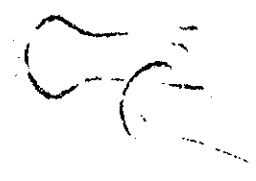


變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）書

台 灣 省 政 府

中華民國八十七年二月



台灣省政府變更都市計畫審核摘要表

項	目說
<p>都市計畫名稱</p>	<p>變更林口特定區計畫(觀音山區域公園為風景專用區、機關停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關)</p>
<p>變更都市計畫法令依據</p>	<p>都市計畫法第十六條及第二十七條第一項第四款。</p>
<p>變更都市計畫機構</p>	<p>台灣省政府</p>
<p>自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名</p>	<p>台灣省政府</p>
<p>本案公開展覽起訖日期</p>	<p>公開展覽：自民國八十一年七月一日至民國八十一年七月卅一日止。刊登于七月一日台灣新生報。</p>
<p>人民團體對本案之反映意見</p>	<p>公開說明會日期：八一年七月十日 地點：八里鄉公所 日期：八一年七月廿二日 地點：五股鄉公所</p>
<p>本案提交各級都市計畫委員會審核結果</p>	<p>詳人民團體陳情意見綜理表</p>
	<p>省級 台灣省都市計畫委員會八二年二月廿四日第四四八次會審查通過</p>
<p>內政部</p>	<p>內政部都市計畫委員會八十六年十一月十八日 八十四 六 二十</p>
<p>第四二〇 第四二二 第三八六</p>	<p>次會核定</p>

# 目 錄

壹 變更依據	一
貳 變更理由	一
參 變更位置	一
肆 計畫原則與構想	二
伍 變更內容	三
附件一 個案變更核准公文	二十一

## 圖 目 錄

圖一 變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）變更部分示意圖	六
圖二 變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）示意圖	十一

# 表 目 錄

表一	變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）變更內容明細表……………	四
表二	變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）變更部分面積統計表……………	五
表三	變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）變更前後土地使用面積表……………	八
表四	變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）事業及財務計畫表……………	十二

## 壹 變更依據

依據都市計畫法第十六條及第二十七條第一項第四款規定辦理。

## 貳 變更理由

區域公園佔地廣闊，區內土地權屬大部分屬私有地，以區域公園征收不易且阻力大。

公園依法非省旅遊局之主管權責，但經奉行政院七十九年五月十七日台七十九字第一一五〇六號函准設置觀山風景區管理所，故為兼顧保育及積極開發並統一權責，特予以變更為適合之分區。

另遵照行政院七十六年七月二十九日台七十六交字第一七二四四號函定本計畫之指示：「風景區之規劃與經營計畫應以企業原則辦理，並特別重視鼓勵私人投資及受益者付費之精神」辦理，若奉核准將擬定細部計畫及管制要點，以鼓勵民間投資建設開發及經營管理，俾促進本風景區之開發建設早日完成，以提供北部區域更多之休憩場所，而所需之公共設施，將由省旅遊局予以征收開發，以撙節用地費用，並使計畫更具可行性。

本案於七十九年六月四日以七十九旅一字第四四四七號函報建設廳，並奉省府七十九年七月十二日七十九府建四字第一五二六六二號復略以：「經核觀音山區域公園用地，應變更為『旅遊專用區』並准依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理變更，請依法定程序辦理。」

案經內政部都委會八十四年六月二十日第三八六次會議審議：同意將觀音山區域公園、保護區修正為觀音山風景專用區。另為基於整體之規劃、設計、管理與發展之需要，將林口特定區計畫（第一期公共設施保留地通盤檢討）時，原觀音山區域公園變更為保護區部分，予以變更為風景專用區，使風景專用區範圍更適宜開發與管理。

## 參 變更位置

位於林口特定區計畫之東北角土地使用分區屬觀音山區域公園與保護區，行政轄區為台北縣八里鄉與五股鄉之部分。

## 肆·計畫原則與構想

### 一·計畫原則

(一) 計畫區域內土地因地理區位、地形地勢、動植物景觀資源、人為開發影響程度等條件之不同，致各地區資源之功能特性不一，故在參酌各地區資源內涵同異性、資源利用關相性、資源分區適宜性等因素下，在計畫區內劃定適當之使用分區，以利整體經營管理。

