

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本細部計畫區於民國六十五年時發布實施之基隆市中山安樂八斗子地區都市計畫劃設為現行分區後，至今尚未擬定細部計畫，為促進計畫區內土地合理利用，建立安全、舒適之都市環境，實需辦理細部計畫擬定之工作。茲為促進土地合理利用，提供鄰里性公共設施，透過土地使用分區管制塑造環境品質，進而提升居住品質，爰擬定本細部計畫。

第二節 地理位置與範圍

本細部計畫區位於基隆市地理中心之東側，隸屬基隆市中山安樂八斗子地區主要計畫，西側與南側起自中正區砂子里與信義區孝岡里之區界，南與基隆市港口商埠地區（深澳坑地區）細部計畫範圍相鄰，北側接基隆市中山、安樂及八斗子地區（八斗子段牛稠嶺小段一一〇等地號）細部計畫，西北角與基隆市中山、安樂及八斗子地區（新豐街附近地區）細部計畫相鄰，東至調和街，面積約為 53.26 公頃，計畫範圍圖詳圖 1-1 所示。行政轄區隸屬中正區，包含砂子里之部分。

第三節 辦理法令依據

一、都市計畫法第十七條

都市計畫法第十七條規定略以：第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。

二、都市計畫法第二十二條

都市計畫法第二十二條規定細部計畫內容如下：

細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：

- 一. 計畫地區範圍。
- 二. 居住密度及容納人口。
- 三. 土地使用分區管制。
- 四. 事業及財務計畫。
- 五. 道路系統。
- 六. 地區性之公共設施用地。
- 七. 其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

第六章 實質計畫

第一節 計畫範圍及面積

本細部計畫範圍，西側與南側起自中正區砂子里與信義區孝岡里之區界，南與基隆市港口商埠地區（深澳坑地區）細部計畫範圍相鄰，北側接基隆市中山、安樂及八斗子地區（八斗子段牛稠嶺小段一一〇等地號）細部計畫，西北角與基隆市中山、安樂及八斗子地區（新豐街附近地區）細部計畫相鄰，東至調和街，面積約為 53.26 公頃。

第二節 計畫年期

由於本細部計畫擬定時間已屆滿基隆市中山安樂八斗子地區主要計畫所訂定之計畫年期(民國八十五年)，惟因基隆市刻正辦理「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)」作業，故為配合實際以及事業及財務計畫第一期開發時程，訂定本細部計畫之計畫年期為民國一〇五年。

第三節 計畫人口及居住密度

本細部計畫範圍內以住宅區與保護區為主，現居人口約 411 人，住宅發展率約 23.84%，住宅發展多沿計畫區東側之調和街呈線形發展，且密集集中於坡度平緩的計畫區南側，南側住宅區之發展率目前約為 50%；然隨著調和街往北坡度逐漸升高，土地利用潛力遞減，計畫區中北側目前尚屬低度開發狀態，住宅發展率僅約 10%；故未來在土地利用潛力條件之限制及兼顧生態與生活均衡之發展原則下，應朝中低密度景觀住宅族群發展，不適宜引入大量人口，且應透過差別容積之管制，引導適量之居住人口進入，以確保本計畫區之居住安寧與生活品質。爰此，依據計畫人口預測之結果，訂定本細部計畫人口為 4000 人，居住密度每公頃 160 人。

