

中華民國 109 年 1 月

公開展覽書

變更基隆市（仙洞地區）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

基隆市都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更基隆市（仙洞地區）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..... 3-5
- 三、檢討變更之公共設施分析..... 3-10

## 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 現行基隆市(港口商埠地區)主要計畫(仙洞地區)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 .....	3-9
圖 3-2 變更位置示意圖 .....	3-15
圖 3-3 變更範圍地形示意圖 .....	3-16
圖 3-4 變更範圍現況照片圖 .....	3-17
圖 3-5 變更位置土地坡度示意圖 .....	3-18
圖 3-6 變更位置環境敏感地示意圖 .....	3-18
圖 3-7 變更位置土地權屬示意圖 .....	3-19
圖 4-1 變更基隆市(仙洞地區)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(仙洞地區)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 現行基隆市(港口商埠地區)主要計畫(仙洞地區)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.....	3-11
表 3-4 公共設施用地處理變更原則處數面積統計表.....	3-14
表 4-1 變更基隆市(仙洞地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更內容明細表 .....	4-1
表 4-2 變更基隆市(仙洞地區)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(仙洞地區)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
表 6-1 事業及財務計畫表 .....	6-1

## 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，其中有關逾數十年不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。

本案係延續「基隆市都市計畫公共設施專案通盤檢討案」檢討成果所賡續辦理之變更計畫。

### 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(港口商埠地區)主要計畫(仙洞地區)細部計畫」自 87 年 5 月 28 日基府工都 046530 號公告發布實施迄今，已逾 19 年，後陸續辦理 2 次個案變更案，並於擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案、擴大暨變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（港埠用地通盤檢討）案內變更本細部計畫區內部分土地使用類別。

### 二、計畫範圍與面積

本細部計畫區位基隆市中山區，計畫範圍北起白米甕砲台、協核電廠附近，東以光華路至中山四路為界，南以中山三路與港埠專用區為鄰，西以都市計畫保護區為界，計畫面積為 78.5241 公頃。

### 三、計畫年期與人口

本細部計畫區預計於 94 年時，計畫人口為 9,000 人，居住密度為每公頃 121 人。

### 四、土地使用計畫

本細部計畫區內之土地使用分區計有住宅區、商業區、宗教專用區、油庫專用區及保護區，合計面積為 45.5310 公頃，佔計畫面積之 57.98%。

### 五、公共設施計畫

本細部計畫區內之公共設施用地計有機關、公園、兒童遊樂場、港埠用地、市場、廣場兼停車場、學校、鐵路電塔及道路用地，總面積為 32.9931 公頃，佔計畫面積之 42.02%。

表 2-1 現行基隆市(港口商埠地區)主要計畫(仙洞地區)細部計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	百分比
土地使用分區	第一種住宅區	2.9148	3.71%
	第二種住宅區	14.824	18.88%
	商業區	0.6735	0.86%
	宗教專用區	1.7515	2.23%
	油庫專用區	1.3459	1.71%
	保護區	24.0213	30.59%
	小計	45.5310	57.98%
公共設施用地	機關用地	2.9868	3.80%
	公園用地	9.8165	12.50%
	兒童遊樂場用地	2.9868	3.80%
	港埠用地	5.5556	7.08%
	市場用地	0.1904	0.24%
	廣場兼停車場用地	0.3406	0.43%
	學校用地	0.7640	0.97%
	鐵路電塔用地	0.0577	0.07%
	道路用地	10.2947	13.11%
	小計	32.9931	42.02%
計畫總面積		78.5241	100.00%

