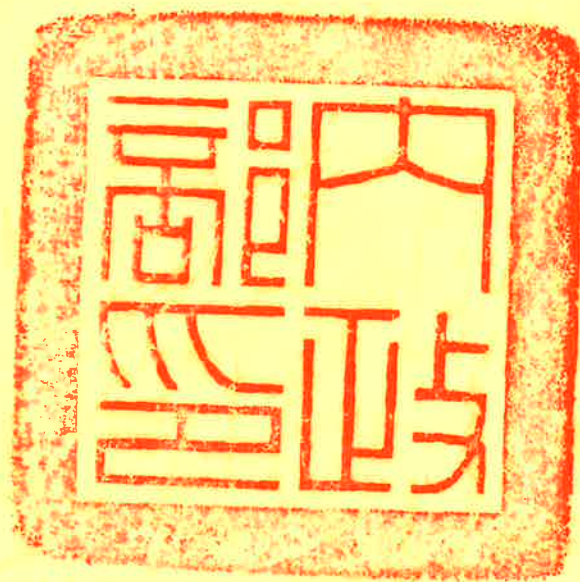


擬定東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱
海)風景特定區細部計畫
(土地使用分區管制要點)書



擬定機關：內政部

中華民國 115 年 10 月

擬定東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱
海)風景特定區細部計畫
(土地使用分區管制要點)書

擬定機關：內政部

中華民國 115 年 10 月

內政部 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫 (土地使用分區管制要點)案
擬 訂 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條
擬定都市計畫機關	內政部
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公告徵求意見 112.2.13 至 112.3.14 公告 30 天 刊登於 112 年 02 月 13 日中國時報 B4 版(新北市) 刊登於 112 年 01 月 17 日至 112 年 01 月 19 日中國時報 D1 版(宜蘭縣)
	公 開 展 覽
	說 明 會
人 民 團 體 對 本 案 反 映 意 見	詳公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	部 級

目 錄

第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起	1
貳、計畫位置與範圍	2
參、辦理依據	2
第二章 現行主要計畫概要.....	5
壹、計畫年級及計畫人口.....	5
貳、土地使用分區計畫	5
參、公共設施計畫	5
肆、本案細部計畫與主要計畫之關係.....	5
第三章 土地使用分區管制要點.....	9
壹、土地使用分區管制要點修訂原則.....	9
貳、土地使用分區管制要點條文.....	10

附 錄

附錄一 其他細部計畫土地使用分區管制要點	36
附錄二 交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函	42

圖 目 錄

圖 1	本計畫範圍示意圖	3
圖 2	細部計畫範圍示意圖	4
圖 3	現行計畫土地使用及公共設施計畫示意圖	8

表 目 錄

表 1	現行東北角海岸風景特定區計畫土地使用面積分配表.....	6
表 2	東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫土地使用分區 管制要點修正條文對照表.....	11

第一章 緒論

壹、計畫緣起

東北角海岸風景特定區計畫於民國 71 年 3 月 10 日正式公告實施，其後分別於民國 80 年、89 年、106 年完成三次通盤檢討，亦於民國 111 年辦理公共設施用地專案通盤檢討。

土地使用分區管制要點之訂定係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而維護自然地景及創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以利土地資源有效利用。

考量東北角海岸風景特定區計畫並非都市發展型，配合地方制度法規定，都市計畫之擬定、審議及執行，係屬地方自治事項，因此未來將由新北市及宜蘭縣政府分別接辦上開業務，故為簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫擬訂審議程序，有關「東北角海岸風景特定區計畫」應採主、細計分離方式予以進行，將土地使用分區管制要點內容予以檢討並移出主要計畫內容，並另行擬訂細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範。

透過明確區別主要計畫及細部計畫內容，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展東北角海岸風景特定區自然環境保育及都市管理之目標。

另東北角海岸風景特定區計畫發布實施後，針對主要人口聚集地區陸續擬定「鼻頭、龍洞地區」、「貢寮地區」、「福隆地區」、「卯澳、馬岡地區」等 4 處細部計畫(參見圖 2)，其土地使用分區管制要點仍依其原 4 處細部計畫之規定辦理（詳附錄一）。

貳、計畫位置與範圍

本計畫區位於台灣東北方，東鄰鼻頭角至三貂角連線及太平洋沿線，西以明顯適當之山脊線為界，北至東海，南至宜蘭縣頭城都市計畫界，包括原東北角海岸風景特定區、原大溪海岸風景特定區及原頭城濱海風景特定區，澳底都市計畫區則不列入本計畫範圍，本計畫行政轄區屬於新北市瑞芳區、貢寮區及宜蘭縣頭城鎮(參見圖 1)，計畫面積共 13,511.81 公頃。

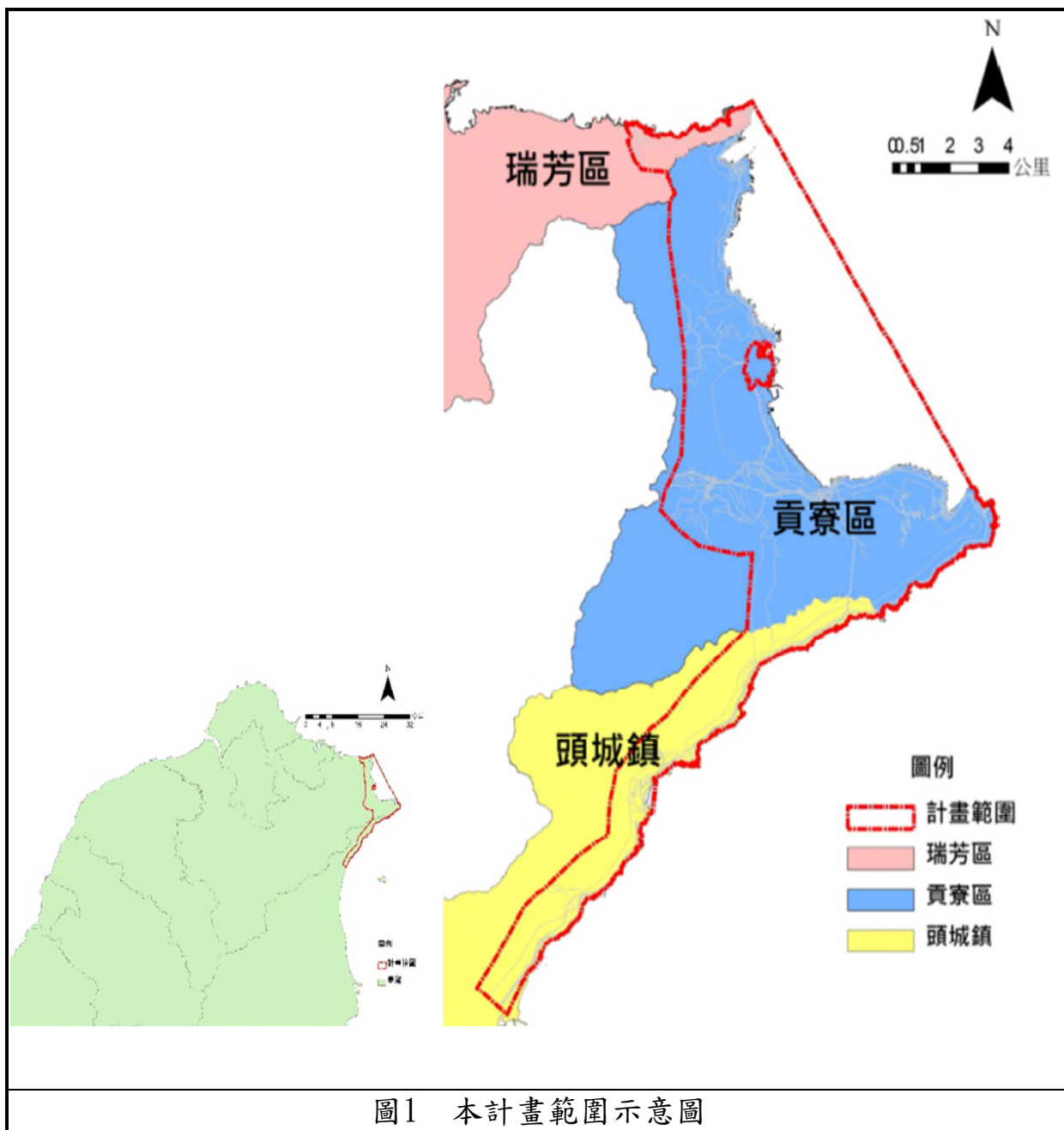
參、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。

細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、居住密度及容納人口。
- 三、土地使用分區管制。
- 四、事業及財務計畫。
- 五、道路系統。
- 六、地區性之公共設施用地。
- 七、其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。



資料來源：本計畫整理



圖2 細部計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫整理

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫年級及計畫人口

以民國 125 年為計畫目標年，計畫人口為 37,000 人。

貳、土地使用分區計畫

現行計畫共劃設 28 種使用分區，面積共計 12,496.90 公頃，包含住宅區、別墅區、商業區、生態保護區、地質保護區、景觀保護區、海域資源保護區、保護區、一般保護區、水產養殖區、農業區、青年活動中心區、露營區、遊樂區、旅館區、自來水事業專用區、宗教保存區、第一種宗教專用區、第二種宗教專用區、第三種宗教專用區、遊艇港專用區、海濱浴場區、河川區、加油站專用區、森林遊憩區、一般遊憩區、海濱遊憩區、旅遊服務中心區。(詳如表 1 及圖 3)

參、公共設施計畫

現行計畫共劃設 22 種公共設施用地，面積共計 1,014.91 公頃，包含旅遊服務中心用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、機關用地、學校用地、學校用地(兼供文教社教使用)、港埠用地、加油站用地、墓地用地、綠地用地、綠地用地(得供沉砂池使用)、污水處理廠用地(兼供垃圾處理場使用)、環保設施用地、核能電廠用地、電路鐵塔用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、河道用地、鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)、道路用地(詳如表 1 及圖 3)。

