

變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫(部分學校用地、部分住宅區為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福利專用區，部分機關用地為宗教專用區)
(配合碇內附近地區細部計畫通盤檢討案)書

基隆市政府

中華民國九十五年十月

基隆市都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫(部分學校用地、部分住宅區為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福利專用區，部分機關用地為宗教專用區)(配合碇內附近地區細部計畫通盤檢討案)	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第二十六條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四條	
變更都市計畫機關	基隆市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	基隆市政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	92年10月7日至92年11月5日止，刊登92年10月9日、10日、11日聯合報三天
	公開展覽	93年9月9日至93年10月8日止，刊登93年9月12日、13日、14日中國時報三天
		95年6月6日至95年7月5日止，刊登95年6月8日、9日、10日聯合報三天
	公開說明會	93年9月23日於基隆市政府一樓市民接待室
95年6月13日於基隆市政府一樓市民接待室		
人民團體反應意見	詳附錄人民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94年2月22日第332次及94年6月24日第334次會議審議完竣。
	內政部級	內政部都市計畫委員會94年11月29日第622次會議審議完竣。

變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫(部分學校用地、部分住宅區
為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福
利專用區、部分機關用地為宗教專用區)(配合碇內附近地區細
部計畫通盤檢討案)書

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、變更法令依據.....	1
參、變更位置與範圍.....	1
肆、變更理由.....	1
伍、變更計畫內容.....	5
陸、實施進度及經費.....	5
附錄 一 基隆市都市計畫委員會第三三二次會議記錄	
附錄 二 基隆市都市計畫委員會第三三四次會議記錄	
附錄 三 內政部都市計畫委員會第 622 次審議紀錄	
附錄 四 社會福利專用區協議書	
附錄 五 宗教專用區協議書(含原申請人之土地使用同意書)	
附錄 六 國防部函示日新營區宜維持原計畫函	
附錄 七 內政部 622 次會議紀錄決議六修正說明	

圖 目 錄

圖一	變更位置示意圖.....	3
圖二	變更範圍示意圖.....	4
圖三	變更內容示意圖(一).....	6
圖四	變更內容示意圖(二).....	7

表 目 錄

表一	變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫(部分學校用地、部分住宅區為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福利專用區、部分機關用地為宗教專用區)(配合碇內附近地區細部計畫通盤檢討案)依內政部決議修改之變更內容明細表.....	8
表二	變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫(部分學校用地、部分住宅區為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福利專用區、部分機關用地為宗教專用區)(配合碇內附近地區細部計畫通盤檢討案)面積統計表.....	9
表三	變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫(部分學校用地、部分住宅區為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福利專用區、部分機關用地為宗教專用區)(配合碇內附近地區細部計畫通盤檢討案)變更前後土地使用面積對照表.....	10

壹、計畫緣起

基隆市七堵暖暖地區（碇內附近地區）地區細部計畫自民國六十三年發布以來，僅辦理三次主要計畫通盤檢討，由於人口成長及地方發展需要等因素，使原有公共設施及計畫內容不符合發展需要，爰辦理本地區細部計畫第一次通盤檢討，以計畫引導現況實質發展，同時納入土地使用分區管制規定，以作為政府執行都市計畫之依據。經細部計畫檢討結果盤檢討，考量計畫區西北側住宅區附帶條件無法執行，碇內派出所東側機關用地不需使用，及配合財團法人基隆市私立博愛仁愛之家之現況使用，乃配合變更主要計畫。

貳、變更法令依據

依據都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦理第四條規定辦理。

參、變更位置與範圍

本次變更位置係位於基隆市七堵暖暖地區主要計畫東側之碇內地區附近一帶，計有六處，包括碇內地區西北側之住宅區、東北側碇內派出所東側機關用地以及碇內國小南側之住宅區、兒童遊樂場用地、學校用地（詳圖一及圖二所示）。

