

中華民國一一〇年一月

變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案

辦 理 機 關 ： 基 隆 市 政 府

申請單位：交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處

中 華 民 國 1 1 0 年 0 1 月

基隆市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款(民國 107 年 01 月 29 日內授營都字第 1070006986 號函)
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	交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處
本案公開展覽起迄日期	公開展覽：民國 109 年 4 月 9 日起公開展覽三十天 登報日期：於民國 109 年 4 月 11 日、民國 109 年 4 月 12 日及民國 109 年 4 月 13 日刊登聯合報三天
	公開說明會：民國 109 年 4 月 22 日上午 10 時整假基隆市政府四樓禮堂
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級 民國 109 年 7 月 6 日基隆市都市計畫委員會第 404 次會議審議通過。
	內政部 民國 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議審議通過。

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、計畫位置與範圍.....	3
肆、都市計畫情形.....	7
伍、發展現況分析.....	12
陸、整體規劃構想.....	27
柒、變更理由.....	29
捌、變更計畫內容.....	30
玖、實施進度及經費.....	36
拾、其他.....	37

附 件：

附件一、土地登記簿謄本

附件二、地籍圖謄本

附件三、土地使用分區證明書

附件四、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

附件五、民國 109 年 7 月 6 日基隆市都市計畫委員會第 404 次會議
紀錄

附件六、民國 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議
紀錄

圖目錄

圖 1	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案計畫位置示意圖(1).....	3
圖 2	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案計畫位置示意圖(2).....	4
圖 3	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案計畫範圍地籍示意圖.....	6
圖 4	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案地形與坡度分析示意圖.....	12
圖 5	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案地質與斷層分布示意圖.....	13
圖 6	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案第一、二級環境敏感區示意圖.....	14
圖 7	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案地質敏感區查詢結果示意圖.....	15
圖 8	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案計畫範圍周邊土地使用現況說明圖.....	18
圖 9	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案周邊道路運輸系統圖.....	19
圖 10	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案主要道路現況相片圖.....	21
圖 11	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案周邊重要道路晨昏峰時段道路服務水準彙整圖.....	24
圖 12	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案汽車停車需供比特性示意圖.....	25
圖 13	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案周邊公車站牌位置示意圖.....	26
圖 14	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案計畫定位示意圖.....	28
圖 15	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案內容示意圖.....	35

表 目 錄

表 1	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案土地清冊表..	5
表 2	「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)-(第二階段)」案後歷次個案變更綜理表	7
表 3	「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)-(第二階段)」範圍人口分派表	9
表 4	現行主要計畫土地使用計畫面積一覽表	10
表 5	99-108 年中正區及基隆都市計畫區人口成長統計表	16
表 6	99-108 年中正區人口年齡結構及老化指數表	17
表 7	98 年-107 年北海岸及觀音山國家風景區遊憩景點人次統計表..	17
表 8	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案重要道路路段幾何設計及停車管制現況	20
表 9	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案各項道路交通調查作業地點與時間彙整表	23
表 10	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案尖峰時段重要道路路段服務水準評估彙整表	23
表 11	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案路外停車場供需數量表	24
表 12	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案汽車停車供需數量比較表	25
表 13	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案附近大眾運輸路線營運特性彙整表	26
表 14	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案變更內容綜理表	30
表 15	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案變更土地使用面積統計表	31
表 16	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案變更前後土地使用面積對照表	33
表 17	變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案事業及財務計畫表	36

壹、計畫緣起

臺灣北部海岸與東北角海岸線綿延，沿海自然遊憩景觀資源豐富，為我國北部地區優質遊憩廊帶，針對區內觀光資源統籌管理，交通部觀光局劃設北海岸及觀音山國家風景區(以下簡稱北觀國家風景區)，並設立管理處永續經營(以下簡稱北觀處，為本案申請單位)。北觀國家風景區經行政院於民國 91 年 4 月 17 日核定、7 月 22 日正式成立，範圍包括北海岸、野柳及觀音山等 3 處原省級風景區。為因應基隆市地方需求，盼將基隆市情人湖、外木山海岸與和平島地區納入經營管理範圍，讓北海岸之遊憩動線能自萬里延續至基隆，並透過基隆便捷之海陸交通，讓遊客更容易進入北觀國家風景區進行遊憩活動，成為完整北海岸觀光軸帶。據此，由行政院於民國 103 年 10 月 20 日院臺交字第 1030058712 號函核定「北海岸及觀音國家風景特定區範圍檢討評估報告」擴大經管範圍之意旨辦理，同年 12 月 15 日公告納入。隨著北觀國家風景區管轄範圍擴大後，管理處將進行整體規劃與土地活化思考，建設基隆三景點，營造更加便利舒適的旅遊環境，並延續與保育臺灣北部海岸的自然生態環境。

本案屬交通部觀光局重點觀光景點建設中程計畫(105-108 年)中，北海岸及觀音山國家風景區建設計畫之一部分(基隆遊憩區之和平島地質公園)，同時也為北海岸旅遊帶(範圍涵蓋基隆市與新北市)重要觀光景點之一。基地現況屬和平島地質公園景點設施一和平島停車場之範圍邊界，現行計畫為港埠用地(二)：「為配合基隆港發展為觀光及親水港口，除供港(一)管制所列項目使用外，經商港主管機關與基隆市政府確認後，得容許供遊客管理及服務設施、住宿及休閒設施、一般零售、餐飲及商業服務設施...(略)等使用」，港(二)雖可設置遊客服務等相關設施，惟仍屬港埠主管機關所管理，然基地屬和平島觀光景點，位於北觀國家風景區範圍內，土地權屬為北觀處所管理，屬觀光遊憩性質，故就土地使用分區、現況使用性質與權屬管理者而言，皆不符原規劃意旨，且未來基地倘配合和平島地質公園，進行整體遊憩景點之規劃使用時，也恐因其屬港埠用地，而有無法配合觀光遊憩使用之疑慮。

故基於使用管理以及未來整體規劃需求考量，擬配合其餘停車場範圍(現行計畫為公園用地)，提出本案港埠用地變更為公園用地，使都市計畫管制與現況使用管理一致，俾利未來整體規劃與經營管理，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更主要計畫。

貳、法令依據

一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款(民國 107 年 01 月 29 日 內授營都字第 1070006986 號函)

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)
(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

(一)因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

(二)為避免重大災害之發生時。

(三)為適應國防或經濟發展之需要時。

(四)為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原
擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

本案係依第 4 款：為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施提
出個案變更申請。

參、計畫位置與範圍

一、變更位置

計畫範圍位於基隆市中正區和平島，屬基隆市都市計畫範圍。

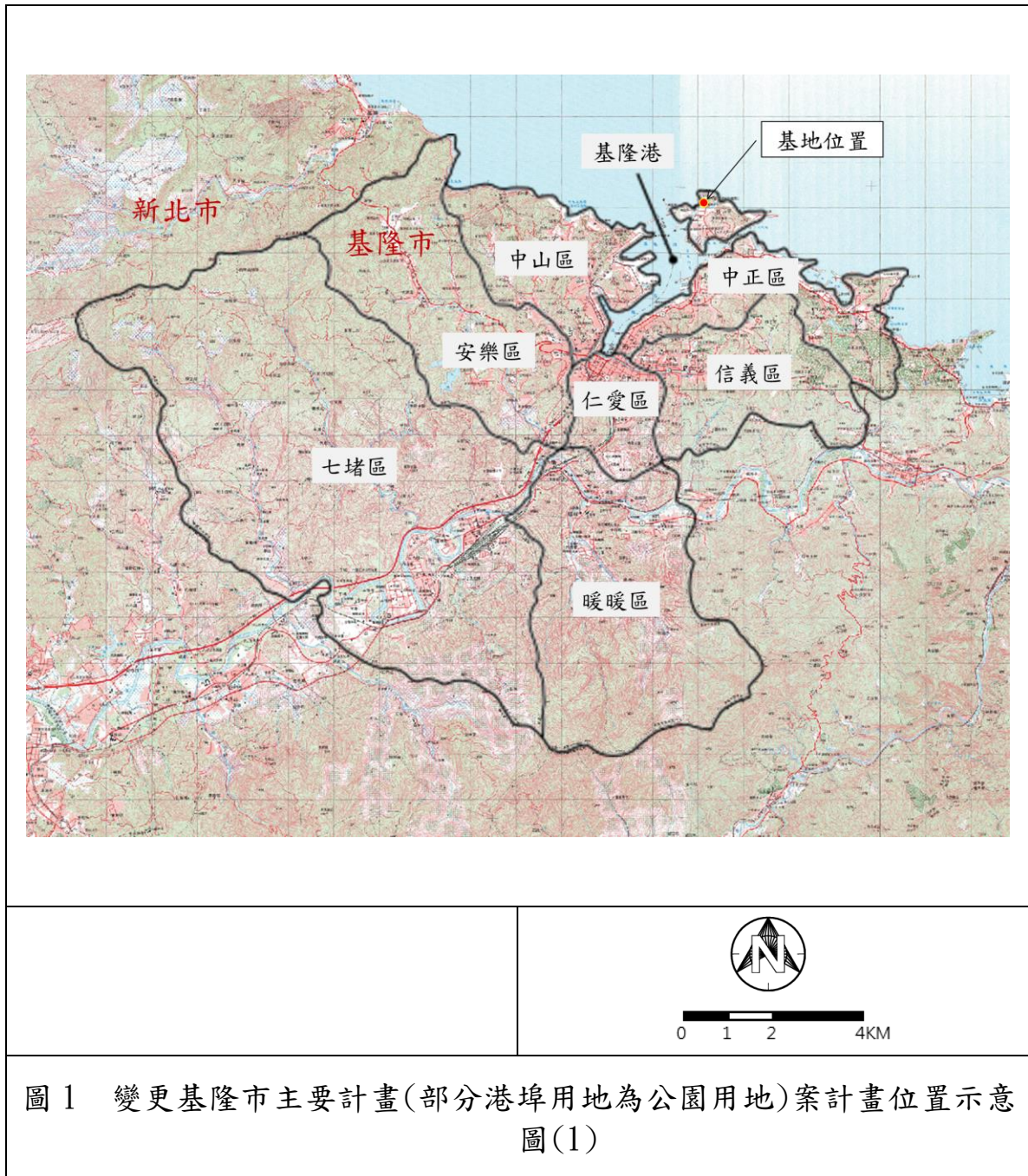


圖 1 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案計畫位置示意圖(1)

