

擬定大鵬灣風景特定區計畫書

擬定機關：內政部
中華民國九十年十月

屏東縣 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定大鵬灣風景特定區計畫案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第十二條、第十六條	
擬定都市計畫機關	內政部	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱	交通部(觀光局大鵬灣國家風景區管理處)	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	
	公 開 展 覽	89.03.16 ~ 89.04.14 並刊登於 89.03.15 聯合報第 48 版
	說 明 會	89.03.30 於東港鎮公所、林邊鄉公所舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 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	部 級	90.08.28 第 516 次會審議通過

第一章 前言

壹、計畫緣起

大鵬灣位於本省西南沿岸，鄰近高雄都會區，為一處囊狀潟湖，區內水面廣闊而平靜，為台灣南部極具觀光遊憩開發潛力之天然海灣。自民國六十一年起，屏東縣政府即著手於大鵬灣之規劃，至今已有不少單位投注心力於大鵬灣之各種調查、研究、評估及規劃等工作。

交通部觀光局於民國八十一年邀集政府相關單位代表及專家學者評定大鵬灣為「國家級風景特定區」。為積極推動大鵬灣風景特定區之開發建設，交通部觀光局相繼於民國八十五年三月成立籌備處，並於民國八十六年十一月正式成立「大鵬灣國家風景區管理處」，並編列預算補助屏東縣政府委託中央營建技術顧問研究社於民國八十六年七月完成「大鵬灣風景特定區整體發展規劃設計」案，據以申請辦理新訂大鵬灣風景特定區計畫。該申請案嗣經行政院以八十六年十一月十四日台八十六交字第四三九三九號函核復：「觀光局為促進大鵬灣風景特定區之開發，健全區內土地使用計畫，請准依都市計畫法辦理該風景特定區計畫一案，准照內政部意見辦理」（內政部意見詳見附錄三）。

爰此，交通部觀光局於民國八十七年一月委託前台灣省政府住都處市鄉規劃局(精省後隸內政部營建署)辦理「大鵬灣風景特定區」新訂都市計畫作業，期能提供高品質及多樣化之觀光遊憩活動，以滿足國民旅遊及國際觀光需求，並兼顧開發建設與環境保育之功能。

貳、辦理依據

- 一、都市計畫法第十二、十六條。
- 二、行政院八十六年十一月十四日台八十六交字第四三九三九號函。

參、計畫位置及範圍

大鵬灣風景特定區位於屏東縣東港鎮與林邊鄉鄰接處，東北側以台十七號省道為界，東以林邊鄉界接現有排水溝轉屏一二八及一二八之一道路為界，西南面以海岸高潮線起算約五百公尺之海域為界，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七五三 四四公頃，大鵬灣灣域面積四一三 八一公頃，海域面積二四二 四一公頃，合計面積一、四 九 . 六六公頃。

圖一 擬定大鵬灣風景特定區計畫位置示意圖

圖二 擬定大鵬灣風景特定區計畫範圍示意圖

肆、計畫性質

本計畫係依都市計畫法第十二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。並依同法第十六條之規定，為主要計畫具有細部計畫性質之特定區計畫。

伍、計畫目標

- 一、開發與保育兼顧下，善用特殊水陸資源，提供多樣化、高品質遊憩服務設施及活動，開發成為國際級觀光據點。
 - (一)鼓勵民間投資觀光旅館、水上遊憩活動及遊樂設施，以帶動大鵬灣及鄰近地區之發展，促進高屏地區成為南台灣觀光重鎮。滿足國民旅遊及招徠國際觀光旅客來華。
 - (二)引進各項水域活動，加上寬廣之陸域腹地，提供國民從事水上運動之機會。
 - (三)基於秩序、均衡與永續的原則，保存與利用海岸各項資源。
 - (四)維護具有社會和文化價值，及具科學研究價值的特殊資源。
 - (五)發展多樣化適切性的旅遊活動，提供高品質的遊憩服務。
 - (六)配合全區之遊憩活動，整體規劃環境教育解說系統，發展生態觀光。
- 二、結合週邊旅遊據點及系統，建立完整的觀光遊憩體系。
 - (一)考慮與其他鄰近旅遊據點之相互關係，並且依資源的規模與特性，避免規劃同質性或重覆性太多之產品，以減少相互競爭。
 - (二)運用不同行銷策略及媒體管道，規劃多元化的遊程，促使產生互補互利影響。
 - (三)利用陸域及水域交通，構成完整之遊憩空間系統。
- 三、引入市場機制，提供完善投資環境及規範，獎勵民間投資觀光事業，以有效促進遊憩區之整體開發。
 - (一)建立周密合理的開發許可制度，尊重市場機能，賦予開發者彈性選擇及適當配置土地使用之機制。
 - (二)公共設施儘可能使用公有土地，提高開發可行性。
 - (三)訂定獎勵民間投資辦法，簡化投資申請手續，以誘導民間資金之投入。
- 四、提昇相關產業之觀光價值，發揮特有民俗、宗教之觀光功能。
 - (一)配合灣域地區歷史發展脈絡、產業沿革、民間工藝、漁民傳統作業景觀與東港漁市活動等，發展計畫區觀賞性、知識性產業

