

變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫
（部份住宅區為機關用地及部份商業
區為停車場用地）案——（中正區行政
中心用地變更都市計畫案）

申請單位：基隆市中正區公所

辦理機關：基隆市政府

中華民國 97 年 10 月

目 錄

壹、緣起.....	3
貳、法令依據.....	3
參、變更位置與範圍.....	4
肆、現行都市計畫概要.....	7
伍、發展現況.....	10
陸、變更理由與內容.....	12
柒、實施進度及經費.....	16
圖目錄	
圖一 變更位置示意圖.....	5
圖二 變更範圍示意圖.....	6
圖三 土地使用現況示意圖.....	11
圖四 變更內容示意圖.....	13
表目錄	
表一 原都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	9
表二 變更內容綜理表.....	12
表三 變更土地使用分區面積統計表.....	14
表四 變更前後土地使用計畫面積對照表.....	15
表五 實施進度及經費表.....	17
附件	
基隆市政府 函（中華民國 97 年 7 月 30 日基府都計壹字第 0970136596 號）.....	18

緣起

本區地形狹長濱臨海洋，山坡地多，平地面積狹小，轄區內共 26 個里，516 鄰，13 個社區，基隆港客運碼頭、貨櫃碼頭、軍用碼頭、正濱漁港、碧砂漁港、中國造船基隆廠均在本區內。而本區公所目前之辦公處臨中正路靠近基隆漁市場附近，區公所內部可使用之空間狹窄，也無停車空間，相當不便於民眾洽公。經由民眾以及民意代表反應及提議並尋得目前所欲變更之土地，不但可作為本區之行政中心，並可規劃為民眾活動等場所。該土地原為國有財產局及軍方所管理之眷村，已廢棄多年，目前無人居住，若能妥善運用將其變更為機關用地及停車場用地作為本區之行政中心，經由適當之規劃，不僅方便民眾洽公，同時亦可提供民眾更多之活動空間，爰辦理本次都市計畫個案變更。

壹、 法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款：「都市計畫經發布實施後，為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。」

內政部（民國 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函）92 年 12 月 22 日「研商修正都市計畫法第二十七條第一項第三、四款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議」紀錄：

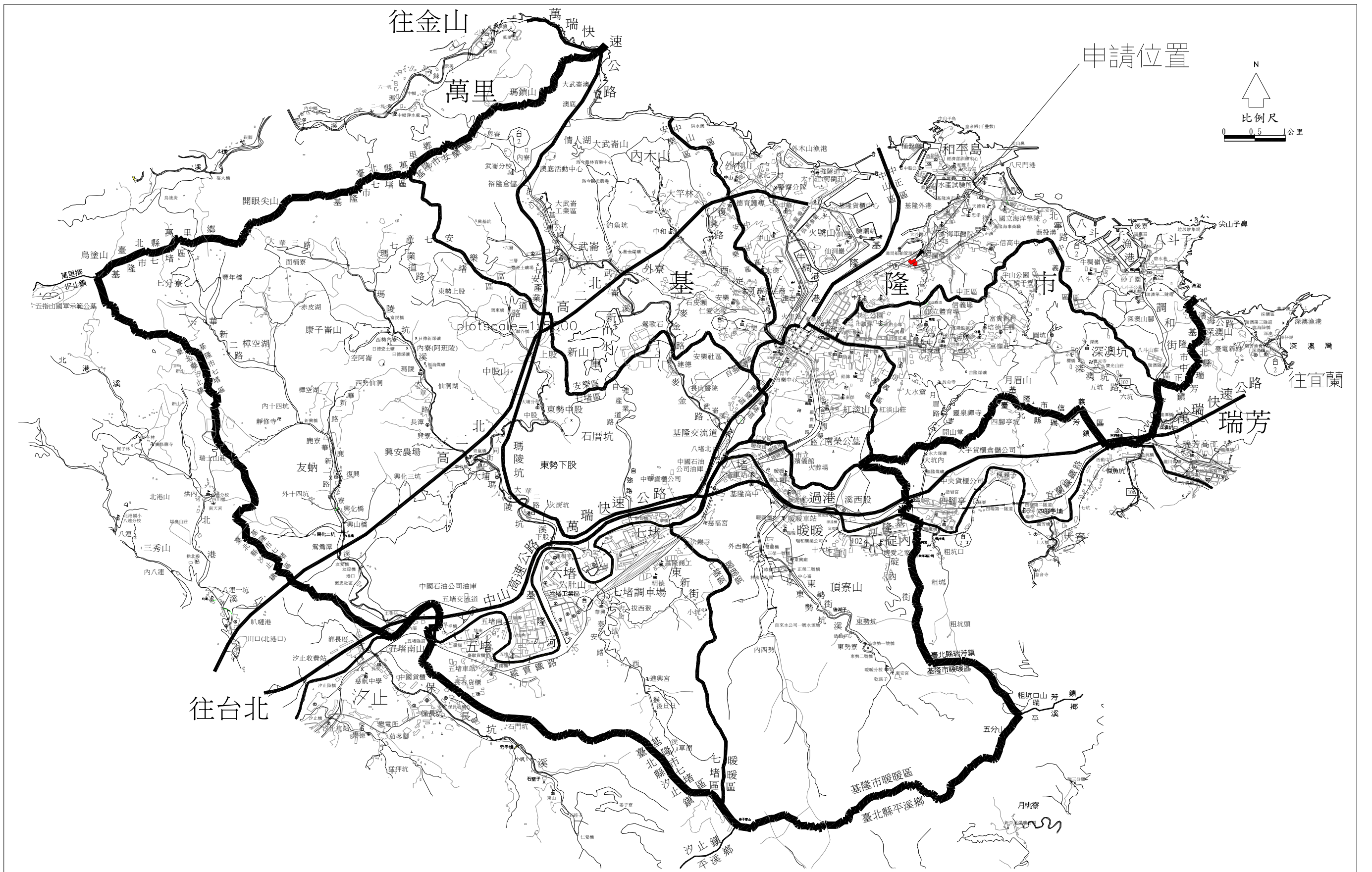
都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款：「都市計畫經發布實施後，為配合……………直轄市或縣（市）興建之重大設施」係指配合直轄市或縣（市）興建之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕於認定者。

