

變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）書

台灣省政府

中華民國八十七年七月

台北縣變更都市計畫審核摘要表

項	目說
都市計畫名稱	變更東北角海岸風景特定區計畫(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條。
擬定都市計畫機關	台灣省政府
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	公告：自民國八十三年十一月一日起至民國八十三年十一月三十日止
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：自民國八十六年一月二十八日起至國八十六年二月二十七日止
人民團體對本案之反映意見	公開說明會：日期：八十六年二月十三日 地點：貢寮鄉公所及瑞芳地區漁會鼻頭辦事處
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	省 台灣省都市計畫委員會八十七年四月十五日第五五〇次會 級 審查通過

# 目錄

第一章 原有計畫概要	一
壹 地理位置	一
貳 發佈實施經過	一
參 計畫範圍及計畫年期	一
肆 計畫面積及計畫人口	一
伍 土地使用分區計畫	一
陸 公共設施計畫	二
柒 交通系統計畫	二
第二章 相關計畫	五
壹 台灣地區綜合開發計畫	五
貳 北部區域計畫	五
參 東北角海岸風景特定區計畫	五
肆 東北角海岸風景特定區觀光經營管理與主要計畫通盤檢討之研究	六
伍 台灣省重要都會區環境地質資料庫調查報告	六
第三章 發展現況與分析	七
壹 人口分布及成長	七
貳 土地使用分區	七
參 公共設施	七
肆 道路系統	八

第四章 檢討成果	十四
壹 計畫年期	十四
貳 計畫面積	十四
參 計畫人口	十四
肆 計畫居住密度	十四
伍 土地使用分區計畫	十四
陸 公共設施計畫	十五
柒 交通系統計畫	十七
捌 事業及財務計畫	十七
第五章 土地使用分區管制計畫	二十四

## 圖 目 錄

圖一 原有東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫示意圖	四
圖二 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況示意圖	十三
圖三 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）示意圖	二十

# 表 目 錄

表一	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（本次檢討前）土地使用計畫面積分配表	三
表二	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）歷年人口成長統計表	九
表三	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況面積表	十
表四	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）檢討前公共設施計畫用地面積需求分析表	十一
表五	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表	十八
表六	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更前後土地使用計畫面積對照表	十九
表七	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地面積明細表	二十一
表八	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）計畫道路編號明細表	二十二
表九	變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表	二十三

# 第一章 原有計畫概要

## 壹. 地理位置

本細部計畫區位於東北角海岸風景特定區內之中間偏東，行政區域屬台北縣貢寮鄉福連村之一部分，北距台北市約五十公里，南距宜蘭市約三十公里。

## 貳. 發佈實施經過

- 一. 民國七十二年七月公告實施擬定東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫。
- 二. 至今未曾辦理個案變更。

## 參. 計畫範圍及計畫年期

- 一. 計畫範圍包含卯澳、馬岡主要集居地，南以台二號省道以南約八十—四百公尺之山坡地為界，北臨太平洋。
- 二. 計畫年期自民國六十九年至民國九十三年，共計二十五年。

## 肆. 計畫面積及計畫人口

計畫面積為二二〇・〇〇公頃，計畫人口為一、八〇〇人。

## 伍. 土地使用分區計畫

以既有集居地為基礎，劃設二個住宅鄰里單元，並劃設商業區、遊樂區、乙種旅館區、青年活動中心區、一般保護區、地質保護區、景觀保護區、海域資源保護區等使用分區。共計面積一八八・三六公頃。

