

中華民國 109 年 1 月

公開展覽書

變更基隆市（中和國小附近地區）細部計畫  
（公共設施用地專案通盤檢討）案



主辦機關：基隆市政府

基隆市  
國土局

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(中和國小附近地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
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	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反應意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

---

---

# 目錄

## 第一章 緒論

- 一、計畫緣起..... 1-1
- 二、法令依據..... 1-1
- 三、本案檢討範圍與主要計畫之關係..... 1-1

## 第二章 現行都市計畫概要

- 一、實施經過..... 2-1
- 二、計畫範圍與面積..... 2-1
- 三、計畫年期與人口..... 2-1
- 四、土地使用計畫..... 2-1
- 五、公共設施計畫..... 2-1

## 第三章 檢討分析

- 一、公共設施用地現況..... 3-1
- 二、公共設施用地處理及變更原則..... 3-4
- 三、檢討變更之公共設施分析..... 3-9

## 第四章 變更內容

- 一、變更理由..... 4-1
- 二、變更內容..... 4-1
- 三、變更後計畫..... 4-4

## 第五章、土地使用分區管制要點

## 第六章、事業及財務計畫

---

---

## 圖目錄

圖 2-1 現行中山安樂及八斗子地區（中和國小附近地區細部計畫）細部計畫 土地使用分區示意圖.....	2-3
圖 3-1 公共設施用地處理變更原則圖.....	3-8
圖 3-2 變更位置示意圖.....	3-12
圖 3-3 變更範圍地形示意圖.....	3-13
圖 3-4 變更範圍現況照片圖.....	3-14
圖 3-5 變更位置土地坡度示意圖.....	3-15
圖 3-6 變更位置環境敏感地示意圖.....	3-15
圖 3-7 變更位置土地權屬示意圖.....	3-16
圖 4-1 變更基隆市（中和國小附近地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤 檢討）變更內容示意圖.....	4-3
圖 4-2 變更基隆市（中和國小附近地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤 檢討）變更後細部計畫示意圖.....	4-5

---

---

## 表目錄

表 2-1 現行中山安樂及八斗子地區（中和國小附近地區細部計畫）細部計畫土地使用計畫面積分配表 .....	2-2
表 3-1 基隆市公共設施分類表 .....	3-1
表 3-2 公共設施現況分析表 .....	3-3
表 3-3 公共設施檢討變更一覽表.....	3-10
表 3-4 公共設施用地處理變更原則處數面積統計表.....	3-11
表 4-1 變更基隆市（中和國小附近地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更內容明細表 .....	4-2
表 4-2 變更基隆市（中和國小附近地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更土地使用面積統計表 .....	4-2
表 4-3 變更基隆市（中和國小附近地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更土地使用前後面積對照表 .....	4-4

## 第一章、緒論

### 一、計畫緣起

監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地約詢內政部，其中有關逾數十年未取得又不主動辦理變更之公共設施保留地問題，究應如何解決之問題，內政部長承諾將依據人口結構改變所造成的社會變遷，對不再需要的學校、市場、停車場、機關用地及其他公共設施保留地，訂定辦法予以變更。為妥善解決公共設施用地劃設保留而久未取得之問題，及保障人民之生存權與財產權，爰依內政部 102 年 11 月 29 日台內營字第 10203489291 號函發佈之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，作為基隆市政府辦理檢討都市計畫公共設施保留地作業之參考。

本案係配合上述「基隆市都市計畫公共設施專案通盤檢討案」檢討成果，辦理變更細部計畫作業。

### 二、法令依據

都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

### 三、本案檢討範圍與主要計畫之關係

本次「基隆市都市計畫公共設施專案通盤檢討案」係就全市 1 處主要計畫及 53 處細部計畫之公共設施一併檢討，主要計畫暨細部計畫公共設施用地面積合計約 2,220.84 公頃，其中道路用地面積約 645.86 公頃，其餘全市（不含道路）共劃設 1025 處公共設施用地，面積約 1,574.98 公頃。本案細部計畫劃設之公共設施用地，依全市公共設施用地檢討變更原則檢討後，配合辦理細部計畫公共設施用地檢討變更作業。

## 第二章、現行都市計畫概要

### 一、實施經過

「擬定基隆市中山安樂及八斗子地區(中和國小附近地區細部計畫)」自 94 年 11 月 9 日基府都計壹字第 0940128528 號公告發布實施迄今，已逾 12 年；另後續「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」將計畫區內部分公園用地變更為宗教專用區。

### 二、計畫範圍與面積

本細部計畫位於基隆港西岸之西北方，西鄰近中安區與安樂區之區界，北接大竿林段 130 等地號細部計畫，東南側鄰港西聯外快速道路，面積約為 48.42 公頃。

### 三、計畫年期與人口

本細部計畫區計畫年期為民國 105 年，計畫人口為 8,300 人，居住密度 330 人/公頃。

### 四、土地使用計畫

本細部計畫之土地使用分區計有住宅區、宗教專用區及保護區，合計估計畫面積之 84.01%。其中住宅區面積為 25.12 公頃，估計畫面積之 51.88%；宗教專用區 0.37 公頃，估計畫面積之 0.76%；保護區面積為 15.19 公頃，估計畫面積之 31.37%。

### 五、公共設施計畫

本細部計畫之公共設施用地計有學校、市場、公園、公園兼兒童遊樂場、停車場、變電所、下水道及道路，總面積為 7.74 公頃，估計畫面積之 15.99%。

表 2-1 現行中山安樂及八斗子地區（中和國小附近地區細部計畫）  
細部計畫土地使用計畫面積分配表

使用別		面積	百分比
土地使用分區	住宅區	25.12	51.88%
	宗教專用區	0.37	0.76%
	保護區	15.19	31.37%
	小計	40.68	84.01%
公共設施用地	學校用地	0.53	1.09%
	市場用地	0.26	0.54%
	公園用地	3.7	7.64%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.33	0.68%
	停車場用地	0.21	0.43%
	變電所用地	0.23	0.48%
	下水道用地	0.07	0.14%
	道路用地	2.41	4.98%
	小計	7.74	15.99%
合計		48.42	100.00%