觀光活動，以充實旅遊景點，滿足遊客知性需求。

- (二)配合灣域地區民間信仰、廟宇、陣頭與民俗活動等之人文史蹟與人文景觀，提供各項民俗與藝文展示活動的資料，使其與觀光遊憩能相輔相成。

五、旅遊與社區及產業結合，帶動當地商機，增加就業機會。

- (一)輔導低效益之農漁業生產、使之朝向休閒觀光發展；利用條件極佳之水域，設置遊艇碼頭基地，將使遊艇業再造新契機，帶動地方相關產業之發展。
- (二)設置商店街開發海鮮、海產等當地產業，配合休閒購物設置精緻之特產專賣店，帶動當地商機，增加就業機會。
- (三)規劃足夠之公共設施用地，美化社區環境，提昇居住環境品質。

六、建立本風景特定區整體完善之交通運輸系統

- (一)建構完整之交通路網，並提昇各主要幹道之可及性、安全性及行車效率。
- (二)規劃大眾運輸系統，與鄰近機場及鐵路車站聯絡，以利遊客轉乘接駁。

第六章 實質計畫

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，東北側以台十七號省道為界，東以林邊鄉界接現有排水溝轉屏一二八及一二八之一道路為界，西南面以海岸高潮線起算約五百公尺之海域為界，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七五三 四四公頃，大鵬灣灣域面積四一三 八一公頃，海域面積二四二 四一公頃，合計面積一、四 九．六六公頃。

貳、計畫目標年

本特定區之計畫目標年訂為民國一一 年，並依據「大鵬灣風景特定區觀光發展計畫」訂定民國九五年及一 五年為中間檢測年。

參、計畫性質

本計畫係依都市計畫法第十二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。並依同法第十六條之規定，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

計畫人口一四、 人，居住密度每公頃三一五人。

伍、計畫旅遊人次

- 一、至計畫目標年民國 110 年旅遊人次訂為三百八十萬人次；假日尖峰旅遊人次訂為三萬一千人次。
- 二、民國九五年全年遊客量訂為一百八十三萬四千人人次，尖峰日為一萬五千人人次；民國一 五年全年遊客量訂為三百六十六萬八千人人次，尖峰日為三萬人次。

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，面積合計三七 二七公頃，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(計五個街廓)，面積合計七 二一公頃，應以區段徵收方式辦理，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八處遊憩區，面積合計五九三 六九公頃，其中遊一、遊二、遊三面積計二

七公頃，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，面積計三九三 六二公頃，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、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，劃設灣域遊憩區一處，面積計三六九 四六公頃，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。

五、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，劃設海域遊憩區一處，面積計二四二 . 四一公頃。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，

六、遊艇港區

為發展大鵬灣具優勢之水上活動，劃設遊艇港區一處，面積計四四 三五公頃。

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一處，面積 一九公頃。

八、電信事業專用區

劃設電信事業專用區一處，面積 二 公頃。

圖二十九 擬定大鵬灣風景特定區計畫示意圖

表十八 擬定大鵬灣風景特定區計畫土地使用面積分配表

柒、公共設施用地計畫

一、機關用地

劃設機關用地三處，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，面積合計四 五 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一處，面積二 九 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一處，面積二 五 公頃。

四、公園用地

劃設公園用地五處，面積合計三 六 二公頃。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方案」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二處，面積合計一 五 公頃。

六、綠地用地

劃設綠地用地一處連接遊二與遊三，可設置釣魚景觀平台、鄰灣廣場、人行步道等並植栽美化，面積二 五 公頃。

七、停車場用地

劃設停車場用地三處，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方案」規定做

表十八 擬定大鵬灣風景特定區計畫土地使用面積分配表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔陸域面 積百分比 (%)	佔總面積百分比 (%)	備 註	
土 地 使 用 分 區	住宅區	37.27	4.95	2.64		
	商業區	7.21	0.96	0.51		
	遊 憩 區	一,二,三	200.07	26.55	14.19	民間機構參與公共建設方式(含青洲遊憩區)
		四,五,六,七,八	393.62	52.25	27.92	擬定細部計畫方式
		小計	593.69	78.80	42.11	
	遊艇港區	44.35		3.15		
	灣域遊憩區	369.46		26.21		
	海域遊憩區	242.41		17.20		
	加油站專用區	0.19	0.03	0.01		
	電信事業專用區	0.20	0.03	0.01		
	公 共 設 施 用 地	機關用地	4.51	0.60	0.32	
		國中用地	2.50	0.33	0.18	
國小用地		2.90	0.39	0.21		
公園用地		30.62	4.06	2.17		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.51	0.20	0.11		
綠地用地		2.50	0.33	0.18		
停車場用地		4.25	0.56	0.30		
廣場用地		1.16	0.15	0.08		
人行廣場用地		1.38	0.18	0.10		
變電所用地		0.56	0.07	0.04		
自來水事業用地		0.30	0.04	0.02		
污水處理廠用地		5.23	0.69	0.37		
道路用地		57.46	7.63	4.08		
合 計 (1)	753.44	100.00		陸域面積		
合 計 (2)	1409.66		100.00	計畫總面積		

註 1：各遊憩區面積為：「遊一」80.62；「遊二」64.13；「遊三」55.32；「遊四」32.17；「遊五」81.24；「遊六」54.90；「遊七」150.78；「遊八」74.53(公頃)。

