

變更大鵬灣風景特定區計畫
(第三次通盤檢討)
(第一階段)書

擬定機關：內政部

中華民國一一四年四月

屏東縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
變更都市計畫機關	內政部	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 108 年 9 月 9 日至民國 108 年 10 月 8 日止 民國 108 年 9 月 9 日至民國 108 年 9 月 11 日刊登於聯合報
	第 一 次 公 開 展 覽	自民國 110 年 10 月 15 日至民國 110 年 11 月 13 日止 民國 110 年 10 月 15 日至民國 110 年 10 月 17 日刊登於聯合報
	第 一 次 說 明 會	110 年 11 月 5 日上午 10 時於林邊鄉公所 2 樓活動中心 110 年 11 月 5 日下午 2 時於東港鎮公所 3 樓禮堂
公 民 團 體 陳 情 意 見	詳內政部都市計畫委員會會議紀錄之公民或團體陳情意見	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	部 級	113 年 11 月 19 日第 1067 次會議審議通過

目 錄

第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫範圍.....	2
第二章 現行計畫概要.....	5
壹、實施經過.....	5
貳、計畫年期.....	7
參、計畫性質.....	7
肆、計畫人口及居住密度.....	7
伍、計畫旅遊人次.....	7
陸、土地使用分區計畫.....	7
柒、公共設施用地計畫.....	8
捌、交通系統計畫.....	8
玖、都市防災計畫.....	9
拾、分期分區發展計畫.....	10
拾壹、都市設計.....	10
拾貳、土地使用分區管制要點.....	10
拾參、事業及財務計畫.....	10
第三章 上位及相關計畫.....	15
壹、上位計畫.....	15
貳、相關計畫.....	22
第四章 發展現況分析.....	27
壹、自然環境.....	27
貳、人口.....	35
參、產業經濟.....	43
肆、土地使用與公共設施.....	44
伍、土地權屬分析.....	75
陸、交通運輸.....	76
柒、都市防災.....	79
第五章 計畫構想與願景.....	87
壹、發展願景與目標.....	87
貳、發展構想.....	88
第六章 發展課題與對策.....	101
第七章 檢討變更原則及變更內容.....	109
壹、變更原則及檢討分析.....	109
貳、公民團體陳情意見.....	114
參、變更內容.....	114
第八章 檢討後之計畫.....	171

壹、計畫範圍及面積.....	171
貳、計畫目標年.....	171
參、計畫性質.....	171
肆、計畫人口及居住密度.....	171
伍、計畫旅遊人次.....	171
陸、土地使用分區計畫.....	171
柒、公共設施用地計畫.....	173
捌、交通系統計畫.....	183
玖、都市防災計畫.....	187
拾、土地使用分區管制計畫.....	192
拾壹、分期分區發展計畫.....	204
拾貳、都市設計.....	205
拾參、實施進度及經費.....	208
拾肆、後續應辦或表明事項.....	213
附錄一、大鵬灣風景特定區再發展地區土地開發管理要點.....	215
附件一 大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案整體開發地區 財務可行性評估確認函.....	217
附件二 大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案整體開發地區 財務可行性評估.....	223
附件三 內政部同意排除海岸管理法第 25 條海岸地區特定範圍函 文.....	231
附件四 經濟部公告變更「屏東縣海堤區域勘測計畫(自高屏溪口 南至至塔瓦溪口南岸)」函文.....	233
附件五 屏東縣政府表示本計畫文中、文小用地無使用需求函文.....	235
附件六 屏東縣政府 109 年 12 月 8 日屏府水道字第 10956301800 號函.....	237
附件七 經濟部 114 年 1 月 23 日經授水字第 11460188000 號函.....	239

表 目 錄

表一	大鵬灣風景特定區計畫歷次變更案一覽表	5
表二	現行大鵬灣風景特定區計畫土地使用面積分配表	13
表三	屏東縣國土計畫之計畫目標摘要表	16
表四	全國國土計畫之計畫目標摘要表	17
表五	大鵬灣風景特定區周邊已建海堤工程設施一覽表	32
表六	屏東縣、東港鎮及大鵬灣風景特定區人口變動表	36
表七	東港鎮歷年依年齡別人口統計彙整表	38
表八	林邊鄉歷年依年齡別人口統計彙整表	38
表九	屏東縣各都市計畫區民國 125 年目標年人口調整建議一覽表	41
表十	大鵬灣風景特定區歷年旅遊人次一覽表	42
表十一	東港鎮、林邊鄉民國 109 年產業結構綜理表	43
表十二	大鵬灣風景特定區土地使用分區使用現況調查表	47
表十三	現行大鵬灣風景特定區計畫土地使用現況面積表	53
表十四	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢)公共設施用地 檢討綜理表.....	58
表十五	大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表	61
表十六	大鵬灣風景特定區土地權屬面積表	75
表十七	大鵬灣風景特定區臺 17 線省道民國 109 年尖峰小時服務 水準一覽表.....	79
表十八	東港鎮 105-107 年颱風災害彙整表	82
表十九	屏東縣 100-110 地層最大下陷速率綜理表	84
表二十	大鵬灣風景特定區人工濕地處理污水流量表	94
表二十一	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階 段)案變更內容明細表.....	115
表二十二	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階 段)案土地使用分區管制要點修正對照表	143
表二十三	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階 段)案變更部分面積統計表	168
表二十四	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階 段)案變更後土地使用計畫面積分配表	176
表二十五	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階 段)案公共設施用地明細表	180

表二十六	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案道路編號明細表.....	185
表二十七	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案實施進度及經費計畫表.....	210
表二十八	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案整體開發地區範圍土地使用面積分配表.....	213

圖 目 錄

圖一	計畫區位置及範圍示意圖.....	3
圖二	現行大鵬灣風景特定區計畫示意圖.....	12
圖三	屏東縣都市階層體系示意圖.....	19
圖四	屏東縣空間布局構想示意圖.....	20
圖五	屏東縣一級海岸防護區範圍圖.....	22
圖六	高雄捷運整體路網暨林園東港線路線示意圖.....	25
圖七	屏東縣王船博物館位置示意圖.....	26
圖八	大鵬灣風景特定區地形分布示意圖.....	28
圖九	大鵬灣風景特定區地質分布示意圖.....	29
圖十	大鵬灣風景特定區河川分布示意圖.....	30
圖十一	大鵬灣風景特定區現有海堤分布示意圖.....	33
圖十二	屏東縣、東港鎮、林邊鄉及大鵬灣風景特定區民國 100~112 年人口成長率趨勢圖.....	37
圖十三	大鵬灣風景特定區計畫南平社區發展現況示意圖.....	45
圖十四	大鵬灣風景特定區計畫南平社區建築物樓層及結構分布示 意圖.....	46
圖十五	大鵬灣風景特定區計畫土地使用發展現況示意圖.....	54
圖十六	大鵬灣風景特定區土地權屬分布示意圖.....	76
圖十七	大鵬灣風景特定區計畫交通運輸系統示意圖.....	78
圖十八	臺灣地區颱風路徑示意圖(1911-2019 年).....	81
圖十九	大鵬灣風景特定區 350、500 及 650 公釐雨量淹水潛勢示 意圖.....	83
圖二十	屏東縣累積地層下陷量示意圖.....	85
圖二十一	大鵬灣風景特定區整體發展構想示意圖.....	88
圖二十二	大鵬灣風景特定區計畫全區配置構想圖.....	91
圖二十三	大鵬灣風景特定區計畫公共設施構想圖.....	92
圖二十四	大鵬灣風景特定區濕地公園分布圖.....	93
圖二十五	大鵬灣風景特定區交通運輸系統構想示意圖.....	97
圖二十六	大鵬灣風景特定區都市防災構想示意圖.....	100
圖二十七	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階 段)案變更位置示意圖.....	128
圖二十八	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階	

	段)案變更內容明細表第三案變更內容示意圖.....	129
圖二十八-1	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表第三、四案變更內容示意圖...	130
圖二十八-2	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表第三、四案變更內容示意圖....	131
圖二十八-3	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表第三、四案變更內容示意圖....	132
圖二十八-4	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表第三、四案變更內容示意圖....	133
圖二十八-5	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表第三案變更內容示意圖.....	134
圖二十九	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變五、六、七案變更內容示意圖.....	135
圖三十	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變八、九案變更內容示意圖.....	136
圖三十一	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變九、十案變更內容示意圖.....	137
圖三十二	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變十一案變更內容示意圖.....	138
圖三十三	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變十二、十四案變更內容示意圖.....	139
圖三十四	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變十三案整體開發地區範圍及再發展地區範圍示意圖.....	140
圖三十五	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變十五案變更內容示意圖.....	141
圖三十六	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變十七案變更內容示意圖.....	142
圖三十七	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案檢討後土地使用計畫示意圖.....	179
圖三十八	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案道路系統位置及編號示意圖.....	187
圖三十九	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案都市防(救)災據點及路線示意圖.....	190
圖四十	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階	

	段) 案分期分區示意圖.....	205
圖四十一	變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案整體開發地區範圍示意圖.....	212

第一章 緒論

壹、計畫緣起

一、計畫緣起

大鵬灣風景特定區為臺灣西南沿海最大的囊狀潟湖，觀光資源豐富，於民國 81 年經交通部觀光署評定為國家級風景特定區，並於 86 年正式成立大鵬灣國家風景區管理處，以發展國際級觀光遊憩園區為主要目標。

大鵬灣風景特定區計畫於 90 年 11 月 2 日發布實施，於 95 年辦理第一次通盤檢討作業，第二次通盤檢討於 103 年 9 月 20 日發布實施迄今已屆滿 5 年，依都市計畫通盤檢討辦法第 26 條規定每 5 年應辦理通盤檢討，遂依規定辦理大鵬灣風景特定區第三次通盤檢討作業。

二、檢討目的

- (一)依循「一級海岸防護計畫」指導，結合都市整體防災策略並應用生態城市理念，落實治洪、防洪及強化防災功能，營造一個安全的休閒遊憩及都市生活空間。
- (二)配合政府國土規劃政策及氣候變遷調適策略，並參考民意趨勢做必要之變更，以保障人民生命財產安全，增加計畫使用彈性，期能促進地方發展，延續國土資源之永續經營。
- (三)參酌相關計畫及地區人文、自然環境及實質發展現況之調查分析，妥予檢討其土地使用分區之適宜性，推估未來發展趨勢及土地使用相關規定，期以加速本特定區之合理開發，增加南臺灣觀光產業網絡之效益。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條之規定，辦理通盤檢討規劃事宜。

一、都市計畫法第 26 條

依據都市計畫法第 26 條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」

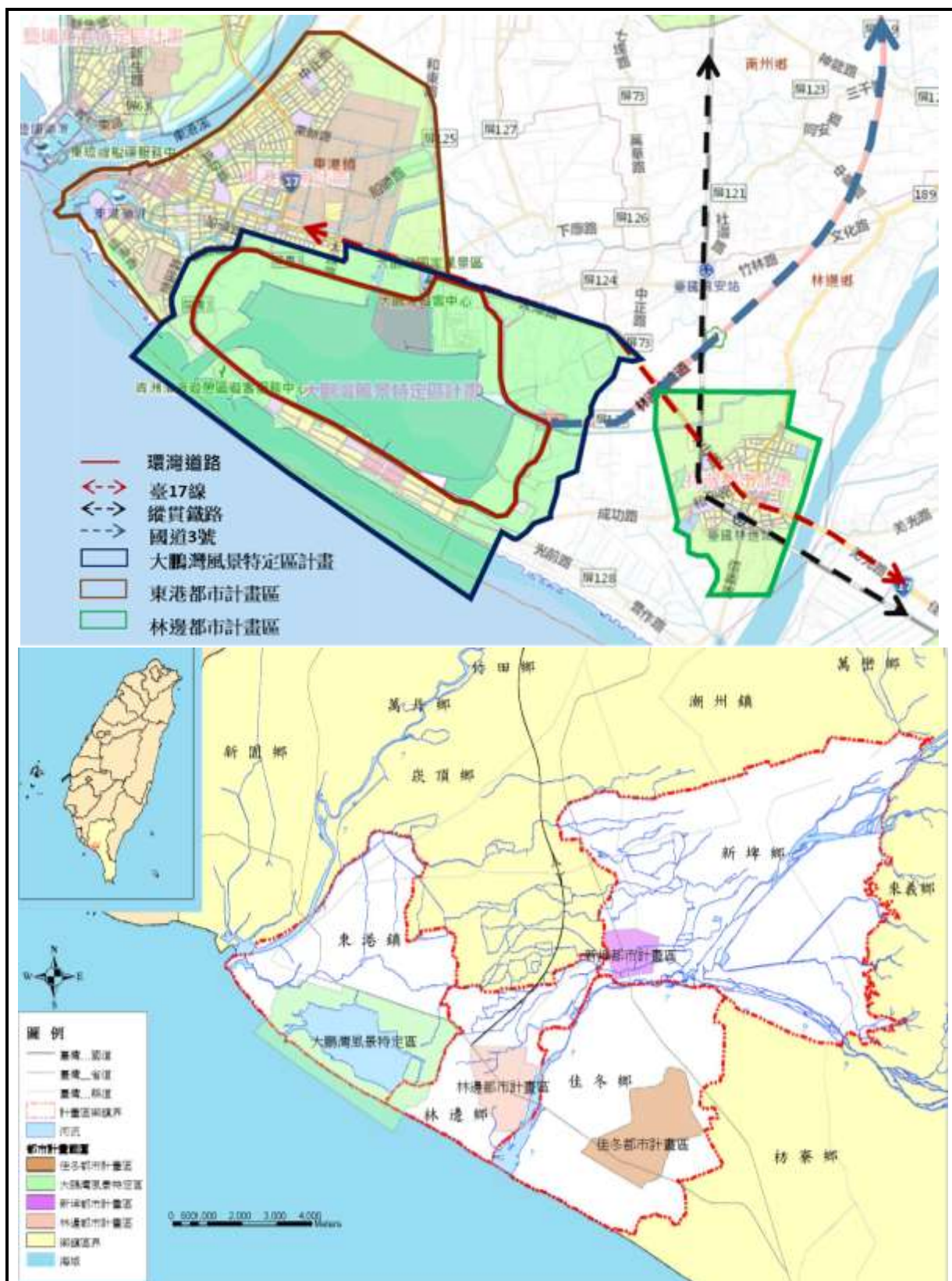
二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第 15 條或第 22 條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。」

參、計畫範圍

本特定區位於屏東縣東港鎮與林邊鄉鄰接處，東北側以臺 17 號省道為界，東以林邊鄉界接現有排水溝轉屏 128 及屏 128-1 道路為界，西南面以海岸高潮線起算約 500 公尺之海域為界，西北以東港都市計畫區都市發展用地邊緣為界，計畫區位如圖一所示。

計畫範圍包括陸域面積 759.36 公頃、遊艇港區面積 39.70 公頃、灣域面積 368.60 公頃、海域面積 242.48 公頃，合計面積為 1,410.14 公頃。



第二章 現行計畫概要

壹、實施經過

大鵬灣風景特定區位於屏東縣東港鎮和林邊鄉交界處，為交通部觀光署積極開發的一處兼具休閒娛樂與生態教育的旅遊風景勝地。民國 86 年 11 月成立大鵬灣國家風景區管理處，同時於 89 年奉交通部正式公告將琉球風景特定區併入大鵬灣國家風景區經營管理範圍。

大鵬灣風景特定區計畫於民國 90 年 11 月 2 日發布實施，為配合牛埔溪排水改善計畫，於 95 年 2 月 14 日發布實施變更大鵬灣風景特定區計畫(配合牛埔溪排水改善計畫)；另第一次通盤檢討於 95 年 11 月 8 日發布實施，第二次通盤檢討於 103 年 9 月 20 日發布實施迄今已屆滿 5 年，期間共辦理 4 次個案變更。大鵬灣風景特定區計畫發展歷程如表一所示。

表一 大鵬灣風景特定區計畫歷次變更案一覽表

編號	案 名	發 布 文 號	實 施 日 期
1	擬定大鵬灣風景特定區計畫	90 年 11 月 2 日屏府建都字第 179578 號	90 年 11 月 2 日
2	變更大鵬灣風景特定區計畫(配合牛埔溪排水改善計畫)案	95 年 2 月 14 日屏府建都字第 09500278972 號	95 年 2 月 14 日
3	變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案	95 年 11 月 6 日屏府建都字第 09502181502 號	95 年 11 月 8 日
4	變更大鵬灣風景特定區計畫(事業及財務計畫之開發主體專案通盤檢討)案	98 年 10 月 20 日屏府建都住字第 09802322112 號	98 年 10 月 20 日
5	變更大鵬灣風景特定區計畫(自來水事業用地為機關用地)(供警政單位使用)案	99 年 9 月 17 日屏府建都住字第 09902265082 號	99 年 9 月 17 日
6	變更大鵬灣風景特定區計畫(配合大鵬灣國家風景區建設計畫【97~100 年】暨易淹水地區水患治理計畫【屏東縣管區排林邊地區排水系統及牛埔排水系統】)案	99 年 9 月 28 日屏府建都住字第 09902133452 號	99 年 9 月 28 日

表一 大鵬灣風景特定區計畫歷次變更案一覽表(續完)

編號	案 名	發 布 文 號	實 施 日 期
7	變更大鵬灣風景特定區計畫(配合大鵬灣國家風景區建設計畫【97~100年】暨觀光拔尖領航方案行動計畫)案	101年7月25日屏府城都字第1012345801號	101年7月25日
8	變更大鵬灣風景特定區計畫(部分遊憩區為河道用地、部分公園用地為河道用地、部分道路用地為道路用地(兼供水利設施使用))(配合林邊排水幹線整治工程)案	101年10月9日屏府城都字第10132206300號	101年10月9日
9	變更大鵬灣風景特定區計畫(第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)案	103年9月19日屏府城都字第10328395901號	103年9月20日
10	變更大鵬灣風景特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	107年5月3日屏府城都字第10714331101號函	107年5月4日
11	變更大鵬灣風景特定區計畫(部分遊憩區、公園用地為河道用地)(配合南埔埤排水幹支線改善工程)	108年4月24日屏府城都字第10813678201	108年4月26日
12	變更大鵬灣風景特定區計畫(部分遊憩區為水域運動服務中心用地暨土地使用分區管制要點部分條文內容修正)案	109年1月20日屏府城都字第10901519801號	109年1月21日
13	「變更大鵬灣風景特定區計畫(部分灣域遊憩區、公園用地為旅遊服務設施用地暨增訂土地使用分區管制要點)案」	111年10月31日屏府城都字第11163500701號	111年11月1日

資料來源。本計畫彙整。

貳、計畫年期

現行計畫之計畫目標年訂為民國 110 年。

參、計畫性質

本計畫係依都市計畫法第 12 條規定為保持及促進風景優美地區之開發而擬定之風景特定區計畫。並依同法第 16 條之規定，為主要計畫具有細部計畫性質之特定區計畫。

肆、計畫人口及居住密度

計畫人口為 14,000 人，居住密度每公頃約 315 人。

伍、計畫旅遊人次

至計畫目標年民國 110 年旅遊人次訂為 380 萬人次；假日尖峰旅遊人次訂為 31,000 人次。

陸、土地使用分區計畫

現行大鵬灣風景特定區計畫土地使用分區包括住宅社區部分、遊憩區部分及其他土地使用分區，詳圖二與表二。

一、住宅社區部分

配合計畫區灣域南岸既有新興及南興兩漁村社區，保留其原有使用型態，整理劃設為住宅區、商業區及鄰里公共設施用地，其中現有建築物密集地區經劃定為再發展地區部分(96 年 1 月 23 日縣府公告範圍)，應依「再發展地區土地開發管理規定」辦理(詳附錄一)，其餘應以區段徵收或市地重劃方式辦理。

二、遊憩區部分

為應遊憩區地主能依自然資源特性、市場需求及財務考量引進合宜之遊憩活動，本計畫採大分區方式劃設 8 處遊憩區，其中遊一、遊二、遊三應採民間機構參與公共建設方式辦理開發，遊四、遊五、遊六、遊七、遊八應由土地權利關係人研提開發計畫，以申請開發許可方式，經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過及核發開發許可文件，始得報請屏東縣政府發照建築或施工。

另為因應本區特有之內灣、沙洲、潮口、海岸灘地等潟湖景觀並發展水上遊憩活動，劃設灣域遊憩區、海域遊憩區及遊艇港區各 1 處。

三、其他

配合遊憩發展需要，劃設加油站專用區及電信專用區各 1 處。

柒、公共設施用地計畫

現行大鵬灣風景特定區計畫公共設施用地包括機關用地、國小用地、國中用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、水域運動服務中心用地、旅遊服務設施用地、綠地、停車場用地、廣場用地、人行廣場用地、變電所用地、污水處理廠用地、水利用地、抽水站用地、道路用地、河道用地、河道用地兼作道路使用及道路用地(兼供水利設施使用)等，詳圖二與表二。

捌、交通系統計畫

一、主要道路

本特定區劃設 4 條主要道路，包括：

- (一)一號道路為本特定區北側與臺 17 號省道平行劃設之入口景觀道路，計畫寬度為 40 公尺。
- (二)二號道路為本特定區之環灣道路與一號道路銜接，計畫寬度為 30 至 42 公尺。
- (三)三號道路為本特定區東側入口，銜接國道三號，向北通往屏東、高雄及以北地區，計畫寬度為 30 公尺。
- (四)臺 17 號省道，計畫寬度為 20 公尺，其道路中心線為本特定區北側範圍線，向東通往林邊、恆春，向西通往東港、林園。

二、次要道路

本特定區共劃設 16 條次要道路，計畫寬度為 15 至 20 公尺，包括四號道路至十九號道路。

三、服務道路

除主要道路及次要道路外，於住宅社區內劃設有寬度 8 公尺之服務性出入道路。另為方便行人，亦酌設 4 公尺寬之人行步道。

四、退縮留設之人行道及自行車道

- (一)位於區段徵收或市地重劃地區之住宅區及商業區、公共設施、

其他專用區之建築，面臨計畫道路或人行廣場，應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上建築；位於非區段徵收或市地重劃地區（再發展地區）之住宅區，應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮建築之空地部分應植栽綠化供步道使用，但得計入法定空地面積。

- (二)遊憩區面臨灣域部分應退縮 30 公尺建築，且土地面積達 80% 以上透水，並進行植栽美化、設置與鄰接基地連續之人行步道或腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用，但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，不受此限。
- (三)為促進景觀並減輕相鄰基地間之負面影響，遊憩區開發基地四周應留設寬度不得少於 10 公尺之緩衝綠帶。

玖、都市防災計畫

一、防(救)災據點

防(救)災據點對居民而言，除可提供正確且迅速之防災消息外，並提供短、中、長期避難場所及醫療救護聚點資訊。

二、防(救)災路線

本特定區防災道路系統之規劃主要係依據道路層級及寬度來劃分，此外，更應視現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能。另外，本特定區之道路系統及開放空間可作為火災防止延燒地帶。

三、地層下陷及淹水防止措施

- (一)本特定區範圍內，地勢平坦，高程多在 2.2 公尺至 3.6 公尺間，颱風季節常有海水倒灌現象。近年又因漁塭養殖超抽地下水導致地層下陷問題，建議淹水及地層下陷方面宜採取下列防止措施：
- (二)研訂整體雨水下水道系統及道路高程規劃，以防止淹水發生。
- (三)除新建及改善河海堤與防潮堤之工程外，建議各主管單位宜積極辦理地下水管制、替代水源開發、海水養殖等措施，防止地層繼續下陷。

四、沙灘、水域活動管理及救護措施

為有效經營管理沙灘、海岸及灣域、海域遊憩活動，並維護遊客之安全，管理機關應妥善擬定經營管理策略，以落實安全防護措施。

五、颱洪防護對策

依屏東縣地區災害防救計畫(民國 93 年 6 月 30 日)整合縣府相關工務處、農業處、第七河川分署因應颱洪水災相關意見，提出防颱、淹水排除及堤防安全防護對策。

拾、分期分區發展計畫

本計畫年期自民國 100 年至民國 110 年，以民國 110 年為計畫目標年。將全區分成三期發展。有關各期分區開發內容如下：

- 一、第一期：發展遊一、遊二、遊三(青洲濱海遊憩區)、河一~河四、停一、機一、機二、機四、抽一、抽二、公二、公三、公六~公十一、污水處理廠(污一及污二)、綠地、水利用地、變電所用地、電信專用區、遊艇港區及住宅社區(整體開發範圍(原區段徵收或市地重劃範圍))。
- 二、第二期：發展遊三、遊四、遊五、遊六、河兼道。
- 三、第三期：發展遊七、遊八、公一、公四、公五及住宅社區(再發展地區)。

拾壹、都市設計

為維護及塑造本特定區之整體景觀風格意象，由中央觀光主管機關會同屏東縣政府依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 8 條規定，研擬更詳細之都市設計準則，就既有水路及水文、地面停車空間比例限制、不同使用性質之最小建築基地限制，以及本風景特定區各該建築物高度、造型、構造、色彩等事項，做適當之規範。

拾貳、土地使用分區管制要點

為發展大鵬灣具優勢之遊憩活動，及適當規範全區之土地開發及建築使用，依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市環境品質。

拾參、事業及財務計畫

為配合中央政策，兼顧地利共享原則，並加速本特定區之開發及促進土地資源有效利用，本事業及財務計畫分別針對開發方

式、開發主體、全區公共設施建設計畫及住宅社區整體開發範圍
(原區段徵收或市地重劃範圍)初步選定進行規範。

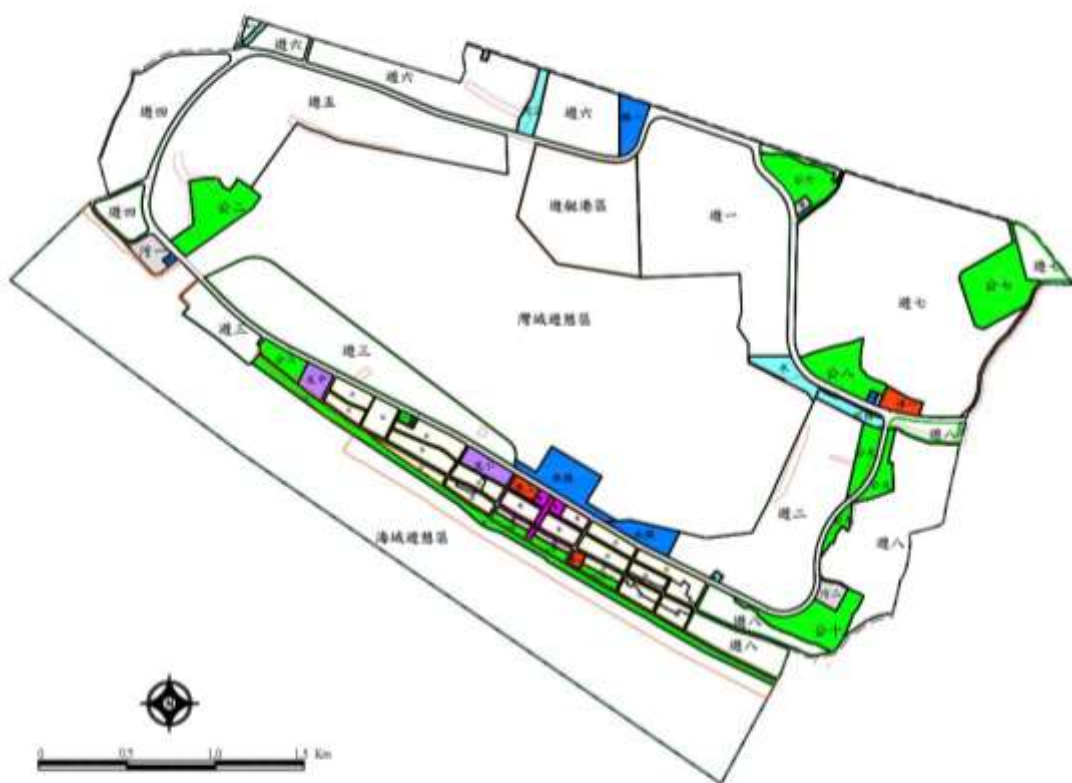


圖 例

住 住宅區	抽 抽水站用地	河 河道用地
商 商業區	公 公園用地	水 水利用地
遊 遊憩區	公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地	河兼道 河道用地兼作道路使用
遊(港) 遊艇港區	綠 綠地	水 道路用地(兼供水利設施使用)
灣城 灣城遊憩區	水城 水域運動服務中心用地	道路 道路用地
海城 海城遊憩區	旅 旅遊服務設施用地	人行 人行步道用地
油(專) 加油站專用區	停 停車場用地	紅樹林 紅樹林保育地區範圍線
電(專) 電信專用區	廣 廣場用地	海堤 海堤區域範圍線
污 污水處理廠用地	人行 人行廣場用地	計畫 計畫範圍線
機 機關用地	變 變電所用地	再發展 再發展地區範圍線
學 學校用地		

備註：公告劃入海堤區域之土地，應依水利法及海堤管理辦法相關規定管制，並儘量做開放使用；
前經劃入海堤區域並於本次劃出之土地解除海堤區域管制。

圖二 現行大鵬灣風景特定區計畫示意圖

表二 現行大鵬灣風景特定區計畫土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	占陸域面積百分比 (%)	占計畫總面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	37.31	4.91	2.65
	商 業 區	7.22	0.95	0.51
	遊 憩 區	遊 一	75.50	9.94
		遊 二	52.60	6.93
		遊 三	55.38	7.30
		遊 四	31.28	4.12
		遊 五	81.27	10.70
		遊 六	51.27	6.75
		遊 七	119.85	15.78
		遊 八	59.96	7.90
		小 計	527.11	69.42
	遊 艇 港 區	39.70	—	2.82
	灣 域 遊 憩 區	368.60	—	26.14
	海 域 遊 憩 區	242.48	—	17.20
	加 油 站 專 用 區	0.19	0.03	0.01
	電 信 專 用 區	0.20	0.03	0.01
	小 計	1,222.81	75.34	86.72
公共 設施 用地	機 用 關 地	機 (一)	4.04	0.53
		機 (二)	0.33	0.04
		機 (三)	0.15	0.02
		機 (四)	0.30	0.04
		小 計	4.82	0.63
	國 小 用 地		2.92	0.38
	國 中 用 地		2.50	0.33
	公 用 園 地	公 (一)	14.29	1.88
		公 (二)	10.73	1.41
		公 (三)	3.13	0.41
		公 (四)	1.11	0.15
		公 (五)	1.21	0.16
		公 (六)	7.41	0.98
		公 (七)	13.16	1.73
		公 (八)	8.53	1.12
		公 (九)	8.87	1.17
		公 (十)	9.50	1.25
	小 計		77.94	10.26

表二 現行大鵬灣風景特定區計畫土地使用面積分配表(續完)

項目			計畫面積 (公頃)	占陸域面積百分比 (%)	占計畫總面積 百分比(%)
公共設施用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)(一)	1.06	0.14	0.08
		公(兒)(二)	0.45	0.06	0.03
		小計	1.51	0.20	0.11
	綠地		0.11	0.01	0.01
	水域運動服務中心用地		4.00	0.53	0.28
	旅遊服務設施用地		8.11	1.07	0.58
	停車場用地	停(一)	2.32	0.30	0.16
		停(二)	0.62	0.08	0.04
		停(三)	1.34	0.18	0.10
		小計	4.28	0.56	0.30
	廣用場地	廣(一)	0.59	0.08	0.04
		廣(二)	0.58	0.08	0.04
		廣(三)	0.09	0.01	0.01
		小計	1.26	0.17	0.09
	人行廣場用地		1.39	0.18	0.10
	變電所用地		0.55	0.07	0.04
	污水處理廠用地	污(一)	3.13	0.42	0.22
		污(二)	2.00	0.26	0.14
		小計	5.13	0.68	0.36
	水利用地		3.70	0.49	0.26
	抽水站用地		0.40	0.05	0.03
	河用地	河(一)	0.51	0.07	0.04
		河(二)	2.86	0.38	0.20
		河(三)	0.49	0.06	0.03
		河(四)	2.40	0.32	0.17
		河(五)	1.85	0.24	0.13
		小計	8.11	1.07	0.57
	河道用地兼作道路使用		0.16	0.02	0.01
	道路用地		60.44	7.96	4.28
	道路用地(兼供水利設施使用)		0.00	0.00	0.00
	小計		187.33	24.66	13.28
合計(一)		759.36	100.00	—	
合計(二)		1,410.14	—	10.00	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第三章 上位及相關計畫

壹、上位計畫

一、屏東縣國土計畫（民國 110 年 4 月）

依據國土計畫法第 1 條及第 3 條，國土計畫辦理目的為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，針對台灣管轄之陸域及海域，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫。

屏東縣國土計畫配合全國國土計畫四大國土功能分區之指導原則，考量屏東縣自然條件及整體發展需要，為實踐國土計畫之成長管理及促進土地有效管理之概念，透過擬訂屏東縣國土計畫，以作為屏東縣土地空間規劃之最高指導計畫。

該計畫整體發展願景為「榮耀屏東：綠經產業・全齡生活」，並依據全國國土計畫指導之都市階層體系（主要核心、次要核心、地方核心），屏東縣鄉、鎮、市區階層體系規劃構想，依現況發展、區位及發展策略，分為階層及功能體系（詳表三）。

另於空間發展構想中，為促進屏東縣於民國 125 年達到「榮耀屏東：綠經產業・全齡生活」之願景，依據屏東縣內各地區發展現況及潛力不同，將所研提之發展目標落實至空間計畫，因應屏東縣內各地區保育及發展條件不同，提出「三軸一帶四核心」的空間布局構想；其次為探討屏東縣適宜之生活、生產及生態模式，分就「環境共生」、「全齡生活」及「綠色經濟」三大面向，擬具因地制宜的空間發展策略。

對本計畫之指導：因應大鵬灣國家風景區及小琉球風景區等遊憩資源之整合，配合調整部分土地使用分區及土地使用強度。

表三 屏東縣國土計畫之計畫目標摘要表

面向	計畫內容
屏東縣空間結構現況分析	1. 屏東縣鄉、鎮、市區階層體系規劃構想，依現況發展、區位及發展策略，分為階層及功能體系。 2. 階層而言，東港鎮屬於次要核心，可以提供所屬生活圈服務功能。 3. 功能體系而言，大鵬灣風景區位屬旅遊型功能中心的國家風景區。(詳圖三)
空間發展構想	1. 屏東縣「三軸一帶四核心」空間分佈構想，並就「環境共生」、「全齡生活」、「綠色經濟」三大面向，擬具因地制宜的空間發展策略。 2. 大鵬灣風景區位屬「藍色經濟」帶(詳圖四)。 3. 墾丁國家公園及大鵬灣風景區為屏東既有之優勢觀光發展地區，透過海岸及海域之劃設管制，促使發展與保育能兼容並蓄。整合屏東縣文化、自然、生態等多樣觀光資源，藉故有民俗文化與技藝之發揚，推展文化藝術觀光，同時健全觀光行銷管道與解說服務系統，朝觀光國際化發展，營造友善的觀光環境與世界級旅遊環境。

資料來源：民國 110 年，屏東縣國土計畫

二、前瞻基礎建設計畫(民國 107 年)

政府積極規劃擴大全面性基礎建設投資，目標在於著手打造未來 30 年國家發展需要的基礎建設，「前瞻基礎建設計畫」包含八大建設計畫：建構安全便捷的軌道建設、因應氣候變遷的水環境建設、促進環境永續的綠能建設、營造智慧國土的數位建設、加強區域均衡的城鄉建設、因應少子化友善育兒空間建設、食品安全建設，以及人才培育促進就業建設。

除由中央政府主導大型計畫外，地方政府亦可提出切合地方需求的建設主題，針對城鄉生活現況，適當投入公共建設來提升公共環境品質，如健全停車環境、親民道路、城鎮新街景、增加分散型產業用地、充實校園服務機能、完善公共服務據點、豐富地方文化、客家美麗風華、優質體育運動設施，使全民共享擴大公共投資效益，改善民眾生活環境及條件。

三、全國國土計畫(民國 107 年)

為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，依國土計畫法第 45 條規定，擬定全國國土計畫，作為針對我管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則，亦為現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。

此計畫以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、和諧—社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標，並訂定國土空間發展、成長管理、部門空間發展、氣候變遷調適及國土防災等五大面向之發展策略(詳表四)。

表四 全國國土計畫之計畫目標摘要表

總目標	子目標
安全—環境保護，永續國土資源	一、因應極端氣候與天然災害，強化國土調適能力。 二、配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。 三、維護農地總量，提升農地生產效益。 四、建構永續能源、水源使用環境，促進節能減碳。 五、建構國家生態網絡，加強海岸、濕地及海域管理。
有序—經濟發展，引導城鄉發展	一、落實集約發展，促進城鄉永續。 二、提升國土機動性、可及性及連結性。 三、配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃。 四、整合區域文化生態景觀資源，強化文化觀光動能。 五、營造優質宜農環境，推動農業永續發展。
和諧—社會公義，落實公平正義	一、建立合理補償機制，確保發展公平性。 二、擬定都會區域及特定區域計畫，均衡城鄉發展。

資料來源：民國 107 年，全國國土計畫。

另外，基於保育利用及管理之需要，根據土地資源特性訂定國土功能分區，劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地

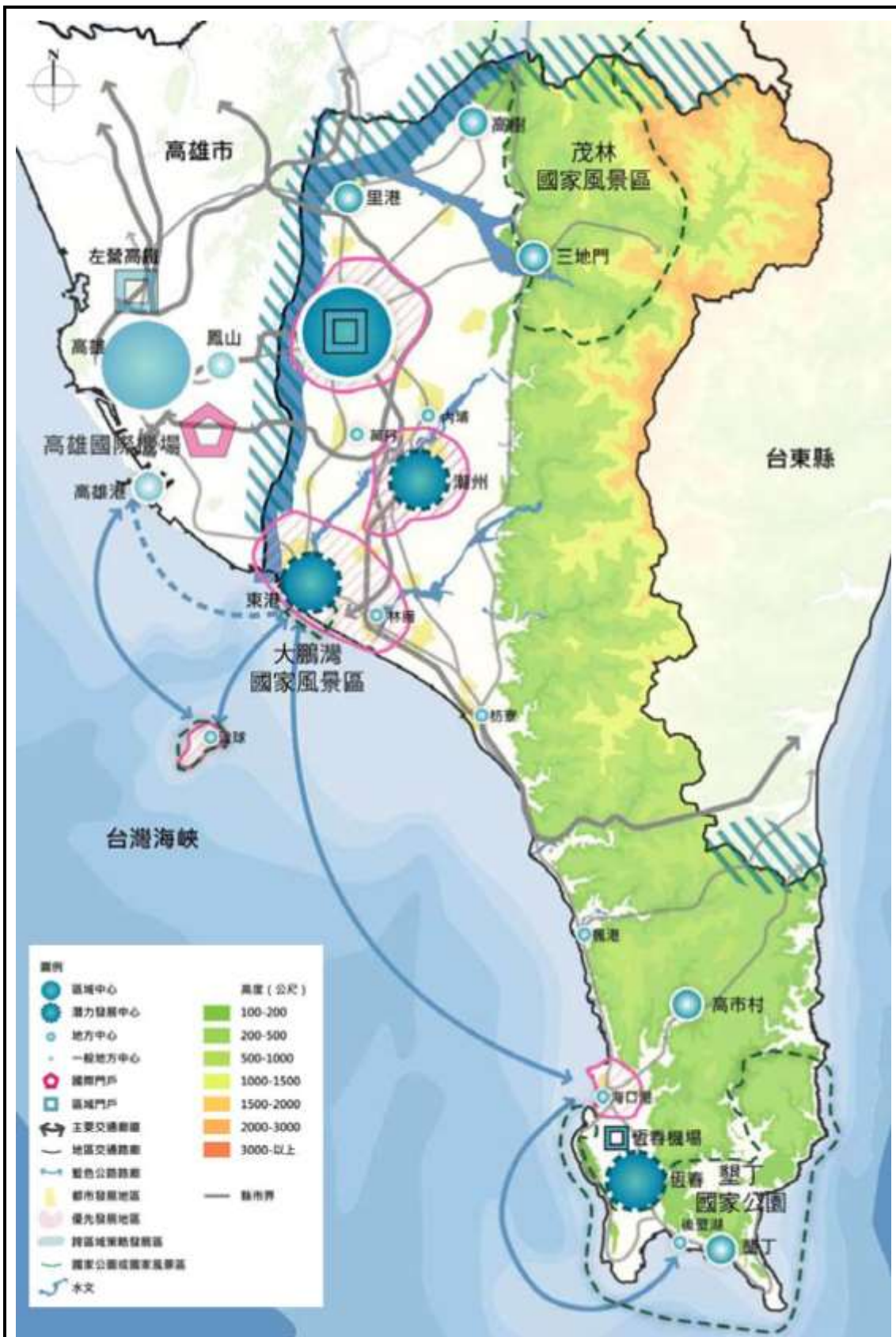
區、城鄉發展地區。並考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，劃分其他必要的分類。訂定土地使用基本方針，作為環境敏感地區、特殊地區(水庫集水區、海岸地區、離島地區等)及其他(專案輔導合法化、未登記工廠、原住民族等)等土地使用指導原則，以及土地行政作業指導原則，以為研訂國土計畫土地使用管制規則等相關規定及細節性內容規範之參據。

本特定區計畫係屬於國土功能分區之城鄉發展地區第一類。

四、修正全國區域計畫(民國 106 年)

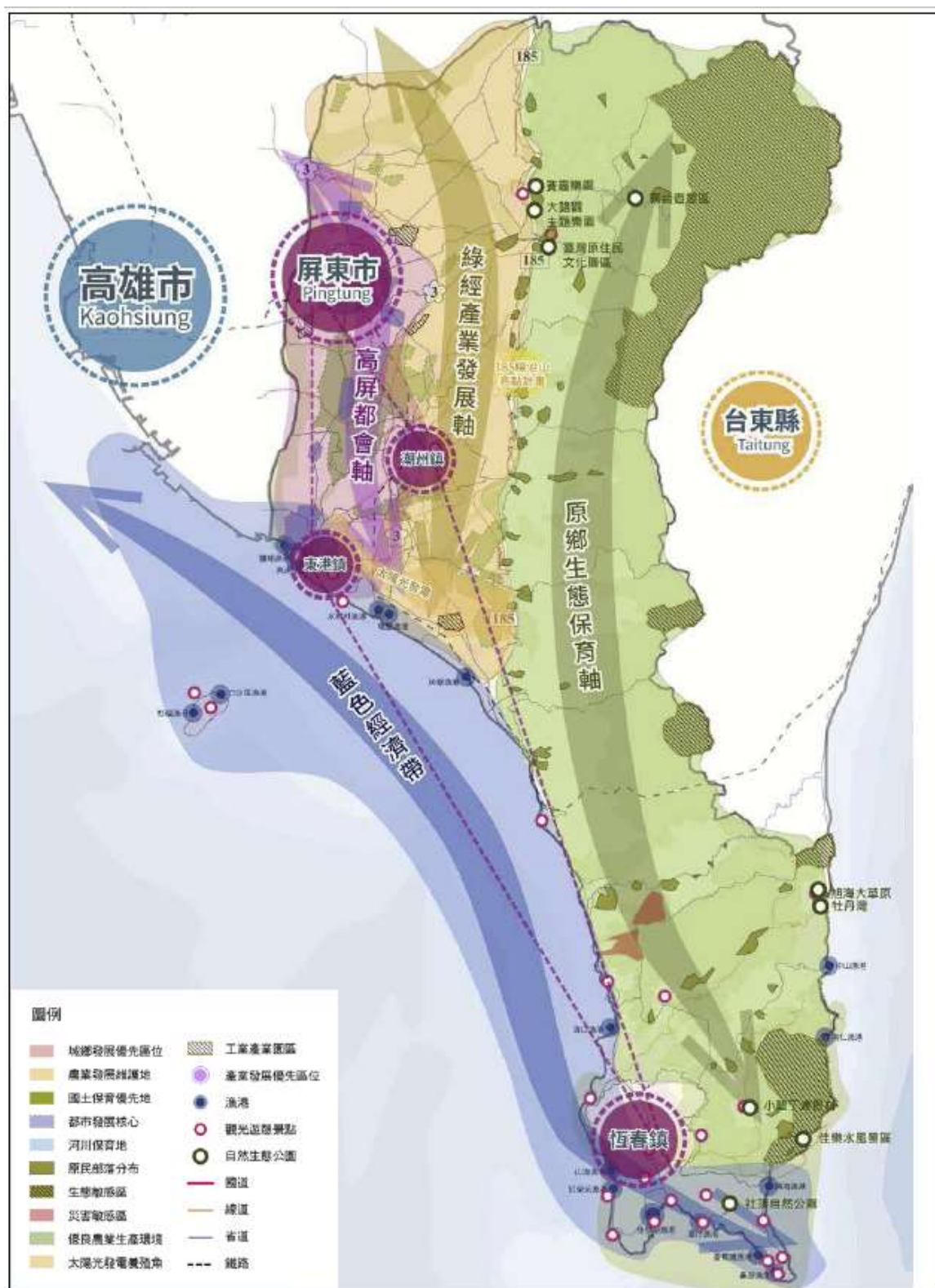
全國區域計畫主要內容為土地利用基本原則，屬政策計畫性質；在國土計畫法尚未實施前，因應跨縣(市)區域發展需求、整合目的事業主管機關計畫及其資源、土地發展秩序之指導計畫。主要直接指導縣(市)區域計畫之實質土地規劃，兼具指導都市計畫、協調各部門計畫等功能，其中以因應氣候變遷趨勢，指導研訂土地使用調整策略，及配合計畫政策指導原則修定計畫年期為民國 115 年等兩項與本計畫檢討相關。

該計畫目標與發展策略共有八項，分別是一、賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理；二、配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討；三、加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災；四、確保農地總量，並維護糧食生產環境；五、整合產業發展需求，提升產業發展競爭力；六、檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展；七、落實集約城市理念，促進城鄉永續發展；八、擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合，其中以第二項、第七項目標與發展策略，可作為本計畫檢討之指導參據。



資料來源：民國 106 年，修正全國區域計畫

圖三 屏東縣都市階層體系示意圖



資料來源：民國 106 年，修正全國區域計畫

圖四 屏東縣空間布局構想示意圖

五、屏東縣一級海岸防護計畫(經濟部水利署，民國 109 年 5 月)

依據「整體海岸管理計畫」公告之海岸防護區位分級劃設結果，屏東縣一級海岸防護區位海岸段 33.7 公里(高屏溪口至枋山鄉加祿村)，統計屏東縣有高達 74%的海岸防護設施集中於此海岸段範圍內，其海岸之災害型態為暴潮溢淹、海岸侵蝕、洪氾溢淹及地層下陷。

「海岸防護計畫」是依據海岸管理法第 14 條訂定，主要防護目的為防治海岸災害，預防海水倒灌、國土流失及保護民眾生命財產安全。由海岸災害風險分析結果，屏東海岸災害主要為暴潮溢淹、海岸侵蝕與地層下陷。其中暴潮溢淹防護標的，就 50 年颱風波浪重現期之暴潮水位，來瞭解在有或無防護設施情形下，可能影響程度與範圍，藉此釐清需予以防護的標的。屏東縣一級海岸防護標的主要依據暴潮溢淹、海岸侵蝕與地層下陷三項海岸災害進行考量，探討海岸災害對周遭環境造成的社經損失，一般損失包括人員傷亡、財物損失、經濟活動受創，並配合濱海陸地土地利用狀況(如工業用地、商業用地、農業用地等)，釐清海岸保全對象，並評估現況之海岸防護是否合乎需求。

由內政部公告之「整體海岸管理計畫」，暴潮溢淹防護標的為防護區位內之村落、建築物或其他重要產業設施。屏東縣一級海岸防護區之暴潮溢淹潛勢區包含東港鎮、林邊鄉、佳冬鄉與枋寮鄉之部分海岸地區。目前屏東縣一級海岸防護區內有暴潮溢淹潛勢區之都市計畫為「東港都市計畫」、「大鵬灣風景特定區計畫」、「林邊都市計畫」、「佳冬都市計畫」及「枋寮都市計畫」等。

屏東縣一級海岸防護區主要係依據暴潮溢淹防護區與海岸侵蝕防護區之聯集範圍進行劃設，海側界線與陸側界線所合圍之範圍即為海岸防護區。「災害防治區」與「陸域緩衝區」之分界主要以海堤區域範圍陸側界線或其堤後側溝為界，而無海堤之岸段則以平均高潮線為界。

