

# 基隆市七堵區工建段745-4地號 等64筆土地都市更新事業概要案

## 都市更新 自辦公聽會議

會議時間：115年1月30日

申請人：余春旺  
預定實施者：樂樺建設股份有限公司  
建築師：簡俊卿建築師事務所  
規劃：康丞開發股份有限公司

# 議程

➤ 主席致詞

➤ 主管機關代表致詞

➤ 規劃報告

都市更新：康丞開發股份有限公司

建築設計：簡俊卿建築師事務所

➤ 專家學者致詞

➤ 討論事項

# 公聽會辦理之依據與目的

## ➤ 依據都市更新條例第二十二條及第二十三條規定辦理：

### 第二十二條：

經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。

依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

### 第二十三條：

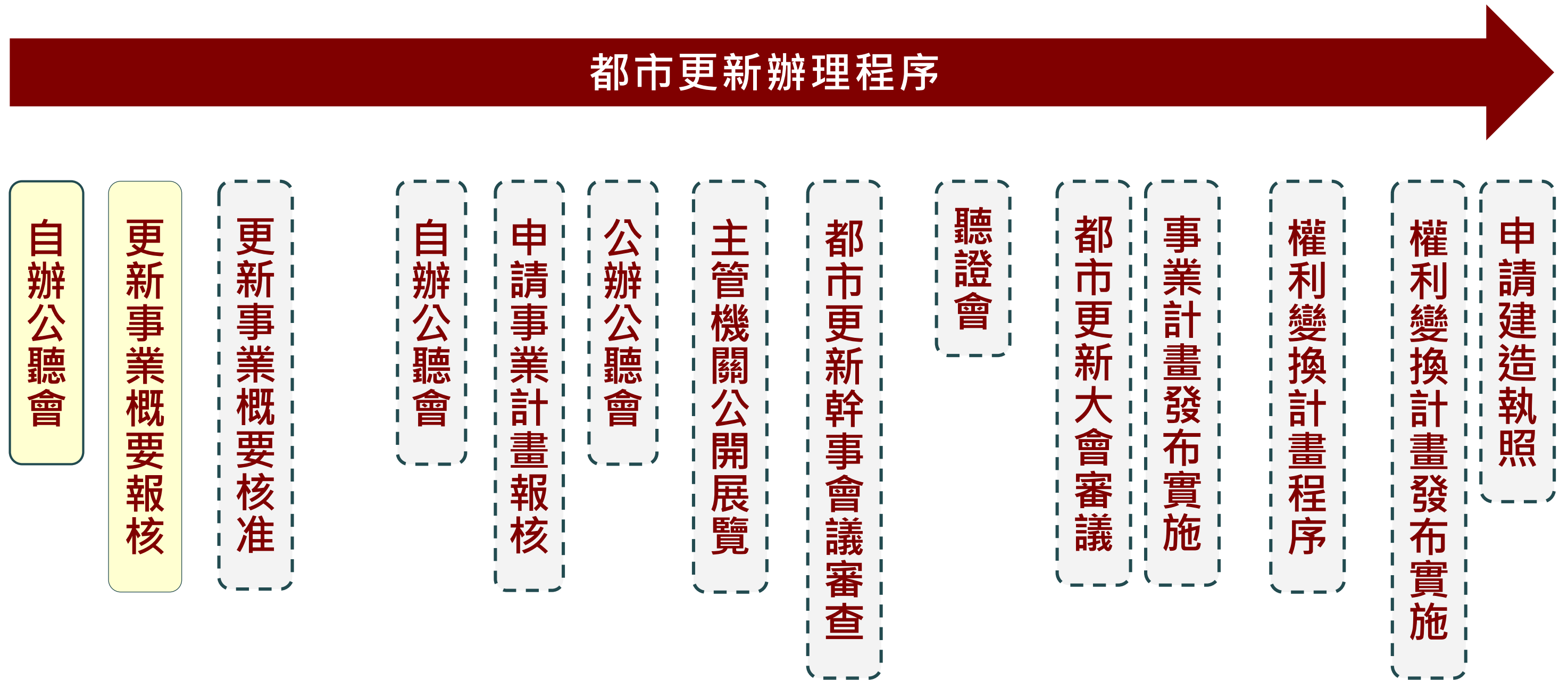
未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。

