

基隆市都市更新計畫書

劃定基隆市中正區港灣段三小段 1-11 地號等 29 筆
土地為更新地區及訂定都市更新計畫案



基隆市政府

中華民國 113 年 7 月

劃定更新地區審核摘要表		
項目	說明	
案名	劃定基隆市中正區港灣段三小段 1-11 地號等 29 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案	
劃定都市更新地區法令依據	都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 3 款	
劃定都市更新地區機關	基隆市政府	
訂定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	基隆市政府	
公開展覽起訖日期	公開展覽	113 年 3 月 21 日至 113 年 4 月 19 日止，並於 3 月 26 日、27 日、28 日刊登於聯合報。
	公開說明會	113 年 4 月 2 日於基隆市政府四樓禮堂召開。
人民團體對本案之反應意見	詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	113 年 5 月 1 日基隆市都市計畫委員會第 418 次會議審議通過。

目錄

壹、辦理緣起與目的	1
一、計畫緣起	1
二、劃定依據	1
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	3
一、都市計畫情形	3
二、土地及建築物使用現況	4
三、土地權屬及建築物權屬	7
四、交通系統	9
五、公共設施現況	13
六、居民意願	14
七、原有社會、經濟關係	16
八、人文特色及整體景觀	16
肆、基本目標與策略	18
一、優先開發市有土地，以帶動周遭私有土地再生	18
二、延續商業軸帶，銜接東岸港區再生發展	18
三、設計適當人行動線與開放空間，形塑東岸港區風貌意象	18
伍、實質再發展概要	19
一、土地利用計畫構想	19
二、公共設施改善計畫構想	19
三、交通運輸系統構想	19
四、防災、救災空間構想	19
五、都市設計原則構想	22
陸、其他應表明事項	26
柒、基隆市都市計畫委員會審議情形	26
捌、本計畫書圖業依基隆市都市計畫委員會決議修正完竣	26
附件一、更新地區範圍內文化資產價值評估審查函文及會議紀錄	27
附件二、基隆市都市計畫委員會公民或團體陳情意見綜理表	30
附件三、113年5月1日基隆市都市計畫委員會第418次會議紀錄	31

圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖.....	2
圖 2 土地使用分區示意圖.....	4
圖 3 更新地區範圍內土地使用現況圖.....	5
圖 4 更新地區周邊環境現況示意圖.....	6
圖 5 土地權屬示意圖.....	7
圖 6 建物權屬及門牌號示意圖.....	8
圖 7 交通系統示意圖.....	9
圖 8 大眾運輸系統示意圖.....	12
圖 9 公共設施用地示意圖.....	13
圖 10 更新地區範圍內私有所有權人納入都市更新地區意願調查 統計圖.....	15
圖 11 人文及景觀風貌示意圖.....	17
圖 12 防災空間構想示意圖.....	22
圖 13 更新地區規劃構想示意圖.....	25

表目錄

表 1 歷年都市計畫一覽表.....	3
表 2 周邊公車系統彙整表.....	10
表 3 更新地區範圍內私有所有權人納入都市更新地區意願調查 統計表.....	14
表 4 基地災後持續營運場所表.....	21
表 5 基地防災空間系統表.....	21

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起

基隆港東岸的整體規劃，包括東岸景觀大道、威海營區開發、中正路舊公車修理站土地開發及後期的東岸櫃場西遷等。其中東岸櫃場西遷政策預計 117 年後可逐步落實，未來將有大量港區腹地騰空釋放，可供作基隆港未來再生發展基地。

本更新地區緊鄰基隆港東岸櫃場—東 7、東 8 碼頭旁，使用分區為商業區，範圍內公有建物為民國 44 年興建完成之基隆市公車處修車廠，現況老舊且已閒置使用，其餘土地作停車場使用，使用效益低落，未符合都市應有之機能；西側私有土地部分屋齡皆已超過 30 年，為活化閒置市有土地、促進都市土地再開發利用、提升區域生活機能，爰依據都市更新條例第 5 條、第 6 條規定劃定更新地區並訂定更新計畫，期望透過政府主導辦理都市更新，優先開發市有土地，以帶動周遭私有土地與舊市區發展，未來方能更順利銜接東岸櫃場西遷後基隆港東岸的再生發展。

二、劃定依據

依據都市更新條例第 5 條：「直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。」及都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款「建築物未符合都市應有之機能」劃定為更新地區。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於基隆市中正區入船里中正路以南、中船路以東、中船路 112 巷以北及 8M 現有巷道以西所圍之完整街廓範圍，範圍包含基隆市中正區港灣段三小段 1-11 地號、港灣段二小段 2、2-1、2-3、2-4、2-5、2-6、2-7、2-11、2-12、2-13、2-14、2-15、2-16、2-17、2-18、2-19、2-20、2-21、2-22、2-23、2-25、2-33、2-34、2-35、2-36、2-37、4-4、5-3 地號等 29 筆土地，面積共計約 6,461.00m²，詳圖 1 所示。



圖 1 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於 100 年 4 月 28 日基府都計壹字第 1000155146 號函發布實施之「變更基隆市港口商埠地區(中正公園-中正路所圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)案」範圍內，都市計畫土地使用分區為商業區(建蔽率 70%、容積率 560%)，歷年都市計畫發布情形詳如表 1、土地使用分區示意圖詳圖 2。

表 1 歷年都市計畫一覽表

都市計畫	公告日期及文號
港口商埠部份都市計畫	44.06.11 台內營字第 70551 號
變更基隆市港口商埠地區主要計畫(通盤檢討)	70.03.20 基府工都 14052 號
變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(第一次公共設施通盤檢討)案	75.07.02 基府工都 36796 號
中正路中正公園所圍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案(港口商埠)	77.07.26 基府工都 42239 號
變更基隆市(港口商埠)主要計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	81.04.17 基府工都 23202 號
變更基隆市港口商埠地區(中正公園、中正路所圍地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	83.06.30 基府工都 049507 號
變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	86.01.31 基府工都 003227 號
擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案一(第一階段)	99.12.01 基府都計壹字第 0990122289 號
變更基隆市港口商埠地區(中正公園-中正路所圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)案	100.04.28 基府都計壹字第 1000155146 號
「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案一(第二階段)」	102.06.26 基府都計壹字第 1020065380 號
「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」	103.04.18 基府都計壹字第 1030215195 號