表 6-1 擬定基隆市中山安樂及八斗子地區(八斗子山莊附近地區)細部計畫
擬定內容明細表

新編號	位置	擬定內容		擬定理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
擬一	計畫年期		民國一〇五年	1. 主要計畫年期民國八十五年，目前已屆滿。 2. 配合基隆市刻正辦理「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)」作業之實質及事業及財務計畫第一期開發時程予以訂定。	調整至民國一〇五年(配合市政府實際執行需求)
擬二	計畫人口		四、〇〇〇人	1. 配合上位指導計畫。 2. 依據土地利用潛力與實際發展需求，訂定計畫人口。	
擬三	調和街二九〇巷	住宅區 (〇·三七)	細 1-1 號道路 (〇·三七)	劃設為細部計畫道路用地供鄰近住宅社區出入使用。	依地籍之計畫道路劃設
擬四	南北向穿越八斗山莊中部	住宅區 (〇·二三)	細 1-2 號道路 (〇·二三)	劃設為細部計畫道路用地供鄰近住宅社區及文小九出入使用。	依原主要計畫道路及地籍修正
擬五	商業區北側	住宅區 (〇·二七)	細 1-3 號道路 (〇·二七)	劃設為細部計畫道路用地供鄰近住宅社區出入使用。	
擬六	商業區西側外圍	住宅區 (〇·一三)	細 1-4 號道路 (〇·一三)	劃設為細部計畫道路用地供鄰近商業區、住宅社區及廣停出入使用。	
擬七	公園東側	住宅區 (〇·一三)	細 2-1 號道路 (〇·一三)	劃設為細部計畫道路用地供鄰近住宅社區及公園用地出入使用。	
擬八	商業區西側	住宅區 (〇·〇九)	人 1 號人行步道 (〇·〇九)	劃設為細部計畫人行步道供鄰近住宅社區出入使用。	
擬九	公園南側	住宅區 (〇·〇二)	人 2 號人行步道 (〇·〇二)	劃設為細部計畫人行步道供鄰近住宅社區出入使用	依地籍之計畫道路劃設
擬十	公園東北側	住宅區 (〇·〇二)	人 3 號人行步道 (〇·〇二)	劃設為細部計畫人行步道供鄰近住宅社區出入使用	配合細 1-3 號道路銜接至公園
擬十一	訂定土地使用分區管制要點	未訂定	新增訂	配合政府全面實施容積管制政策訂定本細部計畫土地使用分區管制要點。	詳土地使用分區管制要點

註：1.本計畫未指明擬定部分，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。

表 6-2 擬定基隆市中山安樂及八斗子地區(八斗子山莊附近地區)細部計畫
面積增減統計表

項目	編號	三	四	五	六	七	八	九	十	合計
住宅區		-0.37	-0.23	-0.27	-0.13	-0.13	-0.09	-0.02	-0.02	-1.26
商業區										0
保護區										0
學校										0
公園										0
道路		+0.37	+0.23	+0.27	+0.13	+0.13				+1.13
人行步道							+0.09	+0.02	+0.02	+0.13

資料來源：本計畫整理。

表 6-3 擬定基隆市中山安樂及八斗子地區(八斗子山莊附近地區)細部計畫
擬定前後土地使用面積對照表

使用別		現行計畫		細部計畫增 減面積(公 頃)	擬定後細部計畫	
		面積(公 頃)	百分比 (%)		面積(公 頃)	百分比 (%)
土地使 用分區	住宅區	25.03	46.99	-1.26	23.77	44.63
	商業區	0.27	0.51		0.27	0.51
	保護區	20.11	37.77		20.11	37.76
公共設 施用地	學校	4.06	7.61		4.06	7.62
	公園	3.56	6.68		3.56	6.68
	道路(含人行步道)	0.23	0.43	+1.26	1.49	2.80
總計		53.26	100.00	0.00	53.26	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量後地籍登記面積為準。

資料來源：本計畫整理。

第四節 土地使用計畫

本計畫區之土地使用計畫計分住宅區、商業區及保護區三種土地使用分區，各分區概述如下(詳圖 6-2 及表 6-4)：

一、住宅區

本計畫以住宅使用為主，住宅發展多集中於土地利用潛力較高的南側以及調和街沿線，本次細部計畫配置 8 米、6 米細部計畫道路及 4 米人行步道後，住宅區面積為二三·七七公頃，佔計畫面積四四·六三%。

並依據土地利用潛力之不同，區分住宅區之發展強度，將住宅區分為兩類：

1. 第一種住宅區(住一)：建蔽率 40%，容積率 60%，分布於計畫區東北端調和三橋、四橋西側一帶，為地勢較陡峭且多尚未開發之地區，面積為六·一五公頃，宜朝低密度發展。
2. 第二種住宅區(住二)：建蔽率 50%，容積率 120%，分布於計畫區中南側一帶，多為地勢較平緩之地區，面積為一七·六二公頃，宜朝中密度發展。

二、商業區

本計畫將原主要計畫劃設之商業區與市場用地合併，劃設商業區一處，位於計畫區東隅，面積為 0·二七公頃，佔計畫面積 0·五一%。

三、保護區

本計畫維持原主要計畫之劃設，將區內住宅區外圍坡度較陡峭處均劃設為保護區，共計五處，面積為二 0·一一公頃，佔計畫面積三七·七六%。

第五節 公共設施計畫

本計畫配合未來發展之需求，以優先利用公有土地與土地利用潛力低之土地為配置原則，劃設學校及公園等二處公共設施用地，計畫內容分述如下(詳圖 6-2 及表 6-5)：

一、學校用地

本細部計畫維持原主要計畫所劃設之學校用地文小八，位於計畫區之西北側，其面積為四·〇六公頃，佔計畫面積七·六二％。

二、公園

本細部計畫於主要計畫中配合變更文小九為公園用地，位於計畫區中央位置，為土地利用潛力較差之區位，面積為三·五六公頃，佔計畫面積六·六八％。

表 6-4 擬定基隆市中山安樂及八斗子地區（八斗子山莊附近地區）
細部計畫土地使用面積分配表

使用別		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	23.77	44.63	—
	商業區	0.27	0.51	—
	保護區	20.11	37.76	—
公共 設施 用地	學校	4.06	7.62	文小八
	公園	3.56	6.68	—
	道路(含人行步道)	1.49	2.80	1.26公頃為細部 計畫劃設
總計		53.26	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量後地籍登記面積為準。

