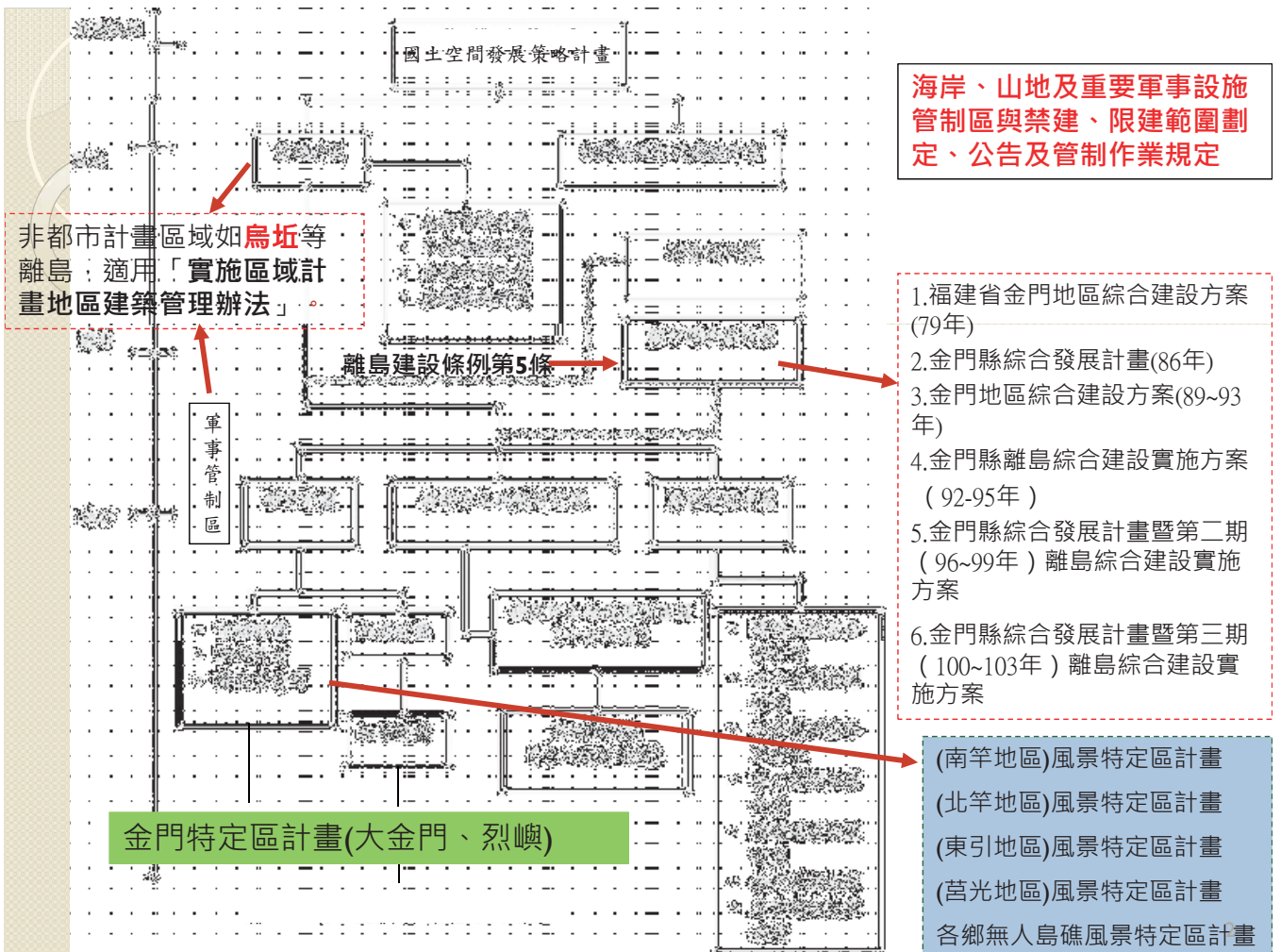


金門縣、連江縣委託協助檢視建築執照相關法令說明

金門馬祖地區建設法規體系 馬祖地區 金門地區

福建金門馬祖地區建築師公會
報告人：莊和明建築師



都計、建築法規計畫體系

第一部 一般法規

第一部 一般法規	
建築法	金門馬祖建築法適用地區外建築物管理辦法 (811105 發布施)
離島建設條例(1020123)	離島建設條例施行細則(900424)
農業發展條例 (991208)	風景特定區管理規則
發展觀光條例	農業發展條例施行細則 (940610)
農業發展條例 (991208)	



3

都市計畫法規

第二部 金門縣單行法規	第二部 連江縣單行法規
一、都計法規	一、都計法規
擬定金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點 (102.02.20 公告實施)	連江縣都市計畫保護區土地使用審查要點及申請書 (970320)
金門特定區計畫土地使用許可審查辦法 (98.2.20)	連江縣都市計畫保護區土地使用審查要項表 (970320)
金門特定區計畫土地使用許可審議規範 (98.2.20)	連江縣南竿鄉土地使用分區管制要點 (79年12月1日主要計畫, 94年4月15日變更土管14條, 100年11月變更)
金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點 (970220 修正)	連江縣北竿鄉土地使用分區管制要點 (79年12月1日主要計畫, 94年4月15日變更土管14條, 100年10月變更)
金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點 (97.2.20)	連江縣莒光鄉土地使用分區管制要點 (90年4月12日實施, 94年4月15日變更土管16條)
金門特定區計畫自然村許可無公害小型工業設施執行要點 (940523 修正)	連江縣東引鄉土地使用分區管制要點 (90年4月12日實施, 94年6月22日變更土管13條)
金門縣都市計畫公共設施保留地臨時建築使用細目、遮蔽率及最大建築面積認定基準(910509)-附表 公共設施	連江縣都市計畫公共設施保留地臨時建築使用管制規則及附表 (950124)
變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點(98.1.23 發布實施)	連江縣變更案件捐贈原則表 (971030)
金門特定區(金城地區)細部計畫(第一期區段徵收地區)都市設計管制準則 (9608)-	連江縣政府建築線指定作業要點 (971016)
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)「土地使用分區管制要點 (97.7.10 發布實施)	
「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)』」案書	
金門特定區計畫(金沙地區)細計土地使用分區管制要點 (97.8.17 發布實施)	
金門特定區計畫風景區開發許可作業規定 (97.2.26)	

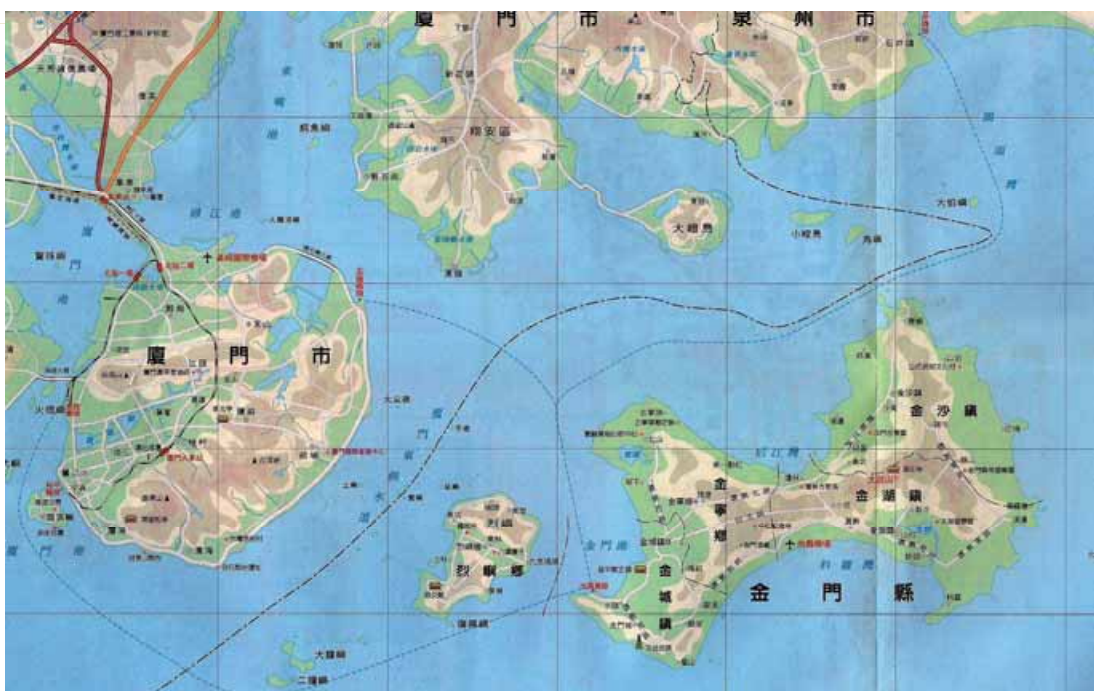
4

建築管理法規

三、建管法規	三、建管法規
金門縣建築管理自治條例 (971022 修正)	連江縣建築管理自治條例及附表 (970130)
金門縣時空地使用自治條例 (930805 公布施行)	連江縣建築物造價標準表 (950124)
金門縣一定規模以下建築物免辦理變更使用執照自治條例及附件 (930202 公布施行)	連江縣建築物簡化管理自治條例 (89年1月1日生效，1010823修正)
金門縣面臨現有巷道申請建築自治條例 (1000113修正)	連江縣建築物簡化管理自治條例施行細則 (930308)
金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例 (1010918 公布)	連江縣政府建築執照申報開工標準作業要點 (970227)
金門縣營建工程剩餘土石方處理自治條例 (960314 公布)	連江縣政府建築物竣工查驗注意事項及附表 (970227)
金門縣偏遠地區簡化建築管理及暫接水電自治條例 (940330 修正公布施行)	連江縣政府建築執照圖檔光碟繳交要點及附件 (970227)
金門縣建築物附設防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法 (930825公布施行)	連江縣建築基地法定空地分割作業須知及附件(970227)
金門縣時空地徵收出售標售作業程序(930304)	連江縣一定金額以下建築物免由建築師設計、監造或營造業承造作業要點(970227)
金門縣公有時空地合併使用證明書核發基準 (920902 發)	有關申請連江縣建築執照、使用執照及補領使用執照作
金門縣新舊違章建築劃分及處理自治條例 (920912 發布施行)	連江縣建築物附設防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例 (840905)
金門縣辦理各項活動搭建臨時建築物管理自治條例	連江縣政府違章建築管理自治條例 (970505)
金門縣建築物公共安全檢查簽證及申報案件簽證不實認定作業原則 (960214修正)	連江縣違章建築分類分期查報拆除計畫
金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例 (1010918 公布)	連江縣違章建築查報作業原則 (911202)
金門縣紀念性建築物認定基準 (970101實施)	連江縣時空地使用自治條例及附表
金門縣建築物造價標準表	連江縣公有時空地合併使用證明書核發基準-核定版
金門縣建造執照申請有關特殊結構委託審查原則	連江縣政府公有時空地、裡地合併使用證明申請書
	連江縣建築物一定規模以下免辦理變更使用執照管理辦
	連江縣政府建築師、專業技師簽證項目抽查處理要點
	連江縣舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償