肆、本案細部計畫與主要計畫之關係

依據都市計畫法第七條規定，主要計畫書、圖為擬定細部計畫之準則；細部計畫則為實施都市計畫之依據。本案係依據「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第四次通盤檢討)主要計畫案」，另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，以落實計畫分層管理，強化地方自治彈性及效能。

計畫區內已另行擬定之細部計畫或變更都市計畫內另訂有管制規定者，依其規定辦理，未指明變更者依本計畫內容辦理。

表 1 現行東北角海岸風景特定區計畫土地使用面積分配表 面積單位：公頃

項目			現行計畫面積	計畫總面積百分比 (%)	佔都市發展用地面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	甲種住宅區	18.59	0.14	1.38
		乙種住宅區	79.68	0.59	5.91
		住宅區	2.23	0.02	0.17
		小計	100.50	0.74	7.45
	別墅區		10.29	0.08	0.76
	商業區		9.72	0.07	0.72
	生態保護區		30.39	0.22	—
	地質保護區		257.57	1.91	—
	景觀保護區		1,147.64	8.49	—
	海域資源保護區		4,305.96	31.87	—
	一般保護區		5,478.02	40.54	—
	保護區		8.82	0.07	—
	水產養殖區		28.83	0.21	—
	農業區		563.80	4.17	—
	青年活動中心區		19.48	0.14	1.44
	露營區		30.13	0.22	2.23
	遊樂區		190.21	1.41	—
	旅館區	甲種旅館區	9.41	0.07	0.70
		乙種旅館區	24.24	0.18	1.80
		丁種旅館區	4.48	0.03	0.33
		小計	38.13	0.28	2.83
	自來水事業專用區		0.18	0.00	0.01
	宗教保存區		2.17	0.02	0.16
	第一種宗教專用區		1.12	0.01	0.08
	第二種宗教專用區		44.81	0.33	3.32
	第三種宗教專用區		8.95	0.07	0.66
	遊艇港專用區		24.21	0.18	1.80
	海濱浴場區		42.20	0.31	3.13
	河川區		92.59	0.69	—
	加油站專用區		0.58	0.00	0.04
	森林遊憩區		17.38	0.13	—
	一般遊憩區		14.73	0.11	—
	海濱遊憩區		27.46	0.20	—
	旅遊服務中心區		1.03	0.01	0.08
	小計		12,496.90	92.49	24.74

表 1 現行東北角海岸風景特定區計畫土地使用面積分配表 面積單位：公頃

項目		現行計畫面積	計畫總面積百分比 (%)	佔都市發展用地面積 百分比(%)
公共設施用地	旅遊服務 中心用地	6.52	0.05	0.48
	停車場用地	10.37	0.08	0.77
	廣場用地	0.01	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地	2.93	0.02	0.22
	機關用地	11.93	0.09	0.88
	學校用地	13.40	0.10	0.99
	學校用地(兼供文教 社教使用)	0.81	0.01	0.06
	港埠用地	44.66	0.33	3.31
	加油站用地	0.55	0.00	0.04
	墓地用地	40.31	0.30	2.99
	綠地用地	2.49	0.02	0.18
	綠地用地(得供沉砂 池使用)	0.01	0.00	0.00
	污水處理廠用地(兼 供垃圾處理場使用)	0.90	0.01	0.07
	環保設施用地	8.21	0.06	0.61
	核能電廠用地	442.59	3.28	32.83
	電路鐵塔用地	0.37	0.00	0.03
	公園用地	175.09	1.30	12.99
	公園兼兒童遊樂場 用地	0.13	0.00	0.01
	河道用地	0.27	0.00	—
	鐵路用地	84.68	0.63	6.28
	鐵路用地(兼供道路 使用)	0.04	0.00	0.00
	道路用地	168.64	1.25	12.51
	小計	1,014.91	7.51	75.26
都市計畫總面積		13,511.81	100.00	—
都市發展用地面積		1,348.14	—	100.00

註：1.整理自「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(都市計畫圖重製及書圖不符專案通盤檢討)案」及歷次個案變更計畫書。

2.表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3.都市發展用地面積不包括生態保護區、地質保護區、景觀保護區、海域資源保護區、一般保護區、水產養殖區、農業區、遊樂區、森林遊憩區、一般遊憩區、海濱遊憩區、河川區及河道用地面積。

4.原重製計畫土地使用項目名稱廣場(兼停車場)用地、學校(兼供文教社教使用)用地、綠地(得供沉砂池使用)用地、污水處理廠(兼垃圾處理廠使用)用地、公園(兼兒童遊樂場)用地、鐵路(兼供道路使用)用地，配合部訂計畫表明方式修正名稱。

5.景觀保護區於「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」計算誤植面積為 1174.64 公頃，應更正為 1,147.64 公頃。

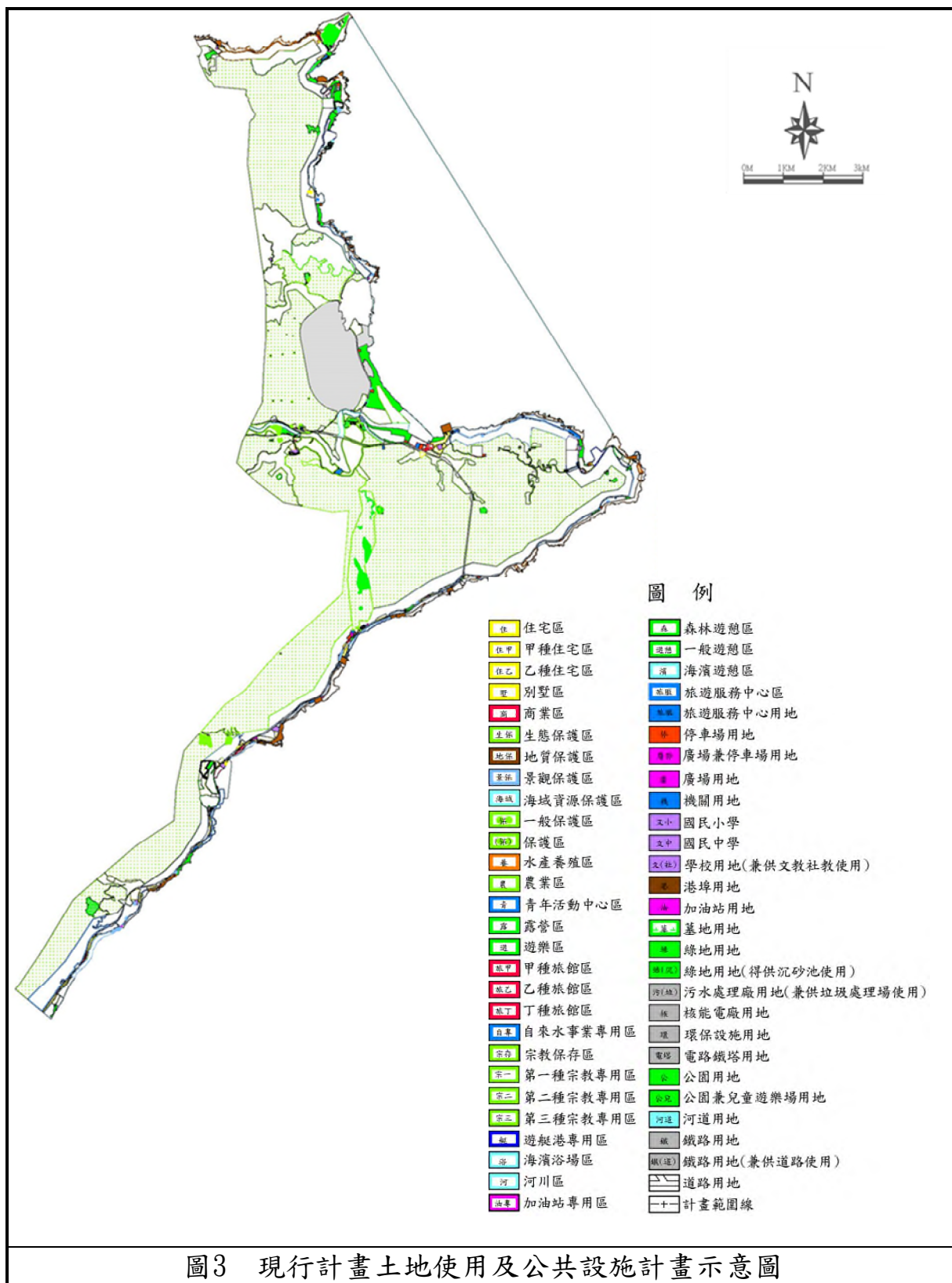


圖3 現行計畫土地使用及公共設施計畫示意圖

資料來源：「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」書及本計畫整理

第三章 土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據內政部 106 年 03 月 20 日台內營字第 1060804257 號函核定，新北市政府 106 年 3 月 31 日新北府城審字第 10605435131 號函及宜蘭縣政府 106 年 4 月 5 日府建城字第 1060045900A 號函發布實施之「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點為準，並酌予檢討修訂條文內容，以符實際需求及利用彈性，有關本計畫土地使用分區管制要點修正原則如下：

一、因應氣候變遷趨勢及環境現況，調整申請開發相關規定

考量未來氣候變遷趨勢造成坡地風險提高，並因應本特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案其他事項第二點，研擬旅館區存廢檢討變更原則等規定，調整旅館區建築基地位於山坡地之開發限制。

二、配合中央或地方相關法規之增修訂，調整管制要點相關內容

土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法法規如已修訂或廢止，應配合修訂。依發展觀光條例相關子法及交通部相關函釋，調整相關開發計畫審查規定。

