

中華民國 102 年 5 月

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案

主辦機關：基隆市政府

基隆市變更都市計畫審核摘要表	
項目	說明
都市計畫名稱	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條
變更都市計畫機關	基隆市政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	基隆市政府
公告徵詢意見	公告期限：民國 100 年 11 月 8 日起 30 天 刊登日報：民國 100 年 11 月 8 日起刊自由時報 3 天。
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽：民國 102 年 01 月 25 日起 30 天
	刊登日報：民國 102 年 01 月 25 日起刊登中國時報三天。
	公開說明會：民國 102 年 02 月 22 日假基隆市政府 4 樓禮堂舉辦。
本案第二次公開展覽之起訖日期	公開展覽：民國 年 月 日起 30 天
	刊登日報：民國 年 月 起刊登 三天。
	公開說明會：民國 年 月 日假 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

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤
檢討)案

章節目錄

第一章	緒論.....	1
第一節	計畫緣起與目的.....	1
第二節	計畫位置與範圍.....	4
第三節	辦理法令依據.....	8
第二章	計畫背景.....	9
第一節	主要計畫概述.....	9
第二節	現行計畫展繪.....	19
第三節	現行計畫概要.....	27
第四節	細部計畫與主要計畫之關係.....	28
第三章	發展現況分析.....	34
第一節	自然環境.....	34
第二節	人口.....	50
第三節	實質環境.....	60
第四節	容積率.....	69
第五節	土地權屬.....	74
第四章	檢討課題與對策.....	77
第一節	檢討課題及對策.....	77
第二節	發展目標及策略.....	81
第三節	整體計畫構想.....	82
第五章	原有計畫之變更.....	89
第一節	檢討變更原則.....	89
第二節	變更內容說明.....	90
第六章	檢討後之計畫.....	122
第一節	計畫範圍與面積.....	122
第二節	計畫年期.....	122
第三節	計畫人口.....	122
第四節	土地使用分區計畫.....	122
第五節	公共設施用地計畫.....	122
第六節	道路系統計畫.....	129

第七節	都市設計.....	132
第八節	親山親水計畫.....	136
第九節	綠化計畫.....	139
第十節	都市防災計畫.....	140
第十一節	土地使用分區管制.....	144
第十二節	事業及財務計畫.....	145
附錄一	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫 (第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點	

圖目錄

圖一	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)與主要計畫地理位置關係示意圖.....	2
圖二	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)隸屬主要計畫區變動示意圖.....	3
圖三	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)相關地理位置示意圖.....	5
圖四	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)計畫範圍示意圖.....	6
圖五	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)行政轄區示意圖.....	7
圖六	基隆市全市住宅社區及鄰里單元分布示意圖.....	11
圖七	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)現行土地使用計畫示意圖.....	26
圖八	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)現行主要計畫示意圖.....	30
圖九	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)都市更新地區分布示意圖.....	31
圖十	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)案涉及本次通盤檢討範圍之變更內容示意圖.....	33
圖十一	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍坡度分析示意圖.....	35
圖十二	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍地質結構示意圖.....	37
圖十三	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍環境地質災害分布示意圖.....	39
圖十四	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍山崩潛感示意圖.....	41
圖十五	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍土地利用潛力示意圖.....	43
圖十六	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍河川水系示意圖.....	45
圖十七	歷年(民國前15年至民國99年)颱風登陸台灣位置示意圖.....	49
圖十八	歷年(民國前15年至民國99年)侵台颱風路徑分類示意圖.....	51
圖十九	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍人口成長分析圖.....	52
圖二十	民國99年本次通盤檢討範圍人口金字塔圖.....	57
圖二十一	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍戶數與戶量統計圖.....	59
圖二十二	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤	

	檢討)範圍現況土地使用示意圖.....	61
圖二十三	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)範圍現況土地使用照片圖.....	62
圖二十四	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)範圍公共設施用地開闢情形示意圖.....	68
圖二十五	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)範圍樓層分布示意圖.....	71
圖二十六	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)範圍土地權屬示意圖.....	76
圖二十七	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)空間發展架構示意圖.....	83
圖二十八	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)土地使用發展構想示意圖.....	84
圖二十九	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)動線系統構想示意圖.....	86
圖三十	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢 討)藍綠帶系統構想示意圖.....	88
圖三十一	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)變更內容示意圖.....	96
圖三十二	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)規劃期間公民或團體意見位置圖.....	110
圖三十三	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)土地使用計畫示意圖.....	124
圖三十四	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)公共設施用地計畫示意圖.....	126
圖三十五	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)道路系統計畫示意圖.....	130
圖三十六	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)開放空間系統示意圖.....	134
圖三十七	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)親山親水計畫示意圖.....	137
圖三十八	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤 檢討)都市防災計畫示意圖.....	141

表目錄

表一	基隆市(港口商埠地區)主要計畫住宅社區及鄰里單位計畫人口表....	10
表二	現行基隆市(港口商埠地區)主要計畫土地使用計畫面積表.....	13
表三	現行基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫住宅社區及鄰里單元計畫人口表.....	15
表四	變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表.....	17
表五	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第一階段)土地使用計畫面積表.....	20
表六	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)實施歷程一覽表.....	22
表七	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)【港口商埠地區部分】歷次變更面積綜理表.....	23
表八	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)重製後土地使用計畫面積表.....	25
表九	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)案涉及本次通盤檢討範圍之變更內容綜理表.....	32
表十	擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)案涉及本次通盤檢討範圍【需簽訂協議書,始能核定實施案件】之變更內容綜理表.....	32
表十一	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍坡度分析表.....	34
表十二	山崩潛感性分析準則表.....	40
表十三	土地利用可適性建議表.....	42
表十四	中央氣象局基隆測站氣候統計資料一覽表(民國89年至98年)....	46
表十五	歷年(民國前15年至民國99年)侵台颱風各月次數統計表.....	48
表十六	基隆市、中山區及本次通盤檢討範圍歷年人口成長統計表.....	50
表十七	基隆市、中正區及變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍人口密度分析表.....	53
表十八	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍歷年各里人口數量及密度分析表.....	54
表十九	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍民國99年各年齡層男、女人口數統計表.....	56
表二十	民國99年底基隆市、中山區及本次通盤檢討範圍扶養率分析表...	56
表二十一	基隆市、中山區與本次通盤檢討範圍歷年戶數與戶量統計表....	56
表二十二	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍歷年各里戶數與戶量統計表.....	58
表二十三	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍土地使用現況面積表.....	60
表二十四	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍土地使用現況分析表.....	64

表二十五	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍公共設施計畫用地開闢率及面積檢討分析表.....	66
表二十六	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍現況容積率分析表.....	70
表二十七	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍公共設施容受力統計表.....	73
表二十八	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍土地權屬面積統計表.....	75
表二十九	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表.....	91
表三十	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)規劃期間公民或團體意見綜理表.....	106
表三十一	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)部分變更面積統計表.....	111
表三十二	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)前後土地使用計畫面積對照表.....	115
表三十三	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表.....	116
表三十四	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表.....	123
表三十五	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地面積明細表.....	125
表三十六	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地計畫面積檢討分析表.....	128
表三十七	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)計畫道路編號一覽表.....	131
表三十八	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)防(救)災據點分布明細表.....	143
表三十九	變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表.....	146

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

基隆市都市計畫承襲日本人所訂的「市街改正計畫」發展模式，有計畫的發展港口與都市建設，至台灣光復前後，基隆之都市建設已具相當規模，其發展方向除由旭川河向港區東岸單線發展外，港區西岸、田寮河兩岸、基隆河岸的八堵、七堵、暖暖等地均迅速蓬勃發展。

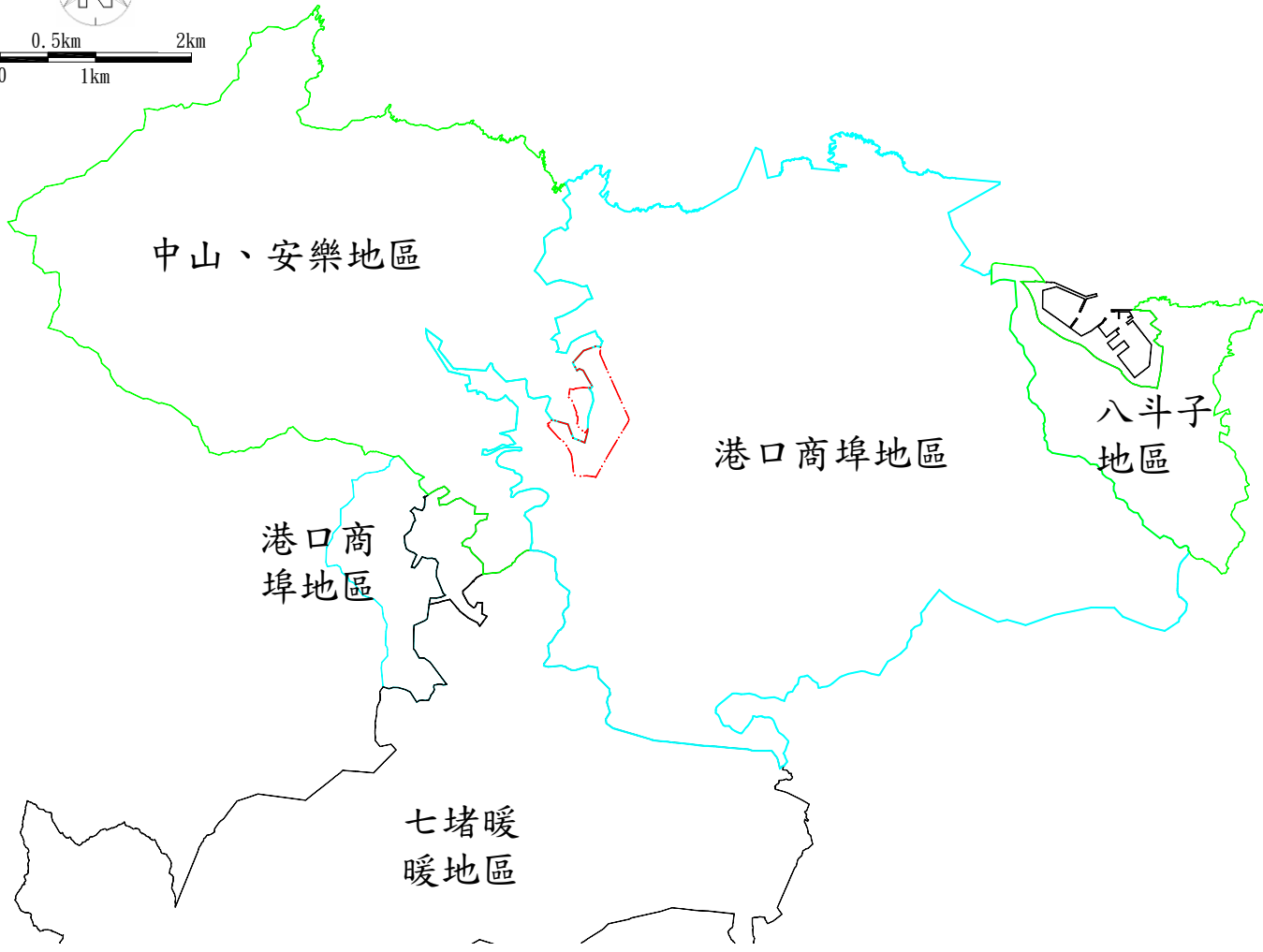
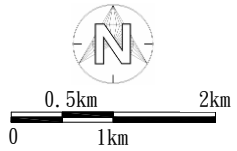
一、計畫緣起

近年來，基隆市在「山水·文化·宜居城」都市發展願景，環港區以基隆火車站為交通轉運中心，結合西岸商業城東岸國際觀光碼頭空間架構，積極推動基隆火車站及西二西三碼頭都市更新計畫、市民廣場建設計畫、基隆輕軌建設計畫…等重大建設計畫。

本次通盤檢討範圍緊臨環港區，都市計畫一部分隸屬「港口商埠地區主要計畫範圍」內的「基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫」區，一部分隸屬「中山、安樂及八斗子地區主要計畫範圍」之住宅區及道路用地(詳見圖一)。其中「太平國小附近地區細部計畫區」於民國 81 年 1 月 23 日基府工都 03702 號函公告發布實施「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」，因周邊相關建設陸續推動，且距上次通盤檢討已達 20 年，加以本細部計畫地形地物已不符現況實際發展，計畫書圖老舊，精度誤差甚大，常造成釘樁及建築線指示時之執行困擾，實有重新檢討之必要。

另本次通盤檢討範圍隸屬「中山、安樂及八斗子地區主要計畫範圍」之土地，民國 65 年 11 月 8 日基府工都 76901 號函公告發布實施「基隆市中山安樂及八斗子地區都市計畫」劃定為住宅區與道路用地，因北側為大德國中、西南側有保護區天然界線區隔，其進出需藉由「太平國小附近地區細部計畫區」道路系統，且該範圍部分土地原座落於民國 44 年發布實施之港口商埠地區都市計畫(詳見圖二)，與港口地區關係較為密切，由於該土地至今尚未擬定細部計畫及研擬相關土地及建築物之使用管制，故納入本計畫一併檢討。

有鑒於此，為導正都市正常發展並提升居民生活環境品質，爰遵循主要計畫之指導，依據「都市計畫法」第 26 條之規定，辦理本細部計畫通盤檢討，以計畫引導現況實質發展，同時並納入土地使用分區管制規定，作為後續都市計畫執行之依據，是為本計畫之緣起。

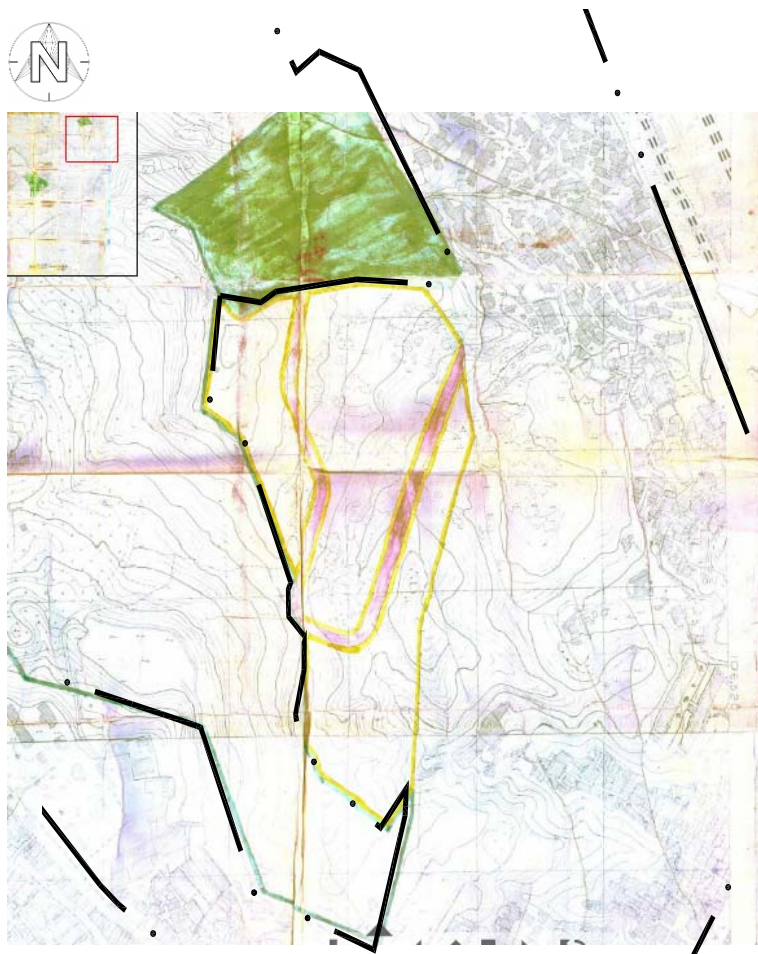


圖例
- . . - 細部計畫範圍線

2

圖一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)與主要計畫地理位置關係示意圖



65年11月8日發布實施基隆市中山、安樂及八斗子地區都市計畫



民國44年發布實施之港口商埠地區都市計畫

圖例

- . . - 細部計畫範圍線

資料來源：基隆市政府計畫書圖查詢系統。

圖二

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)隸屬主要計畫區變動示意圖

二、計畫目的

承上述計畫緣起說明，本計畫之主要目的如下：

- (一)依據「都市計畫法」第 26 條規定，辦理細部計畫通盤檢討，俾作為當地都市計畫執行之依據。
- (二)遵循主要計畫之指導，劃設鄰里性公共設施用地，並訂定土地使用分區管制要點，以強化都市服務機能及提升當地居住環境品質。
- (三)訂定公平合理之事業及財務計畫，納入細部計畫書，以作為開發執行之依據。
- (四)依據「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫書圖製作要點」第 13 條及第 14 條之規定，製作細部計畫法定書圖，俾供市政府辦理都市計畫法定程序。
- (五)辦理比例尺 1/1000 細部計畫圖重製工作，以更新老舊計畫圖，確實落實都市計畫之執行，並減少地方發展阻力。

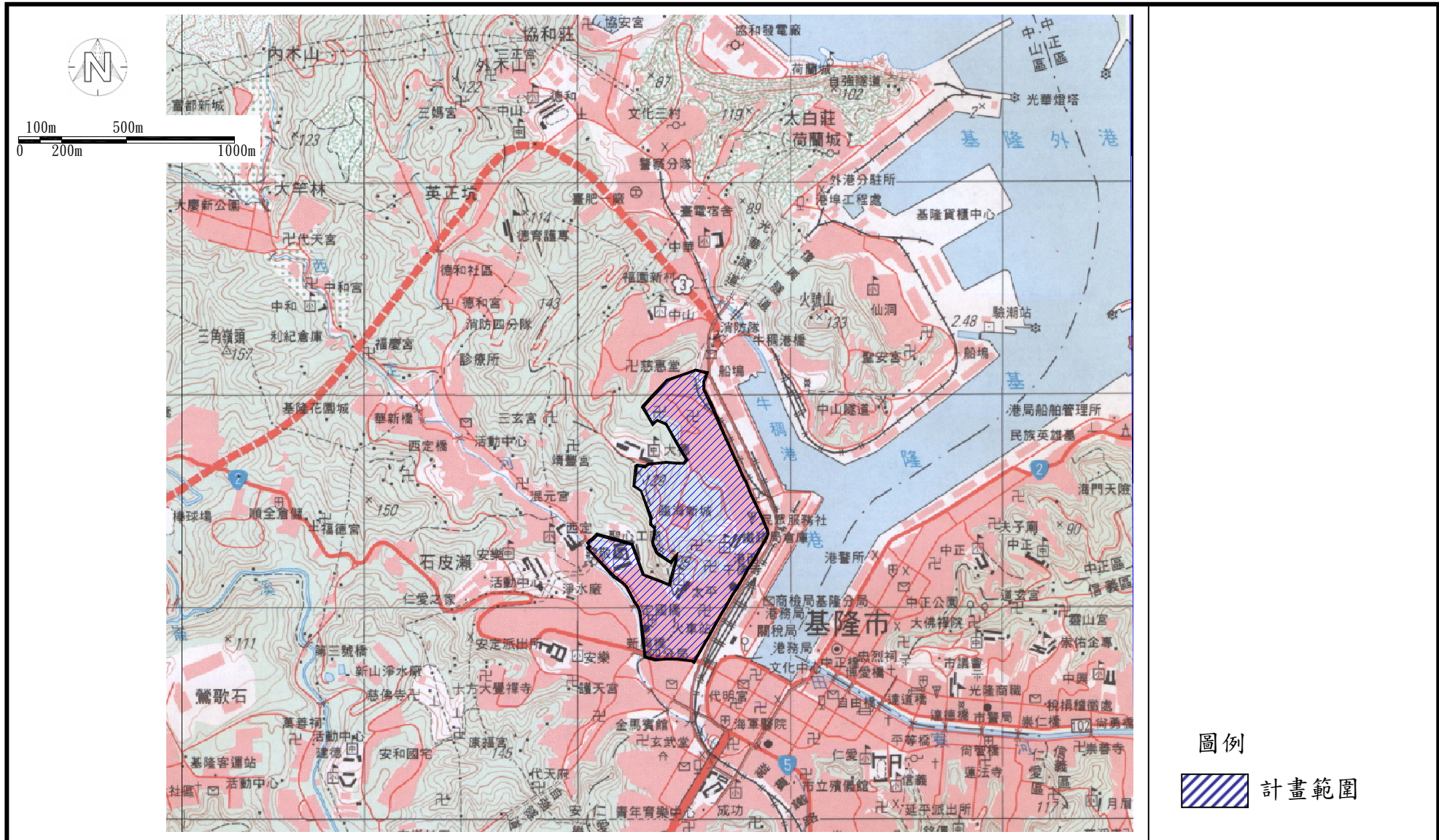
第二節 計畫位置與範圍

一、相關地理位置

本次通盤檢討範圍東側緊鄰牛稠港，位屬都市發展中心，經由中山一、二路車行 6 至 8 分鐘可達市政府及文化中心，並可經西岸高架道路銜接北二高，南通台北、桃園，交通可謂極其便利。另車行 3 至 5 分鐘可抵火車站及台汽客運基隆總站，藉由便捷的大眾運具，通勤、通學、購物等活動極為方便(詳見圖三)。

二、計畫範圍與面積

本計畫位於太平國小附近地區，分別座落於「港口商埠地區主要計畫區」與「中山、安樂及八斗子地區主要計畫區」，其範圍東鄰中山一、二路，南至安一路，西南接西定路、西達大德國中及保護區，北以健民社區北側之住宅區為界，合計面積 54.3175 公頃(重製後)(詳見圖四)。其行政轄區包括中山區健民里、仁正里、中興里、民治里、中山里、安平里、安民里、西定里、西華里、西榮里部分地區(詳見圖五)。

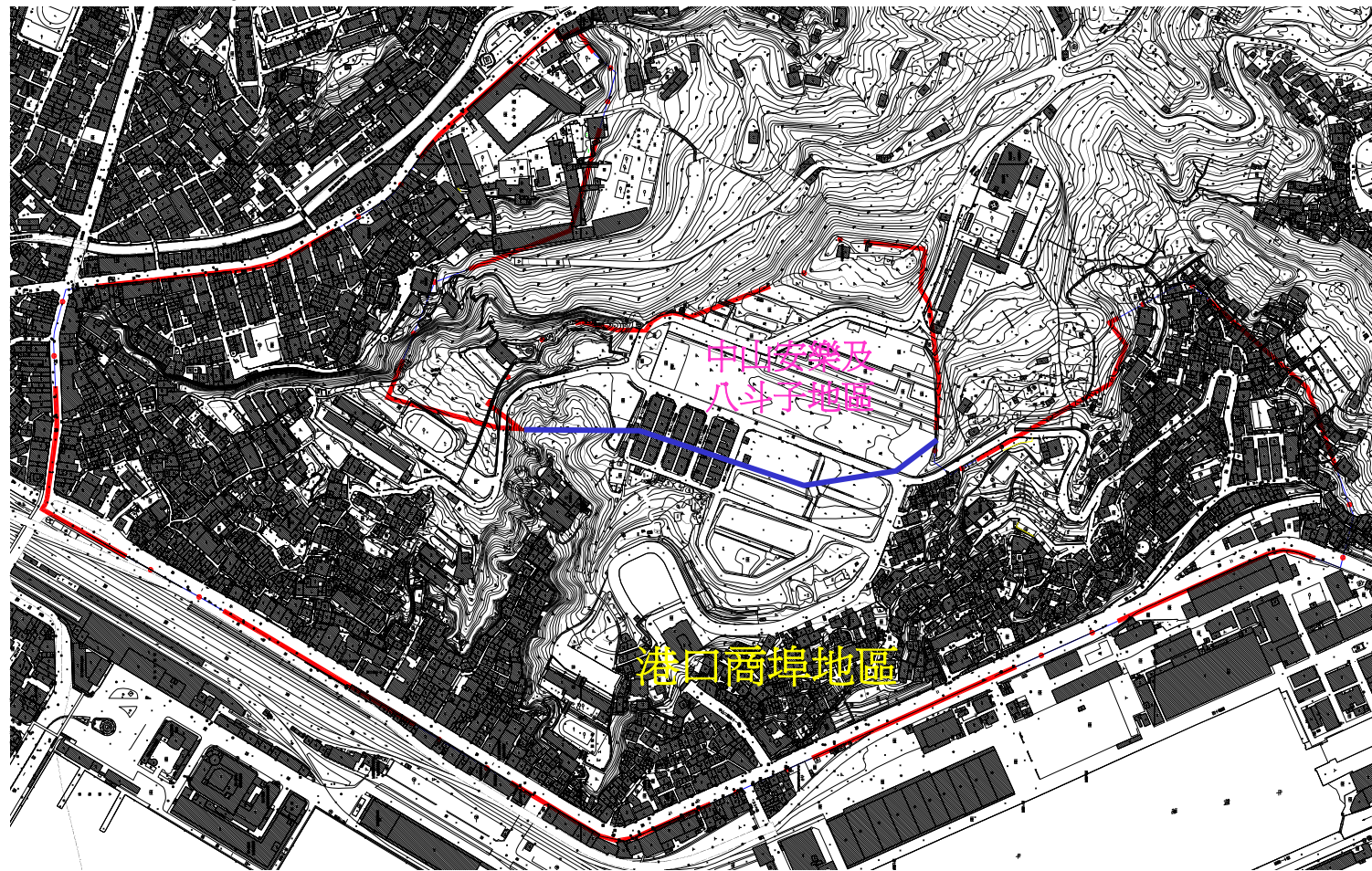


圖三

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)相關地理位置示意圖



0 50 100 200M

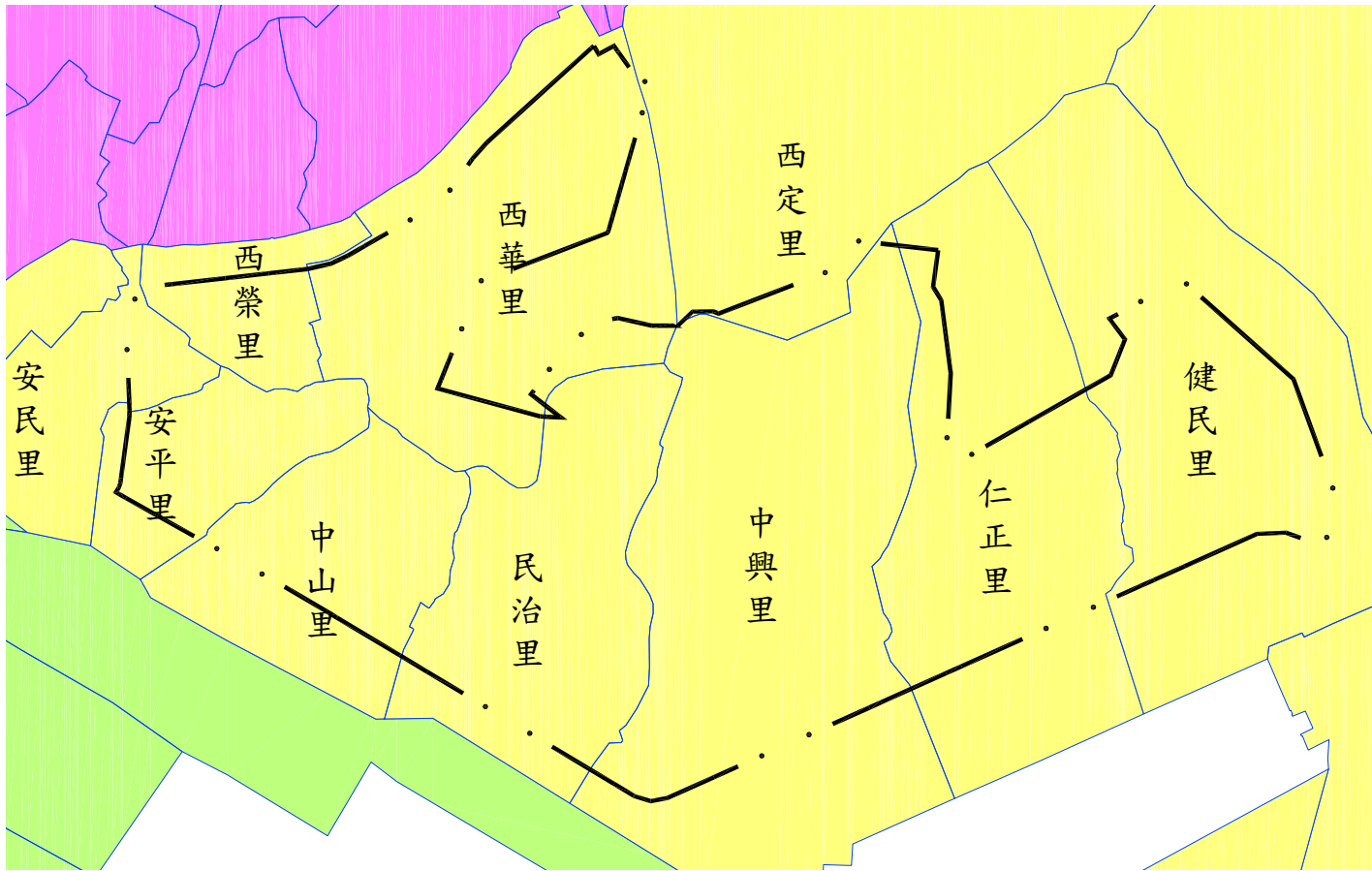
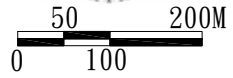


圖例

- · · - 細部計畫範圍線
- 主要計畫分界線

圖四

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)計畫範圍示意圖



圖例

- · · - 細部計畫範圍線

圖五

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)行政轄區示意圖

第三節 辦理法令依據

一、都市計畫法第 26 條第 1 項

依據「都市計畫法」第 26 條第 1 項規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」辦理之。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第 15 條或第 22 條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。

第二章 計畫背景

在進行本細部計畫通盤檢討之前，必須針對其計畫背景加以瞭解，其內容包括現行計畫展繪、現行細部計畫概要及細部計畫與主要計畫之關係，茲分別說明如後。

第一節 主要計畫概述

本次通盤檢討範圍跨「港口商埠地區」與「中山安樂及八斗子地區」二處主要計畫區，另擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第一階段)業已發布實施，相關計畫內容摘述如後。

一、港口商埠地區主要計畫

(一)實施經過

基隆市(港口商埠地區)主要計畫係沿襲日據時期之計畫架構，於民國 44 年重新核定發布實施，並於民國 70 年 3 月 20 日公告發布實施第一次通盤檢討，民國 86 年 1 月 31 日公告發布實施第二次通盤檢討。嗣後為適應都市發展需要及各項重大公共建設，迄至民國 100 年止，共辦理 27 次個案變更、1 次工業區專案通盤檢討及 1 次擴大暨變更基隆市主要計畫。

(二)計畫範圍及面積

包括基隆市(港口商埠地區)主要計畫範圍涵蓋中正區、仁愛區、信義區及中山區、安樂區之部分，即包括現有中心商業區及外圍山坡地、深澳坑等地區，計畫面積 2988.3980 公頃。

(三)計畫年期

以民國 85 年為計畫目標年。

(四)計畫人口及密度

本計畫範圍依基隆市住宅社區及鄰里單元分布(詳見表一及圖六)，計包括 1~7 及 9~11 等社區單元，1~20、25~32、54 及 55 等鄰里單元，計畫人口 300,000 人；居住密度分為高(500 人/公頃)、中(300 人/公頃)、低(150 人/公頃)三種密度。

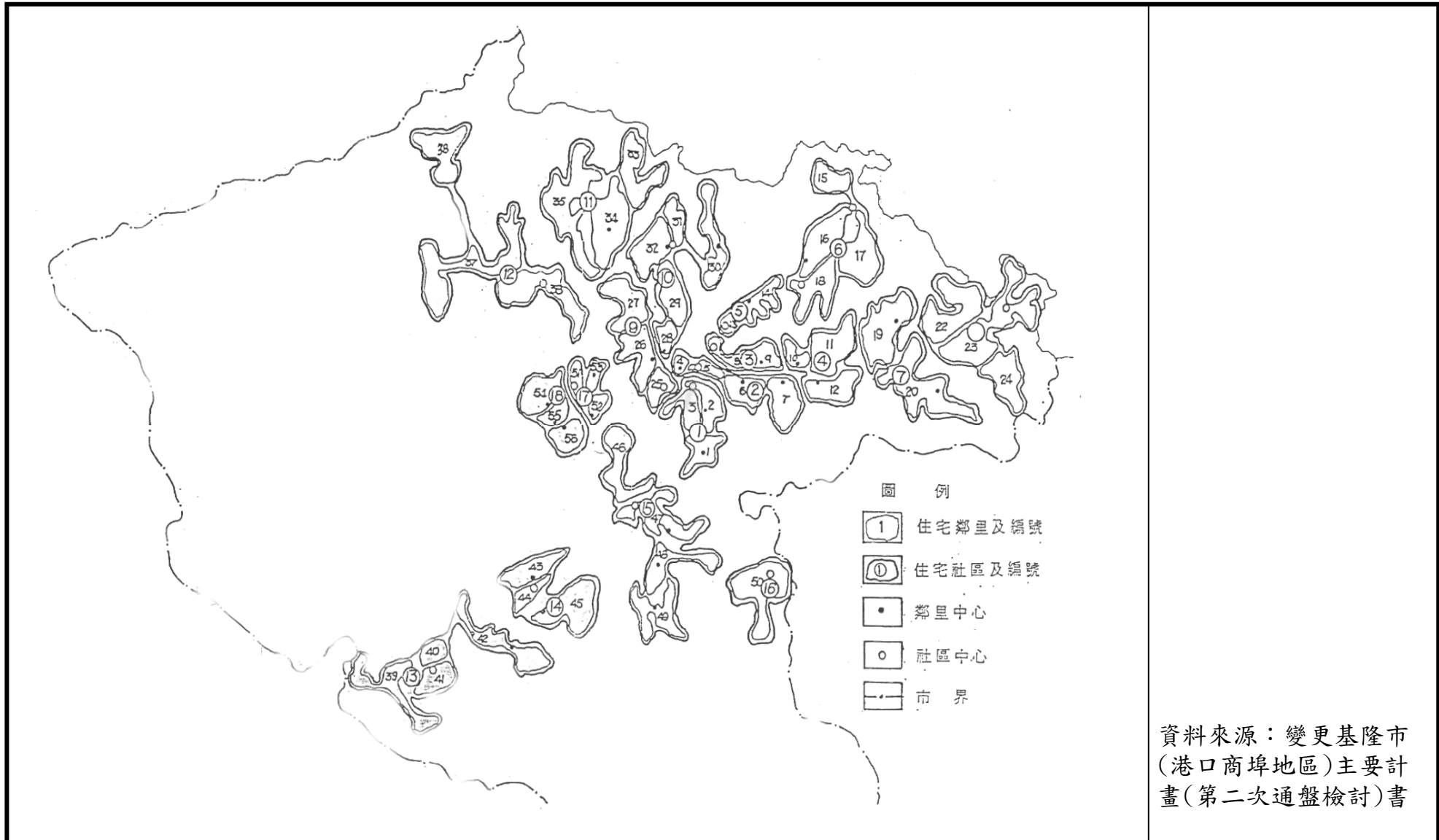
(五)土地使用分區計畫

計劃設住宅區、商業區、乙種工業區、甲種工業區、電廠專用區、油庫專用區、行政區、石油專用區、倉儲區、保存區、古蹟保存區、漁港專用區、保護區、漁港海域、商港海域、社會福利專用區、殯葬設施專用區及殯葬設施專用區兼下水道使用等土地使用分區、面積計

表一 基隆市(港口商埠地區)主要計畫住宅社區及鄰里單位計畫人口表

社區編號	住宅鄰里 單元編號	容納人口數 (人)	容納人口數 (人)
社 1	1	9,000	32,000
	2	13,000	
	3	10,000	
社 2	4	5,000	40,000
	5	10,000	
	6	12,000	
	7	13,000	
社 3	8	8,000	19,000
	9	11,000	
社 4	10	9,000	31,000
	11	13,000	
	12	9,000	
社 5	13	7,000	16,000
	14	9,000	
社 6	15	9,000	37,000
	16	9,000	
	17	8,000	
	18	11,000	
社 7	19	10,000	19,000
	20	9,000	
社 9	25	11,000	37,000
	26	14,000	
	27	12,000	
社 10	28	11,000	58,000
	29	13,000	
	30	11,000	
	31	10,000	
	32	13,000	
社 11	54	5,000	11,000
	55	6,000	
合計		300,000	300,000

資料來源：基隆市政府，變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(第二次通盤檢討)書，民國 85 年 6 月。



圖六

基隆市全市住宅社區及鄰里單元分布示意圖

2027.6460 公頃，占總計畫面積 67.84%(詳見表二)。

(六)公共設施用地計畫

計畫設國小用地 27 處、國中用地 10 處、高中(職)用地 11 處、大專院校用地 2 處、私立聖心商工用地 1 處、公園用地 8 處、運動場用地 4 處、綠地、機關用地 61 處、郵政用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、變電所用地、墳墓用地、河川用地、道路用地、道路用地兼海域、鐵路用地、垃圾處理場用地、火葬場用地、人行廣場用地、電力事業用地、電信用地、自來水用地、社教機構用地、港埠用地、下水道用地、河道用地、電路鐵塔用地、污水處理廠用地、快速公路用地、海堤用地、抽水站用地、道路用地兼共水利設施使用、市區道路兼快速道路、快速道路用地等公共設施及公用事業用地、面積計 960.7520 公頃，占總計畫面積 32.16%。

(七)交通系統計畫

本計畫區對外交通系統分為道路、鐵路以及航運系統，說明如下：

1. 道路系統：主要依循基隆市現有道路之模式，大致以市中心為發展核心之棋盤式道路系統，以輻射狀向外延伸，連結周邊市鄉鎮，依道路服務等級大致可區分為聯外幹線道路、主要道路及次要道路等。
2. 鐵路系統：現有之縱貫鐵路為主要連外交通系統；另有宜蘭線鐵路於八堵與縱貫鐵路分歧，向東通往瑞芳、頭城、礁溪、宜蘭、羅東、蘇澳等地。
3. 航運系統：基隆港為國際港埠，為主要對外海運窗口，肩負促進國際貿易及發展航業之重責大任，尤其接近政治、經濟中心之大台北都會區，都會周邊又密布各類型工業區，腹地廣大，人口稠密，資源豐富，為台灣地區高價值貨物吞吐最主要之門戶，港埠地位甚為重要。

二、基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫

本計畫區行政轄區囊括基隆市中正區、仁愛區、信義區及中山區、安樂區之一部分；位於基金公路與濱海公路之兩側，在未來都市發展模式下，其區位功能上均屬基隆市之郊區，且為區域風景園林道之兩側，發展密度當採中低密度模式，俾充分利用優良之自然環境及配合區域發展。

(一)實施經過

基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫於民國 65 年 11 月 8 日發布實施，於民國 72 年 10 月 7 日公告發布實施第一次通盤檢討，民國 82 年 6 月 28 日公告發布實施第二次通盤檢討。嗣後為適應都市發展需要

表二 現行基隆市(港口商埠地區)主要計畫土地使用計畫面積表

分區		項目	計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)	備註
土地 使用 分區		住宅區	517.754	17.33	27.98	
		商業區	86.3352	2.89	4.66	
		乙種工業區	118.3455	3.96	6.39	
		甲種工業區	58.3116	1.95	3.15	
		電廠專用區	42.7500	1.43	2.31	
		油庫專用區	16.4900	0.55	0.89	
		行政區	0.5614	0.02	0.03	
		石油專用區	1.3963	0.05	0.08	
		倉儲區	14.7679	0.49	0.80	
		保存區	14.4589	0.48	0.78	
		古蹟保存區	12.2133	0.41	0.66	
		漁港專用區	2.0958	0.07	0.11	
		保護區	849.1033	28.41	--	
		漁港海域	13.7896	0.46	--	
		商港海域	274.7812	9.19	--	
		社會福利專用區	3.5128	0.12	0.19	
		殯葬設施專用區	0.9178	0.03	0.05	
		殯葬設施專用區兼下 水道使用	0.0610	0 ⁺	0 ⁺	
		小計	2027.6460	67.84	48.08	
公共 設施 用地	學 校 用 地	國小用地	52.7584	1.77	2.85	
		國中用地	29.244	0.98	1.58	
		高中(職)用地	43.8315	1.47	2.37	
		大專院校用地	36.5262	1.22	1.97	
		私立聖心商工用地	1.2200	0.04	0.07	
		小計	163.5801	5.48	8.84	
	遊 憩 用 地	公園用地	138.5423	4.64	7.49	
		運動場用地	8.0621	0.27	0.44	
		綠地	7.6695	0.26	0.41	
		小計	154.2739	5.17	8.34	
		機關用地	48.3125	1.62	2.61	
		郵政用地	0.5612	0.02	0.03	
		市場用地	4.3863	0.15	0.24	
		停車場用地	4.8376	0.16	0.26	
	加油站用地	0.5410	0.02	0.03		

表二 現行基隆市(港口商埠地區)主要計畫土地使用計畫面積表(續一)

分區	項目	計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)	備註
公共設施 用地	變電所用地	1.1607	0.04	0.06	
	墳墓用地	214.7082	7.18	11.60	
	河川用地	6.2395	0.21	0.34	
	道路用地	125.8909	4.21	6.80	
	道路用地兼海域	0.2994	0.01	0.02	
	鐵路用地	8.0759	0.27	0.44	
	垃圾處理場用地	25.5036	0.85	1.38	
	火葬場用地	0.5429	0.02	0.03	
	人行廣場用地	0.0578	0 ⁺	0 ⁺	
	電力事業用地	0.4333	0.01	0.02	
	電信用地	9.4619	0.32	0.51	
	自來水用地	0.8480	0.03	0.05	
	社教機構用地	0.8248	0.03	0.04	
	港埠用地	149.1393	4.99	8.06	
	下水道用地	0.0090	0 ⁺	0 ⁺	
	河道用地	5.1218	0.17	0.28	
	電路鐵塔用地	0.5955	0.02	0.03	
	污水處理廠用地	6.5982	0.22	0.36	
	快速公路用地	1.6361	0.05	0.09	
	海堤用地	1.0506	0.04	0.06	
	抽水站用地	0.0800	0 ⁺	0 ⁺	
道路用地兼共水利設施使用	2.0742	0.07	0.11		
市區道路兼快速道路用地	1.9946	0.07	0.11		
快速道路用地	21.9132	0.73	1.18		
小計	960.7520	32.16	51.92		
都市發展用地	1850.7235	--	100.00		
計畫總面積	2988.3980	100.00	--		

註：都市發展用地不包括保護區、漁港海域及商港海域。

資料來源：基隆市政府，民國100年3月。

及各項重大公共建設，迄至民國 100 年止，共辦理 42 次個案變更、1 次書圖不符、2 次配合變更主要計畫及 1 次擴大暨變更基隆市主要計畫。

(二)計畫範圍及面積

基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫計分兩處，其中中山安樂地區位於基隆市港口商埠地區主要計畫區之西側，其東側為基隆港口，西與金山鄉為鄰，南界七堵區；另八斗子地區位於基隆市東側山坡地，東與瑞濱為鄰，南至瑞芳；合計計畫面積為 2,247.8180 公頃。

(三)計畫年期

以民國 85 年為計畫目標年。

(四)計畫人口及密度

本計畫範圍依基隆市住宅社區及鄰里單元分布(詳見表三及圖六)，計包括 3 及 9~12 等社區單元，21~24、26、27、29 及 32~38 等鄰里單元，計畫人口為 79,000 人(其中中山、安樂地區 49,000 人，八斗子地區 30,000 人)，居住密度為每公頃 158 人。