(二) 為維護自然景觀及水土資源，應避免過度之人為設施，遊憩型態須與地方特色相配合，陡峻之山坡地避免作為實質發展使用。

(三) 配合發展現況規劃一合理之發展模式，訂定各使用分區

#### 1 第一種風景專用區（景觀保育區）

指在不過度干擾現有自然資源及其演化過程之情況下，得適度供遊憩使用之地區。

#### 2 第二種風景專用區（景觀遊憩區）

指適於興建森林遊樂設施或野外育樂活動設施之地區。

#### 3 第三種風景專用區（服務設施區）

指適於興建觀光遊樂設施或其他活動，同時提供旅客遊憩所必須之服務設施，得准許建築開發之地區。

#### 4 第四種風景專用區（景觀維護區）

指不屬於前三款之地區，或現有土地之使用有礙計畫區計畫目的，而准許某些改善環境之開發行為。

(四) 配合前述各分區，規劃公共設施，以提高各項旅遊服務水準。

(五) 因應交通需要，建立環山道路系統，並將原有登山步道納入步道系統中，以保持地方之特色。

### 二·計畫構想

(一) 確立本區為低度發展，以維持觀音山淳樸優美之自然景觀及著名之山巒天際線，故本計畫區大部分地區均劃為第一種風景專用區，又稱之為景觀保育區。

(二) 於既有之交通系統架構下，將產業道路予以拓寬，改善道路彎道，減少危險路段，並分歧劃設出入道路於各發展區內，各道路間並配合地形以人行步道相連接，構成全面之路網。

(三) 地勢較為陡峻，並具有維護自然景觀及生態保育功能之地區，劃設為第一種風景專用區，在不過度干擾既有資源之情況下，得適度供遊憩使用，例如靜態參觀之休閒活動。

(四) 地勢平坦且不影響山脈自然地形景觀處，劃設為第二種風景專用區，准予設置觀光遊樂設施，野外育樂活動或觀光農園、果園等，除登山、健行外尚可提供林野活動場所及野外教育場所，故又名景觀遊憩區。

(五) 凌雲路沿線既有商業活動（土雞城）及現有農舍納入第三種風景專用區中，予以規範管理，同時以整體開發方式開發，除配合觀音山特殊產業活動（竹筍、土雞）塑造地區特色外並提供所需之公共設施（如停車場、解說中心等），故稱之為服務設施區。

(六) 於目前墓園及宗祠寺廟較集中地區，藉墓地整治規劃輔導公墓公園化，劃設為第四種風景專用區，以結合遊憩功能與宗教信仰，並改善景觀，稱之為景觀維護區。

(七) 制定土地使用分區管制要點，以落實計畫目標，確保旅遊區品質，俾利於管理執行。

## 伍·變更內容

將林口特定區計畫內之觀音山區域公園面積六四八·四五公頃，變更為第一種、第二種、第三種風景專用區、停車場、機關、道路及公墓用地，部分保護區面積一一八二·九三公頃變更為第一種、第二種、第三種、第四種風景專用區、道路、公墓用地、機關，合計面積共一八三一·三八公頃。並增列土地使用分區管制要點及經營管理計畫，變更之項目、內容與變更之理由，詳見表一、表二及圖一。

### 一、土地使用分區計畫

#### (一) 第一種風景專用區（景觀保育區）

指在不過度干擾現有自然資源及其演化過程之情況下，得適度供遊憩使用之地區，計畫面積計五〇一·一八公頃。

表一 變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫區東北角	觀音山區域公園保護區	第一種風景專用區 第二種風景專用區 第三種風景專用區 第四種風景專用區 機關 停車場 道路 公墓用地	1. 配合減輕公共設施保留地負擔。 2. 配合地方需求與實際發展需要。 3. 鼓勵民間投資以積極開發及保育景觀資源。 4. 基於整體	
二			增列土地使用分區管制要點	依省頒「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」辦理。	
三			增列經營管理計畫	依內政部都市計畫委員會第三八六次會議決議辦理。	

註：1. 本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。  
 2. 將海軍龍形營區土地（台北縣八里鄉大八里坌段蛇子形小段二五—八、六八三—七、六九〇—一、六九一、六九二—二地號）變更為機關用地（機三）。  
 3. 將觀音坑段福隆山小段三、三一—一、二二、一八五、一八六、一八七、一八八、一八九、一九六地號等九筆土地規劃變更為機關用地（機四），作為興建活動中心之用。