資料來源：本計畫整理。



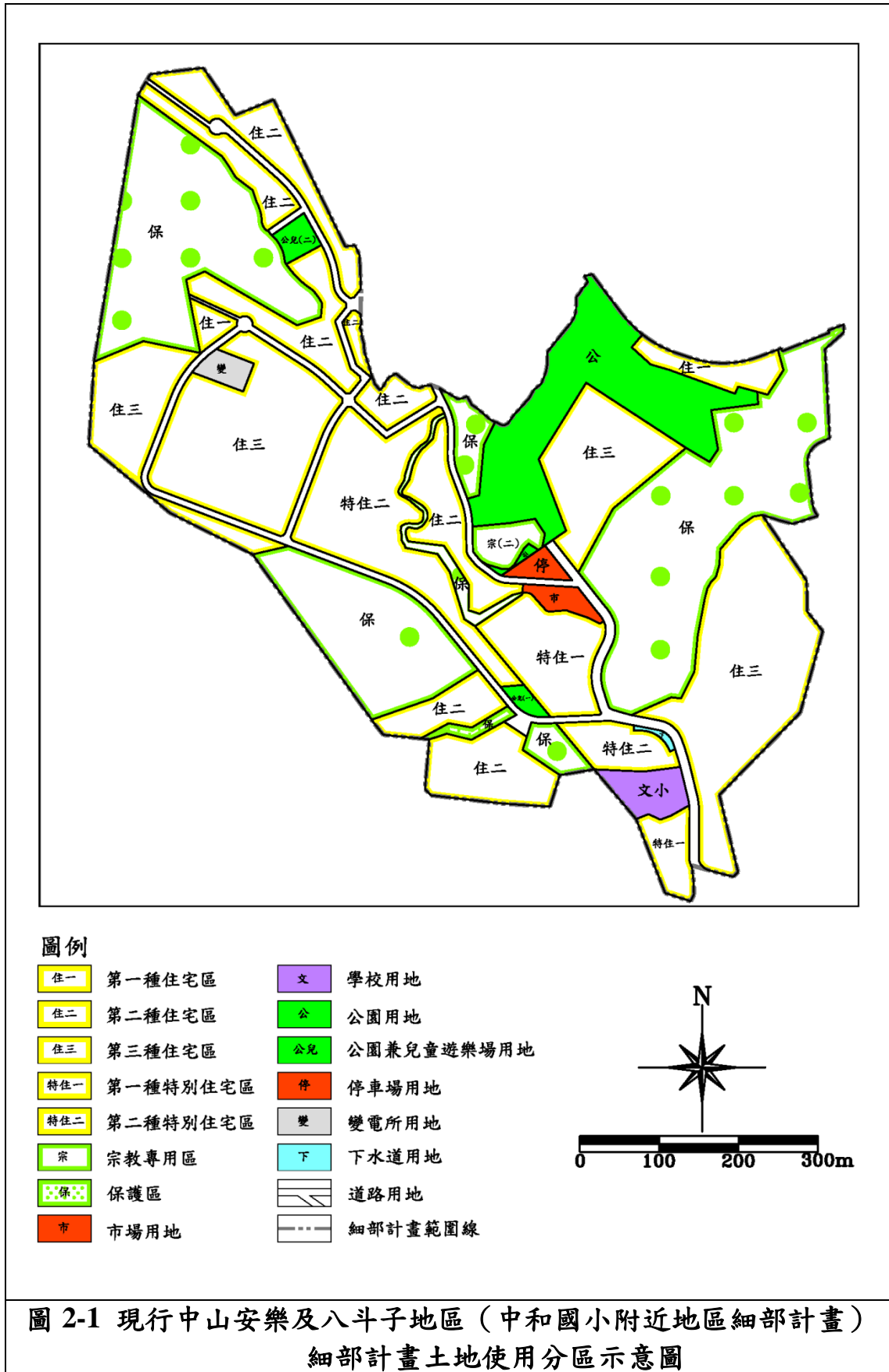


圖 2-1 現行中山安樂及八斗子地區（中和國小附近地區細部計畫）  
細部計畫土地使用分區示意圖

資料來源：本計畫繪製。

### 第三章、公共設施用地發展現況及檢討分析

#### 一、公共設施用地現況

本次公共設施用地專案通盤檢討係配合全市公共設施通盤檢討，依「變更基隆市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）書」，將公共設施分為公用設備、公園綠地、加油站、市場、河道水溝、社教社福、停車場、港埠海堤、漁港、學校、機關、墓地、道路等 13 種類別(表 3-1)，其開闢取得情形（不含道路）詳表 3-2。

表 3-1 基隆市公共設施分類表

類型		公共設施用地
1	公用設備	鐵路、鐵塔、垃圾、電塔、電力、變電所、電廠、抽水站、自來水、污水、車站、郵政、環設
2	公園綠地	公園、綠地、體育場、兒公、兒、廣場、運動場、綠帶
3	加油站	加油站
4	市場	批市、市場、漁市場
5	河道水溝	河道、下水道、水道、河川、水溝
6	社教社福	社教、社福
7	停車場	停車場、廣停
8	港埠海堤	港埠、海堤
9	漁港	漁港
10	學校	文大、文中、文小、文特教、私文、文高
11	機關	機關
12	墓地	墓地
13	道路	人行步道、道路用地、高速公路、快速道路

資料來源：本計畫整理。

### **(一) 公用設備設施**

公用設備設施計 1 處，為變電所用地，計 0.23 公頃，已取得尚未開闢。

### **(二) 公園綠地設施**

公園綠地設施共計 4 處，包含公園兼兒童遊樂場用地 2 處及公園用地 2 處，共計 4.06 公頃，均未開闢。

### **(三) 市場設施**

市場設施包含市場用地 1 處，計 0.24 公頃，尚未開闢。

### **(四) 河道水溝**

河道水溝設施計 1 處，為下水道用地，計 0.01 公頃，已開闢。

### **(五) 停車場設施**

停車場設施計 1 處，為停車場用地，計 0.19 公頃，已開闢但未取得。

### **(六) 學校設施**

學校設施 1 處，為文小用地，計 0.48 公頃，已開闢。

表 3-2 公共設施現況分析表

項次	類別	公設編號	位置	面積(m <sup>2</sup> )	開闢項目	開闢狀況	市府或需地機關取得狀況	開發限制	隸屬計畫
1	公用設備	中山-中和國小-變電所-1	中和路 168 巷 13 弄東側	2,320.25		未開闢	已取得		01 全市主計
2	公園綠地	中山-中和國小-公兒-1	中和國小西北側	1,195.03		未開闢	未取得		09 中和國小
3	公園綠地	中山-中和國小-公兒-2	中和路 168 巷 7 弄西側	2,069.32		未開闢	未取得		09 中和國小
4	公園綠地	中山-主計-公園-2	代天宮北側	36,783.68		未開闢	未取得		01 全市主計
5	公園綠地	中山-主計-公園-3	代天宮南側	509.44		未開闢	取得未達 50%		01 全市主計
6	市場	中山-中和國小-市場-1	中和路南側	2,419.83		未開闢	未取得		09 中和國小
7	河道水溝	中山-中和國小-下水道-1	中和國小北側	134.44	地下化	已開闢	未取得		01 全市主計
8	停車場	中山-中和國小-停車場-1	中和路北側	1,915.32	代天宮平面 停車場	已開闢	未取得		01 全市主計
9	學校	中山-中和國小-文小-1	中和國小	4,758.03	中和國小	已開闢	取得 50% 以上		01 全市主計

