

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				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