

## 墾丁國家公園細部計畫保護利用管制原則

墾丁國家公園計畫第四次通盤檢討之細部計畫保護利用管制原則整理如下表所示：

- 第一點 本保護利用管制原則依國家公園法第6條定之。墾丁國家公園範圍內之土地及海域，除依國家公園法及施行細則之規定管制外，應依本保護利用管制原則之規定。
- 第二點 遊憩區內包括陸地部分及海域部分，其各別之分區或設施如下：  
(一) 陸地部分設置下列用地：  
1. 青年活動中心用地。  
2. 旅館用地。  
3. 露營用地。  
4. 商店用地。  
5. 停車場用地。  
6. 廣場用地。  
7. 海水浴場用地。  
8. 管理服務站用地。  
9. 綠帶用地。  
10. 機關用地。  
11. 野外育樂用地。  
(二) 海域部分設置下列分區與設施：  
1. 海底公園。  
2. 海上育樂區。
- 第三點 一般管制區內包括陸地部分及海域部分，陸域部份得再分為第一種、第二種及第三種一般管制區等次分區，第一種一般管制區係指既有發展聚落並具適宜提供遊憩服務潛力條件所包括之地區；第二種一般管制區係指既有人文活動使用且可提供在地居民日常生活與生產所需之空間場域；第三種一般管制區係指土地特性保有完整自然資源並適宜作為生態保護緩衝之自然地區，或受地形地貌限制不宜開發建築之地區，其各別之設施用地如下：  
(一) 陸地部分設置下列各種用地：  
1. 鄉村建築用地。  
2. 機關用地。  
3. 道路用地。  
4. 港埠用地。  
5. 農業用地。  
6. 宜林用地。  
7. 畜產試驗用地。  
8. 河川用地。  
9. 墳墓用地。  
10. 綠帶用地。  
11. 海洋生物博物館暨相關服務設施用地。  
12. 學校用地。  
13. 加油站用地  
14. 停車場用地  
(二) 海域部分為海域一般管制區。
- 第四點 青年活動中心用地內之土地以供青少年活動及其設施之使用為目的，其建築物及土地之使用，應依下列規定：  
(一) 建蔽率不得大於20%。  
(二) 建築物之高度不得超過2層樓或7公尺。  
(三) 青蛙石正北方不得有妨礙視界之建築物。

- (四) 本用地內得興建活動中心、交誼廳、球場、露營、野餐、一般旅館及其他有關設施。

第五點 旅館用地以建築旅館及其附屬使用之建築為目的，其建築物及土地之使用依下列規定：

旅館用地分成甲種旅館用地與乙種旅館用地兩種，其使用性質及管制程度依下列規定：

1. 甲種旅館用地

- (1) 性質：觀光旅館。
- (2) 建蔽率：不得大於 20%。
- (3) 基地面積：觀光旅館之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺。
- (4) 高度：不得超過 3 層樓或 11 公尺。墾丁濱海地區之甲種旅館用地，在環境負荷及水資源許可、不妨礙地質安全及景觀調和之原則下，其建築物高度不受 2 層樓或 7 公尺之限制，但不得超過 3 層樓或 11 公尺。其經個案審查結果，如較第 2 次通盤檢討前原計畫提高其土地強度時，並應有回饋機制，於個案審查審定。
- (5) 退縮距離：建築物與計畫道路境界線之距離不得小於 10 公尺。1/5000 計畫圖上標示旅甲者。

2. 乙種旅館用地

- (1) 性質：一般旅館。
  - (2) 建蔽率：不得大於 50%。
  - (3) 基地面積：建築面積不得小於 600 平方公尺。
  - (4) 高度：不得超過 3 層樓或 11 公尺。
  - (5) 退縮距離：建築物與計畫道路境界線之距離不得小於 6 公尺。1/5000 計畫圖上標示旅乙者。
- (一) 除為建築整地需要者外，不得變更地形地貌，影響景觀。
  - (二) 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或海面。
  - (三) 建築物及客房應面向良好景觀須自然通風及採光。
  - (四) 依規定需辦理水污染防治者，應依照「水污染防治法」及「海洋污染防治法」之規定辦理。

