

# 連江縣都市計畫保護區土地使用審查要點

97年3月20日發布

109年8月20日修正

110年11月10日修正

111年5月23日修正

一、連江縣政府（以下簡稱本府）為審查本縣都市計畫保護區內核准使用之各項設施案件，特訂定本要點。

二、都市計畫保護區依連江縣南竿、北竿、東引、莒光地區風景特定區計畫土地使用分區管制要點規定設置之各項設施，應依本要點規定申請土地核准使用。

三、申請基地面臨之道路應為已由政府或私人開闢完竣可通行車輛之都市計畫道路、現有巷道或現有農路為限。

前項申請基地未直接面臨可通行道路者，應依下列規定辦理，並自行開闢完成可通行之通路後，始得據以申請使用：

（一）面臨未全部開闢之計畫道路，應取得該未開闢道路用地之土地使用權利證明文件。

（二）受現有溝渠區隔且未有架設橋涵者，應取得該目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。

四、依本要點申請之各項設施不得在下列地區設置：

（一）農地重劃區。但經本府農業及地政單位同意者，不在此限。

（二）保安林地。但經林業主管機關同意者，不在此限。

（三）軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。

（四）生態保育區、自然保育區、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。

（五）水源水質水量保護區。但經轄區自來水主管機關同意者，不在此限。

（六）已公告之斷層帶或環境地質上有崩塌滑動危險之虞之地區。

（七）其他法令規定禁止或經本府認定不適宜使用之地區。

五、申請基地範圍原始地形平均坡度除審查要項另有規定者外不得超過30%，本府交通主管機關核准興建之公用附屬設施，不在此限；原始地形平均坡度介於30%至55%之間，經本府相關單位檢核確認不影響國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護者，且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下，得不受前述限制。

前項平均坡度應依建築技術規則建築設計編第十三章之平均坡度定義計算。

申請基地座落於山坡地範圍內需整地者，其水土保持計畫應經水土保持主管單位之核可。

六、申請基地面積不得超過3000平方公尺。但同一申請者不得於同一地號或毗鄰土地同時申請數家相關設施，惟如經主管單位確認不影響附近農業生產環境

及交通順暢，且不違背設施設置之相關規定者，得同意分案申請設置，且其申請基地之面積合計仍不得超過1公頃。

前項申請基地面積本要點其他另有規定或情況特殊經簽報核准者，不在此限。

七、向本府申請時應檢具下列文件一式五份：

(一)申請書：載明申請人之姓名或機關名稱及負責人、住址、電話、申請地號、基地面積、申請事由、並由申請人簽名及蓋章。(如附件一)

(二)基地位置暨周圍現況圖：標示基地境界線鄰近 50 公尺以內之地形、地物、測繪日期及各該申請項目於「都市計畫保護區土地使用審查要項表」(如附表二)內規定限制項目之檢討，其比例尺不得小於 1/1200。

(三)最近三個月內核發之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地使用分區證明及土地同意使用之證明文件。

(四)地形圖：應標示等高線(等高線間隔 1 公尺)，並核算申請基地之平均坡度，由專業技師予以核章簽證，其比例尺不得小於 1/600。

(五)計畫書(載明計畫內容概要)、平面配置圖(比例尺不得小於 1/600)。

(六)其他相關文件(各目的事業主管單位規定之書件、如另經本府交通旅遊局認定有需要者應另提交交通衝擊評估報告資料)。

八、各項設施申請核准使用時，除依前開各點規定辦理外，亦應符合「連江縣都市計畫保護區土地使用審查要項表」之規定，並由本府相關權責單位會審。

九、本要點各項設施本府各目的事業主管單位得自行另定相關審查(執行)要點。

十、各項設施申請核准使用符合前開各點規定者，由本府發給土地使用證明書後向目的事業主管機關申請設置。(受理機關詳附表三)

