

臺灣經濟

二十世紀八十年代以來,臺灣經濟受到三個相互作用過程的影響:一是“經濟成熟”,另一個是八十年代後半期發生的新臺幣與世界其它國家貨幣之間匯率變動.第三個因數是,人口老化也影響着臺灣經濟.

- "成熟"階段

產品和出口越來越轉向更高的資本密集型和技術密集型產業,即電力機械,電子和信息設備,電腦及零件,精密機械,自動化設備,先進材料,特殊化工產品和藥物,航空設備和抗污染設備.這種轉變的部分原因在受到了勞動力越來越短缺和臺灣工人受教育水平迅速提高的影響.九十年代,服務業(而非製造業)正變得越來越重要,這也是政府追求的使臺灣成爲亞太區域營運中心活動的一個方面(議會, 1995).

過去經濟的過熱已下降到目前正常的增長率.七十年代,年增長率爲略超過 10%(達到 10.2%),八十年代是 8.2%,九十年代的前六年(1990 - 1995 年)爲 6.5%,盡管已不在是“奇迹”一族,這依然是十分令人敬佩的數字.在這樣的增長率情況下,經濟朝服務業轉移,製造業開始下滑. 1986 年製造業占國內總產值 39.4%,而 1995 年則下滑到 28.2%.臺灣以前是利用別國開發出來的技術,現在則要依靠最先進的技術創新.

即使要維持這種已放緩的增長率,政府仍應努力通過經濟自由化和私營化而跳出國家引導和相對自給自足的增長模式.

- 臺幣

Plaza Agreement 對匯率體制的改革導致臺幣的持續升值，加上臺灣勞動力減少，進而工資壓力增加，以及地價巨增，削弱了傳統出口商品的價格競爭力。這反過來則導致發生了兩種互補的情形：

資本向國外直接投資。大部分是為製造業尋找便宜的勞動力，具體投資數目不清楚，但臺灣已成為中國大陸、東南亞國家的外國投資者，也是毛里求斯、斯里蘭卡、博茨瓦納、加勒比海和部分中美洲國家的重要投資者。

原則上許多製造業可以轉移，但是經濟實力較弱的小型企業承受不了轉移的代價。進一步而言，許多臺灣人需要的服務業無法轉移，也依賴于相對較低工資的勞動力。因而經濟持續增長導致勞工移民的增加，主要是為了滿足製造業、建築業和家庭服務業的需求。這類需求的增加，不僅表現在上述三種行業，可能還會表現在其他更傳統的移民為主的行業，如旅遊業、餐飲業、酒吧、俱樂部、醫院和醫療服務業等。這種趨勢還因為家庭收入的增加而加劇，這些服務業是相對勞動密集型的行業。從1972年到1991年間，家庭用于醫療保健、運輸和通訊及教育和娛樂三方面的平均支出比率從14.5%提高到27.1%。

- 人口老化

第三個因素，人口老化問題正變得越來越重要。加上年輕人所占比例下降，使得勞動力總數減少的同時，製造業需要的20歲到40歲之間的勞動力人數更急劇地減少。歷年的統計數字已證明這種現象，如65歲以上的人口比率在1952年是2.5%，1992年則是6.8%；同一時期內15歲人口下降了一半。因此出現了兩種顯而易見的現象--更多的老年人(相對勞動力密集型的護理服務的需求增加)和減少了勞動

力人口。活躍勞動力人口減少的現象又因技術密集型經濟的需求而加劇。

- ◇ 勞動力受教育水平提高,因此接收培訓和教育的時間延長,參加工作的時間較遲.1965年受過高等教育的人口只占3.2%,1985年則增加到12.5%,預計到2000年將會達到21.8%。
- ◇ 不可避免的工資成本上升,且工作時間縮短,休假日增加;提早退休的人數越來越多。

總體而言,臺灣正在進行一場經濟結構的重組——非工業化和服務業的擴大,伴隨着活躍勞動力人口的減少和老年人依賴率的升高。因此,任何一種擴展相對勞動密集型產業的策略(不管是一般的裝配綫製造業、農業、漁業,還是特殊的服務行業),都只能面臨這樣的事實,即只有通過勞工移民才能實現;另一方面,將來的經濟增長將越來越依靠投入更多的研究開發和勞動力教育的支出。

第一節 基隆的現狀

• 基隆的經濟特征

如果不考慮二十世紀以前的歷史,就臺灣標準而言,基隆是一個老港口。殖民時期,基隆港具有特別重要的意義--它是進入日本帝國其它地方的主要通道。但是,在歷史上的大部分時間里,它只是一個擁有少量與港口有關的行業(造船業,漁業)的港口,直到六十年代后期才更廣泛地工業化。這種較晚的工業化可能象征着該市人口相對下降--六十年代基隆是臺灣第三大城市,九十年代則排名第六位,人口數量為37萬人,大大落后于另外三個人口超過100萬人的大城市。

該市有一系列典型的勞動力密集型產業:

- 擁有大量碼頭工人的港口作業
- 過往船員服務的城市服務業
- 礦業(金礦、煤礦)
- 大規模的造船業
- 臺灣最大的漁業

這些產業過去的主要特點是就業人數多而生產率和收入水平低。由於港口對臺灣北部大規模的出口起着如此重要的作用:該港口的服務地區向南延伸一百公里至臺北。長期以來,為了保證貨運暢通,港口應實況需求,盲目發展,犧牲了所有的長遠考慮。為解決運輸瓶頸所作的零星修補以及貨運的高速增長轉移了人們的注意力--是否需要從長遠的角度考慮基隆市應該往何處走。無論以甚麼方式,要把基隆市與基隆港分開幾乎是不可能的。只有當主要產業開始衰退,才有必要更深思熟慮地設想未來。

這種衰退,剛開始是緩慢地(主要涉及碼頭勞動力),現在已經加劇,應考慮一下下列幾方面的變化:

- 各個產業的變化

- 城市貿易

船上人員配置的改變導致來往船員人數急劇下降;在其它一些港口,這種現象使城市零售貿易處於蕭條狀態,結果出現部分市區被荒置或者說“市內危機”現象。

- 港口

同這座城市一樣,自從1950年以來,港口經歷了長期的滑坡.的確,以運輸噸衡量,臺灣海運業務的增長比基隆港業務的增長高三分之一.1952年基隆港貨運量占臺灣總運量的49%,當時為全國的最大港;1980年已下降到30.2%;1995年則進一步下降到22.5%.

在貨櫃運輸出現之前,基隆港尚有希望與其他港口競爭,但在海運貨櫃化後,基隆港因受限於地理條件,無法提供具規模的貨櫃場,成了港口擴展的最大障礙.與此同時,也導致港口雙重作業的事實:從岸邊直提直卸,再從貨櫃車載送到分散在港口周邊五十英里範圍內的29個堆積場,然後由收貨人在堆積場提貨.之後,收貨人還必須經過有限的幾條市區公路,及高速公路把貨物運往去臺北和其他地點.如果即將建成的高速公路,能避開市區直接通往碼頭,則可緩減這種狀況.

有關當局正在臺北以北的淡水開發新港區,目前已有2個船席,到2000年可望建成6個船席;在防波堤築好以後,可泊貨櫃船.另外還新建了兩條通往港區的鐵路.有些人認為淡水將來可以替代基隆.但是考慮到兩者的裝卸量仍有很大的差距(基隆目前有58個船席,其中有40個在運營中),淡水要很長一段時間才能與基隆港競爭.盡管基隆港相對萎縮,但其絕對增長量還是相當巨大的.例如,1975年的運輸量是14.6百萬噸,1984年則為52.1百萬噸,1986年為76百萬噸,1995年為110百萬噸;1983年泊船5,819艘,1992年則達8,338艘;1986年吞吐量9百萬噸貨櫃貨物,1995年則達15百萬噸.伴隨着這些絕對增

長的是港口勞動力的持續減少。基隆港雇傭員工的數量不象其它更老的港口那麼多(如洛山磯的長灘或倫敦港, 孟麥或巴西的聖多斯港等, 仍雇傭多達25,000人), 最多的1971年, Stevedores 行業公會的會員為6,000人, 現在下降到2,972人(58個船席共雇傭3,727人, 占全國港口工人的39%)。更重要的是港口勞動力的年齡在老化--平均年齡已達到50歲, 并一直為養老金問題與港口當局爭論不休。

○ 礦業

金礦目前已停業。煤礦, 1983年, 雇傭了3,152人, 產煤985,000噸, 1992年已下降到563人, 產量降為9,641噸。總之, 目前礦業基本上成為過去, 不少地區留下很多開礦的印記--礦坑。

○ 造船業

此行業也相對滑坡。其中一個原因是船舶規模擴大了; 另一個原因則是陸地面積的限制。1982年, 船廠雇傭了3,400人, 1997年下降到1,700人(不久將會下降到1,000人)。與此同時, 高雄的造船業則逐步擴大。目前, 基隆船廠的面積只有高雄面積的四分之一, 裝配廠面積則為高雄的14%, 因此基隆造船業前景并不樂觀。

○ 捕魚業

基隆捕魚業一度是臺灣最大的。1976年, 從事漁業人數達28,000人。經政府的縮減項目以後, 目前已下降到大約4,500人。捕魚量也相應下降, 從1983年的127,000噸, 降低到1992年的40,000噸和1995年的68,000噸。目前, 勞動力成本已升得很高, 以致捕魚業不可能回復到主要就業機會制造者的地位。其實, 一些人認為深海捕魚者(數量占整個船隊的60%), 只有通過非法雇傭中國大陸漁民, 把五分之四的工作量轉包給他們, 才能生存下去。甚至另外有人聲稱一些漁民乾脆從大陸的漁船上買魚以維持生計。

○ 農業

這方面資料很少. 但眾所周之, 基隆的稻米生產下降劇烈. 但是, 高價值的園藝, 水果等作物的生產及牲畜養殖, 由於部分或全部沒有被統計(尤其是有正式工作的工人在自留地里種植的部分), 能比已知的數字更好地反映收入的增長.

○ 製造業

同其它港口一樣, 現代製造業, 因受到 60 年代抵銷貨櫃運輸對就業影響的促進, 常常與本地有較少的經濟聯系, 因而容易受到經濟衰退的影響. 基隆有 405 家從事製造業的工廠, 其中 249 家從事金屬製造業, 金屬製造, 金屬產品, 機械, 電子和運輸設備. 一段時間以來正經歷着較慢的相對萎縮. 從 1986 年以來, 有 159 家工廠已關閉(同時新開了 7 間工廠). 據說部分是由於遷移到中國大陸或東南亞地區所致, 但那些小型的從事勞動力密集型產業的家庭式工廠則更可能已經倒閉, 而非遷移. 就業人數一從 1987 年的 20,159 人, 下降到 1994 年的 17,876 人和 1996 年的 15,092 人--35% 的人從事電子產品制造(與食品加工廠一般雇傭 24 人相比, 一些相對較大的電子廠雇傭 177 人), 22% 的人從事運輸器械制造, 10% 的人從事金屬產品制造. 同樣地, 勞動力正趨于老化; 即使經濟成本下降了, 仍然存在着勞動力越來越短缺的現象. 目前, 這種短缺正由越來越多的外勞補足, 主要是來自菲律賓和泰國的女性工人. 總之, 基隆市的傳統產業有的已經消失, 有的規模縮小到不再有多少經濟意義的地步. 預計臺灣將經歷一段長期的製造業滑坡, "即非工業化". 不過, 不必為此提出警告, 因為這種過程是臺灣經濟走向成熟, 接近發達的標志. "非工業化" 自 60 年代以來在所有發達國家的不同發展階段都發生過. "非工業化" 是指從事製造業的勞動力人數下降, 在美國被稱為都市經濟的"掏空", 即指雇傭大量半熟練技術工人的裝配工業趨向衰退. 因此, 可以說該市應已經處于嚴重的衰退之中. 這并不意味着製造業對國內總產值的貢獻相應減少, 因為它已經轉向高技術產品的

制造. 這種製造業與研究和開發及持續創新(而不是標準化生產)密切相關. 因此, 它必須與研究實驗室更密切地相聯系, 所雇的員工數量更少, 但必須具備更高的教育水平.

有資料顯示, 該市的人均收入與支出等主要指標, 并不明顯低于臺灣的其它地區. 這種現象似乎可以用下列三種可能的原因來解釋:

- ◇ 往臺北通勤人口起着越來越重要的作用. 他們把在基隆以外地區賺取的金錢投入到本地經濟中.
- ◇ 旅遊業確保仁愛和中正等商業中心的零售和批發業的繁榮.
- ◇ 基隆市的經濟包括許多沒有登錄的商業活動, 例如無證經營等.

前面的兩種因素并不需依靠該市傳統的產業, 反映了基隆市的潛力所在.

- 主要的策略

- 港口技術的進步和海運的發展, 隨時間的推移, 把市和港之間的互利關係來遠了, 兩者之間的矛盾日趨嚴重. 船員, 碼頭工人和相關商業從業人員構成了該市商業的基本市場. 而它們之間確是相對獨立的. 但是現在, 一方面港口對國家經濟對臺灣北部的製造業及臺北市物資供應起着十分關鍵的作用; 另一方面, 港口對該市經濟的貢獻正在下降. 規模越來越大的港口作業, 以及隨之而來的擁擠交通使基隆市很難找到其經濟定位. 同時, 由於該市的狹窄地形, 使它很難成爲一個高效率, 并具競爭力的港口. 基隆港的成本已經很高, 而且這種劣勢還在發展; 表現在貨運拖延, 作業成本增加, 29個堆積場, 海關稽查處沿河谷分散在整個北部地區, 以及因貨櫃車運輸對市區公路造成的損害. 有人懷疑, 正因爲這種成本, 港務局才決定在淡水建新碼頭, 而不是靠基隆港滿足將來業務量的增加. 基隆港是國家所有, 國家經營的港口, 而淡水港則完全是私有的. 所以如果基隆港成本高, 私營出口商會轉向淡水港而促使該港迅速

發展, 正如英國的倫敦港和菲利克斯多港, 以及巴西的聖多斯港和聖塔伊莎港之間存在的類似的情形一樣。

- 假設沒有港口, 則該市具備相對較高的潛力進行再造工程, 以優化其環境, 從而使它變成一個零售, 娛樂, 休閒和旅游中心. 市場需求的組成部分將包括:
 - ◇ 通勤員工, 這個組成部分目前已經很大並且具有越來越重要的作用. 根據當地專家的估計(1991年), 80年代來往的人次每月達500萬人次, 基隆臺北鐵路每天運輸6,000至7,500人次. 再稍微多一些資料, 我們便能估計出每日消費支出以注入該市零售市場的金額. 通過大幅度提高城市環境以及精心策劃的促銷活動, 更多的人將會從臺北來到基隆居住, 而仍在臺北工作從而成爲本地消費的中堅力量.
 - ◇ 東部和北部海岸是海邊渡假和其它活動的重要場所. 隨着城市環境的優化, 基隆將最終成爲一座爲鄰近地區提供高水平的服務及文化體育活動場所的城市.
 - ◇ 地理上鄰近臺北, 可成爲臺北的銀行, 保險和其它金融服務事業的低成本, "後花園式" 的理想中心.
 - ◇ 基隆港的輪渡也爲該市提供了一個長久的市場. 過往客人數量, 似乎在1990年已達到了高峰(37,000人), 但1995年仍有26,000名乘客, 多數客人是來往日本的, 如果與大陸的通航問題得到解決, 則與大陸及其它港口城市之間的輪渡服務可能強有力的促進基隆市的繁榮.
 - ◇ 市中心的海神廟是三月, 八月朝聖的重要場所, 加上更加發達的旅館業, 爲城市提供了強有力的支持. 另外, 有同樣作用的還有夜間捕魚業, 吸引旅游者在適當的季節里, 整個晚上到深海捕魚.
 - ◇ 海洋大學對基隆市財政已有支持作用. 它擁有7,000名教職員及學生. 基隆市可以通過成立第二所大學, 進一步加強這類的支持. 如果能作一項研究, 調查應海洋大學對基隆市之旅館, 食品零

售運輸,通訊,文化和休閒等行業的需求量的影響,將是很有價值的。

- 本計畫的前提是大幅度改良城市設施和把基隆轉型為具有高生活品質的城市的長遠規劃。從短期來看,這意味着對商業區進行大面積的翻新,重建大量老建築,可以在市中心開辟步行街,重新開發中部地區和現有漁港周圍的海岸綫。據說隨着俱樂部,桑拿浴的開發,旅館已改善設施,并擴大規模。從中期角度看,需要把和平島和其它島嶼進一步開發成為娛樂場所。但是,該市依然窮于應付繁忙的港口運輸時候,這方面的投資是否是值得的。
- 然而,把基隆市轉變成一個有吸引力的休閒娛樂中心的先決條件是必須解決因港口而導致的交通擁擠問題,并把一部分海岸從港口解放出來--較理想的可能是包括和平島(現在已沒有船廠)在內的東部海岸,但保留現有的漁船碼頭和東部渡輪碼頭。另一方面,充分發揮港口潛力也要求貨物運輸不再通過擁擠的城市并建設一個完善的貨櫃中心,集中現有分散的堆積場,海關稽查點及貨運公司。
- 至于交通問題,第二高速公路,如果不象目前這條高速公路那樣經過市區,則將在一定程度上緩減運輸緊張問題。有方案建議改進鐵路,把它轉入地下,從而可以從新開發地面的火車站。但是由於鐵路綫通過市區,能否運載相當大的貨物又不干擾市區,是令人懷疑的。目前,這條鐵路主要用于客運。

另外提到的替代方案是把港口設施轉移,但這些地方多小山,沿岸水深(建堤造價高),及臺風的威脅,必須從長計議。

如果新建西岸聯外道路直接通往港區,并致力于貨物運輸,則將為城市和港口同時減輕負擔。而且,西部有足夠的土地建造一完善的貨櫃中心,雖然這仍不能解決雙重操作問題(因為仍無法將貨物直

接從貨櫃輪上卸到堆積場,而須由卡車轉運),但,將使現有的堆積場合理化.如果鼓勵私人資金投向這些開發項目,將極大地加快進度.

此外,西岸也有地方供建避難深水泊位.如果這種向西開發碼頭的取向得以實現,尤其是能夠說服國防部,把現有的海軍碼頭移往基隆以外的地方,則能把東部碼頭用于旅游開發.另外,原計畫用于漁業而新開發的位于東部的碼頭,現在尚在使用,可作為開發旅游的場所,或可能的話用着游艇港.

- 機會與限制

基隆距臺北只有24公里.目前兩地間有中山高速公路(北1高速公路)和臺5公路相連.基隆市有一天然港口,盡管受到地理條件的限制,已努力發展到現有的規模,如果基隆要發展成為國際性港口,其首要的任務是要認清它的機會與限制條件:

- 機會

- ◇ 最優利用自然地形

- * 提升郊區農產品層次

- ◇ 鄰近臺北市區

- * 促進基隆成為臺北通勤員工的居住地
- * 開發成為臺北的"後花園"

- ◇ 把自然資源及歷史遺產開發成旅游景点

- ◇ 吸引新的大學

- * 開發研究依托型科學園

- ◇ 提升與港口有關的設施和項目

- * 響應國家港口計畫,提高港口效率
- * 調整目前的港口操作系統,並提高其作為分配中心的能力.

- * 重新開發漁船碼頭, 用于與漁船有關的商業和旅遊業.
- * 開發客運碼頭

○ 限制

◇ 管轄權分離

阻礙該市制定和執行經濟發展策略的一個重要因素是, 管轄權的分離--市政府, 港務局, 海軍, 漁民協會等與集權程度較高一級政府(省或中央政府)之間.

將來的省政府精簡可能為行政當局和財政方面, 更廣泛的分權提供一個機會, 從而加強市政府的作用, 并保證市政府與其它部門之間進行適當的合作.

◇ 地理條件

- * 以有限的土地提供給大規模的開發
- * 缺少大塊平地 and 結構化的道路系統影響着工業發展

◇ 港口與城市的角色相互抵觸

- * 使城市很難達到一種能夠取得新經濟地位的生活質量.

◇ 分散的堆積場

- * 限制着基隆成爲一個區域分配中心

第二節 社會結構

如同多數發達國家一樣，臺灣人口將會下降。在現行的區域規劃中，估計該市人口到2017年將大致增加一倍。這似乎是不太可能的，因為臺灣總人口可能不太會增加。但是，讓我們假定該市會變得非常具有吸引力，能夠從臺北或別地方吸引大量移民前來居住，從而使其人口達到580,000人。人口老化，提早退休和受教育時間延長，可能導致工作時間減少，但是，如果我們假定新移民相對比較年輕，那麼這種趨勢可能得到緩減。因此，讓我們假定工作時間和就業率將穩定在國際標準，即大約45%就業率，勞動力人數大致為260,000人(目前為156,000人)。正如發達國家的情況一樣，基隆市的就業比率可能發展成以三級產業為中心的經濟體，詳表5.2.1 基隆市終極年就業率預測。

表 5.2.1 基隆市終極年就業率預測

第一產業		1.5%*
第二產業		25.0%
製造業	17%	
建築業	8%**	
第三產業		73.5%
服務業	62%	
公共服務業	8%	

數據來源：本計畫預測

* 高價值園藝和果樹生產，畜牧養殖，漁業和林業

** 目前臺灣此相比率為11%

17% (這個比率大致與目前相同)，或者為44,000名工人(此數量比目前多很多)將從事製造業。正如前面所討論的，臺灣不可能維持勞動密集型的大規模裝配工業，這就意味着工人不得不集中于技術密集型行業，使製造業的人均產值將比現在高很多，而這些受教育程度較高的工人，包括本地與外地具備較高技術水平的移民，也能夠得到較高收入。

如果我們假設附設于每所大學的科學園將僱傭3,000人(與其它地方的做法相比，這個估計數字很高)。兩個科學園一共將僱傭6,000人加上

該市從事其它研究活動的工作人員一起共計達到10,000人. 這將使城市周圍的工業區能夠雇傭大約30,000人, 創立科學園將證實創新的開發工作.

臺灣的製造業就業人數似乎呈現穩步下降的趨勢, 儘管這并不意味着製造業產值占總產值的相應下降. 舊的裝配業必須被技術密集的產業代替. 所雇傭的勞動力人數將大幅度的減少, 但具備技術水平的勞動力比例則比現在高很多.

爲了促進這種類型的製造業的發展, 其它一些能采用的策略之一, 是讓製造業與大學或研究中心的實驗室在創新階段更密切的結合. 一些實例中, 在大學邊上建立了小型科學園, 研究人員在園內進行一些小規模的創新實驗和開辟"醞釀式"工廠. 一旦成功, 就轉移到別處的工廠進行更大規模的工廠化生產. 所以科學園內不作大規模的制造, 而只是作爲一個基礎設施, 用于探索在海洋生物, 海洋地質學, 海洋通訊, 先進導航, 資訊技術等領域里, 可作商業化運用的創新. 這將爲電子, 電腦軟件, 電訊和多媒體技術等, 以研究爲依托的製造業提供第二個重心.

本計畫也參照2005年北部區域計畫對基隆生活圈所作的就業率預測, 其中預測就業率設於49.4%, 一級產業爲5.6%, 二級產業爲36.5%及三級產業爲57.9%. 根據基隆市1995年的數據三級產業已達66.2%, 比北部區域計畫之2005年的57.9%超出8.3%. 本計畫認爲三級產業的成長將持續, 而一級與二及將相對的減低. 詳表5.2.2 基隆市就業率預測比較.

5.2.2 基隆市就業率預測比較

計畫	2005年北部 區域計畫		1995 基隆市		2005北部 區域計畫		終極年 基隆市	
	北部區域		人	%	基隆生活圈		人	%
	人	%			人	%		
總人口	9,980,000		368,771		510,000		580,000	
就業人口	5,230,000		157,000		252,000		261,000	
就業率		52.4		42.6		49.4		45.0
一級產業	300,000	5.7	3,000	1.9	14,000	5.6	3,915	1.5
二級產業	2,199,000	42.0	50,000	31.8	92,000	36.5	65,250	25.0
三級產業	2,731,000	52.2	104,000	66.2	146,000	57.9	191,835	73.5

資料來源：北部區域計畫第一次通盤檢討,1996年基隆市統計要覽,本所綜合整理

第三節 經濟策略

如果没有港口, 該市會具有相對較高的潛力進行再造工程, 通過提升其居住與生活環境, 使基隆變成一個零售業娛樂和休閒活動及旅遊業的重要中心. 市場需求的組成部分及經濟策略建議將包括:

- 一級產業

- 促進市郊發展高附加價值的園藝, 果樹種植和牲畜養殖業
- 轉型傳統捕魚業, 整體規劃漁港, 設立休閒魚市, 海鮮餐食等配合事業.

- 二級產業

- 鼓勵發展以研究為基礎的製造業; 通過附設于兩所大學及其他研究所的小型科學園, 研發創新產品, 進而標準化生產
- 吸引企業家和技術員工
- 在市郊鄰近高速公路的地方開發工業區, 改善運輸效率, 利用與基隆港關係, 增強區域競爭能力

- 三級產業

- 為臺北的銀行, 保險公司等開發"後花園式"的新型金融中心
- 觀光旅遊設施
 - ◇ 把近海島嶼開發成為旅遊休閒區
 - ◇ 把漁港轉型成為觀光漁業休閒中心, 游艇碼頭等
 - ◇ 開發輪渡客運服務, 尤其是兩岸的潛在輪渡市場
 - ◇ 為東北部海岸旅遊業提供觀光設施, 如文化, 體育設施等
 - ◇ 建立自然景觀游憩系統
 - ◇ 為廟宇, 夜間捕魚, 新年和結婚慶典等現有旅遊項目提供服務
- 為海洋大學和可能的第二所大學提供服務

- 港口開發

- 通往臺北的新高速公路, 如果從西部而不穿過市區通往碼頭, 會在解決市區交通擁擠的方面起到十分顯著的作用. 這不僅是沿西海岸開發建設新碼頭(記住水深要求和東部臺風風險兩個重要問題)的基礎, 還有助於建設新的貨櫃中心, 并集中所有的海關和其它官方機構以及一大批貨運公司.
- 分階段逐步停用東部港口設施, 包括海軍碼頭, 和平島上的修船廠(漁業碼頭與東部客運碼頭出外), 由港務局開發成旅游休閒場所.
- 在城市西部鄰近新建高速公路的地方規劃物流中心, 把目前的貨櫃堆積場, 貨運設施, 海關和其它官方機構以及與貨運有關的公司集中在一起; 這項計畫主要依賴私人資金.
- 市政府應把握省政府精簡的機會, 要求中央政府:
 - ◇ 賦予市政府, 港務局等以更大的行政和財政權利.
 - ◇ 要求組建一個超團體協作委員會主管城市規劃, 這個委員會由各相關團體港務局, 海軍, 漁業機構等組成, 有權調解矛盾與衝突.

- 實質環境改善

- 翻新舊商業區, 修復老建築, 鋪設步行街
- 變更東岸散裝碼頭和海軍碼頭, 規劃親水海岸商業區
- 遷移和平島的修船廠, 開發為觀光游憩中心
- 促進基隆市成為臺北通勤人口的居住地
- 籌建新的大學
- 評估海洋大學對基隆經濟的影響, 俾實施相關政策, 加強正面影響

第四節 市場定位

如果假設能得以實現,基隆就有了美好的前景.我們可以從當地,地區,及國際三個層面分析其市場地位.

- 當地層面--臺北市
 - 以其良好的生活環境,基隆應吸引臺北通勤人口前來居住.
 - 發展成爲臺北銀行,保險公司等"後花園式"的金融中心.
 - 吸引來自臺北的周末旅游者

- 地區層面--北部區域
 - 把東北海濱開發成地區性旅游勝地.這個旅游帶可以涵蓋整個臺灣,特別是北部地區.

- 國際層面--東亞
 - 開發輪渡客運設施.目前的市場僅限于來往日本的顧客,當兩岸實現直航以后,基隆就能進入大陸中國這個巨大的市場.

第五節 成功要訣

- 提高生活質量
 - 改善臟亂差的居住環境

- 港口交通問題的解決
 - 把基隆市與造成交通擁擠的港口交通隔開
 - 變更部分港區船席
 - 開發港口的全部潛力, 力求港口交通不再經過擁擠的市區.
 - 把港口提升成一個設備齊全的貨櫃港
 - 把港口設施集中於西岸

- 港口的提升
 - 港口要想提高其競爭能力, 也需要一些改進措施, 從根本上解決港區外貨櫃堆積場零散及海關稽查點分散的問題.

- 東部碼頭從新開發
 - 如果把碼頭設施集中在西岸能夠落實, 尤其是如果能說服國防部把現在的海軍基地遷移基隆, 就能把東部碼頭用于旅游開發. 再者, 原計畫於東岸新開發的漁港尚未起用, 可作開發旅游的場所或可能的話用作游艇碼頭.

- 港口有關設施(堆積場)的合理安排
 - 西岸有足夠的土地可用于建造一個新的貨櫃中心, 從而制造對港區外堆積場的需求. 如果能引導私人資金轉向這些開發項目, 將極大加速進度. 而且, 西岸也將有地方興建深水船席.

- 建立以研究為基礎的製造業
 - 開發良好的通訊網絡
 - 靠近國際機場

◇ 這些的前景是可能的,但很難實現.因爲,目前的基隆在以研究爲基礎的工業領域沒有競爭優勢.本計畫假設該市的生活質量從清潔的環境,宜人的建築特色到本地文化的質量(劇院,電影院,博物館,俱樂部等)已發生深刻的改變,以致于城市具有相當強的吸引力,吸引以研究爲基礎的工業的員工遷往本市建立小型公司.同時這種工業也以高度發達的國際通訊爲前提條件,包括通達臺北及國內其它機場的電訊設施(帶有衛星接收裝置).對這種類型製造業的選址考慮因素而言,生活質量和國際通訊條件,遠比以前傳統的條件,如便宜的土地.適當的基礎設施和工業鼓勵措施等更爲重要.

- 市區商業中心的翻新

- 長期

- ◇ 城市設施的升級換代和城市生活質的長遠規劃

- 中期

- ◇ 把和平島進一步開發成游憩中心

- 短期

- ◇ 商業區的重建計畫

- ◇ 大量舊建築的重建

- ◇ 市中心步行街化

- ◇ 現有的漁港及其周圍海岸的重新開發.

- 服務設施的提升

- 全面城市生活質量,從根本上實現服務設施的多樣化,使本市變成一個服務中心.

- 政府對規劃的支持

把基隆經濟引向新的未來取決於一個强有力的地方領導.這一點又基於本地政界的共識以及一定程度的財政,行政獨立性,以減少對上級政府(目前是省政府和中央政府)的依賴性.在這些方面,基隆市處于不利的地位.臺灣的政府仍是一個高度集權的政府,地方機構歸屬不同的上級政府部門所管轄:

- 市政府歸屬內政部
- 港務局(管轄大部分的港埠平原)亦歸省政府
- 海軍歸中央國防部
- 漁港歸省政府的漁業局管理

因此地方層面要取得共識,事實上是相當難的.這樣的結構,從最壞的角度看將導致各方利益的沖突,最好也不過是各方之間長期積怨.省政府將被精簡,可能會進行深刻的改革而采用符合全球趨勢的更大的分權方式.當然,港口對全國經濟太過重要而不可能反由基隆市政府管轄.但隨着在基隆的各個機構被賦予更大的權力,有可能組建一個超機構的組織協調地方事務,成爲統一計畫的基礎.

附件1 類似基隆市的經濟體

要找到與基隆市相似的經濟體來作比較是不容易的,本報告收集了一些類似或相關的都市經濟結構資料,以供參考:

● 利勿浦(英國)

利勿浦約有46萬人口(1945年的人口高達85萬).在19世紀,利勿浦港口發展迅速,人口在1830至1860年間增加了三倍,而於1860至1914年又激增了三倍.二次世界大戰后受雇於港口的人數相續銳減,1945年5萬人,1970年7,292人及1991年的1,611人.以下是利勿浦市於1971,1981及1992年的產業結構變遷

	1971	1981	1992	變化率(71-92)
製造業	110,611	67,895	33,082	-70%
其他工業	20,130	11,495	7,987	-60%
服務業	211,353	181,367	167,459	-22%
總計	342,094	260,757	207,528	-40%
服務業的分類如下:				
經銷	47,599	45,349	43,009	-9.6%
運輸	52,531	29,465	18,605	-64.6%
金融與貿易	18,361	23,973	27,499	+49.8%
其他	96,862	82,580	78,346	-19.1%

:

● 波士頓(美國)

1990年的市區人口是57.4萬,而整個大都會區亦有290萬人口.1990年的產業結構如下(大都會區的勞動人口是1,695,100人):

	人數	%	變化率(%)
建築業	52,200	3.1	+15.2
製造業	240,700	14.2	-16.3
運輸與公共事業	77,100	4.5	+2.0
貿易,金融,保險	380,800	22.5	+15.3
房地產	144,700	8.5	+35.0
服務業	601,700	35.5	+37.5
政府機關	197,100	11.6	-5.5

• 謝菲爾(英國)

	城市人口	就業人口
1971年	52萬	28.7萬
1991年	50萬	25.3萬

產業結構

	1981	1991	變化率(%)
一級產業	339	228	-15
二級產業			
能源與水利	6,069	3,005	-51
鋼鐵與化工	27,072	7,314	-73
工程	42,503	28,792	-32
其他製造業	16,246	13,143	-19
第三產業			
經銷/飲食	44,540	44,509	-0.1
運輸/通訊	13,600	12,930	-5
金融與商業服務	15,885	22,103	+39
其他服務業	64,248	69,944	+9
總計	241,735	211,764	

• 黎爾(法國, 北部城市)

產業結構

	1975	%	1982	%	1990	%
一級產業	7,980	1.7	7,084	1.5	5,516	1.2
二級產業	213,485	46.1	174,912	38.0	131,766	29.0
第三產業	241,950	52.2	277,952	60.4	317,300	70.0
總計	463,415		459,948		454,582	

• 奧波爾圖(葡萄牙)

城市人口 : 1970年 - 31萬, 1981年 32.7萬

大都會區 : 1981- 117萬人

大都會區的產業結構

	就業人數	%	1960~81 變化率(%)
一級產業	18,150	3.9	-42.1
二級產業	228,581	48.7	
第三產業	222,408	47.4	+74.0
總計	469,139		+43.9

● 馬賽(法國)

城市人口 : 1975年 - 90.86萬, 1990年 - 80.05萬

產業結構

	1962	1975	1982	1962~82 變化率(%)
一級產業	2,585	1,499	1,224	-52.6
二級產業	76,325	65,736	44,440	-41.8
製造業	70,820	60,856	40,208	-43.2
能源等	5,505	4,990	4,323	-23.1
建築業	28,098	30,129	22,628	-19.5
第三產業	185,150	230,607	226,740	+22.5
商業	41,989	45,699	44,332	+5.6
運輸	35,457	30,869	25,920	-26.9
電訊	6,576	11,996	11,072	+68.4
銀行/保險	5,099	9,372	9,324	+82.9
其他商業服務	41,705	65,498	73,592	+76.4
其他非商業服務	54,324	67,173	62,500	+15.1
總計	292,158	327,971	295,032	+1.0

第六章 展望, 目標與原則

- 第一節 計畫定位
- 第二節 規劃課題
- 第三節 發展條件
- 第四節 規劃目標
- 第五節 規劃原則
- 第六節 訂定容積準則

第六章 展望, 目標與原則

對於基隆市未來發展之總體規劃,經由前面幾章有關現況了解及人口預測之后,本章將先試擬出基隆市未來發展定位,規劃課題及目標;并期望以此為基礎,透過與臺灣國內外專家學者的深入研討,能夠進一步理清基隆港市未來與北部區域,與臺灣,以及亞太地區的關係。

第一節 計畫定位

本規劃企望把基隆市規劃成北部區域擁有高品質生活環境及一個自足的都市。基隆市的發展定位有下列兩個看法:

- 上位計畫中所研擬之發展定位

依據國土綜合發展之計畫暨北部區域計畫的區域機能分工而言,基隆市位居北部都會帶基隆生活圈的中心位置,其主要機能為:

- 亞太轉運中心
- 北部區域之門戶
- 海運服務業
- 北部海濱游憩帶之地理中心

- 亞太經濟圈的發展定位

考量基隆市區位條件及亞太經濟發展之狀況并考慮基隆港在亞太經濟區中的發展定位:

- 臺灣海峽北面之門戶
- 位于日本海至南海的中心位置
- 與大陸經濟中心最接近的對渡商港
- 具有發展成自由貿易港之潛力

第二節 規劃課題

本規劃研擬規劃課題, 并提出解決策略如下:

- 土地發展限制多, 居住環境欠佳
- 基隆市山多, 平地少, 發展腹地受到天然地理環境限制。
- 市中心老舊, 更新不易, 難發展大型商業中心。
- 環境敏感區域分布範圍廣, 使發展受到限制。

對策

- 基隆市內尚有許多公有地及未登錄地, 可配合開發許可制進行開發。
 - 研擬舊社區內之荒廢校舍與閑置之公有地之再發展計畫, 提升環境品質。
 - 檢討水源水質水量保護區之劃設範圍, 促進土地之經濟利用。
 - 檢討山坡地開發之可行性, 研擬低敏感地區之開發可行性。
 - 合理檢討土地使用強度, 提高居住環境品質。
- 環港商業都市中心發展呈飽和, 影響全市長期發展
 - 基隆港市發展甚早, 舊有聚落沿港區周圍逐漸向外蔓延, 都市規模受阻。
 - 基隆市現有五個都市計畫區大多按各區之現況及土地使用之需要加以規劃, 欠缺以全市為尺度之全盤規劃, 故發展顯得零散紊亂。

對策:

- 在現有港市周圍規劃多元次區域中心, 每個單元分別就其地區區位特性及交通條件配置商業區及住宅區。
- 擴大現有中心區之功能, 建議將現有中心區向南延伸。
- 基隆港南岸之市中心區填海擴充。
- 選擇性地更新部份港埠地區, 並塑造親海的都市視野及景觀

- 市區交通擁塞，市街狹小，拓寬改善困難
- 缺乏大眾運輸系統整體規劃，導致機車，汽車直綫成長，市區道路擁塞日趨嚴重。
- 主要干道無法形成路網并常與一般道路銜接，造成交通瓶頸并影響住宅區及商業區之良性發展。
- 現有縱貫鐵路及西岸碼頭之貨運鐵路穿越切割市區，嚴重阻礙市中心區之連貫及發展。

對策：

- 長程交通規劃構想
 - ◇ 規劃合理完善之全市交通網
 - ◇ 增設通往金山之快速公路
 - ◇ 配合新市鎮中心之規劃，舒緩市區中心之交通壓力，促進基隆市區發展契機。
 - ◇ 市區內鐵路地下化或將鐵路運輸遷出，設於基隆河谷地區。
- 短，中程交通改善建議
 - ◇ 廣設停車場
 - ◇ 規劃外環道路網，減少通過性交通進入市區
 - ◇ 規劃市區內之大眾運輸工具，減少汽車，機車繞行於市區中心
- 公共設施不足，品質欠佳，影響基隆市社經發展
- 道路，港灣等公共工程之設計施工，未考量自然景觀狀況，導致公共建設造成環境破壞之矛盾現象。
- 自來水取水供水系統老舊，水資源無法自給自足。

對策:

- 於公共工程設計階段, 將基隆獨有之海港, 運河及山脈之特殊組合考量在內, 使公共工程皆能發揮基隆市海港都市的特色。
- 擬定公共設施改善計畫, 使各項公共設施及資源供應能配合基隆市整體發展所需。

- 都市服務機能有限, 難脫臺北都會區之引力
- 受限於發展用地不足之影響, 基隆市缺乏大型百貨公司, 購物中心及其他較具規模之都會休閒及消費中心, 造成基隆市民之日常生活所需仍密切依賴臺北都會區之各項都市服務機能。
- 基隆市當地所能提供之就學, 就業機會有限, 部份基隆市民仍須通勤至臺北市就學, 就業。

對策:

- 檢討現有土地使用型態, 強化商業中心機能, 并創造就業機會。
- 強化北部濱海游憩區之觀光服務中心角色, 創造基隆市就業機會。
- 配合基隆港區之再發展計畫及沿近海娛樂漁業之發展, 促使產業升級并創造就業機會。

- 港務管理局面臨再發展之轉捩點
- 基隆港聯外道路及市區路網設計不健全, 影響港市均衡發展。
- 基隆港港務作業型態老舊, 且轉型困難, 影響港埠發展。
- 海軍軍艦停泊及漁船停泊等影響基隆港港務健全發展。

對策:

- 重新檢討港區營運機能, 及配置。
- 配合港區營運配置, 規劃聯外路網。
- 提升港務局營運管理效能。

- 漁港設計不佳, 影響漁業發展
- 碧砂漁港避風效果不佳, 八斗子漁港附近缺乏相關服務業無法吸引漁船駐進.
- 缺乏娛樂漁業及觀光漁市之漁業展轉型計畫, 導致目前漁港市集營運狀況欠佳.

對策:

- 檢討漁港整體功能, 配合漁業發展之轉型擬定基隆市漁業發展政策.
- 倉儲用地零散, 增加交通運輸量及轉運成本.
- 基隆港倉儲用地有限, 而現有之倉儲用地皆凌亂散置與基隆市郊的小平地, 規模太小, 營運成本過高.
- 由於現有倉儲用地過於零散, 交通動綫難以針對貨櫃車輛進行規劃, 導致交通狀況隨著港的發展而急速惡化.

對策:

- 規劃瑪陵坑作為倉儲用地.
- 重新規劃原有倉儲區作為其他之發展使用.
- 自然景觀未能結合發展計畫
- 現有之發展計畫缺乏對環境景觀之考量, 導致土地的開發與基隆特有之美景衝突.
- 基隆是惟一歷史悠久, 發展迅速的海港城鎮, 許多的建設皆以港區發展為優先考量, 故缺乏對景觀維護之考量.

對策:

- 利用原有之自然景觀作為觀光資源.
- 充分發揮臺灣風景帶,山岳,河道之特有景觀,發展基隆市特有景觀風貌.
- 結合海洋科技博物館之整體規劃設計,透過都市設計,型塑獨特之城市風格.
- 適當開發利用各觀光據點自然景觀,提升及優化觀光旅游設施.

