

擬定基隆市(港口商埠地區)主要計畫(基隆港及正濱漁港周邊地區)
細部計畫土地使用分區管制要點

第一章 總則

第一條 本要點依據都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地

- 一、住宅區：住一、住二
- 二、商業區：商一、商二、商三
- 三、漁港專用區
- 四、漁港水域
- 五、商港水域
- 六、公共設施用地
 - (一)公園用地
 - (二)機關用地
 - (三)加油站用地
 - (四)電路鐵塔用地
 - (五)停車場用地
 - (六)廣場兼停車場用地
 - (七)污水處理廠用地
 - (八)港埠用地：港一、港二、港三
 - (九)道路用地
 - (十)海堤用地

第二章 住宅區

第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第四條 住宅區土地使用強度不得超過於下表規定：

分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住一	50	120	
住二	60	210	係工業區變更

第三章 商業區

第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第六條 商業區土地使用強度不得超過於下表規定：

分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
商一	60	120	
商二	60	200	
商三	70	320	

第四章 漁港專用區

第七條 漁港專用區係供漁港區域規劃、建設、經營、維護、管理及安全有關之必要及附屬漁港設施使用為限，其中供作觀光遊憩設施之土地使用面積不得超過漁港專用區總面積百分之五十。

前項所稱與漁港區域有關之必要及附屬漁港設施係指下列設施：

一、基本設施

- (一)外廓設施：防波堤、離岸堤、防沙堤、防潮堤、船閘、水門、護岸、海堤等設施。
- (二)碼頭設施：碼頭、棧橋、浮橋、繫船柱等設施。
- (三)水域設施：船道泊地、浮標、繫船浮筒等設施。
- (四)運輸設施：鐵路、道路、停車場、橋樑、運河等設施。
- (五)航行輔助設施：導行標誌、照明、號誌等設施。
- (六)公害防治設施：防止公害之導流、排水及廢棄物、廢污水處理、回油處理等設施。
- (七)漁業通訊設施：陸上無線電台、播音站及氣象信號等設施。
- (八)與漁業有關之政府機關辦公處所：漁港管理機關、漁港分駐(派出、駐在)所等設施。

二、一般設施

- (一)公共設施：魚市場、給水站、曳船道、上架場、漁具整補場、曬網場、醫療衛生處所、卸魚設備、漁民活動中心、漁民休憩等設施。
- (二)公用事業設施：自來水、加油、電力、電信、郵政、金融分支機構等設施。
- (三)漁業設施：製冰廠、冷凍廠、水產加工廠、修造船廠、漁用機械修護廠、漁網具工廠、漁業團體及漁業人之辦公處所等設施。

三、觀光遊憩設施

- (一)休閒漁業設施：魚貨批發零售、度假住宿、餐飲服務等設施。
- (二)海域觀光遊樂設施：娛樂漁船、遊艇、海域遊憩、海岸遊憩等設施。
- (三)陳列展示設施：漁業博物館、海洋科學館、水族館等設施。
- (四)海運服務設施：船舶租賃、船舶停靠、停車服務等設施。
- (五)商業服務設施：日用品供應、紀念品、釣具、潛水及其他遊憩活動所需用具或商品販售等設施。
- (六)行政管理服務設施：遊客服務、景觀、街道傢俱、防災避難及緊急救援等設施。

四、其他經漁港管理機關會商都市計畫主管機關認定與漁港發展及管理有關之必要及附屬設施。

第八條 漁港專用區建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 120%。

第五章 公共設施用地

第九條 港埠用地(港一)以商港區域、商港管轄地區及漁港區域規劃、建設、經營、維護、管理及安全有關之必要及附屬設施使用為限。

前項所稱與商港區域及商港管轄地區有關之必要及附屬設施係指左列設施：

- 一、船舶出入、停泊及船席設施。
- 二、助航及導航設施。
- 三、氣象及海象觀測設施。
- 四、貨物裝卸、倉儲、物流、拖、駁運、船舶理貨業、加值型加工及海運貨物承攬業辦公設施。
- 五、鐵路、道路、停車及車輛維修設施。
- 六、船舶研發、製造、維修及拖駁設施。
- 七、製冰及冷凍設施。
- 八、國防及軍事設施。
- 九、港務、關務、檢疫等公務及辦公設施。
- 十、公務職工及船員教育訓練、日常用品供應、餐飲、衛生、醫療保健、運動、休閒娛樂、金融分支機構、值勤單身宿舍及停車等設施。