註 2：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

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，面積合計四 二五公頃。

八、廣場用地

於計畫區灣域南岸商業區旁劃設廣場用地二處，塑造商業區入口景觀特色及提供社區開放空間，面積合計一 一六公頃。

九、人行廣場用地

劃設人行廣場用地一處貫穿商業區，作為連貫商業區前後地區活動之用，面積計一 三八公頃。

十、污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地二處，面積合計五 二三公頃，其中污一係配合東港污水下水道系統需要劃設，面積三 二二公頃，污二為專供本特定區污水處理需要劃設，面積二 一公頃。

十一、變電所用地

為應未來本特定區之用電需求，劃設變電所用地一處，面積 五六公頃。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。

十二、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一處，面積 三 公頃。

表十九 擬定大鵬灣風景特定區計畫公共設施用地明細表

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十七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，計畫寬度四十公尺，以利將來結合台十七號省道作彈性設計。

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。計畫寬度三十公尺。惟嘉南大橋西北側路段為兼設側車道需要，計畫寬度由三十公尺漸變為四十二公尺。

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，計畫寬度三十公尺。

此外，台十七號省道，計畫寬度二十公尺，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。

表十九 擬定大鵬灣風景特定區計畫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		
國中用地	文 中	2.50	公三東側	
國小用地	文 小	2.90	九號道路西側，二號道路南側	
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		
綠地用地	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	水	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		

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

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，計畫寬度二十公尺。

五號道路：為原東港都市計畫區道路，向西通往東港市區，計畫寬度二十公尺。

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，計畫寬度十五公尺。

七號道路：為二號道路自文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：位於文小西側，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八公尺之服務性出入道路，另為方便行人，亦酌設四公尺寬之人行步道。

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五公尺以上建築；位於非區段徵收地區（再發展地區）之住宅區，應自道路境界線至少退縮二公尺建築，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。

表二十 擬定大鵬灣風景特定區計畫道路編號表

玖、都市防災計畫

表二十 擬定大鵬灣風景特定區計畫道路編號表

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	12303	與一號道路銜接，為本特定區之環灣道路。	主要道路(污一北側由30公尺漸變為42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	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

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

指定本特定區台十七號省道、一號至五號道路(寬二十至四十公尺)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(寬十二至十五公尺)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。

圖三十 擬定大鵬灣風景特定區計畫防(救)災據點、路線示意圖

三、淹水防止措施

本特定區範圍內，地勢平坦，高程多在二．二公尺至三．六公尺間，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。

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，故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

之規定訂定土地使用分區管制要點(詳附錄一)。本要點共分五章：

第一章「總則」：說明訂定本要點之法令依據及各章之適用範圍。

第二章「遊憩區、遊艇港區」：規定遊憩區、海域遊憩區、灣域遊憩區及遊艇港區等之土地使用分區管制事項。

第三章「住宅區、商業區」：規定住宅區、商業區等之土地使用分區管制事項。

第四章「公共設施及公用事業用地(或專用區)」：規定公共設施及公用事業用地(或專用區)等之土地使用分區管制事項。

第五章「再發展地區土地開發管理規定」：為改善提昇再發展地區(舊聚落)之生活環境，而訂定獎勵整體開發之相關規定。

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八條規定，研擬更詳細之都市設計準則，除應參酌第五章都市設計構想訂定外，應特別就既有水路及水文、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」(詳附錄一第五章)辦理開發外，其他新社區部分應以區段徵收方式辦理開發；
- (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。

表二十一 擬定大鵬灣風景特定區計畫事業及財務計畫表

四、第一期公共建設計畫（民國九一年一月至九十三年十二月）

為促進本特定區健全發展，近程（五年）實施計畫宜包括土地費（省學產地取得、環灣道路私有地徵收）、環灣道路工程興闢、生態公園、管理處及遊客中心、大鵬營區搬遷工程、週邊環境綠美化工程、遊憩航道浚渫，及海岸公園、污水處理廠、第二主要入口停車廣場、區外截水溝工程、小琉球風景特定區建設、水質監測先期規劃費等之開發建設。

本期計畫公部門投資所需取得之土地約九八八九公頃，有關土地租金及地上物補償、違佔設施物排除、私有地徵收、土地訂樁地籍分割費總計需六八八、千元；另為配合大鵬營區搬遷之「大鵬專案」費用計七五九、四一九千元；為營造本區良好投資環境以吸收民間投資而辦理之公共設施興建工程、塑造國家風景區意象週邊環境綠美化工程費計三、三一五、千元及各項設施工程及水質監測先期規劃費計八、千元，總計共需四、八四二、四一九千元；另為充分改善大鵬灣水質，有關區外截水溝工程實施計畫初估約十億元暫編列於九一九三年度。

