

內政部都市計畫委員會第 736 次會議紀錄

一、時間：中華民國 99 年 8 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：江兼主任委員宜樺（宣布開會時兼主任委員另有要公，不克出席，由簡兼副主任委員太郎代理主席。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 735 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合擬定及變更台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發細部計畫）案」。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（配合擬定及變更台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發細部計畫）案」。

第 3 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫部分動物園用地、住宅區（高雄韓僑學校）為文教區案」。

第 4 案：高雄縣政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（部分停車場用地「停二」為社會福利兼護理機構事業用地）案」。

第 5 案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分運輸中心及農業區為乙種工業區）」案。

第 6 案：臺中縣政府函為「擴大及變更大里都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（擴大都市計畫部分）再提會討論案」。

- 第 7 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區、綠化步道用地變更為乙種工業區、綠化步道用地）細部計畫（開發期程）」案。
- 第 8 案：連江縣政府函為「變更連江縣（北竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。
- 第 9 案：基隆市政府函為「『變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫部分住宅區、保護區、工業區、農業區為道路用地』案—『基隆市暖暖五堵聯絡道及暖暖五堵聯絡道延伸銜接五堵聯絡道段工程變更都市計畫』案」。
- 第 10 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」再提會討論案。
- 第 11 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。
- 第 12 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。
- 第 13 案：基隆市政府函為「變更基隆市（中山、安樂及八斗子地區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。
- 第 14 案：基隆市政府函為「變更基隆市（安樂社區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。
- 第 15 案：基隆市政府函為「變更基隆市（八斗子漁港特定區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

八、臨時動議：

- 第 1 案：高委員惠雪提案建請儘速訂定都市計畫產業專用區之定義及審議規範。

七、核定案件：

第 1 案：高雄市政府函為「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合擬定及變更台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發細部計畫）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 99 年 5 月 26 日第 342 次會議審議通過，並准高雄市政府 99 年 6 月 30 日高市府都二字第 0990038118 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決議：為避免影響都市更新開發期程，本案除將「市地重劃」之開發方式剔除外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（配合擬定及變更台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發細部計畫）案」。

說 明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 99 年 5 月 26 日第 342 次會議審議通過，並准高雄市政府 99 年 6 月 30 日高市府都二字第 0990038120 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：為避免引響都市更新開發期程，本案除將「市地重劃」之開發方式剔除外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 3 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫部分動物園用地、住宅區（高雄韓僑學校）為文教區案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 99 年 6 月 21 日第 343 次會議審議通過，並准高雄市政府 99 年 7 月 23 日高市府都二字第 0990043441 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除請補充變更範圍東側仍維持動物園用地部分之現況使用情形以及未納入本案一併辦理變更之理由，並將後續處理情形納入計畫書敘明外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 4 案：高雄縣政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（部分停車場用地「停二」為社會福利兼護理機構事業用地）案」。

說明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 99 年 5 月 3 日第 126 次會議審議通過，並准高雄縣政府 99 年 7 月 13 日府建都字第 0990165589 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、經查本案停二立體停車場前由本部營建署（前省府住都局）補助 8,000 萬元、高雄縣政府補助 2,000 萬元及公所自行負擔 2,000 萬元，並由茄萣鄉公所辦理興建工程（總計 1.2 億元），後因高雄縣政府無財源可予補助，使本工程部分設施無法一次完成，整體工程於 95 年完工；惟興達港區漁會拍賣場於 88 年遷移到遠洋漁港作業，停車數量銳減，造成停車需求與原先預期有很大的落差，致造成閒置，95 年納入行政院活化閒置公共設施專案小組列管，為配合活化現有閒置公共建設，本會原則同意前開停車場用地變更。

