

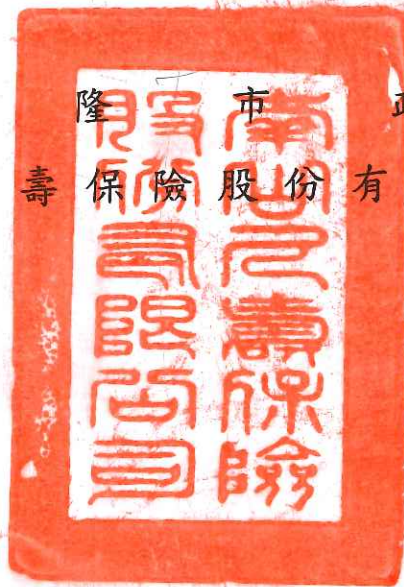
中華民國一〇九年十二月

「變更基隆市安樂社區細部計畫（部分綠地用地為道路用地）案」-（配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-

中變第3案）



辦理機關：基隆市政府  
申請單位：南山人壽保險股份有限公司



中華民國一〇九年十二月

「變更基隆市安樂社區細部計畫（部分綠地用地為道路  
用地）案」-（配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-  
中變第3案）

辦 理 機 關： 基 隆 市 政 府

申 請 單 位： 南 山 人 壽 保 險 股 份 有 限 公 司

## 基隆市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	「變更基隆市安樂社區細部計畫（部分綠地用地為道路用地）案」-（配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第3案）
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26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	南山人壽保險股份有限公司
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見 108/10/3/~108/11/1/公告30天，並刊登於自由時報3天 108/10/22公告徵求意見座談會
	公開展覽
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

## 目 錄

壹、緒論.....	1
貳、變更位置與範圍.....	4
參、原計畫概要.....	5
肆、變更理由與內容.....	10
伍、變更後計畫.....	14
陸、事業及財務計畫.....	17
柒、其他.....	18

附 件：

附件一、地籍圖及土地登記謄本

附件二、土地使用分區證明書

附件三、土地使用同意書影印本

附件四、地籍套繪圖

## 圖目錄

圖 1	「變更基隆市主要計畫(部分倉儲區為健康生活服務特定專用區、體育場用地、綠地用地、道路用地、部分保護區為綠地用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地)案- (暫予保留另案辦理-中變第 3 案)」變更內容示意圖 .....	3
圖 2	計畫範圍地籍與都計示意圖 .....	4
圖 3	「變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案」示意圖..	9
圖 4	「變更基隆市安樂社區細部計畫(部分綠地用地為道路用地)案- (配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第 3 案)」變更內容示意圖 .....	13

## 表目錄

表 1	土地清冊表 .....	4
表 2	「變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用面積表 .....	7
表 3	「變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制表 .....	8
表 4	「變更基隆市安樂社區細部計畫(部分綠地用地為道路用地)案- (配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第 3 案)」變更內容綜理表 .....	10
表 5	「變更基隆市安樂社區細部計畫(部分綠地用地為道路用地)案- (配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第 3 案)」變更土地使用面積統計表 .....	11
表 6	「變更基隆市安樂社區細部計畫(部分綠地用地為道路用地)案- (配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第 3 案)」變更面積統計表 .....	12
表 7	「變更基隆市安樂社區細部計畫(部分綠地用地為道路用地)案- (配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第 3 案)」事業及財務計畫表 .....	17

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

基隆市位處臺灣本島東北端，境內以大屯山支系與雪山山脈延伸為主要二大山系，河水溪流穿流於各山嶺間，造就了基隆豐富多樣之河谷地形，而多丘陵地、少平地之自然地形，造就全市土地多為山坡地範圍，雖成為基隆發展之先天限制，亦促使基隆就僅有之平地作密集、有效之規劃利用。本市配合國家經濟建設，於基隆港周邊劃設大量工業區、倉儲區作為產業鏈重要之環節，成功串起基隆港市合一之經濟發展命脈。

惟隨著經濟發展之快速變遷、產業結構之調整、基隆港與臺北港貨櫃裝卸量之競合等因素，壓縮了基隆工業區、乃至於倉儲區之發展空間，早年發展活絡之產業用地逐漸衰退成了閒置棕地；此外，現有倉儲區區位零散分布，甚有混雜於市區不同使用分區間，除使用效率低落外，交通運輸動線亦影響都市交通安全與環境寧適。故倉儲區除檢討須緊臨港區或重要交通幹道，以提升土地使用效率外，其餘使用率低且不符都市發展需求者，應思考轉型變更使用。爰此，基隆市政府於「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」即提出倉儲區之檢討變更原則—倉儲區配合都市結構調整變更使用，並指導如下：「倉儲區經檢討配合都市結構調整不再增加，多數倉儲區閒置，除毗鄰住宅區、商業區等發展分區適合發展住宅、商業或其他發展分區且面積較小者變更為鄰近分區使用者外，餘得另案申請變更使用，並應依「基隆市都市計畫變更回饋規定」回饋。」

本案係屬 102.06.26 公告發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)-(第二階段)案」中之暫予保留另案辦理：編號中-3 案，依內政部都委會決議：「為配合都市發展需要，原則同意變更為非倉儲區使用，惟因尚未有具體可行之「事業財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案併同「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」草案，循都市計畫法定程序辦理。」故本案將依前開決議辦理都市計畫變更。

本計畫區地理位置優越，位於基隆安樂生活圈，區域內住宅社區、學校、醫院、行政機構與地方商圈緊密結合，是為安樂區之生活中心，惟基地現況作倉儲物流使用，本與鄰近居住生活環境不相容，