十一、給排水、污水、電力、電信、天然氣(輸儲、加整壓)、燃料(輸儲、灌裝)、加油、加氣、廢棄物處理、污染防治及環境保護等設施。

十二、港區治安及警勤安全設施。

十三、防災、避難及緊急救援設施。

十四、旅客相關服務設施。

十五、其他經商港管理機關及都市計畫主管機關認定與商港發展及管理有關之必要及附屬設施。

第十條 為配合基隆港發展為觀光及親水港口，港埠用地(港二)除供第九條所列之使用外，經商港主管機關與基隆市政府確認後，得容許供下列使用：

一、遊客管理及服務設施。

二、住宿及休閒設施。

三、一般零售、餐飲及商業服務設施。

四、戶外遊樂場及其相關設施。

五、室內遊樂場及其相關設施。

六、健身服務設施。

七、展示、展售、教育訓練相關設施

八、娛樂漁船活動(含遊艇)、海域觀光遊樂設施、海岸休閒遊樂設施。

九、港埠觀光。

十、園藝及造景相關設施。

十一、港埠用地(港二)作為商業使用基地面積不得超過計畫面積之30%，申請人得視其需要進行建築配置。

第十一條 為配合基隆港發展為自由貿易港口，港埠用地(港三)除第九條所列之使用外，經商港主管機關與基隆市政府確認後，得容許供下列使用：

一、自由港區事業：指經核准在自由港區內從事貿易、倉儲、物流、貨櫃(物)之集散、轉口、轉運、承攬運送、報關服務、組裝、重整、包裝、修配、加工、製造、展覽或技術服務之事業。

二、自由港區以外事業：指金融、裝卸、餐飲、旅館、商業會議、交通轉運及其他前款以外經核准在自由港區營運之事業。

三、各目的事業主管機關劃設之各種專業區。

四、相關公共設施或公用設備。

五、港埠用地(港三)作為製造使用部分，其土地面積不得超過港埠用地(港三)總土地面積之三分之一。

第十二條 污水處理廠用地容許作為污水處理廠及其相關附屬設施使用。

第十三條 港埠用地(港一及港二)排除適用「都市計畫公共設施用地都多目標使用辦法」。

第十四條 公共設施用地土地使用強度不得超過於下表規定：

分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關	40	200	
廣場兼停車場或停車場	平面	10	20
	立體	80	960
加油站用地	40	120	
港埠用地	港一	70	210
	港二	70	210
	港三	70	210
污水處理廠	50	200	1. 得配合核准事業開發計畫需求經基隆市都市計畫委員會審決後，酌予調整其開發強度。 2. 容積率調高以不超過基礎容積50%為上限。

第六章 都市設計

一、退縮規定

第十五條 住宅區、商業區內建築基地臨接 8 公尺(含)以上計畫道路者，自計畫道路境界線設置 3.64 公尺無遮簷人行道。臨接 8 公尺以下計畫道路者，應自道路境界線退縮 1 公尺以上建築。

第十六條 有關漁港專用區及公共設施用地退縮如下：

一、漁港專用區及公共設施用地內建築基地面臨計畫道路者，應自道路境界線留設 5 公尺無遮簷人行道。

二、前項港埠用地(港二，東 2 至東 4 基地，詳見圖一)為串聯海洋景觀動線，配合基隆港務分公司「基隆港東 2 至東 4 碼頭客運觀光商業專區旅客中心暨公共設施工程」案，係以現有建築物延壽方式辦理，自計畫道路境界線退縮 3.64 公尺，退縮土地上方得設置供公眾使用之天橋、空橋設施，其串連至基地外天橋或空橋設施部分，基隆港務分公司應負責一併施作。