金門地區

民國81年經內政部核定後開始辦理全面都市計畫，並於民國85年1月20日發布實施。



金門地區

金門縣之大金門〔包括金城鎮、金寧鄉、金湖鎮及金沙鎮〕及小金門〔烈嶼鄉〕等五個鄉鎮地區全面實施都市計畫。

95年11月1日公告
發佈實施
「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)」。



金門整體發展空間規劃構想，接續第一篇金門縣綜合發展計畫之分析，以現有土地資源強度，包括遊憩景觀、戰役史蹟、文化地景、自然生態、縣長開發政見等作為評估因子，歸納出海濱遊憩休閒度假發展帶、生態保育及戰役紀念帶、文化创意產業發展帶、城市發展帶、傳統聚落保存帶、戰地景觀休閒低碳島、小型離島軍事景觀帶，說明如下：



圖2-1-1 區域發展構想圖

- 中部區域計畫之總目標為：「落實環境保育、經濟發展、社會公益並重，邁向永續發展。」
- 2021年空間發展總願景『亞洲門戶-精鑰計畫』
- 促進國際接軌，提升國際競爭力。



9

金門地區(烏坵嶼)

- 烏坵鄉為中華民國的一個行政區，原屬於福建省莆田縣，自1954年起改由金門縣代管^[1]，總面積為1.2平方公里，由大坵與小坵島組成，行政區劃分為二個村。

烏坵鄉雖然為金門縣所管轄，但距離金門本島甚遠，兩地並無經常性交通工具，日常補給與交通必須仰賴10天一班往返台灣台中港的軍艦。由於交通皆極為不便，素有「離島中的離島」之稱。



10

烏坵鄉(離島外的離島)

- 烏坵鄉位於中國福建省興化灣外海的兩座小島，面積1.2平方公里，原為莆田縣屬地，於民國43年設治劃規金門縣督管；目前人口僅6百餘人，為全國最小之鄉治

鄉內尚未設置衛生、戶政、消防...等機構，僅設置有公所、代表會及警察駐在所等三個核心機關；茲因地處偏遠是公所辦公廳舍由三個機關合署辦公，並兼具員工宿舍及鄉民集會所活動中心功能。

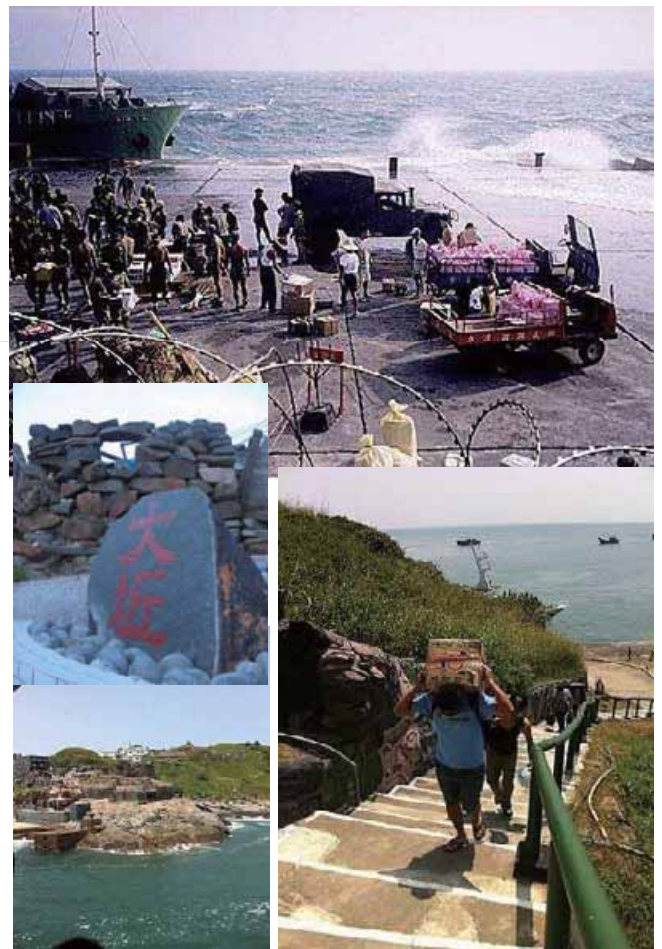


11

烏坵鄉

- 烏坵鄉目前仍屬要塞保壘法管制區，除民宅之土地私有外，餘均登記為國有，多數由軍方管理，目前尚有四百餘名國軍駐守。

一般民眾非烏坵籍尚難登島，又與縣治及臺灣相隔甚遠，每月僅兩航次軍包船及兩航次貨船，軍包船由台中港起航，單向航程約6小時，配合潮汐僅停留烏坵1-2小時，貨船由高雄起航，單向航程逾18小時以上，建地難覓，交通極度不便，物資匱乏，生活比台灣地區之原鄉更為艱難



圖片來原:馮月忠建築師

12

要塞堡壘地帶法 (民國 91 年 04 月 17 日 修正)

第 1 條 國防上所必須控制與確保之戰術要點、軍港及軍用飛機場，稱為要塞堡壘；要塞堡壘及其周圍之必要區域(含水域)，稱為要塞堡壘地帶。



圖片來原:馮月忠建築師

● 禁止及限制事項

- 第 4 條 第一區內之禁止及限制事項：

三、非經要塞司令之許可，不得新設或改設各種建築物、堆集物、墓墳、窯窖、林園、牆垣、溝渠、池塘、水井及變更地面高低之工程。

- 第 8 條 違背本法所規定禁止及限制事項，無論新設、變更、改築之房屋、倉庫並其他之建築物或堆積物等，應限期令其拆除，如係變更地形應令其回復原狀，倘在限期內不能完全除去回復原狀或其所施方法不適合時，要塞司令部得逕自執行或命第三人代執行之，其費用由違背者擔負。
- 第 12 條 犯第四條...第三款...之規定者，處三年以下有期徒刑、拘役或一千元以下罰金。因過失犯前之規定者，處六月以下有期徒刑拘役或一百元以下罰金。

13

操作實務篇(金門地區)

- 建築線指定或取得現有巷證明(都市計畫樁位查詢)
- 土管規定(請參本會法令彙編)
- (建蔽率、容積率)
- 國家公園範圍
- 金門特定區(自然村專用區)

金門縣尚未開辦建築線指定業務，現行建築線之指定依下列原則處理。

(一) 都市計畫道路部份
由建築師向縣府索取都市計畫樁位資料，展繪於圖面後簽証負責，並於建築執照審查時，由審照單位複核。

(二) 既成道路部份
由建築師向各鄉鎮公所申辦既成巷道證明，將相關位置展繪於圖面並依規定退縮繪製建築線位置後簽証負責，並於建築執照申請時，由審照單位複核。



14

金門特定區計畫範圍 (淺綠色)



15

● 金門特定區計畫土地使用許可審議規範 980220

- 一、依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第十三條訂定之。
- 二、申請開發有下列情形者，委員會得不准予建築：
 - (一) 坡度陡峭者。
 - (二) 地區結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。
 - (三) 有嚴重破壞水資源之虞者。
 - (四) 嚴重妨礙自然村景觀及聚落紋理者。
 - (五) 其他法令規定不得建築者。
- 三、申請自然村土地使用許可法定空地及停車空間
 - (一) 同一宗基地原有建物應計入建築面積計算。
 - (二) 建築基地之既存之道路、廣場應依規定退縮或予以保存，並列入法定空地計算。
 - (三) 基地面積之30%之法定空地應留設供公眾使用空間。
 - (四) 供公眾使用之法定空地應作通道、非法定停車場、休憩空間或其他經審議委員會議定之使用，法定空地上公共設施應由申請人依審查結果施設。
 - (五) 影響重要建物、廣場、湖泊、水岸等經委員會審議為重要自然文化景觀者，應有適度退縮或適當規劃設計處理。
 - (六) 法定空地供公眾使用之空間，在未經許可前不得加裝圍籬、加高或降低路面等影響整體使用之行為。
 - (七) 申請案件採分照申請者，辦理停車空間檢討時應將各照基地之建築物總樓地板面積合併計算後，整體依建築技術規則之標準檢討設置，並不得設置於建築物之一樓室內空間。
- 四、基地排水
 - (一) 基地應設置適當之排水系統。
 - (二) 排水溝應經通道兩旁排放。
 - (三) 排水溝設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。
 - (四) 基地未銜接現有排水系統者，自行鋪設連接至公共排水系統。
 - (五) 基地排水溝若留經供公眾使用之空地，應以排暗溝或加蓋版處理。
- 五、基地應採雨水、污水分流排放方式，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。

16

●金門特定區計畫土地使用許可審議規範980220

- 六、申請自然村土地使用許可基地應設置足夠之連外道路，建築物與道路之關係如下，但有特別需求者依其規定：
 - (一) 基地臨接村內現有道路：
 1. 巷道為單巷出口長度為40公尺以下，雙向出口在80公尺以下，寬度不足4公尺者，以該巷道中心線為準，兩旁均等退讓以合計達到4公尺寬度之邊界線作建築線；巷道長度超過上開規定者，兩旁亦均等退讓，以合計達到6公尺寬度之邊界線作為建築線。
 2. 現有巷道之寬度大於4公尺或6公尺仍應保持原有之寬度。
 3. 經本委員會審議得視實際使用需求退縮達適當寬度者，不在此限，但兩旁均等退縮後寬度仍不得小於4公尺。
 - (二) 基地未臨接現有道路
 1. 基地之通路應與既成之巷道相連通。
 2. 基地之通道應符合建築技術規則有關通道之標準。
 3. 通道之高程應配合既成之通道，橫段面自然洩水坡度應達2%以上。
 4. 通道之橫段面及材質應合理規劃設計。
 5. 通道之留設如無法由兩宗(以上)土地共同留設時，則由一宗土地自行留設。
 6. 出具私有通道供通道使用之土地使用權同意書。
 - (三) 建築與後側通道及最小鄰棟間隔(側巷)之關係：建築位置應與鄰地(或相鄰建築間)留設適當之間隔以供公共使用、通行及防火之用，其後向及側向通道應維持原有寬度，並不得設置任何障礙物，阻礙防火逃生安全
 - (四) 建築位置為考慮法定空地之使用或照原貌新(增)(改)建之需要，審議委員會得作必要之調整。