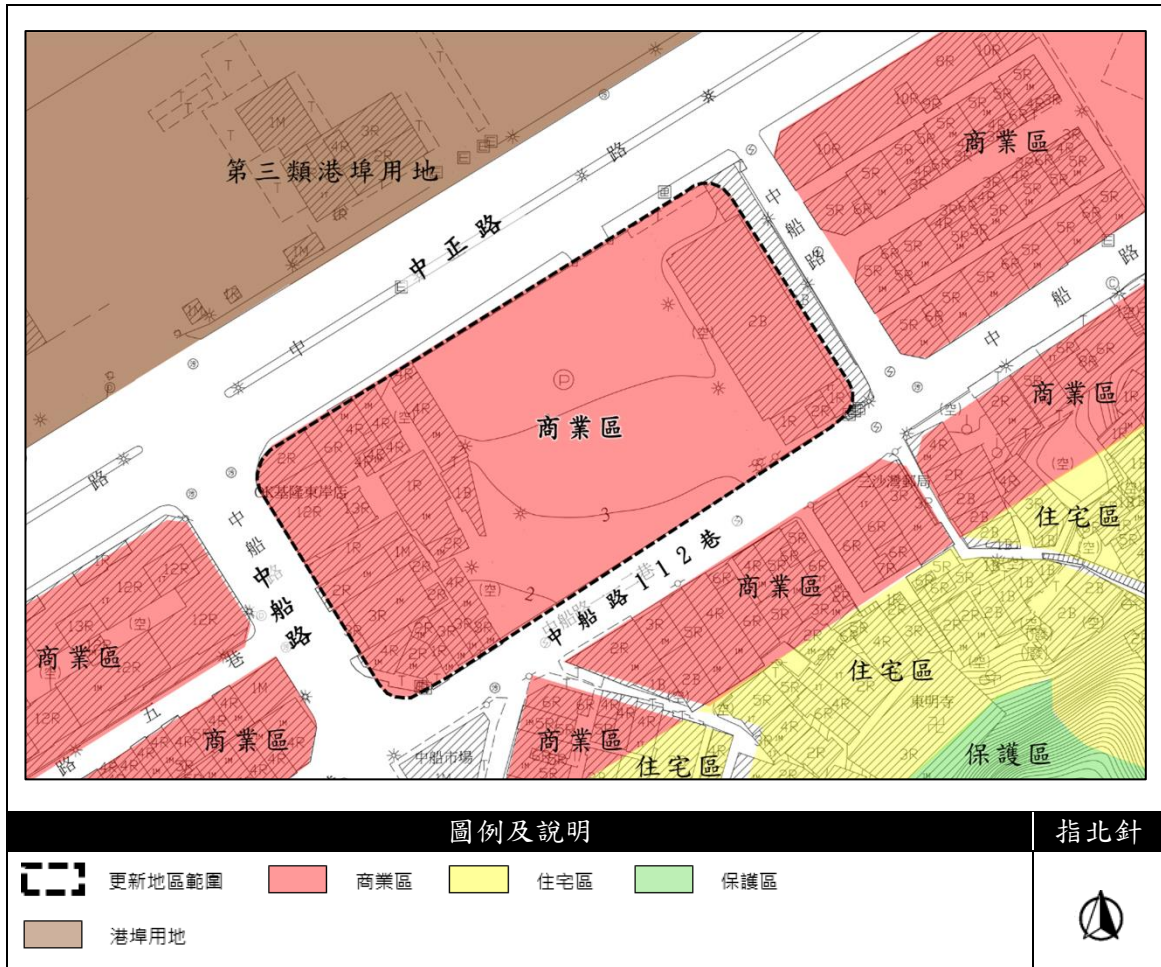


圖 2 土地使用分區示意圖

二、 土地及建築物使用現況

(一)更新地區範圍內土地及建築物使用現況

更新地區範圍東側市有土地部分，過去作為基隆市公車處修車廠，屋齡逾 69 年，現況閒置且以施工圍籬區隔，由本府維護管理，其餘土地現況作停車場使用；西側私有土地部分以私有住宅大樓、公寓及透天厝為主，屋齡皆已超過 30 年，使用現況低樓層做為店鋪使用、中高樓層以住宅使用為主。土地及建築物使用現況詳圖 3。

另依據文化資產保存法第 15 條(略以)：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者...所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」本案公有地上物逾 50 年，爰本府前於 107 年 1 月 2 日召開「文化資產價值評估、審查」107 年度第 1 次會議(含現勘)，決議：「(一)不

列冊追蹤。(二) 建物鐵架、屋架、木桁條等具特殊性，建議可另為處置。如基隆舊火車站雕花月台案例，或是未來基地建蔽率若具彈性時，可研議以其他適當方式保存之可能性。」(詳附件一)，非屬文化資產。

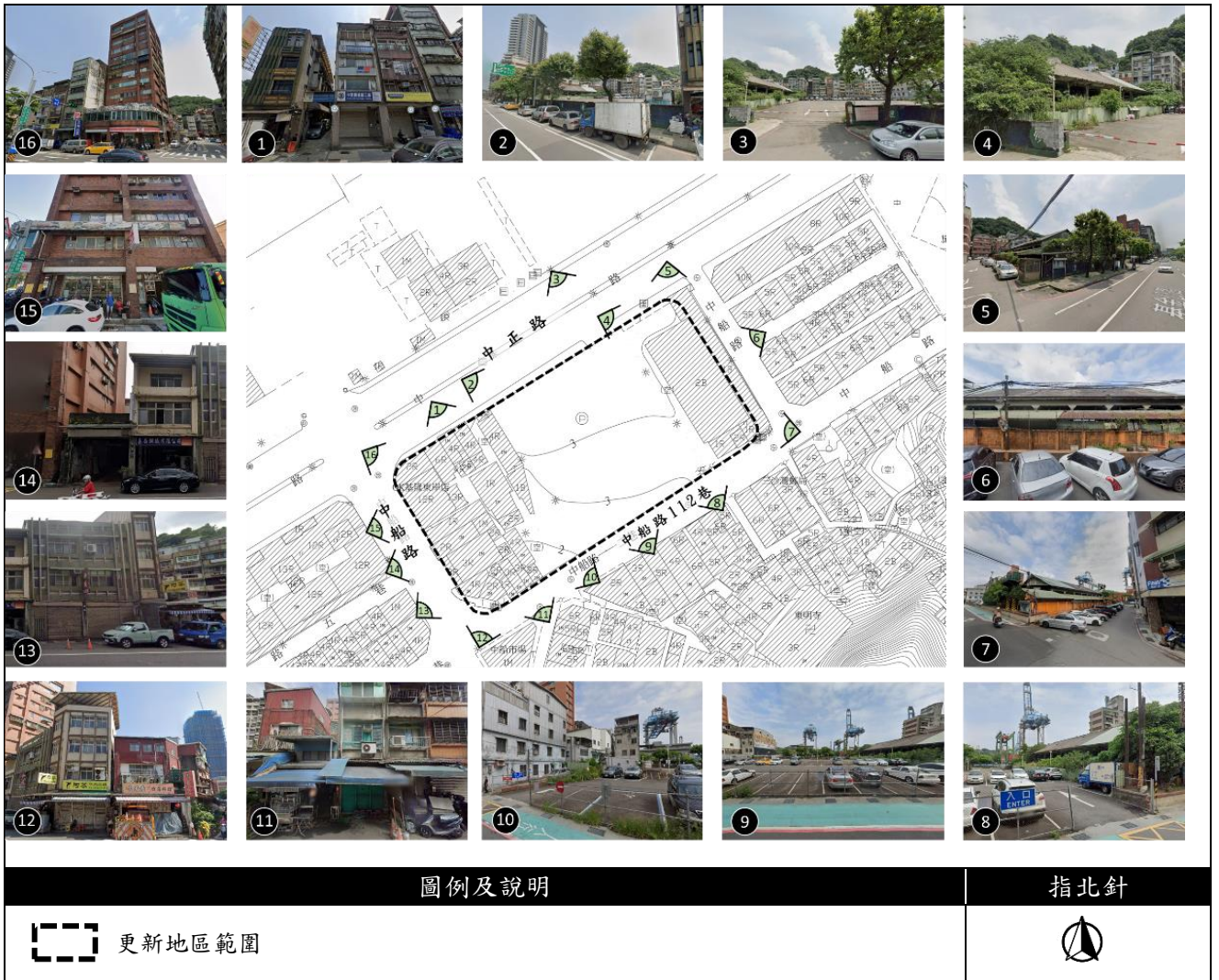


圖 3 更新地區範圍內土地使用現況圖

(二) 周邊土地及建築物使用現況

本更新地區周邊土地使用分區以商業區為主，一樓沿街面部分作為商業使用，中高樓層以住宅使用為主。建物型態部分，東側多為 5 至 8 層之公寓及華廈(北屋新城)；西側臨中正路側為台灣自來水公司及中正國宅；西南側為中船市場。更新地區周邊環境現況示意圖詳圖 4 所示。