三、因應未來發展需求，補充使用分區及用地之土地使用分區管制規定

本計畫區內原有港埠用地、海濱遊憩區等並未有管制規定。本次檢討考量風景特定區計畫性質及未來發展需求，予以增補土地使用項目及開發強度等規定，以資遵循。

四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理

有關本計畫區個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。

貳、土地使用分區管制要點條文

現行主要計畫已訂定土地使用分區管制要點，為辦理主、細計分離作業，本次擬定細部計畫考量促進土地合理使用、配合發展現況、法令規定及主要計畫通盤檢討變更內容予以增修訂，餘則仍維持原管制要點內容，有關本計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表（詳表 2）。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明																								
一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法台灣省施行細則第 33、35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法 <u>臺灣省施行細則第 33、35 條及新北市施行細則第 40 條</u> 規定訂定之。	配合 103 年 5 月 1 日都市計畫法新北市施行細則發布實施辦理。																								
二、本要點用語定義如左： (一)前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。 (二)前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但陽台屋簷突出中心線 1.5 公尺，雨遮突出超過 0.5 公尺時，應自其外緣分別扣除 1.5 公尺作為中心線。 (三)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。 (四)廣告招牌及廣告燈：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招及燈飾。 (五)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。	二、本要點用語定義如左： (一)前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。 (二)前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但陽台屋簷突出中心線 1.5 公尺，雨遮突出超過 0.5 公尺時，應自其外緣分別扣除 1.5 公尺作為中心線。 (三)附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。 (四)廣告招牌及廣告燈：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招及燈飾。 (五)旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。	未調整。																								
三、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)各旅館區之使用性質及管制程度，依左表規定：	三、旅館區以興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)各旅館區之使用性質及管制程度，依左表規定：	1. 因應旅館區檢討變更原則，新增坡度限制。 2. 依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。																								
<table><tr><th>分類項目</th><th>甲種旅館區</th><th>乙種旅館區</th></tr><tr><td>最大遮蔽率</td><td>40%</td><td>40%</td></tr><tr><td>基準容積率</td><td>200%</td><td>100%</td></tr><tr><td>高度限制</td><td>21 公尺</td><td>建築物高度不得超過 3 層樓，簷高不得超過 12 公尺。</td></tr></table>	分類項目		甲種旅館區	乙種旅館區	最大遮蔽率	40%	40%	基準容積率	200%	100%	高度限制	21 公尺	建築物高度不得超過 3 層樓，簷高不得超過 12 公尺。	<table><tr><th>分類項目</th><th>甲種旅館區</th><th>乙種旅館區</th></tr><tr><td>最大遮蔽率</td><td>40%</td><td>40%</td></tr><tr><td>基準容積率</td><td>200%</td><td>100%</td></tr><tr><td>高度限制</td><td>21 公尺</td><td>建築物高度不得超過 3 層樓，簷高不得超過 12 公尺。</td></tr></table>	分類項目	甲種旅館區	乙種旅館區	最大遮蔽率	40%	40%	基準容積率	200%	100%	高度限制	21 公尺	建築物高度不得超過 3 層樓，簷高不得超過 12 公尺。
分類項目	甲種旅館區		乙種旅館區																							
最大遮蔽率	40%		40%																							
基準容積率	200%	100%																								
高度限制	21 公尺	建築物高度不得超過 3 層樓，簷高不得超過 12 公尺。																								
分類項目	甲種旅館區	乙種旅館區																								
最大遮蔽率	40%	40%																								
基準容積率	200%	100%																								
高度限制	21 公尺	建築物高度不得超過 3 層樓，簷高不得超過 12 公尺。																								

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文			修正條文			修正說明
分類項目	甲種旅館區	乙種旅館區	分類項目	甲種旅館區	乙種旅館區	
前院最小深度	10 公尺	8 公尺	前院最小深度	10 公尺	8 公尺	
後院最小深度	6 公尺	6 公尺	後院最小深度	6 公尺	6 公尺	
側院最小深度	6 公尺	6 公尺	側院最小深度	6 公尺	6 公尺	
使用限制	得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施	得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施。 開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少 5% 之公共停車場，提供公眾使用。	使用限制	得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施	得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施。 開發者應負責興建完成申請開發土地面積至少 5% 之公共停車場，提供公眾使用。	
備註	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者	備註	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者	
			(二)建築基地位於山坡地者，地形檢討應符合 1. 坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上地區，除供作必要之連通道路、綠地及必要水土保持設施外，應維持原始地形地貌，不得開發利用，並不得計入法定空地。 2. 坵塊圖上之平均坡度在 30% 以上未達 40% 之地區，以作為生態綠地及無建築行為之開放性公共設施為限，並不得計入法定空地。 3. 坵塊圖上之平均坡度在 30% 以下地區，得作為可建築基地			

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明																														
(二)除為建築物整地需要經<u>風景特定區管理機關</u>核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。 (三)建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。 (四)須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。 (五)建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。 (六)建築材料、造形及色彩於申請建築時應先經<u>風景特定區管理機構</u>之審核。 (七)基地緊鄰台二號省道者應至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應予植栽美化。 (八)每一申請開發最小面積不得小於 1.5 公頃，且開發計畫需經<u>風景特定區管理機構</u>審查核准後始得進行開發。	(三)除為建築物整地需要經<u>中央觀光主管機關</u>核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。 (四)建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。 (五)須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。 (六)建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。 (七)建築材料、造型及色彩於申請建築時應先經<u>中央觀光主管機關</u>之審核。 (八)基地緊鄰台二號省道者應至少退縮 10 公尺建築，退縮部分應予植栽美化。 (九)每一申請開發最小面積不得小於 1.5 公頃，且開發計畫需經<u>中央觀光主管機關</u>審查核准始得進行開發。																															
四、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定： (一)各住宅區之使用性質及管制程度，依左表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分類項目</th><th>甲種住宅區</th><th>乙種住宅區</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>性質</td><td>一般住宅區</td><td>一般住宅區</td></tr> <tr> <td>建蔽率</td><td>50%</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>120%</td><td>180%</td></tr> <tr> <td>最大高度</td><td>簷高不得超過 10.5 公尺。</td><td>簷高不得超過 12 公尺。</td></tr> </tbody> </table>	分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區	性質	一般住宅區	一般住宅區	建蔽率	50%	50%	容積率	120%	180%	最大高度	簷高不得超過 10.5 公尺。	簷高不得超過 12 公尺。	四、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定： (一)各住宅區之使用性質及管制程度，依左表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分類項目</th><th>甲種住宅區</th><th>乙種住宅區</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>性質</td><td>一般住宅區</td><td>一般住宅區</td></tr> <tr> <td>建蔽率</td><td>50%</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>120%</td><td>180%</td></tr> <tr> <td>最大高度</td><td>簷高不得超過 10.5 公尺。</td><td>簷高不得超過 12 公尺。</td></tr> </tbody> </table>	分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區	性質	一般住宅區	一般住宅區	建蔽率	50%	50%	容積率	120%	180%	最大高度	簷高不得超過 10.5 公尺。	簷高不得超過 12 公尺。	依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。
分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區																														
性質	一般住宅區	一般住宅區																														
建蔽率	50%	50%																														
容積率	120%	180%																														
最大高度	簷高不得超過 10.5 公尺。	簷高不得超過 12 公尺。																														
分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區																														
性質	一般住宅區	一般住宅區																														
建蔽率	50%	50%																														
容積率	120%	180%																														
最大高度	簷高不得超過 10.5 公尺。	簷高不得超過 12 公尺。																														

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文			修正條文			修正說明
分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區	分類項目	甲種住宅區	乙種住宅區	
使用限制	新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第14條規定。		使用限制	新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第14條規定。		
	宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第15條規定。			宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第15條規定。		
備註	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者	備註	計畫圖上標示「甲」者	計畫圖上標示「乙」者	
(二)建築型態應採斜屋頂，其材料、造形及色彩於申請建築時應先經 <u>風景特定區管理機構</u> 之審核。			(二)建築型態應採斜屋頂，其材料、造形及色彩於申請建築時應先經 <u>中央觀光主管機關</u> 之審核。			依發展觀光條例相關子法及交通部113年7月11日交授觀景字第1134001038號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。
五、商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：			五、商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：			
(一)各商業區之使用性質及管理程度，依左表規定：			(一)各商業區之使用性質及管理程度，依左表規定：			
分類項目	商業區		分類項目	商業區		
性質	提供當地居民及遊客商業活動使用。		性質	提供當地居民及遊客商業活動使用。		
建蔽率	(一)商三、商十二不得大於60%。 (二)商Ⅱ之一至商Ⅱ之十不得大於70%。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，新北市轄不得大於70%、宜蘭縣轄不得大於80%。		建蔽率	(一)商三、商十二不得大於60%。 (二)商Ⅱ之一至商Ⅱ之十不得大於70%。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，新北市轄不得大於70%、宜蘭縣轄不得大於80%。		
高度	(一)商三、商十二，簷高不得超過2層樓或7公尺。 (二)商Ⅱ之一至商Ⅱ之十，簷高不得超過4層樓或14公尺。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，簷高不得超過3層樓或10.5公尺。		高度	(一)商三、商十二，簷高不得超過2層樓或7公尺。 (二)商Ⅱ之一至商Ⅱ之十，簷高不得超過4層樓或14公尺。 (三)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，簷高不得超過3層樓或10.5公尺。		

