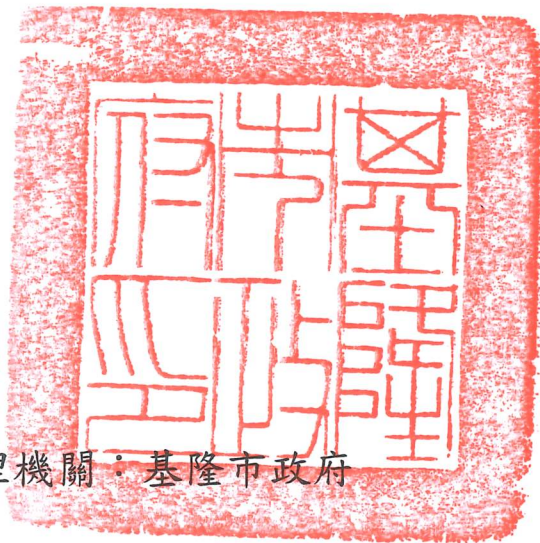


中華民國 111 年 5 月

公開展覽書

變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案



辦理機關：基隆市政府

中華民國 111 年 5 月

變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案

辦理機關：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(代天府段附近地區)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	基隆市政府
本案公告徵求意見之起訖日期	公告日期：自民國 111 年 1 月 17 日至民國 111 年 2 月 15 日止。
	刊登日報：民國 111 年 1 月 25 日起刊登自由時報 3 天。
	座談會：民國 111 年 2 月 10 日上午 10 時假基隆市政府四樓禮堂
本案公開展覽之起訖日期	公展日期：自民國 年 月 日至民國 年 月 日止。
	刊登日報：民國 年 月 日刊登 報。
	公開說明會： 年 月 日假 。
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

章節目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起與目的.....	1
第二節 計畫範圍與面積.....	3
第三節 辦理法令依據.....	3
第二章 現行計畫概要.....	7
第一節 主要計畫概述.....	7
第二節 現行細部計畫概要.....	8
第三節 本細部計畫與主要計畫關係.....	15
第三章 發展現況分析.....	21
第一節 自然環境.....	21
第二節 人口.....	33
第三節 實質發展現況.....	37
第四節 容積率.....	43
第五節 土地權屬.....	46
第四章 檢討課題與構想.....	48
第一節 課題與說明.....	48
第二節 發展目標與構想.....	54
第五章 原有計畫之變更.....	60
第一節 通盤檢討原則.....	60
第二節 變更內容.....	61
第六章 檢討後之計畫.....	75
第一節 計畫範圍與面積.....	75
第二節 計畫年期.....	75
第三節 計畫人口與居住密度.....	75
第四節 土地使用分區計畫.....	75
第五節 公共設施用地計畫.....	78
第六節 交通系統計畫.....	81
第七節 都市設計準則.....	84
第八節 親山親水計畫.....	85
第九節 都市防災計畫.....	87
第十節 土地使用分區管制.....	88
第十一節 事業及財務計畫.....	91
附錄一 變更基隆市(代天府段附近地區)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	中和國小學區範圍示意圖	4
圖二	本細部計畫區地理位置示意圖	5
圖三	本細部計畫區範圍示意圖	6
圖四	本細部計畫區土地使用計畫示意圖	12
圖五	本細部計畫道路系統示意圖	13
圖六	本細部計畫分期發展區示意圖	14
圖七	基隆市全市住宅社區及鄰里單元分布示意圖	17
圖八	變更基隆市主要計畫(部分學校用地為住宅區、公園用地,部分住宅區、公園用地為學校用地)變更後土地使用分區計畫示意圖	18
圖九	本細部計畫第二次通盤檢討前土地使用計畫示意圖	20
圖十	本細部計畫區坡度示意圖	23
圖十一	本細部計畫區等高線示意圖	24
圖十二	本細部計畫區土地利用潛力示意圖	25
圖十三	本細部計畫區地質敏感區分布示意圖	26
圖十四	颱風登陸地點之分段統計(1911~2020年)示意圖	31
圖十五	影響臺灣地區颱風路徑分類圖(1911-2020年)	32
圖十六	中和里人口結構示意圖	36
圖十七	本細部計畫區土地使用現況示意圖	38
圖十八	本細部計畫區公共設施開闢情形示意圖	42
圖十九	本細部計畫區現況樓層分布示意圖	44
圖二十	本細部計畫區土地權屬分布示意圖	47
圖二十一	用水相關設施區位示意圖	50
圖二十二	基隆市策略分區構想示意圖	57
圖二十三	變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用和開放空間構想示意圖	58
圖二十四	變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案動線構想示意圖	59
圖二十五	變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案變更位置示意圖	74
圖二十六	變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用計畫示意圖	77
圖二十七	變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案公共設施計畫示意圖	80
圖二十八	變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案道路系統示意圖	83
圖二十九	變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案親	

山親水系統示意圖.....	89
圖三十 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案都市 防災系統示意圖.....	90

表目錄

表一 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍主要 計畫面積表.....	7
表二 本細部計畫實施歷程一覽表	8
表三 本細部計畫土地使用面積分配表	11
表四 基隆市住宅社區及鄰里單元計畫人口分配表	16
表五 變更基隆市主要計畫(部分學校用地為住宅區、公園用地，部分住宅區、 公園用地為學校用地)案變更後土地使用面積分配表	16
表六 本細部計畫第二次通盤檢討前土地使用面積分配表	19
表七 中央氣象局基隆測站氣候統計資料一覽表(民國 100 年至 109 年) ..	29
表八 西元 1911 年至 2020 年颱風侵襲臺灣各月個數統計表	30
表九 歷年基隆市、中山區、中和里及本細部計畫區人口成長統計表	33
表十 基隆市、中山區及本細部計畫區歷年人口密度分析表	34
表十一 民國 109 年基隆市、中山區及中和里人口特性分析表	35
表十二 基隆市、中山區及本細部計畫區歷年戶數與戶量統計表	35
表十三 本細部計畫區土地使用現況一覽表	39
表十四 本細部計畫區公共設施用地開闢情形及面積檢討分析表	40
表十五 本細部計畫區現況容積率分析表	43
表十六 本細部計畫區土地權屬面積統計表	46
表十七 基隆市、中和國小細部計畫及細部計畫區積率對照表	51
表十八 本細部計畫區開挖率及自然裸露土地試算表	52
表十九 本細部計畫區建蔽率降低 10%後開挖率試算表	52
表二十 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案變更 內容綜理表.....	61
表二十一 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土 地使用分區管制要點修增(訂)條文對照表	63
表二十二 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案變 更部分面積統計表.....	72
表二十一 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土 地使用計畫面積對照表.....	73
表二十二 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土	

地	使用計畫面積分配表.....	76
表二十三	變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案公 共設施計畫用地面積明細表.....	79
表二十四	變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案道 路系統計畫一覽表.....	82
表二十五	變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案事 業及財務計畫表.....	92

第一章 緒論

「基隆市中山安樂及八斗子地區(代天府段附近地區)細部計畫區」(以下稱本細部計畫區)位基隆市北側之中山區內，按內政部都市計畫委員會第265次會議決議，辦理「基隆市中山、安樂地區都市計畫(中山區大竿林段一三〇等地號)細部計畫並配合變更主要計畫案」採市地重劃方式或新市區開發，由開發負擔區內公共設施用地建設及費用，全案於74年發布實施。賡續因整體開發土地所有權人整合有困難，於86年辦理本細部計畫區第一次通盤檢討，將全區劃分為2區，各區由開發者擬定整體開發計畫，捐獻公共設施用地之土地給基隆市政府，負擔設施用地建設費用(不含學校及機關)。其中第2區為落實開發並兼顧坡地立地條件特性，遂再次辦理主要計畫變更，依地理特性、現況發展及可行性，劃分為5期並以自辦市地重劃方式開發，另配合87年地籍重測，將計畫案名修正為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區細部計畫(代天府段附近地區通盤檢討)案」，於91年1月18日發布實施在案。

第一節 計畫緣起與目的

一、計畫緣起

案起於基隆市政府辦理全市學校用地專案通盤檢討，因中和國小校地面積不足之議題，為提高教學服務品質擬將西文中小1調整靠近南側住宅社區以為因應，並辦理「變更基隆市主要計畫(部分學校用地為住宅區、保護區，部分住宅區、公園用地為學校用地)案」。變更後西文中小1涉及「基隆市中山安樂及八斗子地區(代天府段附近地區)細部計畫區」(以下稱代天府細部計畫區)第一、二期自辦市地重劃區。

代天府細部計畫區第一期自辦市地重劃區於民國88年5月18日88基府地劃字第045128號函准予成立實施，並於民國92年9月3日基府地劃字第0920085575號函備查修正重劃計畫書在案，目前已完成重劃工程施作。而第二期自辦市地重劃區於民國95年3月16日基府地劃貳字0950026514號函核准成立實施，目前正進行重劃工程作業。配合西文中小1面積調整為2.3914公頃，若其他方案不變時，將使得第二期自辦市地重劃區平均公共設施用地負擔由42.58%提高為52.31%，顯見土地所有權人權益受到損害。

為解決中和國小校地面積不足並提升服務品質，配合新設校需求有必要將西文中小1調整至南側，導致刻正辦理第二期自辦市地

重劃土地所有權人之負擔增加。爰此，民國 106 年 10 月 5 日「基隆市代天府第二期自辦市地重劃區學校用地位置調整案」研商會議決議：「本市中和國小校地不足，須調整本市代天府第二期市地重劃區一案，因涉及都市計畫變更及土地所有人權益，請重劃區重新檢討本計畫區公共設施需求，俾供本府都市發展處後續辦理計畫變更。」，另附帶決議無使用需求之污水處理廠建設費用採繳納代金方式處理和停車場用地一併納入學校用地調整案考量(詳見附錄一)；再者，基隆市國土計畫指導本細部計畫區位於坡地都市發展地區，應提供港灣發展地區、河谷廊帶發展地區及首都圈發展之住宅環境及地區性服務機能，藉由坡地空間特性持續改善生活環境及品質。遂依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條辦理都市計畫通盤檢討，是為本計畫之緣起。

二、計畫目的

承上開說明，本次細部計畫通盤檢討之主要目的如下：

- (一)藉由公共設施之檢討，檢視各項公共設施之位置、土地適宜性，達到地盡其利。
- (二)考量計畫合理性以確保地區居住品質，進而達成公私部門雙贏。
- (三)配合全市土地使用分區管制要點精神並因應地區特性，重新檢討土地使用分區管制事項，以為後續建築遵循。

第二節 計畫範圍與面積

一、相關地理位置

本細部計畫區位於基隆市北側地區，行政轄區隸屬中山區，中和國小北側，內木山範圍內。其交通可藉由中和路往南可至港西連絡道(台 2 己)，西南行可至國道 3 號，往東北方向可至基隆港口西岸(詳見圖二)。

二、計畫範圍與面積

本細部計畫區包含中山區中和里及和慶里一部分，範圍東鄰內木山綜合區細部計畫、南鄰中和國小細部計畫，基地成南北向狹長形，計畫面積為 31.4122 公頃(詳見圖三)。

第三節 辦理法令依據

一、都市計畫法第 26 條

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三年內或五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。

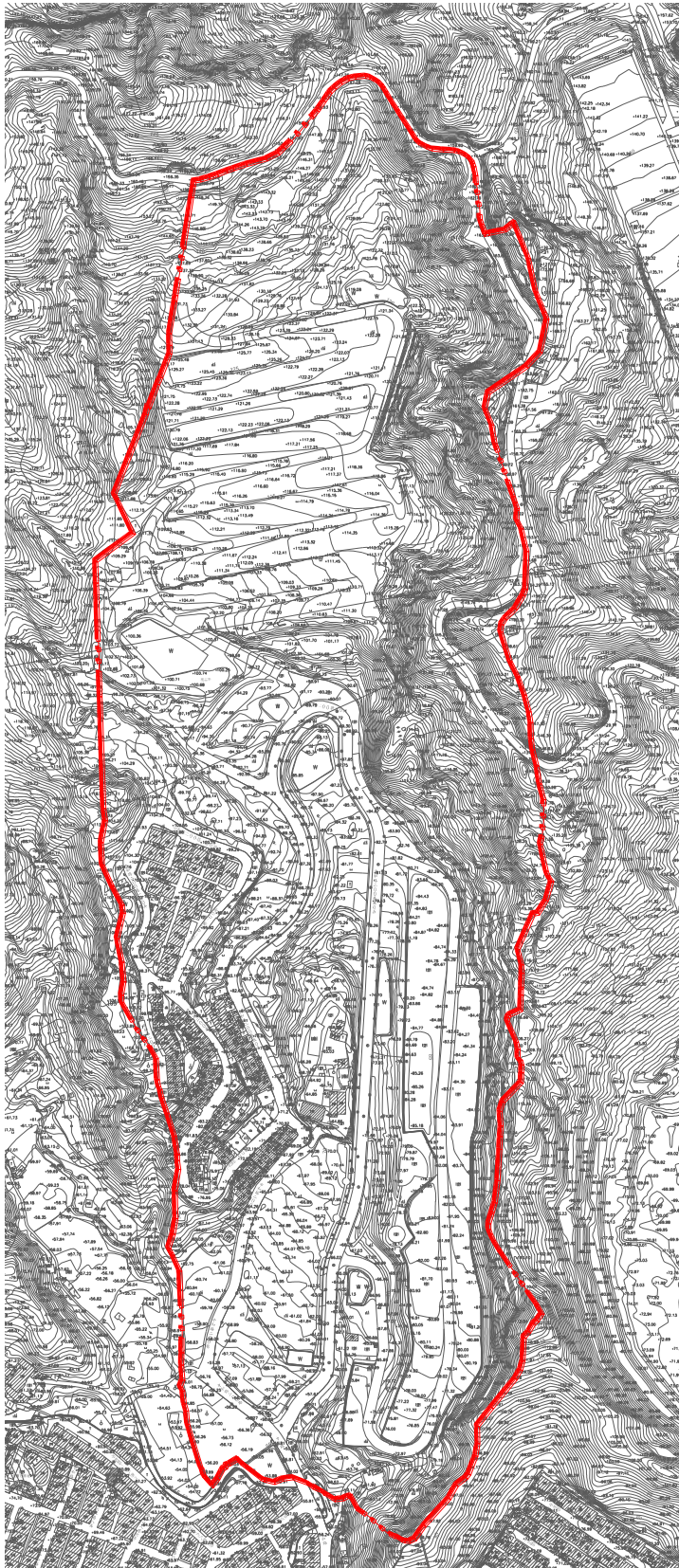


資料來源：本計畫整理。


圖二

本細部計畫區相關地理位置示意圖





圖例

 細部計畫範圍

資料來源：本計畫整理。

圖三

本細部計畫區範圍示意圖



第二章 現行計畫概要

本章將分析主要計畫、現行細部計畫概要及細部計畫與主要計畫之關係，作為本細部計畫通盤檢討基礎，相關內容說明如後。

第一節 主要計畫概述

本細部計畫區原屬「中山安樂及八斗子地區」主要計畫區，在擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第一階段)及(第二階段)發布實施後，5處主要計畫區合而為一，本細部計畫範圍內之相關主要計畫內容摘述如後。

一、土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區及保護區三種土地使用分區，合計面積 25.7696 公頃，占計畫總面積 82.04%(詳表一)。

二、公共設施用地

劃設有學校用地、公園用地、自來水用地及道路用地四種土地使用分區，合計面積 5.6426 公頃，占計畫總面積 17.96%(詳表一)。

表一 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍主要計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	17.5959	56.02
	商業區	1.8473	5.88
	保護區	6.3264	20.14
	小計	25.7696	82.04
公共設施用地	學校用地	2.2134	7.05
	公園用地	0.7847	2.50
	自來水用地	0.1196	0.38
	道路用地	2.5249	8.04
	小計	5.6426	17.96
總計		31.4122	100.00

三、道路系統

以 2 號道路為聯外道路，另規劃 3 條主要道路與 2 號道路相接，形成一環狀道路。

第二節 現行細部計畫概要

一、都市計畫發布實施歷程

本細部計畫區於民國 74 年 6 月 3 日以基府工都 006565 號函發布實施後，共辦理 2 次主要計畫變更及 2 次細部計畫通盤檢討，始現今規模。自 91 年 1 月 18 日基府工都 006565 號函公告實施「變更基隆市中山安樂及八斗子地區細部計畫（代天府段附近地區通盤檢討）案」後，並無相關變更案，其各時期計畫名稱、發布實施日期及文號詳見表二，相關計畫內容摘錄如下：

表二 本細部計畫實施歷程一覽表

編	都市計畫名稱	發布實施日期文號
1	基隆市中山、安樂地區都市計畫，中山區大竿林段一三〇等地號細部計畫並配合變更主要計畫案	74 年 6 月 3 日基府工都 28828 號
2	變更基隆市中山安樂及八斗子地區（大竿林段一三〇等地號）細部計畫（第一次通盤檢討）案	86 年 7 月 17 日基府工都 061841 號
3	變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（代天府附近地區通盤檢討）案	91 年 1 月 18 日基府工都 006565 號
4	變更基隆市中山安樂及八斗子地區細部計畫（代天府段附近地區通盤檢討）案	91 年 1 月 18 日基府工都 006565 號

資料來源：本計畫整理。

二、細部計畫圖

基隆市都市計畫因計畫圖老舊，地形地物已不符現況實際發展，精度誤差甚大，常造成執行時之困擾。基隆市政府遂於民國 109 年底完成地形圖及都市計畫樁位圖之修補測，賡續辦理定樁作業以為都市計畫執行及地籍圖重測依據。

考量本細部計畫地形底圖繪製時間較早，且正在辦理市地重劃開發，為免影響土地所有權人權益，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，作為本細部計畫基本圖，並由數值圖檔直接量取各項土地使用計畫面積，是為現行計畫。

另本細部計畫 4、5 期發展區彼此緊鄰，第 4 期發展區採市地重劃開發，第 5 期發展區為既成社區，其中第 5 期發展區之都市計畫為民國 72 年中山、安樂地區及八斗子地區主要計畫（第一次通盤檢

討)配合四海萬壽新城已完成之建物及道路系統變更而成，調整為住宅區及道路用地(1-2號道路)，後續後該位置即無變更案。惟檢核地籍圖分布情形，1-2號道路之地籍在原道路線型下又經過分割，造成應屬5期發展區範圍之細碎土地位於4期發展區，因該土地和1-2號道路地主皆一致，且現況道路開闢情形也大多和分割前地籍相符。經查應是民國91年細計通檢後地籍於民國92年依都市計畫樁位逕為分割，研判是早期手工繪製都計圖與後來數值化都計圖間系統轉換合理誤差，使該位置額外做了非必要分割，顯見確實因系統轉換合理誤差所造成，故後續應召集相關單位研商並提出都市計畫圖重製變更案。

三、細部計畫內容

(一)計畫範圍與面積

本細部計畫區屬基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫之都市計畫區範圍內，位於基隆市北方，基隆港西北方，與市中心距離約三公里；計畫區三面臨保護區，南面緊鄰計畫住宅區，南端連接中和路，計畫面積31.4122公頃。

(二)計畫年期

本細部計畫以民國91年為計畫目標年。

(三)計畫人口及居住密度

計畫人口4,000人，居住密度為每公頃130人。

(四)土地使用分區計畫

本細部計畫劃設有住宅區、商業區及保護區三種土地使用分區，合計面積20.7412公頃，占計畫總面積66.03%(詳見表三及圖四)。其中住宅區依所在區位條件劃分為三種住宅區分別訂定開發強度與使用項目。

(五)公共設施用地

本細部計畫公共設施用地包括機關用地、市場用地、停車場用地、學校用地、鄰里公園用地、兒童遊戲場用地、公園用地、綠帶用地、自來水用地及道路用地，合計面積10.6710公頃，占計畫總面積33.97%(詳見表三及圖四)。

(六)道路系統(詳見圖五)

本細部計畫以2號道路為聯外道路；另規劃3條主要道路與2號道路相接，形成一環狀道路。5條次要道路，供住宅區與主要道路連接使用。

(七)土地使用管制

本細部計畫土地使用分區管制要點主要訂定各使用分區和公共設施用地之容積、建蔽率及開放空間、公益性設施之獎勵。

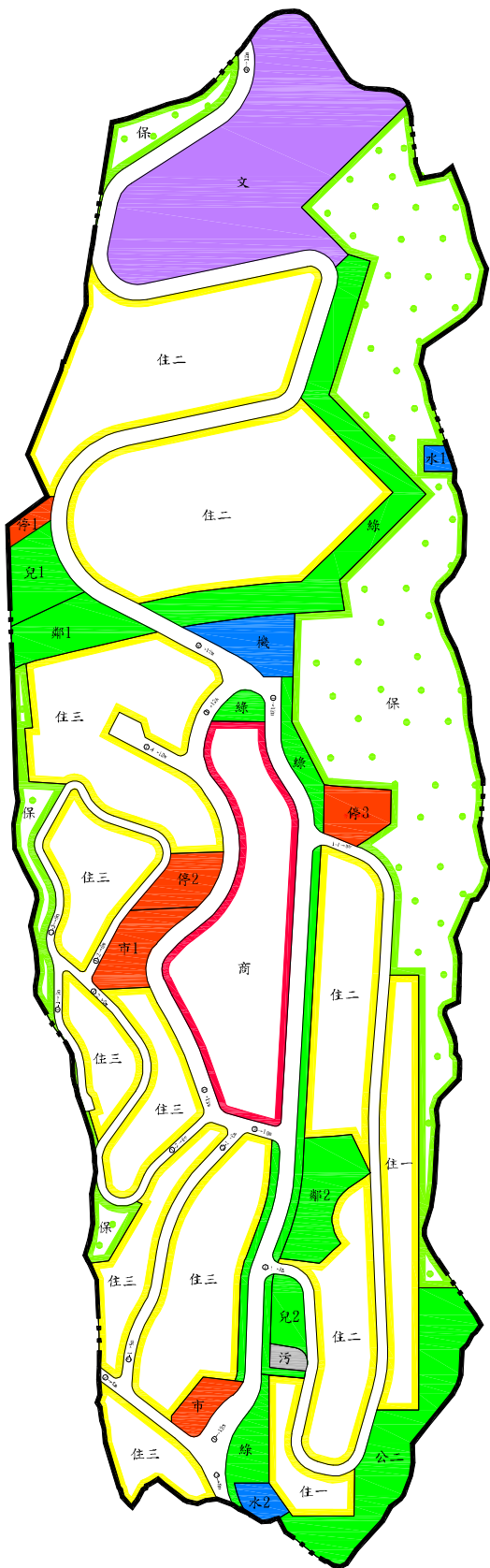
(八)事業及財務計畫

本計畫共劃分五期(詳見圖六),除了第5期發展區為既成社區外,其餘以自辦市地重劃方式開發,分期提供公共設施用地之土地予基隆市政府,並負擔各項公共設施之建設費用(學校及機關用地除外),營運後自來水用地設施之管理維護由社區管理委員會負責。

表三 本細部計畫土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	數值化後面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
土地使用 分區	住宅 區	第一種住宅區	1.192	1.1835	3.77
		第二種住宅區	6.182	6.1954	19.72
		第三種住宅區	5.312	5.2589	16.74
	商業區		1.800	1.7770	5.66
	保護區		8.336	6.3264	20.14
	小計		22.822	20.7412	66.03
公共 設施 用地	機關用地		0.237	0.2338	0.74
	學校用地		2.212	2.2134	7.05
	公園用地		0.800	0.7847	2.5
	鄰里公園用地		0.655	0.6574	2.09
	兒童遊戲場用地		0.378	0.3770	1.2
	綠地		1.192	1.2611	4.01
	綠帶		0.317	0.3550	1.13
	停車場用地		0.400	0.4365	1.39
	市場用地		0.370	0.3506	1.12
	自來水用地		0.120	0.1196	0.38
	污水處理廠用地		0.050	0.0458	0.15
	道路用地		3.834	3.8361	12.21
	小計		10.565	10.6710	33.97
總計		33.387	31.4122	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. 因基隆市全都市計畫區的計畫圖數值化作業已完成，故本計畫後續皆採數值化後之計畫圖做為檢討底圖。