- (1) 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
- (2) 已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
- (3) 報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
- (4) 其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更者。

本申請變更案，係為提供民眾優值服務、活動場所，及妥善利用土地，並已列入地方政府施政計畫之重大設施建設計畫。故本變更計畫案符合上述條款所列(1)款之事項，並依基隆市政府 函(中華民國 97 年 7 月 30 日基府都計壹字第 0970136596 號函)辦理個案變更。

貳、變更位置與範圍

1. 變更位置：本變更計畫案位於基隆市中正區中正路與正豐街交界處，即基隆市公共汽車管理處旁，其變更位置詳圖一所示。
2. 變更範圍：變更範圍分為兩處以中正路相隔，變更機關用地範圍由基隆市公共汽車管理處左側之中正路 105 巷直至退輔會榮民服務處旁之中正路 119 巷，深度則由中正路向港口碼頭方向至港埠用地分界處。另變更停車場用地範圍，適為前述變更機關用地範圍之正對面以中正路相隔，由中正路與正豐街交叉口起約 35 公尺處，至中正路 252 號現有民宅旁邊，如圖二變更範圍示意圖所示。



圖一 變更位置示意圖

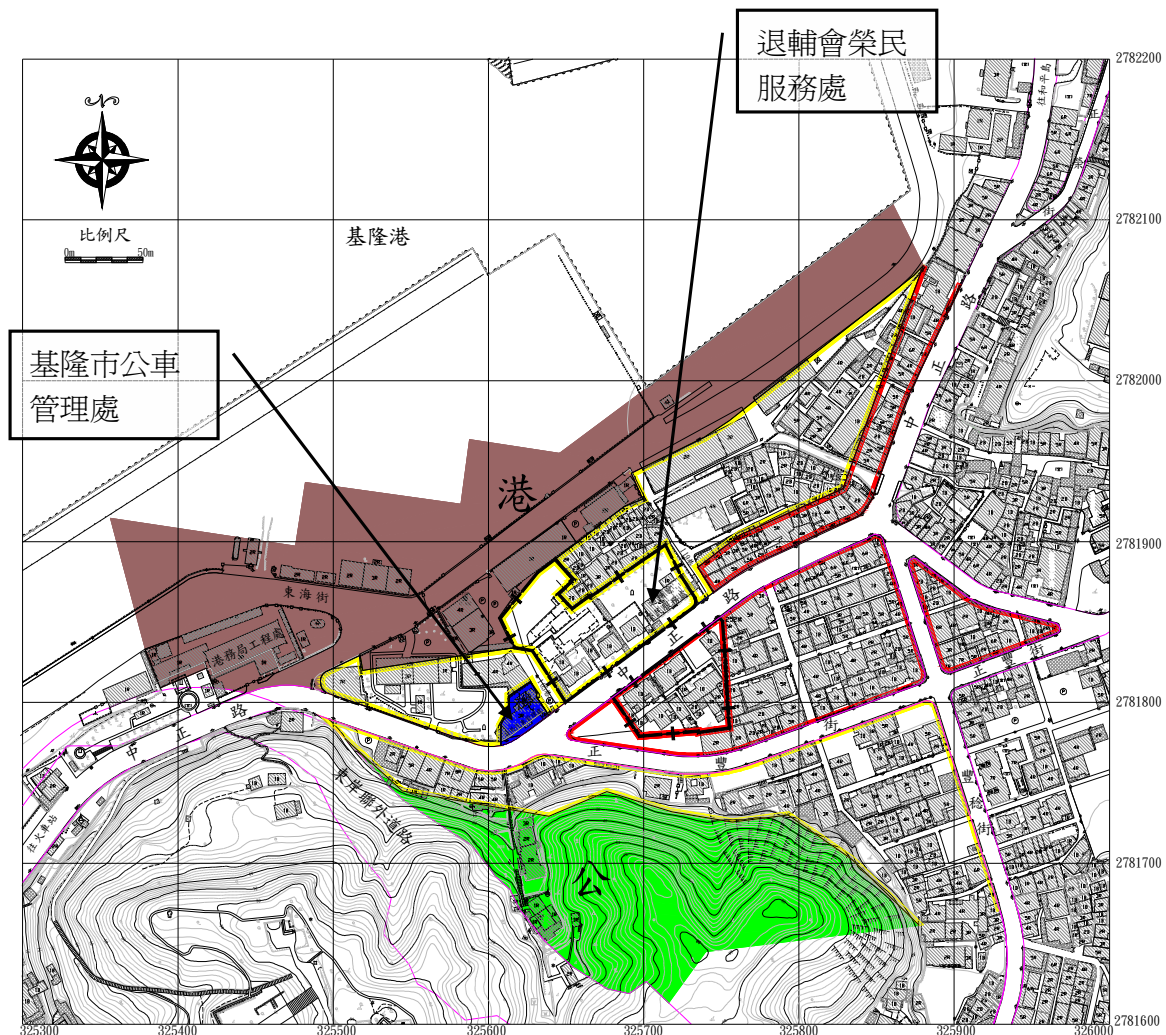


圖 例

	住宅區	公	公園用地
	商業區	港	港埠用地
機	機關用地		計畫道路
		++	計畫範圍

圖二 變更範圍示意圖

肆、現行都市計畫概要

