KEELUNG

變更基隆市主要計畫(基隆南港間通勤軌道建設計畫SB18站周邊地區)專案通盤檢討案暨擬定基隆南港間通勤軌道建設計畫SB18站周邊地區細部計畫案

座 談 會



115年3月19日

注意事項

1. 簡報說明完畢後，現場名眾如有問題請舉手發言。

2. 發言前請先告知姓名，俾利座談會進行。

3. 每位民眾發言時間以3分鐘為限。

4. 若有陳情意見，請填寫紙本陳述意見表後交給工作人員。



簡報大綱

壹、前言

貳、計畫概述

參、民眾參與情形

肆、計畫內容說明

伍、意見表達方式

壹

前言

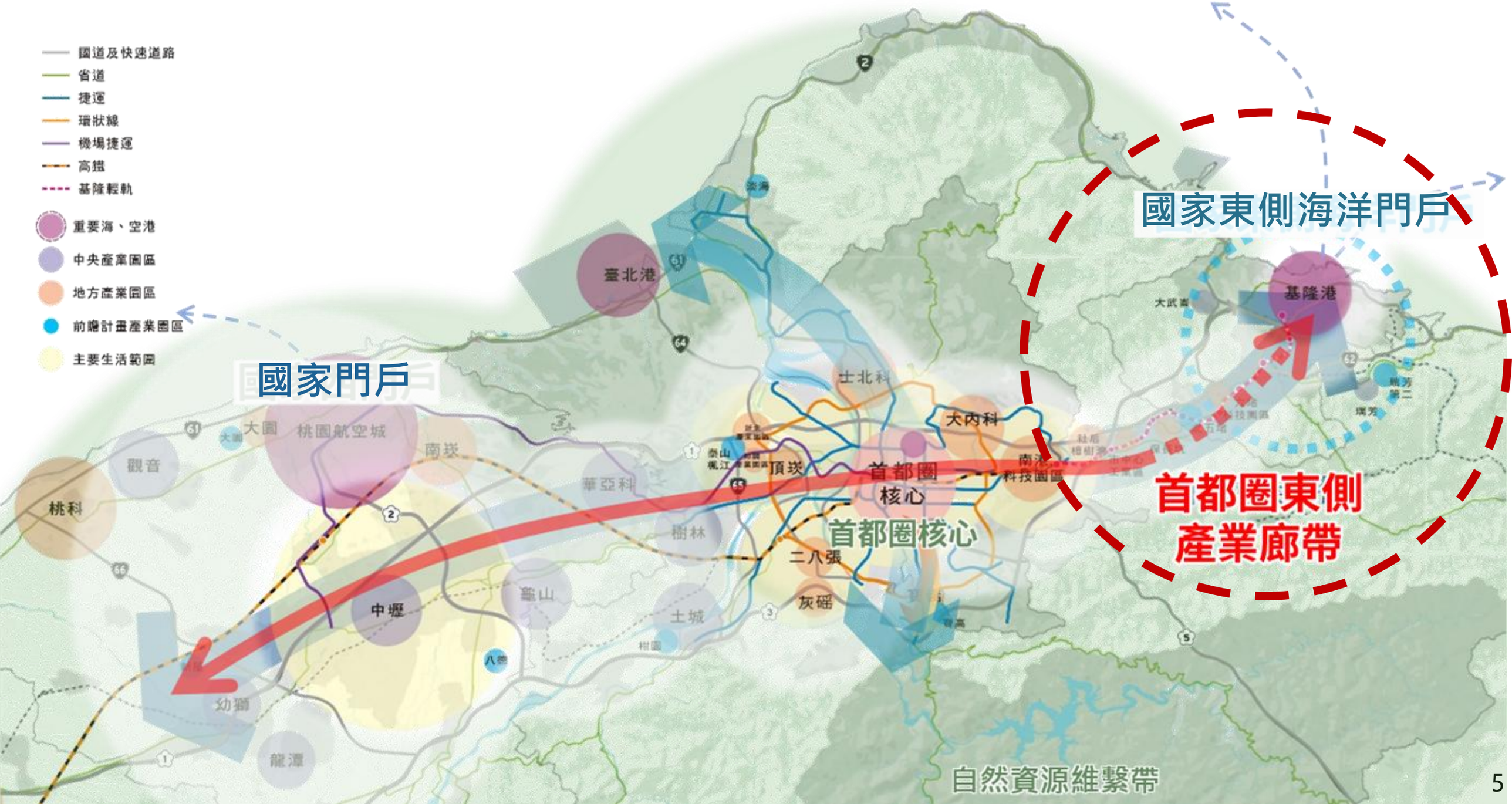
一、辦理緣由

二、專案通檢範圍

三、辦理程序

一、辦理緣由

- **基隆扮演北部首都圈國家海洋門戶，銜接大台北產業能量，為海洋生活及產業經濟重鎮。**



一、辦理緣由

- 113年1月行政院核定「基隆南港間通勤軌道建設計畫」綜合規劃報告，預計**123年完工通車**。
- SB18站周邊土地擬規劃為「基隆智慧科技園區」，依都市計畫法第26條規定辦理都市計畫專案通盤檢討。



二、計畫範圍

- 堵南街、大德路、大同路三段及明德三路所圍之倉儲區及乙種工業區等。
- 由市府以**公辦市地重劃**方式整體開發。



三、辦理程序

都市計畫變更階段

辦理公開徵求意見及座談會

↓

府內研商確認草案

↓

座談會(本次)

↓

公開展覽及說明會

↓

基隆市都市計畫委員會審議

(重劃可行性評估審議)

