

變更澳底都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：台北縣政府
中華民國九十一年九月

台北縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）案
變更法令依據	都市計畫法第 26 條
變更都市計畫機關	台北縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人 姓 名	無
本案公開展覽起迄日期	公 展 開 覽 民國 88 年 10 月 26 日至 88 年 11 月 24 日 止刊登于工商時報
	公 說 明 會 民國 88 年 11 月 09 日於貢寮鄉公所舉行
人民團體陳情意見	詳人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	縣 級 89.08.24 第 293 次會審查通過 90.01.11 第 297 次會審查通過
	部 級 91.04.16 第 531 次會審查通過

目 錄

第一章 原有計畫概要	1
壹、地理位置	1
貳、實施經過及法令依據	1
參、計畫範圍	1
肆、計畫年期	1
伍、計畫人口及密度	1
陸、土地使用分區計畫	1
柒、公共設施計畫	4
捌、道路系統計畫	7
玖、土地使用分區管制	7
第二章 計畫圖之重製	8
壹、重製緣由	8
貳、地形圖重測	8
參、計畫線之展繪	8
肆、重製圖的完成	9
第三章 相關計畫及發展現況分析	12
壹、相關計畫	12
貳、自然環境	14
參、人口	14
肆、土地使用發展現況	17
伍、公共設施開闢情形與需求分析	21
陸、道路系統現況	22
柒、容積率分析	22
第四章 檢討原則、課題與對策、變更內容	28
壹、檢討原則	28
貳、發展課題與對策	28
參、原計畫之變更	32
第五章 檢討後之計畫	35
壹、計畫範圍	35
貳、計畫年期	35
參、計畫人口及密度	35

肆、土地使用分區計畫	35
伍、公共設施計畫	36
陸、道路系統計畫	37
柒、防災計畫	41
捌、分期分區發展計畫	42
玖、事業及財務計畫	42
壹拾、土地使用分區管制要點	49

表 目 錄

表一	澳底都市計畫歷次個案變更一覽表.....	3
表二	原澳底都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	5
表三	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）重製前後土地使用計畫面積對照表.....	10
表四	澳底都市計畫道路編號明細表.....	11
表五	貢寮鄉歷年人口成長統計表.....	18
表六	澳底都市計畫區歷年人口成長統計表.....	19
表七	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況面積分析表	23
表八	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施計畫用地面積檢討分析表.....	25
表九	台二線平均日交通量統計表（民國80年至86年）.....	26
表十	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）容積率檢討分析表.....	27
表十一	變更澳底都市計畫（二次通盤檢討）變更內容明細表.....	33
表十二	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用計畫面積表..	38
表十三	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表.....	40
表十四	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號明細表.....	44
表十五	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表....	48

圖 目 錄

圖一	澳底都市計畫區地理位置示意圖.....	2
圖二	原澳底都市計畫示意圖.....	6
圖三	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）環境分析示意圖（一）..	15
圖四	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）環境分析示意圖（二）..	16
圖五	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖....	24
圖六	變更澳底都市計畫（二次通盤檢討）變更位置示意圖.....	34
圖七	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖.....	39
圖八	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）道路系統示意圖.....	43
圖九	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）防救（災）據點示意圖..	45
圖十	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）防救（災）路線示意圖..	46
圖十一	變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）分期分區發展計畫示意圖.....	47
附圖	前院、側院深度規定示意圖.....	58

一在漁港之西側。計畫面積 28.47 公頃。

二、商業區

濱海公路沿線及漁港附近劃設商業區 1 處，計畫面積 2.56 公頃。

三、乙種工業區

於漁港之北側劃設乙種工業區 1 處，以供與漁業有關附屬工業之發展，計畫面積 2.27 公頃。

四、風景區

於計畫區西側劃設風景區 1 處，計畫面積 2.12 公頃。

五、保存區

將仁和宮（0.21 公頃）及三級古蹟吳沙墓（0.12 公頃）劃設為保存區，計畫面積 0.33 公頃。

六、漁港區暨公共設施預定地

漁港區內必要之設施預定地，諸如漁市場、漁民服務中心、聯檢處、衛生所、以及其他必要之預定地等，皆未加以劃定，以維全面性之策劃，計畫面積 7.11 公頃。

七、農業區

將計畫區南側外緣至石碇溪間劃設為農業區，計畫面積 5.95 公頃。

八、保護區

將計畫區西北側之山坡地劃設為保護區，計畫面積 7.17 公頃。

土地使用分區計畫參見表二、圖二。

柒、公共設施計畫

原計畫劃設學校用地 2 處（文中、文小各一）、公園兼兒童遊樂場用地 1 處、停車場用地 1 處、市場用地 2 處、核電廠用地 1 處。分述如下：

一、學校用地

劃設文小用地（即澳底國小）與文中用地各 1 處，計畫面積分別為 1.24 公頃及 2.40 公頃，總計 3.64 公頃。

二、公園兼兒童遊樂場用地

於澳底國小南側劃設一鄰里性公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積 0.89 公頃。

三、停車場用地

於市一南側劃設停車場用地 1 處，計畫面積 0.05 公頃。

四、市場用地

共劃設 2 處，市一位於漁港西側，面積 0.18 公頃；市二位於澳底國小東南側，計畫面積 0.29 公頃。總計市場用地面積 0.47 公頃。

五、核電廠用地

為配合核四廠用地需要，於計畫區西南側劃設核電廠用地，計畫面積 7.14 公頃。

捌、道路系統計畫

一、主要道路

規劃主要聯外道路 3 條，一為台二線（即濱海公路），南北向貫穿計畫區，北往基隆，南通蘇澳，計畫寬度於第一次通盤檢討時將全線拓寬為 25 公尺；另一線橫貫計畫區中部，西通往雙溪，東至漁港，計畫寬度 15 公尺，另一為澳底外環道路，北接東北角特定區，經本計畫區西南側，南接台二線，計畫寬度 25 公尺。

