附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>一、本要點依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。</td><td>一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法台灣省施行細則第 33、35 條規定訂定之。</td><td>1.條文修訂。
2.配合內政部 95.7.21 台內中營字第 0950804204 號令修正「都市計畫法臺灣省施行細則」。</td></tr>
<tr><td>二、本要點用語定義如左：
(一)前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。
(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 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。
(三)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
(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。
(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。</td><td>二、本要點用語定義如左：
(一)前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。
(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 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。
(三)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
(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。
(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。</td><td>未調整。</td></tr>
<tr><td>三、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：
(一)各旅館區之使用性質及管制程度，依左表規定：
(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。
<table>
<tr><th>分類項目</th><th>甲種旅館區</th><th>乙種旅館區</th></tr>
<tr><td>最大建蔽率</td><td>百分之四十</td><td>百分之四十</td></tr>
<tr><td>最大容積率</td><td>百分之二百</td><td>百分之一百</td></tr>
</table></td><td>三、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：
(一)各旅館區之使用性質及管制程度，依左表規定：
(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。
<table>
<tr><th>分類項目</th><th>甲種旅館區</th><th>乙種旅館區</th></tr>
<tr><td>最大建蔽率</td><td>40%</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>基準容積率</td><td>200%</td><td>100%</td></tr>
</table></td><td>現行條文（八）後段（自「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…」以後文字），非土地使用分區管制事項，故刪除之。</td></tr>
</table>

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><td>分類項目</td><td>甲種旅館區</td><td>乙種旅館區</td></tr>
<tr><td>高度限制</td><td>二十一公尺</td><td>建築物高度不得超過三層樓，簷高不得超過十二公尺。</td></tr>
<tr><td>前院最小深度</td><td>十公尺</td><td>八公尺</td></tr>
<tr><td>後院最小深度</td><td>六公尺</td><td>六公尺</td></tr>
<tr><td>側院最小深度</td><td>六公尺</td><td>六公尺</td></tr>
<tr><td>使用限制</td><td>得興建遊泳池、保齡球館、網球場等附屬設施</td><td>得興建遊泳池、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百分之五之公共停車場，提供公眾使用。</td></tr>
<tr><td>備註</td><td>計畫圖上標示「甲」者</td><td>計畫圖上標示「乙」者</td></tr>
</table>
(三)建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。
(四)須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。
(五)建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。
</td>
<td>
<table>
<tr><td>分類項目</td><td>甲種旅館區</td><td>乙種旅館區</td></tr>
<tr><td>高度限制</td><td>21 公尺</td><td>建築物高度不得超過 3 層樓，簷高不得超過 12 公尺。</td></tr>
<tr><td>前院最小深度</td><td>10 公尺</td><td>8 公尺</td></tr>
<tr><td>後院最小深度</td><td>6 公尺</td><td>6 公尺</td></tr>
<tr><td>側院最小深度</td><td>6 公尺</td><td>6 公尺</td></tr>
<tr><td>使用限制</td><td>得興建遊泳池、保齡球館、網球場等附屬設施</td><td>得興建遊泳池、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。</td></tr>
<tr><td>備註</td><td>計畫圖上標示「甲」者</td><td>計畫圖上標示「乙」者</td></tr>
</table>
(三)建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。
(四)須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。
(五)建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>(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。
(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。
(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~~。</td><td>(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。
(七)基地緊鄰台二號省道者應至少退縮10公尺建築，退縮部分應予植栽美化。
(八)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。</td><td></td></tr>
<tr><td>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：
<table>
<tr><th>分類項目</th><th>甲種住宅區</th><th>乙種住宅區</th></tr>
<tr><td>性質</td><td>原有東北角海岸風景特定區之漁村風光住宅區。
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>一般住宅區</td></tr>
<tr><td>最大建蔽率</td><td>百分之六十</td><td>百分之六十</td></tr>
<tr><td>最大高度</td><td>簷高不得超高二層樓或七公尺</td><td>簷高不得超高三層樓或一○・五公尺</td></tr>
</table></td><td>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：
<table>
<tr><th>分類項目</th><th>甲種住宅區</th><th>乙種住宅區</th></tr>
<tr><td>性質</td><td>一般住宅區</td><td>一般住宅區</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>50%</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>120%</td><td>180%</td></tr>
<tr><td>最大高度</td><td>簷高不得超過10.5公尺。</td><td>簷高不得超過12公尺。</td></tr>
</table></td><td>1.本次通檢配合全國都市計畫區容積率管制機制，參酌原使用強度增訂容積率。
2.鑑於本計畫區建築腹地狹小、景觀優美，故酌於放寬最大高度限制，並以簷高為建築高度之控管，刪除樓層數之管制。
3.配合一般住宅區之使用性質，取消原管制內容，回歸都市計畫法臺灣省施行細則第15條規定。
4.鑑於本計畫區建築腹地狹小及台2號省道維持25公尺</td></tr>
</table>

