

內政部都市計畫委員會第 660 次會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年 6 月 5 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：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：陳幸宜

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 659 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區至善段 4 小段 474 等 3 筆地號部分土地保護區為自來水事業用地計畫案」。

第 2 案：台北市政府函為「變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為北投士林科技園區案」再提會討論案。

第 3 案：臺北市政府函為「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案」。

第 4 案：基隆市政府函為「擴大暨變更基隆市中山、安樂及八斗子地區都市計畫（部分非都市土地為海堤用地；部分變電所用地為社教機構用地，部分公園用地為社教機構用地、海堤用地，部分社教機構用地為海堤用地）案」。

第 5 案：基隆市政府函為「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤

檢討)案一(東區)」、「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案一(西區)」、「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案一(南區)」及「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案一(中心區)」。

第 6 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫(部分公園用地為旅遊事業專用區)」案。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更國立中正大學特定區主要計畫(部分農業區為道路用地)案」。

第 8 案：台南市政府函為「變更台南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)」案。

第 9 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區、機關用地為道路用地[配合捷運R22A及R23車站聯外道路拓寬工程]案)。

八、報告案件：

第 1 案：澎湖縣政府函為「變更林投風景特定區計畫(第二次通盤檢討)」。

第 2 案：台中縣政府函為「變更太平都市計畫(第二次通盤檢討)(變更內容明細表編號第 21、24、31、33 案)案」。

九、臨時動議核定案件

第 1 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討—配合行政院海岸巡防署營區調整)案」再提會討論案。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區至善段 4 小段 474 等 3 筆地號部分土地保護區為自來水事業用地計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都委會 96 年 2 月 13 日第 565 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 96 年 5 月 17 日府都規字第 09601539500 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳計畫書公民或團體所提意見綜理表。

決議：本案除因配合地號作為變更標的，應補充相關地籍圖，納入計畫書敘明外，其餘准照臺北市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 2 案：台北市政府函為「變更臺北市基隆河以東、雙溪南北兩側地區主要計畫為北投士林科技園區案」再提會討論案。

說明：一、本案業經台北市都委會 92 年 7 月 9 日第 514 次會議審決修正通過，並准台北市政府 92 年 9 月 25 日府都二字第 09222114600 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如公民或團體對本計畫案所提意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會何前委員東波、歐陽委員嶠暉、馮委員正民、周委員志龍、張前委員元旭等 5 人組成專案小組，並由何前委員東波擔任召集人，復於 92 年 10 月 21 日、93 年 1 月 30 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體審查意見，並經台北市政府 93 年 4 月 22 日府都規字第 09305212600 號函補充相關資料到部，提經本會 93 年 5 月 25 日第 586 次會議審決略以：「本案除左列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄一）通過，並退請台北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。．．．」，其中專案小組審查意見

略以：「請台北市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於台北市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請台北市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」。

七、案經臺北市政府 96 年 3 月 19 日府都規字第 09630964700 號函及 96 年 5 月 8 日府都規字第 09631611000 號函為落實北投士林科技園區都市計畫預期目標，建議延長區段徵收開發期程 3 年，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘依照本會 93 年 5 月 25 日第 586 次會議決議文辦理，並退請臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案擬以區段徵收方式開發範圍，應以臺北市政府 96 年 5 月 8 日府都規字第 09631611000 號函送計畫書內容為準。

二、有關臺北市政府為落實北投士林科技園區都市計畫預期目標，建議延長區段徵收開發期程 3 年乙節，原則同意依照辦理，惟為兼顧本會審議相關案件之一致性原則，有關本會專案小組涉及以區段徵收方式開發之審查意見，請修正為「請臺北

市政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於臺北市都委會審定細部計畫及符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於本會 93 年 5 月 25 日第 586 次會議通過紀錄文到 6 年內完成者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」。

三、至於臺北市政府列席代表補充說明，本案土地公告現值調高後，區段徵收仍具可行性，且未來將陸續辦理區段徵收相關作業，請於適當文件或計畫書予以敘明。

第 3 案：臺北市政府函為「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區（可申請開發許可範圍）都市計畫案」。

說明：一、本案業經臺北市都市計畫委員會 94 年 11 月 14 日第 548 次委員會審議通過，並准臺北市政府 95 年 4 月 21 日府都規字第 09427672600 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由彭委員光輝、林委員俊興、洪委員啟東、歐陽委員嶠暉、黃委員德治等 5 人組成專案小組，由彭委員光輝擔任召集人，於 95 年 5 月 19 日、9 月 27 日及 96 年 5 月 4 日召開 3 次審查會議，研獲具體審查意見，並經臺北市政府以該府 96 年 5 月 21 日府都綜字第 09603132100 號函送審查意見處理情形對照表及修正後計畫書到本部營建署，爰提會討論。

決議：本案請臺北市政府依下列各點及本會專案小組歷次會議審查意見（如附錄）辦理，重新修正主要計畫書、圖，並製作處理情形對照表後，報部交由本會原專案小組繼續審查。屆時開會通知請副知其他專家委員共同參與及安排赴現地勘查，以利審查。

- 一、有關本案擬劃設之可申請開發許可範圍，建議考量將其進一步再劃分為若干開發計畫單元，就每個計畫單元作整體規劃及土地適宜性分析，並配置必要之公共設施，具體引導民間開發。
- 二、關於市府列席代表補充說明有關貓空地區保護區土地未來申請變更為休閒農業特定專用區後，仍維持原保護區之使用強度乙節，為避免本案保護區土地開放變更後衍生更大之開發量，建議思考是否應降低其使用強度並訂定更細緻審慎的開發許可審查辦法，包括公共設施之提供配置、聯外道路系統、整地及土方填挖等規定事項，作為未來審查之依據。
- 三、為避免本案開發後衍生之活動人口及交通量造成交通壅塞情形，建議考量假日可限制小汽車上山或研擬配套之交通管理策略。
- 四、本案計畫範圍內如有因貓空纜車通過衍生噪音干擾當地生態環境問題，建議可考量是否劃設噪音管制區，並於土地使用分區管制中訂定相關規範。
- 五、本案應劃設若干防災圈，並就範圍內之災害潛勢區及易發生之災害類型，作相關之防災、減災規劃，相關之防救災道路動線亦應納入考量規劃。
- 六、有關本案整體計畫內容，包含整體發展、土地使用、交通動線、防災規劃等事項，應請配合提供

詳細之圖面說明，以利審查。

- 七、有關貓空部分地區遭濫墾種植竹筍，為避免當地生態環境遭受破壞，建議市府應更注意本地區之水土保持、生態保育及研提相關之保育計畫。
- 八、有關立法院陳銀河委員及棲霞山莊居民陳情代表陳德耀建築師所陳有關貓空纜車用地變更都市計畫案，臺北市政府未依本部都委會決議事項辦理，造成噪音干擾及隱私權侵擾問題，建議在未與當地居民溝通及改善前，暫停貓空纜車測試及營運乙案，經查本部營建署已於本（96）年5月28日召開「棲霞山莊管理委員會陳情『變更台北市文山區貓空纜車路線用地主要計畫案』協調會議」，獲致具體結論（如附錄），請市府依照上開會議結論辦理。

【附錄】 96年5月28日召開「棲霞山莊管理委員會陳情『變更台北市文山區貓空纜車路線用地主要計畫案』協調會議」會議結論

- (一) 臺北市政府報部核定之「變更台北市文山區貓空纜車路線用地主要計畫案」，前提經本部都市計畫委員會第 605 次及 607 次會議審決通過（如附件）在案，有關棲霞山莊管理委員會提出噪音干擾及隱私權受到侵擾等，請臺北市政府確實依上開會議決議事項辦理，在貓空纜車機電設施、車廂行經該社區周邊，造成噪音干擾及隱私權侵擾等問題未獲得具體改善之前，暫緩營運。
- (二) 臺北市政府報部核定之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」，目前刻由本部都市計畫委員會專案小組審查中，棲霞山莊管理委員會得逕向本部提出貓空纜車路線用地相關陳情意見，俾供本部都市計畫委員會專案小組審查之參考。
- (三) 有關立法院陳委員銀河提議各地方政府報部核定之都市計畫變更案件，提請本部都市計畫委員會審決通過，經地方政府依照決議修正計畫書、圖報由本部核定並轉請地方政府依法公告發布實施後，如地方政府並未確實依照決議事項執行，本部應予撤銷該都市計畫案之核定乙節，查現行都市計畫法中並無可由內政部逕予撤銷已核定都市計畫案之規定，故本案有關由本部撤銷變更貓空纜車路線用地都市計畫案之建議，並不可行。至於未來是否建立內政部得撤銷已核定都市計畫案之相關機制，因涉及層面廣泛，將由本部另案考量研議。

【附錄】 本會專案小組96年5月4日第3次專案小組審查意見及臺北市政府處理情形對照表

「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區 (可申請開發許可範圍)都市計畫案」研析意見對照表	
本會專案小組審查意見	本府研析意見
<p>(一)未來本計畫區內之開發行為，其衍生之垃圾、污水、廢氣等，應以由開發者就地收集或處理，以不外溢為原則，並請市府應積極管理，執行相關管制及監測計畫，例如：生態及CO₂排放監測計畫等，以維護及提昇貓空地區之生態環境，並將相關之處理原則納入主要計畫敘明，作為後續擬定細部計畫及訂定相關執行計畫之依據。</p>	<p>依審查意見納入納入主要計畫書 p-15 公共服務性設施內容中規定。</p>
<p>(二)有關本案可申請開發許可範圍部分：</p> <p>1. 本案劃設 183.32 公頃可申請開發許可範圍，其中實際可發展地區土地面積僅約 27.88 公頃，建議本案應以上開實際可發展土地範圍，作為本案可申請開發許可範圍乙節，據市府列席代表補充說明，因本計畫區地形地勢較為複雜，且實際可發展土地地點呈零星分布，尚無法於都市計畫圖明確劃出可發展地區，僅於計畫圖上框出可申請開發許可之示意範圍，並於計畫書內載明各項申請基地條件，俟日後有具體之變更申請案時，再依其申請基地位置確實查核是否符合可申請開發之各項條件及規範。基於貓空地區特殊發展背景，爰勉予同意本案可申請開發許可範圍依市府所劃之 183.32 公頃辦理，並請將上開無法明確劃出本案實際可發展土地範圍之理由及 27.88 公頃之開發許可土地面積總量與 125470M²可開發樓地板面積總量納入主要計畫書敘明，以資完備。</p> <p>2. 有關本案擬變更 183.32 公頃「保護區」為「保護區(可申請開發許可範圍)」部分，建議維持原計畫，改於計畫書中適當章節以示意圖方式標示其範圍即可。</p> <p>3. 因本案擬劃設之可申請開發許可範圍並非實際可發展土地範圍，尚屬示意性質，爰建議將上開範圍以示意圖方式納入計畫書中，作為日後受理申請開發及變更都市計畫案之參據即可，應不宜納入法定計畫圖載明。</p>	<p>二、</p> <p>1. 開發總量依本府建設局「測繪臺北市五千分之一環境地質圖及建立環境地質資料庫」疊圖分析，未來同時符合坡度小於 30%，中低度以下山崩潛感性地區、中度以上土地利用潛力地區等條件，面積約有 278822m²，納入主要計畫書 p-16 頁開發處理原則一、總量管制原則內容。另樓地板面積將由個別申請基地依細部計畫所規範之面積、建蔽率及樓層高度計算，不宜納入主要計畫書。</p> <p>2. 依審查意見，將開發許可範圍改以示意圖納入主要計畫書 p-20 表示。</p> <p>3. 依審查意見修正計畫書內容，將可申請開發許可範圍另以示意圖說方式辦理。</p>
<p>(三)有關擬訂定之「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區(可申請開發許可範圍)都</p>	<p>三、依審查意見於主要計畫書 p15-19 增列開發許可處理原則</p>

「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區 (可申請開發許可範圍)都市計畫案」研析意見對照表	
本會專案小組審查意見	本府研析意見
<p>市計畫案開發許可審議規範」部分，建請修正為「臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區(可申請開發許可範圍)開發許可處理原則」納入計畫書專章或專節，載明下列事項，作為後續審查各申請開發變更都市計畫案之參據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關開發許可之申請基地條件、面積、規模、開發總量等事項。 2. 有關指導各開發案之土地使用、公共設施配置之原則，例如：各開發者所提供之停車、污水處理等設施應有整體規劃及配置，以及應共同負擔之公共設施項目。至有關土地使用分區管制、建築配置、植栽計畫、都市設計準則等屬於細部計畫範疇之事項，另擬細部計畫規範之。 3. 據市府列席代表說明，本案可申請開發許可地區，未來使用項目性質及項目係以休閒農業為主，爰擬將原申請變更為「休閒產業特定專用區」修正為「休閒農業特定專用區」乙節，原則同意，並請補充「休閒農業特定專用區」分區之功能定位及使用性質，並配合修正相關計畫內容。 4. 有關本案保護區土地未來申請開發並變更為「休閒農業特定專用區」，其應負擔之回饋比例、項目內容及訂定原則。 5. 有關原擬訂定之「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區(可申請開發許可範圍)都市計畫案開發許可審議規範」，經檢視後，其中屬主要計畫應表明事項部分，如以下各項，請摘要納入主要計畫書敘明，作為後續擬定細部計畫之準則，其餘部分另於細部計畫規範或依相關法令辦理。 <ol style="list-style-type: none"> (1)「壹、總則」-四，有關申請變更許可應檢具之書件資料及相關程序，請依各點審查意見修正，並加強後續申請變更都市計畫作業程序之說明。 (2)「貳、申請開發基地條件」-一、二、三、四及五，有關申請開發基地應具備之條件。 (3)「參、土地使用管制與公共設施計畫」-二、三、六及七等內容屬於指導性原則部分。 	<p>專章辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依審查意見納入主要計畫書 p15-17。 2. 依審查意見將土地使用、公共設施配置原則納入主要計畫書 p15 中辦理。另土地使用分區管制、建築配置、植栽計畫、都市設計準則另擬細部計畫規範之。 3. 依審查意見修正「休閒產業特定專用區」為「休閒農業特定專用區」，另補充「休閒農業特定專用區」功能定位及使用性質於主要計畫書 p14。 4. 依審查意見將「休閒農業特定專用區」回饋相關規定納入主要計畫書 p17 陸、開發許可處理原則之回饋處理原則中。 5. 開發許可審議規範屬主要計畫修正部分 <ol style="list-style-type: none"> (1) 依審查意見將申請變更許可書件資料、程序，納入主要計畫書 p15-16 陸、開發許可處理原則之辦理程序規定。 (2) 依審查意見將「申請開發基地條件」一、二、三、四及五部分屬原則性規定納入主要計畫書 p16-17 陸、開發許可處理原則之基地條件規定。 (3) 依審查意見將「休閒農業特定專用區」回饋相關規定納入主要計畫書 p16 陸、開發許可處理原則之申請規定原則中。
6. 據市府列席代表說明，本案開發許可之訂定係為	6. 開發許可實施後違規、違建處理方

「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區 (可申請開發許可範圍)都市計畫案」研析意見對照表	
本會專案小組審查意見	本府研析意見
<p>解決貓空地區長期存在之違規使用問題，本案如經本部核定並由臺北市政府依法發布實施後，可申請開發許可範圍內之土地所有權人或開發業者應於3年內完成變更都市計畫，並於2年內完成建築開發及取得使用執照，如無法於上開期程內完成，市府將依法嚴格取締仍繼續違規使用之業者，勒令拆除違建設施，並要求綠化復育，恢復原生植被地貌。有關上開貓空地區違規使用業者之處理方式，亦請納入計畫書敘明，以利執行。</p> <p>(四) 其他建議納入細部計畫辦理事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關未來計畫區內之開發行為，其對周邊生態環境之影響及衍生之垃圾、污水、廢氣等問題，應有較細緻之管理或監測計畫及執行方案。 2. 各申請開發案應有完善之基地保水計畫，並建議納入都市設計管制要點中規範。 3. 相鄰之申請開發案，其開放空間、建築設計、招牌、照明設備等，應有整體之意象，建議訂定相關之設計準則納入都市設計管制要點規範，以期保留各開發基地之獨特風貌並同時塑造貓空地區整體優美景觀。 	<p>式、處理年限等規定，業依審查意見納入主要計畫書 p18-19 陸、開發許可原則之五、原有不合規定之土地及建築物使用規定。</p> <p>四、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依審查意見納入細部計畫及開發處理要點。 2. 依審查意見納入細部計畫及開發處理要點。 3. 依審查意見納入細部計畫及開發處理要點。
<p>(五) 有關本案擬採行之開發許可方式，其後續之操作及執行機制，請另備詳細書面資料，提供委員會審議參考。</p>	<p>五、依審查意見於委員會召開時另備詳細書面資料，以附錄方式供委員會參考</p>
<p>(六) 臺北市政府 96 年 4 月 13 日函送修正計畫書中變更內容明細表新計畫「休閒農業設施服務用地」乙詞，為避免衍生徵收適法疑義，建議修正為「機關用地(供休閒農業服務設施使用)」及「停車場用地」，以資妥適，計畫案名並請配合前述各點審查意見修正。</p>	<p>六、依審查意見修正主要計畫書之變更內容及計畫案名。</p>

(七) 逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及 陳情位置	陳 情 理 由	建 議 事 項	市府研析意見	本會專案小組 審 查 意 見
1	黃廷福	貓空地區土地不完整坡度亦高，申請變更基地難以達到1650平方公尺以上。	將 1650 平方公尺申請面積限制放寬為達到 1000 平方公尺。	據市府列席代表補充說明，為引導貓空地區整體開發，避免業者零星建築，不宜放寬最小建築面積之限制。	同意採市府研析意見辦理，本案未便採納。

附件一 本部都委會專案小組第 1 次審查意見及臺北市政府 95 年 9 月 1 日
府授都綜字第 09533966000 號函送辦理情形對照表

「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區 (可申請開發許可範圍)都市計畫案」研析意見對照表	
專案小組會議結論	本府研析意見
<p>一、保護區劃設之功能、目的及變更原則：本案擬訂定保護區開發許可審議規範，申請變更保護區為休閒產業特定專用區開發建築，是否與貓空保護區之生態保育、水土保持功能及劃設目的相衝突，又市府對於該地區保護區之變更使用或管制，是否有明確之政策或處理原則，請補充說明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本府對於保護區之政策原則依照都市計畫法臺北市施行細則第 10 條之 1 規定：「…保護區以供國土保安、水土保持及維護天然資源之使用為主。」，惟考量貓空地區特色及生產鐵觀音茶的歷史背景，經於民國 89 年委託政治大學永續發展工作室辦理「臺北市文山區都市計畫通盤檢討-大型公有土地與住二山限區檢討規劃案」，將本區發展定位為環境教育山水生活圈，並可藉大眾運輸系統增加可及性，輔導地區產業轉型，推動休閒農業之發展。 2. 依前揭發展定位本府於民國 89 年再度委託政治大學永續發展工作室辦理「臺北市山坡地保護區開發許可制實施可行性暨審議規範之研擬-以貓空地區為例」，希望在環境保育生態永續發展前提下，運用「開發許可」方式進行貓空地區休閒產業發展之可行性研究，經整體調查評估後，貓空地區未來使用機能可以茶園發展、山水景觀、寺廟參訪、自然步道體驗及休閒農村等作為主要發展藍圖，並運用開發許可之彈性，有效減少環境衝擊並兼顧環境品質。 3. 本府於 93 年成立「貓空地區產業發展與環境改善推動小組」並擬定「臺北市府執行貓空地區產業發展與環境改善推動方案」在水土保持、坡地安全、自然生態景觀保育及衛生為前提下，訂定管理審議規範，以建立生態、生產、生活三生共榮的環境品質。 4. 綜前所述，本府係經過長期專案評估後，在不影響保護區原有國土保安、水土保持及維護天然資源前提下，擬訂開發許可審議規範，有條件、有計畫、因地制宜的推動貓空地區各項環境改善計畫，朝向精緻茶文化休閒產業之發展。
<p>二、可申請開發許可範圍及開發總量</p> <p>1. 本案擬劃設 183.32 公頃的保護區為可申請開發許可範圍，惟據市府列席代表說明，於 183.32 公頃範圍內，符合本案開發許可審議規範申請條件者僅約 7 成，另尚</p>	<p>1. (1) 有關符合本案開發許可申請條件僅約 7 成，主要係指現有茶坊經營單元，就其基地規模超過 1000 平方公尺之家數比例進行估計，另本局與當地發展協會進行座談時，據該協會表示有部分地區之土地所有權人將維持農業用途，暫無開發意願，但不排除其維持觀望心態，建議本案仍維持原劃設之開發許可申請範圍，並於公告實施 5 年後辦理通盤檢討時再行檢討範圍。</p>

<p>有部分地區之土地所有權人表示將維持農業用途，尚無開發意願，爰本案建議台北市政府調整修正上開劃設開發許可申請範圍，並建議應考量扣除上開無法且無意申請開發部分，及確實排除區內具生態保育、生物多樣性等特殊功能之地區。另劃設範圍時建議應著重以纜車車站為中心，劃出周邊可發展地區為主要申請開發範圍（並以示意圖表示），以點狀發展模式思考引導開發，減少開發衝擊影響並確保本計畫區之自然景觀及保育功能。</p> <p>2. 請明確列出上開可申請開發地區之劃設原則，並請補充本計畫區土地適宜性分析疊圖套繪結果，作為專案小組檢視上開調整修正後範圍合理性之參據。</p> <p>3. 本案未來許可開發總量之上限為何？請併同本案環境承载力及未來實際開發之供需分析詳予考量分析後，補充訂定。另有關未來保護區開發涉及公共設施用地規劃、興闢，例如：滯洪池、污水處理設施，以及聯外道路不足等問題，請研提具體處理方案。</p>	<p>(2) 有關劃設範圍建議以纜車車站為中心，劃出周邊可發展地區之方式，原則上與本案考量發展模式相同，本案劃定範圍在配合貓空地區將以纜車為主要運輸模式情況下，考量纜車運具、站體設置經營規模距離等因素下，於指南站與貓空站間區域劃定為主要可申請開發許可地區，惟因受限地形坡度、縣市界及現況產業道路之限制，尚無法單以距離纜車直線距離作為劃設發展範圍之唯一依據，而將來本區以發展公眾運輸為主的交通措施亦將以連接二個纜車站、動物園為主要運作模式。</p> <p>(3) 目前採開發許可之彈性作法，由開發者自行提出申請，一方面可使茶坊業者依照開發許可規範改善茶坊空間及周遭環境改善，另一方面也保障無意願開發之茶農，繼續耕作權利，並維持農民資格及相關免稅農保之權益。</p> <p>2. (1) 本案計畫之劃設原則以文山區指南里、老泉里為範圍，範圍之劃定在考量自然環境限制、保護自然資源、解決現況課題、基地方整、自然地形為界等原則，並排除坡度較陡及自然環境敏感地區劃定。</p> <p>(2) 依照建設局於 90 年、91 年委託財團法人工業技術研究院執行兩期「測繪台北市五十分之一環境地質圖及建立環境地質資料庫」計畫資料分析、分析包括坡度、山坡潛感性、土地利用潛力等土地適宜性疊圖，同時符合坡度小於 30%、中低度以下山崩潛感性地區、中度以上土地利用潛力地區等條件地區面積為 278,822m²，佔全區面積之 15.29%。(疊圖資料如附件 1)</p> <p>3. (1) 目前可申請開發許可範圍內之既有茶坊調查，係依使用執照或地形圖建物面積計算並參考建物登記謄本資料等，由產業發展現況評估，茶坊基地符合最小面積 1000m²之家數統計，約計有 70%符合最小基地規模之申請。後續發展申請更將配合環境敏感包括坡度、土地潛力等環境敏感之限制調整，經查本案範圍內土地權屬因繼承分割及登記等相關問題，往往需協調整合後方能申請開發，因此在本案設計環境敏感時，期程限制及當地特殊產權關係限制下，其開發總量勢必比現在開發量為少。</p> <p>(2) 有關開發後區內公共設施之提供，依照本案開發許可審議規範，貓空地區未來將朝向大眾運輸系統，改變既有運輸型態，藉由纜車及接駁巴士設置替代小客車，並在考量水土保持及環境保育前提下，原則上不再新闢道路，另外對於面前道路不足 6 公尺者，應自道路中心線退縮補足 3 公尺方可設置，以提供行人通行使用，退縮用地應捐贈予臺北市政府。另對於滯洪池、污水處理設施等區位必要性服務設施設置，要求開發者需自行規劃設置足數開發行為衛生所需之飲用水標準之飲水、給水系統及符合放流標準之適當排水、污水、垃圾處理等必要設施，另考量設置該相關設施系統經濟效益性，同意業者共同設置使用，惟需說明設置成本分攤，使用方式及付費方式等項目。</p>
<p>三、開發影響</p> <p>1. 目前貓空地區假日車潮已造成當地</p>	<p>1.</p> <p>(1) 有關貓空地區假日活動交通管制依照本府</p>

交通及停車問題，後續保護區許可開發後所衍生之開發行為、活動人口、交通旅次對周邊生態環境、公共設施、交通運輸更將造成一定程度之衝擊，建請市府應更加審慎研議，並因應貓空纜車 95 年度完工啟用後之交通疏導計畫，提出相關之分析及因應處理措施。

2. 本案市府所提審議規範規定之申請開發基地條件、聯外道路及必要性服務設施之設置，均較部頒「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」有關規定寬鬆，有關本開發許可審議規範之相關規定是否足以因應未來開發所需，請補充說明。

交通局 91 年 1 月完成的「貓空及其週邊地區運輸系統發展策略研究」之交通量調查，至貓空地區的交通工具以小客車為主，均佔六成以上。遊客至貓空地區主要從事活動為健行運動 59.19%，其次為品茗 36.32%，再次為用餐 26.01%，再次為參拜 24.22%，其他 6.28%。假日前夕多數民眾利用指南路 3 段 38 巷進入貓空，並於晚間 7 點及 12 點進入尖峰，假日往貓空車流量自下午 3 點起大量增加，持續到晚間 7 點，下山尖峰時間在晚間 6 點左右及晚間 10 點至凌晨 1 點。

(2) 未來配合貓空纜車通車後相關交通疏導及因應措施如下：

A. 推動大眾運輸：

(A) 提高現有公車路線班次密度、完善貓空地區公車路線與服務。

(B) 輔導當地業者、社區發展協會闢駛（自組）接駁公車。

(C) 配合活動闢駛主題專車。

(D) 積極推動「貓空纜車系統計畫」。

B. 限制私人運具使用

(A) 大型活動或主題活動期間，區域性或時段性管制私人運具（小型車）進入。

(B) 視區域發展與交通壅塞情況需求，研議貓空地區連續假日交通管制措施。

(C) 交通管制

a. 完善道路標誌、標線、號誌、安全設施等交通管制設施。

b. 健全區域地名方向、觀光、行車資訊與導引設施。

c. 視主題活動需求成立臨時交通應變中心。

2.

(1) 相關回饋條件比較「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」內容上，在規模及性質上，前者屬大面積、高強度之開發且前後使用性質完全改變，本計畫發展方向仍與保護區發展休閒產業性質相同，開發強度未放寬，故兩者之回饋內容及項目將有所不同。

(2) 考量未來發展小規模基地開發，開發強度亦無放寬，故回饋內容以配合休閒產業特

	定區使用項目放寬之內容考量，要求開發者就其開發影響層面將其內部化，包括必要性服務設施、污水、垃圾處理等等。
<p>四、交通運輸</p> <p>1. 未來貓空地區之交通運輸方式，建議應以纜車代替現有產業道路作為日後進出本計畫區之主要聯外運輸系統，既有之產業道路則可作為輔助之交通系統及防救災道路。</p> <p>2. 有關後續交通管理、車輛疏導部分，建議可參考北宜高速公路坪林行控中心專用道管制模式，以總量管制方式限制本計畫區之進出車輛以及停車位供給數。</p>	<p>1. 貓空纜車設置目的即為改善假日期間之交通壅塞，藉由纜車具有交通與遊憩之雙重功能，減少私人運具之使用，以達改善交通環境之效，本項建議與本府政策相符。</p> <p>2.</p> <p>(1) 目前本府交通局業完成產業道路禁停紅、黃線檢討與劃設及三墩石至三玄宮間道路單行管制事宜並針對主線道路沿線設置交通管制告示牌，另外於易發生落石或陡昇/降坡處地點均已設置相關警示標誌。</p> <p>(2) 有關參考北宜高速公路坪林行控中心專用道管制模式，考量貓空與坪林之旅次特性及交通管制目的不盡相同，針對本區未來交通管理措施，除配合改善交通管制措施，延伸管制路段外，亦配合纜車營運及遊園公車規劃，以攔截圈之概念，將遊憩旅次之車輛留滯於區外，並減少本區道路及停車設施之負荷。</p>
<p>五、都市防災計畫</p> <p>建請應針對本計畫區之地方特性，就易發生自然災害及社會易致災害部分，詳予補充相關計畫內容，並妥為規劃相關防救災設施。</p>	依審查意見修正都市防災計畫內容（詳附件2）
<p>六、有關後續申請分區變更及建築開發機制</p> <p>本案開發許可審議規範「壹、總則」第四點「基地申請開發許可，應依相關法令檢具有關水土保持計畫、……，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，……該委員會核可後，始得申請建築許可。」之規定與「參、土地使用管制與公共設施計畫」、「一、…保護區（可申請開發許可範圍）可依照開發許可規範申請變更為休閒產業特定專用區，……」之規定，二者間之關聯應再釐清修正。本案開發許可審議規範究為申請變更分區抑或申請建築許可之依據，以及本規範受理申請</p>	<p>1. 未來申請開發許可办理流程上，將採都市計畫與開發許可併行審查方式辦理，由開發者擬具開發計畫書併同水土保持計畫等相關資料，送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，至於都市計畫變更事宜，仍應循都市計畫擬定程序變更。都市計畫完成核定程序，併同開發許可審議完成後發給開發許可證明，以作為申請建築許可之依據。</p> <p>2. 為加速都市計畫法定作業程序，建議本案公告實施後，未來個案申請之主要計畫送貴會審議通過後，以附帶決議俟細部計畫（開發許可審議）經本市都委會審議完成後，再報部逕行核定後併同細部計畫辦理公告實施。</p>

<p>變更土地使用分區之審議機制及辦理程序似仍應循變更都市計畫程序為之，建請修正相關文字內容，以資明確。</p>	
<p>七、保護區開發方式及回饋處理原則 本案保護區變更為建築用地擬以開發許可方式辦理，請補充說明本案是否符合行政院准予授權由本會依法定程序審定適當之開發方式之 8 點情形，如不符合上開情形之一且無法以區段徵收開發者，應請市府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。 本案如經本會審定或經行政院核示免辦區段徵收者，仍應有適當之自願捐獻回饋措施，請補充說明市府對類似案件之回饋處理原則。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫發展方向仍與保護區發展休閒產業性質相同，開發強度未放寬，尚非屬保護區變更為住宅區、商業、特定專用區等高使用強度之建築用地，且受山坡地地形限制，未來個案開發面積應在一公頃以下，不宜採市地重劃及區段徵收方式大規模開發，以免重蹈住 6-6 覆轍，故兩者之回饋內容及項目訂定上有所不同。 2. 本案訂立開發許可審議規範之相關內容，包括申辦流程、開發基地條件及土地使用管制計畫多係參照部頒都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或處理原則辦理，包括基地開發條件、土地使用管制及都市設計準則等規定辦理。 3. 有關適當之回饋措施，依照本案擬定開發許可審議規範，如基地面臨道路不足 6 公尺，應自道路中心線退縮補足 3 公尺，供公眾行人通行並捐贈予臺北市政府外，另依開發計畫需求特性，自行規劃設置足敷開發行為衍生所需之飲水、給水、排水、污水及垃圾處理設施等。相關回饋條件比較「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」內容，主要係考量貓空地區未來發展均係小規模基開發，開發強度亦無放寬，故回饋內容設定考量配合休閒產業特定專用區使用項目放寬內容，要求開發者就其開發影響層面將其內部化，故與前述保護區變更為醫療專用區之內容有所不同，係為因地制宜之作法。 4. 另本案係本府重大政策，本市於 93 年成立專案小組並擬定短、中、長期推動策略，整體發展構想及推動方案並持續辦理各項產業發展及環境改善工作，綜此本案應符合前揭行政院准予授權由貴會審定適當之開發方式第 6 點規定屬政府整體開發計畫者。
<p>八、社區營造與產業永續發展 為維護貓空地區自然景觀並提昇貓空「茶」文化產業、觀光遊憩品質，宜請市府配合市農會、區農會透過社區營造機制，輔導現有觀光茶園社區發</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本府於 93 年成立「貓空地區產業發展與環境改善推動小組」並擬定「臺北市政府執行貓空地區產業發展與環境改善推動方案」針對交通停車、違章違規建築使用、水土保持及景觀改善等相關問題，研擬短、中、長期改善計畫進

<p>展協會、熱心公益人士或相關團體，積極參與，整合茶農意願，輔導推廣具產業文化特色之都市休閒農業，除可讓市民體驗休閒農業外，亦有助貓空地區發展成為三生（生活/生產/生態）永續社區。</p>	<p>行全面改善，其中對於休閒產業推動方面，本府建設局除於建議農委會修正「休閒農業輔導管理辦法」放寬休農場設立面積標準得為遊客休閒分區使用及放寬都市山坡地遊客休憩分區之休閒農場面積限制為1公頃外，另外持續輔導臺北市農會及木柵區農會每年辦理春、冬兩季優良鐵觀音茶比賽及鐵觀音茶製造技術比賽與茶山找茶趣市民登山暨茶葉展售活動，95年輔導木柵區農會辦理「茶園更新獎助計畫」，重新建置木柵觀光茶園之景觀價值。</p>
<p>九、計畫書應加強補充事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充本案實施進度及經費，以符合都市計畫法第15條之規定。 2. 本案計畫書圖面資料稍微不足，無法充分反應計畫理念、構想及具體計畫內容，建請加強補充相關圖面資料，並盡量將具關聯性之計畫內容以疊圖方式表現之。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依審查意見辦理。（詳附件3） 2. 依審查意見辦理。
<p>十、其他書面審查意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 貓空地區是否實施總量管制？請規劃單位確實估算本計畫範圍之開發總量，以及本區之容受量。 2. 建請補充本計畫區之假日休閒活動人次、交通旅次及停車需求之現況調查與未來預估量。 3. 有關本計畫區假日實施交通管制計畫，建議除補充文字說明外，並輔以圖示說明較為清楚。 4. 本計畫目前最大之交通課題在於道路狹窄、路邊停車問題嚴重，雖寄望纜車系統之興建以減少小汽車旅次，但停車場及轉乘站之設置區位之適當與否更形重要，建請補充相關場站之設置區位及轉乘接駁車輛之行駛動線。 5. 纜車系統興建完成後，是否吸引更多好奇或嘗試之人潮，因而造成交通壅塞，此一課題亦應即早考量因應對策。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 業如說明二內容。 2. 假日平均遊憩旅次4204人/天，其中1,514人搭乘纜車，1,760人使用小客車，如依交通部運輸研究所84年「臺北市不同土地使用分區停車產生率計算之調查」風景區之小客車承載率3.61人/輛計算，其中尖峰小時需求量121席，而本區尚有384席之停車供給，因此本區之遊憩旅次之停車供需應屬足夠。 3. 目前於三玄宮至茶推廣中心路段（指南路3段38巷）實施假日單行管制（管制時間：例假日及其前1日下午16時至24時），另詳附件4。 4. 配合纜車後續營運，規劃尖峰小時班距10-12分鐘之遊園公車，行駛三玄宮（纜車貓空站旁）-指南路3段38巷-指南路3段34巷-三玄宮（纜車貓空站旁）-指南路3段40巷-茶展中心，提供搭乘纜車上山遊客與當地遊憩資源之串聯，相關遊園公車行車動線詳附件5。 5. 因應貓空纜車營運初期可能衍生之大量人潮，除鼓勵多使用遊園公車之外，亦將加強指南路3段交通管制，以利人行及車行之順暢。
<p>十一、其他建議事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 貓空地區為臺北市民難得之休憩資源，應儘量維持本地區提供市民步行登山之親山功能。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依照本府「推動全市親山步道策略計畫」，以登爬難易、里程遠近分親子級、勇腳級及山友級，並選定20條親子級親山步道，建置改善沿線入口意象及指標系統設施，其中貓空地區

<p>2. 本案後續於開發建築階段，除應辦理都市設計審議以維護都市景觀外，亦應從環境管理層面考量研議開發後衍生之噪音及光害等相關環境因子管制方法，以維護本計畫區自然保育之功能。</p>	<p>於 94 年 11 月業已完成指南茶路親山步道及指南宮貓空親山步道指標系統工程設置，95 年刻正進行貓空地區入口意象及標示系統改善工程，完工後將可改善舊有貓空地區地區景觀，並改善貓空茶路步道之入口意象景觀。</p> <p>2. 環境管理層面有關噪音及光害因子管制方面，除依照環保署 92 年修訂之噪音管治法及施行細則相關規定劃訂不同噪音管制區加以管制，另針對娛樂或營業場所等地區特別加強巡查管制，另外配合基地周邊複層植栽配置減少對鄰近地區噪音污染。在光害產生防治方面，針對未來開發後易產生光害之廣告招牌，特別規定不得採用具雷射、閃爍式霓虹燈及閃光燈等照明方式設置。目前全區違規廣告招牌業於 94 年由本府建設局清查、建管處拆除清運，並配合貓空地區入口意象及標示系統改善工程重新設置。本府將依委員會審查意見於開發許可審議規範之夜間照明規定中，增訂開發範圍內之噪音及光害環境影響差異比較分析，於開發審議階段進行環境影響檢討，避免減少開發行為造成光害。</p>
--	--