第三節 發展條件

本計畫歸納分析基隆市的優點，缺點，潛在問題與發展機會如下：

- 優點
 - 位于國際都市臺北近郊
 - ◇ 雙向通勤
 - ◇ 臺北都會的"卧房"
 - ◇ 最便利游覽娛樂區
 - 歷史悠久的國際港口及都市
 - ◇ 北臺灣的唯一港口 都市景觀 - 商港, 軍港, 漁港的多元化景觀
 - 位居北臺灣風景帶上
 - ◇ 有山, 有海, 有水(基隆河), 地形多樣化, 自然景觀條件好
 - ◇ 基隆河地形蜿蜒多變, 景觀豐富
 - ◇ 海洋博物館的吸引力
 - 具有豐富歷史的城市
 - ◇ 西班牙, 荷蘭人在此築城
 - ◇ 中法戰爭在此發生
 - ◇ 日本人在此入臺, 築港
- 缺點
 - 都市空間腹地狹小
 - ◇ 山坡地占 95%, 平地 3%, 河川 2%
 - ◇ 沿河谷呈綫性分散, 不易建立核心
 - ◇ 可以作都市使用的土地有限
 - ◇ 多地質不穩定及地下礦坑地

- 歷史人文景觀不顯, 維護欠佳
- 交通問題
 - ◇ 市區交通網絡不健全, 不完整, 路網層次不清
 - ◇ 道路狹小擁擠, 布局不合理, 交通紊亂
 - ◇ 缺乏停車設施, 人行道, 植樹帶
 - ◇ 聯外交通網絡不足
 - ◇ 貨櫃車在市中心穿行, 與生活交通混合
- 規劃問題
 - 沒有一個城市的宏觀結構
 - 都市計畫與都市發展
 - ◇ 嚴重失控, 紊亂, 無章法
 - ◇ 大部分地區發展密度過高
 - ◇ 市區缺乏公共開放空間, 公共設施不足
 - ◇ 沒有容積與高度的合理限制
 - ◇ 根據臺灣省公有土地經營及處理原則, 500平公尺以上的公有土地不能標售, 可開發的私有土地多已開發.
 - 城市發展與自然環境的關係不佳
 - ◇ 中心區沒有向水域及海面的窗口
 - 產業結構不完善, 非獨立經濟體
 - ◇ 工業區, 倉儲區分散不構成產業實力, 且造成交通問題及效率不彰
 - 公共設施(體育設施, 公園)不足。山坡地區違建多, 阻礙山坡地的規劃及聯系
 - 景觀資源沒有好好利用
 - 軍用鐵路影響市區發展
 - 漁業日漸沒落, 新港區的標售及漁港的轉型問題

- 機會
 - 宏觀機會
 - ◇ 公有地, 機關用地, 工業用地, 倉儲用地面積不小, 可供都市更新使用.
 - ◇ 山坡地可建景觀物及渡假中心, 低密度別墅建築
 - ◇ 利用優越的自然與地理條件, 發展多樣化的觀光事業
 - ◇ 港區東岸及漁港之轉型
 - 具體機會
 - ◇ 位於北臺灣風景綫上
 - ◇ 外海幾個小島可作為觀光并發展海游活動
 - ◇ 海洋博物館可以成為新的觀光點
 - ◇ 廟口小吃名聞遐邇
 - ◇ 中正公園高居臨下, 但須要全盤整理
 - ◇ 海釣, 磯釣活動熱絡, 可加以規劃
 - ◇ 仍有緊臨城市的特殊自然景觀:
 - * 海邊有望幽谷, 尖鼻子山, 外木山, 和平島
 - * 山邊有暖暖東峽谷, 泰安瀑布
 - * 城里有廟口, 田寮河
 - * 瑪陵, 友蚋清澈的小溪
 - ◇ 海市漁港有發展觀光的潛力

第四節 規劃目標

總目標： 跨世紀的國際港都

七個分目標

- 滿足市民需求
 - 促進經濟成長
 - 有效開發資源
 - 高效都市運作
 - 提高環境品質
 - 優化生活品質
 - 獨特都市景觀
-
- 滿足市民需求
提供適當的土地供給全市人口住、行、工、商及公共配套設施的需要。
- 依據預測人口，本計畫將提供足夠的新舊建築空間來滿足市民的需要，同時城市空間也將符合新的實質環境指標。
 - 公共設施，基礎設施齊全而且分布合理
 - 建立健全的公園，綠化帶系統
 - 依據土地特性，創造不同型態之居住空間
 - 根據小區，地區及全市的服務人口規劃相應商業設施
- 促進經濟增長
糾正現有經濟弱點，利用基隆港口優勢，策劃經濟發展策略依項逐個實踐。
- 擴大基隆港口腹地，提升港口效益
 - 合理的工業，港口及倉儲土地使用規劃，反映基隆之產業特征

- 檢討及刪除不適宜之土地使用及產業
- 增加工商業土地面積
- 提升土地價值, 提高經濟活力, 增加就業機會
- 吸引大學的設置

- 有效開發資源
 - 全力保護自然人文資源, 謹慎地, 有原則地, 有創意地指導開發。*

 - 發展基隆為亞太營運中心之海運轉運中心
 - 各種土地使用, 合理分配與布局
 - 充分利用可供開發的坡地
 - 避免開發具有嚴重潛在災害之土地
 - 配合經濟與環境之改善, 平衡山, 河, 海, 森林與建設區的開發
 - 建立可親水的濱海, 濱河居住, 商業及休閒都市空間
 - 公平合理地開發, 平衡利益.
 - 土地規劃充分配合現有產業與技術研發資源之結合

- 高效都市運作
 - 提供及配合土地用途及完善發展交通系統, 各種交通設施。*

 - 建立有系統的層次分明的都市宏觀結構
 - 根據地方特性, 合理分配各區人口
 - 各小區規模適中, 配套完善, 不能被高速公路或其他人為屏障分割
 - 建立健全的等級分明的道路網絡
 - 加強與臺北大都會的聯外交通
 - 加強港口與倉儲區之間的交通聯系
 - 加強東北風景綫與北海風景綫之聯絡交通
 - 規劃與終極人口相對稱的基礎設施

- 提高環境品質

積極保留重要的自然景觀, 修復有歷史價值的古迹與古建, 創造優美的, 有規律的, 適應山地變化的都市環境, 控制水陸空與視覺污染。

- 建立生動, 明朗, 親切有文化的都市空間及意象
- 制定合理的土地開發積率和開發密度
- 合理控制山坡地之開發強度
- 合理利用及保護自然資源
- 保留有歷史價值的古迹古建等物
- 有選擇性的設置海濱公園, 山上高爾夫球場及游憩點

- 優化生活品質

所列其他六個目標都是優化生活素質的條件, 再加上培育豐富的, 生動的文化, 教育, 運動, 娛樂, 消遣, 并促進人們享受自然。

- 重視傳統民俗文化活動, 保留并提供這類文化建築設施
- 為民間教育, 文藝, 社會及宗教活動提供良好的都市空間及建築預留地

- 獨特都市景觀

追尋適合的功能, 風俗習慣, 氣候及生活方式的規劃, 市容設計及建築形式具有現代氣息, 和地方特征, 并與自然環境, 如海, 河, 山相配合。

- 一個意象鮮明的港都, 山城
- 在基隆港南面的山上建立新的行政與商業中心
- 開辟游艇碼頭, 濱海餐廳, 水上俱樂部, 渡假村及山上游樂設施
- 道路與城市空間布局盡可能適應山城特點, 依山而建

第五節 規劃原則

- 規劃原則
 - 規劃內容充實連貫
 - ◇ 具有高度的前瞻性
 - ◇ 規劃年限長遠,考慮中長期
 - 整體空間結構層次清楚
 - ◇ 市,地區,小區,鄰里層次分明,用地循序串接,譬如公共設施依層級有系統化的分派
 - 標準高且一致的規劃
 - ◇ 住宅,商業,工業及其他用地都有清楚明確的規劃準則
 - ◇ 公共,基礎設施齊全,配套數量充足
 - 道路規劃依等級有一定且一致的標準
 - 配合現有法規,盡量實踐好的環境品質
 - ◇ 適度調整法規,追求實踐具前瞻性理想
 - ◇ 定訂必要的環境品質要求規範,指導下位計畫的各種開發
- 規劃原則之實用
 - 總體規劃原則
 - ◇ 能容納58萬人口之港口都市.
 - ◇ 新增加的都市發展用地,不利用:
 - ✧ 海拔高度150公尺以上之土地.
 - ✧ 相對高差80公尺以上之土地.
 - ✧ 平均坡度三級坡(>30)以上之土地.
 - ✧ 地質潛在災害嚴重之土地

- ◇ 自然生態環境敏感區
 - ◇ 未具有15公尺寬以上聯外道路, 交通不便利之地區.
 - ◇ 土地面積未達到具備社區規模, 且不能與現有建成社區相配合之地區.
 - ◇ 與現有或主要計畫道路距離超過250公尺以外之地區.
 - ◇ 已有聚落的地區將優先被考慮整合為新都市發展用地.
 - ◇ 對於現有《洪泛災害敏感地區》之管制或限制, 本規劃將尊重并接受現有為已開發區之事實, 但在避免災害的措施方面, 應該在細部計畫或工程設計時尋找替代方案.
 - ◇ 對於現有《地下水補注區》之管制及限制, 本規劃將尊重并接受現有為已開發區之事實, 但在維持地下水補注的措施方面, 在細部計畫時, 應有替代方案管制. 同時現況未開發之地下水補注區, 將盡量維持其限制.
- 土地使用規劃原則
- ◇ 整合并檢討現行五個主要都市計畫, 制定一個全面的整體性總體規劃.
 - ◇ 合理地指導及劃分細部規畫範圍.
 - ◇ 提升或重組不適宜之都市土地使用.
 - ◇ 除了必要的道路用地外不降低現有都市計畫土地使用分區用地.
 - ◇ 重視山水綠化與保留自然資源.
 - ◇ 盡量合理的劃分小區及整體開發單元.
- 規劃分區原則
- ◇ 全市劃分成四個規劃地區, 即港埠區(中心區), 八斗子(東區), 大五侖(西區), 七堵暖暖(南區)
 - * 中心區, 東區, 西區組成一個新鎮
 - * 南區為另一個小型新鎮
 - * 每個地區將由若干個小區組成(每個小區由大約5,000個居住單位組成)

- ◇ 港埠區(中心區)為主要的商業中心
 - ◇ 各地區均衡發展
 - ◇ 每個地區均有各自的商業中心
 - ◇ 新城舊區同時發展改造
 - ◇ 小區界限清楚, 公共設施完善, 為相對獨立的居住生活單元
- 住宅區規劃原則
 - ◇ 接受現有都市計畫所有住宅用地及其規劃人口
 - ◇ 納入可供發展為住宅區的山坡地
 - ◇ 納入可供發展為住宅區的變更都市計畫土地
 - ◇ 考慮整體土地使用結構
 - ◇ 考慮道路網
 - ◇ 引用鄰里, 小區概念的規劃原則
- 商業區規劃原則
 - ◇ 現有市中心區為主要商業中心
 - ◇ 在七堵暖暖, 八斗子及大武侖設立副中心
 - ◇ 接受現有已開發及已劃設的合理商業用地
 - ◇ 商業用地容積控制必須與其規劃等級相稱
 - ◇ 選址必須考慮地理位置, 服務範圍與人口
- 工業區規劃原則
 - ◇ 如有腹地, 優先考慮擴大現有具規模的工業區土地.
 - ◇ 與住宅區及商業區必須有清楚的界綫區隔及適當的隔離綠帶.
 - ◇ 工業區必須便利的與聯外交通道路聯系.
 - ◇ 遷移規模小且零星的工業用地, 并鼓勵集中.
 - ◇ 遷移夾雜於住宅區之間而沒有隔離綠帶的工業用地.
 - ◇ 考慮變更更適宜其他用途的工業用地.

- 公共設施規劃原則
 - ◇ 根據小區, 地區人口劃設相對公共設施, 確保設施層級清楚, 不重疊.
 - ◇ 適當配置主要計畫所制定的公共設施.
 - ◇ 若有需要, 可參考新加坡的公共設施標準, 適當的補充所缺設施.
 - ◇ 學校
 - * 現有已規劃之學校用地, 將全部保留, 不予解編.
 - * 規模不足之現有已開辟之學校用地, 其毗鄰之保護區或其他公共設施用地, 將優先解編供作學校擴大之用.
 - * 新發展區內之學校區位規劃, 僅為概念性質之建議, 其確切位置應留待細部計畫時詳細考慮.
 - ◇ 新發展區應優先滿足其範圍內之公共設施需求, 若有余地, 則應彌補其毗鄰地區公共設施之不足.

- 道路交通規劃

- 目標
 - ◇ 配合規劃地區, 組織開發全市基本結構
 - ◇ 把主要的生活圈聯繫起來
 - ◇ 提升港口之聯外道路系統
 - ◇ 改善市內的地方道路
- 規劃原則
 - ◇ 策劃一套擁有不同等級的道路網絡
 - ◇ 交通網需要與土地使用配合, 并聯系每個生活圈, 商業中心, 工業區及旅游重點.

- ◇ 塑造一個重視綠化的優雅道路結構
 - * 新道路兩旁設置植樹帶,防止路旁不良發展及保持道路設計效率
- ◇ 公共交通完善便捷
- 道路設計原則
 - ◇ 盡量利用地形,減少工程量
 - ◇ 建立交通路網所須用地,在沒有其他替代方案情形下,將利用現有都市發展用地,但將盡可能避免
 - ◇ 盡量避免利用海拔120公尺以上,平均坡度40%以上的土地。
 - ◇ 道路網必須保持合理間距
 - ◇ 不會利用或破壞古建築,古迹或歷史空間
 - ◇ 道路規劃之路綫選擇的原則:
 - * 優先考慮現有道路及已劃定道路
 - * 利用現有道路拓寬升級,(包括兩側之其他土地使用分區)
 - * 窳陋地區亟待辦理都市更新者
 - * 公有土地
 - * 未完成征收或開辟之公共設施用地
 - * 學校用地之空地
 - * 工業區
 - * 住宅區
 - * 商業
 - ◇ 道路路廊必須滿足基本道路工程設計標準,實際道路工程可行性分析及定樁工作為後續作業.日後受托道路工程顧問公司必須根據本計畫路廊為設計依據。

第六節

訂定容積準則

- 住宅區
- 容積率訂定以能滿足容納X年計畫人口及其分派為前提。
- 接受所有已建成地區之合理容積，并根據以下原則定訂容積：

本計畫的容積訂定	現有都市計畫之計畫之都市發展	建成區	保留現況已建成密度，而窳陋地區則優先考慮劃設中或低密度
		未發展區	尊重現有分配密度，但如地形陡峭者，則優先考慮低密度
		保護區	視土地承受能力及周邊劃設密度而定
現有非都市土地	建成區	按照已建成密度劃設，但如有不合理的密度則須另定容積，并要求在改建時落實新分配容積	
	未計畫	凡解編非都市計畫用地均以低密度為主	

- 依地勢坡地情形，谷底平緩土地規劃中密度，山麓坡地規劃低密度，山頂部分規劃最低密度。
- 在基隆多山之地形特性下應堅持建蔽率之控制。
- 所分派的實際容積應比最高可達容積低，應該保留20%至30%容積供各種容積獎勵之用。

- 市中心容積率訂定之說明
 - 市中心區(C6-C14)9個小區單元之商業區容積不計算容納人口,為純商業區
 - 把商業區分為三種密度,低(100%),中(160%),及高(250%).
 - 依照[港都山城]之景觀特性,提高部分中心商業區為最高密度,以提高享有山景及海景之可能性.並創造豐富之城市空間.
 - 外殼景觀控制區之容積不可超過該控制區外圍建築容積之上限.
 - 新市政中心區乃長程發展計畫,其容積訂定應依以下原則:
 - ◇ 因為新行政中心屬中央商業區,其終極面積與平地中央商業區面積合計將不超過本計畫所劃設的面積.
 - ◇ 建築量不能超過地質安全評估所允許之上限.
 - ◇ 平均容積為160%.

第七章 規劃準則

- 第一節 住宅區
- 第二節 商業區
- 第三節 工業區
- 第四節 公共設施
- 第五節 道路設計及隔離帶

第七章 規劃準則

本規劃工作包括訂定一套合理并適合基隆市的規劃準則。訂定準則的原則是根據終極年人口,就業人口暨參照新加坡的規劃準則。準則中包括所有主要用地的面積需求計算及規劃控制。整個發展程序將依據人口成長量來分配,依量定期釋出土地供開發。

第一節 住宅區

本規劃應基隆市地形地勢,現況發展及現行都市計畫作了詳細的檢討,并決定把基隆市畫成四個區:

- 港埤中心區(6萬戶或24萬1千人)
- 七堵區(4.4萬戶或17萬6千人)
- 八斗子區(2萬2千戶或8萬7千人)
- 大武侖區(1萬9千戶或7萬6千人)

表 7.1.1 住宅區規劃準則表

住宅種類	容積	層高	建蔽率	密度		每戶平均粗面積 (m ²)	每人平均居住粗面積 (m ²)	用地面積分布
				戶/公頃	人/公頃			
最高	超過 300%	15 至 25	20%	206	825	140	35	0.25%
高	200-300%	8 至 16	20%	156	625	140	35	14.75%
中	110-210%	3 至 9	25%	80	320	160	40	40.00%
低	70-130%	至 3	30-40%	25	100	320	80	25.00%
最低	低於 70%	2	30-40%	13	50	400	100	20.00%

注:

1. 粗住宅用地面積內包括住宅開發區內的道路,空地綠地,公共設施與基礎設施。公共設施并不是指細部計畫或主要計畫層次的公共設施,而是指住宅區內自行提供的私人游泳池,俱樂部,網球場等。
2. 本計畫以每戶4人的密度作計算。
3. 計算中質:最高平均為300%,高平均為250%,中為160%,低為100%及最低為50%。

資料來源:本計畫綜合整理
File: 820RES01.xls Sheet1

• 住宅區規劃參考數據

為了對將來的建築環境品質有所控制,本規劃參照了新加坡共管公寓規劃設計控制,參閱表 7.1.2. 這項準則對未來的實質居住環境品質能起一定的作用. 例如,建蔽率如果控制在 20~25% 就意味着能有更多的公共空間及公園綠地,同時,有了相應的層數管制就能確保某些地區因高樓而破壞周遭環境景觀.

表 7.1.2 新加坡共管公寓規劃設計控制表

高度分類	建蔽率	層數	粗容積率	密度** (人/公頃)
高	20%	25	5	893
		24	4.9	866
		23	4.7	840
		22	4.4	786
		21	4.2	745
		20	4	710
		19	3.8	674
		18	3.6	639
		17	3.4	603
中高	20%	16	3.2	568
		15 (14.65)	2.9	520
		14	2.8	487
中	20%	13	2.6	456
		12	2.4	425
		11 (11.3)	2.3	400
中低	25%	10	2.2	389
		9	2.1	374
		8	2.0	358
		7 (6.92)	1.7	310
		6	1.6	286
低	30% - 40%	5	1.5	262
		4	1.3	239
		3	1.2	215
		2	0.5	90
		1		

資料來源: 新加坡實施容積的成果

* 加黑數字乃原有數據, 其他數據由本計畫推算所得

** 僅供參考, 並不運用在規劃管理.

File 820RES01.xls Sheet4

- 密度的定義

本規劃預計X年時, 每戶平均人口為4人, 每人平均居住面積大約是50平方公尺, 跟基隆市現有的每人平均居住面積比較已多出許多。

各類住宅的用地面積分布是本規劃在仔細檢討基隆市地形地勢及現況發展后的一種評估. 其中最高占0.25%, 高占14.75%, 中為40%, 低為25%及最低20%.

- 最高及高

本規劃將接受一些已建成或已劃設的高密度住宅區, 這類住宅將包含在最高及高密度內. 為了塑造高品質的居住環境, 在可行的情況下, 將不會增加這兩類住宅. 這類住宅區如果整建, 其容積率, 層高與建蔽率必須有所控制, 以確保能提升環境景觀。

根據本規劃的了解, 基隆市現有戶量是每4人一戶(基隆市統計要覽, 1995年基隆市歷年人口成長戶數戶量及性別表). 而根據行政院戶口普查處, 1990年的戶口及住宅普查報告, 基隆每人居住面積是20平方公尺. 這個數據乃是北臺灣地區最低的. 假設基隆市未來的整體環境有所提升, 人們對居住空間及環境品質的要求必然相對提高, 以達到[一戶一住宅, 一人一居室]之目標. 本規劃建議把此類住宅的每人平均居住面積提高至35平方公尺.

最高及高密度的住宅平均每戶面積可達140平方公尺, 而每公頃密度介於156-206戶.

- 中

中類型住宅區由110%至210%. 這類住宅多數為未來新住宅開發區的容積管制. 當中也有現行都市計畫區的住宅區. 中型住宅將占基隆市所有住宅用地的40%.

中型住宅區有很大的變化空間,樓高可以從3至9層高.為基隆市提供更多樣化的都市結構.為確保建築組群中能騰出更多的公共空間,本規劃建議把建蔽率控制在25%的上限.

本規劃也把此類住宅區之每人居住粗面積提高至40平方公尺,而每戶平均面積為160平方公尺.至於密度控制,從容積率及每戶平均面積計算,定為80戶/公頃.

◦ 低及最低

低類型住宅區可分為兩種,既低(70%-130%)和最低(低於70%).這類開發多數會在可開發的山坡地上.此類開發密度偏低,主要是為了維護山坡地的環境景觀.這些住宅的層次較高,在整個環境中占住宅區面積的45%.這些住宅可能是排屋,半獨立和洋房.洋房的建築型態與臺灣現今新生農舍接近.

低類型住宅區密度較低,從13戶/公頃至25戶/公頃不等.層高都不會超過3層.建蔽率為30%至40%.

• 總結

本計畫將根據現行都市計畫,尊重現況,分派容積.並以小區規劃的原則為前提,把住宅區整合成小區.

第二節 商業區

基隆市現有的商業發展並沒有明顯的層級，商業發展量並沒有一個整體的管制。本規劃根據總人口的預測，制訂了一套商業發展原則。本規劃的考慮因素包括：服務人口，三級產業人口比例，服務範圍，地理位置，現況發展，現行都市計畫及各類商業面積分配。

● 三級就業人口預測

大多數三級產業需要商業面積，本規劃在訂定基隆市商業規模前，必須預測將來三級人口的比率。基隆市95年度的三級就業人口是總就業人口的66%。根據本規劃的預測，基隆市在終極年的三級產業就業人口將大約占總就業人口的73%。主要是因為一級產業逐漸減少，二級產業人口亦趨高科技發展，而傳統式勞工密集的生產將繼續往外擴展。

本規劃在作三級就業人口預測時，同時檢討了一些港市或與基隆市規模相似的城市之就業狀況。參閱表7.2.1。從該表，新加坡與波斯頓屬於港都會級的規模，而利勿浦，謝菲爾及黎爾屬港市級的都市。這些都市的產業發展是本規劃預測的參考資料之一。

表 7.2.1 各港都會/市的就業人口狀況

	新加坡 1996	美國 波斯頓 1990	英國 利勿浦 1992	英國 謝菲爾 1991	法國 黎爾 1990
總人口	3,000,000	2,900,000	460,000	501,000	-
就業人口	1,748,140	1,694,300	207,528	201,968	454,582
就業率 (就業人口/總人口)	58%	58%	45%	40%	-
三級產業人口	1,214,965	1,401,400	167,459	149,486	317,300
% (三級就業人口/ 總就業人口)	70%	83%	81%	74%	70%

資料來源：本規劃綜合整理所得

• 商業中心等級

本規劃把基隆市內未來的商業中心分成四個等級:

表7.2.2 商業中心等級(數據根據計算所得)

商業中心	服務人口	粗用地面積(公頃)	商業粗面積(%)				粗建築面積(m ²)
			辦公	零售	旅館	飲食/娛樂	
小區	5千戶	4.0	0%	75%	0%	25%	8,800
地區(1)	2萬戶	18.0	20%	40%	0%	40%	60,000
地區(2)	4萬5千戶	25.0	20%	40%	0%	40%	90,000
中央商業	全市	150.0	30%	40%	15%	15%	2,300,000

File 820COM01.xls Sheet 4

資料來源: 本規劃根據新加坡每人平均商業面積及基隆市現況條件綜合推計

1. 每個商業中心都分有低, 中, 高密度.
2. 粗用地面積包括商業區的公園綠地, 廣場, 道路, 退縮帶, 基礎設施管綫等細部計畫的公用組件.
3. 各類商業面積比例由本規劃基隆市特性分配.
4. 粗建築面積參考新加坡商業中心規劃之指引.
5. 除中央商業中心區以外, 其他商業中心都是住商混合使用.
6. 商業區面積不包括停車場面積.

• 商業中心的内容

○ 小區中心

小區中心是一個住商混合的發展單元, 根據本計畫的推算, 這類型的中心有75%的建築面積為住宅, 其他25%歸商業使用.

一個小區中心將為5,000個住戶服務, 一般在鄰里中心買不到的日常用品, 都可在小區中心找到. 可預見的有百貨商店, 小型市場, 銀行分行, 理發店, 診所, 干洗店, 五金店, 藥店等. 並且還有更多的飲食店.

小區中心的面積根據個小區的特性而別. 而密度乃根據住宅區的分派訂定. 其中低密度從70%至130%, 中密度是介于110%至210%, 高密度則是200%至300%.

○ 地區中心

根據本計畫的分析,基隆市可設置3個地區中心,其中大武侖與八斗子地區各會有一個較小型的中心,及地區中心(1),而七堵區因人口較多,則是一個大地區中心.地區中心是介於小區與中央商業中心之間的一種商業中心.

地區中心也是住商混合的發展單元,本計畫對該中心的住商分派也是75%住,25%商.根據人口的規模,大武侖與八斗子可擁有66,000及57,000平方公尺的商業面積,而七堵暖暖地區中心則可開發90,000平方公尺的商業面積.

商業用地密度乃根據住宅區訂定.此類商業中心將提供地區性的商業設施;如銀行,超級市場,主題商店,餐館,Karaoke,聯瑣快餐店,戲院等等..

- 中央商業中心一般是都市發展的中心點,而其範圍,規模與定位都隨其地理條件,歷史人文逐漸成形.基隆市也不例外,其港埠中心區已具有一定的規模,本規劃接受它將繼續扮演本區域的主要中心.在檢討了現況發展與現行都市計畫后,本規劃建議把此中心的面積擴大到150公頃,而每人平均商業面積將以新加坡的4.0平方公尺為根據,實際人均商業面積得視規劃后定訂.擴大中央商業面積的主要目的包括:

- ◇ 提供更多的商業面積以利都市更新
- ◇ 緩和港與市之間的沖突,把範圍擴大,并把開發壓力疏散到新編商業區
- ◇ 應付將來58萬人口的就業與消費需求

本規劃認為基隆市將不會成為一個重要的金融中心,因此把辦公面積的占比定為30%.參閱表7.2.2.但港埠中心的零售商業活動將是該中心的主要活動,本規劃預測零售面積將能占有40%的商業

總面積，爲了配合旅游觀光事業的發展，建議把旅館及飲食/娛樂的占比各分爲15%。

○ 新行政中心的商業用地

本計畫乃遠程規劃，因此，除現有商業密集的港埗中心區外，本計畫建議在隧道上預留一片土地，供基隆市中央商業區在將來能有規律的發展。此地段雖有地質不穩定的地點，但卻是一個具策略性的地段。不但能居高臨下，且具有足夠的面積以塑造一個新中心。

一旦港埗中心區發展漸趨飽和，而基隆市經濟條件允許，新行政中心的商業用地亦可開始開發。在開發營建前，監管單位必須有詳細并合理的細部計畫以指導這個中心的發展。其面積及容積應該依照本計畫所分派的數量。

○ 商業區內的停車實施

本計畫內商業建築粗面積并不包含停車建築面積。根據合理的規劃理念，不同的建築面積使用應有不同的停車面積要求。例如新加坡的作法，同樣是商業使用如戲院，購物中心，餐館都有不同的商業建築面積對停車位的不同比率。

停車場的建設應該由開發商負責而非地方政府。本計畫建議地方政府應該設立監管單位，在作細部計畫時設置機制，確保開發商負責其開發案所引發的停車需求。如果應技術上的原因，開發商無法滿足所應配置的停車位，本計畫建議應有機制向該開發商征收建設所缺停車位的等同費用，以俾監管單位建設公共停車場。

- 總結

本規劃的另一規劃原則是接受已編定的都市計畫面積。原編定商業用地面積是122.80公頃，本規劃將尊重其原有容積來計算商業建築面積，如成果顯示供應不足，本規劃將給以增加用地面積，而超供應者則保持原計畫面積。

第三節 工業區

• 各類工業區的分布

基于基隆市的地形地勢，適合開發工業區的土地并不容易取得。本規劃就現有已開發及已規劃的工業區作出檢討，并建議變更一些位置較佳的工業用地為其他用地。同時，在適當的地段擴大工業區。基于地形的限制，基隆市無法就每個不同的地區畫設與其人口相對稱的工業區。

根據本規劃對現況土地使用的檢討，在每個地區畫設了工業區，其分布狀況如下：

- 港埭中心區 輕工業區
 - 七堵區 一般工業區
 - 大武侖區 商業園/無污染工業區
輕工業區
 - 八斗子區 商業園/無污染工業區
輕工業區
-
- 工業類別定義
 - 工業園
無污染，高科技製造，環境優美
 - 無污染工業
可設置在住宅區內，毋須隔離帶
 - 輕工業
可設置在住宅區內，須隔離帶
 - 一般工業
有低微污染，設置於住宅區邊緣，需隔離帶
 - 特殊工業
空氣，水源污染，噪音及景觀問題，須獨立開發

- 廠房類別定義

- 配給土地

主要供中大規模一般及輕工業使用. 廠家自行開發建設.

- 標準廠房

	廠地面積 (平方公尺)	建築面積 (平方公尺)
* 排式作坊 中間單位	1,500	1,900
角頭單位	2,300	1,950
* 標準廠房 A	4,200	1,900
* 標準廠房 B	6,000	2,800
* 標準廠房 C	8,000	4,000

資料來源: 新加坡裕廊鎮管理局

- 多層廠房

主要供輕工業, 無污染工業及工業服務(員工食堂, 園區行政等). 可設置在住宅區內.

- 工業就業人口

本規劃預測二級產業人口在 X 年時可達總就業人口之 25%, 而其中 8% 從事建築業, 那製造業既占最就業人口的 17% 或 44,400 人. 本規劃的目的是為製造業提供足夠的土地以容納 4 萬 4 千人.

- 各類廠房員工密度

X 年時, 基隆市必須為 4 萬 4 千人從事二級生產的人提供工作空間. 本規劃參考了新加坡的準則, 并以這些準則實施后的實際建築環境來推估基隆市 X 年時的工業環境, 結果參閱表 7.3.1.

表 7.3.1 各類廠房員工密度表

工業用地種類		基隆市 終極年 (人/公頃)
配給 土地	工業園	
	製造業	200
	工業服務 研究發展	550 70
	無污染工業 輕工業 一般工業	45
標準廠房		90
多層工廠		550

*資料來源：本計畫綜合整理所得
File : 820IND02.xls Sheet 3

- 各類工業土地規劃配比

在檢討基隆市工業區發展及未來的發展需求后, 建議以表 7.3.2 的配比開發:

表 7.3.2 各類工業土地規劃配比表

	配給用地	標準廠房	多層工廠
工業園	80%	10%	10%
無污染工業			
輕工業	50%	30%	20%
一般工業	65%	15%	20%

資料來源：本規劃建議 File 820IND02.xls Sheet 1

- 工業區規劃準則

以基隆市 X 年的製造業人口為依據并參考本規劃所畫設的工業區面積, 基隆市的工業區能以中低密度來發展. 本規劃參考了新加坡工業區的開發形式并根據本規劃對基隆市工業用地的分配, 制訂了下列的規劃準則:

7.3.3 工廠建築設計準則

	密度	層高	容積 上限	與住宅區 的隔離帶	綠化率
商業園	低	1	60%	-	40%
	中	至 2	100%	-	40%
無污染工業	低	至 2	80%	-	20%
	中	3~7	150%	-	20%
輕工業	低	至 2	80%	50 公尺	20%
	中	3~7	150%	50 公尺	20%
一般工業	低	至 2	80%	100 公尺	-
	中	3~7	150%	100 公尺	-

資料來源：本計畫綜合整理所得
File : 820IND02.xls Sheet 2

第四節 公共設施

本規劃認為公共設施與空地綠地的配置一定要有一套貫徹的規劃準則，從居住區單元至全市的需要，以不同等級，不同服務人口，不同服務內容的方式來考量公共設施的配置。本計畫在作業過程當中仔細的對臺灣及新加坡的公共設施配套進行分析。分析結果如下：

- 新加坡之公共設施配套標準

新加坡之公共設施配套標準為一個具明顯層級觀念的金字塔機關系統，不同層級之空間單元配置以不同等級的公共設施。鄰里為此系統之最底層(2,000人或500戶)，10個鄰里形成1個小區(20,000人或5,000戶)，及6至9個小區組成1個新鎮(120,000至180,000人或30,000至45,000戶)。

新加坡之公共設施配套標準具有以下數特點：

- 鄰里及小區規模明確
- 設施層級分明；設施分類較細
- 設施層級與空間單元層級的關係有明確的定義

- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法公共設施標準

臺灣之都市計畫定期通盤檢討實施辦法中之公共設施檢討標準並無明確的空間單元層級之觀念，其中所提到之[里鄰]及[社區]雖有習慣上的認定，卻無明確的人口或戶數規模之界定；關於設施等級與空間單元層級間亦未建立緊密的關係(亦僅有習慣上之認定)，因此，此通盤檢討僅能為設施總量的檢討，而無檢討設施空間分布及設施層級配置合理性之功能；此外，臺灣之公共設施種類與新加坡亦不相同。

臺灣通盤檢討標準的特點為：

- 無明確的里鄰與社區規模之界定
- 設施層級未明確劃分；設施分類較粗
- 以人口總量作為提供設施之依據，設施種類與空間單元之間無明確的關係
- 遵循市場機能，強調因地制宜

- 建議
 - 公共設施應該有選擇性的參考新加坡之規範, 并盡量符合通盤檢討之標準.
 - 公共設施之配套應重新檢討修正一套符合臺灣通盤檢討之標準.

- 公共設施種類

本規劃將公共設施分成六個種類, 既:

- 文教
- 體育/康樂
- 公園綠地
- 機關
- 社區性質公共設施
- 區域性設施

注: 本規劃所謂的公共設施乃指人們可直接使用的公共服務, 并不包括軍事用地, 墓地, 道路, 管綫, 下水道, 污水處理廠這類的設施.

- 公共設施標準

- 小區

里鄰在臺灣的定義是最基本的住宅區單元, 但是它并没有明確的人口, 戶數, 面積的定位. 爲了使居住區能具有完整且合理的公共設施, 本計畫採納新加坡的辦法, 以人口來劃設居住單元, 并以小區爲名. 一個小區的人口將介於 12,000 至 20,000 人. 其配套準則詳如表 7.4.1.

表 7.4.1 小區公共設施配套

設施種類		配套標準	標準面積 (公頃)
文教	國小	3,000 至 5,000 戶 1 所 服務半徑不超過 600 公尺	2.00 至 3.00
	國中	3,000 至 5,000 戶 1 所 服務半徑不超過 1,500 公尺	2.50 至 2.80
體育/康樂	兒童游樂場	每千人 0.08 公頃	每處不得小 於 0.1 公頃
公園綠地	里鄰公園	每千人 0.08 公頃	每處不得小 於 0.5 公頃
社區	活動中心 (包括圖書館)	3,000 至 5,000 戶 1 所	0.8 公頃

資料來源：本規劃綜合整理
File 820IND02.xls Sheet 7

○ 地區

在臺灣, 社區應該是里鄰的上級空間單元. 但社區的定位並沒有具體的定義, 因此, 本計畫將不引用這個名稱. 本計畫建議把里鄰上位的空間單元定為 [地區]. 本計畫參考新加坡之小區與新鎮的關係, 並探討基隆市的現況及地形地勢, 建議把地區的人口設定在 60,000 人至 80,000 人之間. 其配套準則詳如表 7.4.2.

表 7.4.2. 地區公共設施配套

設施種類		配套標準	標準面積 (公頃)
文教	高中	每 20,000 戶 1 所	5.00
	專業學校		5.00
社區/機關	區行政中心	每 25,000 戶 1 所	0.50
	警察分局	每 25,000 戶 1 所	0.50
	消防隊	每 25,000 戶 1 所	0.50
	公共汽車轉換站	依本計畫劃設	3.30
體育/康樂	體育場	每 40,000 戶 1 座	5.00
公園綠地	社區公園	每 20,000 戶 1 處	4.00

資料來源：本規劃綜合整理
File 820IND02.xls Sheet 7

第五節 道路設計及隔離帶

在第三章的交通運輸一節內已經提到道路規劃準則，茲那些準則與本節相關，故把 2 個規劃設計準則表(表 7.5.1 及 7.5.2)再度顯示。除此，本節將以圖來展示各級道路的設計準則，並將提供道路與發展區隔離帶的規範。這套準則引用新加坡的設計標準。

表 7.5.1 道路間距, 出入口規劃設計準則表

道路等級	道路平行間距	出入口控制	出入口的設計	直接出入路旁屬地	出入口的間距(1)	右進右出的間距
高速公路	6~8 公里	全部	交流道	不允許	1.5-2.0 公里 (2)	0.5 公里
快速公路	6~8 公里	部分	交流道或平交	不允許	1.0-2.0 公里	0.4-0.5 公里
主要干道	1~2 公里	部分	交流道或平交	不鼓勵但能允許左右進右出	0.5-1.0 公里	100-150 公尺
干道	1~2 公里	沒有	平交	允許	0.5-1.0 公里	50 公尺
次干道	0.5~1 公里	沒有	平交	允許	50-120 公尺	-
地方道路	200 公尺	沒有	平交	允許	25-50 公尺	-

資料來源：本規劃
File 820TR01.xls Sheet 3

- (1) 根據地形地勢，在建成區距離可能更短。
(2) 在現有道路系統及地形的局限下，最短的絕對間距是 1.0 公里。
注：出入口的間距原則須應地形的限制和現有的路網調整。

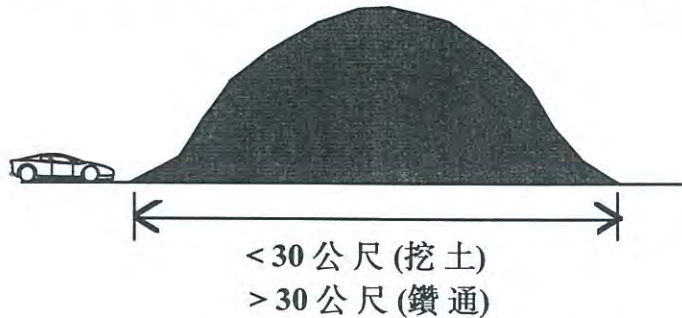
表 7.5.2 道路時速, 坡度, 轉彎直徑, 車道寬度, 車道數量與中央分隔島規劃設計準則表

道路等級	設計時速 (公里/小時)	坡度上限	轉彎直徑 下限 (公尺)	車道 寬度 (公尺)	車道 數量	中央分 隔島
高速公路	80~100	4~5%	250~435	3.6	4	設置
快速公路	80	5%	250	3.6	4	設置
策略性干道	80	5%	250	3.6	4	設置
主要干道	60~70	6~8%	135~195	3.4	2~4	可設置
干道	60	8~10%	135	3.2	2	-
地方道路	50~60	10%	90~135	3	2	-

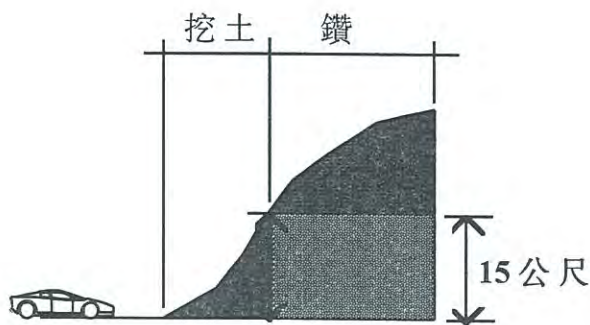
資料來源：AASHTO
File 820TR01.xls Sheet 5

基隆市主要計畫概念報告書 欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

- 主要道路工程設計準則
- 盡量平衡挖填土方工程
- 當路廊必須經過低窪處時, 僅填土至4公尺高, 4公尺以上將以高架橋跨越.
- 當路廊必須穿越山地時, 將依據以下準則評選土方工程方式:
 - * 穿越路線從起點到終點的距離少過30公尺者, 以挖土工程進行.
 - * 穿越路線從起點到終點的距離超過30公尺者, 以隧道工程進行.



- 當路廊工程必須采隧道方式時, 將依據以下準則評選土方工程方式:
 - * 隧道入口處, 路面標高與地形標高落差少過15公尺者, 將以挖土工程進行. 標高落差超過15公尺者, 則採用鑽通方式.



• 主要道路斷面設計(供參考)

本計畫的道路系統有一套完整的道路等級, 而每個等級都具有一定標準的斷面設計. 詳見以下示意圖.