↓

內政部都市計畫委員會審議

↓

都市計畫核定

↓

都市計畫發布實施

依審查情形辦理再公展

市地重劃審議階段

市地重劃計畫書審議

↓

重劃工程設計書圖審查

↓

市地重劃工程

↓

市地重劃地籍整理

註：實際程序應依審議情形而定

貳

現況概述

一、計畫範圍現況

二、規劃構想說明

一、計畫範圍現況

- 倉儲物流業及製造業、工業等使用，零星既有住宅區。


1. 新北客運


5. 既有住宅區


9. 臺陽儲運


2. 成功片廠


6. 合邦儲運


3. 長春貨櫃


7. 臺聯貨櫃


4. 堵南公墓


8. 百福車站



一、計畫範圍現況

- 主要聯外道路：國道一號、台五甲
- 區內道路：堵南街、堵南1-1道路、大德路



一、計畫範圍現況

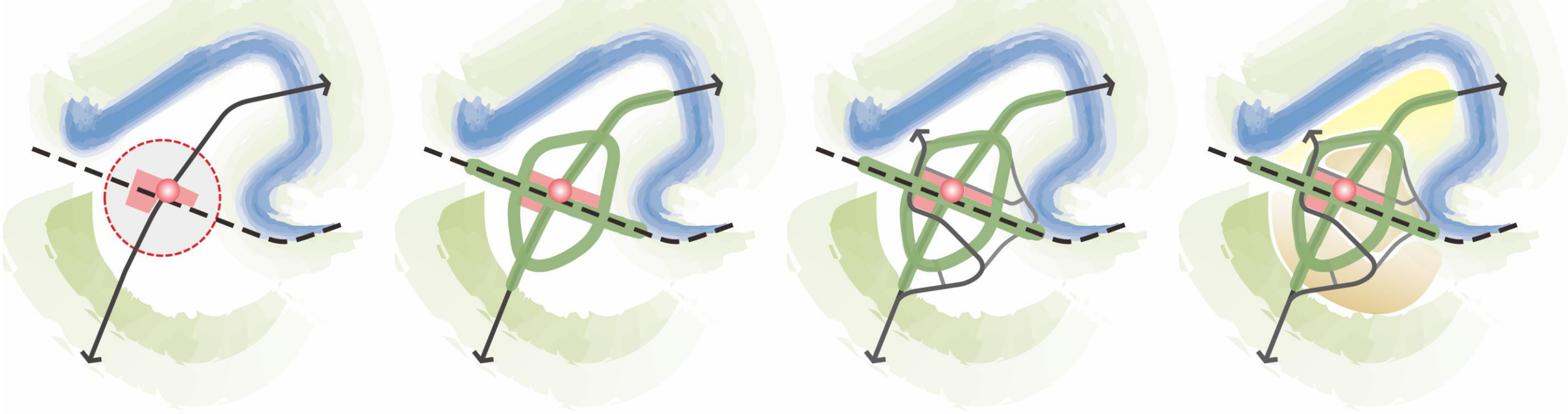
- 周邊道路聯外系統加強



二、規劃構想說明

北五堵捷運站周邊土地轉型

- **TOD優先規劃300m範圍辦理整體開發，配合周邊產業與生活機能發展，逐步提升土地使用價值與空間效能，以帶動周邊轉型更新再發展，進而形塑兼具交通效率與都市發展潛力的核心據點，成為帶動首都圈東側成長的新引擎。**



