

正 本

檔 號：

保存年限：

## 連江縣政府 公告

發文日期：中華民國111年5月12日  
發文字號：府工都字第1110021499號  
附件：如主旨



主旨：有關「變更南竿地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」、「變更北竿地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」、「變更莒光地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」及「變更東引地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」等四地區計畫書自111年5月12日起發布實施。

依據：《都市計畫法》第二十三條第一項及第二十六條辦理。

公告事項：變更計畫詳見計畫書(張貼於本府及各鄉公所公布欄)

# 縣長 劉增應

變更北竿地區風景特定區計畫

細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）書



連江縣政府

中華民國 111 年 5 月 12 日府工都字第 1110021499 號公告發布實施

## 連江縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更北竿地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）書	
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
辦 理 單 位	連江縣政府	
公 告 徵 求 意 見	起 迄 日 期	自民國 109 年 7 月 30 日起至 109 年 8 月 28 日止 共計 30 日（刊登於 109 年 7 月 30 日、109 年 8 月 1 日、109 年 8 月 2 日馬祖日報）
	說 明 會 舉 辦 日 期	民國 109 年 8 月 22 日（六）上午 10 時 30 分於 塘岐老人活動中心
公 開 展 覽	起 迄 日 期	自民國 110 年 10 月 25 日起至 110 年 11 月 26 日 止共計 32 日（刊登於 110 年 10 月 21 日、110 年 10 月 22 日、110 年 10 月 23 日馬祖日報）
	說 明 會 舉 辦 日 期	民國 110 年 11 月 9 日（二）晚上 7 時於北竿 鄉公所民政科二樓會議室
人 民 團 體 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 議 結 果	縣 級	連江縣都市計畫委員會 111 年 4 月 19 日（二） 第 55 次委員會議通過。

# 目錄

<b>第壹章、緒論</b> .....	<b>1</b>
一、 計畫說明 .....	1
二、 法令依據 .....	1
三、 計畫範圍 .....	1
<b>第貳章、都市計畫發布歷程與現行計畫概要</b> .....	<b>3</b>
一、 細部計畫與主要計畫之關係 .....	3
一、 歷年都市計畫發布情形 .....	3
二、 現行土地使用分區管制要點概要說明 .....	3
<b>第參章、變更計畫內容</b> .....	<b>4</b>
一、 變更內容綜理表 .....	4
二、 增（修）訂土地使用分區管制要點內容 .....	4
<b>附件一、連江縣都市計畫委員會審議情形</b> .....	<b>26</b>

## 圖目錄

圖 1 計畫範圍示意圖 .....	2
-------------------	---

## 表目錄

表 1 北竿地區風景特定區計畫細部計畫發布實施歷程表 .....	3
表 2 變更內容綜理表 .....	4
表 3 土地使用分區管制要點修正對照表 .....	4

## 第壹章、緒論

### 一、計畫說明

本計畫自 105 年 9 月 3 日公告辦理主要計畫及細部計畫分離，並擬定北竿地區風景特定區計畫細部計畫書，惟僅就主要計畫及細部計畫辦理分離作業，無涉及土地使用分區及公共設施用地之變更。為因應連江縣近年觀光快速發展及相關重大建設皆在積極建設，故本次細部計畫通盤檢討將針對本計畫土地使用分區、都市設計管制進行調整，以引導本計畫未來都市發展。

有關北竿地區風景特定區計畫細部計畫，歷經 1 次擬定及 1 次個案變更（表 1），依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更，但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，考量近年都市計畫法臺灣省施行細則等相關中央法規修正及本縣發展需求，部分管制要點規定有其調整之急迫性及必要性，爰就部分影響本縣發展之條文，先行提會審議，並辦理第一階段公告。