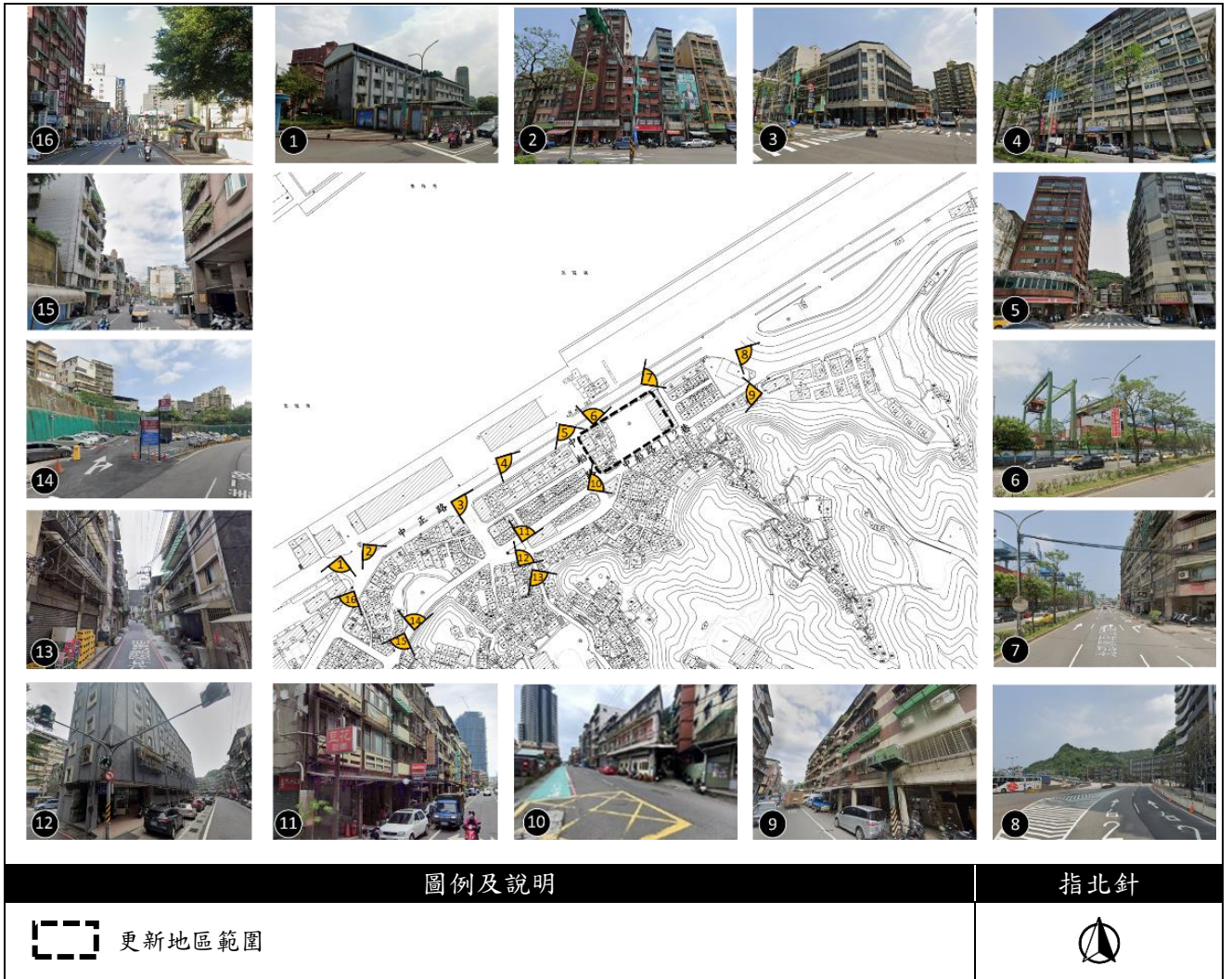


圖 4 更新地區周邊環境現況示意圖

三、 土地權屬及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新地區範圍包括基隆市中正區港灣段三小段 1-11 地號等 29 筆土地，面積共計 6,461.00 m²；其中公有土地部分共 4 筆，面積為 4,448.00 m²，占本更新地區總面積 68.84%，分別為國有(0.79%)及市有(68.05%)土地，管理機關皆為基隆市政府；其餘 25 筆土地皆為私有土地，面積為 2,013.00 m²，面積比例為 31.16%，分屬 68 位私有所有權人，土地權屬詳如圖 5 所示。

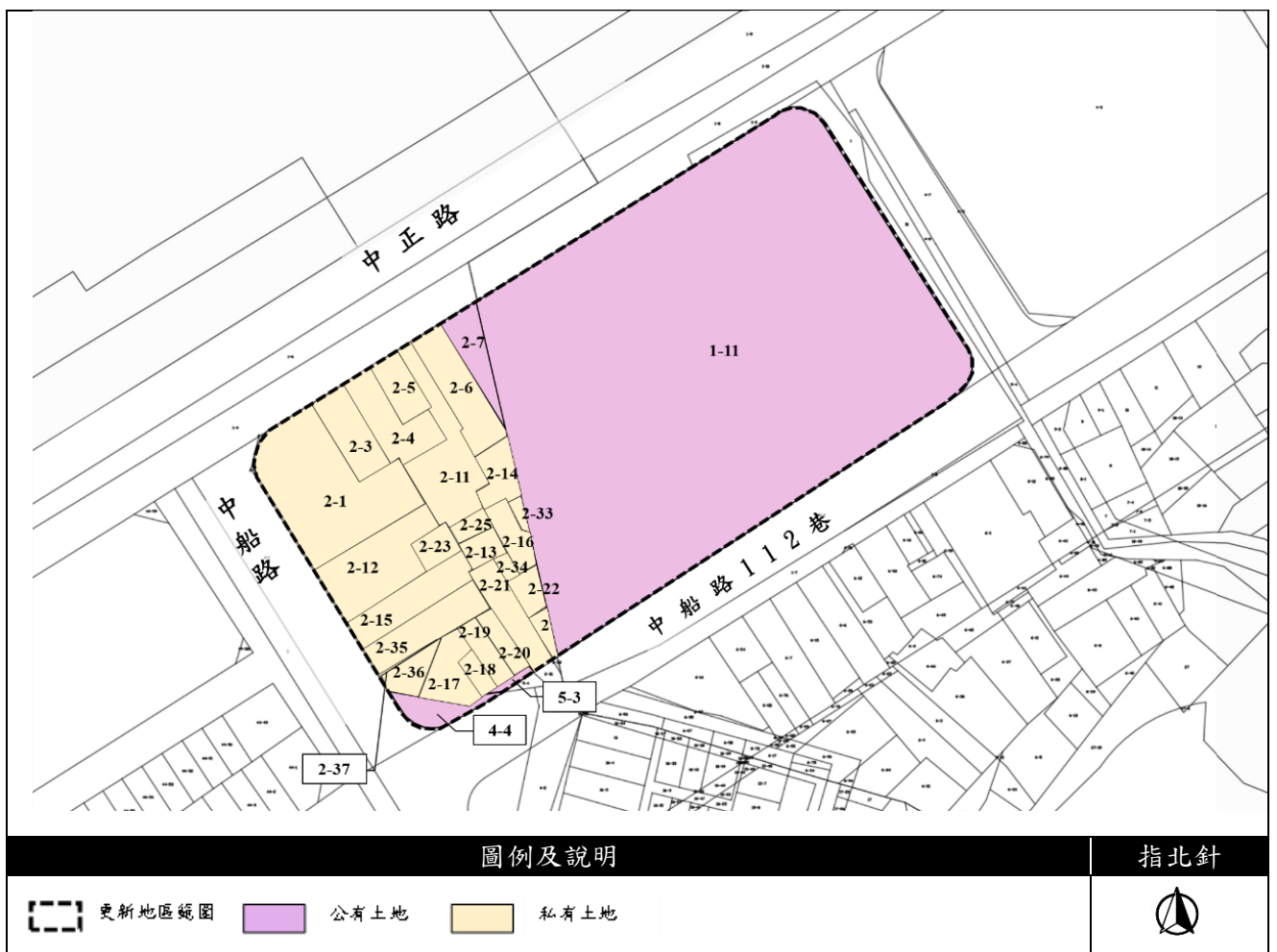


圖 5 土地權屬示意圖

(二)建築物權屬

1.市有建物

本案更新地區範圍內有 1 棟市有建築物，門牌號碼為中船路 162 號，共 1 筆建號，總樓地板面積為 552.07 m²。

2.私有建物

本案更新地區範圍內有 14 棟私有建築物、71 筆建號，分屬 60 位私有所有權人，私有合法建築物總樓地板面積為 6,206.01 m²，合法建築物權屬詳圖 6 所示。