資料來源：本計畫整理。

表 6-5 擬定基隆市中山安樂及八斗子地區（八斗子山莊附近地區）
細部計畫公共設施明細表

使用別	面積(公頃)	位置	備註
學校用地(文小八)	4.06	計畫區西北側	國小預定地
公園	3.56	計畫區中央	—
人行步道(4公尺)	0.13	公園東側、東北側 及南側	—
道路(8公尺)	1.13	依道路系統之配置	—
公共設施面積合計	8.88		

資料來源：本計畫整理。

第六節 交通系統計畫

依據本細部計畫道路系統構想，於主要計畫配合變更後，於計畫區中南側新設細部計畫道路計一·二六公頃，以健全區內之聯絡動線。此外，經深澳坑匝道個案變更後，已於計畫區內東南側形成一段約一百一十公尺長之 20 米主要計畫道路，面積為 0·二三公頃。總計道路用地面積為一·四九公頃，概述如下(詳圖 6-3 及表 6-6)：

一、聯外幹線道路

南起深澳坑路北迄北部濱海公路以通往台北縣瑞芳鎮之南北向聯外幹道—基瑞公路行經本計畫區東緣(約一百一十公尺米包含於本計畫區內)，於本計畫區路段名為調和街，除了扮演本計畫區聯外之幹道，亦是區內之主要道路，現行計畫寬度為十二公尺，未來擬全線拓寬為二十公尺。

二、區內聯絡道路

區內聯絡道路計有五條，均為細部計畫新劃設，分述如下：

1. 編號 1-1 計畫道路：即調和街二九〇巷，東接調和街，計畫寬度為八公尺。
2. 編號 1-2 計畫道路：起自調和街二九〇巷中段部分，銜接公園東側之六公尺計畫道路，計畫寬度為八公尺。
3. 編號 1-3 計畫道路：位於公園東側，東接調和街，為本細部計畫基於大面積住宅區之內部聯絡與防災考量所新設之計畫道路，計畫寬度為八公尺。
4. 編號 1-4 計畫道路：位於商業區外圍，東街調和街，計畫寬度為八公尺。
5. 編號 2-1 計畫道路：起自調和街二九〇巷西側，行經公園之東側，東接編號 1-2 計畫道路，計畫寬度為六公尺。

三、人行步道

新劃設區內東西向人行步道三條，計畫寬度為四公尺。

1. 編號人-1 人行步道：位於計畫區中央，連接公園及商業區並服務中段之住宅區，西起編號 1-2 計畫道路，東迄編號 1-4 計畫道路。
2. 編號人-2 人行步道：位於計畫區西南側，東起編號 1-1 計畫道路，並向西接至保護區。
3. 編號人-3 人行步道：位於計畫區中央及人-1 北側，為編號 1-3 計畫道路與公園間之串連步道，可增進南北側住宅區對於公園之可及性。

表 6-6 擬定基隆市中山安樂及八斗子地區(八斗子山莊附近地區)細部計畫道路編號明細表

道路編號	計畫寬度 (公尺)	面積(公頃)	備註	
細部計畫劃設	1-1	8	0.37	調和街二九〇巷
	1-2	8	0.23	南北向穿越八斗山莊中部
	1-3	8	0.27	公園東北側，東接調和街
	1-4	8	0.13	商業區西側外圍
	2-1	6	0.13	公園東側
	人 1	4	0.09	商業區西側
	人 2	4	0.02	公園南側
	人 3	4	0.02	公園東北側，東接 1-3 計畫道路

資料來源：本計畫整理。

第七節 親山計畫

本計畫區內並無水域等藍帶空間，故以建構完善之親山環境為目的。

一、環境現況

(一) 公園現況

計畫區中央西側為公園用地，目前尚未開闢使用，由於公園用地位於坡度較為陡峭之土地利用潛力較差地區，未來若能規劃生態型的休憩與觀景設施，並配合人行步道系統之建構，將能形塑安全舒適之親山環境。