附件二 本部都委會專案小組第 2 次會議審查意見及臺北市政府 96 年 4 月
13 日府都綜字第 09631096700 號函送處理情形對照表

「擬定臺北市文山區指南里、老泉里部分保護區 (可申請開發許可範圍)都市計畫案」研析意見對照表	
專案小組會議結論	本府研析意見
第 1 次專案小組審查意見部分：有關保護區劃設之功能、目的及變更原則、可申請開發許可範圍及開發總量、開發影響、交通運輸…社區營造與產業永續發展等審查意見，除仍請市府依下列各點補充處理情形外，其餘原則同意照臺北市府 95 年 9 月 1 日府授都綜字第 09533966000 號函送資料及會中補充資料辦理，並請重點摘要納入計畫書適當章節敘明。	1. 遵照辦理。 2. 依專案小組意見納入本案都市計畫主要計畫書。
本案擬藉由劃定一定地區範圍及擬定保護區開發許可審議規範，據以引導貓空地區保護區土地申請變更為休閒產業特定專用區，依其計畫性質原則上建議應優先考量納入文山區都市計畫主要計畫通盤檢討案中整體考量為宜，爰請補充本案未納入該地區主要計畫通盤檢討併同辦理之原因，以及本案計畫目的、內容與文山區整體發展目標之關聯。	1. 依照本市都委會 95.9.28 第 560 次委員會議審議通過之臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案內容，因計畫範圍內部分特定地區(如本案地區)諸多議題基於時程考量或需時再予詳細評估，可能延宕通盤檢討辦理時程，故予以列為另案辦理地區，並進行專案檢討。 2. 依照文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)之生態保育暨景觀遊憩計畫，本計畫範圍鄰近二格山系及景美溪，山水資源均相當豐富，獨有難得的天然資源，目前配合茶文化歷史及自然山林資源發展出貓空特有休閒農業發展型態。本計畫依循文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)指導方針，在生態環境保育、總量管制的原則下，適地適度的發展休閒觀光農園，除兼顧保育山域、水域之自然特色外，亦創造地區產業發展契機，發展成為臺北南區重要休閒觀光地區。
請補充計畫區內自然生態資源之基本調查資料及分布情形；並建議就區內自然生態資源，選擇適當地點定期作調查、監測，並可將其結果提供作為日後許可申請變更及開發之績效管制參考指標。	本府建設局已自 96 年起連續 3 年辦理「建置臺北市生物多樣性指標及生物資料庫計畫」，其中包括二格山系範圍(涵蓋本計畫案全區範圍)，刻正持續辦理中，故將於細部計畫開發許可處理原則中要求申請開發許可者，須依該計畫之指標檢討，並避開生物棲息地。
有關可申請開發許可範圍及開發總量部分：	

<p>據市府列席代表說明，本案擬劃設保護區（可申請開發許可範圍），總面積約 183.32 公頃，惟經土地適宜性分析後，未來能同時符合中度以上土地利用潛力、地形坡度小於 30%，及潛在地質災害在中低度以下之可發展地區之面積僅約 27.88 公頃，爰建議將本案擬變更「保護區」為「保護區（可申請開發許可範圍）」部分刪除，改於計畫書中適當章節以示意圖方式標示未來可申請變更為休閒產業專用區之地區範圍，作為引導本案休閒產業專用區之開發，以及受理該範圍內保護區土地申請個案變更為休閒產業專用區之依據，以符實際。</p> <p>有關開發總量部分，經市府就計畫區內土地利用潛力、坡度、地質災害潛感性等土地適宜性分析結果，初步推估未來可發展地區土地面積約 27.88 公頃，可開發樓地板面積總量為 125,470m²，建請市府應於開發許可條件中再納入自然生態等考量因素，避免區內具有自然生態保育功能之地區日後因申請變更為休閒產業專用區而遭人為開發破壞，以確保貓空地區之自然生態資源優勢。</p> <p>建議市府研擬不同之開發許可條件，並據以推估其相對應之可開發供給總量，或在當地環境容受力與生態承載量範圍內推估可容受之最大開發量，納入計畫書適當章節載明，作為日後受理個案變更申請及審查之參據。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關擬變更「保護區」為「保護區（可申請開發許可範圍）」部分，建議刪除改於計畫書中適當章節以示意圖標示乙節，依專案小組意見辦理。 2. 有關建議本市府應於開發許可條件中考量自然生態保育功能，避免申請變更為休閒產業專用區而遭人為開發破壞，目前業已將現有貓空壺穴等具生態資源地區予以排除於可申請範圍，另依照專案小組意見，將另於細部計畫書納入開發許可處理原則中，併同坡度 30%以上、潛在地質災害，加訂自然生態保育區域應優先排除規定等地區限制開發規定。 3. 本案開發許可條件，除考量基地最小開發規模外，並將環境容受力包括坡度、山崩潛感及土地利用等條件列入申請開發允許條件進行評估。另生態承載量估算指標亦將配合本府建設局「建置臺北市生物多樣性指標及生物資料庫計畫」，於細部計畫開發許可處理原則要求參酌該計畫進行檢視，以符合開發總量管制之目標。
<p>交通運輸部分：建議考量建立交通評估指標，於計畫區選擇適當地點調查監測，以及調查貓空纜車通車前後私人運具使用情形，作為日後評定交通改善與否之參考。</p>	<p>本府交通局將配合未來貓空纜車通車營運，進行交通量情形調查，並視交通流量與私人運具使用情形，協請警察局增派警力或進行相關交通管制措施。另本府並已針對貓空纜車通車後之交通改善措施成立跨局處專案小組據以推動執行。</p>
<p>都市防災部分：請補充計畫區內災害潛勢區相關之文字說明及示意圖，並請就易發生之災害類型提出預防對策，以資完備。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，詳主要計畫書圖 8 防災避難系統規劃示意圖。 2. 業依照易發生災害類型提出預防對策並納入主要計畫書內容。
<p>有關本案開發許可審議規範部分：初步提供下列建議，作為下次會議討論條文內容</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「審議規範」遵照專案小組之建議修正為「處理原則」。

<p>之參考。</p> <p>本案審議規範之訂定目的，應係做為未來處理申請個案變更案件之指導性原則，爰建議將「審議規範」修正為「處理原則」，較為妥適。</p> <p>本案審議規範條文內容規定甚為繁複，本案係屬主要計畫性質，爰建議將規範內容予以簡化保留二大部分即可，分別是（1）有關申請變更為休閒產業專用區之申請條件、面積、規模、總量及申請程序等原則性規範；以及（2）有關土地使用配置、公共設施計畫等指導性原則，以作為後續擬定細部計畫之準則。至有關土地使用分區管制、都市設計準則等屬於細部計畫範疇之事項，及其他非屬主要計畫內容之項目，則建議刪除。</p> <p>本案區內土地未來申請變更保護區為休閒產業特定專用區後，其發展型態既以觀光茶園、市民農場等休閒產業為主，未來土地使用允許項目建議應排除開設土雞城等類似之商業使用行為，以符計畫目標。</p>	<p>2. 依審查意見及主、細計畫內容性質，調整全案計畫書架構，區分主要計畫、細部計畫兩部分辦理，並修正名稱為「變更臺北市文山區指南里部分保護區為休閒農業設施服務用地及擬定可申請開發許可範圍主要計畫案」。</p> <p>3. 考量國人旅遊活動習慣及茶飲及餐飲實不易劃分，故配合茶文化發展之需要，未來僅允許作第 19 組茶葉、第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業使用，提供到訪遊客享用茶飲之需求。現有經營土雞城型態，因未有相關都市設計準則，針對建物外觀進行管制，故均採臨時性搭棚方式興建，造成景觀破壞，未來配合開發許可申請時將針對包括建物外觀，材料、型式及排水污水及垃圾處理設施提供，避免此一情形之產生。另外依照開發時程管制規定，於本案公告實施 3 年將針對未提出開發許可申請之繼續違規使用，違章建物等進行拆除、罰鍰及停止使用等措施進行管制及改善措施。</p>
<p>開發方式及回饋處理原則部分：</p> <p>本案現階段建議僅以示意圖方式標示未來保護區可申請變更為休閒產業特定專用區之範圍，尚無涉行政院有關保護區變更為可建築用地應以區段徵收方式辦理之函示規定，有關保護區申請變更後之開發方式應可俟未來審查各該個案變更申請案時，再由本會依據個案情形於行政院授權範圍內依法定程序審定其適當之開發方式。</p> <p>有關回饋處理原則部分，據市府列席代表補充說明，擬依「農業用地變更回饋金撥款及分配利用辦法」及「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」規定課徵獲准變更或核准使用面積當期土地公告現值 5%-12% 之回饋金辦理，惟前開提供比例明顯低於採區段徵收開發方式應至少提供申請變更面積 40% 作為公共設施之原則，爰仍建議市府依據未來保護區土地申請變更為休閒產業專用區後，擬從事不同之使用項目、使用強度及開發者受益程度，分別訂定適當之回饋比例，以符社會公平。</p>	<p>1. 本案未來可申請開發許可範圍之土地，依照細部計畫開發許可處理原則，係由土地權利人依其基地規模、環境條件、資本及開發意願提出開發許可申請變更為「特定專用區」，考量該專用區實際使用性質仍係以休閒農業活動相關使用項目為主，並輔以該活動衍生飲食及餐飲需求，故擬修正為「休閒農業特定專用區」，以明確本案開發許可未來使用方向。</p> <p>2. 考量本案未來保護區申請開發許可作為「休閒農業特定專用區」之使用項目係以休閒農業為主要使用範疇，且為原保護區允許使用項目之一，另使用強度亦比照現有保護區規定而未有大幅增加，故從開發者受益程度思考，本案回饋項目係因應地方發展需要、使用者付費及內部化方向，課以必要性服務設施設置及景觀道路人行空間退縮留設等項目，符合未來整體地區發展的需要。</p> <p>3. 本案申請計畫範圍均位於山坡地，考量地形坡度及環境敏感等限制及農民開發意</p>

<p>有關應劃設之公共設施項目部分，建議於本階段作較為彈性之規定，並俟未來個案申請變更時，再依其開發事業需求及特性，提供劃設必要之公共設施或服務設施。</p>	<p>願及權益，採兼具彈性作法之「開發許可」機制，實與一般大規模平坦基地採「區段徵收」開發方式，無論在基地條件、政府投入之開發經費及公共設施取得等各方面均有極大差異。且又因屬山坡地及農業用地變換使用，故申請開發使用時，尚須適用「農業用地變更回饋金撥款及分配利用辦法」及「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」規定將依開發面積或變更面積分別課徵 5%或 6%~12%土地公告現值之回饋金，換言之，申請開發時依前述規定即將課徵 11%-17%土地公告現值回饋金，此一比例之回饋金對照其開發使用性質未變更、強度未增加且屬地區農民小規模開發而言，其負擔開發成本已相當高，倘再課徵其他回饋金，恐將影響農民開發意願。</p>
<p>其他建議：有關回應處理情形補充資料建議以說明主要計畫應表明事項為主，相關細節書面資料則建議納入計畫書附件，供委員會審議參考，以資簡明。</p>	<p>遵照辦理。</p>

第 4 案：基隆市政府函為「擴大暨變更基隆市中山、安樂及八斗子地區都市計畫（部分非都市土地為海堤用地；部分變電所用地為社教機構用地，部分公園用地為社教機構用地、海堤用地，部分社教機構用地為海堤用地）案」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 96 年 3 月 27 日第 340 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 96 年 5 月 9 日基府都計貳字第 0960037405 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 10 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除變更內容綜理表編號變 2（變更公園用地為社教機構用地，面積 0.1601 公頃），請補充說明其必要性及該地區公園綠地服務水準，納入計畫書規定外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 5 案：基隆市政府函為「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（東區）」、「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（西區）」、「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（南區）」及「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（中心區）」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 94 年 6 月 24 日第 334 次、94 年 7 月 26 日第 335 次、94 年 10 月 7 日第 336 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 94 年 11 月 1 日基府都計壹字第 0940124329 號函、95 年 3 月 23 日基府都計壹字第 0950032030 號函、95 年 3 月 28 日基府都計壹字第 0950034228 號函及 95 年 7 月 27 日基府都計貳字第 0950087173 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮委員正民、楊委員重信、歐陽委員嶠暉、洪委員啟東、賴委員碧瑩等 5 人組成專案小組，並由馮委員正民擔任召集人，復於 94 年 12 月 8 日（東區）、95 年 4 月 11 日（東區）、95 年 4 月 18 日（西區）、95 年 4 月 26 日（南區）、95 年 5 月 23 日（東區、西區、南

區)、95 年 8 月 16 日(東區、西區、南區)、95 年 8 月 28 日(中心區)、95 年 9 月 1 日(東區、西區、南區)、95 年 9 月 18 日(中心區)、95 年 9 月 25 日(東區、西區、南區)、95 年 10 月 16 日、95 年 11 月 9 日(中心區)、95 年 11 月 29 日、95 年 12 月 26 日、96 年 1 月 23 日、96 年 5 月 18 日(東區、西區、南區、中心區)召開 16 次專案小組會議，獲致具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見(如附錄)通過，並退請基隆市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、逕向本部陳情意見：張家馨君 96 年 6 月 5 日列席本會說明，陳情變更基隆市信義區基瑞段 606 地號都市計畫保護區及同區、段 578-1 等 8 筆地號非都市土地之山坡地保育區，請於辦理都市計畫通盤檢討時，准予變更為工業區，以達地盡其利之目的乙案，併本會專案小組審查意見三、「逕向本部陳情及相關機關意見」- (一) 東區編號 12，同意依基隆市政府意見【未便採納(北側工業區多未開發，陳情人若確有開發計畫，得檢具詳細開發計畫另案依都市計畫法定程序辦理)】辦理。

二、變更內容綜理表（中心區）：

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見	本會決議
57	祥豐街東側	53,925	住宅區	公園（歷史風貌）	為維持住宅區安全，建議軍方遷移且保留原建築物作為歷史風貌公園（依彈藥庫使用且為公有土地範圍變更）	依地籍及住宅區範圍變更（免分割）	建議照案通過，惟應俟國防部有具體搬遷計畫或已搬遷後，再依法辦理公園用地取得與闢相關事宜。	本案除因應國防設施實際使用需求，請於計畫書增列「得繼續為原來之使用」外，其餘准照本會專案小組審查意見通過。
67	基隆憲兵隊	1,862	商業區	機關用地	配合市政府發展需求，原憲兵隊宜遷移他處	供市政府使用	本案除請補充土地為公有外，其餘建議准予通過。	本案除為保留彈性，有關機關用地指定「供市政府使用」乙詞，請予以刪除外，其餘准照本會專案小組審查意見通過。

【附錄】 本會專案小組審查意見

本專案小組歷次審查意見業經基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計貳字第 0960074787 號函送計畫書配合修正（處理情形對照表如附件），建議除下列各點外，其餘准照該府上開號函送修正計畫書、圖通過。

一、整體發展：有關本次通盤檢討目的、計畫目標、發展課題與對策、全市與各分區發展構想（包括土地使用、主要交通路網、開放空間規劃構想等），以及通盤檢討前後土地使用分區與公共設施用地面積增減情形等，請補充相關說明及圖表，提委員會議報告，以瞭解整體規劃方向與實質計畫內容

之關係。

二、變更及擴大內容綜理表：建議除下列各項變更內容外，其餘准照基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計貳字第 0960074787 號函送計畫書、圖通過。

變更編號	位置	面積(M ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
中-33	忠四路孝二路口	523	行政區	最高密度商業區	土地零星併鄰近使用變更	回饋捐地比例35%，應開闢設置街角廣場後捐予市政府，俟回饋後始得申請或變更使用	為避免爭議，案經市府列席代表建議維持原計畫乙節，同意依照辦理。
中-53	二信中學北側	2,128	保護區	中小學用地	配合現況依二信租用範圍且坡度平緩處變更為學校用地		本案經市府列席代表補充說明符合行政院核示私立學校籌設四項條件，建議除下列各點外，原則同意變更為私立學校用地。 一、請補充教育主管機關同意變更相關文件。 二、本案係保護區變更為私立學校用地，請將相關回饋措施，納入計畫書敘明。 二、本案如經本會審議通過，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
中-58	正榮街祥豐街口西南側	19,017	住宅區(附)	公園(歷史風貌)	建議軍方遷移且保留原建築物作為歷史風貌公園		本案因行政院海巡署與市府尚未協商取得共識，建議維持原計畫。
中-74	高速公路隧道口二側	3,057	高速公路	公園用地	改善基隆高速公路口景觀	二處	本案因市府與交通部(高公局)尚未協商取得共識，建議維持原計畫。
中-141	計畫人口		51.19萬	51萬人	依據都市發展修訂計畫人口		一、建議照案通過。 二、有關計畫人口不調整，係考量環境承載能力，且在不減少公共設施面積下，將有助於提升都市環境品質，請再補充相關說明，納入計畫書規定。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

三、逕向本部陳情及相關機關意見：詳下表，其中有關基隆市政府研提之建議事項，如經本會審決通過者，為避免產生規避基隆市都委會審議之嫌，建請將相關變更內容提請基隆市都委會審議或報告，以符都市計畫法定程序。

(一) 東區：

編號	陳情人及陳情事項	基隆市政府處理意見	本會專案小組審查意見
1	何春成君 94 年 12 月未署日期陳情基隆市信義區深澳段 683、684 兩筆地號土地，基於本申請基地位於深澳坑計畫道路邊緣，由於近年來基隆市人口增加，對住宅區需求與日俱增，且深澳坑派出所早已建築完成，政府應體恤民苦，將未使用之機關用地變更為住宅區，以期整體發展乙案。	未便採納(深澳坑派出所所在之機關宜歸入細部計畫之機關，俟細部計畫通盤檢討時考量得作其他鄰里性機關使用)	本案建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。
2	賴鳳如君 94 年 12 月 21 日陳情為信義區深美段 376、377、379、380、381 地號等土地(新豐街路側，巴塞隆納住宅社區旁)，基於五期重劃區人口已達飽和、本基地交通便利、滿足住宅需求等因素，建議原都市計畫保護區請於擴大都市計畫辦理全市計畫通盤檢討時變更為住宅區，以期整體發展，繁榮地方乙案。	未便採納(坡度太大不宜變更為住宅區)(參後陳 143 案)	本案陳情人已列席本專案小組說明，建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。
3	李吳對君 94 年 12 月 29 日陳情將基隆市信義區深澳段 143 地號土地(面積約 3035 平方公尺)，基於下列理由，建議由保護區變更為住宅區乙案。 一、原土地使用分區劃編保護區多年，觀量環境，經濟演進升級，實無仍維持前劃編保護區之實質意義，順應時代進步，地方發展趨勢轉變劃編住宅區，以合時機同步躍昇新時代。 二、按鄰近住宅區用地，興建住屋林立，又人口倍數成長，交通便捷，水電系統，教育學校完善，本筆土地其地勢平坦，地質安全，環境優良，極適合變更劃編住宅用地。 三、次按政府為改善人民居住生活環境，促進土地利用及均衡發展，對土地使用作合理之規劃，並視實際經濟效益，既往或現在情況及預計未來發展通盤檢討，作必要之變更其使用，而達地盡其利繁榮發展。	未便採納(基地面積小且出入道路寬度僅四公尺，不適再增加住宅區發展)(參後陳 122 案)	本案陳情人(代理人：李錦燦)已列席本專案小組說明，建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。

	四、本土地 144 之 1 號原為萬源煤炭場，而 74 年作為汽車運輸業停車場在案，使用至今，請營建署通盤檢討時，請通知本人李吳對或代理人李錦燦到場說明。		
4	賴鳳如君 95 年 1 月 6 日陳情基隆市信義區深美段 376 等 5 筆地號土地由保護區變更為住宅區，請於都市計畫委員會審議時，准予列席參加乙案。	併編號 2 案	併編號 2 案
5	<p>林桂昌君 95 年 3 月 17 日陳情基隆市深美段 167、410、447 等三筆地號保護區土地（基地座落信義區美的世界住宅社區和五期重畫區之間，美的世界社區內教孝街通往五期重畫區之現有道路旁。），請於都市計畫通盤檢討時，予以變更為住宅區，使該土地能符合現況，以達地盡其利之目的乙案。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本申請位置現址為空地，夾於美的世界住宅社區和五期重畫區之間，其都市計畫分區為保護區。 2. 本案所提變更位置，其中間適有 12 米都市計畫道路通過（本段尚未開闢），自深澳坑路經由美的世界住宅社區通往五期重畫區，再連接至北寧路。 3. 依本地區目前房屋建築之發展已趨飽和，而本基地土地介於該兩社區之間，其地勢因周邊現有建築而為一窪地，在都市計畫道路開闢時，勢必順該兩區之高程來將土地填高連接該兩社區。 4. 請於都市計畫辦理全市計畫通盤檢討會議時，准予將前述地號土地之保護區變更為住宅區，以符合目前該土地之使用現況並達地盡其利之目的。 5. 為期能對本案補充敘述更清楚，請於貴署辦理都市計畫委員會審議時，准予列席參加。 	未便採納(基地面積小且道路尚未開闢，不適再增加住宅區)	本案陳情人已列席本專案小組說明，建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。
6	董益農君 95 年 3 月 20 日陳情將基隆市中正區長潭段 1126、1127 地號土地，由住宅區變更為商業區，以利該地區繁榮發展，促進都市更新乙案。	不予處理(本案併配合海科館發展另案整體檢討鄰近土地使用分區案內檢討)	本案陳情人已列席本專案小組說明，建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見併鄰近地區發展整體考量，並請該府妥予向陳情人溝通說明。
7	基隆市政府 95 年 4 月 17 日基府地劃壹字第 0950042463 號函為「基隆市中正區八斗子（調和段 493 等地號土地）自辦市地重劃案」，建請對於該擬重劃地區不宜再作變更	—	本案土地於本通盤檢討案未變更都市計畫，所提意見已採

	乙案。		納辦理。
8	<p>基隆市政府文化局 95 年 7 月 7 日申請書：</p> <p>一、申請位置：基地座落於信義區槓子寮砲台，由立德路進入深澳坑路 7 巷往槓子寮砲台方向，沿道路兩旁及槓子寮砲台周邊。</p> <p>二、建議變更內容：信義區深美段 1 部份、1-2、4、4-12、4-13、4-14、4-15、4-16、4-17、4-19、7-1、7-2、7-3、7-4、7-5、7-6 等 16 筆地號，原都市計畫為保護區。信義區深美段 2-1、2-2、2-4、2-5、2-6、2-7、9-1、10、11-1、11-2、13-1、13-2、14-1、14-2、15、15-1、15-2、15-4、15-6、15-7、15-8、15-12、15-13、16、22、23、24、25、26、26-1、27-1 等 31 筆地號及中正區祥豐段 23-10 地號，原都市計畫為古蹟保存區。</p> <p>三、說明：</p> <p>(一) 本申請基地原古蹟保存區，於民國 90 年都市計畫經內政部核定（中華民國 90 年 11 月 16 日台 90 內營字第 9016229 號函），經基隆市政府進行樁位測定及地籍分割等過程後，發現有將私人土地劃入古蹟保存區範圍內及應劃入的土地漏掉。為彌補上述錯誤，煩請同意辦理此次變更。</p> <p>(二) 為祈管理單位能有妥善及適當之管理，並符合都市計畫使用分區之精神。懇請鑒核，准予將前述地號土地依所需求作變更。</p>	同意採納變更範圍，惟配合全市統一名稱將古基保存區名稱變更為文化資產保存區(配合實際執行需求)	<p>本案係配合古蹟保存範圍與都市計畫相符，經基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計貳字第 0960074787 號函送修正計畫內容，依古蹟保存範圍修正變更計畫內容，建議同意依照辦理。</p>
9	<p>基隆市政府 95 年 7 月 20 日基府都計貳字第 0950080814 號函為八斗子漁港特定區內倉儲區，經該府於 95 年 6 月 15 日邀集中油公司及相關單位開會研商，經討論為使該基地能有更多彈性之使用，決議倉儲區變更為「公園兼兒童遊樂場用地」，惟中國石油股份有限公司油品行銷事業部基隆儲運處 95 年 7 月 12 日基行政字第 0950002309 號函說明二：「有關本變更案，請貴府同意自本次通盤檢討時惠予撤案，暫維持原編定之倉儲區，俟海科館整體發展規劃再一併檢討。」，請併案審議乙案。</p>	建議依會商結論辦理	<p>本案基於地方發展需要，建議依基隆市政府與中油公司 95 年 6 月 15 日研商會議結論，變更為「公園兼兒童遊樂場用地」。案經經基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計貳字第 0960074787 號函送修正計畫內容，同意依照辦理。</p>
10	<p>簡德發君 95 年 8 月 4 日陳情為申請基隆市信義區深美段 48,50 等二筆地號，都市計畫保護區，請於辦理都市計畫通盤檢討時，予以變更為住宅區，以達地盡其利之目的</p>	未便採納(基地面積小 626 平方公尺且未連接)	<p>本案建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意</p>

	<p>乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、本申請位置現址為空地，位於信義區五期重畫區內，其都市計畫分區為保護區。</p> <p>二、本案所提變更位置，面臨五期重畫區規畫之 6 米都市計畫道路，其周邊土地已陸續興建民宅。</p> <p>三、依本地區目前房屋建築之發展已趨飽和，而本基地土地地勢平緩，無需大動土木。</p> <p>四、請於都市計畫辦理全市計畫通盤檢討會議時，准予將前述地號土地之保護區變更為住宅區，以達地盡其利之目的。</p>		<p>見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。</p>
11	<p>台北聖城事業股份有限公司 96 年 2 月 2 日陳情為申請信義區基瑞段 607 等 24 筆地號土地原都市計畫為保護區及非都市土地之墳墓用地、農牧用地、交通用地及一筆地類暫未編定，請於擴大都市計畫辦理全市都市計畫通盤檢討時，予以變更為墳墓用地。以落實政府地盡其用之良策乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、本申請基地共 24 筆土地，其中 607-1 為都市計畫保護區，607, 611, 613 等三筆土地為墳墓用地，已供土葬及納骨塔使用。其餘十九筆土地為農牧用地、交通用地包含一筆(地號 623)地類暫未編定，大都被前開三筆墳墓用地所包圍，無對外連通道路，亦無作耕作之使用。</p> <p>二、本基地為本市山坡地平均坡度百分之十以下之平坦坡地。四周無住宅區使用，自然景觀優美，環境獨立，適宜為墓園使用之天然環境。</p> <p>三、本基地鄰近萬瑞快速道路交流道及基瑞路，交通便捷。清明節掃墓無塞車之苦。且土葬區開發已達飽和使用，為提供市民喪葬設施之現代化，宜闢建安全、衛生、維護自然景觀，便於管理之納骨寶塔等設施。</p> <p>四、申請人所有之地號土地，基隆市信義區基瑞段 607、607-1、611、613、621、626、623、806-1、811，亦建請將同區段 608、609、610、614、615、616、617、618、619、620、622、624、625、728、758 等 24 筆地號土地，請 鈞府依據地方實際需要使用情形，准予辦理；原都市計畫保護區及非都市土地之墳墓用地、農牧用地、交通用地包含一筆(地號 623)地類暫未編定</p>	<p>未便採納(非都市土地已大部分編定為墓地，餘零星土地得依非都市土地變更編定申請變更編定為墳墓；都市計畫保護區面積小僅 492m²建議維持保護區作從來之使用)</p>	<p>本案建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。</p>

	等土地，變更為墳墓用地，促進地方經濟上之發展，作土地有效合理使用，以落實政府地盡其用之良策為禱。		
12	<p>張家馨君 96 年 4 月 25 日陳情變更基隆市信義區基瑞段 606 地號都市計畫保護區及同區段 578-1 等 8 筆地號非都市土地之山坡地保育區，請於辦理都市計畫通盤檢討時，准予變更為工業區，以達地盡其利之目的乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、基地原有所有權總面積 89146M²，道路系統係由深澳坑路由山坡地保育區經過都市計畫保護區，進入乙種工業區，為一完整基地，但所有權範圍內因是政府劃設「東西快速公路萬里瑞濱線，深澳坑道新建工程（第一階段，萬瑞快速公路至深澳坑路）基地南側劃過，使基地一分為五，破碎不整，且影響工業區連外道路系統，須做調整。</p> <p>二、因工業區所鄰產業道路邊坡陡峭無法進出，須仰賴山坡地保育區及都市計畫內保護區，始能進出及西側台北聖城已編定完成之墳墓用地，剩餘之保育區僅為 26207.89 平方公尺，保護區僅為 20543.460 平方公尺，須與同屬所有權之工業區整體使用，及冊有道路系統併列入公共設施供區域人、車通行之必要，變更為部分為道路用地。</p> <p>三、事業及財務計劃：本變更範圍內，所有道路系統除公共工程路權外工程費用全數由申請人自行負擔，主要幹道並開放公眾通行。</p>	未便採納（北側工業區多未開發，陳情人若確有開發計畫，得檢具詳細開發計畫另案依都市計畫法定程序辦理）	本案建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。

（二）西區：

編號	陳情人及陳情事項	基隆市政府處理意見	本會專案小組審查意見
1	基隆市政府 95 年 6 月 8 日基府都計貳字第 0950062919 號函檢送基隆市議會第 16 屆第 1 次定期會宋議員瑋莉建議將中和路 168 巷 13 弄 37 號前台電變電所預定地變更為停車場。以維護居民生命安全乙案。		本案係原計畫已劃設供鄰近社區使用之變電所用地，台電公司已有興闢計

2	基隆市政府 95 年 8 月 4 日基府都計貳字第 0950083965 號函為該市中山區公所建議將該區和慶里內台電變電所預定地變更為停車場及其他空間使用，以維護當地居民身體健康及解決該里長期停車問題乙案。		畫，建議維持原計畫，請台電公司繼續向陳情人溝通說明。至於本案變電所用地建議以多目標方式提供停車空間，開放供當地社區居民使用。
3	黃重順先生 95 年 12 月 15 日陳情基隆市安樂區代天府段 133、133-6、134、135、161、162-5、163、164-1、165、178、180 等 11 筆地號土地，比照鄰地（幸福水泥公司）變更為住宅區及道路用地等乙案。	未便採納(坡度太大不宜變更為住宅區)	本案建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。
4	陳再興君等 96 年 3 月 7 日陳情將近情人湖入口處，即基隆市安樂區情人湖段第 27、28、29、29-1 地號等土地，變更為與連接鄰近分區使用相同為遊樂區，還地於民，解決多年紛爭乙案。	一、本陳情範圍係私有地，同意併鄰近變更為遊樂區。 二、回饋捐地比例 10%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用。	本案建議併入市府刻正辦理之情人湖風景遊憩特定專用區變更都市計畫案內整體考量規劃。

(三) 南區：

編號	陳情人及陳情事項	基隆市政府處理意見	本會專案小組審查意見
1	同誠興農企業股份有限公司 95 年 4 月 17 日陳情本土地奉基市府兩度核准經多年開發已告完竣，現為平坦良好地帶，合乎基市府規定保護區變更為（限制發展區）條件，懇請 鈞部賜准辦理變更以上用地，本公司等願遵照（限制發展區）規定回饋細則辦理，配合基隆市發展，以免浪費土地資源乙案。 說明： 一、為本次基隆市辦理擴大暨變更主要計劃通盤檢討案，基市府明訂：都市計劃保護區變更為（限制發展區）回饋規定細則民等土地均合乎以上條件願遵照辦理。 二、本公司暨股東共有於基隆市暖暖區暖暖段 240-1、	未便採納(基地由保護區申設「運輸業停車場」變更地形後，不宜再申請變更為住宅區)(參後陳 173, 213 案)	本案陳情人已列席本專案小組說明，建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。

	<p>248-1 等二十餘筆土地，位於暖暖東勢街中心地段，持有土地面積約計五、六公頃共壹萬壹仟餘坪，原為保護區低度山坡地，前曾以「運輸業停車場」名義申請開發經基市府轉奉上級核准，並於八十一年及八十五年由基市府兩度連續核發給整地雜項執照（附影本）參證，等經多年辛苦開發方於八十八年間始告完工，大部份平坦土地均已鋪設柏油路面（附現場照片可查証）。</p> <p>三、現因該暖暖區東勢街鄰近大樓林立，居民日增形成新社區，確已不宜於該區設置「運輸業停車場」，故迄今未蒙准予設立，將來更屬不可能允許設立，以免影響居民安寧。</p> <p>四、查民等經基市府兩度核准開發以上土地，不但花費數年辛苦心血，且耗資開發費新台幣數千萬之鉅，但將現今已開發完成之完美平坦土地，且均已鋪設柏油路面（附照片可查証）基隆市甚難覓得，既不能作原有規劃使用，如讓其長期荒廢閒置而不予利用，實為浪費土地資源。</p> <p>五、查基隆市臨海多山，百分之九十以上為山坡地，民等現今已開發完成之大面積平坦土地基隆市實難以覓得，且民等願遵照基隆市政府訂定：都市計劃保護區變更（限制發展區）回饋細則規定辦理，但一切得按基市府訂定條款及回饋細則規定辦理。</p> <p>六、本土地位於基隆市暖暖區東勢街十五公尺寬道路旁中心地帶，中山高速公路往基隆從暖暖叉道出口僅五分鐘到達本址，交通便捷，環境寧靜。最符合成為高級住宅社區，台北東區到達上址車程不及三十分鐘，且屋價低廉，當可吸納台北東區上班族群進住，提高暖暖住的品質，增進基隆市之繁榮。</p> <p>七、懇請 鈞部體卹民等費時數年心血，耗資開發費數仟萬元鉅款，這已開發完美土地迄今已閒置多年，應予珍惜，懇請 鈞部檢討本案時乞予併入於本次基隆市政府辦理擴大暨變更主要都市計劃通盤檢討案併案檢討，民等並願遵照（限制發展區）土地變更回饋細則規定變更為住宅區，而使該地區成為基隆市最高級住宅區，為禱。</p> <p>八、敬請 鈞部主管單位賜准民等代表有機會列席報告詳情，讓各委員更能了解實況，實感德便。</p>		
--	--	--	--

2	<p>劉仁宗先生 95 年 4 月 20 日陳情基隆市暖暖區暖暖段暖暖小段 276、277、278 等三筆地號機關用地及道路用地，自民國 67 年參與基隆市政府土地重劃，被劃定為機關用地已逾 22 年，至今一直未能徵收使用，嚴重影響個人權益，且基隆市暖暖區公所表示目前無開闢計畫及編列相關經費預算，基隆市政府既無使用需求，請於擴大都市計畫辦理全市都市計畫通盤檢討時，予以變更為商業區或住宅區，以期該區域能整體發展，繁榮地方，並陳情列席會議說明乙案。</p>	屬暖暖重劃區細部計畫內容，併暖暖通盤檢討案辦理(參後陳 132 案)	本案建議依基隆市政府處理意見，於該地區細部計畫整體檢討考量。
3	<p>王英昱、高永豐及李福順等 3 人 95 年 10 月 12 日陳情基隆市七堵區大華段 1507-1、1506-4、1675-5 及部份 1481 等四筆地號土地（基地座落七堵火車站隔光明路之對面），都市計畫停車場用地，請於辦理都市計畫通盤檢討時，予以變更為商業區，以達地盡其利之目的乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、本申請位置東南側臨 11 米計畫道路之光明路左側臨 4 米計畫道路之南興街 11 巷，隔光明路對面為七堵火車站，其都市計畫分區於 63 年主要計畫即編訂為停車場用地。所含蓋土地為七堵區大華段 1506-4，1507-1，1675-3 和部份 1481 等 4 筆地號。</p> <p>二、本案所提變更位置，雖被編定為停車場用地；但至今未被徵收使用，以致土地未能運用。且本申請位置西南側延光明路約 60 公尺處，已設有停車場用地；並興建有開元停車場。另外七堵火車站也已做市地重劃，適在本基地之正對面規劃有停車場用地。</p> <p>三、該地區既已設有停車場；又規劃新停車場，應已滿足當地需求。而長年未徵收民有土地，令民雖有土地確無法妥善運用；徒浪費土地資源。</p> <p>四、申請人所有土地地號為大華段 1507-1，其餘地號土地，亦建請於都市計畫辦理全市計畫通盤檢討會議時，准予將前述地號土地一併變更停車場用地為商業區，以達地盡其利之目的。</p>	未便採納(歸屬細部計畫之停車場，錄案供辦理細部計畫通盤檢討時參考)	本案建議依基隆市政府處理意見，於該地區細部計畫整體檢討考量。
4	<p>華新行實業股份有限公司 95 年 10 月 25 日陳情基七堵區五堵段下坡小段 368、87-1 地號等二筆石油專業工業區（基地座落五堵實踐路五堵貨櫃專用道中國石油公司石門供油服務中心裝車場大門旁邊）檢討變更為農業區，以達地盡其利乙案。</p> <p>說明：</p>	中油確無使用計畫，同意併西側使用變更為農業區，未來得併西側農業區依「都市計畫農業區變更使用審議規範」	本案建議依基隆市政府處理意見，變更為農業區，案經基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計貳字第 0960074787 號函送

	<p>一、本申請位置(前述二筆地號)東南側臨 20 米計劃道路之實踐路(五堵貨櫃專用道)，其都市計畫分區於 63 年 3 月 8 日主要計畫公告編訂為石油專業工業區；74 年 8 月第二次通盤檢討及 86 年第三次通盤檢討均為石油專業工業區。</p> <p>二、本案所提擬變更土地，雖被編定為石油專業工業區且歷經 32 年；但迄至今中國石油公司未曾洽購使用，以致該土地受限荒廢未能運用。且該公司亦具文說明「無擴建或洽購計畫」，顯見該二筆土地並無劃歸石油專業工業區供石油專用之必要。</p> <p>三、石油專業工業區係屬特定用途使用，既中油已表明無需使用該二筆土地，即已無供石油專用之需要，而長年未洽購使用民有土地，令民雖有土地卻無法妥善運用；徒浪費土地資源。</p>	變更使用	修正計畫內容，，同意依照辦理。
--	---	------	-----------------

