

變更連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)
、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進
嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、
浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地
區(蛇山、林頭(坵)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫(
大坵地質保護區為特別農業區、特別風景區、特別保護
區暨土地使用分區管制要點條文修增訂)書

擬定機關：連江縣政府
中華民國一〇九年六月

變更連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鶴石、浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地區(蛇山、林頭坳)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫(大坵地質保護區為特別農業區、特別風景區、特別保護區暨土地使用分區管制要點條文修增訂)書

一〇九年〇六月

連江縣 變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都市計畫名稱	變更連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地區(蛇山、林頭(坵)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫(大坵地質保護區為特別農業區、特別風景區、特別保護區暨土地使用分區管制要點條文修增訂)案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第3款及第4款		
擬定都市計畫機關	連江縣政府		
申請變更都市計畫之機關名稱	連江縣政府		
本案公開展覽起迄日期	公 開 展 覽		
	說 明 會		
人民團體對本案之反映意見	詳人民或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		
	內 政 部		

目 錄

壹、緒論.....	5
貳、法令依據.....	5
參、計畫範圍與內容.....	6
肆、計畫背景.....	8
伍、大坵島發展現況.....	19
陸、整體觀光發展構想.....	31
柒、變更理由.....	39
捌、實質發展計畫.....	40
玖、新增修訂土地使用分區管制要點.....	55
拾、大坵島住宅區環境景觀設計準則.....	57
拾壹、實施進度與經費.....	59
附件一 變更連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁) 、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進 嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、 浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地 區(蛇山、林頭(坳)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫(大坵地質保護區為特別農業區、特別風景區、特別保護 區暨土地使用分區管制要點條文修增訂)土地清冊...	61

表 目 錄

表一	現行風景特定區計畫範圍面積統計表	13
表二	現行風景特定區計畫土地使用面積分配表	14
表三	大坵島土地權屬分布示意圖	23
表四	變更內容明細表	41
表五	變更前後土地使用分區管制要點增(修)訂條文條文前後對照表	44
表六	變更前後風景特定區計畫土地使用面積分配統計表	49
表七	變更連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地區(蛇山、林頭(坳)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫(大坵地質保護區為特別農業區、特別風景區、特別保護區暨土地使用分區管制要點條文修增訂)公共設施經費估算表	59
表八	變更連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地區(蛇山、林頭(坳)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫(大坵地質保護區為特別農業區、特別風景區、特別保護區暨土地使用分區管制要點條文修增訂)回饋方式表	59

圖 目 錄

圖一	變更位置範圍示意圖	7
圖二	北竿鄉大坵島聯外道路	11
圖三	大坵島整體發展構想圖	12
圖四	現行風景特定區計畫土地使用計畫示意圖	15
圖五	大坵島現行風景定區計畫土地使用計畫示意圖	16
圖六	大坵島地形狀況示意圖	19
圖七	大坵島山脊山谷分布圖	20
圖八	大坵島土地權屬分布示意圖	22
圖九	大坵島舊時耕地位置示意圖	23
圖十	大坵島聚落建築保存狀況調查記錄圖	24
圖十一	大坵島軍事設施留存位置圖	25
圖十二	大坵島土地發展適宜性分析圖	30
圖十三	大坵島全區整體規劃構想圖	34
圖十四	聚落保存區發展配置示意圖	35
圖十五	特別風景區配置示意圖	36
圖十六	鹿隻醫療庇護與互動體驗區配置示意圖	37
圖十七	野放與觀景區主要服務設施改善構想示意圖	38
圖十八	變更計畫示意圖	43
圖十九	變更後大坵島土地使用計畫示意圖	50
圖二十	變更後大坵島交通系統計畫圖	52
圖二十一	變更後大坵島避難及救災動線示意圖	54

壹、緒論

「島嶼」往往能給觀光客美好的想像，一個遺世獨立的天堂、碧水藍天、風景絕美，或能放鬆身心的度假勝地。交通部觀光局於 2018 年挑選全國 10 大魅力島嶼，包括龜山島、綠島、蘭嶼、小琉球、七美、漁翁島（西嶼）、吉貝、小金門（烈嶼）、北竿及東莒等，以「探索臺灣 10+島」為活動品牌，逐步建構島嶼生態觀光旅遊。

鄰近北竿鄉北竿島北側之大坵島為深具觀光旅遊潛力之地，在交通部觀光局馬祖國家風景區管理處（以下簡稱馬管處）、連江縣政府、北竿鄉公所積極推動生態旅遊下，已逐漸打開知名度，每年 4-10 月間每天有固定之生態航班自南竿出發，帶遊客至島上進行約 2 個小時的島上遊程，加上大坵島上特色景觀資源，按 106 年 4-10 月間已吸引超過 26,000 的觀光人次參訪，預期未來大坵島與北竿間之跨海大橋完工後，遊客將可直接由北竿橋仔頭步行至大坵島，屆時將吸引更多遊客進入島上觀光。

為使遊客在參與大坵島觀光時，能更深刻的體驗島上的特色景觀與資源，並適當的提供觀光旅遊服務設施，馬管處亦於 108 年初完成「馬祖北竿大坵島觀光旅遊發展計畫」，期望透過特定區使用分區調整，訂定適當之經營管理量與環境控管機制，讓在地可資活化利用之資產在兼顧生態保育前提下，土地得以作適度開發與合宜使用，以建構新興之島嶼觀光旅遊，吸引國內外永續觀光旅遊市場。故該計畫之推動符合都市計畫法第 27 條第 3 款及第 4 款規定要項，爰據此，提出本次變更計畫。

檢討現有土地使用分區管制合宜性，劃設適合分區，修正住宅區使用管制規定，增訂新增土地使用分區之相關管制規定。

貳、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 4 款規定，都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市縣府，應視實際情況迅行變更：… …

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

本案為配合大坵島與北竿間之跨海大橋完工，將吸引更多遊客進入大坵島從事生態觀光，預做土地使用分區調整與相關管制要點修正。

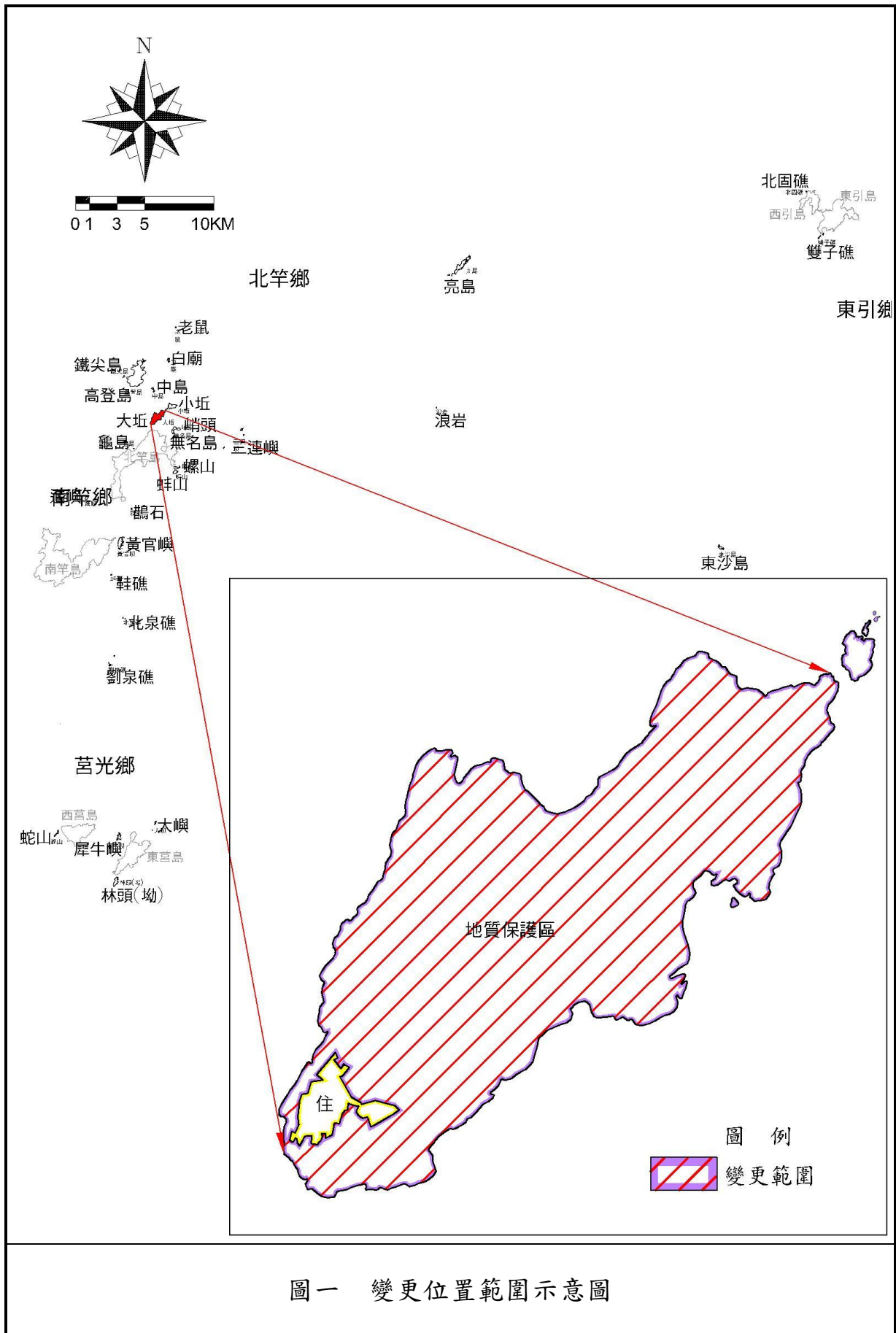
參、計畫範圍

一、計畫位置

本變更範圍位於「連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地區(蛇山、林頭(坵)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫」內，大坵島位屬連江縣北竿鄉之地域，距北竿僅 200 公尺。

二、計畫範圍

本計畫範圍內現有住宅區及地質保護區二分區，區內有數棟建物及大坵分校。大坵島全島皆納入計畫範圍(詳圖一)。



圖一 變更位置範圍示意圖

肆、計畫背景

有關上位及相關計畫對本計畫之指導摘述如下：

一、上位計畫

(一)全國國土計畫

為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」議題，計畫年期為115年，對本計畫重要指導原則包括下列內容：

1.發展目標

(1)安全環境保護，永續國土資源：

因應極端氣候與天然災害，強化國土調適能力為因應極端氣候帶來之強降雨、海平面上升等災害，分析各類型天然災害風險分布情形，進行土地使用規劃及研擬相關因應措施

(2)和諧社會公義，落實公平正義：

- 建立合理補償機制，確保發展公平性為確保生態保育及國土保安，針對因緊急復育需要而受限制發展之土地與建物，予以合理補償。
- 針對離島、偏鄉、原住民族土地、河川流域等地區，考量特殊自然、經濟、文化或其他性質條件，透過擬定特定區域計畫，以整合相關目的事業計畫及其資源，於生態永續、資源共享、尊重多元文化活動需求、提升公共設施服務水準等原則，研擬治理及經營管理規劃，確保城鄉發展機會公平。

2.發展策略

(1)產業部門空間發展策略

考量離島地區生態「觀光」發展需求，離島地區之國家風景區，其遊憩設施設置應考量離島地區特殊地理資源條件予以規劃配置，以確保離島地區生態與觀光發展均衡。

(2)氣候變遷調適策略

- 極端氣候及自然災害使海岸聚落議題更加嚴峻，亟須調整土地發展策略，降低氣候變遷風險。
- 氣候變遷使海岸及海洋生態面臨更強的外部衝擊，連帶影響沿岸及離島社區的經濟與生活，亟須加強生態資源保育。

- 加強海岸及海洋生態保育
- A. 加強海岸及海洋相關保護區劃設及管理，保全漁業及相關產業生產的生態基礎。
- B. 無人離島、礁石應以保育優先，避免人為開發利用。
- C. 整合保育相關機關政策及執行計畫，提供海岸及海洋保護與使用之規劃參考。

(二)連江縣第五期(108-111 年)離島綜合建設實施方案

離島綜合建設實施方案凝聚 10 大共識，並擬訂馬祖永續發展「島嶼創生」的「5+1」核心價值。「1」代表的是人所賴以生存的自然環境，是所有人類活動發生的基盤，在馬祖應以「永續海洋韌性島嶼」為其核心價值，對本計畫重要指導原則於北竿主要以推動社區參與及聚落保存的文化列島。

1. 北竿芹壁聚落保存區有完整且獨特的閩東式聚落群，尚有塘后、坂里、橋仔等村尚有待修復之閩東建築，可持續帶動地方產業活化，此外北竿亦為全馬祖宗教信仰最濃厚的地區。

2. 發展目標

- (1) 環境面：完成土地總登記，並對接國土計畫功能分區之劃設；清除海漂垃圾，復育海洋生態及馬祖特有種，營造生物多樣性島嶼。
- (2) 社會面：建置島嶼博物館及馬祖學資料庫平台，讓島嶼會說話；強化師資結構，培養在地人才，建立人才資料庫。
- (3) 經濟面：建立地方產業資源自明性，發展地方品牌國際化；以「地方創生」促進地方永續綠色消費經濟。

(三)馬祖 2030 永續發展白皮書

1. 離島建設應以永續發展為最高目標，重視居民基本生活照顧、島嶼生態保育、島嶼特殊文化保存及永續優質之產業發展。
2. 無人島嶼應納入保育範圍，除必要之氣象、導航及國防設施外，禁止開發及建築；已過度開發之島嶼，應依其環境承载力採取開發降溫及環境保全對策。
3. 依各離島特性確立定位與成長管理策略，訂定永續發展評估指標。
4. 推動生態旅遊取代大眾觀光，提升遊憩品質，減輕環境負荷，落實自然生態保育。
5. 加強島嶼特殊文化歷史及自然資源保存，鼓勵創新多元的地方文化產業發展，振興離島經濟。

二、相關計畫

(一)變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫主要計畫專案通盤檢討 (配合辦理主要計畫及細部計畫分離)案 (105 年)

1. 計畫人口及密度

計畫人口為 2,500 人，居住密度每公頃約 135 人。

2. 計畫內容

期望彙整地方資源、整備友善旅遊基地並整合馬祖資源以推動馬祖旅遊，作為發展生態、海洋、閩東文化及戰地文化觀光之「海上桃花源」。

除了觀光產業發展的需求外，環境上促成島嶼及海洋資源的永續發展，經營特有動植物友善棲地；生活上形塑各項機能自足的小型生活圈，配合基礎設施之建置提升生活水準，滿足鄉民生活需求；文化上突顯閩東與戰地文化的特色、保留文化地景與空間集體記憶，創造具優質環境條件、適合在地民眾長駐更吸引出外遊子回鄉的「離島家園」。

(二)北竿鄉大坵島聯外道路計畫(104-111 年)

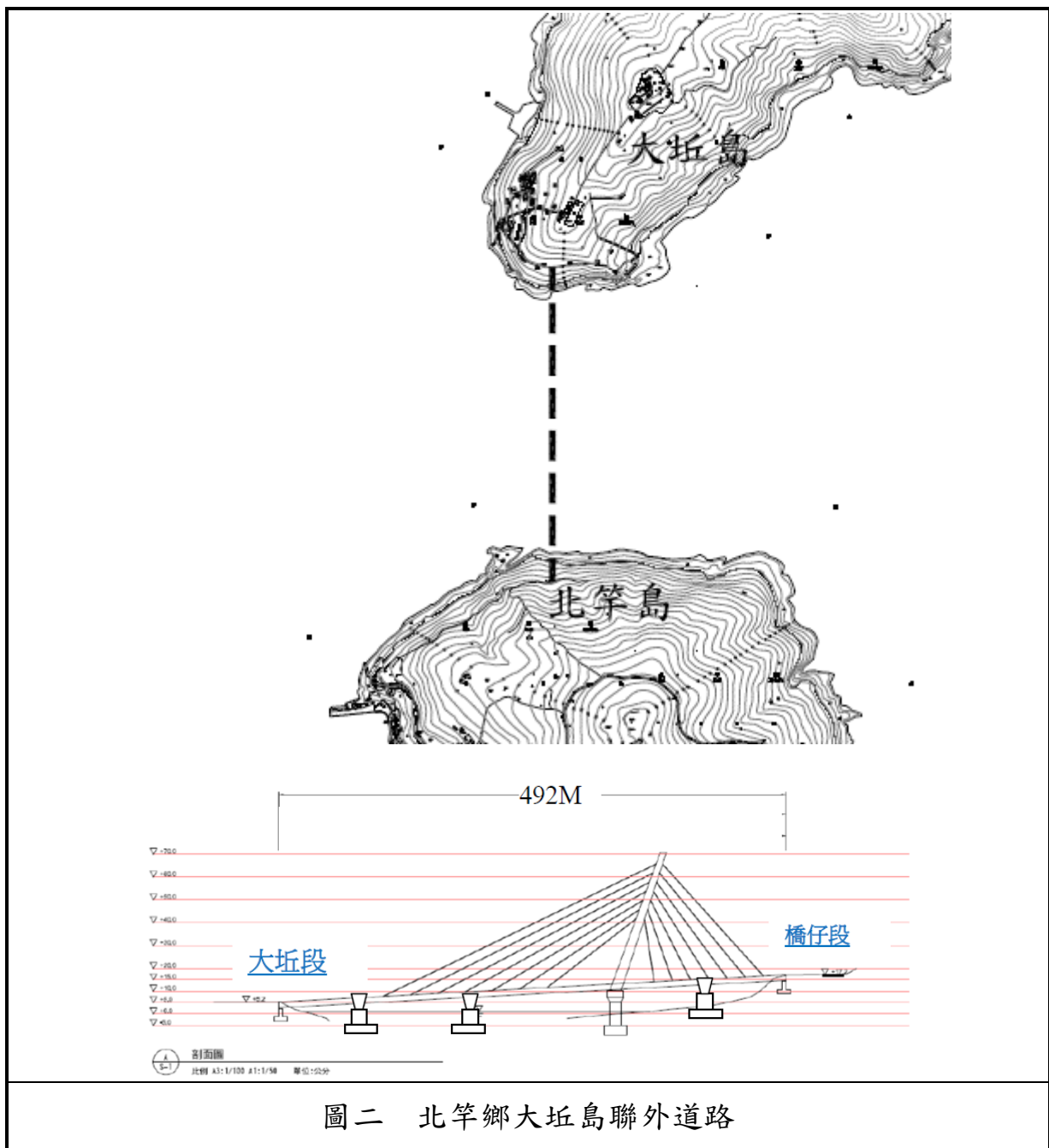
1. 計畫位置與範圍

本計畫道路橋梁段起點位於北竿島北端銜接橋仔休閒廊道，終點位於大坵島南端銜接既有環島步道，全長約 492m，道路線形皆為直線段，本計畫道路範圍詳如下圖。

2. 計畫內容

為配合區域建設整體發展之需要、協助地方建構完善路網及提昇區域產業運輸效能，提供更完善之生活圈道路。

推動地方觀光產業發展使用，大坵島聯外道路計畫為其中一項重要建設，預計設計道路寬度約為 8 公尺，大坵島以生態旅遊為名，大坵島往橋仔村聯外道路之興建，將有助延伸北竿的旅遊動線，增加觀光景點開發。



