

中華民國八十四年三月

變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）書

台東縣政府

台東縣變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第廿六條
變 更 都 市 計 畫 機 關	台東縣政府
自 擬 細 部 計 畫 或 申 請 通 盤 檢 討 都 市 計 畫 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	無
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	<p>公告：自七十九年十一月二日至同年十二月一日，並刊登於十一月二日之更生日報。</p> <p>公開展覽：自民國八十一年六月十二日起至同年七月十二日止，計三十日，並刊登於六月十二日之更生日報。</p> <p>公開說明會：時間：八十一年七月三日 地點：成功鎮公所會議室</p>
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	縣級 台東縣都市計畫委員會八十二年五月二十八日第七十六次會審查通過。
	省級 台灣省都市計畫委員會八十二年四月六日第四七一次會審查通過。
	部內政 內政部都市計畫委員會八十二年十一月廿九日第三八〇次會審查通過。

五	土地使用	
六	公共設施	
七	道路系統	
八	土地使用分區管制要點及其他	
九	原有計畫之變更	

第三章

一	檢討後之計畫	二四
二	計畫範圍及面積	
三	計畫年期	
四	計畫旅遊人數	
五	土地使用計畫	
六	公共設施計畫	
七	道路系統計畫	
八	植物栽植計畫	
九	分期分區發展計畫	
	土地使用分區管制要點	

附錄一

一	沿海自然保護區——三仙台地區之保護措施	一〇
二	變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點	四〇

圖 目 錄

圖一	原有三仙台風景特定區計畫示意圖	五
圖二	三仙台風景特定區計畫區土地使用現況示意圖	一五
圖三	變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更部份示意圖	二一
圖四	變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)示意圖	三四
附圖一	三仙台海域海洋生物資源分布及遊憩活動適宜性分析圖	一一
附圖二	三仙台地區保安林分布示意圖	一二
附圖三	三仙台風景特定區機二用地規劃配置示意圖	三五

表 目 錄

表一	三仙台風景特定區計畫通盤檢討前土地使用面積分配表	六
表二	三仙台風景特定區計畫土地使用現況面積分析表	一六
表三	變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討 分析表	一九
表四	變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表	二二
表五	變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更部份面積統計表	二八
表六	變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)前後土地使用面積對照 表	三一
表七	變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表	三二
表八	變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)道路編號表	三三
表九	變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展建議表	三六
表十	變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表	三八
附表一	三仙台風景特定區陸域資源特性概況表	一〇

第一章 原有計畫概要

一、實施經過

三仙台風景特定區計畫係於民國七十三年九月十九日公告實施，迄今已屆滿八年，其間未曾辦理過通盤檢討或個案變更。

二、地理位置

三仙台風景特定區位於台東縣成功鎮三仙里，居東部海岸公路中間偏南，東臨太平洋，西接海岸山脈，距成功鎮約三公里，為東部海岸重要之觀光遊憩據點。

三、計畫範圍及計畫年期

本計畫範圍東至太平洋，西至高台產業道路及高台聚落，南至基墾，北至白守蓮，包括三仙台本島及其對岸沿海，總面積約三七三·八九公頃。
計畫年期自民國六十六年至民國九十一年，共廿五年。

四、規劃原則

- (一) 本區之規劃以保育為主，開發為輔。對於自然景觀應加以保存與適度之開發，避免過度人工化，對於具有原始風格之地區，應永保其特色。
- (二) 遊憩型態應配合當地具有之特色，並應考慮與區域外圍之遊憩觀光計畫相配合。
- (三) 發揮濱海地區之特色，保護珊瑚礁群及水域動植物生態，妥善利用並發揮為本區

之觀光特色。

(四)各項人爲設施之風格與所使用之建材，儘量與當地之自然景觀相調和。

(五)儘量利用公有地，以減少徵收之困擾，加速地區之開發與建設。

五 計畫性質

配合東部區域計畫發展本區爲區域性觀光遊憩地區，提供全國或區域民眾觀光旅遊場所，性質上爲風景特定區主要計畫（兼具有細部計畫性質）。

六 計畫旅遊人數

至民國九十一年之旅客數估計爲二、一二五、〇〇〇人次。

七 土地使用計畫

(一)自然景觀保護區——爲維護自然景觀特色，將瀕臨海濱、景觀優美之地區劃設爲自然景觀保護區，面積八〇・〇一公頃。

(二)旅館區——將計畫區西側標高約九十公尺之獨立台地劃設爲旅館區，面積三・〇〇公頃。

(三)遊樂區——將計畫區南側臨基羣之坡度平緩地區劃設爲遊樂區，原計畫書所載面積爲七・四一公頃，經本次通檢重新量計，爲八・八九公頃。

(四)一般保護區：原計畫書所載面積爲九六・二三公頃，經本次通檢重新量計，爲九四・三二公頃。

八、公共設施計畫

(一) 機關：劃設六處，原計畫書所載面積為二·七一公頃，經本次通檢重新量計，為二·三〇公頃，其中四處供遊客管理服務中心使用，另二處為電信、自來水廠用地。

(二) 眺望台：劃設三處，原計畫書所載面積為〇·四二，經本次通檢重新量計，為〇·五五公頃。

(三) 靠船設施：劃設二處，面積〇·二九公頃。

(四) 變電所：劃設一處，原計畫書所載面積為〇·四七公頃，經本次通檢重新量計，為〇·六二公頃。

(五) 停車場：劃設一處，面積一·〇〇公頃。

九、道路系統計畫

(一) 聯外道路：劃設一條（為台十一號省道），可通往花蓮、成功及台東，計畫寬度七·五公尺。

(二) 區內道路：各分區之聯絡道路劃設三條，計畫寬度七·五公尺。

(三) 步道系統：為串連各分區及用地，劃設全區步道系統，路寬三·〇公尺。

十、植物栽植計畫

(一) 計畫範圍內之台十一號省路兩旁、㊶號及㊷號道路兩旁，種植月桃、美人蕉。

- (二)停車場及管理中心，以刺桐、草海桐及原有草本群落，絨毛半支蓮、猩猩草、白花苦藍盤、馬纓丹、霍香薊等為主。
- (三)景觀保護區(一)——遍植木麻黃及林投，以作為防風、隔離之用。
- (四)景觀保護區(二)——保留原有草本及草叢群落，酌加種植麻黃、草海桐。
- (五)遊樂區——以刺桐、欖仁樹及月桃為主。
- (六)三仙台本島——保持原有植被，增加野百合。
- (七)旅館區——以月桃及百合為主。