## 陸·公共設施計畫

劃設公園二處、旅遊服務中心一處、國小一所、機關一處、停車場一處、港埠用地二處，溝渠及道路用地等。共計面積三一·六四公頃。

## 柒·交通系統計畫

主要聯外道路一條，即台二號省道，計畫寬度為二十五公尺，係北往福隆，南通宜蘭之聯外道路。另配設數條次要道路及服務道路。

表一 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（本次檢討前）土地使用計畫面積分配表

圖一 原有東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫示意圖

表一 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（本次檢討前）土地使用計畫面積分配表

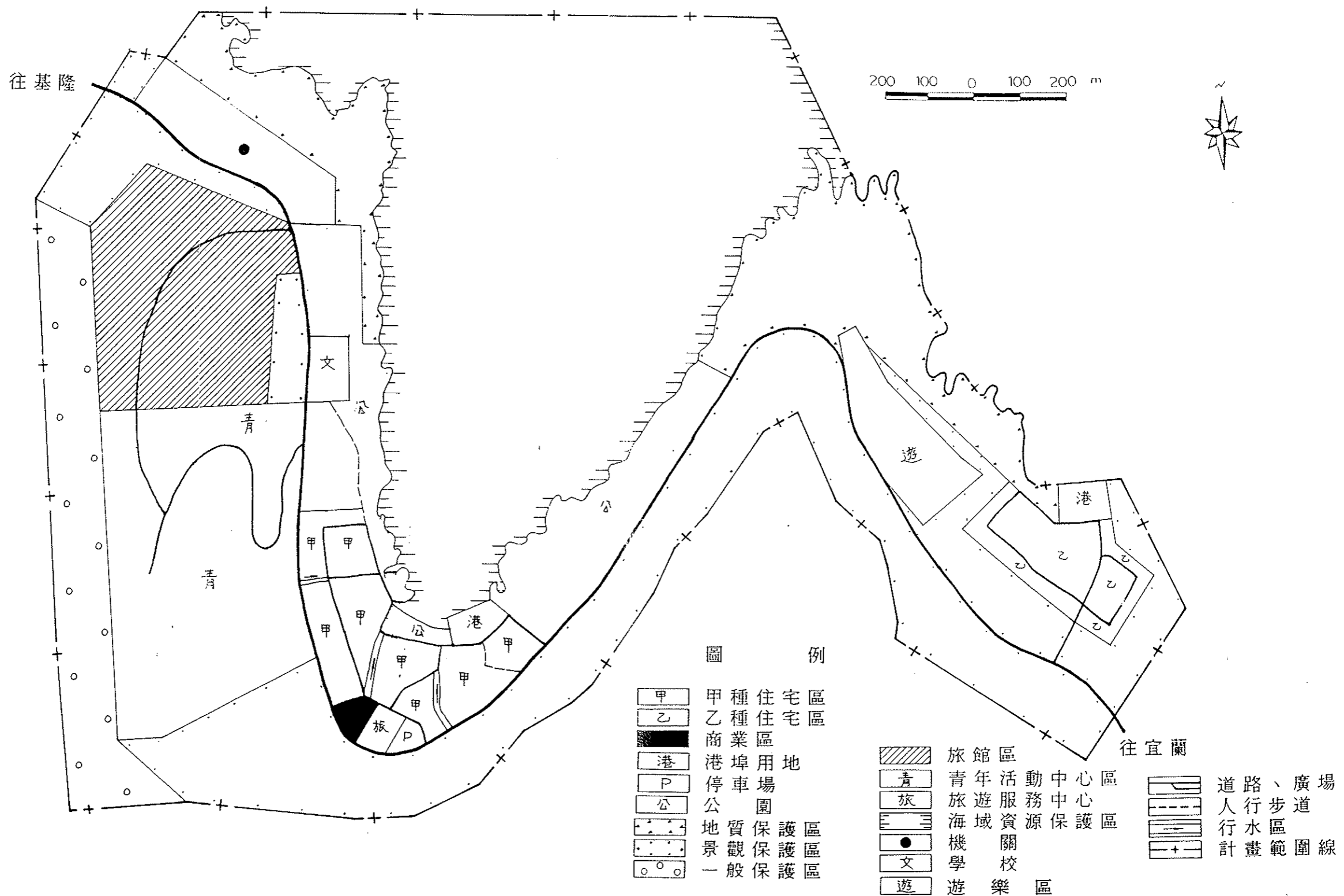
面積單位：公頃

項	目	面 積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	附 註
土地 使用 分區	住 宅 區	8.88	4.04	12.36	含甲種住宅區 5.48 公頃， 乙種住宅區 3.40 公頃。
	商 業 區	0.51	0.23	0.71	
	遊 樂 區	3.82	1.74	—	配合主要計畫（第一次通 盤檢討）變更增設。
	青 年 活 動 中 心 區	19.20	8.73	26.72	劃設細部計畫道路後面 積減少，原主要計畫面積 20.72 公頃。
	一 般 保 護 區	9.70	4.41	—	
	地 質 保 護 區	18.09	8.22	—	配合主要計畫（第一次通 盤檢討）變更 0.17 公頃 為遊樂區。
	景 觀 保 護 區	37.34	16.97	—	配合主要計畫（第一次通 盤檢討）變更 3.65 公頃 為遊樂區 5.75 公頃為公 十四。
	乙 種 旅 館 區	11.82	5.37	16.45	劃設細部計畫道路後面 積減少，主要計畫原面積 為 12.34 公頃。
	海 域 資 源 保 護 區	79.00	35.90	—	
	小 計	188.36	85.61	56.24	
公 共 設 施 用 地	機 關	3.56	1.61	4.95	
	學 校	0.67	0.30	0.93	
	公 園	12.35	5.62	17.19	配合主要計畫（第一次通 盤檢討）變更增設公 十 四面積 5.75 公頃。
	停 車 場	0.27	0.12	0.38	
	旅 遊 服 務 中 心	0.50	0.23	0.70	
	港 埠 用 地	1.01	0.46	1.41	
	溝 渠	0.20	0.10	—	
	道 路 用 地	13.08	5.95	18.20	包括四公尺寬人行步道。
小 計	31.64	14.39	43.76		
合 計 ( 1 )	220.00	100.00	—		
合 計 ( 2 )	71.85	—	100.00		

表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖一 原有東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫示意圖



## 第二章 相關計畫

### 壹. 台灣地區綜合開發計畫

台灣地區綜合開發計畫為台灣地區各項實質建設之指導計畫，該計畫指出基隆山—鼻頭角—福隆係歸屬於全國性戶外遊憩地區，福隆屬於海水浴場或海濱觀光區域性遊憩地區，鼻頭角、三貂角附近之岩石海岸係屬於地形自然保護區。