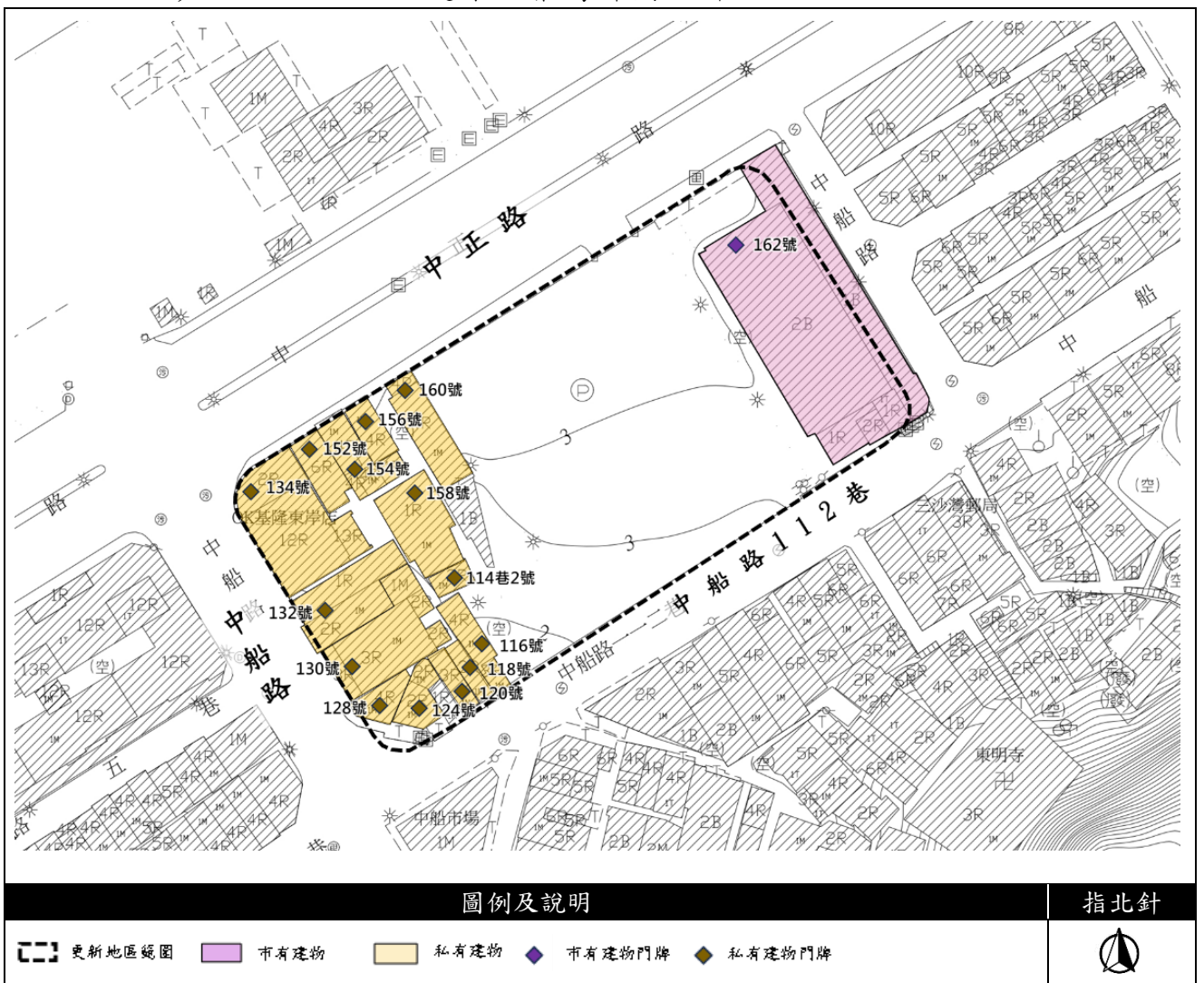


圖 6 建物權屬及門牌號示意圖

四、 交通系統

(一)道路系統

本更新計畫範圍位於基隆東岸三沙灣生活圈，北臨二號省道中正路(28~32M)，以其為主要聯外道路，中正路對側為基隆港東 7、東 8 碼頭，南側為中船路 112 巷(11M)，西側為中船路(15M)，東側臨 8M 巷道。

交通區位鄰近台 62 甲線快速公路，可至瑞芳及暖暖區；距離國道一號約 4 公里，車程約 10 分鐘，交通系統示意圖詳圖 7。

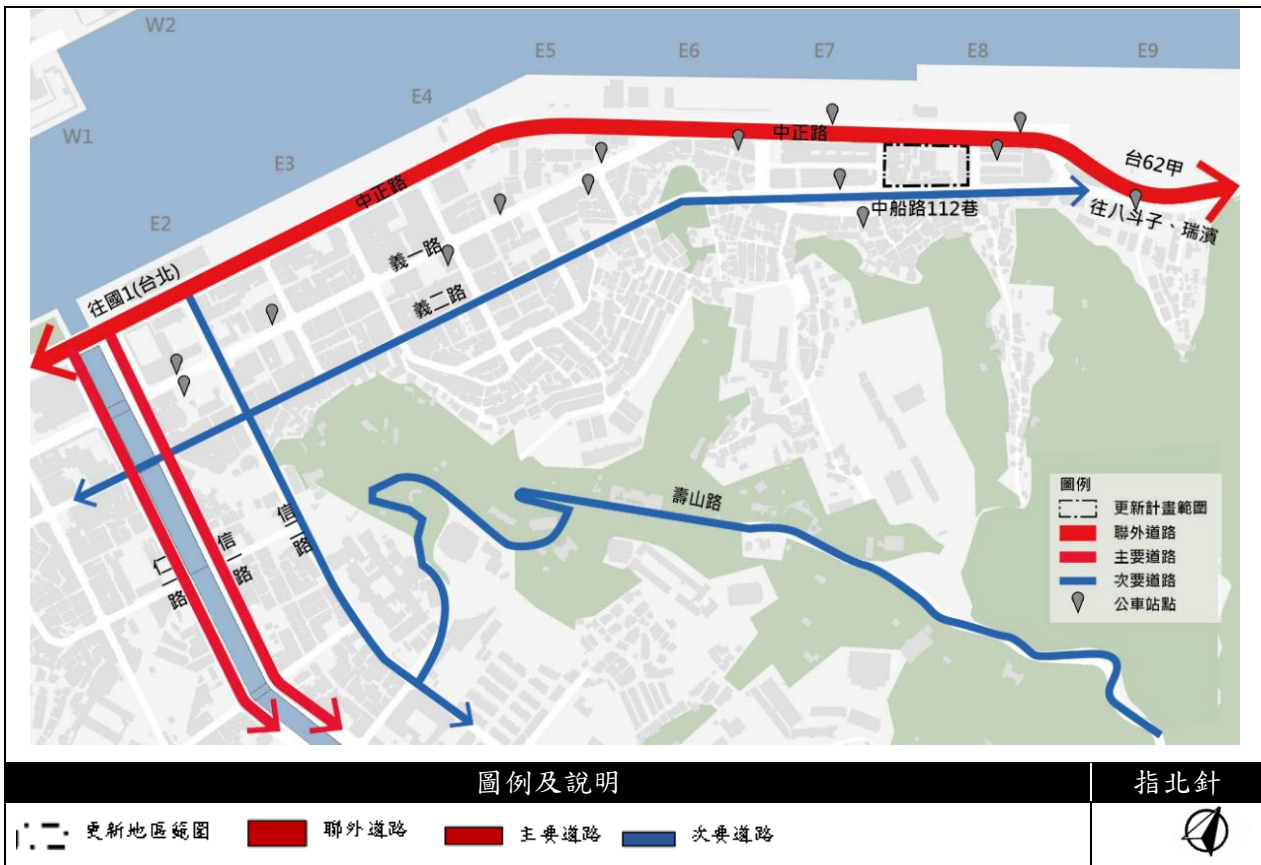


圖 7 交通系統示意圖

(二)大眾運輸系統

本更新地區距離基隆火車站約 2 公里，車程約 6 分鐘(步行約 26 分鐘)；周邊公車運輸系統以行經中正路、中船路 112 巷為主，周邊計有 8 個站點，約有 21 餘線公車經過，詳如表 4。鄰近步行距離 5 分鐘可達之公車站點包含北屋新城站(位於

中正路上、距離約 55 m)、中船路站(位於中船路上、距離約 150 m)及就業中心站(位於中正路上、距離約 200 m)，本案周邊大眾運輸系統詳表 2 及圖 8 所示。

表 2 周邊公車系統彙整表

路線	起迄點	首/末班時刻	發車間隔(分鐘)	停靠站牌
101 和平島—經中正路	阿拉寶灣-公車總站	05:40-23:20	20-25	市政府(柯達飯店)、信五路口、信七路口、就業中心、中船路、北屋新城、復興館、海門天險
101 和平島[夜]	公車總站-阿拉寶灣	00:00發車	20-25	市政府(柯達飯店)、信五路口、信七路口、就業中心、中船路、北屋新城、復興館、海門天險
101 和平島—經祥豐街	阿拉寶灣-公車總站	05:50-22:40	20-25	市政府(柯達飯店)、信五路口、信七路口、就業中心、中船路、北屋新城、復興館、海門天險
102 和平島	阿拉寶灣-公車總站	05:30-12:00	20-25	市政府(柯達飯店)、信五路口、信七路口、就業中心、中船路、北屋新城、復興館、海門天險
103 八斗子—經中正路(經海科館)	八斗子分站-市政府(柯達飯店)	05:50-23:10	尖峰：15-20	海門天險、中船路、信七路口、信五路口、市政府(柯達飯店)
			離峰：25-30	
103 八斗子—經祥豐街(經海科館)	八斗子分站-市政府(柯達飯店)	05:30-22:30	尖峰：15-20	海門天險、中船路、信七路口、信五路口、市政府(柯達飯店)
			離峰：25-30	
104 新豐街—經中正路	深美國小(消防分隊)-公車總站	05:40-23:30	15-20	市政府(柯達飯店)、信五路口、信七路口、就業中心、中船路、北屋新城、復興館、海門天險
104 新豐街—經祥豐街	深美國小(消防分隊)-公車總站	05:52-23:20	15-20	海門天險、中船路、信七路口、信五路口、市政府(柯達飯店)
104 新豐街[夜]	公車總站-深美國小(消防分隊)	23:45發車	15-20	市政府(柯達飯店)、信五路口、信七路口、就業中心、中船路、北屋新城、復興館、海門天險
105 三總基隆分院—基隆車站	公車總站-三軍總醫院基隆分院	11:30、14:00	-	市政府(柯達飯店)、信五路口、信七路口、就業中心、中船路、北屋新城、復興館、海門天險
108 潮境公園—基隆車站	潮境公園-公車總站	8:40	-	海門天險、中船路、信七路口、信五路口、市政府(柯達飯店)
108 潮境公	潮境公園-	6:00、	-	海門天險、中船路、信七路口、

