

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)
(補辦公開展覽)書

擬定機關：連江縣政府
中華民國一〇二年十一月

連江縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案（第四階段）
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條
擬定都市計畫機關	連江縣政府
本 案 公 開 展 覽 期 起 迄 日	公 告 徵 求 意 見 94.01.28 至 94.02.28 公告 刊登於 94.01.28 至 94.02.06 馬祖日報
	公 開 展 覽 94.12.01 至 94.12.30 公告 30 天 刊登於 94.12.01 至 94.12.30 馬祖日報 100.11.12 至 100.12.11 公告 30 天 刊登於 100.11.12 至 100.11.25 馬祖日報 101.11.02 至 101.12.01 公告 30 天 刊登於 100.11.03 馬祖日報
	說 明 會 94.12.22 於連江縣政府召開 100.12.02 於連江縣政府召開 101.11.23 於連江縣政府召開
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級 97 年 10 月 30 日 第 25 次 縣 都 委 大 會 98 年 06 月 24 日 第 26 次 縣 都 委 大 會 101 年 12 月 14 日 第 31 次 縣 都 委 大 會
	部 級 99 年 11 月 16 日 第 743 次 部 都 委 會 100 年 10 月 04 日 第 765 次 部 都 委 會 101 年 01 月 17 日 第 772 次 部 都 委 會 102 年 07 月 16 日 第 807 次 部 都 委 會

目 錄

第一章 緒論	1
壹、前言.....	1
貳、都市計畫發布實施經過.....	1
參、法令依據.....	2
第二章 南竿鄉都市發展定位與願景.....	5
壹、相關計畫指導.....	5
貳、馬祖國家風景特定區未來展望.....	7
參、南竿鄉都市發展定位與願景.....	7
第三章 現行都市計畫概要	8
壹、地理位置.....	8
貳、計畫範圍.....	8
參、計畫年期.....	8
肆、計畫人口與密度.....	8
伍、土地使用分區計畫.....	8
陸、公共設施計畫.....	8
柒、交通系統計畫.....	9
第四章 發展現況分析	22
壹、自然景觀.....	22
貳、人文資源.....	22
參、人口.....	23
肆、土地使用發展現況.....	23
伍、公共設施開闢情形.....	28
陸、交通運輸現況.....	31
第五章 規劃構想	32
壹、公民及團體陳情意見.....	32
貳、公共設施檢討分析.....	32
參、發展課題與對策.....	41
肆、變更內容.....	42
第六章 檢討後之計畫	52
壹、計畫範圍.....	52
貳、計畫年期.....	52
參、計畫人口.....	52
肆、土地使用分區計畫.....	52

伍、公共設施計畫.....	56
陸、交通系統計畫.....	57
柒、防災計畫.....	66
捌、分期分區發展計畫.....	70
玖、實施進度及經費.....	70
拾、土地使用分區管制要點.....	70

表 目 錄

表一	連江縣（南竿地區）風景特定區計畫發布實施內容對照表.....	3
表二	連江縣（南竿地區）風景特定區計畫歷次變更案一覽表.....	4
表三	現行連江縣（南竿地區）風景特定區計畫土地使用面積分析表..	12
表四	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)變更內容明細表	15
表五	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)變更內容明細表	17
表六	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)變更內容明細表	20
表七	連江縣及本計畫區人口成長統計表.....	23
表八	變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況分析表	26
表九	變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公民及團體陳情意見分類表	33
表十	變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	35
表十一	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)(補辦公開展覽)變更內容明細表.....	44
表十二	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)(補辦公開展覽)變更部分面積統計表 單位：公頃	48
表十二	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)(補辦公開展覽)變更部分面積統計表 單位：公頃	49
表十三	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)(補辦公開展覽)土地使用計畫面積表.....	54
表十四	變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)公共設施計畫明細表	59
表十五	變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)道路編號表	65
表十六	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)公共設施經費估算表.....	72
表十七	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)(補辦公開展覽)土地使用分區管制要點對照表....	73

圖 目 錄

圖一	連江縣地理位置示意圖	10
圖二	現行連江縣（南竿地區）風景特定區計畫示意圖.....	11
圖三	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)變更位置示意圖	14
圖四	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)變更位置示意圖	16
圖五	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)變更位置示意圖	19
圖六	變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖	25
圖七	變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施開闢情形示意圖	30
圖八	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)(補辦公開展覽)變更位置示意圖.....	43
圖九	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)(補辦公開展覽)示意圖.....	53
圖十	變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)道路系統示意圖	64
圖十一	變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)防災計畫示意圖	67

第一章 緒論

壹、前言

本次通盤檢討變更內容共計 32 案，惟計有 4 件變更案於「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)」發布實施。前經 100 年 10 月 04 日第 765 次內政部都市計畫委員會審定共計 24 件，13 件有年度預算經費執行期程之迫切需求，於「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)」發布實施。餘 3 件逕向部都委會陳情意見屬縣政府之公共建設及 8 件與原公展範圍不符，合計 11 件需再辦理公開展覽，公開展覽后再提送 101 年 01 月 17 日第 772 次內政部都市計畫委員會審定，於「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)」發布實施。餘變更案件及土地使用分區管制要點經檢討提送內政部都市計畫委員會審議，是為本次發布實施內容。本次變更內容詳見表八。

本案提送 102 年 07 月 16 日第 807 次內政部都市計畫委員會審議，按決議第四點「本案變更計畫內容超出公開展覽草案範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」爰依前開會議紀錄修正計畫書、圖，本次公開展覽變更案件係為變二十八、變三十八、變三十九、變四十及變四十一等 5 件。

另南竿地區前為因應戰地政務需求，在確保國防安全前提下，將各使用分區及公共設施用地外圍之山林地、空地、以及供軍方使用之設施、陣地及教練場等均劃設為保護區，其所佔面積超過計畫面積 50% 以上，後因應金馬地區戰地政務解除，為促進地區整體有效開發與管理，發展觀光事業，保護區宜整體檢討其劃設之適宜性，使土地得以有效利用與保護。惟考量原地形圖成果與現況地形已有明顯差異，縣政府已向行政院經濟建設委員會爭取經費辦理地形圖及都市計畫圖重製等作業，爰此，有關本次通盤檢討案保護區擬變更為住宅區之相關變更及陳情案件，將俟上開地形圖及都市計畫圖重製完成後，再由縣政府研提保護區變更為住宅區之通案性原則及回饋規定，另案依都市計畫法定程序辦理。

貳、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。

參、法令依據

「變更(南竿地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)」90年4月12日發布實施迄今已逾8年，爰依都市計畫法第26條規定，辦理連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)作業。

表一 連江縣(南竿地區)風景特定區計畫發布實施內容對照表

表二 連江縣(南竿地區)風景特定區計畫歷次變更案一覽表

表一 連江縣(南竿地區)風景特定區計畫發布實施內容對照表

項目	連江縣(南竿地區)主要計畫	擬定連江縣(南竿地區)風景特定區主要計畫	變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)	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)	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)	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)
發布實施日期	79.12.01	85.04.15	90.04.12	100.02.23	101.01.01	101.08.22
計畫面積(公頃)	154.75	1173.96	1191.36	1191.43	1191.43	1193.74
計畫範圍	包括復興、介壽、福澳、清水四村。	南竿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，並將介壽、復興、福澳及清水等四村原有都市計畫範圍一併納入擬訂。	南竿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。	南竿島陸地範圍及四維、津沙、仁愛等沃口海域，並納入計畫區東南側之0.07公頃非都市計畫範圍內土地。	南竿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。	南竿鄉陸地範圍，包括介壽、復興、福澳、清水、珠螺、四維、馬祖、津沙、仁愛等村落、夫人村東側至清水村北側及四維、津沙、仁愛等沃口海域。
計畫人口(人)	4,500	3,990	3,990	3,990	6,300	6,300
規劃單位	台灣省政府住宅及都市發展局	中華顧問工程司	中華顧問工程司	內政部營建署城鄉發展分署	內政部營建署城鄉發展分署	內政部營建署城鄉發展分署
<p>註：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合新測地形圖成果，修正第一次通盤檢討計畫面積。 2. 90年4月12日第一次通盤檢討發布實施，同時公告廢止連江縣(南竿地區)主要計畫案、連江縣(南竿地區)細部計畫案、擬訂連江縣(南竿地區)風景特定區主要計畫案、擬定連江縣(南竿地區)風景特定區(復興、介壽、福澳、清水地區)細部計畫案。 <p>(以下空白)</p>						

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、經澤、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 案
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業專用區；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 0940009247A 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)書	96.05.29	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 1000006303 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	

第二章 南竿鄉都市發展定位與願景

88年3月15日馬祖地區以豐富的自然生態資源、閩東的人文特色及多樣且密度高的軍事景點3項優勢，經行政院核定為第6處國家級風景區，並為發展風景特定區，配合辦理都市計畫通盤檢討。茲節錄相關計畫之指導，探究南竿鄉之都市發展定位及願景。

壹、相關計畫指導

一、連江縣綜合發展計畫

連江縣綜合發展計畫以全縣行政轄區為規劃範圍，分別以92-95年、96-99年及100-103年為短、中、長程實施方案之計畫年期，以「發展觀光產業、強化交通運輸、整備基礎建設」為發展總目標，明確定位，馬祖地區應以觀光作為長期發展主軸，善用馬祖獨特的島嶼地景、海域資源、戰地景觀、閩東聚落等潛在資源，發展成國家級風景區。

南竿鄉之都市發展定位為「政治、經濟與交通運輸中心」，未來發展策略如下：

1. 滿足全縣居民日常生活所需之各項公共設施與公共服務。
2. 提供居民與觀光旅客所需之各項設施與服務。
3. 透過福澳碼頭經貿特區之設立，帶動全縣產業與觀光發展。

二、離島建設實施方案

89年4月5日發布實施之「離島建設條例」明訂，縣（市）主管機關應依據縣（市）綜合發展計畫，擬訂4年一期之離島綜合建設實施方案。

連江縣「第一期（92-95年）離島建設實施方案」，以發展觀光產業為思考之軸心，構成觀光與產業部門與其他部門間之結合，成為雙層同心圓之發展模式。「第二期（96-99年）離島建設實施方案」，進一步執行與落實於前期提出「海上桃花源」之構想願景。

整體發展策略計有以下6項：

1. 加速整備基礎建設
以交通、水電供給及污水下水道系統應優先納入發展計畫。
2. 強化海空運輸網路
以強化運輸系統之舒適性與便捷性為主，包括加強船舶的舒適性、縮短海空轉運的時間、降低離島間之交通成本等。
3. 持續開發觀光資源
馬祖具有豐富的觀光資源，目前已由風景區管理處與縣政府分別進行開發。

4. 永續經營島嶼環境

制定承载力管制計畫，並擬定管制策略落實各項開發行為。

5. 人力資源管理提昇

短期以補貼及優惠措施吸引人才進駐及外地投資進駐；長期應由教育訓練著手，健全人才培訓管道。

6. 加強地方行銷

藉由國際性活動舉行、高粱酒促銷、戰地風光旅遊活動設計、觀光旅遊資訊國際化建立及地方文化交流等方式，加強地方行銷。

三、連江縣觀光政策白皮書（96-99 年版）

連江縣向以「觀光立縣」為施政總目標，於 90 年成立觀光局專責辦理觀光業務，92 年首度發表「觀光政策白皮書」，定調自然生態的馬祖、閩東文化的馬祖、軍事地位的馬祖。

政策白皮書以三大資源為發展主軸，建立永續發展策略：

1. 推動與發展世界級的地景公園

運用馬祖優良的濱海或生態離島地景，規劃地景公園，創造國際級地景欣賞與探險旅遊勝地，如黃官嶼之檳榔木、巨石等。

2. 有效建設具專業的軍事觀光基地

馬祖列島全部即為一座軍事園區，南竿北海坑道、鐵堡、珠螺堡基地等為精典軍事觀光基地。

3. 解決土地政策，推動建設國際級休憩旅店

整體規劃風景旅遊區，並招攬國際型的小型休憩旅館進駐營業。

4. 開發濱海沙灘漁港周邊設施

仁愛的聚落沙灘可規劃發展海上娛樂與海濱戲水、戲沙場，並結合周邊聚落適合推動定點度假旅遊。

5. 有計畫的發展聚落城鄉風貌

馬祖地區聚落保存與古厝整建之城鄉風貌，適合定點度假、人文參訪等活動。

6. 生態的保護

生態是馬祖列島最佳的發展利器，硬體建設需以「生態為面、人的活動僅能發展點線」為原則，永續維護馬祖的生態環境。

7. 發展綠色森林、彩色世界

馬祖的森林環境多由軍民種樹、養樹而來的，適合推動「綠色森林、彩色世界」，讓馬祖成為一個生態大花園。

貳、馬祖國家風景特定區未來展望

依據發展觀光條例第 11 條規定，風景特定區計畫，應依據中央主管機關會同有關機關，就地區特性及功能所作之評鑑結果，予以綜合規劃。前項計畫之擬訂及核定，除應先會商主管機關外，悉依都市計畫法之規定辦理。

馬祖國家風景區管理處專責開發建設及經營管理工作，政策上依風景區整體開發計畫及馬祖離島旅遊線計畫，塑造具戰地特色之閩東戰地休閒島嶼為重要觀光發展訴求，建議軍方開放部份完成階段性任務且較具觀光發展潛力之據點，建設為別具特色之休閒渡假勝地。

依馬祖國家風景區管理處網站資料顯示，未來管理處之工作重點如下：

一、加強遊憩據點開發

1. 全區景觀美化及環境整理。
2. 道路景觀改善。
3. 城鄉風貌改善。
4. 機場、碼頭遊客服務。
5. 建立地區旅遊巴士系統。
6. 配合相關工程辦理先期規劃設計。

二、鼓勵民間投資參與

鼓勵民間提出整體開發計畫，由管理處協助土地取得，優先配合辦理環境美化及相關公共設施。初期目標將軍方釋出營區整頓，並嘗試將原有營舍改為賣店空間，吸引業者投資；長期目標將整頓重要大型遊憩據點，如津沙聚落等空間委託民間機構經營管理。

三、強化旅遊資訊服務

結合 GIS 作業系統辦理風景區整體經營與管理；同時規劃建置網際網路、區域網路，方便民眾上網洽公及查詢資料。

參、南竿鄉都市發展定位與願景

綜上相關計畫之指導及馬祖國家風景區管理處展望馬祖國家風景特定區之未來發展，南竿鄉之都市發展定位係為馬祖地區「政治、經濟與交通運輸中心」。

除整備內部公共設施，以使提昇舒適生活品質，另為發展馬祖地區未來產業及經濟，保存與適當開發生態地景、海域資源、戰地景觀、閩東聚落等資源，是為發展觀光產業之重要基礎，因此本次通盤檢討仍積極建設南竿鄉為國家級風景區為目標，充實基礎建設，建構適居環境，發展「生態旅遊島」之願景，以持續推動南竿地區成為「海上桃花源」。

第三章 現行都市計畫概要

變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案部分案件因屬公共建設，有年度預算經費執行期程之迫切需求，爰採分階段方式辦理，本次通盤檢討第三階段於101年8月22日發布實施，即為現行都市計畫。各階段變更內容，詳圖三、圖四、圖五、表四、表五、表六。

壹、地理位置

福建省連江縣，位於台灣海峽西北西方，面臨閩江、連江口及羅源灣，東距基隆114海浬，南距金門152海浬，與大陸福州市相距約40海浬。南竿鄉位處馬祖列島居中之地位（詳圖一）。

貳、計畫範圍

行政轄區包括南竿鄉陸地範圍，包括介壽、復興、福澳、清水、珠螺、四維、馬祖、津沙、仁愛等村落、夫人村東側至清水村北側及四維、津沙、仁愛等沃口海域，計畫面積為1191.43公頃（詳圖二）。

參、計畫年期

以民國110年為計畫年期。

肆、計畫人口與密度

計畫人口為6,300人，居住密度每公頃約180人，屬中密度發展地區。

伍、土地使用分區計畫

現行計畫劃設住宅區、商業區、風景區、保護區、農業區、古蹟保存區、宗教專用區、農會專用區、漁會專用區、海上養殖區、近岸遊憩區、倉儲區、特定目的事業專用區、聚落保存專用區、電信專用區、郵政專用區、煤氣事業專用區等分區（詳表三）。

陸、公共設施計畫

現行計畫劃設機關、學校、公園、公園（兼兒童遊樂場）、兒童遊樂場、市場、廣場（兼停車場）、停車場、加油站、公用事業、體育場、垃圾處理廠、水庫、公墓、社教、航空站、港埠、人行步道、道路等公共設施用地（詳表三）。

柒、交通系統計畫

- 一、航空站：劃設南竿機場 1 處航空站用地。
- 二、港埠：劃設福澳、復興、清水、介壽、馬港等 5 處港埠用地。
- 三、人行步道用地：配合觀光需求劃設 2 條人行步道。
- 四、道路系統：劃設 6 條幹線道路構成全島主要道路系統，另劃設集匯道路聯絡村落及重要活動據點及聚落內之出入道路。