一、發布實施經過

港口商埠都市計畫於民國 70 年 3 月 20 日公布實施，並於民國 86 年 1 月 31 日進行第二次通盤檢討。

二、計畫範圍及面積

港口商埠地區主要計畫範圍包括基隆市行政轄區之中正區、仁愛區、信義區及中山區、安樂區之一部份，亦即包括現有市中心商業區及外圍山坡地深澳坑等地區，計畫面積為 2988.364 公頃。

三、計畫年期、人口及密度

1. 計畫年期：以民國85年為計畫目標年。惟目前本市正辦理擴大暨變更基隆市主要計畫案，其計畫年期為民國115年。

2. 計畫人口及密度：第二次通盤檢討計畫人口300000人，計畫居住密度共分為高、中、低三種密度。

①高密度地區：人口密度每公頃500人，分佈於市中心商業區一帶。

②中密度地區：人口密度每公頃300人，分佈於高密度地區之外圍以及基隆河谷舊發展地區。

③低密度地區：人口密度每公頃150人，分佈於港埠東側山坡地區、深澳坑等地區。

四、土地使用分區計畫（詳表一）

現行港口商埠地區都市計畫區內劃設有住宅區、商業區、甲（乙）種工業區、電廠專用區、油庫專用區、行政區、石油專用區、倉儲區、保存區、古蹟保存區、漁港專用區、保護區、漁港海域、商港海域、社

會福利專用區等。

五、公共設施計畫（詳表一）

現行港口商埠地區都市計畫區內劃設有國小、國中、高中、大專私立聖心商工用地、公園運動場、綠地、機關用地、郵政用地、市場用地、停車場用地、變電所用地墳墓用地河川區、道路用地、鐵路用地垃圾處理場火葬場、人行廣場、電力事業用地、加油站用地、電信用地、社教機構用地、自來水用地、港埠用地、下水道用地、河道用地、電路鐵塔用地、污水處理廠用地、海堤用地、快速公路用地、抽水站用地、道路用地兼供水利設施使用、市區道路兼快速道路用地、快速道路用地。