- 二、本案為配合高雄縣政府推動老人照顧福利政策，提高未來招商之可行性，並符合公共設施用地之相關法令規定，以達成活化閒置公共建設之目標，本案停車場用地調整變更為「社會福利及醫療衛生機構用地」，並請高雄縣政府配合修正計畫案名。
- 三、為儘速達到活化閒置公共設施之目標，請高雄縣政府確實依該縣都市計畫委員會第 126 次會議有關本案「應於都市計畫公告實施日起一年內完成招商及簽約作業，如未能依期限內完成，則依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原停車場用地，併納入都市計畫書載明」之決議事項辦理。
- 四、請將本案提供作為老人福利機構使用之區位適宜性分析補充納入計畫書敘明，以利查考。
- 五、依計畫書附 4-1 停車場用地面積檢討分析，本案變更後興達港漁業特定區計畫內停車場用地面積仍符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，不致造成計畫區停車需求不足，惟本案變更位置緊鄰商業區、市場用地，請補充敘明周邊商業區、市場用地之開闢及使用情形，以及附近停車需求之具體因應配套措施。
- 六、審核摘要表之變更法令依據欄位中，高雄縣政府 97 年 12 月 1 日府建都字第 0970267346 號函係本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款變更之證明文件，非本案變更法令依據，請刪除。
- 七、請刪除計畫圖及變更內容示意圖中，非本次變更範圍之變更斜線標示。

第 5 案：臺南縣政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分運輸中心及農業區為乙種工業區）」案。

說明：

一、本案業經臺南縣都市計畫委員會 99 年 4 月 30 日第 218 次會議審議通過，並准臺南縣政府 99 年 7 月 14 日府城都字第 0990174154 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、查本案部分農業區及運輸中心於未完成都市計畫法定程序前即有工業廠房建築使用之情形，據臺南縣政府列席代表說明業依相關法令查處有案，請將相關證明文件納入計畫書中載明，以利查考。

二、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則處理情形查核表部分：

條次	條文規定	縣(市)政府 查核意見			辦理情形說明	本會決議
		符 合	不 符	補 件		
一、	本原則依都市計畫法第二十七條之一第二項規定訂定之。				—	照台南縣政府核議意見通過。
二、	本原則適用對象，以原都市計畫工業區毗鄰土地確無工業	✓			原廠區所屬工業區(工(乙)21)現況均已開闢使用，確	照台南縣政府核議意見通過

條次	條文規定	縣(市)政府 查核意見			辦理情形說明	本會決議
		符 合	不 符	補 件		
	區可供擴建，且其申請變更為工業區之用途，應與原有廠地相關，並符合下列情形之一：				無工業區可供擴建，且其申請變更為工業區之用途，與原有廠地相關。【詳 P3-1 至 P3-8】。	。
(一)	經經濟部認定屬附加產值高或創造相當就業人口之投資事業者。				業經經濟部 98 年 11 月 10 日經授工字第 09820417110 號函認定屬第(一)款「附加產值高之投資事業」【詳附件一】。	照台南縣政府核議意見通過。
(二)	經直轄市、縣(市)政府同意為增設污染防治設備者。				—	
(三)	經經濟部認定屬設立營運總部者。				—	
三、	申請變更土地應符合下列規定：				—	
(一)	申請人每次申請變更之土地總面積不得超過五公頃及原有廠地面積之一點五倍，並自領得使用執照之日起三年後，始得再依本原則規定申請變更。但經經濟部同意者，不在此限。	✓			1. 申請變更之土地總面積為 0.4179 公頃，未超過 5 公頃及原有廠地面積之 1.5 倍(原有廠地面積 0.4378 公頃【詳 P3-1、P4-1】)。 2. 原廠地自 63 年 3 月 15 日核准設立登記迄今(詳附件十一之附 P5-1)，均尚未辦理擴廠。	照台南縣政府核議意見通過。
(二)	申請變更之土地，必須與原有工業區廠地相毗鄰，地形完整銜接，且無破壞水土保持之虞，以利整體規劃、開發。但為合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。	✓			申請變更土地與原廠區東側毗鄰連接，地形平坦且完整銜接【詳 P3-2、3-6】。	照台南縣政府核議意見通過。
(三)	重要水庫集水區暨自來水水質水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。	✓			業經函詢相關主管機關，申請變更之土地範圍非位於南化水庫、鏡面水庫及曾文溪自來水水質水量保護區、非位於水庫集水區，以及	照台南縣政府核議意見通過。