資料來源：表列面積為圖測面積，實際應以依據核定書圖實地分割測量面積為準。



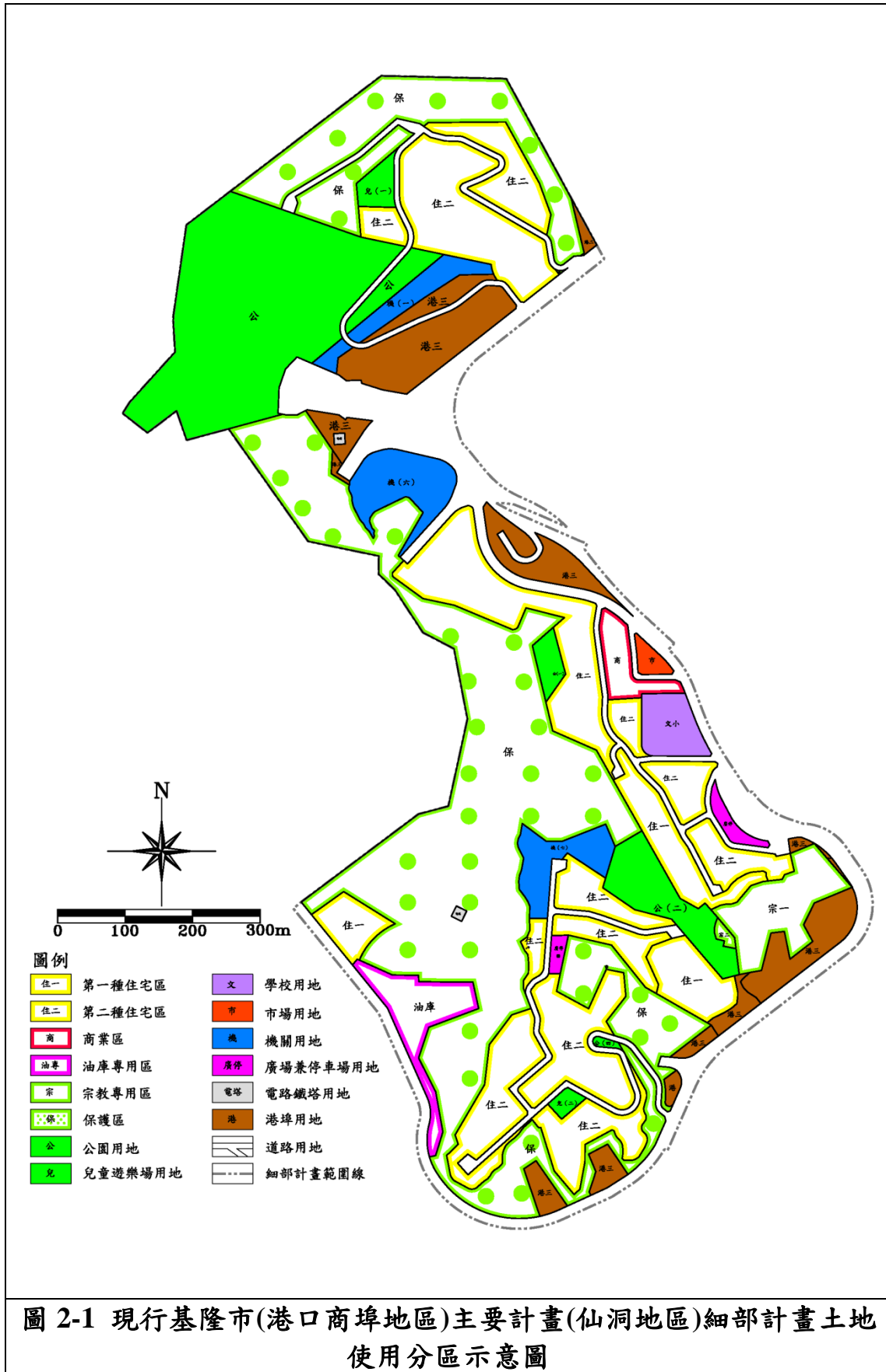


圖 2-1 現行基隆市(港口商埠地區)主要計畫(仙洞地區)細部計畫土地使用分區示意圖

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**

公用設備設施共計 5 處，均為電路鐵塔用地，共計 0.06 公頃，均已開闢。

### **(二) 公園綠地設施**

公園綠地設施共計 8 處，包含公園用地 6 處（5 處未開闢）及兒童遊樂場用地 2 處（1 處未開闢），共計 10.60 公頃，未開闢面積 10.42 公頃。

### **(三) 市場設施**

市場設施包含市場用地 1 處，計 0.19 公頃，作里民會堂未作市場使用。

### **(四) 停車場設施**

停車場設施共計 3 處，包含停車場用地 2 處（1 處未開闢）及廣場兼停車場 1 處（未開闢），共計 0.20 公頃，未開闢面積計 0.15 公頃。

### **(五) 港埠海堤設施**

港埠海堤設施共計 9 處，均為港埠用地（2 處未開闢），共計 5.44 公頃，未開闢面積 1.75 公頃。

### **(六) 學校設施**

學校設施包含學校用地 1 處，為文小用地，計 0.76 公頃，已開闢。

### **(七) 機關設施**

機關設施包含機關用地 5 處，共計 3.13 公頃，4 處未開闢，未開闢面積計 2.22 公頃。

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-仙洞-電塔-1	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地西側	289	電塔	已開闢	已取得		01 全市主計
2	公用設備	中山-仙洞-電塔-2	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地南側	9	電塔	已開闢	已取得		01 全市主計
3	公用設備	中山-仙洞-電塔-3	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地東南側	9	電塔	已開闢	取得 50% 以上		16 仙洞
4	公用設備	中山-仙洞-電塔-4	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地東南側	7	電塔	已開闢	已取得		01 全市主計
5	公用設備	中正-基隆港-電塔-1	基隆港西側	263	電塔	已開闢	已取得		01 全市主計
6	公園綠地	中山-仙洞-公園-1	仁愛隧道北側	79,218		未開闢	取得未達 50%		01 全市主計
7	公園綠地	中山-仙洞-公園-2	仁愛隧道東北側	4,528		未開闢	未取得		01 全市主計
8	公園綠地	中山-仙洞-公園-3	仙洞國小西北側	2,949		未開闢	未取得		01 全市主計
9	公園綠地	中山-仙洞-公園-4	聖安宮西側	13,930		未開闢	取得未達 50%		01 全市主計
10	公園綠地	中山-仙洞-公園-6	中山三路 103 巷南側	489	遊憩設施及涼亭	已開闢	未取得		16 仙洞
11	公園綠地	中山-仙洞-兒-1	仁愛隧道北側	3,265		未開闢	未取得		16 仙洞
12	公園綠地	中山-仙洞-兒-2	中山三路 103 巷南側	1,329	籃球場	已開闢	未取得		16 仙洞
13	公園綠地	中正-基隆港-公園-2	仙洞巖東側	299		未開闢	未取得		01 全市主計
14	市場	中山-仙洞-市場-1	仙洞國小北側	1,904	里民會堂	未開闢	未取得		16 仙洞
15	停車場	中山-仙洞-停車場-1	仙洞國小南側	329		未開闢	未取得		16 仙洞
16	停車場	中山-仙洞-停車場-2	仙洞巖西北側	472	綠化空間及停車場	已開闢	未取得		16 仙洞
17	停車場	中山-仙洞-廣停-1	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地南側	1,182		未開闢	未取得		16 仙洞

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
18	港埠海堤	中正-基隆港-港埠-3		4,014	倉庫及辦公建築	部分開闢	取得 50% 以上	港三	01 全市主計
19	港埠海堤	中正-基隆港-港埠-4		17,512	倉庫及辦公建築	已開闢	取得 50% 以上	港三	01 全市主計
20	港埠海堤	中正-基隆港-港埠-5		3,670		未開闢	已取得	港三	01 全市主計
21	港埠海堤	中正-基隆港-港埠-6		8,946	高架橋及貨櫃停放空間	已開闢	取得 50% 以上	港三	01 全市主計
22	港埠海堤	中正-基隆港-港埠-7		534	義澍實業股公司	已開闢	已取得	港三	01 全市主計
23	港埠海堤	中正-基隆港-港埠-8		13,840		未開闢	取得未達 50%	港三	01 全市主計
24	港埠海堤	中正-基隆港-港埠-9		941	公務機關及停車場	部分開闢	已取得	港三	01 全市主計
25	港埠海堤	中正-基隆港-港埠-10		2,427	儲油槽	部分開闢	已取得	港三	01 全市主計
26	港埠海堤	中正-基隆港-港埠-11		2,541	辦公室	部分開闢	已取得	港三	01 全市主計
27	學校	中山-仙洞-文小-1	仙洞國小	7,640	仙洞國小	已開闢	取得 50% 以上		01 全市主計
28	機關	中山-仙洞-機關-1	光華路西側	6,603		未開闢	取得 50% 以上		01 全市主計
29	機關	中山-仙洞-機關-2	光華路西側	1,261		未開闢	已取得		01 全市主計
30	機關	中山-仙洞-機關-3	西岸聯外南側	12,866		未開闢	取得 50% 以上		01 全市主計
31	機關	中山-仙洞-機關-4	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地	9,138	軍營	已開闢	取得未達 50%		01 全市主計
32	機關	中山-仙洞-機關-5	中山四路西側	1,424		未開闢	已取得		16 仙洞