(四) 中心區：

編號	陳情人及陳情事項	基隆市政府處理意見	本會專案小組審查意見
1	<p>彭賢妹君等 95 年 8 月 3 日陳情為申請基隆市安樂區觀音段 695 等 6 筆地號，695-1、696-1、697-1 三筆地號土地原都市計畫為計劃道路，請時以實際現況變更為住宅區，另同地段 695、696、697 三筆地號土地原都市計畫為住宅區，請以實際現況變更為道路用地，請於擴大都市計畫辦理基隆市都市計畫通盤檢討利之目的乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、本基地於民國七十年編定安樂市場週圍都市土地，將安樂區觀音段 695-1、696-1、697-1 等三筆土地劃定為道路地至今，且未開闢及徵收，而鄰地 695、696、697 等三筆土地劃定為住宅區，然該地自日據時期作為公眾通行之既成巷道至今。</p> <p>二、基隆市規劃多年來，既無開發用地之需要，懇請將 695、696、697 等三筆土地通盤檢討變更為道路用地；另 695-1、696-1、697-1 等三筆土地應回復為住宅區才符合現況，以達地盡其利之目的。</p>	未便採納(6M 道路歸入細部計畫道路-獅球嶺，錄案供辦理細部計畫通盤檢討時參考)	本案建議依基隆市政府處理意見，納入該地區細部計畫案內檢討辦理，並請該府妥予向陳情人溝通說明。
2	<p>基隆市政府 95 年 8 月 9 日基府都計貳字第 0950092705 號函轉台灣省基隆市私立聖心高級中學 95 年 7 月 13 日聖中總字第 0950701301 號函陳情該校因校務發展需要暨土地使用之完整性，擬請將該校購買之基隆市中山區</p>	<p>一、陳情範圍中榮華段 541 地號為學校用地(私立聖心商工用地)，餘四筆土地原計畫為保護區。</p> <p>二、本次依市都委會</p>	本案陳情人已列席說明，經市府依行政院核示私立學校籌設四項條件查

	<p>榮華段 3-2、541、541-1 三筆地號土地及該校原有之 4、5-4 二筆地號土地變更為「私立聖心學校用地」乙案。</p>	<p>決議變更範圍(詳變更77案)包含前述陳情之四筆保護區及一筆該校所有(5-5地號)之住宅區。</p> <p>三、原學校用地(私立聖心商工)及本次變更範圍變更為私立聖心學校用地。</p> <p>四、將另補附教育主管機關同意變更函。</p>	<p>核，以及以 96 年 4 月 27 日基府都計貳字第 0960074787 號函送修正計畫內容，建議依照辦理。惟請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>
3	<p>財團法人台灣省基隆市靈泉禪寺 95 年 8 月 15 日基市靈泉寺字第 09505051 號申請書，陳情：為該法人靈泉禪寺基址境內土地分區使用問題，申請惠予於『擴大暨變更基隆市主要計畫通盤檢討案-中心區』中檢討調整之申請訴願。</p> <p>說明：</p> <p>一、該法人靈泉禪寺基址境內部份土地(面積約15公頃)，於民國85年冬經同意由「公園」用地變更為「保存區」，嗣後於86年元月間，經基隆市政府公告完成程序在案。</p> <p>二、茲因原核准變更範圍中，包夾29筆細長之國有地與未登錄地(詳表1區內國有土地清冊與地籍圖)(略)，經本法人於86年8月申請登錄後，竟仍編定為「公園」用地，致使該法人所屬之保存區土地，因該土地之登錄而遭分割，造成土地使用之不完整性。且該未登錄土地，大部分原為本寺於古代自行開闢之人行步道，為使土地使用分區之一致性與合理性，請求將此29筆土地一併劃定為「保存區」，以利本法人淑世善群宗旨之建設。</p> <p>三、該法人靈泉禪寺基址境內所有之土地總計157筆，面積245,942m²(詳表2本法人所屬土地清冊)，原有土地之使用分區包括保存區(約150,960m²)、公園用地(約91,545m²)、道路用地(1,767m²)、非都市土地(約1,670m²)，今請求除原有道路用地外，將其它全部劃定為「保存區」(詳變更內容示意圖)(略)，以還該法人靈泉禪寺所有寺址土地自主權之完整，而利符合該法人社教公益之策劃與推展。</p>	<p>一、靈泉禪寺陳情範圍內原於保存區範圍內所夾雜之公私有公園用地建議變更為宗教專用區，並由靈泉禪寺取得土地所有權或使用權。</p> <p>二、擬擴大之公園部分邀請財團法人台灣省基隆市靈泉禪寺與會說明。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，併變更內容明細表變更編號 22 案辦理，陳情人建議事項已有考量。</p>

4	<p>有關基隆市政府都市發展局 95 年 8 月 22 日基府都計壹字第 0950098237 號函為張世明君等 95 年 1 月 28 日陳情基隆市中山國中對面前大武崙道路建設工程案，其中文明路拓寬工程局部縮減道路寬度（由 15 公尺寬縮減為 12 公尺寬或避免拆除民房）乙案。</p>	<p>未便採納（維持情人湖聯外交通需求）（參後陳 224 案）</p> <p>一、文明路於 65 年都市計畫劃設 20 公尺寬，復於 72 年通檢時縮減為 15 公尺寬；另為連繫大武崙漁港及澳底漁村交通，於 72 年增設後段大武崙 10 公尺道路。</p> <p>二、本項工程已於 85 年依都市計畫寬度 15 公尺理徵收相關程序完妥，部份未領補償費業已提存法院在案，年限將屆，逾期將充公；另於 10 月 11 日於本市中山區公所召開協調會，請拆遷戶準備領款資料由本府工務局協助領取該提存款，預計 95 年 12 月底前完成相關拆遷事宜。目前工程建設全線已完成約 40%，全部工程預計 96 年 2 月底全部完成。</p> <p>三、上述拆遷戶均屬道路用地，係早期存在之建築。</p> <p>四、本道路係配合外木山景觀休閒道路，假日車流量極大，文明路段係唯一出入口，且末段尚有集合住宅，且已近完成徵收作業並已進行相關工程作業中，故該道路應一次拓寬為 15 公尺。</p>	<p>本案陳情人已列席說明，依基隆市政府處理意見，陳情路段仍有維持 15 公尺寬計畫道路之必要。至於本案道路工程是否可避免拆除民房乙節，涉及都市計畫執行事項，轉請市府參處，並請市府妥予向陳情人溝通說明。</p>
---	--	---	---

5	<p>台灣電力股份有限公司 95 年 8 月 24 日電發字第 9508-0981 號函建議下列事項：</p> <p>一、擴大內容綜理表編號 3「非都市土地變更為電廠專用區」：</p> <p>(一) 該土地係台電公司協和發電廠建廠之初(民國 60 年間)築堤填海之新生地，目前供作該廠 4 部機組廠房使用。</p> <p>(二) 依市府規劃納入都市計畫管制後，需劃設公共設施比例 30%，折算代金以公告土地現值加 4 成計算，應於核定前半年內繳納，否則得恢復原分區。</p> <p>(三) 按該等土地面積計 57,978 m²，如依本年度公告現值 6,400 元/m²計算，本公司必須繳納代金高達 155,844,864 元 (57,978 m² *6,400*0.3*1.4)。</p> <p>(四) 惟查上開土地四周環山、一面向海，除供既有電廠及其相關設施使用外，並非從事其他高強度或非電廠設施之使用，亦不會造成鄰近之交通衝擊或其他公共設施負擔等之外部成本。</p> <p>(五) 建請規劃為「電廠用地」，並請刪除備註欄相關公共設施負擔，以符公允。</p> <p>二、變更內容綜理表編號 93「電廠用地變更為道路，道路變更為電廠專用區」：</p> <p>(一) 本基地毗鄰土地均為「電廠用地」，如僅變更道路為「電廠專用區」將與週遭其他土地使用分區不同。</p> <p>(二) 台電公司為因應國營事業民營化、多角化經營需求，相關電業用地將朝變更為「電力專用區」檢討規劃，但考量現行都市計畫相關法規尚未規範其土地使用管制內容，故建請現階段仍維持「電廠用地」名稱，俾資一致。該公司未來當配合民營化推動時程，再適時洽請基隆市政府協助辦理專案變更事宜。</p> <p>三、變更內容綜理表編號 127「電廠用地變更為電廠專用區」：</p> <p>(一) 本項變更計有 5 處，其中一處係台電公司油槽所在，基於如上述(二)之理由，建請仍維持為「電廠用地」。</p>	<p>一、建議事項一併擴大內容明細表編號 3 案。</p> <p>二、建議事項二及三併變更內容明細表編號 93 及 127 案。</p>	<p>併擴大內容明細表編號 3、變更內容明細表變更編號 93 及 127 案辦理。</p>
---	--	--	---

	(二) 另餘 4 處係位於油槽外之區域，為基隆市政府開闢道路徵收後之畸零地，台電公司無法整體使用，建請變更為「道路用地」，以符實情。		
6	<p>耕莘護理專科學校 95 年 8 月 25 日為申請基隆市仁愛區德厚段 825-5 等 31 筆地號土地原都市計畫為保護區及機關用地，及仁愛區南榮段 173-1 等 5 筆地號土地，原都市計畫為保護區。請於擴大都市計畫辦理全市都市計畫通盤檢討時，予以變更為私立耕莘學校用地及道路用地，以使本校土地使用能符合都市計畫使用分區之妥善及適當管理乙案。</p> <p>一、申請地號：基隆市仁愛區德厚段 825-5、880、880-1、880-2、881、901-1、902-2、904、904-2、907、908-1、909-1，（部份 308-21、825-9、900、900-1、901、901-2、901-3、902、902-1、902-3、902-5、902-6、902-7、904-1、906、908、909、909-2、909-3）及部份仁愛區南榮段 173-1、173-3、174-4、204-5 及「一筆未登錄土地」等地號，共 36 筆土地。</p> <p>二、申請位置：基地座落於仁愛區南榮路往台北方向，在八堵隧道前之道路右側巷道（南榮路 200 巷）進入約 100 公尺距離即本申請位置。</p> <p>三、變更內容：申請位置仁愛區德厚段 880 地號土地，原都市計畫為保護區，同地段 825-5、880-1、880-2、881、907 及部份 904 等 6 筆地號土地，原都市計畫為機關用地。請於擴大都市計畫辦理全市都市計畫通盤檢討時變更為私立耕莘學校用地。另仁愛區德厚段 901-1、902、904-2 及部份 900-1、901-2、901-3、902-3、902-5、904、909-1 等 10 筆地號土地，原都市計畫為機關用地，同區段 902-2、908-1 及部份 308-21、825-9、900、901、902-1、902-6、902-7、904-1、906、908、909、909-1、909-2、909-3 等 16 筆地號及仁愛區南榮段部份 173-1、173-3、174-4、204-5 及「未登錄土地一筆」等 5 筆地號土地，原都市計畫為保護區。請於擴大都市計畫辦理全市都市計畫通盤檢討時變更為道路用地。</p> <p>四、說明：</p> <p>（一）該校原私立耕莘高級護理助產職業學校，在台北縣新店市現有校地僅約 2 公頃。自 90 年 8 月 1 日改制為私立耕莘護理專科學校後，急需本申請案</p>		<p>本案陳情人已列席說明，建議暫予保留，俟市府依下列各點辦理後，再行提會討論。</p> <p>一、有關變更為私立學校用地部分，經市府查核後，符合行政院核示私立學校籌設四項條件，原則同意變更，並請將教育主管機關同意變更文件、以及保護區變更應提供 17.5 % 公共設施或代金等，納入計畫書敘明。</p> <p>二、至於變更為道路用地部分，請市府與耕莘護理專科學校協商土地取得方式及實施進度。</p> <p>三、本案如經本會審議通過，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>

	<p>變更後進行校園規劃及開發。</p> <p>(二)本申請基地仁愛區德厚段 825-5、880-1、880-2、881、904、907 等 6 筆地號土地，為財團法人天主教會台北教區捐贈該校作為校地使用，總面積 5.3 公頃。</p> <p>(三)前述地號土地都市計畫使用分區為機關用地，不能做為學校使用，且該機關用地長期以來並無使用。土地一直荒廢，頗為可惜。且該區環境清靜、交通便捷，往市區或高速公路僅約 10 分鐘路程。若能做為校地使用，不但可解決該校校地不足之問題；同時也可為地方帶來繁榮。增加地方學生新的學習環境，而鄰近縣市學生也無交通困擾之問題。</p> <p>(四)為符合學校用地之都市計畫分區，擬申請將該原都市計畫保護區及機關用地變更為私立耕莘學校用地。</p> <p>(五)循現有巷道（南榮路 200 巷）規劃 8 米道路寬度，作為校地進出南榮路之通路，建請納入審議並准予變更為道路用地。</p> <p>(六)該校為期將來校地使用能有妥善及適當之管理，並符合校地使用之都市計畫分區。懇請 鑒核，准予將前述地號土地依所需求作變更。</p>		
7	<p>基隆市政府 95 年 9 月 5 日基府都計貳字第 0950104342 號函轉基隆市議會 95 年 3 月 23 日基會議三字第 0950000608 號函送該市議會第 16 屆第 1 次臨時會馬議員賢生、張議長通榮、詹議員春楊提議：「和一路二巷內土地劃為公園用地，已歷十餘年，是否適當？請市府重新檢討解編為住宅區，以利地區發展」乙案。</p>	<p>未便採納（土地公有，且為配合和平島整體遊憩發展，仍宜維持公園用地）</p>	<p>本案建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。</p>
8	<p>交通部基隆港務局 95 年 9 月 11 日基港工規字第 0950017096 號函對變更內容細表編號 5、6、49 及新增基隆港東防波堤水域建議案，建議內容如下：</p> <p>一、變更內容細表編號 5：為免因實際需要，必須於防波堤上設置建築物或其他構造物時，造成無法申請建造之虞慮，建請防波堤部分應維持為港埠用地。</p> <p>二、變更內容細表編號 6：該土地位處商港區域，該局規劃使用性質屬海上休閒遊憩使用，非屬一般遊樂區使用，本局已配合依基隆市政府辦理專案都市計畫變更中，擬歸類為港埠用地第二類使用。如變更為</p>	<p>一、建議事項一、二及三，併變更內容明細表變更編號 5、6 及 49 案。</p> <p>二、建議事項四同意將東防波堤劃設為港埠用地並配合修正水域範圍，請基隆港務局提供新增東防波堤位置及範圍圖</p>	<p>一、建議事項一、二及三，併變更內容明細表變更編號 5、6 及 49 案辦理。</p> <p>二、建議事項四，同意依基隆市政府處理意見二，將東防波堤劃設為港埠用地並配合修正水域範圍。至於</p>

	<p>遊樂區用地後與海上休閒遊憩使用性質不盡相符，且恐不符港埠營運使用，爰建請該區域仍維持為港埠用地。</p> <p>三、變更內容細表編號 49：圖上污水處理場劃設之區域，建請依實際修正縮減為基隆市政府向該局撥用之範圍。</p> <p>四、新增基隆港東防波堤水域建議案：該局東防波堤向北延建 200 公尺之工程，目前承作廠商正施工中，建議該處之擴大範圍，依附圖修改，以符實需。</p>	檔。	該防波堤位置及範圍圖檔，請交通部基隆港務局提供市府辦理。案經基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計 貳 字 第 0960074787 號函送修正計畫內容，同意依照辦理。
9	耕莘護理專科學校 95 年 9 月 13 日耕總字第 0950002126 號函陳情列席本會說明乙案。	—	本案陳情人已列席本專案小組會議說明。
10	基隆市政府 95 年 9 月 13 日基府都計貳字第 0950108518 號函檢送市民簡政良君陳情鴻良建設公司申請營利事業登記證，因為使用分區已變更為保護區，造成不能申請，建議將保護區變更為住宅區乙案。	同意採納(經查係屬合法建築，配合現況與地籍不符調整，面積約 331 平方公尺)	本案建議依基隆市政府處理意見辦理，並請將免回饋理由，納入計畫書敘明。案經基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計 貳 字 第 0960074787 號函送修正計畫內容，同意依照辦理。
11	基隆市政府 95 年 10 月 11 日基府都計貳字第 0950119252 號函建議該府安樂二期（安和一街四巷 55 號、六巷 104 號）及安樂一期（麥金路 443 號、461 號）旁，安國段 3-7、4-2、27 等地號土地，係當時建國宅時越界建築於保護區土地，建請變更為住宅區乙案。	同意採納(經查係屬合法建築，配合現況與地籍不符調整)	本案建議依基隆市政府處理意見辦理，並請將免回饋理由，納入計畫書敘明。案經基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計 貳 字 第 0960074787 號函送修正計畫內容，同意依照辦理。
12	臺灣基隆地方法院 95 年 10 月 19 日基院生總字第 0950001616 號函為該院治安法庭機關用地變更恢復為原都市計畫使用分區乙案請准納入「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案-（中心區）」審議乙案。		本案土地為國有，同意依臺灣基隆地方法院意見，檢討變更恢復為原計畫住宅

	<p>說明：該院於 82 年間為配合社會秩序維護法實施，依司法院頒布「籌設治安法庭簡易庭及普通庭用地取得原則」規定，申請個案變更臺灣省政府管有坐落於基隆市信義區福祿段 499 之 1 地號等九筆土地，作為籌設簡易法庭及法官職務宿舍用地，業經內政部 82 年 10 月 13 日台（82）內營字第 8289153 號函核定，於 82 年 11 月 14 日基隆市政府完成法定程序公告實施，列為機關用地在案，該院簡易庭暨法官職務宿舍，原計畫興建於上址基地，惟該用地後因申請撥用程序繁瑣，無法於短期間內取得，復經該院陳報上級機關，同意變更本計畫，本計畫相關預算改編於該院新建辦公大樓改建工程及併入六年法官職務宿舍計畫一併興建，此興建計畫工程均已完工使用，故該址土地並無再興建簡易庭暨法官職務宿舍計畫之必要，奉臺灣高等法院 87 年 12 月 11 日以（87）院仁總保字第 16812 號函轉辦理，撤回申請有償撥用上開土地，為此再申辦本項變更都市計畫，將治安法庭機關用地變更恢復為原都市計畫住宅區，並請於都委會審議時，准予列席說明。</p>		<p>區。案經基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計貳字第 0960074787 號函送修正計畫內容，同意依照辦理。</p>
13	<p>基隆市政府（工務局河川水道課）95 年 10 月 23 日基府工水壹字第 0950124449 號函建議為該市安樂區西定段（部分 323-1、326-5）及 326-1 等 3 筆地號（基地座落於安樂區，位於定國街 36 號附近空地靠西定河邊，即寶興橋與定國橋之間）原都市計畫住宅區，擬依現況變更為抽水站用地乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、西定河兩旁房屋緊鄰河岸建築，且地勢高低不平。而本申請基地位置一帶適處於低窪區，遇雨則排洩遲滯易淹水。故需設立抽水設施，以加速將該區雨水排入西定河內。</p> <p>二、為使用單位能有妥善及適當之管理，並符合都市計畫使用分區之精神。懇請 鑒核，准予將前述地號土地變更為抽水站用地。</p>	一	<p>本案同意依基隆市政府意見，變更為抽水站用地。案經基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計貳字第 0960074787 號函送修正計畫內容，同意依照辦理。</p>
14	<p>財團法人台灣省基隆市中華基督教浸信會榮光堂（董事長：劉青柳）95 年 12 月 20 日陳情基隆市仁愛段延平段 709 地號土地（基地座落於仁一路 297 號，中華電信股份有限公司右側）現行都市計畫為電信用地，請以實際現況變更回復為商業區，請於擴大都市計畫辦理全市都</p>	<p>不予處理（本案俟電信用地專案通盤檢討再行處理）</p>	<p>本案陳情人已列席說明，經中華電信股份有限公司列席代表補充說明無使用需求，建議變更回復</p>

	<p>市計畫通盤檢討時辦理，以符實情。</p> <p>說明：</p> <p>一、本基地原於民國 66 年間登記在案，因基隆市政府於 70 年編定為仁一路周圍都市土地，將本堂基地—仁愛區延平段 0709-0000 地號，由商業區變更為機關用地(供電信局使用)，並於 86 年再將機關用地變更為電信用地，迄今 20 餘年均未使用，且該公司現已民營化，不屬機關性質，應將本堂基地變更回復為商業區用地。</p> <p>二、基隆市規劃多年來，既無開發用地之需要，懇請將仁愛區延平段 0709-0000 地號土地，通盤檢討變更回復為商業區，俾符合現況之使用情形，以達地盡其利之目的。</p> <p>三、基於都委會審議時，准予由該堂派員列席說明。</p>		<p>為商業區，並請將免回饋理由，納入計畫書敘明。案經基隆市政府 96 年 4 月 27 日基府都計貳字第 0960074787 號函送修正計畫內容，同意依照辦理。</p>
15	<p>徐文輝、徐文炳、徐文燦及徐陳春綢等 96 年 1 月 16 日陳情基隆市仁愛區南榮段 173-2、173-4、173-5、173-6、204-9 及部分 85-5、172-1、173-1、174-4、204-5、207、一筆位登錄地號土地等 12 筆保護區土地(基地座落面臨 26 米寬之南榮路和南榮路 200 巷路口，適為南榮公墓入口之馬路對面)，請於辦理都市計畫通盤檢討時，予以變更為商業區，以符實際情況及達地盡其用之目的乙案。</p> <p>理由：</p> <p>一、基隆市仁愛區南榮路 196、198 號房屋，申請人自民國 57 年就購置至今作住家及商業用途，在 58 年設有經台灣省政府建設廳核准設立之三泰機械鑄造工廠有限公司登記在案；在 80 年間政府辦理拓寬台五線而徵收上開房屋部分地上物，經基隆市政府核准就地整建，於 82 年建築完工，而後房屋陸續有當舖業、汽車輪胎業、汽車材料百貨業、祭祀用品業、禮儀用品等行業經營。其 70 年間有關單位未充分考量該土地房屋之需要使用情形，及疏於徵詢陳情人意見下，即草率的由未設定區變更為保護區，使得經營行業處處設限，老舊建築物亦無法改建、增建，扼殺了土地發揮之最大潛能，屬未地盡其用。</p> <p>二、上開房屋面臨 26 米四線道寬之道路，且位於台五線交通要道上，是南北往來之縱貫線，交通動線四方八達，現況商業發展要件足夠，如劃定為保護區，復使土地房屋無法合理使用，未能悉符土地經濟效用。</p>	<p>未便採納(鄰近地形坡度大，並考量鄰近地區發展，尚未有立即增加商業區之需求，建議目前仍維持保護區)</p>	<p>本案建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。</p>

	<p>三、又上開房屋位於平地上及 26 米寬道路旁之周遭環境，更與「保護區」為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，未盡相符。現觀基隆市土地，大都是山坡地，依山建築房屋居住使用而編定為住宅區或商業區比比皆是，而上開土地房屋編為保護區實為不當規劃。</p> <p>四、申請人房屋基地(地號：基隆市仁愛區南榮段 172-1、173-1、207、85-5、173-2、204-9 號)，係向財政部國有財產局所承租『附件 5』，劃為保護區後，國有財產局因受限於「國土復育策略方案暨行動計畫」規定，保護區內國有基地無法讓售於承租人，更屬不合時宜之設。申請人擁有上開房屋及承租基地已有數十年之久，因土地係租用，僅有地上權使用，地上房屋屬於不確定存在感，欲向金融機構融資貸款，全都四處碰壁。</p>		
16	<p>基隆市政府 96 年 1 月 22 日基府教國壹字第 0960062854 號函為「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）」案中中心區變更內容明細表編號 60、72 及 88 等 3 案。</p> <p>說明：</p> <p>一、經查旨揭變更編號 60 案擬將本市信義國中東側保護區變更為中小學用地，然該校認為該保護區東側、東南側及西北側皆有高 2 米以上之坡坎阻擋環繞，且目前前三戶民宅居住，而較平坦的地方該校規劃為戶外綜合球場，故建請僅就該校已規劃之球場範圍為變更區域。</p> <p>二、另旨揭變更編號 72 案擬將本市南榮國中東側住宅區變更為中小學用地，經查結果該校操場靠近圍牆部份土地亦屬住宅區，為期管用合一，建請僅將該校園牆內之住宅區變更為學校用地。而編號 88 弧形部份因不在該校用地範圍，建請劃歸為保護區，以符實需。</p>		併中心區變更內容明細表變更編號 60、72 及 88。
17	<p>崇右技術學院 96 年 2 月 13 日崇右總字第 0960000645 號函陳情為擴充該校校園，增加學生運動休閒場區與停車場區所需，建議將該校西南側公園用地及北側含夾雜零星國有地（係公園用地）變更為學校用地乙案。</p>	修正採納(配合現況暨學校使用需求依市都委會決議通過範圍將崇右技術學院西南側公園全部及崇右所有權範圍規則化[含夾雜零星國有地]變更為學	併中心區變更內容明細表變更編號 63。

		校，面積 10,252m ²)	
18	陳麗華君 96 年 4 月 10 日陳情基隆市信義區福祿段 927-10、927-17 地號學校用地，因該地址於 60 年 10 月 1 日已設立門牌、基地面臨 10 公尺以上道路（正信路），建議變更為住宅區，讓住戶有效使用空間及發展地方的美觀乙案。	<p>一、陳情土地為基隆市所有，惟基隆女高函示陳情範圍仍有使用需求，宜維持原計畫。</p> <p>二、為維護住戶權益，另請基隆女高補充具體實施度與經費。</p>	本案建議依基隆市政府處理意見辦理，即陳情人所提意見未便採納，並請該府妥予向陳情人溝通說明。
19	<p>基隆市政府 96 年 5 月 17 日基府警壹字第 0960041656 號函為申請安樂區麥金段 32、33 地號部分變更保護區為機關用地，請於「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」檢討時，予以納入，俾利安樂分駐所遷建使用乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、警察局安樂分駐所位於基隆市安樂區麥金路 125 號，配合安樂路、麥金路與果菜市場道路系統改善原機關用地無法使用，故需配合遷建他處。</p> <p>二、本案主要地號安樂區麥金段 33 地號位於安樂路二段安樂社區東北側近自強隧道，基地平坦且為基隆市政府所有，適合作為安樂分駐所遷建使用。</p> <p>三、又為配合基隆市火車站都市更新計畫，基隆市警察局第四分局中山派出所需遷移目前使用空間不足之第四分局廳舍辦公，另將第四分局合併安樂分駐所共同興建辦公廳舍，始能符合該區治安狀況需求。經計算辦公廳舍面積需求為 1,650 坪。案內麥金段 33 地號變更機關用地部分面積僅 1415 m²，不符需求（以機關用地容積率 250%計算），擬同時變更後方麥金段 32 地號面積約 735 m² 土地為機關用地以符需求。</p> <p>四、有關麥金段 32 地號權屬劉明信先生私有，與 33 地號同屬保護區，本案奉 核示通過後，由本局辦理徵收或價購。依基隆市地價評議委員會 96 年度以申報地價加 4 成計算本案徵收費用計新台幣 144 萬 600 元整，以編列預算或追加預算方式辦理。</p>		本案同意依基隆市政府意見，變更為機關用地。
20	基隆市政府 96 年 5 月 17 日基府都計貳字第 0960077459 號函檢送本市協和街末端主要計畫規定應另行擬定細部計畫地區擬解除限制之有關資料乙份，請惠予採納併入「擴大暨變更基隆市主要計畫通盤檢討案」內審議。		本案因案情複雜且未經基隆市都委會審議，建議另循都市計畫法定程序辦理。

<p>說明：該地區係於中山安樂及八斗子地區主要計畫第二次通盤檢討案內由倉儲區變更為住宅區，計畫書規定「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築」，因面積僅 0.72 公頃，倘依規定擬定細部計畫並不易配設公共設施，為利該地區土地開發利用，擬取消原限制條件，降低容積率為 120%。</p>		
---	--	--

四、計畫書應補充說明事項：

- （一）因應當前台灣地區人口高齡化及少子女化之趨勢，本通盤檢討案是否有具體因應措施或配合檢討變更事項，請納入計畫書敘明。
- （二）對於非必要之公共設施用地，如未來有檢討變更之需要，請於本通盤檢討案內補充相關說明，作為爾後變更都市計畫之參考依據。

五、後續辦理事項：

- （一）本通盤檢討案變更及擴大計畫內容，請市府查明後，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。
- （二）本案為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟基隆市都委會審定細部計畫後，基隆市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。
- （三）本案應於訂定主要計畫人口後，依照「都市計畫定期通

盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，如有不足，請研提具體處理措施或於細部計畫檢討時補足。

- (四) 因應本通盤檢討案內保護區變更後基地開發之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量最近幾年該地區災害歷史、地區防災計畫及都市景觀問題。
- (五) 各項變更都市計畫之開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。
- (六) 依計畫書表 10-4 公共設施用地取得實施進度與經費說明表，本通盤檢討案土地徵購補償費約 249 億元，請市府針對已劃設而未取得之公共設施用地，全面策訂其取得策略，依法編列相關預算，以維護土地所有權人權益。

附件 「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」內政部都委會專案小組東區第 9 次、西區第 8 次、南區第 8 次、中心區第 7 次審查會議紀錄處理情形對照表

審查意見	處理情形
<p>(一)全市綜合性意見：有關整體發展、計畫人口、土地使用分區、公共設施用地、都市防災、計畫書圖應修正事項等審查意見，經基隆市政府 95 年 3 月 23 日基府都計貳字第 0950032362 號函附資料補充說明（處理情形如附件一），建議除下列各點外，其餘補充資料內容請整合適度納入計畫書敘明。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關基隆市全市空間發展構想與各分區（基隆市東區、西區、南區、中心區）發展構想，其空間尺度應有不同層次，且各分區機能應能相互配合，並請納入後續都市計畫書、圖修正之參據。 2. 基礎分析資料目前僅統計至民國 85~88 年不等，請儘量更新至最近一年度。 3. 補充資料內有關使用管制計畫係屬細部計畫內容，非屬主要計畫內容，建議予以刪除，請基隆市政府本於職權另行依法自行核定。 4. 交通運輸：有關交通部運輸研究所所提下列各點意見，請市府檢討後納入計畫書敘明。 <ol style="list-style-type: none"> (1)本案現況交通量調查之數據為 10 年前之交通調查資料（基隆市政府 95 年 3 月 23 日補充資料 p. 23），資料過於陳舊，完全無參考價值，應予重新蒐集資料。 (2)基隆市市區道路交通問題嚴重，但對於市區街道之交通量預測卻僅有西定路、中正路與南榮路，似嫌過於粗略。 (3)有關道路系統之服務水準係使用全日容量與全日交通量評估（基隆市政府 95 年 3 月 23 日補充資料 p. 48-50），並不足以顯示真實的交通狀況與問題，應修正為上、下午尖峰時間之服務水準分析。 (4)本報告交通運輸實質計畫並未針對預測所得之交通問題進行改善（基隆市政府 95 年 3 月 23 日補充資料 p. 78），請重新修正。 5. 環境影響： <ol style="list-style-type: none"> (1)有關基隆市水源水質水量保護區之範圍，請以示意圖方式套疊於計畫書示意圖或計畫圖上，俾據以判斷其與土地使用計畫之關係。 (2)環境保護設施應以全市觀點合理整體規劃，其中污水處理應納入全市系統檢討規劃，不宜以單一開發案個別考量。 (3)水源水質水量保護區內土地應儘量低度利用及避免工業使用。 6. 回饋規定：有關基隆市都市計畫變更回饋規定原則（如附件二），除行政院農委會列席代表建議有關折算代金第 5 點，為使都市計畫與農業單位主管相關法令規定能有所銜接，建議增列「涉及農業用地變更者，應依農業發展條例第 12 條規定，將代金其中之二分之一撥交至基隆市農業 	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 詳計畫書第八章 p8-1~p8-14 2. 詳計畫書第三章 p3-1~p3-24 3. 已刪除 4. 詳計畫書第二章第六節 p3-18~p3-24、第五章第四節 p5-4~p5-8 5. <ol style="list-style-type: none"> (1)詳計畫書第六章第三節 p6-13~p6-15 (2)詳計畫書第四章第七節 p4-17~p4-19 (3)詳計畫書第六章第三節 p6-13 6. 詳計畫書第十章第九節

<p>發展基金專戶，專供農業發展及農民福利之用」乙節，同意依照辦理外，其餘原則同意依市府核議意見通過。</p>	<p>p10-27~p10-29</p>
<p>(二)分區發展構想及實質計畫：有關基隆市東區、西區、南區及中心區發展課題、對策、構想及實質計畫等相關內容，除交通部運輸研究所所提下列各點意見，請市府檢討後納入計畫書敘明外，其餘原則同意依基隆市政府 95 年 3 月 23 日基府都計貳字第 0950032362 號函附資料、該府於歷次專案小組會議分送補充資料（如附錄）及基隆市政府 95 年 7 月 27 日基府都計貳字第 0950087173 號函送計畫書內容通過，請補充納入計畫書敘明。</p> <p>至於本案中心區為全市人口集中及發展重心，請區分為港口鄰近地區及非港口鄰近地區，就空間發展願景、產業發展構想、都市防災計畫、分期分區規劃概念（如基隆港港埠地區另案辦理整體規劃，其餘地區先行檢討變更）、各港口碼頭功能定位、主要人流及物流動線示意圖、現況人口與計畫人口統計等，補充相關說明資料，提下次會議報告，以利各變更及擴大內容審查。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所提交通運輸系統各道路拓寬等計畫，均未考量交通需求提出，亦未說明其建設後對交通擁塞情形之改善程度（基隆市政府 95 年 3 月 23 日補充資料 p.109-110），應重新再檢討。 2. 有關補充意見中運輸系統分析之發展課題與對策，僅為綱要之陳述，請補充現況交通流量及變更後目標年之交通量預測（請均包含上午及下午尖峰）與容量變化，並評估上午及下午尖峰時段服務水準。 3. 請根據目標年預測交通服務水準情形，提出交通運輸實質改善計畫或交通衝擊減輕計畫，並請說明該計畫對週邊交通之改善情形。 4. 有關補充意見中運輸系統規劃構想，請補充評估所述各拓寬案對週邊交通之改善情形（請列表分現況及變更後目標年交通流量與容量加以分析），並補繪道路圖加以說明。 5. 請補充評估本案擴大暨變更前後週邊停車位供需評估，若不足，請補充具體之因應對策。 	<p>(二) 中心區構想詳計畫書第八章，交通詳計畫書第四章、第五章及第八章，停車檢討及因應對策詳計畫書第四章 p4-13</p>
<p>(三)計畫合理性：有關基隆市全市計畫人口數、各區分派人口數、每戶人口數與各變更內容之關係，應俟各區實質計畫及變更計畫內容初步審查確定後，由市府整合製作主要計畫書，再重新檢視計畫人口與變更計畫內容是否能相互配合，下次會議繼續討論。</p>	<p>(三)詳計畫書第五章第一節 p5-1、第八章 p8-4 及第十章第一節 p10-1</p>
<p>(四)相關審議規範及開發要點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基隆市政府為因應已不適合繼續作倉儲區使用之土地，研訂「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」（如附件三），除應先全面調查各該土地利用現況外，其適用範圍（全市倉儲區面積約 116.5353 公頃）請明確標繪於主要計畫圖上，並請將相關背景說明、區位適合變更理由及參考高雄市相關案例比較分析等，納入計畫書敘明。 2. 基隆市為配合未來發展之需，擬將全市轄區之土地納入都市 	<p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 詳第八章第三節 p8-11 及第九章 p9-48~p9-55 2. 詳計畫書第八章

計畫內予以有序之管理，申請依「除配合國家及地方重大建設外，原則上應暫緩辦理擴大及新訂都市計畫」執行要點規定，辦理擴大（全市轄區）都市計畫一案，前經行政院 83 年 12 月 2 日台 83 內 45197 號函同意依內政部研商會議結論辦理，有關基隆市政府為配合擴大都市計畫需要，研訂「住宅區（開發許可區）開發要點」（如附件四）（南區 539.7309 公頃）及「保護區（發展許可區）開發要點」（如附件五）（東區 41.5032 公頃、南區 4689.7016 公頃、中心區 486.0155 公頃，全市合計 5217.2203 公頃），經檢視後，基於下列各點理由，上開二開發要點建議予以刪除，其擬適用地區土地仍維持現行非都市土地使用管制，俟未來有實際發展需要時，另案依非都市土地使用管制或都市計畫法定程序辦理。

(1)依都市計畫法第 3 條規定，都市計畫係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃。本擴大都市計畫案無具體土地使用計畫，未來係由地主透過開發許可方式個別申請開發，類似現行非都市土地之開發方式，應無擴大都市計畫之必要。

(2)依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第 5 點：「1. 應依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布，及實際用地需求。2. 新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉（鎮、市）既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上。3. 新訂或擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有都市計畫之農業區或保護區。」規定，本擴大都市計畫案似不符合上開規定，現階段尚無實際都市發展需求。

(3)依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 27 條規定，保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定，本案擴大都市計畫部分之基地條件與鄰近原計畫保護區類似，且未來保護區變更涉及聯外道路開闢、主要計畫公共設施用地規劃、無法整體開發之剩餘地區如何處理問題，如訂定相關開發要點，可能衍生鄰近及其他縣市保護區土地主要求援例比照辦理，影響層面廣大。

(4)本案係配合目前非都市土地使用現況及考量地主權益而劃設，未來開發建築時仍應有相關回饋措施，惟本計畫案除部分聯外道路外，並未規劃其他公共設施，原有地主在未享有都市開發公共設施品質提升之情況下，不僅開發強度降低（以住宅區為例，本案劃設住宅區之建蔽率及容積率訂為 50%、120%，而原非都市土地乙種建築用地之建蔽率及容積率則為 60%、240%），且需負擔相關公共設施，未蒙其利先受其害，其合理性及公平性，有待商榷。

(5)本案採開發許可方式開發，除部分聯外道路外，並未規劃其他公共設施，有關公共管線系統（如自來水、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等）之需求，在未規劃相關公共設

