

變更東北角海岸風景特定區計畫（第 2 次通盤檢討）變更後土地使用分區管制要點

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 2 次通盤檢討）變更後土地使用分區管制要點

第 1

本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。

條

第 2 本要點用語定義如左：

條

- 1、前 院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。
- 2、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 1.5 公尺，雨遮突出超過 0.5 公尺時，應自其外緣分別扣除 1.5 公尺作為中心線。
- 3、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
- 4、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。
- 5、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。

第 3 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，依下列規定：

條

- 1、各旅館區之使用性質及管制程度，依下表規定：

分類 項目	甲種旅館區	乙種旅館區
最大建蔽 率	40%	40%
最大容積 率	200%	100%
高度限制	21 公尺	建築物高度不得超過 3 層樓，簷高不得超過 12 公尺
前院最小 深度	10 公尺	8 公尺

後院最小深度	6 公尺	6 公尺
側院最小深度	6 公尺	6 公尺
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。開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少 5%之公共停車場，提供公眾使用。
備註	計劃圖上標示「甲」者	計劃圖上標示「乙」者

- 2、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。
- 3、建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。
- 4、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。
- 5、建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。
- 6、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。
- 7、基地緊鄰台 2 號省道者應至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應予植栽美化。
- 8、每一申請開發最小面積不得小於 1.5 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。

第 4 條 住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依下列規定：

- 1、各住宅區之使用性質及管制程度，依下表規定：

分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區
性質	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	一般住宅區

	宅區	
最大建蔽率	60%	60%
最大高度	簷高不得超高 2 層樓或 7 公尺	簷高不得超高 3 層樓或 10.5 公尺
使用限制	得漁村住宅區依都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條規定，但不得設置工廠或商業設施	依都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條規定
備註	計劃圖上標示「甲」者	計劃圖上標示「乙」者

2、沿台 2 號省道應退縮 3 公尺建築並予植栽美化。

3、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。

第 5 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，依下列規定：

1、各商業區之使用性質及管理程度，依下表規定：

分類項目	商業區
性質	提供當地居民及遊客商業活動使用。
建蔽率	1. 商 3、商 12 不得大於 100 分之 60。 2. 商 2-1~商 2-10 不得大於 100 分之 70。 3. 商 1、2、4、5、6、7、8、9、10、11，不得大於 100 分 80。
高度	1. 商 3、商 12，簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 2. 商 2-1~商 2-10，簷高不得超過 4 層樓或 14 公尺。

	3. 商 1、2、4、5、6、7、8、9、10、11，簷高不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。
使用限制	1. 商 3、商 12、商 2-1~商 2-10 除不得設置旅館、工廠、特種營業其他類似之場所外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條之規定。 2. 商 1、2、4、5、6、7、8、9、10、11，應依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條之規定。10.5 公尺

2、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。

3、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。

第六條 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，應依下列規定辦理。

1、申請文件	<p>(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）。</p> <p>(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）。</p> <p>(3) 水土保持計畫書、圖。</p> <p>(4) 環境地質調查報告。</p> <p>(5) 環境影響評估書、圖（如依法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>
2、基地使用限制	<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) 坵塊圖上之平均坡度在 40% 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>

(2) 坵塊圖上之平均坡度在 30% 以上未達 100 分之 40 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。

(3) 坵塊圖上之平均坡度在 30% 以下地區，得作為可建築基地。

3、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 30% 以下之面積計算）

編號	宗 一	宗 二	宗 三
面積（公頃）	30.34	21.42	1.73
建蔽率	不得超過可建築基地之 30%		
容積率	不得超過可建築基地之 50%	不得超過可建築基地之 80%	不得超過可建築基地之 50%
建築屋簷高度限制	建築面積 2 分之 1 以下之建築物簷高不得超過 21 公尺，其餘不得超過 10 公尺		
容許使用項目	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、宗教會館、信眾活動中心、禪修中心、修道寮院、佛學研究中心、服務接待中心及教友膳宿等設施	供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置講堂、服務接待中心及教友膳宿等設施	
備註	1、本案開發行為，應加強景觀環境影響評估。 2、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		

(2) 教活動專用區（供道路及綠地） (2) 教活動專用區（供道路及綠地使用）

變更範圍內僅得設置 8 公尺寬道路，道路兩側外得再劃設 2 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。

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 6 公尺寬道路，道路兩側外得再劃設 2 公尺寬綠地，並開放公眾使用，不得計入法定空地。

4、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 30%，其所有權仍屬開發者所有。

5、回饋事項

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 5%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。
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。