表二十二 擬定大鵬灣風景特定區計畫第一期公共建設計畫經費概算表

五、住宅社區區段徵收財務計畫

新劃設之住宅社區，扣除再發展地區（舊聚落部分）約十公頃

表二十一 擬定大鵬灣風景特定區計畫事業及財務計畫表

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	土地補償	地上物	整地費	工程費	合計		89 94	95 100	101 110	
機關	機一	4.00			√		-	-	10000	10000	大管 鵬理 灣處	√			編 預 算
	機二	0.36	√		√		648	17	1020	1685	海防部及軍 司令部 巡警防位	√	√		"
	機三	0.15			√	√	295	8	464	767	屏東縣府 屏政		√	√	"
文中	文中	2.50			√		-	125	7500	7625	屏東縣府 屏政		√	√	"
文小	文小	2.90			√		-	145	8700	8845	屏東縣府 屏政		√	√	"
公園	公一	14.32			√		-	716	21780	22496	大管 鵬理 灣處	√	√		"
	公二	10.72	√		√		16820	539	16155	33514	大管 鵬理 灣處	√	√		"
	公三	3.26			√		-	160	4785	4945	屏東縣府 屏政			√	"
	公四	1.11			√		-	56	1665	1721	屏東縣府 屏政			√	"
	公五	1.21			√		-	61	1815	1876	屏東縣府 屏政			√	"
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒一	1.06			√		-	53	1590	1643	屏東縣府 屏政		√		"
	公兒二	0.45			√		-	23	675	698	屏東縣府 屏政		√		"
綠地	綠	2.50	√		√		7664	126	2510	10300	大管 鵬理 灣處	√	√		"
停車場	停一	2.30	√				-	115	2760	2875	屏東縣府 屏政		√		"
	停二	0.62			√		-	31	744	775	屏東縣府 屏政		√		"
	停三	1.33			√		-	67	1596	1663	屏東縣府 屏政		√		"
廣場	廣	1.16			√		-	58	1392	1450	屏東縣府 屏政			√	"
人行廣場	人廣	1.38			√		-	69	1656	1725	屏東縣府 屏政		√		"
污水處理廠	污一	3.22	√		√		6237	157	-	6394	大管 鵬理 灣處 屏東縣府 屏政		√	√	"
	污二	2.01	√		√		3680	100	-	3780	大管 鵬理 灣處	√	√		"
變電所	變	0.56	√				-	-	-	-	台公 電司	√			"
自來水用地	自	0.30	√				-	-	-	-	自來水 公司	√			編 預 算
一號道路		2.44	√		√		6767	122	2928	9817	大管 鵬理 灣處	√			"

表二十一 擬定大鵬灣風景特定區計畫事業及財務計畫表

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	土地徵收及補償	整地及地上物	整地費	工程費		合計	89 94	95 100	
二號道路	37.00	√		√		54132	1850	44400	100382	大鵬灣管理處	√			編列預算
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. 本表所列为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。

表二十二 擬定大鵬灣風景特定區計畫第一期公共建設計畫經費概算表

單位：千元

年度 工作項目	90 年度	91 年度	92 年度	93 年度	合計
土 地 費		688,000			688,000
環 灣 道 路	474,500	600,000	600,000	475,500	2,150,000
生 態 公 園		50,000			50,000
管理處及遊客 中 心	20,000	100,000			120,000
大鵬專案工程 第 五 年 計 畫	759,419				759,419
週邊環境美化 工 程		10,000	15,000	60,000	85,000
遊憩航道浚 深		105,000	190,000	50,000	345,000
海 岸 公 園		50,000	100,000	50,000	200,000
污 水 處 理 廠		50,000	150,000	50,000	250,000
第二主要入口 停 車 廣 場		45,000	50,000	20,000	115,000
區外截水溝工程		200,000	300,000	500,000	1,000,000
先期規劃作業費	61,000	13,000	3,000	3,000	80,000
合 計	1,314,919	1,911,000	1,408,000	1,208,500	5,842,419

註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 行政院 89 年 3 月 30 日台八十九交字第 09179 號函核定。

資料來源：大鵬灣國家風景區管理處。

及現況墳墓用地之後，辦理區段徵收範圍面積約為五八 九 公頃。

(一)開發費用

本區區段徵收之開發費用項目包括如下：

1. 區段徵收作業費

包括地籍整理費等。

2. 地價及地上物補償費

3. 工程費

包括道路、廣場、雨水及污水下水道、整地工程、地下管道、停車場、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場等之規劃、設計、施工費用及工程管理費等項。

4. 貸款利息

利息之概算，依實際進度，第 1 項區段徵收作業預定四年完成，按每一年四分之一作業費，第一年以四十八個月估算利息，第二年以三十六個月估算利息，第三年以二十四個月估算利息，第四年以十二個月估算利息；第 2 項地價及地上物補償費之利息以四十八個月全額估算；第 3 項公共工程費之利息以十八個月全額估算，並參考近年來之貸款利率水準，設定年利率 7.5%。

依上述開發費用概算結果，本區段徵收總開發費用假設全區土地皆領抵價地約十一億元；假設全區土地六成領抵價地約一八 三億元。

表二十三 擬定大鵬灣風景特區計畫區段徵收開發費用概算表

(二)土地處分方式

1. 區段徵收發還地主抵價地（住宅區、商業區）比率暫定為百分之四十，面積共二十三 五六公頃。實際抵價地之比率應以區段徵收主管機關報經核定之比率為準。

2. 縣政府無償取得面積共二十三 九二公頃，包括國小、國中、鄰里公園兼兒童遊樂場、停車場、人行廣場、廣場及道路等。

3. 機關用地應予讓售或由需地機關有償撥用。

4. 其餘可供標售之建築土地（住宅區、商業區）：假設全區土地皆領抵價地面積為一一 二七公頃；假設全區土地六成領抵價地，並假設未領抵價地之土地部分全部作為標售使用，則面積為二 六九公頃。

