

## 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(第一次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫之機關	內政部	
本案公開展覽起迄日期	公 告 徵求意見	93.7.20 ~ 93.8.18 並刊登於 93.7.20 ~ 93.7.22 民眾日報
	公開展覽	1. 94.4.8 ~ 94.5.7 並刊登於 94.4.8 ~ 94.4.10 民眾日報 2. 95.3.1 ~ 95.3.30 並刊登於 95.3.1 ~ 95.3.3 民眾日報
	說 明 會	1. 94.4.20 於東港鎮公所、林邊鄉崎峰村活動中心 2. 95.3.15 於東港鎮公所、林邊鄉崎峰村活動中心
人民團體對本案之反映意見	詳公民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	部 級	1. 94.11.29 第 622 次會審議通過 2. 95.05.30 第 634 次會審議通過

# 前言

大鵬灣國家風景區位於台灣西南部海岸之屏東縣東港鎮和林邊鄉交界處，西南濱臨台灣海峽，為交通部觀光局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。大鵬灣國家風景區於民國 86 年 11 月正式成立管理處，同時於民國 89 年奉交通部正式公告將琉球風景特定區併入大鵬灣風景區中。大鵬灣風景特定區計畫於 90 年 11 月 2 日發布實施迄今已屆滿 3 年，且計畫區內各種分區及用地多尚未依原計畫規定開發，為加速推動本特定區之開發，故本次通盤檢討辦理目的為：

## 一、為符合法令規定之辦理期限

原計畫於 90 年 11 月 2 日發布實施迄今已屆滿 3 年。依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫發布實施後，每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次。

## 二、依照原計畫書規定事項辦理

依原計畫書第拾參節配合事項四：「...因逾二年未依原訂開發方式開發，造成核發建築執照之疑議，請交通部於本計畫案發布實施屆滿二年之前，儘速檢討未依區段徵收方式辦理之私有土地開發方式，以利本計畫之整體開發。」規定辦理，另本次檢討亦有公民團體提出遊憩區細部計畫開發基地規模限制應予放寬之建議，亦應納入前述配合事項辦理。

## 三、促進民間參與公共建設之進行

本計畫遊憩區公有土地部分已於 93 年 11 月 30 日完成民間參與公共建設之招商簽約，全區共分二期開發建設，預計於民國 109 年底招商範圍將全部開發完成並開始營運，其中尚有諸多事項如因應高爾夫球場實際規劃設計需求、遊憩區及遊艇港區實際使用項目、建蔽率及容積率等須檢討修正。

## 四、提高南平社區區段徵收開發可行性

南平社區依規定係以區段徵收方式辦理，開發主體由交通部觀光局及屏東縣政府合作開發，鵬管處於 92 年 9 月委請屏東縣政府辦理「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」，本次通盤檢討依其結論及建議，檢討修正原訂定開發方式，以提高開發可行性。

## 五、其他為符合實際發展需要等事項

大多為原計畫實際執行及發展需要，如鵬管處為交通及執行需要建議部分道路調整變更；縣政府為因應排水防洪需求，建議劃設防洪抽水站用地；台電公司為供電需要就原計畫變電所用地與居民

進行協調等，皆須納入檢討。

綜上，本次通盤檢討在符合法令規定之辦理期限下，遊憩區部分在能促進民間參與公共建設之進行，住宅社區部分在能提高南平社區區段徵收開發可行性，其他如土地使用分區管制要點等亦一併修正，期使能促進遊憩發展、符合觀光需求及兼顧開發建設及環境保育之功能。

## 第四章 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，東北側以台 17 號省道為界，東以林邊鄉界接現有排水溝轉屏 128 及 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。

計畫範圍包括陸域面積 753.44 公頃，大鵬灣灣域面積 413.81 公頃，海域面積 242.41 公頃，合計面積 1409.66 公頃。

### 貳、計畫目標年

本特定區之計畫目標年訂為民國 110 年，並依據「大鵬灣風景特定區觀光發展計畫」訂定民國 95 年及 105 年為中間檢測年。

### 參、計畫性質

本計畫係依都市計畫法第 12 條之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 14,000 人，居住密度每公頃 315 人。

### 伍、計畫旅遊人次

- 一、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。
- 二、民國 95 年全年遊客量訂為 183 萬 4 千人次，尖峰日為 1 萬 5 千人次；民國 105 年全年遊客量訂為 366 萬 8 千人次，尖峰日為 3 萬人次。

### 陸、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

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，面積合計 37.27 公頃，其中現有建築物密集地區經劃定為再發展地區部分應依「再發展地區土地開發

管理規定」辦理，其餘住宅區應以區段徵收或市地重劃方式辦理。

## 二、商業區

於計畫區灣域南岸住宅社區內劃設商業區(計5個街廓)，面積合計7.21公頃，應以區段徵收或市地重劃方式辦理，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細部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8處遊憩區，面積合計588.52公頃，其中遊一、遊二、遊三面積計194.40公頃，應採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，面積計394.12公頃，應採擬定細部計畫方式辦理開發。

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，面積計44.35公頃。

## 五、灣域遊憩區

為善加利用本區特有之內灣、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369.46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242.41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、加油站專用區

配合現況大鵬灣加油站劃設加油站專用區1處，面積0.19公頃。

## 八、電信事業專用區

劃設電信事業專用區 1 處，面積 0.20 公頃。

註：部分住宅區、遊憩區位於海堤區域範圍內，其土地使用依水利法相關規定管制，並儘量作開放空間使用。

## 柒、公共設施用地計畫

### 一、機關用地

劃設機關用地 3 處，機一供本風景特定區管理處及遊客服務中心使用，機二供海岸巡防、警察及消防單位使用，機三供作鄰里性活動中心使用，面積合計 4.51 公頃。

### 二、國小用地

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 2.90 公頃。

### 三、國中用地

為因應未來國中學童就學需要，於計畫區南側既有社區內劃設國中用地 1 處，面積 2.50 公頃。

### 四、公園用地

劃設公園用地 5 處，面積合計 30.62 公頃。其中公一為配合海岸景觀美化之需要而劃設之海岸公園，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，公三位於青洲濱海遊憩區旁，與遊三形成一連續而完整的開放空間系統，塑造遊憩區鮮明意象，公四及公五位於計畫區灣域南岸商業區旁，配合商業區及海岸公園等，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。

