

連江縣都市計畫保護區土地使用審查要點(工務)	馬祖都計-1
連江縣都市計畫保護區土地使用審查要項表	馬祖都計-2
連江縣都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書申請須知	馬祖都計-3
連江縣都市計畫公共設施保留地臨時建築使用管制規則()	馬祖都計-3
連江縣政府建築線指定(示)作業要點()	馬祖都計-4

變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(土地使用分區管制要點)	馬祖都計-4
變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(土地使用分區管制要點)	馬祖都計-12
變更連江縣(東引地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案(土地使用分區管制要點)	馬祖都計-19
變更連江縣(莒光地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案(土地使用分區管制要點)	馬祖都計-23

行政規則	連江縣都市計畫保護區土地使用審查要點	2.1050228 日連工都字第 00000000 令
------	--------------------	-----------------------------

各條文歷次修訂表(修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)										
條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1.970320	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	

1.970320 日連工都字第 0970032882 令發布全文 9 點；並自發布日施行
 2.1050228 日連工都字第 00000000 令修正

第 01 點(970320~)[970320~]
 連江縣政府(以下簡稱本府)為審查本市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。

第 02 點(970320~)[970320~]
 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。

第 03 點(970320~)[970320~]
 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。

第 04 點(970320~)[970320~]
 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用使用之地區。

第 05 點(970320~)[970320~]
 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三十%；位於山坡地地區者，依照建築技術規則建築設計施工編第十三章第一節山坡地基地不得開發建築認定基準之規定辦理。
 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。

第 06 點(970320~)[970320~]
 申請基地面積不得超過三千平方公尺。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一公頃。
 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。

第 07 點(970320~)[970320~]
 向本府申請時應檢具下列文件一式三份：
 (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。(如附表)
 (二) 基地位置暨周圍現況圖：標示基地境界線鄰近五十公尺以內之地形、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」內規定限制項目之檢討，其比例尺不得小於一仟二百分之一。

申請書

- 一、為 之需，依「連江縣都市計畫保護區土地使用審查要點」之規定，於都市計畫區 內(區 段 小段 地號等 筆土地 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

(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(申請人為土地所有權人時免附)。
 (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，其比例尺不得小於六百分之一。
 (五) 計畫書(載明計畫內容概要)、平面配置圖(比例尺不得小於六百分之一)。(六) 其他相關文件(如另經本府交通局認定有需要者應另提交衝擊評估報告資料)。

第 08 點(970320~)[970320~]
 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。

第 09 點(970320~)[970320~]
 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。
 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。

連江縣都市計畫保護區土地使用審查要項表		1050225
(分區 保護區)	使用項目	應具備條件及規定事項
		一、國防所需及警衛、保安、 消防之各項設施
		一、應具備完善之供水及排水系統。 二、不得影響生態資源及水土保持。

福建馬祖單行法規(都計法規)

<p>二、臨時性遊憩設施(公園、兒童遊樂場、籃球賽、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>	<p>一、申請基地應面臨六公尺以上之道路，基地內並應設置適當停車空間。 二、申請範圍內應保持百分之八十以上原來地貌，且非經農業主管機關核准，不得砍伐原有林木；如需挖填土，其採自然邊坡者，應植生綠化，且高度不得超過二公尺，其邊坡垂直與水平之比不得小於一比二；其探檔土牆等水土保持設施者，高度不得超過三公尺。上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。 三、供臨時性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百分之二十。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百分之五，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百分之三十，臨時性之建築物面積不得超過一百平方公尺，建築物高度不得超過七公尺。 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置前項設施者，不在此限。 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，應依飲用水管理條例規定辦理。 六、依本要點申請使用之臨時性遊憩及露營設施不得設置「機械遊樂設施管理辦法」中所訂之機械遊樂設施。 七、申請基地面積不得受本審查要點第六點規定之限制，但最大面積仍不得超過一公頃。 八、申請人應具結將來如因妨礙都市計畫、公共安全或因公益上之需要，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。 九、本項設施限供社區活動使用並不得營業。</p>	<p>者，其道路寬度得為六公尺以上。 二、基地臨接道路之面寬不得小於八公尺。 三、申請基地邊緣與加油站、危險物品儲藏地區或特種工業區，應有一百公尺以上距離。距離之度量，以現有設施基地或計畫設施範圍線與申請基地線間之距離。 四、建築物高度不得超過三層樓(或一〇.五公尺)。 五、不得影響生態資源及水土保持。</p>	<p>一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。 二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應在八十公尺以上。但廢棄物資源回收貯存場在不影響生活環境衛生品質情況下，距離上開設施得在五十公尺以上。 三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本審查要點第六點規定面積之限制。 四、不得位於水源水質水保護區。 五、不得影響生態資源及水土保持。 六、應經本府目的事業主管單位審查同意。 七、相關設施或使用應自基地四週界線退縮二公尺以上，並予以植栽綠化；或於基地周圍設置實體圍牆。</p>
<p>三、公用事業設施 1. 加油站、加氣站</p>	<p>一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。 二、基地臨接道路之面寬(或最小基地寬度)應在八公尺以上。 三、基地內加油(氣)站及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓(或七公尺)。其營業站屋(含營業室、油品倉庫、機電室、值班室、盥洗室)不得超過一百五十平方公尺。 四、不得影響生態資源及水土保持。 五、應依加油(氣)站設置管理規則相關規定辦理。</p>	<p>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</p>	<p>五、道路、造林與水土保持設施 六、為保護區內地形、地物所為之工程 七、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站及其附屬設施</p>
<p>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</p>	<p>一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路設施除外。 二、不得影響生態資源及水土保持。 三、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)。 四、煤氣、天然氣加整壓站應由本府會同有關單位堪定後設置。</p>	<p>八、原有合法建築物之新建、改建、增建</p>	<p>一、申請基地應以原合法建築物所在地之土地範圍為限。 二、不得影響生態資源及水土保持。 三、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。 四、簷高不得超過七公尺並以二層樓為限。 五、農舍改建依農業發展相關規定辦理。</p>
<p>10. 其他</p>	<p>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。</p>	<p>九、農舍及農業產銷必要設施消防栓及消防隊應有三十公尺以上之距離。</p>	<p>一、申請興建農舍應依都市計畫法臺灣省施行細則第二十九條第一項各款規定辦理。 二、農業產銷必要設施種類及面積應依農業主管機關所訂標準之規定辦理，其設置規模不得受本審查要點第六點規定面積之限制。 三、農業產銷必要設施之申請基地應面臨六公尺以上之道路，其建築物高度不得超過二層樓(或七公尺)。 四、應由本府查明確屬在都市計畫發布實施前做農業使用。 五、不得影響生態資源及水土保持。 六、農舍改建依農業發展相關規定辦理。</p>
<p>三、社會福利(祿)事業設施</p>	<p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路，但總樓地板面積未達八〇〇平方公尺</p>	<p>依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。</p>	<p>依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。</p>

註1：各使用項目臨路寬度及最小面寬不足時，經交通單位、目的事業及土地主管機關會勘認定無造成安全之虞時，得核發使用許可。
註2：各使用項目建蔽率及容積率參照臺灣省施行細則第27條及32條相關規定辦理，原有合法建築物之改建、新建、增建不在此限。

連江縣都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書申請須知

第01點

說明：
申請人為辦理土地移轉、地價減免、工商登記、建築物用途變更等需要，均得依本須知向連江縣政府(以下簡稱本府)工務局都計建管課申請土地使用分區(或公共設施用地)證明書(以下稱本證明書)。

第02點

應備書件：
(一)申請書一份(如附件一)或向本府工務局都計建管課索取，並依式填寫(每一份限填寫一個地段)。

(二)檢附最近三個月內之地籍圖謄本(或電子謄本)及界址點座標表正本各一份，但其地籍如有分割者，應檢附最新地籍分割謄本。

第03點

申請手續：
(一)檢具前項書件送本府工務局都計建管課收辦。
(二)申請案件經掛號後，應依附表(如附件二)之收費基準，由本府工務局都計建管課收納規費並開立繳款收據。
(三)政府機關或公立學校，因公務需要出具公函申請者，得免收取費用

申請連江縣都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明之流程圖

附件一

連江縣都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明申請書			
申請人姓名		電話號碼	
通訊地址			
土地座落	連江縣	鄉	段 小段 地號(請逐筆填寫)計 筆
茲檢附地籍圖謄本(三個月內正本)及界址點座標表乙份,請惠予核發都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書一份。			
此致 連江縣政府(工務局)			
申請人:		簽名或蓋章	
中華民國 年 月 日			

註:請在所附地籍圖謄本將申請地號註明「V」,以利作業。

第04點

其他事項:

- (一)本證明書係依據地籍套繪圈核發,如有誤差應依現地指示(定)建築線為準。
- (二)本證明書係以都市計畫分區使用發布實施並已套繪地籍圖者為依據,已公告實施都市計畫地區,如分區界線不明瞭,得視實際狀況核發土地使用分區證明書。

連江縣都市計畫公共設施保留地臨時建築使用管制規則

第01條

本規則依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第四條第二項規定訂定之。

第02條

都市計畫公共設施保留地(以下簡稱公共設施保留地)容許臨時建築使用細目如附表。

第03條

公共設施保留地臨時建築使用之建蔽率不得超過百分之三十。

第04條

公共設施保留地臨時建築使用之最大建築面積,除下列規定情形外,不予限制:

- 一 臨時建築權利人之自用住宅、簡易汽車駕駛訓練場最大建築面積為三百平方公尺。
- 二 其他依都市計畫法第五十一條規定得使用之建築物不得增加建築面積。

第05條

公共設施保留地鄰近之土地使用分區種類有二種以上時,由連江縣政府(以下簡稱本府)工務局就申請基地區位之實際發展狀況及對環境影響程度最小者,認定其所鄰近之土地使用分區類別。公共設施保留地鄰近之土地為附表以外之其他使用分區時,由本府工務局就申請基地區位之實際發展狀況及對環境影響程度最小者,比照附表之土地使用分區類別認定。

第06條

連江縣政府建築線指定(示)作業要點

第01點

本要點依建築法第四十八條規定訂定之。

第02點

建築基地面臨計畫道路、廣場、市區道路、公路或合於本要點規定之現有巷道者,得申請指定建築線。

(三)本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及說明書中之特殊土地使用規定,如以市地重劃或區段徵收方式整體開發,公共設施負擔比例之規定等予以查列。至計畫書中其他土地使用分區管制規定,如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之規定,請逕洽都市計畫主管機關查詢。

(四)本證明書有效期間為八個月,但因都市計畫變更或地籍異動致與原證明內容不符時,立即失效,不再另行通知。

第05點

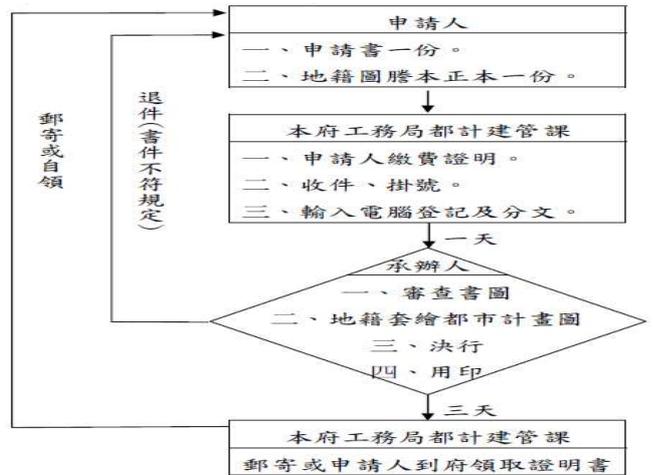
依本須知申請證明之流程圖,如附圖(如附件三)。

附件二

申請連江縣都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書之收費基準表

收費標準:

- 一、每一份申請書以五筆土地為限,每筆土地酌收二十元規費。
- 二、每一份申請書核發乙份證明書為原則;二份以上(含二份),每份酌收工本費二十元。
- 三、不同地段應分別計價收費。



950124

申請下列臨時建築使用應附設停車空間,其面積不得少於建築面積二分之一:

- 一 小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物。
- 二 幼稚園、托兒所。
- 三 臨時攤販集中場。

前項建築空間及停車空間以外之申請基地應綠美化。

第07條

申請下列臨時建築使用得附設飲食、販賣場所,其面積以一百平方公尺為限:

- 一 菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物。
- 二 小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物。

第08條

公共設施保留地申請臨時建築使用,基地內土方應維持平衡,開挖之深度不得超過一.五公尺,並不得建造地下室。

第09條

公共設施保留地申請臨時建築使用,應經各使用項目之目的事業主管機關核准。

前項目的事業主管機關於核准前,應會請用地主管機關就公共設施保留地開闢計畫及經費預算狀況核表意見後辦理。

第10條

本規則自發布日施行。

971016

申請指定建築線者應繳納手續費,其數額由縣主管機關訂定之。縣主管機關指定建築線應自收件日起十日內辦理完竣,並將指定圖發給申請人,但須會同其他主管機關辦理者,為十五日。

第03點

申請指定建築線應填具申請書圖,並檢附下列文件:

福建馬祖單行法規(都計法規)

- (一) 申請建築線指示專用卷宗。
- (二) 建築物指示申請圖〈含透明圖及藍晒圖〉。
- (三) 藍晒圖內之申請書各欄應詳細填寫，申請人應蓋章。
- (四) 申請書〈含地籍套繪圖、位置圖、現況計畫圖〉應詳細繪製。

- (三) 不妨礙都市之公共設施保留地者。
- (四) 第六條所稱之公用地役之巷道，須由縣主管機關會同鄉公所、戶政、地政及村長等有關單位人員現地會勘，就其寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定，定製作會勘紀錄。

地籍套繪圖應描繪一個街廓以上或以現有巷道指定建築線時，該現有巷道之全部位置圖，並應標明建築基地之地段、地號、樁位、方位、基地範圍及鄰近各種公共設施、道路之寬度。基地位置圖應簡明標出基地位置、附近道路、機關學校或其他不明建築物之相關位置。現況圖應標明地形，鄰近現有建築物、道路及溝渠，其比例不得小於五百分之一。

第 04 點

面臨已公告之計畫道路而樁位尚未訂定者，其建築線之指示，應依下列規定辦理。

- (一) 建築線基地面臨已公告之計畫道路而樁位尚未訂定者，建築基地申請得依道路現況之中心線暫為計畫道路中心線，除應退縮之道路用地外，且依面臨計畫道路之寬度再行退縮十分之一為指定牆面線，其退縮之空地，得記入法定空地。
- (二) 面臨都市計畫道路，樁誌雖已豎立但尚未依法公告者，其辦理建築線指定應會同地政單位，依現場之樁位辦理鑑界，並製作會勘紀錄。

第 05 點

建築基地在已發布細部計畫地區內未面臨計畫道路，但面臨現有巷道屬實者，得依本要點之規定申請建築。

第 06 點

基地臨接供公眾通行之現有巷道，其最小寬度為 1.5 公尺並符合下列規定之一者，得申請建築。

- (一) 公眾通行，具有公用地役關係之巷道。
- (二) 私設通路經過土地所有權人出具公共通行同意書或捐獻土地為道路使用，經依法完成土地移轉登記手續者。曾經建築主管機關指定建築線有案且已建築完成之現有巷道，不受前項規定之限制。建築基地與都市計畫道路夾有具公共地役關係之現有巷道，得以現有巷道之界線做為建築，並納入都市計畫道路。

第 07 點

本要點所稱之現有巷道，不包括防火巷、類似通路及私設巷道，並應符合下列規定：

- (一) 為供公眾通行，自申請建築基地通至鄰近計畫道路之路段，寬度最小在 1.5 公尺以上者。
- (二) 巷道兩旁之房屋已編有門牌者，或巷道之一旁房屋已編有門牌者且此巷道為唯一通道者。

第 08 點

現有巷道寬度之計算：

- (一) 兩旁或一旁有排水溝或斷崖者，以水溝內緣為準計算其寬度。
- (二) 無排水溝者，以該巷道兩旁建築物或圍牆間之最小淨距離為準，計算其寬度。
- (三) 兩旁建築物包括陽台但不包括屋簷。

第 09 點

面臨現有巷道指定建築線之核定，應以下列規定辦理：

- (一) 巷道為單向出口長度在四十公尺以下，雙向出口在八十公尺以下，寬度不足四公尺者以該巷道中心線為準，兩旁均等退讓，以合計達到四公尺寬度之邊界線作為建築線。巷道長度超過上開規定者，兩旁亦應均等退讓，以合計達到六公尺寬度之邊界線作為建築線。
- (二) 地形特殊不能通行車輛者，前款巷道之寬度得分別減為三公尺及四公尺。
- (三) 建築基地正面臨街計畫道路，側面會背面臨街現有巷道者，於申請指定建築線時，應一併指定該巷道之邊界線，其因而退讓之土地，得以空地計算。
- (四) 現有巷道之寬度大於四公尺或六公尺者，仍應保持原有之寬度。第一項第一款所稱單向出口係指巷道僅一端接通計畫道路者。都市計畫區內巷道之長度應自與計畫道路連接之出口起算。

第 10 點

建築基地面臨現有巷道申請建築，得免付該巷道之土地權利證明文件。建築基地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。但已依法申請建築所留設之私設通路，其原面臨該通路建造之建築物申請增建、改建及修建者，不在此限。

第 11 點

細部計畫通盤檢討時，應將現有巷道納入為細部計畫道路。

第 12 點

面臨現有巷道之建築基地申請建築，除依本要點辦理外，仍應依建築法令相關規定辦理。

第 13 點

本要點自發布日施行。

變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(土地使用分區管制要點)