<p>施用地前提下，各目的事業主管機關（構）是否同意配合設置亦未可知。</p> <p>(6)有關前開行政院 83 年 12 月 2 日台 83 內 45197 號函同意依內政部研商會議結論（如附件六）辦理，惟本擴大都市計畫內容未依上開會議結論檢討規劃。</p> <p>3. 為配合未來基隆市辦理擴大都市計畫，有關擴大都市計畫部分之都市發展願景、功能定位、分期分區發展構想，以及基隆市引進人口及產業活動之具體措施，請基隆市政府補充相關說明及以示意圖表示之，並請市府考量相關法規規定環境敏感地區或限制發展地區、山坡地使用限制（坵塊圖上平均坡度在百分之三十以上地區不得建築使用）、與都市發展地區之鄰近程度、地區防災計畫、主要計畫公共設施建設可行性，以及本通盤檢討案少數保護區可變更為都市發展用地之變更原則等因素，將擬擴大都市計畫部分，明確劃分為可發展區及限制發展區，作為後續辦理擴大都市計畫案之依據。</p>	<p>3. 詳計畫書第八章第四節 p8-12~p8-14</p>
<p>(五)變更及擴大內容綜理表：</p> <p>1. 東區變更及擴大內容明細表詳表一、二，西區變更及擴大內容明細表詳表三、四，南區變更及擴大內容明細表詳表五、六，中心區變更及擴大內容明細表詳表七、八。</p> <p>2. 基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函及 95 年 10 月 19 日基府都計貳字第 0950120960 號函提案修正內容：有關修正內容係因部分計畫內容已另案依都市計畫法定程序辦理或書圖製作錯誤等，詳表九、十。</p> <p>3. 有關本擴大都市計畫已進入都市計畫法定程序，目前正由本會審議中，本案是否應補辦政策環境影響評估，經行政院環保署 95 年 8 月 31 日傳送書面意見略以：「政府政策環境影響評估作業辦法」（以下簡稱作業辦法）於 95 年 4 月 7 日修正並發布施行，依案內所附行政院 83 年 12 月 2 日台 83 內字第 45197 號函及台灣省政府 83 年 12 月 30 日 83 府建四字第 121307 號函，本案於作業辦法修正前已取得行政院核定，因屬已進行中的政策，無須辦理政策環境影響評估。」，本通盤檢討案擴大都市計畫部分，無須辦理政策環境影響評估。</p>	<p>(五)詳計畫書第九章</p>
<p>(六)計畫書、圖應修正事項：</p> <p>1. 本案主要計畫書之編製，請基隆市政府依照「都市計畫書圖製作規則」第 11 條規定辦理，並應依都市計畫法第 15 條規定，增列「實施進度與經費」，以符規定。</p> <p>2. 本案都市計畫圖係依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」辦理，有關原計畫圖請於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。</p> <p>3. 本案係基隆市全市主要計畫通盤檢討案之一部分，計畫圖比</p>	<p>(六)</p> <p>1. 詳計畫書第十章第十節 p10-28~p10-29</p> <p>2. 詳計畫書第十章第十一節 p10-28</p> <p>3. 計畫圖比例已修</p>

<p>例尺為 1/3000 且已數值化，為利後續整體審查核對及檔案管理便利性，經基隆市政府 95 年 3 月 23 日基府都計貳字第 0950032362 號函附資料補充說明同意以比例尺 1/5000 之主要計畫圖作為核定都市計畫圖。</p> <p>4. 本通盤檢討案於提請委員會議審議前，請依本專案小組審查意見，重新修正主要計畫書、圖（增修部分請劃線及註明修正頁次），並將變更內容明細表區分為本會審決通過、附帶條件通過（如須簽訂協議書者或擬以市地重劃方式開發者）及「暫予保留，另案辦理」，統計本專案小組審查結果，以利委員瞭解專案小組審查後之計畫內容。</p>	<p>正為 1/5000。</p> <p>4. 修正計畫書圖如附，變更內容明細表詳第九章第一節 p9-1~p9-15</p>
<p>(七)逕向本部陳情及相關機關意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 東區 2. 西區 3. 南區 4. 中心區 	<p>(七)</p> <p>採納之陳情意見詳計畫書第九章</p>
<p>(八)後續辦理事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本通盤檢討案變更及擴大計畫內容，請市府查明後，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。 2. 本案為避免爾後產生核發建築執照疑義，應俟基隆市都委會審定細部計畫後，基隆市政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。 3. 本案應於訂定主要計畫人口後，依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，如有不足，請研提具體處理措施或於細部計畫檢討時補足。 4. 因應本通盤檢討案內保護區變更後基地開發之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量最近幾年該地區災害歷史、地區防災計畫及都市景觀問題。 5. 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。 	<p>(八)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 詳計畫書第十章第十一節 p10-28 4. 詳計畫書第十章第十一節 p10-28~p10-29 5. 詳計畫書第十章第十一節 p10-28~p10-29

表一 東區變更內容明細表

變更編號	位置	面積(m ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
1	富貴新村南側	908	學校用地(文高)	住宅區	配合現況發展，依地籍範圍變更	依地籍範圍變更，密度併北側深澳坑細部計畫住宅區管制	本案除應將免回饋理由，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
2	北寧路北側	287	道路	住宅區	北寧路 275 巷於八斗子漁港特定區已將道路北移，自東側機關處留設 12M 為道路並留設道路截角外，餘配合鄰近變更為住宅區		本案除應將免回饋理由及不影響道路交通功能等，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
3	八斗子公園西側	3,009	工業區	公園	坡度大不適作工業區且土地公有		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。
4	八斗子公園西側	19,195	住宅區	公園	公有土地因地層滑動及配合現況變更為公園		本案已另案依都市計畫法定程序辦理，不予討論。
5	北寧路南側	2,503	保護區	公園	位於北寧路與新豐街交口，配合碧沙漁港及八斗子漁港發展及改善都市景觀		建議照案通過。
6	北寧路南側	43,426	保護區	公園	位於北寧路南側，配合碧沙漁港及八斗子漁港發展及鄰近住宅區需求		建議照案通過。
7	五期重劃區東側	9,108	保護區	公園	增加公共設施且土地多為公有		建議照案通過。
8	八斗子山莊西側	35,579	學校用地(文小)	公園	坡度不適作學校使用，且鄰近尚有未開闢國小預定地		已另案依都市計畫法定程序辦理，不予討論。
9	孝東路北側	4,765	學校用地(文高)	綠地	高中預定地無使用需求，配合東岸聯外道路變更為快速道路外，北側變更為綠地，其餘變更為體育場用地		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。
		44,266	學校用地(文高)	體育場			基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。
10	培德路與深澳坑路交接處	2,390	保護區	綠地	兩條道路相交處考量景觀及交通安全		建議照案通過。

變更編號	位置	面積(m ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
11	八斗子公園西側	14,855	倉儲區	廣場兼停車場	配合海洋科技博物館整體發展不適作倉儲使用，增加廣場及停車場空間		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。
12	計畫區西南側	2	道路	快速道路	環山道路東段配合工程規劃路權線範圍變更		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。
		3,124	住宅區	快速道路			
		15,805	保護區	快速道路			
		14,026	垃圾處理場	快速道路			
13	計畫區中央北側	4,931	道路	快速道路	內環快速道路自調和街匝道起劃設 40 公尺寬廊道連接至東岸聯外道路		本案除應將古蹟主管機關同意變更證明文件、符合「市區道路及附屬工程設計標準」、具體「實施進度與經費」納入計畫書規定及配合實際變更內容修正面積外，其餘建議准予通過。
		3,158	古蹟保存區	快速道路			
		48,261	保護區	快速道路			
		44,306	住宅區	快速道路			
14	北寧路二側	1,676	商業區	道路	北寧路配合海洋科技博物館發展拓寬為 20 公尺，原則依道路中心樁向兩側平均拓寬，但遇保護區部份考量地形限制予以調整		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。
		1,615	工業區	道路			
		2,165	住宅區	道路			
		1,864	保護區	道路			
		422	機關	道路			
		167	公(兒)	道路			
		196	綠地	道路			
		196	停車場	道路			
		78	水道	道路			
15	漁港三街	80	住宅區	道路	配合海洋科技博物館發展拓寬為 12 公尺，以東側住宅群主結構體為界向西拓寬為 12 公尺，機關用地部分以不傷及主建物為原則		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。
		390	工業區	道路			
		34	機關	道路			
		100	停車場	道路			
		4	污水處理場	道路			
		86	水道	道路			
		129	社教用地	道路			

變更編號	位置	面積(㎡)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
16	培德路北側	1,023	保護區	道路	無保護功能並配合現況		建議照案通過。
17	深澳坑路	550	住宅區	道路	深澳坑路計畫道路與現況道路不符，以影響民眾權益最小原則變更		建議照案通過。
		525	道路	住宅區			
		18	道路	學校			
		6	機關	道路			
		2	道路	機關			
18	深溪路與新豐街交叉口	39,895	保護區	保護區(附變)	配合都市發展得依「保護區變更附帶條件」另案申請變更使用	1.如有變更地形者應於申請變更時依法先行處置後再予受理，變更回饋規定之回饋捐地比例應採上限，且自行留設公共設施比例應提高至40%。2.住宅區或商業區容積率限不得超過120%)	一、本案係少數經市府評估可變更使用之保護區土地，請將相關背景說明、區位適合變更理由及保護區變更原則，納入計畫書敘明。 二、本案因變更面積較大，且涉及區位適宜性、功能定位及相關影響分析，建議暫予保留，俟申請人檢具主要及細部計畫書圖(含開發計畫、回饋計畫及都市設計等)後，另案循都市計畫程序辦理。至於計畫書附帶條件規定，建議刪除。
19	北寧路南側	6,925	商業區	中密度商業區	指定密度		本案係細部計畫內容，請基隆市政府本於職權自行核定。
20	全市			漁港區、漁港用地	漁港專用區	統一名稱	本案已另案依都市計畫法定程序辦理，不予討論。
21	全市			海域、水域	水域	統一名稱	東區無相關變更內容，建議刪除。
22	全市			保存區	宗教專用區	屬宗教寺廟使用之保存區統一名稱為宗教專用區，除靈泉禪寺指定為宗專(一)外，餘指定為宗專(二)	東區無相關變更內容，建議刪除。
23	全市			古蹟保存區	文化資產保存區	符合依文化資產保存條例保存之古蹟及歷史建築物等統一名稱為「文化資產保存區」	基隆市政府95年8月1日基府都計貳字第0950088750號函已提案修正內容，本案不予討論。

變更編號	位置	面積(㎡)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
24	全市		學校用地	大學用地、中小學用地	統一名稱，將學校用地分為大學用地及中小學用地二種，中小學用地供設置小學、國中及高中職學校使用(得供私立學校使用)。		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。
25	全市		機關用地	機關用地	原機關均指定用途，本次變更除特定機關指定用途外，取消原限制用途		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。
26	全市		河川用地	河川區	統一名稱		東區無相關變更內容，建議刪除。
27	全市		殯儀館及火葬場	殯葬專用區	依使用性質將公私營墓地統一為墳墓用地，殯儀館及火葬場統一名稱為殯葬專用區		東區無相關變更內容，建議刪除。
28	全市		石油專用區、油庫專用區	油庫專用區	統一名稱		東區無相關變更內容，建議刪除。
29	全市		電廠用地、電廠專用區	電廠專用區	統一名稱		東區無相關變更內容，建議刪除。
30	全市		綠帶、綠地	綠地	統一名稱		東區無相關變更內容，建議刪除。

表二 東區擴大內容明細表

擴大編號	位置	面積(m ²)	原計畫	擴大後計畫	劃設理由	備註	本會專案小組審查意見
1	長潭里漁港東北側防波堤	526,088	非都市土地	水域	配合海岸觀光發展劃設為水域		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容,本案不予討論。
2	八斗子濱海公園北側	11,141	非都市土地	公園	併鄰近使用劃設		本案已另案依都市計畫法定程序辦理,不予討論。
3	八斗子濱海公園東北角	18,172	非都市土地	社教機構用地	併鄰近劃設為社教機構用地供海洋科技博物館使用		本案已另案依都市計畫法定程序辦理,不予討論。
4	望海巷漁港	17,892	非都市土地	漁港專用區	配合現況使用劃設		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容,本案不予討論。
5	望海巷漁港西側	1,696	非都市土地	道路	配合北寧路拓寬劃設 20 公尺道路		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容,本案不予討論。
6	縣市界邊緣	56,069	非都市土地	保護區	零星非都市土地劃設為保護區		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容,本案不予討論。
7	信義墓園	33,277	非都市土地	墓地	依使用現況規則化劃設墓地,其四周應自行留設 5 公尺綠帶,並予植栽綠化		本案因本表擴大編號 8 維持原非都市土地使用管制,經市府補充說明本案未來應併同該案整體規劃,建議維持原計畫乙節,同意依照辦理。

8	信義墓園西側	415,032	非都市土地	保護區(發展許可區)	為保障原非都市土地權益，劃設為保護區(發展許可區)，俟有具體可行之開發計畫時得依保護區(發展許可區)開發要點變更使用		本案依審查意見(四)-2，建議維持原計畫。
9	信義墓園南側縣市界	51,735	非都市土地	快速道路	依萬瑞快速道路路權範圍劃設		本案因本表擴大編號 8 維持原非都市土地使用管制，經市府補充說明本案未來應併同該案整體規劃，建議維持原計畫乙節，同意依照辦理。

表三 西區變更內容明細表

變更編號	位置	面積(M ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
1	大武崙工業區	262,676	甲種工業區	乙種工業區	為防止污染性及重型工業使用對都市環境造成影響		本案係細部計畫內容，請基隆市政府本於職權自行核定。
2	西岸聯外道路西側	6,308	倉儲區	低密度住宅區	本地區配合都市發展已不適作倉儲使用，併鄰近使用變更	回饋捐地比例 20%，折算代金或可建築用地	為配合都市發展需要，本案原則同意變更為住宅區，惟尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案併同「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」草案，循都市計畫法定程序辦理。
3	大竿林西側	1,813	綠帶	保護區	無隔離功能，併西側變更		建議照案通過。
4	大竿林靶場西南側	24,036	學校	保護區	坡度太大不宜開闢		建議照案通過。
5	大武崙漁港	14,847	保護區	漁港專用區	配合大崙漁港使用變更		本案除土地為公有，請納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
6	武崙國小南側	1,255	市場	低密度住宅區	已無市場使用計畫且住宅密集，考量鄰近使用降低密度變更		本案除應將相關免回饋理由，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
7	武崙國小南側	351	工業區	中密度住宅區	本地區配合都市發展已不適作工業使用，併鄰近使用變更	回饋捐地比例 15%，折算代金或可建築用地	本案變更面積不大，原則同意變更，除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議准予通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
8	大武崙工業區東南側	183	道路	乙種工業區	配合地籍變更	依地籍執行不另釘樁	本案除應將免回饋理由，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
		88	保護區	乙種工業區			
		148	道路	保護區			
9	大武崙工業區西南側	1,312	道路	乙種工業區	配合使用現況與道路系統變更		一、本案除應將免回饋理由及市府核發建照錯誤等，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。 二、至於發照錯誤之有無行政疏失，請市府依法查處。
		573	乙種工業區	道路			
		1	保護區	道路			
10	情人湖旅館區西南側	92,921	保護區	保護區(附變)	配合都市發展得變更使用	得依「保護區變更附帶條件」另案申請變更使用	一、本案係少數經市府評估可變更使用之保護區土地，請將相關背景說明、區位適合變更理由及保護區變更原則，納入計畫書敘明。
11	大武崙工業區東北側	55,454	保護區	保護區(附變)	配合都市發展得變更使用	得依「保護區變更附帶條件」另案申請變更使用	二、本案因變更面積較大，且涉及區位適宜性、功能定位及相關影響分析，建議暫予保留，俟申請人檢具主要及細部計畫書圖(含開發計畫、回饋計畫及都市設計等)後，另案循都市計畫程序辦理。至於計畫書附帶條件規定，建議刪除。

變更編號	位置	面積(M ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	本會專案小組審查意見
12	代天府公園東北側	536	保護區	公園	畸零地併鄰近使用變更	本案除應配合實際變更內容修正面積外，其餘建議准予通過。
13	情人湖公園東南側	1,858	停車場	公園	為公園整體彈性使用於公園內自行留設停車場	建議照案通過。
14	基金一路 210 巷東側	709	住宅區	機關	鄰近缺乏機關用地供設置鄰里性設施使用	本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。如有需要，請於細部計畫指定其用途。
		160	道路	機關		
15	西岸聯外道路西側	821	保護區	公園	配合武嶺街細部計畫變更	建議照案通過。
16	大武崙工業區西側	8,028	保護區	停車場	為增加大武崙工業區之公共設施	本案除下列各點外，其餘建議准予通過。 一、本案應將大部分土地為公有及具體「實施進度與經費」，納入計畫書規定。 二、為避免影響電力相關設施運作，變電所圍牆內土地仍維持原計畫。
		1,472	保護區	道路		
		594	乙種工業區	道路		
		296	變電所	道路		
17	縣市界基金三路南側	2,694	保護區	文大	土地畸零併鄰近變更	建議照案通過。
18	協和街	28,865	保護區	道路	配合工程設計變更	本案除應配合實際變更內容修正面積外，其餘建議准予通過。
		148	下水道用地	道路		
		8,726	道路	保護區		
		153	道路	下水道用地		
19	武聖街 44 巷	12,078	保護區	道路	聯繫外木山漁港與大武崙漁港	建議照案通過。
20	大竿林工商綜合區東側 德安路	363	工商綜合區	道路	德安路拓寬	本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。至於計畫位置如有錯誤，請配合修正。
		10	保護區	道路		
		427	倉儲區	道路		
		70	生態綠地	道路		
21	大竿林工商綜合區北側	1,860	生態綠地	道路	增加情人湖聯外道路	本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。至於計畫位置如有錯誤，請配合修正。
		28,883	保護區	道路		
		491	工商綜合區	道路		
		2,467	機關	道路		
		2,191	學校	道路		
		165	自來水用地	道路		
		40	生態綠地	保護區		

變更編號	位置	面積(M ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
22	大竿林中和路	1,040	住宅區	道路	中和路拓寬		基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。
		99	學校	道路			
		256	下水道用地	道路			
		286	保護區	道路			
		218	停車場	道路			
23	情人湖公園南側	3,369	保護區	道路	考量現況劃設情人湖聯外道路		建議照案通過。
24	基金一路 210 巷	2,618	住宅區	道路	配合現況修正道路系統		本案除應將免回饋理由及具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
		2	保護區	道路			
		2,147	道路	中密度住宅區			
		223	道路	保護區			
25	情人湖聯外道路與市場用地間	1	保護區	中密度住宅區	零星土地配合鄰近規則化調整變更(4M 道路宜歸入細部計畫)	4M 道路宜歸入細部計畫	本案除應將免回饋理由納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
		6	保護區	道路			
		2	市場	道路			
26	基金路沿線二側	17,844	綠帶	道路	為統一管理單位將基金路沿線之綠帶變更為道路，於道路中留設綠地	基金路大於 20 公尺之道路應留設 2 公尺人行步道	本案除於道路之中央分隔島、二側或一側應有至少 2 公尺寬度植栽綠化，以及備註規定刪除外，其餘建議准予通過。
27	基金一路武訓街口武德橋	200	工業區	道路	武德橋二側平均拓寬接西側 13M 道路		本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
		740	住宅區	道路			
		172	市場	道路			
28	大竿林工商綜合區西北側	423	商業區	低密度商業區	指定密度		本案係細部計畫內容，請基隆市政府本於職權自行核定。
29	大竿林工商綜合區西北側	1,932	商業區	低密度商業區	指定密度		
30	德安路西側	37,873	住宅區	最低密度住宅區	指定密度		
31	大竿林工商綜合區北側	19,067	住宅區	低密度住宅區	指定密度		
32	大竿林工商綜合區北側	5,131	住宅區	低密度住宅區	指定密度		

變更編號	位置	面積(M ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	本會專案小組審查意見
33	大竿林工商綜合區西北側	829	住宅區	最低密度住宅區	指定密度	本案係細部計畫內容，請基隆市政府本於職權自行核定。
34	大竿林工商綜合區西側	12,399	住宅區	最低密度住宅區	指定密度	
35	基金一路 208 巷東側	5,611	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
36	基金一路 208 巷西側	3,896	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
37	基金一路 208 巷西側	92	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
38	基金一路 208 巷西側	6,928	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
39	基金一路 210 巷西側	108,360	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
40	基金一路北側	33,188	住宅區	最低密度住宅區	指定密度	
41	基金三路西側	43,866	住宅區	低密度住宅區	指定密度	
42	基金三路西側	11,915	住宅區	低密度住宅區	指定密度	
43	基金三路東側	22,477	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
44	大武崙工業區西北側	11,832	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
45	武崙國小東北側	3,845	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
46	武崙國小西側	9,521	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
47	基金二路一巷南側	9,588	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
48	基金二路一巷南側	10,192	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
49	大武崙工業區南側	16,005	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
50	大武崙工業區西側	33,690	住宅區	最低密度住宅區	指定密度	
51	大武崙工業區西側	34,195	住宅區	最低密度住宅區	指定密度	
52	萬瑞快速道路西側	178,096	住宅區	最低密度住宅區	指定密度	
53	全市		倉儲區	未指明變更使用者得依「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」變更使用	配合都市結構調整	基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函已提案修正內容，本案不予討論。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表四 西區擴大內容明細表

擴大編號	位置	面積(m ²)	原計畫	擴大後計畫	劃設理由	本會專案小組審查意見
1	大武崙漁港	5,067	非都市土地	漁港專用區	配合大崙漁港使用劃設	本案除土地為公有，請納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
2	大武崙漁港北側海域	445,543	非都市土地	水域	配合海岸觀光發展劃設為水域	建議照案通過。
3	基隆市西北側縣市交界處	39,067	非都市土地	保護區	配合縣市界調整併鄰近劃設	
4	萬里外環道縣市界	73	非都市土地	快速道路	配合縣市界調整依現況劃設	
5	北科大西北側	4,424	非都市土地	文大	配合縣市界調整併鄰近劃設	
6	基金三路縣市界	925	非都市土地	道路	配合縣市界調整依現況劃設	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表五 南區變更內容綜理表

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
1	長春貨櫃西北側	265,563	乙種工業區	乙種工業區(註1)	因應都市結構調整	得依「都市計畫工業區檢討變更使用審議規範」變更使用	本案應以通盤檢討觀點，定位其使用功能（如未能明訂使用分區者，請敘明理由），建議暫予保留，另案循都市計畫法定程序，依「都市計畫工業區檢討變更使用審議規範」有關規定辦理。至於計畫位置敘述如有錯誤，請配合修正。
2	俊德街北側	188,623	乙種工業區	乙種工業區(註2)	因應都市結構調整	得併同依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」變更使用。為提升本區之環境品質，優先由市政府整體開發；為考量臨河川區之親水、防災等功能，臨河川地區應留設適當之緩衝綠帶。	本案應以通盤檢討觀點，定位其使用功能（如未能明訂使用分區者，請敘明理由），建議暫予保留，另案循都市計畫法定程序，依「都市計畫工業區檢討變更使用審議規範」及相關法令規定辦理。
		23,185	保護區	保護區(註2)			
		1,311	機關	機關(註2)			
3	長春貨櫃南側	372,342	倉儲區		因應都市結構調整	得依「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」變更使用，以變更為科技工業區為佳，若變更為科技工業區得予適度獎勵	基隆市政府95年8月1日基府都計貳字第0950088750號函已提案修正內容，本案不予討論。
4	中油石門油庫西南側	48,309	農業區	農業區(註4)	已無農業及保護功能	原道路與農業區夾雜畸零保護區得併	本案應以通盤檢討觀點，定位其使用功能

		569	保護區	保護區(註4)		北側農業區依「都市計畫農業區變更使用審議規範」變更使用	(如未能明訂使用分區者,請敘明理由),建議暫予保留,另案循都市計畫法定程序,依「都市計畫農業區變更使用審議規範」有關規定辦理。
5	碇內街西側	89,161	高中(職)	保護區	坡度過大不宜開闢		本案除應配合實際變更內容修正面積外,其餘建議准予通過。
6	暖暖街西側	18,612	特教用地	保護區	不適作特教用地		建議照案通過。
7	基隆中學南側	7,680	文	保護區	坡度太大且基地畸零		本案除請查明原計畫名稱外,其餘建議准予通過。

8	基隆商工南側附近	50,810	高中(職)	保護區	坡度過大不宜開闢		建議照案通過。
9	基隆高中西側	6,044	機關	醫療專用區	鐵路已變更路線,配合現況將礦工醫院之機關用地及北側之鐵路用地變更為醫療專用區		本案土地為公有,因涉及公共設施用地變更為使用分區,建議除原計畫鐵路用地土地於變更後應提供作停車空間開放供公眾使用外,其餘建議准予通過。
		2,903	鐵路	醫療專用區			
10	八堵國小東北側	1,196	鐵路	中小學用地	鐵路已變更路線,配合現況變更使用		本案除新計畫名稱修正為「文小用地」外,其餘建議准予通過。
11	暖暖淨水廠東側(暖暖溪)	744	農業區	河川區	計畫合理性		本案除應依請水利主管機關(經濟部或基隆市政府)依大法官會議釋字第326號解釋文及經濟部、內政部92年12月26日經水字第

							09202616140 號及 台 內 營 字 第 0920091568號會銜 函送之「河川及區 域排水系統流經都 市計畫區之使用分 區劃定原則」，妥 予認定劃為都市計 畫「河川區」或「河 道用地」，並納入 計畫書敘明外，其 餘建議准予通過。 如未能認定者，則 併鄰近土地變更為 公園用地。
12	八堵加油站東 南側	34	加油站	乙種工業區	配合現況	依地籍範圍變更 (免釘樁)	本案除應將免回饋 理由，納入計畫書 敘明外，其餘建議 准予通過。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更 編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計 畫	變更理由	備註	本會專案小組審查 意見
13	東新街(海灣 包裝公司)	2,194	乙種工業 區	中密度住 宅區	配合都市發展已不 適作工業使用	回饋捐地比例 20%,折算代金或可 建築用地(依細部 計畫樁位)	為配合都市發展需 要,本案原則同意 變更為住宅區,惟 尚未有具體可行之 「事業及財務計 畫」、「實施進度 與經費」及其他相 關資料,建議暫予 保留,另案循都市 計畫法定程序,依 「都市計畫工業區 檢討變更審議規 範」有關規定辦 理。
		7,434	乙種工業 區	低密度住 宅區		回饋捐地比例 15%,折算代金或可 建築用地(依細部 計畫樁位)	
		939	乙種工業 區	住宅區(細 部計畫道 路)		細部計畫仍為道路 用地(依細部計畫 樁位)	
14	七堵國小西側	25,602	乙種工業 區	中密度住 宅區	配合都市發展已不 適作工業使用	應另行擬定細部計 畫並依「都市計畫 工業區檢討變更審 議規範」規定回饋 後始得發照建築	為配合都市發展需 要,本案原則同意 變更為住宅區,惟 尚未有具體可行之 「事業及財務計 畫」、「實施進度 與經費」及其他相 關資料,建議暫予 保留,另案循都市 計畫法定程序,依 「都市計畫工業區 檢討變更審議規 範」有關規定辦 理。
15	工建西路(六 合橋與工建路 間)	4,650	乙種工業 區	中密度住 宅區	配合都市發展已不 適作工業使用	回饋捐地比例 15%,折算代金或可 建築用地	為配合都市發展需 要,本案原則同意 變更為住宅區,惟 尚未有具體可行之 「事業及財務計 畫」、「實施進度 與經費」及其他相

							關資料，建議暫予保留，另案循都市計畫法定程序，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定辦理。
16	明德二路(草濫橋西側)	13,161	乙種工業區	中密度住宅區	配合都市發展已不適作工業使用	回饋捐地比例15%，折算代金或可建築用地	案經市府列席代表說明，本案土地產權移轉係於基隆市都委會專案小組審查通過後，為避免外界誤解，建議維持原計畫乙節，同意依照辦理。
17	百福社區(基隆監理站北側)	6,070	倉儲區	行政區	配合都市發展已無倉儲需求，配合現況使用變更	回饋捐地比例10%，折算代金或可建築用地	本案除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議准予通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
18	五堵國小西側	15,968	倉儲區	中密度住宅區	配合都市及現況發展已不適作倉儲及環境保護使用	應擬定細部計畫並依「基隆市都市計畫變更回饋規定」回饋後始得發照建築	為配合都市發展需要，本案原則同意變更為住宅區，惟因尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案併同「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」草案及相關法令規定，循都市計畫法定程序辦理。
		2,964	保護區	中密度住宅區			

19	台聯貨櫃東側	3,763	乙種工業區	中密度住宅區	配合都市發展已不適作工業使用	回饋捐地比例15%，折算代金或可建築用地	為配合都市發展需要，本案原則同意變更為住宅區，惟尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案循都市計畫法定程序，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關規定辦理。
20	暖暖區過港段29, 30, 30-19地號	56,654	保護區	公園	增加公共設施且土地公有		建議照案通過。
21	暖暖國中西側	690	保護區	綠地	塑造河川區綠化景觀		建議照案通過。
22	水源街東側	14,451	農業區	公園	增加親水開放空間且土地公有		建議照案通過。
23	暖暖淨水廠北側	6,127	農業區	公園	增加親水開放空間且土地公有		建議照案通過。
24	暖暖淨水場東側	3,129	機關	公園	增加親水開放空間		建議照案通過。
25	八堵車站北側	3,046	保護區	綠地	塑造河川區綠化景觀		建議照案通過。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	本會專案小組審查意見
26	八堵路北側(大華橋)	35,252	乙種工業區	變電所用地	配合現況使用	本案除應補充土地權屬外，其餘建議准予通過。
27	崇義街北側	4,559	保護區	公園	增加親水開放空間	建議照案通過，惟計畫圖變更編號如有錯誤，請配合修正。
28	明德一路(七堵國小西南側)	243	保護區	綠地	塑造河川區綠化景觀	建議照案通過。
29	明德一路(長興國小西北側)	1,290	保護區	綠地	塑造河川區綠化景觀	建議照案通過。
30	百福社區(基隆監理站東側)	6,240	保護區	公園	增加親水開放空間	建議照案通過。
31	百福社區北側	2,077	保護區	公園	增加親水開放空間	建議照案通過。
32	百福社區(實踐路百福倉儲公司東北側)	2,277	保護區	綠地	增加親水開放空間	基隆市政府95年8月1日基府都計貳字第0950088750號函已提案修正內容，本案不予討論。
33	基隆高中東側	337	商業區	道路	為舒解交流道交通量將源遠路及水源路至交流道部份二側平均拓寬為20M	本案除應將具體「實施進度與經費」，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
		799	學校用地	道路		
		272	機關用地	道路		
		1,013	住宅區	道路		
34	華興國小東南側	162	道路	住(中)	為增加防災避難功能調整原道路系統	本案除應將相關免回饋理由及具體「實施進度與經費」，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
		414	住宅區	道路		
		694	保護區	道路		
		1,208	農業區	道路		
35	工東街西側	1,060	乙種工業區	道路	增加六堵工業區聯外道路功能將工東街向兩側平均拓寬為20M	本案除應將具體「實施進度與經費」，納入計畫書敘明外，其餘建議准予通過。
		969	機關用地	道路		
		1,680	住宅區	道路		
		216	商業區	道路		
36	中油石門油庫西南側	1,679	石油專業工業區	道路	配合現況變更道路至工業區西側、河川區東側	本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書敘明，及配合實際變

						更內容修正面積外，其餘建議准予通過。
37	基隆高中北側	1,510	住宅區	中密度住宅區	指定密度	本案係細部計畫內容，請基隆市政府本於職權自行核定。
38	基隆高中北側	3,205	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
39	基隆高中東側	9,063	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
40	基隆中學東南側	18,002	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
41	暖暖國小西北側	5,705	住宅區	低密度住宅區	指定密度	

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	本會專案小組審查意見
42	基隆中學東北側	3,506	住宅區	中密度住宅區	指定密度	本案係細部計畫內容，請基隆市政府本於職權自行核定。
43	基隆中學西側	21,792	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
44	八堵加油站南側(八堵路)	3,212	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
45	八堵路東側(志信倉儲貨櫃場南側)	25,002	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
46	大華路(大華橋西北側)	3,311	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
47	大華路(大華橋西北側)	38,506	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
48	大華路(大華橋西北側)	1,960	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
49	大華路北側(石厝橋)	7,617	住宅區	低密度住宅區	指定密度	
50	大華路(七堵國小北側)	18,708	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
51	崇義街(七堵國小北側)	32,710	住宅區	中密度住宅區	指定密度	

52	崇義街(七堵國小北側)	68,219	住宅區	中密度住宅區	指定密度
53	崇義街(七堵國小東側)	28,209	住宅區	中密度住宅區	指定密度
54	崇義街(七堵國小西側)	8,232	住宅區	中密度住宅區	指定密度
55	明德一路東側	43,619	住宅區	中密度住宅區	指定密度
56	工建路	29,280	住宅區	中密度住宅區	指定密度
57	工建路	24,066	住宅區	中密度住宅區	指定密度
58	明德二路	26,771	住宅區	高密度住宅區	指定密度
59	泰安路西側	54,153	住宅區	中密度住宅區	指定密度
60	泰安路西側	1,136	住宅區	中密度住宅區	指定密度
61	泰安路	42,974	住宅區	中密度住宅區	指定密度

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	本會專案小組審查意見
62	泰安路	12,841	住宅區	中密度住宅區	指定密度	本案係細部計畫內容，請基隆市政府本於職權自行核定。
63	長安路(實踐橋北側)	12,681	住宅區	低密度住宅區	指定密度	
64	長安路(實踐橋北側)	19,364	住宅區	低密度住宅區	指定密度	
65	大德路南側	70,652	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
66	台聯貨櫃東側(陸軍經厚新村)	20,718	住宅區	中密度住宅區	指定密度	
67	明德二路(台聯貨櫃東側)	16,102	住宅區	中密度住宅區	指定密度	

68	長春貨櫃東側	7,208	住宅區	中密度住宅區	指定密度
69	長春貨櫃東側	4,314	住宅區	中密度住宅區	指定密度
70	長春貨櫃東側	5,651	住宅區	中密度住宅區	指定密度
71	台聯貨櫃西側及五堵連絡道東側	40,686	住宅區	中密度住宅區	指定密度
72	基隆高中北側	1,175	商業區	中密度商業區	指定密度
73	基隆高中北側	230	商業區	中密度商業區	指定密度
74	基隆高中北側	1,746	商業區	中密度商業區	指定密度
75	基隆中學北側	1,474	商業區	中密度商業區	指定密度
76	基隆中學西側	1,881	商業區	中密度商業區	指定密度
77	崇義街東側	3,838	商業區	高密度商業區	指定密度
78	七堵國小東側	9,572	商業區	高密度商業區	指定密度
79	七堵國小南側	21,016	商業區	高密度商業區	指定密度
80	七堵國小西側	2,144	商業區	高密度商業區	指定密度
81	明德路(七堵國小南側)	31,500	商業區	高密度商業區	指定密度

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	本會專案小組審查意見
82	七堵國小南側	33,709	商業區	高密度商業區	指定密度	本案係細部計畫內容，請基隆市政府本於職權自行核定。

83	明德一路(七堵國小西南側)	6,237	商業區	高密度商業區	指定密度	
84	工建路東側	12,961	商業區	中密度商業區	指定密度	
85	中油石門油庫	1,788,734	石油專業工業區	油庫專用區	統一名稱變更為油庫專用區	本案土地使用管制內容相同,除計畫圖應標示變更斜線外,其餘建議准予通過。
86	海會寺	4,456	保存區	宗教專用區(二)	統一名稱	本案除計畫圖應標示變更斜線外,其餘建議准予通過。
	指修宮仙公廟	987				
	金山寺	1,911				
87	全區		機關	機關(不指定用途)		基隆市政府95年8月1日基府都計貳字第0950088750號函已提案修正內容,本案不予討論。
88	碇內國小	20,012	文小	中小學用地(文中小)	原文高、文中、及文小用地統一名稱變更為中小學用地,供設置小學、國中及高中職學校使用(得供私立學校使用)	基隆市政府95年8月1日基府都計貳字第0950088750號函已提案修正內容,本案不予討論。
	碇內國中	27,994	文中			
	暖暖國小	13,188	文小			
	暖江國小	4,574	文小			
	暖暖中學	41,264	文中			
	八堵國小	3,454	文小			
	基隆高中	80,517	文高			
	自來水廠東南方	24,030	文小			
	基隆商工	35,166	文高			
	明德國中	17,073	文中			
	長興國小	20,147	文小			
	七堵國小	14,544	文小			
	明德一路北側	17,745	文中			
	明德一路南側	2,021	文小			
	華興國小	29,930	文小			
	百福國中	27,695	文中			
	堵南國小	21,662	文小			
	五堵國小	20,167	文小			
	特教用地	22,005	文特教			

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表六 南區擴大內容綜理表

擴大編號	位置	面積(M2)	原計畫	擴大後計畫	劃設理由	本會專案小組審查意見
1	縣市交界處鄰基地零星土地	1,700	非都市土地	墓地	基地畸零併鄰近劃設	建議照案通過。
2	縣市交界處鄰保護區零星土地	2,476	非都市土地	保護區	基地畸零併鄰近劃設	建議照案通過。
3	縣市交界處高速公路旁	48,582	非都市土地	保護區	配合現況劃設	本案因未臨接都市計畫區，建議維持原計畫。
4	西側基隆河	4,263	非都市土地	河川區	配合現況併鄰近劃設	本案除面積錯誤應配合修正及依前開經濟部、內政部會銜原則認定劃設為河川區或河道用地外，其餘建議准予通過。
5	西南側中山高	49,054	非都市土地	高速公路	配合現況劃設（中山高）	本案因未臨接都市計畫區，建議維持原計畫。
6	西側北二高	719,070	非都市土地	高速公路	配合現況劃設（二高）	本案因未臨接都市計畫區，建議維持原計畫。
7	南側新台五線	2,295	非都市土地	快速道路	配合現況劃設（新台五線）	建議照案通過。
8	北側萬瑞快速道路	281,958	非都市土地	快速道路	配合現況及計畫劃設（萬瑞快速道路）	本案道路因大部分未臨接都市計畫區，建議維持原計畫。

9	東勢街二側	640,773	非都市土地	住宅區(開發許可區)	東勢街二側依非都市劃設原則劃設為住宅區(開發許可區)	本案依審查意見(四)-2,建議維持原計畫。
10	東勢街	29,458	非都市土地	道路	考量現況道路調整劃設12公尺道路	本案因本表擴大編號9維持原非都市土地使用管制,經市府補充說明本案未來應併同該案整體規劃,建議維持原計畫乙節,同意依照辦理。
11	長安社區二側	670,758	非都市土地	住宅區(開發許可區)	長安社區二側依非都市劃設原則劃設為住宅區(開發許可區)	本案依審查意見(四)-2,建議維持原計畫。
12	長安社區	158,400	非都市土地	低密度住宅區	配合現況之鄉村區範圍規劃化調整劃設為低密度住宅區	本案為避免影響民眾權益,建議維持原計畫。
13	西側基隆河鄰近地區	79,485	非都市土地	公園	基隆河及周邊,為增加親水開放空間劃設為公園	本案因未臨接都市計畫區,建議維持原計畫。
14	西南側中山高南側聚落	5,090	非都市土地	低密度住宅區	配合現況及原編定劃設為低密度住宅區	本案因未臨接都市計畫區,建議維持原計畫。
15	綠葉山莊	351,702	非都市土地	低密度住宅區	配合現況及原編定劃設為低密度住宅區	本案因未臨接都市計畫區,建議維持原計畫。
16	友蚋麗景天下社區附近地區	963,811	非都市土地	住宅區(開發許可區)	華新路二側依非都市劃設原則劃設為住宅區(開發許可區)	本案依審查意見(四)-