### 貳. 北部區域計畫

北部區域計畫為本計畫之上位計畫，其在區域計畫之遊憩發展建議中指出東北角海岸風景特定區之開發其沿海地形、地質應予以保護，並建議開闢海上遊憩育樂航線、海水浴場及遊艇碼頭以供划船、划水、潛水、垂釣等水上育樂活動設施。

### 參. 東北角海岸風景特定區計畫

在東北角海岸風景特定區計畫內，指定本細部計畫地區應保留劃設甲種住宅區、乙種住宅區、商業區、青年活動中心區、機關、旅遊服務中心、公園、停車場、學校等各一處、港埠用地二處、及廣大之一般保護區、景觀保護區、地質保護區、海域資源保護區等。本細部計畫遵循主要計畫之指導，除配設必要之公共設施外，以維護本區景觀資源為主。

#### 肆·東北角海岸風景特定區觀光經營管理與主要計畫通盤檢討之研究

本計畫為交通部觀光局於民國八十二年一月委託「太乙工程顧問公司」所作之研究，報告中建議將東北角風景特定區遊憩系統劃分為鼻頭龍洞澳底地區、鹽寮福隆雙溪地區、卯澳三貂角萊萊地區、草嶺古道大里地區及大溪北關外澳地區等五區域，分別提供休閒、住宿、渡假、餐飲及游泳等設施。

#### 伍·台灣省重要都會區環境地質資料庫調查報告

依據台灣省政府建設廳委託工業技術研究院能源與資源研究所針對本計畫區北半部台北縣部分所作之調查報告顯示本計畫區屬較高開發之分區或用地如住宅區、商業區、旅館區、學校、機關等大部分屬中、高土地利用潛力區，而土地利用潛力低及很低地區則大部分位於南半部及西半部坡度較陡之一般保護區及景觀保護區等，因此對計畫區內之遊客及開發行為較有安全之保障。

第

壹 人口八

屋

至八十

外流現

貳 土地佔

一 住宅

因人

○%

二 商業

業區

畫。

三 遊樂

四 青年

五 乙種

參 公共設

一 開闢

(一)

(二)

(三) 公園：尚未開闢，開闢率為○%。

(四) 機關：已全部開闢供水產養殖中心使用，開闢率為一○○%。

(五) 旅遊服務中心：尚未開闢，開闢率為○%。

(六) 港埠：已全部開闢供卯澳、馬岡二漁港使用，開闢率為一○○%。

## 二. 規模需求分析

依通盤檢討標準，現行計畫未達標準者有國小、國中及兒童遊樂場，其餘則按實際需要劃設。國小因就讀人口不多且計畫區西側尚有貢寮國小可供使用，故尚足夠使用，國中則多利用計畫區西側之貢寮國中，故皆暫不予增設。本次檢討增設兒童遊樂場用地一處以符檢討標準。

表二 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第一次通盤檢討)歷年人口成長統計表

表三 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用現況面積表

表四 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第一次通盤檢討)檢討前公共設施計畫用地面積需求分析表

圖二 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用現況示意圖

## 肆. 道路系統

一. 台二號省道：計畫寬度為二十五公尺，現況路寬為十至十二公尺，現有車道數為二線道，現況平均服務水準為B級，故本次檢討均維持原計畫。

二. 其它次要道路及服務道路均供人行、車輛出入使用，惟多未達計畫寬度。本次檢討皆維持原計畫。

表二 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）歷年人口成長統計表

年 (民國)	別	計 畫			區 率
		人 口 數	增 加 (人)	增 加 (%)	
63		1,539	—	—	
64		1,515	-24	-1.58	
65		1,493	-22	1.47	
66		1,468	-25	1.70	
67		1,385	-83	-5.99	
68		1,359	-26	-1.91	
69		1,332	-27	-2.03	
70		1,298	-34	-2.62	
71		1,280	-18	-1.41	
72		1,250	-30	-2.40	
73		1,231	-19	-1.54	
74		1,199	-32	-2.67	
75		1,178	-20	-1.70	
76		1,148	-31	-2.70	
77		1,131	-17	-1.50	
78		1,102	-29	-2.63	
79		1,074	-28	-2.61	
80		1,043	-31	-2.97	
81		1,010	-33	-3.27	
82		976	-34	-3.48	
83		940	-36	-3.83	
平 均		—	-29	-2.38	

資料來源：貢寮戶政事務所。

填表日期：八十四年十月

表三 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況面積表

面積單位：公頃

項 目		計 畫 面 積	使 用 面 積	開 闢 率 ( % )
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	8.80	5.50	61.94
	商 業 區	0.51	0	0
	遊 樂 區	3.82	0	0
	青年活動中心	19.20	0	0
	旅 館 區	11.82	0	0
公 共 設 施 用 地	學 校	0.67	0.67	100
	停 車 場	0.27	0.27	100
	公 園	12.35	0	0
	機 關	3.56	3.56	100
	道 路	13.08	4.43	33.87
	旅遊服務中心	0.50	0	0
	港 埠 用 地	1.01	1.01	100