資料來源：1/25000 經建底圖，本計畫繪製。

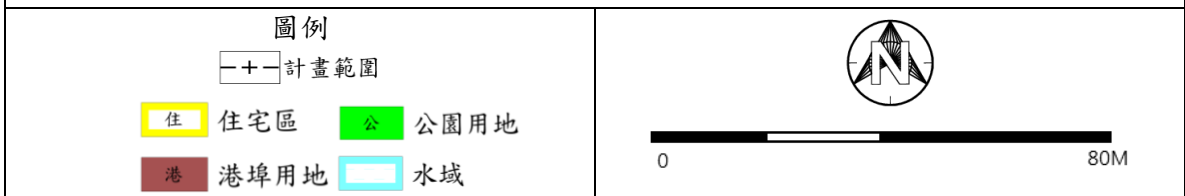
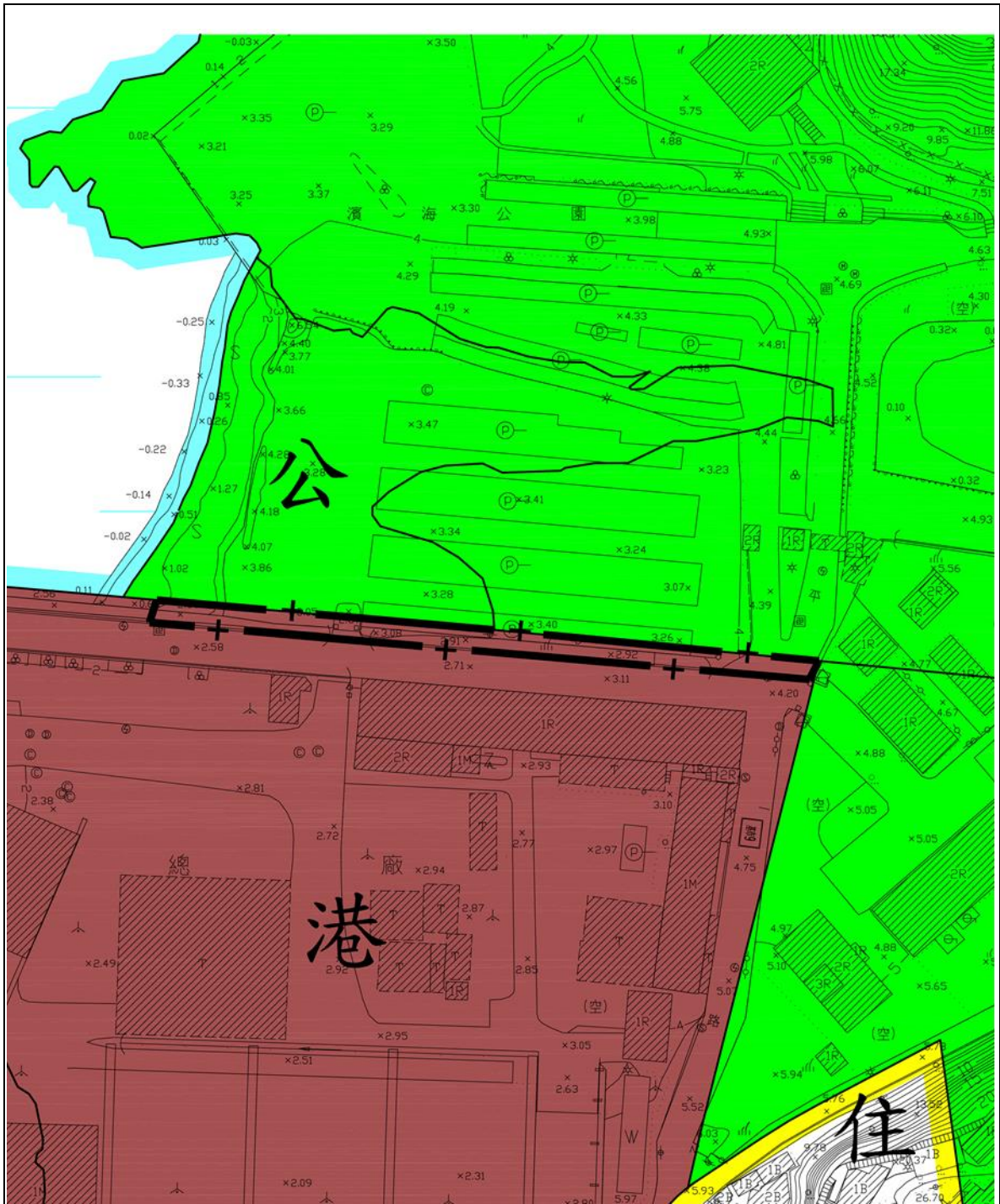


圖 2 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案計畫位置示意圖(2)

資料來源：本計畫繪製。

二、變更範圍

計畫範圍為基隆市中正區和平段 933-1、937-1 地號全部，及和平段 610-2 地號部分土地，共 3 筆土地，申請變更面積共 769.28 平方公尺。

933-1、937-1、610-2 地號等 3 筆土地，其所有權皆屬中華民國有，管理者為交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處。土地清冊及地籍圖如下說明。

表 1 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案土地清冊表

編號	地區	地段	地號	所有權人	管理單位	謄本面積 (m ²)	計畫面積 (m ²)	土地使用分區	備註
1	基隆市中正區	和平段	933-1	中華民國	交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處	326.00	326.00	港埠用地	
2			937-1	中華民國	交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處	222.00	222.00	港埠用地	
3			610-2	中華民國	交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處	568.00	221.28	港埠用地	部分納入
共 3 筆土地						1,116.00	769.28		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

肆、都市計畫情形

本案屬「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)-(第二階段)」案範圍(102年6月26日發布實施)。

一、實施經過

民國102年發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)-(第二階段)」案後迄今，期間配合辦理14次個案變更、3次電信及郵政事業用地通盤檢討，惟皆無涉及本案範圍之變更，詳下表。

表2 「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)-(第二階段)」案後歷次個案變更綜理表

編號	案名	發布實施日期文號	是否涵蓋本案範圍
0	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案—(第二階段)	102年6月26日基府都計壹字第1020065380號	--
1	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分道路用地為倉儲區、保護區、河川區、綠地用地及住宅區)案	102年8月26日基府都計壹字第1020087442號	否
2	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分行政區為乙種工業區)案	102年11月26日基府都計壹字第1020124989號	否
3	變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(部分道路用地為道路用地兼供鐵路使用)案	103年2月10日基府都計壹字第1030005879號	否
4	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	103年2月17日基府都計壹字第1030007992號函	否
5	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案—「東變39案」	103年3月6日基府都計壹字第1030011554號	否
6	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(部分倉儲區為商務專用區、戶外景觀區、保護區及公園用地)案	103年3月19日基府都計壹字第1030208317號	否
7	變更基隆市安樂社區主要計畫(部分河川區為住宅區)—安樂一期國宅6號基地變更案	103年5月5日基府都計字第1030025116號函	否
8	變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	103年6月19日基府都計壹字第1030035253號	否
9	變更基隆市(七堵暖暖地區)主要計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	103年6月23日基府都計壹字第1030035818號	否
10	「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」-『中變77案』	103年10月9日基府都計壹字第1030240972號函	否
11	變更基隆市主要計畫(部分住宅區、保護區及學校用地為道路用地，部分道路用地為保護區)案-(立德路變更都市計畫案)	104年1月19日基府都計壹字第1030079118號	否
12	變更基隆市七堵暖暖地區都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	104年1月26日基府都計壹字第1040002611號	否
13	變更基隆市(南榮路兩側地區)細部計畫第一次通盤	104年7月1日基府都計壹	否

編號	案名	發布實施日期文號	是否涵蓋本案範圍
	檢討並配合變更主要計畫)-(部分書圖不符更正)案	字第 1040226885 號	
14	變更基隆市主要計畫(部分特別住宅區、學校用地、保護區及下水道用地為道路用地)案」-(中和路拓寬工程變更案)	105 年 1 月 27 日基府都計壹字第 1050004075 號	否
15	變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(工商綜合專用區為倉儲區、保護區、綠地及生態綠地為住宅區、倉儲區、保護區、綠地)案	105 年 8 月 9 日基府都計壹字第 1050234793 號	否
16	變更基隆市中山、安樂及八斗子地區主要計畫(部分保護區、露營區為風景區，部分保護區、道路用地為停車場用地)案-外木山濱海暨情人湖地區	107 年 4 月 24 日基府都計壹字第 1070216532 號函	否
17	變更基隆市主要計畫(部分住宅區為保護區及倉儲區)案-(原日新營區西側住宅區恢復原分區案)	108 年 3 月 8 日基府都計壹字第 1080009421A 號	否

資料來源：基隆市政府都市計畫書圖查詢系統(統計至民國 109 年 02 月 07 日止)。

二、計畫範圍

本計畫範圍陸域面積包括基隆市行政轄區之中正區、中山區、仁愛區之全部，信義區及安樂區之大部分，暖暖區及七堵區之部分地區，並包含部分水域面積。分為中心區(市中心地區)、南區(七堵暖暖地區)、西區(大武崙地區)以及東區(八斗子地區)等四地區。

三、計畫面積：7,620.44 公頃。

四、計畫目標年期

由於本市原有主要計畫皆以民國 85 年為計畫目標年，本計畫延續整合原有計畫，以 25 年為發展期程進行都市計畫檢討研擬，將計畫目標年訂為民國 115 年。

五、人口分派

本計畫各地區人口分派及都市發展用地粗密度如下表。計畫區規劃都市發展用地粗密度為 129 人/公頃，而各地區中以東區之 153 人/公頃為最高，其次為西區之 148 人/公頃，以南區之 105 人/公頃為最低。

表 3 「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)-(第二階段)」範圍人口分派表

地區名稱	面積 (公頃)	都市發展用地面 積(公頃)	人口分派 (人)	都市發展用地粗密 度(人/公頃)
東區	1,024.38	543.51	83,000	153
西區	1,406.69	540.74	80,000	148
南區	1,933.85	1,015.35	107,000	105
中心區	3,255.52	1,859.93	240,000	129
總計	7,620.44	3,959.52	510,000	129

資料來源：擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)-(第二階段)。

表 4 現行主要計畫土地使用計畫面積一覽表

		使用別	變更前面積(m ²)	佔全區面積比例	佔都市發展用地面積比例
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	14,027,815	18.41%	34.92%
		商業區	1,188,891	1.56%	2.96%
		工業區(零星工業區)	2,370,800	3.11%	5.90%
		倉儲區	1,663,130	2.18%	4.14%
		行政區	5,708	0.01%	0.01%
		古蹟保存區	200,539	0.26%	0.50%
		宗教專用區	211,600	0.28%	0.53%
		醫療(護)專用區	91,099	0.12%	0.23%
		社會福利專用區	45,991	0.06%	0.11%
		漁港專用區	99,497	0.13%	0.25%
		休閒漁業專用區	108,275	0.14%	0.27%
		油庫專用區	1,959,932	2.57%	4.88%
		旅館區	53,995	0.07%	0.13%
		遊樂區	84,261	0.11%	0.21%
		露營區	4,975	0.01%	0.01%
		風景區	68,304	0.09%	0.17%
		交通事業專用區	29,834	0.04%	0.07%
		汽車駕駛專用區	11,496	0.02%	0.03%
		電信專用區	89,505	0.12%	0.22%
		商務專用區	122,146	0.16%	0.30%
		第一類郵政專用區	1,371	0.00%	0.00%
		戶外景觀區	188,788	0.25%	0.47%
		分區小計	22,627,951	29.69%	56.33%
公共設施用地	小學用地	778,390	1.02%	1.94%	
	中學用地	553,026	0.73%	1.38%	
	中小學用地	178,880	0.23%	0.45%	
	高中職用地	342,294	0.45%	0.85%	
	大學用地	839,811	1.10%	2.09%	
	特教用地	22,005	0.03%	0.05%	
	私立學校用地(聖心中學)	21,525	0.03%	0.05%	
	公園	3,109,251	4.08%	7.74%	
	公園兼兒童遊樂場	16,954	0.02%	0.04%	
	兒童遊樂場	17,483	0.02%	0.04%	
	綠地(生態綠地)	89,497	0.12%	0.22%	
	體育場	263,782	0.35%	0.66%	
	機關	1,348,944	1.77%	3.36%	
	市場(含批發市場)	67,895	0.09%	0.17%	
	停車場	80,052	0.11%	0.20%	
	廣場(廣停)	7,280	0.01%	0.02%	
	社教機構用地	274,593	0.36%	0.68%	
	社會福利設施	40,292	0.05%	0.10%	
	港埠用地	2,193,662	2.88%	5.46%	
	漁港用地	31,335	0.04%	0.08%	