第六點 露營用地內之土地以供露營及其附屬設施使用為目的，其建築物及土地使用應依下列規定：

- (一) 本用地內僅得興建儲藏室、管理室及盥洗設施等建築物。
- (二) 建蔽率不得大於 3%。
- (三) 建築物之高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。
- (四) 建築物至少須與計畫道路保持 20 公尺以上之距離。
- (五) 本用地開發後之基地透水率不得低於 95%。

第七點 商店用地以提供遊憩區內遊客之商業服務為目的，其建築物及土地之使用，應依下列規定：

- (一) 建蔽率不得大於 60%。
- (二) 建築物之高度不得超過 3 層樓或 11 公尺。
- (三) 各商店用地應統籌留設必要之人行廣場，其寬度最小為 4 公尺。
- (四) 本用地之容許使用，應符合「墾丁國家公園計畫各種分區、用地別容許使用項目表」內「商店用地」之容許使用項目。
- (五) 經營本用地容許使用之事業時，其設立申請、經營管理、輔導、建築物公共安全、公共衛生、廢棄物處理、水污染防治及排放、消防設備及逃生避難等事項，悉應依照相關法令規定辦理。

第八點 停車場用地之土地以供車輛停靠及其附屬設施使用為目的，其建築物及土地之使用，應依下列規定：

- (一) 本用地得興建停車場、收售票亭、管理室及盥洗設施等建築物。
- (二) 除經國家公園管理處之許可，建蔽率不得大於 10%。
- (三) 除經國家公園管理處之核准，建築物之高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。

- (四) 停車場用地應加強綠化並採用透水性停車位與車道鋪面設計，並得設置簡易休憩設施，以增加環境舒適性、降低環境負荷。
- (五) 為公共需要之設施，經國家公園管理處許可後，得設置。

第九點 廣場用地以提供遊客戶外活動空間及空曠視界為目的，並可供車輛通行。  
(一) 本用地不得興建有頂蓋之建築物或妨礙觀瞻之雜項工程。  
(二) 本用地應綠美化。

第十點 海水浴場用地內之土地，以供海水浴活動及興建相關設施使用為目的，其建築物及土地之使用應依下列規定：  
(一) 本用地內得興建管理室、儲藏室、休息室、更衣室、沖洗室、冷熱飲販賣部、盥洗等附屬設施。  
(二) 建蔽率不得大於 3%。  
(三) 建築物之高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。  
(四) 各種必要之設施，不得建於海水浴場沿海岸計畫線 60 公尺以內之土地，以免妨礙海向之視界。  
(五) 本用地內禁止從事釣魚活動。

第十一點 管理服務站用地內之土地供設置管理所、郵政、電訊、醫療、治安、遊客服務設施(含盥洗、簡易餐飲及休憩等服務設施)、資料展閱、候車亭等設施為目的，其建築物及土地之使用應依下列規定：  
(一) 建蔽率不得大於 60%。  
(二) 除經國家公園管理處之許可外，建築物之高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。  
(三) 建築物必須合乎國家綠建築之規範。

第十二點 (一) 綠帶用地係為美化環境或作隔離之用，以供栽植各類花草林木為目的。本用地內可作為綠化步道使用，並得設置必要之車輛出入口，其鄰接建築退縮線不受退縮 5 公尺之限制。  
(二) 為公共需要之設施，經國家公園管理處許可後，得設置。

第十三點 遊憩區內機關用地之管制規定同第二十點。

第十四點 野外育樂用地內之土地以供無設施之戶外活動使用為目的，其建築物及土地之使用應依下列規定：  
(一) 建蔽率不得大於 3%。  
(二) 除為建築整地需要外，不得變更地形地貌，影響景觀。  
(三) 本用地內得興建安全、衛生及遮蔭設施等建築物。