6.1040420 日連工都字第 1040015781 號公告

各條文歷次修訂表(修正 增訂 刪除 廢止 移動條碼 記錄表)

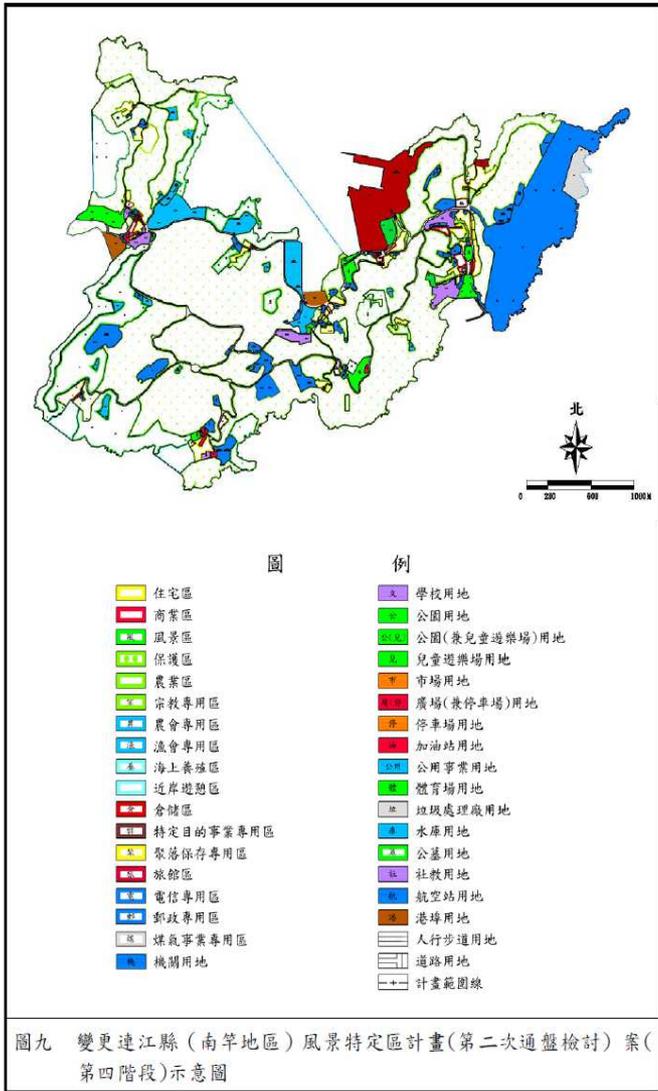
條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33							
1.900412	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34						
2.940415																																								
3.1000222																					20-1																			
4.1001230																					20-2																			
5.1010822																																								
6.1040420	1	0	2	3	4	0	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	0	0	17	18	19	20	0	0	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	13	33
	修	刪	移	移	移	刪	移	移	移	移	移	增	修	移	移	移	移	移	刪	刪	增	增	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	移	修		

條碼	34	35
1.900412	35	36
2.940415	37	38
3.1000222	39	
4.1001230		
5.1010822		
6.1040420	0	0
	刪	刪
	0	0
	刪	刪
	34	35
	移	移

連江縣(南竿地區)主要計畫

- 0.791201 日發布實施
- 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案
- 1.900412 日九十連建工字第 06178 號公告修正發布全文 39 條；並自公布日施行
- 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為公園用地及土地使用分區管制要點第 14 點)案
- 2.940415 日連工務字第 0940009247A 號公告修正第 14 點；並自公布日施行
- 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)
- 3.1000222 日連工都字第 1000006303 號公告增訂第 20-1 點；並自 1000223 日施行

- 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)
- 4.1001230 日連工都字第 1000049497 號公告修正第 33 點，增訂第 20-2 點；並自 1010101 日施行
- 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)
- 5.1010822 日連工都字第 1010030562 號公告修正第 20-2 點；並自 1010822 日施行
- 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第四階段)
- 6.1040420 日連工都字第 1040015781 號公告修正發布全文 35 條；並自 1040421 日施行；(即修正原第 1.11.12..19.20.21.22.23.25.26.27.29.30.32.34 條文，刪除原第 2.6.16.17.18.20-1.20-2.35.36.37 條文，移動條碼原第 5.7.13.33.39 條碼，移動條碼移及修正 3.4.7.8.9.10.13.14.15.38，增訂原第 10.17.18 條文，未修正原第 24.28.31 條文)



表二 連江縣(南竿地區)風景特定區計畫歷次變更案一覽表

編號	計畫案名	發布實施日期	文號	備註
1	連江縣(南竿地區)主要計畫	79.12.01	連建字第 8772 號函	90.04.12 公告廢止
2	連江縣(南竿地區)細部計畫	80.11.16	連建字第 7961 號函	90.04.12 公告廢止
3	擬定連江縣(南竿地區)風景特定區主要計畫	85.04.15	連建工字第 04187 號函	90.04.12 公告廢止
4	擬定連江縣(南竿地區)風景特定區(復興、介壽、短潭、清水地區)細部計畫	85.04.15	連建工字第 04187 號函	90.04.12 公告廢止
5	變更連江縣南竿地區風景特定區(部分風景區為公用事業用地[海水淡化廠、風力發電廠])主要計畫案	86.11.18	連建工字第 1472 號函	90.04.12 公告廢止
6	變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案	90.04.12	九十連建工字第 06178 號函	同時公告廢止上開編號第 1 至 5 號
7	變更連江縣南竿地區風景特定區計畫第一次通盤檢討(部分保護區為機關用地)	92.07.01	連工務字第 0920016974 號函	
8	變更連江縣南竿地區風景特定區計畫(部分保護區為機關用地、學校用地、港埠用地、住宅區、農會專用區;部分航空站用地為機關用地;部分道路用地為港埠用地、商業區;部分港埠用地為道路用地;部分煤氣廠用地為農會專用區;部分風景區為機關用地)案	92.09.17	連工務字第 0920024848 號函	
9	變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為公園用地及土地使用分區管制要點第 14 點)案	94.04.15	連工務字第 09400092474 號函	
10	變更連江縣南竿地區風景特定區計畫(部分航空站用地為垃圾處理廠用地;部分機關用地、保護區、道路用地為航空站用地;部分道路用地為保護區)案	94.08.25	連工務字第 09400231551 號函	
11	變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為機關用地)(供內政部入出國及移民署大陸地區人民馬祖處理中心使用)案	96.05.30	連工都字第 0960016458 號函	
12	變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為機關用地(供連江縣公路監理所使用)案	98.04.14	連工都字第 0980011409 號函	
13	變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)案	100.02.23	連工都字第 1000066303 號函	
14	變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)案	101.01.01	連工都字第 1000049497 號函	
15	變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)案	101.08.22	連工都字第 1010030562 號函	

都市計畫發布實施經過

馬祖地區 81 年 11 月 17 日解除戰地政務後，依「金門、馬祖、東沙、南沙地區安全及輔導條例」(87 年 6 月 24 日廢止)和「金門、馬祖開放觀光辦法」(83 年 10 月 14 日廢止)，在確保國防安全前提下，通盤檢討解除不必要之軍事管制，逐步回歸地方自治和開放觀光。

88 年 3 月 15 日經行政院核定為國家級風景特定區，88 年 6 月核准觀光局成立馬祖國家風景區管理處以專責開發建設及經營管理工作，88 年 11 月 26 日管理處正式揭牌運作，連江縣政府 90 年成立觀光局專責辦理觀光業務，92 年首度發表「連江縣觀光政策白皮書」以「打造海上桃花源」為準則，揭櫫未來觀光發展的策略，確立馬祖以觀光發展立縣之都市發展定位。

「連江縣(南竿地區)主要計畫」於 79 年 12 月 1 日發布實施，計畫範圍包括復興、介壽、福澳、清水四村。其後為因應戰地政務解除，經內政部營建署於 80 年 10 月指示辦理都市計畫規劃工作，擴大原主要計畫，含括南竿鄉全島陸地和夫人村落東側至清水村北側海域及四維、津沙、仁愛等沃口海域為計畫範圍，「擬訂連江縣(南竿地區)風景特定區主要計畫」，於 85 年 4 月 15 日發布實施。其後因辦理地形圖重測，調整計畫面積，並於 90 年 4 月 12 日發布實施「連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)」，本次通盤檢討「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」於 100 年 2 月 23 日發布實施，「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」於 101 年 1 月 1 日發布實施，「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)」於 101 年 8 月 22 日發布實施。有關各主要計畫發布實施情形及歷次變更案詳如表一、表二所示。

總說明

總說明(900412-1040420)[900412-1040421]

為發展馬祖為國家級風景特地區之目標，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(南竿地區)風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：

福建省連江縣政府 公告

2011 年 01 月 01 日

受文者：福建省連江縣政府工務局

發文日期：中華民國 101 年 1 月 1 日

發文字號：連工都字第 1010001310 號

附件：計畫圖

主旨：有關「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」自 101 年 1 月 1 日起發布實施。依據：依都市計畫法第 21 條暨內政部 100 年 12 月 23 日台內營字第 1000811224 號函辦理。

公告事項：變更計畫詳見計畫書，圖(張貼本府工務局及南竿辦公所公佈欄)。

正本：福建省連江縣政府工務局、福建省連江縣南竿辦公所

縣長 楊鏡生

福建省連江縣政府 公告

2011 年 01 月 01 日

受文者：福建省連江縣政府工務局

發文日期：中華民國 101 年 1 月 1 日

發文字號：連工都字第 1010002210 號

附件：計畫圖

主旨：有關「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)」自 101 年 8 月 22 日零時起發布實施。依據：依都市計畫法第 21 條暨內政部 101 年 7 月 27 日台內營字第 1010807131 號函辦理。

公告事項：變更計畫詳見計畫書，圖(張貼本府工務局及南竿辦公所公佈欄)。

正本：福建省連江縣政府工務局、福建省連江縣政府工務局、福建省連江縣南竿辦公所

縣長 楊鏡生

福建省連江縣政府 公告

2011 年 08 月 22 日

受文者：福建省連江縣政府工務局

發文日期：中華民國 101 年 8 月 22 日

發文字號：連工都字第 1010030562 號

附件：計畫圖

主旨：有關「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第四階段)」自 101 年 8 月 22 日零時起發布實施。依據：依都市計畫法第 21 條暨內政部 104 年 4 月 10 日台內營字第 1040805110 號函辦理。

公告事項：變更計畫詳見計畫書，圖(張貼本府工務局及南竿辦公所公佈欄)。

正本：福建省連江縣政府工務局、福建省連江縣政府工務局、內政部、福建省連江縣南竿辦公所、連江縣各鄉鎮公所

縣長 楊鏡生

第 01 點

第 01 點(900412~1040420)[900412~1040421]

本要點依「都市計畫法」第三十二條及第三十九條規定訂定之。

[第 01 點 1040420 修正理由]

刪除引號。

第 01 點(1040420~)[1040421~]

本要點依都市計畫法第三十二條及第三十九條規定訂定之。

第 00 點

第 02 點(900412~1040420)[900412~1040421]

本風景特定區劃設土地使用分區及公共設施用地如下：

(一)土地使用分區

1. 住宅區
2. 商業區
3. 農業區
4. 古蹟保存區
5. 漁會專用區
6. 海上養殖區
7. 近岸遊憩區
8. 風景區
9. 倉儲區
10. 特定目的事業專用區(酒廠、汽車保養、其他專用區)
11. 聚落保存特定專用區
12. 保護區
13. 宗教專用區
14. 水庫保護區
15. 生態保護區
16. 地質保護區
17. 汽車保養專用區

(二)公共設施用地

1. 機關用地
2. 學校用地
3. 公園用地(兼兒童遊戲場)
4. 體育場用地
5. 停車場用地
6. 廣場(兼停車場)用地
7. 社教用地
8. 市場用地
9. 加油站用地
10. 航空站用地
11. 港埠用地
12. 公墓用地
13. 水庫用地
14. 垃圾處理廠用地
15. 煤氣廠用地
16. 公用事業用地

[第 00 點 1040420 修正理由]

土地使用分區及公共設施用地之劃設，業於都市計畫書、圖敘明，故予刪除。

第 00 點(1040420~)[1040421~]

(刪除)

第 02 點

第 03 點(900412~1040420)[900412~1040421]

住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：

- (一)建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於一百八十。
- (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：
 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一〇〇平方公尺以上，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：
 - (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。
 - (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〇·七五千瓦者。
 - (6)彈棉作業。
 - (7)醬油或其他調味品之製造者。
 - (8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - (9)鍛製或翻砂者。
 - (10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - (11)塑膠類之製造者。
 3. 戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為；訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。
 4. 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。
 5. 破舊油桶、各種廢料或建築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、污染、或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。
- (三)住宅區不得興建客房二十間(不含)以上之旅社，但面臨十二公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留三公呎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。

[第 02 點 1040420 修正理由]

(第 03 點修正成第 02 點)

1. 修訂條文編號。
2. 修訂建築率、容積率。馬祖地區平地面積小、且聚落內特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小。

第 02 點(1040420~)[1040421~]

二、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：

(一)住宅區之建築率百分之八十，容積率不得大於二百。惟如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，其建築率最高不得大於百分之九十，容積率最高不得大於百分之二百四十。

(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：

1. 第三點規定限制之建築及使用。

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。

3. 住宅區不得興建客房二十間(不含)以上之旅社，但面臨十二公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留三公呎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。

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一〇〇平方公尺以上，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。

5. 經營左列事業者：

- (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。
- (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〇·七五千瓦者。
- (6)彈棉作業。
- (7)醬油或其他調味品之製造者。
- (8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
- (9)鍛製或翻砂者。
- (10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
- (11)塑膠類之製造者。

6. 戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為；訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。

7. 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

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，得報請審議其建築物或土地之使用限制。

第 03 點

第 04 點(900412~1040420)[900412~1040421]

商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：

(一)建築率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

(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：

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)超過十五匹馬力，電熱超過六十千瓦(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三〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積六分之一)者。

2. 經營左列事業者：

- (1)煤氣及易燃性液體製造業。
- (2)劇毒性工業(包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造)。
- (3)放射性工業和原子能工業。
- (4)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)。
- (5)重化學品製造、調和、包裝業。
- (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。
- (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。

福建馬祖單行法規(都計法規)

- (8)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 - (9)使用動力超過0.七五千瓦之噴漆作業者。
 - (10)使用氣體亞硫酸漂白者。
 - (11)骨炭或其他動物質炭之製造者。
 - (12)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 - (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。
 - (14)使用動力合計超過0.七五千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 - (15)削切木作使用動力總數超過三.七五千瓦者。
 - (16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 - (17)使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二.二五千瓦者。
 - (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，其動力超過三.七五千瓦者。
 - (19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 - (20)使用熔爐鑄鑄之金屬加工者(印刷所之鉛字鑄造除外)。
 - (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，動力超過三.七五千瓦者。
 - (22)玻璃或機製毛玻璃製造者。
 - (23)使用機器錘之鍛治者。
- (三)火葬場、墳場。
(四)垃圾污物處理場、屠宰場。
(五)馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。
(六)牛乳廠、堆肥舍。
(七)危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在十五立方公尺以下之地下油池之汽油加油站不在此限。

[第03點 1040420 修正理由]

(第04點修正成第03點)

- 1.修訂條文編號。
- 2.商業區使用率已達80%，惟劃設集中聚落且規模較小，受限馬祖地區特殊地形，擴充劃設商業區之可能性較小，另為因應觀光發展及建築安全需求，宜以增加容積方式提供商業需求。

第03點(1040420~)[1040421~]

商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：

(一)建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百六十，且不適用任何容積獎勵相關規定。

(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：

- 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)超過十五匹馬力，電熱超過六十千瓦(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三〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積六分之一)者。
- 2.經營左列事業者：
 - (1)煤氣及易燃性液體製造業。
 - (2)劇毒性工業(包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造)。
 - (3)放射性工業和原子能工業。
 - (4)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)。
 - (5)重化學品製造、調和、包裝業。
 - (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。
 - (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。
 - (8)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 - (9)使用動力超過0.七五千瓦之噴漆作業者。
 - (10)使用氣體亞硫酸漂白者。
 - (11)骨炭或其他動物質炭之製造者。
 - (12)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 - (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。
 - (14)使用動力合計超過0.七五千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 - (15)削切木作使用動力總數超過三.七五千瓦者。
 - (16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 - (17)使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二.二五千瓦者。
 - (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，其動力超過三.七五千瓦者。
 - (19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 - (20)使用熔爐鑄鑄之金屬加工者(印刷所之鉛字鑄造除外)。
 - (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，動力超過三.七五千瓦者。
 - (22)玻璃或機製毛玻璃製造者。
 - (23)使用機器錘之鍛治者。

- (三)火葬場、墳場。
- (四)垃圾污物處理場、屠宰場。
- (五)馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。
- (六)牛乳廠、堆肥舍。
- (七)危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在十五立方公尺以下之地下油池之汽油加油站不在此限。

第04點

第05點(900412~1040420)[900412~1040421]

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，其建蔽率不得大於百分之十，其樓地板面積最大不得大於一百平方公尺。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。

[第04點 1040420 修正理由]

(第05點修正成第04點)

修訂條文編號。

第04點(1040420~)[1040421~]

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，其建蔽率不得大於百分之十，其樓地板面積最大不得大於一百平方公尺。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。

第00點

第06點(900412~1040420)[900412~1040421]

古蹟保存區以供維護古蹟文物、傳統文化及宗教有關之建築物使用為限，但原供公務機關或國防設施使用者不在此限，惟以不破壞古蹟文物、傳統文化及宗教有關之使用為原則，區內既有建築之整建和拆除重建，應經建管機關核准，並採用相仿建材、位置、高度及型式為原則。