使用別		變更前面積(m ²)	佔全區面積比例	佔都市發展用地面積比例
	漁市場	18,394	0.02%	0.05%
	加油站	43,051	0.06%	0.11%
	變電所	61,061	0.08%	0.15%
	污水處理場用地	86,741	0.11%	0.22%
	垃圾處理場	250,593	0.33%	0.62%
	自來水用地	10,122	0.01%	0.03%
	下水道用地	1,828	0.00%	0.00%
	抽水站	12,679	0.02%	0.03%
	自來水瓦斯用地	319	0.00%	0.00%
	電廠用地	587,122	0.77%	1.46%
	郵政用地	1,088	0.00%	0.00%
	電力事業用地	4,218	0.01%	0.01%
	水道	3,406	0.00%	0.01%
	環保設施用地	18,694	0.02%	0.05%
	電路鐵塔	15,469	0.02%	0.04%
	鐵路	729,225	0.96%	1.82%
	道路(含高速公路及快速道路)	5,268,116	6.91%	13.11%
	道路兼供鐵路使用	2,841	0.00%	0.01%
	堤防、海堤	93,334	0.12%	0.23%
	河川、河道	59,368	0.08%	0.15%
公共設施用地小計	17,544,622	23.02%	43.67%	
合計	40,172,573	52.72%	100.00%	
非都市發展用地	農業區	202,478	0.27%	--
	保護區	26,943,600	35.36%	--
	河川區	1,548,760	2.03%	--
	水源特定保護區	70,400	0.09%	--
	殯葬設施專用區	15,663	0.02%	--
	墳墓用地	2,326,124	3.05%	--
	水域	4,924,800	6.46%	--
	非都市發展小計	36,031,825	47.28%	--
總計	76,204,398	100.00%	--	

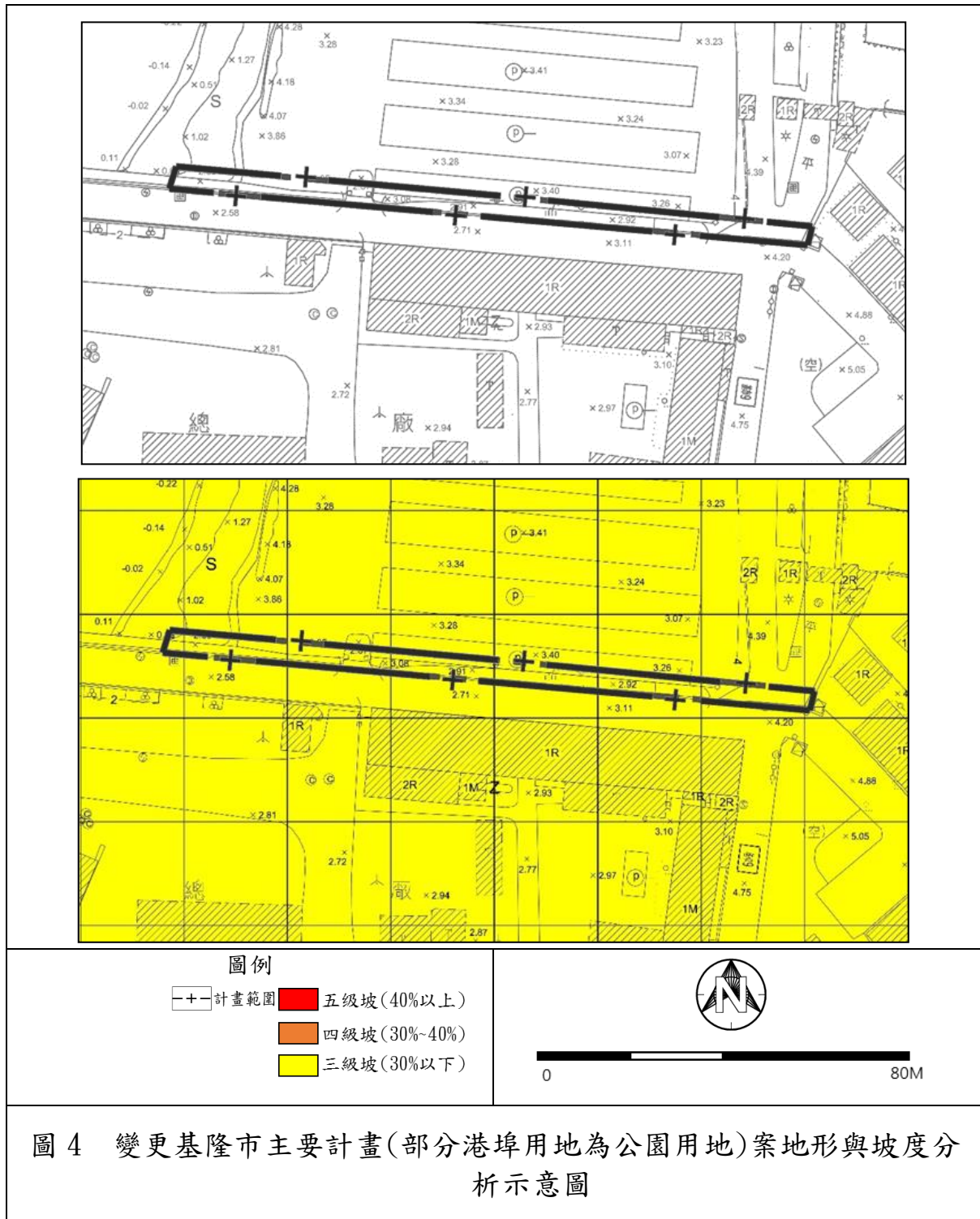
註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

伍、發展現況分析

一、自然環境

(一) 地形與地勢

基地整體地勢平緩無起伏，皆屬 3 級坡地區。

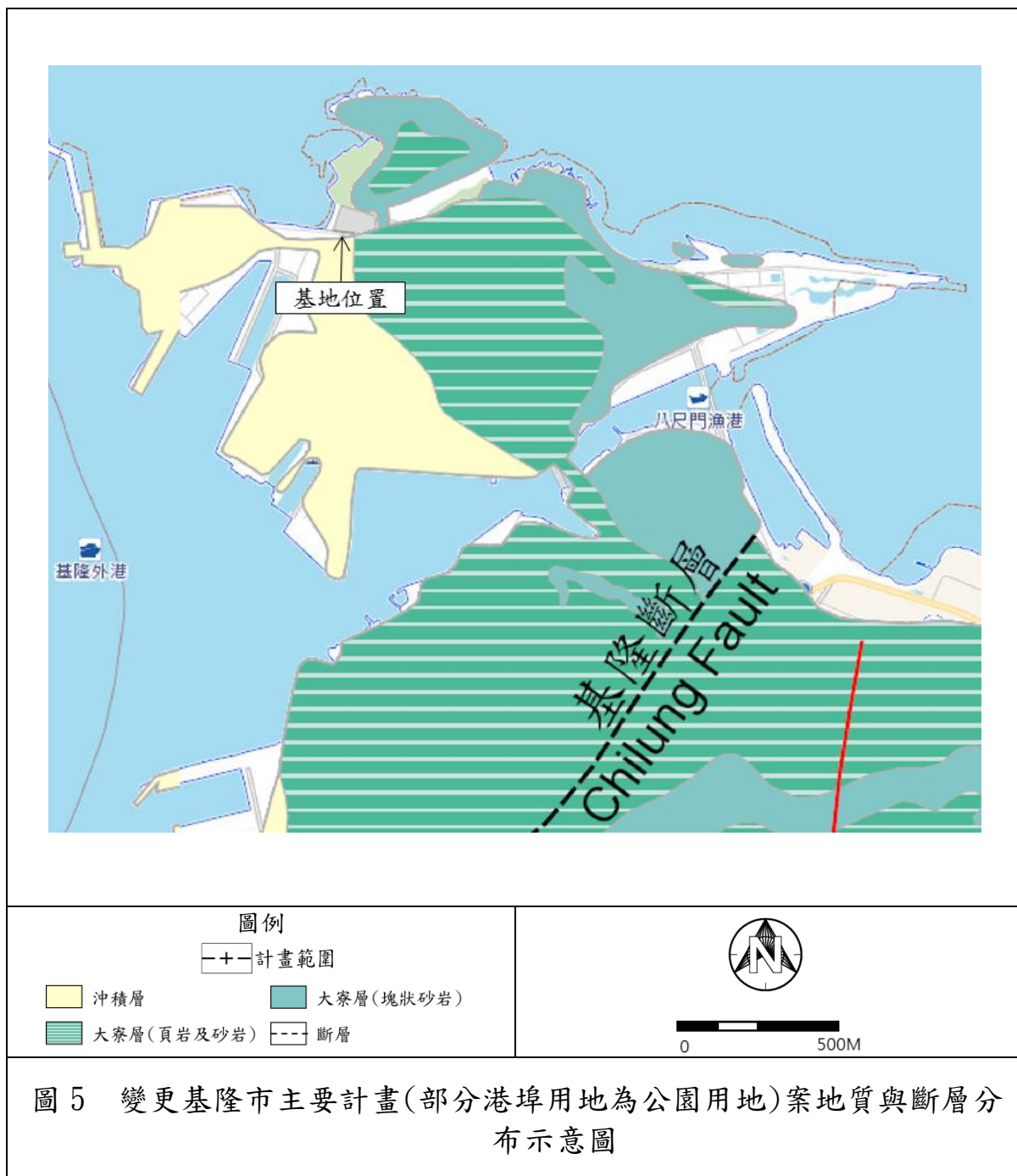


資料來源：基隆市政府數值地形圖(105年)，本計畫整理繪製。

(二)地質與斷層

依據經濟部中央地質調查所查詢資料顯示，計畫範圍內露出之地層，主要以第四紀之沖積層以及中新世之大寮層為主，基地與周邊皆無活動斷層經過，惟南側約 1.5 公里處有基隆斷層(推測斷層)，但對本基地無直接影響