### 二、法令依據

本計畫係依據《都市計畫法》第 26 條規定辦理。

### 三、計畫範圍

本計畫範圍為北竿鄉陸地及海域範圍，包括塘岐、后沃、橋仔、芹壁、坂里及白沙等村落與其沃口海域，計畫面積共 774.43 公頃，計畫範圍詳見圖 1。

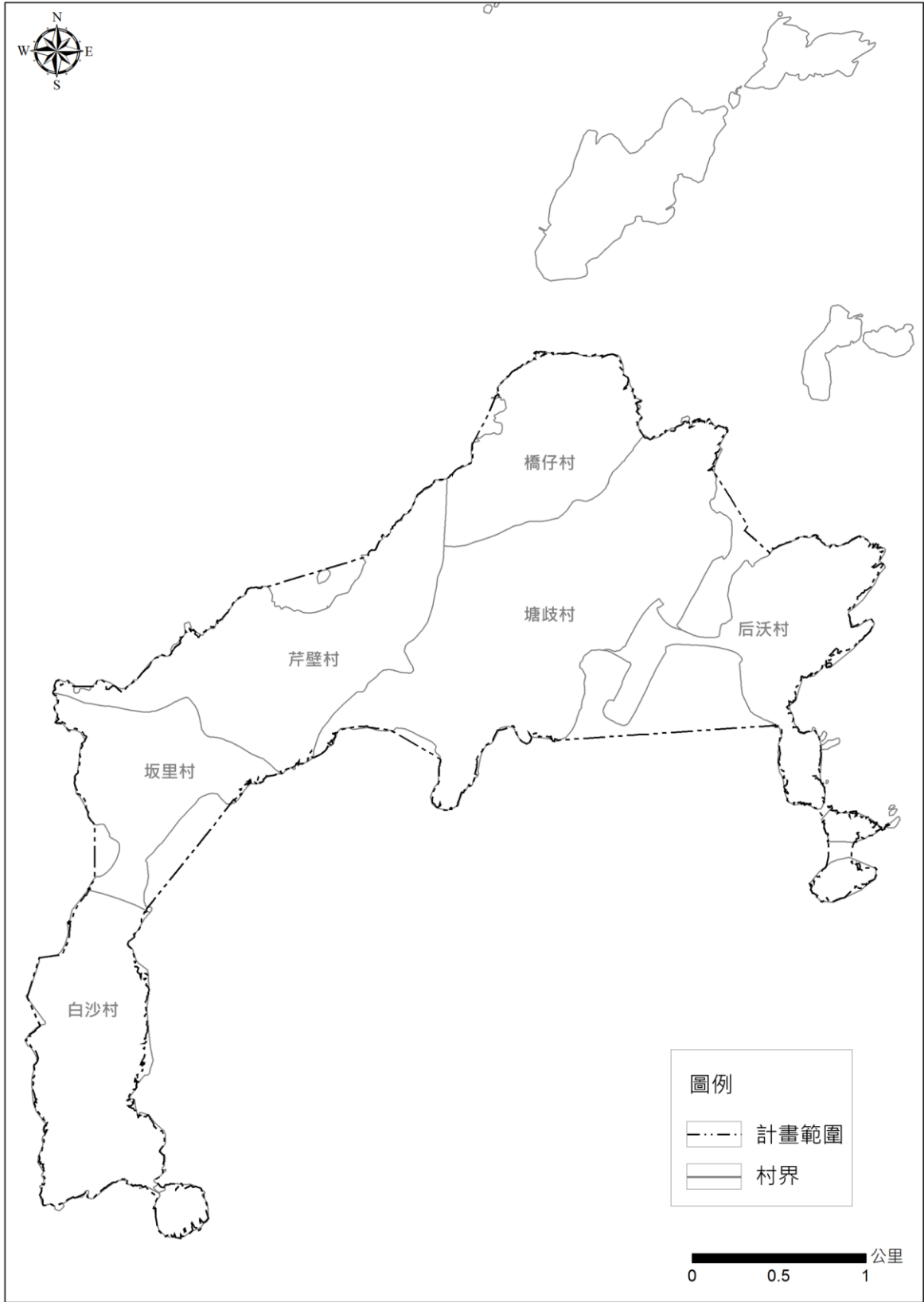


圖1 計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 都市計畫發布歷程與現行計畫概要

### 一、細部計畫與主要計畫之關係

北竿地區都市計畫早期依據都市計畫法第 12 條擬定風景特定區計畫，並參照都市計畫法第 16 條規定，主要計畫及細部計畫得合併擬定之。後因連江縣觀光發展需求及土地使用管制管理的效率性，於民國 105 年辦理北竿地區主要計畫及細部計畫分離，依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫主要計畫書圖，並依據都市計畫法第 22 條規定辦理「擬定北竿地區風景特定區計畫細部計畫」案。

本次為辦理變更北竿地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段），爰就部分土地使用分區管制要點先行提會審議，並辦理第一階段公告。

### 四、歷年都市計畫發布情形

北竿地區主要計畫於 79 年 12 月 1 日發布實施，其後為因應戰地政務解除，擴大原主要計畫，含括北竿鄉陸地範圍和塘岐、后沃、橋仔、芹壁、坂里及白沙等為沃口海域範圍。

至民國 85 年擬定風景特定區計畫，並於民國 90 年 4 月 12 日辦理第一次通盤檢討，且併同公告廢止以往實施之計畫案。後因連江縣觀光發展需求及土地使用管制管理的效率性，於民國 105 年辦理北竿地區主要計畫及細部計畫分離。歷次細部計畫發布實施歷程詳見表 1。

表1 北竿地區風景特定區計畫細部計畫發布實施歷程表

編號	計畫名稱	公告日期及文號
1.	擬定北竿鄉風景特定區計畫細部計畫案	105.09.03 連工都字第 1050036794 號
2.	變更北竿鄉風景特定區計畫細部計畫（修正學校用地使用強度）案	107.10.10 府工都字第 1070037931 號

資料來源：本計畫彙整。

### 五、現行土地使用分區管制要點概要說明

現行北竿地區土地使用分區管制要點計有前言，及條文編號一至三十。

前言強調馬祖國家級風景特定區發展之目標，期保障居民之健康、安全，須對特定區土地使用加以管制，特訂定土地使用分區管制要點。條文編號二至十三為土地使用分區之管制內容，條文編號十四至二七為公共設施用地之管制內容，條文編號二九為老舊窳陋地區重建之相關規定。現況北竿地區土地使用分區管制要點詳見表 3 原條文之內容。



## 變更計畫內容

### 六、變更內容綜理表

「變更北竿地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」變更綜理表詳見表 2。

表2 變更內容綜理表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
土地使用分區管制要點	詳土地使用分區管制要點修正對照表（表 3）原條文內容。	詳土地使用分區管制要點修正對照表(表 3)增(修)訂內容。	依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。

### 七、增（修）訂土地使用分區管制要點內容

「變更北竿地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」土地使用分區管制要點修正對照表詳見表 3。

表3 土地使用分區管制要點修正對照表

增（修）訂內容	原條文	增（修）訂理由
為發展馬祖為國家級風景區之目標， <u>並兼顧</u> 土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，須對特定區土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區發展特性，訂定連江縣(北竿地區)風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：	為發展馬祖為國家級風景特定區之目標，促使土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，須對特定區土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區發展特性，訂定連江縣(北竿地區)風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：	酌修文字，並強調兼顧國家級風景特定區永續發展與土地合理有效之利用兩面向。
一、本要點依都市計畫法 <u>第二十二條、第三十二條及第三十九條</u> 規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法 <u>第三十二條及第三十九條</u> 規定訂定之。	土地使用分區管制屬細部計畫應表明事項，故新增依都市計

增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由
		畫法第二十二條規定。
<p>二、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：</p> <p>(一)建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%，如面臨 8 公尺以上計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於 320%。惟因特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小者，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過，不影響當地景觀，且確有需要者，其建蔽率最高不得大於 90%。</p> <p>(二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主，不得為下列之建築物及土地使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第三點商業區規定限制之建築及使用。</li> <li>2. 樓地板面積超過 500 平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。</li> <li>3. 客房 20 間以上之旅館，但面臨 12 公尺以上已開闢道路，且建築物其他 3 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。</li> <li>4. 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 3 匹馬力，電熱超過 30 千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業</li> </ol>	<p>二、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：</p> <p>(一)建蔽率<u>百分之八十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百四十</u>。惟因特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小者，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過，不影響當地景觀，且確有需要者，其建蔽率最高不得大於<u>百分之九十</u>，如面臨八公尺以上計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於<u>百分之三百二十</u>。</p> <p>(二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主，不得為下列之建築物及土地使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第三點規定限制之建築及使用。</li> <li>2. 樓板面積超過二百平方公尺之遊藝場、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。</li> <li>3. 住宅區興建旅館依照「<u>台灣省都市計畫住宅區旅館設置要點</u>」規定辦理。</li> <li>4. 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<u>三匹馬力</u>，電熱超過<u>三十千瓦</u>(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</li> </ol>	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>二、第一項第(一)款有關建蔽率、容積率敘述，修正住宅區、商業區為相同敘述方式，且調整敘述順序，將特殊情形移至本款最末。</p> <p>三、第一項第(一)款「現有巷道」定義係專指「經建築主管機關認定因時效而形成公用地役關係之巷道」。</p> <p>四、參酌都市計畫法臺灣省施行細則住宅區最新修訂內容，並配合連江縣特性，酌予調整部分不得為之使用內容，包括第(二)款第 2.6.7.8. 目。</p> <p>五、經查無</p>

增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由
<p>廠房之樓地板面積合計在<u>100</u>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<u>7</u>分之<u>1</u>)者。</p> <p>5. 經營下列事業者：</p> <p>(1)使用乙炔發生器,以從事焊切等金屬之工作者。</p> <p>(2)噴漆作業者。</p> <p>(3)使用動力以從事金屬之乾磨者。</p> <p>(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。</p> <p>(5)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過<u>0.75</u>千瓦者。</p> <p>(6)彈棉作業者。</p> <p>(7)醬、醬油或其他調味品之製造者。</p> <p>(8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</p> <p>(9)鍛製或翻砂者。</p> <p>(10)液化石油氣之分裝、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>6. 戲院、<u>電影片映演業</u>、酒家、舞廳、<u>視聽歌唱場</u>、<u>動物園</u>、<u>室內釣蝦(魚)場</u>、<u>機械式遊樂場</u>、<u>保齡球館</u>、<u>汽車駕駛訓練場</u>、<u>攤販集中場</u>、<u>零售市場</u>及其他類似之商業行為。</p> <p>7. 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、<u>營建類機</u></p>	<p>在<u>100</u>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。</p> <p>5. 經營左列事業者：</p> <p>(1)使用乙炔發生器,以從事焊切等金屬之工作者。</p> <p>(2)噴漆作業者。</p> <p>(3)使用動力以從事金屬之乾磨者。</p> <p>(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。</p> <p>(5)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過<u>0.75</u>千瓦者。</p> <p>(6)彈棉作業者。</p> <p>(7)醬油或其他調味品之製造者。</p> <p>(8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</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>6. 戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為;<u>訓練場</u>及其他類似之營業場所、<u>攤販集中場</u>。</p> <p>7. <u>破舊油桶</u>、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</p> <p>8. 其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染、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</p>	<p>「台灣省都市計畫住宅區旅館設置要點」之相關規定,故刪除之。並補充住宅區興建旅館之規定於第(二)款第3.目。</p> <p>六、局部文字修正,使語意清楚,包括「醬」、「液化石油氣」、「電影片映演業」...等文字。</p> <p>七、因應連江縣國家級風景特定區發展目標,修正第(二)款第9.目,新增景觀風貌之考量,且依本縣「都市設計及土地使用審議小組」認定之住宅區不適使用及影響者,須予以限制。</p> <p>八、第(二)款第9.目涉景觀風貌之用字,後續請依景觀自治條例專業名詞考量配合。</p>