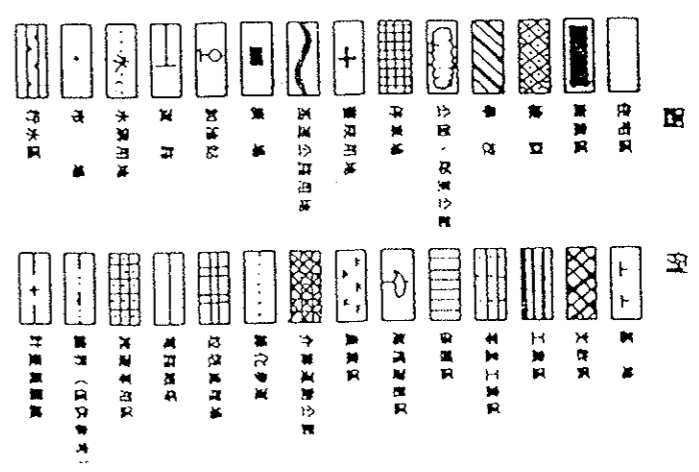
表 二 變更林口特定區計畫(觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關)變更部分面積統計表

項 目 \ 編 號	1	2	合 計
第一種風景專用區	+63.5	+437.68	+501.18
第二種風景專用區	+794.14	+145.82	+939.96
第三種風景專用區	+29.12	+45.09	+74.21
第四種風景專用區	+195.13		+195.13
保 護 區	-1182.93		-1182.93
機 關	+3.36	+2.95	+6.31
停 車 場		+0.67	+0.67
觀音山區域公園		-648.45	-648.45
公 墓 用 地	84.13	+0.24	84.37
道 路	+13.55	+16.00	+29.55
小 計	0.00	0.00	—

註：“+”表示增加面積

製表日期：86.12.31.

“—”表示減少面積



變更觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地。  
 變更部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關。

(二) 第二種風景專用區 (景觀遊憩區)

指適於興建森林遊樂設施或野外育樂活動設施之地區，計畫面積九三九·九六公頃。

(三) 第三種風景專用區 (服務設施區)

指適於興建觀光遊樂設施或其他活動，同時提供旅客遊憩所必須之服務設施，得准許建築開發之地區，計畫面積計七四·二一公頃。

(四) 第四種風景專用區 (景觀維護區)

指不屬於前三款之地區，或現有土地之使用有礙旅遊區計畫目的，而准許某些改善環境之開發行為，計畫面積計一九五·一三公頃。

## 二、公共設施計畫

(一) 機關

為配合觀音山風景區管理所之設立，並考量未來發展需要，劃設機關四處，面積六·三一公頃。機一、機二供觀音山風景區管理所使用，面積二·九五公頃；機三供海軍龍形營區使用，面積一·二五公頃；機四供觀音村興建活動中心使用，面積二·一一公頃。

(二) 停車場

劃設停車場一處以配合機關之需要，面積○·六七公頃。

## 三、交通系統計畫

(一) 聯外道路

因應交通需要結合計畫道路與現有產業道路，建立二十公尺寬環山道路系統，分別由計畫區北、東側連接台十五線。

(二) 區內道路

於第四種風景專用區內配設區內主要道路，計畫寬度為十公尺以方便出入。

表三

變更林口特定區計畫 (觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關) 變更前後土地使用面積表

表三 變更林口特定區計畫(觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關)變更前後土地使用計畫面積表

面積單位：公頃

項 目	本次檢討前 計畫面積	本次檢討 變更面積	本 次 通 盤 檢 討 後			備 註
			面 積	占計畫面積 (%)	占都市面積 (%)	
住 宅 區	602.33		602.33	3.21	10.03	
商 業 區	84.37		84.37	0.45	1.40	
工 業 區	1193.07		1193.07	6.36	19.86	
零星工業區	12.16		12.16	0.06	0.20	
保 存 區	12.45		12.45	0.07	0.21	
農 業 區	1281.84		1281.84	6.84	—	
保 護 區	12644.02	-1182.93	11461.09	61.13	—	
文 教 區	41.18		41.18	0.22	0.69	
海濱遊憩區	227.22		227.22	1.21	3.78	
行 水 區	0.50		0.50	0.00	0.01	
食品工業研究所專用區	2.16		2.16	0.01	0.04	
土石採取專用區	48.84		48.84	0.26	0.81	
納骨塔專用區	10.44		10.44	0.06	0.17	
寺廟保存區	14.60		14.60	0.08	0.24	
寺廟專用區	14.10		14.10	0.08	0.23	
安養中心專用區	6.25		6.25	0.03	0.10	
風景專用區	0.00	+1710.48	1710.48	9.12	28.47	
小 計	16195.53	+527.55	16723.08	89.19	—	
介壽運動公園	71.04		71.04	0.38	1.18	
公 園	73.75		73.75	0.39	1.23	
市 場	5.70		5.70	0.03	0.09	
學 校	212.48		212.48	1.13	3.54	
車 站	2.47		2.47	0.01	0.04	
機 關	236.74	+6.31	243.05	1.30	4.05	