本特定區陸域位於暴潮溢淹防護區範圍(詳圖五)，海域位於海岸侵蝕防護區範圍。依照該防護計畫表 5-2 暴潮溢淹相容事項之使用管理規定，本特定區之相容使用及經營管理仍回歸目的事業主管法令辦理(都市計畫法)。惟既有設施或結構物之高程，如低於 50 年期重現期暴潮水位+1.55 公尺之高程者，應檢討變更相關計畫內容，加強防洪措施；至新建之設施或結構物，應以 50 年期重現期暴潮水位+1.55 公尺之高程，於規劃設計時妥予考量。

對本計畫之指導：本特定區現行土地使用分區管制要點規定之建築物高程以不低於臨接環灣道路高程為原則，經檢視環灣道路高

程均大於 50 年期重現期暴潮水位+1.55 公尺。

貳、相關計畫

聯，並提升景區服務品質達國際級。重點主題包含：海灣旅遊(大鵬灣遊憩系統)、生態及低碳旅遊(琉球遊憩系統)、自行車旅遊(大鵬灣遊憩系統)等。

3. 結合小鎮旅遊推動地方觀光：2019 小鎮漫遊年 1 個經典小鎮位於本國家風景區周邊為東港鎮，後續將配合小鎮 100 推動方向，持續結合跨部會資源，營造在地特色旅遊體驗環境，共同推動地方觀光。
4. 智慧觀光與智慧化管理：提升旅遊資訊服務，建置大鵬灣電子旅遊服務交易平台，結合民間業者與在地產業聯盟，共同建構大鵬灣電子旅遊套票服務。
5. 配合離島建設及花東建設等上位政策：協助屏東縣政府推動離島綜合建設計畫：以「低碳觀光島嶼」為目標，落實節能減碳及提升觀光環境之積極作為，結合節能減碳政策進行觀光環境整體規劃，研擬全島或自然生態地區總量管制、持續落實低碳交通工具，降低對於島嶼之環境衝擊，並以「國際觀光低碳島嶼」為主軸，提升整體居住及觀光產業環境品質，朝國際觀光低碳之永續島嶼發展邁進。
6. 遊客量及觀光產值成長：提升旅遊軟硬體服務品質，加強特色節慶活動，運用網路、社群及多媒體推廣行銷，遊客人數由 108 年 110 萬人次提升至 112 年 118 萬人次，觀光產值由 108 年 27.29 億元提升至 112 年 29.28 億元。

(二)執行策略及方法

以「國際海灣、智慧觀光、責任旅遊、產業發展」為發展目標，本計畫依各遊憩區發展潛力，劃分為國際觀光重要景點建設、國內觀光重要景點建設 2 項進行規劃建設。

1. 國際觀光重要景點建設

- 1-1. 建設大鵬灣國家風景區為具國際級船舶水上活動觀光度假區，推動各項基礎建設及 BOT 開發建設(海灣旅遊)。
- 1-2. 打造濱灣公園成為水上、船舶活動新亮點(海灣旅遊)。
- 1-3. 落實濕地環境教育推動
- 1-4. 環灣道路維護管理與塑造環灣綠帶及周邊綠色廊道
- 1-5. 推動自行車道示範計畫
- 1-6. 推動節能減碳政策，減少碳排放量，並將運動與休閒結合，推動國民健康與休閒之旅遊行程(生態及低碳旅遊)。

2. 國內觀光景點建設

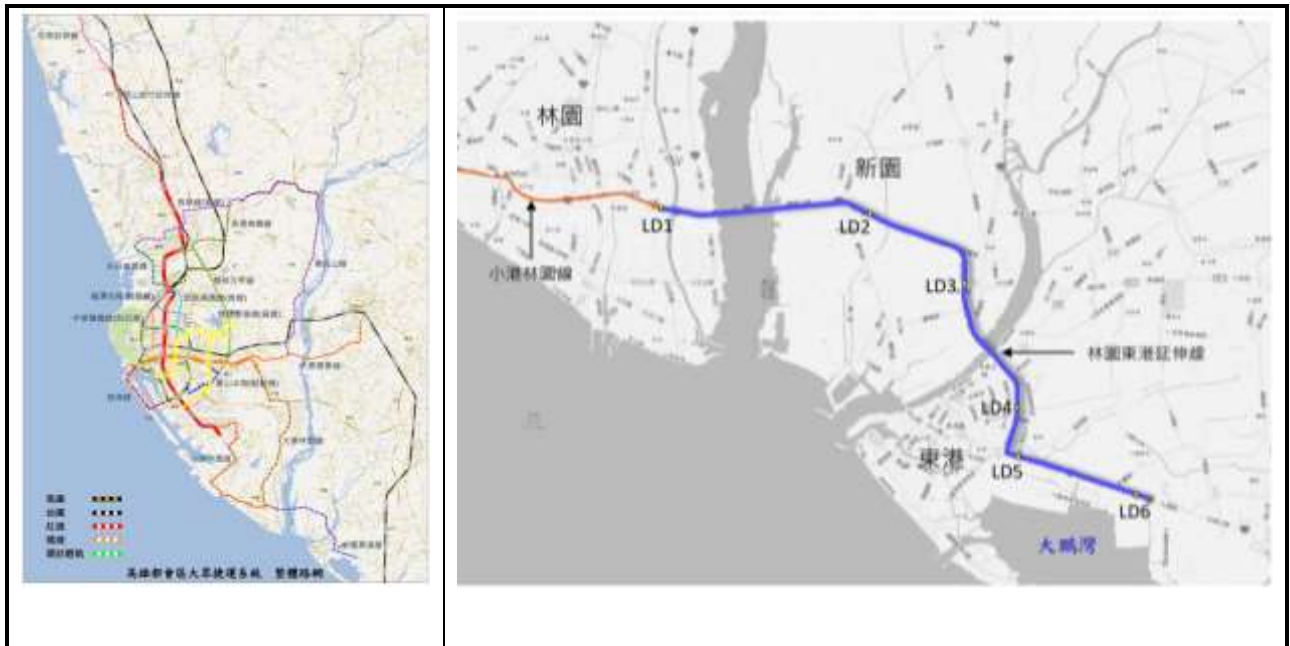
- 2-1. 建立珊瑚礁生態學習島

- 2-2. 推動小琉球潮間帶管制
- 2-3. 透過都市計畫將露營區變更為「濱海休閒度假區」
- 3. 國家風景區經營管理
 - 3-1. 用地取得：辦理區內公共建設所需用地取得
 - 3-2. 先期規劃設計
 - 3-3. 環境維護及設施維持
 - 3-4. 全區災害復舊及一般零星工程
- 4. 經營管理及行銷推廣
- 5. 提升觀光建設自償性
 - 5-1. 設施出租
 - 5-2. 促參民間參與推動案
 - 5-3. 使用者付費：規劃環境教育場域認證場所收取課程材料費
 - 5-4. 跨域合作

二、高雄捷運整體路網規劃—林園東港線

高雄都會區大眾捷運系統第一期發展計畫路網包括紅、橘、藍、棕四線及延伸至大寮、屏東、岡山等路線，其中之紅、橘兩線已於民國 97 年底完工通車；至於其他未核定路網部分，業經高雄市政府捷運工程局分別於 89 年辦理「高雄都會區大眾捷運系統長期路網運輸規劃」及 94 年辦理「高雄都會區大眾運輸系統工程計畫長期路網規劃作業顧問服務」，針對後續高雄都會區大眾捷運整體路網發展進一步探討與規劃，且已完成研提 15 條長期路網，惟於民國 100 年底高雄縣市合併後，都會區因產業發展與人口遷移之改變，原規劃考量社經發展亦隨之更異，故實有需要重新研擬高雄都會區大眾捷運系統之整體發展路網，以因應都會發展之需求。

林園東港線則是銜接小港林園線 XL18 車站，往南沿省道台 17 線布設，行經沿海路二段、屏東縣新園鄉龍州路、臥龍路、臨海路及東港鎮沿海路、船頭路，止於大鵬灣國家風景區前，全長 11.07 公里，共 6 座車站。經洽詢屏東縣政府交通旅遊處表示其路線尚未定案，正辦理規劃中(詳圖六)。



圖六 高雄捷運整體路網暨林園東港線路線示意圖

資料來源：高雄市政府捷運工程局。

三、屏東縣王船文化館計畫

屏東縣東港鎮除了以黑鮪魚聞名外，也有著「王船故鄉之盛名」，迎王等俗稱為「燒王船」之活動盛行於臺灣西南沿海一帶及澎湖，為臺灣最具特色之民俗活動。最知名之王船祭典為屏東縣東港迎王祭典與臺南市西港刈香，俗有「北西港、南東港」之稱，分別於 2009、2010 年獲文化部指定公告為國定民俗。長久以來，地方一直希望迎王祭典可以發展為盛大之觀光活動，但另一方面，過於觀光化的結果，又使地方憂慮著傳統的流失。

本計畫主要為國定民俗之保存，但並非僅涉及建築物及館藏，而是以地域整體之概念呈現。這包含文化館主體、歷史、人文等各類「遺產 (heritage)」網絡，試圖將地方文化「博物館化」。透過此一過程，處理文化資產之經營、地方主體性之建構、地方產業發展等課題。

王船博物館目標聚焦為國定民俗之保存，並非單純以建築及館藏為主，避免外界誤解本館以王船為主的展示館。

博物館的規劃理念包含：1. 迎王祭典知識體系保存與再生；2. 運用科技創造祭典的「參與式體驗」；3. 與周邊產業文化鏈結，擴增東港旅遊機會；4. 可親場域並與在地居民生活鏈結。

整體空間規劃構想係依據王船文化館的定位以及功能，以硬體

呈現祭典之完整過程，透過展覽之程序步驟，有機會可以大致了解祭典的齡成與涵義。「王船文化館」的首要功能即是透過提供展覽、研習、活動等平台、串聯當地各種祭典組織與團體，提供各種知識、技藝的交流與船席空間，並附加休閒、娛樂的觀光價值體驗，未來館內空間將包含展示空間、教育空間、商業空間以及典藏研究、行政辦公空間。

計畫基地位於「機九」細部計畫之社教用地(詳圖七)，「機九」土地權屬目前為國營臺灣鐵路股份有限公司及國有財產署，而社教用地範圍內之土地皆為臺鐵公司經營，目前國有財產署土地已獲核定同意無償撥用，另臺鐵公司有償撥用土地已獲同意核定，已於 109 年完成土地撥用程序，取得用地。基地面積總計 0.74 公頃，撥用金額為 5,180 萬元。興建工程總經費包括設計作業費、建築工程及裝修、展示裝修設備工程等工項，總工程經費為 7 億 1,274 萬元，文化部補助 5 億 6,000 萬元補助經費，縣府自籌配合款 1 億 5,274 萬元。



圖七 屏東縣王船博物館位置示意圖

第四章 發展現況分析

壹、自然環境

一、地理環境

本特定區位於臺灣西南沿海，鄰近高屏都會區，且臺 17 號省道經過本特定區北側，國道 3 號(南二高)通達本特定區東側，交通甚為便利。大鵬灣灣域部分為一處囊狀潟湖，灣域長約 3,500 公尺，寬約 1,800 公尺，區內水面廣闊而平靜，西南側面臨臺灣海峽。

二、地形地勢

大鵬灣是臺灣地區的潟湖地形，其形成的原因乃由海濱的沈積現象，為波浪侵蝕及沿岸河流搬運的沈積物，在海岸邊能量低的地方造成不同地形和沈積作用。而大鵬灣則是東港溪和林邊溪自上游挾帶泥沙入海，在經海流、季風飄送形成沙嘴沈積現象，沙嘴是一長條砂礫所成的狹脊，由陸地上的海岬或沙灘延伸入海中，大致和海岸線平行。如果沙嘴橫越海灣的出口而將之全部封閉，則造成海灣洲或灣口沙洲。海灣洲類型形成封閉的海灣則造成潟湖，大鵬灣即為此一潟湖。以下依地形特徵，分為陸地、沙洲、內灣及海域等四個部分來說明：(詳圖八)

(一)陸地部分

由臺 17 號省道以南至內灣沙灘地區，地勢平坦，高程為 2.2 公尺到 3.6 公尺間，由於魚塭大量開發，產生許多低窪地區，低於沙洲之高程甚多，颱風季節來臨常造成海水倒灌的現象，同時由於養殖業抽取地下水，導致部分地層下陷，情況甚為嚴重，平均每年下陷約 30 公分，目前位於大鵬營區之地，為地形最平緩、腹地較大的陸地，其餘大部分皆為魚塭。

(二)沙洲部分

沿西南海岸為一狹長沙洲地形，即為南平半島，臨海區域為一平坦的海濱沖積沙灘，臨灣內側環繞大片魚塭，沿岸南平里、崎峰村及水利村至林邊溪口間附近水深 2 公尺以內的淺灘，有形成沙洲之趨勢，走向多由南向北，沙源主要來自林邊溪。其西南側的防風林部分，由於高於海潮線 2.6 公尺不等，其間形成緩坡沙灘腹地，頗具海域遊憩價值，目前已規劃為青洲濱海遊憩區。

以屏 128 號公路為界線，以北至大鵬灣南岸，除了現在有

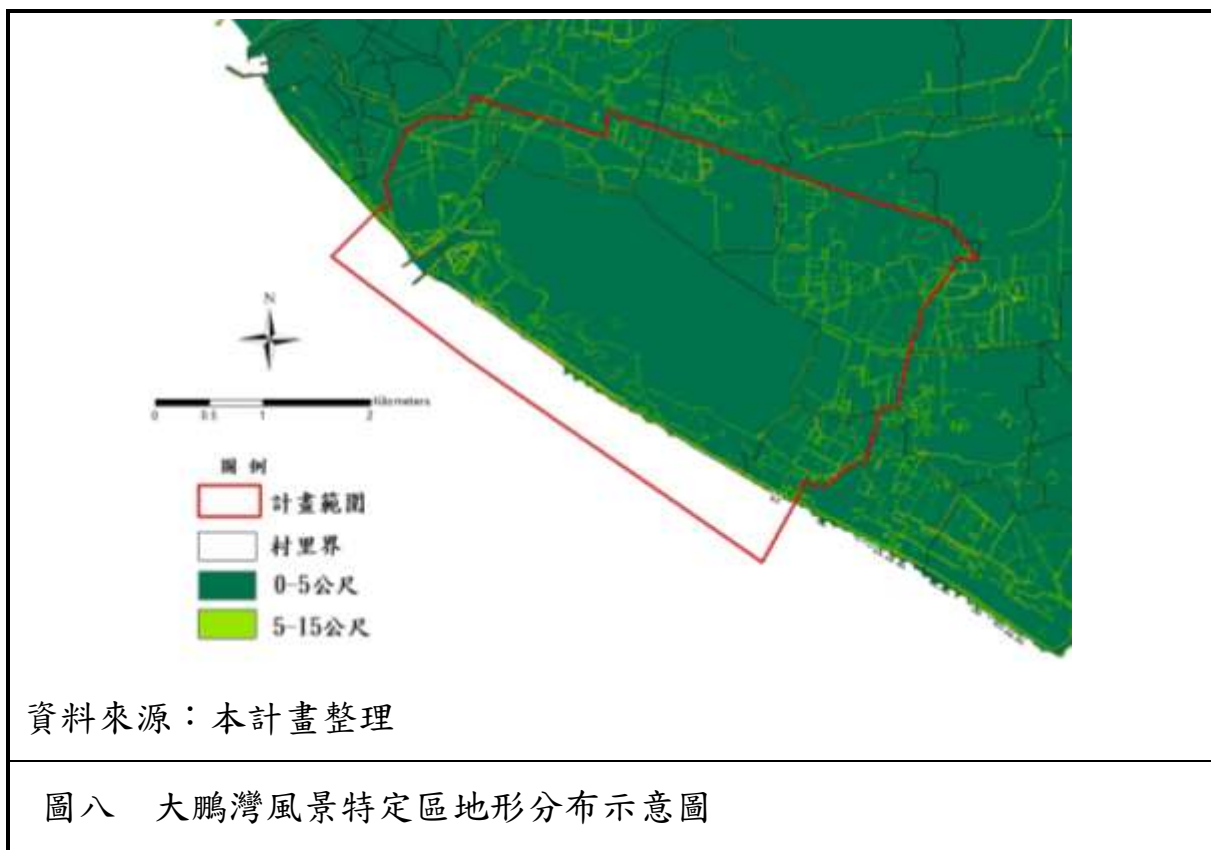
南興社區、新興社區之外，皆為養殖魚塭，如同內陸陸地部分之魚塭凹池，建築物亦有地層下陷之虞。

(三)內灣部分

大鵬灣與外海之潮流口(南平港口)由於海流之攜帶及沖積，積砂地形變化極大，屬於本特定區之特殊地形之一，內灣低潮位時，平均水深在 4 公尺以上者，約占二分之一，集中在灣中央，大部分坡度平順，但有些地區坡度陡降。

(四)海域部分

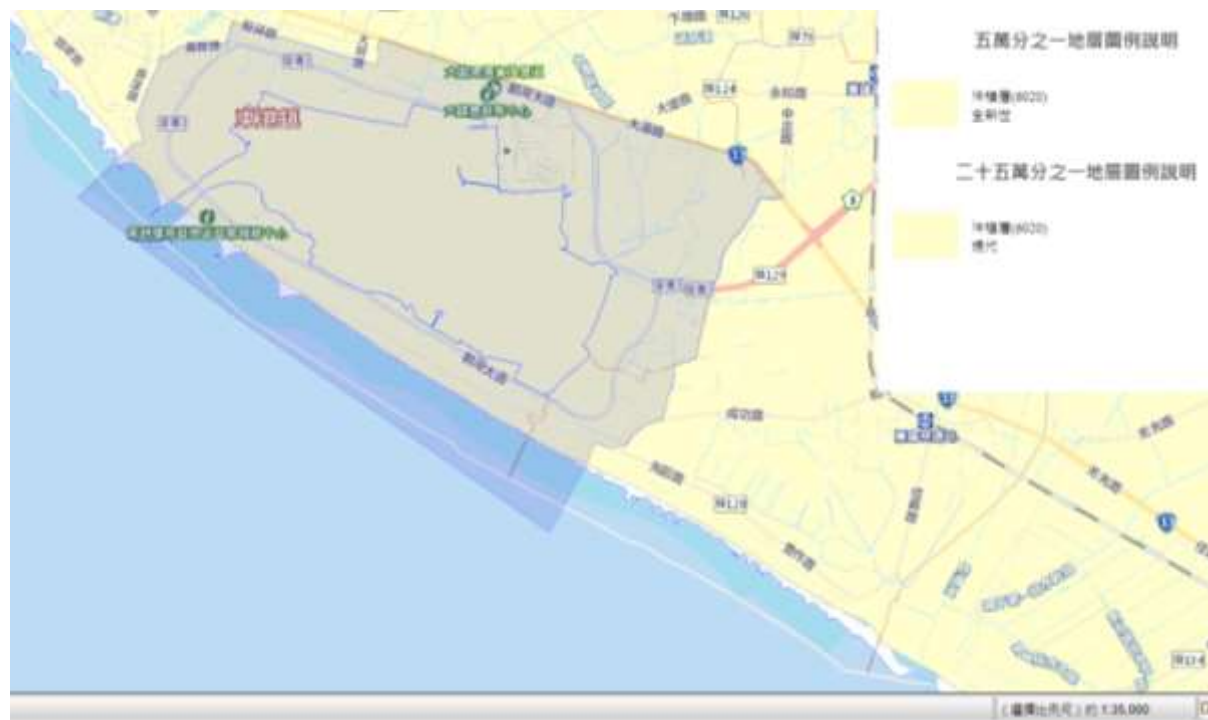
大鵬灣舊潮口至林邊鄉溪口間之海底地形平直，坡度 1/80 至 1/130，甚為平緩。而高屏溪與東港溪口附近海底地形急陡，形成深谷，兩溪挾帶泥沙，其屬於推移質或較粗之沙易滑入深谷，受波浪及海流之影響，亦不再飄向淺水海灘。其餘海域部分水深 10 公尺以內之部分，地形均屬相當平順。



三、地質土壤

本特定區位於高屏溪、東港溪及林邊溪之間，屬臺灣西南平原外圍之臨海地帶，為沙質海岸，其生成係先由地質結構造成廣闊之窪陷地區，次由楠梓仙溪及荖濃溪、東港溪、林邊溪等河流攜來大

量泥沙填充而成為沖積平原，地質為全新世由礫、沙及黏土組成之沖積層(詳圖九)。

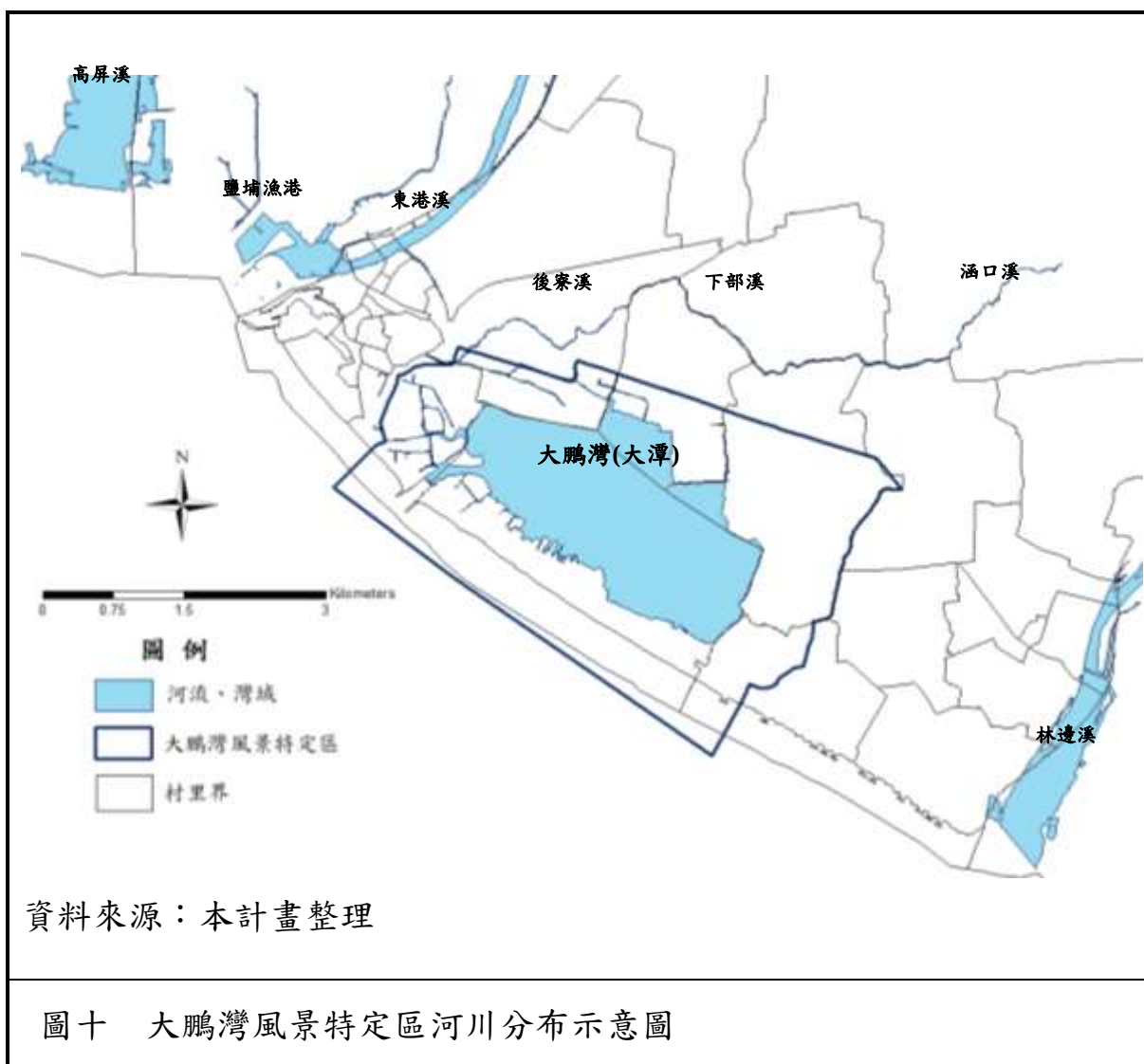


資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心地質資料整合查詢
(<http://gis3.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys8/t3/index1.cfm>)

圖九 大鵬灣風景特定區地質分布示意圖

四、水文

大鵬灣附近入海之河川，分別為西北海岸的高屏溪、東港溪及東南海岸的林邊溪(詳圖十)，此三條溪皆為臺灣 21 條主要河川之一，當中以高屏溪的年平均流量最大、林邊溪次之、東港溪再次之，且後兩者均遠低於前者。



五、氣候

屏東縣氣溫平地區域南北之差異不大，年平均攝氏 24.4 度，惟平地與山區之差異則較顯著，年平均氣溫差異達攝氏 5.3 度，又冬季(1 月)與夏季(7 月)之平均氣溫差，前者為攝氏 7.2 度，後者為攝氏 7.9 度。

屏東縣內全年雨量，大部分集中於 5~9 月之間，夏季雨量以雷雨與颱風雨為主，尤以在 8 月雨量最多。平地及丘陵地 4 月以前及 10 月以後雨量甚少。相對濕度變化小，夏季稍大於冬季。日照時數與雲量及降水量分布形式相配合，受地形山脈走向排列影響甚鉅。月平均相對濕度介於 73%~87%之間。全年日照均勻，日照率平均 55%。

六、海象

(一)海流

臺灣地區主要海流為黑潮，主流自菲律賓沿臺灣東部流向日本，其支流經臺灣海峽從基隆流入東海，而於宜蘭外海與主流會合。屏東海岸外海流速約為 0.4 至 1.0 節(0.2 公尺/秒至 0.5 公尺/秒)，流向以向北為主。

(二)潮流

高屏溪及東港溪口因受溪流影響，其流向均由溪口往外流。

大鵬溪沿岸水深 10 公尺以內之流向，多與海岸線平行，可見其受陸地邊界與水深之影響較大。

大鵬灣外水深逾 10 公尺處，流向漲潮時為北北西向，退潮時為北北東向。

(三)波浪

1. 季風波浪

臺灣西南部因海岸線偏移往東南方向伸展，形成背風地區，是以冬季季風與其波浪，因擴散衰減後，對臺灣西南海岸已不構成重大威脅。臺灣海峽季風波浪經衰減至屏東海岸附近時，波高均已小於 1.5 公尺。熱帶性低氣壓雖不如颱風之劇烈，惟發生次數較多，且大半形成西南向波浪，其示性波高可達 2 公尺。

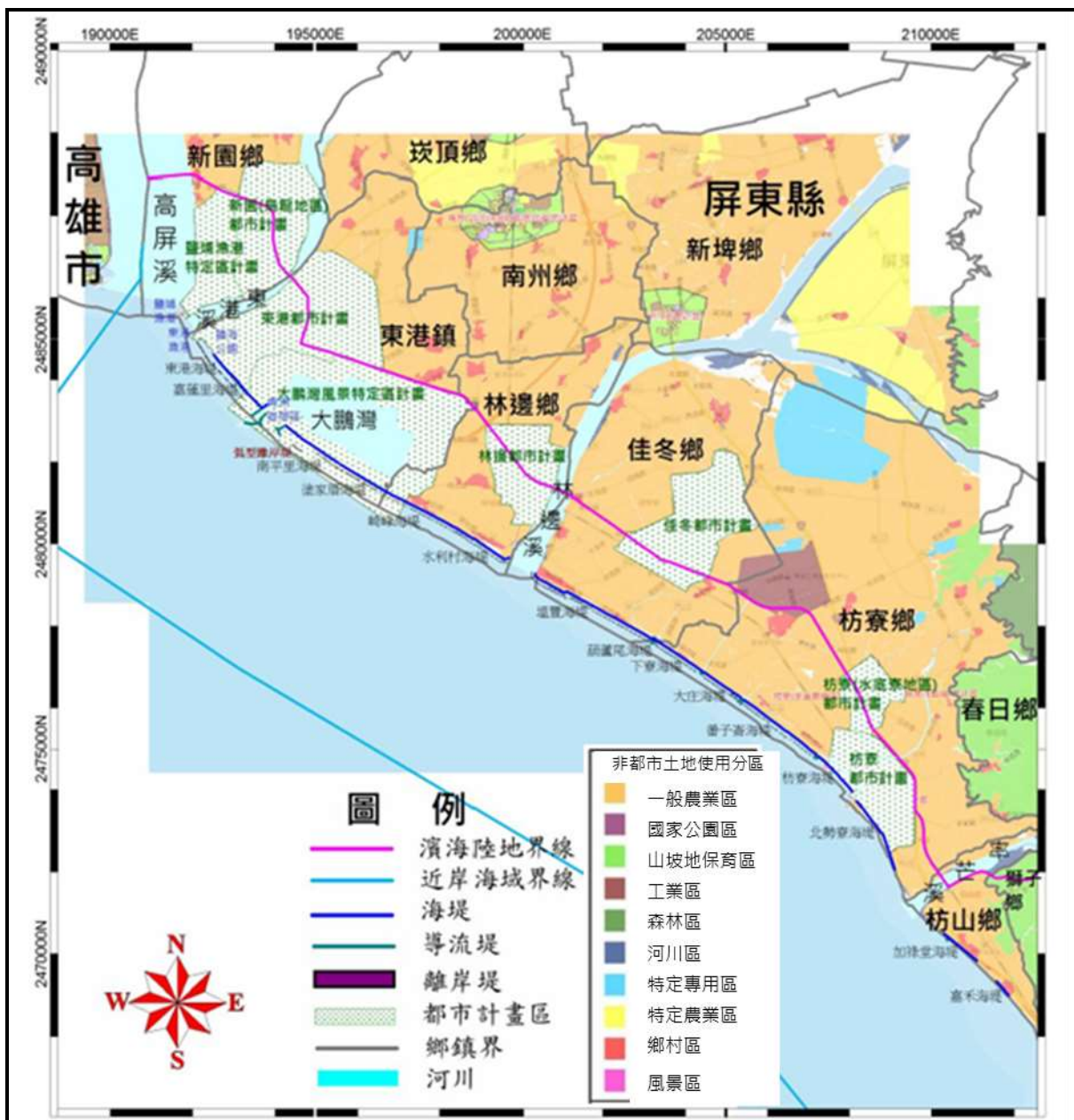
2. 颱風波浪

依水利署水利規劃試驗所委託成功大學水利系辦理「建立波潮流與海岸變遷模式(1/4)」(民國 89 年)之Swan風浪數值模式推算顯示，最大颱風波高為 72 年Wayne颱風 4.63 公尺。本特定區自 81 年以後經第七河川分署歷次加強海堤保護及離岸堤陸續興建完成(詳表五、圖十一)，近年已較少聞損害海堤情形。

表五 大鵬灣風景特定區周邊已建海堤工程設施一覽表

編號	海堤名稱	行政區域	種類	長度(座數)
1	東港海堤	屏東縣東港鎮	混凝土堤	650m
2	鎮海離岸堤	屏東縣東港鎮	潛堤(地工織袋)	7 座
3	嘉蓮里海堤	屏東縣東港鎮	混凝土堤	1,241m
4	嘉蓮里離岸堤	屏東縣東港鎮	離岸堤	4 座
5	大鵬灣導流堤	屏東縣東港鎮	混凝土堤	2 座
6	南平里海堤	屏東縣東港鎮	混凝土堤	2,005m
7	南平里離岸堤	屏東縣東港鎮	離岸堤	8 座
8	塗家厝海堤	屏東縣東港鎮	混凝土堤	1,786m
9	塗家厝離岸堤	屏東縣東港鎮	離岸堤	13 座
10	崎峰海堤	屏東縣林邊鄉	混凝土堤	1,000m
11	崎峰離岸堤	屏東縣林邊鄉	離岸堤	12 座
12	崎峰離岸潛堤	屏東縣林邊鄉	潛堤	2 座
13	水利村海堤	屏東縣林邊鄉	混凝土堤	2,378m
14	水利村離岸堤	屏東縣林邊鄉	離岸堤	19 座

資料來源：108 年屏東縣一級海岸防護計畫，本計畫整理。



資料來源：屏東縣一級海岸防護計畫(109 年 5 月 1)

圖十一 大鵬灣風景特定區現有海堤分布示意圖

七、藍綠生態資源

(一)藍帶資源

大鵬灣是臺灣最大單口囊狀潟湖，其潟湖地形景觀的形成，是因東港溪和林邊溪自上游挾帶泥沙入海後，經海潮季風的運送作用，在海灣外形成一道細長的沙礫地帶—「砂嘴」，將原本的海灣與外海隔開，只留下一道缺口。

為保有這臺灣大型天然潟湖，通過國家風景區評鑑，成為臺灣第四處國家級風景區，大鵬灣擺脫過去軍事用途、養蚵歷史，朝向觀光遊憩發展，但大鵬灣域水質長年受養蚵、箱網養殖影響，加上來自上游魚塢養殖池排放的廢水及家庭污水，使得灣內底泥淤積嚴重，水質狀況不佳。因此為改善此一現象及恢復當地原有濕地景觀，將廢養的魚塢，以基礎建設投資少、運行費用低、管理維護簡單方便，兼有調節微氣候、改善環境等諸多功能的「人工濕地」，作為廢污水處理基地，所處理的廢污水，以周遭養殖魚塢排放為主，故為國內少數鹹水的人工濕地，不同於國內外大型淡水型人工濕地，而於濕地環境中所栽植的水生植物，有效地改善當地原有的生態景觀，同時增加水生動植物的生活空間，豐富大鵬灣水域景觀，突顯綠色生態。

(二)綠帶資源

本特定區濕地植物種類以菊科、禾本科及豆科最多，植物分布趨勢可依環境型態不同而分為三大區，茲分述如下：

1. 海岸砂原植被區

此區植物多以匍匐性蔓生植物為主，依照受潮汐影響大小及土壤中水分與鹽分多寡，可再分為乾性及濕性兩種。乾性砂原植物帶受潮汐影響較小，水分較少，土壤常處乾燥狀態，植物分布以馬鞍藤數量最多，其他尚有紅毛草、咸豐草、濱刀豆及海埔姜等；濕性砂原植物帶則受潮汐影響較大，主要植物有雙花蟛蜞菊、裸花藜蓬、過江藤、蘆葦及濱水菜等。

2. 木麻黃防風林植被帶

位於西海岸，原本目的是用以防風及定砂，但因後來興建防波堤而遭破壞，目前僅有青洲濱海遊憩區尚有保留，邊緣亦有其他植物，作為綠化美觀之用，如榕樹及文珠蘭等。

3. 紅樹林植被帶

位於大鵬灣水道兩側及魚塢堤岸旁，呈帶狀分布，樹種以

海茄苳為主，其中雜有土沉香伴生。

(三)動物

本特定區內出現的鳥類約有 28 科 95 種，其中以鷺科與雁鴨科為主。若以棲地型態來分，主要可分為水域、泥灘與紅樹林，若以利用型態來分，則主要可分為：

1. 大鵬灣區

大鵬灣中以水域為主，為鳥種與數目最多的一區，每到冬季候鳥季節，小燕鷗、黑腹燕鷗、白翅黑燕鷗及小白鷺均會在本區聚集。

2. 魚塭區

魚塭區會定期排水曝池，此時魚塭底泥富含的有機物質將會吸引大量鳥類前來，其中以鷺科、鷸科及秧雞科為主，其中以小白鷺數量最多，而在蓄水養魚時期，則僅剩小白鷺、大白鷺與紅冠水雞較為常見。

貳、人口

一、人口成長

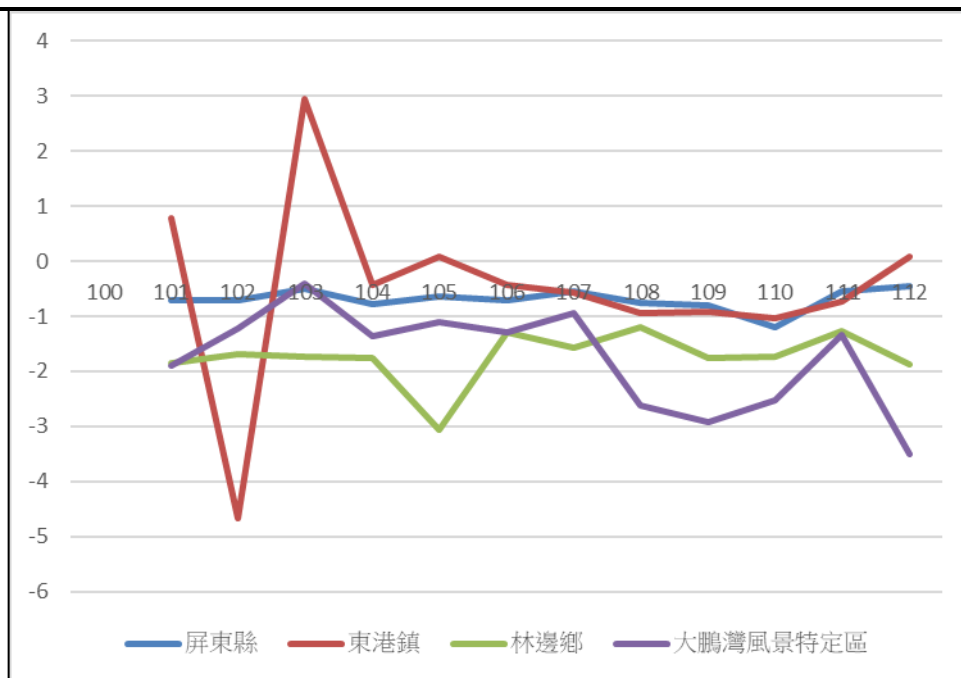
現行計畫人口 14,000 人，計畫區現況人口自民國 100 年之 2,281 人至民國 112 年之 1,842 人，總計共減少 372 人，屏東縣及計畫區所在之東港鎮及林邊鄉之人口亦逐年減少，人口變動統計表與趨勢圖，詳表六與圖十二。雖然現況人口逐年減少，然因憩區多未開發，而區段徵收與市地重劃範圍亦尚未辦理市地重劃開發，因此無法吸引人口進駐。

表六 屏東縣、東港鎮及大鵬灣風景特定區人口變動表

項目	屏東縣			東港鎮			林邊鄉			大鵬灣風景特定區 ^註		
民國 (年)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (‰)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (‰)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (‰)	人口數 (人)	增加數 (人)	成長率 (‰)
100	864,529	—	—	49,568	—	—	20,286	—	—	2,281	—	—
101	858,441	-6088	-7.1	49,185	-383	7.8	19,909	-377	-18.6	2,238	-43	-18.9
102	852,286	-6155	-7.2	46,882	-2303	-46.8	19,573	-336	-16.9	2,211	-27	-12.1
103	847,917	-4369	-5.1	48,262	1380	29.4	19,235	-338	-17.3	2,202	-9	-4.1
104	841,253	-6664	-7.9	48,058	-204	-4.2	18,896	-339	-17.6	2,172	-30	-13.6
105	835,792	-5461	-6.5	48,097	39	0.8	18,317	-579	-30.6	2,148	-24	-11.0
106	829,939	-5853	-7.0	47,886	-211	-4.4	18,080	-237	-12.9	2,120	-28	-13.0
107	825,406	-4533	-5.5	47,613	-273	-5.7	17,795	-285	-15.8	2,100	-20	-9.4
108	819,184	-6222	-7.5	47,161	-452	-9.5	17,583	-212	-11.9	2,045	-55	-26.2
109	812,658	-6526	-8.0	46,731	-430	-9.1	17,275	-308	-17.5	1,985	-60	-29.3
110	803,023	-9635	-11.9	46,246	-485	-10.4	16,976	-299	-17.3	1,935	-50	-25.2
111	798,703	-4320	-5.4	45,908	-338	-7.3	16,762	-214	-12.6	1,909	-26	-13.4
112	794,997	-3706	-0.46	45,946	38	0.08	16,449	-313	-1.87	1,842	-67.05	-3.51
平均	—	—	-7.0	—	—	-4.9	—	—	-17.3	—	—	-17.6

註：1. 大鵬灣風景特定區人口數=東港鎮(南平里)全里人口數+0.15×(林邊鄉崎峰村人口數)。

2. 資料來源：屏東縣政府民政處每月現住人口數及戶數。



圖十二 屏東縣、東港鎮、林邊鄉及大鵬灣風景特定區民國 100~112 年人口成長率趨勢圖

二、人口密度及分布

計畫區內人口分布主要集中於南平里，崎峰村只有少數人口居住於本特定區內，以南平路兩側住宅聚落較多，南平路南側至海岸堤防間亦有部分聚落分布，平均每戶居住樓地板面積為 37.43 平方公尺，居住密度為每公頃約 45 人。

三、人口組成

東港鎮青壯年人口比例由民國 104 年的 73.64% 降到民國 111 年底 71.21%，老年人口比例由民國 104 年的 11.83% 增加到 111 年的 16.87%，幼年人口比例由民國 104 年的 14.53% 降到 111 年的 11.92%；林邊鄉青壯年人口比例由民國 104 年的 84.99% 降到民國 111 年底 67.49%，老年人口比例由民國 104 年的 18.09% 增加到 111 年的 24.00%，幼年人口比例由民國 104 年的 9.9% 降到 111 年的 8.51%。(詳表七、表八)

扶養比可顯示依賴人口的多寡，用以衡量工作人口之扶養負擔，每百位工作年齡人口(15-64 歲)須扶養幼年(0-14 歲)及高齡(65

歲以上)，人口扶養率愈高表示每位有生產力的成年人所需扶養的無生產力年齡人口愈多，負擔也愈重；老化指數愈高，表示老年人口占比例愈高，人口老化現象也就愈明顯。

由年齡別人口統計數據可知，民國 112 年東港鎮扶養比為 41.32%，林邊鄉扶養比為 49.17%；以東港鎮為例，每百位工作年齡人口(15-64 歲)需扶養幼年 17 人(0-14 歲)及高齡 24 人(65 歲以上)的人口，顯示成年人所需扶養的無生產力年齡人口負擔很重。

表七 東港鎮歷年依年齡別人口統計彙整表

鄉鎮別	年度	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以上 (人)	合計 (人)	扶養比 (‰)
東港鎮	104	6,984	35,391	5,683	48,058	35.79
	105	6,772	35,240	6,085	48,097	36.48
	106	6,565	34,976	6,325	47,866	36.85
	107	6,356	34,563	6,694	47,613	37.76
	108	6,019	34,204	6,938	47,161	37.88
	109	5,796	33,676	7,259	46,731	38.77
	110	5,626	33,126	7,516	46,268	39.67
	111	5,470	32,692	7,746	45,908	40.43
	112	5,479	32,511	7,956	45,946	41.32
民國 112 年底 年齡層百分比(%)		11.92	70.76	17.32	100.00	-

表八 林邊鄉歷年依年齡別人口統計彙整表

鄉鎮別	年度	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以上 (人)	合計 (人)	扶養比 (%)
林邊鄉	104	1,871	13,606	3,419	18,896	38.88
	105	1,763	13,118	3,436	18,317	39.63
	106	1,704	12,853	3,523	18,080	40.67
	107	1,637	12,532	3,626	17,795	42.00

表八 林邊鄉歷年依年齡別人口統計彙整表(續)

鄉鎮別	年度	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以上 (人)	合計 (人)	扶養比 (‰)
林邊鄉	108	1,584	12,242	3,757	17,583	43.63
	109	1,511	11,918	3,846	17,275	44.95
	110	1,511	11,553	3,959	17,023	47.35
	111	1,427	11,312	4,023	16,762	48.18
	112	1,353	11,027	4,069	16,449	49.17
民國 112 年底 年齡層百分比(%)		8.23	67.04	24.74	100.00	-

資料來源：屏東縣政府東港戶政事務所。

四、人口預測

參考「屏東縣公共設施專案通盤檢討」有關各都市計畫區人口分派方式，以屏東縣於民國 125 年之計畫人口數為 821,000 人，依「屏東縣國土計畫規劃技術報告」所推估各鄉鎮市人口數占全縣總人口數比例，重新推計民國 125 年各行政區人口數後，考量各鄉鎮市之發展趨勢不完全一致，先計算各都計區民國 109 年現況人口數占所在鄉鎮市總人口數之比例，按「屏東縣國土計畫規劃技術報告」預測各鄉鎮市民國 125 年人口比例所重新推計之人口數，進行第一階段個別都市計畫區人口分派計算。第二階段則依各都計區交通、產業、重要設施等區位條件及都市階層計算加權值，配合民國 109 年至 125 年都計區人口成長率，計算各都計區預期增加人口數。依上述方法分派，東港鎮人口推計至 125 年人口數為 47946 人，東港都市計畫區人口數為 41625 人，本特定區人口數為 6883 人，詳表九。

惟考量本次通盤檢討結果將有助於遊憩區及南平整體開發地區的開發建設，同時也考量少子化及本特定區係以發展觀光產業為主，居住密度不宜過高，建議以比照東港都市計畫之居住密度每公頃 205 人計算，調整本計畫區之人口數為 9000 人。

五、旅遊人口

(一)旅遊人口現況

本風景特定區民國 110 年度之觀光總人數因受新冠肺炎疫情影響為 613,897 人，主要景點包括大鵬灣遊客中心的旅遊人

次有 108,516 人，青洲遊憩區有 122,938 人，濱灣公園有 246,026 人，跨海大橋有 26,620 人。而大鵬灣國際休閒特區自民國 98 年營運後至 103 年遊客數逐年增加，至 105 年後遊客數銳減，至 108 年因利用該場地舉辦燈會致使遊客數達到巔峰，但後續因 BOT 廠商解約，導致該休閒特區目前為歇業狀態。

現行計畫之旅遊人口為 380 萬人次，然而現況之旅遊人次除 108 年因舉辦燈會達到 1400 萬人次外，110 年又回到每年約 60 餘萬人次(詳表十)。

(二)旅遊人口預測

現行計畫旅遊人口分為三階段，第一階段為 95 年的 186 萬 4 千人次，第二階段為 105 年的 366 萬 8 千人次，第三階段為 110 年的 380 萬人次，然而現況之旅遊人次遠低於計畫旅遊人次。

依 98-110 年大鵬灣特定區內各旅遊景點統計資料(詳表十)推算未來旅遊人次，108 年之旅遊人次先扣除燈會主要景點大鵬灣國際休閒特區之旅遊人次後，再計算年平均成長率約為 15.66%，依此成長率推估至 125 年旅遊人次可達 569 萬人次。但若考量自 101 年新增濱灣公園及跨海大橋之旅遊人次，僅計算自 102 年至 110 年之年平均成長率為 7.54%，依此成長率推估至 125 年旅遊人次為 195 萬人次。惟考量遊一、遊二、遊三均正辦理 BOT 招商作業中，將引進旅遊人次，取其平均數為 382 萬人次，則現行計畫之 380 萬人次尚屬合理。