第十五點 加油站用地內之土地以供建築車輛加油設施使用為目的，其建築物及土地之使用應依下列規定：  
(一) 建蔽率不得大於 30%。  
(二) 建築物之高度不得超過 1 層樓或 4 公尺。  
(三) 本用地內得興建管理室。

第十六點 海底公園以保護海洋生態資源及景觀並供觀賞海底景觀為目的，本區內應依下列規範管制：  
(一) 禁止釣魚。  
(二) 除經國家公園管理處之許可外，禁止捕捉、採撈及破壞海域動植物資源。  
(三) 除經國家公園管理處之許可外，禁止投放人工漁礁及興建人為設施。  
(四) 禁止任何人為可能污染之行為。  
(五) 除經國家公園管理處之許可外，禁止礦物或土石之勘探。  
(六) 本區從事海域遊憩活動時，應依「墾丁國家公園海域遊憩活動管理方案」之規定辦理。

第十七點 海上育樂區以供海上育樂活動使用為目的，本區內應依下列規範管制：

- (一) 禁止釣魚。
- (二) 除經國家公園管理處之許可外，禁止捕捉、採撈及破壞海域動植物資源。
- (三) 除經國家公園管理處之許可外，禁止投放人工漁礁及興建人為設施。
- (四) 禁止任何人為可能污染之行為。
- (五) 除經國家公園管理處之許可外，禁止礦物或土石之勘探。
- (六) 本區從事海域遊憩活動時，應依「墾丁國家公園海域遊憩活動管理方案」之規定辦理。

第十八點 鄉村建築用地以供建築鄉村住宅及必要之公共設施為目的，其土地容許使用、及不容許使之規定如下：

- (一) 應依「墾丁國家公園計畫分區、用地容許使用項目表」所列之容許使用項目使用。
- (二) 前述容許使用項目之事業設立申請、營業及工商登記、稅捐、廢棄物處理、水污染防治、建築物建築管理及建築物安全等事項，仍須依相關法令規定辦理。但 93 年 7 月 29 日前已實際作為旅館使用之建築物，申請設置一般旅館者，應符合內政部核定「一般管制區鄉村建築用地申請設置旅館之審核原則」規定之各項條件。
- (三) 不容許使用之項目為：
  1. 工廠。
  2. 加油站、液化石油氣之分裝儲存。
  3. 其他經國家公園管理處認定足以會產生公害、公共危險、或違背公序良俗之使用。

第十九點 「一般管制區鄉村建築用地」內土地及建築物之使用，應依下列規定：

- (一) 本用地內前由地政機關辦理使用編定時編定為甲種、乙種、丙種之建築用地，於民國 71 年核定墾丁國家公園計畫後，經劃定為「一般管制區農業用地」或「一般管制區宜林用地」，經公告改劃「一般管制區鄉村建築用地」。
- (二) 民國 71 年核定墾丁國家公園計畫時，即劃定為「一般管制區鄉村建築用地」者、及前由地政機關編定為甲種、乙種之建築用地，經依前款規定由國家公園管理處改劃為「一般管制區鄉村建築用地」者，其建蔽率不得大於 60%。
- (三) 前由地政機關編定為丙種之建築用地，經依第一款之規定由國家公園管理處改劃為「一般管制區鄉村建築用地」者，其建蔽率不得大於 40%。
- (四) 建築高度不得超過 3 層樓或 11 公尺，且基地地面 1 層樓層高度不得超過 4.2 公尺，其餘各層不得超過 3.6 公尺。
- (五) 建築退縮線與計畫道路境界線必須保持在 5 公尺以上之距離；另計畫道路已設置人行道者除外。
- (六) 符合第一款條件者，得依地政機關證明文件，將原編定甲、乙、丙種建築用地改劃為鄉村建築用地。

第二十點 機關用地以供國家公園管理處、遊客中心、軍事、給水或其他公共使用為目的，其建築物及土地之使用應依下列規定：

- (一) 除經國家公園管理處之許可外，建蔽率不得超過 60%。
- (二) 除經國家公園管理處之許可外，建築物之高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。
- (三) 遊客中心得興建展示館及管理室（站）等建築物。