六、道路系統計畫

基隆市現有道路之模式，大致上以市中心之棋盤式為中心，向外呈輻射狀延伸，連接周圍市鄉鎮。依道路性能大體可分為連外幹線道路，主要道路及次要道路等三類。

主要連外道路有高速公路（為基隆通往台北方面之主要公路運輸走廊）、北基公路（由南榮路經汐止連接台北市）、基金公路（由安一路經大武崙往金山淡水）、基瑞公路（信一路經東信路、深澳坑路往瑞芳）、基濱公路（中正路經北寧路往瑞濱）、八瑞公路（八堵經暖暖通往瑞芳）、麥金公路（由八堵交流道經安樂社區與基金公路會合）。

主要道路共有十線，東西向有四線（1. 忠一路——仁二路。2. 南榮路——仁五路——忠四路——成功二路——安一路。3. 仁一路——東明路。4. 信一路——東信路）。南北向有六線（5. 中正路——祥豐街——北寧路。6. 愛三路——義一路。7. 孝二路——二九號橋。8. 中山路——復旦路——光華路。9. 高架道路由二九號橋接外港。10. 八堵交流道——蚵殼港）。

次要道路由主要道路分歧，通達各社區鄰里形成一完整之道路。

表一 港口商埠地區都市計畫現行土地使用面積分配表（面積單位：公頃）

項 目					現行計畫面積	估計畫總面積 比例 (%)	佔都市發展用地 比例 (%)
分區							
土地 使用 分區	住宅區				520.2616	17.41	27.21
	商業區				86.3352	2.89	4.51
	乙種工業區				118.3455	3.96	6.19
	甲種工業區				58.4924	1.96	3.06
	電廠專用區				42.7500	1.43	2.24
	油庫專用區				16.4900	0.55	0.86
	行政專用區				0.5614	0.02	0.03
	石油專用區				1.4880	0.05	0.07
	石倉儲存區				15.4220	0.52	0.81
	保古蹟保存區				14.4638	0.48	0.76
	漁港專用區				12.2133	0.41	0.64
	保護區				2.0958	0.07	0.11
	漁港海域				853.6931	28.56	-
	商港海域				13.7896	0.46	0.72
	公共 設施 用地	社會福利專用區				275.2085	9.21
小計				3.5128	0.12	0.18	
				2035.1230	68.10	61.78	
學校		國小		小	52.5384	1.76	2.74
		國中		中	29.2440	0.98	1.53
		高中		中	43.8315	1.47	2.29
		大專		專	36.5376	1.22	1.91
		私立聖心商工用地			1.2200	0.03	0.06
小計				163.3715	5.46	8.53	
用遊 地憩		公園		園	139.1068	4.65	7.27
		運動場		場	8.3121	0.28	0.43
		綠地		地	7.6695	0.26	0.40
小計				155.0884	5.19	8.10	
機關用地					48.3671	1.62	2.53
郵政用地					0.5612	0.02	0.03
市場用地				4.3863	0.15	0.24	
停車場用地				4.9480	0.17	0.26	
加油站用地				0.6451	0.02	0.03	
變電所用地				1.1607	0.04	0.06	
墳墓用地				215.6260	7.21	-	
河川區				6.2395	0.21	-	
道路用地				112.9110	3.78	5.91	
鐵路用地				9.7576	0.33	0.52	
垃圾處理場				25.5036	0.85	1.33	
火葬場				0.5429	0.02	-	
人行廣場				0.0578	0.01	0.01	
電力事業用地				0.4333	0.01	0.02	
電信用地				9.4619	0.32	0.50	
自來水用地				0.8480	0.03	0.04	
社教機構用地				0.8248	0.03	0.04	
港埠用地				151.3398	5.06	7.92	
下水道用地				0.0700	0.01	0.01	
河道用地				5.1218	0.17	0.26	
電路鐵塔用地				0.5955	0.02	0.03	
污水處理廠用地				6.6305	0.22	0.34	
海堤用地				1.0506	0.03	0.05	
快速公路用地				1.6361	0.05	0.08	
抽水站用地				0.0800	0.01	0.01	
道路用地兼供水利設施使用				2.0742	0.07	0.11	
市區道路兼快速道路用地				1.9946	0.07	0.10	
快速道路用地				21.9132	0.73	1.15	
小計				634.7811	21.25	21.59	
合計 (1)				2988.3640	100.0000	-	
合計 (2)				1912.2625	-	100.0000	