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文		修正條文		修正說明
分類項目	商業區	分類項目	商業區	
使用限制	(一)商三、商十二、商Ⅱ之一至商Ⅱ之十除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 16、17 條規定、宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。 (二)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定、宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。	使用限制	(一)商三、商十二、商Ⅱ之一至商Ⅱ之十除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 16、17 條規定、宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。 (二)商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定、宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定。	
	(二)廣告招牌及廣告燈等之高度、式樣、色彩、材料應先經該風景特定區管理機構之同意。 (三)建築型態應採斜屋頂，其材料、造型及色彩於申請建築時應先經該風景特定區管理機構之審核。 (四)位於頭城濱海風景特定區劃設之商業區，緊鄰鐵路用地者基地應退縮 3 公尺建築。		(二)廣告招牌及廣告燈等之高度、式樣、色彩、材料應先經該中央觀光主管機關之同意。 (三)建築型態應採斜屋頂，其材料、造型及色彩於申請建築時應先經該中央觀光主管機關之審核。 (四)位於頭城濱海風景特定區劃設之商業區，緊鄰鐵路用地者基地應退縮 3 公尺建築。	
	六、宗教保存區及第一種宗教專用區之建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。 (二)不得興建納骨塔。 (三)不得使用擴音器傳達、誦經、播放音樂等以保持幽雅之環境。 (四)緊鄰鐵路用地基地應退縮 3 公尺建築，退縮部分並應予植栽美化。		六、第一種宗教專用區之建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。 (二)不得興建納骨塔。 (三)不得使用擴音器傳達、誦經、播放音樂等以保持幽雅之環境。 (四)緊鄰鐵路用地基地應退縮 3 公尺建築，退縮部分並應予植栽美化。	配合分區名稱修正。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
七、第二種宗教專用區以供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並不得設置機械性遊憩設施，區內之各項開發行為應提出整體開發計畫，經本風景特定區管理機關審查核可後，始得分期分區開發。其有關土地及建築物使用，應依左列規定辦理。 (一)申請文件 1.申請書(含土地所有權證明或同意文件、財團法人證明文件及徵詢宗教主管機關意見之文件)。 2.整體開發計畫書、圖(含土地使用計畫、道路系統計畫、公共及公用設施計畫、建築物配置計畫、事業及財務計畫)。 3.水土保持計畫書、圖。 4.環境地質調查報告。 5.環境影響評估書、圖(如依法應實施環境影響評估者，應於開發前，先行完成環評「其中建築物高度與山陵線關係，應列為重要審查項目」及水保審查作業)。 6.其他必要之文件。 (二)基地使用限制 申請基地位於山坡地者，除應依『山坡地建築管理辦法』有關規定辦理外，其使用限制如下： 1.坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上地區，除供作必要之連通道路、綠地及必要水土保持設施外，應維持原始地貌，不得開發利用，並不得計入法定空地。 2.坵塊圖上之平均坡度在 30% 以上未達 40% 之地區，以作為生態綠地及無建築行為之	七、第二種宗教專用區以供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並不得設置機械性遊憩設施，區內之各項開發行為應提出整體開發計畫，經中央觀光主管機關審查核可後，始得分期分區開發。其有關土地及建築物使用，應依左列規定辦理。 (一)申請文件 1.申請書(含土地所有權證明或同意文件、財團法人證明文件及徵詢宗教主管機關意見之文件)。 2.整體開發計畫書、圖(含土地使用計畫、道路系統計畫、公共及公用設施計畫、建築物配置計畫、事業及財務計畫)。 3.環境地質調查報告。 4.其他必要之文件。 (二)基地使用限制 申請基地位於山坡地者，除應依『山坡地建築管理辦法』有關規定辦理外，其使用限制如下： 1.坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上地區，除供作必要之連通道路、綠地及必要水土保持設施外，應維持原始地貌，不得開發利用，並不得計入法定空地。 2.坵塊圖上之平均坡度在 30% 以上未達 40% 之地區，以作為生態綠地及無建築行為之	1.依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。 2.配合政府組織改造，修正回饋事項。 3.有關水土保持計畫及環境影響評估審查，應回歸各該目的事業主管機關職掌法令辦理，爰以刪除該條文。 4.為區別現行第一種宗教專用區簡稱本條文所述宗一，應標註本計畫第二次通盤檢討(二通)之原土地分區使用管制要點所指之宗教活動專用區編號。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文		修正條文		修正說明
開放性公共設施為限，並不得計入法定空地。 3. 坵塊圖上之平均坡度在 30% 以下地區，得作為可建築基地。 (三)使用強度及性質 第二種宗教專用區(建築基地僅得於平均坡度 30% 以下之面積計算)		開放性公共設施為限，並不得計入法定空地。 3. 坵塊圖上之平均坡度在 30% 以下地區，得作為可建築基地。 (三)使用強度及性質 第二種宗教專用區(建築基地僅得於平均坡度 30% 以下之面積計算)		
建蔽率	不得超過可建築基地之 30%	建蔽率	不得超過可建築基地之 30%	
容積率	不得超過可建築基地之 80%	容積率	不得超過可建築基地之 80%	
建築屋簷高度限制	建築面積二分之一以下之建築物簷高不得超過 21 公尺，其餘不得超過 10 公尺。	建築屋簷高度限制	建築面積二分之一以下之建築物簷高不得超過 21 公尺，其餘不得超過 10 公尺。	
容許使用項目	供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置博物館、圖書館、宗教會館、信眾活動中心、禪修中心、修道寮院、佛學研究中心、服務接待中心及教友膳宿等設施。	容許使用項目	供設置宗教活動之相關設施及其附屬設施為主，並得設置博物館、圖書館、宗教會館、信眾活動中心、禪修中心、修道寮院、佛學研究中心、服務接待中心及教友膳宿等設施。	
備註	一、本案開發行為，應加強景觀環境影響評估。 二、現有道場部分(係指原計畫宗一)，應維持現況使用，不得新建及增建。惟既有建物如有修建、改建之必要者，修建、改建後之樓地板面積，不得超過既有建物之樓地板面積。	備註	一、本案開發行為，應加強景觀環境影響評估。 二、現有道場部分(係指原計畫<u>二通</u>宗一)，應維持現況使用，不得新建及增建。惟既有建物如有修建、改建之必要者，修建、改建後之樓地板面積，不得超過既有建物之樓地板面積。	
(四)必要性服務設施及公共設施開發者應依第二種宗教專用區發展需求及特性，於該專用區內自行規劃設置足數因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、廣場、消防、污水處理場等環保設施及其他必要性服務設施，面積不得低於申		(四)必要性服務設施及公共設施開發者應依第二種宗教專用區發展需求及特性，於該專用區內自行規劃設置足數因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、廣場、消防、污水處理場等環保設施及其他必要性服務設施，面積不得低於申		

