

# 基隆市都市發展暨都市計畫工業區 檢討變更策略



中 華 民 國 1 1 1 年 9 月

## — 目錄 —

壹、辦理緣起 .....	3
貳、上位及相關計畫指導 .....	3
參、基隆市產業用地發展預測 .....	11
肆、基隆市產業發展現況及課題 .....	12
伍、變更檢討策略 .....	19

## — 圖目錄 —

圖 1 基隆市區域發展定位示意圖 .....	4
圖 2 基隆市產業發展策略規劃成果報告書願景定位 .....	8
圖 3 基隆市主要計畫指導都市計畫區分區發展定位示意圖 .....	9
圖 4 新北市都市計畫工業區調整指導原則分布示意圖及七大策略分區圖 ....	10
圖 5 基隆市都市計畫區工業區及倉儲區分布示意圖 .....	15
圖 6 基隆市重要產業區分布示意圖 .....	15
圖 7 不適宜維持二級產業使用之都市計畫工業區 .....	20
圖 8 工業區變更位置示意圖 .....	23
圖 9 基隆市工業區檢討變更原則圖 .....	24

## — 表目錄 —

表 1 基隆市各級產業家數就業人口及產值一覽表 .....	13
表 2 基隆市各行業商業登記現有家數及資本額一覽表 .....	13
表 3 都市計畫工業區檢討變更策略得變更面積一覽表 .....	22
表 4 工業區檢討變更一覽表 .....	29

## — 附錄 —

附錄一：111 年 6 月 14 日內政部都市計畫委員會第 1013 次會議紀錄	
附錄二：110 年 11 月 17 日內政部都市計畫委員會專案小組第 2 次會議紀錄與處理情形對照表	
附錄三：110 年 8 月 3 日內政部都市計畫委員會專案小組第 1 次會議紀錄與處理情形對照表	

## 壹、辦理緣起

本市早期之都市計畫係以配合基隆港發展而劃設許多工業區及倉儲區，近年來基隆港面臨轉型契機，首都圈貨港及客港之產業調整下，本市應積極調整產業結構，本府於 109 年提出《基隆市產業發展策略規劃》，空間面上的土地使用布局與管制應依據其指導實踐；在都市計畫上，為避免零星地的個案變更，有必要擬定檢討變更策略以因應本市都市再生，並提升包含工業區及倉儲區轉型之土地使用彈性與加值需求。

此外，為國富開發股份有限公司申請「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區）案—（安樂路一段北側乙種工業區變更都市計畫案）」都市計畫變更案，經本府提送至內政部都委會審議後須就本市產業用地訂定變更策略，爰本策略前經本府辦理「擬定基隆市工業區及倉儲區細部計畫案」市都委會審議時併案報告，確立都市計畫內工業區及倉儲區未來涉及變更之基本通案性原則，並先行提出都市計畫工業區之檢討變更原則。

## 貳、上位及相關計畫指導

為瞭解本市未來產業發展趨勢與願景，本策略先行檢視與本市產業發展相關之上位及相關計畫內容，摘述如下：

### 一、基隆市國土計畫（110 年 4 月核定公告版）

#### （一）整體空間發展願景與定位（圖 1）

發展目標為「結合首都圈吸引全球人才落腳」及「打造韌性、文化及永續海洋城市」。空間發展定位則包含做為「首都圈國家海洋門戶」及「營造宜居新創的山海城市」。

##### 1. 作為首都圈國家海洋門戶

位處首都圈東側的基隆，聯繫著首都生活圈中桃園機場、松山機場及臺北港等海空門戶，應由國土計畫中央主管機關主導統籌及整合北部地區、人口、空間、經濟、運輸等多向度發展需求，擬定都會區域計畫。

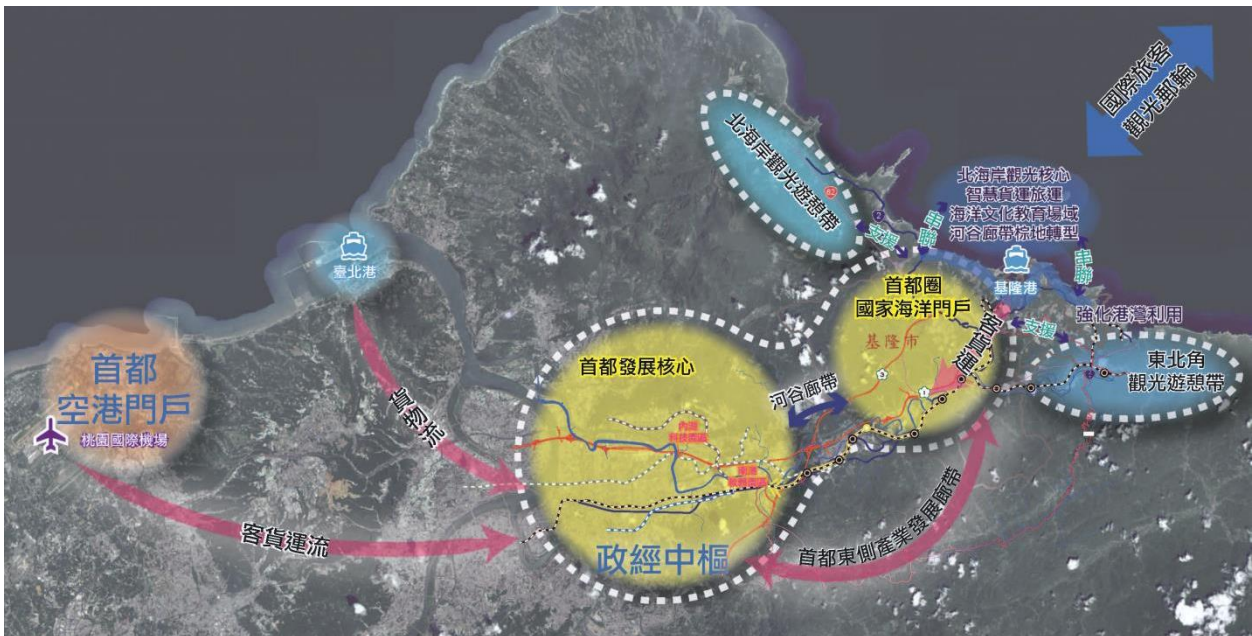
基隆未來應透過河谷廊帶與首都圈相互連結成就次世代首都發展新成長動能，並以海洋國家門戶強化自身港灣城市角色，提供智慧化之產業及貨旅運機能，並藉市港再生吸引新創產業落地及人才移入，營造首都圈的海洋生活典範及觀光休憩核心。

## 2. 扮演北海岸及東北角區域核心

基隆作為扮演聯繫北海岸及東北角各鄉鎮核心，提供日常購物及娛樂消費中地服務機能。隨著北海岸及東北角觀光遊憩廊帶成形，本市應積極聯繫北海岸及東北角觀光資源，提升優質服務及宜居生活環境。

## 3. 建構宜居新創之山海城市

「港—城—丘」空間結構應積極爭取投入重大建設及規劃，改善市港生活、產業及交通環境，提供優質海洋生活、親水空間、投資環境，吸引國際郵輪旅客、海洋科技產業及人才進入本市。同時善用自然生態環境並結合獨特歷史文化資源，發揚海洋文化與特色。



資料來源：基隆市國土計畫

圖 1 基隆市區域發展定位示意圖

### (二) 產業發展目標：提供「適地適性之產業用地」

發展策略包含基隆港內港空間轉型利用、提供創新研發產業之場域、提升遊憩觀光旅遊環境、發展郵輪產業經濟、發揚農業特色及維護農地、加值發展智慧漁業。

### (三) 城鄉發展需求總量

1. 新增二級產業用地缺口約為 63.77 至 68.78 公頃，應以優先利用都市計畫區內及臨近非都市地區之閒置或低度使用土地，或調整都市計畫內土地使用計畫，藉以滿足未來二級產業需求。另三級產業用地樓地板面積需求約為 274.68 公頃，推估都市計畫商業區需有 114.45 公頃，以目前現況已劃設 118.92 公頃而言，尚符需求。

- 2.未來發展地區：包含北五堵國際研發新鎮後期發展區（約 10 公頃）及協和電廠更新計畫中原行政院可行性評估核定範圍（以 gis 量取約 9.37 公頃），惟後續實際開發範圍應以公告為準。

## 二、基隆市產業發展策略規劃成果報告書（109 年）（圖 2）

摘述基隆市產業發展策略規劃成果報告書提及基隆的產業發展課題、願景定位、目標及主軸領域：

### （一）課題

- 1.在地產企業須擴大市場到全台內需和國際。
- 2.運用山海資源重整優勢，突破土地空間限制。
- 3.相較其它縣市產業發展成果，基隆產業需再加速升級轉型。
- 4.就業人力老化與外移影響產業發展需進行活化提升。

### （二）產業發展願景及定位

基隆市產業發展以「國際港灣，繁榮基隆」為願景，提出以三產業發展定位作為產業發展目標之基礎：

- 1.永續海洋產業廊帶。
- 2.創新智慧產業基地。
- 3.北台港市合作共榮發展。

### （三）產業發展目標

#### 1.打造海洋廊帶經濟永續力

重點發展產業包含西岸海洋創新區（大武崙工業區運輸產業、外木山海洋休閒產業、港埠運輸產業）、智慧港口商業應用區（郵輪產業、觀光旅遊業、零售服務業）、環港文史研究基地（文化創意產業）、八斗子海洋智慧創新基地（新創與 IoT 產業、海洋生技產業、漁業水產、水域活動）、河谷廊帶科技研發區（科技研發產業）。

#### 2.串聯河谷廊帶研發創新力

結合基隆輕軌建設串聯國家海洋門戶與首都圈東區門戶，連接八堵市區、暖暖市區、七堵市區、連柑宅智慧新鎮、百福社區與六堵科技園區、五堵南創新產業園區，引進「海洋生技、智慧物流、智慧科技、研究智庫」等業種進駐，促進資源合理有效利用，活絡經濟。

#### 3.形塑產業區域聚落整合力

基隆五大產業區域聚落將包含：製造運輸智慧示範基地（西岸貨櫃物流區、大武崙工業區）、河谷廊帶科技研發基地（六堵科技園區及北五堵

國際研發新鎮)、北岸海洋產業永續基地、環港創生智慧服務基地、生態綠廊休閒農業基地(瑪陵及暖暖)。

- (1)製造運輸智慧示範基地包含大武崙工業區及西岸運輸倉儲產業區,河谷廊帶科技研發基地則包含北五堵國際研發新鎮與六堵科技園區,此兩區域為基隆製造與運輸倉儲產業重點區域,將配合產業智慧升級轉型政策進行區域群聚示範,並期望區域透過智慧轉型,持續引進低污染高產值支新興智慧科技研發產業,提高區域經濟發展與就業競爭力。透過產業投資政策相關配套稅收減免與招商計畫政策引進國際級企業總部進駐並吸引相關產業鏈發展,與內湖、南港、汐止形成各具特色的高科技產業走廊,提昇整體綜效,並在新產業的發展下,帶動居住及配套商業服務的進入,進而發展成為以產業為基礎的智慧新市鎮,作為基隆的副都心。
- (2)海洋產業永續基地包含左翼海洋觀光休閒廊帶及右翼海洋船舶科技研發、智慧漁業與船舶遊憩、生態海灣區,涵蓋大部分海洋產業發展所需環境與產業型態,將成為台灣北部重要海洋產業發展基地。
- (3)環港創生智慧服務基地則以基隆港市港再生標竿計畫帶動之文創、展會及東岸郵輪智慧服務產業為重點,並串聯環港東西岸及和平島為主要區域之大基隆歷史場景再現計畫之大航海文史延伸觀光旅遊商機。環港產業基地亦鏈結正濱地方創生基地、委託行街區創生基地、廟口夜市商圈、崁仔頂魚市等基隆重要三級服務業重要產業區域,為基隆發展之重要核心。
- (4)生態綠廊休閒農業區域將推動改善農村建設,達到推將休閒農業及活絡農村經濟之目的,包含:1)休閒農業資源盤點及規劃、2)休閒農業區整體景觀及環狀道路改善工程、3)產業道路休憩設施及自來水供水設施改善工程、4)休閒農業區行動寬頻系統改善工程、5)亮點休閒農場產業輔導等。

#### 4.點亮山海城市國際品牌力

配合城市發展願景定位與策略設定城市年度主題,配合主題與既有季節性節慶活動擬定系列式城市推廣行銷與會展等活動以品牌城市 DNA 提高記憶,行銷基隆產業魅力,突顯基隆在地特色,增加媒體曝光度,塑造基隆城市品牌國際形象,吸引觀光活絡產業。

以地方創生活化串聯在地藝文空間,例如:基隆故事館、中元祭祀文物館、基隆市史蹟館等地方文化館,結合民間文化據點,如陽明海洋文化藝術館、八斗子漁村文物館、巴賽隆納社區—格子工場等,走向區域創生發展「地方品牌」,以促成跨產業策略聯盟整合城市與在地資源,創造遍

地文化亮點，作為推動文化事業的基地。透過各種展演平台及活動，推展文化創意元素提升產業新價值，強化社區活力，豐富在地文化生活，策辦多元節慶活動，打造藝文之城，優化既有文化設施，並活化閒置空間提升多功能使用面向。

#### **(四) 產業發展策略及行動方案**

##### **1.以海洋主題促成產業群聚**

- (1) 打造五大海洋產業主題區，建構北部國家級海洋科技產業創新園區。
- (2) 六大關鍵海洋核心產業扶植。
- (3) 推動海洋核心產業創新發展，開拓藍色經濟多元商機。

##### **2.以智慧科技推動產業高值**

- (1) 籌畫海洋城市數據平台架構建置計畫。
- (2) 建構市民生活服務整合入口。
- (3) 公有場域開放應用方案驗證機制。
- (4) 推動產業智慧應用升級轉型計畫。

##### **3.以文化體驗帶動觀光活絡**

- (1) 基隆港都 way 地方創生推動計畫。
- (2) 山海新記憶－特色地區在地品牌。
- (3) 山海新記憶－文史創新商品／服務。
- (4) 推動國際觀光跨業聯盟。