圖例

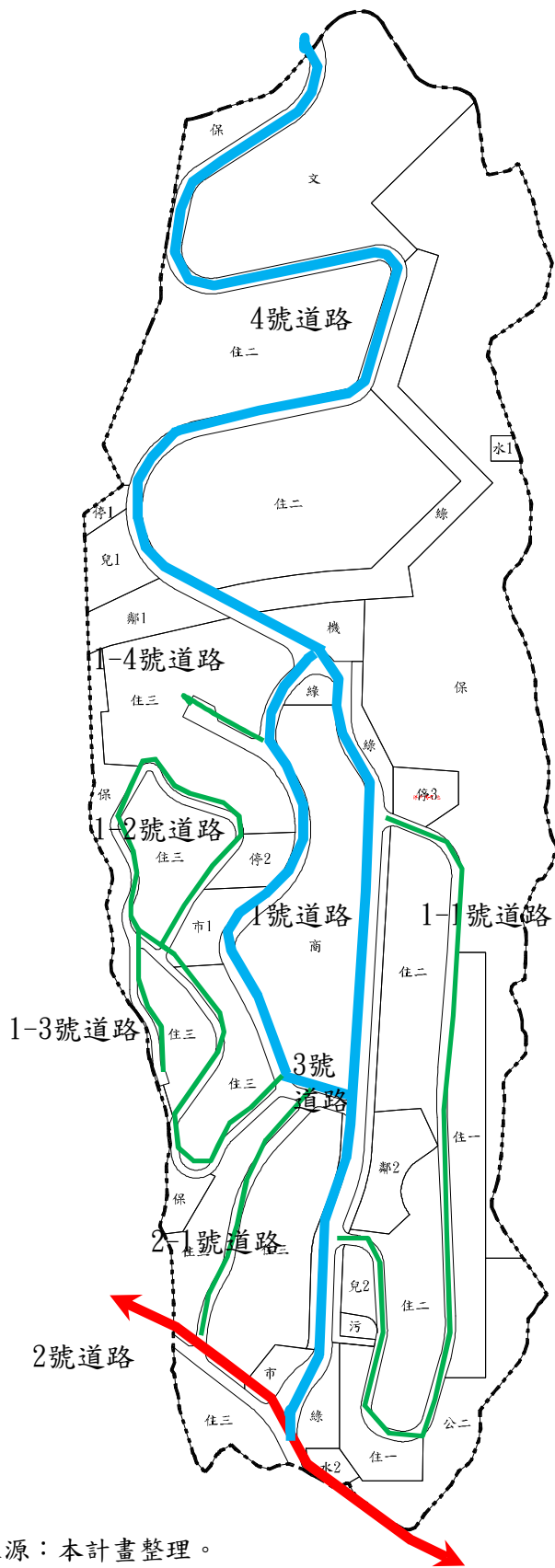
- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 住三 第三種住宅區
- 商 商業區
- 保 保護區
- 機 機關用地
- 文 學校用地
- 公 公園用地
- 鄰 鄰里公園用地
- 兒 兒童遊戲場用地
- 綠 綠地
- 綠帶 綠帶
- 停 停車場用地
- 市 市場用地
- 水 自來水用地
- 污 污水處理場用地
- / / / / 道路用地
- - - 細部計畫範圍

資料來源：本計畫整理。

圖四

本細部計畫區土地使用計畫示意圖





圖例

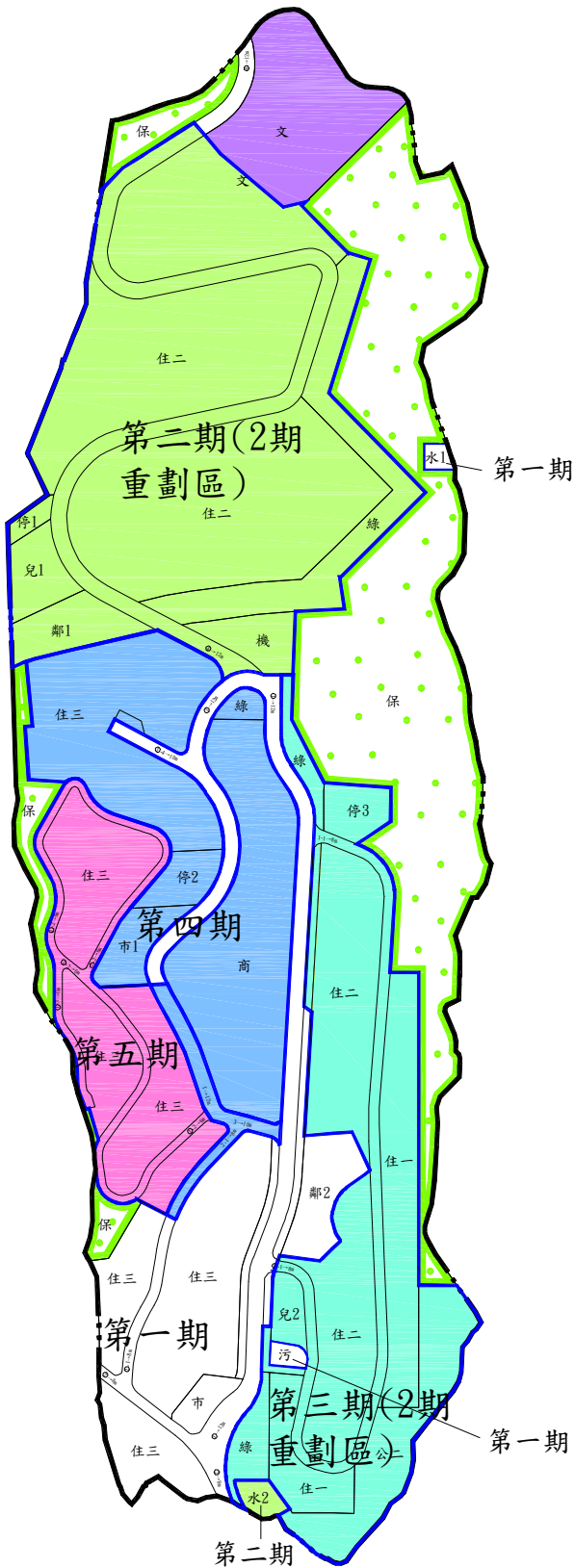
-  聯外道路
-  主要道路
-  次要道路

資料來源：本計畫整理。

圖五

本細部計畫道路系統示意圖





圖例

- 文 學校用地
- 保 保護區
- 第一期
- 第二期
- 第三期
- 第四期
- 第五期
- 分期範圍
- 計畫範圍線

資料來源：本計畫整理。

圖六

本細部計畫分期發展區示意圖



第三節 本細部計畫與主要計畫關係

本細部計畫原屬「中山安樂八斗子地區主要計畫」，擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案將原有 5 處主要計畫區合併為一。

一、鄰里單元、容納人口

配合土地條件與發展訂定計畫目標年為民國 115 年，全市終極目標人口數為 58 萬人，四區維持原計畫人口 51 萬人。本細部計畫位於基隆市住宅社區及鄰里單元第 11 住宅社區之第 35 鄰里單元，該單元容納人口為 6,000 人(詳見表四及圖七)。

二、所屬區位及空間定位

「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)(第二階段)」案，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，將全市劃分為四個規劃地區，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。本細部計畫落於該計畫所劃設之西區。

三、土地使用及公共設施

本細部計畫以住宅社區、地區商業發展為主，並依鄰里單元配設中小學、社區公園等公共設施用地。因配合西文中小 1 用地往南遷同步辦理「變更基隆市主要計畫(部分學校用地為住宅區、保護區，部分住宅區、公園用地為學校用地)案」(詳見表五及圖八)，致本次細部計畫通盤檢討前各類土地使用分區面積由 20.7412 公頃增加為 21.6854 公頃，公共設施用地面積由 10.6710 公頃減少為 9.7268 公頃(詳見表六及圖九)。

表四 基隆市住宅社區及鄰里單元計畫人口分配表

地區別	社區編號	住宅鄰里單元編號	容納人口數(人)	小計	備註
中山安樂地區	9	26(部分)	700	49,000	本次通盤檢討範圍位於35鄰里單元。
		27(部分)	3,000		
	10	29(部分)	2,000		
		32(部分)	4,000		
	11	33	5,000		
		34	7,000		
		35	6,000		
	12	36	4,300		
		37	7,000		
38		10,000			
八斗子地區	8	21	9,000	30,000	
		22	8,000		
		23	7,000		
		24	6,000		
合計				79,000	

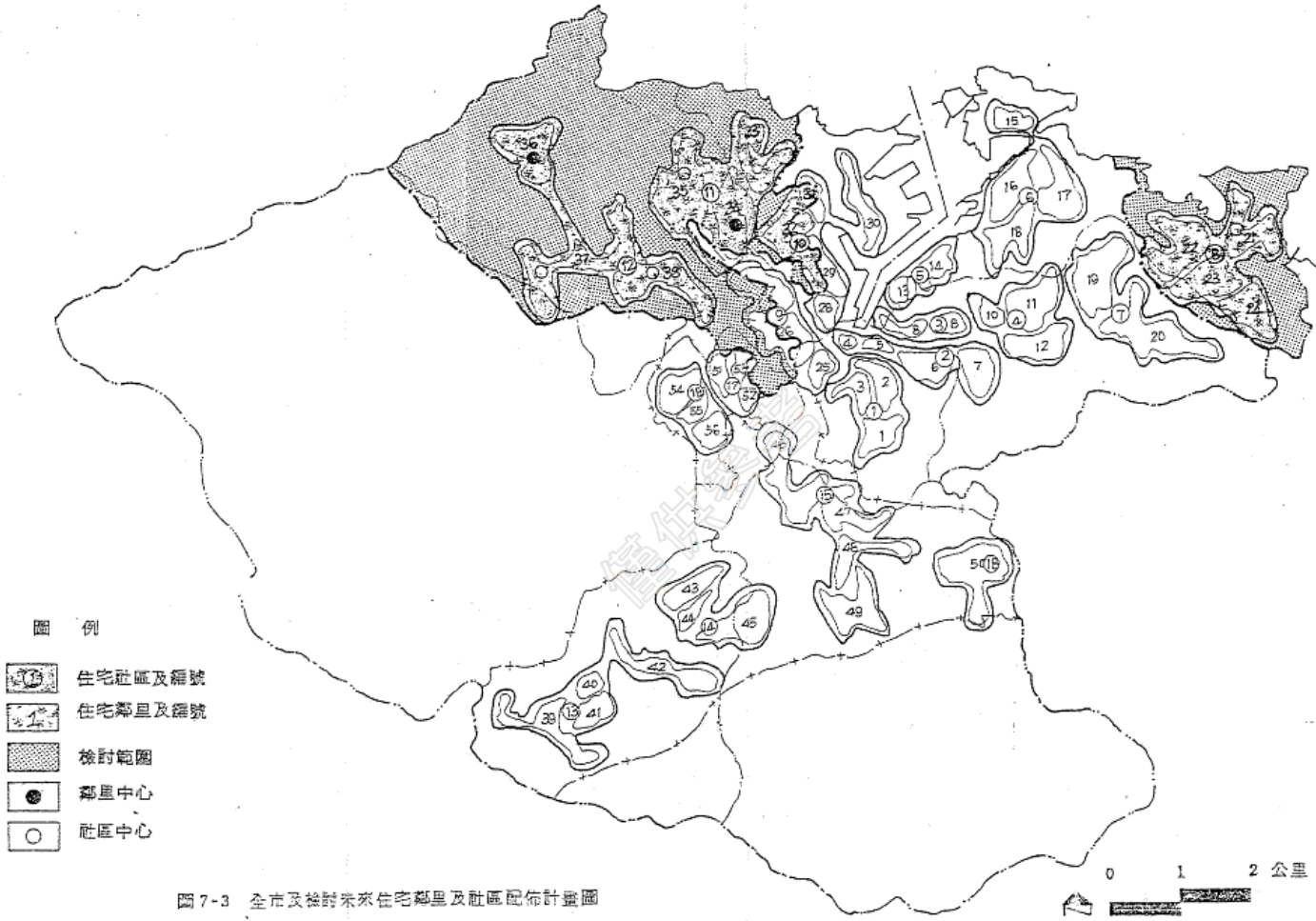
資料來源：基隆市政府，變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)案，民國86年6月。

表五 變更基隆市主要計畫(部分學校用地為住宅區、保護區，部分住宅區、公園用地為學校用地)案變更後土地使用面積分配表

項目	原都市計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	變更後計畫		
			計畫面積(公頃)	百分比(%)	
土地使用分區	住宅區	17.5958	-0.8869	16.7089	53.19
	商業區	1.8473		1.8473	5.88
	保護區	6.3264	1.1316	7.458	23.74
	小計	25.7695	0.2447	26.0142	82.82
公共設施用地	學校用地	2.2134	0.1780	2.3914	7.61
	公園用地	0.7847	-0.4227	0.362	1.15
	自來水用地	0.1196		0.1196	0.38
	道路用地	2.5250		2.525	8.04
	小計	5.6427	-0.2447	5.398	17.18
合計	31.4122	0	31.4122	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. 因基隆市全都市計畫區的計畫圖數值化作業已完成，故本計畫後續皆採數值化後之計畫圖做為檢討底圖。

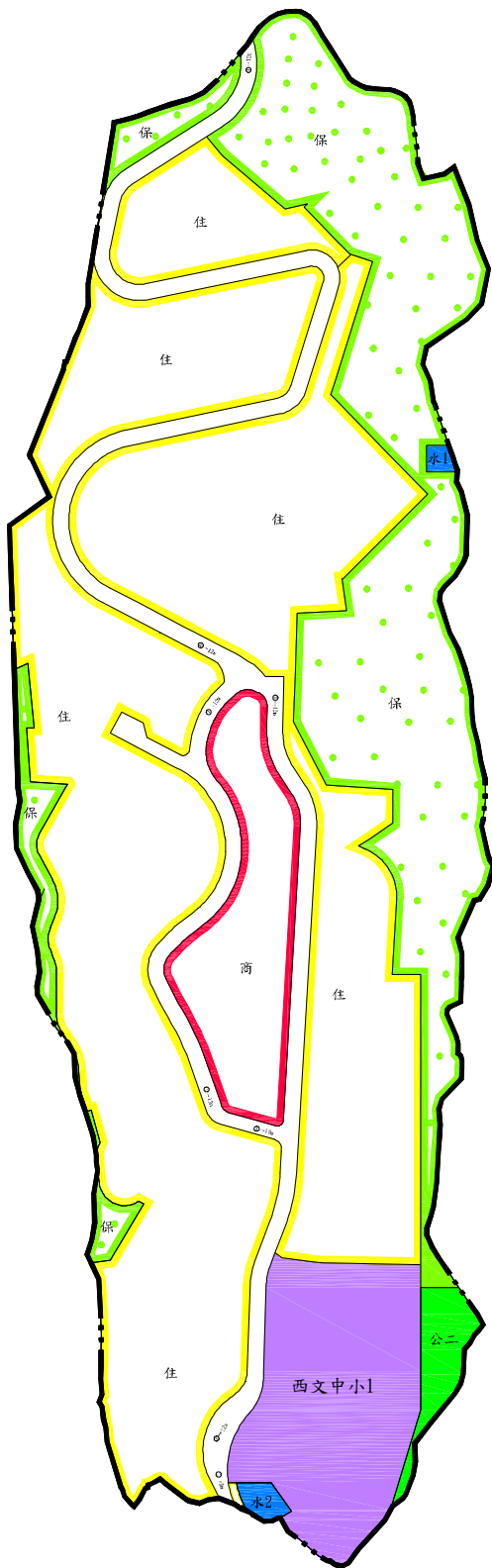


資料來源：變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫(第二次通盤檢討)。

圖七

基隆市全市住宅社區及鄰里單元分布示意圖





圖例

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 保 保護區
- 公 公園用地
- 文 學校用地
- 水 自來水用地
- 道路用地

資料來源：本計畫整理。

圖八

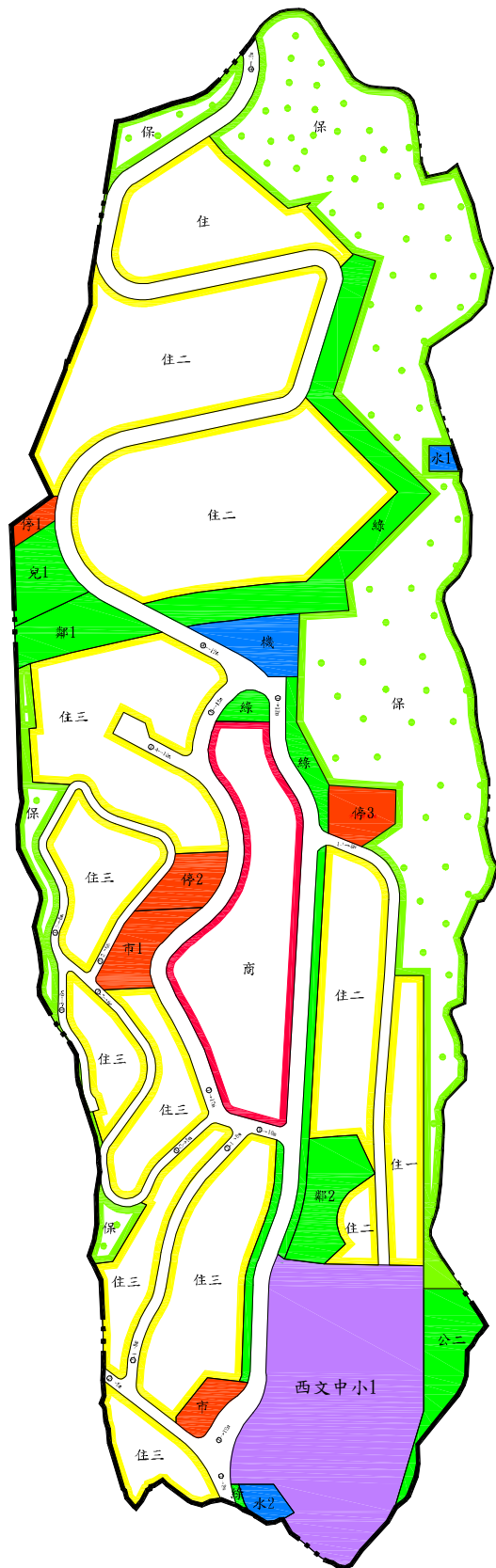
變更基隆市主要計畫(部分學校用地為住宅區、保護區，部分住宅區、公園用地為學校用地)變更後土地使用分區計畫示意圖



表六 本細部計畫第二次通盤檢討前土地使用面積分配表

項目		數值後面積(公頃)	配合主計變更面積(公頃)	通檢前		備註
				面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	第一種住宅區	1.1835	-0.604	0.5795	1.84	
	第二種住宅區	6.1954	-0.6652	5.5302	17.61	
	第三種住宅區	5.2589		5.2589	16.74	
	住宅區	0.0000	1.0818	1.0818	3.44	
	商業區	1.7770		1.777	5.66	
	保護區	6.3264	1.1316	7.458	23.74	
	小計	20.7412	0.9442	21.6854	69.03	
公共 設施 用地	機關用地	0.2338		0.2338	0.74	
	學校	2.2134	0.178	2.3914	7.61	
	公園	0.7847	-0.4227	0.362	1.15	
	鄰里公園用地	0.6574	0	0.6574	2.09	
	兒童遊戲場用地	0.377	-0.0262	0.3508	1.12	
	綠地	1.2611	-0.1734	1.0877	3.46	
	綠帶	0.355	-0.061	0.294	0.94	
	停車場	0.4365	0	0.4365	1.39	
	市場用地	0.3506	0	0.3506	1.12	
	自來水用地	0.1196	0	0.1196	0.38	
	污水處理廠用地	0.0458	-0.0458	0	0.00	
	道路用地	3.8361	-0.29	3.5461	11.29	
小計	10.6710	-0.9442	9.7268	30.97		
總計		31.4122		31.4122	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. 因基隆市全都市計畫區的計畫圖數值化作業已完成，故本計畫後續皆採數值化後之計畫圖做為檢討底圖。



圖例

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 住三 第三種住宅區
- 商 商業區
- 保 保護區
- 機 機關用地
- 文 學校用地
- 公 公園用地
- 鄰 鄰里公園用地
- 兒 兒童遊戲場用地
- 綠 綠地
- 綠帶 綠帶
- 停 停車場用地
- 市 市場用地
- 水 自來水用地
- 污 污水處理場用地
- / / / / 道路用地
- - - 細部計畫範圍

資料來源：本計畫整理。

圖九

本細部計畫第二次通盤檢討前土地使用計畫示意圖



第三章 發展現況分析

第一節 自然環境

一、地形地勢

本細部計畫區標高介於 55 公尺至 180 公尺之間，東西較高形成一中央谷地，為一由北向南漸次下降之地形，計畫區東北至東南側為區內坡度較大之區域，其餘地區相較之下較為平緩(詳見圖十及圖十一)。

二、土地利用評估

(一)本細部計畫區土地利用潛力

經「基隆市環境地質資料庫」查詢，本細部計畫區無相關環境地質災害，其土地利用潛力多屬中利用潛力以上，適合開發建築，主要分布於現行計畫住宅區及商業區；低利用潛力區主要分布在東側，現行計畫為保護區(詳見圖十二)。

(二)一、二期市地重劃區區域地質評估

本細部計畫區為辦理市地重劃開發，依地質法第 8 條規定，於 105 年提出地質敏感區基地地質調查及地質安全評估報告。一、二期市地重劃範圍區域調查面積共 18.0239 公頃，約佔本細部計畫面積 57.37%，扣除保護區及既成發展地區後，約佔 74.75%(詳見圖十三)。

區域調查藉由相關二手基礎資料蒐集與現地調查，綜合評估結果顯示，本細部計畫區東側坡面為坡度陡峭逆向坡，坡面植生狀況良好；東南側及西北側坡面有局部人工修坡，坡面無明顯沖蝕或滑移等破壞跡象；西側社區周圍之既有擋土牆現況亦屬完整，無明顯潛移、滑動造成結構張裂或剪切變形壞跡象，研判區域調查之邊坡現況穩定。

(三)一、二期市地重劃區地質敏感區分析

經「地質敏感區線上查詢系統」查詢，代天府段 132-1 地號等 32 筆土地坐落於山崩與地滑地質敏感區內，與基地重疊範圍面積為 1.8534 公頃，約佔本細部計畫面積 5.9%(詳見圖十三)。根據「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」相關規定，進行細部調查，本案共鑽探 8 孔，現況邊坡狀況穩定，惟後續開發時應加以留意，避免影響其邊坡坡面穩定性。

1. 一期細部調查區

(1) 調查範圍

現況為一寬度 12m，長度為 117m 道路設施，面積為 0.1507 公頃。

(2) 調查結果

無觀察到具滑動跡象，上下邊坡現況並無開發行為，針對道路邊坡穩定分析均滿足水土保持技術規範之規定，顯示細部調查範圍之地質敏感區邊坡在無其它外力擾動下，目前現況穩定。

(3) 開發應注意事項

主要水土保持設施施作於道路下方之表土覆蓋層內，目的為蒐集集水區地表逕流，對道路邊坡之影響相對較小，惟未來仍需留意各排水系統是否有沉陷斷裂導致排水入滲邊坡，影響道路使用與邊坡坡面穩定性。

2. 二期細部調查區

(1) 調查範圍

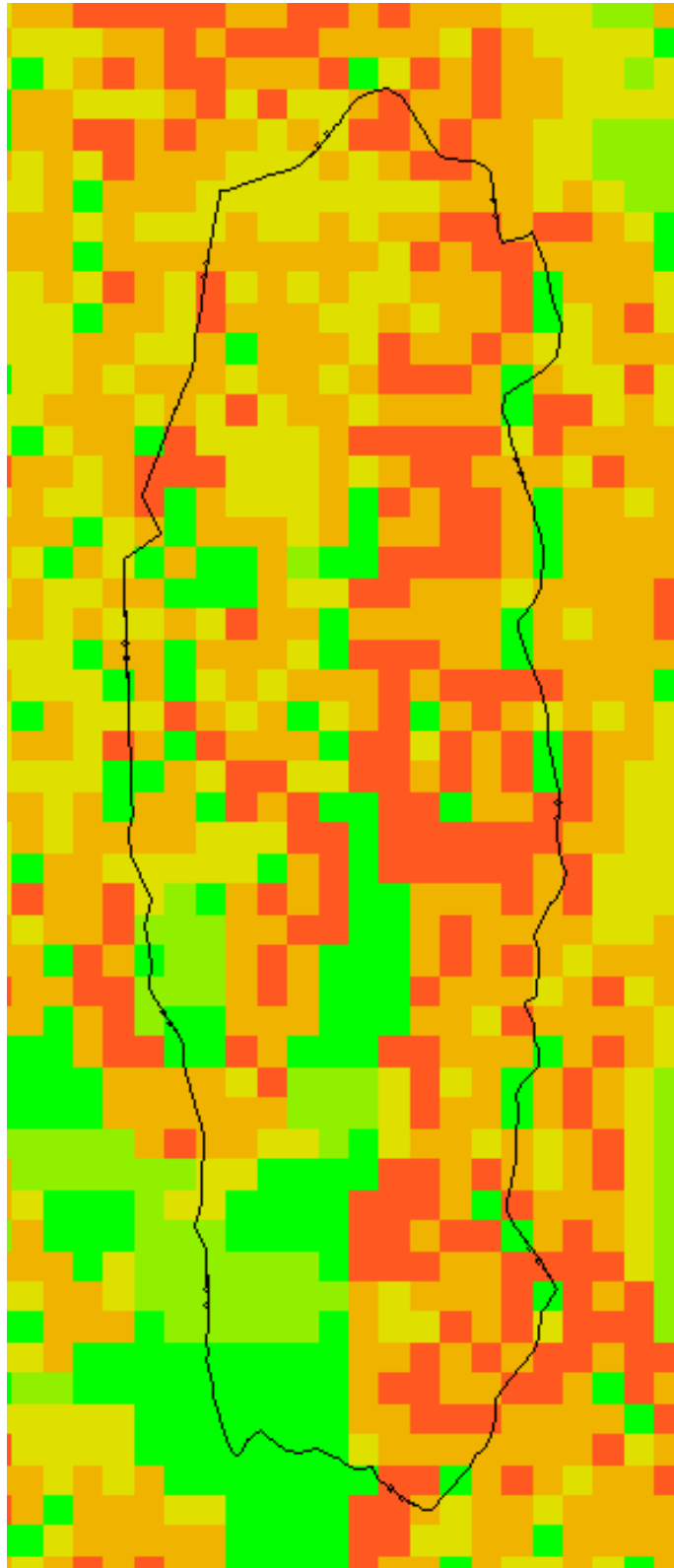
現況為一寬度 12m、長度約 336m 道路設施，西側邊坡施作高度 4~6m 倚背式擋土牆，東側下邊坡為人工修坡，目前均未完工，面積為 1.7027 公頃。

