來捷運七堵站建設，具備發展為大眾運輸導向(TOD)核心區位之條件，可透過整合臺鐵與未來捷運系統，強化人行動線串聯、土地使用混合及公共設施集中配置，形塑以車站為核心之複合機能發展模式，轉型為結合居住、商業及公共服務之複合型車站生活核心。

街廓 A 原籌劃「正明安居社會住宅」，基地位處街廓核心位置，且多為公有或行政法人土地，具備整合開發之基礎條件。未來預計採都市更新方式推動，並視整體條件整合周邊土地共同規劃，除可透過都市更新方式促進土地使用與都市機能之合理配置，提升居住量能與居住品質並回應社會福利及生活服務需求外，亦可藉由引入外部投資降低財政負擔。

街廓 B 則位於臺鐵七堵車站站前商業區，為七堵地區對外門戶與重要交通節點之關鍵區位，現況以平面停車使用為主，土地權屬單一且完整，具備配合車站周邊整體空間串聯之潛力。考量街廓 B 與街廓 A 同屬車站生活圈範圍，兩者在交通動線、土地使用及公共設施服務上具高度關聯性，爰一併劃定為策略性更新地區，俾利後續於整體規劃架構下，協調站前空間機能、改善都市環境品質，並回應未來大眾運輸導向發展需求，作為車站前廣場及商業服務機能延伸之重要節點，與街廓 A 共同構成完整之站前發展界面。

故為提升土地使用效率、改善都市環境、強化臺鐵七堵車站周邊生活與服務機能並增進公共利益，爰依《都市更新條例》第 5 條、第 8 條第 1 項第 1 款及第 4 款規定，劃定本更新地區並訂定更新計畫，以引導促進整體發展。

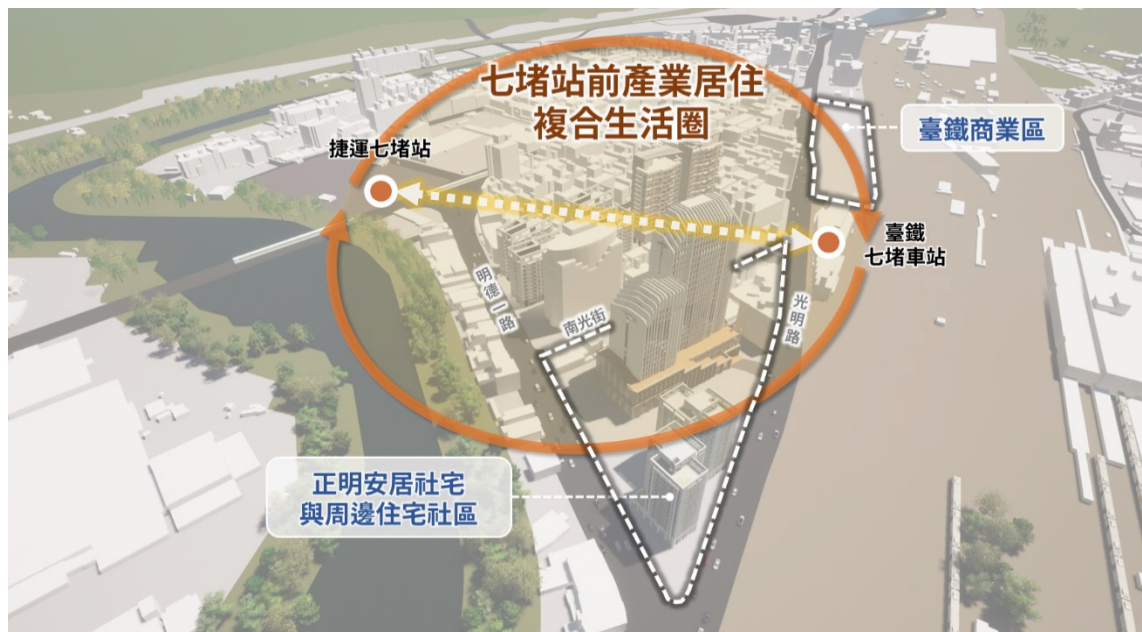


圖 1-1、臺鐵七堵車站及捷運七堵站前更新發展示意圖
資料來源：本計畫繪製。

二、法令依據

依據《都市更新條例》第 5 條、第 8 條第 1 項第 1 款及第 4 款規定辦理，其條文內容如下：

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

本案更新地區緊鄰臺鐵七堵車站，並位於未來基隆捷運七堵站站體周邊範圍內，具備大眾運輸節點發展條件，符合前揭第 8 條第 1 項第 1 款所稱「位於鐵路場站、捷運場站一定範圍內」之適用情形。

此外，本案範圍內亦涵蓋中央推動之重大建設「正明安居社會住宅」基地，該基地位於街廓 A 之核心位置，且屬完整公有土地，具備作為地區公共政策推動節點之條件。惟同一街廓內多數既有建築物屋齡偏高，土地使用型態零散，巷弄尺度狹小，整體空間結構與環境品質，已逐漸難以回應鐵路場站及未來捷運系統所可能帶動之站前地區發展需求。爰此，透過都市更新機制檢討街廓內土地使用配置與整體空間結構，並就站前核心區(含街廓 A 及街廓 B)進行整體規劃層次之檢討，形塑公有土地與周邊私有土地協調發展之可能性，成為促進街廓整體改善與再生之重要契機。

基於上述理由，本案除依都市更新條例第 8 條第 1 項第 1 款「位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。」外，亦屬於第 8 條第 1 項第 4 款「其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。」之適用情形。綜上，本案依法得劃定為策略性更新地區並訂定都市更新計畫，期透過更新地區之規劃推動，強化土地整體性與開發誘因，促進街廓整體更新、公共設施補強與生活環境改善，並兼顧站前核心區整體機能之銜接與整合，強化站前住宅區與商業區之功能串聯，形塑未來臺鐵七堵車站站前整體發展之空間基礎。

貳、更新地區範圍與面積

本更新地區位於基隆市七堵區正明里及長興里，街廓 A 為明德一路、光明路及南光街所圍之完整街廓，共包含大華段 2105 地號等共 150 筆地號之土地；街廓 B 為光明路與長興地下道所圍東北側街廓，包含舊站段 8 地號等 1 筆土地。

(一)街廓 A：位於臺鐵七堵車站前站西側，為國家住宅與都市更新中心原定辦理正明安居社宅基地所在街廓。於七堵區光明路西南側、明德一路東側及南光街南側所圍之第三種住宅區，面積共計約 18,570.38 平方公尺。

(二)街廓 B：位於臺鐵七堵車站東北側，於光明路東側、長興地下道東側以及光明路停二停車場之商業區，面積 11,437.04 平方公尺。

綜上，本案更新地區總面積總計約為 30,007.42 平方公尺。更新地區及範圍詳圖 2-1 所示。



圖 2-1、更新地區範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

參、發展現況

一、都市計畫情形

(一) 現行都市計畫

本更新地區分別隸屬 2 個細部計畫案，街廓 A 位於民國 114 年公告實施之「變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案」；街廓 B 位於民國 92 年公告實施之「擬定基隆市(七堵暖暖地區)都市計畫(部分鐵路用地為商業區、停車場用地、公園用地、道路用地、機關用地)案細部計畫」。歷年都市計畫發布情形詳如下表。

表 3-1、歷年都市計畫一覽表

街廓	都市計畫(含主細計)	公告日期	文號
A+B	基隆市七堵暖暖區都市計畫	63 年 3 月 8 日	基府工都 12409 號
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案	114 年 12 月 31 日	基府都計壹字第 1140262929A 號
B	變更基隆市(七堵暖暖地區)都市計畫(部分鐵路用地為商業區、停車場用地、公園用地、道路用地、機關用地)案	92 年 11 月 11 日	基府工都壹字 0920109236 號
	擬定基隆市(七堵暖暖地區)都市計畫(部分鐵路用地為商業區、停車場用地、公園用地、道路用地、機關用地)案細部計畫	92 年 11 月 21 日	基府工都壹字 0920117071 號
	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
	變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案	114 年 12 月 31 日	基府都計壹字第 1140262929A 號

(二) 使用分區

由細部計畫層級來看，本更新地區包含之街廓 A、街廓 B 皆屬民國 114 年 12 月所公告之「變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案」中。其中街廓 B 適用民國 92 年公告實施之「擬定基隆市(七堵暖暖地區)都市計畫(部分鐵路用地為商業區、停車場用地、公園用地、道路用地、機關用地)案細部計畫」，其未訂部分則適用民國 114 年 12 月所公告之「變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案」。街廓 A 與街廓 B 土地使用分區及建蔽率、容積率、土地面積等資訊，如下表 3-2。

表 3-2、更新地區土地使用分區表

	土地使用分區	建蔽率	容積率	面積(平方公尺)
街廓 A	第三種住宅區	60%	200%	18,570.38
街廓 B	商業區	70%	280%	11,437.04

資料來源：變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案，民國 114 年 12 月，本計畫彙整。

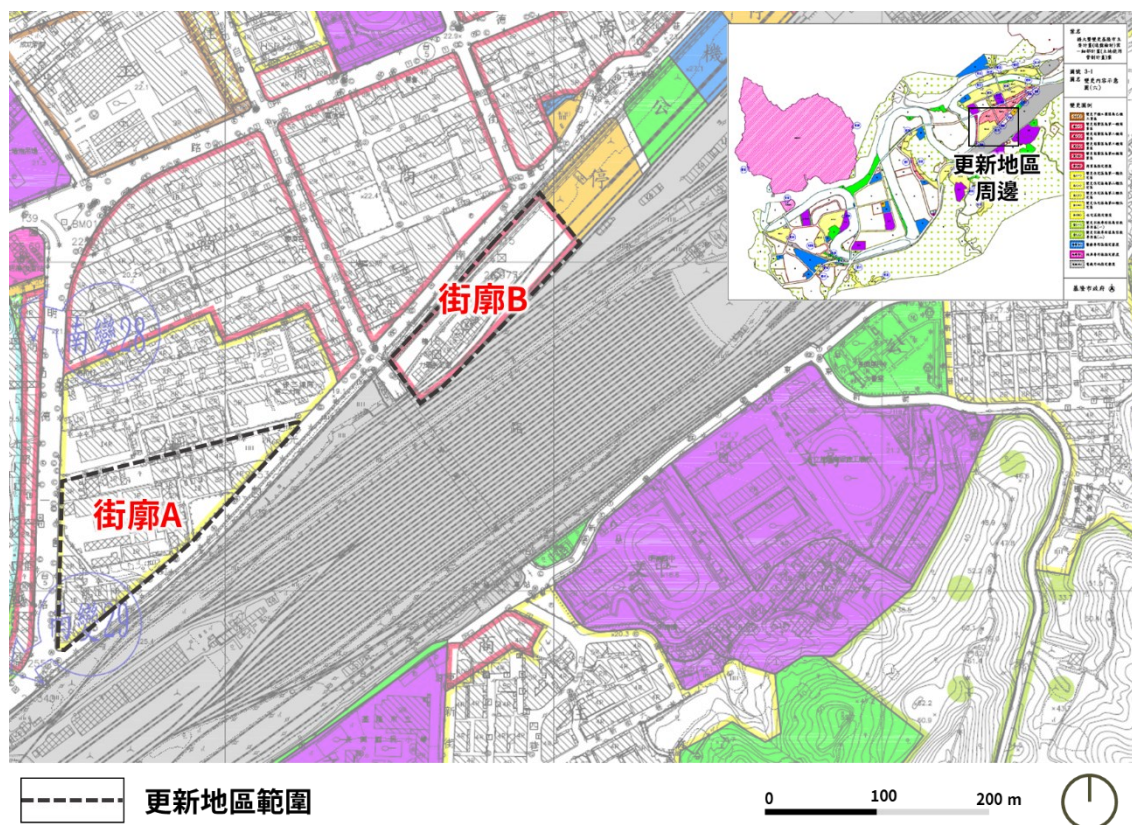


圖 3-1、更新地區範圍與現行主要計畫示意圖

資料來源：擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)，本計畫繪製

1. 街廓 A

街廓 A 所屬之主要計畫，為民國 102 年公告實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)」；細部計畫層級由於未擬定細部計畫，則適用民國 114 年公告實施之「變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案」。土地使用分區為第三種住宅區。

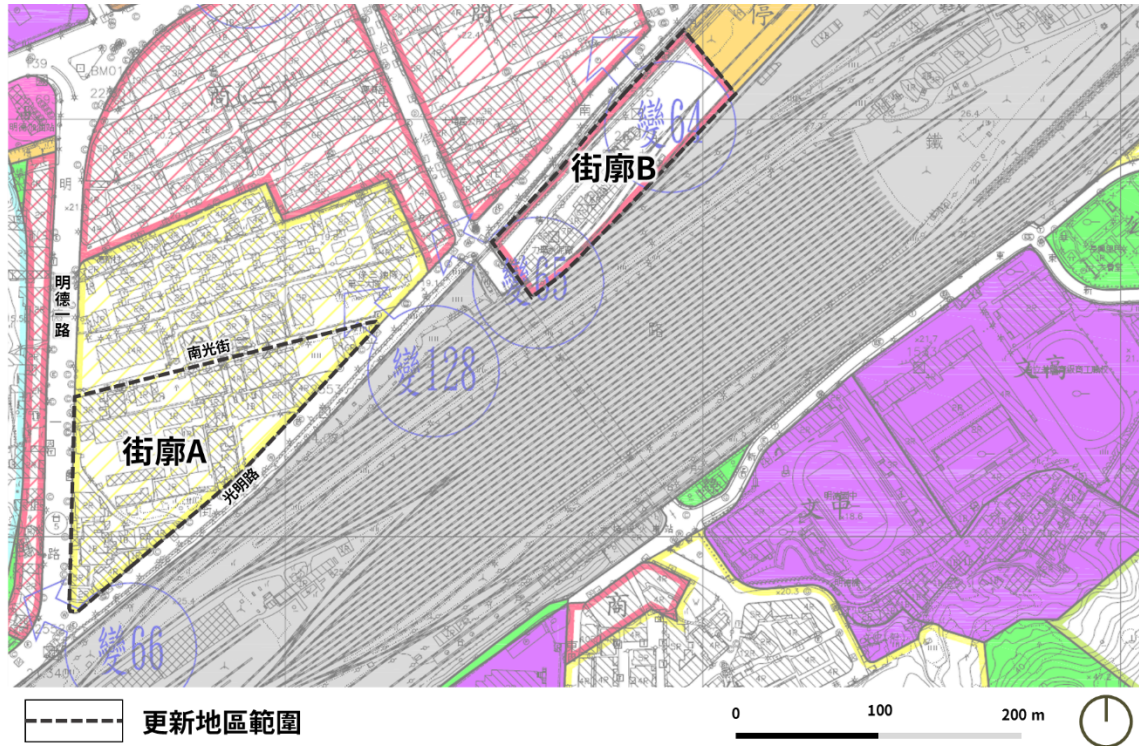


圖 3-2、更新地區範圍與現行都市計畫(細部計畫)示意圖

資料來源：變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案，本計畫繪製

2. 街廓 B

街廓 B 所屬之主要計畫，為民國 102 年公告實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)」；細部計畫依循民國 92 年公告實施「擬定基隆市(七堵暖暖地區)都市計畫(部分鐵路用地為商業區、停車場用地、公園用地、道路用地、機關用地)案細部計畫」之相關規範。而土地使用管制計畫部分，適用民國 92 年公告實施之「擬定基隆市(七堵暖暖地區)都市計畫(部分鐵路用地為商業區、停車場用地、公園用地、道路用地、機關用地)案細部計畫」，其未訂部分則適用民國 114 年 12 月所公告之「變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案」。土地使用分區為商業區。

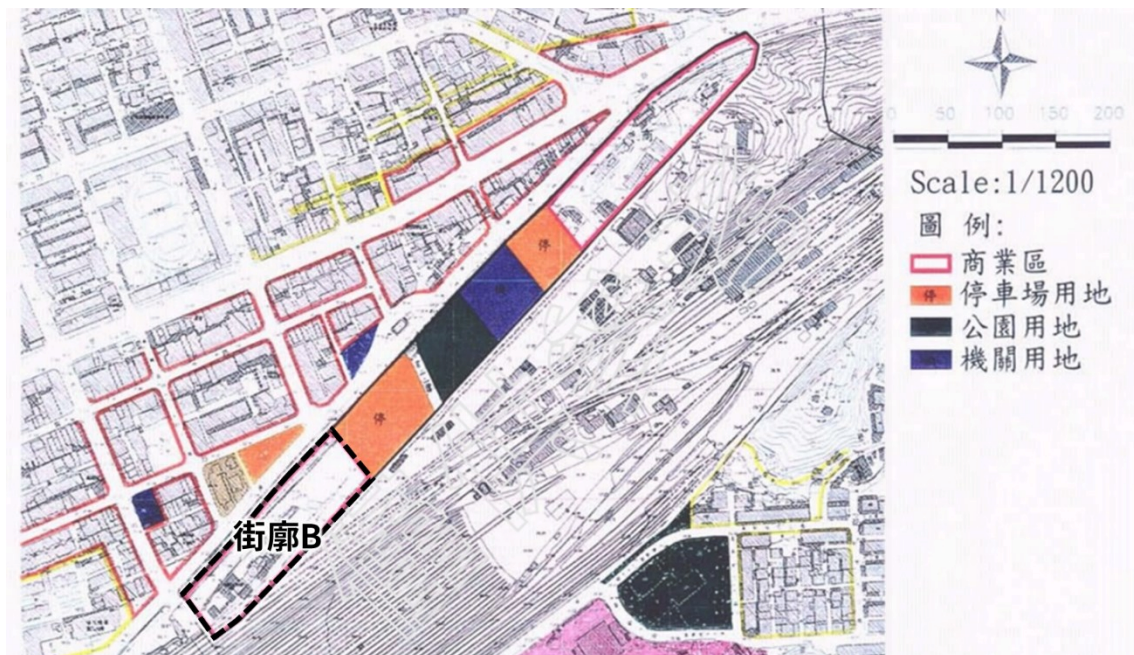


圖 3-3、更新地區範圍與現行都市計畫(細部計畫)示意圖

資料來源：擬定基隆市(七堵暖暖地區)都市計畫(部分鐵路用地為商業區、停車場用地、公園用地、道路用地、機關用地)案細部計畫，本計畫繪製

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用情況

本更新地區之土地使用現況，依 113 年國土利用調查成果說明如下：

1. 街廓 A

中央有大面積未使用地(原正明安居社會住宅基地)，街廓外圍臨路側以純住宅、兼商業或工業使用住宅為主，沿街面 1 樓有部分鄰里性商業型態機能，如圖 3-4。

2. 街廓 B

使用現況屬道路相關設施，為基隆七堵停車場，如圖 3-4 所示。



圖 3-4、更新地區土地使用現況示意圖

資料來源：113 年全國國土利用調查成果，本計畫繪製。

(二) 更新地區周邊使用情形

本更新地區土地使用現況方面，街廓 A 以住宅使用為主，並混合部分沿街商業機能，建築多為低層建物且屋齡普遍偏高；街廓 B 現況則作為戶外平面停車場使用，提供約 293 個汽車停車位。

