

為配合東管處東海岸風景特定區八仙洞據點開發計畫，容納公共設施用地範圍內合法住戶拆遷安置，於第一次通盤檢討時，附帶條件通過住宅區變更案（變更內容明細表第5案），其附帶條件規定為「除一般保護區及停車場以外地區之開發方式應以區段徵收方式辦理」，依第一次通盤檢討計畫書變更內容明細表第5案記載區段徵收範圍面積約3.28公頃，包含住宅區約1.85公頃、水溝用地約0.03公頃、「公（兒）」用地約0.37公頃及道路用地約1.03公頃；另依該計畫書第26頁標示之區段徵收範圍，配合樁位成果書圖資料核算，該區段徵收範圍面積約3.10公頃，包含住宅區約1.85公頃、溝渠用地約0.03公頃、「公（兒）」用地約0.37公頃及道路用地約0.85公頃；綜合上述，區段徵收範圍面積書、圖不一，考量實際狀況及區段徵收可行性，爰採後項內容，即區段徵收範圍面積約3.10公頃。其餘公共設施用地以徵收或公地撥用方式辦理。事業及財務計畫詳表三—6。

表二—5 變更八仙洞風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	①號計畫道路西側綠帶境界線以西，公園用地西、北側。	特別保護區 (6.38公頃)	公園用地 (0.99公頃) 古蹟保存區 (5.39公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>為配合公園用地及將①號計畫道路形塑為景觀道路，俾作整體規劃，改善及加強自樟原橋進入本風景特定區之入口景觀意象及豐富視覺景觀。</li> <li>經清查上開變更為公園用地之土地，公有地面積約佔60%強，私有地面積約佔40%弱，且私有地地主願意配合土地徵收，土地取得阻力降低。另東管處列席人員原則同意由該處編列土地徵收費用。</li> <li>為符合文化資產保存法第36條規定，將長濱文化遺址之主體地區（一級古蹟八仙洞遺址）變更為古蹟保存區。</li> </ol>	特別保護區變更為公園用地部分附帶條件： <ol style="list-style-type: none"> <li>請東管處編列土地徵收費用之預算。</li> <li>為確保變更為公園用地後，私有地徵收作業之順利推動，俾利整體規劃，請鄉公所協助儘可能取得私有地主之土地徵收同意書。</li> </ol>
二	①號計畫道路西側綠帶境界線以西、特別保護區東側。	一般保護區 (0.35公頃)	公園用地 (0.35公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>為配合公園用地及將①號計畫道路形塑為景觀道路，俾作整體規劃，改善及加強自樟原橋進入本風景特定區之入口景觀意象及豐富視覺景觀。</li> <li>經清查上開地區公有地面積約佔95%，私有地面積約佔5%，且私有地地主願意配合土地徵收，土地取得阻力降低。另東管處列席人員原則同意由該處編列土地徵收費用。</li> </ol>	附帶條件： <ol style="list-style-type: none"> <li>請東管處編列土地徵收費用之預算。</li> <li>為確保變更為公園用地後，私有地徵收作業之順利推動，俾利整體規劃，請鄉公所協助儘可能取得私有地主之土地徵收同意書。</li> </ol>

續表二—5

號編	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
三	①—20公尺計畫道路自化之第1區。計屬長濱文體主體之第1區。山岩洞窟入口處開闢及一般保護區。	一般保護區(27.63公頃) 綠帶(0.66公頃) 道路用地(0.31公頃)	保護區(28.60公頃)	1. 特別保護區已依文化資產保存法規定正名為古蹟保存區，保護區已無細分類之必要。 2. 原有漁村聚落之合法建築物，其居民長久以來居於斯、長於斯，以漁撈維生，為維持其謀生之基本訴求，俾符實際生活情況。 3. 為適應觀光旅遊活動之快速成長，加速東部海岸國家風景區之道路建設有其必要性與急迫性(縣轄僅剩此路段未拓寬)，若以現存道路中心線依公路路線設計規範兩邊平均拓寬，當地居民承諾願意配合辦理，可減少道路興闢之阻力。 4. 為維護沿海視覺景觀，可從社區總體營造、創造漁村新風貌的角度，以設計手法，於將來申請新建、改建、增建時，透過東部海岸國家風景區之相關管制規定，使其與當地環境相融合，而成為環境之一部分，或可增加一觀光景點。	保護區之土地使用依都市計畫法臺灣省施行細則第27、28條規定辦理。
四	計畫區東北角，臨近水母丁溪。	「機一」機關用地(指定供海防崗哨使用)(0.23公頃)	保護區(0.23公頃)	臨近水母丁溪出海口，易受海岸侵蝕、颱風之自然災害，不宜作機關使用。	
五	計畫區南側住宅區內之「公(兒)」用地中。	水溝用地(0.03公頃)	溝渠用地(0.03公頃)	為整合法定名詞使具一致性，俾利執行。	
六	③—12公尺計畫道路南、北側，旅館區、「停二」停車場用地西側。	寺廟遷建區(2.44公頃)	宗教專用區(2.44公頃)	迄未依計畫使用，為順應民意，並符地區居民信仰上之實際需要。	附帶條件：其使用仍應以遷建古蹟保存區內合法登記有案寺廟為主要對象，其餘宗教設施之申請興設，由臺東縣政府相關權責單位會同東管處就實際需要逐案審核其設立之許可。
七	計畫年期	民國90年	民國100年	1. 原計畫已屆計畫目標年。 2. 配合國土綜合開發計畫目標年調整。	

續表二—5

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
八	計畫遊客數	695,400 人次/ 年(迄民國 90 年)。	695,400 人次/ 年(迄民國 100 年)。	因遊客數成長未如預期，配合觀光發展政策之遊客倍增計畫，遊客數維持原預估值，僅配合計畫目標年調整預計達及之計畫年期。	
九	分期分區計畫	分二期 第一期 84~86 年；第二期 87~90 年。	分二期 第一期 90~95 年；第二期 96~100 年。	配合計畫年期及實際需要調整。	
十	都市防災計畫	未訂定	增訂	1. 為健全災害防救體系，強化災害預防相關措施，有效執行災害搶救及善後處理。 2. 提昇全民之災害應變能力，減輕災害損失，保障全民生命財產安全。	
十一	土地使用分區管制計畫	詳土地使用分區管制要點明細表			

註：1.變更面積計算至小數點以下第 3 位 4 捨 5 入。

2.變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。