						2，建議維持原計畫。
17	華新路	64,371	非都市土地	道路	配合現有道路調整劃設20公尺道路	本案因本表擴大編號16維持原非都市土地使用管制，經市府補充說明本案未來應併同該案整體規劃，建議除臨接都市計畫區部分同意擬定外，其餘維持原計畫乙節，同意依照辦理。
18	友蚋溪二側	1,991,636	非都市土地	住宅區（開發許可區）	友蚋溪二側依非都市劃設原則劃設為住宅區（開發許可區）	本案依審查意見（四）-2，建議維持原計畫。
19	復興國小	19,985	非都市土地	中小學用地	配合現況及公有地劃設2公頃中小學用地	本案因本表擴大編號18維持
20	華新路	43,871	非都市土地	道路	配合現有道路調整劃設20公尺道路	原非都市土地使用管制，經市府補充說明本案未來應併同該案整體規劃，建議維持原計畫乙節，同意依照辦理。

擴大編號	位置	面積(M2)	原計畫	擴大後計畫	劃設理由	本會專案小組審查意見
21	大華三路二側	340,012	非都市土地	住宅區(開發許可區)	大華三路二側依非都市劃設原則劃設為住宅區(開發許可區)	本案依審查意見(四)-2,建議維持原計畫。
22	大華三路	15,267	非都市土地	道路	配合現有道路調整劃設12公尺道路	本案因本表擴大編號21維持原非都市土地使用管制,經市府補充說明本案未來應併同該案整體規劃,建議維持原計畫乙節,同意依照辦理。
23	大華路西側	66,522	非都市土地	低密度住宅區	大華路西側考量原編定劃設為低密度住宅區	本案因未臨接都市計畫區,建議維持原計畫。
24	大華路西側	790,320	非都市土地	住宅區(開發許可區)	大華路西側依非都市劃設原則劃設為住宅區(開發許可區)	本案依審查意見(四)-2,建議維持原計畫。
25	瑪陵國小	20,001	非都市土地	中小學用地	配合現況及公有地劃設2公頃中小學用地	本案因本表擴大編號24

26	大華路	26,066	非都市土地	道路	依規劃設計之大華聯絡道調整劃設道路	維持原非都市土地使用管制，經市府補充說明本案未來應併同該案整體規劃，建議維持原計畫乙節，同意依照辦理。
27	計畫區東南側及西北側	46,908,078	非都市土地	保護區(發展許可區)	為保障原非都市土地權益，參酌非都市開發許可精神，劃設為保護區(發展許可區)，俟有具體可行之開發計畫時得依保護區(發展許可區)開發要點變更使用。 備註：未另案申請開發使用者得為從來之使用	本案依審查意見(四)-2，建議維持原計畫。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表七 中心區變更內容明細表

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
1	月眉路東側	8,357	乙種工業區	乙種工業區(註)	配合都市發展不適作工業使用	得依「都市計畫工業區檢討變更使用審議規範」變更使用	本案應以通盤檢討觀點，定位其使用功能(如未能明訂使用分區者，請敘明理由)，建議暫予保留，另案循都市計畫法定程序，依「都市計畫工業區檢討變更使用審議規範」有關規定辦理。
	基隆台肥二廠	27,356					
	崇德路東側	25,266					
	基金一路東側	35,152					
	基金一路北側(體育場北側)	46,951					
2	台肥一廠東側	6,373	甲種工業區	甲種工業區(註)	配合都市發展不適作工業使用	得依「都市計畫工業區檢討變更使用審議規範」變更使用	本案應以通盤檢討觀點，定位其使用功能(如未能明訂使用分區者，請敘明理由)，建議暫予保留，另案循都市計畫法定程序，依「都市計畫工業區檢討變更使用審議規範」有關規定辦理。
	台肥一廠(文化路西側)	142,179					
3	新山淨水廠東側	64,185	倉儲區	倉儲區(註)	因應都市結構調整	得依「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」變更使用	為配合都市發展需要，本案原則同意變更為非倉儲區使用，惟因尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案併同「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」草案，循都市計畫法定程序辦理。
	市立棒球場東南側	127,353					
	國家新城尚志貨櫃南側	137,426					
4	海洋大學工學館東側	3,271	乙種工業區	水域	配合現況		本案除請補充土地使用現況為水域外，其餘建議准予通過。
5	貯木池東側及桶盤嶼西側防波堤	11,512	港埠用地	水域	防波堤併入水域	(計二處)	為因應基隆港務局未來必須於防波堤上設置建築物或其他構造物需要，建議維持原計畫港埠用地。

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
6	八尺門漁港南側	35,791	倉儲區	遊樂區	增加親海遊樂空間		本案因涉及市府刻正辦理之港埠用地專案通盤檢討，建議納入該通盤檢討案內辦理，並請市府與中油公司、基隆港務局等相關機關妥予協調溝通。
		757	住宅區				
		13,423	港埠用地				
	海洋大學北側	1,405	大學用地				
7	八尺門漁港與貯木池間	20	海域	保護區	配合現況併鄰近變更		本案除土地使用現況請補充敘明外，其餘建議准予通過。
8	八尺門漁港南側（正濱路北側）	3,949	保護區	油庫專用區	配合遊樂區使用調整中油使用範圍		<p>一、本案經中油公司表示有使用需求，原則同意變更，其中涉及保護區變更為油庫專用區之回饋措施，經市府研提回饋比例為12.5%，得以捐贈可建築土地或代金方式繳納。</p> <p>二、本案涉及行政院函示「都市計畫農業區、保護區變更為建築用地時，應一律採區段徵收方式」規定，因變更面積小於1公頃，且本案已有適當回饋，建議同意免採區段徵收方式開發。</p> <p>三、本案請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>
9	祥豐街東側	39,077	小學用地	保護區	坡度大且校地開發可行性低		建議照案通過。
10	祥豐街東側	47,470	高中用地	保護區	坡度大、校地開發可行性低且多為公有地		建議照案通過。
11	中正國中東側	3,208	小學用地	保護區	坡度大且面積不符設校最小規模		建議照案通過。
12	基隆台肥一廠東側	952	住宅區	保護區	快速道路上方不適作住宅使用		建議照案通過。
13	銘傳國中東北側	112	住宅區	保護區	坡度大且土地公有		建議照案通過。
14	大德國中南側	38,503	中小學用地	保護區	坡度大且校地開發可行性低	(計三處)	本案經市府於96年1月23日研提修正內容(詳附表一)，本案不予討論。
15	新山淨水廠西側	2,527	機關	保護區	機關無使用計畫，併鄰近使用變更		建議照案通過。
16	麥金路(建德國中北側)	1,164	綠地	保護區	地層滑動不宜開闢		建議照案通過。
17	中山國中西南側	157	住宅區	保護區	坡度過大不宜開闢		建議照案通過。

變更 編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查 意見
18	培德高職東南側	3,212	保護區	低密度住宅區	配合道路系統及現況變更	回饋捐地比例50%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用	本案除下列各點外，其餘准照市府核議意見通過。 一、本案除臨接計畫道路之二塊三角形土地，基於土地使用計畫合理性，同意變更為住宅區，並請補充本案適合變更為住宅區之相關理由（如坡度平緩）外，其餘建議維持原計畫保護區。 二、本案涉及行政院函示「都市計畫農業區、保護區變更為建築用地時，應一律採區段徵收方式」規定，因變更面積小於1公頃，且本案已有適當回饋，建議同意免採區段徵收方式開發。 三、請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
19	信義國中南側	6,483	保護區	乙種工業區	為使東側工業區完整並連接計畫道路		本案工業區無使用需求，建議維持原計畫保護區。
20	中正路西側港濱段1393地號	650	商業區	文化資產保存區	港濱段1393地號為歷史建築物，規則化切齊商業區變更		本案為歷史建築，無變更都市計畫之必要，建議仍維持原計畫商業區，並依文化資產保存法有關規定辦理。
21	中正路北側（二砂灣）	1,427	住宅區	文化資產保存區	依核定古蹟範圍並配合重測後地籍變	依地籍範圍變更免釘樁分割	本案除應補充古蹟名稱為「法國公

					更為古蹟保存區		墓」，以及新計畫名稱修正為「古蹟保存區」外，其餘建議准予通過。
22	靈泉禪寺	7,562	公園	宗教專用區(一)	為使靈泉禪寺合理劃設，將原保存區予以完整連接且將包含其中之公園用地變更，並配合統一名稱一併變更為宗教專用區(一)		本案基於土地使用合理性，原則同意變更，至於陳情人靈泉禪寺建議本案變更範圍南北兩側之公園用地一併變更乙節，因本會公園用地不輕易變更之審議原則及地形坡度較陡，建議維持原計畫，請另案依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」有關規定辦理，規劃塑造具有宗教意象之公園。
23	中山國小東北側	657	文小用地	住宅區	配合學校使用現況變更	依地籍變更免分割	本案除請補充免回饋相關說明外，其餘准予通過。
24	慈雲寺	1,348	住宅區	宗教專用區(二)	配合現況依慈雲寺所有地籍範圍變更	依地籍範圍變更免分割	建議照案通過。
25	安樂社區南側	1,091	保護區	交通事業專用區	土地零星併鄰近變更為交通事業專用區	不限定台汽使用	本案土地為公有，建議照案通過。
26	和一路南側	4,778	住宅區	中密度商業區	配合和平島觀光發展	回饋捐地比例15%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用	本案原則同意變更，除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議准予通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
27	和一路南側	3,301	住宅區	中密度商業區	配合和平島觀光發展	回饋捐地比例15%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用	本案原則同意變更，除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議准予通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
28	基隆女中南側	2,289	乙種工業區	中密度住宅區	本地區配合都市發展已不適作工業使用，土地零星併鄰近使用變更	回饋捐地比例17.5%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用	本案土地較為方整，為配合都市發展需要，本案原則同意變更為住宅區，惟因尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，請申請人檢

							具簡要開發計畫及財務計畫，另案循都市計畫法定程序，依「都市計畫工業區檢討變更使用審議規範」有關規定辦理。
29	月眉國小南側 信義區田寮段 140地號	148	中學用地	住宅區	配合現況使用變更	依地籍變更免分割，回饋捐地比例25%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用，密度併鄰近管制	本案除下列各點外，其餘准照市府核議意見通過。 一、補充教育主管機關同意變更文件。 二、本案變更面積不大，原則同意變更，除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議准予通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更 編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查 意見
30	信二路崇佑企 專南側	1,033	住宅區	最高密度商 業區	配合現況併鄰近使 用變更	回饋捐地比例 20%,折算代金或可 建築用地,俟回饋 後始得申請或變更 使用	本案原則同意變 更,除請市府與土 地所有權人簽訂協 議書,納入計畫書 規定外,其餘建議 准予通過;如未能 簽訂協議書者,則 維持原計畫。
31	基隆台肥一廠 東側	627	乙種工業 區	中密度住宅 區	本地區配合都市發 展已不適作工業使 用,土地零星併鄰 近使用變更	回饋捐地比例 17.5%,折算代金或 可建築用地,俟回 饋後始得申請或變 更使用	本案土地呈三角 形,且夾雜於住宅 區,為使土地使用 計畫較為合理,原 則同意變更,除請
32	基隆台肥一廠 東側	1,580	乙種工業 區	中密度住宅 區	本地區配合都市發 展已不適作工業使 用,土地零星併鄰 近使用變更	回饋捐地比例 17.5%,折算代金或 可建築用地,俟回 饋後始得申請或變 更使用	市府與土地所有權 人簽訂協議書,納 入計畫書規定外, 其餘建議准予通 過;如未能簽訂協 議書者,則維持原 計畫。
33	忠四路孝二路 口	523	行政區	最高密度商 業區	土地零星併鄰近使 用變更	回饋捐地比例 35%,應開闢設置街 角廣場後捐予市政 府,俟回饋後始得 申請或變更使用	本案土地為市有及 中國國民黨所有, 因涉及行政院目前 推動追討政黨不當 取得財產,建立政 黨公平競爭環境及 黨產不具市場性變 現性之政策,建請 市府就不變更(維 持行政區)、市有 地變更(部分變更 為商業區)及維持 市都委會決議(全 部變更為商業區)

							等三種替選方案，準備相關說明資料，提請委員會議討論。
34	成功一路軍人之友社	1,827	行政區	中密度商業區	無行政區需求配合現況併鄰近變更	回饋捐地比例35%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用	本案原則同意變更，除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議准予通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
		53	行政區	公園	西側公有地配合現況併鄰近變更		
35	成功二路	684	乙種工業區	中密度商業區	本地區配合都市發展已不適作工業使用，土地零星併鄰近使用變更	回饋捐地比例22.5%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用	本案變更面積不大，原則同意變更，除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議准予通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
36	八堵路臨鐵路住宅區	3,535	鐵路用地	中密度住宅區	配合現況將排水溝南側變更為中密度住宅區	應退縮3.64公尺建築，回饋捐地比例30%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用	本案除請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定外，其餘建議准予通過；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
	尚仁路與八堵路路口	408	鐵路用地	道路	考量路口安全性		
37	德和國小北側	36,177	倉儲區	低密度住宅區	本地區配合都市發展已不適作倉儲使用，土地併鄰近使用變更	應擬定細部計畫並依回饋規定回饋後始得發照建築	為配合都市發展需要，本案原則同意變更為住宅區，惟因尚未有具體可行

38	德育護專西側	8,476	倉儲區	低密度住宅區	本地區配合都市發展已不適作倉儲使用，土地零星併鄰近使用變更	回饋捐地比例20%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用	之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案併同「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」草案，循都市計畫法定程序辦理。
----	--------	-------	-----	--------	-------------------------------	------------------------------------	--

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
39	復興路西側	22,210	保護區	低密度住宅區	坡度平坦且配合現況	應另擬細部計畫，並於細部計畫內劃設公園，回饋捐地比例50%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用	一、本案係少數經市府評估可變更使用之保護區土地，請將相關背景說明、區位適合變更理由及保護區變更原則，納入計畫書敘明。 二、本案因變更面積較大，且涉及區位適宜性、功能定位及相關影響分析，建議暫予保留，俟申請人檢具主要及細部計畫書圖（含開發計畫、回饋計畫及都市設計等）後，另案循都市計畫程序辦理。
40	新西街	3,427	倉儲區	低密度住宅	本地區配合都市發	應擬定細部計畫	為配合都市發展

		13,424	乙種工業區		展已不適作倉儲使用，土地併鄰近使用變更	並依回饋規定回饋後始得發照建築	需要，本案原則同意變更為住宅區，惟尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案併同「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」草案及「都市計畫工業區檢討變更使用審議規範」，循都市計畫法定程序辦理。
41	中和路與新西街路口附近	14,222	倉儲區	低密度住宅區	本地區配合都市發展已不適作倉儲使用，土地併鄰近使用變更	應擬定細部計畫並依回饋規定回饋後始得發照建築	為配合都市發展需要，本案原則同意變更為住宅區，惟尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案併同「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」草案，循都市計畫法定程序辦理。
42	安樂國中西側	634	公園	乙種工業區	併鄰近使用	乙種工業區退縮依港口商埠工業區專案通檢規定，回饋捐地比例27.5%，折算代金或可建築用地，俟回饋後始得申請或變更使用	本案公園係臨接工業區劃設，未與其他開放空間相連，建議除下列各點外，其餘建議准予通過。 一、請補充實質變更理由。

							二、請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
43	光明段土地重劃區	126	機關	住宅區	土地畸零併鄰近使用	密度併鄰近依地方法院細部計畫管制	本案土地為公有，基地形狀狹長，除應補充實質變更理由外，其餘建議准予通過。
44	長庚醫院東南側	51,813	醫護特定專用區	住宅區	原係為興建長庚醫院宿舍及必要性公益設施，已完成細計畫，惟長庚已另覓他處興建	需以市地重劃方式整體開發，提供50%土地為公共設施用地，建蔽率為30%，容積率為60%	本案原計畫為保護區，因變更面積較大，且涉及區位適宜性、功能定位及相關影響分析，建議暫予保留，另案擬具主要及細部計畫書圖（含市地重劃可行性評估）後，另案循都市計畫程序辦理。
45	建德國中西側	695	保護區	住宅區	配合現況以現況以	密度併鄰近住宅區管制	本案除應補充免回饋理由外，其餘建議准予通過。
		886	保護區	道路	現有通路為界，南		
		1,930	保護區	綠地	側變更為住宅區，北側依地形配合樂利三街變更為道路，餘變更為綠地		
46	建德國小西側	46	道路	住宅區	配合安樂社區細部計畫	密度併鄰近依安樂社區細部計畫管制	本案細部計畫已變更為住宅區，主要計畫係配合調整，建議照案通過。
47	安樂國中西側	40,541	保護區	保護區（附變）	配合都市發展得另案申請變更	得依「保護區變更附帶條件」申請變更	一、本案係少數經市府評估可變更使用之保護區土地，請將相

	安樂國中西側	640	零星工業區	零星工業區 (附變)	配合都市發展得併 鄰近保護區另案申 請變更		<p>關背景說明、區 位適合變更理 由及保護區變 更原則，納入計 畫書敘明。</p> <p>二、本案因變更面 積較大，且涉及 區位適宜性、功 能定位及相關 影響分析，建議 暫予保留，俟申 請人檢具主要 及細部計畫書 圖（含開發計 畫、回饋計畫及 都市設計等） 後，另案循都市 計畫程序辦 理。至於計畫書 附帶條件規 定，建議刪除。</p>
48	體育場西側	2,578	保護區	水源特定保 護區	畸零保護區及住宅 區土地併鄰近變更		建議照案通過。至 於土地使用管制 事項，請市府妥為 檢討訂定，以避免 產生執行疑義。
		32	住宅區	水源特定保 護區			

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
49	和平島污水處理廠東側	8,541	港埠用地	污水處理場	配合污水處理廠範圍現況酌予調整變更		本案經市府表示未來將依程序辦理撥用，基隆港務局已無意見，建議照案通過。
		37,747	海域	污水處理場			
50	和平島污水處理廠西側	44,293	甲種工業區	公園用地	配合和平島整體發展已不適作工業使用		本案除請補充土地為公有外，其餘准予通過。
51	八尺門漁港北側	23,251	甲種工業區	交通事業用地	配合和平島整體發展已不適作工業使用，並考量和平島停車需求	應另擬細部計畫	本案土地涉及刻正辦理之都市更新計畫部分，市府建議另案辦理，本案不予討論。至於剩餘土地併變更編號50案，變更為公園用地。
52	和平國小北側	62,523	甲種工業區	公園用地	配合和平島整體發展已不適作工業使用，土地公有併和平島公園使用變更		本案除請補充土地為公有外，其餘建議准予通過。
53	二信中學北側	2,128	保護區	中小學用地	配合現況依二信租用範圍且坡度平緩處變更為學校用地		<p>本案請市府依下列各點辦理後，提下次會議討論。</p> <p>一、有關變更為私立學校用地部分，請就教育主管機關是否同意變更、是否符合行政院核示私立學校籌設四項條件，以及保護區變更之回饋措施等，補充相關說</p>

							明。 二、本案如經本會審議通過，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。
54	正榮街國防部福利總處	3,072	住宅區	機關用地	配合現況依使用範圍酌予調整變更		本案除請補充土地為公有外，其餘建議准予通過。
55	正榮街海軍基隆後勤支援指揮部	2,220	住宅區	機關用地	配合現況依使用範圍酌予調整變更		本案經國防部列席代表說明，機關用地已無使用需求，建議維持原計畫住宅區。
56	中正路海巡署海巡局	2,000	商業區	機關用地	港濱段1394地號與1394—1地號土地除配合中正路拓寬計畫道路外，餘規則化變更為機關用地		本案除請補充土地為公有外，其餘建議准予通過。
57	祥豐街東側	53,925	住宅區	公園(歷史風貌)	為維持住宅區安全，建議軍方遷移且保留原建築物作為歷史風貌公園(依彈藥庫使用且為公有土地範圍變更)	依地籍及住宅區範圍變更(免分割)	建議照案通過，惟應俟國防部有具體搬遷計畫或已搬遷後，再依法辦理公園用地取得與興相關事宜。
58	正榮街祥豐街口西南側	19,017	住宅區(附)	公園(歷史風貌)	建議軍方遷移且保留原建築物作為歷史風貌公園		本案請行政院海巡署與市府先行協商，研提具體處理意見，下次會議繼續討論。
59	調查站	5,781	住宅區	機關用地	配合調查站使用現況		本案除請補充土地權屬外，其餘建議准予通過。

60	信義國中東側	3,706	保護區	中小學用地	增加學校開放空間且土地公有		本案因市府教育局表示學校用地需求不大及部分土地坡度陡峭，建議縮小變更範圍，經市府於96年1月23日研提修正內容（詳附表一），本案不予討論。
61	海軍基隆綠丘營區	56,769	住宅區	機關用地	配合綠丘營區使用將道路北側公有地範圍內規則化變更為機關用地		建議照案通過。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
62	中正公園東側	790	機關用地	公園	自來水公司無使用計畫，併鄰近使用變更		建議照案通過。
63	崇右技術學院	10,252	公園	大學用地	配合現況使用將崇佑技術學院西南側公園全部及崇右所有權範圍規則化(含夾雜零星國有地)變更為學校	(計二處)	本案基於公園用地不輕易變更原則，建議維持原計畫。
64	基隆女中西南側	2,972	停車場	公園	公園得彈性規劃使用且適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定		本案除變更理由「適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定」
65	成功國中北側	1,080	停車場	公園	公園得彈性規劃使用且適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定	(計二處)	應予以刪除外，其餘建議准予通過。
66	信一路少年隊	970	商業區	機關用地	配合現況依地籍範圍變更	依地籍範圍變更免分割	本案除請補充土地為公有外，其餘建議准予通過。
67	基隆憲兵隊	1,862	商業區	機關用地	配合市政府發展需求，原憲兵隊宜遷移他處	供市政府使用	本案除請補充土地為公有外，其餘建議准予通過。
68	仁五路第一分局	151	商業區	機關用地	復興三小段39及29地號屬商業區部分配合現況變更	依地籍範圍變更免分割	本案除請補充土地為公有外，其餘建議准予通過。
69	協和發電廠南側	83,842	高中用地	公園	坡度不宜作學校用地且土地多公有		建議照案通過。
70	海軍基隆後勤支援指揮部仙洞陣地	8,349	住宅區	機關用地	依軍方使用之住宅區範圍修正變更為機關用地		建議照案通過。
71	南榮國中北側	25,315	運動場	公園	坡度較適宜作公園使用		建議照案通過。
72	南榮國小東側	10,947	住宅區	中小學用地	增加學校開放空間		本案因市府教育局

					且土地公有		表示部分土地坡度陡峭及現況民宅多，建議縮小變更範圍，經市府於96年1月23日研提修正內容（詳附表一），本案不予討論。
73	南榮國小南側	15,478	墓地	公園	環山道路東段近住宅區宜變更為公園	餘墓地與住宅區相鄰部分應留設30m綠地	本案除備註規定無涉變更範圍土地應予以刪除外，其餘建議准予通過。
74	高速公路隧道口二側	3,057	高速公路	公園用地	改善基隆高速公路景觀	二處	本案請市府與交通部（高公局）協商後，提下次會議討論。
75	協和街東側	712	住宅區	機關用地	配合地方需求利用公有地增設機關用地		建議照案通過。
76	文化路北側	3,525	住宅區	停車場用地	配合地方需求利用公有地增設停車場用地		建議照案通過。
77	私立聖心中學	20,459	保護區	中小學用地	配合現況依聖心商工所有及租用國有地範圍變更	依地籍範圍變更（聖心商工所有及租用國有地範圍）	併逕向本部陳情意見編號2辦理。
		1,066	住宅區				

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
78	安樂國中西側	4,037	社教機構用地	機關用地	西側社教機構用地併北側仁愛之家變更為		建議照案通過。
	安樂國中西側	1,239		公園用地	機關用地，東側土地公有配合計畫合理性變更為公園		
79	長庚醫院南側	319	自來水瓦斯用地	污水處理場	安樂社區細部計畫機關用地及污水處理場用地納入主要計畫，自來水瓦斯用地併鄰近變更		本案除請補充使用現況，納入計畫書規定外，其餘准予通過。
80	計畫區東側	23,855	保護區	快速道路	內環快速道路自調和街匝道起劃設40公尺寬廊道連接至東岸聯外道路		本案除請補充實質變更理由，納入計畫書規定外，其餘准予通過。
		1,327	道路				
		2	住宅區	保護區	變更快速道路後畸零土地併鄰近使用		
81	北寧路及中正路	194	乙種工業區	道路	北寧路及中正路拓寬為20公尺，北寧路原則依道路中心樁向兩側平均拓寬，但遇保護區部份請考量地形限制予以調整；中正路儘量向公有地側拓寬，二側均為私有地時向兩側平均拓寬	(計三十五處)	本案除應將實質變更理由，以及具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
		1,207	大學用地				
		320	倉儲區				
		2,912	住宅區				
		338	加油站				
		3,704	商業區				
		4,448	港埠用地				
		284	機關				
		228	公園				
		107	社教機構用地				
82	中正國中西側	52	商業區	道路	增加路口交通安全		本案除應將具體「實施進度與經

83	聖母醫院南側	373	商業區	道路	增加路口交通安全		費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
84	壽山路	154	住宅區	道路	壽山路西段部分依現況向西側拓寬劃設12M道路至公園處，餘維持原計畫；東側原計畫道路依東側現況為準依原計畫寬度配合現況修正變更至保存區之西側止，餘道路變更為公園	(計九處)	本案除應將實質變更理由，以及具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
		941	公園	道路			
		2,130	機關	道路			
		2,569	道路	公園			
		8	高中用地	道路			
85	田寮河上計畫道路	2,602	道路	河川區	為符實際需求，原田寮河之計畫道路歸入河川區	河川區得設置橋樑穿越(計八處)	本案除應依前開經濟部、內政部會銜原則認定劃設為河川區或河道用地外，其餘建議准予通過。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
86	計畫區南側	11,787	保護區	快速道路	環山道路東段依規劃設計路線變更	內環道路系統與環山道路性質相同，為考量工程可行性暫以環山道路替代。環山道路東段依土木課規劃之路權範圍線變更，環山道路西段已納入基隆生活圈道路系統，俟路線規劃後再辦理個案變更。	本案除應將符合「市區道路及附屬工程設計標準」及具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
		44,516	墓地				
		1,714	道路				
		4	中學用地				
		6,423	住宅區				
		1,808	鐵路用地				
87	東一碼頭	607	公園	道路	配合現況變更		建議照案通過。
88	銘傳國中東側	11,680	道路	保護區	原計畫8M道路開闢可行性低，東側及西側經住宅區至學校用地處維持原道路系統，經其他分區用地部分取消計畫道路併鄰近使用變更，零星土地併鄰近調整變更	(計七處)	本案因市府教育局有不同意見，經市府於96年1月23日研提修正內容(詳附表一)，本案不予討論。
	南榮國中東側	323	綠地	中小學用地			
	南榮國中東側	117	道路	中小學用地			
	南榮國中東側	427	住宅區	保護區			
89	南榮路西側	118	住宅區	道路	畸零土地併鄰近使用		本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
90	成功國小北側	33	商業區	道路	配合現況變更		
91	成功市場西側	1,079	商業區	道路	配合現況變更		
92	中油基隆油庫東側	1,032	機關	道路	考量計畫合理性將機關變更快速道路後餘下之三處畸零機關變更為道路		建議照案通過。
93	文明路往協和街	826	電廠用地	道路	依設計道路路線變更	(計七處)	本案除依逕向本部陳情及相關機關意
		1,983	道路	電廠專用區			

		6	住宅區	道路			見編號 5，新計畫「電廠專用區」修正為「電廠用地」外，其餘建議准予通過。
94	基隆台肥一廠南側	227	住宅區	道路	土地畸零不適作住宅使用		本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
95	華興街(中山二路至大德國中)	6,985	住宅區	道路	華興街東側及中間部份依地籍圖變更(配合現況及權屬)，另中間部份及西側現況與計畫不符處請建商提供捐贈土地同意書依現況道路變更，餘維持原計畫道路	變更為住宅區者併鄰近指定密度	本案經市府於96年1月23日研提修正內容(詳附表一)，本案不予討論。
		140	商業區	道路			
		5,510	道路	住宅區			
		2,074	道路	中密度住宅區			
		534	保護區	道路			
		2,631	中學用地	道路			
		476	道路	保護區			
		897	道路	中小學用地			
96	中和路	380	保護區	道路	中和路考量地形及現況拓寬為12公尺		建議照案通過。

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
97	基金路	1,529	綠帶	道路	為統一管理單位將基金路沿線之綠帶變更為道路，於道路中留設綠地	基金路大於20公尺之道路應留設2公尺人行步道	本案除於道路之中央分隔島、二側或一側應有至少2公尺寬度植栽綠化，以及備註規定刪除外，其餘建議准予通過。
98	新山淨水場南側	164	綠地	道路	為統一管理單位並配合現況變更為道路，於道路中留設綠地		建議照案通過。

99	麥金路	560	住宅區	道路	麥金路全線拓寬為20M，有綠帶處往綠帶單邊拓寬，餘以雙邊拓寬為原則，遇保護區配合地形調整		本案除應將實質變更理由，以及具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
		1,783	保護區				
		4,086	綠地				
		302	機關				
		79	河川區				
100	樂利二街	167	保護區	道路	配合現況及樂利二街拓寬為12公尺，於保護區段向東側拓寬，住宅區部分雙向拓寬		
		12	道路	保護區			
		463	住宅區	道路			
101	基隆市立棒球場	5,447	綠地	體育場	體育場南側綠地併體育場使用較為彈性，體育場西側計畫道路依現況道路變更，鄰近分區配合道路調整，道路西側原體育場用地配合現況使用變更為公園		建議照案通過。
		1,698	體育場	道路			
		8	綠地	道路			
		6,125	體育場	公園			
		2,778	道路	公園			
102	變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(第一次公共設通盤檢討)變更第十一案附帶條件第2項(市立醫院南側)		私地部分應無償提供前項比率之公共設用地	私有地應回饋捐地50%，折算代金或可建築用地	考量實際執行需求變更回饋用地得折算代金或可建築用地	變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(第一次公共設通盤檢討)變更第十一案原附帶條件為：(1)另行擬定細部計畫，並提供百分之五十之土地為廣場兼停車場及道路，道路應就現有銜接醫院道路拓寬為12公尺。(2)私地部分應無償提供前項比率之公共設用地。	本案除變更理由請補充敘明為解決私有地開發問題，以及補列變更面積外，其餘建議准予通過。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
103	國家新城南側	11,959	住宅區(應另擬定細部計畫並配置適當之公共設施用地,其比例不得低於20%,以市地重劃方式開發,並俟完成法定程序後,始得發照建築)	住宅區(取消原限制條件,降低容積率為160%)	本區所有土地及建物均為合法建物,區內建物多3-5層且樓房密集,因建築物所有權人之阻抗,本區「應無辦理市地重劃之可行性」,依提供20%公共設施部份計降低容積率實施並取消原附帶條件依內政部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」		建議照案通過。
104			住宅區(需經主管機關對土質做安全調查,必要時得經地質鑽探始得准許使用)	住宅區(申請建築時應作坑道調查,依「建築技術規則」之山坡地專章檢討辦理)			本案除請補充變更位置及面積外,其餘建議准予通過。
105	和一路北側	7,105	商業區	中密度商業區	指定密度		本案係細部計畫內容,請基隆市政府本於職權自行核定。
106	和一路北側	5,720	商業區	中密度商業區	指定密度		
107	市中心商業區	6,469	商業區	最高密度商業區	指定密度		
		1,926					
		6,458					
		7,506					
		3,694					
		5,825					
		7,565					

		8,482				
		6,787				
		7,605				
		8,611				
		7,574				
		6,819				
		15,601				
		7,548				
		1,005				
		11,766				
		3,008				
		12,761				
		7,622				
		7,093				

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
107	市中心商業區	6,136	商業區	最高密度商業區	指定密度		本案係細部計畫內容，請基隆市政府本於職權自行核定。
		2,093					
		6,740					
		7,870					
		9,243					
		6,474					
		7,756					
		6,665					
		2,234					
		7,604					
		8,541					
		9,615					
		5,655					
		3,943					
		1,564					
		5,888					
		6,175					
		3,586					
		2,828					
		5,101					
		4,846					
		4,296					
108	和平國小西側	118,929	住宅區	中密度住宅區	指定密度		
109	外木山漁港南側	18,330	住宅區	低密度住宅區	指定密度		
110	外木山漁港南側	1,387	住宅區	低密度住宅區	指定密度		
111	外木山漁港南側	7,488	住宅區(特)	低密度住宅區(特)	指定密度	申請建築時應作坑道調查，依「建築技術規則」之山坡地專章檢討辦理	

112	中山國中東側	29,782	住宅區 (特)	中密度住宅 區(特)	指定密度	申請建築時應作 坑道調查，依「建 築技術規則」之山 坡地專章檢討辦 理
113	中山國中東側	17,688	住宅區 (特)	中密度住宅 區(特)	指定密度	申請建築時應作 坑道調查，依「建 築技術規則」之山 坡地專章檢討辦 理
114	中山國中東北 側	3,883	住宅區 (特)	中密度住宅 區(特)	指定密度	申請建築時應作 坑道調查，依「建 築技術規則」之山 坡地專章檢討辦 理
115	中山國中南側	26,637	住宅區	中密度住宅 區	指定密度	
116	中山國中南側	4,536	住宅區	中密度住宅 區	指定密度	
117	中山國中南側	4,650	住宅區	中密度住宅 區	指定密度	

變更 編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
118	大德國中南側	30,459	住宅區	中密度住宅區	指定密度		本案係細部計畫內容，請 基隆市政府本於職權自 行核定。
119	大德國中南側	267	住宅區	中密度住宅區	指定密度		
120	大德國中南側	11,212	住宅區	中密度住宅區	指定密度		
121	太平國小北側	20,501	住宅區	中密度住宅區	指定密度		
122	太平國小北側	1,287	住宅區	最低密度住宅 區	指定密度		
123	中和路與新西 街路口西南側	9,960	住宅區	最低密度住宅 區	指定密度		
124	中和路與新西 街路口附近	11,208	住宅區	中密度住宅區	指定密度		

125	基金一路（新山淨水廠北側）	128,379	住宅區	中密度住宅區	指定密度		
126	新山淨水場北側	7,243	住宅區	低密度住宅區	指定密度		
127	外木山西側（協和發電廠）	129,845	電廠用地	電廠專用區	統一名稱	（計五處）	本案經市府與台電公司協商後，研提修正內容如附表二。
128	復旦路西側	1,644	石油專用區	油庫專用區	統一名稱		建議照案通過。
	中山三路（牛稠港東側）	13,354					
129	外木山漁港	13,003	港埠用地	漁港專用區	統一名稱		建議照案通過，並請市府於細部計畫研訂適當之土地使用分區管制規定，加以規範。
130	靈泉禪寺	146,178	保存區	宗教專用區	統一名稱		建議照案通過。
	仙洞巖	16,871		（一）			
	聖濟宮	2,090		宗教專用區			
	道玄宮	1,937		（二）			
	佛光山極樂寺	6,317					
	南天宮	2,004					
	慈雲寺	457					
	十方大覺寺	19,067					
131	南榮公墓火葬場	5,844	火葬場用地	殯葬專用區	統一名稱		本案除新計畫名稱建議修正為「殯葬設施專用區」外，其餘准予通過。
132	田寮河	5,177	河道用地	河川區	統一名稱		本案除應依前開經濟部、內政部會銜原則認定劃設為河川區或河道用地外，其餘建議准予通過。
		10,560					
		9,128					
		4,313					
		4,370					
		3,778					
		9,088					
		1,968					
		2,281					
	西定河	2,649	河川用地				
		1,008					

		619					
		1,644					
		3,774					
		15,324					
		59					

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
133	仁愛國小西南側	9,590	兒童遊樂場	公園	統一名稱		案經市府表示兒童遊樂場仍有其需求，建議維持原計畫。
	安樂社區(安和公園)	4,287					
134	和平國小	15,292	國小用地	中小學用地	統一名稱，將學校用地分為大學用地及中小學用地二種	中小學用地供設置小學、國中及高中職學校使用(得供私立學校使用)	本案除中山中學及德和國小、建德國中及國小，因學校相鄰，建議同意變更外，其餘計畫內容基於各級學校有不同劃設與檢討標準、公私立學校有別，以及經市府清查目前尚無國中小區位相鄰或有具體合併規劃構想之情形，建議維持原計畫。
	基隆高級海事學校	53,752	高中職用地				
	正濱國小	28,148	國小用地				
	二信中學	34,651	高中職用地				
	忠孝國小	30,826	國小用地				
	正濱國中	32,891	國中用地				
	培德高職	32,647	高中職用地				
	信義國中	19,268	國中用地				
	地方法院南側	34,435	國小用地				
	東光國小	6,723	國小用地				
	東信國小	15,599	國小用地				
	基隆女中	34,233	高中職用地				
	中興國小	7,037	國小用地				
	中正國中	38,978	國中用地				
	中正國小	9,145	國小用地				
	成功國中	15,358	國中用地				
	光榮高商	5,534	高中職用地				
	月眉國小	19,231	國小用地				
	月眉國小南側	45,176	國中用地				
	銘傳國中	24,924	國中用地				
	信義國小	14,890	國小用地				