更新地區緊鄰臺鐵七堵車站，周邊商業活動相對集中且具規模。以臺鐵七堵車站為核心，周邊土地使用多為兼具居住與商業機能之型態，鄰近之光明路、明德一路、開元路、南興路及自治街等

沿街住宅一樓，多設置鄰里型零售、餐飲及生活服務設施，使本區成為七堵地區主要之民生商業活動集中範圍。

此外，更新地區周邊亦夾雜部分產業相關使用型態，例如街廓A北側設有陽明海運總部，周邊區域亦可見汽車修配等相關產業設施，顯示本區整體土地使用呈現住宅、商業與產業服務並存之混合型態，具備多元且複合之使用特性。



圖 3-5、更新地區周邊使用情形示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(三) 建築物使用現況

本更新地區約計有 41 棟建築物，現況依 113 年國土利用調查成果、實際訪查情形，說明如下：街廓 A 之建物形式多為中矮型透天樓房，屬 2~5 層樓高鋼筋混凝土或磚造建物，範圍內僅明德一路及光明路等主要道路側有 6~8 層之華廈住宅；街廓 B 之現況為基隆七堵停車場，範圍內無建築物。



圖 3-6、街廓 A 及其周邊現況照片示意圖

資料來源：本計畫繪製。



圖 3-7、街廓 B 及其周邊現況照片示意圖

資料來源：本計畫繪製。

因街廓 B 無地上建物，以下就街廓 A 範圍分析其建物樓層、建物結構、建物屋齡分別進行分析。

(四) 建物分布概況

街廓 A 內部以大面積公有基地為主體，內部現況無建築物分布，形成中央明顯未使用空間。該公有基地四周則環繞零星私有建築，建物主要沿南光街、光明路及明德一路等既有道路線形分布，整體呈現「外圍密集、內部集中留空」格局。空地周邊建築多屬中低樓層透天或小型集合住宅，建築量體規模不一，排列較為細碎。



圖 3-8、更新地區建物分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(五) 建物樓層分布

街廓 A 之建物樓層多以 5 層樓以下為主，街廓內僅有兩處高於 5 層樓之建築，分別為臨光明路側之慶順建設(光明新象)為 7 層樓華廈；以及臨光明路及南光街夾角處之 6 層樓華廈。



圖 3-9、更新地區建築物樓層分布圖

資料來源：本計畫繪製。

(六) 建物結構類型分布

街廓 A 之建物結構類型多以鋼筋混凝土造為主，臨明德路一側亦有零星查無建築執照之加強磚造及鐵皮建築物。



圖 3-10、更新地區建物類型分布圖

資料來源：本計畫繪製。

(七) 建物屋齡分布

本更新地區內建築物主要以屋齡大於 40 年或查無建築執照之建物為主要組成，依據現況調查，範圍內共計約 41 棟建物，其中查無建照故無法判定屋齡之之建物共佔 43.9%；屋齡大於 50 年者約佔 19.51%；屋齡大於 50 年者約佔 19.51%；屋齡界於 40-50 年間者約佔 26.83%；屋齡界於 30-40 年間者約佔 2.44%；屋齡小於 30 年者約佔 7.32%。

總結而言，本更新地區內屋齡大於 40 年或查無建築執照之建物占比達約 90.24%，顯示多數建物已超過一般耐用年限，結構安全、使用機能及防災能力均相對不足。此屋齡結構亦反映街廓內長期缺乏整體更新與再發展，使得建築物普遍老化、外觀與設施維護不佳，亦形成巷弄狹小、消防動線不足及使用強度受限等問題。

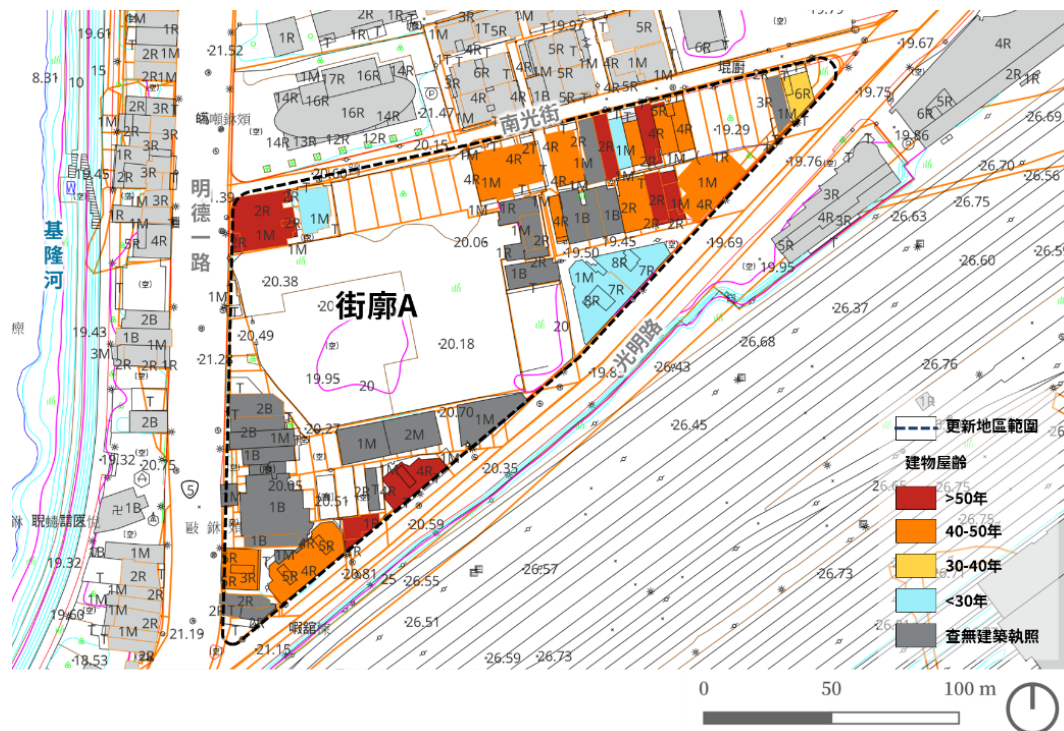


圖 3-11、更新地區建物屋齡分布圖

資料來源：本計畫繪製。

三、交通系統

本更新地區位於七堵地區，交通運輸以臺鐵、國道一號與臺62線快速道路為骨幹，配合省道臺五線與縣道，往東北接八堵、基隆市區與基隆港，向西串聯五堵、汐止、南港至臺北市區，為基隆河谷廊道重要交通節點。

更新地區範圍共有「街廓A」、「街廓B」兩處，其中街廓A北側臨南光街、西側臨明德一路，東南側臨光明路，基地東側正對臺鐵七堵車站；車站東側之街廓B則兩面臨路，北側臨光明路，西南側與車站以自治街、長興地下道相隔。兩處基地分別位居臺鐵七堵車站兩側，鄰近地區交通節點之精華土地，配合未來基隆捷運建設，臺鐵與捷運雙站作為地區大眾運輸導向發展與再生引擎將促使本區域之交通區位重要性提升透過適當規劃與開發，將帶動七堵與基隆河河谷廊帶周邊再發展。

以下盤點更新地區周邊各層級與形式之交通運輸系統與環境，包含道路系統、大眾運輸系統、與停車供需分析。

(一) 道路系統

本更新地區位於臺鐵七堵車站周邊，街廓A與街廓B周邊道路系統已形成完整且具層級分工之路網結構。參據「變更基隆市細部計畫土地使用管制要點(第一次通盤檢討)案」所示，並參考基地周邊道路服務及其與更新地區關聯性，將基地周邊道路系統分為聯外道路、主要道路及次要道路三種層級，說明如下：

1、聯外道路

聯外道路主要提供更新地區對外聯繫及承接區域性車流功能，其中明德一路為基地最重要聯外幹道，位於街廓A西側，屬東西向主要道路，可串聯基隆市區、八堵、五堵及新北市汐止方向，具備較高交通服務水準，適合承擔更新後主要車行動線與區域分流功能。

2、主要道路

主要道路以服務臺鐵七堵車站前地區及更新地區周邊活動為主，主要包括光明路與自治街。其中，光明路位於街廓A南側及街廓B北側，為臺鐵七堵車站前之主要道路，承擔車站集散、商業活動及

地方交通需求，並串聯明德一路與周邊市街，是更新地區形塑站前空間意象與人行環境改善之重要界面。

自治街則位於街廓 A 東側及街廓 B 西北側，為南北向道路，連結臺鐵七堵車站、長興地下道及周邊住宅與行政設施，兼具車行與人行功能，為街廓 B 與車站之重要銜接軸線。

3、次要道路

次要道路主要服務更新地區周邊鄰里與街廓內部交通需求，周邊包括南光街、開元路、崇信街及崇智街等道路。

其中，南光街位於街廓 A 北側，為街廓層級之服務型道路，交通量相對單純，適合作為街廓 A 車行出入口與內部服務動線之主要配置道路；開元路、崇信街及崇智街則由主要道路分出，形成地方性道路網絡，負責銜接周邊住宅區、行政設施及站前活動空間，並可配合更新後之人行環境改善與交通分流需求進行調整。

表 3-3、更新地區周邊道路系統一覽表

道路等級	道路名稱	寬度	道路說明
聯外道路	明德一路	20M	位於街廓 A 北側，為東西向道路，從基隆市區南沿鐵路沿線，經八堵、七堵、六堵以及五堵至新北市汐止區，屬台 5 線省道。
	明德二路		
主要道路	光明路	18M	緊鄰街廓 A 南側及街廓 B 北側，為臺鐵七堵車站前主要東西向道路，負責站前交通集散與地方商業活動服務，並串聯明德二路及八堵方向道路。
	自治街	14M	位於基地東北側之南北向道路，串聯基隆河沿岸住宅區與臺鐵七堵車站，兼具車行與人行服務功能，為街廓 B 與車站及周邊行政設施之重要銜接動線。
次要道路	崇智街	14M	為南北向道路，連通第一高速公路與七堵市區之聯外道路，往南至臺鐵七堵車站，往北至石厝坑。
	南興路	8M	由主要道路分出之次要道路，通達周邊住宅與鄰里空間，提供更新地區與周邊社區之地方性交通服務。
	開元路	8M	
	崇禮街	8M	
	崇信街	6.5M	地方性次要道路，主要服務鄰里交通需求。
	南光街	6 M	位於街廓 A 北側，為街廓層級服務道路。

資料來源：擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)書案，本計畫彙整。

(二) 大眾運輸與步行系統

大眾運輸系統方面，本更新地區緊鄰臺鐵七堵車站前站，鐵路運輸是本區主要大眾交通服務模式，未來配合基隆捷運建設，輔以公車系統與步行，形塑多層級之大眾運輸路網以服務不同需求，以下詳述本更新地區周邊現有鐵路、公車、步行環境三種層級之大眾運輸系統現況，以及未來將進駐之捷運系統。

1、鐵路系統

臺鐵七堵車站依《交通部臺灣鐵路管理局所屬分支機構組織通則》中評定為一等站，為臺灣鐵路西部幹線對號列車之起訖點，也作為東部幹線對號列車之次要停靠點，扮演基隆河谷廊道鐵路城際運輸重要節點，同時為基隆市民轉往東部地區之轉乘樞紐。

2、捷運系統(設計階段，預計民國 122 年完工)

基隆捷運第一階段(南港—八堵)全長共 15.59 公里，全線 13 車站，將可串連南港至基隆河谷廊道之汐止、五堵、七堵、八堵等地區，未來第二階段則規劃連接至基隆市區。更新地區鄰近未來將開發之七堵站(距離臺鐵七堵車站步行約 400 公尺，5 分鐘)，開發完成後可紓解基隆之高度通勤需求。

3、公車系統

七堵地區以基隆市公車為主要公車營運系統。更新地區周邊於光明路兩側與明德一路兩側皆設有公車站點，可透過編號 400、700 系列公車路線往返基隆市區、八堵、五堵等地區，亦有客運路線往返大臺北都會區。

4、步行環境系統

本更新地區人行環境依據前述不同道路層級形成不同形式之空間環境。聯外道路與主要道路(光明路、明德一路、自治街)兩側多數路段設有 1~2 米寬無遮簷人行道或建築物騎樓，步行環境尚可，惟部分路段騎樓空間堆放雜物，以及人行道寬度較狹窄，導致步行動線受阻；次要道路以降，步行環境呈現建築物騎樓與人車共用巷弄交錯之情形，惟騎樓環境多堵塞以致行人需使用部分道路空間。



圖 3-12、更新地區周邊道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。



明德一路騎樓、人車共道

光明路人行道

南光街騎樓、人車共道

圖 3-13、基地周邊步行環境現況示意圖

資料來源：本計畫實地拍攝，檢索日期 114/02/14。

(三) 停車場供需分析

本案更新計畫周邊包含多處民營及公營停車場設施，包含崇孝停車場、七堵開元平面停車場、臺鐵七堵車站停車場、尚京典七堵停車場、光明停一停車場、光明二停車場及基隆七堵停車場等，另基地周邊光明路北側亦設有路外停車格供民眾使用，合計約有 1,012 格汽車停車位。各停車場之位置及供給情形詳如下表，停車場及路邊停車分布情形如下圖所示。

其中，街廓 B 現況主要作為基隆七堵停車場使用，未來如因都市更新開發導致土地使用型態改變，將可能影響既有停車供給結

構。爰此，本案於後續開發階段，應以滿足基地內停車需求為原則，並於事業計畫及相關交通影響評估中，檢討開發行為對周邊道路交通及停車供需之影響，妥善因應更新後可能衍生之居住、就業及轉乘需求，以符合大眾運輸導向發展之整體規劃方向。

表 3-4、更新地區周邊停車場資料綜整表

編號	名稱	車位數量	土地使用分區	室內外	經營廠商
1	臺鐵七堵車站旁戶外停車場 (臨長興地下道，舊站段 8 地號)	293	商業區	室外	尚京典建設有限公司
2	崇孝街停車場	210	文中	室外	力揚停車場設備股份有限公司
3	臺鐵七堵車站前後站停車場	130	車站	室內	上嘉管理顧問有限公司
4	七堵開元平面停車場 (鄰開元路)	75	住宅區	室外	尚京典建設有限公司
5	基隆市七堵區崇義街 1 號旁 (七堵區行政中心大樓對面)	27	機關用地	室外	尚京典建設有限公司
6	光明停一停車場	56	停車場	室外	歐特儀股份有限公司
7	光明停二停車場	101	停車場	室外	歐特儀股份有限公司
8	七堵區行政大樓地下停車場	120	機關用地	室內	和雲行動服務股份有限公司
小計		1,012			

資料來源：本計畫彙整。



圖 3-14、更新地區周邊停車場分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

四、公共設施現況

(一) 更新地區周邊公共設施興闢狀況

本案周邊部分開闢之公共設施共計有三處，分別為文中用地-1(明德國中)、機關用地-4(七堵郵局、衛生局健康管理中心)、機關用地-6(交通部公路局北區養護工程分局基隆工務段、永安里里民會堂)；尚未開闢之公共設施共計有六處(文中-1、機關-3、公-1、兒-6、綠-3、停-1、停-3)，其餘公共設施皆已開闢。各開闢現況詳如下圖、表所示，說明如下：

表 3-5、更新地區周邊公共設施開闢情形綜理表

公共設施用地			開闢情形			取得情形			計畫面積 (公頃)	所屬計畫	使用現況
用地	分區名稱	設施名稱	完全	部分	尚未	完全	已達50%	未達50%			
學校用地	文小-1	七堵國小	V			V			1.45	全市主計	使用中
	文小-1	長興國小	V				V		2.02	主計(東新街)	使用中
	文中-1	無(明德一路北側)			V			V	1.57	全市主計	現況作為停車場使用
	文中-1	明德國中		V			V		3.15	主計(東新街)	使用中
	文高-1	基隆商工	V					V	3.52	主計(東新街)	使用中
機關用地	機關-1	七堵區行政大樓	V			V			0.36	主計(七期重劃)	公務使用中
	機關-2	警察局第三分局	V				V			全市主計	警察局使用中
	機關-3	光明路西側			V			V	0.02	全市主計	一樓平房
	機關-4	七堵郵局、衛生局健康管理中心		V				V	0.06	全市主計	公務使用中
	機關-5	暖七社會福利服務中心	V			V			0.07	全市主計	使用中
	機關-6	交通部公路局北區養護工程分局基隆工務段、永安里里民會堂		V				V	1.02	全市主計	使用中
公園用地	公-1	七堵鐵道紀念公園	V			V			0.40	主計(七期重劃)	使用中
	公-1	東新街北側			V			V	0.09	主計(東新街)	未使用

公共設施用地			開闢情形			取得情形			計畫面積 (公頃)	所屬計畫	使用現況
用地	分區名稱	設施名稱	完全	部分	尚未	完全	已達50%	未達50%			
兒童遊樂場用地	兒-1	正光里兒童育樂場	V			V			0.15	全市主計	使用中
	兒-6	(永安里民會堂南側)			V			V	0.17	全市主計	未使用
綠地	綠-3	(基隆河東側)			V			V	0.02	全市主計	未使用
市場用地	市場-1	開元市場	V			V			0.17	全市主計	使用中
停車場用地	停-1	光明路西側			V			V	0.07	全市主計	未使用
	停-2	開元路立體停車場	V			V			0.12	全市主計	原立體停車場已於2024年5月拆除，未來將提供160格平面機車停車位
	停-3	(基隆河東側)			V			V	0.04	全市主計	未使用
	停-1	光明路東側	V			V			0.53	主計(七期重劃)	使用中
	停-2	光明路東側	V			V			0.28	主計(七期重劃)	使用中
加油站用地	加油站	台亞石油	V			V			0.20	全市主計	使用中

