

變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）書

台 灣 省 政 府  
中 華 民 國 八 十 九 年 五 月

		台北縣、宜蘭縣變更都市計畫審核摘要表	
項 目		說 明	
都市計畫名稱		變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案	
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			
本案公開展覽起迄日期		公告：自民國八十三年十一月一日起至八十二年十一月三十日止 刊登八十二年十一月一日台灣新生報 公開展覽：自民國八十五年十一月二十一日起至民國八十五年十二月二十一日止 刊登八十五年十一月二十一日台灣新生報	
人民團體對本案之反映意見		公展說明會：日期：八十五年十一月二十七、二十八日 地點：瑞芳地區漁會鼻頭辦事處、貢寮鄉公所、頭城鎮公所 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 級 台灣省都市計畫委員會八十六年八月二十日第五三五、八十六年十月八日第五三八、八十六年十二月三十一日第五四三 內政部 內政部都市計畫委員會八十八年四月二十六日第四六三 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、計畫人口、計畫居住密度及計畫旅遊人次	一
伍、土地使用分區計畫	二
陸、公共設施計畫	二
柒、交通系統計畫	二
第二章 發展現況與分析	二
壹、人口分布及成長	二
貳、土地使用現況	二
參、公共設施	三
肆、道路系統	四
第三章 發展預測	二十
壹、遊客旅次預測	二十
貳、住宿需求預測	二十
第四章 相關計畫	二十一
壹、臺灣地區綜合開發計畫	二十一
貳、北部區域計畫	二十一
參、宜蘭縣觀光發展整體計畫	二十一
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	二十一

伍、臺灣省重要都會區環境地質資料庫調查報告	二十二
第五章 檢討分析	二十三
壹、公民團體陳情意見（含民眾座談會及協調會意見）	二十三
貳、課題與對策	二十三
第六章 檢討成果	二十五
壹、計畫年期	二十五
貳、計畫面積	二十五
參、計畫人口	二十五
肆、計畫居住密度	二十五
伍、土地使用分區計畫	二十五
陸、旅遊設施計畫	二十七
柒、公共設施計畫	三十
捌、交通系統計畫	三十二
玖、分期分區發展計畫	三十二
拾、事業及財務計畫	三十二
拾壹、其它	三十三
第七章 土地使用分區管制計畫	七十六
附件一：旅客遊次預測	一一四
附件二：住宿需求預測	一一九
附件三：變更內容明細表第三十三案完成捐贈之土地登記謄本	一二〇

# 圖目錄

圖一—1	原有東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫示意圖（東北角海岸風景特定區部分）	九
圖一—2	原有東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫示意圖（大溪海岸風景特定區部分）	十
圖一—3	原有東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫示意圖（頭城濱海風景特定區部分）	十一
圖二	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖	十九
圖三—1	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更位置示意圖（原東北角海岸風景特定區部分）	六十九
圖三—2	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更位置示意圖（大溪海岸風景特定區部分）	七十
圖三—3	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更位置示意圖（頭城濱海風景特定區部分）	七十一
圖四—1	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖（原東北角海岸風景特定區部分）	七十三
圖四—2	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖（大溪海岸風景特定區部分）	七十四
圖四—3	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖（頭城濱海風景特定區部分）	七十五

## 表 目 錄

表一	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫歷次個案變更一覽表	四
表二	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（本次檢討前）土地使用計畫面積分配表	五
表三	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）歷年人口成長統計表	十六
表四	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積表	十七
表五	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）檢討前公共設施計畫用地面積需求分析表	十八
表六	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表	三十四
表七	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用計畫面積對照表	五十三
表八	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表	五十七
表九	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）計畫道路編號明細表	六十三
表十	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表	六十五
表十一	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表	七十七

## 第一章 現行計畫概要

### 壹、地理位置

本計畫區位於本省之東北隅，台北盆地之東，蘭陽平原東北方，行政轄區屬台北縣瑞芳鎮、貢寮鄉及宜蘭縣頭城鎮之一部分。

### 貳、發佈實施經過

- 一、民國七十一年公告實施東北角海岸風景特定區計畫。
- 二、民國七十四年將大溪海岸風景特定區計畫及頭城濱海風景特定區計畫併入辦理第一次通盤檢討，並於民國八十年八月公告實施。
- 三、第一次通盤檢討實施後曾辦理三次個案變更，於民國八十二年十二月公告實施。

### 參、計畫範圍及計畫年期

本計畫範圍東臨鼻頭角至三貂角連線及太平洋沿線，西以明顯適當之山脊線及山頭連線為界，南至宜蘭縣之頭城都市計畫界，北至東海。澳底都市計畫區不列入本計畫範圍內。計畫年期自民國六十九年至民國九十三年，共計廿五年。

### 肆、計畫面積、計畫人口、計畫居住密度及計畫旅遊人次

計畫面積為一三七二五·〇五公頃，計畫人口為三七、〇〇〇人，計畫居住密度原東北角海岸風景特定區部分為甲種住宅區每公頃一五〇人，乙種住宅區每公頃二五〇人，大溪海岸風景特

定區部分每公頃二七〇人，頭城濱海風景特定區部分每公頃三九〇人，計畫旅遊人次每年以七百萬人次計。

## 伍、土地使用分區計畫

除劃設住宅區九八·七〇公頃與商業區九·〇三公頃及別墅區一〇·二六公頃外，並劃設生態保護區、地質保護區、景觀保護區、海域資源保護區、一般保護區、海岸發展區、水產養殖區、農業區、青年活動中心區、露營區、遊樂區、旅館區、保存區、海濱浴場區、行水區、森林遊憩區、一般遊憩區、海濱遊憩區等，共計面積一二五〇八·七三公頃。

## 陸、公共設施計畫

劃設旅遊服務中心、停車場、廣場兼停車場、機關、學校、港埠、加油站、墓地、綠地、污水處理廠（兼垃圾處理場）、核能電廠、公園、公園兼兒童遊樂場、市場、水溝、河道等用地，以提供居民和遊客日常所需之服務，共計面積一二一六·三二公頃。

## 柒、交通系統計畫

### 一、公路

聯外道路二條，一條為台二號省道，計畫寬度為二十五公尺，北連基隆，南往頭城；另一條為一〇二號縣道計畫寬度十五公尺，西通雙溪，餘為次要道路及服務道路，道路面積共計一五五·一五公頃。

### 二、鐵路

本計畫區內有宜蘭線鐵路經過，北往八堵，南至頭城，鐵路用地面積共計七七·八三公



項。

表一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫歷次個案變更一覽表

表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（本次檢討前）土地使用計畫面積分配表

圖一—1 原有東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫示意圖（東北角海岸風景特定區部分）

圖一—2 原有東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫示意圖（大溪海岸風景特定區部分）

圖一—3 原有東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫示意圖（頭城濱海風景特定區部分）

表一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫歷次個案變更一覽表

填表日期：八十九年三月

編號	變更內容	內政部 備核 日期文號	省府核准日期文號	發布日期文號
1	變更東北角海岸風景特定區（貢寮地區）細部計畫（部分農業區為道路用地）並配合變更主要計畫案	八十二年十一月四日 台內營字第八二〇六 二二八號	八十二年六月十日府 建都字第一六四六九 三號	八十二年十二月三日 府建都字第四二三七 三七號
2	變更東北角海岸風景特定區計畫（大溪海岸地區）第二次通盤檢討案	八十六年十二月九日 台內營字第八六〇九 三〇三號	八十六年十二月二十 三日府建四字第一一 七七九六號	八十七年一月五日府 建都字第一五三七六 〇號
3	變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（部分景觀保護區為機關用地）案	八十七年四月三日台 內營字第八七〇三八 三四號	八十七年四月二十一 日府建四字第二六七 五號	八十七年五月一日府 建都字第四七五九六 號

註：本表所列者係以前一次通盤檢討核定發布實施後之資料為準。

表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（本次檢討前）土地使用計畫面積分配表

面積單位：公頃

項 目	本次通盤檢討 前計畫面積		個案變更增減 積 面		個案變更後計 積 面		百 分 比		備 註
	面積	積	面積	積	面積	積	(1) (%)	(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住宅區	17.03	—	—	17.03	—	0.12	1.19	
	甲種住宅區	89.31	-7.64	81.67	—	0.60	5.70		
	乙種住宅區	106.34	-7.64	98.70	—	0.72	6.89		
別墅區	0	+10.26	10.26	—	0.07	0.72			
商業區	11.23	-2.20	9.03	—	0.07	0.63			
生態保護區	30.00	—	30.00	—	0.22	—			
地質保護區	252.30	—	252.30	—	1.84	—			
景觀保護區	1,202.29	-0.11	1,202.18	—	8.76	—			
海域資源保護區	4,272.91	—	4,272.91	—	31.12	—			
一般保護區	5,561.05	-5.38	5,555.67	—	40.48	—			
海岸發展區	2.96	+3.62	6.58	—	0.05	0.45			
水產養殖區	26.09	—	26.09	—	0.19	—			
農業區	647.44	-0.29	647.15	—	4.72	—			
青年活動中心區	21.24	—	21.24	—	0.15	1.48			
露營區	23.23	—	23.23	—	0.17	1.62			
遊樂區	186.80	—	186.80	—	1.36	—			

續表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（本次檢討前）土地使用計畫面積分配表

面積單位：公頃

項	目	本次通盤檢討		個案變更		百分(1)(%)	百分(2)(%)	備註	
		前計畫面積	面積	增減積	畫面積				
土	旅	甲	9.50	—	—	0.07	0.66		
		乙	24.45	—	—	0.18	1.71		
	館	丙	7.47	—	—	0.05	0.52		
		丁	0	+4.58	4.58	0.03	0.32		
	區	計	41.42	+4.58	46.00	0.33	3.21		
	地	保	存	2.19	—	2.19	0.02	0.15	
			濱	38.75	—	38.75	0.28	2.71	
		行	水	20.21	—	20.21	0.15	—	
			源	0.91	-0.91	0	0	—	
		活	動	1.55	-1.55	0	0	0	
際			0.97	-0.97	0	0	0		
森		林	16.80	-16.80	0	0	—		
		林	0	+17.51	17.51	0.13	—		
艇		遊	13.14	-13.14	0	0	0		
		般	0	+14.66	14.66	0.11	—		
區	游	13.03	-13.03	0	0	0			

續表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（本次檢討前）土地使用計畫面積分配表

面積單位：公頃

項	目	本次通盤檢討	個案變更增減	個案變更後計	百分比(1)	百分比(2)	備註
		前計畫面積	面積	畫面積	(%)	(%)	
土地 使用 分區	海濱遊憩區	0	+27.27	27.27	0.20	—	
	游泳池	0.34	-0.34	0	0	0	
	水族館	2.28	-2.28	0	0	0	
公 共 設 施	小計(1)	12,495.47	+13.26	12,508.73	91.14	17.86	
	旅遊服務中心區用地	2.69	—	2.69	0.02	0.19	
	停車場	11.12	-2.56	8.56	0.06	0.60	
	廣場兼停車場	2.84	—	2.84	0.02	0.20	
	機關	10.29	-0.58	9.71	0.07	0.67	
	學校	16.69	-0.06	16.63	0.12	1.16	
	港埠用地	41.56	—	41.56	0.30	2.90	
	加油站	1.09	—	1.09	0.01	0.08	
	墓地	39.54	—	39.54	0.29	—	
	綠地	13.31	-11.53	1.78	0.01	0.12	
用 地	污水處理廠(兼垃圾處理場)	0	+0.90	0.90	0.01	0.06	
	核能電廠用地	447.50	—	447.50	3.26	31.24	
	公園	404.28	+6.07	410.35	2.99	28.65	

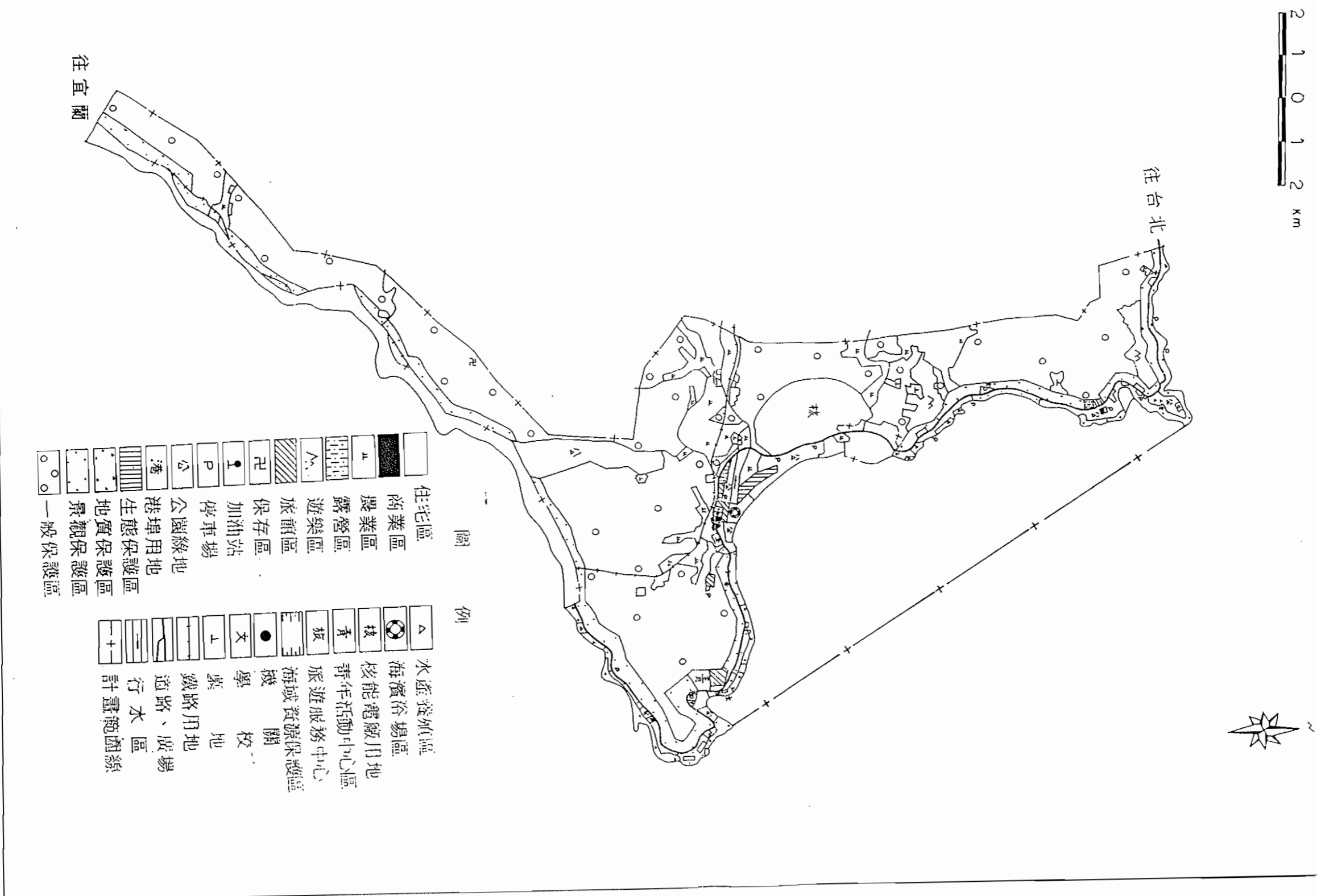
續表二 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（本次檢討前）土地使用計畫面積分配表

面積單位：公頃

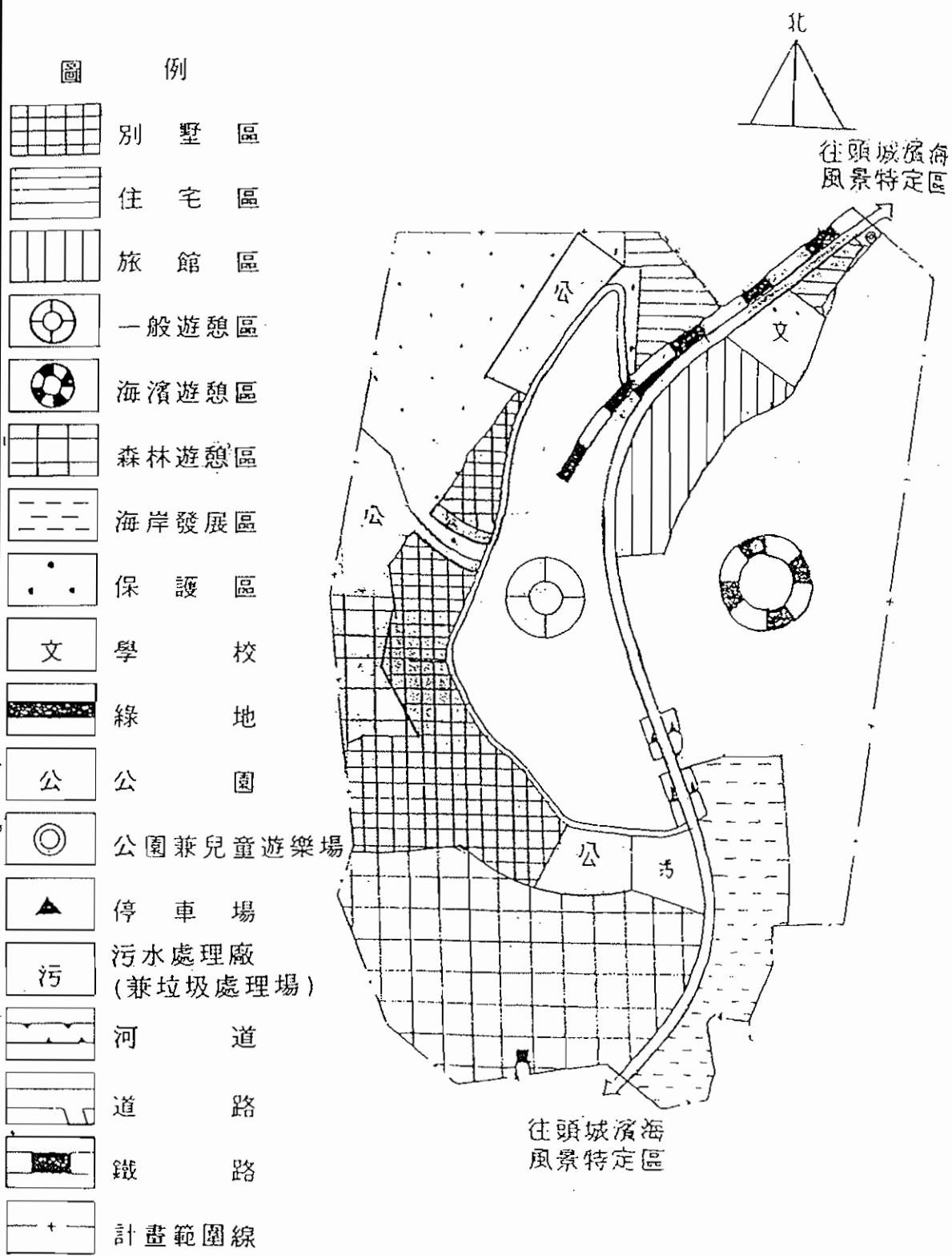
項	目	本次通盤檢討 前計畫面積	個案變更增減 面積	個案變更後計 畫面積	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)	備 註
公 共 設 施 用 地	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場	0	+0.12	0.12	0.00	0.01	
	市 場	0.14	-0.14	0	0	0	
	水 溝	2.22	-2.22	0	0	—	
	河 道	0	+0.07	0.07	0.00	—	
	鐵 路 用 地	78.62	-0.79	77.83	0.57	5.43	
	道 路 用 地	157.69	-2.54	155.15	1.13	10.83	
	小 計 ( 2 )	1,229.58	-13.26	1,216.32	8.86	82.14	
合 計 ( 1 )	13,725.05	0	13,725.05	100.00	—		
合 計 ( 2 )	1,466.49	-33.80	1,432.69	—	100.00		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

圖一~1 原有東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫示意圖  
 (東北角海岸風景特定區部分)



圖一~2 原有東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫  
 示意圖 (大溪海岸風景特定區部分)