，地質與斷層分布情形如下圖所示。

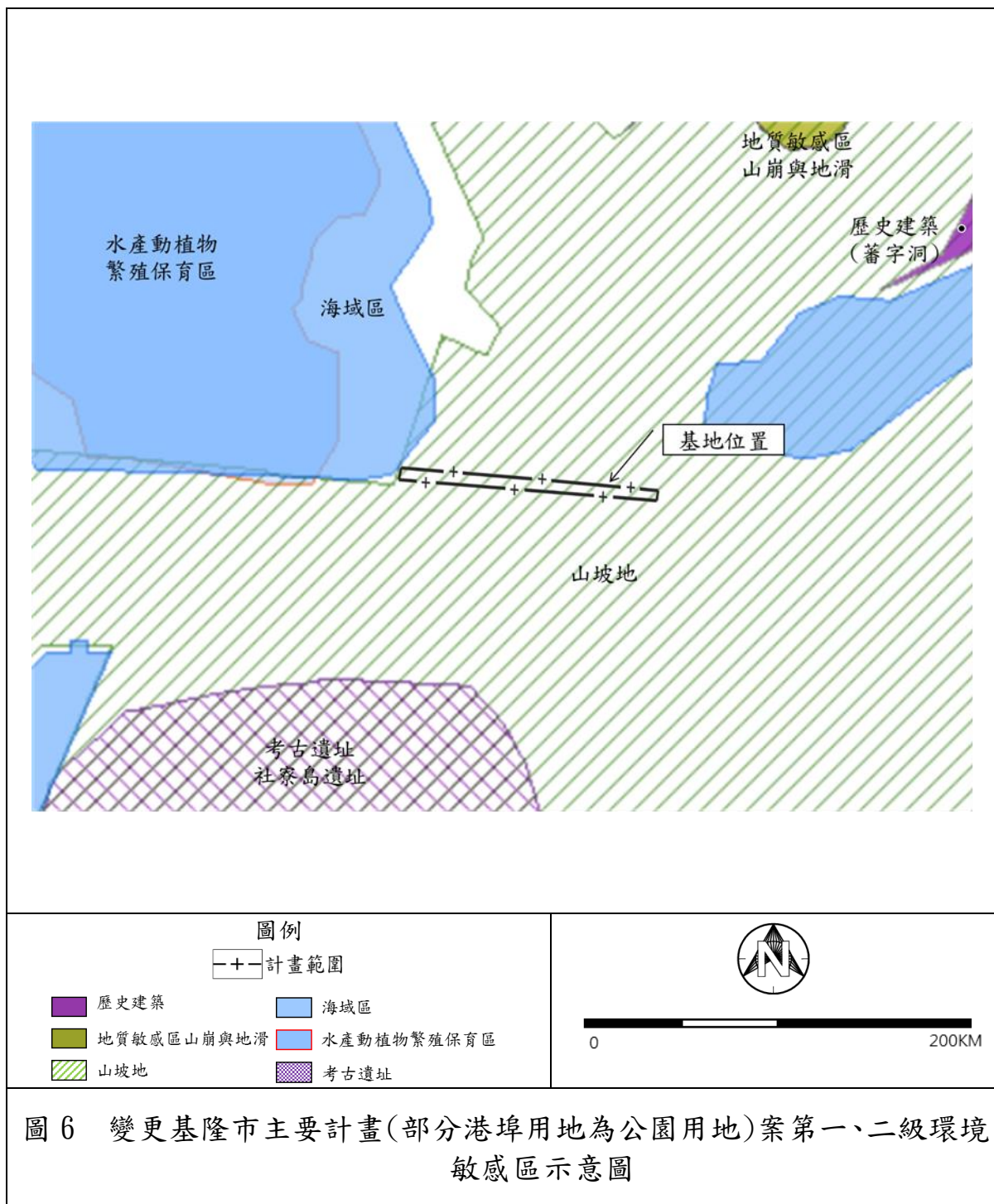


資料來源：經濟部中央地質調查所。

(三)環境敏感地區檢核

1. 第一、二級敏感地區

依「內政部營建署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台」查詢結果，基地涉及第2級環境敏感地區之山坡地範圍，後續實質開發時應依相關法令規定辦理。



資料來源：內政部營建署城鄉發展分署國土規劃地理資訊圖台。

2. 地質敏感地區

依經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統，本案範圍之中正區和平段共3筆土地，皆無涉及地質敏感地區。

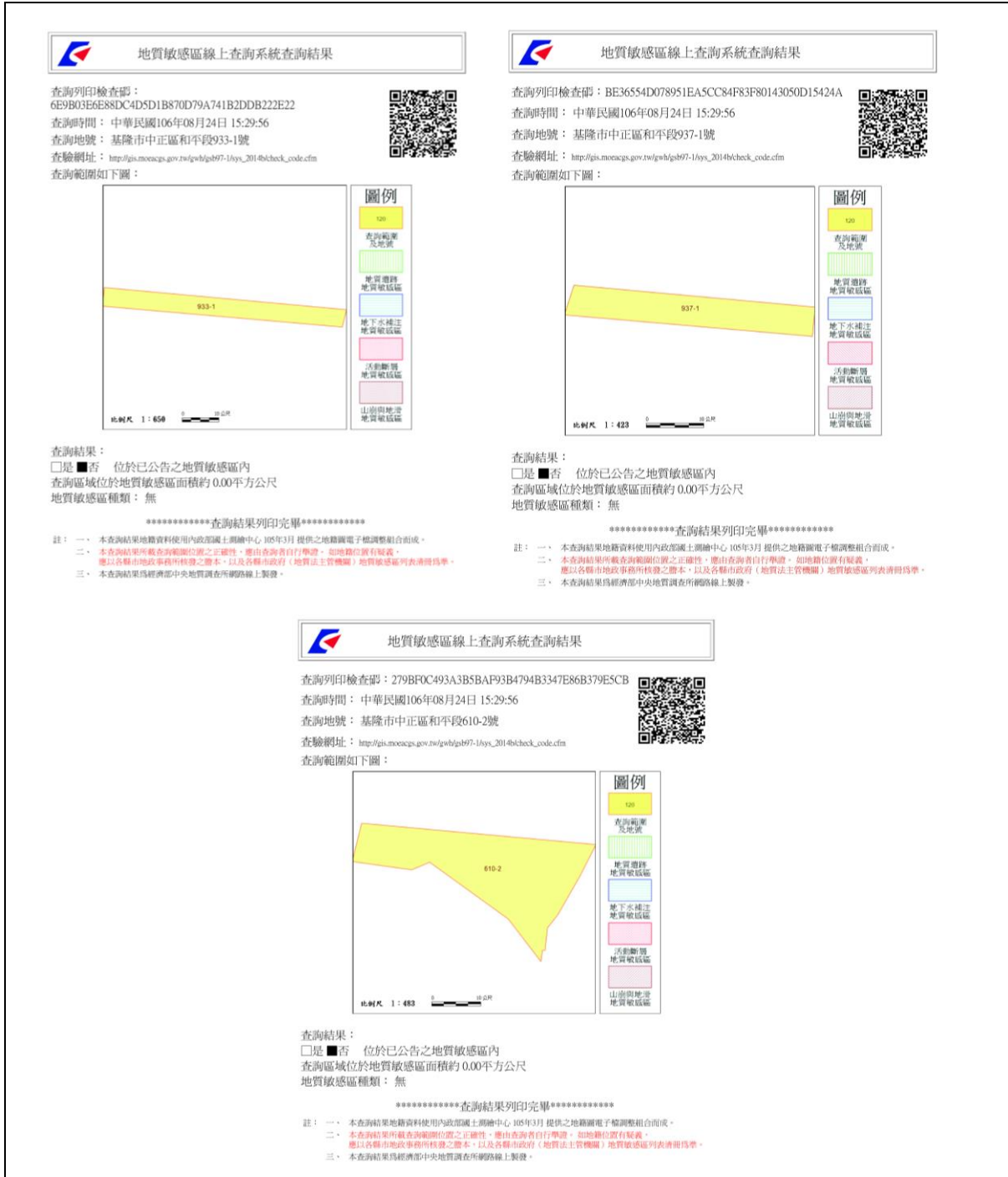


圖 7 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案地質敏感區查詢結果示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所地質資料整合查詢系統。

二、人口

(一)人口發展

就民國 99 年至 108 年之人口統計資料顯示，無論是基地所在之中正區或都市計畫地區(因基隆都市計畫區人口總數最新資料公告至依 107 年，故依 107 年資料分析)，人口皆呈現逐年減少趨勢，顯示中正區人口流失情形愈趨嚴重。

表 5 99-108 年中正區及基隆都市計畫區人口成長統計表

年別 (民國)	中正區			基隆都市計畫區		
	人口總數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)	人口總數 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)
99	55,271	--	--	183,166	--	--
100	54,447	-824	-1.51	180,993	-2,173	-1.20
101	54,020	-427	-0.79	179,141	-1,852	-1.03
102	53,571	-449	-0.84	374,914	--	--
103	53,094	-477	-0.90	373,077	-1,837	-0.49
104	52,710	-384	-0.73	372,105	-972	-0.26
105	52,572	-138	-0.26	372,100	-5	0.00
106	52,163	-409	-0.78	371,458	-642	-0.17
107	51,670	-493	-0.95	370,155	-1,303	-0.35
108	51,483	-187	-0.36	--	--	--
平均	54,568	-526	-0.96	264,580	--	-0.43

註：基隆都市計畫區人口總數 102 年前為基隆市港口商埠地區都市計畫人口數，102 年後經都市計畫整併，以擴大暨變更基隆市都市計畫之人口數為統計，故有明顯落差。

資料來源：基隆市政府(99-108 年，108 年為最新公告資料年期)、營建統計年報(99-107 年，107 年為最新公告資料年期)，本計畫整理。

(二)人口結構

計畫範圍所在之中正區人口結構，就 0-14 歲幼年人口及 15-64 歲壯年人口自 99 年至 108 年逐年下降，而 65 歲以上老年人則呈現逐年上升之狀態，扶養比自 99 年的 32.87% 上升至 108 年的 36.64%，皆顯示目前中正區人口結構趨於高齡化現況。

表 6 99-108 年中正區人口年齡結構及老化指數表

年別	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		依賴人口指數 總扶養比(%)
	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	
99 年	6,944	12.56	41,599	75.26	6,728	12.17	32.87
100 年	6,436	11.82	41,311	75.87	6,700	12.31	31.80
101 年	6,102	11.3	41,050	75.99	6,868	12.71	31.60
102 年	5,847	10.91	40,623	75.83	7,101	13.26	31.87
103 年	5,471	10.3	40,244	75.8	7,379	13.9	31.93
104 年	5,163	9.8	39,859	75.62	7,688	14.59	32.24
105 年	5,013	9.54	39,451	75.04	8,108	15.42	33.26
106 年	4,802	9.21	38,745	74.28	8,616	16.52	34.63
107 年	4,587	8.88	38,108	73.78	8,957	17.34	35.54
108 年	4,502	8.75	37,664	73.19	9,298	18.07	36.64

資料來源：中正區戶政事務所(99-108 年)，本計畫整理。

(三)北觀國家風景區主要景點觀光遊憩人口統計

依民國 99 年起至民國 108 年統計資料顯示，北觀國家風景區主要景點旅客有逐年成長的趨勢，又本案所在之和平島公園，自民國 106 年起，遊客人數大幅成長，顯見北觀國家風景區近年之觀光遊憩市場蓬勃發展。故應依觀光發展需求考量規劃與改善觀光設施、提升旅遊服務品質，以維持並推廣本地觀光品牌。