十一、除原有合法建築物整建、改建、重建外，申請基地應設置 1.5 公尺隔離綠帶或設施。

前項隔離設施係指具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。

十二、經本要點核准之各項設施，未依核准使用者，將廢止其土地使用許可，並應恢復原狀。

十三、本要點之訂定、修正經本府核定後公告實施。

## 附件一 連江縣都市計畫保護區土地使用申請書格式

### 連江縣都市計畫保護區土地使用申請書

一、為 \_\_\_\_\_ 之需，依「連江縣都市計畫保護區或保護區(附帶條件)土地使用審查要點」之規定，於都市計畫區內( \_\_\_\_\_ 鄉 \_\_\_\_\_ 段 \_\_\_\_\_ 地號等筆土地，使用面積 \_\_\_\_\_ 平方公尺)申請土地核准使用，請核辦。

二、附件：

- (一) 地籍圖謄本 \_\_\_\_\_ 份、土地登記簿謄本 \_\_\_\_\_ 份。
- (二) 土地使用權利證明文件及土地使用分區證明。
- (三) 基地周圍都市計畫圖。
- (四) 地形圖。
- (五) 計畫書(內容概要：計畫緣起、計畫宗旨及依據、計畫目的、計畫內容、實施進度、經費籌措、服務項目及對象、預期效益、組織架構、業務執掌)。

申請人：(機關名稱或負責人)

簽章

地 址：

聯絡電話：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

附表二 連江縣都市計畫保護區土地使用審查要項表

使用項目	應具備條件及規定事項
一、警衛、保安、保防、消防之各項設施	依目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
二、臨時性休憩設施(公園、兒童遊樂場、籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場、高爾夫球場、棒球練習場)及露營設施	<p>一、申請基地應面臨 6 公尺以上之通路，並得以退縮留設，基地內並應設置適當停車空間。</p> <p>二、申請範圍應保持 80%以上原有地貌，且非經農業主管機關核准，不得砍伐原有林木；如需挖填土方，其採自然邊坡者，應植生綠化，且高度不得超過 2 公尺，其邊坡垂直水平之比不得小於一比二；其採檔土牆等水土保持者，高度不得超過 3 公尺。上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。</p> <p>三、供臨時遊憩及露營設施使用之面積(以下簡稱使用總面積)合計不得超過申請基地總面積之 20%。建築物構造以木竹造、磚石造、玻璃纖維補強塑膠構造及金屬架構式構造為限，建築基地面積不得超過使用總面積之 5%，且地面不透水性鋪面面積(含建築面積)不得超過使用總面積之 30%，臨時性之建築面積不得超過 100 平方公尺，建築物高度不得超過 7 公尺。</p> <p>四、申請基地內供飲用之水，應符合飲用水水質標準並設置污水處理設施，其排放系統應接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水取水口一定距離者，應經環保主管機關同意。但環保主管機關認為使用性質及規模無須設施前項設施者，應經環保主管機關同意。但環保主管機關認為使用性質及規模無須設置前項設施者，不在此限。</p> <p>五、如位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離以內者，應依引用水管利條例規定辦理。</p> <p>六、依本要點申請使用之臨時性遊憩及露營設</p>

使用項目	應具備條件及規定事項
	<p>施不得設置「機械遊樂設施管理辦法」中所定之機械遊樂設施。</p> <p>七、申請基地面積得不受本審查要點第六點規定之限制，但最大面積仍不得超過1公頃。</p> <p>八、申請人應具結未來如因妨礙都市計畫、公共安全或因公益上需要，需拆除或停工、限制使用時，不得提出異議，其設施物並不得要求補償。另嗣後該等臨時性設施物如擬移轉他人經營時，需報經本府主管單位核准。</p> <p>九、本項設施限供社區活動使用並不得營業。</p> <p>十、設施距離危險物品之安全距離為100公尺。</p>
<p>三、公用事業設施、社會福利事業所需之設施</p>	
<p>1. 加油站、加氣站</p>	<p>一、申請基地應面臨6公尺以上之道路。</p> <p>二、基地臨接道路之面寬(或最小基地寬度)應在8公尺以上。</p> <p>三、基地內加油(氣)設施及其附屬設施之遮蔽率不得超過10%，建築高度不得超過7公尺或二層樓，建築總樓地板面積除油泵島、加氣泵島、儲氣槽外不得超過150平方公尺。但申請基地合併申請汽車定期檢驗站者，其樓地板面積不得超過300平方公尺。</p> <p>四、其他核准條件，應依加油(氣)站設置管理規則相關規定辦理。</p>