註 1：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。

註 2：本計畫內部份零星港埠用地併入主要計畫檢討之。

## 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)。

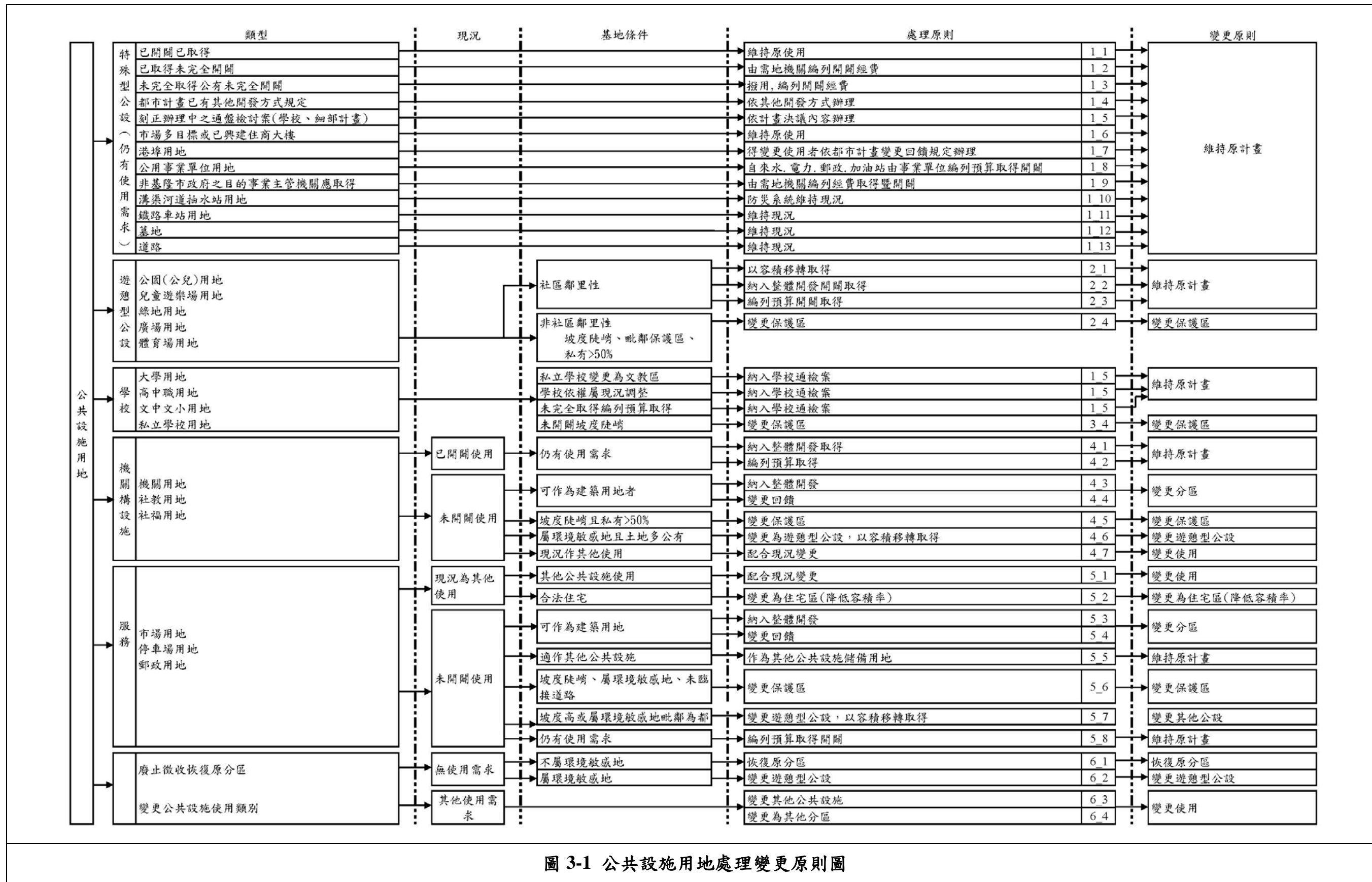


圖 3-1 公共設施用地處理變更原則圖

### 三、檢討變更之公共設施分析

本次計畫內 32 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仙洞國小北側，變更面積約為 0.1904 公頃。

#### （一）變更基地發展現況

本次變更範圍坐落在基隆市中山區，位於中山區仙洞國小北側，變更面積為 0.1904 公頃。現行都市計畫土地使用分區為市場用地，從 87 年劃設至今仍未取得亦未開闢，目前現況為西南側地區設有一里民會堂，其餘地區主要作停車使用，現況地形及使用情形詳圖 3-2、3-3 及 3-4。

#### （二）地形與坡度

本次變更位置現況地形平坦，三級坡以下土地比例為 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單純，全數為公有土地，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

本變更位置東臨中山四路，屬聯外道路，西側及南側接 8 公尺之太白街，屬於主要道路，整體而言，變更位置週邊均臨接道路，交通可及性高。

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-仙洞-公園-1	仁愛隧道北側	79,218		未開闢	取得未達 50%		維持原計畫		2_1	01 全市主計
2	中山-仙洞-公園-2	仁愛隧道東北側	4,528		未開闢	未取得		維持原計畫		1_3	01 全市主計
3	中山-仙洞-公園-3	仙洞國小西北側	2,949		未開闢	未取得		維持原計畫		1_3	01 全市主計
4	中山-仙洞-公園-4	聖安宮西側	13,930		未開闢	取得未達 50%		維持原計畫		1_3	01 全市主計
5	中山-仙洞-文小-1	仙洞國小	7,640	仙洞國小	已開闢	取得 50% 以上		維持原計畫		1_3	01 全市主計
6	中山-仙洞-電塔-1	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地西側	289	電塔	已開闢	已取得		維持原計畫		1_1	01 全市主計
7	中山-仙洞-電塔-2	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地南側	9	電塔	已開闢	已取得		維持原計畫		1_1	01 全市主計
8	中山-仙洞-電塔-4	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地東南側	7	電塔	已開闢	已取得		維持原計畫		1_1	01 全市主計
9	中山-仙洞-機關-1	光華路西側	6,603		未開闢	取得 50% 以上		變更為公園用地	70 劃設至今未開闢，多位屬順向坡，土地公有毗鄰近變更為公園用地	4_6	01 全市主計
10	中山-仙洞-機關-2	光華路西側	1,261		未開闢	已取得		變更為公園用地	70 劃設至今未開闢，多位屬順向坡，土地公有毗鄰近變更為公園用地	4_6	01 全市主計
11	中山-仙洞-機關-3	西岸聯外南側	12,866		未開闢	取得 50% 以上		維持原計畫		1_9	01 全市主計