17

●金門特定區計畫土地使用許可審議規範980220

- 七、為維持自然村內聚落特色，自然村建築圖、基地配置其建築細節依下列設計準則，委託合法建築師設計之，自然村建築原則依下列規定，經審議許可者：
 - 屋頂部分**
 1. 三層建築物屋頂應以傳統建築語彙處理或其他經委員會核可之型式，**並且不得設置屋頂突出物**；但經委員會審查通過者不在此限。
 2. **屋頂圍欄應以鏤空紅磚、花格磚或花瓶欄杆等傳統語彙處理。**
 - 建築物之色彩**，應與傳統聚落景觀調和為原則，外牆以紅磚材與石材為主或質感及色彩與鄰近傳統建築物協調之其他外牆材料，必要時外牆材質及顏色應以彩色圖片標示說明。
 - 陽台及屋頂突出物應採用傳統建築語彙加以美化。
 - 建築物座向應與聚落傳統建築之紋理協調一致。
 - 供公眾使用空地應配合周圍現有廣場與道路留設。**
 - 基地內應留設10%空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，留設空地得併入供公眾使用空地計算，但經委員會審議決議者，不在此限。
- 八、**農業區興建農舍高度超過二層樓或簷高七公尺**，建築圖其建築細節依下列設計準則，委託合法建築師設計，經委員會審議許可者：
 1. 建築物屋頂應按三樓樓地板面積至少**80%設置斜屋頂**，採用傳統型式斜屋頂或其他經委員會核可之型式。
 2. 建築物座向應與周邊建築物協調一致。

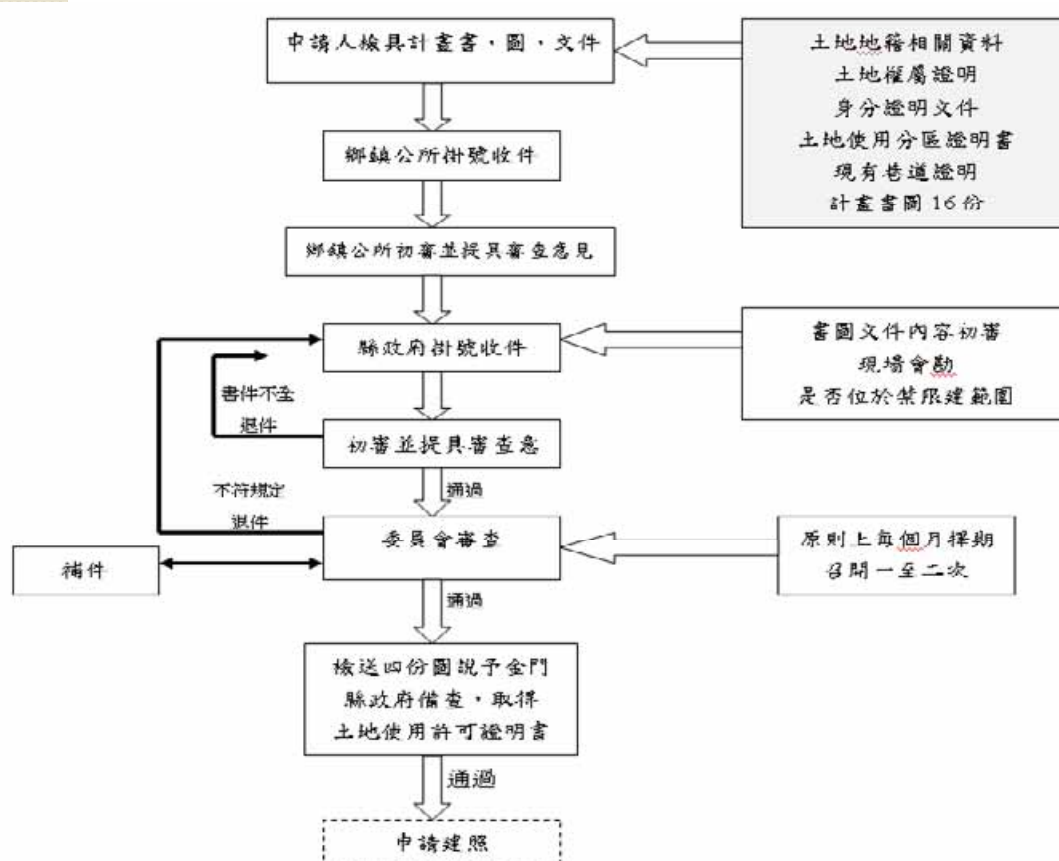
18

●金門特定區計畫土地使用許可審議規範980220

- 九、依「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」第十七條規定，經縣府認定之閩南或南洋式傳統建築，照原貌新(增)改建，由本府「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，得不受使用分區之最大建蔽率(60%)及最大容積率(180%)規定，並依下列原則進行審議：
 - (一) 適用對象以未經拆除損壞之閩南或南洋式傳統建築為主，並經委員會審議決議者。
 - (二) 最大建築面積不超過原建物建築面積。
 - (三) 最大樓地板面積不高過原建物樓地板面積之二倍。
 - (四) 建物增建後高度不超過二層樓或簷高七公尺。
 - (五) 供公眾使用空地不得小於基地面積30%，但經委員會審議決議者，不在此限。
 - (六) 建物外觀各部造型依原建物型式設計，或經委員會決議採用其他適當之傳統建築語彙(屋頂、女兒牆、圍欄、門窗、外牆、門廊、入口等各部型式、材質、顏色)。
 - (七) 委員會得視審議需要由承辦單位辦理現地會勘。
- 十、辦理建築變更設計時，應重提審議委員會審議之認定原則：
 - (一) 基地面積變更者。
 - (二) 建築面積增加百分之十以上者。
 - (三) 樓地板面積增加百分之十以上者。
 - (四) 供公眾使用空地面積減少或位置變更者。
 - (五) 建物屋頂造型變更者。
 - (六) 建物樓層變更者。
 - (七) 建物外觀材料或色彩變更者。
- 十一、農業區、保護區內申請建築開發為連棟式或集合住宅(含農業區建地目及集村農舍等)，應經本審議委員會審議通過後，始得核發建築執照。
- 十二、本審議規範未盡事宜，悉依有關規定辦理。
- 十三、本審議規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以審議委員會之決議為準。
- 十四、本規範之訂定、修正，經審議委員會決議後送交本縣都市計畫委員會審決通過，並經縣政府核定後公告實施。
- 十五、本審議規範自發佈實施日起生效。

19

●自然村審議流程



20

自然村設計參考

自然村設計參考

農舍資格	須備農林科函（或有農業使用證明+無自用農舍證明+從事農耕證明等三張證明皆須具備）。
農舍規定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築面積最大 165m²,總樓地板面積最大 350m²。 2. 建蔽率 10%^(有證明者 20%)。 3. 斜屋頂需大於二樓之樓地板面積 50%。 4. 斜屋頂斜率同以下規定。 5. 沿計畫道路邊界退 5m 建築。 6. 簷高 10.5m。 7. 農舍排水溝於建造執造申請前開闢完畢(興建農舍辦法)。 8. 同以下排水規定。
航道	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可能需低於三樓以下管制區:尚義、後湖、普景山、成功。 2. 請民眾申請航高證明。
軍事禁限 建管制	海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定:1. 軍用飛機場 2. 戰備跑道 3. 飛彈基地 4. 永久性國防工事 5. 具危險性之軍事訓練或試驗場地 6. 具有爆炸危險性之軍事工廠、倉庫固定性 7. 重要通信電子設施。

資料提供:黃慧勤

21

自然村設計參考

排水	<ol style="list-style-type: none"> 1. 沿基地線四周或建築外圍四周設至少 300mm 排水溝。 2. 基地周遭無公共排水需自行接至鄰近有公共排水溝處。 3. 若自行接排水溝須經私有地則須於申請書中附設施排水溝同意書(經過私地之地主同意簽章)。 4. 自然村排水於使用執造前開闢完畢。 5. 雜排水與污水分流，若無公共污水管需自設污水處理設施。
通路	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築線與計畫道路連接。 2. 若無連接計畫道路則需有現有巷道證明。 3. 基地內通路供通道使用可計入供公眾使用面積。 4. 私設通路依技術規則設置。 5. 現有巷道兩側退縮總和應大於 4m(單向 400mm 雙向 800mm) 或 5m 。 6. 考量內地通行權，應掌握鄰近建築基地之通道狀況留設通路系統。 7. 應標示道路與基地內之相對高度(審查是否整地以及排水規畫)。

資料提供:黃慧勤

22

自然村設計參考

供公眾使用	<ol style="list-style-type: none"> 30%基地面積供公眾使用。 不可計入供公眾使用：陽台、雨遮下、陽台下、港土牆。 供公眾使用範圍應有公共性不可施作圍牆。 小基地住宅開放空間若無法集中留設其應以至少 1m 寬通道連結；大基地應集中留設。
停車	<ol style="list-style-type: none"> 應依技術規則設置。 若為同地號分隔，則應一併檢討停車位。 停車位勿設於計入容積之法定樓板下、等半戶外空間。
綠地	<ol style="list-style-type: none"> 10%基地面積綠化。 材料：草皮、粒草磚。
斜屋頂	<ol style="list-style-type: none"> 斜屋頂需大於二樓之樓地板面積 80%。 斜率 1/2-1/4。 高度 2.1m(樓高線至斜屋頂樑交叉之下方點)。 屋頂不可抬高，即屋頂延伸線與二樓頂板交叉點位置不可超過建築結構外緣。
立面	<ol style="list-style-type: none"> 水平分割為主。 減少使用玻璃面(玻璃帷幕、玻璃欄杆)。 材質色彩首先考量鄰近傳統建築材料色彩，或參照金門洋樓樣式材料色彩。

資料提供:黃慧勤

23

自然村設計參考

風貌獎勵	<ol style="list-style-type: none"> 傳統斜屋頂。 斜屋頂。 牆瓦。 地坪。 其他(詳見金門縣建築物融合傳統聚落風貌獎勵案件審查基準)。
使用	<ol style="list-style-type: none"> 土地使用許可審查辦法第五項。

相關法規

A-金門特定區計畫土地的使用許可審查辦法

B-金門特定區計畫土地的使用許可審議規範

C-農業用地興建農舍辦法

D-建築技術規則

E-金門縣建築物融合傳統聚落風貌獎勵自治條例

F-金門縣建築物融合傳統聚落風貌獎勵案件審查基準

G-擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)

資料提供:黃慧勤

24

自然村審議注意事項

文書製作

1. 《再提會》再提會修正對照表請附 pdf 檔。
2. 《變更》變更送審請附變更前後對照表(依法規規定須提會項目個別檢討)，圖面安排請以容易對照翻閱為宜；務請確實依法規送變更，以免影響民眾後續申請獎助之權利（未按圖施工全不予補助）。
3. 《設計圖說》請務必依規定項目做基地分析，基地照片請用線框出基地邊界。
4. 《電子圖檔》為使會議資料準備能有效率，請將送審圖說電子檔以”1個”pdf 檔送出。慧勤公務信箱 amy700117@kinmen.gov.tw；若檔案較大亦可寄個人信箱 heidiime@gmail.com。
5. 《書面報告》正副本所附文件應一致。
6. *《核定》核定書圖亦送/mail 電子檔一份存檔，以備不時之需（如民眾申請獎助或臨時提會對照...等）。