肆、變更理由

一、配合財團法人基隆市私立博愛仁愛之家使用與計畫合理性變更

因目前財團法人基隆市私立博愛仁愛之家使用之建築物部分座落於碇內國小用地及南側兒童遊樂場用地內，為配合老人安養需求，故配合使用現況變更，並為期使用分區更符合現行法令，變更「社教專用區」名稱為「社會福利專用區」。

二、機關用地變更為宗教專用區

碇內派出所在之機關用地除西側作碇內派出所使用，東側作里民會堂使用外，餘土地雖劃設為機關用地，仍未有任何使用計畫，故土地所有權人陳

情變更為宗教專用區，考量人民權益後予以變更，並訂定變更回饋條件，以符公平原則。

三、原住宅區附帶條件變更

本細部計畫西北側之住宅區(除原部分日新營區外)原於計畫書規定需以市地重劃方式開發，且需提供百分之五十土地作為公共設施後始得發照建築；但發佈實施後因土地所有權人協調不易致多年來均無法開發，為增進都市發展，本次通盤檢討考量執行可行性，於細部計畫劃設百分之五十之公共設施（不含變更為機關用地之面積），並修正其開發附帶條件，以利開發。

伍、變更計畫內容

本案為變更部分住宅區、兒童遊樂場用地、學校用地為社會福利專用區，部分機關用地為宗教專用區，及部分住宅區開發附帶條件修正，其變更內容示意圖、面積與區位詳圖三、圖四、表一、表二及表三所示。

陸、實施進度及經費

本次主要計畫變更部分，是配合財團法人基隆市私立博愛仁愛之家與碇內國小使用現況變更，均已使用中；另宗教專用區部分則由陳情人自行開發負擔經費。

表一 變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫(部分學校用地、部分住宅區為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福利專用區、部分機關用地為宗教專用區)(配合碇內附近地區細部計畫通盤檢討案)依內政部決議修改之變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		面 積 (公 頃)	變 更 理 由
		原 計 畫	新 計 畫		
變 1 (原變 3)	計畫區西 北側	住宅區(附二) 原附帶條件： 1. 應提供百分之 五十土地為公 共設施用地。 2. 另行擬定細部 計畫以市地重 劃方式開發， 並俟細部計畫 完成後始得發 照建築。	住宅區(附二) 修正後附帶條件： 1. 於細部計畫內劃設百分 之五十之公共設施。 2. 除得以市地重劃方式開 發外，另得由土地所有權 人興闢完成公共設施並 捐贈予基隆市政府後申 請建築開發。 3. 如未於細部計畫發佈實 施日起五年內興闢完成 並捐贈予基隆市政府，應 恢復為原土地使用分區 (倉儲區、保護區)。	--	為符合執行需 求修正原附帶 條件
變 2 (原變 4)	碇內國小 南側	學校用地	社會福利專用區	0.22	配合現況與計 畫合理性
變 3 (原變 5)	碇內國小 南側	兒童遊樂場用地	學校用地	0.22	
變 4 (原變 6)	碇內國小 南側	兒童遊樂場用地	社會福利專用區	0.20	
變 5 (原變 6)	碇內國小 南側	住宅區	社會福利專用區	0.05	
變 6 (原變 7)	碇內派出 所東側	機關用地	宗教專用區(附)	0.08	機關無使用計 畫
變 7 (原變 8)	碇內國小 西側	社教專用區	社會福利專用區	0.76	為統一名稱配 合變更名稱

註：1. 本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量，並以地籍謄本登記面積為準。

3. 宗教專用區係依陳情人所有地及相鄰部分國有地範圍為基地範圍(國有地請陳情人價購)，應回饋捐出上述基地範圍 20%作為機關用地，所餘基地土地變更為宗教專用區，回饋規定如下：

(1) 土地所有權人或權利關係人，應依規定提供回饋完成後，始得就建築基地申請新建、增建或改建。

(2) 土地所有權人或權利關係人，應於本計畫案正式公告實施日起算二年內完成國有地價購及用地捐贈作業，否則本府將有權於公告實施日屆滿二年之日起，停止其所有後繼作業，並將變更地點恢復為原使用分區。