圖一 連江縣地理位置示意圖

圖二 現行連江縣(南竿地區)風景特定區計畫示意圖

圖三 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)變更位置示意圖

圖四 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)變更位置示意圖

圖五 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)變更位置示意圖

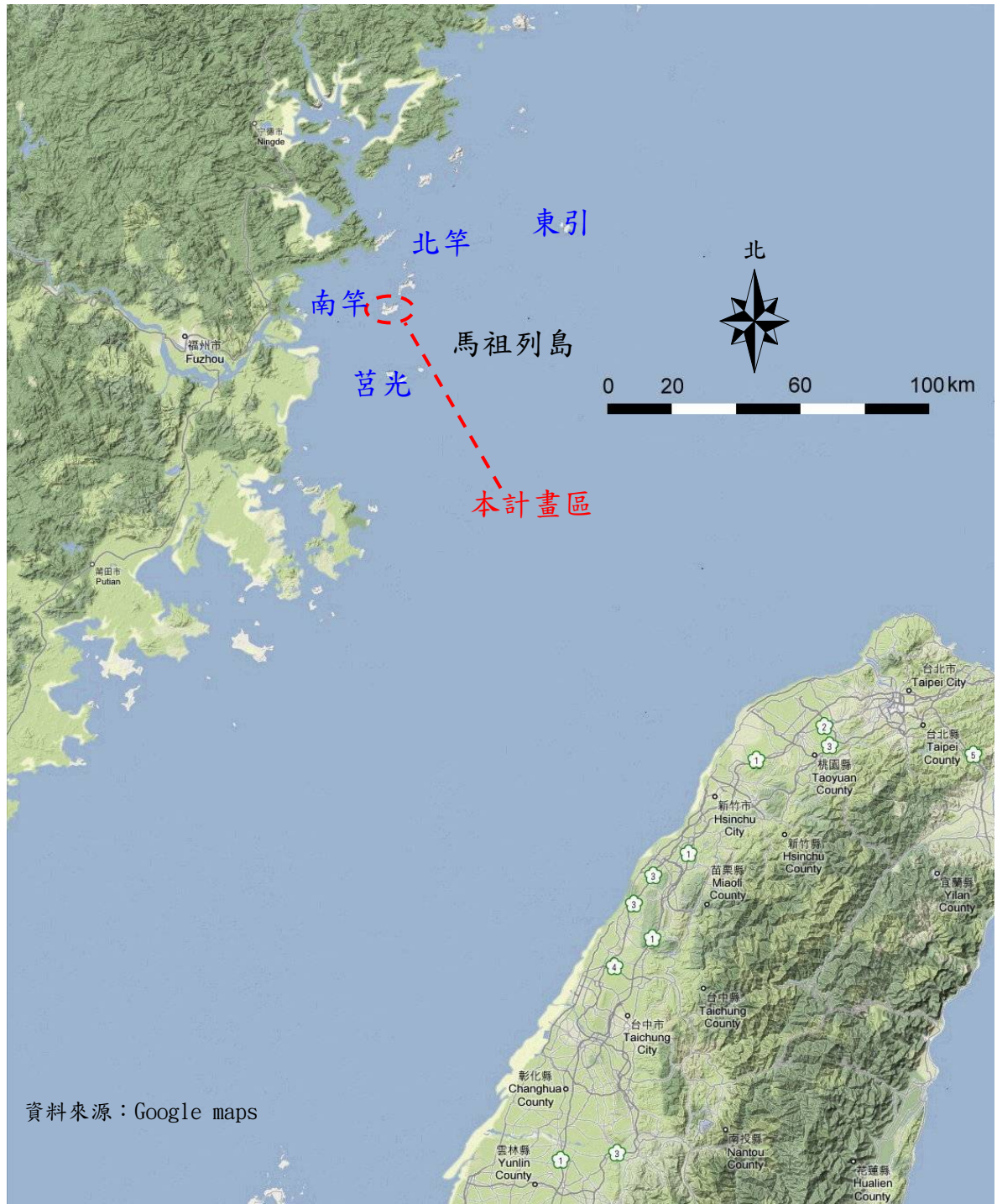
表三 現行連江縣(南竿地區)風景特定區計畫土地使用面積分析表

表四 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)變更內容明細表

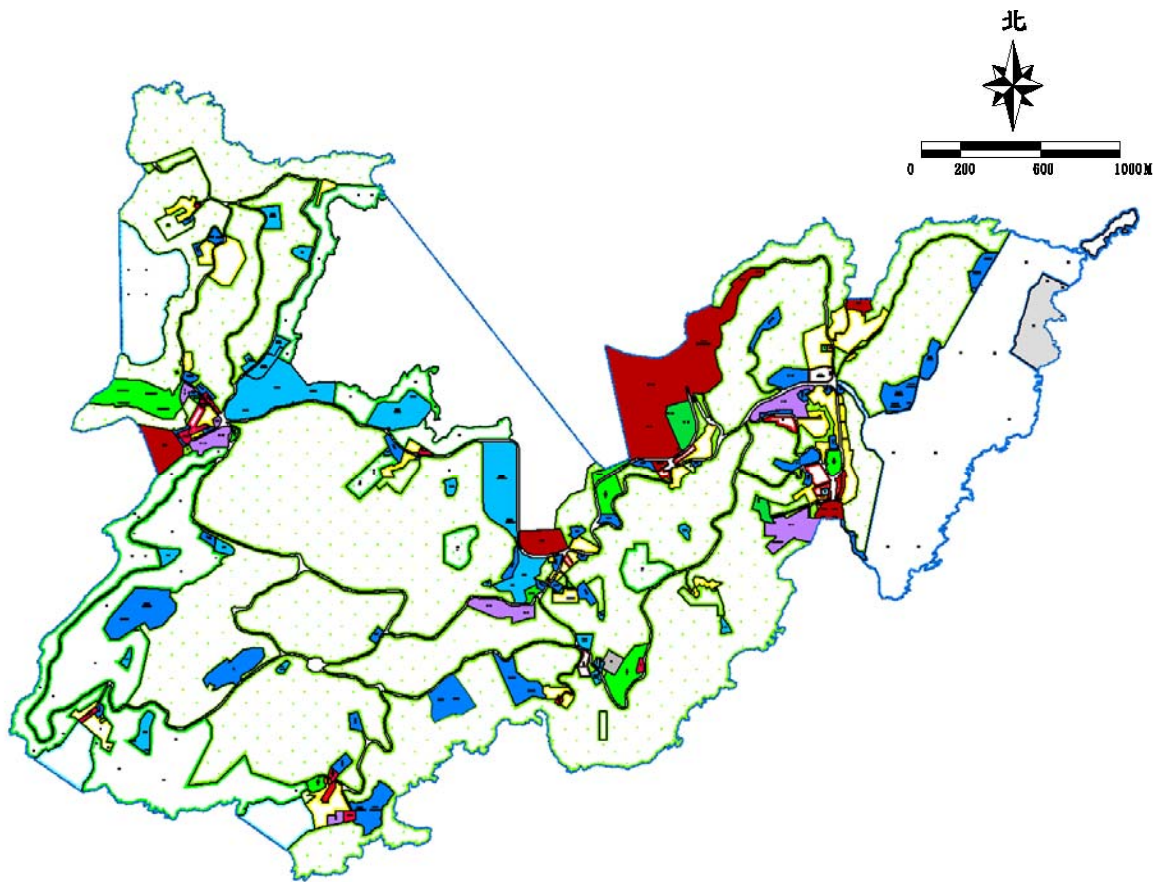
表五 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)變更內容明細表

表六 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)變更內容明細表

圖一 連江縣地理位置示意圖



圖二 現行連江縣（南竿地區）風景特定區計畫示意圖



圖

例

- | | | | |
|---|-----------|---|--------------|
|  | 住宅區 |  | 公園用地 |
|  | 商業區 |  | 公園(兼兒童遊樂場)用地 |
|  | 風景區 |  | 兒童遊樂場用地 |
|  | 保護區 |  | 市場用地 |
|  | 農業區 |  | 廣場(兼停車場)用地 |
|  | 古蹟保存區 |  | 停車場用地 |
|  | 宗教專用區 |  | 加油站用地 |
|  | 農會專用區 |  | 公用事業用地 |
|  | 漁會專用區 |  | 體育場用地 |
|  | 海上養殖區 |  | 垃圾處理廠用地 |
|  | 近岸遊憩區 |  | 水庫用地 |
|  | 倉儲區 |  | 公墓用地 |
|  | 特定目的事業專用區 |  | 社教用地 |
|  | 聚落保存專用區 |  | 航空站用地 |
|  | 電信專用區 |  | 港埠用地 |
|  | 郵政專用區 |  | 人行步道用地 |
|  | 煤氣事業專用區 |  | 道路用地 |
|  | 機關用地 |  | 計畫範圍線 |
|  | 學校用地 | | |

表三 現行連江縣（南竿地區）風景特定區計畫土地使用面積分析表

項 目		第一次通盤 檢討後計畫 面 積 (公頃)	歷次變更面 積 (公頃)	現 行 計 畫 面 積 (公頃)	佔都市發展 用地面積 百 分 比 (%)	佔計畫總面 積百分比 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	30.95	-0.21	30.74	9.41	2.59
	商 業 區	3.81	0.01	3.82	1.17	0.32
	風 景 區	115.72	-0.56	115.16	-	9.69
	保 護 區	648.64	-44.63	604.01	-	50.82
	農 業 區	9.64	0.00	9.64	-	0.81
	古蹟保存區	2.45	-1.60	0.85	0.26	0.07
	宗教專用區	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00
	農會專用區	-	0.25	0.25	0.08	0.02
	漁會專用區	0.12	0.00	0.12	0.04	0.01
	海上養殖區	17.46	0.00	17.46	-	1.47
	近岸遊憩區	115.53	-0.01	115.52	-	9.72
	倉 儲 區	0.85	0.00	0.85	0.26	0.07
	特定目的事業專用 區	1.61	0.00	1.61	0.49	0.14
	聚落保存專用區	1.40	4.32	5.72	1.75	0.48
	電 信 專 用 區	-	0.40	0.40	0.12	0.03
	郵 政 專 用 區		0.21	0.21	0.06	0.02
	煤氣事業專用區	-	0.85	0.85	0.26	0.07
	小 計	948.19	-40.97	907.22	13.90	76.33
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	19.21	21.92	41.13	12.58
學 校 用 地		8.03	0.97	9.00	2.75	0.76
公 園 用 地		-	5.99	5.99	1.83	0.50
公園（兼兒童遊 樂場）用地		8.33	0.00	8.33	2.55	0.70
兒童遊樂場用地		0.10	0.00	0.10	0.03	0.01
市 場 用 地		0.30	0.00	0.30	0.09	0.03
廣場（兼停車 場）用地		1.95	0.18	2.13	0.65	0.18
停 車 場 用 地		0.18	0.00	0.18	0.06	0.02
加 油 站 用 地		0.24	0.00	0.24	0.07	0.02
公用事業用地		16.29	-0.37	15.92	4.87	1.34
體 育 場 用 地		3.54	0.00	3.54	1.08	0.30
垃圾處理廠用地		7.51	0.26	7.77	2.38	0.65

表三 現行連江縣（南竿地區）風景特定區計畫土地使用面積分析表

項 目		第一次通盤 檢討後計畫 面 積 (公頃)	歷 次 個 案 變 更 面 積 (公頃)	現 行 計 畫 面 積 (公頃)	佔都市發展 用地面積 百 分 比 (%)	佔計畫總面 積百分比 (%)
公 共 設 施 用 地	煤 氣 廠 用 地	0.89	-0.89	0.00	0.00	0.00
	水 庫 用 地	17.58	0.00	17.58	5.38	1.48
	公 墓 用 地	9.37	2.66	12.03	3.68	1.01
	社 教 用 地	1.62	1.60	3.22	0.99	0.27
	航 空 站 用 地	88.58	0.45	89.03	27.24	7.49
	港 埠 用 地	25.28	9.72	35.00	10.71	2.94
	人 行 步 道 用 地	-	0.36	0.36	0.11	0.03
	道 路 用 地	34.17	-1.81	32.36	9.90	2.72
	小 計	243.17	38.22	284.21	86.96	23.67
都市發展用地面積		284.37	42.45	329.64	100	-
計 畫 總 面 積		1191.36	0.07	1191.43	-	100

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區、保護區、風景區、近岸遊憩區、海上養殖區。

3. 填表日期：民國 102 年 2 月。

圖三 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)變更位置示意圖

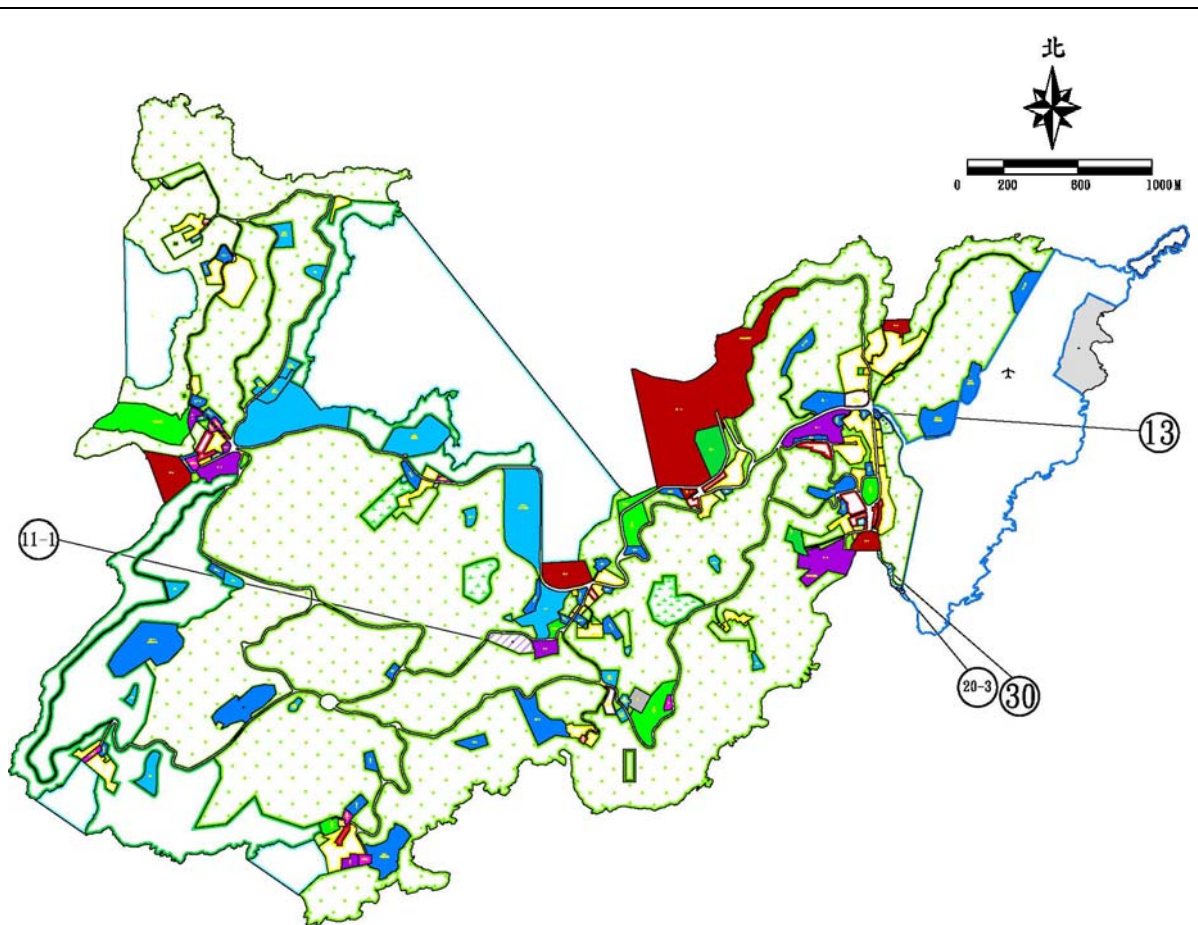


圖 例

- | | |
|-----------|--------------|
| 住宅區 | 公園(兼兒童遊樂場)用地 |
| 商業區 | 兒童遊樂場用地 |
| 風景區 | 市場用地 |
| 保護區 | 廣場(兼停車場)用地 |
| 農業區 | 停車場用地 |
| 古蹟保存區 | 加油站用地 |
| 宗教專用區 | 公用事業用地 |
| 農會專用區 | 體育場用地 |
| 漁會專用區 | 垃圾處理廠用地 |
| 海上養殖區 | 煤氣廠用地 |
| 近岸遊憩區 | 水庫用地 |
| 倉儲區 | 公墓用地 |
| 特定目的事業專用區 | 社教用地 |
| 聚落保存專用區 | 航空站用地 |
| 機關用地 | 港埠用地 |
| 學校用地 | 道路用地 |
| 公園用地 | 計畫範圍線 |

變 更 圖 例

- | | |
|--------------|--------------|
| 變更保護區為機關用地 | 變更機關用地為保護區 |
| 變更古蹟保存區為社教用地 | 變更機關用地為電信專用區 |
| 變更非都市土地為機關用地 | |
- 註：本次檢討未變更部分，以原計畫為準。

表四 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)變更內容明細表

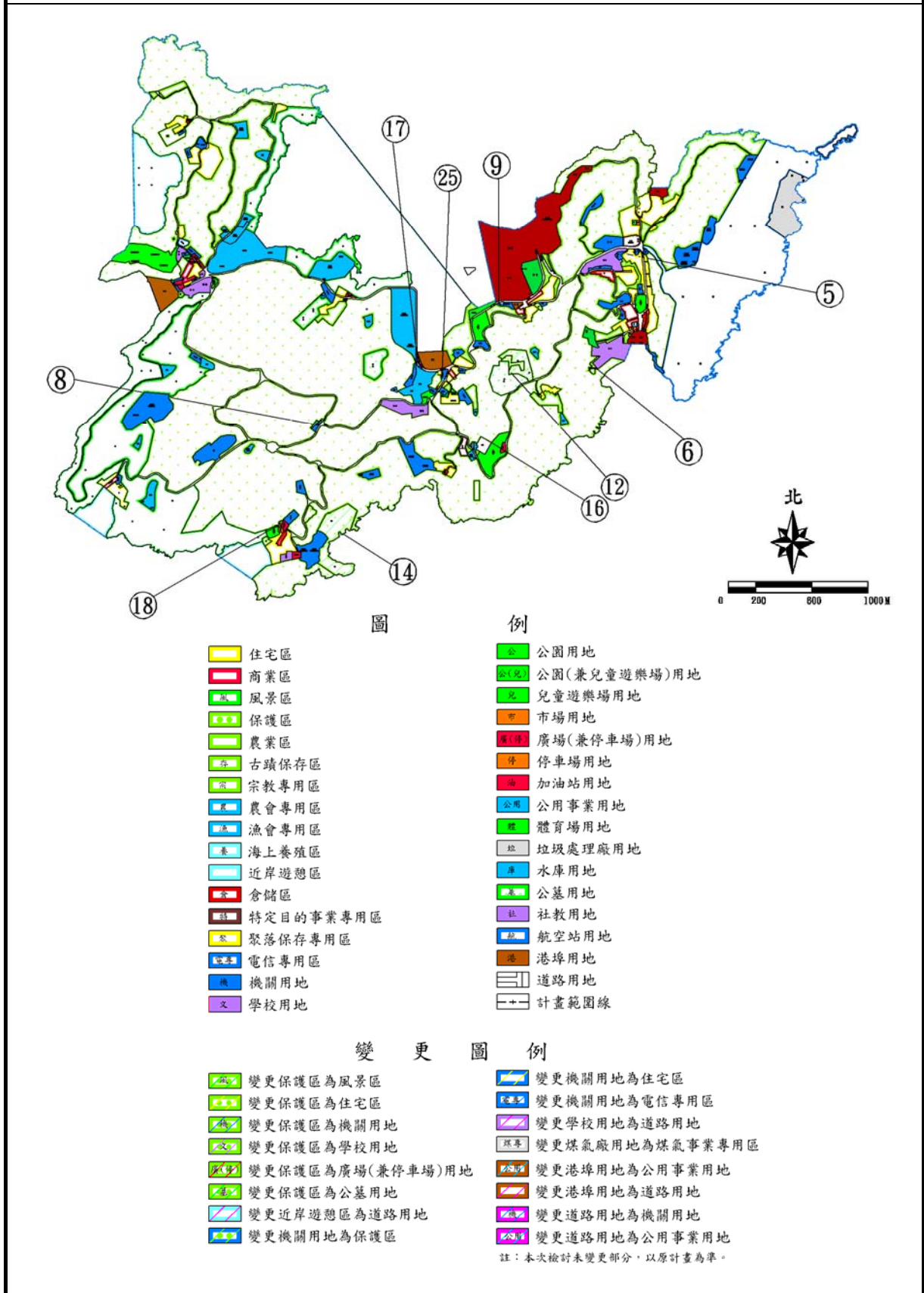
新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變十一-1	11-1	機十三南側	古蹟保存區 (1.60)	社教用地 (1.60)	1. 現況為文化局管理之經國紀念館，非屬依文化資產保存法指定之古蹟。 2. 配合未來政府組織整併，有新建文化觀光政策辦公部門及提供完善社區研習之空間需求，以推動社區營造。 3. 為串聯相鄰之「民俗文物館」及整備周邊空間景觀及動線，依實際使用併同劃設分區，且執行計畫及經費均已到位。	(圖幅52)
變十三	15	機二 中華電信	機關用地 (0.60)	電信專用區 (0.13) 保護區 (0.47)	1. 依使用現況及配合中華電信公司民營化予以變更。 2. 其餘因坡度過陡變更為保護區。	團 18 (圖幅29、43)
變二十-3	25-3	南竿機場 西南側 山隴安檢所	非都市土地 (0.07)	併入本計畫範圍機關用地 (0.07)	為符實際使用用途，予以變更。	團 12 (圖幅57)
變三十	35	港四南側 介壽沃口公園	保護區 (0.46)	機關用地 (0.46)	1. 現況為工務局汙水處理廠、辦公廳舍及空地，未來需用機關(工務局、消防局及安檢所)有具體使用及實施計畫。 2. 海埔新生地地勢平坦、花崗岩地質。	逾 10 (圖幅57)
變三十二	23	土地使用分區管制要點		電信專用區	增列土地使用分區管制要點電信專用區條文內容。	

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 變二十-3及變三十之變更範圍係海埔新生地，其開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

圖四 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)變更位置示意圖



表五 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)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
變一	1	-	計畫年期為 民國 101 年	計畫年期為 民國 110 年	配合北部區域計畫(二 通)草案計畫年期調整	計畫年 期調整
變二	2	-	計畫人口為 3,990 人	計畫人口為 6,300 人	1. 計畫人口數低於現況 人口數。 2. 配合風景特定區計畫 對地方觀光、休閒產 業之推動及因應未來 人口成長趨勢，考量 現行計畫可發展用地 規模，酌予調整計畫 人口。	計畫人 口調整
變五	5	調查局 馬祖調查站	學校用地 (0.01) 道路用地 (0.02)	道路用地 (0.01) 機關用地 (0.02)	土地權屬為調查局所 有，為配合現況使用予 以變更，並配合迴車道 畫製需求，變更學校用 地為道路用地。	團 5 (圖幅 28)
變六	6	馬祖高中	保護區 (0.35)	學校用地 (0.35)	為馬祖高中管有，配合 學校發展及使用需求 予以變更。	團 10 (圖幅 56)
變八	8	機二十 南竿發電廠	保護區 (0.06) 機關用地 (0.10)	機關用地 (0.06) 保護區 (0.10)	1. 為台灣電力股份有 限公司馬祖區營業 處管有。 2. 計畫範圍與實際使 用範圍不符，故配合 現況及機關用地完 整性予以變更。 3. 機二十西側坡度較 陡變更為保護區。	團 4 (圖幅 51、64)
變九	9	福澳港南側	機關用地 (0.12)	電信專用區 (0.12)	配合中華電信公司民 營化及新建電信大樓 需求，並考量電信專用 區完整性予以變更。福 沃段 558、558-1、 558-2、558-3、558-4 等 5 筆地號為私有地 ，餘為公有地，後續將 辦理撥用及價購程序。	團 21 (圖幅 40)
變十二	12	成功山公墓 東北側	保護區 (2.66)	公墓用地 (2.66)	配合南竿鄉公所第二 公墓擴大計畫。	團 9 (圖幅 54、55)

