

中華民國 107 年 01 月

變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫
（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））
（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）

變更機關：基隆市政府

申請單位：臺灣港務股份有限公司

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(基隆港及正濱漁港周邊地區)細部計畫(部分第二類港埠用地為第二類港埠用地(特))(配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案)	
變更都市計畫法令依據	依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理	
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	臺灣港務股份有限公司	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，刊登於 年 月 日、月 日、月 日三天	
	公開說明會：民國 年 月 日在○○○○○○○ 舉辦	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	
	內政部	

變更基隆市(基隆港及正濱漁港周邊地區)細部計畫 (部分第二類港埠用地為第二類港埠用地(特))(配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案)章節目錄

第一章 緒論

- 一、計畫緣起與目的..... 1-01
- 二、法令依據..... 1-02
- 三、計畫範圍..... 1-02

第二章 上位相關計畫及現行都市計畫概要

- 一、上位計畫及相關計畫..... 2-01
- 二、現行都市計畫概要..... 2-06

第三章 實質發展現況分析

- 一、自然環境分析..... 3-01
- 二、人口及經濟產業發展..... 3-06
- 三、計畫區及周邊土地使用..... 3-11
- 四、土地權屬..... 3-13
- 五、交通運輸現況..... 3-15
- 六、觀光資源..... 3-27
- 七、不動產市場分析..... 3-28

第四章 發展課題及對策

第五章 發展構想

- 一、計畫構想..... 5-01
- 二、開發構想..... 5-03
- 三、都市設計構想..... 5-08

第六章	實質檢討變更內容	
一、	變更原則	6-01
二、	變更內容	6-01
第七章	事業及財務計畫	
一、	事業計畫	7-01
二、	財務計畫	7-02
三、	回饋計畫	7-03
第八章	土地使用分區管制與都市設計	
一、	土地使用分區管制要點	8-01
二、	都市設計準則	8-04
附 件：		
附件一、	簽奉同意興辦事業計畫及辦理個案變更函文	
附件二、	研商基隆市請求協助相關建設推動議題第 4 次會議	
附件三、	不動產市場分析	
附件四、	財務計畫評估及市港共享利益分析	
附件五、	土地使用分區管制要點	
附件六、	地籍圖及土地登記謄本	
附件七、	地籍套繪圖	

圖目錄

圖 1-3-1	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）計畫範圍示意圖.....	1-02
圖 2-2-1	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）土地使用分區示意圖.....	2-11
圖 2-2-2	擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用分區示意圖.....	2-13
圖 3-1-1	基隆港地形分布示意圖.....	3-01
圖 3-1-2	基隆港水文分布示意圖.....	3-05
圖 3-3-1	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用現況勘查成果綜整示意圖.....	3-12
圖 3-4-1	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地權屬示意圖.....	3-14
圖 3-5-1	道路系統示意圖.....	3-15
圖 3-5-2	火車站週邊停車位分析範圍.....	3-21
圖 3-5-3	大眾運輸系統示意圖.....	3-23
圖 3-5-4	基隆港船舶交通服務示意圖.....	3-26
圖 3-7-1	零售市場分布示意圖.....	3-28
圖 3-7-2	旅館市場分布示意圖.....	3-28
圖 3-7-3	商辦市場分布示意圖.....	3-29
圖 4-0-1	計畫區周邊容積率示意圖.....	4-02
圖 4-0-2	計畫區量體模擬示意圖.....	4-02
圖 5-1-1	首都生活圈發展定位示意圖.....	5-02
圖 5-1-2	基隆港內港空間機能定位示意圖.....	5-03
圖 5-2-1	南港基隆雙會展中心發展示意圖.....	5-05
圖 5-2-2	本計畫開發模擬示意圖.....	5-07
圖 5-2-3	本計畫開發配置示意圖.....	5-07
圖 5-3-1	都市設計構想示意圖.....	5-08
圖 5-3-2	車行動線示意圖.....	5-10
圖 5-3-3	人行動線示意圖.....	5-11
圖 6-2-1	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸	

	會展與旅運智慧大樓開發案) 土地使用計畫變更示意圖	6-04
圖 6-2-2	擬定基隆市(港口商埠地區)主要計畫(基隆港及正濱漁港 周邊地區)細部計畫變更後土地使用計畫示意圖	6-07
圖 8-2-1	本準則第一條所稱帶狀開放空間位置示意圖.....	8-04
圖 8-2-2	本準則第三條所稱開放空間及活動廣場分布示意圖.....	8-06
圖 8-2-3	本準則第十五條所稱道路系統示意圖.....	8-08
圖 8-2-4	本準則第二十六條所稱開放視域及水岸視覺示意圖(一)	8-10
圖 8-2-5	本準則第二十六條所稱開放視域及水岸視覺示意圖(二)	8-11

表目錄

表 2-1-1	上位計畫整合評析表.....	2-01
表 2-1-2	重大建設計畫及鄰近相關計畫整合評析表.....	2-04
表 2-2-1	計畫範圍歷次都市計畫檢討、變更綜理表.....	2-06
表 2-2-2	計畫範圍歷次都市計畫檢討、變更綜理表.....	2-08
表 2-2-3	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）土地使用面積分配表.....	2-09
表 2-2-4	擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用面積分配表.....	2-12
表 2-2-5	擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用管制綜整表.....	2-13
表 3-1-1	基隆地區歷年氣象資料統計表.....	3-03
表 3-2-1	基隆市近 10 年人口動態統計表.....	3-06
表 3-2-2	計畫範圍近 10 年人口動態統計表.....	3-07
表 3-2-3	100 年基隆市生產總額經營概況綜整表.....	3-08
表 3-2-4	基隆市產業就業結構及產值彙整表.....	3-10
表 3-3-1	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用及現況綜整表.....	3-11
表 3-4-1	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地權屬綜整表.....	3-13
表 3-5-1	基隆港周邊現況路段服務水準分析表.....	3-17
表 3-5-2	火車站週邊停車位供給需求一覽表.....	3-22
表 3-5-3	基隆港國際航線近年旅客數量統計表.....	3-25
表 3-6-1	基隆港周邊觀光資源綜整表.....	3-27
表 5-2-1	本計畫會展中心與南港展覽館設施對照表.....	5-04
表 5-2-2	基地開發各類別容積樓地板及建築樓地板面積彙整表 ..	5-06
表 6-2-1	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）變更計畫內容綜理表 ..	6-02
表 6-2-2	擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫變更前後土地使用面積表.....	6-05
表 6-2-3	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用分區管制要點擬	

	訂情形綜理表	6-08
表 7-1-1	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）計畫範圍開發方式及開發年期一覽表	7-01
表 7-2-1	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）財務試算結果分析表 ..	7-02
表 7-3-1	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）應捐獻土地或代金估算一覽表	7-03
表 7-3-2	變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）公共服務設施面積估算一覽表	7-04

第一章 緒論

一、計畫緣起與目的

基隆港始於清光緒12年建港，民國44年發布實施「港口商埠部份都市計畫」，將港口岸線土地規劃為碼頭區域及鐵道，並於民國69年公布「商港法」後，正式成為我國主要商港之一。現行都市計畫「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫案」係依行政院核定之「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（101~105年）」發布實施，惟依民國105年交通部陳報奉行政院核定之「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106~110年）」，基隆港發展將依循近洋航線貨櫃港及國際郵輪母港之發展定位，以「轉型躍進、風華再現」，逐步實現「東客、西貨」，結合港區及都市更新計畫，創造港市共榮生活圈為願景，藉以提升基隆港之國際形象，吸引廠商投資進駐。

本計畫區位於基隆內港西4至西6碼頭第二類港埠用地，原為軍用碼頭；近年來因應基隆港機能轉變，國際郵輪母港服務提升及基隆南港輕軌前瞻基礎建設、基隆火車站都市更新、西2~3碼頭西岸旅運中心暨文創倉庫等重大建設陸續引入，西岸內港港埠將朝旅運、文創、觀光商業轉型發展。未來本計畫區將整合輕軌、郵輪端點門戶優勢，依基隆市港再生標竿計畫指導，發展為「西岸會展與旅運智慧大樓」及推動招商開發，以作為內港轉型發展的引擎，並依照行政院106年5月12日召開「研商基隆市請求協助相關建設推動議題第4次會議」決議（詳附件二）指示，請港務公司與基隆市政府協商考量整體港區發展，加速「西岸會展與旅運智慧大樓」計畫推動期程案，以期未來大樓形成新地標。

爰此，本計畫區為發展基隆新地標—「西岸會展與旅運智慧大樓」，將基於國際郵輪母港、基隆南港輕軌區位優勢及基隆港轉型招商需求，規劃發展配套商旅服務腹地，並檢討調整現行港埠土地使用管制規定如發展強度管制、容許使用項目、申請商業使用面積上限、商業使用負擔回饋執行方式等內容，依都市計畫法第27條第1項第4款（詳附件一，交航字第1060605068號函及內授營都字第1060813686號）辦理細部計畫個案變更。

二、法令依據

本計畫依內授營都字第1060813686號及交航字第1060605068號函（附件一），依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」之規定，辦理都市計畫變更。

三、計畫範圍

本計畫範圍為基隆中山區中山一路以東，為臺灣港務股份有限公司管轄之基隆港西4（W4）至西6（W6）碼頭及部份後線土地。總面積約為41,680.75平方公尺，現行細部計畫擬定本計畫土地使用分區為第二類港埠用地，詳圖1-3-1所示。

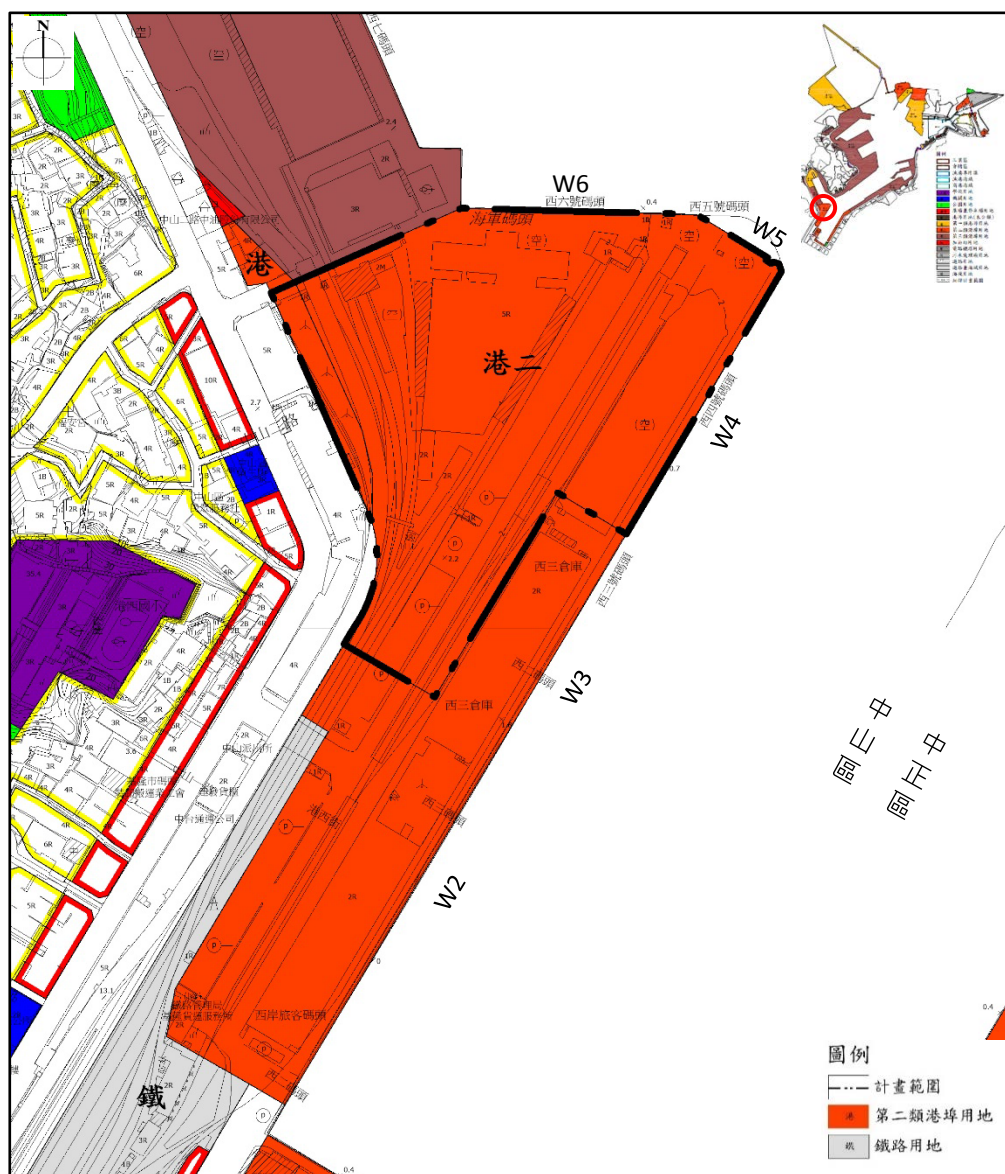


圖1-3-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）計畫範圍示意圖

第二章 上位相關計畫及現行都市計畫概要

一、上位計畫及相關計畫

本計畫從上位及相關計畫進行整合評析，本計畫於「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106~110年）計畫」及「基隆市港再生標竿計畫」皆以打造「西岸會展與旅運智慧大樓」，朝向旅運觀光活動為主，詳表2-1-1及2-1-2所示。

（一）上位計畫

表 2-1-1 上位計畫整合評析表

單位 (年份)	計畫名稱	對本計畫之指導內容
行政院 (106年)	前瞻基礎建設計畫 (基隆市)	城鄉建設—本計畫區推動希望之丘都會公園串連、基隆河岸親水空間、國際郵輪母港服務提升等計畫並應與城際轉運站暨火車站門戶廣場計畫意象進行串聯 軌道建設—基隆南港輕軌 水環境建設—本計畫區田寮河推動水質改善 數位建設—智慧教育計畫
臺灣港務股份有限公司 (105年)	臺灣國際商港未來發展及建設計畫 (106~110年)計畫	西岸未來發展政策： 設置觀光旅館引進商業活動 西4~西6後線腹地規劃為文創觀光商業專用區，未來朝向旅運觀光、招商合作開發等交通事業使用 西2~西3碼頭之倉庫活化 打造文創產業相關計畫及時程 延續前期「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫」 105~107年，基隆港區整體發展計畫—基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程

表 2-1-1 上位計畫整合評析表（續）

單位 (年份)	計畫名稱	對本計畫之指導內容
臺灣港務股份有限公司 (105年)	臺灣國際商港未來發展及建設計畫 (106~110年)計畫	<p>106~107年，基隆港西2西3倉庫旅客服務中心整建工程</p> <p>106~107年，東2至東4碼頭客運觀光商業專區開發型態及經營方式研究</p> <p>106~107年，基隆港西岸客運專區港務大樓改設觀光旅館投資經營計畫與招商作業</p> <p>106~107年，基隆港西2、西3倉庫轉型文化創意觀光區投資經營計畫與招商作業</p> <p>106~108年，基隆港微笑港灣二期工程</p>
基隆市政府 (105年)	基隆市港再生標竿計畫	<p>興建「西岸會展與旅運智慧大樓」</p> <p>打造「西二、三碼頭倉庫文化創意觀光專區」</p> <p>基隆火車站城際轉運站暨週邊環境改善與都更計畫</p> <p>完成東四、東五軍港五年內遷移目標</p> <p>比照高雄愛河整治模式，推動「基隆港域水環境活化計畫」</p> <p>推動「大基隆歷史場景再現整合計畫」</p> <p>本計畫位於基隆內港西4至西6碼頭，未來港區功能將基於國際郵輪及觀光發展佈局，發展會展與旅運等相關支援性服務設施</p>
基隆市政府 (104年)	基隆市區域計畫（草案）	<p>成就北臺海洋門戶，落實觀光郵輪母港政策</p> <p>中央對基隆港之發展定位為北臺灣海洋門戶觀光郵輪母港。惟海洋門戶的政策工具和機場國家門戶相較之下仍有不足。另基隆港客貨運之轉型宜以此作為定位，同時亦應關注來自臺北港之競爭</p>

表 2-1-1 上位計畫整合評析表（續）

單位 (年份)	計畫名稱	對本計畫之指導內容
基隆市政府 (104 年)	基隆市區域 計畫 (草案)	<p>港市合一：港市核心發展區策略方向</p> <p>為形塑本市特色，應著眼於港市合作，發展環港商圈及沿海觀光軸帶。依此建議港市核心發展區短中長期之策略、自由經濟示範區策略、沿海觀光軸帶之形塑。上述策略有賴於交通動線的串接空間，以及綠色運輸系統之導入</p> <p>建置海洋遊程接駁運具（ocean taxi），以建立特色並管理海域活動</p> <p>小艇碼頭，現以基隆市海域遊程為主，可配合發展與新北市、宜蘭縣藍色公路碼頭串聯海陸遊程</p> <p>T.O.D.整合策略：善用主要客運場站運輸資源與地區活動特性，設計適宜的 T.O.D.使用與綠色交通整合模式</p> <p>確立以公共與綠色人本運具為區內與聯外交通主軸，優先預留（退縮）骨幹綠色運輸路權與路網，促使基隆市區內朝高運能、低車流綠運輸（Bus/BRT+Walk）持續升級</p>
臺灣港務股份有限公司 (106 年)	基隆港東 1 至東 5 及西 2 至西 6 碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案	<p>藉由港區功能東客、西貨的轉型及加速開發，推出獨特性、可吸引國際遊客之觀光遊憩設施（如內港客運專區開發），同時藉由提升旅運設施軟硬體服務品質，爭取郵輪彎靠，增加在地消費（如新海港大樓新建），形成客運與水岸觀光發展的良性循環</p>

(二) 相關計畫

表 2-1-2 重大建設計畫及鄰近相關計畫整合評析表

單位 (年份)	計畫名稱	與本計畫相關內容
基隆市政府 都市發展處 (104 年)	基隆市都 市再生策 略計畫	<p>基隆作為國際港都及北部宜居城市，未來將針對國（公）營閒置宿舍空間進行盤點，透過創意行動配套老屋新生計畫，打造具魅力的基隆港都</p> <p>透過都市設計之規劃與審議作業，處理建築群體中的組織關係及建築物之間的空間，並研擬符合本市山海城市特色之設計準則，改善地區環境，塑造優質的生活空間</p> <p>透過公辦都更機制，對相關都更地區進行調查與評估，並研擬都市更新計畫及實施策略，同時輔以都市設計手法，強化基隆港灣城市水岸門戶意象，引導基隆港週邊土地發展。</p>
基隆市政府 (105 年)	基隆港東 岸地區景 觀改善都 市設計準 則	<p>為保護山、海、港整體景觀格局，針對計畫區內建築量體進行高度控管</p> <p>重新定位東岸土地使用形塑水岸街區魅力</p> <p>重塑龍頭山山海廊道，營造友善步行環境</p> <p>配合東岸港埠用地規劃，優化大沙灣歷史場景</p>
基隆市政府 都市發展處 (103 年)	基隆市港 岸觀光廊 帶整體發 展計畫規 劃設計	<p>基隆港區系統規劃主要分為「海洋門戶遊憩核心」及「山海綠廊休憩景觀區」</p> <p>海洋門戶遊憩核心主要是藉由無縫交通轉運及海洋城市門戶串聯基隆港及廟口夜市活動之構想</p>

表 2-1-2 重大建設計畫及鄰近相關計畫整合評析表（續）

單位 (年份)	計畫名稱	與本計畫相關內容
臺灣港務股份有限公司 基隆港務分公司（105年）	基隆港西二、西三倉庫歷史建築修復再利用	作為微笑港灣之都市活動空間延伸，未來建築物修復應以「水平向」的發展來回應都市環境、自然景觀以及歷史發展脈絡
基隆市政府 (105年)	『基隆火車站周邊活動規劃及開放空間原則研擬』委託專業服務案	該案為基隆港市的門戶，透過擬定都市設計準則的方式，刻畫基隆臨港的開放空間，展現基隆「港都山城」的城市獨特魅力 針對基隆火車站周邊空間分區與尺度、重要節點自明性塑造、空間使用種類型態與地上設施物系統等進行探討
內政部營建署 (105年)	基隆市中山路都市更新地區計畫	尊重地形地質條件推動防災型都市更新、併同必要都市計畫變更 全區以整建維護為原則，符合特定條件者才進行拆除重建，將首創山坡地整建維護的更新模式 先期規劃成立都市再生基地，導向城市創意與策略活化，並強化基隆港周邊整體路網
基隆市政府 (106年)	中山一、二路道路拓寬工程	南起中山一路14巷路口，北至光華隧道口，拓寬道路長約1.8公里，北段路寬拓寬為30公尺，南段路寬拓寬為40公尺 有效紓解該地區交通瓶頸，復甦基隆市環港核心區之都市機能，均具有積極效益

二、現行都市計畫概要

(一) 主要計畫歷程

本計畫範圍之港埠用地及鐵路用地屬基隆市（港口商埠地區）主要計畫範圍，茲將歷年都市計畫檢討變更綜整如表2-2-1所示。

1. 於民國 44 年 6 月發布實施「港口商埠部份都市計畫」，本計畫範圍之港埠用地劃為碼頭區域及鐵道。
2. 於民國 70 年 3 月 20 日發布實施「變更基隆市港口商埠地區主要計畫（通盤檢討）」，本計畫範圍之港埠用地更名為港埠用地，鐵道更名為鐵路用地。
3. 於民國 103 年 2 月 17 日發布實施「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」，本計畫範圍之港埠用地擬定為第二類港埠用地。

表 2-2-1 計畫範圍歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	公告日期	公告字號	事項
1	001	44.06	-	港口商埠部份都市計畫
2	042	70.03.20	基府工都 14052 號	變更基隆市港口商埠地區主要計畫（通盤檢討）
3	073	75.07.02	基府工都 36796 號	變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（第一次公共設施通盤檢討）案
4	108	81.04.17	基府工都 23202 號	變更基隆市（港口商埠）主要計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）
5	148	86.01.31	基府工都 003227 號	變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案

表 2-2-1 計畫範圍歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項
6	201	91.08.23	基府工都 076222 號	基隆市都市更新地區劃定案
7	295	99.12.01	基府都計壹字第 0990122289 號	擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案一（第一階段）
8	337	102.06.26	基府都計壹字第 1020065380 號	擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案一（第二階段）
9	342	103.02.17	基府都計壹字第 1030007992 號函	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
10	344	103.03.13	基府都計壹字第 1030209540 號	「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫案」

資料來源：本計畫整理。

（二）細部計畫歷程

本計畫屬民國103年3月13日發布實施「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫案」，有關於與本計畫相關之細部計畫通盤檢討案及個案變更案彙整如表2-2-2所示。

表 2-2-2 計畫範圍歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	公告日期	公告字號	事項
1	81.01.23	基府工都字第 03702 號	變更基隆市港口商埠地區（太平國小附近地區）細部計畫（通盤檢討）案
2	83.06.30	基府工都字第 049507 號	變更基隆市港口商埠地區（中正公園、中正路所圍地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案
3	95.1.10	基府都計貳字第 0950003859 號	變更基隆市港口商埠地區（仙洞地區）細部計畫（部分廣場兼停車場用地為電路鐵塔用地）案
4	97.12.10	基府都計壹字第 0970165794 號	變更基隆市港口商埠地區〈信二路兩側地區〉細部計畫〈通盤檢討暨配合變更主要計畫〉案
5	102.05.07	基府都計壹字第 1020156483 號	「變更基隆市港口商埠地區（仙洞地區）細部計畫（部分機關用地為道路用地）案」—（中山三路變更都市計畫案）
6	103.03.13	基府都計壹字第 1030209540 號	「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫案」
7	103.04.18	基府都計壹字第 1030215195 號	「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」
8	103.06.25	基府都計壹字第 1030225519 號	變更基隆市港口商埠地區（安樂國中附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案

資料來源：本計畫整理。

(三) 現行主要計畫對本計畫指導

本計畫所屬現行主要計畫為103年2月17日發佈實施之「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」，主要計畫面積共計648.4301公頃。計畫年期以每5年為一期訂定，訂為民國115年，本計畫應與主要計畫一致。

另主要計畫劃設住宅區、工業區、倉儲區、漁港專用區、漁港水域及商港水域，合計面積401.1858公頃，占計畫面積61.87%；劃設學校用地、公園用地、機關用地、加油站用地、電路鐵塔用地、廣場兼停車場用地、污水處理場用地、港埠用地（配合基隆港發展需要，檢討後港埠用地面積217.3493公頃，占主要計畫面積33.52%）、道路用地、道路用地兼水域及海堤用地，合計面積247.2443公頃，占計畫面積38.13%，詳表2-2-3及圖2-2-1所示。

本計畫屬主要計畫內之港埠用地，後續應遵循主要計畫之指導。

表 2-2-3 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）土地使用面積分配表

項目		面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	住宅區	0.2995	0.05
	工業區	0.7686	0.12
	倉儲區	2.8609	0.44
	漁港專用區	4.2035	0.65
	漁港水域	13.7805	2.13
	商港水域	379.2728	58.49
	小計	401.1858	61.87
公共設施用地	學校用地	0.1316	0.02
	公園用地	1.2419	0.19

表 2-2-3 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）土地使用面積分配表（續）

項目		面積（公頃）	百分比（%）
公共設施 用地	機關用地	0.0221	0.00+
	廣場兼停車場用地	0.2265	0.04
	加油站用地	0.1883	0.03
	電路鐵塔用地	0.0263	0.00+
	污水處理場用地	8.4185	1.30
	港埠用地	217.3493	33.52
	道路用地兼水域	0.2994	0.05
	道路用地	15.4858	2.39
	海堤用地	3.8546	0.59
	小計	247.2443	38.13
合計	648.4301	100.00	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。

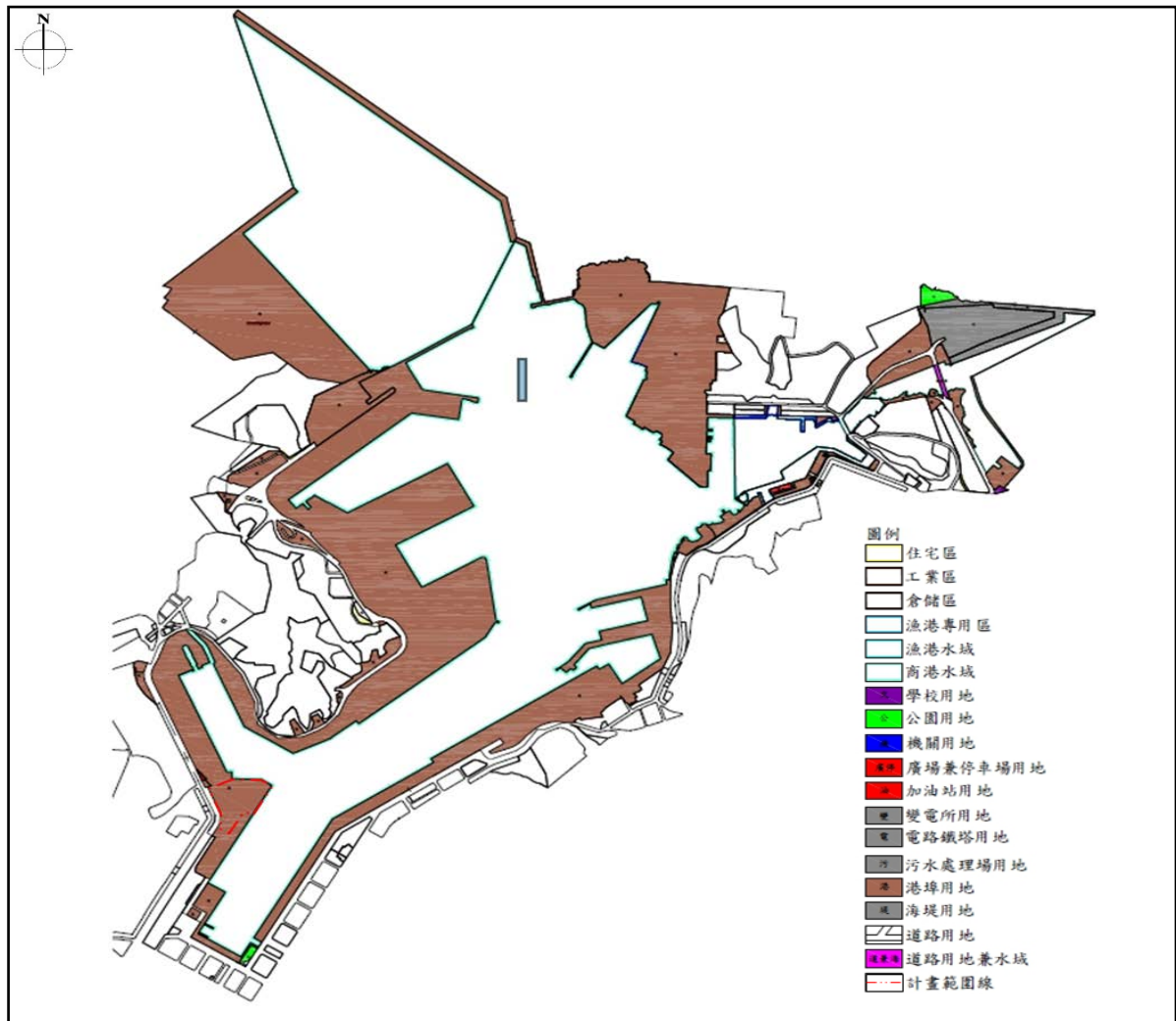


圖 2-2-1 擴大暨變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（港埠用地通盤檢討）土地使用分區示意圖

（四）現行細部計畫

現行細部計畫為民國103年3月13日發布實施「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫案」，細部計畫面積共計648.3577公頃，計畫年期與主要計畫一致，訂為民國115年。

而現行細部計畫劃設甲種工業區、倉儲區、漁港專用區、正濱漁港水域及商港水域，合計面積400.8863公頃，占計畫面積61.83%；及學校（大專）、公園、機關、加油站、電路鐵塔、廣場兼停車場、污水處理場、港埠、道路、道路兼海域及海堤等公共設施用地，合計面積247.4670公頃，占計畫面積38.17%，而本計畫屬細部計畫之港埠用地（港二），詳表2-2-4及圖2-2-2所示。

表 2-2-4 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用面積分配表

項目		面積（公頃）	百分比（%）	
土地 使用 分區	甲種工業區	0.7686	0.12	
	倉儲區	2.8609	0.44	
	漁港專用區	4.2035	0.65	
	正濱漁港水域	13.7805	2.12	
	商港水域	379.2728	58.50	
	小計	400.8863	61.83	
公共 設施 用地	學校用地（大專）	0.1316	0.02	
	公園用地	1.2419	0.19	
	機關用地	0.0221	0.00+	
	廣場兼停車場用地	0.4492	0.07	
	加油站用地	0.1883	0.03	
	電路鐵塔用地	0.0263	0.00+	
	污水處理場用地	8.4185	1.30	
	港埠 用地	港一	69.0900	10.66
		港二	36.7954	5.68
		港三	108.5332	16.74
		未分類	2.9307	0.45
道路用地	15.4858	2.39		
道路 用地 兼 水域	道路用地兼水域	0.2994	0.05	
	海堤用地	3.8546	0.59	
	小計	247.4670	38.17	
合計		648.3533	100.00	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。