圖一一三 原有東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫示意圖（頭城濱海風景特定區部分）

圖一一三左

大溪海岸風景特定區

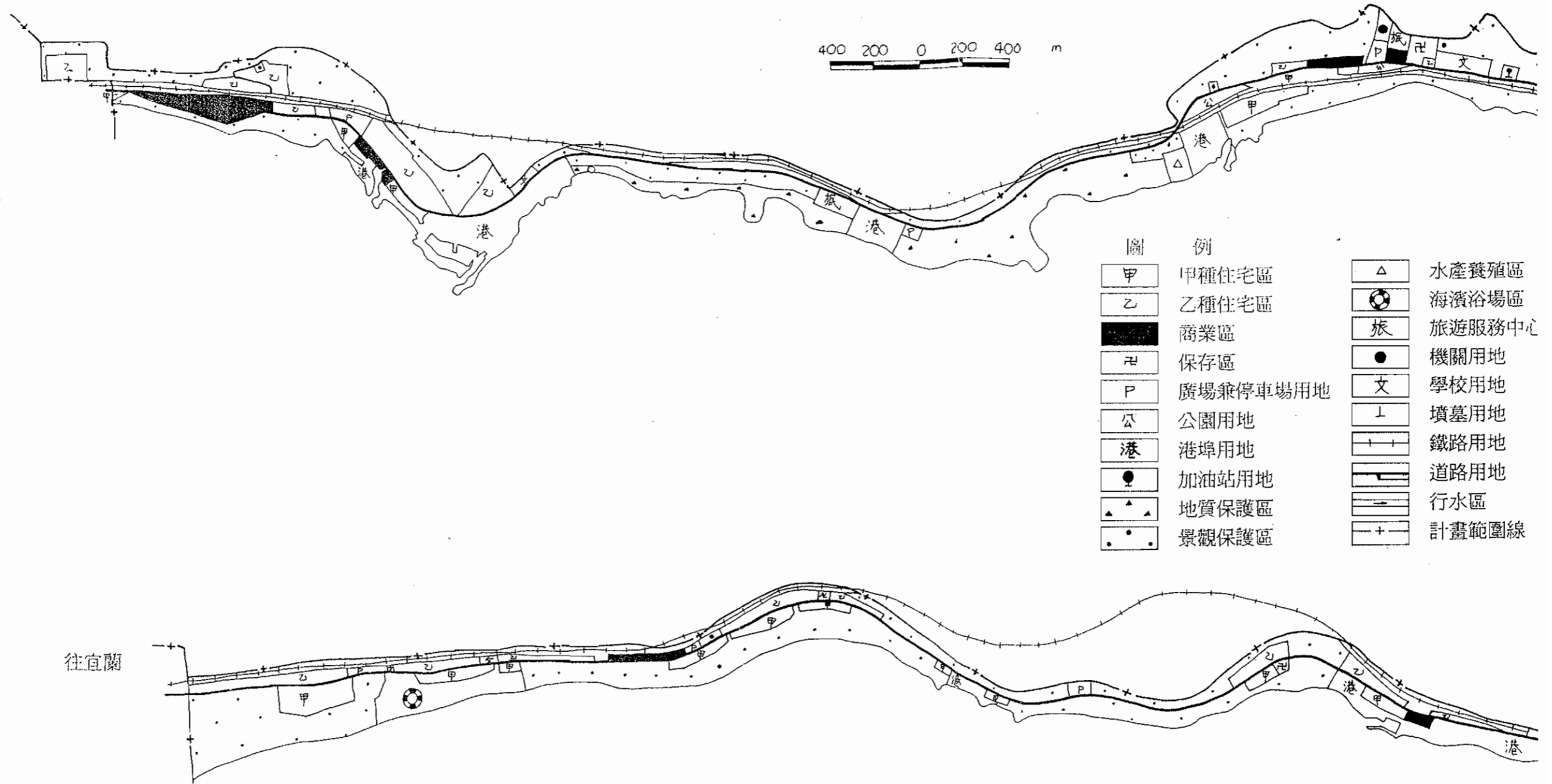


圖 -- 3 右

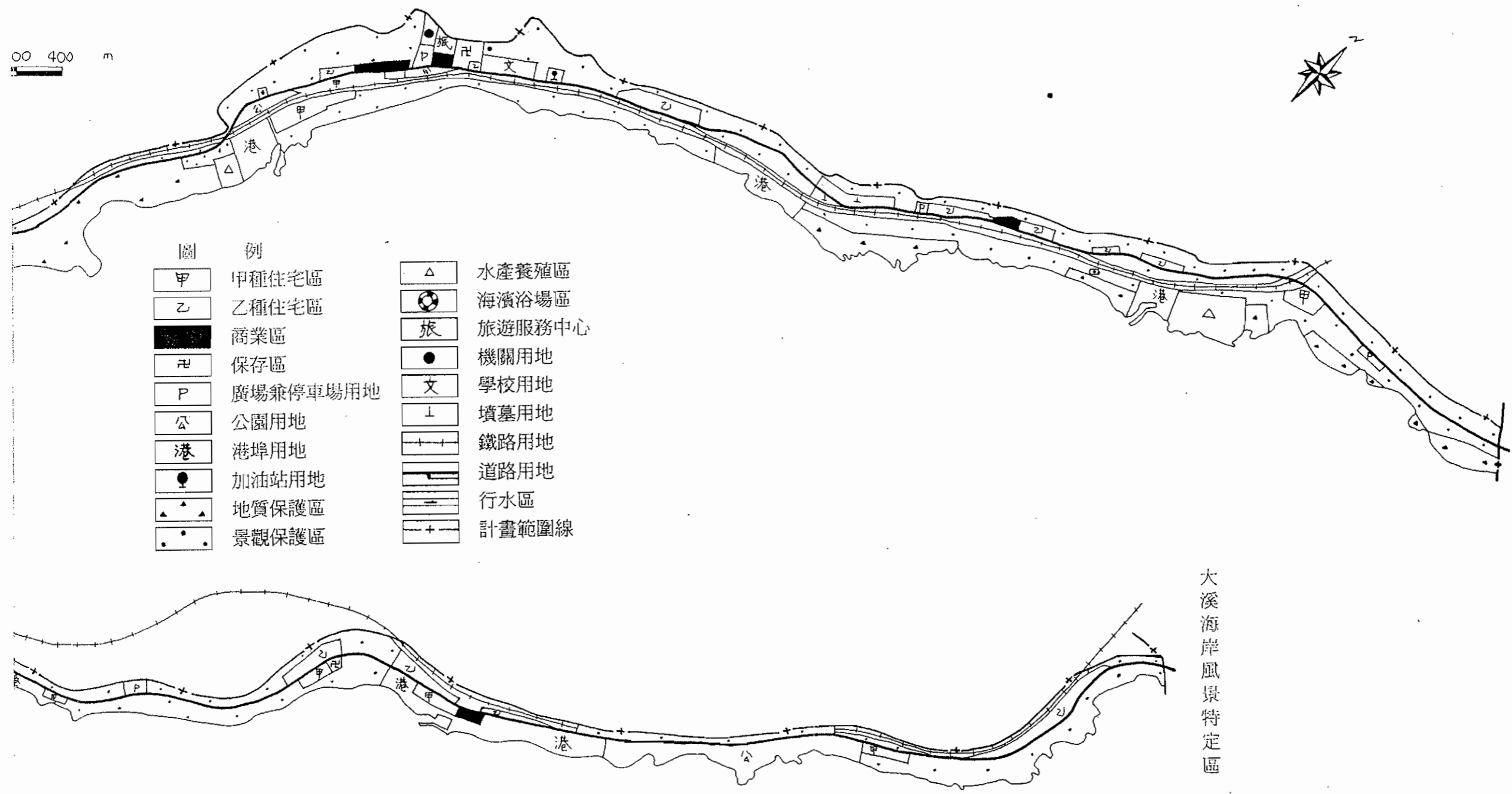


圖 例			
甲	甲種住宅區	△	水產養殖區
乙	乙種住宅區	⊙	海濱浴場區
■	商業區	旅	旅遊服務中心
卍	保存區	●	機關用地
P	廣場兼停車場用地	文	學校用地
公	公園用地	⊥	墳墓用地
港	港埠用地	—+—	鐵路用地
●	加油站用地	—	道路用地
▲	地質保護區	—	行水區
●	景觀保護區	—+—	計畫範圍線

東北角海岸風景特定區

大溪海岸風景特定區



參、公共設施

五、其它除保存區、海濱浴場區完全開闢及遊樂區完全未開闢外，餘皆已部分開闢，未開闢部分多為林業使用、水域、海岸礁岩與荒地雜林等。

一、開闢情形分析

(一) 公園

除公七、九、十、十一、十四、十六、II—一、II—二及大溪地區公一、二、三尚未開闢外，餘均已開闢或部分開闢，開闢率為二六·八八%。

地點	設施種類	客	房	數	容納人數	備註
金沙灣	渡假飯店			二十七間	八六人	民間構造
澳底	一般旅舍			二間	一〇人	民間經營
龍門	露營	木板營位		三十四間	一三二人	
		營帳		三十五間	一四〇人	
		汽車營位		五十間	一五〇人	
		木屋		二十三間	四六人	
福隆	國民旅舍	套房		七十五間	一五〇人	
		團房		十五間	八八人	
	露營			—	—	
	一般旅舍			十六間	三二人	民間經營
大里	寺廟住宿			—	五〇〇人	民間構造
合計				—	一一三四人	福隆之露營不計入

(二)停車場(含廣停)

除停十二、十五、十六、二十及大溪地區停一、二、三、四、頭城地區廣停五、六外，餘均已開闢或部分開闢，開闢率為七三·六八%。

(三)機關

除頭城地區機II—二、II—十及II—十一尚未開闢外，餘均已開闢或部分開闢，開闢率為九七·二二%。

(四)學校

除國中三、II—一、國小八尚未開闢外，餘均已開闢或部分開闢，開闢率為六三·二〇%。

(五)港埠

已完全開闢，開闢率為一〇〇%。

(六)加油站

除油二、三尚未開闢外，餘均已完全開闢，開闢率為四七·七一%。

(七)墓地

除墓一尚未開闢外，餘均已完全開闢，開闢率為八九·八八%。

二、規模需求分析

依通盤檢討標準規定，現行計畫除體育場尚有不足外，餘皆超過需求標準面積。

肆、道路系統

一、台二號省道

計畫寬度為二十五公尺，現況平均寬度約為十二公尺，現況車道為二—四線道不等，現況平均服務水準為B級。

二、一〇二縣道

計畫寬度十五公尺，現況平均寬度約為八公尺，現況平均車道為二線道，現況平均服務水準為B級。

三、其它區內服務道路多數未開闢。

表三 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）歷年人口成長統計表

表四 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積表

表五 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖

表三 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）歷年人口成長統計表

年 別 ( 民 國 )	計 畫 區		
	人 口 數	增 加 ( 人 )	增 加 率 ( % )
60	22,705	—	—
61	22,744	39	0.17
62	22,658	-86	-0.38
63	22,784	126	0.56
64	22,814	30	0.13
65	22,650	-164	-0.72
66	22,407	-243	-1.07
67	22,488	81	0.36
68	22,080	-408	-1.81
69	21,653	-427	-1.93
70	21,598	-55	-0.25
71	21,297	-301	-1.39
72	20,813	-484	-2.27
73	20,522	-291	-1.40
74	20,759	237	1.15
75	20,271	-488	-2.35
76	19,704	-567	-2.80
77	19,239	-465	-2.36
78	18,897	-342	-1.78
79	18,612	-285	-1.51
80	18,501	-111	-0.60
81	18,381	-120	-0.65
82	18,367	-14	-0.08
83	18,118	-249	-1.36
平均	20,836	-199	-0.96

資料來源：瑞芳、貢寮、頭城戶政事務所  
 十六 填表日期：八十四年十月

表四 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	98.70	54.50	55.22
	別 墅 區	10.26	0	0
	商 業 區	9.03	6.08	67.33
	青 年 活 動 中 心	21.24	0.52	2.45
	露 營 區	23.23	14.39	61.95
	遊 樂 區	186.80	0	0
	旅 館 區	46.00	3.03	6.59
	旅 遊 服 務 中 心	2.69	0.62	23.05
	保 存 區	2.19	2.19	100
	海 濱 浴 場 區	38.75	38.75	100
公 共 設 施 用 地	公 園	410.35	110.30	26.88
	停 車 場 ( 廣 停 )	11.40	8.40	73.68
	機 關	9.71	9.44	97.22
	學 校	16.63	10.51	63.20
	港 埠	41.56	41.56	100
	加 油 站	1.09	0.52	47.71
	道 路	155.15	63.72	41.07
	鐵 路	77.83	77.83	100
墓 地	39.54	35.54	89.88	

調查日期：八十四年九月

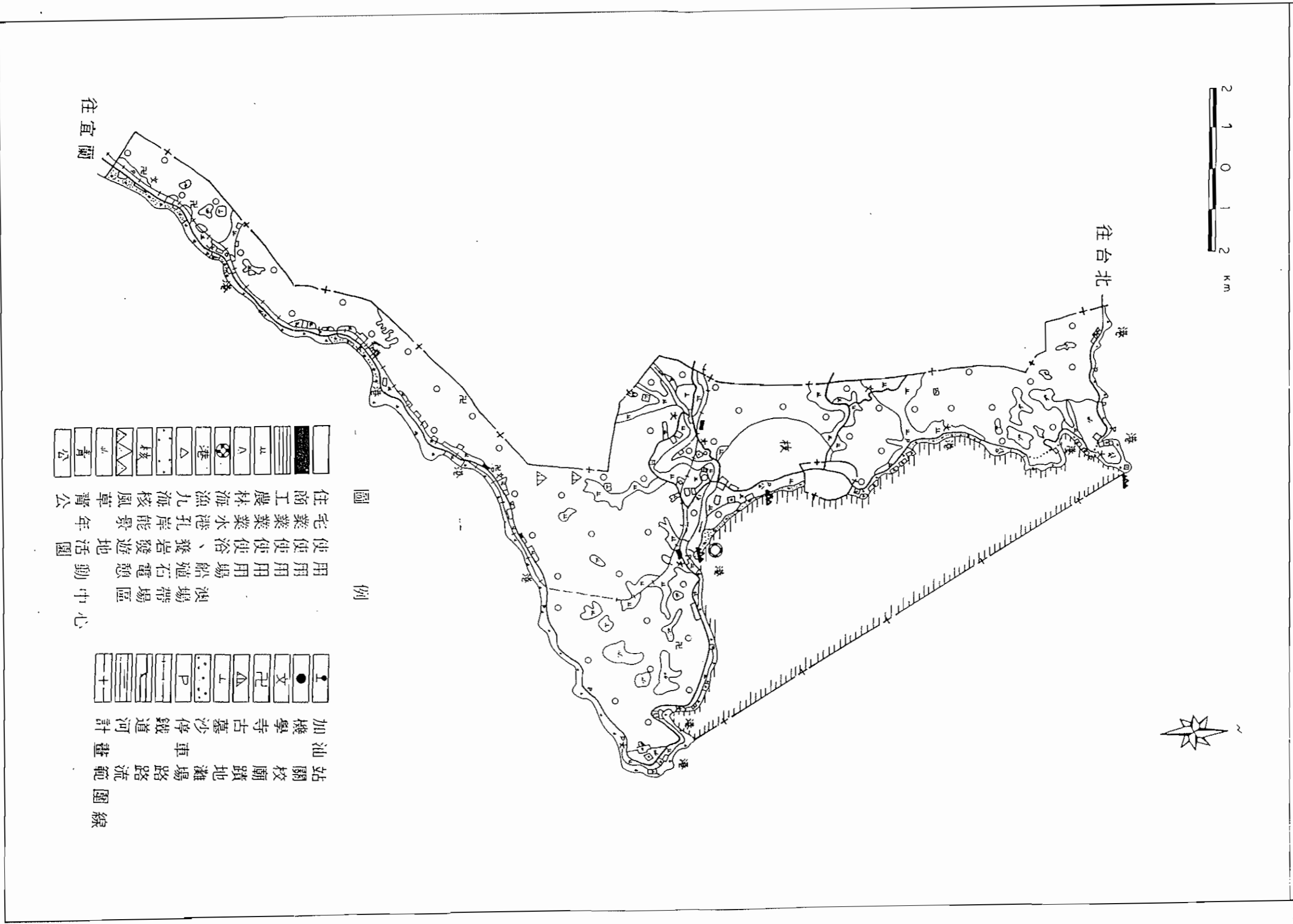


表五 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）檢討前公共設施計畫用地面積需求分析表

計畫人口：37,000人  
面積單位：公頃

項目	編號	本 次 通 盤 檢 討 計 畫 面 積	前 計 畫 面 積	開 闢 率 (%)	檢 討 標 準	需 要 面 積	不足或超過面積		備 註
							超 過	不 足	
機場	關	9.71	9.44	97.22	按實際需要檢討之。	—	—	—	
港	埠	41.56	41.56	100.00	按實際需要檢討之。	—	—	—	
加油站	油	1.09	0.52	47.71	按實際需要檢討之。	—	—	—	
學校	國中	6.20	2.69	43.39	五萬人以下者以每千人0.16公頃為準，每校面積並不得小於2.5公頃。	5.92	0.28	—	
	國小	10.43	7.82	74.98	五萬人以下者以每千人0.20公頃為準，每校面積並不得小於2.0公頃。	7.40	3.03	—	
市場	市	0.00	0.00	0.00	以每一閭鄰單位設置一處為原則。	—	—	—	
公園	市	410.35	110.30	26.88	五萬人以下者以每千人0.15公頃為準。	5.55	404.80	—	
體育場	—	0	—	—	三萬至十萬人口者以每千人0.08公頃為準，最小面積為3公頃。	3.00	—	3.00	
核能電廠用地	核	447.50	158.20	35.35	按實際需要檢討之。	—	—	—	
墓地	墓	39.54	35.54	89.88	按實際需要檢討之。	—	—	—	
綠地	綠	1.78	0.00	0.00	按自然地形或其設置目的檢討之。	—	—	—	
停車場兼停車場(含廣停)	廣停	3.86	3.16	81.87	以商業區面積之百分之十為準。	0.90	2.96	—	僅計算服務商業區之停四、七、十四、十七、廣停三、五、七等面積。
鐵路	—	77.83	77.83	100.00	按實際需要檢討之。	—	—	—	
道路	—	155.15	63.72	41.07	按實際需要檢討之。	—	—	—	

圖二 變更東北角海岸(含大溪海岸及頂城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)  
土地使用者現況示意圖



## 第二章 發展預測

### 壹、遊客旅次預測

本次預測參考八十二年「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」之預測模型及其它相關資料，預測民國九十三年至東北角海岸風景特定區之遊客總旅次，約可達三六七萬人次／年。（詳見附件一）

### 貳、住宿需求預測

依旅遊人次推計日尖峰人次，再參考旅遊住宿比例，推估旅遊住宿設施，至計畫目標年民國九十三年，所需之樓地板面積約需五〇公頃。（詳見附件二）

## 第四章 相關計畫

### 壹、臺灣地區綜合開發計畫

臺灣地區綜合開發計畫為臺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位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、宜蘭縣觀光發展整體計畫

本計畫為宜蘭縣政府於民國七十三年委託國立臺灣大學土木工程學研究所都市計畫研究規劃，計畫中建議大溪濱海、頭城濱海及東北角特定位區應結合其自然、人文之特色，發展為兼具登山眺景、濱海遊憩度假及海上旅遊等活動之觀光遊憩帶。

### 肆、東北角海岸風景特定位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位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、臺灣省重要都會區環境地質資料庫調查報告

依據臺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西半部坡度較陡之一般保護區、景觀保護區及農業區等，因此對計畫區內之遊客及開發行為較有安全之保障。

## 第五章 檢討分析

### 壹、公民團體陳情意見（含民眾座談會及協調會意見）

本次通盤檢討，公民團體陳情意見共一一〇件，內容以陳情變更為住宅區、旅館區、遊樂區、公共設施及道路調整為主，均納入本次通盤檢討供規劃參考。

### 貳、課題與對策

#### 一、土地使用分區部分

課題一：計畫區內有關陳情變更為遊樂區、旅館區案件眾多，且皆為大規模開發。

對策：本特定區於民國七十一年發佈實施，至今旅館區仍未開發使用，造成本特定區住宿設施之不足。本計畫區未來旅遊活動之發展，應由本風景區主管機關（交通部觀光局東北角海岸國家風景區管理處）本於權責，從未來發展遠景、發展總量管制及經營管理手段上，妥予作整體規劃考量；如有變更都市計畫之需要，應循都市計畫個案變更方式申請辦理。

課題二：計畫區內現有聚落、農業區及保護區或其它分區等陳情變更為住宅區案件眾多。

對策一：現況住宅區發展率僅五五·二二%，且人口逐年降低，故原則不宜增設住宅區。

對策二：考量現有聚落之區位、交通、規模、人口、環境地質及其合法性等因素，達相當水準以上者，同意予以變更。

#### 二、公共設施用地部分

課題一：依通盤檢討辦法規定本計畫區以商業區計算之停車場面積已足數使用，但各相關單位及民眾仍陳情不敷使用。

對策：因本計畫區範圍達一萬多公頃，且計畫性質為風景特定區，致現有停車場確有不敷使用現象，因此依相關主管單位建議地點，於觀光遊憩據點附近增設停車場及廣停用地，惟以公有土地優先考量。

### 三、道路系統部分

課題一：原計畫台二號濱海公路寬度為二十五公尺，宜蘭縣境多數民眾陳情變更為二十公尺，以減少拆遷民房。

對策：本案業已循專案變更方式辦理，俟審議通過後，予以納入本計畫。

課題二：民眾陳情其它道路部分路段改線或調整，以減少拆遷民房或截彎取直。

對策：考量改線或調整之可行性及交通安全性，並以避免或減少拆遷建物為原則等條件下予以調整或取直。

## 第六章 檢討成果

### 壹、計畫年期

配合北部區域計畫調整以民國九十四年為計畫目標年。

### 貳、計畫面積

維持現行計畫為一三、七二五·〇五公頃。

### 參、計畫人口

維持現行計畫為三七、〇〇〇人。

### 肆、計畫居住密度

維持現行計畫原東北角海岸風景特定區部分甲種住宅區每公頃一五〇人，乙種住宅區每公頃二五〇人，大溪海岸風景特定區部分每公頃二七〇人，頭城濱海風景特定區部分每公頃三九〇人。

### 伍、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

原計畫住宅區面積九八·七〇公頃，其中甲種住宅區一七·〇三公頃，乙種住宅區八一·六七公頃。本次檢討除變更部分景觀保護區、道路為乙種住宅區及變更部分住宅區為機關及公園用地外，餘均維持原計畫。檢討後甲種住宅區一六·九八公頃，乙種住宅區八一·八五