審議常見問題

7. 《農舍》農舍依規定應送公所；另，排水部分由農溝排生活雜廢水請先行會主管單位，若自行施設經他人土地應附地主同意書。
8. *《自然村排水》自然村現況無排水溝時，自行接至公共排水經他人土地應附地主同意書；經公有土地應附自行施作完成切結書。
9. *《擋土牆》未來因高程差需增設擋土牆部分需提會再審，故務請建築師在規畫調查階段完成基地高程測量，確實規劃室內外高程。

資料提供:黃慧勤

25

金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查作業流程

(一)經文化資產主管機關指定之古蹟、遺址、及登錄之歷史建築、聚落、文化景觀。

(二)其他經本府認定具有保存價值並公告之建築。

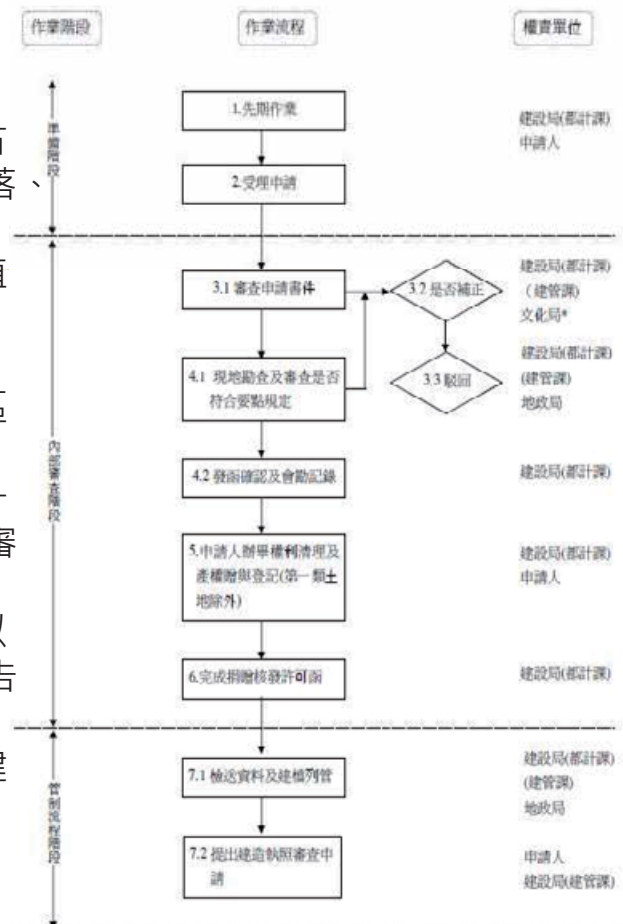
下列各款土地不得為接受基地：

(一)位於農業區、保護區、河川區及其他非屬都市發展用地之土地。

(二)臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。但經金門縣縣都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

(三)經金門縣都市計畫委員會（以下簡稱本縣都委會）決議，本府公告禁止容積移轉之土地。

(四)依其他相關法令規定列為禁建區域之土地。



26

金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查作業流程

- 五、接受基地規模應符合金門縣畸零地使用自治條例之規定。
- 六、接受基地依本辦法、都市計畫或其他法規規定給予之總增加容積，超過其基準容積百分之五十之土地應經本縣都委會審查通過，方得辦理容積移轉。但總增加容積，仍不得超過其基準容積百分之七十。
- 七、接受基地或送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，申請增加接受基地之容積。
二、申請概要：

1. 接受基地所有權人：	等 人		
2. 送出基地所有權人：	等 人，詳如後附同意書。【表二】		
3. 送出基地概要：			
(1) 基地座落：	鄉 鎮	段 小段	地號等 筆土地，詳如後附計算表。
(2) 申請種類：	<input type="checkbox"/> 第一類：都市計畫表明應予保存或經本府認定有保存價值之建築所定著之私有土地。 <input type="checkbox"/> 第二類：提供作為公共開放空間使用之可建築土地。 <input type="checkbox"/> 第三類：私有都市計畫公共設施保留地。		
(3) 申請第一類基地面積：	M ²	得移轉之容積：	M ²
(4) 捐贈第二類基地面積：	M ²	得移轉之容積：	M ²
(5) 捐贈第三類基地面積：	M ²	得移轉之容積：	M ²
(6) 本案可移轉之總容積：	M ² [第(3)-(5)項合計]		
4. 接受基地概要：			
(1) 基地座落：	鄉 鎮	段 小段	地號等 筆土地，詳如後附計算表。
(2) 基地面積合計：	M ²		
(3) 土地使用分區：			
(4) 法定容積率：	%		

此致 金門縣政府

申請人(接受基地所有權人)：
身分證字號或統一編號：
地址：

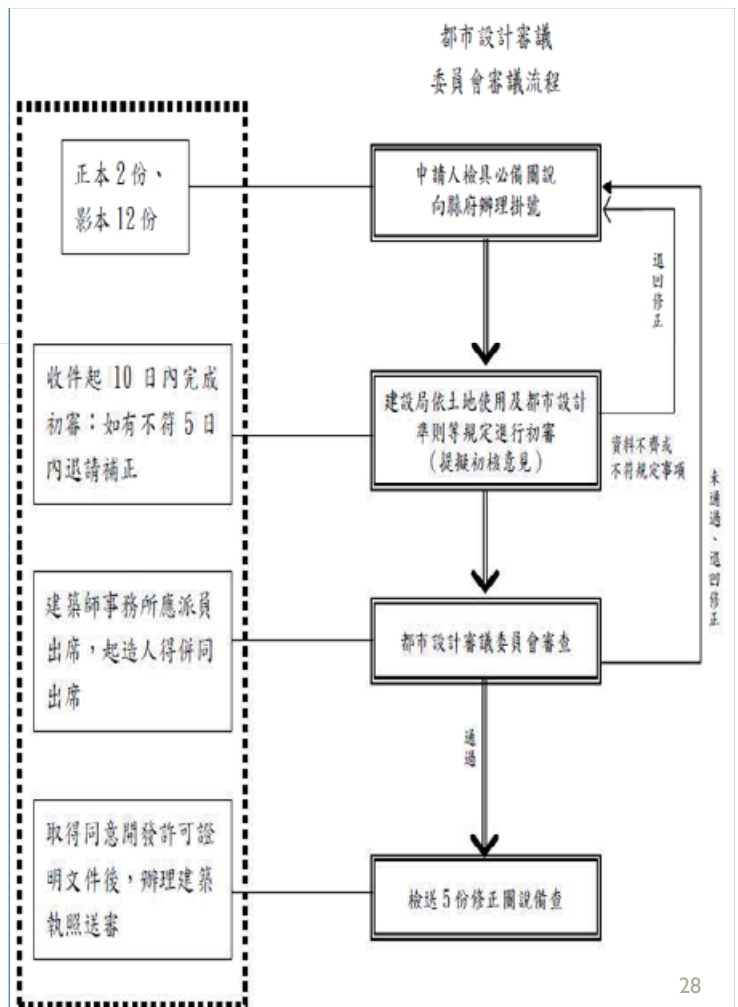
[蓋章]

中華民國 年 月 日

7

都市設計審議流程

- 依「金門特定區(金城地區)細部計畫(第一期區段徵收地區)都市設計管制準則」各項規定，且依第七條規定申請容積獎勵者，需先送「金門縣都市設計審議委員會」(以下簡稱都設會)審查通過後，始可申請建築。
- 申請人檢具都市設計審議必備圖說向縣府申請掛號，經主辦單位查核檢具資料是否齊備，即依相關法令規定進行初審，並研擬初核意見併開發案提送都市設計審議委員會，由都市設計審議委員進行細部審查，經委員會審議通過，申請人檢送修正圖說備查後，再依相關程序申辦建照審查。



28

●住宅區建蔽率、容積率(金城細部計畫)

1.金城細部計畫

(1)第二種住宅區：

獨戶、雙併或連棟：建蔽率70%，容積率180%；
集合住宅建蔽率50%，容積率180%。

(2)第三種住宅區：

獨戶、雙併或連棟：建蔽率60%，容積率240%；
集合住宅建蔽率50%，容積率240%。

(3)第六種住宅區：

鳳翔新村部分，建物樓高以四層樓為限，第四層樓地板面積為建築面積60%，且全部設置斜屋頂，指定以計畫道路境界線退縮3公尺為牆面線，前院深度為2公尺。

安和新莊部分，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積60%，且全部設置斜屋頂，指定以計畫道路境界線為牆面線。

金城新莊及富康一村部分，建物樓高以四層樓為限，第四層樓地板面積為建築面積60%，且全部設置斜屋頂，指定以計畫道路境界線退縮2.5公尺為牆面線，前院深度為1.8公尺。

29

●住宅區建蔽率、容積率(金湖細部計畫)

2.金湖細部計畫

(1)第二種住宅區：

獨戶、雙併或連棟：建蔽率70%，容積率180%；
集合住宅建蔽率50%，容積率180%。

(2)第三種住宅區：

獨戶、雙併或連棟：建蔽率60%，容積率240%。

30

●住宅區建蔽率、容積率

3.金沙細部計畫

(1)第二之一種住宅區：

專供興建獨戶或雙併：建蔽率60%，容積率180%，樓層高度以三層樓為限，全部設置斜屋頂。建物應自計畫道路境界線至少退縮3公尺建築，退縮建築之空地至少一半應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(2)第六種住宅區：

忠孝新村部份，專供興建獨戶或雙併住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積60%，且全部設置斜屋頂，指定以計畫道路境界線退縮3公尺為牆面線，前院深度為2公尺。

榮光新村部份，專供興建獨戶、雙併或連棟住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓應設置斜屋頂，斜屋頂覆蓋面積為建築面積60%，指定以計畫道路境界線退縮2.5公尺為牆面線，前院深度為1.8公尺。

31

●商業區建蔽率、容積率

1.金城細部計畫

(1)第一種商業區：建蔽率70%，容積率420%。

(2)第二種商業區：建蔽率60%，容積率360%。

2.金湖細部計畫

(1)第一種商業區：建蔽率70%，容積率420%。

(2)第二種商業區：建蔽率60%，容積率360%。

3.金沙細部計畫

(1)第一種商業區：建蔽率70%，容積率420%。

(2)第二種商業區：建蔽率60%，容積率360%)。

32

● 工業區建蔽率、容積率

- 1、甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業而劃設之分區。建蔽率：50%，容積率：150%。
- 2、乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施，及工業發展有關設施使用而劃設之分區。建蔽率：50%，容積率：200%。

● 農業區建蔽率、容積率

1. 農業區為保持農業生產而劃設之分區。
2. 建蔽率：10%(890128農發條例後取得)或30%，樓高限制為不得超過三層或簷高10.5公尺，建地目建蔽率60%，容積率：180%（不得超過三層或簷高10.5公尺）。

33

● 退縮標準

● 各使用分區退縮標準：

(一) 住宅區、商業區：

都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)建時應自道路境界線至少退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二) 工業區、倉儲批發零售專用區：