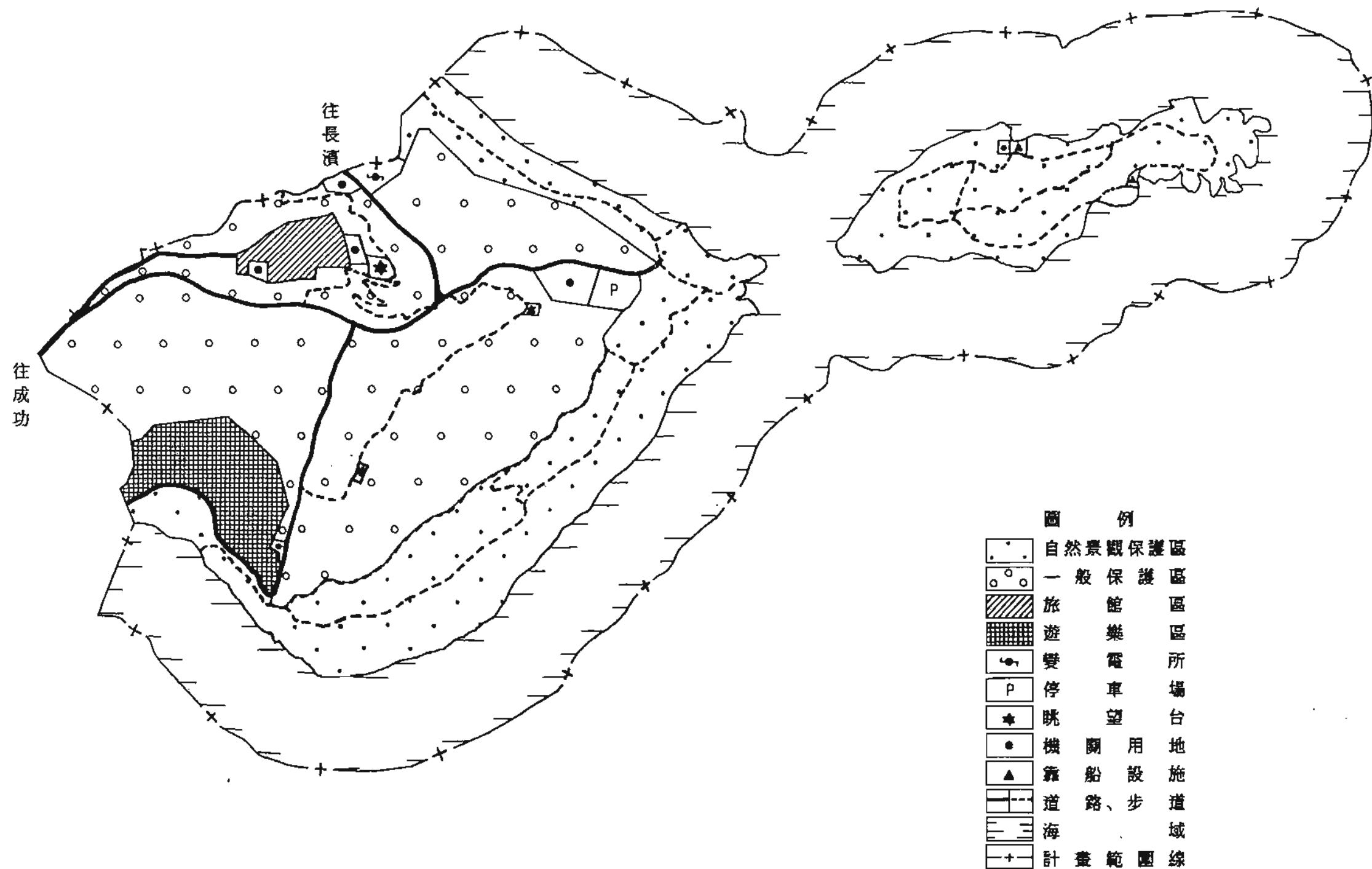
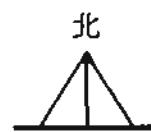
士土地使用分區管制要點

條文共計十四條，內容包括各種土地使用型態之容許使用項目及使用強度等規定。

圖一 原有三仙台風景特定區計畫示意圖

表一 三仙台風景特定區計畫通盤檢討前土地使用面積分配表

圖一 原有三仙台風景特定區計畫示意圖



表一 三仙台風景特定區計畫通盤檢討前土地使用面積分配表

項 目	面 積 (公頃)	佔發展用地 百分比(%)	佔總面積 百分比(%)	備 註
遊 樂 區	8.89	45.4	2.4	原計畫書為7.41公頃， 依重新量計結果予以更 正。
旅館區—國民旅舍區	3.00	15.3	0.8	
自然景觀保護區	80.01	—	21.4	
一 般 保 護 區	94.32	—	25.2	原計畫書為96.23公頃 依重新量計結果予以更 正。
海 域	180.00	—	48.1	
機 關	2.30	11.8	0.6	原計畫書為 2.71公頃 依重新量計結果予以更 正。
變 電 所	0.62	3.2	0.2	原計畫書為 0.47公頃 依重新量計結果予以更 正。
眺 望 台	0.55	2.8	0.1	原計畫書為 0.42公頃 依重新量計結果予以更 正。
靠 船 設 施	0.29	1.5	0.1	
停 車 場	1.00	5.1	0.3	
道 路	2.91	14.9	0.8	原計畫書為 2.35公頃 依重新量計結果予以更 正。
合 計 (1)	19.56	100.0	—	發展用地面積
合 計 (2)	373.89	—	100.0	計畫總面積
以 下 空 白				

註：發展用地面積不包括保護區及海域。

第二章 發展現況及檢討分析

一、相關計畫

(一) 東部區域計畫

根據東部區域計畫（第一次通盤檢討）「草案」，三仙台地區屬東部區域觀光遊憩系統之成功系統；其與成功鎮發展密切，咸為系統之主要發展核心，共同帶動系統之發展。

(二) 東部海岸風景特定區觀光整體發展計畫該計畫將三仙台與成功視為一主要遊憩發展區；其中三仙台在保育原則下，發展為野外自然教室。

(三) 成功都市計畫

本計畫為東部海岸都市發展之最，計畫面積約一百八十公頃，計畫人口約一萬八千人。其未來發展具觀光都市之功能，提供成功、三仙台地區相關服務設施及住宿、購物等活動之場所，距離三仙台僅三公里，發展關係密切。

(四) 台灣沿海地區自然環境保護計畫

台灣沿海地區依資源特免分類，共劃設七處保護區，三仙台地區屬花東沿海保護區系之一處自然保護區。相關之保護措施參見附錄一。

(五) 「東部海岸陸域資源調查分析」及「東部海岸風景特定區海洋生態及景觀資源之調查分析」三仙台為東海岸重要遊憩據點，動植物、海洋生物、景觀殊異，茲摘錄如附表一，附圖一。

附錄一 沿海自然保護區——三仙台地區之保護措施

附表一 三仙台風景特定區陸域資源特性概況表

附圖一 三仙台海域海洋生物資源分佈及遊憩活動適宜性分析圖

(六) 其它

三仙台部分地區係位於依森林法所劃定之漁業保安林，範圍見附圖二。保安林之設置有其維護海岸資源之目的，本次檢討將予納入考量。

附圖二 三仙台地區保安林分佈示意圖

二、人民及團體意見

本次通盤檢討人民及團體共提出意見二十件，其中有關土地使用分區者七件，公共設施用地者共四件，交通系統者五件，其他有關開發建設等四件，綜言之所有建議均經整理分析作為檢討之參考。