除低度使用逐漸成為都市失落之空間外，現有往來之貨運旅次亦對居住環境造成影響。

本案申請人依循前述地區發展趨勢，重新審視基地再造可能，以「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」指導提出倉儲區之變更。而本案主要計畫內有關保護區部分則考量臨路條件與現況已供道路使用，一併納入變更範圍，配合調整為道路與開放性公設，並賦予景觀機能。希冀藉由本案之變更，提供必要之公共設施予地方，改善地區公共設施服務水準外，同時引導基隆市其他閒置土地進行轉型更新，以符地方實際發展趨勢及需求。

爰此，本細部計畫係配合「變更基隆市主要計畫(部分倉儲區為健康生活服務特定專用區、體育場用地、綠地用地、道路用地、部分保護區為綠地用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地)案-(暫予保留另案辦理-中變第3案)」之變更內容第五案，依都市計畫法第二十六條辦理變更細部計畫。

## 二、法令依據

### (一)都市計畫法第二十六條

本案係配合「變更基隆市主要計畫(部分倉儲區為健康生活服務特定專用區、道路用地、部分保護區為綠地用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地)案-(暫予保留另案辦理-中變第3案)」辦理細部計畫變更。故本案辦理之法令依據依主要計畫通盤檢討之指導係屬都市計畫法第二十六條。

### (二)其他

其餘事項依「都市計畫法」、「都市計畫法台灣省施行細則」…等相關規定辦理。

## 三、與主要計畫關係

本案主要計畫為「變更基隆市主要計畫(部分倉儲區為健康生活服務特定專用區、道路用地、部分保護區為綠地用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地)案-(暫予保留另案辦理-中變第3案)」，係依據都市計畫法第二十六條辦理變更，本細部計畫即承接主要計畫變更內容，配合調整細部計畫內容，使土地使用合理一致。

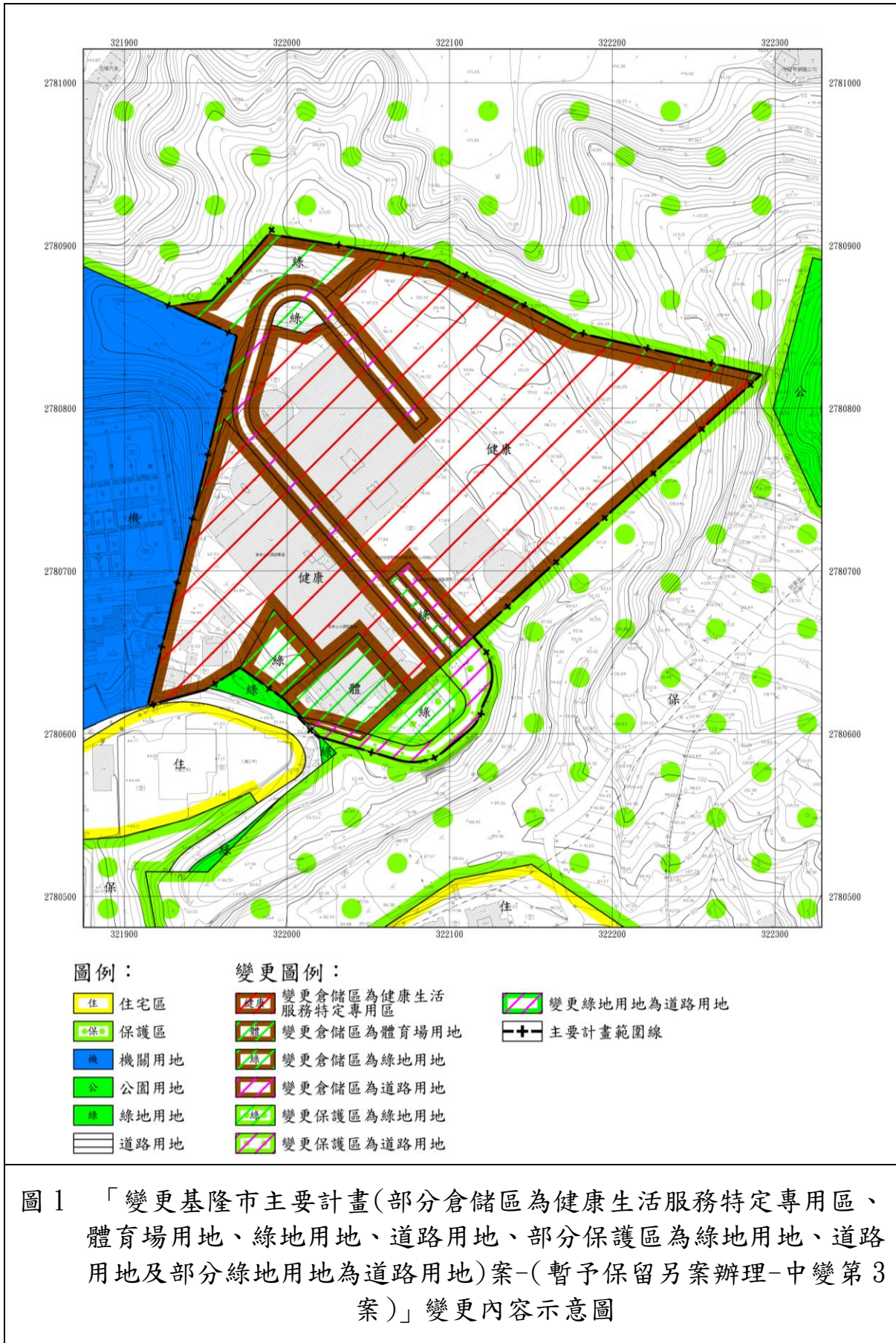


圖 1 「變更基隆市主要計畫(部分倉儲區為健康生活服務特定專用區、體育場用地、綠地用地、道路用地、部分保護區為綠地用地、道路用地及部分綠地用地為道路用地)案-(暫予保留另案辦理-中變第 3 案)」變更內容示意圖

註：本圖除核准變更者外，其餘僅供參考。



## 貳、變更位置與範圍

### 一、變更位置

本計畫區位於基隆市安樂區，屬「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)-(第二階段)案」之中心區範圍。