增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由
<p><u>具、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者不在此限。</u></p> <p>8. <u>加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</u></p> <p>9. <u>其他經本縣「都市設計及土地使用審議小組」認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染、或有礙居住安寧、公共安全、景觀風貌、衛生或風俗民情者，並依法限制之建築物或土地之使用。</u></p>	<p>物或土地之使用限制。</p>	
<p>三、商業區內建築物及土地之使用管制規定如下：</p> <p>(一)建蔽率不得大於<u>80%</u>，容積率不得大於<u>360%</u>。如面臨<u>8</u>公尺以上計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於<u>400%</u>。</p> <p>(二)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地使用：</p> <p>1. <u>都市計畫法臺灣省施行細則第十八條至二十條規定限制之建築及使用。</u></p> <p>2. 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<u>15</u>匹馬力，電熱超過<u>60</u>千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)或作業廠房之樓地板面積合計在<u>300</u>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<u>6</u>分之<u>1</u>)者。但報業印刷及冷</p>	<p>三、商業區內其建築物及土地之使用管制規定如下：</p> <p>(一)建蔽率不得大於<u>百分之八十</u>，容積率不得大於<u>百分之三百六十</u>。如面臨<u>八</u>公尺以上計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於<u>百分之四百</u>。</p> <p>(二)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列建築物及土地之使用：</p> <p>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<u>十五</u>匹馬力，電熱超過<u>六十</u>千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)或作業廠房之樓地板面積合計在<u>三〇〇</u>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<u>六</u>分之一)者。</p>	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>二、第一項第(一)款「現有巷道」定義係專指「經建築主管機關認定因時效而形成公用地役關係之巷道」。</p> <p>三、參酌都市計畫法臺灣省施行細則最新修訂內容，並配合連江縣特性，酌予調整部分得為之、不得為之使用內容，包括第(二)款</p>

增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由
<p><u>藏業，不在此限。</u></p> <p>3. 經營下列事業者：</p> <p>(1) 使用乙炔，其熔接裝置容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力從事焊切金屬工作者。</p> <p>(2) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</p> <p>(3) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(4) 使用動力超過 0.75 千瓦之噴漆作業者。</p> <p>(5) 使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(6) 骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(7) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</p> <p>(8) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>(9) 使用動力合計超過 0.75 千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>(10) 削切木作使用動力總數超過 3.75 千瓦者。</p> <p>(11) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>(12) 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 千瓦者。</p> <p>(13) 使用動力輾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨</p>	<p>2. 經營左列事業者：</p> <p>(1) <del>煤氣及易燃性液體製造業。</del></p> <p>(2) <del>劇毒性工業(包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造)。</del></p> <p>(3) <del>放射性工業和原子能工業。</del></p> <p>(4) <del>易爆物製造、儲藏業。(包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性工業)。</del></p> <p>(5) <del>重化學品製造、調和、包裝業。</del></p> <p>(6) 使用乙炔，其發生器容量在三十公升以上及壓縮氧或電力從事焊切金屬工作者。</p> <p>(7) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</p> <p>(8) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(9) 使用動力超過 0.75 千瓦之噴漆作業者。</p> <p>(10) 使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(11) 骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(12) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</p> <p>(13) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>(14) 使用動力合計超過 0.75 千瓦、從事彈棉、翻</p>	<p>第 1.2.9.10. 目。</p> <p>四、因都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條至 20 條規定皆已限制使用，故刪除第一項第(二)款第 3 目(1)~(5)。</p> <p>五、修訂部分文字使其語意明確，「發生器」修訂為「熔接裝置」，「牛乳廠」修訂為「乳品工廠」。</p> <p>六、因應連江縣國家級風景特定區發展目標，新增第(二)款第 11.目，包括景觀風貌之考量，且依本縣「都市設計及土地使用審議小組」認定之商業區不適使用及影響者，須予以限制。</p> <p>七、第(二)款第 11.目涉景觀風貌之用字，後續請依景觀自治條</p>

增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由
<p>類或貝殼類，其動力超過<u>3.75</u> 千瓦者。</p> <p>(14)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>(15)使用熔爐鑄之金屬加工者(印刷所之鉛字鑄造除外)。</p> <p>(16)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過 <u>3.75</u> 千瓦者。</p> <p>(17)玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>(18)使用機器錘之鍛治者。</p> <p>4. 火葬場、墳場。</p> <p>5. 垃圾污物處理場、屠宰場。</p> <p>6. 馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。</p> <p>7. 乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>8. 危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在 <u>15</u> 立方公尺以下之地下油池之汽油加油站不在此限。</p> <p>9. 土石方資源堆置處理場。</p> <p>10. <u>各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、營建類機具、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者不在此限。</u></p> <p>11. <u>其他經本縣「都市設計及土地使用審議小組」認為有礙商業之發展或妨礙公共安全、景觀風貌、衛生或風俗民情者，並依法限制之建築物或土地之使</u></p>	<p>棉、起毛或製氈者。</p> <p>(15)削切木作使用動力總數超過<u>三·七五</u> 千瓦者。</p> <p>(16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>(17)使用動力研磨機<u>三</u>台以上乾磨金屬，其動力超過<u>二·二五</u> 千瓦者。</p> <p>(18)使用動力輾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過<u>三·七五</u> 千瓦者。</p> <p>(19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>(20)使用熔爐鑄之金屬加工者(印刷所之鉛字鑄造除外)。</p> <p>(21)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過<u>三·七五</u> 千瓦者。</p> <p>(22)玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>(23)使用機器錘之鍛治者。</p> <p>3. 火葬場、墳場。</p> <p>4. 垃圾污物處理場、屠宰場。</p> <p>5. 馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。</p> <p>6. 牛乳廠、堆肥舍。</p> <p>7. 危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在<u>十五</u> 立方公尺以下之地下油池之汽油加油站不在此限。</p>	<p>例專業名詞考量配合。</p>