公頃，合計九八·八三公頃。

## 二、別墅區

原計畫別墅區面積一〇·二六公頃，本次檢討均維持原計畫。

## 三、商業區

原計畫商業區面積九·〇三公頃，本次檢討除變更部分商業區為道路及部分道路為商業區外，其餘維持原計畫。檢討後商業區面積九·〇三公頃。

## 四、生態保護區

原計畫生態保護區面積三〇·〇〇公頃，本次檢討均維持原計畫。

## 五、地質保護區

原計畫地質保護區面積二五二·三〇公頃，本次檢討除變更部分地質保護區為停車場、機關、宗教活動專用區（供道路及綠地使用）外，餘均維持原計畫。檢討後地質保護區面積為二五〇·七八公頃。

## 六、景觀保護區

原計畫景觀保護區面積一、二〇二·一八公頃。本次檢討除變更部分景觀保護區為公園、宗教活動專用區（供道路及綠地使用）、廣場兼停車場、海濱浴場區、機關、道路、宗教保存區、住宅區及變更部分一般保護區為景觀保護區外，餘均維持原計畫。檢討後景觀保護區面積為一二一四·二六公頃。

## 七、海域資源保護區

原計畫海域資源保護區面積四、二七二·九一公頃，本次檢討除變更部分海域資源保護區為遊艇港專用區外，餘均維持原計畫。檢討後海域資源保護區面積為四二六三·三八公頃。

## 八、一般保護區

原計畫一般保護區面積五五五·六七公頃。本次檢討除變更部分一般保護區為道路、河川區、機關、宗教活動專用區、景觀保護區、墳墓用地及變更部分道路為一般保護區外，餘均維持原計畫。檢討後一般保護區面積為五四六八·四六公頃。

#### 九、海岸發展區

原計畫海岸發展區面積六·五八公頃，本次檢討均維持原計畫。

#### 十、水產養殖區

原計畫水產養殖區共五十八處，面積二六·〇九公頃。本次檢討均維持原計畫。

#### 十一、農業區

原計畫農業區面積六四七·一五公頃，本次檢討除變更部分農業區為河川區、公園、機關、道路及變更部分道路為農業區外，餘均維持原計畫。檢討後農業區面積為五六四·七二公頃。

#### 十二、河川區

原計畫劃設行水區面積二〇·二一公頃。本次檢討除變更名稱為河川區並配合雙溪河道基本計畫變更部分農業區、一般保護區及核能電廠用地為河川區，檢討後河川區面積九〇·〇六公頃。

#### 十三、加油站專用區

配合加油站民營化政策，本次檢討變更部分加油站用地為加油站專用區，檢討後加油站專用區面積為〇·三二公頃。

#### 陸、旅遊設施計畫

##### 一、青年活動中心

原計畫劃設青年活動中心區面積二一·二四公頃，本次檢討除變更部分青年活動中心為

宗教活動專用區（供道路及綠地使用）外，餘均維持原計畫。檢討後青年活動中心面積為二〇・三二公頃。

## 二、露營區

原計畫露營區共二處，面積二三・二三公頃。本次檢討除配合露營區之整體開發變更部分丙種旅館區為露營區外，餘均維持原計畫。檢討後露營區面積三〇・七〇公頃。

## 三、宗教活動專用區

本次檢討為提供多樣化之宗教遊憩活動，增設宗教活動專用區三處，面積共四五・六二公頃，並增訂其土地使用分區管制要點（詳見土地使用分區管制要點第六點）。

## 四、宗教活動專用區（供道路及綠地使用）

本次檢討增設宗教活動專用區（供道路及綠地使用）面積共八・八七公頃，以供作前項宗教活動專用區之區內道路及聯外道路使用。其範圍內僅得設置八公尺寬道路，道路兩側外得再劃設二公尺寬綠地，僅得供道路及綠地使用，並開放公眾使用，不得計入法定空地。（詳見土地使用分區管制要點第六點）

## 五、遊樂區

原計畫遊樂區共三處，面積一八六・八〇公頃，本次檢討除變更部分遊樂區為機關外，餘均維持原計畫。檢討後遊樂區面積為一八六・八〇公頃。惟本計畫區未來旅遊活動之發展，應由本風景區主管機關（交通部觀光局東北角海岸國家風景區管理處）本於權責，從未來發展遠景、發展總量管制及經營管理手段上，妥予作整體規劃考量；如有變更都市計畫之需要，應循都市計畫個案變更方式申請辦理。

## 六、旅館區

原計畫旅館區面積為四六・〇〇公頃，其中甲種旅館區面積九・五〇公頃，乙種旅館區

面積二四·四五公頃，丙種旅館區面積七·四七公頃，丁種旅館區面積四·五八公頃。本次檢討除變更丙種旅館區為露營區外，餘均維持原計畫。檢討後旅館區面積三八·五三公頃，其中甲種旅館區面積九·五〇公頃，乙種旅館區面積二四·四五公頃，丁種旅館區面積四·五八公頃。另本計畫區未來旅遊活動之發展，應由本風景區主管機關（交通部觀光局東北角海岸國家風景區管理處）本於權責，從未來發展遠景、發展總量管制及經營管理手段上，妥予作整體規劃考量；如有變更都市計畫之需要，應循都市計畫個案變更方式申請辦理。

#### 七、宗教專用區

本次檢討為符實際需求，增設二處宗教專用區，面積計〇·五三公頃。

#### 八、宗教保存區

原計畫劃設保存區二·一九公頃，本次檢討修改名稱為宗教保存區。檢討後宗教保存區面積為二·一九公頃。

#### 九、海濱浴場區

原計畫海濱浴場區三八·七五公頃，本次檢討除配合外澳海水浴場擴建需求，變更部分景觀保護區為海濱浴場區外，餘均維持原計畫。檢討後海濱浴場區面積四〇·五九公頃。

#### 十、旅遊服務中心區（用地）

原計畫劃設旅遊服務中心二處，旅遊服務中心用地二處。面積共二·六九公頃，本次檢討均維持原計畫。

#### 十一、森林遊憩區

原計畫森林遊憩區面積一七·五一公頃，本次檢討均維持原計畫。

#### 十二、一般遊憩區

原計畫一般遊憩區面積一四·六六公頃，本次檢討均維持原計畫。

### 十三、海濱遊憩區

原計畫海濱遊憩區面積二七·二七公頃，本次檢討均維持原計畫。

### 十四、遊艇港專用區

本次檢討為推動本計畫區海域遊憩活動之需要，增設遊艇港專用區二處，面積共二二·一四公頃。

## 柒、公共設施計畫

### 一、核能電廠用地

原計畫核能電廠用地四四七·五〇公頃，本次檢討除變更部分核能電廠為公園、河川區及變更部分道路為核能電廠外，餘均維持原計畫。檢討後核能電廠用地面積四四七·二四公頃。

### 二、公園用地

原計畫公園面積四一〇·三五公頃，本次檢討除變更部分景觀保護區、核能電廠、道路、農業區為公園及部分公園為機關及遊艇港專用區外，餘均維持原計畫。檢討後公園面積四一四·〇二公頃。

### 三、停車場用地

原計畫畫停車場面積八·五六公頃，本次檢討除變更部分地質保護區、機關為停車場及部分停車場為機關外，餘均維持原計畫。檢討後停車場面積九·七六公頃。

### 四、廣場兼停車場用地

原計畫畫廣場兼停車場面積二·八四公頃，本次檢討除變更部分景觀保護區為廣場兼停車場外，餘均維持原計畫。檢討後廣場兼停車場面積三·五六公頃。

#### 五、機關用地

原計畫機關面積九·七一公頃，經本次檢討後，除變更部分道路、公園、一般保護區、地質保護區、農業區、住宅區、遊樂區、停車場、景觀保護區、港埠為機關及部分機關為停車場外，餘均維持原計畫。檢討後機關面積一三·九二公頃。

#### 六、學校用地

原計畫學校面積一六·六三公頃，本次檢討均維持原計畫。

#### 七、港埠用地

原計畫港埠用地面積四一·五六公頃，本次檢討除變更部分港埠用地為機關外，餘均維持原計畫。檢討後港埠用地面積為四一·二一公頃。

#### 八、加油站用地

原計畫加油站面積一·〇九公頃，本次檢討除將油（二）變更為加油站專用區外，餘均維持原計畫，檢討後加油站面積〇·七七公頃。

#### 九、墓地

原計畫墓地共十六處，面積三九·五四公頃，本次檢討除變更部分一般保護區為墓地外，餘均維持原計畫。檢討後墓地面積為五一·八七公頃。

#### 十、綠地

原計畫綠地面積一·七八公頃，本次檢討除變更部分綠地為道路外，餘均維持原計畫。檢討後綠地面積〇·八九公頃。

#### 十一、污水處理廠（兼垃圾處理場）用地

原計畫污水處理廠（兼垃圾處理場）面積〇·九〇公頃，本次檢討均維持原計畫。

#### 十二、公園兼兒童遊樂場用地

原計畫公園兼兒童遊樂場一處面積〇·一二公頃，本次檢討均維持原計畫。

十三、河道用地  
原計畫河道面積〇·〇七公頃，本次檢討均維持原計畫。

## 捌、交通系統計畫

### 一、鐵路用地

原計畫鐵路用地面積七七·八三公頃，本次檢討除變更部分鐵路為道路外，餘均維持原計畫。檢討後鐵路用地面積為七七·七六公頃。

### 二、道路用地

原計畫道路一五五·一五公頃，本次檢討除變更部分道路為農業區、核能電廠、公園、一般保護區、住宅區、機關、商業區及變更部分綠地、農業區、鐵路、一般保護區、商業區、景觀保護區為道路外，餘均維持原計畫。檢討後道路面積為一五五·一四公頃。

## 玖、分期分區發展計畫

對於整體發展具有關鍵性且為地方急需要者，宜優先發展，本計畫區於民國七十二年對於區內大型聚落訂定鼻頭—龍洞、貢寮、福隆、卯澳—馬岡等四個細部計畫區，故本次檢討以該四個細部計畫範圍為第一期發展區，餘則為第二期發展區。

## 壹拾、事業及財務計畫

本計畫區之開闢由東北角海岸國家風景區管理處及各事業主管機關編列預算開發，其所需經費概估如事業及財務計畫表。

## 拾壹、其它

本計畫區內台電公司為開發核能電廠設置進出水管線設施時，應依文化資產保存法、漁業法、環保及水保等有關規定辦理，並就有關景觀與遊憩部分，應先報經本風景特定區主管機關核准後始能動工；工程完工後並應妥予植栽美化，以維景觀。

表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更內容明

細表

表七 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土

地使用計畫面積對照表

表八 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施計

畫用地明細表

表九 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）計畫道路編

號明細表

表十 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）事業及財務

計畫表

圖三—1 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更位

置示意圖（原東北角海岸風景特定區部分）

圖三—2 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更位

置示意圖（大溪海岸風景特定區部分）

圖三—3 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更位

置示意圖（頭城濱海風景特定區部分）



表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

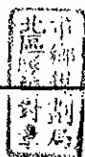
面積單位：公頃

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
一	變一	計畫區北端	地質保護區 (1.05)	停車場用地 (1.05)	<p>一、本案業經各相關單位多次會勘選址後選定之地點。</p> <p>二、提供遊客停車空間。</p> <p>三、變更範圍為公有土地。</p>	<p>附帶條件：</p> <p>一、應設置人行路徑、觀景點等空間，並儘量以植草磚，植栽等綠化手段處理。</p> <p>二、施工時不得破壞鄰近之礁岩。</p>
二	變二	計畫區北側 公二南側	景觀保護區 (2.15)	公園用地 (2.15)	<p>一、提供本特定區休閒遊憩空間。</p> <p>二、本案業經土地所有權人同意變更。</p>	
三	變三	核能電廠用地 東側	<p>道路用地 (0.72)</p> <p>核能電廠用地 (0.44)</p> <p>綠地 (0.89)</p>	<p>農業區 (0.04)</p> <p>核能電廠用地 (0.26)</p> <p>公園用地 (0.42)</p> <p>公園用地 (0.44)</p> <p>道路用地 (0.89)</p>	<p>一、考量交通及核能發電廠之安全性調整道路之西移，以利鹽寮海濱公園之整體發展。</p> <p>二、本案係由各相關主管單位協調後之決議。</p>	

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
四	變六	雙溪河北岸	農業區 (4.83)	公園用地 (4.83)	一、提供本特定區休閒遊憩空間。 二、串聯雙溪河南北岸之遊憩活動。	一、本變更範圍除公有地外，餘私有地部分已徵詢土地所有權人同意由東北角管理處編列預算辦理徵收作為公園使用。 二、本案未抵觸國安法有關出海之規定。
五	變七	國小五東北側	農業區 (0.24) 道路用地 (0.29)	道路用地 (0.24) 農業區 (0.29)	原計畫道路彎曲且坡度較陡，利用平坦地區並予以取直以利交通安全。	
六	變八	機二南側	道路用地 (0.07)	一般保護區 (0.01) 住宅區 (0.05) 機關用地 (0.01)	一、配合原計畫鐵路用地範圍多餘部分調整計畫道路，以利交通安全，並避免拆除民房。 二、變更範圍狹長，無法有效配置公共設施用地。	本案鐵路局並無使用計畫，且計畫道路現況業已依變更後計畫興闢完成。
七	變九	墓五北側	鐵路用地 (0.07) 一般保護區 (0.47) 道路用地 (0.60)	道路用地 (0.47) 一般保護區 (0.60)	原計畫道路彎曲且坡度較陡，利用平坦地區並予以取直以利交通安全。	



續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
八	變十	露二東側	丙種旅館區 (7.47)	露營區 (7.47)	一、配合鄰近分區變更以利東北角風景特定區管理處整體開發露營區，並提供相關旅遊服務設施。 二、全區皆為公有土地。	附帶條件： 一、現有道場部分之土地及建築物應經主管機關查核，以確保安全無虞，違規部分並應依建築法之相關規定予以懲處。 二、依八十八年七月二十七日內政部都會第四六八次會議決議第壹點第一項有關內容辦理。
九	變十二	機四西側	一般保護區 (22.65)	宗教活動專用區 (22.65)	一、參考「東北角海岸風景特區觀光經營管理與主要計畫通盤檢討之研究」之建議。 二、提供本特定區多樣化之宗教遊憩活動。 三、配合宗教活動專用區之劃設，變更北側一般保護區為景觀保護區以符需求。	二、依八十八年七月二十七日內政部都會第四六八次會議決議第壹點第一項有關內容辦理。
十	變十三	港二——三南側	景觀保護區 (0.38)	廣場兼停車場用地	緊鄰遊客眾多之大里海蝕平台，變更以提供遊客停車空間。	附帶條件： 一、應設置人行路徑、
			一般保護區 (20.65) 景觀保護區 (略)	景觀保護區 (20.65)		

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
十一	變十四	港二—七東北側	景觀保護區 (0.03)	廣場兼停車場用地 (0.03)	一、配合現況發展變更。 二、提供遊客停車空間。	附帶條件： 一、應設置人行路徑、觀景點等空間，並儘量以植草磚，植栽等綠化手段處理。 二、施工時不得破壞鄰近之礁岩。
十二	變十五	廣停七北側	機關用地 (0.16)	停車場用地並得作多目標使用 (0.16)	一、機關用地無使用計畫，變更以避免浪費土地資源。 二、兼顧人民權益及地方實際需要。	附帶條件： 一、應設置人行路徑、觀景點等空間，並儘量以植草磚，植栽等綠化手段處理。 二、施工時不得破壞鄰近之礁岩。

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
十三	變十六	廣停八東側	景觀保護區 (1.84)	海濱浴場區 (1.84)	擴大外澳海水浴場以提供遊客戲水活動所需之淋浴、盥洗等服務設施。	
十四	變十七	計畫年期	計畫年期至民國九十三年	計畫年期至民國九十四年	配合北部區域計畫目標年。	
十五	變十九	計畫區內之保存區	保存區 (2.19)	宗教保存區 (2.19)	統一名稱。	
十六	變二十	計畫區內之行水區	行水區 (20.21)	河川區 (20.21)	統一名稱。	
十七	變二十	計畫區中央	農業區 (69.44) 一般保護區 (0.33) 核能電廠用地 (0.08)	河川區 (69.85)	配合已公告之雙溪河道基本計畫變更。	
十八	變二十	計畫區中央	加油站用地 (0.32)	加油站專用區 (0.32)	配合加油站民營化政策。	
十九	變二十	計畫區北端	一般保護區 (0.65)	機關用地 (0.65)	配合海軍營區現況使用範圍及未來發展需要變更。	備註： 供海軍雷達站使用。
民十	三	公一北側				

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
二十	變二十四	計畫區中央 停十四東南側	道路用地 (0.01) 商業區 (0.01)	商業區 (0.01) 道路用地 (0.01)	一、避免拆除東側民房。 二、與對面之計畫道路路口銜接。	
二十一	變二十六	計畫區中央西 側 商五北側	農業區 (0.03) 住宅區 (0.01)	機關用地 (0.04)	一、因應地方發展需求。 二、變更範圍已由社區自籌經費取得以供社區活動中心使用。	附帶條件： 建築物應自基地境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。 備註： 一、變更範圍以貢寮鄉貢寮段貢寮小段一七五、一七五—三〇、一七五—三一地號為準。 二、供活動中心使用。

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
二十二	變二十七	計畫區西北端墓一周圍	一般保護區 (21.24) 地質保護區 (0.18)	宗教活動專用區 (21.24) 宗教活動專用區(供道路及綠地使用) (0.18)	提供本特定區多樣化之宗教遊憩活動。	附帶條件： 依八十八年七月二十七日內政部都委會第四六八次會議決議第壹點第一項有關內容辦理。
二十三	變二十八	計畫區中央西側機一南側	農業區 (8.22)	公園用地 (8.22)	配合地方需求劃設緊鄰河川區之河濱公園。	附帶條件： 一、應予整體規劃公園使用及與周圍環境之關係，並設置停車場及親水性設施。 二、公園之整體開發計畫並應會同本風景區主管機關審查。
二十四	變三十三	計畫區東側遊三西北側	遊樂區(略) 地質保護區 (0.20)	機關用地 (0.20)	配合海巡部現況使用需求變更。	附帶條件： 一、未來建築物改建時應退縮四公尺建築。

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
二十五	變三十	計畫區中央	住宅區 (0.08)	機關用地 (0.08)	配合海巡部現況使用需求變更。	備註： 一、現況為福隆中隊哨舍實際測量面積需求為準。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。
	民九 民十二	港六南側				備註： 一、現況為馬岡分隊哨舍使用。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。



續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
二十六	變三十 二 民九 民十二	油一東北側	景觀保護區 (0.12)	機關用地 (0.12)	配合海巡部現況使用需求變更	附帶條件： 一、未來建築物改建時應退縮四公尺建築。 二、退縮部分如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
二十七	變三十 三 民九	停十六西側	景觀保護區 (0.13)	機關用地 (0.13)	配合海巡部現況使用需求變更。	附帶條件： 一、未來建築物改建時應退縮四公尺建築。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	變更計畫		
	民十二			景觀保護區 (0.10)		
				機關用地 (0.10)		
					配合海巡部現況使用需求變更。	
					備註： 一、現況為菜菜分隊哨舍實際測量面積需求為準。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。	
					備註： 一、現況為小香蘭分隊哨舍實際測量面積需求為準。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。	

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫	畫		
二十九	變三十	計畫區中央 國小六東北側	道路用地 (0.14) 景觀保護區 (0.14)	住宅區 (0.14) 道路用地 (0.14)		一、避免拆除現有民房。 二、本路段已取得兩側土地權利關係人同意。	
三十	變三十	計畫區南端	景觀保護區 (0.12)	宗教專用區 (0.12)		一、理安宮係現有登記有案之合法寺廟。 二、就其土地所有權及已取得土地使用同意書範圍變更以符實際需求。	
三十一	變三十	計畫區南端	景觀保護區 (0.41)	宗教專用區 (0.41)		一、接天宮係現有登記有案之合法寺廟。 二、就其土地所有權及已取得土地使用同意書範圍變更以符實際需求。	
三十二	變三十	計畫區南側 國小一一一 東北側	景觀保護區 (0.07)	機關用地 (0.07)		一、因應地方發展需求。 二、變更範圍土地權屬為公有。	附帶條件： 建築物應自基地境界線 至少退縮四公尺建築， 如有設置圍牆之必要 者，圍牆應自基地境界 線至少退縮二公尺；退

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
三十三	變四十	計畫區南側 機 11-1 西南側	景觀保護區 (0.09) 景觀保護區 (0.05)	住宅區 (0.09) 機關用地 (0.05)	變更範圍兩側均為現行計畫之住宅區，且陳情地點內現有活動中心已使用多年，其土地所有權人同意無償捐獻並登記為公有變更機關用地，故尚符公平合理原則。	備註： 一、本案私有土地完成捐贈之土地登記騰本資料詳附件三。 二、機關用地係供活動中心使用。
三十四	變四十	計畫區南側 港 11-1 五中 民九 民十二	港埠用地 (0.22)	機關用地 (0.22)	配合海巡部現況使用需求變更。	附帶條件： 一、未來建築物改建時應退縮四公尺建築。 二、退縮部分如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
三十六	變四十	計畫區南側	港埠用地 (0.13)	機關用地 (0.13)	配合海巡部現況使用需求變更。	備註： 一、現況為北關分隊哨
三十五	變四十	計畫區南側	景觀保護區 (0.25)	機關用地 (0.25)	配合海巡部現況使用需求變更。	附帶條件： 未來建築物改建時應退縮二公尺建築，退縮部分並應予綠美化。 備註： 一、現況為合興分隊哨使用。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。
三	民九 民十二	公11-三東 北側				備註： 一、現況為蕃薯寮分隊哨使用。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