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖分割測量面積為準。

## 二、公共設施用地處理及變更原則

本次公共設施用地通盤檢討之取得開闢處理原則與都市計畫變更原則依其類型、現況、基地條件敘述如下(詳圖 3-1)：

### (一) 特殊型公共設施

公共設施用地經檢討仍有使用需求，且有下列特殊情形者，宜維持原計畫使用，其開闢及取得之處理原則說明如下：

1. 已開闢、已取得者，宜維持原計畫使用(1\_1)。
2. 已取得未完全開闢者，宜維持原計畫，由目的事業機關編列開闢經費(1\_2)。
3. 部分取得，未取得部分為公有地，宜維持原計畫，由目的事業機關撥用土地並編列開闢經費(1\_3)。
4. 都市計畫已有其他開發方式規定(如市地重劃、由開發者捐贈、回饋等)，依都市計畫規定辦理(1\_4)。
5. 刻正辦理中之通盤檢討案(學校、細部計畫)，依計畫決議內容辦理(1\_5)。
6. 市場用地多目標開發使用或已興建住商大樓者，宜維持原市場用地，俟未來配合都市更新檢討變更(1\_6)。
7. 港埠用地主要計畫通盤檢討甫於 103 年 2 月 17 日發布實施，且港埠用地細部計畫於 103 年 3 月 13 日發布實施，且可釋出之港埠用地已訂有相關回饋開發規定，故依其規定辦理之(1\_7)。
8. 公共事業單位用地：郵政用地、電信用地已辦理專案通盤檢討，餘電力、自來水、加油站等未完全開闢取得之用地，宜由各事業單位編列預算取得開闢(1\_8)。
9. 非基隆市政府所屬之目的事業主管機關應取得之公共設施用地：如海科館、軍方、法務部、財務部國稅局等中央機關使用中者仍宜維持原計畫，由使用機關編列預算取得開闢(1\_9)。
10. 溝渠河道、抽水站用地：屬防災系統仍宜維持原規劃使

用(1\_10)。

- 11.鐵路車站用地：均為使用中，屬必需性交通系統，宜由使用單位編列預算取得開闢(1\_11)。
- 12.墓地：考量私人得經主管機關核准在私有土地上設置墳墓，故仍宜維持原規劃使用(1\_12)。
- 13.道路：含人行步道、道路、道路兼河道、道路兼供鐵路使用、道路兼供河川使用、道路兼供水利設施使用、道路兼快速道路、快速道路、快速道路兼高速公路、快速公路、快速公路兼道路、高速公路、高速公路兼道路、高速公路兼抽水站等，屬防災救災避難系統，仍宜維持原規劃使用(1\_13)。

## (二) 遊憩型公共設施

- 1.遊憩型公共設施包含公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及體育場用地。
- 2.公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及廣場用地屬社區鄰里性質之開放空間，為維持遊憩型公共設施服務水準，仍宜維持原計畫，倘有整體開發者可納入整體開發開闢取得(2\_2)，倘未能納入整體開發開闢取得亦可由目的事業主管機關編列經費取得及開闢(2\_3)，或可以容積移轉取得(2\_1)。
- 3.體育場用地除依 102 年 6 月發布實施之基隆市主要計畫通盤檢討增加之信義區體育場尚未開闢外，餘均開闢使用，經檢討宜維持原計畫，未取得未開闢部分應採編列預算取得開闢(2\_3)。
- 4.公園綠地尚未開闢、目的事業單位無開闢計畫、坡度陡峭、非屬社區鄰里性質之開放空間、毗鄰保護區，且私有土地比例超過 50% 者，以變更為保護區為原則(2\_4)。

## (三) 學校

- 1.刻正辦理之學校用地通盤檢討案有關學校用地依其使用需求處理變更原則如下(1\_5)：
  - (1)配合土地管理變更私立學校用地為文教區。

- (2)配合學校產權及使用現況調整學校範圍。
  - (3)配合 12 年國教學校改制變更學校用地類型。
  - (4)利用公有土地及部分未開發私有地，擴大學校範圍，盡量符合學校劃設標準。
  - (5)學校用地經檢討後未完全取得及開闢者，由目的事業單位編列預算取得開闢。
- 2.學校用地涉及整塊完整未開闢之私人所有學校用地保留地，經檢討無使用需求且坡度陡峭，以變更為保護區原則(3\_4)。

#### (四)機關構設施

- 1.機關構設施包含機關用地、社教用地及社福用地。
- 2.機關構設施用地已開闢使用且仍有使用需求者，應維持原計畫，未完全取得者，可納入整體開發取得(4\_1)，或由使用機關編列預算取得開闢(4\_2)。
- 3.機關構設施用地無開闢計畫，經評估可作為建築用地者，變更為可建築用地，經市府確定辦理者可納入整體開發辦理(4\_3)，面積小者可採變更回饋方式辦理(4\_4)。
- 4.機關構設施用地未開闢使用、無開闢計畫、坡度陡峭或已不適作機關構設施使用，土地多私有以變更保護區為原則(4\_5)；機關構設施用地屬環境敏感地且土地多公有者，以變更為遊憩型公共設施，以容積移轉取得為原則(4\_6)。
- 5.機關構設施用地現況已作其他使用，或已有其他使用需求者，配合需求變更使用(4\_7)。

#### (五)服務型公設

- 1.服務型公設包含市場用地、停車場用地及郵政用地。
- 2.服務型公設用地現況已開闢作其他公共設施使用者，配合現況使用變更(5\_1)；現況已為合法住宅者，降低容積變更為住宅區(5\_2)。
- 3.服務型公設用地尚未開闢使用無開闢計畫，經評估可作為建築用地者，納入整體開發辦理(5\_3)；面積小者可採變更回饋方式辦理(5\_4)。

- 4.服務型公設用地尚未開闢使用無開闢計畫，經評估可作為其他適合之公共設施者，變更為其他公共設施使用；或暫維持原計畫，作為其他公共設施儲備用地(5\_5)。
- 5.服務型公設用地未開闢使用、無開闢計畫、坡度陡峭、屬環境敏感地或未臨接道路，倘非毗鄰都市發展用地者變更為保護區(5\_6)，毗鄰都市發展用地者變更為遊憩型公共設施(5\_7)。
- 6.服務型公設用地未開闢使用惟仍有使用需求者，應維持原計畫，由使用機關編列預算取得開闢(5\_8)。

#### (六)陳情案

- 1.已取得之公共設施用地已無使用需求、廢止徵收者，經查非屬環境敏感地，恢復徵收前之原可建築使用之分區(6\_1)；屬環境敏感地變更為遊憩型公共設施(6\_2)。
- 2.公共設施用地依陳情意見有其他公共設施使用需求者，配合其需求使用變更(6\_3)。
- 3.公共設施用地依陳情意見已無原公共設施使用需求，配合其他分區使用變更(6\_4)。