三、檢討原則

- (一) 配合觀光局之「東部海岸風景特定區觀光整體發展計畫」之發展構想。
- (二) 改善道路系統，以舒解例休假日尖峰流量；並加強與成功地區之連繫。

附錄一 沿海自然保護區——三仙台地區之保護措施

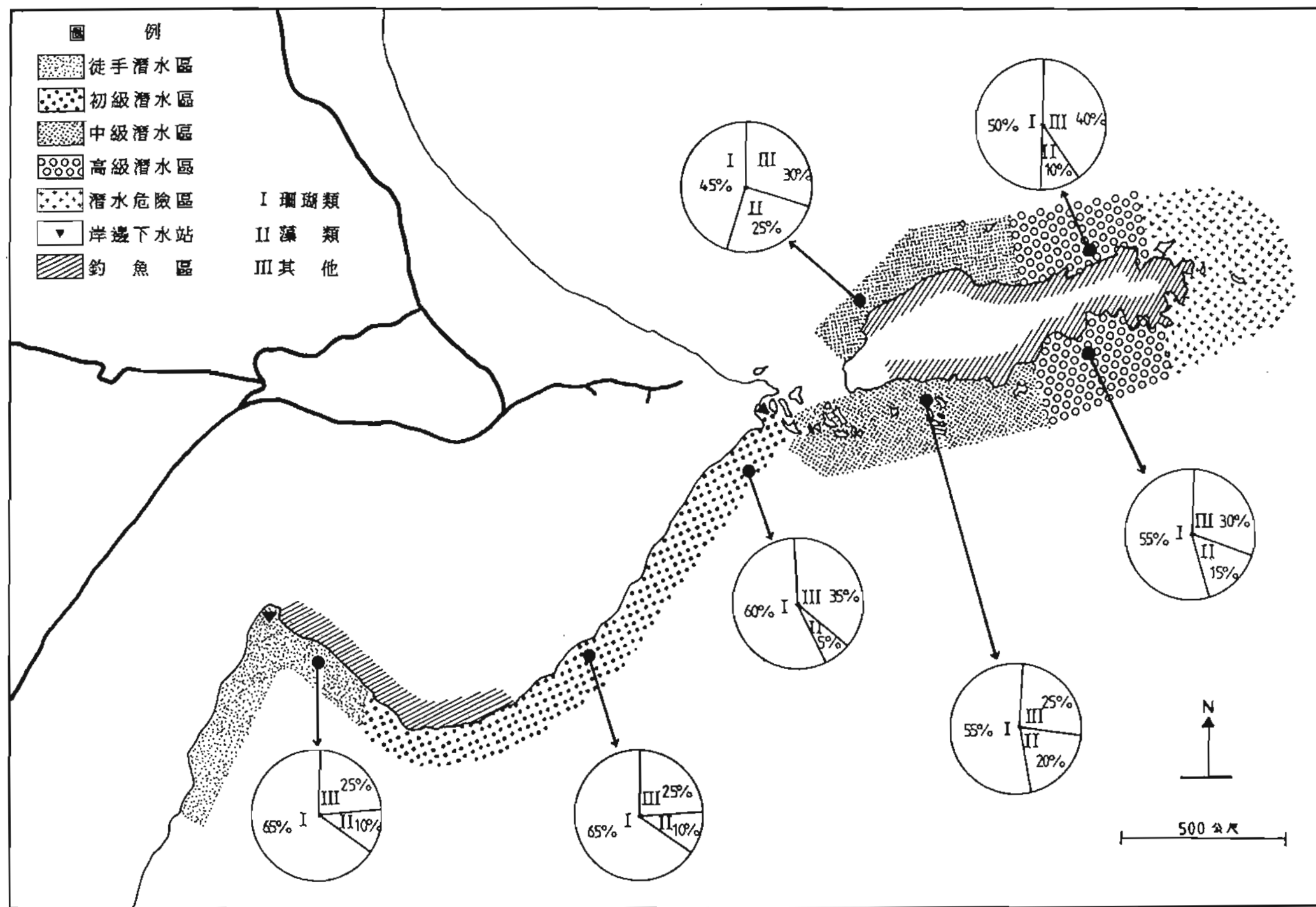
保護區應加強左列保護措施：

- 一、非經依法核准不得改變原有地形、地貌。
- 二、禁止採伐海岸植物。
- 三、禁止放牧牲畜或捕捉野生動物。
- 四、除必要之安全設施外，禁止其他建設行爲。
- 五、禁止排放污水、廢油及傾倒廢棄物。
- 六、禁止露營、野炊或烤肉等行爲。
- 七、除必要之解說或公告牌外，禁止廣告招牌或其他類似物之設置。

附表一 三仙台風景特定區陸域資源特性概況表

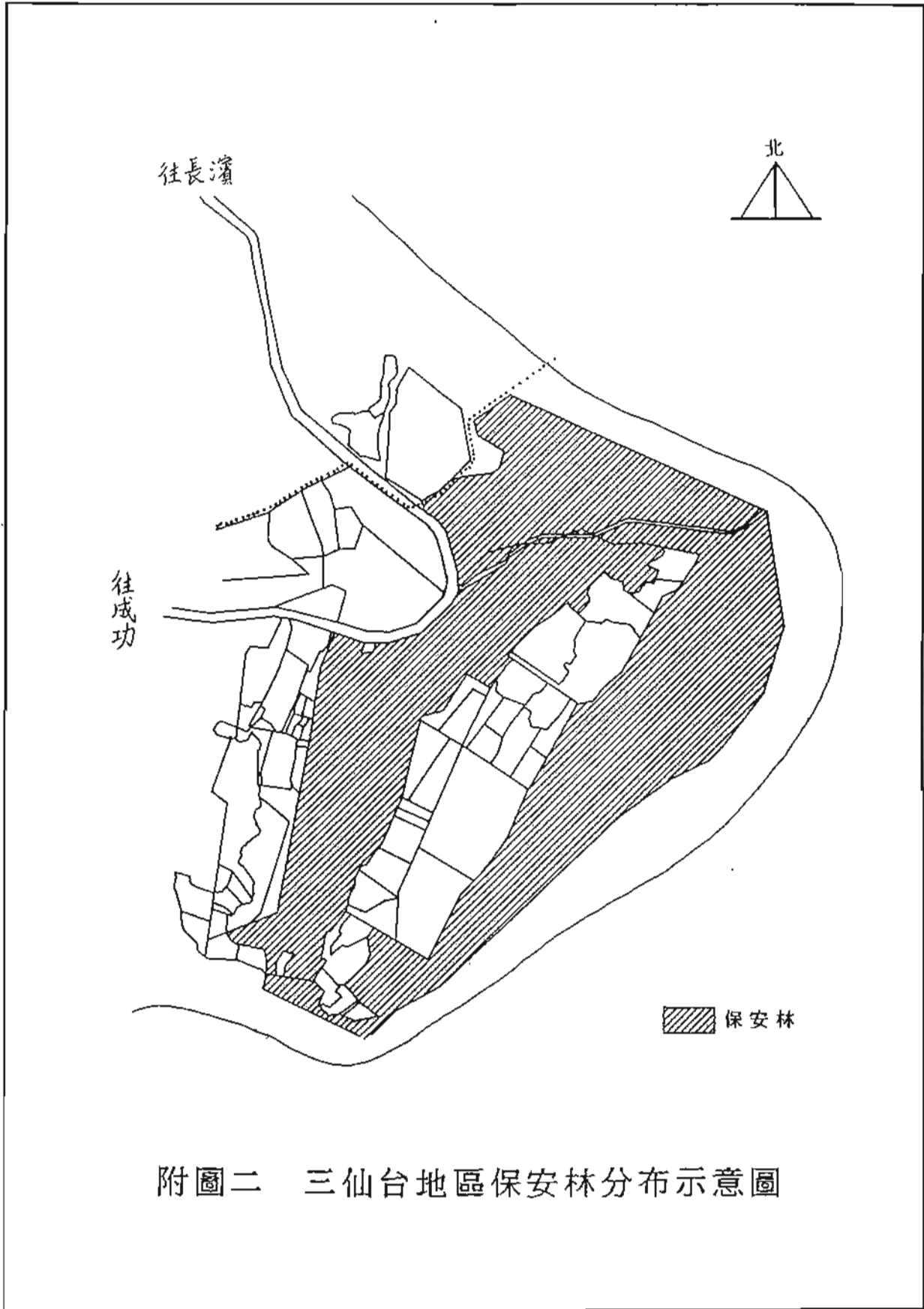
地 質 景 觀	地 形 景 觀	植 物 生 態 景 觀
<p>都巒山層集塊岩、凝灰質 礫岩</p>	<p>島嶼大型海蝕壺穴、隆起 濱台、海崖、海蝕溝、礫 灘、隆起海蝕凹壁。</p>	<p>* 隆起珊瑚礁植群 * 海岸砂原植群 * 稀有植物：蘭嶼木蘭、白 水草、毛苦荬、濱防風、 台灣假黃鵪菜等。</p>
<p>以 下 空 白</p>		