條次	條文規定	縣(市)政府 查核意見			辦理情形說明	本會決議
		符 合	不 符	補 件		
					未涉及「重要軍事設施管制區」之禁、限建範圍【詳附件八】。	
(四)	申請變更之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，原始地形在丘塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在丘塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在丘塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基地。	✓			業經函詢相關主管機關，申請變更之土地範圍非屬山坡地範圍【詳附件八】。	照台南縣政府核議意見通過。
四、	申請人申請變更都市計畫，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。	✓			申請變更之土地均為申請人所有【詳附件五】，且已出具切結書具結保證依核定計畫及其所提擴建計畫限期開發【詳附件七】，協議書則於主要計畫核定前簽訂，並納入計畫書規定。	照台南縣政府核議意見通過。
(一)	應至少劃設變更都市計畫土地總面積百分之三十之土地作為公共設施用地，並應自行管理、維護。	✓			已於計畫書中規定【詳 P5-1】。	照台南縣政府核議意見通過。
(二)	前款公共設施用地應無償捐贈予地方政府，無法捐贈者經地方政府同意得改以變更後第一次公告土地現值加百分之四十折算繳交代金；且於捐贈土地或繳交代金後，其餘變更後之工業區土地始得申請核發使用執照。但因情形特殊，得採分期方式繳納；其所劃設之公共設施用地，於主要	✓			前款應捐贈本府之公共設施用地，同意改以自願捐贈代金方式折算繳納【詳 P5-1】。	照台南縣政府核議意見通過。

條次	條文規定	縣(市)政府 查核意見			辦理情形說明	本會決議
		符 合	不 符	補 件		
	計畫使用分區仍為工業區。					
(三)	應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，由直轄市、縣(市)政府依法核定發布實施。	✓			1. 本案細部計畫與主要計畫同時辦理擬定及審議，其細部計畫內容配置變更土地總面積 30%之綠地，並已敘明由申請人自行負擔所有開發經費【詳 P5-1】。 2. 本案細部計畫業經本縣都市計畫委員會 99 年 4 月 30 日第 218 次會議審議通過。	照台南縣政府核議意見通過。
(四)	申請人未依核准開發期限完成擴建者，內政部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，確實查明於六個月內依法檢討變更恢復為原計畫之使用分區，不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。	✓			已於計畫書中規定【詳 P5-1~5-2】	照台南縣政府核議意見通過。
(五)	依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫檢討變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件，納入都市計畫書規定。	✓			業經本縣環境保護局 99 年 3 月 12 日環企字第 0990009479 號函認定，本案未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，免實施環境影響評估【詳附件九】。	照台南縣政府核議意見通過。
(六)	申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施用地之可建築基地，最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之二百一十。	✓			已於計畫書中規定【詳 P5-2】。	照台南縣政府核議意見通過。
五、	辦理程序：				—	
(一)	申請人提出申請時，除僅增設污染防治設備者，應徵得直轄市、縣(市)政府同意外，應	✓			擴建計畫業經經濟部 98 年 11 月 10 日經授工字第 09820417110 號函同意逕依	照台南縣政府核議意見通過。

條次	條文規定	縣(市)政府 查核意見			辦理情形說明	本會決議
		符 合	不 符	補 件		
	先提具擴建計畫(含鄰近工業區土地使用狀況)經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更。				相關規定申請【詳附件一】，且本案業經內政部內授營都字第 0980811590 號函准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理都市計畫變更【詳附件二】。	
(二)	申請人應檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由各該都市計畫擬定機關查核無誤後，依都市計畫法定程序辦理。	✓			本案已檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，並依都市計畫法定程序辦理在案。	照台南縣政府核議意見通過。
六、	本原則規定事項，如直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本處理原則全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	✓			本案均符合本原則規定之事項。	照台南縣政府核議意見通過。