調查日期：八十四年九月

表四 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）檢討前  
公共設施計畫用地面積需求分析表

計畫人口：1,800 人  
單位：公頃

項目	本次通盤檢討編號	檢討面積	前計畫開闢面積	計畫開闢率(%)	檢討標準	需要面積	不足或超過面積		備註
							超過	不足	
機關	機四	3.56	3.56	100.0	依實際需要檢討之。	—	—	—	
	港(七)	0.46	0.46	100.00		—	—	—	
	港(八)	0.55	0.55	100.00	依實際需要檢討之。	—	—	—	
	小計	1.01	1.01	100.00					
學校	國小(七)	0.67	0.67	100.00	以每千人〇·二〇公頃為準，每校面積並不得小於二·〇公頃。	2.00		1.33	
	國中	—	—	—	以每千人〇·一六公頃為準，每校面積並不得小於二·五公頃。	2.50		2.50	
	公(七)	6.60	0.00	0.00					
公園	公(十四)	5.75	0.00	0.00	人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	0.00	12.35		
	小計	12.35	0.00	0.00					

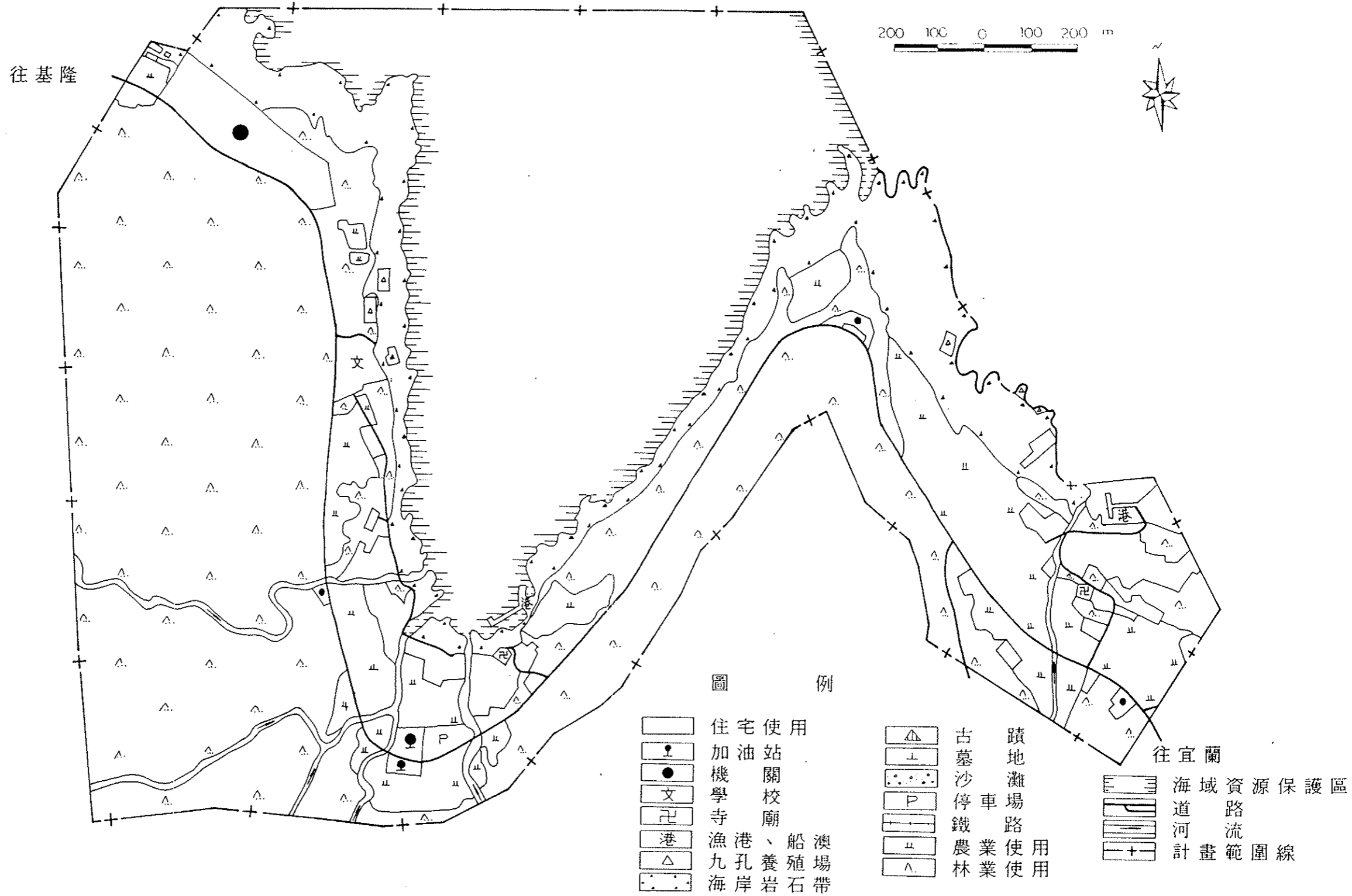


續表四 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）檢討前  
公共設施計畫用地面積需求分析表

計畫人口：1,800 人  
單位：公頃

項目	本次通盤檢討編號	盤檢計畫		畫面積	開闢率(%)	檢討標準	需要面積	不足或超過面積		備註
		計畫面積	開闢面積					不足	超過	
體育場	—	—	—	—	—	三萬人以下者，得利用學校之運動場，可免設體育場所。	—	—	—	
兒童遊樂場	—	—	—	—	—	以每千人○·○八公頃為準，每處最小面積○·一公頃。	0.14	—	0.14	
旅遊服務中心	服(三)	0.50	0.00	0.00	0.00	按實際需要檢討之。	—	—	—	
停車場	停(十七)	0.27	0.27	100.00	100.00	以商業區面積之百分之八為準。	0.04	0.23	—	
道路	—	13.08	4.43	33.87	33.87	按實際需要檢討之。	—	—	—	
溝渠	—	0.20	0.20	100.00	100.00	按實際需要檢討之。	—	—	—	
總計	計	31.64	10.14	32.05	32.05					