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>分類項目</td><td>甲種住宅區</td><td>乙種住宅區</td></tr>
<tr><td>使用限制</td><td>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~~。</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則第十六條規定。</td></tr>
<tr><td>備註</td><td>計畫圖上標示「甲」者</td><td>計畫圖上標示「乙」者</td></tr>
</table>
~~(二)沿台二號省道應退縮三公尺建築並予植栽美化。~~
(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。</td><td>
<table>
<tr><td>分類項目</td><td>甲種住宅區</td><td>乙種住宅區</td></tr>
<tr><td>使用限制</td><td colspan="2">新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第14條規定。
宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第15條規定。</td></tr>
<tr><td>備註</td><td>計畫圖上標示「甲」者</td><td>計畫圖上標示「乙」者</td></tr>
</table>
(二)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。</td><td>寬度（道路寬度開闢20公尺，兩側各留設2.5公尺之自行車專用道及綠美化空間），故刪除應退縮三公尺建築之規定。
5.配合103年5月1日發布實施的「都市計畫法新北市施行細則」，修正甲、乙種住宅區建蔽率及使用限制（新北市政府103年7月3日北府城審字第1031210819號函）。</td></tr>
<tr><td>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：
<table>
<tr><td>分類項目</td><td>商業區</td></tr>
<tr><td>性質</td><td>提供當地居民及遊客商業活動使用。</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>(一)商三、商十二不得大於百分之六十。
(二)商Ⅱ之一至商Ⅱ之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。</td></tr>
</table></td><td>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：
<table>
<tr><td>分類項目</td><td>商業區</td></tr>
<tr><td>性質</td><td>提供當地居民及遊客商業活動使用。</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>(一)商三、商十二不得大於60%。
(二)商Ⅱ之一至商Ⅱ之十不得大於70%。
(三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，新北市轄不得大於70%、宜蘭縣轄不得大於80%。</td></tr>
</table></td><td>新北市轄部分，配合103年5月1日發布實施的「都市計畫法新北市施行細則」，修正商業區建蔽率及使用限制（新北市政府103年7月3日北府城審字第1031210819號函）。</td></tr>
</table>

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
<table><tr><td>分類項目</td><td>商　　業　　區</td></tr><tr><td>高度</td><td>(一)商三、商十二，簷高不得超過二層樓或七公尺。 (二)商Ⅱ之一至商Ⅱ之十，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。</td></tr><tr><td>使用限制</td><td>(一)商三、商十二、商Ⅱ之一至商Ⅱ之十除不得設置旅館、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。 (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。</td></tr></table> (二)廣告招牌及廣告燈等之高度、式樣、色彩、材料應先經該風景特定區管理機構之同意。 (三)建築型態應採斜屋頂，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。 (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。	<table><tr><td>分類項目</td><td>商　　業　　區</td></tr><tr><td>高度</td><td>(一)商三、商十二，簷高不得超過2層樓或7公尺。 (二)商Ⅱ之一至商Ⅱ之十，簷高不得超過 4 層樓或 14 公尺。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，簷高不得超過 3 層樓或10.5 公尺。</td></tr><tr><td>使用限制</td><td>(一)商三、商十二、商Ⅱ之一至商Ⅱ之十除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 16、17 條規定、宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。 (二)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定、宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。</td></tr></table> (二)廣告招牌及廣告燈等之高度、式樣、色彩、材料應先經該風景特定區管理機構之同意。 (三)建築型態應採斜屋頂，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。 (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 3 公尺建築。	
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： (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。	六、宗教保存區及第一種宗教專用區之建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。	1.點次調整。 2.配合分區名稱修正。

