

表 四 變更三仙台風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

新編號	審議編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
一	變一	側計畫區北	機六	一般保護區	0.31	因坡度過陡，區位不當，無法設置自來水供應站	
			一般保護區	自來水事業用地	0.25	自來水輸配水之高程以 40 公尺高為適宜而變更之。	
二	變二	側計畫區西北	旅館區一 國民旅舍區	旅館區	—	調整住宿服務之層級，使發展更具彈性。	依內政部都委會 83 年委員會 11 月 29 日第 380 次會議決議：「本案原則同意，惟觀光局應於本案發佈實施 2 年內研提左列資料，並循法定程序由臺東縣、臺灣省都委會審議完竣，報內政部提大會審議，否則由臺東縣政府依都市計畫法第 26 條規定專案檢討，迅予變更為一般保護區： 1. 研提旅館區之具體開發計畫（包括主體開發、方式、進度、營運管理）環境衝擊分析、交通計畫、垃圾廢棄物、污水及雨水處理計畫。 2. 查旅館區東側，現況已興建完成之電信局建築物，在景觀上與本風景區甚為不協調，前開 1 之開發計畫應包括改善電信局建築物景觀計畫。 3. 本土地權屬公有地（國有）如同意變更為旅館區，併請研提回饋計畫。」
			機一	旅館區	0.21	併入旅館區作整體開發及管理。	
三	變三	計畫區西側	一般保護區	道路	0.42	將海岸公路屬通過型交通予以改道，以使交通順暢。	
四	變四	遊樂區北側 ①③號道路兩側	一般保護區	道路	2.68	1. 配合觀光局之三仙台遊憩據點發展構想。 2. 興闢一連結旅遊服務中心與遊樂區之景觀道路，使區內形成一環狀交通系統提昇遊憩機會。 3. 本計畫區之東西向①、③號道路為進出本計畫區之主要道路，惟計畫路寬僅 7.5 公尺，不敷未來交通量需求確有拓寬之必要。東西向①號道路及連接之③號道路就現有計畫道路中心點平均拓寬為 15 公尺。	1. 變更後之道路係屬景觀道路。 2. 原計畫停車場前之③號道路併鄰近、使用分區而變更之。
			道路	一般保護區	0.20		

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部份，均應以原有計畫為準。

續表 四 變更三仙臺風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

新編號	審議編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變 更 理 由	備 註
			原計畫	新計畫			
五	變五	遊樂區外側	機四	一般保護區	0.11	1. 機四因未有使用目的，故併鄰近使用分區變更為一般保護區。 2. 本風景特定區之規劃以保育為主，開發為輔。對於自然景觀應加以保存與適度開發避免過度人工化。	
六	變六	遊樂區南側	道路 自然景觀保護區	公園	4.31	將本區頻臨海洋生物及景觀資源豐富之地區規劃為海濱公園，避免遊憩密集發展向南擴延。	附帶條件：遊樂區與公園將來應作整體規劃開發，且開發建設後應交由觀光局東管處管理，
七	變七	③號道路南側	一般保護區	道 路	0.02	配合公園設置將③號道路延伸。	
八	變八	計畫區各處	眺望臺	一般保護區	0.55	區位不當，將本項設施納入管制要點之容許使用項目，擇地設置。	
九	變九	計畫區東側	停車場 一般保護區 機二 機二 一般保護區	機二 機二 一般保護區 道 路 道 路	1.00 0.94 0.02 0.10 0.13	1. 原計畫機二與停車場區位動線不當。 2. 配合觀光局之三仙台發展構想變更之。	附帶條件：本區應由觀光局東管處整體規劃與開發，除應依建築技術規則規定留設停車停空間外，另應劃設不得少於變更後機二用地40%之土地，供公眾停車使用。並依本計畫書內附圖三之配置圖做為將來執行之依據。
十	變十	機二東北側	道 路	自然景觀保護區	0.06	原計畫此段通行功能減弱，併臨近分區而變更之。	
十一	變十一	三仙台本島	機 三 靠船設施	自然景觀保護區	0.39	1. 配合沿海自然保護區計畫之管制內容。 2. 靠船設施安全有虞且破壞資源故予以變更。	
十二	變十二	修正步道系統為建議性質				步道系統屬細部設計應因地作彈性規劃。	部份路段因興闢道路而予以修正。
十三	變十三	修訂土地使用分區管制要點					修訂內容見附錄二。
十四	綜十	機五名稱修正為電信事業用地					1. 查現況已興建完成之電信局建築物在景觀上與本風景區甚為不協調，電信總局應配合西側旅館區之開發做景觀改善工作。 2. 電信局如有改建計畫，應經由三仙台風景特定區計畫都市設計審查小組審查同意後始得改建。
十	綜	旅	一般保護	道 路	0.09	利用公有土地將原寬度7.5公	

五	十	館區西側	區			尺拓寬為 12 公尺，以利未來觀光旅遊交通之通行。	
十六	臨十三	③號道路南側	一般保護區	機關一	0.09	配合現況供班哨使用。	原機一本次通檢以變更(見變更第二案)

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部份，均應以原計畫為主。

附表 各種土地容許使用項目及使用強度

項目	最大建蔽率	最大容積或建築高度	容許使用項目	附帶條件
旅館區	20%	40 % (樓高應視視覺景觀衝擊評估後訂之)	旅館、管理站、休憩亭臺、停車場、旅遊服務設施、污水處理設施及旅遊相關設施。	1. 規劃興建旅館應視容納旅客之停車需要，留設停車空間。 2. 須自設污水處理設施。 3. 樓高須受電信微波管制之限制。 4. 旅館區應作整體規劃與開發。
遊樂區	10%	20 % (樓高應視視覺景觀衝擊評估後訂之)	管理站、餐飲服務、遊樂設施、停車場、污水處理設施。	1. 遊樂設施限定為非動力機械方式 2. 須留設停車場、污水處理設施。 3. 另行擬定細部計劃(含配置至少30%以上公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)俟細部計劃完成法定程序後始得發照建築。 4. 遊樂區應俟環境影響評估審查通過後，始得開發。
自然景觀保護區	0.1%	不超過1層	步道、休憩設施、安全設施、資源保護設施、解說設施。	
一般保護區	0.25%	0.5% (樓高應視視覺景觀衝擊評估後訂之)	步道、休憩涼亭、安全設施、衛生設施、露營設施、眺望設施。	
電信事業用地	50%	不超過2層或7公尺	電信相關設施。	
變電所用地	50%	不超過2層或7公尺	變電所相關設施。	
自來水事業用地	50%	不超過2層或7公尺	自來水相關設施。	
機關	20%	40%	政府機關、旅遊服務中心及相關設施	