##### **4.以產學合研促進產業創新**

- (1) 促進產官學協力聯盟與溝通平台。
- (2) 推動產學合作投入創新創意競賽，萃取基隆在地創意元素。
- (3) 產學合研提升產業創新所需能量。

##### **5.以在地孵育協助產業留才**

- (1) 青創發展孵育據點整合共同管理。
- (2) 青年創業輔導陪伴計畫。
- (3) 推動在地產業導師計畫。



圖 2 基隆市產業發展策略規劃成果報告書願景定位

### 三、基隆市都市再生發展策略計畫（107 年）

針對基隆市都市再生的關鍵地區產業發展構想，摘述如後：

- (一) 中心區：在國際郵輪增長與基隆郵輪母港發展定位下，產業發展朝向港區商業旅遊為主，未來視實際發展狀況衍生郵輪維修服務、物資補給與培育郵輪產業關鍵人才等相關產業，提升港區郵輪產業服務能量。
- (二) 南區（北五堵地區）：發揮科技廊帶產業群聚效益，輔導區域內倉儲貨運轉型，導入工業 4.0 概念打造國際研發新鎮，並提供技術研發補助、土地租金優惠與政府參與投資等機制吸引企業大廠投資設廠。
- (三) 東區（八斗子地區）：八斗子、碧砂漁港與長潭里、望海巷漁港功能特色不同，前者為觀光休閒漁港，後者為一般作業漁港，周邊鄰近海科館與潮境公園、望幽谷自然生態豐富等教育觀光景點，在漁港多元發展下，打造漁村生活體驗示範基地，以基隆濃厚的海洋文化為基礎，採取藝術性的手法，打造基隆海岸線的新風情。
- (四) 西區（大武崙地區）：長潭里、望海巷漁港結合外木山濱海風景區與情人湖濱海大道景觀資源，打造西區海洋生態旅遊漁港。此外，指定具有發展潛力的地區，規劃集中式的照護園區（如長庚醫院情人湖院區結合）或社區照護示範點（如人口稠密的信義區、仁愛區），整合軟硬體設施技術，實踐銀髮及兒少友善的理念。



## 四、擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）（102年）

基隆市主要計畫通盤檢討案前於102年發布實施，將原5處主要計畫整併為1處，且針對部分都市計畫工業區訂有檢討變更規範，爰仍需理解其規劃脈絡與內容，摘述如後：

### （一）都市機能空間分配（圖3）

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

- 1.東區空間發展因應八斗子漁港及海科館，朝海洋知性遊憩小鎮發展。
- 2.西區有情人湖、台北科技大學以及大武崙工業區之基礎而成為一個機能多元且完善的生活空間。
- 3.南區則規劃為住工商業並重之臨水都市新鎮。
- 4.中心區除為全市之商業中心外，亦包含基隆港港埠地區，目前基隆港規劃貨櫃、雜貨、客貨及其他碼頭，配合基隆港未來發展定位另行檢討。



圖3 基隆市主要計畫指導都市計畫區分區發展定位示意圖

### （二）工業區規劃構想

- 1.中心區除既有工業區之外，不另增劃工業區，而除協和電廠現址、中油油庫以及台肥一廠以外之其他工業區以發展公害輕微工業為主。
- 2.南區之工業承襲過去型態，以發展無污染工業及輕工業為主，除原有六堵科技園區外，五堵附近工業區併鄰近倉儲區鼓勵引進重要性策略產業，以形成聚集經濟，並創造就業機會。
- 3.西區之工業區以大武崙工業區轉型為污染輕微工業為主。

- 4.東區之工業區劃設主要在於配合海博館、海洋大學以及本地區數個現有漁港發展，同時提供本地區多元之就業機會，主要位於六坑地區之工業區，供海洋相關科技產業設廠之用。
- 5.配合都市發展已不適作工業使用者配合鄰近發展變更使用。

### (三) 倉儲區使用規劃構想

- 1.與高雄港港區內劃設倉儲區不同，基隆港區內除港埠用地外，並未劃設倉儲區，且因港埠作業改變，本市原劃設之倉儲區使用率低且不符都市發展需求，故考量順應市場需求，倉儲區在徵詢產業及港埠主管機關意見下可適度變更使用。
- 2.因應倉儲區未來需求多緊臨港區或重要交通幹道，故訂定變更使用審議規範，原劃設之倉儲區不再作倉儲使用者應先徵詢產業及港埠主管機關意見後另案變更使用。
- 3.原五堵地區之倉儲區鼓勵變更為工業區，發展科技工業使用。
- 4.配合都市發展不適作倉儲使用之倉儲區配合檢討變更。

## 五、鄰近縣市之產業發展定位與檢討變更策略（圖 4）

「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」將全市都市計畫工業區轉型原則區分為內環地區、中環地區、外環地區及策略地區。毗鄰本市之汐止係定位為策略地區，惟僅敘明配合「大汐止經貿園區產業發展政策」與捷運建設規劃，未來視產業群聚發展策略，適度檢討轉型變更，並無敘明其檢討變更方向。此外，鄰近本市之金山、萬里及瑞芳等區並無相關論述。

另「新北市國土計畫」定位汐止為「科技產業經貿核心」，金山萬里至林口之北觀廊帶為「國際海灣複合都市」、瑞芳至東北角廊帶為「碧海山城生態旅遊城，山城觀光帶」。



資料來源：「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明」及「新北市國土計畫（草案）」

圖 4 新北市都市計畫工業區調整指導原則分布示意圖及七大策略分區圖

## 六、小結

依照前述基隆市國土計畫、基隆市產業發展策略規劃成果報告書、基隆市都市再生策略計畫、基隆市主要計畫（通盤檢討）及鄰近地區產業用地轉型之指導，本市產業及倉儲用地未來發展應配合本市長期產業轉型及趨勢部署。據此，有關本市未來產業及倉儲用地發展方向，摘述如後：

- （一）因應基隆港面臨挑戰，應藉由轉型契機錨定新創產業及其生態系作為國家海洋門戶之產業發展方向。
- （二）原市港核心之既有舊市區，轉型時應提供新興產業之商業機能服務，並作為首都圈海洋門戶之商業發展。
- （三）沿海廊帶的產業發展，思考如何回應海洋產業的發展與支援海洋生活之休閒遊憩產業。
- （四）北五堵及河谷廊帶沿線，積極朝向作為支援首都圈之核心產業布局，如新創產業、海洋生技及既有產業轉型等。
- （五）八堵及暖暖憑藉著良好的生活環境，打造為吸引新興產業人才移入之居住及生活環境。

## 參、基隆市產業用地發展預測

依「基隆市國土計畫」推估本市產業發展類型與用地需求預測如後：

### 一、全市二級產業用地推估

基隆市都市計畫劃設工業區計有 86 處、面積約 236.70 公頃，非都市土地之丁種建築用地約 15.19 公頃得作二級產業使用，合計 251.89 公頃，惟有 5.1 公頃都市計畫工業區於基隆市主要計畫中另訂為暫予保留案，得調整為其他非產業用地，故產業用地供給為 246.79 公頃。

基隆市國土計畫以兩種方法推估，以本市製造業總產值每年成長一定比例推估目標年基隆市產業用地面積需求約為 315.66 公頃；另以目標年基隆佔全國製造業產值最高比例計算用地總量推估為 864.1 公頃。

考量我國產業發展已不僅限於北部，近年來逐漸朝北中南三大核心發展，倘仍以過去基隆佔全國最高比例推算產業用地面積將不切實際，故本案以 315.66 公頃作為需求值。若對照現有產業用地供給情形，基隆在目標年的產業用地面積，預估將短少約 63.77 至 68.78 公頃。前述缺口將藉由部分閒置之倉儲用地轉型（扣除不適宜開發區位及倉儲用地需求後約可支援 17.97 至

119.06 公頃) 及工業區更新立體化之容積獎勵補充(扣除不適宜開發區位約可增加 126.21 公頃)，可補充超過 100 公頃之產業用地。

## 二、全市三級產業用地推估

依都市計畫相關法令規定估算，基隆市都市計畫商業區劃設面積上限值為 291.24 公頃，而現況都市計畫商業區劃設面積約 118.92 公頃，尚未超出上限。基隆市國土計畫以三級產業(扣除運輸倉儲業)近年生產總額成長趨勢及平均單位用地面積等資訊，推估至目標年基隆市三級產業用地樓地板面積需求約為 274.68 公頃，若以商業區容積 240% 進行估算，約等同於 114.45 公頃商業區面積，故基隆市所劃設商業區足敷需求。惟未來配合基隆港轉型之新興產業需求，得配合港區空間調整活化及善用周遭之閒置土地進行調整及利用。

## 三、都市計畫區倉儲用地推估

基隆市都市計畫劃設倉儲區計 27 處、面積約 164.25 公頃，港區內儲運場約 32.44 公頃，合計約 196.69 公頃。基隆市國土計畫以三種方法推估，以目標年倉儲業員工數推估需求面積為 197.76 公頃；其次以基隆港貨櫃量最大之倉儲土地利用推估為 131.39 公頃；以及以港公司 108 年 4 月 10 日基港業企字第 1081051638 號函提供之推估值計算，內陸地區至少應配置 30.3 公頃的內陸貨櫃集散站面積。

考量未來基隆港最大作業能量僅約 180 萬 TEU，故推估基隆市目標年倉儲用地需求不超過歷年來之最高貨櫃裝卸量下之使用面積 163.83 公頃，故此模型推估結果，倉儲用地剩餘仍 33.26 公頃。

## 肆、基隆市產業發展現況及課題

### 一、現況概述

#### (一) 產業發展現況

基隆市產業結構以二、三級為主。由於為海港城市，港口直接產生貨運及交通運輸等經濟行為，對基隆市產業及經濟具有相當程度之影響。

近十年第一級產業之公司登記現有家數增加、商業登記現有家數持平，就業人口持平，商業登記資本額減少。而第二級產業之公司登記現有家數、商業登記現有家數、就業人口及商業登記資本額均略為增加。第三級產業之公司登記現有家數、商業登記現有家數、就業人口及商業登記資本額呈現穩定發展且有成長趨勢(詳表 1)。

全市自民國 98 年至民國 107 年於商業登記資本額之成長趨勢觀之，二級產業中以電力及燃氣供應業較具成長優勢，而三級產業中則以住宿及餐飲業成長趨勢較為顯著（詳表 2）。

表 1 基隆市各級產業家數就業人口及產值一覽表

行業別	公司登記現有家數(家)		商業登記現有家數(家)		就業人口行業分配人數(千人)		商業登記資本額(千元)	
	98 年	107 年	98 年	107 年	98 年	107 年	98 年	107 年
第一級產業	87	130	55	55	1	1	123,106	97,783
第二級產業	2,276	2,565	1,384	1,625	48	50	746,528	775,170
第三級產業	3,080	3,262	9,518	10,287	118	128	1,641,035	1,815,240
合計	5,443	5,957	10,957	11,967	167	179	2,510,669	2,688,148

資料來源：中華民國統計資訊網。

表 2 基隆市各行業商業登記現有家數及資本額一覽表

行業別	年底別	98 年		107 年	
		家數(家)	資本額(仟元)	家數(家)	資本額(仟元)
總計		10,957	2,510,669	11,967	2,688,148
農林漁牧業		55	123,106	55	97,738
礦業及土石採取業		6	1,479	5	1,518
製造業		152	92,763	185	89,070
電力及燃氣供應業		2	630	2	5,390
用水供應及污染整治業		50	12,085	44	7,288
營建工程業		1,174	639,571	1,389	671,904
批發零售業		5,501	751,065	5,786	835,249
運輸及倉儲業		1,208	490,452	1,153	458,485
住宿及餐飲業		1,053	114,318	1,291	183,837
出版、影音製作、傳播及資通訊服務業		61	31,942	56	22,770
金融及保險業		23	30,900	25	36,750
不動產業		15	2,745	20	3,665
專業、科學及技術服務業		183	31,472	195	40,094
支援服務業		334	66,127	387	75,755
公共行政及國防；強制性社會安全		-	-	-	-
教育業		2	210	8	1,070
醫療保健及社會工作服務業		-	-	-	-
藝術、娛樂及休閒服務業		296	53,690	323	56,927
其他服務業		842	68,114	1,043	100,638

資料來源：中華民國統計資訊網。

## (二) 基隆市產業用地盤點

基隆市的產業用地包含都市計畫工業區及倉儲區、非都市土地之丁種建築用地，以及基隆港港區部分土地作為港埠倉儲使用。

### 1. 都市計畫區之工業區及倉儲區 (詳圖 5)

本市都市計畫工業區種類分為甲種工業區 18.17 公頃、乙種工業區 218.36 公頃及零星工業區 0.17 公頃，計有 86 處面積約 236.70 公頃；倉儲區計有 27 處，面積約 164.25 公頃，主要係因應基隆港港務需求而劃定。合計工業區及倉儲區 113 處，面積約 400.95 公頃。倘一併計算經公開展覽擬變更為都市計畫倉儲區之面積，將再增加。

### 2. 非都市土地之丁種建築用地

截至 108 年底非都市土地已編定使用地之面積為 6,160.84 公頃。其中丁種建築用地計 15.19 公頃，占非都市土地 0.25%。

### 3. 基隆港港埠土地提供倉儲使用概況與未來推測

本府因應基隆港貨運發展趨勢及郵輪產業興起，全市倉儲使用應考量國家港口發展需求予以調派，於「基隆市國土計畫」規劃過程多次與內政部營建署討論全國與各港口倉儲用地調派與使用等相關議題，並納入第八章應辦事項由中央主管機關持續邀集相關部門討論。

現行主要計畫倉儲區面積計 164.25 公頃，依臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司 108 年 4 月 10 日基港業企字第 1081051638 號函敘明，基隆港區貨櫃集散站總面積為 518,612.26 平方公尺，107 年貨櫃裝卸量為 147 萬 TEU 且 CY 儲量為 107 萬 TEU，代表約 40 萬 TEU 的儲量需由內陸貨櫃集散站協助支援，換算應配置 11.3 萬平方公尺的內陸貨櫃集散站面積，若以基隆港最大作業能量 180 萬 TEU 為基準，應配置 20.4 萬平方公尺的內陸貨櫃集散站面積。

未來配合推動東櫃西遷政策，基隆港貨櫃集散站將集中在西岸，扣除東岸貨櫃場面積後，為維持基隆港最大作業能量 180 萬 TEU，至少應配置 30.3 萬平方公尺的內陸貨櫃集散站面積。惟前述貨櫃集散站面積並無敘明分布區位。爰此，僅能得知都市計畫倉儲區有釋出之空間，考量維持適足倉儲區面積以符基隆港貨運所需，都市計畫倉儲區變更應有港埠營運機關及目的事業單位共同把關。