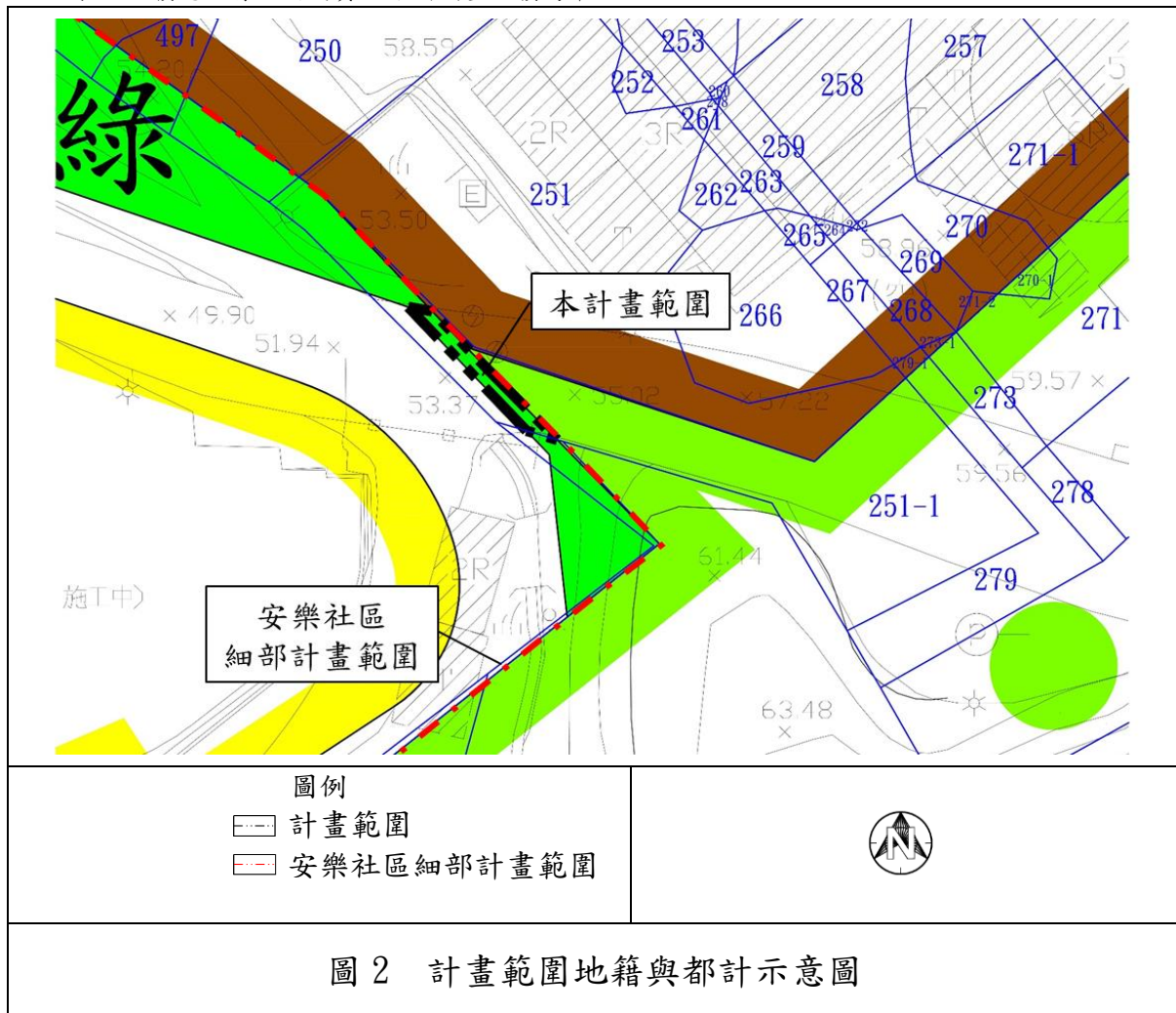
### 二、變更範圍

計畫範圍為基隆市安樂區新城段 251-1 地號土地部分，面積為 23.10 平方公尺，所有權皆屬南山人壽保險股份有限公司所有。

表 1 土地清冊表

地區	地段	地號	所有權人	面積(m <sup>2</sup> )	分區	備註
安樂區	新城段	251-1	南山人壽保險股份有限公司	23.10	倉儲區、綠地、保護區、道路	僅變更綠地部分

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



## 參、原計畫概要

### 一、計畫名稱

變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案(基隆市政府，民國 87 年 11 月)