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
(二)不得興建納骨塔。 (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。 (四)緊鄰鐵路用地基地應退縮三公尺建築，退縮部分並應予植栽美化。	(二)不得興建納骨塔。 (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。 (四)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。	
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。 (一)申請文件 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)。 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)。 3.水土保持計畫書、圖。 4.環境地質調查報告。 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)。 6.其他必要之文件。 (二)基地使用限制 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： 1. 坵塊圖上之平均坡度在百分	七、第二種宗教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，始得分期分區開發。其有關土地及建築物使用，應依左列規定辦理。 (一)申請文件 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徵詢宗教主管機關意見之文件)。 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)。 3.水土保持計畫書、圖。 4.環境地質調查報告。 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)。 6.其他必要之文件。 (二)基地使用限制 申請基地位於山坡地者，除應依『山坡地建築管理辦法』有關規定辦理外，其使用限制如下： 1. 坵塊圖上之平均坡度在 40%	1.配合分區名稱修正。 2.宗教活動專用區已完成都市計畫法定程序，無須再經中央宗教主管機關核可，故「中央宗教主管機關之核可文件」修正為「徵詢宗教主管機關意見之文件」。 3.配合山坡地建築管理辦法條文名稱修正。 4.增列坡度在40%以上地區，除供作…必要水土保持設施外，應維持原始地貌…。 5.刪除現行條文面積欄位及統一容積率為不得超過可建築基地之 80％及容許使用項目。 6.配合分區名稱統一，宗教活動專用區（供道路及綠地使用）變更為第三種宗教專用

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>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。
2. 坵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。
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。
(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)
<table>
<tr><td>~~編號~~</td><td>~~宗 一~~</td><td>~~宗 二~~</td><td>~~宗 三~~</td></tr>
<tr><td>~~面積(公頃)~~</td><td>~~二一·三四~~</td><td>~~二一·四二~~</td><td>~~一·七三~~</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td colspan="3">不得超過可建築基地之三○%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>不得超過可建築基地之五○%</td><td>不得超過可建築基地之八○%</td><td>不得超過可建築基地之五○%</td></tr>
<tr><td>建築屋簷高度限制</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td>容許使用項目</td><td>供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置博物館、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。</td><td colspan="2">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</td></tr>
</table></td><td>以上地區，除供作必要之連通道路、綠地及必要水土保持設施外，應維持原始地貌，不得開發利用，並不得計入法定空地。
2. 坵塊圖上之平均坡度在 30%以上未達 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。
(三)使用強度及性質
第二種宗教專用區(建築基地僅得於平均坡度 30%以下之面積計算)
<table>
<tr><td>建蔽率</td><td>不得超過可建築基地之30%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>不得超過可建築基地之80%</td></tr>
<tr><td>建築屋簷高度限制</td><td>建築面積二分之一以下之建築物簷高不得超過 21 公尺，其餘不得超過 10 公尺。</td></tr>
<tr><td>容許使用項目</td><td>供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置博物館、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。</td></tr>
<tr><td>備註</td><td>一、本案開發行為，應加強景觀環境影響評估。
二、現有道場部分(係指原計畫宗一)，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>
</table></td><td>區，刪除現行條文宗教活動專用區（供道路及綠地使用）規定。
7. 明確註明現有道場部分，係指原計畫宗一。
8. 考量開發可行性，提出整體開發計畫後，得分期分區開發，現行條文「始得進行開發」修正為「始得分期分區開發」。
9. 考量分期分期開發，為避免後續必要性服務設施及公共設施之面積計算上之爭議，現行條文「…面積不得低於申請變更土地總面積之 30%」修正為「…面積不得低於申請開發範圍面積之 30%」，另為避免國有土地所有權移轉之爭議，刪除現行條文「…其所有權仍屬開發者所有。」。</td></tr>
</table>

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
備註　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。		
~~2. 宗教活動專用區（供道路及綠地使用）變更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。~~ ~~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。~~		
(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、污水處理場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~~。	(四)必要性服務設施及公共設施 開發者應依第二種宗教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、污水處理場等環保設施及其他必要性服務設施，面積不得低於申請開發範圍面積之 30%。	
(五)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。 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	(五)回饋事項 1. 開發者應提供第二種宗教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	