### 五、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 2 處，面積合計 1.51 公頃。

### 六、綠地

劃設綠地 1 處連接遊二與遊三，可設置釣魚景觀平台、鄰灣廣場、人行步道等並植栽美化，面積 2.50 公頃。

### 七、停車場用地

劃設停車場用地 3 處，停一位於計畫區東側南二高聯絡道第二入口處，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，停二及停三則分別位於住

宅社區公三東側及廣一西側，面積合計 4.25 公頃。

#### 八、廣場用地

於計畫區灣域南岸商業區旁劃設廣場用地 2 處，塑造商業區入口景觀特色及提供社區開放空間，面積合計 1.16 公頃。

#### 九、人行廣場用地

劃設人行廣場用地 1 處貫穿商業區，作為連貫商業區前後地區活動之用，面積計 1.38 公頃。

#### 十、變電所用地

為應未來本特定區之用电需求，劃設變電所用地 1 處，面積 0.56 公頃。另為維護景觀並降低負面衝擊，本變電所之興闢應採屋內型建築且加強空地綠化植栽。

#### 十一、自來水事業用地

為應未來本特定區之用水需求，劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.30 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 5.23 公頃，其中污一係配合東港污水下水道系統需要劃設，面積 3.22 公頃，污二為專供本特定區污水處理需要劃設，面積 2.01 公頃。

#### 十三、水利用地

劃設水利用地 1 處，面積 3.71 公頃，供公共抽水蓄水池使用，為不交付 BOT 廠商之土地。

#### 十四、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 1 處，面積 0.15 公頃，供設置防洪抽水站，以改善林邊地區淹水情形。

註：部分國中用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、人行廣場用地位於海堤區域範圍內，其土地使用依水利法相關規定管制，並儘量作開放空間使用。

## 捌、交通系統計畫

### 一、主要道路

一號道路：為本特定區北側與台 17 號省道平行劃設之入口景觀道路，為考量進入園區之景觀意象及交通功能需要，計畫寬度 40 公尺，以利將來結合台 17 號省道作彈性設計。

二號道路：為本特定區之環灣道路與一號道路銜接，儘量利用公有劃設。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。

三號道路：為本特定區東側入口，銜接南二高，向北通往屏東、高雄及以北地區，計畫寬度 30 公尺。

此外，台 17 號省道，計畫寬度 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

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 15 至 20 公尺。

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 20 公尺。

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。

七號道路：為二號道路自國中分歧接至四號道路。

八號道路：位於商業區東側，北自二號道路南至公一。

九號道路：位於停三西側，北自二號道路南至公一。

十號道路：位於公一北側，西自八號道路東至特定區邊界。

十一號道路：位於商業區東側，自八號道路向南接至十號道路。

十二號道路：北自二號道路南至十號道路。

十三號道路：位於國小西側，北自二號道路向東接九號道路。

十四號道路：位於公兒二西側，北自二號道路向南接七號道路。

## 三、服務道路

除上述主要道路、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)住宅區、商業區、公共設施及公用事業用地(或專用區)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)遊憩區距離內灣水域 30 公尺以內之岸邊土地不得有建築行為，並須植栽美化設置與鄰接基地連續之人行步道及腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用，但因興建觀光旅館、高爾夫球場、遊艇碼頭設施或公共工程等需要而經中央觀光主管機關核准者不在此限。

(三)為促進景觀並減輕相鄰基地間之負面影響，遊憩區開發基地四週應留設緩衝綠帶，寬度不得少於 10 公尺，其中鄰接道路部分至少應留設 5 公尺寬供人行步道或腳踏車道使用。

## 玖、都市防災計畫

### 一、防(救)災據點

所謂防災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能。

#### (一)防(救)災避難場所

##### 1. 緊急疏散地區

指定對象為本計畫區內之公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、人行廣場及中、小學的外部空間及各遊憩區內之開放空間等。

##### 2. 災民安置場所

災民安置場所須擁有較完善的設施及可供蔽護的場所，以本特定區而言，中、小學因分布平均，是較為理想的對象；此外各政府機關因對外連繫及獲得各種情報資訊較為便利，也可作為一般收容場所。

#### (二)防(救)災避難設施

種類	防(救)災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
緊急疏散地區	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	公園、兒童遊樂場、學校外部空間、遊憩區開放空間等
災民安置場所	除前項必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，和提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	學校、公園、政府機關

### 二、防(救)災路線

#### (一)消防救災路線

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。

##### 1. 緊急道路

指定本特定區台 17 號省道、一號至五號道路(寬 15 至 42 公尺)為緊急道路，此道路為本特定區主要及次要道路系統。

除寬度考量外，並因其可便捷連絡本計畫之各遊憩區及住宅社區，故為本特定區內相當重要的防災道路。

## 2. 救援輔助道路

指定本特定區六號至十四號道路(寬12至15公尺)為救援輔助道路，此道路為本特定區內之次要道路，提供消防、救災及運送區外救援物資之輔助機能，同時亦作為居民通往避難場所的路徑之用。

### (二) 火災防止延燒地帶

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

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。

## 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，管理機關應妥善擬訂經營管理策略，以落實安全防護措施。

### (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佈位置。
3. 標示危險區、危險項目、禁止活動範圍以及相關規則。
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了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、海域活動管理策略

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，深入了解其空間分佈及時間變化條件，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。

## 五、颱風防護對策

依屏東縣地區災害防救計畫(93年6月30日)整合縣府相關工務局、農業局、第七河川局因應颱風洪水災相關意見，提出防颱、淹水排除及堤防安全防護對策為：

### (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、沙路之開採管制做綜合性、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、水溝之浚渫檢查工作。
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。
12. 對於排水區域之開發，應考慮提高建地地面度，使排水機能受保護外，也能保護其安全。
13. 人行道等應鋪裝透水良好之材料，使水易向地下滲透，以便提高自然環境的機能安全。
14. 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。
15. 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. 河川系統堤前保護設施之設計、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之品質以提昇防護能力。
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、土地使用管制計畫