TOD核心圈規劃捷開區 → ***布設線環線軸公設系統*** → ***建構健全交通路網串聯綠色廊帶*** → ***合理土地使用配置***

二、規劃構想說明

整體開發核心區

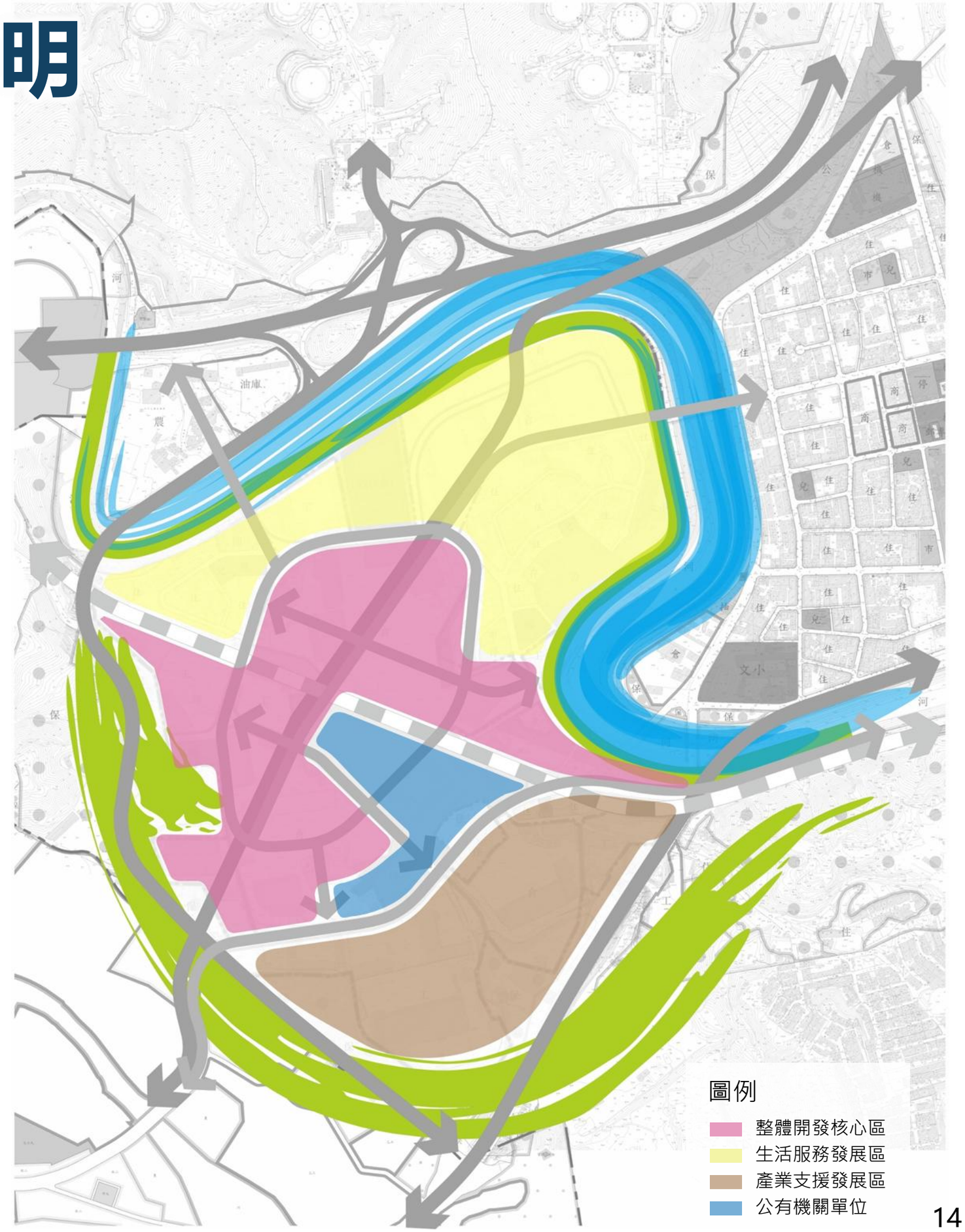
以公辦市地重劃方式辦理，面積約31.15公頃。

生活服務發展區

考量整體區域氛圍及周邊之發展現況，以住宅機能發展為核心，未來建議以都市更新方式開發。

產業支援發展區

配合周邊區域轉型調整土地使用之區域，建構高附加價值的產業廊帶。



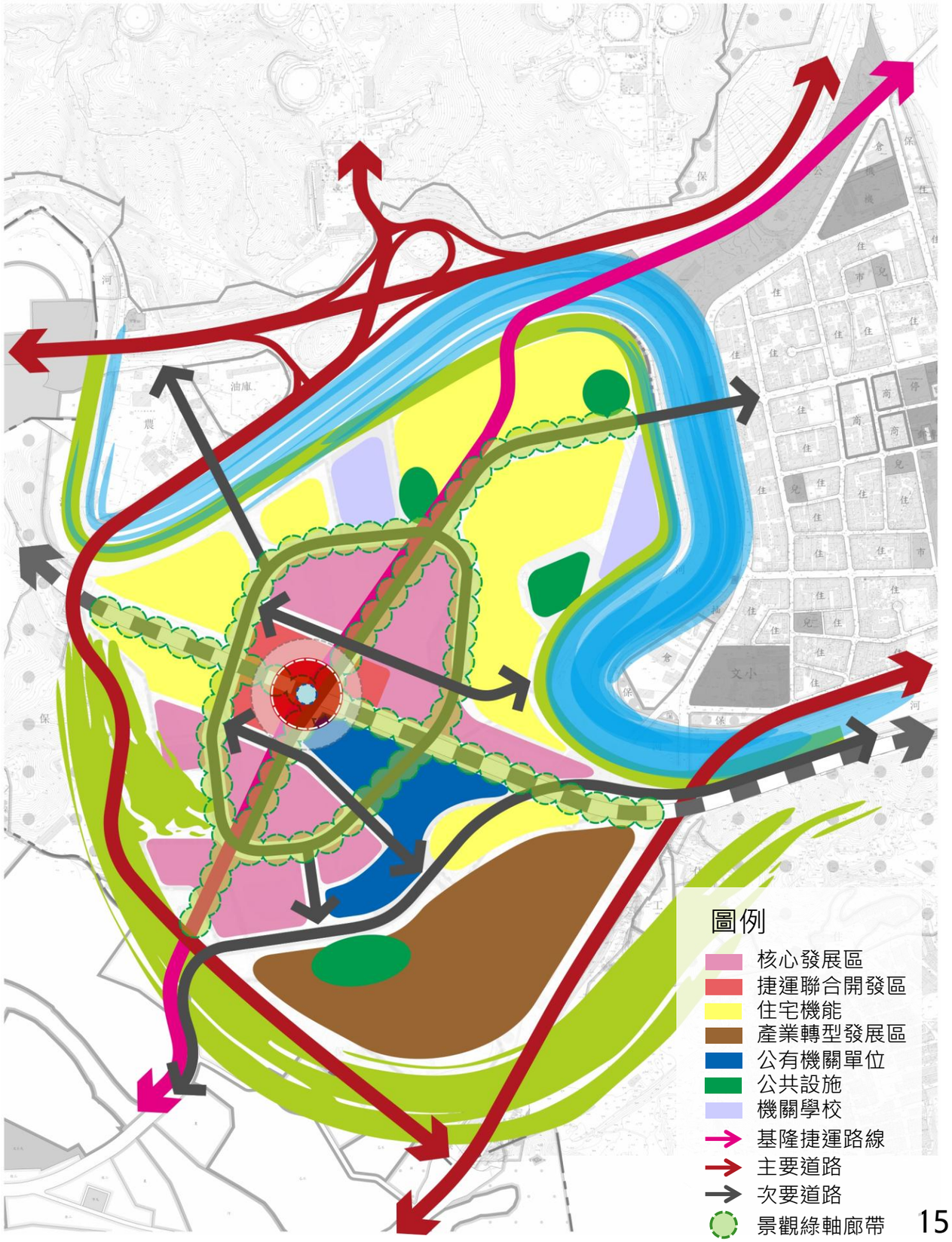
二、規劃構想說明

在地生產、在地就業、在地生活

1 **捷運站周邊規劃設置特定專用區**，帶動新市鎮之發展及建設。

2 以核心發展區域之產業轉型**帶動周邊既有產業聚落升級**，強化區域產業發展及提升價值。