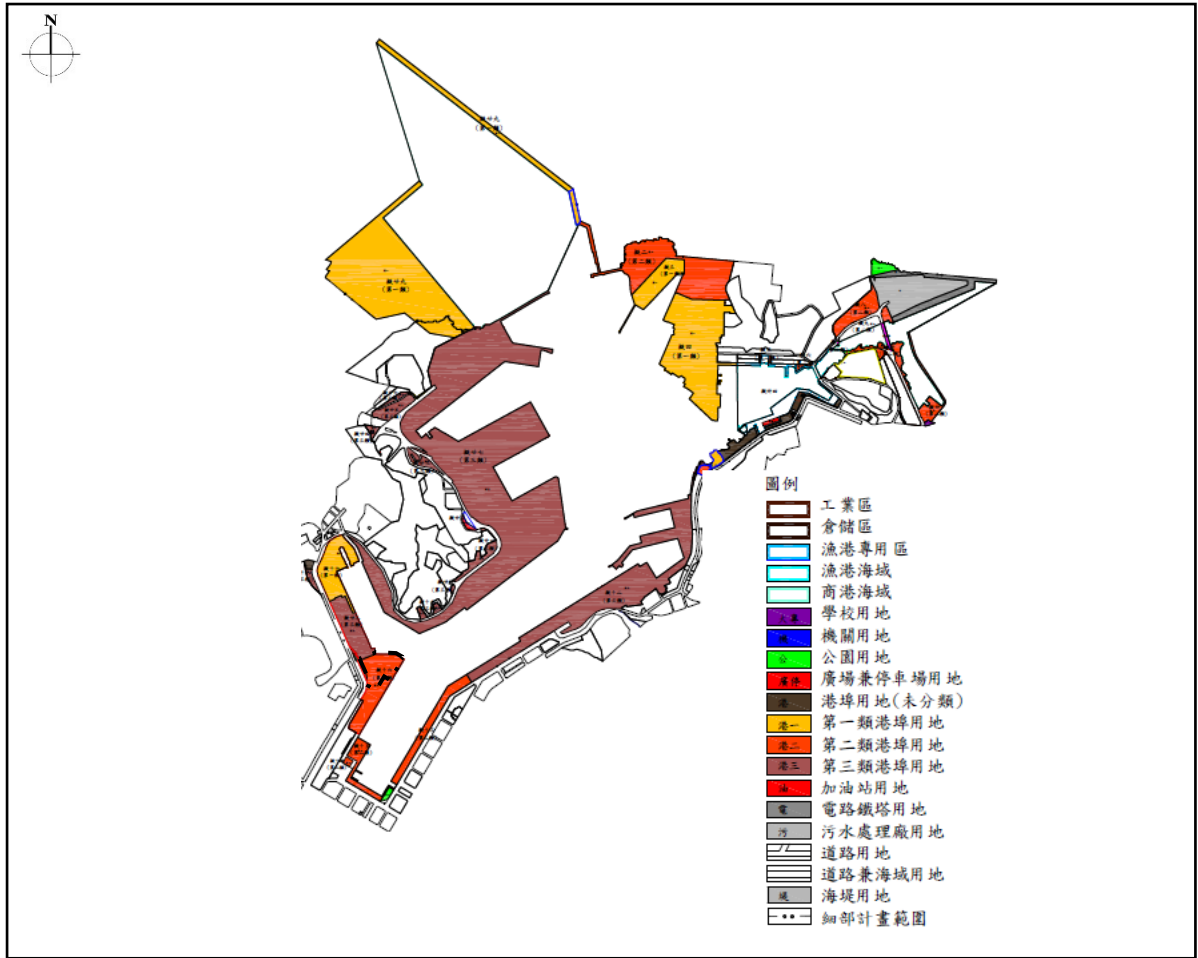


圖 2-2-2 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用分區示意圖

（四）土地使用管制要點

以下茲整理與本計畫相關之土地使用管制內容，如下所示。

表 2-2-5 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用管制綜整表

現行計畫		
管制項目	條文別	主要內容
使用強度及容許使用項目	第九條	港埠用地（港一）以供商港區域、商港管轄地區及漁港區域規劃、建設、經營、維護、管理及安全有關之必要及附屬設施使用為限。

表 2-2-5 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用管制綜整表（續）

現行計畫		
管制項目	條文別	主要內容
使用強度及容許使用項目	第九條	<p>前項所稱與商港區域及商港管轄地區有關之必要及附屬設施係指左列設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、船舶出入、停泊及船席設施。 二、助航及導航設施。 三、氣象及海象觀測設施。 四、貨物裝卸、倉儲、物流、拖、駁運、船舶理貨業、加值型加工及海運貨物承攬業辦公設施。 五、鐵路、道路、停車及車輛維修設施。 六、船舶研發、製造、維修及拖駁設施。 七、製冰及冷凍設施。 八、國防及軍事設施。 九、港務、關務、檢疫等公務及辦公設施。 十、公務職工及船員教育訓練、日常用品供應、餐飲、衛生、醫療保健、運動、休閒娛樂、金融分支機構、值勤單身宿舍及停車等設施。 十一、給排水、污水、電力、電信、天然氣（輸儲、加整壓）、燃料（輸儲、灌裝）、加油、加氣、廢棄物處理、污染防治及環境保護等設施。 十二、港區治安及警勤安全設施。 十三、防災、避難及緊急救援設施。 十四、旅客相關服務設施。 十五、其他經商港管理機關及都市計畫主管機關認定與商港發展及管理有關之必要及附屬設施。

表 2-2-5 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用管制綜整表（續）

現行計畫		
管制項目	條文別	主要內容
	第十條	<p>為配合基隆港發展為觀光及親水港口，港埠用地（港二）除供第九條所列之使用外，經商港主管機關與基隆市政府確認後，得容許供下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、遊客管理及服務設施。 二、住宿及休閒設施。 三、一般零售、餐飲及商業服務設施。 四、戶外遊樂場及其相關設施。 五、室內遊樂場及其相關設施。 六、健身服務設施。 七、展示、展售、教育訓練相關設施 八、娛樂漁船活動（含遊艇）、海域觀光遊樂設施、海岸休閒遊樂設施。 九、港埠觀光。 十、園藝及造景相關設施。 十一、港埠用地（港二）作為商業使用基地面積不得超過計畫面積之 30%，申請人得視其需要進行建築配置。
使用強度及容許使用項目	第十三條	港埠用地（港一及港二）排除適用「都市計畫公共設施用地都多目標使用辦法」。

表 2-2-5 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用管制綜整表（續）

現行計畫						
管制項目	條文別	主要內容				
使用強度及容許使用項目	第十四條	公共設施用地土地使用強度不得超過於下表規定： (略)				
		分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
		機關		40	200	
		廣場兼停車場或停車場	平面	10	20	
			立體	80	960	
		加油站用地		40	120	
		港埠用地	港一	70	210	
			港二	70	210	1.得配合核准事業開發計畫需求經基隆市都市計畫委員會審決後，酌予調整其開發強度。 2.容積率調高以不超過基礎容積 50%為上限。
			港三	70	210	
		污水處理場		50	200	

表 2-2-5 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用管制綜整表（續）

現行計畫		
管制項目	條文別	主要內容
都市設計	第十六條	<p>有關漁港專用區及公共設施用地退縮如下：</p> <p>一、漁港專用區及公共設施用地內建築基地面臨計畫道路者，應自道路境界線留設 5 公尺無遮簷人行道。</p> <p>二、前項港埠用地（港二，東 2 至東 4 基地）為串聯海洋景觀動線，配合基隆港務分公司「基隆港東 2 至東 4 碼頭客運觀光商業專區旅客中心暨公共設施工程」案，係以現有建築物延壽方式辦理，自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺，退縮土地上方得設置供公眾使用之天橋、空橋設施，其串連至基地外天橋或空橋設施部分，基隆港務分公司應負責一併施作。</p>
	第十七條	<p>建築基地如臨多條道路者均應退縮，另建築退縮部分得免留設騎樓並得計入法定空地，除供人行通行外均應植栽綠化。</p>
	第十八條	<p>建築基地之退縮建築或植栽綠化，如有特殊狀況或執行疑義者，得由都市設計審議委員會審定。</p>
	第二十條	<p>第二類港埠用地之建築基地，於申請建築許可前須經基隆市都市設計委員會審查。另必要時得訂定相關都市設計原則，供申請人開發遵循。</p>

表 2-2-5 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用管制綜整表（續）

現行計畫		
管制項目	條文別	主要內容
回饋比例與方式	第二十五條	<p>港二用地作為商業使用之使用規定如下：</p> <p>一、其回饋部分，原則上以作為商業使用面積之20%土地計算，若有特殊情形得提請基隆市都市計畫委員會討論確認。前開回饋方式以繳付代金為之。</p> <p>（一）代金計算公式=申請開發當期之公告現值*回饋土地面積*1.4倍。</p> <p>（二）代金得採全額一次給付或分期給付，分期方式比照「火車站都更案」不得超過十年，且需加計利息（年利率不低於1.5%）。</p> <p>（三）另有關繳交之代金將依據「基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法」規定處分。</p> <p>二、扣除回饋20%土地後，剩餘之80%第二類港埠用地作為商業使用基地，應提供其面積30%土地作為公共設施使用。且提供市民大眾使用。另作為公共設施使用設置區位或型式，應經都市設計審議同意後留設。</p> <p>（一）其區位得於同一申請基地內布設或毗鄰申請基地地區設置。</p>

表 2-2-5 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫土地使用管制綜整表（續）

現行計畫		
管制項目	條文別	主要內容
回饋比例與方式	第二十五條	<p>(二) 不論前開供作為公共設施使用之土地區位為何，申請基地開發樓地板面積（不含免計容積或獎勵容積者）皆應扣除該公共設施使用之土地面積。換言之，申請基地開發樓地板面積=（申請基地面積-公共設施使用之土地面積）*法定容積率。</p> <p>(三) 公共設施使用除以前款方式辦理外，得以立體方式於可建築基地樓地板規劃，其劃設之比例不得低於該容積樓地板面積之 24%（計算公式如下所示），並於基隆市政府協議書內載明其設置種類、區位、數量及供公眾使用方式。公共設施樓地板面積=申請基地面積×容積率×24%。</p>
回饋時機	第二十六條	<p>本計畫需辦理回饋之基地其回饋時機如下：</p> <p>一、住宅區及商業區於都市計畫發布實施前應完成協議書簽訂，並於取得建造執照前或原有建築物變更使用前完成相關土地捐贈或代金繳付。</p> <p>二、港埠用地（港二）於都市設計審議後完成協議書簽訂，並於取得建造執照前或原有建築物變更使用前完成相關土地捐贈或代金繳付。</p>
	第二十七條	<p>本章述及之各類分區或用地之建築基地，在未完成開發義務前僅能從其現況的使用（仍需符合各類之使用），且不得申請修建、增建或改建的行為。</p>

第三章 實質發展現況分析

一、自然環境分析

(一) 地形地勢

基隆港位於基隆市東北方，毗鄰市區內多丘陵地形，且坡度約多為30%以上，港區發展腹地有限。基隆港區主體皆位於海拔60公尺以下，基隆內港東岸及西岸間原本礁岩密布，而在日本人築港時，將礁岩炸除，而成現今基隆內港，詳圖3-1-1所示。



圖 3-1-1 基隆港地形分布示意圖

(二) 地質與土壤

基隆市境內地層結構，主要部分為第3紀中新世沈積地層，以及小部分屬於第4紀台地堆積層。基隆河河谷及暖暖溪下游一帶構成基隆市少數平原地區，其地層構造以堆積層為主，其岩性結構由疏鬆之礫岩、砂、粉砂及土混和堆積物所構成。

基隆市土壤分布以幼黃壤、黃壤、沖積土及紅壤土4大類為主，其中幼黃壤為分布最廣之土壤，多分布於山坡地。港區及基隆河谷平原多以黃壤、沖積土為主。

(三) 氣候

基隆市屬潮濕的亞熱帶季風氣候，平均雨量約3,554.86公厘，雨量約集中於夏季，概略為冬季之2倍，影響河床水量而有乾濕之分，夏季吹西南風，冬季吹東北風；全年多雨，年平均降雨日數達197日，相較於全臺年平均降雨日數141日，多達56日，因而有「雨都」之稱，詳表3-1-1所示。

1. 氣溫

基隆市一年中以 7、8 月份之平均溫度最高，而以 1、2 月份平均溫度最低。四季區分尚稱明顯，惟受聖嬰現象，全球暖化之影響，全年各月份氣溫均有上升趨勢，歷年平均溫度約為 22.7°C。

2. 相對溼度

受海島型氣候影響，基隆市全年相對濕度適中，平均相對濕度約為 77%。全年以 1 至 4 月份之相對濕度較高，7 至 9 月份之相對濕度較低。

3. 日照時數

日照之量測係以明亮之時數為準，基隆市全年平均日照時數約為 1,327.27 小時。其中以 7、8 月份日照時數較高，1、2 月份日照時數較低。

4. 降雨量及降雨時日

基隆市全年總降雨量平均約為 3,554.86 公厘。各月份降雨量分布方面，以 2 月、10 月及 11 月較高。基隆市歷年平均最大降雨量約為 4,063.70 公厘。基隆市歷年平均降雨日數達 197 日，全年多雨。

5. 風速及風向

基隆市常年風向為東北風，7 月至 8 月偶有南風及西南風。在風速方面，全年平均風速約為每秒 2.9 公尺，且各月份相差不多，但以 9 月至翌年 2 月較強，平均風速均超過每秒 3.0 公尺；而 5 月至 7 月則為風速較小的季節，僅約每秒 2.2 公尺至每秒 2.5 公尺。另最大風速發生在 7 月，平均每秒 36.3 公尺，

可能與颱風季節有關。綜觀以上分析可知，基隆市全年平均風速並不大，有利於港區發展。

6. 颱風

侵臺颱風影響臺灣的主要季節是在 7 月至 9 月，佔全年侵臺颱風總數的 74%，1 月至 6 月及 10 月至 12 月的比例則分別佔全年侵臺颱風總數的 15% 及 11%。2015 年侵臺颱風為 2 個，分別為 8 月的颱風蘇迪勒、9 月的颱風杜鵑，少於氣候值 3.5 個；兩個颱風均由東部登陸、西部出海，皆造成重大災情。

表 3-1-1 基隆地區歷年氣象資料統計表

年度	平均年降雨量 (公厘)	降雨日數 (日)	年均溫 (度)	相對濕度 (%)	日照時數 (小時)
95 年	3,723.50	195	22.9	77	1,312.30
96 年	4,063.70	195	22.9	76	1,244.40
97 年	3,673.60	187	22.7	76	1,364.20
98 年	3,654.60	193	22.7	77	1,473.40
99 年	3,303.60	181	22.6	78	1,302.60
100 年	3,727.00	216	22.2	77	1,173.00
101 年	3,908.80	229	22.6	78	1,276.20
102 年	3,768.20	200	22.7	77	1,345.70
103 年	2,574.00	181	22.8	76	1,454.10
104 年	3,151.60	191	23.0	76	1,326.80
平均	3,554.86	197	22.7	77	1,327.27

資料來源：中央氣象局氣候資料年報—地面資料。

(四) 海象

1. 波浪

(1) 波高

基隆港水域每年10月至翌年3月受強烈東北季風吹襲，海面上波浪較大，其餘時間尚稱平穩；季風期間波高多在4公尺以下。

(2) 波向

基隆港每年10月至翌年3月受東北季風影響，波向以東北向最多，其次為東北東向，偶有北北東向及東向波浪，其餘時間則屬平穩。

2. 潮汐與潮位

基隆港實測最高潮位為正 2.48 公尺發生於 85 年 7 月；最低潮位為負 0.25 公尺，發生於 39 年 12 月。基隆港各種潮位呈不規則變化，一般而言，夏秋兩季潮位較高，秋冬兩季潮位則較低。

3. 海流

依據基隆港各種海流實測資料顯示，每年 9 月至 11 月漲潮流向主要為西北西向，退潮流向為東南東向；1 月至 4 月漲潮流向主要為西北向，退潮流向為東南向，流向約與海岸線平行，平均流速約為 0.2 至 1.2 節，表層、中層流速相差不大，最大流速一般皆大於 1.5 節，紀錄最高流速可達 2.23 節。

4. 漂砂

基隆港鄰近海岸大部分為岩岸，幾無漂沙現象；且港區鄰近之河川規模不大，輸沙流入海域之沙量較少，故基隆港無漂沙淤積之虞。

5. 水文

(1) 田寮河

田寮河位於計畫範圍東南側，匯入基隆港內，河川全長約 2 公里，流域面積約 413 公頃，寬約 20 公尺，102 年完成田寮河整治工程並配合周邊環境改善後，現為基隆市重要河岸景觀，詳圖 3-1-2 所示。

(2) 旭川河

旭川河位於計畫範圍南側，上流兩大支流為西定河及南榮河，於市區仁愛橋附近匯流後始稱旭川河，全長376公尺，直接排入基隆港，為基隆市重要之排水路，現今舊河道已全面整建為暗溝。基隆市政府101年曾進行整治評估。



圖 3-1-2 基隆港水文分布示意圖

二、人口及經濟產業發展

(一) 人口分析

1. 基隆市

有關基隆市近 10 年人口動態情形，社會增加率部分，於民國 99 年時達到負成長最高峰，社會增加率為-9.61%，99 年後逐漸回升，至民國 105 年時社會增加率為 1.04%，顯示人口外移情形已逐年趨緩，詳見表 3-2-1 所示。

表 3-2-1 基隆市近 10 年人口動態統計表

年別	總人口 (人)	社會增加 (人)	社會增加率 (%)	自然增加 (人)	自然增加率 (%)	總增加 (人)	總增加率 (%)
96	390,397	-577	-1.48	-576	0.87	-1,153	-0.61
97	388,979	-1,525	-3.91	-1,521	0.27	-3,046	-3.64
98	388,321	-665	-1.71	-663	0.02	-1,328	-1.69
99	384,134	-3,713	-9.61	-3,703	-1.23	-7,416	-10.84
100	379,927	-3,457	-9.05	-3,448	-1.96	-6,905	-11.01
101	377,153	-2,492	-6.58	-2,485	-0.74	-4,977	-7.32
102	374,914	-1,574	-4.19	-1,570	-1.77	-3,144	-5.96
103	373,077	-1,032	-2.76	-1,029	-2.15	-2,061	-4.91
104	372,105	-582	-1.56	-368	-1.05	-950	-2.61
105	372,100	387	1.04	-392	-1.05	-5	-0.01

資料來源：中華民國縣市重要指標統計系統。

2. 計畫範圍

本計畫位於中山區，其社會增加率部分，於民國 100 年時達到負成長最高峰，近年人口外移情形則已逐年趨緩，詳見表 3-2-2 所示。

表 3-2-2 計畫範圍近 10 年人口動態統計表

年別	總人口 (人)	社會 增加 (人)	社會增 加率 (%)	自然 增加 (人)	自然增 加率 (%)	總增加 (人)	總增 加率 (%)
96	52,330	-712	-13.61	35	0.67	-677	-12.94
97	51,908	-400	-7.71	70	1.35	-330	-6.36
98	51,574	-256	-4.96	69	1.34	-187	-3.63
99	50,909	-508	-9.98	-22	-0.43	-530	-10.41
100	50,297	-661	-13.14	-78	-1.55	-739	-14.69
101	49,794	-398	-7.99	-157	-3.15	-555	-11.15
102	49,254	-446	-9.40	-157	-3.19	-603	-12.59
103	48,733	-406	-8.33	-105	-2.15	-511	-10.49
104	48,397	-260	-5.37	-94	-1.94	-354	-7.31
105	48,115	-190	-3.95	-115	-2.39	-305	-6.34

資料來源：基隆市地政事務所。

(二) 經濟產業發展

1. 產業發展變遷

由於基隆市與台北的交通便捷，使基隆市成為台北都會區重要的衛星都市之一，而位處台灣北部海岸風景帶的中心優勢，也促使基隆港與市升級轉型。

2. 產業發展概況

(1) 基隆市以服務業為主，占總產值約74%

基隆市工商及服務業場所單位全年生產總額為約2,448億元，服務業部門生產總額為約1,814億元，占74.10%，5年間增加17.51%。

(2) 水上運輸業、運輸輔助業等為基隆港關聯產業，亦為基隆市核心產業

基隆市各中類行業別之生產總額，多為服務基隆港關聯產業，詳表3-2-3所示。

表 3-2-3 100 年基隆市生產總額經營概況綜整表

行業別	年底場所單位		年底從業員工		全年生產		主要生產行政區 (生產總額占 該業比率) (%)
	家數 (家)	與 95 年底增 減比較 (%)	人數 (人)	與 95 年 底 增減比較 (%)	總額 (百萬元)	占全國 該業 比率 (%)	
服務業 總計	18,527	2.77	77,956	0.95	244,783	-	
按「生產總額」排序前 5 大中行業							
水上運 輸業	21	10.53	1,113	1.00	93,133	44.82	七堵區 (99.67%)
運輸輔 助業	790	-2.95	7,728	-5.73	14,484	4.78	中正區 (39.17%) 仁愛區 (32.02%)

表 3-2-3 100 年基隆市生產總額經營概況綜整表 (續)

行業別	年底場所單位		年底從業員工		全年生產		主要生產行政區 (生產總額占 該業比率) (%)
	家數 (家)	與 95 年底增 減比較 (%)	人數 (人)	與 95 年 底 增減比較 (%)	總額 (百萬元)	占全國 該業 比率 (%)	
電力及 燃氣 供應業	7	-	(D)	(D)	(D)	(D)	中山區、仁愛區
零售業	5,181	-4.52	11,872	0.47	11,979	1.18	仁 愛 區 (36.10%) 中 正 區 (16.63%)
陸上運 輸業	2,123	2.02	6,776	-14.44	11,221	3.02	七 堵 區 (41.58%) 仁 愛 區 (13.94%)

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：工商及服務業普查。

3. 產業人口結構

依據行政院主計處統計資料顯示，基隆市從事一級產業人口自 99 年後呈逐年成長；二級產業人口雖有起伏，但大致仍穩定；三級產業人口近年呈穩定成長，103 年所佔百分比約 71.72%，推測因基隆港轉型為郵輪港，因此帶動相關三級產業發展，詳表 3-2-4 所示。

表 3-2-4 基隆市產業就業結構及產值彙整表

產業別	一級產業		二級產業		三級產業	
	人口 (千人)	比例 (%)	人口 (千人)	比例 (%)	人口 (千人)	比例 (%)
99 年	1	0.39	31	29.00	121	70.61
100 年	1	0.31	52	30.25	119	69.44
101 年	1	0.32	53	30.62	120	69.06
102 年	1	0.52	50	28.93	123	70.55
103 年	1	0.65	49	27.63	126	71.72

資料來源：臺灣地區人力資源調查統計年報。

三、計畫區及周邊土地使用

(一) 計畫範圍內

計畫範圍內西4至西6碼頭為客運碼頭，現況多為停車及閒置倉庫使用。

(二) 計畫區周邊

計畫西側隔中山路為商業區及住宅區，目前以住宅、商業及商兼住使用為主，計畫南側港埠用地目前土地使用現況，多以客運及觀光遊憩商業為主，其中西2至西3碼頭供國內、兩岸及國際郵輪航線靠泊，計畫北側為東7碼頭為軍用碼頭，目前仍為其它使用土地，而計畫區南側之基隆火車站及延基地西側之鐵軌，皆屬鐵道使用，詳表3-3-1及圖3-3-1所示。

表 3-3-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用及現況綜整表

碼頭編號	長度(m)	寬度(m)	設計水深(m)	性質	使用現況
W4	167.00	12.4	-9.00	客運及觀光遊憩商業	客運碼頭，其餘部分為停車、鐵路及閒置空間。
W5	54.50	12.4	-9.00		
W6	131.00	12.4	-9.00		

資料來源：1.臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106~110年）2. 105年3月現地勘查。

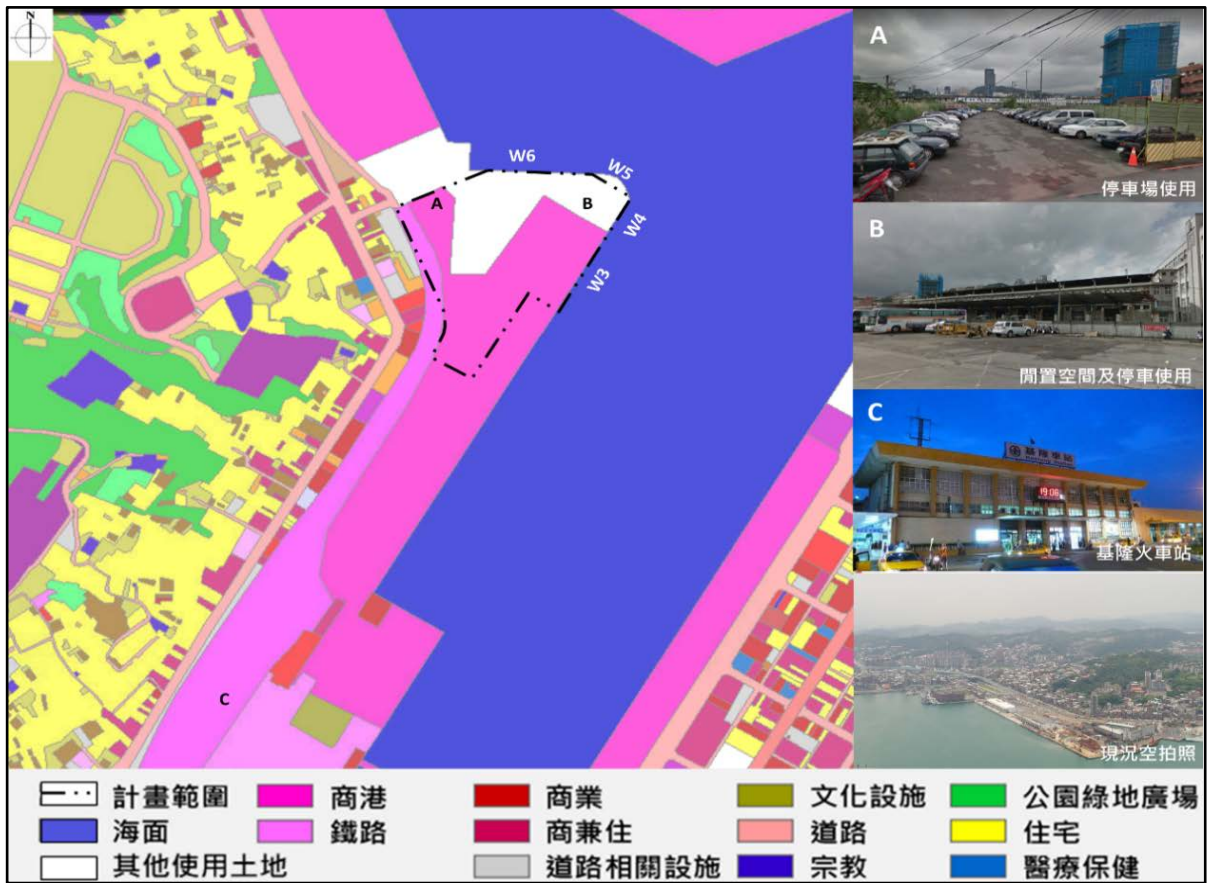


圖 3-3-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用現況勘查成果綜整示意圖

四、土地權屬

依據臺灣港務股份有限公司提供之土地權屬相關資料，本計畫範圍屬國有土地，無市有及私有土地，國有土地權屬為交通部航港局管有，共計約4.168公頃，詳表3-4-1及圖3-4-1所示。

表 3-4-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地權屬綜整表

行政區	地段	母號	子號	面積（平方公尺）	所有權人	管理者
中山區	中山段	0001	0000	2,762.30	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0002	0000	3,245.45	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0003	0000	905.00	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0004	0000	137.00	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0005	0000	7,600.86	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0007	0000	2,507.36	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0008	0000	791.84	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0009	0000	890.00	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0009	0002	2,173.00	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0009	0003	526.00	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0010	0000	859.00	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0010	0002	751.00	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0011	0000	5,941.00	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0012	0000	4.00	中華民國	交通部航港局
中山區	中山段	0013	0002	2,425.00	中華民國	交通部航港局

表 3-4-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地權屬綜整表（續）

行政區	地段	母號	子號	面積（平方公尺）	所有權人	管理者
中山區	大德段	0335	0017	271.74	中華民國	交通部航港局
中山區	大德段	0337	0000	42.94	中華民國	交通部航港局
中山區	大德段	0338	0002	570.26	中華民國	交通部航港局
中山區	大德段	0339	0001	3,495.00	中華民國	交通部航港局
中山區	大德段	0339	0002	1,697.00	中華民國	交通部航港局
中山區	大德段	0339	0005	77.00	中華民國	交通部航港局
中山區	大德段	0339	0007	393.00	中華民國	交通部航港局
中山區	大德段	0340	0000	3615.00	中華民國	交通部航港局
總計				41,680.75	-	-

註：實際面積依地籍分割為準。

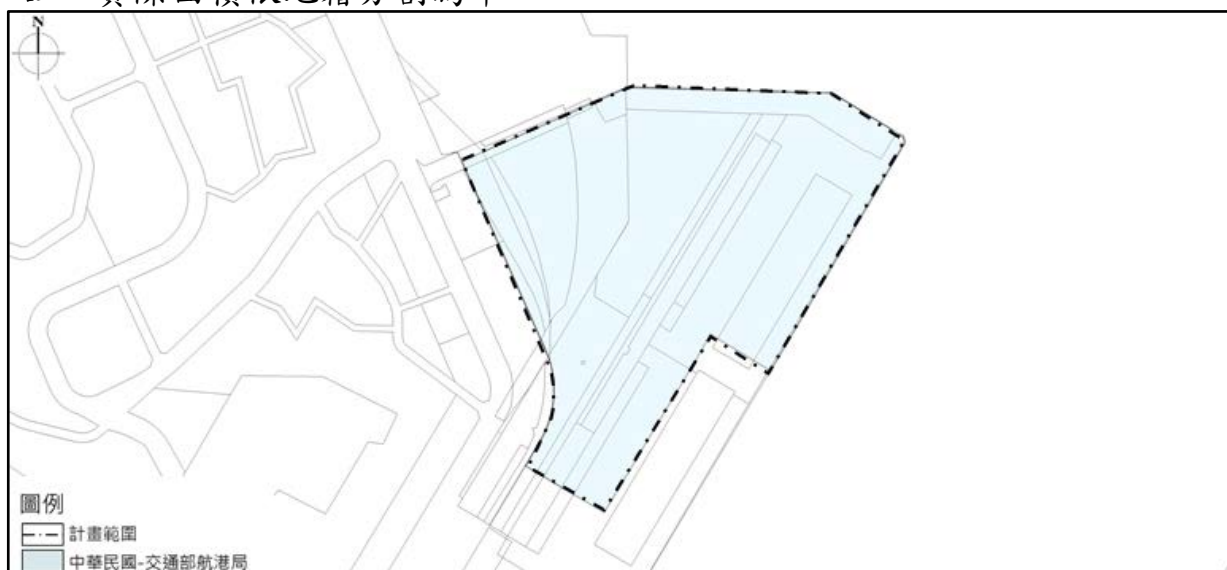


圖 3-4-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地權屬示意圖

五、交通運輸現況

(一) 道路系統

1. 聯外道路

本計畫聯外道路以中山高速公路為主，其中山高速公路終點鄰近基隆港區，往南可通往八堵、七堵、汐止、台北市及以南各都市，為基隆市目前最重要的南北向城際運輸走廊，詳圖 3-5-1 所示。

2. 主要道路

本計畫主要道路以中山一路為主，主要往南可接至仁三路至基隆廟口及基隆港東岸，為西岸主要對外道路，詳圖 3-5-1 所示。

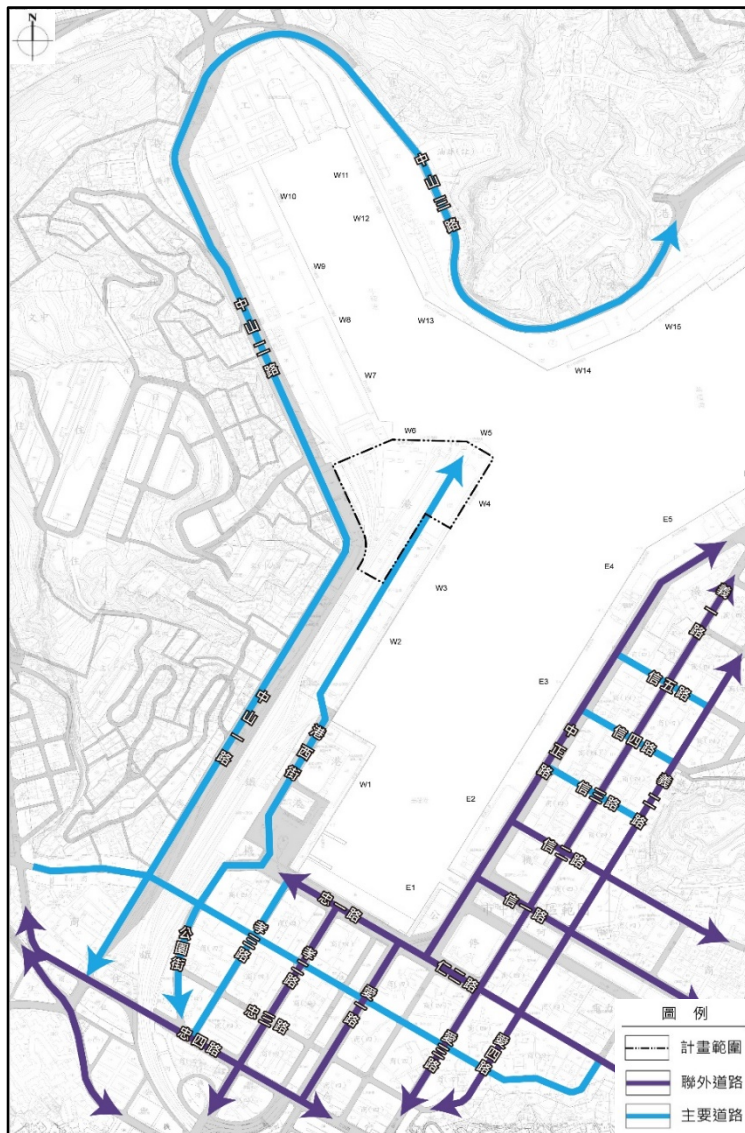


圖 3-5-1 道路系統示意圖

(二) 周邊道路服務水準

依據臺灣港務股份有限公司106年「基隆港交通整合規劃」階段性規劃成果，基隆港周邊道路服務水準說明如下

1. 平日晨峰時段

(1) 路段瓶頸集中於基隆港南側道路

平日晨峰路段服務水準分析如表3-5-1 所示，基隆港南側因人口密度高，車流較明顯，壅塞狀態較顯著。其中忠一路連結基隆港東西側，雙向的壅塞程度均高。南北向道路如孝二路、中正路，因晨峰南向（往雙北市）通勤旅次造成南向壅塞程度較顯著。