圖二 北竿鄉大坵島聯外道路

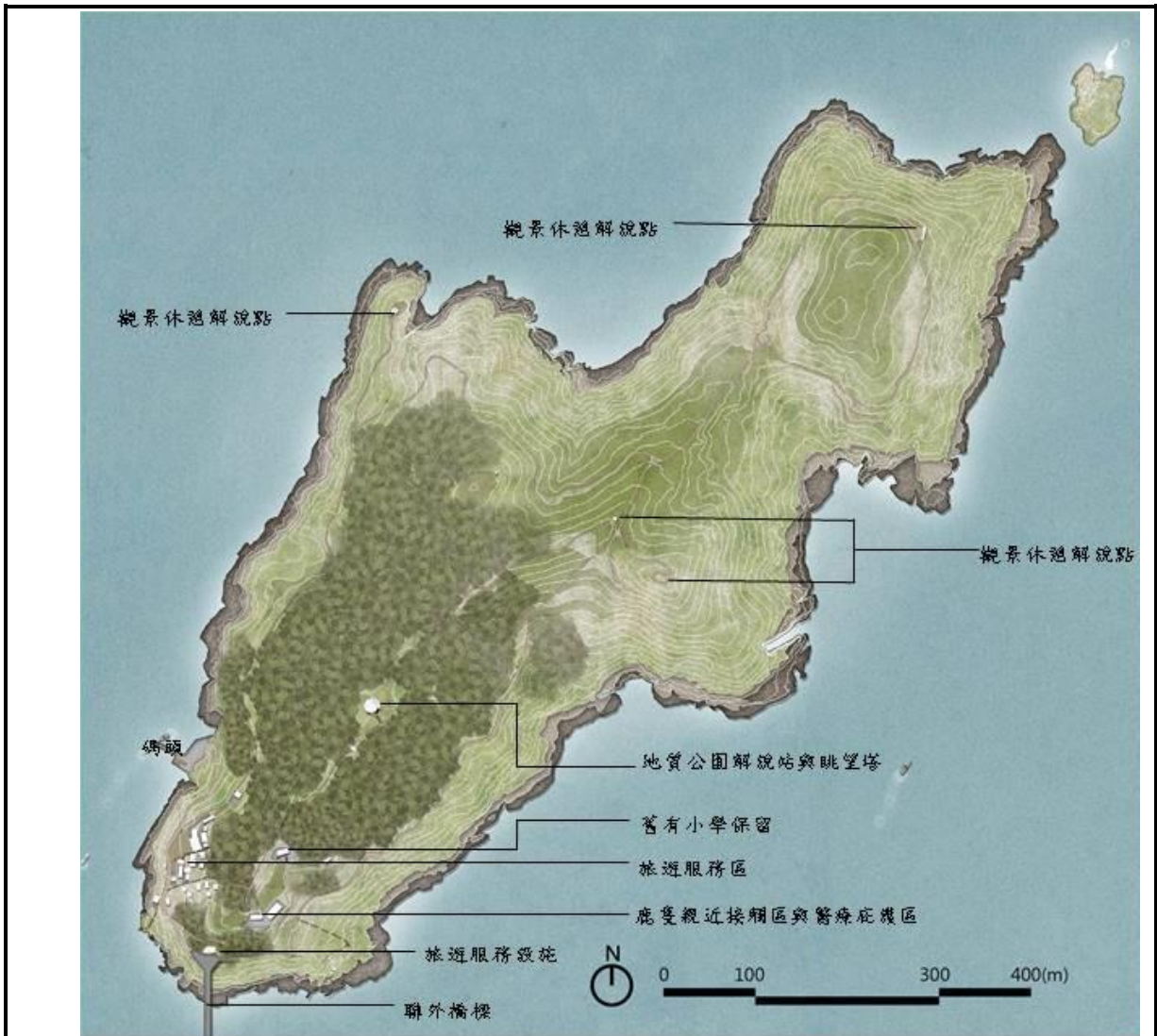
資料來源：「北竿鄉大坵島聯外道路計畫」委託規劃設計暨監造服務案

(三)馬祖北竿大坵島觀光旅遊發展計畫

交通部觀光局馬祖國家風景區管理處於 108 年 3 月研擬馬祖北竿鄉大坵島觀光旅遊發展計,對北竿鄉大坵地區自然環境風貌、生態環境特色、土地使用條件及觀光資源等,進行檢視與發展策略探討,以永續觀光發展之思維,探討大坵島最適宜之觀光發展方向與模式。

未來大坵島之聯外橋樑完工後,將與北竿島連結,成為北竿島觀光體系中的一環,為讓大坵島發展與北竿其他據點具差異化,建議以大坵兩個唯一——「以往生活歷程」與「梅花鹿」主題為核心發展相關之體驗,發展大坵島成為「海島綠野仙蹤

」之地，讓遊客在「花崗岩與梅花鹿譜成的詩篇」中與島上的人、事、物相遇，在旅行中尋找到自己的目標或答案；也引導遊客深度探訪，慢下腳步，細細品味大坵的風貌，而不再是走馬看花，匆匆來去的旅遊模式。



圖三 大坵島整體發展構想圖

三、連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地區(蛇山、林頭(坵)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫概述

1. 發布實施歷程

民國 92 年 7 月 1 日公告發布實施迄今，無辦理過通盤檢討。

2. 計畫範圍及面積

本特定區計畫之無人島礁共計 25 處，分屬南竿鄉、北竿鄉、東引鄉及莒光鄉等四個行政區，計畫範圍總面積合計 257.0325 公頃。(詳表一)。

表一 現行風景特定區計畫範圍面積統計表

地 區	島 礁 名 稱	計 畫 面 積 (公 頃)	地 區	島 礁 名 稱	計 畫 面 積 (公 頃)
南竿地區	黃 官 嶼	19.1549	北竿地區	無 名 島	7.7560
	鞋 礁	0.1878		峭 頭	3.6509
	北 泉 礁	0.4240		鵲 石	0.7191
	劉 泉 礁	1.4852		浪 岩	0.2031
	地 區 小 計	21.2519		地 區 小 計	204.0932
北竿地區	亮 島	36.0593	東引地區	北 固 礁	0.2701
	高 登 島	58.1107		東 沙 島	5.0434
	鐵 尖	1.1570		雙 子 礁	1.7480
	中 島	1.9421		地 區 小 計	7.0615
	三 連 嶼	2.5686	莒光地區	蛇 山	3.1687
	進 嶼	3.1082		林 頭 (坳)	12.6463
	老 鼠	1.2613		犀 牛 嶼	7.6893
	白 廟	18.1446		大 嶼	1.1216
	大 坵	53.0550		地 區 小 計	24.6259
	小 坵	16.3573		計 畫 總 面 積	257.0325

3. 計畫年期與人口

本計畫區內之島礁以非人為開發使用為主，故無計畫年期與人口之規劃。

4. 土地使用計畫

本特定區計畫區之土地使用分區項目計有保護區(94.1700 公頃)、生態保護區(27.8241 公頃)、地質保護區(133.6455 公頃)及住宅區(1.3929 公頃)，依各島所屬之土地使用分區詳表。

表二 現行風景特定區計畫土地使用面積分配表

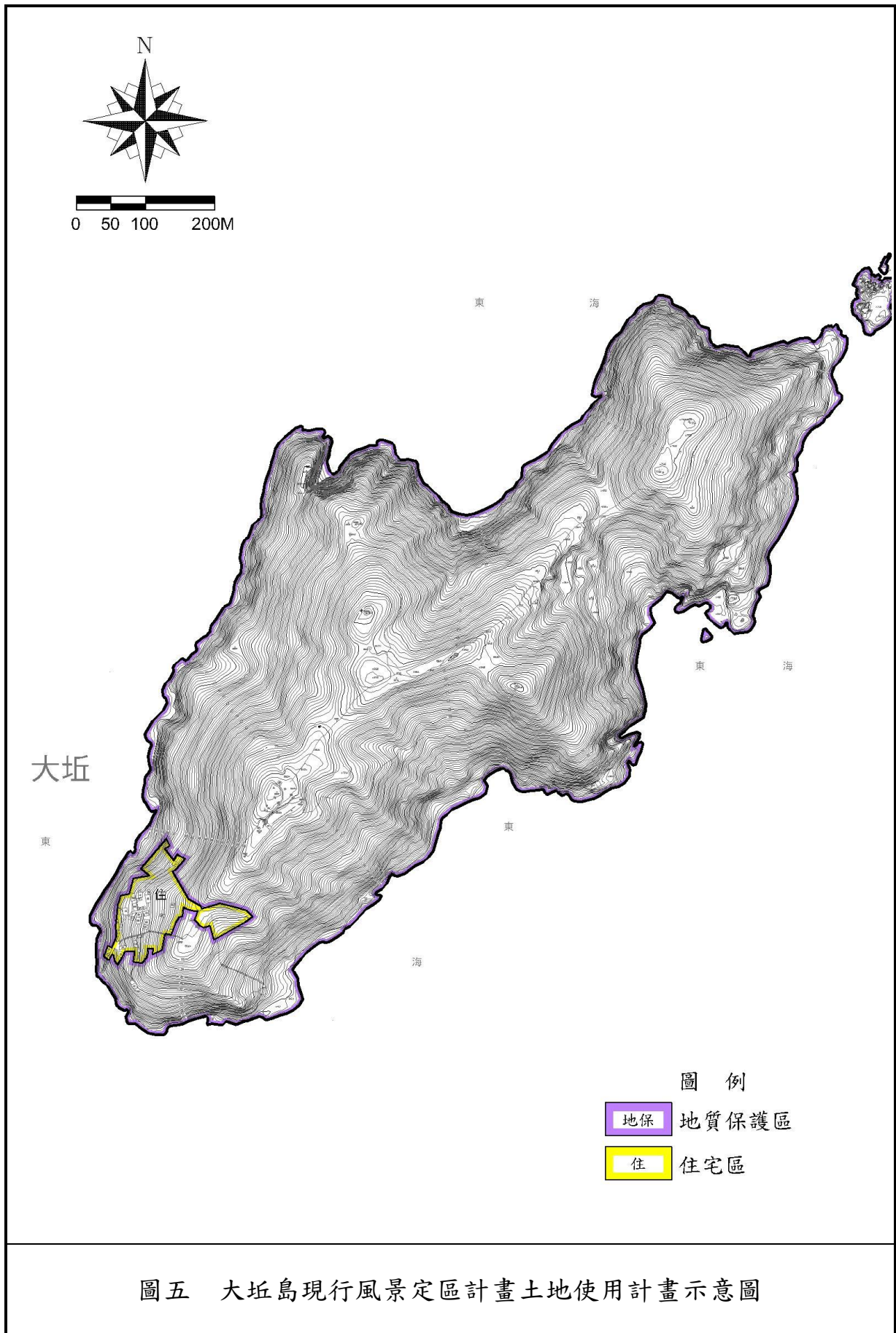
項	目		計畫面積(公頃)	占計畫總面積百分比(%)
保 護 區	北 竿 鄉	亮 島	36.0593	14.03
		高 登 島	58.1107	22.61
	小	計	94.1700	36.64
生 態 保 護 區	南 竿 鄉	劉 泉 礁	1.4852	0.58
	北 竿 鄉	鐵 尖	1.1570	0.45
		中 島	1.9421	0.75
		三 連 嶼	2.5686	1.00
		進 嶼	3.1082	1.21
	東 引 鄉	雙 子 礁	1.7480	0.68
	莒 光 鄉	蛇 山	3.1687	1.23
		林 頭 (坵)	12.6463	4.92
	小	計	27.8241	10.82
地 質 保 護 區	南 竿 鄉	黃 官 嶼	19.1549	7.45
		鞋 礁	0.1878	0.07
		北 泉 礁	0.4240	0.17
	北 竿 鄉	老 鼠	1.2613	0.49
		白 廟	18.1446	7.06
		大 坵	51.6621	20.10
		小 坵	16.3573	6.36
		無 名 島	7.7560	3.02
		峭 頭	3.6509	1.42
		鵲 石	0.7191	0.28
		浪 岩	0.2031	0.08
	東 引 鄉	北 固 礁	0.2701	0.11
		東 沙 島	5.0434	1.96
	莒 光 鄉	犀 牛 嶼	7.6893	2.99
		大 嶼	1.1216	0.44
	小	計	133.6455	52.00
	住 宅 區	北 竿 鄉	大 坵	1.3929
小		計	1.3929	0.54
合	計		257.0325	100.00

註：各用地面積應以地籍分割測量面積為準。

資料來源：擬定連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地區(蛇山、林頭(坵)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫書之表四一一，本計畫整理。



圖四 現行風景特定區計畫土地使用計畫示意圖



圖五 大坵島現行風景定區計畫土地使用計畫示意圖

五、公共設施計畫

本計畫區內之島礁以非人為開發使用為主，故無公共設施之劃設。

六、土地使用分區管制要點

為發展馬祖為國家級風景特定區之目標，本計畫區之土地使用依連江縣風景特定區計畫土地使用分區管制要點辦理。

(一)保護區

保護區內土地以供保育天然資源為主，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但軍事、公用事業設施則不在此限。區內允許現有住宅得使用，既有建築物拆除後之整建和重建，應以原址並經建管機關審查核准，其建築物之簷高不得超過 7 公尺並以 2 層為限。

(二)生態保護區

生態保護區內土地以保護稀有、珍貴之動、植物為主，其土地依下列規定：

1. 不得作建築及破壞本區生態之設施使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞稀有、珍貴之動、植物環境為原則。
2. 嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、養殖、任意踐踏、破壞地表或引火、露營等行為。
3. 本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施，須經觀光主管機關同意。
4. 傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。

(三)地質保護區(大坵 51.6621 公頃)

地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依下列規定：

1. 不得建築使用，惟供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞優美獨特地質景觀資源為原則。
2. 不得有破壞本區之設施及露營、養殖、任意踐踏等行為。
3. 嚴禁變更地形地貌、採取土石、破壞地表等行為。
4. 本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施、水土保持及國防上必須之設施。

(四)住宅區(大坵 1.3929 公頃)

住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：

1. 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
2. 以建築住宅和設置一般性服務設施為主，但不得為第四條所限制之建築及使用、以及左列之建築物及土地使用：

- (1) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)作業廠房之樓地板面積合計在 100 平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。
 - (2) 經營左列事業者：
 - A. 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
 - B. 噴漆作業者。
 - C. 使用動力以從事金屬之乾磨者。
 - D. 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
 - E. 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 千瓦者。
 - F. 彈棉作業者。
 - G. 醬油或其他調味品之製造者。
 - H. 沖壓金屬板或金屬網之製造者。
 - I. 鍛製或翻砂者。
 - J. 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - K. 塑膠類之製造者。
 - (3) 戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似商業行為：訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。
 - (4) 樓地板面積超過 200 平方公尺之遊藝場、KTV、MTV、大型商場及其類似之商業行為、茶館、酒吧、咖啡館、飲食店或其他類似之營業場所。
 - (5) 破舊油桶、各種材料之堆棧或堆置場。
 - (6) 其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、汙染、或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。
3. 住宅區不得興建客房 20 間(不含)以上之旅社，但面臨 12 公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留 3 公尺以上之空地者不在此限，如基地跨越住宅區及商業區者，得合併使用，其建築設備應符合建築法規規定。

伍、大坵島發展現況

一、自然環境

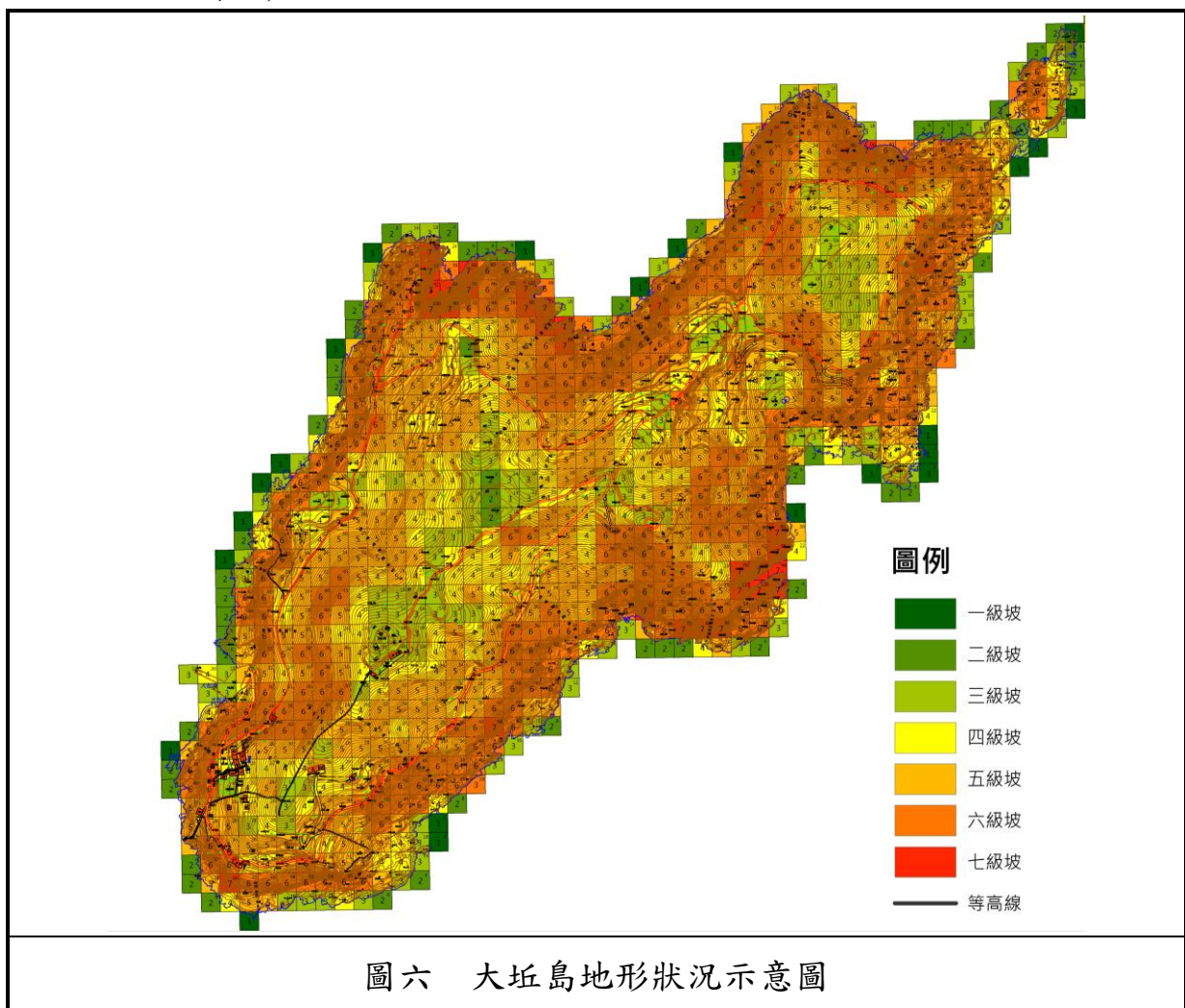
(一)地理位置

大坵島位於北竿鄉橋仔村西北方海域約 200 公尺處，行政區域隸屬於福建省連江縣北竿鄉。

(二)地形地勢

大坵島整體地形南北各有一處突起高地，形成東北西南走向之山脊，地勢由山脊中間高起向四周海岸傾降，標高最高為海拔 96.8 公尺。山脊西南面因應地形與季風迎風條件，成為舊有聚落集中處，標高約在 25~40 公尺間。

以方格網分析數值地型，全島土地平均坡度多為四級坡至六級坡，現行聚落主要落於四、五級坡，其他四級坡以下地區主要分布於早期大坵農場及島嶼中央大坵堡周邊高點與大坵島中央處，四周海岸地區除南端外，多呈六級坡以上地形。(詳圖六)

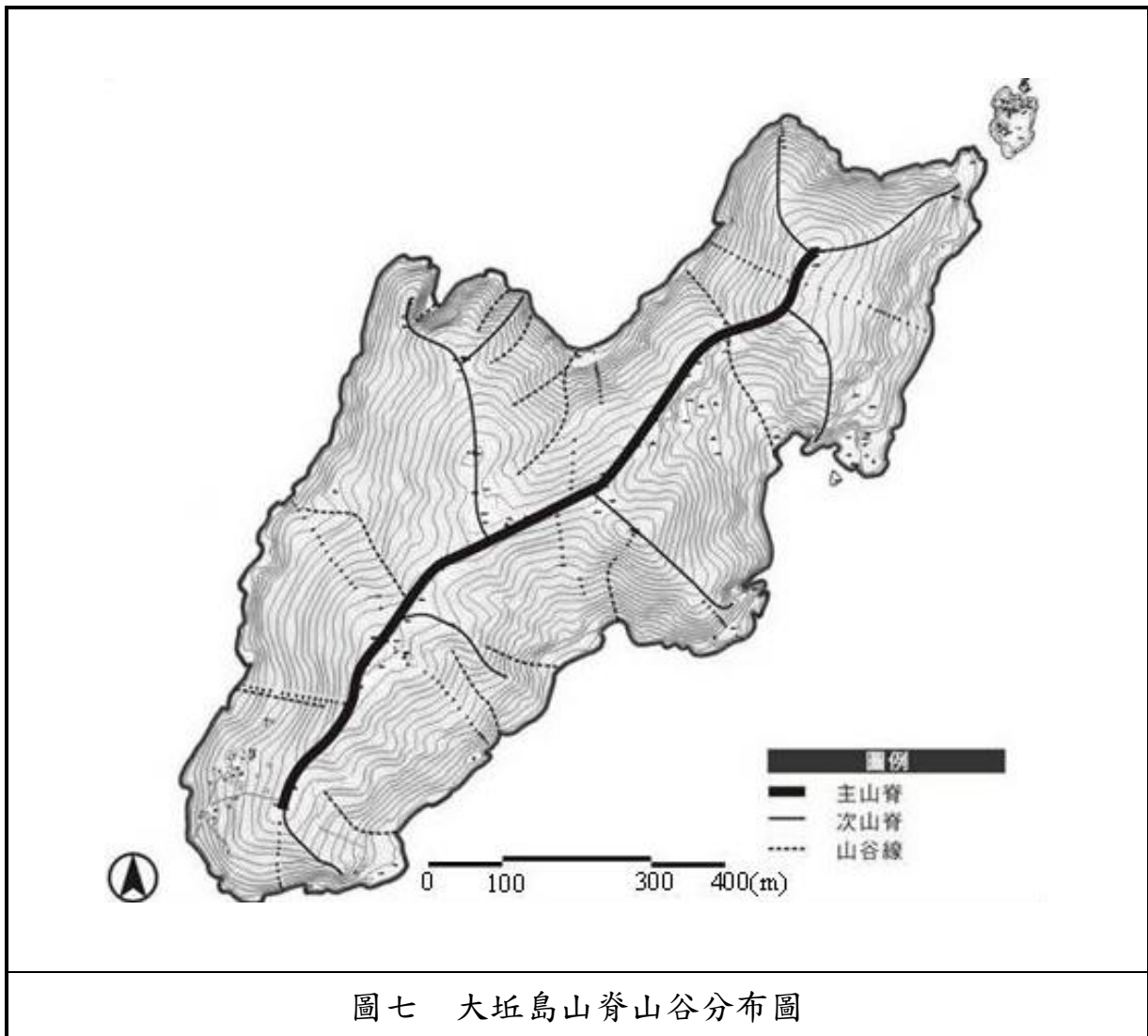


(三)地質

大坵島屬花崗岩地質，受風化與海水侵蝕等外營力作用之影響，海岸地形多垂直、陡高，東北側可見海蝕溝與海蝕洞等海蝕地形；大、小坵間之顯礁，應為原來二島連接處，亦可見其岩石風化之情形；而西北側則因不斷受到海岸侵蝕，花崗岩節理面發育成海蝕溝及海蝕洞等地形景觀。