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
12	中山-仙洞-機關-4	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地	9,138	軍營	已開闢	取得未達 50%		維持原計畫		1_9	01 全市主計
13	中正-基隆港-公園-2	仙洞巖東側	299		未開闢	未取得		維持原計畫		1_3	01 全市主計
14	中正-基隆港-港埠-10		2,427	儲油槽	部分開闢	已取得	港三	維持原計畫		1_2	01 全市主計
15	中正-基隆港-港埠-11		2,541	辦公室	部分開闢	已取得	港三	維持原計畫		1_2	01 全市主計
16	中正-基隆港-港埠-3		4,014	倉庫及辦公建築	部分開闢	取得 50% 以上	港三	維持原計畫		1_3	01 全市主計
17	中正-基隆港-港埠-4		17,512	倉庫及辦公建築	已開闢	取得 50% 以上	港三	維持原計畫		1_3	01 全市主計
18	中正-基隆港-港埠-5		3,670		未開闢	已取得	港三	維持原計畫		1_2	01 全市主計
19	中正-基隆港-港埠-6		8,946	高架橋及貨櫃停放空間	已開闢	取得 50% 以上	港三	維持原計畫		1_3	01 全市主計
20	中正-基隆港-港埠-7		534	義樹實業股公司	已開闢	已取得	港三	維持原計畫		1_1	01 全市主計
21	中正-基隆港-港埠-8		13,840		未開闢	取得未達 50%	港三	維持原計畫		1_7	01 全市主計
22	中正-基隆港-港埠-9		941	公務機關及停車場	部分開闢	已取得	港三	維持原計畫		1_2	01 全市主計
23	中正-基隆港-電塔-1	基隆港西側	263	電塔	已開闢	已取得		維持原計畫		1_1	01 全市主計
24	中山-仙洞-公園-6	中山三路 103 巷南側	489	遊憩設施及涼亭	已開闢	未取得		維持原計畫		1_3	16 仙洞
25	中山-仙洞-市場-1	仙洞國小北側	1,904	里民會堂	未開闢	未取得		變更機關	主管單位無使用需求，配合現況里民會堂使用變更為機關	5_1	16 仙洞

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
26	中山-仙洞-兒-1	仁愛隧道北側	3,265		未開闢	未取得		維持原計畫		1_3	16 仙洞
27	中山-仙洞-兒-2	中山三路 103 巷南側	1,329	籃球場	已開闢	未取得		維持原計畫		2_1	16 仙洞
28	中山-仙洞-停車場-1	仙洞國小南側	329		未開闢	未取得		維持原計畫		1_3	16 仙洞
29	中山-仙洞-停車場-2	仙洞巖西北側	472	綠化空間及停車場	已開闢	未取得		維持原計畫		1_3	16 仙洞
30	中山-仙洞-電塔-3	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地東南側	9	電塔	已開闢	取得 50% 以上		維持原計畫		1_8	16 仙洞
31	中山-仙洞-廣停-1	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地南側	1,182		未開闢	未取得		維持原計畫		2_1	16 仙洞
32	中山-仙洞-機關-5	中山四路西側	1,424		未開闢	已取得		維持原計畫		1_2	16 仙洞

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	5	0.11
	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	5	1.10
	公有未完全取得開闢	撥用, 編列開闢經費	1_3 維持原計畫	12	6.44
	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	1	1.38
	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	1	0.00
	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	2	2.20
	溝渠河道抽水站用地	防災系統維持現況	1_10 維持原計畫		
	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		10.29
遊憩型	公園(公兒)用地	以容積移轉取得	2_1 維持原計畫	3	8.17
	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	變更保護區	2_4 變更保護區		
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	2	0.79
		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	1	0.19
		變更為住宅區(降低容積率)	5_2 變更為住宅區(降低容積率)		
		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		
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		
		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				32	30.67