[第00點 1040420 修正理由]

檢討後無此分區。

第00點(1040420~)[1040421~]

(刪除)

第05點

第07點(第1項)(900412~1040420)[900412~1040421]

漁會專用區以供漁會建築及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

[第05點 1040420 修正理由]

(第07點第1項修正成第05點)

修訂條文編號。

第05點(1040420~)[1040421~]

漁會專用區以供漁會建築及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

第06點

第07點(第2項)(900412~1040420)[900412~1040421]

農會專用區以供農會相關建築及附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

[第06點 1040420 修正理由]

(第07點第2項修正成第06點)

修訂條文編號及增加住宿及餐飲使用。

第06點(1040420~)[1040421~]

農會專用區以供農會相關建築、附屬設施、住宿及餐飲使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

第07點

第08點(900412~1040420)[900412~1040421]

海上養殖區以維護海洋資源為目的，供養殖魚、貝類等為主，其使用須向縣政府主管機關申請核准。

[第07點 1040420 修正理由]

(第08點修正成第07點)

1.修訂條文編號。

2.增列目的事業主管機關及申請機制修訂為審查核准。

第07點(1040420~)[1040421~]

海上養殖區以維護海洋資源為目的，供養殖魚、貝類等為主，**其使用須經縣政府目的事業主管機關審查核准。**

第08點

第09點(900412~1040420)[900412~1040421]

近岸遊憩區以供下列活動使用為限，經營海上遊憩活動或引進其他類型活動須經縣政府主管機關審核同意。整體開發計畫須經觀光主管機關審核同意。

- (一)沙灘活動
- (二)釣魚
- (三)潛水

福建馬祖單行法規(都計法規)

- (四)游泳
- (五)滑水
- (六)衝浪
- (七)帆船活動
- (八)遊艇活動
- (九)其他水上活動

[第 08 點 1040420 修正理由]

(第 09 點修正成第 08 點)

- 1.修訂條文編號、文字及增列使用項目、申請人檢具整體開發計畫等項目。
- 2.修訂「審核同意」為「審核核准」。
- 3.增訂整體開發計畫訂定授權。

第 08 點(1040420~)[1040421~]

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、其他水上活動使用及其附屬設施與必要服務設施為限。

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核。

整體開發計畫內容由縣政府觀光主管機關視實際需要訂定之。

[第 09 點]

第 10 點(900412~1040420)[900412~1040421]

風景區內土地以供下列之使用為限：

- (一)特殊地理景觀、資源供保育為主，不得建築使用，破壞地形或改變地貌，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限。但區內既有建築之整建和拆除重建，應以建管機關核准之材質、位置及型式為原則，其建造後之簷高不得超過七公尺並以二層為限。
- (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、位置無礙於風景之度假住宿設施、遊樂設施、及停車場等。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。
- (四)軍事設施或營區。

惟第二、三項之使用時應依「馬祖地區發展觀光開發許可暫行要點」，規定如下：

- (一)應由縣「都市設計及土地使用審議小組」會同馬祖國家風景特定區管理處共同審議，其建蔽率不得大於百分之四十。
- (二)申請開發面積不得少於 0.5 公頃，其整體開發計畫內容應包含：

1. 申請書

(1)申請開發人姓名、身分證統一編號、住址、聯絡電話；其為法人者，法人之名稱、營利事業統一編號、所在地及代表人姓名、住址、聯絡電話(附證件影本)。

(2)土地清冊(含土地座落、面積、土地分區及編定使用情形)。

(3)地籍圖謄本。

2. 土地使用同意書開發人申請之土地若非自己所有，應檢附土地所有人或管理機關之使用同意書，開發人為土地所有人時免附。

3. 開發計畫書

- (1)申請開發目的。
- (2)計畫位置及範圍。
- (3)區位特性及與整體觀光發展計畫配合情形。
- (4)活動與引進設施分析。
- (5)交通系統動線規劃。
- (6)地區公共設施之配合使用分析。
- (7)區內必要性公共服務設施提供分析。
- (8)土地使用配置規劃。
- (9)景觀計畫。
- (10)開發預定進度。
- (11)開發可行性評估。

4. 水土保持計畫

5. 財務計畫

- (1)投資建設經費預估、籌措及運用。
- (2)事業經營管理計畫。

6. 環境影響說明

(三)為維護社會公平原則，落實生態環境保護，申請開發許可時，開發人應提供申請開發總面積百分之三十土地作為生態綠地，並依當地環境保護或生態保育之需要，予以植栽綠化或維持原有環境。

(四)縣政府建築主管機關為審查開發計畫，得預先徵收申請開發區當年總公告現值百分之五作為審查費，扣除審查作業實際支出後，所剩餘審查費將作為開發區生態綠地管理維護專款。

[第 09 點 1040420 修正理由]

(第 10 點修正成第 09 點)

- 1.修訂條文編號、文字、建蔽率及增訂容積率。
- 2.增訂容許使用項目、山坡地開發相關規定。
- 3.為推廣休閒農業，並結合觀光發展，爰增訂第 1 項第 5 款規定。
- 4.增訂開發許可審查要點訂定之授權規定。

第 09 點(1040420~)[1040421~]

風景區為保育特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設，建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。經審核核准得作為下列使用：

(一)原有合法建築物之改建、增建及拆除後之新建，其建築物最大基層面積不得超過原有建築面積，建造後之建築高度不得超過七公尺，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、位置無礙於風景之住宅、旅館、招待所、遊樂設施、遊憩必要服務設施及停車場等。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。

(四)國防、警衛、保安、保防等所需之各種設施。

(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。

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」審核核准者，始得依建築法相關規定辦理。

縣政府應徵詢馬祖國家風景特定區管理處意見後，訂定風景區開發許可審查要點，明訂開發計畫應檢具之書圖文件及審議程序。

[第 10 點]

[第 10 點 1040420 修正理由]

配合變更後分區增訂。

第 10 點(1040420~)[1040421~]

旅館區以供旅館、管理服務設施、餐飲、停車場、零售商業與休閒娛樂設施使用為主，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百六十。

旅館區內土地之建築使用須經縣「都市設計及土地使用審議小組」審核核准，始得依建築法相關規定辦理。

[第 11 點]

[第 11 點(900412~1040420)[900412~1040421]

倉儲區之土地使用與建築管理規定如下：

(一)倉儲區以建築倉儲及其相關使用之建築物為主。

(二)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

[第 11 點 1040420 修正理由]

修訂文字、增加批發業使用。

第 11 點(1040420~)[1040421~]

倉儲區以倉儲、批發及其必要附屬設施為主，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

[第 12 點]

[第 12 點(900412~1040420)[900412~1040421]

特定目的事業專用區(酒廠專用區、汽車保養專用區及其他專用區)，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。原供公務機關或國防設施使用者得併同使用。

[第 12 點 1040420 備註]

修訂建蔽率、容積率及刪除指定用途，並明定容許機關及國防設施使用。

第 12 點(1040420~)[1040421~]

特定目的事業專用區除依其指定用途及其附屬設施使用為主外，並得作為機關或國防設施使用。建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

[第 13 點]

[第 33 點(900412~1001230)[900412~1010101]

煤氣廠用地供煤氣分裝及儲存所需設施使用，用地周界內應留設適當安全緩衝地帶，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 33 點 1001230 修正理由]

(第 33 點修正成第 13 點)

配合煤氣廠用地變更為煤氣事業專用區修訂條文。

第 33 點(1001230~1040420)[1010101~1040421]

煤氣事業專用區供煤氣分裝、儲存及必要附屬設施為主，用地周界內應留設五公尺綠帶作為緩衝帶，並得計入法定空地，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

第 13 點(1040420~)[1040421~]

煤氣事業專用區供煤氣分裝、儲存及必要附屬設施為主，用地周界內應留設五公尺綠帶作為緩衝帶，並得計入法定空地，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 13 點 1040420 備註]

本專用區業於本通盤檢討第二階段公告實施變更為煤氣事業專用區，增修訂為第十三點條文。

[第 14 點]

[第 13 點(900412~1040420)[900412~1040421]

聚落保存專用區內土地之建築使用申請時，應經縣政府組「都市設計及土地使用審議小組」，並依「聚落保存專用區建築管理辦法」審核核准，其使用項目應依第三點有關住宅區之規定管制，符合「聚落保存專用區建築管理辦法」或相關規定之獎勵辦法者，得予以獎勵補助。

[第 14 點 1040420 修正理由]

(第 13 點修正成第 14 點)

福建馬祖單行法規(都計法規)

- 1.修訂條文編號。
- 2.明訂聚落保存區土地使用管制完全準用住宅區之規定，避免誤解為僅限於容許使用項目。
- 3.「聚落保存專用區建築管理辦法」已更名為「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」。
- 4.「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」第8條已明訂送都審小組審議項目。

第14點(1040420~)[1040421~]

聚落保存專用區土地使用管制依第三點有關住宅區規定辦理。惟舊有房屋維護、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面積。

聚落保存專用區內建築使用，應依「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」規定辦理。

[第14點 1040420 備註]

「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」名詞定義：

- 一、維修：係指為維護現存建築物之構造形式、外觀風貌、建築規模與材料，以防止建築物惡化之行為。但不涉及修復、整建或復建等建築行為者。
- 二、修復：係指就現況保存不佳之建築物，就損壞之部位原貌復原或與原建築物風貌不相稱之增建部分施以回復原貌之處理者。
- 三、復建：係指有公共危險之虞或已傾頹之建築物，就其局部施以就地拆除改建，並保存原有風貌之行為者。
- 四、整建：係指以局部修改或變更空間使用等方式，使建築物具經濟性或實用性之效能性。

第15點

第14點(940415~1040420)[940415~1040421]

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。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用：

- (一)警衛、保安、保防設施。
- (二)臨時性遊憩及露營所需之設施。
- (三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。
- (四)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。
- (五)造林及水土保持設施。
- (六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。

(七)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。

(八)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。

前項第一、二、三、五、六款設施之申請，縣政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

依第一項第七款申請民宿使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。

有關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，連江縣政府應以維護自然環境資源及地區獨特之地理景觀，就計畫區內適當區位、最小開發面積、總量管制、應附相關開發計畫書圖資料、申請程序等事項擬具審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。

[第15點 1040420 修正理由]

(第14點修正成第15點)

修訂條文編號及增列使用項目。

- 1.增列消防、預拌混凝土廠、道路等使用項目。
- 2.增列依現行法規規定辦理。

第15點(1040420~)[1040421~]

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。但經連江縣政府會同觀光主管機關審查核准得為下列之使用：

- (一)警衛、保安、保防、消防設施。
- (二)臨時性遊憩及露營所需之設施。
- (三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。
- (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。
- (五)道路、造林及水土保持設施。
- (六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。
- (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。

(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。

(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。

依第一項第七款申請民宿使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。

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。

第16點

第15點(900412~1040420)[900412~1040421]

宗教專用區內土地以供宗教性建築使用及相關設施為主，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

[第16點 1040420 修正理由]

(第15點修正成第16點)

1.修訂條文編號、文字及附屬設施使用。

2.原建蔽率50%，依本縣地形特性，略顯不足，提高為60%，原容積率不變。

第16點(1040420~)[1040421~]

宗教專用區以供宗教性建築及其附屬設施為準，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百五十。

第00點

第16點(900412~1040420)[900412~1040421]

水庫保護區內土地以涵養水源、維護水庫水質安全為主，其土地依下列規定：

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，但以不破壞水源涵養為原則。

嚴禁變更地形、地貌、採取土石等行為。

[第16點 1000222 修正理由]

1. 經查水庫保護區係一通暫予保留另案辦理，並未發布實施。

2. 本計畫範圍內無此分區。

第00點(1040420~)[1040421~]

(刪除)

第00點

第17點(900412~1040420)[900412~1040421]

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：

(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。

(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。

(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，需經觀光主管機關同意。

(四)傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。

[第00點 1000222 修正理由]

1. 經查生態保護區係一通暫予保留另案辦理，於92年7月1日「擬定連江縣(無人島礁)風景特定區計畫」發布實施。

2. 本計畫範圍內無此分區。

第00點(1040420~)[1040421~]

(刪除)

第00點

第18點(900412~1040420)[900412~1040421]

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：

(一)不得建築使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞優美獨特地質景觀資源為原則。

(二)不得有破壞本區之設施及露營、養殖、任意踐踏等行為。

(三)禁止變更地形地貌、採取土石、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。

[第00點 1000222 修正理由]

1. 經查地質保護區係一通暫予保留另案辦理，於「擬定連江縣(無人島礁)風景特定區計畫」發布實施。

2. 本計畫範圍內無此分區。

第00點(1040420~)[1040421~]

(刪除)

第17點

[第17點 1040420 修正理由]

新訂條文。

第17點(1040420~)[1040421~]

電信專用區以供電信專業及其附屬設施使用為準。

(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於三百。

(二)得為下列之使用：

- 1.經營電信專業所需設施。
- 2.電信必要附屬設施。
- 3.與電信運用發展有關設施。
- 4.與電信業務經營有關設施。
- 5.其他依縣政府規定審查核准之設施。

第 18 點

[第 18 點 1040420 修正理由]
新訂條文。

第 18 點(1040420~)[1040421~]

郵政專用區以供郵政事業及其附屬設施使用為準。

(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

(二)得為下列之使用：

1.經營郵政事業所需設施。

2.郵政必要附屬設施。

3.與郵政運用發展有關設施。

4.與郵政業務經營有關設施。

5.其他依縣政府規定審查核准之設施。

第 19 點

第 19 點(900412~1040420)[900412~1040421]

機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 19 點 1040420 修正理由]

- 1.修訂指定增列使用項目。
- 2.為配合青年旅館觀光政策之推動，爰增訂第 2 項規定。

第 19 點(1040420~)[1040421~]

機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

機二十二除得供前項使用外，並得供青年旅館之住宿及附屬設施使用。

第 20 點

第 20 點(900412~1040420)[900412~1040421]

學校用地以供教育設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

[第 20 點 1040420 修正理由]

學校用地指定用途明確，故予刪除使用項目。

第 20 點(1040420~)[1040421~]

學校用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

第 00 點

[第 20-1 點 1000222 修正理由]
新訂條文。

第 20-1 點(1000222~1040420)[1000223~1040421]

- 郵政專用區為促進電信事業之發展而劃定。
- (一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於三百。
- (二)得為下列之使用：
 - 1.經營電信事業所需設施。
 - 2.電信必要附屬設施。
 - 3.與電信運用發展有關設施。
 - 4.與電信業務經營有關設施。
 - 5.其他依縣政府規定審查核准之設施。

[第 00 點 1040420 修正理由]

刪除條文。配合變更為電信專用區，增修訂為第十八點條文。

第 00 點(1040420~)[1040421~]

(刪除)

第 00 點

[第 20-2 點 1001230 修正理由]
新訂條文。

第 20-2 點(1001230~ 1010822)[1010101~ 1010822]

- 郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。
- (一)郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (二)郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：
 - 1.經營郵政事業所需設施：
營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
 - 2.郵政必要附屬設施：
 - (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
 - (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
 - (3)郵政文物收藏及展示場所。
 - (4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
 - (5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

[第 20-2 點 1010822 修正理由]

配合郵政專用區增訂條文。

第 20-2 點(1010822~1040420)[1010822~1040421]

- 郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。
- (一)郵政專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。
- (二)郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定得為下列使用：
 - 1.經營郵政事業所需設施：
營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
 - 2.郵政必要附屬設施：
 - (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
 - (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
 - (3)郵政文物收藏及展示場所。
 - (4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
 - (5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

[第 00 點 1040420 修正理由]

刪除條文。配合變更為郵政專用區，增修訂為第十九點條文。

第 00 點(1040420~)[1040421~]

(刪除)

第 21 點

第 21 點(900412~1040420)[900412~1040421]

公園用地供一般遊憩設施、花木及水土保持設施、人工湖設施及排水設施、社會教育機構設施、集會所及民眾活動中心、派出所、崗哨及國防安全設施等使用，其有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五。

[第 21 點 1040420 修正理由]

- 1.增訂容積率。
- 2.公園用地指定用途明確，故予刪除使用項目。
- 3.建築法已明訂建築物定義，故刪除有頂蓋建築物之規定。
- 4.配合 94 年 4 月 15 日公告實施之變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為公園用地及土地使用分區管制要點第 14 點)，及媽祖神像建置完成高度為 28.8 公尺且不再調整故刪除高度規定，予以增修第二項條文規定。

第 21 點(1040420~)[1040421~]

公園用地之建築物建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。

另(一)媽祖公園)：

- (一)供一般遊憩設施、花木及水土保持設施、人工湖設施及排水設施、社會教育機構設施、集會所及民眾活動中心、教育解說展示空間場地、觀光遊憩服務相關設施、廣場、辦公廳舍、派出所、崗哨及國防安全設施等使用，其有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五。

(二)觀光遊憩服務設施如

作商店、經營餐飲零

售、紀念品販賣使用

時，其建築樓地板面

積不得超過一〇〇

〇平方公尺。

(三)坵塊圖平均坡度超過百分之四十以上部分，除作必要之道路、步道、水土保持設施使用外，應維持其原始地形地貌不變。

(四)公園內各項工程設計及施作如涉及軍事坑道時，應保持坑道完整。

(五)公園用地周邊鄰接軍事基地者，應退縮十公尺以作為隔離綠帶。

(六)公園內設置之停車空間應留設二分之一以上植栽綠美化。

[第 21 點 1040420 備註]