(四)水文

受致地形影響，島上降雨皆由四週順谷地往海邊下流，水資源易流失，可利用之水資源極為缺乏，目前水源主要來自花崗岩因風化崩解，孔隙較大，有空間涵養水源，所成之山泉水，於大坵島上西側與東側分別各有一處泉水出水口。(詳圖七)



(五)動植物

1. 植物

大坵島受地形及季節氣候影響，島上原始的植物相為草

本植物與灌木叢群相混合的植物生態，目前可見於大部份未開發的山頂或斜坡間。

依連江縣政府委託辦理之「105 年連江縣野生物資源保育計畫」所做之調查，共發現植物 46 科 102 屬 119 種，其中 23 種喬木，23 種灌木，7 種藤木，66 種草本，包含 3 種稀有種，6 種特有種，100 種原生種，7 種歸化種，6 種栽培種。於植物型態上以草本植物占絕大部分(55.5%)，而植物屬性以原生物種最多(84.0%)。

2. 動物

依據連江縣政府委託之「連江縣大坵島臺灣梅花鹿生態調查成果報告」，調查顯示在大坵島上記錄有 29 種動物，除了海岸有梅花鹿、潮間帶動物、蟹類之外，樹林間或在水窪處可發現螃蟹、蝗蟲、臺灣常肛竹節蟲、大華蜻蜓、薄翅蜻蜓、東方蜚蠊、黑胸花蜂、黑棘蟻、黃腹鹿子蛾、水青蛾、無尾鳳蝶、黃蝶、青斑蝶、微小灰蝶、東方白點花金龜、冀金龜、星天牛、紫艷天牛、澤蛙、中國石龍子及田鼠等的蹤跡，生物多樣性豐富。

由於地處於東亞候鳥遷徙路線之中繼站，在不同月份可看到紅尾伯勞、灰鶺鴒、斑鳩、綠繡眼及麻雀等，因此每年皆吸引無數鳥類在此過境、渡冬或繁殖。此外，馬祖地理位置接近大陸而離臺灣較遠，因此出現的鳥種和臺灣地區者差異度頗高，尤其是一些在臺灣地區被列為迷鳥或稀有的鳥種，在此地卻蹤跡常現，更增添馬祖地區在鳥類資源保育上的重要性。

3. 海域生態

除島上生物資源以外，水域亦有豐富生態，舟山群島西南端，暖寒海流相匯，漁產豐饒，並因花崗石岩岸地形，海水全年清澈，形成優良之磯釣場，黃雞魚、黑鯛、黑毛、鱸魚、黃魚、黃鰭鯛、嘉納、紅甘等都是本處常見的經濟魚種，其他如鯷魚、鯆魚等小型魚類，除可供漁獲外，更可充分供應海鳥所需食物來源。

二、人文環境

(一) 發展歷程

大坵島之發展可溯至 200 多年前之清嘉慶年間，因其鄰近海域漁產豐富，開始有漁民移居島上，並於山上種植地瓜。民國 50 年代為全島發展之黃金時期，島上居民達 280 人，加上駐軍約 400 餘人，設有國小分校，提供一至四年級教學(五年

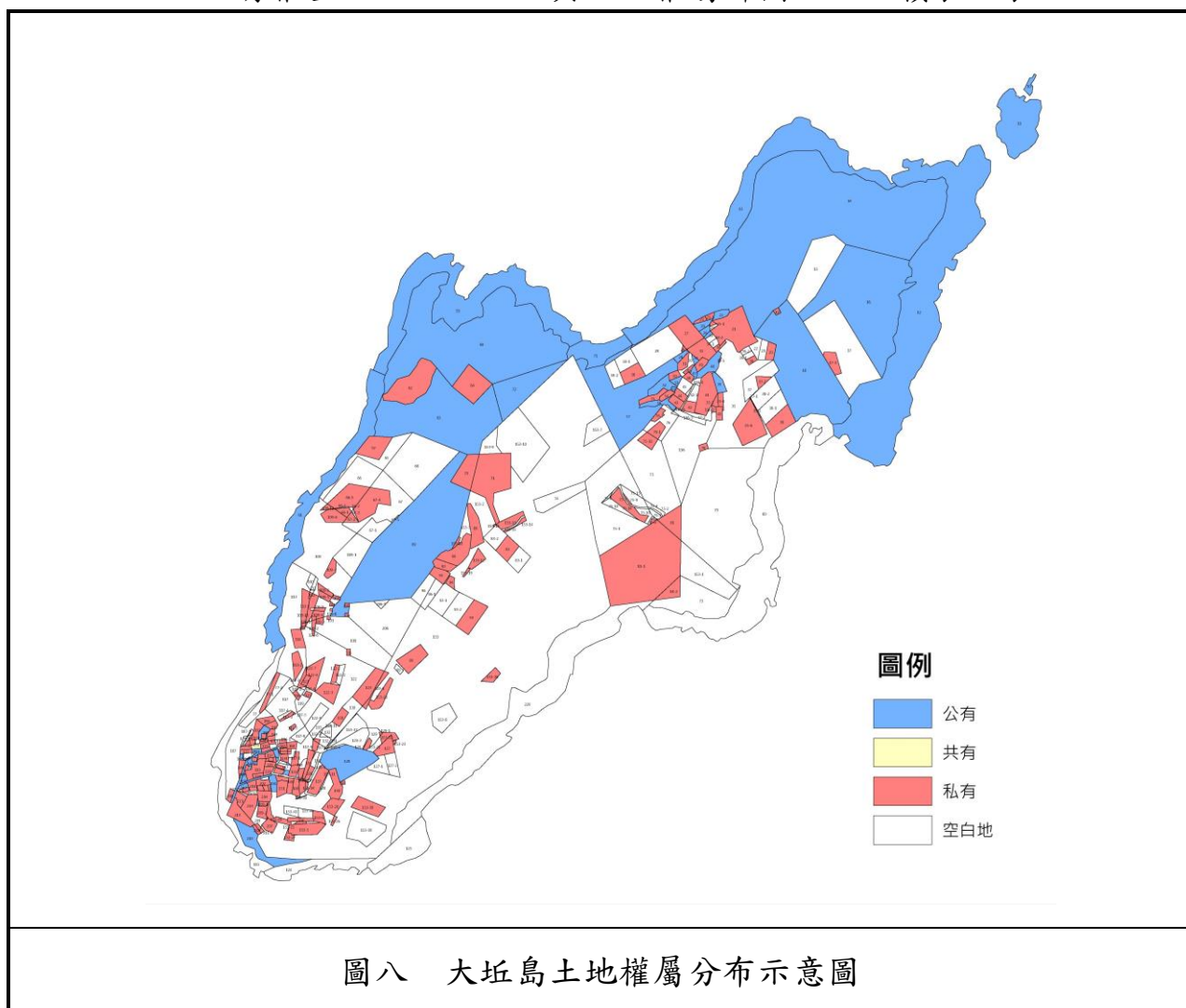
級以後至北竿就讀)。

然隨著海上漁源枯竭，臺灣本島經濟起飛，居民紛紛遷台就業謀生，民國 69 年大坵併入橋仔村行政轄區，學校因學生不足遭裁撤，民國 79 年最後一位居民離島，民國 81 年戰地政務終止，軍方駐守人員於民國 85 年全部撤離，大坵島遂成為無人島嶼，全島約上百隻的梅花鹿成為最顯著之居住者。

民國 88 年 3 月行政院核定馬祖為國內第六座國家級風景特定區，同年 6 月交通部觀光局成立馬祖國家風景區管理處，以專責觀光開發建設及經營管理工作，近年來，在連江縣政府、北竿鄉公所及馬管處推動梅花鹿與燕鷗之生態參訪後，觀光旅遊人潮逐漸增多。

(二) 土地權屬

大坵島土地包括公有、私有與公私共有土地與空白地，其中公有土地主要集中在大坵島之西側、北側沿岸，而私有土地則主要集中於島南側住宅區周邊，另有 50.26% 之土地為無所有權登記之空白地，其土地權屬詳圖八，面積表如表三。



表三 大坵島土地權屬分布示意圖

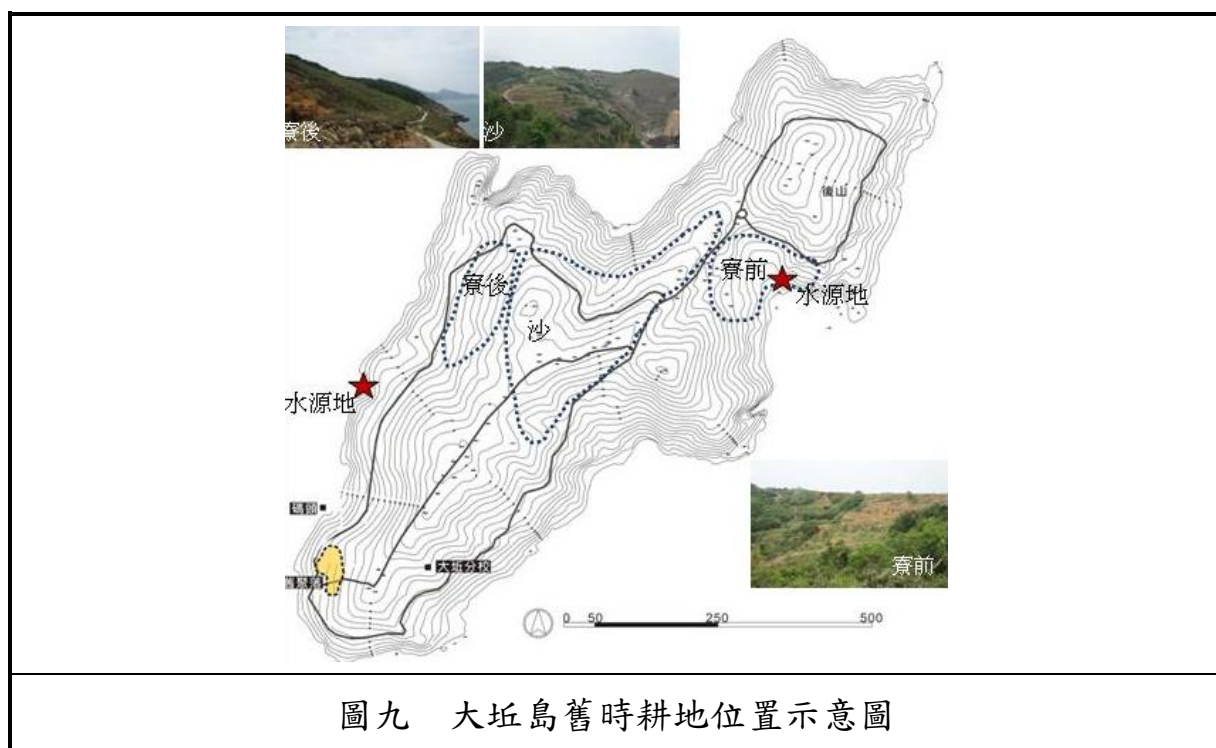
土地權屬	土地(筆)	面積(公頃)	比例
公有(國有)	41	19.5234	36.62%
公有(縣有)	3	0.2458	0.46%
私有	245	7.4384	13.95%
共有	2	0.0163	0.03%
空白地	138	26.0851	48.93%
總計	429	53.3090	100.00%

註：土地權屬面積以地籍上為主，與實際都市計畫面積有部分差異。

(三) 土地使用狀況

島上除劃設為都市計畫住宅區之舊有聚落及軍方、小學、寺廟等建築及步道外，其餘土地均劃設為地質保護區，現況多為人造林地與荒野草原，而以往居民所有之耕地則因荒廢而不易察覺，僅梯田部分可由地形狀況大致觀察可見。政府於大坵島設置駐軍時期與林務局配合，於大坵島全島造林種植相思樹等樹種，惟受東北季風影響，目前僅西南方樹林較有存活。

依據原居民描述，島上東北側之後山為早期居民開墾之田地，大致可區分為 3 個區塊，東側的「寮前」水源豐富（水源地旁）、西側之「寮後」土質較硬，及中間優質疏鬆之沙質地「沙」，以地瓜為重要作物。（詳圖九）

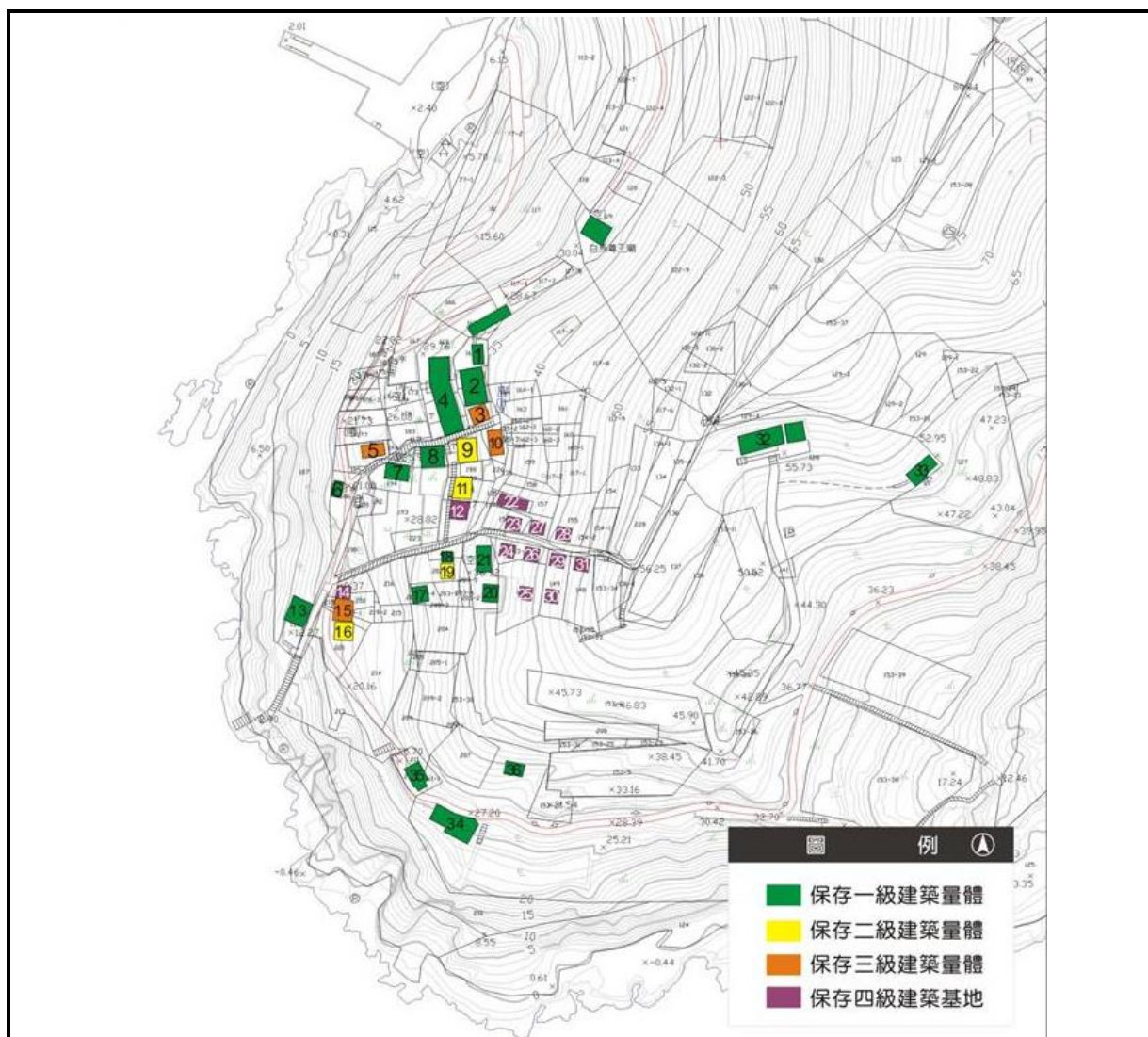


圖九 大坵島舊時耕地位置示意圖

(四) 聚落建築現況

大坵島島上建築型式與馬祖北竿芹壁聚落一樣，以黃色花崗或大陸惠安青石築成的石頭屋，配合地形等高線橫向發展，亦是五脊四坡式建築及一脊二坡(人字坡)式建築皆有，目前保持完整的建築不多，但仍可感受大坵舊有建築的型式。依現地調查目前住宅區範圍內所保存建築之完整程度狀況(詳圖十)，可分為四個等級：

級別	定義	棟數
一級	建築牆壁與屋頂結構保存完整，經維護後可使用。	16
二級	建築牆壁結構完整，屋頂顯見損壞，須經整建後才可使用。	12
三級	建築牆壁不完整，需重建後才可使用。	4
四級	建築不存在，僅存空地。	4