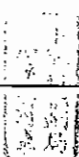
面積單位：公頃

新編號	原編號	變更位置	變更內容		變更理由	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
	民九 民十二	側				
三十七	變四十四	計畫區南側	景觀保護區 (0.06)	機關用地 (0.06)		
	四 民九 民十二	國小II-11 東北側			配合海巡部現況使用需求變更。	附帶條件： 一、未來建築物改建時應退縮四公尺建築。 二、退縮部分如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
						備註： 一、現況為外澳分隊哨舍實際測量面積需求為準。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
三十八	民一— 一	公十二範圍南 側	公園用地 (7.91) 海域資源保護 區 (3.83)	遊艇港專用區 (11.74)	一、為推動本計畫區海域遊憩活動需要。 二、變更範圍皆為公有土地。	本案有關下列各項補充資料詳附件四。 一、規劃目標、構想、經營管理策略等。 二、周邊住宿、給排水、環保設施、交通運輸等要件。
三十九	民一— 二	港七東北側	公園用地 (4.70) 海域資源保護 區 (5.70)	遊艇港專用區 (10.40)	一、為推動本計畫區海域遊憩活動需要。 二、變更範圍皆為公有土地。	本案有關下列各項補充資料詳附件五。 一、規劃目標、構想、經營管理策略等。 二、周邊住宿、給排水、環保設施、交通運輸等要件。



續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	附帶條件及備註
			原計畫	新計畫	變更內容		
四十二	民五	計畫區南側 國小九西側	一般保護區 (12.33)	墳墓用地 (12.33)	變更以符合現況發展需求。	備註： 變更範圍以頭城鎮梗枋段梗枋小段四一二一及石空小段一〇五五地號為準。	
四十一	民三	大溪海岸風景 特定區南側	景觀保護區 (0.31)	廣場兼停車場 用地 (0.31)	一、因應觀光事業發展及地方繁榮需要。 二、本變更範圍屬舊有之廢棄鐵路路基，業經鐵路局及頭城鎮公所一致同意。	備註： 本案於未來開發時，應提出相關之具體配合設施或規劃構想等，以利執行。	
四十	民二	廣停五西南側	景觀保護區 (0.36) 住宅區 (0.01)	公園用地 (0.37)	一、該地區現有遊客眾多，故變更以因應觀光發展需要。 二、本變更範圍內公有土地部分皆已協調同意，私有地部分亦已獲土地所有權人同意變更。	備註： 本案於未來開發時，應提出相關之具體配合設施或規劃構想等，以利執行。	
四十三	民九	計畫區南側	住宅區 (0.05)	機關用地 (0.05)	配合海巡部現況使用需求變更。	備註： 一、現況為大里分隊哨使用。 二、變更範圍以現有營	



續表六 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
四十四	民九 一二	計畫區中央 港六東側	景觀保護區 (1.87)	機關用地 (1.87)	配合海巡部現況使用需求變更。	附帶條件： 一、未來建築物改建時應退縮四公尺建築。 二、退縮部分如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
四十五	民九 十二	計畫區北側 停七北側	公園用地 (0.15)	機關用地 (0.15)	配合海巡部現況使用需求變更。	備註： 一、現況為龍洞分隊哨舍實際測量面積需求為準。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。

續表六 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
四十六	民九 — 四	計畫區北側 公十三北側	景觀保護區 (0.09)	機關用地 (0.09)	配合海巡部現況使用需求變更。	備註： 一、現況為和美中隊哨舍實際測量面積需求為準。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。
四十七	民九 — 五	計畫區北側 停三東側	停車場用地 (0.01)	機關用地 (0.01)	配合海巡部現況使用需求變更。	備註： 一、現況為鼻頭分隊哨舍使用。 二、變更範圍以現有營舍實際測量面積需求為準。
四十八	民九 — 六	計畫區北側 國中一西北側	地質保護區 (0.09)	機關用地 (0.09)	配合海巡部現況使用需求變更。	附帶條件： 一、未來建築物改建時應退縮四公尺建築。 二、退縮部分如有設置

續表六 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）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	由附帶條件及備註
			原計畫	新計畫		
四十九	變五	四十九	修訂土地使用分區管制要點			
五十	變三十	計畫區南側	一般保護區 (1.73)	宗教活動專用區 (1.73)	提供本特定區多樣化之宗教遊憩活動。	依八十八年七月二十七日內政部都委會第四六八次會議決議第壹點第一項有關內容辦理。 備註： 變更範圍以頭城鎮梗枋段梗枋小段四一二—一三地號內部分範圍為準。

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。

表七 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用計畫面積對照表

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
	甲種住宅區	乙種住宅區	甲種住宅區	乙種住宅區	甲種住宅區	乙種住宅區	甲種住宅區	乙種住宅區	甲種住宅區	乙種住宅區	
住宅區	17.03	81.67	-0.05	+0.18	16.98	81.85	0.12	0.60	1.12	5.39	
別墅區	10.26	98.70	-	+0.13	10.26	98.83	0.07	0.72	0.68	6.51	
商業區	9.03	30.00	-	-	9.03	30.00	0.07	0.22	0.59	-	
生態保護區	252.30	1,202.18	-1.52	+12.08	250.78	1,214.26	1.83	8.85	-	-	
景觀保護區	4,272.91	5,555.67	-9.53	-87.21	4,263.38	5,468.46	31.06	39.84	-	-	
一般保護區	6.58	26.09	-	-	6.58	26.09	0.05	0.19	0.43	-	
海岸發展區	647.15	21.24	-82.43	-0.92	564.72	20.32	4.11	0.15	-	1.34	
水產養殖區	23.23	186.80	+7.47	-	30.70	186.80	0.22	1.36	2.02	-	
農業區											
青年活動中心區											
露營區											
遊樂區											

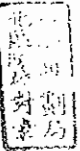
續表七 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用計畫面積對照表

面積單位：公頃

項	目	本次通盤檢討		百分比(1)(%)		百分比(2)(%)		備註
		前計畫面積	變更面積	後計畫面積				
土地	旅館	甲種旅館區	9.50	-	9.50	0.07	0.63	
		乙種旅館區	24.45	-	24.45	0.18	1.61	
	館	丙種旅館區	7.47	-7.47	-	-	-	
		丁種旅館區	4.58	-	4.58	0.03	0.30	
		小計	46.00	-7.47	38.53	0.28	2.54	
	使用	宗教專用區	-	+0.53	0.53	0.00	0.04	
		宗教保存區	-	+2.19	2.19	0.02	0.14	
		保存區	2.19	-2.19	-	-	-	
		宗教活動專用區	-	+45.62	45.62	0.33	3.00	
	分區	宗教活動專用區(供道路及綠地使用)		-	+8.87	8.87	0.07	0.58
遊艇港專用區		-	+22.14	22.14	0.16	1.46		
海濱浴場區		38.75	+1.84	40.59	0.30	2.67		
行水區		20.21	-20.21	-	-	-		
河川區		-	+90.06	90.06	0.66	-		
區	加油站專用區	-	+0.32	0.32	0.00	0.02		

續表七 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用計畫面積對照表  
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 公	森林遊憩區	17.51	-	17.51	0.13	-	
	一般遊憩區	14.66	-	14.66	0.11	-	
	海濱遊憩區	27.27	-	27.27	0.20	-	
	旅遊服務中心區	1.15	-	1.15	0.01	0.08	
	小計(1)	12,509.88	-20.23	12,489.65	91.01	22.10	
	旅遊服務中心用地	1.54	-	1.54	0.01	0.10	
	停車場	8.56	+1.20	9.76	0.07	0.64	
	廣場兼停車場	2.84	+0.72	3.56	0.02	0.23	
	機關	9.71	+4.21	13.92	0.10	0.91	
	學校	16.63	-	16.63	0.12	1.10	
	港埠用地	41.56	-0.35	41.21	0.30	2.71	
施	加油站	1.09	-0.32	0.77	0.01	0.05	
	墓地	39.54	+12.33	51.87	0.38	-	
	綠地	1.78	-0.89	0.89	0.01	0.06	
	污水處理廠(兼垃圾處理場)	0.90	-	0.90	0.01	0.06	
	核能電廠用地	447.50	-0.26	447.24	3.25	29.44	
公地	410.35	+3.67	414.02	3.02	27.26		



績表七 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用計畫面積對照表

面積單位：公頃

項	目	本次通盤檢討		本次通盤檢討		百分比(1)(%)	百分比(2)(%)	備註
		前計畫面積	變更面積	後計畫面積	變更面積			
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場	0.12	-	0.12	-	0.00	0.01	
	河道	0.07	-	0.07	-	0.00	-	
	鐵路用地	77.83	-0.07	77.76	-0.07	0.56	5.12	
	道路用地	155.15	-0.01	155.14	-0.01	1.13	10.21	
	計(2)	1,215.17	+20.23	1,235.40	+20.23	8.99	77.90	
合	計(1)	13,725.05	-	13,725.05	-	100.00	-	
合	計(2)	1,432.69	+86.43	1,519.12	+86.43	-	100.00	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表八 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項	目	面積 (公頃)	位	置備	註
核能電廠用地		447.24	公三西側		部分調整
公園用地	公一	23.82	港二東側：鼻頭角公園		
	公二	20.27	露一東側：龍洞公園		部分調整
	公三	66.33	核能電廠東側：鹽寮公園		部分調整
	公四	0.71	機二北側：貢寮公園		
	公五	27.37	墓九東側：龍門公園		部分擴大
	公六	3.75	國小六北側：福隆公園		
	公七	1.90	港七東北側：卯澳公園		部分縮小
	公八	208.07	計畫區西側：草嶺古道公園		
	公九	6.75	停二十南側：內大溪公園		
	公十	7.58	停六南側		
	公十一	3.14	港三東側		
	公十二	8.95	露一南側		部分縮小
	公十三	4.99	港四南側		
	公十四	5.75	機四南側		
	公十五	0.64	停十八西南側		
	公十六	2.35	國中三西南側		
	公十七	8.22	機一南側		新增設
	公II-一	0.32	廣停三東南側		
	公II-二	0.51	港II-三西北側		
	公II-三	6.17	港II-六東北側		
公II-四	0.37	廣停五西南側		新增設	
公(一)	2.50	大溪海岸地區			
公(二)	2.50	大溪海岸地區			
公(三)	1.07	大溪海岸地區			
地合計		414.02			
停車場用地	停一	0.28	計畫區北端，遊一北側		
	停二	0.42	計畫區北端，遊一北側		部分擴大
	停三	0.44	計畫區北端，港二西側		部分縮小
	停四	0.10	墓二西側		
	停五	0.20	墓三南側		



續表八 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項	目	面積 (公頃)	位	置備	註
車 場 用 地	停 六	0.83	墓三南側		
	停 七	0.68	機五南側		
	停 九	0.32	公十三南側		
	停 十	0.23	養二十六南側		
	停 十 一	0.48	公三北側		
	停 十 二	0.40	生態保護區西側		
	停 十 三	0.48	旅乙二西側		
	停 十 四	1.34	旅乙二東南側		
	停 十 五	0.48	旅甲東側		
	停 十 六	0.32	養三十八東北側		
	停 十 七	0.27	服三東側		
	停 十 八	0.40	公十五東北側		
	停 十 九	0.32	養五十五東北側		
	停 二 十	0.13	存三東側		
	停 二 十 一	0.65	計畫區西北端		新增設
	停 二 十 二	0.03	國中一西北側		新增設
	停 二 十 三	0.09	國中一西北側		新增設
	停 二 十 四	0.16	國中一東側		新增設
	停 二 十 五	0.16	廣停七北側		新增設
	停 (一)	0.11	大溪海岸地區		
停 (二)	0.15	大溪海岸地區			
停 (三)	0.14	大溪海岸地區			
停 (四)	0.15	大溪海岸地區			
地 合 計		9.76			
廣 場 兼 停 車 場 用 地	廣 停 一	0.25	養II-一東北側		
	廣 停 二	0.12	墓II-一東北側		
	廣 停 三	0.69	服II-一南側		
	廣 停 四	0.30	港II-四東北側		
	廣 停 五	0.70	港II-五西北側		
	廣 停 六	0.34	港II-七東北側		
	廣 停 七	0.08	機II-二西南側		

續表八 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項	目	面積 (公頃)	位	置	備	註
廣場兼停車場用地	廣 停 八	0.36	國小II-二西南側			
	廣 停 九	0.38	港II-三南側		新增設	
	廣 停 十	0.03	港II-七東北側		新增設	
	廣 停 十一	0.31	大溪海岸風景特定區南側		新增設	
	合 計	3.56				
機關用地	機 一	0.11	公四西側			
	機 二	0.33	公四南側		部分擴大	
	機 三	1.54	停十四西側			
	機 四	3.56	旅乙三北側			
	機 五	0.06	停七北側			
	機 六	0.03	養十六北側			
	機 七	2.72	國小五南側			
	機 八	0.70	公五南側			
	機 九	0.29	公四南側			
	機 十	0.65	公一北側		1. 新增設 2. 供海軍雷達站使用	
	機 十 一	0.12	油一東北側		1. 新增設 2. 供澳底分隊哨使用	
	機 十 三	0.08	港六南側		1. 新增設 2. 供福隆中隊哨使用	
	機 十 四	0.13	停十六西側		1. 新增設 2. 供小香蘭分隊哨使用	
	機 十 五	0.20	遊三西北側		1. 新增設 2. 供馬岡分隊哨使用	
	機 十 六	0.10	停十八東北側		1. 新增設 2. 供萊萊分隊哨使用	
	機 十 七	0.04	商五北側		1. 新增設 2. 供活動中心使用	
	機 十 八	1.87	港六東側		1. 新增設 2. 供福隆大部隊使用	

續表八 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項	目	面積 (公頃)	位	置	備	註
關 用 地	機 十 九	0.15	停七北側		1. 新增設 2. 供龍洞分隊哨使用	
	機 二 十	0.09	公十三北側		1. 新增設 2. 供和美中隊哨使用	
	機 二 十 一	0.01	停三東側		1. 新增設 2. 供鼻頭分隊哨使用	
	機 二 十 二	0.09	國中一西北側		1. 新增設 2. 供南雅分隊哨使用	
	機 II - 一	0.11	廣停五西側			
	機 II - 三	0.05	機 II - 一西南側		1. 新增設 2. 供活動中心使用	
	機 II - 四	0.22	港 II - 五中央		1. 新增設 2. 供蕃薯寮分隊哨使用	
	機 II - 五	0.25	公 II - 三東北側		1. 新增設 2. 供合興分隊哨使用	
	機 II - 六	0.13	公 II - 三西側		1. 新增設 2. 供北關分隊哨使用	
	機 II - 七	0.06	國小 II - 二東北側		1. 新增設 2. 供外澳分隊哨使用	
	機 II - 八	0.07	國小 II - 二東北側		1. 新增設 2. 供活動中心使用	
	機 II - 九	0.05	港 II - 三東北側		1. 新增設 2. 供大里分隊哨使用	
	機 II - 十	0.07	港 II - 一南側		供活動中心使用	
	機 II - 十一	0.04	懷德橋西北側		供活動中心使用	
	合 計	13.92				
學 校 用 地	國 中 一	0.90	港一南側			
	國 中 二	2.80	油二南側			
	國 中 三	2.21	公十六東側			
	國 中 II - 一	0.29	港 II - 五北側			
	小 計	6.20				

續表八 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項	目	面積 (公頃)	位	置備	註
校 用 地	國小一	0.85	墓三東北側		
	國小二	0.27	港三東側		
	國小三	0.38	港四西北側		
	國小四	0.54	遊二西側		
	國小五	1.80	機二東側		
	國小六	1.80	公六南側		
	國小七	0.67	旅乙三東側		
	國小八	0.14	墓十三南側		
	國小九	1.34	計畫區南側		
	國小II-一	1.35	大溪海岸地區		
	國小II-二	1.17	存II-一東側		
	國小II-三	0.12	廣停八東北側		
	小計	10.49			
	合計	16.63			
港 埠 用 地	港一	1.25	國中一北側		
	港二	2.45	停三東側		
	港三	0.65	養七東側		
	港四	0.47	停九北側		
	港五	0.72	養二十八北側		
	港六	1.35	公六東北側		
	港七	0.46	停十七北側		
	港八	0.55	養四十八東南側		
	港II-一	4.98	養II-一西南側		
	港II-二	3.85	養II-二西南側		
	港II-三	3.80	公II-二東側		
	港II-四	3.22	服II-二東側		
	港II-五	10.03	國中II-一南側	部分調整	
	港II-六	7.03	公II-三西側	部分調整	
	港II-七	0.76	廣停六西南側		
	合計	41.21			

續表八 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表

項	目	面積 (公頃)	位	置備	註
加油站 用地	油 一	0.25	養三十七西南側		
	油 三	0.25	旅甲北側		
	油 II	0.27	存II—一東側		
	合 計	0.77			
墓 地	墓 一	4.00	計畫區北端		供作靈骨塔使用
	墓 二	0.68	國小一西北側		
	墓 三	0.75	國小一西南側		
	墓 四	4.30	公十二西側		
	墓 五	0.39	國中二西北側		
	墓 六	0.70	國中二西北側		
	墓 七	1.78	國中二西南側		
	墓 八	5.75	核能電廠南側		
	墓 九	1.50	公五西側		
	墓 十	2.85	公八東北側		
	墓 十 一	2.25	旅甲南側		
	墓 十 二	1.00	遊三南側		
	墓 十 三	1.03	遊三南側		
	墓 十 四	8.23	遊二南側		
	墓 十 五	3.16	遊二南側		
	墓 十 六	12.33	國小九西側		新增設
	墓 II — 一	0.97	港II—二東北側		
	墓 II — 二	0.20	港II—二東北側		
	合 計	51.87			
公園兼兒童遊樂場 用 地		0.12	大溪海岸地區		
河 道 用 地		0.07	大溪海岸地區		
污水處理廠(兼垃圾處理場) 用 地		0.90	大溪海岸地區		
綠 地		0.89	核能電廠東側、旅乙二南側及西南側及大溪海岸地區		部分調整
鐵 路 用 地		77.76			部分調整
道 路 用 地		155.14			部分調整

六十二

註：表中所列面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表九 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)計畫道路編號明細表

道路編號	起	訖	點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備	註
I—1	自鼻頭向南至頭城濱海風景特定區之計畫範圍南界			25	46,900		經過澳底都市計畫區內之路段除外,係北部濱海公路(台2號省道)之一部分。
II—1	自鼻頭向西至西北面計畫範圍界			15	4,250		係北部濱海公路(台2號省道)之一部分。
II—2	自澳底向西經打鐵寮至西面計畫範圍界			15	2,500		102 甲縣道
II—3	自福隆向西經大屯頭店至西面計畫範圍界			15	5,310		102 甲縣道
II—4	自福隆火車站向北接 I—1 號道路			15	70		
II—5	自油(I—1)南側沿停(I—3),綠地及行水區外圍接 I—1 號道路			15	550		
III—1	自舊社向西至貢寮接 II—3 號道路			12	2,510		北 35 號鄉道
III—2	自機三向北經福隆乙種旅館區折回 I—1 號道路			12	330		
III—3	自 I—1 號道路向東南至福隆甲種旅館區			12	1,500		
III—4	自 I—1 號道路向東沿商(十一)、服(三)、停(十七)等用地北側再接台二號省道			12	210		
IV—1	於龍洞安宮附近自 I—1 號道路向南經旅館區北側再折回 I—1 號道路			10	650		
IV—2	於龍洞自 I—1 號道路向北繞停(七)、商(三)、服(一)等用地再折回 I—1 號道路			10	550		
IV—3	於和美自 I—1 號道路向東至蚊子香			10	90		

續表九 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)計畫道路編號明細表

道路編號	起	訖	點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備	註
IV—4	自貢寮向西沿宜蘭線鐵路北側至西通計畫範圍界			10	1,700		大部分沿北36號鄉道
IV—5	自 I—1 號道路穗龍大橋南端向西經新社接 III—1 號道路			10	700		
IV—6	於福隆自 I—1 號道路向西北至挖子港			10	70		
IV—7	於卯澳自 I—1 號道路向北至港埠用地			10	50		
IV—8	於馬岡自 I—1 號道路向北至馬岡港			10	170		
IV—9	於大溪自 II—5 號道路向南至行水區外圍接 II—5 號道路			10	690		
IV—10	於大溪自 II—5 號道路沿旅館區外圍劃設			10	340		

註：表內道路長度僅供參考，應以核定計畫圖實地釘樁距離為準。

表十 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類	項目編號	面積(公頃)	土地取得方法			開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限(會計年度)	經費來源		
			征購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地征購及地上補償	整地費				工程費	合計
公園用地	公七	1.90	√			√	—			2850	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	公九	6.75	√			√	—			10125	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	公十	7.58	√			√	—			11370	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	公十一	3.14	√			√	—			4710	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	公十四	5.75	√			√	—			8625	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	公十六	2.35	√			√	—			3525	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	公十七	8.22	√			√	—			12330	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	公II—一	0.32	√			√	—			480	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	公II—二	0.51	√			√	—			765	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	公II—四	0.37	√			√	—			555	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算