表 7 99 年-108 年北海岸及觀音山國家風景區遊憩景點人次統計表

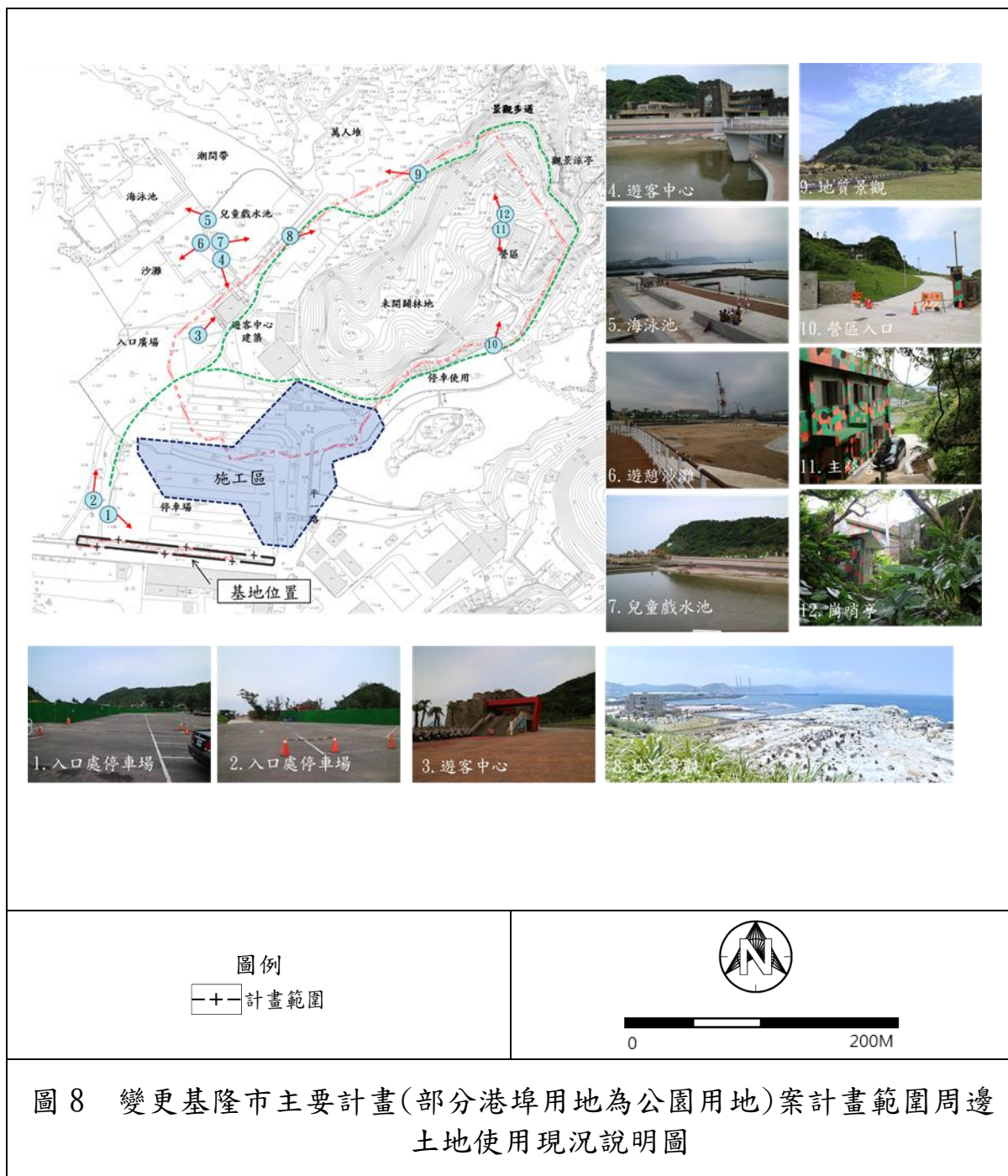
景點 \ 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
情人湖及湖海灣	--	--	--	--	--	--	--	635,518	1,005,867	882,917
和平島公園	--	--	--	--	--	--	--	315,641	577,301	605,096
野柳地質公園	1,895,207	1,984,624	2,698,813	2,780,098	3,335,024	3,149,131	2,862,045	2,500,532	2,438,948	2,680,072
野柳海洋世界	129,339	124,340	111,051	134,145	196,898	200,021	190,093	178,952	186,298	194,832
金山遊客中心	53,748	98,142	148,131	180,368	228,901	275,311	349,761	345,808	303,097	461,147
三芝遊客中心	176,544	207,144	203,432	174,339	224,206	194,913	520,222	447,651	436,408	368,169
金山溫泉館	31,899	26,058	16,404	11,426	21,164	21,056	18,463	--	--	--
白沙灣	710,361	869,956	564,628	667,679	840,622	985,223	1,026,733	988,479	1,057,989	1,013,297
翡翠灣濱海遊憩區	126,510	141,206	167,470	140,943	134,344	129,965	105,843	13,040	45,164	162,295
觀音山	535,972	546,440	730,481	877,359	805,338	966,275	1,047,581	904,130	1,002,953	1,030,272

資料來源：交通部觀光局，民國 99 年至 108 年。基隆部分於民國 106 年始有統計資料。

三、土地使用現況

基地為和平島公園之入口停車場，供前往和平島公園之遊客停放，屬北側和平島公園遊憩機能服務設施之一。

和平島公園現況為以區內原有設施開放供遊客參觀休閒使用，而基地所屬之停車場空間及廣場性質之開放空間仍供民眾自由進出。



資料來源：本計畫拍攝整理。

四、交通運輸現況

(一)道路實質設施與服務水準評估

透過對本案所在位置周邊較重要的道路系統探討可知，本案主要聯外道路為北部濱海公路(中正路)及北部濱海公路(北寧路)，依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，北部濱海公路(中正路)往南方向往基隆港區方向、北部濱海公路(北寧路)往南方向則往八斗子地區。



註：因計畫範圍屬北側和平島公園之遊憩服務設施之一，故一併納入交通現況之分析範圍。
資料來源：本計畫整理。

1. 道路幾何特性

根據前述內容說明可知，有關本案基地開發影響範圍內主要道路幾何特性與服務水準等內容，本案調查重點將以正濱路、和一路、北部濱海公路(中正路)、北部濱海公路(北寧路)為主。有關前述道路的幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，依序說明如下：

(1) 正濱路

正濱路呈南北走向，本道路寬度為 10 公尺，採中央標線分隔，雙向共配置 2 車道，道路兩側無管制停車。

(2) 和一路

和一路為南北走向，道路寬度約 8 公尺，採中央標線分隔，雙向共配置 2 車道，道路兩側禁止停車。

(3) 北部濱海公路(中正路)

北部濱海公路(中正路)為南北走向，本道路寬度為 10 公尺，採中央標線分隔，雙向共配置 2 車道，道路兩側無管制停車。

(4) 北部濱海公路(北寧路)

北部濱海公路(北寧路)為東西走向，道路寬度約 15 公尺，採中央標線分隔，雙向共配置 2 車道，道路兩側禁止停車。

上述道路主要路段實質特性，彙整如下表內容說明。基地周邊各重要道路現況照片整理如下。

表 8 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案重要道路路段幾何設計及停車管制現況

道路名稱	路段	方向	路寬(M)	分隔設施	車道數(雙向)	停車管制狀況
正濱路	和平橋~北部濱海公路(中正路)	南北	10	標線分隔	2	無停車管制
和一路	和平橋~平一路	南北	8	標線分隔	2	禁止路側停車
北部濱海公路(中正路)	祥豐街~武昌街	南北	10	標線分隔	2	無停車管制
北部濱海公路(北寧路)	祥豐街~社寮橋	東西	15	標線分隔	2	禁止路側停車

資料來源：本計畫調查整理。



資料來源：本計畫拍攝整理(106.07.08)。

2. 道路交通量調查與服務水準分析

有關本案周邊道路系統容量分析部分，本案規劃採用民國 90 年 8 月份台北市政府交通局委託亞聯工程顧問股份有限公司辦理之「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」研究報告內容，來推估基地周邊道路系統容量特性。針對基地附近幾條重要道路所作之容量分析，概要說明如下：

(1) 正濱路(和平橋~北部濱海公路(中正路))：

雙向 2 車道，路寬 10M，標線分隔，無停車管制

單向佈設：1@3.5m=3.5m (一混合車道)

車道容量 (編碼 40，代碼 S1-H)：1,100pcu/hr (單向)

(2) 和一路(和平橋~平一路)：

雙向 2 車道，路寬 8M，標線分隔，路側禁止停車

單向佈設：1@3.5m=3.5m（一混合車道）

車道容量（編碼 40，代碼 S1-H）：1,100pcu/hr（單向）

(3) 北部濱海公路(中正路)(祥豐街~武昌街)：

雙向 2 車道，路寬 10M，標線分隔，無停車管制

單向佈設：1@3.5m=3.5m（一混合車道）

車道容量（編碼 40，代碼 S1-H）：1,100pcu/hr（單向）

(4) 北部濱海公路(北寧路)(祥豐街~社寮橋)：

雙向 2 車道，路寬 15M，標線分隔，路側禁止停車

單向佈設：1@3.5m=3.5m（一混合車道）

車道容量（編碼 40，代碼 S1-H）：1,100pcu/hr（單向）

3. 道路系統交通量調查與服務水準分析

(1) 調查地點

本案調查作業項目內容，主要包含：道路路段交通量、路口轉向交通量及路段平均旅行速率調查三者，各項道路交通特性調查地點與調查時間彙整如下。

(2) 調查時段

為實際掌控基地周遭道路交通現況特性，並結合基地未來開發使用特性需求，本案現況交通特性調查內容，主要針對假日進行調查，現況交通特性實際調查日期詳下表內容所示，假日調查時段內容，在路口轉向交通量與路段平均旅行速率部分，以上午尖峰(10:00~12:00)及下午尖峰(16:00~18:00)兩部分為主。根據本案針對調查資料分析顯示，基地周邊道路系統一般日晨峰時段集中在上午 10:00~11:00；昏峰時段集中在下午 16:00~17:00。

(3) 調查方式

A. 路段交通量調查

於各調查地點配置 2 名調查員，分方向以計數器計算經過調查站之各車種車輛數，車種區分為大型車(分大客車、大貨(卡)車)、小型車、機踏車三種，每十五分鐘記錄一次。

B. 路段旅行速率調查

採用調查車法(TESTING CAR METHOD)(2人一組)，於選定路線上，按正常速率(可代表整體車流之速率)行駛於車隊中，不可有任意超車行為或行駛於慢車道之情形，在調查時段內來回行駛計三趟(run)，並由調查員依碼錶或手錶指示之時間，將試驗車經過各路口之時刻、延滯時間，填列於調查表格內。

表 9 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案各項道路交通調查作業地點與時間彙整表

調查項目	調查地點	調查日期
路段交通量與旅行速率調查	1. 正濱路 2. 和一路 3. 北部濱海公路(中正路) 4. 北部濱海公路(北寧路)	106/3/21(六)

資料來源：本計畫調查彙整。

有關本基地開發影響範圍，主要道路路段假日晨、昏峰時段，道路流量與服務水準狀態評估結果，假日彙整如下表內容。

表 10 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案尖峰時段重要道路路段服務水準評估彙整表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
正濱路	和平橋~北部濱海公路(中正路)	往北	1	1,100	28.8	384	0.35	C	28.5	465	0.42	C
		往南	1	1,100	29.1	318	0.29	C	27.8	443	0.40	C
和一路	和平橋~平一路	往北	1	1,100	28.3	372	0.34	C	27.7	457	0.42	C
		往南	1	1,100	28.9	282	0.26	C	27.6	472	0.43	C
北部濱海公路(中正路)	祥豐街~武昌街	往北	1	1,100	28.1	560	0.51	C	26.7	654	0.59	C
		往南	1	1,100	28.4	485	0.44	C	26.1	813	0.74	C
北部濱海公路(北寧路)	祥豐街~社寮橋	往東	1	1,100	27.5	504	0.46	C	26.9	593	0.54	C
		往西	1	1,100	28.0	410	0.37	C	26.9	591	0.54	C

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR。服務水準評估指標為平均旅行速率。

資料來源：本計畫調查整理。

基地周遭主要道路中，正濱路尖峰時段單向約 318~465 PCU/HR，平均行駛速率約 27~29KM/HR，服務水準為 C 級；和一路尖峰時間單向交通量約在 282~472 PCU/HR，平均行駛速率約 27~28KM/HR，服務水準為 C 級；北部濱海公路(中正路)尖峰時間單向交通量約在 485~813 PCU/HR，平均行駛速率約 26~28KM/HR，服務水準為 C 級；北部濱海公路(北寧路)尖峰時間單向交通量約在 410~593 PCU/HR，平均行駛速率約 26~28KM/HR，服務水準為 C 級。