表三 現行基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫住宅社區及鄰里單元計畫人口表

地區別	社區編號	住宅鄰里單元編號	容納人口數(人)	容納人口數(人)
中山安樂	社 9	26(部分)	700	49,000
		27(部分)	3,000	
	社 10	29(部分)	2,000	
		32(部分)	4,000	
	社 11	33	5,000	
		34	7,000	
		35	6,000	
	社 12	36	4,300	
		37	7,000	
38		10,000		
八斗子	社 3	21	9,000	30,000
		22	8,000	
		23	7,000	
		24	6,000	
合計			79,000	79,000

資料來源：基隆市政府，變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)書，民國 82 年 4 月。

(五) 土地使用分區計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、工業區、倉儲區、保護區、保存區、工商綜合專用區、露營區、旅館區、遊樂區、河川區、水源特定保護區、休閒漁業專用區、漁業專用區、宗教專用區及醫療專用區等土地使用分區，合計面積 1,851.1952 公頃，占計畫面積總面積 82.35%，其中都市發展用地面積 671.9082 公頃，占都市發展用地總面積 62.89%(詳見表四)。

(六) 公共設施用地計畫

本計畫劃設學校用地、文大用地、機關用地、公園用地、綜合運動場用地、綠地、兒童遊樂場用地、郵政用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、變電所用地、加油站用地、自來水事業用地、道路用地、鐵路用地、社教機構用地、電廠用地、港埠用地、堤防用地、下水道用地、污水處理廠用地、電路鐵塔用地、生態綠地、道路用地兼供水利設施使用、水域用地、海堤用地及快速公路用地等公共設施用地，合計面積 396.6328 公頃，占計畫總面積 17.65%，占都市發展用地總面積 37.11%。

(七) 交通系統計畫

本計畫的主要道路系統構想，外部考慮基金公路與基濱公路聯外道路系統功能的發揮，內部考慮鄰里單元的分界以及各鄰里與社區中心的聯繫外，並考慮為配合觀光遊憩之需要，擴寬情人湖聯外道路為 15 公尺，且考慮道路設計標準，土地使用與運輸系統整合之利益而予以局部修正，其規劃道路系統依地區分包括：

1. 中山、安樂地區

- (1) 基金公路：由基隆市中心區開始，橫貫本地區通往金山、淡水等地，計畫路寬 20 公尺。
- (2) 麥金公路：於本地區東南角地區，由基金公路分歧連通高速公路、八堵交流道，計畫路寬為 15 公尺。
- (3) 復興路：於本地區東面通往外港，計畫路寬為 15 公尺。
- (4) 西岸港區聯外道路：由中華路起向西南側延伸至基金公路，計畫路寬 15-40 公尺不等。

2. 八斗子地區

- (1) 北部濱海公路：即基濱公路，於本地區北面濱海地區通過，計畫路寬為 15 公尺。

表四 變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

分區	項目	計畫面積 (公頃)	占總計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	474.6828	21.12	44.42
	商業區	12.2865	0.55	1.15
	工業區	97.2406	4.33	9.10
	倉儲區	53.8310	2.39	5.04
	保護區	1172.0110	52.14	--
	保存區	3.9414	0.18	0.37
	工商綜合專用區	6.4751	0.29	0.61
	露營區	4.8200	0.21	0.45
	旅館區	5.4000	0.24	0.51
	遊樂區	8.3292	0.37	0.78
	河川區	0.1258	0.01	--
	水源特定保護區	7.1402	0.32	--
	休閒漁業專用區	0.5440	0.02	0.05
	漁業專用區	1.9044	0.08	0.18
	宗教專用區	0.1086	0 ⁺	0.01
	醫療專用區	2.3446	0.10	0.22
	小計(1)	671.9082	--	62.89
	小計(2)	1,851.1852	82.35	--
	公共 設施 用地	學校用地	47.5201	2.11
文大用地		40.8159	1.82	3.82
機關用地		37.3412	1.66	3.49
公園用地		91.8068	4.08	8.59
綜合運動場用地		3.8738	0.17	0.36
綠地		7.0444	0.31	0.66
兒童遊樂場用地		0.6033	0.03	0.06
郵政用地		0.0600	0 ⁺	0.01
市場用地		1.7271	0.08	0.16
停車場用地		3.7106	0.17	0.35
廣場用地		0.1640	0.01	0.02
廣場兼停車場用地		0.1060	0 ⁺	0.02
變電所用地		0.8250	0.04	0.08
加油站用地		0.2080	0.01	0.02
自來水事業用地		0.1200	0.01	0.01
道路用地	91.9483	4.08	8.57	
鐵路用地	2.0900	0.09	0.20	
社教機構用地	24.6489	1.10	2.31	

表四 變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表(續一)

分區	項目	計畫面積 (公頃)	占總計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地面積 百分比(%)
公共設施用地	電廠用地	12.7044	0.57	1.19
	港埠用地	1.3415	0.06	0.13
	堤防用地	1.9381	0.09	0.18
	下水道用地	0.6950	0.03	0.07
	污水處理廠用地	0.0500	0 ⁺	0 ⁺
	電路鐵塔用地	0.6462	0.03	0.06
	生態綠地	3.1165	0.14	0.29
	道路用地兼供水利設施使用	0.7774	0.03	0.07
	水域用地	6.9484	0.31	0.65
	海堤用地	4.6819	0.21	0.44
	快速公路用地	9.1200	0.41	0.85
	小計(1)	396.6328	--	37.11
	小計(2)	396.6328	17.65	--
	合計(1)	1,068.5410	--	100.00
合計(2)	2,247.8180	100.00	--	

註：為都市發展用地，不包括河川區、保護區及水源特定保護區。

資料來源：基隆市政府。

(2)八斗子-深澳坑道路：於八斗子社區商業中心，由濱海公路分歧向南通往深澳坑，計畫路寬為12公尺。

三、擴大暨變更基隆市主要計畫

擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第一階段)於民國99年12月1日公告發布實施，本計畫將基隆市定位為「北部區域之海洋科技、海洋遊憩以及山林渡假中心」以及「台北都會區之優質住宅及渡假會議中心」，並以滿足市民生活所需、促進經濟成長、合理且有效開發資源、高效率的都市運作、提高環境品質等發展目標，將全市劃分為4個規劃地區，並配合土地條件與發展訂定計畫人口，在此架構下進行通盤檢討以為後續市政建設遵循。

(一)空間結構與機能

1. 空間結構

因應本市地形地勢條件以及發展現況並強化都市空間結構與市民活動系統之關係，將全市劃分為四個規劃地區，分別為中心區(市中心地區)、東區(八斗子地區)、西區(大武崙地區)以及南區(七堵暖

暖地區)，其中心區、東區以及西區組成一個新鎮；南區為另一個小型新鎮；中心區為主要的商業中心所在，而每個地區均規劃配設各自的商業中心。

2. 都市機能

主要商業中心設於中心區，而東區、西區以及南區分別設置次要商業中心；商業區之容積應配合其商業服務等級，其區位除現有已發展或已劃定之商業區外，新設商業區需考量其地理位置、服務範圍與服務人口而劃定。

東區因著名之八斗子漁港以及國立海洋博物館之設址而具備海洋知性遊憩小鎮之特色；西區有數個工商綜合區、情人湖、台北科技大學以及大武崙工業區之基礎而成為一個機能多元且完善的生活空間；南區則規劃為住工商業並重之臨水都市新鎮。

(二) 變更內容

本擴大都市計畫因久未能完成法定程序，影響相關指定建築線或申請建築，有鑒於此，較具影響之變更案第一階段基隆市政府已於民國 99 年 12 月 1 日基府都計壹字第 0990122289 號函依法公告發布實施。

第一階段變更內容中有關現況與計畫道路不符，配合現況及鄰近使用變更，其中，道路變更為鄰近使用分區者，因係配合現況及地籍調整得免回饋。變更後之土地使用計畫面積分配如表五所示。

第二節 現行計畫展繪

一、實施經過

本次通盤檢討範圍大部分位於「基隆市(港口商埠地區)主要計畫」範圍，其所在於民國 81 年 1 月 23 日已發布實施「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；另小部分位於「基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫」範圍，其所在地尚未擬定細部計畫。本次通盤檢討範圍各時期計畫名稱、發布實施日期及文號、變更面積，詳見表六及表七所示。

二、現行計畫展繪

「變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍」實施迄今已屆 20 年，範圍內「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)圖」及「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)圖」比例尺均為 1/1200，地形底圖老

表五 擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第一階段)土地使用計畫面積表

分區		項目	計畫面積 (公頃)	占總計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	1424.4357	18.69	36.43
		商業區	119.1997	1.56	3.05
		工商綜合區	6.4856	0.09	0.17
		工業區(零星工業區)	277.6821	3.64	7.10
		倉儲區	198.1308	2.60	5.07
		行政區	0.8463	0.01	0.02
		古蹟保存區	17.8333	0.23	0.46
		宗教專用區	0.1864	0	0
		保存區	22.3234	0.29	0.57
		醫療(護)專用區	8.2151	0.11	0.21
		社會福利專用區	4.5991	0.06	0.12
		漁港專用區	4.0830	0.05	0.10
		休閒漁業專用區	11.1470	0.15	0.29
		油庫專用區	15.7503	0.21	0.40
		石油專用區	180.4453	2.37	4.62
		旅館區	5.3995	0.07	0.14
		遊樂區	8.4261	0.11	0.22
		露營區	5.3175	0.07	0.14
		交通事業專用區	2.9834	0.04	0.08
		汽車駕駛專用區	1.1496	0.02	0.03
	電廠專用區	41.6453	0.55	1.07	
	小計	2356.2845	30.92	60.27	
	公共設施用地	小學用地	84.5239	1.11	2.16
		中學用地	57.9148	0.76	1.48
		中小學用地	16.5696	0.22	0.42
		高中職用地	70.4708	0.92	1.80
		大學用地	83.3844	1.09	2.13
		特教用地	2.2005	0.03	0.06
		公園用地	256.8882	3.37	6.57
公園兼兒童遊樂場用地		0.2013	0	0.01	
兒童遊樂場用地		1.7483	0.02	0.04	
綠地(生態綠地)用地		13.1334	0.17	0.34	
運動場用地		6.4638	0.08	0.17	
體育場用地		15.2483	0.20	0.39	
機關用地		108.9952	1.43	2.79	

表五 擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第一階段)土地使用計畫面積表
(續一)

分區		項目	計畫面積 (公頃)	占總計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)
都市發展用地	公共設施用地	市場(含批發市場)用地	7.3830	0.10	0.19
		停車場用地	8.4620	0.11	0.22
		廣場(廣停)用地	0.559	0.01	0.01
		社教機構用地	28.0165	0.37	0.72
		社會福利設施用地	0.0018	0	0
		港埠用地	149.5787	1.96	3.83
		漁港用地	3.1335	0.04	0.08
		漁市場用地	1.8394	0.02	0.05
		加油站用地	4.2095	0.06	0.11
		變電所用地	2.5478	0.03	0.07
		污水處理場用地	6.5155	0.09	0.17
		垃圾處理場用地	26.5344	0.35	0.68
		自來水用地	1.0122	0.01	0.03
		下水道用地	0.2365	0.00	0.01
		抽水站用地	1.1923	0.02	0.03
		自來水瓦斯用地	0.0319	0	0
		電廠用地	13.0693	0.17	0.33
		郵政用地	0.6244	0.01	0.02
		電力事業用地	0.4218	0.01	0.01
		電信用地	10.9630	0.14	0.28
		下水道用地	0.3484	0	0.01
		環保設施用地	1.8694	0.02	0.05
		電路鐵塔用地	1.5211	0.02	0.04
鐵路用地	73.5351	0.96	1.88		
道路用地	478.8776	6.28	12.25		
堤防、海堤用地	5.7432	0.08	0.15		
河川、河道用地	7.5742	0.10	0.19		
小計		1553.5440	20.39	39.73	
合計		3909.8285	51.31	100.00	
非都市發展用地	農業區	22.4406	0.29		
	保護區	2740.5961	35.96		
	河川區	152.262	2.00		
	水源特定保護區	6.7789	0.09		
	殯葬設施專用區	0.9820	0.01		
	墓地	237.9916	3.12		
	火葬場	0.5844	0.01		
	水域	44.6417	0.59		
	海域	289.1962	3.80		
	小計	3495.4735	45.87		
	非都市土地		215.1378	2.82	
總計		7620.4398	100.00		

資料來源：基隆市政府，擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第一階段)書，民國 99 年 10 月。

表六 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號	備註
1	港口商埠部分都市計畫案	44年	具細部計畫性質
2	變更基隆市港口商埠地區主要計畫(通盤檢討)	70年3月20日基府工都14052號	
3	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	81年1月23日基府工都03702號	
4	港口商埠地區 變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	86年1月31日基府工都003227號	變更綜理案變18、變20、變24等3案與本細部計畫區有關。
5	變更基隆市港口商埠部分(太平國小附近地區)細部計畫(部分公園用地、兒童遊樂場用地為道路用地)案	90年11月26日基府工都105216號	
6	基隆市都市更新地區劃定案	91年8月23日基府工都076222號	劃定中山路都市更新地區
7	中山安樂及八斗子地區 變更基隆市中山、安樂及八斗子地區主要計畫(第一次通盤檢討)	72年10月7日基府工都57673號	
8	斗子地區 變更基隆市中山、安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)案	82年6月28日基府工都046583號	
9	不分區 擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第一階段)案	99年12月1日基府都計壹字第0990122289號	

資料來源：基隆市政府都市發展局。

表七 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)【港口商埠地區部分】歷次變更面積綜理表

使用別		港口商埠地區部分(公頃)					小計
		81.1.23 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	86.1.31 變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(18案)、(20案)、(24案)			90.11.26 變更基隆市港口商埠部分(太平國小附近地區)細部計畫(部分公園用地、兒童遊樂場用地為道路用地)案	
土地 使用 分區	住宅區	23.1161		0.3123	-0.0102		23.4182
	商業區	2.5660	0.0020				2.5680
	小計	25.6821	0.0020	0.3123	-0.0102		25.9862
公共 設施 用地	機關用地	0.1240					0.1240
	學校用地	5.2700	-1.2220		0.0224		4.0704
	私立聖心商工用地		1.2200				1.2200
	公園用地	3.0404				-0.0840	2.9564
	兒童遊樂場用地	1.6140				-0.0060	1.6080
	綠地	0.0220		0.0212			0.0432
	市場用地	0.4288					0.4288
	停車場用地	0.2750					0.2750
	港埠用地	1.1860		-0.3820			0.8040
	加油站用地	0.1260					0.1260
	道路用地	9.5027		0.0485	-0.0122	0.0900	9.6290
	小計	21.5889	-0.0020	-0.3123	0.0102	0.0000	21.2848
總計		47.2710					47.2710

註：1. 表內面積應依據核定計畫書圖實地分割測量並以土地騰本登記面積為準。

2. 表內面積是摘自各該計畫書，其中港口商埠地區都市計畫第二次通盤檢討案僅3案與本次通盤檢討範圍有關。

舊精度差，致辦理釘樁分割作業，常發生地籍、樁位與都市計畫三者不符之情形，造成執行上之困擾。準此，藉由本次細部計畫通盤檢討時機，配合基隆市全市數值地形圖建置，辦理比例尺 1/1000 計畫圖重製工作，是為本計畫辦理重要目的之一。

(一)辦理法令

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46 條規定：「都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

1. 都市計畫經發布實施屆滿 25 年。
2. 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
3. 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

(二)資料說明

1. 地形圖

本細部計畫地形圖採用基隆市政府民國 83 年 8 月 27 日委託中華民國航空測量及遙感探測學會進行全市航空攝影，民國 84 年 5 月所測製之地形圖為基礎(以橫麥卡脫投影，虎子山三角點為平面控制原點，利用 1967 年國際地球原子計算。地圖投影採用二度分帶梅橫氏投影，中央子午線 121° E，中央子午線投影尺度比 0.9999，高程自台灣基隆平均海水面 0 公尺計算)。並經民國 97 年 11 月修測完成。

2. 樁位成果

由基隆市政府提供中山安樂及港口商埠地區之國際座標樁位圖檔作為展繪依據。

3. 地籍圖檔

由基隆市中山地政事務所提供本次通盤檢討範圍地籍圖檔，作為展繪之參考。

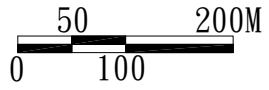
(三)展繪結果說明

本案以基隆市提供之確認之樁位圖為準，繪製為都市計畫圖並與地形在 97 座標系統下疊合，由數值圖檔直接量取各項土地使用計畫面積(詳見表八)，是為現行計畫(詳見圖七)。

















表八 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)
重製後土地使用計畫面積表

使用別		原計畫書所載 面積(公頃)	重製後計畫面積(公頃)			
			港口商埠地區 部分	港口商埠 地區	中山安樂 及八斗子 地區	合計
土地 使用 分區	住宅區	23.4182	24.9292	6.4606	31.3898	57.79
	商業區	2.5680	2.6918		2.6918	4.96
	小計	25.9862	27.6210	6.4606	34.0816	62.74
公共 設施 用地	機關用地	0.1240	0.1247		0.1247	0.23
	學校用地	4.0704	2.3636		2.3636	4.35
	私立聖心商工用地	1.2200	1.7267		1.7267	3.18
	公園用地	2.9564	2.9621		2.9621	5.45
	兒童遊樂場用地	1.6080	1.6639		1.6639	3.06
	綠地	0.0432	0.0460		0.0460	0.08
	市場用地	0.4288	0.4492		0.4492	0.83
	停車場用地	0.2750	0.2774		0.2774	0.51
	港埠用地	0.8040	0.7388		0.7388	1.36
	加油站用地	0.1260	0.1202		0.1202	0.22
	道路用地	9.6290	8.8861	0.8772	9.7633	17.98
小計	21.2848	19.3587	0.8772	20.2359	37.26	
總計		47.2710	46.9797	7.3378	54.3175	100.00

- 註：1. 表內面積應依據核定計畫書圖實地分割測量並以土地騰本登記面積為準。
2. 本次通盤檢討範圍位於中山安樂及八斗子地區部分，因未實施細部計畫，故無原計畫所載計畫面積。



圖例

-  住宅區
-  商業區
-  機關用地
-  學校用地
-  私立聖心商工用地
-  公園用地
-  兒童遊樂場用地
-  綠地用地
-  市場用地
-  停車場用地
-  港埠用地
-  加油站用地
-  道路用地
-  中山安樂及八斗子地區部分
-  港口商埠地區部分
-  細部計畫範圍線

圖七

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)現行土地使用計畫示意圖

第三節 現行計畫概要

本次通盤檢討範圍現行土地使用分區包括住宅區、商業區及公共設施用地，合計面積 54.3175 公頃，相關計畫內容如下(詳見表八及圖七)：

一、太平國小附近地區細部計畫【港口商埠地區部分】

(一)計畫範圍與面積

本細部計畫區東鄰中山一、二路，西接西定路、北以健民社區北側之住宅區為界，南至安一路；行政轄區包括中山區健民里、仁正里、中興里、民治里、中山里、安平里、西華里、西榮里部分地區，計畫面積 46.9797 公頃。

(二)計畫年期

以民國 85 年為計畫目標年。

(三)計畫人口

計畫人口為 20,000 人。

(四)土地使用分區計畫

本計畫區劃設有住宅區、商業區等土地使用分區，合計面積 27.6210 公頃。其中，住宅區面積 24.9292 公頃，建蔽率 60%，容積率 300%，商業區面積 2.6918 公頃，建蔽率 80%，容積率 800%。

(五)公共設施用地計畫

本計畫之公共設施包括學校用地 2 處、私立聖心商工用地 1 處、機關用地 2 處、公園用地 4 處、兒童遊樂場用地 5 處、綠地 1 處、市場用地 1 處、停車場用地 1 處、加油站用地及港埠用地各 1 處、道路用地，合計面積 19.3587 公頃。

(六)交通系統計畫

本計畫區道路系統分為聯外道路、區內道路及服務性道路。

1. 聯外道路

基地東側 40 公尺中山一路、中山二路，為本區主要聯外道路，並兼負地區主要幹道角色。

2. 區內道路

區內以 6、8 及 12 公尺道路連接聯外道路，提供鄰里對外之通路。

3. 服務性道路

於社區間劃設 4 公尺人行步道，屬於鄰里單元內服務道路，可做為社區內部之人行路徑，易於提供良好的鄰里單元品質。

(七)開發方式

本計畫區各項公共設施用地均係配合開發進度以逐年編列預算方式進行土地取得及開闢費用。

(八)都市更新

1. 劃定範圍與面積

大德國中以西、中山一、二路以東、安一路以北、鐵路用地的隧道口以南所圍地區，屬港口商埠地區部分者，面積約 35.5873 公頃。

2. 再發展原則

- (1) 展現基隆港灣山海城鎮之意象。
- (2) 提升公共服務水準，形塑優質住宅空間。
- (3) 徹底改善地區公共安全，保障人民財產。

3. 其他

本都市更新後續應擬定都市更新計畫，並應檢討山坡地開發限制問題，配合變更都市計畫，作為都市更新事業推動之指導。

二、大德國中南側住宅區【中山安樂及八斗子地區】

大德國中南側住宅區係屬「中山安樂及八斗子地區」主要計畫，目前尚未擬定細部計畫。現行計畫包括住宅區 6.4606 公頃及道路用地 0.8772 公頃，合計 7.3378 公頃；其中約 1.3645 公頃為都市更新地區。

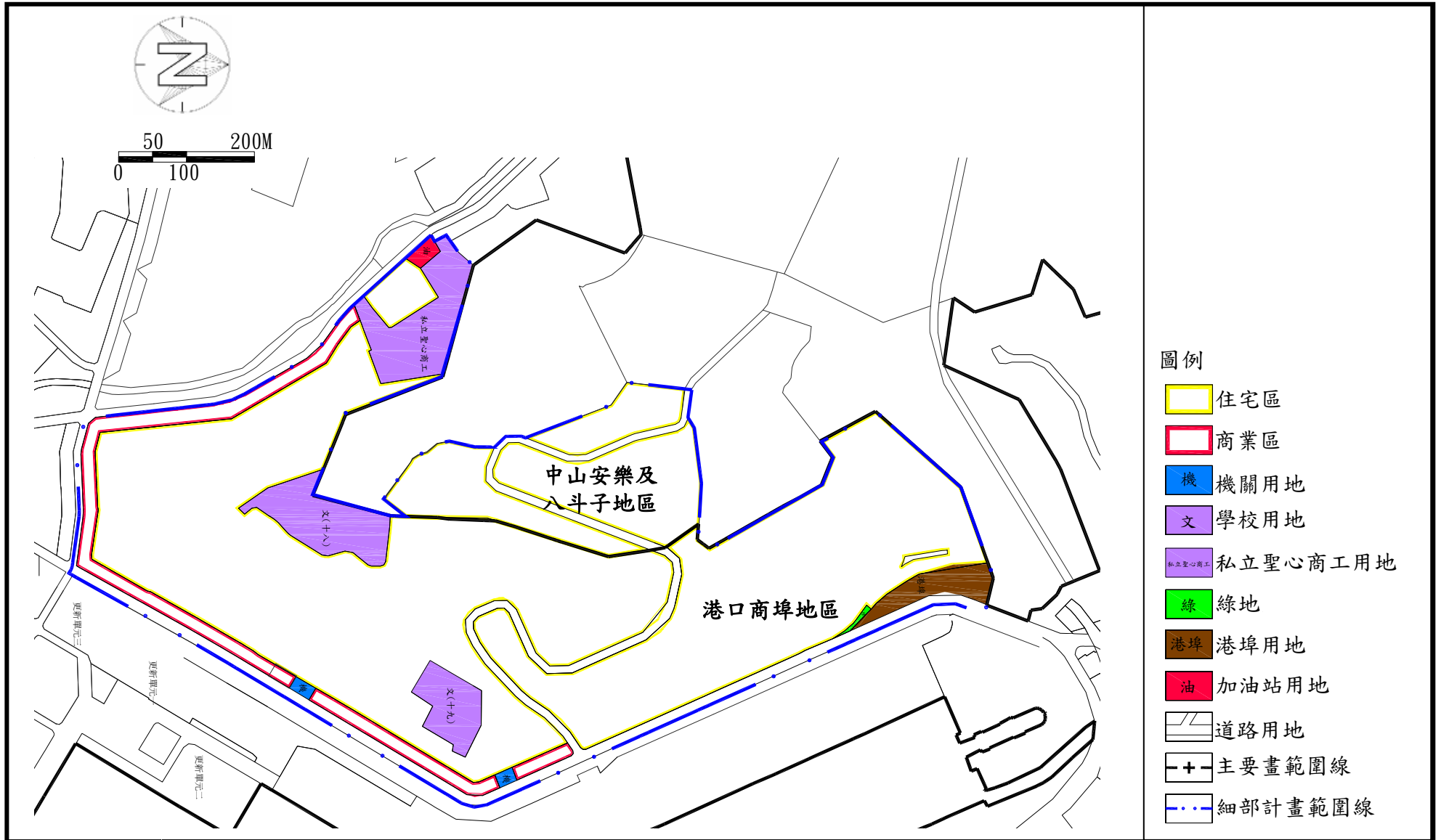
第四節 細部計畫與主要計畫之關係

- 一、本次通盤檢討範圍部分隸屬「港口商埠地區」，基隆市政府於 44 年發布實施「港口商埠部份都市計畫案」時，已具備細部計畫內容，後於 81 年 1 月 23 日公告發布實施「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」，辦理該細部計畫第一次通盤檢討。
- 二、本次通盤檢討範圍納入大德國中南側之住宅區與道路用地，現行計畫屬「中山安樂及八斗子地區」主要計畫區，該範圍目前尚未擬定細部計畫。另該範圍部分區域原屬於 44 年港口商埠都市計畫區，原計畫劃設 1 條 5 公尺南北向出入道路，其中，屬港口商埠地區主要計畫部分，已於 81 年細部計畫第一次通盤檢討變更，惟 65 年將大德國中南側之住宅區納入中山安樂及八斗子地區主要計畫範圍後，歷次通盤檢討並未套繪該出入道路，本次通盤檢討時，應予一併檢討道路系統(詳見圖二)。
- 三、港口商埠地區及中山安樂地區二處主要計畫區，計畫年期民國 85 年。
- 四、港口商埠地區主要計畫居住密度每公頃 500 人；中山安樂地區屬居住密度

每公頃 158 人。本次通盤檢討範圍位於基隆市住宅社區及鄰里單元分布，屬第 10 住宅社區之第 28 及第 29 鄰里單元，容納人口分別為 11,000 人及 13,000 人(詳見表一及圖六)。其中太平國小(文(十八))供第 28 鄰里單元使用；港西國小(文(十九))供第 29 鄰里單元使用(詳見圖八)。

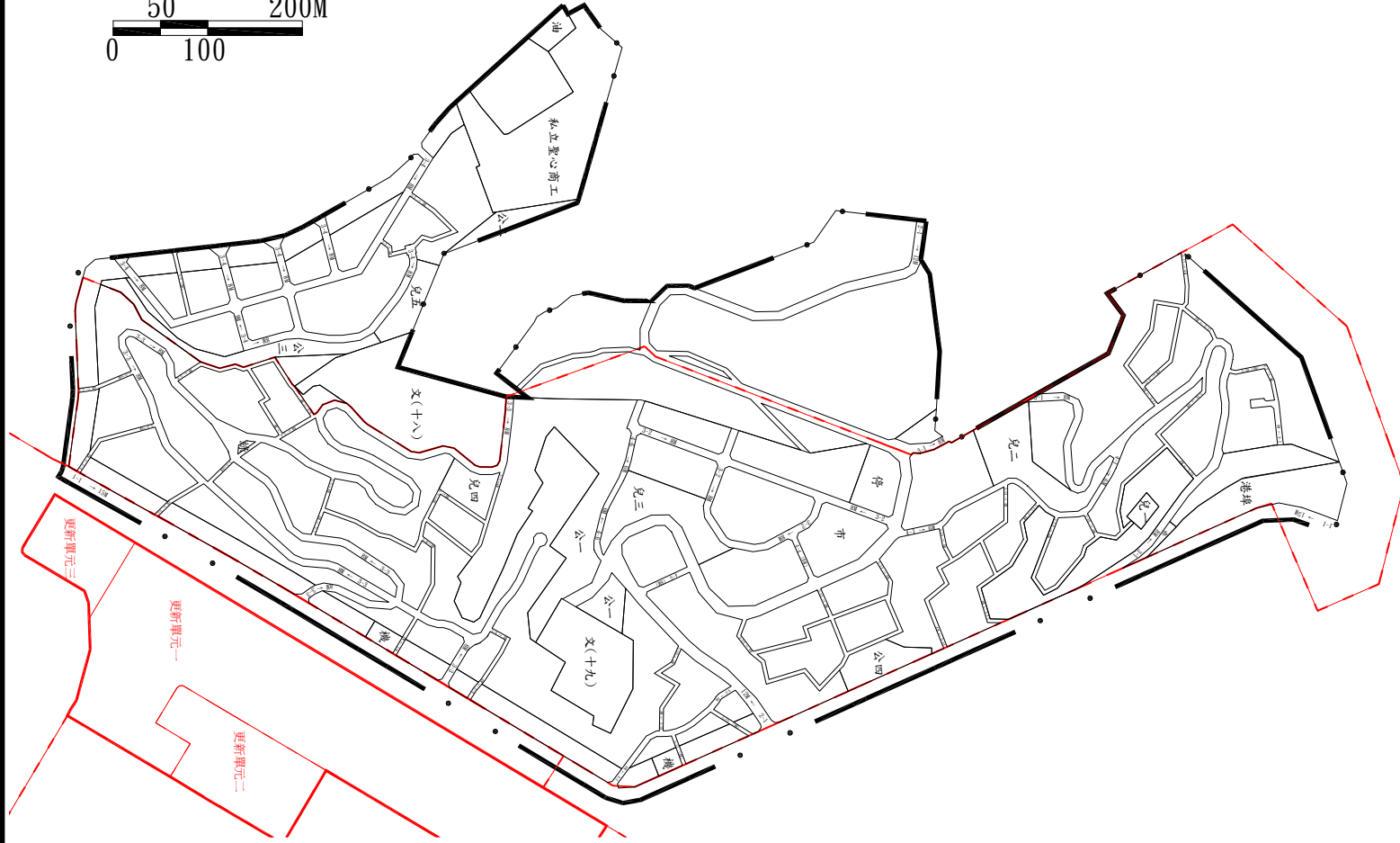
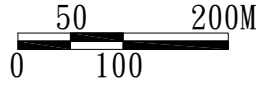
六、本次通盤檢討範圍部分為 91 年 8 月 23 日基隆市政府劃定都市更新地區，其範圍屬大德國中以西、中山一、二路以東、安一路以北、鐵路用地的隧道口以南所圍地區，面積約 36.9518 公頃(詳見圖九)。

七、本細部計畫辦理通盤檢討同時，適逢「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)」案第一階段發布實施後，賡續計畫書圖核定中，其中涉及本次通盤檢討範圍變更內容共計有 5 處變更案(詳見表九、表十及圖十)。



圖八

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)現行主要計畫示意圖



圖例

- · · - 細部計畫範圍線
- 更新地區範圍線

圖九

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)都市更新地區分布示意圖

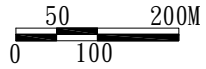
表九 擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)案涉及本次通盤檢討範圍之變更內容綜理表

變更編號	位置	面積(m ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註
中-139	中山一路原區公所(5)	756	機關用地(區公所)	機關用地(供市府相關機關使用)	為彈性使用機關用地及明確開發主體	已遷移(多私有)(2220)
中-95(1)	華興街東側部份	1,325	住宅區	道路用地	因華興街計畫道路與徵收及現況道路不符,本次修正變更,變更為住宅區者併鄰近指定密度。配合現況及地籍調整,經基隆市都市計畫委員會同意得免回饋。	東段已徵收,依徵收之地籍範圍變更(2221)
		140	商業區	道路用地		
		1,601	道路用地	住宅區		

表十 擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)案涉及本次通盤檢討範圍【需簽訂協議書,始能核定實施案件】之變更內容綜理表

變更編號	位置	面積(m ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註
中-77	私立聖心中學	20,459	保護區	私立學校用地(聖心中學)	配合現況依聖心商工所有及租用國有地範圍變更	依地籍範圍變更(聖心中學所有及租用國有地範圍)。符合行政院核示私立學校籌設四項條件,教育局同意函詳附錄十一。學校應提供學校之建築物室內或活動空間供市政府或中山區公所舉辦教育或文化活動,市府應與學校簽訂協議書,納入計畫書。(2220, 2221, 2121)
		1,066	住宅區			
中-95(2)	華興街中間部分	3,553	住宅區	道路用地	因華興街計畫道路與徵收及現況道路不符,本次修正變更,變更為住宅區者併鄰近指定密度。配合現況及地籍調整,經基隆市都市計畫委員會同意得免回饋。尚未徵收之道路用地屬麗寶機構-鵬程建設股份有限公司者由其捐贈。	華興街中段部份依現況及已徵收範圍變更,迴轉隧道出口附近已徵收但與現況不符之土地以擴大路權方式辦理變更。麗寶機構-鵬程建設股份有限公司應提供其所屬變更為道路之土地捐贈同意書並與市府簽訂協議書,納入計畫書。(2221)
		3,041	道路用地	住宅區		
中-95(3)	華興街西北側部分	3	保護區	道路用地	基隆市都市計畫委員會同意得免回饋。尚未徵收之道路用地屬麗寶機構-鵬程建設股份有限公司者由其捐贈。	華興街西北側部分尚未徵收,依現況道路變更。麗寶機構-鵬程建設股份有限公司應提供其所屬變更為道路之土地捐贈同意書並與市府簽訂協議書,納入計畫書。(逾陳-40)(2221)
		920	學校(中學)用地	道路用地		
		1,536	住宅區	道路用地		
		1,763	道路用地	住宅區		
		523	道路用地	保護區		

資料來源：擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)案,基隆市政府,民國100年8月。



- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - 保護區
 - 學校用地
 - 機關用地
 - 加油站用地
 - 道路用地
 - 細部計畫範圍線

- 變更圖例
- 變更住宅區為私立學校用地(聖心中學)
 - 變更住宅區為道路用地
 - 變更商業區為道路用地
 - 變更保護區區為私立學校用地(聖心中學)
 - 變更學校用地為道路用地
 - 變更道路用地為住宅區
 - 變更道路用地為保護區
 - 變更機關用地(區公所)為機關用地(供市府相關機關使用)

圖十

擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)案涉及本次通盤檢討範圍之變更內容示意圖

第三章 發展現況分析

繼前述計畫背景之說明，本章將針對本次通盤檢討範圍自然環境、人口、實質環境、容積率與土地權屬作進一步分析，其結果將提供後續通盤檢討之參據。

第一節 自然環境

一、地形坡度

(一)地形地勢

基隆市境內多山，其山丘主要分成兩大系統，西北居大屯山支系之山丘；東北則屬雪山山脈之延伸；本次通盤檢討範圍即位屬雪山山脈支系。本次通盤檢討範圍位於田寮河西側、紅淡山北側地區，地勢大致由北向南傾斜。

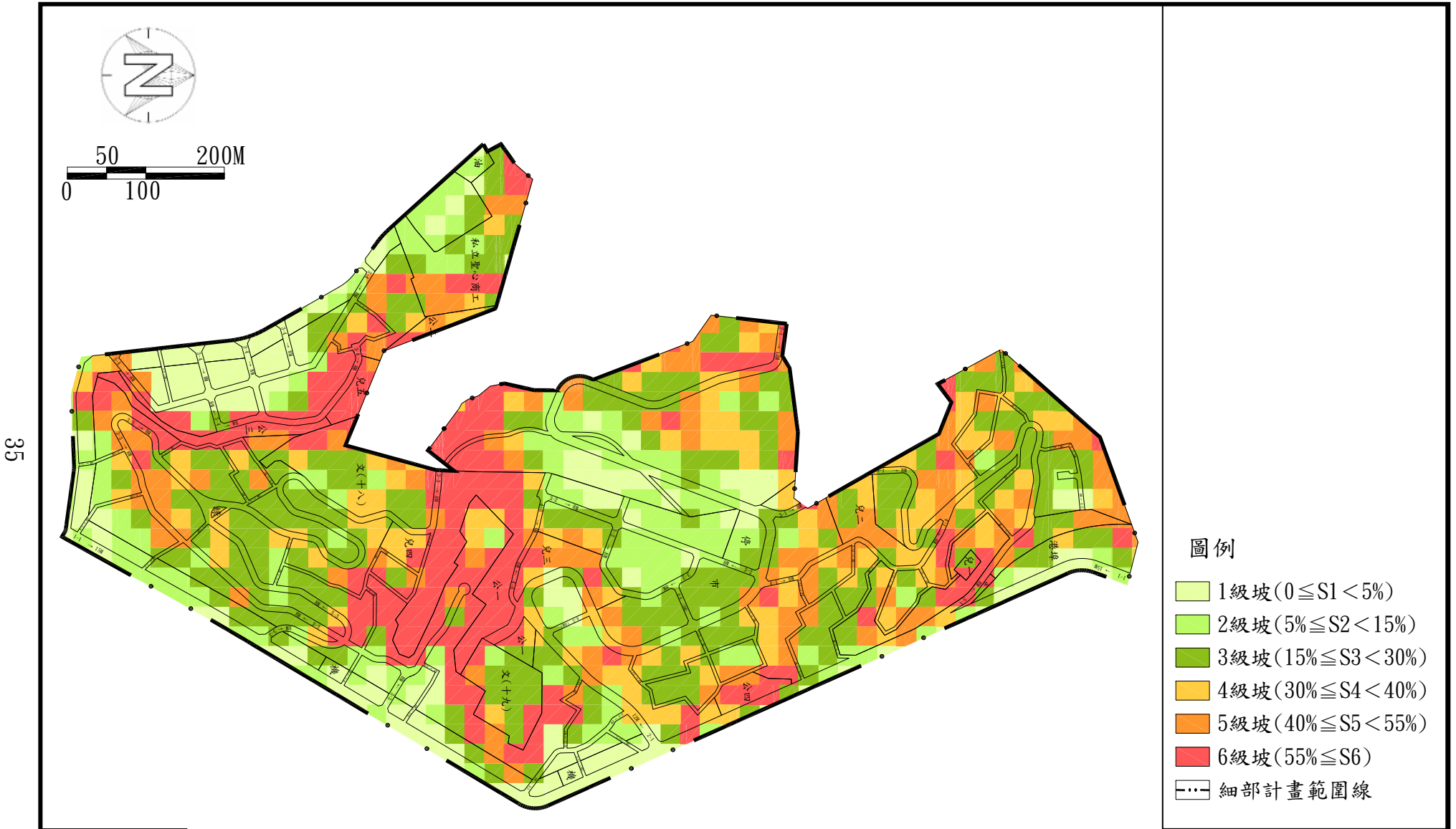
(二)坡度分析

依據「建築技術規則」第 13 章山坡地建築專章第 262 條第三項：「第一項第一款丘塊圖上其平均坡度超過 55% 者，不得計入法定空地面積；丘塊圖上其平均坡度超過 30% 且未逾 55% 者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。」規定，丘塊圖上之平均坡度在 30% 以下之地區，始得作為建築基地使用；丘塊圖上之平均坡度在 30% 以上未達 55% 之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限；丘塊圖上之平均坡度在 55% 以上之地區，不得建築使用。

本次通盤檢討範圍內，平均坡度在 30% 以下之地區面積 29.8756 公頃，占計畫總面積 55.00%；平均坡度在 30% 以上未達 55% 之地區面積 15.1417 公頃，占計畫總面積 27.88%；平均坡度在 55% 以上之地區面積 9.3002 公頃，占計畫區總面積 17.12%；本次通盤檢討範圍全區平均坡度為 33.10% (詳見表十一及圖十一)。

表十一 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍坡度分析表

項目	坡度(%)	面積(公頃)	百分比(%)	備註
一級坡	$0 < S \leq 5$	6.8488	12.61	平均坡度 33.10%
二級坡	$5 < S \leq 15$	8.2110	15.12	
三級坡	$15 < S \leq 30$	14.8158	27.28	
四級坡	$30 < S \leq 40$	7.5584	13.91	
五級坡	$40 < S \leq 55$	7.5833	13.96	
六級坡	$55 < S$	9.3002	17.12	
合計		54.3175	100.00	



圖十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍坡度分析示意圖

二、地質

(一)地質特性

依據「台灣省重要都會區環境地質資料庫」79 年度基隆市圖幅及基隆市石皮瀨圖幅資料顯示，本次通盤檢討範圍地質結構主要為中新世之大寮層、石底層及現代沖積層，其特性說明如下(詳見圖十二)：

1. 大寮層(Mt)

在早期的中新世紀沉積循環內，大寮層是一個海相地層單位，直接位在木山層的上部，它的標準地點大寮在新北市的三峽區附近，本層以中至厚層砂岩及砂頁岩互層為主，砂岩呈灰白色至青灰色，顆粒為細至中粒，部分受雨水浸染呈紅褐色。本區大寮層砂岩膠結情形尚佳，節理並不發達，但其傾角多呈垂直，節理面或開挖面常成陡峭崖壁，故居民屋舍多依山而築，甚至鑿洞其間，此種利用情形十分普遍。大寮層在本區主要分布於細部計畫區西側及北側一帶，受斷層作用而一再重複出現，但出露之部分在層位來說，皆為大寮層之上部地層，最大之出露厚度僅約 120 公尺。

2. 石底層(Ms)

石底層整合覆蓋於大寮層之上，為台灣三個含煤地層中最重要者。其煤層普遍分布於台灣西部之北段，尤其從基隆至桃園一帶，煤層發育良好。石底層岩性主要為白至灰白色，細至中粒砂岩及細砂岩、粉砂岩與頁岩所成顏色深淺相間之薄葉互層。砂岩呈厚層至塊狀，多集中於本層之下部，厚砂岩中夾有薄層，且層理呈不規則狀之頁岩。石底層主要出露於本次通盤檢討範圍西南側，受斷層作用多有重複出露，最大出露厚度尚不足百公尺。

3. 現代沖積層(Qa)