表二十四 擬定大鵬灣風景特區計畫區段徵收土地處分方式表

(三)財務效益分析

本區以區段徵收方式辦理，開發完成後，依平均地權條例之規定估算財務效益如后：

1. 可供標、讓售土地及有償撥用土地面積，假設全區土地皆領抵價地合計為一一 四二公頃；假設全區土地六成領抵價地為二 八四公頃。
2. 有償撥用或讓售之參考單價，係以可供標、讓售、有償撥用之土地總面積除開發成本所得之商數為準，假設全區土地皆領抵價地約合每公頃九、六 八萬元；假設全區土地六成領抵價地約合每公頃八、七七二萬元，而標售之參考單價，係參考鄰近市價，訂為每坪六萬元，約合每公頃一八、一八萬元。
3. 依前述估算，本區辦理區段徵收之總回收金額假設全區土地皆領抵價地約為二 六、三二九萬元，而財務效益則為總回收金額扣除總開發費用，盈餘約九六、六 四萬元；假設全區土地六成領抵價地其總回收金額約三七七、四六 萬元，盈餘約一九四、六五七萬元。

表二十五 擬定大鵬灣風景特區計畫區段徵收財務效益分析表

(四)財源籌措

辦理區段徵收先期需籌措開發資金以供開發使用，開發單位可由下列方式擇一或多項籌措：

1. 由交通部觀光局或屏東縣政府籌墊。
2. 向財政部地方建設基金貸款。
3. 向金融機構貸款。
4. 向需地機關籌措。

拾參、配合事項

- 一、本特定區之範圍涵蓋現行東港都市計畫部分農業區及河道、水域等，故該計畫區與本計畫區重疊部分，應於本計畫發布實施時同時廢止。
- 二、又本計畫對於東港都市計畫之發展結構已產生相當大之影響，故東港都市計畫之計畫範圍及計畫內容等，宜配合本特定區計畫進行檢討變更。
- 三、位於海堤外之私有土地，經評估若納入區段徵收將影響其財務計畫之可行性，且該部分並不適作為抵價地分配對象，因此不納入區段

徵收範圍。

- 四、依據行政院九十年二月二十一日台九十交字第 八九六 號函核示略以：有關遊憩區中私有土地開發方式一案，准照本院經濟建設委員會會商結論辦理(同意免依區段徵收方式辦理，為避免私有土地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)。
- 五、有關土地使用分區管制要點第四點規定，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乙節，應特別就既有水路及水文、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，以及特定區內各該建築物高度、造型、構造、色彩等事項，做適當之規範。
- 六、為避免大規模商業開發行為對環境之衝擊，以及維護本特定區特有之生態環境，有關環境生態教育設施，應予以充實。

附註：

有關計畫總面積、遊憩區面積及道路面積，因丈量誤差故與交通部九十年七月十日交路九十(一)字第 七五四 號函送之計畫書略有不同，其面積應以核定圖實地分割測量面積為準，另計畫內容經調整規劃後綠地僅剩一處，道路編號表亦須配合修訂，一併予以修正。

表二十三 擬定大鵬灣風景特區計畫區段徵收開發費用概算表

項 目	一、假設全區土地皆領抵價地				二、假設全區土地六成領抵價地				
	單位	數 量	參考單價 (萬元/公頃)	總價(萬元)	單位	數 量	參考單價 (萬元/公頃)	總價 (萬元)	
一、區段徵收作業費	公頃	58.90	45	2650.50	公頃	58.90	45	2650.50	
二、補償費	地價補償費	公頃	0	2300	0.00	公頃	23.56	2300	54188.00
	地上物補償費	公頃	58.90	350	20615.00	公頃	58.90	350	20615.00
	小計				20615.00				74803.00
三、工程費	整地	公頃	58.90	200	11780.00	公頃	58.90	200	11780.00
	道路	公頃	9.21	750	6907.50	公頃	9.21	750	6907.50
	雨污水下水道	公頃	58.90	250	14725.00	公頃	58.90	250	14725.00
	地下管道	公頃	58.90	400	23560.00	公頃	58.90	400	23560.00
	鄰里公園兼兒童遊樂場	公頃	1.51	1000	1510.00	公頃	1.51	1000	1510.00
	公園	公頃	3.31	1000	3310.00	公頃	3.31	1000	3310.00
	停車場	公頃	1.95	750	1462.50	公頃	1.95	750	1462.50
	人行廣場	公頃	1.38	750	1035.00	公頃	1.38	750	1035.00
	廣場	公頃	1.16	750	870.00	公頃	1.16	750	870.00
	小計				65160.00				65160.00
	工程管理費	式			5212.80	式			5212.80
	合計				70372.80				70372.80
	四、貸款利息	1、區段徵收作業費利息				548.54			
2、補償費利息					7186.37				26076.26
3、工程費利息					8351.88				8351.88
小計					16131.65				35021.54
總開發費用				109725.09				182802.98	
平均開發成本 (萬元/公頃)				1862.90				3103.62	

- 註：1. 貸款利息之計算，假設年息複利7.5%。
 計算式為：利息 = 實際支出金額 * ((1+7.5%/12)^{月數} - 1)
2. 本表估算費用僅供參考，實際所需開發費用以辦理區段徵收時之法令規定及實際費用為準。
3. 區段徵收作業費利息以總價均分四年額度，以48個月、36個月、24個月、12個月，年息7.5%複利合計。
4. 補償費利息，以48個月全額，年息7.5%複利計算。
5. 工程費利息，以18個月全額，年息7.5%複利計算。