表九 屏東縣各都市計畫區民國 125 年目標年人口調整建議一覽表

生活圈	都市計畫區	都計區 現行計 畫人口	所在鄉 鎮轄區 109 年 現況人 口(A)	都計區 109 年 現況人 口(B)	109 年都 計區現 況人口 占所在 鄉鎮轄 區總人 口比例 %(C)=B/A	所在鄉 鎮轄區 125 年 預測人 口(參 考自屏 東國土 計畫) (D)	分派 人口 (E)= D*C	核 心 都 市 權 重 (F)	重 大 建 設 權 重 (G)	核 心 與 重 大 建 設 權 重 加 總 (H)= (F+G)/2	權 重 總 值*都 市計畫 區 125 年相較 109 年 人口成 長率 (I)=H*4.44%	增 加 數 (J)=D*I	推 估 人 口 (K)=E+J
屏東	屏東都市計畫區	230,000	200,594	152,241	75.90%	196,522	149,151	1.67	1.38	1.525	0.067710	13,307	162,457
	萬丹都市計畫區	19,000	50,126	15,099	30.12%	50,245	15,135	1	0.88	0.940	0.041736	2,097	17,232
	長治都市計畫區	13,000	26,523	10,477	39.50%	29,089	11,490	1	1.13	1.065	0.047286	1,375	12,866
	麟洛都市計畫區	14,200	10,770	5,509	51.15%	11,412	5,837	0.67	1.38	1.025	0.045510	519	6,357
	九如都市計畫區	12,000	21,962	8,848	40.29%	22,249	8,964	0.67	0.88	0.775	0.034410	766	9,729
	里港都市計畫區	13,000	25,707	10,628	41.34%	33,086	13,679	1	0.88	0.940	0.041736	1,381	15,060
	鹽埔都市計畫區	8,500	24,999	6,721	26.89%	26,190	7,041	0.67	0.63	0.650	0.028860	756	7,797
	高樹都市計畫區	6,500	23,775	4,082	17.17%	21,592	3,707	0.33	0.75	0.540	0.023976	518	4,225
	內埔龍泉地區	13,000	53,330	6,638	12.45%	52,544	6,540	0.67	0.75	0.710	0.031524	1,656	8,197
	內埔豐田地區	7,000		5,255	9.85%		5,178	0.67	1.25	0.960	0.042624	2,240	7,417
	內埔都市計畫區	18,000		14,968	28.07%		14,747	1	0.88	0.940	0.041736	2,193	16,940
潮州	潮州都市計畫區	46,000	53,842	34,355	63.81%	57,142	36,460	1.33	1.13	1.230	0.054612	3,121	39,581
	萬巒都市計畫區	8,000	20,189	4,121	20.41%	18,062	3,687	0.33	0.88	0.605	0.026862	485	4,172
	竹田都市計畫區	3,000	16,615	1,607	9.67%	16,995	1,644	0.33	1	0.665	0.029526	502	2,146
	新埤都市計畫區	4,000	9,561	2,150	22.49%	8,456	1,902	0.33	0.75	0.540	0.023976	203	2,104
	坎頂都市計畫區	4,000	15,378	3,024	19.66%	15,189	2,987	0.33	1	0.665	0.029526	448	3,435
東港	東港都市計畫區	50,000	46,731	38,153	81.64%	47,946	39,145	1.33	1	1.165	0.051726	2,480	41,625
	大鵬灣風景特定區	14,000		4,499	9.63%		4,616	1	1.13	1.065	0.047286	2,267	6,883
	新園都市計畫區	4,000	33,939	2,846	8.39%	31,526	2,644	0.33	0.75	0.540	0.023976	756	3,400
	新園鄉烏龍地區	12,000		7,007	20.65%		6,509	0.33	0.75	0.540	0.023976	756	7,265
	新園鄉鹽埔漁港特定區	18,000		7,357	21.68%		6,834	0.67	0.75	0.710	0.031524	994	7,828
	林邊都市計畫區	14,000	17,275	9,481	54.88%	13,547	7,435	0.67	1.13	0.900	0.039960	541	7,976
	南州都市計畫區	14,000	10,364	7,881	76.04%	8,621	6,555	1	0.88	0.940	0.041736	360	6,915
	佳冬都市計畫區	12,000	18,620	9,597	51.54%	16,995	8,759	1	0.75	0.875	0.038850	660	9,420
	枋寮都市計畫區	22,000	23,680	10,685	45.12%	22,003	9,928	1	0.63	0.815	0.036186	796	10,724
	枋寮水底寮地區	11,500		6,113	25.82%		5,680	0.67	0.75	0.710	0.031524	694	6,374
	琉球風景特定區	29,900	12,121	12,121	100.00%	14,121	14,121	1	0.63	0.815	0.036186	511	14,632
恆春	恆春都市計畫區	25,000	30,414	13,667	44.94%	34,236	15,384	1	0.88	0.940	0.041736	1,429	16,813
	車城都市計畫區	7,000	8,278	2,867	34.63%	6,486	2,246	0.33	0.63	0.480	0.021312	138	2,385
	滿州都市計畫區	4,000	7,471	1,610	21.55%	6,979	1,504	0.33	0.63	0.480	0.021312	149	1,653
合 計		656,600	762,264	419,607			419,510					44,098	463,608
備註： 1.所在鄉鎮轄區 125 年預測人口(D)=屏東縣 125 年計畫人口(821,000)*屏東縣國土計畫技術報告分派各鄉鎮市 125 年人口比例。屏東都市計畫因涵蓋長治鄉香楊村故所在轄區人口增加該村 125 年預測人口。 2.大鵬灣風景特定區為部訂計畫，非屬屏東縣公設專通檢討範圍，惟為配合全縣都市計畫區人口預測，一併納入本次人口推估。 3.都市核心權重及重大建設權重引用「屏東縣公共設施用地專案通盤檢討」生活圈整體規劃報告書(106/08)。 4.都市計畫區 125 年相較 109 年人口成長率參考 93 年至 109 年都市計畫區人口成長率(4.44%)。													

資料來源：屏東縣公共設施專案通盤檢討

表十 大鵬灣風景特定區歷年旅遊人次一覽表

年 別	青洲遊 憩區 (人次)	大鵬灣國際 休閒特區 (人次)	大鵬灣遊 客中心 (人次)	濱灣公 園 (人次)	跨海大 橋 (人次)	鵬琉 線 (人 次)	潮口平 台 (人次)	落日灣 (人次)	總計 (人次)
98	7,836	95,776	141,754	0	0	-	-	-	245,366
99	0	38,526	78,217	0	0	-	-	-	116,743
100	178,877	91,035	0	0	0	-	-	-	269,912
101	151,351	115,537	114,388	0	0	-	-	-	381,276
102	70,748	112,114	133,785	9,407	150,738	-	-	-	476,792
103	69,090	145,228	94,501	63,754	262,838	-	-	-	635,411
104	84,711	141,091	120,302	120,005	80,535	-	-	-	546,644
105	67,819	87,380	112,140	112,900	61,653	-	-	-	441,892
106	61,414	67,448	128,672	90,696	75,911	-	-	-	424,141
107	49,009	82,846	111,298	83,493	48,780	-	-	-	375,426
108	38,740	13,558,002	294,144	109,150	32,580	5,712	-	-	14,038,328
109	52,424	0	255,166	262,936	34,325	1,748	42,148	8,605	657,352
110	122,938	0	108,516	246,026	26,620	2,509	85,743	21,545	613,897

資料來源：交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處。

參、產業經濟

依據民國 95 年度工商及服務業普查與民國 104 年度農林漁牧業普查之產業人口統計資料(詳表十一)，東港鎮產業人口以三級產業為主，一級產業次之，二級產業居末；林邊鄉為典型農漁村聚落，以一級產業為主，三級產業次之，二級產業居末。

表十一 東港鎮、林邊鄉民國 109 年產業結構綜理表

鄉鎮別	項目		場所單位數 (家)	百分比 (%)	從業員工數 (人)	百分比 (%)
東港鎮	一級產業	農 牧 林	1,418	26.62	4,790	17.77
		漁 業	978	18.36	12,011	44.55
	二 級 產 業		274	5.14	1,328	4.93
	三 級 產 業		2,657	49.88	8,829	32.75
	合 計		5,327	100.00	26,958	100.00
林邊鄉	一級產業	農 林 牧	1,350	56.51	4,540	62.50
		漁 業	325	13.60	1,225	16.86
	二 級 產 業		71	2.97	198	2.73
	三 級 產 業		643	26.92	1,301	17.91
	合 計		2,389	100.00	7,264	100.00

資料來源：民國 105 年度工商及服務業普查、民國 104 年度農林漁牧業普查、民國 109 年度屏東縣統計要覽

肆、土地使用與公共設施

一、土地使用現況

大鵬灣風景特定區在土地使用上，中間為灣域遊憩區，本特定區四周為遊憩區，住宅區、商業區集中在本特定區南側，各土地使用分區使用現況詳表十二、表十三及圖十五。

(一)住宅區

現行計畫面積 37.31 公頃，除既有新興及南興漁村社區外，大多尚未發展使用，實際使用面積 12.02 公頃，以 2 至 4 層樓之透天住宅為主，分布於屏 128 道路兩側，開闢率為 32.22%，詳圖十三及圖十四。

(二)商業區

現行計畫面積 7.22 公頃，已發展使用面積約 0.12 公頃，開闢率為 1.66%；零星分布於本特定區內，主要以小吃店、早餐店及雜貨店為主。

(三)遊憩區

現行計畫劃設 8 處遊憩區，面積合計 527.11 公頃，使用面積為 84.50 公頃，開闢率 16.03%。僅遊一完成 BOT、遊三完成 OT，餘尚未開闢使用。依通盤檢討辦法規定，應按實際需要檢討。因遊憩係為因應區內地主能依自然資源特性、市場需求及財務考量引進合宜之遊憩活動。

(四)遊艇港區

現行計畫面積 39.70 公頃，已開闢使用。

(五)灣域遊憩區

現行計畫面積 368.60 公頃，已開闢，為本特定區特有之內灣、沙洲、沙灘等潟湖景觀，民國 111 年辦理個案變更部分鄰公十一之灣域遊憩區為旅遊服務設施用地。

(六)海域遊憩區

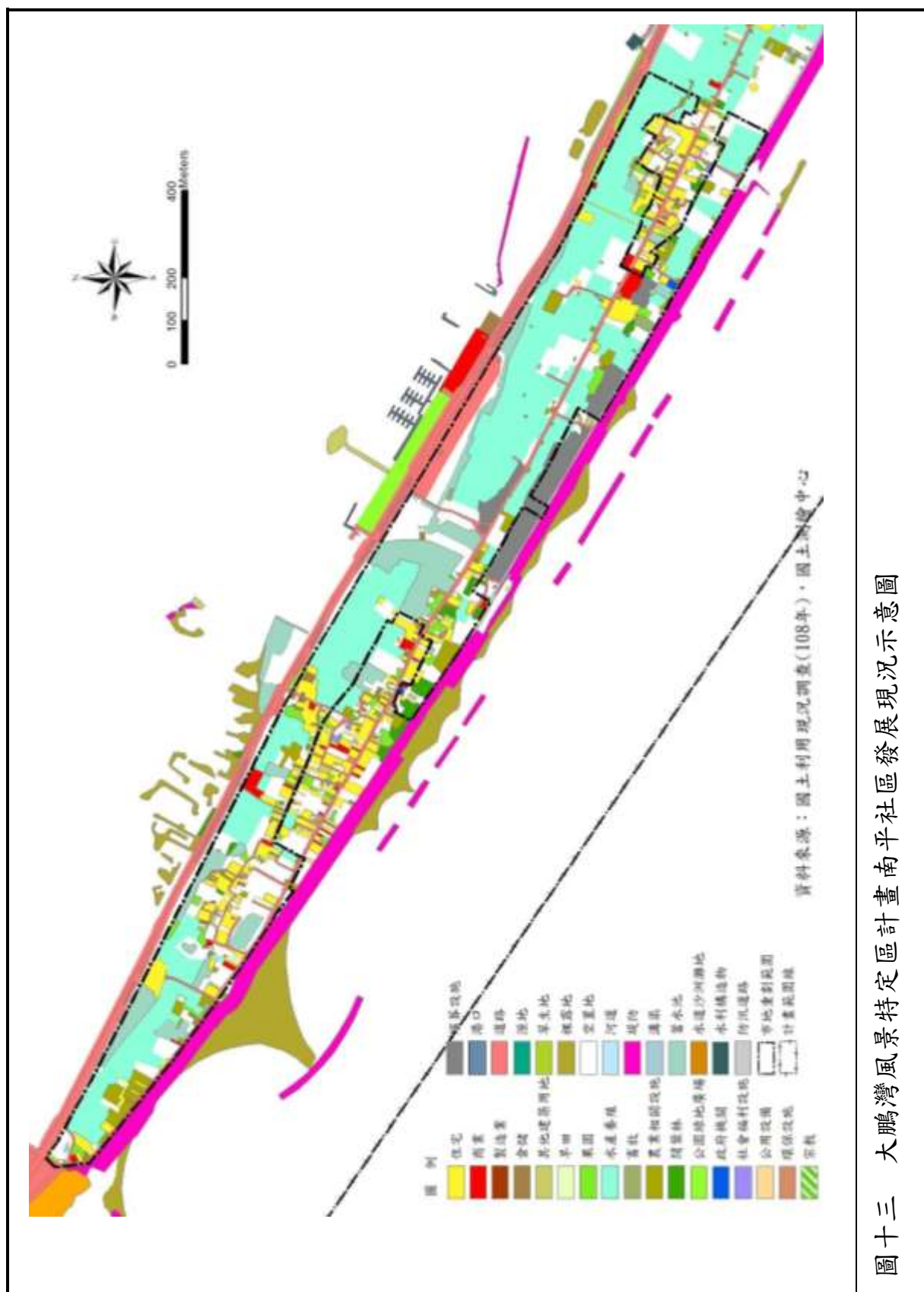
現行計畫面積 242.48 公頃，尚未開闢使用。

(七)加油站專用區

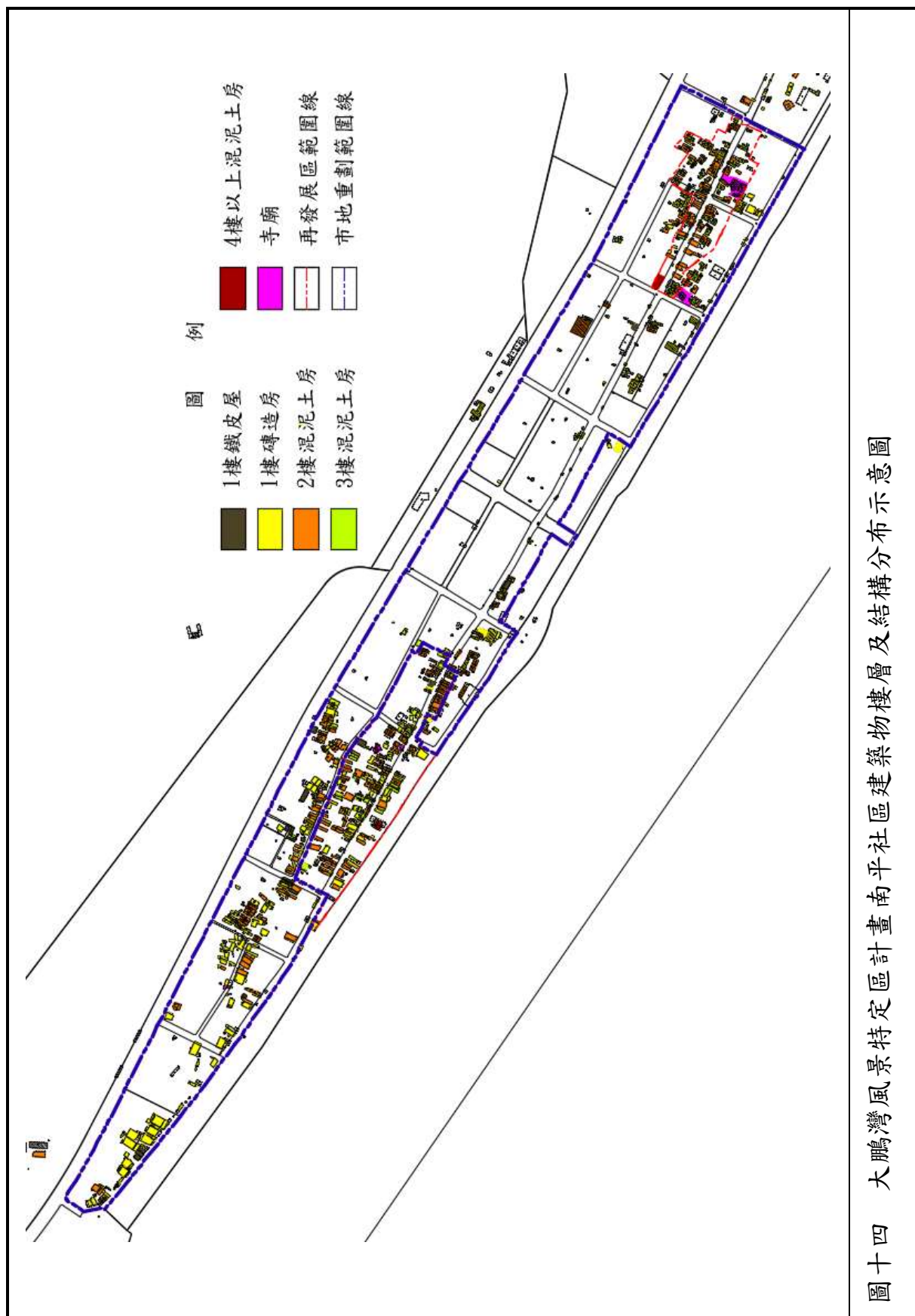
加油站專用區現行計畫面積 0.19 公頃，已完全開闢使用。

(八)電信專用區

電信專用區現行計畫面積 0.20 公頃，尚未開闢使用。



圖十三 大鵬灣風景特定區計畫南平社區發展現況示意圖



表十二 大鵬灣風景特定區土地使用分區使用現況調查表

使用分區	使用現況及照片		
住宅區	主要位於南平里與崎峰村，以3層樓以下之透天住宅為主，除居住社區使用及幾間宮廟外，現況有2間民宿，其餘多為養殖魚塭使用。		
商業區	未開闢，僅有少部分居住使用，臨環灣道路部分，經大鵬灣國家風景區管理處開闢為停車場使用，其餘多為養殖魚塭使用，也有部分尚未遷葬之墳墓。		

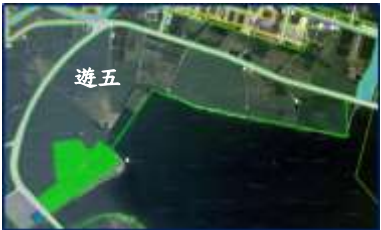
表十二 大鵬灣風景特定區土地使用分區使用現況調查表(續二)

使用分區		使用現況及照片		
遊憩區	遊一	93 年以 BOT 方式開發為國際賽車場及國際觀光旅館使用，於 109 年 4 月間經仲裁確認終止 BOT 契約，鵬管處刻正辦理後續資產移產事宜，關於資產收回後即可整理供遊客使用，並進行後續招商事宜。		
	遊二	尚未開闢，現況約 2/3 為空地，南側 1/3 為水域。		

表十二 大鵬灣風景特定區土地使用分區使用現況調查表（續三）

使用分區	使用現況及照片		
遊憩區	尚未開闢，環灣道路以北之區域近潮口一帶及近旅遊服務設施用地處為空地，中間地帶仍為水域。環灣道路以南之「青洲濱海遊憩區」，經鵬管處於109年6月收回後，目前已規劃為公共空間供遊客使用。		
	尚未有業者申請開發，現況為魚塭或水塘；臨東計區一處嘉蓮濕地公園。		

表十二 大鵬灣風景特定區土地使用分區使用現況調查表(續四)

使用分區		使用現況及照片		
遊憩區	遊五	尚未有業者申請開發，現況多為養殖池及空地。		
	遊六	尚未有業者申請開發，現況多為養殖池及空地。		
	遊七	尚未有業者申請開發，現況多為養殖池；公六公台17側臨省道有建築，其中部分為廢棄建築，其餘為居住使用。		

表十二 大鵬灣風景特定區土地使用分區使用現況調查表(續五)

使用分區		使用現況及照片		
遊憩區	遊八	尚未有業者申請開發，現況多為養殖水塢、空地；南側近崎峰社區有零星幾戶住宅。		
	遊艇港區	已開闢，為 BOT 開發，於 109 年 4 月間經仲裁確認終止 BOT 契約，鵬管處正辦理後續資產移交事宜，收可回後即整理公共空間供遊客使用，並進行招商事宜。		

表十二 大鵬灣風景特定區土地使用分區使用現況調查表(續完)

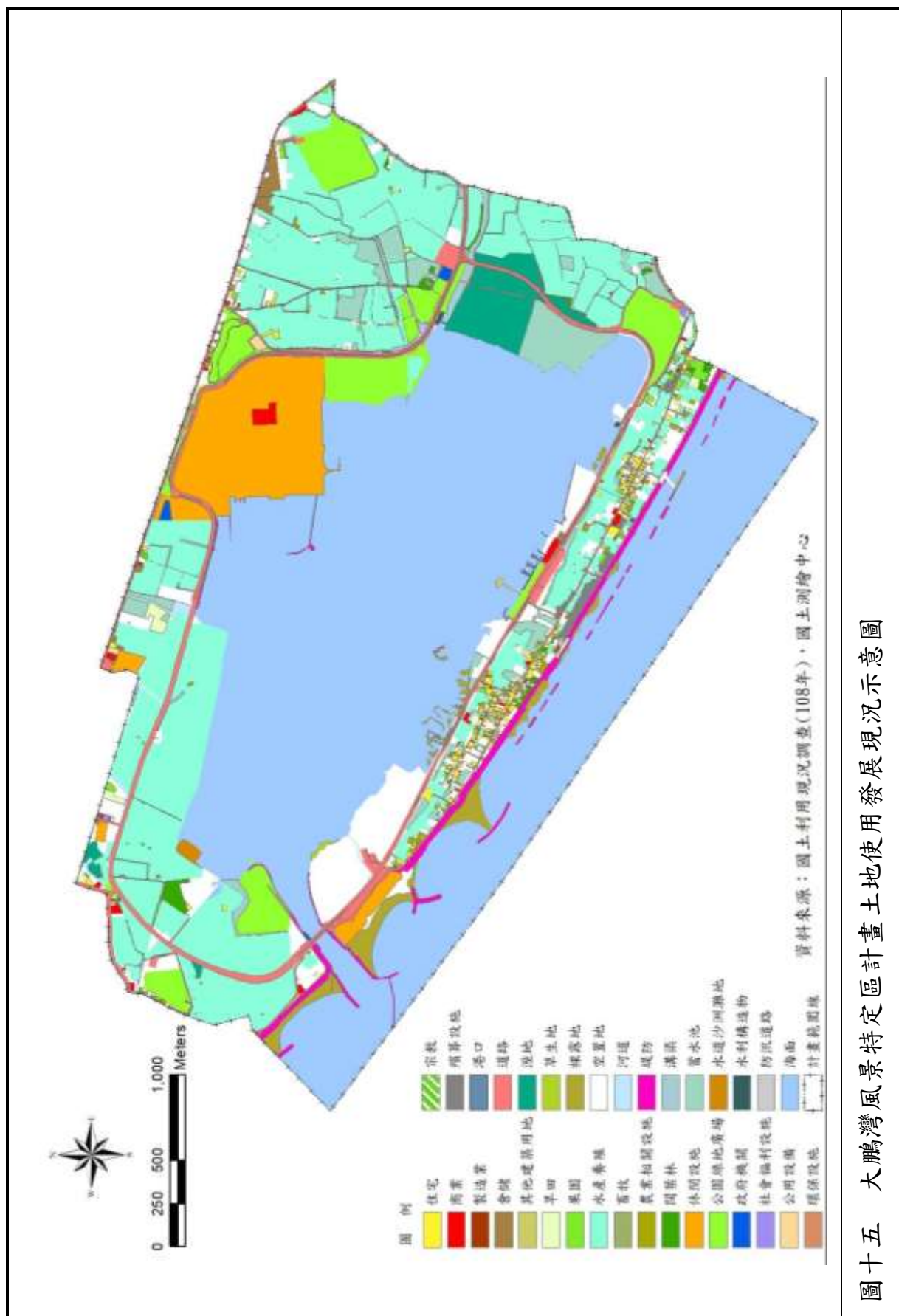
使用分區	使用現況及照片		
灣域 遊憩區	已開闢，由大鵬灣國家風景區管理處經營管理。		
加油站 專用區	位於計畫區北側臨台17線省道，中國石油公司已設置加油站使用。		
電信用 專用區	位於計畫區公園側臨東環路，尚未使用。		

表十三 現行大鵬灣風景特定區計畫土地使用現況面積表

項目		現行計畫 面積(公頃)	使用面積	開闢率(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	37.31	12.02	32.22
	商 業 區	7.22	0.12	1.66
	遊 憩 區	527.11	84.50	16.03
	遊 艇 港 區	39.70	—	—
	灣 域 遊 憩 區	368.60	368.60	100.00
	海 域 遊 憩 區	242.48	—	—
	加 油 站 專 用 區	0.19	0.19	100.00
	電 信 專 用 區	0.20	0.00	0.00
	小 計	1,222.81	465.43	38.06
公共 設施 用地	機 關 用 地	4.82	4.34	90.04
	學 校 用 地	5.42	0.00	0.00
	公 園 用 地	77.94	57.66	73.98
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.51	0.00	0.00
	綠 地	0.11	0.00	0.00
	水域運動服務中心用地	4.00	0.00	0.00
	旅遊服務設施用地	8.11	8.11	100.00
	停 車 場 用 地	4.28	1.68	39.25
	廣 場 用 地	1.26	0.77	61.11
	人 行 廣 場 用 地	1.39	0.18	12.95
	變 電 所 用 地	0.55	0.55	100.00
	污 水 處 理 廠 用 地	5.13	3.13	61.01
	水 利 用 地	3.70	3.70	100.00
	抽 水 站 用 地	0.40	0.40	100.00
	道 路 用 地	60.44	39.03	64.58
	河 道 用 地	8.11	8.11	100.00
	河道用地兼作道路使用	0.16	0.16	100.00
	道路用地(兼供水利設施使用)	0.00 (0.0008)	0.00 (0.0008)	100.00
	小 計	187.33	127.82	68.23
合 計 (陸 域 面 積)		759.36	215.73	28.41
合 計 (計 畫 總 面 積)		1,410.14	—	—

註1：調查日期為民國109年9月

2：陸域面積不包含遊艇港區、灣域遊憩區及海域遊憩區之面積。



圖十五 大鵬灣風景特定位區計畫土地使用發展現況示意圖

二、公共設施用地現況

本特定區內公共設施，除機一(大鵬灣國家風景區管理處)、機四(大鵬灣派出所)、生態濕地公園、抽水站、變電所及 1 處污水處理廠已開闢使用外，學校、公園、綠地、水域運動服務中心、停車場及廣場等皆尚未開闢或部分開闢，詳表十四、表十五及圖十五。

(一)機關用地

現行計畫劃設機關用地 4 處，機一供大鵬灣國家風景區管理處及遊客服務中心使用、機二供海岸巡防署大鵬灣安檢所使用、機三供作鄰里性活動中心使用、機四供警政單位使用，面積合計 4.82 公頃，使用率為 90.04%。機一、機四現況已開闢，機二、機三用地現況尚未開闢。

(二)國小用地

現行計畫為因應未來國小學童就學需要，於灣域南岸既有社區內配設國小用地 1 處，面積 2.92 公頃，現況尚未開闢。

(三)國中用地

現行計畫為因應未來國中學童就學需要，於本特定區南側既有社區內劃設國中用地 1 處，面積 2.50 公頃，現況尚未開闢。

(四)公園用地

現行計畫劃設公園用地 10 處，面積合計 77.94 公頃。其中公二除私有土地尚未徵收外，公六~公十現況已開闢完成，其餘尚未開闢。

(五)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫於住宅鄰里單元中劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處，面積合計 1.51 公頃，現況均未開闢。

(六)綠地

現行計畫劃設綠地 1 處，位於公六東側，可設置人行步道並植栽美化，面積計 0.11 公頃，現況尚未開闢。

(七)水域運動服務中心用地

現行計畫劃設水域運動服務中心用地 1 處，位於旅遊服務設施用地東側，面積 4.00 公頃，尚未開闢使用。

(八)旅遊服務設施用地

現行計畫劃設旅遊服務設施用地 1 處，面積 8.11 公頃，係於民國 111 年由公十一公園用地與部分灣域遊憩區採個案變

更方式新劃設之公共設施,已開闢使用。

(九)停車場用地

現行計畫劃設停車場用地 3 處，面積合計 4.28 公頃，停一與停三已部分開闢，使用率為 39.25%。

(十)廣場用地

現行計畫於灣域南岸商業區旁及公六東側劃設廣場用地共 3 處，可塑造商業區入口景觀特色、提供社區開放空間及自行車無縫旅遊系統之入口廣場，面積合計 1.26 公頃。現況廣一及廣二已部分開闢為停車場使用。

(十一)人行廣場用地

現行計畫劃設人行廣場用地 1 處，作為連貫商業區前後地區活動之用，面積計 1.39 公頃，現況臨環灣道路部分開闢作為停車場使用，其餘尚未開闢。

(十二)變電所用地

現行計畫為因應未來本特定區之用電需求，劃設變電所用地 1 處，面積 0.55 公頃，現況已開闢使用。

(十三)污水處理廠用地

現行計畫劃設污水處理廠用地 2 處，面積合計 5.13 公頃，現況未開闢。污一係配合東港污水下水道系統需要劃設，面積 3.13 公頃目前正施工闢建中；污二為專供本特定區污水處理需要劃設，面積 2.00 公頃，現況已闢建為公園。

(十四)水利用地

現行計畫劃設水利用地 1 處，面積 3.70 公頃，位於遊一南側供公共抽水蓄水池使用，現況已開闢。

(十五)抽水站用地

為因應林邊排水幹線防洪需求，劃設抽水站用地 2 處，面積 0.40 公頃，供設置防洪抽水站，以改善林邊地區淹水情形及協助崎峰人工生態濕地淨化後之水引導排入大鵬灣灣域水域，以解決該地區之排水問題，現況已開闢使用。

(十六)道路用地

本特定區共劃設道路用地面積合計 60.44 公頃，已開闢面積為 39.03 公頃，開闢率為 64.58%。

(十七)河道用地

配合牛埔溪排水改善工程及易淹水地區之整體區域排水系

統整治與改善，劃設河道用地 5 處，面積 8.11 公頃，現況已開闢。

(十八)河道用地兼作道路使用

現行計畫劃設河道用地兼作道路使用 1 處，面積 0.16 公頃，現況已開闢。

(十九)道路用地(兼供水利設施使用)

劃設道路用地(兼供水利設施使用)1 處，面積 0.0008 公頃，已開闢使用。

表十四 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢)公共設施用地檢討綜理表

項目		計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口 14,000	
						需要面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)
機關用地	機 一	4.04	4.04	100.00	按實際需要檢討之	—	—
	機 二	0.33	0.00	0.00		—	—
	機 三	0.15	0.00	0.00		—	—
	機 四	0.30	0.30	100.00		—	—
	小 計	4.82	4.34	90.04		—	—
學校用地	國 中	2.50	0.00	0.00	依據計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地需求	2.50	0.00
	國 小	2.92	0.00	0.00		2.00	+0.90
	小 計	5.42	0.00	0.00			
公園用地	公 一	14.29	0.00	0.00	1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃 2. 社區公園每一計畫處所最少設置一處	3.00	+75.60
	公 二	10.73	10.19	94.97			
	公 三	3.13	0.00	0.00			
	公 四	1.11	0.00	0.00			
	公 五	1.21	0.00	0.00			
	公 六	7.41	7.41	100.00			
	公 七	13.16	13.16	100.00			
	公 八	8.53	8.53	100.00			
	公 九	8.87	8.87	100.00			
	公 十	9.50	9.50	100.00			
	小 計	77.94	57.66	73.98			

表十四 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢)公共設施用地檢討綜理表(續二)

項目		計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口 14,000	
						需要面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)
鄰里公園兼兒童樂場用地	公兒一	1.06	0.00	0.00	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則	-	-
	公兒二	0.45	0.00	0.00			
	小計	1.51	0.00	0.00			
綠地		0.11	0.00	0.00	按實際需要檢討之。	-	-
水域運動服務中心用地		4.00	0.00	0.00	按實際需要檢討之。	-	-
旅遊服務設施用地		8.11	8.11	100.00	按實際需要檢討之。		
停車場用地	停一	2.32	1.47	63.36	1. 不得低於本特定區內車輛預估數 20%之停車需求；超過一萬至十萬人口者，以不低於商業面積之 10%為準。 2. 遊憩區內停車空間應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求。	2.54 6.13	+1.74 -1.85
	停二	0.62	0.00	0.00			
	停三	1.34	0.21	15.67			
	小計	4.28	1.68	39.25			
廣場用地	廣一	0.59	0.42	71.19	按實際需要檢討之。	-	-
	廣二	0.58	0.35	60.34			
	廣三	0.09	0.00	0.00			
	小計	1.26	0.77	61.11			
人行廣場用地		1.39	0.18	12.95	按實際需要檢討之。	-	-
變電所用地		0.55	0.55	100.00	按實際需要檢討之。	-	-
污水處理廠用地	污一	3.13	3.13	100.00	按實際需要檢討之。	-	-
	污二	2.00	0.00	0.00			
	小計	5.13	3.13	61.01			

表十四 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢)公共設施用地檢討綜
理表(續完)

項目		計畫 面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口 14,000	
						需要面積 (公頃)	超過或 不足面 積 (公頃)
水 利 用 地		3.70	3.70	100.00	按實際需要檢討之。	—	—
抽水 站用 地	抽 一	0.15	0.15	100.00	按實際需要檢討之。	—	—
	抽 二	0.25	0.25	100.00			
	小 計	0.40	0.40	100.00			
河道 用地	河 一	0.51	0.51	100.00	按實際需要檢討之。	—	—
	河 二	2.86	2.86	100.00			
	河 三	0.49	0.49	100.00			
	河 四	2.40	2.40	100.00			
	河 五	1.85	1.85	100.00			
	小 計	8.11	8.11	100.00			
河道用地兼作 道 路 使 用		0.16	0.16	100.00	按實際需要檢討之。	—	—
道路用地(兼 供水利設施使 用)		0.0008	0.00	0.00	按實際需要檢討之。	—	—
道 路 用 地		60.44	39.03	64.58	按交通量及道路設計標準檢討之。	—	—

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表

使用分區		使用現況及照片		
機關用地	機一	臨台 17 線省道，已開闢，為鵬管處辦公及遊客服務中心使用。		 
	機二	位於污一污水處理廠東北側，臨潟湖潮口位置，未開闢，現況由屏東縣政府向教育部租借作為污一工程之材料堆置場使用，待工程完工後將填平交還教育部		

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續二)

使用分區		使用現況及照片		
機關用地	機三	位於南平社區市地重劃範圍內，兒二東側，未開闢，現況有棟平房及養殖魚塭。		
	機四	位於公八東側，已開闢，為大鵬灣派出所，面積 0.30 公頃。		
國小用地		位於計畫區南側北臨環灣道路，未開闢，現況作為魚塭養殖使用。		

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續三)

使用分區		使用現況及照片		
國中用地		位於計畫區南側北臨環灣道路，未開闢。現況用地南側緊鄰堤防為屏128鄉道，其餘為空地及養殖魚塭使用。		 
公園用地	公一	位於計畫區西側，南臨海域遊憩區，以堤防與屏128鄉道及南平社區相鄰，現況為堤防及沙灘空地及南平腳踏車觀景台等。		 

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續四)

使用分區		使用現況及照片		
公園用地	公二	位於潟湖潮口西側，現況為紅樹林濕地公園。		
	公三	位於青洲遊憩區東北側，面積3.13公頃，北臨環灣道路，未開闢。現況用地南側緊鄰堤防為屏128鄉道，臨鄉道有建物作為住宅或工寮使用，其餘為魚塭養殖使用。		 
	公四	位於南平社區內，二處用地以人行廣場隔開，面積分別為1.11與1.21公頃，南臨塗家厝海堤，未開闢。現況為荒草地，並有多座墳墓尚未遷移。		
	公五			

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續五)

使用分區		使用現況及照片		
公園用地	公六	位於遊七遊憩區西北側，臨環灣道路與遊一遊憩區相對，為大潭濕地公園，晴天可當處理型人工濕地，雨季當滯洪池。		
	公七	位於遊七遊憩區東側，臨台 17 線省道，為鵬村農場濕地公園。		
	公八	位於遊七遊憩區西南側，臨環灣道路，為右岸濕地公園。		

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續六)

使用分區		使用現況及照片		
公園用地	公九	中間以環灣道路隔開，分別位於遊二遊憩區東側與遊八遊憩區西側，為林邊大排左岸人工濕地公園。		 
	公十	位於遊八遊憩區東南側與遊八遊憩區西側，西臨環灣道路，為崎峰濕地公園，晴天可當處理型人工濕地，雨季當滯洪池，並可連通左岸濕地。		

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續七)

使用分區		使用現況及照片		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	位於南平社區內停二停車場東側，臨塗家厝海堤，未開闢，現況為魚塭養殖、荒地及未遷葬墳墓。		
	公兒二	位於南平社區內機三用地西側，北臨環灣道路，未開闢，現況為魚塭養殖使用。		
綠地		位於公六公園東側，面積 0.1 未開闢，現況作為魚塭養殖使用。		

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續八)

使用分區	使用現況及照片		
水域運動服務中心用地	位於旅遊服務設施用地東側，未開闢，現況為荒地，鵬管處正辦理遊艇帆船基地興建委託設計規劃中。		
旅遊服務設施用地	位於灣域遊憩區南側，南臨環灣道路，現況為濱灣碼頭及帆船基地。為往小琉球及遊瀉湖之遊艇搭船處；帆船基地提供風帆船、立槳及獨木舟等水上運動器材租借及教學。		

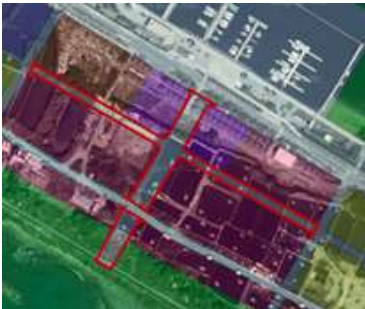
表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續九)

使用分區		使用現況及照片		
停車場用地	停一	位於國道三號進入大鵬灣風景區的入口處，遊七遊憩區南側，屬於BOT開發計畫的一部分，但未全部開發，使用面積僅約 1.47 公頃，其餘用地仍為空地。		
	停二	位於南平社區南側，公五與公兒用地中間，未開闢，現況為魚塭養殖、荒地及未遷葬墳墓。		
	停三	位於旅遊服務設施用地南側，臨環灣道路，既有道路東側與廣場用地相鄰部分已開闢，使用面積僅約 0.21 公頃，其餘用地仍為空地堆放雜物、魚塭養殖及分布紅樹林之水道。		

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續十)

使用分區		使用現況及照片		
廣場用地	廣一	位於旅遊服務設施用地南側，臨環灣道路，北側與停三相鄰部分闢建為停車場使用，用地南側仍有部分未開闢，使用面積僅約 0.42 公頃，其餘用地為荒地及分布紅樹林之水道。		
	廣二	位於旅遊服務設施用地南側，臨環灣道路，與廣一用地以人行廣場隔開，北側闢建為停車場使用用地南側未開闢，使用面積僅約 0.35 公頃，其餘用地為荒地、養殖魚塢及分布紅樹林之水道。		

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續十一)

使用分區		使用現況及照片		
廣場用地	廣三	位於公六東北側，臨台17省道，未開闢，現況地上有廢棄建築、住家與既有道路。		
	人行廣場用地	位於旅遊服務設施用地南側，臨環灣道路，連結廣一、廣二及公四、公五中間，可通往塗家厝海堤，面積 1.39 公頃，尚未開闢，但與廣一、廣二相臨部分已闢建為停車場使用，其餘用地多為荒地、未遷移墳墓及魚塭養殖使用。		  

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續十二)

使用分區		使用現況及照片	
變電所用地		位於公六西南側，臨環灣道路，已開闢。	 
污水處理廠用地	污一	位於灣域潮口西側，北鄰環灣道路南鄰嘉蓮里海堤，係配合東港污水下水道系統而劃設，目前由屏東縣政府發包興建中。	 
	污二	位於公十公園用地北側，西臨環灣道路。大鵬灣國家風景區管理處於民國 99 年 9 月將部分遊八遊憩區變更為具有提供區內污水處理、水質淨化功能之濕地公園，並將污二污水場用地一併納入。	 

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續十三)

使用分區		使用現況及照片		
水利用地		位於遊一南側，東臨環灣道路，已開闢供公共抽水蓄水池使用，鵬管處於臨灣域側設置有觀景台可欣賞日落美景。		
抽水站用地	抽一	位於河四北側，隔環灣道路與公八相對，屏東縣政府已開闢。		
	抽二	位於遊二南側，南臨環灣道路，屏東縣政府已開闢。		
河道用地	河一	位於計畫區西北側遊六遊憩區內，已開闢，為牛埔溪排水路。		

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續十四)

使用分區		使用現況及照片		
河道用地	河二	位於計畫區北側遊六遊憩區內，北臨台 17 線省道南臨環灣道路，已開闢，為牛埔溪疏洪道。		
	河三	位於計畫區遊八遊憩區內左岸濕地北側，已開闢，為林邊排水幹線之一		
	河四	位於水利用地東側，北臨台 17 線省道南臨環灣道路，已開闢，為林邊排水幹線灣域出口。		
	河五	位於遊七遊憩區東側臨計畫邊界，已開闢，為南埔埤排水幹支線。		

表十五 大鵬灣風景特定區公共設施用地使用現況調查表(續十五)

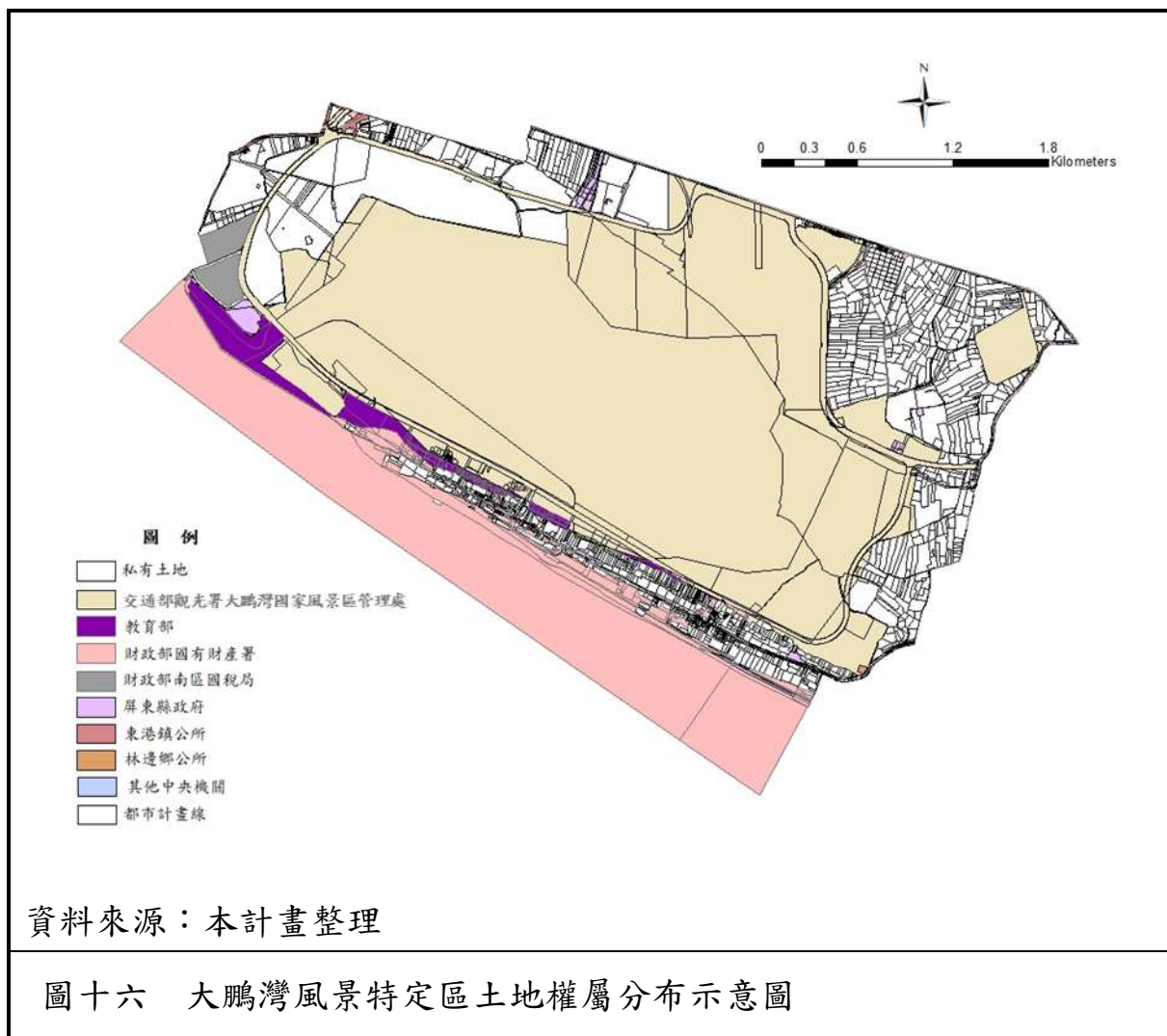
使用分區	使用現況及照片		
河道用地兼供道路使用	位於河一西側，五號道路上，部分開闢為道路，部分為河道使用。		
道路用地兼供水利設施使用	位於河三西側之環灣道路上，現況為道路。		

伍、土地權屬分析

本特定區之土地權屬多為公有土地，約 1,054.85 公頃，佔總面積 74.80%，多分布於遊一至遊三、灣域遊憩區及海域遊憩區；私有土地約 355.29 公頃，佔總面積 25.20%，分布於本特定區西側遊四、遊五、遊六，東側遊七與遊八及南側南平社區一帶，詳表十六及圖十六。

表十六 大鵬灣風景特定區土地權屬面積表

公私別		面積(公頃)	百分比(%)
公	有	1,054.85	74.80
私	有	355.29	25.20
總	計	1,410.14	100.00



陸、交通運輸

一、區內交通系統

現行計畫劃設 4 條寬度 20 公尺至 42 公尺及 16 條寬度 2 至 20 公尺之次要道路，並於住宅社區內劃設寬度 8 公尺次要道路及 4 公尺人行步道。其中 4 條主要道路已闢建完成，16 條次要道路除四號、五號及十八號道路已開闢外，其餘 13 條區內次要道路及南平社區內之 8 公尺道路及 4 公尺人行步道均未開闢。

二、聯外陸運系統

本特定區地理位置優越，鄰近主要之地方中心市鎮、公路及環島鐵路，陸運交通發達，使得本特定區抵達至其他地區之可及性相當高，詳圖十七。

- (一)聯外道路：北有臺 17 線、國道 3 號，南有屏 128 及屏 128-1 道路。
- (二)鄰近地區道路系統：包括臺 17 線、臺 1 線、臺 21 線、臺 25 線、臺 27 線、縣 187、縣 189、屏 63、屏 73、屏 126、屏 129 等線。
- (三)鐵路系統：利用臺鐵屏東線鐵路進出本特定區，主要係使用鎮安及林邊車站。
- (四)高鐵系統：可搭乘高鐵至高雄左營站，並轉乘墾丁快線或自臺 17 線至本特定區。
- (五)墾丁快線：自高雄左營站經國道 1 號、省道 88 號至國道 3 號抵達本特定區內之交通轉運中心。

三、空運系統

本特定區可利用公路結合高雄國際機場以發展觀光，高雄國際機場包含國際與國內密集之航線，且距本特定區僅 25 公里，遠程旅客搭機至高雄國際機場，即可利用便捷之公路網抵達本區。

四、海運系統

東港至小琉球目前已有小型客貨輪定期通航運輸，湮數共計 13 海湮，航程約需 20-40 分鐘，現有公營和民營交通船供選擇。自 109 年 6 月並開通大鵬灣至小琉球之鵬琉線，每日固定 1 班次來回。

五、交通衝擊分析

(一)現況交通服務水準

依據交通部公路局民國 100 年省道與縣道交通量調查得知，大鵬灣風景特定區周邊主要道路之現況交通服務水準，除雙園大橋—烏龍段外，皆在 B 級以上，道路服務水準良好，屬穩定車流，詳表十七。



資料來源：變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)書

圖十七 大鵬灣風景特定區計畫交通運輸系統示意圖

表十七 大鵬灣風景特定區臺 17 線省道民國 109 年尖峰小時服務水準一覽表

名稱	路段	方向	平均交通量 (PCU/日)	尖峰小時 交通量 (V)	道路 容量 (C)	流容比 (V/C)	服務 水準
臺 17 線	林園－雙園大橋	北	11,011	1450	2,400	0.6	B
		南	11,427	1243	2,400	0.52	B
	雙園大橋－烏龍	北	13,310	1892	2,400	0.79	C
		南	12,786	1620	2,400	0.68	C
	烏龍－東港	北	11,306	1174	2,400	0.49	B
		南	10,520	1147	2,400	0.48	B
	東港－林邊	北	10,723	1138	2,400	0.47	B
		南	11,056	1005	2,400	0.42	B
	林邊－水底寮	北	6,398	784	2,400	0.33	B
		南	6,766	804	2,400	0.34	B

資料來源：交通部公路局，109 年度公路交通量調查統計。

柒、都市防災

現行計畫已訂定都市防災計畫，本次檢討將考量災害歷史及特性、淹水潛勢分析配合變更內容調整修訂防災計畫。

一、都市災害歷史與特性

臺灣地理位置處於菲律賓海板塊和歐亞大陸板塊之間，因板塊相互擠壓造成碰撞活動，使得臺灣成為世界上著名之研究造山運動及地殼變形的區域，極易因地層的運動而導致局部區域的環境變遷。