續表 三 變更林口特定區計畫(觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關)變更前後土地使用計畫面積表

面積單位：公頃

項 目	本次檢討前 計畫面積	本次檢討 變更面積	本 次 通 盤 檢 討 後			備 註
			面 積	占計畫面積 (%)	占都市面積 (%)	
機 關 (供軍事使用)	7.90		7.90	0.04	0.13	
醫 院	17.22		17.22	0.09	0.29	
停 車 場	3.15	+0.67	3.82	0.02	0.06	
加 油 站	1.59		1.59	0.01	0.03	
廣 場	8.62		8.62	0.05	0.14	
水 溝 用 地	0.92		0.92	0.01	0.02	
觀音山區域公園	648.45	-648.45	0.00	0.00	0.00	
自來水事業用地	2.85		2.85	0.02	0.05	
電 路 鐵 塔	2.39		2.39	0.01	0.04	
墓 地	146.94		146.94	0.78	2.45	
公 墓 用 地	117.62	+84.37	201.99	1.08	3.36	
垃圾處理場	161.76		161.76	0.86	2.69	
高速公路用地	183.61		183.61	0.98	3.06	
快速公路用地	62.58		62.58	0.33	1.04	
道 路	511.77	+29.55	541.32	2.89	9.01	
綠 化 步 道	41.76		41.76	0.22	0.70	
高速鐵路用地	30.18		30.18	0.16	0.50	
捷運系統用地	2.98		2.98	0.02	0.05	
小 計	2554.47	-527.55	2026.92	10.81	33.74	
合 計 ( 1 )	4824.14	+1182.93	6007.07	32.04	100.00	
合 計 ( 2 )	18750.00		18750.00	100.00	—	

註：表內所註面積應依據核定計畫圖實地分割面積為準。 製表日期：86.12.31.

## 圖二

變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）示意圖

### 四、事業及財務計畫

本案變更之公共設施部分屬公有地者，採有償撥用方式，其土地撥用由觀音山風景區管理所編列預算支應。其他開發所需經費亦由觀音山風景管理所編列預算支應。概估公共設施建設所需經費及開發時程詳表四。