續表十 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

項目	公共設施種類	面積(公頃)	土地取得			經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限(會計年度)	經費來源	
			征購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地征購及地上物補償	整地費				工程費
停車場地	停十二	0.40	√			√	—	—	600	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	停十五	0.48	√			√	—	—	720	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	停十六	0.32	√			√	—	—	480	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	停二十	0.13	√			√	—	—	195	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	停二十一	0.65	√			√	—	—	975	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	停二十二	0.03	√			√	—	—	45	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	停二十三	0.09	√			√	—	—	135	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	停二十四	0.16				√	—	—	240	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	停二十五	0.16				√	—	—	240	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算

續表十 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

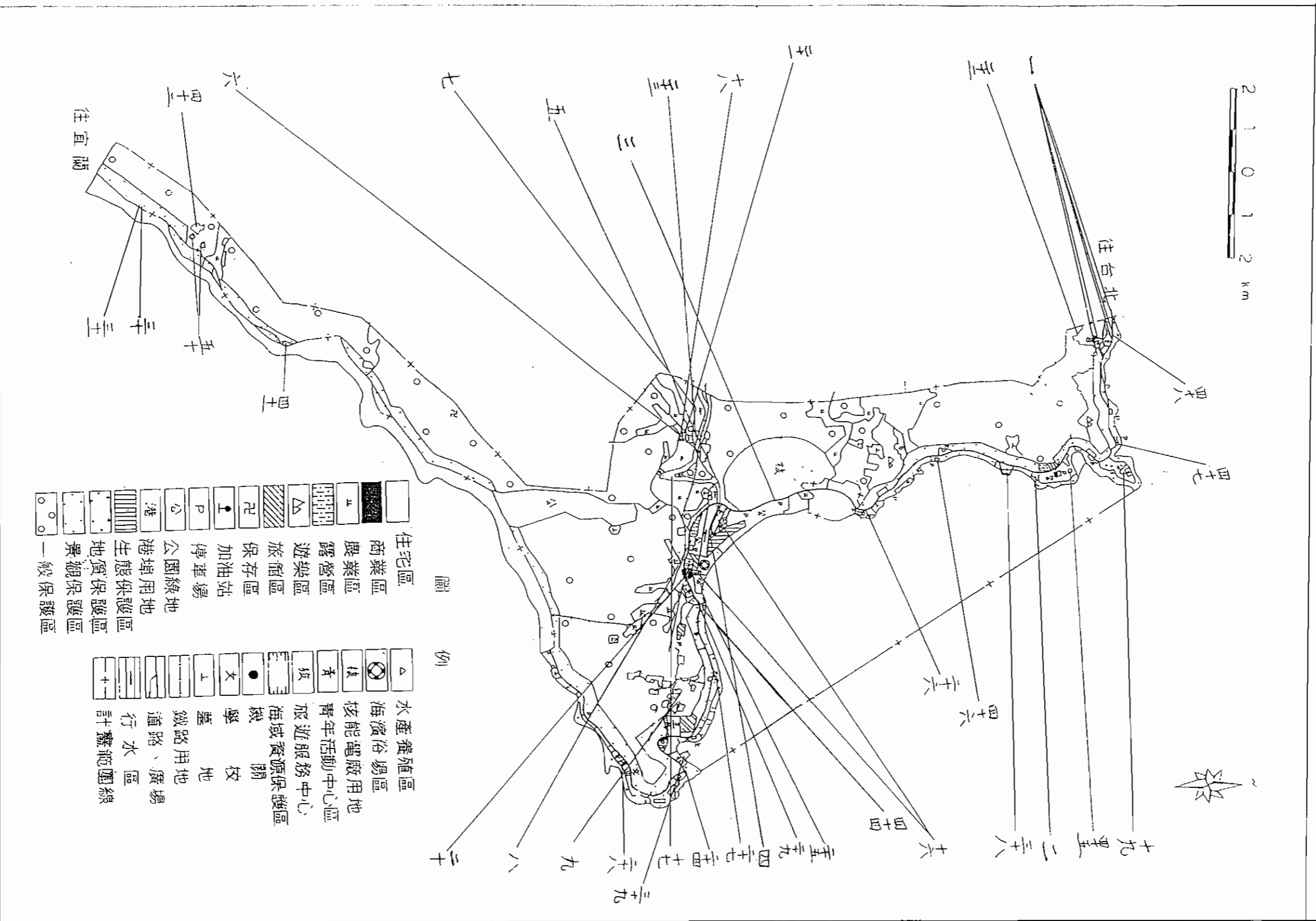
公共設施種類	項目編號	面積(公頃)	土地取得			經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限(會計年度)	經費來源	
			征購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地征購及地上補償	整地費				工程費
廣場兼停車場用地	廣停五	0.70	√			√	—	—	1050	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	廣停六	0.34	√			√	—	—	510	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
學校用地	廣停九	0.38	√			√	—	—	570	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
	廣停十一	0.31	√			√	—	—	465	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管理處編列預算
學校用地	國中三	2.21	√			√	—	—	3315	縣政府	八九年-九四年	縣政府編列預算
	國中II-1	0.29	√			√	—	—	435	縣政府	八九年-九四年	縣政府編列預算
加油站用地	國小八	0.14	√			√	—	—	210	縣政府	八九年-九四年	縣政府編列預算
	加油三	0.25	√			√	—	—	1500	事業主管單位	八九年-九四年	事業主管單位編列預算
機關用地	機十七	0.04				√	—	—	60	縣政府及鄉公所	八九年-九四年	縣政府及鄉公所編列預算
	機II-三	0.05				√	—	—	75	縣政府及鎮公所	八九年-九四年	縣政府及鎮公所編列預算

續表十 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

項目	設施種類	面積 (公頃)	土地取得			開闢 土地 及 地上 物 補償	經費			主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源	
			征購	市地 重劃	獎勵 投資		其他	整地費	工程費				合計
機關 用地	機Ⅱ—八	0.07				√	—			105	縣政府及鎮公所	八九年-九四年	縣政府及鎮公所 編列預算
	機Ⅱ—十	0.07	√				—			105	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管 理處編列預算
	機Ⅱ—十一	0.04	√				—			60	東北角特定區管理處	八九年-九四年	東北角特定區管 理處編列預算
道路 用地	道路	93.91	√			√	—			140865	縣政府	八九年-九四年	縣政府編列預算

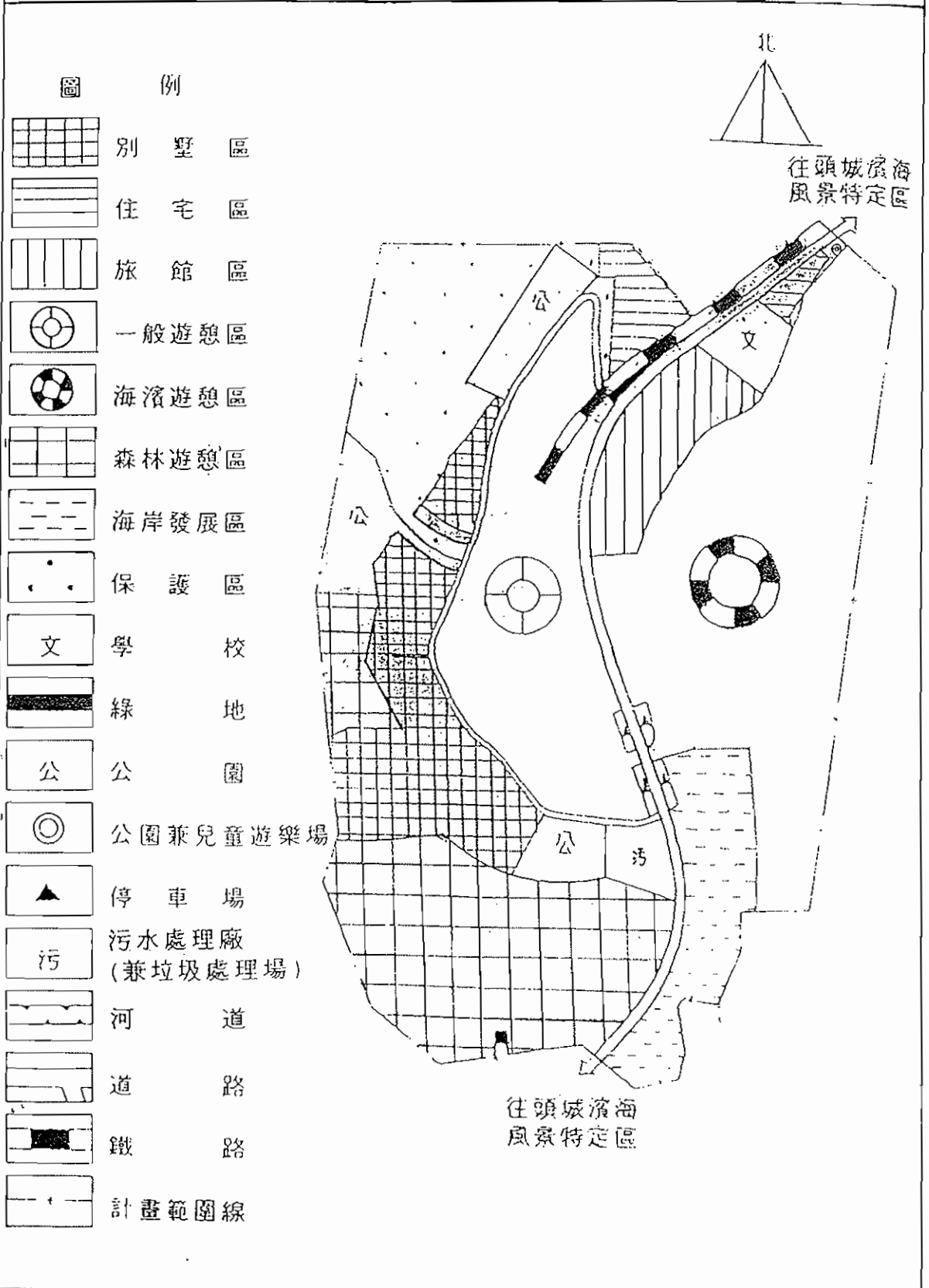
- 註：1. 本表所列開闢經費及預定完成期限視主辦單位財務狀況酌予調整。  
 2. 本表僅列出各主要公共設施之開闢經費概估。  
 3. 現有設施已興建完成者，不予計入。

圖三~1 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖(原東北角海岸風景特定區部分)



- |  |       |  |         |
|--|-------|--|---------|
|  | 住宅區   |  | 水產養殖區   |
|  | 商業區   |  | 海濱浴場區   |
|  | 農業區   |  | 核能廠用地   |
|  | 遊樂區   |  | 青年活動中心  |
|  | 旅館區   |  | 旅遊服務中心  |
|  | 保存區   |  | 海域資源保護區 |
|  | 加油站   |  | 學校      |
|  | 停車場   |  | 校地      |
|  | 公園綠地  |  | 文       |
|  | 港口    |  | 壘       |
|  | 生態保護區 |  | 鐵路用地    |
|  | 景觀保護區 |  | 道路、廣場   |
|  | 一般保護區 |  | 水道      |
|  |       |  | 計畫範圍線   |

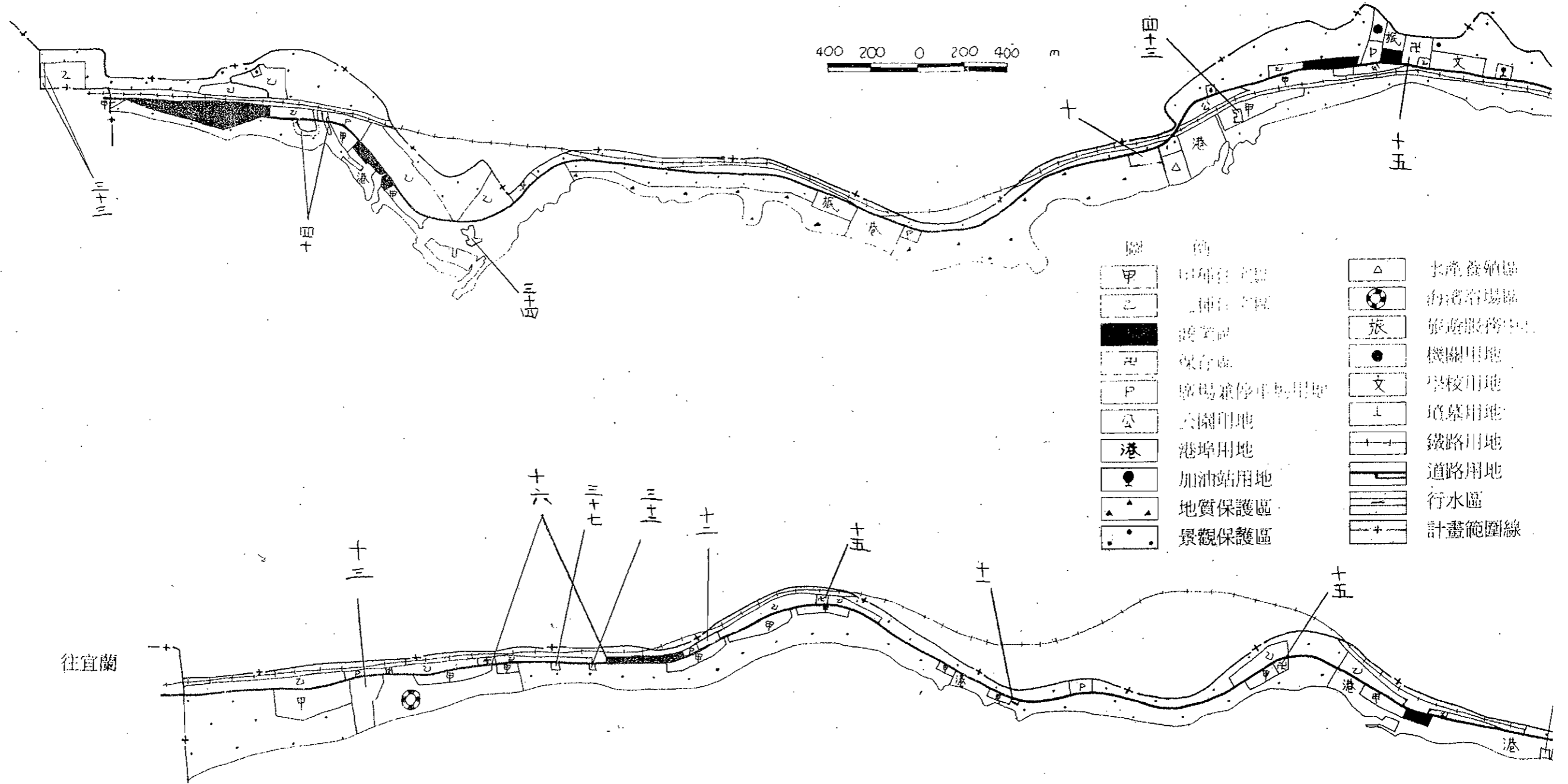
圖三~2 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫  
(第二次通盤檢討)變更位置示意圖 (大溪海岸風景特定區部分)

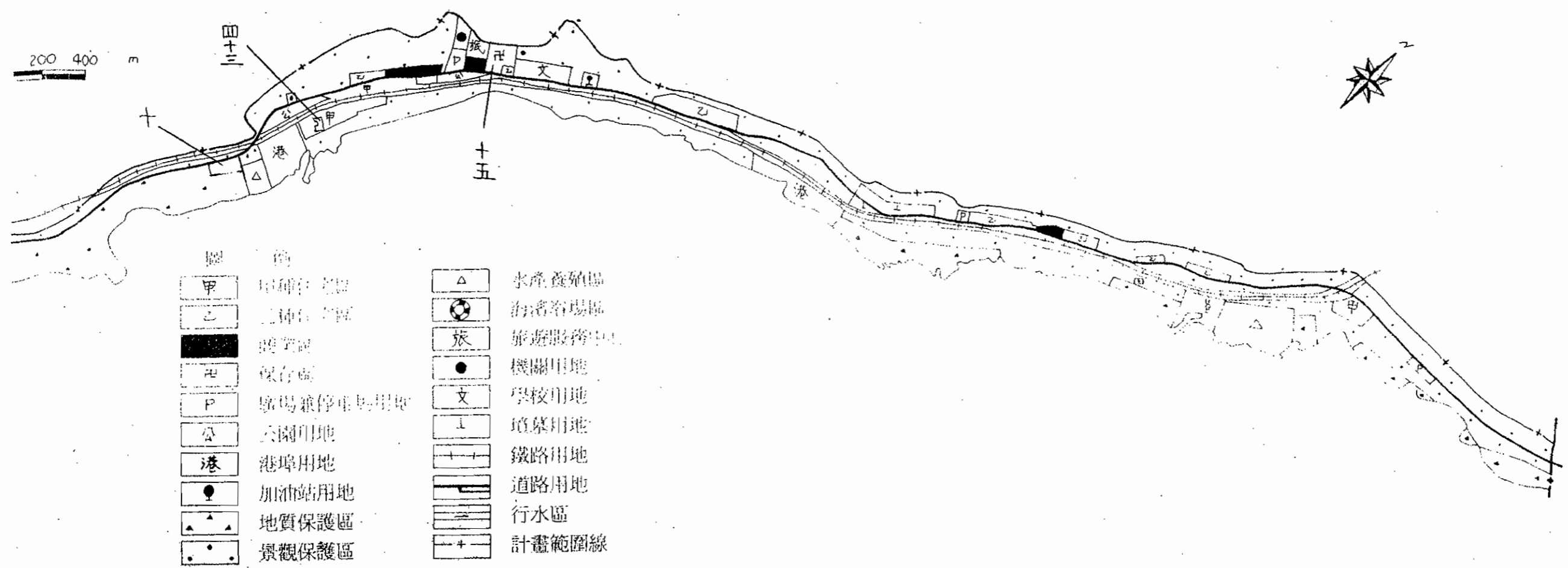


圖三-3 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖  
(頭城濱海風景特定區部分)