二、次要道路

次要道路之計畫寬度分別為 12 公尺及 10 公尺，共計九條。

三、出入道路

出入道路路寬分別為 8 公尺及 6 公尺。

玖、土地使用分區管制

民國 57 年發布實施之澳底都市計畫並未訂定土地使用分區管制要點，直至民國 86 年 8 月 9 日才新訂發布，目前係依據該發布之「訂定澳底都市計畫（土地使用分區管制要點）」辦理土地使用分區管制。

第二章 計畫圖之重製

壹、重製緣由

澳底都市計畫於民國 57 年發布實施至今已屆 30 餘年，期間共辦理 3 次個案變更、第一次通盤檢討、第一期公共設施保留地專案通盤檢討、訂定土地使用分區管制要點。由於原都市計畫底圖之比例尺為三千分之一，又因年代久遠圖紙受潮伸縮、且底圖經多次複製，故精度較差，已無法滿足都市土地寸土寸金之需求；又本計畫區經過 30 餘年之都市發展與建設，原計畫圖之地貌與現況發展情形已有出入，為提高計畫圖之精度，並反映現況，台北縣政府委託前省住都處市鄉規劃局（今改隸內政部營建署）將計畫圖重製更新，將原都市計畫圖之計畫線展繪於一千分之一之新測地形圖上，重製後之新計畫圖業經台北縣政府校核並召開重製疑義會議修正後，並作為澳底都市計畫（第二次通盤檢討）規劃作業之基本圖。

貳、地形圖重測

本次重製作業採用之地形圖係成功大學航空測量研究所於民國 77 年測製完成，標高自基隆平均海水面為 0 公尺起算，橫麥卡脫投影（經差 2 度分帶，中央子午線 121 度），平面控制以虎子山三角點為原點採用 1967 年國際地球原子計算，比例尺為一千分之一。

參、計畫線之展繪

本計畫採用新測比例尺一千分之一之地形圖為展繪基本圖，對原計畫線之展繪係依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料、現地樁等資料，配合現況地形地物，並參酌地籍圖進行。

作業方式略述如下：

- 一、將樁位成果展點，依序連線繪出計畫範圍線、分區界線、道路中心線，並利用道路中心線及計畫道路寬度繪出道路邊線。
- 二、將上述所繪之都市計畫街廓圖，利用展點所得之樁位與現地樁進行初步套疊。
- 三、檢核初步套疊的成果，包括樁位線與現況開闢狀況、相同之舊有地形地物於計畫圖上之相對位置、與原都市計畫圖之原意是否符合等，若檢核結果相符，則據以展繪。
- 四、對於未釘樁之局部地區，如計畫區南側沿石碇溪中心線之範圍線，

則依原比例尺三千分之一計畫圖，參酌相關地形地物局部轉繪。

肆、重製圖的完成

重製後之都市計畫圖，為確保與原計畫之實施內容相符，業經台北縣政府及貢寮鄉公所檢核，並根據民國 86 年 7 月於台北縣政府召開之重製轉繪疑義會議結論修正完成。

原計畫之計畫面積依一千分之一重製計畫圖重新丈量後，原計畫面積調整如表三所示；重製後道路編號詳表四。

表三 變更澳底都市計畫（第二次通盤檢討）重製前後土地使用計畫面積對照表

項 目		重 製 前 (公頃)	本次重新丈量 誤差增減面積 (公頃)	重 製 後 (公頃)	備 註	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	28.47	-1.79	26.68		
	商 業 區	2.56	0.85	3.41		
	乙 種 工 業 區	2.27	0.57	2.84		
	風 景 區	2.12	0.06	2.18		
	保 存 區	一	0.21	-0.02	0.19	仁和宮
		二	0.12	0.04	0.16	吳沙墓
		小 計	0.33	0.02	0.35	
	漁港區暨公共設施預定地	7.11	14.67	21.78	註 1	
	農 業 區	5.95	1.28	7.23		
	保 護 區	7.17	-0.07	7.10		
	海 域 資 源 保 護 區	0.00	7.03	7.03	註 2	
	小 計	55.98	22.62	78.60		
	公 共 設 施 用 地	學 校 用 地	文 小 用 地	1.24	0.02	1.26
文 中 用 地			2.40	0.00	2.40	
小 計			3.64	0.02	3.66	
公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地		0.89	-0.07	0.82		
停 車 場 用 地		0.05	0.00	0.05		
市 場 用 地		市 一	0.18	0.03	0.21	
		市 二	0.29	0.00	0.29	
		小 計	0.47	0.03	0.50	
道 路 用 地		13.83	-0.19	13.64		
核 電 廠 用 地		7.14	1.07	8.21		
小 計	26.02	0.86	26.88			
都市發展用地面積	66.76	15.18	81.94			
計 畫 總 面 積	82.00	23.48	105.48			