(2) 台 62 甲線無壅塞狀況，然因速限限制服務水準不佳

台62甲線並無顯著壅塞情形，車輛以接近自由流速率行駛，然因速限60km/hr之限制，難以提升整體行車速率，服務水準呈現D級。

(3) 信一路呈現輕微壅塞

信一路為單行方向道路，平日晨峰因基隆市信義區與海科館周邊南向旅次多，造成西行往港區方向呈現輕微壅塞狀態，服務水準為D級。

2. 平日昏峰時段

(1) 路段瓶頸集中於基隆港南側道路

平日昏峰路段服務水準分析如表3-5-1所示，相較於平日晨峰，國道1號之服務水準自 A、B 級下降至C級，有鑑於未來基隆港內港郵輪客運發展將吸引大量觀光人潮，建議應進行適當之交通管制與動線規劃，以因應郵輪衍生之客運旅次造成周邊道路壅塞。

(2) 基金公路南向交通量增加，呈現輕微壅塞狀態

昏峰時段由於基隆市中正區、新北市瑞芳區或以東地區，大量通勤旅次南向返回基隆市中心，造成南向交通量上升，服務水準達D級。

3. 假日尖峰時段

(1) 基隆港區假日整體道路服務水準上升

假日尖峰路段服務水準分析如表3-5-1所示，由於假日港區貨船船班少，貨車進出及通勤旅次需求相較平日為低，整體旅運需求減少，基隆港周邊地區道路服務水準普遍為上升的情形。

(2) 基隆港區東南側道路壅塞

基隆港區東南側，愛一路、愛三路，因臨近基隆廟口，假日觀光人潮湧入造成旅次量上升，壅塞狀態較為顯著。有鑑於未來基隆港內港郵輪客運發展將吸引大量觀光人潮，建議應進行適當之交通管制與動線規劃，以因應郵輪衍生之客運旅次造成周邊道路壅塞。

表 3-5-1 基隆港周邊現況路段服務水準分析表

道路名稱	起點-迄點	方向 (往)	平日晨峰 (7~8 時)		平日昏峰 (17~18 時)		假日尖峰 (17~18 時)	
			旅行 速率	服務 水準	旅行 速率	服務 水準	旅行 速率	服務 水準
港西聯 絡道	基隆港 - 德安路	東	54.0	D	65.0	B	65.0	C
		西	62.0	C	68.0	B	67.8	B
台 62 甲	中正路 - 孝東路	南	59.9	D	59.5	D	59.7	D
		北	59.2	D	59.8	D	59.8	D
國道 1 號	基隆端 - 基隆	南	71.0	B5	62.4	B6	63.1	B6
		北	72.0	B5	62.1	B6	62.2	B6
國道 3 號	基金 - 瑪 東系統	南	77.0	D4	75.2	B4	75.6	B4
		北	94.0	A2	86.7	C3	91.4	B2

表 3-5-1 基隆港周邊現況路段服務水準分析表 (續)

道路 名稱	起點- 迄點	方向 (往)	平日晨峰 (7~8 時)		平日昏峰 (17~18 時)		假日尖峰 (17~18 時)	
			旅行 速率	服 務 水 準	旅行 速率	服 務 水 準	旅行 速率	服 務 水 準
中正路	武昌街- 北寧路 (基金公 路)	南	33.2	B	21.2	D	20.1	D
		北	26.5	C	39.1	A	41.0	A
	忠一路- 仁一路	南	15.1	E	20.6	D	28.3	C
		北	25.3	C	22.2	D	17.5	E
中山一路	港西街- 成功路二 段	南	36.5	A	36.2	A	37.5	A
		北	37.8	A	38.2	A	38.6	A
中山二路	中山三路 -華興街	南	24.8	D	26.2	C	27.7	C
		北	20.3	D	29.6	C	30.6	B
中山三路	中華路- 中山四路	東	38.5	A	36.2	A	38.8	A
		西	38.8	A	38.9	A	38.9	A
中山四路	台二己- 中櫃大門	南	38.7	A	38.8	A	39.0	A
		北	38.9	A	38.9	A	39.0	A
中華路	中山三路 -文化路	南	39.0	A	39.0	A	39.0	A
		北	38.9	A	39.0	A	39.0	A

表 3-5-1 基隆港周邊現況路段服務水準分析表 (續)

道路名稱	起點-迄點	方向(往)	平日晨峰(7~8時)		平日昏峰(17~18時)		假日尖峰(17~18時)	
			旅行速率	服務水準	旅行速率	服務水準	旅行速率	服務水準
成功二路	孝二路-中山一路	東	39.7	A	43.7	A	43.6	A
		西	33.8	B	47.1	A	48.7	A
	中山一路-安一路	東	19.6	E	22.7	D	26.5	C
		西	39.0	A	37.8	A	39.5	A
忠一路	愛一路-孝二路	東	32.6	B	35.1	A	36.5	A
		西	36.4	A	31.4	B	36.8	A
	孝二路-孝三路	東	28.6	C	22.5	D	29.8	C
		西	27.7	C	29.3	C	32.3	B
孝二路	忠一路-忠四路	南	33.1	B	26.9	C	34.9	B
		北	25.4	C	28.6	C	33.2	B
愛一路	忠一路-忠四路	南	34.1	B	25.6	C	32.0	B
		北	37.2	A	28.2	C	33.3	B
仁五路	愛一路-愛三路	東	35.3	A	29.7	C	29.1	C
		西	38.4	A	38.5	A	37.1	A

表 3-5-1 基隆港周邊現況路段服務水準分析表 (續)

道路名稱	起點-迄點	方向 (往)	平日晨峰 (7~8 時)		平日昏峰 (17~18 時)		假日尖峰 (17~18 時)	
			旅行 速率	服務 水準	旅行 速率	服務 水準	旅行 速率	服務 水準
愛三路	仁五路- 仁二路	南	25.6	C	21.3	D	26.3	C
		北	-	-	-	-	-	-
信一路	信二路- 義九路	東	-	-	-	-	-	-
		西	22.8	D	22.8	D	25.5	C

註：1. 各車種小客車當量 (PCE)：機車0.3、汽車1.0、大客車1.5、小貨車1.0、大貨車1.5、聯結車2.0。

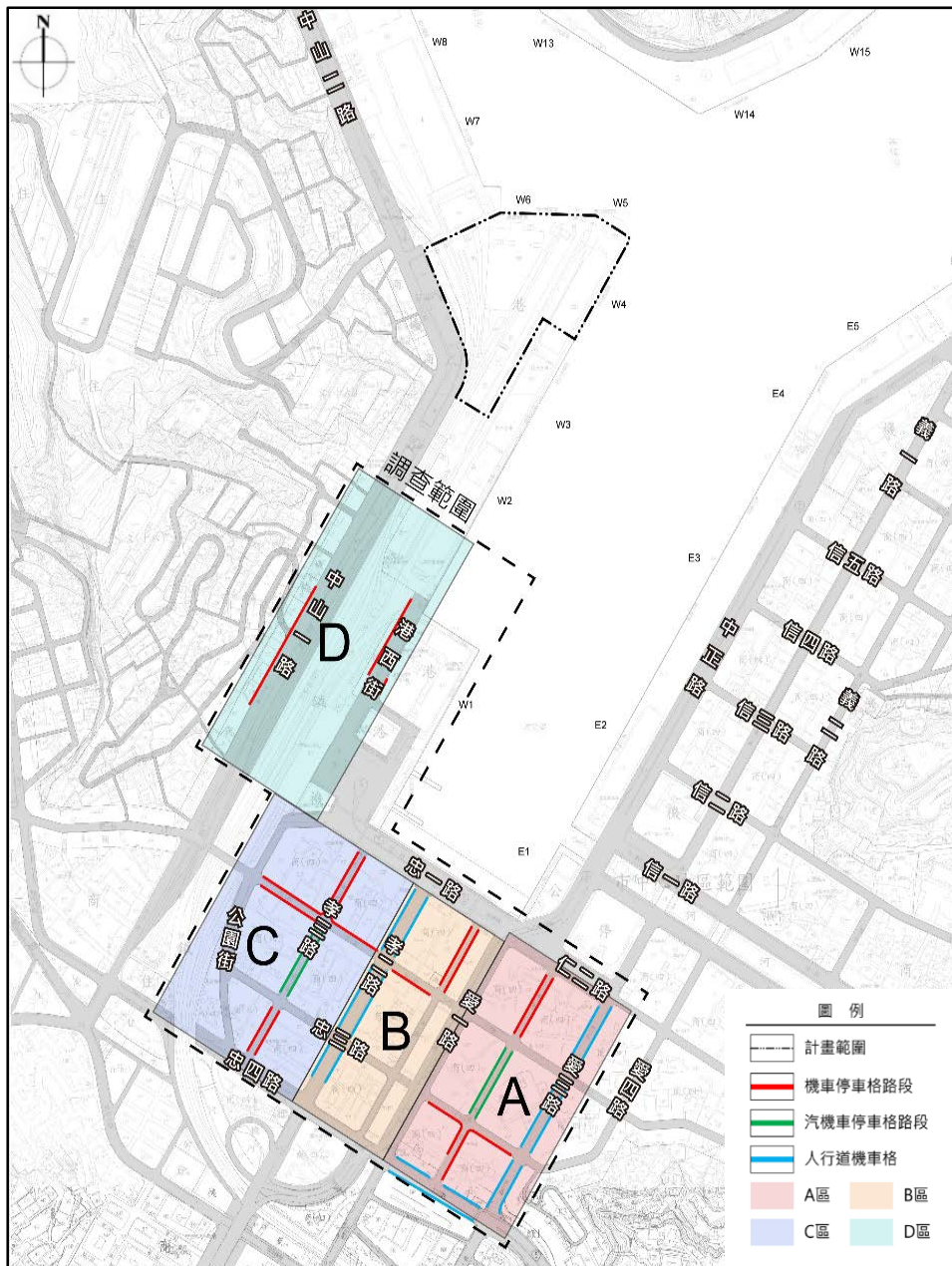
2. 交通量單位為pcu/hr；旅行速率單位為km/hr。

3. 道路水準依據為交通部運輸研究所於民國100年出版之2011臺灣公路容量手冊。國道1號、3號依據高速公路服務水準評估指標計算；台62甲、港西聯絡道根據快速道路服務水準評估指標計算；其他道路根據市區道路服務水準評估指標計算。

資料來源：基隆港交通整合規劃，106年。

(三) 停車供需

依據103年度委託鼎漢國際工程顧問股份有限公司規劃「基隆火車站都市更新區週邊交通動線調整評估」案，基隆港周邊平日整體汽車停車供需比為1.88，機車停車供需比為2.12；假日整體汽車停車供需比為3.90，機車停車供需比為1.45，整體來說基隆港周邊停車需求皆大於供給。



資料來源：基隆火車站都市更新區週邊交通動線調整評估案，103年。

圖 3-5-2 火車站週邊停車位分析範圍

表 3-5-2 火車站週邊停車位供給需求一覽表

分區		小汽車停車			機車停車		
		需求 (D)	供給 (S)	供需比 (D/S)	需求 (D)	供給 (S)	供需比 (D/S)
平日	A	39	20	1.95	500	598	0.84
	B	61	21	2.90	213	153	1.39
	C	70	38	1.84	1260	560	2.25
	D	103	66	1.56	357	175	2.04
	整體	273	145	1.88	2330	1097	2.12
假日	A	78	20	3.90	866	598	1.45
	整體	78	20	3.90	866	598	1.45

資料來源：基隆火車站都市更新區週邊交通動線調整評估案，103年。

(四) 大眾運輸系統

1. 臺鐵系統

本計畫南側約 300 公尺為基隆火車站，而縱貫線鐵路北由基隆火車站為起點，目前已全線電氣化，為基隆市對外最重要之交通動脈。自基隆至松山間路線長度共 22.2 公里，路線容量每日為 235 車次，目前每日通行各式列車約 169 班次，利用率約 72%。

2. 公車系統

基隆市公車總站鄰近基隆港，位於本計畫南側約 500 公尺，港區周圍公車路網發達，班次也較密集，有 26 條路線行經基隆港周圍，重要站點及路線，詳圖 3-5-3 所示。

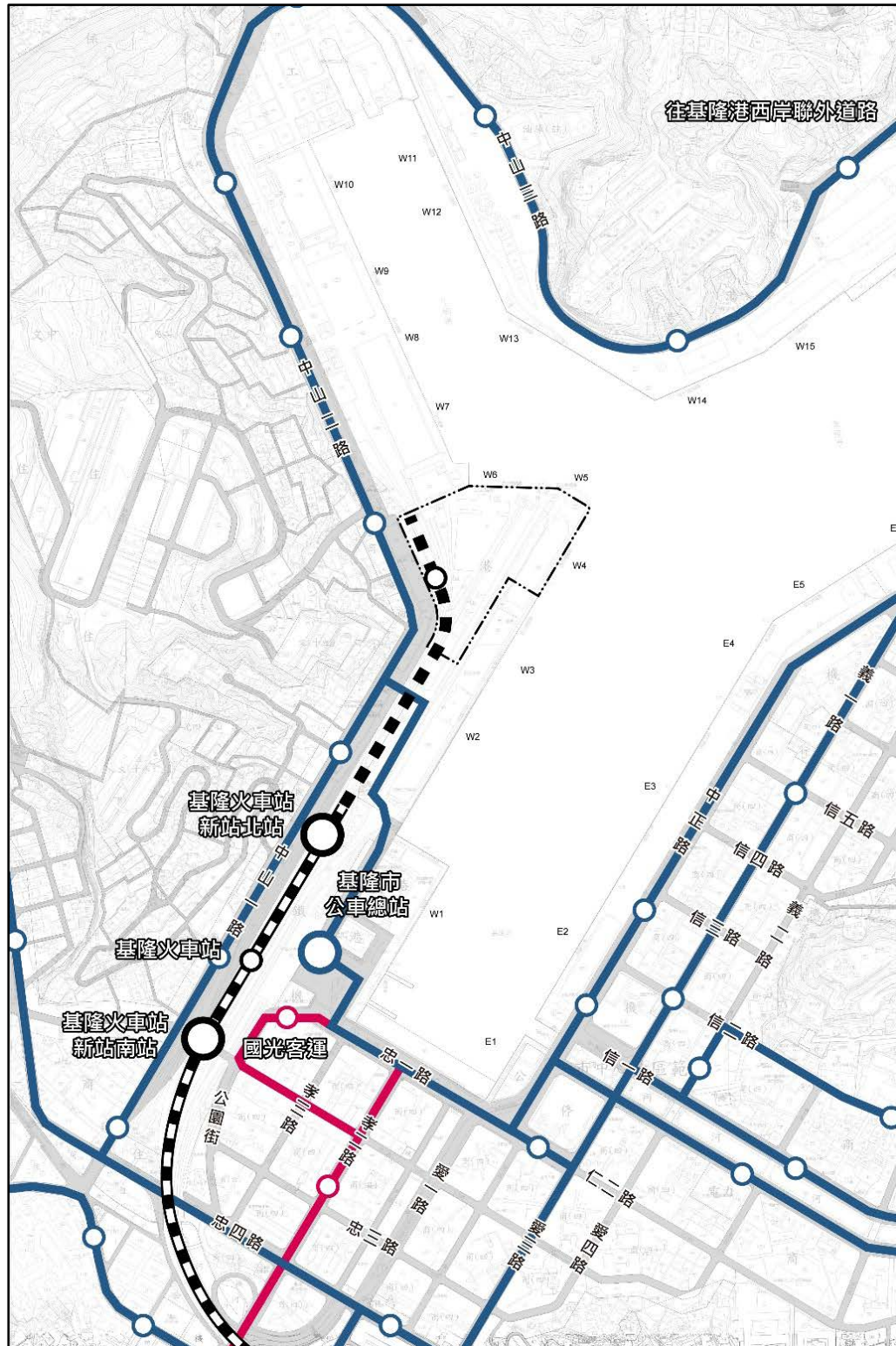


圖 3-5-3 大眾運輸系統示意圖

(五) 國道客運

服務基隆地區之國道客運路線有22條，其中18條路線以基隆或鄰近瑞芳、金山等地往返臺北都會區為主，部分開往宜蘭、中壢、新竹等地。客運集中於基隆火車站周邊，尖峰小時單向約有65班，僅國光客運提供路外客候車場站，其餘業者均採用用路側停靠載客模式經營易影響周邊交通。

(六) 航運系統

基隆港之旅遊航運系統主要可分為國內航線、兩岸航線及國際航線，各類航運系統如以下說明之。港區內船舶交通服務分布詳圖3-5-4所示。

1. 國內航線

國內航線以服務馬祖、澎湖之離島航線為主，現有定期離島航班包括：臺馬之星輪與臺華輪，合富快輪則以軍租船型態為主。近10年之基隆港國內航線旅客，人次維持約100,000人次，趨勢穩定，平均成長率為0.41%。

2. 兩岸航線

自98年起因政策因素開放陸客以團客形式來臺觀光，基隆港即設置定期兩岸航班-中遠之星，目前每週五與週日有航班，航線則有基隆-廈門與基隆-台州。基隆港兩岸航線旅客人次在100年達到最高峰約60,717人次左右，而至105年下滑僅剩19,088人次。

3. 國際航線

自95年起基隆港為配合未來朝郵輪母港發展，開始積極轉型，因此航班與人次開始增加，相較於95年29,951人次，逐年穩定成長，105年達到顛峰，為663,458人次，近年年平均成長率為14.13%，詳表3-5-3。

基隆港為台灣最大郵輪母港，出發之國際郵輪約有10個城市，主要以東北亞國家為主，如日本、韓國及大陸，其中以日本各港口為主之遊程航班較多。

表 3-5-3 基隆港國際航線近年旅客數量統計表

年度	國際航線 人次 (人)	成長率 (%)
96年	176,930	490.73
97年	267,687	51.30
98年	266,345	-0.50
99年	306,532	15.09
100年	302,943	-1.17
101年	274,151	-9.50
102年	398,969	45.53
103年	448,703	12.47
104年	563,345	25.55
105年	663,458	17.77
年平均成長率		14.13

資料來源：基隆港務分公司。

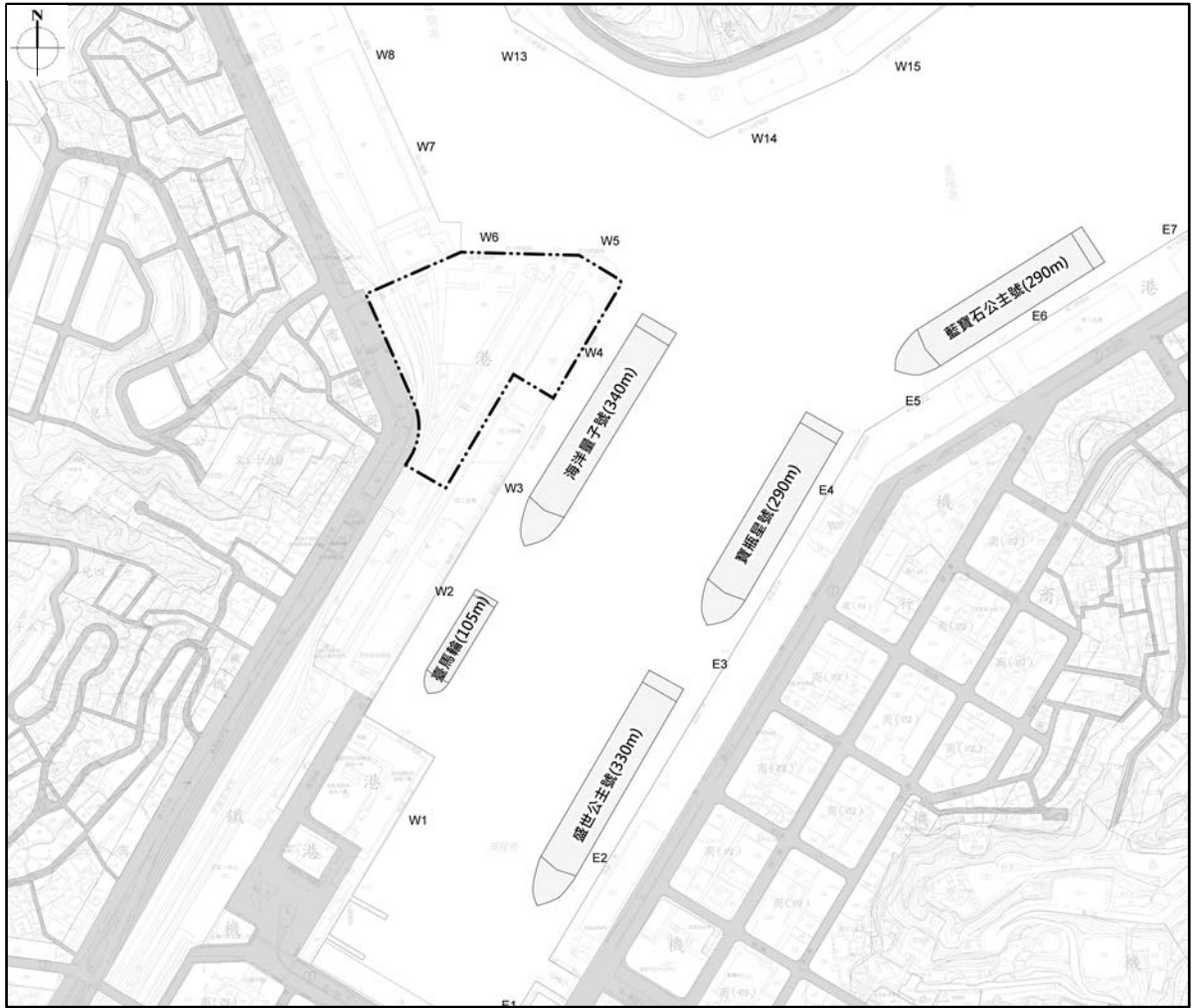


圖 3-5-4 基隆港船舶交通服務示意圖

六、觀光資源

本計畫將觀光遊憩資源分為自然、人文、遊樂、產業觀光4大類，本計畫周邊觀光資源以西二西三倉庫及陽明海洋文化館等具有文化歷史之港埠相關建築物為主，如下表3-6-1所示。

表 3-6-1 基隆港周邊觀光資源綜整表

類型	景點
自然觀光	情人湖公園、新山水庫、和平島公園、八斗子忘憂谷、藍色公路、仙洞巖、基隆嶼、棉花嶼、花瓶嶼、彭佳嶼等
人文觀光	中正公園、國立海洋科技博物館、海洋廣場、飛鳶廣場、阿根納造船廠、海門天險、白米甕古砲臺、大武崙砲臺、劉銘傳隧道、槓子寮砲臺、獅球嶺砲臺、基隆廟口小吃、陽明海洋文化藝術館、基隆故事館、許梓桑古厝、城隍廟、奠濟宮、寶明寺、靈泉寺、慶安宮、平安宮、中元祭典等
遊樂觀光	太陽谷休閒農場、暖東苗圃精緻農場、擁恆文創園區、泰安市民農場、華新農場、長青市民農場等
產業觀光	基隆港、西二西三倉庫、八斗子漁港、碧砂漁港、長潭里漁港、正濱漁港、外木山漁港等

資料來源：基隆旅遊網。

七、不動產市場分析

為了解本計畫範圍周邊不動產市場之情形，作為後續開發構想之利基，茲就零售業、旅館、商辦市場進行分析（詳附錄二）。就各類產品之市場調查分析，本計畫區開發之產品類型以零售市場、旅館市場較具開發潛力，其開發需求規模預估詳附錄二，商辦市場之開發潛力待評估，其潛力評估分析內容如后所示。

（一）零售市場：具開發潛力

1. 港區周邊以夜市、轉運及社區型商圈為主，為基隆市主要商業發展地帶，包含義二路形象商圈。
2. 基隆百貨公司僅國際百貨及摩亞百貨，摩亞百貨引進之零售型態多元，為基隆市主要消費據點。
3. 參酌國內商場型態可分為商場、百貨公司及購物中心等類型，本計畫以引進商場較為適合，如同臺北市微風南京及松山 citylink 等，本計畫預計開發規模約 8,215 坪，實際需求詳附錄二。

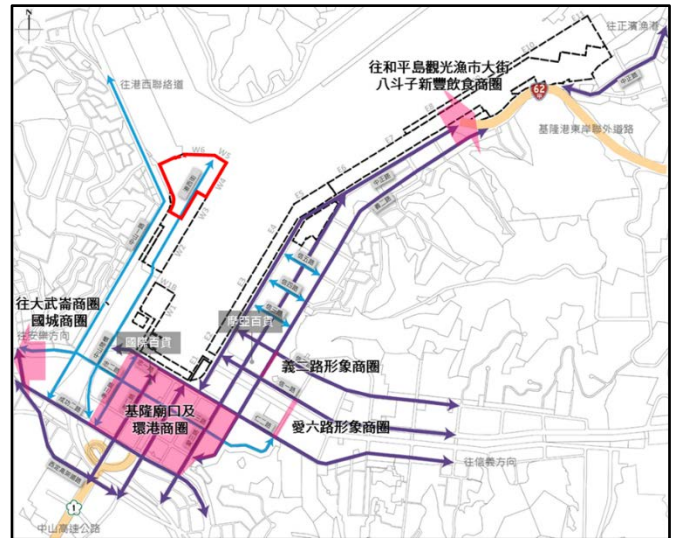


圖 3-7-1 零售市場分布示意圖

（二）旅館市場：具開發潛力

1. 觀光旅館住房率近 74.46%，年平均成長率達 0.46%，平均房價近 5 年維持在 2,300 元上下，年平均成長率達 1.33%。
2. 一般旅館住房率近 40%，年平均成長率達 3.72%。

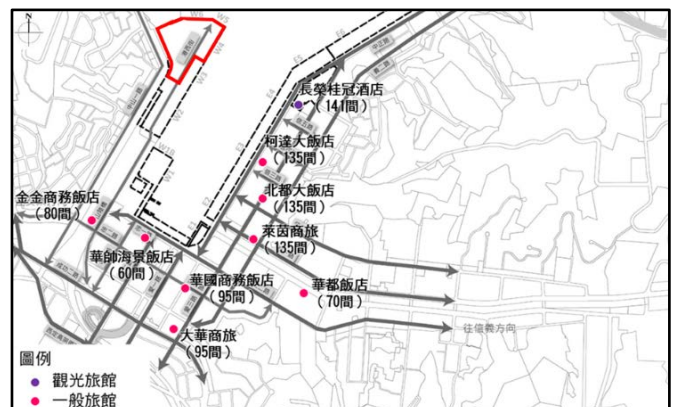


圖 3-7-2 旅館市場分布示意圖

3. 105 年基隆市一般旅館平均房價為 1,670 元，低於同年度各縣市一般旅館平均房價 2,254 元，未來須考量市場供需情況，並應創造旅宿獨特性。
4. 旅館市場需求預測 110 年將超過 500 房之需求量，顯見國際郵輪觀光人口持續成長，其旅館市場供給將不足夠。
5. 參酌臺北市國際觀光旅館，如台北凱薩大飯店、晶華酒店及國賓大飯店等，房間數約為 400 房至 600 房之間，本計畫預計規劃 490 房，其開發面積約 26,182 坪，實際需求詳附錄二。

(三) 商辦市場：開發潛力待評估

1. 辦公類建照樓地板面積，近 5 年年平均成長率達 - 25.18%。
2. 辦公類使照樓地板面積，近 5 年年平均成長率達 - 39.57%。
3. 商務辦公室集中於信一路及文化中心周邊，成交行情為 600 至 800 元/坪之間。
4. 基隆港可藉港區及交通便利優勢，打造具備港口特色景觀之舒適空間，提升整體商辦環境水準。

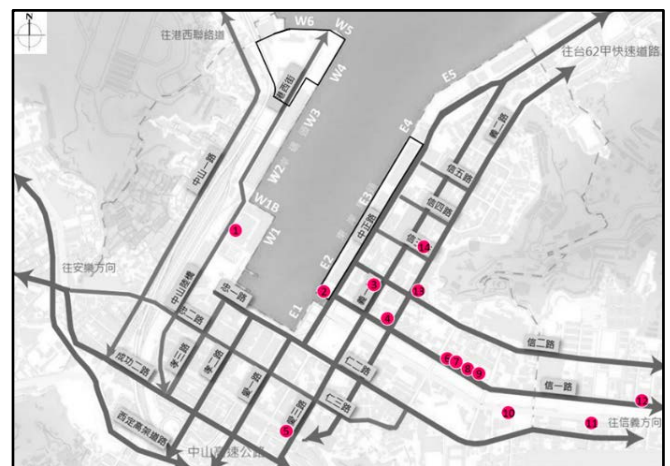


圖 3-7-3 商辦市場分布示意圖

第四章 發展課題及對策

課題一：基隆內港面臨轉型發展，如何呼應上位計畫對基隆港東客西貨機能轉型，及打造基隆新地標之需求調整計畫區土地使用規劃

說明：

1. 基隆內港區面臨郵輪觀光市場發展，現況較缺乏因應國際港口競爭及郵輪產業布局之土地使用規劃內容

依國際郵輪市場來看，101年至105年亞太郵輪市場佔比成長一倍（6%-13.5%），為急遽成長最快的郵輪市場，其中基隆港為亞洲第五大郵輪港口，基隆港極具轉型之必要與急迫性。

惟除了「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106~110年）」計畫外，尚缺乏具國家視角之整體郵輪產業、產業服務及國土計畫等整體發展規劃，而面臨基隆港短中期旅運及其關聯產業發展空間不足之情況，應列為優先解決目標。

2. 近年郵輪旅客大幅成長，基隆港東岸旅運大樓提供之旅運空間已不敷需求，依「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106~110年）」計畫，應逐步實現「內客、外貨」及「東客、西貨」構想

臺灣郵輪市場觀光旅次年平均成長達19.80%，近3年國際旅客年平均成長率基隆港為正成長18.89%，於104年6月26日同時有4艘客輪靠泊、操作，單日進出旅客逾萬人之多，既有旅運服務空間已不敷郵輪旅客快速成長之需求。造成入境下船旅客必須重複進出管制區及入出境空間無法有效分流等問題。

緣此，基隆港近程發展計畫因應郵輪發展趨勢，主要係依循近洋航線貨櫃港及客運兼具觀光遊憩功能港之發展定位，逐步實現「內客、外貨」及「東客、西貨」構想。

對策：

1. 本基地應打造基隆新地標，調整土地使用發展強度

依現行都市計畫第二類港埠用地基準容積率為210%，考量基隆市「市港再生計畫」指導本計畫應打造「西岸會展與旅運智慧大樓」，且行政院106年5月12日召開「研商基隆市請求協助相關建設推動議題第4次會議」結論：加速西岸會展及智慧創新大樓計畫推動期程及本案容積應可放寬，以期未來大樓

形成新地標，皆明確表示本計畫應加速開發「西岸會展與旅運智慧大樓」，緣此，本計畫考量周邊商業區容積率，以調整土地使用發展強度，且為維護基隆港整體景觀環境，擬訂都市設計原則。



圖 4-0-1 計畫區周邊容積率示意圖

2. 土地容許使用項目應整合輕軌、港埠運輸及觀光發展需求調整土地使用規劃內容

現行計畫第二類港埠用地土地容許使用項目無法滿足輕軌及港埠運輸等需求，為此本計畫依「基隆港區整體發展計畫—基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程」計畫，以容納會展、旅運及商業等開發內容，調整土地使用規劃內容，以整合輕軌、港埠運輸及觀光發展，其量體模擬詳圖 4-0-2 所示。