增（修）訂內容	原條文	增（修）訂理由
用。		
<p>四、農業區除應保持農業生產外，得申請建築農舍及與農業經營不可分離之設施，其建蔽率不得大於<u>10%</u>，其樓地板面積最大不得大於<u>100</u>平方公尺。現有建物應於原有樓地板面積範圍內修建、改建。農業區已申請建築者，嗣後即使該農地分割，分割後各土地坵塊其建蔽率和容積率之總和不得大於上述規定。</p> <p><u>農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</u></p> <p>(一)<u>建築物簷高不得超過 14 公尺，並以 4 層為限，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</u></p> <p>(二)<u>土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</u></p> <p>(三)<u>原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</u></p>	<p>四、農業區除應保持農業生產外，得申請建築農舍及與農業經營不可分離之設施，其建蔽率不得大於<u>百分之十</u>，其樓地板面積最大不得大於<u>一百</u>平方公尺。現有建物應於原有樓地板面積範圍內修建、改建。農業區已申請建築者，嗣後即使該農地分割，分割後各土地坵塊其建蔽率和容積率之總和不得大於上述規定。</p>	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>二、針對農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可興建住宅使用之建築用地，參酌都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定增訂第二項。</p>
<p>五、近岸遊憩區以供沙灘活動、釣魚、潛水、游泳、滑水、衝浪、帆船活動、遊艇活動及其他水上活動</p>	<p>五、近岸遊憩區以供沙灘活動、釣魚、潛水、游泳、滑水、衝浪、帆船活動、遊艇活動及其他水上活動</p>	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p>

增（修）訂內容	原條文	增（修）訂理由
<p>使用及其附屬設施與必要服務設施為限。</p> <p>經營海上遊憩活動或引進其他類型活動，申請人應檢具整體開發計畫，並<u>本縣「都市設計及土地使用審議小組」</u>審查核准。</p> <p><u>近岸遊憩區內之土地經本縣「都市設計及土地使用審議小組」</u>審查核准者，得依住宅區第一項第(二)款使用項目規定管制。近岸遊憩區依本項使用時，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於200%，建築物高度不得超過3層樓或10.5公尺。</p>	<p>使用及其附屬設施與必要服務設施為限。</p> <p>經營海上遊憩活動或引進其他類型活動，申請人應檢具整體開發計畫，並經縣政府觀光主管機關審查核准。</p> <p>整體開發計畫書圖文件格式及審查程序由縣政府觀光主管機關視實際需要訂定之。</p>	<p>二、修訂相關審查文字，以完備審查程序。</p> <p>三、新增經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查核准，依住宅區第一項第(二)款使用項目規定管制，與全縣規定一致。</p>
<p>六、海域區為確保飛航安全及環境保育，禁止任何填海造陸、土地開發、利用行為。</p>	<p>六、海域區為確保飛航安全及環境保育，禁止任何填海造陸、土地開發、利用行為。</p>	<p>未修定。</p>
<p>七、風景區為保育特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設，建蔽率不得大於<u>40%</u>，容積率不得大於<u>60%</u>。經審查核准得作為下列使用：</p> <p>(一)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<u>7公尺</u>，並以<u>2層</u>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、位置無礙於風景之住宅、旅館、宗祠及宗教建築、招待所、飲食店、俱樂部、遊樂設施、戶外球類運動場、運動訓練設施、遊憩必要服</p>	<p>七、風景區為保育特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設，建蔽率不得大於<u>百分之四十</u>，容積率不得大於<u>百分之六十</u>。經審查核准得作為下列使用：</p> <p>(一)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<u>七公尺</u>，並以<u>二層</u>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、位置無礙於風景之住宅、旅館、宗祠及宗教建築、招待所、飲食店、俱樂部、遊樂設施、戶外球類運動場、運動訓練設施、遊憩必要服務設</p>	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>二、修正原條文部分錯字。</p>



增（修）訂內容	原條文	增（修）訂理由
<p>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，須經觀光主管機關同意。</p> <p>(四)國防、警衛、保安、保防等所需之各種設施。</p> <p>(五)經縣政府農業主管機關認可之休閒農業及其必要附屬設施。</p> <p>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。</p> <p>縣政府應訂定風景區開發許可審查作業規定，明訂開發計畫應檢具之書圖文件及審議程序。</p>	<p>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，須經觀光主管機關同意。</p> <p>(四)國防、警衛、保安、保防等所需之各種設施。</p> <p>(五)經縣政府農業主管機關認可之休閒農業及其必要附屬設施。</p> <p>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。</p> <p>縣政府應另訂定風景區開發許可審查作業規定，明訂開發計畫應檢具之書圖文件及審議程序。</p>	
<p>八、車站專用區以供連江縣公車處設置場站、汽車保養、汽車停放及其必要設施為主，惟原供公務機關或國防設施使用者得併同使用。其建蔽率不得大於<u>50%</u>，容積率不得大於<u>150%</u>。</p>	<p>八、車站專用區以供連江縣公車處設置場站、汽車保養、汽車停放及其必要設施為主，惟原供公務機關或國防設施使用者得併同使用。其建蔽率不得大於<u>百分之五十</u>，容積率不得大於<u>百分之一百五十</u>。</p>	<p>數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p>
<p>九、聚落保存專用區土地使用管制依住宅區規定辦理。<u>惟舊有房屋維修、修復、整建及復建，其建築物最大基層面積不得超過原有建築物面積。</u></p> <p>聚落保存專用區內建築使用，應依「<u>文化資產保存法</u>」、「<u>連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例</u>」及其相關規定辦理，不受第一項</p>	<p>九、聚落保存專用區土地使用管制依<u>第二點</u>有關住宅區規定辦理。</p> <p>聚落保存專用區內建築使用，以及舊有房屋維護、修護、整建及復健，應依「<u>連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例</u>」規定辦理，不受第一項限制。</p>	<p>一、調整用字不明確之處，以利查閱。</p> <p>二、納入都市設計及土地使用審議小組第6次會議決議，明訂簷高。</p>

增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由
<p>限制，其建築物之簷高不得超過7公尺。</p>		
<p>十、保護區內土地以供保育天然資源為主，除國防軍事設施外，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但經<u>連江縣政府會同目的事業主管機關</u>審查核准者，得為下列之使用：</p> <p>(一)警衛、保安、保防、消防設施。</p> <p>(二)臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。</p> <p>(四)營建剩餘土石方資源堆置場、預拌混凝土廠、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>(五)<u>水質淨化處理設施及其附屬設施。</u></p> <p>(六)道路、造林及水土保持設施。</p> <p>(七)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。</p> <p>(八)汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>(九)<u>危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</u></p> <p>(十)<u>原有合法建築物之整建、改建和拆除後之重建、新建，應以原址並經建管機關審查核准，其高度不得超過3層樓或10.5公尺，建蔽率最高以60%為限，建築物最大基層面</u></p>	<p>十、保護區內土地以供保育天然資源為主，除國防軍事設施外，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但經<u>連江縣政府「都市設計及土地使用審議小組」</u>審查核准者，得為下列之使用：</p> <p>(一)警衛、保安、保防、消防設施。</p> <p>(二)臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。</p> <p>(四)營建剩餘土石方資源堆置場、預拌混凝土廠、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>(五)道路、造林及水土保持設施。</p> <p>(六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。</p> <p>(七)汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>(八)原有合法建築物之整建、改建和拆除後之重建、新建，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七公尺並以二層為限。土地及建築物除供居住、民宿使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p>	<p>一、新增第(五)款水質淨化處理設施及其附屬設施，以及第(九)款危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等二款使用。</p> <p>二、修訂原有合法建築物之規定，使全縣規定一致。</p> <p>三、本次新增第一項第(十二)款，係為輔導本縣既有寺廟建築合法化，新增允許使用項目宗祠及宗教建築，並避免新設者無序申請，故併同規範容許使用申請之期程規定。</p> <p>四、針對臨時性營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之使用，增加相關土管要點及違反之罰則。</p>