註：1. 因原計畫範圍線不明確，本次重製配合東側計畫範圍線之重新界定後，將部分水域納入計算。

2. 海域資源保護區係因原計畫東側計畫範圍線不明確，配合東北角風景特定區計畫之規劃意旨，重新界定東側計畫範圍線後新增之分區。

3. 都市發展用地面積不包含風景區、農業區、保護區及海域資源保護區。

4. 填製日期：民國 90 年 3 月。

第三章 相關計畫及發展現況分析

壹、相關計畫

一、北部區域計畫

北部區域計畫（第一次通盤檢討）於民國 84 年 11 月 24 日公告實施，為都市計畫之上位計畫，計畫年期為民國 94 年。北部區域計畫對本區之指導概述如下：

本計畫區係屬基隆生活圈之東北角海岸地區，未來可朝以下方向發展（略以）：配合東北角海岸觀光特色，發展海上遊憩活動；規劃台二線為景觀道路；以現有豐富之農、漁村文化特色，推動休閒農業及漁業。遊憩系統方面係屬東北角海岸系統，東北角海岸風景特定區內部分可發展為高密度遊憩區，但特殊海岸地形、地質景觀應加以保育。依運輸路網建設計畫應配合之道路發展計畫包括有主要道路台二線。至於土地使用計畫方面，區域計畫依土地資源之主、客觀因素劃歸成限制發展地區及可發展地區，本計畫區則屬可發展地區。

二、台北縣綜合發展計畫

（一）原計畫

台北縣綜合發展計畫係台北縣政府於 82 年 12 月完成，計畫範圍包括全縣 29 個鄉鎮，無清楚之計畫年期，而係將實施方案區分為近程、中程、長程。

1. 台北縣綜合發展計畫對貢寮鄉未來發展方向構想如下：
 - （1）在台北都會區國民旅遊發展的壓力下，積極輔導貢寮鄉的觀光服務產業，透過旅遊經營來帶動地方各級產業的復甦。同時，透過各種建設計畫，盡量減少因旅遊發展所帶來的衝擊。
 - （2）充分利用核四回饋基金，在地方既有、優美的自然及文化地景的基礎上，積極改善地方的日常生活及公共服務設施，以提供地方居民良好的居住品質及環境。
 - （3）與東北角風管處積極溝通，轉化管制對居民帶來的不便，而成為有組織的集體經營旅遊開發。
2. 與本計畫區有關的實施方案包括：
 - （1）縣 102 甲道路頂雙溪澳底段拓寬改善計畫。
 - （2）澳底整體觀光發展計畫：推動澳底觀光漁港、推動觀光海鮮街、整建仁和宮廟前廣場、興建主題公園與地下收費停車場、興建綜合醫院供緊急醫療。

- (3) 台北縣景觀道路設置計畫：建議台二線八斗子至北關公園路段規劃為景觀道路。
- (4) 貢寮鄉澳底衛生室（群體醫療中心）擴增緊急救護計畫。
- (5) 核電區緊急救護系統設置計畫、核四廠提供地方建設基金計畫、電廠回饋地方基金制定改進方案。

(二) 修訂計畫

「修訂台北縣綜合發展計畫」，係台北縣政府於 89 年 12 月修訂完成，其主要修訂項目，係將前項 (2) 與本計畫區有關的實施方案第 (5) 項予以刪除。

三、相鄰都市計畫—東北角海岸風景特定區計畫

東北角海岸風景特定區計畫（第二通盤檢討）係民國 89 年公告實施，計畫範圍東臨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及山頭連接線為界，南至宜蘭縣之頭城都市計畫界，北至東海（澳底都市計畫區不列入本計畫範圍內），計畫面積 13725.05 公頃。計畫年期自民國 69 年至民國 94 年，共計 26 年；計畫人口 37,000 人，計畫旅遊人次每年以 7,000,000 人次計。

東北角海岸風景特定區計畫與澳底都市計畫相接處，規劃為一般保護區、景觀保護區、地質保護區、海域資源保護區、農業區、核能電廠用地。

四、澳底漁港港區整體規劃

澳底漁港港區整體規劃係台北縣政府委託怡興工程顧問公司於民國 87 年所規劃，以下就該報告對漁港區域範圍之劃定、漁港設施配置部分之摘要：

(一) 漁港區域範圍之劃定

1. 劃定原則

- (1) 以漁港現況發展範圍為主，考量環境影響與漁民使用之必要範圍。
- (2) 陸域部份以促進正常營運與必要之維修作業為前提，集中完整連續配置，避免分散而影響港內船隻作業之情形。
- (3) 避開私有地，以明顯可辨別之地物區隔為界，如既有之圍界或都市計畫道路邊界等。
- (4) 考量長遠的發展計畫，包括未來可增加之設施與用地，以及周圍都市計畫之發展。

2. 範圍

(1) 陸域部分

配合澳底都市計畫中之漁港範圍，做為陸上之漁港用地，但另保留現有之灣澳漁港用地。

(2) 海域部分

考量未來深水港的興建，以北外廓防波堤平行向外 50 公尺，往南東方延伸至航測基本圖座標 X 軸 343250 處，沿座標往南至 Y 軸座標 2772000 處，往西接回陸域範圍。

(二) 設施配置

本報告主要對澳底漁港依現況發展應有設施種類、規模及設施配置提出建議。依其建議澳底漁港應有之一般設施包括拍賣市場、製冰廠、加油站、港檢站、整備場、倉庫、保養廠與修造船廠、機關（漁港管理站、漁會）及遊客休閒遊憩空間；如未來發展第四泊地深水港，則為使有限的漁港用地做最適當的利用，則建議部分設施與 50 噸以下漁船共用，運用建物與用地面積擴增、或加深使用泊地之航道深度，以將漁港用地最精密的利用。

貳、自然環境

依據台灣省建設廳所建立之「台灣省重要都會區環境地質資料庫（80 年度調查報告）」顯示本計畫區絕大部分為很高利用潛力區，地勢平坦（坡度 0~3%），岩盤未受過擾動，無須複雜之開挖整地作業，並已自然夯實，容許高密度開發；至於土地利用潛力低及很低地區則分佈於計畫區北側及西北側之山坡地，坡度大於 30%，原計畫規劃為保護區、風景區及文中用地。至於中高山崩潛感、高山崩潛感地區之分佈情形則分與土地利用潛力低、很低地區之分佈情形大致吻合。