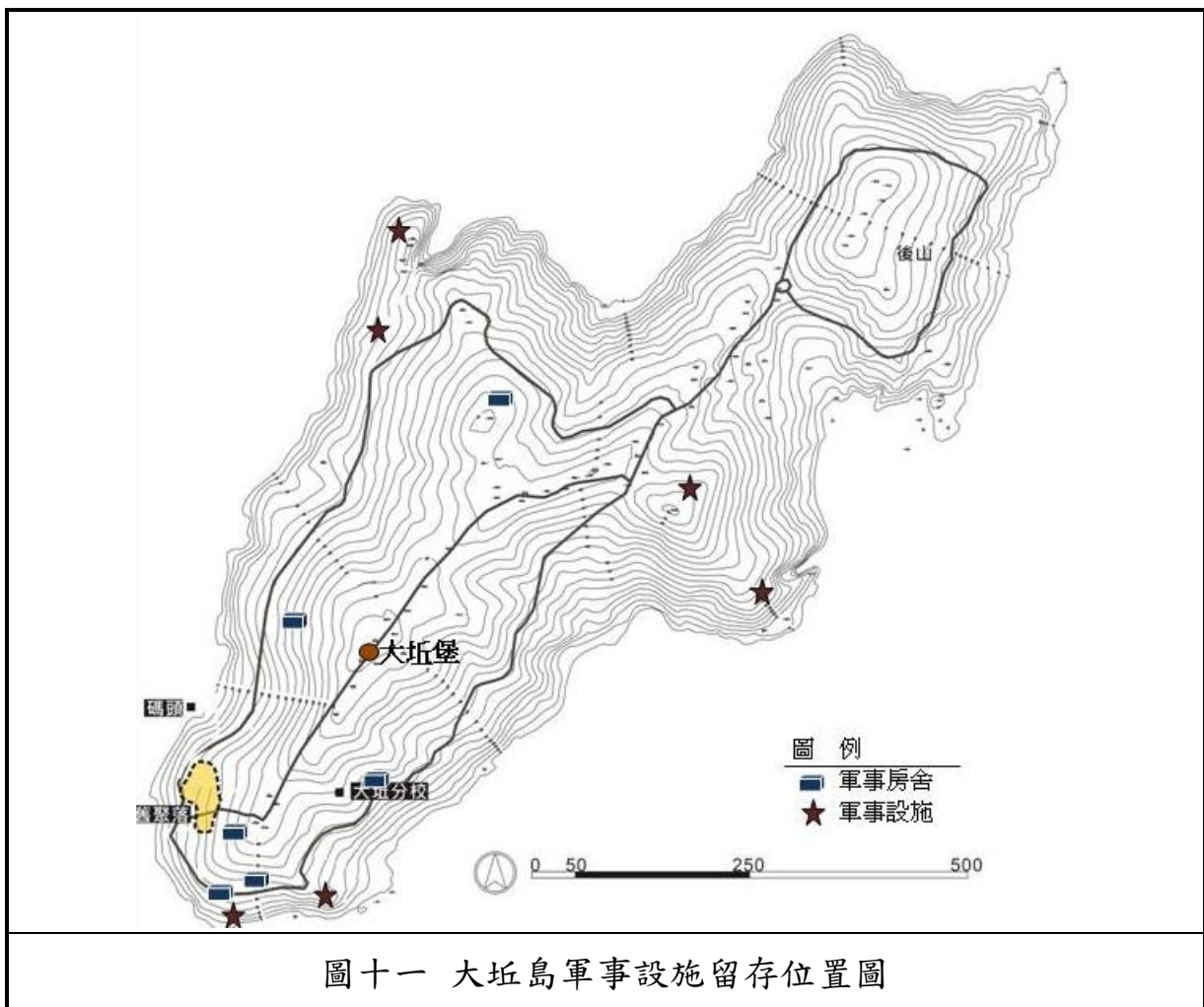


圖十 大坵島聚落建築保存狀況調查記錄圖

島上建築因居民遷離後多年無人居住，致大部分建築物已傾頹朽壞，近年來少部分保留完整之數棟建築，已因應觀光發展市場需求，整理為民宿，提供大坵島獨一無二的餐飲住宿居住服務。而位於住宅區東北方向之早期大坵分校，廢校後所留閒置校舍由軍方作為農場使用，目前則有民宿業者利用其場域空間放養雞。

(五) 軍事設施留存現況

戰地任務期間，基於國防之需要，大坵島上進駐了國軍守備，於島上高點設置了大坵堡，西南側地勢較平緩處則有防守壕溝設置，以防敵人入侵；西側寺廟旁之林地下設有一有槍口哨站，再往北緊鄰海濱有一些土壕溝，東側亦設置有部分的哨站點。大坵堡內原有駐軍之建築多已拆除，並經整地與整理，現為開放之兩階草地，因為基地高點，故視野開闊具 270 度視野。(詳圖九)



三、景觀及遊憩資源環境

(一)景觀資源

大坵島之景觀資源包括自然景觀與人文景觀：

1. 自然景觀

(1)地質景觀

大坵島為花崗岩地質，特色鮮明，海岸岩礁景觀豐富，島上中北部呈現荒野景觀，中南部則因植樹成果而有密林成蔭的景觀。大坵島環島道路臨海布置，可欣賞壯闊的火成岩海岸地景為絕佳的地質教室，沿著步道可看見不同的植被分布，而大坵島四面鄰海可觀賞日出（南頭鼻）、夕陽等氣象景觀，另外因無光害，滿天星空也是島上重要的自然景觀。

(2)生態景觀

島上重要的生態景觀則是臺灣梅花鹿，近年成為吸引遊客前往大坵觀光的重點，目前野放之梅花鹿於島上四處棲息，因大坵島居民皆已搬遷，且冬天天候不佳無船登島，亦可讓大坵島休養生息，因此大坵島仍保持自然的風貌，未受到太多人為破壞。

2. 人文景觀

人文環境景觀有大坵傳統閩東建築聚落與習俗風情，大坵的聚落建築集中分布在島上的西南側，於其間可清楚了解大坵的聚落發展脈絡，順著地形在花崗岩地質上興建，依山傍海的多層次建築群分布，目前完整的建築物主要為近年經營的「大坵生態樂園」民宿周邊。

除聚落建築，因馬祖曾經是軍事重地，軍事基地的遺跡依稀可見，舊哨站、大坵堡舊址等，隨著國軍撤軍而荒廢。另島上舊時梯田地景還留有雛型，但因久無人耕種，梯田上方皆已長滿許多樹木植栽，辨識不易。

(二)遊憩資源

大坵島自然遊憩資源以花崗岩地質景觀觀光資源及梅花鹿生態觀光資源為主，還有其他賞鷗、蝴蝶昆蟲等資源；人文觀光資源則是聚落生活故事、建築特色、民間信仰、漁業文化、戰地遺址、戰地故事等。而因大坵位在閩江口之北，處於淡水與海水的交會處，附近海域鹽分較低、浮游生物豐富、海流暢通，自古以來就是福建沿海著名的漁區，漁產豐富，也是近年國內磯釣熱門地點。

1. 生態遊憩資源

(1)地質教室

馬祖群島是由不同類型火成岩所構成，而南竿、北竿主要由花崗岩侵入岩組成，而大坵島也是，沿著環島步道至大坵北側草生地，是欣賞大坵海岸地景的最佳地點，可清楚看見裸露的地質景觀，是地球幾百萬年來地殼活動演進的成果，層次分明的節理是一處不錯的戶外地質教室，而礁岩，海蝕溝、海蝕洞等海蝕地形的表徵都在大坵島上一覽無遺。大坵與小坵間有一處顯礁，此處海水面較淺，早期可能為連接兩個島嶼的地方，後因海水侵蝕而分離，在此可以看見及學習地質演進的歷史，以及大自然的鬼斧神工。

(2)梅花鹿生態

民國 81 年戰地任務解除後，連江縣政府所屬農業改良場的南竿三民畜牧場關閉，經評估認為梅花鹿在馬祖已無豢養價值，於是運送 13 頭(5 雄 8 雌)梅花鹿至大坵島野放。經過自然繁殖，在無人為干擾及天敵缺乏之情況下，如今數量已大幅成長，島上隨處可以看見梅花鹿蹤跡。民享環境生態調查有限公司以無人機針對大坵島進行空中航拍，在 106 年估算除去樹林內無法得知的個體，大坵島目前的梅花鹿族群至少有 231 隻。

有在地居民觀察認為，大坵島上梅花鹿群之群體生長數量呈現 4~5 年的週期變化，由於島上食物來源有限，每當鹿群數量達到一個程度時，草被吃光後，由於缺乏食物，會有一批較大數量的鹿群死亡，當大批鹿群死亡後，草原負荷量降低，草原再度全面復育，鹿群數量又再度持續成長，大約 4~5 年一次循環，周而復始。

因大坵島上無人居住，成為梅花鹿重要的棲息地，如今梅花鹿在島上恣意的行走，隨處可見，近年官方也大力推動大坵島的梅花鹿生態觀光遊程，成為馬祖另一個重要的觀光據點。

(3)燕鷗生態

「國家第 12 處野生動物保護區」的燕鷗保護區涵蓋範圍極廣，其中嚴禁登島的中島、鐵尖島、白廟 3 處島礁最集中，也離大坵島最近，每年 4~9 月是燕鷗繁殖的季節，成千上萬的燕鷗在馬祖無人島上遨翔，而大坵島上有賞鳥平台（虎魚峽觀景台），在不打擾燕鷗下觀賞動態，馬管處也推出「馬祖燕鷗季」做為每年夏季的觀光行銷活動。

(4) 藍眼淚

藍眼淚是一種夜光藻（渦鞭毛藻）與發光介形蟲，經過海浪及自然風的驚擾會發出淡藍色的螢光，主要在每年3-9月出現，其中4-6月是最多的時候，需在毫無光害的環境，而大坵島無光害有機會欣賞到藍眼淚。

(5) 磯釣活動

大坵是近年國內磯釣熱門地點，最適合釣黑鯛、黑毛、白毛及鱸魚，尤其是3月之前的秋冬季節，釣況最佳，大坵熱門釣點包括有南流、大王下、水井下、湧水坑、新碼頭北面、舊碼頭...等。

2. 人文遊憩資源

(1) 閩東印章形式建築

馬祖人居住的房子具有閩東特色，就地取材花崗岩做為石材，牆面以人字法、工字法砌起，從居住形態、建材等都與職業密不可分，由於濱海多山的地形與居民靠海為生的捕漁生活方式，馬祖傳統建屋大多聚集在可讓漁船進出的「澳口」旁，大坵也不例外，沿著山坡等高線蓋出一間間單體式的花崗岩石屋，承襲福州一帶的濱海建築，若未來修復後，提供餐飲及住宿的機會，可媲美馬祖目前最著名的芹壁聚落。

(2) 戰地風光

馬祖為軍事重地，大坵島曾經有國軍進駐，全盛時期有國軍四百餘人在此小島駐紮，雖如今已全部撤離，但島上仍留有一些軍事設施遺跡，以及愛國標語等，為前線戰地歷史故事的主角之一。早年大坵居民靠漁獲為生，貧困清寒家庭甚多，而駐軍在此贈米、修建房舍等，表現了「軍愛民」的政策，戰地風光的歷史故事可做為大坵套裝旅遊的資源之一。

四、現有觀光服務設施

近年來連江縣政府與馬管處於大坵投入之建設包括步道、涼亭、指示牌、碼頭...等旅遊服務基礎建設，而進行中的尚有跨海橋樑工程等建設；民間服務設施方面，目前僅有一家民宿提供遊客餐飲、住宿等服務。

(一) 餐飲住宿設施

大坵島上目前僅有一家於民國100年間開張之民宿經營業者-「大坵島生態樂園」，利用原有民宅整建，保持原閩東建築形式，目前仍持續在整建中，整建好的建築可做為經營特色

民宿及餐廳，可供住 26 人住宿。餐廳部分則提供特色餐飲蜈蚣雞(放山雞)及多種野生海鮮料理。

(二)環島步道及觀景平台

全島無都市計畫之計畫道路，馬管處陸續整修環島步道可供遊客使用，而基礎建設，修繕年久失修的觀光步道，提升旅遊品質與安全度，而環島一圈大約需 60 分鐘。環島步道串接既有聚落、大坵堡、賞鷗平台、觀景平台、特色林蔭道等。由大坵堡制高點可遠眺鄰近各島嶼及黃岐半島。

(三)大坵碼頭

為供由北竿鄉橋仔碼頭搭載遊客之娛樂漁業漁船靠泊使用，航程約 5 分鐘，每年 4 月至 10 月有定期航班往返，船家亦會視參訪觀鹿之觀光客人數或情況彈性加開，但須事先預約。

目前碼頭屬簡易突堤碼頭，碼頭前端建置有一座涼亭，提供遊客等候船之遮蔭空間。碼頭一帶為國內釣友的磯釣聖地。

(四)公廁

大坵島上目前有一公廁，由馬管處興建，位於白馬大王廟旁，提供遊客便利使用。

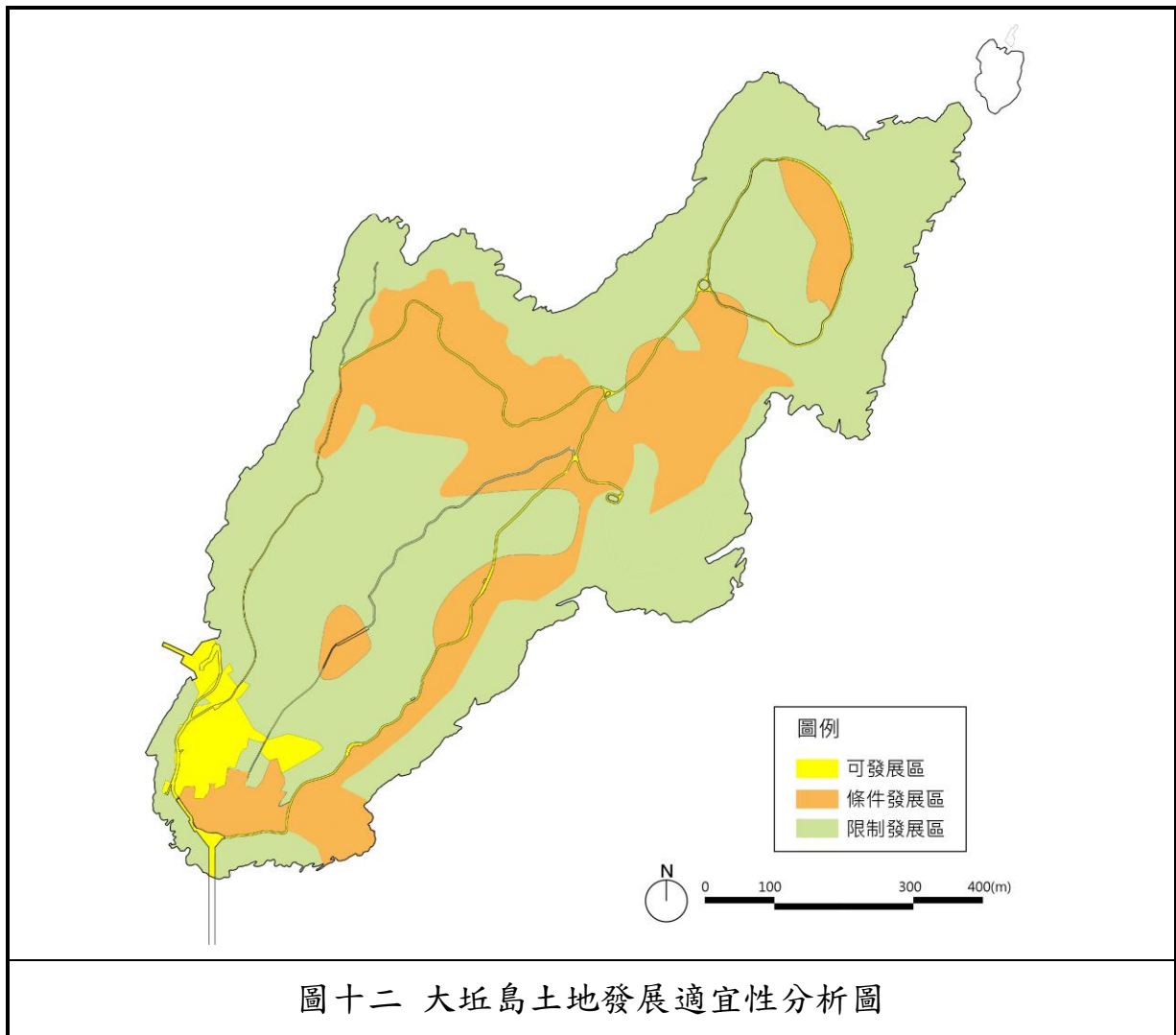
(五)其他導覽指示設施

目前於現有民宿前方入口處設有導覽地圖，以為登島遊客在環島前可先了解大坵的環境，並有連江縣政府提醒遊客注意之「大坵梅花鹿安全須知」，提示遊客生態旅遊應注意事項。除此中央脊線步道沿線設有指標牌及解說牌示。

五、發展適宜性分析

在以發展生態觀光旅遊目的適宜性檢討下，大坵島區分為三類適宜的土地使用(詳圖十二)：

- (一)在基地西南側港口、聚落與未來橋台、道路地用地區因其土地使用呈已發展狀況之影響，為可發展地區。
- (二)島中央谷地(既有梯田)與大坵堡、國小分校遺址周邊區域，因仍有留原有的使用型態再利用需求，以安定成長的發展原則，宜保留開發強度較低之條件發展地區。
- (三)島域周邊的海岸草原、人造林(成群喬木與灌木)因其景觀、水土保持價值與生態價值之影響，除了必要性的公共設施外，應保持原有的林相及生態自然環境之限制發展區域。



陸、整體觀光發展構想

一、發展現況課題與因應對策

課題一：土地使用管制規定對觀光發展推動之影響。

說明：1. 現行風景特定區計畫之使用分區係依計畫擬定當時之現況使用情形而劃設，僅保留原居民房舍土地範圍劃設為住宅區，其餘土地皆劃設為地質保護區，其土地使用分區管制要點規定內容亦僅比照一般都市住宅發展，未特別思維觀光發展之機會與需求。

2. 地質保護區規範不得有「養殖」行為，對推展島上現有臺灣梅花鹿的放養行為有所不符，且限制地方政府對中央預算經費補助之申請。

對策：1. 觀光服務設施之開發，儘量鼓勵民間參與，可由民間自發性之開發提供，或透過都市計畫土地使用管制要點之修正，納入獎勵機制，鼓勵民間整體開發；或由公部門建立媒合平台整合願意整合開發之地主與投資者共同開發。但住宅區不論以何種方式整建、重建，為維護整體環境風貌，應訂定適當的設計規範，以確保環境氛圍與景觀秩序之維持。

2. 未來大坵島之觀光發展計畫不僅需要馬祖國家風景區管理處的協助與投入，另因涉及建管、都市計畫檢討、梅花鹿之畜養(梅花鹿屬縣府所有)、舊校舍使用等面向皆為地方政府所執掌，故環境維護與開發建設需中央與地方達成共識，並共同推動大坵島之發展。

3. 為求發展利用之合理性與合法性，地質保護區土地依性質再予分類或調整之必要性，及調整土地使用分區管制要點之內涵，在許可範圍內進行設施規劃，以利後續觀光發展與梅花鹿之照護。

課題二：建立梅花鹿與觀光遊客共生環境。

說明：與野生之梅花鹿相遇與接觸是極為特殊之體驗，但梅花鹿生性機敏，易受驚嚇，而公鹿有角在危急下也可能攻擊人；另外梅花鹿亦存在有人畜共通之傳染病，對公共衛生具威脅性；加以島上空間與食物有限，梅花鹿之生存亦存在壓力。

對策：對鹿隻之生活環境以遊客不同之接觸程度，劃設密集區(親子接觸區、公鹿調節區、欄舍、檢疫...)、半野放區(設欄柵，以食物誘捕，引至密集區)及野放區等不同鹿群生活分區，讓環境教育能依不同接觸方式融入各旅遊體驗中，並兼顧鹿群之自然成長與醫療照護，而遊客參訪其間，可納入鹿群生活生態與

生命循環之知識教育。

課題三：兼顧觀光發展需求與環境生態永續性之平衡。

說明：大坵島雖隸屬於以地質保護為重點的無人島礁風景特定區計畫範圍內，但卻是唯一有人居住及劃設住宅區的島嶼，因此在土地利用計畫上大坵島仍保留著居住與生活需求設施，只是多年來人口外移後少有人類的活動，反而逐漸成為梅花鹿生存的樂園。隨著梅花鹿族群的壯大，產生了觀光與產業的價值，因此必須重新思考及定位大坵島未來的發展方向與環境管理策略。

對策：

1. 大坵島原本生態環境就極為脆弱，雖然本府野放梅花鹿自然繁殖出一、二百頭的數量，但因受到島上食物供應的天然限制，梅花鹿的數量還能維持穩定狀態。未來在大坵島與北竿的路橋興建完成後，可能吸引更多的人潮到島上體驗與梅花鹿親近的活動，難免對梅花鹿生活造成干擾，甚至可能影梅花鹿的生存。因此對外來觀光客實施總量管制，以免對梅花鹿族群造成生長的壓力。
2. 對未來大坵島上觀光客的活動行為與活動空間進行規劃控制，避免對梅花鹿造成生存的壓力，或是破壞了鹿族群生活的空間，讓產業發展與環境生態維持平衡。

課題四：國土功能分區劃設對地方發展影響。

說明：連江縣國土計畫之劃設作業刻正進行中，國土功能分區之劃設順序，需優先考量國土保育、產業及居住發展，其先後順序依次以國土保育地區及海洋資源地區、城鄉發展地區為原則，未來計畫區配合劃設作業宜兼顧保育與觀光發展推動。

對策：1. 國保四：

本計畫區內屬都市計畫地區內保護或保育相關分區或用地具有下列條件者劃設為國土保育地區第四類（區內特別農業區與特別保護區）：

- (1) 水源水庫特定區、風景特定區都市計畫內保護或保育相關分區或用地符合國土保育地區第四類劃設條件者。
- (2) 其他都市計畫地區內保護或保育相關分區或用地符合國土保育性質屬水資源開發、流域跨區域治理之水系或經公告之水道範圍內者。

2. 城鄉一：

區內劃設為住宅區者，非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類範圍之都市計畫土地。

二、大坵島整體發展構想

(一) 整體願景

依交通部觀光局馬管處「馬祖北竿大坵島觀光旅遊發展計畫」規劃方向，大坵島土地資源有限，污染與破壞會堆疊於島嶼本身，且未來聯外橋樑完工後，將與北竿島連結，成為北竿島觀光體系中的一環，在觀光發展上應以深度化旅遊，創造屬於島嶼獨有的風土特色。