資料來源：本計畫整理，民國八十一年。



附圖一 三仙台海域海洋生物資源分佈及遊憩活動適宜性分析圖

資料來源：東部海岸風景特定區海洋生態及景觀資源之調查分析，民國79年，P. 42。



附圖二 三仙台地區保安林分布示意圖

三

資料來源：林務局保安林資料轉繪。

- (三) 三仙台本島應以保護為原則，減少人為設施。
- (四) 現有旅遊服務中心與停車場應作整體規劃及開發。

四 計畫目標年及旅遊人數

原計畫目標年為民國九十一年，計畫旅遊人數為二、一二五、〇〇〇人次，按目前旅遊現況及配合東海岸未來之發展，原計畫之預測尚屬合理，故本次檢討宜維持原計畫。

五 土地使用

(一) 遊樂區

原計畫面積八、八九公頃，目前尚未開發。依檢討辦法規定，遊樂區視實際需要檢討。由於本計畫之規劃以保育為主，開發為輔，對於自然景觀地區應加以保存；同時遊樂區自發佈實施迄今，仍未開發使用，故本次檢討仍宜維持原計畫。

(二) 旅館區

原計畫面積三、〇〇公頃，目前尚未開發利用。惟因本計畫區與成功地區遊憩發展密切，為提昇住宿設施之品質及層級，故宜將鄰近機關用地合併，俾做整體規劃及建設。

(三) 自然景觀保護區

原計畫面積八〇、〇一公頃，目前除部分地區設置步道或涼亭外，大多維持

自然之風貌。

本次檢討，在保育珍稀植物資源之前提下，自然景觀保護區應與沿海自然保護區之維護管理目標一致，即除必要設施設置外，不得任意破壞地形景觀，故除變更部分地區為公園外，餘皆宜維持原計畫。

(四) 一般保護區

原計畫面積九四·三二公頃，目前除部分作農地或墓地使用外，大多為草生地。

(五) 海域

本次檢討除配合其他分區之調整變更外，餘皆宜維持原計畫。

原計畫面積一八〇·〇〇公頃，目前多屬附近漁民捕撈漁類及潛游之活動區域；本次檢討考量其與三仙台島之連接關係，以及可提供海域活動之多重功能，故仍宜維持原計畫。

圖二

三仙台風景特定區土地使用現況示意圖

表二

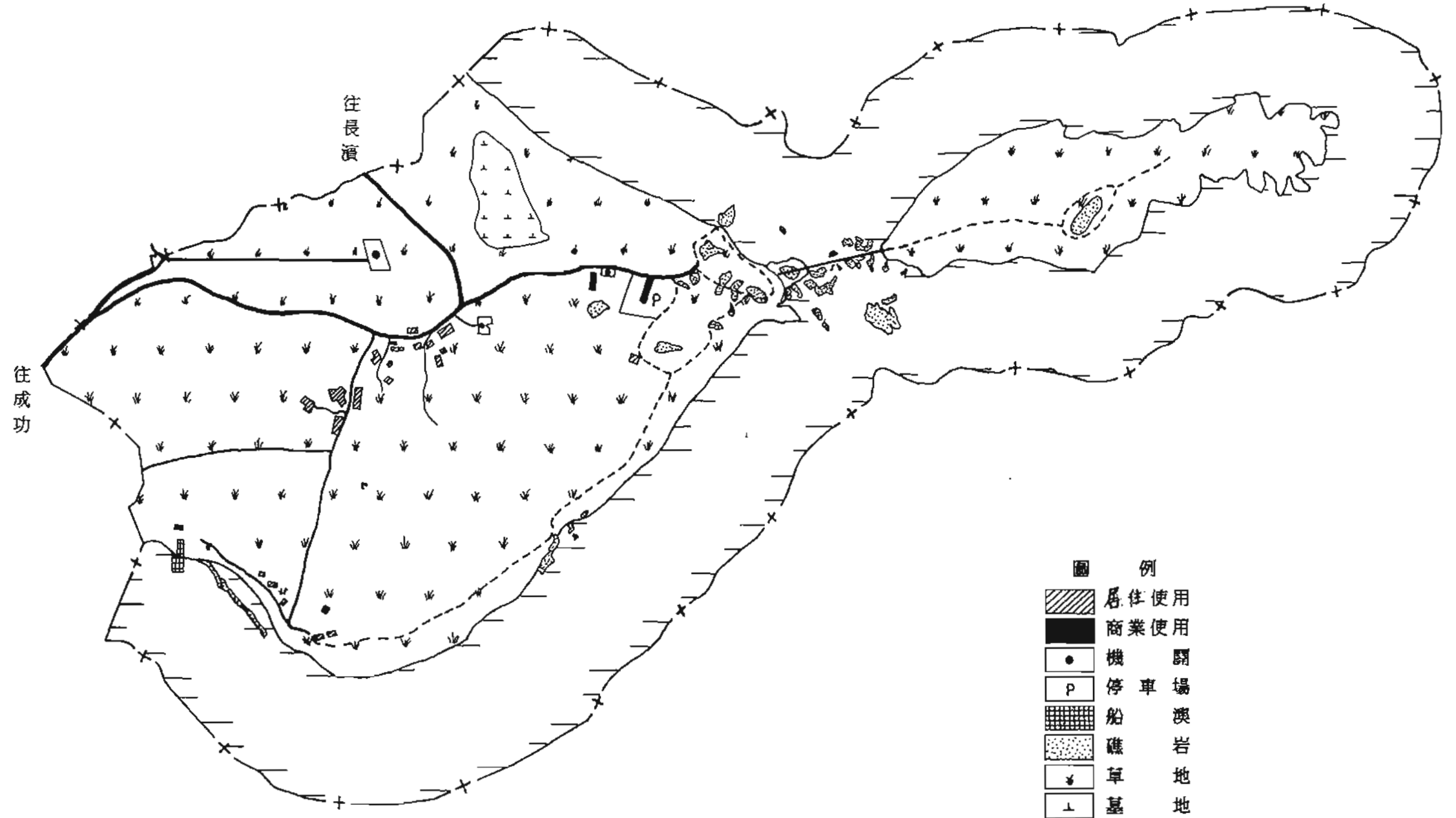
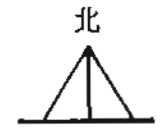
三仙台風景特定區土地使用現況面積分析表

六 公共設施

(一) 機關

原計畫共劃設有六處，其中除機(二)開闢為販賣店及機(五)作電信微波站使用外

圖二 三仙台風景特定區計畫土地使用現況示意圖














- 圖 例
-  居住使用
 -  商業使用
 -  機關
 -  停車場
 -  船塢
 -  岩地
 -  草地
 -  基地
 -  道路、步道
 -  海域
 -  計畫範圍線

表 二 三仙台風景特定區計畫土地使用現況面積分析表

項 目		原 計 畫 面 積 (公 頃)	使 用 面 積 (公 頃)	使 用 率 (占計畫面積%)	備註
土 地 使 用 分 區	遊 樂 區	8.89	0	0	
	旅館區 — 國民旅舍區	3.00	0	0	
	自然景觀保護區	80.01	—	—	
	一般保護區	94.32	—	—	
	海 域	180.00	—	—	
	小 計	366.22	—	—	
公 共 設 施 用 地	機 關	2.30	1.10	47.8	
	停 車 場	1.00	1.00	100.0	
	變 電 所	0.62	0	0	
	眺 望 台	0.55	0	0	
	靠 船 設 施	0.29	0	0	
	道 路	2.91	1.92	66.0	
	小 計	7.67	—	—	
合 計		373.89	—	—	
以 下 空 白					