資料來源：本計畫繪製。

(二) 停車系統現況與供需分析

有關路外停車場供需調查分析部分，本案調查基地周邊 500 公尺影響範圍內之路外公共停車場。至於在路邊停車調查內容部分，在路寬 6 米(含)以上巷弄，未劃設停車位亦未劃設禁停標誌者，每一停車長度以 6 公尺估算，並扣除一般出入口及近路口段 10 公尺禁止停車距離，再將路段長度依每車可停空間換算，即可得到無格位路邊停車之停車供給數量，再加上已劃設停車格位數量，即可估算可停車之停車位數量供給。

表 11 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案路外停車場供需數量表

名稱	停車供給	尖峰需求	車位使用率
和平島停車場	122	122	100.00%

資料來源：本計畫調查整理。

表 12 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案汽車停車供需數量比較表

路邊停車供給(席)		0
路外停車供給(席)		122
停車供給(合計)(席)		122
路邊停車需求(席)	合法	0
	違規	44
路外停車需求(席)		122
停車需求(合計)(席)		166
需/供比		1.361

資料來源：本計畫調查整理。



資料來源：本計畫繪製。

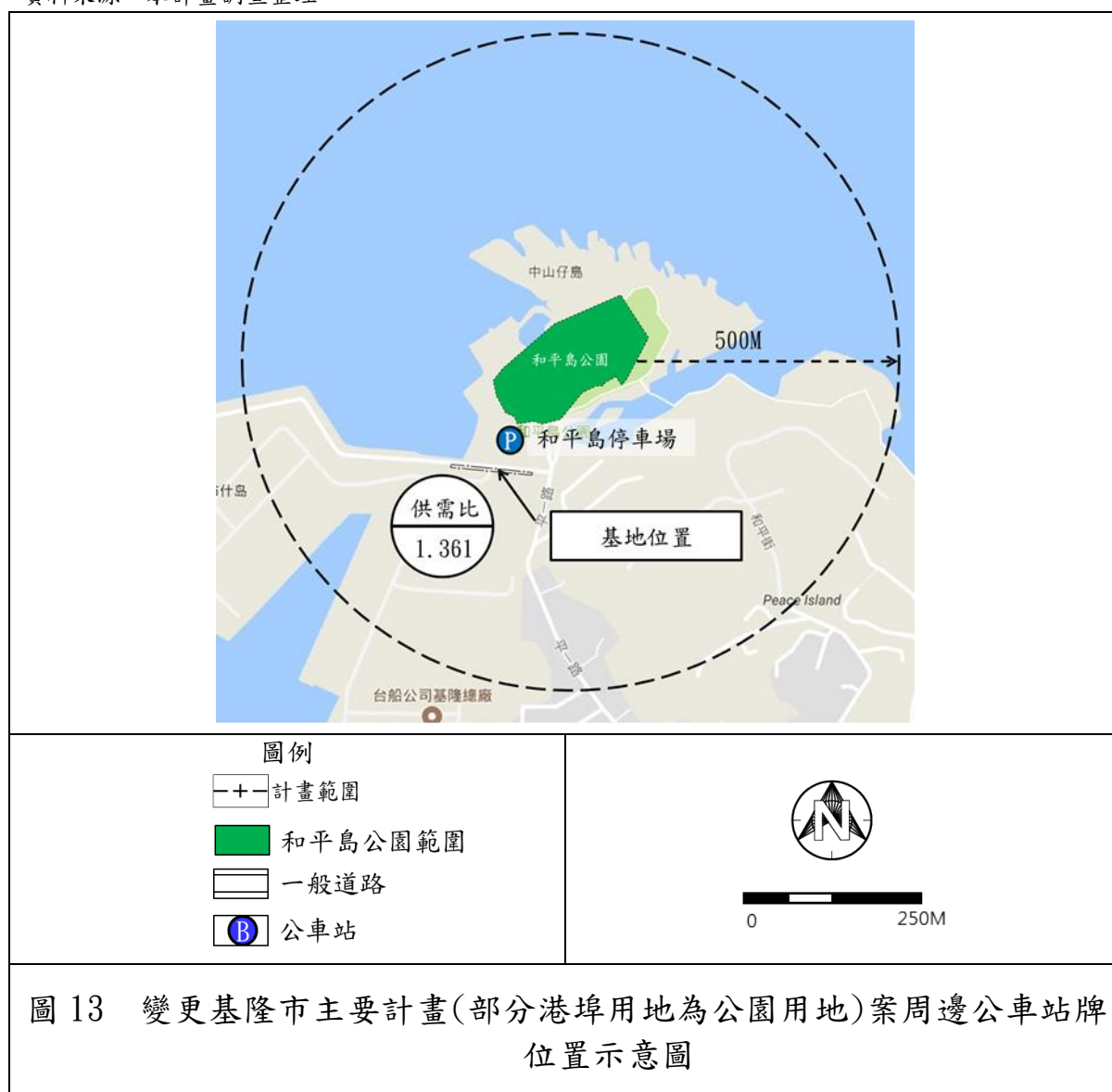
(三)大眾運輸系統現況分析

基地周邊現階段主要以公車系統提供大眾運輸服務。在本案開發影響範圍設有 1 處公車站牌，為「和平島公園」。共有 3 條路線提供服務。有關各路線起迄點、發車間距及公車站位詳見下表與下圖內容。

表 13 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案附近大眾運輸路線營運特性彙整表

營運業者	路線名	起迄點	停靠站牌	頭末班時間	發車間隔(分鐘)	
					尖峰	離峰
基隆公車	101	和平島-總站	和平島公園	05:20-22:30	20-22	20-22
	101 夜	和平島-總站	和平島公園	00:00	固定班次	
	102	和平島-總站	和平島公園	05:50-11:59	20-22	20-22

資料來源：本計畫調查整理。



資料來源：本計畫繪製。

陸、整體規劃構想

一、地區規劃構想

依「基隆市國土計畫(草案)」，基隆市空間發展定位及願景為：「首都東側海洋門戶：海洋都市·市港共生」透過觀光郵輪及國際旅客進入之帶動，預計發展海洋科技、海洋休閒及海洋觀光。其中，在空間結構上則區分為：「三大分區、四條空間發展軸」本案所屬之和平島地區，則屬觀光遊憩 M 軸之濱海遊憩帶，以大基隆歷史場景再現為目標，透過文化資產保存及活化，營造重要歷史文化空間，彰顯歷史特殊性，增進市民認同與光榮感，亦可作為國際觀光之文化空間亮點。

本案基地位於和平島公園內，隨著民國 103 年北觀國家風景區將基隆市情人湖、外木山海岸及和平島地區等遊憩據點納入經營管理範圍後，北觀處為提昇和平島地區之整體觀光環境及旅遊休憩品質，自 105 年起依基隆地區觀光整體規劃持續辦理和平島公園及周邊等遊憩區之景觀及公共服務設施改善計畫，並委由民間機構經營管理，於 107 年 8 月重新開放後，已成為具自然生態保育、環境教育體驗等親子共遊之祕境公園，並秉持觀光永續之理念經營，致力營運規劃與管理。

二、基地規劃構想

基地所在地區為和平島公園遊憩景點，受整體觀光市場趨勢及周邊鄰近觀光景點開發成長影響，有觀光發展之需求，且需有相關配套服務設施(如遊客中心、停車場等)之規劃，故本案配合北側和平島公園遊憩核心觀光發展完整性，變更港埠用地為公園用地，規劃以維持現況停車場使用為主，調整土地管制性質與現況管理使用一致。

三、基地發展定位

基地位處基隆和平島公園範圍內，距離基隆市中心僅約 4 公里、交通可及便利，區內受海蝕與風蝕影響成就了豐富自然地形景觀與特殊之地質化石園區，周邊亦有公告歷史建築之「蕃字洞」，自然景觀與人文歷史氣息濃厚。

依「基隆市都市再生策略計畫」所規劃，基地位於「海洋文化藝術走廊」之大基隆歷史場景再現整合計畫範圍，於中期規劃中，將循 30 公里長之海岸線，結合沿線景點建構海洋文化體驗慢行廊道，並以海洋文化為主題，進行空間打造，形塑優質城市開放空間及休憩場所。

本計畫將以深厚遊憩資源為基礎，賦予地區嶄新、多元服務機能，搭配周圍奇特地景、壯闊海景，促進景點活化升級。據此，基地規劃連結北側和平島遊憩服務核心，以提供觀光遊憩相關服務為定位，維持現況之停車機能，並與周邊自然景觀步道，形成完善遊憩景點與服務系統。



資料來源：本計畫繪製。

柒、變更理由

一、基地劃設為港埠用地(二)，應屬商港管理機關所管用，惟現況為和平島公園使用之停車場，屬北觀國家風景區管理處所管用，都市計畫管制與實際使用狀況不符。

本案基地現行土地使用管制係依「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」之港埠用地(二)規定：「為配合基隆港發展為觀光及親水港口，港(二)除供港(一)管制所列項目使用外，經商港主管機關與基隆市政府確認後，得容許供遊客管理及服務設施、住宿及休閒設施、一般零售、餐飲及商業服務設施…(略)等使用。」就規定意旨，港埠用地(二)以商港主管機關為配合基隆港發展使用為主，設施設置則需經商港主管機關與基隆市政府確認後始得為之。

基地屬和平島公園範圍，現況為供和平島公園使用之停車場，屬遊憩使用，非屬基隆港發展使用；且土地權屬管理機關為北觀處，非商港相關單位。因此，雖依前開所列規定，港(二)得供停車場使用，惟就土地使用分區、現況使用性質與權屬管理者等面向而言，皆不符港埠用地之規劃及規定意旨。

因此，考量調整前開不合理情形，使未來管理使用不致有慮，俾利整體規劃與經營管理，本案提出由港埠用地調整為公園用地，使都市計畫管制與現況使用性質一致，消弭土地使用分區管制與現況使用管理之衝突。

二、考量未來整體規劃使用與地區發展需求，並確保觀光遊憩服務機能完善。

北海岸及觀音山國家風景區於民國 103 年 12 月 15 日公告納入基隆市外木山、情人湖與和平島等景點，並須針對新納入之基隆景點範圍進行整體規劃與土地活化思考，使北海岸地區觀光遊憩景點與周邊環境合理及有效發展利用。其中，基地屬供和平島公園(民國 107 年開放)觀光遊憩所用之服務設施土地，同為和平島公園整體規劃之一環，故為和平島公園整體發展規劃需求，維護現有停車場使用性質之合理性，將目前與觀光遊憩使用性質有異之港埠用地變更為公園用地，以確保觀光遊憩服務機能完善。

捌、變更計畫內容

計畫內容變更港埠用地為公園用地，變更範圍面積 769.28 平方公尺。有關本次計畫變更內容說明詳如下表。

表 14 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	市都委會決議	內政部都委會決議	備註
		原計畫	面積(m ²)	新計畫	面積(m ²)				
變一	基隆市中正區和平段	港埠用地	769.28	公園用地	769.28	1. 基地劃設為港埠用地(二)，應屬商港管理機關所管用，惟現況為和平島公園使用之停車場，屬北觀國家風景區管理處所管用，都市計畫管制與實際使用狀況不符。 2. 考量未來整體規劃使用與地區發展需求，並確保觀光遊憩服務機能完善。	—	—	—

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 15 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案變更土地使用面積統計表