因此大坵島整體發展構想以—「以往生活歷程」與「梅花鹿」主題為核心發展，以維護現有建築資源特色與保護梅花鹿永續發展為基礎，藉由文化與生態資源的發展脈絡，透過地方民眾之服務解說，形成大坵的觀光特色，並提升馬祖的觀光發展型態，差異化發展，吸引高品質的旅遊人口，並確保豐富之資源特色得以永續保存。

1. 願景定位

- (1) 保留原有以往生活歷程價值，維護現有建築與人文特色。
- (2) 打造梅花鹿生態園區，以維護梅花鹿庇護安全、生活覓食環境及提供觀光遊憩體驗。
- (3) 推動國際暗空公園，營造適合觀星的無光害國際景點。

(二) 規劃構想

為深化大坵島資源條件發展，以環境教育與既有聚落為基礎，全區之發展配置構想詳圖十三。

1. 配合聯外橋樑之民國 111 年底興建期程，短期內遊客仍由碼頭登岸到訪，故建議於碼頭設置簡易之解說亭與等候區，以使遊客能在環島參訪前先行了解島上資源、注意事項，與建議參訪路徑與方向。
2. 為鼓勵居民設置觀光服務設施，降低人鹿之相互干擾，先行建構圍欄，將鹿隻棲息環境與人主要活動區間區隔，以利後續長期發展計畫之執行，讓鹿隻逐步調整生活範圍。
3. 配合聯外橋樑建設完成並通行後逐步施行，應於聯外橋樑之橋仔端設置管制站做為遊客數量及交通之管制。
4. 因應橋樑南側連接現有環島道路至住宅區，住宅區內提供遊客解說服務與諮詢，並引導民間投資觀光服務設施，提供遊客餐飲、住宿、文創產品、活動參與…等服務，若能由社區居民參與則更為適宜。
5. 大坵分校為大坵島上重要的人文記憶，除恢復校舍樣貌，於戶外亦可增設以往即有的歷史記憶解說，以重現風貌。
6. 為區隔野放區之梅花鹿參訪體驗，並深化梅花鹿之環境教育

，於大坵堡周邊平坦區域設置梅花鹿之接觸體驗區，讓遊客可就近接觸梅花鹿，並確保該區域之無障礙環境。

7. 接觸體驗區旁設置鹿隻醫療庇護區，建置醫療鹿舍及相關設施，就近照顧梅花鹿與進行定期檢疫，確保梅花鹿之健康。
6. 在梅花鹿野放區域內，為保留棲地環境，儘量降低設施之設置，並配合資源與景觀條件，於適當地點設置觀景休憩與解說設施，讓遊客得以適時休息與遮蔭，並能賞景或觀察其他特色資源，如地質或燕鷗...等。
7. 因應大坵之區位與無光害環境條件，觀景設施可做為晚間為發展觀星活動之場地。



圖十三 大坵島全區整體規劃構想圖

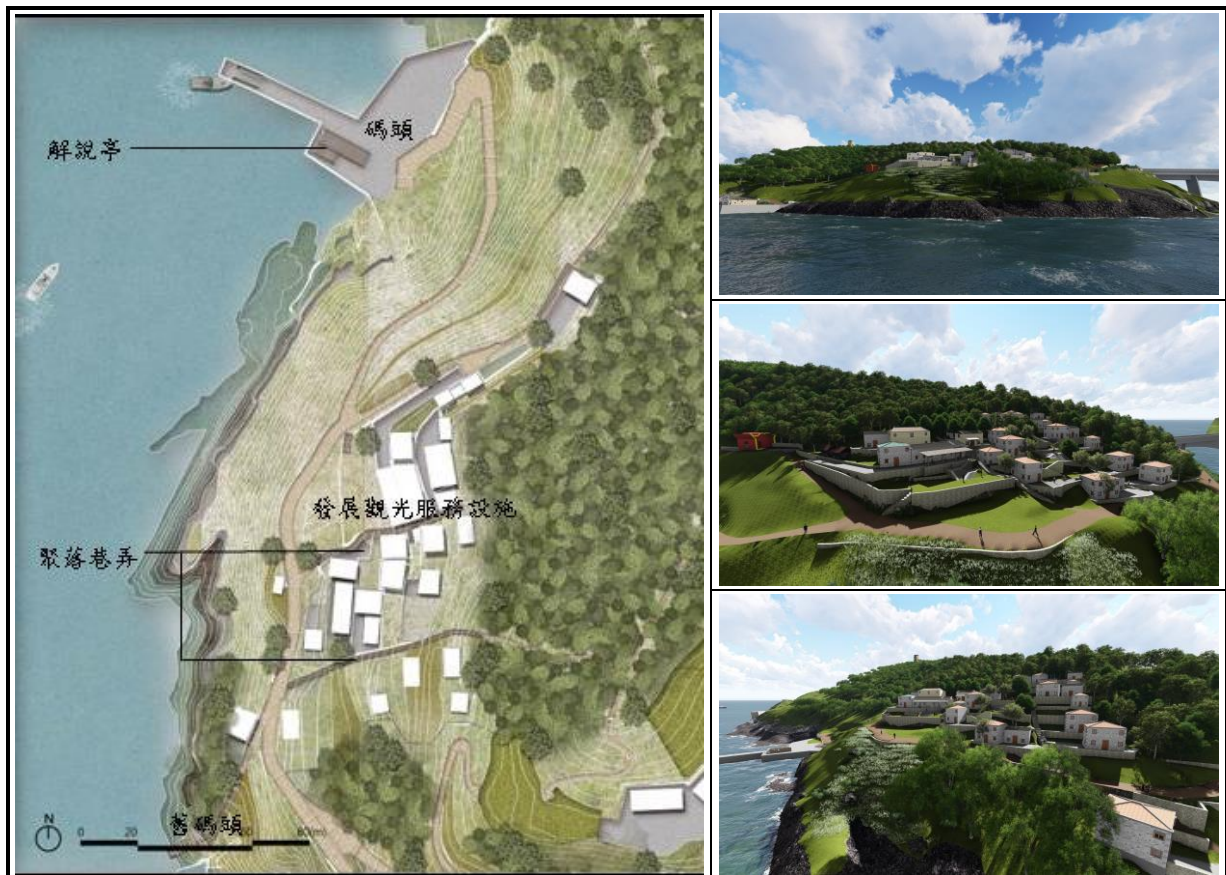
(四) 使用機能分區

大坵島之觀光發展著重在於其獨一無二的觀光資源（梅花鹿與以往發展歷程），除維持既有的環境場域，並提供體驗與適當的創意活動參與機會，吸引遊客深度體驗，帶動北竿觀光參與，增加停留時間。全島規劃為四個主要使用機能分區：

1. 聚落保存區

聚落保存區主要為碼頭與住宅聚落，透過都市設計審議儘量維持聚落紋理與風貌，營造休閒氛圍與巷弄趣味，使其成為遊客喜歡駐足停留的空間。（詳圖十四）

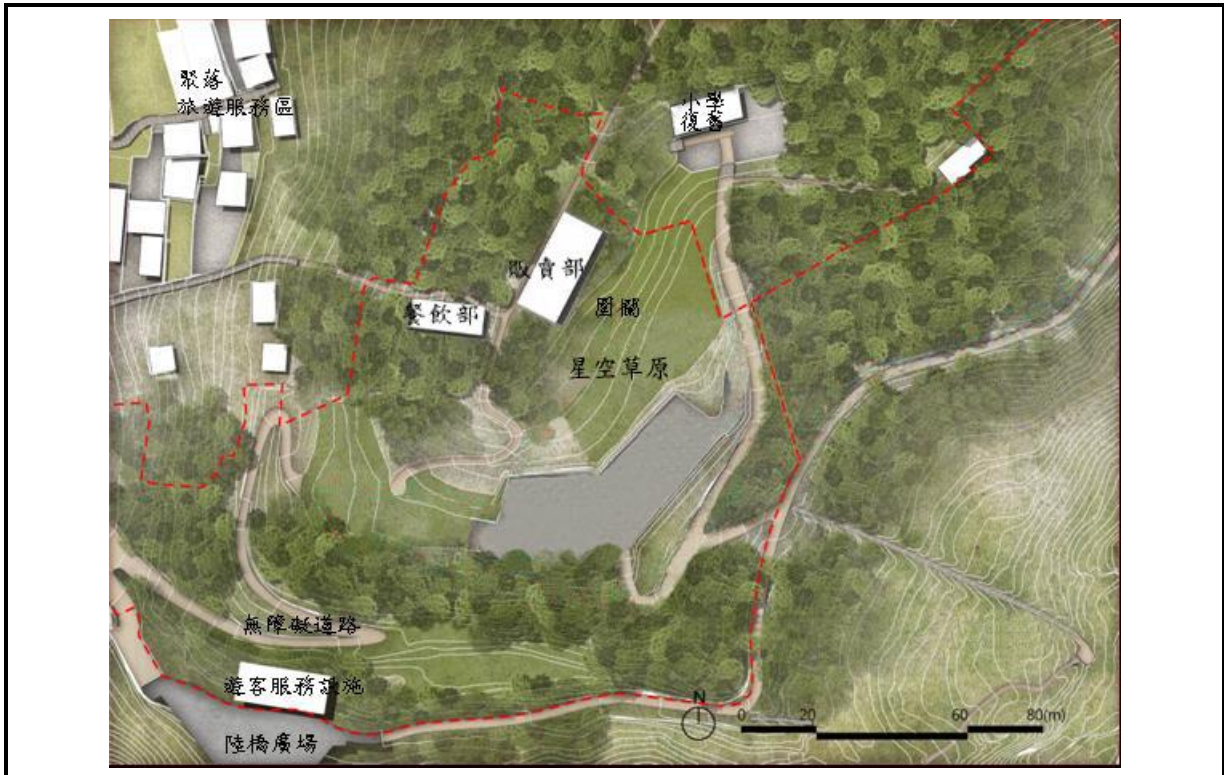
一方面由公部門改善碼頭區之設施與空間，於住宅區內建置遊客服務設施空間，提供遊客餐飲、住宿、文創產品、活動參與...等服務，增加不同參與，豐富大坵島體驗類型。



圖十四 聚落保存區發展配置示意圖

2. 特別風景區

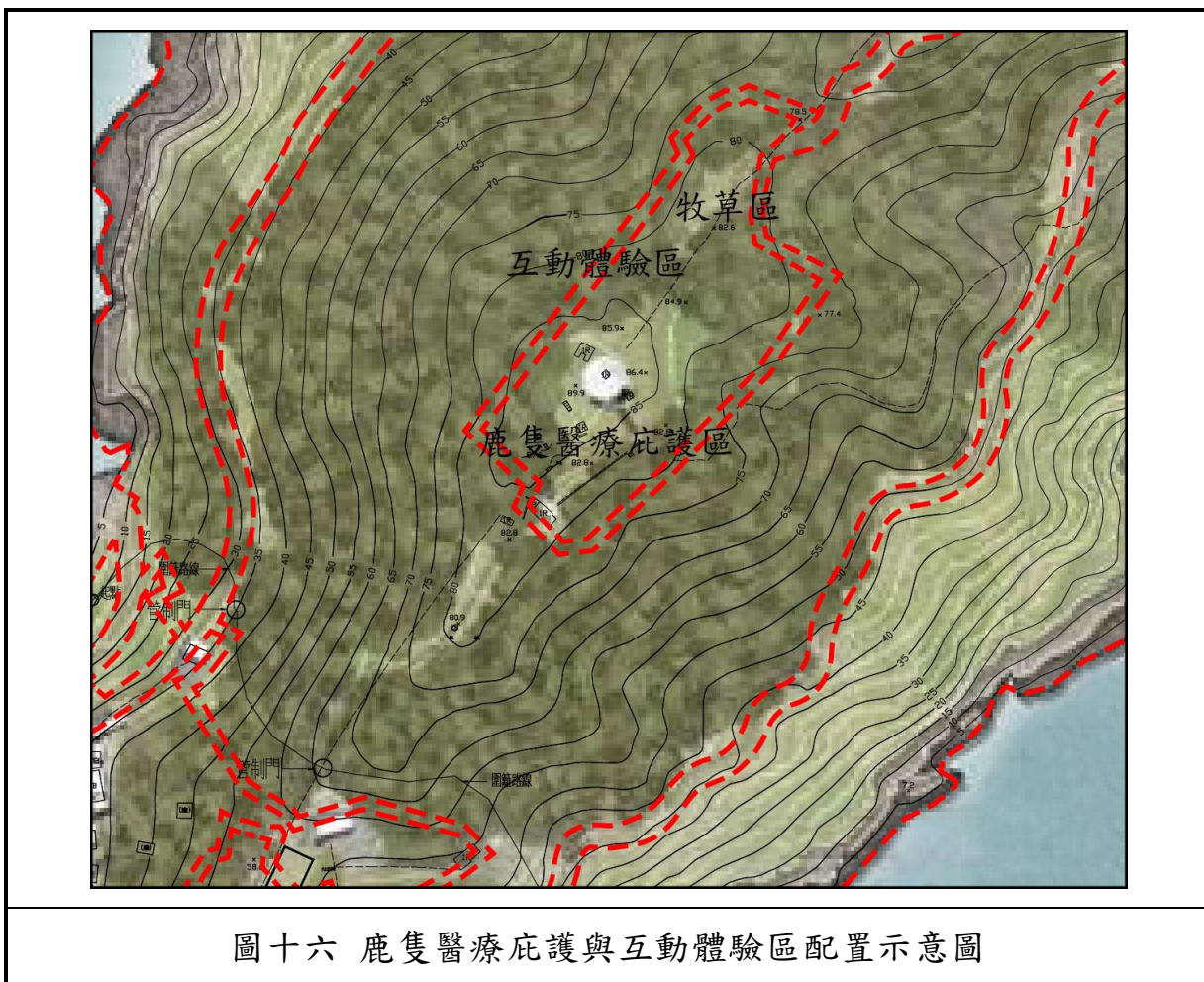
為保護特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設，故為因應大坵橋建設，本地區具發展潛力，可眺望北竿與大坵橋；另考量現有都市計劃於 92 年劃定，大坵居民於 83 年已搬遷，部份早期建築已風化消失，或無法取得合法的舊有房屋證明，未納入住宅區範疇，需重新地質保護區之合理範圍（詳圖十五）。



圖十五 特別風景區配置示意圖

3. 鹿隻醫療庇護與互動體驗區

利用大坵堡周邊地形平坦地區規劃作為梅花鹿之復育地區，圈養經馴化之小鹿與母鹿，讓遊客可近距離觀察與學習，並經接觸學習尊重其他生物與生命教育。而鹿隻醫療庇護區為提供鹿隻靜養、檢疫、醫療等行為所用場域，除設置畜舍外，戶外空間亦設有隔離區與牧草區，讓鹿隻在不受遊客干擾，有獲得良好的養息與照護。（詳圖十六）



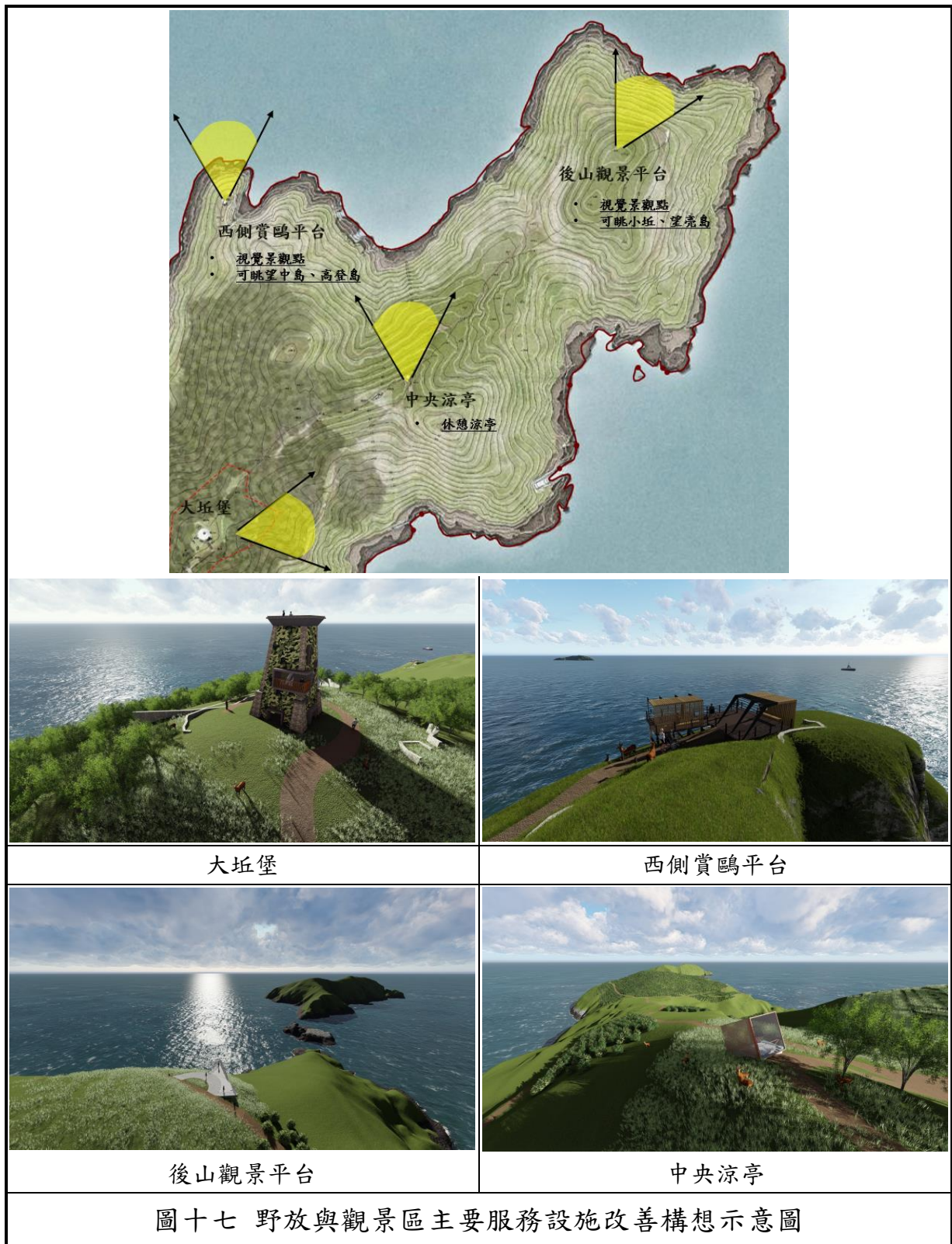
圖十六 鹿隻醫療庇護與互動體驗區配置示意圖

4. 野放與觀景區

野放與觀景區主要為野放梅花鹿之棲息區域，儘量保持原有地形地貌與環境樣態，維持部分森林與草生地結合之梅花鹿生活棲地環境，必要時進行局部之植栽養護與補植，及檢視原有步道之安全性與舒適性，以適當地進行修整為維護，讓遊客在野放與觀景區中可享受於野地中觀察到梅花鹿蹤跡之驚奇感與喜悅，輕易捕捉到梅花鹿在天地間自由活動的生動身影。

另為增加地景效果與增加遊客參訪中之舒適性，改建既有涼亭，並適當補充觀景平台，提供遊客休憩停留場地，深度觀賞島上生態資源，成就大坵島上之景觀亮點。

除將改建現有涼亭外，運用大坵堡之地形條件，於其上設置地質公園解說站與眺望塔，另於地形東側高點與後山再建置兩個休憩據點，以形塑新亮點。(詳圖十七)



柒、變更理由

- 一、配合交通部觀光局「馬祖北竿大坵島觀光旅遊發展計畫」，建設大坵島成為以梅花鹿生態教育體驗為主題之旅遊度假島嶼。
- 二、為作長期永續推展梅花鹿觀光，對梅花鹿群之畜養、疾病預防等經營管理，避免發生人鹿共通傳染病之公共衛生課題，實有劃設專屬復育區域之需要。
- 三、大坵全島特殊地質環境主要分布於東、北側海岸邊，利用現有住宅區南側平坦地區作為梅花鹿隻專屬復育場地，對島上地質景觀影響甚微。
- 四、為維護野放梅花鹿之食物來源穩定安全，地方政府每年需對島上植被生態進行補植與復育工作，然依現行特定區計畫對地質保護區之土管規定中，因包括「不得有養殖行為」，致無法向中央相關主管機關爭取得預算經費補助，產生行政作業上之困擾。
- 五、大坵島與其他同樣劃定為地質保護區之無人島礁發展歷程不逕相同，今將其使用分區易名，以符經費補助作業需要，對原使用分區主要劃設目的並無影響及改變。
- 六、現行住宅區之土地使用分區管制要點係屬對早期一般性住宅使用之管制，為因應未來民間參與觀光產業投資及兼顧聚落風貌保存發展，有其修正之必要性。