3 配合布設**開放空間軸帶系統**，形塑園區氛圍，提升整體環境品質。

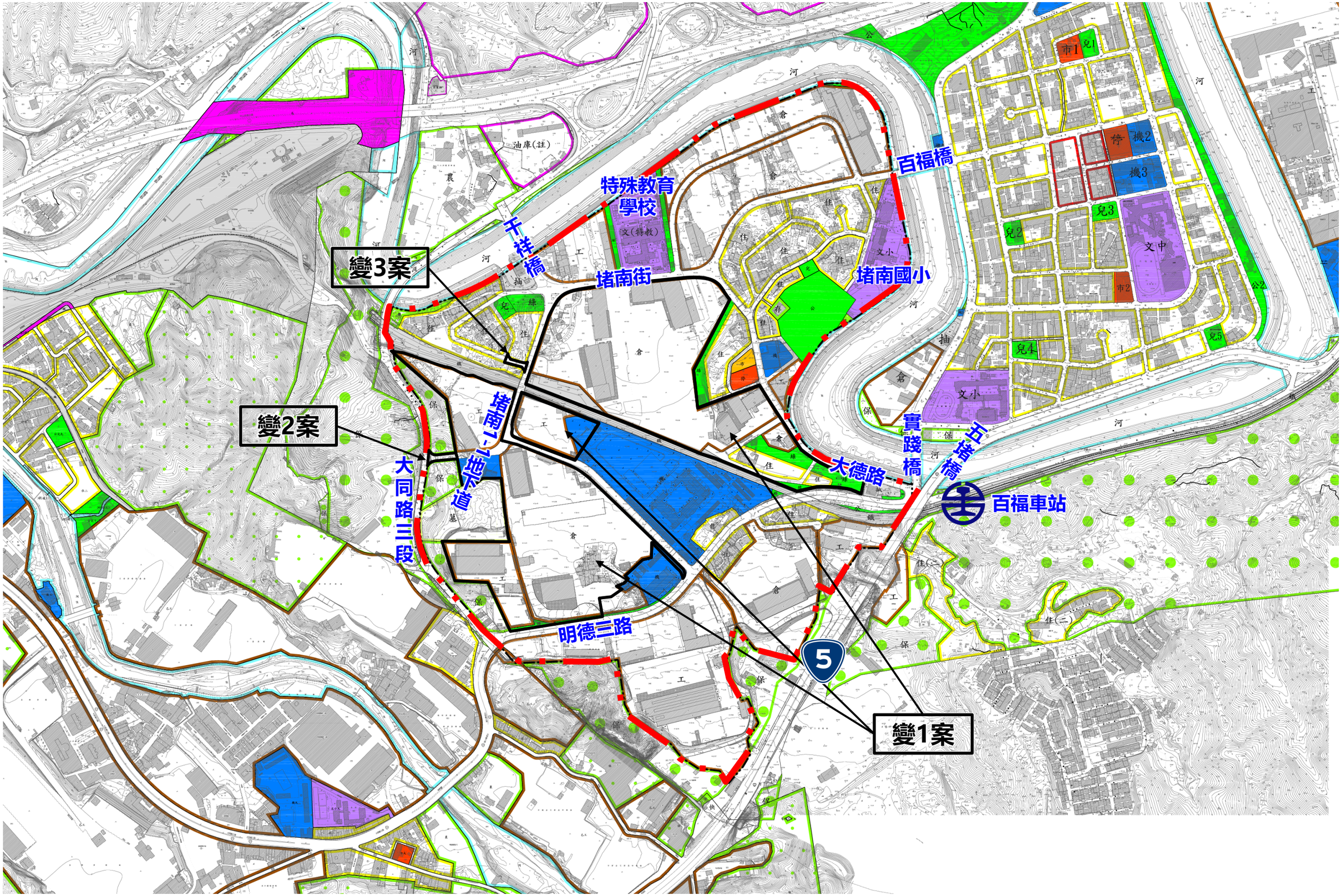


參

計畫概述

一、變更內容
二、變更後方案
三、土地使用管制
四、都市設計
五、開放空間系統

一、變更內容


變3案
變2案
變1案
特殊教育學校
百福橋
千祥橋
堵南街
堵南國小
堵南下地下道
大同路三段
明德三路
大德路
實踐橋
五堵橋
百福車站
5

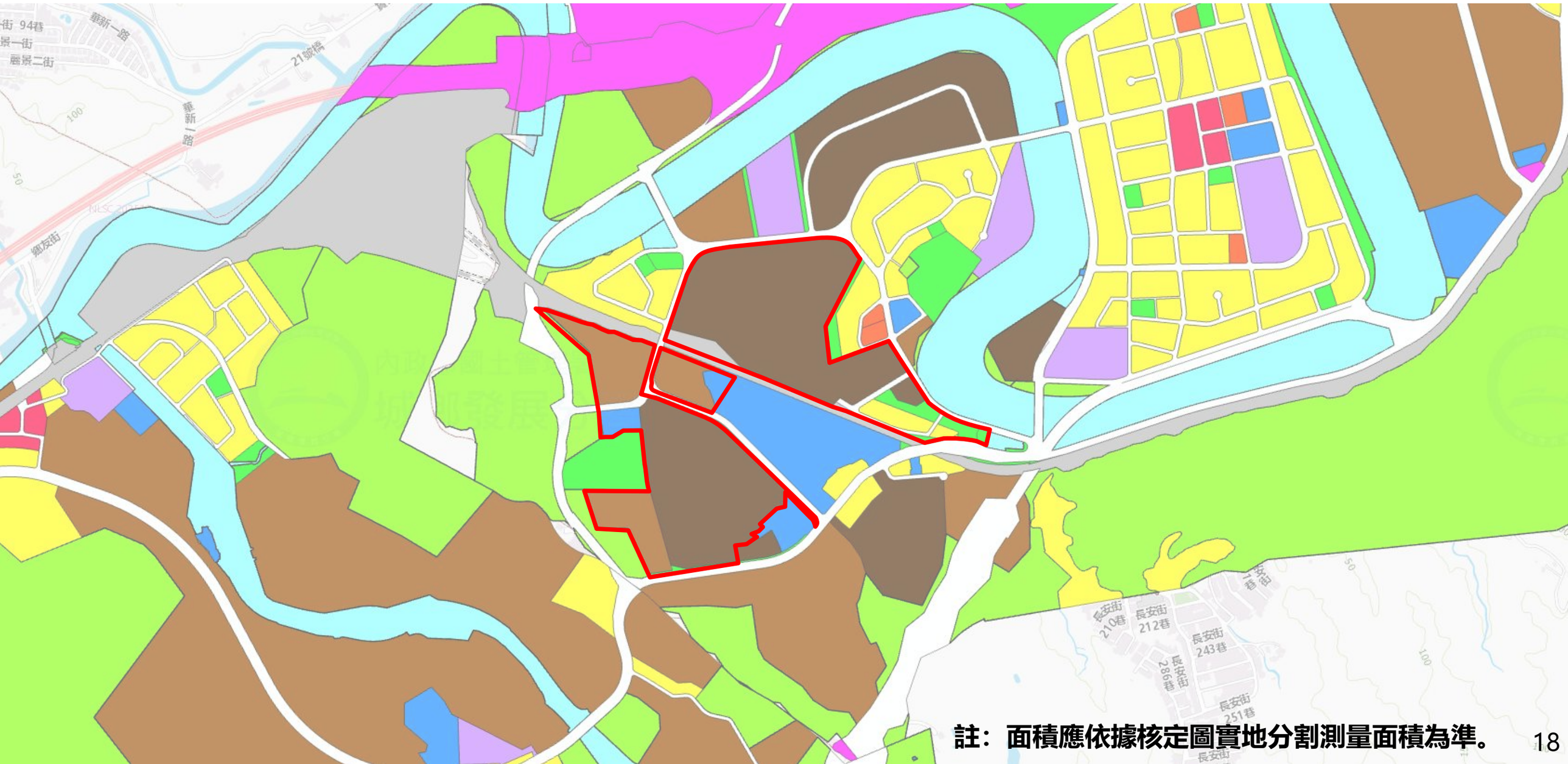
一、變更內容—變1案

變更位置

- 堵南街、明德三路及保護區所圍之**倉儲區、工業區等用地**，面積約**31.15公頃**。

變更內容

- 變更為**住宅區、特專區、產專區、捷開區、社福用地等**分區及用地，並**以公辦市地重劃方式開發**。