○ 高速公路



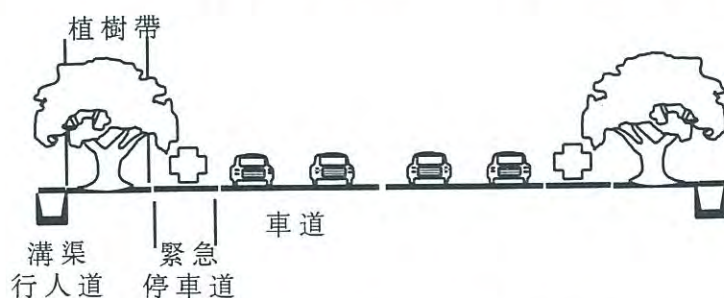
車道數量	中央分隔島	車道	中央分隔島旁之路肩	路肩	植樹帶	緊急停車道	溝渠	路廊保留
8	4.00m	2x14.80m	2x0.9m	2x2.75m	2x2.0m	2x2.5m	2x1.5m	52.90m
6	4.00m	2x11.10m	2x0.9m	2x2.75m	2x2.0m	2x2.5m	2x1.5m	45.50m

○ 快速公路



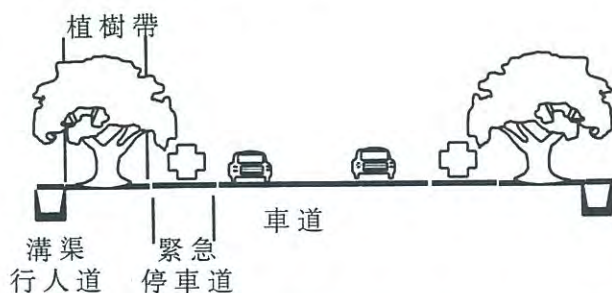
車道數量	中央分隔島	車道	緊急停車道	植樹帶	行人道溝渠	路廊保留
8	4.00m	2x14.80m	2x3.0 m	2x2.0m	2x1.5m	45.40m
6	4.00m	2x10.80m	2x3.0 m	2x2.0m	2x1.5m	38.60m
4	4.00m	2x7.40m	2x3.0 m	2x2.0m	2x1.5m	31.80m

○ 主干道(有中央分隔島及無中央分隔島雙向道路)



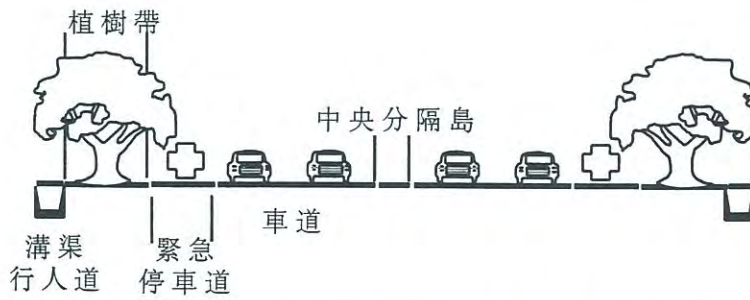
車道數量	中央分隔島	車道	植樹帶	緊急停車道	行人道溝渠	溝渠	路廊保留
4	0.60m	2x3.6m	2x2.0m	2x2.0m	2x1.5m	2x1.2m	26.20m
2	-	10.0m	2x2.0m	2x2.0m	2x1.5m	2x1.2m	21.40m

○ 主干道(單向道路)



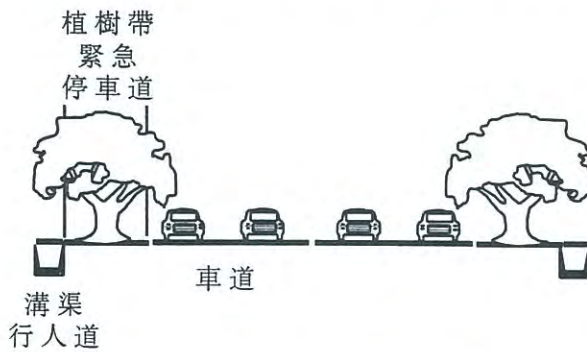
車道數量	車道	植樹帶	緊急停車道	行人道溝渠	溝渠	路廊保留
2	7.40m	2x2.0m	2x2.0m	2x1.5m	2x1.2m	18.80m
3	10.0m	2x2.0m	2x2.0m	2x1.5m	2x1.2m	22.50m
2	14.80m	2x2.0m	2x2.0m	2x1.5m	2x1.2m	26.60m
3	18.50m	2x2.0m	2x2.0m	2x1.5m	2x1.2m	29.90m

○ 中高密度住宅區的干道(有中央分隔島雙向道路)



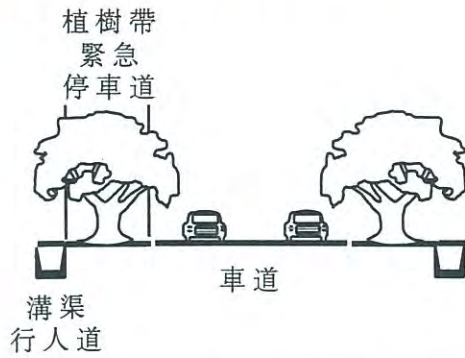
車道數量	車道	植樹帶	緊急停車道	行人道溝渠	溝渠	路廊保留
4	7.10m	2x2.0m	2x2.2m	2x1.5m	2x1.2m	26.20m

○ 中高密度住宅區的次干道(無中央分隔島雙向道路)



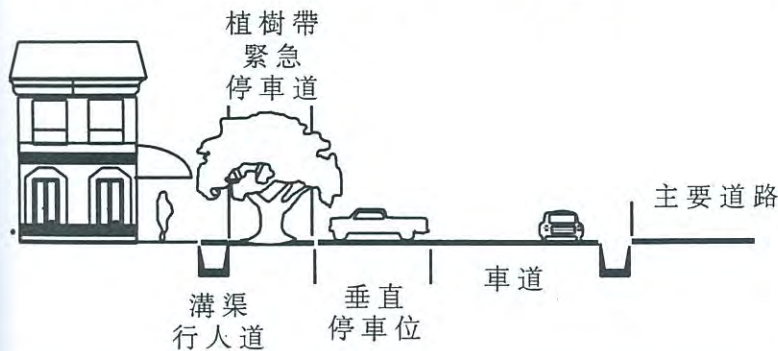
車道數量	車道	緊急停車道 植樹帶	行人道 溝渠	溝渠	路廊保留
2	7.40m	2x3.0m	2x1.5m	2x1.2m	15.40m
2	10.00m	2x3.0m	2x1.5m	2x1.2m	18.00m

○ 低密度住宅區的道路



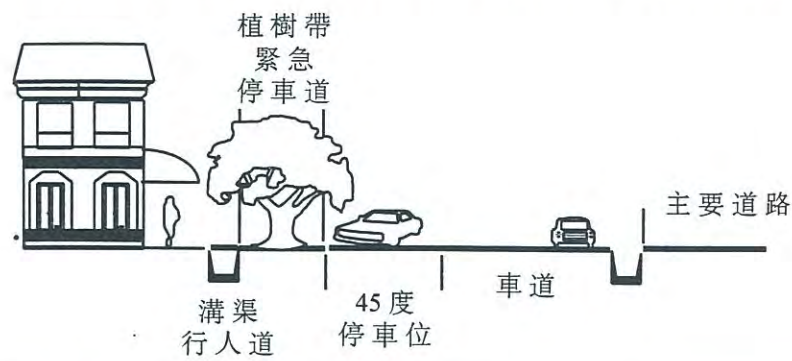
車道數量	車道	緊急停車道 植樹帶	行人道 溝渠	溝渠	路廊保留	道路等級
2	7.40m	2x2.4m	2x1.2m	2x1.0m	14.20m	低密度住宅區主要地方道路
2	6.60m	2x1.6m	2x1.2m	2x1.0m	12.20m	排屋區地方道路
2	6.00m	2x1.6m	2x1.2m	2x1.0m	11.60m	半獨立與洋房區地方道路
2	5.50m	2x1.6m	2x1.2m	2x1.0m	11.10m	半獨立與洋房區具回車道的地方道路

○ 商業中心區內的道路(一邊備有垂直停車的單向道路)



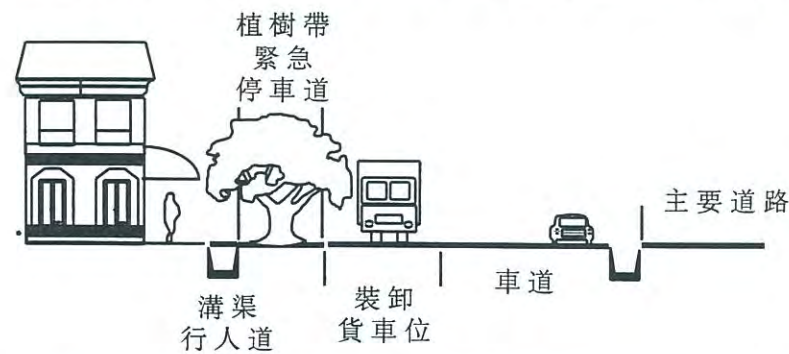
車道數量	車道	緊急停車道 植樹帶	行人道 溝渠	溝渠	停車帶	路廊保留
1	6.00m	2.7m	1.2m	1.0m	4.80m	14.50m

- 商業中心區內的道路(一邊備有45度停車的單向道路)



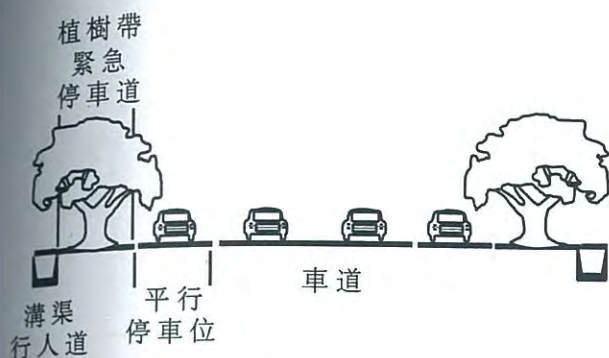
車道數量	車道	緊急停車道 植樹帶	行人道 溝渠	溝渠	停車帶	路廊保留
1	4.20m	2.7m	1.2m	1.0m	5.10m	13.00m

- 商業中心區內的道路(備有平行候車位, 裝卸貨位的單向道路)



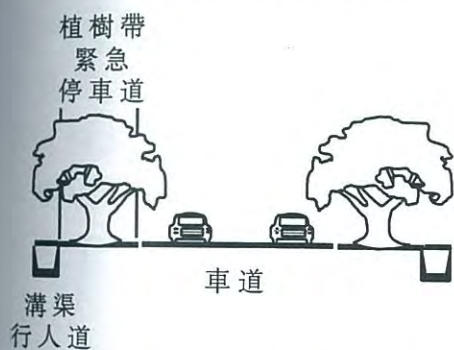
車道數量	車道	緊急停車道 植樹帶	行人道 溝渠	溝渠	裝卸貨車位	路廊保留
1	4.80m	2.7m	1.2m	1.0m	2.40m	10.10m

- 商業中心區內的道路(雙邊備有平行停車位,無中央分隔島雙向道路)



車道數量	車道	緊急停車道 植樹帶	行人道 溝渠	溝渠	停車帶	路廊保留
2	6.00m	2x2.5m	2x1.5m	2x1.0m	2x2.40m	18.80m

- 商業中心區內的道路(無中央分隔島雙向道路)



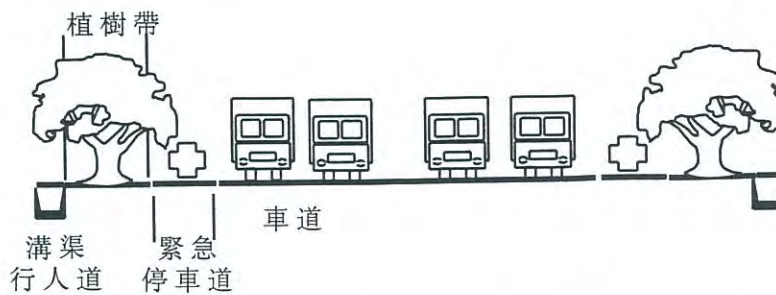
車道數量	車道	緊急停車道 植樹帶	行人道 溝渠	溝渠	路廊保留
2	7.40m	2x2.5m	2x1.5m	2x1.0m	15.40m

○ 工業區內主干道(雙車道)



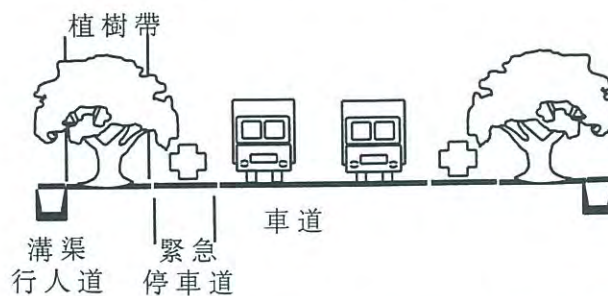
車道數量	中央路島	車道	緊急停車道	植樹帶	行人道溝渠	路廊保留
4	4.00m	2x7.40m	2x3.0 m	2x2.0m	2x1.50m	31.80m

○ 工業區內主干道(雙車道雙向道路)



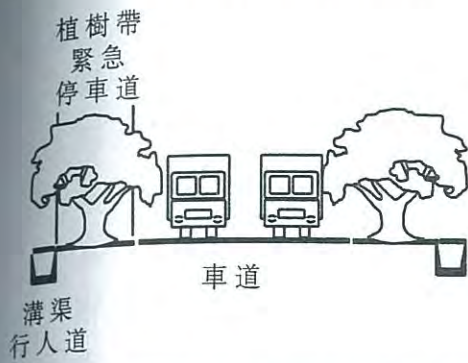
車道數量	車道	緊急停車道	植樹帶	行人道溝渠	溝渠	路廊保留
4	10.00m	2x2.20 m	2x2.0m	2x1.50m	2x1.20m	26.20m

○ 工業區內道路(雙向道路)



車道數量	車道	緊急停車道	植樹帶	行人道溝渠	溝渠	路廊保留
2	10.00m	2x2.20 m	2x2.0m	2x1.50m	2x1.20m	21.40m

○ 工業區內道路(雙向道路)



車道數量	車道	緊急停車道 植樹帶	行人道 溝渠	溝渠	路廊保留
2	7.40 m	2x3.00 m	2x1.50m	2x1.00m	15.40m

* 所以道路都可選擇以行人道配合溝渠建設或僅建設溝渠。

• 隔離帶規範(供參考)

一條道路如果要保持它的規劃功能就必須對緊臨道路兩旁的土地利用有所控制。不同等級的道路應有不同的隔離帶。隔離帶基本上是一條綠化帶，其中包括植樹帶及限建隔離帶。限建隔離帶內可蓋地面停車場，行人道，自行車道等公共設施。詳建以下附表：

○ 高速公路

用地	隔離帶的最小 寬度(m)	隔離帶的標準
住宅/文教	30	5 m 植樹帶 25 m 限建隔離帶
工業/機關/商業 (五層以上)	30	5 m 植樹帶 25 m 限建隔離帶
工業/機關/商業 (四層以下)	15	5 m 植樹帶 10 m 限建隔離帶
管制區內的發展	15	5 m 植樹帶 10 m 限建隔離帶

○ 甲級快速公路

用地	隔離帶的最小 寬度(m)	隔離帶的標準
住宅(五層以上)/文教	15	5 m 植樹帶 10 m 限建隔離帶
住宅(四層以下)	12	5 m 植樹帶 7 m 限建隔離帶
工業/機關/商業 (五層以上)	15	5 m 植樹帶 10 m 限建隔離帶
工業/機關/商業 (四層以下)	7.6	3 m 植樹帶 4.6 m 限建隔離帶
管制區內的發展	7.6	3 m 植樹帶 4.6 m 限建隔離帶

○ 乙級快速公路或主要干道

用地	隔離帶的最小 寬度(m)	隔離帶的標準
住宅(五層以上)/文教	10	3 m 植樹帶 7 m 限建隔離帶
住宅(四層以下)	7.6	3 m 植樹帶 4.6 m 限建隔離帶
工業/機關/商業 (五層以上)	10	3 m 植樹帶 7 m 限建隔離帶
工業/機關/商業 (四層以下)	5	3 m 植樹帶 2 m 限建隔離帶
管制區內的發展	5	3 m 植樹帶 2 m 限建隔離帶

○ 干道

用地	隔離帶的最小 寬度(m)	隔離帶的標準
所有發展用途	7.6	3 m 植樹帶 4.6 m 限建隔離帶

○ 地方道路

用地	隔離帶的最小 寬度(m)	隔離帶的標準
所有發展用途	2.3	2 m 植樹帶

1. 隔離帶就是道路保留與建築物之間的空地或建築物與建築物之間的空地。
2. 限建隔離帶內可建地面停車場, 服務車道, 自行車道, 學行人道或聯系建築。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

第八章 主要計畫概念圖內容

- 第一節 主要計畫概念圖之重大變更
- 第二節 交通路網規劃構想
- 第三節 主要計畫概念圖的社區結構
- 第四節 基隆市用地的計算
- 附件1 各小區的用地分布表
- 附件2 主要計畫概念圖

第八章 主要計畫概念圖之內容

規劃準則已在第七章里擬定,在這章里,本規劃將以表及圖來解釋本計畫如何運用規劃準則來規劃基隆市,並達到土地利用的最佳效果。

這次的作業目標是規劃,引導和調整基隆市的都市發展。基隆市主要計畫概念圖的目的是把基隆市終極年的發展清楚的在圖紙上描繪。終極年的人口總數是58萬。

基隆市主要計畫概念圖是基隆市主要計畫的圖的重要先期規劃部件。主要計畫概念圖的意義為:

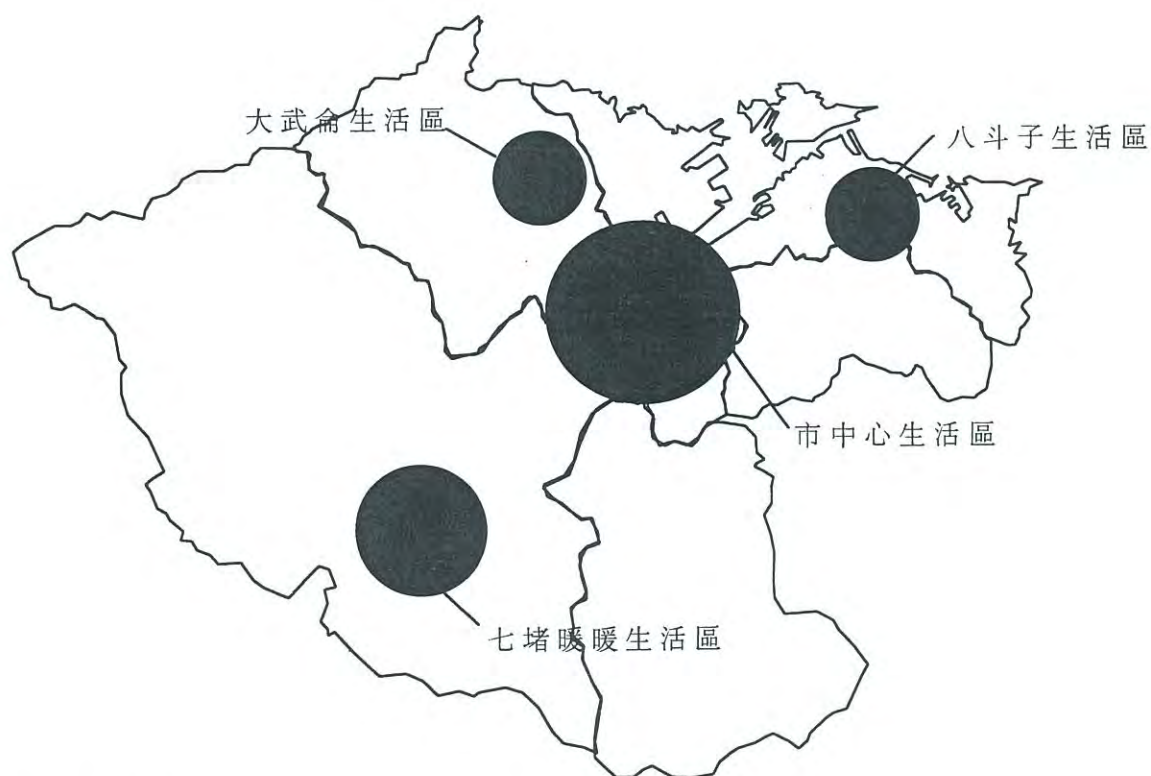
- 依長期的人口預測,環境標準及土地潛能而做長期的,前瞻性的規劃
- 主要作為預訂開發土地,以指導政府建設及私人投資
- 方案內的建設須分期開發;是否全部完成,要看需要

第一節 主要計畫概念圖之重大變更

本規劃重大變更有七個主要內容：

- 都市結構調整
- 建立整體交通網
- 市中心區改造
- 土地使用
- 港埠配置調整
- 全面實施容積率
- 開發許可制及整體開發單元

- 都市結構調整
- 將基隆分爲四個主要生活區
(市中心, 七堵暖暖, 八斗子及大武侖)
- 調整都市人口分布
 - ◇ 市中心地區 6.0 萬戶, 24.1 萬人
 - ◇ 七堵暖暖地區 4.4 萬戶, 17.6 萬人
 - ◇ 八斗子地區 2.2 萬戶, 8.7 萬人
 - ◇ 大武侖地區 1.9 萬戶, 7.6 萬人
- 每個地區及附屬小區都劃設多元化功能, 確保公共設施健全.



File : JLROAD.ppt

- 建立整體交通網(將在第二節,交通路網規劃構想內詳述)
 - 建立高速及快速公路網
 - 訂定各級道路間距及交流道位置與頻率
 - 拓寬及劃設地區主要道路
 - 規劃整體道路網,連接所有生活區,建立公眾運輸系統基礎
 - 在各地區保留大眾交通轉運中心用地
 - 規劃輕軌,連接現有市中心與新行政中心

- 市區中心區改造
 - 新市政中心(長程計畫)
 - ◇ 在港埠市區與基隆河谷八堵之間的高地山頂,建立一個新的市政中心,以整地方式整理成海拔高60-75公尺之高地平臺,面積計約有67.39公頃.
 - ◇ 保留範圍內較高之山頭(海拔150公尺),獅球嶺炮臺古迹,清代鐵路隧道,地下礦坑地區等,作為公園或開放空間,不予開發.
 - ◇ 在平臺前方作為市政府及市議會新址,並利用地勢將其建築物基座建為停車場.此新行政中心面積(不含開放空間)計有3.12公頃.
 - ◇ 除了內環快速道路由東西區可以便捷抵離之外,並增加三條主干道供港埠市區及基隆河谷地區可以直接到達.
 - ◇ 與港埠的舊市中心區,以兩條輕軌聯系,作為公眾交通運輸.
 - ◇ 新市政中心以大街廓開發方式,提供最高等級之商業設施使用,包括旅館,金融服務,辦公大樓,大型購物中心.其總面積計35.67公頃.

- 都市歷史景觀外殼控制區
 - ◇ 在原有舊市中心區歷史建築密集,主要是日據時期建築,劃定一個足夠規模之範圍,實行歷史景觀之保留或再現.

- ◇ 保留範圍包括原有之旭川河港,魚市街,布街,及清代慶安宮,城隍廟等,面積共有10.2公頃。
 - ◇ 在本區範圍內,不能拓寬道路,現有光復以前之建築應該予以修復保留,其他建築物之改建,應配合該街廓內歷史建築之立面元素,材料顏色進行設計,復原整體都市街道景觀。
 - ◇ 本區內新改建之建築物應提供足夠之停車場。
 - ◇ 本區內建築物高度不得超過三層樓,淨容積率不超過180%。
 - ◇ 針對本區應該進一步擬定細節的保留區促進及管制計畫。
- 基隆港東岸水岸商業區開發
 - ◇ 變更基隆港東岸部分碼頭,劃設為水岸商業區,引進觀光,休閒,文化等多元功能設施. 塑造親水空間,使港,市相互襯托,洋溢港市的氣氛. 同時提高土地利用價值及都市環境品質。
- 和平島整體再發展
 - ◇ 排除目前低價值的土地使用方式: 遷移造船廠, 漁港, 改為游艇碼頭. 解除工業區土地使用。
 - ◇ 改善目前聯外道路, 新建二座跨港橋梁, 將單一出入之囊底道路改為格子狀路網。
 - ◇ 漁港,造船廠船塢更新為私人游艇碼頭并將水岸腹地開辟為開放空間。
 - ◇ 將現有的住宅區辦理都市更新,配合私人游艇碼頭的建設,以高價值之濱海住宅為開發目標。
 - ◇ 建立水岸及以海產為主體之水岸商業設施,面積5.53公頃。
 - ◇ 桶盤嶼之工業區配合開發變更為游憩區, 開辟水岸海洋有關之游樂設施。
 - ◇ 擴大后的和平島公園範圍約40公頃。
 - ◇ 解編污水處理場旁總之工業區, 部分作為公園, 部分作為污水處理場。污水處理場的面積擴大為10公頃。為符合計畫人口的需求標準, 其不足之土地, 未來可以以填海彌補。

- ◇ 正濱漁港水岸應該配合開發為開放空間，并規劃3-5個水岸海鮮餐廳或商業設施。
- 土地使用
 - 增加住宅區
 - ◇ 在現有都市計畫住宅區(約1300公頃)之外，增加畫設788公頃之住宅區。
 - ◇ 增加畫設之原則為3級坡以下之平緩山坡地，與現有住宅區毗鄰，并有道路可以便捷抵離，或者由現有不適用之倉儲區或工業區解編。
 - ◇ 這些新畫設的住宅區，多為2-3級之山坡地，其開發密度應控制在較低之容積率。
 - ◇ 新畫設的住宅區開發應包括其小區或鄰里單元自身必須之公共設施。
 - 地區商業中心之建立
 - ◇ 除了港埗中央商業區之外，分別在七堵暖暖，八斗子及大武侖建立次一級的地區商業中心。
 - ◇ 八斗子以漁港邊之現有商業區為基礎，配合海博館計畫及聯外道路之改善，規劃一處約9公頃，可以服務9萬人之地區商業中心。
 - ◇ 大武侖地區以現有申請之二處工商綜合區(大型購物中心)為基礎，解編附近之住宅區，保護區，改善道路設施及開放空間，形成地區商業中心，面積約16公頃，服務8萬人。
 - ◇ 基隆河谷的七堵區(含暖暖區)商業中心，以現有七堵車站之商業區為基礎，將介于七堵與六堵間之蓮相宅工業區解編為新的商業區，并改善基隆河谷整體之地區性交通路網，新建跨河橋梁3座，提供商業中心與周邊地區之便捷交通。面積約22公頃，服務18萬人。

- 整合工業區, 振興工業, 引進研究發展工業
 - ◇ 將區位不適當, 毗鄰住宅區, 干擾居住環境品質之零星工業區解編為其他適當的土地使用。
 - ◇ 大武侖工業區應重新調整土地使用, 將工業區集中畫設在麥金公路西側, 將公路東側之工業區解編為住宅區。
 - ◇ 大武侖工業區擴大為 104 公頃。
 - ◇ 基隆市東區擴大位於六坑之現有工業區, 面積共約為 65 公頃。
 - ◇ 維持目前之六堵工業區, 但變更五堵車站以南之工業區為倉儲區。

- 每個生活區規劃與其人口對稱的公共設施(學校, 公園, 社區活動中心等)及基礎設施(水, 電, 排污, 垃圾)用地

- 在各商業中心, 要求開發商提供與建築面積相對稱的停車場面積, 至於停車場的建造方式則由開發商應地方特性自行提議

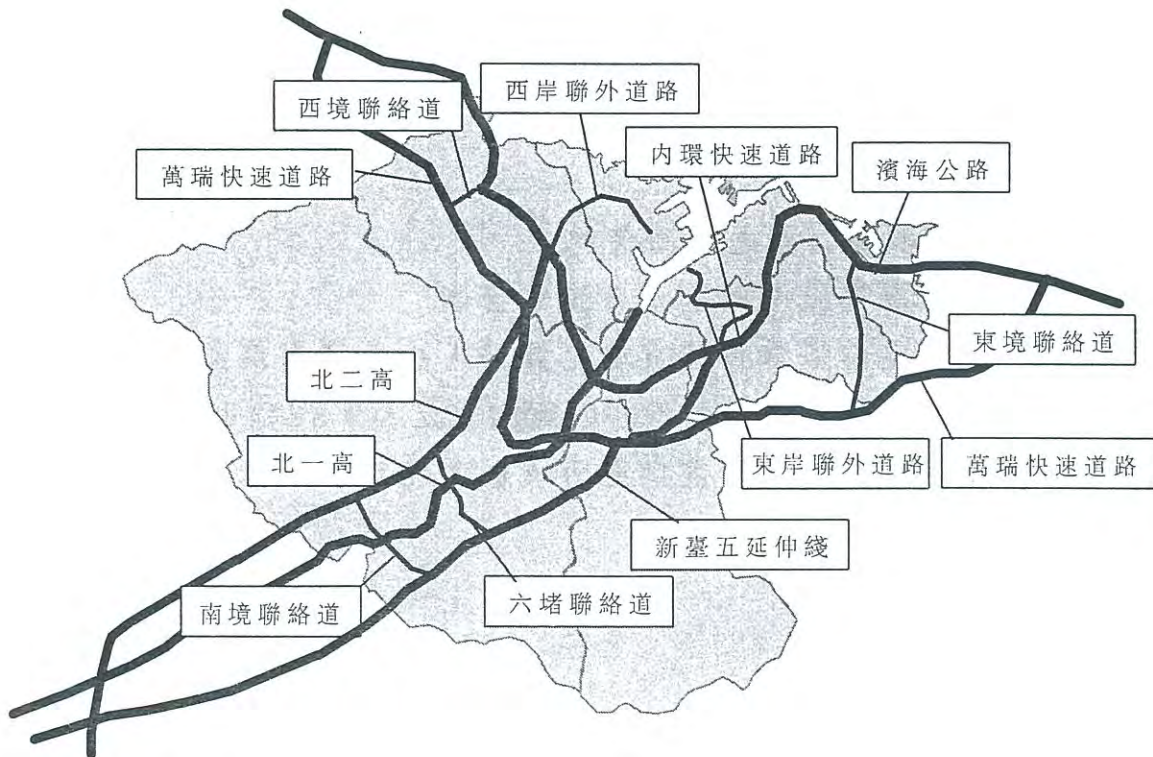
- 公園及綠地的劃設
 - ◇ 高速公路, 快速道路, 主干道沿綫應退縮綠化帶, 禁止建築。
 - ◇ 和平島公園, 情人湖風景區等區域性公園予以適度擴大, 並畫設三個大型區域性公園: 紅淡山公園, 六堵山公園, 及新市政中心公園。
 - ◇ 在解編某些大面積倉儲區時, 要求提供較大平坦土地, 作為運動休閒公園。

- 港埠配置調整(參閱第四章, 港口發展)
 - 結合基隆市與基隆港的優勢, 互惠互利的永續發展
 - 改善及提升現有港區布局與營運, 提高貨櫃裝卸量
 - 利用填海造地, 在現有港區內局部填築, 增加碼頭貨櫃場的堆積量
 - 規劃東案聯外道路, 提供替代路綫給貨櫃車, 以減少穿越市區的貨櫃車

- 填築田寮河口以南水域, 作為水陸交通中心, 結合陸路觀光及海上觀光事業
- 倉儲區規劃
 - ◇ 倉儲區解編或保留的原則為: 有良好的快速道路服務, 可以便捷地聯外及連接港區, 且其進出道路不會穿越住宅社區者, 予以保留。其餘解編為其他適合之土地使用。
 - ◇ 在西岸聯外道路沿綫保留或增設倉儲區, 包括變更現有臺肥廠址為倉儲區。
 - ◇ 在萬瑞快速道路及新臺五延申綫快速道路交會處, 利用較緩之山坡地, 新增規劃一處倉儲區, 面積約60公頃, 以供東岸碼頭營運之腹地。
 - ◇ 變更五堵車站以南之工業區, 作為倉儲區使用。
 - ◇ 基隆全境之倉儲區土地面積將達179公頃。(目前為103公頃)
- 全面實施容積率(參閱第六章, 展望, 目標與原則之第六節)
- 檢討現況使用及現行都市計畫的容積, 應實際情況, 適當調整及分派容積
- 新發展區采取高標準之容積管制
 - ◇ 現有都市計畫區全面實施容積率管制,
 - ◇ 容積率的定訂以尊重現有法定計畫人口及密度為前提。
 - ◇ 必須考慮土地坡度的狀況, 因地制宜定訂不同程度的容積率。
 - ◇ 新畫設或現有都市計畫變更而增加的住宅區, 商業區。應采取合理的容積率管制。
- 整體開發單元(參閱第十章, 開發機制)
- 為落實本計畫, 擬議引用整體開發單元的方法, 鼓勵協力開發, 保持開發單元內公共設施及土地使用的完整性。

第二節 交通路網規劃構想

- 道路網的建立及改善
 - 在現有的及已計畫定案之快速(高速)公路之外,考慮都市整體交通路網,增設兩條快速道路及六條聯絡道路:
 - ◇ 內環快速道路
 - ◇ 省道新臺五延伸綫快速道路
 - ◇ 東境聯絡道
 - ◇ 西境聯絡道
 - ◇ 南境聯絡道
 - ◇ 六堵聯絡道
 - ◇ 西岸聯外道路
 - ◇ 東岸聯外道路



File : JLROAD.ppt

- 在現有的或已計畫定案之快速(高速)公路方案中,配合增設必要的立體交流道:
 - ◇ 北二高(含基隆港西岸聯絡道)共增設兩處
 - ◇ 北一高增設一處
 - ◇ 萬瑞快速道路增設四處
- 配合規劃之快速道路網及其進出匝道,增設必要之主要干道,以服務港埠市中心區的内環快速道路最多,共計有六條。
- 解決東岸碼頭聯外交通,增設一條聯接内環快速道路之主干道,同時改善與臺二省道之交叉路口。
- 改善港邊鐵路東西兩側市區之聯絡,延伸田寮河兩岸道路建立高架道路,跨越鐵路及車站,聯接西定路。
- 拓寬西定路及中和路,成爲市中心西側市區之主要東西向干道,并有交流道進出北二高及内環快速道路。
- 建立新市政中心環路,并直接聯接内環快速道路。
- 新市政中心環路,除直接聯接内環快速道路外,另建立三條主干道,分別聯絡基隆河谷地區(經八堵),市區東側(經愛七路),市區西側(經崇德路),使港埠舊市區能直接且便利地抵離新市政中心。
- 在安和國宅,國家新城,安樂社區之密集發展地區東側,建立一條與麥金公路平行之主干道,南北分別達到大武侖及五堵市區。
- 改善在北一高與新臺五延伸綫間,基隆河谷之交通路網,并解決蜿蜒河川所帶來之阻隔,至少新建三座橋梁。
- 其它主要干道路網之改善。

- ◇ 應該強化鐵路客運功能，使臺北與基隆之通勤交通更便利，如果延伸臺北捷運系統則更理想。
- ◇ 在基隆車站旁建立客運碼頭，便利海上游艇巴士營運，并在八斗子海博館規劃靠岸碼頭。
- ◇ 在火車站及游艇碼頭轉換站，有大型停車場供駕駛小汽車者使用。
- ◇ 把有軌攬車延伸到火車站及游艇碼頭，使其與新市政中心便捷地聯系。
- ◇ 與港區貨運相關之貨櫃車，將只行駛北二高，萬瑞快速道路及新臺五延伸綫快速道路。

- 主要道路設計成果

本計畫在規劃設計主要道路時綜合考量了以下要點:

- 道路等級與設計功能, 時速
- 地形
- 土方
- 高架, 隧道及一般道路的比例
- 路彎半徑

本計畫中新畫設的主要道路共37公里, 計畫主旨是盡量采用一般道路(毋須整地及需小幅度土方工程道路), 在無替代方案的情況下, 方以高架或隧道工程來完成路網. 規劃設計結果平均62%為一般道路, 5.5%為隧道, 32.5%為高架. 詳見表7.2.1 新路綫的高架, 隧道與一般道路的比例表.

同時, 為了減低工程成本, 本計畫盡量把道路的路廊規劃在原有標高及新標高落差少於7公尺的範圍內. 此類新道路占所有新道路的60%. 詳見表7.2.2 新路綫標高落差的情況表.

表 7.2.1 新路綫的高架, 隧道與一般道路的比例表

路名	總長 (m)	高架		隧道			一般道路		
		數量	長度 (m)	%	數量	長度 (m)	%	長度 (m)	%
內環快速道路	13,005	33	4,275	32.9	9	1,625	12.5	7,105	54.6
新臺5延伸快速道路	10,115	23	4,805	47.5	2	290	2.9	5,020	49.6
內環東延綫	2,000	5	1,010	50.5	1	150	7.5	840	42.0
東境聯絡道	2,060	6	690	33.5	0	0	0.0	1,370	66.5
新市政中山環綫	2,500	4	370	14.8	0	0	0.0	2,130	85.2
新山水庫東岸主干道	3,430	4	340	9.9	0	0	0.0	3,090	90.1
東岸聯外道路	2,100	5	360	17.1	0	0	0.0	1,740	82.9
服務聯絡道	1,650	1	145	8.8	0	0	0.0	1,505	91.2
總計	36,860	81	11,995	32.5	12	2,065	5.6	22,800	61.9

資料來源：本計畫計算所得
File Chap7.xls Sheet 2

表 7.2.2 新路綫標高落差的情況表

路名	總長 (m)	7公尺 以下		10公尺 以下		15公尺 以下		超過15 公尺	
		長度 (m)	%	長度 (m)	%	長度 (m)	%	長度 (m)	%
內環快速道路	13,005	6,450	49.6	1,585	12.2	1,710	13.1	3,260	25.1
新臺5延伸快速道路	10,115	4,655	46.0	1,630	16.1	1,880	18.6	1,950	19.3
內環東延綫	2,000	820	41.0	285	14.3	390	19.5	505	25.3
東境聯絡道	2,060	1,545	75.0	315	15.3	200	9.7	0	0.0
新市政中山環綫	2,500	2,110	84.4	45	1.8	210	8.4	135	5.4
新山水庫東岸主干道	3,430	3,115	90.8	245	7.1	70	2.0	0	0.0
東岸聯外道路	2,100	1,810	86.2	180	8.6	110	5.2	0	0.0
服務聯絡道	1,650	1,505	91.2	80	4.8	30	1.8	35	2.1
總計	36,860	22,010	59.7	4,365	11.8	4,600	12.5	5,885	16.0

資料來源：本規劃加速所得
File Chap7.xls Sheet 3

第三節 主要計畫概念圖的社區結構

本節將解釋主要計畫概念圖的社區結構的基本小區與4個地區的結構的部件。鄰里單元乃是規劃概念中的基本元素,1個鄰里大約由500戶組成。而10個鄰里將組成1個小區。本計畫將不會體現鄰里,因為它是屬細部計畫層次的居住單元。

小區是依據其附屬的地理範圍組成生活區。本規劃的概念中將把基隆市分成4個地區:市中心區,七堵暖暖區,八斗子區及大武侖區。這些地區的大小取決於現況人口,現況發展,現行都市計畫與本規劃對該區的擴大與變更幅度。

本規劃將根據從大到小的規劃原則,先根據經濟發展的遠景,測算基隆市的產業結構,并推算全市的相應人口總量。然後,進入地區及小區實質規劃。規劃作業以重疊檢討各限制性圖紙方法,劃設出每區可開發的地段。最後的步驟就是綜合兩者的成果,協調規劃方案。

• 小區

一般的典型小區是由大約10個鄰里組成的居住區,一個小區的面積大約是150公頃左右。小區內供有5,000戶人家。其設施和配套要比鄰里大和全。其中包括小區中心,學校,更多的公園綠地及社區設施。

前述的典型小區是個規劃概念,用以指導規劃作業。本計畫在把概念落實在各個地域上時,一定程度的調整是必要的。譬如,中心區的小區密度較高,因為它們繼承很多現況發展,而在瑪陵,友蚋這些地區,不但密度低,而且面積也應地形地勢限制無法達到一般生活小區的面積。

市中心地區中有15個居住小區,七堵暖暖地區15個,八斗子地區有6個,大武侖地區有4個,詳見表8.3.1,8.3.2,8.3.3及8.3.4。

表 8.3.1 市中心地區小區面積, 人口統計表

市中心地區		面積總計 (公頃)	粗密度 (人/公頃)	人口 (人)
C1	國家新城	208.0	154	32,038
C2	安樂社區	164.2	157	25,773
C3	中興山莊	108.2	194	20,989
C4	中山仁德	54.0	218	11,761
C5	港埠區	212.1	22	4,665
C6	太平國小	76.3	140	10,688
C7	安樂國中	85.7	157	13,458
C8	成功國小	34.7	95	3,300
C9	新市政中心	67.4	0	不含居住單位
C10	舊都心區	42.1	0	不含居住單位
C11	東岸商業區	109.7	42	4,607
C12	南榮區	105.7	200	21,140
C13	崇仁橋	134.6	123	16,555
C14	東光	187.3	175	32,776
C15	正濱	142.2	201	28,586
C16	和平島	148.6	51	7,578
C17	外木山	144.6	51	7,373
總計		2,025.3	204	241,286

注: C9 與 C10 乃純商業區, 不算為居住小區。
File : Centre.xls Sheet Sum

表 8.3.2 七堵暖暖地區小區面積, 人口統計表

七堵暖暖地區		面積總計 (公頃)	粗密度 (人/公頃)	人口 (人)
S1	碇內	113.0	176	19,881
S2	暖暖國小	43.6	160	6,976
S3	暖暖重劃區	204.2	69	14,086
S4	八堵南	109.6	108	11,884
S5	東新街	108.8	89	9,727
S6	七堵	99.8	256	25,554
S7	六堵工業區	85.5	53	4,563
S8	拔西猴	128.3	117	15,057
S9	百福	68.0	240	16,313
S10	五堵南	78.4	112	8,785
S11	五堵	53.4	224	11,964
S12	五堵倉儲區	89.2	0	不含居 住單位
S13	下瑪陵	126.5	41	5,187
S14	上瑪陵	143.4	41	5,937
S15	下友蚋	143.7	74	10,635
S16	上友蚋	150.3	63	9,469
S17	溪西谷倉儲區	56.2	0	不含居 住單位
總計		1,801.9	112	176,018

注：S12 與 S17 乃倉儲區, 不算為居住小區。
File : South.xls Sheet Sum

表 8.3.3 八斗子地區小區面積, 人口統計表

八斗子地區		面積總計 (公頃)	粗密度 (人/公頃)	人口 (人)
E1	海博館	105.9	18	1,938
E2	八斗子漁港	77.5	22	1,736
E3	牛稠嶺	143.4	208	29,833
E4	深澳坑	157.5	182	28,667
E5	深澳國小	122.5	143	17,513
E6	八斗山莊	85.7	81	6,900
E7	六坑工業區	96.5	0	不含居住單位
總計		789.0	149	86,588

注: E7 乃工業區, 不算為居住小區。
File : East.xls Sheet Sum

表 8.3.4 大武侖地區小區面積, 人口統計表

大武侖地區		面積總計 (公頃)	粗密度 (人/公頃)	人口 (人)
W1	大竿林	171.2	135	23,024
W2	武嶺街	128.9	175	22,530
W3	內寮地區	163.0	147	23,880
W4	情人湖地區	115.1	61	6,964
W5	大武侖工業區	189.0	0	不含居住單位
總計		767.2	136	76,397

注: W5 乃工業區, 不算為居住小區。
File : West.xls Sheet Sum

• 各地區用地分布

為進一步了解各地區的用地情況，詳見表 8.3.5-8.3.8。而各個小區的詳細用地分布詳見附件 1。

表 8.3.5 市中心地區用地統計表

市中心地區		
都市發展面積	1,619.76	公頃
計畫人口	241,286	人
都市發展區粗密度	204	人/公頃
土地使用別	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)
住宅區	672.83	41.54%
最低密度	28.85	
低密度	115.89	
中密度	403.43	
高密度	124.66	
最高密度	0.00	
商業區	188.81	11.66%
低密度	0.00	
中密度	81.86	
高密度	98.34	
最高密度	8.61	
工業區	15.22	0.94%
輕工業	15.22	
商業園, 無污染	0.00	
輕工業	0.00	
一般工業	0.00	
倉儲區	27.40	1.69%
公共設施	217.23	13.41%
文教	155.26	
社區性質公共設施 / 機關	32.77	
體育康樂	29.20	
公園綠地	101.89	6.29%
發展區內主要計畫道路	333.05	20.56%
基礎設施	63.33	3.91%
都市發展用地	1,619.76	100.00%
發展區外主要計畫道路	0.00	
行水區(河川)	0.00	
特殊軍用地	40.08	
市級用地	177.18	
其他土地使用	73.95	
港埠用地	114.32	
總計	2,025.29	