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
或鄉(鎮)公所議定之，並納入整體開發計畫規定。 (六)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。	或鄉(鎮)公所議定之，並納入整體開發計畫規定。 (六)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。	
	八、第三種宗教專用區 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開挖整地行為，影響山坡地水土保持與安全，原計畫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。	1.新增條文。 2.配合分區名稱統一，現行條文宗教活動專用區（供道路及綠地使用）管制規定，調整為第三種宗教專用區之規定。
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、服務中心、餐飲及住宿等設施為主，其建蔽率不得大於百分之三十，簷高不得超過三層樓或十二公尺。	九、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。	點次調整
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： (一)不得有建築物及破壞本區生態之設施。 (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。 (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。	十、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： (一)不得有建築物及破壞本區生態之設施。 (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。 (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。	點次調整

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
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： (一)不得有建築物。 (二)不得有破壞本區之設施及牧放、露營、養殖、任意踐踏等行為。 (三)禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。 (四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。	十一、地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依左列規定： (一)不得有建築物。 (二)不得有破壞本區之設施及牧放、露營、養殖、任意踐踏等行為。 (三)禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。 (四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、攀岩活動設施、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。	1.點次調整。 2.配合地質保護區內攀岩活動需求，增訂得供攀岩活動設施使用。
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。 (一)經主管機關審查核准得為左列使用： 1.國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。 2.原有建築物之改建、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○平方公尺。 3.造林、水土保持與防洪設施。 4.為保護區內地形、地物所為之工程。 5.得興闢六公尺寬(含六公尺)以下道路，惟需風景特定區管理機構審查核准。	十二、景觀保護區內土地，以維護優美自然景觀為主，其建物及土地之使用依左列規定。 (一)經主管機關審查核准得為左列使用： 1.國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。 2.原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過3層或10.5公尺，建蔽率最高以 40%為限，建築物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 330 平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一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.造林、水土保持與防洪設施。 4.為保護區內地形、地物所為之工程。 5.得興闢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。 6.都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及	1.點次調整。 2.本特定區景觀保護區之規劃原意，係為維持自然景觀而劃設需予保護之地區，以避免視覺所及地區自然景觀遭受破壞，其土地使用管制較一般保護區嚴格。惟為維護土地所有權人基本權益及考量景觀保護區建築量體不宜過大，有關景觀保護區之土地使用分區管制規定，應予以適當放寬使用，爰增列得供「都市計畫法台灣省施行細則」第 27 條第 1 項第 15、16 款規定之使

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
	條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。	用，但建蔽率由60％調降為40％，建築總樓地板面積由495平方公尺調降為330平方公尺。
(二)本區內禁止左列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限。 1.砍伐竹木，但間伐經林業主管機關及風景特定區主管機關會同核准者不在此限。 2.破壞地形或改變地貌。 3.破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘沼澤。 4.採取土石。 5.焚燬竹木花草。 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為應行禁止之事項。	(二)本區內禁止左列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限。 1.砍伐竹木，但間伐經林業主管機關及風景特定區主管機關會同核准者不在此限。 2.破壞地形或改變地貌。 3.破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘沼澤。 4.採取土石。 5.焚燬竹木花草。 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為應行禁止之事項。	
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。	十三、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。	點次調整。
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。 (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	十四、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)新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第28、29條規定、宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第27、28條規定，惟在軍事管制區內、軍事設施、核能設施周圍一定距離者，應同時依管制規定。 (二)原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建，除	1.點次調整。 2.配合省施行細則條文點次修正。 3.新北市轄部分，配合103年5月1日發布實施的「都市計畫法新北市施行細則」，修正條文點次及原有合法建築物之新改建