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
請開發範圍面積之 30%。 (五)回饋事項 1. 開發者應提供第二種宗教專用區內建築物樓地板面積至少 5%之室內公益性空間，供當地縣政府或鄉(鎮)公所作為地方政府社教、文化活動使用。 2. 前項室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍，由開發者另行與當地縣政府或鄉(鎮)公所議定之，並納入整體開發計畫規定。 (六)協議書 前述之自願捐贈或負擔，應由開發者與當地縣政府或鄉(鎮)公所雙方簽訂書面協議書，並經法院公證或認證，相關文件納入整體開發計畫規定後，始得進行開發。	請開發範圍面積之 30%。 (五)回饋事項 1. 開發者應提供第二種宗教專用區內建築物樓地板面積至少 5%之室內公益性空間，供當地<u>直轄市、縣(市)</u>政府作為地方政府社教、文化活動使用。 2. 前項室內公益性空間之建築物所有權仍屬開發者所有，其使用面積、性質、範圍，由開發者另行與當地<u>直轄市、縣(市)</u>政府議定之，並納入整體開發計畫規定。 (六)協議書 前述之自願捐贈或負擔，應由開發者與當地<u>直轄市、縣(市)</u>政府雙方簽訂書面協議書，並經法院公證或認證，相關文件納入整體開發計畫規定後，始得進行開發。	
八、第三種宗教專用區 僅得設置 8 公尺寬道路，道路兩側外得再劃設 2 公尺寬綠地，僅得供道路及綠地使用，並開放公眾使用，不得計入法定空地。 惟為避免造成大量之開挖整地行為，影響山坡地水土保持與安全，原計畫宗一區內既有道路部分，依現況設置 6 公尺寬道路，道路兩側外得再劃設 2 公尺寬綠地，並開放公眾使用，不得計入法定空地。	八、第三種宗教專用區 僅得設置 8 公尺寬道路，道路兩側外得再劃設 2 公尺寬綠地，僅得供道路及綠地使用，並開放公眾使用，不得計入法定空地。 惟為避免造成大量之開挖整地行為，影響山坡地水土保持與安全，原計畫<u>二通</u>宗一區內既有道路部分，依現況設置 6 公尺寬道路，道路兩側外得再劃設 2 公尺寬綠地，並開放公眾使用，不得計入法定空地。	同前條文修正說明 4。
九、遊艇港專用區以供興建遊艇活動所需之遊艇碼頭、維修設施、服務中心、餐飲及住宿等設施為主，其建蔽率不得大於 30%，簷高不得超過 3 層樓或 12 公尺。	九、遊艇港專用區以供興建遊艇活動所需之遊艇碼頭、維修設施、服務中心、餐飲及住宿等設施為主，其建蔽率不得大於 30%，簷高不得超過 3 層樓或 12 公尺。	未調整。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
十、生態保護區內土地以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地依左列規定： (一)不得有建築物及破壞本區生態之設施。 (二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。 (三)本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。	十、生態保護區內土地以保護稀有、脆弱之植物為主，其土地依左列規定： (一)不得有建築物及破壞本區生態之設施。 (二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、破壞地表或引火、牧放、露營等行為。 (三)本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施。	未調整。
十一、地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依左列規定： (一)不得有建築物。 (二)不得有破壞本區之設施及牧放、露營、養殖、任意踐踏等行為。 (三)禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。 (四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、攀岩活動設施、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。	十一、地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依左列規定： (一)不得有建築物。 (二)不得有破壞本區之設施及牧放、露營、養殖、任意踐踏等行為。 (三)禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。 (四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、攀岩活動設施、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施，<u>並應洽詢中央海岸主管機關意見。</u>	地質保護區屬整體海岸管理計畫第一次通盤檢討新增之一級海岸保護區，區內相關容許使用設施應洽詢中央海岸主管機關，以保護不受破壞。
十二、景觀保護區內土地，以維護優美自然景觀為主，其建物及土地之使用依左列規定。 (一)經主管機關審查核准得為左列使用： 1. 國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。 2. 原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過3層或10.5公尺，建蔽率最高以40%為限，建築物最大基層面積不得超過165平方公尺，建築總樓地板面積不得超過330平方公尺。	十二、景觀保護區內土地，以維護優美自然景觀為主，其建物及土地之使用依左列規定。 (一)經主管機關審查核准得為左列使用： 1. 國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。 2. 原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過3層或10.5公尺，建蔽率最高以40%為限，建築物最大基層面積不得超過165平方公尺，建築總樓地板面積不得超過330平方公尺。	依發展觀光條例相關子法及交通部113年7月11日交授觀景字第1134001038號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。 3.造林、水土保持與防洪設施。 4.為保護區內地形、地物所為之工程。 5.得興闢 6 公尺寬(含 6 公尺)以下道路，惟需<u>風景特定區管理機構</u>審查核准。 6.都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。 (二)本區內禁止左列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限。 1.砍伐竹木，但間伐經林業主管機關及風景特定區主管機關會同核准者不在此限。 2.破壞地形或改變地貌。 3.破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘沼澤。 4.採取土石。 5.焚燬竹木花草。 6.名勝古蹟與史蹟之燬壞。 7.其他經主管機關及風景特定區主管機關認為應行禁止之事項。	土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。 3.造林、水土保持與防洪設施。 4.為保護區內地形、地物所為之工程。 5.得興闢 6 公尺寬(含 6 公尺)以下道路，惟需<u>中央觀光主管機關</u>審查核准。 6.都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。 (二)本區內禁止左列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限。 1.砍伐竹木，但間伐經林業主管機關及<u>中央觀光主管機關</u>會同核准者不在此限。 2.破壞地形或改變地貌。 3.破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘沼澤。 4.採取土石。 5.焚燬竹木花草。 6.名勝古蹟與史蹟之燬壞。 7.其他經主管機關及<u>中央觀光主管機關</u>認為應行禁止之事項。	
十三、海域資源保護區以保護魚類、珊瑚類及其他海域海類資源為主，區內所有設施之設置及活動應經<u>風景特定區管理機構</u>及有關機關之核准。 海域資源保護區內，得設	十三、海域資源保護區以保護魚類、珊瑚類及其他海域海類資源為主，區內所有設施之設置及活動應<u>洽詢中央海岸主管機關意見，並經中央觀光主管機關</u>及有關機關之核准。	1. 依發展觀光條例相關部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
置進出水設施。	海域資源保護區內，得設置進出水設施。	景特定區管 理機關改為 中央觀光主 管機關。 2. 海域資源保 護區屬整體 海岸管理計 畫第一次新 增岸線，所 置設施應洽 活動中海關 主管機關意 見，以維護 海岸地形 景觀。
十四、一般保護區內土地，以供水土保持及保護天然資源為主，其建築及土地之使用依左列規定： (一)新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 28、29 條規定、宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 27、28 條規定，惟在軍事管制區內、軍事設施、核能設施周圍一定距離者，應同時依管制規定。 (二)原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過 3 層樓（或 10.5 公尺），建築最大基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之底層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。 (三)得興闢 6 公尺寬（含 6 公尺）以下道路，惟需經<u>風景特定區管理機構</u>審查核准。	十四、一般保護區內土地，以供水土保持及保護天然資源為主，其建築及土地之使用依左列規定： (一)新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 28、29 條規定、宜蘭縣轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 27、28 條規定，惟在軍事管制區內、軍事設施、核能設施周圍一定距離者，應同時依管制規定。 (二)原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過 3 層樓（或 10.5 公尺），建築最大基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之底層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。 (三)得興闢 6 公尺寬（含 6 公尺）以下道路，惟需經<u>中央觀光主管機關</u>審查核准。	依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
十五、水產養殖區以供養殖九孔、鮑魚、龍蝦及其他海產養殖業為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)本區內得設管理室抽水站、發電機房等設施。 (二)建築物之高度不得超過 3 公尺。 (三)每一養殖區之建築物總面積不得大於 20 平方公尺，且與計畫道路境界線須保持 30 公尺以上之距離。 (四)本區內之使用不得違反漁業法及其施行細則，與臺灣省漁業管理辦法之規定。 (五)建築物之造形、色彩、材料應送請風景特定區管理處核准。	十五、水產養殖區以供養殖九孔、鮑魚、龍蝦及其他海產養殖業為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)本區內得設管理室抽水站、發電機房、<u>飼料調配及儲藏室、冷藏或冷凍庫</u>等設施。 (二)建築物之高度不得超過 3 公尺。 (三)每一養殖區之<u>各項建築物面積皆不得大於 20 平方公尺，區內設施總面積不得大於每一養殖區面積 10%，但養殖區面積小於 200 平方公尺者，建築物總面積不得大於 20 平方公尺</u>，且與計畫道路境界線須保持 30 公尺以上之距離。 (四)本區內之使用不得違反漁業法及其<u>相關子法</u>規定。 (五)建築物之造形、色彩、材料應送請<u>中央觀光主管機關</u>審查核准。	1. 鑑於水產養殖區之計畫目的為供養殖業發展，故參考「<u>農業用地容許使用項目容許增容使用辦法</u>」，以因應水產養殖需要。 2. 考量維護海岸景觀環境，訂定各項建築物面積及設施總面積之限制。 3. 考量臺灣省漁業管理辦法已於 91 年 2 月 1 日廢止，並於漁業法、漁業法施行細則、漁船建造許可及漁業證照等相關法規中明訂或已有之條文，故修正第四款。 4. 依發展觀光條例相關交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管機改為中央觀光主管機關。
十六、農業區以供農業生產為主，其建築物及土地之使用，新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 30、31、32、33 條規定、宜蘭縣	十六、農業區以供農業生產為主，其建築物及土地之使用，新北市轄依都市計畫法新北市施行細則第 30、31、32、33 條規定、宜蘭縣	未調整。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 29、30 條規定；惟在核能四廠用地之低密度人口區內者應另依其管制規定。	轄依都市計畫法臺灣省施行細則第 29、30 條規定；惟在核能四廠用地之低密度人口區內者應另依其管制規定。	
十七、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於 20%。 (二)建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 (三)本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。	十七、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於 20%。 (二)建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 (三)本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。	未調整。
十八、露營區內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用依左列之規定： (一)建蔽率不得大於 5%。 (二)建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 (三)建築物至少須與計畫道路境界線保持 20 公尺以上之距離。 (四)屬於保安林地者以不砍伐林木之原則下，應儘量利用林間空地作為建築及活動場所。 (五)本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶等有關設施。	十八、露營區內之土地，以供露營及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用依左列之規定： (一)建蔽率不得大於 5%。 (二)建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。 (三)建築物至少須與計畫道路境界線保持 20 公尺以上之距離。 (四)屬於保安林地者以不砍伐林木之原則下，應儘量利用林間空地作為建築及活動場所。 (五)本區內得興建儲藏室、管理室、盥洗設施等建築物及爐灶等有關設施。	未調整。
十九、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定： (一)建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 10%。 (二)本區內得設置餐飲、遊樂、住宿等設施。 (三)本區禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經風景特定區管理機關核准者不在此限。	十九、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定： (一)建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 10%。 (二)本區內得設置餐飲、遊樂、住宿等設施。 (三)本區禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經 <u>中央觀光主管機關</u> 核准者不在此限。	依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
(四)本區以整體開發為原則，開發時投資者應先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施），開發面積至少 20 公頃，但全面積少於 20 公頃且以整體開發者不在此限，並經 <u>風景特定區管理機構</u> 審查核准後始得進行開發。	(四)本區以整體開發為原則，開發時投資者應先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施），開發面積至少 20 公頃，但全面積少於 20 公頃且以整體開發者不在此限，並經 <u>中央觀光主管機關</u> 審查核准後始得進行開發。	
二十、海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於 3%。 (二)建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。 (三)為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請應先送該 <u>風景特定區管理機構</u> 會同核准。 (四)本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、販賣店、廁所、運動設施活動場地、露營地、野營地、戲水池等有關設施。	二十、海濱浴場區內之土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依左列規定： (一)建蔽率不得大於 3%。 (二)建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。 (三)為維護遊客之安全良好視域，各種設施之申請應先送該 <u>中央觀光主管機關</u> 會同核准。 (四)本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、販賣店、廁所、運動設施活動場地、露營地、野營地、戲水池等有關設施。	依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。
二一、遊艇範圍之設施以供遊艇、帆船、滑水、沖浪等活動使用為主，除必要之界線與警告標誌外，不得有危害活動安全之物品設置。	二一、 <u>遊艇港專用區</u> 範圍之設施以供遊艇、帆船、滑水、沖浪等活動使用為主，除必要之界線與警告標誌外，不得有危害活動安全之物品設置。	配合本計畫土地使用分區名稱修正。
二二、旅遊服務中心區以供興建旅遊服務及相關設施建築使用，建蔽率不得大於 30%，建築高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。	<u>本條文刪除。</u>	本條文配合分區名稱變更，故予刪除。
二三、旅遊服務中心用地以供風景特定區管理機構興建旅遊服務設施建築使用，建蔽率不得大於 30%，建築高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。	<u>二二</u> 、旅遊服務中心用地以供風景特定區管理機構興建旅遊服務設施建築使用，建蔽率不得大於 30%，建築高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。	點次調整。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
二四、核能電廠用地，以供興建核能發電設施及其附屬設施為主，其建築物及土地使用應依原子能法及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。	<u>二三</u> 、核能電廠用地，以供興建核能、 <u>儲能、再生能源等電力</u> 設施及其附屬設施為主，其建築物及土地使用應依 <u>再生能源發展條例</u> 、 <u>原子能法</u> 及其施行細則暨有關法令規定，惟廠界與禁建區間之土地利用應儘量配合四周環境予以美化。	1.點次調整。 2.配合再生能源發展條例，增加相關電力設施項目，以達能源多元化之政策目標。
二五、青年活動中心區、露營區、海濱浴場區、旅遊服務中心區(用地)等基地最小開發規模不得小於5公頃，若每一分區劃設面積不足5公頃或剩餘可申請開發面積不足5公頃，並經風景特定區管理機構審查核准者，不在此限。且須先將整體配置計畫送經風景特定區管理機構審查核准。 海岸地區各項遊樂設施之興建計畫，應先送由風景特定區主管機關徵得軍事單位同意後始得辦理。	<u>二四</u> 、青年活動中心區、露營區、海濱浴場區、旅遊服務中心用地等基地最小開發規模不得小於5公頃，若每一分區劃設面積不足5公頃或剩餘可申請開發面積不足5公頃，並經 <u>中央觀光主管機關</u> 審查核准者，不在此限。且須先將整體配置計畫送經 <u>中央觀光主管機關</u> 審查核准。 海岸地區各項遊樂設施之興建計畫，應先送由 <u>中央觀光主管機關</u> 徵得軍事單位同意後始得辦理。	1.點次調整。 2.配合分區名稱變更調整。 3.依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。
二六、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。	<u>二五</u> 、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建闢建港口或變更重要地形等，應由 <u>各目的事業主管機關</u> 會軍方核准。	1.點次調整。 2.明確定義受理開發行為之機關應辦事項。
二七、核能電廠用地低密度人口區內之土地使用，應依原子能法及其施行細則等有關法令規定管制之。	<u>二六</u> 、核能電廠用地低密度人口區內之土地使用，應依原子能法及其施行細則等有關法令規定管制之。	點次調整。
二八、本地區海岸距離高潮線 500 公尺以內及重要軍事設施周圍 150 公尺以內之地區，土地使用及建築應依「 <u>人民入出台灣地區海岸管制作業規定</u> 」辦理。	<u>二七</u> 、本地區海岸距離高潮線 500 公尺以內及重要軍事設施周圍 150 公尺以內之地區，土地使用及建築應依「 <u>人民入出臺灣地區海岸管制作業規定</u> 」辦理。	1.點次調整。 2.文字修正。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
二九、公園用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%，其高度除紀念性建築及燈塔外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。 公園用地之地面下，得設置進出水設施。	<u>二八</u>、公園用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得超過 15%，面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%，其高度除紀念性建築及燈塔外，不得超過 2 層樓或 7 公尺。 公園用地之地面下，得設置進出水設施。	點次調整。
三十、墓地以供興建靈骨塔及其附屬設施為原則，其相關建築及土地使用，應依左列規定： (一)以興建靈骨塔及其附屬設施為原則，『墓一』不得土葬。 (二)建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 100%，建築高度不得大於 15 公尺。 (三)開發時應至少留設 6 公尺寬以上道路連接濱海公路(台二號省道)及適當之停車空間。 (四)開發者應提出整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施、分期分區及事業財務計畫等，及至少 1200 分之一之大比例尺地形圖)，並需經風景特定區管理機關審查核准後，始得進行開發，且平均坡度 30%以上土地，不得興建納骨塔，平均坡度 30%至 40%間土地，僅容許設置生態綠地及無建築行為之開放性公共設施，平均坡度 40%以上土地，應予維持原有地形地貌。 (五)本區之開發建築應依「山坡地建築管理辦法」相關規定辦理，開發前並應依環評法相關規定實施環境影響評估。	<u>二九</u>、墓地以供興建納骨塔及其附屬設施為原則，其相關建築及土地使用，應依左列規定： (一)以興建納骨塔及其附屬設施為原則，『墓一』不得土葬。 (二)建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 100%，建築高度不得大於 15 公尺。 (三)開發時應至少留設 6 公尺寬以上道路連接濱海公路(台二號省道)及適當之停車空間。 (四)開發者應提出整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施、分期分區及事業財務計畫等，及至少 1200 分之一之大比例尺地形圖)，並需經中央觀光主管機關審查核准後，始得進行開發，且平均坡度 30%以上土地，不得興建納骨塔，平均坡度 30%至 40%間土地，僅容許設置生態綠地及無建築行為之開放性公共設施，平均坡度 40%以上土地，應予維持原有地形地貌。 (五)本區之開發建築應依「山坡地建築管理辦法」相關規定辦理，開發前並應依環評法相關規定實施環境影響評估。	1. 點次調整。 2. 配合殯葬管理條例第 2 條用詞定義，修正文字。 3. 依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
	<u>三十、港埠用地或漁港專用區以供漁港區域內設置漁港設施為主：</u> <u>(一)新北市轄建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%；宜蘭縣轄建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。</u> <u>(二)區內得設置依漁港法規範之漁港設施，並依公告之漁港計畫進行管制。</u> <u>(三)區內建築材料之造型、構造、色彩於申請建築時應先經中央觀光主管機關審核。</u>	1. 新增條文。 2. 參酌鄰近都市計畫訂定港埠用地(漁港專用區)建蔽率及容積率。 3. 依循漁港法及公告之漁港計畫規範訂定容許使用項目及管制。 4. 依循發展觀光條例規範，訂定建築材料之造型、構造、色彩之審核。
	<u>三一、燈塔用地以供燈塔辦公、展示、解說、餐飲等服務設施及其附屬設施使用為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</u>	1. 新增條文。 2. 依據主要計畫內容增列。
	<u>三二、本計畫區涉及海岸管理法第 25 條、一級海岸保護區以外特定區位利用管理辦法所稱「特定區位」者，應依上開規定辦理。</u>	1. 新增條文。 2. 依據海岸管理法相關規定增列。
	<u>三三、本計畫區涉及海岸管理法第 31 條、近岸海域及公有自然沙灘獨占性使用管理辦法所稱之「近岸海域」及「公有自然沙灘」者，應依上開規定辦理。</u>	1. 新增條文。 2. 依據海岸管理法相關規定增列。
	<u>三四、本計畫區涉及宜蘭縣二級海岸防護區(含災害防治區及陸域緩衝區)範圍者，除應符合都市計畫及本要點管制外，亦應符合宜蘭縣二級海岸防護區之禁止與相容事項，並採從嚴認定管制，倘禁止相容事項有疑義者，應先洽詢宜蘭縣政府意見。</u>	1. 新增條文。 2. 依據海岸管理法相關規定增列。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
	<u>三五、本計畫區涉及地質敏感區(如山崩與地滑、地質遺跡等)範圍之開發行為，應依地質法、地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則及相關法規、函釋等內容辦理。</u>	1. 新增條文。 2. 依據地質法相關規定增列。
	<u>三六、本計畫區涉及淹水災害潛勢(降雨 24 小時 500mm 淹水潛勢達 1 公尺以上)範圍，申請基地面積大於六千平方公尺以上，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，以及公園面積達一萬平方公尺以上者，應辦理都市設計審議，納入低衝擊開發設計，並加強基地防洪溢淹設計。</u>	1. 新增條文。 2. 依據新北市國土計畫、都市計畫法新北市施行細則及新北市都市設計審議原則相關規定增列。
三一、本要點未規定事項適用其它法令規定。	<u>三七、本特定區計畫土地使用管制，依本要點辦理，但本特定區各該細部計畫或個案變更另有規定者，依其規定辦理。</u> 本要點未規定事項適用其它法令規定。	1. 點次調整。 2. 考量本計畫區土地使用基地特殊性，宜回歸各該都市計畫規定辦理。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文			修正條文	修正說明
大溪海岸地區土地使用分區管制要點				
一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法台灣省施行細則第 33、35 條規定訂定之。			一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法 <u>臺灣</u> 省施行細則第 33、35 條規定訂定之。	未調整。
二、別墅區及住宅區之建築物及土地使用應依左列規定：			二、別墅區及住宅區之建築物及土地使用應依左列規定：	1. 依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。 2. 配合土地使用名稱修正文字。
項目	別墅區	住宅區	項目	
性質	低密度別墅住宅區	一般住宅區	性質	
建蔽率	40%	60%	建蔽率	
容積率	100%	180%	容積率	
最大高度	—	簷高不得超過 12 公尺。	最大高度	
坡度限制	坡度大於 30 % 以上之土地不得建築	—	坡度限制	
建物使用限制	依都市計畫法台灣省施行細則第 16 條之規定		建物使用限制	依都市計畫法 <u>臺灣</u> 省施行細則第 16 條之規定
開發限制	1. 開發者應就整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫)惟每期開發面積不得小於 0.2 公頃等，並報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 應由開發者自行設置污水處理設施，並管理得經主管機關同意後，於污水處理場(兼垃圾處理場)用地內設置。		開發限制	