表二十四 擬定大鵬灣風景特區計畫區段徵收土地處分方式表

項 目		面積 (公頃)	百分比 (%)
發還地主抵價地		●23.56 □14.14	●40.00 □24.00
標 有 售 價 、 讓 撥 售 用	住宅區、商業區	●11.27 □20.69	●19.14 □35.13
	機關用地	0.15	0.25
	小 計	●11.42 □20.84	●19.39 □35.38
屏 東 縣 政 府 無 償 取 得	學校	5.40	9.17
	公園	3.31	5.62
	鄰里公園兼兒童遊樂場	1.51	2.56
	停車場	1.95	3.31
	人行廣場	1.38	2.34
	廣場	1.16	1.97
	道路	9.21	15.64
	小 計	23.92	40.61
合 計		58.90	100.00

註：●表示假設全區土地皆領抵價地。

□表示假設全區土地六成領抵價地，未領取抵價地之土地部分全部作為標售使用。

表二十五 擬定大鵬灣風景特區計畫區段徵收財務效益分析表

項 目		面 積 (公 頃)	單 價 (萬 元)	總 價 (萬 元)	備 註
總 回 收 金 額	住宅區、商業區	●11.27 □20.69	18,180	●204,888 □376,144	標售
	機關用地	0.15	●9,608 □8,772	●1,441 □1,316	讓售或由需 地機關有償 撥用
	合 計(A)	●11.42 □20.84		●206,329 □377,460	可讓售、撥用 及標售土地
開 發 總 費 用 (B)				●109,725 □182,803	
盈 餘(A-B)				●96,604 □194,657	
讓售或有償撥用土 地底價		開發費用/(標、讓售及有償撥用土地面積合計) = ●9,608 萬元/公頃 = □8,772 萬元/公頃			

註：1. 可處分建地（住宅區、商業區）以公開標售方式計算，公開標售價格暫定為 18180 萬元 / 公頃（參考目前大鵬灣風景特定區附近住宅區土地市價約 6 萬元 / 坪）。

2. ●表示假設全區土地皆領抵價地。

3. □表示假設全區土地六成領抵價地，未領取抵價地之土地部分全部作為標售使用。

附錄一 擬定大鵬灣風景特定區土地使用分區管制要點

第一章 總則

- 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。
- 二、本要點包括下列各部分：
 - (一)遊憩區、遊艇港區(第二章)
 - (二)住宅區、商業區(第三章)
 - (三)公共設施及公用事業用地(或專用區)(第四章)
 - (四)再發展地區土地開發管理規定(第五章)
- 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。
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。
- 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。
- 五、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

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。

- (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。
- (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。
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。
- (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。
遊憩區開發規模達二十公頃以上者始得設置國際觀光旅館。
- (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。
- (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：
 - 1.大客車停車位數：依實際需求推估。
 - 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。
 - 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。
- (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。

(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：

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需要而經中央觀光主管機關核准者不在此限。
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。

(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。

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。

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

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

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。

十一、遊憩區及遊艇港區之開發方式如下：

- (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。
- (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，依都市計畫法第二十四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。

十二、申辦遊憩區細部計畫之基地條件如下：

- (一)申請開發基地不得小於五公頃。
- (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。
- (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。

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。

第三章 住宅區、商業區

十四、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定：

- (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。
- (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，容積率不得大於百分之一八。

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，容積率不得大於百分之二四。

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：

分 區		退 縮 建 築 規 定	備 註
住宅區	區段徵收地區	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(再發展地區)	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。	二、如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

十七、建築物附設停車空間規定如下：

(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，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
1--250 平方公尺	設置一部
251--400 平方公尺	設置二部
401--550 平方公尺	設置三部
以下類推	-----

(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 平方公尺設置一輛計算。

(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。

(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。

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。

第四章 公共設施及公用事業用地（或專用區）

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左表之規定辦理：

項 目	建 蔽 率	容 積 率	退縮建築規定	備 註
學 校 用 地 (文小、文中)	不得大於百分之三十	不得大於百分之二	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、停車場及相關附屬設施使用。 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。
機 關 用 地	不得大於百分之五十	不得大於百分之五		
公 園 用 地	不得大於百分之五	不得大於百分之十		
停 車 場 用 地	不得大於百分之五	不得大於百分之十		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	不得大於百分之五	不得大於百分之十		
電 信 事 業 專 用 區	不得大於百分之五十	不得大於百分之五		
加 油 站 專 用 區	不得大於百分之四十	不得大於百分之二		
自 來 水 事 業 用 地	不得大於百分之五十	不得大於百分之五		

項 目	建 蔽 率	容 積 率	退縮建築規定	備 註
變 電 所 用 地	不得大於百分之五十	不得大於百分之五	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	不得大於百分之四十	不得大於百分之八十	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				<ol style="list-style-type: none"> 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。