捌、實質發展計畫

一、計畫年期

本細部計畫以 119 年為計畫目標年，但預定完成期限得依實際辦理進度酌予調整，居住人口依『都市計畫通盤檢討基礎調查及規劃技術手冊』之評估方式，以每人 50 m²之居住樓地板推算，估計容納人口約為 450 人。

二、土地使用計畫

(一) 住宅區

本計畫劃設住宅區一處，面積合計約 1.25 公頃，做為地方住宅旅館、民宿、宗祠及宗教建築、招待所、飲食店、俱樂部、教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、觀光必要服務設施及其他必要公共與公用設施與公用事業。行政、辦公、商業、等使用。

(二) 特別農業區

本計畫劃設特別農業區一處，面積為 1.09 公頃，為供設置鹿舍眷養(生產保護)、簡易實驗室、生態旅遊資訊站、人員進出管制口與緊急事件應變急救站及動物醫療處置(驅蟲計畫執行及簡單外傷處理)站與接觸餵食體驗等梅花鹿救護、檢疫與培育、觀賞之必要設施使用。

(三) 特別風景區

本計畫劃設特別風景區一處，面積為 1.11 公頃，為保護特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設及原有居民土地及房屋使用之權利。

(四) 特別保護區

本計畫劃設特別保護區一處，面積為 48.94 公頃，為維護野放梅花鹿之食物來源穩定安全。

三、變更內容

(一) 本次變更後新增特別農業區 1 處，面積 1.09 公頃，其餘原地質保護區變更為特別風景區、特別風景區(兼道路使用)、道路用地、特別保護區，面積 51.34 公頃；住宅區變更為特別保護區、道路用地 0.14 公頃(詳如表四-表六、圖十八、圖十九)。

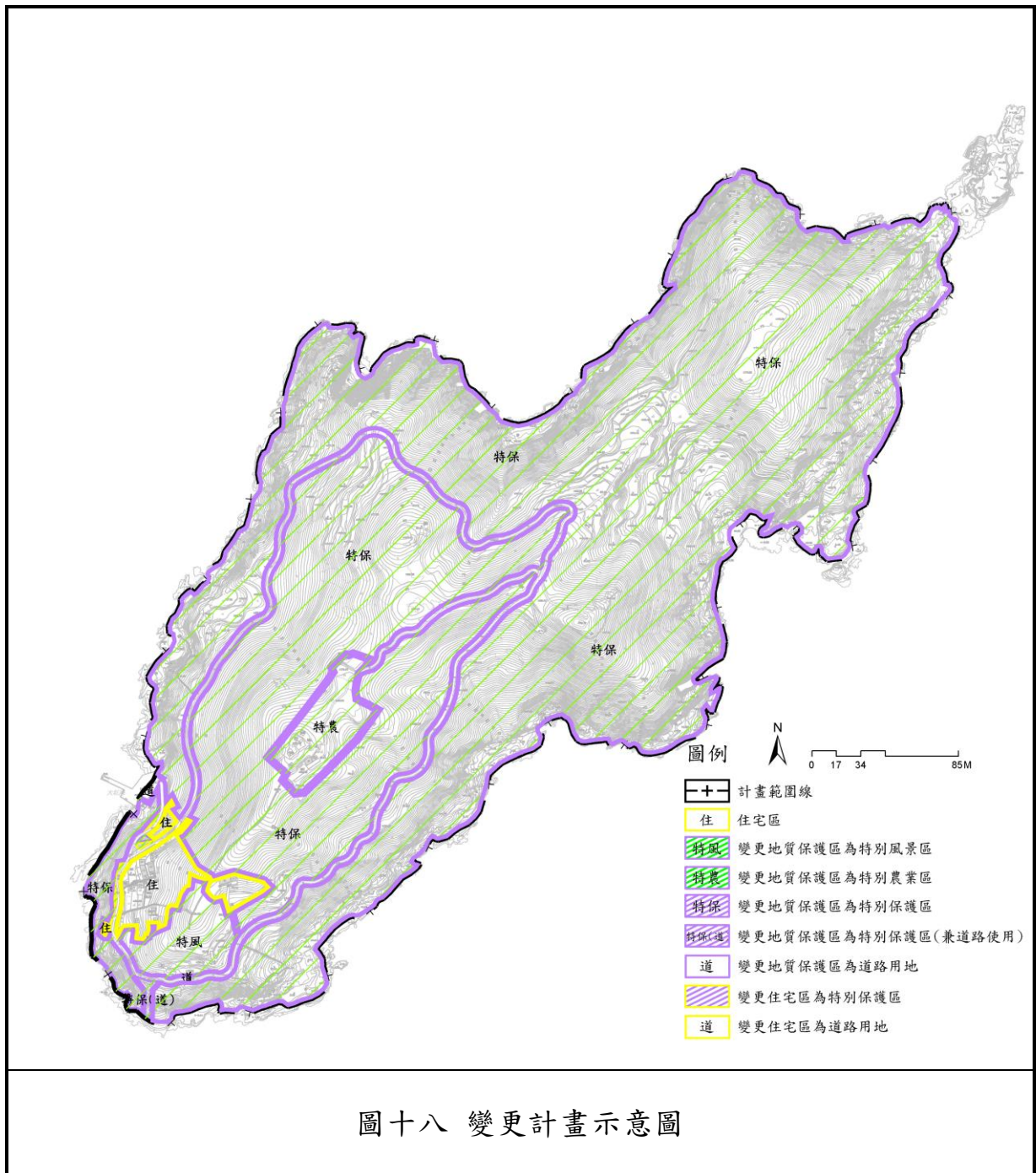
(二) 修訂土地使用分區管制要點第四點，並配合新增使用分區項目，增訂其相關管制事項(第五點及第六點)。

表四 變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	大坵島大坵堡周邊	地質保護區 (1.09)	特別農業區 (1.09)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合交通部觀光局「馬祖北竿大坵島觀光旅遊發展計畫」，建設大坵島成為以梅花鹿生態教育體驗為主題之旅遊渡假島嶼。 2. 為作長期永續推展梅花鹿觀光，對梅花鹿群之畜養、疾病預防等經營管理，避免發生人鹿共通傳染病之公共衛生課題，實有劃設專屬復育區域之需要。 3. 大坵全島特殊地質環境主要分布於東、北側海岸邊，利用現有大坵堡南側平坦地區作為梅花鹿隻專屬復育場地，對島上地質景觀影響甚微。 	詳圖十五。
二	大坵島住宅區旁	地質保護區 (1.11)	特別風景區 (1.11)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應大坵橋建設，本地區具發展潛力，眺望北竿與大坵橋。 2. 現有都市計劃於92年劃定，大坵居民於83年已搬遷，部份早期建築已風化消失，或無法取得合法的舊有房屋證明，未納入住宅區範疇，需重新檢討合理範圍。 3. 維持原居民土地及房屋使用之權利。 	
三	大坵島聯通橋旁	地質保護區 (0.06)	特別保護區(兼道路使用) (0.06)	配合北竿鄉大坵島聯外道路計畫—大坵橋建設。	
四	大坵島全島	地質保護區 (0.50)	道路用地 (0.50)	配合全區計畫道路劃設	
五	大坵島全島	地質保護區 (48.94)	特別保護區 (48.94)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為維護野放梅花鹿之食物來源穩定安全，地方政府每年需對島上植被生態進行補植與復育工作，然依現行特定區計畫對地質保護區之土管 	本案變更範圍不含第一案變更為特別農業區部分。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				<p>規定中，因包括「不得有養殖行為」，致無法向中央相關主管機關爭取得預算經費補助，產生行政作業上之困擾。</p> <p>2. 大坵島與其他同樣劃定為地質保護區之無人島礁發展歷程不逕相同，今將其使用分區易名，以符經費補助作業需要，對原使用分區主要劃設目的並無影響及改變。</p>	
六	大坵島住宅區	住宅區 (0.04)	特別保護區 (0.04)	依連江縣畸零地使用自治條例住宅區因計畫道路切割，致面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度或地界曲折之無法建築之基地，劃設為毗鄰分區。	
七	大坵島住宅區	住宅區 (0.10)	道路用地 (0.10)	配合全區計畫道路劃設。	
八	土地使用分區管制要點	已訂定，共計四點，詳表四。	增修正為六點，詳表四。	<p>1. 現行住宅區之土地使用分區管制要點係屬對早期一般性住宅使用之管制，為因應未來民間參與觀光產業投資及兼顧聚落風貌保存發展，有其修正之必要性。</p> <p>2. 配合新增訂特別農業區、特別風景區、特別保護區，增訂其相關土地使用管制事項。</p>	

註：表內面積應以依核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。



圖十八 變更計畫示意圖

表五 變更前後土地使用分區管制要點增(修)訂條文條文前後對照表

原 條 文	新 條 文	變 更 理 由
<p>一、保護區</p> <p>保護區內土地以供保育天然資源為主，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但軍事、公用事業設施則不在此限。區內允許現有住宅得使用，既有建築物拆除後之整建和重建，應以原址並經建管機關審查核准，其建築物之簷高不得超過7公尺並以2層為限。</p>	<p>一、保護區</p> <p>保護區內土地以供保育天然資源為主，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但軍事、公用事業設施則不在此限。區內允許現有住宅得使用，既有建築物拆除後之整建和重建，應以原址並經建管機關審查核准，其建築物之簷高不得超過7公尺並以2層為限。</p>	同原條文。
<p>二、生態保護區</p> <p>生態保護區內土地以保護稀有、珍貴之動、植物為主，其土地依下列規定：</p> <p>(一)不得作建築及破壞本區生態之設施使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞稀有、珍貴之動、植物環境為原則。</p> <p>(二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、養殖、任意踐踏、破壞地表或引火、露營等行為。</p> <p>(三)本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施，須經觀光主管機關同意。</p> <p>(四)傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。</p>	<p>二、生態保護區</p> <p>生態保護區內土地以保護稀有、珍貴之動、植物為主，其土地依下列規定：</p> <p>(一)不得作建築及破壞本區生態之設施使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞稀有、珍貴之動、植物環境為原則。</p> <p>(二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、養殖、任意踐踏、破壞地表或引火、露營等行為。</p> <p>(三)本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施，須經觀光主管機關同意。</p> <p>(四)傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。</p>	同原條文。
<p>三、地質保護區</p> <p>地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依下列規定：</p> <p>(一)不得建築使用，惟供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞優美獨特地質景觀資源為原則。</p> <p>(二)不得有破壞本區之設施及露營、養殖、任意踐踏等行為。</p> <p>(三)嚴禁變更地形地貌、採取土</p>	<p>三、地質保護區</p> <p>地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依下列規定：</p> <p>(一)不得建築使用，惟供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞優美獨特地質景觀資源為原則。</p> <p>(二)不得有破壞本區之設施及露營、養殖、任意踐踏等行為。</p> <p>(三)嚴禁變更地形地貌、採取土</p>	同原條文。

原 條 文	新 條 文	變 更 理 由
<p>石、破壞地表等行為。 (四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施、水土保持及國防上必須之設施。</p>	<p>石、破壞地表等行為。 (四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施、水土保持及國防上必須之設施。</p>	
<p>四、住宅區 住宅區內建築物及土地使用管制規定如下： (一)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。 (二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主，但不得為第四條所限制之建築及使用、以及左列之建築物及土地使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)作業廠房之樓地板面積合計在100平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。 2. 經營左列事業者： <ol style="list-style-type: none"> (1)使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。 (2)噴漆作業者。 (3)使用動力以從事金屬之乾磨者。 (4)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。 (5)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過0.75千瓦者。 (6)彈棉作業者。 (7)醬油或其他調味品之製造者。 	<p>四、住宅區 住宅區內建築物及土地使用管制規定： (一)建蔽率<u>80%</u>，容積率不得大於180%，<u>簷高不得超過8米</u>。<u>(不影響當地景觀且確有需要者，建蔽率不得大於90%)</u>。 (二)<u>允許建築住宅與無礙景觀之旅館、民宿、宗祠及宗教建築、招待所、飲食店、俱樂部、教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、觀光必要服務設施及其他必要公共與公用設施與公用事業。</u> (三)<u>本計畫區內建築物之新建、增建、改建均應依本規範之原則設計建築形式，且須經本縣「都市設計審議小組」審查通過後，始得發照建築。</u> (四)<u>為塑造良好聚落景觀及舒適之人行動線系統，住宅區建築基地未鄰接道路時，建築基地申請建築時，建築物正面應退縮，供公共開放空間之用，建築退縮部分得計入法定空地並不得圍籬。</u> (五)<u>臨接街巷或公共空間之建築基地，應依指定界線申請建築。建築基地為公共利益所需並經都市設計審議小組審核許可，得突出街巷或公共空間界線建築。</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為鼓勵既有聚落建築保存，增加建蔽率，以降低建物申請改建所面臨之拆除困擾。 2. 大坵特殊環境條件，現有容許使用項目已不符實際，為因應未來觀光產業發展，故予修正。 3. 為有效維護在地傳統建築特色風貌，增訂都市設計審議機制。
	<p>(六)<u>建築基地位於街巷或公共</u></p>	

原 條 文	新 條 文	變 更 理 由
<p>(8)沖壓金屬板或金屬網之製造者。</p> <p>(9)鍛製或翻砂者。</p> <p>(10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。</p> <p>(11)塑膠類之製造者。</p> <p>3. 戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似商業行為：訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。</p> <p>4. 樓地板面積超過200平方公尺之遊藝場、KTV、MTV、大型商場及其類似之商業行為、茶館、酒吧、咖啡館、飲食店或其他類似之營業場所。</p> <p>5. 破舊油桶、各種材料之堆棧或堆置場。</p> <p>6. 其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、汙染、或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。</p> <p>(三)住宅區不得興建客房20間(不含)以上之旅社，但面臨12公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留3公尺以上之空地者不在此限，如基地跨越住宅區及商業區者，得合併使用，其建築設備應符合建築法規規定。</p>	<p><u>空間部分，依指定界線退讓申請建築，該退讓部分土地得計入法定空地。若臨接街巷或公共空間之建築基地，坐落於既存之通路廣場空間範圍土地應予以維持，並得計入法定空地。</u></p>	

原 條 文	新 條 文	變 更 理 由
--	<p><u>五、特別農業區</u></p> <p><u>土地使用管制規定為：</u></p> <p>(一)以不破壞優美獨特地質景觀資源為原則，得容許設置鹿舍眷養(生產保護)、簡易實驗室、生態旅遊資訊站、人員進出管制口與緊急事件應變急救站及動物醫療處置(驅蟲計畫執行及簡單外傷處)</p> <p>(二)建蔽率最高不得大於60%，容積率最高不得大於120%。建築高度不得超過7公尺，並以二層為限。</p> <p>(三)本區得設地質保護設施、教育解說設施、步道、景觀保護及休憩設施、水土保持及國防上必須之設施。</p> <p>(四)建築開發經縣政府「都市設計審議小組」審查核准者，始得依建築法相關規定辦理。</p>	配合新增使用分區，增訂其土地使用管制事項。
	<p><u>六、特別風景區</u></p> <p><u>土地使用管制規定為：</u></p> <p>(一)風景區為保護特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設，建蔽率不得大於40%，容積率不得大於60%。經審查核准得作為下列使用：原有合法建築物之改建、增建及拆除後之新建，其建築高度不得超過7公尺，並以二層為限。</p> <p>(二)維護或增進自然風景之建築物或紀念性建築物。</p> <p>(三)構造、色彩、位置無礙於風景之飲食店、遊憩必要服務設施及停車場、其他必要公共與公用設施及公用事業。解說、步道、景觀保護及恢復等遊憩設施，需經觀光主管機關同意。</p> <p>(三)國防、警衛、保安、保防等所需之各種設施。</p> <p>(四)作為前項各款使用，申請人</p>	配合新增使用分區，增訂其土地使用事項。

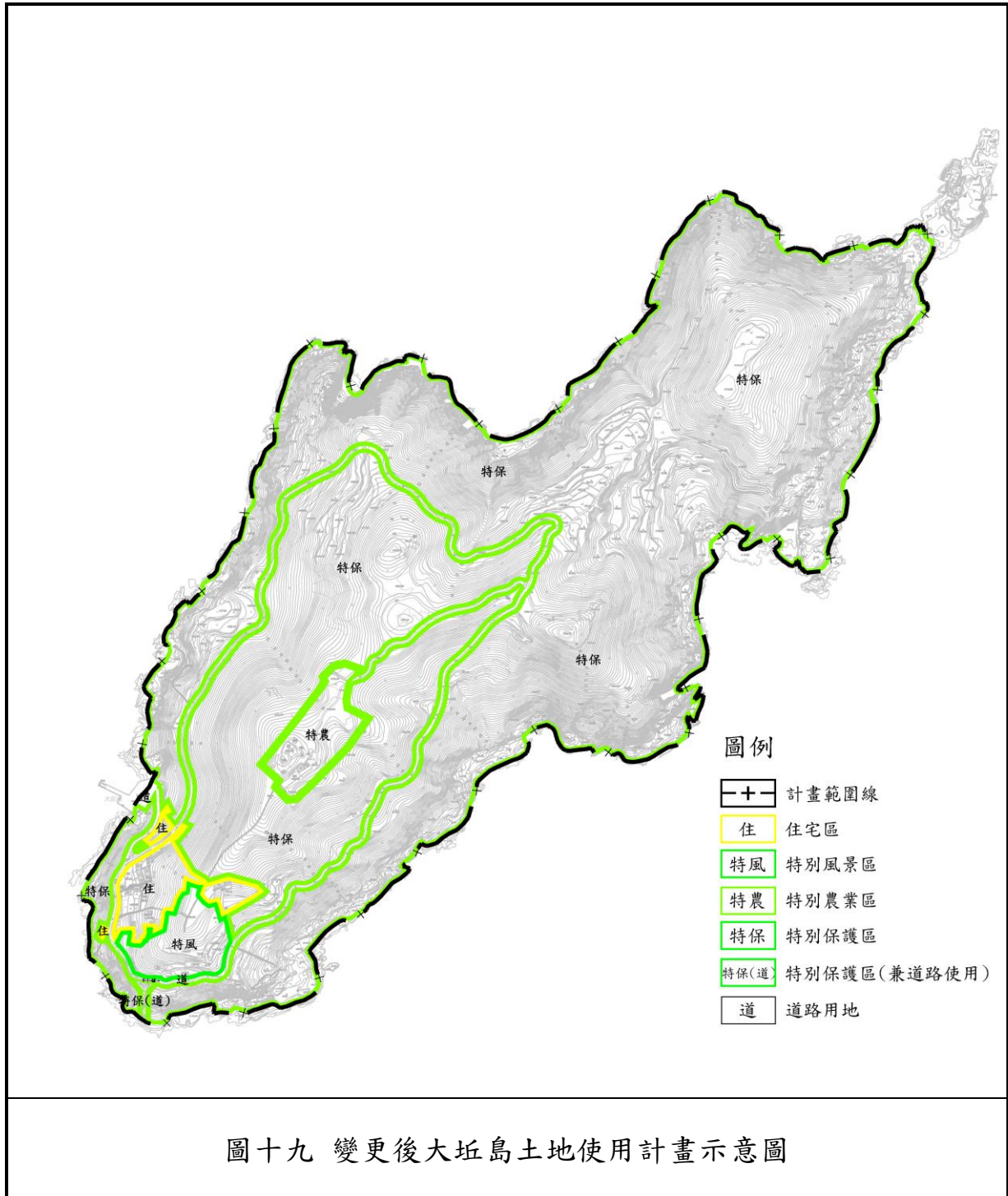
原 條 文	新 條 文	變 更 理 由
	<p>應檢具開發計畫，經縣政府「都市設計及土地使用審議小組」審查核准者，始得依建築法相關規定辦理。</p>	
---	<p><u>七、特別保護區</u> <u>係為維護既有梅花鹿棲地生活環境及提供觀光遊憩體驗而劃設，其土地依下列規定：</u> <u>(一)既有公共設施或國防設施之重建、改建修護及有新建需求時，以不破壞優美獨特景觀環境為原則，但需比照住宅區建築開發設計審查程序辦理。</u> <u>(二)不得有破壞本區之既有公共設施及開發露營、耕作或任意採集與踐踏等行為。</u> <u>(三)禁止變更地形地貌、採取土石等行為。</u> <u>(四)為梅花鹿生活棲地營造，得進行必要之植栽更替；或食草性植栽種植。</u> <u>(五)除緊急救難與公共建設需求外，禁止機動車輛通行。</u> <u>(六)本區得設解說設施、步道、景觀保護及維護或增進自然風景之建築物、休憩設施、水土保持及國防上必須之設施。</u></p>	<p>配合新增使用分增訂其土地使用事項。</p>
	<p><u>八、特別保護區(兼道路使用)</u></p>	<p>配合新增使用分增訂其土地使用事項。</p>
	<p><u>九、道路用地</u></p>	<p>配合新增使用分增訂其土地使用事項。</p>