### 二、計畫範圍

按照主要計畫，東面、北面和中山、安樂都市計畫區為界，南面和七堵、暖暖都市計畫區為界，西面和基隆市港口商埠部分都市計畫區為界，計畫面積 62.17 公頃。

### 三、計畫面積

62.17 公頃。

### 四、計畫年期

民國 89 年。

### 五、計畫人口與密度

計畫人口 20,000 人，居住淨密度為每公頃 800 人。

### 六、土地使用計畫

#### (一)住宅區

劃設住宅區 22.05 公頃，佔計畫總面積 35.47%。

#### (二)商業區

劃設商業區 2.06 公頃，佔計畫總面積 3.31%。

#### (三)乙種工業區

劃設乙種工業區 1.27 公頃，佔計畫總面積 2.04%。

#### (四)醫療專用區

劃設醫療專用區 0.67 公頃，佔計畫總面積 1.08%。

#### (五)保護區

劃設保護區 4.23 公頃，佔計畫總面積 6.80%。

## (六)河川區

劃設河川區 3.19 公頃，估計畫總面積 5.13%。

## 七、公共設施計畫

### (一)機關用地

劃設機關用地 0.79 公頃，估計畫總面積 1.27%。

### (二)變電所用地

劃設變電所用地 0.30 公頃，估計畫總面積 0.48%。

### (三)自來水及瓦斯事業用地

劃設自來水及瓦斯事業用地 0.03 公頃，估計畫總面積 0.05%。

### (四)電信事業用地

劃設電信事業用地 0.77 公頃，估計畫總面積 1.24%。

### (五)污水處理場用地

劃設污水處理場用地 0.15 公頃，估計畫總面積 0.24%。

### (六)學校用地

劃設學校用地 9.14 公頃，估計畫總面積 14.70%。

### (七)公園

劃設公園 3.09 公頃，估計畫總面積 4.97%。

### (八)體育公園

劃設體育公園 2.09 公頃，估計畫總面積 3.36%。

### (九)綠地

劃設綠地 1.13 公頃，估計畫總面積 1.82%。

### (十)兒童遊樂場

劃設兒童遊樂場 0.68 公頃，估計畫總面積 1.09%。

### (十一)果菜批發市場

劃設果菜批發市場 0.50 公頃，估計畫總面積 0.80%。

(十二)停車場

劃設停車場 0.41 公頃，估計畫總面積 0.66%。

(十三)廣場兼停車場

劃設廣場兼停車場 0.16 公頃，估計畫總面積 0.26%。

(十四)加油站

劃設加油站 0.32 公頃，估計畫總面積 0.51%。

(十五)道路

劃設道路 9.15 公頃，估計畫總面積 14.72%。

表 2 「變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用面積表

	項目	計畫面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	22.05	35.47
	商業區	2.06	3.31
	乙種工業區	1.27	2.04
	醫療專用區	0.67	1.08
	保護區	4.23	6.80
	河川區	3.19	5.13
	小計	33.47	-
公共 設施 用地	機關用地	0.79	1.27
	變電所用地	0.30	0.48
	自來水及瓦斯事業用地	0.03	0.05
	電信事業用地	0.77	1.24
	汙水處理場用地	0.15	0.24
	學校用地	9.14	14.70
	公園	3.09	4.97
	體育公園	2.09	3.36
	綠地	1.13	1.82
	兒童遊樂場	0.68	1.09
	果菜批發市場	0.50	0.80
	停車場	0.41	0.66
	廣場兼停車場	0.16	0.26
	加油站	0.32	0.51
	道路	9.15	14.72
小計	28.17	-	
合計		62.17	100%

資料來源：變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案(87.9)。

## 八、土地使用分區管制

變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案內土地使用分區管制要點，如下表。

表 3 「變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制表

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	60%	3600%
商業區	80%	640%
乙種工業區	70%	210%
醫療專用區	60%	240%
機關用地	50%	250%
變電所用地	50%	250%
自來水事業用地	50%	250%
瓦斯事業用地	50%	250%
電信事業用地	50%	250%
國小用地	50%	150%
國中用地	50%	150%
市場用地	50%	240%
批發市場用地	40%	120%
停車場用地	80%	立體 600%
加油站用地	40%	120%
獎勵措施	建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，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之百分之三十為限。 1. 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一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 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。	

資料來源：變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案(87.9)。



資料來源：變更基隆市安樂社區細部計畫(第一次通盤檢討)案(87.9)。

## 肆、變更理由與內容

### 一、變更理由

- (一)配合主要計畫變更調整細部計畫內容。
- (二)考量計畫道路連接完整性與土地使用合理性，修正都市計畫使管用合一，並提升生活便利與環境品質。

### 二、變更內容

本次變更計畫將部分綠地用地變更為道路用地，如下說明。

表 4 「變更基隆市安樂社區細部計畫（部分綠地用地為道路用地）案－（配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第 3 案）」變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫		新計畫		
		項目	面積(m <sup>2</sup> )	項目	面積(m <sup>2</sup> )	
變一	基隆市安樂區新城段	綠地用地	23.10	道路用地	23.10	一、配合主要計畫變更調整細部計畫內容。 二、考量計畫道路連接完整性與土地使用合理性，修正都市計畫使管用合一，並提升生活便利與環境品質。

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5 「變更基隆市安樂社區細部計畫（部分綠地用地為道路用地）案  
-（配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第 3 案）」變更土地  
使用面積統計表

項目		變一	合計
土地使 用分區	住宅區		
	商業區		
	乙種工業區		
	醫療專用區		
	保護區		
	河川區		
	小計	0.00	0.00
公共設 施用地	機關用地		
	變電所用地		
	自來水及瓦斯事業用地		
	電信事業用地		
	汗水處理場用地		
	學校用地		
	公園		
	體育公園		
	綠地	-0.002310	-0.002310
	兒童遊樂場		
	果菜批發市場		
	停車場		
	廣場兼停車場		
	加油站		
	道路	+0.002310	+0.002310
小計	0.00	0.00	
合計		0.00	0.00