# 都市更新事業辦理進度

## 都市更新辦理程序



- 正辦理事項
- 待辦理事項

# 辦理緣起與法令依據

## ➤ 辦理緣起

本都市更新單元位於基隆市七堵區工建路(23M)以東，更新單元內建築物年期已逾使用年限，建築物管線老舊且耐震及防火設計不符現行建築技術規則所規範標準。

本案期望透過都市更新進行整體規劃，改善人行空間與居住環境及機能，促進地方及社區整體環境品質改善。

## ➤ 法令依據

依都市更新條例第22 條及第23條辦理。

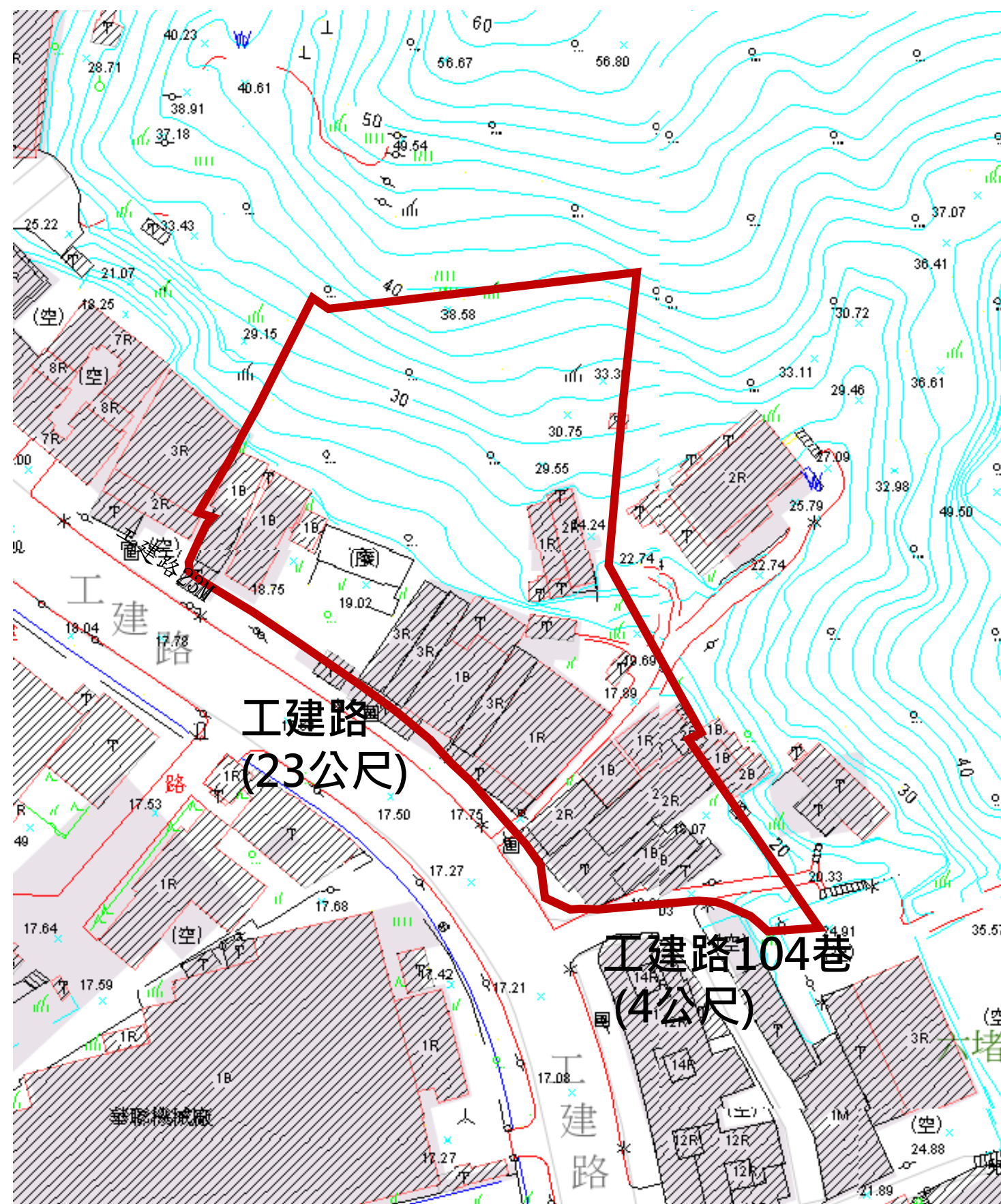
# 計畫地區範圍

## ➤ 基地位置

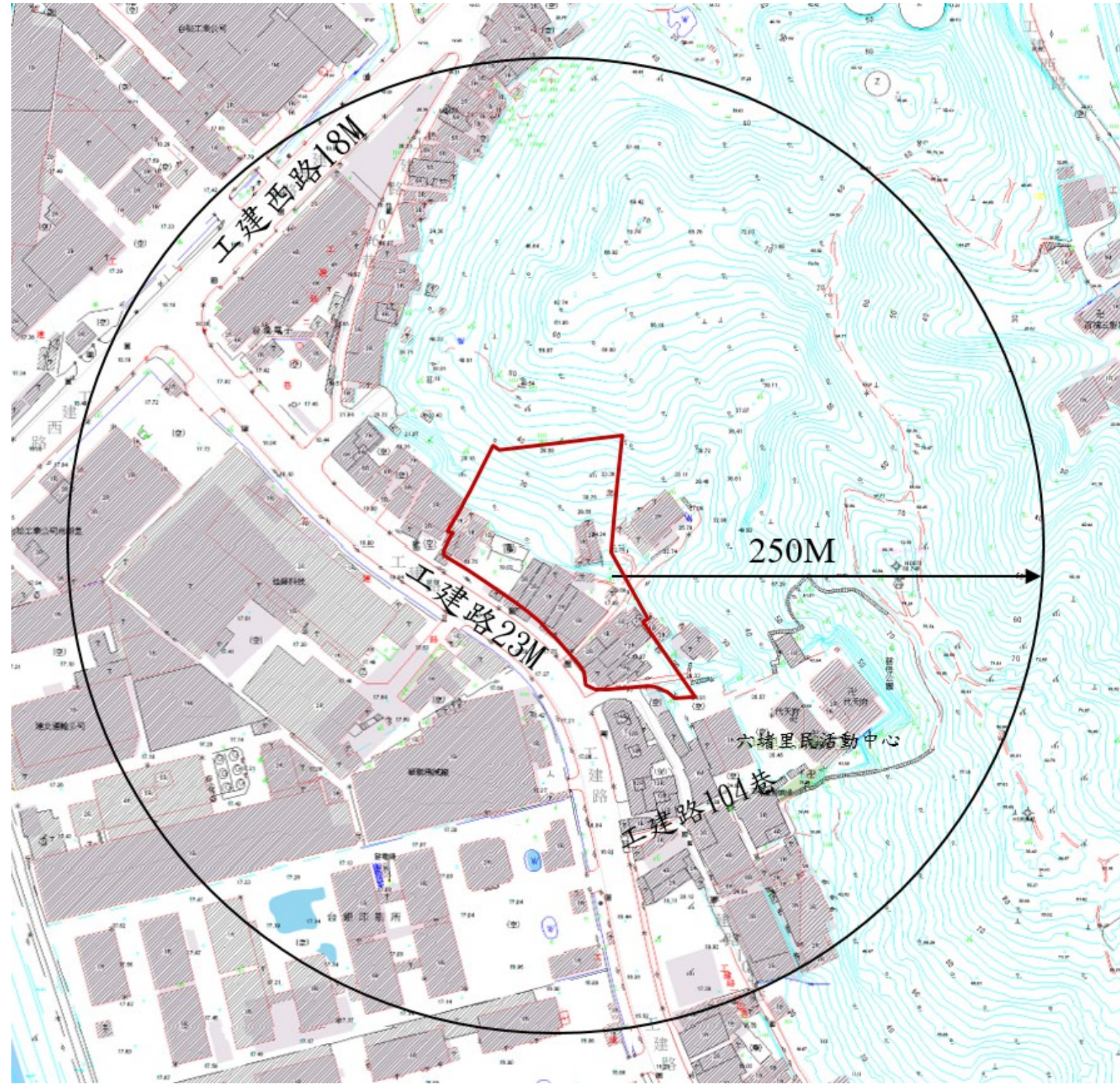
本案更新單元位於基隆市七堵區工建路 (23公尺) 以東、工建路104巷 (4公尺) 以北，所圍範圍內，更新單元非位於更新地區內。

## ➤ 更新單元範圍

本案範圍包括基隆市七堵區工建段745-4、地號等64筆土地，面積共計5,638.00平方公尺，以及基隆市七堵區工建段571、616、757、1225、2601建號等5筆建築物，面積共436.64 m<sup>2</sup>。



# 計畫地區範圍



圖例及說明

 更新單元

比例尺

1/500

指北



# 預定實施者

- 預定實施者：樂樺建設股份有限公司
- 統一編號：90772631
- 負責人：吳麗謹
- 聯絡地址：臺北市內湖區堤頂大道二段475號9樓
- 聯絡電話：(02) 2627-6565

經典個案

## 元利樂樺

新北市三重區仁義街、元信二街口

440坪 23 / 32 / 36坪

### 仁義首席 正臨全聯 雙環美學地標

立地仁義水岸重劃區，全聯、五華街商圈，一橋品味天母時尚，直驅北美館藝文生活。由台北豪宅建築巨擘-簡俊卿建築師、德國iF・Red Dot雙獎名家-黃嚴仕操刀規劃。



# 計畫目標

## ➤ 促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，藉由都市更新機制鼓勵所有權人重建，改善目前土地低度利用情形，以現代化建築形塑本區現代化都市景觀，有效提升土地價值。

## ➤ 形塑優質可親之都市開放空間

本案更新單元內社區公共設施及活動空間不足，透過公共設施改善及活動空間的提供，提高居住環境品質，附加妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能。

## ➤ 改善實質居住環境

透過都市更新，轉變原有閒置空間與老舊房舍，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

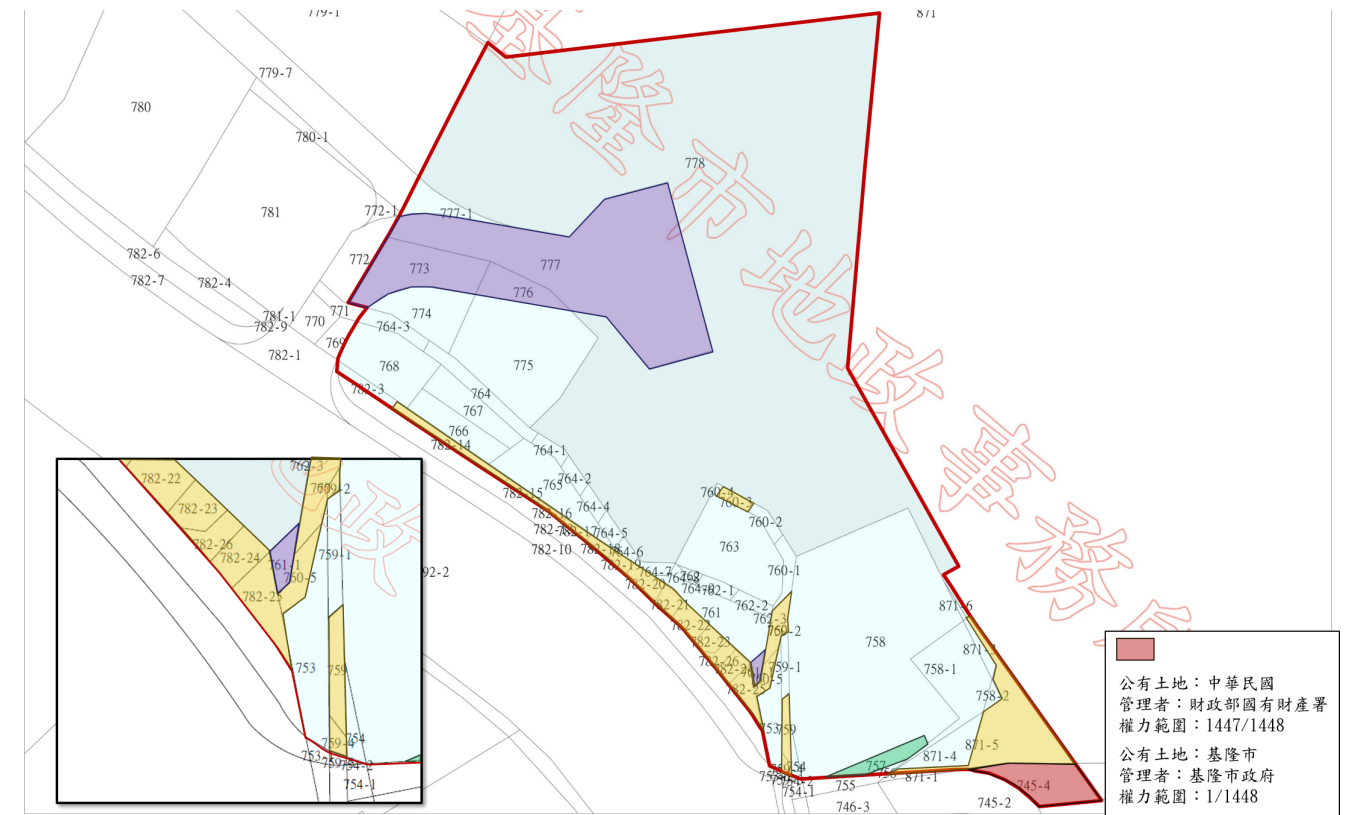
## ➤ 創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，本案將運用自然材料及融洽的自然手法，以新現代建築形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