(2) 調查結果

無觀測到具滑動跡象，且道路擋土牆部分已施作中，擋土牆往上邊坡延伸至北側德安路，鋪面現況亦無明顯潛移、滑動造成結構張裂或剪切變形跡象，研判區域調查之邊坡現況穩定。

(3) 開發應注意事項

根據地質鑽探結果地表下約 5m 具中至高度風化呈局部破碎岩層，且雨季期間坡面地表水易由土岩交界面滲出，故仍需留意道路上、下邊坡之坡面保護，避免形成岩層自由端透空，當邊坡坡腳缺乏保護下，影響邊坡長期穩定。



圖例

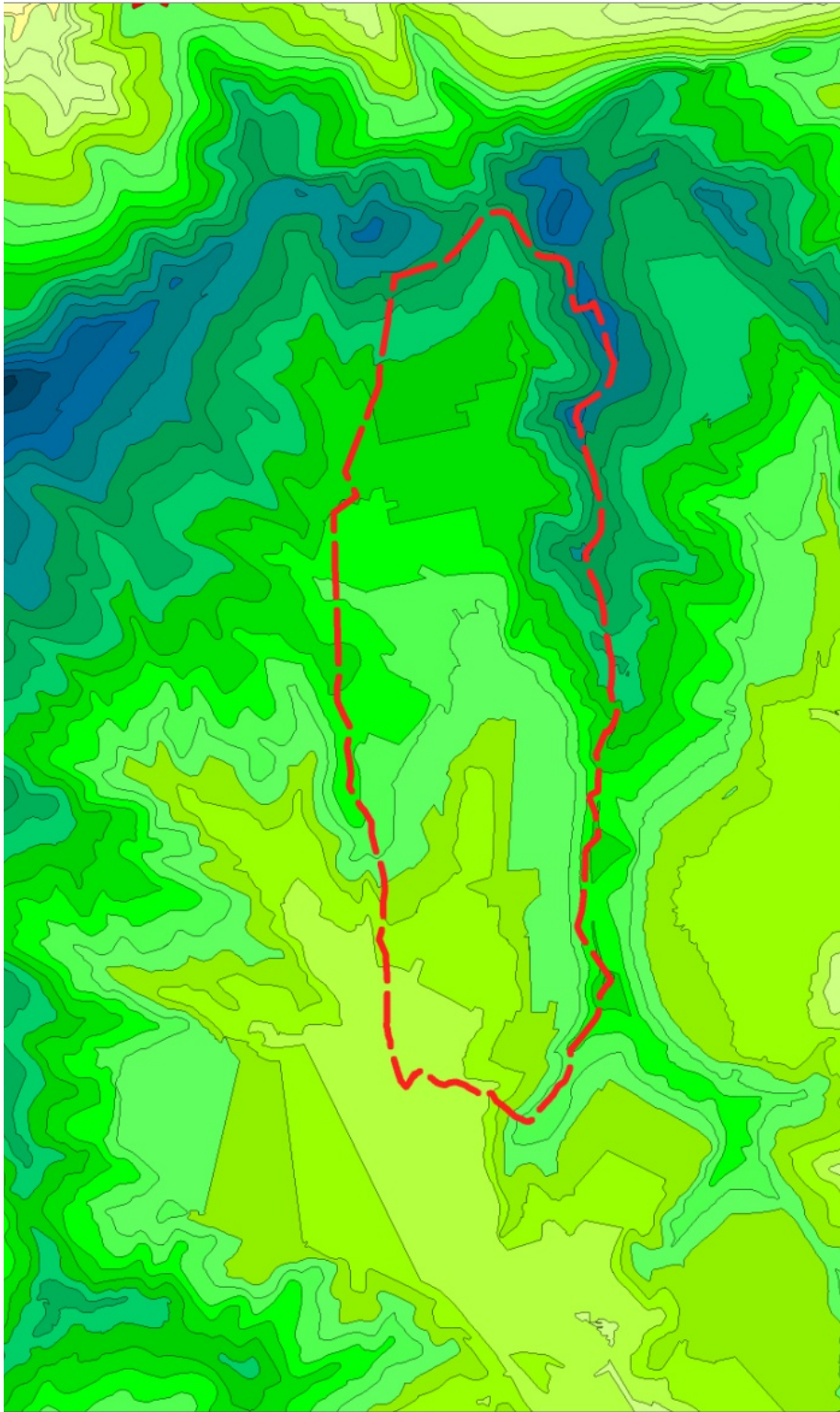
- 1級坡 ($0 \leq S < 5\%$)
- 2級坡 ($5\% \leq S < 15\%$)
- 3級坡 ($15\% \leq S < 30\%$)
- 4級坡 ($30\% \leq S < 40\%$)
- 5級坡 ($40\% \leq S < 55\%$)

資料來源：工研院能源與資源研究所資料庫

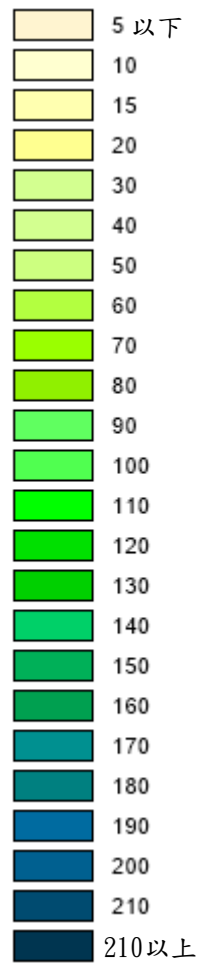
圖十

本細部計畫區坡度示意圖





圖例

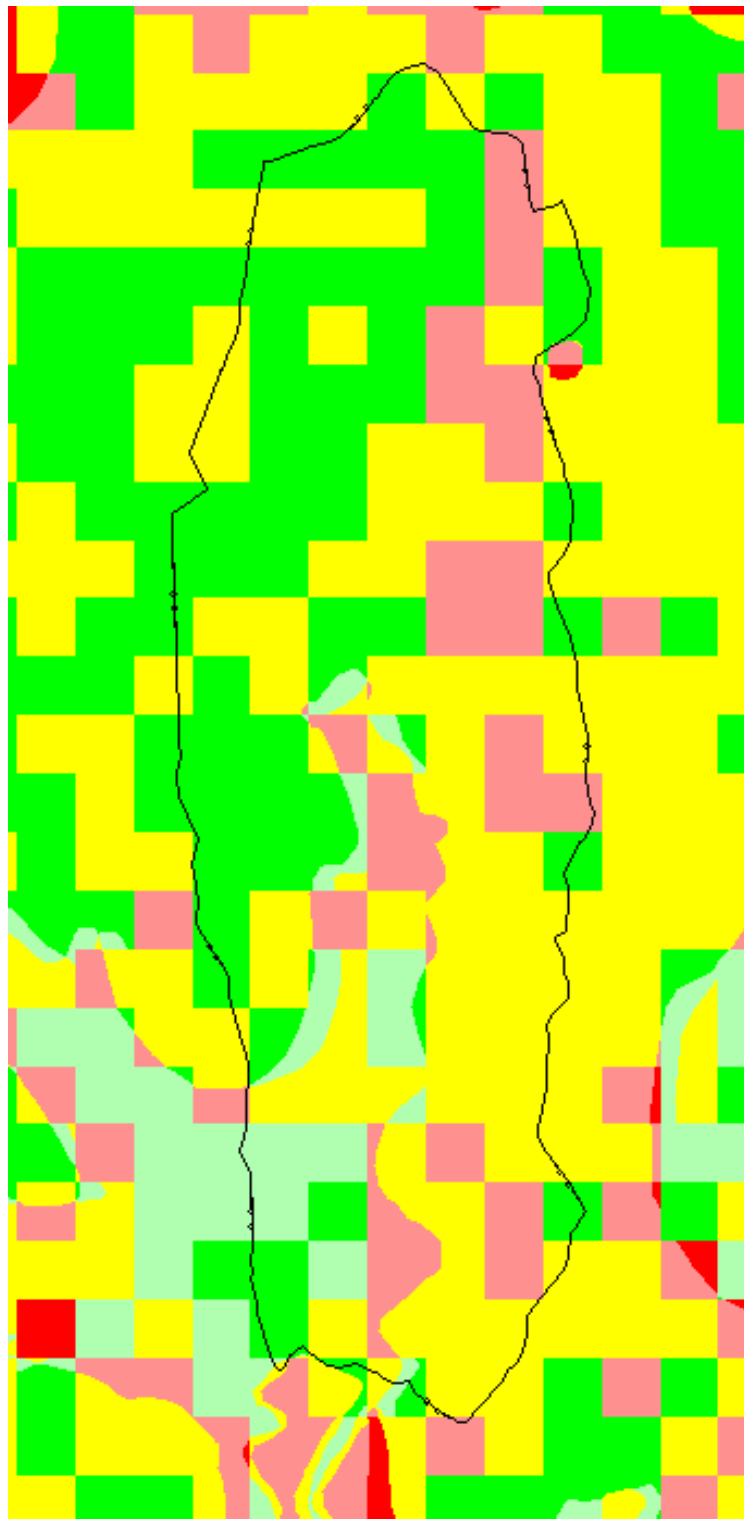


資料來源：本計畫整理。

圖十一

本細部計畫區等高線示意圖





圖例

- 很低
- 低
- 中
- 高
- 很高

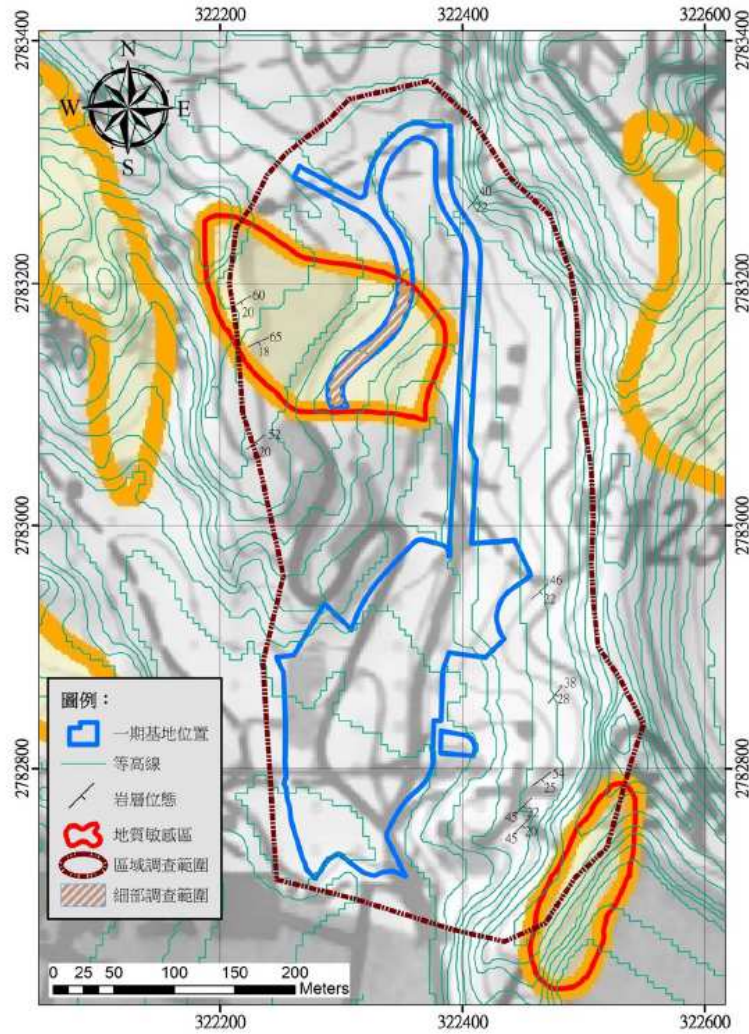
資料來源：工研院能源與資源研究所資料庫

圖十二

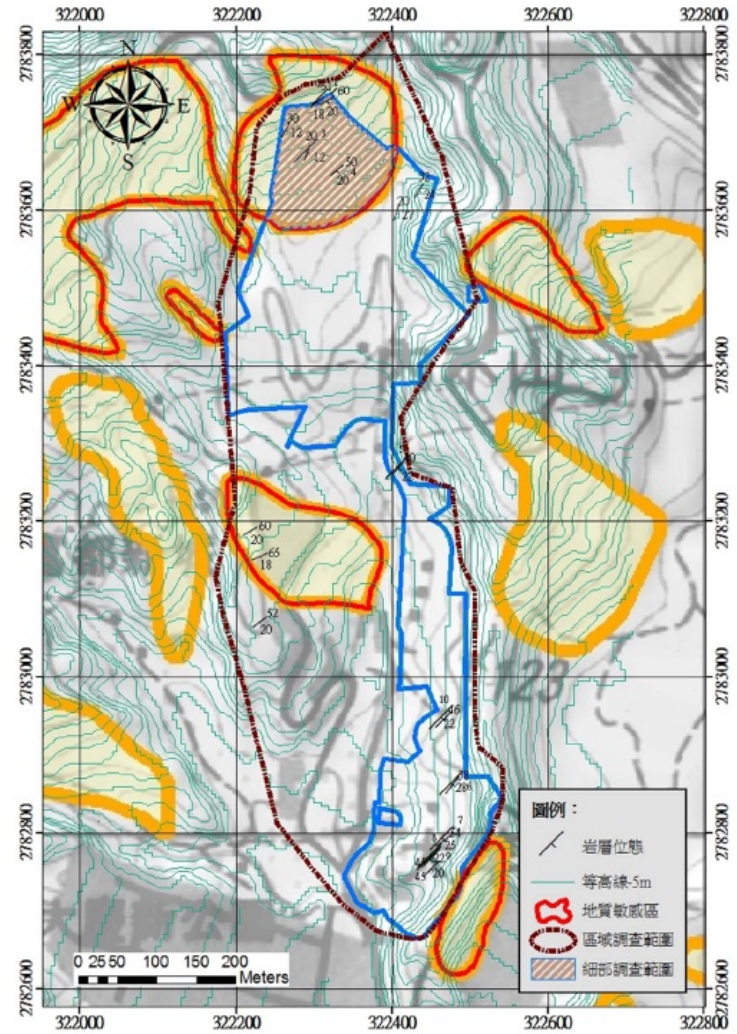
本細部計畫區土地利用潛力示意圖



一期市地重劃區



二期市地重劃區



「山崩與地滑地質敏感區範圍圖L008 基隆市」, 圖號: 97233NE, 圖幅: 基隆市, 坐標系統TWD97。

資料來源: 基隆市代天府段第一期自辦市地重劃區重劃工程基地地質調查及地質安全評估結果(山崩與地滑地質敏感區);
基隆市代天府段第二期自辦市地重劃區重劃工程基地地質調查及地質安全評估結果(山崩與地滑地質敏感區)

圖十三

本細部計畫區地質敏感區分布示意圖



三、水系

基隆市境內河川以獅球嶺與紅淡山為界，可大略分成南北兩大水系；南為基隆河及其支流，如暖暖溪、友蚋溪等；北則為基隆港水系，如田寮河，西定河、南榮河、旭川河及牛稠港溪等。

本細部計畫區鄰近西定河，屬基隆港水系，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，影響排水功能，下游河道上方已闢建西定河高架道路。

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

本細部計畫區氣象資料以中央氣象局基隆測站近 10 年(民國 100 年至 109 年)之氣象資料為主加以整理，其相關氣候因子分析如下(詳見表七)。

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 23.0℃。

2. 氣壓

基隆市全年平均氣壓變化並不顯著，約 1,010.5 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 77%，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 112.4 小時。其中以 7、8 月分日照時數較高，11 月至翌年 2 月日照時數較低。

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 3.0 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 3.2 公尺；而 4 月至 6 月則為風速較小的季節，僅約每秒 2.2 公尺至每秒 2.4 公尺。

另最大風速發生在 9 月，平均每秒 14.5 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. 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 3564.7 公厘。各月分降水量分布方面，以 9-12 月較高。基隆市歷年平均最大降水量約為 114.6 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 203 日。

7. 蒸發量

基隆市全年各月蒸發量以 7、8 月分較高，約介於 144.2 至 165.4 公厘，而以 2 月分最低，僅 39.3 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。

表七 中央氣象局基隆測站氣候統計資料一覽表(民國 100 年至 109 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)	降水量(公 厘)	日最大降水 量(公厘)
1	16.3	1018.2	78	48.7	3.6	10/30	11.7	349.3	55.6
2	16.4	1017	81	56.7	3.2	10	11.1	331.8	69
3	18	1014.7	78	84.3	2.9	10	11.2	234	54.1
4	21.6	1010.9	77	104	2.4	10/30/40	10.4	184.6	41.4
5	25.1	1006.9	80	106.6	2.2	30	10.3	326.4	75.2
6	28	1003.3	78	153	2.3	30	10.2	290.7	110.7
7	29.7	1003	72	245.4	2.8	230	14.1	116.2	49
8	29.3	1001.9	73	212.1	2.7	40	13.2	231.7	105
9	27.4	1006.3	75	154.5	3.2	10	14.5	349.7	114.6
10	24.5	1011.7	75	82.1	3.8	30	11.6	321.5	97.6
11	21.9	1014.8	78	60.3	3.3	50	12.3	368.4	74.9
12	17.8	1018	78	41.2	4	10	13.1	460.4	68.3
平均	23	1010.5	77	112.4	3	10/30	12	297.1	76.3
總量				1461.3				3564.7	

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。

五、颱風

(一) 颱風登陸台灣統計

由表八所示，根據西元 1911 年至 2020 年的紀錄，一共有 370 個颱風侵襲台灣，每年約有 3 至 4 個颱風侵襲。從可以看出其中以 8 月最多，次為 7 月和 9 月，因此每年之 7 至 9 月可說是臺灣的颱風季。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。

根據西元 1911 年至 2020 年的紀錄，一共有 370 個颱風侵襲台灣，並有 188 個颱風在臺灣登陸。以登陸地區來分，彭佳嶼至宜蘭之間有 23 個，宜蘭至花蓮之間有 41 個，花蓮至成功之間有 38 個，成功至臺東之間有 28 個，臺東至恆春之間有 31 個，恆春至高雄之間有 17 個，高雄至東石之間有 5 個，東石至臺中之間有 3 個，至於臺灣西北沿岸則無颱風登陸，另有 2 個颱風在金門登陸，歸為其他類，如圖十四 所示。由上列數字看來，颱風登陸次數以臺灣東岸的宜蘭至花蓮間為最多，至於臺灣西北沿岸則無颱風登陸，由圖十四可知，颱風登陸次數以台灣東岸的宜蘭至花蓮間為最多。

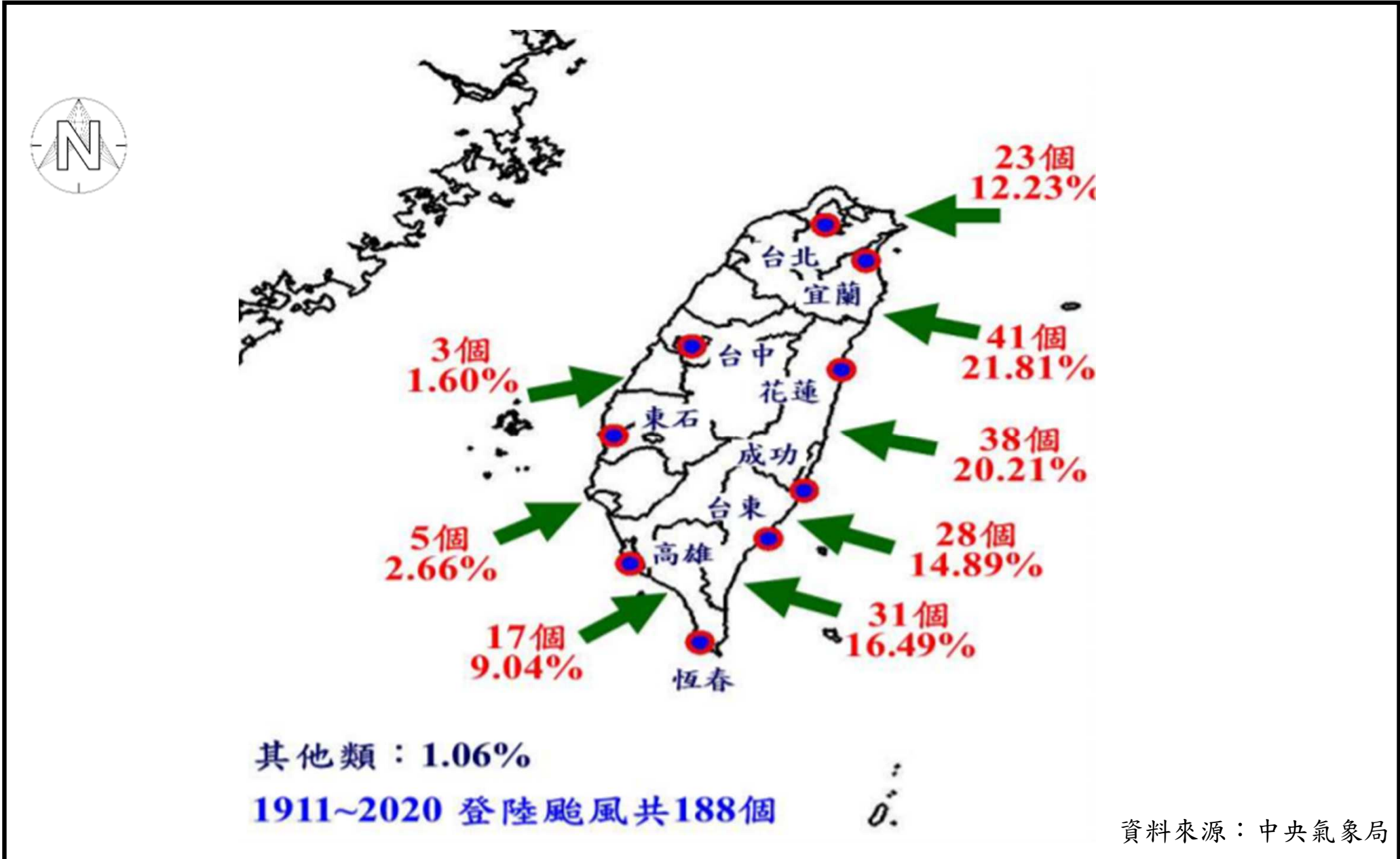
由於颱風帶來的豪雨常造成水災、土石崩塌，強風則吹倒廣告招牌、路樹，形成的災害程度不一。基隆都市計畫區山多平原少，山坡地多作為住宅使用，開發密度高，颱風來襲時，常有災情發生，因此，為有效預防及減輕風災，未來在都市發展強度高及人口密集地區，應作好開發時排水設施，同時加強平時各項防颱準備工作，減緩颱風對居民造成的衝擊。

表八 西元 1911 年至 2020 年颱風侵襲臺灣各月個數統計表

月份	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
個數	1	9	26	97	108	87	30	11	1
平均	0.01	0.08	0.25	0.88	0.98	0.79	0.27	0.1	0.01

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。



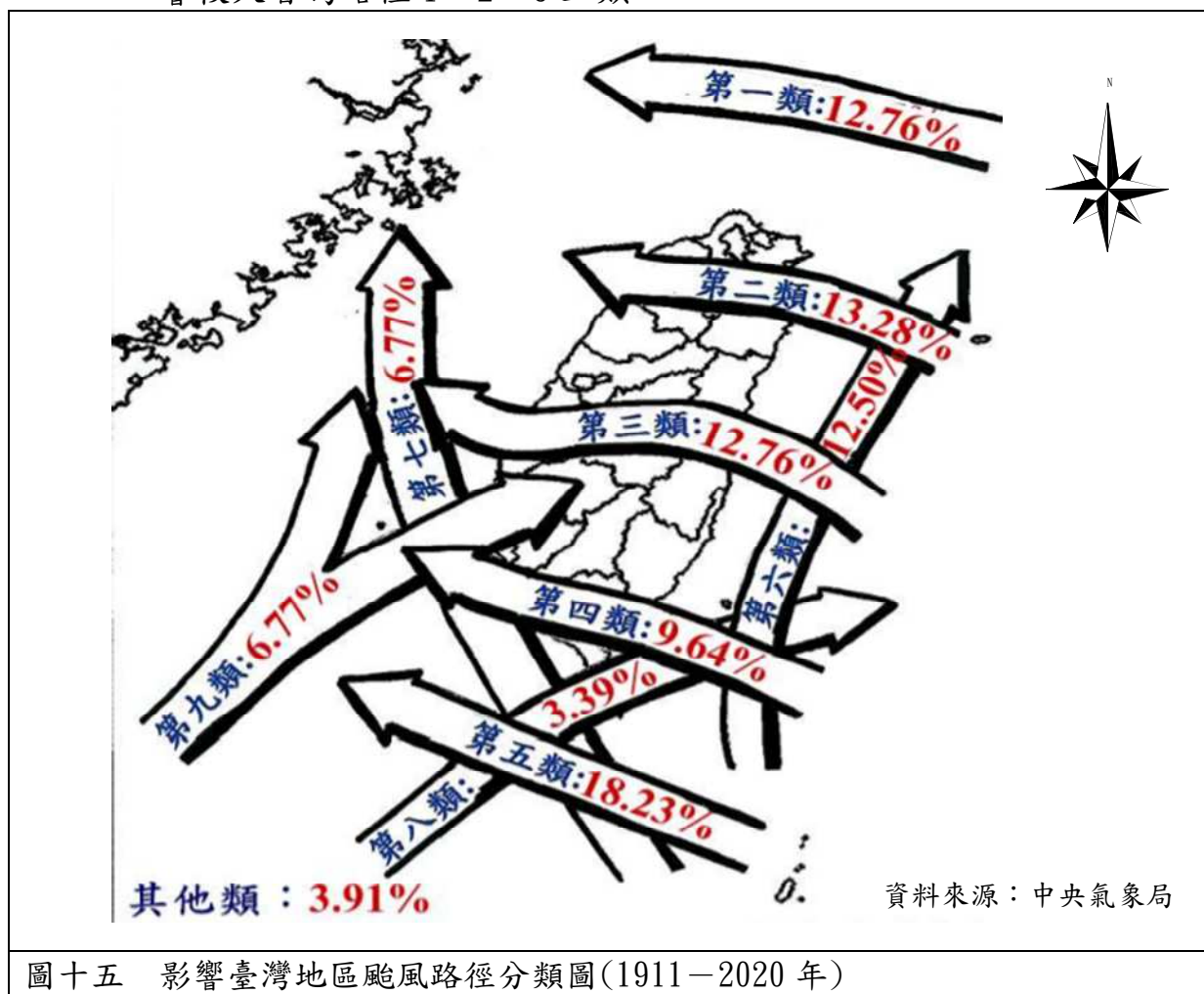
圖十四

颱風登陸地點之分段統計(1911~2020年)示意圖



(四)侵台颱風路徑分析

依前述資料統計，概略將侵襲臺灣的颱風路徑分為 10 類(詳見圖十五)，可清晰觀察，按侵臺路徑統計，通過臺灣北部海面向西或西北進行者(路徑 1)約 12.76%;通過臺灣北部向西或西北進行者(路徑 2)約 13.28%;通過臺灣中部向西或西北進行者(路徑 3)約 12.76%;通過臺灣南部向西或西北進行者(路徑 4)約 9.64%，通過臺灣南部海面向西或西北進行者(路徑 5)約 18.23%;沿臺灣東岸或東部海面向北北上者(路徑 6)約 12.50%;沿臺灣西岸或臺灣海峽北上者(路徑 7)約 6.77%，通過臺灣南部海面向東或東北進行者(路徑 8)約 3.39%，通過臺灣南部向東或東北進行者(路徑 9)約 6.77%及無法歸於以上的特殊路徑(其他類)約 3.91%，由數據資料可知，颱風登陸次數之影響以臺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。