File Total.xls Sheet 2

表 8.3.6 七堵暖暖地區用地統計表

七堵暖暖地區		
都市發展面積	1,737.06	公頃
計畫人口	176,018	人
都市發展區粗密度	112	人/公頃
土地使用別	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)
住宅區	816.89	47.03%
最低密度	325.20	
低密度	225.80	
中密度	185.26	
高密度	75.87	
最高密度	4.76	
商業區	71.10	4.09%
低密度	32.10	
中密度	11.91	
高密度	27.09	
最高密度	0.00	
工業區	43.41	2.50%
輕工業	0.00	
商業園, 無污染	0.00	
輕工業	0.00	
一般工業	43.41	
倉儲區	116.72	6.72%
公共設施	191.31	11.01%
文教	112.90	
社區性質公共設施 / 機關	44.00	
體育康樂	34.41	
公園綠地	162.73	9.37%
發展區內主要計畫道路	315.85	18.18%
基礎設施	19.05	1.10%
都市發展用地	1,737.06	100.00%
發展區外主要計畫道路	0.00	
行水區(河川)	0.00	
特殊軍用地	10.04	
市級用地	43.73	
其他土地使用	11.02	
港埠用地	0.00	
總計	1,801.85	

File Total.xls Sheet 4

表 8.3.7 八斗子地區用地統計表

八斗子地區		
都市發展面積	647.92	公頃
計畫人口	86,588	人
都市發展區粗密度	149	人/公頃
土地使用別	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)
住宅區	305.06	47.08%
最低密度	31.63	
低密度	108.59	
中密度	129.43	
高密度	35.41	
最高密度	0.00	
商業區	24.22	3.74%
低密度	0.00	
中密度	17.30	
高密度	6.92	
最高密度	0.00	
工業區	74.78	11.54%
輕工業	0.00	
商業園, 無污染	37.39	
輕工業	37.39	
一般工業	0.00	
倉儲區	9.50	1.47%
公共設施	78.95	12.19%
文教	47.55	
社區性質公共設施 / 機關	21.31	
體育康樂	10.09	
公園綠地	44.46	6.86%
發展區內主要計畫道路	85.60	13.21%
基礎設施	25.35	3.91%
都市發展用地	647.92	100.00%
發展區外主要計畫道路	0.00	
行水區(河川)	0.00	
特殊軍用地	3.42	
市級用地	94.16	
其他土地使用	43.53	
港埠用地	0.00	
總計	789.03	

File Total.xls Sheet 5

表 8.3.8 大武侖地區用地統計表

大武侖地區	
都市發展面積	707.74 公頃
計畫人口	76,397 人
都市發展區粗密度	136 人/公頃
土地使用別	規劃面積 (公頃) 面積占比 (%)
住宅區	293.40 41.46%
最低密度	49.29
低密度	105.36
中密度	111.11
高密度	27.64
最高密度	0.00
商業區	25.42 3.59%
低密度	4.39
中密度	13.63
高密度	7.40
最高密度	0.00
工業區	104.05 14.70%
輕工業	0.00
商業園, 無污染	41.80
輕工業	62.25
一般工業	0.00
倉儲區	25.46 3.60%
公共設施	83.55 11.81%
文教	45.22
社區性質公共設施 / 機關	25.63
體育康樂	12.70
公園綠地	49.53 7.00%
發展區內主要計畫道路	108.92 15.39%
基礎設施	17.41 2.46%
都市發展用地	707.74 100.00%
發展區外主要計畫道路	0.00
行水區(河川)	0.00
特殊軍用地	0.77
市級用地	58.64
其他土地使用	0.00
港埠用地	0.00
總計	767.15

File Total.xls Sheet 6

第四節 基隆市用地的計算

綜合第三節的4個地區用地分布，基隆市的都市發展面積分布如表8.4.1所示：

表 8.4.1 都市發展面積分布統計表

	基隆全市		市中心地區		七堵暖暖地區		八斗子地區		大武侖地區	
都市發展面積	4,712.48	公頃	1,619.76	公頃	1,737.06	公頃	647.92	公頃	707.74	公頃
計畫人口	580,289	人	241,286	人	176,018	人	86,588	人	76,397	人
都市發展區粗密度	123	人/公頃	204	人/公頃	112	人/公頃	149	人/公頃	136	人/公頃
土地使用別	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)
住宅區	2,088.18	44.31%	672.83	41.54%	816.89	47.03%	305.06	47.08%	293.40	41.46%
最低密度	434.97		28.85		325.20		31.63		49.29	
低密度	555.64		115.89		225.80		108.59		105.36	
中密度	829.23		403.43		185.26		129.43		111.11	
高密度	263.58		124.66		75.87		35.41		27.64	
最高密度	4.76		0.00		4.76		0.00		0.00	
商業區	309.55	6.57%	188.81	11.66%	71.10	4.09%	24.22	3.74%	25.42	3.59%
低密度	36.49		0.00		32.10		0.00		4.39	
中密度	124.70		81.86		11.91		17.30		13.63	
高密度	139.75		98.34		27.09		6.92		7.40	
最高密度	8.61		8.61		0.00		0.00		0.00	
工業區	237.46	5.04%	15.22	0.94%	43.41	2.50%	74.78	11.54%	104.05	14.70%
輕工業	15.22		15.22		0.00		0.00		0.00	
商業園, 無污染	79.19		0.00		0.00		37.39		41.80	
輕工業	99.64		0.00		0.00		37.39		62.25	
一般工業	43.41		0.00		43.41		0.00		0.00	
倉儲區	179.08	3.80%	27.40	1.69%	116.72	6.72%	9.50	1.47%	25.46	3.60%
公共設施	571.04	12.12%	217.23	13.41%	191.31	11.01%	78.95	12.19%	83.55	11.81%
文教	360.93		155.26		112.90		47.55		45.22	
社區性質公共設施 / 機關	123.71		32.77		44.00		21.31		25.63	
體育康樂	86.40		29.20		34.41		10.09		12.70	
公園綠地	358.61	7.61%	101.89	6.29%	162.73	9.37%	44.46	6.86%	49.53	7.00%
發展區內主要計畫道路	843.42	17.90%	333.05	20.56%	315.85	18.18%	85.60	13.21%	108.92	15.39%
基礎設施	125.14	2.66%	63.33	3.91%	19.05	1.10%	25.35	3.91%	17.41	2.46%
都市發展用地	4,712.48	100.00%	1,619.76	100.00%	1,737.06	100.00%	647.92	100.00%	707.74	100.00%

資料來源：本規劃計算所得
File Total.xls Sheet 1

• 住宅區用地計算

根據本計畫的現況調查，基隆市內的住宅區都有相當高的容積，一般平均都有180%。本計畫此次的作業將應基隆市現況發展及未來的展望定訂一套容積管制圖。在第七章中，本計畫已經提及住宅區的規劃準則，詳如表 8.4.2。

表 8.4.2 住宅區的規劃準則

住宅種類	容積	層高	建蔽率	密度		每戶平均粗面積 (m ²)	每人平均居住粗面積 (m ²)	用地面積分布
				戶/公頃	人/公頃			
最高	超過 300%	15 至 25	20%	206	825	140	35	0.25%
高	200-300%	8 至 16	20%	156	625	140	35	14.75%
中	110-210%	3 至 9	25%	80	320	160	40	40.00%
低	70-130%	至 3	30-40%	25	100	320	80	25.00%
最低	低於 70%	2	30-40%	13	50	400	100	20.00%

File 820Resi01.xls Sheet1

根據上述的準則，本計畫將其運用在各個不同的小區內，得出的成果如表 8.4.3。

表 8.4.3 基隆全市住宅統計表

住宅種類	容積	層高	建蔽率	密度		每戶平均粗面積 (m ²)	每人平均居住粗面積 (m ²)	用地面積分布
				戶/公頃	人/公頃			
最高	294%	15 至 25	20%	210	840	140	35	0.23%
高	222%	8 至 16	20%	159	635	140	35	12.62%
中	144%	3 至 9	25%	90	359	160	40	39.71%
低	74%	至 3	30-40%	23	92	320	80	26.61%
最低	49%	2	30-40%	12	49	400	100	20.83%

全市住宅區內的建築面積達到 24,140,000 平方公尺。根據本計畫的調查，基隆市現有的社區商業都與住宅混合使用，這是臺灣地方的特性，

基隆市主要計畫概念報告書
欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

因此,本計畫接受商住混合的事實,把每個小區中心最高75%的建築面積劃為住宅面積。只有在市中心區C6-C14沒有畫設住宅,因為這些小區都是純商業區。表8.4.5-8.4.9將詳示各地區及全市的住宅用地面積,所提供的住宅建築面積,所得容積機密度。

表 8.4.5 全市住宅用地面積,建築面積,容積,密度與用地分布表
 總人口 : 58 萬人
 戶數 : 14.5 萬

住宅種類	規劃粗面積(公頃)	所供住宅建築粗面積(m ²)	容積	密度		用地面積分布
				戶/公頃	人/公頃	
住宅區	2,088.18	24,140,000				
最高	4.76	140,000	294%	210	840	0.23%
高	263.58	5,860,000	222%	159	635	12.62%
中	829.23	11,900,000	144%	90	359	39.71%
低	555.64	4,100,000	74%	23	92	26.61%
最低	434.97	2,140,000	49%	12	49	20.83%
商住區	159.47	1,660,000				
最高	0.00	0	*	0	0	0.00%
高	58.82	845,000	*	103	410	36.88%
中	64.16	545,000	*	53	212	40.23%
低	36.49	270,000	*	23	92	22.88%

File Chap8.xls

注:

- * 商住區的住宅容積不能與商業容積分開計算,基本上綜合住宅與商業的面積,其最高,高,中,低與最低的容積與住宅區的雷同,其容積將在商業面積計算中體現。
1. 商住區最多將利用75%的建築面積為住宅面積。
 2. 容積是指住宅建築粗面積除以粗規劃用地面積。
 3. 粗規劃用地面積并不包括主要計畫及細部計畫的道路,公共設施及基礎設施面積,但包括其供居民使用的附屬花園,停車場,游泳池等配套。
 4. 市中心地區的C6-C14沒有劃設住宅面積。

表 8.4.6 市中心地區
住宅用地面積, 建築面積, 容積, 密度與用地分布表
總人口 : 24.1 萬人
戶數 : 6 萬

住宅種類	規劃 粗面積 (公頃)	所供住宅 建築粗面積 (m ²)	容積	密度		用地面 積分布
				戶/公頃	人/公頃	
住宅區	672.83	9,240,000				
最高	0.00	0	0%	0	0	0.00%
高	124.66	2,700,000	217%	155	619	18.53%
中	403.43	5,700,000	141%	88	353	59.96%
低	115.89	700,000	60%	19	76	17.22%
最低	28.85	140,000	49%	0	0	4.29%
商住區	38.73	390,000				
最高	0.00	0	*	0	0	0.00%
高	17.41	250,000	*	84	335	55.05%
中	21.32	140,000	*	50	201	44.95%
低	0.00	0	*	0	0	0.00%

File Chap8.xls

注:

- * 商住區的住宅容積不能與商業容積分開計算, 基本上綜合住宅與商業的面積, 其最高, 高, 中, 低與最低的容積與住宅區的雷同. 其容積將在商業面積計算中體現.
1. 商住區最多將利用 75% 的建築面積為住宅面積.
 2. 容積是指住宅建築粗面積除以粗規劃用地面積.
 3. 粗規劃用地面積并不包括主要計畫及細部計畫的道路, 公共設施及基礎設施面積. 但包括其供居民使用的附屬花園, 停車場, 游泳池等配套.
 4. 市中心地區的 C6-C14 沒有劃設住宅面積.

表 8.4.7

七堵暖暖地區

住宅用地面積, 建築面積, 容積, 密度與用地分布表

總人口
戶數: 17.6 萬人
: 4.4 萬

住宅種類	規劃粗面積 (公頃)	所供住宅 建築粗面積 (m ²)	容積	密度		用地面積 分布
				戶/公頃	人/公頃	
住宅區	816.89	8,020,000				
最高	4.76	140,000	294%	210	840	0.58%
高	75.87	1,680,000	221%	158	633	9.29%
中	185.26	2,800,000	151%	94	378	22.68%
低	225.80	1,800,000	80%	25	100	27.64%
最低	325.20	1,600,000	49%	0	0	39.81%
商住區	71.10	740,000				
最高	0.00	0	*	0	0	0.00%
高	27.09	380,000	*	100	401	38.10%
中	11.91	120,000	*	63	252	16.75%
低	32.10	240,000	*	23	93	45.15%

File Chap8.xls

注:

* 商住區的住宅容積不能與商業容積分開計算, 基本上綜合住宅與商業的面積, 其最高, 高, 中, 低與最低的容積與住宅區的雷同. 其容積將在商業面積計算中體現.

1. 商住區最多將利用 75% 的建築面積為住宅面積.
2. 容積是指住宅建築粗面積除以粗規劃用地面積.
3. 粗規劃用地面積并不包括主要計畫及細部計畫的道路, 公共設施及基礎設施面積. 但包括其供居民使用的附屬花園, 停車場, 游泳池等配套.

表 8.4.8 八斗子地區
住宅用地面積, 建築面積, 容積, 密度與用地分布表
總人口 : 8.7 萬人
戶數 : 2.2 萬

住宅種類	規劃 粗面積 (公頃)	所供住宅 建築粗面積 (m ²)	容積	密度		用地面 積分布
				戶/公頃	人/公頃	
住宅區	305.06	3,630,000				
最高	0.00	0	0%	0	0	0.00%
高	35.41	880,000	249%	178	710	11.61%
中	129.43	1,800,000	139%	87	348	42.43%
低	108.59	800,000	74%	23	92	35.60%
最低	31.63	150,000	47%	0	0	10.37%
商住區	24.22	210,000				
最高	0.00	0	*	0	0	0.00%
高	6.92	85,000	*	88	351	28.57%
中	17.30	125,000	*	45	181	71.43%
低	0.00	0	*	0	0	0.00%

File Chap8.xls

注:

- * 商住區的住宅容積不能與商業容積分開計算, 基本上綜合住宅與商業的面積, 其最高, 高, 中, 低與最低的容積與住宅區的雷同. 其容積將在商業面積計算中體現.
1. 商住區最多將利用 75% 的建築面積為住宅面積.
 2. 容積是指住宅建築粗面積除以粗規劃用地面積.
 3. 粗規劃用地面積并不包括主要計畫及細部計畫的道路, 公共設施及基礎設施面積. 但包括其供居民使用的附屬花園, 停車場, 游泳池等配套.

表 8.4.8 大武侖地區
住宅用地面積, 建築面積, 容積, 密度與用地分布表
總人口 : 7.610 人
戶數 : 1.9 萬

住宅種類	規劃粗面積 (公頃)	所供住宅 建築粗面積 (m ²)	容積	密度		用地面積 分布
				戶/公頃	人/公頃	
住宅區	293.40	3,250,000				
最高	0.00	0	0%	0	0	0.00%
高	27.64	600,000	217%	155	620	9.42%
中	111.11	1,600,000	144%	90	360	37.87%
低	105.36	800,000	76%	24	95	35.91%
最低	49.29	250,000	51%	0	0	16.80%
商住區	25.42	320,000				
最高	0.00	0	*	0	0	0.00%
高	7.40	130,000	*	125	502	29.11%
中	13.63	160,000	*	73	293	53.62%
低	4.39	30,000	*	0	0	17.27%

File Chap8.xls

注:

- * 商住區的住宅容積不能與商業容積分開計算, 基本上綜合住宅與商業的面積, 其最高, 高, 中, 低與最低的容積與住宅區的雷同. 其容積將在商業面積計算中體現.
1. 商住區最多將利用 75% 的建築面積為住宅面積.
 2. 容積是指住宅建築粗面積除以粗規劃用地面積.
 3. 粗規劃用地面積并不包括主要計畫及細部計畫的道路, 公共設施及基礎設施面積. 但包括其供居民使用的附屬花園, 停車場, 游泳池等配套.

• 商業區用地計算

本計畫的商業建築面積計算原則如下：

- 除市中心地區 C6-C14 外，其他的商業區都包含住宅建築面積。
- 在商業區的住宅建築面積將不超過總建築面積的 75%。
- 面積小於 1.5 公頃的商業用地將不受考慮為居住小區中心。
- 位于工業區或倉儲區的商業用地面積也不考慮為居住小區中心。

表 8.4.10 基隆市個型商業中心的數量表

中心數量	市中心區	七堵暖暖	八斗子	大武侖	總計
中央商業中心	1 (C6-C14)	-	-	-	1
地區商業中心 (2)	-	1(S6)	-	-	1
地區商業中心 (1)	-	-	1(E3)	1(W1)	2
小區商業中心	7	12	4	3	26

注：

1. 小區商業中心服務人口是 5,000 戶(最小面積為 1.5 公頃)
2. 地區商業中心服務人口是 20,000 戶
3. 區域商業中心服務人口是 40,000 戶
4. 中央商業中心服務人口是全市 58 萬人
5. 市中心區的純商業區同時為其附屬小區服務，如 C6-C14。

表 8.4.11 基隆市各型商業中心的用地面積表

用地面積 (公頃)	市中心區	七堵暖暖	八斗子	大武侖	總計
中央商業中心	150.08	-	-	-	150.08
地區商業中心 (2)	-	22.52	-	-	22.52
地區商業中心 (1)	-	-	8.97	15.83	24.80
小區商業中心	38.03	42.51	14.59	9.59	104.72

注：

1. 小區商業中心用地面積是 3-5 公頃/小區中心
2. 所有商業用地建築面積均包含最高 75% 的居住面積。偉市中心地區之 C6-C14 不包含居住面積。

表 8.4.12 基隆市各型商業中心的粗建築面積表

地區	建築粗面積 (m ²)				
	市中心區	七堵暖暖	八斗子	大武侖	總計
中央商業中心	2,950,000	-	-	-	2,950,000
地區商業中心(2)	-	123,000	-	-	123,000
地區商業中心(1)	-	-	49,000	70,000	119,000
小區商業中心	192,500	139,000	61,000	40,000	423,500
總計	3,142,500	262,000	110,000	110,000	3,624,500

注:

1. 本表面積不包含住宅建築面積。
2. 基于基隆市的現況發展, 許多現有的商業用地密度都大於本計畫建議的密度。本計畫建議每個小區中心商業建築面積為 8,800 平方公尺, 但實際規劃成果的平均商業建築面積都超過 8,800 平方公尺。在繼承現況密度的前提下, 因此, 小區商業建築面積都出現超供應。

表 8.4.13 基隆市各型商業中心的平均容積表

容積 (%)	市中心區	七堵暖暖	八斗子	大武侖
中央商業中心				
最高	290	-	-	-
高	222	-	-	-
中	149	-	-	-
地區商業中心(2)				
高	-	152	-	-
中	-	138	-	-
地區商業中心(1)				
高	-	-	-	238
中	-	-	187	157
低	-	-	118	91
小區商業中心				
高	-	213	-	238
中	206	175	183	157
低	107	101	116	91

注:

1. 容積是建築粗面積/商業用地面積。
2. 商業面積包含商業發展區內的道路, 退縮帶, 基礎設施管綫等, 但不包括主要計畫層次的道路, 基礎設施與公共設施。
3. 因為小區與地區商業中心劃為祝商混合使用, 故其容積計算包括住宅建築面積。

表 8.4.14 基隆市各型商業中心的商業建築面積供應表

建築粗面積 (m ²)		市中心區	七堵暖暖	八斗子	大武侖	總計
中央商業中心	實際提供	2,950,000	-	-	-	
	計算所需	2,320,000	-	-	-	
地區商業中心(2)	實際提供	-	123,000	-	-	
	計算所需	-	90,000	-	-	
地區商業中心(1)	實際提供	-	-	51,000	70,000	
	計算所需	-	-	57,000	66,000	
超供應		630,000	33,000	-6,000*	4,000	661,000

注:

1. 計算所需面積是根據新加坡商業中心規劃準則來計算. 詳細細節參閱第六章之商業規劃準則. 基本上, 新加坡商業面積的需求的計算是根據人口及中心等級為計算指標, 而其容積是根據不同層級的商業中心訂定.
- * 因為一般小區中心的商業建築面積全部超供應, 因此在八斗子地區中心所不足的面積將由及附屬小區中心商業建築面積補足.

• 工業區用地計算

表 8.4.15 全市工業用地, 面積, 及員工分布表

	市中心區	七堵暖暖	八斗子	大武侖	總計
規劃粗面積 (公頃)	15.22	43.41	104.05	74.78	237.46
粗建築面積 (m ²)	143,068	408,054	947,843	676,759	2,175,724
員工人數	2,428	6,631	19,856	14,750	43,665

資料來源: 本規劃計算所得
File CHAP7-4.xls Sheet 3

表 8.4.16 市中心地區工業用地, 面積, 及員工分布表

輕工業

規劃粗面積 15.22 公頃

粗建築總面積 143,068 (m²)

工人總數 2,428 人

用地種類	建築密度	工人密度 人/公頃	層數	容積	用地分布率 (%)	粗用地面積 (公頃)	粗建築面積 (m ²)	工人總數
配給用地	低	45	至 2	80%	50%	7.61	60,880	342
一般廠房用地	低	90	至 2	80%	30%	4.57	36,528	411
多層工廠用地	中	550	3~7	150%	20%	3.04	45,660	1,674

資料來源: 本規劃計算所得
File CHAP7-4.xls Sheet 3

表 8.4.17 七堵暖暖地區工業用地, 面積, 及員工分布表

一般工業

規劃粗面積 43.41 公頃

粗建築總面積 408,054 (m²)

工人總數 6,631 人

用地種類	建築密度	工人密度 人/公頃	層數	容積	用地分布率 (%)	粗用地面積 (公頃)	粗建築面積 (m ²)	工人總數
配給用地	低	45	至 2	80%	65%	28.22	225,732	1,270
一般廠房用地	低	90	至 2	80%	15%	6.51	52,092	586
多層工廠用地	中	550	3~7	150%	20%	8.68	130,230	4,775

資料來源: 本規劃計算所得

File

CHAP7-4.xls

Sheet

3

表 8.4.18 八斗子地區工業用地, 面積, 及員工分布表

商業園, 無污染, 輕工業

規劃粗面積 74.78 公頃

粗建築總面積 676,759 (m²)

工人總數 14,750 人

用地種類	建築密度	工人密度 人/公頃	層數	容積	用地分 布率 (%)	粗用 地面積 (公頃)	粗建 築面積 (m ²)	工人 總數
商業園, 無污染						37.39		
配給用地	低	200	至 2	80%	80%	29.91	239,296	5,982
一般廠房用地	低	200	至 2	80%	10%	3.74	29,912	748
多層工廠用地	中	550	3~7	150%	10%	3.74	56,085	2,056
輕工業						37.39		
配給用地	低	45	至 2	80%	50%	18.70	149,560	841
一般廠房用地	低	90	至 2	80%	30%	11.22	89,736	1,010
多層工廠用地	中	550	3~7	150%	20%	7.48	112,170	4,113

資料來源: 本規劃計算所得
File CHAP7-4.xls Sheet 3

表 8.4.19 大武侖地區工業用地, 面積, 及員工分布表

商業園, 無污染, 輕工業

規劃粗面積 104.05 公頃

粗建築總面積 947,843 (m²)

工人總數 19,856 人

用地種類	建築密度	工人密度 人/公頃	層數	容積	用地分 布率 (%)	粗用 地面積 (公頃)	粗建 築面積 (m ²)	工人 總數
商業園, 無污染						43.18		
配給用地	低	200	至 2	80%	80%	34.54	276,357	6,909
一般廠房用地	低	200	至 2	80%	10%	4.32	34,545	864
多層工廠用地	中	550	3~7	150%	10%	4.32	64,771	2,375
輕工業						60.87		
配給用地	低	45	至 2	80%	50%	30.43	243,477	1,370
一般廠房用地	低	90	至 2	80%	30%	18.26	146,086	1,643
多層工廠用地	中	550	3~7	150%	20%	12.17	182,608	6,696

資料來源: 本規劃計算所得
File CHAP7-4.xls Sheet 3

表 8.4.20 基隆全市工業用地, 面積, 員工及容積分布表

工業用地總粗面積 237.46 公頃

可容納製造業人口 43,665 人

平均就業人口密度 184 人/公頃

	粗用 地面積 (公頃)	粗建 築面積 (m ²)	工人	平均 容積
市中心地區(輕工業)	15.22	143,068	2,428	94%
七堵暖暖地區(一般工業)	43.41	408,054	6,631	94%
大武侖地區	104.05	947,843	19,856	91%
商業園, 無污染	43.18	375,673	10,147	87%
輕工業	60.87	572,171	9,709	94%
八斗子地區	74.78	676,759	14,750	91%
商業園, 無污染	37.39	325,293	8,787	87%
輕工業	37.39	351,466	5,964	94%

資料來源: 本規劃計算所得
File CHAP7-4.xls Sheet 4

• 本計畫面積與現況發展及現有都市計畫面積比較

根據本計畫的統計，本計畫唯一大幅度增加的都市發展面積是住宅區用地面積，比現行都市計畫之住宅區面積多出 790.30 公頃，達 2,088.18 公頃。商業面積也從 122.80 公頃提高到 309.55 公頃。工業區則從 647.12 公頃降至 309.55 公頃，主要原因是本計畫并不把八堵及石門油庫納入計算，本計畫的工業區乃屬具生產型態的工業用地。倉儲區則沒有多大改變。至於公共設施及公園綠地則應人口之增長相對增加。

表 8.4.21 本計畫面積與現況發展及現有都市計畫面積比較表

土地使用別	現況		現行都市計畫		本計畫	
	使用面積 (公頃)	面積占比 (%)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)
住宅區	798.32	41.00%	1,297.88	37.17%	2,088.18	44.31%
商業區	77.50	3.98%	122.80	3.52%	309.55	6.57%
工業區	235.92	12.12%	647.12	18.53%	237.46	5.04%
倉儲區	118.50	6.09%	208.38	5.97%	179.08	3.80%
公共設施	220.26	11.31%	488.95	14.00%	571.04	12.12%
公園綠地	125.17	6.43%	314.26	9.00%	358.61	7.61%
發展區內主要計畫道路	371.36	19.07%	412.68	11.82%	843.42	17.90%
基礎設施				0.00%	125.14	2.66%
都市發展用地	1,947.03	100.00%	3,492.07	100.00%	4,712.48	100.00%
待發展都市發展區	1,545.04		-		-	
發展區外主要計畫道路	-		-		240.00	
行水區(河川)	94.29		94.29		94.29	
特殊軍用地	0.00		0.00		84.98	
市級用地	240.05		240.05		594.22	
其他土地使用	39.85		39.85		375.00	
港埠用地	117.93		117.93		114.32	
其他發展區小計	492.12		492.12		1,502.81	
保護區	9,315.81		9,315.81		7,120.71	
總計	13,300.00		13,300.00		13,336.00	

Total.xls Sheet 8

注:

1. 商業區中的面積中有 150.08 公頃屬純商業用地，其他的 169.47 公頃均為商住區。商住區中 75% 的建築面積為住宅建築面積。
2. 倉儲區與工業區并不包括八堵油庫及石門油庫。

3. 公共設施包括小學, 中學, 其他學校, 社區活動中心, 區行政中心, 警察及消防, 其他機關(不包含軍事用地), 兒童游樂場。
4. 公園綠地包括鄰里公園, 社區公園及其他綠地。
5. 基礎設施包括淨水廠, 電信用地, 發電廠污水處理廠, 掩埋場。
6. 現況發展及現有都市計畫均把軍事用地包含在機關用地內。本計畫為厘清這類特殊用地, 以國防部提供的資料, 把所有軍事用地歸納在本表的特殊軍用地內。而在都市計畫, 機關用地內的軍事用地都包含在本表現況發展及現行都市計畫內的公共設施。
7. 市級用地指的是位於小區單元外的市級的大型公共設施, 其中包括大學, 運動場, 醫院, 電信局, 專業學校, 港務局, 關稅局, 寺廟, 仁愛之家, 勞動活動中心, 市政府, 市議會, 大型公園, 游樂場, 汽車轉換站, 備用地。
8. 其他土地使用是指包含在小區單元中的現有小型墓地, 保護區及海域。
9. 保護區包括 1,463.64 公頃的水質水資源保護區, 自然保護區及一般保護區。

附件1 各小區的用地分布表

市中心地區		面積總計 (公頃)	粗密度 (人/公頃)	人口 (人)
C1	國家新城	208.0	154	32,038
C2	安樂社區	164.2	157	25,773
C3	中興山莊	108.2	194	20,989
C4	中山仁德	54.0	218	11,761
C5	港埠區	212.1	22	4,665
C6	太平國小	76.3	140	10,688
C7	安樂國中	85.7	157	13,458
C8	成功國小	34.7	95	3,300
C9	新市政中心	67.4	0	0
C10	舊都心區	42.1	0	0
C11	東岸商業區	109.7	42	4,607
C12	南榮區	105.7	200	21,140
C13	崇仁橋	134.6	123	16,555
C14	東光	187.3	175	32,776
C15	正濱	142.2	201	28,586
C16	和平島	148.6	51	7,578
C17	外木山	144.6	51	7,373
總計		2,025.3	204	241,286

總面積		2025.29		公頃		
計畫人口		241,286		人		
規劃粗密度		204		人/公頃		
平均粗容積		170		%		
住宅及商業區人口淨密度		339		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
●住宅區			672.83	33.22%		
最低密度	RLL		28.85			
低密度	RL.		115.89		2	
中密度	RM.		403.43		4	
高密度	RH.		124.66			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			188.81	9.32%		
低密度	CL.		0.00			
中密度	CM.		81.86		1	含停車場
高密度	CH.		98.34			
最高密度	CHH.		8.61			
●工業區			15.22	0.75%		
輕工業	IND.		15.22			
			0.00			
●倉儲區		WH.	27.40	1.35%		
●文教			155.26	7.67%		
小學	PS.	48.00	69.25		30	應有數量(個) 16.09
中學	SS.	44.80	66.18		18	應有數量(個) 16.09
其它學校	S.		19.83		5	應有數量(個) 3.02
●社區性質公共設施/機關			32.77	1.62%		
社區活動中心	CC.	12.80	5.40		13	應有數量(個) 16.09
區行政中心	AC.	1.00	4.40		4	應有數量(個) 2.41
警察及消防	PL.	2.00	3.94		10	應有數量(個) 2.41
其它機關	F.		19.03		42	
●體育康樂			29.20	1.44%		
兒童遊戲場	PG.	19.30	29.20		38	應有面積(公頃) 19.30
●公園綠地			101.89	5.03%		
鄰里公園	NG.	19.30	43.67		38	應有面積(公頃) 19.30
社區公園	CG.	12.00	24.38		8	應有數量(個) 3.02
其它綠地	G.		33.84		30	
●主要計畫道路			333.05	16.44%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施		IF.	63.33	3.13%	6	
●特殊軍用地		M.	40.08	1.98%	15	
●市級用地			177.18	8.75%	1	
文教	TS.		9.38		1	
體育康樂	SG		26.17		6	
綠地公園			120.64		5	
機關	F().		20.99		17	
●其他土地使用			73.95	3.65%	12	
●港埠用地			114.32	5.64%	0	
●總計			2025.29	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

欣境工程顧問有限公司

基隆市主要計畫概念報告書

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

C1 國家新城 小區單元(細部計畫區)

總面積		208.04		公頃		
計畫人口		32,038		人		
規劃粗密度		154		人/公頃		
平均粗容積		148		%		
住宅及商業區人口淨密度		356		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
●住宅區			85.15	40.93%		
最低密度	RLL		9.23			
低密度	RL		14.80			
中密度	RM		32.73			
高密度	RH		28.39			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			4.89	2.35%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		4.89			
高密度	CH		0.00			
最高密度	CHH		0.00			
●工業區			0.00	0.00%		
輕工業	IND		0.00			
●倉儲區		WH	17.00	8.17%		
●文教			22.85	10.98%		
小學	PS	6.00	10.11		3	應有數量(個) 2.14
中學	SS	5.60	8.24		2	應有數量(個) 2.14
其它學校	S		4.50		1	應有數量(個) 0.40
●社區性質公共設施/機關			5.78	2.78%		
社區活動中心	CC	1.60	0.53		1	應有數量(個) 2.14
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.32
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.32
其它機關	F		5.25		9	
●體育康樂			2.72	1.31%		
兒童遊戲場	PG	2.56	2.72		2	應有面積(公頃) 2.56
●公園綠地			17.50	8.41%		
鄰里公園	NG	2.56	4.84		3	應有面積(公頃) 2.56
社區公園	CG	0.00	3.55		1	
其它綠地	G		9.11		5	
●主要計畫道路			39.51	18.99%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施	IF		4.70	2.26%	1	新山水庫淨水廠
特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
●市級用地			7.94	3.82%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		7.94		2	基隆市立棒球場 2.76及運動場
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
●其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			208.04	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積			164.16	公頃		
計畫人口			25,773	人		
規劃粗密度			157	人/公頃		
平均相容積			105	%		
住宅及商業區人口淨密度			247	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區			98.82	60.20%		
最低密度	RLL		11.85			
低密度	RL		34.22			
中密度	RM		46.36			
高密度	RH		6.39			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			5.64	3.44%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		3.47			
高密度	CH		2.17			
最高密度	CHH		0.00			
●工業區			0.00	0.00%		
輕工業			0.00			
●倉儲區	WH		0.00	0.00%		
●文教			12.38	7.54%		
小學	PS	6.00	7.38		2	應有數量(個) 1.72
中學	SS	5.60	5.00		1	應有數量(個) 1.72
其它學校	S		0.00		0	應有數量(個) 0.32
●社區性質公共設施/機關			3.23	1.97%		
社區活動中心	CC	1.60	0.72		1	應有數量(個) 1.72
區行政中心	AC	0.00	1.71		1	應有數量(個) 0.26
警察及消防	PL	0.00	0.62		1	應有數量(個) 0.26
其它機關	F		0.18		2	含汽車轉換站
●體育康樂			3.47	2.11%		
兒童遊戲場	PG	2.06	3.47		3	應有面積(公頃) 2.06
●公園綠地			17.80	10.84%		
鄰里公園	NG	2.06	7.10		3	應有面積(公頃) 2.06
社區公園	CG	0.00	3.75		1	
其它綠地	G		6.95		3	
●主要計畫道路			18.47	11.25%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
●特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
●市級用地			4.35	2.65%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		4.35		3	長庚醫院 1.12及電信局 0.7及其他
●其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			164.16	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表并以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表并以2.5:1.6:1.0之比例計算。

C3 中興山莊 小區單元(細部計畫區)

總面積		108.19	公頃			
計畫人口		20,989	人			
規劃粗密度		.194	人/公頃			
平均粗容積		127	%			
住宅及商業區人口淨密度		325	人/公頃			
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			58.22	53.81%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		15.55			
中密度	RM		35.32			
高密度	RH		7.35			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			6.29	5.81%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		2.00			
高密度	CH		4.29			
最高密度	HH		0.00			
● 工業區	IND		0.00	0.00%		
輕工業			0.00			
● 倉儲區	WH		0.00	0.00%		
● 文教			7.83	7.24%		
小學	PS	3.00	3.30		1	應有數量(個) 1.40
中學	SS	2.80	4.53		1	應有數量(個) 1.40
其它學校	S		0.00		0	應有數量(個) 0.26
● 社區性質公共設施/機關			0.86	0.79%		
社區活動中心	CC	0.80	0.20		1	應有數量(個) 1.40
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.21
警察及消防	PL	0.00	0.27		1	應有數量(個) 0.21
其它機關	F		0.39		1	
● 體育康樂			2.30	2.13%		
兒童遊戲場	PG	1.68	2.30		4	應有面積(公頃) 1.68
● 公園綠地			4.62	4.27%		
鄰里公園	NG	1.68	3.39		3	應有面積(公頃) 1.68
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		1.23		1	
● 主要計畫道路			21.58	19.95%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
● 特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
● 市級用地			6.49	6.00%		
文教	TS		5.46		1	德育護專
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		1.03		1	電信局
● 其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			108.19	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指 5 種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以 3.0:2.5:1.6:1.0:0.5 之比例計算。
同時,假設 5 種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為 35, 35, 40, 80, 100 平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指 3 種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以 2.5:1.6:1.0 之比例計算。

欣境工程顧問有限公司 基隆市主要計畫概念報告書 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		53.95		公頃		
計畫人口		11,761		人		
規劃粗密度		218		人/公頃		
平均粗容積		113		%		
住宅及商業區人口淨密度		348		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
● 住宅區			31.63	58.63%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		31.63			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			2.19	4.06%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		2.19			
最高密度	HH		0.00			
● 工業區			0.00	0.00%		
輕工業	IND		0.00			
● 倉儲區		WH	0.00	0.00%		
● 文教			6.79	12.59%		
小學	PS	3.00	4.07		2	應有數量(個) 0.78
中學	SS	2.80	2.72		1	應有數量(個) 0.78
其它學校	S		0.00		0	
● 社區性質公共設施 / 機關			1.28	2.37%		
社區活動中心	CC	0.80	0.00		0	應有數量(個) 0.78
區行政中心	AC	0.00	0.42		1	應有數量(個) 0.12
警察及消防	PL	0.00	0.40		1	應有數量(個) 0.12
其它機關	F		0.46		1	
● 體育康樂			1.02	1.89%		
兒童遊戲場	PG	0.94	1.02		3	應有面積(公頃) 0.94
● 公園綠地			1.72	3.19%		
鄰里公園	NG	0.94	1.72		2	應有面積(公頃) 0.94
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.00		0	
● 主要計畫道路			9.32	17.28%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施		IF	0.00	0.00%	0	
● 特殊軍用地		M	0.00	0.00%	0	
● 市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			53.95	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口X50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

總面積		212.05		公頃		
計畫人口		4,665		人		
規劃粗密度		22		人/公頃		
平均粗容積		73		%		
住宅及商業區人口淨密度		338		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
住宅區			13.10	6.18%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		13.10			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			0.70	0.33%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.70			含停車場
高密度	CH		0.00			
最高密度	CHH		0.00			
工業區			12.15	5.73%		中油基隆油庫
輕工業			12.15			
倉儲區		WH	10.40	4.90%		
文教			2.04	0.96%		
小學	PS	0.00	2.04		1	應有數量(個) 0.31
中學	SS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.31
其它學校	S		0.00		0	
社區性質公共設施/機關			1.23	0.58%		
社區活動中心	CC	0.00	0.23		1	其中 0.7 為公車占 0.31
區行政中心	AC	0.00	1.00		0	應有數量(個) 0.05
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.05
其它機關	F		0.00		0	
體育康樂			0.47	0.22%		
兒童遊戲場	PG	0.37	0.47		1	應有面積(公頃) 0.37
公園綠地			0.86	0.41%		
鄰里公園	NG	0.37	0.86		1	應有面積(公頃) 0.37
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.00		0	
主要計畫道路			34.65	16.34%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施		IF	0.00	0.00%	0	
特殊軍用地		M	1.45	0.68%	1	
市級用地			4.10	1.93%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		4.10		6	港務局及關稅總局等
其他土地使用			16.58	7.82%	2	保護區
港埠用地			114.32	53.91%		更新方案之基隆港區
總計			212.05	100.00%		

說明:

- 總面積係指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值係指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值係指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		76.34		公頃		
計畫人口		10,688		人		
規劃粗密度		140		人/公頃		
平均粗容積		200		%		
住宅及商業區人口淨密度		401		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區			26.68	34.95%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		20.42			
高密度	RH		6.26			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			12.11	15.86%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		12.11		15	含停車場
最高密度	CHH		0.00			
●工業區			0.00	0.00%		
輕工業	IND		0.00			
●倉儲區		WH	0.00	0.00%		
●文教			15.20	19.91%		
小學	PS	3.00	7.40		3	應有數量(個) 0.71
中學	SS	2.80	7.80		2	應有數量(個) 0.71
其它學校	S		0.00		0	
●社區性質公共設施/機關			1.17	1.53%		
社區活動中心	CC	0.80	0.34		1	應有數量(個) 0.71
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.11
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.11
其它機關	F		0.83		3	停車場 0.27
●體育康樂			3.89	5.10%		
兒童遊戲場	PG	0.86	3.89		8	應有面積(公頃) 0.86
●公園綠地			3.69	4.83%		
鄰里公園	NG	0.86	1.72		2	應有面積(公頃) 0.86
社區公園	CG	0.00	1.76		1	
其它綠地	G		0.21		1	
●主要計畫道路			6.56	8.59%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施		IF	0.00	0.00%	0	
●特殊軍用地		M	0.00	0.00%	0	
●市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
●其他土地使用			7.04	9.22%	1	
總計			76.34	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口X50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積	85.72		公頃			
計畫人口	13,458		人			
規劃粗密度	157		人/公頃			
平均粗容積	220		%			
住宅及商業區人口淨密度	440		人/公頃			
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
住宅區			30.57	35.66%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		18.96			
高密度	RH		11.61			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			16.26	18.97%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		6.15			含停車場
高密度	CH		10.11			含停車場
最高密度	CHH		0.00			
工業區	IND		0.00	0.00%		
輕工業			0.00			
倉儲區	WH		0.00	0.00%		
文教			8.93	10.42%		
小學	PS	3.00	4.27		2	應有數量(個) 0.90
中學	SS	2.80	4.66		1	應有數量(個) 0.90
其它學校	S		0.00		0	
社區性質公共設施/機關			0.76	0.89%		
社區活動中心	CC	0.80	0.27		1	應有數量(個) 0.90
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.13
警察及消防	PL	0.00	0.34		1	安樂派出所 0.13
其它機關	F		0.15		1	
體育康樂			1.85	2.16%		
兒童遊戲場	PG	1.08	1.85		3	應有面積(公頃) 1.08
公園綠地			1.19	1.39%		
鄰里公園	NG	1.08	1.19		2	應有面積(公頃) 1.08
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.00		0	
主要計畫道路			10.54	12.30%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施	IF		1.25	1.46%	2	安樂淨水廠
特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
市級用地			14.37	16.76%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			10.11		1	十方大覺寺公園
機關	F()		4.26		1	仁愛之家, 勞工活動中心
其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			85.72	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓板毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

C8 成功國小 小區單元(細部計畫區)