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。





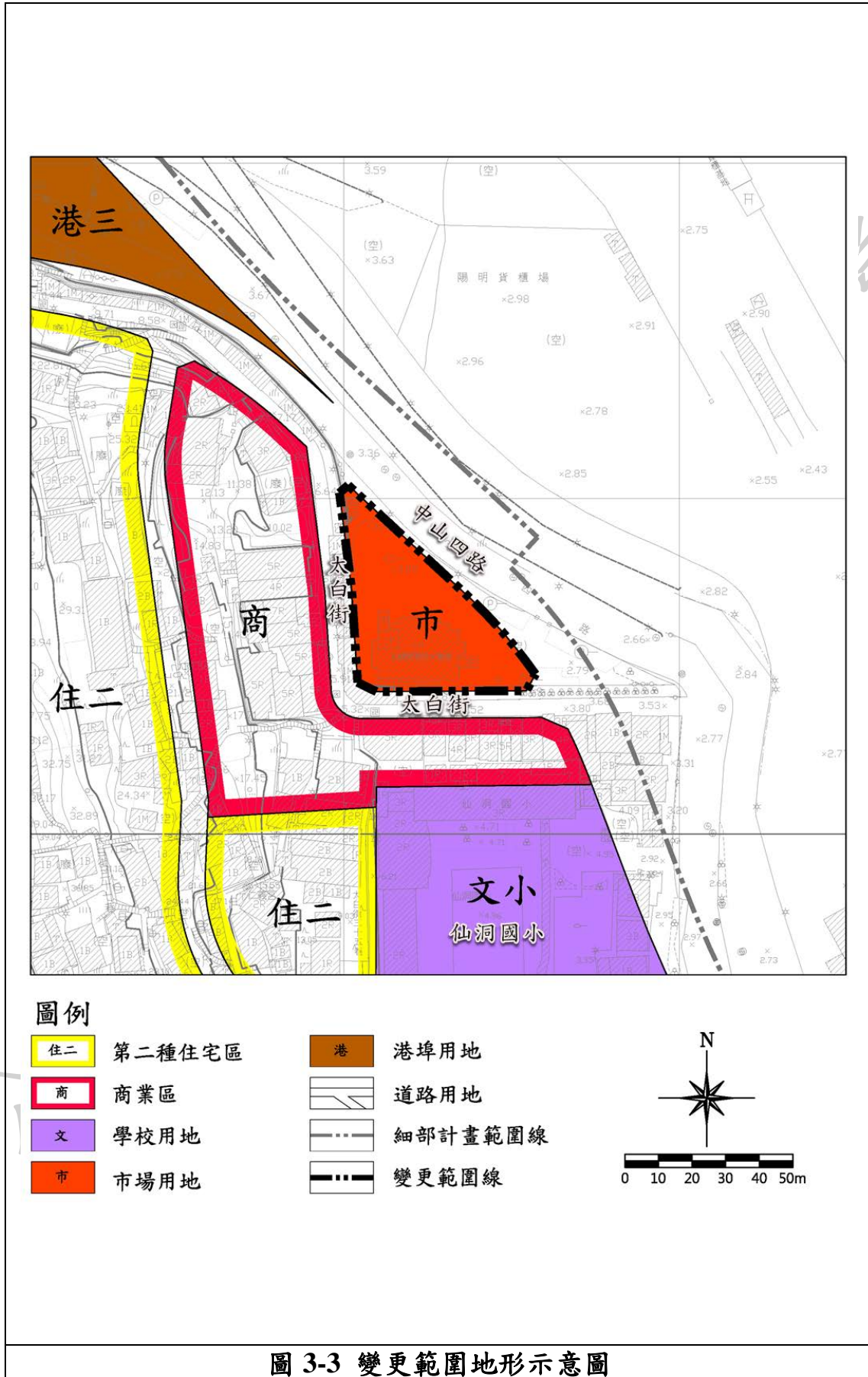
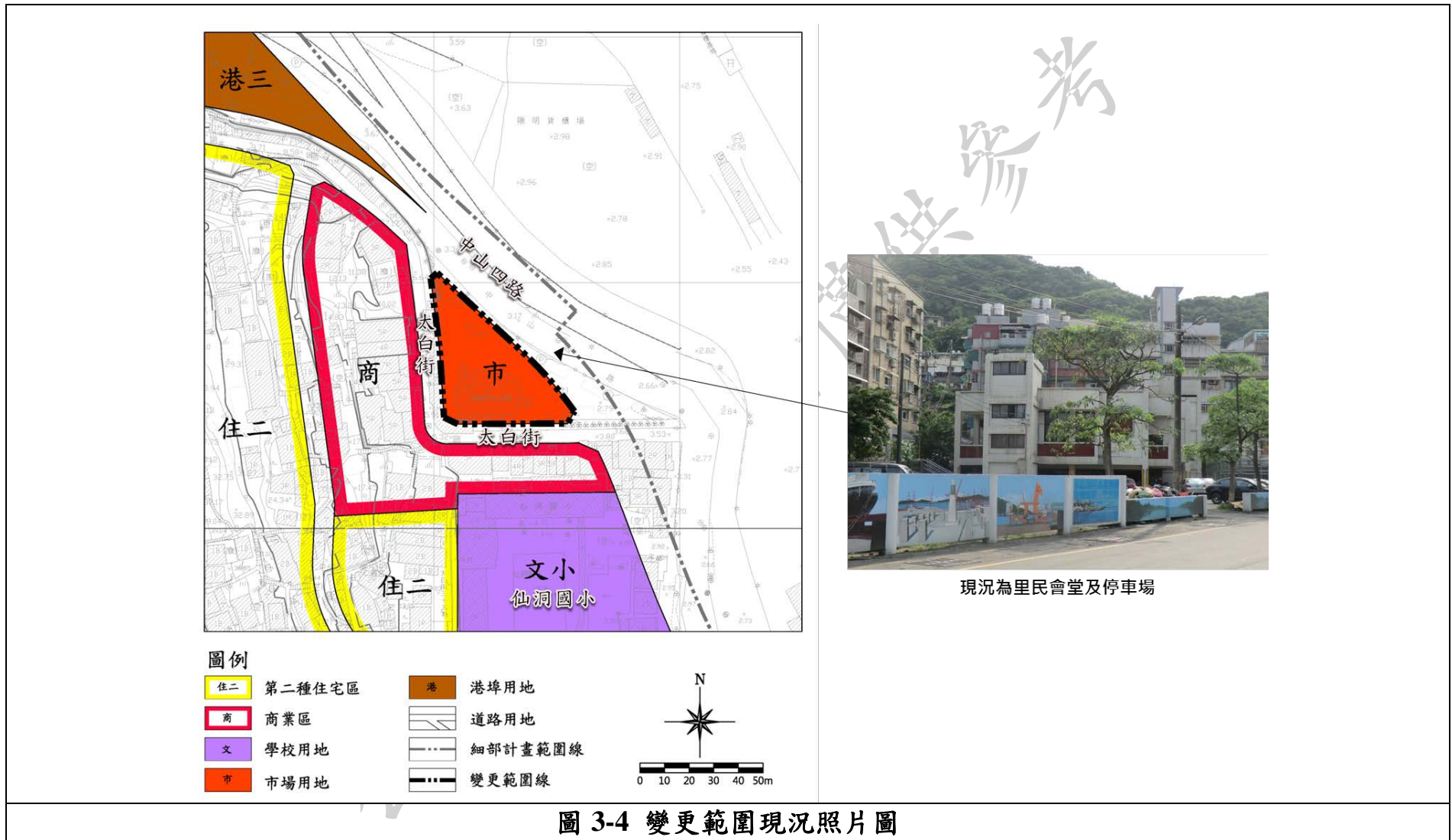