- 94 年 4 月 15 日公告實施「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為公園用地及土地使用分區管制要點第 14 點)案」土地使用分區管制要點內容：
 - 一、公園用地供一般遊憩設施、花木及水土保持設施、人工湖設施及排水設施、社會教育機構設施、集會所及民眾活動中心、教育解說展示空間場地、觀光遊憩服務相關設施、廣場、辦公廳舍、派出所、崗哨及國防安全設施等使用，其有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五。
 - 二、觀光遊憩服務設施如作商店、經營餐飲零售、紀念品販賣使用時，其建築樓地板面積不得超過一〇〇〇平方公尺。
 - 三、媽祖巨神像之高度不得超過二十五公尺。
 - 四、坵塊圖平均坡度超過百分之四十以上部分，除作必要之道路、步道、水土保持設施使用外，應維持其原始地形地貌不變。
 - 五、公園內各項工程設計及施作如涉及軍事坑道時，應保持坑道完整。
 - 六、公園用地周邊鄰接軍事基地者，應退縮十公尺以作為隔離綠帶。
 - 七、公園內設置之停車空間應留設二分之一以上植栽綠美化。

第 22 點

第 22 點(900412~1040420)[900412~1040421]

福建馬祖單行法規(都計法規)

體育場用地得為體育教育設施使用，建蔽率不得超過百分之十五，但作為體育館使用時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

[第 22 點 1040420 修正理由]
修訂文字。

第 22 點(1040420~)[1040421~]

體育場用地以供體育設施使用為準，建蔽率不得大於百分之十五，惟作為體育館使用時，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

第 23 點

第 23 點(900412~1040420)[900412~1040421]

停車場建蔽率不得超過百分之五，但作為立體停車場時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

[第 23 點 1040420 修正理由]

修訂文字、增訂平面、立體使用之容積率。

第 23 點(1040420~)[1040421~]

停車場用地作為平面使用時，其附屬設施建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二十。作為立體停車場時，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

第 24 點

第 24 點(900412~)[900412~]

廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車場站使用。

第 25 點

第 25 點(900412~1040420)[900412~1040421]

社教用地以供文化中心、圖書館、幼稚園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 25 點 1040420 修正理由]

1.修訂文字、增列機關使用。
2.依幼教法規定修正幼稚園為幼兒園。

第 25 點(1040420~)[1040421~]

社教用地以供機關、文化中心、圖書館、幼兒園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

第 26 點

第 26 點(900412~1040420)[900412~1040421]

市場用地供一般零售或超級市場使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定辦理，其建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十，面臨六公尺以上道路之建築基地，容積率放寬至百分之三百二十。

[第 26 點 1040420 修正理由]

1.修訂文字。
2.市場用地指定用途明確，故予刪除使用項目。

第 26 點(1040420~)[1040421~]

市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。面臨六公尺以上之計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於百分之三百二十。

第 27 點

第 27 點(900412~1040420)[900412~1040421]

加油站用地供加油站及其附屬設施使用，得依「加油站管理規則」辦理。其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 27 點 1040420 修正理由]

修訂文字及刪除用途、適用法條。

第 27 點(1040420~)[1040421~]

加油站用地供加油站及其附屬設施使用，建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

第 28 點

第 28 點(900412~)[900412~]

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。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、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。

第 29 點

第 29 點(900412~1040420)[900412~1040421]

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超過百分之三十，容積率不得超過百分之九十。

[第 29 點 1040420 修正理由]

修訂文字。

第 29 點(1040420~)[1040421~]

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百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

第 30 點

第 30 點(900412~1040420)[900412~1040421]

公墓用地供墳場及納骨塔等設施使用，其使用須依「墳墓設施管理條例」向縣政府主管機關申請核准。

[第 30 點 1040420 修正理由]

1.增列墓地、殯儀館、火葬場使用。
2.依連江縣政府擬興建之納骨塔實際使用需求訂定建蔽率、容積率。
3.予以高度限制，避免影響天際線。

第 30 點(1040420~)[1040421~]

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，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一百五十，高度不得超過 15 公尺。作為殯儀館及火葬場使用，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

第 31 點

第 31 點(900412~)[900412~]

水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。

第 32 點

第 32 點(900412~1040420)[900412~1040421]

垃圾處理廠用地含焚化爐及相關設施之設置，供垃圾處理直接使用之掩埋、焚化、熱解堆肥、厭氣消化、轉運及管線輸送所需用地及其附屬配合之管理中心、污水處理、清洗、車輛放置迴轉、進出道路及其周圍緩衝帶用地使用為限，緩衝帶應予以綠化，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

[第 32 點 1040420 修正理由]

1.修訂文字。
2.垃圾處理廠用地指定用途明確，故予刪除使用目。

第 32 點(1040420~)[1040421~]

垃圾處理場用地建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

第 00(13?)點

第 33 點(900412~1001230)[900412~1010101]

煤氣廠用地供煤氣分裝及儲存所需設施使用，用地周界內應留設適當安全緩衝地帶，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 33 點 1001230 修正理由]

配合煤氣廠用地變更為煤氣事業專用區修訂條文。

第 33 點(1001230~1040420)[1010101~1040421]

煤氣事業專用區供煤氣分裝、儲存及必要附屬設施為主，用地周界內應留設五公尺綠帶作為緩衝帶，並得計入法定空地，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 00(13)點 1040420 修正理由]

(第 33 點修正成第 13 點)

本專用區業於本通盤檢討第二階段公告實施變更為煤氣事業專用區，增修訂為第十三點條文。

第 00(13)點(1040420~)[1040421~]

(刪除)

第 33 點

第 34 點(900412~1040420)[900412~1040421]

公用事業用地以提供作為污水處理廠、海水淡化廠、電力、電信、郵政、變電所及油氣供應等公用事業單位之建築物及附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 33 點 1040420 修正理由]

1.修訂條文編號、文字。
2.都市計畫書、圖業已指定並標示各公用事業用地用途。

第 33 點(1040420~)[1040421~]

公用事業用地以供公用事業及其附屬設施使用為主，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

第 00 點

第 35 點(900412~1040420)[900412~1040421]

縣府得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定公共設施用地作為多目標使用。

[第 00 點 1040420 修正理由]

都市計畫法第三十條第二項已明定公共設施用地得作多目標使用。

第 00 點(1040420~)[1040421~]
(刪除)

第 00 點

第 36 點(900412~1040420)[900412~1040421]

都市計畫發布後不合分區使用規定者，不得擴大土地使用面積或總樓地板面積及動力設備等之擴充。但建築物有崩塌之虞確有修建之必要，且縣政府或鄉、鎮公所尚未限期令其變更使用或遷移者，在原有使用範圍內，得准其修建。

[第 00 點 1040420 修正理由]

都市計畫法第四十一條已有不合土地使用分區管制之規定，故予刪除。

第 00 點(1040420~)[1040421~]

(刪除)

第 00 點

第 37 點(900412~1040420)[900412~1040421]

有關第七、十九、二十、二十五、二十七、三十一及三十四點等「附屬設施」之認定，由各該使用管理主管單位認定之，如縣主管單位認定有困難時，以提「都市設計及土地使用審議小組」之認定為準。

[第 00 點 1040420 修正理由]

縣政府分層負責明細業已規範相關權責，附屬設施之認定自屬主管機關，故予刪除。

第 00 點(1040420~)[1040421~]

變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案
(土地使用分區管制要點)

4.1001230 日連工都字第 1000049019 號公告

各條文歷次修訂表(修正 增訂 刪除 廢止 移動條碼 記錄表)

Table with columns for article numbers (1-29) and their revision status (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29).

連江縣(北竿地區)主要計畫

0.791201 日發布實施

變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案

1.900412 日連工都字第 000000000 號公告發布全文 39 點

變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為風景區及道路用地)案

2.940225 日連工都字第 0940004337A 號公告

變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(土地使用分區管制要點第十四點)案

3.940415 日連工都字第 094009343A 號公告變更第 14 點

變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案

4.1001230 日連工都字第 1000049019 號公告發布全文 29 點; 並自 1010101 日施行

表一 變更連江縣北竿地區風景特定區計畫(第一次通盤檢討後)歷次個案變更一覽表

Table with 4 columns: 編號, 變更內容, 內政部核定日期文號, 發布日期文號. It lists two cases of plan amendments.

註: 本表係以前次通盤檢討之計畫核定日期為彙整基準日, 清查歷次個案變更資料予以納入。

第 34 點

第 38 點(900412~1040420)[900412~1040421]

縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」, 以審議發展觀光開發許可、聚落保存以及土地使用管制疑義事項, 其設置及作業要點由連江縣政府制訂, 並送連江縣議會備查。

[第 34 點 1040420 修正理由]

(第 38 點修正成第 34 點)

1.修訂條文編號。

2.刪除審議小組審查事項及審查要點備查規定、授權訂定作業要點。

第 34 點(1040420~)[1040421~]

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。

第 35 點

第 39 點(900412~1040420)[900412~1040421]

本要點未規定事項, 適用其他相關法令之規定。

[第 35 點 1040420 修正理由]

(第 39 點修正成第 35 點)

修訂條文編號。

第 35 點(1040420~)[1040421~]

本要點未規定事項, 適用其他相關法令之規定。

正本

發文方式: 紙本遞送

檔 號:

保存年限:

福建省連江縣政府 公告

20941
連江縣南竿鄉介壽村76號

受文者: 福建省連江縣政府工務局

發文日期: 中華民國100年12月30日
發文字號: 連工都字第1000049019號
附件:



主旨: 有關「變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」自101年1月1日零時起發布實施。

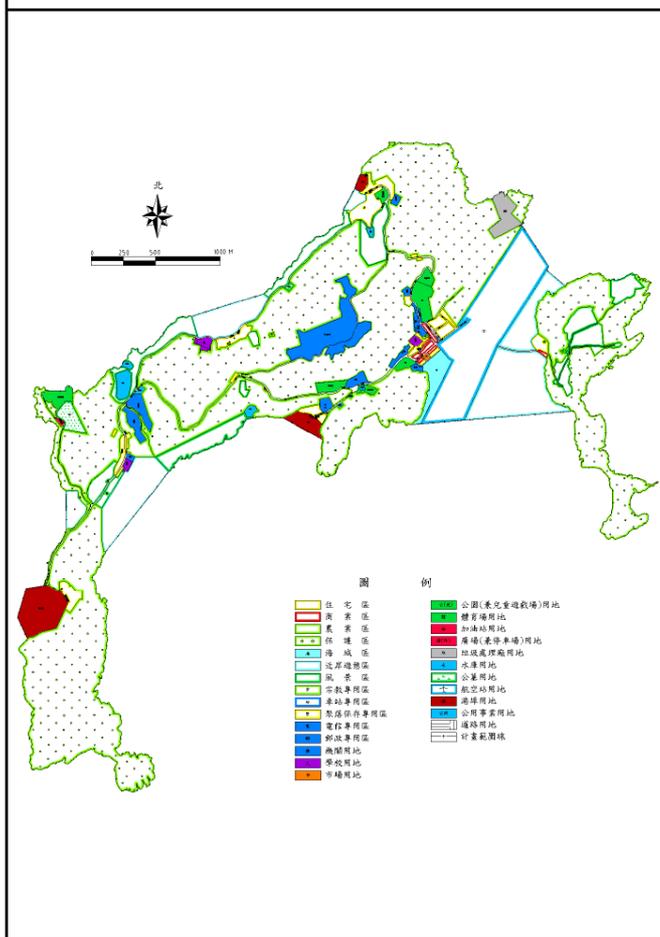
依據: 依都市計畫法第21條暨內政部100年12月21日台內營字第1000811176號函辦理。

公告事項: 變更計畫詳見計畫書、圖(張貼本府工務局及北竿鄉公所公布欄)。

正本: 福建省連江縣政府工務局、福建省連江縣北竿鄉公所
副本:

縣長 楊致生

圖五 變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)示意圖



發布實施經過

北竿地區都市計畫始於民國 79 年 12 月 1 日發布之北竿地區主要計畫，後為因應金馬戰地政務之解除，馬祖地區依「金門、馬祖、東沙、南沙地區安全及輔導條例」及「金門、馬祖開放觀光辦法」，在確保國防安全前提下，逐步回歸地方自治及開放觀光，於民國 85 年 4 月 15 日發布實施連江縣(北竿地區)風景特定區主要計畫及連江縣(北竿地區)風景特定區(塘岐地區)細部計畫。連江縣政府為促進地區整體有效開發與管理，發展觀光事業，均衡各鄉發展，乃於民國 90 年 4 月 12 日縣府辦理連江縣(北竿地區)風景特定區計畫第一次通盤檢討，並於發布實施同時公告廢止以往實施之計畫案。第一次通盤檢討至今共辦理 2 次個案變更(詳見表一)。

總說明

總說明(900412~)[900412~]

為發展馬祖為國家級風景特地區之目標，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：

第 01 點

第 01 點(900412~1001230)[900412~1010101]

本要點依「都市計畫法」第三二條及第三九條規定訂定之。

[第 01 點 1001230 修正理由]

刪除引號。

第 01 點(1001230~)[1010101~]

本要點依都市計畫法第三二條及第三九條規定訂定之。

第 00 點

第 02 點(900412~1001230)[900412~1010101]

本風景特定區劃設土地使用分區及公共設施用地如下：

(一)土地使用分區

1. 住宅區
2. 商業區
3. 農業區

4. 古蹟保存區
5. 漁會專用區
6. 海上養殖區
7. 近岸遊憩區
8. 風景區
9. 倉儲區
10. 特定目的事業專用區(酒廠、汽車保養、其他專用區)
11. 聚落保存特定專用區
12. 保護區
13. 宗教專用區
14. 水庫保護區
15. 生態保護區
16. 地質保護區
17. 汽車保養專用區

(二)公共設施用地

1. 機關用地
2. 學校用地
3. 公園用地(兼兒童遊戲場)
4. 體育場用地
5. 停車場用地
6. 廣場用地(兼停車場)
7. 社教用地
8. 市場用地
9. 加油站用地
10. 航空站用地
11. 港埠用地
12. 公墓用地
13. 水庫用地
14. 垃圾處理廠用地
15. 煤氣廠用地
16. 公用事業用地

[第 00 點 1001230 修正理由]

土地使用分區及公共設施用地之劃設，業於都市計畫書、圖敘明，故予刪除。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

第 02 點

第 03 點(900412~1001230)[900412~1010101]

住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：

- (一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於一百八十。
- (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：
 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混用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在一 0 0 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：
 - (1)使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
 - (2)噴漆業者。
 - (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 0.7 五千瓦者。
 - (6)彈棉業者。
 - (7)醬油或其他調味品之製造者。
 - (8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - (9)鍛製或翻砂者。
 - (10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - (11)塑膠類之製造者。
 3. 戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為；訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。
 4. 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。
 5. 破舊油桶、各種廢料或建築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、污染、或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。
- (三)住宅區不得興建客房二十間(不含)以上之旅社，但面臨十二公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留三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。

[第 02 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號、文字及建蔽率。

理由：

1. 地區早期以自然群聚建築之聚落發展為主，多已留設現有巷道，且週邊環境多為自然景致，對戶外留設空地之需求較低。
2. 依現行建蔽率百分之六十規定，將使建築物一樓可建築基地面積過小，民眾依法申請建築意願低落，致違建問題難以解決。
3. 北竿地區 12 公尺以上計畫道路僅一條，配合現況修改住宅區內旅社設置條文。

第 02 點(1001230~)[1010101~]

住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：

(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於一百八十，若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」審查通過者，其建蔽率最高不得大於百分之九十，容積率最高不得大於百分之二百四十。

(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：

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一〇〇平方公尺以上，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：

- (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。
- (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〇·七五千瓦者。
- (6)彈棉作業。
- (7)醬油或其他調味品之製造者。
- (8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
- (9)鍛製或翻砂者。
- (10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
- (11)塑膠類之製造者。

3.戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為；訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。

4.樓板面積超過二百平方公尺之遊藝場、K T V、M T V、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、各種廢料或建築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、污染、或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。

(三)住宅區不得興建客房二十間（不含）以上之旅社，但面臨十公尺以上已開闢道路且建築物面臨道路面退縮二公尺者不在此限，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。

第 03 點

第 04 點(900412~1001230)[900412~1010101]

<條文內容與現行第 03 點相同>

[第 03 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號。

第 03 點(1001230~)[1010101~]

商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：

(一)建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

(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：

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）超過十五匹馬力，電熱超過六十千瓦（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三〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積六分之一）者。

2.經營左列事業者：

- (1)煤氣及易燃性液體製造業。
- (2)劇毒性工業（包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造）。
- (3)放射性工業和原子能工業。
- (4)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）。
- (5)重化學品製造、調和、包裝業。
- (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。
- (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。
- (8)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- (9)使用動力超過〇·七五千瓦之噴漆作業。
- (10)使用氣體亞硫酸漂白物者。
- (11)骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (12)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- (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。

(14)使用動力合計超過〇·七五千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。

(15)削切木作使用動力總數超過三·七五千瓦者。

(16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。

(17)使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二·二五千瓦者。

(18)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三·七五千瓦者。

(19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。

(20)使用熔爐鑄鑄之金屬加工者（印刷所之鉛字鑄造除外）。

(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，動力超過三·七五千瓦者。

(22)玻璃或機製毛玻璃製造者。

(23)使用機器錘之鍛冶者。

3.火葬場、墳場。

4.垃圾污物處理場、屠宰場。

5.馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。

6.牛乳廠、堆肥舍。

7.危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在十五立方公尺以下之地下油池之汽油加油站不在此限。

第 04 點

第 05 點(900412~1001230)[900412~1010101]

<條文內容與現行第 04 點相同>

[第 04 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號。

第 04 點(1001230~)[1010101~]

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，其建蔽率不得大於百分之十，其樓地板面積最大不得大於一百平方公尺。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。

第 00 點

第 06 點(900412~1001230)[900412~1010101]