圖十五 影響臺灣地區颱風路徑分類圖(1911—2020 年)

第二節 人口

一、人口成長

本細部計畫區坐落於中山區中和里，其人口主要分布於中和里中和路 200 巷附近，民國 101 年總人口數為 583 人，至民國 110 年人口總數為 568 人，10 年間共減少 15 人，其民國 101 年至民國 110 年平均成長率為-0.30%。因本計畫區為市地重劃地區，大部分土地尚未開發使用，土地多為閒置狀態。計畫區西側現有早期開發之住宅社區人口亦逐漸減少，故整體人口呈現負成長(詳見表九)，惟其人口成長比率仍較所在中山區與基隆市高。

表九 歷年基隆市、中山區、中和里及本細部計畫區人口成長統計表

年度	基隆市		中山區		中和里		本細部計畫區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
101	377,153	-	49,794	-	6450	-	583	-
102	374,914	-0.59	49,254	-1.08	6453	0.01	583	0.01
103	373,077	-0.49	48,733	-1.06	6502	0.76	588	0.76
104	372,105	-0.26	48,397	-0.69	6487	-0.23	586	-0.23
105	372,100	0	48,115	-0.58	6488	0.02	586	0.02
106	371,458	-0.17	47,908	-0.43	6458	-0.46	584	-0.46
107	370,155	-0.35	47,398	-1.08	6415	-0.67	580	-0.70
108	368,893	-0.34	46,897	-1.07	6380	-0.55	577	-0.55
109	367,577	-0.36	46,459	-0.94	6333	-0.74	573	-0.74
110	363,977	-0.99	45,755	-1.54	6282	-0.81	568	-0.81
平均	--	-0.39	--	-0.94	--	-0.30	--	-0.30

註：本細部計畫區人口=中和里人口*(細部計畫區建築物樓地板面積/中和里建築物樓地板面積)

資料來源：內政部統計處、基隆市中山區戶政事務所。

二、人口密度

民國 110 年底，基隆市人口密度約為每平方公里 2,741 人，中山區人口密度約為每平方公里 4,349 人，本細部計畫區人口密度約為每平方公里 1,832 人，計畫區內人口密度明顯較基隆市和中山區為少，主要乃本細部計畫區內公共設施和住宅社區多尚未開闢，故居住人口較少(詳見表十)。

表十 基隆市、中山區及本細部計畫區歷年人口密度分析表

年度	基隆市		中山區		本細部計畫區	
	人數	密度 (人/平方公里)	人數	密度 (人/平方公里)	人數	密度 (人/平方公里)
101	377,153	2,840	49,794	4,733	583	1,881
102	374,914	2,823	49,254	4,682	583	1,881
103	373,077	2,809	48,733	4,632	588	1,897
104	372,105	2,802	48,397	4,600	586	1,890
105	372,100	2,802	48,115	4,574	586	1,890
106	371,458	2,797	47,908	4,554	584	1,884
107	370,155	2,787	47,398	4,506	580	1,871
108	368,893	2,778	46,897	4,458	577	1,860
109	367,577	2,768	46,459	4,416	573	1,847
110	363,977	2,741	45,755	4,349	568	1,832

資料來源:基隆市中山區戶政事務所。

三、年齡結構

三階段年齡結構，係指 0~14 歲及 65 歲以上者為依賴人口，15~65 歲之間為生產人口，而依賴人口需要生產的人去扶養。依賴人口數對生產人口數之比稱之「扶養率」，扶養比越高就表示老年人口及幼年人口占總人口數之比例越高，對於老人、幼童之安養及福利等問題就需越重視；65 歲以上年齡人口數對 0~14 歲年齡人口數之比則稱之「老化指數」，為衡量一地區人口老化程度之指標，老化指數超過 100% 表示該地區老年人口數大於幼年人口，將造成未來青壯年人口養育負擔逐漸加重。

截至民國 109 年底為止，本細部計畫區所在中和里 0~14 歲幼年人口數占總人口數 10.00%，15~64 歲生產人口數占總人口數 76.47%，65 歲以上老年人口數占總人口數 13.32%，扶養率 30.77%，較基隆市扶養率(38.36%)及中山區扶養率(36.20%)低；另中和里老化指數達 130.65%，相較基隆市(171.76%)和中山區(218.55%)老化指數為低，顯示中和里相較中山區與基隆市而言，多以青壯年人口為主，且高齡少子化現象較不顯著，惟因其老化指數仍是高過 100%，在規劃時仍是需將高齡化社會納入思考(詳見表十一及圖十六)。

表十一 民國 109 年基隆市、中山區及中和里人口特性分析表

地區別	人口數(人)	0-14 歲(%)	15-64 歲(%)	65 歲以上(%)	扶養比(%)	老化指數(%)
基隆市	367,577	10.20	72.28	17.52	38.36	171.76
中山區	47,908	8.34	73.42	18.24	36.20	218.55
中和里	6,458	10.00	76.47	13.33	30.77	130.65

資料來源：基隆市中山區戶政事務所。

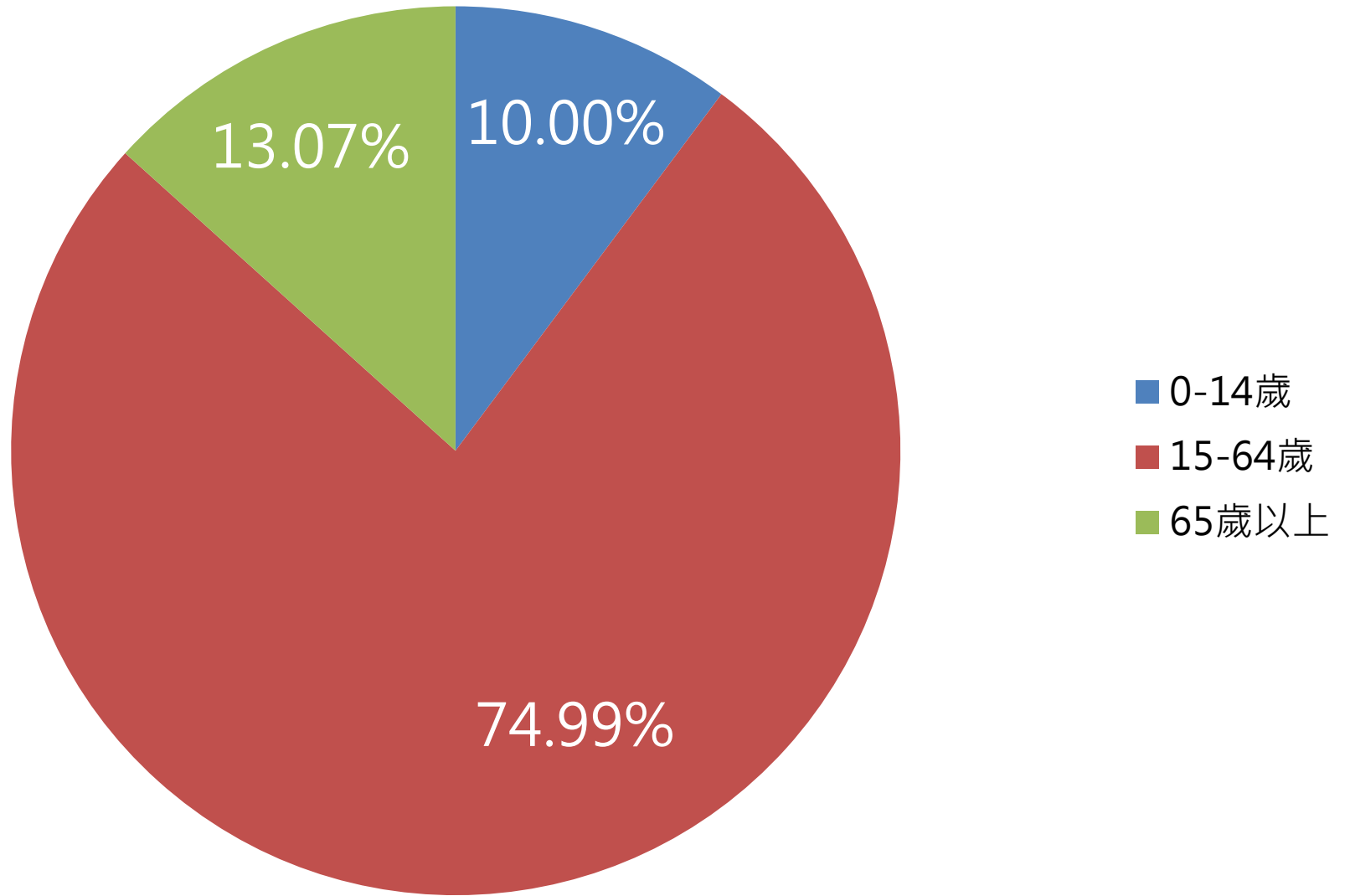
四、戶數戶量

本細部計畫區所在中和里 101 至 110 年戶數呈現微幅成長，由 2444 戶成長至 2524 戶，但戶量則有逐年減少趨勢，由每戶 2.64 人降低至 2.49 人，顯示本地區已趨向小家庭結構(詳見表十二)。

表十二 基隆市、中山區及本細部計畫區歷年戶數與戶量統計表

年度	基隆		中山區		中和里	
	戶數	戶量	戶數	戶量	戶數	戶量
101	148805	2.53	19285	2.58	2444	2.64
102	149678	2.5	19308	2.55	2465	2.62
103	150492	2.48	19312	2.52	2492	2.61
104	150987	2.46	19260	2.51	2493	2.6
105	151881	2.45	19244	2.5	2522	2.57
106	152781	2.43	19262	2.49	2506	2.58
107	153580	2.41	19259	2.46	2522	2.54
108	154552	2.39	19233	2.44	2536	2.52
109	155464	2.36	19240	2.41	2510	2.52
110	156056	2.33	19194	2.38	2524	2.49

資料來源：基隆市中山區戶政事務所。



資料來源：基隆市中山區戶政事務所

圖十六

中和里人口結構示意圖

第三節 實質發展現況

一、土地使用現況

由於本細部計畫部分地區正辦理市地重劃作業中，除中和路 200 巷周邊既成社區外，多為空地(詳見圖十七及表十三)。

(一)住宅使用

住宅使用均位於計畫區西側，使用面積為 0.9989 公頃，占計畫面積 3.18%，建築物位於中和路 200 巷沿線多為 2 或 3 層樓，中和路 200 巷 100 弄附近則以 4 樓公寓為主。

(二)停車場使用

共 2 處，分別位於中和路 200 巷 50 弄及 100 弄旁。使用面積為 0.0592 公頃，占計畫面積 0.19%。

(三)溝渠使用

位於計畫區南側，面積為 0.0091 公頃，占計畫面積 0.03%。

(四)道路使用

現況道路使用面積為 2.1629 公頃，占計畫面積 6.91%。主要位於編號 1、1-2、1-3、1-4、2 及 2-1 計畫道路及計畫區南側一處既成巷道。

(五)公園使用

位於 1 號道路東側，計畫區偏南，面積為 0.3449 公頃，占計畫面積 1.10%。

(六)綠帶使用

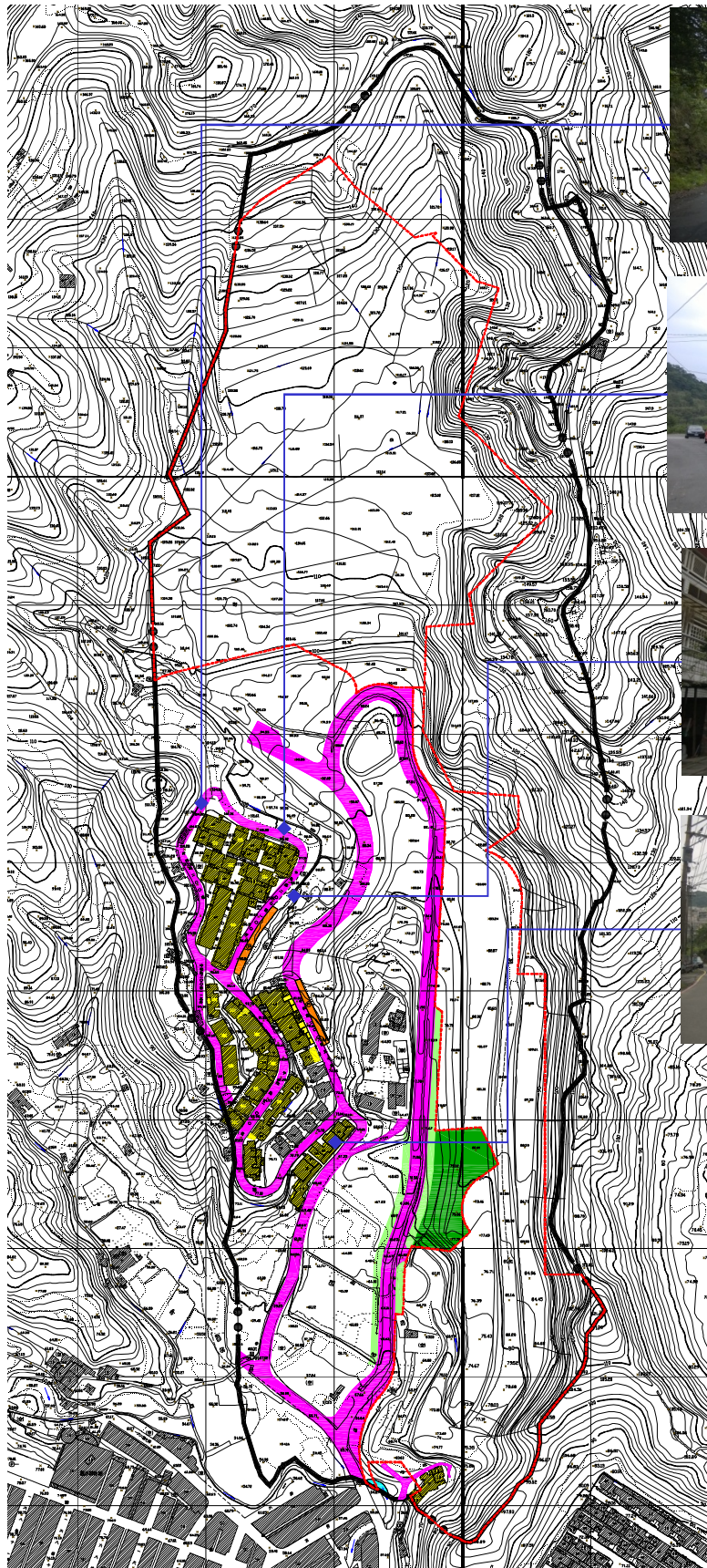
位於 1 號道路兩側，面積為 0.2462 公頃，占計畫面積 0.78%。

(七)施工中

二、三期重劃區位於計畫區西北和東南方，面積約 13.2910 公頃，占計畫面積 42.31%，現正辦理重劃區整地及工程施作。

(八)未使用土地及空地

一期重劃區進度為工程施作完成，現正辦理驗收，故其住宅區、計畫區東側之坡地和四期重劃區土地目前皆無使用行為，另有少數閒置建物零星分布在計畫區內，整體而言，未使用土地及空地面積為 14.2925 公頃，占計畫面積 45.50%。



圖例

- 住宅使用
- 停車場使用
- 溝渠使用
- 道路使用
- 空地
- 綠帶使用
- 公園使用
- 二、三期發展區範圍

圖十七

本細部計畫區土地使用現況示意圖



表十三 本細部計畫區土地使用現況一覽表

項目	使用面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅使用	0.9989	3.18	
停車場使用	0.0592	0.19	
溝渠使用	0.0091	0.03	
道路使用	2.1704	6.91	
綠帶使用	0.2462	0.78	
公園使用	0.3449	1.10	
施工中	13.291	42.31	第二期重劃範圍
空地	14.2925	45.50	
合計	31.4122	100.00	

資料來源：本計畫整理。

二、公共設施用地

本細部計畫區除原供既成住宅社區進出道路、一、二期重劃範圍的內的公共設施外，其餘公共設施用地多未開闢，公共設施用地計畫面積 9.7268 公頃，開闢面積 2.9617 開闢率 30.45(詳見表十四及圖十八)。

本細部計畫區人口訂為 4,000 人，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準分析得知，本細部計畫區內公共設施用地除了停車場用地不足 0.1439 公頃外，其餘皆符合檢討標準，另依「都市計畫法」第 45 條規定，本細部計畫區開放型公共設施用地計應至少劃設 3.1412 公頃，現行計畫已劃設 2.6488 公頃，較規定不足 0.4924 公頃。

三、道路系統

基隆市受限於地形因素，市中心地區道路以整齊之棋盤型劃設，周圍地區漸發展成數個運輸軸帶，本細部計畫區以中和路對外連通至西定路、安一路至市區，中和路現況道路寬度 8 公尺。

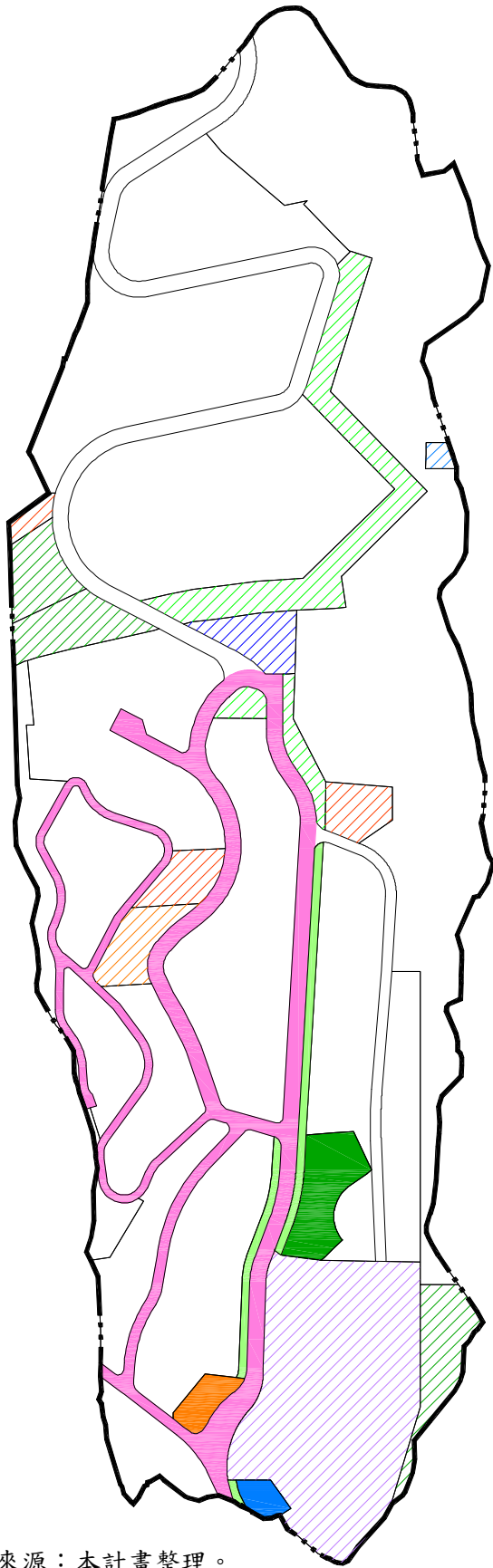
本細部計畫區道路面積 3.5461 公頃，區內現況道路計 2.1704 公頃，計畫道路開闢率約 61.21%。

表十四 本細部計畫區公共設施用地開闢情形及面積檢討分析表













項目		開闢情形			檢討標準	需求面積 (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)	
機關		0.2338	0	0	按實際需要檢討	-	-	-	
學校用地	文	2.3914	0	0	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口之比例或出生率之人口發展趨勢，推計畫人口目標年學童人數，參照目前國民教育法第八條之一授權訂定之推定檢討學校用地之需求。 2. 依「基隆市中山區代天府重劃區學校用地遷建校舍委託先期規劃技術服務」案，學校用地需求面積為2.3914公頃。	2.3914	-	-	
公園用地		0.7847	0		包括閭鄰公園及社區公園。 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。				
鄰里公園用地	鄰1	0.3125	0	0	2. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於4公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.500	0.1574		
	鄰2	0.3449	0.3449	100.00					
	小計	0.6574	0.3449	52.21					
兒童遊樂場用地	兒1	0.2477	0	0	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	0.100	0.1477		

表十四 本細部計畫區公共設施用地開闢情形及面積檢討分析表(續一)

分區	項目	開闢情形			檢討標準 計畫年期：民國 91 年 計畫人口：4000 人	需求面積 (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)	
	綠地用地	1.0877	0	0	按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。				
	綠帶用地	0.2940	0.2483	84.46	依實際需要劃設。	-	-	-	
停車場 用地	停 1	0.0618	0	0	1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20% 停車需求(109 年每千人 241.82 輛) 2. 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。	0.5804		0.1439	
	停 2	0.1881	0	0					
	停 3	0.1866	0	0					
	小計	0.4365	0	0					
市場用 地	市 1	0.2325	0	0	零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	-	-	-	
	市 2	0.1181	0.1181	100					
	小計	0.3506	0.1181	33.69					
自來水 用地	水 1	0.0396	0	0	依實際需要劃設。	-	-	-	
	水 2	0.0800	0.0800	100					
	小計	0.1196	0.0800	66.89					
	道路用地	3.5461	2.1704	61.21	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。	-	-	-	
	依都市計畫法第 45 條規定劃設公共設施用地面積	2.6488	0.5932	22.40	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之 10%。	3.1412		0.4924	



圖例

-  機關用地(未開闢)
-  市場用地(已開闢)
-  停車場用地(未開闢)
-  學校用地(未開闢)
-  鄰里公園用地(已開闢)
-  鄰里公園用地(未開闢)
-  公園用地(未開闢)
-  綠帶用地(已開闢)
-  綠帶用地(未開闢)
-  綠地用地(未開闢)
-  自來水用地(未開闢)
-  自來水用地(已開闢)
-  道路用地(已開闢)
-  道路用地(未開闢)
-  細部計畫範圍

資料來源：本計畫整理。

圖十八

本細部計畫區公共設施開闢情形示意圖



第四節 容積率

容積率分析主要目的在於檢討本次通盤檢討範圍已發展地區之容積分布現況，作為未來訂定容積率、計畫人口數及居住密度之依據。

一、現況容積率分析

(一) 本細部計畫區內第5期發展為既成發展區且建物皆是作為住宅使用，住宅使用基地面積 1.7212 公頃，配合其樓層分布計算樓地板面積 2.4343 公頃，現況容積率 141%(詳見表十五及圖十九)。