資料來源：109年變更基隆市主要計畫(公設專通)公展版，底色部分為位於本案研究範圍內之公共設施用地。

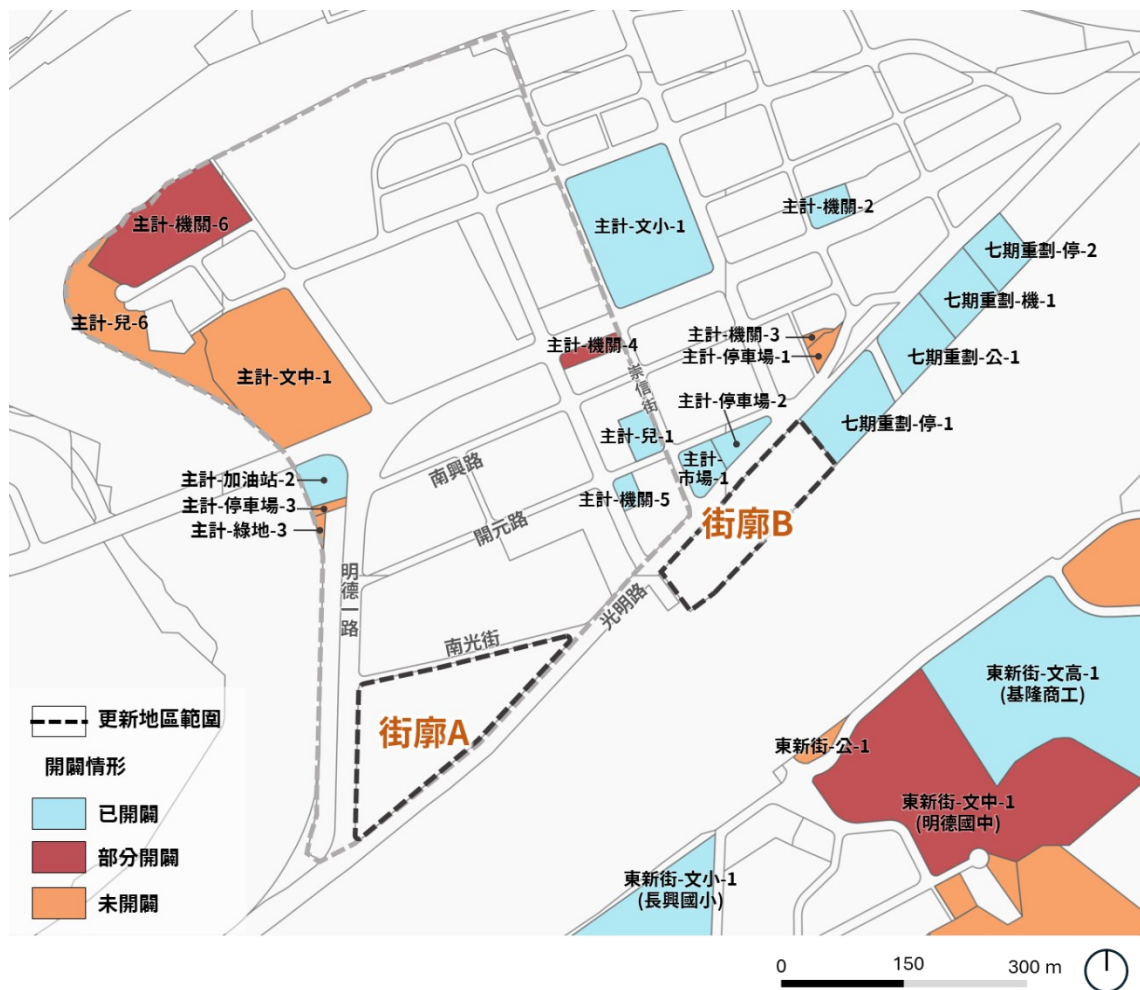


圖 3-15、更新地區周邊公共設施用地開闢情形示意圖

資料來源：變更基隆市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，本計畫繪製。

(二) 更新地區周邊公益設施現況

更新地區及其周邊範圍內現設有社會住宅 1 處(光明安居興建中)、日間照顧中心 1 處、社區照顧關懷據點 4 處，另設有 1 處私人經營之長期照顧機構。公共托育設施方面，更新地區及其周邊範圍內尚未設置相關設施。圖書資源部分，周邊設有 1 處公共圖書館分館，並於臺鐵七堵車站內設置自助借還書設備。此外，區域內另設有 1 處心理衛生中心，提供心理健康相關公共服務。整體公益設施以社會住宅、長照及心理健康服務為主要設置類型，分布於更新地區及其鄰近範圍內。

1、社會住宅

基隆市七堵區原規劃興辦之社會住宅包含光明安居(興建中，預計於 116 年 12 月 30 日完工)及正明安居社會住宅。其中，正明安居社會住宅目前仍屬規劃中階段，相關開發時程與內容將配合基

地整體開發條件及周邊需求進行後續檢討與配置，並得視整體規劃情形，研議與既有社會住宅之規劃配置及營運管理銜接之可行性。

2、日間照顧與長照設施

依據基隆市衛生局公告資料，基隆市目前共設有 9 處日間照顧中心，其中鄰近七堵地區者為「基隆市第二老人日間照顧中心」1 處。另依基隆市政府社會處公布之「113 年度基隆市社區照顧關懷據點(含巷弄長照站)名冊」，七堵區共設有 14 處社區照顧關懷據點，分布於五堵、百福、六堵及其他地區，其中鄰近本更新地區範圍之七堵地區設有 4 處據點，部分據點同時設置巷弄長照站，並提供預防及延緩失能等相關服務。此外，更新地區周邊另設有「私立無量壽老人養護中心」，屬私人經營之長期照顧機構，提供住宿型照護服務，為區域內既有之長照資源之一環。

3、公共托育設施

依據基隆市政府兒童及少年事務處公布之「基隆市立案托育機構名冊(114 年)」資料，基隆市目前共設有 16 處立案托育機構，其中七堵區僅設有 1 處，且該機構位於五堵地區，更新地區及其周邊範圍內尚未設有公共托育設施設置。

4、圖書館

更新地區周邊現設有「基隆市公共圖書館永平分館」，另於臺鐵七堵車站內設置基隆市立圖書館之自助借還書設備，提供民眾辦理預約書取書及還書等基本圖書服務功能。

5、其他公益設施-身心障礙服務設施

更新地區周邊另設有「基隆市衛生局心理衛生中心」，提供各族群民眾心理健康促進相關服務，包含心理諮詢、關懷訪視、精神疾病衛教宣導等，並針對有心理困擾、創傷經驗、自殺行為或精神疾病需求之民眾及其家屬提供協助，以支持其順利融入社區生活，為區域內重要之公共心理健康資源。



圖 3-16、更新地區周邊公益設施現況分布示意圖

資料來源：基隆市政府衛生局、基隆市政府社會處、基隆市政府兒童及少年事務處，本計畫彙整。

五、土地權屬概況及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區範圍內共計 151 筆土地，其中 150 筆位於街廓 A(第三種住宅區)，1 筆位於街廓 B(商業區)，更新地區總面積約為 30,007.42 平方公尺。

1、街廓 A：

街廓 A 共涵蓋 150 筆土地，依土地所有權屬及管理情形區分，國有土地計 22 筆，面積約 1,612.58 平方公尺，約佔街廓 A 面積之 8.68%，其管理單位包含 11 筆由財政部國有財產署管理之土地(面積約 716.69 平方公尺，佔街廓 A 面積 3.86%)，其中 1 筆已設定地上權(面積約 72 平方公尺)；1 筆由國防部政治作戰局管理之土地(面積約 616 平方公尺，佔街廓 A 面積 3.32%)；7 筆由交通部公路局管理之土地(面積約 149.69 平方公尺，佔街廓 A 面積 0.81%)；2 筆由基隆市政府管理之土地(面積約 78.2 平方公尺，佔街廓 A 面積 0.42%)，其中包含：地號 1363-46，面積 54.00 平方公尺、地號 2156-2，面積 24.20 平方公尺(完整面積為 44 平方公尺，權屬為共有，基隆市政府佔比 55%)；1 筆由基隆市農會管理之土地(面積約 52.00 平方公尺，佔街廓 A 面積 0.28%)。

此外，街廓 A 內另有 5 筆土地之所有權歸屬國家住宅及都市更新中心，為原正明安居社會住宅預定基地，面積約 6,090.00 平方公尺，約佔街廓 A 面積之 32.84%。其餘 123 筆土地則為私人所有，面積約 10,867.80 平方公尺，約佔街廓 A 面積之 58.36%。

2、街廓 B：

街廓 B 則僅涵蓋 1 筆土地，土地面積約 11,437.04 平方公尺，所有權及管理單位均為國營臺灣鐵路股份有限公司，佔街廓 B 面積之 100%。

整體而言，更新地區範圍內屬國有土地、行政法人(國家住宅及都市更新中心)及公營事業(國營臺灣鐵路股份有限公司)所有之土地，約佔 63.52%；其餘土地則為私人所有，約佔 36.48%，顯示本更新地區兼具公有土地集中與私有土地分散並存之權屬結構特性。



圖 3-17、計畫範圍土地權屬分布情形示意圖

資料來源：本計畫繪製。

表 3-6、更新地區土地權屬比例綜整一覽表

編號	公私有	權屬	管理單位	使用分區	總面積(m ²)	占更新地區比例
1	國公有	中華民國	財政部國有財產署	第三種住宅區	716.69	2.39%
2		中華民國	國防部政治作戰局	第三種住宅區	616.00	2.05%
3		中華民國	交通部公路局	第三種住宅區	149.69	0.50%
4		中華民國	基隆市政府	第三種住宅區	78.20	0.26%

編號	公私有	權屬	管理單位	使用分區	總面積(㎡)	占更新地區 比例
5		基隆市	基隆市農會	第三種住宅區	52.00	0.17%
國公有合計					1,612.58	5.37%
5	法人	國家住宅及都市更新中心	-	第三種住宅區	6,090.00	20.29%
6		國營臺灣鐵路股份有限公司	-	商業區	11,437.04	38.11%
國公有+法人合計					19,139.62	63.78%
7	私人				10,867.80	36.22%
更新地區範圍面積合計					30,007.42	100%

(二) 建物權屬

經盤點計畫範圍內建物權屬及建築型態現況，區內現存之建築物多為私人所有，且屋齡大多高於40年。街廓A內之建築型態以一至三層之低矮建物為主，沿街呈帶狀分布，建築量體較為零散，整體建成環境老舊。另於街廓A東側臨光明路處，現存一處集合住宅為慶順建設所興建之「光明新象」華廈(下圖中標示b處)，建築高度約七層，屋齡約26年。

此外，依現地踏勘及圖資比對結果，計畫範圍內有數棟建築物尚查無建築執照紀錄(下圖中標示c處)，其中部分建築座落於國有土地上(下圖中標示a處)，該等土地之管理機關為財政部國有財產署。



圖 3-18、計畫範圍建物權屬分布示意圖
資料來源：本計畫繪製。

六、居民意願

為掌握計畫範圍內私人土地所有權人對都市更新之初步看法與關注重點，本案以 114 年 8 月 29 日基府都更貳字第 1140243226 號函，於 114 年 8 月至 9 月間辦理都市更新意向調查。調查發放範圍為光明路、明德一路及南光街所圍街廓，係以門牌戶數為基礎，共計發放問卷 175 份，期間共回收 21 份問卷，整體回收率約為 12%。

回收問卷中有 1 份填答者位於街廓 A 範圍外並表達具更新意願，其餘 20 份屬街廓 A 範圍內。回收問卷中表示有意願參與都市更新者共計 17 份，分別占整體發放份數之 9.71%及回收份數之 85%；另有 3 份表示暫無意願。支持更新者多傾向未來以「原地分回房地」方式參與；暫無意願者主要考量因素包括對房子有情感、重建期間居住安排等問題。

就街廓 A 範圍而言，問卷回收部分集中於連續或具整合潛力之地號區段，顯示計畫範圍內有一定比例土地所有權人表達更新參與意向，具初步推動都市更新之基礎條件。惟整體而言，仍有相當數量之土地尚未明確表達態度。本意向調查旨在瞭解地主初步態度，結果不作為後續辦理都市更新事業計畫正式同意書之用。



圖 3-19、更新地區居民參與意願調查結果示意圖

資料來源：本計畫繪製。

七、原有社會、經濟關係

(一)人口發展概況

基隆市為北部主要人口聚集地區之一，截至民國 114 年 6 月，所統計之總人口數為 361,089 人。而本更新地區所在之七堵區，至 114 年 6 月，人口數總計為 52,429 人，佔全市人口的約 14.52%；而七堵區為基隆市內面積最大的行政區，其人口數排名第三，人口密度為每平方公尺 0.0009 人，低於整體基隆市每平方公尺 0.0027 人。

在人口成長部分，基隆市整體呈現長期負成長趨勢，僅 112 年出現正成長 2.02‰。七堵區的人口變化亦大致相同，在 112 年後負成長幅度略有趨緩。截至 114 年 6 月，基隆市之人口成長率為 -0.97‰，七堵區為 -1.89‰，詳如表 3-9 所示。

表 3-7、基隆市與七堵區歷年人口成長情形一覽表

地區 年份	基隆市		七堵區	
	人口數(人)	成長率(千分比)	人口數(人)	成長率(千分比)
109	367,577	-3.57	53,615	-2.18
110	363,977	-9.79	53,276	-6.36
111	361,526	-6.73	53,003	-5.15
112	362,255	2.02	52,757	-4.66
113	361,441	-2.25	52,528	-4.36
114	360,080	-0.97	52,174	-1.89
註 1：人口成長率=[(當年總人口數-去年總人口數)÷去年總人口數]×1000‰				
註 2：114 年人口統計至 114 年 11 月				

資料來源：基隆市政府民政局人口統計查詢，本計畫彙整至 114 年 11 月止。

人口結構方面，如下表 3-10 彙整內容所示，基隆市自 109 年以來高齡人口比例逐年上升，自 109 年之 8.76%增至 114 年之 10.85%；同時，兒童人口比例則呈現持續下降趨勢，自 109 年之 5.10%降至 114 年之 4.70%，顯示基隆市正逐步邁入高齡化與少子化社會。

而七堵區亦有類似趨勢，高齡人口比例自 109 年之 8.24%成長至 114 年之 10.45%，兒童人口比例則由 5.31%下降至 4.86%。雖整體變化幅度有限，惟觀察趨勢顯示高齡人口比例穩定攀升，少子化現象亦同步發生，未來在都市規劃上，七堵區仍需因應高齡與少子化的發展趨勢，提出適切的社會福利與高齡友善空間規劃對策。

表 3-8、基隆市與七堵區歷年人口結構一覽表

地區 年份	基隆市		七堵區	
	高齡人口比例(%)	兒童人口比例(%)	高齡人口比例(%)	兒童人口比例(%)
109	8.76	5.10	8.24	5.31
110	9.24	5.01	8.69	5.19
111	9.65	4.92	9.09	5.11
112	10.12	4.82	9.61	4.93
113	10.63	4.73	10.18	4.84
114	10.85	4.70	10.45	4.86
註 1：高齡人口比例=當年 65 歲以上人口÷當年總人口數×100%				
註 2：兒童人口比例=當年 14 歲以下人口÷當年總人口數×100%				

資料來源：基隆市民政局人口統計查詢，本計畫彙整至 114 年 11 月止。

(二)周邊住宅市場概況

從低度使用住宅(用電量偏低)情形觀察，113 年下半年七堵區低度使用住宅共計 1,961 戶，占全區住宅總數約 8.6%，低於基隆市全市平均之 12.03%，顯示七堵區住宅實際使用情形相對穩定，整體空屋比例較低。

另分析待售新成屋市場，依內政部不動產資訊平台資料，113 年七堵區待售新成屋為 22 戶，較 112 年減少 51 戶，相較 109-113 年基隆市全市待售新成屋數量呈逐年增加之趨勢形成對比。顯示七堵區新成屋供給規模相對有限，住宅市場並未隨全市同步擴張，整體住宅供給趨於保守與穩定。

表 3-9、基隆市與七堵區住宅流量統計一覽表

地區	年度	低度使用住宅		待售新成屋統計
		宅數	比例(%)	宅數
七堵區	109	2,248	10.00	97
		2,152	9.57	
	110	2,188	9.71	77
		2,001	8.86	
	111	2,230	9.87	74
		1,957	8.66	
	112	2,201	9.74	73
		2,129	9.00	
	113	2,097	9.20	22
		1,961	8.60	
基隆市	109	20,746	12.47	1,979
		20,351	12.21	

地區	年度	低度使用住宅		待售新成屋統計
		宅數	比例(%)	宅數
	110	20,146	12.09	898
		18,748	11.20	
	111	21,206	12.64	1,294
		19,322	11.49	
	112	21,854	12.92	1,417
		19,918	11.00	
	113	20,873	12.22	1,464
		20,605	12.03	

資料來源：內政部不動產資訊平台，檢索日期 114 年 12 月；本計畫彙整。

住宅價格部分，依內政部不動產交易實價查詢服務網，以更新地區周邊 2.5 公里範圍彙整房地交易資訊。調查時間為 113 年 11 月至 114 年 11 月，為期一年，共計 154 筆房地交易，大多為住家用途，僅有少數做為商業使用。在各建物類型的交易筆數中，以公寓(5 層以下無電梯)共計 101 筆最大宗，其次為住宅大樓(11 層以上有電梯)24 筆與華廈(10 層以下有電梯)23 筆交易，透天厝在調查時間內計有 6 筆。且七堵區交易物件之屋齡偏高，屋齡十年以內僅有 5 筆。其中公寓類型的平均屋齡為 42.28 年，透天厝平均屋齡為 52.83 年，住宅大樓與華廈之平均屋齡亦超過 20 年。顯示本更新地區周邊以屋齡高、公寓型產品為主，反映該區住宅市場以舊有房屋為主要供給來源，且新建住宅比例偏低。