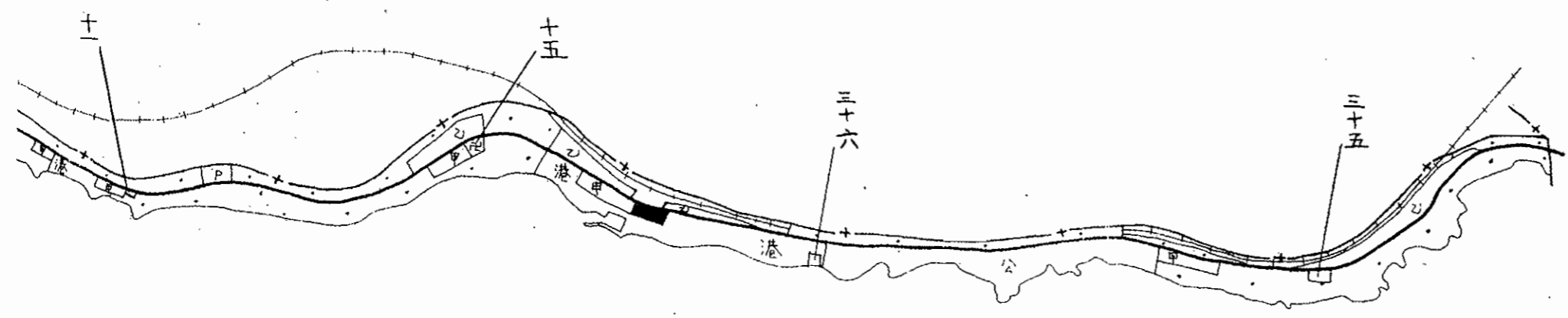
三-3左

大溪海岸風景特定區





中北角海岸風景特定區



大溪海岸風景特定區

圖四—1 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖

（原東北角海岸風景特定區部分）

圖四—2 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖

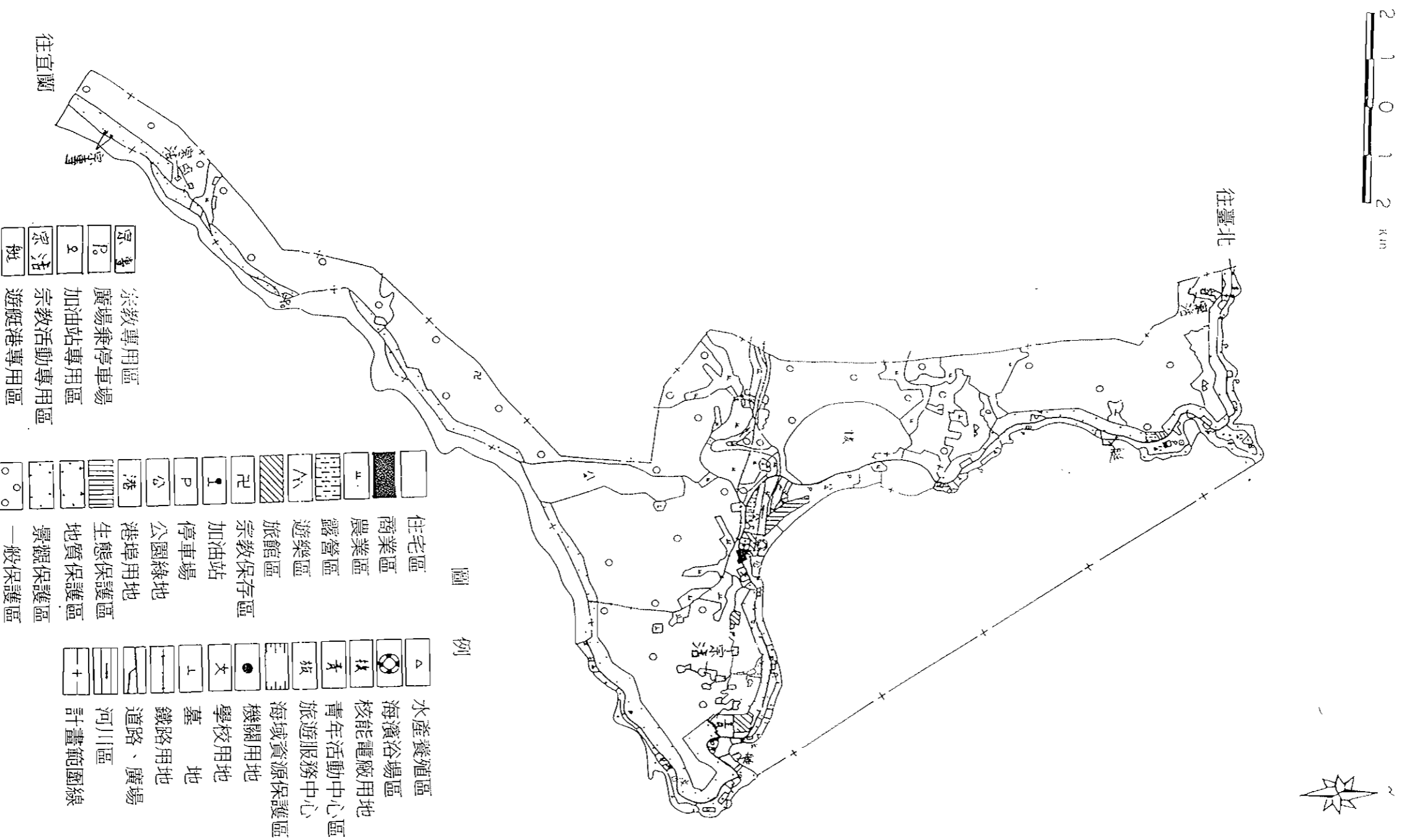
（大溪海岸風景特定區部分）

圖四—3 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖

（頭城濱海風景特定區部分）

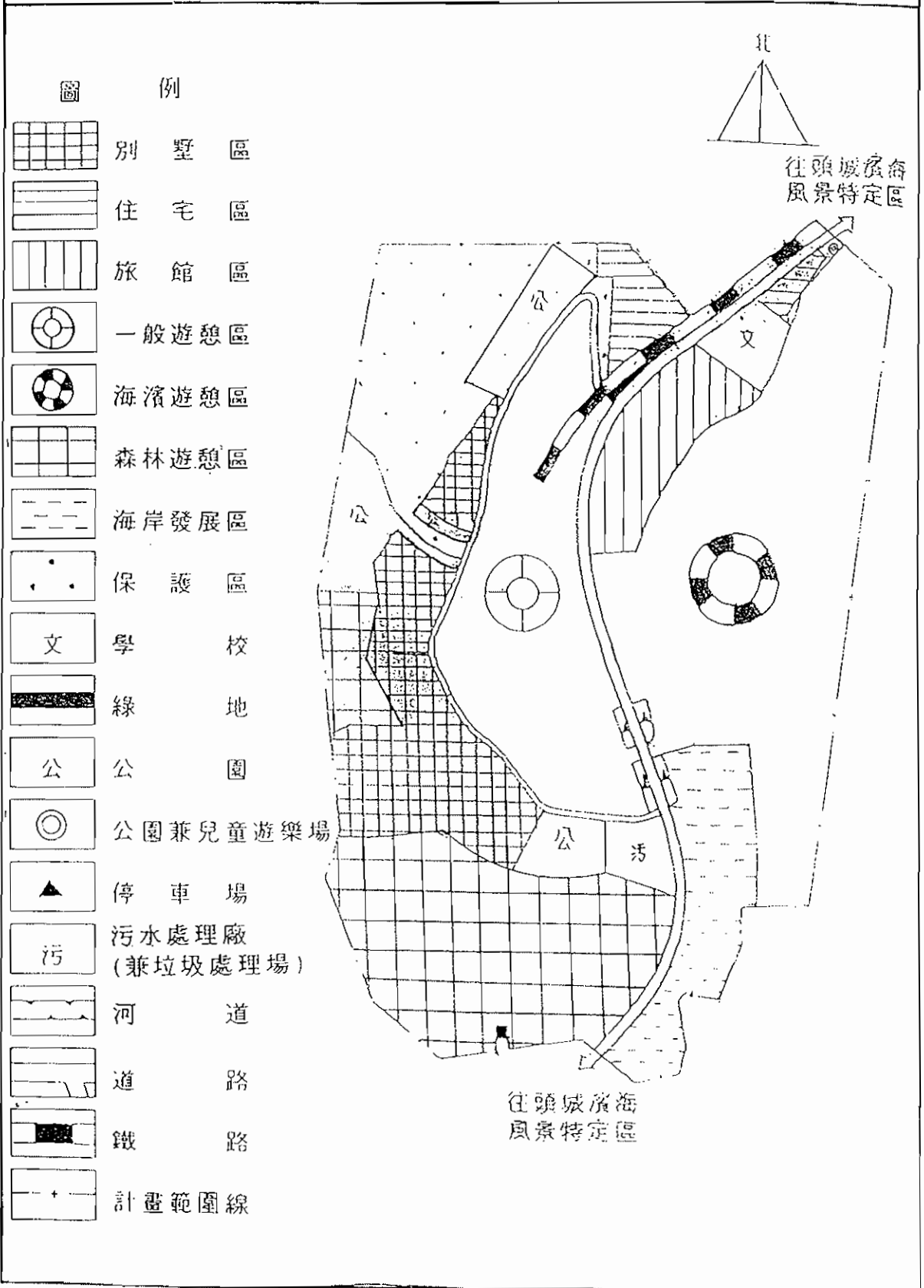


圖四~1 變更東北角海岸(含大溪海海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)示意圖 (原東北角海岸風景特定區部分)



圖例

圖四~2 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫  
(第二次通盤檢討)示意圖 (大溪海岸風景特定區部分)



圖四-3 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)示意圖  
(頭城濱海風景特定區部分)

P-3-E

大溪海岸風景特定區

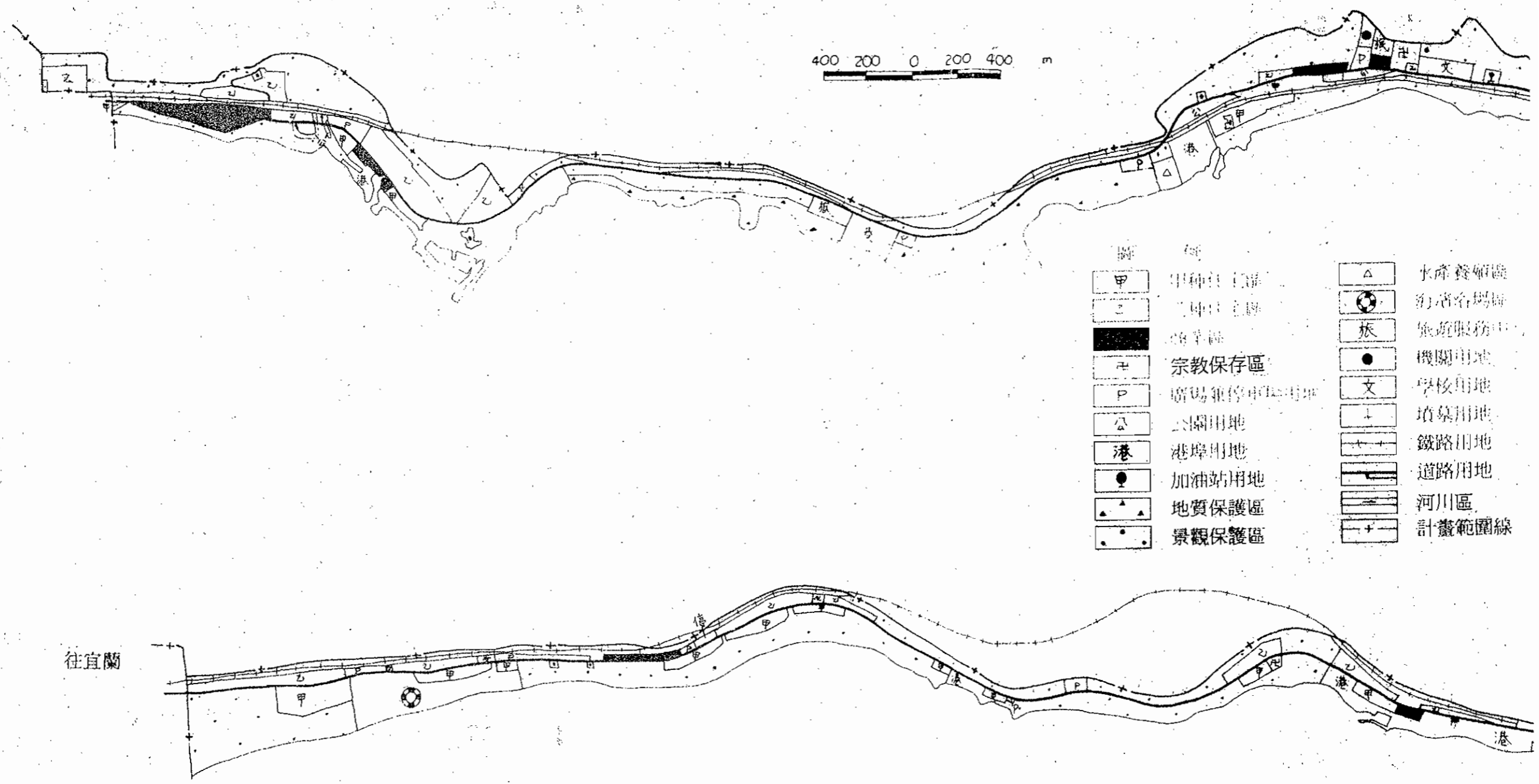
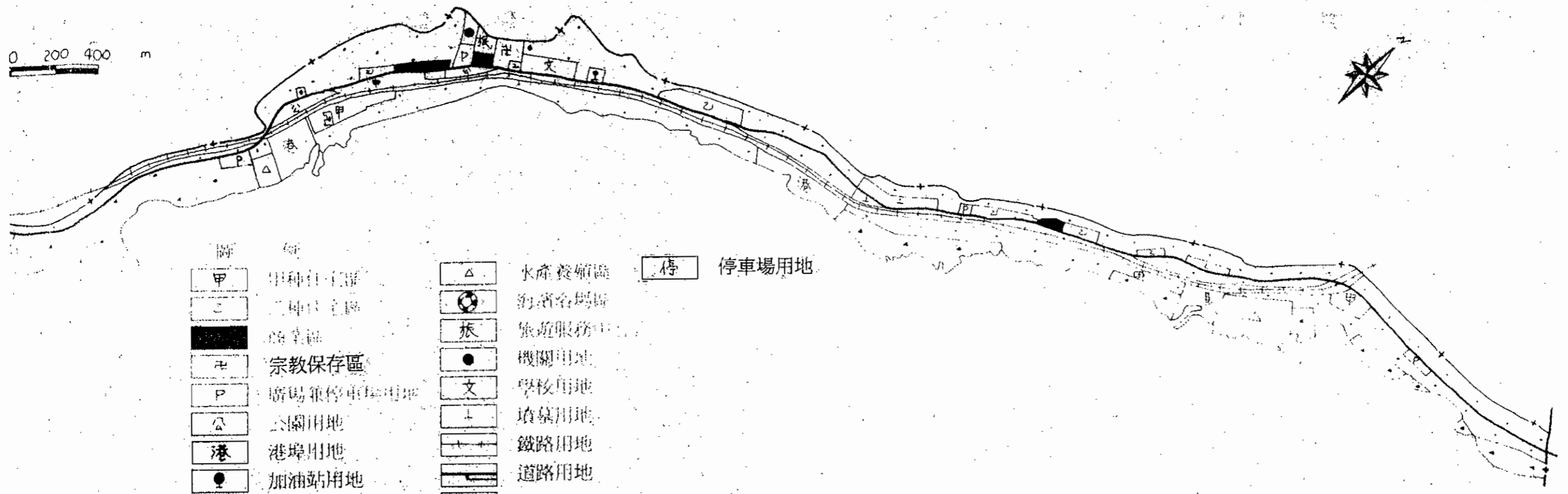


圖	例	圖	例
甲	甲種工業區	△	水產養殖區
乙	乙種工業區	◎	釣魚台場區
丙	商業區	旅	旅遊服務區
卅	宗教保存區	●	機關用地
P	廣場兼停車場用地	文	學校用地
公	公園用地	墳	墳墓用地
港	港埠用地	鐵	鐵路用地
●	加油站用地	道	道路用地
▲	地質保護區	河	河川區
●	景觀保護區	+	計畫範圍線

往宜蘭

港

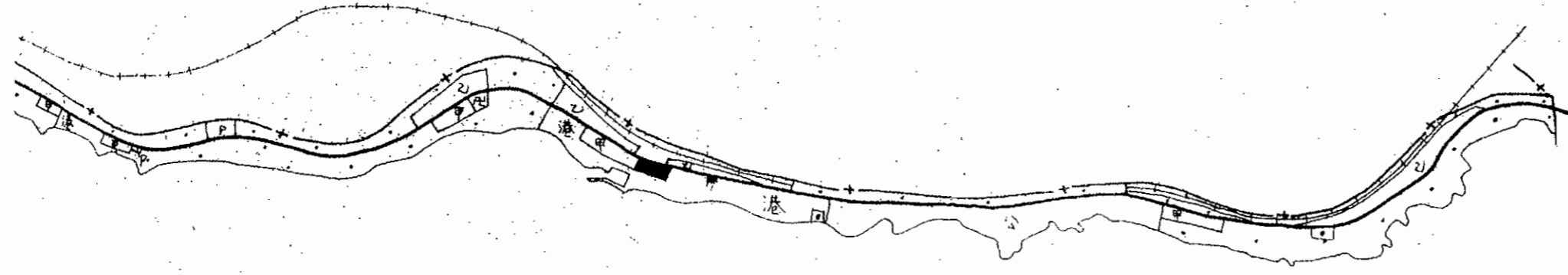
0 200 400 m



甲	甲種住宅區	△	水產養殖區	停	停車場用地
乙	乙種住宅區	◎	釣魚名場區		
丙	丙種住宅區	旅	旅遊服務區		
社	宗教保存區	●	機關用地		
P	廣場兼停車場用地	文	學校用地		
公	公園用地	上	墳墓用地		
港	港埠用地	+	鐵路用地		
油	加油站用地	—	道路用地		
地質	地質保護區	—	河川區		
景觀	景觀保護區	+	計畫範圍線		

大溪海岸風景特定區

大溪海岸風景特定區



## 第七章 土地使用分區管制計畫

本次檢討除修訂部分土地使用分區管制要點外，並增訂宗教活動許可區及旅遊開發許可區之管制要點。另區內原有大溪海岸地區已於八十七年一月五日公告實施第二次通盤檢討，該案已增訂土地使用分區管制要點，故該地區之土地使用分區管制從其規定。

故本次檢討後土地使用分區管制要點分兩部分述明如下：

第一部分：

變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點（詳表十一之變更前後土地使用分區管制要點對照表）

表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>第一條：本要點依據都市計畫法第三十一條規定訂定之。</p> <p>第二條：本要點用語定義如左：</p> <p>一、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <p>二、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但陽台屋簷突出中心線一·五公尺，雨遮突出超過○·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺作為中心線。</p> <p>三、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。</p> <p>四、廣告招牌及廣告燈：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市</p>	<p>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條規定訂定之。</p> <p>二、本要點用語定義如左：</p> <p>（一）前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</p> <p>（二）前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但陽台屋簷突出中心線一·五公尺，雨遮突出超過○·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺作為中心線。</p> <p>（三）附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。</p> <p>（四）廣告招牌及廣告燈：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招及燈飾。</p> <p>（五）旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。</p>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

<p>原計畫土地使用分區管制條文</p> <p>招及燈飾。</p> <p>五、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。</p>	<p>檢討後修訂之管制條文</p>	<p>備註</p>
<p>第三條：本風景特定區內設置左列各使用區及用地：</p> <p>一、旅館區</p> <p>(一)甲種旅館區</p> <p>(二)乙種旅館區</p> <p>(三)丙種旅館區</p> <p>二、住宅區</p> <p>(一)甲種住宅區</p> <p>(二)乙種住宅區</p> <p>三、商業區</p> <p>四、生態保護區</p> <p>五、地質保護區</p> <p>六、景觀保護區</p> <p>七、海域資源保護區</p> <p>八、一般保護區</p> <p>九、水產養殖區</p>		

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

<table border="1"> <tr> <td>項目</td> <td>分類</td> </tr> <tr> <td>觀光旅館</td> <td>甲種旅館區</td> </tr> <tr> <td>別墅旅館</td> <td>乙種旅館區</td> </tr> <tr> <td>國民宿舍</td> <td>丙種旅館區</td> </tr> </table> <p>最大建蔽率 百分之二十</p> <p>最大容積率 百分之二十</p>	項目	分類	觀光旅館	甲種旅館區	別墅旅館	乙種旅館區	國民宿舍	丙種旅館區	<p>第四條：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：</p> <p>一、各旅館區之使用性質及管制程度，依左表規定：</p>	<p>十、農業區</p> <p>十一、青年活動中心區</p> <p>十二、露營區</p> <p>十三、遊樂區</p> <p>十四、保存區</p> <p>十五、海濱浴場區</p> <p>十六、遊艇區</p> <p>十七、行水區</p> <p>十八、旅遊服務中心區</p> <p>十九、旅遊服務中心用地</p> <p>二十、核能電廠用地</p> <p>二十一、其他</p>	<p>原計畫土地使用分區管制條文</p>
項目	分類										
觀光旅館	甲種旅館區										
別墅旅館	乙種旅館區										
國民宿舍	丙種旅館區										
<table border="1"> <tr> <td>項目</td> <td>分類</td> </tr> <tr> <td>最大建蔽率</td> <td>甲種旅館區</td> </tr> <tr> <td>最大容積率</td> <td>乙種旅館區</td> </tr> </table> <p>百分之四十</p> <p>百分之四十</p> <p>百分之二百</p> <p>百分之二百</p>	項目	分類	最大建蔽率	甲種旅館區	最大容積率	乙種旅館區	<p>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：</p> <p>(一)各旅館區之使用性質及管制程度，依左表規定：</p>		<p>檢討後修訂之管制條文</p>		
項目	分類										
最大建蔽率	甲種旅館區										
最大容積率	乙種旅館區										
<p>備註</p>			<p>註</p>								



續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫		檢討後		修訂之		管制		條文	
項目	分類	項目	分類	高度限制	甲種旅館區	乙種旅館區	備註	備註	備註
最大容積率	百分之三	二十一公尺	甲種旅館區	建築物高度不得超過三層樓，簷高不得超過十二公尺。	乙種旅館區				
最大高度	—	六公尺	甲種旅館區	六公尺	乙種旅館區				
前院最小深度	十公尺	六公尺	甲種旅館區	六公尺	乙種旅館區				
後院最小深度	六公尺	六公尺	甲種旅館區	六公尺	乙種旅館區				
側院最小深度	六公尺	六公尺	甲種旅館區	六公尺	乙種旅館區				
使用限制	得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施	得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施	甲種旅館區	1.得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施。 2.開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少百分之五之公共停車場，提供公眾使用	乙種旅館區				
備註	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者			

註

續表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<p>原計畫土地使用分區管制條文</p> <p>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。</p> <p>三、建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。</p> <p>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，並不得污染四周環境。</p> <p>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。</p> <p>六、建築型態應採斜屋頂，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。</p>	<p>檢討後修訂之管制條文</p> <p>(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。</p> <p>(三)建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。</p> <p>(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，並不得污染四周環境。</p> <p>(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。</p> <p>(六)建築材料、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。</p> <p>(七)基地緊鄰台二號省道者應至少退縮十公尺建築，退縮部分應予植栽美化。</p> <p>(八)每一申請開發最小面積不得小於一·五公頃，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，其未開發部分於本通檢案發布實施後五年內尚未動工開</p>	<p>備註</p>
---	--	-----------