仁愛國小	16,243	國小用地			
南榮國中	36,316	國中用地			
南榮國小	13,782	國小用地			
尚智國小	21,199	國小用地			
成功國小	13,107	國小用地			
尚仁國小	13,859	國小用地			
仙洞國小	8,649	國小用地			
中華國小	10,182	國小用地			
中山國小	24,741	國小用地			
中山中學及德和國小	53,366	國中小用地			
中和國小東側	11,958	國小用地			
大德國中	44,259	國中用地			
港西國小	8,539	國小用地			
太平國小	17,073	國小用地			
私立聖心商工	17,502	私立聖心商工用地			

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
134	西定國小	10,379	國小用地	中小學用地	統一名稱，將學校用地分為大學用地及中小學用地二種		同前。
	安樂中學	44,861	國中用地				
	安樂國小	29,570	國小用地				
	建德國中及國小	90,194	國中小用地				
	長樂國小東側	46,751	高中職用地				
	長樂國小	36,489	國小用地				
	果菜批發市場西側	36,712	國小用地				
135	基隆港及正濱海域	2,857,854	海域	水域	統一名稱	(計二處)	本案除中心區逕向本部陳情及相關機關意見編號8外，其餘建議准予通過。
136	安樂社區南側	29,719	交通事業專用區 (供台汽公司使用)	交通事業專用區	取消供台汽公司使用		建議照案通過。
137	東信路11公尺計畫道路二側				東信路臨11公尺計畫道路二側應退縮5公尺建築	東信路臨11公尺計畫道路應退縮5公尺建築部分詳附圖一所示	本案主要計畫無變更內容，建議不予討論。如有需要，請於細部計畫檢討變更。
138	和平島公園				保護和平島公園地質景觀	和平島公園地質景觀保護區範圍內劃設管制範圍，管制範圍內開發建築時應送都市設計審議委員會審議(詳附	本案主要計畫無變更內容，建議不予討論。如有需要，請於細部計畫檢討變更。

						圖二)	
139	全市		機關用地	機關用地	原機關均指定用途，本次變更除特定機關指定用途外，取消原限制用途	僅二處指定市政府使用	基隆市政府業以95年10月19日基府都計貳字第0950120960號函提案修正內容(如表十)，本案不予討論。
140	計畫年期		民國85年	民國115年			建議照案通過。
141	計畫人口			58萬人	依據都市發展訂定計畫人口		下次會議繼續討論。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表一 市府於 96 年 1 月 23 日研提中心區變更內容明細修正內容

變更編號	位置	面積(M2)	原計畫	變更後計畫	變更理由	修正說明	本會專案小組審查意見
14	大德國中及其南側	38,099	高中職用地	保護區	坡度大且校地開發可行性低	配合華興街道路變更修正	建議照案通過。
		621	中學用地				
60	信義國中東側	762	保護區	中學用地	增加學校開放空間且土地公有	配合教育局建議僅就現況使用範圍內坡度較小之處變更	本案經市府都發局及教育局協商確定，建議依基隆市政
72	南榮國小東側	1,264	住宅區	中學用地	增加學校開放空間且土地公有	配合教育局建議僅就現況使用範圍內坡度較小之處變更	府96年4月27日基府都計貳字第0960074787號函送修正計畫內容通過。
88	銘傳國中及南榮國中東側	11,797	道路(計七處)	保護區(計七處)	原計畫8M道路開闢可行性低，東側及西側經住宅區至學校用地處維持原道路系統，經	配合教育局建議鄰南榮國中東側零星綠地及道路用地坡度大不宜變更為學校使用，配合鄰近建議變更為保護區	建議照案通過。
	南榮國中東側	323	綠地	保護區	其他分區用地部分取消計畫道路併鄰近使用變更，零星土地併鄰近調整變更		
	南榮國中東側	427	住宅區	保護區			
95	華興街東側部份	1,325	住宅區	道路	因華興街計畫道路與徵收及現況道路不符，本次修正變更。 (變更為住宅區者併鄰近指定密度)	東段依徵收之地籍範圍變更	本案建議除下列各點外，其餘准予通過。 一、有關本案免回饋理由及道路用地取得方式，請納入計畫書敘明。 二、本案如經本會審議通過，請市府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能
		140	商業區	道路			
		1,601	道路	住宅區			
	華興街中間部分	3,553	住宅區	道路		華興街中段部份依現況及已徵收範圍變更，迴轉隧道出口附近已徵收但與現況不符之土地以擴大路權方式辦理變更。請麗寶集團提供其所屬變更為道路之土地捐贈同意書。	
		3,041	道路	住宅區			
	華興街西北側	279	保護區	道路		華興街西北側部分尚	

	部分	920	中學用地	道路		未徵收，依現況道路變更。請麗寶集團提供其所屬變更為道路之土地捐贈同意書。	簽訂協議書者，則維持原計畫。
		1,262	高中職用地	道路			
		1,536	住宅區	道路			
		1,763	道路	住宅區			
		523	道路	保護區			
		897	道路	中學用地			
	大德國中南側	984	高中職用地	中學用地	配合使用現況變更		
141	計畫人口			51萬人	依據都市發展訂定計畫人口	扣除開發許可區人口	下次會議繼續討論。

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表二 基隆市政府與台電公司協商後變更內容明細表變更編號127 案內容

變更編號	位置	面積(M ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	市府與台電公司研商結論	本會專案小組審查意見
127	原計畫 協和街 南側	111,744	電廠用地	電廠專用區	統一名稱	將來若欲變更為電廠專用區或其他分區，皆需依規定回饋	維持原計畫電廠用地	本案建議依研商結論維持原計畫。
	協和街 東側	5,090					權屬大多為台電所有，目前尚未使用，台電公司建議維持電廠用地，本府建議變更為保護區	本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議維持原計畫；惟如無具體「實施進度與經費」，則依市府建議變更為保護區。
	變更後 協和街 南側	193					維持原計畫電廠用地	本案建議依研商結論維持原計畫。
	協和街 北側臨 海處	8,770					土地多未登錄，配合現況變更為公園用地	本案建議依研商結論變更為公園用地。
	外木山 漁港東 南側	4,048					電廠圍牆內維持電廠用地，現況道路部分變更為道路用地，餘變更為保護區	本案建議依研商結論將電廠圍牆內土地維持原計畫，其餘配合現況變更為道路用地及保護區。
	協和發 電廠	416,453	電廠專用區	電廠用地	統一名稱		未來台電公司若民營化，經營型態改變擬再變更為電廠專用區時，倘維持原來之使用則免再回饋	建議照案通過。

表八 中心區擴大內容明細表

編號	位置	面積(M2)	原計畫	擴大後計畫	劃設理由	備註	本會專案小組審查意見
1	基隆嶼及小乞	331,116	非都市土地	風景區	配合現況並考量離島觀光需要		本案因未臨接都市計畫區，建議維持原計畫。
2	和平島公園停車場附近	5,987	非都市土地	公園	配合鄰近及使用現況劃設		建議照案通過。
3	協和發電廠西側油庫	57,978	非都市土地	電廠專用區	配合鄰近及使用現況劃設	應劃設公共設施比例30%，折算代金-以公告土地現值加四成計算，應於核定前半年內繳納，否則得恢復原分區（計四處）	本案係配合土地使用現況劃設，有關外木山漁港東南側電廠圍牆內、協和發電廠西北側、北側及東側等四處土地，在台電公司未民營化前，建議擬定為「電廠用地」，俟台電公司未來有民營化需求時，再另依都市計畫法定程序，檢變更為土地使用計畫及研議相關回饋事項。至於外木山漁港東南側電廠圍牆外土地（土地公有及未登錄地），併鄰近劃設為漁港專用區。
4	外木山漁港碼頭	2,735	非都市土地	漁港專用區	配合現況劃設	（計三處）	建議照案通過。
5	北側海域	1,021,339	非都市土地	水域	配合海岸觀光發展劃設		併中心區逕向本部陳情及相關機關意見編號8辦理。
6	新山水庫	1,531,992	非都市土地	水源特定保護區	新山水庫之特定專用區	依地籍及原都市計畫範圍圍劃設為水源特定保護區（免分割）	本案因大部分土地未臨接都市計畫區，建議維持原計畫。
7	天外天花	285	非都市土地	保護區	土地畸零，併鄰近劃設		建議照案通過。

	園墓園西側		地				
8	靈泉禪寺西南側約六三〇公尺處	1,935	非都市土地	公園	土地畸零併鄰近劃設		建議照案通過。
9	火葬場東南側約九百公尺縣市交界處	5,665	非都市土地	墓地	土地畸零併鄰近劃設		建議照案通過。
10	中華貨櫃公司西側約五百公尺處	91,957	非都市土地	低密度住宅區	依現況聚落及建地範圍調整劃設		本案因未臨接都市計畫區，建議維持原計畫。
11	石厝坑自強路	14,511	非都市土地	道路	依自強路現有道路調整劃設12公尺道路		本案因未臨接都市計畫區，建議維持原計畫。
12	瑪南公墓東南側約四八〇公尺處	61,098	非都市土地	低密度住宅區	依建地範圍劃設		本案因未臨接都市計畫區，建議維持原計畫。
13	瑪南公墓東南側約三八〇公尺處	13,800	非都市土地	道路	依規劃設計之大華聯絡道調整劃設道路		本案因未臨接都市計畫區，建議維持原計畫。
14	果菜市場西南側約八百公尺處	4,860,155	非都市土地	保護區(發展許可區)	為保障原非都市土地權益，參酌非都市開發許可精神，劃設為保護區(發展許可區)，俟有具體可行之開發計畫時得依保護區(發展許可區)開發要點變更使用	未另案申請開發使用者得為從來之使用(計四處)	本案依審查意見(四)-2，建議維持原計畫。

表九 基隆市政府 95 年 8 月 1 日基府都計貳字第 0950088750 號函提案修正內容

「東區變更內容明細表」修正內容(一)

變更編號	位置	面積(m ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
3	八斗子公園西側	3,025	工業區	公園	坡度大不適作工業區且土地公有	配合海博館擴大變更案修正後更正面積	建議照案通過。
9	孝東路北側	4,714	學校用地(文高)	綠地	高中預定地無使用需求，配合東岸聯外道路變更為	配合東岸聯外道路定案路線修正面積	建議照案通過。
		45,086	學校用地(文高)	體育場	快速道路外，北側變更為綠地，其餘變更為體育場用地		
11	八斗子公園西側	14,941	倉儲區	廣場兼停車場	配合海洋科技博物館整體發展不適作倉儲使用，增加廣場及停車場空間	配合海博館擴大變更案修正後更正面積	併東區逕向本部陳情意見編號9，變更為公園兼兒童遊樂場用地。
12	計畫區西南側	2	道路	快速道路	環山道路東段配合工程規劃路權線範圍變更	配合環山道路東段規劃變更路線修正調整面積	本案除應將符合「市區道路及附屬工程設計標準」、具體「實施進度與經費」納入計畫書規定，以及配合實際變更內容修正面積外，其餘建議准予通過。
		3,124	住宅區	快速道路			
		15,805	保護區	快速道路			
		14,750	垃圾處理場	快速道路			
14	北寧路二側	1,676	商業區	道路	北寧路配合海洋科技博物館發展拓寬為20公尺，原則依道路中心樁向兩側平均拓寬，但遇保護區部份考量地形限制予以調整	配合海博館八斗子漁港特定區個變案修正內容及面積	本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
		1,586	工業區	道路			
		2,165	住宅區	道路			
		1,864	保護區	道路			
		422	機關	道路			
		196	社教機構用地	道路			
		196	綠地	道路			
		196	停車場	道路			
		78	水道	道路			
15	漁港三街	80	住宅區	道路	配合海洋科技博物館發展拓寬為12公尺，以東側住宅群主結構體為界向西拓	配合海科館八斗子漁港特定區個變案修正內容及面積	本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書規
		34	機關	道路			
		86	水道	道路			

		623	社教機構用地	道路	寬為12公尺，機關用地部分以不傷及主建物為原則	面積	定，以及配合實際變更內容修正面積外，其餘建議准予通過。
23	槓仔寮砲台	139,899	古蹟保存區	文化資產保存區	符合依文化資產保存條例保存之古蹟及歷史建築物等統一名稱為「文化資產保存區」	配合本區內一處變更修正位置、面積	本案建議依文化資產保存法第36條規定，維持原計畫古蹟保存區。
24	八斗國小	18,452	小學用地	中小學用地	統一名稱，中小學用地供設置小學、國中及高中職學校使用（得供私立學校使用）	已開闢	本案基於各級學校有不同劃設與檢討標準、公私立學校有別，以及經市府清查目前尚無國中小區位相鄰或有具體合併規劃構想之情形，建議維持原計畫。
	八斗國中	49,275	中學用地			已開闢	
	牛稠嶺南側	41,480	小學用地			未開闢	
	深澳國小	7,157	小學用地			已開闢	
	深澳國小西側	21,185	小學用地			深澳國小遷校預定地	
	深澳坑路東側	24,009	中學用地			未開闢	
	深美國小	18,947	小學用地			已開闢	

「東區變更內容明細表」修正內容(二)

變更編號	位置	面積(㎡)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
25	北寧路東側	399	機關用地(警察派出所)	機關用地(不指定用途)	為彈性使用機關用地，取消原限制用途	未開闢	一、本案5處已開闢機關用地經市府建議維持原計畫，同意依照辦理。 二、至於其餘2處未開闢或部分開闢之機關用地，除為保留使用彈性及明確開發主體，新計畫名稱建議修正為「機關用地(供市府相關機關使用)」外，其餘建議准通過。
	漁港三街西側	684	機關用地(里民會堂)			已開闢	
	八斗子漁港加油站旁	233	機關用地(給水站)			已開闢	
	八斗子派出所	2,392	機關用地(派出所、工務所)			已開闢	
	漁港一街東北側	441	機關用地(檢查哨)			已開闢	
	碧沙漁港北寧路北側	2,275	機關用地(水塔)			已開闢	
	深澳坑派出所	7,192	機關用地(派出所)			部分開闢，歸入細部計畫鄰里性機關	
31(新增)	北寧路北側	2,029	倉儲區	得另案變更	配合都市結構調整，得變更為經市都委會審議通過符合「海洋知性遊憩小鎮」功能定位之使用	配合倉儲區得變更使用，納入變更內容	為配合都市發展需要，本案原則同意變更更為非倉儲區使用，惟因尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案併同「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」草案，循都市計畫法定程序辦理。
32(新增)	深澳坑路與調和街交口台北縣部分	189,290	保護區、工業區、道路	台北縣轄區不列入本計畫	為釐清縣市管轄權責，將隸屬台北縣轄區原列於港口商埠地區主要計畫保護區等之範圍自本計畫範圍剔除	台北縣轄區剔除部分納入變更內容	劃出本計畫區土地屬於台北縣土地部分，請市府另案與台北縣政府妥予協調處理後續土地使用管制銜接相關事宜。

「東區擴大內容明細表」修正內容

擴大編號	位置	面積(m ²)	原計畫	擴大後計畫	劃設理由	備註	本會專案小組審查意見
1	東北側海域	547,321	非都市土地	水域	配合海岸觀光發展劃設為水域	配合海博館擴大計畫修正位置及面積	建議照案通過。
4	望海巷漁港	16,820	非都市土地	漁港專用區	配合現況使用劃設(土地公有)	配合海博館變更主要計畫修正內容及面積	建議照案通過。
5	望海巷漁港西側	1,831	非都市土地	道路	配合北寧路拓寬劃設 20 公尺道路	配合海博館變更主要計畫修正內容及面積	建議照案通過。
6	縣市界邊緣	50,745	非都市土地	保護區	零星非都市土地劃設為保護區	更正面積	本案除因未臨接都市計畫區部分，建議維持原計畫外，其餘建議准予通過。

「西區變更內容明細表」修正內容

變更編號	位置	面積(M ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
22	大竿林中和路	1,050	住宅區	道路	中和路拓寬	更正面積	本案除應將具體「實施進度與經費」納入計畫書規定外，其餘建議准予通過。
		98	學校	道路			
		266	下水道用地	道路			
		282	保護區	道路			
		219	停車場	道路			
53	復興路 259 巷東側	14,777	倉儲區	得另案變更	配合都市結構調整，得另案變更為經市都委會審議通過符合「機能多元且完善的生活空間」功能定位之使用	詳列本區內得變更使用之倉儲區	為配合都市發展需要，本案原則同意變更為非倉儲區使用，惟因尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案併同「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」草案，循都市計畫法定程序辦理。
	復興路 259 巷西側	6,967					
	復興路 259 巷西側	1,569					
	基金路一路北側	173,183					
	基金三路西側	40,763					
	內木山工商綜合區西側	23,564					
	內木山工商綜合區北側	148					
54(新增)	大武崙炮台古蹟	21,809	保存區	文化資產保存區	統一名稱	增列名稱變更案	本案除依文化資產保存法第 36 條規定，新計畫名稱修正為古蹟保存區外，其餘建議准予通過。
55(新增)	靶場西側	22,133	學校用地	中小學用地	統一名稱，中小學用地供設置小學、國中及高中職學校使用(得供私立學校使用)	未開闢(多公有)	本案基於各級學校有不同劃設與檢討標準、公私立學校有別，以及經市
	中和國小	5,170	小學用地			已開闢	
	武崙國小	25,494	小學用地			已開闢	
	武崙國小南側	30,374	中學用地			未開闢(公有)	
	武崙國中	2,785	小學用地			已開闢	

	隆聖國小	34,110	小學用地			已開闢	府清查目前尚無國中小區位相鄰或有具體合併規劃構想之情形，建議維持原計畫。
56(新增)	內木山營區及靶場	177,369	機關(軍事營區)	機關用地(不指定用途)	為彈性使用機關用地，取消原限制用途	已開闢	本案機關用地經市府建議維持原計畫，同意依照辦理。
	大武崙工業區北側	5,846	機關(自來水廠預定地)			未開闢(多公有)	

「南區變更內容明細表」修正內容(一)

變更編號	位置	面積(M ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註	本會專案小組審查意見
3	台五線北側	93,285	倉儲區	得另案變更	配合都市結構調整，得另案變更為經市都委會審議通過符合「住工商業並重之臨水都市新鎮」功能定位之使用	以變更為科技工業區為佳，若變更為科技工業區得予適度獎勵	為配合都市發展需要，本案原則同意變更為非倉儲區使用，惟因尚未有具體可行之「事業及財務計畫」、「實施進度與經費」及其他相關資料，建議暫予保留，另案併同「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」草案，循都市計畫法定程序辦理。
	台五線南側	51,425					
	堵南街南側	124,552					
	大德路北側	53,303					
	堵南國小北側	46,625					
	大德路西側	3,151					
	八堵中山高北側	76,258					
	基隆高中西南側	16,867					
	源遠路南側日新營區	2,585					
	源遠路南側環宇，志信，世界倉儲等	105,176					
32	百福社區(實踐路百福倉儲公司東北側)	48	保護區	綠地	增加親水開放空間	計畫圖漏列並更正面積	建議照案通過。
87	碇內派出所及里民會堂	2,210	機關(派出所、鄰里機關)	機關用地(不指定用途)	為彈性使用機關用地，取消原限制用途	已開闢	一、本案 15 處已開闢機關用地經市府建議維持原計畫，同意依照辦理。 二、至於其餘 2 處未開闢之機關用地，除為保留使用彈性及明確
	過港里里民會堂	1,045	機關(民眾服務站)			已開闢	
	過港郵局	489	機關(郵局)			已開闢	
	礦工醫院東南側基隆河油水機房	405	機關(抽水機房)			已開闢	
	暖暖分駐所	1,087	機關(派出所)			已開闢	
	暖暖淨水廠	65,525	機關(自來水廠)			已開闢	
	自強路西側	52,673	機關(軍事用地)			已開闢	
	七堵舊火車站	1,076	機關(七堵車站)			已開闢	
	華興國小東北側	343	機關(派出所)			未開闢(多私有)	

六合橋基隆河東側	1,311	機關(污水加壓站)		未開闢(多公有)	開發主體，新計畫
六合橋基隆河西側	15,431	機關(自來水廠)		已開闢	名稱建議
六堵工業區管理中心	4,282	機關(管理中心)		已開闢	修正為「機
六堵工業區污水處理廠	21,797	機關(污水處理廠)		已開闢	關用地(供
公路局基隆監理站	13,064	機關(監理所)		已開闢	市府相關
實踐路與堵南街交口	1,176	機關(截流站)		已開闢	機關使用)」外，
實踐路與百三街交口	170	機關(截流站)		已開闢	其餘建議
五堵營區	70,795	機關(五堵營區)		已開闢	准通過。

「南區變更內容綜理表」修正內容(二)

變更 編號	位置	面積(M ²)	原計畫	變更後計 畫	變更理由	備註	本會專案小組審 查意見
88	碇內國小	20,012	小學用地	中小學用地(文中 小)	原文高、文中、及文 小用地統一名稱變 更為中小學用地，供 設置小學、國中及高 中職學校使用(得供 私立學校使用)	已開闢	本案除暖暖國 小因該地區缺 乏國中用地，為 保留彈性，同意 變更為中小學 用地外，其餘基 於各級學校有 不同劃設與檢 討標準、公私立 學校有別，以及 經市府清查目 前尚無國中小 區位相鄰或有 具體合併規劃 構想之情形，建 議維持原計畫。
	碇內國中	27,994	中學用地			已開闢	
	暖暖國小	13,188	小學用地			已開闢	
	暖江國小	4,574	小學用地			已開闢	
	暖暖中學	41,264	中學用地			已開闢	
	八堵國小	3,454	小學用地			已開闢	
	基隆高中	80,517	高中(職)用地			部分未開闢(多 公有)	
	自來水廠東南方	24,030	小學用地			未開闢	
	基隆商工	35,166	高中(職)用地			已開闢	
	明德國中	17,073	中學用地			已開闢	
	長興國小	20,147	小學用地			已開闢	
	七堵國小	14,544	小學用地			已開闢	
	明德一路北側	15,724	中學用地			未開闢	
	明德一路南側	2,021	小學用地			未開闢	
	華興國小	29,930	小學用地			部分未開闢(多 公有)	
	百福國中	27,695	中學用地			已開闢	
	堵南國小	21,662	小學用地			已開闢	
	五堵國小	20,167	小學用地			已開闢	
	特教用地	22,005	特殊教育用地			未開闢(公有)	

表十 基隆市政府 95 年 10 月 19 日基府都計貳字第 0950120960 號函提案修正內容

變更 編號	位置	面積(m ²)	原計畫	變更後計畫	變更理由	備 註	本會專案小組 審查意見
139	中正區公所南側原正濱派出所	65	機關(派出所)	機關(供市府相關機關使用)	為彈性使用機關用地及明確開發主體	已遷移(私有)	建議照案通過。
	東光路法務部調查局東側	4,488	機關(鄰里機關)			未開闢(國有)	
	信義區公所	1,495	機關(區公所)			區公所擬遷移(部分公有)	
	信二路警察局	6,880	機關(警察局,派出所)			部分未開闢(多公有)	
	中山一路原區公所	756	機關(區公所)			已遷移(多私有)	
	復興路消防局中山分隊及活動中心	4,717	機關(里民活動中心、民眾服務分社、圖書社、警察派出所等)			部分開闢(部分公有)	
	樂利二街南側	2,129	機關(鄰里機關)			未開闢(多私有)	
	市立棒球場南側	29,265	機關(運動場管理處服務中心)			未開闢(部分公有)	

附件一 本專案小組 94.12.08 東區第 1 次會議審查意見市府處理情形對照表

審查意見	處理情形
<p>(一)整體發展：本計畫案係基隆市全市通盤檢討案之一部分，建議補充本次通盤檢討目的、全市或東區發展課題與策略、構想(包括土地使用、主要交通路網、開放空間規劃構想等)及主要道路交通服務水準，以瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。</p>	<p>1. 本次通盤檢討目的(詳壹之「二、計畫目的」)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)配合國土規劃及上位計畫，考量本市發展課題與實質需要，規劃未來發展定位與各地區空間功能，俾活化都市機能並促進都市永續發展。 2)對本市社經、自然與實質發展環境現況進行檢討分析，瞭解目前所面臨之主要課題，研擬土地資源利用方向與規則。 3)整體規劃合併五個都市計畫區，透過一致之標準檢討調整不合宜之土地使用，研訂本市土地使用計畫。 4)將基隆市所轄行政區域(都市及非都市計畫區)全部納入都市計畫範圍，全面擴大都市計畫範圍，以利本市未來整體發展。 <p>2. 全市發展課題與策略(詳「伍、發展課題與對策」)：</p> <p>A、都市整體發展課題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)缺乏一全市之總體性開發指導計畫，致都市發展無序且凌亂。 2)因自然環境限制，本市平地有限，而坡地之開發存在都市機能運作不彰及環境地質災害問題，致都市生活品質難以提昇。 3)基隆港之發展未與都市整體發展需求密切結合，致彼此難以產生互惠互利的空間融合效果。 4)發展計畫未能與充分考量與自然景觀間之協調，致整體人為環境與自然美景相衝突。 <p>B、土地利用課題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)環港商圈發展已呈現飽和，影響都市長期發展。 2)都市土地自然及人文發展限制極多，居住環境品質無法大幅提昇。 3)倉儲區區位零散分布於全市，影響土地利用品質及效率。 4)都市設施不足且品質不佳，致難以發揮服務機能，難脫台北都會區之引力。 5)漁港設計功能不足，影響漁業及休閒漁業之發展。

	<p>6)未整體規劃提供科技產業發展用地，難以培植海洋科技產業。</p> <p>7)自然與人文景觀資源未加以妥適規劃，致都市觀光產業缺乏系統與特色，難以提昇觀光產業層級並帶動週邊產業之發展。</p> <p>C、交通運輸發展課題</p> <p>1)市區交通擁擠，市街狹小，拓寬改善困難。</p> <p>2)沿主要道路劃設之商業區造成交通集結與嚴重的路邊停車問題，影響幹道功能之發揮。</p> <p>3)往台北都會區的通勤旅次龐大，致聯外道路仍嫌不足。</p> <p>4)本市交通轉運用地不足，致所有轉運交通集中於市中心，交通旅次無法有效率地紓解。</p> <p>5)道路系統層級不清，致通過性與區內旅次混雜。</p> <p>6)都市人行空間不足且動線不佳。</p> <p>D、港口發展課題</p> <p>1)自然及人為條件限制大，擴港不易。</p> <p>2)港埠系統限制致裝卸量難以大幅提高</p> <p>3)除商港原有之基本功能外，都市未配合規劃提供國際港都相關服務機能，致營運層次無法大幅提昇。</p> <p>4)現行港埠規劃遮蔽本市面海之窗戶，市民難以觀海、親海，港埠地區之封閉性，無形中降低了港市的空間質感。</p> <p>3. 全市發展構想(詳「陸、規劃原則與構想」)：</p> <p>A、空間結構</p> <p>1)將全市劃分為四個規劃地區，分別為中心區(市中心地區)、東區(八斗子地區)、西區(大武崙地區)以及南區(七堵暖暖地區)，其中中心區、東區以及西區組成一個新鎮；南區為另一個小型新鎮。</p> <p>2)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。東區因著名之八斗子漁港以及國立海洋博物館之設址而具備海洋知性遊憩小鎮之特色；西區有數個工商綜合區、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</p>
--	---

	<p>空間；南區則規劃為住工商業並重之臨水都市新鎮。</p> <p>B、人口分派</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)本計畫預計容納 58 萬人。 2)中心區：24.2 萬人；南區：17.5 萬人；西區：8.0 萬人；東區：8.3 萬人。 <p>C、住宅區配置</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)住宅區之規劃以每戶平均戶量為 4 人，每人平均居住面積為 40-50 平方公尺。 2)依據各住宅區之自然暨區位條件，研定不同之五種開發強度。 <p>D、商業區配置</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)本市商業中心依其服務之功能與人口，分為小區中心、次地區中心、地區中心以及中心商業區。 2)小區中心主要提供作為小區居民日常服務、零售以及百貨業等，為住商混合使用型態。 3)地區中心及次地區中心為住商混合的發展單元，提供地區性之商業服務。 4)中心商業區為都市發展之重心所在，商業活動之規劃以零售面積佔 40%，配合觀光事業之發展，旅館及飲食娛樂服務各佔 15%。 5)商業區之開發應由開發者自行規劃提供足夠之停車位。 <p>E、港埠區配置</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 改善及提升現有港區佈局與營運，拆除戰備鐵道，以提高貨櫃裝卸量。 2. 利用填海造陸，在現有港區局部填築，增加碼頭貨櫃場的堆積量。 3. 規劃東岸聯外道路，提供替代路線給貨櫃車，以減少穿越市區的貨櫃車。 4. 填築田寮河口以南水域，作為水陸交通中心，結合陸路及海上觀光事業。 <p>F、工業區配置</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、中油油庫及台肥一廠外之其他工業區以發展公害輕微工業為主。 2)南區之工業以發展無污染工業及輕工業為
--	--

	<p>主，除原六堵工業區外，蓮柑宅工業保留得優先由市政府開發為副都心使用，大五堵附近工業區併鄰近倉儲區鼓勵引進重要性策略產業。</p> <p>3)西區之工業區以原大武崙工業區為主，轉型為污染輕微工業為主。</p> <p>4)東區之工業區劃設配合海博館、海洋大學以及本地區數個現有漁港發展，供海洋相關科技產業設廠之用。</p> <p>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。</p> <p>G、倉儲區配置</p> <p>1)倉儲區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得另案變更使用。</p> <p>2)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。</p> <p>3)配合都市發展不適作倉儲使用之倉儲區配合檢討變更。</p> <p>H、公共設施</p> <p>1)經檢討中學學校用地較少，惟因目前人口結構趨向少子化，部分中學及小學有合併使用規劃，故暫不增設，且將不適作學校用地變更為其化較適合之公共設施。</p> <p>2)為使綠化分佈更為平均，考量以公有地增設公園等綠地設施。</p> <p>3)停車場除於公園、社教機構、休閒遊憩用地、大型活動設施應依相關法令自行留設外，於擬定或檢討細部計畫時於管制要點內增列商業區及住宅區應留設停車位之規定。</p> <p>I、運輸系統規劃構想</p> <p>1)改善並整合現有交通方式，發展一個綜合的交通系統，包括擴充現有道路系統、增設聯外幹道、停車空間構想以及發展海上交通等。</p> <p>2)配合土地使用規劃，改善港口之聯外道路系統，將本市主要發展中心以高效率之道路系統串聯，以改善本市與台北市及東北角風景帶之聯繫。規劃提供替代性道路供穿越性交通使用，將市區交通、出入市區交通以及通過性交</p>
--	--

	<p>通適度析離，以解決市中心區交通擁擠的問題。</p> <p>3)配合現有道路系統，路網結構以輻射狀配合環狀系統，並區分道路階層分為高速公路、快速道路、主要幹道以、次要幹道以及地方道路。</p> <p>4)本市交通網路之建構除現有之中山高速公路、北部第二高速公路、西岸聯外道路以及東西向快速道路萬里瑞濱線之外，尚有已另案辦理之東岸聯外道路、萬里瑞濱線深澳坑匝道，及本計畫增設之內環快速道路、環山道路東段等。</p> <p>5)於現有火車站建立一全市交通轉運中心，其內除現有之鐵路及車站外，進一步規劃立體停車場、渡輪碼頭（往返於和平島）、聯繫港埠中心與新行政中心的纜車系統終站。</p> <p>4. 主要道路交通服務水準(詳貳之「六、交通現況分析及肆之「四、交通量預測」)：</p> <p>本計畫經交通資料蒐集暨補充調查分析獲致下列結論：</p> <p>1)小客車持有率持續增加，路邊停車影響道路容量甚鉅。</p> <p>2)路口總匯入交通量以中山高速公路上下引橋往台2及往台5沿線之主要路口，皆大於4000PCPH。市中心區邊緣之幹道路口延滯較嚴重。</p> <p>3)聯外道路假日運輸需求大於平常日；各聯外道路交通量中以中山高速公路最高、其次為瑞八公路(台2丁)、再次為基瑞公路(縣道102)。</p> <p>4)平常日道路服務水準除濱海公路(台2)為C級外，其餘服務水準皆低於D級；市區重要幹道服務水準皆介於D-F級之間。</p>
<p>(二)計畫人口：本案應依都市計畫法第15條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第5條規定，補充當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析，以及人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計等相關資料，針對東區發展課題與策略、構想，據以規劃各類土地使用分區及公共設施用地。</p>	<p>1. 當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析，以及人口之成長、分布、組成等相關資料(詳「貳、發展現況分析」)：</p> <p>A、自然環境：</p> <p>1)本市位於臺灣本島東北端，基隆嶼及和平島屏障於北方，其餘各面環山，陸域外圍為台北縣所包夾；市界極東為棉花嶼，極西為台北縣汐止鎮境界，極南為台北縣平溪鄉境界，極北為彭佳</p>

	<p>嶼，全境計分七行政區以及和平島、中山仔嶼、桶盤嶼、基隆嶼、彭佳嶼、棉花嶼、花瓶嶼等七屬島，陸域面積共計 132.76 平方公里。</p> <p>2) 山丘與河川：境內山岳分屬西北之大屯山支系以及東北的雪山山脈延伸二山系。河流穿流各山嶺間，略以獅球嶺與紅淡山為分水嶺，北屬基隆港水系，南屬基隆河水系。</p> <p>3) 海岸與港灣：北濱太平洋，海岸線長且曲折，全長約 30 餘公里（不包括基隆嶼、花瓶嶼、棉花嶼及彭佳嶼諸島嶼海岸），北面海灣地形顯著，在八斗子、八尺門、基隆港、外木山澳、井水澳以及大武崙澳等海灣。以基隆港形勢最佳，港面水域大而深，為天然良港，現為國際港。</p> <p>4) 地勢與坡度：除鄰基隆港及河谷屬平原外，餘為丘陵地形。本市丘陵地多而平地少，全境土地坡度在 5% 以下者，集中於港區及基隆河沿岸地帶，面積有限且為建成區；坡度在 10% 至 30% 間者，分布廣而少集中，多與 30% 以上坡地相混，其中面積較大而集中者，有內外木山、深澳坑及瑪陵坑一帶；餘為坡度 30% 以上。</p> <p>5) 地質：位於大屯火山群之間，境內之地層主要為形成於兩百萬年前左右第三紀中新世的沉積地層以及小部分之臺地堆積層。</p> <p>6) 土壤：以幼黃壤、黃壤、沖積土與紅壤等四類為主。</p> <p>7) 氣候：本市位於亞洲季風區，季風為影響氣候之最大決定因素：夏季西南季風帶來大量雨水，為暖濕型氣候；冬季東北季風強烈且寒冷，為冷濕氣候型態。</p> <p>B、發展沿革</p> <p>1) 明代萌芽時期：發展範圍限於大沙灣（中正路、祥豐街一帶）及和平島西南地區。</p> <p>2) 清代自然形成時期：發展重心由大沙灣、和平島移至旭川河西岸，漸東向延伸至田寮河兩岸，得力於煤礦的開採與天然港灣之利，因而奠定了後來港都的發展雛形。</p> <p>3) 日據時代有計畫發展時期：此階段因建港計畫</p>
--	--

	<p>配合實施都市計畫，促使都市範圍及於沿港區平地及田寮河兩岸地區，本市都市結構漸趨健全。</p> <p>4)光復後快速成長時期：因經濟發展快速，對外貿易大增，港口設施不敷使用，因此不斷擴建基隆港。由於工商繁榮且人口大增，都市土地不斷擴大，鄰近港區平地邊緣的山坡地，亦迅速發展為都市用地，且有深入山區之趨勢。</p> <p>5)穩定成熟時期：此階段自民國 59 年迄今，本市已呈現成熟飽和發展狀態，市與港的成長互動關係因外部因素之影響而逐漸不明顯，如何掌握外在因素變遷之契機，調整市港角色與互動模式，謀求永續互惠發展，實為現階段市與港當局應努力之重任。</p> <p>C、人口分析</p> <p>1)成長與變遷：發跡時期－配合煤礦開採以及天然港灣之區位，於明清時期皆分布於基隆港灣的附近，此期基隆的人口結構以青壯年男性居多，人口成長以外地遷入為主，至西元 1885 年時，全市人口僅 7,000 餘人。增長時期－由於港區及礦區衍生其他產業逐漸發展。政府遷臺以後，港口的功能被擴充，人口迅速增長。民國 34 年時，全市僅有 76,000 人，而在 34 年至 38 年間，湧入了 63,000 人，此後每年的人口成長率，亦在 2.7%以上，到了民國五十八年底，人口已至 318,000 人。穩定時期－民國 59 以後，本市的人口不再快速成長，煤礦的停採，使得暖暖等地區的發展停滯；而港區逐步自動化，不再需要大量勞力，也使得市中心的人口出現外流的情況。因此，目前基隆市的人口結構，男女性比率已逐漸接近，且與臺灣地區其他縣市一樣面臨人口老化的問題。</p> <p>2)本市目前 89 年 6 月人口總數為 386,430 人，人口分布有郊區化現象。</p> <p>3)分佈與密度：至民國 88 年底，人口粗密度約 2,902 人/平方公里，居住密度約 27,328 人/平方公里。其中仁愛區之人口密度最高，密度最低者為七堵區。</p>
--	--

	<p>4)年齡組成：0-14 歲人口由民國七十九年佔總人口的 25.01%，至民國八十八年則減為 20.68%；年齡介於 15 歲至 65 歲人口則由 68.19%增為 70.68%；而 65 歲以上的高齡人口則由 6.80%增為 8.63%，顯示本市人口已明顯邁向高齡化結構。</p> <p>5)戶量及性比例：由戶量變化可知家庭結構漸朝小家庭為主的模式；人口性比例分析顯示兩性比例日益相近。</p> <p>6)教育程度：本市市民之教育水準逐年提高，自民國七十九年至八十八年，大專以上教育程度之人口由 10.1%提升為 15.4%。</p> <p>D、產業結構暨發展</p> <p>1)產業結構分析：本市為一海港都市，港口直接產生貨運及交通運輸等經濟行為，對產業及經濟具有相當程度的影響，目前三級產業為本市最重要的產業活動。就各級產業中各類業種之比重而言，以批發零售及餐飲業、製造業、社會服務及個人服務業以及運輸、倉儲及通信業之比例較高，顯示港都之產業結構特性。</p> <p>2)一級產業：由於基隆河流域狹小且岸高水急，土地狹小，農業發展條件不佳，農業於本市經濟結構中所佔比例極微。本市北面濱海，海灣形勢優越，漁港建設為全島之冠，漁業發展為典型海洋漁業，計分遠洋、近海及沿岸三種類型；漁場為和平島、八斗子、外木山、大武崙等附近海面以及北部的遠洋漁場（東海）。因漁業早已形成以拖網為主體的漁業發展模式，而此一單一發展型態的模式因景氣之不佳，致許多漁船被迫滯港停航，使漁產量逐年萎縮。</p> <p>3)製造業：工業雖有港灣之利，但由於地形之因素，其發展備受限制，較具規模之大型工業區計有六堵、大武崙以及和平島造船工業區三處。</p> <p>4)三級產業：本市為歷史悠久之港口都市，但因受限於港口附近腹地狹隘，無法享其具國際港之地利，發展為具規模之港市。商業最繁盛之</p>
--	--