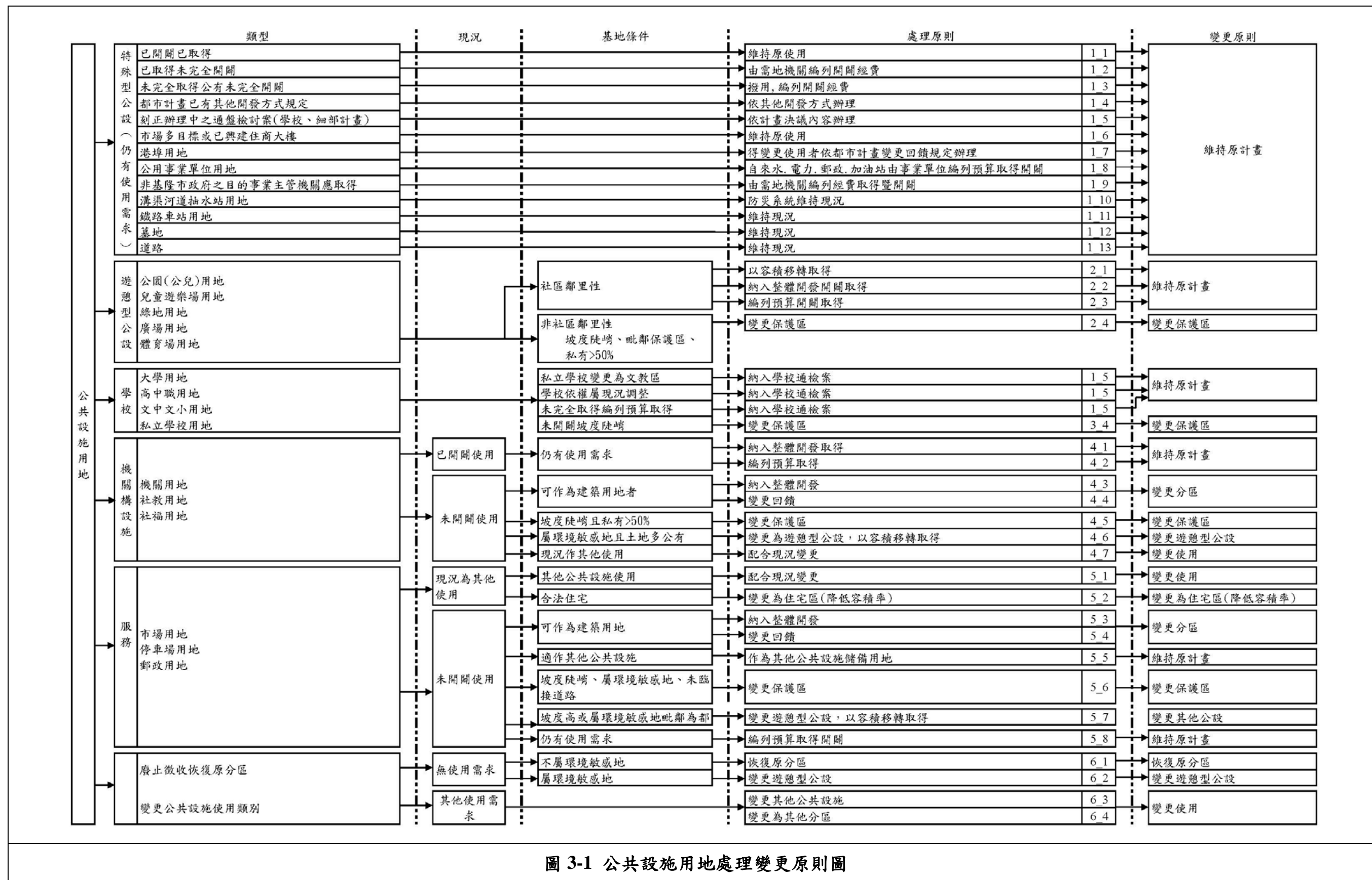


圖 3-1 公共設施用地處理變更原則圖

### 三、檢討變更之公共設施分析

本次計畫內 9 處主要計畫及細部計畫劃設之各項公共設施經上述公共設施用地處理與變更原則檢討後，公共設施檢討變更詳表 3-3、表 3-4。符合變更原則需配合檢討變更之用地共計 1 處，變更範圍位於中山區中和路南側，變更面積為 0.26 公頃。

#### （一）變更基地發展現況

本次變更位置隸屬「基隆市中山安樂及八斗子地區(中和國小附近地區細部計畫)」，位於中和路南側，行政區域屬中山區，94 年自特別住宅區劃設為市場用地，面積為 0.26 公頃，現況東側作 3 層樓住宅使用，西側多為雜林，其未建築地區多有建照，現況情形詳圖 3-2、3-3 及 3-4。