項目		變更編號	變一	合計
		面積		
土地 使用 分區	住宅區			
	商業區			
	工業區(零星工業區)			
	倉儲區			
	行政區			
	古蹟保存區			
	宗教專用區			
	醫療(護)專用區			
	社會福利專用區			
	漁港專用區			
	休閒漁業專用區			
	油庫專用區			
	旅館區			
	遊樂區			
	露營區			
	風景區			
	交通事業專用區			
	汽車駕駛專用區			
	電信專用區			
	商務專用區			
	第一類郵政專用區			
戶外景觀區				
分區小計			0.00	0.00
公共 設施 用地	小學用地			
	中學用地			
	中小學用地			
	高中職用地			
	大學用地			
	特教用地			
	私立學校用地(聖心中學)			
	公園		+769.28	+769.28
	公園兼兒童遊樂場			
	兒童遊樂場			
	綠地(生態綠地)			
	體育場			
	機關			
	市場(含批發市場)			
	停車場			
廣場(廣停)				
社教機構用地				
社會福利設施				

項目	面積	變更編號	變一	合計
	港埠用地		-769.28	-769.28
	漁港用地			
	漁市場			
	加油站			
	變電所			
	污水處理場用地			
	垃圾處理場			
	自來水用地			
	下水道用地			
	抽水站			
	自來水瓦斯用地			
	電廠用地			
	郵政用地			
	電力事業用地			
	水道			
	環保設施用地			
	電路鐵塔			
	鐵路			
	道路(含高速公路及快速道路)			
	道路兼供鐵路使用			
	堤防、海堤			
	河川、河道			
	公共設施用地小計		0.00	0.00
	合計			
非都市發展用地	農業區			
	保護區			
	河川區			
	水源特定保護區			
	殯葬設施專用區			
	墳墓用地			
	水域			
	非都市發展小計		0.00	0.00
	總計		0.00	0.00

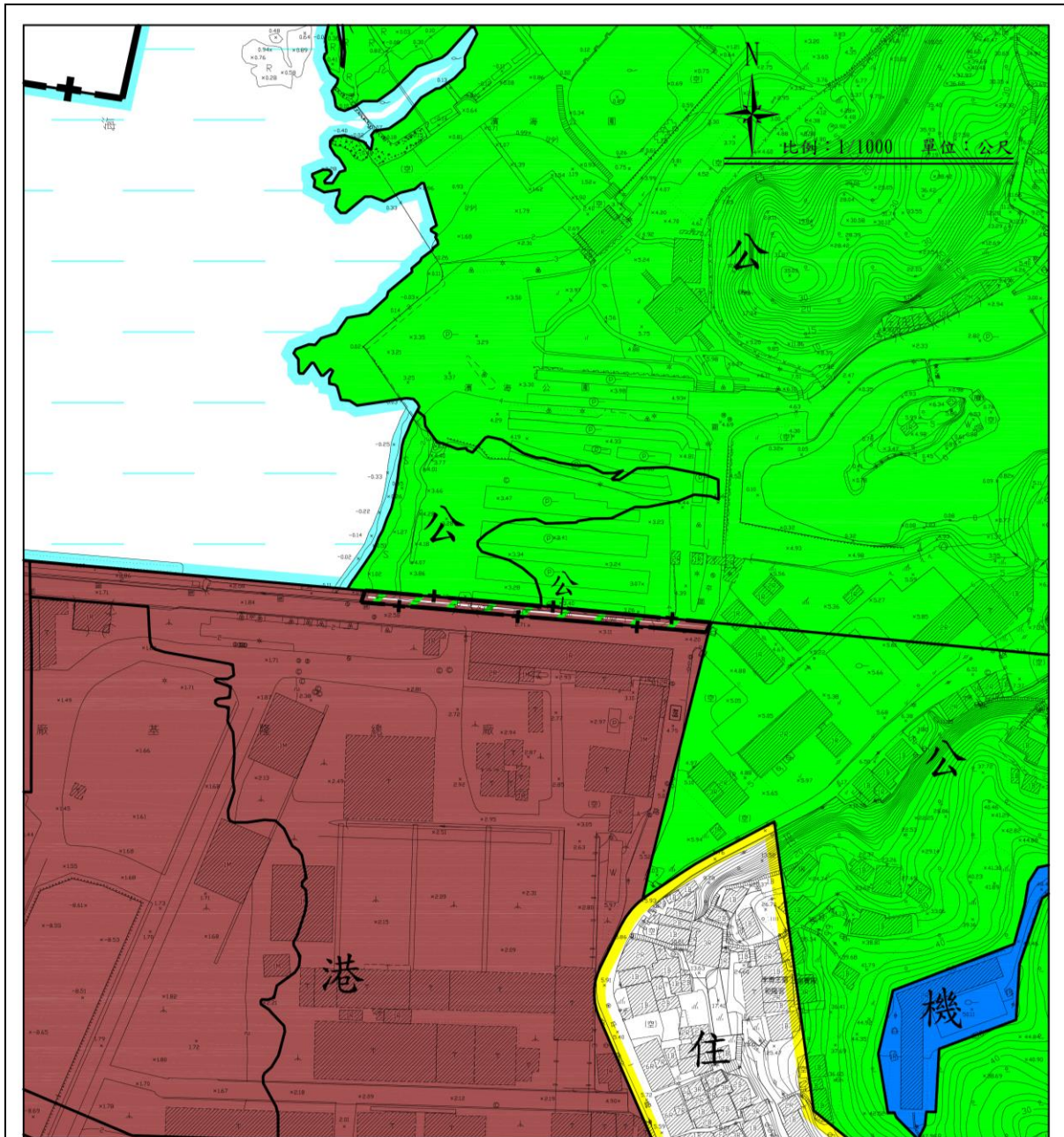
註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 16 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案變更前後土地使用面積對照表

使用別		變更前面積 (m ²)	變更面 積 (m ²)	變更後面積 (m ²)	變更後佔 全區面積 比例	變更後佔都市 發展用地面積 比例	
都市 發展 用地	土地 使用 分區	住宅區	14,027,815	--	14,027,815	18.41%	34.92%
		商業區	1,188,891	--	1,188,891	1.56%	2.96%
		工業區(零星工業區)	2,370,800	--	2,370,800	3.11%	5.90%
		倉儲區	1,663,130	--	1,663,130	2.18%	4.14%
		行政區	5,708	--	5,708	0.01%	0.01%
		古蹟保存區	200,539	--	200,539	0.26%	0.50%
		宗教專用區	211,600	--	211,600	0.28%	0.53%
		醫療(護)專用區	91,099	--	91,099	0.12%	0.23%
		社會福利專用區	45,991	--	45,991	0.06%	0.11%
		漁港專用區	99,497	--	99,497	0.13%	0.25%
		休閒漁業專用區	108,275	--	108,275	0.14%	0.27%
		油庫專用區	1,959,932	--	1,959,932	2.57%	4.88%
		旅館區	53,995	--	53,995	0.07%	0.13%
		遊樂區	84,261	--	84,261	0.11%	0.21%
		露營區	4,975	--	4,975	0.01%	0.01%
		風景區	68,304	--	68,304	0.09%	0.17%
		交通事業專用區	29,834	--	29,834	0.04%	0.07%
		汽車駕駛專用區	11,496	--	11,496	0.02%	0.03%
		電信專用區	89,505	--	89,505	0.12%	0.22%
		商務專用區	122,146	--	122,146	0.16%	0.30%
第一類郵政專用區	1,371	--	1,371	0.00%	0.00%		
戶外景觀區	188,788	--	188,788	0.25%	0.47%		
分區小計		22,627,951	0.00	22,627,951	29.69%	56.33%	
公共 設施 用地	公共 設施 用地	小學用地	778,390	--	778,390	1.02%	1.94%
		中學用地	553,026	--	553,026	0.73%	1.38%
		中小學用地	178,880	--	178,880	0.23%	0.45%
		高中職用地	342,294	--	342,294	0.45%	0.85%
		大學用地	839,811	--	839,811	1.10%	2.09%
		特教用地	22,005	--	22,005	0.03%	0.05%
		私立學校用地(聖心中學)	21,525	--	21,525	0.03%	0.05%
		公園	3,109,251	769.28	3,110,020	4.08%	7.74%
		公園兼兒童遊樂場	16,954	--	16,954	0.02%	0.04%
		兒童遊樂場	17,483	--	17,483	0.02%	0.04%
		綠地(生態綠地)	89,497	--	89,497	0.12%	0.22%
		體育場	263,782	--	263,782	0.35%	0.66%
		機關	1,348,944	--	1,348,944	1.77%	3.36%
		市場(含批發市場)	67,895	--	67,895	0.09%	0.17%
停車場	80,052	--	80,052	0.11%	0.20%		
廣場(廣停)	7,280	--	7,280	0.01%	0.02%		

使用別	變更前面積 (m ²)	變更面 積 (m ²)	變更後面積 (m ²)	變更後佔 全區面積 比例	變更後佔都市 發展用地面積 比例	
社教機構用地	274,593	--	274,593	0.36%	0.68%	
社會福利設施	40,292	--	40,292	0.05%	0.10%	
港埠用地	2,193,662	-769.28	2,192,893	2.88%	5.46%	
漁港用地	31,335	--	31,335	0.04%	0.08%	
漁市場	18,394	--	18,394	0.02%	0.05%	
加油站	43,051	--	43,051	0.06%	0.11%	
變電所	61,061	--	61,061	0.08%	0.15%	
污水處理場用地	86,741	--	86,741	0.11%	0.22%	
垃圾處理場	250,593	--	250,593	0.33%	0.62%	
自來水用地	10,122	--	10,122	0.01%	0.03%	
下水道用地	1,828	--	1,828	0.00%	0.00%	
抽水站	12,679	--	12,679	0.02%	0.03%	
自來水瓦斯用地	319	--	319	0.00%	0.00%	
電廠用地	587,122	--	587,122	0.77%	1.46%	
郵政用地	1,088	--	1,088	0.00%	0.00%	
電力事業用地	4,218	--	4,218	0.01%	0.01%	
水道	3,406	--	3,406	0.00%	0.01%	
環保設施用地	18,694	--	18,694	0.02%	0.05%	
電路鐵塔	15,469	--	15,469	0.02%	0.04%	
鐵路	729,225	--	729,225	0.96%	1.82%	
道路(含高速公路及 快速道路)	5,268,116	--	5,268,116	6.91%	13.11%	
道路兼供鐵路使用	2,841	--	2,841	0.00%	0.01%	
堤防、海堤	93,334	--	93,334	0.12%	0.23%	
河川、河道	59,368	--	59,368	0.08%	0.15%	
公共設施用地小計	17,544,622	0.00	17,544,622	23.02%	43.67%	
合計	40,172,573	0.00	40,172,573	52.72%	100.00%	
非都市 發展 用地	農業區	202,478	--	202,478	0.27%	
	保護區	26,943,600	--	26,943,600	35.36%	
	河川區	1,548,760	--	1,548,760	2.03%	
	水源特定保護區	70,400	--	70,400	0.09%	
	殯葬設施專用區	15,663	--	15,663	0.02%	
	墳墓用地	2,326,124	--	2,326,124	3.05%	
	水域	4,924,800	--	4,924,800	6.46%	
	非都市發展小計	36,031,825	0.00	36,031,825	47.28%	
總計	76,204,398	0.00	76,204,398	100.00%		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



註一：本次變更範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。
 註二：本次未指明變更部分依現行計畫為準。

圖例

- | | |
|------|---------|
| 住宅區 | 水域 |
| 港埠用地 | 道路用地 |
| 機關用地 | 主要計畫範圍線 |
| 公園用地 | |

變更圖例

- | |
|-------------|
| 變更港埠用地為公園用地 |
| 變更範圍線 |

圖 15 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案內容示意圖

註 1：本圖除核准變更者外，其餘僅供參考。

註 2：本圖為縮製示意圖，故圖面上呈現之比例尺 1/1000 為實際都市計畫圖比例尺，非本圖之比例尺。

玖、實施進度及經費

一、開發方式

交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處為促使閒置空間活化利用，將分階段逐年編列預算，辦理整建維護及閒置空間之改善，實質財務籌措、闢建經費等相關事業及財務計畫。