# 現況分析

## ◆土地及合法建物權屬

土地權屬(管理機關)		土地面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)
公有土地	基隆市(基隆市政府)	611.04	10.84%
	基隆市(基隆市七堵區公所)	24.00	0.43%
	中華民國(財政部國有財產署)	228.25	4.05%
私有土地		4,774.71	84.69%
合計		5,638.00	100.00%
合法建築物	私有	436.64	100.00%
	合計	436.64	100.00%



更新單元 公有土地：基隆市 公有土地：基隆市 公有土地：中華民國 私有土地  
 管理者：基隆市政府 管理者：基隆市七堵區公所 管理者：財政部國有財產署

## ◆同意參與都市更新事業比率

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	5,638.00	82	436.64	13
公有(a)	779.99	3	-	-
私有(b=A-a)	4,858.67	79	436.64	13
排除總和(c)	44.57	3	-	-
計算總和(B=b-c)	4,814.10	76	436.64	13
事業概要法定門檻(比率)	50%	50%	50%	50%
事業概要法定門檻(面積/人數)	2,407.05	39	218.32	7

# 現況分析

## ◆公共設施狀況

- △機關用地 (干禧公園)  
(台水一區處六堵淨水場)
- △變電所用地 (六堵變電所)
- △公園用地 (六堵河濱運動公園)
- △保護區 (生肖公園)  
(慈母公園)  
(六堵險圳步道)
- △住宅區 (六堵里民活動中心)  
(基隆六堵郵局)  
(六堵里里長辦公處)
- △綠地用地
- △高速公路用地

## ◆使用分區/強度

- △住宅區
- △建蔽率60%
- △容積率200%

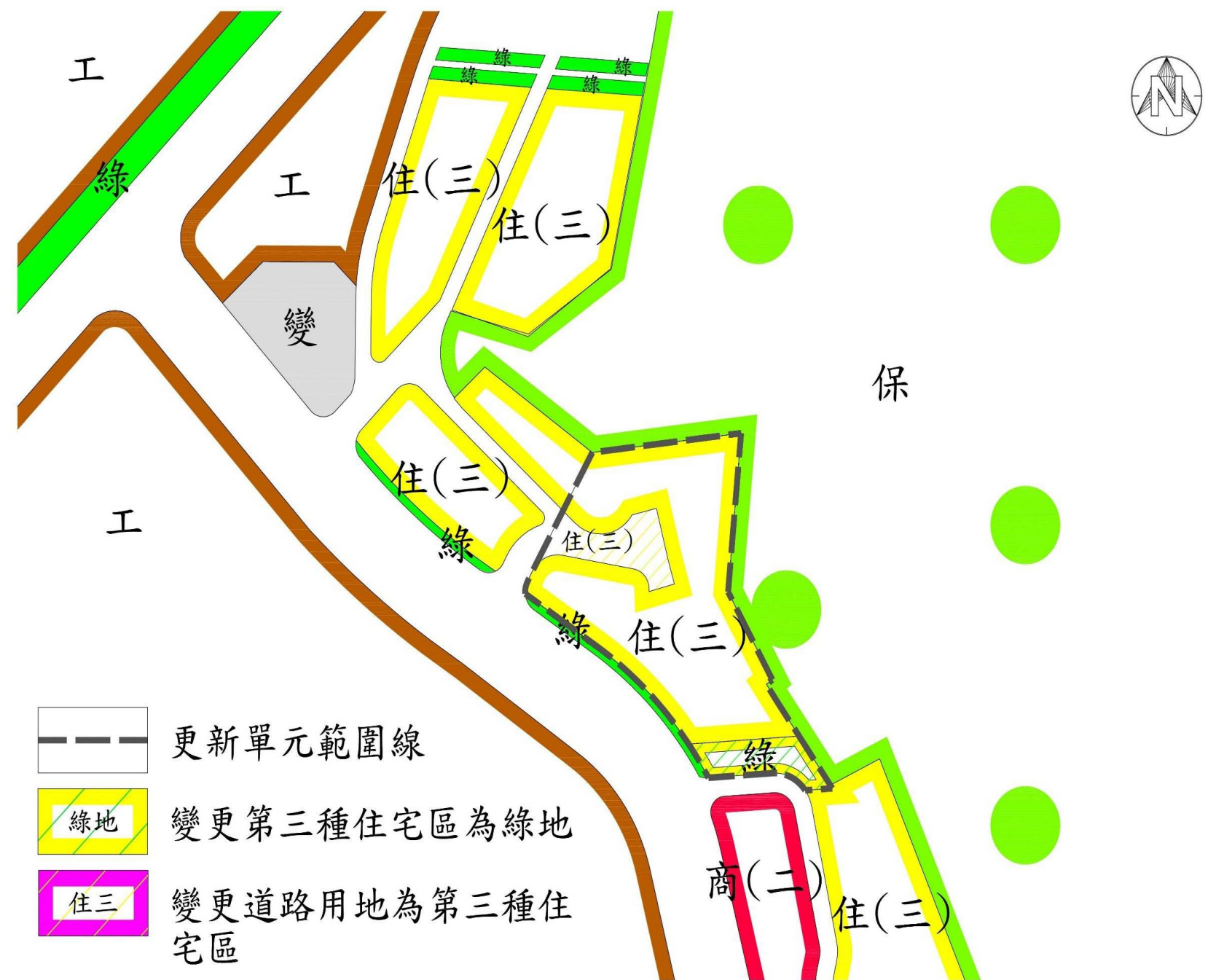


更新單元
  機關用地
  綠地用地
  公園用地
  高速公路用地
  商業區
  住宅區
  保護區
  乙種工業區
  倉儲區

# 與都市計畫之關係

- 本更新單元位於基隆市都市計畫範圍內，所屬之都市計畫為63年3月8日發布「基隆市七堵暖暖區都市計畫」及70年3月20日變更基隆市七堵暖暖地區主要計畫（通盤檢討）、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、變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案；相關土地使用管制要點包括103年4月18日發布實施之「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」。
- 本更新單元面積共計5,638.00m<sup>2</sup>，更新單元住宅區面積為5,003.00m<sup>2</sup>，計畫道路用地635.00m<sup>2</sup>。

- 本案擬變更屬細部計畫層級公共設施，且用地面積未減少，未影響計畫區生活機能，亦不涉及都市計畫授權容積調派等問題，故本案依都市更新條例第35條規定辦理都市計畫細部計畫變更。





# 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫構想

## ➤ 興修或改善計畫

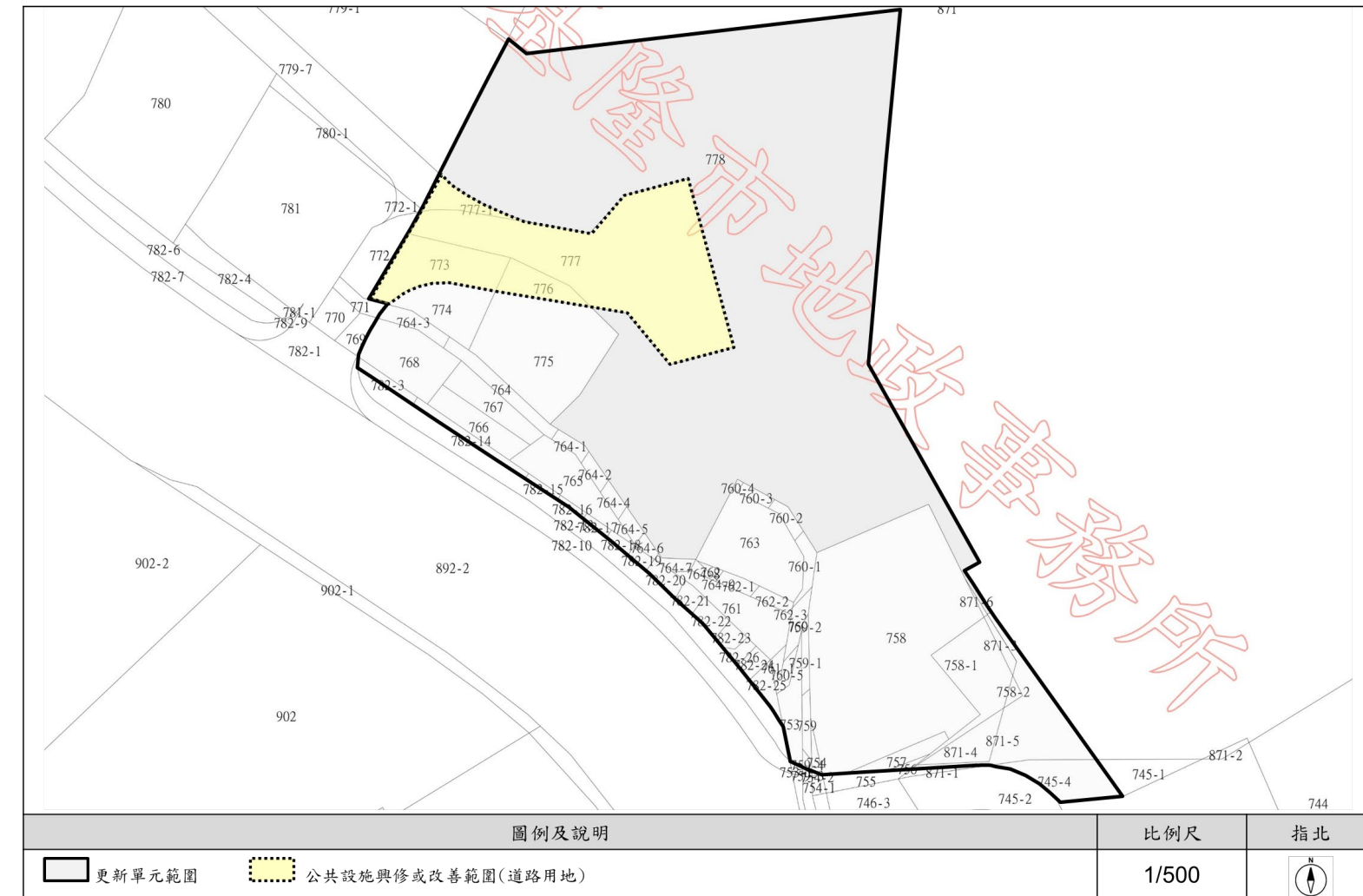
本案擬協助開闢更新單元左側10公尺部分計畫道路（更新單元範圍內道路地），道路地號計有七堵區工建段773、776、777、777-1地號等4筆土地，面積共計635.00 m<sup>2</sup>，各地號依其參與性質可分為權利變換、抵充等辦理方式。