表六 變更前後風景特定區計畫土地使用面積分配統計表

項	目		變 更 前 計 畫 面 積 (公頃)	本 次 變 更 增 減 面 積 (公頃)	變 更 後 計 畫 面 積 (公頃)	占 計 畫 總 面 積 百 分 比 (%)
保 護 區	北 竿 鄉	亮 島	36.06	—	36.06	36.64
		高 登 島	58.11	—	58.11	
	小 計		94.17	—	94.17	
生 態 保 護 區	南 竿 鄉	劉 泉 礁	1.48	—	1.48	10.82
	北 竿 鄉	鐵 尖	1.16	—	1.16	
		中 島	1.94	—	1.94	
		三 連 嶼	2.57	—	2.57	
		進 嶼	3.11	—	3.11	
	東 引 鄉	雙 子 礁	1.75	—	1.75	
	莒 光 鄉	蛇 山	3.17	—	3.17	
		林 頭(坳)	12.64	—	12.64	
小 計		27.82	—	27.82		
地 質 保 護 區	南 竿 鄉	黃 官 嶼	19.16	—	19.16	31.90
		鞋 礁	0.19	—	0.19	
		北 泉 礁	0.42	—	0.42	
	北 竿 鄉	老 鼠	1.26	—	1.26	
		白 廟	18.15	—	18.15	
		大 坵	51.66	-51.66	0.00	
		小 坵	16.36	—	16.36	
		無 名 島	7.76	—	7.76	
		峭 頭	3.65	—	3.65	
		鵲 石	0.72	—	0.72	
		浪 岩	0.2	—	0.20	
	東 引 鄉	北 固 礁	0.27	—	0.27	
		東 沙 島	5.04	—	5.04	
	莒 光 鄉	犀 牛 嶼	7.69	—	7.69	
		大 嶼	1.12	—	1.12	
	小 計		133.65	—	81.99	
住 宅 區	北 竿 鄉	大 坵	1.39	-0.14	1.25	0.49%
特 別 農 業 區			0	1.09	1.09	0.42%
特 別 風 景 區			0	1.11	1.11	0.43%
特 別 保 護 區			0	48.94	48.94	19.04%
特 別 保 護 區 (兼 道 路 使 用)			0	0.06	0.06	0.02%

項	目	變更前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比 (%)
道路用地		0	0.60	0.60	0.23%
計畫總面積		257.03	0.00	257.03	100.00

註：1. 表內面積應以依核定計畫圖實地測釘分割登記面積為準。



四、交通系統計畫

依現有道路道路系統劃設 1 條 4 公尺計畫道路。

(一) 聯外道路

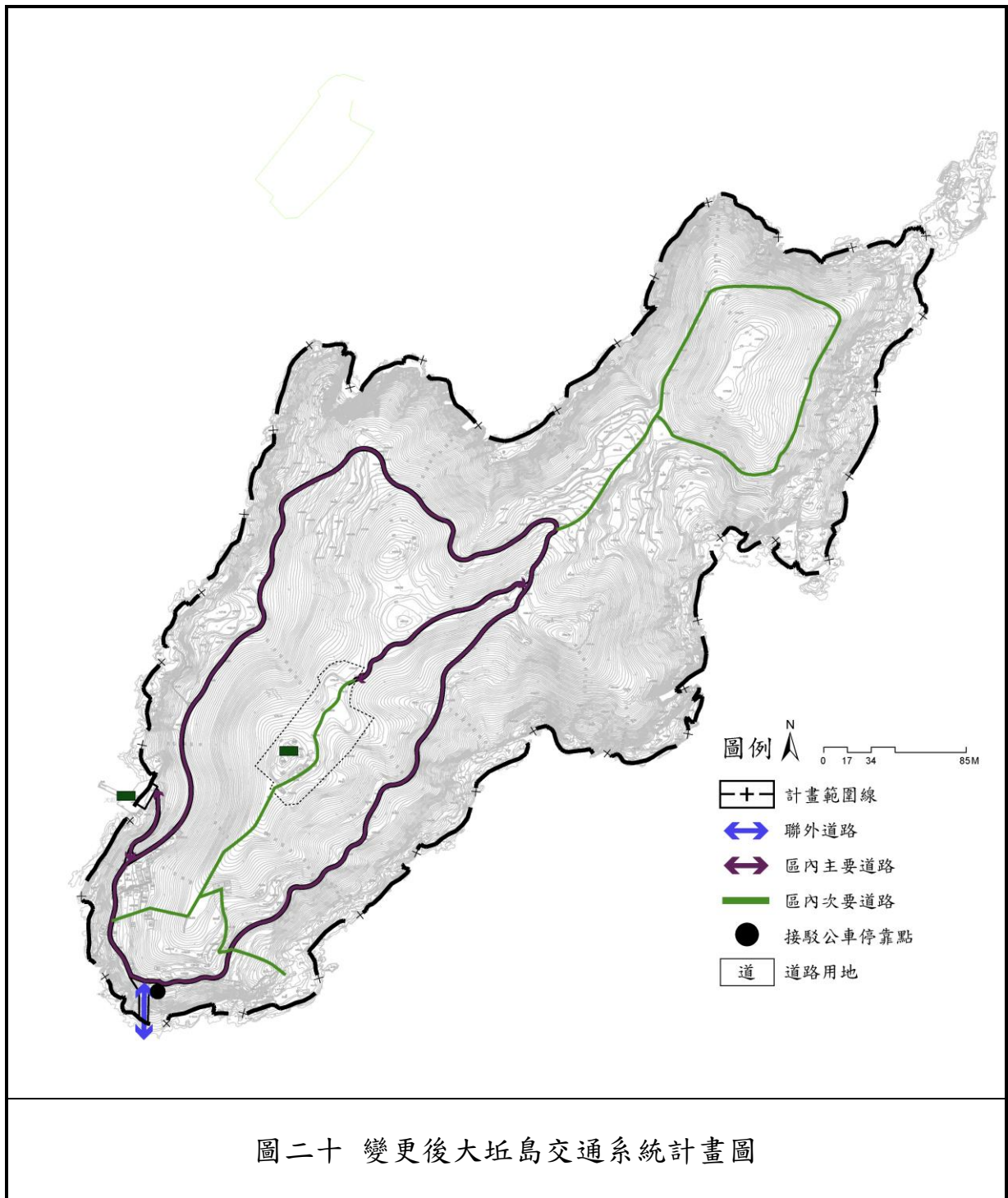
以大坵橋聯接特別風景區之南北向之聯外道路。

(二) 主要道路

依現有道路道路系統環狀劃設 1 條 4 公尺計畫道路，銜接住宅區、特別風景區、特別保護區。

(三) 次要道路

配合環狀道路系統聯系大坵堡與住宅區之道路。



五、防災計畫

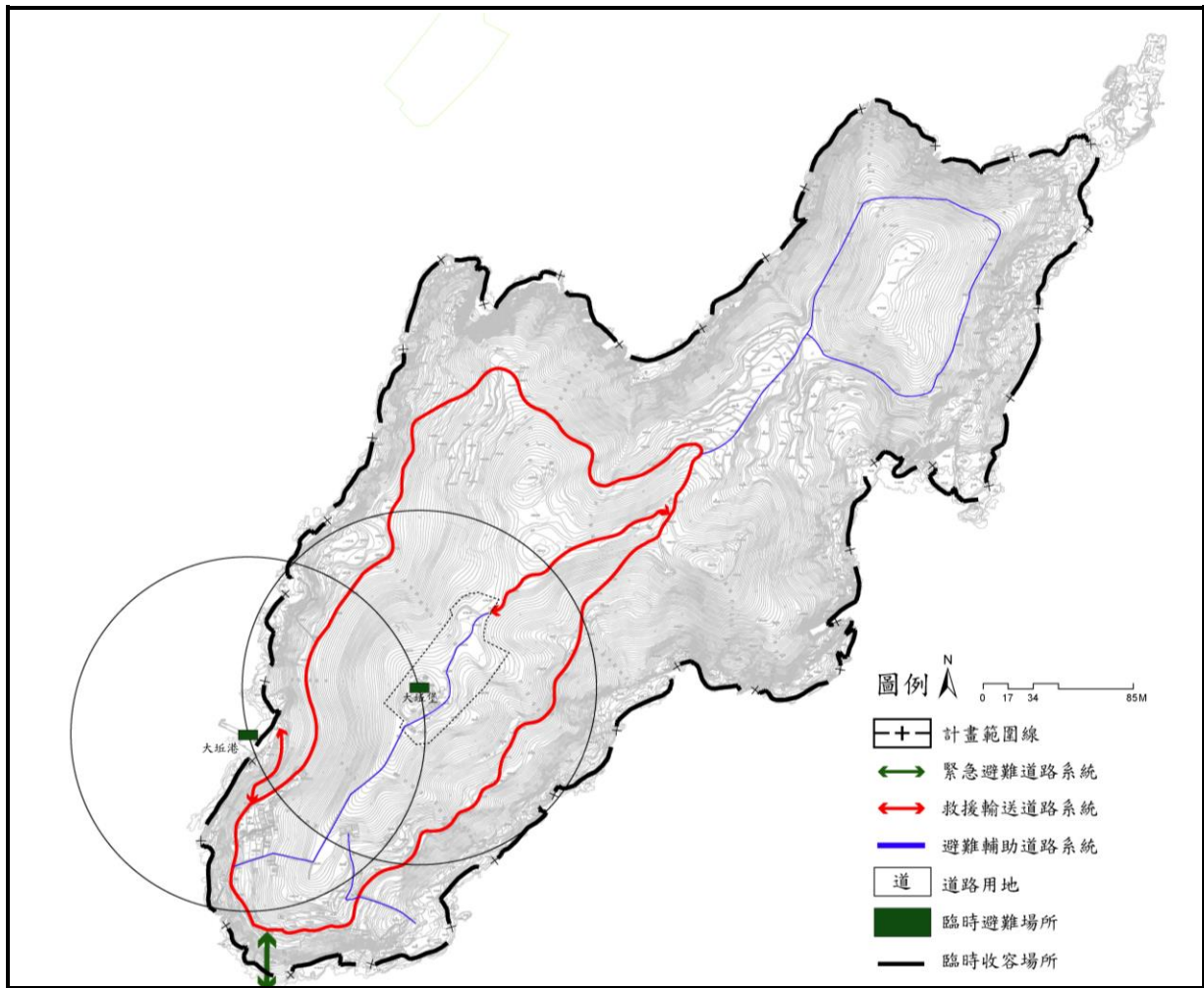
本計畫區之防災系列重點，著重於防(救)災據點，以及防(救)災路線之規劃，說明如下：

(一)防救災路線

- 1.避難道路：大量疏散逃生流量，達迅速避難目的，以大坵橋聯接特別風景區之南北向之聯外道路為主。
- 2.救援輸送道路：供救災、救助、救急、輸送等用，使救災人、車迅速到達目的地，道路寬度4公尺。
- 3.避難輔助道路：作為各指定避難場所、防災據點設施無法直接連接前兩個層級之道路網時而劃設，道路寬度約3公尺，以本計畫所劃設之出入道路系統為之。

(二)防災避難場所

- 1.臨時避難場所：利用公共空間的救災及避難功能，如大坵堡與碼頭及戶外開發之特別保護區。
- 2.防災設施：大坵碼頭處做為醫療救護與救難指揮中心。



圖二十一 變更後大坵島避難及救災動線示意圖

玖、新增修訂土地使用分區管制要點

本次變更後土地使用分區管制要點除第一點至第三點維持原條文不變外，修正第四點、及增訂第五點-第八點內容如下：

四、住宅區

住宅區內建築物及土地使用管制規定：

- (一)建蔽率 80%，容積率不得大於 180%，簷高不得超過 8 米。(不影響當地景觀且確有需要者，建蔽率不得大於 90%)。
- (二)允許建築住宅與無礙景觀之旅館、民宿、宗祠及宗教建築、招待所、飲食店、俱樂部、教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、觀光必要服務設施及其他必要公共與公用設施與公用事業。
- (三)本計畫區內建築物之新建、增建、改建均應依本規範之原則設計建築形式，且須經本縣「都市設計審議小組」審查通過後，始得發照建築。
- (四)為塑造良好聚落景觀及舒適之人行動線系統，住宅區建築基地未鄰接道路時，建築基地申請建築時，建築物正面應退縮，供公共開放空間之用，建築退縮部分得計入法定空地並不得圍籬。
- (五)臨接街巷或公共空間之建築基地，應依指定界線申請建築。建築基地為公共利益所需並經都市設計審議小組審核許可，得突出街巷或公共空間界線建築。
- (六)建築基地位於街巷或公共空間部分，依指定界線退讓申請建築，該退讓部分土地得計入法定空地。若臨接街巷或公共空間之建築基地，坐落於既存之通路廣場空間範圍土地應予以維持，並得計入法定空地。

五、特別農業區

分區土地使用管制規定為：

- (一)以不破壞優美獨特地質景觀資源為原則，得容許設置鹿舍眷養(生產保護)、簡易實驗室、生態旅遊資訊站、人員進出管制口與緊急事件應變急救站及動物醫療處置(驅蟲計畫執行及簡單外傷處理)站與接觸餵食體驗等梅花鹿救護、檢疫與培育、觀賞之必要設施。
- (二)建蔽率最高不得大於 60%，容積率最高不得大於 120%。建築高度不得超過 7 公尺，並以二層為限。
- (三)本區得設地質保護設施、教育解說設施、步道、景觀保護及休

憩設施、水土保持及國防上必須之設施。

(四)建築開發經縣政府「都市設計審議小組」審查核准者，始得依建築法相關規定辦理。

六、特別風景區

土地使用管制規定為：

(一)風景區為保護特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 60%。經審查核准得作為下列使用：原有合法建築物之改建、增建及拆除後之新建，其建築高度不得超過 7 公尺，並以二層為限。

(二)維護或增進自然風景之建築物或紀念性建築物。

(三)構造、色彩、位置無礙於風景之飲食店、遊憩必要服務設施及停車場、其他必要公共與公用設施及公用事業。解說、步道、景觀保護及恢復等遊憩設施，需經觀光主管機關同意。

(三)國防、警衛、保安、保防等所需之各種設施。

(四)作為前項各款使用，申請人應檢具開發計畫，經縣政府「都市設計及土地使用審議小組」審查核准者，始得依建築法相關規定辦理。

七、特別保護區

係為維護既有梅花鹿棲地生活環境及提供觀光遊憩體驗而劃設，其土地依下列規定：

(一)既有公共設施或國防設施之重建、改建修護及有新建需求時，以不破壞優美獨特景觀環境為原則，但需比照住宅區建築開發設計審查程序辦理。

(二)不得有破壞本區之既有公共設施及開發露營、耕作或任意採集與踐踏等行為。

(三)禁止變更地形地貌、採取土石等行為。

(四)為梅花鹿生活棲地營造，得進行必要之植栽更替；或食草性植栽種植。

(五)除緊急救難與公共建設需求外，禁止機動車輛通行。

(六)本區得設解說設施、步道、景觀保護及維護或增進自然風景之建築物、休憩設施、水土保持及國防上必須之設施。

八、特別保護區(兼道路使用)

係於特別保護區上方為提供大坵橋通行使用。

拾、大坵島住宅區環境景觀設計準則

為大坵島上住宅區建築保存既有風貌及引導融合環境發展，訂定其區域環境景觀設計準則規定，以為審議之參考：

一、建築型態

- (一)既有建物之修復或改建，以傳統閩東三開間無天井的方形平面建築與砌石外型為設計原則。
- (二)新建建築之一樓需採用與傳統閩東建築相仿的砌石型式搭配；並融合於社區巷弄中。
- (三)建築物簷高不超過 8 公尺為原則，且須檢附自碼頭或正面海域適當視點與視角之模擬圖說及天際線之檢討，經縣政府都市設計及土地使用審議小組審查通過。建築物高度 1 層樓以上部分，應避免光害材質之使用。
- (四)建築物高度部分應包含建築技術規則建築設計施工編所定義之屋頂突出物（包括突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物）。
- (五)建築基地正面前之鋪面、駁崁使用砌石和建築物結合成為一體，在排水系統上亦使用砌石承接屋頂面、牆面、乃至於駁崁的營建系統。

二、建築屋頂型式

住宅區內之建築，屋頂型式以仿閩東傳統的屋頂型式及斜頂型式興建，且其外型以封火山牆、壓瓦石、封簷壓條、山牆正面的屋頂為特色；在披水形式上，則因應著平面及防風壓簷的特性而作成二坡水、五脊四坡頂為設計原則。

三、建築外觀材料、顏色

- (一)新建建築，一樓外觀以仿當地閩東建築石材為原則，其他樓層建材外觀色彩亦應配合復舊閩東建築色調，以中低明度、中低彩度為主要基調。其建築材料以依循或呼應閩東傳統建築立面材料為原則，材質不可反光，但亦可局部以新建材詮釋，惟選用之色彩與材質不得影響整體視覺景觀。
- (二)既有建築之修繕與增、改建，建築顏色以配合聚落閩東建築的原有石材顏色為原則。
- (三)建築物之各向立面之工作陽台及冷氣機設置區位應整體設計，並附加適當遮蔽設施或綠化。
- (四)建築物之電表、水表或電信管線應採集中設置於隱蔽處，不得設置於建築正立面。

(五)鼓勵陽台之綠化設計，或垂直綠牆的設計使用，提高能源效率、減低熱島效應，並提高整體的美觀度與舒適度。

四、新建建築有下列情形者，須經修正始得准予建築：

(一)建物之座向、建築線、平面配置及規劃，與傳統聚落紋理及風俗民情未合者。

(二)建物之外觀未能與聚落整體景觀調和者。

(三)公共設施配置、造型、生態、景觀、防災、管理維護等項目未符聚落景觀、公眾使用、公共安全、環境保護或整體發展者。

五、以整合數塊基地開發之申請，為保有社區紋理氛圍，新建建築物之景觀正面應面海，且建築立面應儘量降低連續性，並採水平線條之建築設計語彙。

六、開放空間設計

(一)法定空地應予集中留設並做整體景觀設計，若管理安全無顧慮，宜適度開放供公眾使用或提供通視性，建議於基地臨巷道路口處宜留設為街角廣場。

(二)應優先保留基地內既有植栽，新增植栽之選用應以原生樹種為原則，另應配合防災計畫慎選樹種。

(三)建築基地留設之空地應予綠化，且其綠覆率應達 60%以上。針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性並經都市設計審議小組之審議同意等，得不受此限。

七、廣告招牌

(一)為營造聚落環境特色，建築物需設置廣告招牌，區內之廣告招牌，應以共同招牌整體設計為原則。

(二)考量本地建築風貌色彩，應採用相近原色，以平衡整體建築色彩。

(三)考量本地建築樓高限制，廣告招牌高度應小於一層樓高。

(四)其建築物附設之廣告物招牌大小不得超過 1.2 平方公尺，且不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線。

八、夜間照明設計管制計畫

(一)為豐富夜間景觀，考量周邊環境，建築物應形塑氛圍，規劃夜間照明設計。

(二)建築物低層及人行路徑兩側應設置夜間照明設施，提供行人指引及辨識。

拾壹、實施進度與經費

一、公共設施開闢方式

針對計畫範圍內，尚未開闢之公共設施項目，編定事業及財務計畫，提供部門建設之參考，詳見表七。

表七 變更連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地區(蛇山、林頭(坵)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫(大坵地質保護區為特別農業區、特別風景區、特別保護區暨土地使用分區管制要點條文修增訂)公共設施經費估算表

項目	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	經費來源	
	面積(公頃)	徵收	區段徵收	市地重劃 其它	土地徵收費	整地費	工程費	合計			
道路用地	0.6	√			√	180	210	2,100	2,490	連江縣政府或北竿鄉公所	縣政府或鄉公所編列預算
總計	0.6					180	210	2,100	2,490		