表五 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)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
變十四	16	仁愛村東南側北海遊憩區	保護區 (7.27)	風景區 (7.27)	軍方陸續釋出廢棄軍事據點做為觀光使用，於不妨礙國防及離島軍事安全之原則下，配合交通部觀光局建設馬組之發展願景，並配合縣府將較具發展潛力及豐富觀光資源之保護區變更為風景區。	團 6 團 20 (圖幅 64、75)
變十六	18	農會專用區東側煤氣場	煤氣廠用地 (0.85)	煤氣事業專用區 (0.85)	為私人經營之煤氣場，配合現況使用變更。	(圖幅 67)
變十七	20	珠山電廠	近岸遊憩區 (0.01)	道路用地 (0.01)	配合台電「馬祖珠山電廠發電計畫 A1 標海堤及整地工程」堤頂道路與環螺公路銜接段予以變更，現況已開闢完成。	團 3 (圖幅 52、53)
			港埠用地 (0.17)	道路用地 (0.14) 公用事業用地 (0.03)		
			道路用地 (0.15)	公用事業用地 (0.15)		
變十八	22	仁愛村北側	保護區 (0.06)	廣場(兼停車場)用地 (0.06)	配合仁愛市場旁停車場現況實際使用範圍變更，部分屬私有土地，連江縣政府後續將依相關法令取得。	團 15 (圖幅 74)
變二十五	30	清水村機三十六	機關用地 (0.04) 保護區 (0.00*)	住宅區 (0.04)	機關用地現況已開闢，本次變更範圍並無使用需求且緊鄰住宅區，依陳情範圍酌予調整機關用地及保護區為住宅區。	人陳 34(圖幅 53) *21 m ²
變三十二	23	土地使用分區管制要點		煤氣事業專用區	修增列土地使用分區管制要點煤氣事業專用區條文內容	詳土地使用分區管制要點對照表

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖五 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)變更位置示意圖

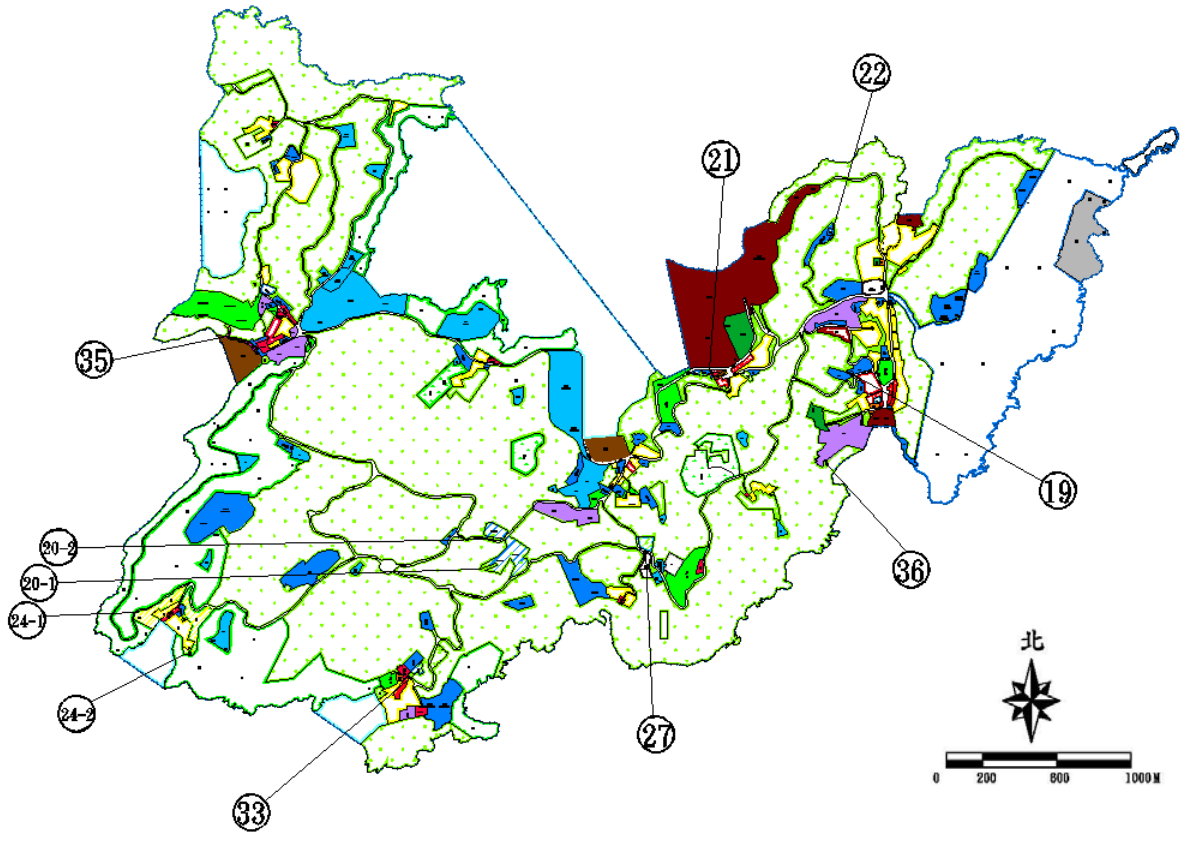


圖 例

- | | |
|-----------|--------------|
| 住宅區 | 公園用地 |
| 商業區 | 公園(兼兒童遊樂場)用地 |
| 風景區 | 兒童遊樂場用地 |
| 保護區 | 市場用地 |
| 農業區 | 廣場(兼停車場)用地 |
| 古蹟保存區 | 停車場用地 |
| 宗教專用區 | 加油站用地 |
| 農會專用區 | 公用事業用地 |
| 漁會專用區 | 體育場用地 |
| 海上養殖區 | 垃圾處理廠用地 |
| 近岸遊憩區 | 水庫用地 |
| 倉儲區 | 公墓用地 |
| 特定目的事業專用區 | 社教用地 |
| 聚落保存專用區 | 航空站用地 |
| 電信專用區 | 港埠用地 |
| 煤氣事業專用區 | 道路用地 |
| 機關用地 | 計畫範圍線 |
| 學校用地 | |

變 更 圖 例

- | | |
|-------------------|----------------------|
| 變更住宅區為聚落保存專用區 | 變更機關用地為港埠用地 |
| 變更風景區為聚落保存專用區 | 變更機關用地為道路用地 |
| 變更保護區為機關用地 | 變更廣場(兼停車場)用地為聚落保存專用區 |
| 變更保護區為人行步道用地 | 變更公用事業用地為保護區 |
| 變更機關用地為保護區 | 變更港埠用地為人行步道用地 |
| 變更機關用地為電信專用區 | 變更港埠用地為廣場(兼停車場)用地 |
| 變更機關用地為郵政專用區 | 變更道路用地為聚落保存專用區 |
| 變更機關用地為廣場(兼停車場)用地 | |

註：本次檢討未變更部分，以原計畫為準。

表六 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)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
變十九	24	機七 介壽村內 軍郵局	機關用地 (0.07)	郵政專用區 (0.07)	依使用現況及配合中華郵政公司公司化予以變更。	團 2 (圖幅 42) 變 更 地 號 為 介 壽 段 747 地 號 及 部 分 介 壽 段 1623、 344 地號 。
變二十 -1	25-1	機二十 南竿發電廠 東側 第 10 岸巡大隊	保護區 (2.60)	機關用地 (2.60)	原為配合周邊使用分區劃設保護區，惟現況為第 10 岸巡大隊使用，為符實際使用用途，予以變更	團 12 (圖幅 64、65)
變二十 -2	25-2	機二十 南竿發電廠 東側 福澳安檢所	保護區 (0.85)	機關用地 (0.85)	原為配合周邊使用分區劃設保護區，惟現況為福澳安檢所使用，為符實際使用用途，予以變更	團 12 (圖幅 51、64)
變二十一	26	機三十八 福澳港南側 軍郵局	機關用地 (0.14) 港埠用地 (0.16) 機關用地 (0.12)	郵政專用區 (0.14) 廣場(兼停車場)用地 (0.16) 廣場(兼停車場)用地 (0.02) 港埠用地 (0.01) 保護區 (0.09)	配合南竿郵政大樓興建計畫(馬祖第二軍郵局新建工程)予以變更，並考量周邊環境整體性變更附近地區為廣場(兼停車場)用地。	團 17 (圖幅 40)
變二十二	27	機十五 中華電信 牛背嶺機房	機關用地 (0.15)	電信專用區 (0.15)	依使用現況及配合中華電信公司民營化予以變更。	團 19 (圖幅 28)
變二十四-1	29-1	津沙村北側	機關用地 (0.01) 道路用地 (0.01) 廣場(兼停車場)用地 (0.06)	道路用地 (0.01) 聚落保存專用區 (2.44)	為維護津沙一帶閩東建築風貌及配合馬管處之「馬祖地區傳統建築聚落保存」修繕補助計畫。	人 陳 29、40 (圖幅 60) (圖幅 59、60)

表六 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)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
			住宅區 (0.45) 風景區 (1.92)			
變二十四-2	29-2	津沙村南側	風景區 (1.88)	聚落保存專用區 (1.88)	為維護津沙一帶閩東建築風貌及配合馬管處之「馬祖地區傳統建築聚落保存」修繕補助計畫。	人陳35 (圖幅60、71)
變二十七	32	清水村公用二(電信)	公用事業用地 (0.55)	保護區 (0.55)	現況有檳榔攤向地主承租使用，且經洽中華電信馬祖營運處，未來無電信之使用需求，故併鄰近分區予以變更。	(圖幅66)
變三十二	23	土地使用分區管制要點		郵政專用區	修增列土地使用分區管制要點郵政專用區條文內容	詳土地使用分區管制要點對照表
變三十三	人12	市四仁愛綜合市場北側，馬祖日報社旁	保護區 (0.27)	機關用地 (0.27)	配合馬祖日報社未來發展需求及興闢計畫變更為機關用地。	變更地號為南竿鄉仁愛段177-14地號及部分仁愛段277、277-13、277-15地號。 (圖幅74)
變三十五	人15	媽祖公園南側	保護區 (0.12) 港埠用地 (0.23)	人行步道用地 (0.35)	配合連江縣政府觀光局馬祖宗教文化園區「媽祖園區祭祀參道」工程規劃設計與施工。	(圖幅34)
變三十六	人16	馬祖高中南側	保護區 (0.01)	人行步道用地 (0.01)	配合連江縣政府觀光局「介壽風景區西環步道」工程規劃設計與施工。	(圖幅56)

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

第四章 發展現況分析

壹、自然景觀

一、自然地形景觀

南竿島屬於丘陵地形，起伏甚大，地勢陡峻，其受花崗岩地質構造以及板塊構造運動之影響，使得岩體節理密布，在長時間受到海潮、降雨和強風之侵襲下，形成多變之地形；其中最具特徵為海岸地形、河谷地形、丘陵地形與平台地形。

二、地質景觀

馬祖列島為大陸島，位於東南沿海大陸棚地帶，一如福建沿海其他島嶼，全由火成岩構成。火成岩的生成年代約在 9 千萬年至 1 億年之間。大體說來，南竿島其地質基岩以中生代之花崗岩類岩石為主，間有少數其他小侵入岩體及少面積之酸性火山岩，且部分岩石已變成片麻岩。南竿的地質表層為花崗岩風化殘餘土，灰到棕黃色粉土質砂及紗質粉土，下部岩層則為灰白色至肉紅色的花崗岩。經風化機械切割作用後，崩解的巨大花崗石塊，常堆積成島礁或崩岩堆，或經雨水沖刷累積於澳口，形成崩崖險礁及海蝕洞、海蝕門、細沙海灘等獨特的地質景觀。

三、特殊景觀

南竿島的主要岩體是花崗岩與花崗閃長岩，屬於深層侵入岩。在島上部分地區還可見到深灰色的斑狀流紋構造，屬於噴出火成岩的一種。其中最特殊而美麗的地質景觀，要屬馬港后澳裡——南竿海水淡化廠旁的「侵入岩脈」，由地殼內的岩漿沿著先形成的岩體裂隙侵入，再冷卻而形成。南竿海水淡化廠旁的侵入岩脈是由早期形成的酸性、淺色花崗岩基盤與後期貫入的基性、深色的基性侵入岩脈所共同組成，兩種不同的岩性呈現出黑白相間的紋路，組構出十分特殊的圖案與景色。

貳、人文資源

由於對外交通便利，南竿的觀光發展較完備，島內景色秀麗、豐富多元。遊憩資源方面，鬼斧神工的北海坑道、軍事重地的大漢據點，以及屹立海中的鐵堡，皆為馬祖戰地精神的代表；人文景點則以牛角、鐵板及津沙的傳統聚落最為著名；宗教信仰中心以馬港天后宮為馬祖地區香火最鼎盛也最氣派的廟宇，另包括馬祖酒廠、八八坑道、雲台山遠眺、四維夕照、馬祖民俗文物館、勝天公園及枕戈待旦紀念公園等觀光資源可供遊客參訪。

參、人口

連江縣於民國 83 年人口數為 5,566 人，至民國 98 年人口數為 9,919 人，16 年間共增加 4,353 人，年平均成長率為 48%。

南竿鄉於民國 83 年人口數為 3,196 人，至民國 98 年人口數為 5,939 人，16 年間共增加 2,743 人，近年人口呈緩慢增加，年平均成長率為 49%，計畫區之人口成長較全縣為高（詳表七）。

表七 連江縣及本計畫區人口成長統計表

年 度	連江縣			本計畫區		
	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增 加 率 (‰)	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增 加 率 (‰)
83	5,566	—	—	3,196	—	—
84	5,856	290	52	3,429	233	73
85	6,061	205	35	3,437	8	2
86	8,419	2,358	389	4,437	1000	291
87	6,655	-1,764	-210	3,717	-720	-162
88	6,560	-95	-14	3,709	-8	-2
89	6,733	173	26	3,870	161	43
90	8,851	2,118	315	5,224	1,354	350
91	8,763	-88	-10	4,896	-328	-63
92	8,806	43	5	5,101	205	42
93	9,359	553	63	5,505	404	79
94	10,345	986	105	6,025	520	94
95	9,786	-559	-54	5,846	-179	-30
96	9,946	160	16	5,945	99	17
97	9,755	-191	-19	5,798	-147	-25
98	9,919	164	17	5,939	141	24
99	9,944	36	4	5,904	-22	-4
100	10,106	162	17	6,000	96	16
總計	—	4,551	平均 43‰	—	2,817	平均 44‰

資料來源：連江縣政府民政局、交通部觀光局觀光統計月報。

肆、土地使用發展現況

本計畫土地使用現況，分述如下（詳圖六、表八）：

一、住宅區

劃設住宅區計畫面積 30.74 公頃，使用面積約 12.77 公頃，

使用率為 42%。呈聚落集中發展形式，介壽村及復興村之使用率最高。

二、商業區

劃設商業區計畫面積 3.82 公頃，商業活動主要分佈於聚落，以介壽村、馬祖村之商業使用強度較高，多作為提供日常生活所需之零售業、餐飲業及服務業使用為主；使用面積約 3.01 公頃，使用率為 79%。

三、風景區

劃設風景區計畫面積 115.16 公頃，位於北部海濱風景遊憩帶（夫人沃口至清水）和南部海濱風景遊憩帶（馬港至仁愛），目前尚未開發。

四、保護區

劃設保護區計畫面積 604.01 公頃，劃設原則為在其他土地使用分區及其他公共設施用地外圍之山地、空地、海岸露岩以及供軍方使用之設施、陣地及教練場等不宜做都市發展使用土地皆納入為本區範圍。

五、農業區

劃設農業區計畫面積 9.64 公頃，現多作農業使用。

六、古蹟保存區

劃設古蹟保存區計畫面積 0.85 頃，目前尚未開發。

七、宗教專用區

劃設宗教專用區計畫面積 0.01 公頃，使用率為 100%。

八、農會專用區

劃設農會專用區計畫面積 0.25 公頃，供連江縣農民活動中心及神農山莊使用，使用率為 100%。

九、漁會專用區

劃設漁會專用區計畫面積 0.12 公頃，供漁會及其附屬設施使用，使用率為 100%。

十、海上養殖區

劃設海上養殖區計畫面積 17.46 公頃，位於四維村西側海域，生產紫菜、群帶菜、牡蠣及芙蓉貝等高經濟海產。

圖六 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地
使用現況示意圖

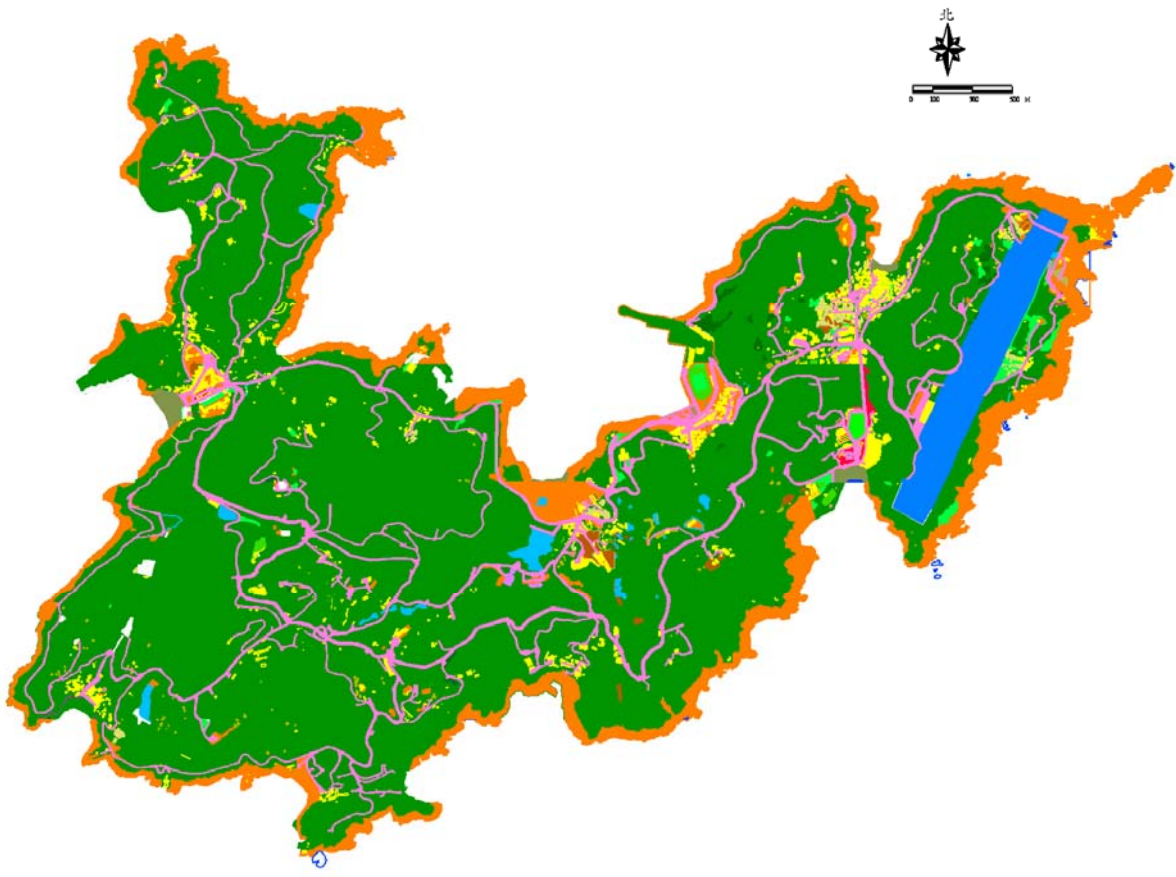





























圖 例

- | | | | |
|---|--------|---|-------|
|  | 住宅使用 |  | 灘地 |
|  | 商業使用 |  | 灌木林 |
|  | 混合林 |  | 燈塔用地 |
|  | 草生地 |  | 機場 |
|  | 道路用地 |  | 蔬菜地 |
|  | 海域 |  | 蓄水池 |
|  | 旱田 |  | 涼亭 |
|  | 沙地 |  | 材料堆積場 |
|  | 宗教 |  | 竹林 |
|  | 社會福利設施 |  | 水圳 |
|  | 空地 |  | 學校用地 |
|  | 政府機關使用 |  | 未歸類 |
|  | 焚化爐 | | |
|  | 運動場 | | |
|  | 殯葬設施 | | |