資料來源：1. 變更港口商埠地區主要計畫(第二次通盤檢討)書，民國86年1月；2. 歷次個案變更都市計畫書；

3. 本計畫整理。

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實施分割測量面積為準。

2. 百分比(1)係指估計畫總面積百分比；百分比(2)係指佔都市發展用地面積百分比。

3. 非都市發展用地：保護區、墳墓用地、河川區、火葬場。

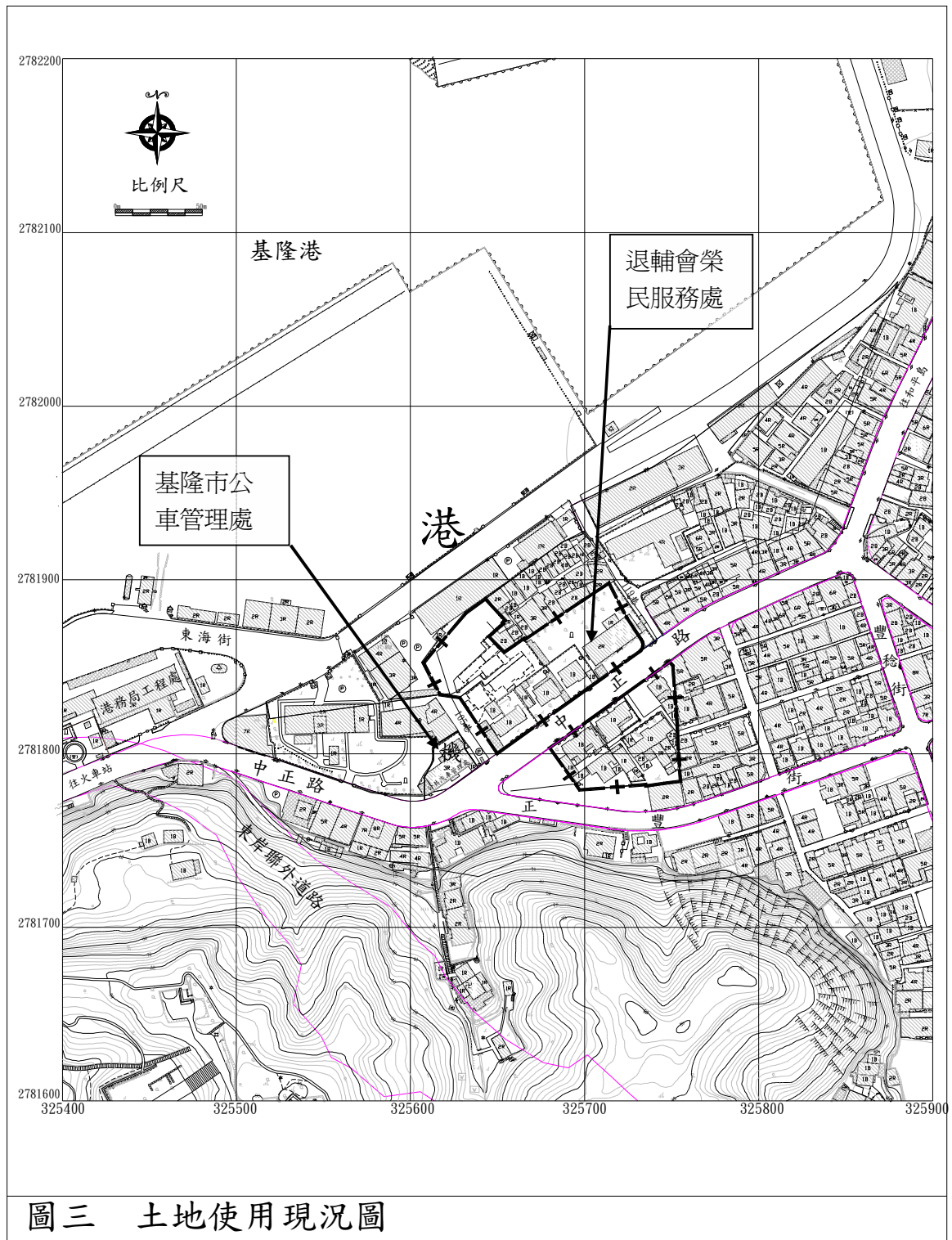
伍、發展現況

1. 土地使用現況

本變更計畫範圍內原有建物已老舊廢棄，多年來仍未更新使用，地勢平坦，位居本中正區靠近市區之地帶，若能妥善規劃做為本區之行政中心，頗適合民眾之洽公，亦可促進土地之利用。