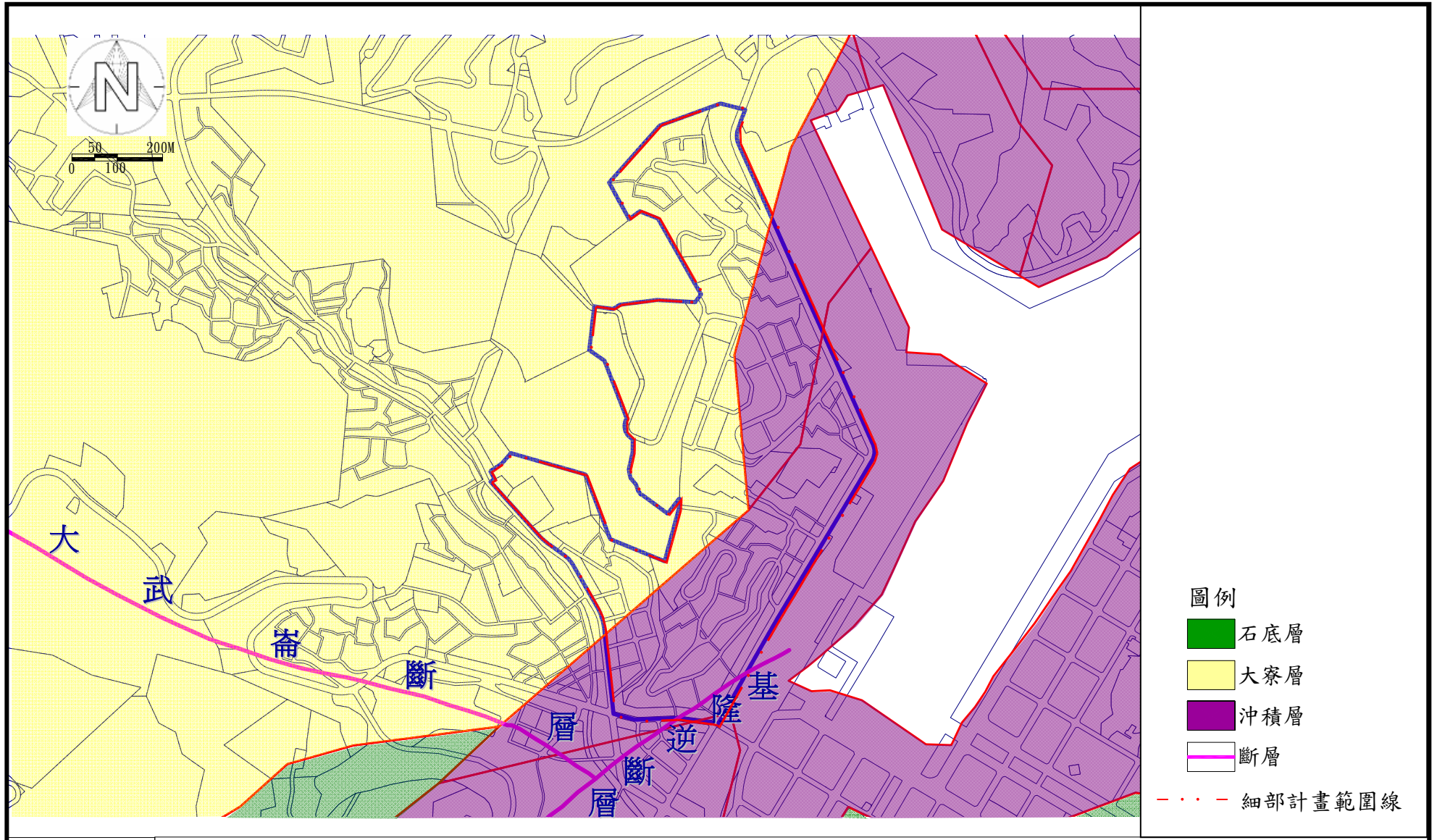
沖積層主要由礫石、砂、粘土等物質組成，多由坡地岩層侵蝕沖積而成或經由田寮河等溪流帶來淤積於港口附近。

(二)地質構造

大武崙斷層由本次通盤檢討範圍西南側穿越，並於南隅與基隆逆斷層相交，茲說明如下：

1. 大武崙斷層

大武崙斷層亦為一逆斷層，僅出露於本次通盤檢討範圍西南側，斷層線呈西北西走向，並為基隆斷層所截。根據資料顯示，本斷層傾角向東北，斷線東北為昇側。但斷層大都為沖積層所覆蓋，確實延伸



圖十二

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍地質結構示意圖

位置無法得知。

2. 基隆逆斷層

基隆逆斷層自台北附近之內湖向東北延伸，沿基隆港之方向，向北經基隆海事專科學校附近出海，已知長度在 20 公里左右。本斷層可能為一層面逆斷層，斷層面沿大寮層上部軟弱岩層發展。其下盤主要為石底層底部之之岩層所組成，位於斷線之西北，地層走向呈東北向，傾角向東南約 20 度。斷層之升側主要為大寮層之上部地層，位於斷線之東南，地層走向呈東北東方向，向南傾斜 10~20 度。

(三)環境地質評估

1. 環境地質災害

本次通盤檢討範圍環境地質災害包括指溝侵蝕及崩塌地，指溝侵蝕共 2 處，分布於大德國中南側華興街附近；崩塌地位於細部計畫區東側中山二路公四側。未來開發應加強基礎工程並避免大規模整地，以預防災害之發生(詳見圖十三)。

2. 山崩潛感性分析

山崩潛感性分析乃依坡度、基岩性質、風化程度、破碎情形、山崩歷史、河流侵蝕、表層沖蝕及各種已發生或潛在之災害等因子加以綜合評估，並依其序分成低、中低、中高及高潛感性四級，以顯示其發生山崩的可能性(詳見表十二及圖十四)。

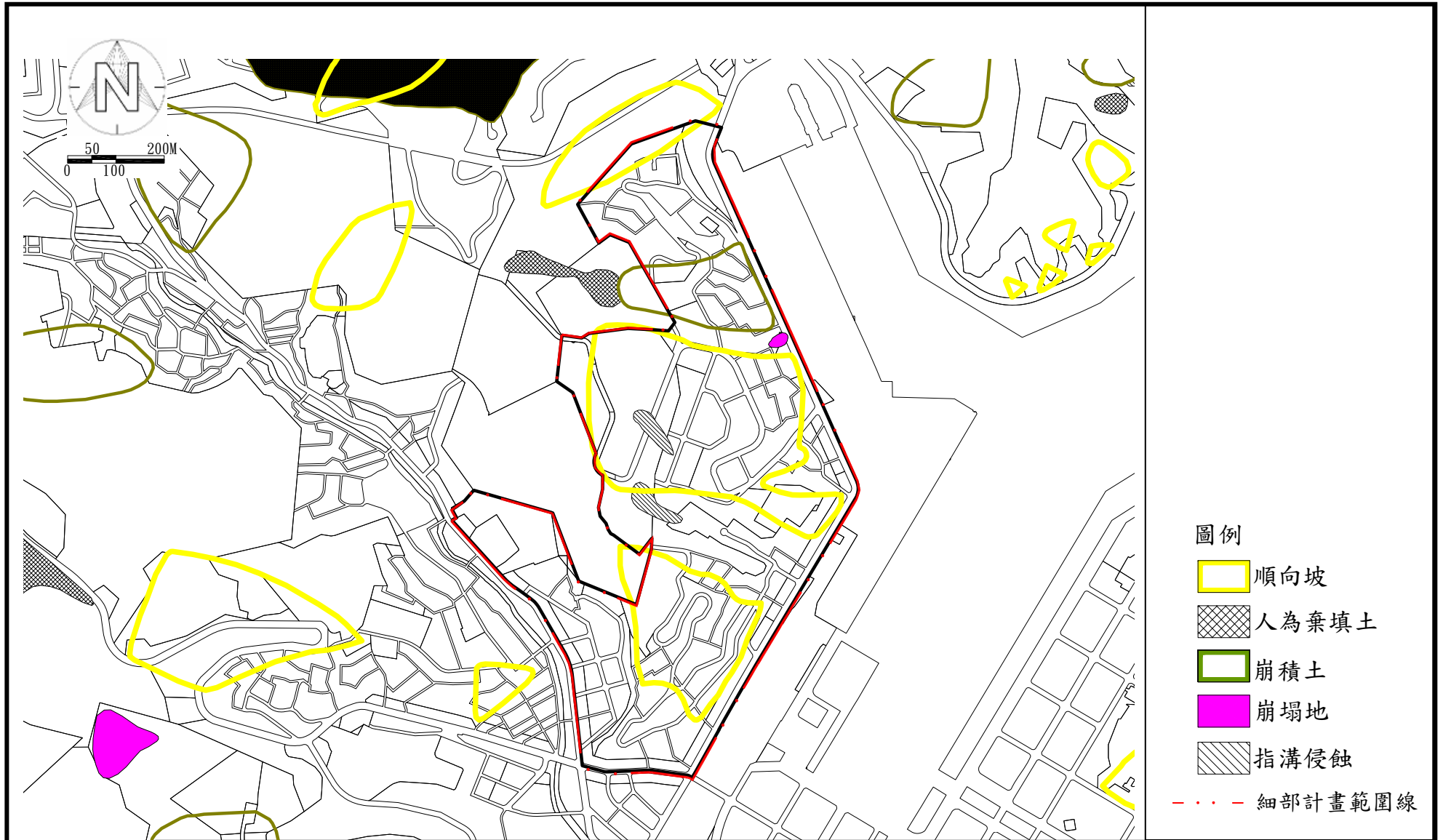
由圖十四顯示，本次通盤檢討範圍除臨公園用地周邊為高、中高潛感區外，其餘則為低、中低潛感區。

3. 土地利用潛力評估

由環境地質因素及土地開發所需災害防治成本，分析得出本次通盤檢討範圍土地供都市發展使用之潛力，並依計畫標準將之區分為很高、高、中、低及很低等五項標準。其中土地利用潛力大致與山崩潛感區分布呈相對應之關係，即很高利用潛力區與低潛感區分布相符，高、中利用潛力區與中低潛感區相符，依此類推，本次通盤檢討範圍除臨公園用地周邊為中、很低土地利用潛力區外，其餘則多為很高土地利用潛力區。土地利用潛力評估詳見表十三及圖十五。

三、水系

基隆市區內東、南、西三面環山，向北傾斜為基隆港區，區內河川以基隆港水系者較為重要，現有河川包括西定河、南榮河、旭川河、牛稠港、田寮河及大武崙溪，目前皆納入基隆市雨水下水道系統規劃。



圖十三

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍環境地質災害分布示意圖

表十二 山崩潛感性分析準則表

山崩潛感性	因子組合	災害分級	災害防治成本指數
低	I Aa, II Aa, I Ae, I Ba, I Ca	0	0
中低	I Ab, I Ac, I Ad, II Ad, II Ae, III Aa, I Bb, I Bc, I Bd, I Be, II Ba, I Cb, I Ce, II Ca, I f*	1	5
中高	II Ab, II Ac, III Ab, III Ad, III Ae, IV Aa△, II Bb, II Bd, II Be, III Ba, III Bb, III Be, I Cc, I Cd, II Cb, II Cd, II Ce, III Ca, II f*	2	10
高	III Ac, II Bc, III Bc, III Bd, II Cc, III Cb, III Cc, III Cd, III Ce, III f*, IV A△, IV B, IV	3	20

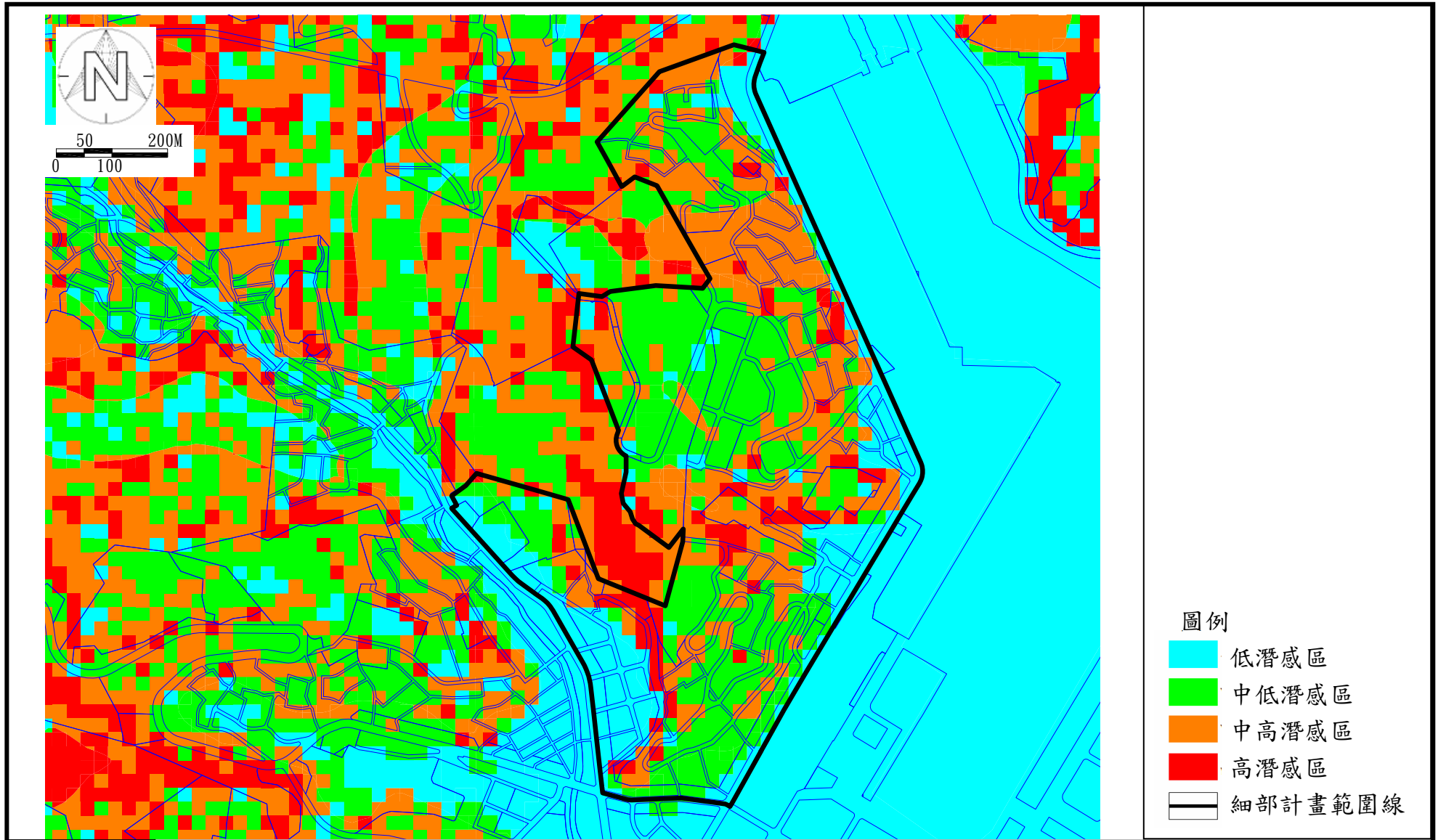
符號說明：

坡度	基岩性質**	其他因素
I 0%~ 5%	A. 強岩	a. 地層未受擾動
II 5%~30%	B. 中強岩	b. 堆積層分布區
III 30%~55%	C. 弱岩	c. 崩塌地
IV >55%	**同時考慮強度、弱面間距與風化程度等三項因素	d. 河岸侵蝕或向源侵蝕 e. 表層沖蝕 f. 廢棄土石、或人為填土

註：1. *人為填土與礦渣廢石堆積，只考慮其與坡度之關係。

2. **△IV級坡度之坡地除A種岩類之IV Aa 屬中高潛感性外，其他岩類皆納入高潛感性。

資料來源：台灣省重要都會區環境地質資料庫，工業技術研究院能源與資源研究所，79年6月。



圖十四

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍山崩潛感示意圖

表十三 土地利用可適性建議表

土地利用潛力	環境地質概況	土地利用可適性分析	開發建議事項	可能會影響災害嚴重程度的狀況
很高	1. 地勢平坦(坡度0-5%)，岩盤未受過擾動，無須複雜之開挖整地作業，並已自然夯實。 2. 可能有土壤侵蝕問題。 3. 參閱環境地質圖看是否有潛在地質災害。	容許高密度開發。	A	(1) 坡度大於30%時特別嚴重。 (2) 坡度運動會受氣候或其他因素影響。
高	1. 地勢平坦(坡度0-5%)，稍受各種地質作用之侵襲。 2. 坡度0-5%之廢棄土石或崩塌土石堆積。 3. 坡度5-30%之坡地，岩盤未受過擾動，若乏植生覆蓋，則必須考慮土壤侵蝕問題。 4. 坡地附近有地下煤坑分佈，但地陷影響較小。 5. 參閱環境地質圖，看是否有其他潛在地質災害。	1. 容許中至低密度開發。	A, C, E	(3) 不當之邊坡開挖會增加災害的次數和規模。 (4) 人為或自然因素使地表水份增加及地下水水位升高，會增加災害的嚴重程度。
		2. 若要高密度開發，將使其開發成本增加，且須進行局部性整地與基礎工程。	A, B, C, D, E	
中	1. 坡度5-30%之坡地，正受各種地質作用之侵襲。 2. 坡度5-30%之廢棄土石或崩塌土石堆積。 3. 坡地附近有地下煤坑分佈，但地陷影響較小。 4. 參閱環境地質圖，看是否有其他潛在地質災害。	1. 容許低密度開發。	A, B, C, D, E, G	(5) 移去植生會增加邊坡不穩定。 (6) 旺盛之河岸侵蝕或作用會增加災害機會。 (7) 坡度降低會減少災害。
		2. 若要中密度開發，會使其開發成本增高，且須進行小規模整地與基礎工程。	A, B, C, D, E, F, G	
		3. 若要高密度開發，其開發成本將更高，且須進行大規模整地與基礎工程。	A, B, C, D, E, F, G	
低	1. 坡度大於30%之坡地，岩性堅強，岩盤稍受各種地質作用之侵襲，或未受過擾動。 2. 坡地附近有地下煤坑分佈，但地陷影響中等。 3. 參閱環境地質圖，看是否有其他潛在地質災害。	1. 容許單一房舍之建築。	A, B, C, D, E, G	
		2. 若要低密度開發，其開發成本將很高，且須進行大規模整地與基礎工程。	A, B, C, D, E, F, G	
		3. 不宜中、高密度開發，易引發地質災害。	不宜中、高密度開發。	
很低	1. 坡度大於30%之坡地，岩性軟弱，受崩塌、河岸侵蝕、表層沖蝕等地質災害之侵蝕。 2. 坡度大於30%之廢棄土石或崩塌土石堆積。 3. 坡地下方有煤坑分佈，可能造成嚴重之地盤下陷。 4. 參閱環境地質圖，看是否有其他潛在地質災害。	不宜開發	不宜開發	

註：A：參閱環境地質圖，了解地質災害之種類與分佈範圍，開發時須按照坡地開發技術規則施工，施工中並應受建管單位之監督與勘驗。

B：須做詳細之工程地質調查。

C：須做邊坡穩定，並注意排水與植生。

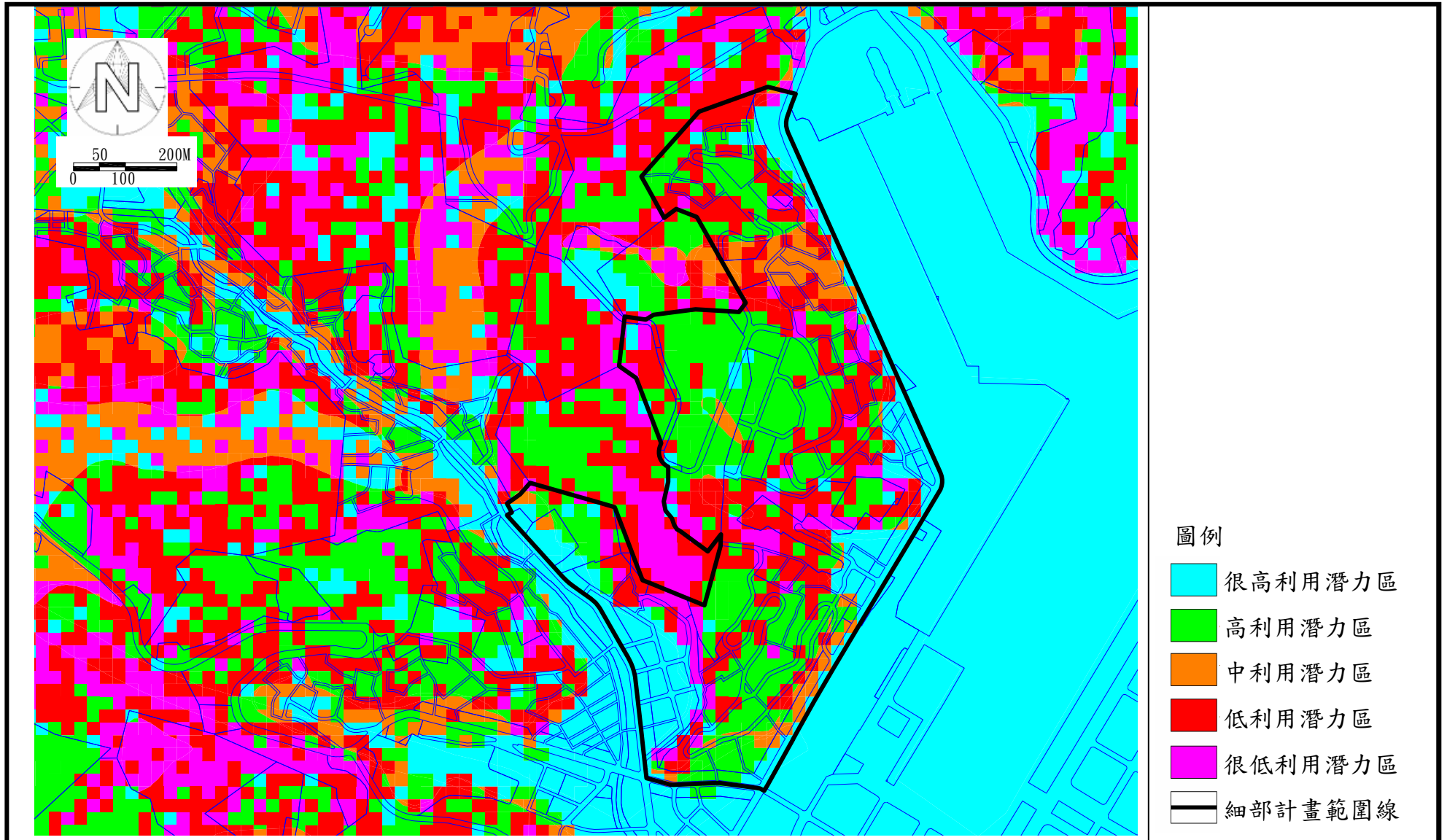
D：須開挖整地，並構築適當之邊坡穩定與排水設施。

E：須注意廢棄土石及崩塌土石之工程特性。

F：填方較多，基礎之調查與設計須十分精細。

G：有地盤下陷之虞，須設計特殊之基礎。

資料來源：台灣省重要都會區環境地質資料庫，工業技術研究院能源與資源研究所，79年6月。



圖十五

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢)範圍土地利用潛力示意圖

本次通盤檢討範圍屬牛稠港及西定河排水分區，分區改善方案說明如下(詳見圖十六)：

(一)牛稠港排水分區

牛稠港排水分區北側為內、外木山，東北濱臨牛稠港(即基隆港之七及十二號碼頭)，全區地勢自北向南傾斜，集水面積約 230 公頃。各雨水幹線均以牛稠港為最終排出口。其中，為提高土地利用，於復旦路以上河段全部採用暗管或箱涵，又為防止泥砂淤積河道及港區，設置沉砂池；而牛稠港西側山區之雨水，則東向穿越中山二路，排入七號碼頭區。

(二)西定河排水分區

本次通盤檢討範圍西臨西定河，西定河發源於內木山，係旭川河兩大支流之一，全長約 3.7 公里，流域面積約為 603 公頃，為基隆市主要排水路之一。上游自西定橋以上河段成放射狀，河道本身為一山澗，谷深水急；中下游自光華橋以下，水勢漸趨平緩，上游挾帶而下之泥沙沉積於仁愛橋至鐵路橋間，使河道淤積，喪失大半排水功能，建議改善方案為：

1. 安一路、安樂市場及安樂國小一帶，採用分流方式，於下游樂一路 28 巷設置分流箱涵，總長度約 365 公尺，由安樂國小匯流點起經安樂國小側門及樂一路 28 巷至樂一路安樂市場既有排水路，將水流導引至下游排出，避免經過樂一路 12 巷舊排水路，以改善淹水問題。
2. 西定河中游沿岸局部低窪處，建議設置集水井，並輔以移動式抽水機組，於暴雨來臨時機動抽除積水。

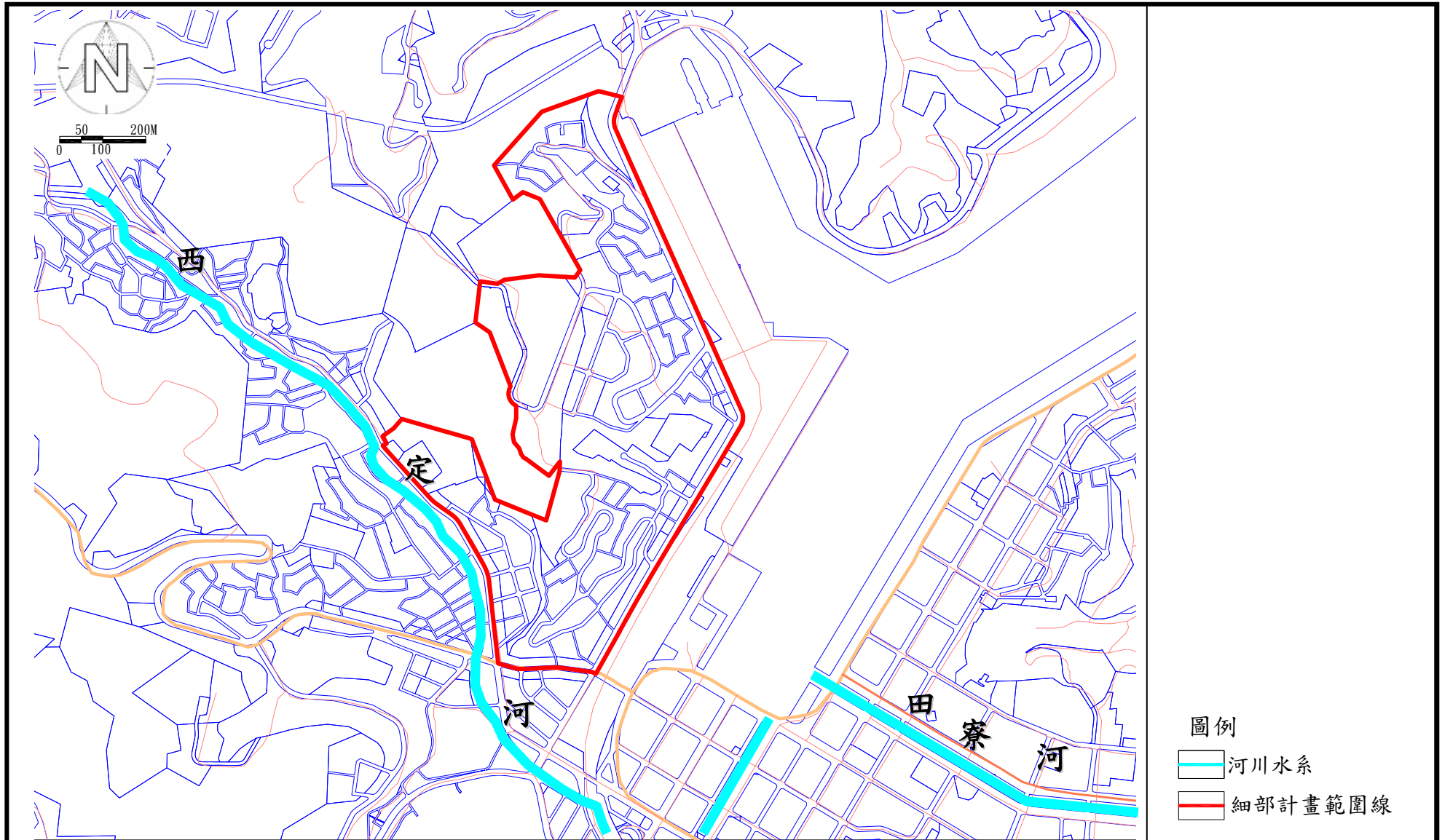
四、氣象

(一)區域性氣候

台灣北部及東北部地區屬於潮濕的亞熱帶季風氣候，平均雨量約 307.15 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，雨日少而雨量多；冬季吹東北風，雨日多而雨量少。

(二)地面氣象

本計畫區氣象資料以中央氣象局基隆測站近 10 年(民國 89 年至 98 年)之氣象資料為主加以整理，其相關氣候因子分析如下(詳見表十四)。



圖十六

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍河川水系示意圖

表十四 中央氣象局基隆測站氣候統計資料一覽表(民國 89 年至 98 年)

月份	平均 溫度(°C)	氣壓 (毫巴)	平均相對 濕度(%)	日照時數 (小時)	平均風速 (公尺/秒)	最多風向 (註)	最大風速 (公尺/秒)	平均雲量 (0-10)	降水量 (公厘)	日最大降水 量(公厘)	降水 日數	蒸發量 (公厘)
1	16.13	1,017.60	77.00	59.60	3.48	NNE	14.80	8.63	326.61	70.69	18.10	44.27
2	16.84	1,016.20	78.30	62.59	3.18	NNE	12.60	8.32	332.93	62.30	17.40	39.88
3	18.16	1,013.70	76.20	86.47	2.84	NNE	13.20	8.17	274.90	59.17	17.30	62.51
4	21.74	1,010.30	76.00	91.10	2.57	NNE	11.90	8.09	213.44	48.23	15.70	73.61
5	24.89	1,006.50	74.40	129.35	2.33	NNE	11.40	7.50	250.33	60.68	14.90	101.12
6	27.32	1,003.70	76.20	149.30	2.15	WSW	12.90	7.24	295.64	92.20	14.30	111.94
7	29.40	1,002.70	72.20	243.46	2.73	NNE	15.50	5.31	143.10	68.94	8.00	152.35
8	28.94	1,002.40	73.80	219.66	2.65	SSW	22.90	5.59	205.68	63.18	11.20	138.42
9	27.14	1,005.80	75.60	141.90	3.13	ENE	23.60	7.00	507.65	147.59	16.50	107.18
10	24.27	1,011.50	75.60	100.41	3.66	NNE	31.50	7.76	372.38	127.19	15.50	84.38
11	21.39	1,014.90	76.00	67.45	3.85	NNE	23.50	8.32	458.87	107.22	18.30	57.01
12	18.04	1,017.50	75.70	54.98	3.67	NNE	13.80	8.61	304.24	81.09	18.40	49.73
平均	22.86	1,010.23	75.58	117.19	3.02	NNE	23.60	7.55	307.15	82.37	15.47	85.20
總量				1,406.27					3,685.77		185.60	1,022.40

註：最多風向其平均值採每年各月份出現最多數之風向。

資料來源：中央氣象局基隆測站。

1. 氣溫

基隆市一年中以 7、8 兩月分之平均溫度最高，而以 1、2 月分平均溫度最低。四季區分尚稱明顯，惟受聖嬰現象，全球暖化之影響，全年各月分氣溫均有上升趨勢，歷年平均溫度約為 22.86°C。

2. 氣壓

基隆市全年平均氣壓變化並不顯著，約 1,010.23 毫巴，大致以春冬兩季氣壓較高，夏秋兩季氣壓較低，因於夏秋兩季為溫濕多雨之季節。

3. 相對濕度

基隆市全年相對濕度適中，平均相對濕度約為 75.58%，適於植物之生長及人體之健康與舒適。全年以 1 至 4 月分之相對濕度較高，7 至 9 月分之相對濕度較低。

4. 日照

基隆市全年平均日照時數約為 117.19 小時。其中以 7、8 月分日照時數較高，1、2 月分日照時數較低。

5. 風速、風向及最大風速

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 3.02 公尺，且各月分相差不多，但以九月至翌年 2 月較強，平均風速均超過每秒 3.13 公尺；而 5 月至 7 月則為風速較小的季節，僅約每秒 2.3 公尺至每秒 2.7 公尺。

另最大風速發生在 10 月，平均每秒 31.5 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，且全年變化亦小，對於生態環境及農業活動影響甚小。

6. 雲量

依據中央氣象局之定義，雲量計分四類等級，並以 0 至 10 加以區分，分別為碧空(0 至 0.9)、疏雲(1.0 至 5.9)、裂雲(6.0 至 9.0)及密雲(9.1 至 10)。基隆市歷年雲量處於 7.5 屬裂雲等級，除 7 月及 8 月屬疏雲等級外，其餘月分均為裂雲之氣候。

7. 降水量、最大降水量及降水日數

基隆市全年總降水量平均約為 3,685.77 公厘。各月分降水量分布方面，以 9 月、10 月及 11 月較高，依據資料顯示，90 年 10 月分之降水量高達 1,310.8 公厘，究其原因，乃該月分「納莉颱風」過境帶來豪雨，使累積降水量驟增，較歷年同月分幾乎高出 2 至 5 倍。

基隆市歷年平均最大降水量約為 507.65 公厘，發生在 9 月，蓋與颱風過境有直接相關。

基隆市歷年平均降水日數達 185.6 日。

8. 蒸發量

基隆市全年各月蒸發量以 7、8 月分較高，約介於 138.42 至 152.35 公厘，而以 2 月分最低，僅 39.88 公厘。若與氣溫及日照時數資料作比較，夏秋兩季之氣溫及日照時數均大於春冬兩季，故以夏秋兩季之蒸發量較高是可預期的。

五、颱風

(一) 颱風登陸台灣統計

由表十五所示，民國前 15~99 年間共有 403 次颱風侵襲台灣，8 月最多，次為 7 月及 9 月。每年 7~9 月為颱風侵襲台灣最多的時期，未雨綢繆，此期間宜有防颱萬全準備，以確保人民生命財產之安全。

另民國前 15 年至民國 99 年間共計 203 次颱風在台灣登陸，按登陸地區統計，彭佳嶼至宜蘭間有 32 次，宜蘭至花蓮間有 42 次，花蓮至新港間有 31 次，新港至台東間有 37 次，台東至恆春間有 31 次，恆春至高雄間有 18 次，高雄至東石間有 10 次，東石至台中間有 2 次；至於台灣西北沿岸則無颱風登陸。由圖十七可知，颱風登陸次數以台灣東岸宜蘭花蓮一帶最為頻繁。

由於颱風帶來的豪雨常造成水災、土石崩塌，強風則吹倒廣告招牌、路樹，形成的災害程度不一。基隆都市計畫區山多平原少，山坡地多作為住宅使用，開發密度高，颱風來襲時，常有災情發生。

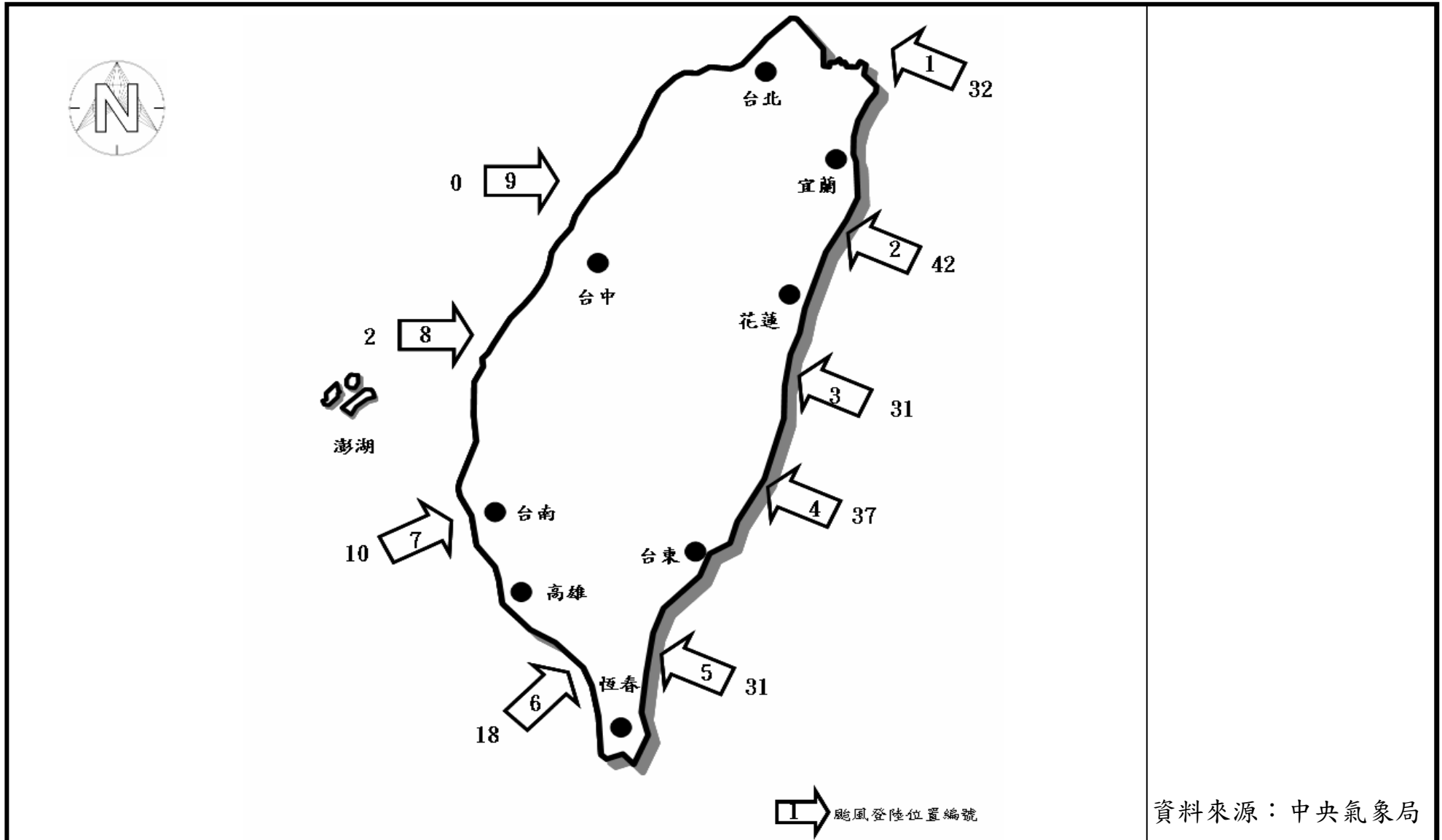
因此，為有效預防及減輕風災，未來在都市發展強度高及人口密集地區，應作好開發時排水設施，同時加強平時各項防颱準備工作，減緩颱風對居民造成的衝擊。

表十五 歷年(民國前 15 年至民國 99 年)侵台颱風各月次數統計表

月份	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	歷年
次數(次)	2	13	30	99	120	93	37	9	403
百分比(%)	0.50	3.22	7.44	24.57	29.78	23.08	9.18	2.23	100.00

註：颱風中心在台灣登陸或雖未登陸，僅在台灣近海經過，但陸上有災情者，皆列侵台颱風。

資料來源：中央氣象局。



圖十七

歷年(民國前15年至民國99年)颱風登陸台灣位置示意圖

(四)侵台颱風路徑分析

依前述資料統計，概略將侵襲台灣的颱風路徑分為 9 類(詳見圖十八)，可清晰觀察，按侵台路徑統計，經北部海面向西或西北者(路徑 1)計 20 次，經北部侵台者(路徑 2)計 98 次，經中部東面侵台者(路徑 3)計 57 次，由南部東面侵台者(路徑 4)計 118 次，以及東部海面北上者(路徑 6)計 47 次為大宗，由數據資料可知，颱風登陸次數之影響以台灣東岸宜蘭花蓮一帶最為頻繁，但對基隆市影響較大者為路徑 1、2、6 三類。

第二節 人口

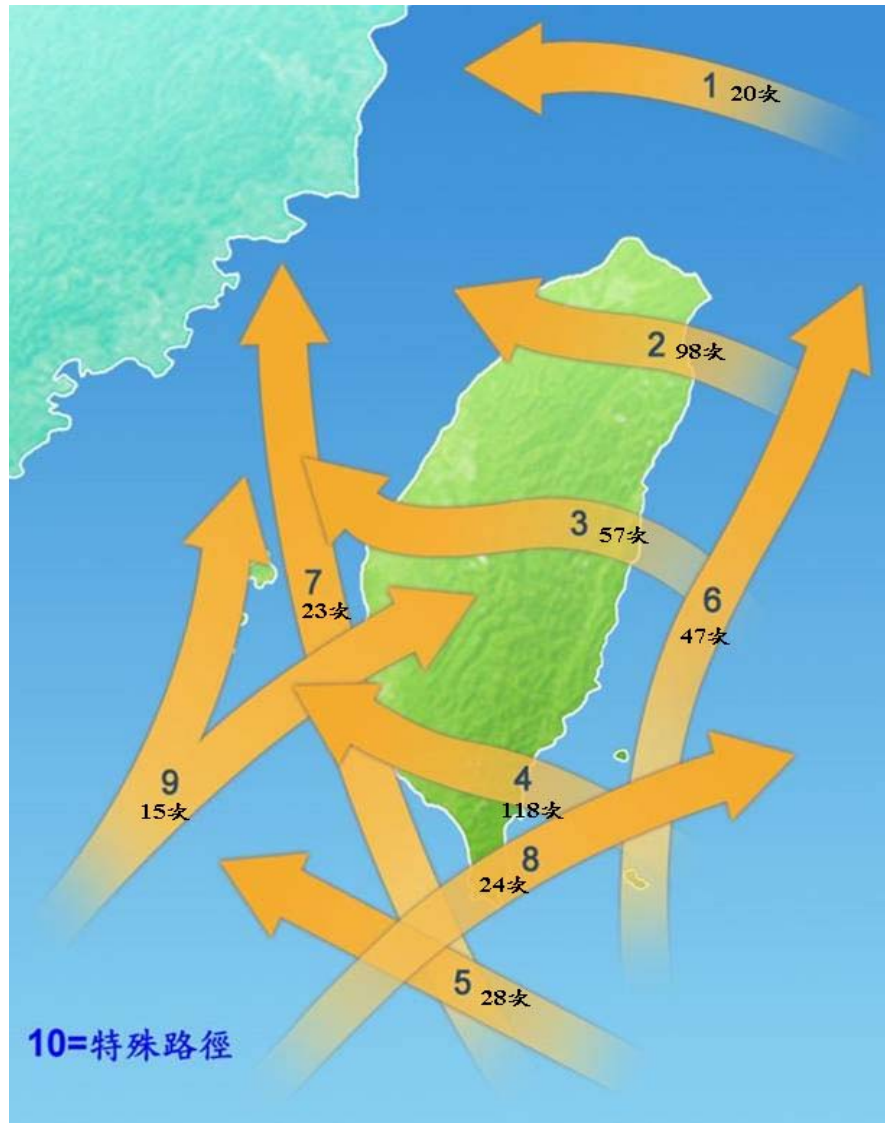
一、人口成長

基隆市民國 90 年總人口數為 390,966 人，至民國 99 年人口數為 384,134 人，10 年間共減少 6,832 人，人口年平均成長率為-0.20%。本次通盤檢討範圍座落於中山區，中山區民國 90 年總人口數為 54,097 人，至民國 99 年總人口數為 50,909 人，10 年間共減少 3,188 人，其民國 90 年至民國 99 年平均成長率為-0.67%。

本細部計畫範圍內民國 90 年之總人口數為 10,794 人，而至民國 99 年總人口數為 9,047 人，10 年間共減少 1,747 人，其民國 90 年至民國 99 年平均成長率為-1.94%，較同期基隆市及中山區為低，主要乃本計畫區屬早期開發區，且地勢起伏較大，環境欠佳部分已呈現空屋狀態，居住人口逐漸減少呈現負成長(詳見表十六及圖十九)。

表十六 基隆市、中山區及本次通盤檢討範圍歷年人口成長統計表

年度 (民國)	基隆市		中山區		本次通盤檢討範圍	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
90	390,966		54,097		10,794	
91	391,450	0.12	54,457	0.67	10,612	-1.69
92	392,242	0.20	54,496	0.07	10,478	-1.26
93	392,337	0.02	54,141	-0.65	10,228	-2.38
94	391,727	-0.16	53,784	-0.66	10,101	-1.24
95	390,633	-0.28	52,973	-1.51	9,765	-3.33
96	390,397	-0.06	52,330	-1.21	9,530	-2.41
97	388,979	-0.36	51,908	-0.81	9,339	-2.00
98	388,321	-0.17	51,574	-0.64	9,252	-0.93
99	384,134	-1.08	50,909	-1.29	9,047	-2.22
平均	--	-0.20	--	-0.67	--	-1.94