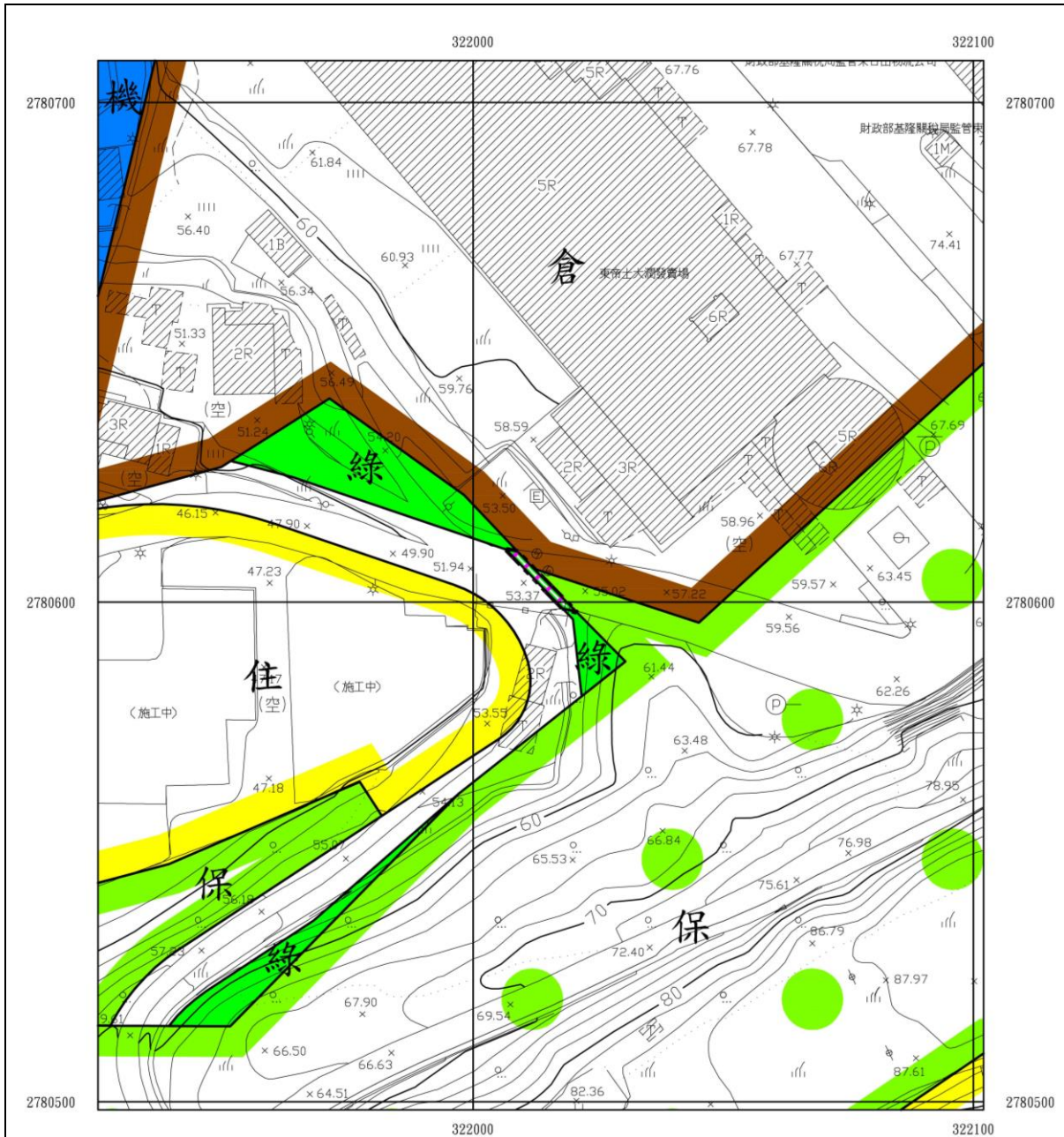
註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



表 6 「變更基隆市安樂社區細部計畫（部分綠地用地為道路用地）案  
-（配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第 3 案）」變更面  
積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	本次變更後	
				面積(公頃)	估計畫面積 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	22.05		22.05	35.47%
	商業區	2.06		2.06	3.31%
	乙種工業區	1.27		1.27	2.04%
	醫療專用區	0.67		0.67	1.08%
	保護區	4.23		4.23	6.80%
	河川區	3.19		3.19	5.13%
	小計	33.47		33.47	-
公共 設施 用地	機關用地	0.79		0.79	1.27%
	變電所用地	0.30		0.30	0.48%
	自來水及瓦斯事 業用地	0.03		0.03	0.05%
	電信事業用地	0.77		0.77	1.24%
	汗水處理場用地	0.15		0.15	0.24%
	學校用地	9.14		9.14	14.70%
	公園	3.09		3.09	4.97%
	體育公園	2.09		2.09	3.36%
	綠地	1.13	-0.002310	1.127690	1.81%
	兒童遊樂場	0.68		0.68	1.09%
	果菜批發市場	0.50		0.50	0.80%
	停車場	0.41		0.41	0.66%
	廣場兼停車場	0.16		0.16	0.26%
	加油站	0.32		0.32	0.51%
	道路	9.15	+0.002310	9.15231	14.72%
小計	28.17	0.00	28.17	-	
合計		62.17		62.17	100%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖例：

- 住宅區
- 倉儲區
- 保護區
- 機關用地
- 綠地用地
- 細部計畫範圍

變更圖例：

- 變更綠地用地為道路用地

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

圖 4 「變更基隆市安樂社區細部計畫（部分綠地用地為道路用地）案-（配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第 3 案）」變更內容示意圖

註：本圖除核准變更者外，其餘僅供參考。

## 伍、變更後計畫

### 一、計畫範圍

原計畫範圍為按照主要計畫，東面、北面和中山、安樂都市計畫區為界，南面和七堵、暖暖都市計畫區為界，西面和基隆市港口商埠部分都市計畫區為界，計畫面積 62.17 公頃。