第五章 再發展地區土地開發管理規定

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。

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。

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：

(一)採整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。

(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，容積率不得大於百分之一五。

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：

(一)容積獎勵額度公式：

$$V = V_0 (1 + V_1 + V_2 + V_3)$$

V =獎勵後建築基地容積率。

V_0 =個別建築開發之容積率(訂為百分之一五)。

V_1 =無償提供公共設施用地面積與基地總面積之百分比。

V_2 =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)。

V_3 =採整體開發之獎勵(訂為百分之二十)。

(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。

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。

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。

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。

附表：

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

附錄二：旅遊人次預測（本附錄係引用「大鵬灣風景特定區整體發展規劃設計」報告）

壹、預測方法：

預測方法乃是以台灣國民旅遊及來華觀光客二部份分別進行預測，其方法皆依趨勢延伸法及總量分配法，並考慮相似類型的遊憩區競爭效應而進行預測：

一、國外觀光旅遊人次

國際觀光旅客至本區的旅遊需求量(人次)，乃是先依據時間序列方法，預測在規劃年期(民國 105 年)之來華觀光人數(N)，並計算前往本區的比例值(R)，建立模型：

$$V_f = N \times D \times R$$

(一)預測公式

$$V_f = N \times D \times Y \times S$$

N: 規劃年期來華總旅客數

D: 預測年期來華觀光旅客平均旅遊地點數值，選用 83 年來華旅客平均旅遊點數(2.43)，並假設維持至預測年期不變。

Y: 來華觀光客至屏東縣旅遊比例

S: 計畫區遊憩吸引力值

(二)來華觀光旅客人數之時間序列預測方程式為：

$$N = 295.53X^2 + 51148X - 255165$$

$$R^2 = 0.9688$$

民國 105 年時 $X=61$

(三)前住本計畫區之比例值(R)為來華觀光客至屏東縣旅遊比例(Y)乘上本規劃區在屏東縣境內的遊憩吸引值(S)。

$$R = Y \times S$$

S：乃利用國民旅次分析中，本規劃區與墾丁國家公園吸引力值的相對百分比值，作為本計畫區對來華觀光客吸引力值。

(四)而來華觀光客至屏東縣旅遊比例值，乃是選用 81 至 83 年平均至墾丁國家公園觀光人數所佔之比例(7.07%)，並假設維持至預測年期不變。

二、本區國民旅遊人次

建立預測方法乃是利用時間序列法及總量分派法，考慮相似類型之遊憩區競爭效果而推導出：

$$V = P_i \times R_i \times T_i \times Y_i \times (H1_i \times S1 + H2_i \times S2)$$

P_i ：台灣各縣市在預測年期人口數

Ri：台灣各縣市參與旅遊比率

T：預測年期之國人平均旅次

Yi：台灣各縣市至屏東縣旅遊比率

H1i：各縣市國人對沙灘、浴場資源型態旅遊偏好比率

H2i：各縣市國人對公園（含動、植物園）遊樂場資源型態旅遊偏好比例

S1：計畫區提供沙灘、浴場型態資源對遊客吸引力值

S2：計畫區提供公園（含動、植物園）遊樂場資源型態對遊客吸引力值

(一)基本假設

1. 台灣各縣市人口變動趨勢穩定不變，並維持至規劃年期，因此以時間序列法求得規劃年期各縣市人口數。
2. 依據中華民國 82 年台灣地區國民旅遊狀況調查報告，下列項目維持至規劃年期時比率不變。
 - a. 各縣市參與旅遊比例
 - b. 各縣市至屏東縣旅遊比率
 - c. 各縣市國人對偏好旅遊之資源型態比率
3. 計畫區與同類型資源型態之相對吸引力至規劃年期值維持不變

(二)國人平均旅次預測方程式

$$T=2.13359 + 0.15343X$$

$$R^2=0.91867$$

$$\text{民國 105 年時 } X=34$$

$$T=7.35$$

(三)規劃區遊憩吸引力值

1. 吸引力值乃是分實質指標與可及性指標兩方面進行評估：
 - a. 實質指標，包括遊憩活動類型數、資源獨特性、面積等三項。
 - b. 可及性指標，包括主要聯外道路最高等級、主要聯外道路每小時理論交通容量、可順利運用交通運具抵達種類數等三項。
2. 依據不同資源型態評定計畫區之吸引力：
 - a. 計畫區提供沙灘、浴場型態資源對遊客吸引力值之評定(S1)。
 - b. 計畫區提供公園(含動、植物園)遊樂場資源型態對遊客吸引力值之評定(S2)。

貳、年旅遊人次推估

- 一、經由上述公式推估民國 105 年來華觀光旅客至大鵬灣旅遊人次為 681,110 人次。
- 二、國民旅遊部份，推估至民國 105 年時至大鵬灣旅遊人次為 1,763,902 人次。
- 三、民國 92 年時預計第二高速公路全線將完成通車，本特定區可及性將大幅增加，吸引大量遊客。因此，本規劃區之旅遊總人次應乘上重大交通興建參數（W），（阿里山遊樂區因阿里山公路的開拓完成，遊客數增加五倍，可見可及性對遊客數的影響）而W值的選定採保守估計應於 1.3 至 1.5，本計畫採用W值為 1.5 進行估計。
- 四、據以上的估算，推估民國 105 年時至本風景特定區旅遊人次為 3,667,518 人次。
- 五、參考台灣地區人口成長率（0.85%），修正推估民國 110 年規劃年期至本風景特定區旅遊人次為 3,800,000 人次。

參、假日尖峰旅遊人次推估

- 一、依據台灣地區國民旅遊狀況調查報告中知，民國 82 年國人於假日（含國定假日、週末及星期假日共 100 日）出遊平均比率為 82.12%，並假設至預測年期維持不變。
- 二、民國 105 年全年星期例假日以 100 天作為估算日數。
- 三、據此，民國 105 年時假日尖峰旅遊人次為 30,118 人次。
- 四、參考台灣地區人口成長率（0.85%），修正推估民國 110 年時假日尖峰旅遊人次為 31,000 人次。