二、開發主體

本計畫以交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處為開發主體。

三、開發時程

預定完成期限為民國 111 年。

四、實施進度與經費

本案因不涉及土地取得，故開發經費僅為開闢工程費用。

表 17 變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案事業及財務計畫表

種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	其 他	土 地 徵 購	地 上 物 補 償 費	工 程 費	總 經 費 (萬元)			
公園 用地	0.08 (769.28m ²)					--	--	385	385	交通部 觀光局 北海岸 及觀音 山國家 風景區 管理處	111 年	逐年 編列 預算 辦理。

註 1：本表所列經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況予以調整。

註 2：工程費用以 5,000 元/m² 估算之，不含營運之相關費用與利息。

註 3：本表所列建設經費僅供參考。

註 4：表內面積應以核定計畫圖實際分割測量面積為準。

拾、其他

凡本計畫未載明之事項，均應以原有計畫為準。

附件一：土地登記簿謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中正區和平段 0610-0002地號



列印時間：民國109年02月26日10時00分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：S3GRRDA3，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
基隆市地政事務所 主任 蔡祥堂
基隆電謄(原信義)字第014147號
資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所 謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國095年01月09日 登記原因：分割
面積：*****568.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：****5,600元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0610-0000地號

***** 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---年 月 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：交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處
統一編號：15745231
住 址：新北市石門區德茂里下員坑333之6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：109年01月****2,100.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****30.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
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）依基隆市政府106年10月6日基府地用參字第106
0245164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 https://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）

中正區和平段 0933-0001地號



列印時間：民國109年02月26日10時00分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：S3GRRDA3，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
基隆市地政事務所 主任 蔡祥堂
基隆電謄(原信義)字第014147號
資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所 謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年05月23日 登記原因：逕為分割
面積：*****326.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：****5,600元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0933-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002 登記原因：買賣
登記日期：民國107年01月05日
原因發生日期：民國106年11月22日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處
統一編號：15745231
住址：新北市石門區德茂里下員坑333之6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：109年01月****2,100.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
067年10月 ****1,050.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
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 <https://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）

中正區和平段 0937-0001地號



列印時間：民國109年02月26日10時00分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：S3GRRDA3，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
基隆市地政事務所 主任 蔡祥堂
基隆電謄(原信義)字第014147號
資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所 謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年05月23日 登記原因：逕為分割
面積：*****222.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：****5,600元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0937-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002 登記原因：買賣
登記日期：民國107年01月05日
原因發生日期：民國106年11月22日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處
統一編號：15745231
住址：新北市石門區德茂里下員坑333之6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：109年01月****2,100.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
076年08月 ****2,600.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
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 https://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。



附件二：地籍圖謄本

附件三：土地使用分區證明書

基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一〇九年四月七日	基府都計字第 1090019551 號		
申請人	長豐工程顧問股份有限公司	副本收受者：本府都發處都市計畫科		
區別	中正區			
段別	和平段	以下		
小段		空白		
地號	610-2 933-1 937-1			
都市計畫案名 (發布實施日期)				
土地使用分區或 公共設施用地	港埠用地(港二)			
計畫 書中 特別 土地 使用 規定	整體開發方式			
	有關公共設施 負擔比例規定			
	其他規定			
備註				
說明	<p>一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。</p> <p>二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定...等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。</p> <p>三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。</p> <p>四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。</p>			

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

基隆市政府

附件四：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號(營建署)

聯絡人：李志祥

聯絡電話：87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處

發文日期：中華民國107年1月29日

發文字號：內授營都字第1070006986號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關交通部函為該部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理個案「變更『擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）（第二階段）案』（部分港埠用地為公園用地）主要計畫案」1案，請查照。

說明：

- 一、依據交通部107年1月22日交路（一）字第1078200050號函辦理，並檢附上函影本及計畫書各1份。
- 二、案准交通部前開號函及計畫書略以：「本部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處基於和平島地質公園及周邊地區之長遠發展，為落實基隆遊憩據點整體規劃構想，適度改善遊憩空間，提昇整體景觀及遊憩服務品質等需求，爰就現有空間使用情形全面檢討評估，以研定適宜之土地使用計畫。且本基地已列入行政院104年5月21日院臺交字第1040025620號函核定之『重要觀光景點建設中程計畫（105-108年）內容，核屬符合都市計畫法第27條第1項第4款略以『為配合中央…興建之重大設

交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處



1079900389 107/1/29

裝

訂

線



施』之規定，實有迅行變更之需」、「預定完成期限為
民國109年」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、交通部觀光局、交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處、都
市計畫組

107/01/29
15:32:49



訂

線

附件五：民國 109 年 7 月 6 日基隆市都市計畫委員會第 404 次會議紀

錄

基隆市政府 函

地址：20201基隆市義一路1號
承辦人：吳采伊
電話：02-24201122#1809
電子信箱：a5286701@mail.klcc.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

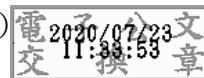
發文日期：中華民國109年07月23日
發文字號：基府都計壹字第1090233182號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376570000A_1090233182A00_ATTCH1. pdf、
376570000A_1090233182A00_ATTCH2. pdf、376570000A_1090233182A00_ATTCH3.
pdf、376570000A_1090233182A00_ATTCH4. pdf、
376570000A_1090233182A00_ATTCH5. pdf)

主旨：檢送本府109年7月6日召開「本市都市計畫委員會第404次
會議」紀錄1份，請查照。

說明：依據本府109年6月30日基府都計壹字1090227640號函辦
理。

正本：林主任委員右昌、林副主任委員永發、李委員銅城、徐委員燕興、張委員元良、
林委員青海、蘇委員昱彰、李委員綱、劉委員志鴻、顏委員文忠、邵委員琇珮、
林委員國民、黃委員志弘、劉委員惠雯、賴委員宗裕、潘委員一如、解委員鴻
年、濮委員大威、周委員繼祖、黃委員明城、魏委員雅庵、行政院農業委員會漁
業署(審議案3)、國立海洋科技博物館(審議案3)、交通部觀光局北海岸及觀音山
國家風景區管理處(審議案2)、基隆市後備指揮部、交通部(報告案、審議案2)、
臺灣港務股份有限公司(報告案、審議案2)、臺灣港務股份有限公司基隆港務分
公司(報告案、審議案2)、交通部航港局(報告案、審議案2)、本府工務處(審議
案3)、本府交通處(審議案2、3)、本府教育處(審議案1)、本府觀光及城市行銷
處(審議案2、3)、本府產業發展處(審議案3)、本市文化局(審議案2)、本府都市
發展處、本府都市發展處(國土計畫科)(報告案、審議案1、3)、本府都市發展處
(都市計畫科)(審議案3)、本府都市發展處(建築管理科)(審議案1、3)、本府都
市發展處(都市設計科)(審議案1、3)、本府都市發展處(公園管理科)(審議案
2)、本府都市發展處(住宅及都更科)(審議案1)、皓宇工程顧問股份有限公司、
長豐工程顧問股份有限公司

副本：本市都市計畫委員會、本府都市發展處(都市計畫科)



基隆市都市計畫委員會第 404 次會議紀錄

壹、時間：109 年 7 月 6 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：基隆市政府 4 樓簡報室

參、主席：林主任委員右昌（林副主任委員永發代） 紀錄：吳采伊

肆、出席委員：（詳見會議紀錄簿）

伍、列席單位及人員：（詳見會議紀錄簿）

陸、確認第 403 次會議紀錄決議事項及辦理情形：確認

柒、報告案：

一、有關「基隆港整體規劃」目前辦理情形說明

結論：

1. 相關委員所提意見及應注意事項，請臺灣港務股份有限公司納入基隆港整體規劃之期末報告並與納入都市計畫變更檢討的方案。
2. 為利未來港埠營運需求與都市計畫變更時程可相互搭配，請業務單位於基隆港整體規劃成果完成報部核定前，再安排港務公司向本市都委會報告。（發言要點詳附件一）

捌、審議案：

一、基隆市太平國小申請「都市計畫公共設施用地多目標使用計畫」

決議：本案於本市都市計畫委員會第 401 次會議原則通過，請

作業單位依各委員意見參酌修正。(發言要點詳附件二)

二、變更基隆市主要計畫(部分港埠用地為公園用地)案

決議：照案通過。

三、變更基隆市八斗子漁港特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案

決議：

1. 細部計畫變更內容綜理表：詳附表一「市都委會決議」欄。
2. 土地使用分區管制要點綜理表：詳附表二「市都委會決議欄」。
3. 逕向內政部陳情意見綜理表：詳審議案三附表三「市都委會決議欄」。
4. 第三種漁業專用區，考量與海霸王股份有限公司簽訂協議書尚需時間，本次通盤檢討案其他變更案可先行發布實施，本案應與本府簽訂協議書後，再發布實施。(發言要點詳附件六)。

玖、臨時動議

壹拾、散會

附件六：民國 109 年 12 月 8 日內政部都市計畫委員會第 982 次會議

紀錄

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
(營建署)

聯絡人：李志祥

聯絡電話：87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處

發文日期：中華民國109年12月23日

發文字號：內授營都字第1090822300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1091274929_1090822300_109D2039661-01.pdf)

主旨：為「變更基隆市主要計畫（部分港埠用地為公園用地）案」1案，檢送本部都市計畫委員會第982次會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，復請查照。

說明：

- 一、復貴府109年9月11日基府都計貳字第1090244031號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會109年12月8日第982次會議審決（詳會議紀錄核定案件第4案）在卷。

正本：基隆市政府

副本：交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處、本部營建署都市計畫組(均含附件)



北海岸及觀音山國家風景區管理處(新)



109.12.23 1099905506

內政部都市計畫委員會第 982 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 12 月 8 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 981 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：內政部為「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」再提會討論案。

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區、機關用地為宗教專用區、公園用地、停車場用地、旅遊服務設施用地及道路用地）（配合虎頭山風景特定區觀光整體發展規劃）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（部分工業區為捷運開發區（附）及部分住宅區、工業區、保護區、道路用地、排水溝用地及人行步道用地為捷運系統用地）主要計畫案」、「變更土城（頂埔地區）都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（部分乙種工業區為捷運系統用地）主要計畫案」、「變更樹林都市計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）（部分第一種住宅區為捷運

開發區及部分農業區、學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地為捷運系統用地及部分公園用地為公園兼捷運系統用地及部分污水處理場用地為污水處理場兼捷運系統用地)主要計畫案」、「變更樹林(三多里地區)都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(部分學校用地及停車場用地為捷運開發區及部分乙種工業區為捷運系統用地)主要計畫案」、「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線)(部分住宅區為捷運系統用地)案」。

第 4 案：基隆市政府函為「變更基隆市主要計畫(部分港埤用地為公園用地)案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄(寶山鄉部分)(部分公園兼滯洪池用地、公園用地、道路用地為道路用地、公園用地)案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路臺南交流道特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)報部審議編號第九案」再提會討論案。

八、散會：中午 12 時 16 分

第 4 案：基隆市政府函為「變更基隆市主要計畫（部分港埠用地為公園用地）案」。

說 明：

一、本案業經基隆市都委會 109 年 7 月 6 日第 404 次會議審決照案通過，並准基隆市政府 109 年 9 月 11 日基府都計貳字第 1090244031 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除計畫圖案名請配合計畫書修正外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

承辦	
主管	

編製者	
校對者	