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文		修正條文		修正說明
三、丁種旅館區之建築物及土地使用應依左列規定：		三、丁種旅館區之建築物及土地使用應依左列規定：		1. 依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。 2. 考量旅館為提供不特定人之住宿場所，為保護不特定人之安全環境條件，新增涉及土石流潛勢溪流影響範圍者，不得配置建築，但得計入法定空地。 3. 有關商業使用樓地板面積之計算比例，以建築技術規則第 161 條所定容積總樓地板面積為基準。 4. 配合土地使用名稱修正文字。
項目	丁 種 旅 館 區	項目	丁 種 旅 館 區	
性質	觀光旅館及國民旅舍	性質	觀光旅館及國民旅舍	
最大建蔽率	40%	最大建蔽率	40%	
最大容積率	100%	最大容積率	100%	
建物使用限制	實際商業使用之樓地板面積不得超過全區樓地板面積之六分之一	建物使用限制	實際商業使用之樓地板面積不得超過全區容積總樓地板面積之六分之一	
開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於 0.2 公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 本區距離大溪國小至少 20 公尺之土地，需提供綠地並予以美化。 3. 本區停車空間應依相關法令規定加倍設置。 4. 應由開發者自行留設污水處理設施，並得經主管機關同意後，於污水處理場（兼垃圾處理場）用地內設置。 5. 本區須自台二號省道計畫邊界往東退縮 10 公尺作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。	開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於 0.2 公頃等），並需報經 <u>中央觀光主管機關</u> 審查核准。 2. 本區距離大溪國小至少 20 公尺之土地，需提供綠地並予以美化。 3. 本區停車空間應依相關法令規定加倍設置。 4. 應由開發者自行留設污水處理設施，並得經主管機關同意後，於污水處理廠用地（ <u>兼供垃圾處理場使用</u> ）內設置。 5. 本區須自台二號省道計畫邊界往東退縮 10 公尺作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。 6. <u>涉及土石流潛勢溪流影響範圍者，不得配置建築，但得計入法定空地。</u>	