增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由
<p><u>積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。</u>土地及建築物除供居住、民宿使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p><u>(十一)都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施。</u></p> <p><u>(十二)宗祠及宗教建築符合下列規定之一者，得申請保護區容許使用許可：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。</u></li> <li><u>2. 自本要點修正公告日前已有建築主體之宗祠及宗教建築，申請人至遲應於本要點修正公告日起 1 年內向本府提出申請使用許可，逾期不再受理。</u></li> <li><u>3. 本要點修正公告日前申請新設宗祠及宗教建築容許使用許可有案者。</u></li> </ol> <p><u>前項第(十二)款 3 目改建、增建及拆除後新建之建築物最大基層面積不得超過原有建築面積，建築物高度不得超過 10.5 公尺，並經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審議核准，始得依建築法相關規定辦理。</u></p> <p><u>第一項第(四)款營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之申請，依「連江縣營建</u></p>	<p><u>(九)都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施。</u></p> <p><u>第一項第四款營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之申請，依「連江縣營建工程剩餘土石方處理及資源堆置場設置管理自治條例」辦理。預拌混凝土廠及其必要設施，連江縣政府另訂審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。</u></p>	<p>五、軍方釋出之既有軍事設施應依據既有都市設計審查機制執行，故新增條文內容。</p> <p>六、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>七、局部文字修正，使語意清楚。</p>

增（修）訂內容	原條文	增（修）訂理由
<p>工程剩餘土石方處理及資源堆置場設置管理自治條例」辦理。</p> <p><u>臨時性營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之使用，應迴避景觀視野及敏感生態基地，且以具隱蔽性之位置為優先選擇，申請計畫書圖經本府審查通過者，符合下列條件之情形，免再提送本府依都市計畫保護區土地使用審查要點予以審查，惟臨時性使用完畢後，需復原剩餘土石方資源堆置場之地形地貌，以維護國家風景區整體景觀：</u></p> <p><u>(一)承攬公共工程依政府採購契約規定提送剩餘土石方處理計畫書，並經工程主辦機關同意備查。</u></p> <p><u>(二)土石方暫置期間未逾工程契約期限者。</u></p> <p><u>(三)挖填土石方高度未逾2公尺者。</u></p> <p><u>本縣都市計畫保護區禁止挖填土石方高度逾2公尺之變更地形行為，違反者及臨時性使用完畢後未依限恢復原狀者，依都市計畫法第79條規定取締處罰。</u></p> <p><u>軍方釋出之既有軍事設施再利用計畫應經目的事業主管機關核定，及本縣「都市設計及土地使用審議小組」審議通過後，依通過計畫辦理，不受本要點之限制。</u></p>		
<p>十一、宗教專用區以供宗教性建築及其附屬設施為主，建蔽率不得大於60%，容</p>	<p>十一、宗教專用區以供宗教性建築及其附屬設施，建蔽率不得大於百分之六十，</p>	<p>數字類調整為阿拉伯數字，以利查</p>

增（修）訂內容	原條文	增（修）訂理由
積率不得大於 <u>150%</u> 。	容積率不得大於 <u>百分之一百五十</u> 。	閱。
<p>十二、<u>電信專用區以供電信事業及其附屬設施使用為主。</u></p> <p>(一)建蔽率不得大於 <u>60%</u>，容積率不得大於 <u>300%</u>。</p> <p>(二)得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經營電信事業所需設施。</li> <li>2. 電信必要附屬設施。</li> <li>3. 與電信運用發展有關設施。</li> <li>4. 與電信業務經營有關設施。</li> <li>5. 其他依縣政府規定審查核准之設施。</li> </ol>	<p>十二、<u>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定。</u></p> <p>(一)建蔽率不得大於<u>百分之六十</u>，容積率不得大於<u>百分之三百</u>。</p> <p>(二)得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經營電信事業所需設施。</li> <li>2. 電信必要附屬設施。</li> <li>3. 與電信運用發展有關設施。</li> <li>4. 與電信業務經營有關設施。</li> <li>5. 其它依縣政府規定審查核准之設施。</li> </ol>	<p>一、修正分區劃設目的，並與全縣一致，以資妥適。</p> <p>二、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p>
<p>十三、<u>郵政專用區以供郵政事業及其附屬設施使用為主。</u></p> <p>(一)建蔽率不得大於 <u>60%</u>，容積率不得大於 <u>300%</u>。</p> <p>(二)得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經營郵政事業所需設施。</li> <li>2. 郵政必要附屬設施。</li> <li>3. 與郵政運用發展有關設施。</li> <li>4. 與郵政業務經營有關設施。</li> <li>5. 其他依縣政府規定審查核准之設施。</li> <li>6. 得為一般商業設施使用：<u>限供金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓之商業使用、</u></li> </ol>	<p>十三、<u>郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。</u></p> <p>(一)建蔽率不得大於<u>百分之六十</u>，容積率不得大於<u>百分之三百</u>。</p> <p>(二)得為下列之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經營郵政事業所需設施。</li> <li>2. 郵政必要附屬設施。</li> <li>3. 與郵政運用發展有關設施。</li> <li>4. 與郵政業務經營有關設施。</li> <li>5. 其他依縣政府規定審查核准之設施。</li> </ol>	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>二、修訂劃設目的。</p> <p>三、新增一般商業設施使用之內容與回饋規定，與全縣一致，以利遵循，且辦理第一項第(二)款第6目供一般商業設施使用部分，除樓地板比例限制外，且應辦理整體檢討。</p>

增（修）訂內容	原條文	增（修）訂理由
<p><u>各級政府機關、公營事業機構，作為該機關(構)辦公、營業、儲藏或其他公營事業營業所需之場所、社會福利機構。</u></p> <p><u>第一項第(二)款第 6 目供一般商業設施使用部分，不得超過該郵政專用區總樓地板面積 2 分之 1 使用限制，但一般商業設施使用之樓地板面積得就本都市計畫區內各郵政專用區建築物合計之總樓地板面積整體檢討、設置，其回饋措施如下：</u></p> <p><u>(一)捐贈比例：10%。</u></p> <p><u>(二)捐贈項目：可建築用地，但得以捐贈代金或等值公益性樓地板面積方式回饋。</u></p> <p><u>(三)捐贈時機：該案都市計畫發布實施日起 6 個月內完成捐贈，未完成捐贈前，仍應依原土地使用分區管制規定辦理。</u></p> <p><u>(四)前述捐獻代金之數額，由中華郵政公司委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之。但其捐獻代金數額不得低於變更後全部可建築土地第一次公告土地現值乘 1.4 倍之 10 分之 1。</u></p> <p><u>捐獻代金之數額=3 家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×10 分之 1。</u></p> <p><u>(五)中華郵政公司民營化之時，應立即辦理該案都市計畫專案通盤檢討，其涉</u></p>		