此外，加上降雨量大且大都集中於夏季、梅雨季及颱風季，因而降雨所引發之物理侵蝕作用相當強烈，更加深整體環境之不穩定性。所以每當天然災害如颱風、地震、豪雨侵襲後，往往便伴隨發生人命傷亡的重大災害事件，譬如近幾年來先後發生九二一大地震、七二水災、八八水災等事件，顯示出重大災害防救上應變處理的問題已不容輕忽其重要性。

在屏東縣有颱風、地震、坡地、地層下陷及人為災害等，本特定區範圍內雖無坡地災害，但颱風及地層下陷卻帶給本特定區重大的災損。

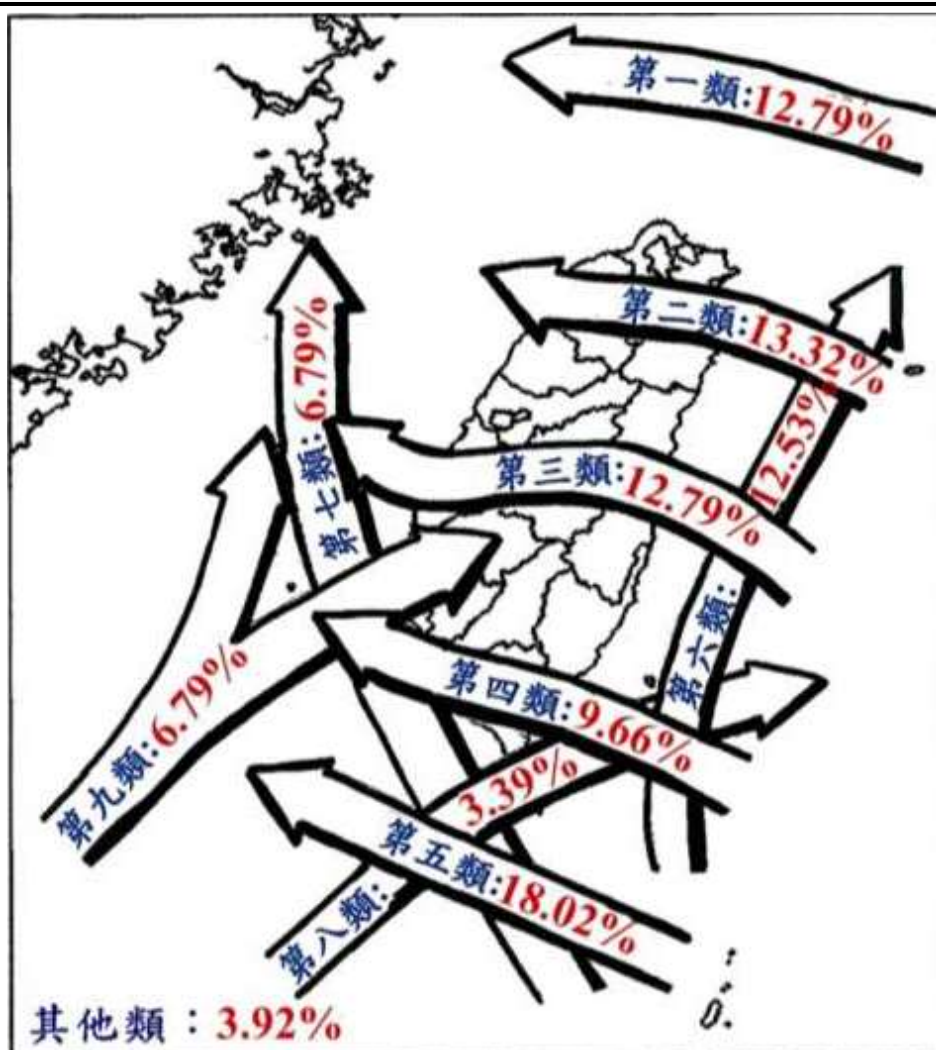
(一) 颱風災害分析

大致上颱風侵臺路徑分為十類，以第五類路徑最多(18.02%)，其次為第二類路徑(13.32%)(詳圖十八)，其中第3類路徑對屏東縣的影響最為嚴重(如民國98年莫拉克、97年鳳凰、94年泰利等)及6號路徑(如93年敏督利)，因此此種路徑行進會對迎風面的臺灣西南部帶來大量的雨量，此時南方吹的是西南風，常引進強盛的西南氣流，此種暖溼的氣流受中央山脈阻擋，抬升至適當高度後，其挾帶之水氣易凝結而降雨，以致常在中、南部地區產生豪雨，造成嚴重災害。例如敏督利颱風及莫拉克颱風，皆引進強烈西南氣流，造成了中南部地區的七二水災以及八八水災。

(二) 颱風歷史災害統計

颱風暴雨發生時，因溪水暴漲與暴潮使雨水無法順利排入臺灣海峽，同時由於地勢低窪，造成這些地區積水不退，往往導致氾濫成災。此外，在沿海地區由於地層下陷之緣故，若值颱風過境適逢滿潮之時，便易因海水漲潮而漫溢沿海地區。在過去，這些土地原屬於非都市計畫用地或農業區，尚可承受較低的排水標準及較長的淹水時間，但在變更用途成為都市計畫用地或高科技產業區時，不僅須有高標準的防洪排水設施，更因土地利用型態改變而增加逕流量，加大了淹水的可能性。

從屏東縣東港鎮歷史災害來看，淹水原因大多因為地勢低窪及瞬間雨量過大又逢大潮時期，導致區域外流水及下水道排水不及，流入村內道路。而98年8月之莫拉克颱風於屏東地區造成嚴重的水患，主因即是莫拉克颱風於三天內就帶來屏東縣平均一年的降雨量，造成排水系統無法及時排水所致。從東港鎮在105年至108颱風災害彙整表中，可看出本特定區區內較無受到淹水衝擊。(詳表十八)



- 第一類：通過臺灣北部海面向西或西北進行者
 第二類：通過臺灣北部向西或西北進行者
 第三類：通過臺灣中部向西或西北進行者
 第四類：通過臺灣南部向西或西北進行者
 第五類：通過臺灣南部海面向西或西北進行者
 第六類：沿臺灣東岸或東部海面北上者
 第七類：沿臺灣西岸或臺灣海峽北上者
 第八類：通過臺灣南部海面向東或東北進行者
 第九類：通過臺灣南部向東或東北進行者
 其他類：無法歸於以上的特殊路徑

資料來源；中央氣象署颱風百問(民國 110 年 5 月)

圖十八 臺灣地區颱風路徑示意圖(1911-2019 年)

表十八 東港鎮 105-107 年颱風災害彙整表

災害日期	災害事件	災害概述
105 年 6 月 11 日	0611 豪雨	累積雨量達豪雨等級，中正路一段附近、船頭路至大鵬路段等多處積水
105 年 7 月 8 日	尼伯特颱風	鎮內多處停電，又適逢漲潮，水淹路面
105 年 9 月 13 日	莫蘭蒂颱風	颱風結構結實，夾帶強風豪雨，造成鎮內多處鐵皮及招牌被吹落
105 年 9 月 27 日	梅姬颱風	颱風風勢強大，南平里一平房經不起強風而倒塌
106 年 7 月 29 日 -31 日	尼莎及海棠颱風	雙颱連續襲擊，導致鎮內多處淹水，另有民眾受困待援
107 年 8 月 23 日 -30 日	0823 及 0826 豪雨	暴雨侵襲，造成鎮內街道積淹水

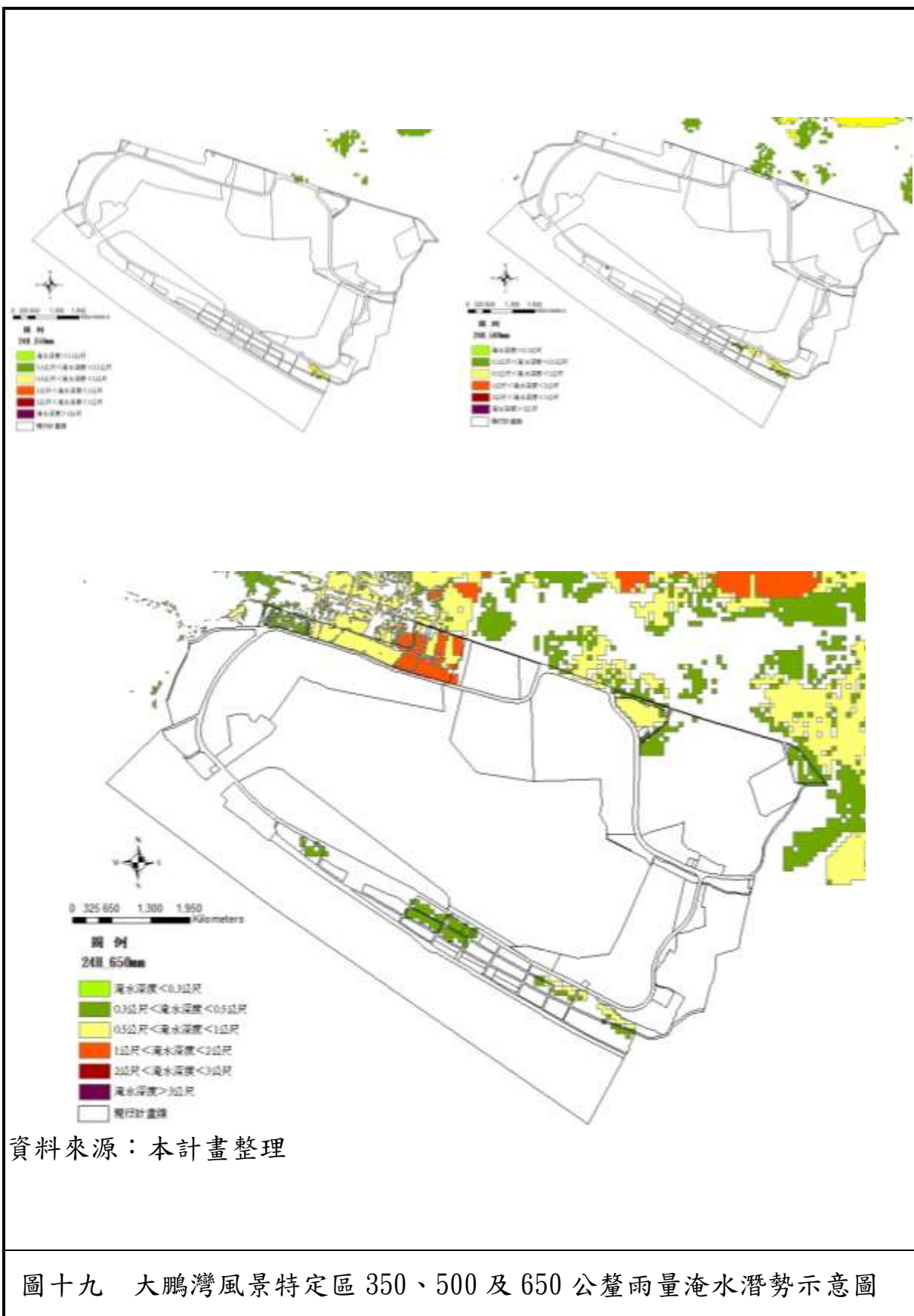
資料來源：屏東縣東港鎮地區災害防救計畫(108 年)

二、都市災害潛勢

(一)淹水潛勢災害

本區地理上位於亞熱帶地域，適在颱風進行之路徑上，因此，每年颱風季節所受颱風災害甚鉅，嚴重危及沿海居民生命財產安全。此外，本區海岸屬沙土質或砂礫土質海岸，地勢較為平坦，且低灘岸沙土質粒徑小，禦浪能力薄弱，屬於侵蝕性海岸，在發生暴潮時，風浪直接沖蝕灘岸腹地及村落，易遭水患。

依據經濟部水利署淹水潛勢分析資料，當日降雨量達 350 公釐時，本特定區即有可能發生淹水情勢，水淹深度多介於 0 至 0.5 公尺，南側崎峰村水淹深度可達 0.51 至 1 公尺以上；當日降雨量達 500 公釐時，本特定區北側鄰臺 17 線省道有淹水之虞，水淹深度約達 0.5 公尺；當日降雨量達 650 公釐，本特定區內嘉蓮里、南平里、崎峰村淹水情勢加重，全區外圍水淹深度最高達 2 公尺，詳圖十九。



(二)地層下陷災害

本區沿海居民農漁業參半，因農耕面積狹小，又靠沿海地利之便，從民國 63 年起，淡、鹹混養漁業興起熱潮，養殖面積擴展至 77 年已逾 2,520 公頃，其養殖所需地下水急遽超抽結果，影響地層結構，導致地盤下陷。

東港、林邊、佳冬及枋寮等四鄉鎮，已於 94 年 12 月 15 日由經濟部公告為臺灣嚴重地層下陷地區，其年平均下陷速率自每年 15 公分以上減緩至 109 年每年 10 公分以上，下陷區皆在沿海地區，主要包括有林邊鄉、東港鎮、佳冬鄉、新園鄉與南州鄉，其中最主要的下陷中心集中在林邊溪出海口的兩側。

自 100 年至 110 年屏東地區主要以林邊鄉與佳冬鄉為主要下陷中心，速率超過 3 公分/年之面積，已由 48.9 平方公里下陷面積下降至 0.0 平方公里。這段期間最大下陷速率達到 6.8 公分/年，主要發生在佳冬鄉。(詳表十九及圖二十)

表十九 屏東縣 100-110 地層最大下陷速率綜理表

觀測期距	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
最大下陷速率(公分/年)	6.8	1.9	3.9	4.7	5.1	3.1	3.8	3.1	3.1	3.3	2.9
最大下陷速率發生地點	佳冬鄉	林邊鄉	佳冬鄉	佳冬鄉	佳冬鄉	佳冬鄉	佳冬鄉	佳冬鄉	佳冬鄉	佳冬鄉	林邊鄉
速率超過 2 公分/年之面積(平方公里)				51.2	99.7	48.0	62.5	21.4	50.4	13.2	71.9
速率超過 3 公分/年之面積(平方公里)	48.9	0.0	4.1	17.6	44.5	0.1	4.9	0.1	0.9	0.9	0.0

資料來源：經濟部水利署地層下陷防治資訊網。

第五章 計畫構想與願景

壹、發展願景與目標

一、發展願景

現行計畫發展願景係以營造水上船舶活動為主軸，並兼顧生態保育、歷史人文、與水共生之國際級水陸渡假區，藉由遊憩體驗與服務，並透過聚焦於「瀉湖海洋、濕地生態、運動休閒、人文產業」四大環境境及主題元素，來凸顯本地區水域休閒旅遊特色，並以水域休閒活動為主的「國際級海洋休閒渡假區」為發展願景。

二、發展目標

本特定區位於臺灣西南部，屏東縣東港鎮和林邊鄉交界，臨臺灣海峽，常年氣候溫和適於水上遊憩活動，且為臺灣地區少數大型瀉湖地形之一，水域廣闊平靜、視野良好，漁村人文景觀純樸，具有豐富之生態景觀遊憩資源，計畫目標可分為下列幾點說明。

(一)開發與保育兼顧下，善用特殊水陸資源

1. 基於秩序、均衡及永續的原則下，妥善利用水陸各項資源，並維護具有社會價值、文化價值及具科學研究價值的特殊資源。
2. 運用豐富的海洋資源、生態環境及瀉湖景觀，配合全區之遊憩活動，整體規劃環境教育解說系統，發展生態觀光。

(二)建立完整的觀光遊憩體系，結合周邊旅遊據點與系統

1. 建構完整之交通路網，並提升各主要幹道之可及性、安全性及行車效率，連結鄰近遊憩據點，形成南臺灣觀光重鎮。
2. 考慮鄰近遊憩據點之相互關係，並依資源規模與特性，避免規劃同性質或重覆性高之產品，提供多樣化與高品質遊憩服務，減少相互競爭。

(三)引入市場機制，提供完善投資環境與規範，獎勵民間投資觀光事業，以有效促進整體發展建立周密合理的開發許可制度，尊重市場機能，賦予開發者彈性選擇與適當配置土地使用之機制。

(四)提升相關產業之價值，發揮特有風俗民情之體驗觀光

配合灣域地區歷史發展脈絡、民間信仰、民俗活動、產業沿革、漁民傳統作業方式等，發展具知識性與互動性之觀光活動，滿足遊客知性需求。

(五)旅遊產業與社區結合，將觀光利益留在當地

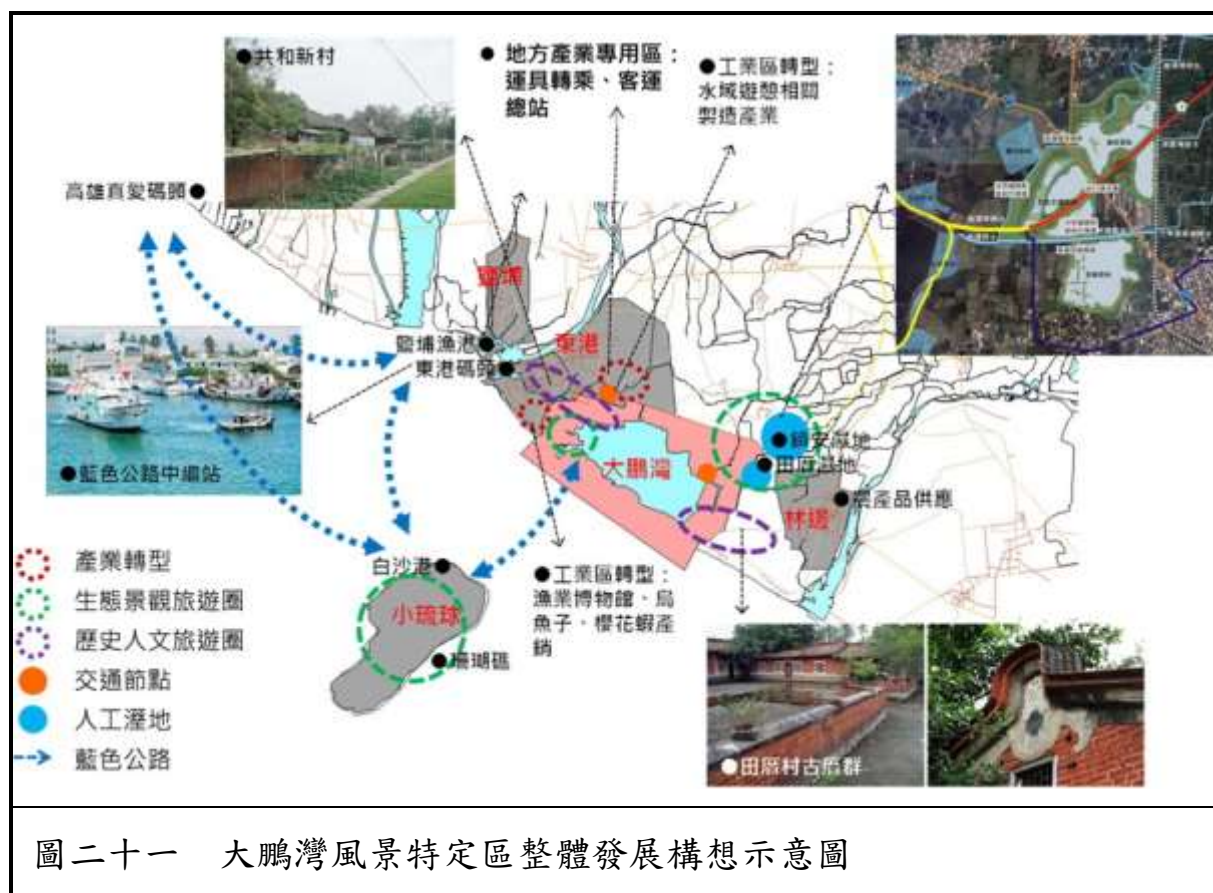
強調負責任的商業行為並與當地社區合作，提供適當的社區回饋機制，協助居民瞭解保育地方資源與獲取經濟利益之正向關聯，有助於地方自發性的保育自然及文化資源。

貳、發展構想

一、整體發展構想

東港鎮與林邊鄉行政轄區相鄰，因其地理區位及空間特色，促使兩者在產業、空間、交通串聯息息相關。未來應透過產業分工，開發大鵬灣觀光產業，釋放大量就業機會，同時帶動周邊基礎消費產業發展，促使東港與林邊在空間上得以互助共生。

於後續整體發展上，應有效率整合沿海地區資源，包括東港都市計畫工業區之轉型與地方產業專用區之劃設、林邊鄉綜合治水示範區鎮安濕地與田厝濕地之規劃、林邊地區古厝群之整修、鹽埔漁港與林邊都市計畫區農漁產品之供應，提升本特定區之都市機能、環境景觀、產業特色及觀光遊憩活動，融合農村、漁村與海岸地區生活風貌，延續海、河、港等元素，創造多元遊憩機會，詳圖二十一。



二、土地使用與旅遊空間發展構想

(一)住宅社區規劃構想

1. 本特定區南側南平里聚落一帶規劃為住宅鄰里單元，開發方式除現有建築密集地區劃設為再發展地區外，其餘地區以區段徵收或市地重劃方式開發，以現有聚落及東港傳統之建築及景觀，展現區內文化特色意象。
2. 既有聚落內，具地方特定或歷史價值之建築物應予妥善保存及維護。為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依再發展地區土地開發管理要點規定辦理。

(二)遊憩區配置構想

遊憩區(遊一、遊二、遊三)及遊艇港區，得依「促進民間參與公共建設法」規定，採民間機構參與公共建設方式開發或由中央觀光主管機關編列預算開闢。其餘遊憩區一定面積以下及既有建物及建地的免提開發計畫申請開發許可，一定面積以上之開發應研提開發計畫申請開發許可。遊憩區配置構想說明如下(詳圖二十二)：

1. 遊一

提供國際觀光旅館、會議中心、國際賽車競速場、輕航機活動區，並結合住宿、餐飲、休閒購物中心之旅遊服務區。

2. 遊二

以高爾夫球場俱樂部等相關運動休閒附屬設施為主，提供水岸活動之遊憩開發區。

3. 遊三

以青洲遊樂園或灣內水岸渡假住宅為主，提供沙灘及灣內海上各類水上娛樂活動之遊憩開發區。

4. 遊四

本區較近東港鎮，以東港民俗藝文活動及人文景觀、美食為主，提供文化保存、展示表演空間及觀光養殖，並結合為以渡假住宅為輔之遊憩開發區，區內適宜配置民俗村、渡假住宅、美食街及觀光養殖等遊憩設施。

5. 遊五

由於本區親水條件佳，可考量以私人遊艇區搭配海灣渡假別墅、住宅及藝文中心，提供一處海灣渡假休閒住處。區內適宜配置遊艇港、海灣渡假別墅、藝文中心等遊憩區。

6. 遊六

本區由於靠近陸域部份結合靜態展示場所，創造寧靜舒適的住宿環境，滿足長期性渡假住宿客層或退休人員住宿需求。

7. 遊七

以海洋資源為主題，結合高科技遊樂設施之主題遊樂園區及運動公園。區內適宜配置室內海洋遊樂館、航空暨艦艇育樂、博物館、明日世界主題園及運動公園、一般觀光旅館等遊憩設施。

8. 遊八

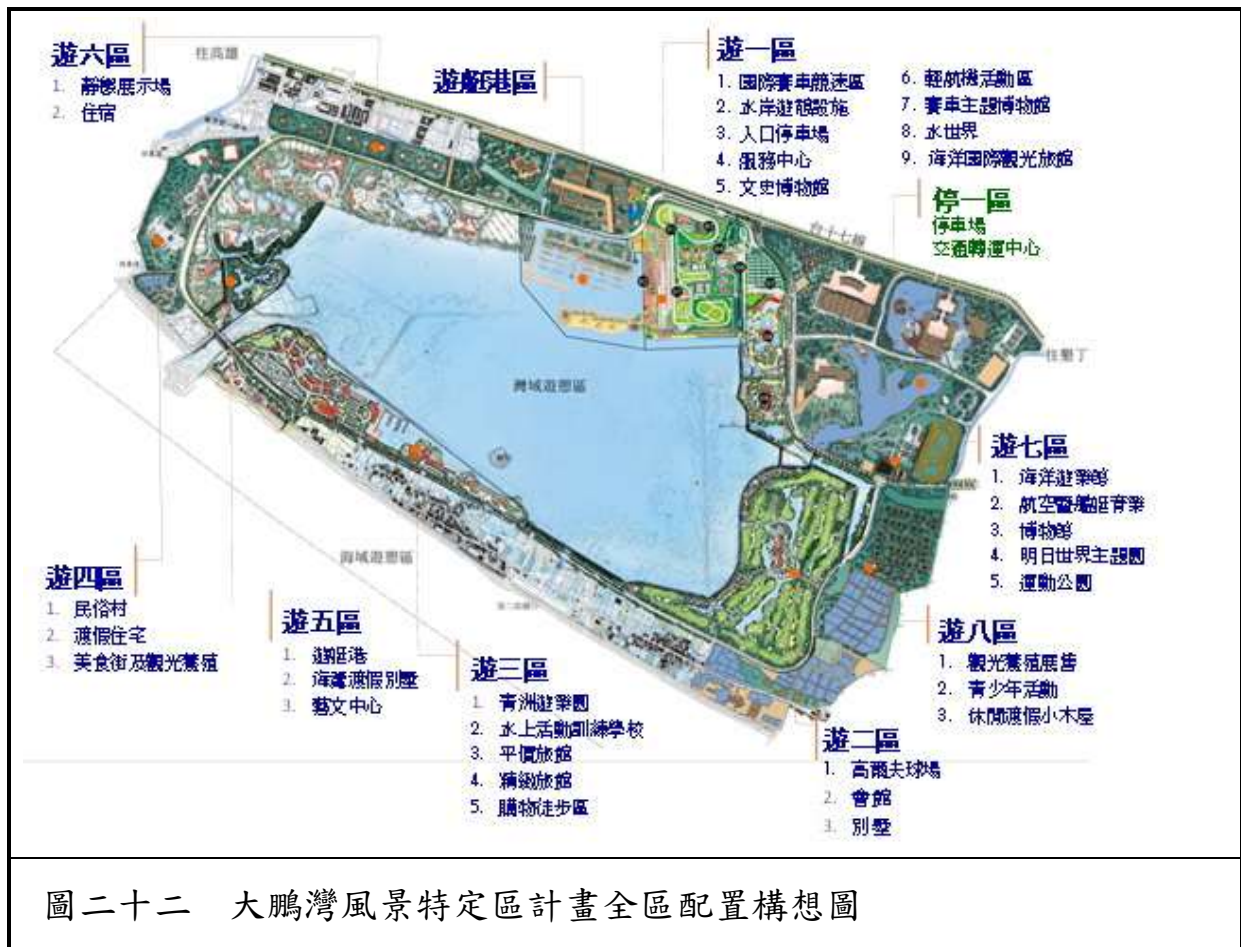
以當地產業觀光養殖展售為主，結合陸域遊憩活動，並提供青少年活動及休閒渡假小木屋等停留型遊客住宿設施之遊憩開發區。

9. 灣域遊憩區

為維護台灣大型內灣潟湖地形及水域水質、水體優美景觀而劃設之區域。

10. 遊艇港區

以遊艇港設施、漁人碼頭及海產店為主要活動，結合休閒渡假旅館、俱樂部、渡假住宅之休閒服務區。



圖二十二 大鵬灣風景特定區計畫全區配置構想圖

(三) 公共設施規劃構想

1. 劃設 1 處灣岸公園，並配設 5 處濕地公園以利環境美化或設置親水性遊憩設施，並兼具滯洪、防洪、減災之功能。
2. 0.5 公頃以上之遊憩區開發，應於開發計畫配置公園、綠地、廣場、停車場、環保、道路、水域、滯洪池等設施。(詳圖二十三)



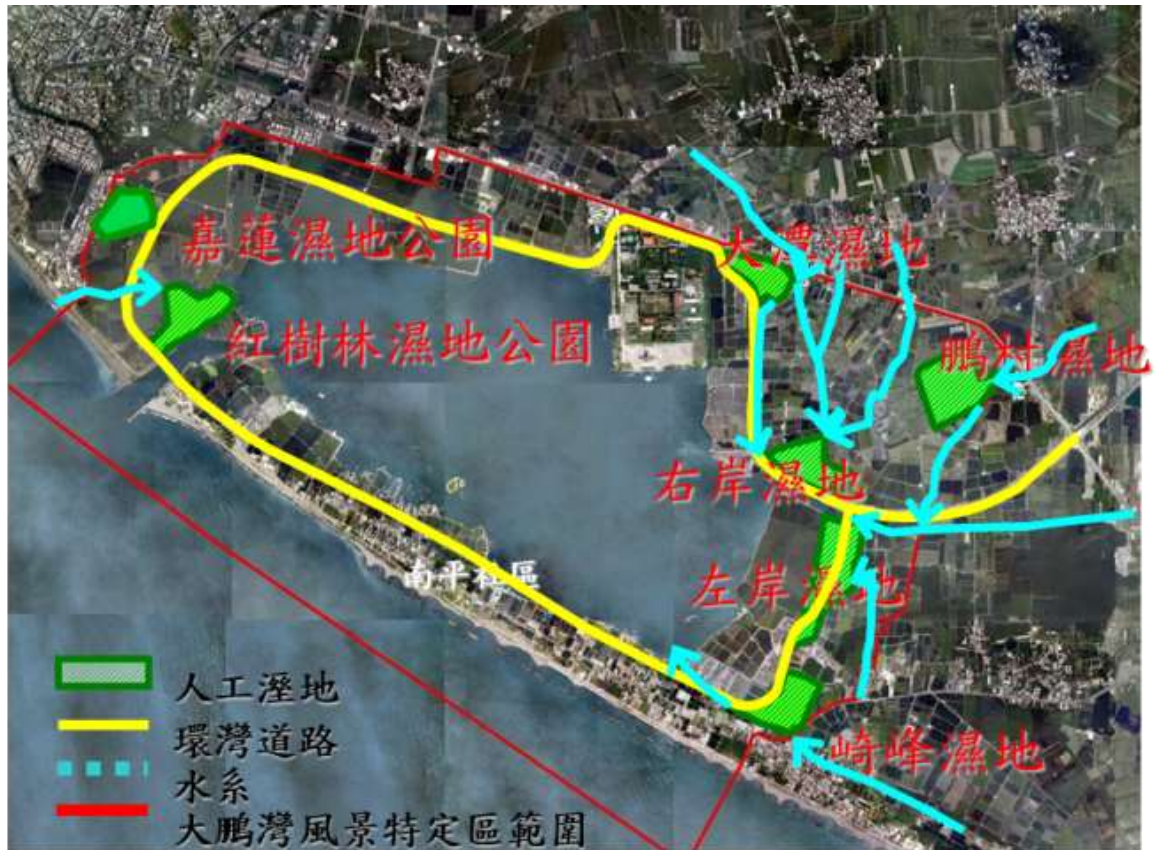
(四)人工濕地及污水處理規劃構想

1. 大鵬灣人工濕地：

計畫區內共有 5 座處理污水型人工濕地分別為大潭人工濕地、鵬村農場人工濕地、林邊排右岸濕地、林邊大排左岸濕地、崎峰人工濕地，及另 2 座濕地為復育紅樹林之公二紅樹林濕地及嘉蓮社區濕地公園（詳圖二十四及表二十）。人工濕地配置及處理原理與原則：

- (1)進流區：功能為沉澱池及間歇曝氣池，加速生物需氧量 BOD 降解及消化作用效率。
- (2)定床介質濾池：功能為微生物吸收，濾料包括牡蠣殼、建築廢棄物(廢磚塊或混凝土塊)。
- (3)草澤區：功能為植物吸收及根際微生物降解，底層厭氧狀態下產生脫硝作用；植物將包括蘆葦、鹹草、莞草、魯蕨及海茄冬。

(4)紅樹林：功能為植物吸收及根際微生物降解與沉澱。底部材料將利用灣域濬渫之底泥混以礫石及粗砂；植物包括魯蕨及海茄冬，堤邊栽植耐鹽之喬木黃槿、海芒果。



圖二十四 大鵬灣風景特定區濕地公園分布圖

表二十 大鵬灣風景特定區人工濕地處理污水流量表

人工濕地名稱	處理流量(CMD)	主要功能
大潭人工濕地	5,961	污水處理、滯洪
林邊大排右岸人工濕地	10,867	污水處理、景觀
鵬村農場人工濕地	9,293	污水處理、滯洪
林邊大排左岸人工濕地	6,782	污水處理、滯洪
崎峰人工濕地	9,158	污水處理、滯洪
公二紅樹林濕地公園	432	復育、景觀
嘉蓮社區濕地公園	0	景觀休憩
合計	42,061	

2. 計畫區內污水處理設施配置之整體構想

- (1) 本特定區範圍內劃設有 2 處污水處理廠用地，其中污一係配合東港污水下水道係通需要而劃設，面積 3.13 公頃；大鵬灣國家風景區管理處於民國 99 年 9 月辦理「變更大鵬灣國家風景區建設計畫【97~100 年】暨易淹水地區水患治理計畫【屏東縣管區排林邊地區排水系統及牛埔排水系統】時將部分遊八遊憩區變更為具有提供區內污水處理、水質淨化功能之濕地公園，並將污二污水廠用地一併納入，本次檢討配合現況變更公為公園用地。另為處理南平社區生活污水，大鵬灣國家風景區管理處委託屏東縣政府於公三公園用地上規劃一處污水處理廠用地，本次通盤檢討配合辦理用地變更。
- (2) 遊憩區之污水由開發基地自行設置處理設施，達污水之處理標準後，排入 5 座鵬管處於 99 年 9 月發布之「變更大鵬灣風景特定區計畫(配合大鵬灣國家風景區建設計畫【97~100 年】暨易淹水地區水患治理計畫【屏東縣管區排林邊地區排水系統及牛埔排水系統】)」劃設之處理污水型人工濕地及 2 座紅樹林及嘉蓮社區濕地公園再行淨化後，排放灣域或海域。

三、交通運輸系統構想

本特定區交通系統規劃構想運用既有道路系統、多樣化運具轉乘規劃及自行車系統之延伸，建置無縫隙運輸系統，說明如下(詳圖二十五)。

(一)對外連結

1. 國道三號

位於本特定區東側，小客車及客運皆可自環灣道路連接三號道路通往國道三號至潮州一帶。

2. 臺 17 號省道

位於本特定區北側，並以該道路中心線作為本計畫範圍線，可搭乘墾丁快線、市區客運、巴士經臺 17 號省道至本特定區內，向東可通往臺鐵鐵路，向西可通往東港。

3. 藍色公路

區內除陸運工具外，另可運用船舶設施通往特定區南側之小琉球群島，通運方式可經臺 17 線至東港碼頭，於東港碼頭轉乘交通船至小琉球。未來本特定區開發完成後，亦可於區內遊艇港區搭乘船舶設施至小琉球。

(二)區內連結

1. 環灣道路

為本特定區主要聯絡道路，路寬 30-42 公尺，中央設分隔帶，兩側各留設 4 公尺以上之綠地及人行道，道路可透過有韻律、等間距之植栽綠化，以塑造景觀整體之秩序感，另設置遊園巴士串連全區景點。

2. 人行步道

人行步道將沿灣岸及主要道路兩旁佈設，屬於服務、休閒、賞景之性質，並與汽車道分離成為獨立、不受干擾之休閒道路；景觀設計宜以較為細膩之手法處理，除道路兩側留設綠帶以增加視覺賞景空間，並在重要節點處強調人性化尺度之舒適空間，創造與自然環境、歷史文化接觸的機會點。

3. 自行車道

與環灣道路及南側海堤線規劃自行車道，總長約 16.4 公里。沿途行經港灣大道、嘉蓮社區、紅樹林與濕地公園等景點，成為本特定區環狀式自行車道系統。

4. 交通轉運中心及接駁站

為便利大眾運輸之使用，減少本區交通運轉之負荷，本計

畫以區內停車場用地(停一)作為區內之交通轉運中心，並與東港都市計畫劃設之東港轉運站相互串連。

(1)交通轉運中心

交通轉運中心需整合包括：與區外大眾運具間之轉乘(如：中、長途客運、短程公車、直昇機)、與區內大眾運具間之轉乘(如：遊園車、交通遊艇)、與區外私人運具間之轉乘(如私家車、遊覽車)。本計畫規劃位於本特定區東側國道三號聯絡道第二入口處之停車場用地(停一)，作為區內交通轉運中心，可對外聯接臺 17 線、國道 3 號及臺鐵，對內亦鄰近遊艇港，可及性良好。

(2)接駁站

由於本特定區佔地廣闊且須管制區外車輛進出，故區內需提供較便利的交通工具包括：遊園巴士及交通遊艇等。交通遊艇即於遊艇港區設置定點碼頭，並配合遊園巴士之行駛路徑，以整合區內完整的交通系統；遊園巴士需定點設置接駁站提供行車時間及區內接駁點等相關資訊，甚或可配合招手即停的服務措施，增進遊客搭乘意願。

(三)尖峰時段交通改善措施

為疏解遊憩區尖峰旅遊時段過量交通車流，建議適當採行交通管理及改善措施如下，以提升行駛速率，減少交通擁擠。

1. 實施路邊、路口等之禁停管制，並加強違規取締、拖吊與管理。
2. 加強主要交通道路交叉口路段，於尖峰時段之交通管理。
3. 開發區施工期間應管制交通，以維交通品質及行車安全。
4. 遊憩區營運後仍應依交通流量特性調查檢討瓶頸路口路段，研析相關交通管制改善措施。
5. 特別活動或連續假日時，實施周邊管制措施、訂定疏運計畫。



圖二十五 大鵬灣風景特定區交通運輸系統構想示意圖

四、都市防災構想

依循相關計畫之變更，本特定區防救災策略規劃目標以建構三生永續的安全都市為主，都市防災發展構想係由點、線、面等三面向所構成，透過劃設防救災據點(點)、緊急救援道路與救援輔助道路之規劃(線)、調整都市計畫與土地使用分區管制要點(面)，以降低天然災害發生時之風險，都市防災規劃構想說明如下：(詳圖二十六)

(一)救災避難構想

1. 緊急避難路線

以環灣道路(30-42 公尺)、臺 17 線(20 公尺，本特定區內寬度 10 公尺)與縣 187 道路(20 公尺)作為緊急避難路線。向西疏散至東港、高雄，向東疏散至林邊、佳冬一帶。

2. 避難替代路線

以南側屏 128 及屏 128-1 道路，以及北側船頭路作為避難替代路線。北側經船頭路向西疏散至東港鎮，南側經屏 128 及屏 128-1 道路向東疏散至林邊、佳冬一帶。

3. 物資運輸路線

以東側國道 3 號作為本特定區陸上物資運輸路線，另以高雄港作為海上物資運輸路線。

(二) 颱洪防救對策構想

1. 生態防洪規劃

- (1) 灣域污泥浚渫計畫：為利生態及防洪效果，內灣水域除水深 3 公尺以下區域不浚渫外，遊艇碼頭、航道及出潮口浚渫至低潮位以下 4 公尺，灣內海床表層之底泥浚挖 0.5 公尺，浚渫面積達 177 公頃、浚渫量達 125 萬立方公尺。
- (2) 灣域污泥浚渫計畫：為利生態及防洪效果，內灣水域除水深 3 公尺以下區域不浚渫外，遊艇碼頭、航道及出潮口浚渫至低潮位以下 4 公尺，灣內海床表層之底泥浚挖 0.5 公尺，總計浚渫面積達 177 公頃、浚渫量達 125 萬立方公尺。
- (3) 生態濕地計畫：為使本特定區兼具生態、防洪、休閒遊憩及污水處理功能，包括施作濕地工程、水生植物栽植、陸域植生工程及陸域服務設施及遊客中心區之相關觀光旅遊服務設施等。
- (4) 滯洪池規劃：為透過濕地公園的劃設，提供區內污水處理、水質淨化之功能，同時於暴雨時亦兼具對該地區截流、滯洪與調節之功能，並能美綠化朝休閒娛樂等多目標規劃。本特定區於民國 99 年 9 月變更部分遊憩區為濕地公園，此外，針對牛埔溪與林邊大排疏洪道變更遊憩區為河道、抽水站及水利用地，另為避免特定區於暴雨時期產生水道沖蝕效應，並降低淹水問題產生，於 101 年 10 月配合臨邊排水幹線整治工程及 108 年 4 月配合南埔埤排水站支線工程變更部分用地為河道用地。

2. 加強公共設施及建築物防洪能力

為加強公共設施及建築物防洪能力，公共設施及建築物於規劃設計時，宜考量座落區位的防洪水位，設置防洪設備及規劃防水區隔。另規範建築物樓層高度，一樓及地下層作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施使用。

3. 積極提昇市民防災意識

建議大鵬灣國家風景區管理處或屏東縣政府，統籌所轄相關單位，並結合民間專業人士，儘速成立防災服務團，在平時利用適當機會，建立居民防災觀念、方法與自救能力。另外，將輔導居民設置各項防災設施，再由消防局及公所配合，利用

里民大會或定期舉辦演練講習等方式，以落實減災教育宣導。

4. 加強洪水預警能力及擬定疏散計畫

建議成立的專責機構，負責相關災情的傳遞及聯繫工作，監測颱風期間視實際水位的變化情形，並將監測所得的洪水資訊通報災害應變中心，以告知全體居民，另研擬疏散計畫，適時進行即將淹水地區居民之疏散。其他如建議事先規劃防救災人員及車輛之調派，砂包及各式抽水機組含抽水機、發電機組、推土機、鏟裝機等各式機具之運送等，以備不時之需。

(三)地層下陷防止措施

1. 研訂整體雨水下水道系統及道路高程規劃，以防止淹水發生。
2. 除新建及改善河海堤與防潮堤之工程外，建議各主管單位宜積極辦理地下水管制、替代水源開發、海水養殖等措施，防止地層繼續下陷。



■ 臺17線沿線 配置低地公園/排洪草溝，暫時蓄雨水，再以一定速度滲入地，減少逕流產生

■ 第II類發展區

- 設置帶洪池、草溝，避免將低窪處填平或占用，使之能有效吸納洪水，並能提供教育、遊憩與生態保育等功能
- 增加綠化與透水面積，增加雨水的直接入滲效果，減少地表逕流量



■ 第I類發展區

- 開發後之逕流量不得大於開發前之逕流量
- 環邊道路高程以下之空間，須經大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會審議通過後始得供公眾使用，以降低淹水衝擊
- 設置帶洪池、草溝，增加綠化與透水面積



■ 建立預警/疏散/維生系統：利用淹水預警、疏散避災，配合減災救助等措施減少生命損失

■ 鼓勵建築物及其基地設置保水與再利用設施，並予以容積獎勵以減緩雨水流入溝渠河川時間

圖二十六 大鵬灣風景特定區都市防災構想示意圖

第六章 發展課題與對策

課題一：本計畫發布迄今近 20 餘年未能有效促進觀光發展之監察院調查意見回應及處理情形。

說明：

- 一、監察院為了解本風景特定區計畫發布迄今近 20 年私有土地開發毫無進展展開調查，邀集大鵬灣國家風景區管理處、內政部國土管理署、經濟部水利署、屏東縣政府、台灣自來水股份有限公司、台灣電力股份有限公司等單位，於 110 年 1 月 21 日及同年 8 月 23 日於監察院召開二次會議詢問，並於 112 年 9 月 23 日至大鵬灣風景特定區現場勘查並聽取簡報及詢問相關人員。
- 二、監察委員調查意見認為，現行大鵬灣風景特定區計畫暨其土地使用分區管制要點，原為配合多功能國際度假區之發展構想，規定遊四至遊八等 5 處私有遊憩區採低密度開發，另公辦 BOT 廠商已提前終止契約後導致觀光發展停滯，故應重新檢視各遊憩區開發課題以促進民間投資意願。並就計畫人口減少，都市計畫如何因應妥為說明。

對 策：本次檢討將配合大鵬灣國家風景區管理處的發展願景與整體發展構想及監察院的調查意見，現況發展困境及民眾陳情意見等，檢討修正本特定區計畫之土地使用分區內容及土地使用分區管制要點，期能提高開發誘因。(納入第二階段處理)

課題二：配合屏東縣國土計畫之分派人口調整本計畫區人口。

說明：

- 一、依屏東縣政府 111 年 6 月 16 日屏府城都字第 11122545200 函轉「屏東縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」推估「屏東縣各都市計畫區民國 125 年目標年人口調查建議表」中大鵬灣風景特定區計畫之 125 年計畫人口數為 7,000 人。其推估基礎係以 109 年現況人口，惟大鵬灣風景特定區迄今仍未開發，以現況人口預估顯有低估之疑慮。
- 二、考量少子化及本特定區係以發展觀光產業為主，居住密度不宜過高，建議本特定區之居住密度從每公頃 315 人調整同東港都市計畫區之每公頃 205 人。

對 策：將本計畫區之人口數從 14,000 人調整為 9,000 人。

課題三：私有遊憩區發展緩慢

說 明：本特定區於第二次通盤檢討時，為提高廠商投資意願，刪除遊憩區(遊四至遊八)應採細部計畫辦理之規定，但因遊七及遊八等遊憩區採大街廓規劃，且因區內地籍分散、地主眾多整合不易，致使地主因未面臨道路無法指建而影響開發意願。

對 策：宜於遊七及遊八遊憩內增設道路系統，以利區內土地開發，並以提高建蔽率及容積率，簡化開發程序，以增進地主開發意願促進觀光產業發展。(納入第二階段處理)

課題四：公有遊憩區及遊艇港區開發方式缺乏彈性，私有遊憩區開發條件誘因不足，且部分遊憩區地主眾多，土地整合不易，民間投資意願低落。

說 明：

- 一、現行計畫規定遊一、遊二、遊三等 3 處遊憩區及遊艇港區為國有土地應依「促進民間參與公共建設法」規定，採民間機構參與公共建設方式辦理開發；遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等 5 個遊憩區則多為私有土地，應研提開發計畫，報經「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過及核發開發許可文件，始得報請屏東縣政府發照建築或施工。
- 二、民國 109 年 1 月發布實施之「變更大鵬灣風景特定區計畫(部分遊憩區為水域運動服務中心用地暨土地使用分區管制要點部分條文內容修正)案」，業以就土地使用分區管制要點第六點之開發強度容許使用內容及開發強度及地下開挖率給予以放寬開發時程獎勵，並修訂法定空地及基地透水面積之相關規定，給予開發業者更多的彈性。然因開發強度仍未符合開發業者期待，且對直接影響營收獲利之「旅遊住宿、餐飲及購物等設施不得單獨開發設置，其總樓地板面積不得超過總開發面積 25 %」規定仍保留，雖給予時程獎勵，猶未能激勵開發業者投資。
- 三、對於本計畫發布前即為鄉村區之乙種建築用地且作為住宅使用者依現行規定仍需申請開發許可，有違公平原則。
- 四、就單宗土地面積分析，遊四～遊六遊憩區私有土地單筆土地面

積較大，遊七及遊八遊憩區之私有土地單筆土面積則多在 0.5(含)公頃以下(約占 91%)，遊四～遊六遊憩區約僅 9%的單筆土地面積在 0.5 公頃以下。

對 策：

- 一、依土管要點規定遊一～遊三公有土地遊憩區之開發方式僅限促參法，不利鵬管處土地開發之彈性規劃及辦理招商投資，宜修正土管要點第三點第(三)款為得依「促進民間參與公共建設法」或其他相關規定辦理開發以利遊憩區之開發利用。
- 二、為加速大鵬灣遊憩區之開發效率、提高廠商投資意願，本次檢討將適當調整土地使用分區管制要點內容；並基於公平正義、信賴保護原則及增加遊憩區開發彈性，檢討遊四至遊八私有土地遊憩區之申請開發程序、開發方式、許可使用項目及建蔽率與容積率等管制內容。(納入第二階段處理)
- 三、為保障既有建物所有權人權益，本特定區計畫發布實施前已為建地目編定為可供興建住宅使用之建築用地或已建築供合法建築物基地謹申請興建自用住宅使用者，應得免申請開發許可審議。(納入第二階段處理)

課題五：觀光人次的檢討分析

說 明：本特定區遊憩區除遊一及遊三之青洲遊憩區有開發外，其餘遊憩區均未開發。依 98-110 年大鵬灣特定區內已開闢之各旅遊景點統計資料推算未來旅遊人次，108 年之旅遊人次先扣除燈會主要景點大鵬灣國際休閒特區之旅遊人次後，再計算年平均成長率約為 15.66%，依此成長率推估至民國 125 年旅遊人次可達 569 萬人次。