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 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定，修增訂土地使用分區管制要點(詳表十三)。

## 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，應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、事業及財務計畫

### 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「再發展地區土地開發管理規定」(詳管制要點第五章)辦理開發外，其他新社區部分應以區段徵收或市地重劃方式辦理開發。
- (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八處遊憩區及一處遊艇港區，其中遊一、遊二、遊三及遊艇港區應採民間機構參與公共建設方式辦理開發，其獎勵措施依「促進民間參與公共建設法」及其融資優惠、租稅減免、土地取得...等相關子法之規定辦理獎勵；遊四、遊五、遊六、遊七、遊八應採擬定細部計畫方式辦理開發。
- (三)環灣道路部分：為加速全區之發展，宜以一般徵收方式取得用地加以開闢。

### 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，區段徵收或市地重劃部分開發主體由交通部觀光局及屏東縣政府合作開發，於區段徵收或市地重劃計畫書報請行政院核定時，明確規定公有土地權屬登記單位。其他部分由鵬管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

包括機關、學校、公園、兒童遊樂場、綠地、停車場、廣場、人行廣場、變電所、自來水事業用地、污水處理廠、道路等公共設

施之土地徵收及開闢經費之估算，提供本特定區開發建設之參考。

#### 四、住宅社區區段徵收或市地重劃範圍初步選定

依屏東縣政府委託研究「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」(民國 92 年 9 月)劃設結果，再發展地區之劃設面積共計 12.56 公頃，包括：住宅區 10.68 公頃及道路用地 1.88 公頃。本次檢討為增加開發可行性剔除公四及公五公園用地，故區段徵收或市地重劃初步選定範圍面積 55.88 公頃，其中，公共設施項目包括機關用地、國小用地、國中用地、道路用地、停車場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、廣場用地及人行廣場用地占全區面積比例為 39.52%，其中，縣政府無償取得之公共設施(扣除機關用地)比例占全區面積比例為 39.25%。(詳表十二)

表八 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

表九 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表

表十 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)道路編號表

表十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表

表十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)區段徵收初步選定範圍面積表

圖十四 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)區段徵收暨再發展地區初步選定範圍示意圖

圖十五 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)示意圖

圖十六 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)防(救)災據點、路線示意圖

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

表八 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

項 目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	37.27	37.27	4.95	2.64	
	商 業 區	7.21	7.21	0.96	0.51	
	遊 憩 區	593.69	-5.17	588.52	78.11	41.75
	遊 艇 港 區	44.35		44.35	—	3.15
	灣 域 遊 憩 區	369.46		369.46	—	26.21
	海 域 遊 憩 區	242.41		242.41	—	17.20
	加 油 站 專 用 區	0.19		0.19	0.03	0.01
	電 信 事 業 專 用 區	0.20		0.20	0.03	0.01
	小 計	1294.78	-5.17	1289.61	84.08	91.48
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	4.51		4.51	0.60	0.32
	國 小 用 地	2.90		2.90	0.39	0.21
	國 中 用 地	2.50		2.50	0.33	0.18
	公 園 用 地	30.62		30.62	4.06	2.17
	鄰里公園兼兒童 遊樂場用地	1.51		1.51	0.20	0.11
	綠 地	2.50		2.50	0.33	0.18
	停 車 場 用 地	4.25		4.25	0.56	0.30
	廣 場 用 地	1.16		1.16	0.15	0.08
	人 行 廣 場 用 地	1.38		1.38	0.18	0.10
	變 電 所 用 地	0.56		0.56	0.07	0.04
	自來水事業用地	0.30		0.30	0.04	0.02
	污 水 處 理 廠 用 地	5.23		5.23	0.69	0.37
	水 利 用 地	0	+3.71	3.71	0.49	0.26
	抽 水 站 用 地	0	+0.15	0.15	0.03	0.01
	道 路 用 地	57.46	+1.31	58.77	7.82	4.17
小 計	114.88	+5.17	120.05	15.92	8.52	
合 計 ( 1 )	753.44		753.44	100.00	—	
合 計 ( 2 )	1409.66		1409.66	—	100.00	

註 1：各遊憩區面積為：「遊一」75.50；「遊二」63.58；「遊三」55.32；「遊四」32.18；「遊五」81.24；「遊六」54.90；「遊七」150.78；「遊八」75.02(公頃)。