### 五、土地使用分區管制要點

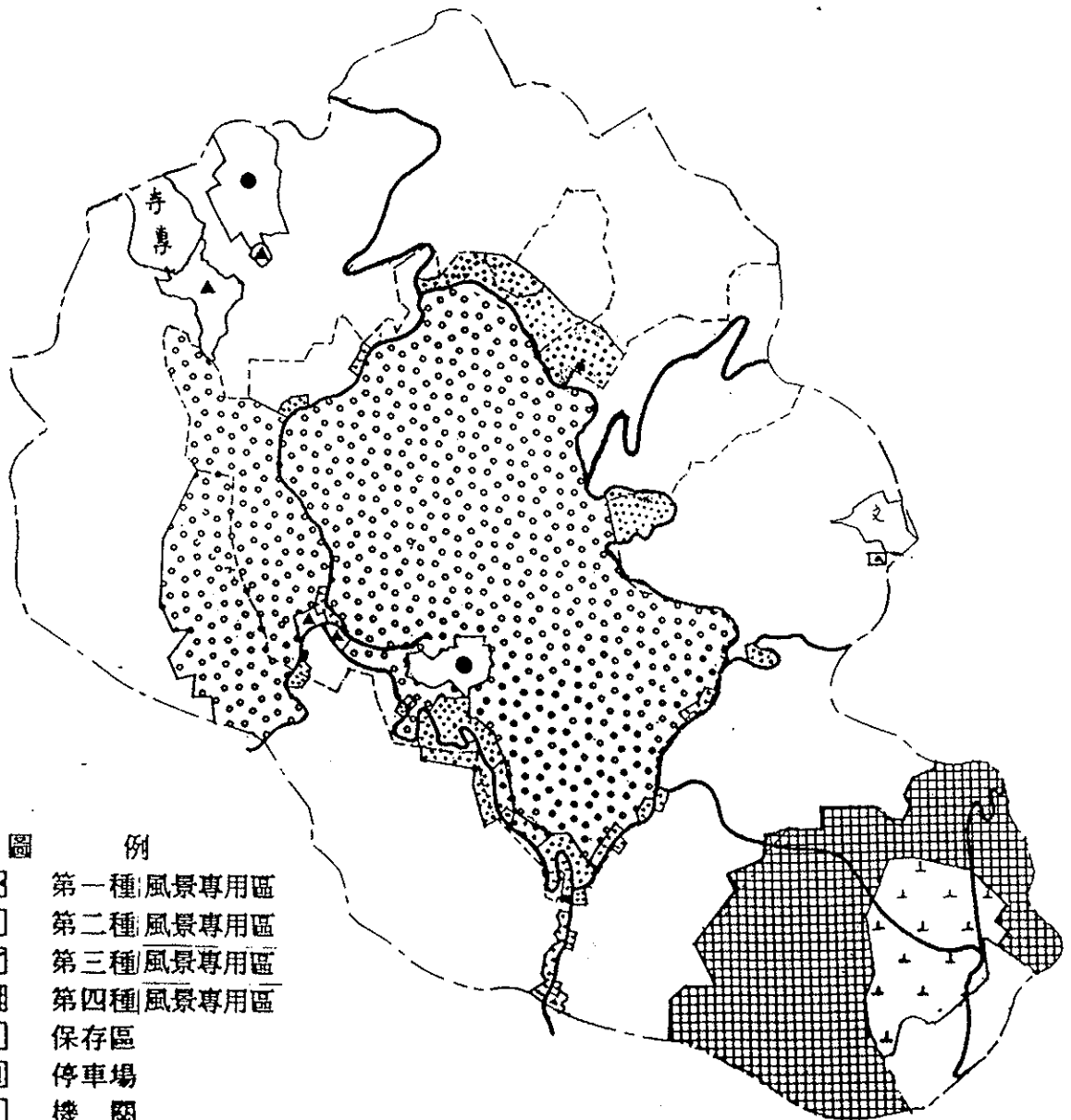
（一）為維護自然景觀及水土資源並提供適當之旅遊服務，依「都市計畫法」第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定，訂定本管制要點。








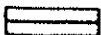
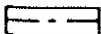


（二）本計畫區內劃定左列使用分區及公共設施用地：

- 1 第一種風景專用區。
- 2 第二種風景專用區。
- 3 第三種風景專用區。
- 4 第四種風景專用區。
- 5 公共設施用地。
  - （1）機關用地。
  - （2）停車場。
  - （3）道路用地。

前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

圖二 變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）示意圖



- 圖 例
-  第一種風景專用區
  -  第二種風景專用區
  -  第三種風景專用區
  -  第四種風景專用區
  -  保存區
  -  停車場
  -  機關
  -  道路
  -  計畫範圍線
  -  寺廟保存區
  -  寺廟專用區

表四 變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）事業及財務計畫表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢 及 土地 征購 費 及 地上 物補 費	經費 (萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限 (會計 年)	經費 來源
		征 購	有 償 撥 用	獎 勵 投 資		整 地 費	工 程 費	合 計			
道 路	29.55	✓			24,400	5,000	91,600	121,000	觀音山風景區管理所	民國 90 年	視財務狀況編列預算
停 車 場	0.67		✓		250	1,000	10,000	11,250	觀音山風景區管理所	民國 90 年	視財務狀況編列預算
機 關	6.31	✓			11,500	—	11,500	23,000	觀音山風景區管理所	民國 90 年	由用途機關自行籌措
合 計					36,150	6,000	113,100	155,250			

註：1. 本表所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。  
2. 已取得土地或已開闢完成者未計入。



(三)第一種風景專用區內之建築物及土地使用應依左列規定：

容許使用項目	第一種風景專用區 (景觀保育區)
容許使用項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 生態體系保護設施。</li> <li>2 景觀美化設施。</li> <li>3 教育解說設施。</li> <li>4 必要之附屬設施。</li> </ol>
附帶條件	<p>例如：休憩亭、台、椅、步道、盥洗設施等。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 維護區內地形、地貌所為之工程設施經建築主管及觀光主管單位同意者不在此限。</li> <li>2 除登山健行等旅遊活動相關指示說明標誌外，不得設置廣告招牌。</li> <li>3 前項各項使用由觀光主管機關自行擬定整體開發計畫據以執行。</li> </ol>