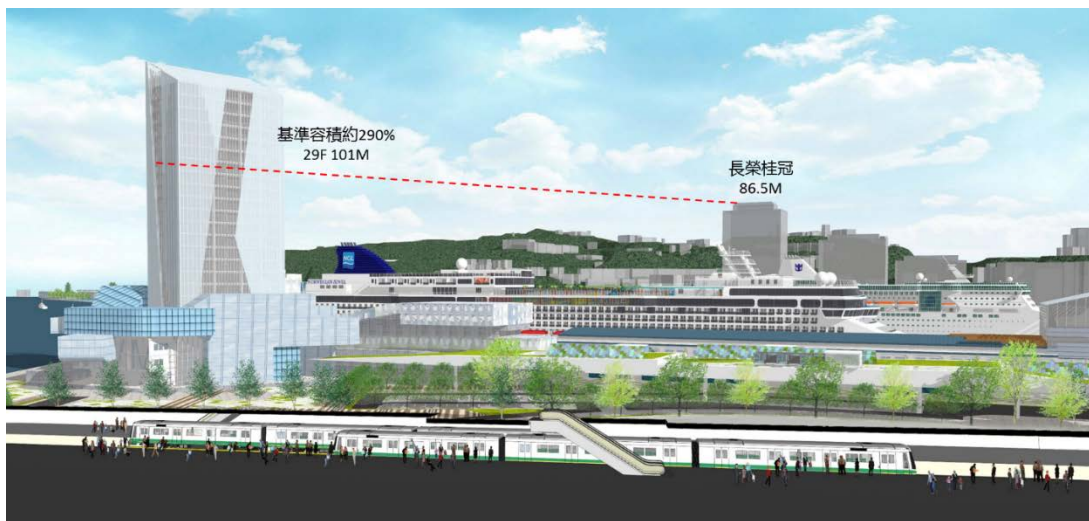


圖 4-0-2 計畫區量體模擬示意圖

課題二：為保持基隆港未來發展計畫彈性，如何調整現行土地使用回饋規定

說明：本細部計畫之第二類港埠用地作為商業使用，其回饋方式彈性較不足，影響投資進駐意願

第二類港埠用地作為商業使用其回饋部分，原則上以作為商業使用面積之20%土地計算，並以繳付代金為之，且倘採分期給付，分期方式比照「火車站都更案」不得超過十年，彈性較不足。

再者，公共設施留設部分為扣除回饋20%土地後，剩餘之80%第二類港埠用地作為商業使用基地，應提供其面積30%土地作為公共設施使用，未考量港區土地特性保留開發規劃彈性。

本計畫區係基隆港區再生之啟動關鍵，為落實市港共榮，未來除捐贈用地、代金外，得採利益共享方式及留設公共服務空間等方式辦理，以保持開發彈性，其利益共享方式及留設公共服務空間等內容，應於都市設計審議後完成協議書簽訂，並依協議書載明之繳付時程完成捐贈。

對策：

1. 建議將採立體化方式留設公共設施，以提供更多之公共服務空間

現有土地使用分區以水平規劃，申請基地考量港區內腹地較小，多以旅運及附屬商業垂直整合於量體為發展模式，本計畫可採立體化方式留設，以提供更多之公共服務空間（包含停車空間、空中廣場等）。

公共設施之留設以同一主要計畫公共設施或用地為優先，並以集中留設為原則，盡量留設於計畫道路側保留作為公眾使用，同時不得設置圍籬或其它足以阻隔民眾使用之設施。

2. 建議負擔回饋時機保留彈性，並於協議書載明，創造港市雙贏

申請商業使用未來除捐贈用地、代金外，得採利益共享方式及留設公共服務空間等方式辦理，以保持開發彈性，其利益共享方式及留設公共服務空間等內容，應於都市設計審議後完成協議書簽訂，並依協議書載明之繳付時程完成捐贈。

第五章 發展構想

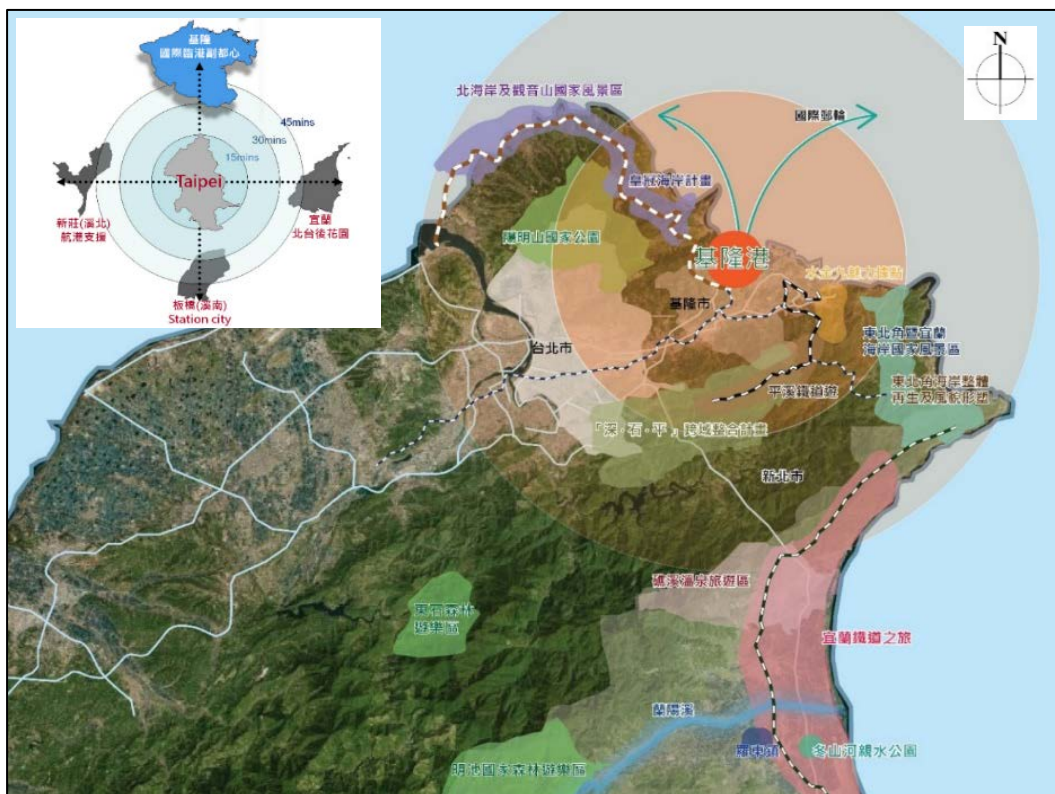
一、計畫構想

(一) 以市港再生策略，打造基隆為「首都圈東區門戶」

台北、新北、基隆、桃園及宜蘭組成的首都生活圈，具備海、空雙港的門戶旅運優勢。而基隆具備「市港整合」之海港城市體格，應透過市港再生策略打造基隆為「首都圈東區門戶」。並善用基隆首都生活圈地理優勢與基隆港的緊密關係，提升基隆作為首都生活圈的臨港觀光副都心。未來藉由市、港合作，以基隆港為服務門戶，扣連前瞻基礎建設計畫、歷史場景再現計畫挹注之輕軌、文化、觀光建設，成為海港城市都市再生的動能。

(二) 以市、港合作策略，透過「內客、外貨」、「東客、西貨」佈局，內港碼頭轉型國際郵輪母港

郵輪旅遊是國際上成長最快速的觀光方式之一。台灣作為海島型國家，發展郵輪旅遊不但是發展觀光的選項，也是港口發展契機。而基隆港作為北台灣首要的國際商港及客運門戶，具備接近政治、經濟中心之大臺北都會區區位優勢；近年在國家大力推動郵輪母港政策下，基隆港承攬7成以上出入境國際郵輪，2016年已成長為亞洲排名第5大郵輪港口，為基隆市帶來75萬/年的進出旅客人次。依行政院核定之「臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106~110年）」，基隆港發展將依全港「內客、外貨」、「東客、西貨」佈局轉型，於內港西6~東11碼頭土地結合港區及都市更新計畫發展國際郵輪母港，並作為輻射中心，向周邊的首都圈及更外層的兩岸、國際區域發展觀光廊帶，積極佈局國際及兩岸的客運市場。



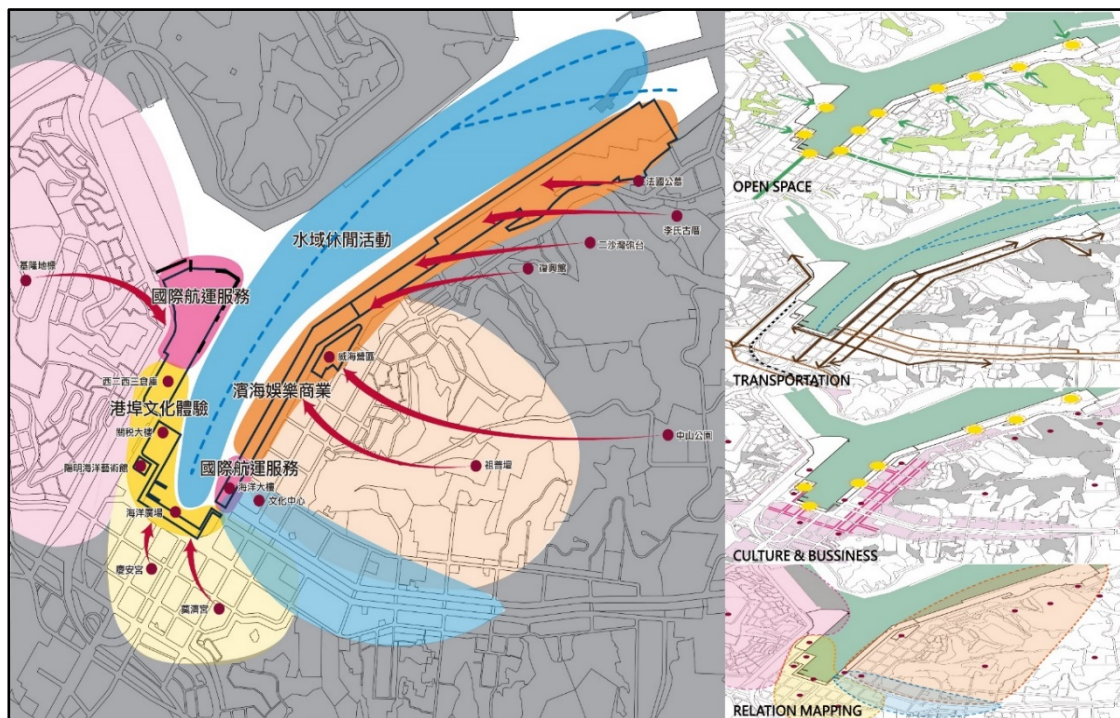
資料來源：基隆市區域計畫。

圖 5-1-1 首都生活圈發展定位示意圖

(三) 本計畫區發展西岸會展與旅運智慧大樓，作為內港轉型引擎

依據臺灣港務公司規劃，未來內港空間機能將對接前瞻基礎建設計畫之國際郵輪母港服務提升、基隆南港輕軌建設，轉型發展港口會展商業、國際航運服務、港埠文化體驗及水域休閒活動機能（如圖5-1-3所示）。

著眼於全球國際港埠發展趨勢皆朝內港引入國際級商貿、娛樂、航運投資，以建立區域性港埠領導地位，基隆市及臺灣港務公司已獲行政院市港再生標竿計畫支持，將以市港合作機制，未來「西岸會展與旅運智慧大樓」預計尋求具國際規模的專業團隊參與開發，並於招標規劃階段邀請市府團隊參與，共同合作推動基隆市港新地標，期以提升「西岸會展與旅運智慧大樓」國際能見度。

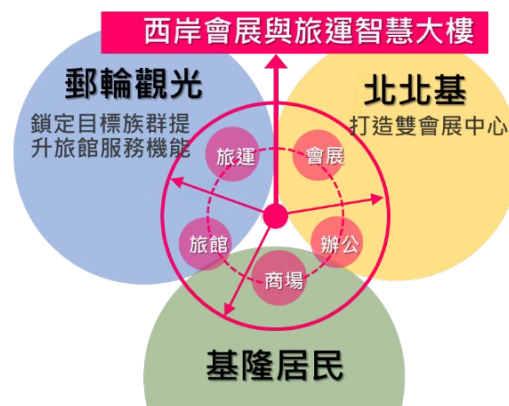


資料來源：基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。

圖 5-1-2 基隆港內港空間機能定位示意圖

二、開發構想

本計畫之開發構想，係以第三章市場趨勢結合前瞻基礎建設計畫基隆南港輕軌、郵輪母港服務提升建設契機，於西4至西6碼頭興建「西岸會展與旅運智慧大樓」以引入下列開發內容：



(一) 會展暨旅運中心

本計畫區「西岸會展與旅運智慧大樓」係以基隆南港輕軌線延伸至本基地之優勢，串接台北至基隆兩個城市，以旅運中心配合輕軌場站型式設計，預留場站旅運聯通空間及會展設施打造南港、基隆雙會展中心（詳圖5-2-1）；另透過立體化人行通廊銜接基隆火車站及城際轉運站交通功能，提升整體環境與達成人本交通目標。

未來本計畫會展中心空間規模考量臺北南港展覽館係以會展活動功能為主之特色，以提供地區型會議活動服務為主、中小型會展空間為輔的會展中心功能。另考量會展中心對樓層高度及進出動線之需求，建議設置於低樓層並與室外展場結合，其相關設施量詳表5-2-1所示。

表 5-2-1 本計畫會展中心與南港展覽館設施對照表

項目	本計畫	南港展覽館
室內展場	1,000 坪 (1 個展廳，約 180 個攤位)	22,680 m ² /6,861 坪 (3 個展廳，約 377~450 攤/廳)
頂樓展場	--	22,680 m ² /6,861 坪 (3 個展廳)
戶外展場	1,818 m ² /550 坪 (約 100 個攤位)	1,000 m ² /303 坪
小型會議室 (20 坪以下；20~40 席)	3 間 35 坪以下	--
中型會議室 (30~50 坪；50~150 席)	6 間 約 40-70 坪	11 間
大型會議室 (70~200 坪；400~800 席)	2 間 約 200 坪	7 間 (150 坪-1 間、100 坪-4 間、70 坪-2 間)
餐飲/宴會廳	--	2,607 m ² /789 坪

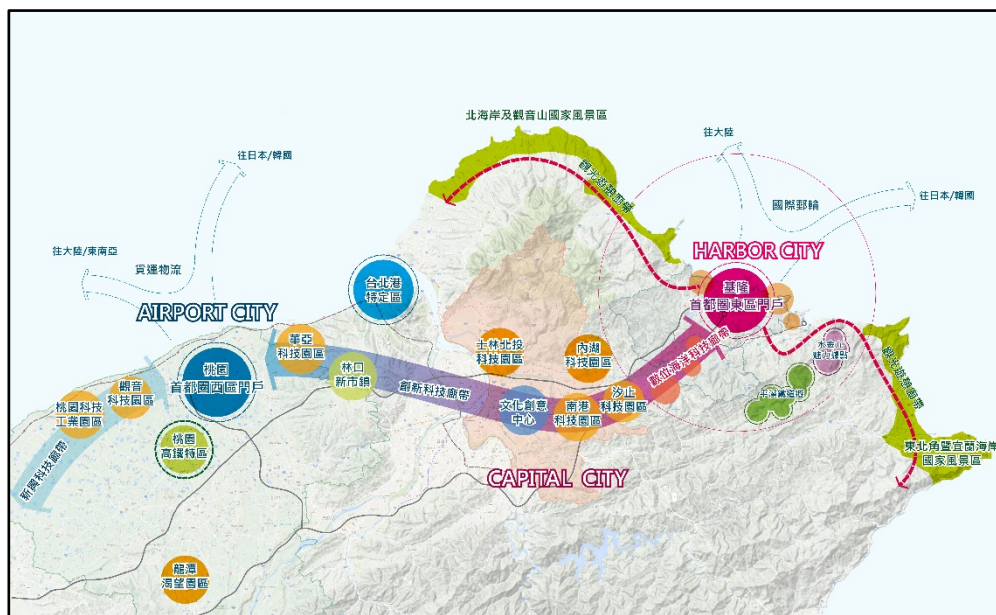


圖 5-2-1 南港基隆雙會展中心發展示意圖

(二) 觀光旅館

依據基隆港務分公司的統計，105年郵輪旅客中，麗星郵輪、皇家加勒比、公主遊輪、歌詩達等以基隆港為母港旅客人次大幅增加，例如麗星郵輪搭載將近42萬人次，成長31.7%，顯示郵輪母港（含Fly-Cruise）的市場急速成長，並衍生住宿服務需求；考量基隆港周邊觀光旅館僅長榮桂冠酒店1家，經第三章市場評估可於本基地設置一處房間數約為490房之旅館，藉以提供母港旅客於登船前或下船後之住宿需求。

(三) 水岸零售商場

有鑑於郵輪附屬事業衍生商業（零售及旅館市場），可帶動周邊土地開發，並據以提升整體觀光產值，本計畫掌握西岸內港基隆南港輕軌、基隆火車新站及城際轉運站交通轉運契機，結合郵輪市場引入一處中型水岸零售商場（約臺北市微風南京之中小型商場規模），以吸引國內、國際觀光客及商務旅遊客群至本基地消費。

(四) 室內停車場

依據上開各項開發設施面積計算，需設置716席汽車停車位以符合建築技術規則要求；若以實際開發設施衍生活動人口推估，本計畫開發後停車需求估計最高為汽車300席、機車388席，依汽車停車位當量轉換約為476席停車位。

本計畫基於開發衍生停車輛應於基地內化原則，將於基地地下一、二樓空間設置室內停車場，以容納本計畫需求停車空間，相關設施及會展活動衍生之停車需求。

(五) 量體需求規模

綜上，本計畫開發量體規模若不計地下室空間（停車空間及輕軌設施服務空間），約為130,741m²（詳表5-2-2所示），經檢核本計畫區基準容積率至少需達290%，以符合本計畫區量體需求規模。

表 5-2-2 基地開發各類別容積樓地板及建築樓地板面積彙整表

開發類別	容積總樓地板面積（平方公尺）	總樓地板面積（平方公尺）	總樓地板面積佔開發比例（%）
旅館	64,979	86,554	44.54
商場	17,124	27,159	13.98
會展暨旅運中心	17,028	17,028	12.10
地上層樓地板面積小計	99,131	130,741	70.62
停車空間	--	47,880	24.64
輕軌設施服務空間	--	9,220	4.74
總樓地板面積	--	187,841	100.00
設計容積率	290%	382%	--

註1：開發類別及樓地板面積為初步規劃建議，實際仍應以實際開發內容為準。

註2：旅館、商場及會展暨旅運中心之樓地板面積係根據空間規劃性質，以容積樓地板面積乘以1~1.59估算而成。計算結果之總樓地板面積約為容積總樓地板面積之1.32倍。



圖 5-2-2 本計畫開發模擬示意圖

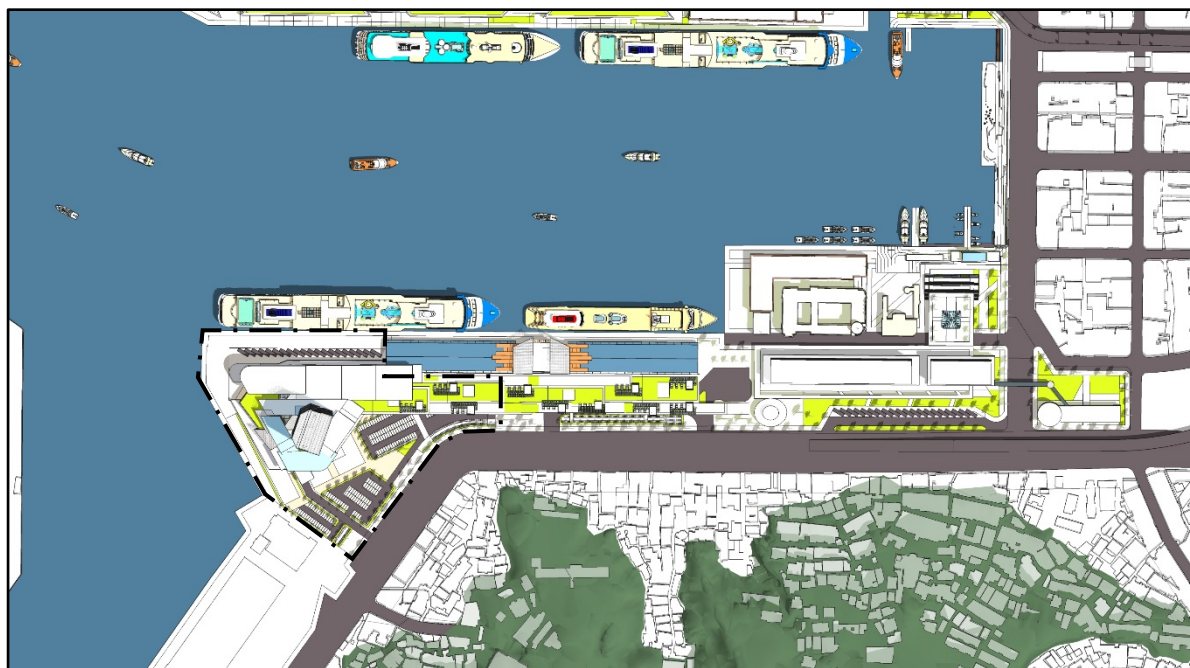


圖 5-2-3 本計畫開發配置示意圖

三、都市設計構想

(一) 水岸景觀構想

基隆港西岸會展與旅運智慧大樓位於基隆港之門戶位置，未來將成為船舶入港及基隆港東岸中正公園遠眺之視覺焦點。本計畫除配合前述章節之上位計畫外，亦將基於市港共榮發展前提下，整合「基隆港微笑步道」，提供市民水岸開放空間，提升港灣開發價值；並配合西岸旅客中心客輪碼頭及南港輕軌規劃，引入配套大眾運輸轉乘及商旅服務開發，成為遊客及市民新興消費娛樂據點，透過政策加值與設計將「基隆港西岸會展與旅運智慧大樓」塑造成北台灣海上重要國門意象。

本計畫並整合「基隆市港岸觀光廊帶整體發展計畫規劃設計」及「基隆火車站周邊活動規劃及開放空間原則研擬」等計畫，從基隆港整體景觀營造之宏觀角度，整合基隆港、市山城整體風貌，提出水岸景觀規劃構想如圖5-3-1所示。



圖 5-3-1 都市設計構想示意圖

(二) 整體開發規劃策略

為讓基隆市民及來基隆的遊客清楚感受山港城景觀意象與街區空間魅力，提供友善舒適的親山近海動線、多元都市活動體驗的魅力港口，本計畫根據開發量體規模、引入服務機能、周邊都市活動、水岸山景都會天際線景觀、開放空間品質、交通運輸、岸線利用等面向，提出整體開發規劃策略如下。

1. 打造入口門戶地標建築，創造水岸山景都會天際線

本計畫區位於基隆港、市之入口門戶位置，為營造良好之國際港灣城市意象，本計畫將以國際級建築設計，打造整合旅運、會展及商業之入口門戶地標建築，並將虎仔山及基隆地標公園等重要景點之眺望視野納入量體規劃設計之考量，以視覺通透為原則，打造水岸、山景及都會風貌融合之天際線。

串聯水岸開放空間，提供市民親水濱海的連港友善動線

水岸空間開放民眾使用以帶動發展為國際水岸開發之趨勢與潮流，本計畫區岸線與西2、西3碼頭之港西文創倉庫串聯，規劃水岸帶狀開放空間，提供民眾連續之水岸步行動線。並配合客輪旅運發展，劃設時段性管制航運空間，在營造水岸風貌的同時亦兼顧海上旅運之發展。

2. 劃設帶狀臨路退縮空間，塑造中山路景觀路廊

為打造行人友善空間，本計畫於中山路臨路退縮空間設置景觀路廊，規劃有綠帶開放空間、人行道及自行車道等，除提升整體環境景觀品質外，開放空間更可作為沿街商業之戶外活動空間，促進商業發展。

整合南港輕軌規劃，預留輕軌站點及軌道設施所需空間

南港輕軌為「前瞻基礎建設計畫」之重要建設，本計畫配合輕軌路線，將西岸會展中心站所需之站體空間納入空間規劃，並預留出入口動線連接及輕軌運營所需之空間。此外，亦將基隆車站、基隆轉運站等計畫區周邊大眾運輸節點之接駁轉乘動線納入規劃考量，完善計畫區及周邊之公共運輸網路。

3. 設置充足停車空間及配套大眾運輸，降低交通衝擊。

為避免本計畫開發及高強度活動可能對交通運輸面帶來的衝擊，本計畫將開發帶來的停車需求內化，規劃高於「建築技

術規則」所規定之停車空間，並規劃停車空間與大眾運輸間之連通動線，以利民眾及旅客轉乘接駁，減少本計畫對基隆市區停車需求所帶來之交通衝擊。

(三) 交通動線規劃構想

1. 車行動線

- (1) 計畫區基地設有區內道路，道路採雙向規劃。
- (2) 區內道路主要通往區內平面停車場及地下停車場。
- (3) 區內道路保有往南延伸之擴充性，未來可與西2西3碼頭後線規劃之綠色通廊下方道路，及台鐵基隆車站北站規劃之車道相連，降低中山一路之交通流量負擔。



圖 5-3-2 車行動線示意圖

2. 人行動線

- (1) 計畫區內人行動線主要分為臨路動線及水岸動線。
- (2) 臨路動線為計畫區內臨中山路之退縮空間，可通往臺鐵基隆車站北站、南站、城際客運轉運站及基隆市公總站等。
- (3) 水岸動線為計畫區內臨水岸之退縮空間，向南與西2西3碼頭及基隆市關稅局大廈之水岸退縮空間相連，可沿水岸通往海洋廣場及東岸水岸開放空間。
- (4) 人行動線可設置立體連通設施穿越道路以形成無間斷之友善步行環境。

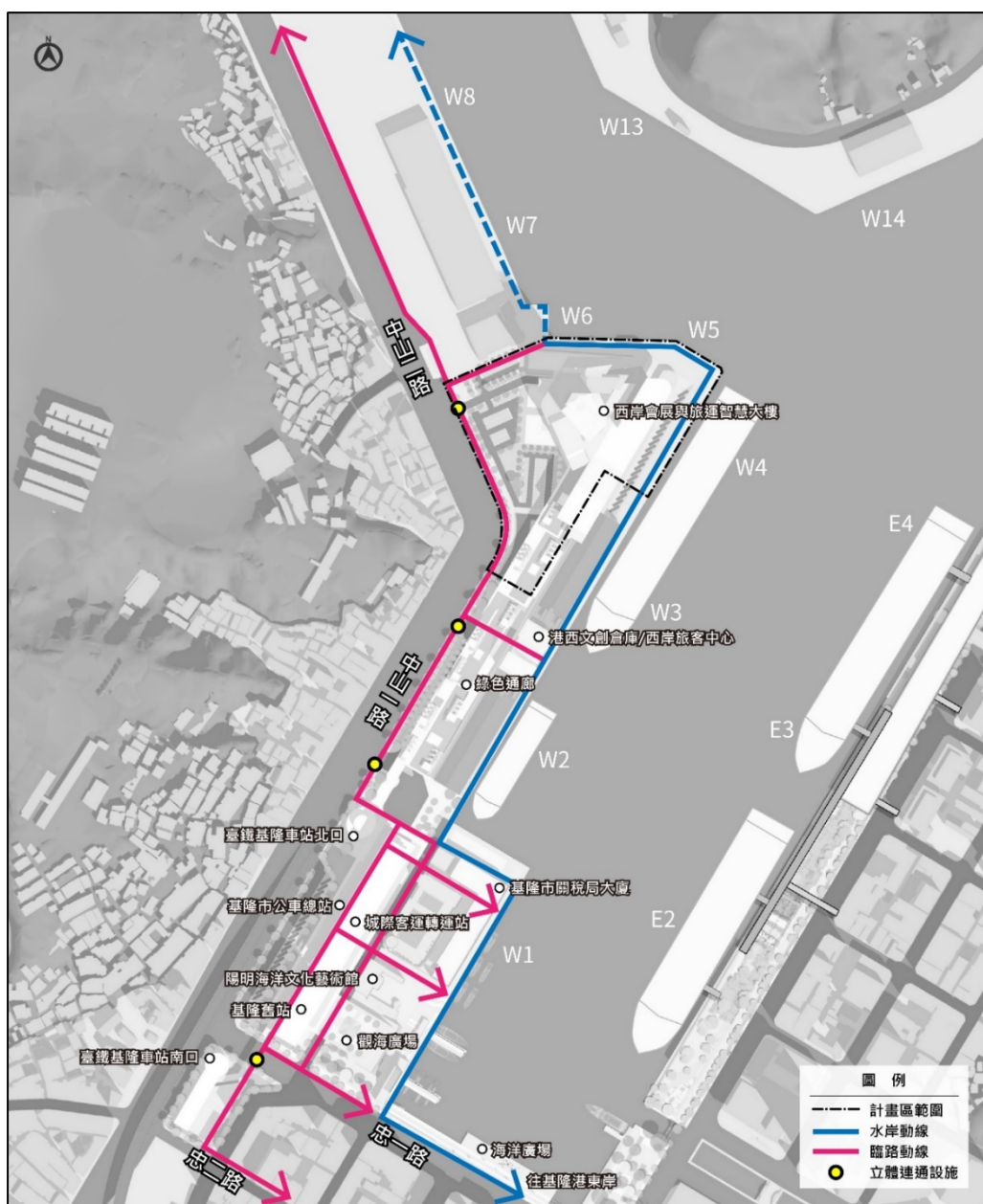


圖 5-3-3 人行動線示意圖

第六章 實質檢討變更內容

一、變更原則

- (一) 為打造內港轉型引擎並與基隆輕軌、郵輪母港整合發展，依市港再生計畫「西岸會展與旅運智慧大樓」之開發構想、市場招商及財務需求，變更細部計畫土地使用計畫為第二類港埠用地（特），以利後續開發招商作業之進行。
- (二) 考量計畫區原基準容積率較周邊商業區低（現行容積率為 210%、周邊商業區為 320%~800%），且未來計畫區開發以會展、旅運及商業機能為核心，為建立港區入口門戶意象、回應招商市場對開發量體之需求並訂定開發招商可引入業種業態，擬定第二類港埠用地（特）基準容積率及建蔽率、容許使用項目等土地使用管制規定。
- (三) 本計畫區未來除開發「西岸會展與旅運智慧大樓」，並將保留與基隆輕軌等公共服務設施串聯整合之可能性，為提高計畫區土地規劃設計彈性，公共設施得以樓地板方式留設、並研擬軌道服務設施及連通出入口空間獎勵留設機制。
- (四) 為落實市港共榮合作，擬定本計畫區開發之回饋方式及回饋時機，除捐贈用地、代金外，增列以利益共享方式保持開發彈性，並得採分期繳納方式辦理。
- (五) 考量本計畫區為基隆港區重要門戶節點，且應保留與基隆輕軌整合規劃之設計彈性及呈現臨港水岸整體風貌，增訂都市設計準則。

二、變更內容

本次變更內容包含土地使用計畫變更，並配合變更後土地使用計畫，擬定土地使用分區管制要點及都市設計原則，變更內容詳表6-2-1所示。

(一) 土地使用計畫變更

本計畫區為打造內港轉型引擎，依市港再生計畫「西岸會展與旅運智慧大樓」之開發構想、市場招商及財務需求，變更第二類港埠用地為第二類港埠用地（特）土地，以打造基隆新地標，詳表6-2-1所示，本計畫區所屬細部計畫土地使用變動情形如表6-2-2所示，變更後以第二類港埠用地減少4.1680公頃為36.7954公頃，及第二類港埠用地（特）增加4.1680公頃。

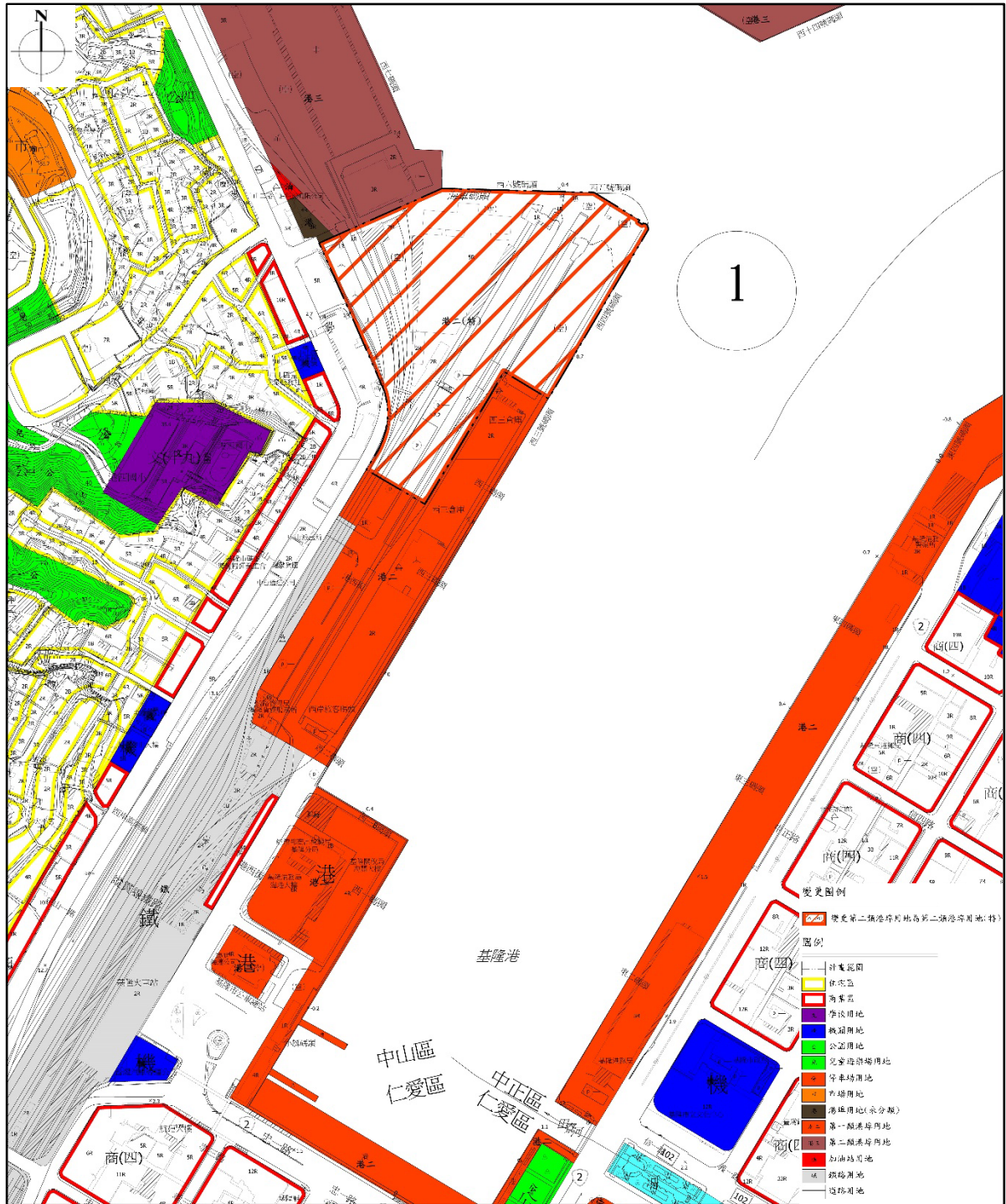
表 6-2-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）變更計畫內容綜理表