路線	起迄點	首/末班時刻	發車間隔(分鐘)	停靠站牌
園—經祥豐街	市政府(柯達飯店)	7:20		信五路口、市政府(柯達飯店)
109 天顯宮—基隆車站(經中正路)	公車總站—天顯宮	12:45	-	海門天險、中船路、信七路口、信五路口、市政府(柯達飯店)
791	國家新城—福隆	04:30—21:20	40-60	市政府(柯達飯店)、信五路口、就業中心、北屋新城
791 區	國家新城—瑞芳	05:15—19:40	100-120	市政府(柯達飯店)、信五路口、就業中心、北屋新城
791 經貢寮區衛生	國家新城—福隆	06:10—10:00	80-90	市政府(柯達飯店)、信五路口、就業中心、北屋新城
791 繞貢寮	國家新城—福隆	05:00—15:00	110	市政府(柯達飯店)、信五路口、就業中心、北屋新城
802 八斗子—經長庚醫院	八斗子車站—安樂區行政大樓	08:00、09:40	-	市政府(柯達飯店)、信五路口、信七路口、就業中心、北屋新城、復興館、海門天險
1579	八斗子車站—圓山轉運站(玉門)	05:45—22:00	15-30	就業中心、信五路口、市政府
1579A	八斗子車站—圓山轉運站(玉門)	06:00—22:00	120	就業中心、信五路口、市政府
1579B	市府轉運站→基隆市中正區	08:55—21:00	20-60	就業中心、信五路口、市政府

資料來源：基隆市公車資訊便民服務網



圖 8 大眾運輸系統示意圖

五、 公共設施現況

本更新地區周邊半徑 500m 範圍內公共設施用地包括學校用地 2 處(中正國小、中正國中)、機關用地 3 處(中正區聯合里辦公處、自來水公司、威海營區)、停車場用地 1 處(義二路平面停車場)、電信用地 1 處、公園用地 2 處(中正公園)、快速道路用地 1 處、第二類港埠用地 1 處(東五貨櫃碼頭)、第三類港埠用地 1 處(東六至東十二貨櫃碼頭) 範圍內公共設施皆已開闢完成，詳圖 9 所示。

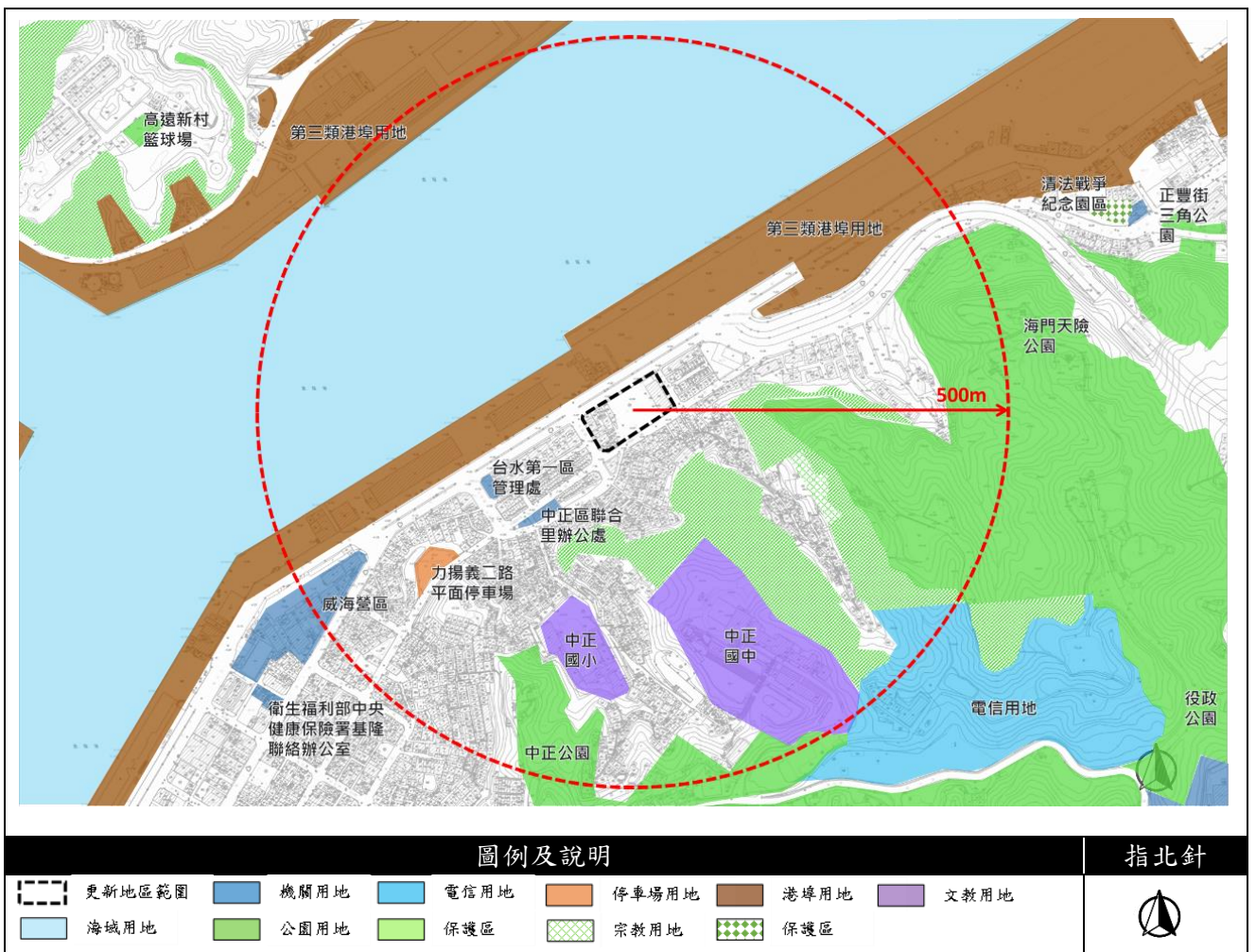


圖 9 公共設施用地示意圖

六、居民意願

本更新地區土地及合法建物所有權人總共計 70 位，其中 2 位為公地主、68 位為私有土地及合法建物所有權人。為了解更新地區範圍內私有所有權人納入都市更新地區意願，基隆市政府自 113 年 2 月 19 日起至 113 年 3 月 4 日進行意願調查，經統計(截至 113 年 4 月 22 日止)私有地主回覆計 10 件，其中 9 位私地主表達有意願參與，未來願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。範圍內私有土地及合法建築物所有權人納入都市更新地區意願之情形如表 3 及圖 10。

表 3 更新地區範圍內私有所有權人納入都市更新地區意願調查統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和	6,461	70	6,758.08	61
公有產權	4,448	2	552.07	1
私有產權	2,013	68	6,206.01	60
私有產權 有意願數	184.25	9	870.46	8
有意願比例(%)	9.15%	13.24%	14.03%	13.33%