2. 道路系統現況

變更範圍面臨主要道路有中正路（寬度15m），往南走延中正路可至市區接中山高速公路通往台北與其他行政區，往北則為連接北寧路接濱海公路通往台北縣、宜蘭等地。詳圖三。



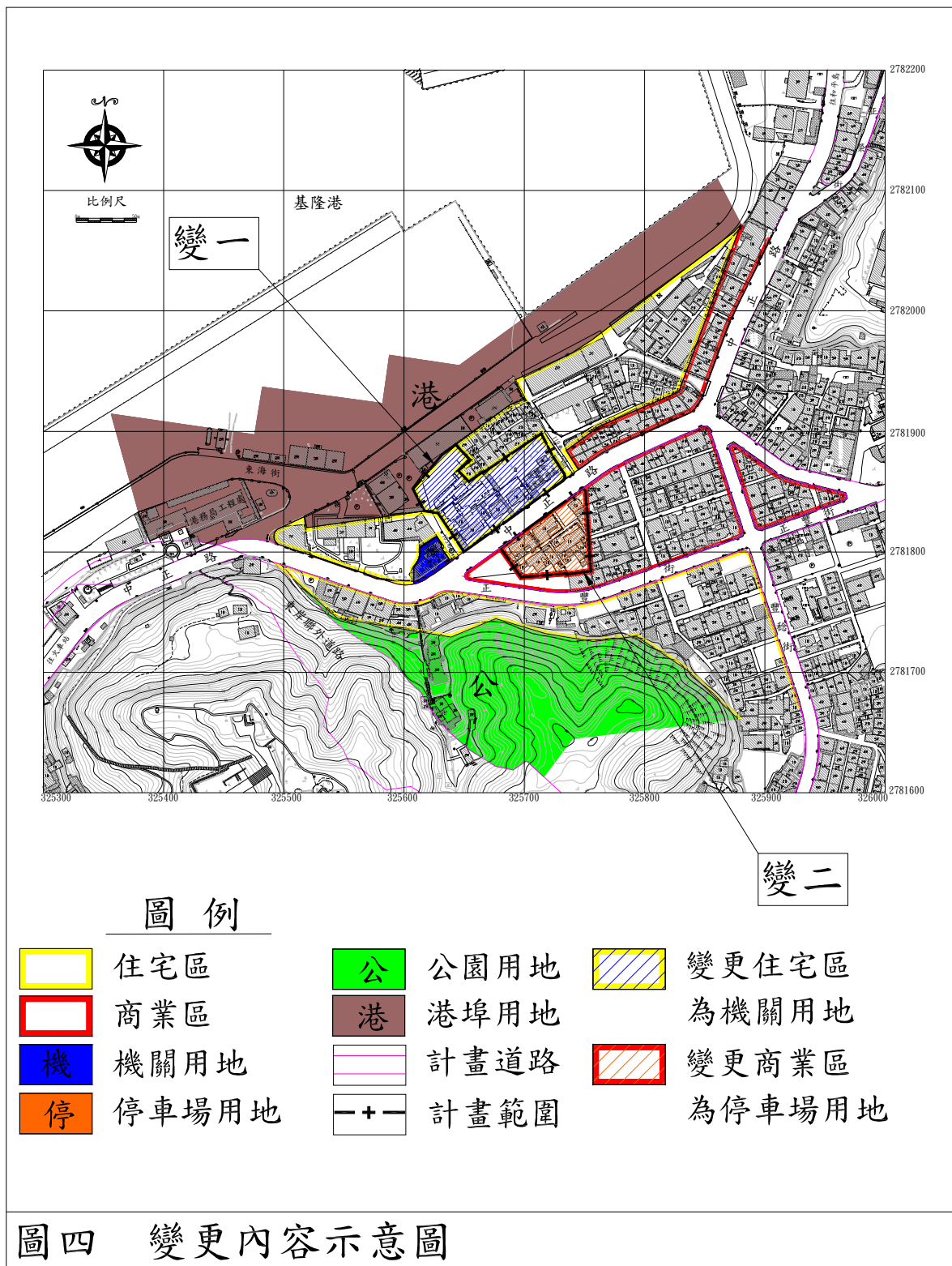
陸、變更理由與內容

本區公所目前之辦公處臨中正路靠近基隆漁市場附近，由於內部辦公室可使用之空間狹窄，也無停車空間，相當不便於民眾洽公。經由民眾以及民意代表反應及提議並尋得目前所欲變更之土地，不但可作為本區之行政中心，並可規劃為民眾活動等場所。該土地原為國有財產局及軍方所管理之眷村，已廢棄多年，目前無人居住，若能妥善運用將其變更為機關用地及停車場用地作為本區之行政中心，經由適當之規劃，不僅方便民眾洽公，同時亦可提供民眾更多之活動空間。

變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（部份住宅區為機關用地及部份商業區為停車場用地）案。變更面積共 0.935 公頃，詳表二變更內容綜理表及圖四變更內容示意圖。