增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由
<u>及第一項第(二)款第6目供一般商業設施使用部分，其捐贈比例應調整為20%。</u>		
十四、機關用地以供政府機關、自治團體及其它公益上需用之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於 <u>300%</u> 。	十四、機關用地以供政府機關、自治團體及其它公益上需用之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於 <u>百分之六十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之三百</u> 。	數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。
十五、學校用地以供各級學校、教育設施及其附屬設施為限。 (一)供高中職(含)以下之學校用地，建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。 (二)供大學使用之學校用地，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十五、學校用地以供各級學校、教育設施及其附屬設施為限。 (一)供高中職(含)以下之學校用地，建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。 (二)供大學使用之學校用地，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	未修訂。
十六、公園用地之建築物建蔽率不得大於 <u>15%</u> ，容積率不得大於 <u>45%</u> 。	十六、公園用地有頂蓋之建築物建蔽率不得大於 <u>百分之十五</u> ，容積率不得大於 <u>百分之四十五</u> 。	一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。 二、刪除贅字。
十七、體育場用地以供體育設施使用為主，建蔽率不得大於 <u>15%</u> ，惟作為體育館使用時，建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於 <u>240%</u> 。	十七、體育場用地得為體育教育設施使用，建蔽率不得大於 <u>百分之十五</u> ，惟作為體育館使用時，建蔽率不得大於 <u>百分之八十</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二百四十</u> 。	一、調整體育場用地之劃設目的與全縣一致。 二、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。
十八、廣場用地以供大型戶外聚會活動使用，得兼作平	十八、廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車	一、新增廣場用地兼做平

增（修）訂內容	原條文	增（修）訂理由
<p><u>面</u>停車場或公車場站使用。</p> <p><u>作為平面停車場或公車場站使用時，其附屬設施建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 20%。</u></p>	<p>場或公車場站使用。</p>	<p>面停車或公車場站之相關規定。</p> <p>二、局部文字修正，使語意清楚。</p>
<p>十九、交通用地以供公車場站或停車場使用，建蔽率不得大於 <u>5%</u>，容積率不得大於 <u>20%</u>。</p>	<p>十九、交通用地供公車場站或停車場使用，建蔽率不得大於<u>百分之五</u>，容積率不得大於<u>百分之二十</u>。</p>	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>二、局部文字修正，使語意清楚。</p>
<p>二十、市場用地建蔽率不得大於 <u>80%</u>，容積率不得大於 <u>240%</u>。面臨 <u>6 公尺</u>以上計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於 <u>320%</u>。</p>	<p>二十、市場用地建蔽率不得大於<u>百分之八十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百四十</u>。面臨六公尺以上計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於<u>百分之三百二十</u>。</p>	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>二、第一項「現有巷道」定義係專指「經建築主管機關認定因時效而形成公用地役關係之巷道」。</p>
<p>二一、加油站用地以供加油站及其附屬設施使用，建蔽率不得大於 <u>40%</u>，容積率不得大於 <u>80%</u>。</p>	<p>二一、加油站用地供加油站及其附屬設施使用，建蔽率不得大於<u>百分之四十</u>，容積率不得大於<u>百分之八十</u>。</p>	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>二、局部文字修正，使語意清楚。</p>
<p>二二、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航輔助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限，建蔽率不得大於</p>	<p>二二、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航輔助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限，建蔽率不得大於</p>	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p>



增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由
<p><u>30%</u>，容積率不得大於<u>90%</u>。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備<u>四周</u>禁止限制建築辦法」規定辦理。</p>	<p><u>百分之三十</u>，容積率不得大於<u>百分之九十</u>。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備<u>四週</u>禁止限制建築辦法」規定辦理。</p>	<p>二、修正原條文錯字。</p>
<p>二三、港埠用地以供興建商港、軍港、漁港、國防設施及上述必要之安全、服務管理等附屬設施。</p> <p><u>經連江縣政府審查核准興辦之重大建設計畫所需設施，得為下列使用：</u></p> <p>(一)貿易。</p> <p>(二)倉儲。</p> <p>(三)貨櫃(物)之集散。</p> <p>(四)轉口。</p> <p>(五)轉運。</p> <p>(六)承攬運送。</p> <p>(七)報關服務。</p> <p>(八)物流。</p> <p>(九)組裝。</p> <p>(十)重整。</p> <p>(十一)包裝。</p> <p>(十二)修配。</p> <p>(十三)加工。</p> <p>(十四)技術服務。</p> <p>(十五)其他經本府管理單位(機關)認定者。</p> <p>其建蔽率以扣除水域後之可建築基地面積不得大於<u>70%</u>，容積率不得大於<u>百分之210%</u>。</p>	<p>二三、港埠用地供興建商港、軍港、漁港、國防設施及上述必要之安全、服務管理等附屬設施使用為限。其建蔽率以扣除水域後之可建築基地面積不得大於<u>百分之七十</u>，容積率不得大於<u>百分之二百一十</u>。</p>	<p>二一、新增經本府核准興辦之重大建設所需設施，與全縣都市計畫規定一致，以利全縣遵循。</p> <p>二、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>三、局部文字修正，使語意清楚。</p>

增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由
<p>二四、公墓用地以供墓地、納骨塔、殯儀館及火葬場及其附屬設施使用。</p> <p>作為墓地、納骨塔使用，建蔽率不得大於<u>30%</u>，容積率不得大於<u>150%</u>，高度不得超過<u>15公尺</u>。</p> <p>作為殯儀館及火葬場使用，建蔽率不得大於<u>60%</u>，容積率不得大於<u>120%</u>。</p>	<p>二四、公墓用地供墓地、納骨塔、殯儀館及火葬場及其附屬設施使用。作為墓地、納骨塔使用，建蔽率不得大於<u>百分之二十</u>，容積率不得大於<u>百分之一百</u>。作為殯儀館及火葬場使用，建蔽率不得大於<u>百分之六十</u>，容積率不得大於<u>百分之一百二十</u>。</p>	<p>一、修訂墓地、納骨塔使用之建蔽率、容積率，與全縣規定一致，以利全縣遵循。</p> <p>二、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>三、局部文字修正，使語意清楚。</p>
<p>二五、水庫用地以供興建水庫及其附屬設施使用，<u>建蔽率不得大於5%，容積率不得大於15%</u>。</p>	<p>二五、水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。</p>	<p>新增建蔽率、容積率，使全縣規定一致。</p> <p>三、局部文字修正，使語意清楚。</p>
<p>二六、垃圾處理廠用地以供垃圾處理相關設施之使用，<u>其周圍應留設寬度10公尺以上之緩衝帶並予以綠化</u>，建蔽率不得大於<u>30%</u>，容積率不得大於<u>90%</u>。</p>	<p>二六、垃圾處理場用地建蔽率不得大於<u>百分之三十</u>，容積率不得大於<u>百分之九十</u>。</p>	<p>一、新增垃圾處理場劃設目的及緩衝綠帶規定。</p> <p>二、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>三、局部文字修正，使語意清楚。</p>
<p>二七、公用事業用地以供公用事業及其附屬設施使用為主，建蔽率不得大於<u>60%</u>，容積率不得大於<u>300%</u>。</p>	<p>二七、公用事業用地以供公用事業及其附屬設施使用為主，建蔽率不得大於<u>百分之六十</u>，容積率不得大於<u>百分之三百</u>。</p>	<p>數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p>