第十七條 建築基地如臨多條道路者均應退縮，另建築退縮部分得免留設騎樓並得計入法定空地，除供人行通行外均應植栽綠化。

第十八條 建築基地之退縮建築或植栽綠化，如有特殊狀況或執行疑義者，得由都市設計審議委員會審定。

二、建築物高度管制

第十九條 本細部計畫區位正濱漁港附近地區之建築物高度不得超過 30 公尺（詳見圖二）。

三、都市設計審議

第二十條 第二類港埠用地之建築基地（詳見詳見圖三），於申請建築許可前須經基隆市都市設計委員會審查。另必要時得訂定相關都市設計原則，供申請人開發遵循。

第八章 開發義務

一、回饋比例與方式

第二十一條 住一採個別開發時應提供開發面積 25% 土地無償捐贈市政府或繳交代金。若整合辦理整體開發時（詳見圖四），得獎勵增加樓地板面積為法定容積率百分之十。

第二十二條 住二採個別開發時應提供開發面積 15% 土地無償捐贈市政府或繳交代金。若整合辦理整體開發時（詳見圖四），得獎勵增加樓地板面積為法定容積率百分之十。

第二十三條 商一與商二應整體開發，且需提供開發面積 27.5% 土地作為公共設施或代用地並無償捐贈市政府。

第二十四條 商三個別開發時應提供開發面積 35% 土地無償捐贈市政府或繳交代金。若各個獨立區塊（共有五塊）分別辦理整體開發時（詳見圖四），得獎勵增加樓地板面積為法定容積率百分之十。

第二十五條 港二用地作為商業使用之使用規定如下：

一、其回饋部分，原則上以作為商業使用面積之 20% 土地計算，若有特殊情形得提請基隆市都市計畫委員會討論確認。前開回饋方式以繳付代金為之。

（一）代金計算公式=申請開發當期之公告現值*回饋土地面積*1.4 倍。

（二）代金得採全額一次給付或分期給付，分期方式比照「火車站都更

案」不得超過十年，且需加計利息（年利率不低於 1.5%）。

(三)另有關繳交之代金將依據「基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法」規定處分。

二、扣除回饋 20%土地後，剩餘之 80%第二類港埠用地作為商業使用基地，應提供其面積 30%土地作為公共設施使用。且提供市民大眾使用。另作為公共設施使用設置區位應經都市設計審議同意後留設。

(一)其區位得於同一申請基地內布設或毗鄰申請基地地區設置。

(二)不論前開供作為公共設施使用之土地區為為何，申請基地開發樓地板面積(不含免計容積或獎勵容積者)皆應扣除該公共設施使用之土地面積。換言之，申請基地開發樓地板面積=(申請基地面積-公共設施使用之土地面積)*法定容積率。

二、回饋時機

第二十六條 本計畫需辦理回饋之基地其回饋時機如下：

一、住宅區及商業區於都市計畫發布實施前應完成協議書簽訂，並於取得建造執照前或原有建築物變更使用前完成相關土地捐贈或代金繳付。

二、港埠用地(港二)於都市設計審議後完成協議書簽訂，並於取得建造執照前或原有建築物變更使用前完成相關土地捐贈或代金繳付。

第二十七條 本章述及之各類分區或用地之建築基地，在未完成開發義務前僅能從其現況的使用(仍需符合各類之使用)，且不得申請修建、增建或改建的行為。

第八章 獎勵措施

第二十八條 為能有效引導土地利用，本案將港埠用地變更為住宅區或商業區者，特訂定時程獎勵，原則為細部計畫發布實施起三年內取得建造執照者，其回饋減少 1/2；細部計畫發布實施第四年起到第五年內取得建造執照者，其回饋減少 1/3。