使用項目	應具備條件及規定事項
2. 變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施 3. 抽水站 4. 電信相關設施 5. 自來水供應相關必要設施 6. 煤氣、天然氣加整壓站 7. 廢(污)水處理設施 8. 環境檢驗測定相關設施 9. 有、無線電視及廣播相關設施 10. 社會福利事業所需之設施 11. 再生能源發電設備及其輸變電相關設施	一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路，並得以退縮留設。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路設施除外。 二、不得影響附近地區原有軍事設施之使用(如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等)。 三、煤氣、天然氣加整壓站應經由本府會同有關機關、單位會勘，符合相關法令規定，始得准予設置。 四、基地之綠覆率不得低於 60%，且地面透水性鋪面面積不得低於 70%。 五、基地內各項設施除電路(線)、鐵塔(桿)、連接站及管路設施外，高度不得超過 10.5 公尺或三層樓。或經目的事業主管機關認定有必要設置之設施、設備，其高度不在此限。 六、再生能源設備依經濟部「再生能源發電設置管理辦法」項目辦理。
12. 其他	由本府會同相關目的事業主管機關認定之，並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。
四、營運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	一、申請基地應面臨 6 公尺以上之通路，並得以退縮留設。 二、與公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園、社會福利事業設施等及都市計畫住宅區、聚落保存用區至少應有 100 公尺以上之距離。 三、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」。 四、預拌混凝土廠依「都市計畫保護區容許混凝土廠及其附屬設施土地使用審查要點」辦理。 五、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施應經本縣環境資源局審查同意。 六、相關設施或使用應自基地四周界線退縮 3 公尺以上，並予以植栽綠化。 七、基地之綠覆率不得低於 60%，且地面透水

使用項目	應具備條件及規定事項
	性鋪面面積不得低於 70 %。
五、水質淨化處理設施及其附屬設施。	<p>一、申請基地應面臨 6 公尺以上之通路，並得以退縮留設。</p> <p>二、依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。</p>
六、道路、造林及水土保持設施	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
七、為保護區內地形、地物所為之水土保持工程	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
八、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站及其附屬設施	<p>一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路，其臨接道路之面寬(或最小基地寬度)不得小於 10 公尺。</p> <p>二、申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、消防栓及消防隊應有 30 公尺以上之距離。</p> <p>三、申請地點應距住宅區、學校、戲院、醫院、幼稚園、托兒所、公共汽車、消防隊、公共消防栓、加油站等應在 30 公尺以上之距離。</p> <p>四、建築物高度不得超過二層樓(或 7 公尺)。</p> <p>五、本府交通主管機關興建之公用附屬設施，有情況特殊經簽報核准者，得不受上述各點限制。</p> <p>六、基地之綠覆率不得低於 60%，且地面透水性鋪面面積不得低於 70%。</p> <p>七、建築物與計畫道路境界之距離不得小於 8 公尺；與車轍道者之距離不得小於 4 公尺。</p> <p>八、附屬設施係指客運候車設備、洗車設備(含防治污染設備)、消防設備、簡易保養設備、貨運集貨站、倉庫(棧房)、管理室(調度室)、裝卸貨物設備等。</p> <p>九、申請書之使用目的及計畫內容應詳述理由、所需車輛數、設置規模、附屬設施之需求，並檢附目的事業主管機關相關證明文件。</p>