另澳底都市計畫區北側有澳底斷層經過，經初步套疊，該斷層性質可確定部分為很低利用潛力區，易發生基礎沉陷之災害，現已劃為保護區（含斷層帶兩側各 50 公尺）；至推測為斷層部分，則為中利用潛力區，於本計畫區係劃為住宅區與工業區。

本計畫區之自然環境分析參見圖三、圖四。

參、人口

一、人口數

貢寮鄉於民國 70 年全鄉人口 17,180 人，至民國 86 年全鄉人口減為 13,715 人，16 年間平均每年人口減少 217 人，年平均成長率為-14%，根據民國 70 年至 86 年之統計資料顯示，究其人口減少的原因，係由於人口外流情形嚴重；同一時期，本計畫區之人口數於民國 70 年為 3,814 人，至民國 86 年人口減為 3,587 人，平均每年人口減少 14 人，年平均成長率為-4%，惟自民國 81 年以來，

除民國 83 年人口呈負成長外，其餘 5 年間人口均呈小幅度的成長現象。現有人口約佔計畫人口 6,000 人之 60%。貢寮鄉及本計畫區人口成長情形參見表五、表六。

二、年齡組成

貢寮鄉於民國 75 年之幼年人口（0~14 歲）約為全鄉人口之 25%，成年人口（15~64 歲）約為 68%，老年人口（65 歲以上）約為 7%；至民國 86 年底，幼年人口約為全鄉人口之 16%，成年人口約為 71%，老年人口約為 14%，顯示人口有逐漸老化之情形。

三、現況居住密度

本計畫區內之現況居住密度約為每公頃 360 人，約為原計畫居住密度之 1.9 倍，究其主要原因係舊市街發展密集，鄰棟間隔狹小，且建築型態多為連棟建築所致。

四、容納人口估算

本計畫區之容納人口如以現行計畫住宅區面積 26.68 公頃、容積率 200%，商業區面積 3.41 公頃、容積率 280%（商業使用容積率為 80%），每人平均樓地板面積以 50 平方公尺計算，並配合通盤檢討標準補足公共設施用地面積之方式反覆估算，可得容納人口約為 10,500 人。

肆、土地使用發展現況

澳底地區的發展最早係集中於港區一帶，民國 69 年濱海公路開通後，即沿濱海公路及相繼完成之主要道路逐漸擴充發展。以下係各土地使用分區的發展概況：（本節所述原計畫面積、發展率之計算係採用重製後重新丈量之面積）

一、住宅區

原計畫住宅區計畫面積 26.68 公頃，目前已發展使用面積約 6.80 公頃，發展率為 25%，使用項目包括住宅使用、商業使用、停車場、寺廟、道路等；其餘未發展部分土地僅少數作農業使用，大部分閒置不用。

建築物以 1~3 層樓磚造或加強磚造建物為主，少部分新建住宅則以 5 層樓和 7 層樓之建物為主，多集中於新港街、台二號省道沿線及以東鄰近地區。現況平均容積率約為 182%。

二、商業區

原計畫商業區計畫面積 3.41 公頃，目前已發展使用面積約 3.08 公頃，發展率達 90%，接近飽和狀態，惟強度不高，且大部分仍維持住宅使用，並包括派出所、郵局使用各 1 處，實際作商業

使用者則以小型日常零售業、服務業與海鮮飲食店為主，主要分佈於新港街、大澳街舊市街一帶及台二號省道沿線。建築物以1~3層樓之磚造或加強磚造的舊有建物為主，多為連棟建築，商業區之現況平均容積率約為141%。

三、乙種工業區

原計畫乙種工業區計畫面積2.84公頃，目前現況使用僅包括兩家混凝土工廠、電信機房及少數1、2層樓之民宅，其餘土地仍多閒置。已發展使用面積約0.68公頃，發展率僅達24%。

四、風景區

原計畫風景區計畫面積2.18公頃，現況使用除慶安宮外，餘皆為山林地。慶安宮除作為祭祀鄭成功之廟宇外，並兼供澳底社區發展協會及老人俱樂部的場所，其海拔標高約25公尺，為本區最顯著之地標，登高眺望，視野遼闊，可眺望太平洋、澳底及鹽寮一帶。

五、保存區

原計畫劃設2處保存區，計畫面積0.35公頃，現況為仁和宮及吳沙墓。

六、漁港區暨公共設施預定地

原計畫漁港區暨公共設施預定地計畫面積21.78公頃，已使用面積約4.48公頃，發展率約21%。目前港區部份已闢建3個泊地，現況使用包括保七總隊駐地、安檢所、漁市場（兼貢寮區漁會、社區活動中心）、澳底漁港管理站、造船廠、機械廠、漁具倉庫、中油漁船加油站、廢棄之製冰廠及製冰輸送架、福安宮及住宅、商業使用。

七、農業區

原計畫農業區計畫面積7.23公頃，主要分佈於計畫區東南側住宅區外緣，少數民宅零星分布，多數土地已休耕，僅少部分作農業使用。

八、保護區

原計畫保護區計畫面積7.10公頃，現況為山林地。

九、海域資源保護區

本次重製後新增之海域資源保護區計畫面積7.03公頃，現況為部分澳仔漁港、海岸礁石、沙灘及水域。

以上土地使用現況情形參見表七、圖五。

伍、公共設施開闢情形與需求分析

本計畫區除文小、市二已完全開闢完成外，其餘各項公共設施均尚未開闢（其中公兒用地已徵收完成）。以下所述原計畫面積、開闢率之計算係採用重製後之面積。各項公共設施開闢情形及需求分析詳表八，並說明如下：