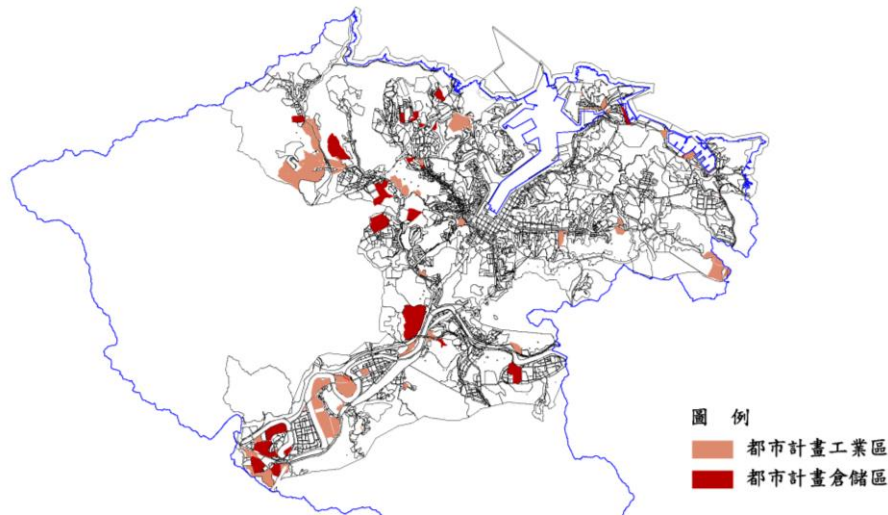


圖 5 基隆市都市計畫區工業區及倉儲區分布示意圖

### (三) 工業園區及產業群聚概況

為推動基隆的產業發展由港務、倉儲與服務業逐漸轉型增加海洋產業與科技產業，本府已啟動「北五堵國際研發新鎮」產業園區規劃，期盼能引入海洋生技、智慧科技等產業類型，另基隆港港埠再生則積極佈局未來海洋科技與新創產業引入。除此之外，本市重要產業區說明如下（詳圖 6）：

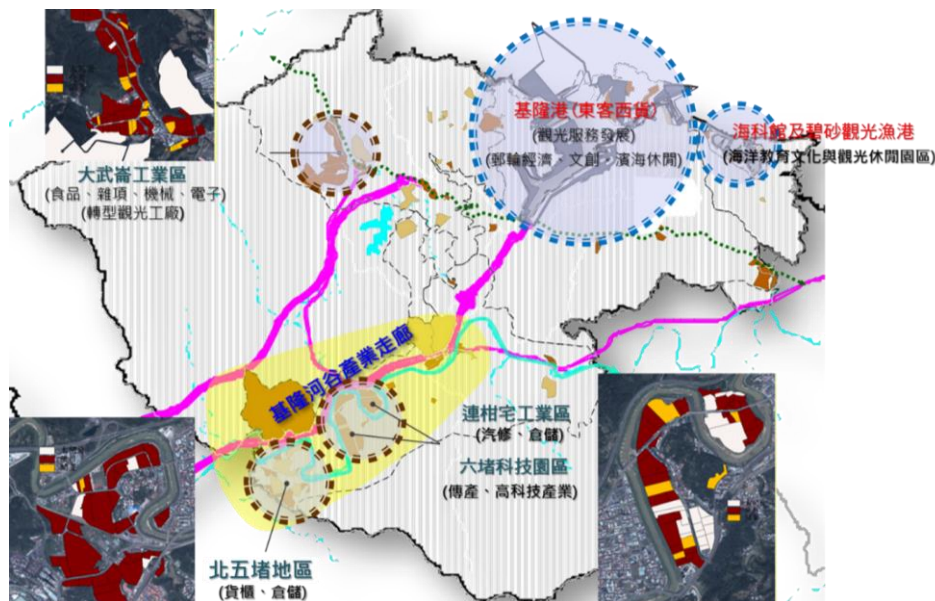


圖 6 基隆市重要產業區分布示意圖

#### 1.大武崙工業區

為提供中小企業設廠及民眾就業機會，由經濟部工業局及台灣省建設廳支持籌畫，由基隆市政府與中華工程公司合作開發。民國 62 年 10 月開發完成全部面積 29 公頃之綜合性甲種工業區，並於民國 104 年 4 月 18 日變更為乙種工業區。目前已全部開闢，設廠家數計 89 家。為配合政府再造，提昇政府效能，民國 91 年瑞芳工業區與大武崙工業區合併為大武崙兼瑞芳工業區服務中心。

## 2.六堵科技園區

民國 62 年為配合行政院國際經濟合作發展委員會規劃，臺灣省政府成立六堵工業區，是臺灣第一個示範工業區開闢計畫。經由經濟部工業局、行政院國際經濟合作發展委員會、臺灣土地銀行、臺灣省政府建設廳公共工程局及基隆市政府等單位共同組成「臺灣省北部工業用地籌劃小組」後，運用美援貸款來進行開發。

民國 83 年臺灣省政府準備開始實施精省計畫，將六堵工業區移交基隆市政府管理，民國 97 年轉型為「六堵科技園區」，期引進高科技產業，該園區目前均已開闢使用。未來將朝向升級與整合轉型，導入新創及 IOT 技術結合運用，逐步朝智慧化及效率化發展。

## 3.北五堵地區

因基隆港腹地狹小，以致無法擴充港區設施。港區除了現有倉庫及堆貨場外，大部分貨櫃集散場係分佈於基隆河沿岸、台五線、瑞芳、七堵及暖暖等地區，最遠則分佈於北五堵工業區及倉儲區內。此種發展模式造成貨櫃集散場與住宅區、工業區混雜配置，對生活環境、道路服務水準及通行居民造成巨大威脅。五堵地區配合倉儲相關產業發展於都市計畫劃設工業區及倉儲區作為倉儲相關產業使用。工業區除一處未開闢，一處部分開闢外，餘均開闢使用，工業區之開闢率約 93%；倉儲區均已開闢使用，開闢率 100%。

## 4.碧砂及八斗子漁港

八斗子漁港地區因海洋科技博物館之已轉型為「海洋教育文化與觀光休閒園區」，因此八斗子將建設成為以「海洋」為主題，形塑「碧砂漁港—八斗子漁港—海科館」之觀光漁港相關產業之環境。碧砂及八斗子漁港之都市計畫工業區多未開闢，開闢率約 27%。

## 5.基隆港區及和平島

基隆港港區範圍總面積 572.17 公頃，目前共有 56 座碼頭，設有貨櫃碼頭 15 座、散雜貨碼頭 21 座、水泥、油品及其他散貨碼頭，以及客運碼頭 4 座及非營運碼頭 16 座（供基隆港港勤船及工程船、軍、巡、緝私艦等靠泊）。基隆港相關使用於都市計畫劃設港埠用地、工業區及其相關公共設施，工業區僅 1 處（阿根納造船廠遺址）。

西元 1937 年日人在基隆和平島建築二萬五千噸船塢，主要從事艦艇之修理工作，造船修船產業成為基隆及和平島地區重要產業。和平島地區配合造船產業於都市計畫劃設工業區及港埠用地，作為造船產業相關使用。目前除原台船鑄造廠目前閒置中，有一處開闢為住宅，二處作為修船，一處為工業使用，開闢率約 35%。



## 二、產業發展課題與對策

### (一) 發展課題

#### 1. 二三級產業類型已趨模糊，產業用地呈現飽和卻參雜低度利用型態

隨著產業類型多元，二三級產業界線愈趨模糊，未來廠辦、商辦形式之產業園區將隨全球趨勢增加，且愈趨注重產業園區與周遭生活環境與服務機能之提供。考量全球都市競爭係以爭取創意人才移入為目標，其支援性設施與服務包含金融、創業投資、智慧財產、健身服務、餐飲業、日常用品零售業、一般服務業等支援性產業之內涵，亦有公共服務、居住等機能，旨在創造良好的居住環境、城市創意氛圍與都市活動。然而，依前述產業用地分析，基隆市產業用地與現況使用已趨飽和，且受限於地理條件已難以闢建新的產業用地等分區，應思考低度利用之土地轉型或其他創意解決策略因應，並注意與周遭環境之相容性與調和。

#### 2. 基隆港在市港轉型中，欠缺產業轉型機制

基隆市港在因應貨運產業自動化及大型化之趨勢及臺北港之競爭積極提出轉型為郵輪母港並發展新創及文創觀光等方向，然基隆市港周遭多已開發飽和，未來新型態的產業轉型需有妥適的媒合機制。漁業方面，由於漁產資源逐年減少，遠洋漁業及漁船大型化為發展趨勢，其投入成本的提高使小型漁船及本地勞工需求降低；以坡地為主的農業型態亦面臨規模過小及觀光農場知名度不高之課題，使原有勞動人口易受磁吸至臺北首都圈核心。

參考國際相關港口轉型案例多朝海洋產業發展，係立基於應用海洋資源所形成的各類產業，包含以魚產業、漁產加工等以海洋生物為主的產業，也有利用研究海洋資源並應用之生物科技產業。除此之外，也有與海洋相關的觀光遊憩、郵輪產業、因應海運的智慧倉儲與運補等周邊產業。基隆發展應參考國際海洋城市納入海洋產業、濱海新創園區或居住生活等發展方向，然基隆市港再生轉型過程中，尚未凝聚未來產業發展之共識，難以指導現有都市計畫工業區及倉儲區之轉型方向。除此之外，近年來隨沿海觀光資源整備使海洋觀光廊帶及遊憩產業興起，又基隆港做為臺灣北部重要郵輪母港，因應郵輪母港及沿海觀光廊帶之相關產業後勤補給與人才培訓須予以回應。

#### 3. 因應基隆市港再生及首都圈東側產業軸帶延伸，應加速投資基隆河谷廊帶的產業發展

基隆雖有大武崙及六堵工業區皆為早期中央編定之產業園區，但皆已飽和，未來受限於山坡地條件下發展有限。此外，長期缺乏政策引導使基

隆的工業發展投入成本高，僅能吸引以服務首都圈產業發展之下濾廠商為主，難以提升產業附加價值及轉型。

基隆的都市計畫工業區及倉儲區，多位於首都圈之產業廊帶之東軸，惟中央政府長期集中投資於首都圈西側地區，使基隆的工業區在交通及產業投資量能上長期不足。近年來隨內湖、南港及汐止等產業廊帶成長，在新創產業、海洋生技等相關產業發展下，產業廊帶上及交通節點周遭的工業區及倉儲區應積極轉型，以打造新的產業生態系統。

#### 4.基隆的環境條件無法吸引產業及人才進駐

基隆做為臺北首都圈之一員，雖擁在地價低廉及距離臺北近的優勢，但吸引人才移入之誘因仍不足。由於早期發展幾已將既有腹地開發完畢，又長期缺乏產業用地發展策略，顯示過去鮮少針對各級產業用地之發展投入研究及投資，使產業發展由市場主導，工業使用零星群聚又散布，無法產生聚集經濟，亦無法提供高品質之居住環境。

除此之外，基隆在面對首都圈各縣市之產業競爭並無積極回應，在市港再生及工業區及倉儲區轉型契機中，產業布局仍屬被動，在長期缺乏規劃能量與專業人才限制下，招商能力不如其他縣市。

#### 5.既有港埠工業及倉儲產業網路如何在轉型途中降低衝擊

基隆港既有港埠工業及倉儲產業分別起源於日治時期及國民政府建設時期，已形成以基隆港為核心之產業發展網路，包含港埠工人、倉儲物流產業、造船工業、報關產業、漁產業及支援性服務業等項目，惟自 20 世紀末期以降面臨全球化的趨勢下已逐漸式微。在航空貨運成本下降及貨運產業自動化及大型化發展下，各項產業人力需求持續下降，基隆既有因應港埠相關產業所產生之勞動人口及產業網路，在市港再生及產業轉型契機下，該如何透過工業區及倉儲區之棕地轉型降低衝擊，須嚴肅面對。

### (二) 對策

由前述課題得知基隆的產業與基隆港息息相關，以下以基隆港周遭市港地區、沿海廊帶、安樂區及大武崙周遭地區、北五堵及河谷廊帶沿線與八堵及暖暖地區提出對策方向如後：

- 1.沿海廊帶的棕地轉型應以可支援海洋產業、新創產業之支援性產業或服務為主。
- 2.市港核心區因應港埠用地轉型，鄰近棕地應思考轉型為支援性產業或住商機能提供人才移入之服務。
- 3.港區周遭丘陵之產業用地除既有工業區維持產業使用外，零星分布之棕地可配合市港發展轉型為支援性居住與生活機能。

- 4.河谷廊帶棕地與倉儲用地因應首都圈產業東延與海洋門戶產業轉型，維持產業使用並尋求升級機會。
- 5.八堵及暖暖地區都市計畫工業區較為零碎分佈，可作為支援河谷廊帶產業轉型之功能。

## 伍、變更檢討策略

配合前述涉及整體產業發展之上位與相關計畫、發展預測及現況課題之分析後，同時因應行政院 104 年「產業用地革新方案內容之個案變更原則訂定其檢討變更原則」及內政部都委會專案小組請本府研訂都市發展暨工業區變更策略（都市計畫倉儲區擬另訂檢討變更策略），擬先行針對都市計畫工業區訂定本案變更策略如下：

### 一、整體產業發展區位策略

本市產業用地未來發展應配合本市長期產業轉型及趨勢部署，未來產業用地發展方向，以分區發展摘述如後：

- （一）市港核心區：因應基隆轉型為國家海洋門戶，市港核心應吸引新創人才聚集，並朝發展新創、郵輪、文創觀光等產業生態圈方向轉型；有鑒於基隆市港刻正辦理諸如軍港西遷與東櫃西遷等重大政策，涉及港區腹地再生、引進國際級產業等發展願景，爰市港周遭腹地未來轉型應以作為可支持市港再生之環境與基礎設施，爰部分不適宜做產業使用之區位可轉型為支援性設施與服務使用，包含金融、創業投資、智慧財產、健身服務、餐飲業、日常用品零售業、一般服務業等支援性產業之內涵，亦有公共服務、居住等機能。
- （二）沿海漁港及海岸廊帶：除既有漁產業朝現代化及規模化提昇效率外，應積極發展與漁產業、食魚文化與體驗等相關的產業，另為因應海洋關聯性產業興起，產業用地應以變更海洋生技、觀光產業等相關使用為原則。
- （三）北五堵及基隆河谷廊帶：銜接首都圈東區門戶及國家海洋門戶，應積極配合市港核心區發展產業，避免個案開發，工業區應以變更為相應之產業專用為原則，必要時提供適足可吸引產業人才之支援性設施與服務。
- （四）大武崙工業核心與周遭地區：現有核心工業區之產業用地未來應於交通可負擔下以工業區立體化等機制轉型做為支援基隆河谷相關產業；周遭零星工業區則朝支援市港核心新創及文創觀光等產業之支援性設施與服務轉型，減緩勞動人口通勤並提供港區就業。