第二十一點 道路用地以供興建道路、步道及其必要設施之使用為目的，其道路、步道之闢設、設施及土地之使用，須經國家公園管理處之許可。

第二十二點 港埠用地以供漁港或遊艇港之船艇停泊及其設施使用為目的，其建築物之建築、使用及土地之使用，管制規定為：

- (一) 本用地內漁港、遊艇港之開發計畫（含興建設施之項目、建蔽率、建築高度、總樓地板面積等項目）應提送國家公園管理處審查許可後，始可建設開發。
- (二) 本用地內之漁港、遊艇港建築物申請容許供附屬住宿及其他必要設施使

用時，應經國家公園管理處許可並依漁港法、漁業法、國家公園法等相關法令辦理。

第廿三點 農業用地以供農業生產使用為目的，其建築物及土地之使用，應依下列規定：

- (一) 農業用地容許使用項目包括自用農舍及原有合法建築物之新建、拆除重建、增建、改建、修建；設置無地坪及無固定基礎之農業生產必要設施；建築面積45平方公尺以下及建築高度1層以下有固定基礎之農業生產必要設施；休閒農場；及國防所需之各種設施；其他無礙農業使用並經管理處同意之設施等。
- (二) 農舍之興建，其相關規定依「農業發展條例」及「農業用地興建農舍辦法」辦理。
- (三) 本用地內新建農舍及原有合法農舍拆除重建、增建、改建、修建時，其建蔽率不得超過10%，建築物高度不得超過3層樓或10.5公尺，且最大基層建築面積不得超過330平方公尺，總樓地板面積不得超過495平方公尺。倘農舍申請建築地下一層樓者，則地上層建築不得超過2層樓或7公尺。
- (四) 本用地內之建築退縮線與計畫道路境界線之距離不得小於15公尺。若計畫道路已開闢無拓寬需求者，則其道路邊溝與建築退縮線之距離不得小於5公尺。
- (五) 無地坪、無固定基礎之農業生產必要設施經農業主管機關會同國家公園管理處認可者，其建築高度以1層樓或4公尺為限，且係以竹、木、稻草、塑膠材料、無固定基礎之水泥桿（應離地面2公尺以下施設）、鐵絲鐵管、鍍鋅管等材料為限。前述農業設施免申請建築執照，但以供臨時性、短期性使用為限。
- (六) 在本用地內建築面積45平方公尺以下及建築物高度1層樓以下有固定基礎之農業生產必要設施，得免申請建築執照，但其建築面積應納入日後申請建造自用農舍之建蔽率內計算。
- (七) 農業用地內設置休閒農場，其相關規定依「休閒農業輔導管理辦法」辦理。
- (八) 休閒農場之事項，涉及目的事業主管機關職掌者，由農業主管機關會同目的事業主管機關辦理。休閒農場之開發利用，涉及國家公園法令應辦理之事項，應依該法令之規定辦理。
- (九) 已申請興建農舍，國家公園管理處應依農業用地興建農舍辦法之規定作套繪管制。
- (十) 本用地原有合法建築物，於拆除新建、增建、改建、修建時，建築物高度不得超過3層樓或10.5公尺，且最大基層建築面積不得超過165平方公尺，總樓地板面積不得超過495平方公尺。
- (十一) 為公共需要之設施，經國家公園管理處許可後，得設置。
- (十二) 毗鄰農業用地之鄉村建築用地，為建築需要依其建築使用條件無法指示（定）建築線者，得經國家公園管理處同意後，以毗鄰農業用地之土地作為指示（定）建築線之私設通路使用。