註 2：百分比(1)係占陸域面積百分比；百分比(2)係占計畫總面積百分比。

註 3：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 ( 公 頃 )	位 置 或 說 明	備 註
機 關 用 地	機 一	4.00	一號道路西側，遊一西北側，供本風景特定區管理處及遊客服務中心使用	
	機 二	0.36	污一東側，供海岸巡防、警察及消防單位使用	
	機 三	0.15	公兒二東側，供作鄰里性機關使用	
	小 計	4.51		
國 小 用 地	國 小	2.90	九號道路西側，二號道路南側	
國 中 用 地	國 中	2.50	公三東側	
公 園 用 地	公 一	14.32	海域遊憩區北側	
	公 二	10.72	灣域西側	
	公 三	3.26	遊三南側	
	公 四	1.11	人行廣場西側	
	公 五	1.21	人行廣場東側	
	小 計	30.62		
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用 地	公 兒 一	1.06	停二東側	
	公 兒 二	0.45	機三西側	
	小 計	1.51		
綠 地	綠	2.50	位於灣域南側	
停 車 場 用 地	停 一	2.30	三號道路北側	
	停 二	0.62	七號道路南側，商業區東側	
	停 三	1.33	二號道路及九號道路交叉處東側	
	小 計	4.25		
廣 場 用 地	廣 一	0.58	商業區內，停三東側	
	廣 二	0.58	商業區內，人行廣場東側	
	小 計	1.16		
人行廣場用地	人 廣	1.38	商業區內	
變電所用地	變	0.56	二號道路及遊七間	
自來水事業 用 地	自	0.30	遊七南側，供自來水公司供配水池及高架水塔等設備使用	
污 水 處 理 廠 用 地	污 一	3.22	二號道路及六號道路間	原東港都市計畫劃設
	污 二	2.01	二號道路及遊八間	
	小 計	5.23		
水 利 用 地	水	3.71	遊一南側，供公共抽水蓄水池使用	
抽水站用地	抽	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	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表十 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)道路編號表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點或說明	備註
台十七	20	3762	為本特定區北側計畫範圍線，向東通往林邊、恒春，向西通往東港、林園。	主要道路(本計畫區內寬度為10公尺)
一	40	610	為本特定區北側與一號道路平行劃設之入口景觀道路。	主要道路
二	30-42	12303	與一號道路銜接，為本特定區之環灣道路。	主要道路(除停一西側為40公尺；及污一北側由30公尺漸變為42公尺，餘為30公尺)
三	30	440	位於本特定區東側，自二號道路向東至特定區邊界，銜接南二高聯絡道路，向北通往屏東、高雄。	主要道路
四	15-20	1340	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。	次要道路
五	20	792	為原東港都市計畫區道路，向西通往東港市區。	次要道路
六	15	490	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。	次要道路
七	15	2578	為二號道路自文中分歧接至四號道路。	次要道路
八	15	276	位於商業區東側，北自二號道路南至公一。	次要道路
九	15	274	位於停三西側，北自二號道路南至公一。	次要道路
十	12	1376	位於公一北側，西自八號道路東至特定區邊界。	次要道路
十一	12	748	位於商業區東側，自八號道路向南接至十號道路。	次要道路
十二	12	250	位於公兒一東側，北自二號道路南至十號道路。	次要道路
十三	12	553	位於文小西側，北自二號道路向東接九號道路。	次要道路
十四	12	193	位於公兒二西側，北自二號道路向南接七號道路。	次要道路
未編號	8			出入道路
	4			人行步道

表十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類細目		面積 (公頃)	土地取得方式				開關經費(萬元)				主辦單位	開發期程 (年)		經費 來源
			徵購	市地重劃	撥用	區段徵收	物費土 補及地 徵 上購	整地費	工程費	合計		95   100	101   110	
機關 用地	機二	0.36	✓		✓		648	17	1020	1685	海岸巡防司令部、警察及消防單位	✓		編列 預算
	機三	0.15		✓	✓	✓	295	8	464	767	屏東縣政府	✓	✓	"
國用 小地	國小	2.90		✓		✓	—	145	8700	8845	屏東縣政府	✓	✓	"
國用 中地	國中	2.50		✓		✓	—	125	7500	7625	屏東縣政府	✓	✓	"
公用 園地	公一	14.32			✓		—	716	21780	22496	大鵬灣管理處	✓		"
	公二	10.72	✓		✓		16820	539	16155	33514	大鵬灣管理處	✓		"
	公三	3.26		✓		✓	—	160	4785	4945	屏東縣政府		✓	"
	公四	1.11	✓		✓		58	56	1665	1721	大鵬灣管理處、屏東縣政府		✓	"
	公五	1.21			✓		—	61	1815	1876	大鵬灣管理處、屏東縣政府		✓	"
鄰里公園 兼兒童遊樂 場地	公兒一	1.06		✓		✓	—	53	1590	1643	屏東縣政府	✓		"
	公兒二	0.45		✓		✓	—	23	675	698	屏東縣政府	✓		"
綠地	綠	2.50	✓		✓		7664	126	2510	10300	大鵬灣管理處	✓		"
停車 場地	停一	2.30	✓		✓		—	115	2760	2875	大鵬灣管理處	✓		"
	停二	0.62		✓		✓	—	31	744	775	屏東縣政府	✓		"
	停三	1.33		✓		✓	—	67	1596	1663	屏東縣政府	✓		"
廣用 場地	廣	1.16		✓		✓	—	58	1392	1450	屏東縣政府		✓	"
人行 廣場	人廣	1.38		✓		✓	—	69	1656	1725	屏東縣政府	✓		"
變電 所地	變	0.56	✓				—	—	—	—	台電公司	✓		"
自來 水業地	自	0.30	✓				—	—	—	—	自來水公司	✓		"
污水 處理 廠地	污一	3.22	✓		✓		6237	157	—	6394	大鵬灣管理處、屏東縣政府	✓	✓	"
	污二	2.01	✓		✓		3680	100	—	3780	大鵬灣管理處	✓		"

表十一 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施種類細目		面積 (公頃)	土地取得方式				開關經費(萬元)				主辦單位	開發期程 (年)		經費來源
			徵購	市地重劃	撥用	區段徵收	物費土 補及地 償地徵 上購	整地費	工程費	合計		95   100	101   110	
水利用地	水	3.71			√		—	185	—	185	大鵬灣管理處		√	編列預算
抽水站	抽	0.15			√		—	8	—	8	大鵬灣管理處 、屏東縣政府		√	"
一號道路		2.44	√		√		6767	122	2928	9817	大鵬灣管理處	√		"
二號道路		37.00	√		√		54132	1850	44400	100382	大鵬灣管理處	√		"
三號道路		1.32	√		√		2774	66	1584	4424	大鵬灣管理處	√		"
其他道路		16.70	√	√	√	√	26052	835	20040	46927	大鵬灣管理處 屏東縣政府	√	√	"

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. 以區段徵收及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. 本表所列為尚未開關之公共設施，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。

表十二 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)區段徵收或市地重劃初步選定範圍面積表

項		目	面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區		住宅區	26.59	47.58
		商業區	7.21	12.90
		小計	33.80	60.48
公 共 設 施 用 地		機關用地	0.15	0.27
		國小用地	2.90	5.19
		國中用地	2.50	4.47
		道路用地	7.27	13.01
		停車場用地	1.95	3.49
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.51	2.71
		公園用地	3.26	5.83
		廣場用地及人行廣場用地	2.54	4.55
		小計	22.08	39.52
合		計	55.88	100.00