(四)第二種風景專用區內之建築物及土地使用應依左列規定：

容許使用項目	第二種風景專用區 (景觀遊憩區)
容許使用項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第一種風景專用區規定之項目。</li> <li>2 森林遊樂及農業休憩設施。(排除機械遊樂設施)</li> <li>3 植物生態觀賞研究設施。</li> <li>4 文教陳列展示設施。</li> <li>5 遊客服務設施。(遊憩所需之餐飲、住宿設施)</li> <li>6 喪葬納骨塔。(其規模及容量以容納每一開發基地內現有之濫葬墳墓為限，並不計入總樓地板面積。)</li> <li>7 宗教建築(限合法登記有案者)</li> </ol>

最大樓地板限	建築總樓地板面積不得超過一千五百平方公尺。
附帶條件	<p>1 第二種風景專用區內每一申請基地面積不得小於五公頃，申請基地內整地開發面積不得超過全區面積之百分之十五。</p> <p>2 建築式樣採斜屋頂，建築物簷高不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>3 每一基地綠化面積至少占基地面積之百分之八十五。</p> <p>4 每一基地開發範圍若有墳墓者申請人應先擬具墳墓遷移安置計畫，對該等墳墓予以妥當安置或繳納相當代金處理之，計畫之審查由觀光主管機關會同相關主管機關審核，審查辦法由管理機關會同墳墓主管機關另定之。</p>

為解決本風景專用區內濫葬問題，第二種風景專用區內得申請興建喪葬納骨塔。

1 其申請建築基地不得小於三公頃，建蔽率為百分之五，並需提供百分之三十骨骸壇位或經由管理機關之同意得提供相當數量之價金供觀音山風景區管理所作為墓地整理基金，並於申請營業前捐出。壇位價金之估算以當時每一壇位建造成本計算。

2 納骨塔塔高以不超過下列規定為原則。

(1) 塔高最高不得超過十五公尺。

(2) 塔高不得超過其緊鄰之自然山稜線。

3 為配合政府遷葬風景專用區內各濫葬墓地，可增加塔高及壇位不受前項規定限制，其因增建而外加之建造費用，由觀光主管機關編列預算補助之，並於申請興建計畫時一併提出，所增加壇位由觀音山風景區管理所統籌運用。

(五)第三種風景專用區之建築物及土地使用應依左列規定：

分區	第三種風景專用區	(服務設施區)
容許使用項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第一種風景專用區、第二種風景專用區內規定之項目。</li> <li>2 維護或增進自然風景之建築物或紀念性之建築物。</li> <li>3 構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所及地方特產展售設施。</li> </ol>	
最大建蔽率	百分之三十。	
最大容積率	百分之六十。	
附帶條件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 每一申請基地面積不得小於一公頃。</li> <li>2 基於地形、開發情況、無法達到前述最小基地開發規模者，有整體開發計畫且經建築、觀光主管機關核准者，不在此限。</li> <li>3 建築式樣採斜屋頂，建築物簷高不得超過三層樓或十·五公尺。</li> <li>4 每一基地綠化面積至少占基地面積之四十%。</li> <li>5 基地開發範圍若有墓地者，應先擬具墓地處理計畫，一併送請主管機關審核，並予提供必要之協助。</li> </ol>	
分區	第四種風景專用區	(景觀維護區)
容許使用項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 喪葬相關設施。(祠堂、靈骨塔、墓地、殯儀館。)</li> <li>2 宗教建築。</li> <li>3 必要之附屬設施。</li> </ol> <p>例如：休息亭、管理站、公廁及盥洗設施、垃圾廢物收集或焚化設施。</p>	
基地建蔽率	百分之五。	
基地容積率	百分之二十。	

附帶條件

1區內公有土地部分原則由觀光主管機關負責整治開發計畫。  
2至涉及區內私有土地部分則由民間提出申請開發，並需經觀光主管機關同意或請求觀光主管機關合併整體開發。  
3區內如申請設置喪葬納骨塔時，其建築量體及色彩等，應妥予考量。

(七)第一種至第四種風景專用區內原有違規使用及新設置之喪葬納骨塔，由觀音山風景區管理所列入專業輔導，輔導計畫由觀音山風景區管理所邀集相關單位訂定後實施。

(八)第一種至第四種風景專用區內每一建築基地申請建築時，應規定自行設置廢污水、垃圾、廢棄物處理設施後，始準核發建築執照。

(九)第二種、第三種風景專用區開發方式原則上以區段征收方式為主，如地主申請當時一年內政府無辦理區段征收計畫時，民眾可採整體開發方式，另行擬訂整體開發計畫，(包括區內建築配置計畫、水土保持計畫及環保設施計畫。)經建築、觀光主管機關核可後，始可發照建築。