(五)八堵及暖暖等基隆河中游沿岸地區：現有產業用地以釋出變更為原則，據以提升鄰近住宅之品質，以高品質之住宅環境吸引首都圈東側之人才移入。

綜上，為因應基隆市港再生與首都圈東側產業廊帶東延趨勢，部分都市計畫工業區依前述變更檢討策略因位於市中心，或規模不大且緊鄰產業廊帶，已不適宜維持二級產業使用，後續得做為土地所有權人提出都市計畫個案變更使用之參考。其餘區位仍維持以產業使用為主，惟仍可依個案變更時涉及整體規劃與審議情形辦理（詳圖 7）。

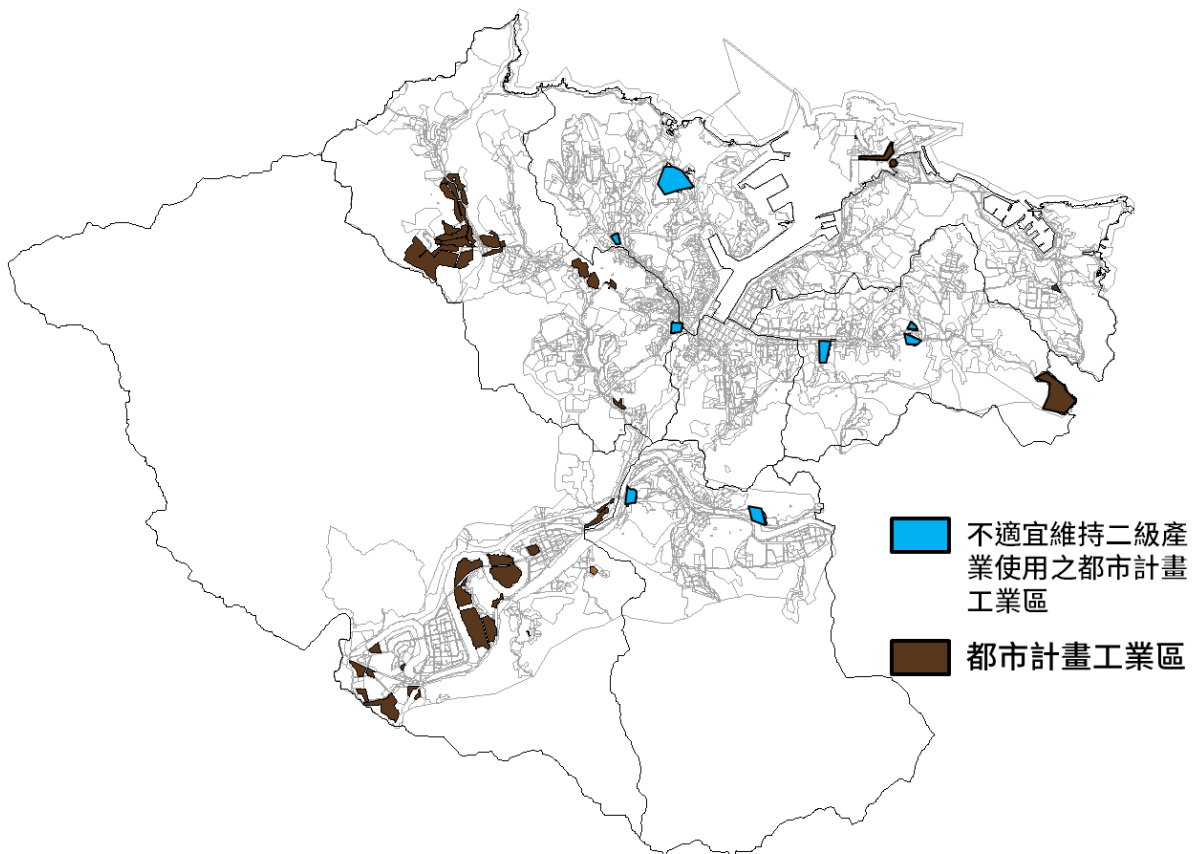


圖 7 不適用維持二級產業使用之都市計畫工業區

## 二、都市計畫工業區檢討變更策略

配合基隆市空間暨產業發展定位之調整，本市之工業區其變更策略將以產業發展區位、基地條件、基地規模訂定變更類型及強度。本市都市計畫工業區檢討變更策略以產業使用為原則之基礎上，訂定未來個別土地所有權人依其需求辦理個案變更時，依整體空間發展區位訂有土地使用檢討變更方向。惟部分基地因地形地貌條件或主要計畫已訂有變更條件等狀況下，得適用於特殊規範，此種類型則屬特殊原則。變更位置說明如下（詳圖 9、圖 9、表 3、表 4）：

## (一) 產業發展區位及變更原則

- 1.沿海漁港及海洋廊帶區：為發展現代化漁產業及體驗文化，積極轉型海洋產業及遊憩產業，得變更為以漁產業、海洋產業或休閒產業為主之專用區。
- 2.市港核心區：未來將以引進新創產業及生態圈、支援郵輪及觀光產業使用為主，支援性設施與服務為輔，得變更為以新創、郵輪等產業生態圈類型為主，支援性設施與服務為輔之專用區。
- 3.大武崙工業核心與周遭地區：大武崙工業區核心以支援河谷廊帶及市港核心之產業為主，周遭地區則提供因應之住商機能。據此，核心區以維持工業區為原則，周遭零星區域得變更為支援市港核心區之支援性設施與服務。
- 4.北五堵及河谷廊帶地區：為承接首都圈產業東向發展能量並引進國家級投資，倘符合政策需求者得變更為以產業使用為主的分區。
- 5.八堵及暖暖地區：為支援市港核心區及河谷廊帶之產業轉型及發展，八堵及暖暖地區之既有工業區可轉型為高品質住宅吸引首都圈人才移入，故得變更為吸引首都圈及市港核心區人才移入之相關分區。

## (二) 其他原則

- 1.部分產業發展區位有重疊之部份，可依循其中一項符合之變更原則。
- 2.面積小於或等於 0.2 公頃者多毗鄰密集建成區，已不適再作工業或倉儲使用，得變更為公共設施或併毗鄰分區，另得以都市再生或都市更新方式與周遭土地一同發展。
- 3.依基隆市主要計畫規定應簽訂協議書後得變更使用計有 5 處，除可依前項產業發展區位及變更原則指導轉型外，亦得依 102 年 6 月 26 日發布實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)」(第二階段)計畫書規定應與土地所有權人簽訂協議書後使得都市計畫程序有關規定辦理。
- 4.依基隆市主要計畫規定應另案辦理者，須依前項產業發展區位及變更原則指示辦理。
- 5.基地坡度大於或等於 30%，或位於一級環境敏感區者，以調整分區為保護保育分區為原則，前述條件若屬零星分布者，則應排除開發範圍並降低整體開發強度。

### (三) 小結

依本策略檢視現有工業區之變更面積狀況詳表 3 所示，調整情形摘述如後：

- 1.得變更為以漁產業、海洋產業或休閒產業為主之專用區計 22 處（29.25 公頃）。
- 2.得變更為以新創、郵輪等產業生態圈類型為主，高品質住宅為輔之專用區計 15 處（27.93 公頃）。
- 3.核心區以維持工業區為原則，周遭零星區域得變更為支援市港核心區之分區計 20 處（85.51 公頃）。
- 4.符合政策需求者得變更為以產業使用為主的分區計 27 處（90.33 公頃）。
- 5.得變更為吸引首都圈及市港核心區人才移入之相關分區計 2 處（3.69 公頃）。
- 6.除前述變更原則外，各別基地若同時具有下列條件，得依下列原則辦理：
  - (1)面積小於或等於 0.2 公頃者得變更為公共設施或併毗鄰分區計 6 處（0.63 公頃）。
  - (2)主要計畫已有規範得簽訂協議書並回饋後變更之區位者計 5 處（0.34 公頃）。
  - (3)主要計畫已有規範另案辦理者，須依循前述變更原則變更之區位計 23 處（61.48 公頃）。

表 3 都市計畫工業區檢討變更策略得變更面積一覽表

變更類型		處數	面積(公頃)
變更原則	得變更為以漁產業、海洋產業或休閒產業為主之專用區	22	29.25
	得變更為以新創、郵輪等產業生態圈類型為主，高品質住宅為輔之專用區	15	27.93
	核心區以維持工業區及倉儲區為原則，周遭零星區域得變更為支援市港核心區之分區	20	85.51
	符合政策需求者得變更為以產業使用為主的分區	27	90.33
	得變更為吸引首都圈及市港核心區人才移入之相關分區	2	3.69
	<b>總 計</b>	86	236.70
特殊原則	面積小於或等於 0.2 公頃者得變更為公共設施或併毗鄰分區	6	0.63
	主要計畫已有規範得簽訂協議書並回饋後變更	5	0.34
	主要計畫已有規範另案辦理者依循前述變更原則	23	61.48
	<b>小 計</b>	34	62.45