古蹟保存區以供維護古蹟文物、傳統文化及宗教有關之建築物使用為限，但原供公務機關或國防設施使用者不在此限，惟以不破壞古蹟文物、傳統文化及宗教有關之使用為原則，區內既有建築之整建和拆除重建，應經建管機關核准，並採用相仿建材、位置、高度及型式為原則。

[第 00 點 1001230 修正理由]

檢討後計畫無此分區。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

第 00 點

第 07 點(900412~1001230)[900412~1010101]

漁會專用區以供漁會建築及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

[第 00 點 1001230 修正理由]

檢討後計畫無此分區。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

第 00 點

第 08 點(900412~1001230)[900412~1010101]

海上養殖區以維護海洋資源為目的，供養殖魚、貝類等為主，其使用須向縣政府主管機關申請核准。

[第 00 點 1001230 修正理由]

檢討後計畫無此分區。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

第 05 點

第 09 點(900412~1001230)[900412~1010101]

近岸遊憩區以供下列活動使用為限，經營海上遊憩活動或引進其他類型活動須經縣政府主管機關審核同意。整體開發計畫須經觀光主管機關審核同意。

- (一)沙灘活動
- (二)釣魚
- (三)潛水
- (四)游泳
- (五)滑水
- (六)衝浪
- (七)帆船活動

- (八)遊艇活動
- (九)其他水上活動

[第 05 點 1001230 修正理由]

- 1.修訂條文編號、文字及增列使用項目、申請人檢具整體開發計畫等項目。
- 2.修訂「審核同意」為「審查核准」。
- 3.增訂整體開發計畫訂定授權。

理由：

- 1.各項活動應有其附屬設施及必要服務設施之需求，如服務中心、販賣部、浴廁等。
- 2.整體開發計畫應由申請人提出，供縣政府觀光主管機關審查。
- 3.授權觀光主管機關訂定開發計畫內容，保持近岸遊憩區開發之彈性機制。

第 05 點(1001230~)[1010101~]

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使用 及其附屬設施與必要服務設施為限。

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。

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。

[第 06 點]

[第 06 點 1001230 修正理由]

新訂條文。

第 06 點(1001230~)[1010101~]

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。

[第 07 點]

第 10 點(900412~1001230)[900412-1010101]

風景區內土地以供下列之使用為限：

- (一)特殊地理景觀、資源供保育為主，不得建築使用，破壞地形或改變地貌，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限。但區內既有建築之整建和拆除重建，應以建管機關核准之材質、位置及型式為原則，其建造後之簷高不得超過七公尺並以二層為限。

- (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、位置無礙於風景之度假住宿設施、遊樂設施、及停車場等。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。

- (四)軍事設施或營區。

惟第二、三項之使用時應依「馬祖地區發展觀光開發許可暫行要點」，規定如下：

- (一)應由縣政府「都市設計及土地使用審議小組」會同馬祖國家風景特定區管理處共同審議，其建蔽率不得大於百分之四十。

- (二)申請開發面積不得少於0.5公頃，其整體發計畫內容應包含：

1.申請書。

- (1)申請開發人姓名、身分證統一編號、住址、聯絡電話；其為法人者，法人之名稱、營利事業統一編號、所在地及代表人姓名、住址、聯絡電話(附證件影本)。

- (2)土地清冊(含土地座落、面積、土地分區及編定使用情形)。

- (3)地籍圖謄本。

2.土地使用同意書

開發人申請之土地若非自己所有，應檢附土地所有人或管理機關之使用同意書，開發人為土地所有人時免附。

3.開發計畫書

- (1)申請開發目的

- (2)計畫位置及範圍

- (3)區位特性及與整體觀光發展計畫配合情形。

- (4)活動與引進設施分析。

- (5)交通系統動線規劃。

- (6)地區公共設施之配合使用分析。

- (7)區內必要性公共服務設施提供分析。

- (8)土地使用配置規劃。

- (9)景觀計畫

- (10)開發預定進度。

- (11)開發可行性評估。

4.水土保持計畫

5.財務計畫

- (1)投資建設經費預估、籌措及運用。

- (2)事業經營管理計畫。

6.環境影響說明

- (三)為維護社會公平原則，落實生態環境保護，申請開發許可時，開發人應提供申請開發總面積百分之三十土地作為生態綠地，並依當地環境保護或生態保育之需要，予以植栽綠化或維持原有環境。

- (四)縣政府建築主管機關為審查開發計畫，得預先徵收申請開發區當年度總公告現值百分之五作為審查費，扣除審查作業實際支出後，所剩餘審查費將作為開發區生態綠地管理維護專款。

[第 07 點 1001230 修正理由]

- 1.修訂條文編號、文字。
- 2.增訂容許使用項目。
- 3.刪除第二項，並增訂開發許可審查要點訂定之授權規定。

理由：

- 1.第一項第一款「不得建築使用」與第二、三款之使用抵觸。

- 2.第一項第一款「國防設施使用者」與第四款重複。

- 3.開發計畫應由申請人提出，供縣政府「都市設計及土地使用審議小組」審查。

- 4.授權縣政府訂定開發許可審查要點，保持風景區開發之彈性機制。

- 5.北竿一通之其他配合措施，明列「馬祖地區發展觀光開發許可暫行要點」除必要條文併入土管外，餘應刪除，以資簡化。且計畫區為國家級風景區，應調整都市計畫分區達成國家級風景區之計畫目標。

第 07 點(1001230~)[1010101~]

風景區為保育特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設，建蔽率不得大於百分之四十。經審查核准得作為下列使用：

- (一)原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，建造後之建築高度不得超過七公尺，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、位置無礙於風景之住宅、民宿、旅館、招待所、遊樂設施、遊憩必要服務設施及停車場等。

- (四)國防、警衛、保安、保防等所需之各種設施。

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。

縣政府應徵詢馬祖國家風景區管理處意見後，訂定風景區開發

許可審查要點，明訂開發計畫應檢具之書圖文件及審議程序。

[第 00 點]

第 11 點(900412~1001230)[900412-1010101]

倉儲區之土地使用與建築管理規定如下：

- (一)倉儲區以建築倉儲及其相關使用之建築物為主。

- (二)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

[第 00 點 1001230 修正理由]

檢討後計畫無此分區。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

[第 00 點]

第 12 點(900412~1001230)[900412-1010101]

特定目的事業專用區(酒廠專用區、汽車保養專用區及其他專用區)，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十，惟原供公務機關或國防設施使用者得併同使用。

[第 00 點 1001230 修正理由]

檢討後計畫無此分區。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

[第 08 點]

[第 08 點 1001230 修正理由]

新訂條文。

第 08 點(1001230~)[1010101~]

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。其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

[第 09 點]

第 13 點(900412~1001230)[900412-1010101]

聚落保存專用區內土地之建築使用申請時，應經縣政府組「都市設計及土地使用審議小組」，並依「聚落保存專用區建築管理辦法」審查核准，其使用項目應依第三點有關住宅區之規定管制，符合「聚落保存專用區建築管理辦法」或相關規定之獎勵辦法者，得予以獎勵補助。

[第 09 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號、準用住宅區規定、審議制度及法條名稱變更。

理由：

- 1.明定聚落保存區準用住宅區之規定。

- 2.「聚落保存專用區建築管理辦法」已更名為「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」。

- 3.原有建築物維修、修復、整建及復建等，均以原建築物結構為基礎，故以原建蔽率為主，不受建蔽率之限制。

- 4.應經「都市設計及土地使用審議小組」審查核准，始得依「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」規定辦理。

註：「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」名詞定義：

- 一、維修：係指為維護現存建築物之構造形式、外觀風貌、建築規模與材料，以防止建築物惡化之行為。但不涉及修復、整建或復建等建築行為者。

- 二、修復：係指就現況保存不佳之建築物，就損壞之部位原貌復原或與原

福建馬祖單行法規(都計法規)

建築物風貌不相稱之增建部分施以回復原貌之處理者。

三、復建：係指有公共危險之虞或已傾頽之建築物，就其局部施以就地拆除改建，並保存原有風貌之行為者。

四、整建：係指以局部修改或變更空間使用等方式，使建築物具經濟性或實用性之效能性。

第 09 點(1001230~)[1010101~]

聚落保存專用區容許使用項目準用第三點住宅區規定辦理，建蔽率不得大於百分之九十，容積率不得大於百分之一百八十。但以原建築物維修、修復、整建及復建等，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過者，不受上開限制。

聚落保存專用區內土地之建築使用，應經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查核准，始得依「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」規定辦理。

第 10 點

第 14 點(940415~1001230)[940415~1010101]

<條文內容與現行第 10 點相同>

[第 10 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號。

第 10 點(1001230~)[1010101~]

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。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用。

- (一)警衛、保安、保防設施。
- (二)臨時性休憩及露營所需之設施。
- (三)公用事業、社會福祿事業所必須之設施。
- (四)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。
- (五)造林及水土保持設施。
- (六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。
- (七)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。
- (八)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。

前項第一、二、三、五、六款設施之申請，縣政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

依第一項第七款申請使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。

有關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，連江縣政府應以維護自然環境資源及地區獨特之地理景觀，就計畫區內適當區位、最小開發面積、總量管制、應附相關開發計畫書圖資料、申請程序等事項擬具審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。

第 11 點

第 15 點(900412~1001230)[900412~1010101]

宗教專用區內土地以供宗教性建築使用及相關設施為主，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

[第 11 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號、文字及附屬設施使用。

第 11 點(1001230~)[1010101~]

宗教專用區以供宗教性建築及其附屬設施為主，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

第 00 點

第 16 點(900412~1001230)[900412~1010101]

水庫保護區內土地以涵養水源、維護水庫水質安全為主，其土地依下列規定：
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，但以不破壞水源涵養為原則。
嚴禁變更地形、地貌、採取土石等行為。

[第 00 點 1001230 修正理由]

- 1.經查水庫保護區係一通暫予保留另案辦理，並未發布實施。
- 2.本計畫範圍內無此分區。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

本點刪除點次。

第 00 點

第 17 點(900412~1001230)[900412~1010101]

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：

(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。

(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。

(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，需經觀光主管機關同意。

(四)傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。

[第 00 點 1001230 修正理由]

- 1.經查生態保護區係一通暫予保留另案辦理，於 92 年 7 月 1 日「擬定連江縣（無人島礁）風景特定區計畫」發布實施。
- 2.本計畫範圍內無此分區。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

本點刪除點次。

第 00 點

第 18 點(900412~1001230)[900412~1010101]

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：

(一)不得建築使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞優美獨特地質景觀資源為原則。

(二)不得有破壞本區之設施及露營、養殖、任意踐踏等行為。

(三)禁止變更地形地貌、採取土石、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。

[第 00 點 1001230 修正理由]

- 1.經查生態保護區係一通暫予保留另案辦理，於 92 年 7 月 1 日「擬定連江縣（無人島礁）風景特定區計畫」發布實施。
- 2.本計畫範圍內無此分區。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

本點刪除點次。

第 00 點

[第 12 點 1001230 修正理由]

新訂條文。

第 12 點(1001230~)[1010101~]

電信專用區為促進電信事業之發展而劃定。

(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

(二)得為下列之使用：

- 1.經營電信事業所需設施。
- 2.電信必要附屬設施。
- 3.與電信運用發展有關設施。
- 4.與電信業務經營有關設施。
- 5.其他依縣政府規定審查核准之設施。

第 00 點

[第 13 點 1001230 修正理由]

新訂條文。

第 13 點(1001230~)[1010101~]

郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。

(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

(二)得為下列之使用：

- 1.經營郵政事業所需設施。
- 2.郵政必要附屬設施。
- 3.與郵政運用發展有關設施。
- 4.與郵政業務經營有關設施。
- 5.其他依縣政府規定審查核准之設施。

第 14 點

第 19 點(900412~1001230)[900412~1010101]

機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 14 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號及刪除用途。

理由：

機關用地業於都市計畫書、圖指定用途使用，故予刪除使用項目。

第 14 點(1001230~)[1010101~]

機關用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

第 15 點

第 20 點(900412~1001230)[900412~1010101]

學校用地以供教育設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

[第 15 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號及刪除用途。

理由：

學校用地指定用途明確，故予刪除使用項目。

第 15 點(1001230~)[1010101~]

學校用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

[第 16 點]

第 21 點(900412~1001230)[900412-1010101]

公園用地供一般遊憩設施、花木及水土保持設施、人工湖設施及排水設施、社會教育機構設施、集會所及民眾活動中心、派出所、崗哨及國防安全設施等使用，其有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五。

[第 16 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號、刪除用途及增訂容積率。

理由：

公園用地指定用途明確，故予刪除使用項目。其他使用可依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定辦理。未修訂。

第 16 點(1001230~)[1010101~]

公園用地有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。

[第 17 點]

第 22 點(900412~1001230)[900412-1010101]

體育場得為體育教育設施使用，建蔽率不得超過百分之十五，但作為體育館使用時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

[第 17 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號及文字。

第 17 點(1001230~)[1010101~]

體育場用地得為體育教育設施使用，建蔽率不得大於百分之十五，惟作為體育館使用時，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

[第 00 點]

第 23 點(900412~1001230)[900412-1010101]

停車場建蔽率不得超過百分之五，但作立體停車場時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

[第 00 點 1001230 修正理由]

檢討後計畫無此用地。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

[第 18 點]

第 24 點(900412~1001230)[900412-1010101]

廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車場站使用。

[第 18 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號。

第 18 點(1001230~)[1010101~]

廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車場站使用。

[第 19 點]

[第 19 點 1001230 修正理由]

新訂條文。

第 19 點(1001230~)[1010101~]

交通用地供公車場站或停車場使用，建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二十。

[第 00 點]

第 25 點(900412~1001230)[900412-1010101]

社教用地以供文化中心、圖書館、幼稚園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 00 點 1001230 修正理由]

檢討後計畫無此用地。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

[第 20 點]

第 26 點(900412~1001230)[900412-1010101]

市場用地供一般零售或超級市場使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定辦理，其建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十，面臨六公尺以上道路之建築基地，容積率放寬至百分之三百二十。

[第 20 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號、文字及刪除用途。

面臨六公尺以上道路，容積率百分之三百二十者，明確界定為計畫道路及現有巷道。

理由：

市場用地指定用途明確，故予刪除使用項目。

第 20 點(1001230~)[1010101~]

市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。面臨六公尺以上計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於百分之三百二十。

[第 21 點]

第 27 點(900412~1001230)[900412-1010101]

加油站用地供加油站及其附屬設施使用，得依「加油站管理規則」辦理，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 21 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號、文字及刪除用途、適用法條。

理由：

「加油站管理規則」為加油站設置專法，本應依法辦理，故予刪除。

第 21 點(1001230~)[1010101~]

加油站用地供加油站及其附屬設施使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 22 點]

第 28 點(900412~1001230)[900412-1010101]

航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航補助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。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、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。

[第 22 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號及增訂建蔽率、容積率。

理由：

配合實際需要增列容許使用項目。

第 22 點(1001230~)[1010101~]

航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航補助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。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、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。

[第 23 點]

第 29 點(900412~1001230)[900412-1010101]

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超過百分之三十，容積率不得超過百分之九十。

[第 23 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號及文字。

第 23 點(1001230~)[1010101~]

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百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

[第 24 點]

第 30 點(900412~1001230)[900412-1010101]

公墓用地供墳場及納骨塔等設施使用，其使用須依「墳墓設施管理條例」向縣政府主管機關申請核准。

[第 24 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號、增列殯儀館、火葬場使用及建蔽率、容積率。

理由：參照都市計畫法台灣省施行細則訂定建蔽率、容積率。

第 24 點(1001230~)[1010101~]

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，建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之一百。作為殯儀館及火葬場使用，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

[第 25 點]

第 31 點(900412~1001230)[900412-1010101]

水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。

[第 25 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號。

第 25 點(1001230~)[1010101~]

水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。

[第 26 點]

福建馬祖單行法規(都計法規)

第 32 點(900412~1001230)[900412-1010101]

垃圾處理廠含焚化爐及相關設施之設置，供垃圾處理直接使用之掩埋、焚化、熱解堆肥、厭氣消化、轉運及管線輸送所需用地及其附屬配合之管理中心、污水處理、清洗、車輛放置迴轉、進出道路及其周圍緩衝帶用地使用為限，緩衝帶應予以綠化，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

[第 26 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號及文字。
理由：
垃圾處理場用地指定用途明確，故予刪除使用項目。

第 26 點(1001230~)[1010101~]

垃圾處理場用地建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

[第 00 點]

第 33 點(900412~1001230)[900412-1010101]

煤氣廠用地供煤氣分裝及儲存所需設施使用，用地境界內應留設適當安全緩衝地帶，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 00 點 1001230 修正理由]

檢討後計畫無此用地。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

[第 27 點]

第 34 點(900412~1001230)[900412-1010101]

公用事業用地以提供作為污水處理廠、海水淡化廠、電力、電信、郵政、變電所及油氣供應等公用事業單位之建築物及附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 27 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號、刪除指定用途項目。
理由：
1.配合條文順序修正編號，並統一文字書寫方式。
2.都市計畫書、圖業已指定並標示各公用事業用地用途，故予刪除指定用途項目。

第 27 點(1001230~)[1010101~]

公用事業用地以供公用事業及其附屬設施使用為主，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 00 點]

第 35 點(900412~1001230)[900412-1010101]

縣府得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定公共設施用地作為多目標使用。

[第 00 點 1001230 修正理由]

都市計畫法第三十條第二項已明定公共設施用地得作多目標使用，故予刪除。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

[第 00 點]

第 36 點(900412~1001230)[900412-1010101]