第九章 其他

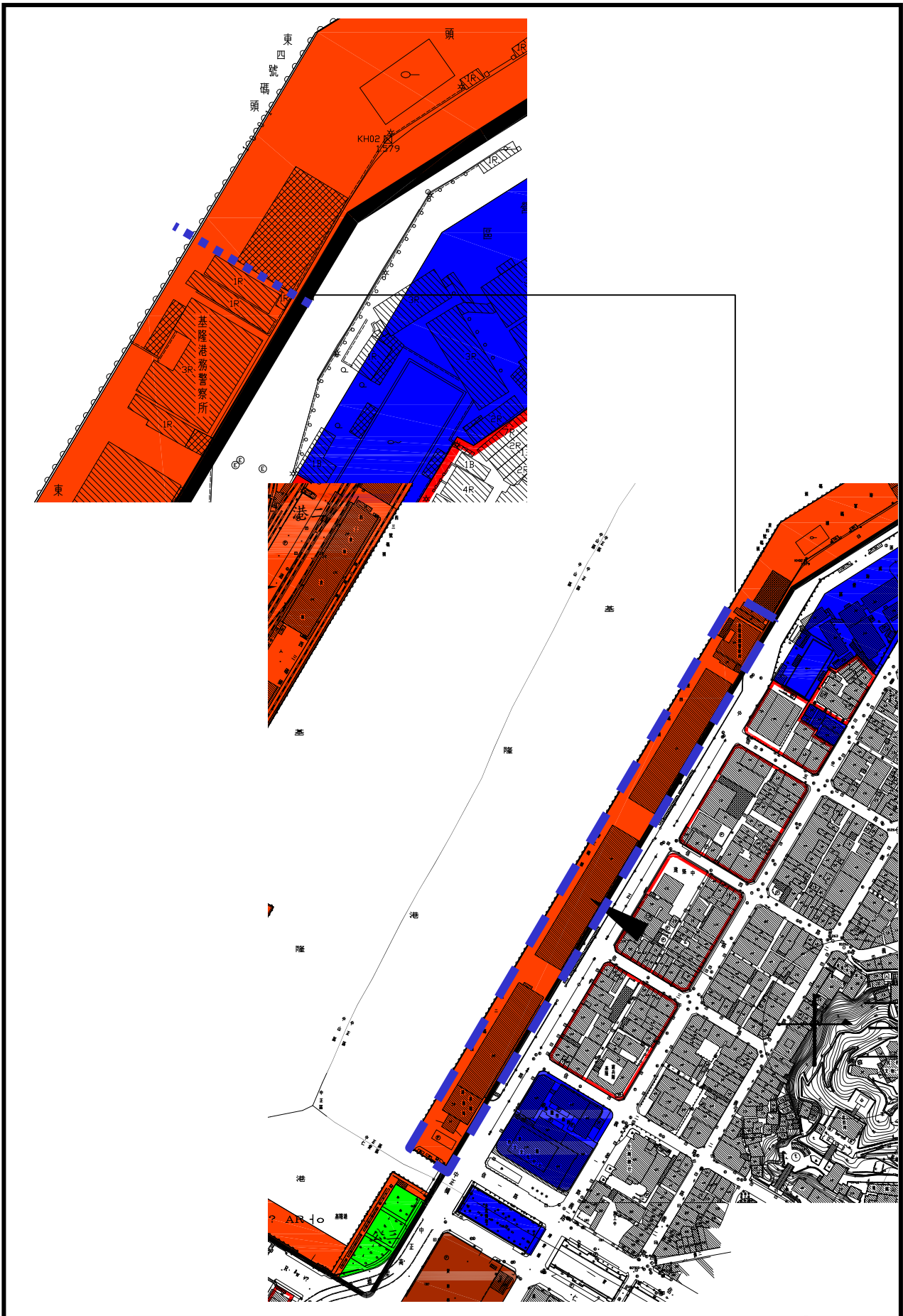
第二十九條 本細部計畫範圍現有建築物若屬文化資產保存法管轄範圍，其新建、增建、改建及修建，應依據文化資產保存法暨其相關法令規定辦理。

第三十條 本細部計畫範圍中港埠用地及漁港專用區之建築物及各項設施之新建、增建、改建及修建，應經商港或漁港管理機關同意，其中建築物部分應向基隆市政府申請建築許可。

第三十一條 各土地使用分區關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。

第三十二條 本計畫區內之土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

備註：基於「擴大暨變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(港埠用地通盤檢討)案」變更內容屬暫予保留案發布實施後都市計畫管理需要，保留本細部計畫住宅區及商業區相關管制事項條文。