### ◆ 以權利變換方式處理

七堵區工建段777-1地號等1筆土地，面積共計30.00 m<sup>2</sup>。

### ◆ 公有土地以抵充方式處理

七堵區工建段773、776、777地號3筆土地，面積共計605.00 m<sup>2</sup>。



# 整建（或維護）計畫

- 本案無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

# 申請容積獎勵項目及額度

項目		申請容積獎勵項目	基準容積比率(%)
中央都市更新 容積獎勵項目	#10	綠建築(銀級)	6.00%
	#11	智慧建築(銀級)	6.00%
	#12	無障礙環境設計(第二級)	3.00%
	#13	耐震設計	10.00%
	#14	時程獎勵	3.50%
	#15	基地規模獎勵	12.80%
基隆市都市更新 建築容積獎勵項目	—	退縮建築	8.00%
都市更新容積獎勵合計(上限50%)			49.30%
區內容積移轉(都市更新條例#66)			0.60%
本案申請容積獎勵合計			49.90%

註：實際獎勵額度須依事業計畫報核及審議會審議結果為準。

# 實施方式及有關費用分擔

## ➤ 實施方式：「權利變換」

都市更新條例43條：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」

## ➤ 有關費用分攤：

都市更新條例第51條：「由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。」

## ➤ 經費來源：

30%自有資金：實施者、公司股東、其他出資者及銷售自備款。

70 %建築融資貸款：由實施者向銀行融資。

## ➤ 拆遷安置計畫：

地上改良物依權利變換計畫核定金額給予補償。

# 財務規劃構想

## ◆成本分析

依民國113年9月12日「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」財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，以事業計畫階段審議會審議通過為準。

項目	內容	金額(元)	備註
共同負擔 (實施者)	重建費用(A)	15億9,266萬元	實際依權利變換結果及基隆市都市更新及爭議處理審議會審查通過為準
	公共設施費用(B)	-	
	權利變換費用(C)	3,253萬元	
	貸款利息(D)	6,027萬元	
	稅捐(E)	2,866萬元	
	管理費用(F)	4億6,264萬元	
	申請容積移轉所支付之費用(G)	-	
	都市計畫變更負擔費用(H)	-	
	合計	21億7,676萬元	
	項目	金額(元)	比例(%)
	更新後總價值	29億 273萬元	-
	共同負擔	21億7,676萬元	74.99%
	地主分回價值	7億2,597萬元	25.01%

# 效益評估

## ➤ 更新前後效益評估比較

評估項目	更新前	更新後
土地使用	基地上目前為老舊建物，使用效率低落。	更新後之建築物符合都市計畫土地使用分區之使用定位。
建築物機能	環境簡陋為非防火建材之建築，影響公共安全與環境品質。	符合現代生活機能之 RC 造集合住宅，提供開放空間及人行步道，並設置停車位，解決地區停車位不足之問題。
改善居住環境都市景觀	1.建築物耐震設計不符標準。 2.建築物老舊、鄰棟間隔不足，有礙消防救災。	1.自建築線起退縮，留設沿街步道式開放空間，讓附近居民有舒適安全的人行步道。 2.更新後建築物結構、消防衛生等等均符合相關建築法規，提供住戶安全、安寧、安居的環境。

## ➤ 實施後實質效益評估

評估項目	效益評估
就住戶而言	1.土地再利用，提升土地效益。 2.享有都市更新稅捐減免。 3.建立永續、安全、綠能、健康優質住宅，改善居住環境提升居住水準。 4.透過地區整體規劃，原有土地再利用，提升土地效益。
就政府而言	改善都市之麻陋地區，規劃人行步道供公眾使用，友善附近居民行人空間，增進公共利益。
就整體環境而言	1.改善居住環境，周邊環境規劃設計，興建新式集合住宅大樓，沿地界線退縮建築，增加與周邊建築棟距及緩衝空間，環境的更新可美化視覺環境增進市容觀瞻。 2.改善地區景觀，賦與鄰近地區嶄新且舒適的居住風貌。 3.老舊且不符合防火耐震之建築物得以重建，以合乎安全指標之優質景觀之建築設計，提升土地效益、改善地區環境品質。
就鄰近地區而言	配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌，塑造社區意象，作為老舊社區再發展之代表案例。

# 實施進度

序號	進度	2026年		2027年		2028年		2029年		2030年		2031年		2032年		2033年	
		1-7月	8-12月	1-7月	8-12月	1-7月	8-12月	1-7月	8-12月	1-7月	8-12月	1-7月	8-12月	1-7月	8-12月	1-7月	8-12月
1	事業概要核准	■	■														
2	申請都市更新事業計畫(及權利變換計畫)報核			■	■												
3	都市更新事業計畫(及權利變換計畫)審議			■	■	■	■										
4	都市更新事業計畫(及權利變換計畫)核定公告							■	■								
5	申請拆除及建築執照								■	■							
6	工程施工										■	■	■	■	■	■	■
7	申請使用執照															■	■
8	產權登記																■