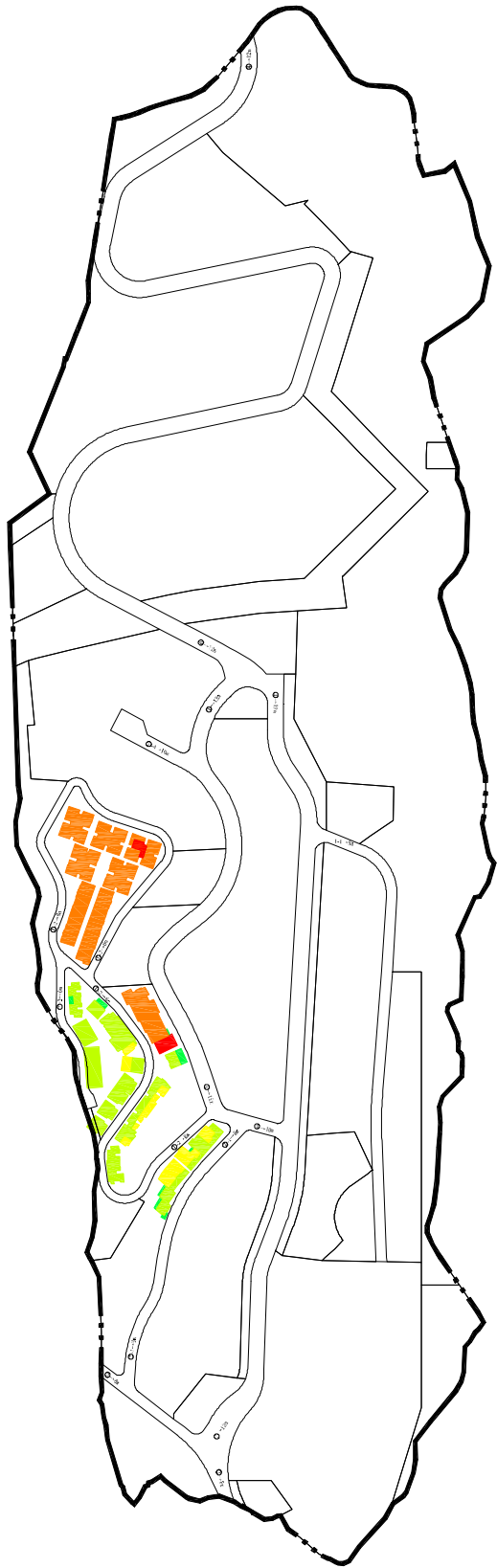
(二) 本細部計畫區現況人口數為 584 人，現況平均每人居住樓地板面積為 41.68 平方公尺。

(三) 本細部計畫區現況純居住密度為 339.30 人/公頃。

表十五 本細部計畫區現況容積率分析表

現況使用	基地面積 (公頃)	建築投影面積 (公頃)	樓層 (層)	住宅使用之樓地板面積(公頃)	平均容積率 (%)
住宅	1.7212	146	1	146	141
		2976	2	5952	
		730	3	2190	
		3750	4	15000	
		211	5	1055	
		小計		2.4343	

資料來源：本計畫整理。



圖例

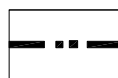
 1樓

 2樓

 3樓

 4樓

 5樓

 細部計畫範圍

資料來源：本計畫整理。

圖十九

本細部計畫區現況樓層分布示意圖



二、計畫容積率分析

(一)現行計畫

1. 依據「變更基隆市中山安樂及八斗子地區細部計畫(代天府段附近地區通盤檢討)案」土地使用分區管制要點，住宅區和商業區建蔽率及容積率規定如下：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一種住宅區	30	60	
第二種住宅區	40	80	
第三種住宅區	50	200	
商業區	60	240	

2. 本細部計畫第一種住宅區面積 0.5795 公頃、第二種住宅區面積 6.6120 公頃(含主要計畫個案變更之 1.0818 公頃住宅區，未來於細部計畫中應劃設為第二種住宅區)、第三種住宅區面積 5.2589 公頃；商業區面積 1.777 公頃，其中商業區以一樓商業、其餘住宅使用計算時，計畫平均容積率為 136%。

計畫平均容積率 \leq

$$(0.5795*60\%+6.6120*80\%+5.2589*200\%+1.777*180\%)/(0.5795+6.6120+5.2589+1.777)*100\% \doteq 136\%$$

- (二)本細部計畫區計畫人口 4,000 人，平均每人居住樓地板面積為 48.38 平方公尺。

平均每人居住樓地板面積=

$$(0.5795*60\%+6.6120*80\%+5.2589*200\%+1.777*180\%)*10000/4000 \doteq 48.38$$

- (三)本細部計畫區居住密度為每公頃 280 人。

$$\text{居住密度} = 4000 / (0.5795 + 6.6120 + 5.2589 + 1.777) \doteq 281$$

- (四)本細部計畫區都市發展用地粗密度為每公頃 159 人。

$$\text{都市發展用地粗密度} = 4000 / (31.4122 - 7.4580) \doteq 167 \text{ 人}$$

三、計畫平均容積率與人口檢討分析

本細部計畫區內土地多未開發，僅第 5 期發展區內屬既成住宅聚落，現況容積率為 141%，相較於其第三種住宅區容積率 200%為低，未來若需改建應是無虞。另本細部計畫區每人平均居住樓地板面積為 48.38 平方公尺，無法滿足每人至少 50 平方公尺之居住水準，經

查，現行基隆市主要計畫已於擴大案中將 5 處主要計畫整併為 1 個主要計畫，其中全市計畫人口 51 萬人維持不變，再查全市性土地使用管制規定和鄰近的中和國小細計，其第二種住宅區容積率皆是 120%，本計畫區 80%與之相比確實偏低，也造成每人居住水準不足。

呈上所述，考量本細部計畫區公共設施劃設面積多符合檢討標準，且主要計畫並未調整全市計畫人口的情形下，本計畫建議維持原計畫人口 4,000 人，並適度調整第二種住宅區容積率，引導本細部計畫區於未來朝向優質發展。

第五節 土地權屬

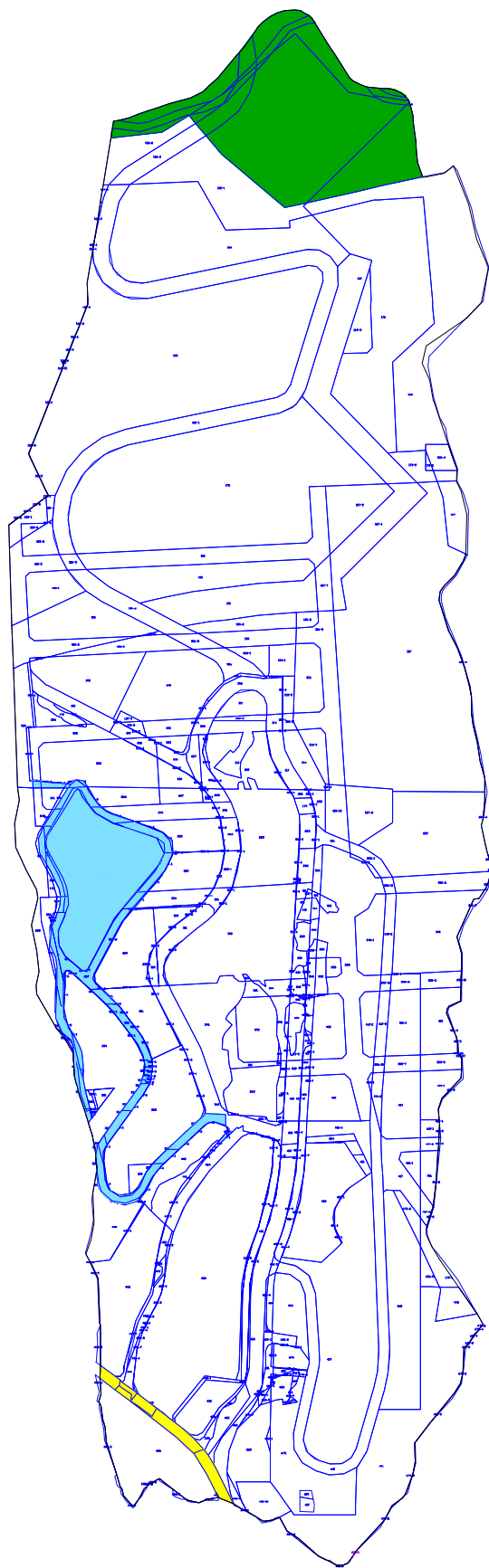
本細部計畫區土地權屬多為私有土地，合計面積 28.9889 公頃，占總面積 92.29%。其餘公有土地分屬中華民國、基隆市政府及台北市政府持有，合計面積 2.4233 公頃，占總面積 7.71%(詳見表十六及圖二十)。

表十六 本細部計畫區土地權屬面積統計表

地段	土地權屬	持分面積(公頃)	百分比(%)	備註	
代天府段	公有	中華民國	1.6891	5.38	部分為公私共有
		基隆市	0.7254	2.30	部分為公私共有
		台北市	0.0088	0.03	皆為公私共有
		小計	2.4233	7.71	
	私有	28.9889	92.29		
計畫總面積		31.4122	100.00		

註：私有地面積由計畫總面積扣除公有地面積而得，公有地面積為謄本面積。

資料來源：基隆市政府 100 年地籍資料。



圖例

- 中華民國
- 基隆市
- 公私共有
- 私有
- 471 地籍線及地號

資料來源：本計畫整理。

圖二十

本細部計畫區土地權屬分布示意圖



第四章 檢討課題與構想

第一節 課題與說明

課題一：基於生活型態改變及相關法規檢討，調整公共設施用地確保土地資源有效利用

說明：1. 細部計畫公共設施用地是以滿足地區居民基本活動需求為目的，為達到各單元自足自給之目標，本計畫區劃設 1 處機關、2 處市場、3 處停車場、1 處學校、2 處鄰里公園、1 處兒童遊樂場、1 處公園、3 處綠帶、3 處綠地、2 處自來水及道路等公共設施用地，合計面積 9.7268 公頃

2. 其中市場用地因受到經濟快速發展、國民所得提高、人口都市化、小家庭結構增加、婦女就業的增多、生活型態的改變、消費水準顯著提升、對食品加工業和食品包裝業之發展更為信賴等等因素，造成消費者改變購物習性與觀念，考量本細部計畫區所在中和里多為青壯年人口為主，對傳統市場依賴程度降低且經管理單位表示確無使用需求，倘廠商無意願進駐，徒增市府管理困難，另區內劃設 1.777 公頃商業區，將可提供部分商業消費。

3. 另停車場用地經本府交通旅遊處於 106 年 8 月 7 日召開之「基隆市代天府第二期自辦市地重劃區停車場用地事宜」會議中表示，停一停車場規劃因位處號誌化交叉路口及道路轉彎路段，與相關停車設施規定有違；另停三停車場因位處山坡地，故僅設置 17 格小型車格位，則與停車場規劃設置不符(本停車場面積 1865.6m²，約可設置 62~93 格小型車停車格)，且按「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，經計算本計畫區停車場用地面積不得少於 0.5804 公頃，尚不足 0.1439 公頃，顯見現行計畫停車場用地開發可行性低且面積不足，應另覓適切土地規劃停車設施。

對策：1. 市 1 用地鄰近商業區，考量未來商業和居住的停車需求可將其變更為停車場用地；市 2 用地因位於 1, 2 號道路交會口位置，為解決周邊已開發社區之停車需求，亦將其變更為停車場用地。

2. 檢視計畫區土地條件將停車場用地調整至適宜位置，在重劃負

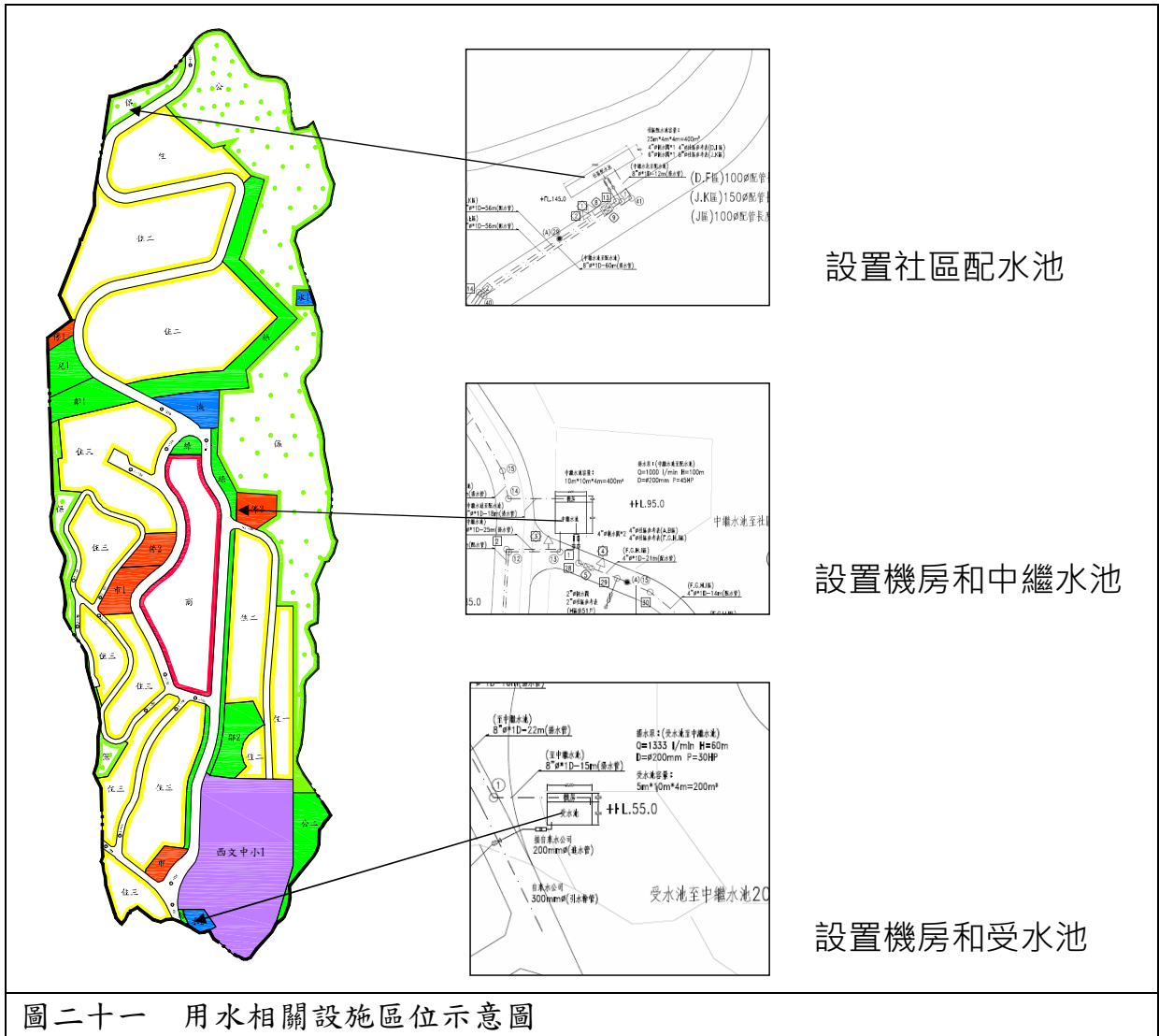
擔不變的目標下儘量使其面積符合規定，並於土地使用管制要點增加一戶一停車位規定，將停車需求內化由開發者吸收，減少社會外部成本。

課題二：本細部計畫區自來水事業用地無法符合用水需求計畫需將其調整以確保社區開發後用水無虞。

說明：1. 基隆市百分之九十五是山坡地，很多社區大樓依山而建，近年來陸續發生供水問題，住戶飽受缺水、漏水之苦。由於市府核發建照時並沒有審查供水設計，不過鑑於過去高地供水經常發生問題，已經和自來水公司達成共識，新建案完成委託接管及繳交代操作等費用，供水設備土地也要無償移轉給水公司。

2. 本細部計畫區刻正辦理自辦市地重劃作業，未來全區計畫用水量為 997.9 公噸/日，由於本細部計畫區地面標高介於 55—150 公尺，計畫區內水源需仰賴中幅淨水場及現有自來水管網系統延管加壓供應，並依現行高地區送水模式引接水源供水。按本計畫區用水需求計畫書圖說所示，需新建 1 座 200m² 受水池、1 座 400m² 加壓中繼水池及 1 座 400m² 社區配水池及其相關管線與揚程設備，以服務計畫區內 4000 人用水所需，其中中繼水池及社區配水池分別位於停車場用地及保護區內，而現行計畫中劃設的水 1 未來作為受水池使用(詳見圖二十一)。

對策：1. 考量本細部計畫區所有用水設施與用地將移交臺灣自來水股份有限公司代為操作管理，確保未來社區開發後用水無虞，基於事權統一原則上將用水設施所需土地變更為自來水用地。
2. 配合用水設施需求將中繼水池位置由停車場用地變更為自來水用地的位置以符合未來所需。



課題三：本細部計畫區平均每人居住樓地板面積偏低，無法提供適宜居住水準。

說明：1. 經計算，本細部計畫區平均每人享有樓地板面積為 48.38 平方公尺，不足每人至少 50 平方公尺居住水準。

2. 依都市計畫法台灣省施行細則第 34 條規定，本細部計畫區在居住密度為每公頃 280 人且鄰里性公共設施面積與都市建築用地面積之比值達到 39.14% 之情形下，住宅區和商業區之容積率應分別可達到 180% 和 240%，若是和基隆全市性土管規定和周邊中和國小細部計畫相比，本細部計畫區仍是偏低(詳表十七)。

表十七 基隆市、中和國小細部計畫及細部計畫區積率對照表

	基隆全市性土管規定	中和國小細部計畫	本細部計畫區
住一	60%	60%	60%
住二	120%	120%	80%
住三	200%	200%	200%
商二	250%	-	240%

對策：本細部計畫區開發完成後公共設施完備，在計畫人口未改變下，並不會影響到公共設施的服務能力，因此在本細部計畫區容積偏低的情形下建議酌予提升部分住宅區容積率，使每人居住水準至 50 平方公尺，提供適宜居住水準。

課題四：近年來都市熱島效應造成氣溫上升，及暴雨逕流產生災害，本計畫區位於山坡地更是首當其衝，在兼顧發展權利與環境保護、居住安全上應如何兼顧需多加考量。

說明：1. 以往國內建築開發往往採用大建蔽率、大開挖率的模式，沒有留下足夠的土地自然裸露面積，造成大地喪失良好吸水、滲透、保水能力，增進都市熱島效應與暴雨逕流災害。

2. 近年各縣市政府為因應前述之問題，紛紛實施開挖率限制，如新北市規定限制開挖率為建蔽率+10%，台中市規定住宅區開挖率不得超過最大建蔽率+15%、其他分區不得超過建蔽率+15%。

3. 本細部計畫區位於山坡地，按建築技術規則設計施工編第 267 條規定，依建蔽率不同，本計畫住宅區和商業區開挖率為 65-80%不等。若依照鄰近新北市規定，以建蔽率加 10%做開挖率上限，雖可大幅增加土壤裸露面積，但對本細部計畫區中建蔽率較低的住一、住二，減損開挖率甚多，為提供足夠停車位數量，需挖掘較深的地下室，反而可能對施工安全及停車空間配置產生不利影響；若依照台中市規定，以住宅區最大建蔽率+15%、商業區建蔽率+15%作為開挖率上限，本細部計畫區住宅區和商業區開挖率上限分別為 65%和 70%，其中住三開挖率降低 10%，對土地所有權人原權益影響較大(詳表十八)

表十八 本細部計畫區開挖率及自然裸露土地試算表

分區	建蔽率	建築技術規則設計 施工編第 267 條註 1		新北市都市計畫施 行細則註 2		臺中市轄區內各都市 計畫(含細部計畫)土 地使用分區管制要點 註 3	
		開挖率	自然裸露 土地	開挖 率	自然裸露 土地	開挖率	自然裸露 土地
住一	30%	65%	35%	40%	60%	65%	35%
住二	40%	70%	30%	50%	50%	65%	35%
住三	50%	75%	25%	60%	40%	65%	35%
商業 區	60%	80%	20%	70%	30%	75%	25%

註 1：地下各層最大樓地板面積，不得超過 $(1+\text{建蔽率}) \times \text{基地面積} / 2$

註 2：開挖率為建蔽率+10%

註 3：住宅區最大建蔽率+15%、商業區建蔽率+15%

對策：本細部計畫區 1 至 4 期發展區部分土地多為大升公司所有，5 期發展區亦多為單一土地多人持有。考量本細部計畫區土地權屬的特性及房地產市場朝向集合住宅型態，建議降低本細部計畫區 5% 的開挖率，來增加土壤裸露面積。並依建築技術規則開挖率的計算，則反映於蔽率降低 10% 的方式，惟第一種住宅區建蔽率僅 30% 及避免影響 5 期發展區未來之改建權益故不再降低。除前述兩者外，各分區可增加 5% 裸露土地面積(詳表十九)。

表十九 本細部計畫區開挖率調降 5% 後建蔽率試算表

分區	現行		建議方案		自然裸露土地增 加比例
	建蔽率	開挖率	建蔽率	開挖率	
住一	30%	65%	30%	65%	0%
住二	40%	70%	30%	65%	5%
住三	50%	75%	40%	70%	5%
商業區	60%	80%	50%	75%	5%

課題五：為呼應政府推動的「校園社區化改造計畫」理念，學校用地應一併滿足周邊社區的需求。

說明：近年來因高齡少子化的趨勢，造成社會年齡結構的改變，對於學校的需求也從單純的教育轉變為複合性功能，有鑑於此，中央政府提出「校園社區化改造計畫」，希望善用學校校園空間並賦予新任務，建構安全、合宜與健康的學習場域及多元社區化服務，

如居民托育、學習、運動、停車等，以營造便於民眾生活之社區環境。

- 對策：1. 提供幼兒園設施，擴大幼兒教保公共化服務以提供完善生養環境，提升國人養育下一代之意願以厚植我國人力資本之基礎。
2. 配合高齡化社會來臨，學校空間可配合社區需求開放公共資源，提供空間做為中高齡者學習、運動之場域，營造健康老化、活躍老化之高齡社會。
3. 因應周邊住宅社區的開發，學校用地依照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中規定可做為地下停車場，解決當地停車問題。
4. 配合變更基隆市都市計畫(學校用地通盤)案新訂之土地使用管制要點，學校用地可做相關複合性使用，無須於本計畫額外增定。

課題六：本細部計畫之計畫年期業已屆滿，不符都市計畫相關法令之規定。

說明：本細部計畫區之計畫目標年分別為民國 91 年，業已超過年限，不符都市計畫相關法令之規定。

對策：參考「基隆市國土計畫」案之計畫年期，本次通盤檢討範圍之目標年期為民國 125 年。

第二節 發展目標與構想

一、發展目標

依基隆市國土計畫指導，基隆市空間發展定位包含做為首都圈國家海洋門戶及營造宜居新創的山海城市，並在該定位下將基隆劃分為基隆港灣發展地區、基隆河河谷廊帶發展地區、坡地都市發展地區和生態資源保護地區等 4 個分區及市港共生軸、產業發展軸、觀光遊憩軸和生態綠肺軸等 4 條發展軸帶(詳見圖二十二)，本細部計畫區位於坡地都市發展地區，應提供港灣發展地區、河谷廊帶發展地區及首都圈發展之住宅環境及地區性服務機能，藉由坡地空間特性持續改善生活環境及品質。另本細部計畫 74 年時擬定時基隆市全市之計畫人口為 35.15 萬人，計畫目標為「建立新社區，紓解舊市區過於密集之人口，合理平衡居住密度」，近年來雖然基隆面臨少子化和人口外移的影響，人口增加幅度不若以往，但和計畫擬定時相比仍增加了 2 萬人，且基隆舊市區的居住人口依舊密集，對於住宅腹地仍是有需求。爰此，經由上位計畫指導和對地區發展條件之了解，本細部計畫區未來應做為輔助居住的角色，以發展優質住宅社區作為計畫總目標，而為達成該總目標，其次要目標及策略說明如下。

目標一：強化都市服務功能，創造多元發展契機。

策略：1. 遵循擴大案規劃構想建立小區商業中心，引入日常服務、零售以及百貨業等，滿足當地所需之機能。

2. 呼應政府推動的「校園社區化改造計畫」，藉由改造校園空間的機會，也一併滿足學校周邊地區的社區服務與環境需求，推動地方共生。

目標二：將永續生態觀念引入，共創優質生活空間

策略：1. 連結綠帶與自然山坡地系統，鼓勵建物綠化，提供生物多樣性通路與棲地。

2. 綠建築和智慧建築架構下建立節能減廢的居住生活空間。

3. 控管臨山之住宅社區建蔽率並在其周邊劃設開放型公共設施，讓住宅區和保護區的功能轉換有緩衝空間。

4. 完備地區生活機能，提升環境可居住性、步行可及性，降低日常生活對交通工具之依賴。

目標三：因應山坡地形塑造山城休閒居住風貌

策略：1. 採中低強度開發，依不同土地條件規劃不同的住宅族群，營造出休閒社區的氛圍。

2. 結合區內公園、綠地，提供社區日常休閒遊憩場所。

目標四：訂定合理開發義務以確保地區發展無虞，進而達成公私部門雙贏

策略：在土地所有權人權益不變的原則下提出規劃方案，使計畫區能順利開發，既滿足都市發展所需也促進土地利用。

二、發展構想

本細部計畫區之發展構想按類型分為土地使用、開放空間和動線系統，其分項說明如下：

(一) 土地使用構想(詳見圖二十三)

1. 使用分區

本細部計畫區因主要功能為輔助居住，又當地土地條件以山坡地為主，故住宅區採中低密度規劃，並依區位條件差異劃分不同的住宅族群，形塑多元的建築形式，另商業區規劃之原意為做為 35 號住宅鄰里之商業中心，服務對象包括計畫區外的居民，故將其劃設在計畫區中心、緊鄰主要道路的位置，以增加其可及性，其餘坡度過大的土地就維持保護區。

2. 公共設施用地

公共設施項目中學校為了配合周邊已開闢社區的位置，將其劃設在計畫區南側外，其餘的配合住宅區的分布以提供應以鄰里性公共設施(公園用地、兒童遊樂場用地及停車場)為優先。

(二) 開放空間構想(詳見圖二十三)