註 1：統計至 113 年 4 月 22 日

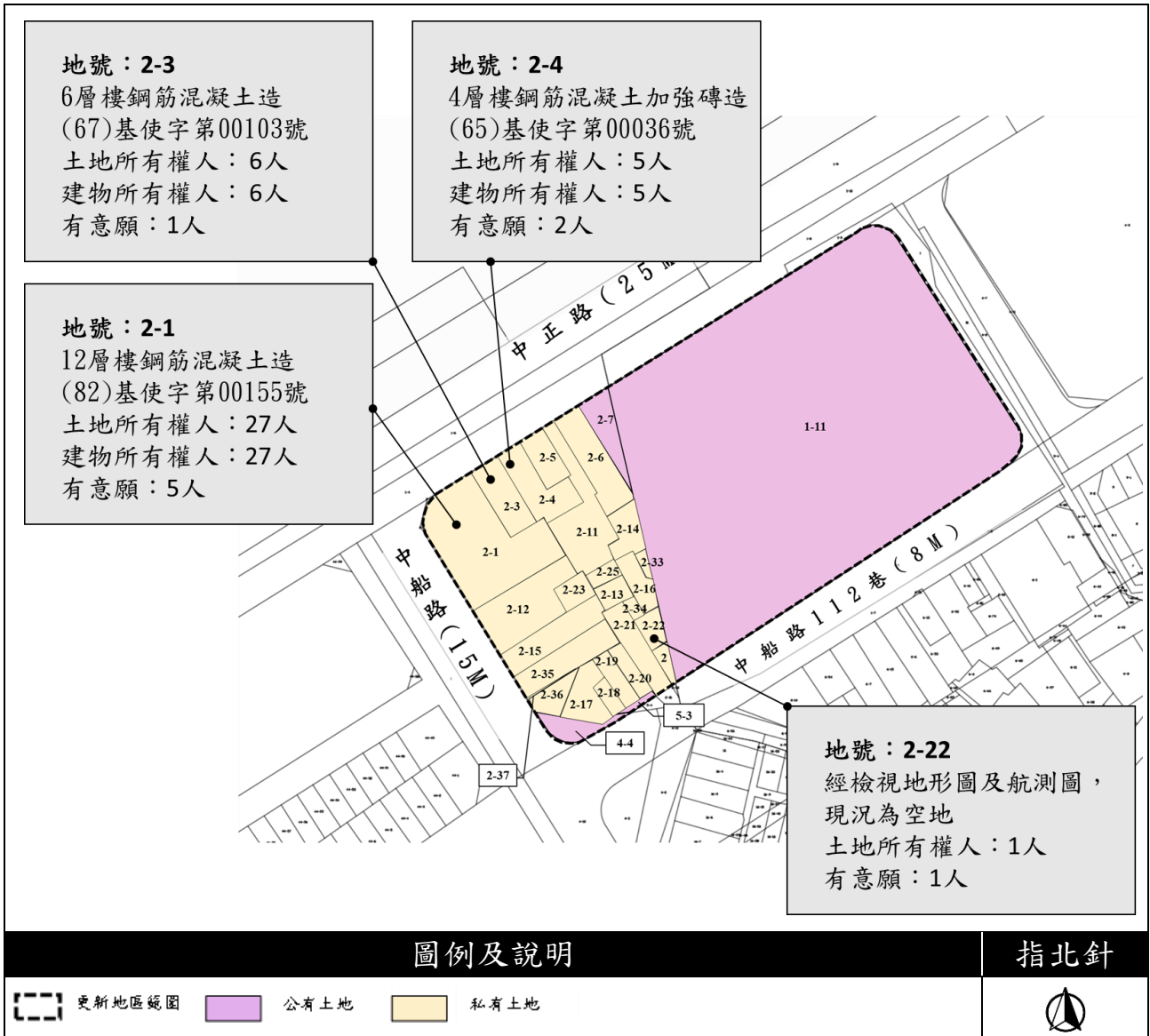


圖 10 更新地區範圍內私有所有權人納入都市更新地區意願調查統計圖

七、 原有社會、經濟關係

本計畫區內舊公車處修理場因老舊閒置，目前僅以施工圍籬區隔，造成市景頹敗，容易淪為社區髒亂點、治安死角，亟待透過都市更新，更新老舊建物機能、帶動區域都市再生，更新後以銜接基隆港東岸的整體規劃，促進區域商業機能、提升就業環境及改善生活品質。

八、 人文特色及整體景觀

(一)商街特色

本更新地區北側為中正路、南側為中船路112巷，延續至西邊為義二路，中正路為此區聯外道路，交通較為繁忙，本更新地區周邊商業氛圍與都市活動相較於義二路與義一路較平淡；而義一路在日治時期即為發展重要的商業、機關中心，目前商業氛圍活絡，為生活服務商業聚集之處，包含柯達大飯店、土地銀行、醫療診所、餐飲店以及生活服務用品等商業設施；義二路商業活力則不如義一路，主要以沿街店鋪型態提供生活服務，區域周邊設有傳統市場，可滿足市民日常採買的功能，如基地西南側的中船市場。

(二)山海視覺景觀通廊

基隆東岸因地理形勢，與山水相鄰，城鎮多數街廓面積腹地較小，但由於地勢高差，及建物的高度與形式，由港邊皆能眺望山巒；反之於南側壽山幾處制高點，如聖濟宮、中正國民中學、龍頭山公園、大佛禪院與主普壇等，亦能眺望河海港，部分南北向道路更擁有獨特的視覺通廊可端望海景。

(三)古道、防空洞歷史場景

東岸區內仍保存部分清代遺留的古道，古道起點於義二路二巷，在由正義路延山而上，順而連結至主普壇、中正公園等遊憩景點，古道路徑佈設於山巒上，可體驗蜿蜒小徑的感覺，感受地形起伏塑造的層層景致。

另因基隆港過去為軍事要塞，具有高度的軍事地位，因

肆、基本目標與策略

一、 優先開發市有土地，以帶動周遭私有土地再生

更新地區內建物屋齡皆已屆滿更新年期，且市有建物舊公車修理站現況已閒置，為活化市有土地使用效率，將透過政府主導都市更新進行重建，優先開發市有土地，以帶動周邊私有土地與舊市區再生發展。

二、 延續商業軸帶，銜接東岸港區再生發展

考量區域環境特性及中正路既有商業軸帶，臨中正路側延續商業使用機能，提升區域服務品質與生活機能，進而銜接未來東岸櫃場西遷後基隆港東岸的再生發展。

三、 設計適當人行動線與開放空間，形塑東岸港區風貌意象

藉由都市更新整體規劃，退縮留設綠廊以創造港城丘視覺景觀廊道，並考量基隆多雨的氣候特性，規劃設計適當人行動線與公共開放空間，並保留視野通透性，提升整體東岸港區水岸觀景視野，創造地區民眾休憩、活動之場域。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本更新地區之土地使用分區管制依 100 年 4 月 28 日基府都計壹字第 1000155146 號函發布實施之「變更基隆市港口商埠地區(中正公園-中正路所圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)案」規定辦理；容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

更新地區臨中正路側以延續周邊商業使用機能為主；優先開發市有土地，預計規劃導入緊密城市形態，以多元行政、辦公機能，及增加住宅供給和生活商業設施，並可配合地區需求規劃給市民使用的開放公共場域及商業空間，維繫地區發展脈絡。

二、公共設施改善計畫構想

(一) 退縮留設綠廊及留設騎樓空間

臨計畫道路側均退縮建築留設綠帶，且沿中正路、中船路 112 巷側留設騎樓，以呼應基隆多雨的氣候特性及創造良好步行環境。

(二) 公共開放空間

考量基隆多雨的氣候特性，建議可留設室內型或戶外型之通廊，創造視覺通透性，保留港區景觀視野。

三、交通運輸系統構想

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，車道出入口以不設置於主要幹道為原則，且將停車需求內部化，以舒緩周邊停車空間不足之問題，後續規劃內容悉依相關規定辦理。

四、防災、救災空間構想

本基地防救災空間構想主要分為消防救災據點、防救災動線系統、防災避難場所等三部份，以建構基地防災、救災空間系統，詳見表 5 基地防災空間系統表。

(一)消防救災據點

1. 防災救難指揮中心

以基地東側的中正區公所，為本計畫防災救難指揮中心，作為未來周邊地區災害管理與應變行動的核心，以利災後即時下達正確的行動指令，有組織地進行各項緊急應變行動，及災害初期救援工作。另，距基地0.6公里之東側警察局第二分局信六路派出所，及本計畫部分空間具行政用途亦可作為地區防(救)災指揮中心。