新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

前項退縮如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

34

● 退縮標準

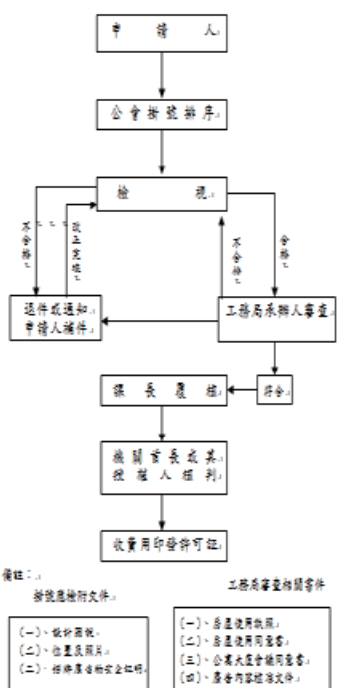
● 公共設施用地(土管第十九點)退縮標準：

- 公共設施用地及公用事業設施專用區新(改)建時應自基地境界線至少退縮**六公尺**建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮**三公**尺。
- 前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。

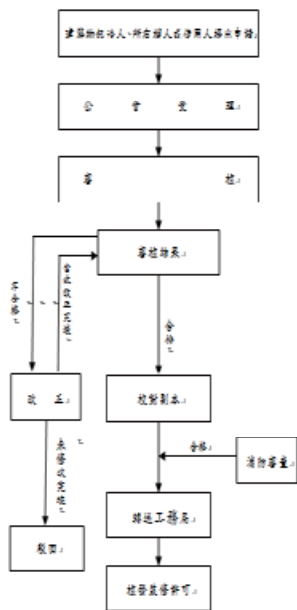
以上各種使用分區及公共設施用地對於建築退縮標準若於執行上有困難時，得提請本府**都市計畫委員會審議決定**之。

廣告物、室內裝修審查流程

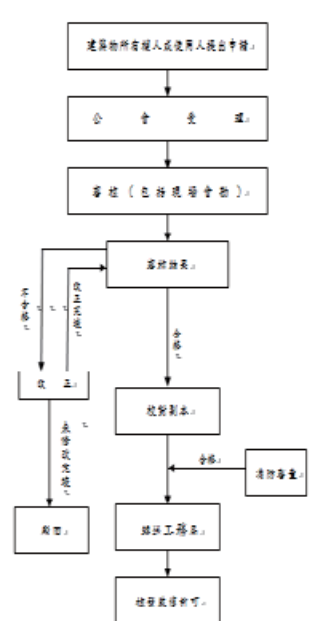
協助檢視招牌廣告及附土廣告許可申請作業流程圖



協助審查室內裝修圖說審查流程圖



協助審查室內裝修竣工查驗流程圖

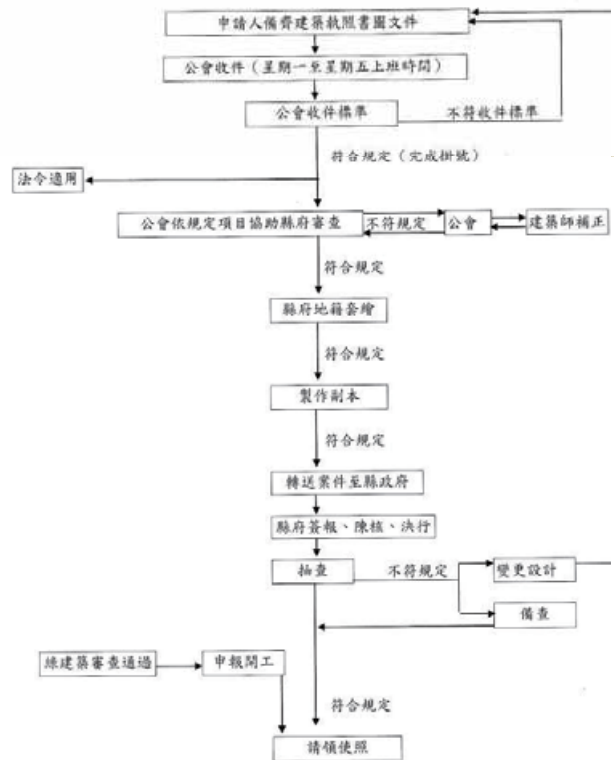


金門建築執照掛件相關規定及應注意事項

掛件相關規定：

- 1、請先行至**內政部營建署全國建築管理系統**登檔。
- 2、再將案件逕送福建省建築師公會（收件日期每週一至週五上班時間）。
- 3、公會每週二上午9：00分至週三下午15：30分辦理執照協審(金門)。
- 4、公會於每週三或四將當週已核對完副本之案件送至縣府建設局(金門)。

金門縣建築執照（建造執照及變更設計、雜項執照、變更）申請流程图



送建照前應注意事項(I)

- 1、**檢視建照紀錄表(A4)**：設計建築師或事務所登記審圖人員請送件前先簽名。
- 2、**檢附資料表(A4)**：請建築師送件前在檢核處自行先核對。
- 3、**項目審核表(A3)**：設計人校核處需送件前自行先核對、設計建築師簽章處，請先行簽章。
- 4、**核對副本**：超過二週未核對副本，一概退件。
- 5、**起造人(代表人)**：務必填寫出生年月日、身份證字號。
- 6、**適用法令概要**：防火及防火避難、耐震設計(系統上需勾選)。
- 7、**排序申請書清表**(適用於修正部份)。
- 8、**變更設計修改**一定要畫雲朵。

申請建造(雜項)執照檢附資料表—案名：

項目	內容	建築師自行檢核處	本府檢核處	備註
1	書表、地籍套繪、套圖、電子圖檔清冊之土壤證明			電子圖檔須有數位簽章
2	建造(雜項)執照申請書、第一版變更設計申請書			第一版變更設計申請書
3	建築師(雜項工作物)執照表(變更設計執照表)			
4	檢圖表(變更設計檢圖表)、檢核書、檢核人員簽			檢核人員須由公會辦理、送檢核人員簽
5	合法建築執照及合法建築執照(合法建築執照)第一版變更設計申請書(合法建築執照)第一版變更設計申請書			檢核人員須由公會辦理、送檢核人員簽
6	建造執照及雜項執照規定項目審查表			
7	建造執照及雜項執照規定項目審查表			
8	建築師及雜項執照執照表、專業技師簽章表			
9	建築基地現況彩色照片(須附原址現況彩色照片)			彩色照片、須附原址現況彩色照片、(一式四份)
10	地籍圖謄本、土地登記簿本			
11	土地所有權證書			
12	建物登記簿本、建築改良物測量成果圖			
13	合法建築執照文件、建築執照使用執照			
14	使用執照檢核表			
15	都市計畫圖、套繪圖(須附檢核表)			
16	土地所有權證明書			
17	軍管區證書、軍事禁限建設			
18	現有卷宗證明、計畫區域檢核表			
19	雜項執照申請書及審查表、雜項建築執照表			
20	雜項執照申請書、雜項執照申請書(雜項執照申請書)			
21	建築師及雜項執照執照表(雜項執照申請書)			
22	建築師及雜項執照執照表(雜項執照申請書)			
23	建築師執照執照表(雜項執照申請書)			
24	無害房屋證明書(雜項執照申請書)			
25	實際建築執照申請證明書(雜項執照申請書)			
26	建築基地現況彩色照片(雜項執照申請書)			
27	建築執照執照表(雜項執照申請書)			
28	土地所有權證書、雜項執照執照表			
29	消防處評核地點可及性			
30	防火證明書			
31	土壤檢核表(雜項執照申請書及計畫書)			
32	土地所有權證明書(雜項執照申請書)			
33	建築執照申請書及審查表、雜項執照申請書(雜項執照申請書)			
34	都市計畫圖、套繪圖(雜項執照申請書)			
35	建築執照執照表(雜項執照申請書)			
36	建築執照執照表(雜項執照申請書)			
37	合法建築執照執照表(雜項執照申請書)			
38	建築執照執照表(雜項執照申請書)			
39	建築執照執照表(雜項執照申請書)			
40	其他文件			

送建照前應注意事項(2)

- 9、**檢視項目審核表、檢附資料表**，建築師應送件前自行檢核事先勾選、簽章。(俾利審查時間。)
- 10、建造執照審查完畢後，請先至縣府套繪無誤後，再至公會核對副本。
- 11、同一案件退件兩次，設計建築師應親自到場說明，未親自到場說明者，得逕予退件。
- 12、審照時，請出示從業人員證，設計建築師及從業人員因審照室狹小，只能一人進出審照室。
- 13、為便於審查時間，審查案件資料不全不收!若確實要掛件，請應於禮拜一下午三點三十分前將資料補齊。若仍無法補齊者，請自行退件

馬祖地區



資料來源:馬祖國家風景區管理局



馬祖地區



馬祖地區(南竿鄉)

- 連江縣南竿鄉土地使用分區管制要點 (79年12月1日主要計畫，94年4月15日變更土管14條，100年11月變更，計畫範圍(南竿鄉陸地)介壽、復興、清水、福澳、珠螺、四維、馬祖、津沙、仁愛等澳口海浴，面積為1191.43公頃)
- 計畫年期至110年(104.7通盤檢討)
- 居住密度180人/公頃

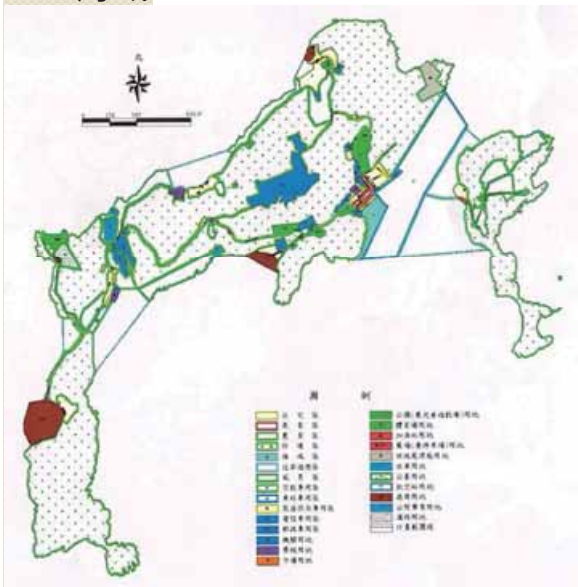


馬祖地區(北竿鄉)

連江縣北竿鄉土地使用分區管制要點 (79年12月1日主要計畫，94年4月15日變更土管14條，100年10月變更)

計畫範圍北竿陸地和塘歧、后沃、橋仔、芹壁、坂里、白沙等沃口海域

- 面積為774.43公頃
- 計畫年期至110年(104.7通盤檢討)
- 居住密度135人/公頃



馬祖地區(東引鄉)

- 連江縣東引鄉土地使用分區管制要點 (90年4月12日實施，94年6月22日變更土管13條)