圖 3-3 變更範圍地形示意圖



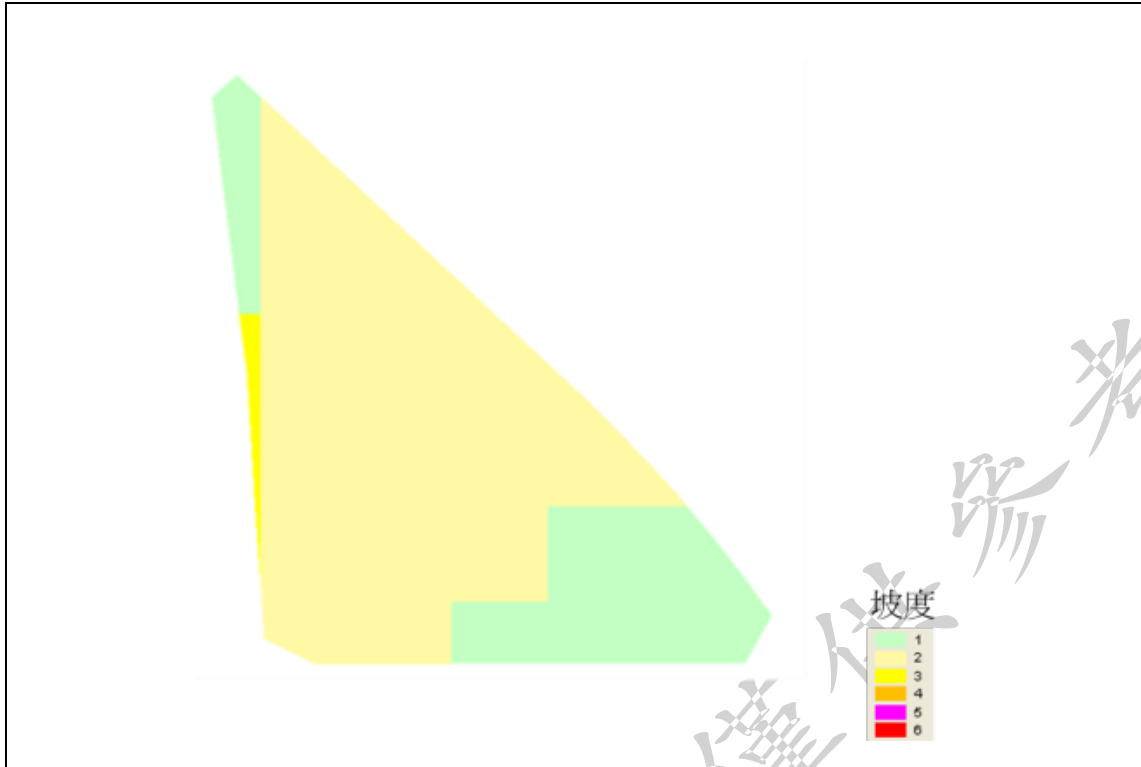


圖 3-5 變更位置土地坡度示意圖

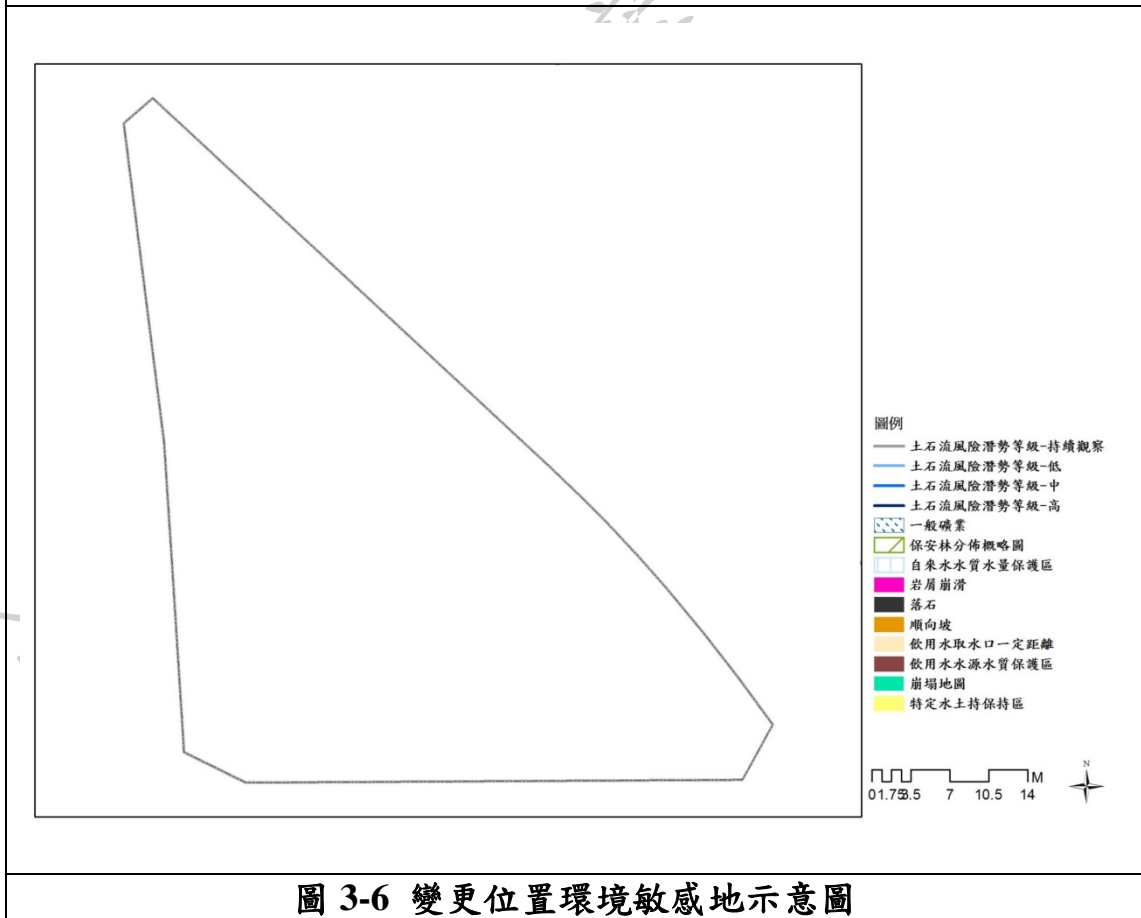
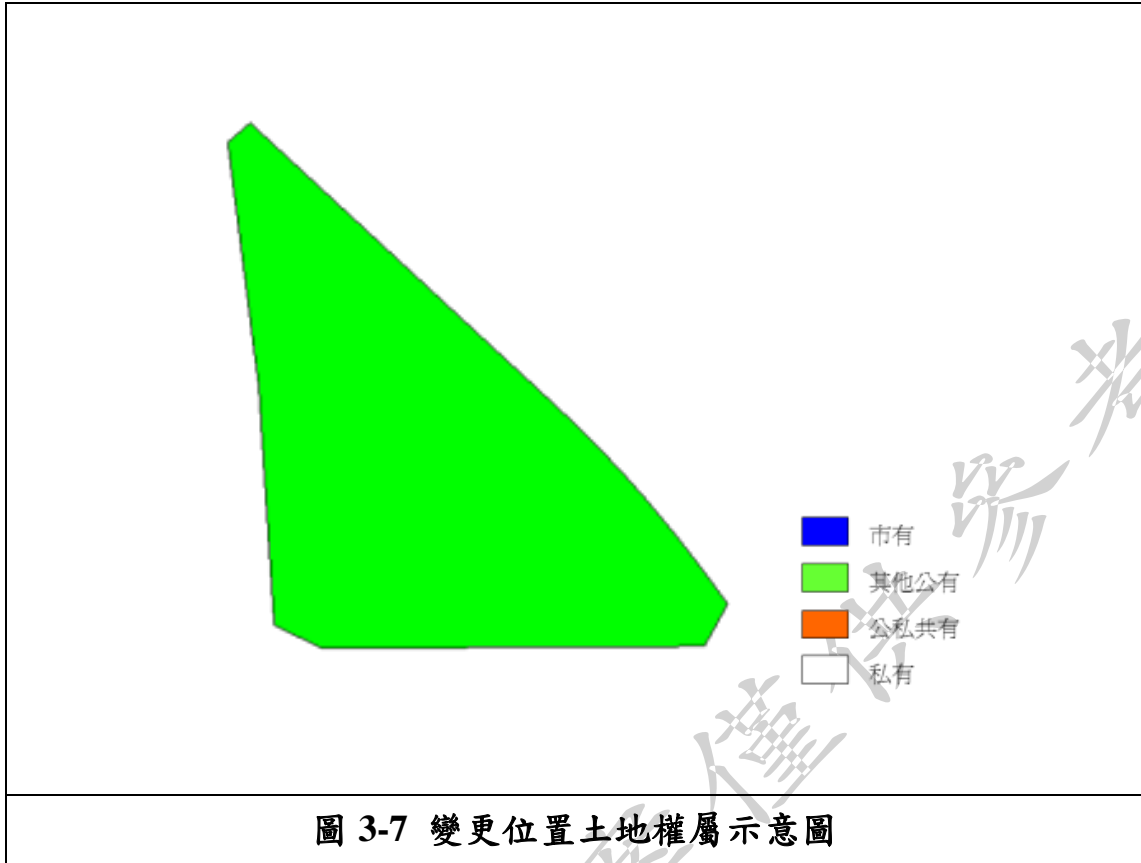