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文		檢討後修訂之管制條文		備註																						
<p>第五條：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：</p>		<p>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：</p>		<p>發者，應予專案檢討變更為非建築用地，或於下次通盤檢討時循法定程序變更為非建築用地。</p>																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目分類</th> <th>性質</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大高度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>甲種住宅區</td> <td>1.原有東北角海岸風景特定區之漁村風光住宅區。 2.原有頭城濱海風景特定區內台二線公路以東之住宅區</td> <td>百分之六十</td> <td>簷高不得超高二層樓或七公尺</td> </tr> <tr> <td>乙種住宅區</td> <td>一般住宅區</td> <td>百分之六十</td> <td>簷高不得超高三層樓或一〇·五公尺</td> </tr> </tbody> </table>	項目分類	性質	最大建蔽率	最大高度	甲種住宅區	1.原有東北角海岸風景特定區之漁村風光住宅區。 2.原有頭城濱海風景特定區內台二線公路以東之住宅區	百分之六十	簷高不得超高二層樓或七公尺	乙種住宅區	一般住宅區	百分之六十	簷高不得超高三層樓或一〇·五公尺	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目分類</th> <th>性質</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大高度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>甲種住宅區</td> <td>1.原有東北角海岸風景特定區之漁村風光住宅區。 2.原有頭城濱海風景特定區內台二線公路以東之住宅區</td> <td>百分之六十</td> <td>簷高不得超高二層樓或七公尺</td> </tr> <tr> <td>乙種住宅區</td> <td>一般住宅區</td> <td>百分之六十</td> <td>簷高不得超高三層樓或一〇·五公尺</td> </tr> </tbody> </table>	項目分類	性質	最大建蔽率	最大高度	甲種住宅區	1.原有東北角海岸風景特定區之漁村風光住宅區。 2.原有頭城濱海風景特定區內台二線公路以東之住宅區	百分之六十	簷高不得超高二層樓或七公尺	乙種住宅區	一般住宅區	百分之六十	簷高不得超高三層樓或一〇·五公尺	
項目分類	性質	最大建蔽率	最大高度																							
甲種住宅區	1.原有東北角海岸風景特定區之漁村風光住宅區。 2.原有頭城濱海風景特定區內台二線公路以東之住宅區	百分之六十	簷高不得超高二層樓或七公尺																							
乙種住宅區	一般住宅區	百分之六十	簷高不得超高三層樓或一〇·五公尺																							
項目分類	性質	最大建蔽率	最大高度																							
甲種住宅區	1.原有東北角海岸風景特定區之漁村風光住宅區。 2.原有頭城濱海風景特定區內台二線公路以東之住宅區	百分之六十	簷高不得超高二層樓或七公尺																							
乙種住宅區	一般住宅區	百分之六十	簷高不得超高三層樓或一〇·五公尺																							

續表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>使用限制 漁村住宅區依都市計畫法臺灣省施行細則第十六條規定，但不得設置工廠或商業設施。</p>	<p>使用限制 漁村住宅區依都市計畫法臺灣省施行細則第十六條規定，但不得設置工廠或商業設施。</p>	<p>「甲」者 計畫圖上標示「甲」者</p> <p>「乙」者 計畫圖上標示「乙」者</p>
<p>二、位於頭城濱海風景特定區之住宅區，沿台二號省道應退縮三公尺建築並予美化。</p> <p>三、建築型態應採斜屋頂，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。</p>	<p>（二）沿台二號省道應退縮三公尺建築並予植栽美化。</p> <p>（三）建築型態應採斜屋頂，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。</p>	
<p>第六條：商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地之使用，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：</p>	<p>五、商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地之使用，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：</p>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文		檢討後修訂之管制條文		備註
分類	項目	分類	項目	
商業區	提供當地居民及遊客商業活動使用。	商業區	提供當地居民及遊客商業活動使用。	
建蔽率	(一)商三、商十二不得大於百分之六十。 (二)商II—一、商II—十不得大於百分之七十。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，不得大於百分之八十。	建蔽率	(一)商三、商十二不得大於百分之六十。 (二)商II—一、商II—十不得大於百分之七十。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，不得大於百分之八十。	
高度	(一)商三、商十二，簷高不得超過二層樓或七公尺。 (二)商II—一、商II—十，簷高不得超過四層樓或十四公尺。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，簷高不得超過三層樓或一〇·五公尺。	高度	(一)商三、商十二，簷高不得超過二層樓或七公尺。 (二)商II—一、商II—十，簷高不得超過四層樓或十四公尺。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，簷高不得超過三層樓或一〇·五公尺。	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>使用限 制</p> <p>(一)商三、商十二、商II—1、商II—10除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條之規定。</p> <p>(二)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，應依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條之規定。</p> <p>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。</p> <p>三、建築型態應採斜屋頂，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。</p> <p>四、位於頭城濱海風景特定區劃設之商業區，緊鄰鐵路用地者基地應退縮三公尺建築。</p>	<p>使用限 制</p> <p>(一)商三、商十二、商II—1、商II—10除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條之規定。</p> <p>(二)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，應依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條之規定。</p> <p>(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。</p> <p>(三)建築型態應採斜屋頂，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。</p> <p>(四)位於頭城濱海風景特定區劃設之商業區，緊鄰鐵路用地者基地應退縮三公尺建築。</p>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
	<p>六、宗教活動專用區以供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並不得設置機械性遊憩設施，區內之各項開發行為應提出整體開發計畫，經本風景特定區管理機關審查核可後，始得進行開發。其有關土地及建築物使用，應依左列規定辦理。</p> <p>(一)申請文件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、申請書(含土地所有權證明或同意文件、財團法人證明文件及中央宗教主管機關之核可文件)。</li> <li>2、整體開發計畫書、圖(含土地使用計畫、道路系統計畫、公共及公用設施計畫、建築物配置計畫、事業及財務計畫)。</li> <li>3、水土保持計畫書、圖。</li> <li>4、環境地質調查報告。</li> <li>5、環境影響評估書、圖(如依法</li> </ol>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
	<p>應實施環境影響評估者，應於開發前，先行完成環評(其中建築物高度與山陵線關係，應列為重要審查項目)及水保審查作業)。</p> <p>6、其他必要之文件。</p> <p>(二)基地使用限制</p> <p>申請基地位於山坡地者，除應依『山坡地開發建築管理辦法』有關規定辦理外，其使用限制如下：</p> <p>1、丘塊圖上之平均坡度在百分之四十以上地區，除供作必要之連通道路及綠地外，應維持原始地貌，不得開發利用，並不得計入法定空地。</p> <p>2、丘塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未達百分之四十之地區，以作為生態綠地及無建築行為之開放性公共設施為限，並不得計入法定空地。</p>	



續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文檢討後修訂之管制條文備註

編號	面積(公頃)	建蔽率	容積率	建築屋簷高度限制
宗一	三一·三四	不得超過可建築基地之三〇%	不得超過可建築基地之五〇%	建築面積二分之一以下之建築物簷高不得超過二十一公尺，其餘不得超過十公尺。
宗二	二一·四二	不得超過可建築基地之三〇%	不得超過可建築基地之八〇%	建築面積二分之一以下之建築物簷高不得超過二十一公尺，其餘不得超過十公尺。
宗三	一·七三	不得超過可建築基地之三〇%	不得超過可建築基地之五〇%	建築面積二分之一以下之建築物簷高不得超過二十一公尺，其餘不得超過十公尺。

(三)使用強度及性質  
 1、宗教活動專用區(建築基地僅得於平均坡度百分之三十以下之面積計算)  
 3、坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以下地區，得作為可建築基地。

續表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1109 936 1193 1032">容許使用項目</th> <th data-bbox="655 936 1109 1032">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="655 1032 1109 1375">                     供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置宗教博物館、圖書館、宗教會、信眾活動中心、禪修中心、修道察院、佛學研究中心、服務接待中心及教友膳宿等設施。                 </td> <td data-bbox="655 1032 1109 1375">                     一、本案開發行為，應加強景觀環境影響評估。                      二、宗一現有道場部分，應維持現況使用，不得新建及增建。惟既有建物如有修建、改建之必要者，修建、改建後之樓地板面積，不得超過既有建物之樓地板面積。                 </td> </tr> </tbody> </table>	容許使用項目	備註	供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置宗教博物館、圖書館、宗教會、信眾活動中心、禪修中心、修道察院、佛學研究中心、服務接待中心及教友膳宿等設施。	一、本案開發行為，應加強景觀環境影響評估。 二、宗一現有道場部分，應維持現況使用，不得新建及增建。惟既有建物如有修建、改建之必要者，修建、改建後之樓地板面積，不得超過既有建物之樓地板面積。	<p>2、宗教活動專用區（供道路及綠地使用）</p> <p>變更範圍內僅得設置八公尺寬道路，道路兩側外得</p>
容許使用項目	備註					
供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置宗教博物館、圖書館、宗教會、信眾活動中心、禪修中心、修道察院、佛學研究中心、服務接待中心及教友膳宿等設施。	一、本案開發行為，應加強景觀環境影響評估。 二、宗一現有道場部分，應維持現況使用，不得新建及增建。惟既有建物如有修建、改建之必要者，修建、改建後之樓地板面積，不得超過既有建物之樓地板面積。					

續表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
	<p>再劃設二公尺寬綠地，僅得供道路及綠地使用，並開放公眾使用，不得計入法定空地。</p> <p>惟為避免造成大量之整地行為，影響山坡地水土保持與安全，宗一區內既有道路部分，依現況設置六公尺寬道路，道路兩側外得再劃設二公尺寬綠地，並開放公眾使用，不得計入法定空地。</p> <p>(四) 必要性服務設施及公共設施 開發者應依宗教活動專用區發展需求及特性，於該專用區內自行規劃設置足敷因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、廣場、消防、污水處理廠等環保設施及其他必要性服務設施，面積不得低於申請變更土地總面積之百分之三十，其所有權仍屬開發者所有。</p> <p>(五) 回饋事項</p>	

續表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文備註
	<p>1、開發者應提供宗教活動專用區內建築物樓地板面積至少百分之五之室內公益性空間，供當地縣政府或鄉（鎮）公所作為地方政府社教、文化活動使用。</p> <p>2、前項室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍，由開發者另行與當地縣政府或鄉（鎮）公所議定之，並納入整體開發計畫規定。</p> <p>（六）協議書</p> <p>前述之自願捐贈或負擔，應由開發者與當地縣政府或鄉（鎮）公所雙方簽訂書面協議書，並經法院公證或認證，相關文件納入整體開發計畫規定後，始得進行開發。</p>
<p>七、遊艇港專用區以供興建遊艇活動所需之遊艇碼頭、維修設施、服務中</p>	

註

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文備註
<p>第七條：生態保護區內土地以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地依左列規定：</p> <p>一、不得有建築物及破壞本區生態之設施。</p> <p>二、嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。</p> <p>三、本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。</p>	<p>八、生態保護區內土地以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地依左列規定：</p> <p>(一)不得有建築物及破壞本區生態之設施。</p> <p>(二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。</p> <p>(三)本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。</p>
<p>第八條：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：</p> <p>一、不得有建築物。</p> <p>二、不得有破壞本區之設施及牧放、露營、養殖、任意</p>	<p>九、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：</p> <p>(一)不得有建築物。</p> <p>(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。</p>

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

<p>原計畫土地使用分區管制條文</p> <p>踐踏等行為。</p> <p>三、禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。</p> <p>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。</p>	<p>檢討後修訂之管制條文</p> <p>(三)禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。</p> <p>(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。</p>	<p>備註</p>
<p>第九條：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。</p> <p>一、經主管機關審查核准得為左列使用：</p> <p>(一)國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。</p> <p>(二)原有建築物之改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其增建後之簷高不得超過二層樓</p>	<p>十、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。</p> <p>(一)經主管機關審查核准得為左列使用：</p> <p>1、國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。</p> <p>2、原有建築物之改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其增建後之簷高不得超過二層樓(或七公尺)，建築總面積不得超過一五〇平方</p>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>(或七公尺), 建築總面積不得超過一五〇平方公尺。</p> <p>(三)造林、水土保持與防洪設施。</p> <p>(四)為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>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。</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)破壞地形或改變地貌。</p> <p>(三)破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘沼澤。</p> <p>(四)採取土石。</p> <p>(五)焚燬竹木花草。</p> <p>(六)名勝古蹟與史蹟之燬</p>	<p>公尺。</p> <p>3、造林、水土保持與防洪設施。</p> <p>4、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>5、得興闢六公尺寬(含六公尺)以下道路, 惟需風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>2、破壞地形或改變地貌。</p> <p>3、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘沼澤。</p> <p>4、採取土石。</p> <p>5、焚燬竹木花草。</p> <p>6、名勝古蹟與史蹟之燬壞。</p> <p>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</p>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

<p>原計畫土地使用分區管制條文</p>	<p>檢討後修訂之管制條文備</p>	<p>註</p>
<p>壞。 (七)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。</p>	<p>事項。</p>	
<p>第十條：海域資源保護區以保護魚類、貝類、珊瑚類及其他海域海類資源為主，並得兼供遊艇、潛水、划船、滑水及海底遊憩等海域遊樂活動使用，上述遊樂活動應徵得風景特定區管理機構及漁業主管機關之核准，惟不得有礙海域漁業資源之維護。</p>	<p>十一、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。 海域資源保護區內，得設置進出水設施。</p>	
<p>第十一條：一般保護區內土地，以供水土保持及保護天然資源為主，其建築及土地之使用依都市計畫法臺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。</p>	<p>十二、一般保護區內土地，以供水土保持及保護天然資源為主，其建築及土地之使用依左列規定： (一)依都市計畫法臺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。</p>	



續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>第十二條：水產養殖區以供養殖九孔、鮑魚、龍蝦及其他海產養殖業為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>一、本區內得設管理室抽水站、發電機房等設施。</p> <p>二、建築物之高度不得超過三公尺。</p>	<p>(二)原有建築物之改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層樓(或一〇·五公尺)，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。</p> <p>(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。</p> <p>十三、水產養殖區以供養殖九孔、鮑魚、龍蝦及其他海產養殖業為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一)本區內得設管理室抽水站、發電機房等設施。</p> <p>(二)建築物之高度不得超過三公尺。</p> <p>(三)每一養殖區之建築物總面積不得</p>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>三、每一養殖區之建築物總面積不得大於二十平方公尺，且與計畫道路境界線須保持三十公尺以上之距離。</p> <p>四、本區內之使用不得違反漁業法及其施行細則，與臺灣省漁業管理辦法之規定。</p> <p>五、建築物之造形、色彩、材料應送請風景特定區管理處核准。</p> <p>第十三條：農業區以供農業生產為主，其建築物及土地之使用，依都市計畫法臺灣省施行細則第二十七、二十八條之規定；惟在核能四廠用地之低密度人口區內者應另依其管制規定。</p> <p>第十四條：青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之</p>	<p>大於二十平方公尺，且與計畫道路境界線須保持三十公尺以上之距離。</p> <p>(四)本區內之使用不得違反漁業法及其施行細則，與臺灣省漁業管理辦法之規定。</p> <p>(五)建築物之造形、色彩、材料應送請風景特定區管理處核准。</p> <p>十四、農業區以供農業生產為主，其建築物及土地之使用，依都市計畫法臺灣省施行細則第二十七、二十八條之規定；惟在核能四廠用地之低密度人口區內者應另依其管制規定。</p> <p>十五、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</p>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>一、遮蔽率不得大於百分之二十。</p> <p>二、建築物之簷高不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>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、游泳池及其他有關設施。</p>	<p>主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一) 遮蔽率不得大於百分之二十。</p> <p>(二) 建築物之簷高不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>(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、游泳池及其他有關設施。</p>	
<p>第十五條：露營區內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用依左列之規定：</p> <p>一、遮蔽率不得大於百分之五。</p> <p>二、建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺。</p> <p>三、建築物至少須與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。</p>	<p>十六、露營區內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用依左列之規定：</p> <p>(一) 遮蔽率不得大於百分之五。</p> <p>(二) 建築物之簷高不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>(三) 建築物至少須與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距離。</p> <p>(四) 屬於保安林地者以不砍伐林木之原則下，應儘量利用林間空地作為建築及活動場所。</p>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>四、屬於保安林地者以不砍伐林木之原則下，應儘量利用林間空地作為建築及活動場所。</p> <p>五、本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶等有關設施。</p> <p>六、位於福隆地區之露營區得供採取砂石，惟挖掘之深度不得低於台二號公路之標高及與公路境界線保持五十公尺以上之距離，而挖掘後須予整平與公路標高齊，並予綠化。</p>	<p>(五)本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶等有關設施。</p>	
<p>第十六條：遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：</p> <p>一、遮蔽率不得大於百分之三。</p> <p>二、本區內得設置餐飲、遊樂、住宿等設施。</p> <p>三、本區禁止變更地表，但建</p>	<p>十七、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：</p> <p>(一)遮蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。</p> <p>(二)本區內得設置餐飲、遊樂、住宿等設施。</p> <p>(三)本區禁止變更地表，但建築整地</p>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文備註
<p>建築地所必需或其他經風景特定區管理機關核准者不在此限。</p> <p>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限，並經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發。</p>	<p>所必需或其他經風景特定區管理機關核准者不在此限。</p> <p>(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限，並經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發。</p>
<p>第十七條：保存區以供紀念性建築及宗教性建築使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>一、建蔽率不得大於百分之五十。</p> <p>二、不得興建納骨塔。</p> <p>三、不得使用擴音器傳達、誦</p>	<p>十八、宗教保存區及宗教專用區之建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一二〇。</p> <p>(二)不得興建納骨塔。</p> <p>(三)不得使用擴音器傳達、誦經、播放音樂等以保持幽雅之環境。</p> <p>(四)緊鄰鐵路用地基地應退縮三公尺</p>

註

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

<p>原計畫土地使用分區管制條文</p> <p>經、播放音樂等以保持幽雅之環境。</p> <p>四、緊鄰鐵路用地基地應退縮三公尺建築。</p>	<p>檢討後修訂之管制條文備</p> <p>建築，退縮部分並應予植栽美化。</p>	<p>註</p>
<p>第十八條：海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>一、建蔽率不得大於百分之三。</p> <p>二、建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過一層樓或四公尺。</p> <p>三、為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請應先送該風景特定區管理機構會同核准並不得建於龍門溪出海口以北之地區。</p> <p>四、本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、</p>	<p>十九、海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之三。</p> <p>(二)建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>(三)為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請應先送該風景特定區管理機構會同核准。</p> <p>(四)本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施。</p> <p>(五)龍門溪之出海口部分，得兼供划船使用。</p>	

續表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>廁所等有關設施。 五、龍門溪之出海口部分，得兼供划船使用。</p>		
<p>第十九條：艇遊範圍之設施以供遊艇、帆船、滑水、沖浪等活動使用為主，除必要之界線與警告標誌外，不得有危害活動安全之物品設置。</p>	<p>二十、艇遊範圍之設施以供遊艇、帆船、滑水、沖浪等活動使用為主，除必要之界線與警告標誌外，不得有危害活動安全之物品設置。</p>	
<p>第二十條：行水區依水利法相關之規定管制之。</p>		
<p>第二十一條：旅遊服務中心區以供興建旅遊服務及相關設施建築使用，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。</p>	<p>二十一、旅遊服務中心區以供興建旅遊服務及相關設施建築使用，建蔽率不得大於百分之三十，建築高度不得超過二層樓或七公尺。</p>	
<p>第二十二條：旅遊服務中心用地以供風景特定區管理機構興建旅遊服務設施建築使用，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。</p>	<p>二十二、旅遊服務中心用地以供風景特定區管理機構興建旅遊服務設施建築使用，建蔽率不得大於百分之三十，建築高度不得超過二層樓或七公尺。</p>	

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>第二十三條：核能電廠用地，以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建築物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。</p>	<p>二十三、核能電廠用地，以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建築物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。</p>	
<p>第二十四條：青年活動中心區、露營區、海濱浴場區、旅館區、旅遊服務中心區(用地)等基地面積應以每一遊憩區作為一單元計算，整體規劃，不得劃分成許多基地個別規劃設計，且須先將整體配置計畫送經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>海岸地區各項遊樂設施之興建計畫，應先送由風景特定區管理機構徵得軍方同意後始得辦理。</p>	<p>二十四、青年活動中心區、露營區、海濱浴場區、旅遊服務中心區(用地)等基地面積應以每一遊憩區作為一單元計算，整體規劃，不得劃分成許多基地個別規劃，且須先將整體配置計畫送經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>海岸地區各項遊樂設施之興建計畫，應先送由風景特定區管理機構徵得軍事單位同意後始得辦理。</p>	



續表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>第二十五條：人民進出海岸管制區或關建遊樂設施地區，須經軍方核准。</p>		
<p>第二十六條：在海岸管制地區，測繪採探礦石、砂土、伐林、建築、改建關建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。</p>	<p>二十五、在海岸管制地區，測繪採探礦石、砂土、伐林、建築、改建關建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。</p>	
<p>第二十七條：核能電廠用地低密度人口區內之土地使用，應依原子能法及其施行細則等有關法令規定管制之。</p>	<p>二十六、核能電廠用地低密度人口區內之土地使用，應依原子能法及其施行細則等有關法令規定管制之。</p>	
<p>第二十八條：本要點所訂分區使用核定發布前已領有建造執照而尚未動工，但僅完成基礎部分之建築物，有違反本管制規則者，經主管機關通知限期重新申請變更設計，逾期不申請者，吊銷其建造執照。</p>		

續表十一 變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
<p>第二十九條：本地區海岸距離高潮線五百公尺以內及重要軍事設施周圍一五〇公尺以內之地區，土地使用及建築應依「戒嚴時期臺灣地區各機關及人民申請進出海岸及重要軍事設施地區辦法」辦理。</p>	<p>二十七、本地區海岸距離高潮線五百公尺以內及重要軍事設施周圍一五〇公尺以內之地區，土地使用及建築應依「人民入出台灣地區海岸管制作業規定」辦理。</p>	
<p>原計畫實質計畫：公園用地建築物之遮蔽率不得大於百分之三，其高度除紀念性建築及燈塔外，不得超過二層樓或七公尺，靠近海岸高潮線一五〇公尺以內之公園用地，均不得建有頂蓋之建築物。</p>	<p>二十八、公園用地面積在五公頃以下者，遮蔽率不得超過百分之十五，面積超過五公頃者，其超過部分之遮蔽率不得超過百分之十二，其高度除紀念性建築及燈塔外，不得超過二層樓或七公尺。</p> <p>公園用地之地面下，得設置進出水設施。</p>	
	<p>二十九、墓地以供興建靈骨塔及其附屬設施為原則，其相關建築及土地使用，應依左列規定：</p> <p>(一)以興建靈骨塔及其附屬設施為原</p>	