2. 醫療據點

災後最短時間可達之中、大型醫院為主，以衛生福利部基隆醫院為地區緊急醫療救護據點，距離本基地約 1.9 公里，車程時間約 7 分鐘。

3. 警政及消防據點

(1)消防救災體系

基隆市第一救災救護大隊距離本基地約 1.4 公里處，車程時間約 7 分鐘。

(2)警察局及派出所

二分局信六路派出所位於本基地東側約 0.7 公里處，車程時間約 3 分鐘。

(二)防救災動線系統

需考量受災後致使道路寬度因建物倒塌，崩塌物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致消防車及救難車不能通行，影響救災活動進行。

1. 緊急疏散通道及救援輸送通道

緊急通道為基地周邊寬度 20 公尺以上之主要聯外道路，作為第一層級之緊急道路，可通達至防災指揮中心、醫療據點，並串聯各區域。在災害發生時必須優先保持暢通且於救災時能進行交通管制。

救援輸送通道為基地周邊寬度 15 公尺以上道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至基地內之機能。

本基地緊急疏散通道及救援輸送通道為基地北側中正路(省道臺 2 線)，路寬 25 公尺。

2. 火災延燒防止地帶

本案以建物之退縮空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

(三)防災避難場所

1. 緊急避難場所

緊急避難場所，係指災害發生 3 分鐘內，基地內人員尋求作緊急暫時避難空間使用，通常為空地、綠地、公園及道路，其周邊應保持暢通，減少設置永久性障礙物，並維持其開放性。為保留基地內救災車輛救災進出動線，以基地北側東 7、東 8 貨櫃碼頭前方道路為緊急避難場所。

2. 避難收容所

參照 112 年修訂之基隆市中正區地區災害防救計畫及基隆市災民避難收容場所一覽表，提供本基地所在入船里之避難收容場所為中船、正船、入船聯合里民活動中心、中正區公所、中正國小活動中心、基隆市中正區中正國民中學，共 4 處。

表 4 基地災後持續營運場所表

收容場所名稱	面積(m ²)	收容人數	地址
中船正船入船聯合里民活動中心	200	40	基隆市中正區中船路 11 號 2 樓
中正區公所	196	65	基隆市中正區中正路 236 號 7 樓
中正國小活動中心	1,348.43	270	基隆市中正區中船路 36 巷 4 號
中正區中正國民中學	2551	511	基隆市中正區中船路 36 巷 59 號

表 5 基地防災空間系統表

防災、救災空間系統	層級	項目	地點或場所
-----------	----	----	-------

消防救災據點	防災救難指揮中心	-	中正區公所
	醫療據點	-	衛生福利部基隆醫院
防救災動線系統	緊急道路	20公尺以上道路	基地北側中正路
	救援輸送道路	15公尺以上道路	
	延燒防止地帶	-	本案建物退縮空間、本案道路系統
防災避難場所	緊急避難場所	空地、公園、綠地、道路等	基地北側東7、東8貨櫃碼頭前方道路
	避難收容所	學校、活動中心等	中船、正船、入船聯合里民活動中心、中正區公所、中正國小活動中心、中正國中



圖 12 防災空間構想示意圖

五、 都市設計原則構想

本更新計畫範圍為延續周邊街區商業軸帶與創造港城丘視覺景觀廊道，並完善線性綠廊且強化港城丘生態連結，針對開放空間、建築規劃及交通系統等規劃，構想內容如下：

(一) 公共開放空間

1. 開放空間或法定空地之綠化，盡量以創造視覺景觀品質及

改善微氣候之目標配置，種植之喬木並須考量不影響建築之維護管理，且不得影響人之通行為原則。

- 2.因應高齡社會需求，公共開放空間均需無障礙順平處理，並以防滑地坪材質設置及必要之扶手設施。
- 3.本案全區不得設置圍牆，並避免設置圍閉式或阻隔性構造物為原則，開放空間維持對外使用開放性。

(二)建築物量體設計

- 1.建築物頂層配合建築物本身及周圍建築物造型整體予以美化設計，以塑造整體風貌。
- 2.建築物避免大型量體所造成之壓迫感，若有較大量體之建築物，儘量採逐漸退縮及分割量體作法。
- 3.臨中正路側之 5M 退縮線後方 10M 內，引導一至二層逐層退縮建築，並配置具公共性之商業或公共使用，詳圖 13 所示。
- 4.建築物屋頂突出物之造型及屋脊裝飾物，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，配合建築物造型予以景觀美化處理。(允許設置屋脊裝飾物以美化天際線)
- 5.建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施配合建築物造型予以景觀美化處理。
- 6.地面層廢氣排出口、通風口應予以美化，儘量避免直接面對開放空間及無遮簷人行道設置。

(三)交通及停車空間

- 1.基地開發應設置裝卸場者，其位置儘量避免妨礙商業等活動。並應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於建築退縮空間或留設之公共開放空間內。
- 2.基地內車行與人行動線以分離為原則，以確保人行安全。
- 3.基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求於基地內自行滿足為原則，並以規劃集中於地下室為優先。

(四)建築物退縮及騎樓空間

- 1.本案更新範圍全街廓應沿計畫道路應退縮留設 5M 綠帶後建築；臨中正路、中船路 112 巷側以自 5M 退縮線後緊鄰設置 3.64M 之騎樓空間為原則，實際規劃內容由基隆市都市設計審議委員會確認，詳圖 13 所示。
- 2.建築物退縮空間之整體配置型式、植栽設計、鋪面設計等需配合臨接計畫道路與臨近街廓作整體考量，以創造人行動線系統之連續性。
- 3.建築物退縮空間人行步道及其出入口不同鋪面交接處應予順平，且應與計畫道路人行道相調和。其鋪面宜採用透水性材料，且為可代表地方特色之美觀圖案所構成，並且需作防滑處理，以及考量無障礙空間設計。

(五)預留立體連廊

為銜接東岸港區未來市民廣場預定地，建議供市民使用的開放公共場域或商業空間部分，可預留立體連廊之對接口或留設垂直動線(樓梯或電梯)連通，其相關預留位置與形式視後續市府規劃實際需求留設或經基隆市都市設計審議委員會同意後確認。

