

東北角海岸風景特定區土地使用分區管制要點

交通部  
觀光局

東北角海岸風景特定區管理處

印製

印製日期：八十一年十月

日第三版

• 中華民國八十年七月八日

內政部台(80)內營字第八〇〇一〇二九號函修定核定。

壹、東北角海岸風景特定區土地使用分區管制要點



壹、東北角海岸風景特定區土地使用分區管制要點

第一條：本要點依據都市計畫法第卅二條規定訂定之。

第二條：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一·五公尺，雨遮突出超過〇·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或〇·五公尺作為中心線。

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。

第三條：本風景特定區內設置左列各使用區及用地：

一、旅館區

(一) 甲種旅館區

(二) 乙種旅館區

(三) 丙種旅館區

二、住宅區

(一) 甲種住宅區

(二) 乙種住宅區

三、商業區

四、生態保護區

五、地質保護區

六、景觀保護區

七、海域資源保護區

八、一般保護區

九、水產養殖區

十、農業區

十一、青年活動中心區

十二、露營區

十三、遊樂區

十四、保存區

十五、海濱浴場區

十六、遊艇區

十七、行水區

十八、旅遊服務中心區

十九、旅遊服務中心用地

二十、核能電廠用地

二十一、其他

第四條：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：

項 分 目 類	性 質	最大建蔽率	最大容積率	最大高度	前院最小深度	後院最小深度
甲種旅館區	觀光旅館	百分之二十	百分之三百		十公尺	六公尺
乙種旅館區	別墅旅館	百分之三十		簷高不得超過二層樓或七公尺	八公尺	六公尺
丙種旅館區	國民旅舍	百分之四十		簷高不得超過二層樓或七公尺	六公尺	四公尺

備 註	使用 限 制	側院 最 小 深 度	項 分
			目 類
計畫圖上標示「甲」者	得興建游泳池、保齡球館、網球場等附屬設施	六公尺	甲種旅館區
計畫圖上標示「乙」者	限獨戶或雙併式錯開配置	六公尺	乙種旅館區
計畫圖上標示「丙」者		四公尺	丙種旅館區

二、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、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、建築型態應採斜屋頂，其材料、造形及色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。

第五條：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：



最大建蔽率	性質	項 目 分 類
百分之六十	①原有東北角海岸風景 特定區內之漁村風光 住宅區 ②原有頭城濱海風景特 定區內台二線公路以 東之住宅區	甲種住宅區
百分之六十	一般住宅區	乙種住宅區

備註	使用限制	最大高度	項 分 目 類
計畫圖上標示「甲」者	漁村住宅區依都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定，但不得設置工廠或商業設施	簷高不得超高二層樓或七公尺	甲種住宅區
者 計畫圖上標示「乙」	依都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定	簷高不得超高三層樓或一〇・五公尺	乙種住宅區

二、位於頭城濱海風景特定區之住宅區，沿台二號省道應退縮三公尺建築並予美化。

三、建築型態應將斜屋頂，其材料、造形及色彩於申請建築時應先經風景特定區管理機構之審核。

第六條：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制程度，依左表規定

項 目 類	性 質	建 蔽 率
	提供當地居民及遊客商業活動使用。	(一) 商三、商十二，不得大於百分之六十。 (二) 商Ⅰ——商Ⅱ——商Ⅲ——商Ⅳ——商Ⅴ——商Ⅵ——商Ⅶ——商Ⅷ——商Ⅷ——商Ⅸ——商Ⅹ——商Ⅺ，不得大於百分之八十。 (三) 商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，不得大於百分之八十。

使用限制	高度	項 目 分 類
<p>定。</p> <p>(一) 商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，應依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定。</p> <p>(二) 商三、商十二、商Ⅱ—一—商—十除不得設置旅館、工廠、特種營業或其他類似之場所外，餘依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定。</p>	<p>(一) 商一、二、四、五、六、七、八、九、十、十一，簷高不得超過三層樓或一〇·五公尺。</p> <p>(二) 商—一—商—十，簷高不得超過四層樓或十四公尺。</p> <p>(三) 商三、商十二，簷高不得超過二層樓或七公尺。</p>	<p>商  業  區</p>

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三公尺建築。

第七條：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、露營等行爲。

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。

第八條：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、任意踐踏等行爲。

三、禁止變更地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行爲。

四、本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。

第九條：景觀保護區內土地，以維護優美自然景觀爲主，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爲左列使用：