第廿四點 宜林用地以供營林及其設施使用為目的，其建築物及土地使用應依下列規定：

- (一) 本區內容許使用項目包括林業使用及無地坪、無固定基礎之林業生產必要設施及國防所需之各種設施、生態保護設施、水源保護及水土保持設施、污水及廢棄物處理設施等。除前述設施及第（四）、（五）款以外，禁止興建任何建築物。
- (二) 第一款所列各項建築物及設施之興建，其建蔽率不得大於3%，建築物高度不得超過2層樓或7公尺，建築面積不得超過165平方公尺，總樓地板面積不得超過330平方公尺，但情形特殊（如國防所需之建物及設施）經國家公園主管機關核准者，不在此限。
- (三) 林業簡易寮舍限供營林及其設施所需為限，且須經林業主管機關會同國家公園管理處認可，其建築以竹、木、稻草、塑膠材料、無固定基礎之水泥桿（離地面2公尺以下）、鐵絲鐵管、鍍鋅管等材料為限，但森林瞭望臺、氣象觀測站等特殊設施經國家公園主管機關核准者，不在此限。
- (四) 本用地內原有合法建築物，於拆除新建、增建、改建、修建時，建築物

- 高度不得超過 2 層樓或 7 公尺，且最大基層建築面積不得超過 330 平方公尺，總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。
- (五) 國有林班暫准放租建地內之建築物，承租人得按照林政機關核准興建之原建築面積及高度拆除重建、增建、改建、修建，但其建築物高度不得超過 2 層樓或 7 公尺，最大基層建築面積不得超過 165 平方公尺，總樓地板面積不得超過 330 平方公尺。
  - (六) 本用地內建築物面臨計畫道路者，建築退縮線與計畫道路境界線之距離不得小於 15 公尺。但本用地內原有建築物申請建築之基地面臨計畫道路之深度小於 15 公尺者，其退讓建築之距離不得小於 5 公尺。
  - (七) 已申請建築者（指前述第二款之建築行為），國家公園管理處應於國家公園計畫圖及地籍圖上著色標示之，嗣後不論該 97%法定空地是否分割，均不得再行申請建築。
  - (八) 砍伐林木應依國家公園或風景特定區內森林區域管理經營配合辦法辦理。
  - (九) 禁止破壞地形，改變地貌或污染水源，採取土石、焚毀竹林花木等。
  - (十) 除經國家公園管理處之許可外，各類設施不得變更使用，並禁止從事商業行為。
  - (十一) 為公共需要之設施，經國家公園管理處許可後，得設置。
  - (十二) 本用地屬私有土地者，現況經國家公園管理處及鄉鎮公所勘查後，若地勢平坦，得允許適當機具進入，許可作友善環境的農業使用，如有機農業或自然農法。

第廿五點 畜產試驗用地以供牧場及其相關設施使用為目的，其建築物及土地之使用應依下列規定

- (一) 建蔽率不得大於 5%。
- (二) 建築物之高度不得超過 2 層樓或 7 公尺。
- (三) 本用地內得興建辦公室、研究實驗室、牲畜舍及營牧必要之設備。
- (四) 本用地內禁止污染水源或妨礙營牧之使用。

第廿六點 河川用地按水利計畫使用。

第廿七點 墳墓用地供殯葬使用為目的，其建築物及土地使用應依下列規定：

- (一) 本用地得興建靈（納）骨堂（塔）及其相關服務設施（殯儀館、火葬場除外），並以實施公墓公園化為原則。
- (二) 前款靈（納）骨堂（塔）及其相關服務設施牆面線與面臨道路境界線間之距離不得小於 30 公尺。
- (三) 第一款之靈（納）骨堂（塔）及其相關服務設施（殯儀館、火葬場除外），其緊鄰本園計畫道路者、或未緊鄰本園計畫道路，但與計畫道路之距離在 500 公尺以內者、或與鄰近聚落（指設籍人口數在 50 人以上之聚落）之最小間距小於 500 公尺者，其建蔽率不得超過 40%，建築高度不得超過 3 層樓或 11 公尺。
- (四) 第一款之靈（納）骨堂（塔）及其相關服務設施（殯儀館、火葬場除外），未緊鄰本園計畫道路，且與最近之計畫道路之距離在 500 公尺以上者、或與鄰近聚落（指設籍人口數在 50 人以上之聚落）之最小間距大於 500 公尺者，其建蔽率不得超過 20%，建築高度不得超過 6 層樓或 21 公尺。