# 相關單位配合辦理事項

- 本案無相關單位配合辦理事項。

# 其他應加表明之事項

- 本案設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

預定實施者：樂樺建設股份有限公司

連絡電話：(02) 2627-6565

聯絡地址：臺北市內湖區堤頂大道二段475號9樓

專屬網站：<https://www.lehua.com.tw/>

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

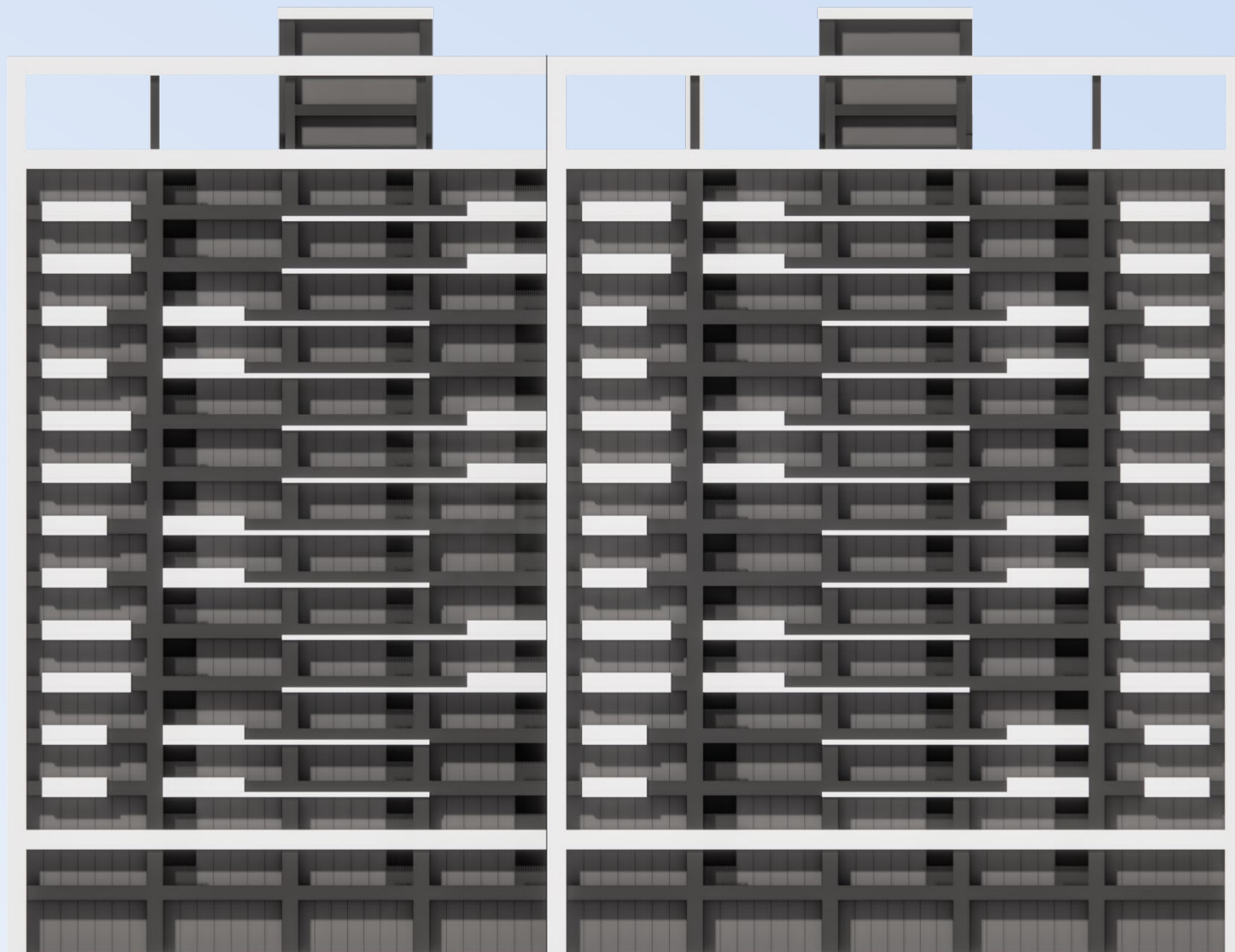
網址：<https://www.nlma.gov.tw/ch>

基隆市政府都市發展處

電話：(02)2420-1122

網址：<https://www.klcmg.gov.tw/tw/urban>

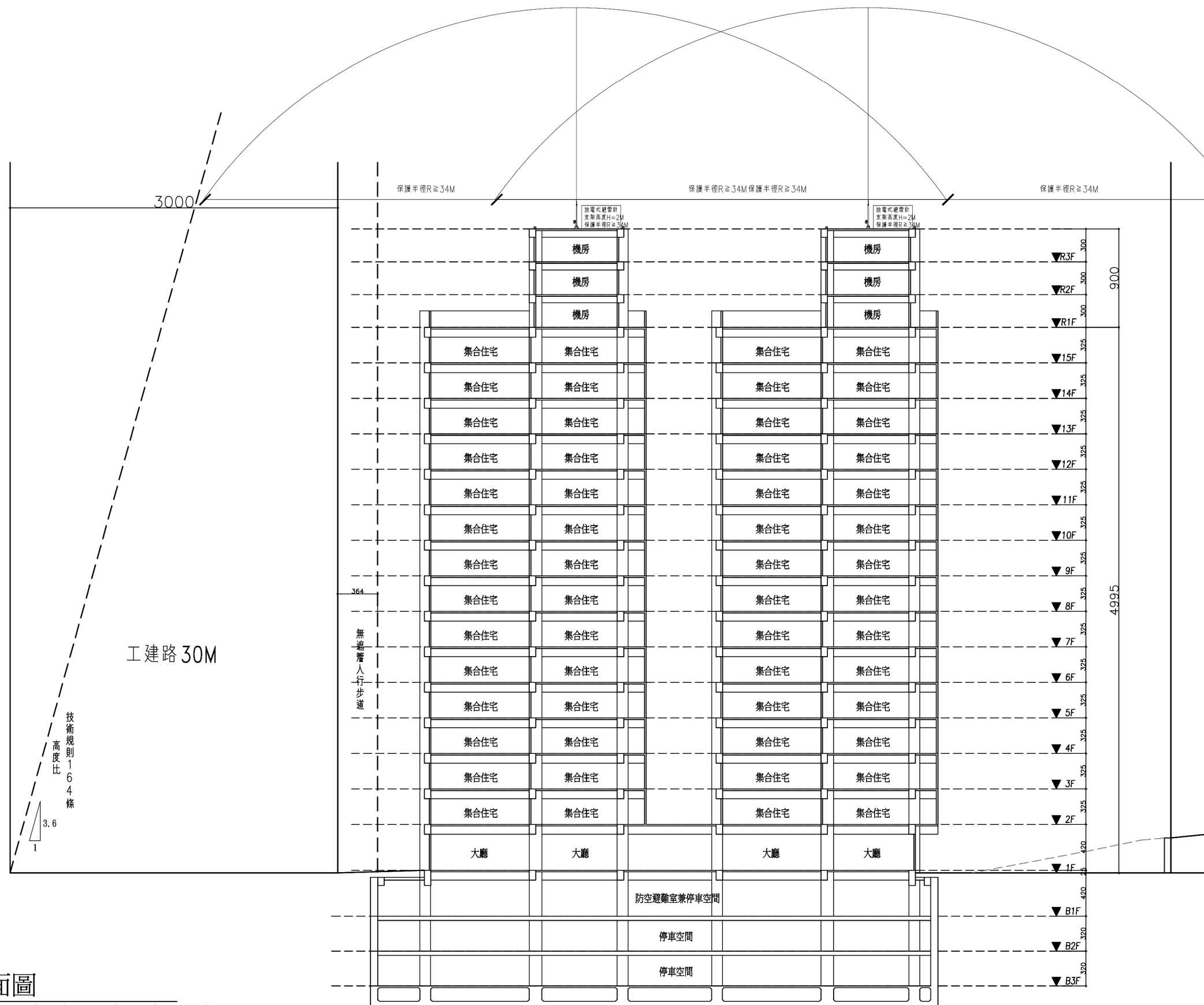
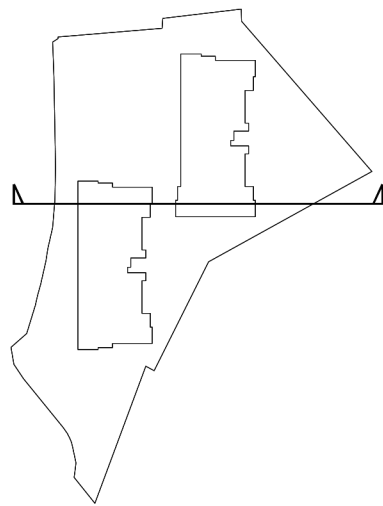
# 重建區段之土地使用計畫



簡俊卿  
建築師事務所

# 建築概要

基地位置	基隆市七堵區工建段753地號等 64筆土地	
基地面積/使用分區	住宅區	1513P
建蔽率	60%	908P
容積率(平均值)	200%	3027p
獎勵容積 都市更新 50%	1513p	
獎勵後總容積 (300%)	4539P	
總樓地板面積	約 9469P	
規模	地上 15F / 地下 3F	
構造	RC	

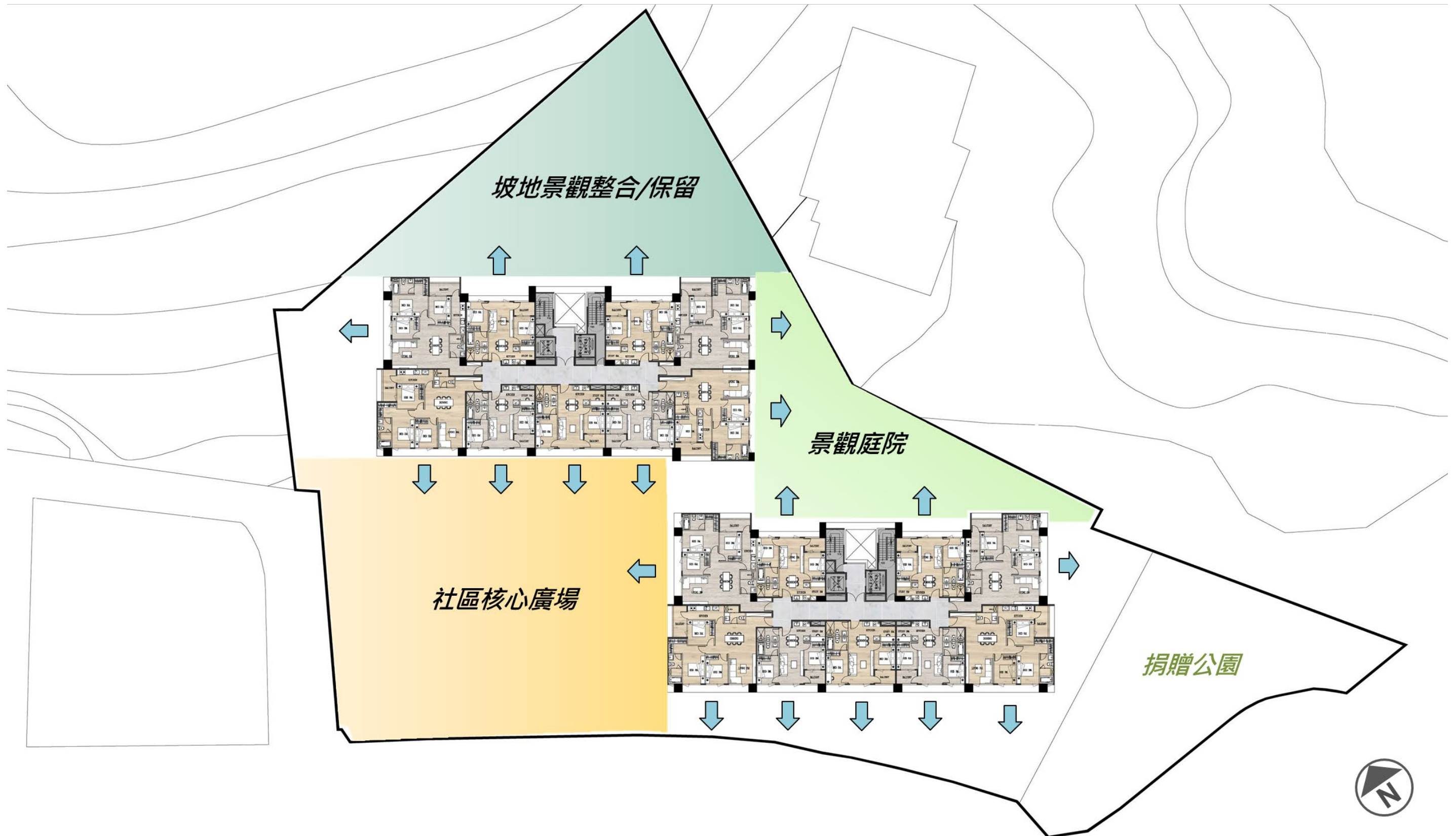


1 南北向剖面圖  
S: 1/200cm(in A1) / S: 1/400(in A3)