- 計畫範圍包括東引島、西引島陸地及中柱港海域
- 計畫面積共442.74公頃
- 計畫年期民國110年
- 計畫人口930人
- 居住密度每公頃約140人



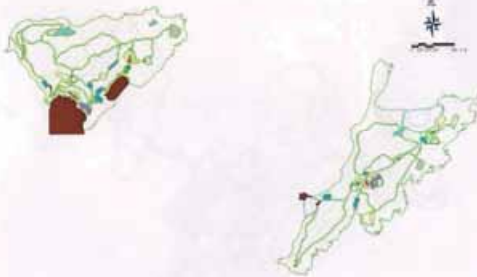
45

馬祖地區(莒光鄉)

- 連江縣莒光鄉土地使用分區管制要點 (90年4月12日實施，94年4月15日變更土管16條)



- 計畫範圍包括西莒島、東莒島及海域
- 計畫面積528.40公頃
 - 西莒島陸域233.08公頃、海域22.79公頃
 - 東莒島陸域262.91公頃、海域9.62公頃
- 計畫年期民國110年
- 計畫人口1,800人
- 居住密度每公頃約230人



46

重點法令宣導綱要

- 一、**違章建築**
- 二、**補領建築執照**
- 三、**停車抵繳代金**
- 四、**容積移轉**
- 五、**都市計畫放寬規定**
- 六、**聚落保存專用區建築管理自治條例**
- 七、**無障礙設施**

福建金門馬祖地區建築師公會

一、違章建築-法源

立法宗旨

- 為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他法律之規定。（依建築法 第1條）

適用地區

- 連江縣89年11月5日金門馬祖建築法適用地區外建築物管理辦法即適用建築法實施建築管理，全縣適用。（依建築法 第3條）

禁止無照建築！

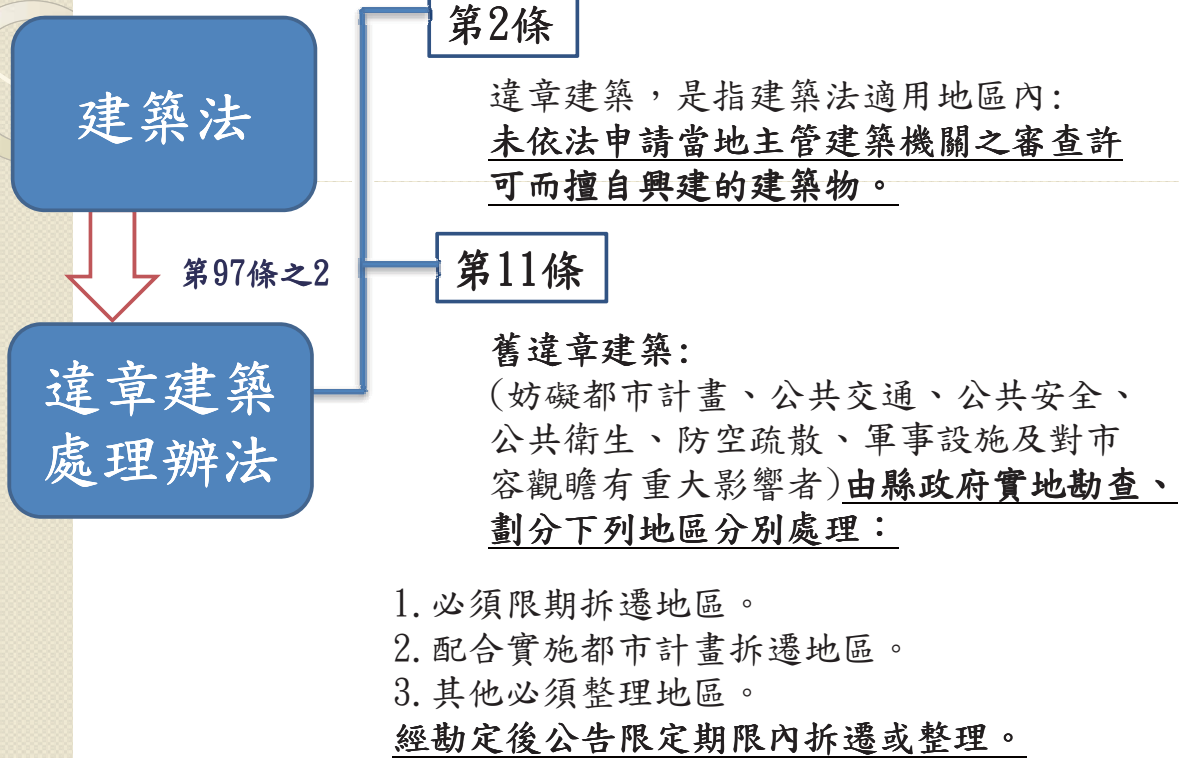
- 建築物非經申請縣主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。（依建築法第25條）

違章建築 處理辦法

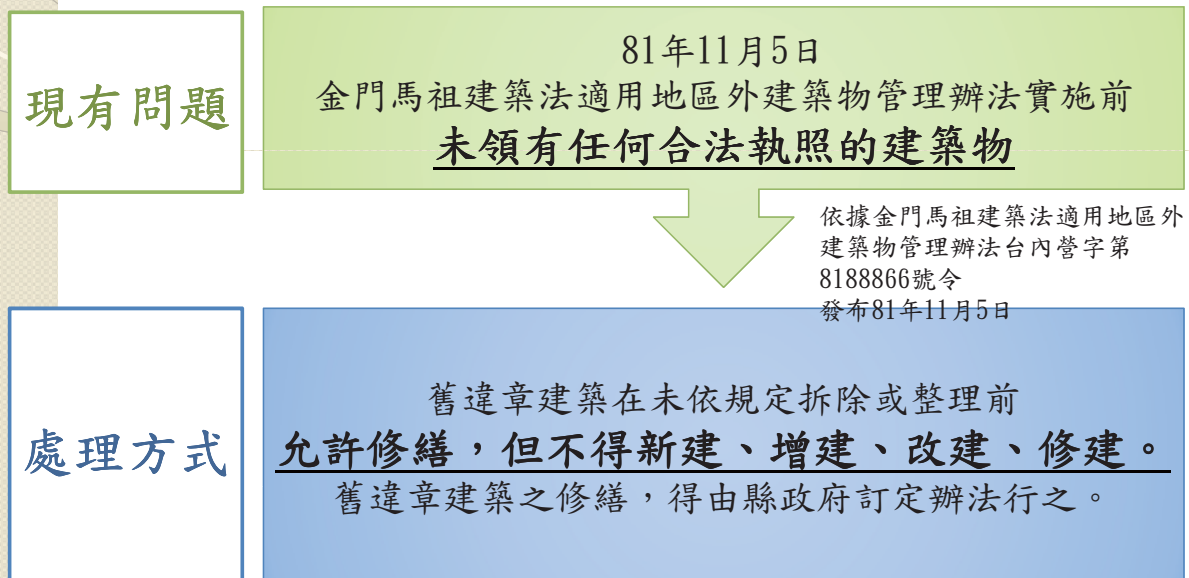
- 違反本法或基於本法所發布命令規定之建築物，其處理辦法，由內政部定之。（依建築法第97條之2）

福建金門馬祖地區建築師公會

一、違章建築-法源



一、違章建築-舊有房屋



一、違章建築-既存違建

現有問題

97年5月5日
連江縣違章建築管理自治條例發布之前
未領有任何合法執照的建築物

連江縣違章建築查報作業原則
則 壹、總則第三條

處理方式

本自治條例施行前的既存違建
依其特性、面積規模大小。
本府另分類分期擬定計畫查報拆除。

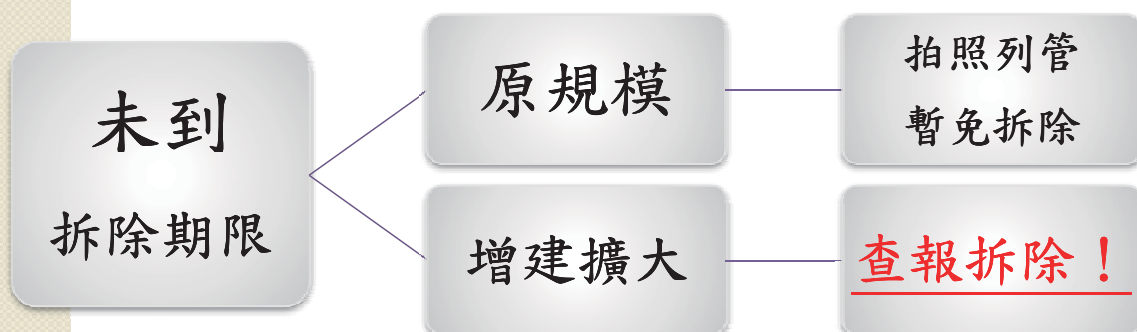
依據連江縣違章建築查報作業原則
參、既存違建之處理 第十一條

一、違章建築-既存違章建築

既存違建之處理：

既存違建未屆處理計畫拆除期限前
在原規模(同舊有房屋規定)之修繕行為(含修繕)應經本府工
務局核發修繕證明後始得動工
拍照列管，暫免查報拆除。

但若有新建、增建、改建等情事，或加層、加高、擴大建
築面積、增加樓地板面積者，即應以新違建查報拆除。



連江縣違章建築查報作業原則
十一、既存違章建築修繕

一、違章建築-新違建

現有問題

連江縣違章建築管理自治條例發布後的違建

連江縣違章建築管理自治條例
中華民國97年5月5日連企法字
第0970013269號令發布

處理方式

限期恢復原狀、自行拆除或補辦執照，且列管加強巡查依法從嚴辦理，以遏止新違建產生。
不論地區及規模大小，一律查報並勒令停工！

連江縣違章建築查報作業原則
貳、新違建之處理

二、補領建築執照-舊有房屋證明

申請舊有房屋證明

辦理機關所轄鄉公所)

依連江縣建築管理自治條例第41條

1. 申請書

2. 下列建築完成日期證明文件之一

3. 房屋稅籍證明或鄉村公所的證明

4. 房屋現況照片

5. 房屋現況簡圖

6. 切結書

1. 建築執照

2. 建物登記證明

3. 完工證明書

4. 載有建物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本

5. 完納稅捐證明

6. 繳納自來水費或電費證明

7. 戶口遷入證明

8. 政府機關測繪地圖

前項證明僅供申請水電及申請一般營利事業登記，不作產權及他項權利的使用。

依連江縣建築管理自治條例連企法字第0940010795號令、發布日期94.04.19

部分條文修正連企法字第0970003226號令、發布日期97.01.30

(證明於81年11月5日金門馬祖建築法實施前已建築完成得逕為補發使用執照)