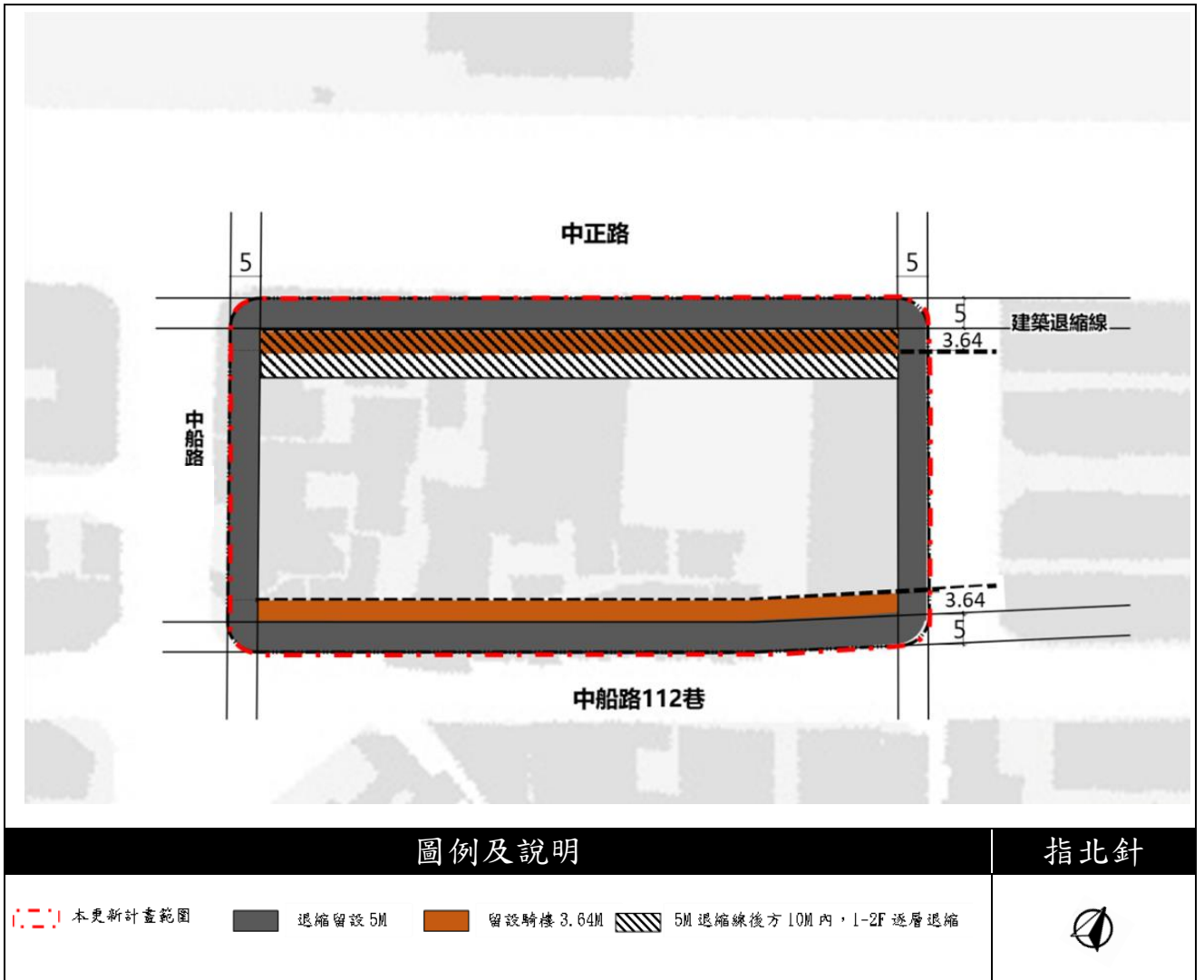


圖 13 更新地區規劃構想示意圖

陸、其他應表明事項

- 一、本更新地區內各事業計畫審核期間，建築基地如涉及都市設計、交通影響評估、環境影響評估等相關審議，應經各審議機關審議通過後，始得申請相關執照。
- 二、本計畫表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依本計畫更新地區範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準，如涉及道路用地截角，則剔除於更新地區範圍外，如分割出部分道路用地或可建築土地，則予以排除或納入更新地區範圍。
- 三、其他未規定事項，悉依原都市計畫書、圖及相關規定辦理。

柒、基隆市都市計畫委員會審議情形

本案經基隆市都市計畫委員 113 年 5 月 1 日第 418 次會議審查決議如下：

- (一)依本次提會及簡報內容修正後通過。
- (二)有關計畫書內容、計畫圖及人民陳情部分，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

捌、本計畫書圖業依基隆市都市計畫委員會決議修正完竣

附件一、更新地區範圍內文化資產價值評估審查函文及會議紀錄

檔 號：
保存年限：

基隆市政府 函

地址：20201基隆市義一路1號
承辦人：葉姿君
電話：(02)2422-4170#395
傳真：(02)2422-4178
電子信箱：tzuchunyh@klccab.gov.tw

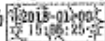
受文者：基隆市政府財政處

發文日期：中華民國107年1月9日
發文字號：府授文資貳字第1070330005號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(0330005A00_ATTCH1.pdf、0330005A00_ATTCH2.pdf)

主旨：檢送「文化資產價值評估、審查」107年度第1次會議(含現勘)紀錄一份，請查照。

說明：依本府106年12月27日府授文資貳字第1060330230號開會通知單辦理。

正本：江委員柏煒、練委員乃齊、詹委員益忠、林委員煥堂、財政部國有財產署、基隆市政府財政處、交通旅遊處、基隆市公共汽車管理處、雞籠卡米諾、雞籠霖雨、瑞芳社會力工作室、吳○琴君、張○謙君
副本：基隆市文化局



基隆市政府

「文化資產價值評估、審查」107年度第1次會議(含現勘)紀錄

壹、時間：107年1月2日(星期二)下午2時00分

貳、現勘地點：小修保養廠、平安宮-拜亭、軍人軍屬火葬場之碑記、近衛師團戰死者之墓、招魂碑、招魂碑移建記、日軍少尉碑

參、會議地點：基隆文化中心2樓專案研究室

肆、主持人：李副局長添慶

記錄：葉姿君

伍、出席人員：如簽到單

陸、業務單位報告事項：

一、依據文化資產保存法第14條、第15條、文化資產保存法施行細則第15條、17條辦理，本次會議含現場勘查及會議討論。

二、原基隆市公共汽車管理處「小修保養廠」：依本府106年10月17日文化資產價值評估106年度第6次會勘結論續辦。

三、「基隆市平安宮-拜亭」：依雞籠卡米諾(提報團體)、雞籠霧雨(提報團體)106年12月14日書面提送之「古蹟、歷史建築、紀念建築提報表」啟動文化資產價值審查程序。

四、「軍人軍屬火葬場之碑記」、「近衛師團戰死者之墓」、「招魂碑」、「招魂碑移建記」、「日軍少尉碑」：依瑞芳社會力工作室(提報團體)105年6月28日函送之「基隆市古蹟或歷史建築提報表」及吳○琴君(提報人)、張○謙君(提報人)106年12月2日書面提送之「古蹟、歷史建築、紀念建築提報表」啟動文化資產價值審查程序。

柒、出席單位意見：瑞芳社會力工作室補充陳述意見書，詳附件。

捌、委員意見：

一、基隆市公共汽車管理處「小修保養廠」：

委員一	一、整體環境已經沒有完整的產業空間價值，十分可惜。 二、「小修保養廠」應為戰後所興建，惟保存狀況不佳。 三、建議不列冊追蹤。
委員二	一、形式及功能具特殊性，構件保存尚唯良好，對基隆市公車之發展、維修技術歷史，具一定歷史意義。 二、建議列冊追蹤。
委員三	一、本建物鐵架、野地板、桁條頗具特色，建議整建時拆解移至建材銀行(六堵倉庫) 二、建議不列冊追蹤。

委員四	<p>一、本案歷史逾 50 年，鋼架型式具特殊性、抵石子技法良好，建物結構良好，位處基隆港邊連同公車處處本部等見證基隆公車及現代化發展歷程。有價值之構件建議可以保存。</p> <p>二、建議不列冊追蹤。</p>
-----	---

玖、決議：

一、基隆市公共汽車管理處「小修保養廠」：

(一)不列冊追蹤。

(二)建物鐵架、屋架、木桁條等具特殊性，建議可另為處置。如基隆舊火車站雕花月台之案例，或是未來基地建蔽率等若具彈性時，可研議以其他適當方式保存之可能性。

附件二、基隆市都市計畫委員會公民或團體陳情意見綜理表

案名	劃定基隆市中正區港灣段三小段 1-11 地號等 29 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	黃○華
位置	 <p>陳情人黃○華表示有意願參與之地號位置示意圖</p>		
訴求意見與建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人及鄰地港灣段二小段 2、2-13、2-22、2-16、2-34 地號等相鄰空地，均有意願參與基隆市政府「劃定基隆市中正區港灣段三小段 1-11 地號等 29 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」 2. 基地開挖易造成鄰房損害或傾斜，本案基地鄰房都是四十年以上舊房子，如果以都市更新方式開發，應以最大面積為原則，而不是針對市府土地做開發，懇請將相鄰空地一起納入規劃內。 		
市府回應說明	<p>本案係劃定更新地區暨擬定更新計畫，並已將全街廓納入更地區劃定範圍，提出各項規劃構想作為未來都市更新開發規劃之指導。</p>		

附件三、113 年 5 月 1 日基隆市都市計畫委員會第 418 次會議紀錄

基隆市都市計畫委員會第 418 次會議紀錄

壹、時間：113 年 5 月 1 日（星期三）下午 2 時

貳、地點：基隆市政府 4 樓簡報室

參、主席：謝主任委員國樑（方副主任委員定安代） 紀錄：吳昱萱

肆、出席委員：（詳見會議紀錄簿）

伍、列席單位及人員：（詳見會議紀錄簿）

陸、確認第 417 次會議紀錄決議事項及辦理情形：確認

柒、報告案：

- 一、變更基隆市(港口商埠地區)主要計畫(部分乙種工業區為商業區、住宅區)案—(安樂路一段北側乙種工業區變更都市計畫案)維持原計畫

決定：同意洽悉備查。

捌、審議案：

- 一、基隆市信義區東信國小申請「都市計畫公共設施用地多目標使用計畫

決議：本案原則通過，後續使用計畫俟簽奉核准後始得使用，倘有變更使用者，授權業務單位依規辦理，無須提會討論。

- 二、劃定基隆市安樂區安國段 1-259 地號等 15 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

決議：

- (一) 依本次提會及簡報內容修正後通過。
- (二) 有關全案論述請詳加說明，另計畫書內容及計畫圖，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

三、劃定基隆市中正區港灣段三小段 1-11 地號等 29 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案

決議：

- (一) 依本次提會及簡報內容修正後通過。
- (二) 有關計畫書內容、計畫圖及人民陳情部分，授權業務單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

玖、臨時動議

壹拾、散會