# 建築計畫平面

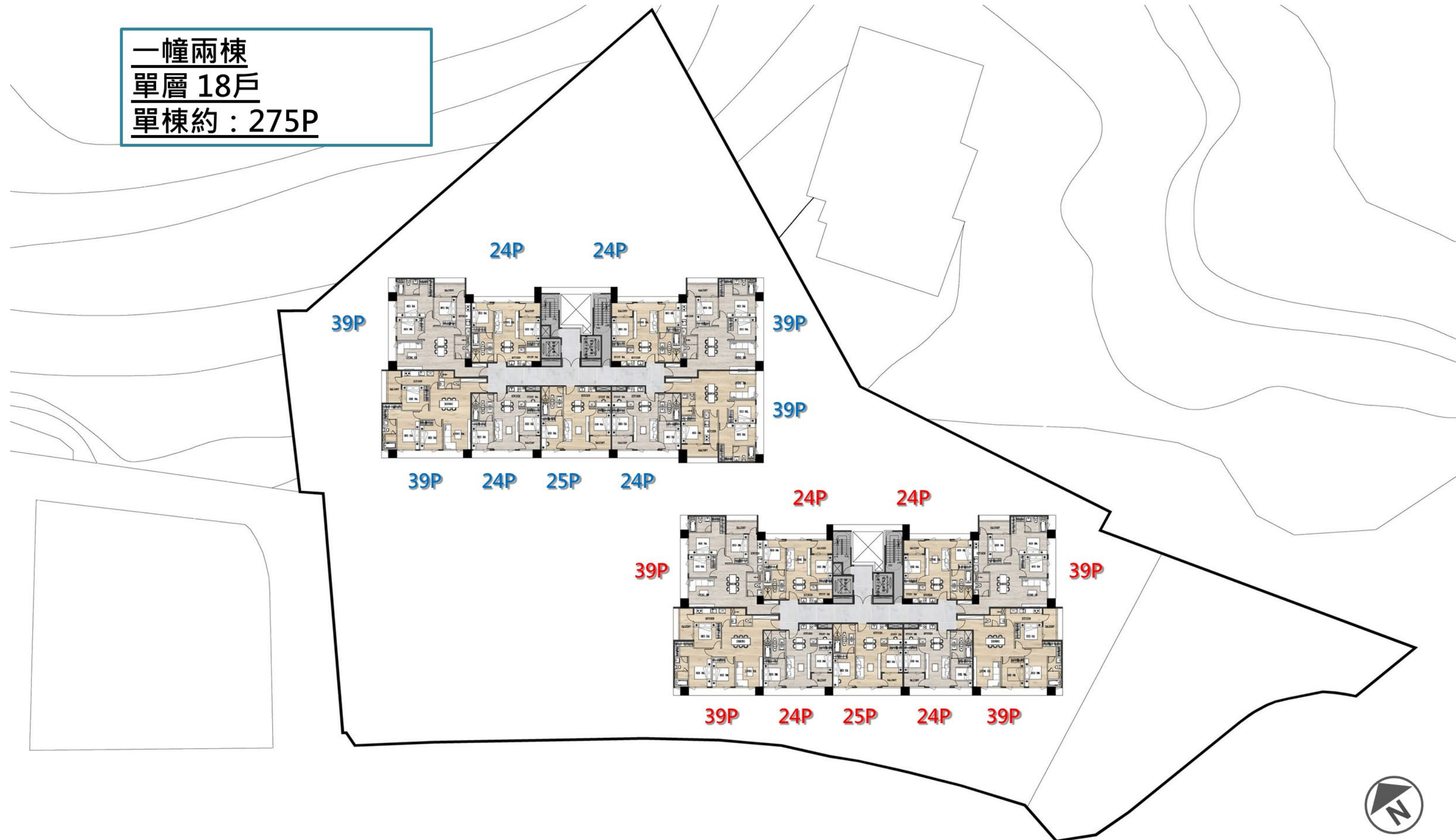
● 實際圖說、面積、尺寸等以審議結果核定為準

## 標準層配置圖



# 建築計畫平面

一幢兩棟  
單層 18戶  
單棟約：275P



# 建築計畫平面

## 單元配置圖

單棟約：275P、共計約259戶



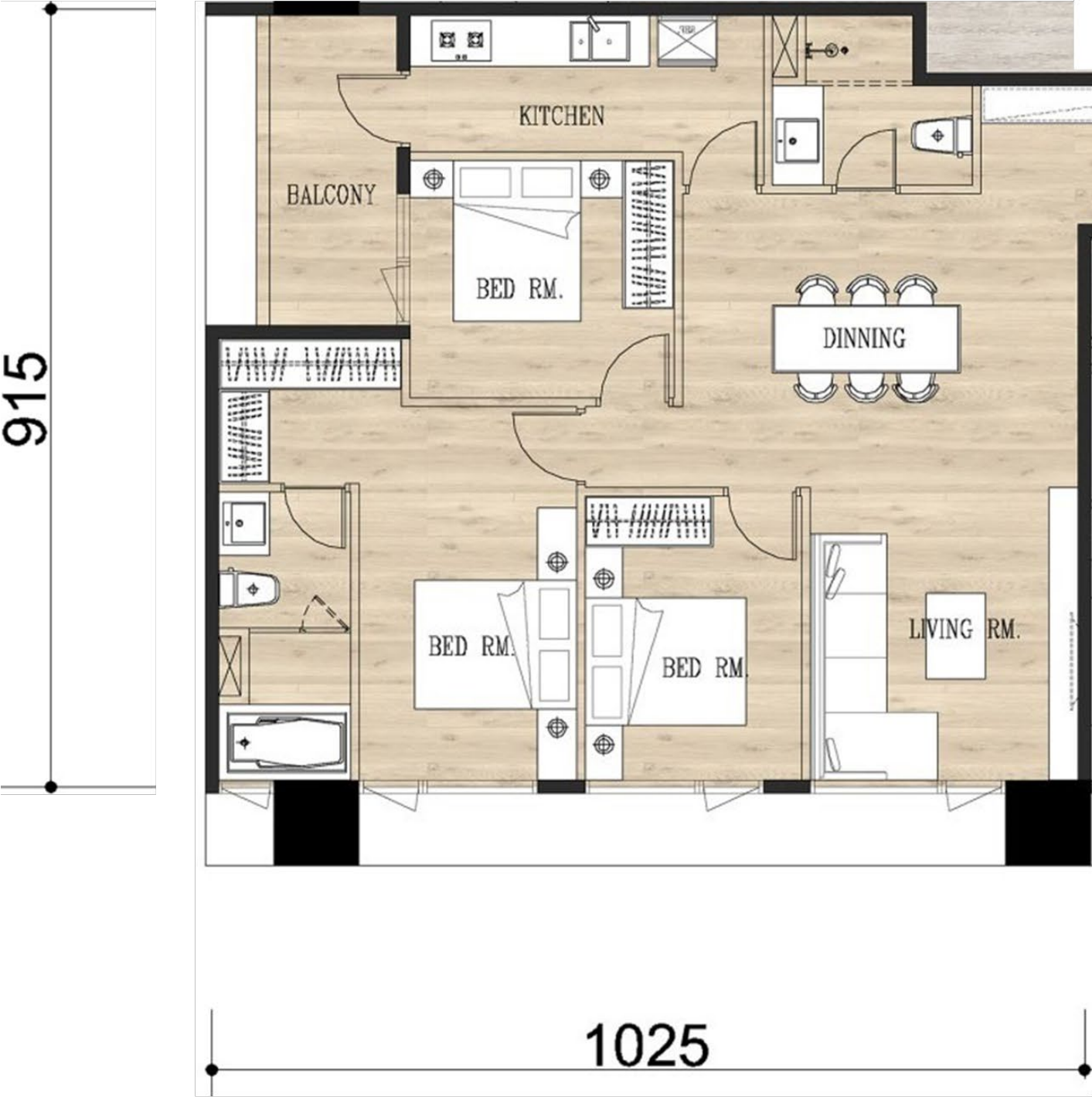