(二) 保護區現況

本計畫區內保護區眾多，共計五處，面積龐大，交錯分布於住宅區四周，其地形地貌仍維持自然狀態甚少破壞。保護區亦為本計畫區重要之綠帶空間，未來若能與公園用地整體規劃，以生態環保休憩為發展導向，將能共同建構優質之親山環境。

二、親山計畫構想

將公園用地以及保護區作整體規劃，適度建構登山路線與步道系統，提供居民安全舒適之親山動線，並且分別規劃不同屬性與特色之觀景或休憩設施，發揮保育自然生態以及休閒遊憩等寓教於樂功能。本計畫之親山計畫系統詳如圖 6-4 所示。

三、親山計畫原則

(一) 整體規劃原則

1. 綠帶系統之統合。
2. 利用建築退縮區域營造出開放空間，增加空間多元性。
3. 注重生態環境之維護。

(二) 親山計畫原則

1. 地形變化大之地區，其休憩設施以擾動原有地形最小之設計為原則。

2. 設施以原木（環保木）或透水性材料施作，以維護生態及邊坡穩定。
3. 選取視野開闊處設立休憩平台，供遊客賞景及休憩使用。
4. 普設生態解說設施，使步道成為具地方生態教育之自導式解說步道。

第八節 綠化計畫

一、綠化功能

都市環境綠化不但對都市環境具有美化功能，且能提供都市地區良好的遮蔭效果。其主要功能如下：

- 1.植物為主景：植物可成為空間中視軸端點，表現視覺之美。
- 2.植物塑造空間：利用灌木、喬木、草地等來作為分隔，可將戶外空間區分為各種大小、形狀及性質之空間，提供多樣性使用。
- 3.植物作為襯景：雕塑、石組、水景加上植物配襯，可使主題更生動、合諧。
- 4.植物引導或阻隔動線：利用植物引導動線較利用人材料更加舒適美觀。
- 5.植物遮蔽不良景觀：對於景觀品質不良之設施或區位，利用植栽設計進行遮蔽及美化，以維持環境品質。

二、本區綠化現況

本計畫區以住宅使用為主，現今已發展之區域為南側之八斗山莊，但社區內多缺乏綠化，使得社區無法展現活潑與朝氣。此外，道路空間亦缺乏綠化，呈現僵硬的空間意象。

三、本區環境綠化原則

(一) 住宅區

為使本區域未來能有更佳之環境綠化品質，應針對舊社區更新或新住宅建築工程要求應以下列綠化原則進行空間綠化，已建成之集合住宅區則透過管委會進行社區綠化，相關原則如下：

- 1.住宅區之綠化，以庭園大門周圍的美化為主要部份。設計時應考慮配合整條街道植物綠化狀況及街道城市的景觀進行設計。
- 2.樹種的選擇性應重視色彩之變化，選擇幾種在不同時序開花的植物，使一年四季常有不同色彩之變化。

3.公寓或建築宜考慮整棟陽臺綠化，營造整棟建築物之特色。

(二) 商業區

商業區之綠化原則如下：

- 1.商業區之建蔽率高，所以應用有限之開放空間做綠化。工商大樓若為密閉式玻璃帷幕大樓，可考慮中庭式綠化工作，使狹隘空間中，營造出令人感到清鬆的環境，緩和工商社會中緊張的腳步。
- 2.商業區廣場空間之植栽規劃，應選用具有季節性色彩變化或開花植物以美化空間，以營造活潑氣氛。
- 3.商店應在適當地點栽種大喬木，防止櫥窗受日曬，影響陳列品的品質，樹下安裝坐凳，供消費者休息使用。

(三) 學校

校園開放空間綠化也是都市品質建立之重要環節，其原則如下：

- 1.校園樹木花卉之配置，應活用能開花樹種及各種花卉，使一年四季，能有賞心悅目的花，如此不僅達到美化校園之目的，亦可使學生實際明瞭植物之生長特性。
- 2.靠近校園或馬路之學校，可栽植常綠大喬木，以達到隔音效果。
- 3.學校周圍所栽種的樹木帶及綠籬，是構成學校和校外的界限，因此，以保護環境為首要目的，譬如防音、遮蔽、防塵等。
- 4.於運動場跑道以外部份栽植草皮，其跑道周圍宜適當配置遮蔭樹種。
- 5.學校運動場若緊臨主要道路時，臨近道路部份應以密集植栽區隔以減少噪音並降低危險性。
- 6.在校區應種植防風植栽以減少對活動的影響，有利於活動的進行。