資料來源：本策略整理。

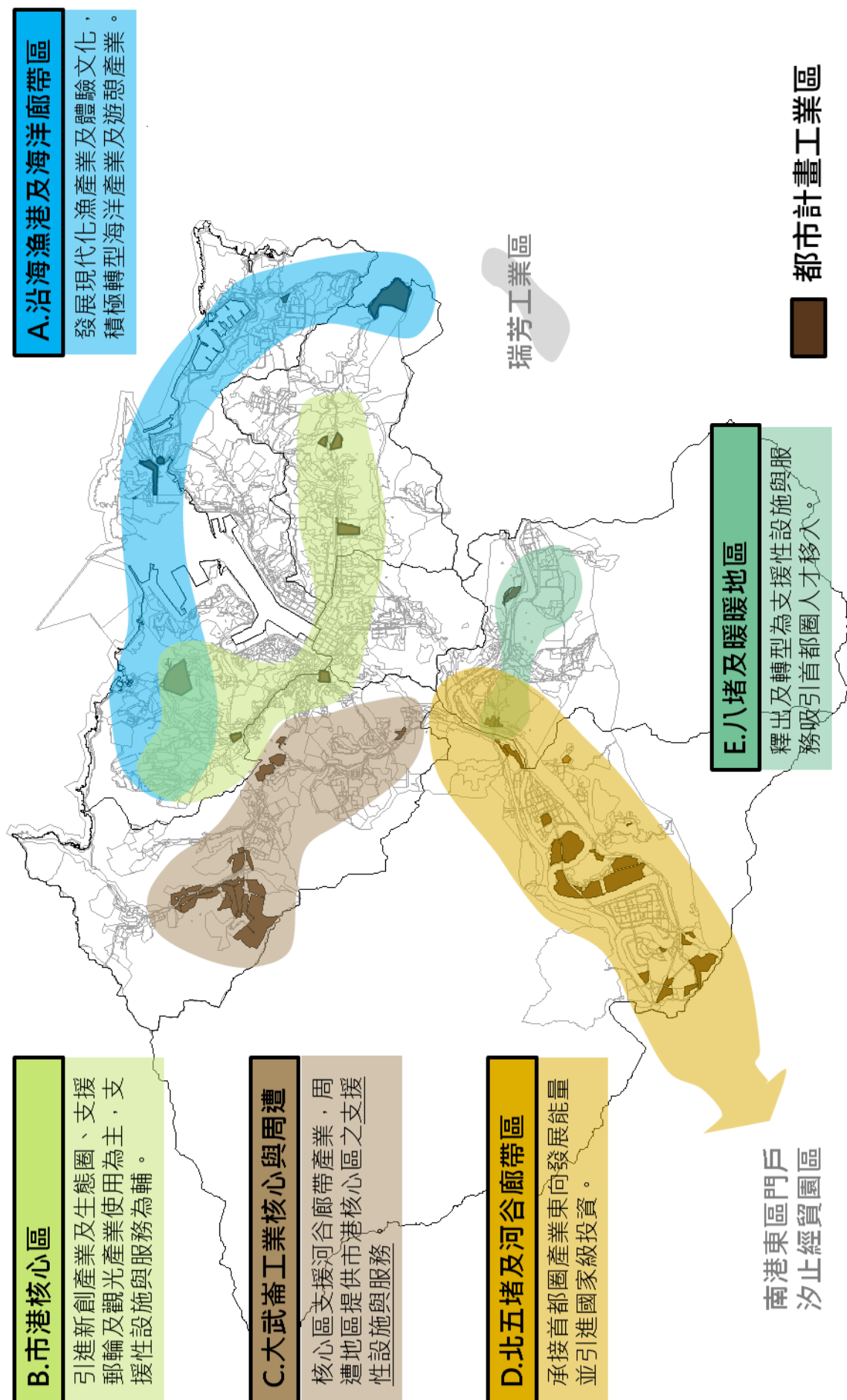


圖 8 工業區變更位置示意圖

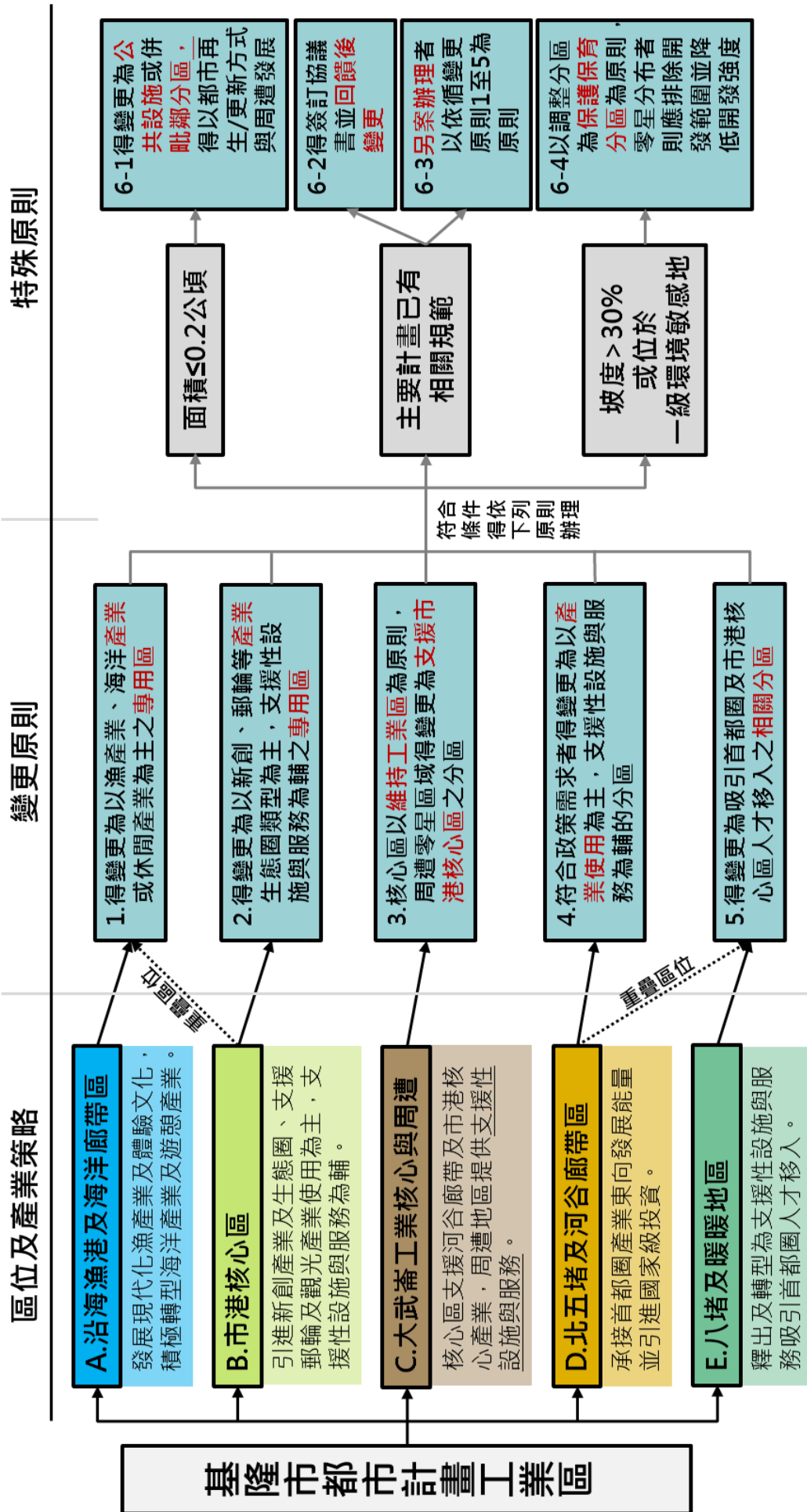


圖 9 基隆市工業區檢討變更原則圖



### 三、都市計畫工業區變更通案性原則

除前述產業發展區位及變更原則外，為因應市港再生與城市環境改善，特訂有下列都市計畫工業區變更通案性原則如後：

- 1.變更範圍內留設之公共設施，除應符合相關法令規定外，其公共設施類型須優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地並無償捐贈予本府，且須提出與基地與鄰近地區都市再生之構想與行動，併同納入主要計畫內。
- 2.變更範圍內留設之公共設施，須考量區域及地區防災規劃，作為開放空間、災緊急避難空間、滯洪設施等使用，並可串連區域防救災之動線規劃。
- 3.申請都市計畫工業區變更之土地，須至少面臨一條已開闢之都市計畫道路，未臨 8 米以上計畫道路者須協助開闢，並應串聯周邊既有道路系統，另於細部計畫內需指定留設人行空間。
- 4.申請都市計畫工業區變更之土地，須檢討分析變更後對周邊整體交通衝擊，提供交通紓緩及改善措施，並經由目的事業單位同意。另機關得要求提出交通影響評估報告。
- 5.為鼓勵個案依循本案指導變更為專用區，倘申請都市計畫工業區依都市計畫工業區檢討變更審議規範變更為商業區者，其商業使用樓地板面積以不低於 70% 為原則，並得經各級都市計畫委員會依其區位及開發計畫酌予調整。
- 6.商業區、專用區及產業專用區應配合變更類型劃設足量停車空間並經由目的事業單位同意：住宅使用者停車位以 1 戶 1 席汽車位及 1.3 席機車位為原則留設；商業區、專用區或產業專用區所衍生之停車需求須於基地內化處理。變更範圍內之公共設施亦須於區內配合留設公共停車空間。
- 7.申請都市計畫工業區變更捐贈本市可建築土地，應面臨計畫道路且集中留設為原則，並應優先提供於本市相關重大建設計畫、拆遷安置、住宅計畫機關使用，必要時須協助開闢。若無前述優先使用需要時，再交由主管機關辦理相關資產活化使用。
- 8.變更後之可建築土地及公共設施用地，於未來建築開發前須提都市設計審議，並依本市主要計畫之都市設計準則辦理。
- 9.變更範圍以不額外申請容積獎勵或做為容積移轉之條件為原則，惟經都市計畫、都市設計、景觀及交通等權責單位評估者除外。
- 10.其他未於本市都市計畫、都市設計審議準則規定，或有疑義之處，得提請本市及內政部都計畫委員會討論審議。

#### 四、其他都市計畫工業區變更規定

依 102 年 6 月 26 日發布實施之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)」(第二階段)案內有關工業區之檢討變更案應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及相關法令規定，循都市計畫法定程序辦理，茲將相關規定概述如下：

##### (一) 都市計畫工業區檢討變更審議規範(內政部 100 年 12 月 23 日修正)

都市計畫工業區檢討變更審議規範中有關捐贈、公共設施、變更後商業區或住宅區之容積率等相關規範摘錄如下：

六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：

(一) 變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，並應符合下列規定：

1. 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。

2. 前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。

(二) 前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。

(三) 變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定之。

(四) 工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。

(五) 細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。

七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。

$$\text{工業區變更後容積率} = \frac{\text{變更前工業區容積率} \times \text{變更前工業區面積}}{\text{變更前工業區面積} - \text{變更後公共設施用地面積}}$$

工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積(變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率)之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。

工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。

## 八、工業區變更之開發方式如下：

## (一) 捐贈土地

1. 以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。
2. 前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。

$$\text{捐獻代金之數額} = \text{三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）} \times \text{變更後應捐贈可建築土地面積} / \text{變更後全部可建築土地面積}$$

3. 直轄市、縣（市）政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。

## (二) 自辦市地重劃

申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

**(二) 都市計畫法臺灣省施行細則第三十四條之五**

都市計畫法臺灣省施行細則為配合行政院 108 年 4 月 26 日核定「工業區更新立體化發展方案」，以提升容積率方式強化都市型產業用地使用效率，故修正第三十四條之五，增訂除政府編定開發工業區、產業園區及科學園區外之其他都市計畫工業區或使用性質相近似之產業專用區獎勵容積之項目、要件、額度及上限，並由縣(市)政府指定專責單位辦理獎勵容積審核作業。茲摘錄本條文之規定如下：

## 第三十四條之五：

依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定，由經濟部或縣（市）政府管轄之工業區、產業園區，或依科學園區設置管理條例中華民國一百零七年六月六日修正施行前之規定或科學園區設置管理條例設置之科學園區，法定容積率為百分之二百四十以下，及從事產業創新條例相關規定所指之產業用地（一）之各行業、科學園區設置管理條例中華民國一百零七年六月六日修正施行前之規定所稱之科學工業或科學園區設置管理條例所稱之科學事業者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含土地價款）超過新臺幣四億五千萬者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得獎勵法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。

前項經工業主管機關或科技主管機關同意之擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項獎勵容積後，並符合下列各款規定之一者，得再增加獎勵容積：

- 一、設置能源管理系統：法定容積百分之一。
- 二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：法定容積百分之二。
- 三、設置建築整合型太陽光電發電設備並取得中央能源主管機關審認核可文件：法定容積

百分之二。

第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，得依下列規定獎勵容積，上限為法定容積百分之三十：

一、捐贈建築物部分樓地板面積，集中留設作產業空間使用者（含相對應容積樓地板土地持分），並經工業主管機關或科技主管機關核准及同意接管者，依其捐贈容積樓地板面積給予容積獎勵，並以一倍為上限。

二、依目的事業主管機關法規規定繳納回饋金。

依前三項增加之獎勵容積，加計本法第八十三條之一規定可移入容積，不得超過法定容積之一點五倍，並不受第三十四條之三第一項限制。

申請第二項第二款或第三款所定獎勵容積，其太陽光電發電設備應於取得使用執照前完成設置。申請第三項所定獎勵容積，應於取得第一項獎勵容積後始得為之。

第一項至第三項獎勵容積之審核，在中央由經濟部或科技部為之；在縣（市）由縣（市）政府為之。

第一項以外之都市計畫工業區或使用性質相近似之產業專用區，法定容積率為百分之二百四十以下，並經縣（市）政府公告認定符合已開闢基本公共設施及具計畫管理者，以其興辦事業計畫供工業或產業及其必要附屬設施使用為限，縣（市）政府得獎勵容積，其獎勵項目、要件、額度及上限，準用第一項、第二項、第三項第一款、第四項及第五項規定；縣（市）政府應指定專責單位，辦理獎勵容積審核相關作業。

### （三）都市計畫法第 24 條

考量工業區欲變更為產業專用區，其法定程序需至內政部層級，其耗費時間冗長，可能錯失產業發展時機，得循都市計畫法第 24 條規定自辦細部計畫或土管變更即可，以及時因應產業發展。都市計畫法第 24 條規定如下：

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

表 4 工業區檢討變更一覽表

編號	位置	面積(m <sup>2</sup> )	臨道路寬	原計畫	基地說明	區位/重疊區位	變更原則	特殊原則	
								擴大案變更編號	特殊原則編號
1-1	大武崙工業區	29,188	26	乙種工業區	現有興業金屬、TOYOTA 汽車維修場及倉庫等。	C	3		
1-2	大武崙工業區	26,033	13	乙種工業區	包括新峰工業、福壽福驥石材、鼎富汽車等。	C	3		
1-3	大武崙工業區	61,691	13	乙種工業區	大武崙工業區服務中心位於本基地內。基地內包括富基鐵工廠、聯華食品公司等。	C	3		
1-4	大武崙工業區東側	17,323	27	乙種工業區	南側現況為金棧餐廳及一處平房民宅，北側現況為寶蠡公司。因近台 62 快速道路匝道，交通區位便利，惟區內近半數地區為山坡地形。	C	3		
1-5	大武崙工業區	40,943	13	乙種工業區	產業包括京華企業、敦南科技等公司。	C	3		
1-6	大武崙工業區西側	30,966	10	乙種工業區	目前由基隆修櫃場使用中。不屬大武崙工業區的部分，因近台 62 快速道路匝道，交通區位便利，區內多數地形平坦。	C	3		
1-7	大武崙工業區	52,126	13	乙種工業區	包括富駿化工廠、晟銘電子科技、永竟環保工程公司等。	C	3		
1-8	大武崙工業區	50,636	13	乙種工業區	基地內包括生銘混凝土公司、元璋玻璃公司等。	C	3		
1-9	大武崙工業區西南側	37,284	13	乙種工業區	未開闢。坡度不適作工業發展用地。	C	3		
1-10	大武崙工業區西南側	266,764	13	乙種工業區	除少數空地使用外，其餘皆未開闢。坡度不適作工業發展用地。	C	3		
1-11	大武崙工業區南側	56,299	13	乙種工業區	基地內有一空地，但大部分土地皆尚未開闢。坡度不適作工業發展用地。	C	3		
1-12	基金一路北側	50,224	25	乙種工業區	區內包括加油站、停車場、餐飲業、零售業、汽車修理業等使用，且皆沿基金一路分布。近台 62 快速道路匝道，交通區位便利，區內多數地形平坦。	C	3		
1-13	基金一路北側	6,893	25	乙種工業區	沿街面之建物使用狀況以住宅使用為主，其餘土地則是存在廢棄之老舊磚造建物。近台 62 快速道路匝道，交通區位便利，惟區內部分地形屬坡地。	C	3		
1-14	基金一路南側	16,959	25	乙種工業區	現況為順興工業廠房。近台 62 快速道路匝道，交通區位便利，區內地形尚為平坦。	C	3		
1-15	武崙國小南側	351	23	乙種工業區	地上物僅有一棟住宅使用之磚造平房。	C	3	西-7	6-2
1-16	基金一路北側(體育場)	46,951	24	乙種工業區	地形陡峭，目前僅有臨路零星建物於其上。	C	3	中-1(5)	6-3

基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略

編號	位置	面積(m <sup>2</sup> )	臨道路寬	原計畫	基地說明	區位/重疊區位	變更原則	特殊原則	
								擴大案變更編號	特殊原則編號
	北側)								
1-17	基金一路東側	35,152	20	乙種工業區	地形陡峭，目前僅有臨路零星建物於其上。	C	3	中-1(4)	6-3
1-18	基金一路東側	12,292	15	乙種工業區	現由慈濟使用中。	C	3		
1-19	基隆台肥一廠北側	1,435	15	乙種工業區	為車輛違規代保管場。於細部計畫變更為「公園兼兒童遊樂場用地」。	B/A	2/1		6-1
1-20	台肥一廠(文化路西側)	142,179	40	甲種工業區	為台灣肥料公司基隆廠。	B/A	2/1	中-2	6-3
1-21	基隆台肥一廠東側	1,580	43	乙種工業區	為空地使用。	B/A	2/1	中-32	6-2
1-22	基隆台肥一廠東側	627	43	乙種工業區	為空地使用。	B/A	2/1	中-31	6-2
1-23	基隆台肥一廠東側	1,905	15	乙種工業區	現為加油站使用。	B/A	2/1		6-1
1-24	基隆台肥一廠東南側	1,127	19	乙種工業區	現況未開闢。於細部計畫變更為「公園兼兒童遊樂場用地」。	B/A	2/1		6-1
1-25	台肥一廠東側	6,373	15	甲種工業區	現為台灣肥料公司基隆廠。	B/A	2/1	中-2	6-3
1-26	外木山漁港	581	10	乙種工業區	現況為空地使用。於外木山漁港細部計畫中指定本工業區為供製冰、冷藏及魚貨加工處理之使用。	A	1		
1-27	成功二路	725	15	乙種工業區	目前作沿街店使用。	B	2	中-35	6-2
1-28	崇德路東側	25,337	15	乙種工業區	原為麵粉廠，目前閒置中。本基地另案辦理個變中。	B	2	中-1(3)	6-3
1-29	八堵交流道西側	16,343	10	乙種工業區	目前由匯豐汽車及協晟家具使用中。近八堵交流道，交通區位便利。	C	3		
1-30	堵南街西側	29,798	15	乙種工業區	由長春貨櫃使用中。基隆河谷地帶鄰近五堵交流道，區位良好，區內地形多為平坦。	D	4	南-1	6-3
1-31	特教學校西側	19,568	15	乙種工業區	主要由華營倉儲物流公司、文苑鋼鐵公司、中油加油站使用，沿街有 7-11 等一般商店。基隆河谷地帶鄰近五堵交流道，區位良好。	D	4	南-1	6-3
1-32	堵南街東側	12,851	15	乙種工業區	現為福和客運七堵停車場。基隆河谷地帶鄰近五堵交流道，區位良好，區內地形多為平坦。	D	4	南-1	6-3
1-33	明德三路北側	20,174	20	乙種工業區	現由長春貨櫃使用中。基隆河谷地帶鄰近五堵交流道，區位良好，區內地形多為平坦。	D	4	南-1	6-3
1-34	台聯貨櫃東側	3,763	15	乙種工業區	現由德威工業使用中。位於基隆河谷地帶鄰近五堵交流	D	4	南-19	6-3