6、協議書

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。

第 7 條 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、服務中心、餐飲及住宿等設施為主，其建蔽率不得大於 30%，簷高不得超過 3 層樓或 12 公尺。

第 8 條 生態保護區內土地以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地依下列規定：

- 1、不得有建築物及破壞本區生態之設施。
- 2、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。
- 3、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。

第 9 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，其土地依下列規定：

- 1、不得有建築物。
- 2、不得有破壞本區之設施及牧放、露營、養殖、任意踐踏等行為。

- 3、禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行爲。
- 4、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。

第 10 條 景觀保護區內土地，以維護優美自然景觀爲主，其建物及土地之使用依下列規定。

- 1、經主管機關審查核准得爲下列使用：
 - (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 2 層樓（或 7 公尺），建築總面積不得超過 150 平方公尺。
 - (3) 造林、水土保持與防洪設施。
 - (4) 爲保護區內地形、地物所爲之工程。
 - (5) 得興闢 6 公尺寬（含 6 公尺）以下道路，惟需風景特定區管理機構審查核准。
- 2、本區內禁止下列行爲，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) 焚燬竹木花草。
 - (6) 名勝古蹟與史蹟之燬壞。
 - (7) 其他經主管機關及風景特定區主管機關認爲應行禁止之事項。

第 11 條 海域資源保護區以保護魚類、珊瑚類及其他海域海類資源爲主，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。

第 12 條 一般保護區內土地，以供水土保持及保護天然資源爲主，其建築及土地之使用依下列規定：

- 1、依都市計畫法臺灣省施行細則第 25、26 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。
- 2、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 3 層樓（或 10.5 公

尺)，建築最大基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 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。

3、得興闢 6 公尺寬（含 6 公尺）以下道路，惟需經風景特定區管理機構審查核准。

第 13 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，依下列規定：

1、本區內得設管理室抽水站、發電機房等設施。

2、建築物之高度不得超過 3 公尺。

3、每一養殖區之建築物總面積不得大於 20 平方公尺，且與計畫道路境界線須保持 30 公尺以上之距離。

4、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。

5、建築物之造形、色彩、材料應送請風景特定區管理處核准。

第 14 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 27、28 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。

第 15 條 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，依下列規定：

1、建蔽率不得大於 20%。

2、建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。

3、本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野營地、住宿、游泳池及其他有關設施。

第 16 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下列之規定：

1、建蔽率不得大於 5%。

2、建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。

3、建築物至少須與計畫道路境界線保持 20 公尺以上之距離。

4、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。

5、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。

第 17 條 遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：

1、	建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 10%。
2、	本區內得設置餐飲、遊樂、住宿等設施。
3、	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關核准者不在此限。
4、	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。

第 18 條 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：

1、	建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。
2、	不得興建納骨塔。
3、	不得使用擴音器傳達、誦經、播放音樂等以保持幽雅之環境。
4、	緊鄰鐵路用地基地應退縮 3 公尺建築，退縮部分並應予植栽美化。

第 19 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，依下列規定：

1、	建蔽率不得大於 3%。
2、	建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。
3、	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。
4、	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。
5、	龍門溪之出海口部分，得兼供划船使用。

第 20 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。

第 21 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 30%，建築高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。

第 22 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 30%，建築高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。

第 23 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。

第 24 條 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。

海岸地區各項遊樂設施之興建計畫，應先送由風景特定區主管機關徵得軍事單位同意後始得辦理。

第 25 條 在海岸管制地區，測繪探探礦石、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。

第 26 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。

第 27 條 本地區海岸距離高潮線 500 公尺以內及重要軍事設施周圍 150 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。

第 28 條 公園用地面積在五公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%，其高度除紀念性建築及燈塔外，不得超過二層樓或七公尺。

公園用地之地面下，得設置進出水設施。

第 29 條 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，應依下列規定：

- | | |
|----|---|
| 1、 | 以興建靈骨塔及其附屬設施為原則，『墓一』不得土葬。 |
| 2、 | 建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 100%，建築高度不得大於 15 公尺。 |
| 3、 | 開發時應至少留設六公尺寬以上道路連接濱海公路（台 2 號省道）及適當之停車空間。 |
| 4、 | 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 1200/1 之大比例尺地形圖），並需經風景特定區管理機構審查核准後，始得進行開發，且平均坡度 30%以上土地，不得興建納骨塔，平均坡度 30%至 40%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 40%以上土地，應予維持原有地形地貌。 |
| 5、 | 本區之開發建築應依『山坡地開發建築管理辦法』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。 |

第 30 條 本要點未規定事項適用其它法令規定。