表八 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況分析表

項	目	計 畫 面 積 (公頃)	使 用 面 積 (公頃)	使 用 率 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	30.74	12.77	42	
	商 業 區	3.82	3.01	79	
	風 景 區	115.16	0.00	0	
	保 護 區	604.01	-	-	
	農 業 區	9.64	-	-	
	古 蹟 保 存 區	0.85	0.00	0	
	宗 教 專 用 區	0.01	0.01	100	
	農 會 專 用 區	0.25	0.25	100	
	漁 會 專 用 區	0.12	0.12	100	
	海 上 養 殖 區	17.46	-	-	
	近 岸 遊 憩 區	115.52	-	-	
	倉 儲 區	0.85	0.00	0	
	特 定 目 的 事 業 專 用 區	1.61	0.00	0	
	聚 落 保 存 專 用 區	5.72	5.13	90	
	電 信 專 用 區	0.40	0.40	100	
	郵 政 專 用 區	0.21	0.21	100	
	煤 氣 事 業 專 用 區	0.85	0.85	100	
	小 計	907.22	-	-	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	41.13	34.84	85	
	學 校 用 地	9.00	9.00	100	
	公 園 用 地	5.99	0.00	0	
	公 園 (兼 兒 童 遊 樂 場) 用 地	8.33	6.15	74	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.10	0.00	0	
	市 場 用 地	0.30	0.24	80	
	廣 場 (兼 停 車 場) 用 地	2.13	1.64	77	
	停 車 場 用 地	0.18	0.08	44	
	加 油 站 用 地	0.24	0.24	100	
	公 用 事 業 用 地	15.92	10.15	64	

表八 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況分析表

項 目	計 畫 面 積 (公頃)	使 用 面 積 (公頃)	使 用 率 (%)	備 註	
公 共 設 施 用 地	體 育 場 用 地	3.54	3.54	100	
	垃 圾 處 理 廠 用 地	7.77	7.77	100	
	水 庫 用 地	17.58	17.01	97	
	公 墓 用 地	12.03	9.37	78	
	社 教 用 地	3.22	3.22	100	
	航 空 站 用 地	89.03	89.03	100	
	港 埠 用 地	35.00	35.00	100	
	人 行 步 道 用 地	0.36	0.36	100	
	道 路 用 地	32.36	26.56	82	
	小 計	284.21	-	-	
都 市 發 展 用 地 面 積	329.64	-	-		
計 畫 總 面 積	1191.43	-	-		

- 註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
 2. 土地使用分區之使用面積含不符合土地使用分區面積之計算。
 3. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

十一、近岸遊憩區

劃設近岸遊憩區計畫面積 115.52 公頃，包括夫人沃口至福澳之北部沿岸海域、南部仁愛沃口海域及津沙沃口海域，目前尚未開發。

十二、倉儲區

劃設倉儲區計畫面積 0.85 公頃，原為物資處倉庫使用，現為公教宿舍使用。

十三、特定目的事業專用區

劃設特定目的事業專用區計畫面積 1.61 公頃，原為馬祖酒廠、公車處聯合保養廠使用，惟目前閒置中。

十四、聚落保存專用區

劃設聚落保存區計畫面積 5.72 公頃，位於津沙村，使用面積約 5.13 公頃，使用率為 90%。

十五、電信專用區

劃設電信專用區 0.40 公頃，現況已開闢為中華電信使用

，使用面積 0.40 公頃，使用率 100%。

十六、郵政專用區

劃設郵政專用區 0.21 公頃，現況已開闢為中華郵政使用，使用面積 0.21 公頃，使用率 100%。

十七、煤氣事業專用區

劃設煤氣事業專用區 1 處，計畫面積 0.85 公頃，開闢率為 100%。

伍、公共設施開闢情形

本計畫區公共設施開闢情形，說明如下（詳圖七、表八）：

一、機關用地

劃設機關用地 45 處，計畫面積 41.13 公頃，其中機五、機十二、機十七、機三十、機三十四共 5 處未開闢；機一等 30 處已完全開闢；機十等 10 處部份開闢。開闢面積約 34.84 公頃，開闢率為 85%。

二、學校用地

（一）高中

劃設高中 1 處（馬祖高中），計畫面積 4.08 公頃，開闢率為 100%。

（二）國中

劃設國中 2 處（介壽國中、中正國中），計畫面積 4.43 公頃（由於介壽國中小、中正國中小為同一校區故此面積範圍包含介壽國小、中正國小），開闢率為 100%。

（三）國小

劃設國小 3 處，其中 2 處併入國中（介壽國小併入同一校區介壽國中、中正國小併入同一校區中正國中）；另外 1 處仁愛國小，計畫面積 0.49 公頃，開闢率為 100%。

三、公園用地

劃設公園用地 1 處，計畫面積 5.99 公頃，尚未開闢。

四、公園（兼兒童遊樂場）用地

劃設公園（兼兒童遊樂場）用地 9 處，計畫面積 8.33 公頃，除公（兒）一、公（兒）四、公（兒）七已完全開闢及公（兒）三部分開闢外，餘皆未開闢，開闢面積 6.15 公頃，開闢率為 74%。

五、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 1 處，計畫面積 0.10 公頃，尚未開闢。

六、市場用地

劃設市場用地 3 處，計畫面積 0.30 公頃，除市三尚未開闢外，均已開闢。開闢面積 0.24 公頃，開闢率為 80%。

七、廣場（兼停車場）用地

劃設廣場（兼停車場）用地 10 處，計畫面積 2.13 公頃，除廣停一、廣停五尚未開闢外，均已完全開闢。開闢面積 1.64 公頃，開闢率為 77%。

八、停車場用地

劃設停車場用地 2 處，計畫面積 0.18 公頃，停三未開闢，停二已開闢，開闢面積 0.08 公頃，開闢率為 44%。

九、加油站用地

劃設加油站用地 1 處，計畫面積 0.24 公頃，開闢率為 100%。

十、公用事業用地

劃設公用事業用地 9 處，計畫面積 15.92 公頃，除公用一、公用四、公用九等 4 處尚未開闢外，均已開闢。開闢面積 10.15 公頃，開闢率為 64%。

十一、體育場用地

劃設體育場用地 2 處，計畫面積 3.54 公頃，開闢率為 100%。

十二、垃圾處理廠用地

劃設垃圾處理廠用地 1 處，計畫面積 7.77 公頃，開闢率為 100%。

十三、水庫用地

劃設水庫用地 13 處，計畫面積 17.58 公頃，除庫十、庫十一尚未開闢外，均已開闢。開闢面積 17.01 公頃，開闢率為 97%。

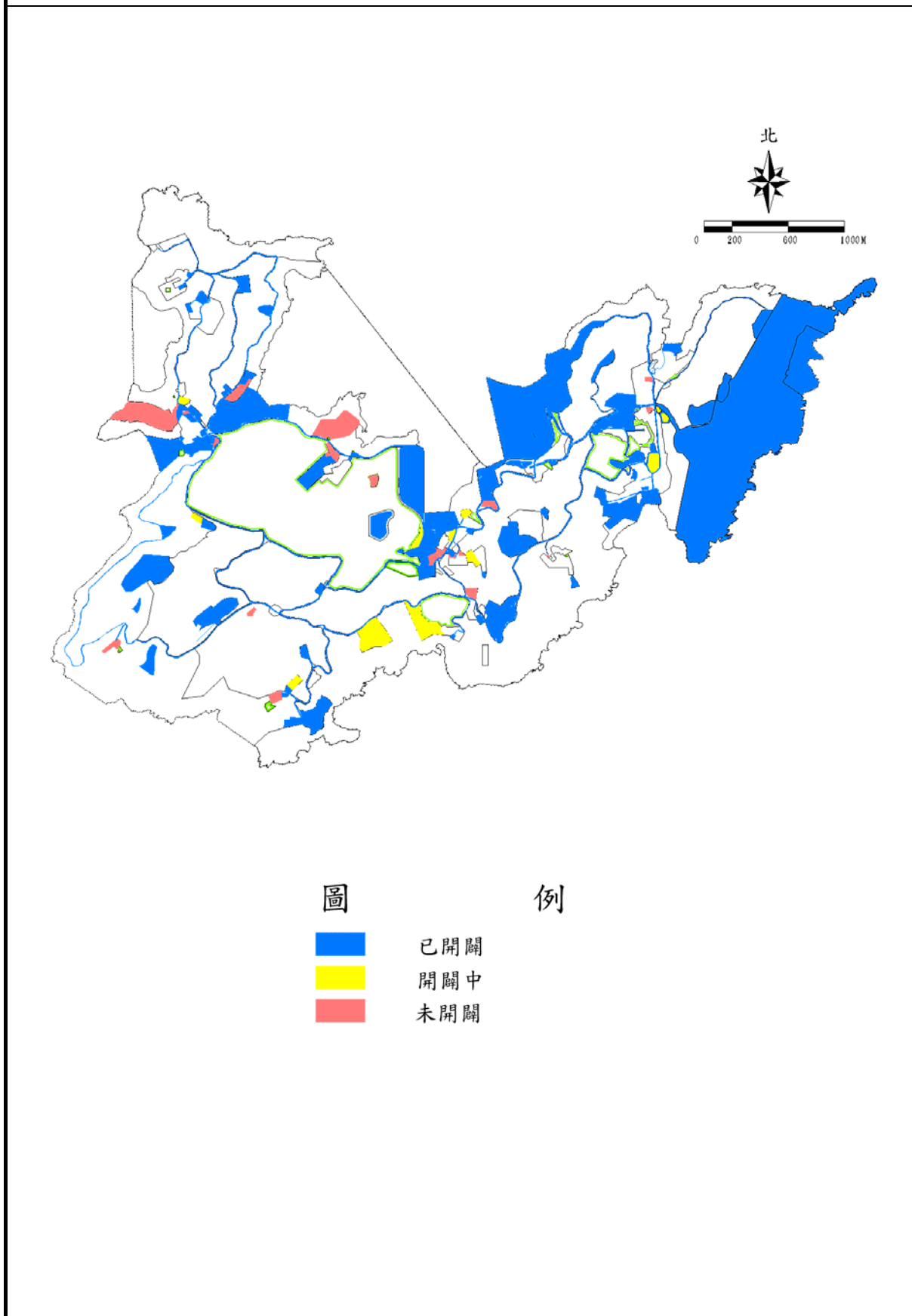
十四、公墓用地

劃設公墓用地 3 處，計畫面積 12.03 公頃，開闢面積 9.37 公頃，開闢率為 78%。

十五、社教用地

劃設社教用地 3 處，計畫面積 3.22 公頃，開闢率為 100%。

圖七 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施開闢情形示意圖



陸、交通運輸現況

一、航空站用地

劃設航空站用地 1 處，為南竿對外空中交通樞紐，計畫面積 89.03 公頃，開闢率為 100%。

二、港埠用地

劃設福澳、復興、清水、介壽、馬港等 5 處港埠用地，計畫面積 35 公頃，開闢率為 100%。

三、人行步道用地

劃設 2 處人行步道用地，計畫面積 0.36 公頃，開闢率為 100%。

四、道路系統

劃設道路用地，計畫面積 32.36 公頃，除部分出入道路尚未開闢外，幹線道路及集匯道路均已開闢。開闢面積 26.56 公頃，開闢率為 82%。

圖六 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖

圖七 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施開闢情形示意圖

表七 連江縣及本計畫區人口成長統計表

表八 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況分析表

第五章 規劃構想

壹、公民及團體陳情意見

本次通盤檢討規劃期間，人民陳情案有 52 件、機關團體陳情案有 23 件，共 75 件；採納案件中，人民陳情案有 18 件、機關團體陳情案有 17 件。另公展期間，逾期陳情案共 13 件，有 6 件同意採納，各陳情案件均經整理分析後作為檢討之參考，有關陳情意見分類詳表九。

陳情案件以保護區變更為住宅區之案件最多，其次為公共設施用地變更為其他分區使用之陳情，採納案件均為機關團體陳情案，有變更為商業區、電信專用區、郵政專用區、道路用地及機關用地。

貳、公共設施檢討分析

本次通檢依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定公共設施劃設最小標準，推算計畫區內各項公共設施需求面積，以本次通盤檢討計畫人口 6,300 人計算，其公共設施需求分析詳表十。

除兒童遊樂場用地不足 0.46 公頃，可由公園兼兒童遊樂場補足需求外，學校、公園、公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場兼停車場用地之劃設均高於上開辦法規定之最低需求標準。

表九 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公民及團體陳情意見分類表

項目	陳情案件類型		採納		不予採納
	原分區	陳情變更分區	案號	變更編號	案號
土地使用分區	保護區	風景區	團 6、團 20 、逾 10	變 16、變 35	
		電信專用區			團 1
		機關用地	團 4、團 12	變 8、變 25	團 11、團 22~23
		公墓用地	團 9	變 12	
		學校用地	團 10	變 6	
		社教用地	團 14	變 10	
		公用事業用地			團 7
		旅館區	人 24、團 20 、逾 3	變 17、變 34	
		住宅區	人 1~5、人 7~10、人 33 ~34、人 41 、逾 7、逾 13	變 28-1~變 28-5、變 30 ~ 31、變 28-6 ~ 變 28-7	人 6、人 13、人 20、人 23、人 32、人 37、人 51、人 52、逾 2 、逾 8
		商業區	團 16	變 3	人 21
		宗教專用區	人 48	變 33	人 22、人 50
		農業區			人 30
		水源保護區			團 13
		停車場用地	團 15	變 22	
		祠堂用地			人 45
	港埠用地			逾 4	
	農會專用區			逾 12	
	住宅區	機關用地	團 8	變 4	
		商業區	團 16	變 3	人 25、人 28
		聚落保存專用區			人 47
		旅館區	逾 3	變 34	
	商業區	住宅區			人 33
	農會專用區	旅館區	團 20	變 7	
	農業區	住宅區			人 23、人 36、人 37、人 38、 人 42
		住宅區	人 40	變 29-1	人 31
		聚落保存專用區	人 35	變 29-2	
	風景區	機關用地			團 23
航空站用地		休閒農場區			人 11
		商業區			人 12
公共設施用地	機關用地	商業區	團 16、團 20	變 3	人 14、人 21、人 26
		電信專用區	團 18~19、 團 21	變 15、變 27 、變 9	
		住宅區			人 17、人 26、人 34、人 39、 人 44、逾 2
		郵政用地	團 2	變 24	

表九 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公民及團體陳情意見分類表

項目	陳情案件類型		採納		不予採納
	原分區	陳情變更分區	案號	變更編號	案號
公共設施用地	近岸遊憩區	港埠用地	機關協調會	變 14	
		道路用地	團 3	變 20	
	公用事業用地	住宅區			人 43、逾 6
		商業區			人 43
		祠堂用地			人 45
	停車場用地	住宅區			人 15~16
	廣（停）用地	住宅區	人 29	變 29-1	逾 5
	公園用地	商業區			人 21、人 26、人 46
		住宅區			人 17、人 26、人 33、逾 2
	公（兒）用地	風景區	逾 11	變 36	
	港埠用地	商業區			人 21
		廣場用地	團 17	變 26	
		道路用地	團 3	變 20	
		公用事業用地	團 3	變 20	
		機關用地	逾 1	變 21	
	水庫用地	停車場用地			人 27、人 49
		公園用地			人 49
		兒童遊樂場用地			人 27
	學校用地	道路用地	團 5	變 5	
	體育場用地	機關用地			團 23
	道路用地	機關用地	團 5	變 5	團 22
		公用事業用地	團 3	變 20	
		住宅區			人 32、逾 5、逾 7
商業區		團 16	變 3		
港埠用地				逾 4	
社教用地	住宅區			人 18~19	
其他	—	工業區			逾 9
	非都市計畫範圍內土地	機關用地	團 12	變 25	
	土地使用分區管制要點		團 20	變 23	

表十 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	原計畫			檢討標準	本次通盤檢討計畫人口 6,300人		備註
	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)		需要面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)	
機關用地	機一	1.70	1.70	100	—	—	衛生局、地方法院
	機三	0.25	0.25	100			縣政府
	機四	0.05	0.05	100			村辦公室
	機五	0.18	0.00	0			介壽國中小東側
	機六	0.34	0.34	100			物資處
	機七	1.22	1.22	100			台銀、軍郵局、電力公司、警政機關
	機八	0.26	0.26	100			社教館
	機九	0.15	0.15	100			福澳派出所
	機十	0.37	0.19	51			大同之家
	機十一	0.16	0.16	100			南竿鄉公所
	機十二	0.20	0.00	0			光華電台
	機十三	0.58	0.47	81			勝利淨水廠
	機十四	1.40	1.40	100			縣營復興農場
	機十五	1.04	1.04	100			電信局機房、公共電視台
	機十六	0.64	0.43	67			縣營畜牧場
	機十七	0.48	0.00	0			兵工訓練基地
	機十八	2.88	2.18	76			中正堂、幹訓班
	機十九	3.57	0.13	4			東靖廬
	機二十	0.30	0.30	100			南竿發電廠
	機二十一	0.51	0.51	100			馬祖醫院
	機二十二	0.58	0.27	48			馬祖日報社
	機二十三	0.37	0.19	50			儲水沃淨水廠
	機二十四	0.63	0.63	100			製氫場
	機二十五	0.06	0.06	100			地下水槽、抽水站
	機二十六	0.12	0.12	100			警察局分駐所、宿舍
	機二十七	0.30	0.30	100			馬港招待所
	機二十八	0.31	0.31	100			光武堂、迎賓館

表十 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	原計畫			檢討標準	本次通盤檢討計畫人口 6,300人		備註	
	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)		需要面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)		
機關用地	機二十九	0.36	0.24	67	按實際需要檢討。	—	—	連江山莊
	機三十	0.12	0.00	0				靖廬處理中心
	機三十一	0.45	0.45	100				軍法處
	機三十二	0.24	0.24	100				水產試驗所
	機三十三	0.15	0.15	100				西靖廬
	機三十四	0.21	0.00	0				教師會館預定 地、津沙村辦 公室（老人活 動中心）
	機三十五	0.26	0.26	100				馬祖調查站
	機三十六	0.29	0.26	90				農會、農改場
	機三十七	0.24	0.24	100				稅捐、戶政地 政大樓（聯合 辦公大樓）
	機三十八	0.38	0.38	100				軍郵局
	機三十九	3.12	3.12	100				馬管處辦公室
	機四十	1.23	1.23	100				馬祖監理所
	機四十一	6.11	6.11	100				農業改良所
	機四十二	2.43	2.43	100				馬防部牛角中 營區
	機四十三	3.31	3.31	100				連江縣公路監 理所（興建中 ）
機四十七	0.53	0.53		工務局汙水處 理廠、辦公廳 舍、山隴安檢 所				
小計	41.13	34.84	85					
學校用地	文一	2.63	2.63	100	一、文中小： (一)應會同主管教育 行政機關依據學齡 人口數占總人口數 之比例或出生率之 人口發展趨勢，推計 計畫目標年學童人	—	—	介壽國中小
	文二	3.73	3.73	100				馬祖高中
	文三	0.49	0.49	100				仁愛國小
	文四	1.81	1.81	100				中正國中小

表十 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

項目		原計畫			檢討標準	本次通盤檢討計畫人口 6,300人		備註
		計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)		需要面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)	
學校用地	小計	8.66	8.66	100	數，參照國民教育法第八條之一 ¹ 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 (二) 檢討原則： 1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 (三) 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 二、文高：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	—	—	
公園用地		5.99	0.00	0	體育場面積1/2得列入公園面積計算。	0.60	4.94	媽祖公園
公園（兼兒童遊樂場）用地	公（兒）一	2.56	2.56	100	1. 每千人0.15公頃。 2. 最小鄰里公園面積0.50公頃每處最小面積。 3. 人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	1.05	7.28	枕戈待旦
	公（兒）二	0.48	0.00	0				介壽公園
	公（兒）三	0.95	0.28	30				山隴蔬菜公園
	公（兒）四	3.14	3.14	100				烈士紀念碑、梅園、成功林場
	公（兒）五	0.61	0.00	0				仁愛村西北端
	公（兒）六	0.19	0.00	0				中正國中小東側