本次計畫變更範圍為基隆市安樂區新城段 251-1 地號土地部分，面積為 23.10 平方公尺，約 0.2310 公頃。

### 二、計畫人口

按原細部計畫所訂，計畫人口為 20,000 人。

### 三、計畫年期

本計畫之計畫年期為民國 115 年。

### 四、土地使用計畫

#### (一)住宅區

原計畫劃設住宅區 22.05 公頃，本次維持原計畫。

#### (二)商業區

原計畫劃設商業區 2.06 公頃，本次維持原計畫。

#### (三)乙種工業區

原計畫劃設乙種工業區 1.27 公頃，本次維持原計畫。

#### (四)醫療專用區

原計畫劃設醫療專用區 0.67 公頃，本次維持原計畫。

#### (五)保護區

原計畫劃設保護區 4.23 公頃，本次維持原計畫。

#### (六)河川區

原計畫劃設河川區 3.19 公頃，本次維持原計畫。

## 五、公共設施計畫

### (一)機關用地

原計畫劃設機關用地 0.79 公頃，本次維持原計畫。

### (二)變電所用地

原計畫劃設變電所用地 0.30 公頃，本次維持原計畫。

### (三)自來水及瓦斯事業用地

原計畫劃設自來水及瓦斯事業用地 0.03 公頃，本次維持原計畫。

### (四)電信事業用地

原計畫劃設電信事業用地 0.77 公頃，本次維持原計畫。

### (五)汙水處理場用地

原計畫劃設汙水處理場用地 0.15 公頃，本次維持原計畫。

### (六)學校用地

原計畫劃設學校用地 9.14 公頃，本次維持原計畫。

### (七)公園

原計畫劃設公園 3.09 公頃，本次維持原計畫。

### (八)體育公園

原計畫劃設體育公園 2.09 公頃，本次維持原計畫。

### (九)綠地

原計畫劃設綠地 1.13 公頃，本次變更將北側部分綠地調整為道路用地，變更後綠地面積為 1.127690 公頃，佔計畫總面積 1.81%。

### (十)兒童遊樂場

劃設兒童遊樂場 0.68 公頃，本次維持原計畫。

### (十一)果菜批發市場

原計畫劃設果菜批發市場 0.50 公頃，本次維持原計畫。

## (十二)停車場

原計畫劃設停車場 0.41 公頃，本次維持原計畫。

## (十三)廣場兼停車場

原計畫劃設廣場兼停車場 0.16 公頃，本次維持原計畫。

## (十四)加油站

原計畫劃設加油站 0.32 公頃，本次維持原計畫。

## (十五)道路

原計畫劃設道路 9.15 公頃，本次變更將北側部分綠地調整為道路用地，變更後道路面積為 9.15231 公頃，佔計畫總面積 14.72%。

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三章公共設施用地之檢討基準第二十四條規定：「道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道；綠地按自然地形或其設置目的…檢討之」，本案為變更綠地用地為道路用地，係考量該綠地用地現況已作為道路通行使用(安和二街)，就檢討基準之「按其自然地形或其設置目的」而言，該綠地已無設置之需求，且管用不符。

另外依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三章公共設施用地之檢討基準第十八條規定：「…都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區…應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地…」，本案因變更面積甚小，故變更前計畫五項公設比例為 11.50%，變更後仍維持相同比例，故無影響該細計範圍公設檢討標準。

## 陸、事業及財務計畫

### 一、開發方式

後續將由申請單位興闢完成後捐贈予基隆市政府，並由申請單位自行興建、管理、維護。其相關規劃、興建費用悉由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

### 二、開發時程

本案採自行規劃興闢方式辦理，並於細部計畫發布實施之日起二年內取得雜項執照，三年內取得建造執照，六年內取得全部使用執照。未能依實施進度期限內開發完成時，除更基隆市都市計畫委員會同意展延者外，將依都市計畫程序恢復為原分區。為回饋予基隆市政府之土地，不受上述實施進度之限制。

### 三、財務計畫

本案之相關經費來源以自有資金為主，如不足時，則再考量以其他資金來源為輔。

表 7 「變更基隆市安樂社區細部計畫（部分綠地用地為道路用地）案 -（配合基隆市主要計畫暫予保留另案辦理-中變第 3 案）」事業及財務計畫表

設施種類	面積(m <sup>2</sup> )	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		征購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他	土地徵購	地上物補償費	工程成本	合計			
道路用地	23.10	-	-	-	-	√	-	-	6.93	6.93	開發人	民國 110 年	自有資金或銀行貸款

註：1.表內所列經費來源與預定完成期限得視實際財務情形與審查進度酌予調整。

2.上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

## 柒、其他

凡本計畫未載明之事項，均應以原有計畫為準。

附件一：地籍圖及地籍謄本



# 地籍圖謄本

基隆電謄(原安樂)字第054443號

土地坐落：基隆市安樂區新城段251-1地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)

北



資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所

本謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所

中華民國 109年05月28日08時49分

主任：蔡祥堂



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：XS9TUFRD8FR，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

安樂區新城段 0251-0001地號



列印時間：民國109年05月26日10時26分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：S!8HD\*CU9，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
基隆市地政事務所 主任 蔡祥堂  
基隆電謄(原安樂)字第053543號  
資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所 謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國094年06月22日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*576.41平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國109年01月公告土地現值：\*\*\*\*3,600元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：251地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0003 登記原因：買賣  
登記日期：民國104年02月04日  
原因發生日期：民國103年12月08日  
所有權人：南山人壽保險股份有限公司  
統一編號：11456006  
住 址：台北市莊敬路168號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：104基土資字第001765號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*\*\*880.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
103年12月 \*\*\*14,900.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）

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

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



附件二：土地使用分區證明書

## 基隆市都市計畫土地使用分區(公共設施用地)證明書

發文日期文號	中華民國一〇九年六月三日	基府都計字第 1090030804 號
申請人	長豐工程顧問股份有限公司 周雅祺	副本收受者：本府都發處都市計畫科
區別	安樂區	
段別	新城段	以下
小段		空白
地號	251-1	
都市計畫案名 (發布實施日期)	倉儲區、保護區：65年 11月8日，道路用地、綠 地用地：81年8月14日	
土地使用分區或 公共設施用地	倉儲區、保護區、道 路用地、綠地用地	
計畫 書中 特別 土地 使用 規定	整體開發方式	
	有關公共設施 負擔比例規定	
	其他規定	
備註	<p>保護區：1. 非屬公共設施用地。2. 建蔽率：10%，容積率：無。</p> <p>倉儲區： 1. 非屬公共設施用地。2. 建蔽率：70%，容積率：300。 3. 本地區刻正辦理「擬定基隆市工業區及倉儲區細部計畫案」中，惟尚未完成法定程序。</p> <p>道路用地、綠地用地： 1. 是否屬於公共設施保留地 <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 2. 是否保留供政府或公共事業機構取得開闢 <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 3. 計畫取得方式 <input checked="" type="checkbox"/>徵收 <input type="checkbox"/>區段徵收 <input type="checkbox"/>市地重劃 4. 本地區刻正辦理「基隆市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案」中，惟尚未完成法定程序。</p>	
說明	<p>一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依現況指示建築線為準。</p> <p>二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書中之特種土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定...等予以查列。至於計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。</p> <p>三、本證明書有效期間八個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。</p> <p>四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。</p>	