(三) 商業與產業發展評估

依據中央「六大區域發展計畫」之空間架構，北北基宜地區被定位為「首都圈黃金廊帶」，係全國科技創新、海洋產業及高附加價值服務之重要發展軸帶。基隆河河谷廊帶地區銜接大臺北都會區與基隆市區，因應地形與基隆河河道走向，將河谷劃分為數個小型聚落，包含八堵、七堵、六堵、百福、五堵等區域，並以臺鐵場站為核心，搭配國道一號形成河谷產業與生活圈。

在產業發展面向上，首都圈黃金廊帶聚焦於科技創新、海洋創新與觀光發展，並結合綠色智慧走廊之建構，推動安控、生技醫療及相關高端服務產業發展。基隆市位處首都圈東北側門戶，具備港口、航運與海洋產業基礎，並透過鐵路與捷運系統銜接臺北都會區與桃園地區，成為首都圈產業與人口外溢承接的重要節點。

在此區域架構下，七堵地區位於基隆河河谷廊帶之關鍵位置，其區位條件東向銜接基隆港之航運、物流及海洋產業體系，西向則可通達臺北都會區之生技與科技園區，具備承接首都圈產業外溢與整合發展之潛力。區內除設有具指標性之陽明海運大樓，周邊亦有臺灣港務公司推動之一德新村都市更新規劃，預期引入產業及商業辦公機能，進一步強化地區產業聚集效應。

在交通條件方面，七堵地區同時坐擁臺鐵七堵車站及未來基隆捷運系統之場站節點優勢，具備良好之大眾運輸可及性，為推動場站導向發展(TOD)之重要區位。配合首都圈黃金廊帶之發展定位，七堵地區可結合北五堵、六堵等鄰近產業聚落，發展海洋生技、智慧物流及智慧科技等相關產業，並提供航運與海洋產業所需之支援服務機能，包括相關機關辦公空間、高科技產業育成與研發據點，或結合鄰近國立臺灣海洋大學資源，導入國家級研究智庫、產學合作研發及創新中心，形塑具前瞻性之產業服務節點。

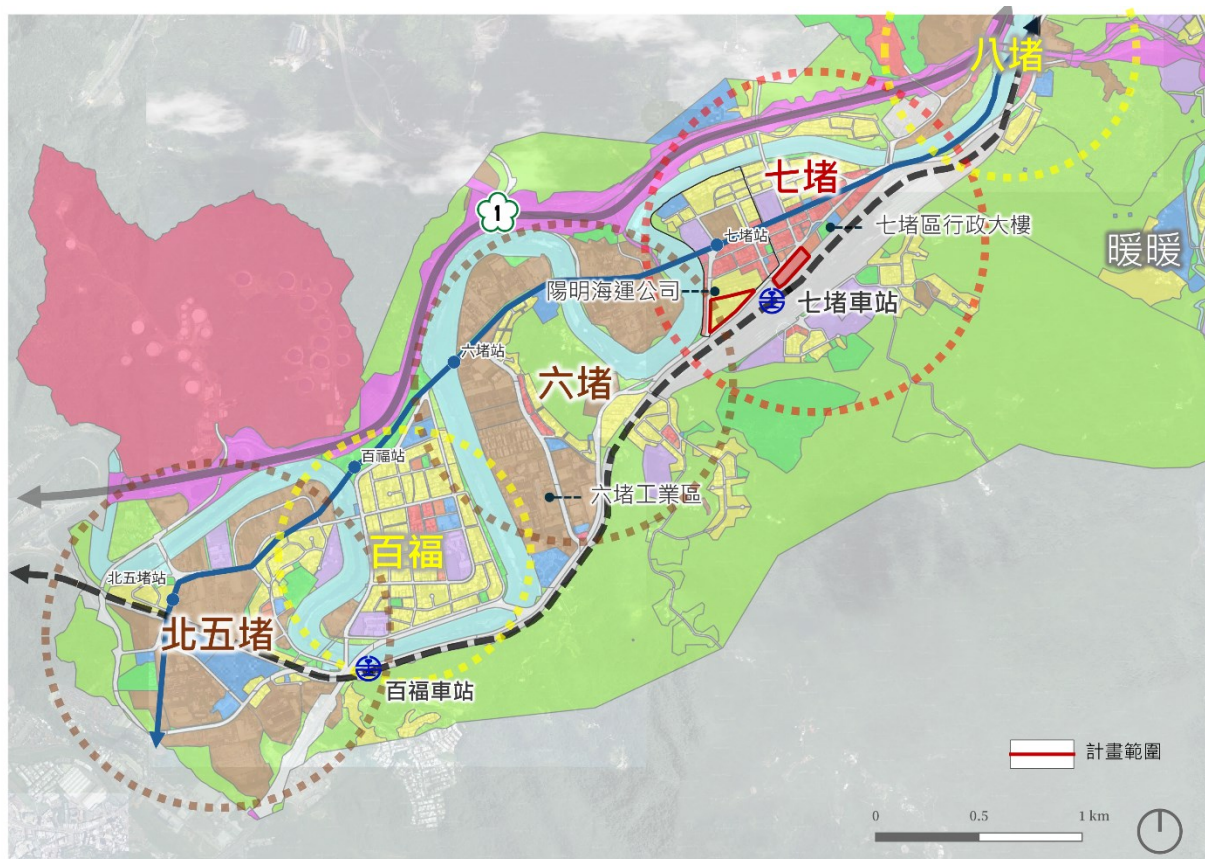


圖 3-20、更新地區周邊商業與產業分布圖

資料來源：本計畫繪製。

八、人文特色及整體景觀

(一) 整體都市格局概況

本更新地區受基隆河流經地形影響，靠近河道一側之街廓形態較為不規則，其中更新地區之街廓 A 即呈現三角形街廓配置；相較之下，距離河岸較遠之周邊街廓則多採棋盤式路網結構。更新地區內兩處街廓分別位於主要道路光明路兩側，與現有臺鐵七堵車站前站及七堵鐵道紀念公園相鄰，具備明確交通場站與公共空間節點條件。

周邊建築型態以四至五層樓之公寓及透天厝為主，且多屬住商混合使用，住宅、商業與日常生活機能高度交織，使整體生活場域呈現密集且具地方生活特色之都市紋理。

(二) 光明路周邊景觀與活動

光明路及其周邊呈現以臺鐵七堵車站為核心、南北分化明確之空間結構。以站體為界，北側以住宅使用為主，南側則以商業區為主，商業機能相對集中且完整，包含中小型量販、小吃餐飲、市場及夜市等日常消費型服務，形成七堵地區重要民生商業活動帶。現況建築多為二至三層樓住商混合使用型態，其中住商混合使用情形以自治街一帶最為明顯，反映生活與商業活動高度交織之特性。

此外，更新地區周邊仍保有部分產業相關使用，工業區主要分布於地區中段，使用型態以建材批發零售、五金批發零售等傳統產業為主；住宅大樓則呈現群聚分布，分別集中於工業區北側之永富路沿線、工業區南側之開元路一帶，以及七堵區公所東北側之光明路沿線，顯示住宅發展多依附主要道路與公共設施節點布局。

另就基隆河以北地區而言，受國道設施與地形條件切割影響，整體區位相對偏避，可供發展之腹地有限，土地使用以基礎設施及產業設施為主，東側主要為臺電公司大型變電設施及砂石預拌廠等使用。

(三) 七堵鐵道紀念園區特色與景觀

位於本更新地區東北側之七堵鐵道紀念公園，園區內保存並重組具歷史意義之臺鐵七堵車站混合樣式建築與月台，並展示各式鐵

道貨櫃車廂，同時結合日式庭園、步道及景觀綠地，形塑兼具文化保存與鐵道意象之公共休憩空間。

相較周邊密集之街廓環境，該園區在視覺開放性與空間通透性上表現較為突出，提供一處舒適且具文化特色之開放場域，不僅作為遊客認識基隆鐵道歷史之重要節點，亦成為鄰近居民日常休憩與提升生活品質的重要公共空間資源。

九、周邊重大建設與都更發展掌握

(一) 基隆捷運建設

為舒緩樹林-南港間路段負荷及引導帶動基隆河谷廊帶發展，綜合考量南港基隆各項運輸方案、工程可行性、經濟效益，最終確立以基隆捷運搭配捷運汐東線，滿足基隆通勤捷運化需求。第一階段路線(八堵-南港)全長 15.585 公里，沿線共 13 座車站，採 LRRT 中運量捷運系統；第二階段(基隆-八堵)則由基隆市辦理。

更新地區位於臺鐵七堵車站與捷運車站間，考量未來捷運完工後將與臺鐵形成河谷廊帶重要雙軌道，引導沿線地區發展，更新地區發展應配合大眾運輸導向規劃，考量捷運沿線各站定位與在地需求，提供適當機能服務及雙軌間動線、開放空間配置。

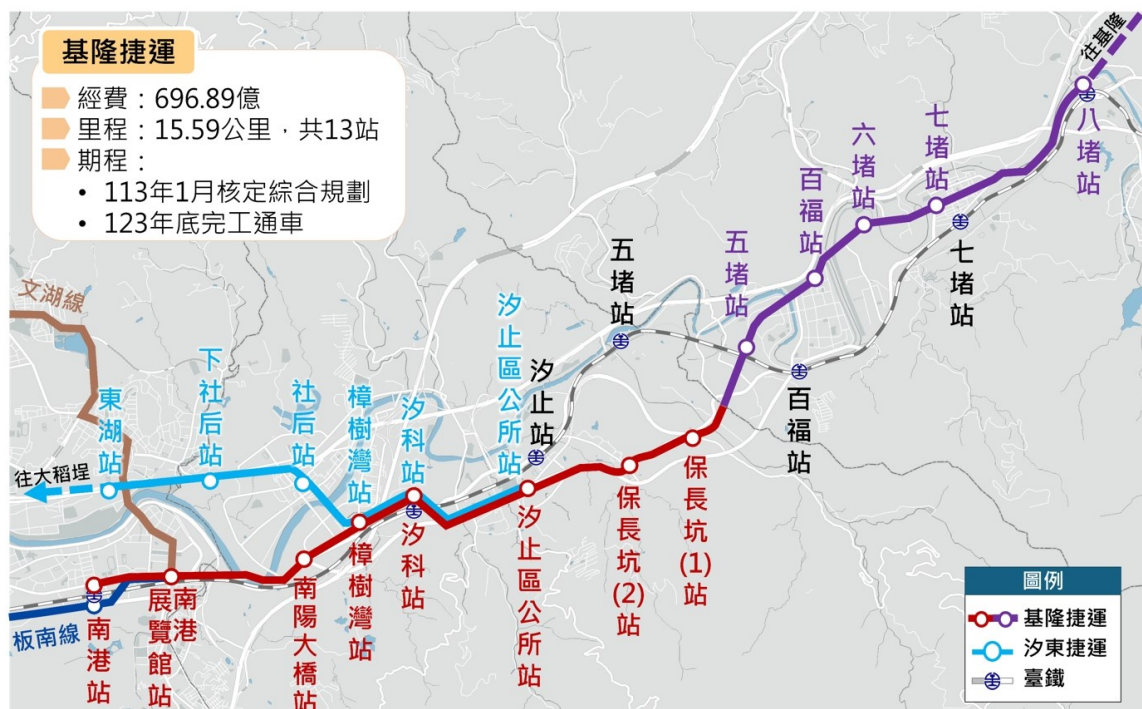


圖 3-21、基隆捷運第一階段(南港-八堵)計畫路線圖

資料來源：基隆市政府交通處。

(二) 一德新村都市更新規劃招商案件

更新地區北側「一德新村」，由台灣港務公司針對港務公司、臺鐵公司、菸酒公司及基隆市政府管理之土地進行都市更新規劃及招商作業。「基隆七堵一德新村都市更新公開評選實施者案」已於 113 年 12 月召開招商說明會，並規劃採 權利變換方式 辦理都市更新。該案已於 114 年 11 月 27 日正式公告招商，目前已進入實質招商階段。

招商範圍緊鄰七堵陽明海運總部，西側臨明德一路，北側至開元路，包含大華段 1999、2000、2001、2002、2003 地號 等 5 筆土地，基地面積約 1.4 公頃，土地使用分區涵蓋 商業區及住宅區，具備大面積整體開發與複合機能配置之條件。

鑒於該案與本更新地區空間位置相鄰，且同屬臺鐵七堵車站周邊具備軌道導向發展條件之重點區位，未來於本更新地區規劃與機能配置時，建議一併納入北側一德新村都市更新案及七堵陽明海運總部等重要節點，透過整體空間與機能之協調，強化站前產業、商業與居住之複合發展，進而共同形塑臺鐵七堵車站前核心機能，回應七堵地區作為基隆河谷廊帶次核心之整體發展定位。

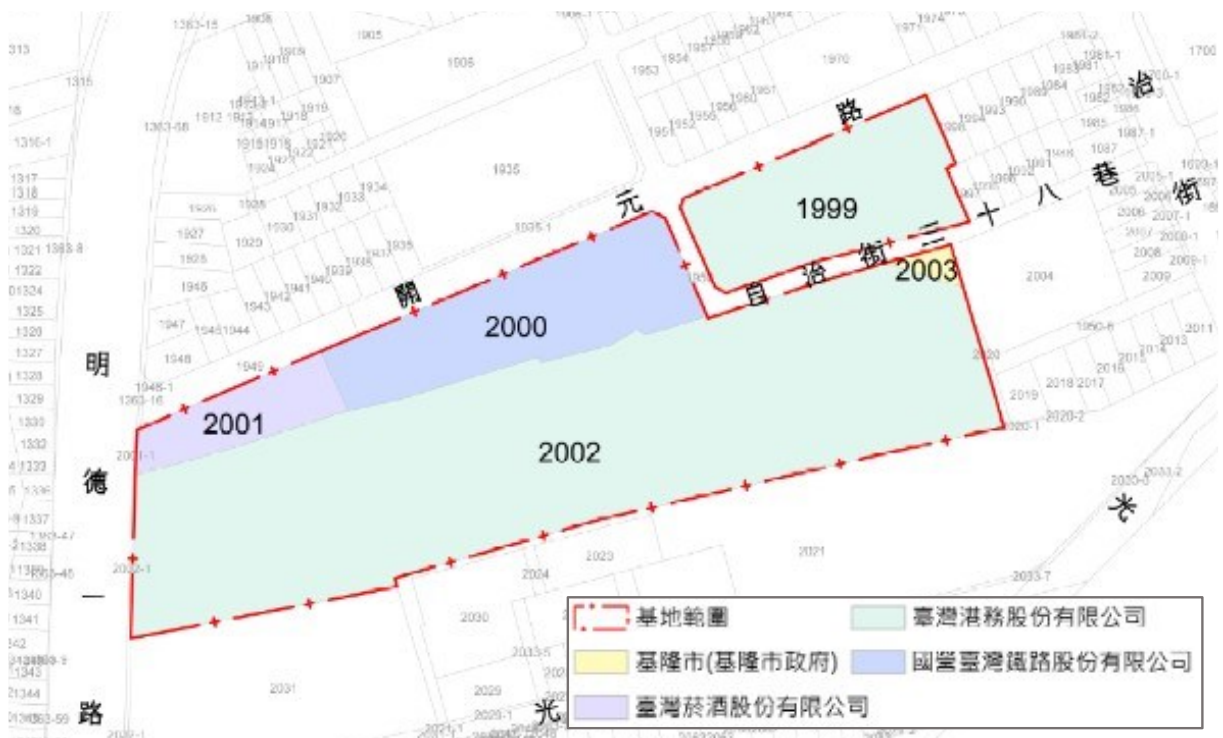


圖 3-22、一德新村都市更新公開評選實施者案基地位置

資料來源：基隆七堵一德新村都市更新公開評選實施者案。

(三)配合基隆南港間通勤軌道建設計畫綜合規劃 - 基隆市境內捷運場站地區都市設計暨開發策略規劃案之相關議題檢討

依據「配合基隆南港間通勤軌道建設計畫綜合規劃—基隆市境內捷運場站地區都市設計暨開發策略規劃案」之規劃成果，基隆河谷廊帶中段被定位為具高度發展潛力之重要區位，現況已聚集北五堵倉儲及工業區、基隆六堵工業區、連柑宅地區工業區等產業聚落，未來將配合基隆捷運建設推動整體轉型，朝向國家級研發新聚落方向發展。其規劃定位包含引入科技產業、形塑科技生活導向之青年移居環境、發展產業新聚落、串聯航運產業鏈，以及整合山海觀光與轉運服務機能，建構多元且具前瞻性的區域發展架構。

該案並以基隆南港間捷運建設作為河谷廊帶再生之主要推動引擎，透過都市設計與景觀整合手法，強化沿線場站周邊之公共空間品質、環境韌性及永續發展條件，同時配合都市計畫調整，提升捷運沿線土地利用效率與開發吸引力。規劃內容亦納入人口配置與產業機能之整體思考，藉由大眾運輸導向發展(TOD)概念，引導人口與活動集中於捷運場站周邊，並兼顧公共設施承載、交通系統可及性及環境敏感因素，以促進河谷廊帶之均衡發展。

針對捷運七堵站周邊具開發潛力之土地，該案在綜合考量基地條件與整體規劃方向後，初步規劃以劃設「捷運開發區」方式，辦理相關都市計畫變更作業；後續將待捷運開發區相關議題釐清，包含開發權益分配及配套措施完備後，再視實際推動情形，研議變更為捷運開發區或調整土地使用管制規定，以配合捷運建設與沿線場站整體開發策略之落實。

十、都市發展課題

(一) 社會住宅作為更新契機並帶動周邊整體開發

本案更新地區範圍涵蓋國家住宅與都市更新中心原規劃推動之「正明安居社會住宅」基地，其區位緊鄰臺鐵七堵車站，具備公共政策導入及整體空間整合條件，亦反映臺鐵七堵車站周邊已逐步進入需同步檢討居住、社會福利與生活環境品質之發展階段。透過都市更新機制檢討土地使用與空間結構，有助於回應既有社會住宅政策與周邊老舊街廓並存所衍生之需求。