註：面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

一、變更內容—變2案

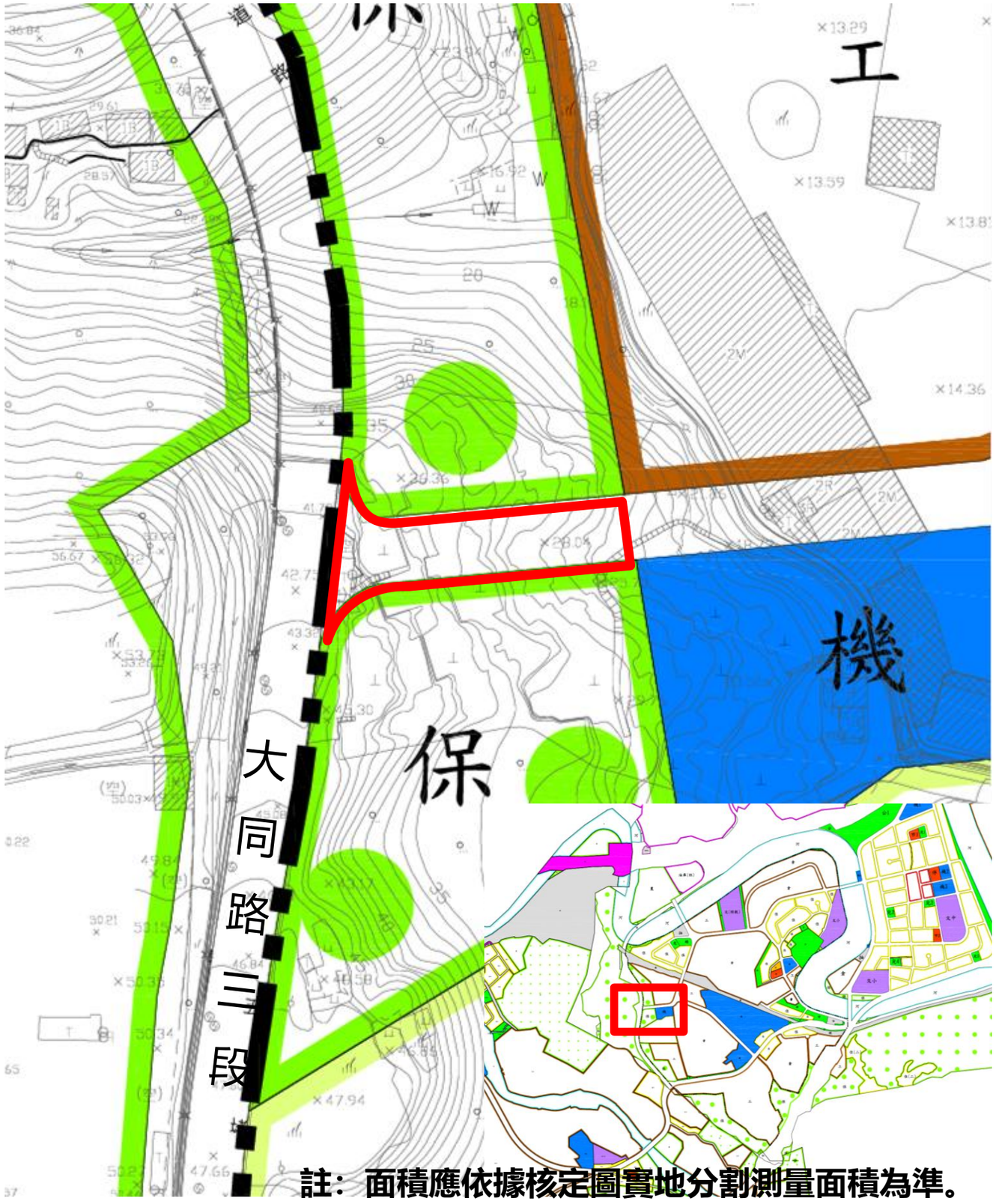
變更位置

- 位於鐵路南側、大同路三段東側。

變更內容

- **變更道路用地為保護區**，面積約0.11公頃。
- 由於現況坡度陡峭且迄今尚未開闢，故本次檢討恢復為保護區。





註：面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

一、變更內容—變3案

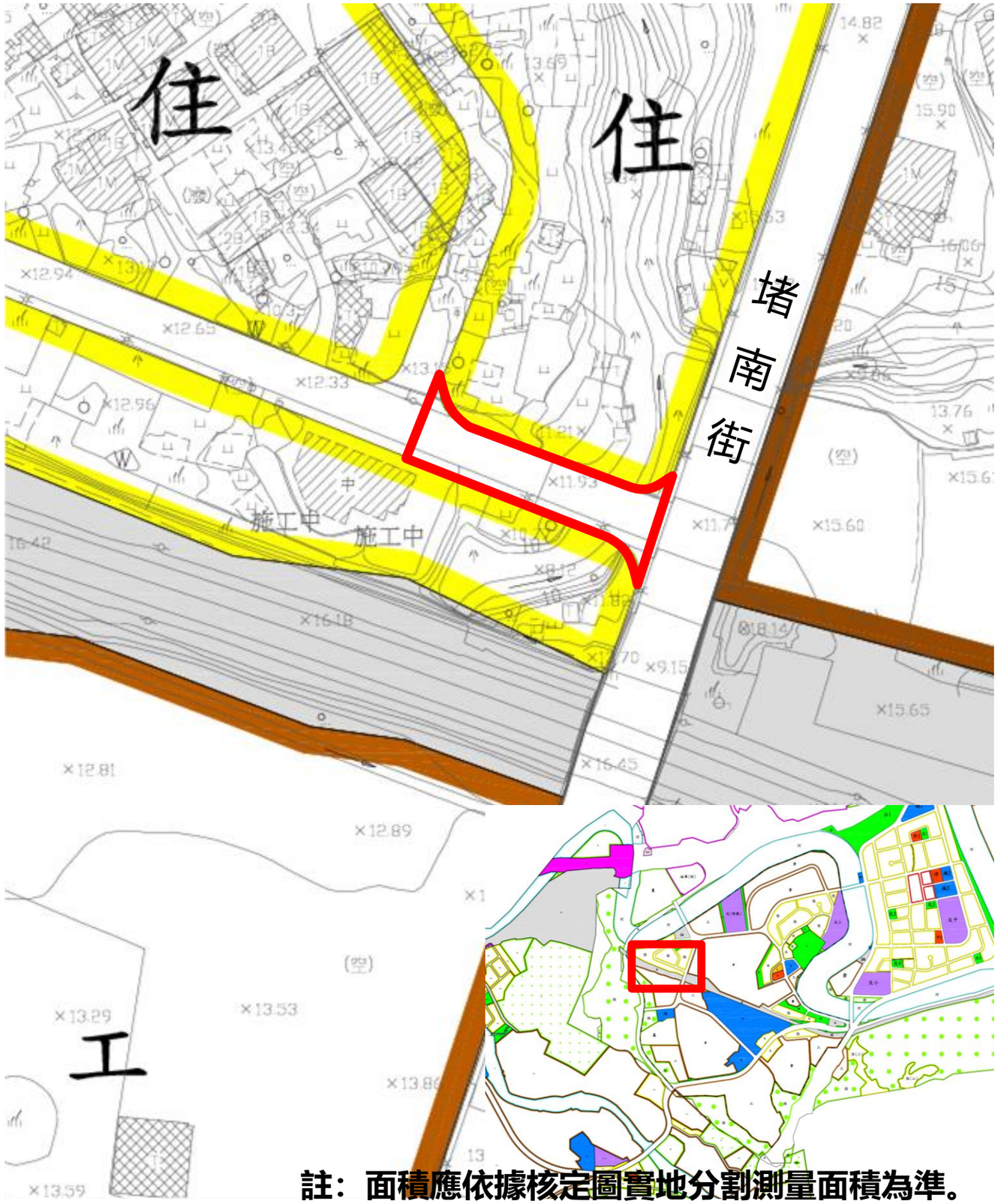
變更位置

- 位於堵南街地下道西側。

變更內容

- **變更道路用地為綠地用地兼供道路使用**，面積約0.05公頃。
- 現行地形高差致使無法銜接堵南街，為優化SB18站與周邊地區立體連通系統，爰辦理變更以完備區域動線。