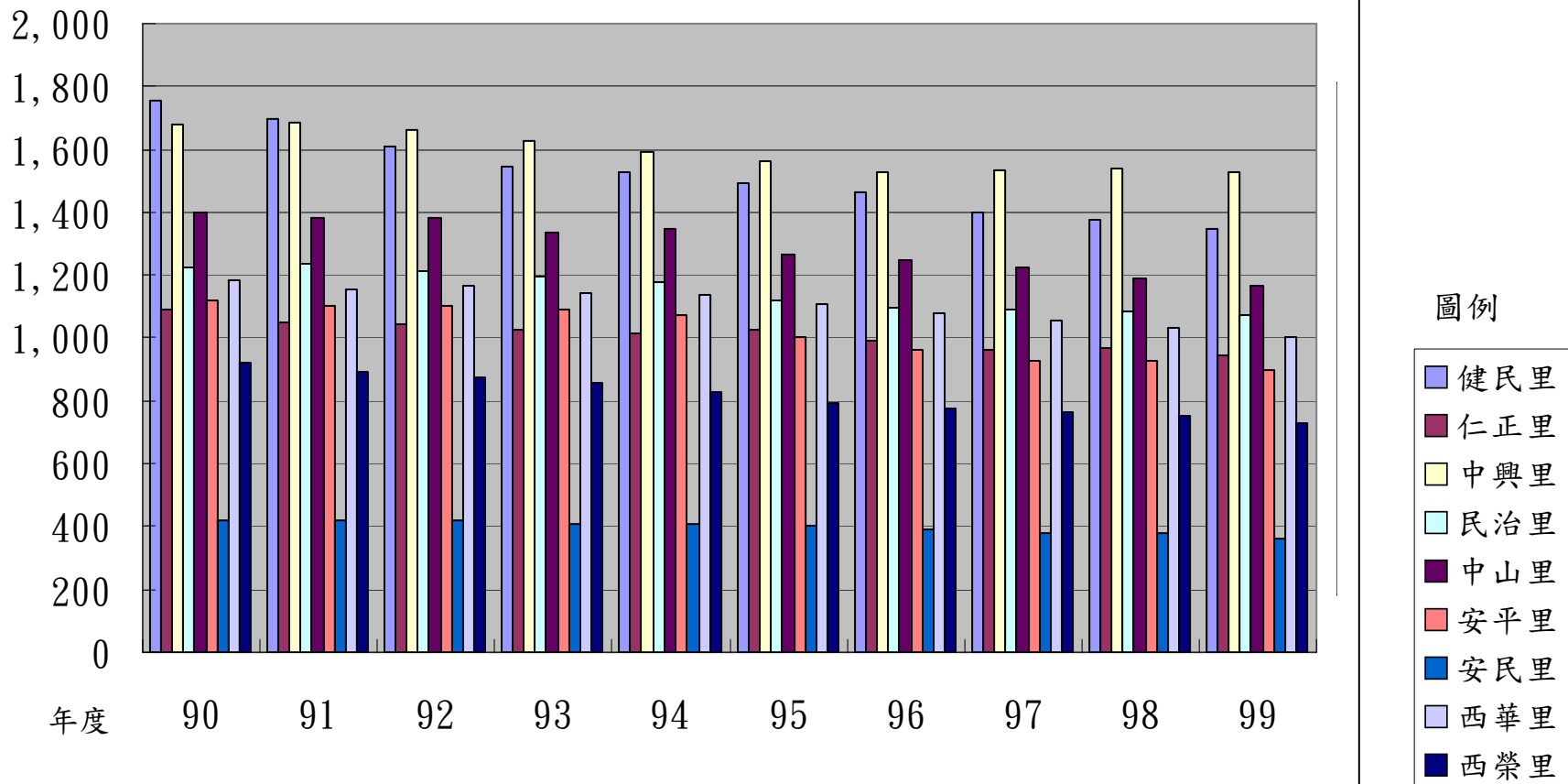


資料來源：中央氣象局

圖十八

歷年(民國前15年至民國99年)侵台颱風路徑分類示意圖

人口數



圖十九

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍人口成長分析圖

二、人口分布與密度

民國 99 年底，本次通盤檢討範圍面積 0.5432 平方公里，人口密度約為每平方公里 16,656 人，中正區土地面積共計 10.2118 平方公里，人口密度約為每平方公里 5,412 人，基隆市土地面積共計 132.7589 平方公里，人口密度約為每平方公里 2,893 人，主要乃基隆市或中正區多為山坡地地形所致，使本細部計畫區仍為人口集中之處(詳見表十七)。

本次通盤檢討範圍座落於中山區健民里、仁正里、中興里、民治里、中山里、安平里、安民里、西定里、西華里及西榮里共 10 個里，其人口主要分布於中山一路、安一路及西定路附近，尤其計畫區南側之中山里、安平里、安民里及西榮里位於前揭路段交會處，屬繁榮之商業地區，且臨近基隆火車站，交通便利、生活機能優，人口密度約每平方公里 26,741 人至 44,483 人；再者，計畫區北側健民里人口密度約每平方公里 22,777 人；其餘各里因計畫區中央及西側包含許多閒置土地或公共設施，人口密度相對較低，每平方公里約 10,739 人至 13,547 人(詳見表十八)。

表十七 基隆市、中正區及變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍人口密度分析表

年度 (民國)	基隆市		中正區		本次通盤檢討範圍	
	人口數 (人)	密度 (人/km ²)	人口數 (人)	密度 (人/km ²)	人口數 (人)	密度 (人/km ²)
90	390,966	2,945	59,585	5,835	10,794	19,872
91	391,450	2,949	59,498	5,826	10,612	19,537
92	392,242	2,955	59,436	5,820	10,478	19,290
93	392,337	2,955	59,127	5,790	10,228	18,830
94	391,727	2,951	58,844	5,762	10,101	18,596
95	390,633	2,942	58,029	5,683	9,765	17,978
96	390,397	2,941	57,601	5,641	9,530	17,545
97	388,979	2,930	56,803	5,562	9,339	17,193
98	388,321	2,925	56,247	5,508	9,252	17,033
99	384,134	2,893	55,271	5,412	9,047	16,656

註：基隆市面積132.7589平方公里、中正區面積10.2118平方公里，及本次盤檢討範圍面積約計0.5432平方公里。

資料來源：中正區戶政事務所。

表十八 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍歷年各里人口數量及密度分析表

年度 (民國)	健民里		仁正里		中興里		民治里		中山里		安平里		安民里		西華里		西榮里	
	人口數 (人)	密度 (人/km ²)	人口數 (人)	密度 (人/km ²)	人口數 (人)	密度 (人/km ²)	人口數 (人)	密度 (人/km ²)	人口數 (人)	密度 (人/km ²)	人口數 (人)	密度 (人/km ²)	人口數 (人)	密度 (人/km ²)	人口數 (人)	密度 (人/km ²)	人口數 (人)	密度 (人/km ²)
90	1,754	29,616	1,093	15,668	1,681	11,823	1,226	15,226	1,399	32,140	1,120	35,610	419	51,773	1,181	14,329	922	50,501
91	1,697	28,653	1,047	15,009	1,684	11,844	1,234	15,325	1,382	31,750	1,103	35,069	419	51,773	1,154	14,001	893	48,913
92	1,612	27,218	1,042	14,937	1,660	11,675	1,215	15,089	1,382	31,750	1,104	35,101	417	51,526	1,168	14,171	877	48,037
93	1,547	26,120	1,024	14,679	1,627	11,443	1,193	14,816	1,336	30,693	1,091	34,688	408	50,414	1,144	13,880	858	46,996
94	1,526	25,766	1,012	14,507	1,590	11,183	1,179	14,642	1,346	30,923	1,075	34,179	410	50,661	1,139	13,819	826	45,243
95	1,490	25,158	1,025	14,694	1,562	10,986	1,121	13,922	1,265	29,062	1,004	31,922	400	49,426	1,107	13,431	790	43,271
96	1,463	24,702	990	14,192	1,525	10,725	1,094	13,586	1,249	28,694	962	30,586	389	48,066	1,079	13,091	778	42,614
97	1,401	23,655	965	13,834	1,534	10,789	1,089	13,524	1,222	28,074	928	29,505	380	46,954	1,057	12,824	763	41,792
98	1,379	23,284	970	13,905	1,539	10,824	1,085	13,474	1,192	27,385	925	29,410	377	46,584	1,033	12,533	752	41,190
99	1,349	22,777	945	13,547	1,527	10,739	1,073	13,325	1,164	26,741	897	28,520	360	44,483	1,005	12,193	726	39,766

註：1. 人口數資料由民國 90 年至民國 99 年。

2. 本計畫區範圍之人口數依現況地形圖各村里聚落分布與村里面積比例分析情形予以概估，其計算式為：

計畫範圍之人口數(人)= 健民里×0.9+仁正里×1+中興里×1+民治里×1+中山里×1+安平里×0.9+安民里×0.3+西定里×0+西華里×0.9+西榮里×0.8。

3. 表內人口密度計算所依據之行政轄區面積，以重置後計畫範圍線套繪里界圖面量取而得，其計畫範圍內各里面積：健民里 5.9226 公頃、仁正里 6.9758 公頃、中興里 14.2186 公頃、民治里 8.0523 公頃、中山里 4.3528 公頃、安平里 3.1452 公頃、安民里 0.8093 公頃、西華里 8.2423 公頃、西榮里 1.8257 公頃及西定里 0.7729 公頃。

三、人口結構

(一)三階段年齡結構及扶養比

基隆市歷年人口總數雖在減少，但 15~64 歲人口占總人口數之比例確呈現增加的現象，可能基隆市已成為台北市工作人口的住宅腹地。

截至民國 99 年底為止，本次通盤檢討範圍 0~14 歲幼年人口數占總人口數 8.66%，15~64 歲生產人口數占總人口數 73.74%，65 歲以上老年人口數占總人口數 17.59%，扶養率 35.60%，較基隆市扶養率(33.66%)及中山區扶養率(32.19%)為高，老化指數達 203.14%，較基隆市(77.46%)及中山區(95.74%)，顯示本次通盤檢討範圍老年人口及幼年人口占總人口數之比例較高，而高齡少子之都市發展現象尚十分顯著，且老年人口居多(詳見表十九及表二十)。

(二)人口金字塔

民國 99 年底本次通盤檢討範圍人口金字塔呈現蜂窩型，顯示其因生育率降低，人口結構呈現收縮狀態(詳見圖二十)，未來如何吸引青壯年人口進駐及增加幼齡及高齡人口之活動空間部設，將為本細部計畫應重視之課題。

四、戶數與戶量

本次通盤檢討範圍內戶數近年之變化幅度不大，自民國 96 年至民國 99 年止，大體呈小幅成長趨勢，戶量則逐年遞減，而由人口成長分析得知，就業人口佔本次通盤檢討範圍有一定比例，屬非長期居住者，造成遷進遷出比例提高。而截至民國 99 年底，中山區戶數由民國 90 年的 17,992 戶增加至 19,079 戶，然戶量由 2.99 人減少至 2.67 人；本次通盤檢討範圍戶數由民國 90 年的 3,846 戶增加至 3,849 戶，然戶量由 2.81 人逐年減少至 2.35 人，顯示本地區已趨向小家庭結構(詳見表二十一、表二十二及圖二十一)。

表十九 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍民國 99 年各年齡層男、女人口數統計表

年齡層	男(人)	女(人)	年齡層	男(人)	女(人)
0-4 歲	128	127	55-59 歲	352	367
5-9 歲	137	116	60-64 歲	236	261
10-14 歲	154	122	65-69 歲	185	215
15-19 歲	295	258	70-74 歲	182	267
20-24 歲	306	273	75-79 歲	161	198
25-29 歲	357	374	80-84 歲	122	119
30-34 歲	361	329	85-89 歲	35	69
35-39 歲	379	315	90-94 歲	13	21
40-44 歲	389	296	95-99 歲	1	5
45-49 歲	433	312	100 歲以上	3	0
50-54 歲	440	338	合計	4,666	4,381

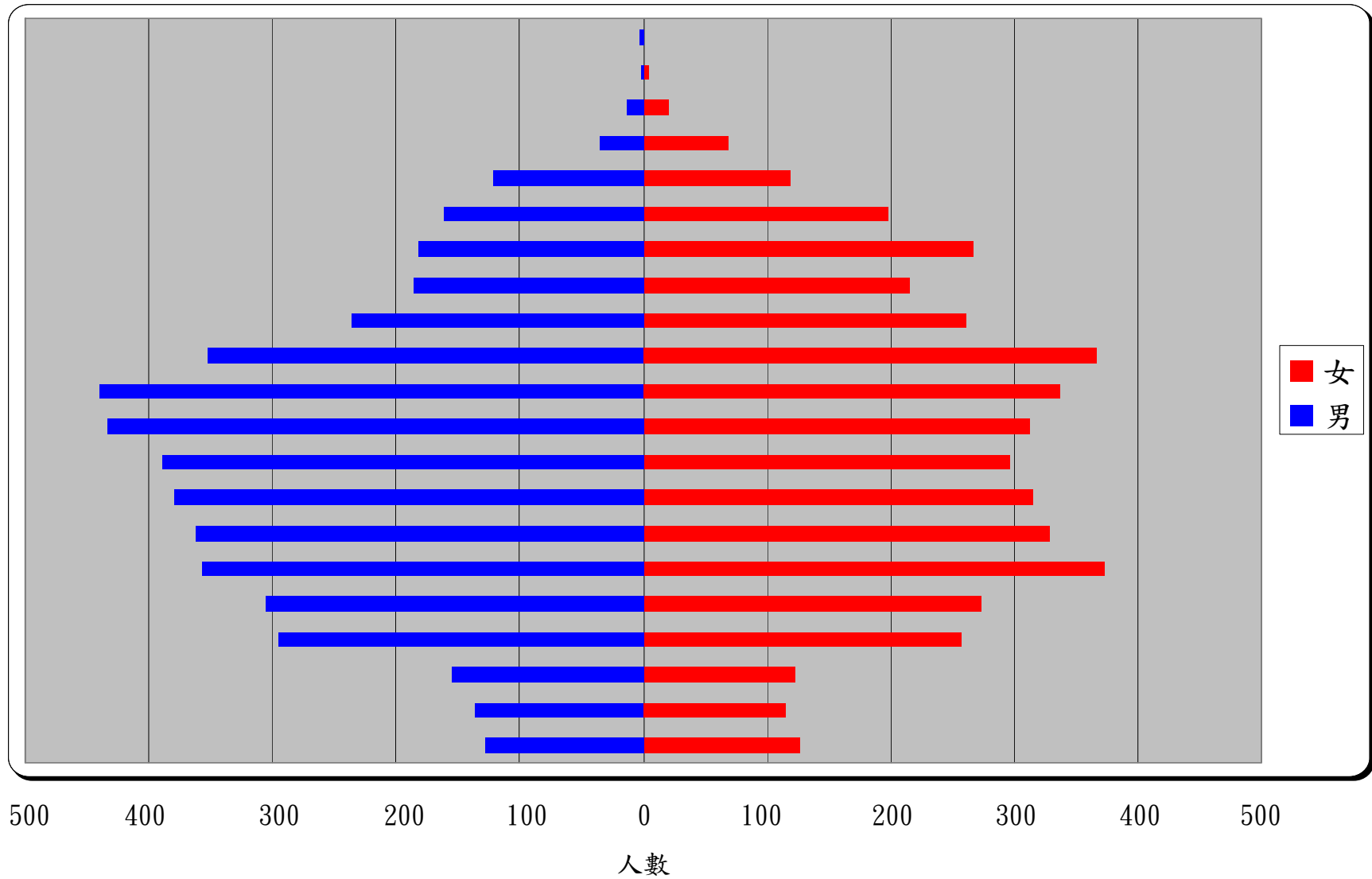
表二十 民國 99 年底基隆市、中山區及本次通盤檢討範圍扶養率分析表

地區別	人口數 (人)	0-14 歲 (%)	15-64 歲 (%)	65 歲以上 (%)	扶養率 (%)	老化指數 (%)
基隆市	384,134	14.20	74.80	11.00	33.69	77.46
中山區	50,909	12.44	75.65	11.91	32.19	95.74
本次通盤檢討範圍	9,047	8.66	73.74	17.59	35.60	203.14

表二十一 基隆市、中山區與本次通盤檢討範圍歷年戶數與戶量統計表

年度 (民國)	基隆市		中山區		本次通盤檢討範圍	
	戶數(戶)	戶量(人)	戶數(戶)	戶量(人)	戶數(戶)	戶量(人)
90	132,196	2.96	17,992	2.99	3,846	2.81
91	134,470	2.91	18,222	2.91	3,801	2.79
92	136,642	2.87	18,493	2.95	3,802	2.76
93	138,572	2.83	18,690	2.90	3,797	2.69
94	140,026	2.80	18,741	2.87	3,826	2.64
95	140,816	2.77	18,639	2.84	3,768	2.59
96	142,640	2.74	18,649	2.81	3,752	2.54
97	144,212	2.70	18,740	2.77	3,753	2.49
98	146,136	2.66	18,905	2.73	3,813	2.43
99	147,187	2.61	19,079	2.67	3,849	2.35
平均	--	2.79	--	2.84	--	2.61

100 歲以上
95-99 歲
90-94 歲
85-89 歲
80-84 歲
75-79 歲
70-74 歲
65-69 歲
60-64 歲
55-59 歲
50-54 歲
45-49 歲
40-44 歲
35-39 歲
30-34 歲
25-29 歲
20-24 歲
15-19 歲
10-14 歲
5-9 歲
0-4 歲



圖二十

民國99年本次通盤檢討範圍人口金字塔圖

表二十二 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍歷年各里戶數與戶量統計表

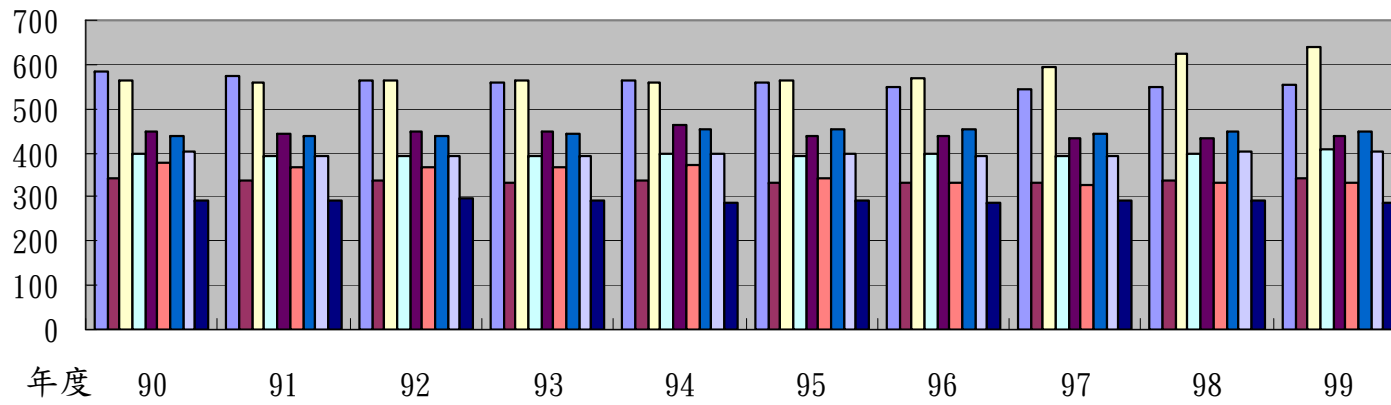
年度 (民國)	中山區																		本次通盤檢 討範圍	
	健民里		仁正里		中興里		民治里		中山里		安平里		安民里		西華里		西榮里			
	戶數 (戶)	戶量 (人)	戶數 (戶)	戶量 (人)	戶數 (戶)	戶量 (人)	戶數 (戶)	戶量 (人)	戶數 (戶)	戶量 (人)	戶數 (戶)	戶量 (人)	戶數 (戶)	戶量 (人)	戶數 (戶)	戶量 (人)	戶數 (戶)	戶量 (人)	戶數 (戶)	戶量 (人)
90	584	3.00	340	3.21	566	2.97	397	3.09	449	3.12	378	2.96	437	0.96	403	2.93	291	3.17	3,846	2.81
91	575	2.95	337	3.11	561	3.00	395	3.12	445	3.11	366	3.01	440	0.95	391	2.95	291	3.07	3,801	2.79
92	562	2.87	337	3.09	564	2.94	395	3.08	447	3.09	367	3.01	440	0.95	394	2.96	296	2.96	3,802	2.76
93	560	2.76	334	3.07	566	2.87	395	3.02	448	2.98	366	2.98	443	0.92	392	2.92	294	2.92	3,797	2.69
94	564	2.70	335	3.02	559	2.84	397	2.97	461	2.92	371	2.90	452	0.91	399	2.86	289	2.86	3,826	2.64
95	557	2.68	332	3.09	563	2.77	394	2.85	440	2.88	340	2.95	455	0.88	397	2.79	290	2.72	3,768	2.59
96	551	2.66	332	2.98	568	2.68	397	2.76	439	2.85	332	2.90	451	0.86	394	2.74	288	2.70	3,752	2.54
97	544	2.58	330	2.92	596	2.57	394	2.76	432	2.83	328	2.83	442	0.86	394	2.68	294	2.60	3,753	2.49
98	548	2.52	337	2.88	624	2.47	397	2.73	433	2.75	331	2.79	446	0.84	404	2.56	292	2.58	3,813	2.43
99	553	2.44	342	2.76	640	2.39	407	2.64	438	2.66	331	2.71	446	0.81	404	2.49	288	2.52	3,849	2.35
平均	--	2.72	--	3.01	-	2.75	--	2.90	--	2.92	--	2.90	--	0.89	--	2.79	--	2.81	--	2.61

註：1. 人口數資料由民國 90 年至民國 99 年。

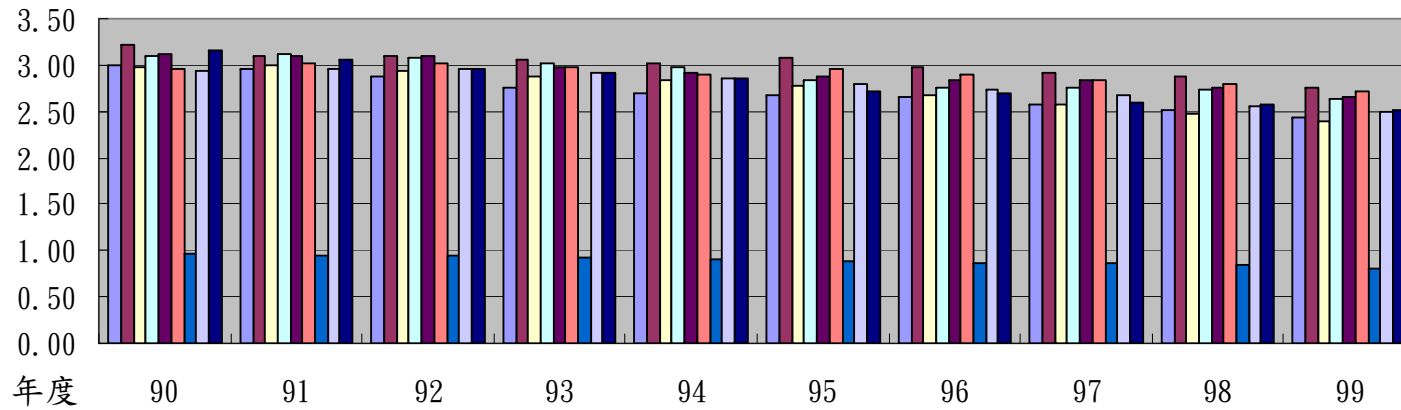
2. 本計畫區範圍之人口數依現況地形圖各村里聚落分布與村里面積比例分析情形予以概估，其計算式為：

$$\text{計畫範圍之人口數(人)} = \text{健民里} \times 0.9 + \text{仁正里} \times 1 + \text{中興里} \times 1 + \text{民治里} \times 1 + \text{中山里} \times 1 + \text{安平里} \times 0.9 + \text{安民里} \times 0.3 + \text{西定里} \times 0 + \text{西華里} \times 0.9 + \text{西榮里} \times 0.8。$$

戶量(戶)



戶數(人)



圖例

- 健民里
- 仁正里
- 中興里
- 民治里
- 中山里
- 安平里
- 安民里
- 西華里
- 西榮里

圖二十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍戶數與戶量統計圖

第三節 實質環境

一、土地使用現況與發展率

(一) 土地使用現況

本次通盤檢討範圍內土地使用發展現況說明如下(詳見表二十三、圖二十二及圖二十三)：

1. 住宅使用

本次通盤檢討範圍位於基隆港西側，地形由西北向東南傾斜，地形狹長濱臨海岸，山坡地多，平地面積狹小，住宅區以背山面海型態發展，緊鄰道路部份以五層以下公寓為主，地勢較高區域則以三層以下平房為主。住宅使用面積約 17.4647 公頃，占全區面積 32.15%。

2. 商業使用

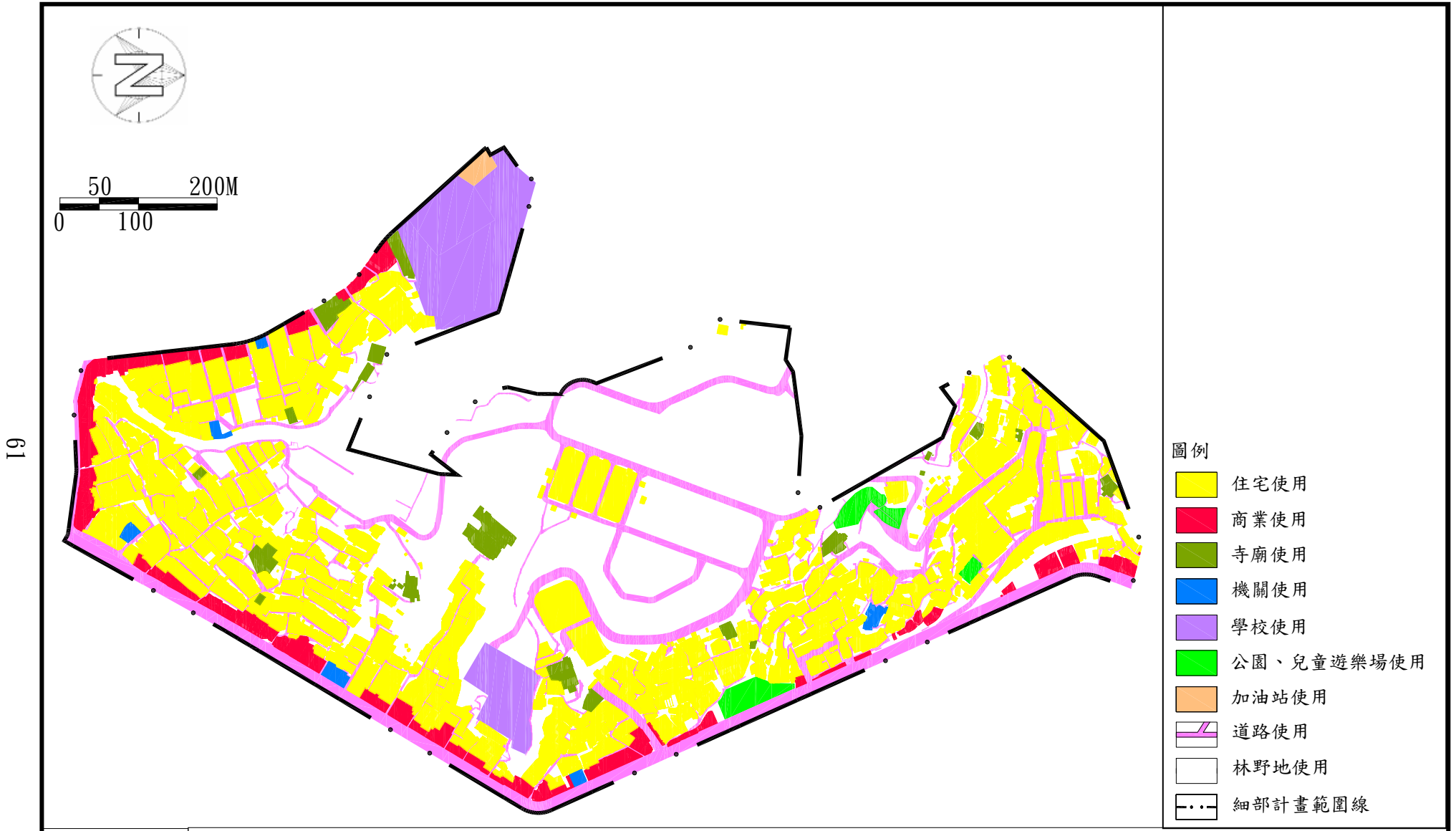
商業區部分多以 5 層以下公寓為主，1 樓為商業使用，2 樓以上仍為住家使用，鄰中山路部份多為汽車五金相關產業，安一路及西定路則以診所、家電、餐飲…等多種商業類型。商業使用面積約 2.3567 公頃，占全區面積 4.34%。

3. 寺廟使用

本次通盤檢討範圍內現有寺廟包括新朝宮、齊天大聖廟、佛慈學苑、福安宮、楊府廟、千佛禪寺、太平宮、淨因禪寺、福德祖堂、后天宮、安樂教會、通淮宮及天主堂等，面積約 0.9928 公頃，占全區面積 1.83%。

表二十三 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍土地使用現況面積表

項目	面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅使用	17.4647	32.15	
商業使用	2.3567	4.34	
寺廟使用	0.9928	1.83	新朝宮、齊天大聖廟、佛慈學苑、福安宮、楊府廟、千佛禪寺、太平宮、淨因禪寺、福德祖堂、后天宮、安樂教會、通淮宮及天主堂
機關使用	0.2355	0.43	含中山區衛生所及民治里、中山里里民活動中心
學校使用	4.5977	8.47	含港西國小、太平國小及私立聖心商工
公園、兒童遊樂場使用	0.5453	1.00	
加油站使用	0.1202	0.22	
道路使用	8.7357	16.08	
林、野地使用	19.2689	35.48	包括停車場、菜園、草地及空地
合計	54.3175	100.00	

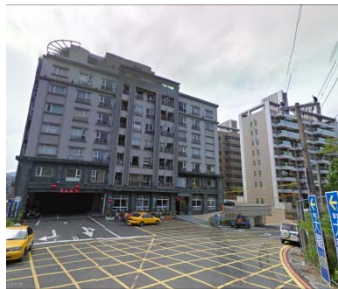


圖二十二

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍土地使用現況示意圖



50 200M
0 100



圖二十三

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍土地使用現況照片圖

4. 機關使用

本次通盤檢討範圍內現有機關使用包括中山區衛生所及民治里、中山里、西華里、西榮里、安平里、仁正里…等里民活動中心，面積約 0.2355 公頃，占全區面積 0.43%。

5. 學校使用

本次通盤檢討範圍內現有學校使用包括含港西國小、太平國小及私立聖心商工等 3 處學校，面積約 4.5977 公頃，占全區面積 8.47%。

6. 公園、兒童遊樂場使用

本次通盤檢討範圍內現有公園、兒童遊樂場共 3 處，面積約 0.5453 公頃，占全區面積 1.00%。

7. 加油站使用

本次通盤檢討範圍內現有加油站 1 處，面積約 0.1202 公頃，占全區面積 0.22%。

8. 道路使用

現有主要道路包括中山一路、中山二路、安一路及華興街；而區內因現況地形陡峭，建物密集，以致於現況道路寬窄不一，約自 2 公尺至 4 公尺寬，多開闢為階梯使用，少數可供機車通行。道路使用面積約 8.7357 公頃，占全區面積 16.08%。

9. 林、野地使用

本次通盤檢討範圍北側多未開發，現況多為林、野地使用，其次，區內仍有部分土地未開發，現況使用包括有停車場、菜園、草地及空地，面積約 19.2689 公頃，占全區面積 35.48%。

(二)發展率分析

本次通盤檢討範圍內之住宅區計畫面積 31.3898 公頃，現況住宅使用面積 18.7171 公頃(含商業、寺廟使用及法定空地，不含大船入港社區)，發展率 59.63%；商業區計畫面積 2.6918 公頃，現況商業使用面積 2.5988 公頃(含住宅、寺廟使用及法定空地)，發展率 96.55%(詳見表二十四)。

表二十四 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍土地使用現況分析表

項目		本次通檢前 計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地使用 分區	住宅區	31.3898	18.7171	59.63	不含大船 入港社區
	商業區	2.6918	2.5988	96.55	
	小計	34.0816	21.3159	62.54	
公共設施 施用地	機關用地	0.1247	0.0883	70.81	
	學校用地	2.3636	2.2294	94.32	
	私立聖心商工用地	1.7267	1.7267	100.00	
	公園用地	2.9621	0.2612	8.82	
	兒童遊樂場用地	1.6639	0.3091	18.58	
	綠地	0.0460	0.0000	0.00	
	市場用地	0.4492	0.0000	0.00	
	停車場用地	0.2774	0.0000	0.00	
	港埠用地	0.7388	0.0000	0.00	
	加油站用地	0.1202	0.1202	100.00	
	道路用地	9.7633	3.4340	35.17	
	小計	20.2359	8.1689	40.37	
合計		54.3175	29.4848	54.28	

二、公共設施現況與開闢率

(一)公共設施現況

本次通盤檢討範圍內之公共設施用地現況及劃設用途分別說明如下：

1. 機關用地：機關用地計畫範圍內設有2處，位於中山一路旁，現況使用單位為中山區衛生所及民治里、中山里里民活動中心。
2. 學校用地：本計畫範圍內有太平國小、港西國小、聖心中學三處學校用地。太平國小、港西國小坐落於山坡地，校園對外聯絡行車道狹小且地勢陡峭。
3. 公園、兒童遊樂場及綠地：區內所設置之公園、兒童遊樂場及綠地，公四及兒一已開闢完成，兒二部分開闢，其餘皆未開闢。
4. 市場用地：市場用地位於計畫區中間位置，目前未開闢。
5. 停車場用地：停車場用地位於計畫區中間位置，目前未開闢。
6. 港埠用地：位於計畫區最北側，現況使用單位為「基隆港務消防隊」，

目前未開闢。

7. 加油站用地：位於聖心中學西側，目前已開闢完成。

(二) 檢討分析

本次通盤檢討範圍人口訂為 20,000 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地之檢討標準分析得知(詳見表二十五)，本次通盤檢討範圍除停車場用地劃設面積不符法令規定最小需求面積外，其餘設施皆符合法令規定，分析說明如下：

1. 就空間分布而言，區內公共設施分布，多集中太平國小以北地區，太平國小以西及以東鄰里單元居民較缺乏聚集聊天、活動空間。
2. 就公共設施數量而言，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地之檢討標準，本次通盤檢討範圍需劃設 1 處社區公園、2 處閭鄰公園及 2 處兒童遊樂場用地，本次通盤檢討範圍符合要求；另依內政部 87 年 1 月 14 日台內營字第 8609925 號函規定，應逐步落實都市計畫法第 45 條公園、體育場、廣場、兒童遊樂場及綠地占全部計畫面積 10% 以上之規定，以確保基本之都市生活環境品質，本計畫劃設之前述公共設施，僅占本細部全部計畫面積 8.60%，未符合法令要求。
3. 就公共設施開闢狀況而言，除機關用地、學校用地及加油站用地外，其餘公共設施幾未開闢，究其原因，源於本計畫現況住宅建物密集，拆遷不易，加以部分公共設施用地位處陡峭地區，以致開闢困難。

三、道路系統

(一) 道路系統現況

1. 聯外道路：東側中山一路、中山二路，南側安一路及西側安定路。
2. 區內道路：華興街、健民街及中山二路 65 巷為居民仰賴之區內通行道路。
3. 人行步道：設有坡道及階梯兩種形式，皆位於陡峭地形處。

(二) 道路系統開闢情形

本計畫道路面積約計 9.7633 公頃，區內現況道路約計 8.7357 公頃，然多非屬計畫道路，其中屬計畫道路面積僅約 3.4340 公頃，計畫道路開闢率約 35.17%；已開闢之計畫道路為中山一路、中山二路，南側安一路及華興街(部分開闢)，其餘道路均尚未開闢使用(詳見圖二十四)。

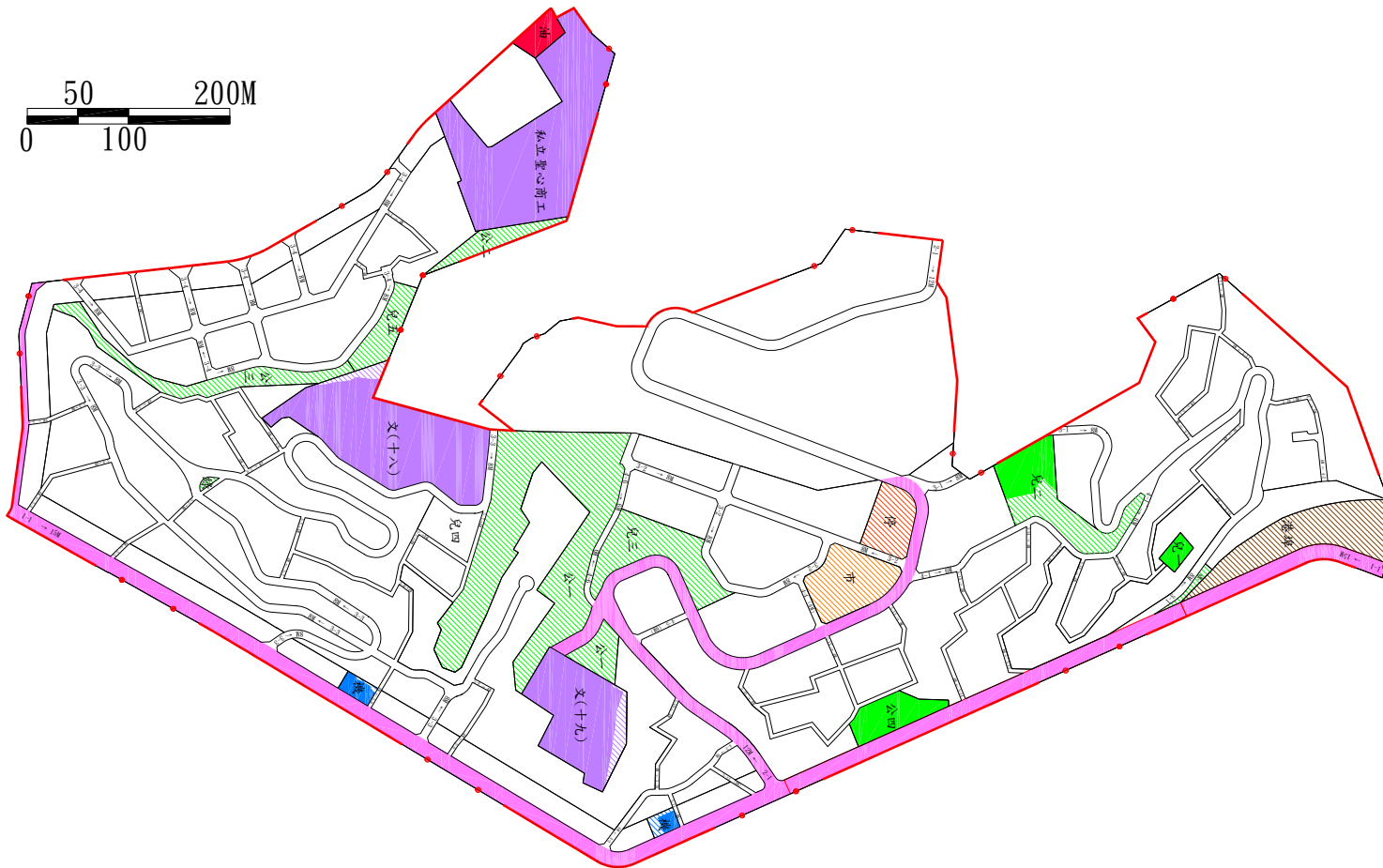
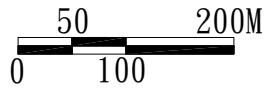
表二十五 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍公共設施計畫用地開闢率及面積檢討分析表

分區	項目	開闢情形			檢討標準： 計畫年期：民國 115 年 計畫人口：20,000 人	需要 面積 (公頃)	超過 面積 (公頃)	不足 面積 (公頃)	備註
		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)					
機關 用地		0.0572	0.0281	49.13	依實際需要劃設。	-	-	-	中山區衛生所 民治里及中山 里民活動中心
		0.0675	0.0602	89.19					
	小計	0.1247	0.0805	70.81					
學校 用地	文(十九)	0.8638	0.7818	90.51	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占 總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計 計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之 一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 依 100 年 3 月 18 日召開「擴大暨變更基隆市 主要計畫(通盤檢討)案」學校用地(國中、國小) 檢討標準確認會議紀錄。	0.2403	2.1233		港西國小 太平國小 每人 12 平方公 尺。 每校最小 2 公頃
	文(十八)	1.4998	1.4476	96.52					
	小計	2.3636	2.2294	94.32					
私立聖心商工用地		1.7267	1.7267	100.00	高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體 配置計畫及需求面積。	-	-	-	私立聖心商工
公園 用地	公一	2.1283	0	0.00	1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小 面積不得小於 0.5 公頃為原則。 2. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠 之山林或農地得免設置。	1.0000	1.9620		本次通盤檢討 範圍需劃設 2 處 閭鄰公園
	公二	0.1799	0	0.00					
	公三	0.3927	0	0.00					
	公四	0.2612	0.2612	100.00					
	小計	2.9621	0.2612	8.82					

表二十五 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍公共設施計畫用地開闢率及面積
檢討分析表(續一)

分區	項目	開闢情形			檢討標準： 計畫年期：民國115年 計畫人口：20,000人	需要面積 (公頃)	檢討面積		備註
		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)			超過 (公頃)	不足 (公頃)	
兒童遊樂場用地	兒一	0.0636	0.0636	100.00	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	0.2000	1.4639		本次通盤檢討範圍需劃設2處兒童遊樂場用地
	兒二	0.6027	0.2455	40.73					
	兒三	0.5504	0	0.00					
	兒四	0.2143	0	0.00					
	兒五	0.2329	0	0.00					
	小計	1.6639	0.3091	18.58					
綠地		0.0460	0	0.00	依實際需要劃設。	-	-	-	
停車場用地		0.2774	0	0.00	1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求(註)。	2.6833	2.4059		
					2.商業區： (1)1萬人口以下者，以不低於商業區面積之8%為準。 (2)超過1萬至10萬人口者，以不低於商業區面積之10%為準。 (3)超過10萬人口者，以不低於商業區面積之12%為準。	0.2692	0.0082	-	
港埠用地		0.7388	0	0.00	依實際需要劃設。	-	-	-	
加油站用地		0.1202	0.1202	100.00	依實際需要劃設。	-	-	-	
道路用地		9.7633	3.4340	35.17	依實際需要劃設。	-	-	-	
依都市計畫法第45條規定劃設之公共設施用地面積		4.6719	0.5703	12.21	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。	5.4318	-	0.7599	

註：停車需求=車輛預估數×20%=計畫人口數×基隆市汽車持有率(輛/千人)×車位面積(m²/輛)×20%=20,000人×223.6074(輛/千人)×30(m²/輛)×20%=2.6833公頃



圖例

- 機關用地(已開闢)
- 機關用地(未開闢)
- 學校用地(已開闢)
- 學校用地(未開闢)
- 私立聖心商工用地(已開闢)
- 公園用地(已開闢)
- 公園用地(未開闢)
- 兒童遊樂場用地(已開闢)
- 兒童遊樂場用地(未開闢)
- 綠地用地(未開闢)
- 市場用地(未開闢)
- 停車場用地(未開闢)
- 港埠用地(未開闢)
- 加油站用地(已開闢)
- 道路用地(已開闢)
- 道路用地(未開闢)
- 細部計畫範圍線

圖二十四

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍公共設施用地開闢情形示意圖

第四節 容積率

一、現況容積率分析

經實地調查並彙整相關資料並分析如下(詳見表二十六及圖二十五):

(一)住宅區

現行住宅區計畫面積 31.3898 公頃，現況住宅使用面積 15.1863 公頃(不含大船入港社區)，平均樓層 3 至 4 層，其住宅樓地板面積 34.8875 公頃，現況平均容積率為 229.73%。主要集中於中山一路、中山二路、安一路、安定路側住宅區與華興街道路內兩側巷弄，建築型態多呈 1 至 4 層獨棟式住宅分布；而北側大德國中附近住宅區，因受地形限制，大部分尚未發展。