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算（不包含非都市發展用地面積）。
2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

，餘皆尚未開闢；已開闢使用之面積爲一·一〇公頃，開闢率爲四七·八%。本次檢討，按通檢辦法規定，視實際需要檢討，其中機(三)因位處三仙台本島，對於環境之破壞而宜予變更；另機(一)、機(四)因未有使用目的而宜併入鄰近使用分區，以利整體利用；機(六)原爲自來水廠用地，因區位不適，宜移至高程約四〇公尺之地區而予變更；機五則宜修正名稱；其他配合實際需要宜變更部分一般保護區爲機關，其餘均宜維持原計畫。

(二) 變電所

原計畫劃設一處，面積〇·六二公頃，目前尚未開闢。本次檢討以其原區位在景觀及安全上並未對鄰近地區造成妨礙，故宜維持原計畫。

(三) 眺望台

原計畫劃設三處，面積〇·五五公頃，目前尚未開闢利用。由於眺望台之設置位置不當，本次檢討將其併入鄰近分區，並於土地使用管制中予以規範。

(四) 靠船設施

原計畫劃設二處，面積〇·二九公頃；目前尚未開闢利用。由於靠船設施之區位位處三仙台本島上，基於設置效益、安全性及景觀維護等多重考量，本次檢討擬變更之。

(五) 停車場

原計畫劃設一處，面積一·〇〇公頃，目前已完全闢建使用中。由於停車場左瀕販賣區在動線上與一般遊客行爲不符，本次檢討除考量其容量已屆飽和擬予擴大外，並配合機(二)一併調整，俾利整體規劃及開發。

七、道路系統

聯外道路為現有之海岸公路，計畫寬度七·五公尺，目前已開闢使用；另區內道路②及③號道路部分開闢，④號道路則尚未開建。合計道路開闢面積為一·九二公頃，使用率為六六·〇%。本次檢討乃配合東海岸觀光發展之構想，將現有道路系統重新調整，即區分穿越性聯外幹道及區內主要連絡道路，以避免過境旅次與區內旅次之相互干擾，建構完整之道路系統。

另步道系統屬細部設計，應視地形或景觀特色予以敷設，本次檢討將原計畫之內容列屬建議性質。

表三 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

八、土地使用管制要點及其他

本次檢討宜修正部分管制要點之內容，以使其管制更符合實際。另為規範未來發展，宜對分期分區發展計畫及植栽計畫作一調整及建議。

九、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況及檢討分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖三及表四，凡未指明變更部分，均應依原有計畫為準。

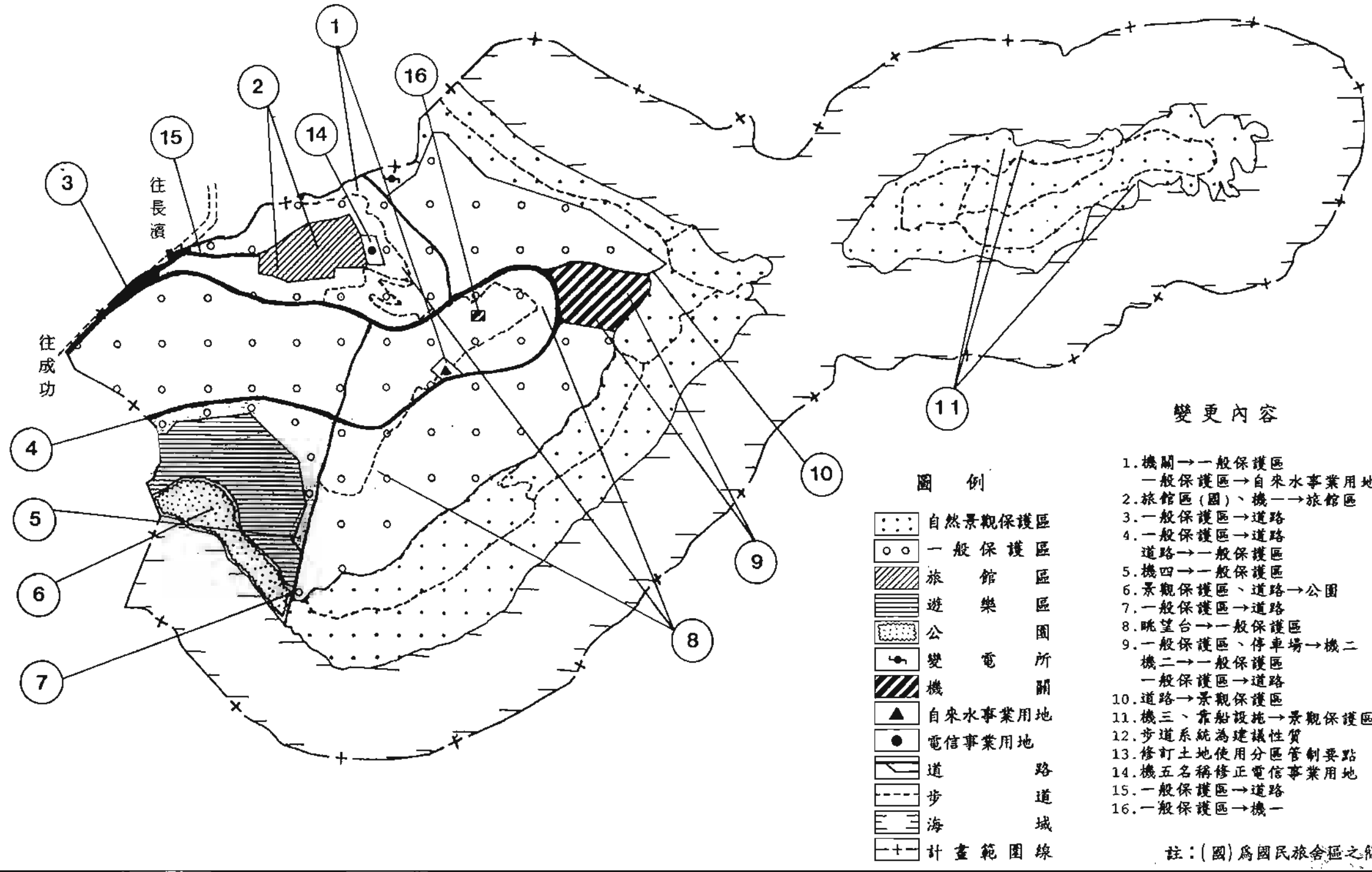
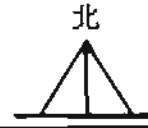
表三 變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項 目	本次通盤檢討前計畫面積				檢 討 標 準	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)		備 註
	編 號	面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積	開 闢 率 (%)			超 過	不 足	
機 關	機 (一)	0.21	0	0	視實際需要檢討	—			作旅遊服務中心使用，原計畫書為0.32公頃，係重新量計結果逕予更正。
	機 (二)	1.27	0.80	63.0					原計畫書為1.35公頃，依重新量計結果逕予更正。供旅遊服務中心使用。
	機 (三)	0.10	0	0					原計畫書為0.24公頃，依重新量計結果逕予更正。供旅遊服務中心使用。
	機 (四)	0.11	0	0					原計畫書為0.19公頃，依重新量計結果逕予更正。供旅遊服務中心使用。
	機 (五)	0.30	0.30	100.0					供電信使用
	機 (六)	0.31	0	0					供自來水使用
	小 計	2.30	1.10	47.8					
眺 望 台	眺 (一)	0.11	0	0	視實際需要檢討	—			
	眺 (二)	0.33	0	0					原計畫書為0.20公頃，依重新量計結果逕予更正。
	眺 (三)	0.11	0	0					
	小 計	0.55	0	0					
靠 船 設 施	船 (一)	0.16	0	0	考量安全及遊憩需求檢討	—			
	船 (二)	0.13	0	0					
	小 計	0.29	0	0					
變 電 所	變	0.62	0	0	視實際需要檢討	—			原計畫書為0.47公頃，依重新量計結果逕予更正。
停 車 場	停	1.00	0	0	視未來遊憩發展需要檢討	2.4	1.4		
以下空白									