第廿八點 一般管制區綠帶用地之管制規定同第十二點。

第廿九點 學校用地以供學校教學，行政管理、實驗、運動等所需之建築物及其必要設施使用為目的其建築物及土地之使用，應依下列規定。

- (一) 建蔽率不得大於 60%。
- (二) 建築物之高度不得超過 3 層樓或 11 公尺
- (三) 建築退縮線與計畫道路境界線必須保持 5 公尺以上之距離。

第三十點 「海洋生物博物館暨相關服務設施用地」以供興建遊客觀賞海洋生物、學術研究、教學、營隊活動、海洋生物展示與海洋資源合作應用等建築物及其附屬相關設施為目的，其建築物及土地之使用，應依下列規定

- (一) 建蔽率不得大於 60%。
- (二) 除經國家公園管理處之核准外，一般建築物之高度不得超過 3 層樓或 11 公尺。

- 第卅一點 位於海岸管制區或重要軍事設施周圍禁限建地區內，興建建築物及土地使用或旅遊活動須先徵得主管機關同意。
- 第卅二點 一般管制區之鄉村建築用地、學校用地、農業用地、停車場用地、海洋生物博物館暨其相關服務設施用地、港埠用地、機關用地、墳墓用地、畜產試驗用地；及遊憩區之旅館用地、管理服務站用地、青年活動中心用地、商店用地、停車場用地申請建築地下層，以 1 層樓或 4 公尺為限，但經國家公園管理處評估其區位或環境條件不適合者，不同意申請設置。  
前項地下層之用途不得違反上述各種用地別之容許使用項目及其設施之使用目的。  
第一項地下層之興建應遵照建築法令及相關法令規定辦理。  
本園區內地下層之興建面積不得超過基層建築面積。但因公共需要之設施，經國家公園管理處許可，不在此限。
- 第卅三點 「一般管制區」之鄉村建築用地、農業用地、宜林用地及「遊憩區」之商店用地均得利用其建築物之空閒房間經營民宿。  
「一般管制區」宜林用地係屬國有林地者，其建築物不得作為民宿之用。前項民宿之設立申請、客房數、建物總樓地板面積之限制、經營管理、輔導、公共安全與公共衛生之檢查等事項，悉依交通部訂定發布之「民宿管理辦法」之規定辦理。
- 第卅四點 本園內各種分區、用地容許興建建築物及其他人工設施之建築設計、構造、式樣、色彩、設備應符合有關法令之規定，並配合四周環境景觀從事設計、施作，且應綠美化。
- 第卅五點 為推動本園區朝向資源保護與環境永續發展，本園區內各建築物新建除依建築技術規則「綠建築基準」相關規定進行綠建築設計外，並應符合「建築基地保水」與「建築物雨水及生活雜排水回收再利用」之規定。  
為鼓勵本園區內建築物新建、修建、改建及增建符合永續建築設計，國家公園管理處得視各年度經費狀況酌予獎勵補助，前述獎勵補助辦法，得由國家公園管理處報經國家公園主管機關核定後實施。
- 第卅六點 本園計畫保護利用管制原則條文中各種分區及用地別土地使用項目詳如附表「墾丁國家公園範圍內各種分區及用地別容許使用項目表」。
- 第卅七點 開發基地緊鄰特別景觀區、生態保護區等敏感環境及墾丁地區（遊 13）等範圍，管理處得成立開發審議委員審查開發案之建築景觀規劃及開發計畫等，須經審查通過後始得開發。
- 第卅八點 墾丁國家公園計畫實施前，已存在於一般管制區農業用地或宜林用地上之寺廟，得申請宗教設施之增建、新建、修建、改建。  
該用地建蔽率不得超過 40%，其建築面積不得超過 330 平方公尺，建築高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺且總樓地板面積不得大於 495 平方公尺。