圖二 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用現況示意圖



## 第四章 檢討成果

### 壹 計畫年期

維持現行計畫以民國九十三年為計畫目標年。

### 貳 計畫面積

維持現行計畫為二二〇・〇〇公頃。

### 參 計畫人口

維持現行計畫為一、八〇〇人。

### 肆 計畫居住密度

維持現行計畫為每公頃一九〇人。

### 伍 土地使用分區計畫

#### 一 青年活動中心區

即主要計畫之青年活動中心區(二)，提供青少年戶外活動使用，計畫面積一九・二〇公頃。

#### 二 乙種旅館區

即主要計畫之旅乙(三)，提供一日以上之遊客住宿之需，面積一一・八二公頃。

#### 三 住宅區

##### (一) 甲種住宅區：

將現有卯澳灣旁頗具漁村風光之聚落，保留劃設為具漁村風格之甲種住宅區，面積五・四八公頃。

##### (二) 乙種住宅區：

將現有馬岡聚落保留劃設為乙種住宅區，面積三・四〇公頃。

#### 四·商業區

位于卯澳台二號省道旁，除提供旅遊服務外，並兼供本區居民日常生活購物之需，計畫面積○·五一公頃。

#### 五·遊樂區

係主要計畫於第一次通盤檢討時增設之遊（三），屬海濱遊樂性質，計畫面積三·八二公頃。

#### 六·一般保護區

為維護天然資源及水土保持，將地形變化較大之山坡地保留劃設為一般保護區，面積為九·七○公頃。

#### 七·地質保護區

計畫區內具優美海蝕平台或礁岩之地區，保留劃設為地質保護區，面積一八·○九公頃。

#### 八·景觀保護區

保留台二號省道兩旁二至三百公尺內遊客視域所及之自然景觀，使不受破壞或作不良使用，予以劃設為景觀保護區，面積三七·三四公頃。

#### 九·海域資源保護區

卯澳附近海域劃設為海域資源保護區，面積七九·○○公頃。

### 陸·公共設施計畫

#### 一·公園

原計畫劃設公園用地二處，係主要計畫公（七）及公（十四），本次檢討依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，因本計畫區未劃設兒童遊樂場用地，故變更公（十四）之一部分為兒童遊樂場用地以符檢討標準。檢討後公園用地面積一一·九九公頃。

## 二. 兒童遊樂場

原計畫未劃設兒童遊樂場用地，本次檢討依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，變更公（十四）之一部分為兒童遊樂場用地以符合檢討標準。檢討後兒童遊樂場一處，面積○·三六公頃。

## 三. 旅遊服務中心

即主要計畫之服（三），位於商十二西側，提供旅遊服務所需之設施，面積○·五○公頃。

## 四. 停車場

即主要計畫之停（十七），除供旅客停車之用外并兼作鄰近居民車輛停靠使用，面積○·二七公頃。

## 五. 港埠用地

即主要計畫之港（七）及港（八），供當地漁船停泊、補給、卸貨、避風之用，其中卯澳港（七）并能兼作水上活動使用，面積共一·○一公頃。

## 六. 機關

即主要計畫之機（四），為專供水產養殖之研究使用，面積三·五六公頃。

## 七. 學校

即主要計畫之國小（七），為現有福連國小，提供福連村之學齡兒童就學使用，面積○·六七公頃。

## 八. 溝渠

經過都市發展區之水溝，酌予劃設為溝渠用地，面積為○·二○公頃。

## 柒. 交通系統計畫

### 一. 聯外道路

① 1號道路：係本計畫區唯一之聯外幹道，為台二號省道之一部分，北往福隆，南通宜蘭，計畫寬度為二十五公尺。

### 二. 區內主要道路

區內主要道路皆以①號道路分歧劃設，計有：

③ 4號道路：設于卯澳地區旅遊次服務區之道路，計畫寬度為十二公尺，係主要計畫劃設之道路。

④ 7號道路：自①號道路通往港（七）道路，計畫寬度為十公尺，係主要計畫劃設。

④ 8號道路：自①號道路通往港（八）之道路，計畫寬度為一〇公尺，係主要計畫劃設之道路。

區內次要道路及服務道路皆由上述之聯外道路及區內主要道路分歧劃設，路寬分別為十、十、八公尺和人行步道寬四公尺。

合計本計畫道路用地面積共計一三・〇八公頃。

## 捌. 事業及財務計畫

本計畫區之開闢由東北角海岸風景特定區管理處及各事業主管機關編列預算，其所需經費概估詳見表九之事業及財務計畫表。

表五 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

表六 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更前後土地使用計畫面積對照表

圖三 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）示意圖

表七 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地面積明細表

表八 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）計畫道路編號明細表

表九 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

表五 變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

面積單位：公頃

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	由備註	
			原計畫	新計畫			
一	綜五—(一)	港七西側公	公園	兒童遊樂場	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準，原計畫未劃設兒童遊樂場用地，故變更原計畫之公(六)為兒童遊樂場，以符合其檢討標準。		
		分	(0.36)	(0.36)			
二	二	修訂土地使用分區管制要點					