圖三 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分示意圖

表四 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

圖三 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分示意圖



表四 變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	一		二		三		四		五	
	審議編號	位置	變更內容	面積(公頃)	變更理由	備註	審議編號	位置	變更內容	面積(公頃)
一變	計畫區北側	機六	一般保護區	〇·三一	因坡度過陡，區位不當，無法設置自來水供應站。		二變	計畫區西北側	旅館區—國民旅舍區	〇·二五
一變	計畫區北側	機六	一般保護區	〇·三一	因坡度過陡，區位不當，無法設置自來水供應站。		二變	計畫區西北側	旅館區—國民旅舍區	〇·二五
二變	計畫區西北側	旅館區—國民旅舍區	旅館區	〇·二一	併入旅館區作整體開發及管理。		三變	計畫區西側	一般保護區	〇·四二
三變	計畫區西側	一般保護區	道路	〇·四二	將海岸公路屬通過交通順暢予以改造，以使交通		四變	遊樂區北側 ①遊樂區北側 ②遊樂區北側 ③遊樂區北側	一般保護區	〇·二六 〇·二八
四變	遊樂區北側 ①遊樂區北側 ②遊樂區北側 ③遊樂區北側	一般保護區	道路	〇·二六 〇·二八	將海岸公路屬通過交通順暢予以改造，以使交通		五變	遊樂區外側	一般保護區	〇·一一
五變	遊樂區外側	一般保護區	一般保護區	〇·一一	配合觀光局之三仙台遊樂區發展構		五	遊樂區外側	一般保護區	〇·一一

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。

續表四 變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	審議號	位置	變更原計畫	內容新計畫	面積(公頃)	變更理由	備註
六	六變	遊樂區南側	道 自然景觀保護區	公 園	四·三一	將本區瀕臨海洋生物及景觀資源豐富之地區規劃為海濱公園，避免遊憩密集發展向南擴延。	附帶條件：遊樂區與公園將來應作整體規劃開發，且開發建設後應交由觀光局東管處管理。
七	七變	③號道路南側	一般保護區	道 路	○·○二	配合公園設置將③號道路延伸。	
八	八變	計畫區各處	眺望台	一般保護區	○·五五	區位不當，將本項設施納入管制要點之容許使用項目，擇地設置。	
九	九變	計畫區東側	停車場 一般保護區 機 機 一般保護區 二二	機 機 一般保護區 二二 道 道 路 路	○·九○ ○·二四 ○·三○	一、原計畫機二與停車場區位動線不當。 二、配合觀光局之三仙台發展構想變更之。	附帶條件：本區應由觀光局東管處整體規劃與開發，除建築技術規劃與規定留設停車空間外，另應劃設不得少於變更後機二用地百分之四十之土地，供公眾停車使用。並依本計畫書內附圖三之配置圖作為將來執行之依據。
十	十變	機二東北側	道 路	自然景觀保護區	○·○六	原計畫此段通行功能減弱，併臨近分區而變更。	
一十	一十變	三仙台本島	機 靠船設施 三	自然景觀保護區	○·三九	一、配合沿海自然保護區計畫之管制內容。 二、靠船設施安全有虞且破壞資源故予以變更。	
二十	二十變	修正步道系統為建議性質				步道系統屬細部設計應因地作彈性規劃。	部分路段因興闢道路而予以修正。
三十	三十變	修訂土地使用分區管制要點					修訂內容見附錄二。
四十	四十變	機五名稱修正為電信事業用地					一、查現況已興建完成之電信局建築物在景觀上與本風景區甚為不協調，電信總局應配合西側旅館區之開發做景觀改善工作。 二、電信局如有改建計畫，應由三仙台風景特定區計畫都市設計小組審查同意後始得改建。
五十	十綜	旅館區西側	一般保護區	道 路	○·○九	利用公有土地將原寬度七·五公尺拓寬為十二公尺，以利未來觀光旅遊交通之通行。	
六十	三十臨	③號道路南側	一般保護區	機關	○·○九	配合現況供班哨使用。	原機一本次通檢已變更(見變更第二案)。

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。

第三章 檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於成功鎮東北方約三公里處，其範圍東至太平洋，西至高台產業道路及高台部落，南到基聲，北至白守蓮，包括三仙台本島及其對岸沿海，總面積約三七三·八九公頃。

二、計畫年期

以民國九十一年為計畫目標年，計畫年期自民國六十六年至九十一年止，共二十五年。

三、計畫旅遊人數

至民國九十一年遊客數將達二、一二五、〇〇〇人次。

四、土地使用計畫

(一) 遊樂區

劃設一處遊樂區，面積八·八九公頃，可提供多樣化之遊憩活動。本遊樂區應與相鄰之公園整體規劃開發。

(二) 旅館區

於高台劃設一處旅館區，面積三·二一公頃，由於地勢較高，為本區眺望極

佳之地點，遊客可留駐於此，盡覽三仙台風景。

本旅館區應於本計畫發布實施二年內研提左列資料，並循法定程序由台東縣、台灣省都委會審議完竣，報部提大會審議，否則由台東縣政府依都市計畫法第二十六條規定專案檢討迅予變更爲一般保護區：

1. 研提旅館區之具體開發計畫（包括開發主體、方式、進度、營運管理）、環境衝擊分析、交通計畫、垃圾廢棄物、污水及雨水處理計畫。

2. 查原計畫「旅館區—國民旅舍區」東側，現況已興建完成之電信局建築物在景觀上與本風景區甚爲不協調，前開1之開發計畫應包括改善電信局建築物景觀計畫。

3. 本土土地權屬爲公有地（國有），併請研提回饋計畫。

(三) 自然景觀保護區

濱海景觀優美之地區劃設爲自然景觀保護區，面積七六·五六公頃，由於本區與沿海自然保護區之範圍重疊，在管制上應予配合，故除必要安全、解說、休憩等設施得設置外，其餘建築應予限制，而以保育爲原則。

(四) 一般保護區

就目前農業使用或其他雜項使用之地區，劃設爲一般保護區，屬於遊憩發展之緩衝地帶，可設置步道、休憩涼亭、露營、眺望、保安、衛生等設施，面積九〇·八九公頃。

(五) 海域

海域面積一百八十公頃，可提供海上遊憩活動場所，惟不得破壞海洋重要生

態及景觀資源。

五 公共設施計畫

(一) 機關

共劃設機關二處，面積計三·一八公頃，其中機(一)供軍事使用，機(二)則為旅遊服務中心。其中機二用地應由東管處整體規劃與開發，除應依建築技術規則規定留設停車空間外，另應劃設不得少於機二用地百分之四十之土地供公眾停車使用，並依本計畫書內附圖三之機二用地規劃配置圖，作為將來執行之依據。

(二) 公園

於遊樂區南側劃設一處公園，面積四·三一公頃，由於本地區緊瀕遊憩地帶，加之海域資源豐富，可利用此發展為一海濱公園，提供賞景、自然教室或自然研習等活動。又本公園應與相鄰之遊樂區作整體規劃開發，開發建設後並應交由觀光局東管處管理。