圖 3-6 變更位置環境敏感地示意圖



## 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。本變更位置目前主管單位無使用需求，爰配合現況里民會堂使用變更為機關用地。

### 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仙洞國小北側之市場用地變更為機關用地，變更面積約為 0.1904 公頃。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（仙洞地區）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	仙洞國小 北側	市場用地 (0.1904)	機關用地 (0.1904)	主管單位無使用需求，爰配合現況里民會堂使用變更為機關用地。	變更原則：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)。

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（仙洞地區）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

項目		變 1 (公頃)	合計(公頃)
土地使用分區	第一種住宅區		
	第二種住宅區		
	商業區		
	宗教專用區		
	油庫專用區		
	保護區		
	小計		
公共設施用地	機關用地	0.1904	0.1904
	公園用地		
	兒童遊樂場用地		
	港埠用地		
	市場用地	-0.1904	-0.1904
	廣場兼停車場用地		
	學校用地		
	鐵路電塔用地		
	道路用地		
	小計	0	0
計畫總面積		0	0

註:本計畫凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。

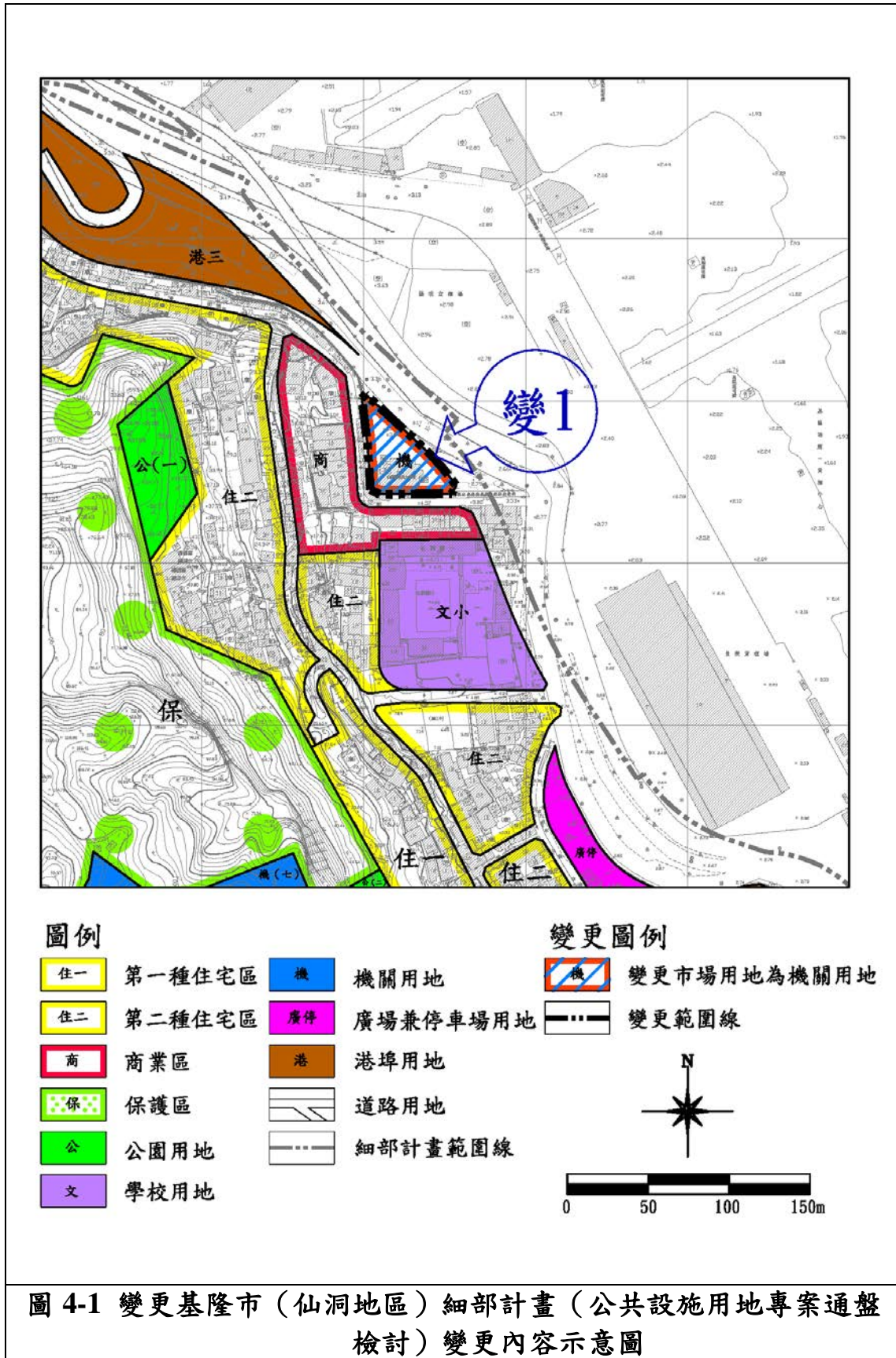


圖 4-1 變更基隆市（仙洞地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）變更內容示意圖

資料來源：本計畫繪製。

### 三、變更後計畫

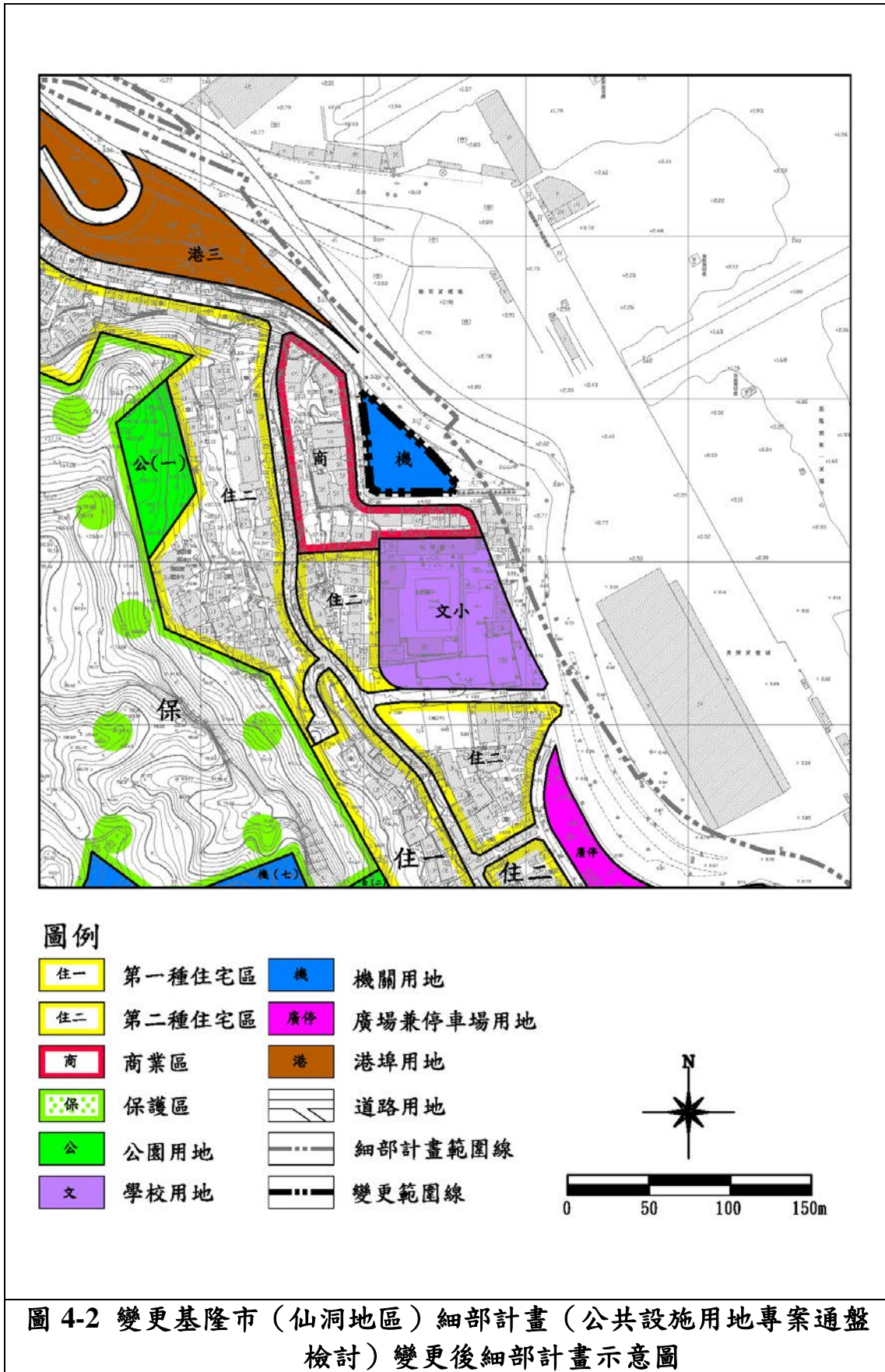