(四) 道路

- 1.在分離道路彼端處，應栽植高度低於駕駛人視線之低矮灌木或地被植物。
- 2.在大彎道外側應種植樹形整齊，枝葉茂密的長綠灌木，以作誘導之用，而內側的植物栽種不可離路太近。
- 3.在冬天需要陽光夏天需遮蔭的地方，選用落葉樹栽種之。
- 4.在分隔島或路旁種植樹形與高度整齊一致的植物，可擋像車燈、高光、或穩定移動光源。
- 5.可植栽大喬木，形成綠牆，以阻擋灰塵擴散。
- 6.利用植栽效果引導空氣流通，減低空氣滯留所造成不良環境。
- 7.可依道路之地區性，分別利用不同的樹種造成行道樹特色。
- 8.單調路段加強植栽及飾景，自然而不刻意修飾。
- 9.利用原生及特殊樹種作富創意的特殊設計。

(五) 指定退縮空間

指定退縮空間可成為開放空間聯繫媒介，藉由指定退縮空間的綠化且聯結綠帶，除提供各居民使用外更對生態有助益，讓空間更具活力。

- 1.帶狀式公共開放空間及無遮簷人行道應為連續鋪面，且與相鄰基地公共人行道地坪高程齊平，車道穿越時其鋪面仍為連續。
- 2.指定留設之帶狀式公共開放空間範圍內，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施及街道傢俱外，不得設置有礙通行設施物。
- 3.指定牆面線之退縮建築深度範圍內帶狀式公共開放空間，不得設置圍牆、陽台、屋簷、雨庇等構造物。
- 4.種植防風且具有遮蔭效果之大型樹冠樹木為行道樹，並藉由行道樹建立都市意象。

四、建議樹種

環境綠化需大量種植樹木，在現今重視環境生態的趨勢下，應採用原生樹種進行環境綠化，以免外來種破壞台灣的環境與生態，其建議樹種如表 6-7 所示。

表 6-7 建議環境綠化採用之原生樹種表

中名	學名	類型	花期	觀賞	落葉	原生	誘蝶鳥
欖仁	<i>Terminalia catappa</i>	喬	夏			*	誘蝶
刺桐	<i>Erythrina variegata var. orientalis</i>	喬			落	*	誘蝶
樟樹	<i>Cinnamomum camphora</i>	喬	春			*	誘蝶
大葉合歡	<i>Albizia lebeck</i>	喬	春夏	花	落		誘蝶
相思樹	<i>Acacia confusa</i>	喬	春	花		*	誘蝶
構樹	<i>Broussonetia papyrifera</i>	喬	春	果		*	誘蝶
榕	<i>Ficus microcarpa</i>	喬	春夏			*	誘蝶
光臘樹	<i>Fraxinus griffithii</i> (F.Formosa)	喬	夏秋		半	*	誘蝶
青剛櫟	<i>Cyclobalanopsis glauca</i> (Thunb.)	喬	春	葉果		*	誘蝶
山櫻花	<i>Prunus campanulata</i>	喬	春冬	花	落	*	誘蝶
小葉桑	<i>Morus australis</i>	喬	春	果		*	誘蝶
黃槿	<i>Hibiscus tiliaceus</i>	喬	夏秋	花		*	誘蝶
茄苳	<i>Bischofia javanica</i>	喬	冬			*	誘鳥
樟樹	<i>Cinnamomum camphora</i>	喬	春			*	誘鳥
九芎	<i>Lagetroemia subcostata koehne</i>	喬	夏	花	落	*	誘鳥
苦楝	<i>Melia azedarach</i>	喬	春	花	落	*	誘鳥
構樹	<i>Broussonetia papyrifera</i>	喬	春	果	落	*	誘鳥
榕樹	<i>Ficus microcarpa</i>	喬	春夏			*	誘鳥
雀榕	<i>Ficus wightiana</i> Wall.	喬	春夏		半	*	誘鳥
小葉桑	<i>Morus australis</i>	喬	春	果		*	誘鳥
台灣石楠	<i>Photinia lucida</i> (Decaisne)Schneider	喬	夏	花	落	*	誘鳥
山櫻花	<i>Prunus campanulata</i>	喬	春冬	花	落	*	誘鳥
九丁榕	<i>Ficus nervosa</i> Heyne	喬				*	誘鳥
烏白	<i>Sapium sebiferum</i>	喬	夏	葉	落	*	誘鳥
白飽子	<i>Mallotus paniculatus</i> (Lam) Muell. Arg.	喬	夏			*	誘鳥
江某	<i>Schefflera octophylla</i> (Lour.)Harms	喬	東			*	誘鳥
朴樹	<i>Celtis formosana</i> Hay	喬	冬		落	*	誘鳥
台灣海棗	<i>Phoenix hanceana</i> var. <i>formosa</i>	直立莖	春夏	花		*	誘鳥
山黃麻	<i>Trema orientalis</i> (L.)Blume	小喬	夏			*	誘蝶
魚木	<i>Cratera adansonii</i> DC. ssp. <i>formosensis</i> Jacobs	小喬	夏秋	花果葉		*	誘蝶
火筒樹	<i>Leeg guineensis</i>	小喬	夏秋			*	誘蝶
饅頭果	<i>Glochidion rubrum</i>	小喬	春秋			*	誘蝶
台灣海桐	<i>Pittosporum pentandrum</i>	小喬	四季	花		*	誘鳥
黃梔	<i>Gardenia jasminoides</i>	小喬	春	花		*	誘鳥
山黃麻	<i>Trema orientalis</i> (L.)Blume	小喬	夏			*	誘鳥
牛奶榕	King var. <i>beecheyana</i> (hook, et Arn.)	小喬		葉		*	誘鳥
月橘	<i>Murraya Paniculata</i>	灌	春秋	果花		*	誘鳥
鵝掌藤	<i>Schefflera arboricola</i>	灌	秋			*	誘鳥
野牡丹	<i>Melastoma candidum</i>	灌	夏	花	半	*	誘鳥
白飯樹	<i>Securinega virosa</i>	灌	夏	果	落	*	誘鳥
金毛杜鵑	<i>Rhododendron oldhamii</i> Maxim	灌	夏	花		*	誘蝶
野牡丹	<i>Melastoma candidum</i> D. Don	灌	夏	花		*	誘蝶
稜果榕	<i>Ficus septica</i> Burm. f.	灌	冬			*	誘蝶
杜鵑花	<i>Rhododendron</i> spp.	灌	春	花		*	誘蝶
月橘	<i>Murraya Paniculata</i>	灌	春秋	果花		*	誘蝶
玉葉金花	<i>Mussaenda Parviflora</i>	灌藤	春夏秋	花		*	誘蝶
馬利筋	<i>Asclepias curassavica</i>	草花	春夏	花		*	誘蝶
假儉草	<i>Eremochloa ophiuroides</i> (Munro) Hack	草				*	誘蝶