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
（或一○・五公尺），建築最大基層面積不得超過一六五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四九五平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之底層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。 (三)得興闢六公尺寬（含六公尺）以下道路，惟需經風景特定區管理機構審查核准。	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。 (三)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。	（新北市政府 103 年 7 月 3 日北府城審字第 1031210819 號函）。
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： (一)本區內得設管理室抽水站、發電機房等設施。 (二)建築物之高度不得超過三公尺。 (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。 (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。 (五)建築物之造形、色彩、材料應送請風景特定區管理處核准。	十五、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： (一)本區內得設管理室抽水站、發電機房等設施。 (二)建築物之高度不得超過 3 公尺。 (三)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。 (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。 (五)建築物之造形、色彩、材料應送請風景特定區管理處核准。	點次調整。
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。	十六、農業區以供農業生產為主，其建築物及土地之使用，新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 30、31、32、33 條規定、宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 29、30 條規定；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。	1. 點次調整。 2. 配合省施行細則條文點次修正。 3. 新北市轄部分，配合 103 年 5 月 1 日發布實施的「都市計畫法新北市施行細則」，修正條文

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
		點次（新北市政府 103 年 7 月 3 日北府城審字第 1031210819 號函）。
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主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於百分之二十。 (二)建築物之簷高不得超過二層樓或七公尺。 (三)本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。	十七、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於 20%。 (二)建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 (三)本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。	點次調整。
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： (一)建蔽率不得大於百分之五。 (二)建築物之簷高不得超過二層樓或七公尺。 (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。 (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。 (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。	十八、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： (一)建蔽率不得大於 5%。 (二)建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 (三)建築物至少須與計畫道路境界線保持 20 公尺以上之距離。 (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。 (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。	點次調整。
十七、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定： (一)建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。 (二)本區內得設置餐飲、遊樂、住宿等設施。 (三)本區禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經風景特	十九、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定： (一)建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 10%。 (二)本區內得設置餐飲、遊樂、住宿等設施。 (三)本區禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經風景特	點次調整。

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
定區管理機關核准者不在此限。 (四)本區以整體開發為原則，開發時投資者應先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施），開發面積至少二十公頃，但全面積少於二十公頃且以整體開發者不在此限，並經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發。	定區管理機關核准者不在此限。 (四)本區以整體開發為原則，開發時投資者應先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施），開發面積至少 20 公頃，但全面積少於20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。	
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： (一)建蔽率不得大於百分之三。 (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。 (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。 (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。 ~~(五)龍門溪之出海口部分，得兼供划船使用。~~	二十、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： (一)建蔽率不得大於 3%。 (二)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。 (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。 (四)本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、販賣店、廁所、運動設施活動場地、露營地、野餐地、戲水池等有關設施。	1.點次調整。 2.為因應新興及擴大遊憩型態，配合修正海濱浴場區之使用項目，並刪除原計畫第五款之規定。
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。	二一、遊艇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。	點次調整。
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。	二二、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。	點次調整。
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。	二三、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。	點次調整。

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
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。	二四、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。	點次調整。
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。 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。	二五、青年活動中心區、露營區、海濱浴場區、旅遊服務中心區（用地）等基地最小開發規模不得小於5公頃，若每一分區劃設面積不足5公頃或剩餘可申請開發面積不足5 公頃，並經風景特定區管理機構審查核准者，不在此限。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。	1.點次調整。 2.考量整體規劃困難或計畫執行不易，「每一遊憩區為一單元之整體規劃」，修正為「最小開發規模不得小於 5 公頃，若每一分區劃設面積不足 5 公頃或剩餘可申請開發面積不足 5 公頃，並經風景特定區管理機構審查核准者，不在此限。」以促進遊憩區之開發。
二十五、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。	二六、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。	點次調整。
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。	二七、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。	點次調整。
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○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。	二八、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。	點次調整。
二十八、公園用地面積在五公頃以下者，建蔽率不得超過百分之十五，面積超	二九、公園用地面積在5公頃以下者，建蔽率不得超過15%，面積超過5公頃者	點次調整。

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
過五公頃者，其超過部分之建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。 公園用地之地面下，得設置進出水設施。	，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 2 層樓或 7 公尺。 公園用地之地面下，得設置進出水設施。	
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： (一)以興建靈骨塔及其附屬設施為原則，『墓一』不得土葬。 (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。 (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。 (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。 (五)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。	三十、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： (一)以興建靈骨塔及其附屬設施為原則，『墓一』不得土葬。 (二)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。 (三)開發時應至少留設 6 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。 (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 1200 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 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。 (五)本區之開發建築應依「山坡地建築管理辦法」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。	1.點次調整。 2.配合「山坡地建築管理辦法」條文名稱修正。
三十、本要點未規定事項適用其它法令規定。	三一、本要點未規定事項適用其它法令規定。	點次調整。
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：		