#### （二）地形與坡度

本次變更位置現況平坦，三級坡以下土地比例均為 100%，詳圖 3-5。

#### （三）環境敏感地區

本次變更位置內均非屬環境敏感地區，詳圖 3-6。

#### （四）土地權屬

本次變更位置土地權屬大部分為私有土地，公有僅佔 6.49%，私有佔 93.51%，詳圖 3-7。

#### （五）土地開闢取得情形

本次變更位置內之土地均為未取得且未開闢情形。

#### （六）交通發展現況

本次變更位置東側及北側臨接 8 公尺中和路，屬地區聯外道路及主要道路，往東南接西定路，可通往市中心區，往西北則達大竿林，交通便利。

表 3-3 公共設施檢討變更一覽表

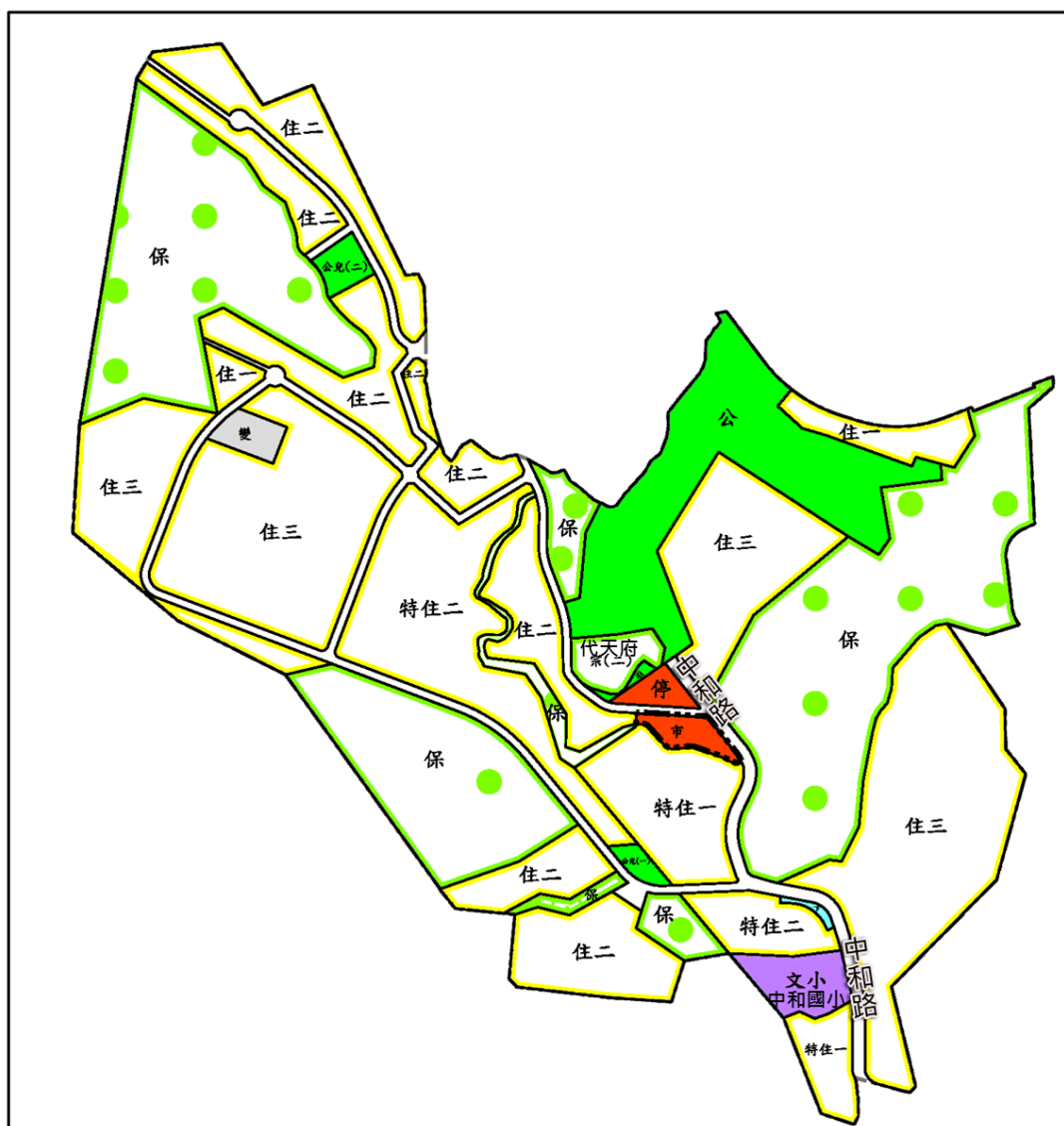
項次	公設編號	位置	面積 (m <sup>2</sup> )	開闢項目	開闢狀況	市府或需地機關取得狀況	開發限制	變更草案	變更理由	變更原則	隸屬計畫
1	中山-中和國小-下水道-1	中和國小北側	134.44	地下化	已開闢	未取得		維持原計畫		1_10	01 全市主計
2	中山-中和國小-文小-1	中和國小	4,758.03	中和國小	已開闢	取得 50% 以上		維持原計畫		1_3	01 全市主計
3	中山-中和國小-停車場-1	中和路北側	1,915.32	代天宮平面停車場	已開闢	未取得		維持原計畫		5_8	01 全市主計
4	中山-中和國小-變電所-1	中和路 168 巷 13 弄東側	2,320.25		未開闢	已取得		變更廣場兼停車場用地	87 年因應大竿林地區用電需求自住宅區變更為變電所用地，台電評估部分用地坡度不宜興建變電所，陳情回復原住宅區，經查詢有部分順向坡，考量鄰近地區缺乏開放空間及停車場，故變更為廣場兼停車場用地，可採容積移轉方式取得。	6_2	01 全市主計
5	中山-主計-公園-2	代天宮北側	36,783.68		未開闢	未取得		變更保護區	私有地超過 50%，無開闢計畫，毗鄰保護區	2_4	01 全市主計
6	中山-主計-公園-3	代天宮南側	509.44		未開闢	取得未達 50%		變更保護區	私有地超過 50%，無開闢計畫	2_4	01 全市主計
7	中山-中和國小-公兒-1	中和國小西北側	1,195.03		未開闢	未取得		維持原計畫		2_1	09 中和國小
8	中山-中和國小-公兒-2	中和路 168 巷 7 弄西側	2,069.32		未開闢	未取得		維持原計畫		2_1	09 中和國小
9	中山-中和國小-市場-1	中和路南側	2,419.83		未開闢	未取得		變更恢復為特別住宅區	94 年自特住劃設市場用地，除已有建築外未建築部分多有建照，且主管單位無使用需求，故併鄰近變更為住宅區特別住宅區	5_2	09 中和國小

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖分割測量面積為準。

表 3-4 公共設施用地處理變更原則處數面積統計表

類型		處理原則	變更原則	處數	計畫面積 (公頃)
特殊型公設 (仍有使用需求)	已開闢已取得	維持原使用	1_1 維持原計畫		
	已取得未完全開闢	由需地機關編列開闢經費	1_2 維持原計畫		
	公有未完全取得開闢	撥用,編列開闢經費	1_3 維持原計畫	1	0.48
	已有其他開發方式規定	依其他開發方式辦理	1_4 維持原計畫		
	刻正辦理中之通盤檢討案(學校、細部計畫)	依計畫決議內容辦理	1_5 維持原計畫		
	市場多目標或已興建	維持原使用	1_6 維持原計畫		
	港埠用地	得變更使用者依都市計畫變更回饋規定辦理	1_7 維持原計畫		
	公用事業單位用地	自來水、電力、郵政、加油站由事業單位編列預算取得開闢	1_8 維持原計畫		
	非市府主管機關應取得	由需地機關編列經費取得暨開闢	1_9 維持原計畫		
	溝渠河道抽水站用地	防災系統維持現況	1_10 維持原計畫	1	0.01
	鐵路車站用地	維持現況	1_11 維持原計畫		
	墓地	維持現況	1_12 維持原計畫		
	道路	維持現況	1_13 維持原計畫		2.41
遊憩型	公園(公兒)用地	以容積移轉取得	2_1 維持原計畫	2	0.33
	兒童遊樂場用地	納入整體開發開闢取得	2_2 維持原計畫		
	綠地用地	編列預算開闢取得	2_3 維持原計畫		
	廣場用地 體育場用地	變更保護區	2_4 變更保護區	2	3.73
學校	大學用地	納入學校通檢案	1_5 維持原計畫		
	高中職用地	納入學校通檢案	1_5 維持原計畫		
	文中文小用地	納入學校通檢案	1_5 維持原計畫		
	私立學校用地	變更保護區	3_4 變更保護區		
機關構設施	機關用地 社教用地 社福用地	納入整體開發取得	4_1 維持原計畫		
		編列預算取得	4_2 維持原計畫		
		納入整體開發	4_3 變更分區		
		變更回饋	4_4 變更分區		
		變更保護區	4_5 變更保護區		
		變更為遊憩型公設容積移轉取得	4_6 變更遊憩型		
		配合現況變更	4_7 變更使用		
服務型公設	市場用地 停車場用地 郵政用地	配合現況變更	5_1 變更使用		
		變更為住宅區(降低容積率)	5_2 變更為住宅區(降低容積率)	1	0.24
		納入整體開發	5_3 變更分區		
		變更回饋	5_4 變更分區		
		作為其他公共設施儲備用地	5_5 維持原計畫		
		變更保護區	5_6 變更保護區		
		變更為遊憩型公設容積移轉取得	5_7 變更其他公設		
		編列預算取得開闢	5_8 維持原計畫	1	0.19
陳情案	廢止徵收恢復原分區 變更公共設施使用類別	恢復原分區	6_1 恢復原分區		
		變更遊憩型公設	6_2 變更遊憩型	1	0.23
		變更其他公共設施	6_3 變更使用		
		變更為其他分區	6_4 變更使用		
總計				9	7.62

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖分割測量面積為準。



圖例

住一	第一種住宅區	公	公園用地
住二	第二種住宅區	公兒	公園兼兒童遊樂場用地
住三	第三種住宅區	停	停車場用地
特住一	第一種特別住宅區	變	變電所用地
特住二	第二種特別住宅區	下	下水道用地
宗	宗教專用區	道路	道路用地
保	保護區	細部計畫範圍線	細部計畫範圍線
市	市場用地	變更範圍線	變更範圍線
文	學校用地		