編號	位置	面積(m <sup>2</sup> )	臨道路寬	原計畫	基地說明	區位/重疊區位	變更原則	特殊原則	
								擴大案變更編號	特殊原則編號
					道。				
1-35	明德三路南側	106,007	20	乙種工業區	現由新發製鋼、台運貨櫃基隆廠、山合股份有限公司、FUSO 順益關係企業使用中。基隆河谷地帶鄰近五堵交流道，區內地形上略成平緩坡地。	D	4	南-1	6-3
1-36	新台五路西側	15,178	31	乙種工業區	現由永順木材使用中。位於基隆河谷地帶鄰近五堵交流道，區位良好。	D	4	南-1	6-3
1-37	新台五路東側	7,122	31	乙種工業區	尚未開闢。位於基隆河谷地帶鄰近五堵交流道，區位良好，區內地形平坦。	D	4	南-1	6-3
1-38	六堵工業區	98,152	21	乙種工業區	現由台松工業公司、鹽野義藥廠及中國電子公司使用中；另中和羊毛廠已至大陸發展，目前六堵廠停工。鄰近五堵及八堵交流道，區位良好，且區內地形平坦。	D	4		
1-39	工建西路(六合橋與工建路間)	4,650	25	乙種工業區	目前由聯力工業公司使用中，並成立一檜木生活會館。鄰近五堵及八堵交流道，區位良好，且區內地形平坦。	D	4	南-15	6-3
1-40	六堵工業區	60,577	25	乙種工業區	北側為台松工業公司員工宿舍，南側之佳錄科技正整地中，另有機械廠、運輸公司及台銀印刷所等公司使用。鄰近五堵及八堵交流道，區位良好，且區內地形平坦。	D	4		
1-41	六堵工業區	165,054	25	乙種工業區	中段以南則有億元食品公司、中美機械廠、甚至有 UMT 昇達科技、中國端子、倍碟科技、品安科技、ARAKAWA Taiwan 等高科技公司。北側已興建華納透天社區，並有一般事務所如安勤企業公司等使用。鄰近五堵及八堵交流道，區位良好，且區內地形平坦。	D	4		
1-42	明德二路北側	13,161	21	乙種工業區	閒置土地。位於基隆河谷地帶，鄰近五堵及八堵交流道，區位良好。	D	4		
1-43	六堵工業區	62,278	28	乙種工業區	北臨工業局六堵管理中心，南臨財政部基隆關稅局六堵分局，區內有晉成加工廠及中國電子工廠，西側中段閒置作為停車場使用，南側設有新廠房。鄰近五堵及八堵交流道，區位良好，且區內地形平坦。	D	4		
1-44	俊賢路北側	56,775	20	乙種工業區	區內有汽修廠、中古車行、棄土場及加油站。位於基隆河谷地帶之連柑宅，鄰近五堵及八堵交流道，區位良好，區內地勢多為平坦，且西側鄰近六堵工業區。	D	4		

基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略

編號	位置	面積(m <sup>2</sup> )	臨道 路寬	原計畫	基地說明	區位/ 重疊區位	變更 原則	特殊原則	
								擴大案 變更編號	特殊原則 編號
1-45	俊賢路南側	129,017	20	乙種工業區	由大生倉儲使用中。位於基隆河谷地帶之連柑宅，鄰近五堵及八堵交流道，區位良好，區內地勢平坦，且西側鄰近六堵工業區。	D	4		
1-46	自治北街西側	22,596	20	乙種工業區	大部分為聯華食品土地，目前由神通電腦及若干住家使用。	D	4	南-14(3)	6-3
1-47	自治北街西側大華段 1133 地號	158	20	乙種工業區	住家使用。	D	4	南-14(2)	6-2
1-48	東新街(海灣包裝公司)	10,567	8-9	乙種工業區	東北側由海灣包裝公司及若干住家使用中，西側及南側因地形關係尚未開發。	D	4	南-13	6-3
1-49	八堵變電所東北側	6,275	92	乙種工業區	目前由天鶴機械工程公司使用中。近八堵及暖暖交流道，區位良好，且地形平坦。	D	4		
1-50	八德路南側	31,333	34	乙種工業區	區內有裕隆汽車、永達混凝土及力緯砂石場。近八堵及暖暖交流道，區位良好，且地形平坦；西北側為變電所，東側緊鄰加油站，週邊並有工業區分布聚集情形。	D	4		
1-51	八德路南側	2,859	72	乙種工業區	天然氣公司使用中。近八堵及暖暖交流道，且地形平坦。	D	4		
1-52	八堵路東側	18,249	25	乙種工業區	志信貨櫃場使用中，西北側有加油站及汽車服務中心。近八堵及暖暖交流道，區位良好，且區內地形多為平地。	D/E	4/5	南-1	6-3
1-53	八堵路東側	2,087	25	乙種工業區	由豐田汽車使用中。近八堵及暖暖交流道，區位良好。	D/E	4/5		
1-54	八德路東側	3,872	20	乙種工業區	現有一汽修廠營業。近八堵及暖暖交流道，區位良好。	D/E	4/5		
1-55	興隆街北側	8,896	8	乙種工業區	位於山坡地上，除一貨運公司外其餘土地皆未開發。	E	5	南-1	6-3
1-56	興隆街南側	27,968	27(8)	乙種工業區	計有宅配通、環保公司、鐵工廠、海產公司及預拌場等。近暖暖交流道，區位良好，區內地形多屬平坦。	E	5	南-1	6-3
1-57	基隆台肥二廠	27,356	15	乙種工業區	現況作為停車場使用。週邊土地使用現況以汽車修理業與住宅為主。	B	2	中-1(2)	6-3
1-58	月眉路東側	8,357	15	乙種工業區	基地形狀狹長且地勢較為陡峭，現況除臨東明路側有豪鼎飯店外，其餘土地皆未開闢。	B	2	中-1(1)	6-3
1-59	基隆女中南側	2,289	14	乙種工業區	區內建物狀況老舊且使用混雜，包括餐飲業、汽車修理業、零售業以及工商服務業等。	B	2	中-28	6-3
1-60	和平島	1,307	8	甲種工業區	住宅。	A	1		



編號	位置	面積(m <sup>2</sup> )	臨道路寬	原計畫	基地說明	區位/重疊區位	變更原則	特殊原則	
								擴大案變更編號	特殊原則編號
1-61	和平島	3,467	0	甲種工業區	目前由造修船業使用中。	A	1		
1-62	和平島	5,953	11	甲種工業區	目前由造修船業使用中。	A	1		
1-63	和平島	976	4	甲種工業區	住宅。	A	1		
1-64	和一路東側	21,491	15	甲種工業區	基地為台船鑄造廠，目前閒置中。東南側和一路二巷為著名之漁市大街。	A	1		
1-65	原住民文化會館西南側	6,383	18	乙種工業區	為阿根納船廠遺址。	A	1		
1-66	深澳坑	13,893	20	乙種工業區	為台北美上美股份有限公司，並作為培德駕訓班之出入道路使用。	B	2		
1-67	深澳坑	32,752	7	乙種工業區	未開闢且基地與現況聯外道路之高程落差較大。區內坡度陡峭，開發可能性低。	B	2		
1-68	碧砂	15,028	20	乙種工業區	南側由 988 海鮮店、7-11 便利商店、極品咖啡等商店使用中；東南側為建寶食品公司之工廠；北側施工中。	A	1		
1-69	八斗子	14,528	25	乙種工業區	作為停車場使用。	A	1		
1-70	八斗子	18,933	25	乙種工業區	尚未開闢，為綠地使用。	A	1		
1-71	八斗子	1,871	15	乙種工業區	尚未開闢，供堆放消波塊使用。土地多為公有。	A	1		
1-72	八斗子	476	15	乙種工業區	目前有一幢台電所屬建物。土地多為公有。	A	1		
1-73	八斗子	921	15	乙種工業區	尚未開闢，為綠地使用。	A	1		
1-74	八斗子	779	15	乙種工業區	尚未開闢，為綠地使用。	A	1		
1-75	八斗子	766	15	乙種工業區	大隆製冰工廠。	A	1		
1-76	八斗子	2,472	15	乙種工業區	由基隆區漁會及海霸王工廠使用中。	A	1		
1-77	調和街	8,847	20	乙種工業區	基水食品工廠及大陸冷凍食品工廠，歇業中。萬瑞快速道路之深澳坑匝道，交通區位便利，且區內地形平坦。	A	1		
1-78	深澳坑路北側	59,461	20	乙種工業區	西半側尚未開闢，東半側設有環保公司、冷凍公司以及預拌場。近萬瑞道路深澳坑匝道，交通區位便利，惟區內多數為坡地地形。	A	1		
1-79	深澳坑路南側	107,799	20	乙種工業區	沿深澳坑路有食品冷凍公司以及製冰公司外，其餘土地皆未開發。近萬瑞道路深澳坑匝道，交通區位便利，惟區內中心地區地形屬坡地。	A	1		

基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略

編號	位置	面積(m <sup>2</sup> )	臨道 路寬	原計畫	基地說明	區位/重 疊區位	變更 原則	特殊原則	
								擴大案 變更編號	特殊原則 編號
1-80	深澳坑	12,689	10(20)	乙種工業區	計畫區南側為僑法有限公司。近萬瑞道路深澳坑匝道，交通區位便利，惟區內部分地區為山坡地形，並有溪流經過，平坦之處多已開發。	A	1		
1-81	深澳坑	5,449	10(20)	乙種工業區	現為冷凍水產公司。近萬瑞道路深澳坑匝道，交通區位便利，區地形平坦。	A	1		
1-82	新西街	13,406	20	乙種工業區	現由欣凱企業使用中。	B	2	中-40	6-3
1-83	安樂國中西側	640	0	零星工業區		C	3	中-47	6-1
1-84	六堵工業區東南側	1,067		零星工業區	現況僅一間 1 樓小工廠使用之零星工業區。	D	4		6-1
1-85	八斗子	2,298		乙種工業區	北都冷凍食品工廠。	A	1		
1-86	連柑宅基隆河西側	107	15	乙種工業區		D	4		6-1

資料來源：本策略整理。

# 附錄一

111年6月14日內政部都市計畫委員會  
第1013次會議紀錄

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：李志祥

聯絡電話：87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國111年6月30日

發文字號：內授營都字第1110811727號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(224785\_1111139050\_1110811727\_111D2023147-01.pdf)

主旨：為「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」1案，檢送本部都市計畫委員會第1013次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴府110年12月29日基府都國壹字第1100279748號函辦理。
- 二、案經本部都市計畫委員會111年6月14日第1013次會議審決（詳會議紀錄報告案件第1案）在卷。

正本：基隆市政府

副本：本部營建署都市計畫組

電 2022/06/30 文  
交 14:48:49 章

國土計畫科 111/06/30



1110125940

## 內政部都市計畫委員會第 1013 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 6 月 14 日(星期二)上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇                      花兼副主任委員敬群代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 8 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。)

紀錄彙整：吳姵嬋

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 1012 次會議紀錄。

決 定：確定。

### 審議案件一覽表

#### 七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分生態綠地為環保用地)(配合新莊區域性資源循環中心續提變更)案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)(B、F、J單元)案-F、J單元」。

第 3 案：新北市政府函為「新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案」再提會討論案。

第 4 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分乙種工業區、綠地用地為機關及社會福利設施用地)案」。

- 第 5 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31 車站及相關設施設置）案」再提會討論案。
- 第 6 案：桃園市政府函為「變更新屋主要計畫（部分農業區為河川區）（配合新屋溪治理計畫）案」。
- 第 7 案：桃園市政府函為「變更八德（大湳地區）都市計畫（配合機關用地（機六）暨周邊土地開發計畫）案」。
- 第 8 案：彰化縣政府函為「變更田尾都市計畫（第三次通盤檢討）案」。
- 第 9 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫（原新竹（含香山）都市計畫）（停車場用地（停A-11）為社會福利設施用地）（配合新竹市社會住宅興建）案」。
- 第 10 案：內政部為「變更大鵬灣風景特定區計畫（部分灣域遊憩區、公園用地為旅遊服務設施用地暨土地使用分區管制要點部分條文內容修訂）案」。

#### 八、報告案件

- 第 1 案：基隆市政府函為「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」。

#### 九、散會：下午 12 時 50 分

## 八、報告案件

第 1 案：基隆市政府函為「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」。

說 明：

- 一、有關「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區）案－（安樂路一段北側乙種工業區變更都市計畫案）」1案，前經本會專案小組105年2月16日聽取基隆市政府簡報，獲致專案小組建議意見略以：「請基隆市政府參考其他縣市相關案例，研擬基隆市都市發展暨工業區變更策略，先行交由本專案小組聽取簡報，再提請委員會議報告。」。
- 二、基隆市政府以110年4月26日基府都國壹字第1100215260號函送「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」，經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、彭委員光輝、蘇前委員瑛敏、林前委員靜娟、蘇委員振維等組成專案小組，於110年8月3日、11月17日召開2次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經基隆市政府110年12月29日基府都國壹字第1100279748號函送補充資料到部，提經本會111年5月10日第1011次會議報告決定略以：「另行擇期提會報告」，故再提會報告。