註：本案依照分層負責規定授權主辦人員判發

# 基隆市政府

附件三：土地使用同意書

## 土地使用變更同意書

茲同意本人下列所有土地提供南山人壽保險股份有限公司（自然人或法人名稱）依都市計畫法等相關規定申請土地使用分區變更，特此同意書為憑。

編號	鄉鎮市	鄉鎮市區	段	小段	地號	土地登記騰本面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	權利範圍	備註
1	基隆市	安樂區	新城段	-	220	1,480.69	南山人壽保險股份有限公司	全部	
2	基隆市	安樂區	新城段	-	222	2,846.19	南山人壽保險股份有限公司	全部	
3	基隆市	安樂區	新城段	-	223	403.34	南山人壽保險股份有限公司	全部	
4	基隆市	安樂區	新城段	-	224	111.27	南山人壽保險股份有限公司	全部	
5	基隆市	安樂區	新城段	-	225	3,194.60	南山人壽保險股份有限公司	全部	
6	基隆市	安樂區	新城段	-	226	683.35	南山人壽保險股份有限公司	全部	
7	基隆市	安樂區	新城段	-	227	4,150.27	南山人壽保險股份有限公司	全部	
8	基隆市	安樂區	新城段	-	229	397.21	南山人壽保險股份有限公司	全部	
9	基隆市	安樂區	新城段	-	230	93.41	南山人壽保險股份有限公司	全部	
10	基隆市	安樂區	新城段	-	231	232.02	南山人壽保險股份有限公司	全部	
11	基隆市	安樂區	新城段	-	232	0.81	南山人壽保險股份有限公司	全部	
12	基隆市	安樂區	新城段	-	233	8,029.36	南山人壽保險股份有限公司	全部	
13	基隆市	安樂區	新城段	-	234	1,031.92	南山人壽保險股份有限公司	全部	
14	基隆市	安樂區	新城段	-	235	74.55	南山人壽保險股份有限公司	全部	
15	基隆市	安樂區	新城段	-	236	1,857.83	南山人壽保險股份有限公司	全部	
16	基隆市	安樂區	新城段	-	241	260.71	南山人壽保險股份有限公司	全部	
17	基隆市	安樂區	新城段	-	242	662	南山人壽保險股份有限公司	全部	
18	基隆市	安樂區	新城段	-	243	622.18	南山人壽保險股份有限公司	全部	
19	基隆市	安樂區	新城段	-	245	167.9	南山人壽保險股份有限公司	全部	
20	基隆市	安樂區	新城段	-	246	76.82	南山人壽保險股份有限公司	全部	
21	基隆市	安樂區	新城段	-	247	523.14	南山人壽保險股份有限公司	全部	

編號	鄉鎮市	鄉鎮市區	段	小段	地號	土地登記騰 本面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	權利範圍	備註
22	基隆市	安樂區	新城段	-	248	0.28	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
23	基隆市	安樂區	新城段	-	251	982.46	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
24	基隆市	安樂區	新城段	-	252	18.92	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
25	基隆市	安樂區	新城段	-	253	33.31	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
26	基隆市	安樂區	新城段	-	254	58.94	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
27	基隆市	安樂區	新城段	-	255	234.59	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
28	基隆市	安樂區	新城段	-	256	0.85	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
29	基隆市	安樂區	新城段	-	257	187.54	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
30	基隆市	安樂區	新城段	-	258	261.9	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
31	基隆市	安樂區	新城段	-	259	48.74	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
32	基隆市	安樂區	新城段	-	260	1.22	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
33	基隆市	安樂區	新城段	-	261	7.82	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
34	基隆市	安樂區	新城段	-	262	34.8	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
35	基隆市	安樂區	新城段	-	263	33.43	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
36	基隆市	安樂區	新城段	-	264	4.05	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
37	基隆市	安樂區	新城段	-	265	15.89	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
38	基隆市	安樂區	新城段	-	266	245.54	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
39	基隆市	安樂區	新城段	-	267	37.32	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
40	基隆市	安樂區	新城段	-	268	42.76	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
41	基隆市	安樂區	新城段	-	269	43.37	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
42	基隆市	安樂區	新城段	-	270	88.39	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
43	基隆市	安樂區	新城段	-	271	336.23	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
44	基隆市	安樂區	新城段	-	272	0.27	南山人壽保險股 份有限公司	全部	
45	基隆市	安樂區	新城段	-	273	45.66	南山人壽保險股 份有限公司	全部	

編號	鄉鎮市	鄉鎮市區	段	小段	地號	土地登記騰本面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	權利範圍	備註
46	基隆市	安樂區	新城段	-	274	267.48	南山人壽保險股份有限公司	全部	
47	基隆市	安樂區	新城段	-	275	19.16	南山人壽保險股份有限公司	全部	
48	基隆市	安樂區	新城段	-	276	779.32	南山人壽保險股份有限公司	全部	
49	基隆市	安樂區	新城段	-	277	899.93	南山人壽保險股份有限公司	全部	
50	基隆市	安樂區	新城段	-	278	35.78	南山人壽保險股份有限公司	全部	
51	基隆市	安樂區	新城段	-	279	193.17	南山人壽保險股份有限公司	全部	
52	基隆市	安樂區	新城段	-	495	205.17	南山人壽保險股份有限公司	全部	
53	基隆市	安樂區	新城段	-	225-1	4.64	南山人壽保險股份有限公司	全部	
54	基隆市	安樂區	新城段	-	227-1	2,203.66	南山人壽保險股份有限公司	全部	
55	基隆市	安樂區	新城段	-	233-1	89.96	南山人壽保險股份有限公司	全部	
56	基隆市	安樂區	新城段	-	251-1	576.41	南山人壽保險股份有限公司	全部	
57	基隆市	安樂區	新城段	-	270-1	13.86	南山人壽保險股份有限公司	全部	
58	基隆市	安樂區	新城段	-	271-1	187.02	南山人壽保險股份有限公司	全部	
59	基隆市	安樂區	新城段	-	271-2	4.76	南山人壽保險股份有限公司	全部	
60	基隆市	安樂區	新城段	-	273-1	2.15	南山人壽保險股份有限公司	全部	
61	基隆市	安樂區	新城段	-	279-1	4.37	南山人壽保險股份有限公司	全部	
					總面積	35,150.69			