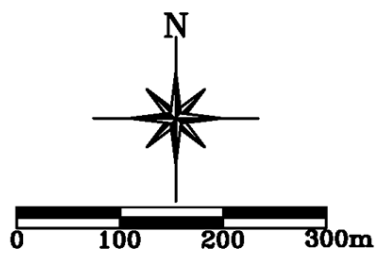


圖 3-2 變更位置示意圖

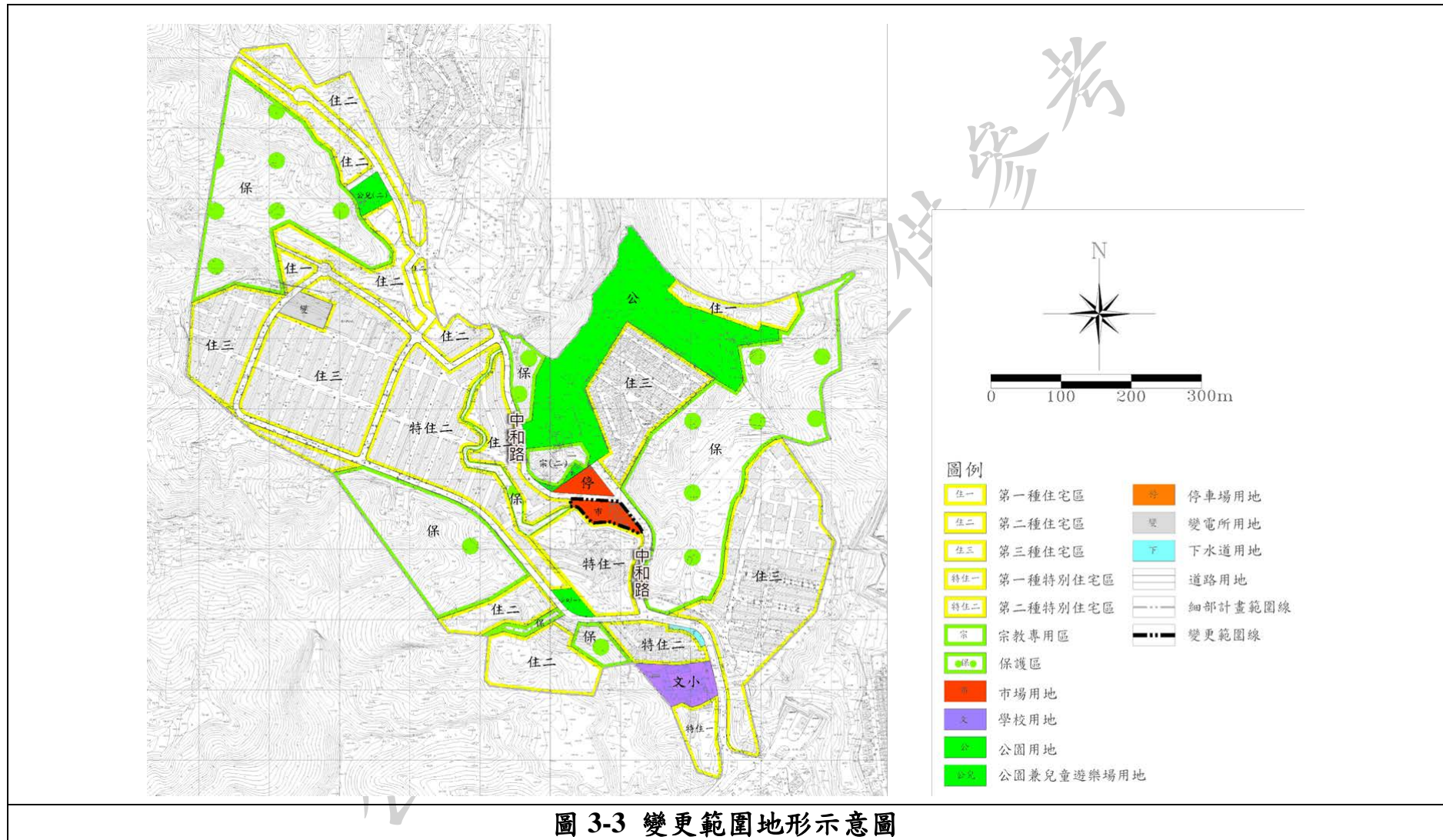


圖 3-3 變更範圍地形示意圖



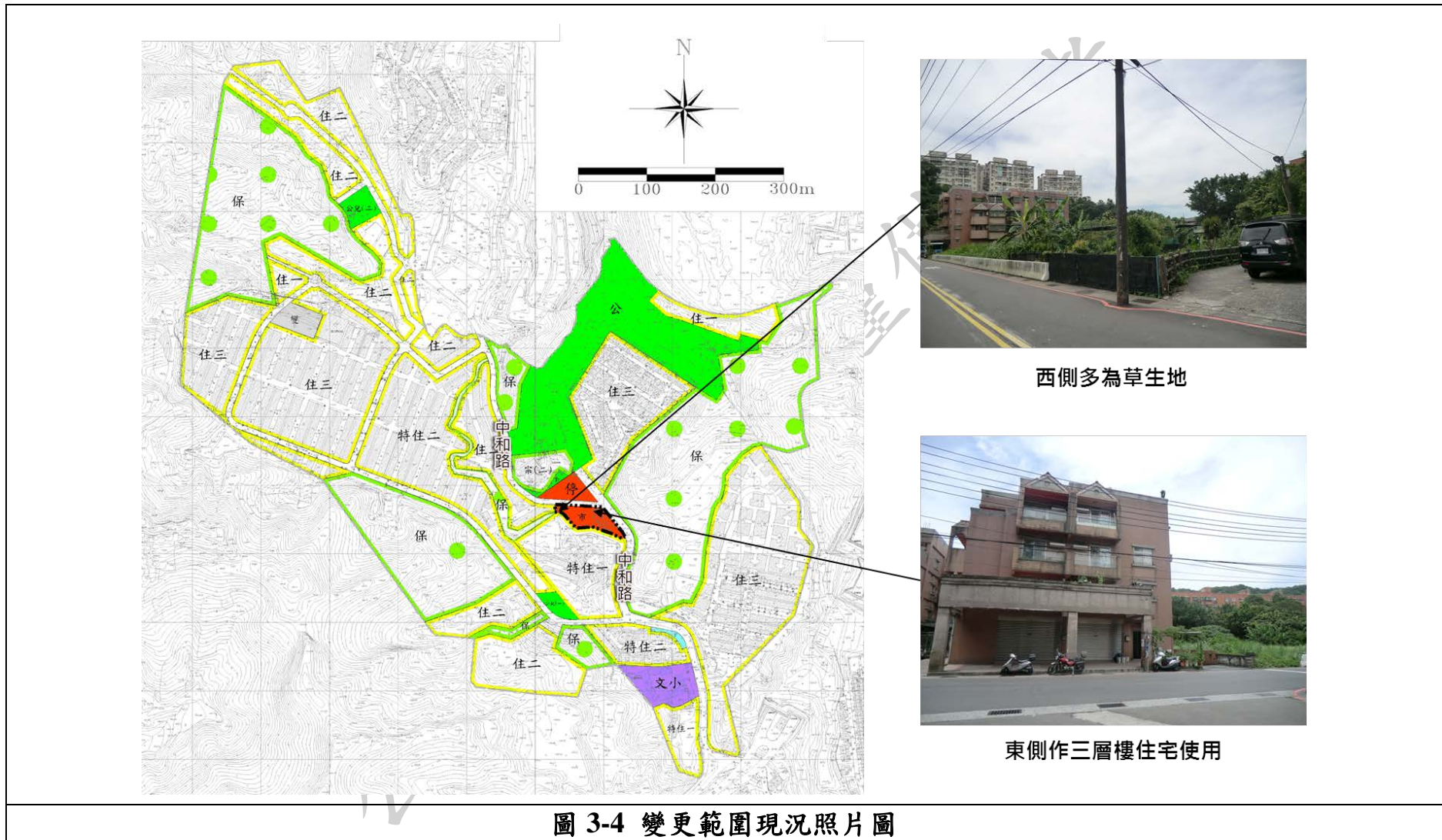


圖 3-4 變更範圍現況照片圖

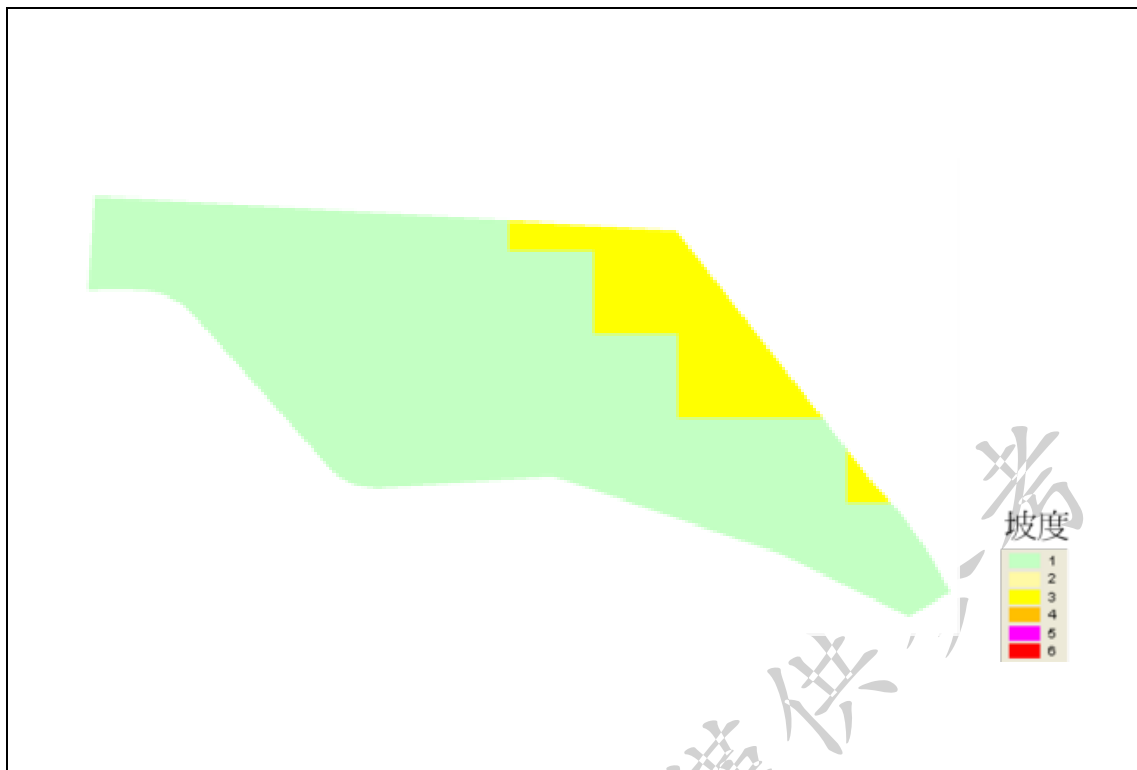


圖 3-5 變更位置土地坡度示意圖

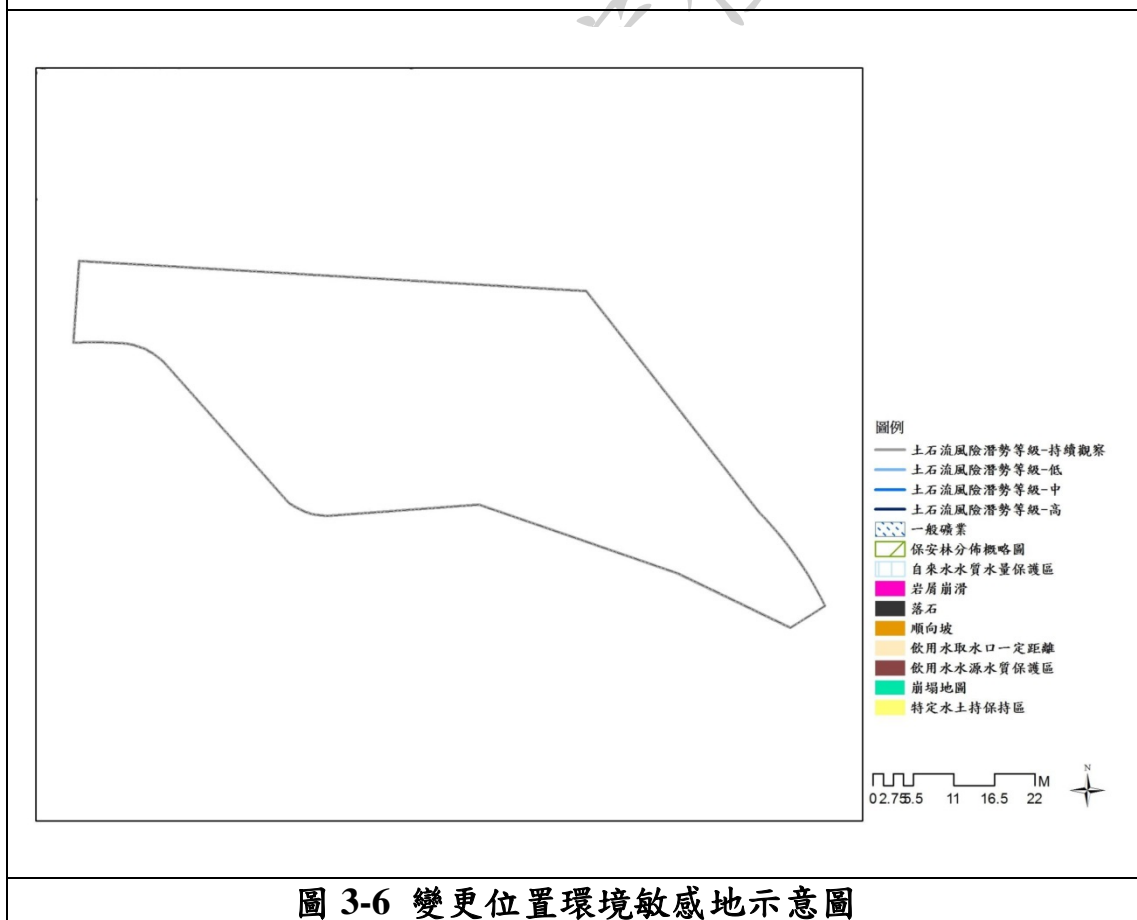
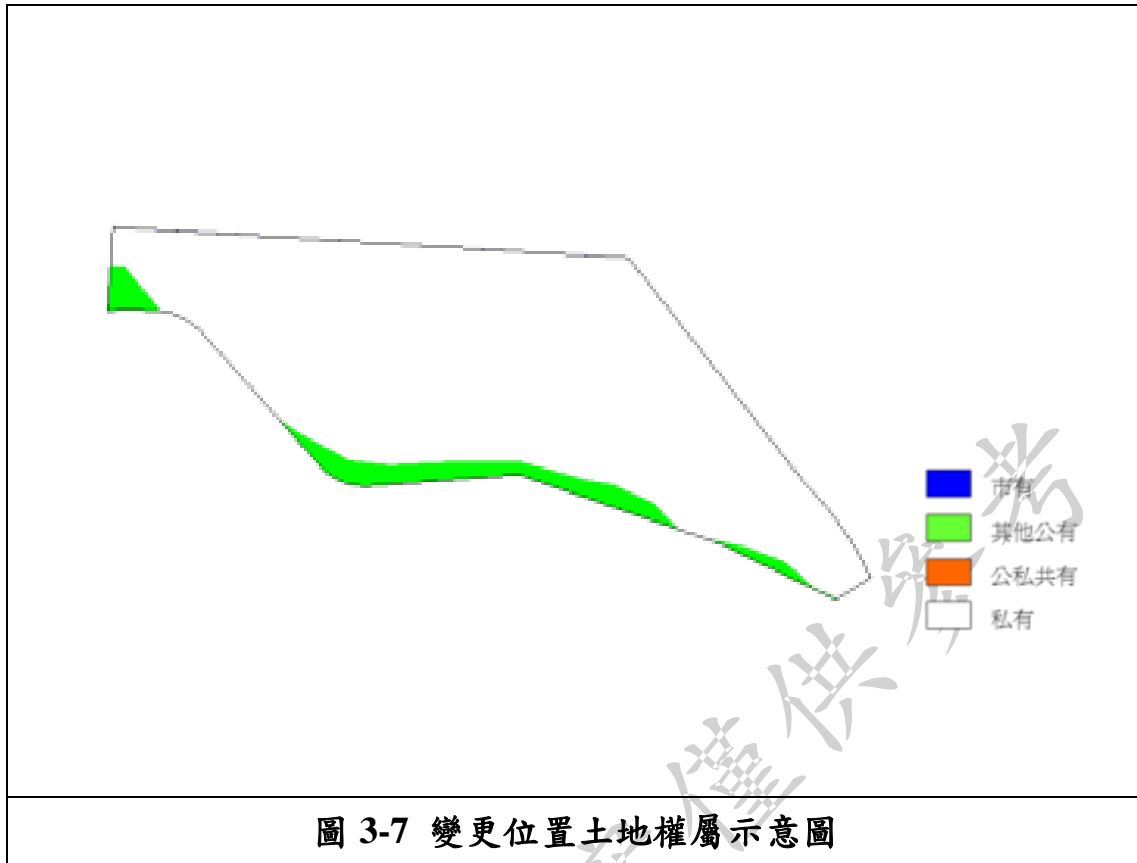


圖 3-6 變更位置環境敏感地示意圖





## 第四章、變更內容

### 一、變更理由

本案係依「基隆市都市計畫公共設施專案通盤檢討案」訂定之檢討變更原則，經過現況勘查、機關需求意願確認及地方陳情意見綜整後，確認變更內容。本變更位置於 94 年自特別住宅區劃設為市場用地，除已有建築外未建築部分多有建照，且主管單位無使用需求，故併鄰近土地使用分區，變更為第一種特別住宅區。

### 二、變更內容

本次變更係配合全市公共設施通盤檢討，依變更原則歸屬於本細部計畫範圍內之變更內容說明如下：

本計畫將原位於中山區中和路南側之市場用地變更為第一種特別住宅區，容積率為 120%。變更範圍以都市計畫土地使用分區範圍線為基準（詳表 4-1、圖 4-1）。

表 4-1 變更基隆市（中和國小附近地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