	<p>地區仍為港口附近地區，全市 70%之商業區分布於此，並以仁愛區以及中正區密度最高。基隆港腹地倉庫大部分已充分使用，惟因地形所限，現有港口設施無法擴充，以致大部分貨櫃在船邊直裝或直提後，均必須經由內陸貨櫃集散場辦理其相關作業，因此運輸倉儲業就業人口所占比例偏高，但已有下降趨勢。三級產業人口在民國七十九年即占 64.08%至民國八十八年更增加至 67.92%，顯示三級產業之重要性日益增加，而運輸倉儲業比重卻有緩慢下降趨勢，顯示商業、金融以及其他服務業之成長幅度應該更大。</p> <p>2. 計畫年期內人口與經濟發展之推計等相關資料(詳「肆、發展預測」)：</p> <p>A、人口預測</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)以過去 10 年成長趨勢而言，本市之人口約以平均年成長率 0.87%的速度成長，至本計畫目標年(民國 115 年)若無重大計畫投入或經濟環境轉變等誘因，人口約可成長至 49 萬人。 2)本市現有人口(民國 87 年)約 38.2 萬人，其中約有 38.0 萬人居住於都市計畫區內，都市化人口約佔總人口之 99.3%；以原都市計畫之公共設施水準約可服務 34 萬人，而同一範圍內經由土地使用內容之適當調整，具有容納原規劃之 51 萬計畫人口之潛力。 3)以土地自然坡度條件分析，假設未來技術水準與土地開發法令條件不變，則設定一級坡開發粗密度 200 人/公頃、二級坡為 150 人/公頃以及三級坡 50 人/公頃，四級坡以上土地不予開發居住的原則，則全市土地計可容納 58 萬人，若以土地利用潛力之觀點推估，亦可印證此一總數應為本市人口之上限。 4)綜理本市人口成長趨勢與可發展用地條件，本計畫採 58 萬人為終極目標人口數，作為全市都市計畫通盤檢討之依據。 <p>B、就業人口預測</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)就業率：本市目前就業率為 46.2%，較之北部區域就業率 55.0%為低，假設長期台灣北部區
--	--

	<p>域就業人口之發展漸趨均值化；與國外各國就業率比較，以 50%計算本市之就業率，至目標年之就業人口約為 29 萬人。</p> <p>2)產業結構推估：以產業結構轉變趨勢以及世界各國港都之案例觀之，一級與二級產業人口將降低至一定穩定之比例，而三級產業人口將具有較大之成長空間。以自然發展趨勢觀之，至目標年本市之三級就業人口比例將佔總就業人口之 73.5%，約為 21.3 萬人，而隨著農漁業精緻化等因素影響，設一級產業人口維持總就業人口之 1.5%，約 4 千人左右；二級產業就業人口約佔總就業人口之 25%，約 6.8 萬人，其中有 8%從事營建業，故從事製造業人數約 4.4 萬人。</p> <p>3. 東區發展課題與策略、構想(詳「捌、東區發展課題、對策與構想」及「玖、東區實質計畫」)：</p> <p>甲、東區發展課題與對策</p> <p>A、整體發展課題</p> <p>課題一：缺乏一全市之總體性開發指導計畫，致都市發展無序且凌亂</p> <p>對策：</p> <p>1)依循上位計畫之指導方針，考量本市自然及人文條件之發展限制與機會，研提全市主要計畫概念計畫，作為發展之指導計畫，並透過都市計畫的法定程序，擬訂以全市為計畫範圍之主要計畫。</p> <p>2)根據主要計畫所訂定之發展定位與實質發展計畫，擬定合理的開發方式與次序，以利未來發展之依據。</p> <p>課題二：因自然環境限制，本地區平地有限，坡地開發有潛在之災害危險困難，致都市生活品質難以提昇。</p> <p>對策：</p> <p>1)參酌環境地質調查環境敏感地區位，作為土地使用調整之依據，擬定或檢討細部計畫時亦詳實分析。</p> <p>2)透過全市容積管制的手段，根據土地發展潛力規定土地容積，以確保山坡地開發強度上</p>
--	---

	<p>限。</p> <p>3)土地使用計畫考量山坡地之特性，公共設施之配置以可達性為規劃原則，俾充分發揮都市服務機能。</p> <p>4)採行生態都市規劃理念，都市規劃充分尊重自然。</p> <p>課題三：發展計畫未能與充分考量與自然景觀間之協調，致整體人為環境與自然美景相衝突。</p> <p>對策：</p> <p>1)充分尊重自然條件並透過都市設計手段以型塑海洋城市獨特風格。</p> <p>2)適當開發利用各景觀據點，優化觀光景觀資源。</p> <p>B、土地利用課題</p> <p>課題一：如何配合「海洋知性遊憩小鎮」之定位調整土地使用。</p> <p>對策：</p> <p>1)區內社教機構用地已進行建築規劃設計，除已配合需要變更土地使用者外，俟有確實需要時再另行個案變更。</p> <p>2)碧沙漁港、八斗子漁港均將列入海洋教育園區發展，碧沙漁港已另案委託都市設計，俟土地權屬及實質發展內容確認後再另案配合變更，以符實際。</p> <p>課題二：都市土地自然及人文發展限制極多，居住環境品質無法大幅提昇</p> <p>對策：</p> <p>1)整理清查本市公有土地，配合都市發展需要予以規劃開發。</p> <p>2)除已擬定或擬定中細部計畫依土地使用分區管制要點實施容積管制外，對尚無容積管制地區依據地形、區位條件、鄰近發展狀況訂定容積管制。</p> <p>3)利用山坡地公有土地規劃為生態公園，展現山城特色。</p> <p>課題三：中油倉儲區影響居民安全及都市景觀</p> <p>對策：配合海洋科技博物館發展，變更為適合之</p>
--	--

	<p>公共設施用地。</p> <p>課題四：都市設施不足且品質不佳，致難以發揮服務機能</p> <p>對策：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)增設體育場用地，並利用公有地增加生態公園之設置。 2)配合海洋教育遊憩發展，增加相關商業服務設施，並兼顧區域型之商業需求以及市民日常生活消費所需。 <p>課題五：漁港設計功能有限，影響漁業及休閒漁業之發展。</p> <p>對策：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)檢討漁港整體功能，配合漁業發展之轉型擬定漁港發展計畫。 2)檢討漁港周圍土地利用，發揮海洋城市之特色並促進漁業之發展。 <p>課題六：未整體規劃提供科技產業發展用地，難以培植海洋科技產業</p> <p>對策：檢討現行產業發展政策，配合發展海洋科技之需要，留設六坑工業區作為海洋科技園區之發展預定地，未來由市府相關單位招商推動。</p> <p>課題七：自然與人文景觀資源未加以妥適規劃，致都市觀光產業缺乏系統與特色，難以提昇觀光產業層級並帶動週邊產業之發展。</p> <p>對策：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)整體規劃本區觀光及景觀資源，除適度資源開發管理外，亦同時加強遊憩深度，以提昇遊憩品質。 2)利用本區交通幹道系統，串連各觀光據點之可及性，以形成帶狀觀光網絡。 3)檢討遊憩據點周圍土地利用，以有效整合本市觀光資源，形成都市面狀之觀光系統。 <p>C、交通運輸發展課題</p> <p>課題一：市區交通擁擠，市街狹小，拓寬改善困難。</p> <p>對策：</p>
--	---

	<p>1)規劃港區東岸聯外道路，減少區內之貨運運輸，改善市區內人車貨之擁擠。</p> <p>2)以長期的觀點規劃交通路網，建構合理的道路階層，以規劃聯外交通及區內交通網。</p> <p>3)重要活動設施鄰近增設停車空間。</p> <p>課題二：沿主要道路之商業區活動造成交通集結與嚴重的路邊停車問題，影響幹道功能之發揮。</p> <p>對策：</p> <p>1)於道路規劃階段整體考量運量、停車需求以及公用設備之空間需求，規劃適當路幅加以因應。</p> <p>2)於計畫書中或於擬定、通盤檢討細部計畫時規定停車空間設置標準及退縮。</p> <p>課題三：往台北都會區的通勤旅次龐大，致聯外道路仍嫌不足。</p> <p>對策：</p> <p>1)通盤檢討本市之都市機能，重新規劃商業、產業與公共設施，增加就業機會與強化都市機能。</p> <p>2)改善聯外道路系統並發展大眾運輸，增加聯外之運能。</p> <p>課題四：道路系統層級不清，致通過性與區內旅次混雜。</p> <p>對策：重新規劃道路系統，檢討交通旅次之需求，分別配設不同階層之道路系統。</p> <p>課題五：都市人行空間不足且動線不佳。</p> <p>對策：</p> <p>1)重新檢討規劃都市人行系統，提供具有功能性及連續性的步行系統。</p> <p>2)於道路設計時考量人行空間之需求，並以土地使用管制要點或都市設計手段要求建築退縮，以建立安全、連續、愉悅之人行空間系統。</p> <p>乙、東區規劃構想</p> <p>1)空間都市機能分配：主要商業中心設於中心區，而本區與西區及南區分別設置次要商業中心；商業區之容積配合其商業服務等級訂定。</p>
--	---

	<p>2)本區之發展定位考量著名之八斗子漁港以及國立海洋博物館之設址而具備海洋知性遊憩小鎮之特色。</p> <p>3)本區人口分派為 83,000 人。</p> <p>4)住宅區配置：本區之住宅區已全數納入擬定細部計畫或擬定中細部計畫範圍，應依細部計畫指定密度管制外，未來若新設住宅區亦需配合全市管制密度配置。</p> <p>5)商業區配置：以北寧路調和街口之商業區為本區之地區商業中心。配合教育遊憩發展，部分商業區及商業行為以服務遊憩休閒教育文化活動為主。於細部計畫土地使用分區管制中規定商業區之停車空間應由開發者自行規劃提供。</p> <p>6)工業區配置：本區工業區宜發展配合海博館、海洋大學以及本地區數個現有漁港發展之海洋相關科技產業設廠之用。</p> <p>7)文化資產保存區：配合文化資產保存劃設之槓仔寮炮台古蹟範圍劃設為文化資產保存區。</p> <p>8)倉儲區配置：原八斗子加油站旁倉儲區配合海洋科技博物館發展變更公共設施；另碧沙漁港與八斗子漁港間之倉儲區，將配合八斗子漁港轉變更休閒漁業港之整體規劃，另案檢討變更。</p> <p>9)公共設施配置：經檢討中學學校用地較少，惟因目前人口結構趨向少子化，部分中學及小學有合併使用規劃，故暫不增設，且將不適作學校用地變更為其他較適合之公共設施。另為期綠化分佈更為平均，考量以公有地增設公園等綠化設施。停車場除於公園、社教機構、休閒遊憩用地、大型活動設施應依相關法令自行留設外，於擬定或檢討細部計畫時於管制要點內增列商業區及住宅區應留設停車位之規定，以符合實際停車需求。</p> <p>10)運輸系統規劃構想：增設重要聯外快速道路；配合發展觀光遊憩，拓寬區內原主要聯外道路，以加強其聯外道路功能；調整部分地區及區內道路系統之寬度、路型等，改善</p>
--	---

	道路運輸、安全及景觀需求；將另案增設一區域交通轉運中心，以舒解未來觀光遊憩之交通轉運需求。
(三)土地使用分區：本案各種使用分區應於主要計畫書補充其劃設目的及功能定位等相關說明，以作為擬定細部計畫之準則。	<p>土地使用分區－東區土地使用分區(詳玖之「二、土地使用計畫」)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區：主要分布於新豐街兩側、深澳坑重劃區、深澳坑路沿線以及北寧路以南數個大型住宅社區，密度依細部計畫內容管制。 2. 商業區：主要配合海洋知性遊憩發展及服務地區中心之商業活動使用，主要分布於北寧路沿線。 3. 乙種工業區：主要位於與瑞芳鎮交界處之六坑工業區及八斗子漁港、碧沙漁港內，均為乙種工業區，宜配合發展海洋漁業科技等相關產業。 4. 倉儲區：劃設倉儲區一處，位於八斗子漁港與碧沙漁港間。 5. 宗教專用區：劃設宗教專用區一處，即為度天宮現址所在地。 6. 文化資產保存區：劃設文化資產保存區一處，即槓仔寮炮台古蹟所在地。 7. 漁港專用區：劃設漁港專用區一處，即為長潭里漁港。 8. 保護區：土地利用潛力較低者宜維持原地形地貌，劃設為保護區。 9. 保護區(變更附帶條件)：配合都市發展並考量鄰近發展狀況及基地條件，劃定部分保護區得依「保護區變更附帶條件」另案變更使用。 10. 保護區(發展許可區)：為保障原非都市土地之合法建築及地主權益，劃設保護區(發展許可區)，得為原非都市土地從來之使用，並得依「保護區(發展許可區)開發要點」另案變更使用。 11. 水域：部分海域、八斗子漁港及碧沙漁港內之水域統一劃設為水域，作為漁業、海洋暨遊憩發展使用。
(四)公共設施用地：本案應於訂定主要計畫人口後，依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂公共設施用地檢討標準，檢討各類公共設施用地服務水準，如有不足，請研擬具體措施或於細部計畫檢討時補足。	<p>1. 全市公共設施用地檢討分析(詳參之「四、公共設施檢討分析」)：依原計畫人口就「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)原兒童遊樂場不足，於細部計畫劃設。 2)原公園高於檢討標準。

	<p>3)原體育場高於檢討標準。</p> <p>4)公園綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場等面積尚未達都市發展用地面積 10%。</p> <p>5)中小學用地不足，考量人口發展趨勢朝向少子化發展，部分中、小學用地合併使用，且尚有未開闢中小學用地，且為彈性使用統一名稱為中小學用地。</p> <p>6)僅就商業區之停車需求觀之，整體而言，本市之停車場用地有不足現象，未來除餘細部計畫補足外，亦得於細部計畫管制要點內規定住宅區及商業區之停車空間規定。</p> <p>2. 東區公共設施用地檢討分析(詳捌之「三、公共設施檢討分析」)：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準檢討分析</p> <p>1)兒童遊樂場不足，擬於細部計畫劃設。</p> <p>2)已劃設足數標準之公園高於檢討標。</p> <p>3)已劃設足數標準之體育場。</p> <p>4)公園綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場等面積已達都市發展用地面積 10%。</p> <p>5)中小學用地不足，考量人口發展趨勢朝向少子化發展，部分中、小學用地合併使用，且尚有未開闢中小學用地，本區不擬增加學校用地，且為彈性使用統一名稱為中小學用地。</p> <p>6)停車場依商業區或車輛預估數(20%，立體面積)檢討尚符標準。大型社施(如公園、社教機構用地)於用地內自行留設，鄰里性停車空間於細部計畫劃設，並於細部計畫土地使用分區管制要點內規定住宅區及商業區應留設停車空間。</p>
<p>(五)都市防災：本案請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定，就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，規劃相關災害防救設施。另為因應本案保護區變更後基地開發之公共安全及環境品質，請於擬定細部計畫時，考量最近幾年該地區災害歷史、地區防災計畫及都市景觀問題。</p>	<p>1. 全市都市防災計畫(詳柒之「八、都市防災計畫」)</p> <p>2. 東區都市防災計畫(詳玖之「五、都市防災計畫」)：</p> <p>A、防災據點之劃設</p> <p>1)臨時避難場所：指定對象為本計畫區內之公園、公園兼兒童遊樂場、體育場、綠地，以及各建築基地內之開放空間。</p> <p>2)中長期避難場所：指定對象為本計畫區內之中小學。</p> <p>3)防救災指揮中心：以八斗子派出所及深澳坑派出所之機關作為地區防救災指揮中心。</p>

	<p>B、防救災動線之劃設</p> <p>1)救災道路：指定北寧路、調和街、培德路—孝東路—深澳坑路等聯外道路為本區之救災道路。</p> <p>2)緊急避難道路：指定本區上述聯外道路以外之八公尺以上道路為緊急避難道路。</p> <p>C、火災延燒防止帶：指定本計畫區內八公尺道路為火災延燒防止帶，以避免火災延燒造成相關災害的擴大，於細部計畫之土地使用分區管制，規定建築物退縮與綠化標準。</p>
<p>(六)變更內容綜理表：</p> <p>1. 變更及擴大內容明細表詳附表一、二，請基隆市政府逐案說明後，提下次會議討論。</p> <p>2. 有關本通盤檢討案計畫範圍如有劃出計畫範圍外之情形者，請於計畫書內敘明。</p> <p>3. 至於都市計畫統一名稱之變更計畫內容，基於涉及變更都市計畫及可能影響民眾權益等由，建議應以變更內容明細表方案逐一列出其變更內容，並於主要計畫圖上標繪，以利審查。</p>	<p>1. 變更及擴大內容明細表提下次會議逐案討論—遵照辦理。</p> <p>2. 有關本通盤檢討案計畫範圍如有劃出計畫範圍外之情形者，請於計畫書內敘明一擬增列入變更內容明細表。</p> <p>3. 都市計畫統一名稱之變更計畫內容，建議應以變更內容明細表方案逐一列出其變更內容，並於主要計畫圖上標繪—遵照辦理。</p>
<p>(七)計畫書、圖應修正事項：</p> <p>1. 本案主要計畫書之編製，請基隆市政府參考「都市計畫書圖製作規則」第 11 條規定辦理，並應依都市計畫法第 15 條規定，增列實施進度與經費，以符規定。</p> <p>2. 有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形，納入計畫書敘明。</p> <p>3. 本案都市計畫圖係依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重</p>	<p>1. 主要計畫書之編製參考「都市計畫書圖製作規則」第 11 條規定辦理，並應依都市計畫法第 15 條規定，增列實施進度與經費，以符規定—遵照辦理；所有現況檢討、課題對策、預測、規劃原則構想等資料為全市；檢討變更與擴大、實質計畫為東區。</p> <p>2. 有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區（詳參之「六、整體開發地區檢討分析」）：計十一處，一處已擬定細部計畫內容，依原開發要點規定開發；三處配合細部計畫通盤檢討另案變更開發方式；六處甫變更主要計畫修正開發要點—仍維持需整體開發，未於公告發布實施後 3 年內提出申請開闢者恢復為原計畫保護區；一處無辦理市地重劃之可行性，於本次檢討變更（依提供 20%公共設施部份計算降低容積率為 160%）。</p> <p>既成道路檢討情形—依本府 94 年 12 月 5 日基府工土貳字第 0940138240 號函 貴署文：目前已依各縣市</p>

<p>新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」辦理，有關原計畫圖請於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。</p> <p>4. 本案係基隆市全市主要計畫通盤檢討案之一部分，計畫圖比例尺為 1/3000 且已數值化，為利後續整審查核對及檔案管理便利性，建議參考相關都市計畫案例，可否統一以比例尺 1/5000 之主要計畫圖作為核定都市計畫圖乙節，請基隆市政府詳細考量後，提下次會議討論。</p>	<p>改道或廢道自治條例辦理既成道路廢止情形計 4 處，面積計 0.0229 公頃；另依本府 94 年 11 月 9 日基府工土壹字第 0940122626 號函 貴署文：於都市計畫通盤檢討及個案變更檢討既成道路廢止情形因尚辦理全市既成道路清查中，俟清查完竣即另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 27 條衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。</p> <p>3. 原都市計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除一遵照辦理，惟為考量實際執行情形，應於新計畫書內註明：未來倘經查對未變更部分新計畫書圖內容與原計畫書圖內容有出入者得另案辦理書圖不符變更修正計畫書圖。</p> <p>4. 計畫圖比例尺同意以比例尺 1/5000 之主要計畫圖作為核定都市計畫圖。</p>							
<p>(八)逕向本部陳情意見：</p> <table><tr><td>編號</td><td>陳情人及陳情事項</td><td>本會專案小組審查意見</td></tr><tr><td>1</td><td>何春成君 94 年 12 月未署日期陳情基隆市信義區深澳段 683、684 兩筆地號土地，基於本申請基地位於深坑計畫道路邊緣，且深澳坑派出所早建築完成，政府應體恤民苦，將未使用之機關用地變更為住宅區，以期整體發展乙案。</td><td>請基隆市政府補充說明後，提下次會議討論。</td></tr></table>		編號	陳情人及陳情事項	本會專案小組審查意見	1	何春成君 94 年 12 月未署日期陳情基隆市信義區深澳段 683、684 兩筆地號土地，基於本申請基地位於深坑計畫道路邊緣，且深澳坑派出所早建築完成，政府應體恤民苦，將未使用之機關用地變更為住宅區，以期整體發展乙案。	請基隆市政府補充說明後，提下次會議討論。	<p>將彙整陳情意見提下次會議討論</p>
編號	陳情人及陳情事項	本會專案小組審查意見						
1	何春成君 94 年 12 月未署日期陳情基隆市信義區深澳段 683、684 兩筆地號土地，基於本申請基地位於深坑計畫道路邊緣，且深澳坑派出所早建築完成，政府應體恤民苦，將未使用之機關用地變更為住宅區，以期整體發展乙案。	請基隆市政府補充說明後，提下次會議討論。						
<p>(九)後續辦理事項：</p> <p>1. 本通盤檢討案變更及擴大計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間有公民或團體提出意見者，則再提會討論。</p>		<p>1. 本通盤檢討案變更及擴大計畫內容，如有超出公開展覽範圍部分，經本會審決通過後，建議另案辦理公開展覽及說明會—本案辦理範圍並未超出公開展覽範圍。</p> <p>2. 本案經審定後，有關計畫內容基隆市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施一遵照辦理。</p> <p>3. 開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規</p>						

<p>2. 本案如經本會審定後，有關計畫內容基隆市政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。</p> <p>3. 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。</p>	<p>定實施環境影響評估一遵照辦理。</p>
<p>(十)建議事項：本通盤檢討案於提請委員會議審議前，請依本專案小組審查意見，重新修正主要計畫書、圖，以利委員瞭解專案小組審查後之計畫內容。至於未來陸續報請本部核定之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」內中心區、南區及西區之主要計畫書、圖製作，請以上開重新修正主要計畫書、圖內容作為範例，以利後續審查。</p>	<p>1. 提請委員會議審議前，依專案小組審查意見，重新修正主要計畫書、圖，以利委員瞭解專案小組審查後之計畫內容一遵照辦理。</p> <p>2. 未來陸續報請核定之「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案」內中心區、南區及西區之主要計畫書、圖製作，請以上開重新修正主要計畫書、圖內容作為範例，以利後續審查—全市現況分析、預測、課題對策、規劃原則與構想部分是否於各區均需檢附。</p>

附件二 基隆市都市計畫變更回饋規定

一、變更回饋捐地比例規定(如表一)

表一 都市計畫變更回饋捐地比例表

檢討後使用 回饋捐地比例 原使用	商業區	住宅區	工業區	倉儲區
住宅區	10%~25%			
倉儲區	20%~35%	15%~30%	10%~25%	
保護區	45%~65%	40%~60%	35%~55%	35%~55%
公共設施用地	25%~40%	20%~35%	15%~30%	15%~30%

1. 本表規定回饋捐地比例之上下限，實際回饋比例參酌現況、公告土地現值、容積率等因素由都市計畫委員會審決。
2. 本表未規定者依相關法令規定辦理，法令未規定者由各級都市計畫委員會審決。
3. 私人所有之公共設施用地或屬特殊之個案提經各級都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

二、回饋辦法

1. 回饋之捐地應為可建築用地，但得視當地情況酌予劃設為公共設施，若情形特殊得經基隆市政府同意以折算代金或公益設施樓地板面積方式回饋。
2. 扣除回饋捐地之土地後，剩餘部分應再提供其中百分之三十土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護，產權得仍歸原土地所有權人，如屬開放性之公共設施且供不特定人等使用，可將產權捐贈市政府後由市政府維護管理。公共設施比例必要時得酌予提高。

3. 土地所有權人或權利關係人，應完成回饋捐地產權移轉予市府或繳納代金後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。
4. 土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地應依變更前原都市計畫規定使用。

三、折算代金

1. 土地所有權人或權利關係人於變更範圍內土地扣除回饋比例面積後，無法達到可建築最小面積者，該回饋土地面積及建設費用可以折算代金方式繳納。
2. 土地所有權人或權利關係人於變更範圍地區無公共設施需求者並經基隆市政府同意者，該回饋土地面積及建設費用可以折算代金方式繳納。
3. 經基隆市政府或基隆市都市計畫委員會指定應以折算代金方式繳納者。
4. 回饋代金計算方式，以應回饋土地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加四成計算。
5. 代金應繳納至基隆市政府成立都市建設發展基金專戶，由市府專款專用，專供基隆市都市建設之費用。

四、免負擔回饋

1. 該土地原為都市計畫公告實施之住宅區或商業區等，曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，再變更恢復原住宅區或商業區等，屬上述狀況之私有土地變更者免回饋。
2. 配合現況、地籍調整、畸零土地併鄰近變更等經基隆市都市計畫委員會同意者得免回饋。

附件三 「基隆市都市計畫倉儲區變更使用審議規範」

壹、總則

- 一、本規範依「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)」計畫書規定訂定之。
- 二、本市都市計畫倉儲區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者從其規定外，餘依本規範之規定辦理。
- 三、本都市計畫倉儲區變更使用，有下列情事之一者，得由各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。
 - (一)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。
 - (二)本府為鼓勵興辦教育、文化、社會福利、或公益設施等事業需要而變更者。
 - (三)本府為配合市政發展整體開發而變更者。
- 四、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）送請本府於查核相關書圖文件無誤後，得依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，免依內政部九十三年一月七日內授營都字第〇九二〇〇九一一一一號函規定程序報核，或併入主要計畫通盤檢討辦理變更，其申辦程序如附圖。但其擬舉辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。
- 五、依本規範規定辦理都市計畫變更者，應擬定細部計畫，其細部計畫應併同主要計畫提送基隆市都市計畫委員會審議。
- 六、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定時，必須檢具環保主管機關審查

通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。

- 七、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與本府簽訂協議書並納入都市計畫書。協議書簽訂後，始得依法核定及發布實施。
- 八、都市計畫發布實施後，申請人於完成雜項工程及興闢完成依協議書規定之公共設施，經本府查驗合格，辦理移交自願捐贈土地之移轉登記及繳交回饋代金後，始得依法申領興辦事業之建築執照。
- 九、受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符（全）者，應限期申請人補正（件）。申請人無正當理由逾期不補正（件）者，應將其申請案退回。
- 十、如經各級都市計畫委員會決議需補正事項，應限期申請人補正（件），申請人無正當理由逾期不補正（件）者，應將其申請案撤銷。

貳、基地條件

- 十一、都市計畫倉儲區申請變更使用之土地面積，不得小於二公頃。但土地四周因下列情形致無法擴展者，經各級都市計畫委員會同意者，不在此限。
 - （一）完整街廓或為河川、湖泊、山崖等自然地形阻隔者。
 - （二）為八公尺以上之道路或其他人為重大設施阻隔者。
 - （三）為已發展或規劃為發展區所包圍者。
- 十二、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為道路分隔者，視同完整連接。
- 十三、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。

參、土地使用與公共設施計畫

- 十四、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地有關法令規定

外，其使用限制如下：

(一) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。

(二) 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為主，不得建築使用。

十五、申請變更使用範圍內之原有水路、道路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、道路，應以對地形、地貌影響最小之方式合理規劃。

十六、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。

十七、可供建築基地應考量地質狀況配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。

十八、申請變更使用範圍內應依行政院核頒之災害防救方案規定，規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。

十九、依本規範申請變更使用應將都市設計納入細部計畫書規定，並經基隆市都市設計審議委員會審議通過後，提交都市計畫委員會審議。

前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：

(一) 公共開放空間系統配置與管制事項。

(二) 人行空間或步道系統動線配置事項。

(三) 交通運輸系統配置及管制事項。

(四) 建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。

(五) 環境保護設施配置與管制事項。

(六) 綠化植栽及景觀計畫。

(七) 如位於山坡地，應提整地計畫。

二十、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，

應加以美化處理，並應依共同管道法相關規定辦理。

廿一、依本規範申請變更使用之土地其自願捐地規定，應依「基隆市都市計畫變更回饋規定」辦理。

廿二、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。

廿三、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。

廿四、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其建築基地之建蔽率不得超過百分之五十。

肆、附帶條件

廿五、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予本府。

廿六、依規定捐贈之土地、回饋代金及自願承諾事項，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與本府隆市政府簽訂協議書。

廿七、協議書應載明下列事項：

(一)自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及回饋代金金額及自願承諾事項。

(二)取得建築物之使用執照前，不得為土地所有權之移轉。但經出具土地使用同意書之土地所有權人移轉土地所有權予申請人者，不在此限。

(三)申請人應於協議書簽訂後一定期間內，配合本府辦理前款規定之預告登記；土地為公有者，應於取得所有權後一定期間配合辦理。

(四)違反前三款規定之效力。

廿八、第廿七點第四款所定之效力包括：

(一)撤銷變更申請案並公告之。

(二)土地變更為原使用分區。

(三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、自願捐地及回饋代金不予發還。

伍、附則

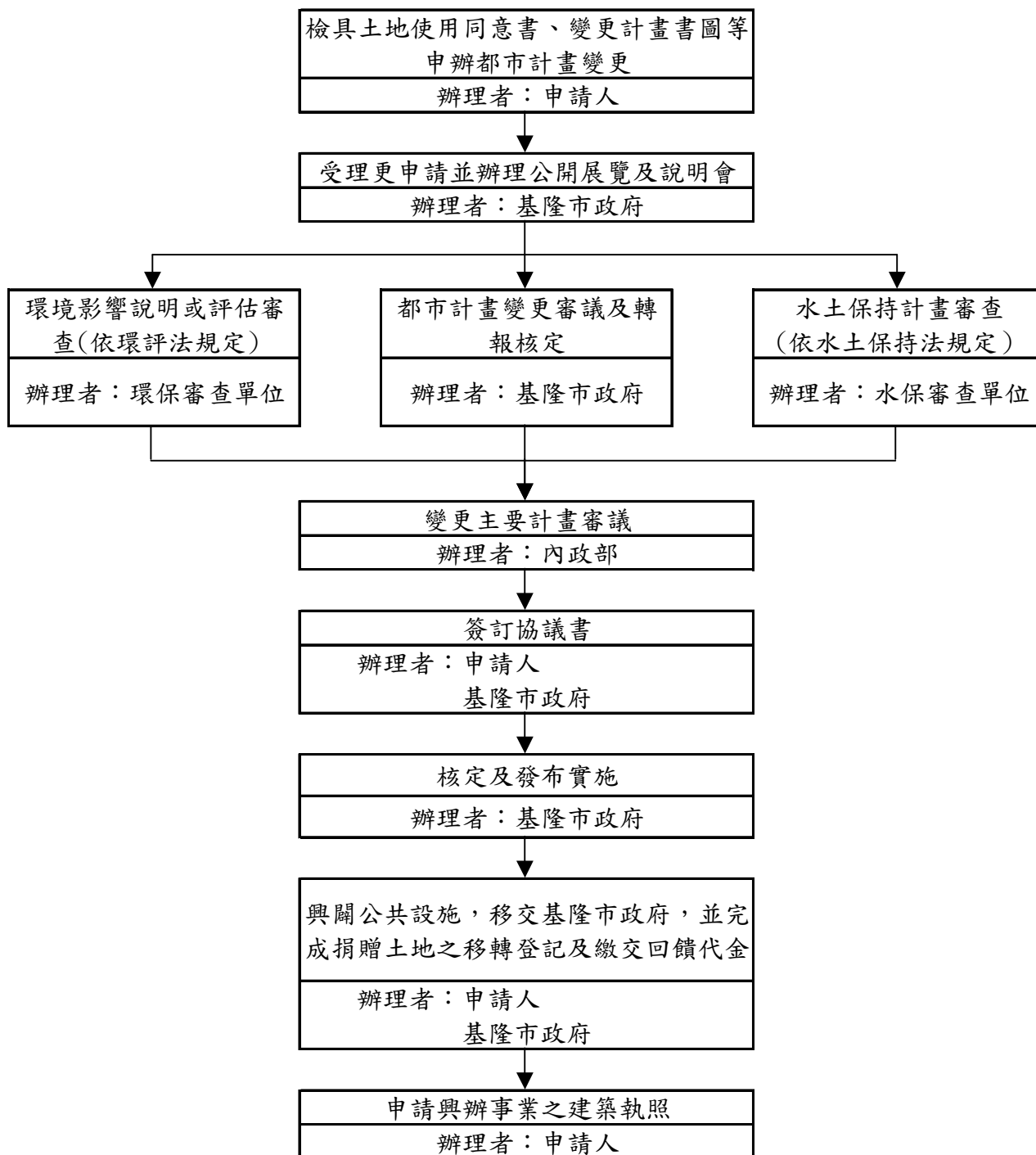
廿九、申請人違反協議書規定事項，本府得撤銷其變更申請案，並即依都市計畫法第二十七條規定將其土地變更回復為原使用分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土地及已提供之回饋代金不予發還。

三十、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。

三一、本規範規定事項，除本市主要計畫通盤檢討書另有規定者，得經各級都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以各級都市計畫委員會之決議為準。

三二、本審議規範得經各級都市計畫委員會同意修改之。

【基隆市都市計畫倉儲區變更使用辦理程序示意圖】



附件四 「住宅區(開發許可區)開發要點」

一、申請開發者依本開發要點申請開發使用，應檢附下列書圖文件依擬定細部計畫程序向基隆市政府提出申請（辦理程序如附圖一）。

(一)申請書、申請開發範圍內全部土地清冊、權利證明文件及土地使用同意書。

(二)開發地點位置、地號清冊、地籍圖謄本、土地登記簿謄本、都市計畫圖（套繪地籍）。

(三)開發規劃單位(人)之基本資料、營(開)業證書字號及簽章。

(四)擬定細部計畫書圖及其相關事項。

(五)捐贈土地使用同意書或代金繳納計算表，其中捐贈土地者應檢附預期捐贈公共設施之土地登記簿謄本、地籍圖、土地捐贈同意書等。

(六)其他必要事項。

前項申請文件格式得由基隆市政府另定之。

二、申請範圍內原始地形平均坡度應在30%以下，其中坡度在40%以上地區不得超過申請總面積30%(以基隆市政府83年地形圖為準)。申請時並應檢附經測量技師簽證比例尺不小於一千分之一地形圖。

三、申請開發範圍位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法之規定外，其使用限制如下：

(一)坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。

(二) 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。

四、申請開發土地面積不得小於五公頃(分區完整街廓除外)。申請開發之基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得小於五十公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫，但為八公尺以上既成道路或都市計畫道路分隔者視同完整連接。

五、基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條其路寬至少八公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經各級都市計畫委員會認定情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。

六、申請開發時，由申請開發者應自行負擔開發地區範圍外配合本地區開發需要之聯外道路等公共設施用地。

並應配設開發地區範圍內之道路、公園、綠地、兒童遊樂場、停車場等必要性公共設施用地。

上述公共設施用地面積不得低於開發總面積之百分之四十（不包括基地範圍內外之道路用地）。

道路及公共設施用地均應由開發者自行興闢及管理維護。如屬開放性之公共設施且供不特定人等使用，得經基隆市政府同意後將產權捐贈基隆市政府。

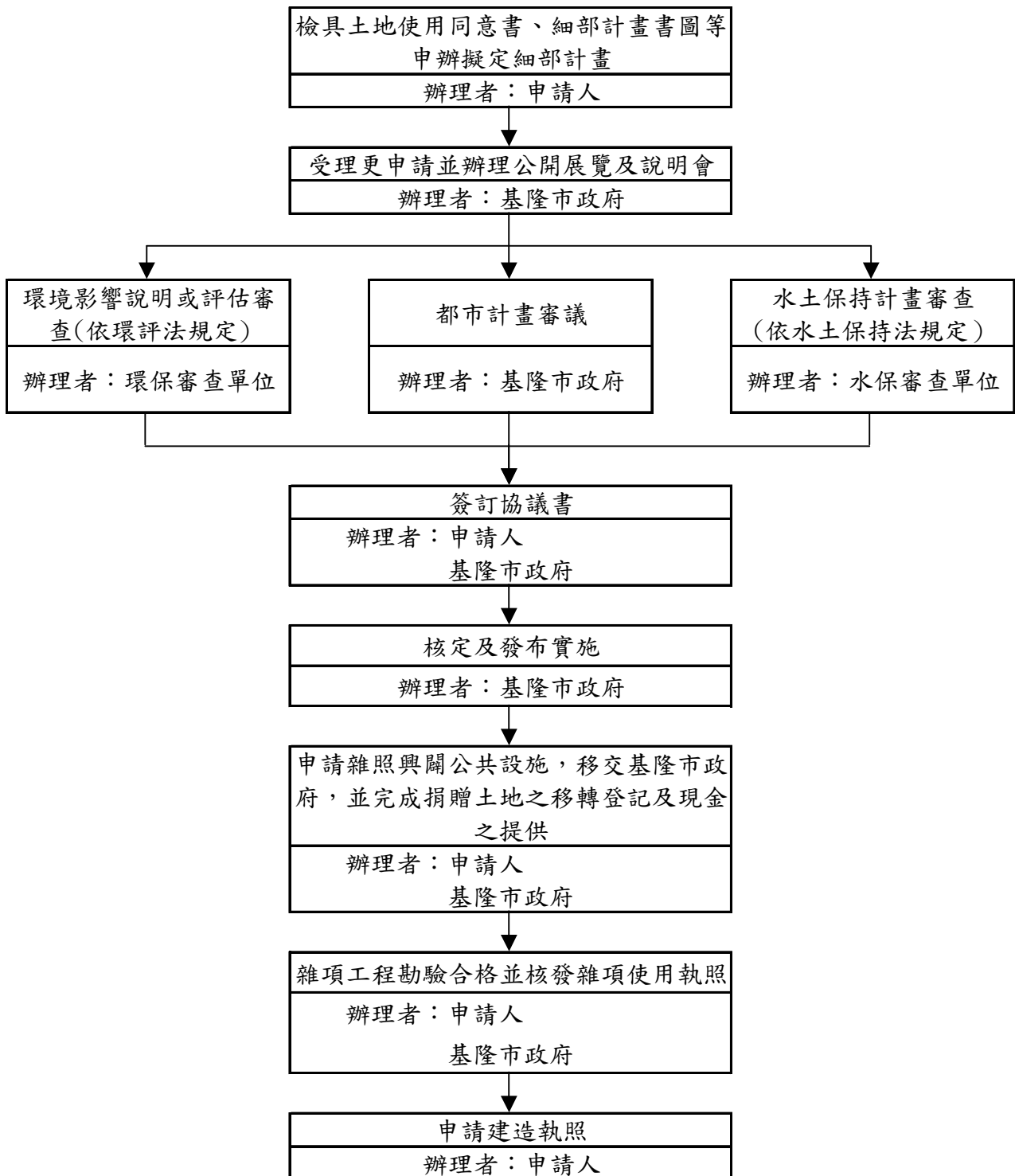
其中學校用地得經基隆市都市計畫委員會同意後，全部或部分改以繳納回饋代金或代用地替代。