本次僅變更一處 0.1904 公頃之市場用地為機關用地。變更後，公共設施用地維持不變，公共設施總面積為 32.9931 公頃，佔計畫區之 42.02%。

表 4-3 變更基隆市（仙洞地區）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

項目		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	第一種住宅區	2.9148		2.9148	3.71%
	第二種住宅區	14.824		14.824	18.88%
	商業區	0.6735		0.6735	0.86%
	宗教專用區	1.7515		1.7515	2.23%
	油庫專用區	1.3459		1.3459	1.71%
	保護區	24.0213		24.0213	30.59%
	小計	45.531		45.531	57.98%
公共設施 用地	機關用地	2.9868	0.1904	3.1772	4.05%
	公園用地	9.8165		9.8165	12.50%
	兒童遊樂場用地	2.9868		2.9868	3.80%
	港埠用地	5.5556		5.5556	7.08%
	市場用地	0.1904	-0.1904	0	0.00%
	廣場兼停車場用地	0.3406		0.3406	0.43%
	學校用地	0.764		0.764	0.97%
	鐵路電塔用地	0.0577		0.0577	0.07%
	道路用地	10.2947		10.2947	13.11%
	小計	32.9931	0	32.9931	42.02%
計畫總面積		78.5241	0	78.5241	100.00%

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。

## 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


變更後機關用地面積約 0.1904 公頃，土地權屬均為公有土地，故依法由基隆市政府辦理公地撥用，本變更案之事業及財務計畫如表 6-1 所示。

表 6-1 事業及財務計畫表

公共設施 用地	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費 (土地徵購費用)	主辦單位
		徵收	公地 撥用	私地容 積移轉		
機關用地	0.1904		√		—	基隆市政府

資料來源：本計畫整理。

承辦	
主管	

編製者	
校對者	