編號	位置	原計畫內容	變更計畫內容	面積 (m ²)	變更理由
變 1	西 2、3 碼頭區北側	第二類港埠用地	第二類港埠用地（特）	41,680.75	<p>1. 考量基隆市「市港再生計畫」指導本計畫應打造「西岸會展與旅運智慧大樓」，經評估量體需求規模保守估計至少需 290% 之容積率（免計容積則需達到 382%），招商財務方勉為可行（詳附錄四），依計畫區現行都市計畫第二類港埠用地基準容積率為 210%，若需提升容積率，需配合核准事業開發計畫需求經本市都委會審決後方可調高，招商條件之不確定性較高。為提供足夠開發誘因並使招商條件明確化，有必要重新訂定本計畫區容積率。</p> <p>2. 本計畫未來將採招商方式開發，惟現行土地容許使用管制項目非以營業登記業別為規範內容，為使未來招商文件內規範之營業項目與土地使用管制規定一致，以免投資廠商規劃開發內容時產生疑義，應依本計畫預計開發內容及招商需求，訂定土地容許使用管制項目。</p>

表 6-2-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）變更計畫內容綜理表（續）

編號	位置	原計畫內容	變更計畫內容	面積 (m ²)	變更理由
變 1	西 2、 西 3 碼頭 區北 側	第 二 類 港 埠 用 地	第 二 類 港 埠 用 地 (特)	41,680.75	<p>3.本計畫區現行規定申請商業使用時，公共設施用地之回饋以土地為限，代金繳交機制彈性亦較有限，考量港區乃本市水岸發展精華腹地，且「西岸會展與旅運智慧大樓」係基隆港區再生之啟動關鍵，為保持基地開發彈性並落實市港共榮，其回饋規定有必要重新訂定。</p> <p>4.綜上，考量本計畫區有別於一般第二類港埠用地之管制，未來招商引入之「西岸會展與旅運智慧大樓」將整合基隆輕軌建設及郵輪母港打造內港轉型引擎，其開發目標、區位規劃及量體設計均具指標性，爰變更為第二類港埠用地（特），並基於未來招商需求及市港合作精神，擬定土地使用管制及捐贈負擔等相關規定。</p>

註:本計畫變更後各用地之面積、位置及形狀應依計畫圖實地分割測量為主。



註：本圖除核准變更者外，餘應以原計畫為準。

圖 6-2-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用計畫變更示意圖

表 6-2-2 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫變更前後土地使用面積表

使用別		原計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	變更後百分比
土地 使用 分區	甲種工業區	0.7686	0	0.12
	倉儲區	2.8609	0	0.44
	漁港專用區	4.2035	0	0.65
	正濱漁港水域	13.7805	0	2.13
	商港水域	379.2728	0	58.50
	小計	400.8863	0	61.83
公共 設施 用地	學校用地 (大專)	0.1316	0	0.02
	公園用地	1.2419	0	0.19
	機關用地	0.0221	0	0.00
	廣場兼停車場用地	0.4492	0	0.07
	加油站用地	0.1883	0	0.03
	電路鐵塔用地	0.0263	0	0.00
	污水處理廠用地	8.4185	0	1.30

表 6-2-2 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫變更前後土地使用面積表（續）

使用別		原計畫面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	變更後百分比
港埠用地	港一	69.0900	0	10.66
	港二	36.7954	-4.1680	5.03
	港二(特)	0	+4.1680	0.64
	港三	108.5332	0	16.74
	未分類	2.9307	0	0.45
	道路	15.4858	0	2.39
	道路兼海域	0.2994	0	0.05
	海堤	3.8546	0	0.59
	小計	247.4670	0	38.17
合計		648.3533	0	100.00

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。

資料來源：本計畫整理。

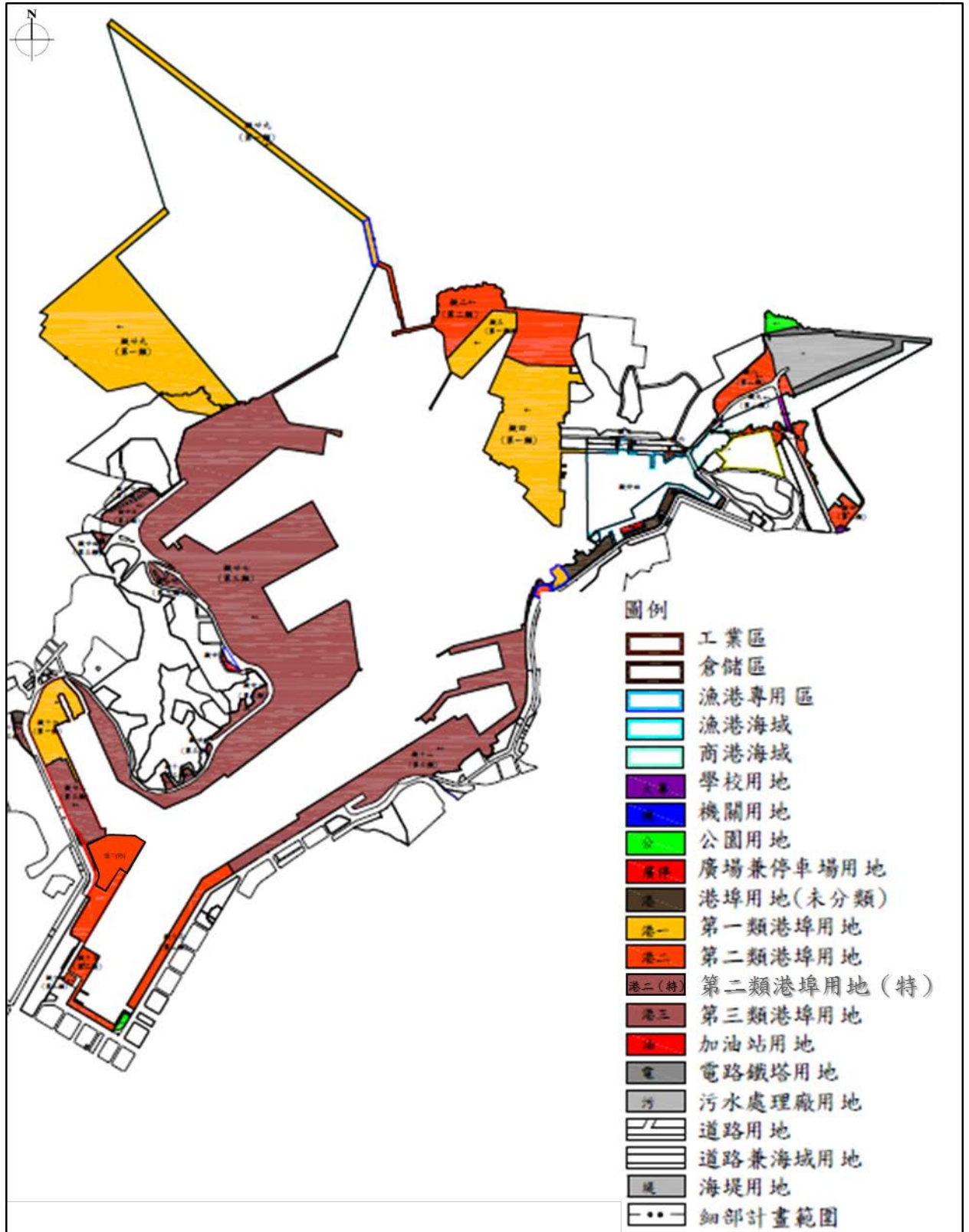


圖 6-2-2 擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫變更後土地使用計畫示意圖

(二) 土地使用分區管制

1. 擬定原則

- (1) 為兼顧郵輪母港商港管制區域、基隆輕軌設置及「西岸會展與旅運智慧大樓」招商開發需求並使招商條件明確化，本計畫區容許使用項目之擬定應以符合第一類港埠用地使用項目及未來開發招商可引入業種業態之營業項目類別為原則。
- (2) 本計畫基準容積率及建蔽率之訂定，以建立港區入口門戶意象、回應招商市場對開發量體之需求，及整體考量與周邊商業區發展強度之均衡性為原則。
- (3) 為適度管控港區商業發展，本計畫申請商業使用應計入基隆港第二類港埠用地申請商業使用面積上限計算，以不超過總量上限規定為原則。
- (4) 考量未來基隆輕軌開發需求，訂定預留軌道服務設施空間相關規定以導引基地與大眾運輸場站整合規劃。
- (5) 本計畫招商開發為落實市港共榮、利益共享原則，其代金及公共服務設施之捐贈回饋規定以保留開發彈性及多元回饋為原則。
- (7) 考量本計畫區為基隆港區重要門戶節點，訂定本計畫區應實施都市設計及相關規範。

2. 擬定內容

依上述土地使用分區管制規定擬定原則，本計畫區第二類港埠用地（特）土地使用分區管制要點擬定內容詳表6-2-3所示：

表 6-2-3 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用分區管制要點擬訂情形綜理表

條文別	擬定內容	說明
第一條	本計畫劃定第二類港埠用地（特）。	因應西岸會展與旅運智慧大樓發展需求，計畫區變更為第二類港埠用地（特）。

表 6-2-3 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用分區管制要點擬訂情形綜理表（續）

條文別	新增內容	說明
第二條	<p>第二類港埠用地（特）為配合本計畫促成基隆輕軌設施及發展西岸會展與旅運智慧大樓，第二類港埠用地（特）土地除依「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫」土地使用管制規則第九條港埠用地（港一）所訂之使用外，得容許供下列使用：</p> <p>一、會議及展覽服務業（含會議展覽中心）（JB）、展示、展售、教育訓練相關設施。</p> <p>二、商業使用</p> <p>（一）零售、餐飲業：零售業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）</p> <p>（二）觀光休閒服務業：觀光及旅遊服務業（J9）、旅館業（J901）、休閒服務業（含戶外、室內遊樂場及其相關設施）（J7）、運動服務業（J8）</p> <p>（三）工商服務業：金融、保險及不動產業（H）、顧問服務業（I1）、資訊服務業（I3）、廣告業（I4）、設計業（I5）、電信業務門號代辦業（IE）、研究發展服務業（IG）、訓練服務業（J2）、出版事業（J3）、電影事業（J4）、廣播電視服務業（J5）、專門技術服務業、租賃業（JE）</p> <p>（四）其他經商港管理機關或都市計畫主管機關同意之商業服務設施。</p>	<p>本計畫未來將採招商方式開發，為兼顧郵輪母港商港管制區域、基隆輕軌設置及「西岸會展與旅運智慧大樓」招商開發需求並使招商條件明確化，以免投資廠商規劃開發內容時產生疑義，本計畫區容許使用項目之擬定應以符合第一類港埠用地使用項目及未來開發招商可引入業種業態之營業項目類別為原則。</p>

表 6-2-3 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用分區管制要點擬訂情形綜理表（續）

條文別	新增內容	說明
第二條	<p>三、公共運輸場站及其附屬設施。</p> <p>四、國際及行政服務業：國際機構及外國住在機構、政府機關、公共行政服務業之辦公室、員工住宿及休閒設施。</p> <p>五、遊客管理及服務設施。</p> <p>六、藝文及文教設施：藝文業（J6）、社教設施（圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館）、文康設施（音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院）。</p> <p>七、娛樂漁船活動（含遊艇）、海域觀光遊樂設施、海岸休閒遊樂設施。</p> <p>八、園藝及造景相關設施。</p> <p>九、其他經商港管理機關或都市計畫主管機關同意之必要及附屬設施。</p>	<p>本計畫未來將採招商方式開發，為兼顧郵輪母港商港管制區域、基隆輕軌設置及「西岸會展與旅運智慧大樓」招商開發需求並使招商條件明確化，以免投資廠商規劃開發內容時產生疑義，本計畫區容許使用項目之擬定應以符合第一類港埠用地使用項目及未來開發招商可引入業種業態之營業項目類別為原則。</p>
第三條	<p>本計畫區申請作為商業使用基地時，其申請商業使用面積應計入「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫」第二類港埠用地申請商業面積之總量，合計不得超過前開細部計畫區計畫面積之 30%。</p>	<p>為適度管控港區商業發展，本計畫申請商業使用應計入基隆港第二類港埠用地申請商業使用面積上限計算。</p>

表 6-2-3 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用分區管制要點擬訂情形綜理表（續）

條文別	新增內容	說明						
第四條	<p>第二類港埠用地（特）土地使用強度不得超過下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="373 595 1083 875"> <thead> <tr> <th data-bbox="373 595 649 734">使用分區</th> <th data-bbox="649 595 860 734">建蔽率 (%)</th> <th data-bbox="860 595 1083 734">容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="373 734 649 875">第二種港埠用地（特）</td> <td data-bbox="649 734 860 875">70</td> <td data-bbox="860 734 1083 875">290</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	第二種港埠用地（特）	70	290	<p>考量現行計畫區容積率為 210%，若需提升容積率，需配合核准事業開發計畫需求經本市都委會審決後方可調高，招商條件之不確定性較高。為提供足夠開發誘因，建立港區入口門戶意象、回應招商市場對開發量體之需求（最低須達 290%），及計畫區開發量體與整體考量與周邊商業區發展強度（320%-800%）之均衡性，適度調高計畫區基準容積率。</p>
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)						
第二種港埠用地（特）	70	290						
第五條	<p>因應未來輕軌開發，應預留軌道服務設施空間，計畫區建築物應規劃出入口與軌道設施相連通，軌道服務設施及連通出入口空間得不計入容積。</p>	<p>為因應未來輕軌開發需求留設服務設施。</p>						

表 6-2-3 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用分區管制要點擬訂情形綜理表（續）

條文別	新增內容	說明
第六條	<p>第二類港埠用地之建築基地，於申請建築許可前須經基隆市都市設計委員會審查，依本計畫都市設計原則辦理。</p>	<p>規範本計畫區應實施都市設計。</p>
第七條	<p>第二種港埠用地（特）作為商業使用之使用規定如下：</p> <p>一、第二種港埠用地（特）申請商業使用時，應捐贈不低於申請基地面積 20% 之可建築土地予基隆市政府，但捐贈之可建築用地，經基隆市政府同意後，得改採捐獻代金方式折算繳納，並得分期繳納。</p> <p>二、前項代金計算方式，比照「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫」第二種港埠用地申請商業使用回饋代金計算方式辦理；代金之繳付得採全額一次給付或分期給付，分期給付期數與方式應經基隆市政府同意。</p> <p>三、扣除回饋 20% 土地後，剩餘之 80% 第二類港埠用地作為商業使用基地，應提供其面積 30% 土地或樓地板面積作為公共設施使用。且提供市民大眾使用。另作為公共設施使用設置區位或型式，應經都市設計審議同意後留設。</p> <p>（一）其區位得以同一細部計畫區內之公共設施用地優先抵充。</p>	<p>考量港區土地細長且腹地較小，因此以不減少原公共設施使用空間之原則下，為提高計畫區土地規劃設計彈性，公共設施得採多元方式以土地或樓地板面積方式留設。</p>

表 6-2-3 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）土地使用分區管制要點擬訂情形綜理表（續）

條文別	新增內容	說明
第七條	<p>(二) 不論前開供作為公共設施使用之土地區位為何，申請基地開發樓地板面積（不含免計容積或獎勵容積者）皆應扣除該公共設施使用之土地面積。換言之，申請基地開發樓地板面積=（申請基地面積-公共設施使用之土地面積）*法定容積率。</p> <p>(三) 公共設施使用除可以前款方式辦理外，得改以立體方式於可建築基地樓地板規劃，其劃設之比例不得低於該容積樓地板面積之 24%（計算公式如下所示），並於基隆市政府協議書內載明其設置種類、區位、數量及供公眾使用方式。公共設施樓地板面積=申請基地面積×容積率×24%。</p>	<p>考量港區土地細長且腹地較小，因此以不減少原公共設施使用空間之原則下，為提高計畫區土地規劃設計彈性，公共設施得採多元方式以土地或樓地板面積方式留設。</p>
第八條	<p>本計畫辦理回饋時機及繳付方式規定如下：</p> <p>一、第二種港埠用地（特）申請商業使用應捐贈用地、代金及留設公共服務空間等內容，應於申請開發基地取得建照執照前完成協議書簽訂，並依協議書載明之繳付時程完成捐贈負擔。</p> <p>二、前項代金回饋繳付，得採全額一次給付或分期給付；其分期繳付採申請基地之地上權登記予開發商完成之日起至設定地上權契約屆滿止，每年於申請基地範圍內完納一切稅捐後，分派申請基地開發招商獲得盈餘時提撥 17.5% 予基隆市政府。倘有不足以支付回饋金之部分應於協議書規定期限截止前繳付完成。</p>	<p>為提高投資誘因並加速西岸會展與旅運智慧大樓開發時程，以市港合作、利益共享原則，研擬彈性化之分期繳納回饋金機制。</p>

第七章 事業及財務計畫

一、事業計畫

本計畫區以臺灣港務股份有限公司為開發主體，擬以出租、促進民間參與公共建設、設定地上權或其它方式招商引資，開發「西岸會展與旅運智慧大樓」。

為提升「西岸會展與旅運智慧大樓」國際能見度及打造基隆市地標，未來「西岸會展與旅運智慧大樓」之招商、設計、開發作業將由臺灣港務股份有限公司以市港合作機制推動，未來「西岸會展與旅運智慧大樓」預計尋求具國際規模的專業團隊參與開發，並於招標規劃階段邀請市府團隊參與，共同合作推動基隆市港新地標，期以提升「西岸會展與旅運智慧大樓」國際能見度。

本計畫開發年期預定為民國107~108年辦理招商及規劃設計、109~110年興建開發，惟開發期程仍視市場招商進度、相關都市計畫、都市設計、環境影響評估、建築及使用執照審議等實際執行期程辦理。

表 7-1-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）計畫範圍開發方式及開發年期一覽表

區位	面積 (m ²)	開發方式	預計開發年期
西 4~ 西 6 碼頭	41,680.75	1. 出租、促進民間參與公共建設、設定地上權或其它方式。 2. 其它配套措施：為提升本計畫國際能見度及打造基隆市地標之目標，未來由臺灣港務股份有限公司視其需求洽基隆市政府共同辦理。	民國 107 年- 110 年

註：實際面積依地籍分割為準。

二、財務計畫

本計畫為打造基隆港地標，設計地上29層及地下2層之建物，引進產品包含國際觀光旅館、商場、國際會議中心及旅運中心，考量本計畫評估幣值年期為106年，投入成本約為88.58億元，為求謹慎本計畫以每年2%為營建工程上漲率，估計111年幣值之期初投資金額達95.36億元。

本基地內部報酬率為5.31%，高於最低合理報酬率（壽險公司為3%），且淨現值（NPV）為5,425,741千元，回收年期在營運第18年，預計為民國130年可回收，財務評估結果屬勉為可行，詳表7-2-1所示；惟考量招商對象若為一般開發營運商，其合理報酬率為6-12%，故後續招商階段仍需加強招商活動，並保留廠商因應市場及財務需求申請開發量體再提高之彈性，以增加開發商投資誘因，詳細財務估算內容詳附錄四。

表 7-2-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）財務試算結果分析表

評估指標	評估結果	財務可行性
內部報酬率（IRR）	5.31% > 3%（合理報酬率）	可行
淨現值（NPV）	5,425,741 千元 > 0	
回收年期（PB）	營運第 19 年（民國 130 年）	

資料來源：參考基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更（新增東6-東11）暨本計畫估算。

三、回饋計畫

(一) 捐獻代金

依民國106年公告現值估計，本計畫申請商業使用應繳交約4.67億元，惟實際應繳納數額仍以申請開發當期公告現值及協議書載明內容為準。詳細計算公式如下所示：

$$\begin{aligned} & \text{申請開發當期之公告現值} \times \text{回饋土地面積} \times 1.4 \text{ 倍} \\ & = \text{調整後106年公告現值} 40,000 \text{元/m}^2 \times (41,680 \text{m}^2 \times 20\%) \times 1.4 \\ & = 466,816,000 \text{元} \end{aligned}$$

表 7-3-1 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）應捐獻土地或代金估算一覽表

申請商業使用面積 (m ²)	回饋比例 (%)	應回饋內容	
		土地 (m ²)	代金 (億元)
41,680	20%		
		8,336	4.67

(二) 回饋方式

基於港市合作，利益共享原則辦理，本計畫初步估算回饋效益採申請基地開始營運日起之50年內，每年於申請基地範圍內完納一切稅捐後，分派申請基地開發招商獲得盈餘時提撥17.5%予基隆市政府，其港市共享利益約6.42億元，大於本案原需要回饋金額4.67億元。惟其實際收益情形仍應以招商營運狀況為準。

公式計算方式=A*17.5%

A：〔港公司收入（權利金、土地租金等）－港公司成本（土地成本、營業稅、行政作業費等）〕，且A>0時。

(三) 公共服務設施

依本計畫申請商業使用面積估算，應提供10,033.2m²土地或29,009.28m²樓地板面積作為公共設施使用，惟實際留設面積仍應以協議書載明內容為準。詳細計算公式如下所示：

$$\begin{aligned} & \text{商業使用面積 (西4~西6碼頭面積)} \times 80\% \times 30\% \\ & = 41,680 \text{m}^2 \times 80\% \times 30\% \\ & = 41,680 \text{m}^2 \times 24\% \\ & = 10,033.2 \text{m}^2 \end{aligned}$$

考量港區土地特性多較細長且腹地不足，因此以不減少原公共設施使用空間之原則下，增列採立體化方式留設規定，提升港區土地使用效益與彈性，以達都市計畫變更負擔公平性。其計算方式如下所示：

$$\begin{aligned} & \text{商業使用面積（西4~西6碼頭面積）} \times 24\% \times \text{容積率} 290\% \\ & = 41,680\text{m}^2 \times 24\% \times \text{容積率} 290\% \\ & = 10,003.2\text{m}^2 \times \text{容積率} 290\% \\ & = 29,009.28\text{m}^2 \end{aligned}$$

表 7-3-2 變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（部分第二類港埠用地為第二類港埠用地（特））（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓開發案）公共服務設施面積估算一覽表

申請商業使用面積 (m ²)	回饋比例 (%)		公共服務設施應留設面積 (m ²)	
	土地	樓地板	土地	樓地板
41,680	24%	24%×容積率 290%	10,033.2	29,009.28

（四）回饋時機

本計畫申請商業使用應捐贈用地、代金及留設公共服務空間等內容，應於申請開發基地取得建照執照前載明於協議書中、完成協議書簽訂，並依協議書載明之繳付時程完成捐贈負擔。

第八章 土地使用分區管制與都市設計

一、土地使用分區管制要點

本計畫區屬第二類港埠用地（特）土地，其容許使用項目、使用強度、申請商業使用捐贈負擔規定等土地使用分區管制應依下列規定辦理。

第一章 總則

第一條 本計畫劃定第二類港埠用地（特）。

第二章 第二類港埠用地（特）

第二條 第二類港埠用地（特）為配合本計畫促成基隆輕軌設施及發展西岸會展與旅運智慧大樓，第二類港埠用地（特）土地除依「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫」土地使用管制規則第九條港埠用地（港一）所訂之使用外，得容許供下列使用：

一、會議及展覽服務業（含會議展覽中心）（JB）、展示、展售、教育訓練相關設施。

二、商業使用

（一）零售、餐飲業：零售業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）

（二）觀光休閒服務業：觀光及旅遊服務業（J9）、旅館業（J901）、休閒服務業（含戶外、室內遊樂場及其相關設施）（J7）、運動服務業（J8）

（三）工商服務業：金融、保險及不動產業（H）、顧問服務業（I1）、資訊服務業（I3）、廣告業（I4）、設計業（I5）、電信業務門號代辦業（IE）、研究發展服務業（IG）、訓練服務業（J2）、出版事業（J3）、電影事業（J4）、廣播電視服務業（J5）、專門技術服務業、租賃業（JE）

（四）其他經商港管理機關或都市計畫主管機關同意之商業服務設施。

三、公共運輸場站及其附屬設施。

四、國際及行政服務業：國際機構及外國住在機構、政府機關、公共行政服務業之辦公室、員工住宿及休閒設施。

五、遊客管理及服務設施。

六、藝文及文教設施：藝文業（J6）、社教設施（圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館）、文康設施（音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院）。

七、娛樂漁船活動（含遊艇）、海域觀光遊樂設施、海岸休閒遊樂設施。

八、園藝及造景相關設施。

九、其他經商港管理機關或都市計畫主管機關同意之必要及附屬設施。

第三條 本計畫區申請作為商業使用基地時，其申請商業使用面積應計入「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫」第二類港埠用地申請商業面積之總量，合計不得超過前開細部計畫區計畫面積之30%。

第四條 第二類港埠用地（特）土地使用強度不得超過下表規定：

使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）
第二種港埠用地（特）	70	290

第五條 因應未來輕軌開發，應預留軌道服務設施空間，計畫區建築物應規劃出入口與軌道設施相連通，軌道服務設施及連通出入口空間得不計入容積。

第六條 第二類港埠用地之建築基地，於申請建築許可前須經基隆市都市設計委員會審查，依本計畫都市設計原則辦理。

第三章 開發義務

一、回饋比例與方式

第七條 第二種港埠用地（特）作為商業使用之使用規定如下：

一、第二種港埠用地（特）申請商業使用時，應捐贈不低於申請基地面積20%之可建築土地予基隆市政府，但捐贈之可建築用地，經基隆市政府同意後，得改採捐獻代金方式折算繳納，並得分期繳納。

- 二、前項代金計算方式，比照「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫」第二種港埠用地申請商業使用回饋代金計算方式辦理；代金之繳付得採全額一次給付或分期給付，分期給付期數與方式應經基隆市政府同意。
- 三、扣除回饋20%土地後，剩餘之80%第二類港埠用地作為商業使用基地，應提供其面積30%土地或樓地板面積作為公共設施使用。且提供市民大眾使用。另作為公共設施使用設置區位或型式，應經都市設計審議同意後留設。
- （一）其區位得以同一細部計畫區內之公共設施用地優先抵充。
- （二）不論前開供作為公共設施使用之土地區位為何，申請基地開發樓地板面積（不含免計容積或獎勵容積者）皆應扣除該公共設施使用之土地面積。換言之，申請基地開發樓地板面積=（申請基地面積-公共設施使用之土地面積）*法定容積率。
- （三）公共設施使用除可以前款方式辦理外，得改以立體方式於可建築基地樓地板規劃，其劃設之比例不得低於該容積樓地板面積之24%（計算公式如下所示），並於基隆市政府協議書內載明其設置種類、區位、數量及供公眾使用方式。
公共設施樓地板面積=申請基地面積×容積率×24%。

二、回饋時機

第八條 本計畫需辦理回饋之基地其回饋時機如下

- 一、第二種港埠用地（特）申請商業使用應捐贈用地、代金及留設公共服務空間等內容，應於申請開發基地取得建照執照前完成協議書簽訂，並依協議書載明之繳付時程完成捐贈負擔。
- 二、前項代金回饋繳付，得採全額一次給付或分期給付；其分期繳付採申請基地之地上權登記予開發商完成之日起至設定地上權契約屆滿止，每年於申請基地範圍內完納一切稅捐後，分派申請基地開發招商獲得盈餘時提撥17.5%予基隆市政府。倘有不足以支付回饋金之部分應於協議書規定期限截止前繳付完成。

二、都市設計準則

為落實本計畫區之都市規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提昇環境品質，本計畫區依土地使用要點第20條規定，訂定基隆港西4~西6碼頭都市設計準則。

壹、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項

第一條 本計畫區依退縮建築所留設之法定空地稱為開放空間，開放空間應依下列原則設計：

- (一) 開放空間應面臨主要道路及水岸留設，指定留設之開放空間如圖8-2-1所示。

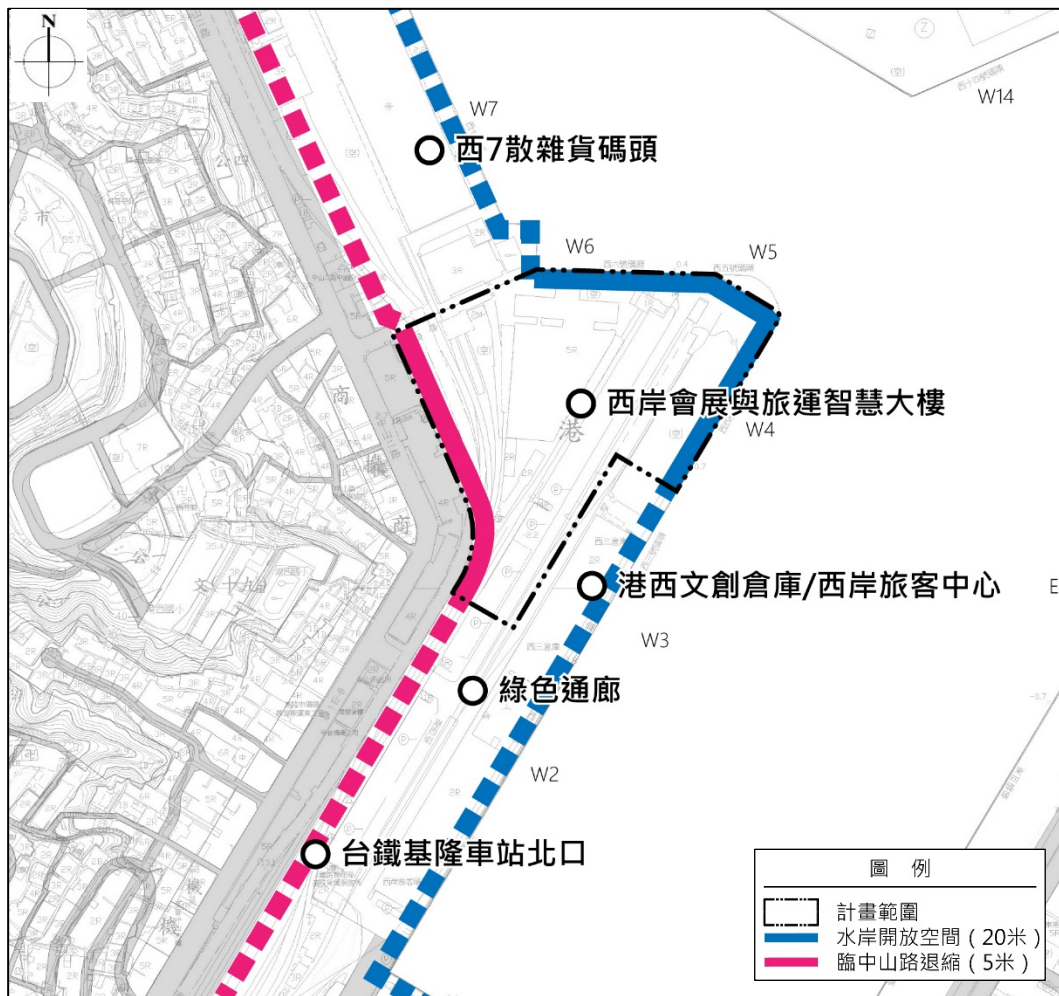


圖 8-2-1 本準則第一條所稱帶狀開放空間位置示意圖

- (二) 為配合「基隆市中山路都市更新地區計畫」內中山路退縮5公尺之構想，本計畫區臨中山路側退縮5公尺以與基地南北側之中山路退縮空間相連，並配合臨接人行空間之規劃進行設計，以構成連續人行動線。