決 定：洽悉，由本部函請基隆市政府作為目前審議中及後續工業區變更案件之指導原則。

內政部都委會專案小組 110 年 11 月 17 日聽取基隆市政府簡報  
 「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」  
 第 2 次會議紀錄  
 意見處理情形對照表

項次	出席委員初步建議意見	處理情形
	<p>案經基隆市政府依第 1 次專案小組建議意見（處理情形如附件），以 110 年 10 月 12 日基府都國貳字第 1100137690 號函送「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」，建議除下列各點外，其餘准照基隆市政府上開號函送內容通過，並請市府依照修正，檢送修正後變更策略 35 份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）後，再提委員會會議報告，作為基隆市後續工業區變更案件之指導原則。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。</p>	<p style="text-align: center;">—</p>
1	<p>基隆市產業發展依其區位優勢條件，應以海洋產業為主，支援性產業為輔，請明確界定該二產業之產業細項。另外，支援性產業應表明與上下游產業之關聯性，並避免將住宅區、商業區及公共設施用地納入，如有供住宅及商業使用之必要者，應明訂其使用比例限制。</p>	<p>遵照辦理，詳見頁 17、19。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、查海洋產業係立基於應用海洋資源所形成的各類產業，包含以魚產業、漁產加工等以海洋生物為主的產業，也有利用研究海洋資源並應用之生物科技產業。除此之外，也有與海洋相關的產業，例如：海洋觀光遊憩、郵輪產業、因應海運的智慧倉儲與運補等周邊產業。</li> <li>2、本案所提支援性設施與服務非僅指涉支援性「產業」，而是在海洋產業、市港核心區引入新創產業及生態圈之基礎上，所需吸引產業、創意人才移入之相關設施與服務，包含部分涉及金融、創業投資、智慧財產、健身服務、餐飲業、日常用品零售業、一般服務業等支援性產業之內涵，亦有公共服務、居住等機能。</li> <li>3、涉及住商使用比例部分，本案已於通案性策略規範工業區倘變為商業區使用，其商業使用樓地板面積比例應不低於 70%。</li> </ol>



項次	出席委員初步建議意見	處理情形
2	<p>基隆市倉儲區當時主要是因應基隆港港務需求而劃定，從目前疫情下發展情形來看，倉儲區應可改變其功能定位，未來可配合物流產業發展，不再侷限於倉儲功能，請再強化相關說明，並請徵詢主管機關意見後，修正相關內容。</p>	<p>遵照辦理，詳見頁 14。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、本府因應基隆港貨運發展趨勢及郵輪產業興起，已於 110 年 5 月 17 日發布實施之「擬定基隆市工業區及倉儲區細部計畫案」中增加使用項目。</li> <li>2、有關倉儲使用，本府前於「基隆市國土計畫」規劃過程即多次與內政部營建署討論全國與各港口倉儲用地調派與使用等相關議題，並納入第八章應辦事項由中央主管機關持續邀集相關部門討論。</li> <li>3、考量本案係以都市計畫工業區檢討變更策略為主，涉及倉儲區部分擬依委員意見持續與內政部營建署與涉及之目的事業主管單位討論，以推動倉儲用地之調派與多元使用。</li> </ol>
3	<p>對於不適宜繼續作二級產業使用之工業區，後續必須配合檢討變更為其他使用分區者，請於相關示意圖內表明。</p>	<p>遵照辦理，詳見頁 20。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、本案已於頁 20 補充「不適宜維持二級產業使用之都市計畫工業區」，以作為後續相關都市計畫變更案之審議參考。</li> <li>2、必須配合檢討變更為其他使用分區者，考量本案檢討變更策略係強調本市都市計畫工業區現階段仍維持以產業使用為主，係屬被動性質，爰暫無必須配合檢討變更為其他使用分區之類型。</li> </ol>

# 附錄二

110年11月17日內政部都市計畫委員會專案  
小組第2次會議紀錄與處理情形對照表

## 內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：李志祥

聯絡電話：87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國110年12月1日

發文字號：營署都字第1101216210號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(5175\_1101242447\_1101216210\_110D2039160-01.pdf)

主旨：檢送本部都委會專案小組110年11月17日聽取基隆市政府簡報「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」第2次會議紀錄1份，並請基隆市政府依出席委員初步建議意見辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依據本署110年10月28日營署都字第1101203741號開會通知單續辦。
- 二、按各級都市計畫委員會組織規程第12條規定「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。
- 三、依照本部都市計畫委員會專案小組多年來研擬意見之處理慣例，並參照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組之功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性建議意見，俟獲致初步建議意見後，依行政程序交由地方政府再補送資料或納入初審意



見，提供都市計畫委員會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀集相關機關或團體、地方政府簡報或提供意見，該專案小組會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，無出席委員人數應過半之相關問題。

四、出席或未出席委員對於基隆市政府所提計畫草案及初步建議意見，如有補充意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

正本：林委員秋綿、彭委員光輝、蘇委員瑛敏、蘇委員振維、基隆市政府

副本：經濟部工業局、經濟部商業司、本署綜合計畫組、都市計畫組(均含附件)

電 2021/12/01 文  
交 09:55:07 章

裝

訂

線

國土計畫科 110/12/01



1100176261

**本部都委會專案小組聽取基隆市政府簡報「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」第2次會議紀錄**

一、時間：110年11月17日（星期三）下午2時整

二、地點：本署B1第二會議室

三、主持人：林委員秋綿

紀錄：李志祥

四、出席專案小組委員：（詳會議簽到簿）。

五、出（列）席單位與人員：（詳會議簽到簿）。

六、出席委員初步建議意見：

案經基隆市政府依第1次專案小組建議意見（處理情形如附件），以110年10月12日基府都國貳字第1100137690號函送「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」，建議除下列各點外，其餘准照基隆市政府上開號函送內容通過，並請市府依照修正，檢送修正後變更策略35份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）後，再提委員會議報告，作為基隆市後續工業區變更案件之指導原則。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）基隆市產業發展依其區位優勢條件，應以海洋產業為主，支援性產業為輔，請明確界定該二產業之產業細項。另外，支援性產業應表明與上下游產業之關聯性，並避免將住宅區、商業區及公共設施用地納入，如有供住宅及商業使用之必要者，應明訂其使用比例限制。

（二）基隆市倉儲區當時主要是因應基隆港港務需求而劃定，從目前疫情下發展情形來看，倉儲區應可改變其功能定位，未來可配合物流產業發展，不再侷限於倉儲功能，請再強化相關

說明，並請徵詢主管機關意見後，修正相關內容。

(三) 對於不適宜繼續作二級產業使用之工業區，後續必須配合檢討變更為其他使用分區者，請於相關示意圖內表明。

七、散會。

附件：內政部都委會專案小組 110 年 8 月 3 日聽取基隆市政府簡報「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」第 1 次會議紀錄意見處理情形對照表

項次	出席委員初步建議意見	處理情形
-	<p>案經基隆市政府 110 年 4 月 26 日基府都國壹字第 1100215260 號函送「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」，建議除下列各點外，其餘准照基隆市政府上開號函送內容通過，並請市府依照修正，檢送修正後變更策略 10 份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）後，再召開專案小組會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到 7 日內送回本署彙整處理，以資周延。</p>	
1	<p>有關基隆市國土計畫已公告實施，請配合修正相關內容。</p>	<p>遵照辦理，本案已補充修正涉「基隆市國土計畫」內容（詳第 3 至 4 頁）。</p>
2	<p>本案除都市發展構想外，應加強產業發展課題及與策略之相關內容。</p>	<p>遵照辦理，本案涉及本市產業發展課題與策略事宜，參考「基隆市產業發展策略規劃成果報告書」已補內容如後（詳第 5 頁）：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、在地產企業須擴大市場到全台內需和國際。</li> <li>2、運用山海資源重整優勢，突破土地空間限制。</li> <li>3、相較其它縣市產業發展成果，基隆產業需再加速升級轉型。</li> <li>4、就業人力老化與外移影響產業發展需進行活化提升。</li> </ol>
3	<p>基隆市係以海洋產業為優勢產業，並擬將二級產業轉型為三級產業，進而產生聚集經濟效應，有關支援性產業內容，請詳細說明。</p>	<p>遵照辦理，已補充相關論述於頁 16 至 17 如後：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、隨著產業類型多元，二三級產業界線愈趨模糊，未來廠辦、商辦形式之產業園區將隨全球趨勢增加，且愈趨注重產業園區與周遭生活環境與服務機能之提供。</li> <li>2、考量全球都市競爭係以爭取創意人才移入為目標，其支援性產業除包含住商、公共服務等機能外，更需創造良好的居住環境、城市創意氛圍與都市活動。</li> </ol>
4	<p>產業發展課題請將產業用地</p>	<p>遵照辦理，本案已補充相關論述：</p>

項次	出席委員初步建議意見	處理情形
	發展已趨飽和，納入考量。另外，既有工業區或倉儲區如何轉型為海洋產業或科技產業，請詳細論述。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、有關產業用地分析已敘明於本案頁 11 至 12，未來涉及新產業與首都圈產業東延需求則透過閒置倉儲用地釋出與港埠再生轉型予以滿足。</li> <li>2、本案提出本市都市計畫工業區倘涉及分區變更之使用指導，並於各區提出產業使用方向。另在實質推動上，目前啟動「北五堵國際研發新鎮」產業園區規劃，引入海洋生技、智慧科技等產業類型，基隆港港埠再生則積極佈局未來海洋科技與新創產業引入。已補充於頁 15。</li> </ol>
5	為求規劃合理性，研擬發展課題後，應再研擬解決對策及變更策略，並與都市發展願景結合。	<p>本案已補充產業發展課題之對策於第 18 頁：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、沿海廊帶的棕地轉型應以可支援海洋產業、新創產業之支援性產業或服務為主。</li> <li>2、市港核心區因應港埠用地轉型，鄰近棕地應思考轉型為支援性產業或住商機能提供人才移入之服務。</li> <li>3、港區周遭丘陵之產業用地除既有工業區維持產業使用外，零星分布之棕地可配合市港發展轉型為支援性居住與生活機能。</li> <li>4、河谷廊帶棕地與倉儲用地因應首都圈產業東延與海洋門戶產業轉型，維持產業使用並尋求升級機會。</li> <li>5、八堵及暖暖地區都市計畫工業區較為零碎分佈，可作為支援河谷廊帶產業轉型之功能。</li> </ol>
6	產業用地之發展構想，應包括二級產業及三級產業，如因推估方法不同致發生用地總量需求差異過大者，請說明其原因及合理性。	<p>遵照辦理，本案已補充相關論述於頁 11 至 12，摘述如後：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、有關三級產業用地之推估，依「基隆市國土計畫」以三級產業（扣除運輸倉儲業）近年生產總額成長趨勢及平均單位用地面積推估目標年基隆市三級產業用地樓地板面積需求約為 274.68 公頃，以商業區容積率 240% 計算，推估都市計畫商業區需有 114.45 公頃，以目前現況已劃設 118.92 公頃而言，尚符需求。</li> <li>2、另本市產業用地推估以目標年基隆佔全國製造業產值最高比例計算用地總量推估為 864.1 公頃。考量我國產業發展已不僅限於北部，近年來逐漸朝北中南三大核心發展，倘仍以過去基隆佔全國最高比例推算產業用地面積將不切實際，爰採用本市製造業產值每年成長一定比例之推估模型計算。</li> </ol>
7	本案部分內容引述 102 年基隆市全市都市計畫通盤檢討案，該案距今約 8 年，其合理性請補充說明。	現有基隆市主要計畫係依據 102 年主要計畫通盤檢討案，距今已近再次通檢時間。爰本府刻正辦理都市計畫細部計畫整併檢討規劃案。有關 102 年主要計畫內容因確立本市主要計畫整併之框架，且涉及部分都市計畫工



項次	出席委員初步建議意見	處理情形
		業區已訂有檢討變更之規範，故仍有保留必要（詳頁 9）。
8	市港核心區作為高品質住宅之區位發展策略，請再檢討。	市港核心區鄰近基隆市發展核心，多數棕地已不適合繼續發展二級產業。有鑒於基隆市港刻正辦理諸如軍港西遷與東櫃西遷等重大政策，涉及港區腹地再生、引進國際級產業等發展願景，市港周遭腹地未來轉型應以作為可支持市港再生之環境與基礎設施，爰本案內容已調整以提供市港再生之支援性設施與服務之角度作為提供高品質住宅之策略（詳頁 20）。
9	倉儲區如有保留之必要，請說明其空間分布，並一併檢討貨櫃裝卸量及用地規模需求。	遵照辦理， <u>已補充相關論述於頁 14</u> ，摘述如後： 1、基隆港所需倉儲用地經港務公司 108 年 4 月 10 日基港業企字第 1081051638 號函說明內陸地區約需保留 30 公頃之物流運輸使用，惟並無敘明區位。爰此，本案僅能就目前的都市計畫倉儲區面積與港務部門需求得知都市計畫倉儲區有釋出之空間。 2、本府已訂有通案性策略敘明申請都市計畫倉儲區變更為其他分區之案件，為維持適足倉儲區面積以符基隆港貨運所需，應徵詢港埠營運機關及本府產業主管單位後始得申請（詳頁 14）。 <u>考量本案係都市計畫工業區檢討變更策略，爰前述事項暫無納入通案性原則。</u>
10	工業區變更後與周邊土地之相容性或衝突性，以及周邊發展狀況，請補充說明。	考量本案敘明都市計畫工業區變更後仍以產業使用為原則，並訂定未來涉及個案變更案件下之檢討變更原則。有關涉及變更後與周邊土地之相容性，已於通案性原則訂定變更後之可建築土地及公共設施用地，於未來建築開發前須提都市設計審議，並依本市主要計畫之都市設計準則辦理（詳第 17、25 頁）。
11	有關基隆市都市計畫工業區經市府整體考量後，短期內必須調整變更或確定維持之工業區，請以示意圖明確表示之。	遵照辦理。惟考量本案檢討變更策略係強調本市都市計畫工業區現階段仍維持以產業使用為主，係屬被動性質。爰本案補充涉及不適宜維持二級產業使用得變更為非二級產業使用之區位圖（詳第 19 至 20 頁）。
12	變更原則，特殊原則與個別工業區之關係，請再詳細說明。	遵照辦理，已補充資訊於第 20 頁。本市都市計畫工業區檢討變更策略以產業使用為原則之基礎上，訂定未來個別土地所有權人依其需求辦理個案變更時，依整體空間發展區位訂有土地使用檢討變更方向。惟部分基地因地形地貌條件或主要計畫已訂有變更條件等狀況下，得適用於特殊規範，此種類型則屬特殊原則。
13	小面積工業區之變更，不宜單	遵照辦理。本案檢討變更原則中，擬新增於特殊原則中