增(修)訂內容	原條文	增(修)訂理由								
(刪除)	<u>二八、縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，其設置及作業要點由連江縣政府訂定之。</u>	為使本土管要點編號順序邏輯與全縣一致，調整原條文編號二八內容，移至條文編號三一。								
<p><u>二八、老舊窳陋地區重建之獎勵容積</u>：為鼓勵都市老舊窳陋建築之重建，建築基地面積達<u>200</u>平方公尺，且屬住宅區及商業區屋齡<u>30</u>年以上建築物，辦理重建時符合下列及附表規定者，其建築計畫經提送「<u>都市設計及土地使用審議小組</u>」審議通過，得予以容積獎勵：</p> <p>(一)建築基地屬都市計畫住宅區或商業區土地。</p> <p>(二)申請重建之建築基地應<u>面臨4公尺以上計畫道路或現有巷道，且建築基地面臨前述計畫道路或現有巷道之面寬應達6公尺以上。</u></p> <p>(三)<u>30</u>年以上合法建物<u>座落</u>之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計應達申請重建基地面積之<u>2</u>分之<u>1</u>，其中，其他土地上之違章建築物係以本縣新舊違章建築劃分日期前建造完成者為限。</p> <table border="1" data-bbox="181 1912 660 2016"> <tr> <td>獎勵額</td> <td>內容</td> </tr> <tr> <td>百分</td> <td>1. 自計畫道路、現有巷</td> </tr> </table>	獎勵額	內容	百分	1. 自計畫道路、現有巷	<p><u>二九、老舊窳陋地區重建之獎勵容積</u>：</p> <p>(一)為鼓勵都市老舊窳陋建築之重建，建築基地面積達<u>二百</u>平方公尺，且屬住宅區及商業區屋齡<u>三十年</u>以上建築物，辦理重建時符合下列及附表規定者，其建築計畫經提送<u>都市設計審議委員會</u>審議通過，得予以容積獎勵(申請注意事項詳如附件一)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地屬都市計畫住宅區或商業區土地。</li> <li>2. 申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達<u>四公尺</u>，且臨<u>四公尺</u>以上道路寬度之總長度應達<u>四公尺</u>。</li> <li>3. <u>三十年</u>以上合法建物<u>坐落</u>之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之<u>二</u>分之<u>一</u>，其中其他土地上之違章建築物係以本縣新舊違章建築劃分日期前建造完成者為限。</li> </ol> <table border="1" data-bbox="692 1890 1171 2038"> <tr> <td>獎勵額</td> <td>內容</td> </tr> <tr> <td>百分</td> <td>1. 自計畫道路、現有巷</td> </tr> </table>	獎勵額	內容	百分	1. 自計畫道路、現有巷	<p>一、數字類調整為阿拉伯數字，以利查閱。</p> <p>二、修訂條文編號。</p> <p>三、為使語意明確，修訂第一項第(二)款內容文字。</p> <p>四、為有效創造重建之後之公共安全環境，有利於後續災害救援動線進出，調整局部寬度規定，包括申請重建之建築基地面臨計畫道路或現有巷道之面寬應達<u>6公尺</u>，以及永久性空地退縮淨寬，應不包含造型版、雨遮，以避免阻礙救援消防車輛進出。</p>
獎勵額	內容									
百分	1. 自計畫道路、現有巷									
獎勵額	內容									
百分	1. 自計畫道路、現有巷									

增(修)訂內容		原條文	增(修)訂理由
<u>20%</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(含造型板、雨遮)<u>2</u>公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</li> <li>2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於<u>1</u>公尺。</li> <li>3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減<u>10%</u>。</li> <li>4. 基地如設置<u>2</u>幢以上之建築物，其<u>2</u>幢建築物間之距離及同<u>1</u>幢內不相連之<u>2</u>棟建築物間之距離應達<u>4</u>公尺。</li> <li>5. 基地透水面積<math>\geq</math>法定空地面積<math>\times</math><u>80%</u>。</li> </ol>	<p><u>之二十</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮)<u>一·五</u>公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</li> <li>2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於<u>二</u>公尺。</li> <li>3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減<u>百分之十</u>。</li> <li>4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達<u>四</u>公尺。</li> <li>5. 基地透水面積<math>\geq</math>法定空地面積<math>\times</math><u>百分之八十</u>。</li> </ol>	<p>五、為區分獎勵額度 20%、15%所需之退縮規定，本次修訂獎勵額度 20%之退縮規定應為 2 公尺以上。</p> <p>六、為免誤植，併同調整項、款、目之編號方式。</p> <p>七、修正部分原條文錯字及漏植之標點符號。</p>
<u>15%</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(含造型板、雨遮)<u>1.5</u>公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</li> <li>2. 與鄰地境界線距離</li> </ol>	<p><u>百分之十五</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮)<u>一·五</u>公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</li> <li>2. 與鄰地境界線距離</li> </ol>	

增（修）訂內容	原條文	增（修）訂理由
<p>淨寬最小不得低於<u>1</u>公尺。</p> <p>屬下列情形之一者，不適用本點規定：</p> <p><u>(一)</u>基地涉及公辦更新範圍者。</p> <p><u>(二)</u>基地涉及經本府核准都市更新事業概要或向本府申請事業計畫報核之範圍者。</p> <p><u>(三)</u>申請都市更新條例相關容積獎勵者。</p>	<p>淨寬最小不得低於<u>二</u>公尺。</p> <p><u>(二)</u>屬下列情形之一者，不適用本點規定：</p> <p>1. 基地涉及公辦更新範圍者。</p> <p>2. 基地涉及經本府核准都市更新事業概要或向本府申請事業計畫報核之範圍者。</p> <p>3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。</p>	
<p><u>二九、依據「都市危險及老舊建築物加速重建條例」重建計畫範圍內之住宅區，建蔽率不得大於 90%，原建築面積高於建蔽率者，其建蔽率不得超過原建蔽率。建築高度經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過者，得不受建築技術規則有關建築高度之管制。</u></p>	<p>(無)</p>	<p>本條新增，與全縣規定一致。</p>
<p><u>三十、建築基地得另依其他法令規定申請建築容積獎勵。惟應先向該主管機關提出申請，且其申請獎勵項目之性質不得重複。</u></p>	<p>(無)</p>	<p>本條新增，與全縣規定一致。</p>
<p><u>三一、縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，其設置及作業要點由連江縣政府訂定之。</u></p>	<p>(無)</p>	<p>為使本土管要點編號順序邏輯與全縣一致，調整原條文編號二八之內容，移至條文編號三一。</p>

增（修）訂內容	原條文	增（修）訂理由
<u>三二</u> 、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	<u>三十</u> 、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	修訂條文編號。

## 附件一、 連江縣都市計畫委員會審議情形

### 壹、說明

- 一、依 111 年 4 月 19 日本縣第 55 次縣都市計畫委員會會議內容辦理。
- 二、本次會議重點為統整本縣各都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點，因各主要計畫通檢實質內容尚在進行中，故先進行第一階段之修正。
- 三、本次會議會中有提議補辦公展程序之討論。惟查都市計畫法第 19 條第 3 項規定：「該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免在公開展覽及舉行說明會。」該條文係規範主要計畫內容既經公開展覽及說明會程序，復經各級都委會審議修正之後，即無須再補辦公展，以避免都市計畫審議程序陷入無止盡之循環。復依舉重以明輕之法理，土地使用分區管制要點僅屬細部計畫之局部內容，既經權責都委會審議修正，似無補辦公展之必要。
- 四、有關本縣都市計畫保護區內國防軍事設施之開發許可程序及其他未獲共識之議題，一併留待第二階段修正程序續行審議。