(十)於觀音山風景專用區內之申請開發案，均需提撥相當於該開發土地公告現值之百分之四十五作為公共設施維護基金，由觀光主管機關統籌運用。

(十一)基地坵塊圖上平均坡度於百分之三十以下者得整地建築，平均坡度於百分之三十至百分之四十者，以作為開放空間使用為限，不得整地建築；平均坡度超過百分之四十者，應維持原始地貌，不得開發利用。

(十二)原有合法建築拆除後之新建、改建、增建，除寺廟、教堂、宗祠外，其絕對高度不得超過三層樓(或一〇·五公尺)，總樓地板面積不得超過三百平方公尺。

(十三)本風景專用區，除第一、四種風景專用區外，經主管機關審查核准得為國防、機關、社區活動中心及公用事業所需之各種設施。(申請基地不受附帶條件最小規模限制)。

(十四)依文化資產保存法規定若予建築將有礙古蹟(含考古遺址)及自然文化景觀者，不得建築。但其所占之基地面積及建築樓地板面積不計入建築率及容積率。

(十五)公共設施用地管制規定如左：

- 1 機關用地建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二四〇。
- 2 停車場建築率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四〇。

## 六、經營管理計畫

(十六)本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。

(一)為維護本風景專用區自然景觀資源之完整，增進國民身心健康為目的，特訂定經營管理計畫  
(以下簡稱本計畫)

(二)本計畫內所稱之風景專用區分類如左：

1 第一種風景專用區：景觀保育區

2 第二種風景專用區：景觀遊憩區

3 第三種風景專用區：服務設施區

4 第四種風景專用區：景觀維護區

前項之風景區劃分係依土地使用分區管制要點規定辦理。

(三)本風景專用區經營管理範圍係依台灣省政府八十四年七月四日八四府交一字第四五三四四號函公告之範圍為準。

(四)本計畫第一種風景專用區內之開發與規劃，及土地使用，應由台灣省旅遊局觀音山風景區管理理所(以下簡稱本所)自行擬定整體計畫據以執行之。

(五)本計畫第二種風景專用區內除容許施作前項規定之必要公共設施外，另依該區景觀資源容許規劃森林遊樂及休閒觀光農業設施、生態資源保育設施、文教陳列設施及遊客服務設施等。除前項規定之各項設施規劃與開發外，另為改善本區內之濫葬問題，得容許申請興建喪葬設施，其相關規定於土地使用分區管制要點規範之。

(六)本計畫第三種風景專用區以景點、聚落、集居處及交通便利處為考量之必要，並為提升本風景專用區之遊憩品質，該區容許為住宅、休憩招待所及地方特產展售等設施之規劃與開發，其相關規定以土地使用分區管制要點規範之。

(七)本計畫第四種風景專用區係以整治該區墓地為主，期結合本風景專用區之遊憩功能，故容許各項喪葬相關設施，其相關規定以土地使用分區管制要點規範之。

(八)為增進本風景專用區之美觀，有關區內建築物之造形，構造色彩及廣告招牌，攤位之設置等，由本所擬定管理辦法依規定實施規劃限制。

(九)申請在本風景專用區內開發，興辦第五、六、七條規定之設施者，應填具申請書及整體開發計畫書(包括事業及財務計畫)一式伍份，送請本所會同建築主管機關核可後始可申請建築開發案。申請人於申請開發案時，均需提撥相當於該開發基地土地公告現值之百分之十供本所作為環境維護美化基金。

經核准開發案，申請人應於核定期限內開發完成，逾期撤銷其核准。

申請人因故不能於前項期限內開發完成時，應敘明理由，申請展期。開發計畫之內容如有變更者，應報本所核准。

(十)本風景專用區內有關前項核准開發之設施開業前，申請人應填具開業申請書，並檢附左列文件一式伍份，報請本所會同有關機關查驗合格，並檢附左列文件一式伍份，報請本所會同有關機關查驗合格，並依法辦理營利事業登記後始得營業：

1 建築物使用執照影本。

2 竣工平面圖。

(十一)本風景專用區內住宿或休憩服務及其相關設施，開業後如變更其全部或一部份之用途，應備具變更設計圖說及有關文件，報請本所核准，並依有關法令規定辦理。

(十二)本所對本風景專用區內住宿及休憩服務及其相關設施之經營服務，環境衛生，消防設備，安全設備及其他有關事項，應會同有關機關實施定期或不定期檢查。

前項檢查如有不合規定事項，除依有關法令辦理外，並以書面通知限期改善，其有危害公共安全之虞者，在未改善者，得責令暫停其一部份或全部之使用，逾期仍未改善者，通知暫停營業而繼續營業者，依相關法令處罰。