總面積			34.74	公頃		
計畫人口			3,300	人		
規劃粗密度			95	人/公頃		
平均粗容積			166	%		
住宅及商業區人口淨密度			332	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			9.93	28.58%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		9.93			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			12.35	35.55%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		2.14			含停車場
高密度	CH		10.21			含停車場
最高密度	HH		0.00			
● 工業區	IND		0.00	0.00%		
輕工業			0.00			
● 倉儲區	WH		0.00	0.00%		
● 文教			1.39	4.00%		
小學	PS	0.00	1.39		1	應有數量(個) 0.22
中學	SS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.22
其它學校	S		0.00		0	
● 社區性質公共設施 / 機關			0.35	1.01%		
社區活動中心	CC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.22
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.03
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.03
其它機關	F		0.35		1	現行停車場用地
● 體育康樂			0.61	1.76%		
兒童遊戲場	PG	0.26	0.61		2	應有面積(公頃) 0.26
● 公園綠地			3.43	9.87%		
鄰里公園	NG	0.26	3.43		3	應有面積(公頃) 0.26
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.00		0	
● 主要計畫道路			6.68	19.23%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
● 特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
● 市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			34.74	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 45, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		67.39		公頃		
計畫人口		0		人		
規劃粗密度		0		人/公頃		
平均粗容積		0		%		
住宅及商業區人口淨密度		0		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
住宅區		0.00		0.00%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		0.00			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
商業區		35.67		52.93%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		35.67			含停車場
高密度	CH		0.00			
最高密度	CHH		0.00			
工業區		0.00		0.00%		
輕工業	IND		0.00			
倉儲區		0.00		0.00%		
	WH		0.00			
文教		0.00		0.00%		
小學	PS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
中學	SS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它學校	S		0.00		0	
社區性質公共設施/機關		0.00		0.00%		
社區活動中心	CC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它機關	F		0.00		0	
體育康樂		0.00		0.00%		
兒童遊戲場	PG	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
公園綠地		9.81		14.56%		
鄰里公園	NG	0.00	1.38		1	應有面積(公頃) 0.00
社區公園	CG	0.00	6.37		1	
其它綠地	G		2.06		5	
主要計畫道路		18.79		27.88%		
行水區(河川)		0.00		0.00%		
基礎設施		0.00		0.00%		0
特殊軍用地		0.00		0.00%		0
市級用地		3.12		4.63%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F0		3.12		1	市政府及市議會
其他土地使用		0.00		0.00%		0 市政府及市議會地下停車庫
總計		67.39		100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

C10 舊都心區 小區單元(細部計畫區)

總面積			42.07	公頃		
計畫人口			0	人		
規劃粗密度			0	人/公頃		
平均粗容積			0	%		
住宅及商業區人口淨密度			0	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區			0.00	0.00%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		0.00			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			17.82	42.36%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		12.52			含停車場
高密度	CH		1.06			
最高密度	CHH		4.24			
●工業區	IND		0.00	0.00%		
輕工業			0.00			
●倉儲區	WH		0.00	0.00%		
●文教			0.00	0.00%		
小學	PS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
中學	SS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它學校	S		0.00		0	
●社區性質公共設施/機關			1.14	2.71%		
社區活動中心	CC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
警察及消防	PL	0.00	0.40		1	應有數量(個) 0.00
其它機關	F		0.74		3	
●體育康樂			0.00	0.00%		
兒童遊戲場	PG	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
●公園綠地			3.36	7.99%		
鄰里公園	NG	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
社區公園	CG	0.00	0.84		1	
其它綠地	G		2.52		8	
●主要計畫道路			15.81	37.58%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
●特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
●市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
●其他土地使用			3.94	9.37%	3	火車站 2.8, 纜車站 0.24, 游艇碼頭 0.94,
總計			42.07	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。

欣境工程顧問有限公司 基隆市主要計畫概念報告書 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		109.70		公頃		
計畫人口		4,607		人		
規劃粗密度		42		人/公頃		
平均粗容積		165		%		
住宅及商業區人口淨密度		329		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			14.00	12.76%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		14.00			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			22.78	20.77%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		4.06			原有港埠用地解編
高密度	CH		18.72			含停車場
最高密度	CHH		0.00			
● 工業區			0.00	0.00%		
輕工業	IND		0.00			
● 倉儲區		WH	0.00	0.00%		
● 文教			8.49	7.74%		
小學	PS	0.00	3.84		2	應有數量(個) 0.31
中學	SS	0.00	4.65		1	應有數量(個) 0.31
其它學校	S		0.00		0	
● 社區性質公共設施/機關			3.72	3.39%		
社區活動中心	CC	0.00	0.50		1	現有文化中心 0.31
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.05
警察及消防	PL	0.00	0.35		1	應有數量(個) 0.05
其它機關	F		2.87		6	含現有停車場 1.49
● 體育康樂			1.92	1.75%		
兒童遊戲場	PG	0.37	1.92		2	應有面積(公頃) 0.37
● 公園綠地			3.38	3.08%		
鄰里公園	NG	0.37	1.45		3	應有面積(公頃) 0.37
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		1.93		1	東岸濱海公園
● 主要計畫道路			17.46	15.92%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施	IF		5.04	4.59%	1	電信用地
特殊軍用地	M		1.95	1.78%	3	
● 市級用地			30.96	28.22%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			28.99		2	海門天險 19.87 及中正公園 9.12
機關	F()		1.97		1	省立基隆醫院
● 其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			109.70	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

C12 南榮里 小區單元(細部計畫區)

總面積			105.70	公頃		
計畫人口			21,140	人		
規劃粗密度			200	人/公頃		
平均粗容積			209	%		
住宅及商業區人口淨密度			418	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區			50.54	47.81%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		34.88			
高密度	RH		15.66			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			14.28	13.51%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		9.91			含停車場
最高密度	CHH		4.37			含停車場
●工業區	IND		0.00	0.00%		
輕工業			0.00			
●倉儲區	WH		0.00	0.00%		
●文教			10.72	10.14%		
小學	PS	3.00	6.02		4	應有數量(個) 1.41
中學	SS	2.80	4.70		1	應有數量(個) 1.41
其它學校	S		0.00		0	
●社區性質公共設施/機關			1.00	0.95%		
社區活動中心	CC	0.80	0.47		1	應有數量(個) 1.41
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.21
警察及消防	PL	0.00	0.12		1	南容派出所 0.21
其它機關	F		0.41		2	含現有停車場 1.49
●體育康樂			1.63	1.54%		
兒童遊戲場	PG	1.69	1.63		2	應有面積(公頃) 1.69
●公園綠地			5.89	5.57%		
鄰里公園	NG	1.69	4.12		3	應有面積(公頃) 1.69
社區公園	CG	0.00	1.77		1	
其它綠地	G		0.00		0	
●主要計畫道路			20.87	19.74%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
●特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
●市級用地			0.77	0.73%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.77		2	電信局及臺電公司
●其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			105.70	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積			134.59	公頃			
計畫人口			16,555	人			
規劃粗密度			123	人/公頃			
平均相容積			183	%			
住宅及商業區人口淨密度			366	人/公頃			
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量		備注
住宅區			45.19	33.58%			
最低密度	RLL		0.00				
低密度	RL		0.00		6		
中密度	RM		39.37		8		
高密度	RH		5.82				
最高密度	RHH		0.00				
商業區			12.79	9.50%			
低密度	CL		0.00				
中密度	CM		0.00		6	含停車場	
高密度	CH		12.79				
最高密度	CHH		0.00				
工業區	IND		0.00	0.00%	1		
輕工業			0.00				
倉儲區	WH		0.00	0.00%			
文教			15.72	11.68%			
小學	PS	3.00	3.22		2	應有數量(個)	1.10
中學	SS	2.80	8.30		3	應有數量(個)	1.10
其它學校	S		4.20		2	基隆女中, 光隆高職	
社區性質公共設施/機關			4.43	3.29%			
社區活動中心	CC	0.80	0.28		1	應有數量(個)	1.10
區行政中心	AC	0.00	0.69		1	現行區公所	0.17
警察及消防	PL	0.00	0.00		1	應有數量(個)	0.17
其它機關	F		3.46		5	現行停車場用地 0.34, 現有議會	1.08
體育康樂			2.10	1.56%			
兒童遊戲場	PG	1.32	2.10		1	應有面積(公頃)	1.32
公園綠地			4.35	3.23%			
鄰里公園	NG	1.32	1.89		3	應有面積(公頃)	1.32
社區公園	CG	0.00	2.46		1		
其它綠地	G		0.00		0	包括污水處理場四周綠化帶	
主要計畫道路			24.57	18.26%			
行水區(河川)			0.00	0.00%			
基礎設施	IF		0.00	0.00%	0		
特殊軍用地	M		3.60	2.67%	1		
市級用地			15.13	11.24%			
文教	TS		3.92		0	崇佑企專	
體育康樂	SG		0.80		1	基隆游泳池	
綠地公園			10.41		1	中正公園	
機關	F()		0.00		0		
其他土地使用			6.71	4.99%	1	保護區	
總計			134.59	100.00%			

說明:

1. 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。

2. 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度

3. 規劃粗密度訂定之原則:

a. 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。

b. 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)

c. 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。

4. 平均相容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總和×100%

5. 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總和。

6. 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。

同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。

7. 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

C14 東光 小區單元(細部計畫區)

總面積	187.29		公頃		
計畫人口	32,776		人		
規劃粗密度	175		人/公頃		
平均粗容積	204		%		
住宅及商業區人口淨密度	408		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量
● 住宅區		應有面積	規劃面積	面積占比	
最低密度	RLL		0.00		
低密度	RL		7.63		
中密度	RM		45.14		
高密度	RH		27.60		
最高密度	RHH		0.00		
● 商業區			6.02	0.02%	
低密度	CL		0.00		
中密度	CM		0.00		含停車場
高密度	CH		6.02		
最高密度	HH		0.00		
● 工業區	IND		0.00	0.00%	
輕工業			0.00		
● 倉儲區	WH		0.00	0.00%	
● 文教			16.85	0.05%	3
小學	PS	6.00	5.95		2 應有數量(個) 2.19
中學	SS	5.60	5.84		2 應有數量(個) 2.19
其它學校	S		5.06		1 培德高職
● 社區性質公共設施/機關			3.53	0.01%	
社區活動中心	CC	0.00	0.47		1 應有數量(個) 2.19
區行政中心	AC	0.00	0.00		0 現行區公所 0.33
警察及消防	PL	0.00	0.80		1 派出所, 地方法院 0.33
其它機關	F		2.26		3 電信及其他
● 體育康樂			2.76	0.01%	
兒童遊戲場	PG	2.62	2.76		1 應有面積(公頃) 2.62
● 公園綠地			1.83	0.01%	
鄰里公園	NG	2.62	1.83		2 應有面積(公頃) 2.62
社區公園	CG	0.00	0.00		0
其它綠地	G		0.00		0
● 主要計畫道路			38.16	0.12%	
● 行水區(河川)			0.00	0.00%	
● 基礎設施	IF		0.00	0.00%	0
● 特殊軍用地	M		3.71	1.98%	2
● 市級用地			7.53	4.02%	
文教	TS		0.00		0
體育康樂	SG		6.14		1 運動場
綠地公園			0.00		0
機關	F()		1.39		2 基隆市立醫院及電信局 0.37
● 其他土地使用			26.53	14.17%	2 保護區
總計			187.29	20.62%	

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		142.22		公頃		
計畫人口		28,586		人		
規劃粗密度		201		人/公頃		
平均相容積		150		%		
住宅及商業區人口淨密度		371		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
住宅區			65.15	45.81%		
最低密度	RLL		7.77			
低密度	RL		7.22			
中密度	RM		34.58			
高密度	RH		15.58			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			11.97	8.42%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		3.21			
高密度	CH		8.76			含停車場
最高密度	CHH		0.00			
工業區			0.00	0.00%		
輕工業			0.00			
倉儲區		WH	0.00	0.00%		
文教			19.22	13.51%		
小學	PS	6.00	6.66		2	應有數量(個) 1.91
中學	SS	5.60	6.49		2	應有數量(個) 1.91
其它學校	S		6.07		1	
社區性質公共設施/機關			1.57	1.10%		
社區活動中心	CC	1.60	0.40		1	應有數量(個) 1.91
區行政中心	AC	0.00	0.58		1	應有數量(個) 0.29
警察及消防	PL	0.00	0.44		1	應有數量(個) 0.29
其它機關	F		0.15		3	現行停車場用地 0.09
體育康樂			1.45	1.02%		
兒童遊戲場	PG	2.29	1.45		2	應有面積(公頃) 2.29
公園綠地			10.80	7.59%		
鄰里公園	NG	2.29	5.59		3	應有面積(公頃) 2.29
社區公園	CG	0.00	3.88		1	
其它綠地	G		1.33		1	
主要計畫道路			17.89	12.58%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施		IF	0.00	0.00%	0	
特殊軍用地		M	14.17	9.96%	6	
市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			142.22	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均相容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

C16 和平島 小區單元(細部計畫區)

總面積	148.58		公頃			
計畫人口	7,578		人			
規劃粗密度	51		人/公頃			
平均粗容積	74		%			
住宅及商業區人口淨密度	228		人/公頃			
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			27.66	18.62%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		14.83		6	
中密度	RM		12.83		8	
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			5.53	3.72%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		5.53		6	含停車場
高密度	CH		0.00			
最高密度	CHH		0.00			
● 工業區	IND		3.07	2.07%	1	
輕工業			3.07			
● 倉儲區	WH		0.00	0.00%		
● 文教			1.70	1.14%		
小學	PS	0.00	1.70		1	應有數量(個) 0.48
中學	SS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.48
其它學校	S		0.00		0	
● 社區性質公共設施/機關			1.44	0.97%		
社區活動中心	CC	0.00	0.32		1	應有數量(個) 0.48
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個)
警察及消防	PL	0.00	0.20		1	應有數量(個)
其它機關	F		0.92		1	現行停車場用地 0.09
● 體育康樂			2.01	1.35%		
兒童遊戲場	PG	0.58	2.01		3	應有面積(公頃) 0.58
● 公園綠地			8.16	5.49%		
鄰里公園	NG	0.58	2.16		3	應有面積(公頃) 0.58
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		6.00		4	包括污水處理場四周綠化帶
● 主要計畫道路			26.01	17.51%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		9.38	6.31%	1	
● 特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
● 市級用地			56.22	37.84%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		11.29		2	濱海游樂場
綠地公園			44.93		1	和平島公園及軍用地
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			7.40	4.98%	2	
總計			148.58	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口X50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		144.56		公頃		
計畫人口		7,373		人		
規劃粗密度		51		人/公頃		
平均粗容積		67		%		
住宅及商業區人口淨密度		197		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			35.82	24.78%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		21.64		2	
中密度	RM		14.18		4	
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			1.52	1.05%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		1.52		1	含停車場
高密度	CH		0.00			
最高密度	CHH		0.00			
● 工業區			0.00	0.00%		
輕工業	IND		0.00			
● 倉儲區		WH	0.00	0.00%		
● 文教			5.15	3.56%		
小學	PS	0.00	1.90		1	應有數量(個) 0.48
中學	SS	0.00	3.25		1	應有數量(個) 0.48
其它學校	S		0.00		0	
● 社區性質公共設施 / 機關			1.28	0.89%		
社區活動中心	CC	0.00	0.67		1	應有數量(個) 0.48
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個)
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個)
其它機關	F		0.61		1	
● 體育康樂			1.00	0.69%		
兒童遊戲場	PG	0.58	1.00		1	應有面積(公頃) 0.58
● 公園綠地			3.50	2.42%		
鄰里公園	NG	0.59	1.00		1	應有面積(公頃) 0.59
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		2.50		1	協和發電廠四周綠化帶
● 主要計畫道路			6.18	4.28%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施		IF	42.96	29.72%	1	協會發電廠
● 特殊軍用地		M	15.20	10.51%	2	
● 市級用地			26.20	18.12%	1	
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			26.20		0	白米瓮炮臺公園
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			5.75	3.98%	1	外木山漁港
總計			144.56	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

七堵暖暖地區		面積總計 (公頃)	粗密度 (人/公頃)	人口 (人)
S1	碇內	113.0	176	19,881
S2	暖江國小	43.6	160	6,976
S3	暖暖重劃區	204.2	69	14,086
S4	八堵南	109.6	108	11,884
S5	東新街	108.8	89	9,727
S6	七堵	99.8	256	25,554
S7	六堵工業區	85.5	53	4,563
S8	拔西猴	128.3	117	15,057
S9	百福	68.0	240	16,313
S10	五堵南	78.4	112	8,785
S11	五堵	53.4	224	11,964
S12	五堵倉儲區	89.2	0	0
S13	下瑪陵	126.5	41	5,187
S14	上瑪陵	143.4	41	5,937
S15	下友蚋	143.7	74	10,635
S16	上友蚋	150.3	63	9,469
S17	溪西谷倉儲區	56.2	0	0
總計		1,801.9	112	176,018
S18	八堵油庫	74.5	0	0
S19	石門油庫	172.0	0	0

S1-S19 七堵暖暖地區 主要計畫面積統計

總面積		1801.85	公頃 (不包括 S18 及 S19)			
計畫人口		176,018	人			
規劃粗密度		112	人/公頃			
平均相容積		99	%			
住宅及商業區人口淨密度		198	人/公頃			
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			816.89	45.34%		
最低密度	RLL		325.20			
低密度	RL		225.80			
中密度	RM		185.26			
高密度	RH		75.87			
最高密度	RHH		4.76			
● 商業區			71.10	3.95%		
低密度	CL		32.10			
中密度	CM		11.91			
高密度	CH		27.09			
● 工業區	IND		43.41	2.41%		
一般工業			43.41			
● 倉儲區	WH		116.72	6.48%		
● 文教			112.90	6.27%		
小學	PS	36.00	48.55		12	應有數量(個) 11.73
中學	SS	33.60	40.10		7	應有數量(個) 11.73
其它學校	S	10.00	24.25		4	應有數量(個) 2.20
● 社區性質公共設施 / 機關			44.00	2.44%		
社區活動中心	CC	9.60	14.68		11	應有數量(個) 11.73
區行政中心	AC	1.00	3.00		3	應有數量(個) 1.76
警察及消防	PL	2.00	5.25		1	應有數量(個) 1.76
其它機關	F		21.07		23	
● 體育康樂			34.41	1.91%		
兒童遊戲場	PG	14.08	34.41		10	應有面積(公頃) 14.08
● 公園綠地			162.73	9.03%		
鄰里公園	NG	14.08	60.01		11	應有面積(公頃) 14.08
社區公園	CG	8.00	32.13		2	應有數量(個) 2.20
其它綠地	G		70.59		27	
● 主要計畫道路			315.85	17.53%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		19.05	1.06%	3	
● 特殊軍用地	M		10.04	0.56%	3	
● 市級用地			43.73	2.43%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		12.57		1	
綠地公園			23.57		1	
機關	F()		7.59		4	
● 其他土地使用			11.02	0.61%		
總計			1801.85	100.00%		

說明:

- 總面積係指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均相容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值係指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為30,30,45,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值係指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

S1 碇內 小區單元(細部計畫區)

總面積			112.96	公頃		
計畫人口			19,881	人		
規劃粗密度			176	人/公頃		
平均粗容積			171	%		
住宅及商業區人口淨密度			341	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
住宅區			54.02	47.82%		
最低密度	RLL		12.89			
低密度	RL		6.76			
中密度	RM		16.73			
高密度	RH		17.64			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			4.26	3.77%		
低密度	CL		0.74			
中密度	CM		1.38			
高密度	CH		2.14			
工業區	IND		0.00	0.00%		
一般工業			0.00			
倉儲區	WH		10.36	9.17%		
文教			16.59	14.69%		
小學	PS	3.00	5.05		2	應有數量(個) 1.33
中學	SS	2.80	2.74		1	應有數量(個) 1.33
其它學校	S		8.80		1	應有數量(個) 0.25
社區性質公共設施/機關			1.48	1.31%		
社區活動中心	CC	0.80	0.44		1	應有數量(個) 1.33
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.20
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.20
其它機關	F		1.04		4	
體育康樂			2.10	1.86%		
兒童遊戲場	PG	1.59	2.10		2	應有面積(公頃) 1.59
公園綠地			5.47	4.84%		
鄰里公園	NG	1.59	4.50		1	應有面積(公頃) 1.59
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.97		5	
主要計畫道路			15.86	14.04%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
特殊軍用地	M		2.82	2.50%	2	碇內營區, 日新營區
市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			112.96	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		43.60		公頃		
計畫人口		6,976		人		
規劃粗密度		160		人/公頃		
平均粗容積		123		%		
住宅及商業區人口淨密度		246		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			27.53	63.14%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		10.48			
中密度	RM		17.05			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			0.79	1.81%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.79			
高密度	CH		0.00			
● 工業區			0.00	0.00%		
一般工業	ID		0.00			
● 倉儲區		WH	0.00	0.00%		
● 文教			6.18	14.17%		
小學	PS	0.00	2.06		1	應有數量(個) 0.47
中學	SS	0.00	4.12		1	應有數量(個) 0.47
其它學校	S		0.00		0	應有數量(個) 0.09
● 社區性質公共設施 / 機關			1.17	2.68%		
社區活動中心	CC	0.00	0.71		2	應有數量(個) 0.47
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.07
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.07
其它機關	F		0.46		1	含汽車轉換站
● 體育康樂			2.22	5.09%		
兒童遊戲場	PG	0.56	2.22		1	應有面積(公頃) 0.56
● 公園綠地			2.38	5.46%		
鄰里公園	NG	0.56	2.38		1	應有面積(公頃) 0.56
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.00		0	
● 主要計畫道路			3.33	7.64%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施		IF	0.00	0.00%	0	
● 特殊軍用地		M	0.00	0.00%	0	
● 市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			0.00	0.00%		
● 總計			43.60	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		204.15		公頃		
計畫人口		14,086		人		
規劃粗密度		69		人/公頃		
平均相容積		78		%		
住宅及商業區人口淨密度		156		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			87.34	42.78%		
最低密度	RLL		47.56			
低密度	RL		23.96			
中密度	RM		8.63			
高密度	RH		7.19			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			2.94	1.44%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		2.94			
● 工業區			0.00	0.00%		
一般工業	ID		0.00			
● 倉儲區		WH	0.00	0.00%		
● 文教			8.73	4.28%		
小學	PS	3.00	6.33		3	應有數量(個) 0.94
中學	SS	2.80	2.40		1	應有數量(個) 0.94
其它學校	S		0.00		0	應有數量(個) 0.18
● 社區性質公共設施 / 機關			4.54	2.22%		
社區活動中心	CC	0.80	1.80		3	應有數量(個) 0.94
區行政中心	AC	0.00	0.36		1	應有數量(個) 0.14
警察及消防	PL	0.00	1.62		1	應有數量(個) 0.14
其它機關	F		0.76		5	
● 體育康樂			1.85	0.91%		
兒童遊戲場	PG	1.13	1.85		2	應有面積(公頃) 1.13
● 公園綠地			24.26	11.88%		
鄰里公園	NG	1.13	10.47		5	應有面積(公頃) 1.13
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		13.79		6	
● 主要計畫道路			31.97	15.66%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		4.66	2.28%	1	淨水廠
● 特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
● 市級用地			36.14	17.70%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		12.57		1	巨蛋公園
綠地公園			23.57		1	
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			1.72	0.84%		外西勢公墓
● 總計			204.15	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均相容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		109.63		公頃		
計畫人口		11,884		人		
規劃粗密度		108		人/公頃		
平均粗容積		138		%		
住宅及商業區人口淨密度		276		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區		40.93		37.33%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		15.11			
中密度	RM		23.99			
高密度	RH		1.83			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區		2.17		1.98%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		2.17			
●工業區		0.00		0.00%		
一般工業		0.00				
●倉儲區		0.00		0.00%		
●文教		11.44		10.44%		
小學	PS	3.00	5.80		3	應有數量(個) 0.79
中學	SS	2.80	1.47		1	應有數量(個) 0.79
其它學校	S		4.17		1	高中
●社區性質公共設施/機關		4.30		3.92%		
社區活動中心	CC	0.80	0.61		1	應有數量(個) 0.79
區行政中心	AC	0.00	1.25		1	應有數量(個) 0.12
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.12
其它機關	F		2.44		6	
●體育康樂		4.30		3.92%		
兒童遊戲場	PG	0.95	4.30		1	應有面積(公頃) 0.95
●公園綠地		7.46		6.80%		
鄰里公園	NG	0.95	2.80		1	應有面積(公頃) 0.95
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		4.66		5	
●主要計畫道路		36.75		33.52%		
●行水區(河川)		0.00		0.00%		
●基礎設施		0.00		0.00%		
●特殊軍用地		0.00		0.00%		
●市級用地		2.28		2.08%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		2.28		2	備用 1.92, 礦工醫院 0.36
●其他土地使用		0.00		0.00%		
總計		109.63		100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		108.80		公頃		
計畫人口		9,727		人		
規劃粗密度		89		人/公頃		
平均粗容積		93		%		
住宅及商業區人口淨密度		186		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
● 住宅區			48.87	44.92%		
最低密度	RLL		10.06			
低密度	RL		24.07			
中密度	RM		9.52			
高密度	RH		5.22			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			3.30	3.03%		
低密度	CL		3.30			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		0.00			
● 工業區	ID		0.00	0.00%		
一般工業			0.00			
● 倉儲區	WH		0.00	0.00%		
● 文教			19.23	17.67%		
小學	PS	3.00	4.07		2	應有數量(個) 0.65
中學	SS	2.80	3.88		2	應有數量(個) 0.65
其它學校	S		11.28		2	
● 社區性質公共設施/機關			1.75	1.61%		
社區活動中心	CC	0.80	1.27		1	其中 0.7 為公車占 0.65
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.10
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.10
其它機關	F		0.48		2	
● 體育康樂			1.46	1.34%		
兒童遊戲場	PG	0.78	1.46		2	應有面積(公頃) 0.78
● 公園綠地			5.76	5.29%		
鄰里公園	NG	0.78	1.99		1	應有面積(公頃) 0.78
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		3.77		5	
● 主要計畫道路			28.43	26.13%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
● 特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
● 市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			108.80	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指 5 種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以 3.0:2.5:1.6:1.0:0.5 之比例計算。
同時,假設 5 種密度住宅每人居住樓板毛面積分別為 35, 35, 40, 80, 100 平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指 3 種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以 2.5:1.6:1.0 之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		99.82		公頃		
計畫人口		25,554		人		
規劃粗密度		256		人/公頃		
平均粗容積		242		%		
住宅及商業區人口淨密度		483		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
住宅區			30.38	30.43%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		8.03			
中密度	RM		8.66			
高密度	RH		8.93			
最高密度	RHH		4.76			
商業區			22.52	22.56%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		5.77			
高密度	CH		16.75			
工業區	ID		4.69	4.70%		
一般工業			4.69			
倉儲區	WH		0.00	0.00%		
文教			2.78	2.79%		
小學	PS	6.00	1.14		1	應有數量(個) 1.70
中學	SS	5.60	1.64		1	應有數量(個) 1.70
其它學校	S		0.00		0	
社區性質公共設施/機關			2.39	2.39%		
社區活動中心	CC	1.60	0.74		2	應有數量(個) 1.70
區行政中心	AC	0.00	0.50		1	應有數量(個) 0.26
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.26
其它機關	F		1.15		4	
體育康樂			1.95	1.95%		
兒童遊戲場	PG	2.04	1.95		1	應有面積(公頃) 2.04
公園綠地			9.36	9.38%		
鄰里公園	NG	2.04	2.17		2	應有面積(公頃) 2.04
社區公園	CG	0.00	1.64		1	
其它綠地	G		5.55		5	
主要計畫道路			23.31	23.35%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
特殊軍用地	M		0.70	0.70%	1	空軍基運處
市級用地			1.74	1.74%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		1.74		1	汽車轉換站
其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			99.82	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積			85.45	公頃		
計畫人口			4,563	人		
規劃粗密度			53	人/公頃		
平均粗容積			173	%		
住宅及商業區人口淨密度			345	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區			12.19	14.27%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL.		2.61			
中密度	RM.		6.84			
高密度	RH.		2.74			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			1.02	1.19%		
低密度	CL.		0.00			
中密度	CM.		1.02			
高密度	CH.		0.00			
●工業區	IND.		38.72	45.31%		
一般工業			38.72			
●倉儲區	WH.		0.00	0.00%		
●文教			0.00	0.00%		
小學	PS.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.30
中學	SS.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.30
其它學校	S.		0.00		0	
●社區性質公共設施/機關			0.93	1.09%		
社區活動中心	CC.	0.00	0.58		1	應有數量(個) 0.30
區行政中心	AC.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.05
警察及消防	PL.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.05
其它機關	F.		0.35		1	
●體育康樂			1.33	1.56%		
兒童遊戲場	PG.	0.37	1.33		1	應有面積(公頃) 0.37
●公園綠地			11.93	13.96%		
鄰里公園	NG.	0.37	0.00		0	應有面積(公頃) 0.37
社區公園	CG.	0.00	11.48		1	
其它綠地	G.		0.45		1	
●主要計畫道路			14.14	16.55%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施	IF.		3.54	4.14%	2	污水處理廠
●特殊軍用地	M.		0.00	0.00%	0	
●市級用地			1.65	1.93%		
文教	TS.		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F().		1.65		1	備用
●其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			85.45	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		128.25	公頃			
計畫人口		15,057	人			
規劃粗密度		117	人/公頃			
平均相容積		87	%			
住宅及商業區人口淨密度		175	人/公頃			
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
住宅區			82.63	64.43%		
最低密度	RLL		16.53			
低密度	RL		40.14			
中密度	RM		21.52			
高密度	RH		4.44			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			3.44	2.68%		
低密度	CL		3.44			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		0.00			
工業區			0.00	0.00%		
一般工業			0.00			
倉儲區		WH	0.00	0.00%		
文教			6.34	4.94%		
小學	PS	3.00	3.10		1	應有數量(個) 1.00
中學	SS	2.80	3.24		1	應有數量(個) 1.00
其它學校	S		0.00		0	
社區性質公共設施/機關			3.93	3.06%		
社區活動中心	CC	0.80	1.18		1	應有數量(個) 1.00
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.15
警察及消防	PL	0.00	0.50		1	應有數量(個) 0.15
其它機關	F		2.25		4	
體育康樂			2.15	1.68%		
兒童遊戲場	PG	1.20	2.15		1	應有面積(公頃) 1.20
公園綠地			9.50	7.41%		
鄰里公園	NG	1.20	1.99		1	應有面積(公頃) 1.20
社區公園	CG	0.00	3.90		1	
其它綠地	G		3.61		2	
主要計畫道路			20.26	15.80%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施		IF	0.00	0.00%	0	
特殊軍用地		M	0.00	0.00%	0	
市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			128.25	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均相容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算,同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

總面積		67.97		公頃		
計畫人口		16,313		人		
規劃粗密度		240		人/公頃		
平均粗容積		261		%		
住宅及商業區人口淨密度		522		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區			28.17	41.44%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL.		0.00			
中密度	RM.		11.04			
高密度	RH.		17.13			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			3.09	4.55%		
低密度	CL.		0.00			
中密度	CM.		0.00			
高密度	CH.		3.09			
●工業區			0.00	0.00%		
一般工業			0.00			
●倉儲區		WH.	0.00	0.00%		
●文教			4.87	7.16%		
小學	PS.	3.00	2.14		1	應有數量(個) 1.09
中學	SS.	2.80	2.73		1	應有數量(個) 1.09
其它學校	S.		0.00		0	
●社區性質公共設施/機關			2.77	4.08%		
社區活動中心	CC.	0.80	0.81		1	應有數量(個) 1.09
區行政中心	AC.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.16
警察及消防	PL.	0.00	1.02		1	應有數量(個) 0.16
其它機關	F.		0.94		5	
●體育康樂			1.01	1.49%		
兒童遊戲場	PG.	1.31	1.01		2	應有面積(公頃) 1.31
●公園綠地			8.96	13.18%		
鄰里公園	NG.	1.31	0.47		1	應有面積(公頃) 1.31
社區公園	CG.	0.00	7.96		1	
其它綠地	G.		0.53		1	
●主要計畫道路			17.18	25.28%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施		IF.	0.00	0.00%	0	
●特殊軍用地		M.	0.00	0.00%	0	
●市級用地			1.92	2.82%		
文教	TS.		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F(.)		1.92		1	備用
●其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			67.97	100.00%		

說明:

- 總面積係指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值係指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值係指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積			78.44	公頃		
計畫人口			8,785	人		
規劃粗密度			112	人/公頃		
平均粗容積			94	%		
住宅及商業區人口淨密度			188	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
住宅區			43.00	54.82%		
最低密度	RLL		18.72			
低密度	RL		1.93			
中密度	RM		22.35			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			3.68	4.69%		
低密度	CL		3.68			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		0.00			
工業區	IND		0.00	0.00%		
一般工業			0.00			
倉儲區	WH		0.00	0.00%		
文教			4.80	6.12%		
小學	PS	3.00	2.65		1	應有數量(個) 0.59
中學	SS	2.80	2.15		1	應有數量(個) 0.59
其它學校	S		0.00		0	
社區性質公共設施/機關			1.71	2.18%		
社區活動中心	CC	0.80	1.01		1	應有數量(個) 0.59
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.09
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.09
其它機關	F		0.70		1	
體育康樂			1.90	2.42%		
兒童遊戲場	PG	0.70	1.90		1	應有面積(公頃) 0.70
公園綠地			5.03	6.41%		
鄰里公園	NG	0.70	3.29		1	應有面積(公頃) 0.70
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		1.74		1	
主要計畫道路			18.32	23.36%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			78.44	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

欣境工程顧問有限公司

基隆市主要計畫概念報告書

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

總面積		53.41		公頃		
計畫人口		11,964		人		
規劃粗密度		224		人/公頃		
平均粗容積		204		%		
住宅及商業區人口淨密度		407		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區		26.43		49.49%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		3.78			
中密度	RM		11.90			
高密度	RH		10.75			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區		2.95		5.52%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		2.95			
高密度	CH		0.00			
●工業區		0.00		0.00%		
一般工業	IND		0.00			
●倉儲區		0.00		0.00%		
倉儲區	WH		0.00			
●文教		4.27		7.99%		
小學	PS	3.00	1.73		1	應有數量(個) 0.80
中學	SS	2.80	2.54		1	應有數量(個) 0.80
其它學校	S		0.00		0	
●社區性質公共設施/機關		2.89		5.41%		
社區活動中心	CC	0.80	1.19		1	應有數量(個) 0.80
區行政中心	AC	0.00	0.89		1	應有數量(個) 0.12
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.12
其它機關	F		0.81		2	
●體育康樂		1.00		1.87%		
兒童遊戲場	PG	0.96	1.00		1	應有面積(公頃) 0.96
●公園綠地		4.88		9.14%		
鄰里公園	NG	0.96	2.56		2	應有面積(公頃) 0.96
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		2.32		3	
●主要計畫道路		10.99		20.58%		
●行水區(河川)		0.00		0.00%		
●基礎設施		0.00		0.00%		0
●特殊軍用地		0.00		0.00%		0
●市級用地		0.00		0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
●其他土地使用		0.00		0.00%		0
總計		53.41		100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

總面積		89.21		公頃		
計畫人口		0		人		
規劃粗密度		0		人/公頃		
平均粗容積		0		%		
住宅及商業區人口淨密度		0		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			0.00	0.00%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		0.00			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			0.00	0.00%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		0.00			
● 工業區	IND		0.00	0.00%		
一般工業			0.00			
● 倉儲區	WH		50.14	56.20%		
● 文教			0.00	0.00%		
小學	PS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
中學	SS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它學校	S		0.00		0	
● 社區性質公共設施/機關			1.07	1.20%		
社區活動中心	CC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它機關	F		1.07		2	
● 體育康樂			0.00	0.00%		
兒童遊戲場	PG	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
● 公園綠地			9.31	10.44%		
鄰里公園	NG	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		9.31		5	
● 主要計畫道路			20.06	22.49%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
● 特殊軍用地	M		6.52	7.31%	1	北五堵營區
● 市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			2.11	2.37%	0	墓地
總計			89.21	100.00%		

說明:

1. 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。

總面積		126.52		公頃		
計畫人口		5,187		人		
規劃粗密度		41		人/公頃		
平均粗容積		40		%		
住宅及商業區人口淨密度		79		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區			61.45	48.57%		
最低密度	RLL		44.09			
低密度	RL		14.10			
中密度	RM		3.26			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			4.10	3.24%		
低密度	CL		4.10			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		0.00			
●工業區			0.00	0.00%		
一般工業	IND		0.00			
●倉儲區		WH	0.00	0.00%		
●文教			5.93	4.69%		
小學	PS	0.00	2.23		1	應有數量(個) 0.35
中學	SS	0.00	3.70		1	應有數量(個) 0.35
其它學校	S		0.00		0	
●社區性質公共設施/機關			2.91	2.30%		
社區活動中心	CC	0.00	0.70		1	應有數量(個) 0.35
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.05
警察及消防	PL	0.00	1.15		1	應有數量(個) 0.05
其它機關	F		1.06		2	
●體育康樂			6.71	5.30%		
兒童遊戲場	PG	0.41	6.71		1	應有面積(公頃) 0.41
●公園綠地			13.07	10.33%		
鄰里公園	NG	0.41	9.00		1	應有面積(公頃) 0.41
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		4.07		3	
●主要計畫道路			27.49	21.73%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施	IF		2.91	2.30%	1	污水處理
●特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
●市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
●其他土地使用			1.95	1.54%	1	墓地
總計			126.52	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓板毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

總面積		143.40		公頃		
計畫人口		5,937		人		
規劃粗密度		41		人/公頃		
平均粗容積		33		%		
住宅及商業區人口淨密度		67		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
住宅區			84.30	58.79%		
最低密度	RLL		61.13			
低密度	RL.		23.17			
中密度	RM.		0.00			
高密度	RH.		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			4.50	3.14%		
低密度	CL.		4.50			
中密度	CM.		0.00			
高密度	CH.		0.00			
工業區			0.00	0.00%		
一般工業	IND.		0.00			
倉儲區			0.00	0.00%		
文教	WH.		9.30	6.49%		
小學	PS.	0.00	5.29		2	應有數量(個) 0.40
中學	SS.	0.00	4.01		1	應有數量(個) 0.40
其它學校	S.		0.00		0	
社區性質公共設施/機關			3.63	2.53%		
社區活動中心	CC.	0.00	0.85		2	應有數量(個) 0.40
區行政中心	AC.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.06
警察及消防	PL.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.06
其它機關	F.		2.78		3	
體育康樂			2.86	1.99%		
兒童遊戲場	PG.	0.47	2.86		2	應有面積(公頃) 0.47
公園綠地			20.06	13.99%		
鄰里公園	NG.	0.47	6.60		3	應有面積(公頃) 0.47
社區公園	CG.	0.00	7.15		1	
其它綠地	G.		6.31		4	
主要計畫道路			15.81	11.03%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施	IF.		2.94	2.05%	1	污水處理
特殊軍用地	M.		0.00	0.00%	0	
市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS.		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F().		0.00		0	
其他土地使用			0.00	0.00%	1	
總計			143.40	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		143.72		公頃		
計畫人口		10,635		人		
規劃粗密度		74		人/公頃		
平均粗容積		57		%		
住宅及商業區人口淨密度		114		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區			87.82	61.10%		
最低密度	RLL		34.95			
低密度	RL		40.07			
中密度	RM		12.80			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			5.50	3.83%		
低密度	CL		5.50			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		0.00			
●工業區			0.00	0.00%		
一般工業	IND		0.00			
●倉儲區			0.00	0.00%		
文教	WH		0.00	0.00%		
小學	PS	3.00	1.53		1	應有數量(個) 0.71
中學	SS	2.80	3.01		1	應有數量(個) 0.71
其它學校	S		0.00		0	
●社區性質公共設施/機關			3.92	2.73%		
社區活動中心	CC	0.80	1.57		2	應有數量(個) 0.71
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.11
警察及消防	PL	0.00	0.96		1	應有數量(個) 0.11
其它機關	F		1.39		3	
●體育康樂			1.45	1.01%		
兒童遊戲場	PG	0.85	1.45		1	應有面積(公頃) 0.85
●公園綠地			11.35	7.90%		
鄰里公園	NG	0.85	3.26		2	應有面積(公頃) 0.85
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		8.09		5	
●主要計畫道路			21.25	14.79%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施	IF		2.65	1.84%	1	污水處理
●特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
●市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
●其他土地使用			5.24	3.65%	1	保護區
總計			143.72	100.00%		

說明:

- 總面積係指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值係指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值係指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		150.30		公頃		
計畫人口		9,469		人		
規劃粗密度		63		人/公頃		
平均相容積		44		%		
住宅及商業區人口淨密度		87		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
住宅區			101.83	67.75%		
最低密度	RLL		79.27			
低密度	RL.		11.59			
中密度	RM.		10.97			
高密度	RH.		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			6.84	4.55%		
低密度	CL.		6.84			
中密度	CM.		0.00			
高密度	CH.		0.00			
工業區			0.00	0.00%		
一般工業			0.00			
倉儲區			0.00	0.00%		
倉儲	WH.		7.90	5.26%		
文教						
小學	PS.	3.00	5.43		2	應有數量(個) 0.63
中學	SS.	2.80	2.47		1	應有數量(個) 0.63
其它學校	S.		0.00		0	
社區性質公共設施/機關			4.61	3.07%		
社區活動中心	CC.	0.80	1.22		1	應有數量(個) 0.63
區行政中心	AC.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.09
警察及消防	PL.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.09
其它機關	F.		3.39		2	
體育康樂			2.12	1.41%		
兒童遊戲場	PG.	0.76	2.12		2	應有面積(公頃) 0.76
公園綠地			13.95	9.28%		
鄰里公園	NG.	0.76	8.53		4	應有面積(公頃) 0.76
社區公園	CG.	0.00	0.00		0	
其它綠地	G.		5.42		4	
主要計畫道路			10.70	7.12%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施	IF.		2.35	1.56%	1	污水處理
特殊軍用地	M.		0.00	0.00%	0	
市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS.		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			150.30	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積			56.22	公頃		
計畫人口			0	人		
規劃粗密度			0	人/公頃		
平均粗容積			0	%		
住宅及商業區人口淨密度			0	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
● 住宅區			0.00	0.00%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		0.00			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			0.00	0.00%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		0.00			
● 工業區	IND		0.00	0.00%		
一般工業			0.00			
● 倉儲區	WH		56.22	100.00%		
● 文教			0.00	0.00%		
小學	PS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
中學	SS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它學校	S		0.00		0	
● 社區性質公共設施/機關			0.00	0.00%		
社區活動中心	CC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它機關	F		0.00		0	
● 體育康樂			0.00	0.00%		
兒童遊戲場	PG	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
● 公園綠地			0.00	0.00%		
鄰里公園	NG	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.00		0	
● 主要計畫道路			0.00	0.00%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
● 特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
● 市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			56.22	100.00%		

說明:

1. 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。

總面積		74.45		公頃		
計畫人口		0		人		
規劃粗密度		0		人/公頃		
平均粗容積		0		%		
住宅及商業區人口淨密度		0		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
住宅區			0.00	0.00%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		0.00			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			0.00	0.00%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.00			
高密度	CH		0.00			
工業區			0.00	0.00%		
一般工業			0.00			
倉儲區		WH	0.00	0.00%		
文教			0.00	0.00%		
小學	PS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
中學	SS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它學校	S		0.00		0	
社區性質公共設施/機關			0.00	0.00%		
社區活動中心	CC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它機關	F		0.00		0	
體育康樂			0.00	0.00%		
兒童遊戲場	PG	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
公園綠地			0.00	0.00%		
鄰里公園	NG	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.00		0	
主要計畫道路			0.00	0.00%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施		IF	0.00	0.00%	0	
特殊軍用地		M	0.00	0.00%	0	
市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			0.00	0.00%		