一、學校用地

（一）文小用地：

原計畫劃設國小用地(即澳底國小)1處，計畫面積 1.26 公頃，目前已完全開闢使用。依通盤檢討標準，未達最小校地 2.00 公頃之標準。

（二）文中用地：

原計畫劃設國中用地 1 處，計畫面積 2.40 公頃，目前尚未開闢使用。依通盤檢討標準，未符合最小校地 2.50 公頃之標準。該校地目前雖尚未開闢，然為預留未來發展需要，仍有保留之必要。

二、公園兼兒童遊樂場用地

原計畫於澳底國小南側劃設一鄰里性公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積 0.82 公頃，目前雖尚未開闢使用，惟用地已徵收完成。依通盤檢討標準，現有公兒用地計畫面積較通檢所需之 0.48 公頃尚超過 0.34 公頃，但因該用地已徵收完成，本次檢討宜維持原計畫。

三、停車場用地

原計畫於市一南側劃設停車場用地 1 處，計畫面積 0.05 公頃，目前尚未開闢使用。依通盤檢討標準，停車場用地面積不足 0.34 公頃（以容積率 160% 估算）。

四、市場用地

原計畫劃設市場用地 2 處，市一位於漁港西側，面積 0.21 公頃；市二位於澳底國小東南側，計畫面積 0.29 公頃。總計市場用地面積 0.50 公頃，目前僅市二開闢完成，為一棟 3 層樓之建物。依通盤檢討標準，市場以每一閭鄰單位劃設 1 處為原則，然市二應足敷未來發展需要，且市一尚未徵收開闢，故可檢討變更市一為其它適合之使用。

五、核電廠用地

原計畫於計畫區西南側劃設核電廠用地，計畫面積 8.21 公頃，目前供作核四廠興建工作人員之臨時單身宿舍。

陸、道路系統現況

一、道路系統

(一) 道路開闢情形

原計畫道路面積共 13.64 公頃，已開闢面積約 7.13 公頃，開闢率約 52.27%。除 I-3 (澳底外環線) 未開闢，I-1 (台二線)、II-2 (台二線)，僅開闢 15 公尺、12 公尺寬，尚未達計畫寬度，以及 II-4 道路僅部分路段開闢外，其餘 10 公尺以上計畫道路均已開闢完成。至於 6 公尺與 8 公尺之出入道路，因住宅區發展有限，絕大多數尚未開闢。

(二) 台二線交通量、服務水準

澳底現有交通模式以台二線為主要聯外幹道，北往基隆，南通蘇澳；次要聯外道路為 102 甲縣道 (即雙澳公路)，西通雙溪，東接台二線。

台二線現況道路為二線之雙向車道，以過境交通為主，寬度 12 公尺~15 公尺不等，未達計畫寬度 25 公尺。依前省公路局於民國 86 年之調查統計結果顯示，台二線公路瑞芳水湳洞—澳底段、澳底—宜蘭段兩路段之一般車輛均較機器腳踏車多，日平均交通量前者為 11,434 輛，後者為 12,740 輛。有關台二線公路水湳洞—澳底段、澳底—宜蘭段近 6 年之日平均交通量參見表九。

依民國 86 年台灣省公路交通量調查表估算，台二線於本路段之服務水準於尖峰時已達 F 級，而平常日也接近 E 級，路段壅塞嚴重，而計劃興闢之 25 公尺外環道業已於民國 89 年 3 月 21 日完成個案變更，俟開闢完成後可分擔部分原台二線車流，紓解目前台二線壅擠情形。

二、大眾運輸

本區之大眾運輸系統有基隆客運及台汽公司之班車行駛，行經台二號省道。基隆客運於尖峰時段約 20 至 30 分鐘 1 班，離峰時段約 1 小時 1 班；台汽公司則約 40 至 60 分鐘 1 班。

柒、容積率分析

現行計畫住宅區容積率 200%，商業區容積率 280%，全區之平均容積率為 200%，平均每人樓地板面積為 100.3 平方公尺；現況發展住宅區容積率 182%，商業區容積率 141%，平均容積率為 144%，平均每人樓地板面積為 39.7 平方公尺。容積率之檢討分析參見表十。

第四章 檢討原則、課題與對策、變更內容

壹、檢討原則

一、計畫年期、計畫人口

(一) 配合國土綜合開發計畫延長計畫年期。

(二) 有關計畫人口之檢討、因現況人口僅達計畫人口之 60% ，且有人口外流現象，故計畫人口不宜配合計畫年期延長而增加。

二、土地使用分區

參考各土地使用分區之發展現況，配合實際發展需要者予以變更。

三、公共設施用地

根據都市計畫通盤檢討標準依計畫人口核算，本計畫區停車場用地不足部分及協調會建議之公共設施於本次檢討宜儘量予以補足或增設。

四、公民團體陳情意見

本次通盤檢討規劃期間公民及團體提出意見共 11 件，其中有關土地使用分區者 1 件、公共設施用地者 8 件、道路系統者 2 件，均經整理後作為檢討之參考，併課題與對策說明。

貳、發展課題與對策

一、計畫年期、計畫人口

課題一：原計畫計畫年期至民國 95 年，本次檢討距計畫屆滿期限不足 10 年。

對策：配合國土綜合開發計畫調整本計畫之計畫年期至民國 100 年。

課題二：計畫人口配合計畫年期延長之調整。

對策：有關計畫人口之檢討，因現況人口僅達計畫人口之 60% ，較原計畫人口預估為低，且有人口外流現象，故計畫人口不宜配合年期延長而配合調整增加。

二、計畫範圍

課題一：原計畫東側之計畫範圍不明確。

說明：原計畫於民國 57 年發布時，因計畫範圍東側面臨太平洋，致未劃設計畫範圍線；至民國 71 年，東北角風景特定區

計畫擬定時，則以地形圖上之潮間帶地形為分界，由於二者不一致，故本次檢討擬重新界定其範圍線，以利管理。

對策：配合都市計畫圖重製，重新界定東側計畫範圍線。

三、土地使用分區

課題一：乙種工業區計畫面積 2.84 公頃，使用率僅 24%，民眾陳情建議變更為住宅區；並變更農業區為工業區。

對策：

(一)為服務地方需要或供漁產加工等，乙種工業區原則予以保留，且現有乙種工業區區位仍較其他農業區變更作工業使用適宜，故原計畫乙種工業區不宜變更，以供漁業有關附屬工業使用。