¹ 國民小學及國民中學設備基準，由教育部定之。直轄市或縣（市）政府亦得視實際需要，另定適用於該地方之基準，報請教育部備查。

表十 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

項目		原計畫			檢討標準	本次通盤檢討計畫人口 6,300人		備註
		計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)		需要面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)	
公園 (兼兒童遊樂場) 用地	公(兒)七	0.17	0.17	100				廣(停)八西側馬祖村
	公(兒)八	0.10	0.00	0				清水住宅鄰里公園
	公(兒)九	0.13	0.00	0				清水住宅鄰里公園
	小計	8.33	6.15	74				
兒童遊樂場 用地	0.10	0.00	0	每千人0.08公頃為準，每處最小面積0.1公頃。	0.56	-0.46	停三西側併公(兒)用地面積計算	
體育場 用地	體一	2.68	2.68	100	1. 三萬人以下：得利用學校之運動場所，免設體育場所。 2. 其面積之1/2可併入公園面積計算。	-	3.54	福沃體育場
	體二	0.86	0.86	100				馬祖高中西北側體育館
	小計	3.54	3.54	100				
停車場 用地	停二	0.08	0.08	100				港四西側
	停三	0.10	0.00	0				縣議會斜對面
	小計	0.18	0.08	44				
廣場 (兼停車場) 用地	廣(停)一	0.03	0.00	0	依「改善停車問題方案」標準計算： $0.2 \times \text{汽車持有率} (0.2744 \text{輛/人}) \times \text{計畫人口} \times 30\text{m}^2 / 10,000 = \text{所需停車場面積}$ 。	1.04	1.09	青潭沃村內
	廣(停)二	0.12	0.12	100				梅石村內
	廣(停)三	0.25	0.25	100				馬祖日報廣場
	廣(停)四	0.33	0.33	100				仁愛國小東側
	廣(停)五	0.28	0.00	0				津沙村內
	廣(停)六	0.16	0.16	100				珠螺村玄天宮旁
	廣(停)七	0.34	0.34	100				馬港前廣場

表十 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目		原計畫			檢討標準	本次通盤檢討計畫人口 6,300人		備註
		計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)		需要面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)	
廣場 (兼停車場) 用地	廣(停)八	0.15	0.15	100				26號道路西側 迎賓館前廣場
	廣(停)九	0.20	0.20	100				26號道路東側 迎賓館前廣場
	廣(停)十	0.09	0.09	100				四維村東側
	小計	1.95	1.64	84				
社教 用地	社一	0.20	0.20	100	按實際需要檢討。	—	—	文化中心
	社二	0.46	0.46	100				光武堂西側幼 稚園
	社三	2.56	2.56	100				民俗文物館
	小計	3.22	3.22	100				
市場 用地	市二	0.13	0.13	100	零售市場以每一間鄰 單元設置一處為原則。	—	—	介壽獅子市場
	市三	0.06	0.00	0				機十二北側
	市四	0.11	0.11	100				仁愛村北端
	小計	0.30	0.24	80				
加油站用地		0.24	0.24	100	按實際需要檢討。	—	—	公(兒)四東 側梅石加油站
航空站用地		89.03	89.03	100	按實際需要檢討。	—	—	南竿機場
港埠 用地	港一	27.28	27.28	100	按實際需要檢討。	—	—	福澳港
	港二	0.85	0.85	100				復興村漁港
	港三	2.83	2.83	100				清水村內
	港四	1.19	1.19	100				介壽村內
	港五	3.40	3.40	100				馬港
	小計	35.55	35.55	100				
公墓 用地	墓一	4.06	4.06	100	按實際需要檢討。	—	—	第一公墓
	墓二	2.75	0.00	0				珠螺火葬場對 面第二公墓
	墓三	2.56	2.56	100				軍人公墓
	小計	9.37	6.62	71				

表十 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目		原計畫			檢討標準	本次通盤檢討計畫人口 6,300人		備註
		計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)		需要面積 (公頃)	不足或 超過面積 (公頃)	
水庫用地	庫一	3.21	3.21	100	按實際需要檢討。	—	—	勝利水庫
	庫二	0.31	0.31	100				青潭集水地
	庫三	0.13	0.13	100				清水水庫
	庫四	0.11	0.11	100				勝利上壩水庫
	庫五	1.37	1.37	100				津沙水庫
	庫六	0.32	0.32	100				津沙一號壩
	庫七	0.67	0.67	100				儲水沃水庫
	庫八	0.57	0.57	100				儲水沃淨水廠
	庫九	0.59	0.59	100				秋桂山攔水庫
	庫十	0.11	0.00	0				珠螺水庫
	庫十一	0.46	0.00	0				珠螺二號壩
	庫十二	0.32	0.32	100				清水成功山北側
	庫十三	9.41	9.41	100				后沃水庫
	小計	17.58	17.01	97				
垃圾處理廠用地		7.77	7.77	100	按實際需要檢討。	—	—	南竿機場東側
煤氣廠用地		0.85	0.85	100	按實際需要檢討。	—	—	煤氣分裝廠
公用事業用地	公用一	1.08	0.00	0	按實際需要檢討。	—	—	淨水廠
	公用二	0.55	0.00	0				電信
	公用三	0.55	0.55	100				海水淡化場、 風力發電廠
	公用四	0.26	0.00	0				油槽
	公用五	7.88	7.88	100				珠山電廠
	公用六	0.34	0.34	100				消防局
	公用七	0.34	0.34	100				海淡場二期附 屬設備
	公用八	1.04	1.04	100				中央氣象局馬 祖觀測所
	公用九	4.25	0.00	0				連江縣公路監 理所
	小計	16.29	10.15	62				
道路用地		32.37	26.56	82	按實際需要檢討。	—	—	

參、發展課題與對策

課題一：縣政府因辦公空間不足，部分一級單位於縣府外其他地方另覓廳舍，無法合署辦公，致民眾洽公不便；且周邊建築密集無法擴建，致縣政府建築增建、改建受阻。

說明：

(一) 連江縣政府如建設局、文化局、交通局及環保局等一級單位分別位於清水、馬港、梅石、介壽等地，民眾洽公不便。

(二) 連江縣政府所在地為機關用地，周邊土地為住宅區，且已建築，擴建不易。惟如因而提高機關用地之建蔽率、容積率，勢將影響都市計畫範圍內之其他機關用地。

對策：未來若為達合署辦公目的，有實際需求再行辦理變更縣政府所在地之機關用地為縣政中心用地，酌予提高建蔽率及容積率，並限定為供縣政府辦公廳舍及其附屬設施使用。

課題二：南竿鄉尚未有依文化資產保存法劃設之古蹟，經國紀念館非屬依文化資產保存法指定之古蹟。

對策：

(一) 經國紀念館為文化局管理，非屬古蹟或寺廟使用，依實際使用配合分區變更，以符現況。

(二) 依文化資產保存法指定之古蹟，劃設為「古蹟保存區」。經國紀念館所在地劃設為「社教用地」。

課題三：近岸遊憩區與兩岸通航航道及船舶錨定區重疊，土地使用性質不相容，且航運安全堪慮。

說明：

(一) 清水村至夫人村海域劃設之近岸遊憩區，與交通部於 89 年 12 月 29 日依「試辦金門馬祖與大陸地區通航實施辦法」第 7 條會同國防部劃設及「船舶入出離島兩岸通航港口航行航道公告」之兩岸通航進入航道重疊；且夫人村海域為船舶錨定區範圍，雖與航道無關，但仍不宜劃設為近岸遊憩區。

(二) 依據商港法，錨地係指供船舶拋錨之水域，非屬都市計畫近岸遊憩區容許使用範圍。另航道既為船舶航行之必要通道，作為遊憩活動使用勢將影響船舶行駛安全，而船舶通行亦將影響遊憩安全；亦即，二者互為不相容之使用性質。

對策：權衡船舶航行重要性及近岸遊憩活動之安全性，俟未來與交通部協調後，若有變更該近岸遊憩區為港埠用地之確切需求再行辦理。

課題四：馬祖地區以觀光發展為主要產業及經濟指標，未能強化地方特色吸引觀光人潮。

對策：

- (一) 強化地方特色，打造生態社區，落實永續生活村，使當地居民除能自給自足外，透過觀光之行銷與推廣，帶動地方產業。
- (二) 維護生態資源，配合推廣國家濕地政策，考量現況已無港埤功能之清水濕地具有保育、復育之必要性及教育之意義，俟未來協調相關單位後，再行辦理變更港埤用地（港三）為公園用地（生態使用），以結合套裝旅遊之環島路線，達到生態旅遊島之願景。

肆、變更內容

經檢討後，屬縣政府之公共建設，有年度預算經費執行期程之迫切需求，故爰通盤檢討分階段方式辦理，本次（第四階段）檢討變更內容計變三、變十一-2、變十一-3、變十一-4、變十一-5、變十一-6、變十一-7、變十一-8、變十一-9、變十一-10、變十五、變二十八、變三十二、變三十七、變三十八、變三十九、變四十、變四十一等合計 18 案，其變更內容詳圖八、表十一。凡未指名變更部分，均應以原計畫為準。

變更後面積增加者有產業專用區、宗教專用區、旅館區、公園用地、港埤用地、道路用地等 6 項；面積減少者包括機關用地、公用事業用地、保護區、古蹟保存區、學校用地、停車場用地等 6 項，詳表十二。

圖八 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）（補辦公開展覽）變更位置示意圖

表九 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公民及團體陳情意見分類表

表十 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

表十一 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）（補辦公開展覽）變更內容明細表

表十二 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）（補辦公開展覽）變更部分面積統計表

圖八 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）（補辦公開展覽）變更位置示意圖

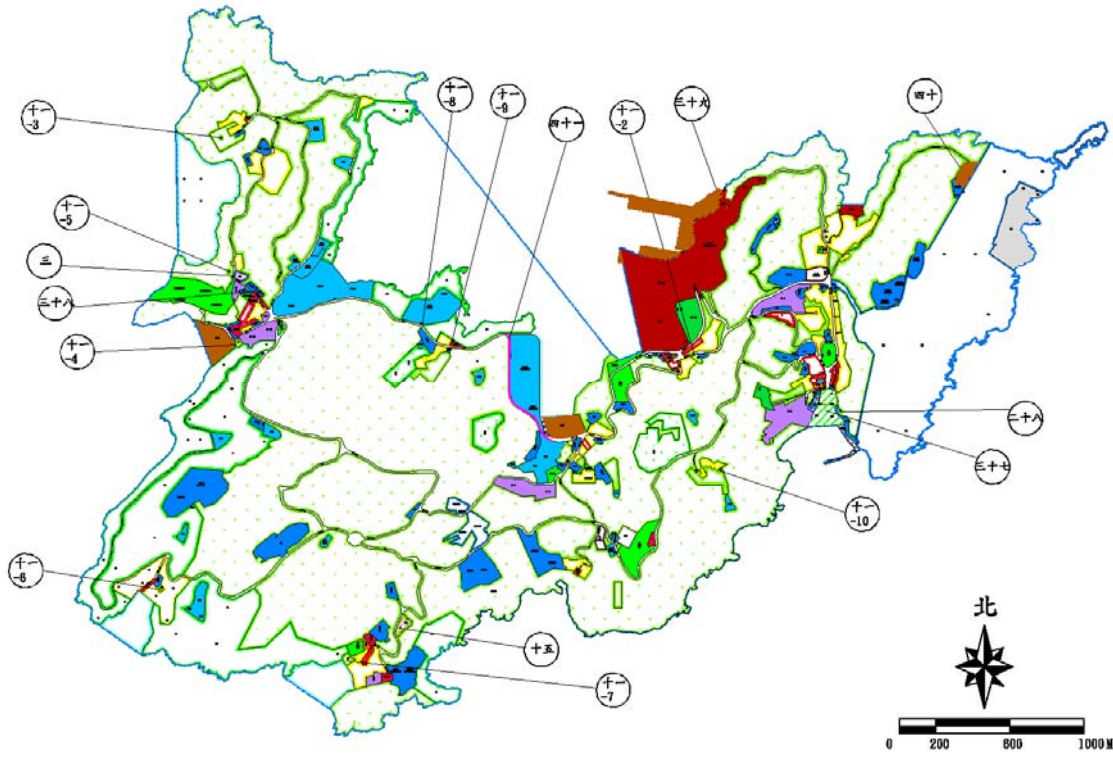


圖 例

- | | |
|-----------|--------------|
| 住宅區 | 公園用地 |
| 商業區 | 公園(兼兒童遊樂場)用地 |
| 風景區 | 兒童遊樂場用地 |
| 保護區 | 市場用地 |
| 農業區 | 廣場(兼停車場)用地 |
| 古蹟保存區 | 停車場用地 |
| 宗教專用區 | 加油站用地 |
| 農會專用區 | 公用事業用地 |
| 漁會專用區 | 體育場用地 |
| 海上養殖區 | 垃圾處理廠用地 |
| 近岸遊憩區 | 水庫用地 |
| 倉儲區 | 公墓用地 |
| 特定目的事業專用區 | 社教用地 |
| 聚落保存專用區 | 航空站用地 |
| 電信專用區 | 港埠用地 |
| 郵政專用區 | 人行步道用地 |
| 煤氣事業專用區 | 道路用地 |
| 機關用地 | 計畫範圍線 |
| 學校用地 | |

變更圖例

- | | |
|---------------|--------------|
| 變更機關用地為旅館區 | 變更港埠用地為機關用地 |
| 變更機關用地為產業專用區 | 變更港埠用地為公園用地 |
| 變更古蹟保存區為宗教專用區 | 變更學校用地為機關用地 |
| 變更保護區為宗教專用區 | 變更停車場用地為機關用地 |
| 變更保護區為旅館區 | 變更非都市土地為機關用地 |
| 變更保護區為港埠用地 | 變更非都市土地為公園用地 |
| 變更保護區為機關用地 | 變更非都市土地為港埠用地 |
| 變更公用事業用地為道路用地 | |
- 註：本次檢討未變更部分，以原計畫為準。

表十一 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）（補辦公開展覽）變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
變三	3	機二十九 馬祖村 連江山莊	機關用地 (0.36)	旅館區 (0.36)	1. 經查連江山莊坐落馬祖段 201 地號土地，權屬為連江縣政府所有，連江山莊早期由縣府委外經營餐廳及住宿，目前閒置中。 2. 南竿地區發展觀光所需住宿設施不足。	團 16 團 20 (圖幅 22)
變十一 -2	11-2	機九西側	古蹟保存區 (0.20)	宗教專用區 (0.20)	1. 寺廟使用，非屬依文化資產保存法指定之古蹟。 2. 統一名稱，劃設為宗教專用區，以符現況。	華光大帝廟 (圖幅 43)
變十一 -3	11-3	四維村西側	古蹟保存區 (0.01)	宗教專用區 (0.01)		西尾天母宮 (圖幅 07)
變十一 -4	11-4	馬港招待所	古蹟保存區 (0.14)	宗教專用區 (0.14)		馬港天后宮 (圖幅 36)
變十一 -5	11-5	馬祖村北側	古蹟保存區 (0.01)	宗教專用區 (0.01)		白馬文武大王廟 (圖幅 22)
變十一 -6	11-6	津沙村南側	古蹟保存區 (0.10)	宗教專用區 (0.10)		津沙天后宮 (圖幅 62)
變十一 -7	11-7	仁愛港北側	古蹟保存區 (0.30)	宗教專用區 (0.30)		大王宮 天后宮 (圖幅 76)
變十一 -8	11-8	珠螺監理站 南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		白馬尊王廟 (圖幅 39)
變十一 -9	11-9	珠螺港 西南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		玄天上帝廟 (圖幅 39)
變十一 -10	11-10	馬祖高中 西南側	古蹟保存區 (0.03)	宗教專用區 (0.03)		道祖廟 (圖幅 57)

表十一 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）（補辦公開展覽）變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變十五	17	機二十二 東側 日光海岸	保護區 (0.61)	旅館區 (0.61)	<p>1. 為因應南竿地區觀光發展目標並配合未來觀光人潮旅宿需求，以附帶條件予以變更。</p> <p>2. 補償回饋依連江縣政府保護區變更住宅區商業區原則，回饋 40% 之土地面積。</p> <p>3. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。</p>	人陳 24 團 20 (圖幅 76、77)
變二十八	33	山隴境白馬 尊王廟	保護區 (0.02)	宗教專用區 (0.02)	產權為山隴境白馬尊王廟所有，依實際現況使用予以變更為宗教專用區。	人陳 48 (圖幅 59)
變三十二	23	土地使用分區管制要點		詳對照表	配合南竿地區土地使用現況及未來發展需求調整土地使用分區管制要點部分條文內容。	

表十一 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）（補辦公開展覽）變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
變三十七	人 17 人 26 人 34	介壽村南側 文二東側 港四	保護區 (0.03)	機關用地 (0.03)	配合港埠用地區位調整及連江縣政府、消防局新建辦公大樓計畫。	1. 依南竿鄉介壽段 1146、1147、1147-23、1147-24、1147-25、1180、1991地號變更 2. 分區編為機四十八、機四十九、公二、港六 (圖幅 44、45、58、59)
			學校用地 (0.14)	機關用地 (0.14)		
			停車場用地 (0.03)	機關用地 (0.03)		
			港埠用地 (1.19)	機關用地 (0.23) 公園用地 (0.96)		
			非都市土地 (2.31)	機關用地 (0.02) 公園用地 (1.76) 港埠用地 (0.53)		
變三十八	人 28	機二十八	機關用地 (0.11)	旅館區 (0.11)	配合迎賓館由軍方釋出後續委託民間機構營運，作為住宿使用。	(圖幅 22、23)
變三十九	人 31	港一 東北側	保護區 (0.59)	港埠用地 (0.59)	配合福澳國內商港擴建商港及產出新生地範圍。	(圖幅 12、13、14、27、28、29)
			非都市土地 (6.73)	港埠用地 (6.73)		

表十一 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）（補辦公開展覽）變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變四十四	人 33	機十四	機關用地 (0.99)	產業專用區 (0.99)	1. 配合觀光產業帶動特產食品、伴手禮產業蓬勃發展及推廣馬祖食品文化，規劃食品產業並結合參觀、製作、解說等活動所需用地，以附帶條件予以變更。 2. 補償回饋依連江縣政府公共設施用地變更其他專用區原則，回饋 20% 之土地面積。 3. 土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審決之會議記錄送達縣政府三個月內完成捐獻手續，否則維持原計畫。	(圖幅 17、18)
變四十一	人 4	公用五 珠山電廠 西側	公用事業用地 (0.69)	道路用地 (0.69)	配合現況原有海線道路車輛通行予以變更。	(圖幅 40、54、55)

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十二 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)(補辦公開展覽)變更部分面積統計表 單位：公頃

項目		編號	變三	變十一 -2	變十一 -3	變十一 -4	變十一 -5
土地 使用 分區	住 宅 區						
	商 業 區						
	產 業 專 用 區						
	風 景 區						
	保 護 區						
	農 業 區						
	古 蹟 保 存 區			-0.20	-0.01	-0.14	-0.01
	宗 教 專 用 區			0.20	0.01	0.14	0.01
	農 會 專 用 區						
	漁 會 專 用 區						
	海 上 養 殖 區						
	近 岸 遊 憩 區						
	倉 儲 區						
	特 定 目 地 事 業 專 用 區						
	聚 落 保 存 專 用 區						
	旅 館 區		0.36				
	電 信 專 用 區						
	郵 政 專 用 區						
	煤 氣 事 業 專 用 區						
	非 都 市 土 地						
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		-0.36				
	學 校 用 地						
	公 園 用 地						
	公 園 (兼 兒 童 遊 樂 場) 用 地						
	兒 童 遊 樂 場 用 地						
	市 場 用 地						
	廣 場 (兼 停 車 場) 用 地						
	停 車 場 用 地						
	加 油 站 用 地						
	公 用 事 業 用 地						
	體 育 場 用 地						
	垃 圾 處 理 廠 用 地						
	水 庫 用 地						
	公 墓 用 地						
	社 教 用 地						
	航 空 站 用 地						
	港 埠 用 地						
	人 行 步 道 用 地						
	道 路 用 地						

表十二 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)(補辦公開展覽)變更部分面積統計表 單位:公頃