圖一

本要點第十六條所稱東2至東4基地範圍圖

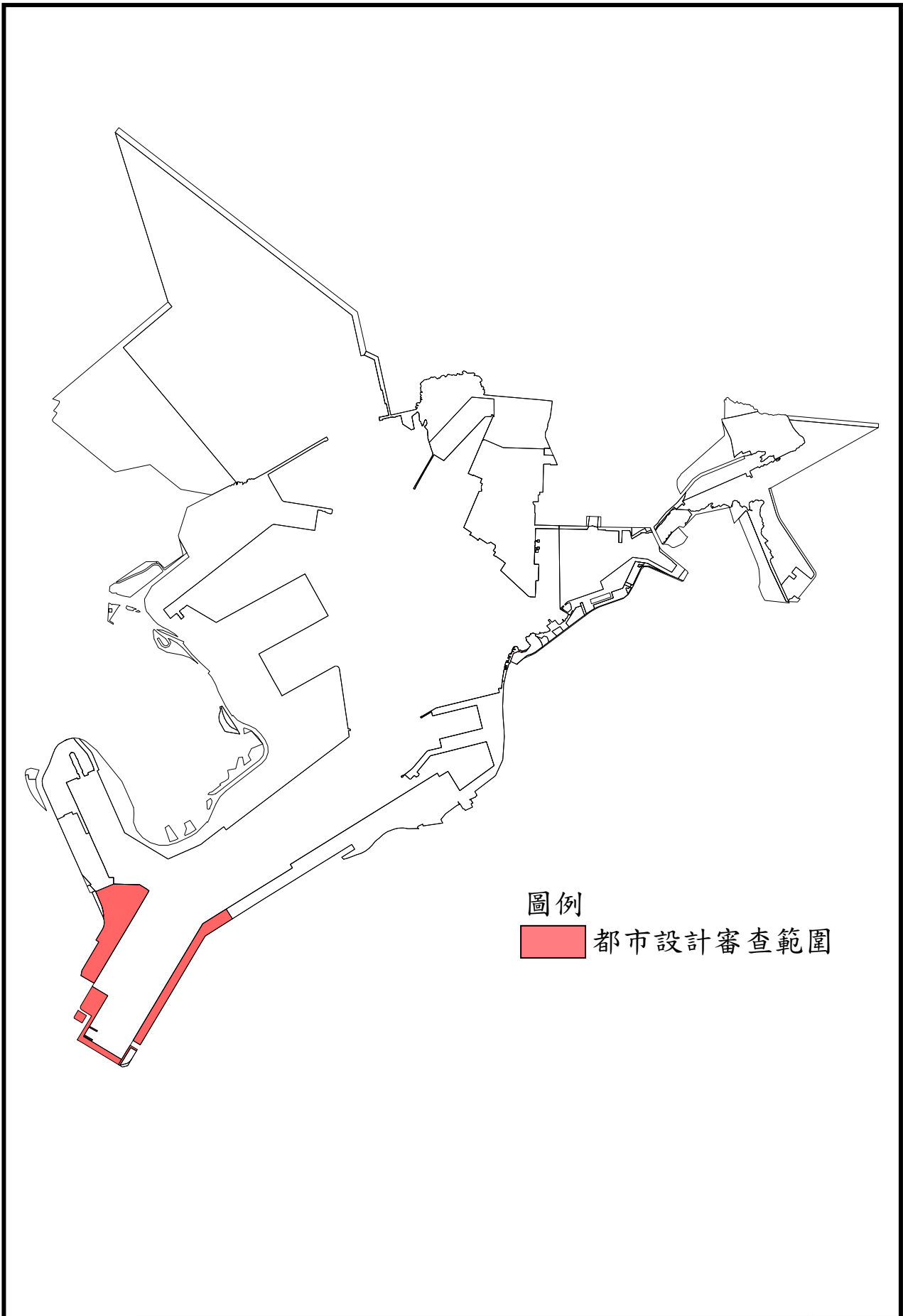




圖二

本要點第十九條所稱建築物高度管制範圍圖