說明:

1. 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。

總面積			171.97	公頃		
計畫人口			0	人		
規劃粗密度			0	人/公頃		
平均粗容積			0	%		
住宅及商業區人口淨密度			0	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
● 住宅區			0.00	0.00%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL.		0.00			
中密度	RM.		0.00			
高密度	RH.		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			0.00	0.00%		
低密度	CL.		0.00			
中密度	CM.		0.00			
高密度	CH.		0.00			
● 工業區	IND.		0.00	0.00%		
一般工業			0.00			
● 倉儲區	WH.		0.00	0.00%		
● 文教			0.00	0.00%		
小學	PS.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
中學	SS.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它學校	S.		0.00		0	
● 社區性質公共設施 / 機關			0.00	0.00%		
社區活動中心	CC.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
區行政中心	AC.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
警察及消防	PL.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它機關	F.		0.00		0	
● 體育康樂			0.00	0.00%		
兒童遊戲場	PG.	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
● 公園綠地			0.00	0.00%		
鄰里公園	NG.	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
社區公園	CG.	0.00	0.00		0	
其它綠地	G.		0.00		0	
● 主要計畫道路			0.00	0.00%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF.		0.00	0.00%	0	
● 特殊軍用地	M.		0.00	0.00%	0	
● 市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS.		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F().		0.00		0	
● 其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			0.00	0.00%		

說明:

1. 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。

八斗子地區		面積總計 (公頃)	粗密度 (人/公頃)	人口 (人)
E1	海博館	105.9	18	1,938
E2	八斗子漁港	77.5	22	1,736
E3	牛稠嶺	143.4	208	29,833
E4	深澳坑	157.5	182	28,667
E5	深澳國小	122.5	143	17,513
E6	八斗山莊	85.7	81	6,900
E7	六坑工業區	96.5	0	0
總計		789.0	149	86,588

E1-E7

八斗子地區

主要計畫面積統計

總面積		789.03		公頃		
計畫人口		86,588		人		
規劃粗密度		149		人/公頃		
平均相容積		131		%		
住宅及商業區人口淨密度		263		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			305.06	38.66%		
最低密度	RLL		31.63			
低密度	RL		108.59			
中密度	RM		129.43			
高密度	RH		35.41			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			24.22	3.07%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		17.30			
高密度	CH		6.92			
● 工業區	IND		74.78	9.48%		
商業園, 無污染			37.39			
輕工業			37.39			
● 倉儲區	WH		9.50	1.20%		
● 文教			47.55	6.03%		
小學	PS	18.00	23.31		8	應有數量(個) 5.77
中學	SS	16.80	15.06		6	應有數量(個) 5.77
其它學校	S	5.00	9.18		2	應有數量(個) 1.08
● 社區性質公共設施/機關			21.31	2.70%		
社區活動中心	CC	4.80	2.40		4	應有數量(個) 5.77
區行政中心	AC	0.50	1.51		2	應有數量(個) 0.87
警察及消防	PL	1.00	4.20		2	應有數量(個) 0.87
其它機關	F		13.20		10	
● 體育康樂			10.09	1.28%		
兒童遊戲場	PG	6.93	10.09		11	應有面積(公頃) 6.93
● 公園綠地			44.46	5.63%		
鄰里公園	NG	6.93	11.19		6	應有面積(公頃) 6.93
社區公園	CG	4.00	7.60		2	應有數量(個) 1.08
其它綠地	G		25.67		18	
● 道路			85.60	10.85%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		25.35	3.21%	5	
● 特殊軍用地	M		3.42	0.43%	4	
● 市級用地			94.16	11.93%		
文教	TS		89.76		0	
體育康樂	SG		4.40		1	
綠地公園			0.00		1	
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			43.53	5.52%		
總計			789.03	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均相容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表并以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表并以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

總面積		105.91		公頃		
計畫人口		1,938		人		
規劃粗密度		18		人/公頃		
平均粗容積		93		%		
住宅及商業區人口淨密度		185		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			9.80	9.25%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		6.55			
中密度	RM		3.25			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			0.66	0.62%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		0.66			
高密度	CH		0.00			
● 工業區	IND		0.00	0.00%		
商業園, 無污染			0.00			
輕工業			0.00			
● 倉儲區	WH		0.00	0.00%		
● 文教			1.86	1.76%		
小學	PS	0.00	1.86		1	應有數量(個) 0.13
中學	SS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.13
其它學校	S		0.00		0	應有數量(個) 0.02
● 社區性質公共設施/機關			0.00	0.00%		
社區活動中心	CC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.13
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.02
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.02
其它機關	F		0.00		0	
● 體育康樂			0.00	0.00%		
兒童遊戲場	PG	0.16	0.00		0	應有面積(公頃) 0.16
● 公園綠地			0.44	0.42%		
鄰里公園	NG	0.16	0.00		0	應有面積(公頃) 0.16
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.44		1	
● 主要計畫道路			0.83	0.78%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
● 特殊軍用地	M		2.56	2.42%	3	班哨, 八斗子營
● 市級用地			89.76	84.75%		
文教	TS		89.76		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			105.91	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

總面積		77.48		公頃		
計畫人口		1,736		人		
規劃粗密度		22		人/公頃		
平均粗容積		185		%		
住宅及商業區人口淨密度		370		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區			0.95	1.23%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		0.00			
中密度	RM		0.95			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			3.74	4.83%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		3.04			
高密度	CH		0.70			
●工業區			9.32	12.03%		
商業園,無污染			9.32			
輕工業			0.00			
●倉儲區	WH		0.00	0.00%		
●文教			0.00	0.00%		
小學	PS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.12
中學	SS	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.12
其它學校	S		0.00		0	應有數量(個) 0.02
●社區性質公共設施/機關			5.27	6.80%		
社區活動中心	CC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.12
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.02
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.02
其它機關	F		5.27		1	含汽車轉換站
●體育康樂			0.00	0.00%		
兒童遊戲場	PG	0.14	0.00		1	應有面積(公頃) 0.14
●公園綠地			0.41	0.53%		
鄰里公園	NG	0.14	0.00		1	應有面積(公頃) 0.14
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.41		1	
●主要計畫道路			14.86	19.18%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施	IF		2.62	3.38%	1	污水處理
●特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
●市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
●其他土地使用			40.31	52.03%		海域
●總計			77.48	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

總面積		143.43		公頃		
計畫人口		29,833		人		
規劃粗密度		208		人/公頃		
平均粗容積		170		%		
住宅及商業區人口淨密度		339		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
住宅區			78.91	55.02%		
最低密度	RLL		7.30			
低密度	RL		14.07			
中密度	RM		41.89			
高密度	RH		15.65			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			8.97	6.25%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		3.04			
高密度	CH		5.93			
工業區			0.00	0.00%		
商業園,無污染			0.00			
輕工業			0.00			
倉儲區		WH	0.00	0.00%		
文教			9.73	6.78%		
小學	PS	6.00	2.74		1	應有數量(個) 1.99
中學	SS	5.60	6.99		2	應有數量(個) 1.99
其它學校	S		0.00		0	應有數量(個) 0.37
社區性質公共設施/機關			2.86	1.99%		
社區活動中心	CC	1.60	0.81		1	應有數量(個) 1.99
區行政中心	AC	0.00	1.51		2	應有數量(個) 0.30
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.30
其它機關	F		0.54		1	
體育康樂			1.21	0.84%		
兒童遊戲場	PG	2.39	1.21		3	應有面積(公頃) 2.39
公園綠地			18.26	12.73%		
鄰里公園	NG	2.39	1.40		1	應有面積(公頃) 2.39
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		16.86		7	
主要計畫道路			23.49	16.38%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			143.43	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

欣境工程顧問有限公司 基隆市主要計畫概念報告書 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積			157.51	公頃		
計畫人口			28,667	人		
規劃粗密度			182	人/公頃		
平均粗容積			156	%		
住宅及商業區人口淨密度			311	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
●住宅區			87.99	55.86%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		25.74			
中密度	RM		47.24			
高密度	RH		15.01			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			4.04	2.56%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		4.04			
高密度	CH		0.00			
●工業區	IND		0.00	0.00%		
商業園,無污染			0.00			
輕工業			0.00			
●倉儲區	WH		0.00	0.00%		
●文教			18.41	11.69%		
小學	PS	6.00	6.04		2	應有數量(個) 1.91
中學	SS	5.60	3.99		2	應有數量(個) 1.91
其它學校	S		8.38		1	高中
●社區性質公共設施/機關			5.30	3.36%		
社區活動中心	CC	1.60	0.66		1	應有數量(個) 1.91
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.29
警察及消防	PL	0.00	2.63		1	應有數量(個) 0.29
其它機關	F		2.01		3	
●體育康樂			3.93	2.50%		
兒童遊戲場	PG	2.29	3.93		3	應有面積(公頃) 2.29
●公園綠地			9.98	6.34%		
鄰里公園	NG	2.29	4.74		1	應有面積(公頃) 2.29
社區公園	CG	0.00	3.92		1	
其它綠地	G		1.32		2	
●主要計畫道路			14.97	9.50%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施	IF		12.03	7.64%	3	垃圾掩埋場,深澳坑墓地
●特殊軍用地	M		0.86	0.55%	1	
●市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		1	
機關	F()		0.00		0	
●其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			157.51	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

總面積			122.47	公頃		
計畫人口			17,513	人		
規劃粗密度			143	人/公頃		
平均粗容積			110	%		
住宅及商業區人口淨密度			220	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
住宅區			76.74	62.66%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		43.44			
中密度	RM		28.55			
高密度	RH		4.75			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			3.02	2.47%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		3.02			
高密度	CH		0.00			
工業區	IND		0.00	0.00%		
商業園,無污染			0.00			
輕工業			0.00			
倉儲區	WH		0.00	0.00%		
文教			12.18	9.95%		
小學	PS	3.00	9.97		3	應有數量(個) 1.17
中學	SS	2.80	2.21		1	應有數量(個) 1.17
其它學校	S		0.00		0	高中
社區性質公共設施/機關			4.07	3.32%		
社區活動中心	CC	0.80	0.52		1	應有數量(個) 1.17
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.18
警察及消防	PL	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.18
其它機關	F		3.55		3	
體育康樂			3.00	2.45%		
兒童遊戲場	PG	1.40	3.00		3	應有面積(公頃) 1.40
公園綠地			4.61	3.76%		
鄰里公園	NG	1.40	3.85		2	應有面積(公頃) 1.40
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		0.76		2	
主要計畫道路			11.23	9.17%		
行水區(河川)			0.00	0.00%		
基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
市級用地			4.40	3.59%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		4.40		1	八斗子地區體育場
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
其他土地使用			3.22	2.63%	1	墓地
總計			122.47	100.00%		

說明:

- 總面積係指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值係指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值係指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

欣境工程顧問有限公司

基隆市主要計畫概念報告書

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

總面積		85.72		公頃		
計畫人口		6,900		人		
規劃粗密度		81		人/公頃		
平均粗容積		63		%		
住宅及商業區人口淨密度		127		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
住宅區			50.67	59.11%		
最低密度	RLL		24.33			
低密度	RL		18.79			
中密度	RM		7.55			
高密度	RH		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
商業區			3.79	4.42%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		3.50			
高密度	CH		0.29			
工業區	IND		0.00	0.00%		
商業園, 無污染			0.00			
輕工業			0.00			
倉儲區	WH		0.00	0.00%		
文教			5.37	6.26%		
小學	PS	0.00	2.70		1	應有數量(個) 0.46
中學	SS	0.00	1.87		1	應有數量(個) 0.46
其它學校	S		0.80		1	高中
社區性質公共設施/機關			2.78	3.24%		
社區活動中心	CC	0.00	0.41		1	應有數量(個) 0.46
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.07
警察及消防	PL	0.00	1.57		1	應有數量(個) 0.07
其它機關	F		0.80		1	
體育康樂			1.95	2.27%		
兒童遊戲場	PG	0.55	1.95		1	應有面積(公頃) 0.55
公園綠地			8.70	10.15%		
鄰里公園	NG	0.55	1.20		1	應有面積(公頃) 0.55
社區公園	CG	0.00	3.68		1	
其它綠地	G		3.82		3	
主要計畫道路			12.46	14.54%		
行水區(河川)		0.00	0.00	0.00%		
基礎設施	IF	0.00	0.00	0.00%	0	
特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
市級用地			0.00	0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
其他土地使用			0.00	0.00%	0	
總計			85.72	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

總面積		96.51		公頃		
計畫人口		0		人		
規劃粗密度		0		人/公頃		
平均相容積		0		%		
住宅及商業區人口淨密度		0		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
住宅區		0.00		0.00%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL.		0.00			
中密度	RM.		0.00			
高密度	RH.		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
商業區		0.00		0.00%		
低密度	CL.		0.00			
中密度	CM.		0.00			
高密度	CH.		0.00			
工業區		65.46		67.83%		
商業園, 無污染		28.07				
輕工業		37.39				
倉儲區	WH.		9.50	9.84%		
文教		0.00		0.00%		
小學	PS.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
中學	SS.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它學校	S.		0.00		0	應有數量(個) 0.00
社區性質公共設施/機關		1.03		1.07%		
社區活動中心	CC.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
區行政中心	AC.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
警察及消防	PL.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它機關	F.		1.03		1	
體育康樂		0.00		0.00%		
兒童遊戲場	PG.	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
公園綠地		2.06		2.13%		
鄰里公園	NG.	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
社區公園	CG.	0.00	0.00		0	
其它綠地	G.		2.06		2	
主要計畫道路		7.76		8.04%		
行水區(河川)		0.00		0.00%		
基礎設施	IF.		10.70	11.09%	1	污水處理 10.7
特殊軍用地	M.		0.00	0.00%	0	
市級用地		0.00		0.00%		
文教	TS.		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F().		0.00		0	
其他土地使用		0.00		0.00%		
總計		96.51		100.00%		

說明:

1. 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。

大武侖地區		面積總計 (公頃)	粗密度 (人/公頃)	人口 (人)
W1	大竿林	171.2	135	23,024
W2	武嶺街	128.9	175	22,530
W3	內寮地區	163.0	147	23,880
W4	情人湖地區	115.1	61	6,964
W5	大武侖工業區	189.0	0	0.00
總計		767.2	136	76,397

W1-W5 大武崙地區 主要計畫面積統計

總面積		767.15		公頃		
計畫人口		76,397		人		
規劃粗密度		136		人/公頃		
平均相容積		120		%		
住宅及商業區人口淨密度		240		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			293.40	38.25%		
最低密度	RLL		49.29			
低密度	RL		105.36			
中密度	RM		111.11			
高密度	RH		27.64			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			25.42	3.31%		
低密度	CL		4.39			
中密度	CM		13.63			
高密度	CH		7.40			
● 工業區	IND		104.05	13.56%		
商業園,無污染			41.80			
輕工業			62.25			
● 倉儲區	WH		25.46	3.32%		
● 文教			45.22	5.89%		
小學	PS	15.00	23.75		9	應有數量(個) 5.09
中學	SS	14.00	18.15		7	應有數量(個) 5.09
其它學校	S		3.32		1	應有數量(個) 0.95
● 社區性質公共設施/機關			25.63	3.34%		
社區活動中心	CC	4.00	2.92		6	應有數量(個) 5.09
區行政中心	AC	0.50	1.99		2	應有數量(個) 0.76
警察及消防	PL	1.00	2.16		3	應有數量(個) 0.76
其它機關	F		18.56		27	
● 體育康樂			12.70	1.66%		
兒童遊戲場	PG	6.11	12.70		10	應有面積(公頃) 6.11
● 公園綠地			49.53	6.46%		
鄰里公園	NG	6.11	15.55		6	應有面積(公頃) 6.11
社區公園	CG	4.00	3.84		1	應有數量(個) 0.95
其它綠地	G		30.14		14	
● 主要計畫道路			108.92	14.20%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		17.41	2.27%	2	
● 特殊軍用地	M		0.77	0.10%	1	
● 市級用地			58.64	7.64%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		8.21		2	
綠地公園			48.92		2	
機關	F()		1.51		1	
● 其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			767.15	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均相容積=計畫人口X50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司 雅思柏設計事務所 中央營建技術顧問研究社

W1 大竿林 小區單元(細部計畫區)

總面積			171.18	公頃		
計畫人口			23,024	人		
規劃粗密度			135	人/公頃		
平均相容積			113	%		
住宅及商業區人口淨密度			226	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
● 住宅區			85.88	50.17%		
最低密度	RLL		23.32			
低密度	RL		27.00			
中密度	RM		30.99			
高密度	RH		4.57			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			15.83	9.25%		
低密度	CL		2.19			
中密度	CM		8.81			
高密度	CH		4.83			
● 工業區	IND		0.00	0.00%		
商業園, 無污染			0.00			
輕工業			0.00			
● 倉儲區	WH		0.00	0.00%		
● 文教			12.40	7.24%		
小學	PS	6.00	7.15		3	應有數量(個) 1.53
中學	SS	5.60	5.25		2	應有數量(個) 1.53
其它學校	S		0.00		0	應有數量(個) 0.29
● 社區性質公共設施 / 機關			7.72	4.51%		
社區活動中心	CC	1.60	0.37		1	應有數量(個) 1.53
區行政中心	AC	0.00	0.81		1	AC+PL合計1.51 0.23
警察及消防	PL	0.00	0.70		1	0.23
其它機關	F		5.84		11	含巴士轉換站0.98
● 體育康樂			3.48	2.03%		
兒童遊戲場	PG	1.84	3.48		2	應有面積(公頃) 1.84
● 公園綠地			8.49	4.96%		
鄰里公園	NG	1.84	3.26		2	應有面積(公頃) 1.84
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		5.23		3	
● 主要計畫道路			32.70	19.10%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF		0.00	0.00%	0	
● 特殊軍用地	M		0.00	0.00%	0	
● 市級用地			4.68	2.73%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		3.17		1	大竿林體育場
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		1.51		1	備用
● 其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			171.18	100.00%		

說明:

- 總面積係指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均相容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值係指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值係指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

總面積		128.89		公頃		
計畫人口		22,530		人		
規劃粗密度		175		人/公頃		
平均相容積		143		%		
住宅及商業區人口淨密度		286		人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
● 住宅區		75.01		58.20%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL		32.63			
中密度	RM		30.68			
高密度	RH		11.70			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區		3.90		3.03%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		2.42			
高密度	CH		1.48			
● 工業區		0.00		0.00%		
商業園, 無污染		0.00				
輕工業		0.00				
● 倉儲區		0.00		0.00%		
WH						
● 文教		11.94		9.26%		
小學	PS	6.00	4.81		2	應有數量(個) 1.50
中學	SS	5.60	3.81		2	應有數量(個) 1.50
其它學校	S		3.32		1	應有數量(個) 0.28
● 社區性質公共設施/機關		4.19		3.25%		
社區活動中心	CC	1.60	1.43		1	應有數量(個) 1.50
區行政中心	AC	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.23
警察及消防	PL	0.00	0.91		1	應有數量(個) 0.23
其它機關	F		1.85		4	
● 體育康樂		3.98		3.09%		
兒童遊戲場	PG	1.80	3.98		4	應有面積(公頃) 1.80
● 公園綠地		10.96		8.50%		
鄰里公園	NG	1.80	7.77		2	應有面積(公頃) 1.80
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		3.19		2	
● 主要計畫道路		18.91		14.67%		
● 行水區(河川)		0.00		0.00%		
● 基礎設施		0.00		0.00%		0
● 特殊軍用地		0.00		0.00%		0
● 市級用地		0.00		0.00%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
● 其他土地使用		0.00		0.00%		
● 總計		128.89		100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均相容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35,35,40,80,100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

基隆市主要計畫概念報告書

欣境工程顧問有限公司

雅思柏設計事務所

中央營建技術顧問研究社

W3 內寮地區 小區單元(細部計畫區)

總面積			163.00	公頃		
計畫人口			23,880	人		
規劃粗密度			147	人/公頃		
平均粗容積			131	%		
住宅及商業區人口淨密度			263	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註
●住宅區			87.43	53.64%		
最低密度	RLL		12.94			
低密度	RL		26.35			
中密度	RM		36.77			
高密度	RH		11.37			
最高密度	RHH		0.00			
●商業區			3.49	2.14%		
低密度	CL		0.00			
中密度	CM		2.40			
高密度	CH		1.09			
●工業區	IND		0.00	0.00%		
商業園, 無污染			0.00			
輕工業			0.00			
●倉儲區	WH		0.00	0.00%		
●文教			12.76	7.83%		
小學	PS	6.00	7.96		3	應有數量(個) 1.59
中學	SS	5.60	4.80		2	應有數量(個) 1.59
其它學校	S		0.00		0	應有數量(個) 0.30
●社區性質公共設施/機關			5.41	3.32%		
社區活動中心	CC	1.60	0.52		2	應有數量(個) 1.59
區行政中心	AC	0.00	1.18		1	應有數量(個) 0.24
警察及消防	PL	0.00	0.55		1	應有數量(個) 0.24
其它機關	F		3.16		7	含停車場 0.33公頃
●體育康樂			4.15	2.55%		
兒童遊戲場	PG	1.91	4.15		2	應有面積(公頃) 1.91
●公園綠地			4.59	2.82%		
鄰里公園	NG	1.91	2.71		1	應有面積(公頃) 1.91
社區公園	CG	0.00	0.00		0	
其它綠地	G		1.88		2	
●主要計畫道路			29.80	18.28%		
●行水區(河川)			0.00	0.00%		
●基礎設施	IF		9.56	5.87%	1	
●特殊軍用地	M		0.77	0.47%	1	班哨
●市級用地			5.04	3.09%		
文教	TS		0.00		0	
體育康樂	SG		5.04		1	大武侖地區體育場
綠地公園			0.00		0	
機關	F()		0.00		0	
●其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			163.00	100.00%		

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)X規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口x50平方公尺/住宅區及商業區面積總合X100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

總面積		115.10		公頃			
計畫人口		6,964		人			
規劃粗密度		61		人/公頃			
平均粗容積		74		%			
住宅及商業區人口淨密度		147		人/公頃			
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備註	
● 住宅區			45.08	39.17%			
最低密度	RLL		13.03				
低密度	RL.		19.38				
中密度	RM.		12.67				
高密度	RH.		0.00				
最高密度	RHH		0.00				
● 商業區			2.20	1.91%			
低密度	CL.		2.20				
中密度	CM.		0.00				
高密度	CH.		0.00				
● 工業區	IND.		0.00	0.00%			
商業園, 無污染			0.00				
輕工業			0.00				
● 倉儲區	WH.		0.00	0.00%			
● 文教			8.12	7.05%			
小學	PS.	0.00	3.83		1	應有數量(個)	0.46
中學	SS.	0.00	4.29		1	應有數量(個)	0.46
其它學校	S.		0.00		0	應有數量(個)	0.09
● 社區性質公共設施 / 機關			4.99	4.34%			
社區活動中心	CC.	0.00	0.60		2	應有數量(個)	0.46
區行政中心	AC.	0.00	0.00		0	應有數量(個)	0.07
警察及消防	PL.	0.00	0.00		0	應有數量(個)	0.07
其它機關	F.		4.39		3		
● 體育康樂			1.09	0.95%			
兒童遊戲場	PG.	0.56	1.09		1	應有面積(公頃)	0.56
● 公園綠地			5.65	4.91%			
鄰里公園	NG.	0.56	1.81		1	應有面積(公頃)	0.56
社區公園	CG.	0.00	3.84		1		
其它綠地	G.		0.00		0		
● 主要計畫道路			8.65	7.52%			
● 行水區(河川)			0.00	0.00%			
● 基礎設施	IF.		0.00	0.00%	0		
● 特殊軍用地	M.		0.00	0.00%	0		
● 市級用地			39.32	34.16%			
文教	TS.		0.00		0		
體育康樂	SG		0.00		0		
綠地公園			39.32		1	情人湖風景區, 炮臺	
機關	F().		0.00		0		
● 其他土地使用			0.00	0.00%			
總計			115.10	100.00%			

說明:

- 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。
- 計畫人口=(總面積-基礎設施-軍用地-大型公園-倉儲區-工業區-其它土地使用)×規劃粗密度
- 規劃粗密度訂定之原則:
 - 依地形及發展現況分派,使其容積率合理。
 - 避免各小區計畫人口所需之容積率差異過大。(中密度容積率中間值介於140%-160%為合理)
 - 達成基隆市X年58萬人口所分配之計畫人口數。
- 平均粗容積=計畫人口×50平方公尺/住宅區及商業區面積總合×100%
- 住宅及商業區人口淨密度=計畫人口/住宅區及商業區面積總合。
- 住宅區容積率中間值系指5種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以3.0:2.5:1.6:1.0:0.5之比例計算。
同時,假設5種密度住宅每人居住樓版毛面積分別為35, 35, 40, 80, 100平方公尺。
- 商業區容積率中間值系指3種不同密度容積率訂定上下限範圍內之中間值,本表並以2.5:1.6:1.0之比例計算。

總面積			188.98	公頃		
計畫人口			0	人		
規劃粗密度			0	人/公頃		
平均粗容積			0	%		
住宅及商業區人口淨密度			0	人/公頃		
土地使用別		應有面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	面積占比 (%)	數量	備注
● 住宅區			0.00	0.00%		
最低密度	RLL		0.00			
低密度	RL.		0.00			
中密度	RM.		0.00			
高密度	RH.		0.00			
最高密度	RHH		0.00			
● 商業區			0.00	0.00%		
低密度	CL.		0.00			
中密度	CM.		0.00			
高密度	CH.		0.00			
● 工業區	IND.		104.05	55.06%		
商業園, 無污染			41.80			
輕工業			62.25			
● 倉儲區	WH.		25.46	13.47%		
● 文教			0.00	0.00%		
小學	PS.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
中學	SS.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它學校	S.		0.00		0	應有數量(個) 0.00
● 社區性質公共設施/機關			3.32	1.76%		
社區活動中心	CC.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
區行政中心	AC.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
警察及消防	PL.	0.00	0.00		0	應有數量(個) 0.00
其它機關	F.		3.32		2	
● 體育康樂			0.00	0.00%		
兒童遊戲場	PG.	0.00	0.00		1	應有面積(公頃) 0.00
● 公園綠地			19.84	10.50%		
鄰里公園	NG.	0.00	0.00		0	應有面積(公頃) 0.00
社區公園	CG.	0.00	0.00		0	
其它綠地	G.		19.84		7	
● 主要計畫道路			18.86	9.98%		
● 行水區(河川)			0.00	0.00%		
● 基礎設施	IF.		7.85	4.15%	1	
● 特殊軍用地	M.		0.00	0.00%	0	
● 市級用地			9.60	5.08%		
文教	TS.		0.00		0	
體育康樂	SG		0.00		0	
綠地公園			9.60		1	
機關	F().		0.00		0	
● 其他土地使用			0.00	0.00%		
總計			188.98	100.00%		

說明:

1. 總面積系指由都市計畫概念圖小區範圍所量得之面積。

附件2 主要計畫概念圖

主要計畫概念圖是根據基隆的人口、地形、產業結構等各種現狀條件，及規劃目標、策略、準則、數據，而制定的土地使用分及相關圖紙。是規劃文件的重要組成部分，是規劃思想數據化、形象化的具體體現。也是提供給市政府、各種機構和發展商參考的指導性藍圖。

主要計畫概念圖可分為以下六種類型（共十六張）：

- 土地使用圖
 - 全市土地使用圖
 - 市中心區土地使用圖
 - 南區土地使用圖
 - 東區與西區土地使用圖
- 交通系統圖
 - 全市交通系統圖
 - 市中心區交通系統圖
 - 南區交通系統圖
 - 東區與西區交通系統圖
- 綠地與公共設施圖
 - 市中心區綠地與公共設施圖
 - 南區綠地與公共設施圖
 - 東區與西區綠地與公共設施圖
- 保護區與旅游系統圖
- 發展區密度圖
 - 市中心區發展區密度圖
 - 南區發展區密度圖
 - 東區與西區發展區密度圖
- 主要與非主要發展區圖

- 土地使用圖

本圖是把各種類型的土地使用明確的區分，并用不同的色彩與圖案表示出來的圖示語言。是最重要最基本的規劃圖。此圖展示了以下主要使用類型：住宅區、商業區、含停車場商業區、國中/國小、高中及市級學校、機關、醫院、工業區、港埠用地、基礎設施、鄰里公園/兒童游樂場/公共綠地、社區及市級公園、體育設施、停車場、墓地、水質水量保護區、保護區、公車轉換站、倉儲區、鐵路、軍事機關等。這些土地使用的規模、定位與範圍是根據計算所得的規劃面積結合地形現況、規劃原則而布局的。可作為土地開發與管制的依據，也是細部計畫土地使用規劃應該遵循的原則。

如圖所示，規劃把原市中心的商業區擴大，使之與新規劃的港口東岸商業區連成一片。並且，在獅球嶺開辟新市政中心及新商業中心。在和平島利用臨海特點規劃了游艇碼頭，大型公園，游樂場和高級住宅。這些都是較有特色的土地使用。

本規劃還十分注重港口的改善，盡可能的多建貨櫃碼頭，并把主要碼頭集中在西岸。為港口服務的倉儲區也集中布置在與港口相連的高速公路旁。為促進土地的合理使用，工業區也集中分布在大武侖，六堵，六坑。

- 交通系統圖

本圖是以圖示語言呈現高速公路,主干道,地方道路,濱海道路,鐵路,輕軌等各種道路走向與分布的圖紙,是全面反映交通路網的圖紙,也是道路工程師進行道路設計的指導性藍圖。

在道路規劃中,強調道路的等級分明與網格狀的布局,各級道路都有較合理的間距與交叉口頻率,路綫的選擇也結合山城特點沿等高綫開辟,盡量少架橋,少開隧道。在人口集中的市中心區,盡量利用原有道路拓寬分級,路網密集。而人口稀少的山區,則按需要設置少量道路。

其中北一高,北二高,新臺五延伸綫三條平行聯外高速公路將有力的加強臺北與基隆聯系,大大的減緩擁擠的交通現狀,在基隆境內它們與南境聯絡道,六堵聯絡道,萬瑞快速道路和內環快速道路形成網格狀,并在此基礎上延申出主干道,次干道和地方道路,如血管經絡一般地連接着各居住區,商業中心,工業區,旅游景點等。此外,為有效地集散港口東岸和西岸的貨物,設有直接的(不經過市中心區)高速公路與半高速公路通往倉儲區。

- 綠地與公共設施圖

為提升市民的生活品質,本案根據規劃原則,參考新加坡經驗結合臺灣情況,制定了一套基隆公共綠地與公共設施配套標準.運用這套標準配合現況地形規劃了市級,地區級,小區級,鄰里級公共綠地和各種公共設施.此圖則是呈現其面積和種類的圖紙.

由圖可見,市級與市中心地區商業中心集中在舊市中心和新市政中心處,七堵暖暖地區商業中心設在七堵,八斗子地區商業中心設在砂子園,大武侖地區商業中心設在英正坑附近.各小區分別有各自的商業中心,小區公園,鄰里公園,兒童遊戲場,國中,國小,高中,大專大學,醫院,機關等盡可能的利用現有設施規劃在適當的位置.在市中心的游艇碼頭和新市政中心的地下分別設有大型停車場.在桶盤與和八尺門設有市級游樂設施.在和平島設有污水處理廠作為市級基礎設施.

- 保護區與旅游系統圖

本圖的是專門呈現小區公園,鄰里公園,兒童遊戲場,公共綠地,社區及市級公園,體育設施,保護區,水質水量保護區,森林游樂區,河川及水域綠與藍系統的圖紙。

在此圖中,主要發展區的綠化配置,是配合地區,小區居住人口和一定的服務半徑而設置的.水質水量保護區則是設置在新山水庫和西勢水庫的上位地區.地勢陡峭的山區則為保護區.市級大型公園如和平島公園,海博館,白米瓮炮臺公園,情人湖公園,十方大覺寺公園,六堵山公園,暖東苗圃公園,紅淡山公園,靈泉寺公園,中正公園等,則是充分利用現有綠化設施,海岸地形,人文古迹,山巒河谷等天然景觀而設置的.這些大型旅游景點的設置,不僅提升基隆環境品質,而且能吸引大量游客,促進經濟繁榮.將主要發展地帶的山區設置成保護區,則對森林保護,生態平衡,起着重要作用。

- 發展區密度圖

本圖是為主要發展區內的商業區,住宅區容積率控制定的指導性藍圖.容積率管制是強化商業中心,控制住宅密度,改善城市空間面貌的有力手段,也為建築物高度控制提供了重要參考,是規劃管理的重要圖紙.

如圖所示,其容積率被分為五種等級:即淨容積率在70%以下,70%至130%,110%至210%,200%至300%和300%以上五種等級.

在人口稠密的舊都市區,規劃的容積率較高.在遠離市區的山坡地帶規劃容積率則較低.位于小區中心的建築用地,容積率較高,遠離中心的則較低.已建的都市區較高,擬建新區則較低.這些都反映了合理都市開發的密度和強度.

在舊中心區的代明宮及周圍幾個街坊,有具有一定歷史價值的廟宇和日據時期的建築,因而建議定為景觀外殼控制區(Envelope Control Area),故規劃為淨容積率110%至210%的商業區.

- 主要與非主要發展區圖

本圖主要展示規劃範圍內含蓋所有小區的主要發展區和以保護區爲主的非主要發展區。也表現了每個地區和小區中心的位置和相應的都市發展區範圍,是詮釋都市基本結構與布局的圖紙。

在主要發展區中,全市的都市結構分爲市中心區,七堵暖暖地區(南區),八斗子地區(東區),大武侖地區(西區)四個地區,共包含有40個居住小區,2個商業區,2個工業區,2個倉儲區和2個油庫。其中每個地區有各自的地區商業中心,每個小區有獨立的小區中心。這些構成了都市發展區的基本結構與核心。

市中心區分爲15個居住小區,2個商業區,總面積約2千公頃,共容納居住人口24萬1千人。七堵暖暖地區有15個居住小區,2個倉儲區和2個油庫,總面積約2千公頃。可容納居住人口17萬6千人。八斗子地區共有6個居住小區和1個工業區,總面積約800公頃,能容納居住人口8萬7千人。大武侖地區有4個居住小區和1個工業區,總面積約800公頃,居住人口7萬6千人。

案名
**擴大暨變更
 基隆市主要計畫
 通盤檢討**

階段 期末簡報
 日期 1997年10月

圖名
 主要計畫概念圖

全市土地使用圖

- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - 含停車場商業區
 - 國中、國小
 - 高中及市級學校
 - 機關
 - 醫院
 - 工業區
 - 港口用地
 - 基礎設施
 - 鄰里公園、兒童遊樂場、公共綠地
 - 社區及市級公園
 - 體育設施
 - 停車場
 - 墓地
 - 水質水量保護區
 - 保護區
 - 公車轉換站
 - 倉儲區
 - 鐵路

說明

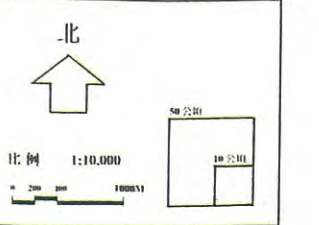
一、基本地形圖(圖略)：根據中華民國航空測量所基隆港測學自1994年測制的基隆市地形圖，未經測繪局核准。

二、已公告的基隆市都市計畫區(圖略)：由基隆市政府提供。

三、基隆市現行主要計畫區土地用途：根據已公告的基隆市主要計畫，即原計畫區範圍，由基隆市政府提供。

四、基隆市現行主要計畫區土地用途：根據已公告的基隆市主要計畫，即原計畫區範圍，由基隆市政府提供。

五、基隆市現行主要計畫區土地用途：根據已公告的基隆市主要計畫，即原計畫區範圍，由基隆市政府提供。



委託單位
 基隆市政府

委託單位
 新加坡雅思柏設計事務所

雅思柏事務所委託單位
 臺灣、中央管建長雷韻蘭研究室
 臺灣、欣境工程顧問有限公司



圖名：通靈檢閱

日期：1997年10月

市中心區 土地用途圖

圖名：市中心區土地用途圖

- 圖例**
- 住宅區
 - 商業區
 - 行政及公營機構
 - 學校、中小學
 - 宗教及康樂
 - 公園
 - 綠地
 - 工業區
 - 碼頭及船塢
 - 交通設施
 - 公共屋宇、長者房屋、公共設施
 - 社區及康樂中心
 - 政府總部
 - 公營機構
 - 康樂及康復中心
 - 康樂中心
 - 康樂中心
 - 康樂中心

說明

1. 本圖係根據《通靈檢閱條例》及《通靈檢閱條例》的規定而編製的。圖中所示的土地用途，是以《通靈檢閱條例》及《通靈檢閱條例》所訂定的土地用途為準。如有任何更改，應以有關當局所公佈的最新資料為準。

2. 本圖係根據《通靈檢閱條例》及《通靈檢閱條例》的規定而編製的。圖中所示的土地用途，是以《通靈檢閱條例》及《通靈檢閱條例》所訂定的土地用途為準。如有任何更改，應以有關當局所公佈的最新資料為準。



委託單位：香港特別行政區政府

委託單位：香港特別行政區政府

委託單位：香港特別行政區政府

委託單位：香港特別行政區政府



擴大暨變更
基隆市主要計畫
通盤檢討

案名
案號
日期
1997年10月

圖名
基隆市主要計畫
南區土地使用圖

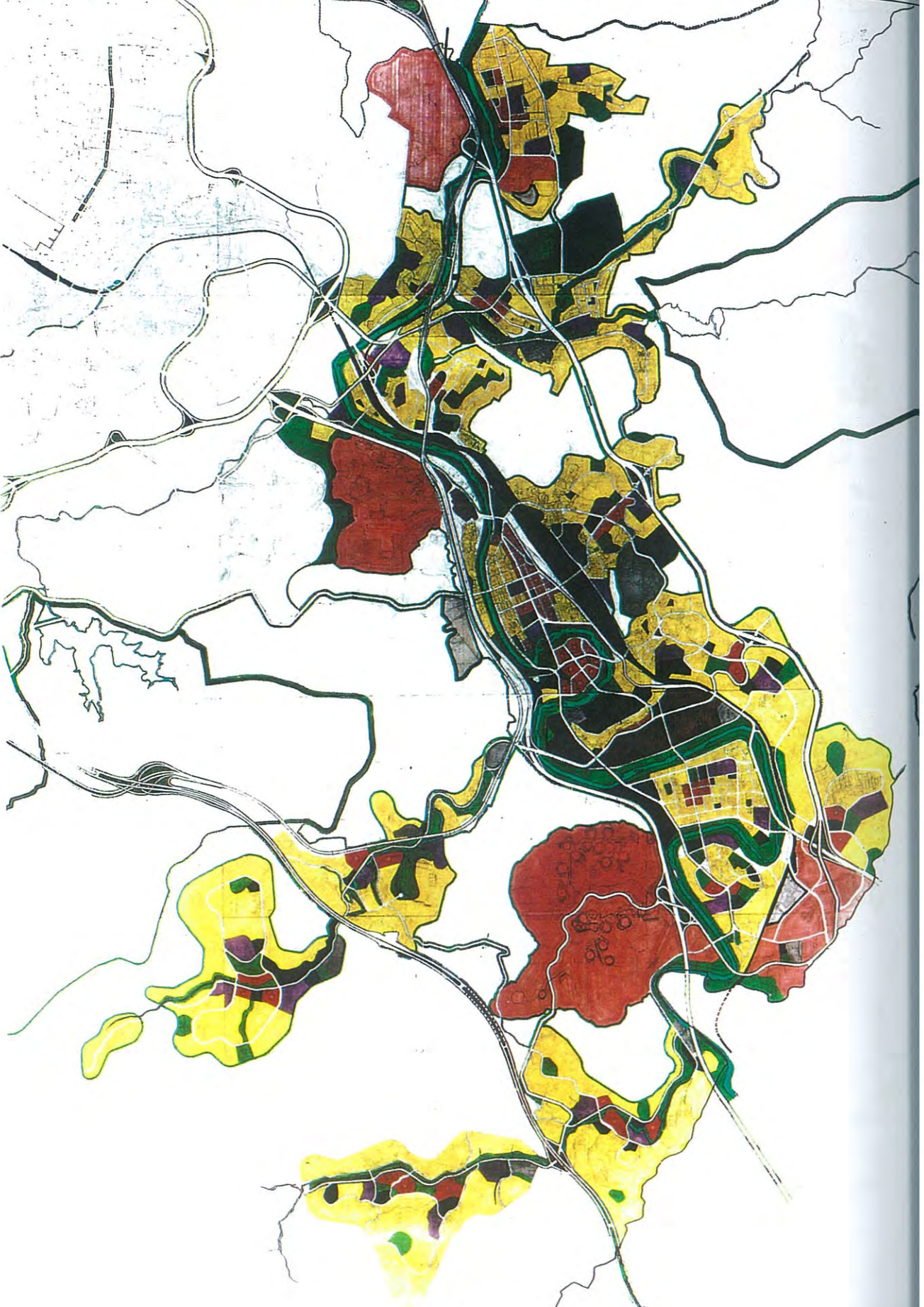
- 圖例
- 住宅區
 - 商業區
 - 行政中樞區
 - 高中、國小
 - 高中及高級學校
 - 機關
 - 綠地
 - 公園用地
 - 綠地
 - 都市公園、兒童遊樂場、公共廣場
 - 自然及風景公園
 - 電力設施
 - 停車場
 - 公共水塔及水池
 - 倉庫
 - 交通區
 - 倉庫
 - 公共停車場
 - 鐵路

說明
本圖係根據「基隆市主要計畫」及「基隆市主要計畫通盤檢討」之規定，經本局核定，自公告之日起施行。凡與本圖不符之現況，應於規畫期限內，依本圖之規定辦理。如有需要，應向本局申請變更。本圖之實施，應以維護公共利益為前提，不得有損於社會公益。如有需要，應向本局申請變更。本圖之實施，應以維護公共利益為前提，不得有損於社會公益。如有需要，應向本局申請變更。