(二)因住宅區發展率僅 25%，且人口呈外流現象，除配合實際發展需要外，餘宜以不增加住宅區為原則。

(三)陳情人陳情變更為住宅區部分，因內政部已訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，故原則上擬由陳情人依該規範提出申請變更。

課題二：原計劃澳底漁港港區附近土地劃設為「漁港區暨公共設施預定地」後，未再整體規劃。

說明：由於台北縣政府（農業局漁業課）刻正辦理澳底漁港港區整體規劃中，為免本次通盤檢討內容與縣政府之港區規劃有所衝突，本次檢討宜維持原計畫，俟該局完成澳底漁港港區整體規劃後，如有必要，再配合檢討；惟該漁港區暨公共設施預定地範圍內之土地使用性質係屬土地使用分區或公共設施用地，應先於本次檢討予以釐清。

對策：將「漁港區暨公共設施預定地」更名為「漁港區」，並增訂土地使用管制要點加以管制。

課題三：本計畫區包括部分潛在環境地質災害區。

說明：依據前台灣省建設廳所建立之「台灣省重要都會區環境地質資料庫（80 年度調查報告）」顯示，澳底斷層推測由計畫區北側坡仔腳一帶通過，走向為東北東方向，向西南西方向延伸出計畫區，向東北沒於海，其斷面傾向南或南南東方，傾角約 70 度，升側在斷線之南側，為一高角度之逆斷層；另部分地區為土地利用潛力低、很低地區及中高山崩潛感區、高山崩潛感區分佈地帶。

對策：計畫區內斷層帶經過地區（如計畫圖示），開發者於開發時除依「山坡地開發建築管理辦法」規定辦理外，並應檢附詳細工程地質、調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經縣政府審查合格後始得發照建築。此

外，為強化避震能力，以加強建物結構安全，故本計畫區澳底斷層經過地區斷層帶兩側 30 公尺範圍內建築物之耐震設計係數，應依地震甲區耐震標準辦理。

四、公共設施部分：

課題一：本計畫文小用地計畫面積 1.24 公頃，未達最小校地面積 2.0 公頃之規定。

說明：文小週邊皆為計畫道路環繞，無可供擴大之腹地。

對策：本次檢討，因文小用地目前仍足敷使用，故暫不予增補文小用地。

課題二：本計畫之停車場用地面積不足 0.34 公頃（以容積率 160 % 估算）。

說明：本計畫僅劃設停車場 1 處，面積 0.05 公頃。依通盤檢討辦法規定，停車場所需之面積不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求；目前貢寮鄉汽車持有率為每千人 172.4 輛，以此預估需 0.39 公頃，不足 0.34 公頃。

對策：

(一)本區無適當公有土地可增設停車場。鄉公所已擬定公兒用地地下停車場興設計畫，預計提供 100 個停車位。故原則上不擬增設停車場用地。

(二)其它尚未開闢或無需使用之公共設施用地優先考量變更。

(三)對於可能衍生較大停車需求之地區（如漁港區），未來開發時，應視實際需要留設足夠之停車位。

(四)於管制要點增列建築基地留設停車空間之規定。

課題三：台北縣警察局建議增設 0.2 公頃機關用地以供行政派出所、交通、消防單位使用；鄉公所建議變更市一（計畫面積 0.21 公頃）為活動中心用地。

說明：依通盤檢討標準，市場以每一間鄰單位劃設 1 處為原則，然市二（已開闢）足敷本區未來發展需要。

對策：

(一)由於市一尚未徵收開闢，且鄉公所建議變更市一為活動中心用地，故市一應可檢討變更為其它適合之分區。

(二)因計畫區內無適當之公有土地可增設機關用地，供警、消單位使用；因市一之區位、交通及面積大小尚稱適宜，故擬與活動中心一併劃設於原市一用地上。

(三)將原市一用地其中 0.06 公頃變更為停車場用地，可作多目標使用供活動中心使用；餘 0.15 公頃則變更為機關用地供警、消單位使用。

課題四：本計畫區未劃設污水處理廠用地。

說明：台北縣環保局原於公共設施協調會中建議於公兒用地或農業區增設 0.5 至 0.7 公頃污水處理廠用地。後又於 87 年 6 月 17 日以 87 北環三字第 26005 號函表示略以：「本局為規設台北近郊污水下水道系統，目前針對污水幹管未到達之地區規劃區域性污水處理廠；因此，原擬配合 貴局（省住都處市鄉局）之規劃一併劃設該區之污水處理廠用地，惟鑑於公共設施用地取得經費及建設經費端賴政府有限之預算分年分期執行，今若預為劃設污水處理廠用地卻無法於近年內編列預算取得用地規劃使用，將形成都市土地內公共設施保留地之窘境致人民權益受限制，此舉恐影響政府之公信力甚鉅。故本局將於下一次都市計畫通盤檢討案或以其他替代方式取得用地再行規劃。」