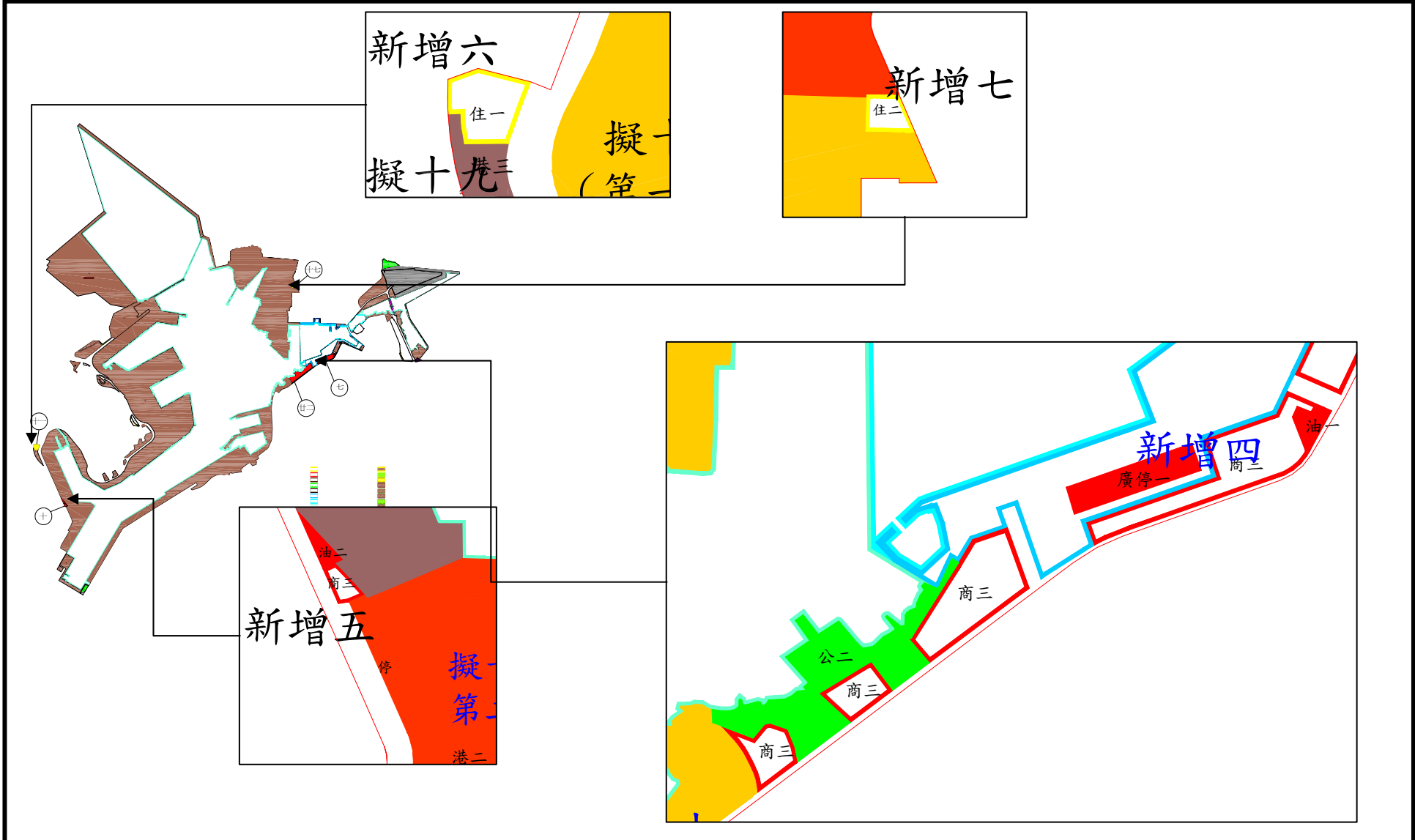
圖例

都市設計審查範圍

圖三

本要點第二十條所稱都市設計審查範圍圖





圖四

本要點第二十一條、二十二條及二十四條所稱整體開發範圍示意圖