項次	出席委員初步建議意見	處理情形
	獨處理，應配合都市再生或都市更新一併檢討。	面積小於 0.2 公頃者，除得以變更為公共設施或毗鄰分區外，得以都市再生或都市更新方式與周遭土地一同發展（詳頁 21）。 另一併於通案性原則規範個案變更案件須提出與基地與鄰近地區都市再生之構想與行動（詳頁 25）。

# 附錄三

110年8月3日內政部都市計畫委員會專案小組第1次會議紀錄與處理情形對照表

本部都委會專案小組聽取基隆市政府簡報「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」第2次會議簽到簿

一、時間：110年11月17日（星期三）下午2時整

二、地點：本署B1第二會議室

三、主持人：林委員秋綿

*林秋綿*

紀錄：李志祥

四、出席專案小組委員：

彭委員光輝 *彭光輝*

蘇委員瑛敏 *請假*

蘇委員振維 *請假*

五、出（列）席單位與人員：

出 列 席 單 位	職 稱	姓 名	職 稱	姓 名
基隆市政府	<i>科長</i>	<i>凌家斌</i>	<i>技士</i>	<i>謝亞平</i>
本署綜合計畫組				
本署都市計畫組	<i>簡任技正 專科長</i>	<i>陳富義</i>		
		<i>胡文甄</i>		
		<i>賴晟晴</i>		



內政部都委會專案小組 110 年 8 月 3 日聽取基隆市政府簡報  
 「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」  
 第 1 次會議紀錄  
 意見處理情形對照表

項次	出席委員初步建議意見	處理情形
1	有關基隆市國土計畫已公告實施，請配合修正相關內容。	遵照辦理，本案已補充修正涉「基隆市國土計畫」內容（詳第 3 至 4 頁）。
2	本案除都市發展構想外，應加強產業發展課題及與策略之相關內容。	遵照辦理，本案涉及本市產業發展課題與策略事宜，參考「基隆市產業發展策略規劃成果報告書」已補內容如後（詳第 5 頁）： 1、在地產企業須擴大市場到全台內需和國際。 2、運用山海資源重整優勢，突破土地空間限制。 3、相較其它縣市產業發展成果，基隆產業需再加速升級轉型。 4、就業人力老化與外移影響產業發展需進行活化提升。
3	基隆市係以海洋產業為優勢產業，並擬將二級產業轉型為三級產業，進而產生聚集經濟效應，有關支援性產業內容，請詳細說明。	遵照辦理，已補充相關論述於頁 16 至 17 如後： 1、隨著產業類型多元，二三級產業界線愈趨模糊，未來廠辦、商辦形式之產業園區將隨全球趨勢增加，且愈趨注重產業園區與周遭生活環境與服務機能之提供。 2、考量全球都市競爭係以爭取創意人才移入為目標，其支援性產業除包含住商、公共服務等機能外，更需創造良好的居住環境、城市創意氛圍與都市活動。
4	產業發展課題請將產業用地發展已趨飽和，納入考量。另外，既有工業區或倉儲區如何轉型為海洋產業或科技產業，請詳細論述。	遵照辦理，本案已補充相關論述： 1、有關產業用地分析已敘明於本案頁 11 至 12，未來涉及新產業與首都圈產業東延需求則透過閒置倉儲用地釋出與港埠再生轉型予以滿足。 2、本案提出本市都市計畫工業區倘涉及分區變更之使用指導，並於各區提出產業使用方向。另在實質推動上，目前啟動「北五堵國際研發新鎮」產業園區規劃，引入海洋生技、智慧科技等產業類型，基隆港港埠再生則積極佈局未來海洋科技與新創產業引入。已補充於頁 15。
5	為求規劃合理性，研擬發展課題後，應再研擬解決對策及變更策略，並與都	本案已補充產業發展課題之對策於第 18 頁： 1、沿海廊帶的棕地轉型應以可支援海洋產業、新創產業之支援性產業或服務為主。

項次	出席委員初步建議意見	處理情形
	市發展願景結合。	<p>2、市港核心區因應港埠用地轉型，鄰近棕地應思考轉型為支援性產業或住商機能提供人才移入之服務。</p> <p>3、港區周遭丘陵之產業用地除既有工業區維持產業使用外，零星分布之棕地可配合市港發展轉型為支援性居住與生活機能。</p> <p>4、河谷廊帶棕地與倉儲用地因應首都圈產業東延與海洋門戶產業轉型，維持產業使用並尋求升級機會。</p> <p>5、八堵及暖暖地區都市計畫工業區較為零碎分佈，可作為支援河谷廊帶產業轉型之功能。</p>
6	產業用地之發展構想，應包括二級產業及三級產業，如因推估方法不同致發生用地總量需求差異過大者，請說明其原因及合理性。	<p>遵照辦理，本案已補充相關論述於頁 11 至 12，摘述如後：</p> <p>1、有關三級產業用地之推估，依「基隆市國土計畫」以三級產業（扣除運輸倉儲業）近年生產總額成長趨勢及平均單位用地面積推估目標年基隆市三級產業用地樓地板面積需求約為 274.68 公頃，以商業區容積率 240% 計算，推估都市計畫商業區需有 114.45 公頃，以目前現況已劃設 118.92 公頃而言，尚符需求。</p> <p>2、另本市產業用地推估以目標年基隆佔全國製造業產值最高比例計算用地總量推估為 864.1 公頃。考量我國產業發展已不僅限於北部，近年來逐漸朝北中南三大核心發展，倘仍以過去基隆佔全國最高比例推算產業用地面積將不切實際，爰採用本市製造業產值每年成長一定比例之推估模型計算。</p>
7	本案部分內容引述 102 年基隆市全市都市計畫通盤檢討案，該案距今約 8 年，其合理性請補充說明。	現有基隆市主要計畫係依據 102 年主要計畫通盤檢討案，距今已近再次通檢時間。爰本府刻正辦理都市計畫細部計畫整併檢討規劃案。有關 102 年主要計畫內容因確立本市主要計畫整併之框架，且涉及部分都市計畫工業區已訂有檢討變更之規範，故仍有保留必要（詳頁 9）。
8	市港核心區作為高品質住宅之區位發展策略，請再檢討。	市港核心區鄰近基隆市發展核心，多數棕地已不適合繼續發展二級產業。有鑒於基隆市港刻正辦理諸如軍港西遷與東櫃西遷等重大政策，涉及港區腹地再生、引進國際級產業等發展願景，市港周遭腹地未來轉型應以作為可支持市港再生之環境與基礎設施，爰本案內容已調整以提供市港再生之支援性設施與服務之角度作為提供高品質住宅之策略（詳頁 20）。

項次	出席委員初步建議意見	處理情形
9	倉儲區如有保留之必要，請說明其空間分布，並一併檢討貨櫃裝卸量及用地規模需求。	遵照辦理，已補充相關論述於頁 14，摘述如後： 1、基隆港所需倉儲用地經港務公司 108 年 4 月 10 日基港業企字第 1081051638 號函說明內陸地區約需保留 30 公頃之物流運輸使用，惟並無敘明區位。爰此，本案僅能就目前的都市計畫倉儲區面積與港務部門需求得知都市計畫倉儲區有釋出之空間。 2、本府已訂有通案性策略敘明申請都市計畫倉儲區變更為其他分區之案件，為維持適足倉儲區面積以符基隆港貨運所需，應徵詢港埠營運機關及本府產業主管單位後始得申請（詳頁 14）。考量本案係都市計畫工業區檢討變更策略，爰前述事項暫無納入通案性原則。
10	工業區變更後與周邊土地之相容性或衝突性，以及周邊發展狀況，請補充說明。	考量本案敘明都市計畫工業區變更後仍以產業使用為原則，並訂定未來涉及個案變更案件下之檢討變更原則。有關涉及變更後與周邊土地之相容性，已於通案性原則訂定變更後之可建築土地及公共設施用地，於未來建築開發前須提都市設計審議，並依本市主要計畫之都市設計準則辦理（詳第 17、25 頁）。
11	有關基隆市都市計畫工業區經市府整體考量後，短期內必須調整變更或確定維持之工業區，請以示意圖明確表示之。	遵照辦理。惟考量本案檢討變更策略係強調本市都市計畫工業區現階段仍維持以產業使用為主，係屬被動性質。爰本案補充涉及不適宜維持二級產業使用得變更為非二級產業使用之區位圖（詳第 19 至 20 頁）。
12	變更原則，特殊原則與個別工業區之關係，請再詳細說明。	遵照辦理，已補充資訊於第 20 頁。本市都市計畫工業區檢討變更策略以產業使用為原則之基礎上，訂定未來個別土地所有權人依其需求辦理個案變更時，依整體空間發展區位訂有土地使用檢討變更方向。惟部分基地因地形地貌條件或主要計畫已訂有變更條件等狀況下，得適用於特殊規範，此種類型則屬特殊原則。
13	小面積工業區之變更，不宜單獨處理，應配合都市再生或都市更新一併檢討。	遵照辦理。本案檢討變更原則中，擬新增於特殊原則中面積小於 0.2 公頃者，除得以變更為公共設施或毗鄰分區外，得以都市再生或都市更新方式與周遭土地一同發展（詳頁 21）。 另一併於通案性原則規範個案變更案件須提出與基地與鄰近地區都市再生之構想與行動（詳頁 25）。



檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：李志祥

聯絡電話：87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國110年8月12日

發文字號：營署都字第1101150177號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部都委會專案小組110年8月3日聽取基隆市政府簡報「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」第1次會議紀錄1份，並請基隆市政府依出席委員初步建議意見辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依據本署110年7月27日營署都字第1101146418號開會通知單續辦。
- 二、按各級都市計畫委員會組織規程第12條規定「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」上開規定之作法，多年來在實務上均以「專案小組」稱之。
- 三、依照本部都市計畫委員會專案小組多年來研擬意見之處理慣例，並參照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組之功能係為強化都市計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性建議意見，俟獲致初步建議意見後，依行政程序交由地方政府再補送資料或納入初審意見，提供都市計畫委員會討論及審議之參考；且專案小組會議均邀集相關機關或團體、地方政府簡報或提供意見，該專案小組會議紀



錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，無出席委員人數應過半之相關問題。

- 四、出席或未出席委員對於基隆市政府所提計畫草案及初步建議意見，如有補充意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

正本：林委員秋綿、彭委員光輝、蘇委員瑛敏、蘇委員振維、基隆市政府  
副本：經濟部工業局、經濟部商業司、本署綜合計畫組、都市計畫組(均含附件)



本部都委會專案小組聽取基隆市政府簡報「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」第1次會議紀錄

一、時間：110年8月3日（星期二）下午1時30分

二、地點：本署B1第一會議室

三、主持人：林委員秋綿

紀錄：李志祥

四、出席專案小組委員：（詳會議簽到簿）。

五、出（列）席單位與人員：（詳會議簽到簿）。

六、出席委員初步建議意見：

案經基隆市政府110年4月26日基府都國壹字第1100215260號函送「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」，建議除下列各點外，其餘准照基隆市政府上開號函送內容通過，並請市府依照修正，檢送修正後變更策略10份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）後，再召開專案小組會議。出席或未出席委員對於本專案小組初步建議意見，如有修正意見，請於文到7日內送回本署彙整處理，以資周延。

（一）有關基隆市國土計畫已公告實施，請配合修正相關內容。

（二）本案除都市發展構想外，應加強產業發展課題及與策略之相關內容。

（三）基隆市係以海洋產業為優勢產業，並擬將二級產業轉型為三級產業，進而產生聚集經濟效應，有關支援性產業內容，請詳細說明。

（四）產業發展課題請將產業用地發展已趨飽和，納入考量。另外，既有工業區或倉儲區如何轉型為海洋產業或科技產業，請詳細論述。

（五）為求規劃合理性，研擬發展課題後，應再研提解決對策及變

更策略，並與都市發展願景結合。

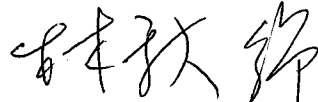
- (六) 產業用地之發展構想，應包括二級產業及三級產業，如因推估方法不同致發生用地總量需求差異過大者，請說明其原因及合理性。
- (七) 本案部分內容引述 102 年基隆市全市都市計畫通盤檢討案，該案距今約 8 年，其合理性請補充說明。
- (八) 市港核心區作為高品質住宅區之區位發展策略，請再檢討。
- (九) 倉儲區如有保留之必要，請說明其空間分布，並一併檢討貨櫃裝卸量及用地規模需求。
- (十) 工業區變更後與周邊土地之相容性或衝突性，以及周邊發展狀況，請補充說明。
- (十一) 有關基隆市都市計畫工業區經市府整體考量後，短期內必須調整變更或確定維持之工業區，請以示意圖明確表示之。
- (十二) 變更原則、特殊原則與個別工業區之關係，請再詳細說明。
- (十三) 小面積工業區之變更，不宜單獨處理，應配合都市再生或都市更新一併檢討。

七、散會。

本部都委會專案小組聽取基隆市政府簡報「基隆市都市發展暨都市計畫工業區檢討變更策略」第1次會議簽到簿

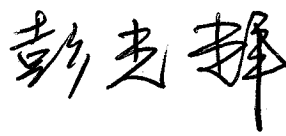
一、時間：110年8月3日（星期三）下午1時30分

二、地點：本署B1第一會議室


三、主持人：林委員秋綿 

紀錄：李志祥

四、出席專案小組委員：

彭委員光輝 

蘇委員瑛敏

蘇委員振維 

五、出（列）席單位與人員：

出 列 席 單 位	職 稱	姓 名	職 稱	姓 名
基隆市政府	科長	凌家斌	技士	謝亞生
本署綜合計畫組				
本署都市計畫組	簡任技正兼科長	陳富義		
經濟部煤業局	技正	陳煒		