- (三) 為提供民眾水岸開放空間，並向南串聯西 2、西 3 碼頭「港西文創倉庫」水岸空間，本計畫區西 4~西 6 碼頭臨水岸退縮 20 公尺，以形塑連續之水岸步行動線，未來並可與西 7 碼頭之水岸規劃串連。
- (四) 為保障市民親水空間權利，指定留設之水岸開放空間除因郵輪停靠時，港務作業需要而進行時段性管制外，其空間場域為提供民眾使用之公共開放空間，不得設置圍牆、欄杆、灌木叢等妨礙民眾使用。
- (五) 開放空間應集中留設，並考慮視覺軸線之留設，以維持水岸視野之穿透性。
- (六) 本計畫得於道路轉角處規劃街角廣場，並配合周邊人行道或開放空間作整體規劃。

第二條 本計畫建議設置活動廣場，如圖 8-2-2 所示。相關規定如下：

- (一) 活動廣場應配合台鐵基隆車站北口廣場延伸之人行空間、臨路開放空間及水岸開放空間位置留設，並配合其鋪面、植栽進行整體規劃，利用水、雕塑、照明等，共同創造空間景觀，並以不妨礙駕駛之視線為原則。
- (二) 指定留設之活動廣場內應以提供市民開放空間為原則，打造市民活動為主的水岸空間節點。

第三條 西岸會展與旅運智慧大樓為基隆港、市之地標建築，為船隻入港之視覺焦點，因此於西4~西6號碼頭設置開放空間以強化其入口意象，其端景設計應考量基隆港門戶焦點、西岸會展與旅運智慧大樓建築設計，並與周邊環境氛圍融合，展現國際水岸景觀整體意象，詳圖 8-2-2 所示。

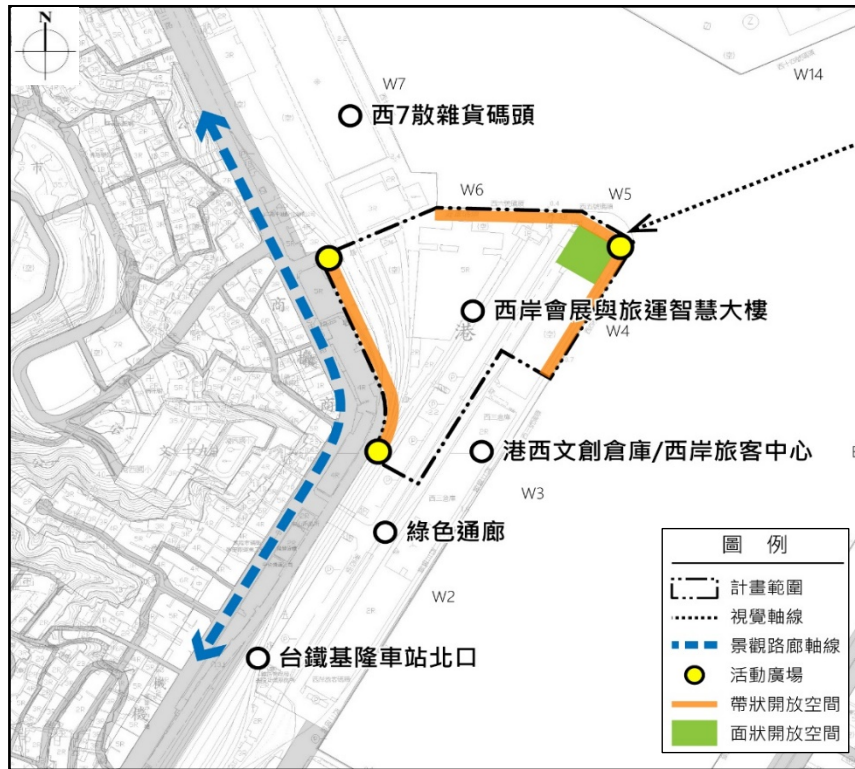


圖 8-2-2 本準則第三條所稱開放空間及活動廣場分布示意圖

第四條 西岸會展與旅運智慧大樓之出入口設置應考量大型活動或緊急疏散及防災進出需求。

第五條 為鼓勵計畫區塑造公共空間景觀之特色、創造港區現代化意象及增加公共設施比例，區內之公共設施得採屋頂花園、空中綠廊等立體化方式留設，並得以不計入建築容積。

第六條 退縮建築空間設計時，應適當考量景觀設計、鋪面材質色彩等與周邊開放空間之關係。退縮地人行步道未構築地下室部份，其鋪面應考慮透水性。

第七條 本計畫臨主要道路之開放空間應予以綠化，且其綠覆率應達 50% 以上。綠覆率之計算及基地保水、透水之規定得依「建築基地綠化設計技術規範」、「建築基地保水設計技術規範」辦理。

貳、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項

第八條 前述退縮空間或需設置人車分道之人行步道，必要穿越道路或連接不同基地時得以立體連通方式為之，其設置位置及面積需經都設會審議通過。

第九條 本計畫區內基地間或跨越主要道路可設置無障礙電扶梯或電梯空橋，以提升便利性及保障人行安全。

第十條 沿街型開放空間需配置與其他類型開放空間或公共設施相連接之人行步道，以共同形成一完整之人行及活動系統。

第十一條 本計畫區內退縮空間設置之人行步道得與道路路權範圍內設置之公共人行道共構。若採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟原公共人行道之公共設備機能（地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌）應予以保留。

第十二條 綠化應配合主要道路之設計，作適當之景觀配置（含街道家具）。

第十三條 本計畫區內退縮空間得設置騎樓或有遮簷人行道，留設有遮簷人行道部份得不計入建築面積。

參、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項

第十四條 中山一路、中山二路計畫寬度 40 公尺，為本計畫區之重要景觀路廊，應配合「基隆市中山路都市更新地區計畫」及「中山一、二路道路拓寬工程」等計畫進行有關道路退縮、綠美化及動線配置等規劃，如圖 8-2-3 所示。

第十五條 本計畫區次要道路為為連接中山一、二路與各建築基地之停車場與裝卸貨等必要出入口之服務性道路，主要功能為提供基地內停車通行、貨物進出及廢棄物清運等服務，以完備基地內建築機能之運作，如圖 8-2-3 所示。

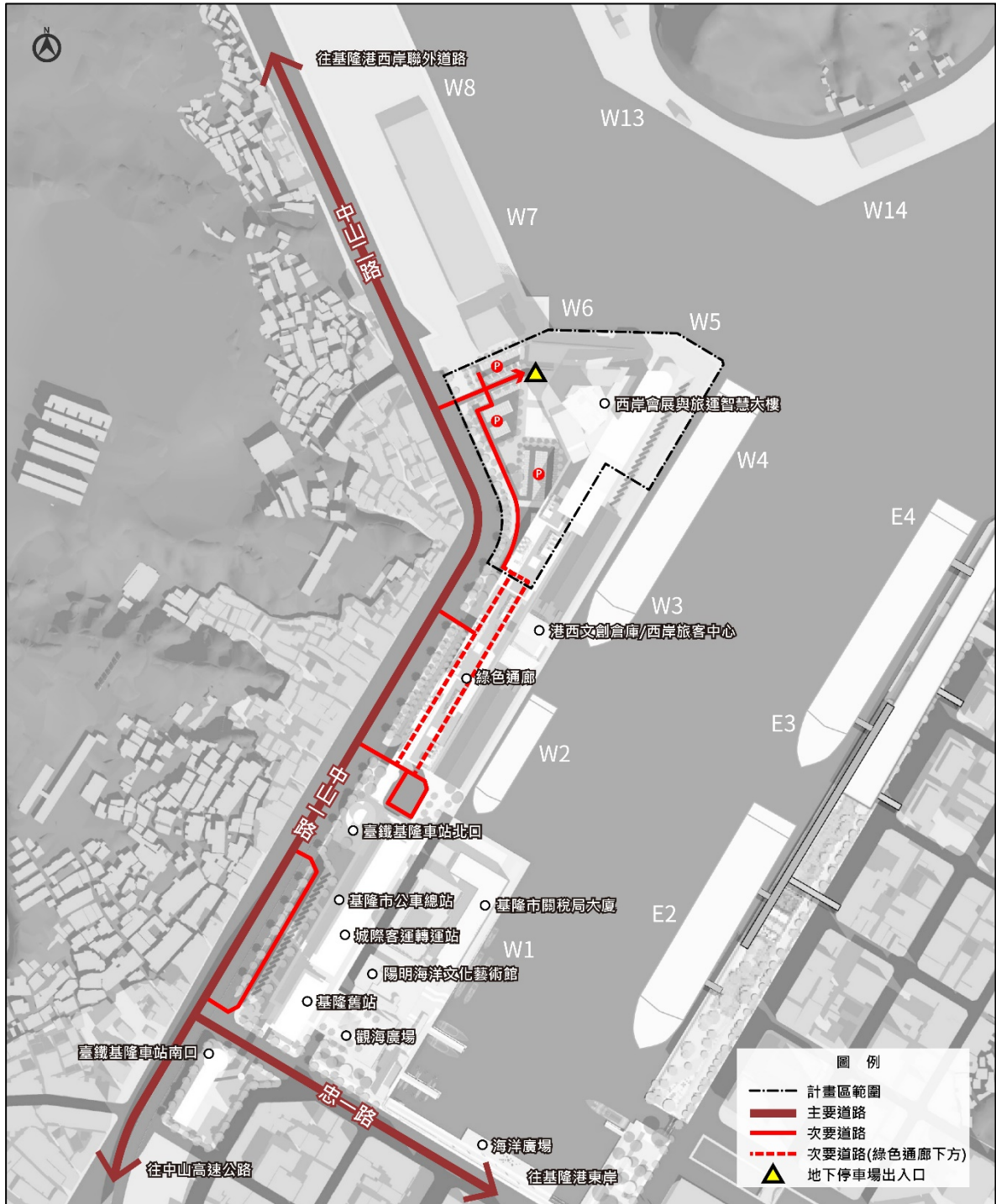


圖 8-2-3 本準則第十五條所稱道路系統示意圖

第十六條 基地開發建築物附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

- (一) 同一基地內不同幢建築物之地下停車場得合併使用，以減少地下停車場出入口，若為不同時期開發，得預留空間以供連結。
- (二) 基地停車位留設以停車需求內化為原則，停車位留設數量等相關規定以建築技術規則規定辦理。
- (三) 為鼓勵使用大眾運輸工具及因應基隆輕軌規劃，得經都設會審議酌予減少法定停車空間之數量，並配合基隆輕軌、鐵路運輸及公車等大眾運輸之接駁轉乘進行設計規劃。

第十七條 基地中設置停車位之區位，以不阻斷人行動線系統、自行車道、公共開放空間等為原則。

第十八條 裝卸貨空間及裝卸車位應優先設置於地下層，避免利用主要道路或佔用公共空間進行裝卸貨。

第十九條 裝卸貨空間之設置應考量最短距離，且須與建築物之其他相關設施密切配合，如月台、貨運電梯、運貨通道等並需與人行分隔等。

第二十條 申請建築之基地若經交通主管機關考量公車路線需設公車站時，得配合留設順向公車停車彎。

第二十一條 交通系統設計原則：

- (一) 基地內可設置專屬計程車招呼站，降低對交通造成衝擊。
- (二) 建築基地內汽機車動線，與公有人行空間交會介面處，應留設緩衝距離、設置車阻，進出口鋪面應變化設計，並加裝警示裝置，提高安全性。
- (三) 基地應考慮郵輪、輕軌旅客及貨物進出，設置專用之大、小客車招呼站及接送區，降低交通衝擊。
- (四) 基地內車道連接中山一路、中山二路出入口除基地限制外應避免設置於道路轉彎處；且出入口應作整體性規劃，以確保中山一路、中山二路車流交通之暢通。

肆、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。

第二十二條 本區建築基地地下室開挖率須小於 75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性等，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 80%（含）。退縮地未開挖部份地面處理除人行步道及港務使用外需採透水性工法施作。

伍、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。

第二十三條 本計畫區之建築需整體考量基隆港水岸景觀與港灣城市意象，並表達微笑港灣門戶之意象。

第二十四條 本計畫區建築申請案應考量建築物整體節能設計。

第二十五條 本計畫區基地申請建築時，量體高度應考量周邊虎仔山山勢、西二、三碼頭歷史建築特色及基地至基隆火車站整體天際線風貌之調和，以打造水岸門戶地標為目標進行量體設計。未來量體設計高度倘屬超高樓層，應依環境影響評估等相關法令辦理必要審議，並於提送都市設計審查時，檢附圖說及數據詳細說明開放空間計畫、鄰地日照權、風場噪音影響及因應措施、避難救災動線計畫；基地建築物高度不受建築技術規則建築設計施工編第268條規定限制。

第二十六條 建築外觀設計

- (一) 西岸會展與旅運智慧大樓為虎仔山及基隆地標公園遠眺基隆港水岸之視覺焦點，且基隆地標公園為基隆市重要之入口意象，為保留眺望點之開放視域及水岸視覺之穿透性，在規劃量體時應避免形成建築牆面阻擋水面及山勢景觀，建議應考量建築量體高層之街牆比；且量體應與港灣平行下應以呈現四方形之高柱體形式為佳，如圖 8-2-4，8-2-5 所示。

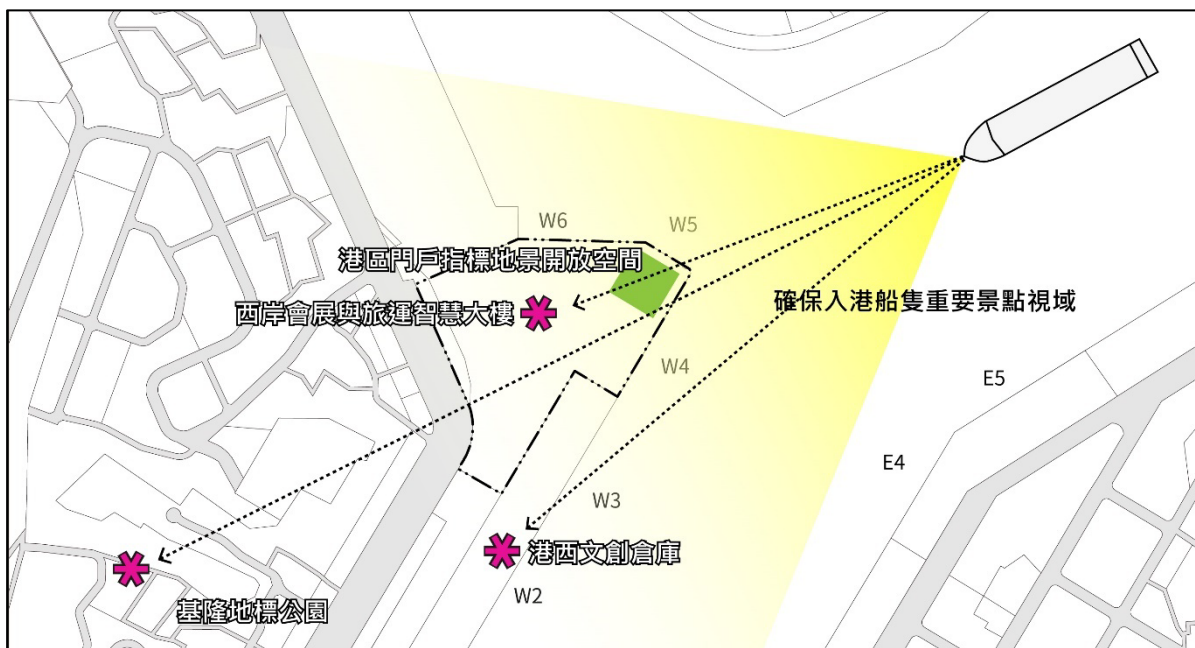


圖 8-2-4 本準則第二十六條所稱開放視域及水岸視覺示意圖 (一)

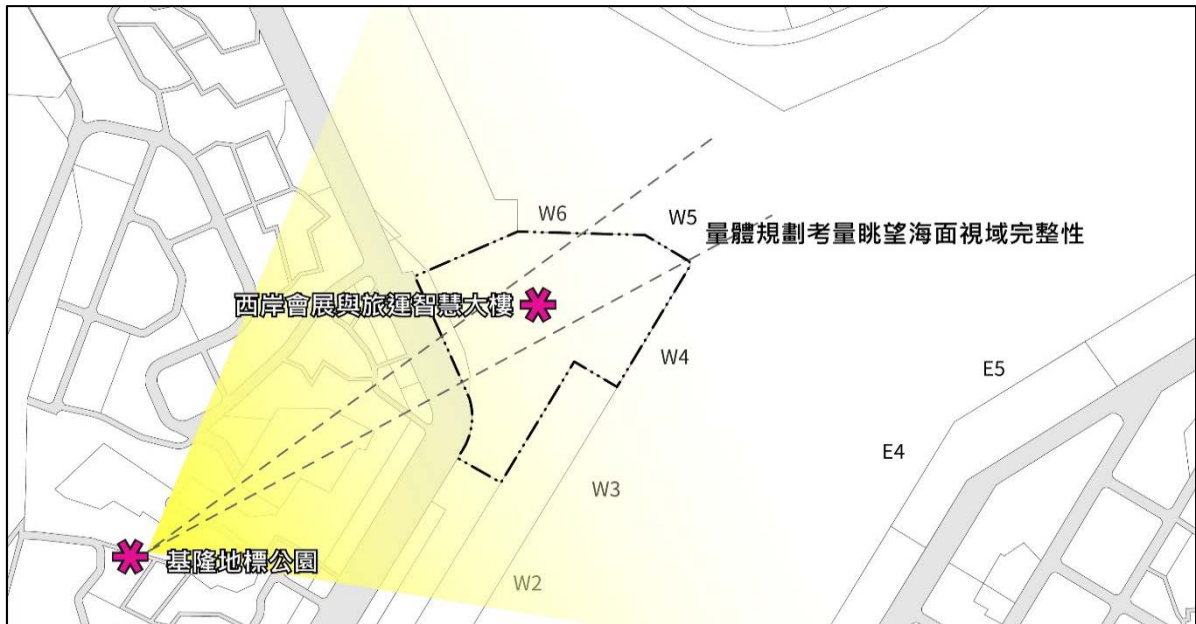


圖 8-2-5 本準則第二十六條所稱開放視域及水岸視覺示意圖（二）

- （二）建築設計時應考慮量體間的比例平衡及原有與山城建築物之高度關係，保留天際線及空間尺度的適宜性，豐富基隆市之都市景觀。
- （三）整體材質色系走向，為與水岸良好景觀協調，用色以低彩度、高明度為原則，並融合周邊環境氛圍。
- （四）臨接水岸之建築物於臨水岸面採高穿透性立面設計，提升與水岸的視覺關係。
- （五）為建立入港景觀門面意象，建築立面材質可採用高穿透性材質，形塑輕量化質感，建築量體設計應充分展現作為港口國門之現代化景觀意象。
- （六）建築物附設之各種停車空間、通風口、冷卻塔、空調、視訊、機械、給水、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。並於都審送審時或建照送審圖中詳細標示其設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。

陸、環境保護設施及資源再利用設施配置事項

第二十七條 配合行政院「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案」推行智慧綠建築理念，本計畫區之建築設計，應將綠建築及智慧建築相關規定納入設計考量。

- （一）考量本案係地標性公共建築，因應節能減碳之永續經營觀念，本計畫區建築物設計時應將綠建築評估指標系統納入設計考量，並至少取得四項指標，包括「日常節能」及「水資源」二項必要指

標，及由其他七項指標任選兩項之選項指標，以通過評定取得「綠建築標章」或「候選綠建築證書」，由港公司與市政府帶頭示範鼓勵興建生態、節能、減廢、健康之綠建築。

- (二) 有關智慧建築標章之相關規定依「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」辦理。

柒、景觀計畫

第二十八條 植栽規劃原則

- (一) 計畫區開發應提出植栽計畫及管理維護計畫，優先選用原生性植物，並採常綠型植栽，避免選擇落葉型植栽，以簡化管理及環境維護的工作。
- (二) 沿計畫道路退縮空間以複層植栽設計為原則，並利用植物花期不同，搭配種植營造四季色彩變化景緻，以維持生態多樣性及增加綠覆面積。
- (三) 計畫區面臨港區海域，全年氣候少晴多雨，在植栽選用上應採耐風、耐鹽、耐陰之樹種；並優先草用冠幅較大之樹種，增加遮雨檔風之面積。
- (四) 平面停車場、車道與相鄰地區應栽種喬、灌木及草皮等植栽予以隔離綠化。
- (五) 喬木配置於建築結構體時，為確保其足夠的生長空間，其覆土深度不得小於 1.5 公尺。

第二十九條 街道傢俱規劃原則

- (一) 各種街道傢俱應考量行人需要設置，如盆栽、垃圾桶、座椅、照明設備、候車亭、路阻等。街道傢俱應加以整體設計，其材料、顏色、大小與整體街道景觀相調和。
- (二) 人行道設置街道傢俱時，應於臨接道路部分起二分之一深度以內範圍設置為原則。

第三十條 本計畫區內之建築申請案應提出夜間照明計畫，照明計畫原則如下：

- (一) 建物照明計畫應配合建築物整體造型、風格及廣告招牌作整體設計，並設置建築大樓夜間照明，或串聯其他水岸建築。
- (二) 計畫區內人行空間夜間基本照明，以不妨礙夜間通行安全為原則，並減少刺眼及眩光。
- (三) 照明設計應使用節能燈具，並於都審送審時或建照送審圖說提出說明。

第三十一條 本地區之重要出入口，必須設置指標系統及所在位置圖，指示其他重要建築或基地之位置或方向。但其設置之位置及形

式，不得阻礙行人或車輛之通行。指標系統文字應以中、英文標示，並得以下列形式設置：

- (一) 高出地面之指標
- (二) 附屬建築物之指標
- (三) 屬地坪鋪面之指標
- (四) 特殊指標。

捌、防災、救災空間及設施配置事項

第三十二條 都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能，內容說明如下：

- (一) 防災避難場所配合開放空間之規劃，以架構完整避難空間為原則。計畫區內主體建築之間所留設之退縮空間、大型開放空間及綠地，均可作為臨時避難場所；計畫區內之地下停車場亦按照建築技術規則規定，作為防空避難場所使用。
- (二) 規劃計畫區內道路時，將一併考量共同設備及管溝之規劃，設備及管溝之規劃，提供緊急發電設備、通訊設備、飲用水系統等設施，並與地下停車場等避難空間相連，提供緊急時期之基本生存所需物資。
- (三) 計畫區內道路為主要逃生及消防救災路線，而區內綠帶、廣場及人行步道則為內部逃生路徑。區內劃設之開放空間亦可作為防災道路，於緊急時提供消防、救護等車輛使用。
- (四) 計畫區內應指定防災指揮中心與醫療據點，作為防救災系統中重要的指導及救援資源。當緊急災害發生時，民眾可藉由防災道路緊急疏散至防災避難場所，並透過防災指揮中心與醫療據點進行後續救災、醫護及安置作業的指揮調度。

玖、其他事項

第三十三條 廣告設計原則：

- (一) 考量本開發案未來為國際門面地標性建築，以不設置廣告招牌為原則。
- (二) 為配合市府活動、市政宣傳需要，建築物外牆可設置透視膜廣告，且需確保透視膜廣告對入港船隻及市區內側之可見性。
- (三) 透視膜廣告不得設置於非玻璃帷幕外牆上，並以設置1處為原則。
- (四) 本計畫未規定者，悉依基隆市廣告物管理相關法令規定辦理。

第三十四條 本設計原則為原則性之規定，若對本設計原則之執行有疑義，應提交都設會討論。

附件一、簽奉同意興辦事業計畫及辦理個案變更函文

交通部 函

機關地址：10052臺北市仁愛路1段50號

傳真：(02)2381-1550

聯絡人：段維萍

聯絡電話：(02)2349-2336

電子郵件：wptuan@motc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國106年8月29日

發文字號：交航字第1060605068號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送「變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓用地土地使用管制調整）」一份，請惠予同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理迅行變更，請查照。

說明：

- 一、依據臺灣港務股份有限公司106年8月2日港總工字第1060132329號函辦理。
- 二、依據行政院105年11月21日院臺交字第1050095097號函核定之「臺灣國際商港未來發展及建設計畫(106-110年)」，係規劃配合基隆港東客西貨發展方向，於基隆港西4至西6碼頭後線腹地引進民間投資興建旅運商業大樓，爰臺灣港務公司擬依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫迅行變更。
- 三、查本案確屬行政院核定之重大建設計畫，預計於107年12月以前完成營運招商規劃及都市計畫變更等前置作業，為利後續開發及招商工作，確有辦理迅行變更都市計畫之必要，爰請惠予同意依前開都市計畫法之規定辦理。

正本：內政部

副本：基隆市政府、臺灣港務股份有限公司、交通部航港局

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
(營建署)

聯絡人：李志祥

聯絡電話：02-87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：臺灣港務股份有限公司

發文日期：中華民國106年9月5日

發文字號：內授營都字第1060813686號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：有關交通部擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理個案「變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓用地土地使用管制調整）案」乙案，請查照。

說明：

- 一、依據交通部106年8月29日交航字第1060605068號函辦理，並檢附上函及其附件（均為影本）各1份。
- 二、案准交通部前開號函略以：「依據行政院105年11月21日院臺交字第1050095097號函核定之『臺灣國際商港未來發展及建設計畫（106-110年）』，係規劃配合基隆港東客西貨發展方向，於基隆港西4至西6碼頭後線腹地引進民間投資興建旅運商業大樓」及「查本案確屬行政院核定之重大建設計畫，預計於107年12月以前完成營運招商規劃及都市計畫變更等前置作業，為利後續開發及招商工作，確有辦理迅行變更都市計畫之必要」到部，本部同意依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫，並請貴府儘速協助依法定程序辦理。

正本：基隆市政府

副本：交通部、交通部航港局、臺灣港務股份有限公司、本部營建署（都市計畫組二

臺灣港務股份有限公司



1060057765 106/9/6

附件二、研商基隆市請求協助相關建設推動議題第 4
次會議

檔 號：

保存年限：

交通部 函

機關地址：10052臺北市仁愛路1段50號

傳真：(02)2381-1550

聯絡人：段維萍

聯絡電話：(02)2349-2336

電子郵件：wptuan@motc.gov.tw

受文者：臺灣港務股份有限公司

發文日期：中華民國106年5月25日

發文字號：交航字第1060015643號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(attch1 1060015643-0-0.docx、attch2 1060015643-0-1.tif、attch3 1060015643-0-2.PDF)

主旨：有關行政院秘書長檢送106年5月12日張政務委員景森主持「研商基隆市請求協助相關建設推動議題」第4次會議紀錄乙案，請依會議結論積極推動辦理，請查照。

說明：依據行政院秘書長106年5月19日院臺交字第1060174347號函(影附原函及附件)辦理。

正本：臺灣港務股份有限公司、交通部航港局、交通部公路總局、交通部鐵路改建工程局、交通部臺灣鐵路管理局

副本：本部路政司、交通事業管理小組(含附件)



臺灣港務股份有限公司



1060054469 106/5/25

檔 號：

保存年限：

行政院秘書長 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號

傳真：02-33566920

受文者：交通部

發文日期：中華民國106年5月19日

發文字號：院臺交字第1060174347號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(1060174347-0-0.docx、1060174347-0-1.tif)

主旨：檢送106年5月12日本院張政務委員景森主持「研商基隆市
請求協助相關建設推動議題」第4次會議紀錄1份，請查照
辦理。

正本：基隆市政府

副本：內政部、教育部、經濟部、交通部、科技部、本院農業委員會、國家發展委員會
(均含附件)



裝

訂

線

研商基隆市請求協助相關建設推動議題第 4 次會議紀錄

壹、時間：106 年 5 月 12 日(星期五)上午 10 時

貳、地點：本院張政務委員辦公室

參、主席：張政務委員景森

紀錄：涂靜妮

肆、出席人員：(詳簽到表)

伍、會議結論：

一、前次會議執行情形

- (一)請求協助成立基隆市都市更新專案辦公室案：依進度持續辦理。
- (二)台汽房地拆遷價購經費補助案：依進度持續辦理。
- (三)基隆城際轉運站案：請交通部公路總局儘速完成相關核定程序。
- (四)基隆新火車站北站廣場經費補助案：依進度持續辦理。
- (五)加速西岸會展及智慧創新大樓計畫推動期程案：本案容積應可放寬，以期未來大樓形成新地標，請基隆市政府考量整體港區發展，再與港務公司協商。
- (六)加速軍港遷移預算編列案：有關軍港遷移至西岸方案，請交通部與國防部儘速辦理定案。
- (七)港務公司同步辦理東岸多功能郵輪中心開闢案：依進度持續辦理。
- (八)東櫃西遷計畫辦理期程案：請基隆市政府提出整體水岸發展計畫，規劃沿岸遊憩及商業發展廊帶，並務必於 2 年內達成郵輪母港計畫動工；另請基隆市政府先提出規劃構想方案，速即送本院交通環境資源處轉請港務公司評估，俾於下週邀集交通部及港務公司召開會議研商確

認可行性。

(九)和平島八尺門港際及其腹地整體規劃聯合開發案：請基隆市政府與相關機關持續溝通辦理。

(十)台鐵土地資產可積極配合蔡總統社會住宅政策案：請基隆市政府提出更細緻之計畫內容，並與相關機關持續溝通。

(十一)落實「大基隆歷史場景再現整合計畫」案：請基隆市政府與相關機關持續溝通辦理。

二、討論事項

(一)基隆郵輪母港捷運線：依進度持續辦理。

(二)基隆 New Vally 北五堵國際研發新鎮：本案可考量改列社會住宅計畫或另提新計畫，請基隆市政府與委託顧問公司(長豐工程顧問有限公司)下週向張政務委員景森報告整體規劃構想後再確定。

(三)基隆市港再生標竿計畫

1. 基隆城際轉運站工程：依進度持續辦理。

2. 基隆新火車站北站廣場及城際轉運站前國門廣場計畫(工程)：依進度持續辦理。

3. 基隆國際郵輪母港服務提升計畫：依進度持續辦理。

4. 希望之丘都會公園整體廊帶串聯計畫：請基隆市政府考量港口至山頂觀景纜車建置計畫，提出更細緻之方案內容後，爭取納入明年度預算辦理。

5. 基隆市旭川河水質改善計畫、基隆市田寮河水質改善及親水空間營造計畫、南榮河水質提升現地處理及親水空間營造計畫、西定河水域環境疏理計畫、廟口夜市油污水截流處理計畫：請基隆市政府整合為「基隆水環境建設計畫」，

向經濟部爭取相關經費。

6. 大武崙森林運動公園計畫：請基隆市政府結合水岸發展，重新規劃方案內容。
7. 和平島八尺門港際及其腹地整體規劃聯合開發案：依進度持續辦理。
8. 基隆地標週邊地區整建計畫：請基隆市政府考量舊校舍機能轉型，以 ROD 方式結合民間力量，提出整體發展及再利用構想。
9. 基隆城市景觀環境清整計畫：請基隆市政府選擇優先辦理路段後，再行提報相關計畫。
10. 萬瑞快至萬里外環道聯絡道重大瓶頸路段改善工程：交通部公路總局預計 10 月底完成可行性評估發包作業，請注意後續應兼顧工程及財務可行性。
11. 台二丙線基隆段（即暖暖交流道至公路總局施工起點）路廊改善工程：請基隆市政府儘速提出改善計畫送請交通部續處後再溝通討論。
12. 基隆市山海散步道建置計畫：本案名稱修正為「基隆市休閒運動步道建置計畫」，請基隆市政府補強整體計畫內容後，向體育署爭取相關補助經費。
13. 基隆市智慧教育計畫：請基隆市政府向教育部及科技部先行溝通協商，爭取相關經費。
14. 基隆市瑪陵休閒農業區整體環境改善計畫：有關休閒農場開發方案內容，請基隆市政府再與農委會協商，另中華電信通訊部分，請本院經濟能源農業處協助洽中華電信公司瞭解。
15. 基隆市海洋產業園區營造計畫：本案規劃內容及漁港經

營方式，請基隆市政府洽漁業署再行溝通。
陸、散會。(上午 11 時 50 分)

「研商基隆市請求協助相關建設推動議題」第4次會議

簽到表

單位	職稱	姓名
基隆市政府	BY18	林石昌 賴煥結 林青海 黃國忠 蔡任桓
國發會		曾旭五
張政委辦公室		
本院交通環境資源處	處長	陳子堯
本院經濟能源農業處	參議	紀純真