二、補領建築執照-逕為申請使用執照



申請補發使用執照之建築物，**如有違法增建，其「適用舊有建築物部分」仍可依法申請。**（81年11月5日前）

需於申請圖說註明舊有及增建部分，
違法增建部分，依照違章建築管理相關規定辦理。
（依本自治條例第42條）

注意：原建築物於實施建築管理後，若涉及主要結構、材料過半變更或拆除重建者，應依法申請建築執照，不適用本自治條例第38條之規定。

四、容積移轉-法源

● 辦理容積移轉考量的重要因素

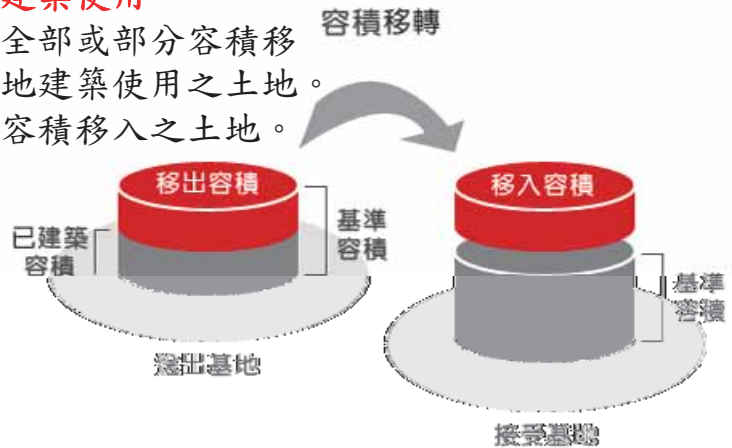
直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序。

直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。

（內政部都市計畫容積移轉實施辦法 第四條
內政部88.4.6台內營字第8872676號令訂定、
中華民國九十年七月一日施行）

四、容積移轉-用語定義

- 1、容積：指土地可建築之總樓地板面積。
- 2、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
- 3、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。
- 4、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
- 5、接受基地：指接受容積移入之土地。



(依內政部營建署容積移轉實施辦法 第五條 內政部 88.4.6台內營字第8872676號令訂定、中華民國九十年七月一日施行)

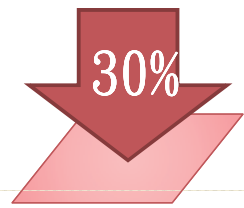
四、容積移轉-送出限制

- 1、都市計畫表明應予保存，或者經主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。
- 2、提供作為公共開放空間使用之可建築土地。其坵形應完整，面積不得小於500平方公尺。
(縣政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。)
- 3、私有都市計畫公共設施保留地。(公園綠地廣場體育場所及兒童遊樂場等公共空間)
(但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。)
- 4、移轉至同一主計畫區範圍內其他可建築用地建築使用為限。

(依內政部營建署容積移轉實施辦法 第六條 內政部88.4.6台內營字第8872676號令訂定、中華民國九十年七月一日施行)

四、容積移轉-接收限制

- 1. 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。
- 2. 位於整體開發地區、實施都市更新地區面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。
- 3. 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以1次為限。



一般接受基地



整體開發地區、實施都市更新地區面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內

(依內政部營建署容積移轉實施辦法 第八條
內政部88.4.6台內營字第8872676號令訂定、
中華民國九十年七月一日施行)

四、容積移轉-計算公式1(若依土地現值比值計算)

- 按照申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算接受基地移入送出基地之容積其計算公式如下：

$$\begin{array}{c} \text{送出} \\ \text{基地} \\ \text{土地面積} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{接受} \\ \text{基地} \\ \text{容積率} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{申請容積移轉當期} \\ \text{送出基地之公告土地現值} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{申請容積移轉當期} \\ \text{接受基地之公告土地現值} \end{array}}$$

(依內政部營建署容積移轉實施辦法 第九條
內政部88.4.6台內營字第8872676號令訂定、
中華民國九十年七月一日施行)

四、容積移轉-計算公式2(依機關認定有保存價值建築所定著的土地)

- 送出基地屬於主管機關認定：有保存價值建築所定著土地者 其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率 其計算公式如下：

$$\text{接受基地移入容積} \times \left(1 - \frac{\text{送出基地現已建築的容積}}{\text{送出基地的基準容積}} \right)$$

(依內政部營建署容積移轉實施辦法 第九條 內政部88.4.6台內營字第8872676號令訂定、中華民國九十年七月一日施行)

五、都市計畫放寬規定

- 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) 中華民國102年11月

修法前			修法後	經都審後
住宅區	建蔽率	60%	80%	90%
	容積率	180%	200%	240%
商業區	建蔽率	80%	80%	
	容積率	240%	360%	

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-立法宗旨

- 連江縣政府(以下簡稱本府)為：

有效管理並保存傳統建築風貌，

維護聚落空間整體景觀故特制定本自治條例。

本自治條例適用地區為：

連江縣都市計畫地區之聚落保存專用區

(以下簡稱保存區)。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第一條及第二條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-用語定義

- 本自治條例用語定義如下：

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。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第三條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-用語定義

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。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第三條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-用語定義

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。

五、街巷：

係指保存區內經本府發布供公眾通行之既有街道及巷道。

六、公共空間：

係指保存區內經本府發布銜接街巷空間之既有戶外廣場。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第三條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-建築風貌分類

- 保存區內之建築物，依其「風貌特質」分為以下3類：

1、具馬祖傳統聚落特色之建築物。

2、一般建築物。

3、其他。

(保存區建築物類別認定辦法由本府另訂之。)

建築物之新建、增建、維修、修復、整建、復建等行為，經向本府取得工程許可。

但新建、增建及涉及修建行為之復建於取得工程許可後，應依核准內容申請建築執照。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例，第四條、第五條)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-檢附文件及注意事項

- 申請維修、修復、整建及「未涉及修建行為」之復建工程許可應檢附下列書圖文件：

1、工程許可申請書。

2、建築計畫書圖。

3、委託書。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第六條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-審議原則

◦ 檢附文件及注意事項—

申請新建、增建及「有涉及修建行為」之復建工程許可應檢附下列書圖文件：

1、土地權利證明文件。

2、戶籍謄本正本或其他足資證明之相關文件。

3、工程許可申請書。

4、建築計畫書圖。

5、委託書。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第七條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-審議原則

◦ 工程許可審議—

保存區工程許可之審議，

由本府都市設計及土地使用審議小組審議。

經審議許可之圖說，應送本府管制。

申請人必須依照審許可圖說施工。

如果在施工前或施工中變更設計時，

仍應依照本自治條例辦理審議。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第八條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-建築行為的審議

1、維修及修復：

「原貌恢復」，均依照傳統形式、色彩、材料、工作施作，修復傳統建築原貌。

2、整建：

馬祖傳統形式、色彩、材料維護、修復傳統民居外觀。

3、新建、增建及復建：

新造建築物，應保持外觀形式、色彩質感與傳統民居風貌相同。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第十條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-勘驗注意事項

取得工程許可之建築物於施工中，本府認有必要時，得隨時加以勘驗，發現與核定工程許可不符者，應以書面通知申請人限期修改；

逾期未修改者，則勒令停工。

主管機關派員勘驗時，所派人員：

應出示其身分證文件。

其未出示身分證明文件者，申請人得拒絕勘驗。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第十一條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-申請竣工查驗

- 主管機關受理工程許可竣工查驗之申請，應於15日內指派查驗人員至現場檢查。

經查核與驗章圖說相符者，檢查表經查驗人員簽證後，應於10日內核發合格證明，對於不合格者，應通知建築物申請人限期修改。

(建築物新建、增建、維修、修復、整建、復建案工程完竣後，應由申請人會同承造人向本府申請竣工查驗合格後，核發工程合格證明。)

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第十二條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-工程合格證明核發

- 1. 建築物新建、增建及涉及修復行為之復建案其工程合格證明之申請核發，得併申請使用執照辦理。

2. 臨接街巷或公共空間之建築基地，應依指定界線申請建築。

(建築基地為公共利益所需，並經都市設計及土地使用審議小組審核許可，得以突出街巷或公共空間界線建築。)

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第十三條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-公共空間及法定空地

- 1. 建築基地位於街巷申請建築者，該退讓部分土地得計入法定或公共空間部分，依指定界線退讓空地。
- 2. 臨接街巷或公共空間之建築基地，坐落於既存之通路廣場空間範圍土地應予以維持，並得計入法定空地。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第十四條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-違法罰則注意

- 有違反下列情之一者，處以新台幣二萬元以上十萬元以下罰款，得連續處罰之，並勒令停工限期補辦手續：
 1. 未經取得本府工程許可擅自施工。
(如：新建、增修、維修、修復、整建、復建。)
 2. 未依審議圖說施工及施工前或施工中變更設計未依規定辦理審議。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第十五條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

六、聚落保存專用區建築管理自治條例-違法罰則注意

- 未經核發合格證明擅自使用者，處新台幣二萬元以上十萬元以下罰款！

並得連續處罰之，必要時得勒令停止使用並限期補辦手續。

(依連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例第十六條
中華民國95年10月30日連企法字第0950030739號令發布)

連江縣政府建築線指定(示)作業要點

- 一、本要點依建築法第四十八條規定訂定之。
- 二、**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。**
- 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。
- 三、**申請指定建築線應填具申請書圖**，並檢附下列文件：
 - (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。

連江縣政府建築線指定（示）作業要點

- 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，其比例不得小於五分之一。

79

連江縣政府建築線指定（示）作業要點

- 四、**面臨已公告之計畫道路而樁位尚未釘定者**，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釘定者，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。
- 五、**建築基地在已發布細部計畫地區內未臨接計畫道路，但臨接現有巷道屬實者**，得依本要點之規定申請建築。

80

委託範圍及事項(一)

- 建造執照、雜項執照、拆除執照、執照變更設計、變更使用執照與補領使用執照等申請案件之圖面及建築法令（都市計畫、建築法、建築技術規則、建築管理自治條例等）審查。
- 審查人員配合連江縣政府辦理使用執照、變更使用執照及補發使用執照等申請案件之竣工勘驗、協助建造中之建築工程勘驗。

81

連江縣委託範圍及事項(二)

- 依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定免申請雜項執照之招牌廣告物及樹立廣告物，其申請許可之審查。
- 依「建築物室內裝修管理辦法」規定應申請室內裝修許可案件之書圖審查及竣工查驗。
- 依「建築技術規則建築設計施工編第17章綠建築」規定之綠建築設計案件審核及抽查