變 1	中和路南側	市場用地 (0.26)	第一種特別住宅區 (0.26)	94 年自特別住宅區劃設為市場用地，除已有建築外未建築部分多有建築，且主管單位無使用需求，故併鄰近土地使用分區變更為第一種特別住宅區，容積率為 120%。	變更原則：服務型公設用地現況已為合法住宅者，降低容積變更為住宅區(5_2)。

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖分割測量面積為準。

表 4-2 變更基隆市（中和國小附近地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更土地使用面積統計表

使用別		變 1 (公頃)	合計 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	0.26	0.26
	宗教專用區		
	保護區		
	小計	0.26	0.26
公共 設施 用地	學校用地		
	市場用地	-0.26	-0.26
	公園用地		
	公園兼兒童遊樂場用地		
	停車場用地		
	變電所用地		
	下水道用地		
	道路用地		
小計		-0.26	-0.26
合計		0	0

註：本計畫凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。



資料來源：本計畫繪製。

### 三、變更後計畫

本次僅變更一處 0.26 公頃之市場用地為第一種特別住宅區，容積率為 120%。變更後，公共設施用地減少 0.26 公頃，公共設施總面積為 7.48 公頃，佔計畫區之 15.45%。

表 4-3 變更基隆市（中和國小附近地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更土地使用前後面積對照表

使用別		計畫面積 (公頃)	本次變更 面積增減 (公頃)	變更後計畫	
				面積 (公頃)	百分比