1. 以自然山林(保護區)、公園、兒童遊樂場…等開放型公共設施用地和基地退縮做為開放空間元素。

2. 將低土地利用潛力或坡度過大之土地，優先劃設為開放型公共設施用地和保護區，納入生態綠網一環。

3. 利用建物退縮於住宅和商業區間形成小而連貫的開放空間並予以綠化植栽，和開放型公共設施用地串聯形成綠色網絡。

4. 指定法定空地留設街角廣場，供行人短暫休憩且型塑社區風貌。

(三) 動線系統構想(詳見圖二十四)

1. 動線節點

(1) 以位於細部計畫區南側的學校用地為主要動線節點，因配合

「校園社區化改造計畫」理念，除了供學生使用之外，尚能作為托幼、老人學習、社區停車、居民運動等，故其功能為生活動線節點。

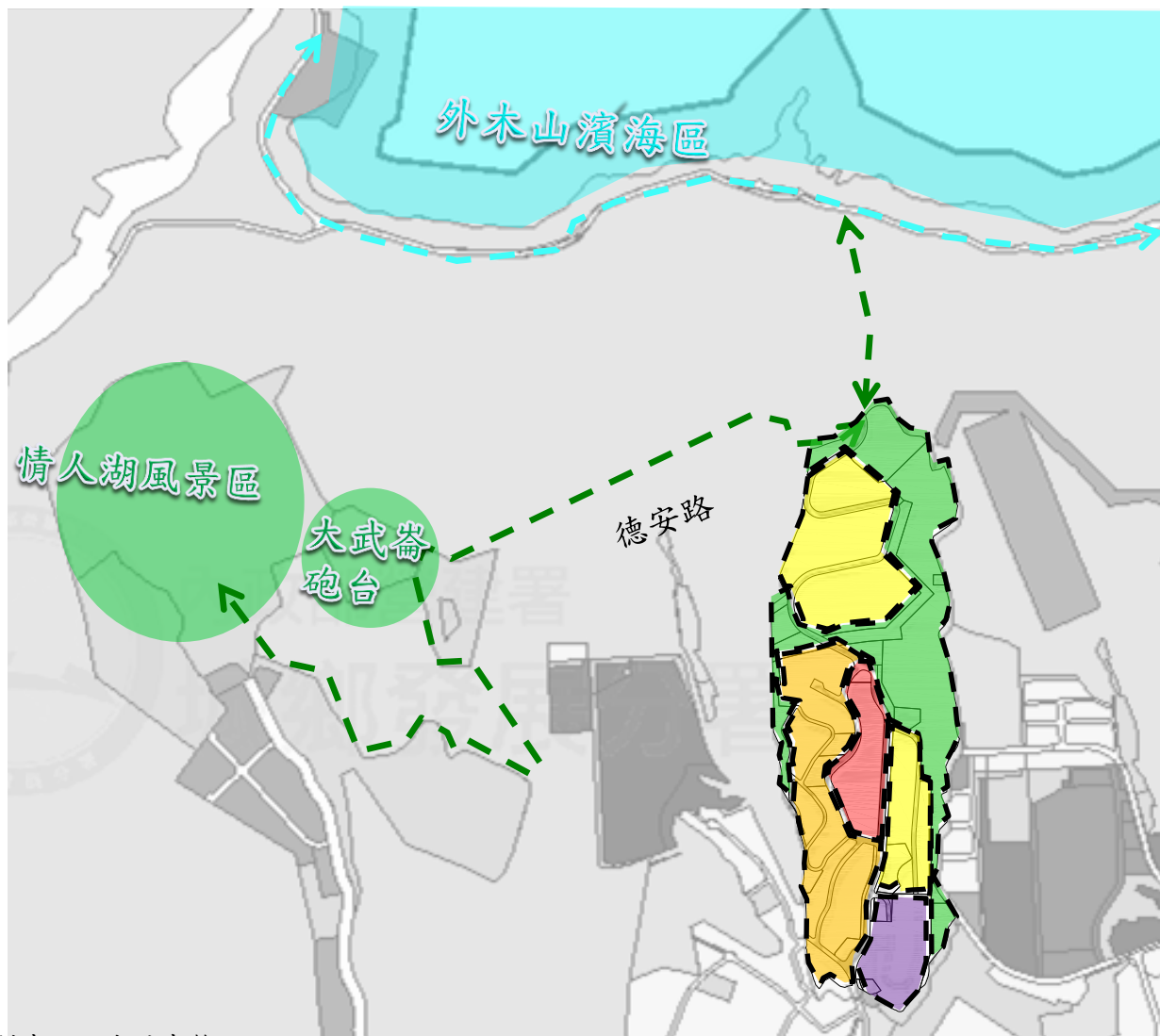
- (2)以指定街角廣場作為次要動線節點，除供行人短暫休憩且型塑社區風貌外，計畫區北側街角廣場其緊鄰產業道路，可藉由車行和步行系統和周邊的遊憩據點如情人湖風景區、大武崙砲台、外木山濱海區串聯，為各個遊憩動線的起點。

2. 車行動線








- (1)南側聯外動線為中和路，可通往基隆市區；北側則是利用產業道路和德安路、基金一路相接，分別通往基隆市區和大武崙地區。
- (2)以 1、3、4 號道路作為主要動線，由中和路 200 巷起始形成一南北向的道路系統，另考量到商業區吸引的旅次，因此在其周邊建構環狀道路以分散南北道路的車流量。
- (3)次要動線主要以既成道路作為社區單元出入、聯絡之用。

3. 人行動線

- (1)於主要道路沿線布設綠帶、公園、綠地等開放型公共設施，引導出動線方向，讓當地居民利用步行到達計畫區北側後，可利用中山峽谷登山古道到達外木山濱海區或是沿著產業道路通往情人湖風景區和大武崙砲台。
- (2)規定沿街面建物退縮，以建築退縮方式留設完整且連續的空間，讓當地居民用步行即可到達公園、學校等公共設施，同時配合環境景觀綠化，營造舒適的步行環境。
- (3)於計畫區北側社區留設南北向之人行動線，可作為通學路使用，大幅減少學生通學時間。



圖例

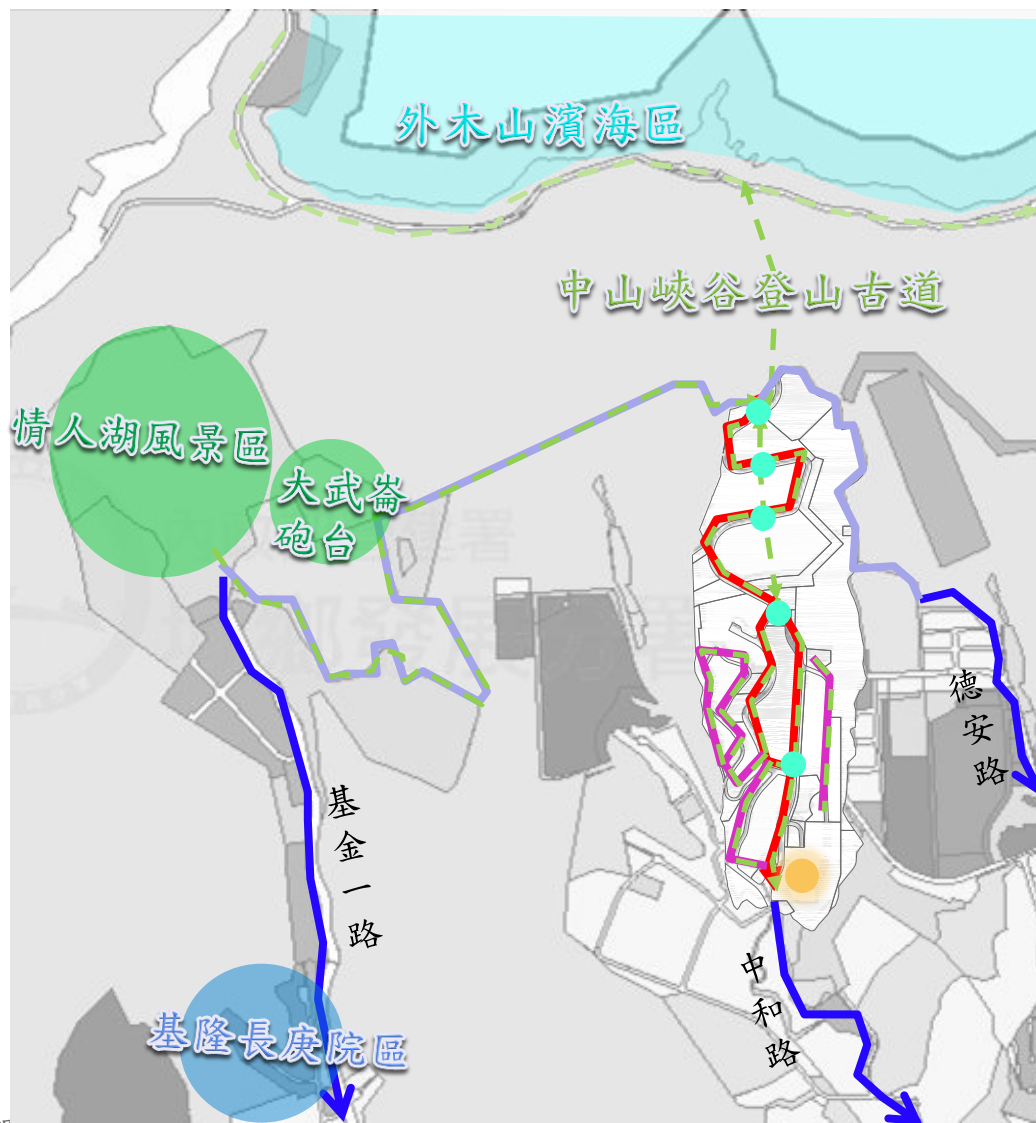
-  低密度住宅
-  中密度住宅
-  地區型商業
-  學習、托幼
-  親山休閒廊帶
-  親綠軸帶
-  親水軸帶

資料來源：本計畫整理。








圖二十三

變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用和開放空間構想示意圖





圖例

-  聯外動線
-  主要車行動線
-  次要車行動線
-  人行動線
-  產業道路
-  主要動線節點
-  次要動線節點

資料來源：本計畫整理。

圖二十四

變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案動線構想示意圖



第五章 原有計畫之變更

第一節 通盤檢討原則

一、計畫範圍與面積

本細部計畫區包含中山區中和里及和慶里一部分，範圍東鄰內木山綜合區細部計畫、南鄰中和國小細部計畫，基地成南北向狹長形，本計畫維持原計畫面積未調整，計畫面積為 31.4122 公頃。

二、計畫年期

由於本細部計畫遵循「基隆市國土計畫」之計畫年期指導，重新檢訂計畫年期為民國 125 年。

三、計畫人口

考量本細部計畫區之人口成長及住宅社區供給情形，維持計畫人口為 4,000 人。

四、土地使用分區及公共設施用地

(一)住宅區

依都市計畫通盤檢討實施辦法第三十條規定，除「原計畫住宅區實際已較適宜作為其他使用分區，且變更改用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者」，始得將該土地變更為其他使用分區。本次檢討除了配合主細層級將住宅區變更為第 2 種住宅區和公共設施用地需求將部分第 3 種住宅區調整為停車場用地外，其餘維持原計畫。

(二)商業區

現行劃設面積為 1.7770 公頃，依都市計畫通盤檢討實施辦法第三十一條規定：「三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。」計算，本計畫區劃設之商業區面積上限為 1.8 公頃，現行劃設面積符合規定，故餘維持原計畫。

(三)保護區

現行保護區皆劃設在 4、5 級坡且土地利用潛力低之地區，故維持原計畫。

五、公共設施用地

本細部計畫劃設之公共設施用地停車場用地不足 0.1439 公頃，開放型公共設施用地不足 0.4924 公頃，惟考量計畫區內已劃設 7.4580 公頃保護區，可提供開闊性視野及生態棲地功能，故本次通盤檢討不再增設開放型公共設施。

- (一)配合土地條件，調整停一和停三的位置。
- (二)配合用水需求計畫調整自來水用地的位置。
- (三)配合道路實際開闢位置調整。
- (四)考量未來實際需求將不使用之公共設施釋出轉作他用。

六、土地使用分區管制

- (一)參酌現行通案性相關規定、考量都市發展趨勢相關理念導入、現行相關法令更新、配合上位計畫推行政策等面向予以檢討
- (二)參考全市性相關設置停車位規定，並於土地使用管制要點中訂定停車空間設置標準，以解決地區停車需求問題。

第二節 變更內容

承前述檢討原則，本細部計畫研擬變更內容共 11 案，其變更內容詳表二十，其餘凡本次未變更部分，均應以原有計畫為準。

表二十 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	計畫年期	91 年	125 年	配合「基隆市國土計畫」之計畫年期。	
2	兒 1 北側	停車場用地(停一)(0.0618) 兒童遊樂場用地(兒一)(0.1306)	第二種住宅區(住2-1)(0.1924)	因計畫區刻正辦理第 2 期自辦市地重劃，須維持土地所有權人用地負擔一致。	
3	停 2 南北側	第三種住宅區(住3-1)(0.0417) 市場用地(市一)(0.2325)	停車場用地(停二)(0.2742)	因應社會型態改變將市場用地釋出，另滿足地區停車需求增設停車場用地，以提升便利的商業消費環境。	
4	商業區東側	停車場用地(停三)(0.0300)	自來水用地(水三)(0.0300)	1. 配合用水需求計畫調整自來水用地的位置	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
5	水 2 用地 西側	綠地用地 (0.0122)	自來水用地(水 一)(0.0122)	2. 以符合實際需要。 因學校用地遷移後產 生零碎綠地，故依計 畫合理性併鄰近使用 分區調整	
6	商業區東 側	停車場用地(停 三)(0.1566)	綠地(0.1566)	停車場不符合停車場設 置規定，無法開闢作為 停車使用。配合區位條 件及地形特性，調整並 納入永久性開放空間系 統、完備生態網絡藍 圖。	
7	北側 1-1 號道路和 學校用地 相接處	第二種住宅區(住 2-1)(0.0050)	道 路 用 地 (0.0050)	為配合行車迴轉需求， 將 1-1 號道路線型由 T 字型調整為囊底路型， 確保行車順暢。	
8	1 號及 2 號道路交 界處	市場用地(市二) (0.1181)	停車場用地(停 一)(0.1181)	滿足地區停車需求。	
9	2 號 及 2-1 號道 路交界處	第三種住宅區(住 3-2)(0.0059)	道 路 用 地 (0.0059)	配合道路實際開闢情形 調整	
10	修訂土地使用分區管制要點(詳見表二十一)			1. 配合學校用地開發需 求。 2. 符合適宜居住水準。 3. 形塑地區整體風貌。 4. 兼顧發展權利、環境 保護及居住安全。	
11	事業及財務計畫			1. 「獎勵土地所有權人 辦理市地重劃辦法」 第 22 條規定：重劃範 圍內應提供之公共設 施用地面積不低於該 範圍土地扣除抵充土 地後之面積 20%，因 本計畫區之分期開發 已兼顧各期之公設比 例，第四及五期無須 再增設公共設施用 地。 2. 市府已經和自來水公 司達成共識，新建案 完成委託接管及繳交 代操作等費用，供水 設備土地也要無償移 轉給水公司管理，才 會核發使用執照。	

註：1. 凡本次未指明變更者依原計畫為準。

2. 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。

表二十一 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地使用分區管制要點修增(訂)條文對照表

編號	原條文	公開展覽草案條文	修(增)訂理由
一	一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	第一章 總則 第一條 本計畫依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。	1. 依據現行「都市計畫法臺灣省施行細則」條文內容調整。 2. 配合全市條文結構通案辦理。
二	二、本計畫區土地如在要塞管制範圍內，其土地使用應符合要塞堡壘地帶法有關規定。	刪除	如遇相關情形本應依相關規定辦理，故刪除之。
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)第二種住宅區 (二)第三種住宅區 二、商業區 三、保護區 四、公共設施用地 (一)學校用地 (二)機關用地 (三)公園用地 (四)鄰里公園用地 (五)兒童遊樂場用地	配合檢討後計畫彙整各類土地使用分區及公共設施用地項目。

		(六)綠地 (七)綠帶 (八)停車場用地 (九)自來水用地 (十)道路用地																
四	<p>四、住宅區之建蔽率、容積率及土地使用依左列之規定：</p> <p>(一)第一種住宅區：建蔽率不得大於30%，容積率不得大於60%，並禁止非住宅使用。</p> <p>(二)第二種住宅區：建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%，除住宅使用外，僅容許日常用品零售業或服務業等使用。</p> <p>(三)第三種住宅區：建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%，除住宅使用外，僅容許日常用品零售業或服務業等使用。</p>	<p>第二章 住宅區</p> <p>第三條 第二、三種住宅區，除供住宅使用外，僅可允許作為日常用品零售業或服務業等使用。</p> <p>第四條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="734 675 1438 946"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區(住2-1)</td> <td>30</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區(住2-2)</td> <td>30</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區(住3-1)</td> <td>40</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區(住3-2)</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	第二種住宅區(住2-1)	30	80	第二種住宅區(住2-2)	30	120	第三種住宅區(住3-1)	40	200	第三種住宅區(住3-2)	50	200	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合全市條文結構通案辦理。 2. 配合土地所有權人權利變化、全市性容積規定和每人適宜之居住水準新增第二住宅區(住2-2)並訂定其建蔽率和容積率。 3. 考量發展權利、環境保護及居住安全酌予調降建蔽率，減緩都市熱島效應，以利雨水涵養。另為避免影響既有社區辦理都市更新或危老重建，不調降其建蔽率。
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																
第二種住宅區(住2-1)	30	80																
第二種住宅區(住2-2)	30	120																
第三種住宅區(住3-1)	40	200																
第三種住宅區(住3-2)	50	200																
五	三、商業區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於	第五條 商業區容許使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」商業區規定辦理。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合全市條文結構通案辦理。 2. 考量發展權利、環境保護 															

	240%。	<p>第六條 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <tr> <td>使用分區</td> <td>建蔽率(%)</td> <td>容積率(%)</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> </table>	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	商業區	50	240	及居住安全酌予調降建蔽率。																	
使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																								
商業區	50	240																								
六	<p>五、公共設施之建蔽率不得大於左列之規定：</p> <p>(一)市場用地：建蔽率 50%，容積率 200%。</p> <p>(二)機關用地：建蔽率 40%，容積率 80%。</p> <p>(三)學校用地：建蔽率 30%，容積率 60%。</p> <p>(四)汙水處理場用地：建蔽率 40%，容積率 80%。</p>	<p>第四章 公共設施</p> <p>第七條 學校用地容許使用、都市設計審議依「變更基隆市都市計畫(學校用地通盤檢討)案」規定辦理。</p> <p>第八條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">用地別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td>文中小</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">機關用地</td> <td>40</td> <td>80</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>平面</td> <td>10</td> <td>20</td> <td rowspan="2">停一不得作立體使用。</td> </tr> <tr> <td>立體</td> <td>70</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table>	用地別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註	學校用地	文中小	50	150		機關用地		40	80		停車場用地	平面	10	20	停一不得作立體使用。	立體	70	320	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合全市條文結構通案辦理。 2. 配合檢討後方案刪除市場及汙水處理場等用地開發強度規定。 3. 配合學校需求並依全市學校用地開發強度訂定。 4. 為涵養水源調降都市計畫法臺灣省施行細則停車場用地立體化建蔽率；另考量整體都市景觀在不高過商業區的建築高度下訂定其容積率。
用地別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註																						
學校用地	文中小	50	150																							
機關用地		40	80																							
停車場用地	平面	10	20	停一不得作立體使用。																						
	立體	70	320																							
七	無	<p>第五章 停車空間</p> <p>第九條 本計畫區內建築基地申請建築時其停車空間設置規定如下：</p> <p>一、住宅開發量體達 20 戶以上，其停車位設置至少滿足一戶 1 席汽車位及 1.3 席機車位為原則。</p> <p>二、單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下之小坪數單元，設置戶數達 50 戶以上，得以 0.9 倍計算汽車停車位需求量、機車停車位維持一戶 1.3 席，但折</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合地區發展及落實開發義務內化停車需求。 2. 配合全市通案規定增訂相關規定。 																							

		<p>減後停車位數量仍應符合相關法規規定。</p> <p>三、其他用途開發停車位設置數量則以滿足自身衍生需求為原則。</p>	
八	無	<p>第六章 都市設計</p> <p>壹、建築高度</p> <p>第十條 本計畫區建築高度規定如下：</p> <p>一、位於法定山坡地之建築基地總平均坡度 10%以下者（單一丘塊平均坡度超過 30%者不得計入前述平均坡度計算），其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工編第 268 條限高限制。</p> <p>二、前項開發建築基地面積達 1,500 平方公尺以上或總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者，應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，並經都市設計審議通過後始得放寬。</p> <p>三、已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積且坡度符合放寬高度者，應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，並經都市設計審議通過後始得放寬高度。</p>	配合全市土地使用分區管制通案訂定建物高度相關規定。
九	無	<p>貳、退縮建築</p> <p>第十一條 本計畫區建築基地退縮原則如下：</p> <p>一、住宅區</p> <p>(一)面臨 10 公尺以下計畫道路之建築基地應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。</p>	參酌全市退縮建築通案規定並依本計畫區特性訂定退縮規模。

		<p>(二)面臨 10 公尺(含)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺以上建築。</p> <p>(三)住 2-1 街廓內應留設 6 公尺以上南北向人行通路並可銜接本計畫區內綠地及保護區。另與道路交界處留設不小於 100 平方公尺之街角廣場(得與退縮土地合併計算)(詳見附圖一)。</p> <p>二、商業區</p> <p> 面臨計畫道路之建築基地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築。另位於 1 號及 3 號道路交叉口處，應留設不小於 200 平方公尺之街角廣場(得與退縮土地合併計算)(詳見附圖一)。</p> <p>三、公共設施用地</p> <p>(一)面臨計畫道路之基地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築。</p> <p>(二)停二供立體使用時應將開放空間集中留設於基地臨路側。</p> <p>四、退縮土地得計入法定空地，僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝、地區供水和水保等相關設施使用。</p> <p>五、退縮土地達 3.64 公尺者，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應供公眾通行，其地面鋪裝應平整，且不得開挖地下室，因設置水保及供水相關設施者不再此限。</p> <p>六、建築基地依本條文規定無法留設退縮空間之情形時，開發者得研議替代方案提請都市設計審議委員會</p>	
--	--	---	--

		審議通過後執行。	
十		<p>參、建築立面</p> <p>第十二條 建築物朝向綠帶之設計應避免配置附掛空調主機、設備管線及工作陽台。如有設置面港側需求者，應設置垂直格柵或植生牆進行適當遮蔽，其透空率原則以 2/3 設置。</p>	<p>1. 為沿街面景觀風貌，增訂設置規定，另考量部分基地建物設置方向，增加遮蔽但書規定。</p> <p>2. 考量垂直立面與植栽生長同向，且考量設置範圍彈性，訂定採垂直向設置規定。</p> <p>3. 台北市及新北市針對裝飾性構造物管制基準透空率以 2/3(需大於)為控制基準。考量本案構造物目的為遮蔽，另為兼顧通風及日照功能，故參考雙北透空率 2/3 規定。</p>
十一	無	<p>肆、防災通路</p> <p>第十三條 學校配置應預留北側社區道路銜接，以做為緊急防救災通路使用。</p>	<p>為學校使用截斷原有社區對外通路，因屬山坡地形且避免影響學校運作，於必要時，學校須提供社區進出，故要求學校校園配置應先預留。</p>
十二	無	<p>伍、植栽綠化</p> <p>第十四條 本計畫區建築基地之綠化均應依照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。</p>	<p>配合全市土地使用分區管制通案訂定綠化規定</p>

十三	無	<p>陸、都市設計審議</p> <p>第十五條 本計畫劃設商業區及機關用地、停車場用地(停二立體化使用時)為都市設計重點地區，未來申請建築開發前，應先經過都市設計審議通過後使得發照建築。</p>	配合地區特性指定都市設計重點地區。
十四	無	<p>第十六條 都市設計審議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。</p>	配合全市土地使用分區管制通案辦理。
十五	<p>六、(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」辦理</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積工左列使用者，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百分之三十為限。</p> <p>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</p>	<p>第七章 獎勵措施</p> <p>第十七條 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。</p> <p>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、非營利性幼兒園等供公眾使用；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，得免計容積。</p> <p>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，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積。</p>	<p>1. 該辦法已廢止，故刪除之</p> <p>2. 配合中央政策容積率上限規定修正。</p> <p>3. 「景觀公共設施」尚無目的事業主管機關，恐難以執行，故刪除之。</p> <p>4. 配合政府政策，擴大幼兒教保公共化服務以提供完善生養環境，新增非營利性幼兒園。</p> <p>5. 建築物提供設置公益性設施或留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，非僅個人使用，本應免計建蔽及容積，故增訂免計條文文字。</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p>		
十六	無	<p>第十八條 申請綠建築或智慧建築設計依內政部評估系統取得候選證書及通過分級評估黃金級者，分別給予基準容積百分之二之獎勵；取得鑽石級者，分別給予基準容積百分之四之獎勵。開發者並應與本府簽訂協議書，於申請建造執照時取得黃金級以上候選證書，並保證於使用執照核發後二年內，取得對應標章，且申請使用執照時，應提供因獎勵所增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。</p>	<p>為鼓勵建物朝綠建築及智慧建築規劃，配合全市土地使用分區管制通案訂定獎勵標準</p>