另基隆市政府於 82~83 年間核發(82)收文字第 0123 號基府工建字第 0066 號、(83)收文字第 0300 號基府工建字第 0146 號、(83)收文字第 0599 號基府工建字第 0278 號等 3 張建築執照，基地位於大德段 767、768-1 等地號土地，即大船入港社區預定地，面積約 3.2307 公頃，預計興建戶數約 3,190 戶，樓地板面積共約 35.4209 公頃。住宅區若加計大船入港社區開發量體，則住宅區現況平均容積率為 379.72%。

(二)商業區

現行商業區計畫面積 2.6918 公頃，現況商業使用面積為 1.7458 公頃，平均樓層 3 至 5 層，其商業樓地板面積 6.7546 公頃，現況平均容積率為 386.91%。主要集中於中山一路、中山二路、安一路、安定路側發展，1 樓多作為鄰里性商業使用。

(三)依現況發展本細部計畫商業區與住宅區差異不大，若假設住宅區與商業區皆提供作住宅使用時，本次通盤檢討範圍截至 99 年底人口統計數為 9,047 人，現況平均每人居住樓地板面積為 48.66 平方公尺。

$$\text{居住樓地板面積} = \frac{354,472 + 85,729}{9,047} \cong 48.66 \quad \text{【不含大船入港社區】}$$

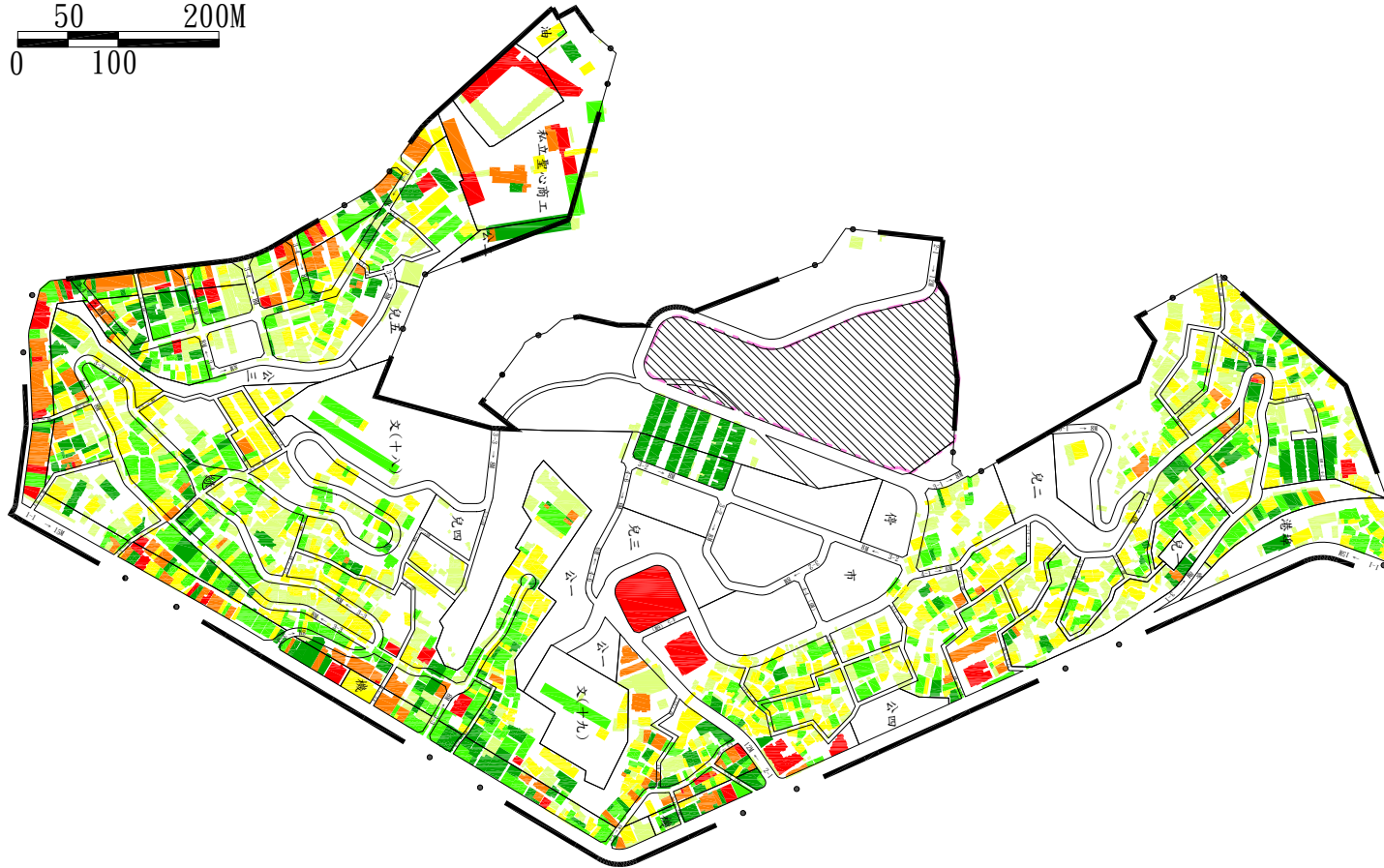
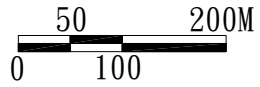
(四)本次通盤檢討範圍現況居住密度為每公頃 509 人。

$$\text{居住密度} = \frac{9,047}{(15.4327 + 2.3536)} \cong 509 \quad \text{【不含大船入港社區】}$$









表二十六 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍現況容積率分析表

土地使用分區	現況使用	基地面積 (公頃)	建物投影面積 (公頃)	樓層 (層)(1)	樓地板面積 (公頃)(3)	平均容積率 (%)【(3)/(2)】
住宅區	住宅	15.1863	3.4178	1	3.4178	229.73
			4.0473	2	8.0946	
			2.8738	3	8.6214	
			1.7862	4	7.1448	
			0.7109	5	3.5545	
			0.6757	6樓以上	4.0544	
			小計		34.8875	
	商業	0.2464	0.0379	1	0.0379	227.15
			0.0091	2	0.0182	
			0.0405	3	0.1215	
			0.0351	4	0.1404	
			0.0135	5	0.0675	
			0.0290	6樓以上	0.1742	
			小計		0.5597	
大船入港社區	3.2307			35.4209	1,096.38	
合計【不含大船入港】	15.4327			35.4472	229.69	
合計【含大船入港】	18.6634			70.8681	379.72	
商業區	住宅	0.6078	0.1592	1	0.1592	299.16
			0.0861	2	0.1722	
			0.1325	3	0.3975	
			0.0831	4	0.3324	
			0.0924	5	0.4620	
			0.0492	6樓以上	0.2950	
			小計		1.8183	
	商業	1.7458	0.0745	1	0.0745	386.91
			0.1358	2	0.2716	
			0.3348	3	1.0044	
			0.3206	4	1.2824	
			0.5238	5	2.6190	
			0.2505	6樓以上	1.5027	
			小計		6.7546	
合計	2.3536			8.5729	364.25	

註：已開發基地面積含宗教使用及里民活動中心。



圖例

-  1層樓
-  2層樓
-  3層樓
-  4層樓
-  5層樓
-  6層樓以上
-  細部計畫範圍線
-  基隆市政府82~83年間核發建築執照範圍(大船入港社區預定地)

圖二十五

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍樓層分布示意圖

二、容積檢討

由於本次通盤檢討範圍多為舊有聚落，住宅區發展率約 59.63%，另扣除大德國中南側住宅區外，住宅區發展率約 71.94%；商業區發展率則高達約 96.55%。舊有聚落之現況容積難以反映地區未來發展趨勢，供作計畫區容積檢討之依據，本次通盤檢討作業將從計畫容積供給量進行分析，以作為容積管制及獎勵規定修訂之參考。

- (一)依據「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」及「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)」土地使用分區管制要點規定如下：

使用分區	計畫面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
住宅區(住三)	24.9292	60	300	原細部計畫
商業區(商四)	2.6918	80	800	原細部計畫
中密度住宅區	6.4606	50	200	大德國中南側住宅區

- (二)參酌原「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」第 2 點規定，以本次通盤檢討範圍之住宅區、商業區規模計算，本計畫平均容積率為 320.53%。

$$\text{計畫平均容積率} = \frac{24.9292 \times 300\% + 2.6918 \times 800\% + 6.4606 \times 200\%}{(24.9292 + 2.6918 + 6.4606)} \times 100\% \cong 320.53\%$$

- (三)平均每人居住樓地板面積

1. 原細部計畫：假設商業區扣除供商業使用之容積率 120%後，其餘提供作住宅使用時，原細部計畫區計畫人口 20,000 人，平均每人居住樓地板面積為 46.55 平方公尺。
2. 大德國中南側住宅區：本次通盤檢討範圍 99 年戶量為 2.35 人/戶，若以近年來平均成長率-1.95%計，至 115 年本次通盤檢討範圍戶量約為 1.72 人/戶。大船入港社區預計興建 3,190 戶，興建樓地板面積約 35.4209 公頃，平均每人居住樓地板面積為 64.56 平方公尺。扣除大船入港社區，大德國中南側住宅區平均每人居住樓地板面積以 50 平方公尺計。

三、計畫人口檢討

- (一)主要計畫指導

本次通盤檢討範圍位於基隆市住宅社區及鄰里單元第 10 住宅社區之第 28 及第 29 鄰里單元，計畫容納人口分別為 11,000 人及 13,000 人。

原細部計畫計畫人口為 20,000 人，則大德國中南側住宅區計畫人口應為 4,000 人。

(二)法規檢討

依原計畫土地使用管制要點及其相關規定，如以每人擁有樓地板面積 50 平方公尺計算，在不考量容積獎勵情形下，原細部計畫住宅區加計商業區部分可作住宅使用樓地板面積，可容納之人口最大量為 18,617 人；若加計本次擴大大德國中南側住宅區，容積率以 200%計，可容納之人口最大量為 2,584 人。全區可容納之人口最大量為 21,201 人。

(三)配合現況檢討【大船入港社區】

大船入港社區預計興建 3,190 戶，至 115 年本次通盤檢討範圍戶量約為 1.72 人/戶，則預估屆時居住人口為 5,487 人。大德國中南側住宅區扣除大船入港社區後，如以每人擁有樓地板面積 50 平方公尺計算，可容納之人口最大量為 1,292 人。加計原細部計畫可容納之人口最大量為 18,617 人，全區可容納之人口最大量為 25,387 人。

(四)公共設施容受力

本細部計畫劃設學校用地【國小】、公園用地、兒童遊樂場用地及停車場用地等公共設施用地，依 91 年及 98 年「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討標準，其容受力分別為 11,818 人、19,747 人、20,799 人及 2,068 人(詳見表二十七)。

表二十七 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍公共設施容受力統計表

項目	計畫面積 (公頃)	檢討標準	可容納人口 (人)
學校用地【國小】	2.3636	5 萬人口以下者，以每千人 0.20 公頃為準	11,818
公園用地	2.9621	5 萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準	19,747
兒童遊樂場用地	1.6639	以每千人 0.08 公頃為準	20,799
停車場用地	0.2774	停車場用地=人口數×基隆市汽車持有率×30 m ² /輛×20% 99 年基隆市汽車持有率= 223.6074 輛/千人	2,068

(五)計畫人口訂定

本案原細部計畫人口訂定為 20,000 人，若將大德國中南側住宅區納入本次擴大細部範圍，依主要計畫之指導，計畫人口應為 24,000 人。

大德國中南側住宅區已有依容積率管制實施以前之建管法令審核所核准之建造執照【大船入港社區】，大船入港社區建照仍屬有效，本

次通盤檢討仍應考量其規劃設計量體，依其申請量體推估將可容納約 5,487 人。

扣除大船入港社區申請基地，其餘住宅區及商業區，若依「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」及「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)」土地使用分區管制要點規定，容積率以住宅區(住三)300%、商業區(商四)800%、中密度住宅區 200%計，並以每人擁有樓地板面積 50 平方公尺計算，全區可容納之人口最大量為 25,387 人。

由上述分析可知，雖由本次通盤檢討範圍人口發展趨勢得知，年平均成長率為-1.94%，但因鄰近重大計畫如基隆火車站及西二西三碼頭都市更新計畫、市民廣場建設計畫、中山一二路拓寬工程、基隆輕軌建設計畫…等重大建設計畫推動、交通建設條件改善，土地競租能力變強，同時衡量永續發展的綠色運輸方針，土地使用與交通運輸予以整合，故計畫人口仍依主要計畫之指導，維持原計畫人口 24,000 人。

第五節 土地權屬

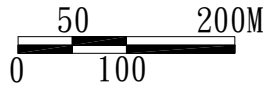
本細部計畫範圍內土地行政轄區隸屬基隆市，土地包括基隆市大德段、中山段、太平段及榮華段土地。

由表二十八及圖二十六可知，本細部計畫範圍國有土地約 10.7815 公頃，約占全區面積 19.85%，土地管理機關包括內政部營建署、交通部台灣鐵路管理局、交通部基隆港務局、財政部國有財產局、基隆市中山區公所、基隆市政府及經濟部礦務局；其次，基隆市政府所有土地約 1.2046 公頃，約占全區面積 2.22%，土地管理機關包括基隆市中山區公所、基隆市中山區港西國民小學、基隆市立大德國民中學、基隆市政府及基隆市衛生局；其餘土地則為私有地，占全區面積 77.93%。

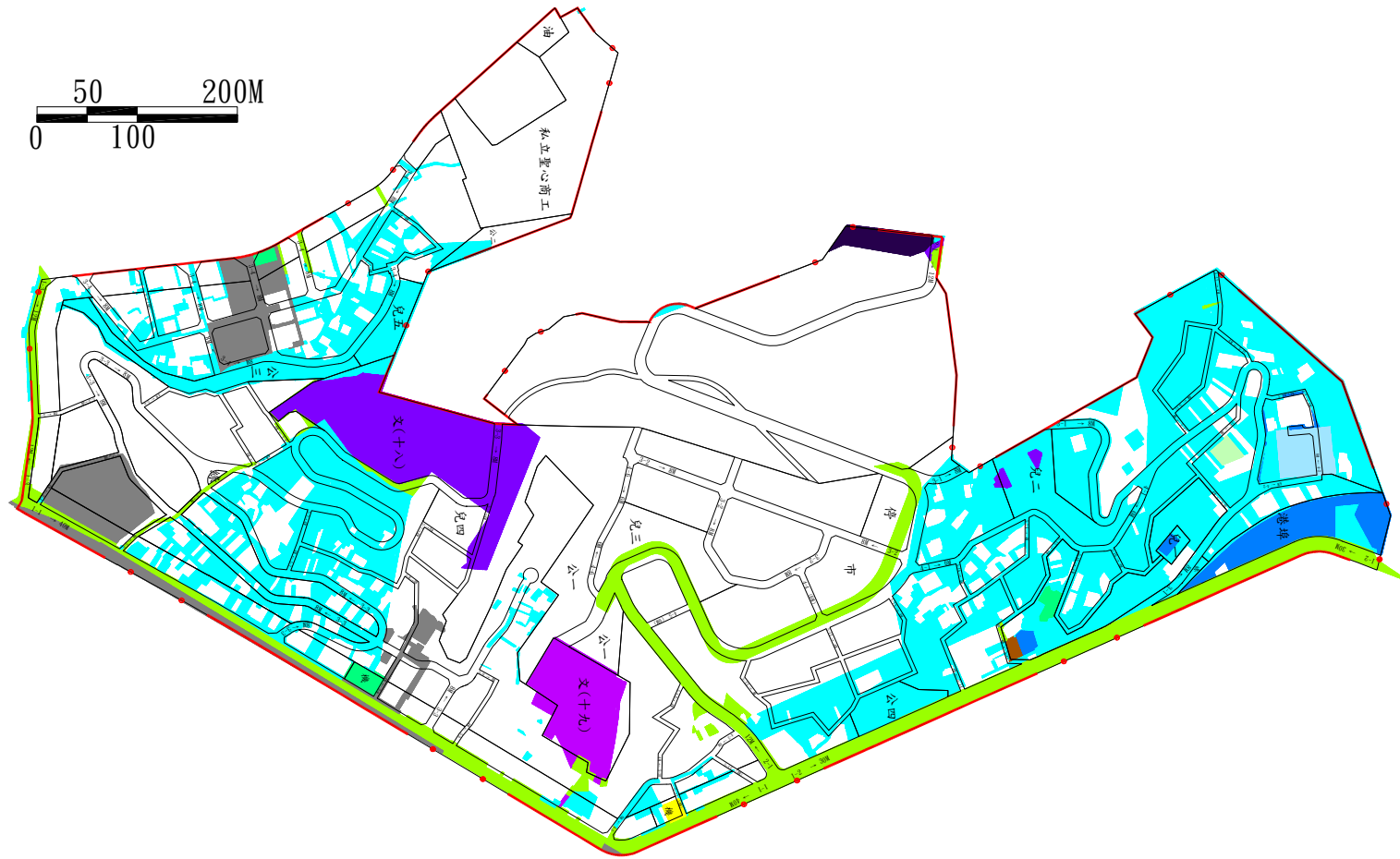
表二十八 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍土地權屬面積統計表

		面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
公有	中華民國	內政部營建署	0.0005	0
		交通部台灣鐵路管理局	0.0098	0.02
		交通部基隆港務局	0.7116	1.31
		財政部國有財產局	8.7424	16.10
		基隆市中山區公所	0.0600	0.11
		基隆市政府	1.2267	2.25
		經濟部礦務局	0.0305	0.06
		小計	10.7815	19.86
	基隆市	基隆市中山區公所	0.0027	0.01
		基隆市中山區港西國民小學	0.0615	0.11
		基隆市立大德國民中學	0.0516	0.09
		基隆市政府	1.0545	1.94
		基隆市衛生局	0.0342	0.06
		小計	1.2046	2.21
	合 計		11.9861	22.07
私有	私有	42.3314	77.93	
	小計	42.3314	77.93	
總 計		54.3175	100.00	

資料來源：基隆市信義地政事務所。



76



圖例

- 內政部營建署
- 交通部台灣鐵路管理局
- 交通部基隆港務局
- 交通部基隆港務局
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 財政部國有財產局
- 基隆市中山區公所
- 基隆市中山區公所
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 基隆市政府
- 經濟部礦務局
- 基隆市立港西國民小學
- 基隆市立太平國民小學
- 基隆市立大德國民中學
- 基隆市衛生局
- 教育廣播電台
- 私有地
- 細部計畫範圍線

圖二十六

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍土地權屬示意圖

第四章 檢討課題與對策

承第二章計畫背景及第三章發展現況分析，本章擬進一步研提本細部計畫檢討課題及對策、檢討變更原則與實質變更內容。

第一節 檢討課題及對策

課題一：本細部計畫原計畫圖老舊、地形伸縮、精度差且與現況發展脫節，亟須辦理計畫圖重製工作。

說明：由於「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」細部計畫圖(比例尺 1/1200)及「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)案」主要計畫圖(比例尺 1/1200)，因實施迄今已屆 18 年，計畫圖老舊精度差，致辦理釘樁分割作業，常發生地籍、樁位與都市計畫三者不符之情形，造成執行上之困擾。

對策：透過本次細部計畫通盤檢討時機，辦理比例尺 1/1000 計畫圖重製工作，以徹底解決地籍、樁位與都市計畫不相符合的情形，以落實都市計畫之執行，並確保人民權益。

課題二：本細部計畫之原計畫目標年為民國 85 年，業已超過年限，不符都市計畫相關法令之規定。

說明：按「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」及「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)案」，計畫目標年均為民國 85 年，現已超過計畫年期，應予檢討調整以符實際。

對策：配合「擴大暨變更基隆市都市計畫(通盤檢討)案」之計畫年期，將本次通盤檢討予以延長至民國 115 年。

課題三：因細部計畫範圍擴大，本細部計畫之開發強度及計畫人口宜配合通盤檢討重新訂定，以符實際。

說明：1. 依原計畫土地使用管制要點及其相關規定，如以每人擁有樓地板面積 50 平方公尺計算，在不考量容積獎勵情形下，原細部計畫住宅區加計商業區部分可作住宅使用樓地板面積，可容納之人口最大量為 18,340 人；若加計本次擴大大德國中附近住宅區，容積率以 200%計，全區可容納之人口最大量為 20,924 人。

2. 若大船入港社區申請基地以原規劃量體 3,190 戶計，約可容納 5,487 人，其餘住宅區及商業區，則依「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」及「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)」土地使用分區管制要點規定，容積率以住宅區(住三)300%、商業區(商四)800%、中密度住宅區 200%計，並以每人擁有樓地板面積 50 平方公尺計算，全區可容納之人口最大量為 25,118 人。

3. 原太平國小附近地區細部計畫範圍計畫人口 20,000 人，主要計畫屬基隆市住宅社區及鄰里單元第 10 住宅社區之第 28 及第 29 鄰里單元，容納人口分別為 11,000 人及 13,000 人，則本次擴大範圍計畫人口應為 4,000 人。

對策：1. 大船入港社區建照仍屬有效，本次通盤檢討仍應考量其規劃設計量體，依其申請量體推估將可容納約 5,487 人。

2. 依據「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)」土地使用分區管制要點指導，大德國中南側住宅區屬中密度住宅區，住宅區訂定計畫建蔽率 60%，計畫容積率 200%，若不含大船入港社區，以每人擁有樓地板面積 50 平方公尺計算，計畫容納人口 1,292 人。

3. 參酌「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)」案土地使用分區管制要點，住宅區(住三)計畫容積率 300%、商業區(商四)800%扣除供商業使用之容積率 120%為 680%，以每人擁有樓地板面積 50 平方公尺計算，計畫容納人口 18,617 人，較原計畫人口少 1,660 人。

4. 依上述分析，本次通盤檢討範圍可容納人口約 25,387 人，計畫人口依主要計畫之指導，維持原計畫人口 24,000 人。

課題四：本細部計畫北側大德國中附近住宅區，尚未擬定細部計畫及相關土地及建築物之使用管制。

說明：原太平國小附近地區細部計畫範圍，係位屬港口商埠地區主要計畫區，而北側大德國中附近住宅區，現行都市計畫則屬中山安樂及八斗子地區主要計畫區，故現行太平國小附近地區細部計畫範圍未包括北側大德附近住宅區。

對策：透過本次細部計畫通盤檢討，將北側大德附近住宅區納入本細部計畫範圍，以研擬相關土地及建築物之使用管制，並重新檢討公共設施及土地使用分區管制規定，以落實政府執行都市計畫之依據。

課題五：本次通盤檢討範圍內部分公共設施用地(如公園、兒童遊樂場、綠地等)雖符合檢討標準，惟多尚未開闢。

說明：計畫區內公共設施用地開闢狀況不佳，迄今仍有部分公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、市場用地、停車場用地、道路用地…等未開闢，究其原因，遊憩設施用地其土地權屬雖多屬公有土地，然區位大都位於陡峭地區，開闢不易，若扣除坡度陡峭地區，實際可開闢使用面積不高，將降低周邊社區生活環境品質；另市場用地及停車場用地則皆屬私有地，尚未徵收開闢。

對策：1. 重新檢討公共設施用地之需求及區位分布，已劃設為公共設施用地者，維持原計畫或變更為其他公共設施用地；對於開闢可行較高者，應設法儘速開闢；而開闢可行較低者，可考量維持原計畫，以兼顧公共設施質與量之合理性。

2. 檢討後仍有保留之必要及開闢可行性者，則應配合事業及財務計畫訂定開闢時程，並列為優先開闢項目。

3. 清查計畫區內之公有土地，尋求是否有公有閒置之土地，考慮變更為公共設施用地之可能性。

課題六：計畫區周圍重大建設相繼規劃及開發，未來勢必對本計畫區土地使用模式產生影響，應及早因應。

說明：1. 本次通盤檢討範圍位於基隆市中心區，緊鄰基隆港，地理位置相當優越，且基地地形背山面海，景觀條件優良。

2. 未來，計畫區周邊重大建設項目包括「基隆市臨港市中心區附近地區都市更新規劃」、「基隆港客運觀光商業專區開發」、「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新」及「中山一、二路拓寬工程」等計畫，相關計畫已爭取獲得行政院經建會通過 24 億元的火車站體遷移與軌道設施特別預算經費，目前台鐵局正辦理都市更新招商規劃作業，而火車站平面南移工程則由交通部鐵路改建工程局辦理規劃設計中，在全國「四大金磚」都市更新案中進展最快。

3. 本細部計畫現況多為老舊社區，由於緊鄰上述發展計畫區，加以地勢較高，實有礙都市景觀。故本次檢討宜依其區位特性、服務機能，以及未來可能之土地使用情形，重新界定本細部計畫地區之土地使用及其整體開發方式。

對策：因應本計畫區鄰近重大建設計畫，本次通盤檢討時，宜增訂都市設計內容、親山親水計畫、綠化計畫、都市防災計畫及都市更新計畫，以作為土地使用規劃及土地使用分區管制要點檢討之依據，並建構完善的事業及財務計畫，以達到都市永續發展之目的。

課題七：受山坡地地形及現況密集發展限制，本次通盤檢討範圍道路系統開闢不易，影響各社區進出不便及都市整體發展。

說明：1. 本次通盤檢討範圍已開闢道路為東側中山一路、中山二路及南側安一路，區內則以華興街已開闢完成，全區計畫道路受山坡地地形及現況建築物密集發展限制，大多未開闢，道路開闢率僅 35.17%。
2. 原計畫道路路型應已經完善檢討而劃設，雖土地權屬多為公有地，惟尚未開闢之主要原因係受現況密集發展限制，拆遷不易。

對策：研擬完善之整體開發方式，如都市更新計畫，並擬具可行的拆遷安置計畫，以利後續之執行。

課題八：窳陋老舊地區生活品質低落及都市防災安全堪慮。

說明：1. 計畫區中山一路、中山二路、安一路及安定路沿線之商業區，幾處有較高層之新建大樓。
2. 另外，華興街部分地區之住宅區，如「麗寶大觀」已新建，然區內大部分地區屋況不良且巷道狹小，計畫道路大多尚未開闢，致使居住環境品質低，亦影響其居住安全。

對策：1. 配合老舊社區發展現況調查研析，引入都市更新機制，活化老舊社區及周邊之發展。
2. 對於老舊地區鼓勵都市更新，並規劃獎勵條件誘導居民提供開放性公共空間。
3. 大面積之公有地優先劃設為都市更新區，並加強基礎建設及公共設施，使其土地再發展。

課題九：目前本次通盤檢討範圍缺乏整體有序的都市計畫土地使用分區管制，致發展零亂，土地利用效率不彰。

說明：1. 「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)」將全市住宅區分為最高密度、高密度、中密度、低密度及最低密度等五種使用強度；另外，將全市商業區分為最高密度、高密度、中密度及低密度等四種使用強度。
2. 本次通盤檢討範圍現行土地使用管制住宅區為第三種住宅區，屬全市之最高密度住宅區，即第五種住宅區；而現行商業區為第四種商業區，較最高密度商業區使用強度強。
3. 至於西北側擴大大德國中附近住宅區，因尚未擬定細部計畫，住宅區強度未訂定。

- 對策：1. 研擬整體有序的土地使用分區管制，納入細部計畫規範，以有效規範各項土地開發行為，以導正都市整體均衡發展。
2. 依據主要計畫指導及配合全市土地使用分區管制要點辦理，研訂本次通盤檢討範圍最適之土地分區強度。

第二節 發展目標及策略

本次通盤檢討範圍位於基隆市重要之樞紐地位，多年來發展凌亂及屋況老舊，卻受限於山多平地少之天然地理限制，為啟動本細部計畫區再發展契機，承上位計畫指導原則，其空間發展定位以提供優質住宅為主，為因應地方實際發展需要，本計畫目標如下：

總目標：打造一個「展現基隆港灣山海城鎮」之都會發展腹地。

目標一：建立安全、舒適、便利的住宅社區。

策略一：配合都市更新計畫，規劃高品質臨港住宅社區。

策略二：規劃完善人行步道系統，期邁向「減廢、節能」之標的。

策略三：鄰里單元以聯外道路或主要道路為界，避免通過性交通妨害居民安全。

策略四：運用都市設計手段，增加人際交流的活動場所，以凝聚居民向心力。

策略五：提供充足的公共設施用地供民眾休閒與遊憩使用。

目標二：建構地區永續發展基礎，提升地區環境品質。

策略一：透過都市計畫通盤檢討程序，合理規劃土地使用計畫內容，提高土地使用混合度。

策略二：塑造都市景觀設計及空間意象。

策略三：研議以行人導向之都市設計規範，以建構人本之生活環境空間。

策略四：經由民眾參與過程，規劃符合地方實際發展需要之細部計畫。

目標三：健全都市公共設施及公用設備服務機能。

策略一：加強鄰里單元各項服務功能，以發揮都市分工與整合的績效。

策略二：健全公共設施及公用設備服務功能，提升當地生活水準。

目標四：配合山坡地地形，建構綠色生態交通系統。

策略一：交通動線系統應強調道路功能層級分明，搭配景觀綠美化，同時減少住宅社區的都市公害問題。

策略二：配合配合山坡地地形與未來交通建設計畫，將本計畫區與周邊地區作適當的銜接，發展完整的路網結構。

策略三：計畫區內配置人行步道等道路服務網路系統，有效串聯各鄰里社區及活動據點，延續居民活動脈絡。

策略四：人行步道之鋪面透過不同材質的組合，創造平面空間的質感與層次變化。

第三節 整體計畫構想

一、規劃原則

(一) 導入環保概念及注重生態之開發精神

計畫開發過程中應避免對生態資源及自然環境造成永久性破壞，計畫區內多為坡地地形，其中坡度大於 30% 者更占本次通盤檢討範圍面積 45%，根據山坡地相關法令規定該種坡地禁止建築使用，基於環保概念及生態保育之開發精神，現有地形、植被皆需配合未來公共設施需求考量留設，選擇植被茂盛及地形陡峭、坡度大於 30% 地區配合本區開發規劃為公園、綠地使用以保存原生植栽。

(二) 強調人與環境契合聯繫之居住空間

未來本區將建立在以人為本，著重於環境、居住空間、休閒及開放空間之聯繫性。因此，建物量體、公園綠地等公共設施之配合設置，才能創造舒適的人性空間，並使所有空間有效連接，進而達到公共安全的功能。

(三) 融入自然環境，展現山海景觀特色

山與海為本區最主要之自然環境景觀資源，同時亦是展現本區獨特風貌的視覺焦點，故應使自然與居住環境融合為一體，在考慮都市風貌時，透過建物造型、量體管制及公共設施之規劃，展現本區山海景觀特色。

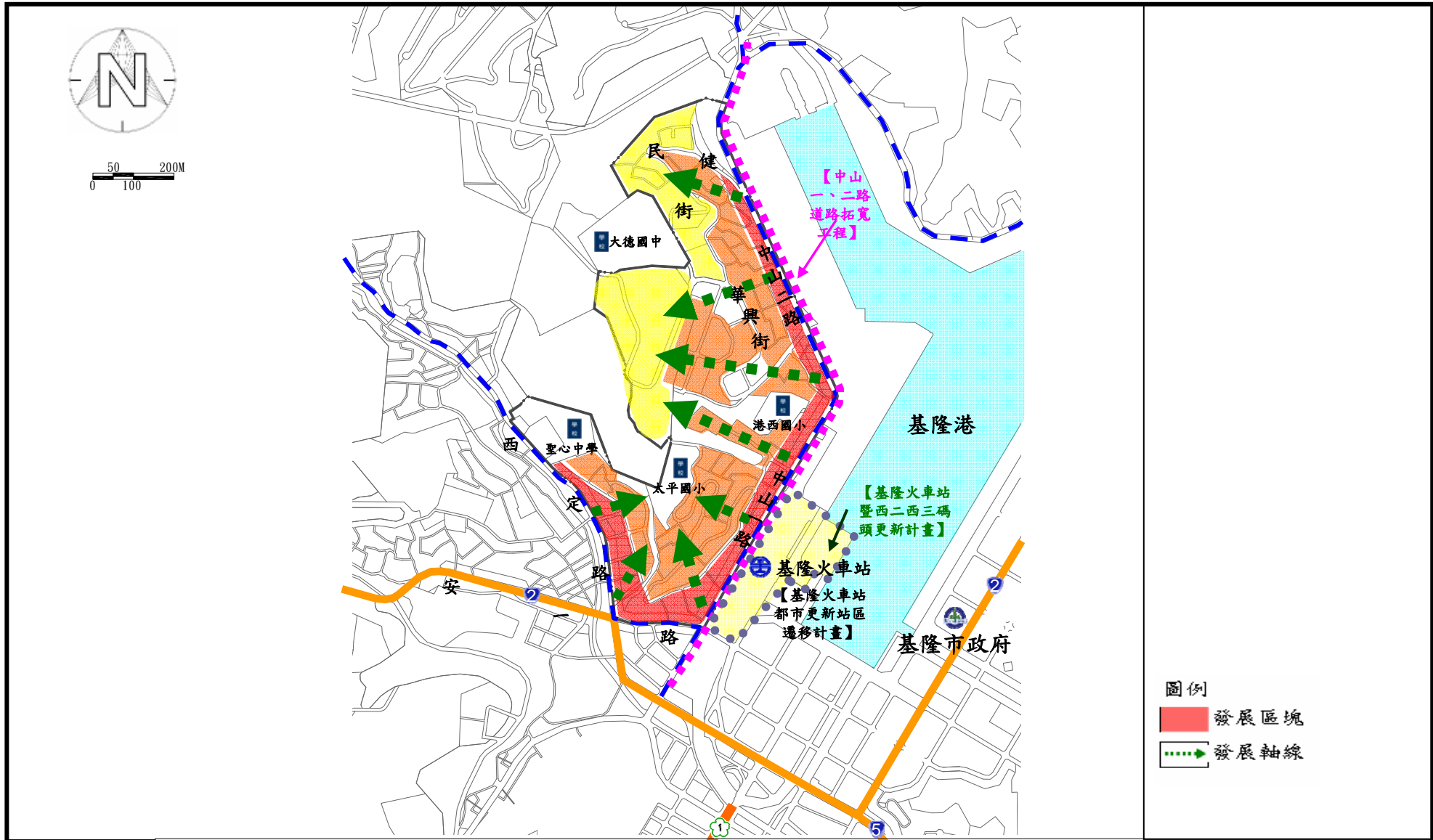
二、發展構想

(一) 土地使用構想

整體而言，本基地具有市中心商業區及住宅社區開發之潛力，為了善用基地之自然環境特色，創造一個完善優美的環港商圈及住宅社區，本細部計畫通盤檢討之土地規劃構想分述如下(詳見圖二十七及圖二十八)：

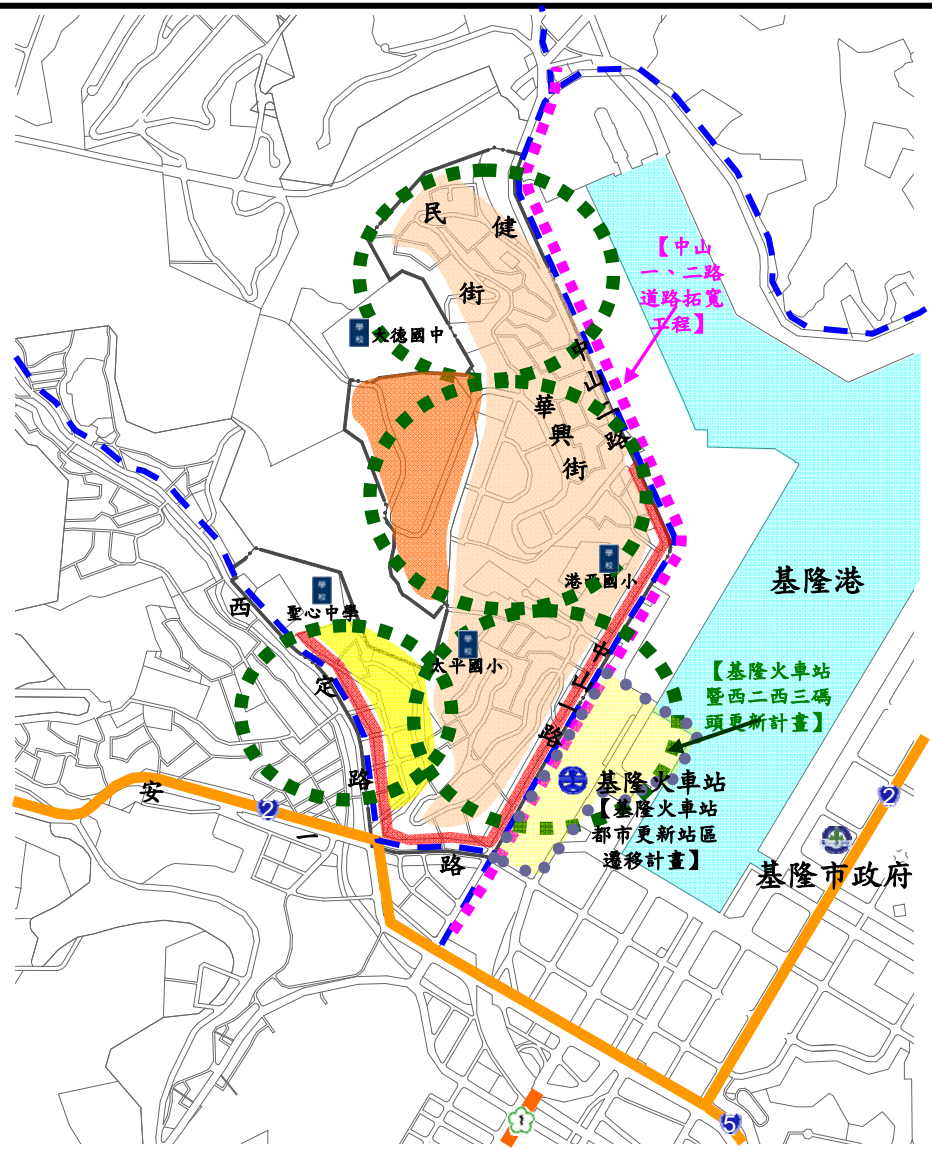
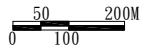
1. 環港商圈

本細部計畫沿中山一路、中山二路、安一路及西定路沿線定位為市中心商業區，為配合基隆火車站暨西二西三碼頭更新計畫及中山一路、中山二路拓寬為 40 公尺計畫道路工程，商業區活動將由服務周邊住宅單元日常生活所需的零售活動，提升為配合觀光事業之發展的旅館及飲食娛樂服務等活動，商業可望升級。








圖二十七

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)空間發展架構示意圖



圖例

-  臨港更新區
-  優質住宅區
-  中密度住宅區
-  環港商圈
-  鄰里單元

圖二十八

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用發展構想示意圖

未來將規範配置完整、連續、安全的步行系統與開放空間，使人、車動線不相衝突，另強化透過都市設計方式塑造具有商業活動之發展意象。

2. 以鄰里單元發展之住宅社區型態

在山坡地的建築設計上，必須順應地形，避免在坡度陡峭、地質不穩定的地帶配置建物；而另一方面，也要酌以整體住宅社區的精神及實際需求設計。

(1) 臨港更新區

本區位於環港商圈上坡處，基地有廣闊的視覺效果，亟具發展潛力，惟受限於山多平地少之天然地理限制，及土地使用現況發展凌亂老舊，經基隆市政府 91 年 8 月 23 日劃定為都市更新地區。

為啟動本區再發展契機，本計畫依循主要計畫將本區劃分為 1 個鄰里單元，鄰里單元再劃分 3 個生活空間單元，並檢討配置細部計畫道路系統、公園和兒童遊樂場等用地，以提升地區生活環境品質。

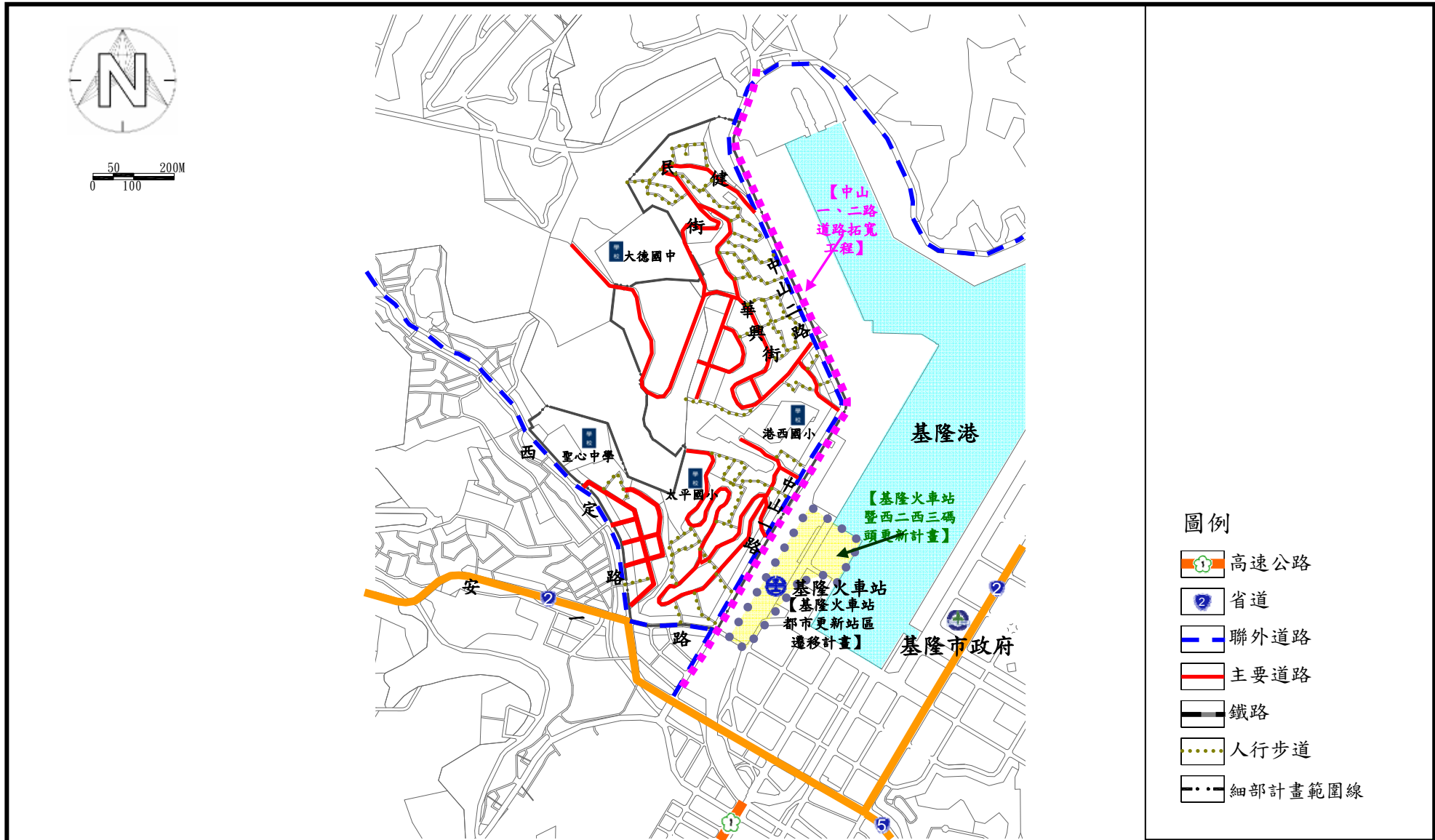
(2) 優質住宅社區

本區地理環境適中，附近有私立聖心中學，臨近市中心等，為適宜發展為高級住宅社區之山坡地。未來結合山域資源，將周邊規劃為優質居住社區，串連景觀、綠帶及交通網絡，形塑完備生活機能之生態居住單元。