同意人：南山人壽保險股份有限公司

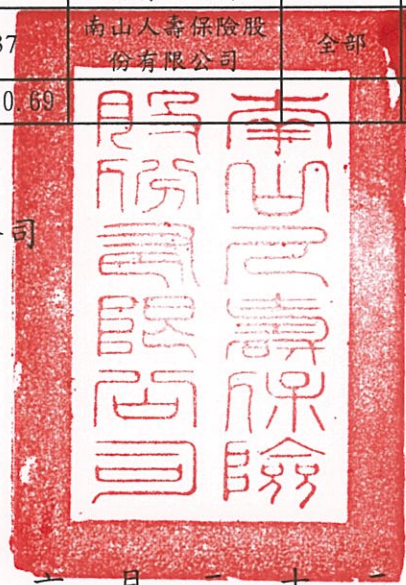
代表人：杜英宗



營利事業統一編號：11456006

住址：台北市信義區莊敬路168號

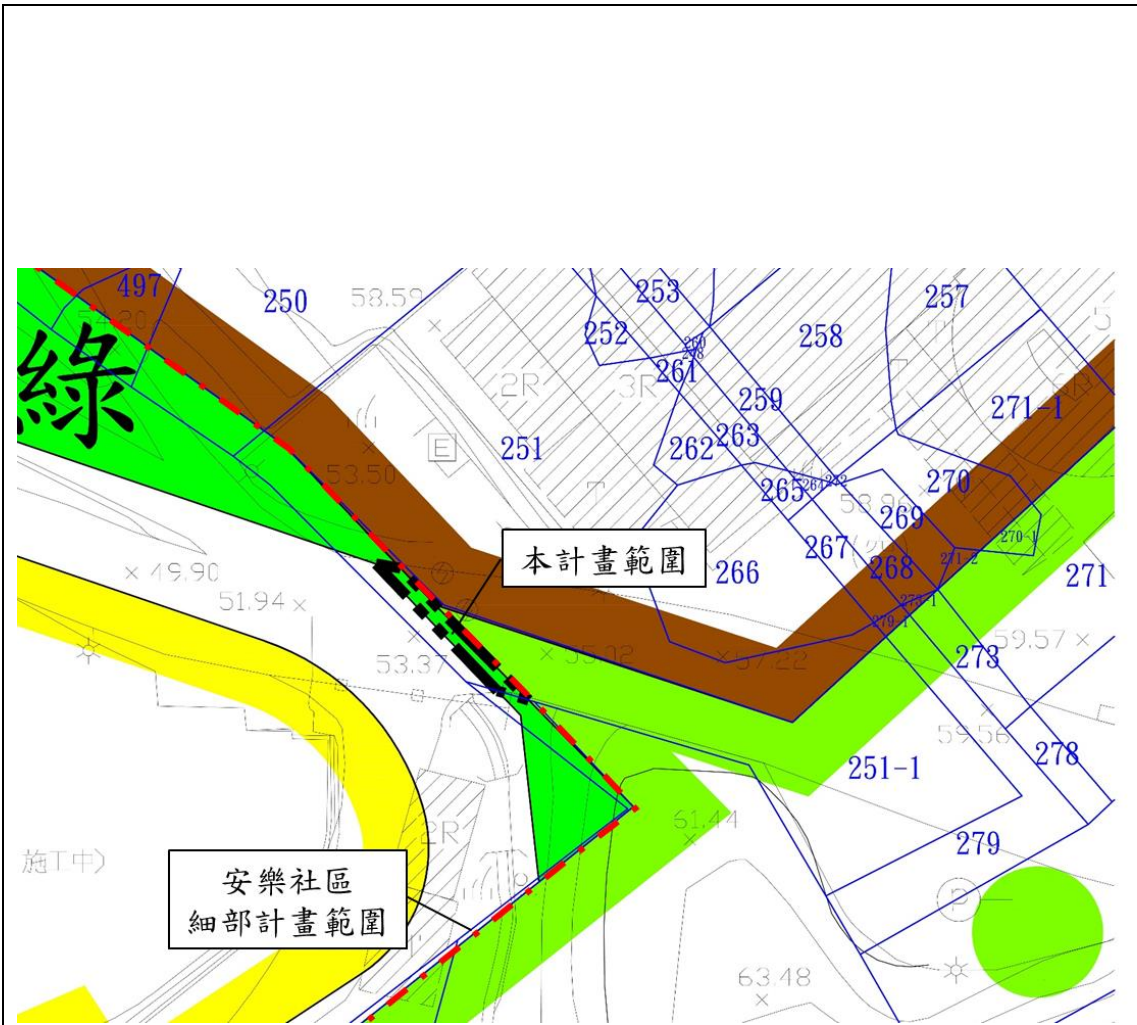
電話：02-87588888





中華民國一〇五年六月二十二日



附件四：地籍套繪圖



圖例

-  計畫範圍
-  安樂社區細部計畫範圍



地籍套繪都市計畫圖

承辦	
主管	

編製者	
校對者	