(三) 變電所用地於計畫區北側劃設一處變電所用地，面積○·六二公頃。

(四) 自來水事業用地劃設一處自來水用地，面積○·二五公頃。

(五) 電信事業用地於旅館區東側劃設電信事業用地一處，面積○·三○公頃。

六 道路系統計畫

(一) 聯外道路：①號道路（台十一號省道改道部分）為本計畫區之主要聯外幹道，南往成功、台東，北往長濱、花蓮，計畫寬度二十公尺。

(二) 區內道路：共劃設四條，計畫寬度分別為七·五公尺、十二公尺、十五公尺。構成區內主要幹道路網，建議可採行單行道設計方式來疏導交通。

另④號道路屬景觀道路性質，根據觀光局之東部海岸風景特定區觀光整體發展計畫之構想，其中景觀道路之規劃設計準則，對於人行步道、自行車道之留設，兩旁廣告物、建築物之管制，交通速度之限制等均有規定，應配合上述建議以塑造本計畫區之特色。

道路用地面積合計約五·六八公頃。

七、植物栽植計畫

本區植栽之經營管理計畫建議如下：

(一) 三仙台島具有許多特殊植物，應設置有關植栽等管理辦法，並限制每日遊客數量，以保護之。

(二) 原生植物區內不宜栽植木麻黃，以免破壞原有植物特色。木麻黃之栽植應視為保護內側植物之手段，成長後即應伐除。

(三) 珊瑚礁內側成帶之原生植群，局部破壞處宜儘量停止栽植，並恢復原有植被。

(四) 本區稀有植物宜加強保護。

表五 變更三仙台風景點定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

表五 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

編號	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	十四	十五		
項目案號	變一	變二	變三	變四	變五	變六	變七	變八	變九	變十	變十一	變十二	變十三	綜十	綜十		
旅館區—國民旅舍區		-3.00										修正步道系統為建議性質	修訂土地使用分區管制要點				
旅館區		+3.21															
自然景觀保護區						-3.90				+0.06	+0.39						
一般保護區	+0.06		-0.42	-2.48	+0.11		-0.02	+0.55	-1.05								-0.09
機關	-0.31	-0.21			-0.11				+1.82		-0.10					-0.30	
自來水事業用地	+0.25																
公園						+4.31											
停車場									-1.00								
眺望台								-0.55									
靠船設施											-0.29						
道路			+0.42	+2.48		-0.41	+0.02		+0.23	-0.06							+0.09
電信事業用地																+0.30	
以下空白																	

註：“+”表示增加面積，“-”表示減少面積。

單位：公頃

續表五 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

編 號	十六	合	以	
項 目	臨 十三	計	下 空	
旅館區—國民旅舍區		-3.00	白	
旅 館 區		+3.21		
自然景觀保護區		-3.45		
一般保護區	-0.09	-3.43		
機 關	+0.09	+0.88		
自來水事業用地		+0.25		
公 園		+4.31		
停 車 場		-1.00		
眺 望 台		-0.55		
靠 船 設 施		-0.29		
道 路		+2.77		
電信事業用地		+0.30		
以 下 空 白				

註：“+”表示增加面積，“-”表示減少面積。

單位：公頃

表六 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）前後土地使用面積對照表

表七 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地明細表

表八 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

圖四 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）示意圖

附圖三 三仙台風景特定區機二用地規劃配置示意圖

八、分期分區發展計畫

為顧及財務預算編列及發展優先順序，將計畫之投資開發分為三期：

第一期：八十四年至八十六年，計三年。

第二期：八十七年至八十九年，計三年。

第三期：九十年至九一年，計二年。

其中公共設施應列為優先開發之項目，且由政府部門負責其財務籌措及開發後之維護管理。遊樂區則鼓勵私人投資經營，惟須以整體開發為原則。

表九 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）分期分區發展建議表

表六 變更三仙台風景特定區計畫(第一次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

項 目	通盤檢討前 面 (公頃)	增減面積(公頃)		通 盤 檢 討 後			備 註
		增 加	減 少	面 積 (公頃)	百分比(1)%	百分比(2)%	
遊樂區	8.89			8.89	33.6	2.3	
旅館區—國民旅舍區	3.00		3.00	—	—	—	
旅館區	—	3.21		3.21	12.1	0.9	
自然景觀保護區	80.01		3.45	76.56	—	20.5	
一般保護區	94.32		3.43	90.89	—	24.2	
海域	180.00	—	—	180.00	—	48.1	
機關	2.30	0.88		3.18	12.3	0.9	
公園	—	4.31		4.31	16.3	1.2	
停車場	1.00		1.00	—	—	—	
眺望台	0.55		0.55	—	—	—	
靠船設施	0.29		0.29	—	—	—	
自來水事業用地	—	0.25		0.25	0.9	0.1	
變電所用地	0.62			0.62	2.3	0.2	原計畫名稱變電所，增加「用地」二字。
電信事業用地	—	0.30		0.30	1.2	0.1	
道路	2.91	2.77		5.68	21.3	1.5	
合 計 (1)	19.56	—	—	26.44	100.0	—	發展用地面積
合 計 (2)	373.89	—	—	373.89	—	100.0	總面積
以下空白							

註1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：發展用地面積不包括保護區及海域。

表 七 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地明細表

項 目	編號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機 關	機(一)	0.09	③號道路南側	供軍事相關設施使用
	機(二)	3.09	計畫區東側(陸域)	供旅遊服務設施使用
	小計	3.18	—	
電信事業用地	電	0.30	旅館區東側	供電信使用
變電所用地	變	0.62	計畫區北側	原計畫名稱變電所追加 「用地」以符完整。
自來水事業用地	水	0.25	旅館區東南側	
公 園	公	4.31	遊樂區南側	
以 下 空 白				

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表八 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

編號	起 訖 點	寬 度 (公尺)	長 度 (公尺)	備 註
㊟	自計畫區西側邊線往北延伸	20.0	400	海岸公路改道部分
①	自計畫區西側至北側止	7.5及15.0	1,300	
②	自㊟號道路至旅館區止	12.0	200	
③	自①號道路起分至機二及海邊	7.5及15.0	1,250	
④	自機二起至遊樂區北側止	15	1,200	
	以 下 空 白			