註：面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

二、變更後方案

變更後土地使用計畫

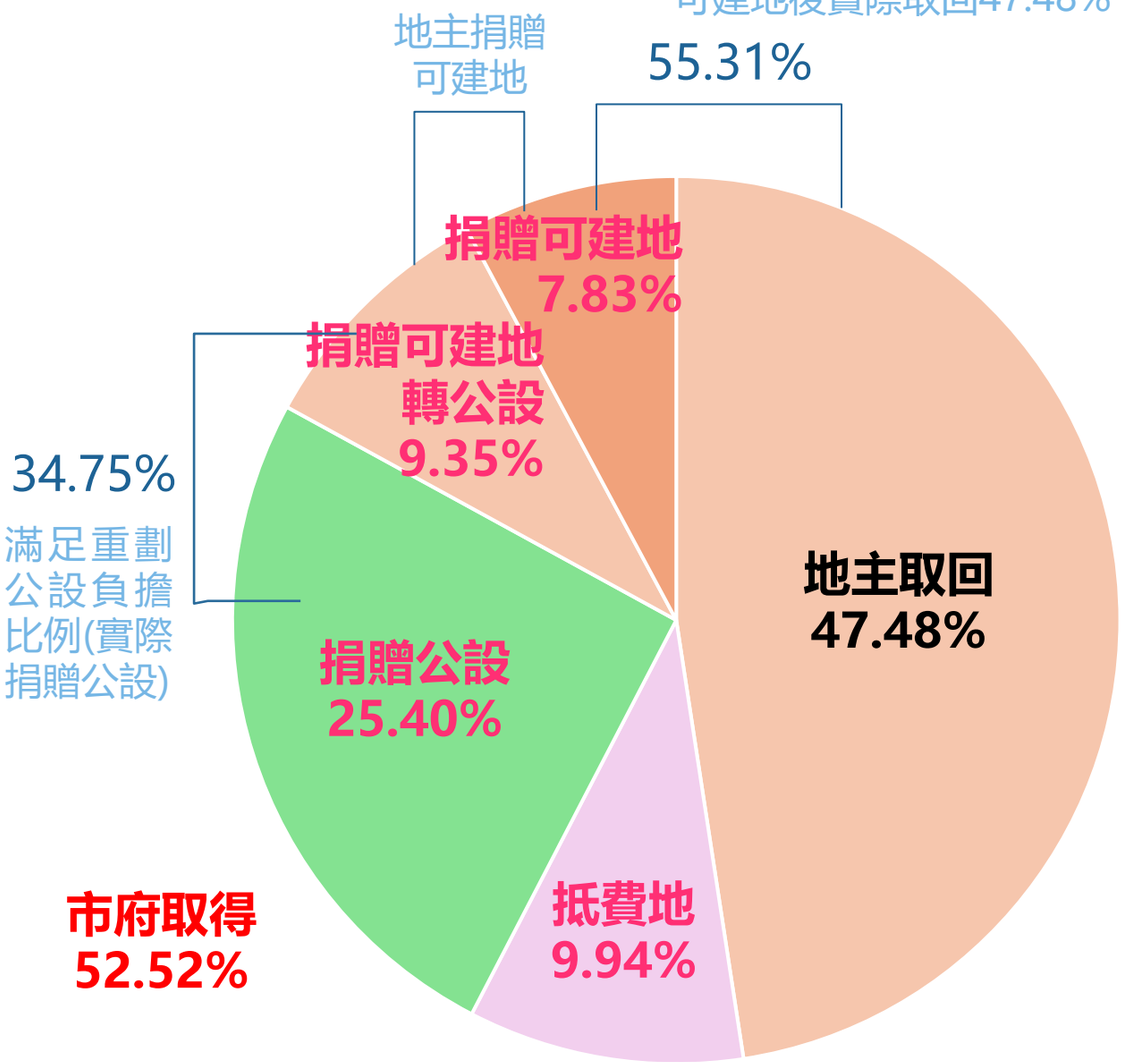
	分區/用地		面積(公頃)
變1	土地使用分區	特定專用區	2.8903
		產業專用區	11.4058
		捷運開發區	1.5146
		住宅區	3.3138
	合計		19.1244
	公共設施用地	公園用地	2.5974
		綠地用地	0.3978
		綠園道用地	1.1871
		社福用地	1.0993
		公園用地兼供水利設施使用	0.2488
		道路用地	6.5000
	合計		12.0303
	總計		31.1547
變2	保護區		0.1053
變3	綠地用地兼供道路使用		0.0496
總變更面積			31.3069