(二) 動線系統構想(詳見圖二十九)

1. 車行動線

- (1) 配合現有道路及計畫道路系統，路網結構以區界道路為主要幹道，提供便捷商業服務軸線；並配合地形，建構區內完整道路系統，以供社區出入使用。
- (2) 商業區以劃設寬 40 公尺道路(中山一路、中山二路)、12 公尺道路(安一路)及 11 公尺道路(西定路)為主。
- (3) 主要道路系統應儘量避免穿越鄰里或住宅單元，以確保各住宅鄰里單元之完整性，並避免不必要之過境交通旅次進入，影響居住環境品質。
- (4) 次要道路之配置與劃設考量土地使用分區，原則上住宅區細部計畫道路的配置，以配合計畫鄰里單元，劃設寬 6、8 及 12 公尺道路為主。



圖例

- 高速公路
- 省道
- 聯外道路
- 主要道路
- 鐵路
- 人行步道
- 細部計畫範圍線

圖二十九

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)動線系統構想示意圖

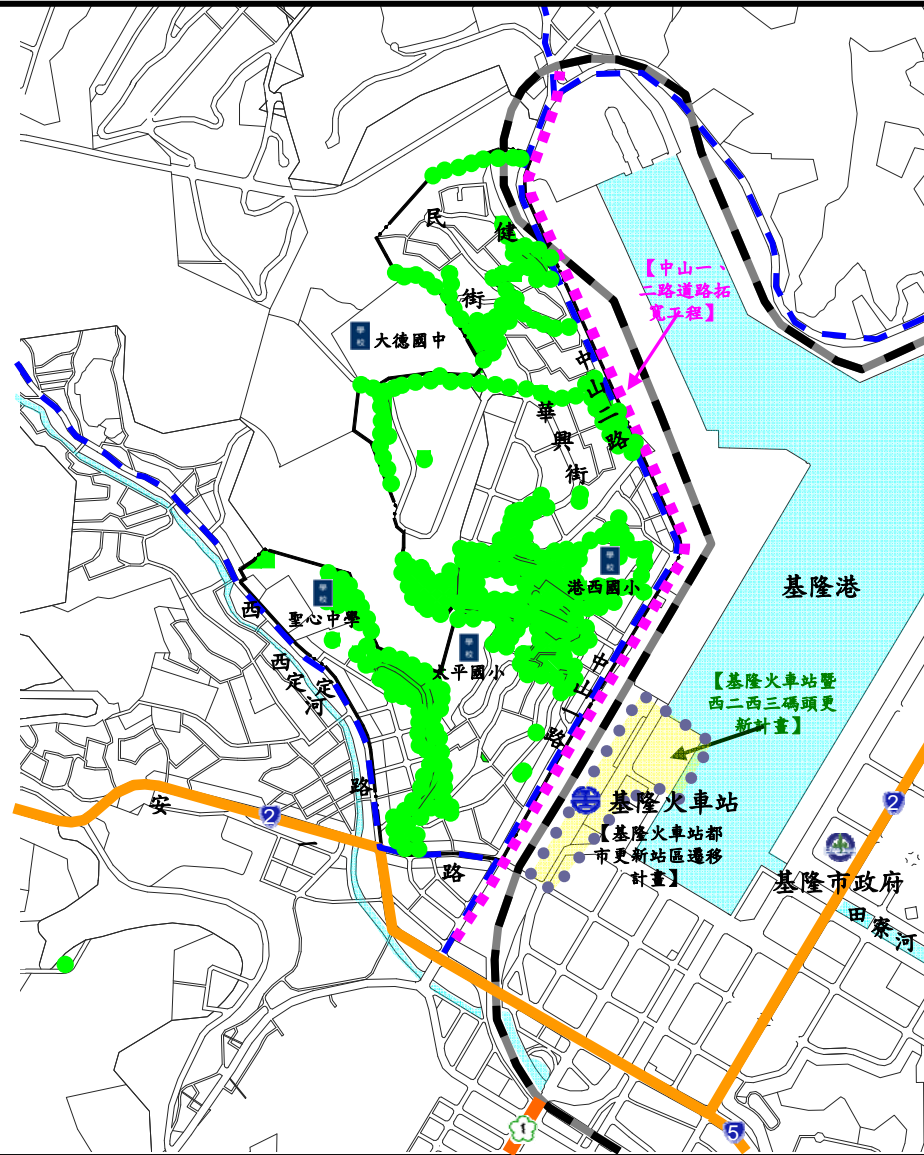
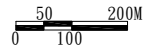
2. 人行動線

- (1)以公共利益之規劃觀點，建立以人為本之社區生活環境空間，規劃舒適人行步道、通學步道及通勤步道系統，提供安全的步行空間，聯外道路及主要道路以上層級，道路周邊之人行道，應利用植栽穴與綠化之方式達到馬路與人行道之區隔，增加無障礙道路之設計並利用緣石、高差及車阻以防止汽機車停放。
- (2)建立人行道之獨特性，利用植栽、街道家具與鋪面之色彩變化達到街區視覺意象之效果。
- (3)以鄰里中心為核心，配合道路系統及人行步道串聯活動據點，以延續居民活動脈絡。

(三)公共設施及開放空間構想(詳見圖三十)

1. 鄰里性公共設施應視鄰里單元數量，平均配置於鄰里單元內。
2. 配合現況坡度 55%以上土地與鄰里公園、兒童遊樂場等活動據點分布，建立親山休閒綠軸，提供居民日常休憩空間。
3. 退縮與高度的管制

本計畫區建築退縮空間及量體高度應配合道路寬度納入都市設計予以整體規劃。



圖例

- 高速公路
- 省道
- 基隆外環道
- 鐵路
- 綠帶系統
- 藍帶系統
- 細部計畫範圍線

圖三十

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)藍綠帶系統構想示意圖

第五章 原有計畫之變更

第一節 檢討變更原則

本細部計畫由開發甚早，且受山坡地地形限制，現況發展已與計畫脫節，亟待全面通盤檢討，以規劃符合當地發展需要之都市計畫。因此，特訂定通盤檢討原則，作為本細部計畫檢討變更之依循。

- 一、依據主要計畫指導，仍維持劃分 2 個鄰里單元。
- 二、避免開發坡度陡峭地區，對於坡度大於 30% 以上者，儘量維持原地形地貌，以減少生態破壞並防止坡地災害發生。
- 三、以既有道路系統為規劃基礎，布設區內主、次要及人行步道路網，以建構完整細部計畫道路系統。坡地道路開闢需順應地形，最大縱坡度應小於 12%。

四、公共設施劃設需符合下列標準：

- (一) 逐步落實公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地面積高於總計畫面積 10% 之規定。
- (二) 停車場用地劃設面積不得低於以商業區面積留設標準，並朝向以車輛預估數 20% 之停車需求，或留設相同停車席位。
- (三) 公共設施及公用設備依住宅鄰里單元布設，以滿足居民日常生活需求。
- (四) 公共設施之規劃，以公有土地優先布設為原則，期減少政府財政負擔。
- (五) 公共設施及公用設備之規劃，原則上目的事業主管機關用地取得無虞或取得所有權人土地使用同意書，並依程序提出申請者，本細部計畫將配合予以檢討設置，以符合當地實際發展需求。
- (六) 檢討公共設施區位、規模及多目標使用之可行性，以落實都市計畫之執行。

五、住宅區與商業區配合鄰里性公共設施、道路系統或都市防災需要調整。

六、容積率規劃原則

(一) 住宅區容積率訂定原則

1. 考量本次通盤檢討範圍現況及未來發展，將住宅區依建蔽率及容積率不同訂定不同密度之住宅區。
2. 現已擬定之細部計畫地區之容積規定依細部計畫之容積管制；大德國中南側住宅區，則參酌「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)」訂定之，同時配合採建蔽率管制措施。

(二) 商業區容積率訂定原則

1. 現已擬定之細部計畫地區之容積規定依細部計畫之容積管制。
2. 依區位條件暨開發潛力，將本細部計畫商業區劃分為不同密度之商業區。

(三)其他分區與用地之開發強度管制

其他土地使用分區與用地之開發強度管制依原擬定細部計畫土地管制及參酌「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)」訂定之。

七、都市防災原則

- (一)屬環境敏感地區儘量避免開發。
- (二)配合避難場所及相關防救災據點，指定8公尺以上道路為防救災道路。
- (三)劃定火災延燒阻隔帶，避免火災造成重大損害。

第二節 變更內容說明

承上開說明並參考公民團體意見，本次通盤檢討變更項目、內容、變更理由及土地使用分區管制要點詳見表二十九、表三十、圖三十一、表三十、圖三十一、表三十一、表三十二及表三十三。本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表二十九 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	都市計畫圖	原都市計畫圖 比例尺： 一千二百分之一	重製都市計畫圖 比例尺： 一千分之一	1. 原有計畫圖係以比例尺一千二百分之一地形圖為底圖，自測製發布使用迄今，已逾 20 年，且地形地物隨都市發展建設已多所變遷，為避免將來執行時發生困擾。 2. 配合新測比例尺一千分之一地形圖，並予以展繪重製細部計畫內容，以提昇計畫圖精準度。	
二	計畫範圍面積	港口商埠地區部分計畫面積 47.2710 公頃，重製後面積 46.9797 公頃。 中山安樂及八斗子地區部分重製後面積 7.3378 公頃。	計畫面積 54.3175 公頃。	原細部計畫(第一次通盤檢討)範圍計畫面積 47.2710 公頃，配合都市計畫圖重製成果並擴大大德國中附近住宅區 7.3378 公頃，檢討調整細部計畫範圍界線，重新丈量及修正計畫面積。	
三	計畫年期	民國 85 年	民國 115 年	原計畫年期已屆滿，配合「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)」案，計畫年期訂定為民國 115 年。	
四	計畫人口	20,000 人	24,000 人	依主要計畫指導及考量發展趨勢與人口現況，訂定 24,000 人為本次通盤檢討計畫目標年民國 115 年之計畫人口，以作為公共設施用地之檢討基準。	
五	計畫區西北側	住宅區 (6.2723)	第一種住宅區 (6.2723)	配合本細部計畫區土地使用分區管制要點辦理。	中山安樂及八斗子地區
六	計畫區全區	第三種住宅區 (24.1955)	第二種住宅區 (24.1955)	配合本細部計畫區土地使用分區管制要點辦理。	
七	計畫區全區	第四種商業區 (1.2646)	第一種商業區 (1.2646)	配合本細部計畫區土地使用分區管制要點辦理。	
八	計畫區全區	第四種商業區 (1.3923)	第二種商業區 (1.3923)	配合本細部計畫區土地使用分區管制要點辦理。	

表二十九 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表(續一)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
九	本細部計畫區北側，港埠用地西側	住宅區 (0.0010)	道路用地 (0.0010)	1. 依 86 年 1 月 31 日基府工都 003227 號變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案變更新編號第二十案，健民街變更為都市計畫道路用地，惟樁位成果健民街與原細部計畫 4-2 號道路，道路邊界未能銜接，本次將道路邊界調整順平，以符規劃原意。 2. 道路邊界未能銜接部分最小距離達 1.3 公尺。	計畫圖重製部分
十	兒二北側	第三種住宅區 (0.1517)	公園兼兒童遊樂場用地(公兒一) (0.1517)	1. 為提供市民日常休閒活動使用場所。 2. 依 99 年 07 月 19 日召開「辦理本市 500 坪以上大面積國有土地合作或委託開發案第 3 次研商會議」會議結論一(五):「中山區大德段 756-93 地號土地:請中山區公所研議以綠美化之方式,逕洽國有財產局臺灣北區辦事處基隆分處辦理認養;並請都市發展處於通盤檢討時考量是否變更為公園用地。…」辦理。 3. 土地為公有地。 4. 現況已設有涼庭及停車場供公眾使用,地勢平坦,開發潛力高;與兒二西側整體作為公兒使用。	
十一	1	兒童遊樂場用地(兒二) (0.2718)	公園兼兒童遊樂場用地(公兒一) (0.2718)	1. 為提供市民日常休閒活動使用場所。 2. 多已整地開闢現,況已興建籃球場,西側亦設有停車空間,亦完備安全護欄等防護措施,與東北側住三整體作為公兒使用。 3. 土地為公有地,零星為私有地。	
	2	兒童遊樂場用地(兒二) (0.3309)	綠地(綠三) (0.3309)	1. 依據 101 年 03 月 02 日召開本案公共設施協調會會議結論 3.:「…已劃設之公園用地,如現況過陡,不適合開闢為公園使用,請規劃單位考量變更為綠地…」辦理。 2. 因現況坡度過於陡峭,確有影響兒童戶外活動安全之虞,不宜作兒童遊樂場使用。 3. 因現況坡度過於陡峭,不宜開發建築,土地為公有地。	

表二十九 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表(續二)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十二	大德國中南側住宅區	道路用地 (0.0374)	第一種住宅區 (0.0374)	本擴大細部計畫範圍原屬於 44 年港口商埠主要計畫區，原計畫劃設 1 條 5 公尺南北向出入道路，其中，屬港口商埠地區主要計畫部分，已於 81 年細部計畫第一次通盤檢討變更，惟 65 年將大德國中南側之住宅區納入中山安樂及八斗子地區主要計畫範圍後，歷次通盤檢討並未套繪該出入道路，配合本次通盤檢討將 5 公尺南北向予以廢除。	本次擴大範圍。
		道路用地 (0.0442)	第一種住宅區 (0.0442)		
		道路用地 (0.0732)	第一種住宅區 (0.0732)		
十三	大德國中南側住宅區	住宅區 (0.1226)	道路用地 (0.1226)	現況為 6~8 公尺道路，配合現況劃設 8 公尺計畫道路，以串連 2-1 號道路及 3-3 號道路。	本次擴大範圍。
十四	大德國中南側住宅區	住宅區 (0.0300)	道路用地 (0.0300)	配合現況社區(第一景社區)發展，將華興街 285 巷、291 巷等 2 條 8 公尺出入道路，變更為計畫道路用地。	
		住宅區 (0.0357)	道路用地 (0.0357)		
十五	港西國小西側，兒三	兒童遊樂場用地(兒三) (0.5504)	綠地(綠四) (0.5504)	1. 依據 101 年 03 月 02 日召開本案公共設施協調會會議結論 3. :「...已劃設之公園用地，如現況過陡，不適合開闢為公園使用，請規劃單位考量變更為綠地...」辦理。 2. 因現況坡度過於陡峭，確有影響兒童戶外活動安全之虞，不宜作兒童遊樂場使用。 3. 土地多為私有地，零星為公有地。	
十六	港西國小西側，公一	公園用地(公一) (0.1635)	綠地(綠五) (0.1635)	1. 依據 101 年 03 月 02 日召開本案公共設施協調會會議結論 3. :「...已劃設之公園用地，如現況過陡，不適合開闢為公園使用，請規劃單位考量變更為綠地...」辦理。 2. 因現況坡度過於陡峭，確有影響市民戶外休閒活動安全之虞，不宜作公園使用。 3. 土地多為私有地，零星為公有地。	
十七	港西國小西側，公一	公園用地(公一) (1.9648)	綠地(綠六) (1.9648)	1. 依據 101 年 03 月 02 日召開本案公共設施協調會會議結論 3. :「...已劃設之公園用地，如現況過陡，不適合開闢為公園使用，請規劃單位考量變更為綠地...」辦理。 2. 因現況坡度過於陡峭，確有影響市民戶外休閒活動安全之虞，不宜作公園使用。 3. 土地多為私有地，零星為公有地。	

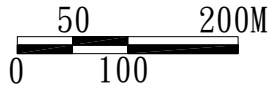
表二十九 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表(續三)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
十八	太平國小東側，兒四	兒童遊樂場用地(兒四) (0.2143)	綠地(綠七) (0.2143)	1. 依據 101 年 03 月 02 日召開本案公共設施協調會會議結論 3. :「...已劃設之公園用地，如現況過陡，不適合開闢為公園使用，請規劃單位考量變更為綠地...」辦理。 2. 因現況坡度過於陡峭，為維護兒童戶外活動安全，不宜作兒童遊樂場用地。 3. 土地多為私有地，零星為公有地。	
十九	太平國小西側北，公二	公園用地(公二) (0.1799)	綠地(綠八) (0.1799)	1. 依據 101 年 03 月 02 日召開本案公共設施協調會會議結論 3. :「...已劃設之公園用地，如現況過陡，不適合開闢為公園使用，請規劃單位考量變更為綠地...」辦理。 2. 因現況坡度過於陡峭，確有影響市民戶外休閒活動安全之虞，不宜作公園使用。 3. 土地多為私有地，零星為公有地。	
二十	太平國小西側，兒五	兒童遊樂場用地(兒五) (0.2329)	綠地(綠九) (0.2329)	1. 依據 101 年 03 月 02 日召開本案公共設施協調會會議結論 3. :「...已劃設之公園用地，如現況過陡，不適合開闢為公園使用，請規劃單位考量變更為綠地...」辦理。 2. 因現況坡度過於陡峭，為維護兒童戶外活動安全，不宜作兒童遊樂場用地。 3. 土地多為公有地，零星私有地。	
二一	太平國小西南側，公三	公園用地(公三) (0.3709)	綠地(綠十) (0.3709)	1. 依據 101 年 03 月 02 日召開本案公共設施協調會會議結論 3. :「...已劃設之公園用地，如現況過陡，不適合開闢為公園使用，請規劃單位考量變更為綠地...」辦理。 2. 因現況坡度過於陡峭，確有影響市民戶外休閒活動安全之虞，不宜作公園使用。 3. 土地為公有地。	
二二	1	道路用地 (0.0004)	第二種住宅區 (0.0004)	1. 3-3 號道路為太平國小南側住宅社區對外唯一車道。 2. 將錯接道路予以順平，不儘提高行車安全，且有助於都市防救災能力。	
	2	第三種住宅區 (0.0009)	道路用地 (0.0009)		
	3	道路用地 (0.0001)	第二種住宅區 (0.0001)		
	4	第三種住宅區 (0.0014)	道路用地 (0.0014)		

表二十九 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表(續四)

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
二三	健民里民活動中心	第三種住宅區(0.0718)	機關用地(機三)(0.0718)	現況為健民里民活動中心使用，依「基隆市各區里民活動中心使用管理辦法」第3條規定，里民活動中心一律以「基隆市市有財產」各有關機關作產權登記，並由該區公所為管理機關。	變更範圍為基隆市中山區大德段201地號
二四	西榮里民活動中心	公園用地(公三)(0.0218)	機關用地(機四)(0.0218)	現況為西榮里民活動中心使用，依「基隆市各區里民活動中心使用管理辦法」第3條規定，里民活動中心一律以「基隆市市有財產」各有關機關作產權登記，並由該區公所為管理機關。	變更範圍為基隆市中山區榮華段99-64、99-66、248-1、249地號
		第三種住宅區(0.0162)	機關用地(機四)(0.0162)		
		第三種住宅區(0.0002) 道路用地(0.0215)	機關用地(機四)(0.0217)		
		第三種住宅區(0.0140)	道路用地(0.0140)		
二五	太平國小東南側山坡	第三種住宅區(0.2359)	綠地(綠十一)(0.2359)	1. 屬環境敏感地區(順向坡)，未來開發應避免大規模整地並留設適當開放空間，以預防災害之發生。 2. 土地為公有地。	變更範圍為基隆市中山區太平段。
		第三種住宅區(0.1535)	綠地(綠十二)(0.1535)		
		第三種住宅區(0.0304)	綠地(綠十三)(0.0304)		
		第三種住宅區(0.0274) 第四種商業區(0.0267)	綠地(綠十四)(0.0541)		
二六	港西國小東側	第三種住宅區(0.0293) 第四種商業區(0.0082)	廣場用地(廣一)(0.0375)	1. 配合現況預留通學路並作為防災通路。 2. 土地多為公有地，零星私有地。	變更範圍為基隆市中山區太平段。
二七	修訂後土地使用分區管制要點詳見表三十三。			1. 配合地區發展、方案調整及都市設計等增列管制項目。 2. 整併調整條文架構。	
二八	實質計畫	增訂都市設計內容		配合生態城市願景提升觀光效益及遊憩品質，形塑地區風貌，朝向生態社區發展以提升地區環境品質。	
		增訂都市防災計畫		規劃防災據點、救援與疏散動線及避難空間，確保公共安全。	

註：凡本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。



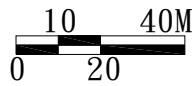
- 變一：都市計畫圖比例尺一千分之一
- 變二：計畫面積54.3175公頃
- 變三：計畫年期民國115年
- 變四：計畫人口 24,000人
- 變五：圖面標示住一
- 變六：圖面標示住二
- 變七：圖面標示商一
- 變八：圖面標示商二



- 變更圖例
- 變一 變更住宅區為道路用地
 - 變二 變更第三種住宅區為機關用地
 - 變三 變更第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
 - 變四 變更第三種住宅區為綠地用地
 - 變五 變更第三種住宅區為廣場用地
 - 變六 變更第三種住宅區為道路用地
 - 變七 變更第四種商業區為廣場用地
 - 變八 變更公園用地為機關用地
 - 變九 變更公園用地為綠地用地
 - 變十 變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地
 - 變十一 變更兒童遊樂場用地為綠地用地
 - 變十二 變更道路用地為第一種住宅區
 - 變十三 變更道路用地為第二種住宅區
 - 變十四 變更道路用地為機關用地

圖三十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容示意圖



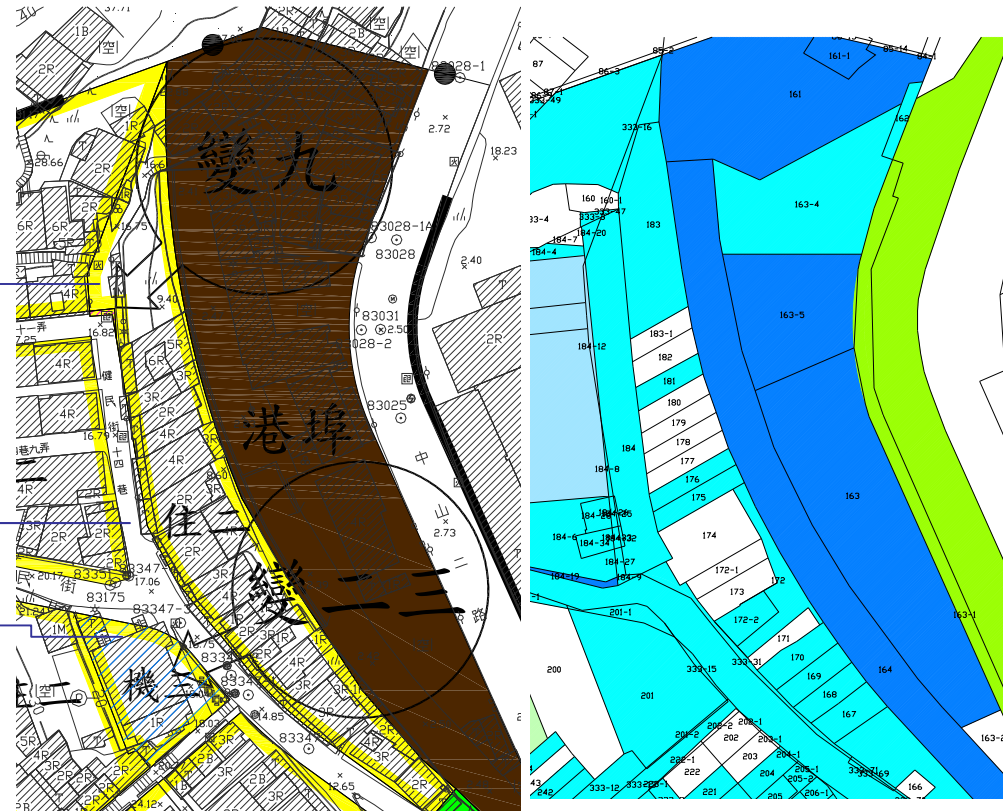
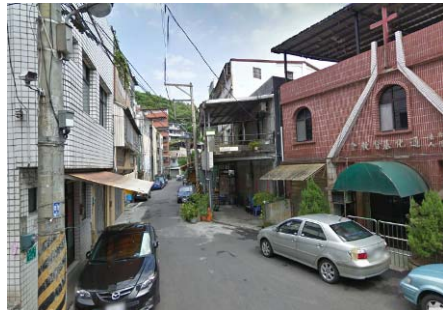
變九：道路系統調整
變二三：健民里民活動中心

權屬圖例

- 內政部營建署
- 交通部台灣鐵路管理局
- 交通部基隆港務局
- 交通部基隆港務局
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 財政部國有財產局
- 基隆市中山區公所
- 基隆市中山區公所
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 基隆市政府
- 經濟部礦務局
- 基隆市立港西國民小學
- 基隆市立太平國民小學
- 基隆市立大德國民中學
- 基隆市衛生局
- 教育廣播電台
- 私有地

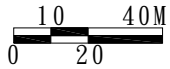
變更圖例

- 變更住宅區為道路用地
- 變更第三種住宅區為機關用地
- 變更第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更第三種住宅區為綠地用地
- 變更第三種住宅區為廣場用地
- 變更第三種住宅區為道路用地
- 變更第四種商業區為廣場用地
- 變更公園用地為機關用地
- 變更公園用地為綠地用地
- 變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更兒童遊樂場用地為綠地用地
- 變更道路用地為第一種住宅區
- 變更道路用地為第二種住宅區
- 變更道路用地為機關用地

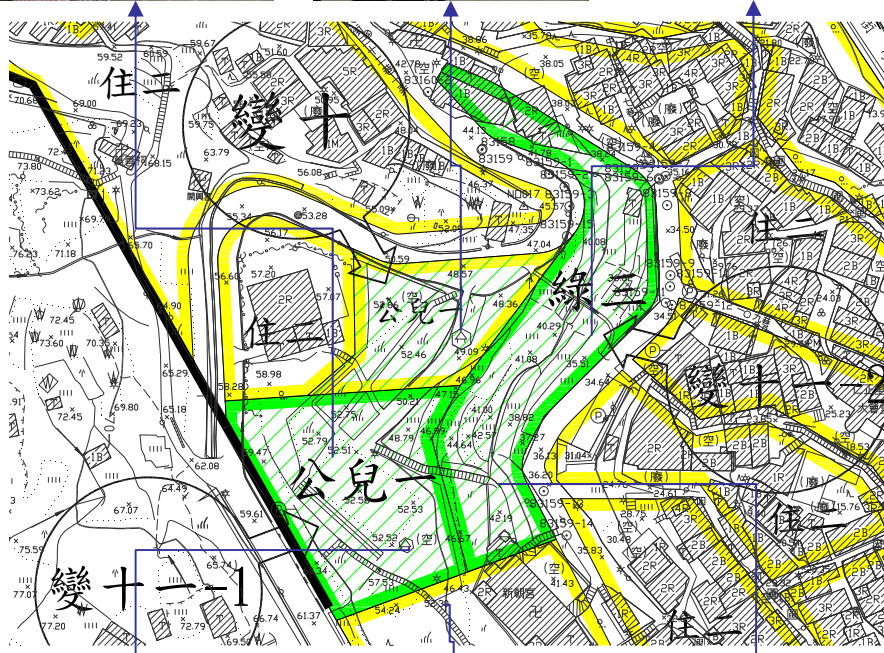
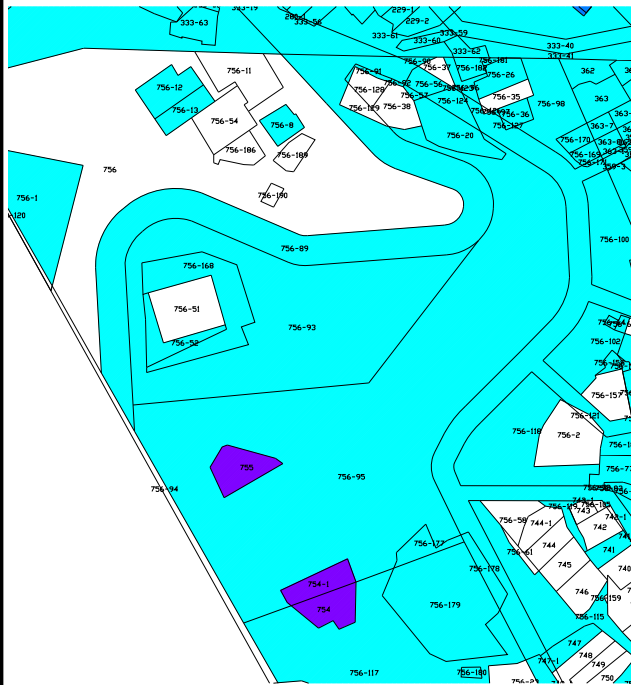


圖三十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容示意圖(一)



變十：住宅區變更為公兒用地
變十一：開放型公共設施調整



權屬圖例

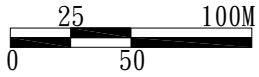
- 內政部營建署
- 交通部台灣鐵路管理局
- 交通部基隆港務局
- 交通部基隆港務局
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 財政部國有財產局
- 基隆市中山區公所
- 基隆市中山區公所
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 基隆市政府
- 經濟部礦務局
- 基隆市立港西國民小學
- 基隆市立太平國民小學
- 基隆市立大德國民中學
- 基隆市衛生局
- 教育廣播電台
- 私有地

變更圖例

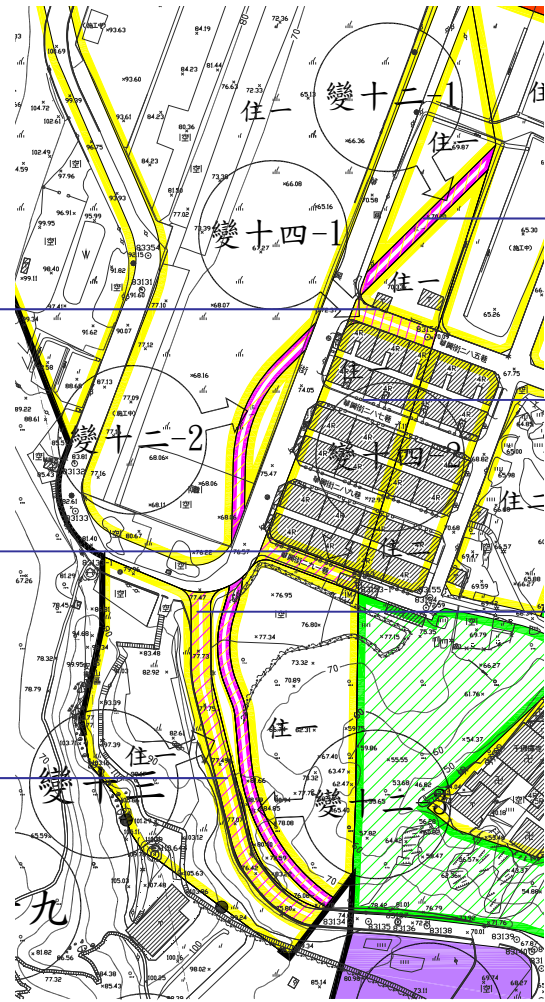
- 變更住宅區為道路用地
- 變更第三種住宅區為機關用地
- 變更第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更第三種住宅區為綠地用地
- 變更第三種住宅區為廣場用地
- 變更第三種住宅區為道路用地
- 變更第四種商業區為廣場用地
- 變更公園用地為機關用地
- 變更公園用地為綠地用地
- 變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更兒童遊樂場用地為綠地用地
- 變更道路用地為第一種住宅區
- 變更道路用地為第二種住宅區
- 變更道路用地為機關用地

圖三十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容示意圖(二)



變十二、變十三、變十四：道路系統調整

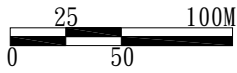


變更圖例

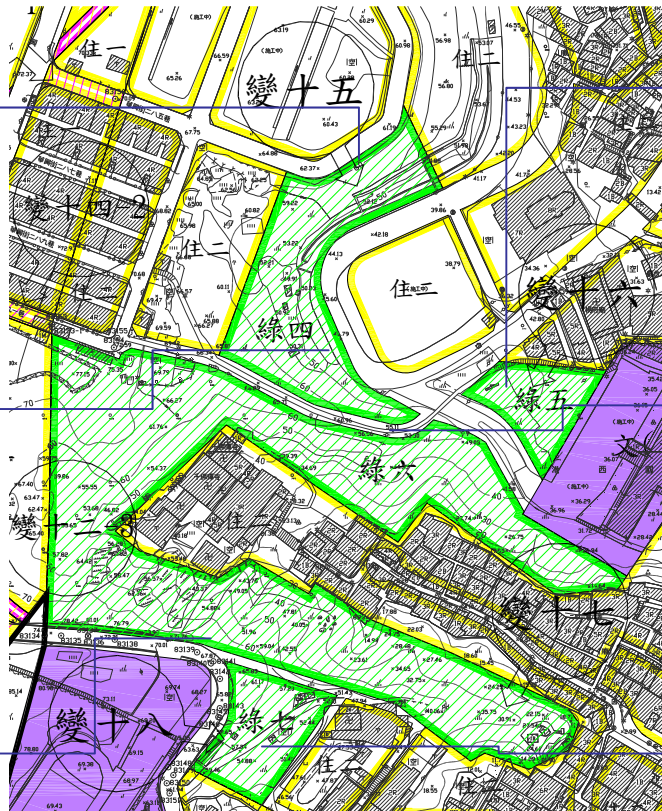
- 變更住宅區為道路用地
- 變更第三種住宅區為機關用地
- 變更第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更第三種住宅區為綠地用地
- 變更第三種住宅區為廣場用地
- 變更第三種住宅區為道路用地
- 變更第四種商業區為廣場用地
- 變更公園用地為機關用地
- 變更公園用地為綠地用地
- 變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更兒童遊樂場用地為綠地用地
- 變更道路用地為第一種住宅區
- 變更道路用地為第二種住宅區
- 變更道路用地為機關用地

圖三十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容示意圖(三)



變十五、變十六、變十七、變十八：開放型公共設施調整

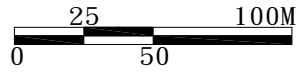


變更圖例

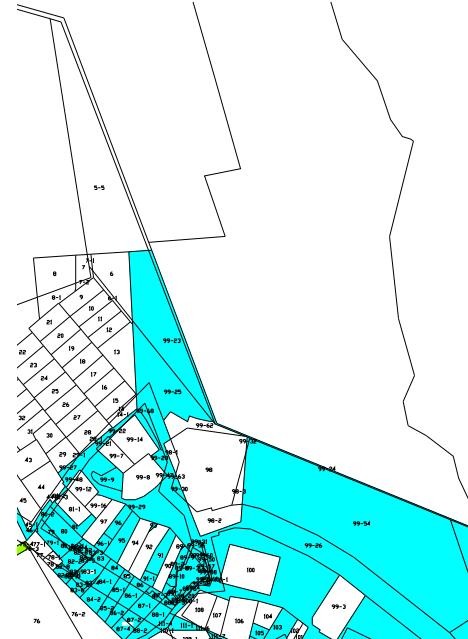
- 變更住宅區為道路用地
- 變更第三種住宅區為機關用地
- 變更第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更第三種住宅區為綠地用地
- 變更第三種住宅區為廣場用地
- 變更第三種住宅區為道路用地
- 變更第四種商業區為廣場用地
- 變更公園用地為機關用地
- 變更公園用地為綠地用地
- 變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更兒童遊樂場用地為綠地用地
- 變更道路用地為第一種住宅區
- 變更道路用地為第二種住宅區
- 變更道路用地為機關用地

圖三十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容示意圖(四)



變十九、變二十：開放型公共設施調整



權屬圖例

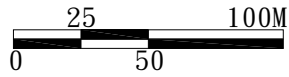
- 內政部營建署
- 交通部台灣鐵路管理局
- 交通部基隆港務局
- 交通部基隆港務局
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 財政部國有財產局
- 基隆市中山區公所
- 基隆市中山區公所
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 基隆市政府
- 經濟部礦務局
- 基隆市立港西國民小學
- 基隆市立太平國民小學
- 基隆市立大德國民中學
- 基隆市衛生局
- 教育廣播電台
- 私有地

變更圖例

- 變更住宅區為道路用地
- 變更第三種住宅區為機關用地
- 變更第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更第三種住宅區為綠地用地
- 變更第三種住宅區為廣場用地
- 變更第三種住宅區為道路用地
- 變更第四種商業區為廣場用地
- 變更公園用地為機關用地
- 變更公園用地為綠地用地
- 變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更兒童遊樂場用地為綠地用地
- 變更道路用地為第一種住宅區
- 變更道路用地為第二種住宅區
- 變更道路用地為機關用地

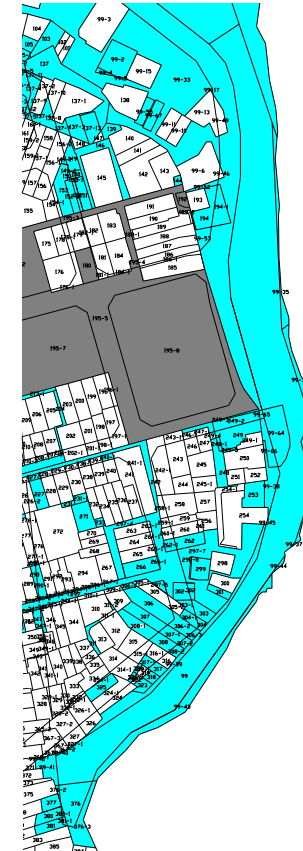
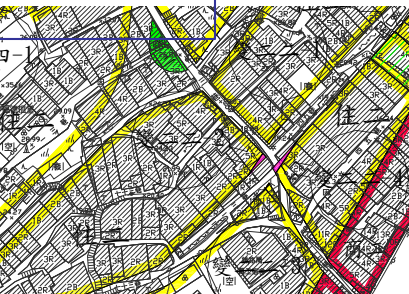
圖三十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容示意圖(五)



變二一：開放型公共設施調整

變二二：道路系統調整



權屬圖例

- 內政部營建署
- 交通部台灣鐵路管理局
- 交通部基隆港務局
- 交通部基隆港務局
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 財政部國有財產局
- 基隆市中山區公所
- 基隆市中山區公所
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 基隆市政府
- 經濟部礦務局
- 基隆市立港西國民小學
- 基隆市立太平國民小學
- 基隆市立大德國民中學
- 基隆市衛生局
- 教育廣播電台
- 私有地

變更圖例

- 變更住宅區為道路用地
- 變更第三種住宅區為機關用地
- 變更第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更第三種住宅區為綠地用地
- 變更第三種住宅區為廣場用地
- 變更第三種住宅區為道路用地
- 變更第四種商業區為廣場用地
- 變更公園用地為機關用地
- 變更公園用地為綠地用地
- 變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更兒童遊樂場用地為綠地用地
- 變更道路用地為第一種住宅區
- 變更道路用地為第二種住宅區
- 變更道路用地為機關用地

圖三十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容示意圖(六)



變二四：西榮里民活動中心

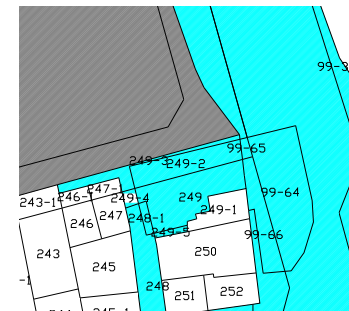


權屬圖例

- 內政部營建署
- 交通部台灣鐵路管理局
- 交通部基隆港務局
- 交通部基隆港務局
(與私人共有, 其持分大部分屬私有)
- 財政部國有財產局
- 基隆市中山區公所
- 基隆市中山區公所
(與私人共有, 其持分大部分屬私有)
- 基隆市政府
- 經濟部礦務局
- 基隆市立港西國民小學
- 基隆市立太平國民小學
- 基隆市立大德國民中學
- 基隆市衛生局
- 教育廣播電台
- 私有地

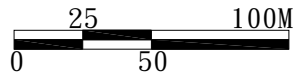
變更圖例

- 變更住宅區為道路用地
- 變更第三種住宅區為機關用地
- 變更第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更第三種住宅區為綠地用地
- 變更第三種住宅區為廣場用地
- 變更第三種住宅區為道路用地
- 變更第四種商業區為廣場用地
- 變更公園用地為機關用地
- 變更公園用地為綠地用地
- 變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更兒童遊樂場用地為綠地用地
- 變更道路用地為第一種住宅區
- 變更道路用地為第二種住宅區
- 變更道路用地為機關用地



圖三十一

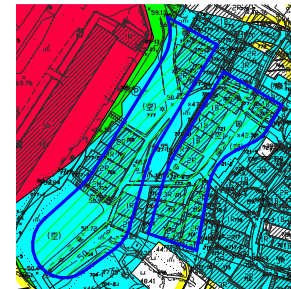
變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容示意圖(七)



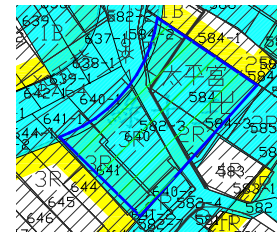
變二五：開放型公共設施用地



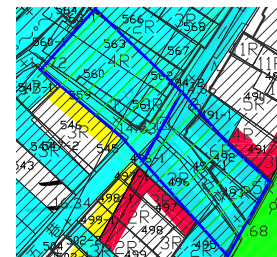
變二五-1、2



變二五-3



變二五-4



權屬圖例

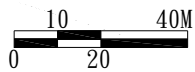
- 內政部營建署
- 交通部台灣鐵路管理局
- 交通部基隆港務局
- 交通部基隆港務局
(與私人共有, 其持分大部分屬私有)
- 財政部國有財產局
- 基隆市中山區公所
- 基隆市中山區公所
(與私人共有, 其持分大部分屬私有)
- 基隆市政府
- 經濟部礦務局
- 基隆市立港西國民小學
- 基隆市立太平國民小學
- 基隆市立大德國民中學
- 基隆市衛生局
- 教育廣播電台
- 私有地

變更圖例

- 變更住宅區為道路用地
- 變更第三種住宅區為機關用地
- 變更第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更第三種住宅區為綠地用地
- 變更第三種住宅區為廣場用地
- 變更第三種住宅區為道路用地
- 變更第四種商業區為廣場用地
- 變更公園用地為機關用地
- 變更公園用地為綠地用地
- 變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更兒童遊樂場用地為綠地用地
- 變更道路用地為第一種住宅區
- 變更道路用地為第二種住宅區
- 變更道路用地為機關用地

圖三十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容示意圖(八)



變二六：開放型公共設施用地



權屬圖例

- 內政部營建署
- 交通部台灣鐵路管理局
- 交通部基隆港務局
- 交通部基隆港務局
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 財政部國有財產局
- 基隆市中山區公所
- 基隆市中山區公所
(與私人共有，其持分大部分屬私有)
- 基隆市政府
- 經濟部礦務局
- 基隆市立港西國民小學
- 基隆市立太平國民小學
- 基隆市立大德國民中學
- 基隆市衛生局
- 教育廣播電台
- 私有地

變更圖例

- 變更住宅區為道路用地
- 變更第三種住宅區為機關用地
- 變更第三種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更第三種住宅區為綠地用地
- 變更第三種住宅區為廣場用地
- 變更第三種住宅區為道路用地
- 變更第四種商業區為廣場用地
- 變更公園用地為機關用地
- 變更公園用地為綠地用地
- 變更兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地
- 變更兒童遊樂場用地為綠地用地
- 變更道路用地為第一種住宅區
- 變更道路用地為第二種住宅區
- 變更道路用地為機關用地

圖三十一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容示意圖(九)