對 策：若考量自 101 年新增濱灣公園及跨海大橋之旅遊人次，計算自 102 年至 110 年之年平均成長率為 7.54%，依此成長率推估至民國 125 年旅遊人次為 195 萬人次。取其平均數為 382 萬人次，現行計畫之 380 萬人次尚屬合理。

課題六：公有遊憩區開發負擔

說 明：

- 一、本次通盤檢討為增加開發誘因，提升遊憩區開發意願，並為取得遊憩區內新劃設道路之開闢費用，擬以捐贈回饋方式提高

遊憩區之開發強度。(納入第二階段處理)

- 二、遊一至遊三係依規辦理促參招商作業，對於公有土地以促參方式辦理，該遊憩區內開發建設皆由廠商自行興建，土管規定之土地回饋及回饋金規定，不利於該促參案之推動及影響後續相關權利金收取。

對 策：遊憩區一、二、三屬公有土地，考量周邊公共設施服務水準充足，且鵬管處已有整體開發構想，故另依促進民間參與公共建設法或由中央觀光主管機關編列預算開闢相關設施，以利招商增益開發權利金，挹注國家財政。

課題七：整體開發範圍(原區段徵收或市地重劃範圍)有待檢討

說 明：

- 一、南平社區位於大鵬灣風景特定區灣域遊憩區南側與海域遊憩區之間，為一狹長的陸地，南邊依著海堤，北側鄰環灣道路。規劃有住宅區、商業區及公共設施用地，其開發方式除再發展地區外，應以市地重劃或區段徵收方式辦理開發。重劃面積為 55.89 公頃，公共設施負擔比例為 36.39%，費用負擔比例為 34.26%，土地所有權人平均重劃負擔比例為 70.65%(依 100 年 7 月市地重劃書所載面積，重製後重劃區面積為 55.75 公頃)。
- 二、該地區曾申請辦理市地重劃並經屏東縣政府核准實施，後因重劃計畫書內容有登載不實之處，經刑事判決定讞，縣府撤銷該核准。
- 三、計畫區內應以市地重劃或區段徵收辦理開發公共設施用地包含有機關用地(機三)、學校用地(文小、文中)、公園用地(公三)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒一、公兒二)、停車場用地(停二、停三)、廣場用地(廣一、廣二)、人行廣場用地。其土地權屬除機三機關用地、學校用地(文小、文中)及公三公園用地全為公有土地及公兒一、廣場用地及人行廣場用地為部分公有土地部分私有土地外，其餘皆為私有土地，因尚未辦理市地重劃，上述公共設施也均未開闢。重劃面積為 55.89 公頃，公共設施負擔比例為 36.39%，費用負擔比例為 34.26%，土地所有權人平均重劃負擔比例高達 70.65%(依 100 年 7 月市地重劃書所載面積，重製後重劃區面積為 55.75 公頃)。

對 策：鑒於重劃負擔比例過高，為促進整體開發之可行性，本次檢討依機關協調會結論，將部分不符實際需求之公有公共設施用地（公三公園用地及國中、國小用地）變更為其他分區，及將公有之公共設施用地（停三停車場用地、廣一、部分廣二廣場用地及公兒二鄰里公園兼兒童遊樂場用地）剔除整體開發範圍，以降低公共設施負擔比例，提高市地重劃之可行性。

課題八：再發展地區範圍之合理性

說 明：

- 一、本特定區之再發展地區範圍係依屏東縣政府民國 92 年 9 月委託研究「大鵬灣風景特定區計畫內南平里社區區段徵收可行性評估分析」結果而劃設，並於屏東縣政府於 96 年 1 月 23 日屏府縣都字第 0960019474 號函中，公告「公開展覽『變更大鵬灣風景特定區（第一次通盤檢討）』土地使用分區管制要點之再發展地區土地開發管理規定計畫圖」，公開展覽期間（96 年 1 月 25 日～3 月 1 日）並無人陳案提出。
- 二、於第二次通盤檢討時，因嘉南段 1229-43、1229-44 及 1229-46 三筆地號地主陳情納入再發展地區範圍，經於民國 100 年 6 月 20 日經由相關主管機關實地會勘研商後，仍維持現行「再發展地區」範圍。

對 策：

- 一、依「大鵬灣風景特定區再發展地區土地開發管理要點」第二點：本要點之「再發展地區」，係依屏東縣政府民國 96 年 1 月 23 日屏府建都字第 0960019474 號函公告之地區，在不妨礙都市計畫之前提下，指定之地區範圍內既有建築物密集地區得依第三點之開發方式辦理。
- 二、經查 229-43、1229-44 及 1229-46 等 3 筆地號雖為既有建築物，但僅 1229-46 地號之部分範圍屬「既有建築物密集地區」，經內政部都市計畫專案小組委員實地勘查後同意依其陳情範圍納入再發展地區。

課題九：海堤專用區的劃設

說明：

- 一、經濟部水利署於民國 102 年 4 月 18 日水管字第 10250065840 號函送海堤區域圖籍供本計畫第二次通盤檢討套繪海堤區域範圍，公告納入海堤區域之土地應依水利法及海堤管理辦發相關規定管制，並儘量作放空間使用。
- 二、依本特定區(第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討)102 年 11 月 26 日內政部都委會第 816 次會議決議第五點：「本特定區涉及海堤區域範圍部分，經經濟部水利署列席代表建議規劃為海堤專用區乙節，請本部國土管理署城鄉發展分署會同相關機關研處後，如涉及都市計畫變更事項，請循都市計畫法定程序辦理。」

對策：依經濟部 111 年 10 月 5 日經授水字第 11120212950 號函公告之變更「屏東縣海堤區域勘測計畫(自高屏溪口南岸至塔瓦溪口南岸)」海堤區域範圍涵蓋現行之住宅區、遊憩區(遊三)、海域遊憩區、國中用地、公園用地(公一、公三、公四、公五)、人行廣場用地及道路用地等部分土地變更為海堤專用區。

課題十：交通接駁的因應策略

說明：

- 一、除了自行開車，遊客亦可搭乘國光號客運車直達本特定區或屏東客運車至東港轉運站再進入本特定區。(詳計畫書第 98 頁，第五章-貳-三、交通運輸構想-4. 交通轉運中心及接駁站)
- 二、108 年在大鵬灣辦理之台灣燈會，主辦單位除分別於高雄捷運國際機場站、屏東潮州火車站及林邊站設置免費接駁車，並分別為使用台 17 線省道及國道 3 號開車前往之遊客，於特定區外圍周邊地區設置了 6 個臨時停車場用地，成功減少進入大鵬灣的車輛，也疏緩大鵬灣之停車空間需求。

對策：

- 一、除了在計畫區內重要景點附近廣設停車場用地及遊憩區開發業者自行留設之停車空間外，亦可善用大眾運輸轉乘。
- 二、若舉辦全國性大型展演活動，可比照 108 年台灣燈會模式，於計畫區外設置臨時性大型停車場並搭配遊覽車轉乘運輸，以減

少進入計畫區之車輛並降低計畫區內停車需求之壓力。

課題十一：停車服務需求的因應策略

說明：

- 一、本特定區除已劃設之 3 處停車場用地外，在跨海大橋兩端橋下、潮口平台、青洲遊憩區、管理處、落日灣、橋亭、崎峰濕地、鵬村濕地及濱灣公園等各景點均設有停車場，公二公園的停車場目前正規劃中。共計有大客車停車位 43 格，小客車停車位 519 格、機車停車位 437 格、無障礙汽車停車位 22 格、無障礙機車停車位 4 格、友善親子汽車停車位 7 格，總計 1032 格停車位。
- 二、至於各遊憩區開發後，依土管要點第六點-(六)停車空間規定，其區內停車空間之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次之需求。

對策：目前本特定區暫無迫切之停車需求。若舉辦全國性大型展演活動，可比照 108 年台灣燈會模式，於計畫區外設置臨時性大型停車場並搭配遊覽車轉乘運輸，以減少進入計畫區之車輛並降低計畫區內之停車需求壓力。

第七章 檢討變更原則及變更內容

壹、變更原則及檢討分析

一、變更原則

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為檢討準則，並參酌發展現況、現況檢討分析、發展課題與對策、公民或團體陳情意見及機關協調會意見，檢討變更原則如下：

- (一)現行計畫目標年期已屆滿，配合全國國土計畫實施年期修正計畫之目標年。
- (二)配合經濟部水利署民國 111 年 10 月 5 日經授水字第 11120212950 號函文，將已公告之海堤地區位於都市計畫範圍者，劃定為「海堤專用區」，詳附件四。
- (三)依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，檢討調整土地使用分區及公共設施用地。
- (四)考量防(救)災及裡地地主權益，配合現況既有道路紋理，於遊七及遊八遊憩區增設計畫道路。(納入第二階段處理)
- (五)為增加開發誘因，提升遊憩區開發意願及新劃設土地使用分區，增修訂土地使用分區管制要點，及配合修正事業及財務計畫之開發方式。(納入第二階段處理)
- (六)為提高整體開發之可行性及配合實際需要，調整整體開發地區範圍(原區段徵收與市地重劃範圍)與再發展區範圍。

二、檢討分析

(一)計畫範圍、年期

- 1.現行計畫範圍東北側以臺 17 號省道為界，東以林邊鄉界接現有排水溝轉屏 128 及屏 128-1 道路為界，西南面以海岸高潮線起算約 500 公尺之海域為界，西北以東港都市計畫區都市發展用地邊緣為界，面積為 1,410.14 公頃，本次檢討除配合現況將部分相鄰東港都市計畫住宅區之道路用地自本特定區範圍剔除外，其餘仍宜維持現行計畫。
- 2.現行計畫年期應配合上位計畫及重大建設計畫之指導予以調整。經檢討現行計畫目標年應配合配合全國國土計畫目標年，調整計畫年期為民國 125 年。

(二)計畫人口及居住密度

考量少子化及本特定區係以發展觀光產業為主，居住密度

不宜過高，建議以調降本特定區之居住密度從每公頃 315 人調整同東港都市計畫之每公頃 205 人，將本計畫區之人口數從 14,000 調整為 9,000 人。

(三)計畫旅遊人次

因特定區之遊憩區除遊一與遊三之青洲遊憩區已部分開發外，其餘遊憩區均尚未開發，依 98-110 年大鵬灣特定區內各旅遊景點統計資料(詳表十)推算未來旅遊人次，108 年之旅遊人次先扣除燈會主要景點大鵬灣國際休閒特區之旅遊人次後，再計算年平均成長率約為 15.66%，依此成長率推估至 125 年旅遊人次可達 569 萬人次。但若考量自 101 年新增濱灣公園及跨海大橋之旅遊人次，計算自 102 年至 110 年之年平均成長率為 7.54%，依此成長率推估至 125 年旅遊人次為 195 萬人次。取其平均數為 382 萬人次，現行計畫之 380 萬人次尚屬合理，故旅遊人口仍維持現行計畫。

(四)土地使用分區

1. 住宅區

現行計畫面積 37.31 公頃，除既有新興及南興漁村社區外，大多尚未發展使用，實際使用面積 12.02 公頃。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，住宅區面積應依未來 25 年計畫人口居住需求預估數計算，經檢討後，原計畫面積尚符合需要，本次檢討除配合海堤區域範圍而變更部分住宅區為海堤專用區、綠地及道路用地外，餘仍宜維持原計畫。

2. 商業區

現行計畫面積 7.22 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區之商業區面積不得超出 6.30 公頃。因現行計畫尚未開闢且已超出檢討標準，故無需擴大，本次檢討除配合大鵬灣國家風景區管理處觀光發展需要將其管有之商業區土地配合現況變更為停車場用地外，其餘仍宜維持原計畫。

3. 遊憩區

現行計畫劃設 8 處遊憩區，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，應按實際需要檢討。因遊憩區係為因應區內地主能依自然資源特性、市場需求及財務考量引進合宜之遊憩活動。本次檢討除為配合海堤區域範圍，變更部分遊憩區為海堤專用區，及配合屏東縣政府東港鎮大潭社區排水改善工程變更部分遊憩區為河道用地外，其餘仍宜維持現行計畫。

4. 遊艇港區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，應按實際需要檢討。因遊艇港區係為未來發展水上遊憩活動需要而劃設，故本次檢討仍宜維持現行計畫。

5. 灣域遊憩區

本次檢討除配合原公二用地靠潮口航道側，因航道護岸施工回填而新增之陸域興設遊客服務相關設施而配合變更部分灣域遊憩區為旅遊服務設施用地外，其餘仍宜維持現行計畫。

6. 海域遊憩區

本次檢討除配合海堤區域範圍而變更部分海域遊憩區為海堤專用區及遊憩區外，其餘仍宜維持現行計畫。

7. 加油站專用區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，應按實際需要檢討，因已全部開闢，故本次檢討仍宜維持現行計畫。

8. 電信專用區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，應按實際需要檢討，為因應未來電信需要，本次檢討仍宜維持現行計畫。

(三) 公共設施用地

1. 機關用地

本次檢討，除機二依機關協調會結論及土地管理機關教育部之建議變更為遊憩區外，其餘仍宜維持現行計畫。

2. 國小用地

本次檢討，依屏東縣政府教育處表示未來無使用需求，故依機關協調會之結論將土地權屬為公有土地之國小用地變更為遊憩區，以活化土地使用並降低整體開發範圍(原區段徵收或市地重劃範圍)之公共設施負擔。

3. 國中用地

本次檢討，依屏東縣政府教育處表示未來無使用需求，故依機關協調會之結論將土地權屬為公有土地之國中用地變更為遊憩區，以活化土地使用並降低整體開發範圍(原區段徵收或市地重劃範圍)之公共設施負擔。

4. 公園用地

本次檢討公一配合海堤區域範圍變更為海堤專用區及綠地；公二未徵收之私有土地因大鵬灣國家風景區管理處於機關協調會中表示無徵收之需求，故併鄰近分區變更為遊憩區；土

地權屬為公有土地之部分公三用地依機關協調會之結論變更為遊憩區，以活化土地使用並降低整體開發範圍(原區段徵收或市地重劃範圍)之公共設施負擔、部分變更為污水處理廠用地以處理南平社區之污水，並配合海堤區域範圍而變更部分為海堤專用區；部分公四及公五用地配合海堤區域範圍變更為海堤專用區外，其餘仍宜維持現行計畫。

5. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本次檢討將土地權屬為公有土地之公(兒)二依機關協調會之結論自整體開發範圍(原區段徵收或市地重劃範圍)剔除，以降低其公共設施負擔。公(兒)一因考量重劃範圍內需配置足夠綠地或鄰里公園面積以因應南平整體開發區之出流管制，變更為公園用地兼滯洪池使用。

6. 綠地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，綠地應按自然地形或其設置目的檢討之，經檢討本綠地土地多已取得，故本次檢討仍宜維持現行計畫。

7. 水域運動服務中心用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，水域運動服務中心用地應按實際需要劃設，經檢討本用地係於民國 109 年發布實施之個案變更新劃設，故本次檢討仍宜維持現行計畫。

8. 旅遊服務設施用地

現行計畫劃設旅遊服務設施用地 1 處，係於民國 111 年由公十一公園用地與部分灣域遊憩區採個案變更方式新劃設之公共設施，已開闢使用，故宜維持現行計畫。

9. 停車場用地

本次檢討，除將土地權屬為公有土地之停三依機關協調會之結論剔除於整體開發範圍(原區段徵收或市地重劃範圍)，以降低其公共設施負擔外，其餘仍宜維持現行計畫。

10. 廣場用地

本次檢討，除將土地權屬為公有土地之廣一依機關協調會之結論剔除於整體開發範圍(原區段徵收或市地重劃範圍)並配合現況變更為停車場用地，以降低其公共設施負擔外，廣二北側公有土地部分亦配合現況變更為廣場兼停車場用地，並自整體開發範圍(原區段徵收或市地重劃範圍)剔除，南側私有地部分則併鄰近分區變更為商業區，廣三尚未開闢，仍宜維持現行計畫。

11. 人行廣場用地

本次檢討除南側因部分位於海堤區域範圍內而配合變更為海堤專用區外，並配合廣一及廣二變更為停車場用地後，相鄰住宅區指定建築線需要，變更東西向之人行廣場用地為道路用地，南北向之人行廣場用地則變更為園道用地，作為聯絡灣域遊憩區與海域遊憩區之景觀道路。

12. 變電所用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，變電所用地應按實際需要檢討之，因已開闢使用，故本次檢討仍宜維持現行計畫。

13. 污水處理廠用地

本次檢討配合現況及依機關協調會結論將污二併鄰近公園變更為公園用地，污一仍維持現行計畫。

14. 水利用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，水利用地應按實際需要劃設，因已開闢使用，故本次檢討仍宜維持現行計畫。

15. 抽水站用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，抽水站用地應按實際需要劃設，因已開闢使用，故本次檢討仍宜維持現行計畫。

16. 道路用地

本次檢討，原十七號道路因損及部分地主合法建築，且屬於東港都市計畫區部分之道路用地變更案於審議中之變更東港都市計畫第三次通盤檢討中內政部都市計畫委員會專案小組並未採納，故宜廢除該道路恢復為原遊憩區並配合現況將部分道路用地劃入東港都市計畫之土地使用分區。另配合海堤專用區之劃設調整部分道路，其餘仍宜維持現行計畫。

17. 河道用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，河道用地應按實際需要劃設，因已開闢使用，仍宜維持現行計畫。

18. 河道用地兼作道路使用

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，河道用地兼作道路使用應按實際需要劃設，因已開闢使用，故本次檢討仍宜維持現行計畫。

19. 道路用地(兼供水利設施使用)

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，道路用地(兼供水利設施使用)應按實際需要劃設，因已開闢使用，故本次檢討仍宜維持現行計畫。

貳、公民團體陳情意見

本次通盤檢討公開展覽期間公民或團體陳情意見共 34 件，內政部都市計畫委員會專案小組審議期間公民或團體陳情意見共 14 件，均經整理作為本次檢討之參考，詳內政部都市計畫委員會紀錄。

參、變更內容

依前述發展現況、現況檢討分析、發展課題與對策、公民或團體陳情意見及機關協調會意見，本次檢討提列變更共 18 案，現行計畫變更之位置、項目、內容與變更理由詳表二十一～表二十三、圖二十七～圖三十六。凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	計畫目標年	民國 110 年	民國 125 年	配合全國國土計畫目標年，調整計畫年期為民國 125 年。	
二	-	計畫人口	14,000 人	9,000 人	考量少子化，及本特定區係以發展觀光產業為主，居住密度不宜過高，建議本特定區之居住密度從每公頃 315 人調整同東港都市計畫區之每公頃 205 人，將本計畫區之人口數從 14,000 人調整為 9,000 人。	
三	二	海堤區域範圍	住宅區 (0.18)	海堤專用區 (73.59)	一、本案海堤區域已於民國 95 年 9 月 6 日公告，依內政部 94 年 10 月 28 日內授營字第 0940086866 號函示，水利法公告之海堤地區位於都市計畫者，應劃定為「海堤專用區」。 二、經濟部 111 年 10 月 5 日經授水字第 11120212950 號函公告之變更「屏東縣海堤區域勘測計畫(自高屏溪口南岸至塔瓦溪口南岸)」海堤區域範圍涵蓋現行之住宅區、遊憩區(遊三)、海域遊	依經濟部 111 年 10 月 5 日經授水字第 11120212950 號函公告之變更「屏東縣海堤區域勘測計畫(自高屏溪口南岸至塔瓦溪口南岸)」海堤區域範圍調整變更內容及範圍。
			遊憩區 (遊三) (0.26)			
			海域遊憩區 (58.40)			
			國中用地 (約 22M ²)			
			公園用地 (部分公一、公三、公四、公五) (14.53)			

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表(續)

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
續三	續二	海堤區域範圍	人行廣場用地 (0.02)		憩區、國中用地、公園用地(公一、公三、公四、公五)、人行廣場用地及道路用地等部分土地，配合變更為海堤專用區。	
			道路用地 (0.20)			
四	二	潮口北側海域遊憩區	海域遊憩區 (0.19)	遊憩區(遊九) (0.05)	一、配合海堤專用區的劃設，潮口以北變更後之海堤專用區與道路用地間之現行海域遊憩區，因土地權屬為私有，區塊完整利於使用者，併鄰近分區變更為遊憩區，狹長帶狀者變更為道路用地。 二、公一公園用地變更為海堤專用區後剩餘之土地多為私有土地，臨陸地部分變更為綠地，考量地主權益，宜併入整體開發範圍一併開發。 三、配合海堤專用區的劃設調整整體開發區內部分道路用地及住宅區範圍，將部分住宅	1. 公園用地變更為綠地、住宅區變更為道路用地、綠地及道路用地變更為綠地部分納入整體開發範圍。 2. 本次檢討新增之遊憩區編號
				道路用地 (0.14)		
		公一及東側整體開發範圍	公園用地(部分公一) (0.11)	綠地 (0.11)		
				道路用地 (0.30)		
			住宅區 (0.33)	綠地 (0.03)		
				道路用地 (0.25)		

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表(續)

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
續四	續二				區變更為綠地及道路用地；部分道路用地變更為綠地。	為遊九。
五	三	公二公園用地	公園用地(部分公二) (0.54)	遊憩區(遊五) (0.54)	本案土地為私人所有，經大鵬灣國家風景區管理處於民國 109 年 8 月 31 日機關協調會中表示土地取得困難。因剔除此私有地不影響公園用地之完整性，故宜併鄰近分區變更為遊憩區。	本案位置與遊五相接，故納入遊五範圍。
六	四	公二公園用地東側	灣域遊憩區 (1.15)	旅遊服務設施用地 (1.15)	本案係因航道護岸施工回填而新增陸域，目前於該土地上已興設並修築柏油便道一條，因該處為觀賞大鵬灣灣域及跨海大橋極佳之景觀點，致常有遊客至該處觀賞灣域風景，為提高本風景特定區遊客服務品質，有需要於該處興設遊客服務相關設施，故配合現況變更灣域遊憩區為旅遊服務設施用地。	
七	五	污一東北側	機關用地(機二) (0.33)	遊憩區(遊九) (0.33)	一、本案土地原規劃供海岸巡防、警察及消防單位使用，但民國 109 年 8 月 31 日機關協調會中上述單位均	本次檢討新增之遊憩區編號為遊九。

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
變更內容明細表(續)

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
續七	續五				表示未來無使用需求。 二、因相鄰之污水處理廠用地已規劃設計完竣，並無擴大使用範圍需要；且土地係為教育部所管有之學產地，其租金收入須納入學產基金，供助學及興學使用，故變更為遊憩區供發展觀光產業增加租金收入。	
八	六	公三公園用地	公園用地 (公三) (0.30)	污水處理廠用地 (0.30)	為處理南平社區之生活污水需要，於公三公園用地內增設一處污水處理廠用地。	本案係依屏東縣政109年12月8日屏府水道字第10956301800號函辦理用地變更。
九	七	國中、國小及公三公園用地	公園用地 (公三) (2.82)	遊憩區 (遊九) (2.82)	一、因本區重劃整體開發負擔比例過高，致整體開發之可行性過低，故本次檢討依民國109年8月31日召開之機關協調會結論，將部分不符實際及無使	1. 依內政部都市計畫委員會第二次專案小組初步建

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
變更內容明細表(續)

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
續九	續七		國中用地 (2.50)	遊憩區 (遊九) (2.50)	用需求之公有公共設施用地(公三公園用地及國中、國小等學校用地)變更為遊憩區並自整體開發地區範圍剔除，以降低公共設施負擔比例，提高整體開發之可行性。 二、公三公園用地、文中用地及文小用地因土地權屬大多為教育部所管有之學產地，其租金收入須納入學產基金，供助學及興學使用，故變更為遊憩區供發展觀光產業增加租金收入。 三、廣一廣場用地現況已開闢作為停車場使用，故配合現況變更為停車場用地並自整體開發地區範圍剔除，然為維護公平性，廣一廣場用地東南側嘉南段 945-1 及 942-1 地號私有土地，仍應以整體開發方式取得。	意見將整體開發範圍(原區段徵收或市地重劃範圍)修正為整體開發地區範圍。 2. 本次檢討新增之遊憩區編號為遊九。
			國小用地 (2.92)	遊憩區 (遊九) (2.92)		
			廣場用地 (廣一) (0.59)	停車場用地(停三) (0.59)		

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
變更內容明細表(續)

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十	八	廣場及 人行廣場	商業區 (0.57)	停車場用 地(停四) (0.57)	一、本案大鵬灣國家風景區管理處所管有之部分廣場用地及商業區已開闢作為停車場使用，故配合現況將商業區變更為停車場用地，廣場變更為廣場兼停車場用地，並自整體開發地區範圍剔除，私有之廣場用地則變更為商業區仍依原整體開發方式辦理。 二、配合廣場用地已變更為廣場兼停車場用地及商業區，並考量南側商業區指定建築線需要，故依民國109年8月31日召開之機關協調會結論，將部分人行廣場變更為道路用地。 三、為增進灣域至海域之景觀，變更部分人行廣場用地為園道用地。	1. 配合人陳第15案變更。 2. 商業區變更為停車場用地及廣場用地變更為廣場兼停車場用地自整體開發地區範圍剔除。
			廣場用地 (廣二) (0.43)	廣場兼停 車場用地 (0.43)		
			廣場用地 (廣二) (0.15)	商業區 (0.15)		
			人行廣場 用地 (1.37)	園道用地 (0.81)		
				道路用地 (0.56)		

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
變更內容明細表(續)

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十一	九	公十公 園	污水處理 廠用地 (污二) (2.00)	公園用地 (公十) (2.00)	一、本計畫對於污水處理部分的規劃構想為配設污水處理廠用地處理東港都市計畫區及遊憩區之污水由開發基地自行設置處理設施，其中經二級以上處理後，排入 5 座人工濕地再淨化後，再排入灣域或海域。 二、鵬管處於民國 99 年 9 月辦理「變更大鵬灣風景特定區計畫(配合大鵬灣國家風景區建設計畫【97~100 年】暨易淹水地區水患治理計畫【屏東縣管區排林邊地區排水系統及牛埔排水系統】)案時，將部分遊八遊憩區變更為具有提供區內污水處理、水質淨化功能之濕地公園，並將污二污水處理廠用地一併納入施作。 三、故依 109 年 8 月 31 日機關協調會大鵬灣國家風景區管理處意	

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
變更內容明細表(續)

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
續十一	續九				見將污二污水處理廠用地配合現況變更為公園用地。 四、本案土地係於民國九十年依國有財產法向行政院辦理有償撥用取得。	
十二	-	公(兒) 一東側	住宅區 (整體開發地區) (0.27)	住宅區 (再發展地區) (0.27)	一、本案係人民陳情意見(編號7)，經內政部都市計畫委員會專案小組於111年11月1日現地會勘。 二、配合使用現況及考量再發展地區之完整性，依其建議將陳情地號周邊一定範圍納入再發展地區。	配合人陳第7案變更。
十三	十一	整體開發範圍 (原區段徵收或市地重劃範圍)	區段徵收或市地重劃範圍 (55.75)	整體開發區 (43.44) 剔除整體開發地區範圍 (12.04) 再發展地區 (0.27)	一、依內政部都市計畫委員會第二次專案小組初步建議意見將原區段徵收或市地重劃範圍修正為整體開發地區範圍。 二、為提高整體開發之可行性，調整整體開發地區範圍公共設施用地之負擔比例，將下列用地自整體開發地	1. 配合海堤專用區範圍調整整體開發地區範圍及面積。 2. 現行計畫區段

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
變更內容明細表(續)

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
續十三	十一	南平社區	再發展地區 (12.37)	再發展地區 (12.46)	區範圍剔除，包括：現行計畫之公三公園用地、國中用地、國小用地、公(兒)二鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停三停車場用地、部分廣一廣場用地、公有部分之廣二廣場用地、大鵬灣國家風景區管理處所管有之部分商業區土地、改納入再發展地區範圍之住宅區土地及納入海堤專用區之部分道路用地等。 三、新增納入整體開發地區範圍者為配合海堤專用區劃設後由公一公園用地變更之綠地。 四、調整後整體開發範圍之面積為 43.44 公頃，公共設施用地面積為 10.42 公頃，公共設施比例為 23.99 %。 五、再發展地區範圍配合海堤專用區的劃設	徵收或市地重劃範圍面積公展版 55.88 公頃係二通之數，經依 107 年重製之計畫圖重新修正為 55.75 公頃。
			區段徵收與市地重劃範圍 (0.09)			

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
變更內容明細表(續)

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
續十三	十一				，變更部分住宅區(0.18公頃)為海堤專用區及納入部分整體開發範圍土地(0.27公頃)，面積調整為12.46公頃。	
十四	-	公(兒)一用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(1.06)	公園用地兼供滯洪池使用(1.06)	南平整體開發區調整後整體開發地區範圍面積為43.44公頃，依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定，土地開發達2公頃以上，須辦理出流管制，考量整體開發地區範圍內需配置足夠綠地或鄰里公園面積以因應出流管制供滯洪池使用，故變更整體開發區內鄰里公園兼兒童遊樂場用地為公園用地兼供滯洪池使用。	配合人陳第25案變更。
十五	-	計畫區西側十七號道路	道路用地(0.36)	遊憩區(遊四)(0.35) 自大鵬灣風景特定區計畫範	一、嘉南段 293-1 等 14 筆土地，依規劃原意應屬於東港都市計畫範圍之住宅區且於 82 年核發建照在案，因涉及地籍重測，以致不符都市計畫範圍線，為符合當時建	1. 合人陳第 6 案變更。 2. 剔除大鵬灣風景特定

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表(續)

編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
續十五				圍剔除改 納入東港 都市計畫 範圍 (0.01)	照申請之合法建築物標的範圍，將該等土地自大鵬灣風景特定區計畫範圍剔除改納入東港都市計畫範圍。 二、十七號道路為第二次通盤檢討時，逕向內政部都市計畫委員會陳情劃設計畫道路，決議同意由遊憩區變更為道路用地，惟屬於東港都市計畫區部分之道路用地變更案於審議中之變更東港都市計畫第三次通盤檢討中部都委會專案小組並未採納。 三、現行計畫道路撤銷變更為遊憩區並不影響民眾通行，後續再配合地方需要，偕同屏東縣政府檢討周邊道路系統後再行劃設。	區範圍地號為嘉南段 293-1、294-1、297-1、298-1、301-1、302-1、305-1、306-1、309-1、310-1、311-1、312-1、313-1、314-1等14筆土地。

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表(續)

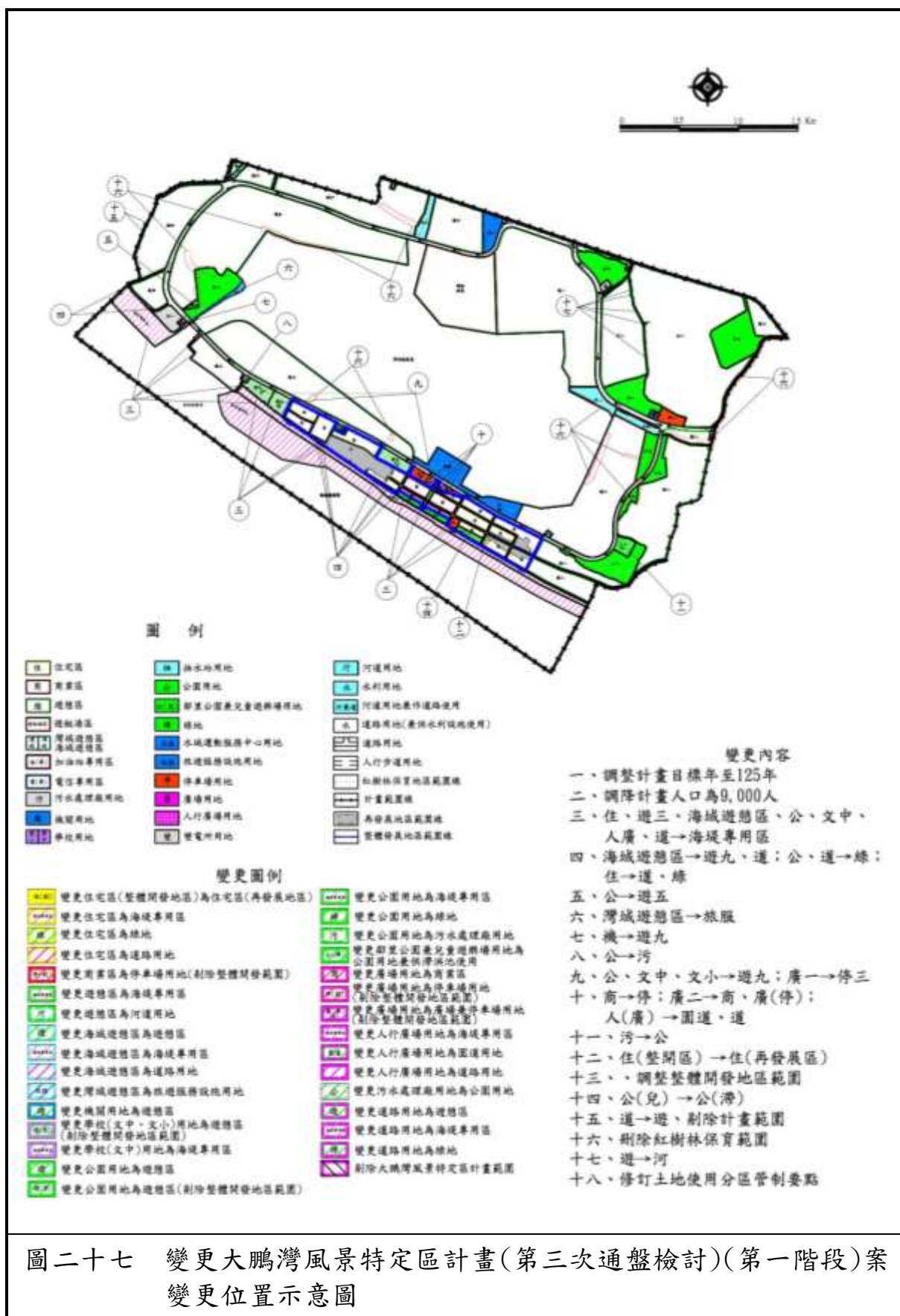
編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十六	-	紅樹林保育範圍	紅樹林保育範圍 (27.61)	刪除	大鵬灣國家風景區管理處於計畫區內公二、公六、公七、公八、公九及公十等濕地公園持續進行紅樹林補植復育，其復育面積(約 55.6 公頃)已逾現行劃設保育地區範圍面積，已達成階段性保育目的，故刪除現行紅樹林保育地區範圍之規定。	配合人陳第 14、29、33 案變更。
十七	-	遊憩區	遊憩區 (遊七) (0.52)	河道用地 (河六) (0.52)	一、本案係屬屏東縣政府建設計畫-水環境建設-縣市管河川及區域排水整體改善計畫-東港鎮大潭社區排水改善工程，工程施作完成後可減少地區水患災害，進而保障人民生命財產安全。 二、本案所需經費已列入「前瞻基礎建設計畫」112 年度預算，由中央水利主管機關逐年編列預算支應。	配合人陳第 39 案變更。

表二十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表(續)

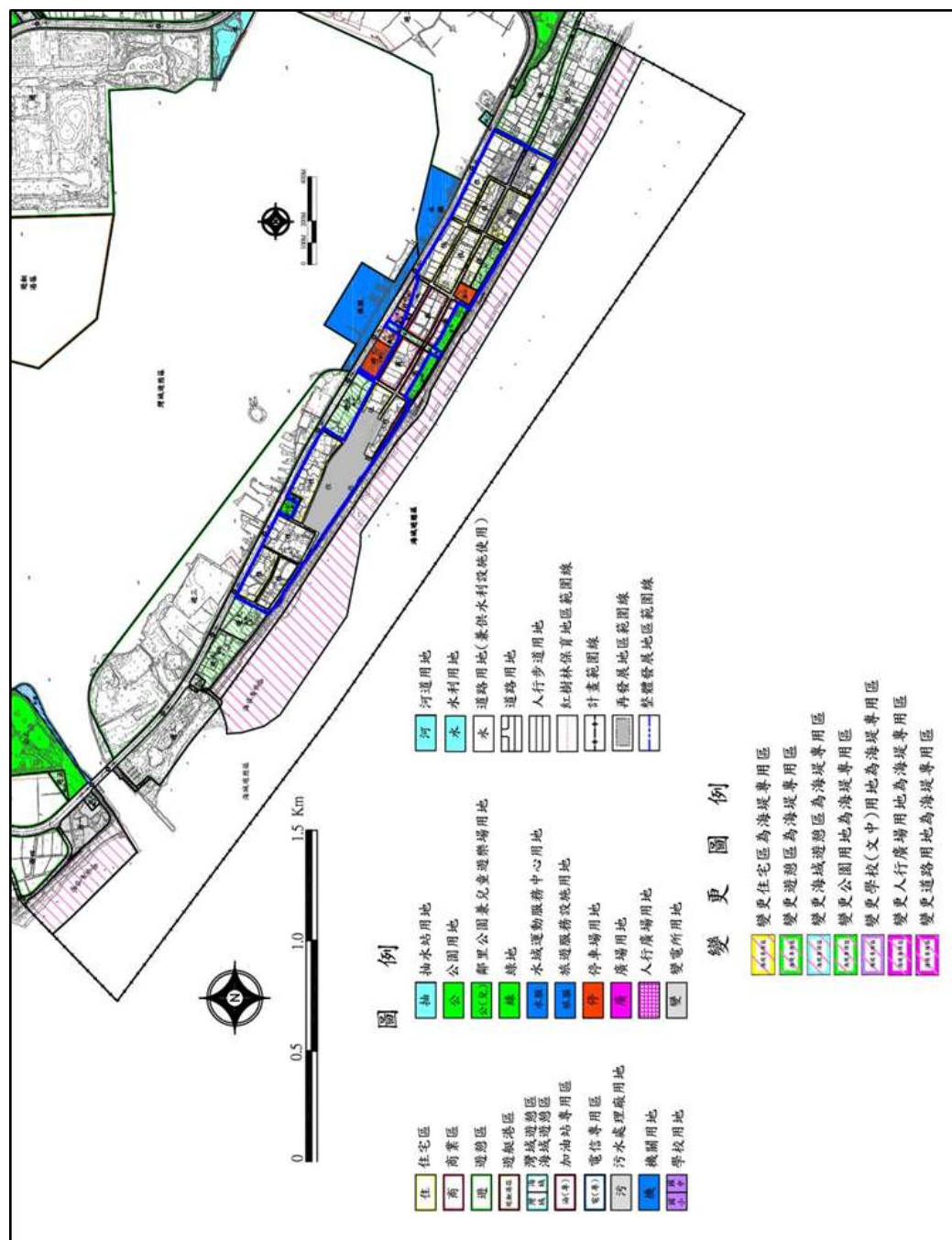
編號	公展編號	位置	變更內容(修正)		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十八	十二	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	一、為促進土地資源合理利用及維護生活環境品質。 二、增加開發誘因，提升遊憩區開發意願。	修正內容詳表二十二。

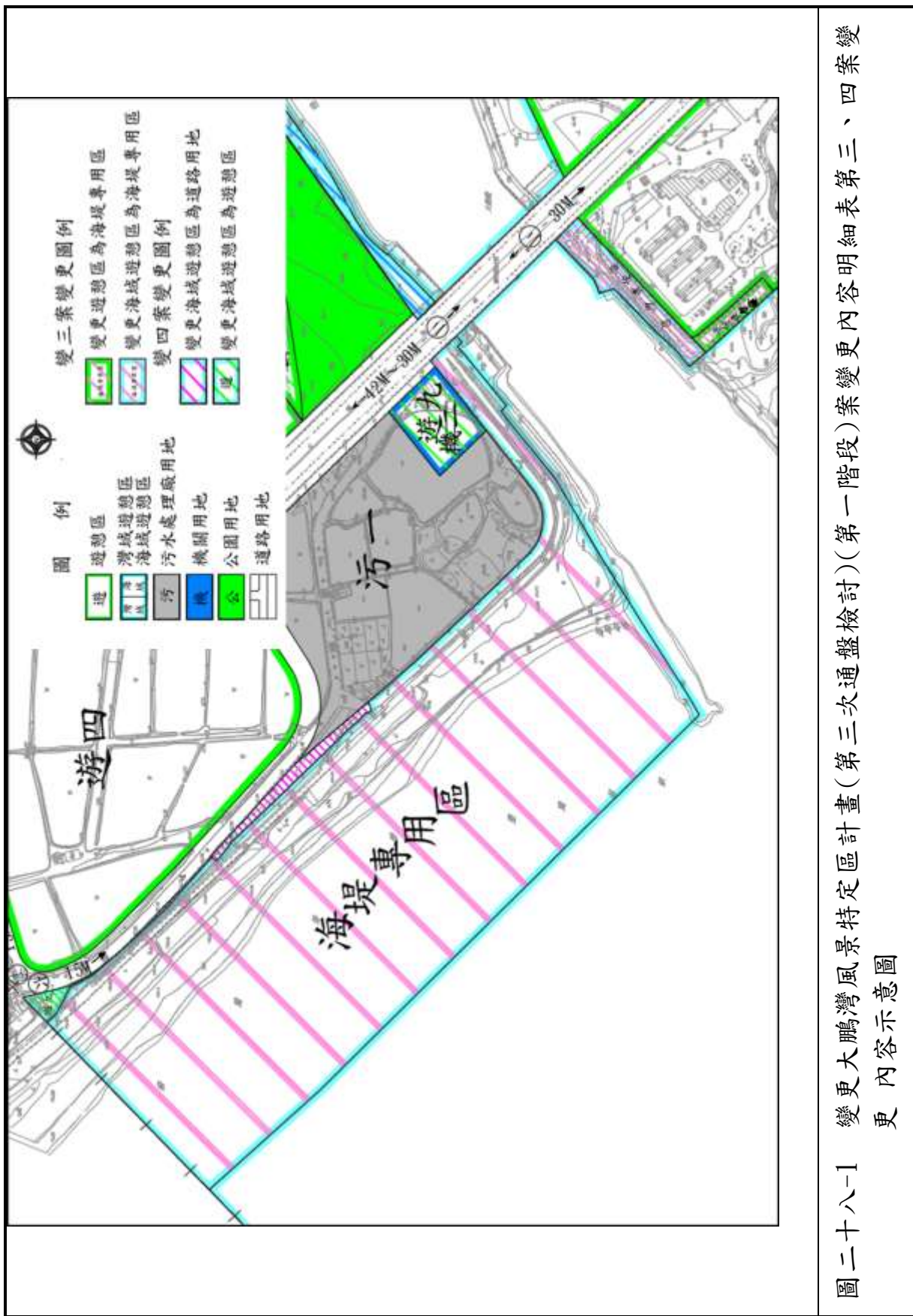
註1：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

註2：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

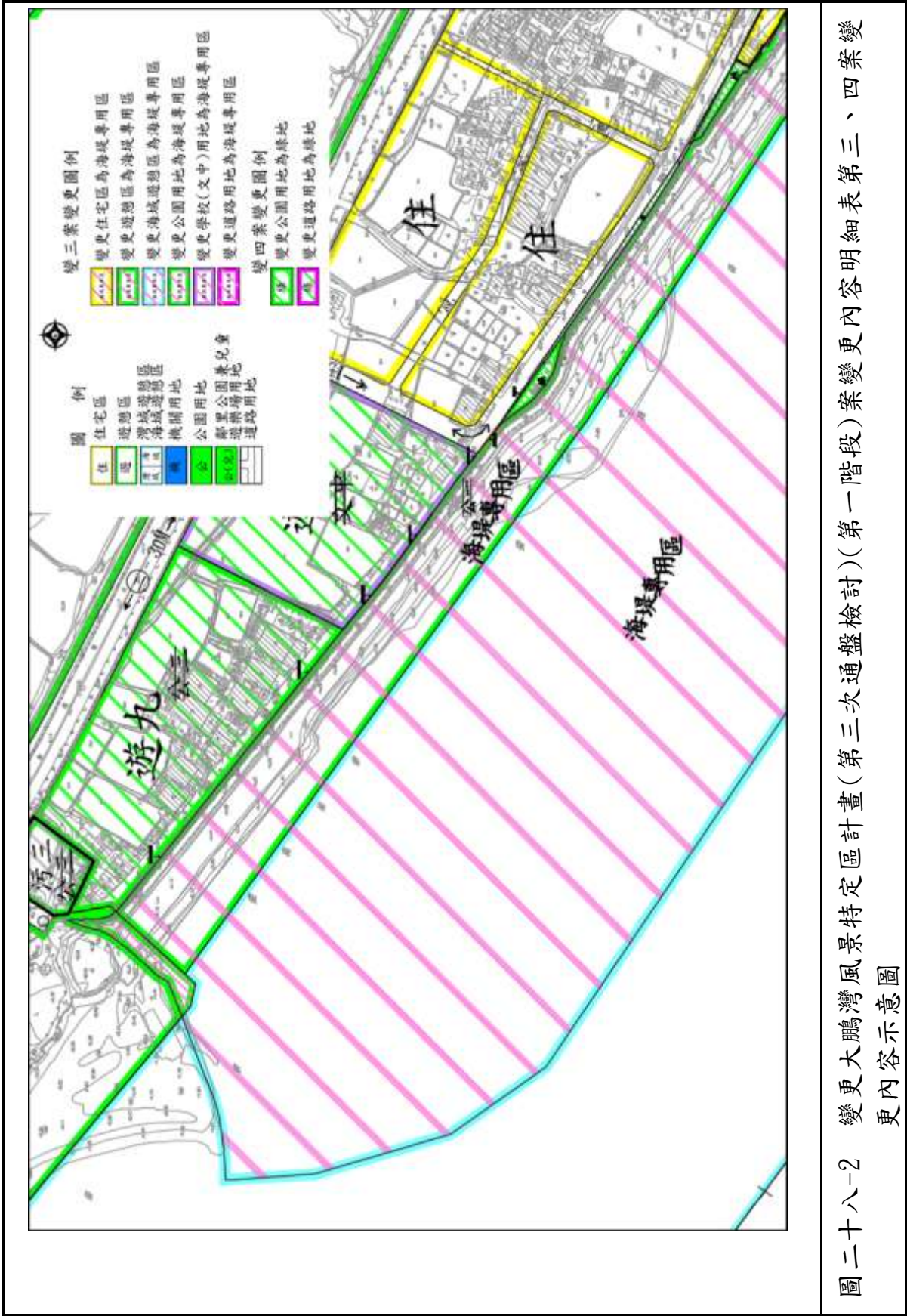


圖二十七 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
變更位置示意圖

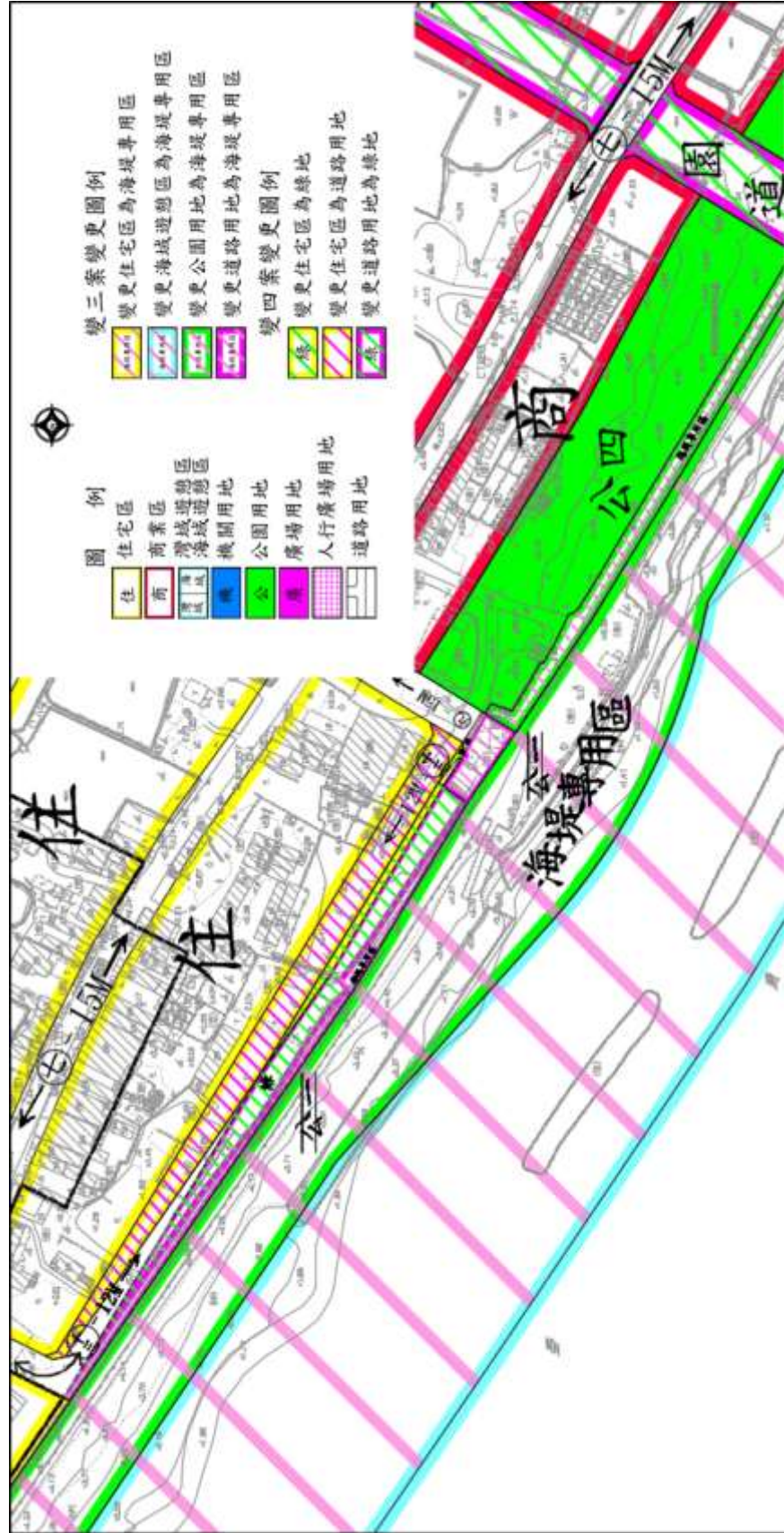




圖二十八-1 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表第三、四案變更內容示意圖



圖二十八-2 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表第三、四案變更內容示意圖



圖二十八-4 變更大鵬灣風景特定期計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表第三、四案變更內容示意圖