二、變更後方案

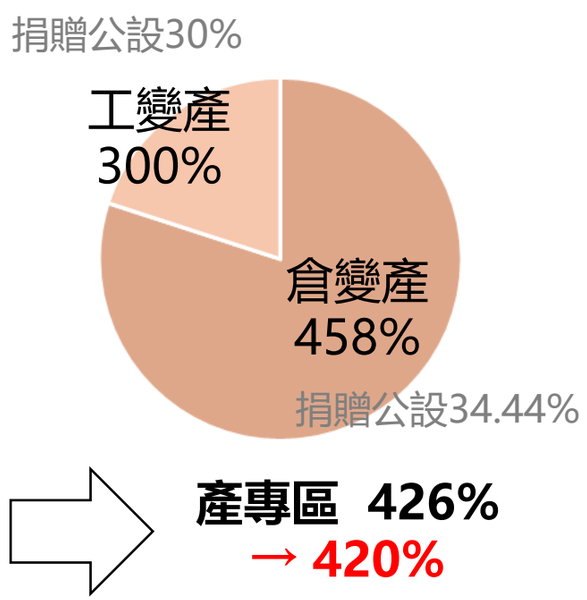
重劃後取回土地比例

依市地重劃規定捐贈後地主尚有55.31%，重劃後扣除捐贈可建地後實際取回47.48%

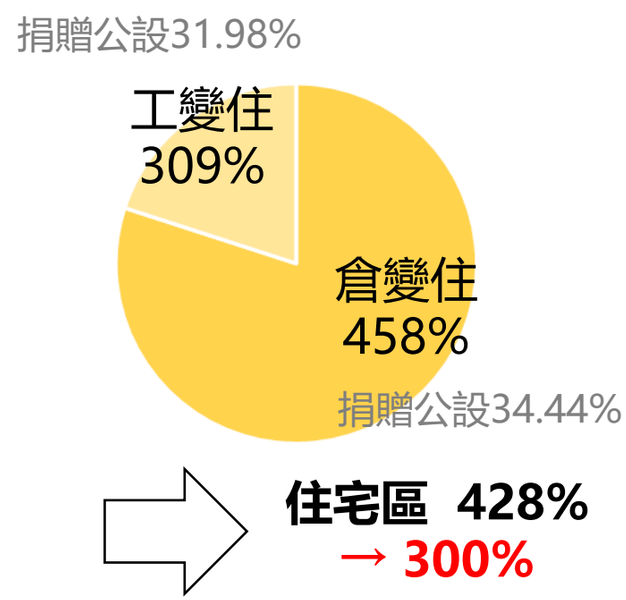


變更後容積率

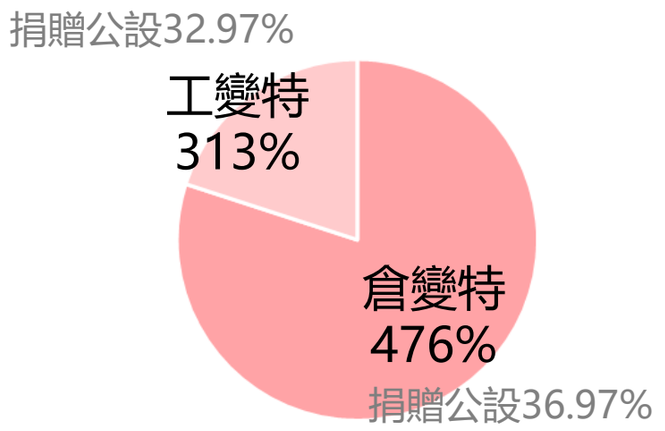
工：倉 = 2：8



產專區 426%
→ 420%



住宅區 428%
→ 300%



特專區 443%
→ 440%

現行計畫	容積率	回饋公設	變更後分區	粗算容積率	變更後土地面積	容積樓地板	合計容積樓地板		回推容積率
倉儲區 80%	300%	34.44%	產專區	457.56%	114,057.62	417,509.61	產專區	485,944.19	426%
		36.97%	特專區	475.96%	28,902.66	110,052.96			
		34.44%	住宅區	457.56%	34,173.50	125,092.62	特專區	128,162.78	443%
工業區 20%	210%	30%	產專區	300.00%	114,057.62	68,434.57			
		32.97%	特專區	313.29%	28,902.66	18,109.82	住宅區	146,193.45	~~428%~~ 300%
		31.98%	住宅區	308.73%	34,173.50	21,100.84			

三、土地使用管制

進駐產業類型

- 受惠**台北都會區東側產業聚落之影響，擬朝向高科技產業轉型**，預計引入之主要產業為**ICT、生物科技、AI及新創產業**等。
- 特定專用區應規劃至少50%之產業進駐空間；產業專用區則應規劃至少70%之產業進駐空間。

行業分類及代碼 (依行政院主計處行業統計分類(110年1月第11次修正版))		
大類	**中類**	**小類**
J 出版影音及資通訊業	61 電信業	610 電信業
	62 電腦程式設計、諮詢及相關服務業	620 電腦程式設計、諮詢及相關服務業
	63 資訊服務業	631 入口網站經營、資料處理、主機及網站代管服務業
		630 其他資訊服務業
M 專業、科學及技術服務業	72 研究發展服務業	721 自然及工程科學研究發展服務業
	74 專門設計業	740 專門設計業
R 藝術、娛樂及休閒服務業	90 創作及藝術表演業	901 創作業
		902 藝術表演業
		903 創作及藝術表演輔助業



內湖科技園區



南港軟體園區



汐止東方科學園區

三、土地使用管制

◘ 變更後各使用分區及用地之法定基準建蔽率及容積率如下：

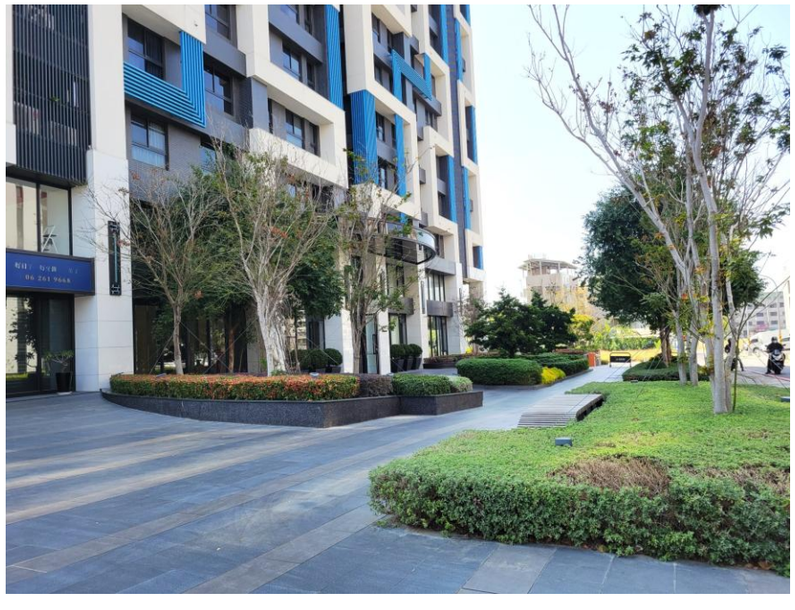
項目	分區	基準建蔽率	基準容積率
土地使用分區	**捷運開發區**	**70%**	**660%**
	特定專用區	**70%**	**440%**
	產業專用區	**60%**	**420%**
	住宅區	**60%**	**300%**
	保護區	10%	不予規定
公共設施用地	社會福利設施用地	60%	250%
	公園用地	15%	45%
	公園用地兼供水利設施使用	40%	120%
	綠地用地	不予規定	不予規定
	綠園道用地	不予規定	不予規定
	道路用地	不予規定	不予規定

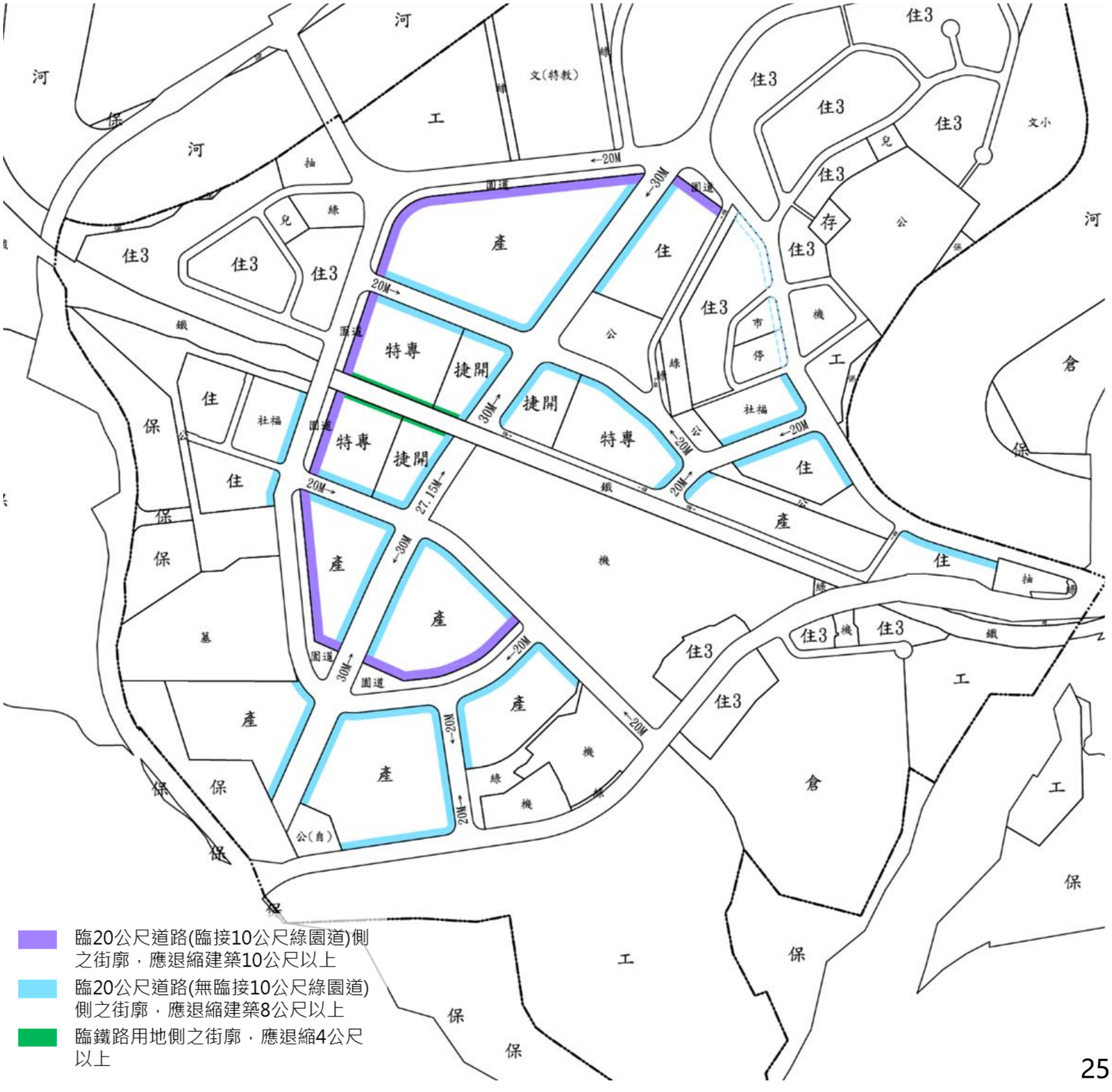
- **都市計畫獎勵容積上限20%**
  - **本案變更後，可依「都市計畫法臺灣省施行細則 」、全市性及本案訂定之土地使用分區管制要點之規定，申請容積獎勵容積上限20%**
- **TOD增額容積上限50%**
  - **大眾運輸場站(SB18站)周邊半徑 500 公尺範圍內，使用分區為住宅區、商業區、工業區、產業專用區及特定專用區之建築基地，得申請增額容積，最高以建築基地基準容積50%為上限。**
- **疊加容積總上限為2倍**
  - **增額容積上限50%、容積移轉上限 30%、以及一般容獎上限 20%，疊加後之總上限為基準容積 2 倍**
- **捷運開發區容積率**
  - **本案捷運開發區容積率採一次到位，不適用大眾捷運系統土地開發辦法及各項容積獎勵、容積移轉及增額容積之規定。**