註：本區段徵收範圍或市地重劃面積表已扣除再發展地區面積。

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
<p>第一章 總則</p> <p>一、本要點依「都市計畫法」第十五條、第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定本管制要點，作為本特定區計畫之開發計畫或建設計畫之規劃與實施之依據。</p>	<p>第一章 總則</p> <p>一、本要點依「都市計畫法」第十五條、第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定本管制要點，作為本特定區計畫之開發計畫或建設計畫之規劃與實施之依據。</p>	同原條文
<p>二、本要點包括下列各部分：</p> <p>(一)遊憩區、遊艇港區(第二章)</p> <p>(二)住宅區、商業區(第三章)</p> <p>(三)公共設施及公用事業用地(或專用區)(第四章)</p> <p>(四)再發展地區土地開發管理規定(第五章)</p>	<p>二、本要點包括下列各部分：</p> <p>(一)遊憩區、遊艇港區(第二章)</p> <p>(二)住宅區、商業區(第三章)</p> <p>(三)公共設施及公用事業用地(或專用區)(第四章)</p> <p>(四)再發展地區土地開發管理規定(第五章)</p>	同原條文
<p>三、為審查遊憩區及遊艇港區之整體開發計畫內容，應由中央觀光主管機關會同屏東縣政府籌編設立「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」。整體開發計畫內容，如涉及其他目的事業主管機關之權責者，應事先徵詢各該目的事業主管機關之意見。</p> <p>遊憩區及遊艇港區之整體開發程序、申請整體開發書圖文件、開發義務負擔，及簽訂協議書等事項，應由中央觀光主管機關另訂之。</p>	<p>三、為審查遊憩區及遊艇港區之整體開發計畫內容，應由中央觀光主管機關會同屏東縣政府及相關目的事業主管機關籌編設立「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」。整體開發計畫內容，如涉及其他目的事業主管機關之權責者，應事先徵詢各該目的事業主管機關之意見。</p> <p>遊憩區及遊艇港區之整體開發程序、申請整體開發書圖文件、開發義務負擔，及簽訂協議書等事項，應由中央觀光主管機關另訂之。</p>	修正理由：為使相關目的事業主管機關能參與審查及周延起見。
<p>四、本特定區之都市設計管制事項，應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八條規定，研擬更詳細之都市設計準則，另案依都市計畫</p>	<p>四、本特定區之都市設計管制事項，應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八條規定，研擬更詳細之都市設計準則，另案依都市計畫</p>	同原條文

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
<p>法定程序辦理後納入本特定區計畫，並請屏東縣政府成立「屏東縣都市設計審議委員會」，及併同訂定應經該縣都市設計審議委員會審議之地區及範圍，以應未來計畫審議及本特定區開發之需要。</p>	<p>法定程序辦理後納入本特定區計畫，並請屏東縣政府成立「屏東縣都市設計審議委員會」，及併同訂定應經該縣都市設計審議委員會審議之地區及範圍，以應未來計畫審議及本特定區開發之需要。</p>	
<p>五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>同原條文</p>
<p>第二章 遊憩區、遊艇港區 六、遊憩區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區為因應民間投資開發、維持市場機制，其容許使用項目如下： 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. 運動康樂設施 9. 旅遊住宿設施 10. 餐飲及購物設施 11. 交通服務設施(含碼頭設施) 12. 其他必要之設施 遊二遊憩區為供高爾夫球場、碼頭及相關設施使用。</p>	<p>第二章 遊憩區、遊艇港區 六、遊憩區之建築物及土地使用應依下列規定： (一)遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區為因應民間投資開發、維持市場機制，其容許使用項目如下： 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. 其他必要之設施 遊二遊憩區為供經目的事業主管機關核准之高爾夫球場、旅遊住宿設施、餐飲及購物設施、其他休閒運動設施、管理服務及會議設施、文化教育設施、</p>	<p>修正理由： 1. 為避免造成政策尚未開放前都市計畫即先行同意使用之疑慮，修正「高爾夫球場」為「經目的事業主管機關核准之高爾夫球場」。 2. 參考「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定，修正「運動康樂設施」為「休閒運動設施」。 3. 遊二遊憩區為提供國際及</p>

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
<p>(二)遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十，遊二遊憩區之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。</p> <p>(三)遊憩區之整體開發計畫應配置公園、綠地、廣場、停車場、環保設施、道路、水域等服務設施用地，其面積不得低於開發總面積之百分之五十，其中公園、綠地、廣場、水域等面積不得低於開發總面積之百分之三十五，且水域面積不得低於開發總面積百分之五。如整體開發基地包含現況為灣域者，該灣域部分應儘量保留作水域使用，其他地區之水域面積亦不得低於開發總面積扣除現況為灣域面積後之百分之五。</p> <p>前項服務設施用地不得計入法定空地，惟產權仍歸土地所有權人，並應由開發者自行興建、管理及維護。</p> <p>(四)遊憩區應以提供遊憩設施為主，有關住宿、餐飲、購物等遊憩附屬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百分之二十。</p> <p>遊憩區開發規模達二十公</p>	<p>碼頭及相關設施使用。</p> <p>(二)遊一、遊三、遊四、遊五、遊六、遊七、遊八等遊憩區之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十，遊二遊憩區之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。</p> <p>(三)遊憩區之整體開發計畫應配置公園、綠地、廣場、停車場、環保設施、道路、水域等服務設施用地，其面積不得低於開發總面積之百分之五十，其中公園、綠地、廣場、水域等面積不得低於開發總面積之百分之三十五，且水域面積不得低於開發總面積百分之五。如整體開發基地包含現況為灣域者，該灣域部分應儘量保留作水域使用，其他地區之水域面積亦不得低於開發總面積扣除現況為灣域面積後之百分之五。</p> <p>前項服務設施用地不得計入法定空地，惟產權仍歸土地所有權人，並應由開發者自行興建、管理及維護。</p> <p>(四)遊憩區應以提供遊憩設施為主，有關住宿、餐飲、購物等遊憩附屬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百分之二十。</p> <p>遊憩區開發規模達二十公</p>	<p>高爾夫球場發展，在土地使用項目上希望能配套增加相關的餐飲、住宿、會議、體健等設施，使於區內能夠有便捷的服務機能。</p>