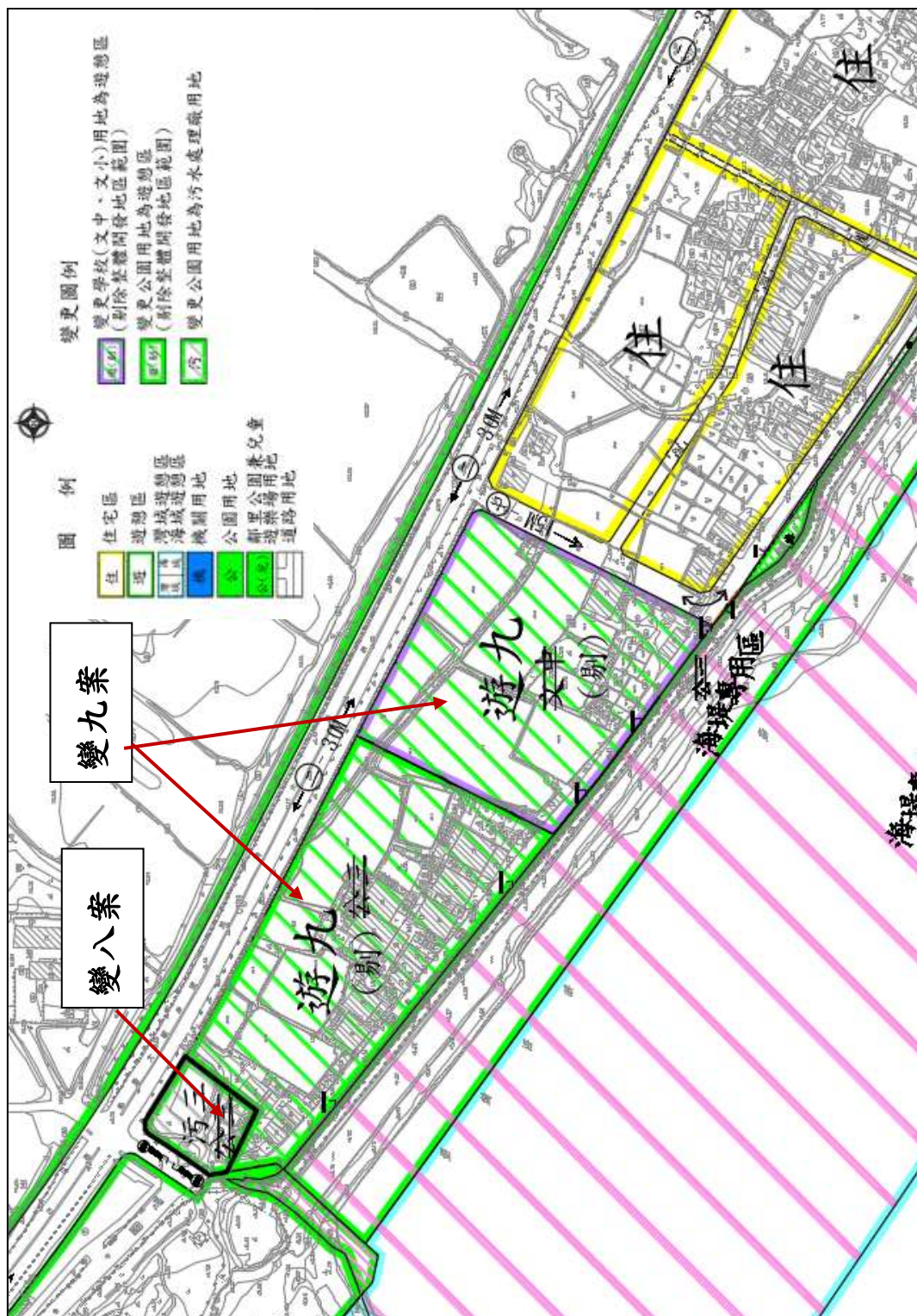


圖二十八-5 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更內容明細表第三案變更內容示意圖



圖 例		變更圖例	
	遊憩區		變更灣域遊憩區為旅遊服務設施用地
	灣域遊憩區		變更機關用地為遊憩區
	海域遊憩區		變更公園用地為遊憩區
	污水處理廠用地		
	機關用地		
	公園用地		
	道路用地		

圖二十九 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)
案變五、六、七案變更內容示意圖



圖三十 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變八、九案變更內容示意圖



圖三十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變九、十案變更內容示意圖



圖 例

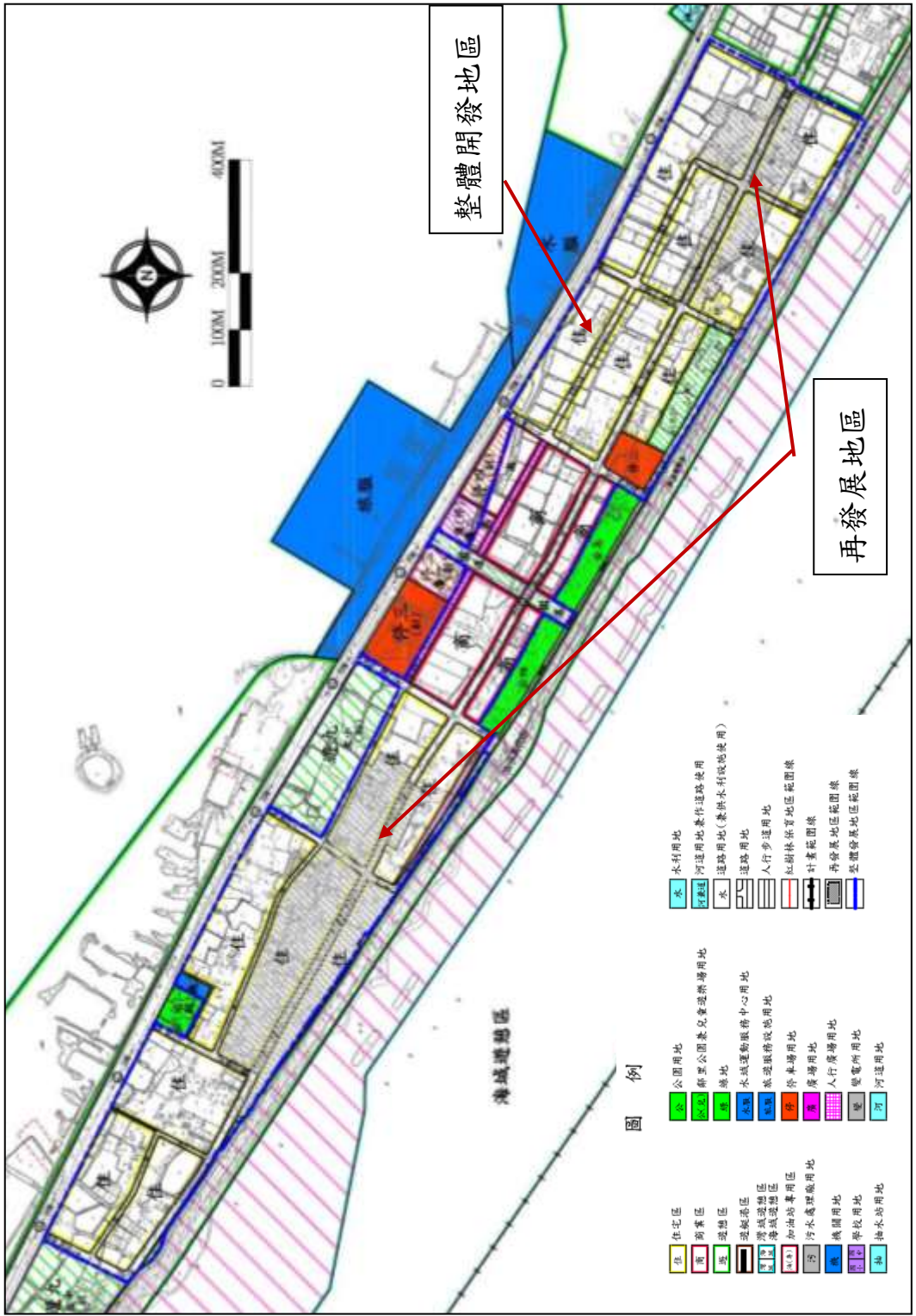
- 遊 遊憩區
- 公 公園用地
- — — 道路用地

變更圖例

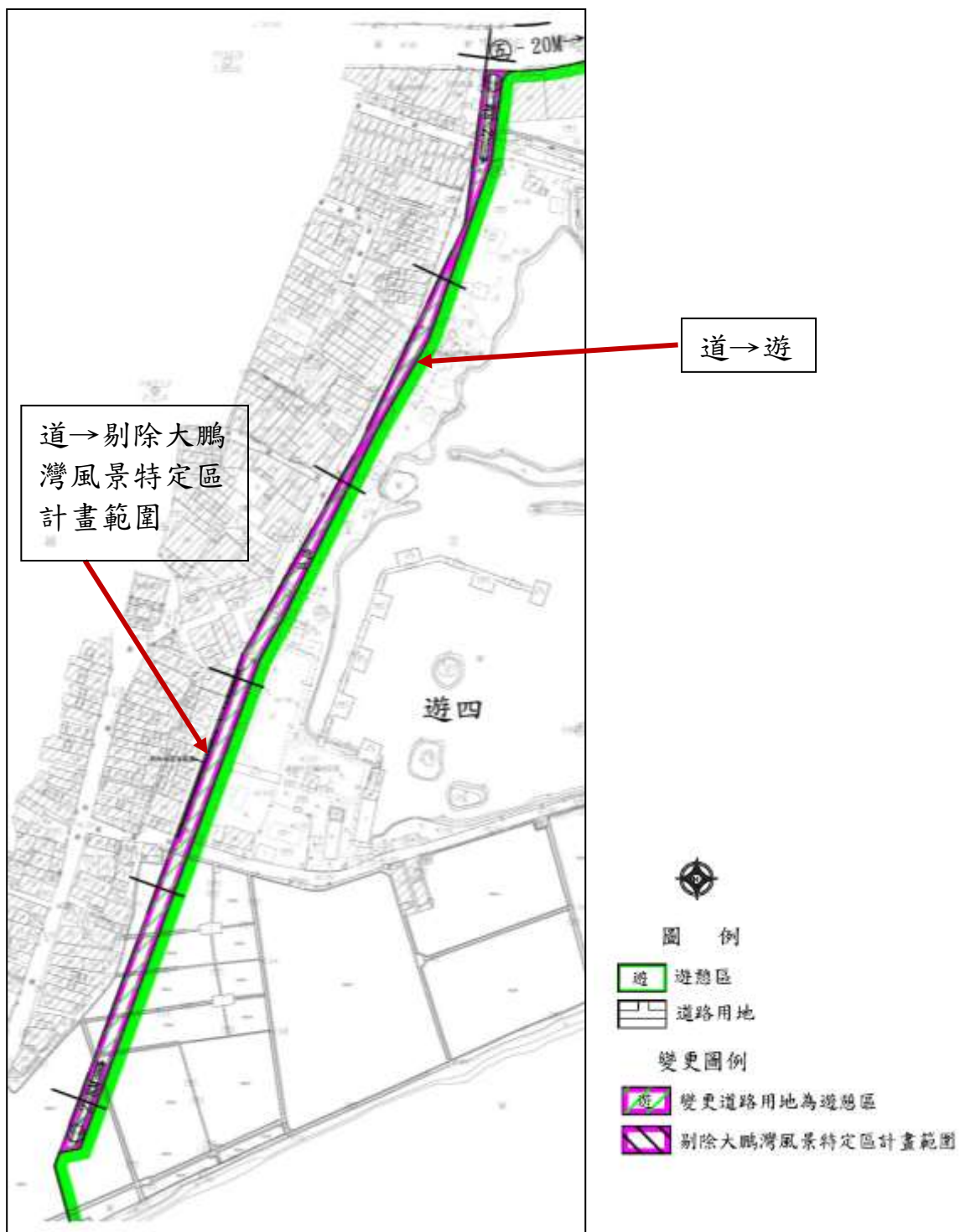
- 公 變更污水處理廠用地為公園用地

圖三十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)
案變十一案變更內容示意圖





圖三十四 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變十三案整體開發地區範圍及再發展地區範圍示意圖



圖三十五 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)
案變十五案變更內容示意圖

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表

修正條文	現行條文	變更理由
第一章 總則 一、本要點依「都市計畫法」第 15 條、第 22 條、第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定，訂定本管制要點，作為本特定區開發計畫或建設計畫之規劃與實施之依據。	第一章 總則 一、本要點依「都市計畫法」第十五條、第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定，訂定本管制要點，作為本特定區開發計畫或建設計畫之規劃與實施之依據。	1. 同原條文。 2. 修正數字部分寫法。
二、本要點包括下列各篇章： (一)第一章 總則 (二)第二章 遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區分、海堤專用區 (三)第三章 住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區 (四)第四章 公共設施用地 (五)第五章 附則	二、本要點包括下列各篇章： (一)第一章 總則 (二)第二章 遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區 (三)第三章 住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區 (四)第四章 公共設施用地 (五)第五章 附則	新增海堤專用區。
三、遊憩區、遊艇港區之開發許可 (一)土地權利關係人應研提開發計畫，經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過及核發開發許可文件，始得報請屏東縣政府發照建築或施工。 有關開發許可程序、申請開發書圖文件、開發義務負擔、簽訂協議書等事項，應由中央觀光主管機關另訂之。 (二)開發計畫內容如涉及其他目的事業主管機關權責者，應先徵詢各該目的事業主管機關意見。	三、遊憩區、遊艇港區之開發許可 (一)土地權利關係人應研提開發計畫，經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過及核發開發許可文件，始得報請屏東縣政府發照建築或施工。 有關開發許可程序、申請開發書圖文件、開發義務負擔、簽訂協議書等事項，應由中央觀光主管機關另訂之。 (二)開發計畫內容如涉及其他目的事業主管機關權責者，應先徵詢各該目的事業主管機關意見。	修正公有地遊憩區（遊一～遊三）開發方式應依促參法為得依促參法，有利於大鵬灣國家風景區管理處土地開發之彈性規劃及辦理招商投資。

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由
(三)「遊一」、「遊二」、「遊三」等 3 處遊憩區及遊艇港區，<u>得依「促進民間參與公共建設法」規定，採民間機構參與公共建設方式辦理開發或由中央觀光主管機關編列預算開闢。</u> (四)開發許可基地條件： 申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於 30 公尺，但為既成道路或都市計畫道路、河道及公園及紅樹林保育地區分割者，計入連接寬度。 申請基地須面臨已開闢計畫道路或至少留設一條 12 公尺寬以上之出入道路，及另一條寬度能容納消防車通行之緊急道路，且與計畫道路銜接。 (五)開發計畫書圖文件應至少包含整地排水及滯洪計畫、建築高程管制計畫及建築開發前後地表逕流量評估計算等事項。	(三)「遊一」、「遊二」、「遊三」等三處遊憩區及遊艇港區，應依「促進民間參與公共建設法」規定，採民間機構參與公共建設方式辦理開發。 (四)開發許可基地條件： 申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於 30 公尺，但為既成道路或都市計畫道路、河道、公園及紅樹林保育地區分割者，計入連接寬度。 申請基地須面臨已開闢計畫道路或至少留設一條 12 公尺寬以上之出入道路，及另一條寬度能容納消防車通行之緊急道路，且與計畫道路銜接。 (五)開發計畫書圖文件應至少包含整地排水及滯洪計畫、建築高程管制計畫及建築開發前後地表逕流量評估計算等事項。	配合第十點刪除紅樹林保育地區管制要點修正文字。
四、住宅區現有建築物密集地區經劃定為「再發展地區」部分，應另依「大鵬灣風景特定區再發展地區土地開發管理要點」辦理。其餘住宅區及商業區應以區段徵收或市地重劃<u>採整體開發方式辦理。</u>	四、住宅區現有建築物密集地區經劃定為「再發展地區」部分，應另依「大鵬灣風景特定區再發展地區土地開發管理要點」辦理。其餘住宅區及商業區應以區段徵收或市地重劃方式辦理。	區段徵收或市地重劃均為整體開發之方式，故依內政部都市計畫委員會專案小組建議意見精簡文字。

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由
五、本特定區建築物或公共工程之都市設計，位於遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區及公園(除公四、公五外)者，應經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，始得發照建築或施工。 <u>國家風景區管理處之建築物、公共工程案件，經中央觀光主管機關(含其委任所屬單位)核准確認者，得免提審議委員會審查。</u> 中央觀光主管機關得另研擬都市設計準則作為規範。	五、本特定區建築物或公共工程之都市設計，位於遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區及公園(除公四、公五外)者，應經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，始得發照建築或施工。 中央觀光主管機關得另研擬都市設計準則作為規範。	國家風景區管理處為交通部對國家級風景特定區經營管理，依發展觀光條例規定所專設之機構，其負責之公共工程建設執行(包括工程規劃、細部設計、及經費預算編列)均須循業務作業程序提報交通部委任觀光署審查確認；而開發許可審議委員會又係交通部(中央觀光主管機關)委任觀光署所組成，故增訂第二項規定，避免造成管

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由
		理機關執行案件重疊審查之情形，並刪除公園之都市設計應經「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查規定。
第二章 遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區 六、遊憩區 (一)遊憩區容許使用項目 1. 室內遊憩設施 2. 戶外遊憩設施 3. 水岸遊憩設施 4. 管理服務及會議設施 5. 文化史蹟保存或展示設施 6. <u>展示、展覽及表演設施</u> 7. <u>生態體系、環境保護、綠化及解說設施</u> 8. 特產及商品展售設施 9. 休閒運動設施 10. 旅遊住宿設施 11. <u>餐飲及購物一般零售設施</u> 12. <u>露營設施</u> 13. 交通服務設施(含碼頭、加油站等設施) 12. 高爾夫球場(限遊二遊憩區) 14. 其他經中央觀光主管機關核准之設施	第二章 遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區 六、遊憩區 (一)容許使用項目 1. 室內遊憩設施 2. 戶外遊憩設施 3. 水岸遊憩設施 4. 管理服務及會議設施 5. 文化史蹟保存或展示設施 6. 生態體系、環境保護、綠化及解說設施 7. 特產及商品展售設施 8. 休閒運動設施 9. 旅遊住宿設施 10. 餐飲及購物設施 11. 交通服務設施(含碼頭、加油站等設施) 12. 高爾夫球場(限遊二遊憩區) 13. 其他經中央觀光主管機關核准之設施	1. 修訂原展示設施可做展示、展覽及表演設施使用；修訂原餐飲及購物為餐飲及一般零售設施，以有別於百貨商場之設置及因應旅遊趨勢增加露營設施使用。

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由																
有關旅遊住宿、餐飲及購物等設施不得單獨開發設置，其總樓地板面積不得超過總開發面積 25%。但於本要點修正發布實施日起五年內研提開發計畫送『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』審查者，得依下表辦理時程獎勵。 <table><tr><td>於要點修正發布實施日起計</td><td>旅遊住宿、餐飲及購物比例上限</td></tr><tr><td>第二年內提出申請者</td><td>36%</td></tr><tr><td>第四年內提出申請者</td><td>32%</td></tr><tr><td>第五年內提出申請者</td><td>28%</td></tr></table> 經依前項但書規定核定之整體開發計畫，應於開發許可核發之日起三年內，完成屏東縣政府建管單位之建築物建造執照核發(整體開發計畫核准分期建築者，以首期應建築部分為準)，未完成者，廢止其開發許可。 <u>遊二遊憩區為供經目的事業主管機關核准之高爾夫球場使用時，其籌設範圍實際使用項目應依照高爾夫球場管理規則規定，未納入籌設許可範圍部分，其使用項目得比照遊憩區其他允許使用項目規定辦理。</u>	於要點修正發布實施日起計	旅遊住宿、餐飲及購物比例上限	第二年內提出申請者	36%	第四年內提出申請者	32%	第五年內提出申請者	28%	有關旅遊住宿、餐飲及購物等設施不得單獨開發設置，其總樓地板面積不得超過總開發面積 25%。但於本要點修正發布實施日起五年內研提開發計畫送『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』審查者，得依下表辦理時程獎勵。 <table><tr><td>於要點修正發布實施日起計</td><td>旅遊住宿、餐飲及購物比例上限</td></tr><tr><td>第二年內提出申請者</td><td>36%</td></tr><tr><td>第四年內提出申請者</td><td>32%</td></tr><tr><td>第五年內提出申請者</td><td>28%</td></tr></table> 經依前項但書規定核定之整體開發計畫，應於開發許可核發之日起三年內，完成屏東縣政府建管單位之建築物建造執照核發(整體開發計畫核准分期建築者，以首期應建築部分為準)，未完成者，廢止其開發許可。	於要點修正發布實施日起計	旅遊住宿、餐飲及購物比例上限	第二年內提出申請者	36%	第四年內提出申請者	32%	第五年內提出申請者	28%	2. 遊二申請做高爾夫球場使用應符合相關法令規定，故依專案小組及教育部體育署建議意見訂使用項目及開發強度規定。
於要點修正發布實施日起計	旅遊住宿、餐飲及購物比例上限																	
第二年內提出申請者	36%																	
第四年內提出申請者	32%																	
第五年內提出申請者	28%																	
於要點修正發布實施日起計	旅遊住宿、餐飲及購物比例上限																	
第二年內提出申請者	36%																	
第四年內提出申請者	32%																	
第五年內提出申請者	28%																	

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由																																
(二)開發強度、回饋及地下開挖率 1. <u>私有遊憩區(遊四到遊九)建蔽率不得大於15%，容積率不得大於45%，地下開挖率不得大於15%。但於本要點修正發布實施日起五年內研提開發計畫送『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』審查者，得依下表辦理時程獎勵。</u> <table><tr><th>於本要點修正發布實施日起</th><th>建蔽率上限</th><th>容積率上限</th><th>地下開挖率上限</th></tr><tr><td>第二年內提出申請者</td><td>20%</td><td>54%</td><td>20%</td></tr><tr><td>第四年內提出申請者</td><td>18%</td><td>51%</td><td>18%</td></tr><tr><td>第五年內提出申請者</td><td>16%</td><td>48%</td><td>16%</td></tr></table> 經依前項但書規定核定之整體開發計畫，應於開發許可核發之日起三年內，完成屏東縣政府建管單位之建築物建造執照核發(整體開發計畫核准分期建築者，以首期應建築部分為準)，未完成者，廢止其開發許可。 2. <u>遊憩區(遊一～遊三)建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，地下開挖率不得大於40%，另依促進民間參與公共建設法或由中央觀光主</u>	於本要點修正發布實施日起	建蔽率上限	容積率上限	地下開挖率上限	第二年內提出申請者	20%	54%	20%	第四年內提出申請者	18%	51%	18%	第五年內提出申請者	16%	48%	16%	(二)開發強度及地下開挖率 建蔽率不得大於15%，容積率不得大於45%，地下開挖率不得大於15%。但於本要點修正發布實施日起五年內研提開發計畫送『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』審查者，得依下表辦理時程獎勵。 <table><tr><th>於本要點修正發布實施日起</th><th>建蔽率上限</th><th>容積率上限</th><th>地下開挖率上限</th></tr><tr><td>第二年內提出申請者</td><td>20%</td><td>54%</td><td>20%</td></tr><tr><td>第四年內提出申請者</td><td>18%</td><td>51%</td><td>18%</td></tr><tr><td>第五年內提出申請者</td><td>16%</td><td>48%</td><td>16%</td></tr></table> 經依前項但書規定核定之整體開發計畫，應於開發許可核發之日起三年內，完成屏東縣政府建管單位之建築物建造執照核發(整體開發計畫核准分期建築者，以首期應建築部分為準)，未完成者，廢止其開發許可。 遊二：申請開發高爾夫球場時，建蔽率不得大於5%，容積率不得大於10%，地下開挖率不得大於5%，不適用前開有關時程獎勵但書規定。	於本要點修正發布實施日起	建蔽率上限	容積率上限	地下開挖率上限	第二年內提出申請者	20%	54%	20%	第四年內提出申請者	18%	51%	18%	第五年內提出申請者	16%	48%	16%	3. 遊一～遊三屬公有土地，考量周邊公共設施服務水準充足，且鵬管處後續將另依法規進行整體招商開發或由觀光主管機關編列預算開闢。
於本要點修正發布實施日起	建蔽率上限	容積率上限	地下開挖率上限																															
第二年內提出申請者	20%	54%	20%																															
第四年內提出申請者	18%	51%	18%																															
第五年內提出申請者	16%	48%	16%																															
於本要點修正發布實施日起	建蔽率上限	容積率上限	地下開挖率上限																															
第二年內提出申請者	20%	54%	20%																															
第四年內提出申請者	18%	51%	18%																															
第五年內提出申請者	16%	48%	16%																															

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由
<u>管機關編列預算開闢。</u> 3. 遊憩區(遊二)申請開發高爾夫球場時，<u>其籌設範圍建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，地下開挖率不得大於 10%，另依促進民間參與公共建設法或由中央觀光主管機關編列預算開闢。不適用前開有關時程獎勵但書規定。</u> 4. 建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，免計入容積。	建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，免計入容積。	
(三)法定空地之配置 應留設二分之一以上，種植花草樹木或作為濕地，以綠美化環境，並作為雨水入滲之用；水域及滯洪池配置面積不得低於該申請開發許可總面積 5%。申請開發許可基地現況為水道、溝渠或濕地等部分，得計入水域面積。但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。 基地透水面積比率不得低於最小透水面積比率，最小透水面積比率之計算公式為：最小透水面積比率=(1-建蔽率)×50%。 前述基地透水面積比率係指「垂直地面下無任何人工構造物之面積與建築基地面積	(三)法定空地之配置 應留設二分之一以上，種植花草樹木或作為濕地，以綠美化環境，並作為雨水入滲之用；水域及滯洪池配置面積不得低於該申請開發許可總面積 5%。申請開發許可基地現況為水道、溝渠或濕地等部分，得計入水域面積。但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。 基地透水面積比率不得低於最小透水面積比率，最小透水面積比率之計算公式為：最小透水面積比率=(1-建蔽率)×50%。 前述基地透水面積比率係指「垂直地面下無任何人工構造物之面積與建築基地面積	同 原 條 文。

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由
百分比」。惟情形特殊經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審議通過者，最小面積比率得調整，調整比例不得大於5%。 基地之整地不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能，有須變更水路者，應以對原排水功能影響最小之方式做合理之整治規劃。	百分比」。惟情形特殊經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審議通過者，最小面積比率得調整，調整比例不得大於5%。 基地之整地不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能，有須變更水路者，應以對原排水功能影響最小之方式做合理之整治規劃。	
(四)建築物高程 建築物之高程以不低於臨接環灣道路高程為原則。但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。	(四)建築物高程 建築物之高程以不低於臨接環灣道路高程為原則。但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。	同 原 條 文。
(五)停車空間 區內停車空間之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，原則如下： 1. 大客車停車位數：依實際需求推估。 2. 小客車停車位數：不得低於平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。 3. 機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。	(五)停車空間 區內停車空間之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，原則如下： 1. 大客車停車位數：依實際需求推估。 2. 小客車停車位數：不得低於平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。 3. 機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。	同 原 條 文。

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由
(六)垃圾及污水處理 遊憩區申請開發建築時，應自行設置垃圾、廢棄物處理設施及污水處理設施，其中污水處理設施之污水處理能力應達二級處理以上。	(六)垃圾及污水處理 遊憩區申請開發建築時，應自行設置垃圾、廢棄物處理設施及污水處理設施，其中污水處理設施之污水處理能力應達二級處理以上。	同 原 條 文。
(七)退縮及緩衝綠帶 面臨灣域遊憩區部分應退縮 10 公尺建築，且退縮範圍內土地面積達 80% 以上透水，並進行植栽美化、設置與鄰接基地連續之人行步道或腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用。<u>惟如有整體開發計畫，或經規劃確有窒礙難行之情形，經中央觀光主管機關組成『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』審查確保可規劃留設一定開放或親水空間者，依審議委員會審查決議辦理。</u> 申請開發許可範圍周邊應留設寬度不得少於 10 公尺之緩衝綠帶。	(七)退縮及緩衝綠帶 面臨灣域遊憩區部分應退縮 30 公尺建築，且退縮範圍內土地面積達 80% 以上透水，並進行植栽美化、設置與鄰接基地連續之人行步道或腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用。但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。 申請開發許可範圍周邊應留設寬度不得少於 10 公尺之緩衝綠帶。	1. 為維持環湖開放性及公共性之需要，並權衡維護管理机制及開發之可行性，依內政部都市計畫委員會專案建議意見修正面臨灣域之退縮規定為 10 公尺。 2. 其餘同原條文
七、遊艇港區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)容許使用項目 1. 戶外遊憩娛樂設施	七、遊艇港區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)容許使用項目 1. 戶外遊憩娛樂設施	同 原 條 文。

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段) 案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由
2. 水岸遊憩娛樂設施 3. 管理服務及會議設施 4. 休閒運動設施 5. 旅遊住宿設施 6. 餐飲及零售購物設施 7. 交通服務設施(含加油站、船舶維修及停車場等) 8. 其他經中央觀光主管機關核准之設施 (二)開發強度 建蔽率不得大於陸域面積 20%，容積率不得大於陸域面積 40%。建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，免計入容積。 (三)其他應配置之開放空間、服務或防災設施、停車空間、污水處理應比照<u>六-(三)</u>、<u>六-(五)</u>及<u>六-(六)</u>點之規定辦理。	2. 水岸遊憩娛樂設施 3. 管理服務及會議設施 4. 休閒運動設施 5. 旅遊住宿設施 6. 餐飲及零售購物設施 7. 交通服務設施(含加油站、船舶維修及停車場等) 8. 其他經中央觀光主管機關核准之設施 (二)開發強度 建蔽率不得大於陸域面積 20%，容積率不得大於陸域面積 40%。建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，免計入容積。 (三)其他應配置之開放空間、服務或防災設施、停車空間、污水處理應比照第六點第三款、第五款及第六款之規定辦理。	同 原 條 文。
八、灣域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用： (一)船舶活動及碼頭泊靠相關設施 (二)游泳活動及相關設施 (三)沙灘活動及相關設施 (四)滑水及水上拖曳傘活動及相關設施 (五)餐飲、景觀及相關設施 (六)其他水上活動設施 (七)相關河海工程設施 上述船舶活動及載具僅限於觀光遊憩類型。	八、灣域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用： (一)船舶活動及碼頭泊靠相關設施 (二)游泳活動及相關設施 (三)沙灘活動及相關設施 (四)滑水及水上拖曳傘活動及相關設施 (五)餐飲、景觀及相關設施 (六)其他水上活動設施 (七)相關河海工程設施 上述船舶活動及載具僅限於觀光遊憩類型。	同 原 條 文。

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由
九、海域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用： (一)沙灘活動及相關設施 (二)游泳活動及相關設施 (三)水上機車活動及相關設施 (四)船舶活動及相關設施 (五)其他海上活動設施	九、海域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用： (一)沙灘活動及相關設施 (二)游泳活動及相關設施 (三)水上機車活動及相關設施 (四)船舶活動及相關設施 (五)其他海上活動設施	同 原 條 文。
十、<u>海堤專用區係為提升區域海岸防護能力，降低海岸侵蝕與暴潮溢淹之威脅構築海堤而劃設，區內使用應依水利法及海堤管理辦法規定辦理。</u>	—	配合本次檢討變更內容新增海堤專用區而訂定。
刪除	十、為維護自然生態景觀資源，紅樹林保育範圍內之紅樹林除設置必要之通道外應予以保留維護，其他人為設施或鋪面臨紅樹林生育帶時，至少應保留紅樹林冠緣 5 公尺以上之緩衝帶。遊二與灣域遊憩區交接處，應復育帶狀紅樹林，以淨化水源並展現地區特色。 但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。	大鵬灣國家風景區管理處已於計劃區內 6 處濕地公園興建完成後持續進行紅樹林補植復育，且其復育範圍面積(約 55.60 公頃)，已達成原計畫劃定保育區之保育目標，且為維護紅樹林保育範圍內地主開發權益

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由																																								
		，經內政部都市計畫委員會專案小組決議，取消現行土地使用分區管制要點有關紅樹林保育範圍之規定。																																								
第三章 住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區 十一、各分區之建蔽率及容積率不得大於下表(附表一)之規定： 附表一：	第三章 住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區 十一、各分區之建蔽率及容積率不得大於下表(附表一)之規定： 附表一：	1. 同原條文。 2. 修正數字部分寫法。																																								
<table><tr><th>分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td>商業區</td><td>60%</td><td>240%</td><td></td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>150%</td><td>應依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1~4 款規定使用</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td><td></td></tr></table>	分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	50%	180%		商業區	60%	240%		電信專用區	50%	150%	應依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1~4 款規定使用	加油站專用區	40%	120%		<table><tr><th>分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td>商業區</td><td>60%</td><td>240%</td><td></td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>50%</td><td>150%</td><td>應依都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一~四款規定使用</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td><td></td></tr></table>	分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	50%	180%		商業區	60%	240%		電信專用區	50%	150%	應依都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一~四款規定使用	加油站專用區	40%	120%		
分區	建蔽率	容積率	備註																																							
住宅區	50%	180%																																								
商業區	60%	240%																																								
電信專用區	50%	150%	應依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1~4 款規定使用																																							
加油站專用區	40%	120%																																								
分區	建蔽率	容積率	備註																																							
住宅區	50%	180%																																								
商業區	60%	240%																																								
電信專用區	50%	150%	應依都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第一~四款規定使用																																							
加油站專用區	40%	120%																																								

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文			現行條文			變更理由
十二、住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區之建築，面臨計畫道路或人行廣場者，其退縮建築應依下列規定辦理(附表二)：			十二、住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區之建築，面臨計畫道路或人行廣場者，其退縮建築應依下列規定辦理(附表二)：			1. 同原條文。 2. 區段徵收或市地重劃均為整體開發方式，故精簡文字將區段徵收或市地重劃修正為「整體開發區」。 3. 修正數字部分寫法。
附表二：			附表二：			
分區		退縮建築規定	分區		退縮建築規定	
住宅區	整體開發地區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	住宅區	區段徵收或市地重劃地區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之應空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地且兩面道路寬度不時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
	再發展地區	自道路境界線至少退縮 2 公尺建築。		再發展地區	自道路境界線至少退縮二公尺建築。	
商業區		自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	商業區		自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之應空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 二、如屬角地且兩面道路寬度不時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
電信專用區		自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	電信專用區		自基地境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	
加油站專用區			加油站專用區			
十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。			十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。			同原條文。

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文	現行條文	變更理由																				
十四、建築物附設停車空間規定如下： (一)住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如附表三)。 附表三： <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1~250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251~400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401~550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> (二)商業區應附設機車停車位，機車數以建築物總樓地板面積，每滿 100 平方公尺設置一輛計算。 (三)供公眾使用之建築物應設置地面層停車位提供行動不便者使用。 (四)建築基地法定空地得設置平面式停車場，但應於面臨開放空間或計畫道路側設適當之景觀綠化遮蔽處理。	總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	設置一部	251~400 平方公尺	設置二部	401~550 平方公尺	設置三部	以下類推		十四、建築物附設停車空間規定如下： (一)住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如附表三)。 附表三： <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr><tr><td>1~250 平方公尺</td><td>設置一部</td></tr><tr><td>251~400 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr><tr><td>401~550 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr><tr><td>以下類推</td><td></td></tr></table> (二)商業區應附設機車停車位，機車數以建築物總樓地板面積，每滿 100 平方公尺設置一輛計算。 (三)供公眾使用之建築物應設置地面層停車位提供行動不便者使用。 (四)建築基地法定空地得設置平面式停車場，但應於面臨開放空間或計畫道路側設適當之景觀綠化遮蔽處理。	總樓地板面積	停車設置標準	1~250 平方公尺	設置一部	251~400 平方公尺	設置二部	401~550 平方公尺	設置三部	以下類推		同 原 條 文。
總樓地板面積	停車設置標準																					
1~250 平方公尺	設置一部																					
251~400 平方公尺	設置二部																					
401~550 平方公尺	設置三部																					
以下類推																						
總樓地板面積	停車設置標準																					
1~250 平方公尺	設置一部																					
251~400 平方公尺	設置二部																					
401~550 平方公尺	設置三部																					
以下類推																						
十五、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。	十五、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。	同 原 條 文。																				

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地
使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文						現行條文						變更理由
第四章 公共設施用地 十六、公共設施用地之建蔽率、容積率及綠化面積率等相關管制事項應依下表(附表四)之規定辦理：						第四章 公共設施用地 十六、公共設施用地之建蔽率、容積率及綠化面積率等相關管制事項應依下表(附表四)之規定辦理：						1. 修正數字部分寫法。 2. 附表四配合本次檢討變更內容。 (1) 本次檢討學校變更為憩區，除其使用管內容。 (2) 配合本次檢討內新增用地兼供池、兼停車場之土地分區管制要點。 (3) 依 111 年 10 月 31 日發
附表四：						附表四：						
項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	最小綠化面積率(%)	退縮建築規定	備註	項目	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	最小綠化面積率(%)	退縮建築規定	備註	
學校用地(國小、國中)	30	120	20	學校用地(國小、國中)	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	學校用地(國小、國中)	30	120	20	應自地界至退五尺	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
機關用地	50	150	20	應自地界至退五尺	2. 「公二」公園用地得作紅樹林復育、生態教育館、停車場、船艇相關設施及相關附屬設施使用。	機關用地	50	150	20	應自地界至退五尺	2. 「公二」公園用地得作紅樹林復育、生態教育館、停車場、船艇相關設施及相關附屬設施使用。	
公園用地、公園用地兼供池使用	5	10	70	應自地界至退五尺	3. 「停一」停車場用地得作	公園用地	5	10	70	應自地界至退五尺	2. 「公二」公園用地得作紅樹林復育、生態教育館、停車場、船艇相關設施及相關附屬設施使用。	
停車場用地	5	10	20	應自地界至退五尺		停車場用地	5	10	20	應自地界至退五尺	3. 「停一」停車場用地得作	
						鄰里公園兼兒童遊樂場用地	5	10	70	應自地界至退三公尺。		

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地
使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文						現行條文						變更理由
附表四：						續附表四：						布實施 「變更大 鵬灣風景 特定區計 畫(部分灣 域遊憩區 、園用地 為旅遊設 施用地訂 定使用分 區管制要 點)之納 入服務用 地之使用 區管點。 3. 公十 已變更為 服務用地 ，故刪除 原文。 4. 其餘同 條文。
項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮 建築 規定	備註	項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮 建築 規定	備註	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	5	10	70	縮 公 尺。	3 停車場、加油站、轉運中心及相關設施使用。 4. 「公至六」「公十」公園用地之最大建蔽率及容積率均不得超過3%，並自計畫境界退縮10公尺以上築，不得設置圍牆。						停車場、加油站、轉運中心及相關設施使用。 4. 「公至六」「公十」公園用地之最大建蔽率及容積率均不得超過3%，並自計畫境界退縮10公尺以上築，不得設置圍牆。	

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地
使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文						現行條文						變更理由
續附表四：						續附表四：						
項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退 縮 建 築 規 定	備 註	項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退 縮 建 築 規 定	備 註	
					5. 「公六」至「公十」公園用地專供作人工生態濕地、生態教育解說、觀景廊道(含步道及腳踏車道、觀景眺望設施)、社區活動、入口景觀地標及其他相關觀光旅遊服務設施之使用。 6. 「公十一」公園用地得作旅遊服務活動中心(含簡易餐飲、零售販售、及簡報教學教室)、船艇相關						5. 「公六」至「公十」公園用地專供作人工生態濕地、生態教育解說、觀景廊道(含步道及腳踏車道、觀景眺望設施)、社區活動、入口景觀地標及其他相關觀光旅遊服務設施之使用。 6. 「公十一」公園用地得作旅遊服務活動中心(含簡易餐飲、零售販售、及簡報教學教室)	

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地
使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文						現行條文						變更理由
續附表四：						續附表四：						
項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮 建築 規定	備註	項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮 建築 規定	備註	
					停 靠 設 施 及 相 關 附 屬 設 施 (如 器 材 管 理) 使 用。						、 船 艇 相 關 停 靠 設 施 及 相 關 附 屬 設 施 (如 器 材 管 理) 使 用。	
水域運動服務中心用地	50	150	20	應自基地界退縮10尺以上，有置牆必要者圍牆應道境界線至少退縮5尺。	1. 退縮建築之應地栽化，得計入空地。 2. 水域運動中心地以供水域運動、訓練及其設施使用，包括：教學訓練及會議	水域運動服務中心用地	50	150	20	應自基地界退縮10尺以上，有置牆必要者圍牆應道境界線至少退縮5尺。	1. 退縮建築之應地栽化，得計入空地。 2. 水域運動中心地以供水域運動、訓練及其設施使用，包括：教學訓練及會議	

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文						現行條文						變更理由
續附表四：						續附表四：						
項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退 縮 建 築 規 定	備註	項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退 縮 建 築 規 定	備註	
					設施、學員住宿設施(含盥洗設施)、餐飲設施、管理服務設施、運動器材及商售設施、運動器材維修服務倉儲設施、水岸遊憩及相關設施、停車場及管設施等。						設施、學員住宿設施(含盥洗設施)、餐飲設施、管理服務設施、運動器材及商售設施、運動器材維修服務倉儲設施、水岸遊憩及相關設施、停車場及管設施等。	

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地
使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文						現行條文						變更理由
續附表四：						續附表四：						1. 同 原 條 文。 2. 修 正 數 字 部 分 寫 法。
項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮 建築 規定	備註	項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮 建築 規定	備註	
旅遊 服務 設施 用地	15	30	-	應自 基地 境界 線退 縮 5 公尺 以上 建築。	1. 容許使 用項 目： (1)遊客 服務中 心(含旅 遊資訊 展示、 商品展 售、管 理服務 及會議 設施) (2)泊 靠 碼頭及 艇庫相 關設施 (3)餐 飲 (含食 材調 理)及 零售 購物 設施 (4)水 岸 遊憩 娛樂 及休 閒運 動設 施 (5)環 境 教育 、 解說 及 活動 教學 設施	旅遊 服務 設施 用地	15	30	-	應自 基地 境界 線退 縮五 公尺 以上 建築。	1. 容許使 用項 目： (1)遊客 服務中 心(含旅 遊資訊 展示、 商品展 售、管 理服務 及會議 設施) (2)泊 靠 碼頭及 艇庫相 關設施 (3)餐 飲 (含食 材調 理)及 零售 購物 設施 (4)水 岸 遊憩 娛樂 及休 閒運 動設 施 (5)環 境 教育 、 解說 及 活動 教學 設施	

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文						現行條文						變更理由
續附表四：						續附表四：						
項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮 建築 規定	備註	項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮 建築 規定	備註	
					(6)遊憩器材、設備維護與管理設施 (7)交通服務設施(含售票服務、候船室、候車亭、加油站、及停車場等) (8)觀景平台、公共廁所、環境景觀美化設施 (9)其他經中央觀光主管機關核准之設施 2. 退縮建築部分						(6)遊憩器材、設備維護與管理設施 (7)交通服務設施(含售票服務、候船室、候車亭、加油站、及停車場等) (8)觀景平台、公共廁所、環境景觀美化設施 (9)其他經中央觀光主管機關核准之設施 2. 退縮建築部分	

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地
使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文						現行條文						變更理由
續附表四：						續附表四：						
項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮建 築規定	備註	項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮建 築規定	備註	
					及停車 空間得 計入法 定空 地。						及停車 空間得 計入法 定空 地。	
變電 所用 地	50	150	20	變電設施應以室內型式興闢，自基地境界線退縮10公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮5公尺並須設置必要之安全防護設施。	變電所用之地除必要之辦公室及其設施外，其餘應予綠化，並應有適當之防止水患措施，以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。	變電 所用 地	50	150	20	變電設施應以室內型式興闢，自基地境界線退縮10公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮5公尺並須設置必要之安全防護設施。	變電所用之地除必要之辦公室及其設施外，其餘應予綠化，並應有適當之防止水患措施，以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。	

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文						現行條文						變更理由
續附表四：						續附表四：						配合本次檢討變更內容新增廣場兼停車場用地土地使用分區管制要點。
項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮建 築規定	備註	項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮建 築規定	備註	
污水處理廠用地	40	80	20	應自基地境界線退縮10公尺以上，以築有圍牆必者，牆道境界線至少退縮5公尺。	部分應予以縮化，避免影響鄰近土地。	污水處理廠用地	40	80	20	應自基地境界線退縮10公尺以上，以築有圍牆必者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺。	部分應予以縮化，避免影響鄰近土地。	
廣場用地、廣場兼停車場用地	—	—	50	—	1. 得指定建築線。 2. 應加強地植栽綠部至須50%以上。	廣場用地	—	—	50	—	1. 得指定建築線。 2. 應加強與綠地植栽，綠化部分至少須50%以上。	

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地
使用分區管制要點修正對照表(續)

修正條文						現行條文						變更理由
續附表四：						續附表四：						
項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮 建築 規定	備註	項目	最大 建蔽 率 (%)	最大 容積 率 (%)	最小 綠化 面積 率 (%)	退縮 建築 規定	備註	
水利用地	—	—	—	—	水利用地專供蓄水 池、景觀 道路、景 觀道路及 其相關設 施使用。	水利用地	—	—	—	—	水利用地專供蓄水 池、景觀 道路、景 觀道路及 其相關設 施使用。	
抽水站用地	—	—	—	—	供設置防 洪抽水站 使用。	抽水站用地	—	—	—	—	供設置防 洪抽水站 使用。	
河道用地	—	—	—	—	河道用地專供排水 疏洪及其 相關水利 設施使用	河道用地	—	—	—	—	河道用地專供排水 疏洪及其 相關水利 設施使用	
十七、公共設施用地之地下開挖率不得大於其建蔽率，最小透水率=(1-最大地下開挖率)×50%。 但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。						十七、公共設施用地之地下開挖率不得大於其建蔽率，最小透水率=(1-最大地下開挖率)×50%。 但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。						同 原 條 文。

表二十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案土地使用分區管制要點修正對照表(續完)

修正條文	現行條文	變更理由
第五章 附則 十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	第五章 附則 十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	同 原 條 文。