資料來源：本計畫整理。

第九節 都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條之規定，對於都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止帶等事項應進行規劃與檢討。基於此，本計畫之防災系統著重於防救災據點以及防救災動線之規劃，茲分別說明如下（詳圖 6-6 所示）：

一、防救災據點之劃設

（一）避難收容空間

依據不同避難性質，利用開放空間及相關公共設施，配合計畫區內住宅聚落分布，規劃臨時避難場所與中長期避難場所，以供災害發生時之緊急疏散與避難空間，分述如下：

1. 臨時避難場所

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，其設施及設備較缺乏，故無法提供中長期之生活保障，指定對象為本計畫區內之公園以及各建築基地內之開放空間。

2. 中長期避難場所

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，指定對象為本計畫區內之文小八。

（二）相關防救災據點

建議作為中長期避難場所的文小八同時身兼地區防救災指揮中心，提供警察與消防人員進駐以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；此外為因應文小八位居計畫區西北端之區位條件，因此同時指定位居計畫區外鄰近之深澳坑派出所作為臨時防救災指揮中心，以加速災害發生時指揮調度之效能。

二、防救災動線之劃設

配合避難場所及相關防救災據點之劃設，同時考量救災進行中，因建築物倒塌、落下物的阻隔與道路寬度不足等因素，使消防車與救難車不能通行之課題，利用都市計畫道路為防救災動線，並依據道路服務層級與寬度之不同，規劃防救災救援與疏散路網系統，茲分述如下：

(一) 救災道路

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。指定計畫區東側二十公尺寬之聯外幹道一調和街為本計畫區之救災道路。

(二) 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。指定本計畫區內八公尺、六公尺與四公尺計畫道路為緊急避難道路，包括編號 1-1、1-2、1-3、1-4、2-1 計畫道路，以及人行步道。

三、火災延燒防止帶

指定本計畫區內八公尺道路為火災延燒防止帶，以避免火災延燒造成相關災害的擴大，並配合土地使用分區管制，規定建築物退縮與綠化標準。

第十節 都市設計

一、都市設計概念

本計畫區之發展定位為「景觀生態山城」，故應引導住宅發展與周圍綠帶資源相互協調融合，兼顧量體與景觀視覺上之均衡發展。本計畫擬透過調和街南北景觀視覺軸線之架構，形塑計畫區東側門戶軸線意象，並運用建築退縮、高度限制、建築物造型等都市設計管制策略，建構優質之生態山城風貌。