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
<p>項以上者始得設置國際觀光旅館。</p> <p>(五)為避免重複投資造成供給過剩，本特定區內既有或業經核准投資開發之主題遊樂園，其他開發單位不得申請設置與其性質相同或相近之主題遊樂園。</p> <p>(六)遊憩區內公共設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，其應設置停車場之面積計算原則如次：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大客車停車位數：依實際需求推估。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(七)遊憩區申請開發建築時，應自行設置垃圾、廢棄物處理設施；污水處理設施應自行設置或與本風景特定區之污水處理廠接管。</p> <p>(八)為維護灣域周邊土地之整體風貌及視野景觀，並提供連續性之開放空間，特規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遊憩區距離內灣水域三十公尺以內之岸邊土地不得有建築行為，並須植栽美化設置與鄰接基地連續之人行步道及腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用，但因興建觀光旅館、高爾夫球場、遊艇碼頭設施或公共工程等</li> </ol>	<p>項以上者始得設置國際觀光旅館。</p> <p>(五)為避免重複投資造成供給過剩，本特定區內既有或業經核准投資開發之主題遊樂園，其他開發單位不得申請設置與其性質相同或相近之主題遊樂園。</p> <p>(六)遊憩區內公共設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，其應設置停車場之面積計算原則如次：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大客車停車位數：依實際需求推估。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(七)遊憩區申請開發建築時，應自行設置垃圾、廢棄物處理設施；污水處理設施應自行設置或與本風景特定區之污水處理廠接管。</p> <p>(八)為維護灣域周邊土地之整體風貌及視野景觀，並提供連續性之開放空間，特規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遊憩區距離內灣水域三十公尺以內之岸邊土地不得有建築行為，並須植栽美化設置與鄰接基地連續之人行步道及腳踏車道，且應與計畫道路連通，開放為公共使用，但因興建觀光旅館、高爾夫球場、遊艇碼頭設施或公共工程等</li> </ol>	<p>修正理由：為建立適當審議機制及避免單一機關獨斷決定，修正「經中央觀光主管</p>

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
<p>需要而經中央觀光主管機關核准者不在此限。</p> <p>2. 遊憩區建築物簷高不得超過離灣域距離之百分之二十五，但因興建戶外機械遊樂設施、觀光旅館及景觀地標之需要並經中央觀光主管機關核准者得放寬高度限制。</p> <p>(九)為促進景觀並減輕相鄰基地間之負面影響，遊憩區開發基地四週應留設緩衝綠帶，寬度不得少於十公尺，其中鄰接道路部分至少應留設五公尺寬供人行步道或腳踏車道使用。</p>	<p>需要而經「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過及經中央觀光主管機關核准者不在此限。</p> <p>2. 遊憩區建築物簷高不得超過離灣域距離之百分之二十五，但因興建戶外機械遊樂設施、觀光旅館及景觀地標之需要並經「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過及經中央觀光主管機關核准者得放寬高度限制。</p> <p>(九)為促進景觀並減輕相鄰基地間之負面影響，遊憩區開發基地四週應留設緩衝綠帶，寬度不得少於十公尺，其中鄰接道路部分至少應留設五公尺寬供人行步道或腳踏車道使用。</p>	<p>機關核准」為「經『大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會』審查通過及經中央觀光主管機關核准」。</p>
<p>七、遊艇港區以供遊艇、帆船等停泊及其相關設施(含警政設施等)使用為主，其建蔽率不得大於陸域面積之百分之二十，容積率不得大於陸域面積之百分之四十。其應配置之服務設施與停車場之面積應比照前點第三款、第六款及第七款之規定辦理。</p>	<p>七、遊艇港區以供遊艇、帆船等停泊及其相關設施(含警政設施等)使用為主，其建蔽率不得大於陸域面積之百分之二十，容積率不得大於陸域面積之百分之四十。其應配置之服務設施與停車場之面積應比照前點第三款、第六款及第七款之規定辦理。容許使用項目如下：</p> <p>(一)戶外遊憩娛樂設施                  (二)水岸遊憩娛樂設施                  (三)管理服務及會議設施                  (四)休閒運動設施                  (五)旅遊住宿設施                  (六)餐飲及零售購物設施                  (七)交通服務設施(含加油站、</p>	<p>修正理由：為後續執行明確需求及保留開發彈性，予以增加容許使用項目。</p>

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
	<p>船舶維修及停車場等) (八)其他必要之設施</p>	
<p>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)船舶活動及相關靠泊設施 (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)水上餐廳、景觀及相關設施 (六)其他</p>	<p>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 (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)水上餐廳、景觀及相關設施 (六)其他水上活動設施</p>	<p>修正理由： 1. 避免灣域內簡易靠泊設施零星設置，妨礙灣域景觀及管理。 2. 明確規定其他使用為水上活動設施。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>修正理由： 明確規定其他使用為海上活動設施。</p>
<p>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離紅樹林生育帶，至少應保留紅樹林冠緣算起五公尺以上之緩衝帶，以避免危害紅樹林之生長環境。另遊二與灣域交接處，應復育帶狀紅樹林，以淨化水源並展現地區特色。</p>	<p>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離紅樹林生育帶，至少應保留紅樹林冠緣算起五公尺以上之緩衝帶，以避免危害紅樹林之生長環境。另遊二與灣域交接處，應復育帶狀紅樹林，以淨化水源並展現地區特色。</p>	<p>同原條文</p>

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
<p>十一、遊憩區及遊艇港區之開發方式如下：</p> <p>(一)「遊一」、「遊二」、「遊三」等三個遊憩區及遊艇港區，應採民間機構參與公共建設方式辦理，除依本要點規定外，並應依照「促進民間參與公共建設法」及其相關規定辦理。其整體開發計畫書、圖須經「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，送請屏東縣政府依建築相關法令，實施建築管理。</p> <p>(二)「遊四」、「遊五」、「遊六」、「遊七」、「遊八」等五個遊憩區，應採細部計畫方式辦理，土地權利關係人為促進其土地利用，得研擬整體開發計畫，報經「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，依都市計畫法第24條規定自行擬定細部計畫，由縣府函送內政部依都市計畫法定程序辦理。</p>	<p>十一、遊憩區及遊艇港區之開發方式如下：</p> <p>(一)「遊一」、「遊二」、「遊三」等三個遊憩區及遊艇港區，應採民間機構參與公共建設方式辦理，除依本要點規定外，並應依照「促進民間參與公共建設法」及其相關規定辦理。其整體開發計畫書、圖須經「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，送請屏東縣政府依建築相關法令，實施建築管理。</p> <p>(二)「遊四」、「遊五」、「遊六」、「遊七」、「遊八」等五個遊憩區，應採細部計畫方式辦理，土地權利關係人為促進其土地利用，得研擬整體開發計畫，報經「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查通過後，依都市計畫法第24條規定自行擬定細部計畫，由縣府函送內政部依都市計畫法定程序辦理。</p>	<p>同原條文</p>