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法台灣省施行細則第 33、35 條規定訂定之。</td><td>配合都市計畫法及省施行細則條文修正。</td></tr>
<tr><td>二、別墅區及住宅區之建築物及土地使用應依左列規定：
<table><tr><td>項目</td><td>別墅區</td><td>住宅區</td></tr><tr><td>性質</td><td>低密度別墅住宅區</td><td>一般住宅區</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>百分之四十</td><td>百分之六十</td></tr><tr><td>容積率</td><td>百分之一〇〇</td><td>百分之一八〇</td></tr><tr><td>坡度限制</td><td>坡度大於百分之三十以上之土地不得建築</td><td>－</td></tr><tr><td>建物使用限制</td><td colspan="2">依都市計畫法台灣省施行細則第十六條之規定</td></tr><tr><td>開發限制</td><td colspan="2">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。
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，於污水處理場（兼垃圾處理場）用地內設置。</td><td>－</td></tr></table></td><td>二、別墅區及住宅區之建築物及土地使用應依左列規定：
<table><tr><td>項目</td><td>別墅區</td><td>住宅區</td></tr><tr><td>性質</td><td>低密度別墅住宅區</td><td>一般住宅區</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>40%</td><td>60%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>100%</td><td>180%</td></tr><tr><td>最大高度</td><td>－</td><td>簷高不得超過 12 公尺。</td></tr><tr><td>坡度限制</td><td>坡度大於 30%以上之土地不得建築</td><td>－</td></tr><tr><td>建物使用限制</td><td colspan="2">依都市計畫法台灣省施行細則第 16 條之規定</td></tr><tr><td>開發限制</td><td colspan="2">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 0.2 公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。
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，於污水處理場（兼垃圾處理場）用地內設置。</td><td>－</td></tr></table></td><td>考量本特定區計畫高度管制之一致性，住宅區增列最大高度限制：「簷高不得超過 12 公尺。」。</td></tr>
</table>

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr>
<td>三、丁種旅館區之建築物及土地使用應依左列規定：
<table>
<tr><td>項目</td><td>丁　種　旅　館　區</td></tr>
<tr><td>性質</td><td>觀光旅館及國民旅舍</td></tr>
<tr><td>最大建蔽率</td><td>百分之四〇</td></tr>
<tr><td>最大容積率</td><td>百分之一〇〇</td></tr>
<tr><td>建物使用限制</td><td>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</td></tr>
<tr><td>開發限制</td><td>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。
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。
3.本區停車空間應依相關法令規定加倍設置。
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，於污水處理場（兼垃圾處理場）用地內設置。
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。</td></tr>
</table>
</td>
<td>三、丁種旅館區之建築物及土地使用應依左列規定：
<table>
<tr><td>項目</td><td>丁　種　旅　館　區</td></tr>
<tr><td>性質</td><td>觀光旅館及國民旅舍</td></tr>
<tr><td>最大建蔽率</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>最大容積率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>建物使用限制</td><td>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</td></tr>
<tr><td>開發限制</td><td>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 0.2 公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。
2. 本區距離大溪國小至少 20 公尺之土地，需提供綠地並予以美化。
3. 本區停車空間應依相 關法令規定加倍設置。
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，於污水處理場(兼垃圾處理場)用地內設置。
5. 本區須自台二號省道計畫邊界往東退縮 10 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。</td></tr>
</table>
</td>
<td>未調整。</td>
</tr>
</table>