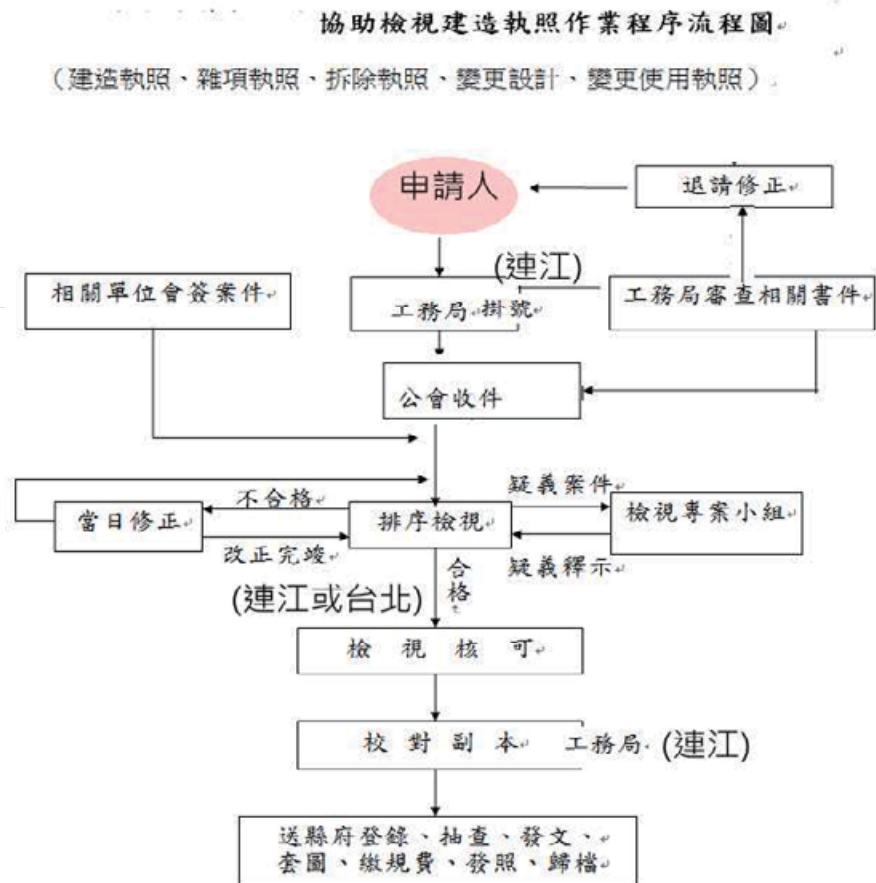
82

委託範圍及事項(三)

- 建造執照及雜項執照簽證項目抽查。
- 協助辦理四鄉五島6場（南竿2場、其它島各1場）法令宣導說明會。
- 污水處理設施圖說審查。如在審查人員審圖期間，適有申報施工勘驗者，一併配合甲方辦理現場勘驗。

83

連江縣 協助檢視 建造執照 作業程序 流程



6

84

連江縣作業程序(一)

- 每月單週星期二上午10時於**台北市建築師公會**或中華民國建築師公會全國聯合會，由乙方排定2位建築師檢視所有掛號案件至結束為止**(複審)**
- 及每月雙週星期二於甲方所在地協同檢視案件，並抽查已發照之建築案件，檢視時間原則為上午10時30分至隔日下午13時30分，並至所有掛號案件檢視完成及副本核對完畢為止。**(初審)**



連江縣作業程序(二)

- 如因遇天候不良(機場關閉)或國定假日等原因，無法執行檢視時應順延至隔日，或經甲方同意後擇日再行檢視。
- 若天候仍持續不佳**(機場關閉)**，值班檢視建築師應經本府同意或於機場等候**前往南北竿機場至少3班次飛機**始得取消當次之檢視。

國內航班-定期班表 (2015/03/09)

航空公司	航班編號	目的地	機型	起飛時間	抵達時間	日	一	二	三	四	五	六
立榮航空	B7301	南竿 LZN	DH3	0640	0730							
立榮航空	B7305	南竿 LZN	DH3	0920	1010							
立榮航空	B7309	南竿 LZN	AT7	1010	1100							
立榮航空	B7309	南竿 LZN	DH3	1010	1100							
立榮航空	B7315	南竿 LZN	DH3	1310	1400							
立榮航空	B7317	南竿 LZN	DH3	1500	1550							
立榮航空	B7319	南竿 LZN	DH3	1600	1650							

國內航班-定期班表 (2015/03/09)

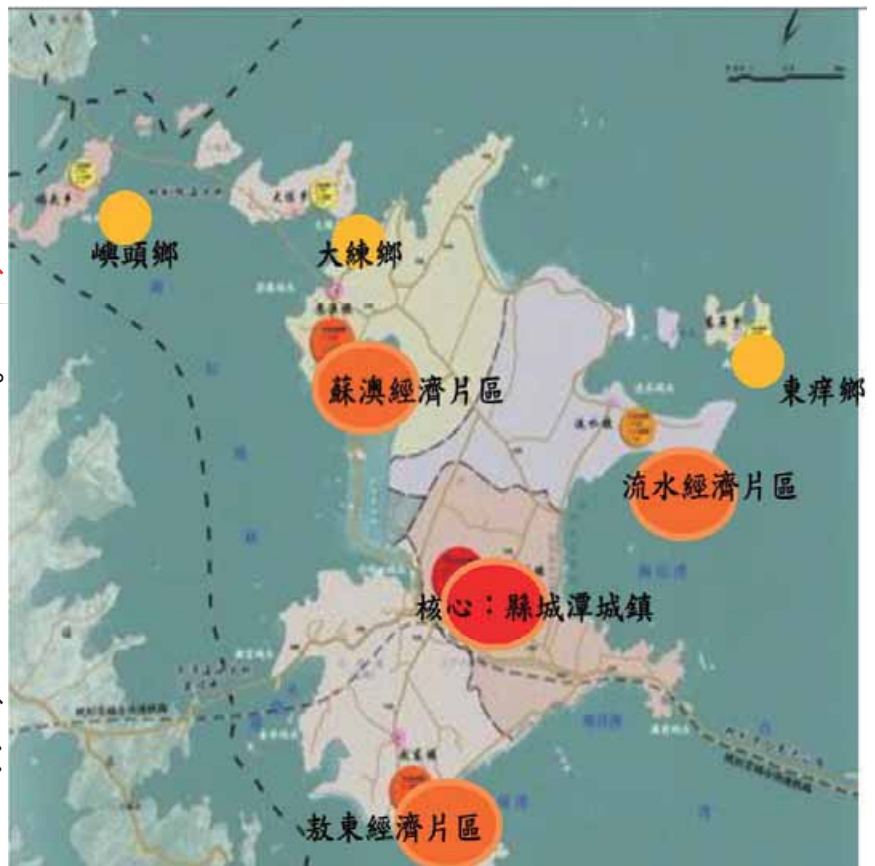
航空公司	航班編號	目的地	機型	起飛時間	抵達時間	日	一	二	三	四	五	六
立榮航空	B7335	北竿 MFK	AT7	0730	0820							
立榮航空	B7335	北竿 MFK	DH3	0730	0820							
立榮航空	B7337	北竿 MFK	DH3	1210	1300							
立榮航空	B7339	北竿 MFK	DH3	1810	1900							

海西地區



平潭基本發展布局

整個縣域形成「**一核**、**兩軸**、**三片**、**四點**」的城鎮空間發展格局。
一核：以縣城潭城鎮為核心；**兩軸**：南北城市、社會、景觀發展軸、東北工貿服務軸；**三片**：蘇澳經濟片區、流水經濟片區、敖東經濟片區；**四點**：在平潭四個島嶼鄉鎮發展農業和漁業。



平潭島行政範圍

平潭島行政範圍共371.91平方公里，規劃用地面積3,406.38公頃，其中建設用地面積2,042.15公頃。

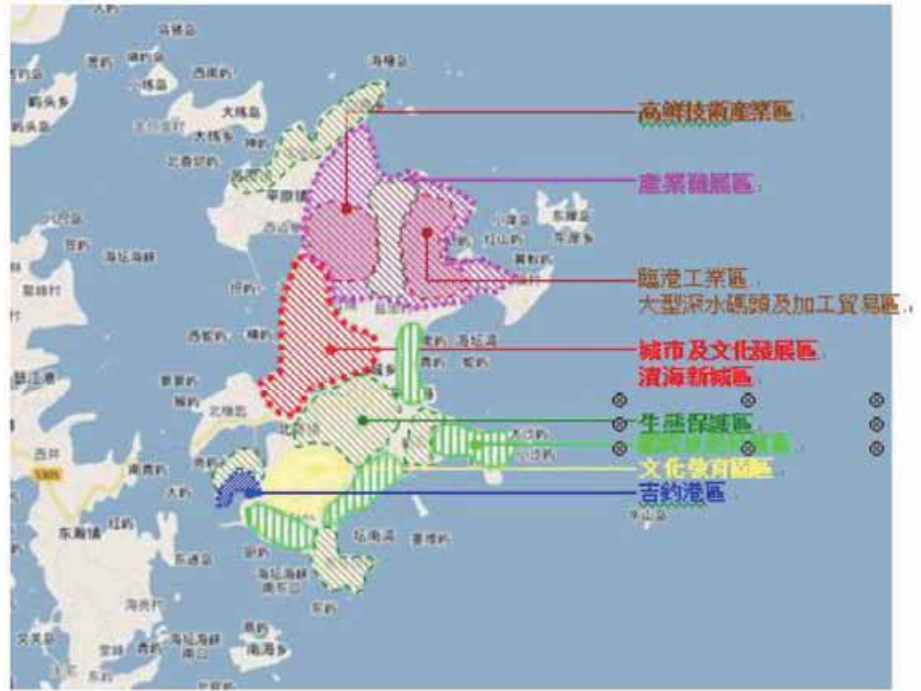
2. 規劃期限：近期2008-2015年，遠期2016-2020年。

- 3. 規劃人口：
- 近期（2015年）
- 遠期（2020年）

- 總人口
- 40.33萬人
- 41.56萬人

- 鄉鎮人口
- 24.2萬人
- 27萬人

- 城市人口
- 17.5萬人
- 20萬人



平潭從事建築活動之台灣建築師

本會為福建省政府建設廳同意「進駐平潭綜合實驗區從事建築活動」出具「建築師公會推薦函」之唯一窗口。其申請辦法如下：

- 一、請依附件表格及填寫，且依注意事項（方格內）填寫（請用簡體字）及附上相關證件等，且分別裝訂成冊。
- 二、“建築師公會推薦函申請書”，並附當年度（103年）地方公會之會員證影本及建築執照（含室內裝修合格證明、公安檢查合格證等）影本各一份，並於左側裝訂成冊。



平潭從事建築活動之台灣建築師

- 三、依“台灣建築業企業入嵐（平潭）備案申請表”填寫及所規定應提供之材料，凡提供影本的資料應經過臺灣地區公證機關或民間公證人的公證（除推薦信、光盤及上膠膜正紅色雲彩紙封面外，本次審查暫不用附），每頁必須加蓋騎縫章，申報材料應編製總目錄，並提交申請表電子文件之光碟，並於左側裝訂成冊。
- 四、前二項資料送交本會經複審核可後，本會提供二份推薦函正本給申請企業，屆時請再製作正式“備案申請表”二份及副本一份（應包本會括推薦函、光盤及上膠膜正紅色雲彩紙封面）後，交由本會轉送平潭綜合實驗區交通與建設局綜合處，副本為本會留存。
- 經本會專案小組審議，相關檔案請至www.naa.org.tw下載。