都市計畫發布後，不合分區使用規定者，不得擴大土地使用面積或總樓地板面積及動力設備等之擴充。但建築物有崩塌之虞確有修建之必要，且縣政府或鄉、鎮公所尚未限期令其變更使用或遷移者，在原有使用範圍內，得准其修建。

[第 00 點 1001230 修正理由]

都市計畫法第四十一條已有不合土地使用分區管制之規定，故予刪除。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

[第 00 點]

第 37 點(900412~1001230)[900412-1010101]

有關第七、十九、二十、二十五、二十七、三十一及三十四點等「附屬設施」之認定，由各該使用管理主管單位認定之，如縣主管單位認定有困難時，以提「都市設計及土地使用審議小組」之認定為準。

[第 00 點 1001230 修正理由]

縣政府分層負責明細業已規範相關權責，附屬設施之認定自屬主管機關。且「都市設計及土地使用審議小組」為審議單位，非屬業務機關，故予刪除。

第 00 點(1001230~)[1010101~]

(刪除)

[第 28 點]

第 38 點(900412~1001230)[900412-1010101]

縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，以審議發展觀光開發許可、聚落保存以及土地使用管制疑義事項，其設置及作業要點由連江縣政府制訂，並送連江縣議會備查。

[第 28 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號、刪除審議小組審查事項及審查要點備查規定、授權訂定作業要點。

理由：
1.配合條文順序修正編號。2.條文係設置「都市設計及土地審議小組」之授權規定，且須經該小組審查事項皆於土管明訂，故刪除審查事項。

3.另該要點制定程序，宜由縣政府依地方制度法規定辦理，故予刪除。

第 28 點(1001230~)[1010101~]

縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，設置及作業要點由連江縣政府徵詢馬祖國家風景區管理處意見後訂定。

[第 29 點]

第 39 點(900412~1001230)[900412-1010101]

主要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

[第 29 點 1001230 修正理由]

修訂條文編號。

第 29 點(1001230~)[1010101~]

主要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

變更連江縣(東引地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案(土地使用分區管制要點)

6.1021212 日連工都字第 1020050008 號公告

各條文歷次修訂表(修正 增訂 刪除 廢止 移動條碼 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34			
1.900412	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修			修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	
2.920620																																					
3. 920918																																					
4.9406 22												13																									
												修																									
5. 9808 27																																					
6.1021212	1	2	3	4	5	6	0	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	0	30	31	32	33	34	
		修					刪	移	移	刪	增	移	刪	移	增	增	增	移	移	移	移	移	移	移	移	移	移	移	移	移	刪						

擬定連江縣東引地區風景特定區計畫案

1.900412 日 90 連建工字第 06178 號公告發布全文 34 點

變更連江縣東引地區風景特定區計畫(部分航空站用地【直昇機場】為機關用地)案

2.920620 日連工務字第 0920016974 號公告發布全文 29 點

變更連江縣東引地區風景特定區計畫(部分保護區為機關用地)案

3. 920918 日連工務字第 0920024848 號公告

變更連江縣東引地區風景特定區計畫(部分保護區為垃圾處理廠用地及土地使用分區管制要點第十三條)案

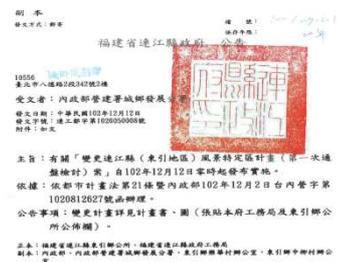
4.9406 22 日連工務字第 09400169871 號公告變更第 13 條

變更連江縣(東引地區)風景特定區計畫(部分機關用地為酒廠專用區及道路用地)案

5. 9808 27 日連工都字第 0980028087 號公告

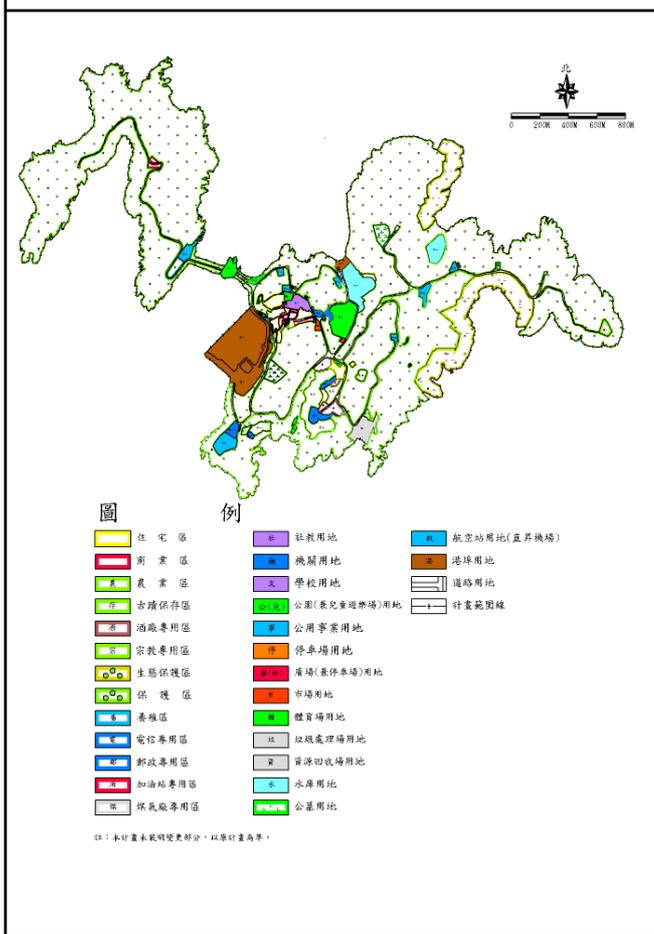
變更連江縣東引地區風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案

6.1021212 日連工都字第 1020050008 號公告發布全文 34 點；並即日施行



縣長 楊俊生

圖七 變更連江縣東引地區風景特定區計畫(第一次通盤檢討)示意圖



之實際發展特性，訂定連江縣(東引地區)風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：

第01點

第01點(900411~)[900411~]

本要點依「都市計畫法」第32條及第39條規定訂定之。

第02點

第02點(900411~1021212)[900411~1021212]

本風景特定區劃設土地使用分區及公共設施用地如下：

- (一)土地使用分區
1. 住宅區
 2. 商業區
 3. 農業區
 4. 古蹟保存區
 5. 風景區
 6. 酒廠專用區
 7. 宗教專用區
 8. 水庫保護區
 9. 生態保護區
 10. 地質保護區
 11. 保護區
- (二)公共設施用地
1. 機關用地
 2. 學校用地
 3. 公園用地(兼兒童遊樂場)
 4. 公用事業用地
 5. 停車場用地
 6. 廣場(兼停車場)
 7. 市場用地
 8. 體育場用地
 9. 加油站用地
 10. 垃圾處理廠用地
 11. 水庫用地
 12. 公墓用地
 13. 社教用地
 14. 航空站用地(直昇機場)
 15. 港埠用地
 16. 煤氣廠用地

[第02點 1021212 修正確理由]

配合變更土地使用分區增訂新分區及公共設施用地刪除加油站用地、煤氣廠用地。

第02點(1021212~)[1021212~]

本風景特定區劃設土地使用分區及公共設施用地如下：

- (一)土地使用分區
1. 住宅區
 2. 商業區
 3. 農業區
 4. 古蹟保存區
 5. 風景區
 6. 酒廠專用區
 7. 宗教專用區
 8. 水庫保護區
 9. 生態保護區
 10. 地質保護區
 11. 保護區
 12. 電信專用區
 13. 郵政專用區
 14. 加油站專用區
 15. 煤氣廠專用區
- (二)公共設施用地
1. 機關用地
 2. 學校用地
 3. 公園用地(兼兒童遊樂場)
 4. 公用事業用地
 5. 停車場用地
 6. 廣場(兼停車場)
 7. 市場用地
 8. 體育場用地
 9. 垃圾處理場用地
 10. 水庫用地
 11. 公墓用地
 12. 社教用地
 13. 航空站用地(直昇機場)
 14. 港埠用地

表一 變更連江縣東引地區風景特定區計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	內政部核定日期	發文字號	布號
一	變更連江縣東引地區風景特定區計畫(部分航空站用地【直昇機場】為機關用地)案	92年4月2日	台內營字第0920004796號	92年6月20日連工務字第0920016974號
二	變更連江縣東引地區風景特定區計畫(部分保護區為機關用地)案	92年8月20日	台內營字第0920010291號	92年9月18日連工務字第0920024848號
三	變更連江縣東引地區風景特定區計畫(部分保護區為垃圾處理廠用地及土地使用分區管制要點第十三條)案	94年6月6日	台內營字第0940083759號	94年6月22日連工務字第09400169871號
四	變更連江縣(東引地區)風景特定區計畫(部分機關用地為酒廠專用區及道路用地)案	98年8月4日	台內營字第0980807714號	98年8月27日連工務字第0980028087號

註：本表係以原計畫核定日期為彙整基準日，清查歷次個案變更資料予以納入。

發布實施經過

因應金馬戰地政務之解除，東引地區於民國90年4月11日發布實施「擬定連江縣東引地區風景特定區計畫」，後為配合東引地區地方發展需要，迄今辦理三次個案變更(詳見表一)。

總說明

總說明(900411~)[900411~]

為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，並為發展馬祖為國家級風景特定區之目標，須對風景特定區之土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區

第 03 點

第 03 點(900411~)[900411~]

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 4 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 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 1/7）者。
 2. 經營左列事業者：
 - (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。
 - (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。
 - (7)醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - (8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - (9)鍛製或翻砂者。
 - (10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - (11)塑膠類之製造者。
 3. 戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為；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、K T V、M T V、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、各種廢料或建築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、污染、或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。
- (三)住宅區不得興建客房 20 間(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。

第 04 點

第 04 點(900411~)[900411~]

商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：

- (一)建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。
- (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：
 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）超過十五匹馬力，電熱超過六十千瓦（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三〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積六分之一）者。
 2. 經營左列事業者：
 - (1)煤氣及易燃性液體製造業。
 - (2)劇毒性工業（包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造）。
 - (3)放射性工業和原子能工業。
 - (4)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）。
 - (5)重化學品製造、調和、包裝業。
 - (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。
 - (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。
 - (8)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 - (9)使用動力超過〇·七五千瓦之噴漆作業。
 - (10)使用氣體亞硫酸漂白物者。
 - (11)骨炭或其他動物質炭之製造者。
 - (12)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 - (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。
 - (14)使用動力合計超過〇·七五千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 - (15)削切木作使用動力總數超過三·七五千瓦者。
 - (16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。

- (17)使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二·二五千瓦者。
- (18)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三·七五千瓦者。
- (19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (20)使用熔爐鑄鑄之金屬加工者（印刷所之鉛字鑄造除外）。
- (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，動力超過三·七五千瓦者。
- (22)玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (23)使用機器錘之鍛冶者。
3. 火葬場、墳場。
4. 垃圾污物處理場、屠宰場。
5. 馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。
6. 牛乳廠、堆肥舍。
7. 危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在十五立方公尺以下之地下油池之汽油加油站不在此限。
8. 其他經縣政府認為有礙商業之發展或妨礙佔共安全、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。

第 05 點

第 05 點(900411~)[900411~]

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 10%，其樓地板面積最大不得大於 100 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。

第 06 點

第 06 點(900411~)[900411~]

六、古蹟保存區以供維護古蹟文物、傳統文化及宗教有關之建築物使用為限，但原供公務機關或國防設施使用者不在此限，惟以不破壞古蹟文物、傳統文化及宗教有關之使用為原則，區內既有建築之整建和拆除重建，應經建管機關核准，並採用相仿建材、位置、高度及型式為原則。

第 00 點

第 07 點(900411~1021212)[900411~1021212]

(缺)

[第 00 點 1021212 修正理由]

- 1.刪除點次。
2. 經查風景區係暫予保留另案辦理，並未發布實施。

第 00 點(1021212~)[1021212~]

(刪除)

第 07 點

第 08 點(900411~1021212)[900411~1021212]

酒廠專用區為劃設供酒廠使用之專用區，惟原供公務機關或國防設施使用者得併同使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

[第 07 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 07 點(1021212~)[1021212~]

酒廠專用區為劃設供酒廠使用之專用區，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 50%，容積率不得大於 150%。

第 08 點

第 09 點(900411~1021212)[900411~1021212]

宗教專用區內土地以供宗教性建築使用及相關設施為主，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。野鳥保育區以維護保育類野鳥為目的，供野鳥繁殖、棲息等為主，保育區內禁止一切之開發行為，其必要之使用須向縣政府主管機關申請核准。

[第 08 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 08 點(1021212~)[1021212~]

宗教專用區內土地以供宗教性建築使用及相關設施為主，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。野鳥保育區以維護保育類野鳥為目的，供野鳥繁殖、棲息等為主，保育區內禁止一切之開發行為，其必要之使用須向縣政府主管機關申請核准。

第 00 點

第 10 點(900411~1021212)[900411~1021212]

(缺)

[第 00 點 1021212 修正理由]

- 1.刪除點次。
2. 經查水庫保護區係暫予保留另案辦理，並未發布實施。

第 00 點(1021212~)[1021212~]

(刪除)

第 09 點

[第 09 點 1021212 修正理由]

新訂條文。

第 09 點(1021212~)[1021212~]

九、養殖區以涵養海洋資源為目的，供養殖魚、貝類等為主，建蔽率不得超過 3%、高度不得超過 1 層樓或 3 公尺，其使用及附屬設施之設置須經馬祖國家風景區管理處及縣政府目的事業主管機關審查核准。

第 10 點

第 11 點(900411~1021212)[900411~1021212]

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：

- (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。
- (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。
- (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。
- (四)傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。

[第 10 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 10 點(1021212~)[1021212~]

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：

- (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。
- (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。
- (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。
- (四)傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。

第 00 點

第 12 點(900411~1021212)[900411~1021212]

(缺)

[第 00 點 1021212 修正理由]

- 1.刪除點次。
2. 經查地質保護區係暫予保留另案辦理，並未發布實施。

第 00 點(1021212~)[1021212~]

(刪除)

第 11 點

第 13 點(940622~1021212)[940622~1021212]

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。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用：

- (一)警衛、保安、保防設施。
- (二)臨時性修器及露營所需之設施。
- (三)公用事業、社會福祿事業所必須之設施。
- (四)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。
- (五)造林及水土保持設施。
- (六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。
- (七)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。
- (八)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涉及農業產銷必要設施。

前項第一、二、三、五、六款設施之申請，縣政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。依第一項第七款申請使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。

有關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，連江縣政府應以維護自然環境資源及地區獨特之地理景觀，就計畫區內適當區位、最小開發面積、總量管制、應附相關開發計畫書圖資料、申請程序等事項擬具審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。

[第 11 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 11 點(1021212~)[1021212~]

十一、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。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用：

- (一)警衛、保安、保防設施。
 - (二)臨時性修器及露營所需之設施。
 - (三)公用事業、社會福祿事業所必須之設施。
 - (四)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。
 - (五)造林及水土保持設施。
 - (六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。
 - (七)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 7 公尺並以 2 層為限。土地及建築物除供居住、民宿使用及建築物之第 1 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。
 - (八)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涉及農業產銷必要設施。
- 前項第 1、2、3、5、6 款設施之申請，縣政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

依第 1 項第 7 款申請使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。

有關第 1 項第 4 款營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施之申請，連江縣政府應以維護自然環境資源及地區獨特之地理景觀，就計畫區內適當區位、最小開發面積、總量管制、應附相關開發計畫書圖資料、申請程序等事項擬具審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。

第 12 點

[第 12 點 1021212 修正理由]

新訂條文。

第 12 點(1021212~)[1021212~]

電信專用區為促進電信事業之發展而劃定。

- (一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。
- (二)得為下列之使用：
 - 1.經營電信事業所需設施。
 - 2.電信必要附屬設施。
 - 3.與電信運用發展有關設施。
 - 4.與電信業務經營有關設施。

第 13 點

[第 13 點 1021212 修正理由]

新訂條文。

第 13 點(1021212~)[1021212~]

郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。

- (一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。
- (二)得為下列之使用：
 - 1.經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
 - 2.郵政必要附屬設施：
 - (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
 - (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
 - (3)郵政文物收藏及展示場所。
 - (4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
 - (5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。

第 14 點

[第 14 點 1021212 修正理由]

新訂條文。

第 14 點(1021212~)[1021212~]

加油站專用區供加油站及其附屬設施使用，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

第 15 點

[第 15 點 1021212 修正理由]

新訂條文。

理由：目前為私人經營，變更用地為專用區，增列管制規定。

第 15 點(1021212~)[1021212~]

煤氣廠專用區供煤氣分裝及儲存所需設施使用，用地周界內應留設適當安全緩衝地帶，其建蔽率不得超過 40%，容積率不得大於 80%。

第 16 點

第 14 點(900411~1021212)[900411~1021212]

機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 16 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 16 點(1021212~)[1021212~]

機關用地以供政府機關、自治團體及其他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 60%，容積率不得大於 300%。

第 17 點

第 15 點(900411~1021212)[900411~1021212]

學校用地以供教育設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

[第 17 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 17 點(1021212~)[1021212~]

學校用地以供教育設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

第 18 點

第 16 點(900411~1021212)[900411~1021212]

公園及兒童遊樂場供一般遊憩設施、花木及水土保持設施、人工湖設施及排水設施、社會教育機構設施、集會所及民眾活動中心、派出所、崗哨及國防安全設施等使用，其有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五。

[第 18 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 18 點(1021212~)[1021212~]