對策：本次檢討配合台北縣環保局之建議，暫不予增設污水處理廠用地。

課題五：本計畫區未劃設垃圾處理場用地。

說明：貢寮鄉公所刻循程序辦理專案變更，於本計畫區外之鹽寮地區增設一垃圾處理場用地，以處理貢寮鄉之垃圾。

對策：本次檢討不予增設垃圾處理場用地。

課題六：台北縣政府建議變更核電廠用地為農業區。

說明：台北縣政府於公共設施協調會上表示核四預算遭立法院凍結，建議變更核電廠用地為農業區。

對策：由於核四廠之興建係配合中央及國家重大政策，在政策尚未明令中止前，現有核電廠用地範圍宜予維持，不宜變更。

五、道路系統

課題一：鄉公所及民眾陳情縮減台二線計畫寬度由 25 公尺為 15 公尺。

說明：

(一)查本計畫道路係民國 74 年辦理第一次通盤檢討時，配合東北角風景特定區，將計畫道路寬度由 15 公尺變更為 25 公尺。惟歷經 16 年之久，該道路仍未徵收（除澳底國小西北側部分路段）予以拓寬；目前現況道路兩側多為密集之連棟建築，其中部份建築係台二號省道開通時拆除就地整建者。

(二)本案經洽公路局後，以 87 路規劃字第 8719988 號函覆表示：「…經查台二線澳底外環道工程因交通上有迫切需要，業奉行政院 86 年 8 月 25 日 86 交 33236 號函核定優先辦理。俟該工程完工後，本局將檢討改為台二線之公路編號，至於台二線澳底市區路段，…在澳底外環道已計畫按 25 公尺

闢建情形下，該市區路段並無急需拓寬之需求，且若將來經檢討台二線該路段改線並交由地方養護則非本局權責，故地方陳情要求變更該路段計畫寬為 15 公尺，本局並無反對意見。」

對 策：

- (一)基於公路局既有澳底外環道興建計畫，經初步評估該外環道興建後，應可分擔大部分之過境交通量，故市區路段應無再進一步拓寬之必要，以免對計畫區內居民之生命財產造成更大威脅，俾利提高居住生活品質。
- (二)配合澳底外環道興建計畫，將台二線計畫寬度由 25 公尺縮小變更為 15 公尺，面臨該道路之建築基地應退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，惟應留設為人行步道，並應與以綠化美化。

課題二：本計畫區內部分計畫道路寬度狹小。

說 明：本計畫區內出入道路計畫寬度狹小，僅 6 公尺、8 公尺及 10 公尺。

對 策：於管制要點增訂鄰接道路建築基地退縮之規定。

參、原計畫之變更

本次通盤檢討共計變更七案，各項變更位置及變更內容詳表十一、圖六。

第五章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍

本計畫區位於台北縣東北角之沿海，介於三貂角與鼻頭角之間，隸屬台北縣貢寮鄉，包括貢寮鄉之真理、仁里二村。東濱太平洋、南以石碇溪為天然界線，西側與北側以山麓為界。計畫面積經重製後重新丈量為 105.48 公頃。

貳、計畫年期

配合國土綜合開發計畫，以民國 100 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口維持現行計畫 6,000 人，計畫居住密度約每公頃 200 人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

原計畫劃設住宅區面積 26.68 公頃，本次檢討除配合台二省道縮減及新劃設澳底外環線，併鄰近分區增加部分住宅區外，餘維持原計畫。檢討後之住宅區計畫面積為 26.73 公頃。

二、商業區

原計畫劃設商業區面積 3.41 公頃，本次檢討除配合台二省道縮減，併鄰近分區增加部分商業區外，餘維持原計畫。檢討後之商業區計畫面積為 3.80 公頃。

三、乙種工業區

原計畫劃設乙種工業區面積 2.84 公頃，本次檢討除配合台二省道縮減，併鄰近分區增加部分工業區外，餘維持原計畫。檢討後之工業區計畫面積為 3.05 公頃。

四、風景區

原計畫劃設風景區面積 2.18 公頃，本次檢討維持原計畫。

五、保存區

原計畫劃設保存區 2 處，面積計 0.35 公頃，本次檢討除配合台二省道縮減，併鄰近分區增加部分保存區（存一）外，餘維持原計畫。檢討後之保存區計畫面積為 0.44 公頃。

六、漁港區

原計畫劃設漁港區暨公共設施預定地面積 21.78 公頃，本次檢討修正分區名稱為漁港區，並配合澳仔漁港之變更、台二省道縮減，增加部分漁港區外，餘維持原計畫。檢討後之漁港區計畫面積為 22.26 公頃。

為因應未來澳底觀光漁市、旅遊發展所衍生之停車需求，未來漁港區內各項設施開發時，應視實際需要留設足夠之停車位。

七、農業區

原計畫劃設農業區面積 7.23 公頃，本次檢討除配合澳仔漁港變更，減少部分農業區外，餘維持原計畫。檢討後之農業區計畫面積為 7.22 公頃。

八、保護區

原計畫劃設保護區面積 7.10 公頃，本次檢討維持原計畫。

九、海域資源保護區

海域資源保護區面積 7.03 公頃，本次檢討除配合澳仔漁港變更，減少部分海域資源保護區外，餘維持原計畫。檢討後之海域資源保護區計畫面積為 6.85 公頃。

檢討後之土地使用計畫參見表十二、圖七。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

原計畫未劃設機關用地，本次檢討變更部分市一用地為機關用地，供警、消單位使用。計畫面積 0.15 公頃。

二、學校用地

(一) 文小用地

原計畫劃設文小用地 1 處，計畫面積 1.26 公頃，本次檢討除配合台二省道縮減，併鄰近分區增加部分文小用地外，餘維持原計畫。檢討後之文小用地計畫面積為 1.32 公頃。