表二：變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	市 都 委 會 決 議
		原 計 畫 (面積：公頃)	新 計 畫 (面積：公頃)		
一	基隆市 公共汽車 管理處東 北側	住宅區 (0.6046)	機關用地 (0.6046)	作為中正區行政中心使用，並依實質發展需求規劃。	
二	基隆市 公共汽車 管理處東 側中正路 與豐稔街 交界口	商業區 (0.3304)	停車場用地 (0.3304)	配合中正區行政中心提供洽公民眾及附近里民使用。	



表三 變更土地使用分區面積統計表

(面積單位：公頃)

分區	項目	變 一	變 二		合 計	備 註
土地使用分區	住宅區	-0.6046			-0.6046	
	商業區		-0.3304		-0.3304	
	乙種工業區					
	甲種工業區					
	電廠專用區					
	油庫專用區					
	行政區					
	石油專用區					
	倉儲區					
	保存區					
	古蹟保存區					
	漁港專用區					
	保護區					
	漁港海域					
	商港海域					
	社會福利專用區					
	小計					
公共設施用地	學校	國小				
		國中				
		高中				
		大專				
		私立聖心商				
	用地	小計				
		公園				
		運動場				
		綠地				
	遊憩	小計				
		機關用地	+0.6046		+0.6046	
		郵政用地				
		市場用地				
		停車場用地		+0.3304	+0.3304	
	其他	加油站用地				
		變電所用地				
		墳墓用地				
		河川				
		道路				
		鐵路				
		垃圾處理場				
		火葬場				
		人行廣場				
		電力事業用地				
		電信用地				
		自來水用地				
		社教機構用地				
		港埠用地				
		下水道用地				
		河道用地				
		電路鐵塔用地				
		污水處理廠用地				
		海堤用地				
		快速公路用地				
		抽水站用地				
		道路用地兼供水利				
		市區道路兼快速道				
		快速道路用地				

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實際土地分割測量面積為準。

表四 變更前後土地使用面積對照表 (面積單位：公頃)

分區		項 目	現行計畫 面積	本次變更 增減面積	變更後都市 計畫面積	估計總面積 比例 (%)	佔都市發展用 地比例 (%)
土地 使用 分區		住宅區	520.2616	-0.6046	519.6570	17.39	27.17
		商業區	86.3352	-0.3304	86.0048	2.88	4.51
		乙種工業區	118.3455		118.3455	3.96	6.19
		甲種工業區	58.4924		58.4924	1.96	3.07
		電廠專用區	42.7500		42.7500	1.43	2.24
		油庫專用區	16.4900		16.4900	0.55	0.86
		行政區	0.5614		0.5614	0.02	0.03
		石油專用區	1.4880		1.4880	0.05	0.07
		倉儲區	15.4220		15.4220	0.52	0.80
		保存區	14.4638		14.4638	0.48	0.75
		古蹟保存區	12.2133		12.2133	0.41	0.64
		漁港專用區	2.0958		2.0958	0.07	0.10
		保護區	853.6931		853.6931	28.56	-
		漁港海域	13.7896		13.7896	0.46	0.73
		商港海域	275.2085		275.2085	9.21	14.39
		社會福利專用區	3.5128		3.5128	0.12	0.18
		小計	2035.1230		2034.188	68.07	61.73
公共 設施 用地	學 校	國小	52.5384		52.5384	1.76	2.75
		國中	29.2440		29.2440	0.98	1.53
		高中	43.8315		43.8315	1.47	2.29
		大專	36.5376		36.5376	1.22	1.91
		私立聖心商工用地	1.2200		1.2200	0.04	0.06
		小計	163.3715		163.3715	5.47	8.54
	用 遊 地 憩	公園	139.1068		139.1068	4.65	7.27
		運動場	8.3121		8.3121	0.28	0.43
		綠地	7.6695		7.6695	0.26	0.41
		小計	155.0884		155.0884	5.19	8.11
		機關用地	48.3671	+0.6046	48.9717	1.64	2.56
		郵政用地	0.5612		0.5612	0.02	0.03
		市場用地	4.3863		4.3863	0.15	0.23
		停車場用地	4.9480	+0.3304	5.2784	0.18	0.28
		加油站用地	0.6451		0.6451	0.02	0.03
		變電所用地	1.1607		1.1607	0.04	0.06
		墳墓用地	215.6260		215.6260	7.19	-
		河川區	6.2395		6.2395	0.21	-
		道路用地	112.9110		112.9110	3.78	5.90
		鐵路用地	9.7576		9.7576	0.34	0.51
		垃圾處理場	25.5036		25.5036	0.85	1.34
		火葬場	0.5429		0.5429	0.02	-
		人行廣場	0.0578		0.0578	0.00	0.01
		電力事業用地	0.4333		0.4333	0.01	0.02
		電信用地	9.4619		9.4619	0.32	0.49
		自來水用地	0.8480		0.8480	0.03	0.04
		社教機構用地	0.8248		0.8248	0.03	0.04
		港埠用地	151.3398		151.3398	5.06	7.91
		下水道用地	0.0700		0.0700	0.01	0.01
		河道用地	5.1218		5.1218	0.17	0.27
		電路鐵塔用地	0.5955		0.5955	0.02	0.03
		污水處理廠用地	6.6305		6.6305	0.22	0.35
		海堤用地	1.0506		1.0506	0.04	0.05
		快速公路用地	1.6361		1.6361	0.05	0.09
		抽水站用地	0.0800		0.0800	0.00	0.01
		道路用地兼供水利設施使用	2.0742		2.0742	0.07	0.11
		市區道路兼快速道路用地	1.9946		1.9946	0.07	0.10
		快速道路用地	21.9132		21.9132	0.73	1.15
		小計	634.7811		635.7161	21.27	21.62
		合計 (1)	2988.3640		2988.3640	100	
		合計 (2)	1912.2625		1912.2625		100