註：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。

表六 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變更前後土地使用面積對照表

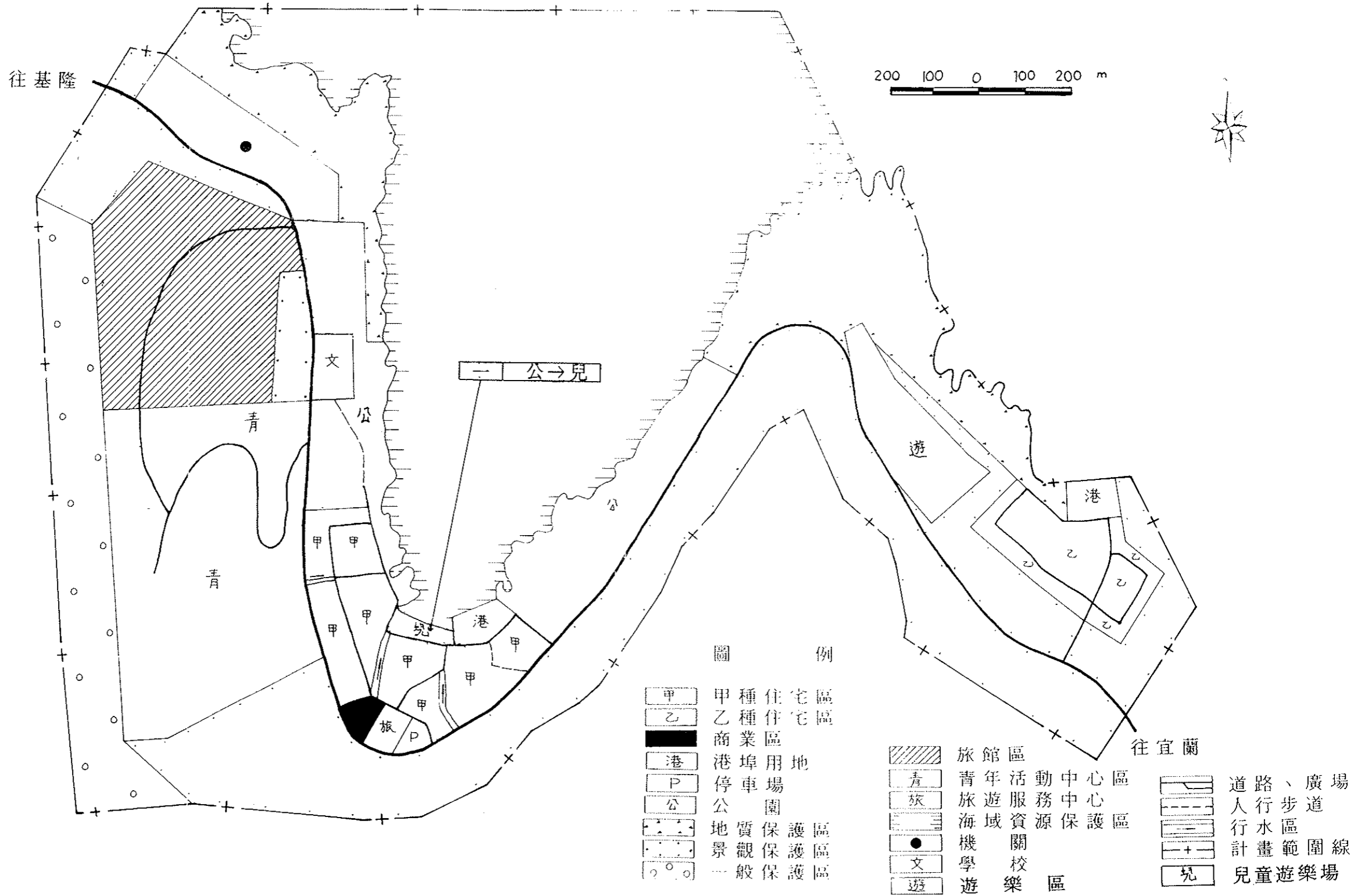
面積單位：公頃

項 目	本次通盤 檢討前計 畫面積	本次通盤 檢討變更 面積	本次通盤 檢討後計 畫面積	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註	
土地 使用 分區	甲種住宅區	5.48	—	5.48	2.49	7.63	
	乙種住宅區	3.40	—	3.40	1.55	4.73	
	商業區	0.51	—	0.51	0.23	0.71	
	遊樂區	3.82	—	3.82	1.74	—	
	青年活 動中心區	19.20	—	19.20	8.73	26.72	
	一般保護區	9.70	—	9.70	4.41	—	
	地質保護區	18.09	—	18.09	8.22	—	
	景觀保護區	37.34	—	37.34	16.97	—	
	乙種旅館區	11.82	—	11.82	5.37	16.45	
	海域資源 保護區	79.00	—	79.00	35.90	—	
	小 計	188.36	0.00	188.36	85.61	56.24	
公共 設施 用地	機 關	3.56	—	3.56	1.61	4.95	
	學 校	0.67	—	0.67	0.30	0.93	
	公 園	12.35	-0.36	11.99	5.45	16.69	
	兒童遊樂場	0.00	+0.36	0.36	0.17	0.50	
	停 車 場	0.27	—	0.27	0.12	0.38	
	旅 遊 服 務 中 心	0.50	—	0.50	0.23	0.70	
	港埠用地	1.01	—	1.01	0.46	1.41	
	溝 渠	0.20	—	0.20	0.10	—	
	道路用地	13.08	—	13.08	5.95	18.20	含4公尺 寬步道
	小 計	31.64	0.00	31.64	14.39	43.76	
合 計 ( 1 )	220.00	—	220.00	100.00	—		
合 計 ( 2 )	71.85	0.00	71.85	—	100.00		

附註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



圖三 變更東北角海岸風景特定區(卯澳、馬岡地區)細部計畫(第一次通盤檢討)示意圖



表七 變更東北角海岸風景特定區計畫（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）公共設施計畫用地面積明細表  
面積單位:公頃

項 目	編 號	面 積 (公頃)	備 註
旅遊服務中心	服(三)	0.50	原主要計畫服(三)。
機 關	機(四)	3.56	原主要計畫機(四)。供水產養殖中心使用。
公 園	公(七)	6.60	原主要計畫公(七)。
	公(十四)	5.39	原主要計畫公(十四)面積為 5.75 公頃， 本次檢討變更 0.36 公頃為兒童遊樂場。
	合 計	11.99	
兒童遊樂場	兒(一)	0.36	係由原計畫公(十四)之一部分變更。
停 車 場	停(十七)	0.27	原主要計畫停(十七)。
學 校	國小(七)	0.67	原主要計畫國小(七)。
道 路		13.14	含四公尺人行步道。
港 埠 用 地	港(七)	0.46	原主要計畫之港(七)面積為 0.46 公頃，劃 設細部計畫道路後面積減少 0.03 公頃。
	港(八)	0.55	原主要計畫之港(八)。
	合 計	1.01	
溝 渠		0.20	
總 計		31.46	

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 主要計畫與本細部計畫面積不一致時，以本計畫面積為準。