依公益設施現況盤點結果，更新地區及其周邊雖已設置社會福利、活動設施，惟在公共托育、日間與長期照顧及產業育成相關空間等面向，呈現設施分布零散、量能有限或區位不均情形，尚未形成完整生活支援體系，上述公益設施類型，為因應人口結構變化及臺鐵七堵車站周邊通勤人口增加時，需一併檢討之公共服務項目。

此外，街廓 B 土地規模完整且緊鄰鐵路場站，具備支援臺鐵七堵車站周邊商業、就業及公共服務機能之潛在條件。若就整體更新地區觀之，街廓 A 與街廓 B 在土地使用型態與功能定位上具有互補性，未來透過更新地區之整體規劃檢討，得一併思考如何回應站前地區對就業、服務與公共設施之長期需求。

綜上所述，本更新計畫係在社會住宅政策推動、既有公益設施分布現況及站前地區功能轉型背景下，提出整體更新地區之檢討基礎，後續相關公益設施需求與配置方向，仍須配合主管機關政策、都市更新審議結果及實際整合情形進一步研議。

(二) 土地整合複雜度高，需建構完善之溝通與協調機制

本更新地區共計 151 筆土地，其中街廓 A 計有 123 筆屬私人所有，土地權屬組成較為多元；街廓 B 則僅包含 1 筆臺鐵公司土地，權屬相對單純。故街廓 A 於後續推動都市更新時，除需整合既有公有土地資源外，亦須透過充分溝通凝聚私有土地所有權人之共識，始能提升土地整合之可行性。

由於私有土地筆數眾多、權屬關係複雜，且部分地主對於更新期間之居住安置等議題仍存顧慮，均為都市更新推動過程中常見之實務挑戰。且依 114 年 9 月辦理之更新意向調查結果顯示，仍有部

分地主基於生活安排、房貸負擔等因素持觀望態度，顯示後續整合作業尚需仰賴更為細緻之溝通與協調機制。

爰此，為促進土地整合與更新地區整體推動，更新計畫優先以完整街廓劃定更新地區，並透過建立完善民眾參與、資訊揭露與協調溝通，逐步協助地主瞭解都市更新相關制度與效益，降低整合過程中不確定性，提升後續土地整合與推動都市更新之基礎條件。

(三) 街廓整合與區域更新之都市環境重構

本更新地區街廓 A 以中低層住商混合透天建築為主，多為屋齡老舊、巷弄狹窄、街廓細碎既有聚落，整體建成環境難以支撐未來捷運七堵站前帶動發展強度，亦缺乏足以促進產業延伸與研發能量的現代化商業或辦公機能，與站前軌道節點之發展潛力產生落差。

整體而言，本更新地區尚未形成以大眾運輸導向發展(TOD)為核心之整體空間發展架構，包括人行動線串聯不足、土地使用機能未有效整合及站前空間節點功能待強化。因此，本案透過都市更新建立規劃策略，依《都市更新條例》第8條第1項第1款及第4款策略性更新地區之概念，將周邊具整合潛力私有土地納入規劃，使街廓得以形成具規模之更新單元。透過整合有效改善量體配置、動線串聯與開放空間系統，營造能支撐產業與居住需求之空間條件，打造「七堵站前生活共構場域」，並向外延伸至明德一路與基隆河谷廊帶，形成整體性的城市再生效益。

另為回應 TOD 導向發展，本案須整合未來通勤軌道建設、車站節點以及公共開放空間系統，規劃步行綠廊、人本通勤環境與立體連通系統，使臺鐵七堵車站成為具完整都市意象之核心區域。同時，更新計畫應導入綠廊滯洪、避難節點及公共開放空間的韌性設計原則，並朝綠建築與智慧建築方向，搭配容積獎勵制度引導開發者投入永續設計。

此外，本案須強化商業、研發與就業支援機能，以回應地區未來產業研發需求的定位。街廓內應適度提供創新研發與商辦用途空間，使更新後之街廓具備生活、商業與產業並存的功能結構，進而提升土地使用效益、活絡商業活動，促使站前發展由民生型商圈轉

型為具產業支援能力的示範節點，為基隆河谷廊帶的整體產業鏈提供更完整的都市機能支撐。

(四) 策略性更新地區劃定及公有土地為核心之土地整合

本案鄰近臺鐵七堵車站及未來基隆捷運七堵站，符合《都市更新條例》第 8 條第 1 項第 1 款「位於鐵路場站、捷運場站一定範圍內」及第 4 款「配合重大發展建設」劃定條件。另就現況觀察，街廓內多數建築物屋齡偏高、土地使用型態零散，整體空間結構與環境品質已逐漸難以回應站前交通節點角色及未來大眾運輸導向發展(TOD)所帶動之使用需求，爰透過策略性更新地區之劃定，提供後續整體檢討土地使用與更新推動制度基礎，具合理性與必要性。

就土地條件而言，本更新計畫範圍內之公有土地(包含國有財產署、國家住宅及都市更新中心及國防部政治作戰局所屬土地)具備產權相對單純、臨光明路具備良好可及性等特性，於街廓更新推動上具有一定之基礎條件。惟目前可整合之土地面積仍屬有限，尚需透過後續推動過程，持續評估周邊土地條件與整合可能性。未來如於實施階段逐步擴大更新單元規模，將有助於提升整體更新誘因與規劃彈性，並強化土地整體配置與公共空間規劃之完整性；其具體整合方式、更新單元範圍及相關推動條件，仍應視實際情形，並配合地主意願及主管機關審議結果另行檢討。

(五) 導入產業研發機能，形成站前產業居住共構之場域

臺鐵七堵車站位處基隆河谷廊帶核心，具備承接臺北都會科技產業能量與支援基隆在地就業之潛力。惟目前更新地區內仍以住宅及低度商業使用為主，尚未導入具規模之產業辦公或研發機能，亦未形成完整之產業支援與就業服務體系，與其交通節點條件尚未形成相對應之發展強度。

此外，街廓 A 與街廓 B 雖具備不同發展條件，惟尚未形成明確之「居住、產業、服務」機能分工結構，亦未建立可支撐通勤人口之生活與就業整合環境，致使站前地區仍以民生型商業為主，未進一步轉型為具產業支援能力之複合節點。

肆、基本目標與策略

一、更新發展定位與目標

七堵地區位處基隆河谷廊帶關鍵節點，銜接基隆港與大臺北都會區，亦為基隆市整體都市發展架構中，轉型「產業與居住複合生活圈」潛力重要區位。另延伸「六大區域產業與生活圈」政策，北北基宜地區於政策中定位之「首都圈黃金廊帶」，七堵地區應作為承接首都圈產業外溢、強化科技創新與海洋相關產業支援機能。

本更新地區鄰近臺鐵七堵車站及未來基隆捷運七堵站，有利於導入大眾運輸為導向之發展模式，整合居住、商業、公共服務及產業機能，形塑兼顧產業發展與生活品質之都市次核心。惟現況土地使用與空間尚未充分回應雙鐵節點所帶動之發展需求，缺乏完整人行動線、開放空間系統及車站周邊節點串聯機制，與基隆河濱開放空間之連結亦有待提升，爰透過策略性更新地區劃定，進行整體規劃與引導開發之必要。因此，本更新地區未來發展，應以大眾運輸導向發展(TOD)為核心，強化人行友善(pedestrian walkable)、社會可負擔(social affordable)及發展可行(viable)三大面向，於步行可及範圍內整合居住、商業、產業、公共服務及開放空間機能，並強化人行友善、場站連結、機能混合及交通需求管理，以降低私人運具依賴，形塑低碳且具地方特色之站前生活與產業發展核心。

為回應七堵地區產業、人本環境及居住需求，本案提出「樂業七堵，站前安居」之更新發展願景，透過都市更新引導打造站前新興生活圈、促進區域創新產業聚落，整合居住與通勤功能，提升就業支援及公共服務量能，並串聯基隆河谷廊帶與周邊生活環境，帶動地區整體再發展。故整體而言，本案更新發展目標如下：

- 1、打造臺鐵七堵車站站前產業居住複合生活圈：結合社宅、產業、商務與生活機能，導入複合式商辦、創新產業空間與住宅環境。
- 2、提升居住品質與社會支持功能：建構優質便利之站前居住環境、社福據點、托育長照空間，塑造站前成為宜居生活城。

- 3、推動產業升級與創新聚落：導入研發、產業辦公與商務服務量體，形成基隆河谷廊帶的重要產業支援樞紐。
- 4、強化 TOD 整合機能：串聯車站、綠廊、人行系統與公共空間，營造便利、永續且以人為本的站前都市環境。

(一)街廓 A：站前安居生活城

以臺鐵七堵車站站前核心居住環境為定位，街廓 A 之規劃應延續原正明安居社會住宅之計畫需求及公益定位，達成國家住宅及都市更新中心保障居住需求之初衷，並透過整體街廓更新，整合居住、社會福利與公共服務機能，回應站前地區人口集聚與通勤需求，提供適宜之公益設施，融入永續與以人為本的社區規劃，形塑宜居、共享與永續並行的站前生活圈。

同時，街廓 A 應作為本案落實大眾運輸導向發展(TOD)之居住支援核心，強化人行友善環境及生活服務可及性，建立以居住為主、服務為輔之空間機能結構。

本區更新目標如下：

- 1、延續社宅核心功能：承接國家住宅及都市更新中心「保障居住權」政策目標，提供安全、宜居且具社福支援功能之住宅環境。
- 2、導入必要社福與公益設施：增設托育、長照、日照與社區服務設施，使站前成為具完整生活支持之「安居生活城」。
- 3、以永續與人本為核心設計原則：導入綠建築、綠廊、人行通廊等概念，使區域發展兼具環境韌性與生活品質。
- 4、支援周邊產業與就業需求：結合商業、產業與服務機能，規劃一定比例樓地板面積做為商辦、創新育成基地或商業零售，形塑產業與居住並進的站前生活模式。

(二)街廓 B：樂業共榮聚落

憑藉河谷廊帶中心區域之交通與區位優勢，街廓 B 應扮演本案產業與商業發展之核心節點，串接南港、內湖與基隆港區發展軸線。藉由更新促進臺鐵七堵車站旁核心土地活化，導入產業、商業及服務機能，強化站前地區就業支援能力，並補足現況產業機能不足之課題，同時回應在地生活需求，提供適當住商機能，形塑銜接大臺北都會區之產業與居住複合生活圈。

街廓 B 並應作為 TOD 發展中之產業與活動節點，透過人行系統、公共空間及交通轉乘設施整合，強化與街廓 A 及車站之空間連結，形成完整之站前活動網絡。

本區更新目標如下：

- 1、塑造河谷廊帶產業支援核心：銜接南港至內湖科技廊帶與基隆港區發展，使街廓 B 成為承接產業、創新與智慧研發之基地。
- 2、導入複合式商辦與創新產業空間：規劃一定比例樓地板面積做為商辦、創新育成基地或商業零售，提供創新與就業能量。
- 3、推動站前商業活化：作為臺鐵七堵車站都市門戶之重要區塊，透過更新吸引人流、旅運與商務活動進入。
- 4、整合公共空間與交通轉乘：與臺鐵七堵車站前站串聯，加強人行動線連接與綠帶軸線，使街廓成為交通、商業與生活節點。



圖 4-1、更新地區發展定位示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、更新推動策略

本更新地區位處基隆河谷廊帶樞紐，具軌道路網匯聚、產業延伸及居住轉型契機。整體推動策略係以大眾運輸導向發展(TOD)為核心，透過街廓 A、B 之功能分工與空間整合，串聯居住、產業、商業及公共服務機能，形塑站前產業居住複合生活圈。

(一)街廓 A 之都市更新策略

1、以公有與行政法人土地帶動發展，促進土地整合發揮最大效益

因應街廓 A 土地筆數較多與整合複雜度高之挑戰，本案後續推動宜透過公有、公法人土地作為更新觸媒逐步向外擴展，形成具規模之更新單元。建議建立協調窗口，降低私地主對搬遷、財務負擔及重建期間安排之疑慮；並以透明化資訊及分回模式示意，強化地主對更新效益與容積獎勵制度之理解。

未來可以街廓 A 及街廓 B 為示範節點，改善空間配置與機能銜接，透過開發成果產生帶動效果，提高周邊私地主參與意願，逐步降低整合成本、提升更新推動可行性。

2. 考量機關需求，提供必要性公益設施服務鄰里

延續正明安居社會住宅方向，更新後得視整體規劃需要，評估保留適當社會住宅戶數，並預留具彈性之公益設施配置可能性，以回應地區公益與生活需求。有關公益設施之類型與內容，後續應配合主管機關政策方向與實際需求另行檢討，並於都市更新事業計畫階段具體研議。

3. 建構優質站前居住商業生活環境

考量街廓臨近交通場站，應以人本尺度為基礎，導入開放空間與人行友善設施，並於地面層適度規劃商業活動與節點廣場，銜接臺鐵七堵車站及周邊公共設施。透過人行動線整合與公共空間串聯，強化社宅生活圈與車站節點之連結，形塑安全、便利且具生活服務機能之 TOD 居住環境。

(二)街廓 B 之都市更新策略

街廓 B 緊鄰臺鐵七堵車站，為發展產業支援與商業服務之關鍵基地。於基隆河谷廊帶整體發展架構下，應發揮其交通節點優勢，導入產業、商業及服務機能，補足地區產業支援不足課題，並強化站前地區整體經濟與活動量能。

1、結合臺鐵土地及場站發展，帶動區域整體再生

為強化臺鐵七堵車站站前之整體再生效益，建議後續推動以「公私協力、場站共構、整體規劃」為主要策略，作為街廓 B 納入策略性更新地區之規劃基礎。整合臺鐵七堵車站、捷運七堵站及周邊節點步行動線、公共開放空間及立體連通系統，打造具都市意象之站前核心。同時，針對臺鐵商業區之土地活化，導入產業研發及站前商業功能，提升軌道經濟帶動區域轉型能量。

2、打造高科技、產業研發與支援基地

提高土地使用效益，提供適合產業研發辦公及支援設施之空間，引入 5G、AIoT、資料中心與智慧運輸等產業。憑藉緊鄰臺鐵七堵車站的區位優勢，形成產業聚集效應帶動相關技術發展。

3、提供多元住商服務、強化站前商圈量能

街廓 B 兼具通勤族與在地居民需求，引入多元商業機能、餐飲、旅宿與生活服務，補足現有商圈不足之處。透過新商業量體與社區功能服務，可使臺鐵七堵車站站前成為具吸引力的生活服務據點。

4、形塑生活產業地景與開放空間廊道

以人行友善設施或空橋銜接串聯臺鐵七堵車站，整合河岸景觀、七堵鐵道紀念園區與行政大樓等節點，建立連續性之人行與開放空間系統。透過建築量體配置與開放空間設計，形成可供市民休憩的公共空間，深化臺鐵七堵車站作為北北基交通門戶之形象。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本更新地區未來開發應依循現行都市計畫所定之土地使用分區管制規定，其中街廓 A 為第三種住宅區，街廓 B 為商業區(表 5-1)。

表 5-1、更新地區土地使用管制說明表

基地	土地使用分區	面積(平方公尺)	建蔽率	容積率
街廓 A	第三種住宅區	18,570.38	60%	200%
街廓 B	商業區	11,437.04	70%	280%
合計		30,007.42	-	-

資料來源：本計畫彙整。

本更新地區之土地利用計畫構想，以「樂業七堵，站前安居」為主軸，透過都市更新提供整合土地、整體規劃之契機，並以臺鐵七堵車站為核心彼此串聯，引入優質住宅環境、多元商業機能、產業辦公服務，同時設置社會住宅與公益設施。整體規劃結合人行動線系統與開放空間配置，於交通面具備銜接站前商圈及捷運連通廊角色；於機能面銜接一德新村及陽明海運辦公機能；於景觀軸帶面與基隆河谷廊帶環境呼應，形塑具大眾運輸導向發展(TOD)特性之生活與就業共榮節點。本更新地區土地利用計畫構想重點如下：

(一) 街廓 A：站前優質生活社區

以國家住宅與都市更新中心之正明安居社會住宅基地為核心，透過具備良好公益設施，塑造優質住宅社區環境，與東側臺鐵七堵車站銜接打造站前安居環境，提升社會福利與公益層面之便利性。

(二) 街廓 B：複合式商辦園區

街廓西側臨臺鐵七堵車站，東側則有七堵行政大樓機能，北側臨近臺鐵七堵車站站前商圈，其樞紐定位適合發展商辦等複合式商業，可透過動線設計與開放空間串聯整合車站、本街廓與七堵區之行政辦公設施，強化站前活動節點功能，回應七堵作為基隆河谷廊帶新創產業與智庫之發展定位。

二、土地使用開發構想

本更新地區土地利用構想，除依都市計畫所定土地使用分區管制規定辦理外，建議配合更新單元規模與站前區位特性，導入適當商業及產業機能，以支援臺鐵七堵車站周邊發展需求。爰此，更新單元規模達一定面積者，應配置對應比例之商業用途樓地板面積，其目的在於提升站前街廓整體服務能量並回應區域產業定位，具體規範如下：

(一)更新單元基地面積達 5,000m² 以上者

當整合更新單元達一定規模時，引導一定比例之商業及產業使用，並規範其商業及產業用途應規劃於地面層，鼓勵於沿街或低樓層配置具公共服務性之商業空間，以強化站前地區生活機能、街道活力，並提供居住使用所需之商業及產業支援機能。

(二)更新單元基地面積達 10,000m² 以上者

為確保站前商業及產業服務機能與交通廊道空間串聯效益，規範其規劃產品之地上一至二層樓，原則上應優先作為商業及產業使用，以形塑具可及性與可辨識性之站前服務與產業活動界面。