(十三)本風景專用區內之廣告物，應先經本所同意後，始得向有關機關申請設置。

(十四)本風景專用區內之商品，應公開標價，並按所標價格交易。

(十五) 在本風景專用區內放置固定攤位，應先徵得本所之同意，並不得經營流動攤販。

(十六) 本所為辦理風景專用區內景觀資源、旅遊秩序、遊客安全等事項，得於本區內置駐衛警察或巡查員。

駐衛警察或巡查員專責本風景專用區之違規事項查報與取締工作，避免景觀資源之破壞，並協助維護遊客旅遊安全與秩序等事項，必要時商請警察機關予以支援。

(十七) 本風景專用區依廢棄物清理法公告指定為清除地區，並嚴禁左列行為：

- 1 隨地吐痰、拋棄紙屑、煙蒂、口香糖、瓜果皮、核汁渣或其他一般廢棄物。
- 2 污染地面、水質、空氣、牆壁、樑柱、樹木、道路、橋樑或其他土地定著物。
- 3 鳴放噪音、焚燬、破壞花草樹木。
- 4 於路旁、屋外或屋頂曝曬，堆置有礙衛生整潔之廢棄物。
- 5 自廢棄物清運處理及儲存工具、設備或處所搜檢經廢棄之物。
- 6 拋棄熱灰燼、危險化學物品或爆炸性物品於廢棄物儲存設備。
- 7 狩獵、棄置動物屍體於廢棄物儲存設備以外之處所。
- 8 其他依法禁止或經主管機關禁止之行為。

(十八) 本風景專用區內非經本所許可或同意，不得有左列行為：

- 1 採伐林木。
- 2 探採礦物或挖填土石。
- 3 採集標本。
- 4 使用農業。
- 5 引火整地。
- 6 開挖道路。
- 7 其他應經許可之事項。

前項規定另有法令主管機關者，並應向該法定主管機關申請核准。

(十九)本風景專用區之公共設施除私人投資興建者外，由本所按核定之計畫投資興建、分年編列預算執行之。

(二十)本風景專用區內之清潔維護費、公共設施、住宿設施及休閒遊樂設施之收費標準，由專設機構或經營者訂定，報請本所核轉備查，調整時亦同。

收費標準應於實施前三日公告並懸示於明顯處所。

(二十一)本風景專用區內之公共設施及各項休閒遊憩設施或喪葬設施由本所擬定獎勵要點，報經台灣省旅遊局核准後，依有關法令規定，獎勵公民營事業機構投資興建，經營並得收取費用。

(二十二)本風景專用區內為獎勵私人或團體投資興建公共設施，喪葬設施或各項休閒遊樂設施，本所得協助辦理左列事項：

1 協助依法取得土地之使用權。

2 協助優先興建連絡道路及設置供水、供電與郵電設施。

3 配合辦理環境衛生、美化工程及其他相關公共設施。

4 提供各項技術協助與指導。

5 其他協助辦理事項。

(二十三)本所對本風景專用區內各項設施之經營服務成績優異者，得予以獎勵或表揚。

(二十四)本風景專用區內違反本計畫規定者，依發展觀光條例，風景特定區管理規則，墳墓設置管理條例，廢棄物清理法及其他有關法令處罰之。

(二十五)在本風景專用區內投資興建有關遊客服務設施及招待所等除本計畫規定外，適用旅館業管理之規定。

(二十六)本風景專用區內有關本計畫各種申請核准案件，均應送本所核轉辦理，其經營管理事項由本所執行之。

(二十七)本計畫自本風景專用區計畫公告實施日施行，修正時，由本所陳請台灣省旅遊局核准後施行。



請依法定程序辦理，復請查照。

說明：依據本府建設廳案陳交通處七十九年六月十五日七九交二字第二七七四五號

函及貴局七十九年四月廿三日七九旅一字第三二二九九號函辦理

主席 連 戰



變更林口特定區計畫（觀音山區域公園為風景專用區、機關、停車場、道路、公墓用地及部分保護區為風景專用區、道路、公墓用地、機關）書

擬定機關：台灣省政府

規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展處

編訂時間：中華民國八十一年六月編訂

修訂時間：中華民國八十三年十二月修訂

中華民國八十五年十月修訂

中華民國八十七年二月修訂