表八 變更東北角海岸風景特定區計畫（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）計畫道路編號明細表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
①-1	25	3,560	台二號省道(北部濱海公路)為主要聯外幹道
Ⅲ-4	12	240	區內主要道路
Ⅳ-7	10	80	區內主要道路
Ⅳ-8	10	250	區內主要道路
①	12	630	區內次要道路
②	12	950	區內次要道路
③	10	620	區內次要道路
未編號			
	8	1,170	服務道路
	4	450	人行步道

註:表內道路長度應以核定圖實地釘樁之樁距為準。

表九 變更東北角海岸風景特定區計畫（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

公 共 設 施 類 別	積 面 (公頃)	土地取得方式			開 關	經 費	( 萬 元 )		主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限 (年 度)	經 費 來 源
		征 購	市 地 重 劃	獎 勵 投 資			其 他	整 地 費			
旅遊服務中心	0.50	√			√	—	3,000	3,000	東北角特定區管理處	八七年~九三年	東北角特定區管理處編列項算
公 園 ( 七 )	6.39	√			√	—	9,585	9,585	東北角特定區管理處	八七年~九三年	東北角特定區管理處編列項算
公 園 ( 十 四 )	5.39	√			√	—	8,085	8,085	東北角特定區管理處	八七年~九三年	東北角特定區管理處編列項算
兒 ( 一 )	0.36	√			√	—	540	540	東北角特定區管理處	八七年~九三年	東北角特定區管理處編列項算
道 路	8.71	√			√	—	13,065	13,065	省及縣政府	八七年~九三年	省及縣政府編列預算

註：1. 本表所列開闢經費及預定完成期限視主辦單位財務狀況酌予調整。  
 2. 本表僅列出各主要公共設施之開闢經費概估。  
 3. 現有設施已興建完成者，不予計入。

## 第五章 土地使用分區管制計畫

一、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三十一規定訂定之。

二、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：

- (一) 建蔽率不得大於百分之二十。
- (二) 建築物高度不得超過二層樓，其簷高不得超過七公尺。
- (三) 本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳及其他有關設施。
- (四) 每一申請開發最小面積不得小於五公頃，且開發計畫需經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發。

(五) 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。

(六) 除為建築物整地需要經風景特定區管理機構核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。

三、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：

(一) 旅館區之使用性質及管制程度，依左表規定：

備註	項目分類	
	乙種	旅館區
	最大建蔽率	百分之三十
	最大容積率	百分之一百
	前院最小深度	八公尺
	後院最小深度	六公尺
	側院最小深度	六公尺
	使用限制	得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施
		計畫圖上標示「乙」者