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文		修正條文		修正說明
四、一般遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：		四、一般遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：		1. 依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。 2. 依都市計畫法第 61 條及內政部都市計畫委員會第 405 次會議決議及 87 年 1 月 5 日發布「變更東北角海岸風景特定區計畫（大溪海岸地區）第二次通盤檢討案」，修正公平合理之可行性措施。
項目	一般遊憩區	項目	一般遊憩區	
性質	提供遊客休閒遊憩空間	性質	提供遊客休閒遊憩空間	
高度限制	簷高不得超過兩層樓（8 公尺）	高度限制	簷高不得超過兩層樓（8 公尺）	
最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過 3000 平方公尺	最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過 3000 平方公尺	
建物使用限制	1. 得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過 330 平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。 2. 不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。	建物使用限制	1. 得設置行政管理中心、餐飲設施（面積不得超過 330 平方公尺）、及其它休閒遊憩設施等。 2. 不得設置機械性遊樂設施及住宿設施。	
開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於 0.2 公頃等），並需報經風景特定區管理機構審查核准。 2. 建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。 3. 本區內幹二號道路非屬開發者土地由縣政府協助辦理取得後交由開發者同時完成幹二號道路之興闢，並應負責開發後之養護工作。	開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於 0.2 公頃等），並需報經中央觀光主管機關審查核准。 2. 建築配置應就准許興建樓地板面積集中配置為原則。 3. 本區內幹二號道路非屬開發者土地，由開發者提供適當價金（不得低於當期土地公告現值）供宜蘭縣政府協助辦理取得後交由開發者同時完成幹二號道路之興闢，並應負責開發後之養護工作。	

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文		修正條文		修正說明
五、森林遊憩區：森林遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：		五、森林遊憩區：森林遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定：		依發展觀光條例相關子法及交通部113年7月11日交授觀景字第1134001038號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。
項目	森 林 遊 憩 區	項目	森 林 遊 憩 區	
性質	提供遊客林中散步、觀賞植物、鳥類及攀岩、爬繩索等靜態休閒活動空間。	性質	提供遊客林中散步、觀賞植物、鳥類及攀岩、爬繩索等靜態休閒活動空間。	
最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過660平方公尺。	最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過660平方公尺。	
坡度限制	坡度大於30%以上之土地不得建築。	坡度限制	坡度大於30%以上之土地不得建築。	
建物使用限制	得設置行政管理中心、餐飲室、涼亭、廁所、觀景台、解說設施、儲水設施及其它附屬設施	建物使用限制	得設置行政管理中心、餐飲室、涼亭、廁所、觀景台、解說設施、儲水設施及其它附屬設施	
建物材質	以採用竹木或石材為原則。	建物材質	以採用竹木或石材為原則。	
開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於0.2公頃等），並需報經 <u>風景特定區管理機構</u> 審查核准。 2. 申請建照應符合山坡地建築管理有關之規定。 3. 本區除本要點另有規定者外，餘如設置、規劃、經營管理、監督檢查與獎懲等，應比照「森林遊樂區設置管理辦法」相關規定辦理。	開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於0.2公頃等），並需報經 <u>中央觀光主管機關</u> 審查核准。 2. 申請建照應符合山坡地建築管理有關之規定。 3. 本區除本要點另有規定者外，餘如設置、規劃、經營管理、監督檢查與獎懲等，應比照「森林遊樂區設置管理辦法」相關規定辦理。	

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明												
二	六、海濱遊憩區之建築物及土地使用應依左列規定： <table><tr><th>項目</th><th>海濱遊憩區</th></tr><tr><td>性質</td><td>提供遊客進行海濱遊憩活動空間</td></tr><tr><td>高度限制</td><td>建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過 2 層樓或 7 公尺</td></tr><tr><td>最大樓地板限制</td><td>建築總樓地板面積不得超過 660 平方公尺。</td></tr><tr><td>土地及建築物使用限制</td><td>得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、販賣店、廁所、運動設施活動場地、露營地、野餐地、戲水池等有關設施。</td></tr><tr><td>開發限制</td><td>1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築設施配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於 0.2 公頃等），並需報經中央觀光主管機關審查核准。 2. 涉及海岸管理法第 31 條、近岸海域及公有自然沙灘獨占性使用管理辦法所稱之「近岸海域」及「公有自然沙灘」者，應依上開規定辦理。</td></tr></table>	項目	海濱遊憩區	性質	提供遊客進行海濱遊憩活動空間	高度限制	建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過 2 層樓或 7 公尺	最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過 660 平方公尺。	土地及建築物使用限制	得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、販賣店、廁所、運動設施活動場地、露營地、野餐地、戲水池等有關設施。	開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築設施配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於 0.2 公頃等），並需報經中央觀光主管機關審查核准。 2. 涉及海岸管理法第 31 條、近岸海域及公有自然沙灘獨占性使用管理辦法所稱之「近岸海域」及「公有自然沙灘」者，應依上開規定辦理。	1. 新增條文 2. 海濱遊憩區以低強度（低建蔽率及限制高度）之觀光管理及安全性必要性設施，以及沙灘活動等觀光遊憩相關之非固定性設施為主。 3. 涉及近岸海域及公有自然沙灘應依相關規定辦理。
項目	海濱遊憩區													
性質	提供遊客進行海濱遊憩活動空間													
高度限制	建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過 2 層樓或 7 公尺													
最大樓地板限制	建築總樓地板面積不得超過 660 平方公尺。													
土地及建築物使用限制	得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、販賣店、廁所、運動設施活動場地、露營地、野餐地、戲水池等有關設施。													
開發限制	1. 開發者應就全區先提整體開發計畫（包括區內建築設施配置、水土保持、排水、公共設施及分期分區計畫惟每期開發面積不得小於 0.2 公頃等），並需報經中央觀光主管機關審查核准。 2. 涉及海岸管理法第 31 條、近岸海域及公有自然沙灘獨占性使用管理辦法所稱之「近岸海域」及「公有自然沙灘」者，應依上開規定辦理。													
六、本計畫區整體開發者應回饋事項如下： 幹二號道路、公一、公二、公三及污水處理場（兼垃圾處理場）等公共設施之用地取得費用、工程規劃建設費及維護管理費，其中原屬公有地部分應由縣政府協	七、本計畫區整體開發者應回饋事項如下： 幹二號道路、公(29)、公(30)、公(31)及污水處理廠用地（兼供垃圾處理場使用）等公共設施之用地取得費用、工程規劃建設費及維護管理費，其中原屬公有地	1. 點次調整。 2. 配合土地使用計畫名稱修正文字。 3. 同條文四說明 2。												

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
助取得用地。 旅館區西側自台二號省道計畫路權邊界往東退縮10公尺，作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。 台二號省道東側沿線屬開發者土地者，自計畫路權邊界算起，應闢建至少3公尺寬作為緩衝綠帶及人行、自行車道使用，以供公眾使用。產權仍維持開發者所有，並由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費。	部分，應由開發者提供適當價金(不得低於當期土地公告現值)供宜蘭縣政府協助取得用地。 旅館區西側自台二號省道計畫路權邊界往東退縮10公尺，作為緩衝車道，產權仍維持為開發者所有，由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費，並得計入法定空地申請建築。 台二號省道東側沿線屬開發者土地者，自計畫路權邊界算起，應闢建至少3公尺寬作為緩衝綠帶及人行、自行車道使用，以供公眾使用。產權仍維持開發者所有，並由開發者自行負擔工程規劃建設費及維護管理費。	
七、人民進出海岸管制或闢建遊樂設施地區，須經軍方核准。	八、人民進出海岸管制或闢建遊樂設施地區，須經軍方核准。	點次調整。
八、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。	九、在海岸管制地區，測繪探採礦石、砂土、伐林、建築、改建闢建港口或變更重要地形等，應由主管機關會軍方核准。	點次調整。
九、本地區海岸距離高潮線 500 公尺以內及重要軍事設施周圍 150 公尺以內之地區，土地使用及建築應依「台灣地區各機關及人民申請進出海岸及重要軍事設施地區辦法」辦理。	十、本地區海岸距離高潮線 500 公尺以內及重要軍事設施周圍 150 公尺以內之地區，土地使用及建築應依「台灣地區各機關及人民申請進出海岸及重要軍事設施地區辦法」辦理。	點次調整。
十、除為建築物整地需要並經風景特定區管理機構審查核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。	十一、除為建築物整地需要並經中央觀光主管機關審查核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。	1. 點次調整。 2. 依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。

表 2 東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

現行條文	修正條文	修正說明
十一、建築型態皆應採斜屋頂設計方式，其材料、造型、色彩及建築物高度(本要點另有規定者除外)於申請建築時，應先經 <u>風景特定區管理機構</u> 至少就環境保育、地形、地質、建築及景觀設計等審查同意，且別墅區高度不宜過高。	<u>十二</u> 、建築型態皆應採斜屋頂設計方式，其材料、造型、色彩及建築物高度(本要點另有規定者除外)於申請建築時，應先經 <u>中央觀光主管機關</u> 至少就環境保育、地形、地質、建築及景觀設計等審查同意，且別墅區高度不宜過高。	1. 點次調整。 2. 依發展觀光條例相關子法及交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函釋，將風景特定區管理機關改為中央觀光主管機關。
十二、本計畫區沿鐵路及台二號省道用地之分區及用地應退縮 3 公尺建築並予美化。	<u>十三</u> 、本計畫區沿鐵路及台二號省道用地之分區及用地應退縮 3 公尺建築並予美化。	點次調整。
	<u>十四</u> 、本計畫區涉及海岸管理法第 25 條、一級海岸保護區以外 <u>特定區位</u> 利用管理辦法所稱「 <u>特定區位</u> 」者，應依上開規定辦理。	1. 新增條文。 2. 依據海岸管理法相關規定增列。
	<u>十五</u> 、本計畫區涉及海岸管理法第 31 條、 <u>近岸海域及公有自然沙灘</u> 獨占性使用管理辦法所稱之「 <u>近岸海域</u> 」及「 <u>公有自然沙灘</u> 」者，應依上開規定辦理。	1. 新增條文。 2. 依據海岸管理法相關規定增列。
十三、本要點未規定事項適用其它法令規定。	<u>十六</u> 、本要點未規定事項適用其它法令規定。	點次調整。
以下空白		