### 貳、本案提經連江縣都市計畫委員會 111 年 4 月 19 日第 55 次委員會議報告，決議如下：

- 一、針對「變更南竿地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）書」內容，有關土地使用分區管制要點修正內容，會議決議如下：
  - （一）第一點：土地使用分區管制之法源依據，請於原有內容中，增修依照都市計畫法第 22 條之規定辦理。
  - （二）第二點 住宅區
    - 1、第一項第（一）款
      - （1）有關建蔽率、容積率敘述，住宅區、商業區之寫法各異，請修正為相同之敘述方式。且應先敘述容積率、建蔽率，再將特殊情形寫在後面。
      - （2）請釐清第一項第（一）款如面臨 8 公尺以上計畫道路或現有巷道之「現有巷道」定義係專指「經建築主管機關認定因時效而形成公用地役關係之巷道」而言。
    - 2、第一項第（二）款
      - （1）第 2 目樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板

面積超過 300 平方公尺之飲食店，請將「大型」二字刪除。

- (2) 第 3 目刪除「(不含)」等文字，以明確界定不得為「客房 20 間以上」之使用。
- (3) 第一項第(二)款即為「不得為下列之建築物及土地使用」，故請刪除第 3 目「住宅區不得興建」等贅語，修正為「客房 20 間以上之旅館，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。」。
- (4) 第 9 目用語修正為『其他經本縣「都市設計及土地使用審議小組」認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染、或有礙居住安寧、公共安全、景觀風貌、衛生或風俗民情者，並依法限制之建築物或土地之使用。』其中，本次新增之「景觀風貌」原意仍予保留，惟用字請依景觀自治條例專業名詞考量配合。

3、第二項住宅區(示範住宅)條文內容，請比照第一項住宅區內容修正辦理。並修正第二項第(二)款「禁止限制之使用」贅語，調整為「不得為前項規定限制之使用」。

4、其餘有關原住宅區、商業區建蔽率 80%，及住宅區(示範住宅)應提撥至少興建總宅數之 10%作為社會住宅使用等原條文規定，經會議討論決議維持原條文內容。

### (三) 第三點 商業區

- 1、第一項第(一)款、第(二)款文字內容，有涉及與第二點住宅區寫法必須具一致性者，請併同修正。第(二)款第 10 目「…但申請僅供…」請修正為逗點。
- 2、因都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條至 20 條規定皆已限制使用，故請刪除第一項第(二)款第 3 目之(1)~(5)。
- 3、依本縣都市計畫委員會第 50 次會議決議意旨，刪除商業區不適用容積獎勵之限制規定。

### (四) 第四點 商業區(附帶條件)

- 1、為避免後續回饋容積之計算基準不明確，第二項修正為「應另提供基準容積 5%之容積樓地板作為公益設施使用，該容積樓地板得免計容積」。
- 2、第三項修正語句，應為「公益設施採捐贈樓地板面積者，其產權應捐贈並單獨登記為連江縣，捐贈內容應包括所持分之土地、建築物及其他附屬設施…(恕刪)。」刪除「採捐贈」、「者」，新增「所持分之」。

### (五) 第九點 近岸遊憩區

- 1、為使語句明確，近岸遊憩區第二項文字內容，應修正為「近岸遊憩區



內之土地經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查核准者，得依住宅區第一項第(二)款使用項目規定管制。…(恕刪)。」

(六) 第十六點 保護區

1、第一項第(十三)款

(1) 本次新增第一項第(十三)款，係為輔導本縣既有寺廟建築合法化，新增允許使用項目宗祠及宗教建築，並避免新設者無序申請，故併同規範容許使用申請之期程規定。

(2) 本款依據本次提送之會議資料內容通過。

2、臨時性營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之使用

(1) 針對臨時性營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之使用，應增補文字「選擇在保護區內迴避景觀視野及敏感生態基地，且應選擇具隱蔽性之位置…」等內容。

(2) 「挖填土石方高度未逾2公尺以上者」、「本縣都市計畫保護區禁止挖填土石方高度逾2公尺以上之變更地形行為」等語句，將「以上」贅字刪除。

(七) 第十九點 郵政專用區

1、維持原條文不修正，僅針對為符合四鄉五島共通使用之文字酌予調整。

(八) 第三四點 垃圾處理場用地

1、語句修正使語意明確，修正為「其周圍應留設寬度10公尺以上之緩衝帶並予以綠化。」

(九) 第三六點 老舊窳陋地區重建之獎勵容積

1、第一項第(二)款語句不易閱讀，請依據修正後內容，重新調整第(二)款語句。

(十) 以下各分區、公共設施用地，依本次會議提報資料內容通過：

第一條(要點訂定緣由)、農業區、漁會專用區、農會專用區、海上養殖區、風景區、旅館區、倉儲區、特定目的事業專用區、煤氣事業專用區、聚落保存專用區、宗教專用區、電信專用區、機關用地、學校用地、公園用地、公園(兼供兒童遊樂場)用地、體育場用地、停車場用地、廣場用地、社教用地、市場用地、加油站用地、航空站用地、港埠用地、公墓用地、水庫用地、公用事業用地、以及第三七點至第四十點。

二、針對「變更北竿地區風景特定區計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)書」內容，有關土地使用分區管制要點修正內容，會議決議如下：

同南竿地區會議決議。南竿地區第三十九點亦於北竿地區新增。

三、針對「變更莒光地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）書」內容，有關土地使用分區管制要點修正內容，會議決議如下：

- （一）第六點 宗教專用區、第七點 近岸遊憩區、第二六點 航空站用地、第二七點 港埠用地：依本次會議提報資料內容通過。
- （二）除第六點、第七點、第二六點及第二七點外，其餘同南竿地區會議決議。

四、針對「變更東引地區風景特定區計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）書」內容，有關土地使用分區管制要點修正內容，會議決議如下：

- （一）第二七點 航空站用地、第二八點 港埠用地：依本次會議提報資料內容通過。
- （二）除第二七點及第二八點外，其餘同南竿地區會議決議。

#### 五、計畫書章節修正

南竿地區、北竿地區、莒光地區、東引地區各計畫書，須將第肆章內容調整至第參章。

六、因南竿地區、北竿地區、莒光地區、東引地區土地使用分區管制要點各分區、公共設施用地原條文次序排列差異大，為使修正前後閱讀易辨識，本次修正不調整前後次序使其一致，仍維持各土管要點原條文次序。

#### 七、臨時動議：

連江縣四鄉五島面臨觀光發展，近年產生很多新的住宅、民宿，發展觀光是必然的產業，且地質、地景、風貌也是必然資源，需要併同考量；建議未來在總量管制思考下，若有可能區分要保護地區、開發強度較高地區等不同區域，另於後續適當時機再行討論容積調派議題。

#### 八、散會（上午 11 時 00 分）

連 江 縣 政 府 工 務 處
業 務 單 位 主 管

業 務 承 辦 人 員