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

圖四 變更三仙台風景特定區計畫 (第一次通盤檢討) 示意圖

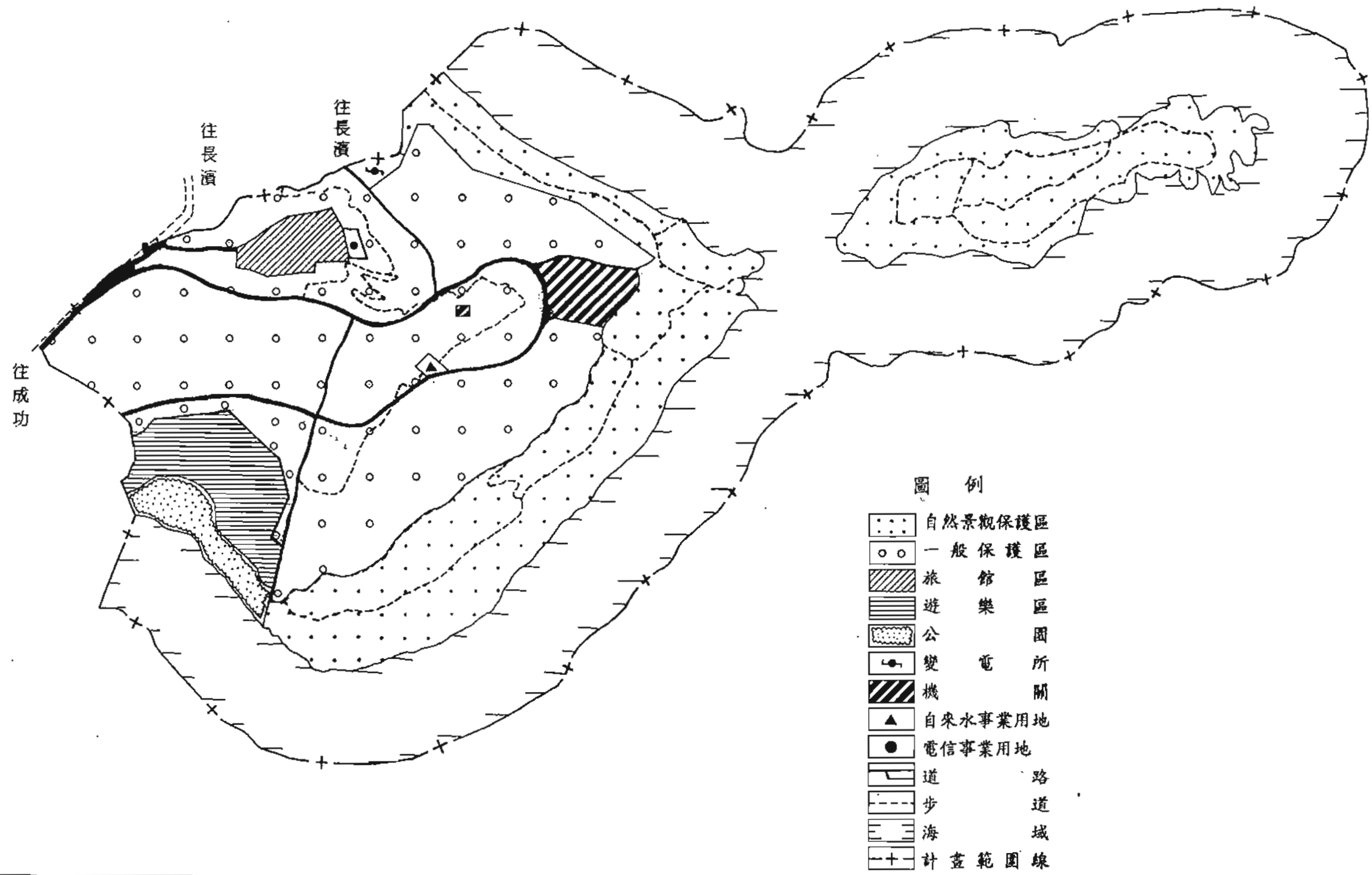
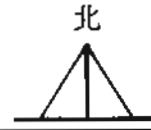


圖 例

-  自然景觀保護區
-  一般保護區
-  旅館區
-  遊樂區
-  公園
-  變電所
-  機關
-  自來水事業用地
-  電信事業用地
-  道路
-  步道
-  海域
-  計畫範圍線

附圖三 三仙台風景特定區機二用地規劃配置示意圖

說明:

1. 單位: 除說明者外, 均為公尺。

2. 單位及配置

大客車 31輛

小客車 173輛

腳踏車 119輛



表十 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

九、土地使用分區管制要點

本要點條文共計八點，本次檢討修正之重點如下：

- (一) 增訂海域、景觀道路之管制規定。
- (二) 修訂遊樂區開發方式。
- (三) 修訂各分區及公共設施用地之建蔽率及容積管制規定。
有關土地使用分區管制要點之內容參見附錄二。

表十 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）事業及財務計畫表

項 目	面 積 (公頃)	土 地 取 得 方 式				開 闢 經 費 (萬元)				主 辦 單 位	預 定 完 成 期 限	經 費 來 源
		征 購 或 價 購	公 地 撥 用	私 人 投 資	其 他	土地征購 地上物補 償	整 地	工 程	合 計			
自來水事業用地	0.25	√	√						300	自來水公司	86年	編列預算
變電所用地	0.62	√							744	台電公司	89年	編列預算
機 二	3.17	√	√						4,104	東管處	86年	編列預算
公 園	4.31	√	√						3,448	東管處	86年	編列預算
道 路 (台11改道)	0.80	√							800	公路局	86年	配合六年國建計畫之經費
道 路 (景觀道路)	1.80	√							2,160	東管處	86年	編列預算
道路 (①號、③號拓寬)	0.84	√							1,008	東管處，公路局	86年	編列預算

註：1.表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。
 2.本表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。
 3.經費概算不包括地價及地上物之拆遷補償等費用。
 4.本表所列為尚未開闢之公共設施，已開發或現況作該項用地使用者，不予列入。

附錄二 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法施行細則第卅一條規定訂定之。
- 二、本計畫區內各分區及公共設施用地之容許使用項目及使用強度，應依本要點附表之規定。
- 三、本計畫區內之建築造形設計應配合環境景觀予以美化，其造型、材質及色彩等有關規定應由觀光主管機關訂定之。
為維護本風景特定區環境品質，並達成土地使用有效管制，應成立三仙台風景特定區計畫都市設計審查小組。本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，應經由前開都市設計審查小組審查同意後，主管建築機關始得核發建照或核准施工。
- 四、遊樂區之開發須先提出整體開發計畫及環境影響說明書送觀光主管機關審核通過後始得進行開發。
- 五、海域可提供遊艇、潛水、釣魚、帆船、玻璃底船等遊樂活動，是項遊樂活動應徵得觀光主管機關之核准，惟不得有礙漁業資源之維護或破壞重要海洋生態及景觀。
- 六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上供作綠化植栽。
- 七、本計畫區內之景觀道路得留設自行車道、人行步道或綠化步道等用地。
- 八、本要點未規定事項適用其他法令規定。

附表 各種土地容許使用項目及使用強度

項 目	最大建蔽率	最大容積或建築高度	容 許 使 用 項 目	附 帶 條 件
旅 館 區	百分之二十	百分之四十 (樓高應視視覺景觀衝擊評估後訂之)	旅館、管理站、休憩亭台、停車場、旅遊服務設施、污水處理設施及旅遊相關設施。	1. 規劃興建旅館應視容納旅客之停車需要，留設停車空間。 2. 須自設污水處理設施。 3. 樓高須受電信微波管制之限制。 4. 旅館區應作整體規劃與開發。
遊 樂 區	百分之十	百分之二十 (樓高應視視覺景觀衝擊評估後訂之)	管理站、餐飲服務、遊樂設施、停車場、污水處理設施。	1. 遊樂設施限定為非動力機械方式。 2. 須留設停車場、污水處理設施。 3. 另行擬定細部計畫(含配置至少百分之三十以上公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築。 4. 遊樂區應俟環境影響評估審查通過後，始得開發。
自然景觀保護區	百分之〇·一	不超過一層	步道、休憩設施、安全設施、資源保護設施、解說設施。	
一般保護區	百分之〇·二 五	百分之〇·五 (樓高應視視覺景觀衝擊評估後訂之)	步道、休憩涼亭、保安設施、衛生設施、露營設施、眺望設施。	
電信事業用地	百分之五十	不得超過二層或七公尺	電信相關設施。	
變電所用地	百分之五十	不得超過二層或七公尺	變電所相關設施。	
自來水事業用地	百分之五十	不得超過二層或七公尺	自來水相關設施。	
機 關	百分之二十	百分之四十	政府機關、旅遊服務中心及相關設施	

變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）書

規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局
編訂時間：中華民國八十一年五月編訂
修訂時間：中華民國八十三年五月修訂
中華民國八十四年三月修訂