		<p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>一、依限取得該等級標章者，保證金無息退還。</p> <p>二、未依限取得黃金級以上標章者，保證金不予退還。</p> <p>三、依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</p>	
十七	無	<p>第十九條 建築基地為面臨二條道路且二側同時退縮者，建築基地總樓地板面積除依相關法令規定外，可增加退縮範圍二分之一面積至建築基地之樓地板面積中(詳見附圖二)，惟申請退縮空間獎勵者，其退縮空間不得再計入開放空間獎勵面積計算。</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。
十八	無	<p>第二十條 建築基地配合退縮建築留設人行通道或街角廣場並提供給公眾使用者，建築基地總樓地板面積除依相關法令規定外，可增加留設人行通道或街角廣場(不含原退縮部分)範圍面積至建築基地之樓地板面積中。</p>	為避免影響土地所有權人權益且兼顧人行動線系統的完整性與安全性。
十九	七、本要點未規定之事項，依照有關法令規定辦理	<p>第八章 其他</p> <p>第二十一條 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。

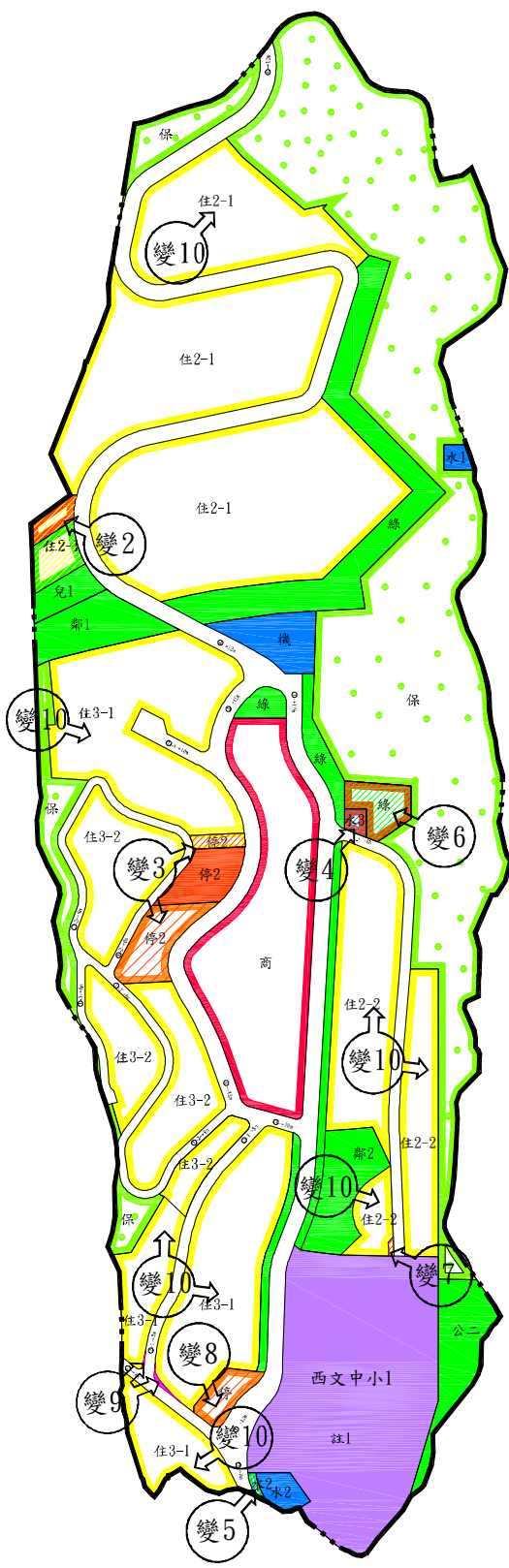
表二十二 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案變更部分面積統計表

項目	變 2	變 3	變 4	變 5	變 6	變 7	變 8	變 9	變 10	總計
土地 使用 分區	第一種住宅區(住 1-1)								-0.5795	-0.5795
	第二種住宅區(住 2-1)	0.1924				-0.005			-0.0973	0.0572
	第二種住宅區(住 2-2)								1.7586	1.7586
	第三種住宅區(住 3-1)		-0.0417						3.5082	3.4665
	第三種住宅區(住 3-2)							-0.0059	-3.5082	-3.5141
	住宅區								-1.0818	-1.0818
	商業區									0
	保護區									0
	小計	0.1924	-0.0417	0	0	0	-0.005	0	-0.0059	0
公共 設施 用地	機關用地									0
	市場用地		-0.2325				-0.1181			-0.3506
	停車場用地	-0.0618	0.2742	-0.03		-0.1566	0.1181			0.1439
	學校用地									0
	兒童遊戲場用地	-0.1306								-0.0456
	鄰里公園用地									0
	公園用地									0
	綠帶									0.0075
	綠地				-0.0122	0.1566				0.1444
	自來水用地			0.03	0.0122					0.0422
	道路用地						0.005		0.0059	-0.0487
小計	0.1924	0.0417	0	0	0	0.005	0	0.0059	0	-0.1069

表二十三 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案
土地使用計畫面積對照表

項目	計畫面積 (公頃)	配合主計變 更案修正面 積(公頃)	本次通檢前 計畫面積 (公頃)	本次通檢 增減面積 (公頃)	變更後		
					面積(公 頃)	百分比 (%)	
土 地 使 用 分 區	第一種住宅區(住 1-1)	1.1835	-0.604	0.5795	-0.5795	0	0
	第二種住宅區(住 2-1)	6.1954	-0.6652	5.5302	0.0901	5.6203	17.89
	第二種住宅區(住 2-2)	0		0	1.7586	1.7586	5.60
	第三種住宅區(住 3-1)	0			3.4665	3.4665	11.04
	第三種住宅區(住 3-2)	5.2589	0	5.2589	-3.5141	1.7448	5.55
	住宅區	0	1.0818	1.0818	-1.0818	0	0.00
	商業區	1.777	0	1.777	0	1.777	5.66
	保護區	6.3264	1.1316	7.458	0	7.458	23.74
	小計	20.7412	0.9442	21.6854	0.1398	21.8252	69.48
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.2338	0	0.2338	0	0.2338	0.74
	市場用地	0.3506	0	0.3506	-0.3506	0	0.00
	停車場用地	0.4365	0	0.4365	0.1439	0.5804	1.85
	學校用地	2.2134	0.178	2.3914	0	2.3914	7.61
	兒童遊戲場用地	0.377	-0.1293	0.2477	-0.1306	0.1171	0.37
	鄰里公園用地	0.6574	0	0.6574	0	0.6574	2.09
	公園用地	0.7847	-0.4227	0.362	0	0.362	1.15
	綠帶	0.355	-0.061	0.294	0	0.294	0.94
	綠地	1.2611	-0.1734	1.0877	0.1444	1.2321	3.92
	自來水用地	0.1196	0	0.1196	0.0422	0.1618	0.52
	污水處理場用地	0.0458	-0.0458	0	0	0	0.00
	道路	3.8361	-0.29	3.5461	0.0109	3.557	11.32
	小計	10.671	-0.9442	9.7268	-0.1398	9.587	30.52
總計	31.4122	0	31.4122	0	31.4122	100.00	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。



圖例

- 住1-1 第一種住宅區(住1-1)
- 住2-1 第二種住宅區(住2-1)
- 住2-2 第二種住宅區(住2-2)
- 住3-1 第三種住宅區(住3-1)
- 住3-2 第三種住宅區(住3-2)
- 商 商業區
- 保 保護區
- 機 機關用地
- 停 停車場用地
- 文 學校用地
- 兒 兒童遊戲場用地
- 鄰 鄰里公園用地
- 綠 綠地
- 綠帶 綠帶
- 公 公園用地
- 水 自來水用地
- 細部計畫範圍線

變更圖例

- 第三種住宅區(3-2)變更為道路用地
- 第二種住宅區(2-1)變更為道路用地
- 停 第三種住宅區變更為停車場用地
- 停 市場用地變更為停車場用地
- 綠 停車場用地變更為綠地
- 住2-1 停車場用地變更為第二種住宅區(2-1)
- 水 停車場用地變更為自來水用地
- 水 綠地變更為自來水用地
- 住2-1 兒童遊樂場用地變更為第二種住宅區(2-1)

資料來源：本計畫整理。

圖二十五

變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案變更位置示意圖



第六章 檢討後之計畫

第一節 計畫範圍與面積

本細部計畫區包含中山區中和里及和慶里一部分，範圍東鄰內木山綜合區細部計畫、南鄰中和國小細部計畫，基地成南北向狹長形，檢討後計畫面積為 31.4122 公頃。

第二節 計畫年期

本細部計畫區訂定計畫目標年為 125 年。

第三節 計畫人口與居住密度

本計畫區計畫人口維持原計畫 4,000 人，計畫居住密度每公頃 280 人。

第四節 土地使用分區計畫

本細部計畫區劃設有住宅區、商業區及保護區三種土地使用分區，合計面積 21.8252 公頃，占計畫總面積 69.48%

一、住宅區

本計畫區住宅區劃分為第二種住宅區(住 2-1、住 2-2)及第三種住宅區(住 3-1、住 3-2)。第二種住宅區(住 2-1)5.6203 公頃、第二種住宅區(住 2-2)1.7586 公頃、第三種住宅區(住 3-1)3.4665 公頃、第三種住宅區(住 3-2)1.7448 公頃，合計面積 12.5902 公頃，占計畫總面積 40.08%。

二、商業區

本細部計畫區劃設 1 處，位於計畫區中間位置，面臨 1 號道路，面積 1.7770 公頃，占計畫總面積 5.66%。

三、保護區

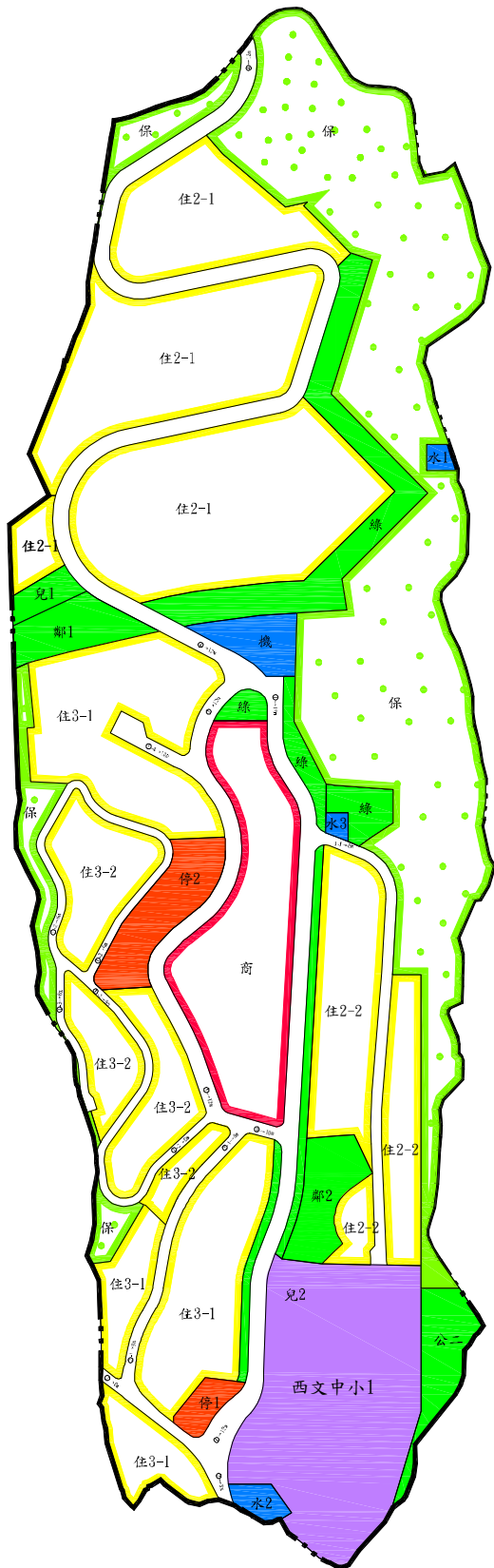
主要分布於本細部計畫區東側部分零星分布於西側及北側，合計面積 7.4580 公頃，占計畫面積 23.74%。

表二十四 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案
土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積(公頃)	占都市發展用地 面積(%)	占計畫面積 (%)
土地 使用 分區	第二種住宅區 (住 2-1)	5.6203	23.46	17.89
	第二種住宅區 (住 2-2)	1.7586	7.34	5.60
	第三種住宅區 (住 3-1)	3.4665	14.47	11.04
	第三種住宅區 (住 3-2)	1.7448	7.28	5.55
	商業區	1.777	7.08	5.66
	保護區	7.458	--	23.74
	小計	21.7923	59.84	69.38
	公共 設施 用地	機關用地	0.2338	0.93
停車場用地		0.5804	2.31	1.85
學校用地		2.3914	9.98	7.61
兒童遊樂場用地		0.1171	0.49	0.37
鄰里公園用地		0.6574	2.74	2.09
公園用地		0.362	1.51	1.15
綠帶		0.294	1.23	0.94
綠地		1.2321	5.14	3.92
自來水用地		0.1618	0.68	0.52
道路用地		3.4974	14.6	11.13
小計		9.6199	40.16	30.62
都市發展用地面積		25.0858	100.00	--
計畫面積		31.4122	--	100.00

註：1. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。

2. 都市發展用地不包括保護區。



圖例

- 住1-1 第一種住宅區(住1-1)
- 住2-1 第二種住宅區(住2-1)
- 住2-2 第二種住宅區(住2-2)
- 住3-1 第三種住宅區(住3-1)
- 住3-2 第三種住宅區(住3-2)
- 商 商業區
- 保 保護區
- 機 機關用地
- 停 停車場用地
- 文 學校用地
- 兒 兒童遊戲場用地
- 鄰 鄰里公園用地
- 綠 綠地
- 綠帶 綠帶
- 公 公園用地
- 水 自來水用地
- 道路 道路用地
- 細部計畫範圍線 細部計畫範圍線

資料來源：本計畫整理。

圖二十六

變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案土地
使用計畫示意圖



第五節 公共設施用地計畫

本細部計畫區公共設施用地包括機關用地、市場用地、停車場用地、學校用地、鄰里公園用地、兒童遊戲場用地、公園用地、綠帶用地、綠地用地、自來水用地及道路用地，合計面積 9.587 公頃，占計畫總面積 30.52%(詳見表二十五及圖二十七)。

一、機關用地

劃設機關用地 1 處，位於計畫區中間位置，面積 0.2338 公頃，占計畫面積 0.74%。

二、停車場用地

劃設停車場用地 2 處，1 處位於計畫區南側位置，1 處位於商業區西側，面積 0.5804 公頃，占計畫面積 1.85%。

三、學校用地

劃設學校用地 1 處，位於計畫區南側位置，面積 2.3914 公頃，占計畫面積 7.61%。

四、兒童遊戲場用地

劃設兒童遊戲場用地處，位於計畫區西側位置，面積 0.1171 公頃，占計畫面積 0.37%。

五、鄰里公園用地

劃設鄰里公園用地 2 處，1 處位於計畫區中央偏南位置、1 處位於計畫區西側位置，面積合計 0.6574 公頃，占計畫面積 2.09%。

六、公園用地

劃設公園用地 1 處，位於計畫區東南側位置，面積合計 0.3620 公頃，占計畫面積 1.15%。

七、綠帶用地

劃設綠帶用地 2 處，皆位於計畫區中央位置，面積合計 0.2940 公頃，占計畫面積 0.94%。

八、綠地

劃設綠地 3 處，皆位於計畫區中央位置，面積合計 1.2321 公頃，占計畫面積 3.92%。

九、自來水用地

劃設自來水用地 3 處，1 處位於計畫區東北側位置、1 處位於計畫中央偏右、1 處位於計畫區南側位置，面積合計 0.1618 公頃，占計畫面積 0.52%。

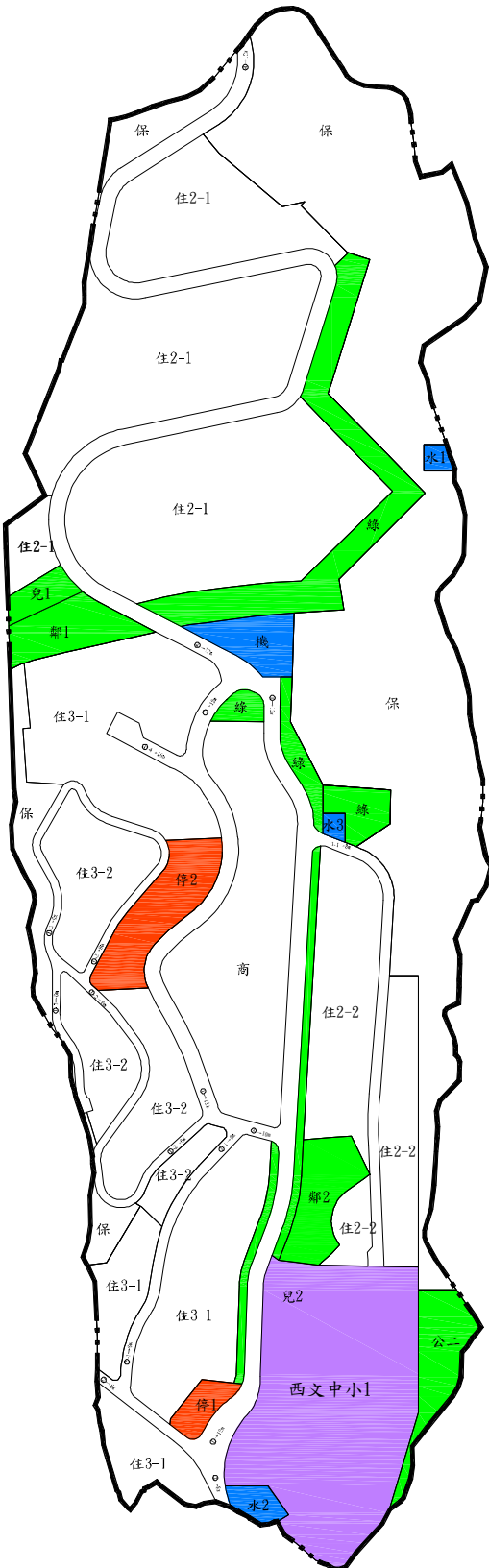
十、道路用地

劃設道路用地面積合計 3.5570 公頃，占計畫面積 11.32%。

表二十五 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案
公共設施計畫用地面積明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
學校用地	西文小 1	2.3914	計畫區南側，1 號道路以東	
機關用地	機	0.2338	計畫區中間	
公園用地	公 1	0.3620	計畫區東南側	
兒童遊樂 場用地	兒 1	0.1171	計畫區西側	
鄰里公園 用地	鄰 1	0.3125	計畫區西側，兒 1 以南	
	鄰 2	0.3449	1 號道路以東，西文小 1 以北	
停車場用 地	停 2	0.4623	計畫區中央，商業區以西	
	停 1	0.1181	計畫區南側	
綠地		1.2321		
綠帶		0.2940		
自來水用 地	水 1	0.0396	計畫區東北側	
	水 2	0.0922	計畫區南側	
	水 3	0.0300	計畫區中央，1 號道路以東	
道路用地		3.5570		
小計		9.5870		

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。



圖例

- 機關用地
- 停車場用地
- 學校用地
- 兒童遊戲場用地
- 鄰里公園用地
- 綠地
- 綠帶
- 公園用地
- 自來水用地
- 道路用地
- 細部計畫範圍線

資料來源：本計畫整理。

圖二十七

變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案公共設施計畫示意圖



第六節 交通系統計畫

本細部計畫區之道路系統依其功能分為聯外道路、主要道路及次要道路，各計畫道路之說明下(詳見表二十六)：

一、聯外道路

以 2 號道路為聯外道路，即中和路 200 巷，位於劃區南側，可以與中和路相連通往市中心，道路寬度 8 公尺，道路長度 137 公尺。

二、主要道路

(一)1 號道路

為計畫區主要南北向道路，從 2 號道路往北和 4 號道路相接後沿著商業區形成一環狀道路，道路寬度 12 公尺，道路長度 992 公尺。

(二)3 號道路

位於商業區南側，從 1-2 號道路接往 1 號道路，道路寬度 12 公尺，道路長度 50 公尺。

(三)4 號道路

位於計畫區北側，從機關用地往北延伸至計畫區邊界，道路寬度 10 公尺，道路長度 919 公尺。

三、次要道路

(一)1-1 號道路

為學校用地北側之囊底路，向往北和 1 號道路相接，道路寬度 8 公尺，道路長度 365 公尺。

(二)1-2 號道路

為西側之現況道路，由中和路 200 巷(部分)和中和路 200 巷 100 弄所組成，道路寬度 6 公尺，道路長度 680 公尺。

(三)1-3 號道路

為西側之現況道路，由中和路 200 巷 115 弄所組成，道路寬度 6 公尺，道路長度 115 公尺。

(四)1-4 號道路

為 1 號道路西側、1-2 號道路北側之囊底路，由 1 號道路接往住宅區，道路寬度 10 公尺，道路長度 76 公尺。

(五)2-1 號道路

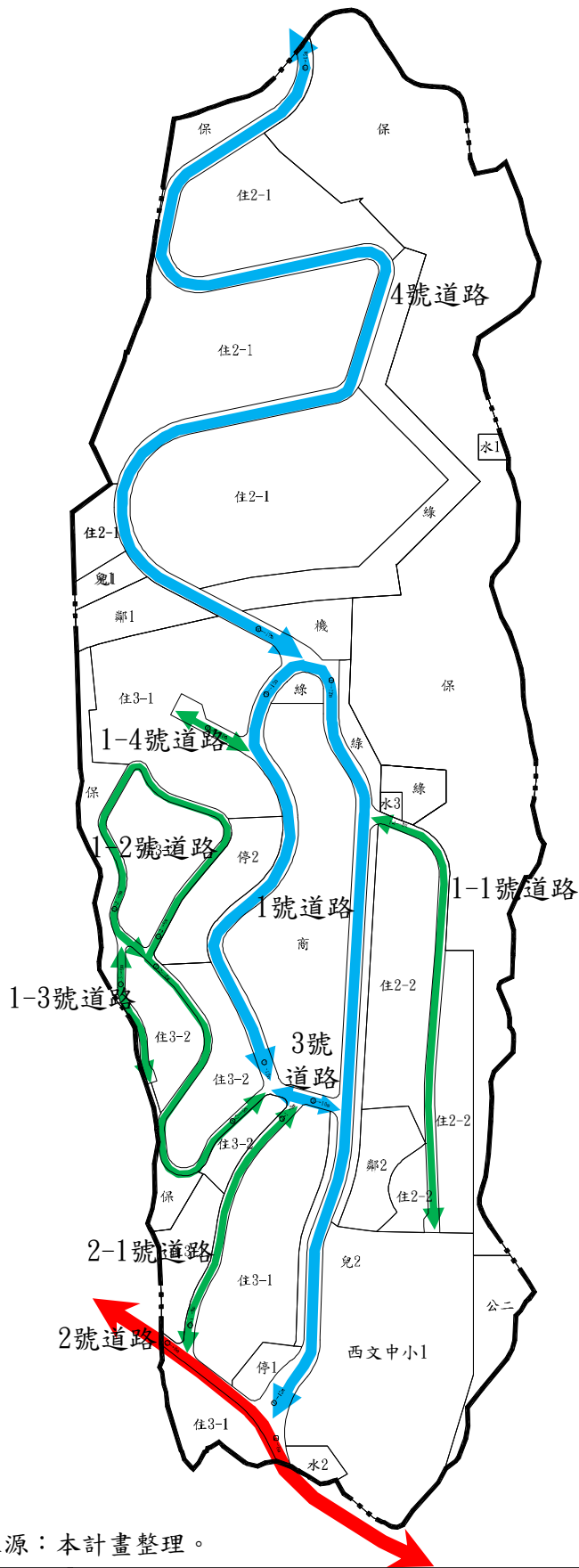
位於 1 號道路西側，商業區南側，北與 3 號道路、南和 2 號

道路相接，道路寬度 8 公尺，道路長度 225 公尺。

表二十六 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案
道路系統計畫一覽表




道路功能	編號	起迄點	長度(公尺)	寬度(公尺)	備註
聯外道路	2	計畫區西測邊界~計畫區南側邊界	237	8	中和路 200 巷
主要道路	1	3 號道路~2 號道路	992	12	中和路 200 巷 50 弄
	3	1-2 號道路~1 號道路	50	12	
	4	計畫區北測邊界~1 號道路	919	10	
次要道路	1-1	1 號道路~住宅區	365	8	
	1-2	1 號道路~1-3 號道路	680	6	中和路 200 巷、中和路 200 巷 100 弄
	1-3	1-2 號道路~住宅區	115	6	中和路 200 巷 115 弄
	1-4	1 號道路~住宅區	76	10	
	2-1	2 號道路~3 號道路	225	8	中和路 200 巷

註：表內道路長度僅供參考應以核定圖實地測釘之樁距為準。



資料來源：本計畫整理。

圖例

-  聯外道路
-  主要道路
-  次要道路

圖二十八

變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案
道路系統示意圖



第七節 都市設計準則

本節依循主要計畫發展架構，配合土地使用計畫與地方資源特色，透過開放空間活動系統與建築環境規範，提供良好的生活居住環境，說明如下：

一、開放空間元素

本細部計畫區以自然山林(保護區)、公園、兒童遊樂場…等開放型公共設施用地及退縮建築空間為開放空間元素。

二、建築物退縮空間

(一)住宅區

1. 面臨 10 公尺以下計畫道路之建築基地應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。
2. 面臨 10 公尺(含)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺以上建築。
3. 住2-1街廓內應留設 6 公尺以上南北向人行通路並可銜接本計畫區內綠地及保護區。另與道路交界處留設不小於 100 平方公尺之街角廣場(得與退縮土地合併計算)。