園及兒童遊樂場供一般遊憩設施、花木及水土保持設施、人工湖設施及排水設施、社會教育機構設施、集會所及民眾活動中心、派出所、崗哨及國防安全設施等使用，其有頂蓋之建築物建蔽率不得大於 15%。

第 19 點

第 17 點(900411~1021212)[900411~1021212]

公用事業用地以提供作為污水處理廠、海水淡化廠、電力、電信、郵政、變電所及油氣供應等公用事業單位之建築物及附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 19 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號及內容。

第 19 點(1021212~)[1021212~]

公用事業用地以提供作為污水處理廠、海水淡化廠、電力、變電所及油氣供應等公用事業單位之建築物及附屬設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

第 20 點

第 18 點(900411~1021212)[900411~1021212]

停車場建蔽率不得超過百分之五，但作立體停車場時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

[第 20 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 20 點(1021212~)[1021212~]

停車場建蔽率不得超過 5%，但作立體停車場時，建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 240%。

第 21 點

第 19 點(900411~1021212)[900411~1021212]

廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車場站使用。

[第 21 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 21 點(1021212~)[1021212~]

廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車場站使用。

第 22 點

第 20 點(900411~1021212)[900411~1021212]

市場用地供一般零售或超級市場使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定辦理，其建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十，面臨六公尺以上道路之建築基地，容積率放寬至百分之三百二十。

[第 22 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 22 點(1021212~)[1021212~]

市場用地供一般零售或超級市場使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定辦理，其建蔽率不得超過 80%，容積率不得大於 240%，面臨 6 公尺以上道路之建築基地，容積率放寬至 320%。

第 23 點

第 21 點(900411~1021212)[900411~1021212]

體育場得為體育教育設施使用，建蔽率不得超過百分之十五，但作為體育館使用時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

[第 23 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 23 點(1021212~)[1021212~]

體育場用地得為體育教育設施使用，建蔽率不得大於 15%，惟作為體育館使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

第 00 點

第 22 點(900411~1021212)[900411~1021212]

加油站用地供加油站及其附屬設施使用，得依「加油站管理規則」辦理，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 00 點 1021212 修正理由]

刪除條文。

第 00 點(1021212~)[1021212~]

(刪除)

第 24 點

第 23 點(900411~1021212)[900411~1021212]

垃圾處理廠含焚化爐及相關設施之設置，供垃圾處理直接使用之掩埋、焚化、熱解堆肥、厭氣消化、轉運及管線輸送所需用地及其附屬配合之管理中心、污水處理、清洗、車輛放置迴轉、進出道路及其周圍緩衝帶應予綠化等用地使用為限，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

[第 24 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 24 點(1021212~)[1021212~]

垃圾處理場含焚化爐及相關設施之設置，供垃圾處理直接使用之掩埋、焚化、熱解堆肥、厭氣消化、轉運及管線輸送所需用地及其附屬配合之管理中心、污水處理、清洗、車輛放置迴轉、進出道路及其周圍緩衝帶應予綠化等用地使用為限，其建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 90%。

第 25 點

第 24 點(900411~1021212)[900411~1021212]

水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。

[第 25 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 25 點(1021212~)[1021212~]

水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。

第 26 點

第 25 點(900411~1021212)[900411~1021212]

公墓用地供墳場及納骨塔等設施使用，其使用須依「墳墓設施管理條例」向縣政府主管機關申請核准。

[第 26 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 26 點(1021212~)[1021212~]

公墓用地供墳場及納骨塔等設施使用，其使用須依「墳墓設施管理條例」向縣政府主管機關申請核准。

第 27 點

第 26 點(900411~1021212)[900411~1021212]

社教用地以供文化中心、圖書館、幼稚園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 27 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 27 點(1021212~)[1021212~]

社教用地以供文化中心、圖書館、幼稚園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

第 28 點

第 27 點(900411~1021212)[900411~1021212]

航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航補助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。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、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。

[第 28 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 28 點(1021212~)[1021212~]

航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航補助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。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、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。

第 29 點

第 28 點(900411~1021212)[900411~1021212]

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超過百分之三十，容積率不得超過百分之九十。

[第 29 點 1021212 修正理由]

修訂條文編號。

第 29 點(1021212~)[1021212~]

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超過 30%，容積率不得超過 90%。

第 00 點

第 29 點(900411~1021212)[900411~1021212]

煤氣廠用地供煤氣分裝及儲存所需設施使用，用地周界內應留設適當安全緩衝地帶，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 00 點 1021212 修正理由]

刪除條文。

第 00 點(1021212~)[1021212~]

(刪除)

第 30 點

第 30 點(900411~)[900411~]

縣府得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定公共設施用地作為多目標使用。

第 31 點

第 31 點(900411~)[900411~]

都市計畫發布後，不合分區使用規定者，不得擴大土地使用面積或總樓地板面積及動力設備等之擴充。但建築物有崩塌之虞確有修建之必要，且縣政府或鄉、鎮公所尚未限期令其變更使用或遷移者，在原有使用範圍內，得准其修建。

第 32 點

第 32 點(900411~)[900411~]

有關本要點規定「附屬設施」之認定，由各該使用管理主管單位認定之，如縣主管單位認定有困難時，應提送「都市設計及土地使用審議小組」加以認定。

第 33 點

第 33 點(900411~1021212)[900411~1021212]

縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，以審議發展觀光開發許可、聚落保存以及土地使用管制疑義事項，其設置及作業要點由連江縣政府訂定，並送連江縣議會備查。

[第 33 點 1021212 修正理由]

修訂條文內容。

第 33 點(1021212~)[1021212~]

上開附屬設施之認定，請依「都市設計及土地使用審議小組」作業要點辦理。

第 34 點

第 34 點(900411~)[900411~]

本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

變更連江縣(莒光地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案(土地使用分區管制要點)

5.1040420 日連工都字第 1040015781 號公告

各條文歷次修訂表(修正 增訂 刪除 廢止 移動條碼 記錄表)

Table with columns for clause numbers (1-35) and rows for different clause numbers (1.900412, 2.920620, 3.940414, 4.970721, 5.1041208) showing status changes like '修', '刪', '移', '增'.

變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫案

1.900412 日九十連建工字第 00000000 號公告修正發布全文 35 條；並自公布日施行

變更連江縣莒光地區風景特定區計畫(部份保護區為機關用地)案

2. 920620 日連工務字第 0920016974 號；並自 920701 日施行

變更連江縣莒光地區風景特定區計畫(部分農業區為機關用地及土地使用分區管制要點第 16 條)案

3. 940414 日連工務字第 0940009248A 號；並自 940415 日施行

變更連江縣(莒光地區)風景特定區計畫(部份保護區為航空站用地)(直昇機場)案

4. 97 0721 日連工都字第 09700226890 號並自公布日施行

變更連江縣(莒光地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案

5.1041208 日連工都字第 1040050891 號公告修正發布全文 28 點；並自公布日

施

貳、發布實施經過

一、原計畫：民國 90 年 4 月 12 日發布實施。

二、歷次個案變更，詳見表一：

(一)變更連江縣莒光地區風景特定區計畫(部份保護區為機關用地)案：民國 92 年 7 月 1 日發布實施。

(二)變更連江縣莒光地區風景特定區計畫(部分農業區為機關用地及土地使用分區管制要點第十六條)案：民國 94 年 4 月 15

日發布實施。

(三)變更連江縣(莒光地區)風景特定區計畫(部份保護區為航空站用地)(直昇機場)案：民國 97 年 7 月 21 日發布實施。

歷次個案變更後土地使用分區及公共設施用地面積增減情形請參見表二，原都市計畫內容請詳見圖二。

總說明

總說明(900412~1041208)[900412~1041208]

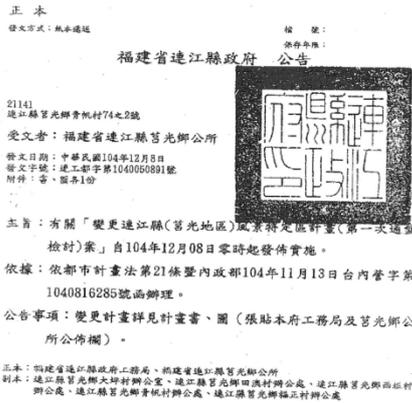
為促使土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，須對風景特定區之土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區之實際發展特性，訂定連江縣為促使土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，並為發展馬祖為國家級風景特定區之目標，須對風景特定區之土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區之實際發展特性，訂定連江縣(莒光地區)風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：

[總說明 1041208 修正理由]

刪除重複文字。

總說明(1041208~)[1041208~]

為發展馬祖為國家級風景特地區之目標，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(莒光地區)風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：



縣長 劉增基

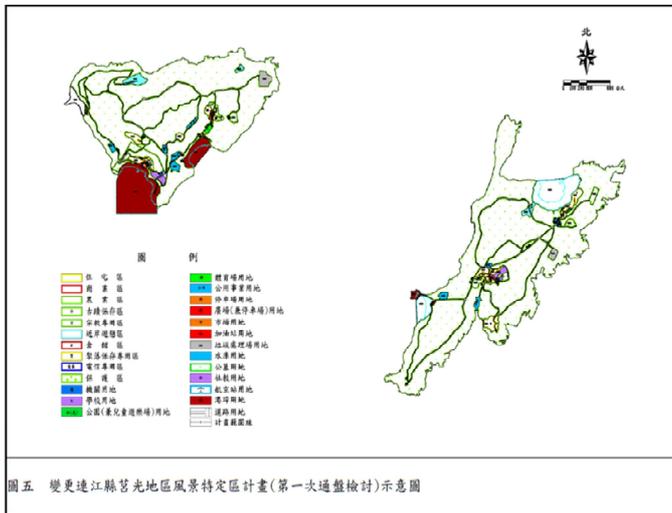


Table with 4 columns: 編號 (Number), 變更內容 (Change Content), 內政部核定日期 (Ministry Approval Date), 發布日期 (Release Date). It lists three revisions to the landscape specific area plan.

第01點 (900412~1041208)[900412~1041208] 本要點依「都市計畫法」第三十二條及第三十九條規定訂定之。 [第01點 1041208 修正理由] 刪除引號。 第01點(1041208~)[1041208~] 本要點依都市計畫法第三十二條及第三十九條規定訂定之。

第00點 第02點(900412~1041208)[900412~1041208] 本風景特定區劃設土地使用分區及公共設施用地如下： (一)土地使用分區 1.住宅區

- 2.商業區
3.農業區
4.古蹟保存區
5.風景區
6.汽車保養專用區
7.宗教專用區
8.近岸遊憩區
9.倉儲區
10.水庫保護區
11.生態保護區
12.地質保護區
13.聚落保存專用區
14.保護區
(二)公共設施用地
1.機關用地
2.學校用地
3.公園(兼兒童遊樂場)用地
4.公用事業用地
5.停車場用地
6.廣場(兼停車場)用地
7.市場用地
8.加油站用地
9.垃圾處理廠用地
10.水庫用地
11.公墓用地
12.社教用地
13.航空站用地(直昇機場)
14.港埠用地

[第00點 1041208 修正理由] 土地使用分區及公共設施用地之劃設，業於都市計畫書、圖敘明，故予刪除。 第00點(1041208~)[1041208~] (刪除)

第02點 第03點(900412~1041208)[900412~1041208] 住宅區內建築物及土地使用管制規定如下： (一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於一百八十。 (二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主，但不得為第四點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一〇〇平方公尺以上，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： (1)使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。 (2)噴漆業者。 (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〇·七五千瓦者。 (6)彈棉業者。 (7)醬、醬油或其他調味品之製造者。 (8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。 (9)鍛製或翻砂者。 (10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。 (11)塑膠類之製造者。 3.戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為；訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。 4.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。 5.破舊油桶、各種廢料或建築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、污染或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。 (三)住宅區不得興建客房二十間(含)以上之旅社，但面臨十二公尺以上之旅社，但面臨十二公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留三公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。

[第02點 1041208 修正理由] 修訂條文編號、建蔽率、容積率。 理由： 1.因馬祖地區平地面積小、且聚落內特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小。 2.地區早期以自然群聚建築之聚落發展為主，多已留設現有巷道，且本縣建築線指定(示)作業要點尚且規定地形特殊不能通行車輛者，指定建築線之現有巷道得以縮減。 3.聚落內現有巷道寬度多為2-4M，消防車輛無法通行，加以週邊環境多為自然景緻，對戶外留設空地之需求較低。 4.依現行建蔽率60%規定，將使建築物一樓可建築基地面積過小，民眾依法申請建築意願低落，致地區違建問題難以解決，適度調整建蔽率為80%，容積調整為200%，如基地情況特殊並經「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百分之九十，容積率最高不得大於百分之二百四十。

第 02 點(1041208~)[1041208~]

二、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：

(一)住宅區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百。惟如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百分之九十，容積率最高不得大於百分之二百四十。

(二)以建築住宅和設置一般性服務設施，但不得為第三點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，電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在一〇〇平方公尺以上，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：

- (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〇.七五千瓦者。
- (6) 彈棉作業者。
- (7) 醬、醬油或其他調味品之製造者。
- (8) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
- (9) 鍛製或翻砂者。
- (10) 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
- (11) 塑膠類之製造者。

3. 戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為；訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。

4. 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。

5. 破舊油桶、各種廢料或建築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、污染或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。

(三)住宅區不得興建客房二十間(含)以上之旅社，但面臨十二公尺以上已開闢道路且建築物其他三面保留三公呎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。

第 03 點

第 04 點(900412-1041208)[900412-1041208]

商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：

(一)建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

(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：

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)超過十五匹馬力，電熱超過六十千瓦(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三〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積六分之一)者。

2. 經營左列事業者：

- (1) 煤氣及易燃性液體製造業。
- (2) 劇毒性工業(包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造)。
- (3) 放射性工業和原子能工業。
- (4) 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)。
- (5) 重化學品製造、調和、包裝業。
- (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。
- (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。
- (8) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- (9) 使用動力超過〇.七五千瓦之噴漆作業者。
- (10) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
- (11) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (12) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- (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。
- (14) 使用動力合計超過〇.七五千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (15) 削切木作使用動力總數超過三.七五千瓦者。
- (16) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (17) 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二.二五千瓦者。

- (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，其動力超過三.七五千瓦者。
- (19) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (20) 使用熔爐鑄之金屬加工者(印刷所之鉛字鑄造除外)。
- (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，動力超過三.七五千瓦者。

(22) 玻璃或機製毛玻璃製造者。

(23) 使用機器錘之鍛治者。

(三) 火葬場、墳場。

(四) 垃圾污物處理場、屠宰場。

(五) 馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。

(六) 牛乳廠、堆肥舍。

(七) 危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在十五立方公尺以下之

地下油池之汽油加油站不在此限。

(八) 其他經由縣政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全、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。

[第 03 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號、容積率。

理由：

1. 商業區目前多為 2-3 樓老舊建築，拆除重建、改建為近期地區因應觀光發展及建築安全之積極作為。

2. 商業區劃設集中聚落且規模較小，受限馬祖地區特殊地形，擴充劃設商業區之可能性較小，宜以增加容積方式提供商業需求，爰容積率調整為不得大於百分之三百六十，且不適用任何容積獎勵規定。

第 03 點(1041208~)[1041208~]

商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：

(一)建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百六十，且不適用任何容積獎勵規定。

(二)以建築商店及供商業使用之建築物，不得為左列建築物及土地之使用：

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)超過十五匹馬力，電熱超過六十千瓦(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三〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積六分之一)者。

2. 經營左列事業者：

- (1) 煤氣及易燃性液體製造業。
- (2) 劇毒性工業(包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造)。
- (3) 放射性工業和原子能工業。
- (4) 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)。
- (5) 重化學品製造、調和、包裝業。
- (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。
- (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。
- (8) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- (9) 使用動力超過〇.七五千瓦之噴漆作業者。
- (10) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
- (11) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (12) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- (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。
- (14) 使用動力合計超過〇.七五千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (15) 削切木作使用動力總數超過三.七五千瓦者。
- (16) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (17) 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二.二五千瓦者。
- (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，其動力超過三.七五千瓦者。
- (19) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (20) 使用熔爐鑄之金屬加工者(印刷所之鉛字鑄造除外)。
- (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，動力超過三.七五千瓦者。
- (22) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (23) 使用機器錘之鍛治者。
- (三) 火葬場、墳場。
- (四) 垃圾污物處理場、屠宰場。
- (五) 馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。
- (六) 牛乳廠、堆肥舍。
- (七) 危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在十五立方公尺以下之
- (八) 其他經由縣政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全、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。

第 04 點

第 05 點(900412~1041208)[900412~1041208]

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，其建蔽率不得大於百分之十，其樓地板面積最大不得大於一百平方公尺。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。

[第 04 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號。

第 04 點(1041208~)[1041208~]

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，其建蔽率不得大於百分之十，其樓地板面積最大不得大於一百平方公尺。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。

第 05 點

第 06 點(900412~1041208)[900412~1041208]

古蹟保存區以供維護古蹟文物、傳統文化及宗教有關之建築物使用為限，但原供公務機關或國防設施使用者不在此限，惟以不破壞古蹟文物、傳統文化及宗教有關之使用為原則，區內既有建築之整建和拆除重建，應經建管機關核准，並採用相仿建材、位置、高度及型式為原則。

[第 05 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號。

第 05 點(1041208~)[1041208~]

古蹟保存區以供維護古蹟文物、傳統文化及宗教有關之建築物使用為限，但原供公務機關或國防設施使用者不在此限，惟以不破壞古蹟文物、傳統文化及宗教有關之使用為原則，區內既有建築之整建和拆除重建，應經建管機關核准，並採用相仿建材、位置、高度及型式為原則。

第 00 點

第 07 點(900412~1041208)[900412~1041208]