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實施分割測量面積為準。

2. 百分比 (1) 係指估計總面積百分比；百分比 (2) 係指佔都市發展用地面積百分比。

3. 非都市發展用地：保護區、墳墓用地、河川區、火葬場、殯葬設施專用區。

柒、實施進度及經費

1. 土地取得方式

變更範圍內土地，均為公有土地，歸行政院國軍退除役官兵輔導委員會、國有財產局以及軍備局所管理，公有土地部分依相關法令規定辦理有償撥用。

2. 實施進度

本案在變更完成取得用地後，預定實施進度為民國98年至101年。

3. 經費預估

估計本計畫土地取得約需新台幣 29500 萬元，整地及改建工程經費約需 4000 萬元及 46470 萬元，總計開闢經費約需 79970 萬元。中央補助款 3/4，餘不足工程經費由本府自籌分 3 年編列。詳表五所示。

表五 實施進度及經費

使用分區種類		機關用地	停車場用地	合 計
面積(公頃)		0.6046	0.3304	0.9350
土地取得方式	公地有償撥用	✓	✓	
	市地重劃	-	-	
	獎勵投資	-	-	
	其他	✓	✓	
開闢經費 (萬元)	土地征購費及地上物補償	17000	12500	29500
	整地費	3000	1000	4000
	工程費	41470	5000	46470
	合計	61470	18500	79970
主辦單位		基隆市政府 基隆市中正區公所	基隆市政府 基隆市中正區公所	
預定完成期限	征購勘測設計	97.3.20	97.3.20	
	施工	98.08.20	98.08.20	
經費來源		工程費中央補助3/4， 地方政府負擔1/4。	工程費中央補助3/4， 地方政府負擔1/4。	工程費中央補助3/4， 地方政府負擔1/4。

註：開發經費及預定完成期限，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附 件

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

收	97.8.-1	發
第 8021 號		

基隆市政府 函

檔 號：2301

保存年限：5

20248
基隆市中正路674號

地址：201基隆市義一路一號
承辦人：高昭雄
電話：02-2424-5001
傳真：02-2429-5179
電子信箱：kl1539@mail.klcg.gov.tw

受文者：基隆市中正區公所

發文日期：中華民國97年7月30日

發文字號：基府都計壹字第0970136596號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：有關 貴所為方便民眾洽公及因應辦公空間及停車空間之需求，擬闢建該區行政中心，提供民眾更多之活動空間與停車空間，申請依據都市計畫法第27條第1項第4款規定個案辦理「變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（部分住宅區為機關用地，及部分商業區為停車場用地）案」—（中正區行政中心用地變更都市計畫案）乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據 貴所97年5月9日基中民字第0970005056號函辦理。
- 二、案准 貴所函述認定略以：「本案依據都市計畫法第27條第1項第4款暨內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函會議紀錄結論認定符合已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」之認定原則，及准本府研考處協助確認略以：「依97年2月21日及97年6月11日簽准案（詳附件），本案為本府之既定施政方針，惟本案後續個案變更程序，仍應依法令規定就實質要件審認及文化局之簽見辦理，以為適法」在案，故本案同意依旨揭條款規定依都市計畫法定程序辦理個案變更都市計畫。
- 三、請另案提送變更都市計畫書、圖各4份，俾憑依法定程序辦理。

正本：基隆市中正區公所

副本：本府研考處、都市發展處（都市計畫科）

市長 張通榮

校 對	
製 作	