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr>
<td>四、一般遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：
<table>
<tr><td>項目</td><td>一　般　遊　憩　區</td></tr>
<tr><td>性質</td><td>提供遊客休閒遊憩空間</td></tr>
<tr><td>高度限制</td><td>簷高不得超過兩層樓（八公尺）</td></tr>
<tr><td>最大樓地板限制</td><td>建築總樓地板面積不得超過三〇〇〇平方公尺</td></tr>
<tr><td>建物使用限制</td><td>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。
2.不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。</td></tr>
<tr><td>開發限制</td><td>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。
2.建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。
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。</td></tr>
</table>
</td>
<td>四、一般遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：
<table>
<tr><td>項目</td><td>一　般　遊　憩　區</td></tr>
<tr><td>性質</td><td>提供遊客休閒遊憩空間</td></tr>
<tr><td>高度限制</td><td>簷高不得超過兩層樓（8 公尺）</td></tr>
<tr><td>最大樓地板限制</td><td>建築總樓地板面積不得超過 3000 平方公尺</td></tr>
<tr><td>建物使用限制</td><td>1.得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過 330 平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。
2.不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。</td></tr>
<tr><td>開發限制</td><td>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 0.2 公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。
2.建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。
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。</td></tr>
</table>
</td>
<td>未調整。</td>
</tr>
</table>

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

<table>
<tr><th>現行條文</th><th>修正條文</th><th>修正說明</th></tr>
<tr><td>五、海岸發展區之建築物及土地使用應依左列規定：
<table>
<tr><td>項目</td><td>海岸發展區</td></tr>
<tr><td>性質</td><td>提供遊客潛水、釣魚、觀潮等之水上活動空間。</td></tr>
<tr><td>最大樓地板限制</td><td>三五〇平方公尺</td></tr>
<tr><td>高度限制</td><td>簷高不得超過一層樓（四公尺）</td></tr>
<tr><td>建物使用限制</td><td>1.得設置海岸觀景休閒及其必要之附屬設施。
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。</td></tr>
<tr><td>開發限制</td><td>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。</td></tr>
</table></td><td>本條文刪除。</td><td>本案通盤檢討後已無海岸發展區，故配合刪除本條文。</td></tr>
<tr><td>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：
<table>
<tr><td>項目</td><td>森林遊憩區</td></tr>
<tr><td>性質</td><td>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。</td></tr>
</table></td><td>五、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：
<table>
<tr><td>項目</td><td>森林遊憩區</td></tr>
<tr><td>性質</td><td>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。</td></tr>
</table></td><td>1.現行條文開發限制第2點所引述之要點規定已停止適用，應依現行相關法令規定辦理，故刪除現行條文開發限制第2點之規</td></tr>
</table>

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文		修正條文		修正說明
項目	森林遊憩區	項目	森林遊憩區	定。 2.點次調整。
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。	最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過 660 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。	坡度限制	坡度大於 30％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。	建物材質	以採用竹木或石材為原則。	
開發限制	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。 ~~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。~~ 3.申請建照應符合山坡地建築管理有關之規定。 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。	開發限制	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 0.2 公頃等)，並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 申請建照應符合山坡地建築管理有關之規定。 3. 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。	

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
七、本計畫區整體開發者應回饋事項如下： 幹二號道路、公一、公二、公三及污水處理場（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。 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。 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。	六、本計畫區整體開發者應回饋事項如下： 幹二號道路、公一、公二、公三及污水處理場（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。 旅館區西側自台二號省道計畫路權邊界往東退縮10 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。 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 3 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。	點次調整。
~~八、開發者於開發前應進行環境影響評估作業如下：~~ ~~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。~~ ~~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。~~ ~~污水處理場用地（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~~	本條文刪除。	本條文涉及環境影響評估作業部分，應依環境影響評估相關法令規定辦理，故本條文刪除。

附錄一　變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區計畫（第三次通盤檢討）變更前後土地使用分區管制要點對照表

現行條文	修正條文	修正說明
~~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。	七、人民進出海岸管制或闢建遊樂設施地區，須經軍方核准。	點次調整。
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。	八、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。	點次調整。
~~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。~~	本條文刪除。	本案涉及建築管理部分，應依建築法相關法令規定辦理，故本條文刪除。
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。	九、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「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。	點次調整。
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、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。	點次調整。
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。	十一、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，且別墅區高度不宜過高。	1.點次調整。 2.現行條文「...後，始得領取建築執照」係贅語，故予刪除。
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。	十二、本計畫區沿鐵路及台二號省道用地之分區及用地應退縮 3 公尺建築並予美化。	點次調整。
十六、本要點未規定事項適用其它法令規定。	十三、本要點未規定事項適用其它法令規定。	點次調整。
註：填表日期：105 年 6 月		