4. 原陳情人已將所有地售予社團法人中華神州差傳會、財團法人中華基督教碇內浸信會、財團法人基督門徒訓練中心(詳見附錄五地籍圖謄本)。

表二 變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫(部分學校用地、部分住宅區為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福利專用區、部分機關用地為宗教專用區)(配合碇內附近地區細部計畫通盤檢討案)面積統計表

項目		變更編號	變更面積(公頃)					合計 (公頃)
		變2	變3	變4	變5	變6	變7	
土地 使用 分區	住宅區				-0.05			-0.05
	商業區							
	工業區							
	倉儲區							
	行政區							
	汽車駕駛專用區							
	醫護特定專用區							
	交通事業專用區							
	社教專用區						-0.76	-0.76
	社會福利專用區	0.22		0.20	0.05		0.76	1.23
	宗教專用區					0.08		0.08
	保存區							
	小計						0.50	
公共 設施 用地	學校用地	-0.22	0.22					0.00
	公園							
	綠地							
	兒童遊樂場		-0.22	-0.20				-0.42
	市場							
	停車場							
	加油站							
	機關用地					-0.08		-0.08
	社教機構用地							
	體育場							
	鐵路用地							
	道路用地							
	高速公路用地							
	快速道路用地							
	電路鐵塔用地							
	變電所用地							
	下水道用地							
污水處理廠								
	小計						-0.50	
都市發展用地小計								0.00
非都市 發展用 地	農業區							
	墓地							
	河川區							
	保護區							
非都市發展用地小計								
全區面積合計								0.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量，並以地籍謄本登記面積為準。

表三 變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫(部分學校用地、部分住宅區為社會福利專用區，部分兒童遊樂場用地為學校用地、社會福利專用區、部分機關用地為宗教專用區)(配合碇內附近地區細部計畫通盤檢討案)變更前後土地使用面積對照表

項 目	現行計畫面積 (公頃)	本次變更面積 增減(公頃)	變更後之計畫		
			面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	247.44	-0.05	247.39	11.75
	商業區	17.79		17.79	0.85
	工業區	277.06		277.06	13.16
	倉儲區	120.18		120.18	5.71
	行政區	0.27		0.27	0.01
	汽車駕駛專用區	1.81		1.81	0.09
	醫護特定專用區	5.14		5.14	0.24
	交通事業專用區	2.88		2.88	0.14
	社教專用區	0.76	-0.76	0.00	0.00
	社會福利專用區	0.00	1.23	1.23	0.06
	宗教專用區	0.00	0.08	0.08	0.00
	保存區	0.56		0.56	0.03
	小計	673.89	0.50	674.39	32.03
公共 設施 用地	學校用地	62.52	0.00	62.52	2.97
	公園	29.59		29.59	1.41
	綠地	7.58		7.58	0.36
	兒童遊樂場	1.92	-0.42	1.50	0.07
	市場	2.58		2.58	0.12
	停車場	1.17		1.17	0.06
	加油站	1.52		1.52	0.07
	機關用地	27.65	-0.08	27.57	1.31
	社教機構用地	0.63		0.63	0.03
	體育場	8.42		8.42	0.40
	鐵路用地	59.66		59.66	2.83
	道路用地	107.39		107.39	5.10
	高速公路用地	73.06		73.06	3.47
	快速道路用地	22.84		22.84	1.08
	電路鐵塔用地	0.03		0.03	0.00
	變電所用地	0.15		0.15	0.01
	下水道用地	0.05		0.05	0.00
	小計	406.76	-0.50	406.26	19.30
都市發展用地小計		1,080.65	0.00	1080.65	51.33
非都市 發展用地	農業區	24.61		24.61	1.17
	墓地	23.64		23.64	1.12
	河川區	142.62		142.62	6.77
	保護區	833.79		833.79	39.60
非都市發展用地小計		1,024.66	0.00	1024.66	48.67
全區面積合計		2,105.31		2105.31	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量，並以地籍謄本登記面積為準。

資料來源：變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫書(第三次通盤檢討)書。