表二十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更部分面積統計表

項目		一	二	三	四	五	六
土地使用分區	住 宅 區	調整計畫目標年至民國125年。	調整計畫人口為9,000人。	-0.18	-0.33		
	商 業 區						
	遊 憩 區			-0.26	+0.05	+0.54	
	遊 艇 港 區						
	灣 域 遊 憩 區						-1.15
	海 域 遊 憩 區			-58.40	-0.19		
	海 堤 專 用 區			+73.59			
	加 油 站 專 用 區						
	電 信 專 用 區						
公共設施用地	機 關 用 地						
	國 小 用 地						
	國 中 用 地			-0.00			
	公 園 用 地			-14.53	-0.11	-0.54	
	公園用地兼供滯洪池使用						
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地						
	綠 地				+0.39		
	水域運動服務中心用地						
	旅遊服務設施用地						+1.15
	停 車 場 用 地						
	廣 場 用 地						
	廣場兼停車場用地						
	人行廣場用地			-0.02			
	變 電 所 用 地						
	污水處理廠用地						
	水 利 用 地						
	抽 水 站 用 地						
	園 道 用 地						
	道 路 用 地			-0.20	+0.19		
	河 道 用 地						
	河道用地兼作道路使用						
	道路用地(兼供水利設施使用)						
	剔除大鵬灣風景特定區範圍						
合 計				0.00	0.00	0.00	0.00

表二十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更部分面積統計表(續)

項目		七	八	九	十	十一	十二
土地使用分區	住宅區						變更住宅區(整體開發地區)0.27公頃為住宅區(再發展地區)0.27公頃。
	商業區				-0.42		
	遊憩區	+0.33		+8.24			
	遊艇港區						
	灣域遊憩區						
	海域遊憩區						
	海堤專用區						
	加油站專用區						
	電信專用區						
	機關用地	-0.33					
公共設施用地	國小用地			-2.92			
	國中用地			-2.50			
	公園用地		-0.30	-2.82		+2.00	
	公園用地兼供滯洪池使用						
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地						
	綠地						
	水域運動服務中心用地						
	旅遊服務設施用地						
	停車場用地			+0.59	+0.57		
	廣場用地			-0.59	-0.58		
	廣場兼停車場用地				+0.43		
	人行廣場用地				-1.37		
	變電所用地						
	污水處理廠用地		+0.30			-2.00	
	水利用地						
	抽水站用地						
	園道用地				+0.81		
	道路用地				+0.56		
	河道用地						
	河道用地兼作道路使用						
	道路用地(兼供水利設施使用)						
	剔除大鵬灣風景特定區範圍						
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

表二十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更部分面積統計表(續完)

項目		十三	十四	十五	十六	十七	十八	小計
土地使用分區	住宅區	配合本次檢討變更內容調整整體開發地區及再發展地區範圍及面積			刪除紅樹林保育範圍		增修訂土地使用分區管制要點	-0.51
	商業區							-0.42
	遊憩區			+0.35		-0.52		8.73
	遊艇港區							0.00
	灣域遊憩區							-1.15
	海域遊憩區							-58.59
	海堤專用區							73.59
	加油站專用區							0.00
	電信專用區							0.00
公共設施用地	機關用地							-0.33
	國小用地							-2.92
	國中用地							-2.50
	公園用地							-16.30
	公園用地兼供滯洪池使用		+1.06					1.06
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		-1.06					-1.06
	綠地							0.39
	水域運動服務中心用地							0.00
	旅遊服務設施用地							1.15
	停車場用地							1.16
	廣場用地							-1.17
	廣場兼停車場用地							0.43
	人行廣場用地							-1.39
	變電所用地							0.00
	污水處理廠用地							-1.70
	水利用地							0.00
	抽水站用地							0.00
	園道用地							0.81
	道路用地			-0.36				0.19
	河道用地					+0.52		0.52
	河道用地兼作道路使用							0.00
	道路用地(兼供水利設施使用)							0.00
	剔除大鵬灣風景特定區範圍			+0.01				0.01
合計			0.00	0.00		0.00		0.00

註：1. 欄內數字係變更面積，單位為公頃。

2. 變更面積微小者，不計入面積增減。

第八章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

大鵬灣風景特定區位於屏東縣東港鎮與林邊鄉鄰接處，東北側以 臺 17 號省道為界，東以林邊鄉界接現有排水溝轉屏 128 及屏 128-1 道路為界，西南面以海岸高潮線起算約 500 公尺之海域為界，西北以東港都市計畫區都市發展用地邊緣為界。本次通盤檢討將部分與東港都市計畫區相鄰之道路用地面積 0.01 公頃劃出本計畫區範圍。計畫範圍包括陸域面積 819.09 公頃、遊艇港區面積 39.70 公頃、大鵬灣灣域面積 367.45 公頃、海域面積 183.89 公頃，合計面積 1,410.13 公頃。

貳、計畫目標年

以民國 125 年為計畫目標年。

參、計畫性質

本計畫係依都市計畫第 12 條規定為保持及促進風景優美地區之開發而擬定之風景特定區計畫。並依同法第 16 條之規定，為主要計畫具有細部計畫性質之特定區計畫。

肆、計畫人口及居住密度

至計畫目標年之計畫人口為 9,000 人，居住密度每公頃 205 人。

伍、計畫旅遊人次

至計畫目標年民國 125 年旅遊人次訂為 380 萬人次；假日尖峰旅遊人次訂為 31,000 人次。

陸、土地使用分區計畫

檢討後計畫以已發展地區與未來發展趨勢，共劃設住宅區、商業區、遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區、海堤專用區、加油站專用區、電信專用區等，共計面積 1,244.46 公頃，詳表

二十四及圖三十七，分述如后。

一、住宅區

配合特定區南側既有新興及南興社區，保留其原有使用型態，整體劃設為住宅區，面積合計 36.80 公頃，其中現有建築物密集地區經劃定為再發展地區，應依「大鵬灣風景特定區再發展地區土地開發管理要點」辦理，其餘新社區部分應以整體開發方式辦理。

二、商業區

於特定區灣域南岸住宅社區內劃設商業區(計 5 個街廓)，面積合計 6.80 公頃，應以整體開發方式辦理，主要功能有二：一為因應風景區開發後所可能引進之產業活動之發展需求，包括餐飲、休閒購物、特產展示等；二為服務既有聚落居民之商業服務需求。

三、遊憩區

為利採民間機構參與公共建設方式辦理之廠商及採開發計畫方式辦理遊憩區開發之地主，依自然資源特性、市場需求及財務考量引進合宜之遊憩活動，本計畫採大分區方式劃設 9 處遊憩區，面積合計 535.84 公頃，其中遊一、遊二、遊三面積計 183.22 公頃，得採民間機構參與公共建設方式辦理開發，或由中央觀光主管機關編列預算開闢；遊四、遊五、遊六、遊七、遊八、遊九，面積計 352.62 公頃，得由土地權利關係人研提開發計畫，以申請開發許可方式辦理開發。

主要遊憩設施包括各類型住宿設施(國際觀光旅館、休閒渡假村、汽車旅館、露營區，及結合遊艇港之水濱渡假村)、高爾夫球場、主題樂園區、國際水上競賽場、跑馬場、青洲濱海遊憩區、民俗村、生態保護區、遊客服務及交通轉運中心等。

四、遊艇港區

為發展大鵬灣具優勢之水上活動，劃設遊艇港區 1 處，面積 39.70 公頃。

五、灣域遊憩區

為善加利用本特定區特有之內灣、沙洲、沙灘等潟湖景觀並發展水上遊憩活動，劃設灣域遊憩區 1 處，面積計 367.45 公頃，規劃各種水上休閒活動與服務設施，如划船、風帆、划水、賽艇等。

六、海域遊憩區

為因應本特定區特有之沙洲、潮口、海岸灘地等海濱沙灘景觀並發展水上遊憩活動，劃設海域遊憩區 1 處，面積計 183.89 公頃。提供一系列之水上休閒活動與服務設施，如沙灘活動、游泳、風浪板、拖曳傘、水上摩托車等。其實際範圍應以中央觀光主管機關所訂定之經營管理計畫範圍為準。

七、海堤專用區

配合海堤區域範圍劃設海堤專用區 1 處，面積 73.59 公頃。

八、加油站專用區

配合大鵬灣加油站現況發展，劃設加油站專用區 1 處，面積 0.19 公頃。

九、電信專用區

劃設電信專用區 1 處，面積 0.20 公頃。

柒、公共設施用地計畫

劃設公共設施用地，包括機關用地、公園用地、公園用地兼供滯洪池使用、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、水域運動服務中心用地、旅遊服務設施用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、變電所用地、污水處理廠用地、水利用地、抽水站用地、園道用地、道路用地、河道用地、河道用地兼作道路使用及道路用地(兼供水利設施使用)等，共計面積 165.67 公頃，詳表二十五及圖三十七所示，分述如后。

一、機關用地

劃設機關用地 3 處，機一供大鵬灣國家風景區管理處及遊客服務中心使用、機三供作鄰里性活動中心使用、機四供警政單位使用，面積合計 4.49 公頃。

二、公園用地

劃設公園用地 8 處，面積合計 61.64 公頃。其中公二為配合紅樹林保育、復育計畫及發展觀光遊憩需要而劃設之灣岸公園，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做紅樹林復育、生態教育館、停車場及相關附屬設施使用；公四及公五位於特定區灣域南岸商業區旁，配合商業區及園道，可作為舉行各種活動的開放空間，並提供遊客自由、開放、閒散氣氛的愉悅環境；公六為大

潭生態濕地公園；公七為鵬村農場濕地公園；公八為林邊大排右岸生態濕地公園；公九為林邊大排左岸生態濕地公園；公十為崎峰生態濕地公園，公六至公十公園用地專供作人工生態濕地、生態教育解說、觀景廊道(含步道及腳踏車道、觀景眺望設施)、社區活動、入口景觀地標及其他相關觀光旅遊服務設施之使用。

三、公園用地兼供滯洪池使用

於停二東側劃設公園用地兼供滯洪池使用，面積 1.06 公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

住宅鄰里單元中劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.45 公頃。

五、綠地

劃設綠地 2 處，一處位於公六公園東側，可設置人行步道並植栽美化；另一處位於海堤專用區與住宅區交接處。面積合計 0.50 公頃。

六、水域運動服務中心用地

於遊二西側劃設 1 處水域運動服務中心用地，以提供水域運動推廣、活動訓練及其相關服務設施使用為主，面積 4.00 公頃。

七、旅遊服務設施用地

劃設旅遊服務設施用地 2 處，面積合計 9.26 公頃。1 處位於水域運動服務中心用地西側面積 8.11 公頃；1 處位於公二公園東側，以提供遊客相關旅遊服務設施為主，面積 1.15 公頃。

八、停車場用地

劃設停車場用地 4 處，停一位於特定區東側國道三號聯絡道第二入口處，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做停車場、轉運中心及相關附屬設施使用。停二位於商業區及公五東側，停三位於二號道路及九號道路交叉口，停四位於廣場兼停車場用地東側，面積合計 5.44 公頃。

九、廣場用地

劃設廣場用地 1 處，廣三位於公六公園用地東側，作為本特定區自行車無縫旅遊系統之入口廣場，面積 0.09 公頃。

十、廣場兼停車場用地

於停三與停四中間劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積合計 0.43 公頃。

十一、變電所用地

為因應未來本特定區之用電需求，劃設變電所用地 1 處，面積 0.55 公頃。

十二、污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 2 處，面積合計 3.43 公頃，污一係配合東港污水下水道系統及南平社區需要劃設，面積約 3.13 公頃。污三係為供南平社區污水處理需要劃設，面積約 0.30 公頃。

十三、水利用地

劃設水利用地 1 處，面積 3.70 公頃，供公共抽水蓄水池使用。

十四、抽水站用地

為因應林邊排水幹線需求與防洪需求，劃設抽水站用地 2 處，面積合計 0.40 公頃，抽一位於遊二北側，為因應林邊幹線防洪需求，以改善地區淹水情形；抽二位於崎峰社區，主要係協助崎峰人工生態濕地淨化後之水引導排入大鵬灣灣域水域，以解決該地區之排水問題。

十五、園道用地

於停三及停四間劃設 1 處園道用地，面積 0.81 公頃。

十六、道路用地

劃設道路用地，面積 60.63 公頃。

十七、河道用地

配合牛埔溪排水路、疏洪道、林邊大排及南埔埤幹支線排水劃設河道用地 6 處，面積合計 8.63 公頃。

十八、河道用地兼作道路使用

劃設河道用地兼作道路使用 1 處，面積合計 0.16 公頃。

十九、道路用地(兼供水利設施使用)

位於遊八東側之二號道路上，為利於林邊排水幹線設置移動式抽水站之需要，故劃設道路用地(兼供水利設施使用)，面積 0.00(0.0008)公頃。

表二十四 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更後土地使用計畫面積分配表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次通檢 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後			備註	
				計畫面積 (公頃)	占陸域面 積百分比 (%)	占都市計 畫總面積 百分比 (%)		
土地 使用 分區	住 宅 區		37.31	-0.51	36.80	4.49	2.61	
	商 業 區		7.22	-0.42	6.80	0.83	0.48	
	遊 憩 區	遊 一	75.50	0.00	75.50	9.22	5.35	
		遊 二	52.60	0.00	52.60	6.42	3.73	
		遊 三	55.38	-0.26	55.12	6.73	3.91	
		遊 四	31.28	0.35	31.63	3.86	2.24	
		遊 五	81.27	0.54	81.81	9.99	5.80	
		遊 六	51.27	0.00	51.27	6.26	3.64	
		遊 七	119.85	-0.52	119.33	14.57	8.46	
		遊 八	59.96	0.00	59.96	7.32	4.25	
		遊 九	—	8.62	8.62	1.05	0.61	
		小 計	527.11	8.73	535.84	65.42	38.00	
	遊 艇 港 區		39.70	0.00	39.70	—	2.82	
	灣 域 遊 憩 區		368.60	-1.15	367.45	—	26.06	
	海 域 遊 憩 區		242.48	-58.59	183.89	—	13.04	
	海 堤 專 用 區		—	73.59	73.59	8.98	5.22	
	加 油 站 專 用 區		0.19	0.00	0.19	0.02	0.01	
電 信 專 用 區		0.20	0.00	0.20	0.02	0.01		
小 計		1,222.81	21.65	1244.46	79.77	88.25		

表二十四 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更後土地使用計畫面積分配表(續)

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次通檢 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後			備註
				計畫面積 (公頃)	占陸域面 積百分比 (%)	占都市計 畫總面積 百分比 (%)	
公共設施用地	機關用地	4.82	-0.33	4.49	0.55	0.32	
	國小用地	2.92	-2.92	0.00	0.00	0.00	
	國中用地	2.50	-2.50	0.00	0.00	0.00	
	公園用地	77.94	-16.30	61.64	7.53	4.37	
	公園用地兼 供滯洪池使 用	—	1.06	1.06	0.13	0.08	
	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用	1.51	-1.06	0.45	0.06	0.03	
	綠地	0.11	0.39	0.50	0.06	0.04	
	水域運動服 務中心用地	4.00	0.00	4.00	0.49	0.28	
	旅遊服務設 施用地	8.11	1.15	9.26	1.13	0.66	
	停車場用地	4.28	1.16	5.44	0.66	0.39	
	廣場用地	1.26	-1.17	0.09	0.01	0.01	
	廣場兼停車 場用地	—	0.43	0.43	0.05	0.03	
	人行廣場 用	1.39	-1.39	0.00	0.00	0.00	
	變電所用地	0.55	0.00	0.55	0.07	0.04	
	污水處理廠 用	5.13	-1.70	3.43	0.42	0.24	

表二十四 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更後土地使用計畫面積分配表(續完)

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次通檢 增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後			備註
				計畫面積 (公頃)	占陸域面 積百分比 (%)	占都市計 畫總面積 百分比 (%)	
公共設施 用地	水 利 用 地	3.70	0.00	3.70	0.45	0.26	
	抽水站用地	0.40	0.00	0.40	0.05	0.03	
	園 道 用 地		0.81	0.81	0.10	0.06	
	道 路 用 地	60.44	0.19	60.63	7.40	4.30	
	河 道 用 地	8.11	0.52	8.63	1.05	0.61	
	河道用地兼 作道路使用	0.16	0.00	0.16	0.02	0.01	
	道路用地(兼 供水利設施 使 用)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	小 計	187.33	-21.65	165.67	20.23	11.75	
剔除本特定區範圍				0.01	—	—	
合計(陸域面積)		759.36	59.73	819.09	100.00	—	
合 計 (計畫總面積)		1,410.14	-0.01	1,410.13	—	100.00	

註1：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

註2：陸域面積不含遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區等面積。

註3：面積統計至公頃後小數點第2位，略之不計。



圖 例

住	住宅區	公	公園用地	污	污水處理廠用地
商	商業區	公(港)	公園用地兼供滯洪池使用	河	河道用地
遊	遊憩區	公(兒)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	水	水利用地
遊艇港區	遊艇港區	綠	綠地	水	道路用地(兼供水利設施使用)
灣域遊憩區	灣域遊憩區	水臨	水域運動服務中心用地	道路用地	道路用地
海城遊憩區	海城遊憩區	旅臨	旅遊服務設施用地	園道用地	園道用地
油(專)	加油站專用區	停	停車場用地	人行步道	人行步道
電(專)	電信專用區	廣	廣場用地	計畫範圍線	計畫範圍線
海堤專用區	海堤專用區	廣(停)	廣場兼停車場用地	再發展地區範圍線	再發展地區範圍線
機	機關用地	變	變電所用地	整體發展地區範圍線	整體發展地區範圍線
抽	抽水站用地				

圖三十七 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)
案檢討後土地使用計畫示意圖

表二十五 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
機關用地	機 一	4.04	一號道路西側， 遊一西北側	供大鵬灣國家風景區 管理處及遊客服務中 心使用
	機 三	0.15	公(兒)二東側	供作鄰里性機關使用
	機 四	0.30	停一西側	供警政單位使用
	小 計	4.49		
公園用地	公 二	10.19	灣域西側	灣岸公園
	公 四	0.94	人行廣場西側	
	公 五	1.04	人行廣場東側	
	公 六	7.41	變電所用地北側	大潭生態濕地公園
	公 七	13.16	本特定區東北側	鵬村農場濕地公園
	公 八	8.53	水利用地北側	林邊大排右岸生態濕 地公園
	公 九	8.87	遊二東側	林邊大排左岸生態濕 地公園
	公 十	11.50	二號道路及遊八 間	崎峰生態濕地公園
	小 計	61.64		
公園用地 兼供滯洪 池使用	公(滯)	1.06	停二東側	新劃設，原公(兒)一 變更
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒) 二	0.45	機三西側	
綠 地	綠 一	0.11	公六東側	
	綠 二	0.39	海堤專用區北側	新劃設
	小 計	0.50		

表二十五 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續)

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
水域運動服務設施用地	水 服	4.00	遊二西側	
旅遊服務設施用地	旅 服 (一)	8.11	水服西側	
	旅 服 (二)	1.15	公二東側	新劃設
	小 計	9.26		
停車場用地	停 一	2.32	三號道路北側	
	停 二	0.62	七號道路南側，商業區東側	
	停 三	1.93	二號道路及九號道路交叉處東側	合併原廣一
	停 四	0.57	廣停東側	新劃設，原廣二變更
	小 計	5.44		
廣場用地	廣 三	0.09	公六東側	
廣場兼停車場用地	廣 (停)	0.43	停四西側	新劃設
變電所用地	變	0.55	二號道路及遊七間	
污水處理廠用地	污 一	3.13	二號道路及六號道路間	
	污 三	0.30	十八號道路東側	新劃設
	小 計	3.43		

表二十五 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案公共設施用地明細表(續完)

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
水 利 用 地	水	3.70	遊一南側	供公共抽水蓄水池使用
抽 水 站 用 地	抽 一	0.15	遊二北側	為因應林邊排水幹線防洪需求，供設置防洪抽水站使用
	抽 二	0.25	遊二南側	崎峰抽水站
	小 計	0.40		
園 道 用 地	園 道	0.81	停三及停四間	新劃設
道 路 用 地	-	60.63		
河 道 用 地	河 一	0.51	遊六西側(牛埔溪排水路)	提供整體區域排水系統整治與改善
	河 二	2.86	遊艇港區北側(牛埔溪疏洪道)	
	河 三	0.49	遊八北側(林邊大排)	
	河 四	2.40	遊二北側(林邊大排)	
	河 五	1.85	遊七東側(南埔埤排水幹支線)	
	河 六	0.52	遊七西側(大潭排水)	
	小 計	8.63		
河道用地兼作道路使用	河 兼 道	0.16		
道 路 用 地 (兼供水利設施使用)	水	0.00 (0.0008)	河三西側	利於往後設置移動式抽水站之需要

捌、交通系統計畫

共計畫設主要道路 4 條、次要道路 18 條、服務道路與退縮留設之人行道及自行車道，詳表二十六及圖三十八。

一、主要道路

(一)一號道路

為本特定區北側與臺 17 號省道平行劃設之入口景觀道路，為考量進入本特定區之景觀意象及交通功能需要，計畫寬度為 40 公尺，以利將來結合臺 17 號省道作彈性設計。

(二)二號道路

為本特定區之環灣道路與一號道路銜接，計畫寬度為 30 至 42 公尺。本道路除停一停車場用地接至一號道路部分因東側含紅樹林及既成出入道路，計畫寬度為 40 公尺；及嘉南大橋西北側路段為兼設側車道需要，計畫寬度由 30 公尺漸變為 42 公尺外，其餘皆為 30 公尺。

(三)三號道路

為本特定區東側入口，銜接國道三號，向北通往屏東、高雄及以北地區，計畫寬度為 30 公尺。

(四)臺 17 號省道

計畫寬度為 20 公尺，其道路中心線為本特定區北側範圍線，向東通往林邊、恒春，向西通往東港、林園。

二、次要道路

共劃設四號～十九號道路等 15 條次要道路。

(一)四號道路：為本特定區向東通往林邊都市計畫區之聯外道路，計畫寬度為 15 至 20 公尺。

(二)五號道路：為原東港都市計畫區道路，向西通往東港市區，計畫寬度為 20 公尺。

(三)六號道路：為本特定區向西銜接東港都市計畫區之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

(四)七號道路：為二號道路自國中分歧接至四號道路，計畫寬度 15 公尺。

(五)八號道路：位於商業區東側，北自二號道路南至公一，計畫寬度 15 公尺。

(六)九號道路：位於停三西側，北自二號道路南至公一，計畫寬度 15 公尺。

- (七)十號道路：位於公一北側，西自八號道路東至特定區邊界，計畫寬度 12 公尺。
- (八)十一號道路：位於商業區東側，自九號道路向南接至十號道路，計畫寬度 12 公尺。
- (九)十二號道路：北自二號道路南至十號道路，計畫寬度 12 公尺。
- (十)十三號道路：位於國小用地西側，北自二號道路向東接至九號道路，計畫寬度 12 公尺。
- (十一)十四號道路：位於公(兒)二西側，北自二號道路向南接至十號道路，計畫寬度 12 公尺。
- (十二)十五號道路：位於本特定區北側，自二號道路向北至特定區邊界，銜接東港都市計畫區道路，計畫寬度 18 公尺。
- (十三)十六號道路：位於六號道路北側，連接六號道路，計畫寬度為 15 公尺。
- (十四)十八號道路：位於污三西側，連接環灣道路，作為遊三南側遊憩區之主要出入道路，計畫寬度 15 公尺。
- (十五)十九號道路：位於公六東側，連接臺 17 線與及環灣道路，計畫寬度 11.5 公尺。

三、服務道路

除主要道路及次要道路外，並於住宅社區內設有寬度 8 公尺之服務性出入道路。另為方便行人，亦酌設 4 公尺寬之人行步道。

四、退縮留設之人行道及自行車道

住宅區、商業區、公共設施及其他專用區之建築，面臨計畫道路，應自道路境界線至少退縮 5 公尺以上建築；位於非整體開發地區(再發展地區)之住宅區，應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，其退縮建築之空地部分應植栽綠化供步道使用，但得計入法定空地面積。

遊憩區面臨灣域部分應退縮 30 公尺建築，且土地面積達 80% 以上透水，並進行植栽美化、設置與鄰接基地連續之人行步道或腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用，但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，不受此限。

為促進景觀並減輕相鄰基地間之負面影響，遊憩區開發基地四周應留設寬度不得少於 10 尺之緩衝綠帶。

表二十六 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案道路編號明細表

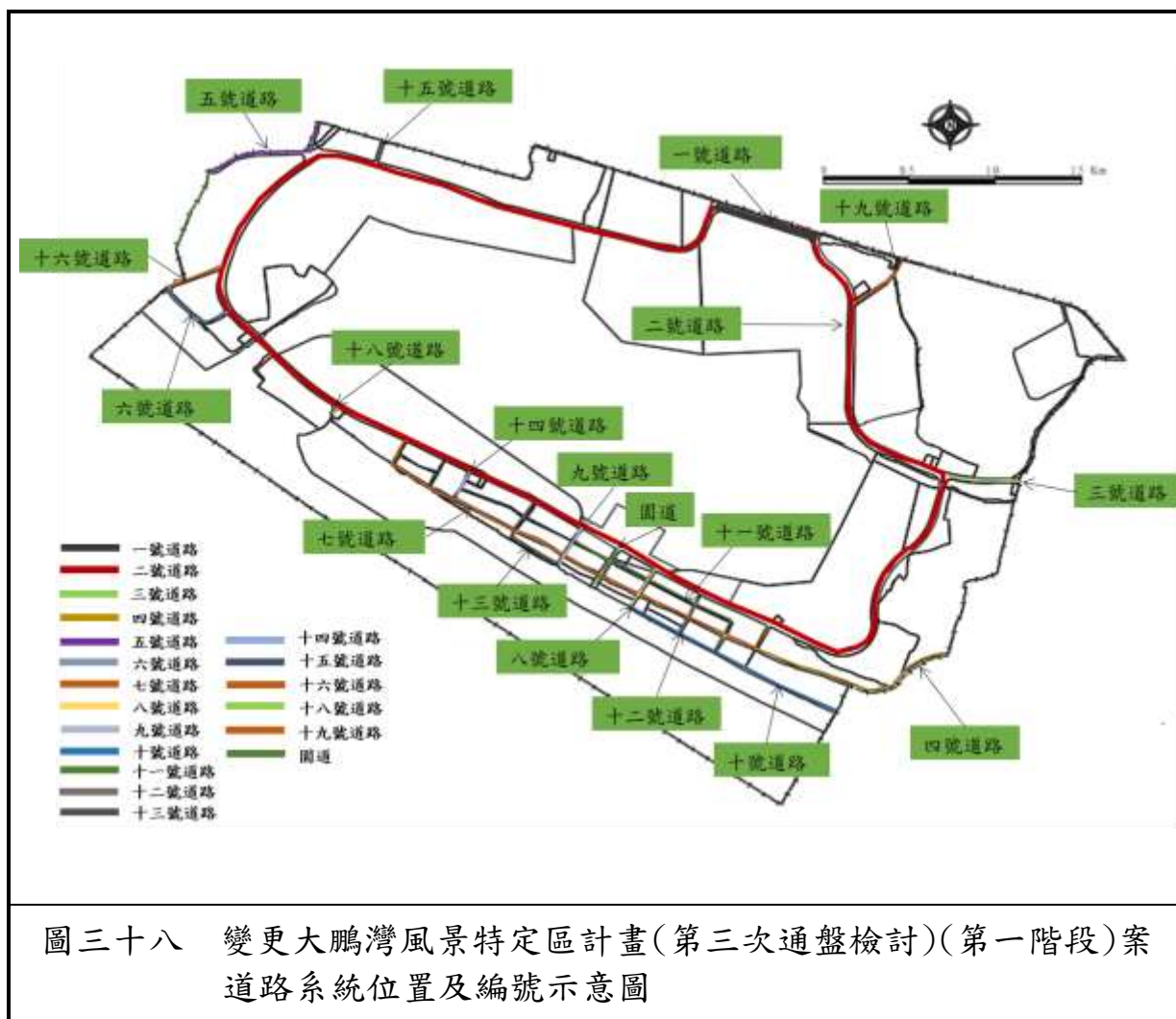
編號	起訖地點或說明	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
臺 17 號省道	為本特定區北側計畫範圍線， 向東通往林邊、恆春；向西通 往東港、林園	20	3,738	主要道路 (本特定區 內寬度為 10 公尺)
一	為本特定區北側與一號道路平 行劃設之入口景觀道路	40	631	主要道路
二	與一號道路銜接，為本特定區 之東南側及遊艇港區北側之環 灣道路	30-42	11,231	主要道路
三	位於本特定區東側，自二號道 路向東至特定區邊界，銜接國 道三號聯絡道路，向北通往屏 東、高雄	30	437	主要道路
四	位於本特定區東側，自二號道 路向東至特定區邊界，銜接林 邊都市計畫區道路	15-20	1,430	次要道路
五	為原東港都市計畫區道路，向 西通往東港市區	20	811	次要道路
六	位於本特定區西側，自二號道 路西至特定區邊界，銜接東港 都市計畫區道路	15	485	次要道路
七	為二號道路自國中用地分歧接 至四號道	15	2,590	次要道路
八	位於商業區東側，北自二號道 路向南接至公一	15	298	次要道路
九	位於停三西側，北自二號道路 向南接至公一	15	295	次要道路

表二十六 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案道路編號明細表(續)

編號	起訖地點或說明	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
十	位於公一北側，西自八號道路向東接至特定區邊界	12	1,369	次要道路
十一	位於商業區東側，北自九號道路向南接至十號道路	12	1262	次要道路
十二	位於公(兒)一東側，北自二號道路向南接至十號道路	12	295	次要道路
十三	位於國小用地西側，北自二號道路向東接至九號道路	12	599	次要道路
十四	位於公(兒)二西側，北自二號道路向南接至十號道路	12	213	次要道路
十五	位於本特定區北側，自二號道路向北至特定區邊界，銜接東港都市計畫區道路	18	164	次要道路
十六	位於六號道路北側，連接六號道及環灣道路	15	362	次要道路
十八	位於污三西側，連接環灣道路，作為遊三南側遊憩區之主要出入道路	15	67	次要道路
十九	位於公六東側，連接臺 17 號省道與及環灣道路	11.5	428	社區自行車道
未編號		8		出入道路
		4		人行步道

註：1. 表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。

2. 編號二十之道路寬度係依大鵬段 44 地號為準。



玖、都市防災計畫

一、防救災據點與路線

本計畫之都市防救災據點、緊急救援道路及救援輔助道路詳圖三十九。

(一)防救災據點劃設

劃設防救災空間據點為緊急避難行為所需，周邊應保持暢通，並維持開放性以備隨時作為收容避難場所。

1. 緊急指揮中心

以東港鎮公所為主要指揮所，負責指揮緊急救災行動。此外，東港鎮公所也編制為物資集散中心，作為防救災物資儲存及供應場所。

2. 警察消防據點

以大鵬灣派出所及消防局東港分隊做為警察消防據點，其設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持。

3. 醫療據點

計畫範圍內雖無醫療據點，但納入鄰近東港鎮之輔英醫院為本計畫之醫療據點。

4. 避難場所

大鵬灣風景特定區內避難空間尚且足夠，其區位屬於「較高水災風險地區」，可考量納入區外避難場所，將居民往區外移出。特定區內避難場所設立如下：

(1) 臨時(短期)避難場所

臨時避難場所為災害發生至 3 天內的避難場所，提供居民緊急逃生時得以有暫時性收容場所。考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用，將特定區內新興社區活動中心、南興社區活動中心、崎峰社區活動中心(次安全)與紫微宮提供給當地區民避難收容使用，而外來遊客則可移往大鵬灣社區活動中心、船頭社區活動中心(較安全)、大鵬灣國家風景區管理處與東隆宮香客大樓(次安全)避難。

(2) 中長期避難場所

中期避難場所為提供 3 至 7 天中長期收容之場所，須具足夠的生活空間與機能，除可作為臨時緊急避難之用外，亦可提供災變地區復建完成前較完善之設施與庇護場所，須提供基本生活空間與設施。因此將鄰近之船頭社區活動中心、大鵬社區活動中心、崎峰社區活動中心等作為中長期緊急避難場所使用。

(3) 長期避難場所

長期避難場所提供 7 至 30 天長期收容之場所，因中長期避難場所多設置於學校，考量不影響學生或居民生活作息，選定屏東市大武營區為長期避難場所，因其具有能滿足居民基本生活機能並可容納大量的災民進駐。

(二) 避難道路與支援規劃

1. 緊急疏散道路：臺 17 號省道(寬 20 公尺，本特定區內寬度 10

公尺)、一號至五號道路(寬 15 至 42 公尺)為緊急道路，屬本特定區主要及次要道路系統。

2. 救援輸送道路：六號至十五號道路(寬 12 至 18 公尺)為救援輸送道路，提供消防、救災及運送區外救援物資之輔助機能，另道路系統及開放空間可作為火災防止延燒地帶。

(三)及時避難逃生機制

針對不同降雨強度，本計畫建議應有下列預警機制。

1. 降雨強度達 350 至 500 公厘：本特定區部分地區淹水深度為 0 至 0.5 公尺，淹水深度不高，居民與遊客可自行做垂直逃生或移往區外，必要時逃往鄰近避難場所避難，如新興社區活動中心、南興社區活動中心、崎峰社區活動中心與紫微宮提供給當地居民避難收容使用，而外來遊客則可移往大鵬灣社區活動中心、船頭社區活動中心、大鵬灣國家風景區管理處與東隆宮香客大樓避難(短期避難場所)。
2. 降雨強度達 650 公厘：本特定區全區淹水深度多為 0 至 0.5 公尺，唯本特定區西北方淹水深度達 1 至 2 公尺，未來大鵬灣風景特定區開發後應加強此區遊客避難疏散動作，並疏導遊客往大鵬灣社區活動中心、船頭社區活動中心、大鵬灣國家風景區管理處與東隆宮香客大樓避難(短期避難場所)。

二、地層下陷及淹水防止措施

本特定區範圍內，地勢平坦，高程多在 2.2 公尺至 3.6 公尺間，颱風季節常有海水倒灌現象。近年又因魚塭養殖超抽地下水導致地層下陷問題。建議淹水及地層下陷方面宜採取下列之防止措施：

- (一)研訂整體雨水下水道系統及道路高程規劃，以防止淹水發生。
- (二)除新建及改善河海堤與防潮堤之工程外，建議各主管單位宜積極辦理地下水管制、替代水源開發、海水養殖等措施，防止地層繼續下陷。



圖三十九 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案都市防(救)災據點及路線示意圖

三、沙灘、水域活動管理及救護措施

(一)沙灘、海岸管理策略

1. 擬定詳細管理規則及經營計畫
2. 設置沙灘管理員，要求該員觀測並記錄離岸流、沿岸流、碎波、地形與地貌等潛在危險之動向及分布位置。
3. 標示危險區、危險項目、禁止活動範圍及相關規則。
4. 利用地方媒體及遊憩區內遊客服務中心之展示，教育民眾及遊客使其瞭解海岸過程特性及各種可能發生之潛在危險。對於有害生物則展示該種生物圖片或照片，以及相關緊急應對措施等資訊。

(二)灣域、海域活動管理措施

1. 明確規範水域活動項目及範圍。
2. 訂定各活動項目管理規則。

3. 進一步調查研析外海水域之物理環境，深入瞭解其空間分布及時間變化條件，作為水域活動規劃之重要依據。
4. 建立海象、氣象預報及通訊網路系統。
5. 擬定急難救助體系。

四、颱洪防護對策

(一)防颱及淹水排除對策

1. 野溪整治及防砂工程。
2. 河砂、海砂、沙路之開採管制作綜合性、長遠性之妥善規劃。
3. 辦理防洪、河川治理及海岸保護。
4. 下水道、排水溝之清理疏濬與相關水利設施的維護工作。
5. 加強各地抽水站、水門設施之檢查維護工作。
6. 檢查水利等公共工程設計、招標規格等制度層面問題。
7. 多目標水壩及防災壩之建造。
8. 加強整體防洪計畫及公共工程品質問題。
9. 訓練公共工程專業人力，加強定期檢測防洪工程的工作。
10. 加強全縣社區排水系統、水溝之淤積檢查工作。
11. 對於低窪地區之開發，應注意保持排水或蓄水機能，其方法是在社區內之棟與棟間低地面處保留蓄水池，另外也可利用運動場、廣場等空地預留。
 - (1)對於排水區域之開發，應考量提高建地地面高度，使排水機能受保護外，也能保護其安全。
 - (2)人行道等應鋪設透水良好之材料，使水易向地下滲透，以便提高自然環境的機能安全。
 - (3)開發行為必須加以限制，使原來之排水機能或蓄水功能保全。
 - (4)危險海岸、河口、護岸(堤)資料調查。

(二)堤防安全防護對策

1. 加強防洪工程改善與維護防洪期搶修措施徹底執行。
2. 全面進行現有河堤之安全性保護功能調查及檢測，並擬定整建需求之優先順序。
3. 研擬河海堤結構安全檢測方法，並於每年防汛期定期實施。
4. 河川系統提前保護設施之設計、拋置方式及位置應加以研究改善。
5. 海岸保護及管理宜將養灘方式列入海堤工程中。
6. 加強提昇堤防施工及維修品質，以提升防護能力。
7. 訓練公共工程專業人力，加強定期檢測防洪工程的工作。

拾、土地使用分區管制計畫

第一章 總則

一、本要點依「都市計畫法」第 15 條、第 22 條、第 32 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定，訂定本管制要點，作為本特定區開發計畫或建設計畫之規劃與實施之依據。

二、本要點包括下列各篇章：

(一)第一章 總則

(二)第二章 遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區、海堤專用區

(三)第三章 住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區

(四)第四章 公共設施用地

(五)第五章 附則

三、遊憩區、遊艇港區之開發許可

(一)土地權利關係人應研提開發計畫，經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過及核發開發許可文件，始得報請屏東縣政府發照建築或施工。

有關開發許可程序、申請開發書圖文件、開發義務負擔、簽訂協議書等事項，應由中央觀光主管機關另訂之。

(二)開發計畫內容如涉及其他目的事業主管機關權責者，應先徵詢各該目的事業主管機關意見。

(三)「遊一」、「遊二」、「遊三」等 3 處遊憩區及遊艇港區，得依「促進民間參與公共建設法」規定，採民間機構參與公共建設方式辦理開發或由中央觀光主管機關編列預算開闢。

(四)開發許可基地條件：

申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於 30 公尺，但為既成道路或都市計畫道路、河道及公園分割者，計入連接寬度。

申請基地須面臨已開闢計畫道路或至少留設一條 12 公尺寬以上之出入道路，及另一條寬度能容納消防車通行之緊急道路，且與計畫道路銜接。

(五)開發計畫書圖文件應至少包含整地排水及滯洪計畫、建築高程管制計畫及建築開發前後地表逕流量評估計算等事項。

四、住宅區現有建築物密集地區經劃定為「再發展地區」部分，應另依「大鵬灣風景特定區再發展地區土地開發管理要點」辦理。其餘住宅區及商業區應採整體開發方式辦理。

五、本特定區建築物或公共工程之都市設計，位於遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區者，應經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，始得發照建築或施工。

國家風景區管理處之建築物、公共工程案件，經中央觀光主管機關(含其委任所屬單位)核准確認者，得免提審議委員會審查。

中央觀光主管機關得另研擬都市設計準則作為規範。

第二章 遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區

六、遊憩區

(一)遊憩區容許使用項目

1. 室內遊憩設施
2. 戶外遊憩設施
3. 水岸遊憩設施
4. 管理服務及會議設施
5. 文化史蹟保存設施
6. 展示、展覽及表演設施
7. 生態體系、環境保護、綠化及解說設施
8. 特產及商品展售設施
9. 休閒運動設施
10. 旅遊住宿設施
11. 餐飲及一般零售設施
12. 露營設施
13. 交通服務設施(含碼頭、加油站等設施)
14. 其他經中央觀光主管機關核准之設施

有關旅遊住宿、餐飲及購物等設施不得單獨開發設置，其總樓地板面積不得超過總開發面積 25%。但於本要點修正發布實施日起五年內研提開發計畫送『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』審查者，得依下表辦理時程獎勵。

於要點修正發布實施日 起計	旅遊住宿、餐飲及購物比例 上限
第二年內提出申請者	36%

第四年內提出申請者	32%
第五年內提出申請者	28%

經依前項但書規定核定之整體開發計畫，應於開發許可核發之日起三年內，完成屏東縣政府建管單位之建築物建造執照核發(整體開發計畫核准分期建築者，以首期應建築部分為準)，未完成者，廢止其開發許可。

遊二遊憩區為供經目的事業主管機關核准之高爾夫球場使用時，其籌設範圍實際使用項目應依照高爾夫球場管理規則規定，未納入籌設許可範圍部分，其使用項目得比照遊憩區其他允許使用項目規定辦理。

(二)開發強度及回饋、地下開挖率

1. 私有遊憩區(遊四到遊九)建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 45%，地下開挖率不得大於 15%。但於本要點修正發布實施日起五年內研提開發計畫送『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』審查者，得依下表辦理時程獎勵。

於本要點修正發布實施日起	建蔽率上限	容積率上限	地下開挖率上限
第二年內提出申請者	20%	54%	20%
第四年內提出申請者	18%	51%	18%
第五年內提出申請者	16%	48%	16%

經依前項但書規定核定之整體開發計畫，應於開發許可核發之日起三年內，完成屏東縣政府建管單位之建築物建造執照核發(整體開發計畫核准分期建築者，以首期應建築部分為準)，未完成者，廢止其開發許可。

2. 遊憩區(遊一～遊三)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，地下開挖率不得大於 40%，另依促進民間參與公共建設法或由中央觀光主管機關編列預算開闢。
3. 遊憩區(遊二)申請開發高爾夫球場時，其籌設範圍建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%，地下開挖率不得大於 10%，另依促進民間參與公共建設法或由中央觀光主管機關編列預算開闢。不適用前開有關時程獎勵但書規定。

4. 建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，免計入容積。

(三)法定空地之配置

應留設二分之一以上，種植花草樹木或作為濕地，以綠美化環境，並作為雨水入滲之用；水域及滯洪池配置面積不得低於該申請開發許可總面積 5%。申請開發許可基地現況為水道、溝渠或濕地等部分，得計入水域面積。但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。

基地透水面積比率不得低於最小透水面積比率，最小透水面積比率之計算公式為：

$$\text{最小透水面積比率} = (1 - \text{建蔽率}) \times 50\%$$

前述基地透水面積比率係指「垂直地面下無任何人工構造物之面積與建築基地面積百分比」。惟情形特殊經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審議通過者，最小透水面積比率得調整，調整比例不得大於 5%。

基地之整地不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能，有須變更水路者，應以對原排水功能影響最小之方式做合理之整治規劃。

(四)建築物高程

建築物之高程以不低於臨接環灣道路高程為原則。但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。

(五)停車空間

區內停車空間之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，原則如下：

1. 大客車停車位數：依實際需求推估。
2. 小客車停車位數：不得低於平均尖峰日單程小客車旅次之二分之一。
3. 機車停車位數：不得低於平均尖峰日單程機車旅次之二分之一。

(六)垃圾及污水處理

遊憩區申請開發建築時，應自行設置垃圾、廢棄物處理設施及污水處理設施，其中污水處理設施之污水處理能力應達二級處理以上。

(七)退縮及緩衝綠帶

面臨灣域遊憩區部分應退縮 10 公尺建築，且退縮範圍內土地面積達 80% 以上透水，並進行植栽美化。惟如有整體開發計畫，或經規劃確有窒礙難行之情形，經中央觀光主管機關組成『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』審查確保可規劃留設一定開放或親水空間者，依審議委員會審查決議辦理。

申請開發許可範圍周邊應留設寬度不得少於 10 公尺之緩衝綠帶。

七、遊艇港區之建築物及土地使用應依下列規定：

(一)容許使用項目

1. 戶外遊憩娛樂設施
2. 水岸遊憩娛樂設施
3. 管理服務及會議設施
4. 休閒運動設施
5. 旅遊住宿設施
6. 餐飲及零售購物設施
7. 交通服務設施(含加油站、船舶維修及停車場等)
8. 其他經中央觀光主管機關核准之設施

(二)開發強度

建蔽率不得大於陸域面積 20%，容積率不得大於陸域面積 40%。

建築物一樓及地下層指定作為透水滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，免計入容積。

(三)其他應配置之開放空間、服務或防災設施、停車空間、污水處理應比照六-(三)、六-(五)及六-(六)點之規定辦理。

八、灣域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用：

- (一)船舶活動及碼頭泊靠相關設施
- (二)游泳活動及相關設施
- (三)沙灘活動及相關設施
- (四)滑水及水上拖曳傘活動及相關設施
- (五)餐飲、景觀及相關設施
- (六)其他水上活動設施
- (七)相關河海工程設施

上述船舶活動及載具僅限於觀光遊憩類型。

九、海域遊憩區經中央觀光主管機關核准者，得作下列使用：

- (一)沙灘活動及相關設施

- (二)游泳活動及相關設施
- (三)水上機車活動及相關設施
- (四)船舶活動及相關設施
- (五)其他海上活動設施

十、海堤專用區係為提升區域海岸防護能力，降低海岸侵蝕與暴潮溢淹之威脅構築海堤而劃設，區內使用應依水利法及海堤管理辦法規定辦理。

第三章 住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區

十一、各分區之建蔽率及容積率不得大於下表(附表一)之規定：

附表一：

分區	建蔽率	容積率	備註
住宅區	50%	180%	
商業區	60%	240%	
電信專用區	50%	150%	應依都市計畫法臺灣省施行細則第30條之1第1項第1~4款規定使用。
加油站專用區	40%	120%	

十二、住宅區、商業區、電信專用區及加油站專用區之建築，面臨計畫道路或人行廣場者，其退縮建築應依下列規定辦理(附表二)：

附表二：

分區		退縮建築規定	備註
住宅區	整體開發地區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
	再發展地區	自道路境界線至少退縮 2 公尺建築。	
商業區		自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。	二、如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道
電信專用區		自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	

分區	退縮建築規定	備註
加 油 站 專 用 區	自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	路 為 退 縮 面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十四、建築物附設停車空間規定如下：

(一)住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如附表三)。

附表三：

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置一部
251~400 平方公尺	設置二部
401~550 平方公尺	設置三部
以下類推	

(二)商業區應附設機車停車位，機車數以建築物總樓地板面積，每滿 100 平方公尺設置一輛計算。

(三)供公眾使用之建築物應設置地面層停車位提供行動不便者使用。

(四)建築基地法定空地得設置平面式停車場，但應於面臨開放空間或計畫道路側設適當之景觀綠化遮蔽處理。

十五、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20 % 為限。

第四章 公共設施用地

十六、公共設施用地之建蔽率、容積率及綠化面積率等相關管制事項應依下表(附表四)之規定辦理：

附表四：

項目	最大 建蔽率 (%)	最大 容積率 (%)	最小 綠化 面積率 (%)	退縮建築 規定	備註
機關 用地	50	150	20	應自基地 境界線至 少退縮 5 公尺建 築，如有 設置圍牆 之必要 者，圍牆 應自道路 境界線至 少退縮 3 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公園用 地、公 園用地 兼供滯 洪池使 用	5	10	70		2. 「公二」公園用地得作紅樹林復育、生態教育館、停車場、船艇相關停靠設施及相關附屬設施使用。
停車場 用地	5	10	20		3. 「停一」停車場用地得作停車場、加油站、轉運中心及相關附屬設施使用。
鄰里公 園兼兒 童遊樂 場用地	5	10	70		4. 「公六」至「公十」公園用地之最大建蔽率及最大容積率均不得超過 3%，並應自計畫道路境界線退縮 10 公尺以上建築，不得設置圍牆。 5. 「公六」至「公十」公園用地專供作人工生態濕地、生態教育解說、觀景廊道（含步道及腳

項目	最大 建蔽率 (%)	最大 容積率 (%)	最小 綠化 面積率 (%)	退縮建築規定	備註
					踏車道、觀景眺望設施)、社區活動、入口景觀地標及其他相關觀光旅遊服務設施之使用。
水域運動服務中心用地	50	150	20	應自基地線退縮10公尺以上，以築有圍牆者，應牆道界少退縮5公尺。 基界退縮尺建如置之要圍自境至5	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 水域運動服務中心用地以提供水域運動推廣、活動訓練及其相關服務設施使用為主，包括：教學訓練及會議設施、學員住宿設施(含盥洗設施)、餐飲設施、管理服務設施、運動器材及商品展售設施、運動器材維修服務及倉儲設施、水岸遊憩及相關附屬設施、停車場及相關管理設施等。