(二)商業區

面臨計畫道路之建築基地應自計畫道路境界線設置騎樓或退縮 5 公尺以上建築。另位於 1 號及 3 號道路交叉口處，應留設不小於 200 平方公尺之街角廣場(得與退縮土地合併計算)。

(三)公共設施用地

1. 面臨計畫道路之基地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築。
2. 停二供立體使用時應將開放空間集中留設於基地臨路側。

(四)退縮土地得計入法定空地，僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝、地區供水和水保等相關設施使用。

(五)退縮土地達 3.64 公尺者，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應供公眾通行，其地面鋪裝應平整，且不得開挖地下室，因設置水保及供水相關設施者不再此限。

(六)建築基地依本條文規定無法留設退縮空間之情形時，開發者得研議替代方案提請都市設計審議委員會審議通過後執行。

二、建築物立面

建築物朝向綠帶之設計應避免配置附掛空調主機、設備管線及工作陽台。如有設置面港側需求者，應設置垂直格柵或植生牆進行適當遮蔽，其透空率原則以 2/3 設置。

四、都市設計審議

本計畫劃設商業區及機關用地、停車場用地(停二立體化使用時)為都市設計重點地區，未來申請建築開發前，應先經過都市設計審議通過後使得發照建築。

第八節 親山親水計畫

親山親水計畫目的為創造出人與大自然共生空間，使當地居民可增加與大自然接觸的機會，以逐步實現親山親水之城市願望。

本細部計畫區位於基隆市內木山，對外可和周邊的生態資源及遊憩據點相串聯，對內則以公園、兒童遊樂場、綠地…等做為親山空間元素，說明如下(詳見圖二十九)：

一、中山峽谷登山古道

緊鄰計畫區北側，以計畫區北側住宅區留設之街角廣場為起點，向北延伸至湖海路一段，路徑長度約 450 公尺，當年外木山、大武崙兩漁村無道路通往市區，漁民必須翻山越嶺，將漁獲運往市區，於是便走出了這條古道，沿路可欣賞海景及多元樹種，呈現出自然樸實，且具有原始風味的登山動線。

二、外木山濱海區

位於計畫區北側，可利用中山峽谷登山古道和本計畫區串聯，外木山海岸為基隆市轄區僅存最長的天然海岸，自外木山漁港自澳底通村全長約 5 公里的海岸公路，一側為開闊的海岸景觀，一側為高聳的單面山懸崖，是極富壯麗景色的海岸線，現況沿岸已建置觀光自行車步道，提供自行車和步行使用，中間也設有多座觀海平台，讓人依山傍海，享受到怡然自得、達到紓解生活壓力的目的。

三、海興森林步道和情人湖環山步道

位於計畫區西北側，其入口位於湖海路一段上，向西延伸至情人湖，整條路徑長度約 1.8 公里，以情人塔為分界，前段為海興森林步道，後段為情人湖環山步道。海興森林步道和中山峽谷登山古

道類似，為早期漁民因漁獲運送所需而成，但該步道是一條經過人工修復的景光步道，採取木板及碎石作法，和中山峽谷登山古道用石塊鋪設成有所不同，且該步道中間尚有情人塔、老鷹巖等景點，並可連接至情人湖及大武崙砲台，故為相當知名之登山步道。

四、大武崙砲台

位於計畫區西北側，屬國家 2 級古蹟，可藉由開車或步行經由德安路到達，目前現存遺址包括廠舍、砲具庫房、砲座、塹壕等，因其標高 231 公尺，可居高臨下一覽海天遼闊。

五、情人湖風景區

位於計畫區西北側，大武崙砲台以西，是基隆唯一的高地湖泊，可藉由開車或步行經由德安路到達，再經由山林步道通往外木山濱海區。園區內風景秀麗、林木茂密，為基隆市著名景點之一。

六、其他

本細部計畫區內之開放型公共設施多劃設在臨山處，結合山林地以形塑當地特有風貌，提昇生活品質與休閒機能，又因公 1 為本細部計畫區和周邊景觀資源連接之起點，建議應以出入口位置標示引導，形塑出入口意象。

第九節 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。本細部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)，茲分別說明如下：

一、防(救)災據點

(一)防(救)災指揮中心

以計畫區內機關用地為防(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、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，主要以西文中小1和機關用地為中長期收容場所。

二、防(救)災道路系統

(一)緊急道路

以1、2、3、4號道路為第一級緊急道路，為災害發生時，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。本計畫配合緊急道路架構設置路網，以1-1、1-2、2-1號道路作為救援輸送道路。

(三)計畫區內除前開供緊急與救援輸送道路外，其餘道路接作為避難輔助道路。

三、火災延燒防止帶

為避免火災無止境延燒，可利用道路系統、綠地、公園及退縮空間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。

第十節 土地使用分區管制

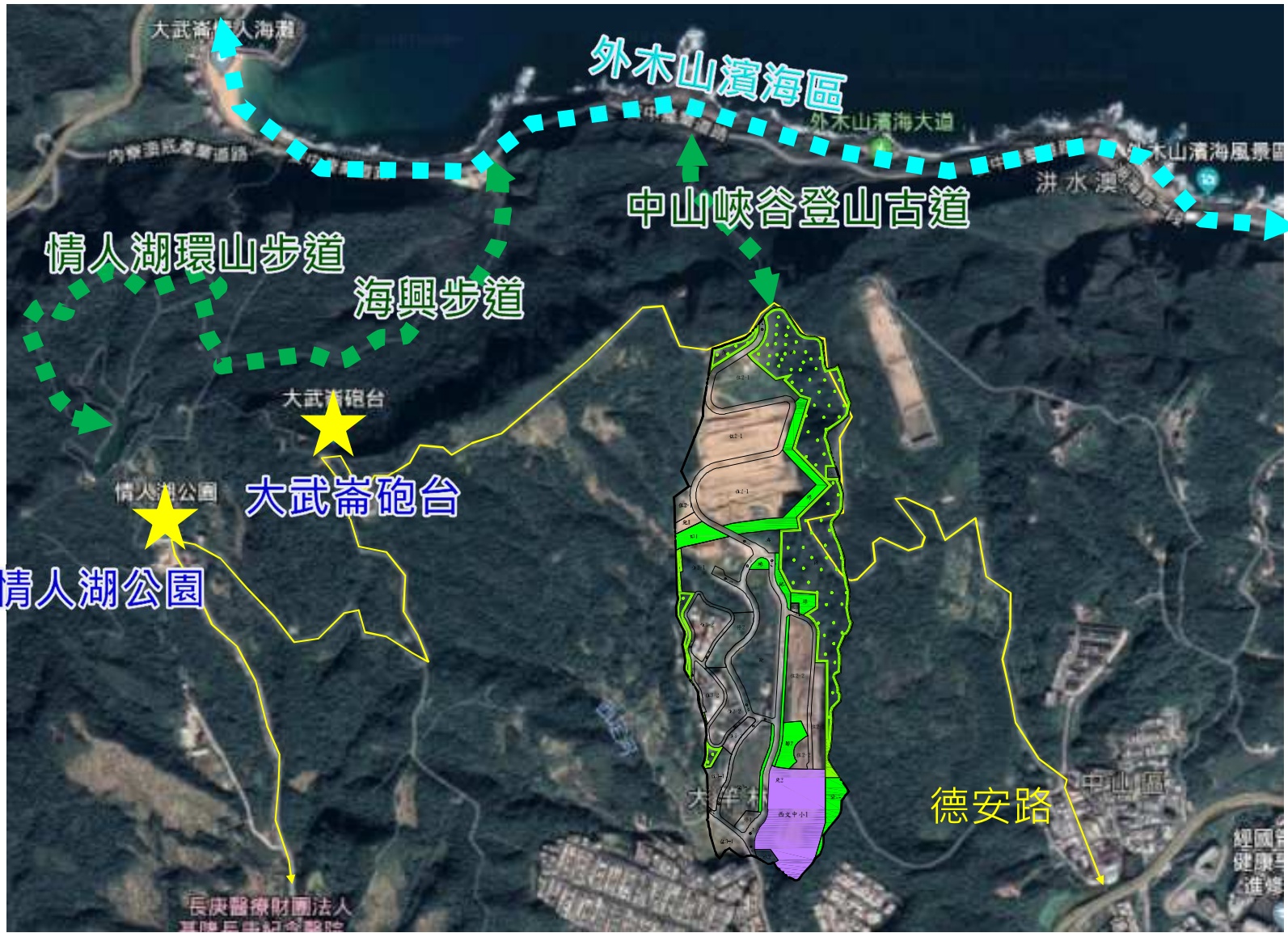
本細部計畫依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定，主要內容包括下列項目，詳細條文參見附錄一。

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
- (四)獎勵機制
- (五)其他

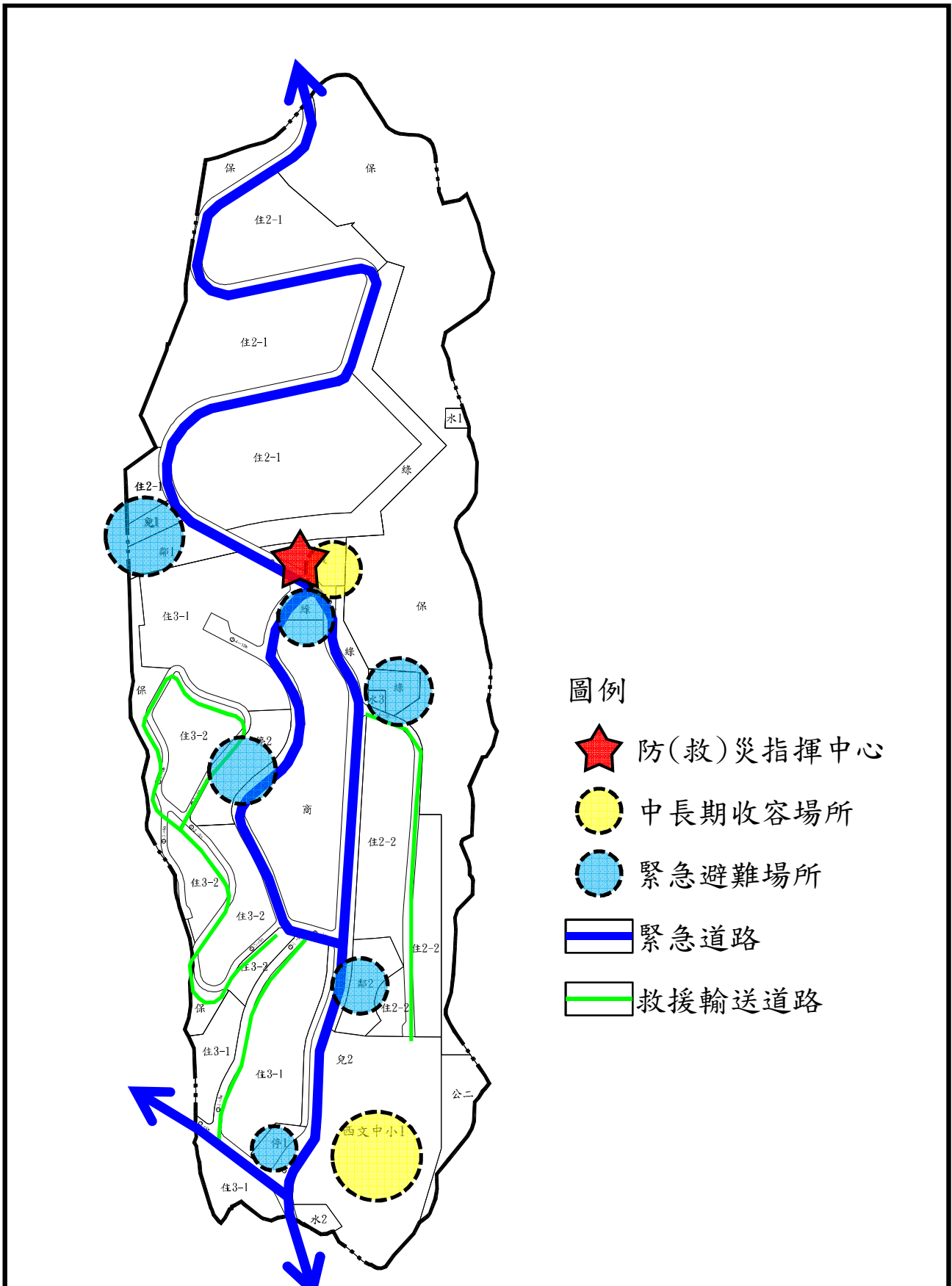


資料來源：本計畫整理。

圖二十九

變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案親山親水系統示意圖





資料來源：本計畫整理。

圖三十

變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案
都市防災系統示意圖



第十一節 事業及財務計畫

一、開發方式

本計畫共劃分五期，以自辦市地重劃方式開發，分期提供公共設施用地之土地予基隆市政府，並負擔各項公共設施之建設費用(學校及機關用地除外)，營運後自來水用地設施之管理維護由自來水公司負責。

二、公共設施用地取得方式

本細部計畫區內未取得之公共設施除了 0.0944 道路用地屬公有土地採撥用外，其餘由土地所有權人採自辦市地重劃方式提供(詳表二十七)。

三、開闢經費

本計畫區內公共設施預計民國 125 年完成開發，基隆市政府需編開闢經費 4992.4 萬元(詳表二十七)。

表二十七 變更基隆市(代天府段附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案事業及財務計畫表

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
		自辦市地 重劃	協議價購 或徵收	撥用	土地徵購費 及地上物補 償費	工程費	合計			
停車場	0.4623	✓	-	-	-	924.6	924.6	各期重 劃會	民國 125 年	各期重劃會負擔
兒童遊樂場	0.3052	✓	-	-	-	610.4	610.4			
鄰里公園	0.1171	✓	-	-	-	234.2	234.2			
綠地	1.2321	✓	-	-	-	2464.2	2464.2			
自來水	0.1222	✓	-	-	-	244.4	244.4			
道路用地	1.2997	✓	-	-	-	2599.4	2599.4			
公園用地	0.362	✓	-	-	-	724	724			
機關	0.2338	✓	-	-	-	467.6	467.6	基隆市 政府	民國 125 年	由基隆市政府逐 年編列預算支應
學校	2.3914	✓	-	-	-	4336	4336			
道路用地	0.0944			✓		188.8	188.8			

註：1. 實際面積依土地登記謄本為主。

2. 開闢經費皆以工程費用每公頃 2,000 萬元估算。

3. 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(代天府段附近地區)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 本計畫依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

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)第二種住宅區

(二)第三種住宅區

二、商業區

三、保護區

四、公共設施用地

(一)學校用地

(二)機關用地

(三)公園用地

(四)鄰里公園用地

(五)兒童遊樂場用地

(六)綠地

(七)綠帶

(八)停車場用地

(九)自來水用地

(十)道路用地

第二章 住宅區

第三條 第二(住 2-1、住 2-2)、三種住宅區(住 3-1)，除供住宅使用外，僅可允許作為日常用品零售業或一般服務業等使用，限於使用建築物之第一層及地下一層。

第四條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第二種住宅區(住 2-1)	30	80
第二種住宅區(住 2-2)	30	120
第三種住宅區(住 3-1)	40	200
第三種住宅區(住 3-2)	50	200

第三章 商業區

第五條 商業區容許使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」商業區規定辦理。

第六條 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
商業區	50	240

第四章 公共設施

第七條 學校用地容許使用、都市設計審議依「變更基隆市都市計畫(學校用地通盤檢討)案」規定辦理。

第八條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

用地別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
學校用地	文中小	50	150	
機關用地		40	80	
停車場用地	平面	10	20	停一不得作立體使用。
	立體	70	320	

第五章 停車空間

第九條 本計畫區內住宅區建築基地申請建築時其停車空間設置規定如下：

- 一、住宅開發量體達 20 戶以上，其停車位設置至少滿足一戶 1 席汽車位及 1.3 席機車位為原則。
- 二、單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下之小坪數單元，設置戶數達 50 戶以上，得以 0.9 倍計算汽車停車位需求量、機車停車位維持一戶 1.3 席，但折減後停車位數量仍應符合相關法規規定。
- 三、其他用途開發停車位設置數量則以滿足自身衍生需求為原則。

第六章 都市設計

壹、建物高度

第十條 本計畫區建築高度規定如下：

- 一、位於法定山坡地之建築基地總平均坡度 10%以下者(單一坵塊平均坡度超過 30%者不得計入前述平均坡度計算)，其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工編第 268 條限高限制。
- 二、前項開發建築基地面積達 1,500 平方公尺以上或總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者，應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，並經都市設計審議通過後始得放寬。
- 三、已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積且坡度符合放寬高度者，應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，並經都

市設計審議通過後始得放寬高度。

貳、退縮建築

第十一條 本計畫區建築基地退縮原則如下：

一、住宅區

- (一)面臨 10 公尺以下計畫道路之建築基地應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。
- (二)面臨 10 公尺(含)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺以上建築。
- (三)住 2-1 街廓內應留設 6 公尺以上南北向人行通路並可銜接本計畫區內綠地及保護區。另與道路交界處留設不小於 100 平方公尺之街角廣場(得與退縮土地合併計算)(詳見附圖一)。

二、商業區

面臨計畫道路之建築基地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築。另位於 1 號及 3 號道路交叉口處，應留設不小於 200 平方公尺之街角廣場(得與退縮土地合併計算)(詳見附圖一)。

三、公共設施用地

- (一)面臨計畫道路之基地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築。
- (二)停二供立體使用時應將開放空間集中留設於基地臨路側。

四、退縮土地得計入法定空地，僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝、地區供水和水保等相關設施使用。

五、退縮土地達 3.64 公尺者，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應供公眾通行，其地面鋪裝應平整，且不得開挖地下室，因設置水保及供水相關設施者不再此限。

六、建築基地依本條文規定無法留設退縮空間之情形時，開發者得研議替代方案提請都市設計審議委員會審議通過後執行。

參、建築立面

第十二條 建築物朝向綠帶之設計應避免配置附掛空調主機、設備管線及工作陽台。如有設置面港側需求者，應設置垂直格柵或植生牆進行適當遮蔽，其透空率原則以 2/3 設置。

肆、防災通路

第十三條 學校配置應預留北側社區道路銜接，以做為緊急防救災通路使用。

伍、植栽綠化

第十四條 本計畫區建築基地之綠化均應依照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。

陸、都市設計審議

第十五條 本計畫劃設商業區及機關用地、停車場用地(停二立體化使用時)為都市設計重點地區，未來申請建築開發前，應先經過都市設計審議通過後使得發照建築。

第十六條 都市設計審議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。

第七章 獎勵措施

第十七條 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。

- 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，得免計容積。
- 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，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積。

第十八條 申請綠建築或智慧建築設計依內政部評估系統取得候選證書及通過分級評估黃金級者，分別給予基準容積百分之二之獎勵；取得鑽石級者，分別給予基準容積百分之四之獎勵。開發者並應與本府簽訂協議書，於申請建造執照時取得黃金級以上候選證書，並保證於使用執照核發後二年內，取得對應標章，且申請使用執照時，應提供因獎勵所增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- 一、依限取得該等級標章者，保證金無息退還。
- 二、未依限取得黃金級以上標章者，保證金不予退還。
- 三、依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

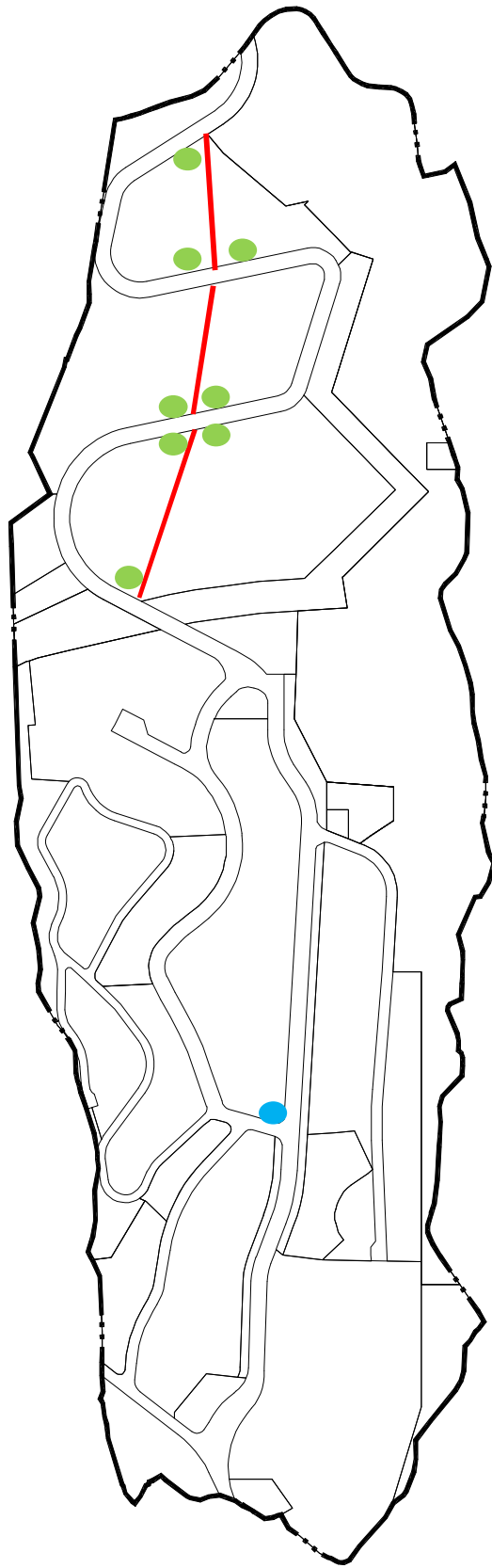
第十九條 建築基地為面臨二條道路且二側同時退縮者，建築基地總樓地板面積除依相關法令規定外，可增加退縮範圍二分之一面積至建築基地之樓地板面積中(詳見附圖二)，惟申請退縮空間獎勵者，其退縮空間不得

再計入開放空間獎勵面積計算。

第二十條 建築基地配合退縮建築留設人行通道或街角廣場並提供給公眾使用者，建築基地總樓地板面積除依相關法令規定外，可增加留設人行通道或街角廣場(不含原退縮部分)範圍面積至建築基地之樓地板面積中。

第八章 其他

第二十一條 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

- 100平方公尺街角廣場
- 200平方公尺街角廣場
- 人行通道(得依視實際建築配置調整)

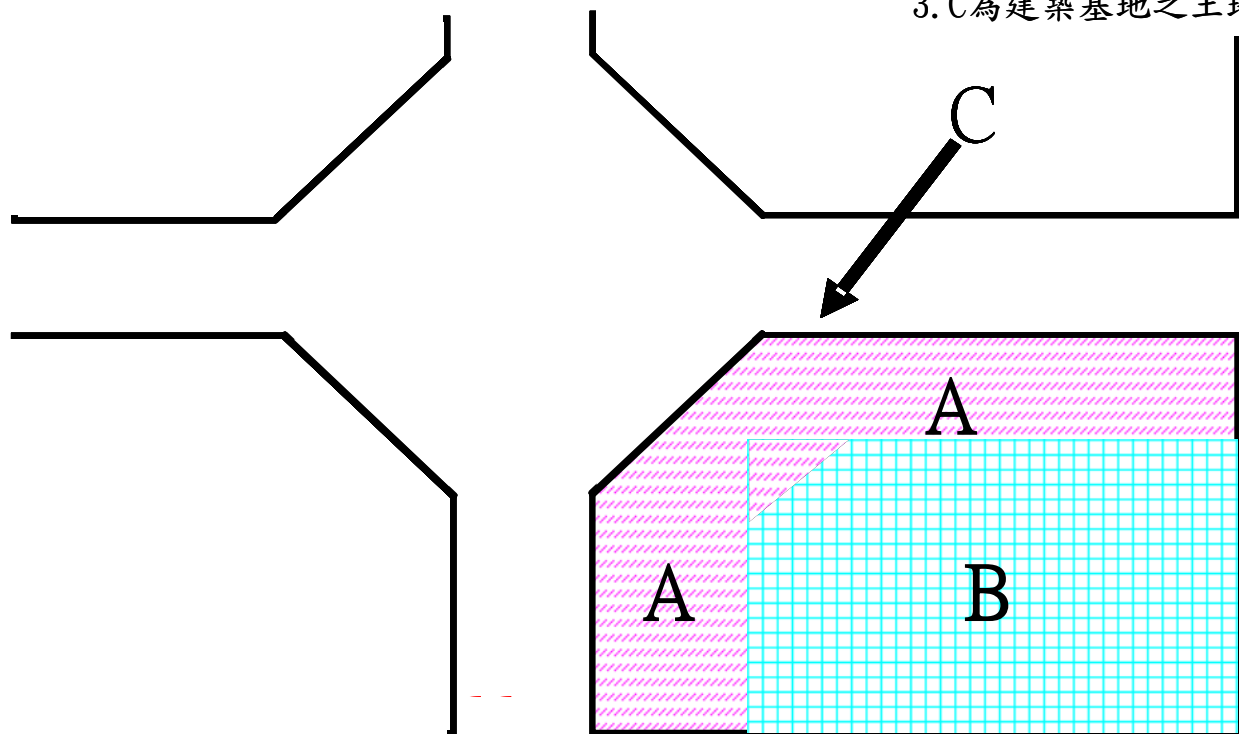


◎樓地板面積 = 0.5*A+C* 基準容積

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 ≥ 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

▧ 剩餘建築基
地之範圍

承辦	
主管	

編制者	
校對者	