# 設計平面圖

## 25P 單元



# 設計平面圖

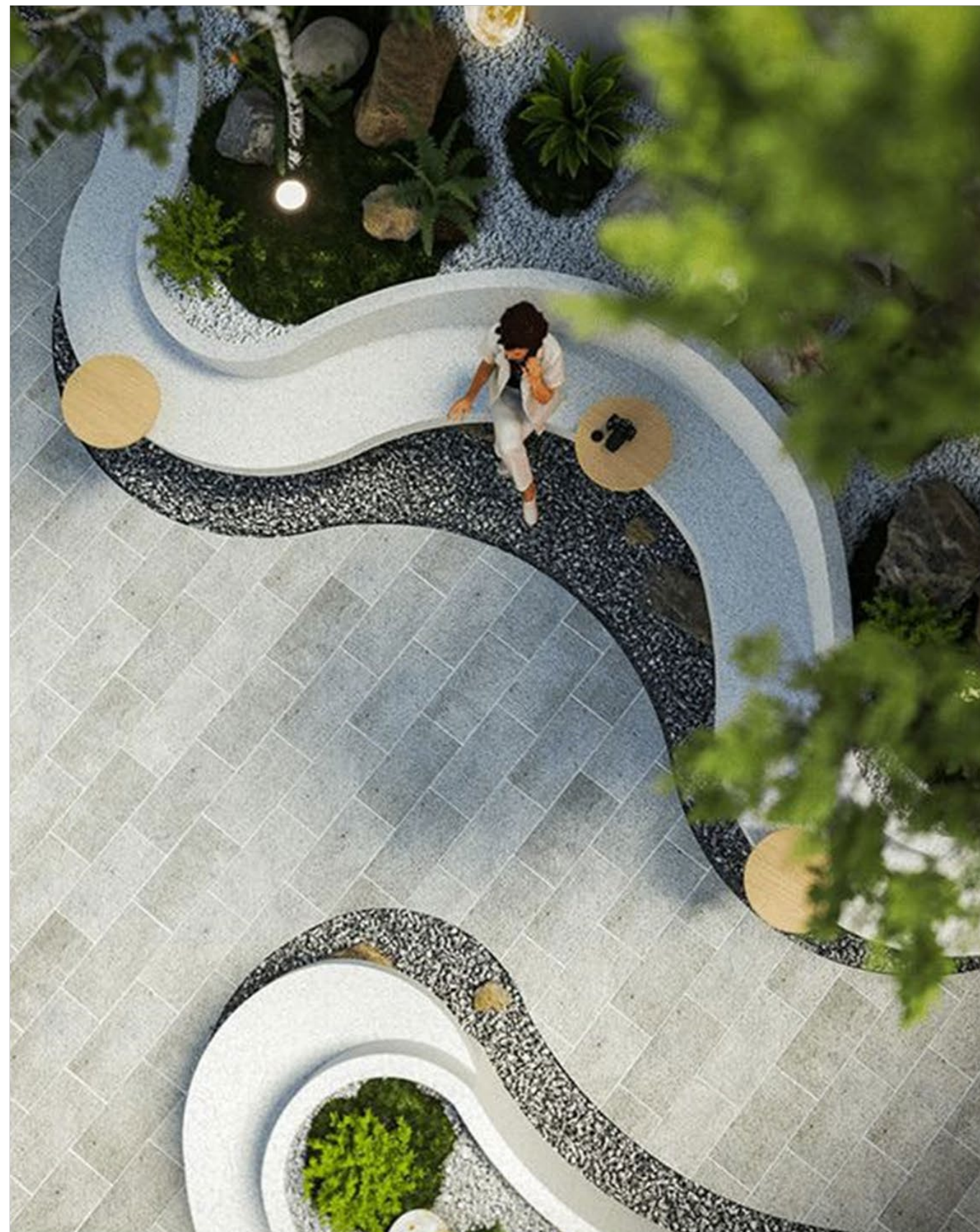
## 40P 單元





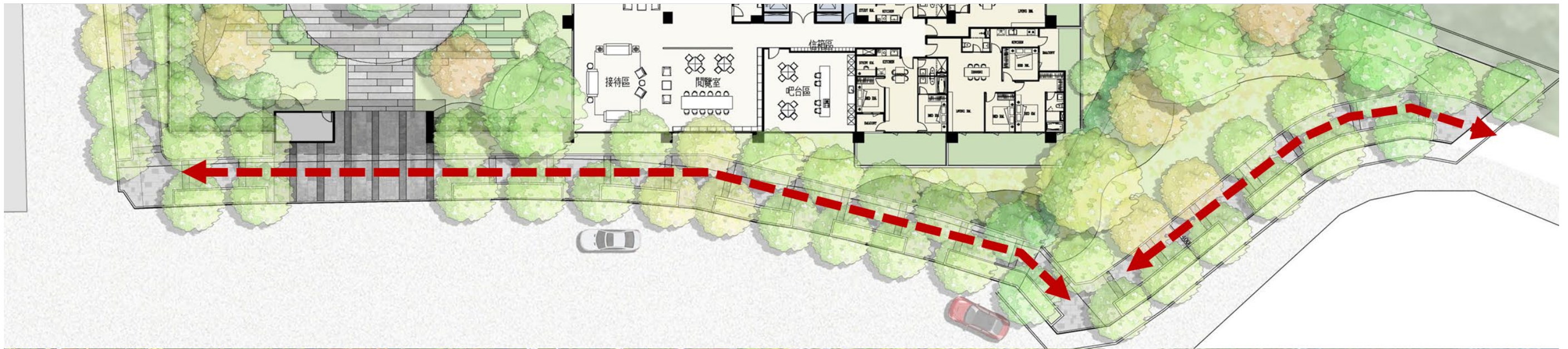
# 配置計畫

## 公益性公園



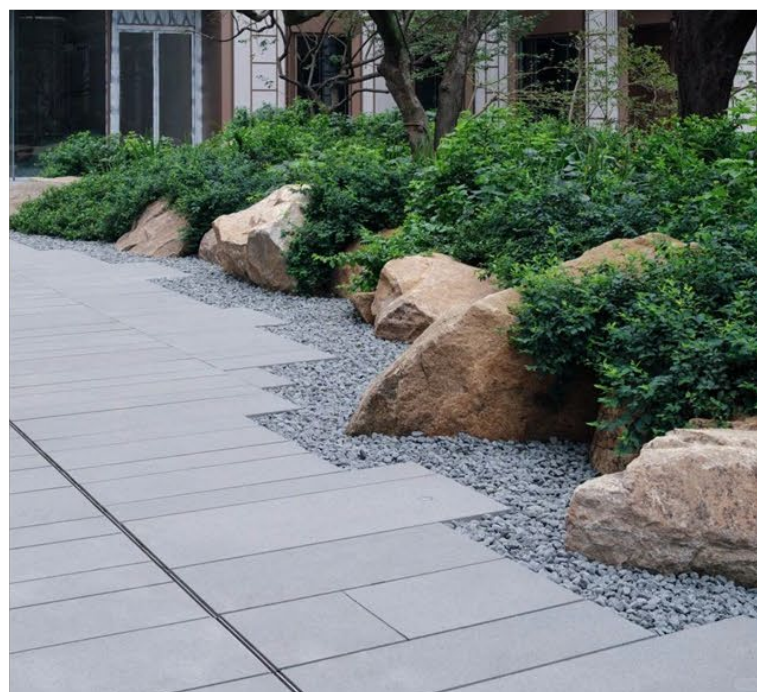
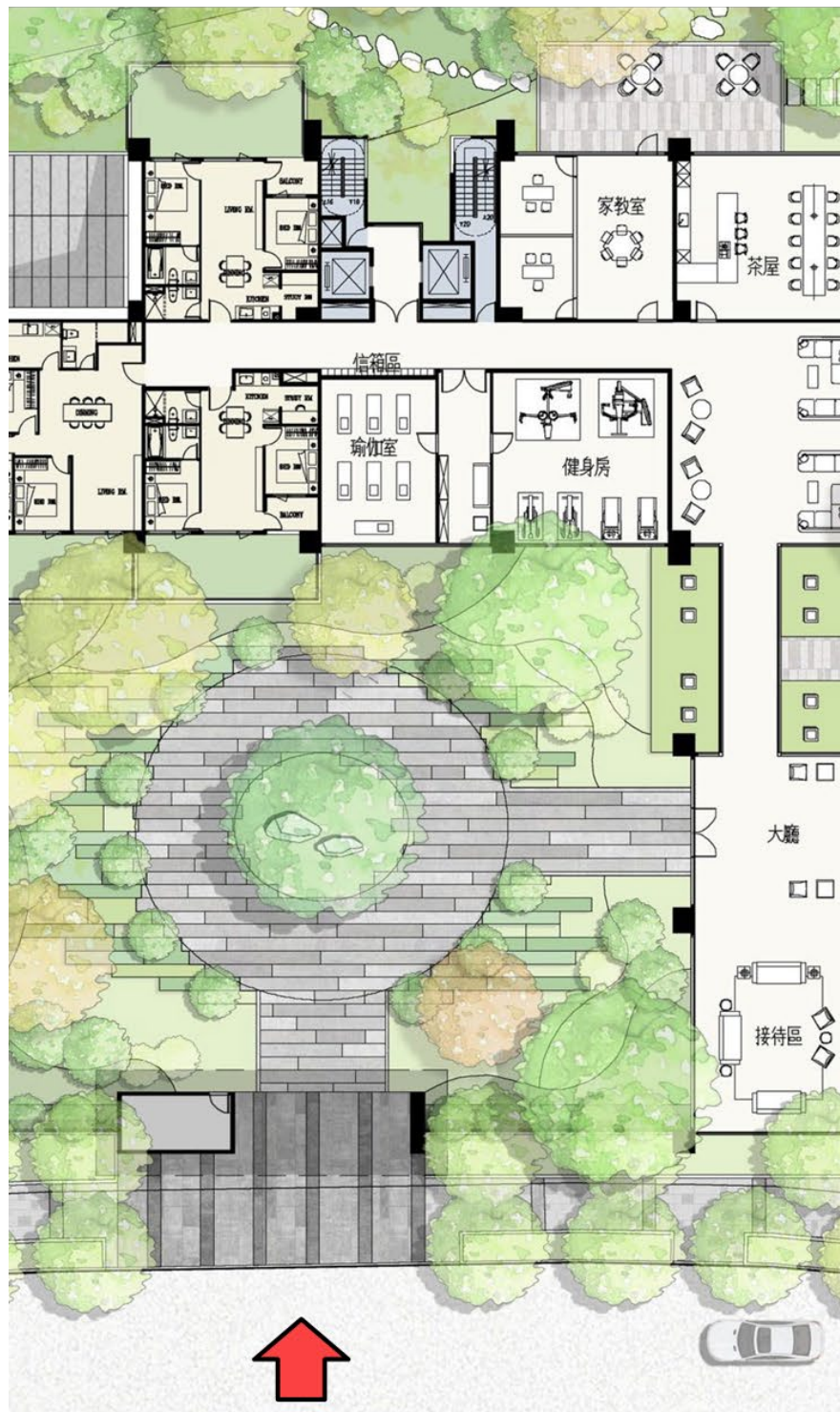
# 配置計畫