項目	最大 建蔽率 (%)	最大 容積率 (%)	最小 綠化 面積率 (%)	退縮建 築規定	備註
旅遊服 務設施 用地	15	30	-	應自基地 境界線退 縮5公尺 以上建 築。	1. 容許使用項目： (1) 遊客服務中心(含旅遊資訊展示、商品展售、管理服務及會議設施) (2) 泊靠碼頭及艇庫相關設施 (3) 餐飲(含食材調理)及零售購物設施 (4) 水岸遊憩娛樂及休閒運動設施 (5) 環境教育、解說及活動教學設施 (6) 遊憩器材、設備維護與管理設施 (7) 交通服務設施(含售票服務、候船室、候車亭、加油站、及停車場等) (8) 觀景平台、公共廁所、環境景觀美化設施 (9) 其他經中央觀光主管機關核准之設施 2. 退縮建築部分及停車空間得計入法定空地。

項目	最大 建蔽率 (%)	最大 容積率 (%)	最小 綠化 面積率 (%)	退縮建築 規定	備註
變電所 用地	50	150	20	變電設施應以室內型式興闢，應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺並須設置必要之安全防護設施。	變電所用地除必要之辦公室及其附屬設施外，其餘應予植栽綠化，並應有適當之防止水患措施，以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。
污水處理廠 用地	40	80	20	應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 5 公尺。	退縮部分應予綠化以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。

項目	最大 建蔽率 (%)	最大 容積率 (%)	最小 綠化 面積率 (%)	退縮建築規定	備註
廣場用地、廣場兼停車場用地	—	—	50	—	1. 得指定建築線。 2. 應加強綠地與植栽，綠化部分至少須 50% 以上。
水利用地	—	—	—	—	水利用地專供蓄水池、景觀道路、景觀道路及其相關設施使用。
抽水站用地	—	—	—	—	供設置防洪抽水站使用。
河道用地	—	—	—	—	河道用地專供排水疏洪及其相關水利設施使用。

十七、公共設施用地之地下開挖率不得大於其建蔽率，最小透水率

$$= (1 - \text{最大地下開挖率}) \times 50\%$$

但經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過者，依審議委員會審查決議辦理。

第五章 附則

十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

拾壹、分期分區發展計畫

一、分期分區原則

本特定區面積達 1,410.13 公頃，所需之開發建設經費與時間均甚可觀，基於土地條件、區位、取得難易度，遊憩資源特性、休閒市場考量及開發成本等因素，現行計畫採分期分區開發方式進行。有關全區分期分區發展原則如下：

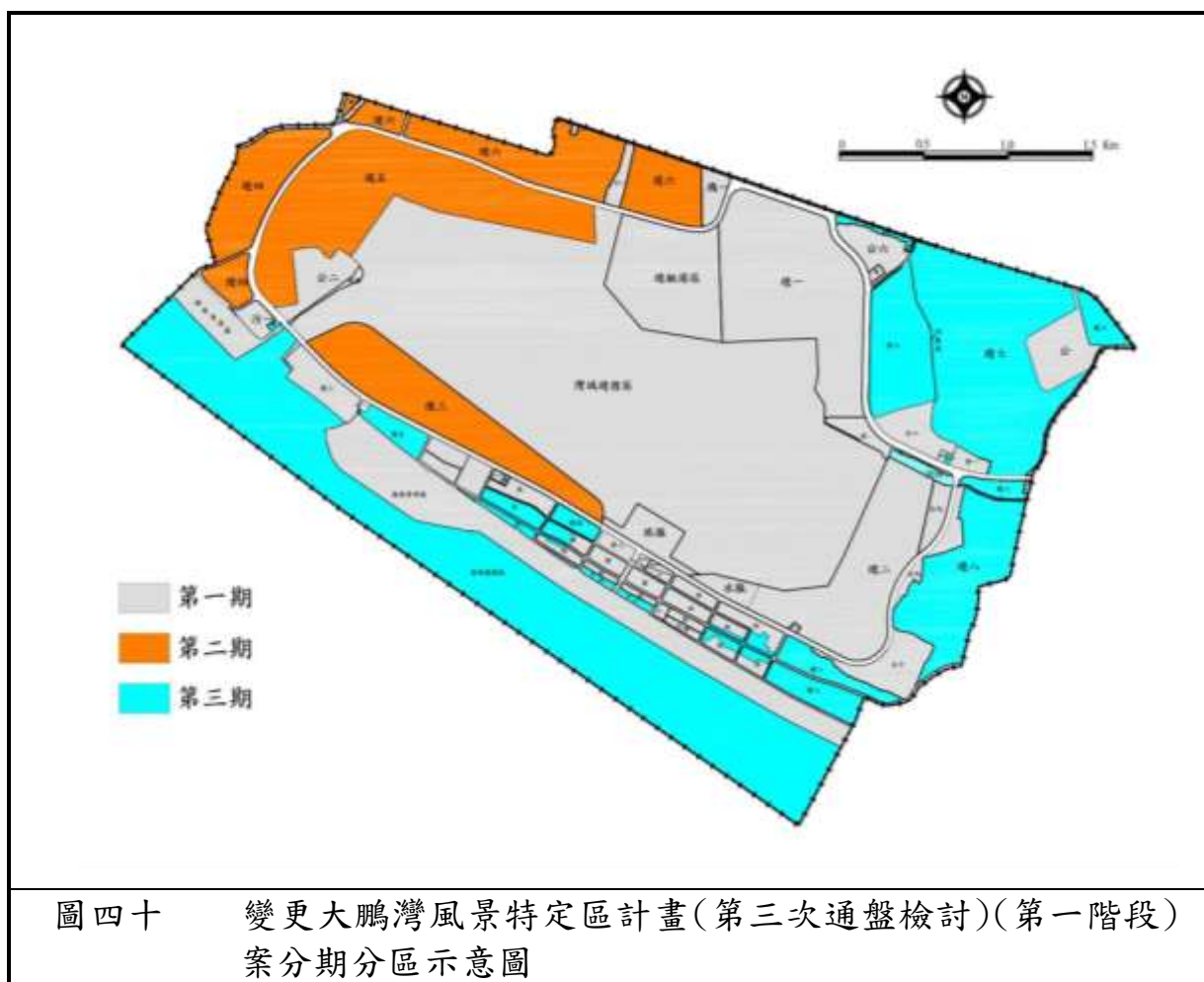
- (一)公有地為優先發展：特定區內私有土地約有 356 公頃，占陸域面積 47%左右，因此，土地取得將影響開發時程，本計畫以公有地為優先發展，有助於帶動相關設施建設與吸引民間投資，進而達到全區開發的目標。
- (二)公共設施優先開闢：特定區內之公共設施及遊憩設施大部分皆仍未開闢，為加速本特定區觀光產業之發展，故以公共設施為優先發展。
- (三)配合 BOT 開發期程：「民間參與大鵬灣風景區建設(BOT)投資計畫」已於民國 93 年完成簽約，其中開發經營範圍共六區，包括遊一至遊三、遊艇港區、公二、及停一。該合約雖於 109 年 4 月仲裁判斷終止契約，但大鵬灣國家風景區管理處自 110 年辦理政策公告，現正啟動再招商作業。
- (四)考量遊憩資源特性：本特定區為國內大潟湖、濕地，其中更具有豐富動、植物資源，因此恢復原有景觀、改善水質、紅樹林復育等自然資源保育與維護工作，應優先進行。

二、分期分區計畫

本計畫年期自民國 110 年至民國 125 年，以民國 125 年為計畫目標年。依據前述分期分區原則，並參考民國 93 年「民間參與大鵬灣風景特定區建設(BOT)投資計畫」，將全區分成三期發展。有關各期分區開發內容如下：(詳圖四十)

- (一)第一期：發展遊一、遊二、遊三(青洲濱海遊憩區)、海堤專用區、河一~河六、停一、機一、機二、機四、抽一、抽二、公二、公六~公十、水域服務設施用地、旅遊服務設施用地、污水處理廠(污一、污三)、綠地、水利用地、河兼道、變電所用地、電信專用區、遊艇港區及住宅社區(整體開發地區範圍(原區段徵收或市地重劃範圍))。
- (二)第二期：發展遊三、遊四、遊五、遊六。
- (三)第三期：發展遊七、遊八、遊九、海域遊憩區、公四、公五及

住宅社區(再發展地區)。



拾貳、都市設計

一、總則

- (一)為維護及塑造本特定區之整體景觀風格意象，應由中央觀光主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條規定，研擬更詳細之都市設計準則，就既有水路及水文、地面停車空間比例限制、不同使用性質之最小建築基地限制，以及本風景特定區各該建築物高度、造型、構造、色彩等事項，進行適當之規範，以作為都市設計審議之重要依據。
- (二)本特定區建築物或公共工程之都市設計，位於遊憩區、遊艇港區、灣域遊憩區、海域遊憩區者，應經中央觀光主管機關組成

「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，始得發照建築或施工。國家風景區管理處之建築物、公共工程案件，以及土地使用分區管制要點第三-(四)項各款之情形，經中央觀光主管機關(含其委任所屬單位)核准確認者，得免提審議委員會審查。

- (三)中央觀光主管機關應依據本特定區土地使用管制要點及都市防災計畫，於本次通盤檢討公告發布實施後二年內，增修訂遊憩區、遊艇港區及公園(除公四、公五外)之都市設計準則，作為都市設計審議規範。

二、公共開放空間設計原則

- (一)開放空間系統配置，應與基地四周之緩衝綠帶、人車動線系統作整體規劃考量，並與公園、廣場、綠地等公共設施用地，以及地區景觀節點有適當的串聯，共同形塑公共開放空間系統。
- (二)開放空間宜採開放式設計，出入口與通道應配合防災需要，確保動線通暢，景觀植栽與設施應配合周邊環境作整體考量。
- (三)鋪面材質以透水性材料為原則。

三、人行空間與自行車道動線系統設計原則

- (一)人行步道及自行車道系統規劃應以串聯各開放空間為原則，並應連結基地周邊人行步道及自行車道系統。
- (二)人行步道、自行車道之鋪面設計應與其鄰接之道路及建築相配合，以安全、環保、便利為原則。

四、交通系統配置設計原則

- (一)開發基地內規劃之車行道路動線，應連結已開闢計畫道路。
- (二)停車場設計應包括汽、機車及自行車等停車空間之設計，提供數量以能滿足一般尖峰日旅遊需求為原則。其設計應考量與建築物配置、開放空間之關係，配合植栽留設步道，出入口設置以不影響周圍道路為原則。
- (三)遊憩區內之交通動線系統應採人車分道為原則，區內人工開鑿之水道系統應與遊客活動動線系統作適當之連結。
- (四)鋪面材料應考量採用吸透水性佳之地磚或植草磚。

五、建築量體配置設計原則

- (一)建築外觀、造型與顏色應與整體自然環境相互協調，並與開放空間特性互相配合。
- (二)建築設計應考量其自然通風及採光，以節能減碳設計為原則。
- (三)建築臨主要道路應有適當退縮，以配合植栽及人行步道或自行

車道之動線設計。

六、生態與環境保護設計原則

- (一)人工設施應考慮與其周圍景觀之調和性，並在不影響自然生態之前提下，以生態工法設計施作為優先考量。
- (二)遊憩區內人工開鑿之水道系統設計應考慮與內灣水域產生水流自然循環效應，內灣水域護岸以維持自然、綠化之方式處理為主。
- (三)基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能，兩水道應以現有明溝化之水路作為設置，並與周圍水路系統相連。

七、景觀計畫原則

- (一)植栽綠化設計原則：綠化植栽以優先種植原生樹種為原則，利用喬木、灌木及地被組合，做整體複層式規劃設計。區域內視覺景觀優美，適宜遊客駐足停留休憩處，宜選植庇蔭性較佳之樹種。人行步道及自行車道與車行道路之間應採視線可穿透之樹種配置為原則。
- (二)照明系統設計原則：配合各建築物、通行動線及公共開放空間，採節能系統規劃配置照明設備，並注意避免產生炫光或光害情形。
- (三)街道家具設計原則：街道家具之設置應配合整體環境景觀，以不妨礙人行動線及自行車動線之連續性及緊急救難之通行為原則。
- (四)廣告設施物設計原則：廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應作整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀。

八、防災、救災空間配置原則

- (一)公園綠地等服務設施內部通道及出入口應配合各避難廣場空間佈設，並確保急救動線通暢。
- (二)公園綠地等服務設施邊緣宜採開放式設計，並以種植由複合樹種構成之防火綠帶為原則。
- (三)服務設施內部之景觀設施及植栽，應配合相鄰道路、自然環境、周圍基地開放空間作共同設計；鋪面材質應採透水性材料。
- (四)鋪面材料應考量採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並作好洩水坡度。

九、管理維護計畫原則

- (一)基於基地安全管理所設置之圍籬設施應以綠籬方式設計為優先原則，並應考慮整體景觀舒適性與視覺穿透效果，做適度之透空設計，圍牆高度不宜過高造成視覺壓迫感，圍牆兩側應配合予以植栽綠化。
- (二)區內應視安全情形設置必要之圍籬、護欄或警示燈誌，圍籬及護欄之高度以不阻礙觀景視野為原則。

十、歷史建築周邊環境設計原則

- (一)區內公共開放空間系統及活動動線系統應融合歷史建築群。
- (二)新增建築設施及景觀植栽配置應與歷史建築群體周遭環境景觀相配合。

拾參、實施進度及經費

一、開發方式

為配合中央政策，兼顧地利共享原則，並加速本特定區之開發及促進土地資源有效利用，本特定區之開發方式為：

(一)住宅社區部分

除舊聚落部分依「大鵬灣風景特定區再發展地區土地開發管理要點」辦理開發外，其他新社區部分應以整體開發方式辦理開發。

(二)遊憩區及遊艇港區部分

為利民間廠商及地主能依自然資源特性、市場需求及財務考量引進合宜之遊憩活動，本計畫採大分區方式劃設九處遊憩區及一處遊艇港區。其中「遊一」、「遊二」、「遊三」等三處遊憩區及遊艇港區，得依「促進民間參與公共建設法」規定，採民間機構參與公共建設方式辦理開發或由中央觀光主管機關編列預算開闢。

遊四、遊五、遊六、遊七、遊八及遊九等 6 個遊憩區，土地權利關係人為促進其土地利用，應研擬開發計畫報經中央觀光主管機關組成「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過及核發開發許可文件，始得報請屏東縣政府發照建築或施工。

- (三)本計畫區之開發行為如符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」或環境部依環境影響評估法第 5 條第 1 項

第 11 款公告規定者，應實施環境影響評估。如涉及已通過之環境影響說明書或評估書內容之變更者，應依環境影響評估法第 16 條及該法施行細則第 36 條至第 38 條規定辦理。

二、開發主體

本特定區計畫係以內政部為本計畫之擬定機關，俟完成法定程序後，整體開發地區之開發主體依市地重劃之相關法令規定辦理，於市地重劃計畫書報請核定時，明確規定公有土地權屬登記單位。除位於遊六之十五號道路及位於遊四之十六號，由屏東縣政府、大鵬灣國家風景區管理處及該遊憩區申請開發業者負擔，其餘其他部分由大鵬灣國家風景區管理處及屏東縣政府負責推動全區之公共設施建設。

三、全區公共設施建設計畫

公共設施建設計畫包括機關、公園、公園用地兼供滯洪池使用、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、停車場、污水處理廠、道路、水利、河道、道路用地(兼供水利設施使用)及其他等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算(詳表二十七)，提供本特定區開發建設之參考。

四、住宅社區整體開發地區範圍

依屏東縣政府民國 96 年 1 月 23 日屏府建都字第 0960019474 號函公告及本次通盤檢討後調整，再發展地區劃設面積為 12.46 公頃，包括：住宅區 10.58 公頃及道路用地 1.88 公頃。經本次通盤檢討後，本特定區住宅社區扣除再發展地區 12.46 公頃後，其餘地區以整體開發方式開發，整體開發區實施範圍總面積 43.44 公頃，重劃範圍東至四號道路，西至七號道路(含)，南至海堤專用區交界，北以三號道路為界(詳圖四十一)。

列入共同負擔之公共設施用地項目包括綠地、停車場用地、公園用地兼供滯洪池使用及道路用地，面積共 10.42 公頃，扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積(約 2.04 公頃)，公共設施用地平均負擔比率 20.24%，預估市地重劃範圍內土地所有權人負擔比例可降至 45% 以內。

重劃後可提供建築用地 32.87 公頃，政府可無償取得公共設施用地 10.42 公頃(不含機關用地)(詳表二十八)，預計可容納 6,700 人口遷入。

表二十七 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案實施進度及經費計畫表

公共設施 種類		面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			開發主體	預定完成期限(年)		經費 來源
			徵購	市地重劃	撥用	其他	土地徵購費及地上物補償	整地及工程費	合計		規劃設計	發包施工	
機關用地	*機三	0.15		V			295	472	767	依「市地重劃」相關法令規定辦理	113~114	115~125	依「市地重劃」法令規定籌措經費
公園用地	公四	0.94	V		V		49	1,410	1,459	屏東縣政府、大鵬灣國家風景區管理處	113~114	115~116	編列預算
	公五	1.04			V		-	1,560	1,560	屏東縣政府、大鵬灣國家風景區管理處	113~114	115~116	編列預算
公園用地兼供滯洪池使用		1.06		V			-	1,643	1,643	依「市地重劃」相關法令規定辦理	112~113	115~125	依「市地重劃」法令規定籌措經費
鄰里公園兼兒童遊樂場用地公(兒)一		0.45			V		-	698	698	屏東縣政府、大鵬灣國家風景區管理處	113~114	115~125	編列預算
綠地	綠一	0.11	V				210	165	375	大鵬灣國家風景區管理處	113~114	115~116	依「重要觀光景點建設中程計畫(97-100年)－大鵬灣國風景區建設計畫」編列預算執行
	綠二	0.39		V						依「市地重劃」相關法令規定辦理	113~114	115~116	依「市地重劃」法令規定籌措經費
停車場用地	停二	0.62		V			-	775	775	依「市地重劃」相關法令規定辦理	113~114	115~125	依「市地重劃」法令規定籌措經費
	停三	*0.01		V				13	13	依「市地重劃」相關法令規定辦理	113~114	115~125	依「市地重劃」法令規定籌措經費
		1.12			V		-	684	684	大鵬灣國家風景區管理處	113~114	115~116	編列預算
廣場用地	廣三	0.09			V		-	135	135	大鵬灣國家風景區管理處	113~114	115~116	編列預算

表二十七 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案實施進度及經費計畫表(續完)

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			開發主體	預定完成期限 (年)		經費 來源
		徵購	市地重劃	撥用	其他	土地徵購費及地上物補償	整地及工程費	合計		規劃設計	發包施工	
污水處理廠用地	污三 0.30			V		-	28300	28300	屏東縣政府	115~125	115~125	編列預算
六號道路	0.74	V				3,330	1,110	4,440	屏東縣政府、大鵬灣國家風景區管理處	113~114	115~125	編列預算
十五號道路	0.26	V				1,858	390	2,248	屏東縣政府、大鵬灣國家風景區管理處、遊憩區(遊六)申請開發業者	113~114	115~125	編列預算或由遊憩區(遊六)申請開發業者負擔
十六號道路	0.53	V				2,285	795	3,080	屏東縣政府、大鵬灣國家風景區管理處、遊憩區(遊四)申請開發業者	113~114	115~125	編列預算或由遊憩區(遊四)申請開發業者負擔
其他道路	20.04	V	V	V		-	30,060	30,060	1. 依「市地重劃」相關法令規定辦理 2. 屏東縣政府、東港鎮公所、林邊鄉公所	113~114	115~125	1. 依「市地重劃」法令規定籌措經費 2. 編列預算
河道用地	0.52	V		V			15,000	15,000	屏東縣政府水利處	113~115	113~115	中央水利主管機關及屏東縣政府編列預算

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主辦單位得視財務狀況酌予調整。

3. 以無償撥用方式取得之公共設施，不列土地徵購費及地上物補償費。

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。

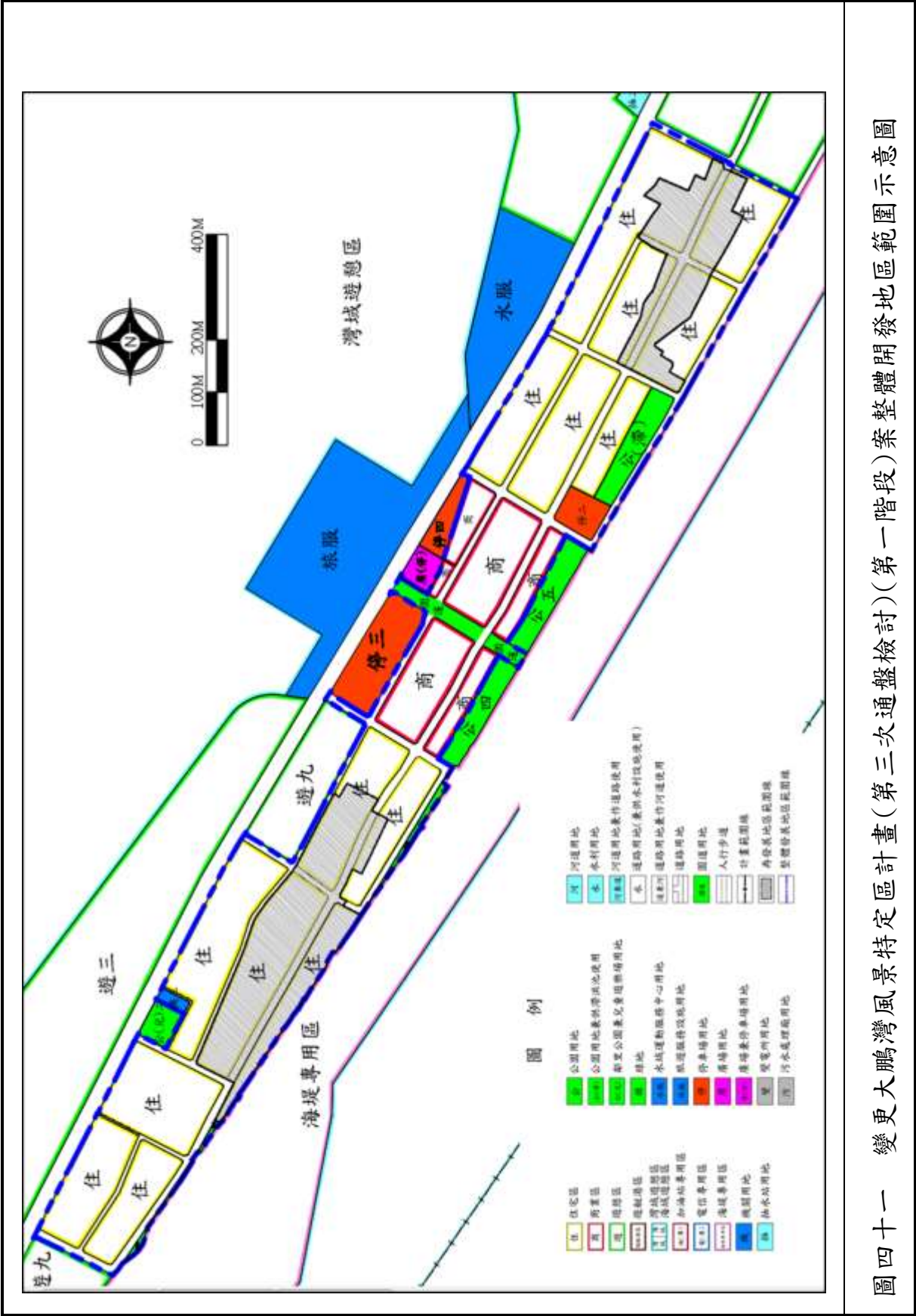
5. 事業用地之開發費用由各事業單位另行編列預算。

6. 其他道路係指七號至十四號道路。

7. 十五、十六號道路如由遊憩區(遊四、遊六)之申請開發業者負擔時，其所負擔之道路開闢面積得計入土地使用分區管制要點六-(三)所規定之法定空地之面積。

8. *為嘉南段 945-1 及 942-1 地號，面積合計為 64.04 平方公尺。

9. *機三用地非屬市地重劃共同負擔項目，後續仍需依市地重劃相關法令規定辦理。



圖四十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案整體開發地區範圍示意圖

表二十八 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案整體開發地區範圍土地使用面積分配表

項	目	面積(公頃)	比例(%)
可建築用地	住宅區	26.07	60.01
	商業區	6.80	15.65
	機關用地	0.15	0.35
公共設施用地	公園用地兼供滯洪池使用	1.06	2.44
	綠地	0.39	0.90
	停車場用地	0.63	1.45
	道路用地	8.34	19.20
	小計	10.42	23.99
合計		43.44	100.00

註1：表內面積應依核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

註2：本表僅作為草案可行性初步評估，實際以市地重劃計畫書內容為主。

拾肆、後續應辦或表明事項

- 一、依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第2條規定之面積2公頃以上，及依第3條第1項第2款規定，新訂或擴大都市計畫、都市計畫個案變更及都市計畫通盤檢討，涉及農業區、保護區、公共設施變更為可建築用地，或工業區變更為住宅區或商業區者，應於都市計畫核定前向目的事業主管機關或主管機關提出出流管制規劃書並取得主管機關核定函。本次通盤檢討變更內容明細表編號第九案變更部分公三公園用地、部分國中用地及國小用地等公共設施用地為遊憩區面積達8.24公頃，業依上開規定擬具出流管制規劃書並取得主管機關經濟部核定函，詳附件七。未來開發出流管制義務人須依核定出流管制規劃書、「水利法」及「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」相關規定提出出流管制計畫書，並取得主管機關核定函。
- 二、依113年11月19日內政部都市計畫委員會第1067次會議決議，略以：「本案除下列各點外，其餘准照內政部國土管理署城鄉發展方

署(規劃單位)113 年 8 月 26 日城規字第 1130002425 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該分署 依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定…。」本階段(第一階段)除報內政部都市計畫委員會審議變更編號第 12 案(遊七、八增劃道路用地)及土地使用分區管制要點第 3、6 點有關私有遊憩區開發許可之規定退回專案小組審議納入第二階段辦理外，其餘得先行發布實施。

附錄一、大鵬灣風景特定區再發展地區土地開發管理要點

- 一、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本要點規定辦理。
- 二、本要點之「再發展地區」，係依屏東縣政府民國 96 年 1 月 23 日屏府建都字第 0960019474 號函公告之地區，在不妨礙都市計畫之前提下，指定之地區範圍內既有建築物密集地區得依第三點之開發方式辦理。
- 三、再發展地區得採整體開發、個別建築開發或依都市更新條例相關方式辦理：
 - (一)採整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。
 - (二)採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 50，容積率不得大於 150，地下開挖率不得大於 50%。
 - (三)依都市更新條例開發者，其建蔽率不得大於 50，容積率不得大於 150，地下開挖率不得大於 50%。其他相關獎勵規定應依都市更新條例等相關規定辦理。
 - (四)前項建築開發未設置地下層者，得不受地下開挖率規定；為加強防災，建築物一樓指定作為滯洪、雨水貯留及涵養水分再利用設施，得不計入容積計算。
- 四、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。
- 五、再發展地區申請整體開發者，應符合下列規定：
 - (一)申請開發範圍土地應完整且連接，並與計畫道路相連接。
 - (二)最小開發規模不得低於 0.2 公頃。
 - (三)申請開發者應擬具整體開發計畫提交屏東縣政府成立之都市設計審議組織審查，並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。
- 六、再發展地區整體開發計畫書、圖應表明下列事項：
 - (一)計畫地區範圍及面積。
 - (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
 - (三)發展現況分析。

- (四)土地及地上物處理計畫。
- (五)土地使用計畫(含都市設計及建築物配置初步構想)。
- (六)公共設施建設計畫。
- (七)事業及財務計畫(包括公共設施捐贈方式)。
- (八)實施進度。
- (九)街廓內部維生系統及防災規劃設計。
- (十)其他應配合辦理事項。

七、再發展地區土地申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築：

(一)容積獎勵額度公式：

$$V = V_0(1+V_1+V_2+V_3)$$

V =獎勵後建築基地容積率。

V₀=個別建築開發之容積率(訂為 150%)。

V₁=無償提供公共設施用地面積比例。

V₂=為維護環境品質，依所面臨道路之寬度增加其容積率。

V₃=採整體開發之獎勵(訂為 20%)。

(二)依前款規定提高後之容積率，得分別訂定差別容積率，其獎勵後之總樓地板面積，不得超過未獎勵前總樓地板面積之 1.5 倍。

附表：

道路寬度	30 公尺以上 含 30 公尺	20 公尺以上 未達 30 公尺	15 公尺以上 未達 20 公尺	10 公尺以上 未達 15 公尺
增加容積 比率	20%	15%	10%	5%

八、再發展地區採行整體開發應捐贈都市計畫公共設施用地，其面積不得小於整體開發面積 20%，並應優先將建築基地鄰接之計畫道路納入，該項公共設施用地於發照建築前應無償登記為縣有，如自願捐贈公共設施用地比例不足 20%，得以繳納等值代金方式補足，並於核發建照前完成繳納。代金計算公式如下：

申請建築總面積總土地公告現值×應捐贈或補足比例×1.4

九、已適用本要點作整體開發獎勵者，不再適用其他開發獎勵之規定。

十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

附件一 大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案整體開發
地區財務可行性評估確認函

(1/6)

檔 號：

保存年限：

屏東縣政府 函

地址：900219屏東縣屏東市自由路527號

承辦人：林侑萱

電話：08-7320415#3335

傳真：08-7325692

電子信箱：a002465@oa.pthg.gov.tw

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國112年8月11日

發文字號：屏府城都字第11253192800號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明(ATTCH1)

主旨：有關貴分署所送「變更大鵬灣風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」案整體開發地區市地重劃財務可行性分析資料1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據內政部營建署城鄉發展分署112年7月25日城規字第1120004183號函辦理及本府112年8月2日屏府城都字第11250971300號書函續辦。
- 二、旨揭案件整體開發地區市地重劃財務可行性評估，經本府地政處112年8月8日屏府地劃字第11252011100號書函確認財務尚屬可行，請將上開函文納入計畫書，以利後續查考。

正本：內政部營建署城鄉發展分署

副本：本府城鄉發展處都市計畫科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

電 2023/08/11 文
交 17:40:00 章

第1頁，共1頁



附件一 大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案整體開發
地區財務可行性評估確認函

(2/6)

檔 號：
保存年限：

屏東縣政府 書函

地址：900219屏東縣屏東市自由路527號
承辦人：藍紀志
電話：08-7320415轉5251
傳真：08-7325884
電子信箱：a002107@oa.pthg.gov.tw

900

屏東市自由路527號

受文者：本府城鄉發展處都市計畫科

發文日期：中華民國112年8月8日

發文字號：屏府地劃字第11252011100號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴處「變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」案整體開發地區市地重劃財務可行性分析修正資料1案，復請查照。

說明：

- 一、復本府(城鄉發展處)112年8月2日屏府城都字第11250971300號書函。
- 二、經檢視旨案修正後可行性評估資料，其財務尚屬可行。
- 三、又旨揭計畫區內查有土地公廟(金善堂)部分坐落計畫道路上，經本府地政處現地現勘，此土地公廟於近年(110年)經眾多信徒捐獻並開基修繕(詳附件)，爰建請旨揭計畫於再次辦理公開展覽書圖及說明會時通知金善堂負責人說明都市計畫規劃情形，以尊重地方信仰及保障地方權益並利後續重劃業務推展。

正本：本府城鄉發展處都市計畫科

副本：本府地政處重劃科

屏東縣政府

本案依分層負責規定授權業務主管執行

第1頁，共1頁

附件一 大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案整體開發
地區財務可行性評估確認函

(3/6)

檔 號：
保存年限：

屏東縣政府 函

地址：900屏東縣屏東市自由路527號
承辦人：鍾佩君
電話：08-7320415轉3134
傳真：08-7340738
電子信箱：a001925@oa.pthg.gov.tw

900
屏東市自由路527號
受文者：本府民政處

發文日期：中華民國110年7月1日
發文字號：屏府民禮字第11024726601號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢發貴轄金善堂寺廟登記證一份，請轉發該堂妥為保存，請查照。

說明：

一、依據本府110年7月1日屏府民禮字第11024726600號函續辦，兼復貴所110年6月23日東鎮民字第11030988000號函。

二、該堂因負責人改選申請重新換發寺廟登記證，負責人由李文騫變動登記為蘇水明，原104年8月4日核發補字第3-4號寺廟登記證註銷。

正本：屏東縣東港鎮公所
副本：屏東縣政府財稅局東港分局(含附件)、本府民政處

縣長 潘孟安

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附件一 大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案整體開發地區財務可行性評估確認函 (4/6)

屏東縣寺廟登記證

補字第 3-4 號

茲據金善堂申請寺廟登記，核與辦理寺廟登記須知之規定尚無不合，准予登記，特給此證。

寺 廟 名 稱	金善堂	承辦員
所 在 地	東港鎮南平里南興路 210-3 號	科員鍾佩君
主 祀 神 佛	土地公	科員鍾佩君
宗 教 別	道教	科員鍾佩君
負 責 人 姓 名	蘇水明	縣長徐富發
負 責 人 產 生 方 式	由管理委員互選	縣長
備 註	一、應行補正事項： ☒ 1 用地未合都市計畫土地使用分區或非都市土地編定使用之規定。 ☒ 2 未取得建築執照、使用執照。 ☐ 3 未取得土地使用同意書。 ☐ 4 其他。 二、本證於前開所列事項未補正前，不阻卻有關法令規定之約束及執行。 三、本次申請變動事項為原負責人李文騫變動登記為蘇水明。	

潘○○

中 華 民 國 1 1 0 年 7 月 日

附件一 大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案整體開發
地區財務可行性評估確認函

(5/6)





**變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)
整體開發地區市地重劃財務可行性分析**

112 年 7 月

變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討) 整體開發地區市地重劃財務可行性分析

一、市地重劃地區及範圍

本市地重劃地區範圍係為大鵬灣風景特定區計畫區(第三次通盤檢討)所劃定之整體開發地區範圍，包含屏東縣東港鎮南平里嘉南段及林邊鄉崎峰段部分之土地，重劃總面積約為 43.44 公頃，其範圍四至如下：

東：以四號 15 公尺計畫道路為界
西：以七號 15 公尺計畫道路為界
南：以海堤專用區為界
北：二號 30 公尺計畫道路為界

二、整體開發地區說明

本整體開發地區位於大鵬灣國家風景特定區西側屬於東港鎮南平里，係於該計畫第一次通盤檢討時指定應以市地重劃方式開發之區域，包含住宅區、商業區及公共設施用地等，但不包含屬於再發展區之舊聚落住宅區及道路用地，變更後都市計畫參見表一及圖一。

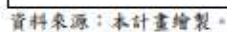
表一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)整體開發地區土地使用面積分配一覽表

項 目		計畫面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用 分區	住宅區	26.07	60.01
	商業區	6.80	15.65
公共設施 用地	機關用地	0.15	0.35
	公園用地兼供滯洪池使用	1.06	2.44
	綠地	0.39	0.90
	停車場用地	0.63	1.45
	道路用地	8.34	19.20
合計		43.44	100.00

註1：表內面積應依核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

註2：本表僅作為草案可行性初步評估，實際以市地重劃計畫書內容為主。

註3：本案於變更都市計畫草案經內政部都市計畫委員會審定後，重劃開發單位即可依據審定之都市計畫草案內容，先行擬具市地重劃(或區段徵收)計畫書送經審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部都市計畫委員會逕予核定實施。



三、重劃費用估算

(一)預估重劃負擔

1. 公共設施用地負擔

整體開發區列入共同負擔之公共設施用地項目及面積如表二。

二。

表二 整體開發地區列入共同負擔之公共設施用地項目及面積表

公共設施用地名稱	面積(公頃)
公園用地兼供滯洪池使用	1.06
綠地	0.39
停車場用地	0.63
道路用地	8.34
合計	10.42

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積=共同負擔之公共設施用地面積-抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積(約2.04公頃)。

計算方式如下：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} = \frac{10.42 - 2.04}{43.44 - 2.04} \times 100\% = 20.24\%$$

3. 辦理重劃費用負擔

本整體開發地區辦理重劃費用負擔包含為公園用地兼供滯洪池使用、綠地、停車場用地及道路開闢工程費，整地、公用設備管線、下水道等工程費用，及地上物拆遷補償費用，經加計規劃設計監造費、工程管理費、重劃相關業務費用與貸款利息後，合計總費用約239,905.28萬元(如表三所示)，以重劃後平均地價每平方公尺2.4萬元估算，平均費用負擔比率約24.15%。費用負擔比率計算方式如下：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} = \frac{239,905.28 \text{ 萬}}{2.4 \text{ 萬/M}^2 \times (434400 \text{ M}^2 - 20400 \text{ M}^2)} \times 100\% = 24.15\%$$

附件二 大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案整體開發地區財務可行性評估 (5/7)

表三 整體開發地區市地重劃預估費用明細表

項目	單位	單價 (萬元)	數量	複價 (萬元)	說明
一	工程費用			106,642.80	
(一)	道路及附屬工程	公頃	2800	8.34	23,352.00 含標誌、標線、號誌等
(二)	雨、污水下水道工程	公頃	1000	8.34	8,340.00 雨、污水
(三)	管線配合工程	公頃	350	43.44	15,204.00 含電力、電信、自來水
(四)	整地工程	公頃	600	43.44	26,064.00
(五)	外購土方費用	公噸	800	26.06	20,848.00 粗估填土面積約占重劃總面積60%，填土深度以1公尺計算
(六)	公(滯)開闢費用	公頃	2000	1.06	2,120.00
(七)	停車場開闢費用	公頃	1000	0.63	630.00
(八)	綠地開闢費用	公頃	1000	0.39	390.00
(九)	規劃設計監造費及工程管理費			9,694.80	(一)-(八)合計之10%
二	重劃費用			107,260.41	
(一)	地上物拆遷補償費		1	94,228.41	依「屏東縣辦理公共工程用地建築改良物拆遷補償查估基準」規定標準計算 建築物拆遷補償費與現住人口搬遷費
(二)	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用	公頃	300	43.44	13,032.00 地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費用
三	貸款利息			26,002.07	以五大銀行平均放款利率3.039%，計算年息，貸款年限4年。
合計				239,905.28	

資料來源：本計畫概估，實際應以市地重劃計畫書內容為主。

註1：重劃後地價暫以24,000元/㎡估算。

註2：上表所列費用可視實際情況由各項費用項目中相互勻配支付。

4. 重劃總負擔

依前述計算所得用地負擔及費用負擔比例加總，合計本整體開發地區之重劃總負擔為44.39%。

(二)重劃後土地價格估算

依本計畫檢討評估建議，本整體開發地區參與重劃後預定配地於住宅區及商業區，由內政部不動產交易實價查詢服務網之土地交易價格顯示，本範圍內近 3 年雖因計畫區內遊憩區多未開發，土地交易冷淡，110 年 1 月至 112 年 4 月交易實例，嘉南段住宅區平均交易價格約為 1.2~2.4 萬元/每平方公尺，最鄰近之商業區買賣實例(福德段)交易價格為 2.4 萬元/每平方公尺。本次通盤檢討已降低遊憩區最小開發規模、簡化其開發程序、提高其建蔽率及容積率，並於遊七及遊八遊憩區內規劃道路系統，將有助於遊憩區之開發建設引進遊客，將帶動整體開發區未來的發展，進而提高土地價值，故重劃後地價以 2.4 萬元/每平方公尺估算。

(三)財務可行性分析

由前述試算結果，本整體開發地區之平均費用負擔約 24.15%、用地負擔約 20.24%，合計總負擔約 44.39%，在此負擔比例下，因土地所有權人可領回土地比例達 55.61%，開發總負擔在市場重劃相關法令規定之範圍內，後續可依法辦理。有關本整體開發重劃負擔及土地分配結果彙整如表四所示。

表四 整體開發地區重劃成果彙整表

重劃負擔	平均費用負擔比例	24.15%
	公共設施用地負擔比例	20.24%
	預估土地所有權人參與重劃總平均負擔比例	44.39%
	土地所有權人可領回土地比例	55.61%
重劃土地分配	發還土地面積	24.16 公頃
	無償登記公共設施用地面積	10.42 公頃
	剩餘可標讓舊土地面積	8.86 公頃
重劃前後地價	重劃前平均公告現值	0.5 萬元/M ²
	重劃後平均土地價格	2.4 萬元/M ²

資料來源：本計畫概估，實際應以市場重劃計畫書內容為主。

附件二 大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案整體開發地區財務可行性評估 (7/7)

附表一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討) 整體開發地區道路編號明細表

編號	起訖地點或說明	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
七	為二號道路自國中用地分歧接至四號道	15	2,590	
八	位於商業區東側，北自二號道路向南接至公一	15	298	
九	位於停三西側，北自二號道路向南接至公一	15	295	
十	位於公一北側，西自八號道路向東接至特定區邊界	12	1,369	
十一	位於商業區東側，北自九號道路向南接至十號道路	12	1262	
十二	位於公(兒)一東側，北自二號道路向南接至十號道路	12	295	
十三	位於國小用地西側，北自二號道路向東接至九號道路	12	599	
十四	位於公(兒)二西側，北自二號道路向南接至十號道路	12	213	
園道	自二號道路至海堤專用區	30	283	
		4	163	人行步道

註：表內道路長度應依據核定圖實地測釘之格距為準。

附件三 內政部同意排除海岸管理法第 25 條海岸地區特定範圍
函文 (1/2)

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段
342號(營建署)

聯絡人：陳俊賢

聯絡電話：02-8771-2949

電子郵件：d8961803@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處

發文日期：中華民國108年11月6日

發文字號：內授營綜字第1080819320號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三(附件1 1081229482_1080819320_108D2036032-01.pdf)

主旨：貴管理處擬將「大鵬灣風景特定區計畫-大鵬灣潟湖區部分」排除海岸管理法(以下簡稱本法)第25條海岸地區特定區位範圍1案，復請查照。

說明：

一、依本部營建署案陳貴管理處108年10月2日觀鵬企字第1080100526號函辦理。

二、依一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法(以下簡稱利用管理辦法)第2條規定略以：「本法第25條第1項所稱特定區位，指海岸管理須特別關注之下列地區。但屬原合法設置之既有設施、港埠所在範圍，位於現有防波堤外廓內，經中央主管機關認定得予排除者，不在此限……」，即認屬「原合法設置之既有設施或港埠所在範圍，且位於現有防波堤外廓內」者，無須依本法第25條規定申請特定區位許可，又依該條之立法說明略以：「中央主管機關辦理第1項但書得予排除之認定作業時，得檢視其是否有法定計畫，並得請申請人提供『不致產生外部性衝擊』之證明資料，如經審議通過之環境影響

1081229482_1080819320_att.di

第1頁，共5頁

交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處



1089903666 108/11/6

線上審核公文列印 - 第 1 頁 / 共 5 頁 (全文 5 頁)

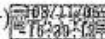
評估、委託專業機構辦理之水工模型試驗或數值模擬分析結果等。」先予敘明。

三、查依貴管理處首揭函所附資料，旨案範圍位行政院87年1月15日台87交字第02172號函核定，及交通部85年11月22日交路85字第049310號公告實施「大鵬灣風景特定區觀光發展計畫」內，並位於現有大鵬灣潮口導流堤、青洲突堤（功能如防波堤）及南平海堤外廓內，又依99年12月「大鵬灣域波浪分析及遊艇港區配置開發規劃研究」成果報告中「灣域穩靜度模擬分析」之數值模擬結果等，不致造成外部性衝擊，尚符利用管理辦法第2條但書及立法說明規定，爰同意該範圍（如附件，面積共約1,136.14公頃，其中灣域(含潮口及青洲海域)面積約387.52公頃，陸域面積約748.62公頃）排除特定區位。

四、前揭同意排除之範圍，仍請貴管理處本於權責確實辦理相關管理、監測與維護措施，以確保該地區海岸環境之永續發展。

正本：交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處

副本：交通部、屏東縣政府、本部營建署綜合計畫組(3科)



辦事員

第2頁，共5頁

線上審核公文列印 - 第 2 頁 / 共 5 頁 (全文 5 頁)

附件四 經濟部公告變更「屏東縣海堤區域勘測計畫(自高屏溪口南岸至塔瓦溪口南岸)」函文

裝
訂
線

經濟部 公告

檔 號：
保存年限：

發文日期：中華民國111年10月5日
發文字號：經授水字第11120212950號
附件：

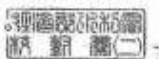


主旨：公告變更「屏東縣海堤區域勘測計畫(自高屏溪口南岸至塔瓦溪口南岸)」。

依據：海堤管理辦法第8條第1項。

公告事項：

- 一、公告變更「屏東縣海堤區域勘測計畫(自高屏溪口南岸至塔瓦溪口南岸)」其海堤圖籍第1至118號計118幅，原公告同段海堤圖籍均作廢。
- 二、本公告圖籍存置屏東縣政府及本部水利署第七河川局備閱。
- 三、公告劃入海堤區域內之土地，應依水利法及海堤管理辦法相關規定管理。



部長 王美花

檔 號：

保存年限：

屏東縣政府 函

地址：900219屏東縣屏東市自由路527號

承辦人：簡紫琴

電話：08-7320415-3671

傳真：08-7334090

電子信箱：a001680@oa.pthg.gov.tw

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國109年10月16日

發文字號：屏府教國字第10945245200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴署為辦理「變更大鵬灣風景特定區計畫（第三次通盤檢討）」作業，函詢本府就計畫區內文中用地及文小用地是否仍有使用需求一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署109年9月11日城規字第1099015046號函。
- 二、考量少子女化現象，旨揭計畫區內文中用地及文小用地，本府(教育處)已無做為學校用地需求。
- 三、副本抄送本府城鄉發展處，請該處彙整本府相關單位之意見，就本案土地後續變更方向提出具體建議，以利大鵬灣周邊之整體發展。

正本：內政部營建署城鄉發展分署

副本：本府城鄉發展處、本府教育處國民教育科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

電 2020/10/16 文
交 14:25:00 章



檔 號：

保存年限：

屏東縣政府 函

地址：900219屏東縣屏東市自由路527號

承辦人：楊弘胤

電話：08-7320415轉6835

傳真：08-7328131

電子信箱：a001967@oa.pthg.gov.tw

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國109年12月8日

發文字號：屏府水道字第10956301800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件另寄

主旨：檢送本府辦理之「屏東縣東港鎮大鵬灣國家風景特定區-南平社區民生污水處理規劃設計」規劃報告書電子檔一份，請查照。

說明：

- 一、依據本府109年11月30日屏府城都字第10955817700號函及貴分署109年11月26日城規字第1099018898號函辦理。
- 二、本案依據規劃報告方案評估及大鵬灣國家風景特定區管理處建議，新設水資源回收中心預定地為嘉南段(公園用地)617-5地號，水資中心用地需求約為0.3公頃，為國有土地，管理者為交通部觀光局大鵬灣國家風景區管理處，詳細規劃內容請參閱報告書。
- 三、隨文檢附本案規劃報告書(修訂一版)電子檔一份供參。

正本：內政部營建署城鄉發展分署

副本：本府水利處、本府水利處下水道科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

電 2020/12/09 文
交 12:15:00 章



國土管理署 城鄉發展分署

正本

城市規劃科

經濟部 函

檔 號：
保存年限：

100218

臺北市中正區徐州路5號(普通掛號)

機關地址：台中市南屯區黎明路2段501號

聯絡人：吳國銘

連絡電話：08-7745551

電子信箱：wra07143@wra07.gov.tw

傳 真：

受文者：內政部(規劃書13本)

發文日期：中華民國114年1月23日

發文字號：經授水字第11460188000號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：出流管制規劃書核定本

附件 2 箱

主旨：檢送「變更大鵬灣風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」
出流管制規劃書核定本(內附書圖電子檔)，請查照。

說明：依據「經濟部辦理出流管制計畫書與規劃書審查作業注意
事項修正規定」第五條及內政部114年1月13日內授國城字
第1130134741號函辦理。

正本：內政部(規劃書13本)、屏東縣政府(規劃書1本)、交通部觀光署大鵬灣國家風景
區管理處(規劃書1本)、經濟部水利署(規劃書1本)

副本：經濟部水利署第七河川分署

部長 郭智輝

114. 2. -4

城鄉發展分署 總收文



1140000079

114. 2. 04

內政部國土管理署 總收文



1140006668

內政部



1140005395 114/02/04

第1頁 (共1頁)

另有附件 2 箱

變更大鵬灣風景特定區計畫 (第三次通盤檢討) (第一階段)書

擬定機關：內政部

規劃單位：內政部國土管理署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國 110 年 7 月

修訂時間：中華民國 110 年 12 月

中華民國 113 年 3 月

中華民國 113 年 7 月

中華民國 114 年 4 月

業 務 主 管 人 員	
業 務 承 辦 人 員	