委託單位
基隆市政府

委託單位
基隆市政府

委託單位
基隆市政府



擴大發展計劃
基隆市主要檢討
通盤檢討

日期：1977年10月

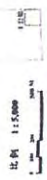
計畫範圍：東區與西區

東區與西區
土地使用圖

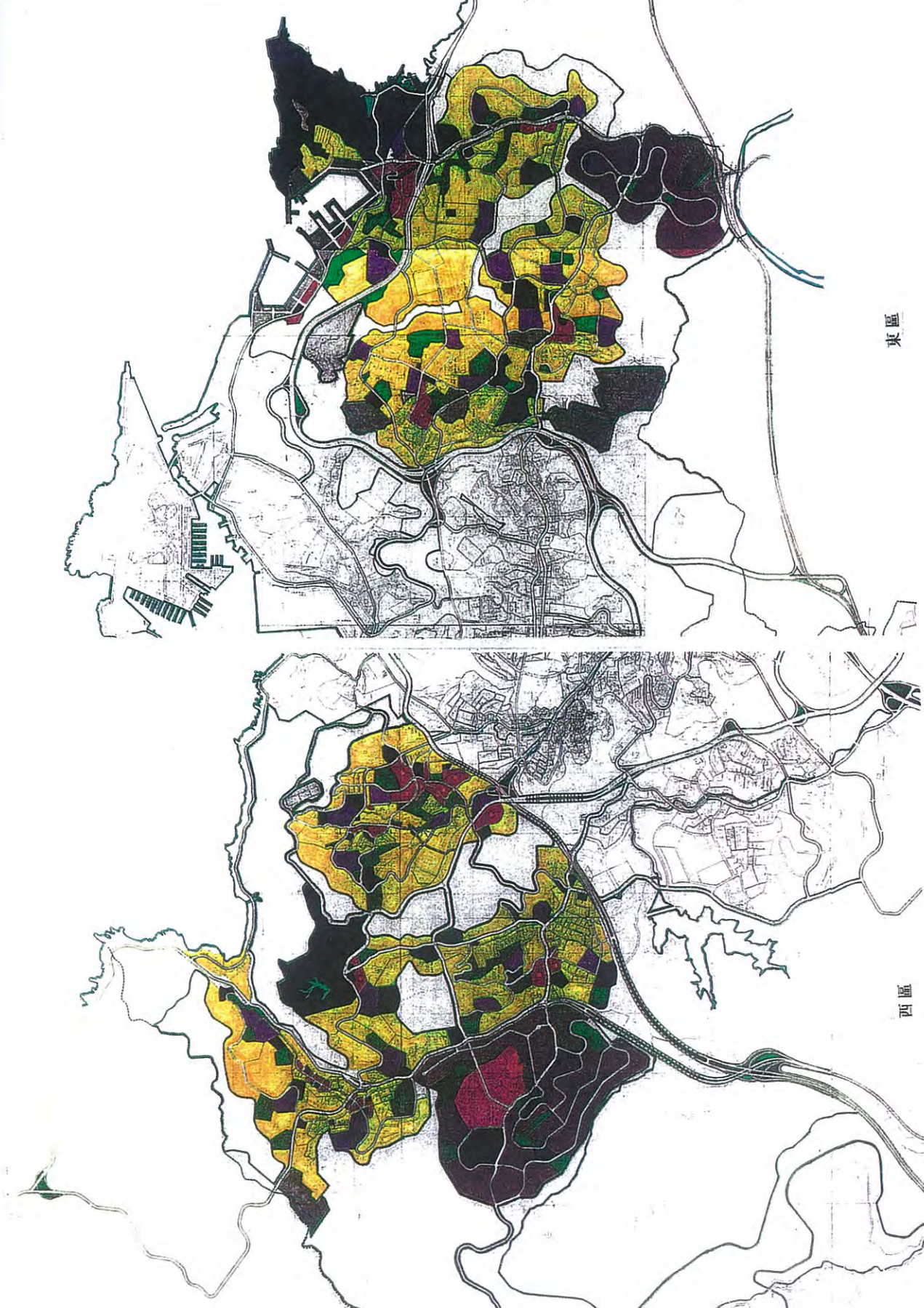
圖例

	住宅區		公共停車場
	商業區		公園、綠地
	行政機關及學校		綠地、樹林
	辦公、中小、		鐵路、
	高中、高級中學		工業、
	鐵路		礦業、
	鐵路車站		礦業用地、
	礦業用地、		水利、灌溉、
	水利、灌溉、		保護、
	保護、		貯留地、
	貯留地、		公用事業、
	公用事業、		文字註記、

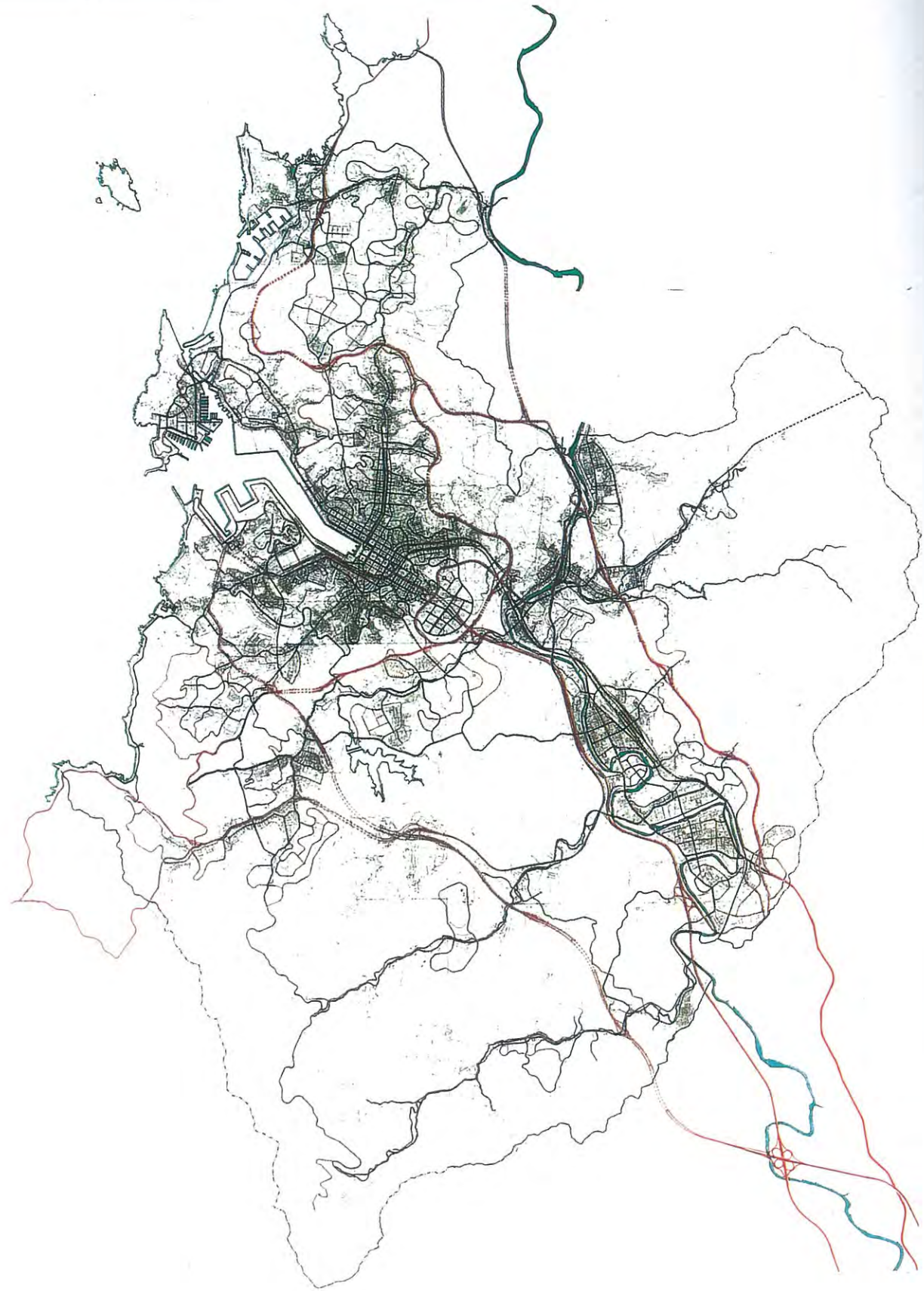
說明：本圖係根據本市都市計畫法所定之土地使用分區管制辦法及本局擬定之擴大發展計劃，對東區與西區之土地使用現況，進行檢討與編繪。圖中各色區域，係指該區之主要用途而言。凡屬同一用途之區域，均歸併於同一類別。本圖之編繪，係根據本市地籍圖及航空照片等資料，經現場調查及內業處理後，繪製而成。圖中所有地名、路名、河流等，均係根據現況繪製。本圖之比例尺為1:50,000。凡屬同一類別之區域，其邊界均係根據地籍圖及航空照片繪製。本圖之編繪，係根據本市地籍圖及航空照片等資料，經現場調查及內業處理後，繪製而成。圖中所有地名、路名、河流等，均係根據現況繪製。本圖之比例尺為1:50,000。凡屬同一類別之區域，其邊界均係根據地籍圖及航空照片繪製。



委託單位：基隆市政府
委託對象：基隆市政府
委託對象：基隆市政府
委託對象：基隆市政府



<p>名稱 擴大與變更 基隆市主要 通盤檢討</p> <p>編者 洪士勳 日期 1997年10月</p>	<p>圖名 主要計畫區域範圍 全市交通系統圖</p> <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> —— 快速公路 —— 主要公路 —— 地方公路 —— 都市公路 —— 鐵路 —— 空中 —— 其他運輸 	<p>說明</p> <p>本圖係根據「基隆市主要計畫」及「基隆市主要計畫通盤檢討」之規定，由本局委託「新加坡交通設計事務所」繪製。本圖之繪製，係根據「基隆市主要計畫」及「基隆市主要計畫通盤檢討」之規定，由本局委託「新加坡交通設計事務所」繪製。本圖之繪製，係根據「基隆市主要計畫」及「基隆市主要計畫通盤檢討」之規定，由本局委託「新加坡交通設計事務所」繪製。</p>		<p>比例 1:10,000</p> <p>北</p>	<p>委託單位 基隆市政府</p> <p>委託廠商 新加坡交通設計事務所</p> <p>繪圖單位 新加坡交通設計事務所</p> <p>繪圖日期 1997年10月</p> <p>繪圖地點 基隆市</p> <p>繪圖人員 洪士勳</p>
--	--	---	--	-----------------------------	--



擴大型變更
基隆市主要計畫
通盤檢討

期別 第五期
日期 1997年10月

市
中心區
交通系統圖


- 圖例
- 行政公署
 - 主要道路
 - 地方道路
 - 都市道路
 - 鐵路
 - 國道
 - 快速道路

說明

一、本圖係根據本市主要計畫通盤檢討之結果，將本市中心區交通系統圖，以圖例方式，繪示於本圖中，以供各界人士參考。

二、本圖係根據本市主要計畫通盤檢討之結果，將本市中心區交通系統圖，以圖例方式，繪示於本圖中，以供各界人士參考。

北



比例 1:5,000

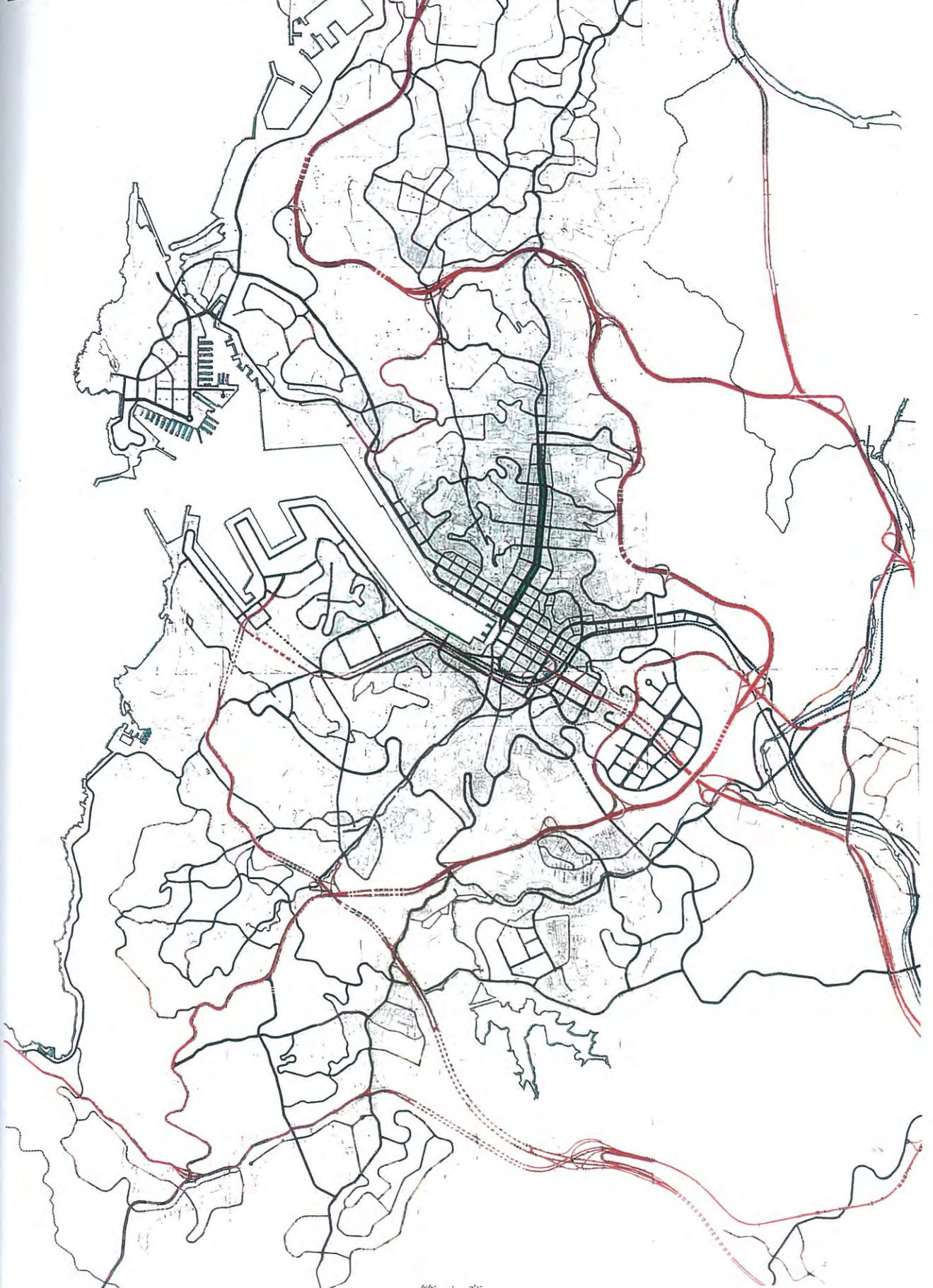
100m 200m 300m 400m 500m

委託單位 基隆市政府

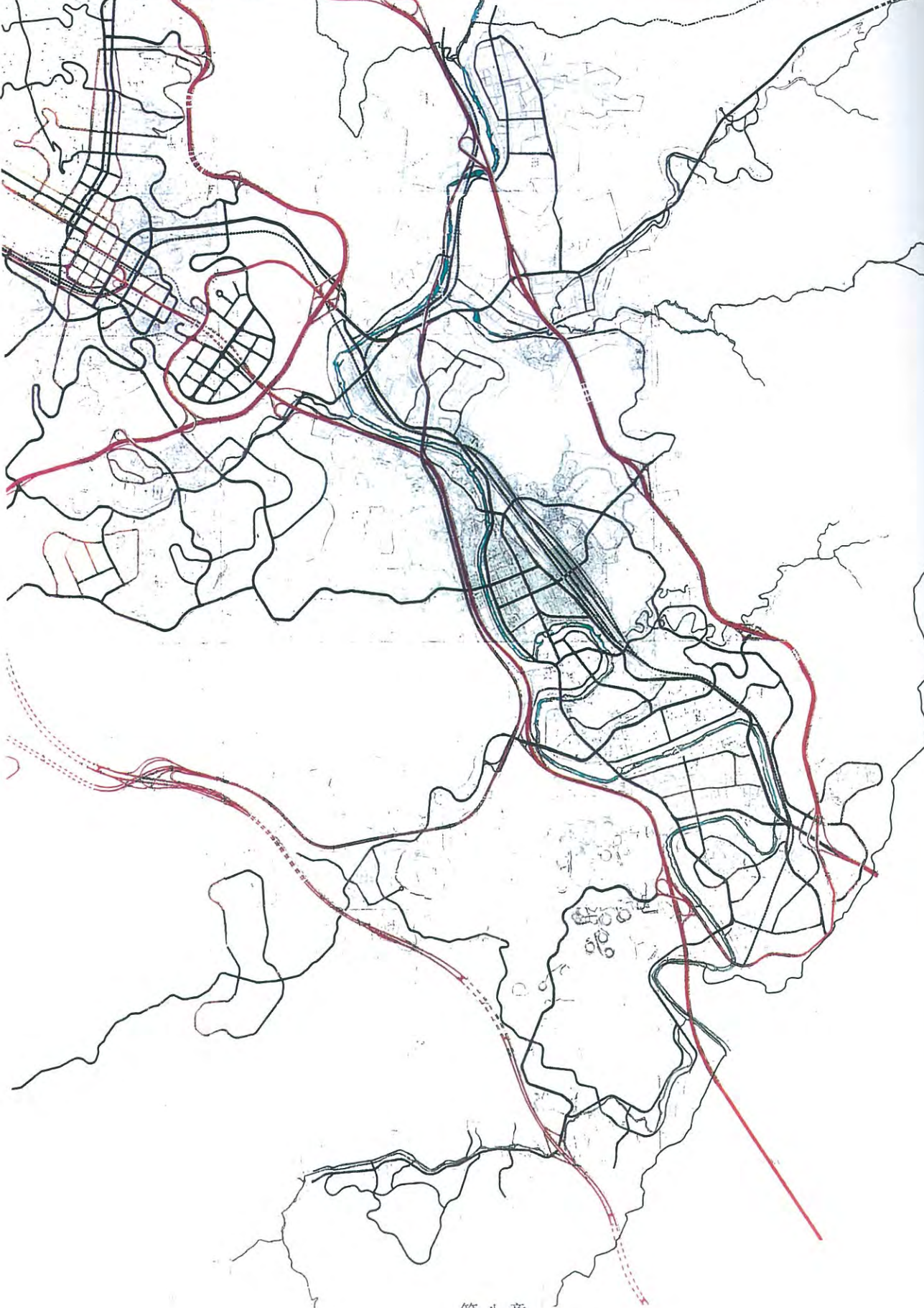
設計單位 新加坡華思伯設計事務所

圖說字體編碼委託單位 華思伯字體編碼委託單位

圖說字體編碼委託單位 華思伯字體編碼委託單位



姓名 畫大既變更 基隆市主要計 通盤檢討	圖名 南區交通系統圖	<table border="1"> <tr> <td>高速公路</td> <td>▲</td> </tr> <tr> <td>主要道路</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>地方道路</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>鐵路</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>橋樑</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>平交道路</td> <td>—</td> </tr> </table>	高速公路	▲	主要道路	—	地方道路	—	鐵路	—	橋樑	—	平交道路	—	說明 本圖係根據「臺南市區域計畫」及「臺南市區域計畫交通系統圖」之規定，參照「臺南市區域計畫」之交通系統圖，並參照「臺南市區域計畫」之交通系統圖，繪製而成。本圖之主要目的，在於顯示臺南市南區之交通系統，以供都市計畫之參考。	比例 1:5000 北 	委託單位 高雄市政府 委託單位 高加基建設顧問事務所 委託單位 高加基建設顧問事務所 委託單位 高加基建設顧問事務所
高速公路	▲																
主要道路	—																
地方道路	—																
鐵路	—																
橋樑	—																
平交道路	—																



擴建暨變更
基隆市主要計畫
通盤檢討

冊次 附本圖冊
日期 1997年10月

圖名 主要計畫通盤檢討圖

東區與西區
交通系統圖

- 圖例
- ▲ 鐵路
 - 主要道路
 - 地方道路
 - 道路
 - 高中
 - 地下停車場
 - 臨時停車場

說明
本圖係根據本計畫，參照中央研究院地理研究所
地理資訊中心提供之基隆市主要計畫通盤檢討圖
及各項計畫資料，經本局整理繪製而成。圖中
各項計畫之實施，應以本計畫為準。本圖係
根據本計畫之各項計畫，參照各項計畫之
內容，繪製而成。本圖係根據本計畫之
各項計畫，參照各項計畫之內容，繪製而成。

北



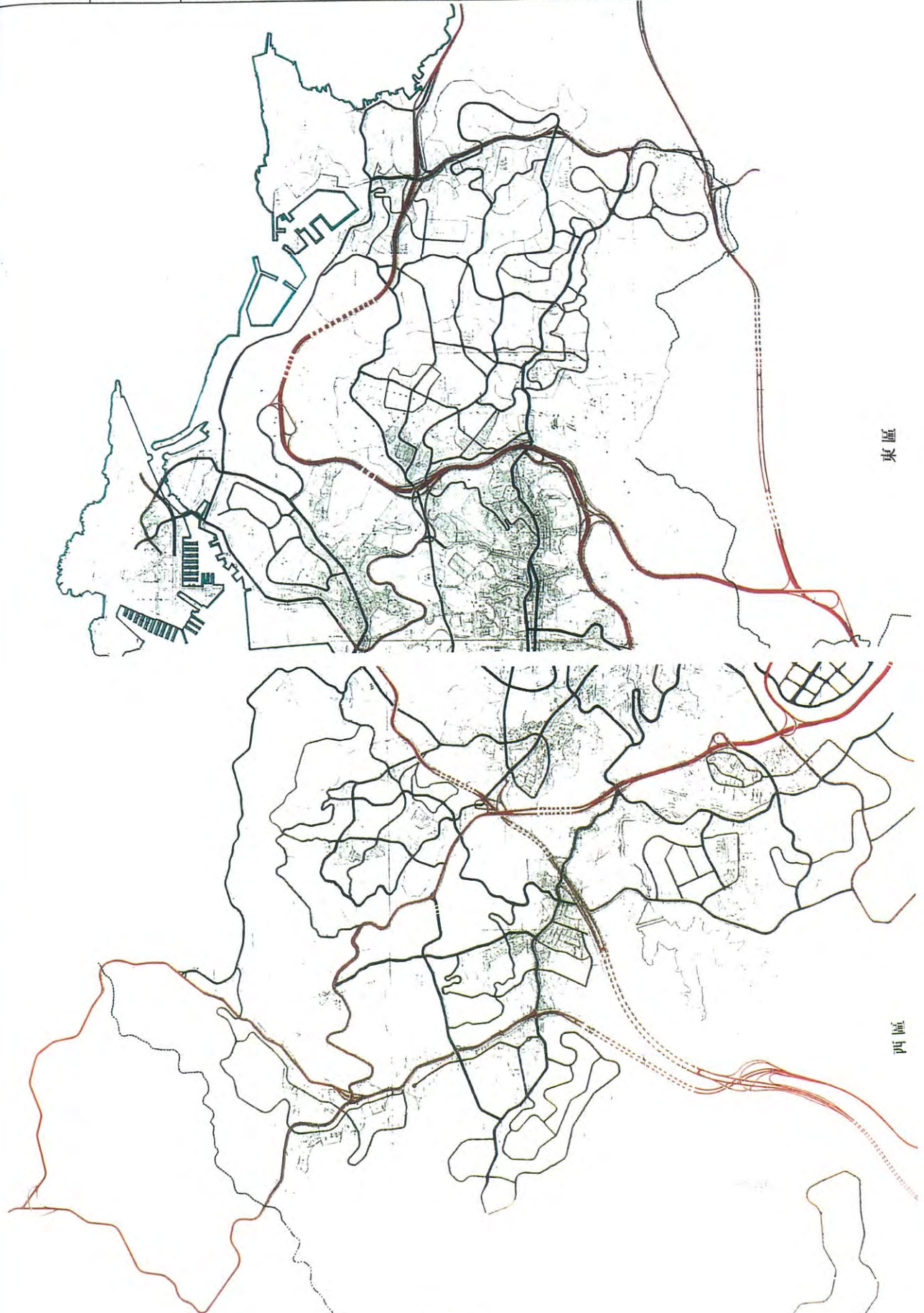
比例 1:5,000



委託單位
基隆市政府

承接單位
新加坡城規與設計事務所

圖冊製作單位
城規工程顧問有限公司



大台北變更計畫通盤檢討
基隆市主要計畫通盤檢討
基隆市主要計畫通盤檢討
基隆市主要計畫通盤檢討

比例 1:5,000
北 ↑

委託單位
基隆市政府
委託設計
高迪威城市設計事務所
顧問
中央研究院城市發展研究所
工程
遠東工程顧問有限公司



說明

- ▲ A-1 行政中心區
- ▲ B-1 商業區
- ▲ C-1 公共服務區
- ▲ C-2 公共服務區
- ▲ C-3 公共服務區
- ▲ C-4 公共服務區
- ▲ C-5 公共服務區
- ▲ C-6 公共服務區
- ▲ C-7 公共服務區
- ▲ C-8 公共服務區
- ▲ C-9 公共服務區
- ▲ C-10 公共服務區
- ▲ C-11 公共服務區
- ▲ C-12 公共服務區
- ▲ C-13 公共服務區
- ▲ C-14 公共服務區
- ▲ C-15 公共服務區
- ▲ C-16 公共服務區
- ▲ C-17 公共服務區
- ▲ C-18 公共服務區
- ▲ C-19 公共服務區
- ▲ C-20 公共服務區
- ▲ C-21 公共服務區
- ▲ C-22 公共服務區
- ▲ C-23 公共服務區
- ▲ C-24 公共服務區
- ▲ C-25 公共服務區
- ▲ C-26 公共服務區
- ▲ C-27 公共服務區
- ▲ C-28 公共服務區
- ▲ C-29 公共服務區
- ▲ C-30 公共服務區
- ▲ C-31 公共服務區
- ▲ C-32 公共服務區
- ▲ C-33 公共服務區
- ▲ C-34 公共服務區
- ▲ C-35 公共服務區
- ▲ C-36 公共服務區
- ▲ C-37 公共服務區
- ▲ C-38 公共服務區
- ▲ C-39 公共服務區
- ▲ C-40 公共服務區
- ▲ C-41 公共服務區
- ▲ C-42 公共服務區
- ▲ C-43 公共服務區
- ▲ C-44 公共服務區
- ▲ C-45 公共服務區
- ▲ C-46 公共服務區
- ▲ C-47 公共服務區
- ▲ C-48 公共服務區
- ▲ C-49 公共服務區
- ▲ C-50 公共服務區
- ▲ C-51 公共服務區
- ▲ C-52 公共服務區
- ▲ C-53 公共服務區
- ▲ C-54 公共服務區
- ▲ C-55 公共服務區
- ▲ C-56 公共服務區
- ▲ C-57 公共服務區
- ▲ C-58 公共服務區
- ▲ C-59 公共服務區
- ▲ C-60 公共服務區
- ▲ C-61 公共服務區
- ▲ C-62 公共服務區
- ▲ C-63 公共服務區
- ▲ C-64 公共服務區
- ▲ C-65 公共服務區
- ▲ C-66 公共服務區
- ▲ C-67 公共服務區
- ▲ C-68 公共服務區
- ▲ C-69 公共服務區
- ▲ C-70 公共服務區
- ▲ C-71 公共服務區
- ▲ C-72 公共服務區
- ▲ C-73 公共服務區
- ▲ C-74 公共服務區
- ▲ C-75 公共服務區
- ▲ C-76 公共服務區
- ▲ C-77 公共服務區
- ▲ C-78 公共服務區
- ▲ C-79 公共服務區
- ▲ C-80 公共服務區
- ▲ C-81 公共服務區
- ▲ C-82 公共服務區
- ▲ C-83 公共服務區
- ▲ C-84 公共服務區
- ▲ C-85 公共服務區
- ▲ C-86 公共服務區
- ▲ C-87 公共服務區
- ▲ C-88 公共服務區
- ▲ C-89 公共服務區
- ▲ C-90 公共服務區
- ▲ C-91 公共服務區
- ▲ C-92 公共服務區
- ▲ C-93 公共服務區
- ▲ C-94 公共服務區
- ▲ C-95 公共服務區
- ▲ C-96 公共服務區
- ▲ C-97 公共服務區
- ▲ C-98 公共服務區
- ▲ C-99 公共服務區
- ▲ C-100 公共服務區

擴大暨變更
基隆市主要計畫
通盤檢討

期大圖則
日期 1997年10月

編者
王雲川 洪金全

南區綠地與
公共設施圖

- 圖例
- 綠地
 - 公共綠地
 - 國中、國小
 - 公共兒童遊樂場
 - 圖書館
 - 醫院
 - 基礎設施
 - 綠地公園、兒童遊樂場、公園廣場
 - 社區及商業公園
 - 體育設施
 - 沙心區
 - 商業設施
 - 醫療設施
 - 公共設施
 - 公共綠地

說明

一、本圖係根據「基隆市主要計畫通盤檢討」之計畫內容，經參照「都市計畫法」及「都市計畫圖繪圖規則」等相關法規，由本局委託專業技師繪製而成，其內容與計畫書一致。

二、本圖係根據「基隆市主要計畫通盤檢討」之計畫內容，經參照「都市計畫法」及「都市計畫圖繪圖規則」等相關法規，由本局委託專業技師繪製而成，其內容與計畫書一致。

北

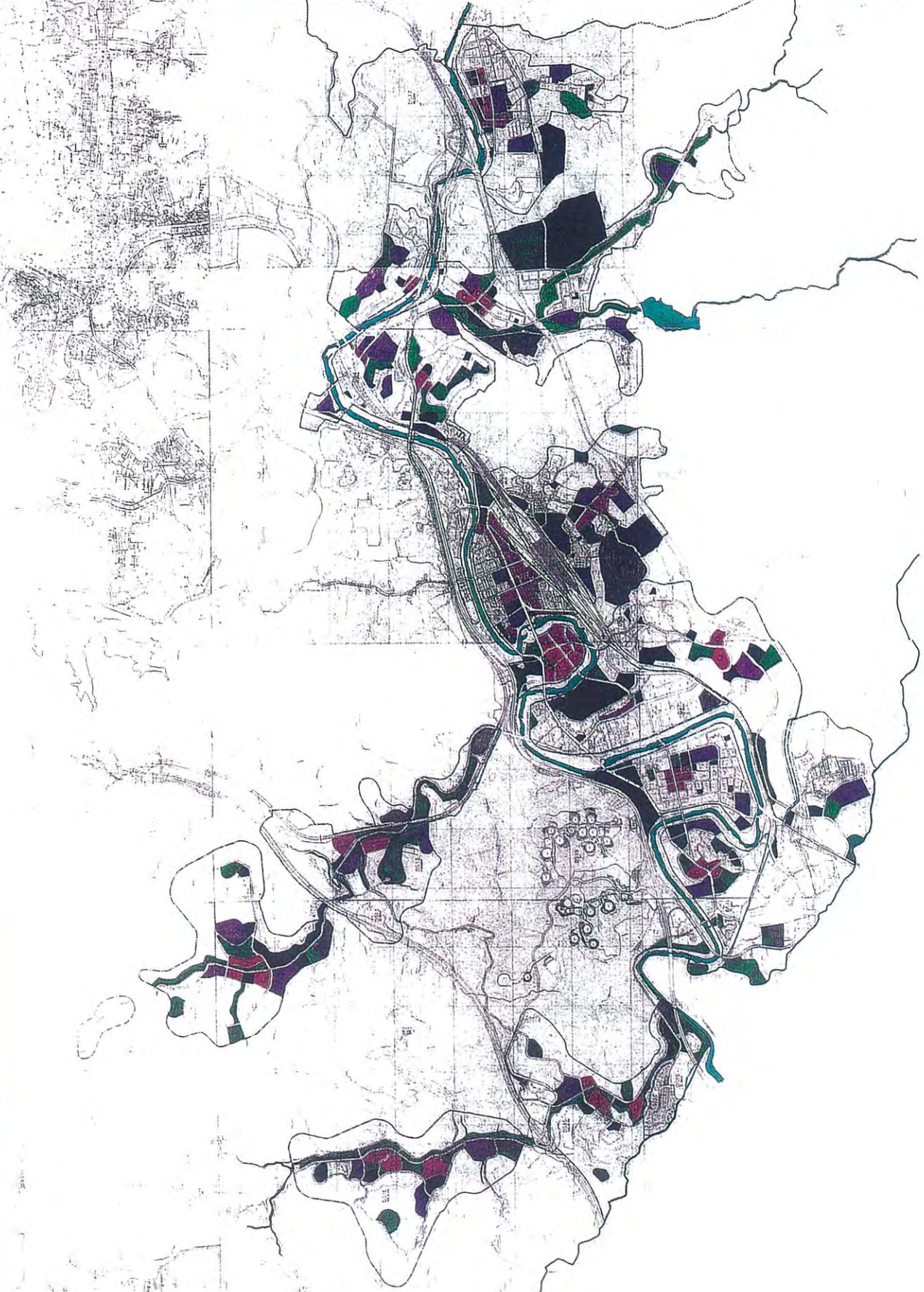
比例 1:5,000
100M

委託單位
基隆市政府

委託單位
新加坡建築師設計事務所

委託單位
新加坡建築師設計事務所

委託單位
新加坡建築師設計事務所



更 變 擴 大
計 畫 主 要 基 礎
通 盤 檢 討

期 限 明 示 圖
日 期 1999 年 10 月

主 要 計 畫 概 念 圖
東 區 與 西 區 綠 地
與 公 共 設 施 圖

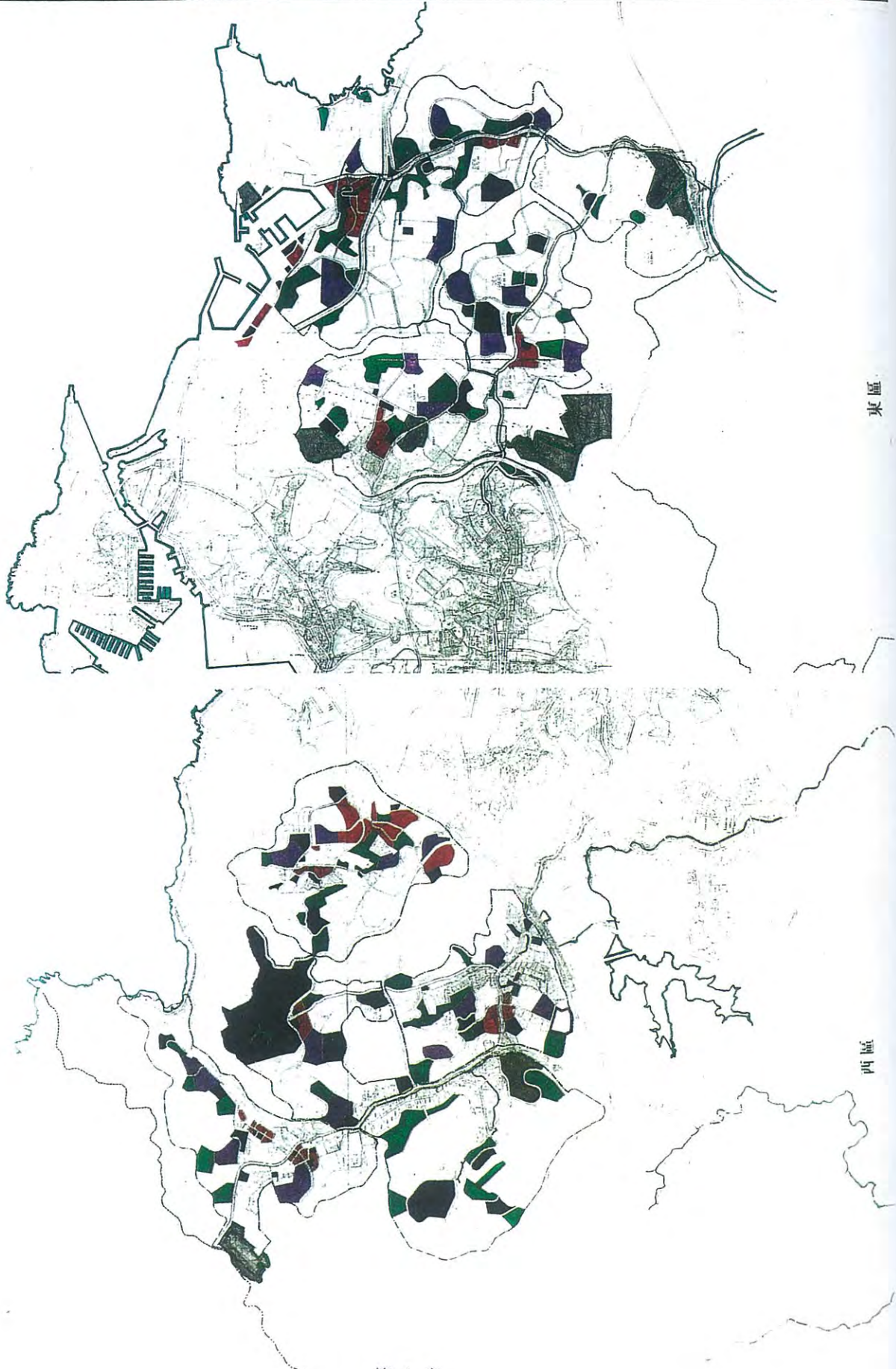
- 圖 例
- 綠 地 區
 - 各 類 中 小 學 區
 - 幼 兒 園、 幼 小
 - 科 學 及 康 樂 中 心
 - 體 育 館
 - 博 物 館
 - 基 礎 設 施
 - 醫 院 公 園、 兒 童 游 樂 場、 公 共 綠 地
 - 社 區 及 康 樂 公 園
 - 節 水 設 施
 - 沙 塵 區
 - 綠 地 區
 - 公 共 停 車 區

說 明
本 圖 為 基 礎 設 施 與 綠 地 佈 局 概 念 圖， 僅 供 參 考。 實 際 佈 局 應 參 照 各 類 規 劃 圖 則 及 現 行 法 律 法 規 之 有 關 規 定 實 施。 圖 中 各 類 設 施 之 佈 局 均 為 概 念 性 佈 局， 實 際 佈 局 應 參 照 各 類 規 劃 圖 則 及 現 行 法 律 法 規 之 有 關 規 定 實 施。

北

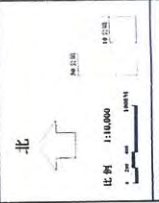
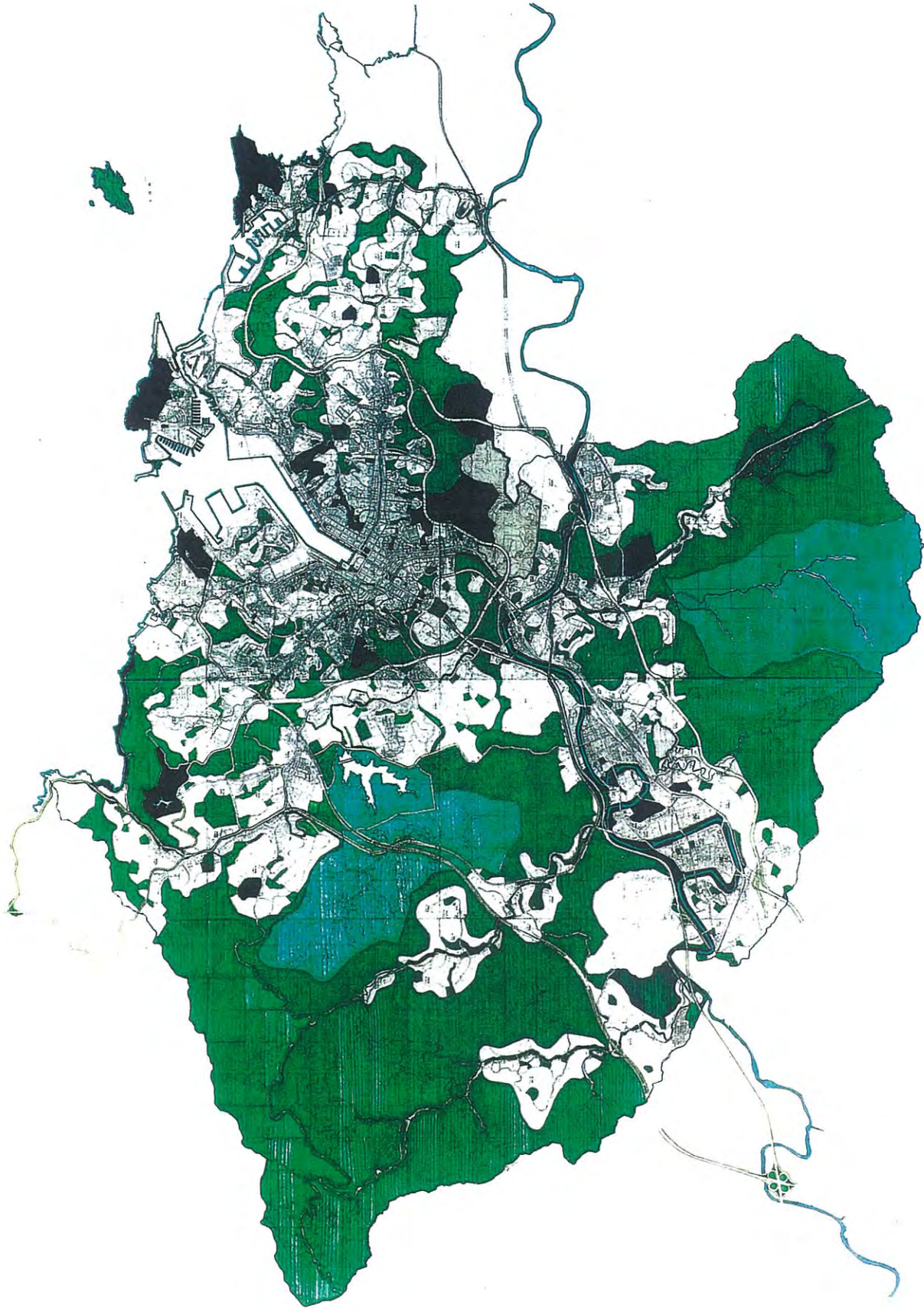
比例 1:50000

編 制 單 位
基 礎 設 施 與 綠 地 佈 局 概 念 圖
新 加 坡 城 市 規 劃 設 計 中 心 有 限 公 司
編 制 單 位
新 加 坡 城 市 規 劃 設 計 中 心 有 限 公 司
編 制 單 位
新 加 坡 城 市 規 劃 設 計 中 心 有 限 公 司