## 綠蔭人行步道



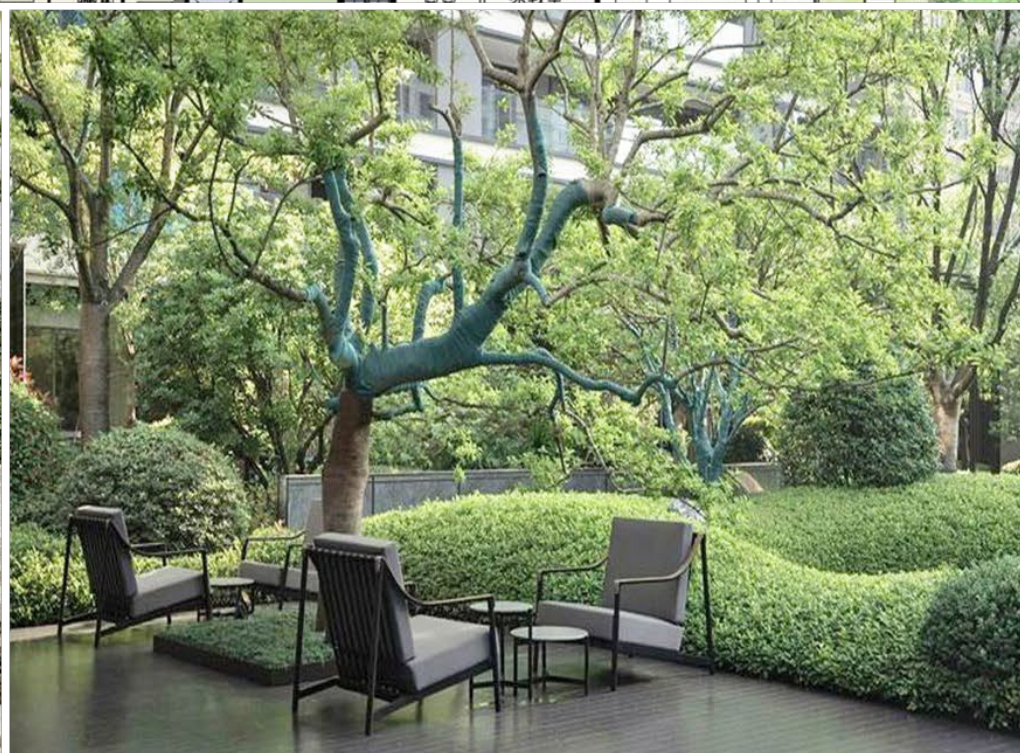
# 景觀計畫

## 入口中庭景觀



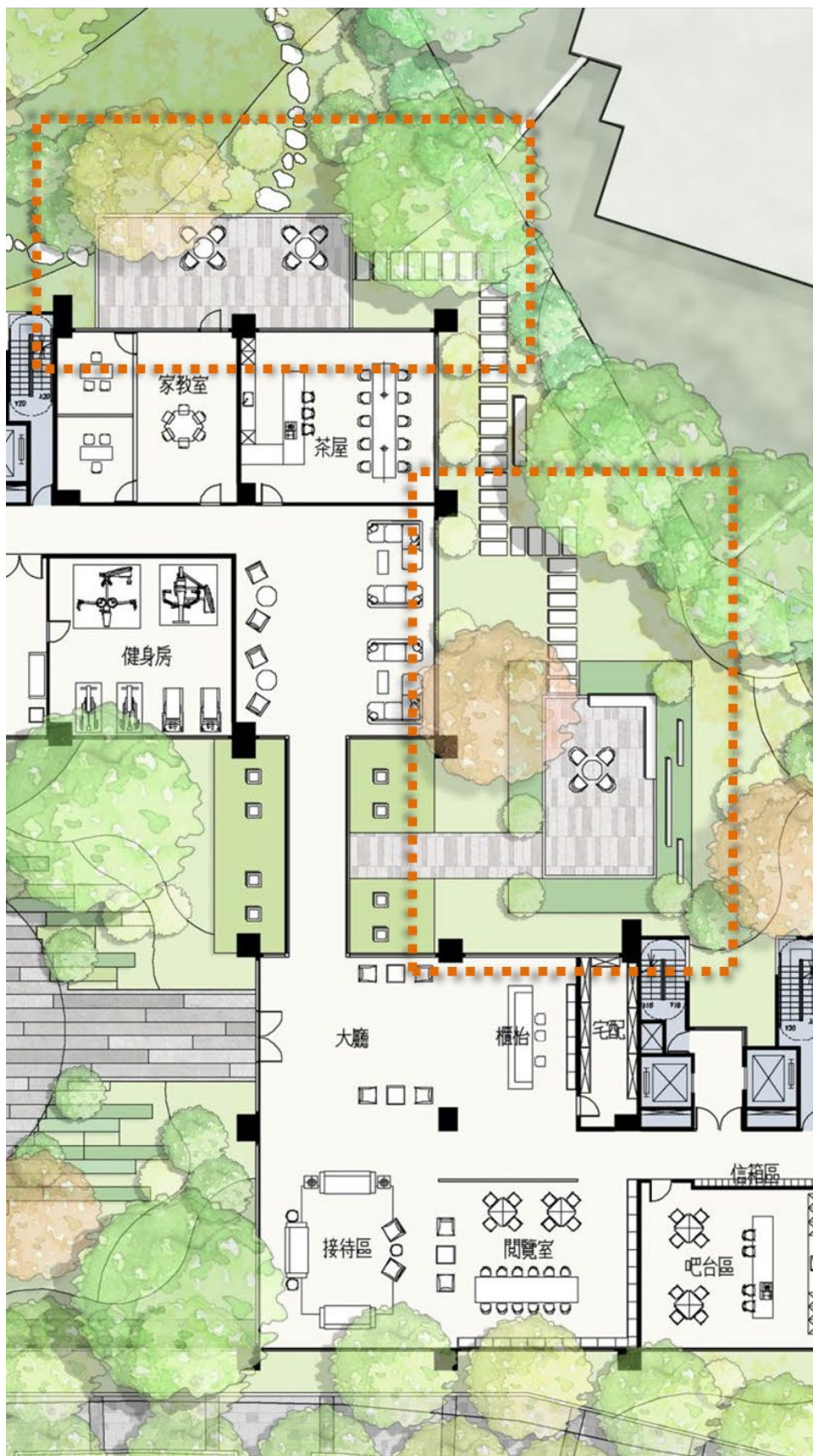
# 景觀計畫

## 山景庭院



# 景觀計畫

## 休息庭院



**感謝您耐心的聆聽**

**意見綜合答詢**

**政府單位指導**

**簡報結束**