(一) 回饋代金金額之計算，以應回饋土地面積乘以變更後鄰近地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加四成計算。

(二) 回饋代金應於領取雜項及建造執照前繳交基隆市政府。

- 七、建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百二十。
- 八、開發地區內應提出給水及供電系統計畫，並自行負擔其費用。
- 九、開發地區內應就其地形配合道路系統，設置適當之排水系統，接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。
- 十、開發地區內應有適當之污水處理設施。
- 十一、開發地區內及四週適當距離內，應作適當之水土保持設施，並應減少挖填為原則，必要時挖填之土方應保持平衡。
- 十二、涉水土保持法令規定應檢附水土保持規劃書者及涉環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其規定辦理。
- 十三、上開整地工程(包括水土保持及有關公共設施工程)依核定計畫完成，並經主管機關勘驗合格並取得雜項使用執照後，始得依法請領建造執照，建築房屋。
- 十四、如經主管機關審議通過，開發者對於依決議所作之自願捐贈或負擔承諾，應於開發計畫審議通過後與基隆市政府簽訂協議書，並納入都市計畫書規定。
- 十五、本開發要點未規定事項，基隆市政府得視需要另行訂定審議規範。

【附圖一】住宅區(開發許可區)申請開發使用辦理程序示意圖



附件五 保護區(發展許可區)開發要點

一、申請開發者依本開發要點申請變更使用，應檢附下列書圖文件依變更主要計畫及擬定細部計畫程序向基隆市政府提出申請（變更使用辦理程序如附圖一）：

- (一)申請書、申請開發範圍內全部土地清冊、權利證明文件及土地使用同意書。
- (二)開發地點位置、地號清冊、地籍圖謄本、土地登記簿謄本、都市計畫圖（套繪地籍）。
- (三)開發規劃單位(人)之基本資料、營(開)業證書字號及簽章。
- (四)變更主要計畫及擬定細部計畫書圖及其相關事項。
- (五)捐贈土地使用同意書或代金繳納計算表，其中捐贈土地者應檢附預期捐贈公共設施之土地登記簿謄本、地籍圖、土地捐贈同意書等。
- (六)其他必要事項。

前項申請文件格式得由基隆市政府另定之。

二、申請範圍內原始地形平均坡度應在30%以下，其中坡度在40%以上地區不得超過申請總面積10%(以基隆市政府83年地形圖為準)。申請時並應檢附經測量技師簽證比例尺不小於一千分之一地形圖。

三、申請開發範圍位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法之規定外，其使用限制如下：

- (一)坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。

(二) 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。

四、申請開發土地面積不得小於五公頃。申請開發之基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得小於五十公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫，但為八公尺以上既成道路或都市計畫道路分隔者視同完整連接。

五、基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條其路寬至少八公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經各級都市計畫委員會認定情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。

六、基地開發應保育與利用並重，應於基地內先行劃設生態綠地，其面積不得低於開發總面積之百分之三十，產權應捐贈予基隆市政府。並應依都市計畫規定留設必要性公共設施用地，由申請開發者自行負擔並興闢完成。

其中學校用地得經基隆市都市計畫委員會同意後，全部或部分改以繳納回饋代金或代用地替代。

(一) 回饋代金金額之計算，以應回饋土地面積乘以變更後鄰近地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加四成計算。

(二) 回饋代金應於領取雜項及建造執照前繳交基隆市政府。

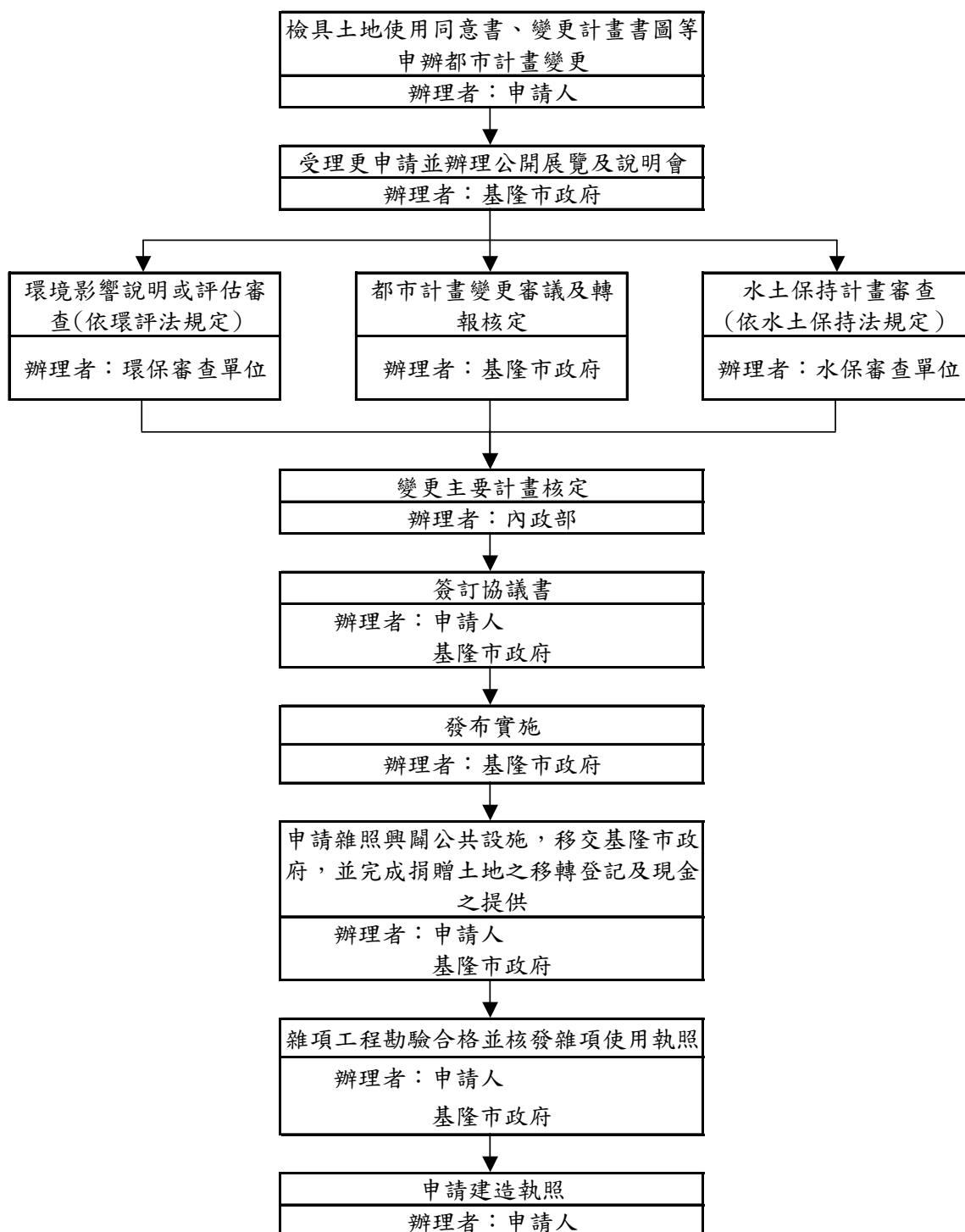
七、開發地區內應提出給水及供電系統計畫，並自行負擔其費用。

八、開發地區內應就其地形配合道路系統，設置適當之排水系統，接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。

九、開發地區內應有適當之污水處理設施。

- 十、開發地區內及四週適當距離內，應作適當之水土保持設施，並應減少挖填為原則，必要時挖填之土方應保持平衡。
- 十一、涉水土保持法令規定應檢附水土保持規劃書者及涉環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其規定辦理。
- 十二、上開整地工程(包括水土保持及有關公共設施工程)依核定計畫完成，並經主管機關勘驗合格並取得雜項使用執照後，始得依法請領建造執照，建築房屋。
- 十三、如經主管機關審議通過，開發者對於依決議所作之自願捐贈或負擔承諾，應於開發計畫審議通過後與基隆市政府簽訂協議書，並納入都市計畫書規定。
- 十四、本開發要點未規定事項，基隆市政府得視需要另行訂定審議規範。

【附圖一】保護區(發展許可區)變更使用辦理程序示意圖



第 6 案：南投縣政府函為「變更日月潭特定區計畫(部分公園用地為旅遊事業專用區)」案。

說明：一、本案業經南投縣都市計畫委員會 96 年 2 月 5 日第 186 次會議審議通過，並准南投縣政府 96 年 5 月 7 日府建都字第 09600867980 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：一、本案前經本會與南投縣都市計畫委員會聯席會議審決由擬變更之「旅遊事業用地」修正變更為「公園用地」有案，考量日月潭之整體發展定位與原有特色、該地區之地形、地質為環境敏感地區、現況實際使用與遊客需求等因素，本案仍應維持公園用地。

二、至於交通部觀光局日月潭國家風景區管理處未來經營管理計畫之開發規劃設計構想內容與現行都市計畫公共設施用地多目標使用辦法相關規定是否牴觸，及是否應檢討調整其開發規劃設計構想內容等節，應請另案洽詢主管機關協處。

第 7 案：嘉義縣政府函為「變更國立中正大學特定區主要計畫（部分農業區為道路用地）案」。

說明：一、本案業經嘉義縣都市計畫委員會 96 年 3 月 15 日第 208 次委員會審議通過，並准嘉義縣政府 96 年 4 月 23 日府城規字第 0960061491 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除計畫書內容文字多有疏漏之處，應請妥為校核補正外，其餘准照嘉義縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 8 案：台南市政府函為「變更台南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫(部分低密度住宅區為商業區、文小用地、公園用地、道路用地及文中小用地為低密度住宅區、商業區、文小用地、道路用地)」案。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 96 年 3 月 14 日第 258 次會議審議通過，並准台南市政府 96 年 5 月 18 日南市都計字第 09616526930 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：1. 都市計畫法第 26 條第 1 項。

2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照台南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、依據台南市政府列席代表說明，本案土地使用分區及公共設施項目、面積之計畫內容經調整變更後，市地重劃之可行性業經該府地政單位評估可行，爰本案同意變更，請將市府地政單位對於本案市地重劃可行性評估之具體意見，納入計畫書中敘明，以利查考。

二、本地區位處台南市南區，四周均為農業區，且尚未有大量開發建築之行為，又依都市計畫法台灣省施行細則規定，住宅區得允許作一定規模之商業使用，本次擬變更增加商業區面積達 6.95 公頃乙節，請就該地區發展定位、人口成長、地區經濟產業發展、結構特性、土地使用、商業區需求型態、商業區開發後所衍生之停車需求等情形，補充說明增加商業區之必要性與合理性，並將上開補充說明資料，納入計畫書中敘明，以利查考。

三、本案係主要計畫之變更，請依都市計畫法第 15 條之規定，補充說明本案之「實施進度及經費」，並納入計畫書中敘明，以利查考。

四、本地區為計畫書規定以市地重劃方式辦理之整體開發地區，本次調整變更後，請台南市政府積極辦理後續開發事宜，為避免該地區土地閒置，促使早日開發使用，並考量土地所有權人稅賦減免衍生之相關問題，本案若未依前開「實施進度」之期程辦理時，應請台南市政府依部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討其開發方式，或先變更恢復為原使用分區，俟有具體可行之財務計畫及開發意願時，再行變更為都市發展用地。

五、其他建議事項：

1. 請台南市政府配合本案編號 4-63 號及 4-64 號

- 計畫道路之調整變更，另案循都市計畫法定程序將毗鄰本計畫西側之部分低密度住宅區變更為道路用地，使上開二計畫道路順利銜接 3-30 號道路，以利該地區整體道路系統之完整性。
2. 基於商業區開發後將衍生停車需求，請台南市政府於檢討變更本地區細部計畫時，應考量配合劃設適度之停車場用地，以供實際需求。

第 9 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區、機關用地為道路用地〔配合捷運R22A及R23車站聯外道路拓寬工程〕案」。

說明：一、本案係高雄縣政府考量高雄捷運紅線 R22A 及 R23 車站聯外道路寬度不足，為辦理道路拓寬工程，向本部申請辦理個案變更都市計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：自 96 年 2 月 1 日起至 96 年 3 月 2 日止，於高雄縣政府及橋頭鄉公所公開展覽 30 天，並於 96 年 2 月 16 日於橋頭鄉公所舉辦說明會，且經刊登於 96 年 2 月 14 日、15 日及 16 日台灣時報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表（高雄縣政府 96 年 4 月 4 日府建都字第 0960082186 號函）。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請本部營建署新市鎮建設組依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請將本案 R22A、R23 車站周邊轉乘交通規劃動線及地區周邊交通路網等事項補充納入計畫書敘明。

二、查本案係屬部訂特定區計畫，有關計畫書封面及

計畫圖誤蓋高雄縣政府印信部分，應請更正；另本案計畫書審核摘要表內容缺漏部分，應請補充，計畫書末頁及計畫圖背面請依都市計畫書圖製作規則第 6 條規定由都市計畫變更機關（本部營建署新市鎮建設組）之業務承辦人及主管人員核章。

三、公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及陳情事項	本部營建署新市鎮建設組研析意見	本會決議
1	許展銘	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應該將經費撥給橋南路，加速執行橋南路～橋頭路道路拓寬。 2. 應開闢捷運 R23～R22A 橋下土地為道路。 3. 應加速興糖國小平交道設立，該路段已拓寬為 12 米。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 橋南路、橋頭路係屬本縣橋頭鄉橋頭老街，深具歷史人文意涵，橋頭鄉公所 95 年度已委託辦理老街風貌研究規劃，並擬申請 97 年度本部營建署創造台灣城鄉風貌示範計畫，期望在具有完整前瞻性規劃並充分展現地區特色風貌下開闢，才有意義。 2. 經查捷運高架橋下空間為高雄市政府捷運局權責，目前暫無開闢道路之計畫，亦非屬本次變更範圍，建請納入通檢處理。 3. 平交道設立係屬台灣鐵路管理局權責，建議由高雄縣政府轉請該局考量。 	同意照本部營建署新市鎮建設組研析意見辦理，有關開闢道路部分，請納入高雄新市鎮特定區計畫通盤檢討辦理；有關平交道設立乙節，請高雄縣政府轉請臺鐵局參處。
2	凌瑞賢	<ol style="list-style-type: none"> 1. 沿台鐵東側另闢主要或次要道路。 2. 原西側 4 公尺巷道保留做為腳踏車專用道。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 台鐵東側現供高雄捷運使用，如擬於台鐵東側另闢道路，非本次變更範圍，且需變更高雄新市鎮後期發展區土地，影響範圍較大，建請納入通盤檢討辦理。 2. 原既成道路位處於台鐵西部幹線圍牆外，經查係編定為交通用地，建議保留作為腳踏車專用道乙案，符合健康城市概念，高雄縣政府已表示將納入日後道路規劃設計之參考。 	同意照本部營建署新市鎮建設組研析意見辦理，有關開闢道路部分，請納入高雄新市鎮特定區計畫通盤檢討辦理；有關保留作為腳踏車專用道部分，請高雄縣政府納入該地區道路規劃設計之參考。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及陳情事項	本部營建署新市鎮建設組研析意見	本會決議
3	橋頭鄉公所/橋子頭段 1124-3、1124-22、1124-23 地號土地	橋子頭段 1124-3、1124-22、1124-23 交通部台鐵住宅區變更為停車場用地。	陳情內容非屬本案申請變更範圍，建請納入通盤檢討辦理。	本案非屬本次變更範圍，同意照本部營建署新市鎮建設組研析意見納入高雄新市鎮特定區計畫通盤檢討辦理，本案未便採納。
4	橋頭鄉公所/橋南段 541、531-2 地號土地	橋南段 541、531-2 地號國有土地住宅區變更為停車場用地。	陳情內容非屬本案申請變更範圍，建請納入通盤檢討辦理。	本案非屬本次變更範圍，同意照本部營建署新市鎮建設組研析意見納入高雄新市鎮特定區計畫通盤檢討辦理，本案未便採納。
5	橋頭鄉公所/橋北段 295、296 地號土地	橋北段 295、296 地號台糖公司住宅區變更為停車場用地。	陳情內容非屬本案申請變更範圍，建請納入通盤檢討辦理。	本案非屬本次變更範圍，同意照本部營建署新市鎮建設組研析意見納入高雄新市鎮特定區計畫通盤檢討辦理，本案未便採納。

四、逾公展期間公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及陳情事項	本部營建署新市鎮建設組研析意見	本會決議
1	橋頭鄉公所/橋子頭段 1124-15、1124-20、1124-21 地號土地	現有道路拓寬 8 米延續至計畫道路，以維持道路完整性。將原有 8 米計畫道路，部分變更為交通用地，作為綠化，配合本所施作 96 年度城鎮地貌改造，展現橋頭鄉大眾捷運站第 1 期站前接風華工程，建議： 1. 橋子頭段 1124-15（部分）、1124-20（全部）地號土地，道路用地變更為交通用地。 2. 1124-21 地號土地，住宅區變更為道路用地。	陳情位置非屬本案申請變更範圍，建請另循適法之途徑。	本案非屬本次變更範圍，同意照本部營建署新市鎮建設組研析意見辦理，本案未便採納。

八、報告案件

第 1 案：澎湖縣政府函為「變更林投風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」。

說明：一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 95 年 5 月 10 日第 93 次委員會審議通過，並准澎湖縣政府 95 年 11 月 6 日府建發字第 0950047788 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員珩、歐陽委員嶠暉、洪委員啟東、楊委員龍士、賴委員碧瑩等 5 人組成專案小組，並由張委員珩擔任召集人，於 95 年 12 月 26 日召開專案小組審查會議，惟澎湖縣政府迄今已逾 4 個月尚未依專案小組審查意見補充相關資料到部，為因應都市計畫法第 19 條審議期限規定，爰提會報告。

決定：本案業經澎湖縣政府 96 年 5 月 30 日府建發字第 0960900922 號函送補充資料處理情形對照表到本部營建署，請本會專案小組儘速召會續予審查，以利工進。

【附錄】 本會專案小組審查意見

本案請澎湖縣政府依下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形資料到署後，交由專案小組繼續審查。

（一）發展構想、發展策略或因應對策：

- 1、本次通盤檢討以引入主導性的觀光產業為計畫目標，有關主導性觀光產業之內涵，應請再詳予補充說明；另有關本案計畫目標定位為「國際級海灘度假勝地」是否妥適乙節，建請就國際觀光市場、國內觀光市場、澎湖本島與離島觀光資源及本特定區之觀光資源，為本案計畫定位進行市場資源調查分析，並請據以說明本案計畫定位之妥適性外，亦請檢視說明本特定區之發展環境條件是否足以支應上開計畫目標；如有必要，亦請視實際發展條件，配合檢討修正相關計畫目標。
- 2、本特定區相關計畫，如：澎湖觀光發展整體規劃、湖西鄉發展綱要計畫與本案計畫目標及定位之關聯性，請再詳予補充說明。
- 3、請補充本計畫區及周邊地區重要之觀光遊憩或人文及自然景觀資源分布情形，以及相關之觀光遊憩發展構想及示意圖、澎湖國家風景區經營管理計畫、觀光遊憩計畫及其相關配合之發展策略。
- 4、本案屬風景特定區之計畫性質，計畫功能目標應以保護優美風景等自然景觀資源，抑或以開發硬體之觀光遊憩設施吸引遊客為主，亦請再妥為思考研議，建議

計畫應避免引導設置過於人工化之產業及設施，造成海域之污染。

- 5、有關本案計畫定位及目標，建請先洽觀光主管機關（澎湖國家風景區管理處）妥為溝通尋求共識，並瞭解有關主管機關就本特定區之發展是否業訂有相關之發展計畫，作為本案規劃之參考，較為妥適。

（二）計畫旅遊人次：本案計畫旅遊人次之檢討主要係以林投公園旅遊人次為檢討依據，依計畫書之林投公園旅遊人次成長統計表顯示，該公園旅遊人次呈現逐年下降的趨勢，至民國 94 年僅約 2 萬 7 千人，惟本次通檢仍將本特定區之旅遊人次維持原計畫之 83 萬人/年，顯與上開統計資料成長趨勢落差甚鉅，建議本特定區之旅遊人次仍應配合相關統計參考資料、現況及未來發展趨勢或相關計畫目標，發掘實際問題，研訂相關之因應策略，妥為檢討修正。

（三）擬變更露營區為觀光產業專用區（面積 5.74 公頃）部分：

- 1、請補充說明原計畫露營區未能如期開闢利用之原因及困難，未來如開闢為觀光產業專用區，是否亦將遭遇相關之困難及其因應對策。
- 2、請補充說明本風景特定區主要之旅遊型態，如遊覽型、目的型或停留型之現況分析，以及相對所需之旅遊相關設施為何？
- 3、請查明本案擬變更之觀光產業專用區，其公、私有土地權屬及相關管理機關等背景資料；另本案變更範圍內如有防風林或保安林地，應請洽相關主管機關（行

政院農委會林務局)瞭解本案土地之開發是否涉及森林法及保安林經營準則等相關法規之規範，並請提供上開保安林地之面積、範圍及分布情形等背景資料及森林法主管機關之意見。

- 4、本案擬劃設觀光產業專用區引導相關產業進駐，是否業訂有引導開發之具體策略、措施、以及擬引進何種觀光產業，亦請補充說明，作為後續招商之參據。
- 5、本案擬變更後之觀光產業專用區，未來尚須另行擬定細部計畫，相關之開發方式、開發量體及土地使用管制要點亦擬另行於細部計畫中訂定，爰建議本案觀光產業專用區之劃設如未涉及保安林地之管制且確屬需要、未來開發亦屬可行，應先暫予保留，俟研提具體事業及財務計畫，再檢具主要計畫相關書、圖資料由本會專案小組繼續審查。如後續經大會審議通過，並應俟細部計畫經縣都委會審定後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由本部核定。
- 6、建請於計畫書內補充說明本案觀光產業專用區之劃設目的、使用性質及使用強度等相關說明或原則性規定，俾作為後續擬定細部計畫及訂定相關土地使用分區管制要點之準則。

(四) 計畫區內污水處理問題：有關林投社區目前生活污水處理問題，以及未來如開發觀光產業衍生之污水，應請研提相關積極處理措施，以資因應。

(五) 沙灘活動管理計畫：計畫區內之白沙為區內珍貴之自然遊

憩資源，建議應研擬相關之沙灘活動管理計畫，避免人為不當使用破壞當地自然資源。

(六) 變更內容明細表：詳附表一，下次會議繼續討論。

(七) 土地使用分區管制要點：詳附表二，下次會議繼續討論。

(八) 計畫書應加強補充事項：

- 1、有關計畫區內已發布實施之都市計畫書規定「應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發」地區及既成道路檢討情形，應將處數、面積、相關計畫內容及後續開發實施情形及執行課題與因應對策，納入計畫書敘明。
- 2、請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條規定，針對計畫地區內之既成道路，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。
- 3、請參考「都市計畫書圖製作規則」於計畫書內補充本計畫區變更內容示意圖，以利查考。

(九) 後續辦理事項：

- 1、本案經本會審定後，有關計畫內容澎湖縣政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。
- 2、本案擬變更內容超出原公開展覽草案變更範圍者，應依都市計畫法第 19 條規定，另案補辦公開展覽及說明會，如公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，原則同意變更；否則應再提會討論。

附表一 變更林投風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
一	一	全區計畫目標年	民國 90 年	民國 110 年	1. 計畫年期已屆，將計畫年期予以適度延長。 2. 配合南部區域計畫之計畫年期訂定。		下次會議繼續討論。
二	二	露營區東側與發電廠用地南側	運動遊樂區 2.40	育林公園 2.40	發電廠南側不宜劃設運動遊樂區，調整變更為育林公園作緩衝綠帶可降低發電廠對四周環境及景觀之衝擊。		下次會議繼續討論。
三	三	服務管理中心用地(服二)東側 發電廠用地西側	露營區 0.07 露營區 0.47 道路用地(人行步道)0.07 停車場用地 0.02 露營區 5.74 露營區*(備註)	道路用地(人行步道)0.07 育林公園用地 0.47 育林公園用地 0.07 道路用地 0.02 觀光產業專用 5.74 道路用地*(備註)	因應澎湖及林投地區觀光發展需求，劃設為觀光產業專用區。	露營區變更為道路用地(道路截角)面積約為6平方公尺	下次會議繼續討論。
四	四	苗圃公園與服務管理中心用地(服二)之間的 2 號道路	道路用地 0.55	人行廣場用地 0.55	增加旅管區、苗圃公園及沙灘遊樂區遊憩空間之完整性及遊憩活動之安全性。		下次會議繼續討論。
五	六	3 號道路與 2 號道路交叉口	育林公園用地 0.41 綠地 0.04 綠地 0.04 道路用地 0.12 旅館區 0.05 旅館區 0.01	農業區 0.41 道路用地 0.04 農業區 0.04 農業區 0.12 道路用地 0.05 農業區 0.01	修改計畫道路線型，相鄰分區或用地予以配合變更。		下次會議繼續討論。
六	八	修訂土地使用分區管制要點			配合分區變更及發展構想增訂相關管制條文。	如表八	下次會議繼續討論。

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
七	逾一	紀念公園用地	非都市土地 0.05 紀念公園用地 0.10	紀念公園用地 0.05 非都市土地 0.10	配合私有地分佈及現況發展調整計畫範圍。		下次會議繼續討論。
八	—	保存區	保存區 0.46	住宅區 0.46	1. 鳳凰殿不符文化資產保存法所認定之保存條件。 2. 當初劃設為保存區時並未考慮鳳凰殿實際的範圍，將週遭住宅使用的範圍一併劃入，另外，住宅區容許宗教建築使用，現行計畫相鄰分區為住宅區，因此變更為住宅區符合整體使用原則。		下次會議繼續討論。

註：本次檢討未涉及變更事項，均應以現行計畫為準。

附表二 變更林投風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用管制要點對照表

原計畫	新計畫	說明(含理由)	本會專案小組審查意見
一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條規定制定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條規定制定之。	同現行條文	下次會議繼續討論。
<p>二、旅館區除依觀光旅館業管理規則及其建築設備標準之規定辦理外，其土地及建築物之使用管制，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>(二)建築樓層以三樓為限。</p> <p>(三)開發時應有垃圾及污水處理設施，建築型態應儘量考量地方特有風格，其材料、造型及色彩應會經風景特定區管理機關同意後，始得進行開發建築。</p> <p>(四)其他規定：變更後分區之開發建議以獎勵民間開發方式辦理，並應附設相關服務設施如停車場、多樣性休閒娛樂設施及戶外開放空間，可配合獎參條例之「觀光遊憩重大設施」類別申請適用，業者應以整體環境考量擬具開事業計畫後送交主管機關審查。</p>	<p>二、旅館區除依觀光旅館業管理規則及觀光旅館建築及設備標準之規定辦理外，其土地及建築物之使用管制，應依下列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。</p> <p>(二)建築樓層不得超過5層樓。</p> <p>(三)開發時應有垃圾及污水處理設施。</p> <p>(四)旅館區應以整體開發為原則。</p>	<p>理由：</p> <p>1. 為增加建築設計彈性，放寬最高樓層限制。</p> <p>2. 垃圾及污水處理設施之規定已於本要點變更後第十四點及相關法規規定。</p> <p>3. 都市設計審議事項已於本要點變更後第九點規定。</p> <p>4. 為避免旅館零星開發建築，增加整體開發規定；相關獎勵條文已於其他法規規定。</p>	下次會議繼續討論。
三、保存區之土地專供寺廟及相關設施使用，其土地及建築物之使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	刪除。	變更後已無保存區	下次會議繼續討論。
四、住宅區之土地及建築物之使用建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。	三、住宅區之土地及建築物之使用建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。	調整條文順序。	下次會議繼續討論。
<p>五、露營區專供露營及相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：</p> <p>(一)區內得興建給水及衛生設施。</p> <p>(二)除營區管理中心及露營場外，區內嚴禁砍伐林木，變</p>	刪除。	變更後無露營區	下次會議繼續討論。

原計畫	新計畫	說明(含理由)	本會專案小組審查意見
更地形地貌，興建建築物。 (三)建蔽率不得大於百分之五，高度不得超過三・五公尺。			
六、運動遊樂區專供運動場及相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一)區內得依運動性質不同，劃分不同之競賽場區。 (二)競賽場及其相關設施之建蔽率不得大於百分之十，競技場屋簷高度不得大於七公尺。 (三)除競賽場等必要砍伐林木外，區內應維持綠化林蔭，廣種林木，並嚴禁砍伐。	刪除。	變更後無運動遊樂區	下次會議繼續討論。
七、沙灘遊樂區專供海水浴場及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一)區內除管理中心及遊樂相關設施外，應禁止其他土地開發、利用行為，以維護天然資源及優美景觀。 (二)區內建築物之建蔽率不得大於3%，高度不得超過3.5公尺。	四、沙灘遊樂區專供海水浴場及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一)區內除管理中心及遊樂相關設施外，應禁止其他土地開發、利用行為，以維護天然資源及優美景觀。 (二)區內建築物之建蔽率不得大於3%，高度以 <u>不得超過3.5公尺為原則，必要時應經都市設計委員會審議通過。</u> (三) <u>未來沙灘遊樂區之土地經營管理應維持開放使用之原則，必要時應經過相關主管機關同意。</u>	1. 確保公共空間使用權益，增訂相關條文。 2. 調整條文順序。	下次會議繼續討論。
八、苗圃公園以供植物栽植，美化風景，苗木培育及花卉育種為主，得興建步道，亭台座椅，美化設施、衛生設施、花房玻璃屋、展示設施及管理設施，嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，其建蔽率不得大於百分之五，樓高不得超過二層樓或七公尺。	五、苗圃公園以供植物栽植，美化風景，苗木培育及花卉育種為主，得興建步道，亭台座椅，美化設施、衛生設施、花房玻璃屋、展示設施及管理設施，嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，其建蔽率不得大於百分之五，樓高不得超過二層樓或七公尺。	調整條文順序。	下次會議繼續討論。
九、服務管理中心用地供旅遊服務設施建築使用得興建治安機關及相關設施，其土地及	六、服務管理中心用地供旅遊服務設施建築使用得興建治安機關及相關設	調整條文順序。	下次會議繼續討論。

原計畫	新計畫	說明(含理由)	本會專案小組審查意見
建築物之使用，應依下列規定： (一)建蔽率不得大於百分之五十。 (二)建築高度不得大於二層樓或七公尺。 (三)臨接道路寬度八公尺以上者建築應退縮四公尺並予綠化美化。	施，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一)建蔽率不得大於百分之五十。 (二)建築高度不得大於二層樓或七公尺。 (三)臨接道路寬度八公尺以上者建築應退縮四公尺並予綠化美化。		
十、海岸景觀區、育林公園以維護景觀、培育林木為目的，除培育設施、遊客觀賞設施外，不得設置有棚蓋之建築物，並不得任意砍伐林木、變更地形。	七、海岸景觀區、育林公園以維護景觀、培育林木為目的，除培育設施、遊客觀賞設施外，不得設置有棚蓋之建築物，並不得任意砍伐林木、變更地形。	調整條文順序。	下次會議繼續討論。
十一、本特定區內各項設施包括步道、欄杆、垃圾桶、休憩座椅、標示牌、解說牌，以及廣告招牌等之設置，均須經由本特定區主管機關之核可。	八、本特定區內各項設施包括步道、欄杆、垃圾桶、休憩座椅、標示牌、解說牌，以及廣告招牌等之設置，均須經由本特定區主管機關之核可。	調整條文順序。	下次會議繼續討論。
十二、本特定區內建築物之式樣、構造及色彩，應於申請執照前送請本特定區主管機關審查同意。	九、本特定區內建築物及 <u>構造物之相關建照執照，應於申請執照前送請縣都市設計委員會審查同意。</u>	1. 增加都市設計審議機制 2. 調整條文順序。	下次會議繼續討論。
十三、本特定區內各項土地使用及建築除苗圃公園內國軍公墓區，得依照軍人公墓管理有關規定辦理外，餘均依照本要點辦理；本要點未規定者，適用其他有關規定辦理。	十、本特定區內各項土地使用及建築除苗圃公園內國軍公墓區，得依照軍人公墓管理有關規定辦理外，餘均依照本要點辦理；本要點未規定者，適用其他有關規定辦理。	調整條文順序	下次會議繼續討論。
十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十一、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	調整條文順序	下次會議繼續討論。
十五、本特定區內污廢水不得直接排放，需設置污水處理設施。	十二、本特定區內污廢水不得直接排放，需設置污水處理設施。	調整條文順序	下次會議繼續討論。
十六、本要點自公佈日起實施	刪除	已實施	下次會議繼續討論。

第 2 案：台中縣政府函為「變更太平都市計畫（第二次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 21、24、31、33 案）案」。

說明：一、查「擴大及變更太平都市計畫（第二次通盤檢討）案」業經台中縣都市計畫委員會 91 年 8 月 5 日、91 年 12 月 18 日第 29 屆第 3 次、第 5 次會議審決通過，並准台中縣政府 92 年 3 月 31 日府建城字第 0920082198 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會賴委員美蓉（召集人）、彭委員光輝、李前委員素馨、汪前委員桂生、張前委員元旭等組成專案小組先行審查，於 92 年 4 月 21 日、6 月 19 日召開 2 次審查會議，研獲具體審查意見，爰提經本會 92 年 7 月 22 日第 564 次會議決議略以：「本案除變更內容綜理表新編號第 7 案擬變更保護區（17.37 公頃）部分，暫予保留，請台中縣政府妥與該公有土地管理機關（國防部等）協調確定後，再行報部提會討論外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由

內政部逕予核定，免再提會討論。」在案。

七、案准台中縣政府 96 年 4 月 30 日府建城字第 0960102512 號函依上開決議文修正計畫書、圖到部，經查上開修正後之計畫案內容，核與本會第 564 次會議決議文不一致，且查上開會議並無本案得分階段報部核定之決議，爰提會報告。

決 定：一、本計畫案原則同意台中縣政府 96 年 4 月 30 日府建城字第 0960102512 號函提意見辦理，即變更內容明細表編號第 21、24、31、33 案先行由內政部核定，其餘計畫內容仍應依本會第 564 次會議決議文辦理後再另案辦理核定事宜；有關計畫案名修正為「變更太平都市計畫（第二次通盤檢討）（變更內容明細表編號第 21、24、31、33 案）案」。

二、附帶建議：爾後其他都市計畫通盤檢討案如經本會審定後，有關計畫內容各該都市計畫擬定機關得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

九、臨時動議核定案件：

第 1 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—配合行政院海岸巡防署營區調整）案」再提會討論案。

說明：一、查本案係本會專案小組審查「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」期間，行政院海岸巡防署逕向本部所提建議案件，案經本會 95 年 5 月 2 日第 632 次會議決議略以：「…照本會專案小組審查意見通過…」，本會專案小組審查旨案之意見略以：「配合軍方營區解編列入變更保留案件。」在案。

二、嗣准金門縣政府 96 年 4 月 24 日府建都字第 0960017146 號函略以：「查地區軍方營區解編變更保留部分，因資料凌亂等因素，致使案情極為複雜，無法於短期內完成資料整理，惟行政院海岸巡防署業已編列預算欲改建房舍，倘案俟軍方完成資料整理，恐曠日費時，將嚴重影響該署預算執行，爰建請先行提會討論」到部。

三、復因行政院海岸巡防署 96 年 5 月 29 日署後營字第 0960007333 號函敘明該項工程為該署列管重大公共建設，攸關該署海巡任務遂行，時程上有其時效迫切性，並建請協助提請本會最近 1 次會議審議，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照金門縣政府核議意見通

過，並退請該府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案計畫書第 5 頁變更內容綜理表部分，請適度增列本案之變更理由，以利查考。
- 二、據金門縣政府列席代表說明，本計畫原規劃草案變更範圍界線係依據行政院海岸巡防署管有之土地為範圍，因而造成變更後有部分畸零之公園用地無法有效利用，爰建議將上開畸零之公園用地併入鄰近土地使用分區予以調整變更，以杜爭議乙節，原則同意，並請依本案決議事項五補辦公開展覽，以資適法。
- 三、本案係主要計畫之變更，請依都市計畫法第 15 條之規定，將計畫書第 9 頁有關「事業及財務計畫」修正為「實施進度及經費」，以資妥適。
- 四、考量本案基地狹長且地形特殊，為利土地規劃及利用，爰同意依照金門縣政府列席代表之說明與建議，將本案土地使用分區管制要點三「退縮標準：新(改)建時應自基地境界線至少退縮六公尺建築，…」修正為「退縮標準：新(改)建時應自基地境界線至少退縮三公尺建築，…」。
- 五、本案係本會審議「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」期間逕向本部所提建議案件，為避免影響人民權益，請金門縣政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情

意見或陳情意見與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

十、散會：下午一時三十分。