使用項目	應具備條件及規定事項
<p>九、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p>	<p>一、申請基地應面臨 6 公尺以上之通路，並得以退縮留設。</p> <p>二、與公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園、社會福利事業設施等及都市計畫住宅區、聚落保存用區至少應有 300 公尺以上之距離。</p> <p>三、基地周圍（通路除外）設置高度 2 公尺以上實體防火隔離，並設置適當之消音、防震及安全設施。</p> <p>四、須設置氣體洩漏之防止及警報設施。</p> <p>五、有關設施及其安全距離應符合「中國國家標準液化石油氣罐裝場設施安全標準」之規定，其設計、施工並應依營建、勞工安全衛生、消防及其他法規之相關規定辦理。</p> <p>六、基地之綠覆率不得低於 60%，且地面透水性鋪面面積不得低於 70%。</p>
<p>十、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建</p>	<p>一、申請基地應以原合法建築所在地之土地範圍為限。</p> <p>二、應僅以原門牌戶數為限，無文件資料佐證時得由主管單位會同鄉公所現場會勘認定。</p> <p>三、農舍改建依「農業發展條例」及「農業用地興建農舍辦法」向農業主管機關申請辦理。</p>
<p>十一、農舍及農業產銷必要設施</p>	<p>一、申請興建、改建農舍準用都市計畫臺灣省施行細則第二十九條第二項規定辦理。</p> <p>二、農業產銷必要設施種類及面積依農業主管機關所訂標準之規定辦理，其設置規模得不受本審查要點第六點規定面積之限制。</p> <p>三、農業產銷必要設施其建築高度不得超過 3 層樓(或 10.5 公尺)。</p> <p>四、檢附申請基地確屬都市計畫發布前作農業使用之證明文件。</p> <p>五、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>六、申請設置畜牧設施應符下列規定：  (一)申請基地外緣與住宅(含農舍)、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼</p>

使用項目	應具備條件及規定事項
	<p>稚園及社會福利事業設施之距離應為300公尺以上。</p> <p>(二) 餘依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。</p>
<p>十二、宗祠及宗教建築</p>	<p>一、檢具下列任一相關證明文件：</p> <p>(一) 於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。</p> <p>(二) 111年5月12日前已有建築主體之宗祠及宗教建築或申請新設宗祠及宗教建築容許使用許可有案者。</p> <p>二、申請基地應面臨6公尺以上之通路，並得以退縮留設。</p> <p>三、申請基地應以原合法建築所在地之土地範圍為限。</p> <p>四、應僅以原門牌戶數為限，無文件資料佐證時得由民政處會同鄉公所現場會勘認定。</p> <p>五、簷高、建蔽率等相關規定依各都市計畫書。</p> <p>六、需取得目的事業主管機關同意籌設函。</p>

附表三 連江縣都市計畫保護區土地使用受理機關一覽表

使用項目	受理目的事業主管機關
一、警衛、保安、保防、消防之各項設施	警察局、消防局
二、臨時性休憩設施(公園、兒童遊樂場、籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場、高爾夫球場、棒球練習場)及露營設施	交通旅遊局
三、公共設施、公用事業設施、社會福利事業所需之設施	
1.加油站、加氣站	產業發展處
2.變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施	產業發展處
3.抽水站	環境資源局
4.電信相關設施	產業發展處
5.自來水供應相關必要設施	環境資源局
6.煤氣、天然氣加整壓站	產業發展處
7.廢(污)水處理設施	環境資源局
8.環境檢驗測定相關設施	環境資源局
9.有、無線電視及廣播相關設施	產業發展處
10.社會福利事業所需之設施	衛生福利局
11.再生能源發電設備及其輸變電相關設施	產業發展處
12.其他	各目的事業主管機關
四、營運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	
1.營運剩餘土石方資源堆置場	工務處
2.預拌混凝土廠	產業發展處
3.廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施	環境資源局
五、水質淨化處理設施及其附屬設施。	環境資源局
六、道路、造林及水土保持設施	
1.道路	工務處(土木工程科)
2.造林	產業發展處
3.水土保持設施	產業發展處
七、為保護區內地形、地物所為之水土保持工程	產業發展處
八、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站及其附屬設施	交通旅遊局
九、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。	產業發展處
十、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建	工務處(都計建管科)
十一、農舍及農業產銷必要設施	工務處(都計建管科)、 產業發展處
十二、宗祠及宗教建築	民政處