項目		編號	變十一-6	變十一-7	變十一-8	變十一-9	變十一-10
土地 使用 分區	住宅區						
	商業區						
	產業專用區						
	風景區						
	保護區						
	農業區						
	古蹟保存區		-0.10	-0.30	-0.03	-0.03	-0.03
	宗教專用區		0.10	0.30	0.03	0.03	0.03
	農會專用區						
	漁會專用區						
	海上養殖區						
	近岸遊憩區						
	倉儲區						
	特定目的地事業專用區						
	聚落保存專用區						
	旅館區						
	電信專用區						
	郵政專用區						
	煤氣事業專用區						
	非都市土地						
公共 設施 用地	機關用地						
	學校用地						
	公園用地						
	公園(兼兒童遊樂場)用地						
	兒童遊樂場用地						
	市場用地						
	廣場(兼停車場)用地						
	停車場用地						
	加油站用地						
	公用事業用地						
	體育場用地						
	垃圾處理廠用地						
	水庫用地						
	公墓用地						
	社教用地						
	航空站用地						
	港埠用地						
	人行步道用地						
道路用地							

表十二 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)(補辦公開展覽)變更部分面積統計表 單位：公頃

項目		編號	變十五	變二十八	變三十二	變三十七
土地 使用 分區	住宅區					
	商業區					
	產業專用區					
	風景區					
	保護區		-0.61	-0.02		-0.03
	農業區					
	古蹟保存區					
	宗教專用區			0.02		
	農會專用區					
	漁會專用區					
	海上養殖區					
	近岸遊憩區					
	倉儲區					
	特定目的地事業專用區					
	聚落保存專用區					
	旅館區		0.61			
	電信專用區					
	郵政專用區					
	煤氣事業專用區					
非都市土地						
公共 設施 用地	機關用地					
	學校用地					
	公園用地					
	公園(兼兒童遊樂場)用地					
	兒童遊樂場用地					
	市場用地					
	廣場(兼停車場)用地					
	停車場用地					-0.03
	加油站用地					
	公用事業用地					
	體育場用地					
	垃圾處理廠用地					
	水庫用地					
	公墓用地					
	社教用地					
	航空站用地					
	港埠用地					-0.66
	人行步道用地					
	道路用地					
					增修訂 土地使 用分區 管制要 點	
						-2.31
						0.45
						-0.14
						2.72

表十二 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)(補辦公開展覽)變更部分面積統計表 單位:公頃

項目		編號	變三十八	變三十九	變四十	變四十一	合計
土地 使用 分區	住宅區						0
	商業區						0
	產業專用區				0.99		0.99
	風景區						0
	保護區			-0.59			-1.25
	農業區						0
	古蹟保存區						-0.85
	宗教專用區						0.87
	農會專用區						0
	漁會專用區						0
	海上養殖區						0
	近岸遊憩區						0
	倉儲區						0
	特定目地事業專用區						0
	聚落保存專用區						0
	旅館區		0.11				1.08
	電信專用區						0
	郵政專用區						0
	煤氣事業專用區						0
	非都市土地			-6.73			-9.04
公共 設施 用地	機關用地		-0.11		-0.99		-1.01
	學校用地						-0.14
	公園用地						2.72
	公園(兼兒童遊樂場)用地						0
	兒童遊樂場用地						0
	市場用地						0
	廣場(兼停車場)用地						0
	停車場用地						-0.03
	加油站用地						0
	公用事業用地					-0.69	-0.69
	體育場用地						0
	垃圾處理廠用地						0
	水庫用地						0
	公墓用地						0
	社教用地						0
	航空站用地						0
	港埠用地			7.32			6.66
	人行步道用地						0
道路用地					0.69	0.69	

第六章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍

行政轄區包括原南竿鄉陸地範圍，包括介壽、復興、福澳、清水、珠螺、四維、馬祖、津沙、仁愛等村落、夫人村東側至清水村北側及四維、津沙、仁愛等沃口海域計畫面積為 1200.47 公頃。

貳、計畫年期

配合北部區域計畫（二通）草案調整，以民國 110 年為計畫年期。

參、計畫人口

配合風景特定區計畫對地方觀光、休閒產業之推動及因應未來人口成長趨勢，調整計畫人口為 6,300 人，居住密度每公頃約 180 人。

肆、土地使用分區計畫

檢討後之土地使用分區計有住宅區、商業區、產業專用區、風景區、保護區、農業區、宗教專用區、農會專用區、漁會專用區、海上養殖區、近岸遊憩區、倉儲區、特定目的事業專用區、聚落保存專用區、旅館區、電信專用區、郵政專用區、煤氣事業專用區等 18 種土地使用分區，詳圖九、表十三。

一、住宅區

原有計畫住宅區面積 30.74 公頃，本次檢討維持原計畫。

二、商業區

原有計畫商業區面積 3.82 公頃，本次檢討維持原計畫。

三、產業專用區

配合南竿地區發展食品產業並結合參觀、製作、解說等觀光活動需求，變更部分機關用地為產業專用區，檢討後面積 0.99 公頃。

四、風景區

原有計畫風景區面積 115.16 公頃，本次檢討維持原計畫。

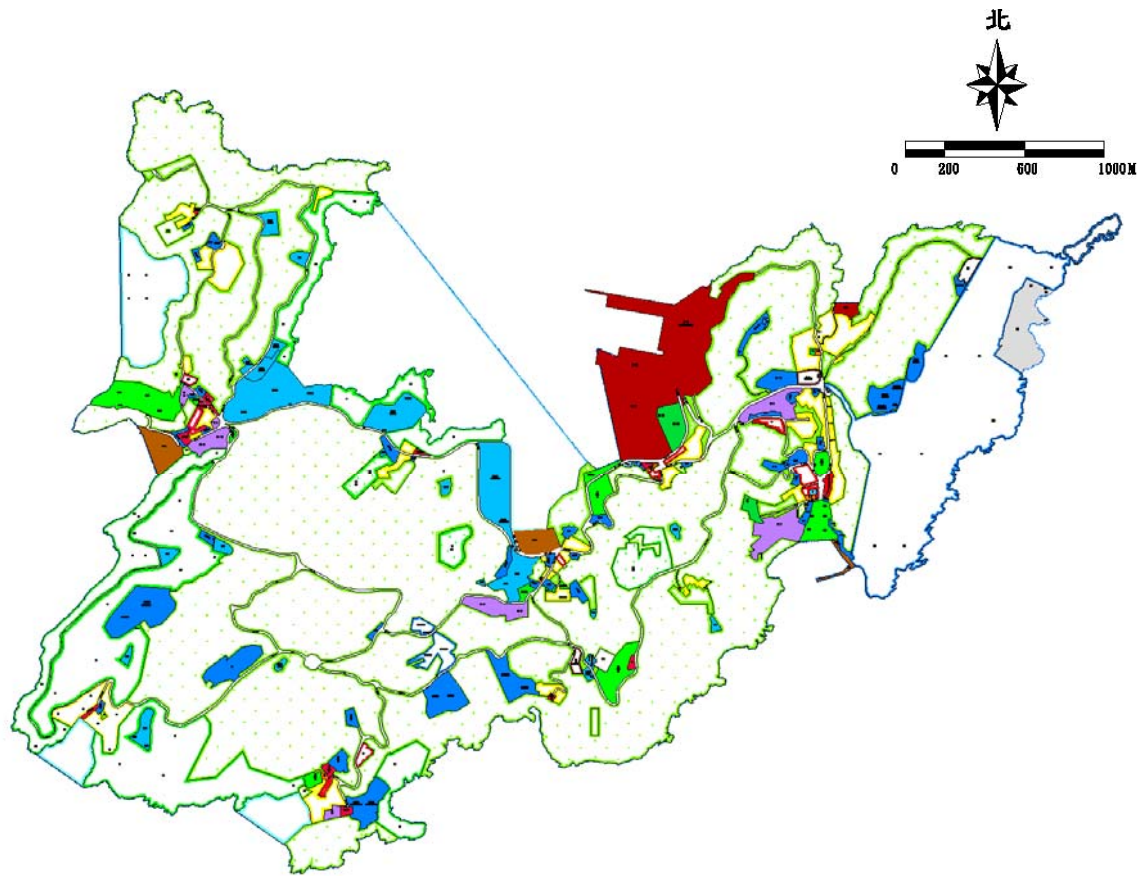
五、保護區

原有計畫保護區面積 604.01 公頃，本次檢討後面積 602.76 公頃。

六、農業區

原有計畫農業區面積 9.64 公頃，本次檢討維持原計畫。

圖九 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)(補辦公開展覽)示意圖



圖

例

- | | |
|-----------|--------------|
| 住宅區 | 學校用地 |
| 商業區 | 公園用地 |
| 產業專用區 | 公園(兼兒童遊樂場)用地 |
| 風景區 | 兒童遊樂場用地 |
| 保護區 | 市場用地 |
| 農業區 | 廣場(兼停車場)用地 |
| 宗教專用區 | 停車場用地 |
| 農會專用區 | 加油站用地 |
| 漁會專用區 | 公用事業用地 |
| 海上養殖區 | 體育場用地 |
| 近岸遊憩區 | 垃圾處理廠用地 |
| 倉儲區 | 水庫用地 |
| 特定目的事業專用區 | 公墓用地 |
| 聚落保存專用區 | 社教用地 |
| 旅館區 | 航空站用地 |
| 電信專用區 | 港埠用地 |
| 郵政專用區 | 人行步道用地 |
| 煤氣事業專用區 | 道路用地 |
| 機關用地 | 計畫範圍線 |

表十三 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）（補辦公開展覽）土地使用計畫面積表

項 目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本 次 檢 討 增 減 面 積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備 註	
			計 畫 面 積 (公頃)	佔 都 市 地 比 發 展 分 比 (%)	佔 總 計 面 積 百 分 比 (%)		
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	30.74	-	30.74	9.04	2.56	
	商 業 區	3.82	-	3.82	1.12	0.32	
	產 業 專 用 區	-	0.99	0.99	0.29	0.08	
	風 景 區	115.16	-	115.16	-	9.59	
	保 護 區	604.01	-1.25	602.76	-	50.21	
	農 業 區	9.64	-	9.64	-	0.80	
	古 蹟 保 存 區	0.85	-0.85	0.00	0.00	0.00	
	宗 教 專 用 區	0.01	0.87	0.88	0.26	0.07	
	農 會 專 用 區	0.25	-	0.25	0.07	0.02	
	漁 會 專 用 區	0.12	-	0.12	0.04	0.01	
	海 上 養 殖 區	17.46	-	17.46	-	1.45	
	近 岸 遊 憩 區	115.52	-	115.52	-	9.62	
	倉 儲 區	0.85	-	0.85	0.25	0.07	
	特定目的事業專用區	1.61	-	1.61	0.47	0.13	
	聚 落 保 存 專 用 區	5.72	-	5.72	1.68	0.48	
	旅 館 區	-	1.08	1.08	0.32	0.09	
	電 信 專 用 區	0.40	-	0.40	0.12	0.03	
	郵 政 專 用 區	0.21	-	0.21	0.06	0.02	
	煤 氣 事 業 專 用 區	0.85	-	0.85	0.25	0.07	
	小 計	907.22	0.84	908.06	13.98	75.64	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	41.13	-1.01	40.12	11.80	3.34	
	學 校 用 地	9.00	-0.14	8.86	2.61	0.74	
	公 園 用 地	5.99	2.72	8.71	2.56	0.73	
	公 園 (兼 兒 童 遊 樂 場) 用 地	8.33	-	8.33	2.45	0.69	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.10	-	0.10	0.03	0.01	
	市 場 用 地	0.30	-	0.30	0.09	0.02	
	廣 場 (兼 停 車 場) 用 地	2.13	-	2.13	0.63	0.18	
	停 車 場 用 地	0.18	-0.03	0.15	0.04	0.01	
	加 油 站 用 地	0.24	-	0.24	0.07	0.02	
公 用 事 業 用 地	15.92	-0.69	15.23	4.48	1.27		

表十三 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）（補辦公開展覽）土地使用計畫面積表

項 目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本 次 檢 討 增 減 面 積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備 註	
			計 畫 面 積 (公頃)	佔 都 市 發 展 用 地 分 比 (%)	佔 總 計 面 積 分 比 (%)		
公 共 設 施 用 地	體 育 場 用 地	3.54	-	3.54	1.04	0.29	
	垃 圾 處 理 廠 用 地	7.77	-	7.77	2.29	0.65	
	水 庫 用 地	17.58	-	17.58	5.17	1.46	
	公 墓 用 地	12.03	-	12.03	3.54	1.00	
	社 教 用 地	3.22	-	3.22	0.95	0.27	
	航 空 站 用 地	89.03	-	89.03	26.19	7.42	
	港 埠 用 地	35.00	6.66	41.66	12.26	3.47	
	人 行 步 道 用 地	0.36	-	0.36	0.11	0.03	
	道 路 用 地	32.36	0.69	33.05	9.72	2.75	
小 計	284.21	8.20	292.41	86.02	24.36		
非 都 市 土 地	-	-9.04	-	-	-	-	
都 市 發 展 用 地 面 積	329.64	10.29	339.93	100	-		
都 市 計 畫 總 面 積	1191.43	9.04	1200.47	-	100		

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括農業區、保護區、風景區、近岸遊憩區、海上養殖區。

七、宗教專用區

原有計畫宗教專用區面積 0.01 公頃，本次配合寺廟現況使用及非屬依文化資產保存法指定之古蹟，變更古蹟保存區為宗教專用區，檢討後面積 0.88 公頃。

八、農會專用區

原有計畫農會專用區面積 0.25 公頃，本次檢討維持原計畫。

九、漁會專用區

原有計畫漁會專用區面積 0.12 公頃，本次檢討維持原計畫。

十、海上養殖區

原有計畫海上養殖區面積 17.46 公頃，本次檢討維持原計畫。

十一、近岸遊憩區

原有計畫近岸遊憩區面積 115.52 公頃，本次檢討維持原計畫。

十二、倉儲區

原有計畫倉儲區面積 0.85 公頃，本次檢討維持原計畫。

十三、特定目的事業專用區

原有計畫特定目的事業專用區面積 1.61 公頃，本次檢討維持原計畫。

十四、聚落保存專用區

原有計畫聚落保存專用區面積 5.72 公頃，本次檢討維持原計畫。

十五、旅館區

配合南竿地區發展觀光所需住宿需求，變更部分機關用地及保護區為旅館區，檢討後面積 1.08 公頃。

十六、電信專用區

原有計畫電信專用區面積 0.40 公頃，本次檢討維持原計畫。

十七、郵政專用區

原有計畫郵政專用區面積 0.21 公頃，本次檢討維持原計畫。

十八、煤氣事業專用區

原有計畫煤氣事業專用區面積 0.85 公頃，本次檢討維持原計畫。

伍、公共設施計畫

本計畫區檢討後公共設施計畫包括機關、學校、公園、公園（兼兒童遊樂場）、兒童遊樂場、市場、廣場（兼停車場）、停車場、加油站、公用事業、體育場、垃圾處理廠、水庫、公墓、社教、航空站、港埠、人行步道、道路等 19 種公共設施用地，詳表十四。

一、機關用地

原有計畫劃設機關 45 處，面積共 41.13 公頃，本次檢討配合實際需求變更部分保護區、學校用地、停車場用地、港埠用地及非都市土地為機關用地，變更部分機關用地為旅館區及產業專用區。檢討後機關用地面積合計為 40.12 公頃。

二、學校用地

原有計畫劃設學校用地 4 處，面積 9.00 公頃，本次檢討變更部分學校用地為機關用地，檢討後面積共 8.86 公頃。

三、公園用地

原有計畫劃設公園用地 1 處，面積共 5.99 公頃，本次檢討變更部分非都市土地為公園用地，檢討後面積共 8.71 公頃。

四、公園（兼兒童遊樂場）用地

原有計畫劃設公園（兼兒童遊樂場）用地 9 處，面積共 8.33 公頃，本次檢討維持原計畫。

五、兒童遊樂場用地

原有計畫劃設兒童遊樂場用地 1 處，面積共 0.10 公頃，本次檢討維持原計畫。

六、市場用地

原有計畫劃設市場用地 3 處，面積共 0.30 公頃，本次檢討維持原計畫。

七、廣場（兼停車場）用地

原有計畫劃設廣場（兼停車場）用地 11 處，面積共 2.13 公頃，本次檢討維持原計畫。

八、停車場用地

原有計畫劃設停車場用地 2 處，面積共 0.18 公頃，本次檢討變更部分停車場用地為機關用地，檢討後面積共 0.15 公頃。

九、加油站用地

原有計畫劃設加油站用地 1 處，面積共 0.24 公頃，本次檢討維持原計畫。

十、公用事業用地

原有計畫劃設公用事業用地 9 處，面積共 15.92 公頃，本次檢討變更部分公用事業用地為道路用地，檢討後面積共 15.23 公頃。

十一、體育場用地

原有計畫劃設體育場用地 2 處，面積共 3.54 公頃，本次檢討維持原計畫。

十二、垃圾處理廠用地

原有計畫劃設垃圾處理廠用地 1 處，面積共 7.77 公頃，本次檢討維持原計畫。

十三、水庫用地

原有計畫劃設水庫用地 13 處，面積共 17.58 公頃，本次檢討維持原計畫。

十四、公墓用地

原有計畫劃設公墓用地 3 處，面積 12.03 公頃，本次檢討維持原計畫。

十五、社教用地

原有計畫劃設社教用地 3 處，面積共 3.22 公頃，本次檢討維持原計畫。

陸、交通系統計畫

本計畫區檢討後交通系統計畫包括航空站、港埠、道路等用地。

一、航空站用地

原有計畫航空站用地面積 89.03 公頃，本次檢討維持原計畫

。

二、港埠用地

原有計畫劃設港埠用地 5 處，面積共 35.00 公頃，配合縣府辦公空間需求及福澳國內商港擴建，本次檢討變更部分非都市土地為港埠用地，檢討後面積 41.66 公頃。

三、人行步道用地

原有人行步道用地面積共 0.36 公頃，本次檢討維持原計畫

。

四、道路用地

原有計畫道路面積共 32.36 公頃，本次檢討變更部分公用事業用地為道路用地，檢討後面積 33.05 公頃，詳圖十、表十五。

表十四 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(第四階段)公共設施計畫明細表

項目	編號	現行計畫 面積 (公頃)	二通變更 面積 (公頃)	小計	位置	備註
機關 用地	機一	1.70	—	1.70	1號及12號路交叉口	衛生局、地方法院等
	機三	0.25	—	0.25	6號及11號路交叉口	連江縣政府
	機四	0.05	—	0.05	港四旁	村辦公室
	機五	0.18	—	0.18	介壽國中小東側	介壽國中小東側
	機六	0.34	—	0.34	介壽國中小南側	物資處
	機七	1.15	—	1.15	14號路旁	台銀、電力公司、警政機關
	機八	0.26	—	0.26	機七南側	社教館
	機九	0.15	—	0.15	保存區東側	福沃派出所
	機十	0.37	—	0.37	港三東側	大同之家
	機十一	0.16	—	0.16	港三東南、4號道路南側	南竿鄉公所
	機十二	0.20	—	0.20	公(兒)二北端	光華電台
	機十三	0.58	—	0.58	勝利水庫西側	勝利淨水廠
	機十四	1.40	-0.99	0.41	望牛山西側	縣營復興農場
	機十五	0.89	—	0.89	牛背嶺	公共電視台
	機十六	0.64	—	0.64	清水鄉公所南側	縣營畜牧場
	機十七	0.48	—	0.48	梅石村北側、煤氣廠西側	兵工訓練基地
	機十八	2.88	—	2.88	梅石村西側	中正堂、幹訓班
	機十九	3.57	—	3.57	仁愛村馬祖醫院東側	東靖廬
	機二十	0.26	—	0.26	陽明橋西北側	南竿發電廠
	機二十一	0.51	—	0.51	仁愛村馬祖日報社北側	馬祖醫院
	機二十二	0.85	—	0.85	仁愛村北側	馬祖日報社
	機二十三	0.37	—	0.37	儲水沃水壩西側	儲水沃淨水廠
	機二十四	0.63	—	0.63	珠螺村西側	製氫廠
	機二十五	0.06	—	0.06	珠螺村東側	珠螺村西側地下水槽、抽水站
	機二十六	0.12	—	0.12	中正國中小北側	警察局分駐所、宿舍
	機二十七	0.30	—	0.30	馬祖村西側	馬港招待所
	機二十八	0.31	-0.11	0.20	廣(停)九北側	光武堂、迎賓館