附錄三：

行政院八十六年十一月十四日台八十六交字第四三九三九號函核示事項辦理情形對照表

內 政 部 意 見	計 畫 案 辦 理 情 形
1. 本案擬申請辦理「大鵬灣風景特定區」新訂都市計畫案，應先確立都市計畫之擬定機關(屏東縣政或台灣省政府)及開發主體，以利後續都市計畫之執行推動。	1. 都市計畫之擬定機關為內政部。 2. 開發主體為交通部觀光局及屏東縣政府。
2. 為求土地資源之合理有效利用，請交通部觀光局根據本部區委會審查結論，應以風景特定區附屬產業與相關服務產業用地需求為主，核實推估遊憩區用地與相關服務設施需求用地。	依結論辦理。
3. 依據屏東縣政府擬訂並前經行政院及省政府核定、正依都市計畫法定程序辦理之新訂及擴大都市計畫案，包括：八十年底申請擴大屏東都市計畫(申請面積約一、八公頃)、八十三年申請屏東新訂都市計畫(共八處，申請面積約二、六五二公頃)、八十五年申請屏東新訂特定區計畫(共八處，申請面積約二、二七四公頃)等三案，已劃設相當多住宅區，因此本案未來進行住宅區之劃設，應以實際發展需求為主。	依結論辦理。
4. 依據本部報院核備公告實施之「臺灣南部區域計畫(第一次通盤檢討)」對於人口及用地需求總量管制的指導，因此本案八十公頃一般使用區(含原有東港都市計畫住宅區及南平里已發展之南興、新興社區等)，其計畫人口數為一萬六千人，應納入屏東縣都市發展總量管制並全面實施容積管制，以管制都市發展強度。	原東港都市計畫住宅社區部分劃出特定區計畫範圍外，配合調整計畫人口數為一萬四千人。
5. 本計畫應加強該區紅樹林生態現況調查，原有紅樹林應儘量予以保留，並妥擬保育或復育方案納入整體發展計畫，其土地使用規劃需與保育相容之活動為原則。	有關本計畫區紅樹林保育、復育案已委託國立屏東科技大學森林系於八十七年六月完成「大鵬灣國家風景區紅樹林生態調查與復育計畫」，本計畫依其研究結論辦理。
6. 本計畫區地層下陷嚴重，海水倒灌、洪氾及暴潮溢淹災頻仍，規劃單位應先補充歷年受災情況資料，若於本區進行土地開發，應先擬具開發計畫，檢討區域排水、防洪、禦潮計畫、並提出排水計畫或浪潮分析資料，經審查確能有效防治災情、抑制災區擴大且無導致其他災害之虞，始得開發。	依結論辦理。
7. 本案未來若涉及築堤造地工程，可能產生突堤效應，	依結論辦理。

行政院八十六年十一月十四日台八十六交字第四三九三九號函核示事項辦理情形對照表

內 政 部 意 見	計 畫 案 辦 理 情 形
造成海岸侵蝕及影響海岸生態環境問題，應依本部「海埔地開發管理辦法」有關規定辦理。	
8. 本案於交通運輸規劃時，應考量風景特定區尖峰旅遊人次及地區需求等，妥為規劃道路系統及停車設施。	依結論辦理。
9. 本案之都市發展用地(住宅區、商業區等)請依據「都市計畫法」第四十五條規定與本部八十六年三月二十八日修頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討標準，核實劃設公共設施用地面積。	依結論辦理。
10. 本案應於適當區位規劃足夠之環保設施用地(如廢棄物處理廠、污水處理廠等)及上下水道系統，以維護環境品質。	本特定區鄰近地區南州鄉已設置垃圾焚化爐，因此，本計畫案僅規劃污水處理廠。
11. 本案須確實擬定分期分區發展計畫，並應先考量水質優養及污染之防治，同時依照該計畫研擬適當之事業及財務計畫，且對於本案未來發布實施五年內之發展應研訂分年實施計畫，並納入相關政府機關年度施政計畫內執行，以為落實。	依結論辦理。
12. 計畫書圖製作方面： a. 計畫書圖應確實依照院函核定「改善停車問題方案」、「災害防救方案」規定辦理，並加強全區之都市設計、都市防災(防洪、防震、防火)、植栽綠化等計畫，以維護都市景觀及都市公共安全。 b. 計畫草案書圖製作應確實依照「都市計畫書圖製作規則」，以及本部八十三年八月五日台(83)內營字第八三八八二一號函、八十三年十月四日台(83)內營字第八三八八四五一號函規定辦理，以利都市計畫委員會審議。	依結論辦理。 依結論辦理。
13. 本案環境影響評估應依環境影響評估法相關規定積極辦理。	依結論辦理。
14. 本案土地取得方案如確為開發許可制與區段徵收方式併行，未能依行政院七十八年九月十九日台七十八內字第二四四六號函示及八十一年七月二十八日台八十一內字第二六二七四號函核定之「當前重要土地問題專題研議結論分辦計畫」規定略以：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地，. 應辦理區段徵收」等規定時，應另專案報院。	報奉行政院九十年二月二十一日台九十交字第八九六號函核示同意免依區段徵收方式辦理。

擬定大鵬灣風景特定區 計畫書

擬定機關：內政部

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十八年九月

修訂時間：中華民國九十年三月第一次修訂

中華民國九十年六月第二次修訂

中華民國九十年十月第三次修訂