(一) 國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。

(二) 原有建築物之改建、增建、修建，除寺廟、教堂、宗祠外，其增建後之簷高不超過二層樓（或七公尺），建築總面積不得超過一五〇平方公尺。

(三) 造林、水土保持與防洪設施。

(四) 爲保護區內地形、地物所爲之工程。

二、本區內禁止左列行爲，但前款所列各項設施所必需者不在此限。

(一) 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。

(二) 破壞地形或改變地貌。

(三) 破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。

(四) 採取土石。

(五) 焚燬竹木花草。

(六) 名勝古蹟與史蹟之燬壞。

(七) 其他經主管機關及風景特定區主管機關認爲應行禁止之事項。

第十條：海域資源保護區以保護魚類、貝類、珊瑚類及其他海域海類資源爲主，並得兼供遊艇、潛水、划船、滑水及海底遊憩等海域遊樂活動使用，上述遊樂活動應徵得風景特定區

管理機構及漁業主管機關之核准，惟不得有礙海域漁業資源之維護。

第十一條：一般保護區內土地，以供水土保持及保養天然資源爲主，其建築及土地之使用依都市計畫法台灣省施行細則第廿五、廿六兩條之規定，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。

第十二條：水產養殖區以供養殖九孔、鮑魚、龍蝦及其他海產養殖業爲主，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三公尺。
- 三、每一養殖區之建築物總面積不得大於二十平方公尺，且與計畫道路境界線須保持三十公尺以上之距離。
- 四、本區內之使用不得違反漁業法及其施行細則，與台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。

第十三條：農業區以供農業生產為主，其建築物及土地之使用，依都市計畫法台灣省施行細則第廿七、廿八條之規定；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。

第十四條：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、建蔽率不得大於百分之二十。

二、建築物之簷高不得超過二層樓或七公尺。

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。

第十五條：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、建蔽率不得大於五。

二、建築物之簷高不得超過一層樓或四公尺。

三、建築物至少須與計畫道路境界線保持二十公尺以上之距

離。

四、屬於保安林地者以不砍伐林木之原則下，應盡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。

六、住於福隆地區之露營區得供採取砂石，惟挖掘之深度不得低於台二號公路之標高及與公路境界線保持五十公尺以上之距離，而挖掘後須予整平與公路標高齊，並予綠化。

第十六條：遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：

一、建蔽率不得大於百分之三。

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  
定區管理機構核准者不在此限。

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），開發面積至少二十公頃，但全面積少於廿公頃且以整體開發者不在此限，並經風景特定區管理機構審查核准後始得進行開發。

第十七條：保存區以供紀念性建築及宗教性建築使用為主，其建築物

及土地之使用，依左列規定：

一、建蔽率不得大於百分之五十。

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、緊鄰鐵路用地之基地應退縮三公尺建築。

第十八條：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、建蔽率不得大於百分之三。

二、建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過一層樓或四

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風景特定區管理機構會同核准並不得建於龍門溪出海口以北之地區。各種設施之申請應先送該風景特定區管理機構會同核准。

四、本區內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣店、廁所等有關設施。

五、龍門溪之出海口部分，得兼供划船使用。

第十九條：遊艇區之設施以供遊艇、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。

第二十條：行水區依水利法相關之規定管制之。

第二十一條：旅遊服務中心區以供興建旅遊服務及相關設施建築使用，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。

第二十二條：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，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。

第廿三條：核能電廠用地，以供興建核能發電設施及其附屬設施爲主，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。

第廿四條：青年活動中心區、露營區、海濱浴場區、旅館區、旅遊服務中心區「用地」等基地面積應以每一遊憩區作爲一單元計算，整體規劃，不得劃分成許多基地個別規劃設計，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管理機構徵得軍方同意後始得辦理。

第廿五條：人民進出海岸管制區或闢建遊樂設施地區，須經軍方核准。

第廿六條：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。

第廿七條：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。

第廿八條：本要點所訂分區使用核定發布前已領有建造執照而尚未動工，但僅完成基礎部分之建築物，有違反本管制規則者，經主管機關通知限期重新申請變更設計，逾期不申請者，吊銷其建造執照。

第廿九條：本地區海岸距離高潮線五百公尺以內及重要軍事設施週圍一五〇公尺以內之地區，土地使用及建築應依「戒嚴時期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。

第三十條：本要點未規定事項適用其他法令規定。