附件三、不動產市場分析

為了解本計畫範圍周邊不動產市場之情形，作為開發構想之利基，以下茲就零售業、旅館、商辦市場進行分析。

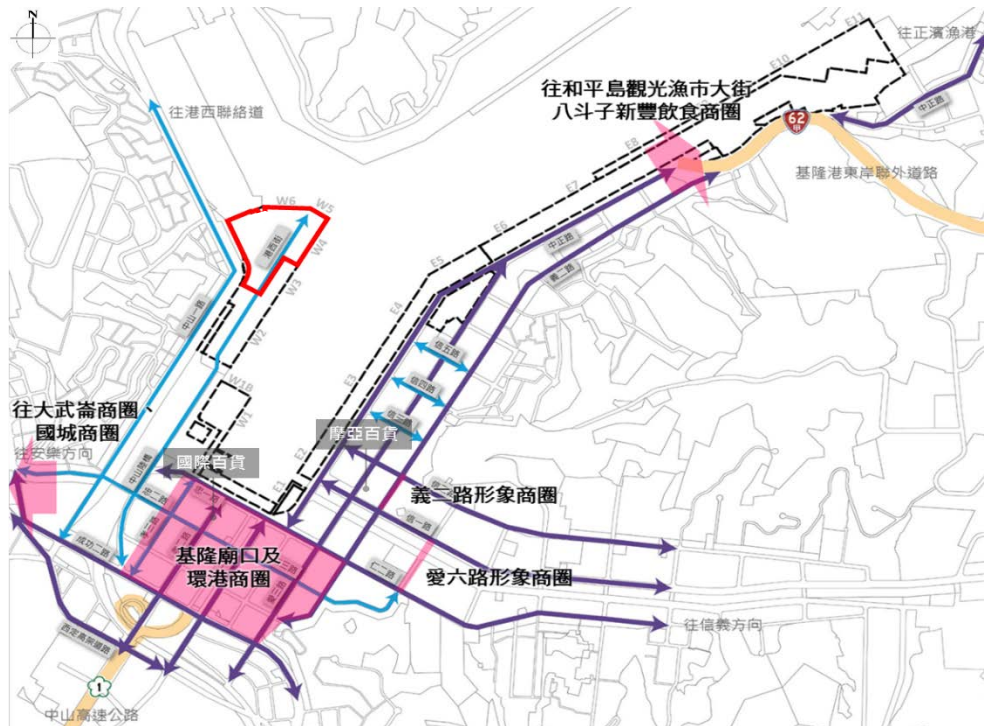
壹、零售業市場：70%商業區分布於港口周邊

依「臺灣國際商港港區客運暨水岸觀光開發規劃」調查，基隆市有70%商業區分布於港口周邊，依經濟部商業司官方資料顯示，基隆港灣商圈由環港商圈、義二路形象商圈、國城商圈及大武崙商圈四個商圈組成，另包含基隆廟口夜市及基隆海港國際觀光美食商圈，詳附表3-1及附圖3-1所示。

附表3-1 港區周邊零售商圈發展彙整表

商圈名稱	區位	商圈型態	主要業種
基隆廟口及環港商圈	碼頭周邊區域至忠四路、仁五路	消費、娛樂、夜市及老街商圈	餐飲、服飾、娛樂、傳統小吃及餐飲
義二路形象商圈	義二路上（信一路一直延伸至信三路）	行政及形象商圈	旅館、餐飲及服飾
愛六路形象商圈	愛六路上（仁一路至仁二路）	形象商圈	餐飲及農產品促銷
國城商圈	麥金路與樂利三街口	休閒節點（新山水庫及金龍湖畔）	餐飲及休閒
大武崙商圈	基金二路	休閒及歷史商圈	餐飲及休閒

註：基隆廟口及環港商圈包含經濟部商業司所列環港商圈及基隆廟口夜市範圍。



附圖 3-1 港區周邊零售商圈發展分布示意圖

貳、旅館市場

一、整體旅館市場現況分析

依交通部觀光局民國105年之資料統計，綜合彙整並分析基隆市觀光旅館及一般旅館之客層概況。附表3-2彙整105年基隆市旅館住宿客層分析，以推估各客層之比例關係，並作為後續住宿市場預測參考，整體客層分析說明如下。旅館市場分布區位如附圖3-2所示。

- (一) 個別與團體客層分析顯示，基隆市旅館市場以個別旅客為主。
- (二) 觀光旅館個別旅客與團體旅客比例約 1：1，一般旅館個別旅客與團體旅客比例約 3：2。
- (三) 住宿旅客國籍分析顯示，基隆旅館市場仍以本國旅客為主，外國籍旅客主要市場為日本及大陸，歐美旅客較少。
- (四) 來臺住宿旅客以大陸旅客最多（73.76%），日本旅客次之（5.59%），與郵輪市場衍生之住宿需求有密切關聯。

附表3-2 104年基隆市旅館住宿客層分析綜理表

客層類別		住宿旅次			佔全基隆總住宿旅次(%)			來臺旅客佔比(%)
		觀光旅館	一般旅館	小計	觀光旅館	一般旅館	小計	觀光旅館及一般旅館小計
個別/ 團客	個別旅客	41,912	237,154	279,066	51.18	62.49	60.48	-
	團體旅客	39,974	142,349	182,323	48.82	37.51	39.52	-
	總計	81,886	379,503	461,389	100.00	100.00	100.00	-
住宿旅客 國籍	本國	68,830	315,476	384,306	84.06	83.13	83.29	-
	大陸	5,408	51,446	56,854	6.60	13.56	12.32	73.76
	華僑	539	341	880	0.66	0.09	0.19	1.14
	日本	1,508	2,802	4,310	1.84	0.74	0.93	5.59
	亞洲 (排除前4項)	4,370	7,131	11,501	5.34	1.88	2.49	14.92
	美洲	489	1,087	1,576	0.60	0.29	0.34	2.04
	歐洲	583	533	1,116	0.71	0.14	0.24	1.45
	澳洲	96	356	452	0.12	0.09	0.10	0.59
	其他	63	331	394	0.08	0.09	0.09	0.51
總計	81,886	379,503	461,389	17.24	82.76	100		



附圖 3-2 旅館市場分布示意圖

二、預測方法

配合國內、外觀光旅次趨勢及交通部觀光局臺灣旅宿網統計之國內、外住宿旅次人次、住宿旅次數及住宿基隆旅次數，預測基隆市未來十年國內外旅客住宿需求量（民國106起至115年），並以分派方式推估預測年期之剩餘需求量，估算公式如下，各項參數分析與估算結果說明如下。

$$V = (PT) \times R \times B \div PA \div 365 \text{天}$$

$$D = (V - V1) - S$$

V：預測年期平均每日住宿需求量

PT：國內/國外旅客年旅遊次數

R：國內/國外旅客住宿旅次比例

B：國內/國外旅客至基隆市住宿旅次比例

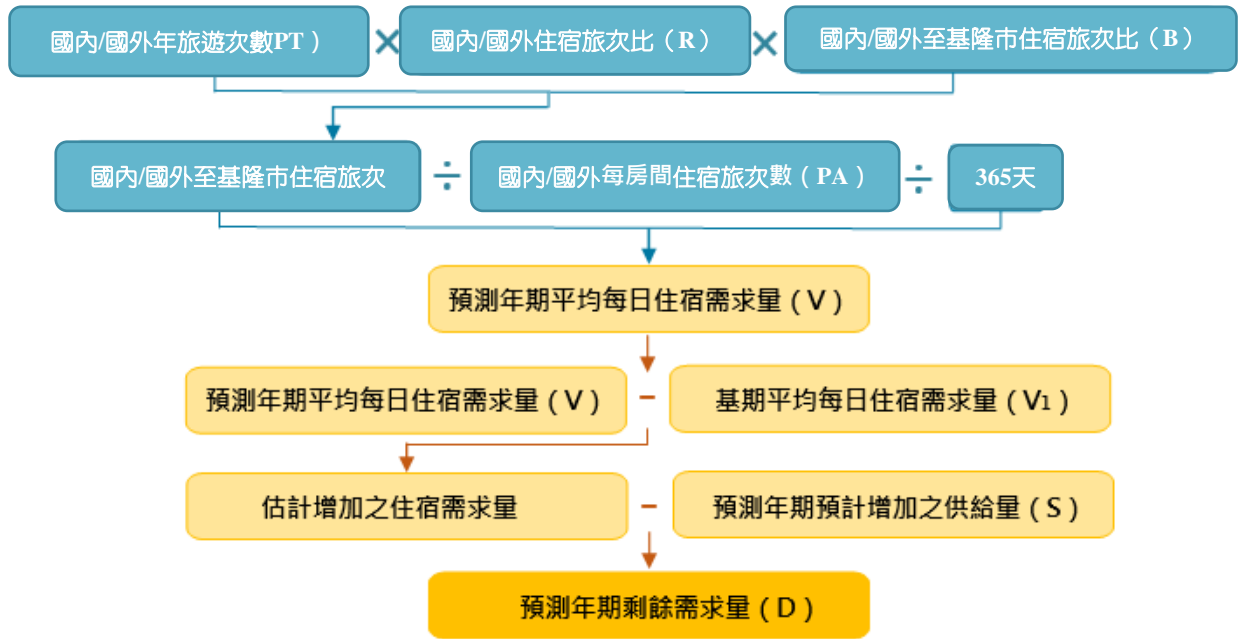
PA：國內/國外旅客每房間住宿旅次數

D：預測年期剩餘旅館需求量

V1：基期平均每日住宿需求量

S：預測年期預計增加之供給量

本計畫依據港區特性，另將國外旅客分為非母港旅客及母港旅客兩類作估算。



附圖 3-3 基隆市未來需用旅館房間數推估流程圖

(一) 基隆市國內旅次需用旅館房間數推估方式

1. 國內旅客年旅遊次數 (PT)

國內年旅遊次數係依據行政院經濟建設委員會公布之「中華民國 2012 年至 2060 年人口推計」報告之中推計人口數，做為未來臺灣地區總人口數之參考，與全國之旅遊人口年平均旅遊次數相乘，推估民國 106 起至 115 年國內總旅遊次數，詳表附表 3-4 所示。

2. 國內旅客住宿旅次比例 (R)

彙整過去 5 年交通部觀光局國人旅遊狀況調查報告之國人旅遊次數與交通部觀光局臺灣旅宿網統計之住宿人數，得出國內住宿旅次比例介於 19.83% 至 21.16% 間 (詳附表 3-3 所示)，保守估計本基地住宿旅次比例自民國 105 年起，每年成長 1%，最高成長至 22%，詳附表 3-4 所示。

3. 國內旅客住宿基隆旅次比例 (B)

彙整過去 5 年交通部觀光局臺灣旅宿網統計之住宿人數，住宿基隆旅次比例介於 0.93% 至 1.10% 間 (詳附表 3-3 所示)，本基地以近 5 年平均值 1.05% 作為國內旅客住宿基隆旅次比例，詳附表 3-4 所示。

4. 國內旅客每房間住宿旅次數 (PA)

彙整過去 5 年交通部觀光局臺灣旅宿網統計之客房住用數與住宿人數比例 (詳附表 3-3 所示)，假設本基地每房間住宿旅次約為 2 人，詳附表 3-4 所示。

附表3-3 民國100年至104年基隆市國內旅客需用旅館房間數推估參考資料表

項目	100年	101年	102年	103年	104年
國內年旅遊次數 (PT)	152,268,000	142,069,000	142,615,000	156,260,000	178,524,000
住宿旅次比例 (R)	19.83%	20.88%	20.97%	20.25%	21.16%
至基隆市住宿旅次比例 (B)	1.07%	1.08%	1.10%	1.06%	0.93%
每房間住宿旅次數 (PA)	2.22	2.16	2.16	2.07	2.09
國內平均每日住宿需求量 (V)	399	408	457	446	461

註：105年資料尚未公布。

資料來源：1. 交通部觀光局國人旅遊狀況調查；2. 臺灣旅宿網。

附表3-4 基隆市國內旅客旅館市場未來需用旅館房間數推估一覽表

項目	106年	107年	108年	109年	110年
國內年旅遊次數 (PT)	164,782,366	164,984,470	165,155,410	165,297,489	165,414,340
國內住宿旅次比例 (R)	21.59%	21.80%	22.02%	22.24%	22.46%
國內至基隆市住宿旅次比例 (B)	1.06%	1.07%	1.08%	1.09%	1.10%
國內每房間住宿旅次數 (PA)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
國內平均每日住宿需求量 (V)	517	528	539	550	562
項目	111年	112年	113年	114年	115年
國內年旅遊次數 (PT)	165,505,144	165,564,840	165,592,140	165,588,878	165,557,000
國內住宿旅次比例 (R)	22.69%	22.91%	23.14%	23.37%	23.61%
國內至基隆市住宿旅次比例 (B)	1.11%	1.13%	1.14%	1.15%	1.16%
國內每房間住宿旅次數 (PA)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
國內平均每日住宿需求量 (V)	573	585	597	609	621

資料來源：基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。

(二) 基隆市國外旅次（非基隆母港旅客）需用旅館房間數推估方式

1. 國外旅客年旅遊次數（PT）

國外年旅遊次數係參酌過去五年來臺觀光旅客（不包含基隆母港旅客人次）成長趨勢及交通部觀光局重要景點建設中程計畫，每年約成長 100 萬人次推估（詳附表 3-5 所示），假設每年來臺旅客均成長 100 萬人次，推估民國 106 至 115 年國外總旅遊次數，詳附表 3-6 所示。

2. 國外旅客住宿旅次比例（R）

彙整過去 5 年交通部觀光局國人旅遊狀況調查報告之國人旅遊次數與交通部觀光局臺灣旅宿網統計之住宿人數，計算國外總旅次數與住宿旅次之比例，100 年起因觀光政策與國際活動效應，住宿旅次大幅提昇，民國 104 年為 163.49% 稍微降低（詳附表 3-5 所示），本基地參考民國 105 年為 231.46%，並就近 3 年年平均成長率為 5.70%，保守以 3% 成長作為次年國外旅客住宿旅次之比例，詳附表 3-6 所示。

3. 國外旅客住宿基隆旅次比例（B）

彙整過去 5 年交通部觀光局臺灣旅宿網之住宿人數（詳附表 3-5 所示），近 3 年年平均成長率為 23.31%，為避免使用年成長率預估過於樂觀，本基地參考民國 105 年為 0.31%，並假設每年成長 3%，最高成長至 1%，推估次年國外旅客住宿基隆旅次比例，詳附表 3-6 所示。

4. 國外旅客每房間住宿旅次數（PA）

彙整過去 5 年交通部觀光局資料顯示，並無統計國外旅客每房間住宿旅次數，因此參酌國內每房間住宿旅次，假設國外旅客每房間住宿旅次為 2 人，詳附表 3-6 所示。

附表3-5 民國100年至104年基隆市國外旅客（非基隆母港）需用旅館房間數推估資料表

項目	100年	101年	102年	103年	104年
國外年旅遊次數（PT）	5,935,420	7,170,473	7,841,287	9,716,735	10,208,165
住宿旅次比例（R）	238.17%	274.02%	279.48%	281.25%	163.49%
至基隆市住宿旅次比例（B）	0.22%	0.43%	0.41%	0.47%	0.63%
每房間住宿旅次數（PA）	-	-	-	-	-
國外平均每日住宿需求量（V）	39	108	128	172	140

註：配合104年國人旅遊狀況調查資料尚未公布，統一以99年至103年為基準。

資料來源：1.交通部觀光局來臺旅客消費及動向調查；2.臺灣旅宿網。

附表3-6 基隆市國外旅客（非基隆母港）旅館市場未來需用旅館房間數推估一覽表

項目	106年	107年	108年	109年	110年
國外年旅遊次數（PT）	11,782,039	12,540,416	13,279,753	14,000,050	14,701,307
國外住宿旅次比例（R）	238.40%	245.56%	252.92%	260.51%	268.33%
國外至基隆市住宿旅次比例（B）	0.32%	0.33%	0.34%	0.35%	0.36%
國外每房間住宿旅次數（PA）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
國外平均每日住宿需求量（V）	123	139	157	175	195

附表3-6 基隆市國外旅客（非基隆母港）旅館市場未來需用旅館房間數推估一覽表（續）

項目	111年	112年	113年	114年	115年
國外年旅遊次數 (PT)	15,383,523	16,046,700	16,690,837	17,315,934	17,921,991
國外住宿旅次比例 (R)	276.38%	284.67%	293.21%	300.00%	300.00%
國外至基隆市住宿旅次比例 (B)	0.37%	0.38%	0.39%	0.41%	0.42%
項目	106年	107年	108年	109年	110年
國外每房間住宿旅次數 (PA)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
國外平均每日住宿需求量 (V)	217	240	265	289	308

資料來源：基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。

（三）基隆市國外旅次（基隆母港旅客）需用旅館房間數推估方式

1. 基隆母港旅客年旅遊次數 (PT)

國際商港旅客年旅遊次數係參酌過去五年國際商港進出港旅客成長趨勢（詳附表 3-7 所示），另查商港旅客人數約佔國外年旅遊旅客人數為 4.73%至 6.89%之間，且近 5 年年平均成長率為 8.93%，本基地考量近年國際商港相關政策推動，旅客人數逐年攀高，保守估計以國外年旅遊旅客人數之 7%推估民國 106 至 115 年國際商港旅客年旅遊次數，又彙整過去 5 年全臺國際商港及基隆港旅客年旅遊次數，基隆港旅客於 103 年約佔全臺國際商港旅客 41.66%，本基地為保守以 40%作估算基準，詳附表 3-8 所示。

2. 基隆母港旅客住宿旅次比例 (R)

另就 105 年基隆港預定抵港郵輪最新船期表，母港比例約為 85%，又依 103 年交通重要指標統計，基隆港郵輪旅客佔總進港人次 80%，故本計畫保守以 68% 作為基隆母港旅客住宿旅次比例，詳附表 3-8 所示。

3. 基隆母港旅客至基隆市住宿旅次比例 (B)

本計畫假設搭乘郵輪至基隆港母港住宿之比例至少為總旅客人數之 50%，並假設每年成長 5%，最高成長至 75%，詳附表 3-8 所示。

4. 基隆母港旅客每房間住宿旅次數 (PA)

彙整過去 5 年交通部觀光局資料顯示，並無統計國外旅客每房間住宿旅次數，因此參酌國內每房間住宿旅次，假設國外旅客每房間住宿旅次為 2 人，詳附表 3-8 所示。

附表3-7 民國100年至104年基隆市國外旅客（基隆母港旅客）需用旅館房間數推估資料表

項目	99年	100年	101年	102年	103年
基隆母港旅客年旅遊次數 (PT)	129,737	138,360	196,698	273,188	267,478
國際商港旅客年旅遊次數	324,342	345,899	491,745	682,969	668,694
國際商港旅客佔國外年旅遊比例	5.33%	4.73%	6.13%	6.89%	6.41%

註：1. 商港旅客人數包含國際及國內航線進港資料。

資料來源：1.交通部觀光局來臺旅客消費及動向調查；2.臺灣旅宿網。

附表3-8 基隆市國外旅客（基隆母港旅客）旅館市場未來需用旅館房間數推估一覽表

項目	106年	107年	108年	109年	110年
基隆母港旅客年旅遊次數（PT）	327,328	355,328	383,328	411,328	439,328
基隆母港旅客住宿旅次比例（R）	68.00%	68.00%	68.00%	68.00%	68.00%
基隆母港旅客至基隆市住宿旅次比例（B）	53%	55%	58%	61%	64%
基隆母港旅客每房間住宿旅次數（PA）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
基隆母港旅客平均每日住宿需求量（V）	160	182	207	233	261
項目	111年	112年	113年	114年	115年
基隆母港旅客年旅遊次數（PT）	467,328	495,328	523,328	551,328	579,328
基隆母港旅客住宿旅次比例（R）	68.00%	68.00%	68.00%	68.00%	68.00%
基隆母港旅客至基隆市住宿旅次比例（B）	67%	70%	74%	75%	75%
基隆母港旅客每房間住宿旅次數（PA）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
基隆母港旅客平均每日住宿需求量（V）	292	325	360	385	405

資料來源：基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。

（4）未來需求預測結果

A. 基隆市平均每日住宿需求量（V）

為國內平均每日住宿需求量、國外（非母港旅客）平均每日住宿需求量及基隆母港旅客平均每日住宿需求量加總值。

B. 基期平均每日住宿需求量（V1）

以較為完整之最新數據為基期（104年），平均每日住宿需求量為773間/日。

C. 估計增加供給量 (S)

依據交通部觀光局旅宿網官方資料，未來基隆旅館市場供給為零，故本計畫假設基隆港周邊建設於民國 106 年陸續完成，至 112 年將增加旅館供給 100 間，且假設隔年快速成長 50%，隨後成長趨緩至穩定，詳附表 3-9 及附圖 3-4 所示。

D. 估計剩餘旅館需求量 (D)

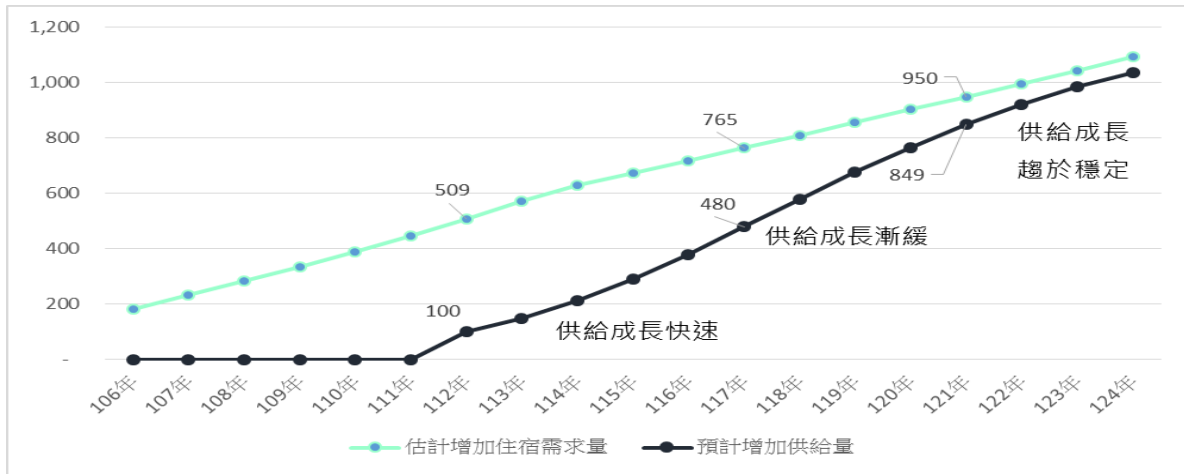
加總國內及國外平均每日住宿需求量 (V)，扣除基年平均每日住宿需求量 (V1)，得出每年估計增加之住宿需求後，扣除每年估計增加之供給量 (S) 而得。

因此，本計畫於民國 112 年基隆市旅館市場約可增加 509 間/日之需求量及 100 間/日之供給量，估計仍有 409 間/日之剩餘旅館需求量 (D)，詳附表 3-9 所示。

附表3-9 基隆市旅館市場未來需用旅館房間數推估一覽表

項目	106年	107年	108年	109年	110年
基隆市平均每日住宿需求量 (V)	641	668	695	720	746
估計增加住宿需求 (V-V1)	183	232	284	335	389
估計增加供給量 (S)	0	0	0	0	0
估計剩餘旅館需求量 (D)	183	232	284	335	389
項目	111年	112年	113年	114年	115年
基隆市平均每日住宿需求量 (V)	773	802	832	863	888
估計增加住宿需求 (V-V1)	447	509	574	630	675
預計增加供給量 (S)	0	100	150	214	296
估計剩餘旅館需求量 (D)	447	409	424	416	379

資料來源：基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。



資料來源：基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。

附圖 3-4 基隆市未來旅館市場供需分析示意圖

(三) 商辦市場

1. 商辦分布情形

基隆商辦多以港務機能及商務辦公為主，港區周邊商辦空間集中分布於田寮河沿線，使用類別以證券、金融及保險等為主，其商辦空間較為老舊，港區周邊商辦空間及分布，詳附表 3-10 及附圖 3-5 所示。

附表3-10 港區周邊商辦空間一覽表

編號	性質	名稱	主要使用類別	商辦空間	空置率	備註
1	機關	財政部關務署基隆關	港務	-	--	
2	機關	基港大樓	港務	-	--	
3	機關	基隆市政府	辦公	-	--	
4	商辦混合	元邦皇冠商業大樓	-	18~20樓	-	
5	純辦公	基隆二信大樓	金融保險	4~8樓	--	

附表3-10 港區周邊商辦空間一覽表

編號	性質	名稱	主要使用類別	商辦空間	空置率	備註
6	純辦公	陽明海運大樓	港務、證券、金融	1~12樓	13%	約有4成自用，其餘出租
7	住辦混合	基隆商辦大樓	金融保險	1~13樓	--	
8	住辦混合	大三大樓	金融保險、補教	1~14樓	--	
9	住辦混合	基隆商辦大樓	金融保險、補教	1~12樓	22%	-
10	純辦公	新光人壽大樓	證券、金融保險、零售	1~11樓	14%	3~4樓對外出租，其餘皆自用及關係企業使用
11	商辦混合	銘傳商業大樓	餐廳、補教、醫療	1~10樓	60%	屋況老舊、管理不善，除1~2樓及7~8樓現有出租外，其餘皆已空置2年以上
12	純辦公	欣隆大樓	金融、公用事業	1~7樓	0%	一半樓層對外出租
13	商辦混合	土地銀行 基隆分行大樓	金融、補教、餐廳	1~15樓	10%	-
14	純辦公	國泰人壽大樓	金融保險	1~12樓	--	

資料來源：基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。



附圖 3-5 港區周邊商辦空間分布示意圖

2. 商辦市場供給量

基隆市整體申請建照數量近 5 年年平均成長率皆為負成長，其中又以辦公類建照樓地板面積近 5 年年平均成長率負成長較為明顯（-25.18%），詳附表 11 及附圖 6 所示。而整體申請使照數量近 5 年年平均成長率除了住宅外（29.36%）皆為負成長，其中又以辦公類使照樓地板面積近 5 年年平均成長率負成長較為明顯（-39.57%），詳附表 3-12 及附圖 3-7 所示。

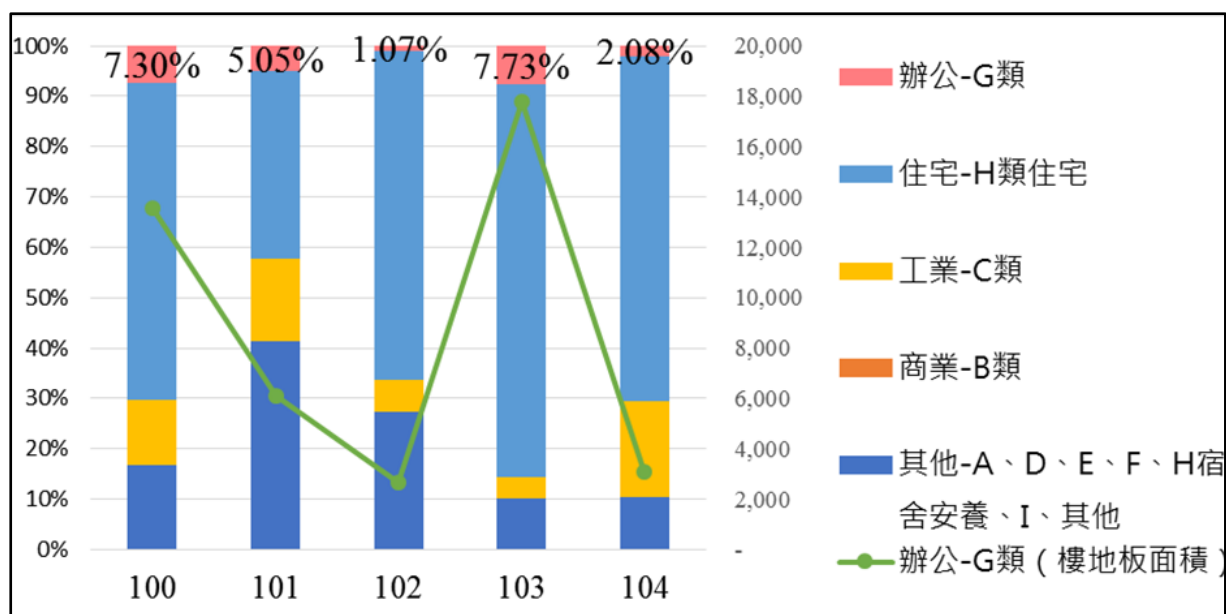
附表3-11 基隆建造執照統計資料表

類別	項目	100年	101年	102年	103年	104年	5年年平均成長率
住宅-H類住宅	件數(件)	43	35	48	40	28	-8.22%
	總樓地板面積 (平方公尺)	128,414	117,163	45,054	164,568	178,783	-4.51%

附表3-11 基隆建造執照統計資料表（續）

類別	項目	100年	101年	102年	103年	104年	5年年平均成長率
商業-B類	件數(件)	-	-	-	1	-	-
	總樓地板面積 (平方公尺)	-	-	-	88	-	-
辦公-G類	件數(件)	15	8	5	4	3	-17.81%
	總樓地板面積 (平方公尺)	13,564	6,096	2,690	17,764	3,094	-25.18%
工業-C類	件數(件)	10	6	8	5	5	-22.60%
	總樓地板面積 (平方公尺)	23,853	19,493	15,603	9,808	28,290	-6.73%
其他-A、D 、E、F、H宿 舍安養 、I、其他	件數(件)	20	25	21	7	15	-8.19%
	總樓地板面積 (平方公尺)	31,204	49,983	69,173	23,408	15,620	-27.19%

資料來源：1. 內政部統計處，100年至104年；2. 基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。



資料來源：1. 內政部統計處，100年至104年；2. 基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。

附圖 3-6 基隆建造執照統計示意圖

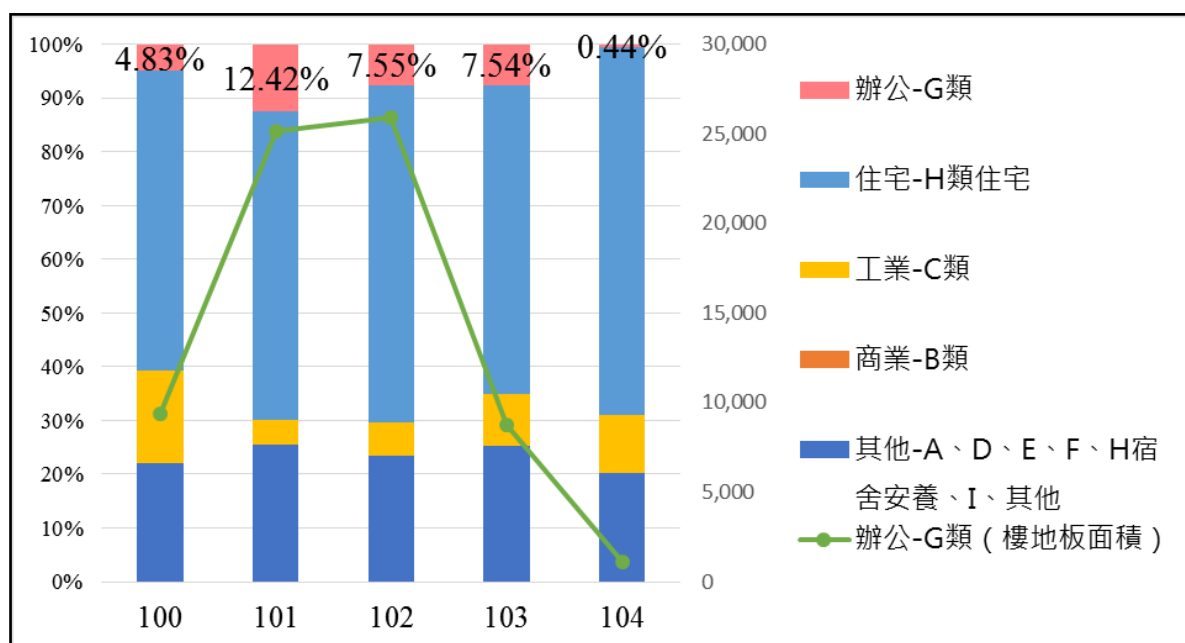
附表3-12 基隆使用執照統計資料表

類別	項目	100年	101年	102年	103年	104年	5年年平均成長率
住宅-H類住宅	件數(件)	34	25	59	26	39	-4.85%
	總樓地板面積(平方公尺)	108,466	116,357	215,480	66,613	166,977	29.36%
商業-B類	件數(件)	-	-	-	-	-	-
	總樓地板面積(平方公尺)	-	-	-	-	-	-
辦公-G類	件數(件)	8	12	7	3	3	-
	總樓地板面積(平方公尺)	9,367	25,156	25,912	8,731	1,076	-39.57%

附表3-12 基隆使用執照統計資料表（續）

類別	項目	100年	101年	102年	103年	104年	5年年 平均成 長率
工業-C類	件數(件)	9	8	5	7	6	- 14.33%
	總樓地板面積(平方公尺)	33,217	9,434	21,201	11,139	26,254	3.83%
其他-A、D、 E、F、H宿舍 安養、I、其他	件數(件)	22	17	20	16	13	-7.31%
	總樓地板面積(平方公尺)	42,850	51,534	80,653	29,295	49,087	-1.45%

資料來源：1. 內政部統計處，100年至104年；2. 基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。



資料來源：1. 內政部統計處，100年至104年；2. 基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。