二、都市設計審議範圍界定

有鑒於調和街為本計畫區之主要聯外動線，於計畫區東側南北貫穿全區，因此為全區意象呈現之門戶；此外，調和街往北可達海博館附近地區，因此為未來觀光旅遊軸線之必經地帶，對於基隆市觀光旅遊事業之發展影響甚鉅，故建議指定調和街為景觀視覺軸線，其沿線臨街面基地為主要之都市設計審議範圍，而位居此軸線外但開發規模達一定標準之開發行為亦需送審，期望透過都市設計委員會之審議過程，能夠有效引導本計畫區整體意象之形塑。

下列範圍內之開發建築或公共工程施工應經基隆市都市設計審議委員會審查通過後始得發照建築或施工：（詳圖 6-7 所示）

1. 面臨調和街之建築基地。
2. 建築基地面積達 2,500 平方公尺（含）以上，或總樓地板面積達 5,000 平方公尺（含）以上之開發建築。
3. 學校、公園等公共設施或公共建築物。
4. 其他經基隆市都市設計委員會指定地區。

三、都市設計準則

本計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理，必要時得依本準則管制事項精神另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之參據。

(一) 管制性準則

1. 建築物退縮空間 (詳圖 6-8 所示)

- (1) 本計畫區內建築基地面臨調和街者，應自道路境界線退縮五公尺以上建築，僅得計入法定空地面積，不得設置圍牆等任何設施及停車空間。
- (2) 本計畫區內公共設施用地面臨計畫道路者，應自道路境界線退縮五公尺以上建築（如臨多條道路以上均應退縮），得計入法定空地面積。
- (3) 本計畫區內住宅區與商業區之建築基地面臨八公尺計畫道路者，應自道路境界線退縮三·六四公尺以上建築（如臨多條道路以上均應退縮），僅得計入法定空地面積，不得設置圍牆等任何設施及停車空間。
- (4) 建築基地因前述退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，其退縮建築標準應由都市設計委員會審定。

2. 植栽綠化

- (1) 建築退縮地均應植栽綠化，臨道路建築退縮地至少應留設二公尺供行人通行，免設騎樓。
- (2) 住宅區建築基地內之法定空地應儘量集中留設，且二分之一應植栽綠化，或依據「基隆市推行建築綠化執行要點」規定植栽綠化。

3. 停車空間

住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間，以下類推。

4. 廣告招牌

為維護全區之景觀意象以及形構明朗之天際線，本計畫區內不得於屋頂設置廣告招牌。

(二) 建議性準則

1. 開放空間系統

- (1) 退縮建築地應留設綠帶與公共人行步道，其整體配置型式、

植栽設計、鋪面設計等需配合臨接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。

- (2)人行步道鋪面應採用透水性材料，且為可代表地方特色之美觀圖案所構成，並且需作防滑處理，及考量無障礙空間設計。

2. 建築物造型、色彩

- (1)為塑造本計畫區內住宅區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區景緻及鄰近建築物協調配合。
- (2)建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。
- (3)建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及庇雨等附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。
- (4)區內公共設施、公共建築物、重要公共工程應能展現公共設施物特色，並配合周圍環境加強景觀設計。
- (5)區內公共設施之建築物應考慮日照、風向等自然環境因素及節約能源、環保之規劃設計。
- (6)道路、街道傢俱及公共設施物等宜由基隆市政府或中正區公所配合城鄉風貌改善整體規劃設計，或透過社區居民擬具「造街」行動，亦可由居民設計具地區特色之標識，應用於街道傢俱及公共設施物上，以形塑出本區特有之地域空間風格，創造環境之美感與特質。

3. 停車與交通動線

- (1)基地內留設之車行動線應考慮可供緊急救難車輛通達。
- (2)基地內車行與人行動線應予以分離，以確保人行安全。
- (3)基地內設置之地面層停車場與開放空間之間應利用植栽加以美化。
- (4)停車場位置與出入口應避免設置於交叉路口附近或與主要活動區以避免產生衝突。

第十一節 事業及財務計畫

本計畫需開闢之公共設施為文小用地、公園用地以及道路用地，各項公共設施用地均以編列預算方式進行土地取得及開闢費之費用，總計 89,122.11 萬元，經費估算詳見表 6-8。

表 6-8 擬定基隆市中山安樂及八斗子地區(八斗子山莊附近地區)細部計畫事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式	開發經費(新台幣萬元)			主辦單位	預定完成期限		經費來源
			土地取得費用	工程費	合計		規劃設計	施工	
文小	4.06	徵收	23,416.05	8,477.28	31,893.33	基隆市政府	97 年度	97 年度至 100 年度	基隆市政府編列預算
公園	3.56		37,380.00	6,194.40	43,574.40				
道路	0.89		12,415.50	1,238.88	13,654.38				
總計	—	—	—	—	89,122.11	—	—	—	—