四、都市設計








臨20公尺道路(臨接10公尺綠園道)側之街廊，應退縮建築10公尺以上
臨20公尺道路(無臨接10公尺綠園道)側之街廊，應退縮8公尺以上
臨鐵路用地側之街廊，應退縮4公尺以上

五、開放空間系統

10公尺園道系統

→打造各街廓3分鐘內可達綠色開放空間

綠色開放空間系統

→串聯通往河岸動線之人行動線，提升水岸空間可及性

坡腳劃設公園兼供滯洪池

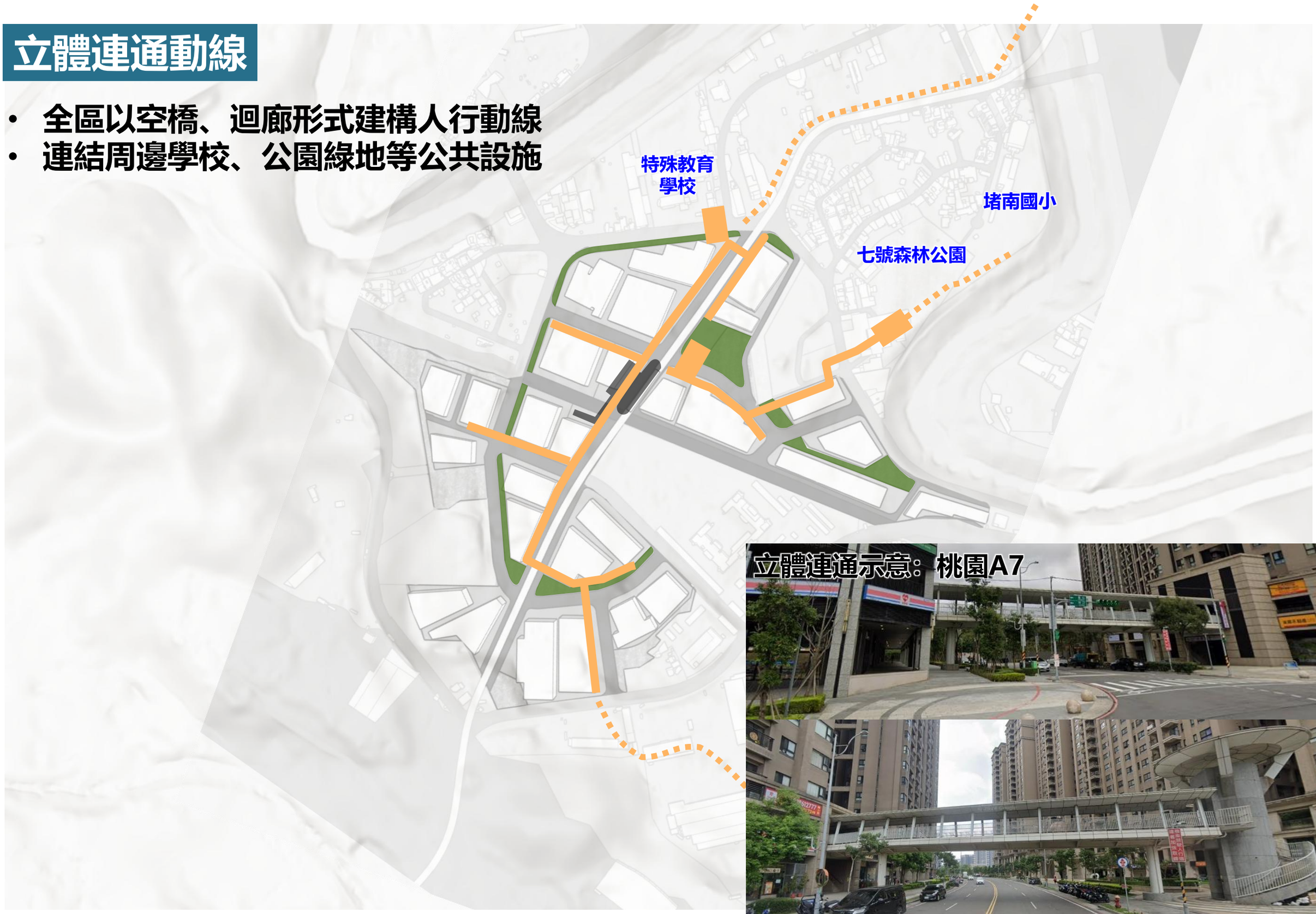
→妥適水土保持滯洪功能



五、開放空間系統

立體連通動線

- 全區以空橋、迴廊形式建構人行動線
- 連結周邊學校、公園綠地等公共設施



立體連通示意：桃園A7

感謝聆聽

簡報僅供本次座談會使用