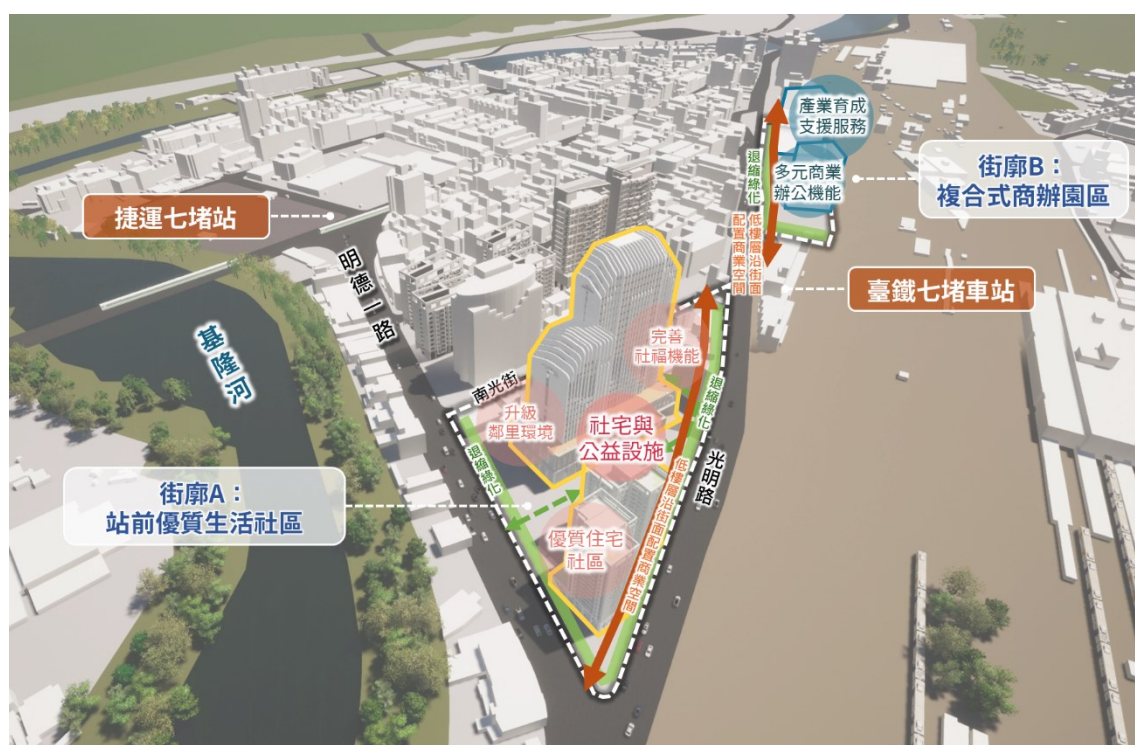


圖 5-11、更新地區土地利用機能構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

三、都市設計原則構想

本更新地區都市設計原則構想，係依循基隆市主要計畫所訂之都市設計原則，配合更新地區條件與發展需求轉化，作為後續都市設計審議及更新事業計畫擬訂時之引導方向。相關建築配置、開放空間、人行環境及景觀風貌具體規範，仍依都市計畫及相關法令規定辦理。

整體都市設計構想應以大眾運輸導向發展（TOD）為原則，強化人行系統串聯、公共空間整合及場站周邊活動節點之連結性。後續都市設計審議及更新事業計畫擬訂時，宜參酌 TOD 導向設計原則，整合人行友善路線、潛力通道路線、立體連通設施、綠化景觀軸線、水岸景觀軸線及街角廣場開放空間等系統，以提升步行可及性、街廓連通性、場站轉乘便利性及公共空間品質。

街廓 A 之都市設計構想宜著重營造安全、舒適居住環境，透過建築配置與開放空間整合，提升環境品質與生活場域完整性；街廓 B 之都市設計構想宜兼顧商業機能與步行空間，透過建築立面、街道界面及公共空間規劃，形成具辨識度之站前商業活動節點。

（一）環境永續及氣候調適

因應氣候變遷、極端降雨及都市熱島等環境課題，更新地區都市設計構想應納入環境永續、防災韌性及氣候調適理念，作為後續更新開發與空間規劃重要原則。建築配置、開放空間及公共設施規劃，宜兼顧減災、防洪、降溫及避難需求，提升整體環境安全與居住品質。

另整體更新地區應鼓勵導入綠建築、智慧建築、再生能源、節能設備及低衝擊開發(LID)等措施，並於開放空間系統中兼顧緊急避難、救災動線及防災據點機能，以提升本地區面對氣候風險及災害衝擊之調適能力，形塑安全、永續且具韌性之站前生活環境。

（二）開放空間與人行環境構想

本更新地區位於臺鐵七堵車站沿光明路之兩側，其開放空間與人行環境設計，宜以光明路為主要景觀營造軸線，配合周邊道路系統及街廓結構，形塑連續、安全且具可及性之步行空間。另沿臺鐵七堵車站出口之自治街應以景觀綠化軸線，形塑交通場站意象。沿街建築如

有留設騎樓或退縮空間，宜兼顧人行動線順暢、防滑鋪面及整體一致性，朝向無障礙與通用設計方向規劃，以提升高齡及行動不便者之便利性。另整體規劃應適度考量與基隆河濱開放空間之視覺與動線連結，透過綠化景觀軸線及水岸景觀軸線之串聯，強化站前地區與水岸環境、明德一路及一德新村周邊地區之關係，形塑具地方特色之開放空間系統。

(三) 人行動線構想

本更新地區以臺鐵七堵車站為核心，透過串聯街廓 A 向東至臺鐵七堵車站前站；與街廓 B 向西至臺鐵七堵車站前站東側之步行軸線，形成完整且安全人本交通網絡。街廓 A 人行動線部分，沿光明路及明德一路建構，配合建築退縮設計留設騎樓或 3.64m 無遮簷人行道；沿南光街則需退縮留設 2m 無遮簷人行道。街廓 B 人行動線部分，沿光明路建構，配合建築退縮設計留設 6m 無遮簷人行道，兩街廓於轉折處及車站前須設置開放式節點廣場，營造連續綠帶與休憩空間，強化動線連續性與可辨識性。另依圖面構想，人行系統以串聯未來捷運七堵站、街廓 A、臺鐵七堵車站及街廓 B 為主要規劃方向，並配合街角廣場、開放空間及綠化景觀軸線，形成連續且具辨識性之 TOD 核心步行系統，以提升站前地區整體可達性與步行舒適度。

(四) 立體連通友善設施

為克服臺鐵七堵車站周邊路寬大、車流量高及長興地下道等人行穿越問題，本更新計畫建議於光明路及臺鐵七堵車站周邊重要節點，評估設置人行友善立體連通設施。其路徑規劃原則，主要銜接街廓 A 整合後基地、臺鐵七堵車站前站及街廓 B，並視需要串聯周邊商業、行政與停車節點。惟立體連通設施之配置位置、形式及銜接介面，後續仍應視實際交通需求、使用效益、工程可行性及與臺鐵車站設施銜接條件進一步檢討，避免與地面人行空間功能重疊，以兼顧整體動線效率與開發成本合理性。

(五) 車行動線與停車規劃構想

更新地區周邊車行系統以明德一路、光明路及自治街(長興地下

道)為主要動線。為減緩更新開發對於臺鐵七堵車站周邊交通衝擊，同時回應站前以步行為活動主軸之規劃，更新地區之車道出入口配置主要採取避開臺鐵七堵車站核心與分散車流之原則進行規劃。另應檢討停車空間配置、出入口位置及停車供給管理方式，以降低對周邊道路系統之影響，並兼顧後續營運管理之可行性。



圖 5-22、更新地區都市設計與人行友善系統構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

四、公共設施規劃及開發辦理原則

本更新地區之公益性設施配置，應兼顧社會住宅居民及周邊社區使用需求，並與公共開放空間、人行系統及車站周邊活動空間整合規劃，以形塑兼具生活服務、社會支持及產業活力之複合型社區環境。為引導本更新地區之公共服務供給品質、提升就業機會，並銜接七堵區未來步行系統與公共空間架構，後續於本更新地區範圍內後續申請劃定更新單元、擬具都市更新事業計畫時，應朝下列方式規劃：

(一)公共性空間與人行銜接

未來於都市更新推動過程中，應配合更新單元整合及整體開發配置，透過都市更新機制協助檢討與開闢，強化與大眾運輸導向發

展(TOD)之整合，優先提升步行可及性與公共空間連續性，並促進AB兩街廓與不同公共運輸節點或重要公共服務據點間之串聯；並於實施者後續相關圖說載明人行友善設施構想，包含其連續性、可達性、串聯方式及管理維護原則。

(二)社會福利及公益設施之優先配置

本更新地區若依《都市更新建築容積獎勵辦法》第七條規定申請公益性設施相關容積獎勵，應以服務本更新地區及其周邊居民與就業人口之實質需求為原則，提出公益性設施之設置項目、規模、區位及營運管理之構想；其內容包括但不限於下列類型：

1、公共生活服務類：

如社區式長照服務設施(日間照顧中心)、托嬰托育(含親子活動)空間，並得視在地需求評估配置社區圖書/學習空間、多功能活動空間、社區活動中心、里民服務、公共資訊服務、智慧城市服務等社區服務據點。

2、產業與就業機會提供類：

如青創基地、共享工作空間、產業研發空間、產學合作中心、創新育成空間及其他有助區域產業發展並提升就業機會提供功能之相關設施。

前述公益性回饋設施之實際設置項目、最小獨立營運規模、區位及其他有關事項等，後續擬依基隆市政府政策定位考量，由指定主辦機關公告之招商文件及相關資料內容為準；如因基地條件、在地需求或整體規劃特殊情形致有調整必要者，得檢具說明資料，經本市「都市更新及爭議處理審議會」審議同意後，依其決議辦理。

五、防災救災空間構想

(一)防救災動線

配合避難場所及相關防救災據點之劃設，考量救災過程中因建築物倒塌、道路寬度不足等因素使消防及救護車無法通行等情況，利用都市計畫道路之服務層級與寬度，規劃防救災與疏散路網系統。本更新地區計畫範圍周邊之指定救災道路如：明德一路。

(二) 防災避難據點

防災避難據點包含臨時避難場所、中長期避難場所及防救災指揮中心。臨時避難所主要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人員，如本更新地區周邊「公-1(七堵鐵道紀念公園)」用地。中長期避難場所則提供較完善之設備與庇護場所，指定對象為計畫區內之中小學，如本更新地區鄰近之「文中-1(明德國中)」、「文小-1(七堵國小)」等用地。

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，以避免災害發生時因機能缺乏而產生混亂。本更新地區計畫範圍周邊之防救災指揮中心為七堵派出所。



圖 5-33、更新地區周邊防災路線及場所分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

陸、劃定之必要性與預期效益

一、劃定之必要性

本更新地區鄰近臺鐵七堵車站及規劃中之捷運七堵站，位處鐵路場站緊鄰範圍，符合《都市更新條例》第 8 條第 1 項第 1 款「位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。」及第 4 款「其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。」條件。基地包含國家住宅及都市更新中心、公有及臺鐵土地，適合作為策略性都市更新推動範圍。

街廓 A 以正明安居社會住宅之規劃為核心，公有土地大面積集中、又街廓內建物現況多為屋齡 40 年以上老舊住宅，考量其居住與防災安全，具更新整合之必要性；街廓 B 則為臺鐵土地，位處七堵火車站前核心區位，權屬相對單純亦具自行開發優勢，惟仍應妥適規劃以增強其地區門戶定位與意象及與街廓 A 之機能互補與串聯。遂依前及《都市更新條例》第 8 條之規範，將 A、B 兩街廓劃入策略性更新地區範圍，藉由整體規劃機制確立鐵路場站周邊地區之長期服務機能，統籌檢討人行系統串聯、公共設施回饋及產業生活環境之景觀塑造。

透過本更新計畫得以加強軌道路網串聯效能，促進站前商業與社福機能轉型，藉由整合住宅、產業與交通建設，形塑宜居宜業的都市生活場域，並進一步提升地區整體空間品質及發展能量。

二、預期效益

本案更新地區未來推動後，將可藉由都市更新開發引入民間資源與投資動能，促進公私協力模式之落實。結合 TOD 理念，整合臺鐵七堵車站與未來捷運七堵站之轉乘機能，帶動車站周邊之土地再利用與都市機能重塑，創造地區整體開發效益。

更新完成後，除可藉由開發利益回饋改善公共設施環境，提升土地使用效率及生活品質外，亦可提供多元使用機能空間，如產業研發、商業服務及住宅用途，形塑產業導向的車站門戶形象。以街廓 B 聯合街廓 A，帶動鐵路場站周邊地區共榮適性發展，並作為未來站前商業活化、就業機會創造及公共空間改善之重要廊帶。

柒、都市計畫檢討構想

本案無。

捌、更新單元劃定基準

本案更新單元劃定係依據現行《基隆市都市更新單元劃定標準》及本計畫範圍土地規模、地區特性與公私協力開發需求綜合研析。小基地以提高參與彈性及鼓勵更新為原則，中大型基地則應負擔相對應之公益性回饋、公共空間留設及整體規劃責任，以兼顧都市更新推動可行性與地方實質效益。更新單元劃定基準如下：

一、基地面積 5,000m² 以下

基地面積未達 5,000 m² 者，依現行《基隆市都市更新單元劃定標準》規範辦理，並鼓勵透過人行空間改善、環境綠化、開放空間留設或捐贈都市更新基金等方式回饋地方。

二、基地面積 5,000 至 10,000 m²

基地面積介於 5,000 m² 以上至 10,000 m² 未滿者，應以完整街廓及具規模效益為主要考量，應優先整合公有土地及法人土地，並使其合計面積比例達基地總面積二分之一以上，始得劃為同一更新單元。惟若該基地私有土地整合比例達更新單元之七成以上者，於符合都市計畫發展目標前提下，得經主管機關審議同意後列入更新單元。

三、基地面積 10,000 m² 以上

基地面積達 10,000 m² 以上者，應劃定為同一更新單元，一次性提出完整都市更新事業計畫，並得分區段分期開發，以確保規模效益及整體推動之可行性。可確保開發規模具備足夠整體性，使住宅、商業、公益設施及開放空間得以進行合理配置，並同步檢討交通動線、建築量體、環境品質、綠化系統與都市設計等層面，形成完整而可行的整體開發方案。

玖、開發實施構想

一、開發主體

若屬依《都市更新條例》第 12 條第 1 項政府主導方式辦理，並符合策略性更新地區規模要件者，獎勵後容積上限得依該條例第 65 條第 2 項第 3 款規定辦理。未符合前述第 12 條適用前提者，容積獎勵上限原則仍依該條例第 65 條第 1 項規定。

考量未來都市更新財務可行性及地區公益性，本案開發主體後續經本府考量實施更新效益，辦理適宜性評估後認有公辦都更必要者，將選定為公辦都更案，由本府依「都市更新條例」第 12 條第 1 項，採自行實施或辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施、或同意其他機關(構)自行實施、或同意其他機關(構)辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

二、開發方式

本案都市更新地區採「重建」為都市更新處理方式，並依都市更新條例第 43 條規定辦理，原則採「權利變換」方式實施之。

三、配合基地規模之公益性回饋指導原則

為兼顧本更新地區都市更新推動之可行性、公共利益及整體環境品質，更新事業之公益性回饋，應依更新單元基地規模及其對周邊公共服務需求之影響程度，採分級引導方式辦理，以兼顧小基地推動彈性、中大型基地公共回饋及整體開發效益。級距之設定以鼓勵基地整合、提升更新規模及引導優質開發為原則，並得就符合相關法令規定之回饋內容，申請對應之建築容積獎勵。

(一) 更新單元基地面積未滿 5,000m² 者，更新事業之公益性回饋，得依基地條件與整體規劃需要，採下列方式之一或併行辦理：

1. 捐贈都市更新基金。
2. 規劃綠建築設計(以取得綠建築標章為原則)，並納入可量化之節能減碳及能源效率提升措施。

3. 其他有助提升環境品質、公共通行或社區生活機能之改善措施等，例如鼓勵新建建築採行適度退縮並留設人行空間或開放空間等措施。

(二) 更新單元基地面積 5,000 m² 以上未滿 10,000 m² 者，更新事業之公益性回饋，應依下列原則辦理：

本級距基地已具一定整合規模與開發效益，爰應適度負擔地區公共服務需求，並兼顧財務可行性。

1. 更新事業之公益性回饋應以提供社會福利及公益設施為主要方式，其回饋比例不得低於基準容積之 15%。
2. 前項社會福利及公益設施回饋，得視實際需求，經本市「都市更新及爭議處理審議會」同意，部分或全部改以捐贈都市更新基金方式替代之。
3. 除前二項規定外，鼓勵採行綠建築設計(以取得綠建築標章為原則)，納入可量化之節能減碳及能源效率提升措施，並配合適度退縮留設人行/開放空間等作法，以提升整體環境品質。

(三) 更新單元基地面積 10,000 m² 以上者，更新事業之公益性回饋，應依下列原則辦理：

本級距基地具較高整體規劃彈性及開發效益，除提供公益設施外，亦應優先強化公共空間品質、交通環境改善及都市景觀塑造，以提升策略性更新地區整體示範效益。

1. 更新事業之公益性回饋應以提供社會福利及公益設施為主要方式，其回饋比例不得低於基準容積之 15%。
2. 前項社會福利及公益設施回饋，得視實際需求，經本市「都市更新及爭議處理審議會」同意，部分或全部改以捐贈都市更新基金方式替代之。
3. 更新事業開發基地建築物除應依法附設停車空間外，並應額外增設停車空間供公眾使用。增設停車位數量不得小於法定停車位總數之 0.2 倍。
4. 除前述規定外，鼓勵採行綠建築設計(以取得綠建築標章為原則)，納入可量化之節能減碳及能源效率提升措施，並配合適度退縮留設人行/開放空間等作法，以提升整體環境品質。

拾、財務計畫概要

本更新計畫之各項開發經費均依「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項」辦理，作為編列更新相關成本之依據，並須經基隆市都市更新及爭議處理審議會審議確認後始得採用。

拾壹、計畫年期及實施進度構想

考量國家住宅及都市更新中心之社會住宅興建期程，以及相關主辦機關招商與事務推動之時程需求，本更新地區後續相關作業及開發年期，將依各主管機關之實際辦理進度採滾動式調整，以確保計畫推動之彈性與可行性。

拾貳、相關單位配合辦理事項及其他表明事項

- 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審議、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，始得申請建築執照。
- 三、本計畫表列數字僅對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 四、更新地區依地籍測量分割為準，如涉及道路用地截角，則剔除於更新地區範圍外，如分割出部分道路用地或可建築土地，則予以排除或納入更新地區範圍。
- 五、其他未規定事項，悉依原都市計畫書、圖及相關規定辦理。