表三十 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)規劃期間公民或團體意見綜理表

編號	日期	陳情人	陳情地點	陳情內容	處理情形
人 1	96.11.07	胡瀛光建築師事務所	基隆市中山區大德段 769-3 地號等土地、太平段 780 地號等土地	基隆市中山區大德段 769-3 地號等土地及太平段 780 地號等土地屬山坡地開發，因建築技術規則山坡地建築第 268 條法定最大建蔽率之限制高度，為避免過度改變原有地形，建請於細部計畫土地使用分區管制要點規定「以實際設計建蔽率為分母放寬高度興建」。	為維護山坡地社區開發安全及基隆港兩岸景觀風貌，訂定建築物高度，避免建築物高度設計過高。
人 2	99.07.19	召開「辦理本市 500 坪以上大面積國有土地合作或委託開發案第 3 次研商會議」紀錄	中山區大德段 756-93 地號	參、會議結論 一、本案就附表可供開發之閒置國有土地，經本府相關單位評估合作或委託開發之可行性，決議如下：… (五)中山區大德段 756-93 地號土地：請中山區公所研議以綠美化之方式，逕洽國有財產局臺灣北區辦事處基隆分處辦理認養；並請都市發展處於通盤檢討時考量是否變更為公園用地。…	併變更內容綜理表第十案。

表三十 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)規劃期間公民或團體意見綜理表(續一)

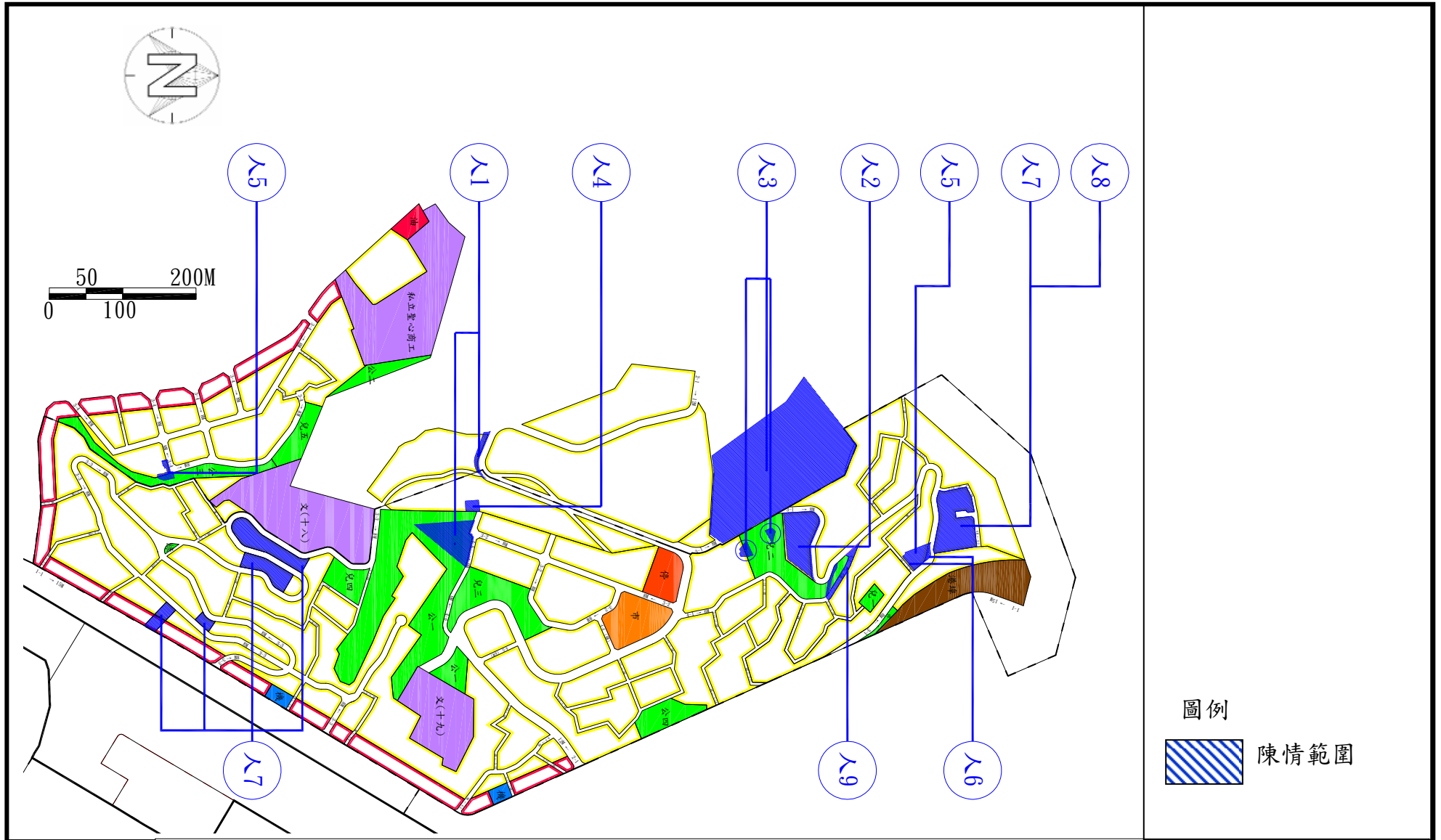
編號	日期	陳情人	陳情地點	陳情內容	處理情形
人 3	99.10.15	基隆市立大德國民中學【100年8月改制為中山高中大德分校】	大德國民中學閒置校地，即面海崁下之大區塊學校用地	一、本校閒置校地，即面海崁下之大區塊學校用地 7 筆共 24,432 平方公尺，詳如下列： (一)中山區大德段 0754-0000 地號 125.00 平方公尺。	屬本細部計畫區之住宅區，非屬學校用地，建議維持原計畫。
				(二)中山區大德段 0754-0001 地號 112.00 平方公尺。	屬本細部計畫區之兒童遊樂場用地，非屬學校用地，建議維持原計畫。
				(三)中山區大德段 0755-0000 地號 144.00 平方公尺。	屬本細部計畫區之兒童遊樂場用地，非屬學校用地，建議維持原計畫。
				(四)中山區大德段 0757-0000 地號 23,883.00 平方公尺。	併「變更基隆市都市計畫(學校用地通盤檢討)」案辦理。
				(五)中山區大德段 0757-0001 地號 14.00 平方公尺。	屬本細部計畫區之住宅區，非屬學校用地，建議維持原計畫。
				(六)中山區大德段 0757-0002 地號 25.00 平方公尺。	屬本細部計畫區之住宅區，非屬學校用地，建議維持原計畫。
				(七)中山區大德段 0758-0000 地號 129.00 平方公尺。	併「變更基隆市都市計畫(學校用地通盤檢討)」案辦理。
人 4	100.10.17	吳寶田	基隆市中山區太平段 780-1 地號	本人土地屬都市計畫住宅區，經查土地範圍內有一 8 公尺計畫道路從中南北穿越；嚴重影響該筆土地整體利用。建請主管機關：變更該計畫道路位置(建議東移至公園用地邊緣)以利土地利用。	併變更內容綜理表第十三案及第十四案辦理。

表三十 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)規劃期間公民或團體意見綜理表(續二)

編號	日期	陳情人	陳情地點	陳情內容	處理情形
人 5	101.03.19	基隆市 中山區 公所	健民里民活動中心 (基隆市中山區大德 段 201 地號)	為因應審計室要求辦理本區新建里等 4 里里民活動中心產權落實案，惠請 貴處協助提報中山段 486 地號等 8 筆地號土地，變更都市計畫為機關用地(通盤檢討)，俾利後續相關土地撥用等事宜工作之順利進行。 審計部臺灣省基隆市審計室 101 年 1 月 4 日審基市二字第 1010000014 號函： (五)部分里民活動中心產權管理尚未落實 依「基隆市各區里民活動中心使用管理辦法」第 3 條規定，里民活動中心一律以「基隆市市有財產」各有關機關作產權登記，並由該區公所為管理機關。經查貴公所經管里民活動中心之土地或建物等權屬國有，計有新建、健民、西榮、太白等 4 里之管理機關仍土地登記為國有財產局、仙洞及太白里建物管理機關登記為港務局、安平里土地及建物管理機關登記為鐵路局等，其中安平里每年尚須繳納租金 1.9 萬餘元。依土地法第 26 條：「各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣(市)政府層請行政院核准撥用。」暨國有財產法第 38 條：「非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。」應請注意依相關規定積極申請並辦理撥用事宜，以為公共需要使用。	併變更內容綜理表第二十三案。
			西榮里民活動中心 (基隆市中山區榮華 段 99-64、99-65、 99-66、248-1、249 地號)	併變更內容綜理表第二十四案。	
人 6	101.6.11	基隆市 中山區 公所	健民里民活動中心 (基隆市中山區大德 段 201-1、201-2 地 號)	請 貴處協助提報大德段 201-1、201-2 地號等 2 筆地號土地，變更都市計畫為機關用地(通盤檢討)。	併變更內容綜理表第二十三案。

表三十 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)規劃期間公民或團體意見綜理表(續三)

編號	日期	陳情人	陳情地點	陳情內容	處理情形
人 7	102.2.25	財政部國有財產署北區分署基隆辦事處	健民街、健民街 14 巷 交叉口 太平國小 東南側山 坡	一、復 貴府 102 年 1 月 25 日基府都計壹字第 1020142157A 號函。 二、變更內容明細表十，該區域地勢較為平坦，地上多為二至四層建築物，本署經管國有土地為第三種住宅區，倘經變更為公園兼兒童遊樂場用地將使容許使用項目及開發強度降低，變更後將有損國產權益，請重新考量其必要性。 三、變更內容明細表二十六，本署經管國有土地第三種住宅區、第四種商業區變更綠地乙節，其變更理由為屬環境敏感地區(順向坡)不宜開發使用，惟查本案附圖 14 山崩潛感示意圖其中高、高敏感區與變更為綠地位置不太相符，請 貴府再行評估。 四、本案爰依都市計畫法第 19 條規定，於公開展覽期間將上述意見提請討論，以維護國產權益。	查大德段 184-1 地號權屬持分多屬私有，184-2、184-21 及 184-30 地號為私有土地；其餘為公有土地，因面積狹小且零星分散，不宜劃設公兒，故維持原計畫。 屬環境敏感地區(順向坡)，未來開發應避免大規模整地並留設適當開放空間，以預防災害之發生。
人 8	102.2.22	陳瑞仁、葉宗榮、劉素梅、吳正雄等四人	健民街、健民街 14 巷 交叉口	建議取消公兒(一)計畫用地，土地為私人所有。	查大德段 184-1 地號權屬持分多屬私有，184-2、184-21 及 184-30 地號為私有土地；其餘為公有土地，因面積狹小且零星分散，不宜劃設公兒，故維持原計畫。
人 9	102.3.15	王捷榮	4-1 號道 路；中山二 路 107 巷 道路。	建議取消編號 4-1 計畫道路，改為現已通行使用二十多年之中山二路 107 巷道路(往新朝宮及仁正里)改善替代。	查中山二路 107 巷道路坡度達 17%，不符合道路設計規範，故維持原計畫。



圖三十二

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)規劃期間公民或團體意見位置圖

表三十一 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)部分變更面積統計表

項目		變五	變六	變七	變八	變九	變十	變十一		
								1	2	小計
土地 使用 分區	住宅區	-6.2723								
	第一種住宅區	6.2723								
	第二種住宅區		24.1955							
	第三種住宅區		-24.1955			-0.0010	-0.1517			
	第一種商業區			1.2646						
	第二種商業區				1.3923					
	第四種商業區			-1.2646	-1.3923					
	小計	0	0	0	0	-0.0010	-0.1517	0	0	0
公共 設施 用地	機關用地									
	學校用地									
	私立聖心商工用地									
	公園用地									
	公園用地兼兒童遊樂場用地						0.1517	0.2718		0.2718
	兒童遊樂場用地							-0.2718	-0.3309	-0.6027
	綠地								0.3309	0.3309
	市場用地									
	廣場用地									
	停車場用地									
	港埠用地									
	加油站用地									
	道路用地						0.0010			
	小計	0	0	0	0	0.0010	0.1517	0	0	0

表三十一 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)部分變更面積統計表(續一)

項目		變十二				變十三	變十四			變十五	變十六	變十七	變十八	變十九
		1	2	3	小計		1	2	小計					
土地 使用 分區	住宅區					-0.1226	-0.0300	-0.0357	-0.0657					
	第一種住宅區	0.0374	0.0442	0.0732	0.1548									
	第二種住宅區													
	第三種住宅區													
	第一種商業區													
	第二種商業區													
	第四種商業區													
	小計	0.0374	0.0442	0.0732	0.1548	-0.1226	-0.0300	-0.0357	-0.0657	0	0	0	0	0
公共 設施 用地	機關用地													
	學校用地													
	私立聖心商工用地													
	公園用地										-0.1635	-1.9648		-0.1799
	公園用地兼兒童遊 樂場用地													
	兒童遊樂場用地									-0.5504			-0.2143	
	綠地									0.5504	0.1635	1.9648	0.2143	0.1799
	市場用地													
	廣場用地													
	停車場用地													
	港埠用地													
	加油站用地													
		道路用地	-0.0374	-0.0442	-0.0732	-0.1548	0.1226	0.0300	0.0357	0.0657				
	小計	-0.0374	-0.0442	-0.0732	-0.1548	0.1226	0.0300	0.0357	0.0657	0	0	0	0	0

表三十一 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)部分變更面積統計表(續二)

項目	變二十	變二一	變二二					變二三	變二四						
			1	2	3	4	小計		1	2	3	4	小計		
土地 使用 分區	住宅區														
	第一種住宅區														
	第二種住宅區			0.0004		0.0001		0.0005							
	第三種住宅區				-0.0009		-0.0014	-0.0023	-0.0718		-0.0162	-0.0002	-0.0140	-0.0304	
	第一種商業區														
	第二種商業區														
	第四種商業區														
	小計	0	0	0.0004	-0.0009	0.0001	-0.0014	-0.0018	-0.0718	0	-0.0162	-0.0002	-0.0140	-0.0304	
公共 設施 用地	機關用地							0.0718	0.0218	0.0162	0.0217			0.0597	
	學校用地														
	私立聖心商工用地														
	公園用地		-0.3709						-0.0218					-0.0218	
	公園用地兼兒童遊 樂場用地														
	兒童遊樂場用地	-0.2329													
	綠地	0.2329	0.3709												
	市場用地														
	廣場用地														
	停車場用地														
	港埠用地														
	加油站用地														
	道路用地			-0.0004	0.0009	-0.0001	0.0014	0.0018				-0.0215	0.0140	-0.0075	
	小計	0	0	-0.0004	0.0009	-0.0001	0.0014	0.0018	0.0718	0	0.0162	0.0002	0.0140	0.0304	

表三十一 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)部分變更面積統計表(續三)

項目		變二五					變二六	本次通盤檢討增減面積 (公頃)
		1	2	3	4	小計		
土地 使用 分區	住宅區							-6.4606
	第一種住宅區							6.4271
	第二種住宅區							24.1960
	第三種住宅區	-0.2359	-0.1535	-0.0304	-0.0274	-0.4472	-0.0293	-24.9292
	第一種商業區							1.2646
	第二種商業區							1.3923
	第四種商業區				-0.0267	-0.0267	-0.0082	-2.6918
	小計	-0.2359	-0.1535	-0.0304	-0.0541	-0.4739	-0.0375	-0.8016
公共 設施 用地	機關用地							0.1315
	學校用地							
	私立聖心商工用地							
	公園用地							-2.7009
	公園用地兼兒童遊 樂場用地							0.4235
	兒童遊樂場用地							-1.6003
	綠地	0.2359	0.1535	0.0304	0.0541	0.4739		4.4815
	市場用地							
	廣場用地						0.0375	0.0375
	停車場用地							
	港埠用地							
	加油站用地							
	道路用地							0.0288
小計	0.2359	0.1535	0.0304	0.0541	0.4739	0.0375	0.8016	

表三十二 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)前後土地使用計畫面積對照表

項目	檢討前重製後 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後		備註
			計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	6.4606	-6.4606	0.0000	0.00
	第一種住宅區	-	6.4271	6.4271	11.83
	第二種住宅區	-	24.1960	24.1960	44.54
	第三種住宅區	24.9292	-24.9292	0.0000	0.00
	第一種商業區	-	1.2646	1.2646	2.33
	第二種商業區	-	1.3923	1.3923	2.56
	第四種商業區	2.6918	-2.6918	0.0000	0.00
	小計	34.0816	-0.8016	33.2800	61.26
公共 設施 用地	機關用地	0.1247	0.1315	0.2562	0.47
	學校用地	2.3636		2.3636	4.35
	私立聖心商工 用地	1.7267		1.7267	3.18
	公園用地	2.9621	-2.7009	0.2612	0.48
	公園用地兼兒 童遊樂場用地	-	0.4235	0.4235	0.78
	兒童遊樂場用 地	1.6639	-1.6003	0.0636	0.12
	綠地	0.0460	4.4815	4.5275	8.34
	市場用地	0.4492		0.4492	0.83
	廣場用地	-	0.0375	0.0375	0.07
	停車場用地	0.2774		0.2774	0.51
	港埠用地	0.7388		0.7388	1.36
	加油站用地	0.1202		0.1202	0.22
	道路用地	9.7633	0.0288	9.7921	18.03
小計	20.2359	0.8016	21.0375	38.74	
合計	54.3175		54.3175	100.00	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量，並以土地謄本登記面積為準。

表三十三 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表

編號	原條文	新條文	備註
一	第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法施行細則第三十一條規定訂定之。	第一章 總則 第一條 要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	配合法令修訂。
二	第二點：商業區建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 800%。(商四)	併第六條。	
三	無	第二條 本計畫區劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區 (一)第一種住宅區(住一) (二)第二種住宅區(住二) 二、商業區 (一)第一種商業區(商一) (二)第二種商業區(商二) 三、公共設施用地 (一)機關用地 (二)學校用地 (三)公園用地 (四)公園用地兼兒童遊樂場用地 (五)兒童遊樂場用地 (六)綠地 (七)市場用地 (八)廣場用地 (九)停車場用地 (十)港埠用地 (十一)加油站用地 (十二)道路用地	配合全市條文結構辦理。

表三十三 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表(續一)

編號	原條文	新條文	備註																																							
四	無	第二章 住宅區 第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	維持原計畫。																																							
五	第三點:住宅區建蔽率不得超過60%，容積率不得超過300%。(住三)	第四條 住宅區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區(住一)</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區(住二)</td> <td>60</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	第一種住宅區(住一)	50	200	第二種住宅區(住二)	60	300	依地區發展條件並遵循都市計畫法台灣省施行細則第34條訂定住一開發強度，其餘規維持原計畫。																														
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																								
第一種住宅區(住一)	50	200																																								
第二種住宅區(住二)	60	300																																								
六	無	第三章 商業區 第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	維持原計畫。																																							
七	無	第六條 商業之建蔽率及容積率不得超過下表之規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區(商一)</td> <td>80</td> <td>800</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種商業區(商二)</td> <td>80</td> <td>800</td> <td>申請開發面積不得小於600平方公尺，該範圍得包含毗鄰之住宅區。</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	第一種商業區(商一)	80	800		第二種商業區(商二)	80	800	申請開發面積不得小於600平方公尺，該範圍得包含毗鄰之住宅區。	配合火車站更新整體環境型塑，將商業區劃分為二類並訂定開發規模限制；其餘維持原計畫。																											
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																							
第一種商業區(商一)	80	800																																								
第二種商業區(商二)	80	800	申請開發面積不得小於600平方公尺，該範圍得包含毗鄰之住宅區。																																							
八	第四點:市場用地建蔽率不得超過60%，容積率不得超過240%，並依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。	第四章 公共設施 第七條 公共設施內之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>私立聖心商工用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園、公園用地兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>平面</td> <td>10</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>立體</td> <td>60</td> <td>停車場總樓地板面積不得大於基地面積之2.4倍。</td> </tr> <tr> <td>港埠用地</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40</td> <td>120</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關用地	50	150		學校用地	50	150		私立聖心商工用地	50	150		公園、公園用地兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	30		市場用地	60	240		停車場用地	平面	10	20	立體	60	停車場總樓地板面積不得大於基地面積之2.4倍。	港埠用地	70	210		加油站用地	40	120		1. 基於當地停車需求，修正停車場用地於容積率說明。 2. 其餘維持原計畫。
公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																							
機關用地	50	150																																								
學校用地	50	150																																								
私立聖心商工用地	50	150																																								
公園、公園用地兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	30																																								
市場用地	60	240																																								
停車場用地	平面	10	20																																							
	立體	60	停車場總樓地板面積不得大於基地面積之2.4倍。																																							
港埠用地	70	210																																								
加油站用地	40	120																																								

表三十三 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表(續二)

編號	原條文	新條文	修(增)訂理由
九	第五點：機關用地建蔽率不得超過50%，容積率不得超過250%。	併第七條。	
十	第六點：學校用地(包括私立聖心中小學)建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%。	併第七條。	
十一	第七點：港埠用地以提供商港設施為主，並得按實際情形之需要劃分各種專業區，並得設置加工出口區，自由貿易區，其規劃、興建由港務局擬定計畫報請主管機關核准，其建蔽率不得超過70%。	<p>第八條 為配合基隆港發展為自由貿易港口，港埠用地得容許供下列使用：</p> <p>一、以提供商港區域、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。</p> <p>二、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> <p>(一)自由港區事業：指經核准在自由港區內從事貿易、倉儲、物流、貨櫃(物)之集散、轉口、轉運、承攬運送、報關服務、組裝、重整、包裝、修配、加工、製造、展覽或技術服務之事業。</p> <p>(二)自由港區以外事業：指金融、裝卸、餐飲、旅館、商業會議、交通轉運及其他前款以外經核准在自由港區營運之事業。</p> <p>(三)各目的事業主管機關劃設之各種專業區。</p> <p>(四)相關公共設施或公用設備。</p> <p>(五)港埠用地作為製造使用部分，其土地面積不得超過港埠用地總土地面積之三分之一。</p> <p>前項第一款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> <p>一、船舶出入、停泊及船席設施。</p> <p>二、助航及導航設施。</p> <p>三、氣象及海象觀測設施。</p> <p>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。</p> <p>五、鐵路、道路、停車及車輛維修設施。</p> <p>六、船舶研發、製造、維修及拖駁設施。</p> <p>七、製冰及冷凍設施。</p>	為利於計畫管理增訂使用項目，其內容羅列基隆市都市計畫委員會審竣「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」第一類港埠用地。

表三十三 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表(續三)

編號	原條文	新條文	備註
十一		<p>八、國防及軍事設施。</p> <p>九、港務、關務、檢疫等公務及辦公設施。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>十二、港區治安及警勤安全設施。</p> <p>十三、防災、避難及緊急救援設施。</p> <p>十四、旅客相關服務設施。</p>	
十二	無	<p>第五章 停車空間</p> <p>第九條 本計畫區內住宅區、商業區建築基地申請建築時其停車空間設置規定如下：</p> <p>一、建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。每一居住單元應留設一部停車位。</p> <p>二、計畫區除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可折抵汽車 1 部，機車車位尺寸：1 公尺 x 2 公尺，機車車道寬度大於(或等於) 2 公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之 20%。</p>	配合全市土地使用分區管制通案辦理。
十三	無	<p>第十條 本計畫區適用基隆市訂定相關留設停車空間獎勵規定。</p>	配合當地轉乘需要。
十四	無	<p>第六章 都市設計</p> <p>壹、指定建築物退縮空間</p> <p>第十一條 本計畫區建築基地退縮之位置與寬度依附圖一規定辦理，其退縮建築原則如下。</p> <p>一、面臨 12 公尺以下計畫道路之建築基地應自道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。</p> <p>二、面臨 12 公尺(含)以上計畫道路之建築基地除下列規定外，其餘應自道路境界線設置騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道。</p> <p>(一)面臨 1-1 及 1-2 號道路之建築基地應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築。</p> <p>(二)面臨計畫道路(西定路及安一路)之建築基地應自道路境界線退縮 5 公尺建築。</p> <p>(三)指定建築物退縮空間得計入法定空地面積，該範圍僅供步道、綠化使用，表面鋪裝應平順且不得設置圍牆等任何設施及停車空間。</p> <p>(四)指定建築物退縮後，需設置騎樓。</p> <p>三、公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線設置 5 公尺無遮簷人行道。</p>	<p>1. 以圖示利於都市計畫執行。</p> <p>2. 考量當地活動情形及氣候狀況，部分地區定建築物退縮為 5 公尺後，需設置騎樓。</p>

表三十三 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表(續四)

編號	原條文	新條文	備註
十五	無	貳、植栽綠化 第十二條 建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。	配合全市條文結構通案及法令規定辦理。
十六	無	參、都市設計審議 第十三條 下列範圍內之開發建築或公共工程施工應經都市設計審查通過後始得發照建築或施工。 一、機關、學校、公園、兒童遊樂場、市場、停車場、加油站用地等公共設施及公共建築物。 二、建築基地面積達 2500 平方公尺(含)以上。 三、建築樓地板面積達 5000 平方公尺(含)以上。 四、本計畫指定都市設計審查區域如附圖二所示，原則以面臨道路 1-1 及道路 1-3 的建築基地為主。	配合全市土地使用分區管制通案辦理。
十七	無	第十四條 都市設計審議委員會得就開發建築物高度、造型、量體、色彩、開放空間、交通動線、停車空間、植栽綠化、景觀、街道家具、公共設施物、廣告物項目予以審查。	配合全市土地使用分區管制通案辦理。
十八	第八點：凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第九點規定增加興建樓地板面積： (一)基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，或臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 (二)基地面積在商業區為 1,000 m ² 以上，在住宅區、機關用地為 1,500 m ² 以上者。	第七章 獎勵措施 第十五條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： 一、有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率百分之三十為限。 (一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	依建築技術規則辦理。

表三十三 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表(續五)

編號	原條文	新條文	備註
十九	<p>第九點：依第八點規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。</p> <p>第七條 $FA=S*I$</p> <p>A：基地面積</p> <p>S：開放空間有效總面積</p> <p>I：鼓勵係數</p> <p>依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區 $I=2.89\sqrt{S/A}-1.0$</p> <p>2. 住宅區、機關用地 $I=2.04\sqrt{S/A}-1.0$</p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>	刪除	
二十	無	<p>第十六條 建築基地面臨二條道路之角地且二側同時退縮者，建築總樓地板面積除依相關法令規定外，可增加指定建築物退縮空間土地二分之一的面積作為建築樓地板面積(詳見附圖三)。</p>	為避免影響土地所有權人權益且兼顧退縮系統的完整性。
二十一	<p>第十點：建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	併第十二條。	
二十二	無	<p>第八章 其他</p> <p>第十七條 各土地使用分區內有關使用項目之執行疑義，得由基隆市都市計畫委員會審定。</p>	配合全市土地使用分區管制通案修正文字
二十三	<p>第十一點：本要點未規定事項，悉依現行法令規定辦理。</p>	<p>第十八條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。</p>	配合全市土地使用分區管制通案修正文字

第六章 檢討後之計畫

第一節 計畫範圍與面積

本細部計畫東鄰中山一、二路，西接西定路、北達大德國中，南至安一路，行政轄區包括中山區健民里、仁正里、中興里、民治里、中山里、安平里、安民里、西定里、西華里、西榮里部分地區，計畫面積 54.3175 公頃。

第二節 計畫年期

遵循「擴大暨變更基隆市都市計畫(通盤檢討)」之計畫年期指導，重新檢討計畫年期為民國 115 年。

第三節 計畫人口

本計畫區計畫人口為 24,000 人，居住密度每公頃 442 人。

第四節 土地使用分區計畫

本細部計畫區共劃設住宅區及商業區，計畫面積 33.2800 公頃，占計畫面積 61.26%。詳細內容如下(詳見表三十四及圖三十三)：

一、住宅區

(一)第一種住宅區

原屬中山安樂及八斗子地區之住宅區，即大德國中南側住宅區劃設為第一種住宅區，合計面積 6.4271 公頃，建蔽率 50%，容積率 200%。

(二)第二種住宅區

原港口商埠地區之住宅區，劃設為第二種住宅區，合計面積 24.1960 公頃，建蔽率 60%，容積率 300%。

二、商業區

(一)第一種商業區

西定路及安一路沿線之商業區，劃設為第一種商業區，合計面積 1.2646 公頃，建蔽率 50%，容積率 800%。

(二)第二種商業區

中山一路、中山二路沿線之商業區，劃設為第二種商業區，合計面積 1.3923 公頃，建蔽率 50%，容積率 800%。

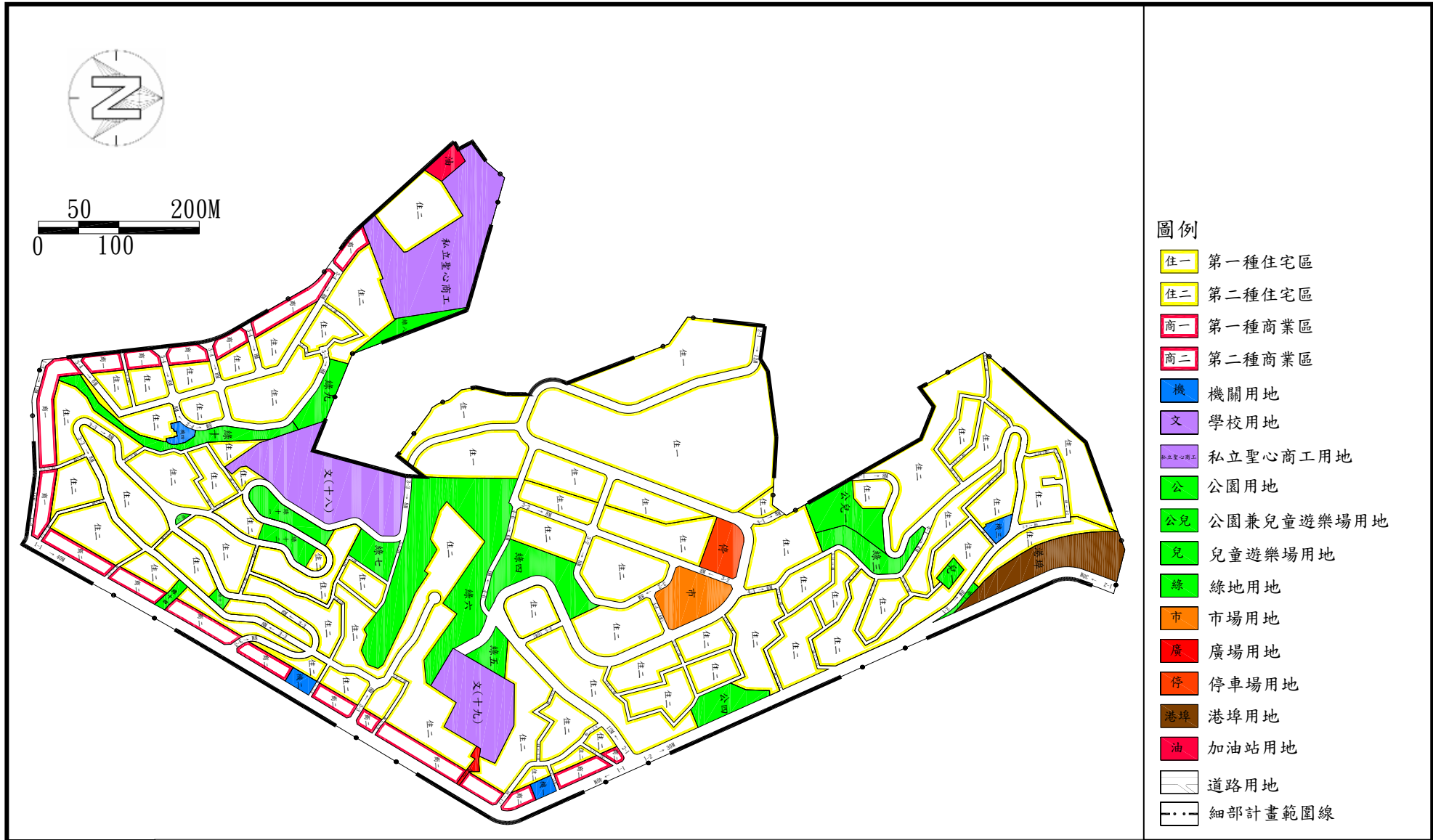
第五節 公共設施用地計畫

本計畫共劃設機關、學校、公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、市場、廣場、停車場、港埠、加油站及道路用地等公共設施，計畫面積 21.0375 公頃，占計畫總面積 38.74% (詳見表三十五及圖三十四)。

表三十四 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比(%)	備註
土地使用 分區	住宅區	第一種住宅區	6.4271	11.83
		第二種住宅區	24.1960	44.54
		小計	30.6231	56.37
	商業區	第一種商業區	1.2646	2.33
		第二種商業區	1.3923	2.56
		小計	2.6569	4.89
	合計		33.2800	61.26
公共設 施用地	機關用地		0.2562	0.47
	學校用地		2.3636	4.35
	私立聖心商工用地		1.7267	3.18
	公園用地		0.2612	0.48
	公園用地兼兒童遊樂 場用地		0.4235	0.78
	兒童遊樂場用地		0.0636	0.12
	綠地		4.5275	8.34
	市場用地		0.4492	0.83
	廣場用地		0.0375	0.07
	停車場用地		0.2774	0.51
	港埠用地		0.7388	1.36
	加油站用地		0.1202	0.22
	道路用地		9.7921	18.03
合計		21.0375	38.74	
總計		54.3175	100.00	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量，並以土地謄本登記面積為準。

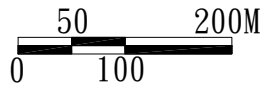


圖三十三

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

表三十五 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地面積明細表

項目		面積 (公頃)	位置	備註
機關 用地	機一	0.0572	臨 1-1 號道路(中山二路)西側及 5-11 號道路南側	中山區衛生所
	機二	0.0675	臨 1-1 號道路(中山一路)西側及 5-8 號道路南側	民治里及中山里民活動中心
	機三	0.0718	3-1 號道路及 4-2 號道路路口	健民里民活動中心
	機四	0.0597	3-4 號道路側，綠十西側	西榮里民活動中心
	小計	0.2562		
學校 用地	文(十九)	0.8638	計畫區中央地帶，臨公(一)東側	港西國小
	文(十八)	1.4998	計畫區南側，臨 3-3 號道路西側	太平國小
	私立聖心商工用地	1.7267	計畫區西側，臨西定路東側	
	小計	4.0903		
公園用地(公四)		0.2612	計畫區北側，臨 1-1 號道路(中山二路)西側	
公園兼兒童遊樂場用地(公兒一)		0.4235	計畫區北側，綠三西側	
兒童遊樂場用地(兒一)		0.0636	計畫區北側，港埠用地西南側	
綠地	綠一	0.0332	計畫區北側，1-1 號道路(中山二路)與 3-1 號道路交叉路口處	
	綠二	0.0128	3-3 號道路與 5-5 號道路交叉路口處	
	綠三	0.3309	計畫區北側邊界，臨公兒一東側	
	綠四	0.5504	2-1 號道路與 4-6 號道路交叉路口西北側	
	綠五	0.1635	計畫區中央地帶，臨文(十九)西側	
	綠六	1.9648	計畫區中央地帶，綠四南側	
	綠七	0.2143	計畫區中央地帶，臨文(十八)東側	
	綠八	0.1799	計畫區西側，私立聖心商工用地後方東側	
	綠九	0.2329	計畫區南側，臨文(十八)西側	
	綠十	0.3709	計畫區南側，3-4 號與 5-6 號道路間	
	綠十一	0.2359	太平國小東南側	
	綠十二	0.1535	太平國小東南側	
	綠十三	0.0304	太平國小東南側	
	綠十四	0.0541	太平國小東南側	
	小計	4.5275		
市場用地		0.4492	計畫區中央地帶，2-1 號道路與 3-2 號道路交叉路口東側	
廣場用地		0.0375	港西國小東側	
停車場用地		0.2774	計畫區中央地帶，2-1 號道路與 3-2 號道路交叉路口西側	
港埠用地		0.7388	計畫區北側	
加油站用地		0.1202	計畫區西側，臨西定路東側	
道路用地		9.7921		



圖例

- 機關用地
- 學校用地
- 私立聖心商工 私立聖心商工用地
- 公園用地
- 公兒 公園兼兒童遊樂場用地
- 兒童遊樂場用地
- 綠地
- 市場用地
- 廣場用地
- 停車場用地
- 港埠用地
- 加油站用地
- 道路用地
- 細部計畫範圍線

圖三十四

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地計畫示意圖

本計畫人口訂為 24,000 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地之檢討標準分析得知，除依實際需要劃設者外，各類公共設施用地多有不足，但依都市計畫法第 45 條劃設之公共設施用地面積原不足 0.7599 公頃，經本次檢討後僅不足 0.1185 公頃(詳見表三十六)。

一、機關用地

本次細部計畫原計畫共劃設 2 處機關用地，提供中山區衛生所及中山里民活動中心使用，本次檢討新增 2 處機關用地，提供健民里民活動中心及西榮里民活動中心使用，檢討後計畫面積 0.2562 公頃，占計畫總面積 0.47%，建蔽率和容積率不得超過 50%和 150%。

二、學校用地

(一)文小用地

本細部計畫遵循主要計畫指引，配合住宅社區鄰里單元，劃設文小用地二處，其中，文(十八)供太平國小使用，文(十九)供港西國小使用，檢討後計畫面積 2.3636 公頃，占計畫總面積 4.35%。

(二)私立聖心商工用地

本細部計畫遵循主要計畫指引，劃設私立聖心商工用地一處，檢討後計畫面積 1.7267 公頃，占計畫總面積 3.18%。

三、公園用地

為提供居民生活休憩空間，劃設公園用地一處，檢討後計畫面積 0.2612 公頃，占計畫總面積 0.48%。

四、公園兼兒童遊樂場用地

為提供居民生活休憩空間及提高地區生活環境品質，原則上配合住宅區之鄰里空間單元、細部計畫道路系統及利於部分畸零地之建築管理使用，劃設公園兼兒童遊樂場用地一處，檢討後計畫面積 0.4235 公頃，占計畫總面積 0.78%。

五、兒童遊樂場用地

本細部計畫為提高地區生活環境品質，劃設兒童遊樂場用地一處，檢討後計畫面積 0.0636 公頃，占計畫總面積 0.12%。

六、綠地

本細部計畫為提高地區生活環境品質，原則上配合住宅區之鄰里空間單元，並依據 101 年 03 月 02 日「擬定及變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案公共設施協調會」會議結論 3.：「…已劃設之公園用地，如現況過陡，不適合開闢為公園使用，請規

表三十六 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地計畫面積檢討分析表

分區	項目	計畫面積(公頃)	檢討標準： 計畫年期：民國 115 年 計畫人口：24,000 人	需要面積(公頃)	檢討面積(公頃)		備註
					超過	不足	
機關用地		0.2562	依實際需要劃設。	-	-	-	
學校用地		2.3636	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	0.2403	2.1233		每人 12 平方公尺。
			2. 依 100 年 3 月 18 日召開「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」學校用地(國中、國小)檢討標準確認會議紀錄。	4.000		1.6364	國小每校 2 公頃。
公園用地		0.2612	1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。 2. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	1.0000		0.3153	
公園兼兒童遊樂場用地		0.4235					
兒童遊樂場用地		0.0636	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.2000		0.1364	
綠地		4.5275	依實際需要劃設。	-	-	-	
市場用地		0.4492	依實際需要劃設。	-	-	-	
廣場用地		0.0375	依實際需要劃設。	-	-	-	
停車場用地		0.2774	1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求(註)。	3.2199		2.9425	
			2. 商業區： (1)1 萬人口以下者，以不低於商業區面積之 8%為準。 (2)超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。 (3)超過 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 12%為準。	0.2657	0.0117		
港埠用地		0.7388	依實際需要劃設。	-	-	-	
加油站用地		0.1202	依實際需要劃設。	-	-	-	
道路用地		9.7921	依實際需要劃設。	-	-	-	
依都市計畫法第 45 條規定劃設之公共設施用地面積		5.3133	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	5.4318	-	0.1185	

註：停車需求 = 車輛預估數 × 20% = 計畫人口數 × 基隆市汽車持有率(輛/千人) × 車位面積(m²/輛) × 20% = 24,000 人 × 223.6074(輛/千人) × 30(m²/輛) × 20% = 3.2199 公頃

劃單位考量變更為綠地…」將部分現況坡度較陡的公園及兒童遊樂場用地，劃設為綠地。總計本計畫共劃設綠地 14 處，檢討後計畫面積 4.5275 公頃，占計畫總面積 8.34%。

七、市場用地

本細部計畫配合住宅區之鄰里空間單元，劃設市場用地一處，檢討後計畫面積為 0.4492 公頃，占計畫總面積 0.83%。

八、廣場用地

本細部計畫為提供通學路需求，劃設廣場用地一處，檢討後計畫面積為 0.0375 公頃，占計畫總面積 0.07%。

九、停車場用地

本細部計畫為解決地區停車需求，劃設停車場用地一處，檢討後計畫面積為 0.2774 公頃，占計畫總面積 0.51%。

十、港埠用地

本細部計畫遵循主要計畫指引，劃設港埠用地一處，檢討後計畫面積 0.7388 公頃，占計畫總面積 1.36%。

十一、加油站用地

本細部計畫遵循主要計畫指引，配合現況加油站使用，劃設加油站用地一處，檢討後計畫面積 0.1202 公頃，占計畫總面積 0.22%。

第六節 道路系統計畫

本計畫因現行計畫包含兩處細部計畫範圍，故重新調整道路編號以利管理，以下就道路功能劃分為聯外道路、主要道路、次要道路、進出道路及人行步道，面積 9.7921 公頃，占計畫總面積 18.03%，詳如後說明(詳見圖三十五及表三十七)：

一、聯外道路

(一)1-1 號道路(中山一路)作為本細部計畫區南北向聯外道路，計畫寬度 40 公尺。

(二)1-2 號道路(中山二路)作為本細部計畫區南北向聯外道路，計畫寬度 30 公尺。

(三)1-3 號道路(安一路)作為本細部計畫東西向聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

二、主要道路

劃設 2-1 號道路(即華興街)為主要道路，以避免不必要過境交通旅次進入住宅鄰里單元，計畫寬度 12 公尺。



圖三十五

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)道路系統計畫示意圖

表三十七 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)計畫道路編號一覽表

道路功能	道路編號	寬度(M)	長度(M)	起迄點	迄點	備註
聯外道路	1-1	40	865	中山一路、西定路口	中山一路、華興街口	中山一路
	1-2	30	652	中山二路、華興街口	計畫區北側邊界	中山二路
	1-3	12	233	安一路、西定路口	安一路、中山一路口	安一路
主要道路	2-1	12	1,426	華興街、中山一路口	計畫區西側邊界	華興街
次要道路	3-1	8	735	健民街、中山二路口	計畫區西側邊界	健民街
			59	計畫區西側邊界	計畫區西側邊界	健民街
	3-2	8	378	市場用地北側	中山國中南側住宅區內 2-1 號道路	
	3-3	8	301	市場用地西南側	中山國中南側住宅區內 2-1 號道路	華興街 285 巷
	3-4	8	1,433	中山一路 241 巷口	太平國小北側	
			157	太平國小北側	中山國中南側住宅區內 2-1 號道路	
	3-5	8	138	3-4 號道路	港西國小西側	
	3-6	8	405	綠六南側	綠二南側	
	3-7	8	455	安一路、西定路口	聖心中學南側	
	3-8	8	66	西定路 110 巷口	3-7 號道路	西定路 110 巷
3-9	8	106	西定路 98 巷口	3-10 號道路	西定路 98 巷	
3-10	8	352	西定路 80 巷	綠九南側		
進出道路	4-1	6	330	市場用地北側	兒一西側	
	4-2	6	185	機三北側	5-18 號道路	健民街 14 巷
	4-3	6	186	2-1 號道路	機關用地南側	
	4-4	6	61	市場用地南側(2-1 號道路)	市場用地南側(3-3 號道路)	
	4-5	6	56	綠四南側	綠五北側	
	4-6	6	157	3-2 號道路	港西國小西側	
	4-7	14~15	88	2-1 號道路	港西國小西側	
人行步道	5-1	4	165	3-7 號道路	3-10 號道路	
	5-2	4	74	西定路	3-7 號道路	
	5-3	4	71	安一路	3-4 號道路	
	5-4	4	113	中山一路、安一路口	3-4 號道路	
	5-5	4	147	中山一路	綠二東側	
	5-6	4	337	3-4 號道路	港西國小南側	