- (二) 除為建築物整地需要經風景特定區管理機關核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。
- (三) 建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。
- (四) 須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四週環境。
- (五) 建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。
- (六) 建築材料、造型及色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。
- (七) 基地緊鄰台二號省道者應至少退縮十公尺建築。
- (八) 每一申請開發最小面積不得小於二頃，且開發計畫需經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發，其未開發部分於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。
- 四、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定：
- (一) 各住宅區之使用性質及管制程度，依左表規定：

備註	使用限制	最高高度	最大遮蔽率	性質	項目分類	
					甲種住宅區	乙種住宅區
計畫圖上標示「甲」者	漁村住宅區依都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定，但不得設置工廠或商業設施	不得超過二層樓，其簷高不得超過七公尺	百分之六十	1 原有東北角海岸風景特定區內之漁村風光住宅區 2 原有頭城濱海風景特定區內台二線公路以東之住宅區	住宅區	住宅區
計畫圖上標示「乙」者	依都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定	不得超過三層樓，其簷高不得超過一〇·五公尺	百分之六十	一般住宅區	住宅區	住宅區

(二) 建築物型態應採斜屋頂，其材料、造形及色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。

五. 商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用，依左列規定：

(一) 各商業區之使用性質及管理程度，依左表規定：

項目	分類	
	商	業區
性質	提供當地居民及遊客商業活動使用。	
遮蔽率	商十二不得大於百分之六十。	
高度	商十二之建築物高度不得超過二層樓，其簷高不得超過七公尺。	
使用限制	商十二除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，餘依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定。	

(二) 廣告招牌及廣告燈等之高度、式樣、色彩、材料應先經該風景特定區管理機構之同意。

(三) 建築物型態應採斜屋頂，其材料、造型及色彩於申請建築時應先經該風景特定區管理機構之審核。

六. 一般保護區內土地，以供水土保持及保養天然資源為主，其建築及土地之使用依左列規定：

(一) 依都市計畫法台灣省施行細則第二十五、二十六兩條之規定，惟在軍事管制區內、軍事設施、核能設施周圍一定距離者，應同時依管制規定。

(二) 原有建築物之改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其建築物之高度不得超過三層樓及簷高不得超過一〇·五公尺，建築最大基層面積不得超過一六五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四九五平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之底層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。

(三)得興闢六公尺寬(含六公尺)以下道路，惟需經風景特定區管理機構審查核准。

七.地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依左列規定：

(一)不得有建築物。

(二)不得有破壞本區之設施及牧放、露營、養殖、任意踐踏等行為。

(三)禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。

(四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。

八.景觀保護區內土地，以維護優美自然景觀為主，其建物及土地之使用依左列規定：

(一)經主管機關審查核准得為左列使用：

1 國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。

2 原有建築之改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其增建後之建築物高度不得超過二層樓及簷高不得超過七公尺，建築總面積不得超過一五〇平方公尺。

3 造林、水土保持與防洪設施。

4 為保護區內地形、地物所為之工程。

5 得興闢六公尺寬(含六公尺)以下道路，惟需經風景特定區管理機構審查核准。

(二)本區內禁止左列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限：

1 砍伐竹木，但間伐經林業主管機關及風景特定區主管機關會同核准者不在此限。

2 破壞地形或改變地貌。

3 破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。

4 採取土石。

5 焚毀竹木花草。

6 名勝古蹟與史蹟之毀壞。

7 其他經主管機關及風景特定區主管機關認為應行禁止之事項。



## 九. 海域資源保護區

以保護魚類、珊瑚類及其他海域海類資源為主，區內所有設施之設置及活動應經風景特定區管理機構及有關機關之核准。

十. 遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：

(一) 建蔽率不得大於百分之三。

(二) 本區內得設置餐飲、遊樂、住宿等設施。

(三) 本區禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經風景特定區管理機構核准者不在此限。

(四) 本區以整體開發為原則，開發時投資者應先提整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施)，開發面積至少二十公頃，但全面積少於二十公頃且以整體開發者不在此，並經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發。

十一. 公園屬遊憩性質之濱海公園，提供觀賞海景、聽濤及漫步之用，開發時宜避免大量改變地形地貌，其內得設桌椅、簡易涼亭、眺望台及遊客服務等設施，並種植花卉增闢停車場以便過境車輛停靠觀賞。區內建築物之建蔽率不得大於百分之五，其高度除紀念性建築物之外，不得超過二層樓及簷高不得超過七公尺，靠近海岸高潮線五〇公尺以內之公園用地，不得建有頂蓋之建築物。

十二. 旅遊服務中心以供興建旅遊服務及相關設施建築使用，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。

十三. 停車場用地係供車輛停放使用，並應適度規劃機車車位，地面應鋪設透水性建材並妥為綠美化。

十四. 機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，其建築物之高度不得超過二層樓，簷高不得超過七公尺。

十五. 學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，其建築物高度不得超過三層樓及簷高不得超過一〇.五公尺。

十六. 港埠用地除供漁港使用外，並得兼作遊艇碼頭供遊客水上活動使用。

十七. 本要點未規定事項適用其他法令規定。

變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第一次通盤檢討）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：中華民國八十五年二月編訂  
修訂時間：中華民國八十五年十二月修訂  
中華民國八十七年七月修訂