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
<p>十二、申辦遊憩區細部計畫之基地條件如下：</p> <p>(一)申請開發基地不得小於五公頃。</p> <p>(二)申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於三十公尺，但為既成道路或都市計畫道路分割者，視為完整連接。</p> <p>(三)申請基地須面臨已開闢計畫道路或至少留設一條十二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，與計畫道路或公路銜接。</p>	<p>十二、申辦遊憩區細部計畫之基地條件如下：</p> <p>(一)申請開發基地不得小於五公頃。</p> <p>(二)申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於三十公尺，但為既成道路或都市計畫道路分割者，視為完整連接。</p> <p>(三)申請基地須面臨已開闢計畫道路或至少留設一條十二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，與計畫道路或公路銜接。</p>	同原條文
<p>十三、申辦遊憩區細部計畫基地內若夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發需要，應依規定取得同意合併開發證明書。</p>	<p>十三、申辦遊憩區細部計畫基地內若夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發需要，應依規定取得同意合併開發證明書。</p>	同原條文
<p>第三章 住宅區、商業區</p> <p>十四、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)現有建築物密集地區經劃定為再發展地區部分應依「再發展地區土地開發管理規定」辦理。</p> <p>(二)其餘住宅區應以區段徵收方式辦理，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一八〇。</p>	<p>第三章 住宅區、商業區</p> <p>十四、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定：</p> <p>(一)現有建築物密集地區經劃定為再發展地區部分應依「再發展地區土地開發管理規定」辦理。</p> <p>(二)其餘住宅區應以區段徵收或市地重劃方式辦理，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一八〇。</p>	修正理由： 配合增列市地重劃開發方式，增加部分文字。
<p>十五、商業區之開發方式應以區段徵收方式辦理，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二</p>	<p>十五、商業區之開發方式應以區段徵收或市地重劃方式辦理，其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大</p>	修正理由： 配合增列市地重劃開發方

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註																				
四○。	於百分之二四○。	式，增加部分文字。																				
<p>十六、住宅區及商業區之建築，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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td rowspan="3">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。</td> </tr> <tr> <td>非區段徵收地區(再發區)</td> <td>自道路境界線至少退縮二公尺建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	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。	非區段徵收地區(再發區)	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五公尺建築。	<p>十六、住宅區及商業區之建築，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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td rowspan="3">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。</td> </tr> <tr> <td>非區段徵收地區或市重劃區</td> <td>自道路境界線至少退縮二公尺建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	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。	非區段徵收地區或市重劃區	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五公尺建築。	修正理由：配合增列市地重劃開發方式，增加部分文字。
分區	退縮建築規定	備註																				
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	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。																				
非區段徵收地區(再發區)	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五公尺建築。																					
分區	退縮建築規定	備註																				
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	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。																				
非區段徵收地區或市重劃區	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五公尺建築。																					
<p>十七、建築物附設停車空間規定如下：</p> <p>(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二五○平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五○平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊提經屏東縣都市設計審議委員會或屏東縣政府都市計畫委員會審議同意者，從</p>	<p>十七、建築物附設停車空間規定如下：</p> <p>(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二五○平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五○平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊提經屏東縣都市設計審議委員會或屏東縣政府都市計畫委員會審議同意者，從</p>	同原條文																				

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註																				
<p>其規定。</p> <table border="1" data-bbox="220 383 676 600"> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>停車設置標準</td> </tr> <tr> <td>一~二五〇平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>二五一~四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>四〇一~五五〇平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p>(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，每滿一〇〇平方公尺設置一輛計算。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	一~二五〇平方公尺	設置一部	二五一~四〇〇平方公尺	設置二部	四〇一~五五〇平方公尺	設置三部	以下類推	-----	<p>其規定。</p> <table border="1" data-bbox="740 383 1197 600"> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>停車設置標準</td> </tr> <tr> <td>一~二五〇平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>二五一~四〇〇平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>四〇一~五五〇平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-----</td> </tr> </table> <p>(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，每滿一〇〇平方公尺設置一輛計算。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	一~二五〇平方公尺	設置一部	二五一~四〇〇平方公尺	設置二部	四〇一~五五〇平方公尺	設置三部	以下類推	-----	
總樓地板面積	停車設置標準																					
一~二五〇平方公尺	設置一部																					
二五一~四〇〇平方公尺	設置二部																					
四〇一~五五〇平方公尺	設置三部																					
以下類推	-----																					
總樓地板面積	停車設置標準																					
一~二五〇平方公尺	設置一部																					
二五一~四〇〇平方公尺	設置二部																					
四〇一~五五〇平方公尺	設置三部																					
以下類推	-----																					
<p>十八、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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百分之二十為限。</p>	<p>十八、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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百分之二十為限。</p>	<p>同原條文</p>																				
<p>第四章 公共設施及公用事業用地(或專用區)</p> <p>十九、本風景特定區公共設施及公用事業用地(或專用區)之建蔽率、容積率及相關管制事項應依下表(詳附表一)之規定辦理：</p> <p>備註： 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 「公二」公園用地得作紅</p>	<p>第四章 公共設施及公用事業用地(或專用區)</p> <p>十九、本風景特定區公共設施及公用事業用地(或專用區)之建蔽率、容積率及相關管制事項應依下表(詳附表一)之規定辦理：</p> <p>備註： 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 「公二」公園用地得作紅</p>	<p>修正理由： 1. 配合部分公共設施實際開發需要，增列部分使用項目。 2. 避免灣域內簡易靠泊設施零星設置，妨礙灣</p>																				