東 區

西 區



委託單位
基隆市公所
 委託單位
新加坡德思特設計事務所
 總經銷商德思特設計事務所
 承辦：中興營造技術顧問發展社
 印刷：威風工業印刷有限公司

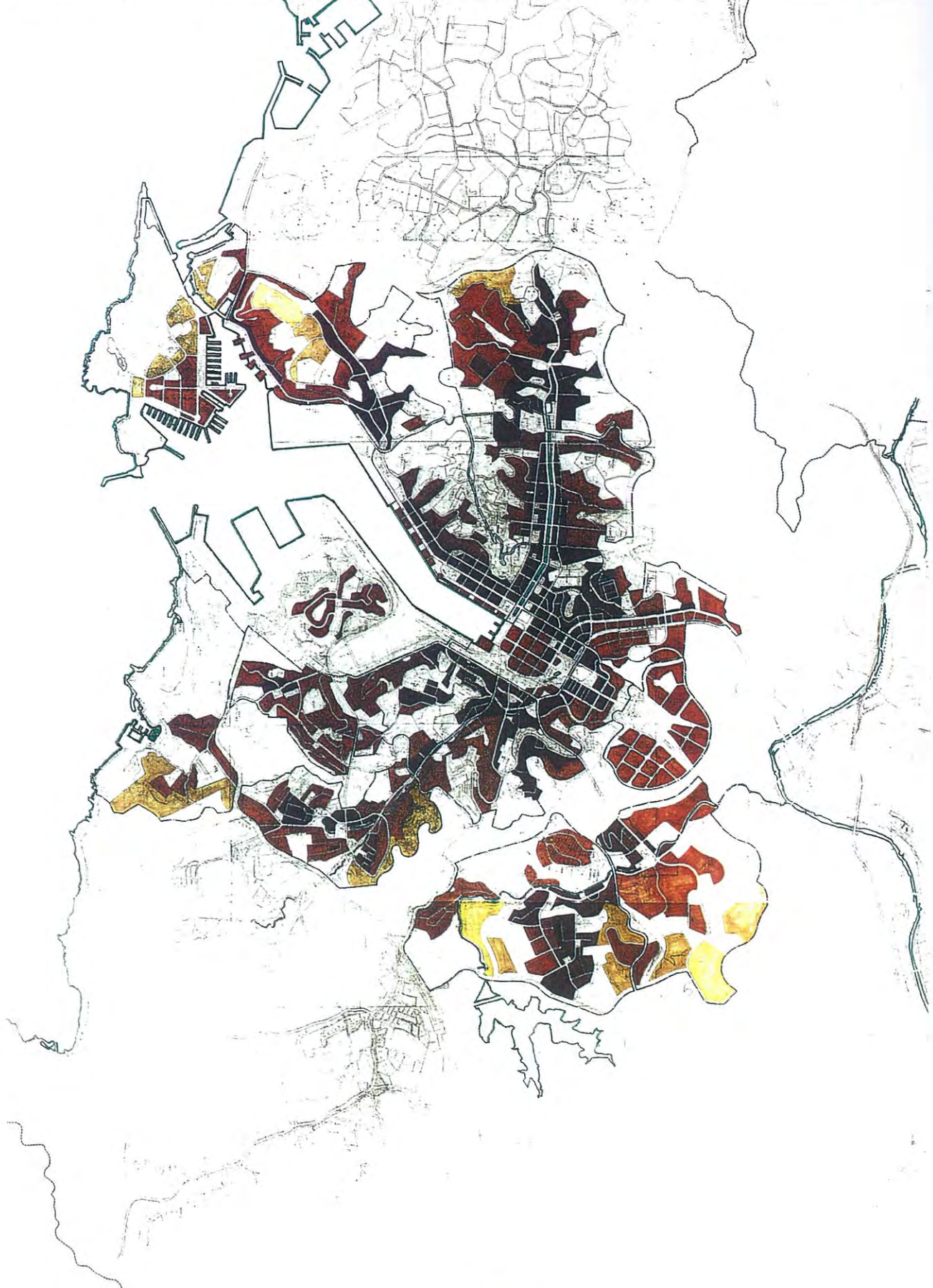
更名
**更大暨變更
 基隆市主要計畫
 通盤檢討**
 階段 修正通盤
 日期 1997年10月
 姓名 王聖訓、王敏之、劉

**中心區發展區
 密度圖**

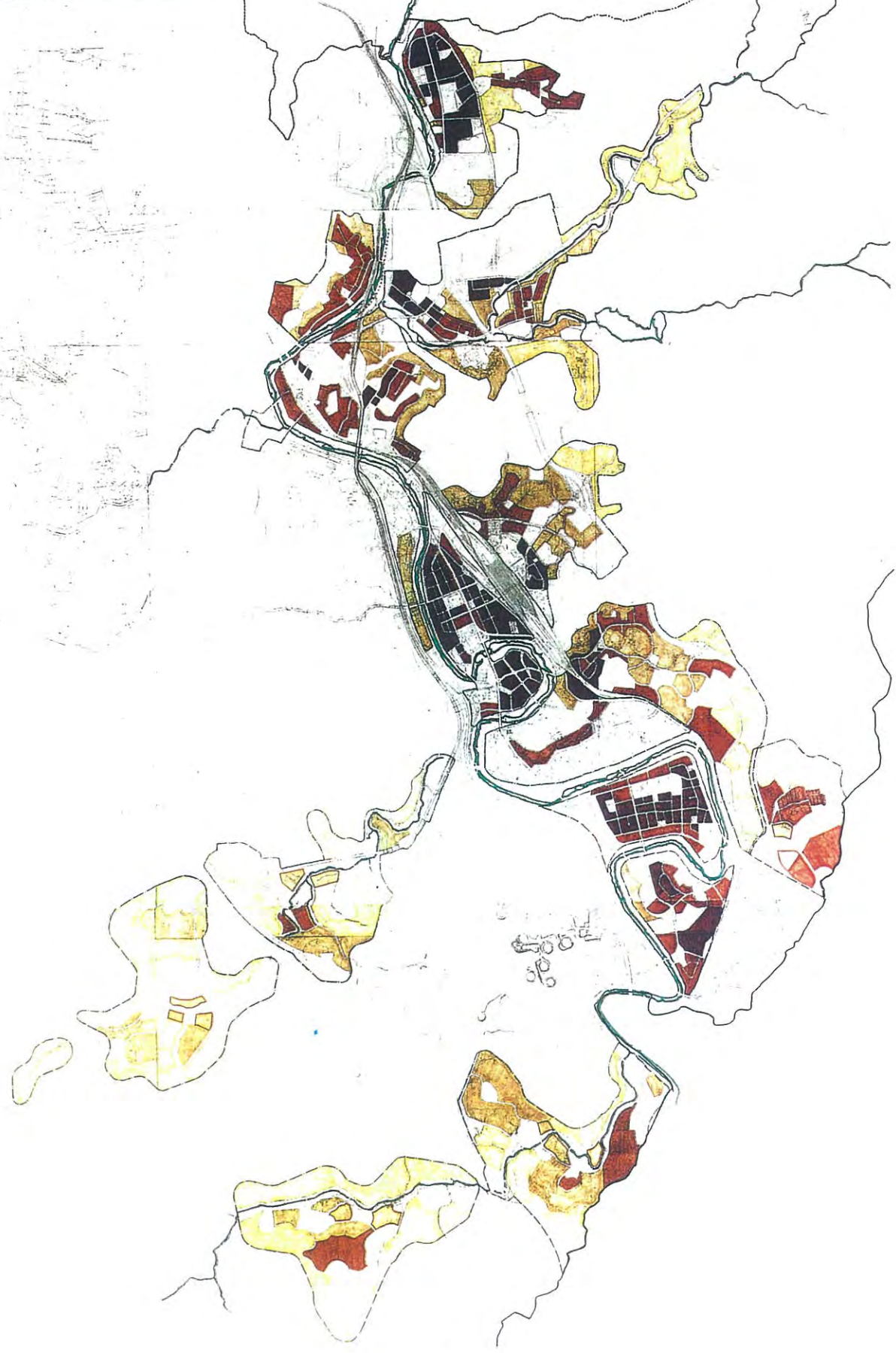
深紅色	容积率400%以下低密度區
紅色	容积率400%~520%低密度區
橘紅色	容积率520%~600%低密度區
黃色	容积率600%~720%低密度區
深褐色	容积率720%~800%低密度區
淺褐色	容积率800%~900%低密度區
深褐色	容积率900%~1000%低密度區
深褐色	容积率1000%以上低密度區

說明
 本圖係根據「基隆市主要計畫」及「基隆市主要計畫通盤檢討」之規定，將中心區發展區之密度區劃分為九種，以資管理。其密度區之劃分，係根據該區之現狀密度及未來發展潛力而定。

比例 1:5,000
 北
 委託單位 基隆市政府
 委託單位 高麗建築事務所
 委託單位 高麗建築事務所



圖名 擴大暨變更
 基隆市主要計畫
 通盤檢討
 案名 南區發展區
 密度圖
 日期 1997年10月
 比例 1:5000
 委託單位 基隆市政府
 交通單位 交通部
 編制單位 高雄縣都市計畫事務所
 委託單位 交通部
 編制單位 高雄縣都市計畫事務所
 委託單位 交通部
 編制單位 高雄縣都市計畫事務所



擴大暨變更
基隆市主要計畫
通盤檢討

期未滿
日期 1997年10月

主要計畫概念圖

東區與西區
發展區密度圖

- 說明
- 發展區密度 70% 以下區域
 - 發展區密度 70% 至 100% 區域
 - 發展區密度 100% 至 200% 區域
 - 發展區密度 200% 以上區域
 - 發展區密度 70% 以下區域
 - 發展區密度 70% 至 100% 區域
 - 發展區密度 100% 至 200% 區域
 - 發展區密度 200% 以上區域
 - 發展區密度 70% 以下區域
 - 發展區密度 70% 至 100% 區域
 - 發展區密度 100% 至 200% 區域
 - 發展區密度 200% 以上區域

說明
本圖係根據本計畫之發展區密度圖，將東區與西區之發展區密度，分別以不同之顏色表示之。其發展區密度之高低，係根據本計畫之發展區密度圖之規定，分別以不同之顏色表示之。其發展區密度之高低，係根據本計畫之發展區密度圖之規定，分別以不同之顏色表示之。

北



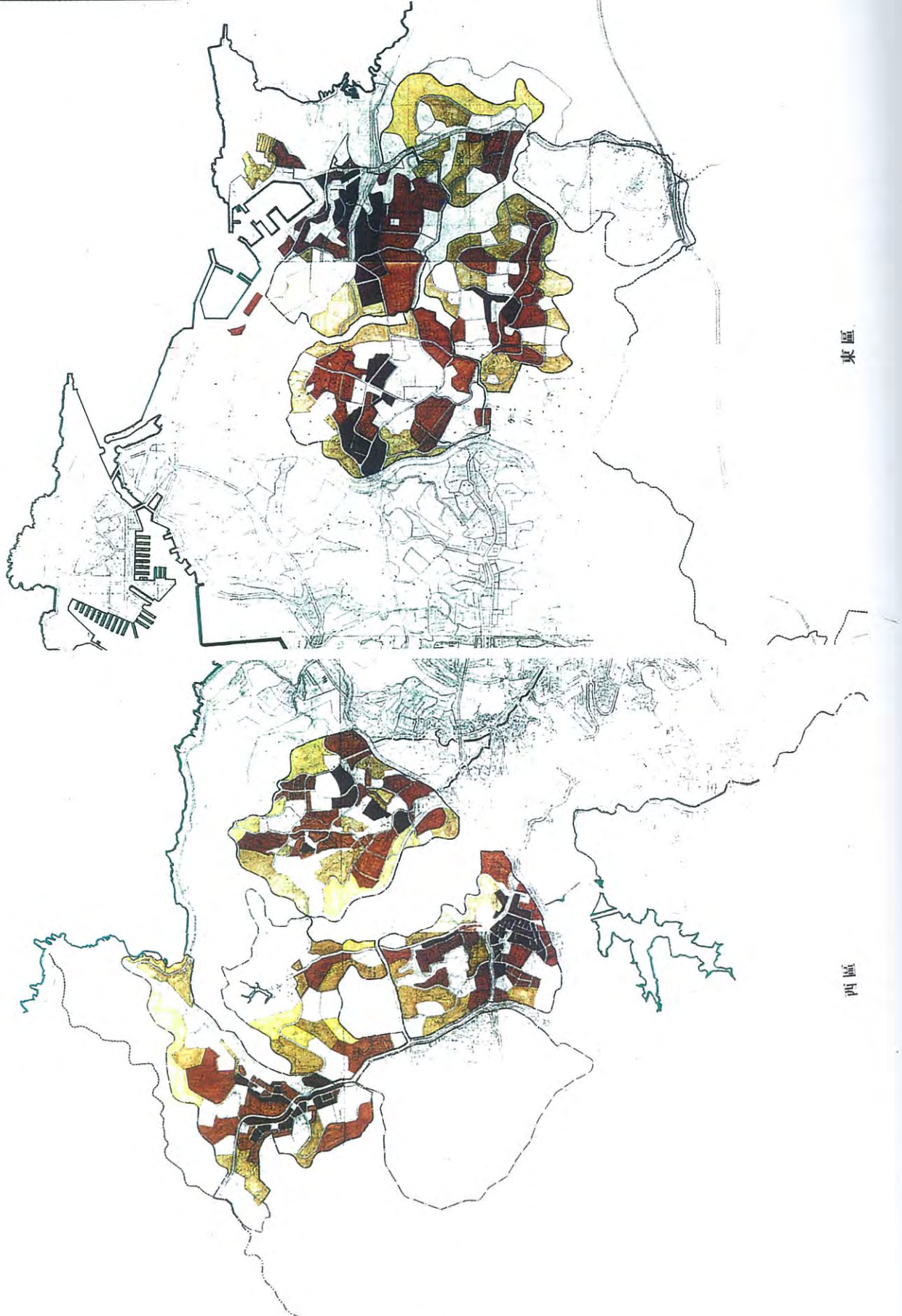
比例 1:5,000

委託單位
基隆市政府

交托單位
基隆市都市計畫委員會

設計單位
基隆市都市計畫委員會

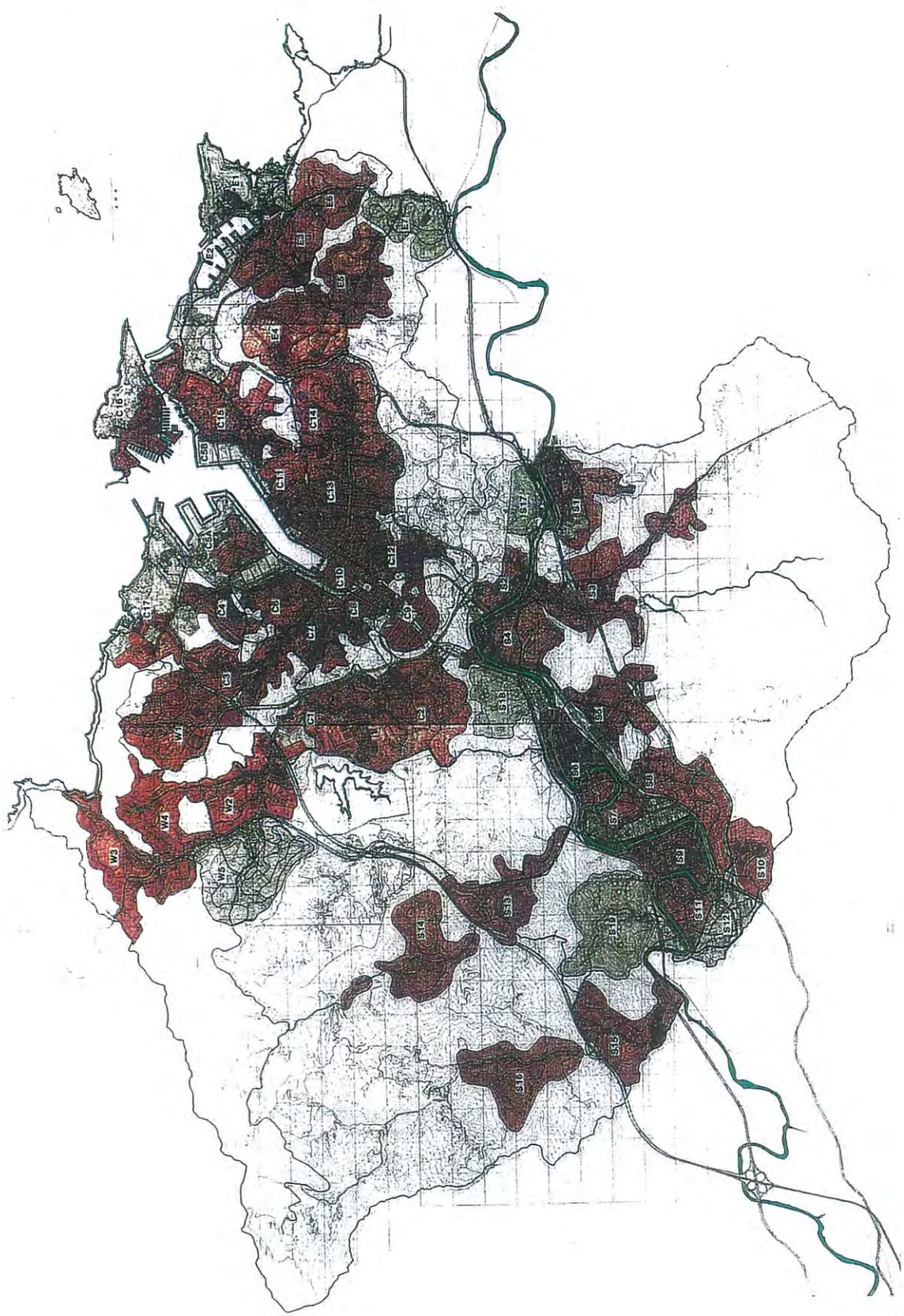
繪圖單位
基隆市都市計畫委員會



東區

西區

名稱 擴大暨變更 基隆市主要計畫 通盤檢討 編定 日期 1997年 06月 編者 加東工程 主要計畫編定機關 基隆市政府	說明 本計畫係根據「區域計畫法」及「區域計畫實施辦法」之規定，由基隆市政府委託加東工程，對本市主要計畫進行通盤檢討。本計畫之主要目的在於： 一、檢討本市主要計畫之現況，並根據人口增長、產業發展及交通建設等之需要，重新劃定主要計畫之範圍。 二、檢討本市主要計畫之內容，並根據都市發展之需要，重新劃定主要計畫之內容。 三、檢討本市主要計畫之實施，並根據都市發展之需要，重新劃定主要計畫之實施。	比例 1:10,000 北 	委託單位 基隆市政府 委託廠商 加東工程 編定機關 基隆市政府 委託廠商 加東工程
---	--	-------------------------	--





第九章 基礎設施

- 第一節 供水
- 第二節 污水
- 第三節 垃圾
- 第四節 電流供應

第九章 基礎設施

基礎設施在本計畫的定義是屬公共建設但人們又沒有直接使用的設施。這些設施包括蓄水池，淨水廠，污水處理廠，排水溝，發電廠，垃圾回收站，焚化爐等。

本計畫因涉及整個基隆市的未來土地使用發展，必須根據將來的預測人口及經濟產業訂定全市相應配合的基礎設施用地。這類型的用地，因為牽涉到地理位置，環保課題，及開發對周邊地域所帶來的影響，所有並不是一項容易的作業。雖然如此，為確保將來的都市發展能夠健全的進行，這個過程是必要的。

本計畫對這些用地的規劃原則是：

- 收集及了解基隆市現況資料，其中包括收集各單位對各類設施的規劃及預估。
- 應本計畫人口及終極年的產業特性，預測將來各設施的需求量。
- 提出本計畫的建議，及
- 就設施選址作出建議

第一節 供水

• 現況資料

至 1995 年為止，基隆市用水人口普及率已達 95.8%，每人平均用水量為 280 公升。水源主要仰賴基隆河及新山水庫供應，供水系統有三（見表 9.1.1），一為基隆供水系統，水源主要取自基隆河，新山及暖暖水庫，暖暖溪等，二為六堵供水系統，水源由基隆河與保長坑溪等提供，三為臺北縣的瑞芳供水系統，水源取自蛇形溪與基隆河。

表 9.1.1 基隆地區自來水供水系統及其水源表

供水系統別	水源	出水能量 (m ³ /日)	設計供水 人口數
基隆供水系統	基隆河，西勢水庫，瑪練溪，中幅淨水場，新山水庫，暖暖溪，下雙溪	305,000	301,650
六堵供水系統	基隆河，康誥坑溪，保長坑溪，八連港溪	35,500	142,000
瑞芳供水系統	蛇形溪，基隆河	8,600	49,000
	總計	349,100	492,650

資料來源：臺灣省自來水公司，1993 年

• 預測量

根據本計畫的預測，基隆市的家庭用水將超過總量的 50%。而總需求量將會達到 350,000,000 公升，詳見表 9.1.2。

表 9.1.2 基隆市終極年用水需求量預算

	人數	用水量 (公升/人/日)	用水量 (公升)	%
家庭用水	580,000	350	203,000,000	58.3%
工業用水	62,500	800	50,000,000	14.4%
商業	160,000	75	12,000,000	3.4%
學校	116,000	75	8,700,000	2.5%
機關	21,000	75	1,575,000	0.5%
醫院	6,000	500	3,000,000	0.9%
其他			70,000,000	20.1%
		總計	348,275,000	100.0%

注：1 公升 = 1000 m³

• 數據來源：本計畫計算所得

File Chap9.xls Sheet

欣境工程顧問有限公司	基隆市主要計畫概念報告書 雅思柏設計事務所	中央營建技術顧問研究社
------------	--------------------------	-------------

- 本計畫建議

根據表 9.1.1, 在不供應水給其他縣市的前提下, 基隆市現有的出水量已經足夠提供用水給 58 萬的計畫人口。再者, 在進行中的新山水庫加高工程, 完成后預計每日能增加調配基隆地區 $110,000 \text{ m}^3$ 的水量。也即是說, 在 1999 年時, 基隆市的每日的總出水量將達到 $460,000 \text{ m}^3$ 。

- 設施選地



第二節 污水

• 現況資料

污水包括家庭廢水, 工業污水, 農業與礦業污水等. 基隆市現在並沒有健全的污水系統. 位於六堵工業區內的污水處理廠最具規模, 但僅供處理六堵工業區²⁹家工廠或營業單位, 安樂社區及長庚醫院之廢水. 市內其他地方的污水都沒有經過處理就往下水道排出最接近的河川海洋.

• 預測量

本規劃建議以每人每天300公升的污水產生量為終極年的計算標準. 當基隆市人口達到58萬時, 家庭排污量將達到 170×10^6 公升, 占總污水產生量的89%. 在終極年時, 基隆市的一級產業將朝高增產值化, 畜牧業預計將消失. 而應港口提升擴展計畫, 基隆港將處理更多更大的船隻, 雖然船隻的污水處理設備將應時間相應改善, 但其船隻增長量亦需納入考量. 本計畫預測基隆市終極年的污水產生總量將達190,000立方公尺或 190×10^6 公升. 詳見表9.2.1.

表9.2.1 基隆市污水產生量推估表
單位(立方公尺)

目標年	2017年		終極年	
人口數	472,680		580,000	
家庭污水	163,547	91%	170,000	89%
畜牧廢水	851	0.5%	0	
工業廢水	15,186	8%	19,000	10%
船舶廢水	753	0.5%	1,000	1%
總計	180,337		190,000	

注: 2017年的預測源自基隆市整體發展綱要計畫, 表5-3-1.

• 本計畫建議

根據上述的數據及基隆市的為地形地勢與服務範圍, 基隆市將需要2個污水處理系統. 本規劃建議把污水下水道網絡分成2個區. 1區是流向

港埠中心區，包括大武侖，中心平原及八斗子區，另1個是七堵，暖暖區。其污水產生量的分派及人口，區域，及範圍詳見表9.2.2。

表9.2.2 本計畫港埠中心系統及七堵暖暖系統
污水產生量分布概念表

區域	本計畫	污水處理服務範圍	
	都市發展區	港埠中心	七堵暖暖
範圍	4,600 公頃	2,900 公頃	1,700 公頃
目標年	2025	2025	2025
人口數	580,000	404,000	176,000
廢水量	190,000 m ³	130,000 m ³	60,000 m ³

根據基隆市整體發展綱要計畫，臺灣省住都局針對基隆市港埠附近區域的水污染防治，於1980年8月完成[基隆市污水下水道系統規劃報告]，繼與1993年3月提出[第一期實施計畫]修正部分工程內容及期程，該計畫目標年為2026年，平均廢水量為127,000立方公尺，計畫收集廢水產生之人口數為371,500人，受益面積達2,182公頃，主要工程內容包括主次干管44,500公尺，支干管及用戶接管，抽水站二處及污水處理廠一座等。全部工程分二期，第一期自1994至1997，第二期1998至2002年。

而根據污設隊的資料，七堵，暖暖區的污水處理將由臺灣省臺北近郊污水下水道系統計畫負責。根據污設隊的預估，該系統的計畫服務人口為18萬而目標年是2020年。本計畫在七堵，暖暖區的人口預估為17.6萬，而目標年是2025年。因此，臺灣省臺北近郊污水下水道系統計畫將能負擔七堵與暖暖區的污水量。至于本計畫新畫設的一些偏遠小區，則設有各自的小型污水處理設施，如位于馬陵跟友蚋中的新增小區。

根據本計畫取得有關基隆市污水下水道系統規劃報告及臺灣省臺北近郊污水下水道系統計畫的資料，整理出表9.2.3。以表9.2.3及9.2.2比較，這兩個現行計畫具備滿足本計畫於終極年的污水生產量需求。基

欣境工程顧問有限公司	基隆市主要計畫概念報告書 雅思柏設計事務所	中央營建技術顧問研究社
------------	--------------------------	-------------

隆市污水下水道系統規劃報告中的污水處理量 127,000 立方公尺與本計畫預測港埠中心區之 130,000 立方公尺接近，而臺灣省臺北近郊污水下水道系統計畫的服務人口則滿足了七堵暖暖地區的要求。

表 9.2.3 基隆市污水下水道系統規劃報告及臺灣省臺北近郊污水下水道系統計畫污水產生量分布概念表

	基隆市污水下水道系統規劃報告	臺灣省臺北近郊污水下水道系統計畫
區域	港埠中心	七堵暖暖
範圍	2,182 公頃	沒有資料
目標年	2002	2020
人口數	371,500	180,000
廢水量	127,000 m ³	沒有資料

• 設施選地

位于和平島上的污水處理廠，面積有 9.38 公頃，可為港埠中心區系統內的 70% 的人口服。



欣境工程顧問有限公司
 基隆市主要計畫概念報告書
 雅思柏設計事務所
 中央營建技術顧問研究社

第三節 垃圾

• 現況資料

基隆市現有人口約37萬, 平均每日收集垃圾量約400公噸.

基隆市政府就此基礎設施的長程需要, 於1988年6月委托中興工程顧問社, 辦理選廠址的規劃及評估工作.

目前, 行政院環保署工程處正着手興建基隆市垃圾資源回收廠. 廠址位於信義區天外天垃圾掩埋場附近. 廠區面積約3.4公頃. 計畫處理量為每日600公噸, 并有腹地增加另一熔爐, 增加200公噸的處理量.

• 預測量

根據中興工程顧問社的預測, 推估到2002年時, 基隆市人口約43萬人, 每人每日垃圾量1.05公斤, 平均全市每日垃圾量可達451公噸.

在生活品質提升的同時, 垃圾產量也將應消費量一并增加. 本計畫把終極年的每人每日產量訂定在2.80公斤的水平(包括廢棄土). 這意味着X年時, 每天垃圾總產量將達到1,620公噸. 其中85%(1,380公噸)為可焚化垃圾, 其他15%必須掩埋. 以下是本計畫的詳細計算:

1. 終極年人口	580,000 人
2. 每天垃圾總產量(公噸)	1,600 公噸(包括廢棄土)
3. 假設每立方公尺的垃圾量為	500 公斤
4. 每天垃圾總產量(立方公尺)	3,250 m ³
5. 可焚化量(第4項之85%)	2,760 m ³
6. 需掩埋量(第4項之15%)	490 m ³
7. 焚化后需掩埋量(第5項之10%)	276 m ³
8. 需掩埋總量(第6加第7)	766 m ³
9. 每年需掩埋總量(第8乘365天)	279,590 m ³

表 9.3.1 垃圾生產預測量

計畫	現況	中興工程顧問	本計畫
人口	37 萬	43 萬	58 萬
計畫年	現況	2002	2025
垃圾生產量	400 公噸/日	450 公噸/日	1,620 公噸/日
平均每人每日生產量	1.08 公斤	1.05 公斤	2.80 公斤 (包括廢棄土)
處理量	天外天熔爐建成可應付 600 公噸/日。如增加一熔爐可達 800 公噸/日	根據設置熔爐而定，每個熔爐每日可處理 200 公噸。	需建設足以每日處理 800 公噸的回收站，如天外天無法再擴充，可考慮另一地點

• 本計畫建議

本計畫建議中程的發展可考慮在基隆市垃圾資源回收廠增加建設一個熔爐，以提高該廠的處理量。

本計畫建議考慮中興工程顧問社為基隆市所作的前位計畫，即[基隆市中長程焚化廠預定用地先期環境評估，規劃及勘選]中所預定除天外天(深澳坑)外的另兩處廠址；貢子寮及赤皮湖，把它們劃設為回收站的預留用地。

因為貢子寮與天外天在地理位置上接近，也屬東部地區，因此，本計畫建議優先考慮赤皮湖的 27.4 公頃土地供開發建設垃圾回收站。赤皮湖區位在西部，一旦基隆市根據本計畫健全發展后，垃圾回收及運送將不至于聚集一區。如果，有關單位能在赤皮湖規劃一個具日處理量 600 公噸的回收站，并能滿足基隆市終極年 58 萬人口的要求。

而貢子寮之地段有 7.69 公頃，將預留為垃圾回收站備用地。

根據本計畫的預算，所畫設的垃圾處理設施容量如表 9.3.2：

欣境工程顧問有限公司	基隆市主要計畫概念報告書 雅思柏設計事務所	中央營建技術顧問研究社
------------	--------------------------	-------------

表 9.3.2 基隆市垃圾處理設施各廠址的容量計算

地點	用地面積 (公頃)	焚化爐占地面積 (公頃)	每日焚化容量 (公噸)	掩埋場面積 (公頃)	每 m ² , 1 m 深的掩埋年限***	掩埋場飽和年限 (假設掩埋至 10 m 深)
深澳坑	18.67	*5.0	800	13.67	0.5 年	5 年
赤皮湖	27.40	4.0	600	23.40	0.8 年	8 年
貢子寮	7.69	0	0	7.69	0.3 年	3 年
總計	53.76	9.0	1,400	44.76	1.6 年	16 年

* 從現有畫設的 3.4 公頃擴大到 5.0 公頃, 以供興建新焚化爐。

** 掩埋場面積乃用地面積扣除焚化爐用地面積。

*** 每 m², 1 m 深的掩埋年限是以掩埋場面積除以每年需掩埋總量, 279,590 m³

● 設施選址

中興工程顧問社
建議預留之赤皮湖回收站
本計畫採納并畫設 27.4 公頃用地

中興工程顧問社
建議預留之貢子寮用地 (7.69 公頃),
本計畫預留為垃圾回收站之備用地



深澳坑
天外天垃圾回收站
本計畫畫設 18.67 公頃用地

第四節 電流供應

- 現況資料

基隆市目前在外木山有一座發電廠，根據相關單位的資料，該廠發電量足供全市使用。根據本計畫向相關單位的了解，臺灣電力之供應并非以縣市為單位進行發電廠之興築。因此，本計畫無法取得任何統計數字為依據，進一步探討在基隆市預留另一處發電廠的廠址。

- 預測量

本計畫向相關單位諮詢，無法取得中央政府對將來地區長程的供電量預測。

在缺乏基本資料及數據的情況下，根據本規劃唯能作一個概估，已 58 萬人的終極年人口數來計算，基隆市在 X 年時將需要 1,740 M 瓦的電流。

將來若協合發電廠無法滿足本市的電流需求量，根據本計畫的了解，電源可能來自金山核電廠。

- 本計畫建議

本計畫在期初與期中簡報間均有向相關單位收集資料，并提供本計畫的資料給各有關單位，俾了解本計畫的內容，預測終極年人口數及終極年的產業結構，使各單位能有所回饋，并在規劃國家級或區域級的供電設施時，把基隆市主要計畫納入考慮。

- 現有發電廠廠址



第十章 開發機制

- 第一節 監管單位
- 第二節 主要計畫圖及其定期檢討
- 第三節 細部計畫及整體開發單元
- 第四節 發展順序

第一節 監管單位

本計畫一旦通過法定程序，基隆市主要計畫必須有完整的機制來落實。從主要計畫概念圖尚需經過三個步驟方能開始開發。第一個步驟是把主要計畫概念圖通過主要計畫法定程序，使其具法律根據。第二乃根據所訂定之主要計畫進入制作細部計畫。第三步驟是個案辦理建照事宜。

第一步驟是本計畫的后半段作業，本計畫將負責其規劃及報審作業。第二步驟的細部計畫可由地方政府委外規劃或直接由地方政府擬訂。而第三步驟將由民間負責。

本計畫建議地方政府在中央政府的支持下組織一個監管單位(可能是現有的都市計畫課)，主要的職責有以下幾點：

- 執行規劃法令及附屬法規
- 定期調整總體規劃圖
- 制定或核準細部計畫
- 管制和協調土地的使用
- 維持土地和房地產使用調查
- 解釋主要計畫及細部計畫的準則，政策和指導方針給有關開發商。
- 維持一個綜合性的土地使用資料系統。

監管機制的好處：

- 使全市有限的土地資源能有規律并充分的利用。
- 土地使用相互配合以取得一個優美的自然環境和更佳的生活素質。
- 持主要計畫概念圖能保持彈性，應付各種變化的需求。
- 能以公眾利益為前提，解決發展方案中的矛盾。

第二節 主要計畫圖及其定期檢討

主要計畫圖經過審批程序后將成爲法規文件。它的主要目的是通過土地使用分區、容積率 and 人口密度的控制來管制土地使用和保留土地作爲發展學校、綠地、公共設施、基礎設施和其他主要公用事業用途。

主要計畫圖必須是一個具有效力的長期規劃。於此，制定一個以人爲根據的遠景土地使用圖是必要的。

本報告在前章經已提到遠景規劃的第一步驟是決定終極人口的數量。接下來便是制定有關準則和指標以配合市民的各種需求；最后便是根據這些需求來預測各級產業對土地及建築面積的需求。所制定的準則和指標必須與經濟的發展需求有關聯。各種不同的土地使用和發展的地理位置必須謹慎選擇，且要符合準則，以創造一個優雅生活環境。

本計畫建議監管單位每五年檢討主要計畫一次，使它能符合當時的社會和經濟情況，以求提供足夠的土地作爲各種發展用途，滿足這期間人民的需求。主要計畫圖檢討后，舉辦說明會及公開展覽，聽取民間意見。

第三節 細部計畫及整體開發單元

本計畫發布,但尚未擬訂細部計畫之小區範圍內之開發,開發商得依據本計畫內的規定提出該小區全部範圍之細部計畫,經法定程序完成后,據以開發。

每個小區之擬訂,得依相關配置關係,區分成若干整體開發單元。整體開發單元之劃分考慮主要計畫公共設施及道路的公平分擔原則。使每個開發單元內可供開發之土地(如住宅區,商業區)之土地與公共設施使用之土地(如學校,公園,道路等)之比例相當。

每個細部計畫範圍之訂定,應以本計畫之小區鄰里單元為範圍。這些小區範圍已考慮了空間之完整性,生活圈概念,商業及公共設施服務範圍及初步財務負擔公平原則等。

依整體開發或全小區細部計畫進行市地重劃、區段征收等之途徑進行之開發,應無償取得主要計畫所劃定公共設施及道路使用。

- 整體發展單元範圍的劃分原則
 - 一般整體發展單元的面積為110公頃,人口規模大約是14,000人。
 - 細部計畫之計畫人口應以本計畫之人口分派為依據。
 - 整體發展單元的界綫劃分考慮點包括:
 - * 現有計畫界綫
 - * 天然界綫外(河,山坡地,海域,自然保護區等)
 - * 參照本計畫擬訂之土地利用原則及
 - * 現況地形
 - * 後續細部計畫範圍之調整與本計畫概念圖訂定之範圍落差不得超過5%。
 - 主要計畫公共設施之數量及面積應維持,並符合主要計畫規範。

- 除現有主要計畫道路(原寬或拓寬)綫應維持,新辟道路(尤其在山坡地地形)應在細部計畫中進行更仔細的工程定綫工作。
- 細部計畫應在主要計畫路廊的範圍內修正及調整,以符合工程及財務可行性計畫。計畫道路的層級及間距位置,不宜更改。
- 公共設施界綫將應道路調整而相應調整。但其在整個小區的相對關係位置,服務半徑及分布應維持不變。
- 住宅區將有上,下限的容積管制。
- 劃設細部計畫道路后,將出現住宅街廓,因此,須依其地形及空間架構,訂定更精細之差別容積。其容積及總建築面積應按照主要計畫之限定。

- 整體發展單元的優點

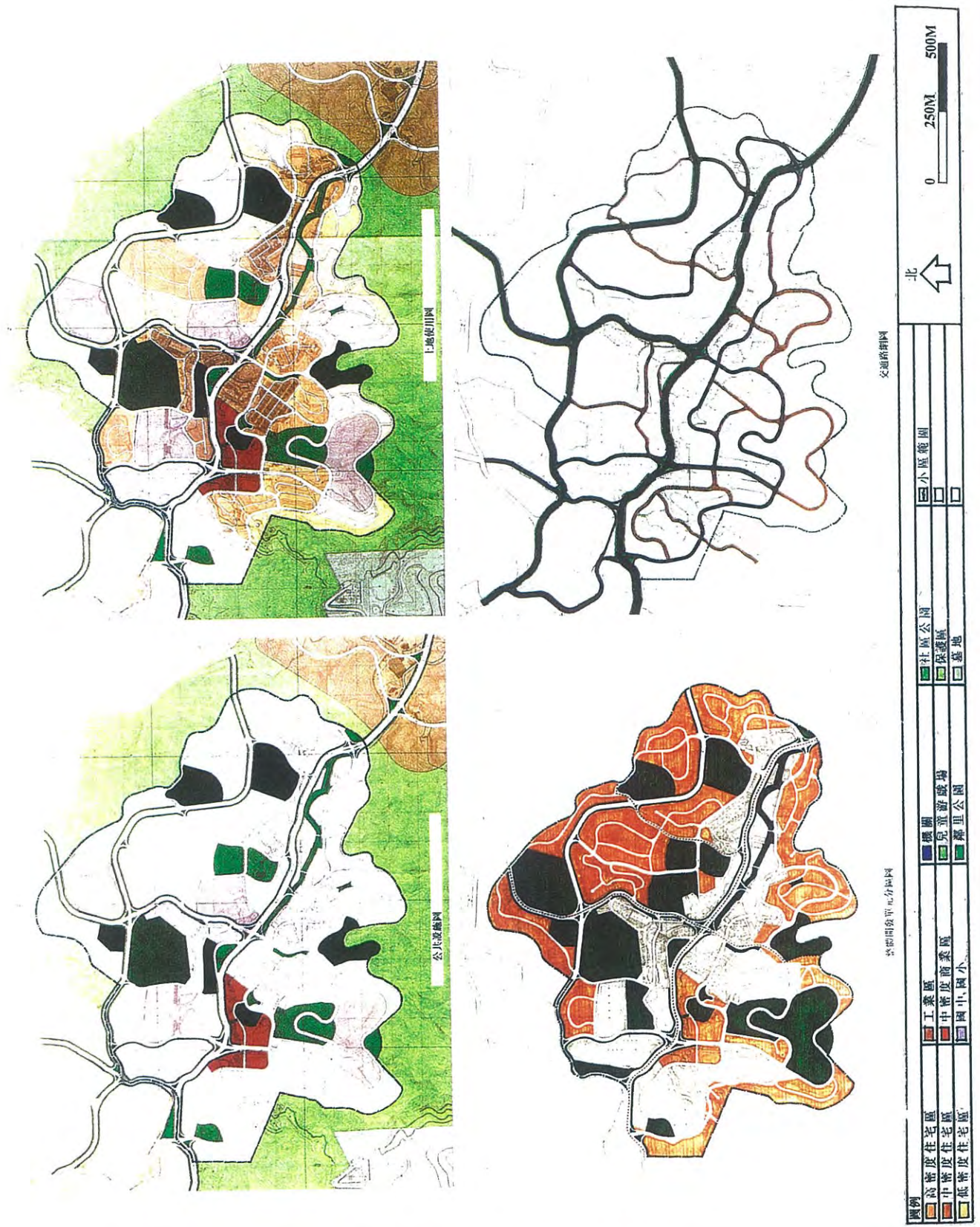
- 土地使用計畫與土地開發獲得整合,促使上位計畫得以落實。
- 發展規則與附帶條件清楚,容積,密度,公共設施配套都有明確依據。
- 細部規劃與設計將具更大的彈性,因為上位計畫僅控制開發總量,用地區位及主要道路路廊。
- 能夠平衡整個地段的利益,取得雙贏的目標。
- 由於能夠掌握整個開發單元的開發內容,在規劃及設計上能夠高效協調,減少管綫設備長度,道路長度并節省公共設施成本。

- 整體發展單元的缺點

- 開發商財務負擔增加,開發成本高。
- 統合土地不易。市區內土地已被細分開發案之初地價早已上漲,大批土地取得不易。

本計畫針對上述原則,以深澳國小作了一個整體發展單元細部計畫,詳建圖 10.3.1.

圖 10.3.1 擬定小區單元細部計畫示意圖(深澳國小)



第四節 發展順序

每個小區在本計畫中都會享有大致均勻的成長幅度(比照原先的開發量)。一些密度已相當高的地區，他們的發展將不會比那些尚未發展的地區高。本計畫雖然着重每個地區的成長，但更強調基隆市整體的發展。

- 小區或整體發展單元之發展順序
- 最先給予發展考慮的將是目前已建成與待發展的都市計畫區，隨後將是本計畫新劃設的都市發展區。除此，還得同時考慮以下條件：
 - 道路
 - ◇ 在高速公路旁(植樹帶與隔離帶之后的土地)的地段及在主要干道旁(植樹帶與隔離帶之后的土地)的地段可優先考慮。
 - 商業中心
 - ◇ 發展小區所附屬的商業中心以能滿足發展的需求。
 - ◇ 商業中心的發展得看附近是否已有商業中心及小區內的人口已達可維持所分派商業建築面積的水平。
 - ◇ 商業中心必須根據用服務半徑的原則來設置，鼓勵集中商業活動。
 - 基礎設施及公共設施
 - ◇ 已具主要管綫(水，電，排水，污水，煤氣)的地段
 - ◇ 已劃設相應的公共設施用地
 - 學校
 - ◇ 已具學校的小區。
 - ◇ 每個小區內都會有一或二所國民小學及一所中學，發展順序得看附近是否已有學校。規劃原則是能使學生們能快捷并安全的步行到學校上課。學校數量根據人口分配。

- 工業

- 每個工業區將分區分期發展, 重要決定因素將是市場要求.
- 受優先考慮的發展地段必須已具備基礎設施, 如道路, 供電, 供水, 污水處理, 垃圾收集等.
- 已具備環保條件的地段, 如綠色隔離帶.
- 鄰近現有工業區的備用工業用地.
- 地形地勢較平緩者.

- 植樹隔離帶

本計畫建議禁止任何在高速公路, 交流道及主要干道旁(指的是緊臨道路旁的地段)的發展. 所有發展區必須在植樹帶與隔離帶之后. 這個原則將貫徹於新都市發展區, 自然風景區, 保護區與主要河流的兩岸.