註 1：表列開發經費及完成期限得由主辦單位視實際情況調整之。

註 2：表列不含都市計畫樁位測定費用。

註 3：工程費用僅含一般整地費用，不含挖填方費用。

註 4：1-1 號道路已開闢完成，故未列入上表計算。因此表內道路面積=1.26-0.37=0.89 (公頃)

第十二節 土地使用分區管制

本計畫地區其各種使用分區及各項公共設施用地之土地與建築物之使用及都市設計準則，應依「擬定基隆市中山安樂及八斗子地區(八斗子山莊附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點」規定辦理，管制要點內容如后：

擬定基隆市中山安樂及八斗子地區（八斗子山莊附近地區） 細部計畫土地使用分區管制要點

第一章 總則

第一條 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

第二條 本計畫區劃定下列分區及公共設施用地：

一、住宅區：住一、住二

二、商業區

三、保護區

四、公共設施用地

(一) 學校

(二) 公園

(三) 道路

第二章 住宅區

第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理，惟與工業有關之使用應予排除。

第四條 住宅區之建蔽率、容積率不得大於下表之規定：

	建蔽率	容積率
住一	四〇%	六〇%
住二	五〇%	一二〇%

第三章 商業區

第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第六條 商業區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

第四章 公共設施

第七條 公共設施用地內之建蔽率、容積率不得大於下表之規定：

用地別	建蔽率	容積率
學校	五〇%	一五〇%
公園	一五%	三〇%

第五章 停車空間

第八條 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表之規定）。

總樓地板面積	停車設置標準
1-250 平方公尺	設置一部
251-400 平方公尺	設置二部
401-550 平方公尺	設置三部
以下類推	---

第六章 都市設計

一、建築物退縮空間（詳圖 6-8 所示）

第九條 本計畫區內建築基地面臨調和街者，應自道路境界線退縮五公尺以上建築，僅得計入法定空地面積，不得設置圍牆等任何設施及停車空間。

第十條 本計畫區內公共設施用地面臨計畫道路者，應自道路境界線退縮五公尺以上建築（如臨多條道路以上均應退縮），得計入法定空地面積。

第十一條 本計畫區內住宅區與商業區之建築基地面臨八公尺計畫道路者，應自道路境界線退縮三・六四公尺以上建築（如臨多條道路以上均應退縮），僅得計入法定空地面積，不得設置圍牆等任何設施及停車空間。

第十二條 建築基地因第九條至第十一條退縮建築之規定而未達最小基地開發規模者，其退縮建築標準應由都市設計審議委員會審定。

二、植栽綠化

第十三條 建築退縮地均應植栽綠化，臨道路建築退縮地至少應留設二公尺供行人通行，免設騎樓。

第十四條 住宅區建築基地內之法定空地應儘量集中留設，且二分之一應植栽綠化，或依據「基隆市推行建築綠化執行要點」規定植栽綠化。

三、廣告物管制

第十五條 本計畫區內不得於屋頂設置廣告招牌。

四、都市設計審議

第十六條 下列範圍內之開發建築或公共工程施工應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築或施工。

- (一) 面臨調和街之建築基地。
- (二) 建築基地面積 2,500 平方公尺(含)以上，或總樓地板面積 5,000 平方公尺(含)以上。
- (三) 學校、公園等公共設施或公共建築物。
- (四) 其他經基隆市都市設計委員會指定地區。

第十七條 都市設計審議委員會得就開發建築之建築物高度、造型、量體、色彩、開放空間、交通動線、停車空間、植栽綠化、景觀、街道傢俱、公共設施物、廣告物等項目予以審查。

第七章 獎勵措施

第十八條 為鼓勵建築基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- 一、有關設置開放空間獎勵部分，依內政部訂定「建築技術規則」之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定辦理。
- 二、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率百分之三十為限。
 - (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
 - (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

- 第十九條 為鼓勵舊有住宅合併重建，以改善居住品質，針對區內指定範圍住宅區(詳附圖一)重建之建築基地訂定下列獎勵措施：
- 一、住二(附1)整宗建築基地申請重建者，得獎勵容積至一八〇%。
 - 二、住二(附2)建築基地面積 2500 平方公尺(含)以上申請重建者，得獎勵容積至一八〇%。

第八章 其他

- 第二十條 各土地使用分區內有關使用項目之執行疑義解釋，由基隆市都市計畫委員會審定。
- 第二十一條 本計畫區內之土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。