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
<p>樹林復育、生態教育館、停車場及相關附屬設施使用。</p> <p>3. 「停一」停車場用地得作停車場、轉運中心及相關附屬設施使用。</p>	<p>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。</p> <p>3. 「停一」停車場用地得作停車場、轉運中心、加油站及相關附屬設施使用。</p> <p>4. 水利用地專供蓄水池、景觀道路及其相關設施使用。</p>	<p>域景觀及管理。</p> <p>3. 水利用地係配合特定區公共設施需求設置。</p>
<p>第五章 再發展地區土地開發管理規定</p> <p>二十、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，應依本章規定辦理。</p>	<p>第五章 再發展地區土地開發管理規定</p> <p>二十、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，應依本章規定辦理。</p>	<p>同原條文</p>
<p>二十一、本章所稱「再發展地區」，係指本特定區計畫新劃定之住宅區內既有建築物密集地區，在不妨礙都市計畫之前提下，得不納入區段徵收範圍。其確實範圍應再由縣政府都市計畫、建築管理及區段徵收等主管機關會同中央觀光主管機關，依據都市計畫圖、地形圖及地籍圖實地會勘後劃定，作為實施之依據。</p>	<p>二十一、本章所稱「再發展地區」，係指本特定區計畫新劃定之住宅區內既有建築物密集地區，在不妨礙都市計畫之前提下，得不納入區段徵收或市地重劃範圍。其確實範圍應再由縣政府都市計畫、建築管理及區段徵收或市地重劃等主管機關會同中央觀光主管機關，依據都市計畫圖、地形圖及地籍圖實地會勘後劃定，作為實施之依據。</p>	<p>修正理由： 配合增列市地重劃開發方式，增加部分文字。</p>
<p>二十二、再發展地區得採個別建築開發、整體開發或依都市更新條例有關規定實施都市更新：</p> <p>(一)採整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。</p> <p>(二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不</p>	<p>二十二、再發展地區得採個別建築開發、整體開發或依都市更新條例有關規定實施都市更新：</p> <p>(一)採整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。</p> <p>(二)放棄整體開發，採個別建築開發者，其建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不</p>	<p>同原條文</p>

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
得大於百分之一五〇。	得大於百分之一五〇。	
二十三、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。	二十三、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。	同原條文
二十四、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： (一)最小開發規模不得低於〇·二公頃。 (二)申請開發者應擬具整體開發計畫提交「屏東縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。在屏東縣都市設計審議委員會未成立前，得視實際需要，改由屏東縣都市計畫委員會審查。	二十四、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： (一)最小開發規模不得低於〇·二公頃。 (二)申請開發者應擬具整體開發計畫提交「屏東縣都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。在屏東縣都市設計審議委員會未成立前，得視實際需要，改由屏東縣都市計畫委員會審查。	同原條文
二十五、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)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 (十)其他應配合辦理事項。	二十五、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)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 (十)其他應配合辦理事項。	同原條文

表十三 變更大鵬灣風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點修正部分對照表

原 計 畫 條 文	修 正 後 條 文	備 註
<p>二十六、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：</p> <p>(一)容積獎勵額度公式：  <math>V = V_0 (1 + V_1 + V_2 + V_3)</math>  <math>V</math> =獎勵後建築基地容積率。  <math>V_0</math> =個別建築開發之容積率(訂為百分之一五〇)。  <math>V_1</math> =無償提供公共設施用地面積與基地總面積之百分比。  <math>V_2</math> =為維護環境品質，依所面臨道路之寬度增加其容積率(如后附表二)。  <math>V_3</math> =採整體開發之獎勵(訂為百分之二十)。</p> <p>(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一·五倍。</p>	<p>二十六、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：</p> <p>(一)容積獎勵額度公式：  <math>V = V_0 (1 + V_1 + V_2 + V_3)</math>  <math>V</math> =獎勵後建築基地容積率。  <math>V_0</math> =個別建築開發之容積率(訂為百分之一五〇)。  <math>V_1</math> =無償提供公共設施用地面積與基地總面積之百分比。  <math>V_2</math> =為維護環境品質，依所面臨道路之寬度增加其容積率(如后附表二)。  <math>V_3</math> =採整體開發之獎勵(訂為百分之二十)。</p> <p>(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一·五倍。</p>	同原條文
<p>二十七、再發展地區採行整體開發者須依實際需要設置必要之公共設施用地，並應配合建築行為完成建設，其設置面積不得少於基地總面積之百分之二十。</p>	<p>二十七、再發展地區採行整體開發者須依實際需要設置必要之公共設施用地，並應配合建築行為完成建設，其設置面積不得少於基地總面積之百分之二十。</p>	同原條文
<p>二十八、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。</p>	<p>二十八、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關規定辦理。</p>	同原條文
<p>二十九、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其他開發獎勵之規定。</p>	<p>二十九、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其他開發獎勵之規定。</p>	同原條文

附表一：

項目	最大遮蔽率(%)	最大容積率(%)	退縮建築規定	備註
學校用地(文小、文中)	三十	一二〇	應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。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 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。 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。
機關用地	五十	一五〇		
公園用地	五	十		
停車場用地	五	十		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	五	十		
電信事業專用區	五十	一五〇		
加油站專用區	四十	一二〇		
自來水事業用地	五十	一五〇		
變電所用地	五十	一五〇	變電設施應以室內型式興闢，應自基地境界線退縮十公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五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	四十	八十	應自基地境界線退縮十公尺以上建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺。	退縮部分應予綠化以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。
廣場用地	—	—	—	1. 得指定建築線。 2. 應加強綠地與植栽，其透水率應在百分之四十以上。
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。

附表二：

道路寬度	三十公尺以上含三十公尺	二十公尺以上未達三十公尺	十五公尺以上未達二十公尺	十公尺以上未達十五公尺
增加容積比率	百分之二十	百分之十五	百分之十	百分之五

# 變更大鵬灣風景特定區計畫 (第一次通盤檢討)書

隊	長	
副	隊	長
複	校	
承	辦	人

變更機關：內政部

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國九十四年三月

修訂時間：中華民國九十五年八月