風景區內土地以供下列之使用為限：

- (一)特殊地理景觀、資源供保育為主，不得建築使用，破壞地形或改變地貌，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限。但區內既有建築之整建和拆除重建，應以建管機關核准之材質、位置及型式為原則，其建造後之層高不得超過七公尺並以二層為限。
- (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、位置無礙於風景之度假住宿設施、遊樂設施及停車場等。
- (四)軍事設施或營區。
- (五)得設置解說、步道、景觀保護及恢復等遊憩設施，須經觀光主管機關同意。

有關申請第二、三項使用之開發許可規定如下：

- (一)應由縣政府「都市設計及土地使用審議小組」會同馬祖國家風景特定區管理處共同審議，其建蔽率不得大於百分之四十。
- (二)申請開發面積不得少於 0.5 公頃，其整體開發計畫內容應包含：
 - 1.申請書
 - (1)申請開發人姓名、身分證統一編號、住址、聯絡電話；其為法人者，法人之名稱、營利事業統一編號、所在地及代表人姓名、住址、聯絡電話(附證件影本)。
 - (2)土地清冊(含土地座落、面積、土地分區及編定使用情形)。
 - (3)地籍圖謄本。
 - 2.土地使用同意書開發人申請之土地若非自己所有，應檢附土地所有人或管理機關之使用同意書，開發人為土地所有人時免附。
 - 3.開發計畫書
 - (1)申請開發目的。
 - (2)計畫位置及範圍。
 - (3)區位特性及與整體觀光發展計畫配合情形。
 - (4)活動與引進設施分析。
 - (5)交通系統動線規劃。
 - (6)地區公共設施之配合使用分析。
 - (7)區內必要性公共服務設施提供分析。
 - (8)土地使用配置規劃。
 - (9)景觀計畫。
 - (10)開發預定進度。
 - (11)開發可行性評估。
 - 4.水土保持計畫
 - 5.財務計畫
 - (1)投資建設經費預估、籌措及運用。
 - (2)事業經營管理計畫。
 - 6.環境影響說明
 - (三)為維護社會公平原則，落實生態環境保護，申請開發許可時，開發人應提供申請開發總面積百分之三十土地作為生態綠地，並依當地環境保護或生態保育之需要，予以植栽綠化或維持原有環境。

(四)縣政府建築主管機關為審查開發計畫，得預先徵收申請開發區當年度總公告現值百分之五作為審查費，扣除審查作業實際支出後，所剩餘審查費將作為開發區生態綠地管理維護專款。

[第 00 點 1041208 修正理由]

原計畫未劃設風景區。

第 00 點(1041208~)[1041208~]

(刪除)

第 00 點

第 08 點(900412~1041208)[900412~1041208]

汽車保養專用區為劃設供汽車保養修理廠或必要時得劃設供汽車專用區，惟原供公務機關或國防設施使用者得併同使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

[第 00 點 1041208 修正理由]

檢討後無此分區。

第 00 點(1041208~)[1041208~]

(刪除)

第 06 點

第 09 點(900412~1041208)[900412~1041208]

宗教專用區內土地以供宗教性建築使用及相關設施為主，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。野鳥保育區以維護保育類野鳥為目的，供野鳥繁殖、棲息等為主，保育區內禁止一切之開發行為，其必要之使用須向縣政府主管機關申請核准。

[第 06 點 1041208 修正理由]

- 1.修訂條文編號及附屬設施使用。
- 2.刪除野鳥保育區相關規定。

理由：

經查野鳥保育區係暫予保留另案辦理，並未發布實施。

第 06 點(1041208~)[1041208~]

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五十，容積率不得大於百分之一百五十。

第 07 點

第 10 點(900412~1041208)[900412~1041208]

近岸遊憩區以供下列活動使用為限，經營海上遊憩活動或引進其他類型活動須經縣政府主管機關審核同意。

- (一)沙灘活動
- (二)釣魚
- (三)潛水
- (四)游泳
- (五)滑水
- (六)衝浪
- (七)帆船活動
- (八)遊艇活動
- (九)其他水上活動

[第 07 點 1041208 修正理由]

- 1.修訂條文編號、文字及增列使用項目、申請人檢具整體開發計畫等項目。
- 2.修訂「審核同意」為「審核核准」。
- 3.增訂整體開發計畫訂定授權。

理由：

- 1.各項活動應有其附屬設施及必要服務設施之需求，如服務中心、販賣部、浴廁等。
- 2.整體開發計畫應由申請人提出，供縣政府觀光主管機關審查。
- 3.授權觀光主管機關訂定開發計畫內容，保持近岸遊憩區開發之彈性機制。

第 07 點(1041208~)[1041208~]

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、其他水上活動使用及其附屬設施與必要服務設施為限。

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。

整體開發計畫內容由縣政府觀光主管機關視實際需要訂定之。

第 08 點

第 11 點(900412~1041208)[900412~1041208]

倉儲區之土地使用與建築管理規定如下：

- (一)倉儲區以建築倉儲及其相關使用之建築物為主。
- (二)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

[第 08 點 1041208 修正理由]

修定條文編號、文字及增加批發業使用。

第 08 點(1041208~)[1041208~]

倉儲區以倉儲、批發及其必要附屬設施，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

第 00 點

第 12 點(900412~1041208)[900412~1041208]

水庫保護區內土地以涵養水源、維護水庫水質安全為主，其土地依下列規定：

- (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，但以不破壞水源涵養為原則。
- (二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石等行為。

[第 00 點 1041208 修正理由]

原計畫未劃設水庫保護區。

第 00 點(1041208~)[1041208~]

(刪除)

[第 00 點]

第 13 點(900412~1041208)[900412~1041208]

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：

- (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。
- (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。
- (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。
- (四)傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。

[第 00 點 1041208 修正理由]

原計畫未劃設生態保護區。

第 00 點(1041208~)[1041208~]

(刪除)

[第 00 點]

第 14 點(900412~1041208)[900412~1041208]

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：

- (一)不得建築使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞優美獨特地質景觀資源為原則。
- (二)不得有破壞本區之設施及露營、養殖、任意踐踏等行為。
- (三)禁止變更地形地貌、採取土石、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。

[第 00 點 1041208 修正理由]

原計畫未劃設地質保

第 00 點(1041208~)[1041208~]

(刪除)

[第 09 點]

第 15 點(900412~1041208)[900412~1041208]

聚落保存專用區內土地之建築使用申請時，應經縣政府組「都市設計及土地使用審議小組」，並依「聚落保存專用區建築管理辦法」審查核准，其使用項目應依第三點有關住宅區之規定管制，符合「聚落保存專用區建築管理辦法」或相關規定之獎勵辦法者，得予以獎勵補助。

[第 09 點 1041208 修正理由]

1. 修訂條文編號、適用住宅區之說明及第二項文字修正。
2. 「原建築物」修訂為「舊有房屋」。
3. 刪除應經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查核准規定。

理由：

1. 明訂聚落保存區土地使用管制完全準用住宅區之規定，避免誤解為僅限於容許使用項目。
2. 「原有建築物」更改為連江縣建築管理自治條例第六章所稱之「舊有房屋」，統一用語。

[第 09 點 1041208 修正理由備註]

「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」名詞定義：

- 一、維修：係指為維護現存建築物之構造形式、外觀風貌、建築規模與材料，以防止建築物惡化之行為。但不涉及修復、整建或復建等建築行為者。
- 二、修復：係指就現況保存不佳之建築物，就損壞之部位原貌復原或與原建築物風貌不相稱之增建部分施以回復原貌之處理者。
- 三、復建：係指有公共危險之虞或已傾頹之建築物，就其局部施以就地拆除改建，並保存原有風貌之行為者。
- 四、整建：係指以局部修改或變更空間使用等方式，使建築物具經濟性或實用性之效能性。

第 09 點(1041208~)[1041208~]

聚落保存專用區土地使用管制依第二點有關住宅區規定辦理。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。

聚落保存專用區內建築使用，應依「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」規定辦理。

[第 10 點]

第 16 點(900412~1041208)[900412~1041208]

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。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用：

- (一)警衛、保安、保防設施。

- (二)臨時性遊憩及露營所需之設施。
- (三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。
- (四)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。
- (五)造林及水土保持設施。
- (六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。
- (七)原有合法建築物之整建、改建及拆除後之重建、新建，應以原址並經建築機關審查核准，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。

- (八)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。
- 前項第一、二、三、五、六款設施之申請，縣政府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。
- 依第一項第七款申請使用者，得依民宿管理辦法相關規定辦理。有關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，連江縣政府應以維護自然環境資源及地區獨特之地理景觀，就計畫區內適當區位、最小開發面積、總量管制、應附相關開發計畫書圖資料、申請程序等事項擬具審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。

[第 10 點 1041208 修正理由]

1. 修訂條文編號、增列消防、預拌混凝土廠、道路等使用項目。
2. 增列依現行法規規定辦理。

理由：

1. 消防、預拌混凝土廠、道路為本縣需求性較高之使用。
2. 本縣已發布實施「連江縣都市計畫保護區土地使用審查要點」及「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」。

第 10 點(1041208~)[1041208~]

十保護區內土地以供保育天

然資源，除國防軍事設施外，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用：

- (一)警衛、保安、保防、消防設施。
- (二)休閒遊憩設施。
- (三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。
- (四)營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收、貯存場、預拌混凝土廠及其附屬設施。
- (五)道路、造林及水土保持設施。
- (六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。
- (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。

(八)原有合法建築物之改建、增建及拆除後之新建，其建築物最大基層面積不得超過原有建築面積，建造後之建築物高度不得超過七公尺並以二層為限。

(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。

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。

[第 11 點]

第 00 點(900412~1041208)[900412~1041208]

[第 11 點 1041208 修正理由]

明訂使用目的，並刪除使用項目。

理由：

明訂為促進電信事業使用，可由目的事業主管機關認定，且無都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款之使用，無需另訂使用項目。

第 11 點(1041208~)[1041208~]

電信專用區以供電信事業及其附屬設施使用。建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 12 點]

第 17 點(900412~1041208)[900412~1041208]

機關用地以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 12 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號及刪除用途。

理由：

機關用地業於都市計畫書、圖指定用途使用，故予刪除使用項目。

第 12 點(1041208~)[1041208~]

福建馬祖單行法規(都計法規)

機關用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

第 13 點

第 18 點(900412~1041208)[900412~1041208]

學校用地以供教育設施及其附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

[第 13 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號及刪除用途。

理由：

學校用地指定用途明確，故予刪除使用項目。

第 13 點(1041208~)[1041208~]

學校用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

第 14 點

第 19 點(900412~1041208)[900412~1041208]

公園及兒童遊樂場供一般遊憩設施、花木及水土保持設施、人工湖設施及排水設施、社會教育機構設施、集會所及民眾活動中心、派出所、崗哨及國防安全設施等使用，其有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五。

[第 14 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號、文字、刪除用途及增訂容積率。

理由：

公園(兼兒童遊樂場)用地指定用途明確，故予刪除使用項目。其他使用可依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定辦理。

第 14 點(1041208~)[1041208~]

公園(兼兒童遊樂場)用地建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。

第 15 點

第 00 點(900412~1041208)[900412~1041208]

[第 15 點 1041208 修正理由]

新訂條文。

第 15 點(1041208~)[1041208~]

體育場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

第 16 點

第 20 點(940414~1041208)[940415~1041208]

公用事業用地以提供作為污水處理廠、海水淡化廠、電力、電信、郵政、變電所及油氣供應等公用事業單位之建築物及附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 16 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號、刪除指定用途項目。

理由：

1. 配合條文順序修正編號。
2. 都市計畫書、圖業已指定並標示各公用事業用地用途，故予刪除指定用途項目。

第 16 點(1041208~)[1041208~]

公用事業用地以供公用事業及其附屬設施使用，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

第 17 點

第 21 點(900412~1041208)[900412~1041208]

停車場建蔽率不得超過百分之五，但作立體停車場時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

[第 17 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號及文字、增訂平面、立體使用之容積率。

第 17 點(1041208~)[1041208~]

停車場用地作為平面使用時，其附屬設施建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之二十。作為立體停車場時，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

第 18 點

第 22 點(900412~1041208)[900412~1041208]

廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車場站使用。

[第 18 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號。

第 18 點(1041208~)[1041208~]

廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車場站使用。

第 19 點

第 23 點(900412~1041208)[900412~1041208]

市場用地供一般零售或超級市場使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定辦理，其建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十，面臨六公尺以上道路之建築基地，容積率放寬至百分之三百二十。

[第 19 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號、文字及刪除用途。

理由：

市場用地指定用途明確，故予刪除使用項目。

第 19 點(1041208~)[1041208~]

市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。

第 20 點

第 24 點(900412~1041208)[900412~1041208]

加油站用地供加油站及其附屬設施使用，得依「加油站管理規則」辦理，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

[第 20 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號、文字及刪除用途、適用法條。

理由：

「加油站管理規則」為加油站設置專法，本應依法辦理，故予刪除。

第 20 點(1041208~)[1041208~]

加油站用地供加油站及其附屬設施使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

第 21 點

第 25 點(900412~1041208)[900412~1041208]

垃圾處理廠含焚化爐及相關設施之設置，供垃圾處理直接使用之掩埋、焚化、熱解堆肥、厭氣消化、轉運及管線輸送所需用地及其附屬配合之管理中心、污水處理、清洗、車輛放置迴轉、進出道路及其周圍緩衝帶用地使用為限，緩衝帶應予以綠化，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

[第 21 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號及文字。

理由：

垃圾處理場用地指定用途明確，故予刪除使用項目。

第 21 點(1041208~)[1041208~]

垃圾處理場用地建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

第 22 點

第 26 點(900412~1041208)[900412~1041208]

水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。

[第 22 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號。

第 22 點(1041208~)[1041208~]

水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。

第 23 點

第 27 點(900412~1041208)[900412~1041208]

公墓用地供墳場及納骨塔等設施使用，其使用須依「墳墓設施管理條例」向縣政府主管機關申請核准。

[第 23 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號、增列殯儀館、火葬場使用及建蔽率、容積率，並予以高度限制。

理由：

1. 地區公墓用地難尋，提高建蔽率、容積率，並予以高度限制，俾免影響天際線。
2. 參照都市計畫法台灣省施行細則訂定建蔽率、容積率。

第 23 點(1041208~)[1041208~]

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，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一百五十，高度不得超過 15 公尺。作為殯儀館及火葬場使用，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

第 24 點

第 28 點(900412~1041208)[900412~1041208]

社教用地以供文化中心、圖書館、幼稚園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

[第 24 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號及文字。

理由：

依幼教法規定修正幼稚園為幼兒園。

第 24 點(1041208~)[1041208~]

社教用地以供文化中心、圖書館、幼兒園、自治團體及其他公益事業等之建築物及其附屬設施使用為限，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。

第 25 點

第 29 點(900412~1041208)[900412~1041208]

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。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、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。

[第 25 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號。

第 25 點(1041208~)[1041208~]

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。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、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。

第 26 點

第 30 點(900412~1041208)[900412~1041208]

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超過百分之三十，容積率不得超過百分之九十。

[第 26 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號及文字。

第 26 點(1041208~)[1041208~]

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百分之三十，容積率不得大於百分之九十。

第 00 點

第 31 點(900412~1041208)[900412~1041208]

縣府得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定公共設施用地作為多目標使用。

[第 00 點 1041208 修正理由]

都市計畫法第三十條第二項已明定公共設施用地得作多目標使用。

第 00 點(1041208~)[1041208~]

(刪除)

第 00 點

第 32 點(900412~1041208)[900412~1041208]

都市計畫發布後不合分區使用規定者，不得擴大土地使用面積或總樓地板面積及動力設備等之擴充。但建築物有崩塌之虞確有修建之必要，且縣政府或鄉、鎮公所尚未限期令其變更使用或遷移者，在原有使用範圍內，得准其修建。

[第 00 點 1041208 修正理由]

都市計畫法第四十一條已有不合土地使用分區管制之規定，故予刪除。

第 00 點(1041208~)[1041208~]

(刪除)

第 00 點

第 33 點(900412~1041208)[900412~1041208]

有關本要點規定「附屬設施」之認定，由各該使用管理主管單位認定之，如縣主管單位認定有困難時，應提送「都市設計及土地使用審議小組」加以認定。

[第 00 點 1041208 修正理由]

縣政府分層負責明細業已規範相關權責，附屬設施之認定自屬主管機關。

第 00 點(1041208~)[1041208~]

(刪除)

第 27 點

第 34 點(900412~1041208)[900412~1041208]

縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，以審議發展觀光開發許可、聚落保存以及土地使用管制疑義事項，其設置及作業要點由連江縣政府制訂，並送連江縣議會備查。

[第 27 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號、刪除審議小組審查事項及審查要點備查規定、授權訂定作業要點。

理由：

- 1.配合條文順序修正編號。
- 2.條文係設置「都市設計及土地使用審議小組」之授權規定，且須經該小組審查事項皆於土管明訂，故刪除審查事項。
- 3.另該要點制定程序，宜由縣政府依地方制度法規定辦理，故予刪除。

第 27 點(1041208~)[1041208~]

縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，設置及作業要點由連江縣政府訂定。

第 28 點

第 35 點(900412~1041208)[900412~1041208]

本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

[第 28 點 1041208 修正理由]

修訂條文編號。

第 28 點(1041208~)[1041208~]

本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

備註：(1021212~)[1021212~]

連江縣因特殊之自然地形環境及發展背景，有關土地使用分區管制部分，與臺灣本島之土地使用分區管制規定有所差異，擬另案研議擬訂全縣適用之自治條例，爰本次通盤檢討擬針對變更內容有新增之部分調整變更，餘擬續依原條文規定辦理。