附圖 3-7 基隆使用執照統計示意圖

3. 商辦市場交易行情

依據內政部不動產交易實價查詢服務網及不動產業界統計資料，基隆市商辦空間已成交物件約有 5 件租賃及 17 件買賣，其中 3 件位於麗榮皇冠，每月每坪租金約介於 575（元/坪）至 783（元/坪）間；出售價格落在 11.3（萬元/坪）至 36.1（萬元/坪）間。未成交價格約落在 400（元/坪）至 1,100（元/坪）間，詳附表 3-13 所示。

附表3-13 基隆市商辦市場交易行情部分資料一覽表

交易狀況	區位	樓層/建築型態	單價（元/坪）
租賃/未成交	基隆市仁愛區愛二路	3樓/公寓	1,085
租賃/未成交	基隆市信義區信一路	10樓/電梯大樓	780
租賃/未成交	基隆市仁愛區孝三路	2樓/公寓	788
租賃/未成交	基隆市中正區義一路	2樓/電梯大樓	735
租賃/未成交	基隆市中正區義一路	2樓/電梯大樓	727
租賃/未成交	基隆市仁愛區華四街	1樓/公寓	649
租賃/未成交	基隆市信義區東明路	1樓/公寓	1,100
租賃/未成交	基隆市中正區中正路	1樓/公寓	799
租賃/未成交	基隆市仁愛區愛一路	6樓/電梯大樓	448
租賃/未成交	基隆市仁愛區愛二路	4樓/公寓	992
租賃/未成交	基隆市信義區義六路	7樓/電梯大樓	545
租賃/未成交	基隆市仁愛區愛三路	6樓/電梯大樓	847
租賃/未成交	基隆市仁愛區孝一路	2樓/電梯大樓	800
租賃/已成交	基隆市中正區義一路	9樓/電梯大樓	638
*租賃/已成交	基隆市仁愛區愛一路	3樓/電梯大樓	575

附表3-13 基隆市商辦市場交易行情部分資料一覽表（續）

交易狀況	區位	樓層/建築型態	單價（元/坪）
*租賃/已成交	基隆市仁愛區仁一路	4樓/電梯大樓	750
租賃/已成交	基隆市中正區信一路（麗榮 皇冠）	29樓/電梯大樓	783
租賃/已成交	基隆市中正區信一路（麗榮 皇冠）	11樓/電梯大樓	612
出售/已成交	基隆市仁愛區忠三路	4樓/電梯大樓	16.2萬
出售/已成交	基隆市仁愛區忠三路	3樓/電梯大樓	15.1萬
*出售/已成交	基隆市仁愛區愛三路	9樓/電梯大樓	15.7萬
出售/已成交	基隆市仁愛區愛三路	10樓/電梯大樓	21.3萬
出售/已成交	基隆市仁愛區愛三路	4樓/電梯大樓	20.4萬
出售/已成交	基隆市仁愛區忠二路	3樓/電梯大樓	16.2萬
出售/已成交	基隆市仁愛區忠二路	5樓/電梯大樓	18.5萬
出售/已成交	基隆市仁愛區忠二路	2樓/電梯大樓	17.2萬
出售/已成交	基隆市仁愛區仁三路	3樓/電梯大樓	25.5萬
出售/已成交	基隆市仁愛區仁一路	3樓/電梯大樓	39.7萬
出售/已成交	基隆市仁愛區愛三路	4樓/電梯大樓	20.4萬
出售/已成交	基隆市中正區信一路（麗榮 皇冠）	3樓/電梯大樓	36.1萬
出售/已成交	基隆市中正區中正路	3樓/電梯大樓	11.3萬
出售/已成交	基隆市中正區中正路	2樓/電梯大樓	16.0萬

附表3-13 基隆市商辦市場交易行情部分資料一覽表（續）

交易狀況	區位	樓層/建築型態	單價（元/坪）
出售/已成交	基隆市中正區中船路	7樓/電梯大樓	12.4萬
*出售/已成交	基隆市中正區義一路	3樓/電梯大樓	20.4萬
*出售/已成交	基隆市仁愛區愛三路	9樓/電梯大樓	15.7萬

資料來源：1. 臺灣港務公司基隆分公司；2. 基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更案。

參、量體需求分析

一、旅館

參酌臺北市國際觀光旅館，如台北凱薩大飯店、晶華酒店及國賓大飯店等，房間數約為400房至600房之間，本計畫預計規劃490房，其開發面積約26,182坪。

二、商場

參酌國內商場型態可分為商場、百貨公司及購物中心等類型，本計畫以引進商場較為適合，如同臺北市微風南京及松山citylink等，本計畫預計開發規模約8,215坪。

三、會展

臺北南港展覽館以中、大型會議室為主，並設有室內、戶外展場共6個展廳及一宴會廳。由於大型會展市場競爭較為激烈，本計畫以提供地區型會議活動服務為主、中小型會展空間為輔。另考量會展中心對樓層高度及進出動線之需求，建議設置於低樓層並與室外展場結合，以依活動性質彈性提供100~200個攤位展示使用，本計畫預計開發規模約3,000坪，其相關設施量詳附表3-14所示。

附表3-14 本計畫與南港展覽館設施對照表

項目	本計畫	南港展覽館
室內展場	1,000坪 (1個展廳，約180個攤位)	22,680m ² /6,861坪 (3個展廳，約377~450攤/廳)
頂樓展場	--	22,680m ² /6,861坪 (3個展廳)
戶外展場	1,818m ² /550坪 (約100個攤位)	1,000m ² /303坪
小型會議室(20坪以下；20~40席)	3間 35坪以下	--
中型會議室(30~50坪；50~150席)	6間 約40-70坪	11間
大型會議室(70~200坪；400~800席)	2間 約200坪	7間 (150坪-1間、100坪-4間、70坪-2間)
餐飲/宴會廳	--	2,607m ² /789坪

四、停車空間

本計畫預計於B1-B2層提供1,368席次，開發規模約14,483.7坪，符合建築技術規則（依本計畫開發需求應設置716席）。

五、需求分析

綜合上述各旅館、商場、會展及旅運需求分析，其開發規模約為137,224m²（詳附表3-15所示），而本計畫預計招商面積為3.42公頃（本計畫變更範圍4.168公頃扣除岸線20m），為滿足上述需求，初步試算所需之容積率為401%，倘剔除免計容積率部分，所需之容積率至少需要290%。

附表 3-15 基地開發各類別開發面積彙整表

開發類別	總樓地板面積 (平方公尺)	總樓地板面積 佔開發比例(%)	計容面積 (平方公尺)
旅館	86,554	44.54	64,979
商場	27,159	13.98	17,124
會展暨旅運中心	23,511	12.10	17,028
地上層樓地板面積 小計	137,224	70.62	99,131
停車空間	47,880	24.64	--
輕軌設施服務空間	9,220	4.74	--
總樓地板面積	194,324	100.00	--
設計容積率	401%	--	290%

註：樓地板面積為初步規劃建議，實際仍應以開發商規劃內容為準。

肆、基地開發引進人口與停車推估

本計畫基地之開發附屬事業使用機能為「旅館」、「商場」與「會展中心」，為探討開發後對周邊交通可能產生之影響，以下將以各類別之使用面積(附表3-15)所衍生之活動人口，推估本計畫開發後可能衍生之停車需求。其中各開發類別之運具分配率與承載率(附表3-16)為參考類似特性開發案例調查資料與交通特性。

附表 3-16 各開發類別運具分配率與承載率彙整表

類別	運具別	汽車	機車	計程車	大眾運輸	自行車及步行	合計	
商場顧客	平日	運具分配率	25.00%	44.70%	1.00%	22.10%	7.20%	100.00%
		乘載率	1.8	1.2	1.9	-	-	-
	假日	運具分配率	30.00%	30.00%	2.00%	29.50%	8.50%	100.00%
		乘載率	2.5	1.3	1.4	-	-	-
商場員工	運具分配率	15.00%	65.00%	0.00%	15.00%	5.00%	100.00%	
	乘載率	1.5	1.1	1.2	-	-	-	
旅館房客	運具分配率	40.00%	10.00%	17.00%	33.00%	0.00%	100.00%	
	乘載率	2.11	1.5	1.74	-	-	-	
旅館員工	運具分配率	15.00%	47.00%	2.00%	30.00%	6.00%	100.00%	
	乘載率	1.5	1.1	1.2	-	-	-	
展場民眾	運具分配率	12.00%	12.00%	13.00%	58.00%	5.00%	100.00%	
	乘載率	1.8	1.5	1.8	-	-	-	
展場員工	運具分配率	15.00%	20.00%	17.00%	38.00%	10.0%	100.00%	
	乘載率	1.6	1.2	1.6	-	-	-	

資料來源：1.義大亞洲廣場商業大樓新建工程環境影響說明書（定稿本），102年4月；2.大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究；3.國家會展中心(南港展覽館擴建)新建工程暨附屬工程環境影響說明書；4.本計畫修正。

一、衍生活動人口推估

(一) 商場

本計畫於基地規劃約17,124平方公尺（5,180坪）之商場空間，參考開發類別類似之商場，其員工配置約為1.26人/100平方公尺，依此推估本基地商業設施需216名員工。

商場之旅次發生率係參考「義大亞洲廣場商業大樓新建工程」環境影響說明書之資料，可得出商場空間平日進入顧客數為4,034人，於例假日時進入顧客數為6,750人。故商業設施平日衍生活動人口為4,250人，例假日為6,966人。

(二) 旅館

有關旅館聘用員工數之評估，根據台灣旅宿網旅宿行政資訊之統計資料「105年底旅館家數、房間數、員工人數統計表」資料，本計畫於基地規劃約64,979平方公尺（19,656坪）之旅館空間，共490間客房，由規劃客房數可推估出未來聘用員工約為109人。

參考長榮酒店105年平均住房率為74.46%，本計畫保守以住房率70%進行估算，另平均每間客房入住人數以2.09人計算，490間客房衍生旅客入住人數為717人。假設平假日住房率一致，故旅館設施平日衍生活動人口為826人，例假日為826人。

(三) 會展中心

本計畫以提供地區型會議活動服務為主、中小型會展空間為輔，有關會展中心廠商及工作人員之評估，係參考「國家會展中心(南港展覽館擴建)新建工程暨附屬工程」環境影響說明書，中小型展覽一家廠商平均租用2.5個攤位，每家廠商約4名工作人員，本計畫於基地規劃約17,028平方公尺（5,151坪）之會展暨旅運空間，會展空間共280個攤位數，可推估出總工作人員約為448人。

南港展覽館共有5,000個攤位，平日最大吸引人數為70,000人，假日最大吸引人數為110,000人，以比例推算本計畫會展中心平日最大吸引人數約為3,920人，假日最大吸引人數約為6,160人。假設平假日工作人員數量一致，會展設施平日衍生活動人口為4,368人，例假日為6,608人。

附表 3-17 各開發類別衍生活動人口彙整表

項目	商場	旅館	會展中心	總計
平日	4,250	826	4,368	9,444
假日	6,966	826	6,608	14,400

註:單位為人數。

二、衍生停車需求量推估

依據前述活動人口推估，本計畫開發後停車需求推估，如下表5-3-3所示。平日尖峰衍生停車需求為汽車256席、機車停車需求為364席；假日衍生停車需求為汽車300席、機車388席（依汽車停車位當量轉換約為476席停車位），應內化於本計畫規劃之停車空間。

附表 3-18 各開發類別衍生停車需求彙整表

項目	汽車		機車	
	平日	假日	平日	假日
旅館房客	136	136	48	48
旅館員工	4	4	17	17
商場顧客	63	89	169	171
商場員工	15	15	83	83
展場民眾	32	50	38	60
展場員工	6	6	9	9
合計	256	300	364	388

註:單位為席。

附件四、財務計畫評估及市港共享利益分析

西 4-西 6 財務計畫說明

一、開發項目

本計畫開發量體規模若不計地下室空間（停車空間及輕軌設施服務空間），約為130,741m²（詳表1所示），經檢核本計畫區基準容積率至少需達290%，以符合本計畫區量體需求規模。

表 1 基地開發各類別開發面積彙整表

開發類別	容積總樓地板面積 (平方公尺)	總樓地板面積(平方 公尺)	總樓地板面積佔開發 比例(%)
旅館	64,979	86,554	44.54
商場	17,124	27,159	13.98
會展暨旅運中心	17,028	17,028	12.10
地上層樓地板面積小計	99,131	130,741	70.62
停車空間	--	47,880	24.64
輕軌設施服務空間	--	9,220	4.74
總樓地板面積	--	187,841	100.00
設計容積率	290%	382%	--

註1：開發類別及樓地板面積為初步規劃建議，實際仍應以實際開發內容為準。

註2：旅館、商場及會展暨旅運中心之樓地板面積係根據空間規劃性質，以容積樓地板面積乘以1~1.59計算而成。計算結果之總樓地板面積為容積總樓地板面積之1.32倍。

二、財務效益

(一) 開發成本預估為 9,536,036 千元

本計畫為打造基隆港地標，設計地上 29 層及地下 2 層之建物，引進產品包含國際觀光旅館、商場、國際會議中心及旅運中心，考量本計畫評估幣值年期為 106 年，投入成本約為 88.58 億元，為求謹慎本計畫以每年 2% 為營建工程上漲率，估計 111 年幣值之期初投資金額達 95.36 億元。

(二) 營運收入預估：第 1 年營運收入為 1,004,521 千元

營運項目包含旅館客房及餐飲收入、商業設施收入，與停車場自營收入四大收入項，旅運空間不計營收，其第 1 年營運收入（民國 112 年）為 1,004,521 千元，其收入細項詳表 2 所示。

表 2 第 1 年營運收入（民國 112 年）細項表

類別	項目	說明	收入 (千元)
出租收入	海洋主題商場	月租金*承租率*12	61,165
營運收入	旅館收入	房間數*住房率*平均房價（另計收餐飲收入）	786,070
	停車場	單價*時數*使用率	157,286
營運收入小計		-	1,004,521

資料來源：基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更（新增東6-東11）。

(三) 營運成本預估：第 1 年營運成本為 911,581 千元

營運成本包含其它營業成本、人事費用、營業稅、水電燃料費、修繕維護費、保險費、直接行銷費、雜項支出與其他費用、土地租金、房屋稅、營運權利金、折舊及攤提等，其第 1 年營運成本（民國 112 年）為 911,581 千元，其成本細項表詳表 3 所示。

表 3 營運第 1 年營運成本（民國 112 年）細項表

項目		金額（千元）	說明
營業 成本	客房成本	35,198	以客房收入之 10% 計收
	餐飲成本	126,712	以餐飲收入之 40% 計收
	其它營業成本	16,788	出租空間收入之 5%
	委管費用	33,017	以客房收入之 5% 計收
	小計	211,715	
營業 費用	人事費用	145,008	參考 105 年薪資調查報告，以自營空間人事及招商等行政人力，並考量勞健保及假設年終 1.5 個月計算
	營業稅	50,226	以營運收入 5% 計收
	水電燃料費	10,045	以營運收入之 1% 計收
	修繕維護費	20,090	以營運收入之 2% 計收
	保險費	10,045	以營運收入之 1% 計收
	直接行銷費	10,045	以營運收入之 1% 計收
	雜項支出與其他費用	10,045	以營運收入之 1% 計收

表 3 營運第 1 年營運成本（民國 112 年）細項表（續）

項目		金額（千元）	說明
營業 費用	土地租金	17,613	興建期：1% 營運期：3%
	房屋稅	64,198	以營業用稅率為 3% 計列
	營運權利金	40,181	以營運收入 4% 計收
	折舊及各項攤提	322,369	建築以直線法折舊評估期（扣除興建期間）
	小計	699,865-	
總計		876,130	911,581

資料來源：基隆港東 1 至東 5 及西 2 至西 6 碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更（新增東 6-東 11）。

(四) 投資效益分析

本計畫為打造基隆港地標，設計地上 29 層及地下 2 層之建物，引進產品包含國際觀光旅館、商場、國際會議中心及旅運中心，考量本計畫評估幣值年期為 106 年，投入成本約為 88.58 億元，為求謹慎本計畫以每年 2% 為營建工程上漲率，估計 111 年幣值之期初投資金額達 95.36 億元。該投資金額之投資商以壽險公司為主。

本基地內部報酬率為 5.31%，高於合理報酬率（3%），且淨現值（NPV）為 5,425,742 千元，回收年期在營運第 19 年，預計為民國 130 年可回收，從壽險公司角度本基地財務評估結果屬可行，惟後續招商階段仍需加強招商活動，詳表 4 所示。

表 4 財務試算結果分析表

評估指標	評估結果	財務可行性
內部報酬率（IRR）	5.31% > 3%（合理報酬率）	可行
淨現值（NPV）	5,425,742 千元 > 0	
回收年期（PB）	營運第 19 年（民國 130 年）	

資料來源：基隆港東1至東5及西2至西6碼頭區整體開發規劃暨都市計畫變更（新增東6-東11）。

(五) 政府效益分析

回饋作原則性規範並由兩方共同合作，基於港市合作，利益共享原則辦理，本計畫採申請基地開始營運日起之 50 年內，每年於申請基地範圍內完納一切稅捐後，分派申請基地開發招商獲得盈餘時提撥 17.5% 予基隆市政府，其港市共享利益約 6.42 億元，大於本案原需要回饋金額 4.67 億元（4.168 公頃 x 20% x 40,000 x 1.4，106 年基地平均公告現值約 40,000 元/m²）。

公式計算方式=A*17.5%

A：〔港公司收入（權利金、土地租金等）－港公司成本（土地成本、營業稅、行政作業費等）〕，且 A>0 時。

附件五、土地使用分區管制要點

變更基隆市（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫（配合基隆港西岸會展與旅運智慧大樓用地土地使用管制調整）案土地使用分區管制要點

第一章 總則

第一條 本計畫劃定第二類港埠用地（特）。

第二章 第二類港埠用地（特）

第二條 第二類港埠用地（特）為配合本計畫促成基隆輕軌設施及發展西岸會展與旅運智慧大樓，第二類港埠用地（特）土地除依「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫」土地使用管制規則第九條港埠用地（港一）所訂之使用外，得容許供下列使用：

一、會議及展覽服務業（含會議展覽中心）（JB）、展示、展售、教育訓練相關設施。

二、商業使用

（一）零售、餐飲業：零售業（F2）、綜合零售業（F3）、餐飲業（F5）

（二）觀光休閒服務業：觀光及旅遊服務業（J9）、旅館業（J901）、休閒服務業（含戶外、室內遊樂場及其相關設施）（J7）、運動服務業（J8）

（三）工商服務業：金融、保險及不動產業（H）、顧問服務業（I1）、資訊服務業（I3）、廣告業（I4）、設計業（I5）、電信業務門號代辦業（IE）、研究發展服務業（IG）、訓練服務業（J2）、出版事業（J3）、電影事業（J4）、廣播電視服務業（J5）、專門技術服務業、租賃業（JE）

（四）其他經商港管理機關或都市計畫主管機關同意之商業服務設施。

三、公共運輸場站及其附屬設施。

四、國際及行政服務業：國際機構及外國住在機構、政府機關、公共行政服務業之辦公室、員工住宿及休閒設施。

五、遊客管理及服務設施。

- 六、藝文及文教設施：藝文業（J6）、社教設施（圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館）、文康設施（音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院）。
- 七、娛樂漁船活動（含遊艇）、海域觀光遊樂設施、海岸休閒遊樂設施。
- 八、園藝及造景相關設施。
- 九、其他經商港管理機關或都市計畫主管機關同意之必要及附屬設施。

第三條 本計畫區申請作為商業使用基地時，其申請商業使用面積應計入「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫」第二類港埠用地申請商業面積之總量，合計不得超過前開細部計畫區計畫面積之30%。

第四條 第二類港埠用地（特）土地使用強度不得超過下表規定：

使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）
第二種港埠用地（特）	70	290

第五條 因應未來輕軌開發，應預留軌道服務設施空間，計畫區建築物應規劃出入口與軌道設施相連通，軌道服務設施及連通出入口空間得不計入容積。

第六條 第二類港埠用地之建築基地，於申請建築許可前須經基隆市都市設計委員會審查，依本計畫都市設計原則辦理。

第三章 開發義務

一、回饋比例與方式

第七條 第二種港埠用地（特）作為商業使用之使用規定如下：

- 一、第二種港埠用地（特）申請商業使用時，應捐贈不低於申請基地面積20%之可建築土地予基隆市政府，但捐贈之可建築用地，經基隆市政府同意後，得改採捐獻代金方式折算繳納，並得分期繳納。

- 二、前項代金計算方式，比照「擬定基隆市（港口商埠地區）主要計畫（基隆港及正濱漁港周邊地區）細部計畫」第二種港埠用地申請商業使用回饋代金計算方式辦理；代金之繳付得採全額一次給付或分期給付，分期給付期數與方式應經基隆市政府同意。
- 三、扣除回饋20%土地後，剩餘之80%第二類港埠用地作為商業使用基地，應提供其面積30%土地或樓地板面積作為公共設施使用。且提供市民大眾使用。另作為公共設施使用設置區位或型式，應經都市設計審議同意後留設。
- （一）其區位得以同一細部計畫區內之公共設施用地優先抵充。
- （二）不論前開供作為公共設施使用之土地區位為何，申請基地開發樓地板面積（不含免計容積或獎勵容積者）皆應扣除該公共設施使用之土地面積。換言之，申請基地開發樓地板面積=（申請基地面積-公共設施使用之土地面積）*法定容積率。
- （三）公共設施使用除可以前款方式辦理外，得改以立體方式於可建築基地樓地板規劃，其劃設之比例不得低於該容積樓地板面積之24%（計算公式如下所示），並於基隆市政府協議書內載明其設置種類、區位、數量及供公眾使用方式。
公共設施樓地板面積=申請基地面積×容積率×24%。

二、回饋時機

第八條 本計畫需辦理回饋之基地其回饋時機如下

- 一、第二種港埠用地（特）申請商業使用應捐贈用地、代金及留設公共服務空間等內容，應於申請開發基地取得建照執照前完成協議書簽訂，並依協議書載明之繳付時程完成捐贈負擔。
- 二、前項代金回饋繳付，得採全額一次給付或分期給付；其分期繳付採申請基地之地上權登記予開發商完成之日起至設定地上權契約屆滿止，每年於申請基地範圍內完納一切稅捐後，分派申請基地開發招商獲得盈餘時提撥17.5%予基隆市政府。倘有不足以支付回饋金之部分應於協議書規定期限截止前繳付完成。

附件六、地籍圖及土地登記謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0001 - 0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月03日 登記原因：地籍圖重測
面積：****2,833.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：***41,757元／平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：重測前：壹小段2 1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：總登記
登記日期：民國039年01月05日
原因發生日期：民國---年 月 日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部航港局
統一編號：31823206
住 址：台北市大安區和平東路三段 1 巷 1 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***16,081.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（一般註記事項）依據基隆市政府 1 0 3 年 5 月 3 0 日基府地用貳字第 1 0
3 0 0 3 1 4 8 7 號函辦理

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0002-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月03日 登記原因：地籍圖重測
面積：****3,402.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***53,400元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：同段壹小段26-1號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***21,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
< 本謄本列印完畢 >

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0003-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月03日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****905.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***53,400元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：同段壹小段26-2號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***21,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
< 本謄本列印完畢 >

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0004-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月03日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****137.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***53,400元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：同段壹小段26-3號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***21,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0005-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月03日 登記原因：地籍圖重測
面積：****8,450.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***53,400元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：同段壹小段2 6號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部航港局
統一編號：31823206
住 址：台北市大安區和平東路三段1 巷1 號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***21,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



F5

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0007-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月03日 登記原因：地籍圖重測
面積：****7,835.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：***53,280元／平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：重測前：同段壹小段2 4號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部航港局
統一編號：31823206
住 址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***20,947.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
< 本謄本列印完畢 >

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0008-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月03日 登記原因：地籍圖重測
面積：****1,183.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***53,400元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：同段壹小段24-2號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***21,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
< 本謄本列印完畢 >

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0009-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年03月19日 登記原因：分割
面積：*****890.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***32,100元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：同段壹小段2 3號
因分割增加地號：9-1、9-2地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：總登記
登記日期：民國039年01月05日
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部航港局
統一編號：31823206
住 址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（一般註記事項）依據基隆市政府103年5月30日基府地用貳字第1030031487號函辦理

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0009-0002地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年03月19日 登記原因：分割
面積：****2,173.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：***32,100元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：9地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：有償撥用
登記日期：民國100年09月30日
原因發生日期：民國100年03月17日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0009-0003地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國101年10月29日 登記原因：分割
面積：*****526.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：***32,100元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0009-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：總登記
登記日期：民國039年01月05日
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元/平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（一般註記事項）依據基隆市政府103年5月30日基府地用貳字第1030031487號函辦理

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0010-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國075年10月08日 登記原因：分割
面積：*****859.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***32,100元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：壹小段22號
因分割增加地號：10-1

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年11月23日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（一般註記事項）依據基隆市基府地用貳字第1010186855號函辦理

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0010-0002地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國101年10月29日 登記原因：分割
面積：*****751.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：***32,100元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0010-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國102年04月02日 登記原因：有償撥用
原因發生日期：民國101年12月28日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0011-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月03日 登記原因：地籍圖重測
面積：****5,941.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***32,100元／平方公尺
地上建物建號：共2棟
其他登記事項：重測前：同段壹小段20號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：總登記
登記日期：民國039年01月05日
原因發生日期：民國---年 月 日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部航港局
統一編號：31823206
住 址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（一般註記事項）依據基隆市政府103年5月30日基府地用貳字第1030031487號函辦理

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0012-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月03日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****4.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***32,100元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：同段壹小段19-3號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：總登記
登記日期：民國039年01月05日
原因發生日期：民國---年 月 日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區中山段 0013-0002地號



列印時間：民國107年01月11日13時50分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：U*U8ND8B，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005162號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國101年10月29日 登記原因：分割
面積：****2,425.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：***32,100元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0013-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：總登記
登記日期：民國039年01月05日
原因發生日期：民國---年 月 日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部航港局
統一編號：31823206
住 址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元／平方公尺
相關他項權利登記次序：0001-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（一般註記事項）依據基隆市政府103年5月30日基府地用貳字第1030031487號函辦理

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區大德段 0335-0017地號



列印時間：民國107年01月11日13時54分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AB7CTPPLN2T6，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005166號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年02月23日 登記原因：逕為分割
面積：*****288.01平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***30,900元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：分割自：0335-0007地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****136.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0008-000
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區大德段 0337-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時54分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AB7CTPPLN2T6，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005166號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年02月23日 登記原因：逕為分割
面積：*****62.71平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***30,900元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：8-1地號
因分割增加地號：0337-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：有償撥用
登記日期：民國101年12月26日
原因發生日期：民國101年08月27日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
101年08月 ***30,200.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0008-000
其他登記事項：（一般註記事項）依據基隆市政府101年11月28日基府地用貳字第1010124502號函辦理
申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區大德段 0338-0002地號



列印時間：民國107年01月11日13時54分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AB7CTPPLN2T6，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005166號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年02月23日 登記原因：逕為分割
面積：*****588.30平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***30,900元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0338-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
063年12月 ****6,927.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0008-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區大德段 0339-0001地號



列印時間：民國107年01月11日13時54分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AB7CTPPLN2T6，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005166號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國093年06月25日 登記原因：分割
面積：****3,495.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***30,900元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：339地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****602.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
< 本謄本列印完畢 >

- ※注意：
- 一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
 - 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 - 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
 - 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區大德段 0339-0002地號



列印時間：民國107年01月11日13時54分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AB7CTPPLN2T6，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005166號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年08月22日 登記原因：逕為分割
面積：****1,697.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：***30,900元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：339地號
因分割增加地號：339-6地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****602.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（一般註記事項）依據交通部航港局102年9月6日航北字第10200
05693號函辦理

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區大德段 0339-0005地號



列印時間：民國107年01月11日13時54分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AB7CTPPLN2T6，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005166號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年08月22日 登記原因：逕為分割
面積：*****77.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：***30,900元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：339地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****602.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
（一般註記事項）依據交通部航港局102年9月6日航北字第10200
05693號函辦理

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



16



E7

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區大德段 0339-0007地號



列印時間：民國107年01月11日13時54分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AB7CTPPLN2T6，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005166號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國097年08月22日 登記原因：逕為分割
面積：*****393.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月 公告土地現值：***30,900元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：339-3地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國088年10月21日
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****602.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
< 本謄本列印完畢 >

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中山區大德段 0340-0000地號



列印時間：民國107年01月11日13時54分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：AB7CTPPLN2T6，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
安樂地政事務所 主任 戴清文（代）
安樂電謄字第005166號
資料管轄機關：基隆市安樂地政事務所 謄本核發機關：基隆市安樂地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年02月23日 登記原因：逕為分割
面積：****3,616.50平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：***30,900元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：重測前：11地號
因分割增加地號：340-1地號
因分割增加地號：0340-0002地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

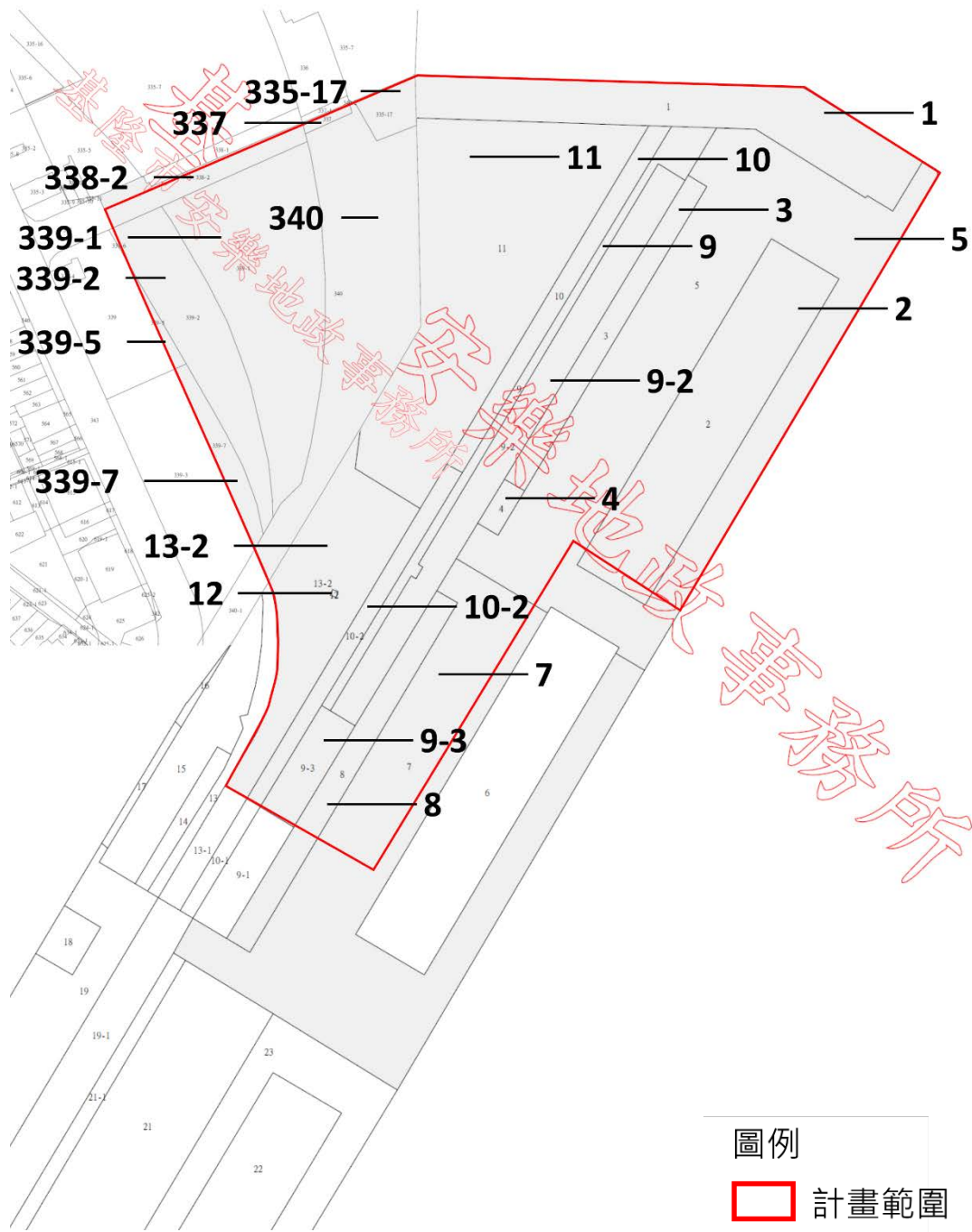
（0001）登記次序：0002
登記日期：民國101年12月26日 登記原因：有償撥用
原因發生日期：民國101年08月27日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部航港局
統一編號：31823206
住址：台北市大安區和平東路三段1巷1號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月***12,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
101年08月 ***30,200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：（一般註記事項）依據基隆市政府101年11月28日基府地用貳字第1010124502號函辦理
申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件七、地籍套繪圖



承辦	
主管	

編製者	
校對者	