續表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制條文	檢討後修訂之管制條文	備註
	<p>則，『墓一』不得土葬。</p> <p>(二) 建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之一百，建築高度不得大於十五公尺。</p> <p>(三) 開發時應至少留設六公尺寬以上道路連接濱海公路（台二號省道）及適當之停車空間。</p> <p>(四) 開發者應提出整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施、分期分區及事業財務計畫等，及至少一千二百分之一之大比例尺地形圖），並需經風景特定區管理機關審查核准後，始得進行開發，且平均坡度百分之三十以上土地，不得興建納骨塔，平均坡度百分之三十至四十間土地，僅容許設置生態綠地及無建築行為之開放性公共設施，平均坡度百分之四十以上土地，應予維持原有地形地貌。</p> <p>(五) 本區之開發建築應依『山坡地開</p>	

續表十一 變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<p>原計畫土地使用分區管制條文</p>	<p>檢討後修訂之管制條文</p>	<p>備註</p>
<p>第三十條：本要點未規定事項適用其它法令規定。</p>	<p>『發建築管理辦法』相關規定辦理，開發前並應依環評法相關規定實施環境影響評估。</p>	
	<p>三十、本要點未規定事項適用其它法令規定。</p>	

第二部分：

- 變更東北角海岸風景特定區計畫（大溪海岸地區）（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點
- 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條規定訂定之。
- 二、別墅區及住宅區之建築物及土地使用應依左列規定：

項目	別墅	住宅區
性質	低密度別墅住宅區	一般住宅區
最大建蔽率	百分之四十	百分之六十
最大容積率	百分之一〇〇	百分之一八〇
坡度限制	坡度大於百分之三十以上之土地不得建築	
建物使用限制	依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定	依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定。
開發限制	<p>1、開發者應就先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇・二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>2、應由開發者自行留設污水處理設施，並得經主管機關同意後，於污水處理廠（兼垃圾處理場）用地內設置。</p>	

三、丁種旅館區之建築物及土地使用應依左列規定：

項目	丁種旅館區
性質	觀光旅館及國民旅舍
最大建蔽率	百分之四〇
最大容積率	百分之一〇〇
建築物使用限制	實際商業使用之樓地板面積不得超過全區樓地板面積之六分之一
開發限制	<p>1、開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>2、本區距離大溪國小至少二十公尺之土地，需提供綠地並予以美化。</p> <p>3、本區停車空間應依相關法令規定加倍設置。</p> <p>4、應由開發者自行留設污水處理設施，並得經主管機關同意後，於污水處理廠（兼垃圾處理場）用地內設置。</p> <p>5、本區須自台二號省道計畫邊界往東退縮十公尺作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。</p>

四、一般遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：

項目	一般遊憩區
性質	提供遊客休閒遊憩空間
高度限制	簷高不得超過兩層樓（八公尺）
最大樓地板限	建築總樓地板面積不得超過三〇〇〇〇平方公尺

五、海岸發展區之建築物及土地使用應依左列規定：

制	建物使用限制	開發限制
	<p>1、得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過三三〇平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。</p> <p>2、不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。</p>	<p>1、開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>2、建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。</p> <p>3、本區內幹二號道路非屬開發者土地由縣政府協助辦理取得後交由開發者同時完成幹二號道路之興闢，並應負責開發後之養護工作。</p>
項	目	海 岸 發 展 區
性質	提供遊客潛水、釣魚、觀潮等之水上活動空間	
最大樓地板限制	三五〇平方公尺	
高度限制	簷高不得超過一層樓（四公尺）	
建物使用限制	<p>1、得設置海岸觀景休閒及其必要之附屬設施。</p> <p>2、本區內各項必要設施之興建應不得有破壞礁岩之情事，惟為安全或其它實際需要而對低潮水位下之零星礁岩加以修整者不在此限。</p>	
開發限制	<p>開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫、資源保育計畫等惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p>	

六、森林遊憩區

森林遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：

項 目	森 林 遊 憩 區
性質	提供遊客林中散步、觀賞植物、鳥類及攀岩、爬繩索等靜態休閒活動空間。
最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過六六〇平方公尺。
坡度限制	坡度大於百分之三十以上之土地不得建築。
建物使用限制	得設置行政管理中心、餐飲室、涼亭、廁所、觀景台、解說設施、儲水設施及其它附屬設施。
建物材質	以採用竹木或石材為原則。
開發限制	<p>1、開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於〇·二公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。</p> <p>2、本區屬國有財產局管有土地之開發方式，應事先洽詢該局之意見後，依「國有非公用土地設定地上權實施要點」或「工商綜合區或山坡地開發範圍內國有土地合併開發案件處理要點」相關規定辦理。</p> <p>3、申請建照應符合山坡地建築管理有關之規定。</p> <p>4、本區除本要點另有規定者外，餘如設置、規劃、經營管理、監督檢查與獎懲等，應比照「森林遊樂區設置管理辦法」相關規定辦理。</p>



七、本計畫區整體開發者應回饋事項如下：

(一) 幹二號道路、公一、公二、公三及污水處理廠（兼垃圾處理場）等公共設施之用地取得費用、工程規劃建設費及維護管理費，其中原屬公有地部分應由縣政府協助取得用地。

(二) 旅館區西側自台二號省道計畫路權邊界往東退縮十公尺，作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。

(三) 台二號省道東側沿線屬開發者土地者，自計畫路權邊界算起，應闢建至少三公尺寬作為緩衝綠帶及人行、自行車道使用，以供公眾使用。產權仍維持開發者所有，並由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費。

八、開發者於開發前應進行環境影響評估作業如下：

(一) 本通盤檢討案內各項變更內容相關之開發行為，如符合行政院環境保護署八十四年十月十八日（八四）環署綜字第五四〇三六號令訂定之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，開發前應依規定實施環境影響評估。

(二) 為使本案開發行為對環境之影響衝擊減至最低，開發者應針對本計畫全區，及早進行環境影響評估相關工作，並於細部計畫核定前，依環境影響評估之規定，將相關書件送由本風景特定區計畫之目的事業主管機關轉報環境保護主管機關完成審查。

(三) 污水處理廠用地（兼垃圾處理場使用）如於環境影響評估作業完成後，認為有調整區位必要者，應就開發者所有之土地內另行依法定程序辦理變更。

九、人民進出海岸管制或闢建遊樂設施地區，須經軍方核准。

十、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。

十一、本要點所訂分區使用核定發布前已領有建造執照而尚未動工，但僅完成基礎部分之建築物，有違反本管制規則者，經主管機關通知限期重新申請變更設計，逾期不申請者，吊銷其建造執照。

十二、本地區海岸距離高潮線五百公尺以內及重要軍事設施周圍一五〇公尺以內之地區，土地使用及

建築應依「台灣地區各機關及人民申請進出海岸及重要軍事設施地區辦法」辦理。

十三、除為建築物整地需要並經風景特定區管理機構審查核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。

十四、建築型態皆應採斜屋頂設計方式，其材料、造型、色彩及建築物高度（本要點另有規定者除外）於申請建築時，應先經風景特定區管理機構至少就環境保育、地形、地質、建築及景觀設計等審查同意後，始得領取建築執照，且別墅區高度不宜過高。

十五、本計畫區沿鐵路及台二號省道用地之分區及用地應退縮三公尺建築並予美化。

十六、本要點未規定事項適用其它法令規定。

## 附件一：遊客旅次預測

東北角海岸風景特定區成立十年來，除某些遊憩據點酌收門票而有遊客量數據外，其它遊憩據點闕如，即至特定區即無歷年遊客旅次資料，因此本次預測以本特定區之遊客總旅次及至各重點區域之遊客旅次，採總量分配法發展而成。

### 一、遊客旅次預測模型

本次預測模型參考八十二年『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』，其公式如下：

$$V = P \times R \times T \times B \times (Q_1 \times C_1 \times Q_2 \times C_2)$$

式中 V：預測年期本特定區之年總遊客旅次

P：全國預測年期之人口總數

R：全國之旅遊參與率

T：全國之旅遊人口年平均旅遊次數

B：歷年全國旅遊人次至北部區域旅遊百分比

Q<sub>1</sub>：北部區域旅遊人次至北部區域旅遊比例

Q<sub>2</sub>：其它區域旅遊人次至北部區域旅遊比例

C<sub>1</sub>：北部區域旅遊人次至北部區域旅遊並吸引至本特定區從事旅遊活動之比例。

C<sub>2</sub>：其它區域旅遊人次至北部區域旅遊並吸引至本特定區從事旅遊活動之比例。

### 二、預測東北角海岸風景特定區之遊客之旅次

#### 1. 預測民國九十三年之總人口數

依據『中華民國台閩地區人口統計』之民國71~80年全國總人口數，再以直線迴歸方式計算推計得知民國93年之全國總人口數約為23140000人。-----

----- (P)

#### 2. 預測民國93年至東北角風景特定區之遊客旅次

##### (1) 全國之旅遊參與率

依80年『臺灣地區國民旅遊狀況調查報告』估計臺灣地區每年約有73%的國民外出旅遊。-----

----- (R)

##### (2) 全國之旅遊人口年平均旅遊次數

根據72年經建會所建立之迴歸模型及『臺灣地區綜合開發計畫』預測之資料，求得未來平均每人旅遊次數如下表：

民國	旅遊人口之平均旅遊次數
85	4.1
90	5.1
93	5.6

----- ( T )

(3)依81年『臺灣地區觀光遊憩系統開發計畫』

預測之旅遊狀況顯示：

A. 全國旅遊人次至北部區域旅遊比例：約為 40.01 %  
----- ( B )

B. 北部區域旅遊人次至北部區域旅遊比例為 65.65 %  
----- ( Q 1 )

C. 其它區域旅遊人次至北部區域旅遊比例為 34.35 %  
----- ( Q 2 )

(4)依81年『臺灣地區觀光遊憩系統開發計畫』預測：

A. 北部區域到達北部區域旅遊並吸引至本特定區之比例：估計約可吸引 8 % 至本特定區。  
----- ( C 1 )

B. 其它區域到達北部區域旅遊並吸引至本特定區之比例：估計約可吸引 13 % 至本特定區。  
----- ( C 2 )

(5)預測民國93年之遊客旅次：

將上述資料代入預測模型可得：

$$V = 23140000 \times 73\% \times 5.6 \times 40.01\% \times (65.65\% \times 8\% + 34.35\% \times 13\%) = 3677878 \text{ 人次/年}$$

因此至民國93年本特定區之旅客總旅次約為 3670000 人次  
/年

### 三、尖峰人次預估

以民國85年為例，全年星期例假日共有96天，依據觀光局1991年報告指出國民在星期例假日從事旅遊活動者佔85.1%，利用非假日從事旅遊活動者佔14.9%。各旅遊時機平均一日旅遊人次=本特定區之全年旅遊人次×國人各旅遊時機之百分比÷日數

1. 例假日：  $3677878 \times 85.1\% \div 96 = 32603 \text{ 人/日}$

2. 非假日：  $3677878 \times 14.9\% \div 270 = 2029 \text{ 人/日}$

#### 四、本特定區各重點區域遊客旅次預估

根據經建會 1983 年調查，估計各活動之參與率以求出各重點區域之假日遊客旅次。其公式如下：

$$v(x) = v \times A(X) \dots \dots \dots (1)$$

式中  $v(x)$ ：預測年期本特定區各重點區域之假日遊客旅次

$V$ ：預測年期本特定區尖峰時期遊客旅次

$A(x)$ ：預測年期本特定區重點區域之分派比率

$$A(x) = S(X) \times L(X) \dots \dots \dots (2)$$

式中  $A(x)$ ：預測年期本特定區各重點區域之活動參與率

$S(x)$ ：國民對各重點區域活動之參與率

$L(x)$ ：預測年期各重點區域遊客參與各項活動之機率

詳細情形如下表：

重點區域	主要活動	參與活動機 率 L(X)	遊客對各重點區 域之活動參與率 S(X)	預測遊客對各重點 區域之活動參與 A(X)	假日遊客 旅次 V(X)
鼻頭、龍洞、澳底地區	健行	1/6	15.4%	2.5%	9553
	攀岩	1	3.9%	3.9%	
	參觀寺廟	1/4	6.5%	1.6%	
	磯釣	1/5	4.3%	0.8%	
	海水游泳池	2/5	12.0%	4.8%	
	沙灘活動	2/5	6.0%	2.4%	
	潛水	1/2	2.7%	1.4%	
	乘坐遊艇	4/8	4.0%	2.0%	
	帆船	1/2	1.1%	0.6%	
	拖曳傘	1/2	3.9%	2.0%	
	滑水	1	3.8%	3.8%	
	露營	1/3	10.1%	3.4%	
	露營	2/3	10.1%	6.7%	
	生態教室	1/2	3.8%	1.9%	
鹽寮、福隆、雙溪地區	自行車	1	3.9%	3.9%	
	參觀寺廟	1/4	6.5%	1.6%	
	沙灘活動	2/5	6.0%	2.4%	
	游泳	2/5	12.0%	4.8%	
	帆船	1/2	1.1%	0.6%	
	小船	1/2	1.1%	0.6%	

11476

重點區域	主要活動	參與活動機率 L(X)	遊客對各重點區域之活動參與率 S(X)	預測遊客對各重點區域之活動參與率 A(X)	假日遊客旅次 V(X)
	拖曳傘	1/2	3.9%	2.0%	
	乘坐遊艇	1/8	4.0%	0.5%	
	划船、獨木舟	1	1.7%	1.7%	
	溪流釣	1	5.2%	5.2%	
	輕航機	1	3.9%	3.9%	
	漁村參觀	1	3.9%	3.9%	
卯澳、三貂角、萊萊地區	生態教室	1/2	3.8%	1.9%	5575
	燈塔參觀	1	3.9%	3.9%	
	健行	1/6	15.4%	2.6%	
	磯釣	3/5	4.3%	2.4%	
	乘坐遊艇	2/8	4.0%	1.0%	
	潛水	1/2	2.7%	1.4%	
草嶺古道、大里地區	健行	2/6	15.4%	5.1%	2739
	參觀寺廟	2/4	6.5%	3.3%	
	健行	2/6	15.4%	5.2%	
大溪、北關、外澳地區	沙灘活動	1/5	6.0%	1.2%	3260
	游泳	1/5	12.0%	2.4%	
	乘坐遊艇	1/8	4.0%	0.5%	
	磯釣	1/5	4.3%	0.8%	

## 附件二：住宿需求預測

### 1. 住宿人數推估：

依據『臺灣地區國民旅遊狀況調查報告』指出：

臺灣地區之旅遊住宿比例約為 37.2 %

住宿人數 = 尖峰人次 × 住宿百分比

(1) 鼻頭、龍洞、澳底地區：

$$9553 \times 37.2\% = 3554 \text{ 人/夜}$$

(2) 鹽寮、福隆、雙溪地區：

$$11476 \times 37.2\% = 4315 \text{ 人/夜}$$

(3) 卯澳、三貂角、萊萊地區：

$$5575 \times 37.2\% = 2074 \text{ 人/夜}$$

(4) 草嶺古道、大里地區：

$$2739 \times 37.2\% = 1019 \text{ 人/夜}$$

(5) 大溪、北關、外澳地區：

$$3260 \times 37.2\% = 1213 \text{ 人/夜}$$

### 2. 住宿需求樓地板面積推估：

依據交通部觀光局『觀光地區遊憩活動設施規劃設計準則研究報告』及『建築技術規則』，其空間標準每人旅館需求面積為 42 平方公尺。

(1) 鼻頭、龍洞、澳底地區：

$$3554 \times 42 = 149268 \text{ 平方公尺}$$

(2) 鹽寮、福隆、雙溪地區：

$$4315 \times 42 = 181230 \text{ 平方公尺}$$

(3) 卯澳、三貂角、萊萊地區：

$$2074 \times 42 = 87108 \text{ 平方公尺}$$

(4) 草嶺古道、大里地區：

$$1019 \times 42 = 42798 \text{ 平方公尺}$$

(5) 大溪、北關、外澳地區：

$$1213 \times 42 = 50946 \text{ 平方公尺}$$

$$149268 + 181230 + 87108 + 42798 + 50946 = 511350$$

故全區住宿需求樓地板面積約為 50 公頃。



附件三

土地登記謄本 (地號全部)

頭城鎮大溪段外大溪小段 0102-0018地號

列印時間：民國89年03月31日11時30分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示音序 \*\*\*\*\*

登記日期：民國89年03月23日  
 地目：旱  
 使用分區：(空白)  
 民國88年07月  
 其他登記事項：分割自：0102-0000地號

登記原因：分割  
 面積：\*\*\*\*\*240.00平方公尺  
 使用地類別：(空白)

公告土地現值：\*\*\*3,800元/平方公尺  
 等則：19

\*\*\*\*\* 土地戶所有權音序 \*\*\*\*\*

登記次序：0002  
 登記日期：民國89年03月31日  
 原因發生日期：民國89年03月27日

所有權人：頭城鎮  
 統一編號：0001000204  
 住址：(空白)  
 管理者：頭城鎮公所  
 統一編號：40409209  
 住址：(空白)

權利範圍：全部  
 權狀字號：089宜地字第005229號  
 當期申報地價：086年07月\*\*\*\*\*368.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價  
 年月：089年03月  
 地價：\*\*\*3,800.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
 其他登記事項：(空白)

登記原因：贈與

宜謄字第019705號  
資料管轄機關：宜蘭地政事務所

列印人員：楊雅惠

110

## 附件四 龍洞遊艇港專用區（變三十八案）補充資料

交通部觀光局東北角海岸國家風景區管理處

### 一、變更緣起

本處為配合政府發展海洋觀光資源及滿足國人對海域遊憩活動之需求，於民國七十九年七月動工興建龍洞遊艇港，將於民國八十八年八月完成驗收，另於八十九年六月由交通部勘驗准予開放使用。

### 二、基地現況分析

- (一) 交通運輸：濱臨省台二號二十五米濱海公路。
- (二) 週邊住宿：鄰近之龍洞旅館區、遊樂區尚未開發。
- (三) 環保設施：基地北側興設第三級廢污水處理設施，每日可處理水量二七〇立方公尺。
- (四) 給排水設施：未來本基地開發興設相關給排水設施。
- (五) 現有遊憩設施：基地北側本處興建完成有停車場、遊客服務中心及利用廢棄九孔池整建完成之海水戲水池，另基地內之海域部份，業由本處完成可容納大小約五六艘船艇使用之全國首座專供遊樂船舶停靠使用之遊艇碼頭。

### 三、規劃目標

為配合遊艇港未來觀光之發展性，使觀光遊憩的內涵更具多樣化，遊憩功能更趨完善，俾期有效提供遊客更具水準之觀光遊憩品質，擬以B·O·T方式，獎勵民間投資觀光住宿等相關遊憩設施，俾以加速投資建設腳步，進而提昇各項觀光遊憩經營管理品質。

### 四、規劃構想

獎勵民間投資興建二五〇間客房數之住宿旅館及船艇維修中心、服務中心。

### 五、經營管理策略

- (一) 近程——試行營運計畫

由本處比照停車場經營方式自行經營管理，暫不核發「船席泊位同意書」，僅由本處訂定經營管理要點與擬訂泊位租金費率，辦理本港船席泊位租金收取、泊位調派與進出港申請核可等業務。至於有關遊艇港相關服務措施如加電、加水及上下岸等服務由本處提供設施，遊艇使用者自行辦理。

(二) 中程營運計畫

配合「台灣地區海上遊樂船舶活動管理辦法」研修完成後，本處依容許停泊遊艇數額度，負責遊艇港進出港許可同意書申請、審核及核發業務。另有關遊艇之上下岸等業務出租民間經營管理。

(三) 長程營運計畫

依據都市計畫所核定遊艇港專用區容許設施項目，獎勵民間投資興建包括住宿、餐飲、維修中心及服務中心等設施，同時將碼頭出租民間經營管理。

一、變更緣起

本處為配合政府發展海洋觀光遊憩及滿足國人親水活動之需求，本處依東北角海岸風景特定區計畫書內評估建議，於民國七十八年委託專業顧問公司辦理卯澳遊艇港可行性研究及規劃事宜，並選定前述用地作為遊艇港之規劃場址。

二、基地現況分析

- (一) 交通運輸：濱臨省台二號二十五米濱海公路。
- (二) 週邊住宿：鄰近之青年活動中心、遊樂區尚未開發。
- (三) 環保設施：未來本基地開發依相關法令興設廢污水設施。
- (四) 給排水設施：未來本基地開發興設相關給排水設施。
- (五) 現有遊憩設施：基地北、西側聚落之石砌老屋漁村風光為東北角獨樹一格之人文景觀，基地西側本處興建完成有停車場設施及民間營運之加油站、客運休息站。

三、規劃目標

- 1. 提供完善卯澳遊艇港設施內容，提昇遊艇港經營及管理各項服務品質。
- 2. 提供遊客住宿設施，除使本區成為目的型的遊憩據點外，更可創造遊艇港經營管理的利基，進而帶動本特定區海域遊憩活動的整體發展。

四、規劃構想

獎勵民間投資興建二五〇間客房數之住宿旅館及容納大小遊艇四十艘之遊艇港乙處。

五、經營管理策略

依據都市計畫所核定遊艇港專用區可容許設施項目，獎勵民間投資興建包括住宿、餐飲、維修中心、遊艇碼頭及服務中心等設施。

變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)書

擬定機關：台 灣 省 政 府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十五年二月編訂

修訂時間：中華民國八十五年九月修訂

中華民國八十七年六月修訂

中華民國八十九年五月修訂