表三十七 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)計畫道路編號一覽表(續一)

道路功能	道路編號	寬度(M)	長度(M)	起迄點	迄點	備註
人行 步道	5-7	4	464	綠六南側	太平國小東側	
	5-8	4	159	中山一路	5-7 號道路	
	5-9	4	108	中山一路	3-5 號道路	
	5-10	4	131	2-1 號道路	4-3 號道路	
	5-11	4	44	中山二路	4-3 號道路	
	5-12	4	61	中山二路、華興街口	4-3 號道路	
	5-13	4	606	市場用地東側	市場用地東南側	
	5-14	4	316	公四北側	4-1 號道路	
	5-15	4	191	中山二路	4-1 號道路	
	5-16	4	522	3-1 號道路	4-1 號道路	
	5-17	4	377	3-1 號道路	計畫區西北側	
	5-18	4	42	3-1 號道路	4-2 號道路	

三、次要道路

次要道路作為主要道路串連之用，計畫寬度 8 公尺。

四、出入道路

劃設提供具有聯絡功能之出入道路，計畫寬度 6 公尺，另港西國小出入道路為 14~15 公尺。

五、人行步道

為配合區內實際發展需求，劃設 4 公尺人行步道。

第七節 都市設計

一、管制性準則

(一)本計畫區以自然山林、公園、兒童遊樂場…等開放型公共設施用地及退縮建築土地為開放空間元素。

(二)退縮建築土地

1. 面臨 12 公尺以下計畫道路之建築基地應自道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。

2. 面臨 12 公尺(含)以上計畫道路之建築基地除下列規定外，其餘應自道路境界線設置騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道。

(1)面臨 1-1 及 1-2 號道路之建築基地應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築。

(2)面臨計畫道路(西定路及安一路)之建築基地應自道路境界線退縮 5

公尺建築。

(3)指定建築物退縮空間得計入法定空地面積，該範圍僅供步道、綠化使用，表面鋪裝應平順且不得設置圍牆等任何設施及停車空間。

(4)指定建築物退縮後，需設置騎樓。

3. 公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線設置5公尺無遮簷人行道。

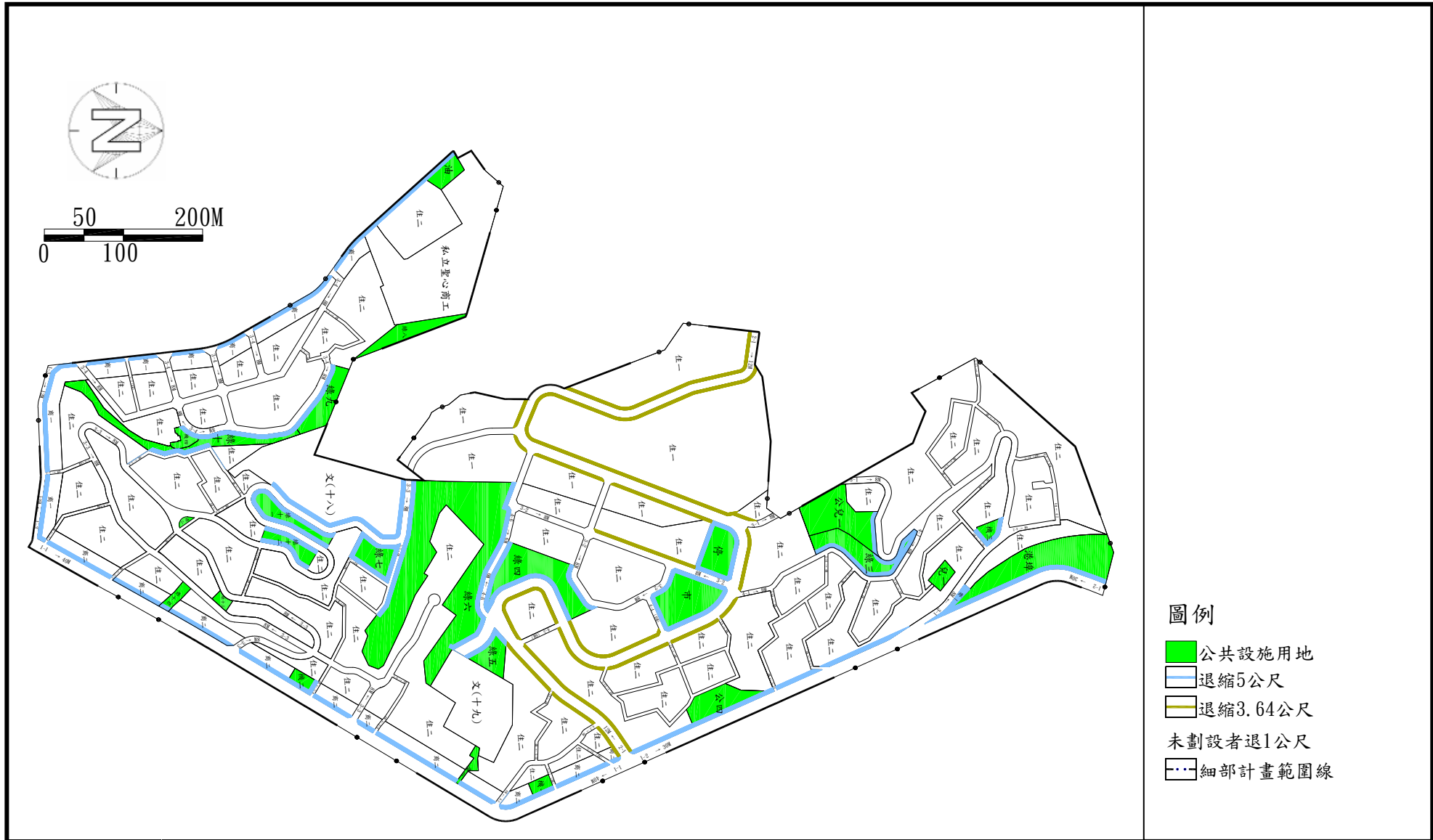
二、建議性準則

(一)開放空間系統(詳圖三十六)

1. 開放空間應與公園、綠地、兒童遊樂場及廣場等公共設施串聯，發展以點為活動基礎之開放空間系統。
2. 位於兩道路街角退縮建築土地，宜留設開放空間，並以植栽綠美化整體空間環境，同時不妨礙行人交通、活動及行車視線為原則。
3. 退縮建築地留設公共人行步道後剩餘空間應留設綠帶，其公共人行步道及綠帶整體配置型式、植栽設計、鋪面設計等需配合臨接道路與臨近街廓作整體考量，以創造人行動線系統之連續性。其鋪面材料應儘量採用經中央主管建築機關認可符合生態性、再生性、環保性、健康性及高性能之綠建材，且具有透水性、防滑、耐壓、易維護的材質，並配合山海主題及景觀設置彩磚或地面標識。
4. 公共設施物(如變電箱、垃圾桶、消防栓、電力桿、座椅等)，應配合周邊景觀加強設計，得設立易於識別之標誌或具地方特色之地標景物。
5. 公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場及市場應配合山海主題設計，得於適當處設置觀景台，附具導覽解說，須注意夜間景觀照明無陰暗死角，並確保暴雨時排水或保水功能。
6. 人行步道設計，須充分顧及殘障人士需要，並確保設有方便殘障人士的通道。

(二)建築物形式

1. 建築物造型及立面應與周邊既有建築統一形式及色彩，外伸的招牌應採用直立式招牌並配合山海主題設置，其屋頂突出物及附屬設備(如冷氣機、水塔等)應於建築物設計時依本規範規定，配合各幢建築物造型予以美化納入整體設計，並以不影響建築物臨街面為原則。
2. 儘量避免在人行道之行人視線範圍設置機房、發電機等有妨礙景觀疑慮之設施，若有必要臨計畫道路設置時，應於道路層級較低一方之道



圖三十六

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討) 開放空間系統示意圖

路設置，並採適當環境美化措施。

3. 設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。
4. 建築物頂層鼓勵採用綠屋頂方式美化外觀，利用簡易綠化使建築物頂層產生隔熱效果並增加視覺美感。
5. 部分地勢陡斜之土地，須採用外露支柱或切削斜坡始能建築面積恰當之高架平台進行發展者，為盡量減輕支柱在視覺上負面影響，應採取適當環境美化措施，如栽種高大樹木、懸垂植物及支柱之間築牆或豎立柵欄(例如磚牆或裝飾性金屬圍屏)。其支柱間牆壁應配合山海主題設計。
6. 盡量增設觀景廊，與由道路、開放空間、低地建築物形成的觀景廊連合起來，增加能從多方面望穿這個稠密城市的視線，保護可觀賞地標、特色景物的視野，以避免景觀變得狹窄及不完整。
7. 建築物迎風面應盡量平整滑順，引導風向下吹至路面。
8. 考量空氣流通情況，避免「屏風樓」之設置，可沿主要盛行風的方向闢設通風廊及與通風廊交接之風道，使空氣能夠有效地流入市區範圍，俾驅散熱氣、廢氣和微塵，改善局部地區的微氣候。

(三)停車空間及交通動線

1. 基地內車行動線應考慮可供緊急救難車輛通行。
2. 基地內設置之地面層停車空間、裝卸場與開放空間宜利用植栽加以綠美化及遮蔽，其鋪面材料應考量採用透水性材料。
3. 基地開發應設置裝卸場者，其位置不應妨礙原有商業活動，對計畫道路交通亦不能產生衝擊，並應設置足夠的安全隔離設施。
4. 基地內車行動線與人行動線應予以分離，以確保行人安全。
5. 天橋、路障、路牌、街燈、交通號誌燈和噪音屏障應考慮這些設施的位置和設計在視覺上對整體街景的影響，採取紓緩措施，例如利用攀藤植物、霓虹燈等。
6. 應為駕駛人和行人於明顯處設置清晰、詳盡和正確的路牌及指標，並避免路牌胡亂堆放致令街景雜亂無章。

(四)植栽綠化

1. 植栽應甚選植物品種，特別留意風景上效果及四季色彩變化。在可行的情況下，盡量確保無遮蔭人行道有樹蔭蔽，可選擇既粗壯又可抵受交通廢氣的植物品種，但須避免阻礙行人路通風。
2. 宜選擇強健種苗、優美姿型、符合衛生環境條件、適應當地風土氣候、

具備在地生物地理特徵、易於維護管理之植物種植。

3. 綠化設計應該使用多種植物花木配置，避免單一樹種群植配置。
4. 公園綠地建議混合使用落葉性及常綠性樹木，以增加林相變。
5. 建議於座椅附近適當處種植具觀賞性之驅蚊植物。

三、都市設計審議

(一)下列範圍內之開發建築或公共工程施工應經都市設計審查通過後始得發照建築或施工。

1. 機關、學校、公園、兒童遊樂場、市場、停車場、加油站用地等公共設施及公共建築物。
2. 建築基地面積達 2500 平方公尺(含)以上
3. 建築物樓地板面積達 5000 平方公尺(含)以上。
4. 放寬建築物高度申請者。
5. 本計畫指定都市設計審查區域。

(二)都市設計審議委員會應就開發建築之建築物高度、造型、量體、色彩、開放空間、交通動線、停車空間、植栽綠化、景觀街道傢俱、公共設施物、廣告物等項目予以審查。

第八節 親山親水計畫

本細部計畫區東鄰牛稠港及基隆港，西側有曾仔寮山、大德山及摩天嶺，具良好的休閒遊憩與景觀視野條件，造就本地區親山與親水活動之主要遊客來源。(詳見圖三十七)：

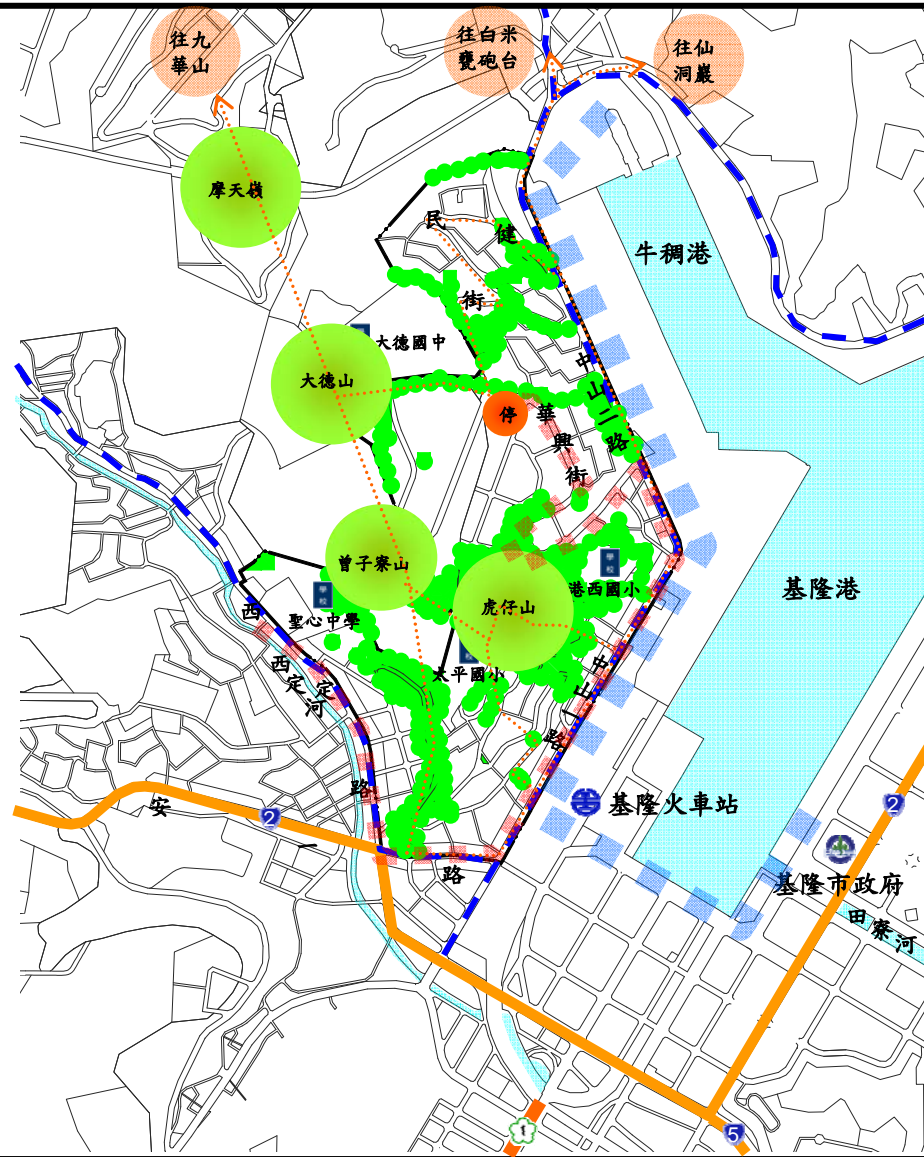
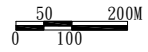
一、親山動線系統

(一)虎仔山(牛稠港山、虎仔山步道)

為本計畫區內最為親近之登山動線，位於本計畫區內太平國小東北側位置，基隆山頭上大大的「KEELUNG」的英文字母便是虎仔山，可由中山一路 241 巷上行，約 5 分鐘會經過千佛寺，寺內大雄寶殿有近千尊的千手觀音像與日治時期遺留下來的佛像，除供參拜外，亦可於回程時稍作休息。

(二)基隆環山大縱走

根據基隆市登山會於民國七十一年在中華山岳的會刊上所發表的資料，其中西北段路徑前段貫穿本細部計畫區：基隆車站→西定路通准宮→曾仔寮山→大德山→九華山→摩天嶺→復興路 212 巷→孚基仔山→大竿林仙公廟代天宮→大慶大城社區 →大武崙山→三角嶺頭山→定



圖例

-  親山動線系統
-  親水動線系統
-  休閒廊帶系統
-  高速公路
-  省道
-  聯外道路
-  綠帶系統
-  藍帶系統
-  細部計畫範圍線

圖三十七

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)親山親水計畫示意圖

國山→蚵殼港山(鶯歌山)→獅球嶺→獅球嶺山(獅球嶺東砲台山)→龍安路400巷→南榮國小站。其鄰近本細部計畫區之山頭如下：

1. 曾子寮山(飛鳳山)：早期『基隆環山大縱走』的首站，根據基隆市舊地名的解說，曾子寮應為罾子寮之誤，即當地的漁民以罾仔網捕魚，所搭建的棚舍所形成的聚落，故應正名為罾子寮山。
2. 大德山：早期『基隆環山大縱走』並無此山的命名，只提到130山頭，因位於大德國中的附近，故稱之。
3. 摩天嶺山：早期『基隆環山大縱走』並未提到此山。其山名可能是當地的早起會的人士所取的，因位於三玄宮的附近，又稱為三玄台。
4. 九華山：早期『基隆環山大縱走』，廖富士前輩曾取名為大德山，後因該處有一座九華寺，現在多稱九華山。

(三)仙洞巖

位於本計畫區外東北側地區，同屬於基隆市中山區範圍，其動線經由本計畫區北側沿中山路過中山隧道後可抵達。原為一處天然的海蝕洞穴，也是基隆當地最大的海蝕洞，因傳說有仙人在此修道而登天，故名仙洞巖。仙洞巖分為主洞、及左右兩洞，每一個洞窟都別有洞天，涼風徐徐有如天然冷氣；在主洞的兩側石壁上，有許多古老的神佛雕像與清朝先人遺留的墨跡，其手工惟妙惟肖、筆法雋逸秀麗。出得洞外，可以循右邊石階步行至仙洞公園與聖安宮，山海交映。

(四)白米甕砲台

位於本計畫區外東北側地區，同屬於基隆市中山區範圍，其動線經由本計畫區北側沿中山路過光華隧道後可抵達。屬於市定三級古蹟，清領時期以來的歷次對外戰爭，佔有舉足輕重的地位。現在已成為市民來此運動、賞景、休閒的好去處。

二、親水動線系統

本細部計畫區東側沿中山路與海相望，其東北側至東南側之退縮地，串連公共設施及商業區，再與基隆火車站交通結合，成為親水動線系統。

(一)牛稠港

位於本細部計畫區東北側，牛稠港地名緣於上游河畔早期農耕及搬運，而蓄牛結棚，俗稱牛稠，故得名。牛稠港一般可指稱二處，一就行政區劃而言，指清代、日治初的牛稠港庄；一就港灣地形而言，牛稠港溪源於外木山地區澗水匯集，自坑仔內流經球仔山下入海，入海附近形成一天然灣澳，即牛稠港，日治築港，形成一向北延伸的內港。

(二)基隆港

位於本細部計畫區東南側，行政轄區包括中山區及中正區，早在17世紀西班牙占領臺灣北部時，便已從事基隆港的相關建設。基隆港具備了軍事港口、貨運商港、客運碼頭與雜貨碼頭的多元功能性。1990年代之後，基隆港的總運量開始衰退，為避免港口沒落，開始朝向觀光發展，2002年正式開放港區觀光。

三、休閒廊帶系統(西定路-安一路-中山路-華興街)

於華興街停車後，由聯外道路及主要道路退縮人行步道所牽引，通往綠六地區，與虎仔山步道相接，沿途欣賞山景與海景，慢慢往山下走。山腳下，自港西國小配合公共設施及商業區退縮行人空間至聖心商工，一連串熱鬧市區滿足生活機能及消費享受，與親水動線系統相接，藍綠帶系統結合，形塑山海城市風貌。

第九節 綠化計畫

為朝向山海城鎮發展方向，達到生活與環境共生原則，其建築基地之法定空地應依據「建築技術規則建築設計施工編」綠建築專章規定植栽綠化，以形塑與周邊環境相映之景觀。

一、住宅區、商業區綠化原則

- (一)建築基地以前、後、側院或其法定空地為主要綠化部分，並配合面臨道路綠化型式設計。
- (二)公有土地部分以種植原生喬木為主，並搭配灌木形成複層植栽；私有土地部分建議以灌木搭配花草，增加綠密度，提高綠化指標。
- (三)考量臨海地區，可藉由建築物陽台之綠美化，種植臨海植物如：毛苦蔘、海馬齒等造型與色彩都很獨特之觀賞植物，營造社區特色。

二、學校、機關及港埠綠化原則

- (一)利用開放空間，種植觀花類喬木，藉由四季花色變換達到美化作用。
- (二)臨馬路側，可種植常綠大喬木達到內外隔音與防塵的效果。
- (三)校園外圍鄰近主要道路側，應種植連續性灌木，藉以降低徒步學童之視覺壓迫性與危險性。
- (四)於校區應適量種植防風樹種，以減少校園內戶外活動之影響。
- (五)機關用地及港埠用地側面可種植大型喬木作為遮陰效果，前面及後面可種植矮灌木及花草，並以不妨害任務獲救災為原則作布設。

三、公園、兒童遊樂場、綠地綠化原則

- (一)具遮蔭效果：提供居民開放空間的遮蔭，因此應選擇闊葉性樹蔭較大的樹種。
- (二)具景觀效果：為因應休閒遊憩效果，除遮蔭效果外，亦須具有觀賞效果，因此需選擇開花、結果或具有香味的樹種。
- (三)空間轉換：公園及兒童遊樂場周圍綠帶以花壇種植色彩鮮明之矮灌花草增加入口變化及彈性；樹種應以符合四季變化色彩多樣性的喬木栽種。

四、廣場、停車場綠化原則

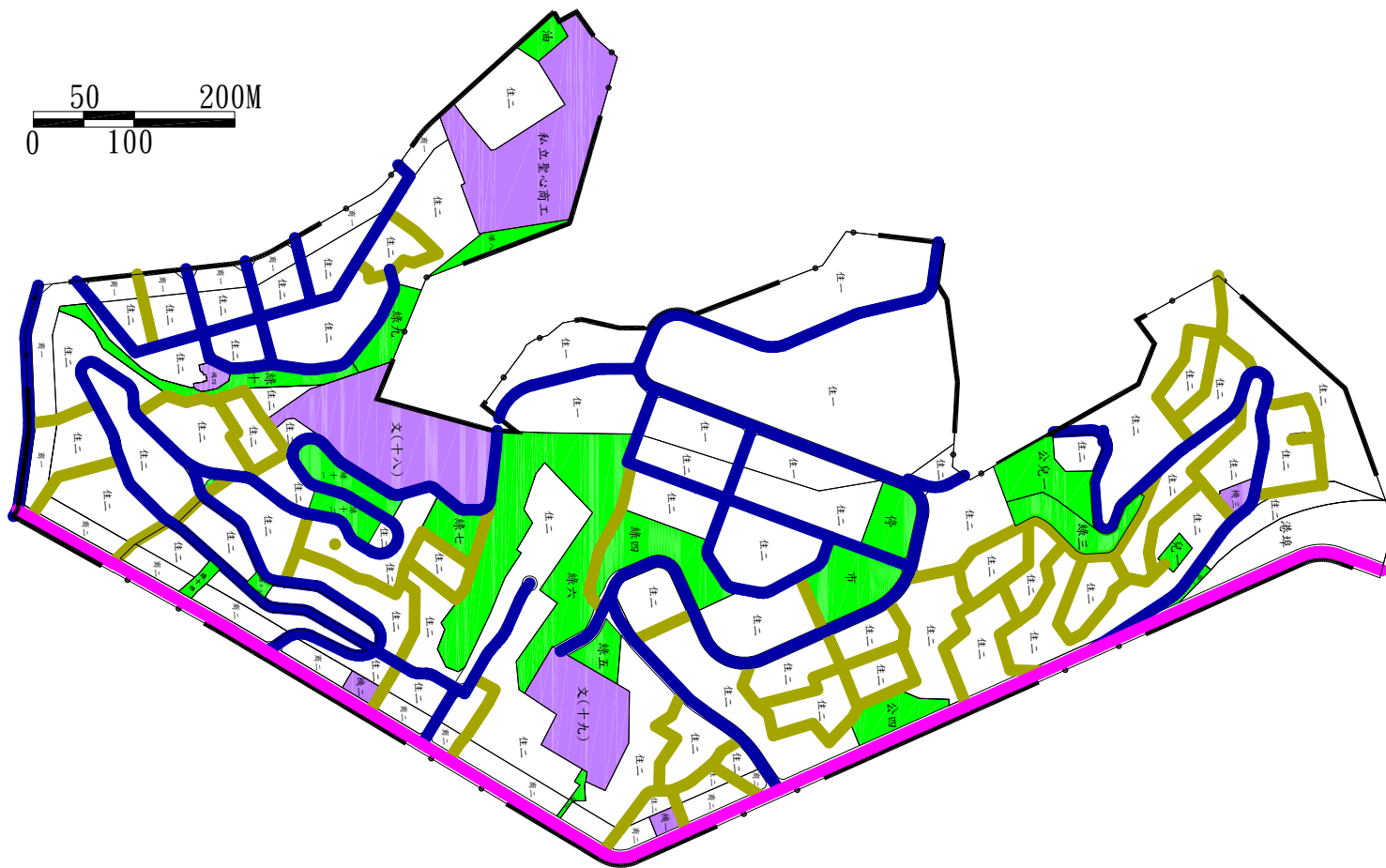
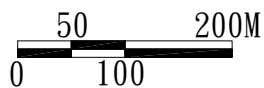
- (一)空間轉換：於出入口處種植色彩鮮明之觀賞性喬木，以達到強調且具焦點塑造之效果。
- (二)視覺柔和：廣植灌木與花草，可柔化硬鋪面之生硬質地與線條，同時兼具過濾空氣、調節氣候，減少熱輻射之影響。

五、道路系統綠化原則







- (一)隔離綠帶(全區)
 - 1. 遮蔽：對道路內外景觀意象雜亂的構造物，具消除雜亂無章的效果。
 - 2. 噪音防制：在距離音源近的鐵道旁設立植栽帶，減低噪音干擾的效果。
 - 3. 空氣污染防制：在距離污染濃度高的鐵道旁設立植栽帶，吸收污染物質及灰塵，產生淨化空氣效果。
- (二)聯外道路及主要道絡
 - 1. 引導路徑：利用矮灌綠籬、具觀賞性之花草及喬木，以連續方式栽種，有視覺引導之效果。
 - 2. 塑造環境氣氛：運用四季花朵輪植方式，呈現多變的視覺意象。
- (三)次要道路、進出道路及人行步道
 - 1. 綠蔭：以樹冠綠覆率大、枝葉茂盛的高大喬木為主。
 - 2. 美化、綠化：配合行道樹及地被植物美化綠化市容。

第十節 都市防災計畫

都市防災規劃之概念，基本上係指在進行都市計畫擬定或通盤檢討時，融入防災觀念與策略，而於進行實質規劃設計時，考量各種可能之災害與防範措施，以避免或降低災害發生之機率，並對災害發生時之救難設施、避難空間及逃生路徑等妥善規劃設計，納入都市計畫中，使防災策略能具體實踐於都市計畫與執行體系中。經查本計畫區並無歷史災害紀錄，故本計畫區之防災系統重點，著重於防(救)災據點，防(救)災路線、消防救災路線、醫療系統、火災防止延燒地帶以及防災維生系統等(詳見圖三十八)，茲分別說明如下：



圖例

-  中長期收容場所
-  緊急避難空間
-  緊急道路
-  救援輸送道路
-  避難輔助道路
-  計畫範圍線

圖三十八

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)都市防災計畫示意圖

一、防(救)災據點

依據內政部都市計畫防災規劃手冊彙編之規劃原則，防災生活圈內的防災據點應包含社區鄰里公園、國中、國小、警察局、消防隊、基礎醫療設施。有關防(救)災據點、避難場所及設施詳見表三十八。

(一)防(救)災指揮中心

以計畫區西南邊界之中山派出所及消防局中山分隊為防(救)災指揮中心，除提供緊急救護外，並作物資中心及臨時避難場使用。

(二)緊急避難空間

為突然性緊急事故發生時，當地居民臨時性避難使用，依逃離時序劃分，先以建築物周邊具防火及安全之空間；再以基地內法定空地或基地面前道路；危難度較高時，以鄰里性公共設施，如公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場…等作為緊急避難腹地，亦可作為緊急疏散地區使用。

(三)中長期收容場所

當危害致建物無法居住使用時，作為長期性安置使用，主要以學校或機關為主；本計畫區學校以太平國小、港西國小及私立聖心中學；機關則以中山區衛生所、民治里及中山里民活動中心為中長期收容場所。

(四)其他

包括各項機能之救災據點，說明如下：

1. 設置警勤據點，為進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持，俾災害指揮中心下達正確的行動指令。指定對象以現有之派出所，擔負主要工作任務，以鄰里單元分派服務範圍，速行情報的發佈與蒐集。
2. 設置消防據點，為使資源有效的運用，主要以消防分隊做為消防指揮所，並配合鄰里單元分派每一消防分隊服務範圍。此外，利用緊急避難空間作為臨時的觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途

二、防(救)災道路系統

本主要計畫區之防災路線係配合各社區鄰里單元設置防災區劃予以規劃之，並結合聯接防災避難場所，同時亦利用主要幹道、大型公園等建立都市防災綠軸系統；另防災或救援據點則以學校及其他開放空間劃設之，以提供人員緊急疏散和防災避難之用，以確保公共安全。

三、消防救災路線

(一)緊急道路

以聯外道路 1-1 及 1-2 號道路，為第一級緊急道路，為災害發生時，

表三十八 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)防(救)災據點分布明細表

分類	單位	地址	備註
災害應變中心	中山區公所	基隆市中山區文化路 168 號二樓	
消防	中山消防分隊	基隆市中山區德和里復興路 204 號	
警察	中山路派出所	基隆市中山區中山一路 64 號	
	警察局第四分局	基隆市中山區西定路 1 號	
衛生	中山區衛生所	基隆市中山區中山二路 15 號	
電力	台灣電力(股)(協和發電廠)	基隆市中山區文化路 80 號	
電信	中華電信(基隆營業處)	基隆市仁愛區仁一路 299 號	
自來水	基隆服務所	基隆市中正區義一路 21 號	
瓦斯	欣隆瓦斯公司	基隆市中正區信一路 57 號五樓	
急救責任醫院	名稱：長庚醫療財團法人基隆長庚紀念醫院 評監等級：區域教學醫院	基隆市安樂區麥金路 222 號	
	名稱：仁祥醫院 評監等級：地區醫院	基隆市仁愛區忠一路 20 號	
國軍部隊	基隆市後備指揮部	基隆市信義區正信路 203 號	
民間救難團體	基隆市救難協會	--	
緊急收容所	新建里活動中心	基隆市中山區成功二路 2 之 1 號	
	安民里民會堂	基隆市中山區新民路 37 號	
	安平里民會堂	基隆市中山區中山一路 91 號	計畫範圍內
	中山里民會堂	基隆市中山區中山一路 219 號 2 樓	計畫範圍內
	民治里民會堂	基隆市中山區中山一路 219 號 1 樓	計畫範圍內
	中興里老人活動中心	基隆市中山區中山二路 1 巷 111 號	計畫範圍內
	健民里民會堂	基隆市中山區健民街 3 號	計畫範圍內
	通化、居仁里民會堂	基隆市中山區通仁街 30 巷 5 號	
	西定里民會堂	基隆市中山區西定路 230 號 3 樓	
	西華里民會堂	基隆市中山區西定路 102 號	計畫範圍內
	西榮里民會堂	基隆市中山區西定路 80 巷 48 號	計畫範圍內
	太平國小	基隆市中山區中山一路 189 巷 135 號	計畫範圍內
	港西國小	基隆市中山區中山一路 291 巷 45 號	計畫範圍內

資料來源：基隆市地區災害防救計畫(基隆市政府，民國 99 年 10 月)。

必須保持暢通之路徑，必要時得進行交通管制，以利救災行動順行。

(二) 救援輸送道路

為災害發生後，消防及物資運送車輛往來各災害發生地點之通行道路，以作為物資發放急救護作業。因本計畫區道路寬度偏低，故配合緊急道路架構設置路網，原則以 8 公尺以上計畫道路配置。

(三) 避難輔助道路

以區域中 8 公尺以下道路為主，供作連接各防災據點，或作為連通緊急道路和救援輸送道路之橋樑。

四、醫療系統

醫療系統方面以仁祥醫院及長庚醫療財團法人基隆長庚紀念醫院為區域醫療中心，主要服務區域性防災生活圈；此外，指定安平里民會堂、中山里民會堂、民治里民會堂、中興里老人活動中心、健民里民會堂、西華里民會堂、西榮里民會堂、太平國小及港西國小作為太平國小地區細部計畫的臨時醫療據點，於災後迅速成立臨時醫療站，負責急救，判別傷情及簡易包紮等工作。

五、防災維生系統

為確保都市災害發生時，能減低維生系統(包括給水、電力、電訊和瓦斯系統等)之最低損壞程度，以提高都市緊急應變機能，並著重於檢討整體公共工程系統之規劃，以確定維生線幹管路徑之完備，並預留搶修空間，其包括下列項目：

(一) 規劃都市維生線共同管溝系統。

(二) 推動電線管路之地下化系統。

(三) 提高管路耐震化作業系統。

(四) 設立維生線管理中心系統。

六、火災延燒防止地帶

為避免火災無止境延燒，可利用道路系統、綠地、公園建立都市防災綠軸系統，並結合救災道路系統及聯外出入道路，劃設火災延燒防止帶。

第十一節 土地使用分區管制

本計畫依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定，共 8 章 18 條，主要內容包括下列項目，詳細條文參見附錄一。

一、管制目的

土地使用分區管制的目的，在於確保本計畫區內整體環境品質，規定

合理使用項目，使土地有效利用，並提供開發者依據及準則，及導向本計畫區內工業區未來走向。

二、管制方式

- (一)開發強度與使用種類。
- (二)停車空間設置規定。
- (三)都市設計(建築退縮及建築高度管制)。
- (四)獎勵機制。
- (五)其他。

第十二節 事業及財務計畫

一、開發主體

本計畫開發主體為基隆市政府。

二、公共設施用地取得方式

- (一)公有土地以撥用方式取得。
- (二)私有土地以價購、徵收方式取得。
- (三)私有的公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、道路用地(聯外道路、主要道路、次要道路、進出道路)可作為基隆市都市計畫容積移轉之送出基地。

三、開發經費

本計畫區內公共設施用地位於公有土地者以無償撥用，私有土地者以徵收取得時，市政府需編列土地徵收經費為 69,085 萬元，開闢經費為 15,164 萬元，合計 84,249 萬元(詳見表三十九)。

表三十九 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施 種類	待開闢 面積 (公頃)	土地取得方式 與面積(公頃)		開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成 期限	經費來源
		徵收或 價購	撥用	土地徵購 費及地上 物補償費	整地及工 程費	合計			
機關用地	0.1679	√	√	1,081	420	1,501	基隆市政府	民國115 年	由基隆市政府 逐年編列預算 支應
學校用地	0.1342	√	√	773	336	1,109			
公園兼兒童遊樂場 用地	0.1062		√	0	97	97			
綠地	4.5275	√	√	35,296	4,528	39,824			
市場用地	0.4492	√		7,340	1,123	8,463			
廣場用地	0.0202	√	√	24	20	44			
停車場用地	0.2774	√		2,979	694	3,673			
道路用地	6.3581	√	√	21,592	7,948	29,539			
合計	12.0406			69,085	15,164	84,249			

註：表列經費及預定完成期限，得視主辦機關實際需求酌予調整。

附錄一 變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部 計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點

第一章 總則

第一條 要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

第二條 本計畫區劃定下列分區及公共設施用地：

一、住宅區

(一)第一種住宅區(住一)

(二)第二種住宅區(住二)

二、商業區

三、公共設施用地

(一)機關用地

(二)學校用地

(三)公園用地

(四)公園用地兼兒童遊樂場用地

(五)兒童遊樂場用地

(六)綠地

(七)市場用地

(八)廣場用地

(九)停車場用地

(十)港埠用地

(十一)加油站用地

(十二)道路用地

第二章 住宅區

第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第四條 住宅區之建蔽率、容積率不得超過下表之規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區(住一)	50	200
第二種住宅區(住二)	60	300

第三章 商業區

第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第六條 商業之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
第一種商業區(商一)	80	800	
第二種商業區(商二)	80	800	申請開發面積不得小於600平方公尺，該範圍得包含毗鄰之住宅區。

第四章 公共設施

第七條 公共設施內之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	150	
學校用地	50	150	
私立聖心商工用地	50	150	
公園、公園用地兼兒童遊樂場、兒童遊樂場用地	15	30	
市場用地	60	240	
停車場用地	平面	10	停車場總樓地板面積不得大於基地面積之2.4倍。
	立體	60	
港埠用地	70	210	
加油站用地	40	120	

第八條 為配合基隆港發展為自由貿易港口，港埠用地得容許供下列使用：

- 一、以商港區域、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。
- 二、經商港主管機關與基隆市政府確認後，得容許供下列使用：
 - (一)自由港區事業：指經核准在自由港區內從事貿易、倉儲、物流、貨櫃(物)之集散、轉口、轉運、承攬運送、報關服務、組裝、重整、包裝、修配、加工、製造、展覽或技術服務之事業。
 - (二)自由港區以外事業：指金融、裝卸、餐飲、旅館、商業會議、交通轉運及其他前款以外經核准在自由港區營運之事業。
 - (三)各目的事業主管機關劃設之各種專業區。
 - (四)相關公共設施或公用設備。

(五)港埠用地作為製造使用部分，其土地面積不得超過港埠用地總土地面積之三分之一。

前項第一款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：

- 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。

第五章 停車空間

第九條 本計畫區內住宅區、商業區建築基地申請建築時其停車空間設置規定如下：

- 一、建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。每一居住單元應留設一部停車位。
- 二、計畫區除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可折抵汽車 1 部，機車車位尺寸：1 公尺 x 2 公尺，機車車道寬度大於（或等於）2 公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之 20%。

第十條 本計畫區適用基隆市訂定相關留設停車空間獎勵規定。

第六章 都市設計

壹、建築退縮空間

第十一條 本計畫區建築基地退縮之位置與寬度依附圖一規定辦理，其退縮建築原則如下。

- 一、面臨 12 公尺以下計畫道路之建築基地應自道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。
- 二、面臨 12 公尺(含)以上計畫道路之建築基地除下列規定外，其餘應自道路境界線設置騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道。
 - (一)面臨 1-1 及 1-2 號道路之建築基地應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築。
 - (二)面臨計畫道路(西定路及安一路)之建築基地應自道路境界線退縮 5 公尺建築。
 - (三)指定建築物退縮空間得計入法定空地面積，該範圍僅供步道、綠化使用，表面鋪裝應平順且不得設置圍牆等任何設施及停車空間。
 - (四)指定建築物退縮後，需設置騎樓。
- 三、公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線設置 5 公尺無遮簷人行道。

貳、植栽綠化

第十二條 建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。

參、都市設計審議

第十三條 下列範圍內之開發建築或公共工程施工應經都市設計審查通過後始得發照建築或施工。

- 一、機關、學校、公園、兒童遊樂場、市場、停車場、加油站用地等公共設施及公共建築物。
- 二、建築基地面積達 2500 平方公尺(含)以上。
- 三、建築物樓地板面積達 5000 平方公尺(含)以上。
- 四、本計畫指定都市設計審查區域如附圖二所示，原則以面臨道路 1-1 及道路 1-3 的建築基地為主。

第十四條 都市設計審查得就開發建築物高度、造型、量體、色彩、開放空間、交通動線、停車空間、植栽綠化、景觀、街道家具、公共設施物、廣告物項目予以審查。

第七章 獎勵措施

第十五條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

一、有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

二、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率百分之三十為限。

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

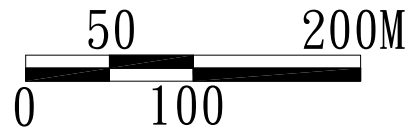
(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

第十六條 建築基地面臨二條道路之角地且二側同時退縮者，建築總樓地板面積除依相關法令規定外，可增加指定建築物退縮空間土地二分之一的面積作為建築樓地板面積(詳見附圖三)。

第八章 其他

第十七條 各土地使用分區內有關使用項目之執行疑義事項，得由基隆市都市計畫委員會審定。

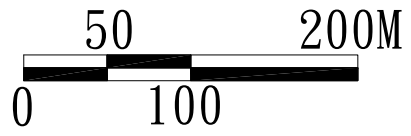
第十八條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。



- 圖例
- 退縮5公尺
 - 退縮3.64公尺
 - 未上色退縮1公尺
 - 細部計畫範圍線

附圖一

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)指定建築退縮示意圖



圖例

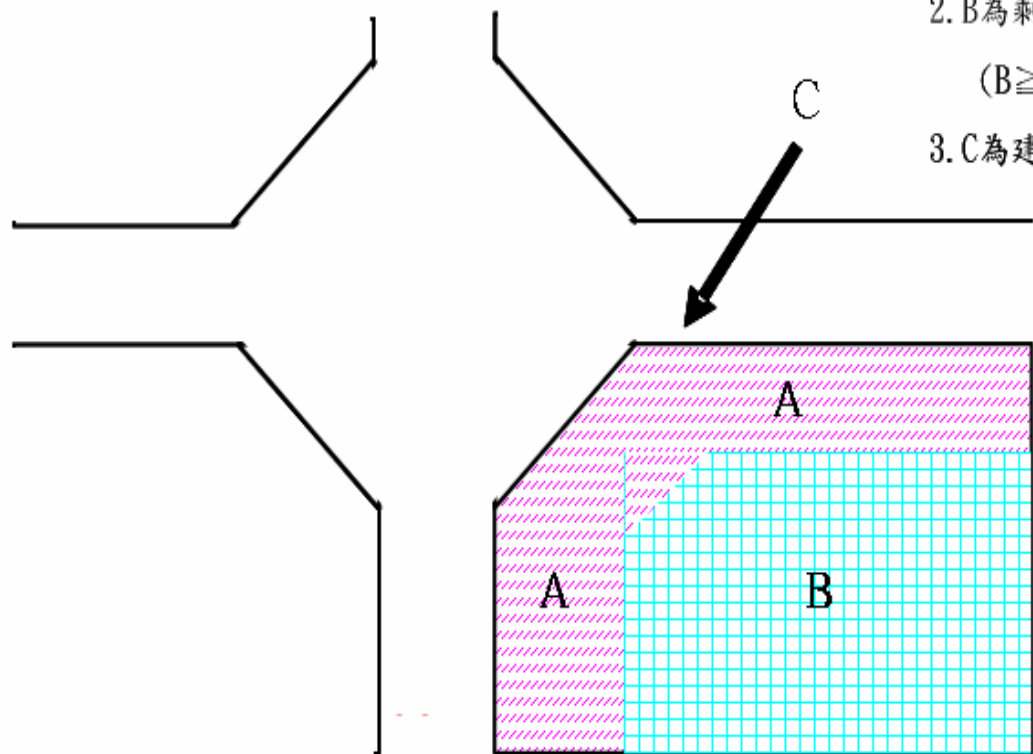
- 細部計畫範圍線 (Detailed plan boundary line)
- 指定都設區域 (Designated urban design review area)

附圖二

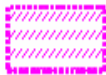

變更基隆市港口商埠地區(太平國小附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)指定都市設計審查區域示意圖

◎樓地板面積=0.5*A+C*基準容積

1. A為退縮建築之土地面積；
2. B為剩餘建築基地之土地面積
($B \geq 100$ 平方公尺)；
3. C為建築基地之土地面積



圖例

- 都市計畫街廓線
-  建築基地二面退縮範圍
-  剩餘建築基地之範圍