拾參、基隆市都市計畫委員會審議情形

本案經基隆市都市計畫委員會 115 年 4 月 15 日第 425 次會議(更正後之會議紀錄)審查決議如下：

- (一) 依本次提會及簡報內容修正後通過。
- (二) 有關委員意見請業務單位納入規劃參考，另計畫書內容及計畫圖，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
- (三) 公民或團體陳情意見綜理表：人陳 1 至人陳 2 計 2 案，詳第 2 案表一。

另本案經基隆市都市計畫委員會 115 年 7 月 1 日第 426 次會議確認第 425 次會議紀錄決議事項及辦理情形，內容如下：

- (一) 更正審議第二案「劃定基隆市七堵區大華段 2105 地號等 151 筆土地及舊站段 8 地號 1 筆土地為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案計畫書」，決議(三)公民或團體陳情意見綜理表。

拾肆、本計畫書圖案業依基隆市都市計畫委員會決議修正完竣

附件一、本案公開展覽後修正內容對照表

一、本案公開展覽後修正內容對照表

項次	頁次	修正後內容	原公開展覽內容	說明
1	P.3-20	街廓 A 共涵蓋 150-149 筆土地，依土地所有權屬及管理情形區分，國有土地計 <u>22</u> ~~18~~ 筆，面積約 <u>1612.58</u> ~~1,645.00~~ 平方公尺，約佔街廓 A 面積之 <u>8.68</u> ~~8.85~~ %，其管理單位包含 <u>11</u> ~~10~~ 筆由財政部國有財產署管理之土地(面積約 <u>716.69</u> ~~740~~ 平方公尺，佔街廓 A 面積 <u>3.86</u> ~~3.98~~ %)，其中 1 筆已設定地上權(面積約 72 平方公尺)； <u>12</u> 筆由國防部政治作戰局管理之土地(面積約 <u>616</u> ~~626~~ 平方公尺，佔街廓 A 面積 <u>3.32</u> ~~3.37~~ %)、 <u>7</u> ~~3~~ 筆由交通部公路局管理之土地(面積約 <u>149.69</u> ~~129~~ 平方公尺，佔街廓 A 面積 <u>0.81</u> ~~0.69~~ %)， <u>2</u> 筆由基隆市政府管理之土地(面積約 <u>78.2</u> 平方公尺，佔街廓 A 面積 <u>0.42</u> %)，其中包含：地號 1363-46，面積 <u>54.00</u> 平方公尺、地號 2156-2，面積 <u>24.20</u> 平方公尺(完整面積為 44 平方公尺，權屬為共有，基隆市政府佔比 <u>55</u> %)；1 筆由基隆市農會管理之土地(面積約 <u>52.00</u> 平方公尺，佔街廓 A 面積 <u>0.28</u> %)。	街廓 A 共涵蓋 149 筆土地，依土地所有權屬及管理情形區分，國有土地計 18 筆，面積約 1,645.00 平方公尺，約佔街廓 A 面積之 8.85%，其管理單位包含 10 筆由財政部國有財產署管理之土地(面積約 740 平方公尺，佔街廓 A 面積 3.98%)，其中 1 筆已設定地上權(面積約 72 平方公尺)；2 筆由國防部政治作戰局管理之土地(面積約 626 平方公尺，佔街廓 A 面積 3.37%)、3 筆由交通部公路局管理之土地(面積約 129 平方公尺，佔街廓 A 面積 0.69%)，以及 3 筆分別由基隆市政府、基隆市政府(共有)、基隆市農會管理之土地(面積約 150 平方公尺，佔街廓 A 面積 0.81%)。	因部分地號經分割及權屬資料更新，爰調整土地筆數及各管理機關之面積統計數據。
2	P.3-21	表列財政部國有財產署管理土地面積修正為 <u>740.00</u> ~~716.69~~ 平方公尺；交通部公路局管理土地面積修正為 <u>149.69</u> ~~129.00~~ 平方公尺。	表列財政部國有財產署管理土地面積為 740.00 平方公尺；交通部公路局管理土地面積為 129.00 平方公尺。	配合前述土地清冊更新結果，同步修正表列面積數據，以維

項次	頁次	修正後內容	原公開展覽內容	說明
		並將基隆市政府、基隆市農會，兩單位管理之土地於表格中分開統計。		持資料一致性。
3	P.5-6、 P.5-7	四、公共設施規劃及開發辦理原則 <u>本更新地區之公益性設施配置，應兼顧社會住宅居民及周邊社區使用需求，並與公共開放空間、人行系統及車站周邊活動空間整合規劃，以形塑兼具生活服務、社會支持及產業活力之複合型社區環境。</u>為引導本更新地區之公共服務供給品質、提升就業機會，並銜接七堵區未來步行系統與公共空間架構，<u>後續於本更新地區範圍內申請劃定更新單元、擬具都市更新事業計畫時，應朝下列方向規劃：</u> (一) 公共性空間與人行銜接 (二) 社會福利及公益設施之優先配置 1. <u>公共社區生活服務類：如社區式長照服務設施(日間照顧中心/日照)據點、托嬰托育(含親子活動)空間，並得視在地需求評估配置社區圖書/學習空間、多功能活動空間或其他、社區活動中心、里民服務、公共資訊服務、智慧城市服務等社區服務據點。</u>	四、公共設施規劃及開發辦理原則 為引導本更新地區之公共服務供給品質、提升就業機會，並銜接七堵區未來步行系統與公共空間架構，<u>後續於本更新地區範圍內申請劃定更新單元、擬具都市更新事業計畫時，應朝下列方向規劃：</u> (一) 公共性空間與人行銜接 (二) 社會福利及公益設施之優先配置 1. 社區生活服務類：如社區長照(日間照顧/日照)據點、托嬰托育(含親子活動)空間，並得視在地需求評估配置社區圖書/學習空間、多功能活動空間或其他社區服務據點。	配合本案發展定位，調整公益性設施類型之敘述內容，強化以社區生活服務與在地需求導向之規劃原則。

附件二、115 年 4 月 15 日基隆市都市計畫委員會第 425 次會議紀錄

基隆市都市計畫委員會第 425 次會議紀錄

壹、時間：115 年 4 月 15 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：基隆市政府 4 樓簡報室

參、主席：謝主任委員國樑（方副主任委員定安代） 紀錄：吳昱萱

肆、出席單位：（詳簽到單）

伍、列席單位及人員：（詳見會議紀錄簿）

陸、確認第 424 次會議紀錄決議事項及辦理情形：確認

柒、審議案：

- 一、第 1 案：變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、保護區為道路用地）案一配合堵南街拓寬工程

說明：茲因本府都市計畫科余科長憶雯父親為本案之地主，故本案審議需迴避。

決議：照專案小組建議意見通過。

- （一）變更內容綜理表：編號一～編號三計 3 案（詳第 1 案表一）
（二）公民或團體陳情意見綜理表：人陳 1～人陳 2 計 2 案（詳第 1 案表二）

- 二、第 2 案：劃定基隆市七堵區大華段 2105 地號等 149 筆土地及舊站段 8 地號 1 筆土地為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案計畫書

決議：

- （一）依本次提會及簡報內容修正後通過。
（二）有關委員意見請業務單位納入規劃參考，另計畫書內容及計畫圖，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
（三）公民或團體陳情意見綜理表：人陳 1～人陳 2 計 2 案（詳第 2 案表一）

三、第3案：變更基隆市都市計畫（學校用地通盤檢討）案
決議：

- （一）本案光隆家商陳情案審議回饋事項尚未釐清，請將各委員意見(詳附件二)納入參考並補充說明後再提下次大會討論。

捌、臨時動議：

玖、散會

劃定基隆市七堵區大華段 2105 地號等 151 筆土地及舊站段 8 地號 1

筆土地為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案計畫書

表 1、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
1	國家住宅及都市更新中心	一、更新計畫書伍、實質再發展概要二、土地利用計畫構想：本更新地區除依都市計畫土地使用分區管制辦理外，考量七堵車站站前區位特性，導入商業及產業機能，以提升站前服務能量並支援區域發展。 (一) 更新單元基地面積達 5,000 m² 以上者：應配置一定比例之商業及產業使用，並以地面層為主，強化街道服務機能與生活機能。 (二) 更新單元基地面積達 10,000 m² 以上者：地上 1 至 2 樓原則優先規劃為商業及產	一、本項所提意見，經參酌後說明如下： (一) 街廓 A 未來開發仍應依都市計畫土地使用分區管制及相關建築管理規定辦理，本更新計畫內容並未變更其法定分區管制。 (二) 街廓 A 原規劃作為「正明安居」社會住宅基地，未來如以社會住宅為主體，並配合設置托育、長照、日照、社區服務據點或其他公益性社會福利設施，與本計畫強化車站周邊公共服務及生活支持機能之目標一致。 (三) 本更新計畫所載更新單元達一定規模時，宜適度導入商業、產業或服務機能之構想，係基於七堵車站站前區位特性、未來人流活動及生活服務需求所提出之發展引導原則，目的在提升站前服務能量及街道活力，並非強制要求固定比例或排除社會住宅及公益設施使用。 (四) 後續實際開發內容、低樓層使用型態及空間配置，仍應依個別更新單元條件、市場需求、土地	一、依本次提會及簡報內容修正後通過。 二、有關委員意見請業務單位納入規劃參考，另計畫書內容及計畫圖，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
		業使用，形塑站前商業服務界面。 <u>因此就街廓A土地使用分區為第三種住宅區，其開發仍應依都市計畫土地使用分區管制規定辦理。本計畫所提出基地達一定規模時於低樓層導入商業或服務機能之構想，係考量七堵車站前發展需求，建議沿街面配置鄰里型商業及生活服務設施，以提升街道服務機能與公共活動品質。考量本街廓原規劃為「正明安居」社會住宅基地，未來開發將以社會住宅為核心居住機能，並適度導入托育、長照、日照及社區服務據點等公益性社會福利設施，以強化居民生活支持系統，可符合一定比例商業及產業空間使用標準，免再額外留設；另亦考量明德一路、光明路及南光街側商業</u>	使用管制規定及都市更新審議程序，綜合檢討調整辦理。 綜上，所提意見已納入後續規劃與審議參考，本更新計畫相關文字將配合調整，以保留開發彈性並兼顧站前整體發展需求。 二、本項所提意見，經參酌後說明如下： (一)所提沿明德一路設置騎樓或3.64公尺無遮簷人行道等內容，係依土地使用分區管制要點及相關規定辦理，並非本更新計畫另行增加之退縮要求，先予敘明。 (二)本更新計畫所載都市設計原則、人行空間及退縮構想，主要係作為後續都市更新事業計畫及都市設計審議之引導方向，以提升步行環境品質、公共開放空間連續性及站前整體都市景觀。 (三)未來都市更新開發得否申請容積獎勵，以及其適用項目、計算方式、獎勵額度與認定範圍，仍應依《都市更新條例》、相關子法及本市審議規定，於都市更新事業計畫階段，就實際規劃內容、公共性及環境改善效益個案檢討，並經審議程序認定。 (四)所提有關人行退縮空間納入容積獎勵評估之建議，	

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第425次會議決議
		<u>氣息較低，建議刪除要求留設一定比例之商業及產業使用。</u> 二、更新計畫書伍、實質再發展概要三、都市設計原則構想：依基隆市都市設計原則，作為後續都市更新及都市設計審議之指引。街廓A以居住環境品質提升為主，街廓B則強化站前商業活動與步行空間。 (一) 開放空間與人行環境：以光明路為主要景觀軸線，營造連續、安全且無障礙之步行空間。自治街則作為車站景觀綠化軸線。 (二) 人行動線：街廓A沿光明路及明德一路設置騎樓或3.64m無遮簷人行道，南光街留設2m無遮	後續得於實際開發規劃階段併同整體設計內容審酌辦理。 綜上，所提意見已納入後續規劃及審議參考，本更新計畫相關內容仍依法令規定及實際開發條件辦理。 三、本項酌予採納，說明如下： 所提意見係就公益性設施類型及整合規劃方向提出補充，與本計畫原訂方向尚屬一致，爰編修部分文字： 四、公共設施規劃及開發辦理原則 <u>本更新地區之公益性設施配置，應兼顧社會住宅居民及周邊社區使用需求，並與公共開放空間、人行系統及車站周邊活動空間整合規劃，以形塑兼具生活服務、社會支持及產業活力之複合型社區環境。</u>為引導本更新地區之公共服務供給品質、提升就業機會，並銜接七堵區未來步行系統與公共空間架構，後續於本更新地區範圍內申請劃定更新單元、擬具都市更新事業計畫時，應朝下列方向規劃： (一) 公共性空間與人行銜接 (二) 社會福利及公益設施之優先配置 1. <u>公共社區生活服務類</u>：如<u>社區式長照服務設施</u>(日間照顧中心/日照)據點、托嬰托育(含親子活動)空間，並	

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
		簷人行道；街廓B沿光明路設置6m無遮簷人行道，並於轉角及車站前設置節點廣場及綠帶空間。 <u>前述退縮空間主要作為人行通行及公共開放空間使用，未來於都市更新開發時，建議依《都市更新條例》及相關容積獎勵規定，視其公共性、開放性及對都市環境改善之貢獻，申請都市更新容積獎勵；另依本計畫所規範留設之人行退縮空間(如沿明德一路設置騎樓或3.64公尺無遮簷人行道)，將以實際留設範圍整體納入容積獎勵評估，不以僅計入超出都市計畫或相關法定退縮部分為限，亦即前述留設之3.64公尺人行空間，均得作為容積獎勵申請及認定之範圍。</u>	得視在地需求評估配置社區圖書/學習空間、多功能活動空間或其他社區活動中心、里民服務、公共資訊服務、智慧城市服務等社區服務據點。 四、本項所提意見，經參酌後說明如下： (一)本計畫所定公益性回饋比例下限，係考量本更新地區位處車站周邊核心區位，未來開發後將增加公共服務需求，並作為引導後續更新單元兼顧公共利益、環境品質及都市發展效益之整體指導原則，仍有維持之必要。 (二)考量本更新地區未來開發方式及實施主體尚非僅限於興辦社會住宅，為維持各更新單元回饋條件之一致性及公平性，尚不宜排除特定開發類型之適用。 (三)後續實際辦理都市更新事業時，仍得視個別更新單元之基地條件、公益性負擔及財務可行性等，於都市更新事業計畫審議階段檢具說明，依審議結果辦理。 綜上，所提建議已納入後續推動與審議參考，本計畫現行規定仍予維持。	

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
		三、更新計畫書伍、實質再發展概要四、公共設施規劃及開發辦理原則(二)：社會福利及公益設施之優先配置，提供以下建議增列及修正文字如：<u>公共生活服務設施(如社區活動中心、多功能集會空間、里民服務據點等)或公共服務支援設施(如社區管理服務中心、公共資訊服務空間或智慧城市服務據點等)</u>。相關公益設施之配置，應兼顧社會住宅居民及周邊社區使用需求，並與公共開放空間、人行系統及車站周邊活動空間整合規劃，以形塑具生活服務、社會支持及產業活力之複合型社區環境。 四、更新計畫書玖、開發實施構想三、配合基地規模之公益性回饋指導原則，回饋比例不得低於基準容積 15%，未來於都市更新開發時，建議可依《都市更新條		

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
		例》及相關規定申請都市更新容積獎勵項目，例如：留設開放空間、人行環境改善、綠建築設計、公益設施提供等，以提升整體都市環境品質與公共服務機能。 <u>惟本案未來將透過公辦都更興建社會住宅，已提供一定比例之社會福利及公益設施，並負擔人行空間、開放空間及公共停車等公共性設施，符合公益回饋之精神，其共同負擔程度相對較高。倘再要求額外之捐贈或提高公益回饋比例，將增加開發成本，可能影響私有地主分回條件及投資開發之財務可行性，進而降低招商之可行性。建議刪除回饋比例不得低於基準容積15%等文字，或興辦及營運社會住宅(達一定規模)得不受此限，以保有回饋之彈性。</u>		
2	財政部 國有財	依財政部國有財產署北區分署基隆辦事處115	本案酌予採納，說明如下： 一、經查大華段2105-5地號	一、依本次提會及簡報內容修正後

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
	產署北區分署 基隆辦事處	年3月18日台財產北基一字第11505014490號函說明： 一、本案涉本署經營基隆市七堵區大華段2105-4、2105-5、2105-6、1363-10、2090、2084、2033-3、2033-6、2034-2、2157-1地號10筆國有土地，前揭10筆國有土地，本處原則同意納入旨揭策略性更新地區，日後倘經納入都市更新事業範圍，本處將依都市更新條例第46條、都市更新事業範圍內國有土地處理原則及國有非公用土地參與都市更新注意事項等規定辦理。 二、惟經查調前揭10筆本署經營國有土地之土地建物查詢資料，合計面積為557.69平方公尺，與貴府提供之公開展覽計畫書3-20頁五、(一)1及表3-6、更新地區土地權屬比例綜整一覽表本署經營國有土地總面積為740平方公尺不符，請貴府查明釐清。	已於114年間辦理分割，分割後為2105-5及2105-10兩筆地號，面積分別為264平方公尺及159平方公尺；本案原公開展覽計畫書係依分割前資料彙整，致與現況資料不一致。另1363-10地號亦已辦理分割，其中1363-87地號已移轉為交通部公路局所有，非屬國產署經營範圍；分割後1363-10地號面積為20.69平方公尺。 二、貴處所列面積與本計畫書所載數據差異，主要係因地號分割及資料更新時點不同所致，另有少部分測量差異，尚屬合理範圍。經重新釐清後，本案涉及國產署經營土地應修正為11筆，總面積修正為716.69平方公尺。 三、後續將配合修正相關計畫書圖、土地清冊及土地權屬比例等內容，以確保資料一致。	通過。 二、有關委員意見請業務單位納入規劃參考，另計畫書內容及計畫圖，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

委員發言摘錄

一、審議案第一案

委員一：

- (一)本案配合捷運高架化辦理拓寬，但百福橋與 S19 站並未共構，因此以「影響最小」、「最少拆遷」原則，針對堵南街不同路段分別進行漸變式設計及單側向北拓寬。
- (二)關於陳情人建議捷運 S18 至 S19 站之路線應沿基隆河岸銜接一事，已函詢交通部鐵道局及新北市捷運工程處等相關單位後，基於基隆河洪峰高度、橋墩設置可行性及區域發展高度限制等專業考量後，決議維持原規劃設計；此外經基隆市政府都市計畫委員會專案小組綜合評估本案具備急迫性、公益性及必要性。