(二) 文中用地

原計畫劃設文中用地 1 處，計畫面積 2.40 公頃。該校地目前雖尚未開闢，然為預留未來發展需要，本次檢討維持原計畫。

三、公園用地

原計畫未劃設公園用地，本次檢討配合台二省道縮減，於計畫區西南側增加公園用地 1 處，計畫面積 0.17 公頃。

四、公園兼兒童遊樂場用地

原計畫公園兼兒童遊樂場用地 1 處，計畫面積 0.82 頃，目前雖尚未開闢使用，惟用地已徵收完成，故本次檢討維持原計畫。

五、綠地

原計畫未劃設綠地，本次檢討配合台二省道縮減，於計畫區西南側增加綠地 1 處，計畫面積 0.01 公頃。

六、停車場用地

原計畫劃設停車場用地 1 處，計畫面積 0.05 公頃，本次檢討除配合市一用地變更，增設部分停車場（停一）用地外，餘維持原計畫。檢討後停車場用地計畫面積為 0.11 公頃。

此外，由於漁港區周邊無適當土地可供劃設為停車場用地，然為因應未來澳底觀光漁市、旅遊發展所衍生之停車需求，未來漁港區內各項設施開發時，應視實際需要留設足夠之停車位。

七、市場用地

原計畫劃設市場用地 2 處，計畫面積 0.50 公頃，本次檢討因市一用地已無保留之必要，故將原市一用地 0.21 公頃全數變更為機關用地及停車場用地，餘維持原計畫。檢討後之市場用地（即市二）計畫面積為 0.29 公頃。

八、核電廠用地

原計畫劃設核電廠用地 1 處，計畫面積 8.21 公頃，本次檢討除配合澳底外環線，增加部分核電廠用地外，餘維持原計畫。檢討後核電廠用地計畫面積為 8.24 公頃。

檢討後公共設施計畫用地明細參見表十三。

陸、道路系統計畫

原計畫道路面積 13.64 公頃，檢討後為 12.34 公頃，檢討後道路功能如下：

一、主要道路

本次檢討規劃主要聯外道路 3 條：

（一）I - 1 號道路

位於計畫區西南側，計畫寬度 25 公尺。本道路係配合公路局澳底地區道路改善工程，計畫新闢外環線之部分路段。

該外環線之起點位於東北角風景特定區北側，由火炎山東南，台二線 101K+000 處，以百分之二上坡至標高 50 公尺，

穿越稜線後沿東北角風景特定區計畫界外圍，至距起點 1K+680 處附近（縣道 102 甲北側）進入澳底都市計畫區後，於台二線 103K+583 處附近接回原台二線，全長 2.2 公里；屬本計畫區路段約 0.8 公里。

(二) I-2 號道路

橫貫計畫區中部，西通往雙溪，東至漁港，計畫寬度 15 公尺。

(三) II-2 號道路

即台二線（濱海公路），南北向貫穿計畫區，北往基隆，南通蘇澳，本次檢討配合 I-1 號道路（澳底外環線）之劃設，將計畫寬度由 25 公尺縮減為 15 公尺。

二、次要道路

次要道路之計畫寬度分別為 12 公尺及 10 公尺，共計 9 條。

三、出入道路

出入道路路寬分別為 8 公尺及 6 公尺。

檢討後之道路系統及道路編號明細表詳圖八、表十四。

柒、防災計畫

係因本計畫區北側有澳底斷層經過、西南側有核電廠用地。是故，針對於因應地震及核電廠所可能造成之災害部分，以及為強化災害預防與提昇地區災害應變能力，以下參考都市計畫通盤檢討實施辦法之規定內容，依都市計畫型態及道路系統，建議防災據點與防災路線如圖九、圖十所示，以作為都市計畫區內民眾遭逢重大緊急災害之避難場所、路線執行之依據。

一、防災據點

災害發生時，主要以都市發展用地範圍內之學校、公園、公園兼兒童遊樂場、外圍農業區、保護區等空曠場地為主。

二、防災路線

主要以區內之主、次要道路作為防救災路線。

三、疏散方向

原則上以都市發展用地外圍之空曠地區（如農業區、保護區）或都市永久性空地（如公園、公園兼兒童遊樂場）為疏散方向，例如：文小、文中、公園、公兒用地週邊之地區分別向文小、文中、公園及公園兼兒童遊樂場用地疏散；面臨農業區、保護區之地區建議直接向外圍疏散。

捌、分期分區發展計畫

原計畫並未列分期分區發展計畫，且未擬定各公共設施用地開發之預定完成期限。本次檢討，為使本計畫區能循序發展，乃配合實際發展需要，訂定分期分區發展計畫，將本計畫區分為已發展區及優先發展區，詳見圖十一。規劃原則如下：

一、已發展區

就建築用地使用率已達 80% 以上之地區，劃為已發展區。

二、優先發展區

前項以外之地區，劃為優先發展區。

玖、事業及財務計畫

一、公共設施優先發展順序

都市建設經費龐大，為期將來之健全發展，宜擬定發展優先次序，供今後建設之依據，本計畫區優先發展原則如下：

- (一) 對於整體發展具有關鍵性者，宜優先發展。
- (二) 現有聚落宜優先發展。
- (三) 實施中或定案之開發計畫，優先配合發展。
- (四) 地方所急需者，優先開發。
- (五) 開發阻力較小者，優先開發。
- (六) 發展潛力較大者，優先開發。
- (七) 開發成本較低，經費較易籌措，需配合設施較少而易完成者，優先開發。

二、開發經費概估

本計畫區多數公共設施尚未開闢，應依前述原則儘速闢建。未開闢之公共設施用地開闢總經費約為 11 億 2,456 萬元；各項公共設施開闢所需經費與經費來源詳見表十五。