附錄一 其他細部計畫土地使用分區管制要點

壹、變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案

- 一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。
- 二、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：
 - （一）建蔽率不得大於 20%。
 - （二）建築物高度不得超過 2 層樓，其簷高不得超過 7 公尺。
 - （三）本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野營地、住宿、游泳及其他有關設施。
 - （四）每一最小開發規模基地不得小於 5 公頃，若每一分區劃設面積不足 5 公頃或剩餘可申請開發面積不足 5 公頃，並經風景特定區管理機構審查核准者，不在此限。且須先將整體配置計畫送經風景特定區管理機構審查核准。
 - （五）須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。
 - （六）除為建築物整地需要經風景特定區管理機關核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。
- 三、公園屬遊憩性質之濱海公園，提供觀賞海景、聽濤及漫步之用，開發時宜避免大量改變地形地貌，其內得設桌椅、簡易涼亭、眺望台及遊客服務等設施，並種植花卉增闢停車場以便過境車輛停靠觀賞。區內建築物之建蔽率不得大於 12%，其高度除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓及簷高不得超過 7 公尺，靠近海岸高潮線 50 公尺以內之公園用地，不得建有頂蓋之建築物。
公園用地之地面下，得設置進出水設施。
- 四、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 5%，其建築物高度除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓及簷高不得超過 7 公尺。
- 五、停車場用地係供車輛停放使用，並應適度規劃機車、自行車車位，地面應鋪設透水性建材並妥為綠美化。
本項用地供多目標使用時，其平面使用時，建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；而供立體使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 120%。
- 六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

- 七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，其建築物高度不得超過 3 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺。
- 八、港埠用地除供漁港使用外，並得兼作遊艇碼頭供遊客水上活動使用。
- 九、本計畫區汽機車停車位設置規定應依下列規定辦理，如基地情況特殊者，得經新北市都市設計審議委員會同意後比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。
- （一）建築物附設小汽車停車空間應依「建築技術規則」等相關規定設置。
- （二）建築物設置機車停車位應以不低於法定汽車停車位數為原則。
- （三）公共建築物應設置地面層停車空間（含自行車停放架），供短時洽公、遊憩或身心障礙者使用。
- 十、本計畫區內除依都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區或建築應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：
- （一）經主管機關依文化資產保存法第 34 條認定開發行為有破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，或遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道之虞者。
- （二）其他經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。
- 十一、本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 60%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 150 公分；圍籬以綠籬代替者則不受透空率之限制。
- 十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

貳、變更東北角海岸風景特定區(貢寮地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案

- 一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。
- 二、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 三、學校用地之建蔽率不得大於 50%，其建築物高度不得超過 3 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺。
- 四、加油站專用區之建蔽率不得大於 30%，其建築物高度不得超過一層樓，簷高不得超過 4 公尺。

五、公園屬遊憩性質之河濱公園，提供觀賞河岸景觀、水鳥及漫步之用，開發時宜避免大量改變地形地貌，其內得設桌椅、簡易涼亭、眺望台及遊客服務等設施，並種植花卉增闢停車場以便過境車輛停靠觀賞。區內建築物之建蔽率不得大於 12%，其高度除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓及簷高不得超過 7 公尺，靠近海岸高潮線 50 公尺以內之公園用地，不得建有頂蓋之建築物。

公園用地之地面下，得設置進出水設施。

六、本計畫區汽機車停車位設置規定應依下列規定辦理，如基地情況特殊者，得經新北市都市設計審議委員會同意後比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

(一) 建築物附設小汽車停車空間應依「建築技術規則」等相關規定設置。

(二) 建築物設置機車停車位應以不低於法定汽車停車位數為原則。

(三) 公共建築物應設置地面層停車空間（含自行車停放架），供短時洽公、遊憩或身心障礙者使用。

七、本計畫區內除依都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區或建築應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

(一) 經主管機關依文化資產保存法第 34 條認定開發行為有破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，或遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道之虞者。

(二) 其他經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

八、本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 60%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 150 公分；圍籬以綠籬代替者則不受透空率之限制。

九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

參、變更東北角海岸風景特定區(福隆地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案

一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。

二、公園屬遊憩性質之濱海公園，提供觀賞海景、聽濤及漫步之用，開發時宜避免大量改變地形地貌，其內得設桌椅、簡易涼亭、眺

望台及遊客服務等設施，並種植花卉增闢停車場以便過境車輛停靠觀賞。區內建築物之建蔽率不得大於 12%，其高度除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓及簷高不得超過 7 公尺，靠近海岸高潮線 50 公尺以內之公園用地，不得建有頂蓋之建築物。

公園用地之地面下，得設置進出水設施。

三、停車場用地係供車輛停放使用，並應適度規劃機車、自行車車位，地面應鋪設透水性建材並妥為綠美化。

本項用地供多目標使用時，其平面使用時，建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；而供立體使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 120%。

四、學校用地之建蔽率不得大於 50%，其建築物高度不得超過 3 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺。

五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

六、港埠用地除供漁港使用外，並得兼作遊艇碼頭供遊客水上活動使用。

七、青年活動中心區內之土地，以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地之使用，依左列規定：

（一）建蔽率不得大於 20%。

（二）建築物高度不得超過 2 層樓，其簷高不得超過 7 公尺。

（三）本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、露營地、野營地、住宿、游泳及其他有關設施。

（四）每一最小開發規模基地不得小於 5 公頃，若每一分區劃設面積不足 5 公頃或剩餘可申請開發面積不足 5 公頃，並經風景特定區管理機構審查核准者，不在此限。且須先將整體配置計畫送經風景特定區管理機構審查核准。

（五）須有垃圾及污水處理設施與場所，排水系統應採暗溝方式，並不得污染四周環境。

（六）除為建築物整地需要經風景特定區管理機關核准外，不得變更地形地貌，影響觀瞻。

八、本計畫區汽機車停車位設置規定應依下列規定辦理，如基地情況特殊者，得經新北市都市設計審議委員會同意後比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

（一）建築物附設小汽車停車空間應依「建築技術規則」等相關規定設置。

（二）建築物設置機車停車位應以不低於法定汽車停車位數為原

則。

(三) 公共建築物應設置地面層停車空間(含自行車停放架)，供短時洽公、遊憩或身心障礙者使用。

九、本計畫區內除依都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區或建築應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

(三) 經主管機關依文化資產保存法第 34 條認定開發行為有破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，或遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道之虞者。

(四) 其他經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

十、本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 60%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 150 公分；圍籬以綠籬代替者則不受透空率之限制。

十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

肆、變更東北角海岸風景特定區(鼻頭、龍洞地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案

一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。

二、公園屬遊憩性質之濱海公園，提供觀賞海景、聽濤及漫步之用，開發時宜避免大量改變地形地貌，其內得設桌椅、簡易涼亭、眺望台及遊客服務等設施，並種植花卉增闢停車場以便過境車輛停靠觀賞。區內建築物之建蔽率不得大於 12%，其高度除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓及簷高不得超過 7 公尺，靠近海岸高潮線 50 公尺以內之公園用地，不得建有頂蓋之建築物。

公園用地之地面下，得設置進出水設施。

三、綠地用地內應栽植具本地特性之花草樹木並予以美化。

四、國小學校用地之建蔽率不得大於 50%，其建築物高度不得超過 3 層樓及簷高不得超過 10.5 公尺。

五、停車場用地係供車輛停放使用，並應適度規劃機車、自行車車位，地面應鋪設透水性建材並妥為綠美化。

本項用地供多目標使用時，其平面使用時，建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；而供立體使用時，建蔽率不得大於 80%，

容積率不得大於 120%。

- 六、港埠用地除供漁港使用外，並得兼作遊艇碼頭供遊客水上活動使用。
- 七、本計畫區汽機車停車位設置規定應依下列規定辦理，如基地情況特殊者，得經新北市都市設計審議委員會同意後比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。
 - (一) 建築物附設小汽車停車空間應依「建築技術規則」等相關規定設置。
 - (二) 建築物設置機車停車位應以不低於法定汽車停車位數為原則。
 - (三) 公共建築物應設置地面層停車空間（含自行車停放架），供短時洽公、遊憩或身心障礙者使用。
- 八、本計畫區內除依都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區或建築應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：
 - (一) 經主管機關依文化資產保存法第 34 條認定開發行為有破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，或遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道之虞者。
 - (二) 其他經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。
- 九、本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 60%，牆基高度不得大於 45 公分，且圍牆總高度不得大於 150 公分；圍籬以綠籬代替者則不受透空率之限制。
- 十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附錄二 交通部 113 年 7 月 11 日交授觀景字第 1134001038 號函

檔 號：

保存年限：

交通部 函

地址：100020 臺北市中正區仁愛路1段50號

聯絡人：白力元

聯絡電話：02-23491500 分機：8318

傳真：02-27316814

電子郵件：p0229@tad.gov.tw

受文者：內政部國土管理署

發文日期：中華民國113年7月11日

發文字號：交授觀景字第1134001038號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二(附件一 附件二)

主旨：有關貴署函詢「發展觀光條例」第17條所指「任何設施計畫」範疇疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署113年6月13日國授城規字第1139005139號函。
- 二、查旨揭條文立法說明：「風景特定區內之自然與文化資源，亟待保存，供遊客遊憩之處所，環境衛生之維持，應積極推行，刻不容緩」。(請詳附件)
- 三、又查風景特定區管理規則第9條規定：「申請在風景特定區內興建任何設施計畫者，應填具申請書，送請該管主管機關會商各目的事業主管機關審查同意。國家級風景特定區內興建任何設施計畫之申請，由交通部委任管理機關辦理；其委任事項及法規依據公告應刊登於政府公報或新聞紙」。
- 四、綜上，旨揭條文所指「任何設施計畫」係依據實務需要維護保存風景特定區內自然與文化資源，相關說明供貴署規劃參考。

正本：內政部國土管理署

副本：本部觀光署各國家風景區管理處(含附件)

電 2024/07/11 文
交 17:44:06 章



擬定東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區細部計畫 (土地使用分區管制要點)書

承辦	
主管	

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

擬訂時間：中華民國 115 年 10 月