委員二：

- (一)由於堵南街南側目前正有都更案進行審議中，且該案審議過程中有被要求須納入「人本交通」規劃，建議本案後續進入細部計畫時，可將道路拓寬工程與南側都更案的都市設計原則相互結合、共同考量。
- (二)有關陳情人（編號：江○○）的意見處理，研析意見與小組建議應為「不予採納」，但目前會議資料第 8 頁卻誤植為「同意採納」；因兩者差異極大，建議務必依據小組「不同意」的共識調整會議資料。

委員三：

- (一)雖因陳情人因故無法出席，基於保障陳情人針對都市計畫審議過程中都可提出任何想法與建議之權利，仍須向各審議委員及各單位說明陳情人之事由，以確保程序正義。
- (二)本案配合行政院重大開發之政策及國家發展之規劃，堵南街拓寬工程配合捷運高架化辦理都市計畫變更，有其公益性、必要性及合理性。

二、審議案第二案

委員一：

- (一)有關社會住宅納入公益性回饋項目之規劃，其樓地板面積原則納入回饋認定，其餘空間需求再由市府依實際需求研議，規劃原則尚屬合理。
- (二)有關國家住宅及都市更新中心人民陳情意見之回應內容，建議修訂更具說明性及協調性之表述，以提升行政溝通之周延性。

委員二：

- (一)本案採策略性更新地區方式推動，相關規劃從整體街廓完整性角度作為重要考量，街廓 A 以住宅及社會住宅為主、街廓 B 以商業及產業使用為主之規劃方向尚屬合理，除考量整體街廓完整性外，建議可進一步評估周邊鄰地與建物現況，研議整體整合開發之可能性。
- (二)有關車站周邊之未來發展定位，其論述應力求周延並強化都市計畫層次對本案策略性都市更新之引導，以落實後續發展構想與都市設

計準則之銜接。

- (三)都市更新單元之公益性需求，建議綜合考量社福長照、綠色運輸、TOD 人行需求及退縮空間配置，並強化各項公共設施間之串聯性。
- (四)因應環境氣候發展，建議將防災韌性及氣候變遷調適策略，納入都市設計與再發展構想。

委員三：

- (一)街廓 A 與街廓 B 間之聯繫，宜作為本案都市設計準則之重要內容。建議針對車站出入口至未來捷運站間之人行路徑，提出具體人行友善設施構想，並補充人行通道系統規劃及檢討立體通廊之連接性。
- (二)建議於本案規劃構想中，適度考量河堤及基隆河周邊空間之視覺關係與環境連結，透過都市設計引導公共觀景及開放空間設置，同時強化與周邊生活機能之串聯。
- (三)有關更新事業之公益性回饋，草案規定應以提供社會福利及公益設施為主要方式，且其比例不得低於基準容積 15% 部分，建議市府調查地方實際需求，並將最小可委外經營單元規模納入考量，以利後續委外營運之可行性。
- (四)建議再整體檢視空間系統規劃，釐清捷運與臺鐵間之人行動線、通道串聯及重要節點配置，並將構想具體落實於圖面及都市設計原則中。

委員四：

- (一)本案作為策略性都市更新地區，其原則性規劃理念，如防災及人行友善等，宜評估納入都市設計原則中予以引導。
- (二)有關公益性回饋及區域發展議題，除符合政策目標之餘，亦應妥善考量實施者之財務可行性。

委員五：

- (一)策略性更新地區透過容積獎勵等機制，引導地區加速整合開發。A 街廓因私有產權關係較為複雜、整合難度較高，劃設為策略性更新地區尚具合理性；惟 B 街廓目前為單一產權，且基地規模已具一定開發條件，建議規劃單位補充說明該區納入策略性更新地區之必要性，以及預期之附加效益。
- (二)有關立體通廊構想，建議再與臺鐵公司確認其可行性，並評估連結車站本體之必要性，倘設置位置與既有退縮人行空間重疊，應再行檢討其必要性及成本效益。
- (三)有關停車空間內部化及地下岩層條件限制等議題，應納入整體街廓開發條件通盤考量。

委員六：

- (一)本案採劃定策略性更新地區，原則予以支持，建議完整補充劃定策略性之論述，作為後續都市設計準則及再發展構想之基礎。
- (二)鐵道局近期已提出鐵道 TOD 相關指引，建議本案可納入參考，並補充說明目前基隆市 TOD 政策之推動現況及相關制度進程。

附件三、115 年 7 月 1 日基隆市都市計畫委員會第 426 次會議紀錄

基隆市都市計畫委員會第 426 次會議紀錄

壹、時間：115 年 7 月 1 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：基隆市政府 4 樓簡報室

參、主席：謝主任委員國樑（方副主任委員定安代） 紀錄：吳昱萱

肆、出席單位：（詳簽到單）

伍、列席單位及人員：（詳見會議紀錄簿）

陸、確認第 425 次會議紀錄決議事項及辦理情形：

一、更正審議案第一案「變更基隆市主要計畫（部分倉儲區、保護區為道路用地）案－配合堵南街拓寬工程」，表二公展期間人民陳情意見綜理表。

二、更正審議案第二案「劃定基隆市七堵區大華段 2105 地號等 151 筆土地及舊站段 8 地號 1 筆土地為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案計畫書」，決議(三)公民或團體陳情意見綜理表。

柒、審議案：

一、第 1 案：變更基隆市主要計畫（機關用地為觀光商業專用區及商業區）（威海營區）案暨擬定基隆市（觀光商業專用區）（威海營區）細部計畫案

決議：有關回饋及容積率，請依委員意見(附件一)補充相關論述，再提大會審議。

二、第 2 案：基隆市都市更新單元劃定標準（修正草案）

決議：請業務單位依委員意見(附件二)納入修正，後續再提會審議。

捌、臨時動議

玖、散會

劃定基隆市七堵區大華段 2105 地號等 151 筆土地及舊站段 8 地號 1

筆土地為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案計畫書

表 1、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
1	國家住宅及都市更新中心	一、更新計畫書伍、實質再發展概要二、土地利用計畫構想：本更新地區除依都市計畫土地使用分區管制辦理外，考量七堵車站站前區位特性，導入商業及產業機能，以提升站前服務能量並支援區域發展。 (一) 更新單元基地面積達 5,000 m² 以上者：應配置一定比例之商業及產業使用，並以地面層為主，強化街道服務機能與生活機能。 (二) 更新單元基地面積達 10,000 m² 以上者：地上 1 至 2 樓原則優先規劃為商業及產	一、本項所提意見，經參酌後說明如下： (一) 街廓 A 未來開發仍應依都市計畫土地使用分區管制及相關建築管理規定辦理，本更新計畫內容並未變更其法定分區管制。 (二) 街廓 A 原規劃作為「正明安居」社會住宅基地，未來如以社會住宅為主體，並配合設置托育、長照、日照、社區服務據點或其他公益性社會福利設施，與本計畫強化車站周邊公共服務及生活支持機能之目標一致。 (三) 本更新計畫所載更新單元達一定規模時，宜適度導入商業、產業或服務機能之構想，係基於七堵車站站前區位特性、未來人流活動及生活服務需求所提出之發展引導原則，目的在提升站前服務能量及街道活力，並非強制要求固定比例或排除社會住宅及公益設施使用。 (四) 後續實際開發內容、低樓層使用型態及空間配置，仍應依個別更新單元條件、市場需求、土地	一、依本次提會及簡報內容修正後通過。 二、有關委員意見請業務單位納入規劃參考，另計畫書內容及計畫圖，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
		業使用，形塑站前商業服務界面。 <u>因此就街廓A土地使用分區為第三種住宅區，其開發仍應依都市計畫土地使用分區管制規定辦理。本計畫所提出基地達一定規模時於低樓層導入商業或服務機能之構想，係考量七堵車站站前發展需求，建議沿街面配置鄰里型商業及生活服務設施，以提升街道服務機能與公共活動品質。考量本街廓原規劃為「正明安居」社會住宅基地，未來開發將以社會住宅為核心居住機能，並適度導入托育、長照、日照及社區服務據點等公益性社會福利設施，以強化居民生活支持系統，可符合一定比例商業及產業空間使用標準，免再額外留設；另亦考量明德一路、光明路及南光街側商業</u>	使用管制規定及都市更新審議程序，綜合檢討調整辦理。 綜上，所提意見已納入後續規劃與審議參考，本更新計畫相關文字將配合調整，以保留開發彈性並兼顧站前整體發展需求。 二、本項所提意見，經參酌後說明如下： (一)所提沿明德一路設置騎樓或3.64公尺無遮簷人行道等內容，係依土地使用分區管制要點及相關規定辦理，並非本更新計畫另行增加之退縮要求，先予敘明。 (二)本更新計畫所載都市設計原則、人行空間及退縮構想，主要係作為後續都市更新事業計畫及都市設計審議之引導方向，以提升步行環境品質、公共開放空間連續性及站前整體都市景觀。 (三)未來都市更新開發得否申請容積獎勵，以及其適用項目、計算方式、獎勵額度與認定範圍，仍應依《都市更新條例》、相關子法及本市審議規定，於都市更新事業計畫階段，就實際規劃內容、公共性及環境改善效益個案檢討，並經審議程序認定。 (四)所提有關人行退縮空間納入容積獎勵評估之建議，	

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
		<u>氣息較低，建議刪除要求留設一定比例之商業及產業使用。</u> 二、更新計畫書伍、實質再發展概要三、都市設計原則構想：依基隆市都市設計原則，作為後續都市更新及都市設計審議之指引。街廓A以居住環境品質提升為主，街廓B則強化站前商業活動與步行空間。 (一) 開放空間與人行環境：以光明路為主要景觀軸線，營造連續、安全且無障礙之步行空間。自治街則作為車站景觀綠化軸線。 (二) 人行動線：街廓A沿光明路及明德一路設置騎樓或3.64m無遮簷人行道，南光街留設2m無遮	後續得於實際開發規劃階段併同整體設計內容審酌辦理。 綜上，所提意見已納入後續規劃及審議參考，本更新計畫相關內容仍依法令規定及實際開發條件辦理。 三、本項酌予採納，說明如下： 所提意見係就公益性設施類型及整合規劃方向提出補充，與本計畫原訂方向尚屬一致，爰編修部分文字： 四、公共設施規劃及開發辦理原則 <u>本更新地區之公益性設施配置，應兼顧社會住宅居民及周邊社區使用需求，並與公共開放空間、人行系統及車站周邊活動空間整合規劃，以形塑兼具生活服務、社會支持及產業活力之複合型社區環境。</u>為引導本更新地區之公共服務供給品質、提升就業機會，並銜接七堵區未來步行系統與公共空間架構，<u>後續於本更新地區範圍內申請劃定更新單元、擬具都市更新事業計畫時，應朝下列方向規劃：</u> (一) 公共性空間與人行銜接 (二) 社會福利及公益設施之優先配置 1. <u>公共社區生活服務類</u>：如<u>社區式長照服務設施</u>(日間照顧中心/~~日照~~)據點、托嬰托育(含親子活動)空間，並	

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
		簷人行道；街廓B沿光明路設置6m無遮簷人行道，並於轉角及車站前設置節點廣場及綠帶空間。 <u>前述退縮空間主要作為人行通行及公共開放空間使用，未來於都市更新開發時，建議依《都市更新條例》及相關容積獎勵規定，視其公共性、開放性及對都市環境改善之貢獻，申請都市更新容積獎勵；另依本計畫所規範留設之人行退縮空間(如沿明德一路設置騎樓或3.64公尺無遮簷人行道)，將以實際留設範圍整體納入容積獎勵評估，不以僅計入超出都市計畫或相關法定退縮部分為限，亦即前述留設之3.64公尺人行空間，均得作為容積獎勵申請及認定之範圍。</u>	得視在地需求評估配置社區圖書/學習空間、多功能活動空間或其他社區活動中心、里民服務、公共資訊服務、智慧城市服務等社區服務據點。 四、本項所提意見，經參酌後說明如下： (一)本計畫所定公益性回饋比例下限，係考量本更新地區位處車站周邊核心區位，未來開發後將增加公共服務需求，並作為引導後續更新單元兼顧公共利益、環境品質及都市發展效益之整體指導原則，仍有維持之必要。 (二)考量本更新地區未來開發方式及實施主體尚非僅限於興辦社會住宅，為維持各更新單元回饋條件之一致性及公平性，尚不宜排除特定開發類型之適用。 (三)後續實際辦理都市更新事業時，仍得視個別更新單元之基地條件、公益性負擔及財務可行性等，於都市更新事業計畫審議階段檢具說明，依審議結果辦理。 綜上，所提建議已納入後續推動與審議參考，本計畫現行規定仍予維持。	

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
		三、更新計畫書伍、實質再發展概要四、公共設施規劃及開發辦理原則(二)：社會福利及公益設施之優先配置，<u>提供以下建議增列及修正文字如：公共生活服務設施(如社區活動中心、多功能集會空間、里民服務據點等)或公共服務支援設施(如社區管理服務中心、公共資訊服務空間或智慧城市服務據點等)。相關公益設施之配置，應兼顧社會住宅居民及周邊社區使用需求，並與公共開放空間、人行系統及車站周邊活動空間整合規劃，以形塑具生活服務、社會支持及產業活力之複合型社區環境。</u> 四、更新計畫書玖、開發實施構想三、配合基地規模之公益性回饋指導原則，回饋比例不得低於基準容積15%，未來於都市更新開發時，建議可依《都市更新條		

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第425次會議決議
		例》及相關規定申請都市更新容積獎勵項目，例如：留設開放空間、人行環境改善、綠建築設計、公益設施提供等，以提升整體都市環境品質與公共服務機能。<u>惟本案未來將透過公辦都更興建社會住宅，已提供一定比例之社會福利及公益設施，並負擔人行空間、開放空間及公共停車等公共性設施，符合公益回饋之精神，其共同負擔程度相對較高。倘再要求額外之捐贈或提高公益回饋比例，將增加開發成本，可能影響私有地主分回條件及投資開發之財務可行性，進而降低招商之可行性。建議刪除回饋比例不得低於基準容積15%等文字，或興辦及營運社會住宅(達一定規模)得不受此限，以保有回饋之彈性。</u>		
2	財政部 國有財	依財政部國有財產署北區分署基隆辦事處115	本案酌予採納，說明如下： 一、經查大華段2105-5地號	一、依本次提會及簡報內容修正後

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
	產署北區分署 基隆辦事處	年3月18日台財產北基一字第11505014490號函說明： 一、本案涉本署經管基隆市七堵區大華段2105-4、2105-5、2105-6、1363-10、2090、2084、2033-3、2033-6、2034-2、2157-1地號10筆國有土地，前揭10筆國有土地，本處原則同意納入旨揭策略性更新地區，日後倘經納入都市更新事業範圍，本處將依都市更新條例第46條、都市更新事業範圍內國有土地處理原則及國有非公用土地參與都市更新注意事項等規定辦理。 二、惟經查調前揭10筆本署經管國有土地之土地建物查詢資料，合計面積為557.69平方公尺，與貴府提供之公開展覽計畫書3-20頁五、(一)1及表3-6、更新地區土地權屬比例綜整一覽表本署經管國有土地總面積為740平方公尺不符，請貴府查明釐清。	已於114年間辦理分割，分割後為2105-5及2105-10兩筆地號，面積分別為264平方公尺及159平方公尺；本案原公開展覽計畫書係依分割前資料彙整，致與現況資料不一致。另1363-10地號亦已辦理分割，其中1363-87地號已移轉為交通部公路局所有，非屬國產署經管範圍；分割後1363-10地號面積為20.69平方公尺。 二、貴處所列面積與本計畫書所載數據差異，主要係因地號分割及資料更新時點不同所致，另有少部分測量差異，尚屬合理範圍。經重新釐清後，本案涉及國產署經管土地應修正為11筆，總面積修正為716.69平方公尺。 三、後續將配合修正相關計畫書圖、土地清冊及土地權屬比例等內容，以確保資料一致。	通過。 二、有關委員意見請業務單位納入規劃參考，另計畫書內容及計畫圖，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

編號	陳情人	陳情理由與建議	作業單位研析意見	基隆市都市計畫委員會第 425 次會議決議
	產署北區分署 基隆辦事處	年3月18日台財產北基一字第11505014490號函說明： 一、本案涉本署經管基隆市七堵區大華段2105-4、2105-5、2105-6、1363-10、2090、2084、2033-3、2033-6、2034-2、2157-1地號10筆國有土地，前揭10筆國有土地，本處原則同意納入旨揭策略性更新地區，日後倘經納入都市更新事業範圍，本處將依都市更新條例第46條、都市更新事業範圍內國有土地處理原則及國有非公用土地參與都市更新注意事項等規定辦理。 二、惟經查調前揭10筆本署經管國有土地之土地建物查詢資料，合計面積為557.69平方公尺，與貴府提供之公開展覽計畫書3-20頁五、(一)1及表3-6、更新地區土地權屬比例綜整一覽表本署經管國有土地總面積為740平方公尺不符，請貴府查明釐清。	已於114年間辦理分割，分割後為2105-5及2105-10兩筆地號，面積分別為264平方公尺及159平方公尺；本案原公開展覽計畫書係依分割前資料彙整，致與現況資料不一致。另1363-10地號亦已辦理分割，其中1363-87地號已移轉為交通部公路局所有，非屬國產署經管範圍；分割後1363-10地號面積為20.69平方公尺。 二、貴處所列面積與本計畫書所載數據差異，主要係因地號分割及資料更新時點不同所致，另有少部分測量差異，尚屬合理範圍。經重新釐清後，本案涉及國產署經管土地應修正為11筆，總面積修正為716.69平方公尺。 三、後續將配合修正相關計畫書圖、土地清冊及土地權屬比例等內容，以確保資料一致。	通過。 二、有關委員意見請業務單位納入規劃參考，另計畫書內容及計畫圖，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

基隆市政府都市發展處

業 務 主 管

住宅及都市更新科
科 長 陳東璘

承 辦 人 員

編 製 者

衍古開發顧問有限公司

校 對 者

林映村

技士林育如