表十四 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）公共設施計畫明細表

項目	編號	現行計畫 面積 (公頃)	二通變更 面積 (公頃)	小計	位置	備註
機關 用地	機二十九	0.36	-0.36	0.00	光武堂北側	連江山莊
	機三十	0.12	—	0.12	廣（停）九西側	靖廬處理中心
	機三十一	0.45	—	0.45	芙蓉村北端	軍法處
	機三十二	0.24	—	0.24	芙蓉村西端	水產試驗所
	機三十三	0.15	—	0.15	四維村南端	西靖廬
	機三十四	0.20	—	0.20	津沙村北端原津沙分校 及附近	教師會館預定地、 津沙村辦公室（老 人活動中心）
	機三十五	0.28	—	0.28	介壽國中東側	馬祖調查站
	機三十六	0.25	—	0.25	清水港三南側	農會、農改場
	機三十七	0.24	—	0.24	農改場南側	稅捐、戶政地政大 樓（聯合辦公大樓）
	機三十九	3.12	—	3.12		馬管處辦公室
	機四十	1.23	—	1.23		馬祖監理所
	機四十一	6.11	—	6.11		農業改良所
	機四十二	2.43	—	2.43		馬防部牛角中營區
	機四十三	3.31	—	3.31		連江縣公路監理所
	機四十五	0.85	—	0.85	南竿發電廠東側	福澳安檢所
	機四十六	2.60	—	2.60	南竿發電廠東側	第10岸巡大隊
	機四十七	0.53	—	0.53	南竿機場西南側	山隴安檢所、工務 局、消防局
	機四十八	0	0.02	0.02	南竿機場西南側	消防局
	機四十九	0	0.43	0.43	馬祖高中東北側	連江縣政府（縣政 第二行政中心）
	小計	41.13	-1.01	40.12		
學校 用地	文一	2.62	—	2.62	1號道路以南	介壽國中小
	文二	4.08	-0.14	3.94	港四西側	馬祖高中
	文三	0.49	—	0.49	仁愛村西南端	仁愛國小
	文四	1.81	—	1.81	馬祖村南端	中正國中小
		小計	9.00	-0.14	8.86	
公園 用地	公一	5.99	—	5.99		媽祖公園
	公二	0.00	2.72	2.72	文二東側	山隴白馬公園
		小計	5.99	2.72	8.71	
兒童遊樂場用地		0.10	—	0.10	停三西側	停三西側

表十四 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）公共設施計畫明細表

項目	編號	現行計畫 面積 (公頃)	二通變更 面積 (公頃)	小計	位置	備註
公園 (兼兒童遊樂場) 用地	公(兒)一	2.56	—	2.56	4號道路旁	枕戈待旦
	公(兒)二	0.48	—	0.48	勝利水庫東南側	介壽公園
	公(兒)三	0.95	—	0.95	縣政府前	山隴蔬菜公園
	公(兒)四	3.14	—	3.14	煤氣分裝廠西端	烈士紀念碑、梅園、成功林場
	公(兒)五	0.61	—	0.61	仁愛村西北端	仁愛村西北端
	公(兒)六	0.19	—	0.19	中正國中小東側	中正國中小東側
	公(兒)七	0.17	—	0.17	廣(停)八西側	廣(停)八西側馬祖村
	公(兒)八	0.10	—	0.10	機十六西側	清水住宅鄰里公園
	公(兒)九	0.13	—	0.13	機十六西側	清水住宅鄰里公園
	小計	8.33	—	8.33		
體育 場地	體一	2.68	—	2.68	福澳港東側	福沃體育場
	體二	0.86	—	0.86	馬祖高中西北側	馬祖高中西北側體育館
	小計	3.54	—	3.54		
停車 場地	停二	0.08	-0.03	0.05	公(兒)四、港四之間	港四西側
	停三	0.1	—	0.1	縣議會斜對面	縣議會斜對面
	小計	0.18	-0.03	0.15		
廣場 (兼停車場) 用地	廣(停)一	0.03	—	0.03	青潭沃社區內	青潭沃村內
	廣(停)二	0.12	—	0.12	梅石村內	梅石村內
	廣(停)三	0.25	0.06	0.31	仁愛村北側	馬祖日報前廣場
	廣(停)四	0.33	—	0.33	仁愛國小東側	仁愛國小東側
	廣(停)五	0.28	-0.06	0.22	津沙村內	津沙村內
	廣(停)六	0.16	—	0.16	珠螺村玄天宮旁	珠螺村玄天宮旁
	廣(停)七	0.34	—	0.34	馬港招待所東側	馬港前廣場
	廣(停)八	0.15	—	0.15	20號道路西側	迎賓館前廣場
	廣(停)九	0.20	—	0.20	20號道路東側	迎賓館前廣場
	廣(停)十	0.09	—	0.09	四維村東側	四維村東側
	廣(停)十一	0	0.18	0.18	福澳港南側	南竿郵政大樓側廣場
小計	1.95	0.18	2.13			

表十四 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)公共設施計畫明細表

項目	編號	現行計畫	二通變更	小計	位置	備註
		面積 (公頃)	面積 (公頃)			
社教用地	社一	0.20	—	0.20	中正國中小北側	文化中心
	社二	0.46	—	0.46	光武堂西側	光武堂西側幼稚園
	社三	2.56	—	2.56	介壽公園南側	民俗文物館
	小計	3.22	—	3.22		
市場用地	市二	0.13	—	0.13	縣漁會南側	介壽獅子市場
	市三	0.06	—	0.06	機十二北側	機十二北側
	市四	0.11	—	0.11	仁愛村北側	仁愛村北端
	小計	0.30	—	0.30		
加油站用地		0.24	—	0.24	清水公(兒)四東側	梅石加油站
公墓用地	墓一	4.06	2.66	6.72	清水成功山西北側	第一公墓
	墓二	2.75	—	2.75	清水成功山東北側	青潭沃第二公墓
	墓三	2.56	—	2.56	珠螺村西側	軍人公墓
	小計	9.37	2.66	12.03		
水庫用地	庫一	3.21	—	3.21	清水村西側	勝利水庫
	庫二	0.31	—	0.31	青潭沃東南側	青潭集水池
	庫三	0.13	—	0.13	清水村畜牧場南側	清水水庫
	庫四	0.11	—	0.11	勝利水庫西側	勝利上壩水庫
	庫五	1.37	—	1.37	津沙村東側	津沙水庫
	庫六	0.32	—	0.32	津沙村北側	津沙一號壩
	庫七	0.67	—	0.67	勝天公園內	儲水沃水庫
	庫八	0.57	—	0.57	勝天公園東側	儲水沃淨水廠
	庫九	0.59	—	0.59	夫人村南側	秋桂欄水庫
	庫十	0.11	—	0.11	珠螺村西側	珠螺水庫
	庫十一	0.46	—	0.46	珠螺村東南側	珠螺二號壩
	庫十二	0.32	—	0.32	清水成功山北側	清水成功山北側
	庫十三	9.41	—	9.41	海淡廠西南側	后沃水庫
小計	17.58	—	17.58			
公用	公用一	1.08	—	1.08	海水包裝廠東南側	淨水廠
	公用二	0.55	-0.55	0	公車處聯合保養廠北側	電信

表十四 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）公共設施計畫明細表

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	二通變更面積 (公頃)	小計	位置	備註
公用事業用地	公用三	0.55	—	0.55	后沃水庫北側	海水淡化場、風力發電廠
	公用四	0.26	—	0.26		油槽
	公用五	7.88	-0.51	7.37	港三北側	珠山電廠
	公用六	0.34	—	0.34	煤氣廠西側	消防局
	公用七	0.34	—	0.34	海淡廠西側	海淡場二期附屬設備
	公用八	1.04	—	1.04	秋桂山夫人嶺	中央氣象局馬祖觀測所
	公用九	4.25	—	4.25	珠螺灣	連江縣公路監理站
	小計	16.29	-1.06	15.23		
航空站用地		89.03	—	89.03	介壽村東側	南竿機場
垃圾處理廠用地		7.77	—	7.77	南竿機場東側	南竿機場東側
煤氣廠用地		0.85	-0.85	0.00	清水公（兒）四西北側	煤氣分裝廠
港埠用地	港一	27.13	7.32	34.45	福沃村	福沃港
	港二	0.85	—	0.85	計畫區東北角	復興村漁港
	港三	2.66	—	2.66	勝利水庫北側	清水村內
	港四	1.19	-1.19	0	文高東側	介壽村內
	港五	3.17	—	3.17	馬祖村西側	馬港
	港六	0	0.53	0.53	介壽村南側	港埠使用
	小計	35	6.66	41.66		
道路用地		32.37	-0.01	32.36		
總計		284.21	8.2	292.41		

註：「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）公共設施計畫明細表」包含本次通盤檢討已發布實施第一階段、第二階段、第三階段部分。

圖十 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)道路系統示意圖

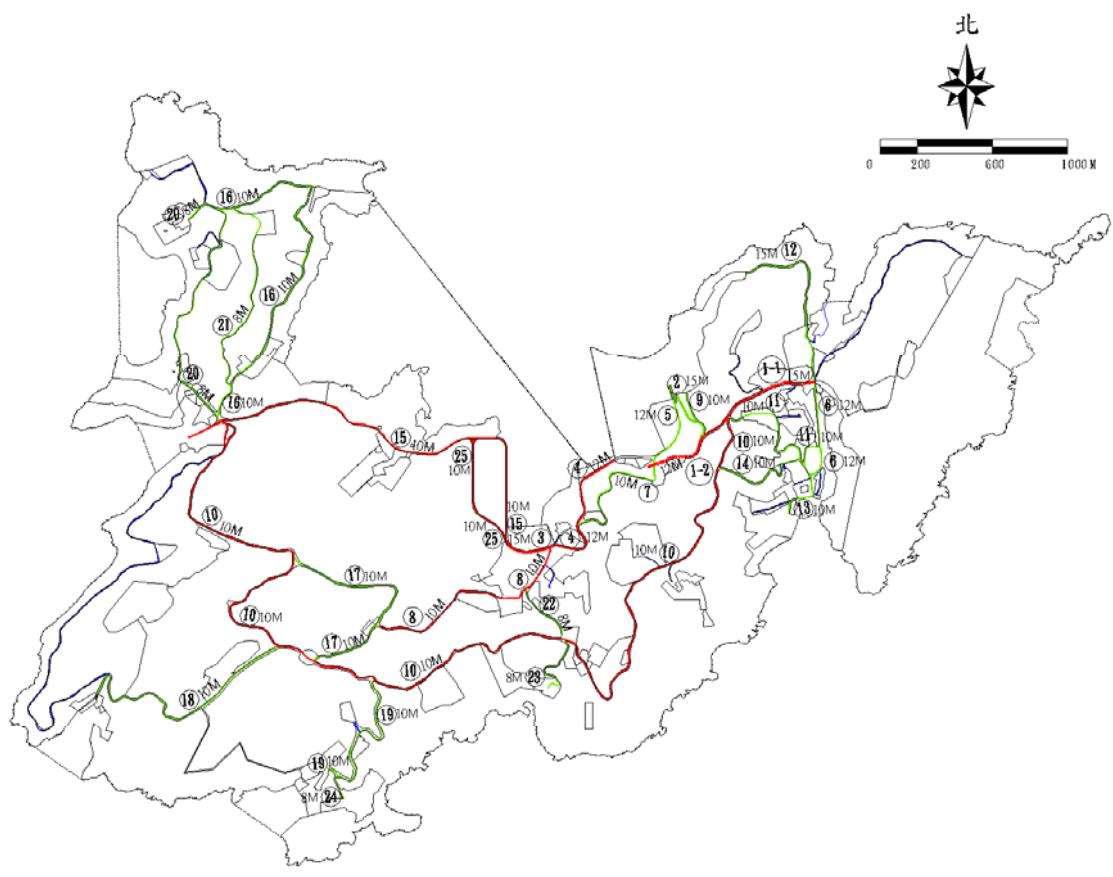


圖 例

- 幹 線 道 路
- 集 匯 道 路
- 出 入 道 路

表十五 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)道路
編號表

編號	起點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1-1	介壽國中小至機場	15	880	幹線道路
1-2	福澳港至介壽國中小	12	550	幹線道路
2	港口大樓至1號道路	15	340	集匯道路
3	勝利山莊至農會	15	250	幹線道路
4	港口大樓至農會	12	760	幹線道路
5	港口大樓至福沃社區	12	470	集匯道路
6	電信局至縣政府	12	490	集匯道路
7	福沃社區至四號路	10	790	集匯道路
8	至清發電廠至農會	10	1,175	幹線道路
9	2號道路至12號道路	10	750	集匯道路
10	中正國中小至1號道路	10	6,300	幹線道路
11	縣政府至1號道路	10	900	集匯道路
12	馬祖酒廠至福沃港	10	1,685	集匯道路
13	縣政府至馬祖高中	10	200	集匯道路
14	10號路至11號路	10	570	集匯道路
15	勝利山莊至馬港	10	2,400	幹線道路
16	中正國中小經夫人村至20號道路	10	2,000	集匯道路
17	中正門至中山門	10	1,200	集匯道路
18	10號道路至津沙村	10	1,450	集匯道路
19	10號道路至仁愛村	10	920	集匯道路
20	中正國中小至四維	8	1,545	集匯道路
21	16號道路經秋桂山至16號道路	8	1,165	集匯道路
22	歷史文物館至10號道路	8	355	集匯道路
23	10號道路至梅石村	8	445	集匯道路
24	19號道路至仁愛國小	8	145	集匯道路
25	15號道路至勝利水庫	10	690	幹線道路
未編號	1號道路至機十四	6	1,250	出入道路
	1號道路至機十五	6	385	出入道路
	10號道路至青潭沃三家村	6	100	出入道路
	10號道路至民眾公路	6	125	出入道路
	20號道路至垃圾場預定地	6	500	出入道路
	10號道路至18號道路	6	2,770	出入道路
	住宅區出入道路	8	140	出入道路
	住宅區、商業區出入道路	6	235	出入道路
	人行步道	4	525	出入道路

註：表內道路長度應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。

柒、防災計畫

馬祖地區災害種類大致可分自然災害（如風災及坡地、低地與環境敏感地區之潛在地質災害等）與都市社會災害（如火災、生產活動、廢棄物、施工等自然、人為災害所衍生之二次災害等）兩大類；依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理；有關本計畫區之都市防災計畫與措施說明如下：

一、生活避難圈之劃設

依據計畫區內介壽、復興、福澳、清水、珠螺、四維、馬祖、津沙、仁愛等聚落分佈及交通系統，劃分為四個生活避難圈，各生活避難圈內應成立防救據點及其相關之避難誘導設施及防救災避難系統等，參見圖十一。

二、防救災動線系統

（一）緊急疏散道路

指定計畫區內串接全島之幹線道路為第一層級之緊急疏散道路，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，而且在救災必要時得進行交通管制。

（二）救援輸送道路

以集匯道路聯絡聚落，主要作為消防及便利車輛運送物資至各消防據點之機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用；故以能配合緊急道路架構為完整之路網之道路為對象，強化系統之機能與完整性。

三、防災據點

（一）緊急避難場所

以社教機構、停車場、學校、機關、鄰里公園兼兒童遊樂場及公園…等為緊急避難場所，其週邊應保持暢通，並減少永久性障礙物之設置，維持其開放性以備隨時作為臨時救災避難場所之用。另風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入防災中心，或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽之場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

圖十一 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫(第二次通盤檢討)防災計畫示意圖

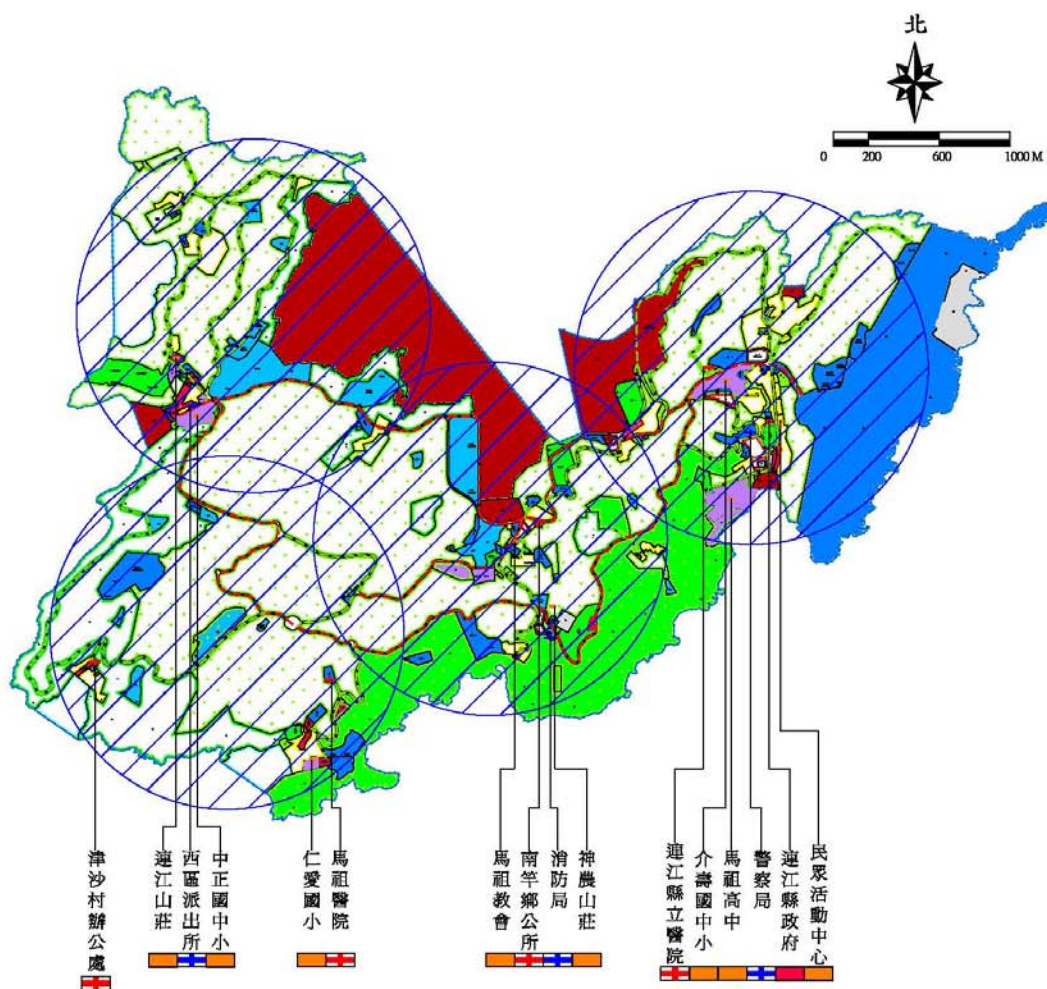


圖 例

- | | | | | | | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 緊急疏散 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 |
| | 緊急疏散 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 |
| | 緊急疏散 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 |
| | 緊急疏散 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 |
| | 緊急疏散 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 |
| | 緊急疏散 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 |
| | 緊急疏散 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 | 疏散輸送 |

（二）避難收容場所

以機關、停車場、鄰里公園兼兒童遊樂場、公園、體育場等為避難收容場所，其目的在於提供災後城市復建完成前臨時庇護場所。而各避難收容場所在機能上，應具有災民臨時收容、醫療緊急救護、區域物資及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品的儲備等功能，並且在防災生活圈中應具有正確資訊之傳達、供應必要生活設施、自主消防能力、擁有完善且供庇護的設施等功能之場所。

（三）警察據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，而本計畫區以連江縣警察局為據點，進行情報之蒐集與發布。

（四）消防據點

在消防據點建置上，係以連江縣警察局及消防隊為指揮所，並指定前述之避難收容場為臨時觀哨所，儲備消防器材、水源，以因應緊急情事。

（五）醫療據點

醫療據點包括臨時醫療場所及長期收容場所；前者為發揮機動醫療設施急救功效，因此仍指定前述避難收容場所為之，長期收容場所以附設有病床之連江縣立醫院為主要之醫療據點。

四、火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦可兼具火災延燒防止隔離功用；此外，得以停車場、公園兼兒童遊樂場、公園等開放空間系統及開闢之農業區、保護區等為區隔，防止火災蔓延。