土地使用 分區	住宅區	25.12	0.26	25.38	52.42%
	宗教專用區	0.37		0.37	0.76%
	保護區	15.19		15.19	31.37%
	小計	40.68	0.26	40.94	84.55%
公共設施 用地	學校用地	0.53		0.53	1.09%
	市場用地	0.26	-0.26	0	0.00%
	公園用地	3.7		3.7	7.64%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.33		0.33	0.68%
	停車場用地	0.21		0.21	0.43%
	變電所用地	0.23		0.23	0.48%
	下水道用地	0.07		0.07	0.14%
	道路用地	2.41		2.41	4.98%
小計	7.74	-0.26	7.48	15.45%	
合計		48.42	0	48.42	100.00%

註：本計畫凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。





圖 4-2 變更基隆市（中和國小附近地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更後細部計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 第五章、土地使用分區管制要點

本次通盤檢討未涉及修改土地使用分區管制要點，變更內容之土地使用分區管制依其原計畫書辦理。



公開展覽草案僅供參考


## 第六章、事業及財務計畫

未涉及公共設施興闢開發作業，故無相關經費需求。另有  
關公共設施用地變更回饋規定，本案變更內容為公共設施保留  
地變更恢復原特別住宅區，免負擔回饋。

公開展覽草案僅供參考



承辦	
主管	

編製者	
校對者	