註：表內所列經費，得視主辦單位財務狀況，酌予調整。以下空白。

二、回饋計畫

保護區變更部分，因涉及土地由低利用價值提升為高利用價值，應依都市計畫法第二十七條之一規定辦理回饋。其原則如下表所示。

表八 變更連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地區(蛇山、林頭(坵)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫(大坵地質保護區為特別農業區、特別風景區、特別保護區暨土地使用分區管制要點條文修增訂)回饋方式表

原計畫	新計畫	是否捐贈		捐贈土地比例	現金代繳之計算方式	捐贈時機
		是	否			
原計畫	風景區	V		35%之土地面積	以市價之 35% 計算	產權移轉或申請 建造執造時
	其他專用區	V		40%之土地面積	以市價之 40% 計算	產權移轉或申請 建造執造時
備註： 一、應回饋案件，經都市計畫委員會同意後，得改為現金代繳方式回饋。 二、變更面積小於 500 平方公尺者之個案，得詳述緣由，提經本會參照本捐贈原則表並視實際需要審酌調整。 三、變更保護區案件，無法提出變更前之合法建物證明者，除依上述規定辦理回饋外，另應繳納懲罰性代金，以實設戶數每戶 6 萬元辦理。						

三、實施進度

本計畫目標年為 119 年，後續實施進度依實際辦理進度酌予調整。

附件一 變更連江縣南竿地區(黃官嶼、鞋礁、北泉礁、劉泉礁)、北竿地區(亮島、高登島、鐵尖、中島、三連嶼、進嶼、老鼠、白廟、大坵、小坵、無名島、峭頭、鵲石、浪岩)、東引地區(北固礁、東沙島、雙子礁)、莒光地區(蛇山、林頭(坵)、犀牛嶼、大嶼)風景特定區計畫(大坵地質保護區為特別農業區、特別風景區、特別保護區暨土地使用分區管制要點條文修增訂)土地清冊

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	12	公有	中華民國	1	1	28,023.27
大坵段	13	公有	中華民國	1	1	12,590.47
大坵段	14	公有	中華民國	1	1	42,699.66
大坵段	15	空	空白地	1	1	4,210.01
大坵段	16	公有	中華民國	1	1	13,783.42
大坵段	17	空	空白地	1	1	6,133.96
大坵段	17-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	466.16
大坵段	18	公有	中華民國	1	1	11,290.50
大坵段	19	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	61.95
大坵段	20	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	276.08
大坵段	21	空	空白地	1	1	276.08
大坵段	22	空	空白地	1	1	276.09
大坵段	21	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	2,299.10
大坵段	22	公有	中華民國	1	1	228.94
大坵段	23	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	91.06
大坵段	23-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	89.36
大坵段	24	公有	中華民國	1	1	211.03
大坵段	25	空	空白地	1	1	49.12
大坵段	25-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	38.84
大坵段	25-2	空	空白地	1	1	2.16
大坵段	26	公有	中華民國	1	1	131.87
大坵段	27	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1,220.48
大坵段	28	空	空白地	1	1	2,753.05
大坵段	28-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	33.76
大坵段	29	公有	中華民國	1	1	157.54
大坵段	30	空	空白地	1	1	201.10
大坵段	31	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	228.74
大坵段	32	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	76.82

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	31	公有	中華民國	1	1	66.65
大坵段	32	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	738.76
大坵段	33	公有	中華民國	1	1	57.69
大坵段	34	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	102.27
大坵段	34-1	空	空白地	1	1	102.28
大坵段	34-2	空	空白地	1	1	102.28
大坵段	35	空	空白地	1	1	5,674.08
大坵段	35-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1.23
大坵段	35-2	空	空白地	1	1	7.55
大坵段	35-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	100.79
大坵段	35-4	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	155.5
大坵段	35-5	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	10.58
大坵段	35-6	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1,723.84
大坵段	36	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	110.89
大坵段	36-1	空	空白地	1	1	110.89
大坵段	36-2	空	空白地	1	1	110.89
大坵段	37	空	空白地	1	1	1,019.81
大坵段	37-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	4.01
大坵段	37-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	214.6
大坵段	38	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	950.92
大坵段	38-1	空	空白地	1	1	950.93
大坵段	38-2	空	空白地	1	1	950.93
大坵段	39	公有	中華民國	1	1	316.06
大坵段	40	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	167.11
大坵段	41	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1,226.94
大坵段	42	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	258.59
大坵段	42-1	空	空白地	1	1	258.59
大坵段	42-2	空	空白地	1	1	258.60
大坵段	43	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	239.85
大坵段	44	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	194.60
大坵段	45	空	空白地	1	1	293.71
大坵段	45-1	空	空白地	1	1	33.05
大坵段	46	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	130.12
大坵段	47	公有	中華民國	1	1	116.47
大坵段	48	公有	中華民國	1	1	535.80
大坵段	49	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	207.53
大坵段	50	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	148.34
大坵段	51	公有	中華民國	1	1	126.25
大坵段	52	公有	中華民國	1	1	501.82
大坵段	53	公有	中華民國	1	1	40.13

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	54	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	166.02
大坵段	55	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	299.50
大坵段	56	公有	中華民國	1	1	351.00
大坵段	57	公有	中華民國	1	1	7,382.89
大坵段	58	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	600.71
大坵段	58-1	空	空白地	1	1	600.71
大坵段	58-2	空	空白地	1	1	600.72
大坵段	59	公有	中華民國	1	1	12,641.17
大坵段	60	公有	中華民國	1	1	21,757.27
大坵段	61	公有	中華民國	1	1	8,418.60
大坵段	62	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	2,469.79
大坵段	63	公有	中華民國	1	1	11,517.17
大坵段	64	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1,595.54
大坵段	65	空	空白地	1	1	1,442.15
大坵段	66	空	空白地	1	1	1,946.33
大坵段	66-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	175.08
大坵段	66-2	空	空白地	1	1	22.52
大坵段	66-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1,188.62
大坵段	66-4	空	空白地	1	1	19.60
大坵段	67	空	空白地	1	1	2,451.62
大坵段	67-1	空	空白地	1	1	837.96
大坵段	67-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	161.20
大坵段	67-3	空	空白地	1	1	35.92
大坵段	67-4	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1,379.38
大坵段	67-5	空	空白地	1	1	20.87
大坵段	68	空	空白地	1	1	5,217.47
大坵段	69	公有	中華民國	1	1	17,118.90
大坵段	70	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1,097.95
大坵段	71	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	3,131.39
大坵段	71	公有	中華民國	1	1	2,141.07
大坵段	72	公有	中華民國	1	1	3,063.13
大坵段	73	空	空白地	1	1	3,521.12
大坵段	74	空	空白地	1	1	1,269.52
大坵段	75	空	空白地	1	1	5,147.08
大坵段	75-1	空	空白地	1	1	6,200.13
大坵段	75-2	空	空白地	1	1	53.73
大坵段	75-3	空	空白地	1	1	2.20
大坵段	75-4	空	空白地	1	1	140.10
大坵段	75-5	空	空白地	1	1	123.08
大坵段	75-6	空	空白地	1	1	43.63

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	75-7	空	空白地	1	1	132.30
大坵段	75-8	空	空白地	1	1	36.52
大坵段	75-9	空	空白地	1	1	480.95
大坵段	75-10	空	空白地	1	1	205.73
大坵段	75-11	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	55.41
大坵段	75-12	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	366.51
大坵段	75-13	空	空白地	1	1	363.20
大坵段	75-14	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	630.22
大坵段	75-15	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	39.97
大坵段	76	空	空白地	1	1	761.72
大坵段	76-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	318.60
大坵段	76-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	170.66
大坵段	76-3	空	空白地	1	1	26.20
大坵段	77	空	空白地	1	1	524.84
大坵段	77-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	326.65
大坵段	77-2	空	空白地	1	1	430.04
大坵段	78	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	102.63
大坵段	79	空	空白地	1	1	15,930.30
大坵段	80	空	空白地	1	1	16,213.53
大坵段	81	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	838.25
大坵段	81-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	9,510.19
大坵段	81-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	549.62
大坵段	83	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	615.50
大坵段	83-1	空	空白地	1	1	615.50
大坵段	83-2	空	空白地	1	1	615.52
大坵段	86	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	824.30
大坵段	89	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1,037.82
大坵段	90	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	335.12
大坵段	93	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1,007.50
大坵段	93-1	空	空白地	1	1	1,007.60
大坵段	93-2	空	空白地	1	1	1,007.60
大坵段	94	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	149.59
大坵段	95	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	387.72
大坵段	96	空	空白地	1	1	619.37
大坵段	96-1	空	空白地	1	1	476.31
大坵段	97	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1,024.67
大坵段	98	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	856.36
大坵段	99	空	空白地	1	1	88.81
大坵段	100	空	空白地	1	1	3,725.00
大坵段	100-1	空	空白地	1	1	68.55

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	100-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	74.83
大坵段	100-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	83.87
大坵段	100-4	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	9.31
大坵段	101	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	50.36
大坵段	102	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	22.07
大坵段	103	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	21.83
大坵段	104	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	25.80
大坵段	105	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	39.05
大坵段	106	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	12.20
大坵段	107	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	28.64
大坵段	108	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	48.10
大坵段	109	空	空白地	1	1	6,246.30
大坵段	109-1	空	空白地	1	1	1,676.62
大坵段	109-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	154.59
大坵段	109-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	36.25
大坵段	109-4	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	150.52
大坵段	109-5	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	154.60
大坵段	109-6	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	487.50
大坵段	109-7	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	273.40
大坵段	109-8	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	71.76
大坵段	109-9	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	312.30
大坵段	109-10	空	空白地	1	1	15.94
大坵段	109-11	空	空白地	1	1	16.46
大坵段	109-12	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	80.39
大坵段	110	空	空白地	1	1	154.14
大坵段	111	空	空白地	1	1	90.81
大坵段	112	空	空白地	1	1	19.24
大坵段	112-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	29.87
大坵段	113	空	空白地	1	1	4,031.90
大坵段	113-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	0.85
大坵段	113-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	394.37
大坵段	113-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	126.81
大坵段	113-4	空	空白地	1	1	22.75
大坵段	113-5	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	430.03
大坵段	114	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	391.66
大坵段	115	空	空白地	1	1	4,330.98
大坵段	116	空	空白地	1	1	4,525.61
大坵段	116-1	空	空白地	1	1	0.17
大坵段	116-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	54.71
大坵段	116-3	空	空白地	1	1	315.76

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	116-4	空	空白地	1	1	103.43
大坵段	116-5	空	空白地	1	1	24.1
大坵段	116-6	空	空白地	1	1	80.5
大坵段	117	空	空白地	1	1	2,273.50
大坵段	117-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	147.47
大坵段	117-2	空	空白地	1	1	39.37
大坵段	117-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	84.65
大坵段	117-4	空	空白地	1	1	81.91
大坵段	117-5	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	7.28
大坵段	117-6	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	99.29
大坵段	117-7	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	46.83
大坵段	117-8	空	空白地	1	1	315.84
大坵段	117-9	空	空白地	1	1	672.6
大坵段	117-10	空	空白地	1	1	3.19
大坵段	118	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	75.81
大坵段	118-1	空	空白地	1	1	75.81
大坵段	118-2	空	空白地	1	1	75.81
大坵段	119	空	空白地	1	1	271.13
大坵段	120	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	72.57
大坵段	121	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	109.53
大坵段	122	空	空白地	1	1	6,337.56
大坵段	122-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	176.57
大坵段	122-2	空	空白地	1	1	196.73
大坵段	122-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	612.24
大坵段	122-4	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	631.56
大坵段	122-5	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	2.68
大坵段	122-6	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	23.67
大坵段	122-7	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	5.15
大坵段	122-8	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	18.2
大坵段	122-9	空	空白地	1	1	526.28
大坵段	122-10	空	空白地	1	1	0.03
大坵段	122-11	空	空白地	1	1	0.73
大坵段	123	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	942.31
大坵段	123-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	213.36
大坵段	124	空	空白地	1	1	2,143.04
大坵段	125	空	空白地	1	1	2,945.06
大坵段	127	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	472.32
大坵段	127-1	空	空白地	1	1	472.33
大坵段	127-2	空	空白地	1	1	472.33
大坵段	128	公有	(空白)所有權人1筆	1	1	2,445.04

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	129	空	空白地	1	1	311.09
大坵段	129-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	14.97
大坵段	129-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	102.0
大坵段	129-3	空	空白地	1	1	754.64
大坵段	129-4	空	空白地	1	1	61.33
大坵段	130	空	空白地	1	1	846.5
大坵段	131	空	空白地	1	1	39.4
大坵段	132	空	空白地	1	1	159.61
大坵段	133	空	空白地	1	1	9.26
大坵段	131	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	292.71
大坵段	132	空	空白地	1	1	218.39
大坵段	132-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	36.91
大坵段	132-2	空	空白地	1	1	38.87
大坵段	132-3	空	空白地	1	1	0.12
大坵段	133	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	255.84
大坵段	134	空	空白地	1	1	140.56
大坵段	134-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	12.73
大坵段	135	空	空白地	1	1	199.96
大坵段	135-1	空	空白地	1	1	3.94
大坵段	135-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	6.33
大坵段	135-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	6.89
大坵段	135-4	空	空白地	1	1	141.44
大坵段	135-5	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	20.90
大坵段	136	空	空白地	1	1	201.30
大坵段	136-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	40.03
大坵段	137	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	577.69
大坵段	138	空	空白地	1	1	38.82
大坵段	140	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	547.13
大坵段	141	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	32.52
大坵段	147	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	8.09
大坵段	148	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	219.03
大坵段	149	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	164.10
大坵段	151	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	289.41
大坵段	153	空	空白地	1	1	0.0
大坵段	153-1	空	空白地	1	1	2,631.26
大坵段	153-2	空	空白地	1	1	1,192.06
大坵段	153-3	空	空白地	1	1	368.64
大坵段	153-4	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	110.00
大坵段	153-5	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	716.56
大坵段	153-6	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	244.44

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	153-7	空	空白地	1	1	843.68
大坵段	153-8	空	空白地	1	1	921.67
大坵段	153-9	空	空白地	1	1	649.50
大坵段	153-10	空	空白地	1	1	4,209.01
大坵段	153-11	空	空白地	1	1	0.24
大坵段	153-12	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	322.53
大坵段	153-13	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	405.54
大坵段	153-14	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	95.96
大坵段	153-15	空	空白地	1	1	90.60
大坵段	153-16	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	9.05
大坵段	153-17	空	空白地	1	1	1.33
大坵段	153-18	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	61.00
大坵段	153-19	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	43.02
大坵段	153-20	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	428.16
大坵段	153-21	空	空白地	1	1	178.67
大坵段	153-22	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	220.42
大坵段	153-23	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	20.46
大坵段	153-24	空	空白地	1	1	2.47
大坵段	153-25	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	51.38
大坵段	153-26	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	52.78
大坵段	153-27	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	129.16
大坵段	153-28	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	513.12
大坵段	153-29	空	空白地	1	1	37.59
大坵段	153-30	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	293.18
大坵段	153-31	空	空白地	1	1	25.47
大坵段	153-33	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	11.06
大坵段	153-34	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	146.23
大坵段	153-35	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	2.80
大坵段	153-36	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	271.67
大坵段	153-37	空	空白地	1	1	748.07
大坵段	153-38	空	空白地	1	1	1,624.13
大坵段	153-39	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	709.42
大坵段	153-40	空	空白地	1	1	244.44
大坵段	153-41	空	空白地	1	1	244.44
大坵段	154	空	空白地	1	1	94.40
大坵段	154-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	92.90
大坵段	154-2	空	空白地	1	1	19.09
大坵段	155	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	192.09
大坵段	156	公有	中華民國	1	1	55.80
大坵段	156-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	93.66

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	157	空	空白地	1	1	93.56
大坵段	157-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	52.62
大坵段	157-2	空	空白地	1	1	2.38
大坵段	158	公有	中華民國	1	1	17.67
大坵段	158-1	空	空白地	1	1	34.24
大坵段	159	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	118.78
大坵段	160	空	空白地	1	1	84.91
大坵段	161	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	14.2
大坵段	162	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	16.63
大坵段	163	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	17.43
大坵段	161	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	137.52
大坵段	162	空	空白地	1	1	1.56
大坵段	162-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	40.22
大坵段	162-2	空	空白地	1	1	6.78
大坵段	162-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	38.88
大坵段	163	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	77.71
大坵段	164	空	空白地	1	1	15.71
大坵段	164-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	51.87
大坵段	165	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	139.58
大坵段	166	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	183.98
大坵段	167	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	252.15
大坵段	168	公有	中華民國	1	1	158.27
大坵段	168-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	47.25
大坵段	169	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	91.42
大坵段	170	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	62.88
大坵段	171	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	41.55
大坵段	171-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	19.36
大坵段	172	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	3.02
大坵段	173	空	空白地	1	1	34.29
大坵段	173-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	1.94
大坵段	174	空	空白地	1	1	2.07
大坵段	174-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	58.73
大坵段	175	空	空白地	1	1	28.56
大坵段	175-1	空	空白地	1	1	26.87
大坵段	175-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	3.83
大坵段	175-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	17.88
大坵段	176	空	空白地	1	1	17.78
大坵段	176-1	空	空白地	1	1	21.42
大坵段	176-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	0.64
大坵段	176-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	41.34

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	177	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	90.28
大坵段	177-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	81.80
大坵段	178	共有	中華民國	1	1	81.09
大坵段	179	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	89.83
大坵段	180	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	53.34
大坵段	181	空	空白地	1	1	59.06
大坵段	182	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	60.12
大坵段	183	公有	中華民國	1	1	81.45
大坵段	184	空	空白地	1	1	9.76
大坵段	185	公有	中華民國	1	1	11.06
大坵段	185-1	公有	中華民國	1	1	39.64
大坵段	185-2	空	空白地	1	1	79.10
大坵段	185-3	空	空白地	1	1	5.86
大坵段	185-4	空	空白地	1	1	9.14
大坵段	186	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	145.73
大坵段	187	空	空白地	1	1	2,122.28
大坵段	187-1	空	空白地	1	1	32.03
大坵段	187-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	6.72
大坵段	187-3	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	2.44
大坵段	188	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	115.02
大坵段	189	公有	中華民國	1	1	407.56
大坵段	190	公有	中華民國	1	1	84.08
大坵段	191	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	41.37
大坵段	192	公有	中華民國	1	1	24.57
大坵段	192-1	空	空白地	1	1	14.33
大坵段	193	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	430.91
大坵段	194	公有	中華民國	1	1	96.71
大坵段	195	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	38.05
大坵段	196	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	69.56
大坵段	197	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	113.66
大坵段	198	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	35.34
大坵段	199	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	46.22
大坵段	200	公有	(空白)所有權人1筆	1	1	216.80
大坵段	201	公有	(空白)所有權人1筆	1	1	5.28
大坵段	201-1	空	空白地	1	1	36.77
大坵段	202	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	156.99
大坵段	203	空	空白地	1	1	6.10
大坵段	203-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	56.62
大坵段	203-2	空	空白地	1	1	4.98
大坵段	203-3	空	空白地	1	1	0.63

地段	地號	公私別	管理者	分子	分母	面積
大坵段	203-4	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	57.20
大坵段	203-5	空	空白地	1	1	0.16
大坵段	203-6	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	25.79
大坵段	204	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	288.36
大坵段	205	空	空白地	1	1	4.29
大坵段	205-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	78.28
大坵段	206	空	空白地	1	1	4,675.13
大坵段	206-1	空	空白地	1	1	135.05
大坵段	207	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	263.50
大坵段	208	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	190.71
大坵段	209	空	空白地	1	1	256.89
大坵段	209-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	3.57
大坵段	209-2	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	223.83
大坵段	210	公有	中華民國	1	1	1,397.02
大坵段	211	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	41.42
大坵段	211-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	29.08
大坵段	212	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	67.87
大坵段	213	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	612.10
大坵段	214	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	508.66
大坵段	215	空	空白地	1	1	53.71
大坵段	216	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	153.85
大坵段	217	公有	中華民國	1	1	75.12
大坵段	218	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	46.61
大坵段	219	空	空白地	1	1	9.38
大坵段	219-1	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	46.45
大坵段	219-2	空	空白地	1	1	14.70
大坵段	220	空	空白地	1	1	30.79
大坵段	221	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	213.41
大坵段	222	公有	中華民國	1	1	18.35
大坵段	223	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	76.71
大坵段	224	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	140.54
大坵段	225	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	107.95
大坵段	226	公有	中華民國	1	1	16.25
大坵段	227	公有	中華民國	1	1	73.61
大坵段	228	私有	(空白)所有權人1筆	1	1	134.52
大坵段	229	空	空白地	1	1	13,621.68

書圖製作	連江縣政府
業務主管人員	
業務承辦人員	