五、防災維生系統

為確保災害發生時，儘量降低維生系統（包括給水、電力、電信和瓦斯等系統）之損害程度，以提高都市緊急應變機能，應著重於整體公共工程系統之規劃，以確保重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，包括下列項目：

（一）重要維生管線應佈設於主要逃生路徑週邊。

(二) 給水系統

1. 管路佈設應避免跨越斷層帶或潛在地質災害地區，若確有必要者，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
2. 管線埋設以地下管線為原則。
3. 消防用水應有專用管網及水源。
4. 水塔設施應採防震設計，水塔高度之 1.5 倍水平內避免其他建築物，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

(三) 電力系統

1. 輸送線路應儘量予以地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
2. 變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
3. 建立勘查系統，於問題發生時得以檢查輸送或儲存設施。
4. 公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

(四) 瓦斯系統

1. 輸送線路應予以地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
2. 應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃建議改以人工作業替代。
3. 輸送線路應與電路線路保持至少三公尺以上之距離。
4. 瓦斯加油站應設置在空曠地區或作妥善防災措施。

六、水土保持計畫

本計畫區內部分地區屬陡坡地帶，目前均已規劃為保護區，應依相關管制規定使用，避免不當開發行為導致水土流失或崩塌影響水庫水體與下游設施及建物，而對於已超限利用之地區，應督促加強水土保持或恢復造林。

捌、分期分區發展計畫

為使本計畫區能循序發展，乃配合實際發展需要，訂定分期分區發展計畫，本次檢討將計畫區之介壽、復興、福澳、清水、珠螺、四維、馬祖、津沙、仁愛等聚落劃為「已發展區」，其他外圍地區則為「優先發展區」。

玖、實施進度及經費

一、公共設施優先發展順序

都市建設經費龐大，為其將來之健全發展，宜擬定優先發展順序，以供今後地方建設之依據，本計畫區優先發展原則如下：

- (一) 對於整體發展具有關鍵性者，宜優先發展。
- (二) 實施中或定案之開發計畫，優先配合發展。
- (三) 地方較急切需要者，宜優先發展。
- (四) 開發阻力較小者，宜優先發展。
- (五) 開發成本較低，經費較易籌措，需配合設施較少而易完成者，優先發展。

二、開發經費概估

本計畫區多數公共設施已開闢，未開闢之公共設施應依前述原則儘速闢建。有關財源籌措方式可依都市計畫法第七十七條所規定：編列年度預算、工程受益費之收入、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、中央或縣政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入等七種經費籌措方式為之；所需經費概估詳表十六。

拾、土地使用分區管制要點

配合南竿地區土地使用現況及未來發展需求，並使計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地使用強度得合理管制，因此調整土地使用分區管制要點部分條文內容，詳表十七。

- 圖九 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）（補辦公開展覽）示意圖
- 圖十 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）道路系統示意圖
- 圖十一 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）防災計畫示意圖
- 表十三 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）（補辦公開展覽）土地使用計畫面積表
- 表十四 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）公共設施計畫明細表
- 表十五 變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）道路編號表
- 表十六 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）公共設施經費估算表
- 表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

表十六 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)公共設施經費估算表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	經費 來源
		徵 收	區 段 徵 收	市 地 重 劃	其 它	整地費	工程費	合計		
機關用地	6.29	√				189	25,160	25,349	需用 機關	需用 機關 編列 預算
公用事業用地	5.77	√				173	23,080	23,253		
公園用地	5.99	√				180	23,960	24,140	連江縣政府或南竿鄉公所	縣政府或鄉公所編列預算
公園(兼兒童遊樂場)用地	2.18	√				65	8,720	8,785		
兒童遊樂場用地	0.10	√				3	400	403		
停車場用地	0.10	√				3	400	403		
廣場(兼停車場)用地	0.43	√				13	1,720	1,733		
社教用地	1.60	√				48	6,400	6,448		
市場用地	0.06	√				2	240	242		
公墓用地	5.41	√				162	21,640	21,802		
水庫用地	0.57	√				17	2,280	2,297		
人行步道用地	0.36	√				11	1,440	1,451		
道路用地	6.50	√				195	26,000	26,195		
總計	35.36					1,061	141,440	142,501		

註：表內所列經費，得視主辦單位財務狀況，酌予調整。
以下空白。

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
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：			
一、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。	一、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。	刪除引號。	
二、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	刪除條文。	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。	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
<p>三、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於一百八十。</p> <p>(二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主，但不得為第四條所限制之建築及使用、以及左列之建築物及土地使用：</p> <p>1. 使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，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。</p> <p>2. 經營左列事業者：</p> <p>(1)使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。</p> <p>(2)噴漆作業者。</p> <p>(3)使用動力以從事金屬之乾磨者。</p> <p>(4)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。</p> <p>(5)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過〇·七五千瓦者。</p> <p>(6)彈棉作業者。</p> <p>(7)醬油或其他調味品之製造者。</p> <p>(8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</p> <p>(9)鍛製或翻砂者。</p> <p>(10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。</p> <p>(11)塑膠類之製造者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5. 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</p> <p>6. 其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染、或有</p>	<p>二、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：</p> <p>(一)<u>住宅區之建蔽率百分之八十，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。</u></p> <p>(二)以建築住宅和設置一般性服務設施為主。不得為下列之建築物及土地使用：</p> <p><u>1. 第三點規定限制之建築及使用。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>5. 經營左列事業者：</u></p> <p>(1)使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。</p> <p>(2)噴漆作業者。</p> <p>(3)使用動力以從事金屬之乾磨者。</p> <p>(4)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。</p>	<p>1. 修訂條文編號。</p> <p>2. 修訂建蔽率、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。</p>	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
<p>礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。</p> <p>(三)住宅區不得興建客房二十間（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。</p>	<p>(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。</p> <p>(6)彈棉作業者。</p> <p>(7)醬油或其他調味品之製造者。</p> <p>(8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</p> <p>(9)鍛製或翻砂者。</p> <p>(10)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。</p> <p>(11)塑膠類之製造者。</p> <p>6.戲院、電影院、酒家、舞廳、歌廳及其類似之商業行為；訓練場及其他類似之營業場所、攤販集中場。</p> <p>7.破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</p> <p>8.其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染、或有礙居住安寧、公共安全、衛生或風俗民情者，得報請審議其建築物或土地之使用限制。</p>		
<p>四、商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：</p> <p>(一)建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。</p> <p>(二)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列建築物及土地之使用：</p> <p>1. 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過十五匹馬力，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。</p> <p>2. 經營左列事業者：</p> <p>(1)煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>(2)劇毒性工業(包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造)。</p> <p>(3)放射性工業和原子能工業。</p> <p>(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)。</p>	<p><u>三、商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：</u></p> <p>(一)<u>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。</u></p> <p>(二)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列建築物及土地之使用：</p> <p>1. 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過十五匹馬力，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。</p> <p>2. 經營左列事業者：</p> <p>(1)煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>(2)劇毒性工業(包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造)。</p> <p>(3)放射性工業和原子能工業。</p> <p>(4)易爆物製造、儲藏業。(包</p>	<p>1. 修訂條文編號。</p> <p>2. 商業區使用率已達80%，惟劃設集聚落且規模較小，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。</p>	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
(5)重化學品製造、調和、包裝業。	括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性工業)。		
(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。	(5)重化學品製造、調和、包裝業。		
(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。	(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。		
(8)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。	(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。		
(9)使用動力超過0.75千瓦之噴漆作業。	(8)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。		
(10)使用氣體亞硫酸漂白物者。	(9)使用動力超過0.75千瓦之噴漆作業。		
(11)骨炭或其他動物質炭之製造者。	(10)使用氣體亞硫酸漂白物者。		
(12)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。	(11)骨炭或其他動物質炭之製造者。		
(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。	(12)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。		
(14)使用動力合計超過0.75千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。	(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。		
(15)削切木作使用動力總數超過三.75千瓦者。	(14)使用動力合計超過0.75千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。		
(16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。	(15)削切木作使用動力總數超過三.75千瓦者。		
(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。	(16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。		
(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，其動力超過三.75千瓦者。	(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。		
(19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。	(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，其動力超過三.75千瓦者。		
(20)使用熔爐鑄之金屬加工者（印刷所之鉛字鑄造除外）。	(19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。		
(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，動力超過三.75千瓦者。	(20)使用熔爐鑄之金屬加工者（印刷所之鉛字鑄造除外）。		
(22)玻璃或機製毛玻璃製造者。	(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，動力超過三.75千瓦者。		
(23)使用機器錘之鍛冶者。			
(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。			

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
<p>(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。</p>	<p>(22)玻璃或機製毛玻璃製造者。 (23)使用機器錘之鍛冶者。 (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。</p>		
	<p><u>四、產業專用區其建築物及土地之使用管制規定如下：</u> (一)<u>建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百十。</u> (二)<u>產業專用區係為促進連江地區產業發展而設置，得為下列使用：</u> 1.<u>工業生產直接或相關使用：</u> (1)<u>製造業。</u> (2)<u>電力及燃氣供應業。</u> (3)<u>批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。</u> (4)<u>倉儲業（含儲配運輸物流）。</u> (5)<u>資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。</u> (6)<u>企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。</u> (7)<u>污染整治業。</u> (8)<u>洗衣業（具中央工廠性質）。</u> 前開行業使用之土地，得併供<u>辦公室、倉庫、生產實驗及訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施等附屬設施使用。</u> 2.<u>支援性產業或設施：</u> (1)<u>住宿及餐飲業。</u> (2)<u>金融及保險業。</u></p>	<p>配合變更後分區增訂。</p>	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
	<p>(3)<u>機電、管道及其他建築設備安裝業。</u></p> <p>(4)<u>汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。</u></p> <p>(5)<u>電信業。</u></p> <p>(6)<u>前款第六目以外之專業、科學及技術服務業(不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業)。</u></p> <p>(7)<u>其他教育服務業。</u></p> <p>(8)<u>醫療保健服務業。</u></p> <p>(9)<u>創作及藝術表演業。</u></p> <p>(10)<u>其他經縣政府核准之行業。</u></p> <p>(三)<u>支援性產業或設施土地所占面積，不得超過產業用地全部面積百分之三十。</u></p> <p>(四)<u>支援性產業或設施使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與本條第二項第一款所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。</u></p>		
<p>五、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。</p>			
<p>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。</p>	<p><u>刪除條文。</u></p>	<p>檢討後無此分區。</p>	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
七、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。	<u>六、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。</u>	修訂條文編號。	
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。	<u>七、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。</u>	修訂條文編號及增加住宿及餐飲使用。	
八、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。	<u>八、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。</u>	增列目的事業主管機關及申請機制修訂為審查核准。	
九、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	<u>九、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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	1. 修訂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。	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
<p>十、風景區內土地以供下列之使用為限：</p> <p>(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。</p> <p>(二)維護或增進自然風景之建築物或紀念性建築物。</p> <p>(三)構造、色彩、位置無礙於風景之度假住宿設施、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。</p> <p>(四)軍事設施或營區。</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <p>1. 申請書</p> <p>(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)。</p> <p>(2)土地清冊(含土地座落、面積、土地分區及編定使用情形)。</p> <p>(3)地籍圖謄本。</p> <p>2. 土地使用同意書</p> <p>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。</p> <p>3. 開發計畫書</p> <p>(1)申請開發目的。</p> <p>(2)計畫位置及範圍。</p> <p>(3)區位特性及與整體觀光發展計畫配合情形。</p>	<p>十、風景區為保育特殊地理景觀、資源及開發自然風景而劃設，<u>建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。經審查核准得作為下列使用：</u></p> <p>(一)<u>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。</u></p> <p>(二)維護或增進自然風景之建築物或紀念性建築物。</p> <p>(三)構造、色彩、位置無礙於風景之<u>住宅、旅館、招待所、遊樂設施、遊憩必要服務設施及停車場等</u>。解說、步道、景觀保護及恢復等遊憩設施，須經觀光主管機關同意。</p> <p>(四)<u>國防、警衛、保安、保防等所需之各種設施。</u></p> <p>(五)<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>1. 修訂文字、建蔽率及增訂容積率。</p> <p>2. 增訂容許使用項目、山坡地開發相關規定。</p> <p>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。</p> <p>4. 增訂開發許可審查要點訂定之授權規定。</p>	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
<p>(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。</p>			
	<p><u>十一、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。</u> <u>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」審查核准，始得依建築法相關規定辦理。</u></p>	<p>配合變更後分區增訂。</p>	
<p>十一、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。</p>	<p><u>十二、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。</u></p>	<p>修訂條文編號、文字、增加批發業使用。</p>	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
十二、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。	十三、 <u>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</u>	修訂條文編號、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。	
	十四、 <u>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。</u>	配合煤氣廠用地變更為煤事業專用區，增修訂為第十四點條文。	
十三、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。	十五、 <u>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。</u> 聚落保存專用區內建築使用，應依「 <u>連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例</u> 」規定辦理。	1. 修訂條文編號。 2. 明訂聚落保存專用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。	「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：係指為維護現存物之構造形式、外觀風貌、建築材料，以防止建築物惡化之行為。但不涉及修復、整建或復建等行為。 二、修復：係指就現存不佳之建築物，就損壞之部位復原或與原物不相稱之部分回復之原貌。

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
			<p>三、復建：係指有公危險之虞或已傾頹建築物，就其局部施地拆除改建，並保存原有之風貌之行為者。</p> <p>四、整建：係指以局部修改或變更使用方式，使建築物具經濟性或性能性。</p>
<p>十四、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：</p> <p>(一)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(二)臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。</p> <p>(四)營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。</p> <p>(五)造林及水土保持設施。</p> <p>(六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。</p> <p>(七)原有合法建築物之整建、改建和拆除後之重建、新建，應以原址並經建管機關審查核准，其建築物之簷高不得超過七公尺並以二層為限。土地及建築物除供居住、民宿使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p>(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。</p>	<p><u>十六</u>、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：</p> <p>(一)警衛、保安、保防、消防設施。</p> <p>(二)臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福利事業所必需之設施。</p> <p>(四)營建剩餘土石方資源堆置場、<u>預拌混凝土廠、廢棄物資源回收、貯存場</u>及其附屬設施。</p> <p>(五)<u>道路、造林及水土保持設施</u>。</p> <p>(六)為保護區內地形、地物所為之水土保持相關工程。</p> <p>(七)<u>汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施</u>。</p> <p>(八)原有合法建築物之整建、改建和拆除後之重建、新建，應以原址並經建管機關審查核准，其建築物之簷高不得超過七公尺並以二</p>	<p>修訂條文編號及增列使用項目。</p> <p>1. 增列消防、預拌混凝土廠、道路等使用項目。</p> <p>2. 增列依現行法條規定辦理。</p>	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>層為限。土地及建築物除供居住、民宿使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。</p> <p><u>(九)都市計畫發布實施前，原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施。</u></p> <p>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，<u>依「連江縣營建工程剩餘土石方處理及資源堆置場設置管理自治條例」辦理。預拌混凝土廠及其必要設施，連江縣政府另訂審查作業要點，依法公告實施後，始得辦理。</u></p>		
<p>十五、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。</p>	<p><u>十七、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。</u></p>	<p>1. 修訂條文編號、文字及附屬設施使用。</p> <p>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。</p>	
<p>十六、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：</p> <p>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。</p> <p>嚴禁變更地形、地貌、採取土石等行為。</p>	<p><u>本點刪除點次</u></p>	<p>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。</p> <p>2. 本計畫範圍內無此分區。</p>	
<p>十七、生態保護區內土地以保護稀有、珍貴之動、植物為主，其土地依下列規定：</p> <p>(一)不得作建築及破壞本區生態之設施使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞稀有、珍貴之動植物環境為原則。</p> <p>(二)嚴禁變更地形、地貌、採取土</p>	<p><u>本點刪除點次</u></p>	<p>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</p>	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
<p>石、砍伐採掘植物、養殖、任意踐踏、破壞地表或引火、露營等行為。</p> <p>(三)本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施，需經觀光主管機關同意。</p> <p>(四)傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。</p>		<p>施。</p> <p>2. 本計畫範圍內無此分區。</p>	
<p>十八、地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依下列規定：</p> <p>(一)不得建築使用，惟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。</p> <p>(二)不得有破壞本區之設施及露營、養殖、任意踐踏等行為。</p> <p>(三)禁止變更地形地貌、採取土石、破壞地表等行為。</p> <p>(四)本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施、水土保持及國防上必須之設施。</p>	<p><u>本點刪除點次</u></p>	<p>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。</p> <p>2. 本計畫範圍內無此分區。</p>	
	<p><u>十八、電信專用區以供電信事業及其附屬設施使用為準。</u></p> <p><u>(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於三百。</u></p> <p><u>(二)得為下列之使用：</u></p> <p><u>1. 經營電信事業所需設施。</u></p> <p><u>2. 電信必要附屬設施。</u></p> <p><u>3. 與電信運用發展有關設施。</u></p> <p><u>4. 與電信業務經營有關設施。</u></p> <p><u>5. 其他依縣政府規定審查核准之設施。</u></p>	<p>新訂條文。</p>	
	<p><u>十九、郵政專用區以供郵政事業及其附屬設施使用為準。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(二)得為下列之使用：</u></p> <p><u>1. 經營郵政事業所需設施。</u></p> <p><u>2. 郵政必要附屬設施。</u></p> <p><u>3. 與郵政運用發展有關設施。</u></p> <p><u>4. 與郵政業務經營有關設施。</u></p> <p><u>5. 其他依縣政府規定審查核准之設施。</u></p>	<p>新訂條文。</p>	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
十九、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。	<u>二十、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。</u> <u>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。</u>	1. 修訂條文編號、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。	
二十、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。	<u>二一、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。</u>	1. 修訂條文編號。 2. 學校用地指定用途明確，故予刪除使用項目。	
二十之一、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。	<u>刪除條文。</u>	配合變更為電信專用區，增修訂為第十八點條文。	
二十之二、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	<u>刪除條文。</u>	配合變更為郵政專用區，增修訂為第十九點條文。	

表十七 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)(補辦公開展覽)土地使用分區管制要點對照表

原條文	增(修)訂條文	增(修)訂理由	備註
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。			
二一、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、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。	<p>二二、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。</p> <p>另公一(媽祖公園)：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>1. 修訂條文編號、增訂容積率。</p> <p>2. 公園用地指定用途明確，故予刪除使用項目。</p> <p>3. 建築法已明訂建築物定義，故刪除有頂蓋建築物之規定。</p> <p>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。</p>	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
二二、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。	<u>二三</u> 、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。	修訂條文編號、文字。	
二三、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。	<u>二四</u> 、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。	修訂條文編號、文字、增訂平面、立體使用之容積率。	
二四、廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車站使用。	<u>二五</u> 、廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車站使用。	修訂條文編號。	
二五、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。	<u>二六</u> 、社教用地以供機關、文化中心、圖書館、 <u>幼兒園</u> 、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。	1. 修訂條文編號、文字、增列機關使用。 2. 依幼教法規定修正幼稚園為幼兒園。	
二六、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。	<u>二七</u> 、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。 <u>面臨六公尺以上之計畫道路或現有巷道者</u> ，容積率不得大於百分之三百二十。	1. 修訂條文編號、文字。 2. 市場用地指定用途明確，故予刪除使用項目。	
二七、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。	<u>二八</u> 、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。	修訂條文編號、文字及刪除用途、適用法條。	
二八、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。	<u>二九</u> 、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。	修訂條文編號。	
二九、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	<u>三十</u> 、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	修訂條文編號、文字。	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
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。	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。		
三十、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。	<u>三一、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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	1. 修訂條文編號，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。	
三一、水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。	<u>三二、水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。</u>	修訂條文編號。	
三二、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。	<u>三三、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。</u>	1. 修訂條文編號、文字。 2. 垃圾處理廠用地指定用途明確，故予刪除使用項目。	
三三、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。	（刪除）	配合變更為煤氣廠專用區，增修訂為第十四點條文。	
三四、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。	三四、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。	1. 修訂文字。 2. 都市計畫書、圖業已指定並標示各公用事業用地用途。	
三五、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。	（刪除）	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。	

表十七 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）（補辦公開展覽）土地使用分區管制要點對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	備註
三六、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。	（刪除）	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。	
三七、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。	（刪除）	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。	
三八、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。	<u>三五</u> 、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。	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。	
三九、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	<u>三六</u> 、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	修訂條文編號。	

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)
(補辦公開展覽)書

承辦人	
複校	
隊長	

擬定機關：連江縣政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十七年十月

修訂時間：中華民國一〇二年十一月