三、為避免主要計畫變更案依法核定發布實施後未依附帶條件擬定或變更細部計畫，致產生核發建築執照疑義，本案應俟臺南縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施，以杜紛爭。

第 6 案：臺中縣政府函為「擴大及變更大里都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（擴大都市計畫部分）再提會討論案」

。

說明：

一、本計畫案前提本會 98 年 2 月 24 日第 701 次會議審決略以：「本案准照本會專案小組初步建議意見及臺中縣政府 98 年 2 月 12 日府建城字第 0980041150 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。．．．本計畫案經台中縣政府重新微調修正計畫區範圍，已超過原公開展覽草案範圍，建議本計畫案於本會審定後，請該府補辦公開展覽及說明會程序，如公开展覽期間有公民或團體陳情意見，則應再提會討論；如無公民或團體陳情意見，則依照修正計畫書、圖，報由本部逕予核定，免再提會討論。」在案。

二、案准臺中縣政府 98 年 6 月 3 日府建城字第 0980167157 號函送補辦公开展覽期間之公民或團體陳情意見綜理表到部，經再提本會 98 年 7 月 14 日第 710 次會議審決略以：「本案准照臺中縣政府 98 年 6 月 3 日府建城字第 0980167157 號函送補辦公开展覽期間公民或團體陳情意見綜理表之該府研析意見辦理，並請併同本會 98 年 2 月 24 日第 701 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論」在案。

三、案准臺中縣政府 99 年 7 月 12 日府建城字第 0990204723 號函略以：「本案細部計畫部分業經本縣都市計畫委員

會 99 年 5 月 10 日第 37 屆第 3 次會議審議通過，惟其中涉及主要計畫部分內容調整(零星工業區部分範圍調整)，故請再提貴部都市計畫委員會審議」到部，爰再提會討論。

決 議：本案准照臺中縣政府 99 年 7 月 12 日府建城字第 0990204723 號函送之計畫書、圖通過，並請併同本會 98 年 2 月 24 日第 701 次會議、98 年 7 月 14 日第 710 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 7 案：內政部為「變更林口特定區計畫（原部分保護區、綠化步道用地變更為乙種工業區、綠化步道用地）細部計畫（開發期程）案」。

說 明：

一、本案准本部營建署城鄉發展分署 99 年 7 月 19 日城規字第 0991001801 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 24 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 99 年 6 月 7 日起至民國 99 年 7 月 6 日止，於桃園縣政府、桃園縣龜山鄉公所公告欄公開展覽 30 天，並於民國 99 年 6 月 18 日於台北縣龜山鄉公所舉辦說明會，且於桃園縣刊登自由時報 99 年 6 月 7、8、9 日等三天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無（桃園縣政府 99 年 7 月 13 日府城規字第 0990265018 號函敘明）。

決 議：本案除請申請變更單位（東源物流事業股份有限公司）與桃園縣政府依本次變更內容從新簽訂協議書，並納入計畫書中敘明，以利後續執行外，其餘准照公開展覽草案內容通過，並退請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 8 案：連江縣政府函為「變更連江縣（北竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：

一、本案業經連江縣都委會 97 年 7 月 8 日第 24 次會議及 97 年 10 月 30 日第 25 次會議審決修正通過，並准連江縣政府 98 年 1 月 22 日連工都字第 0980002144 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿、張委員梅英、陳委員麗紅、黃前委員德治、周前委員啟彥等 5 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，復於 98 年 3 月 3 日、98 年 6 月 19 日、98 年 9 月 2 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，惟連江縣政府逾 10 個月尚未依專案小組建議意見補充相關資料，經提 99 年 7 月 13 日本會第 734 次會議報告，退請連江縣政府儘速依本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）補充相關資料後，提請本會審議。

七、本案經連江縣政府 99 年 7 月 22 日連工都字第 0990023805 號函送修正計畫書及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照連江縣政府 99 年 7 月 22 日連工都字第 0990023805 號函依專案小組建議意見檢

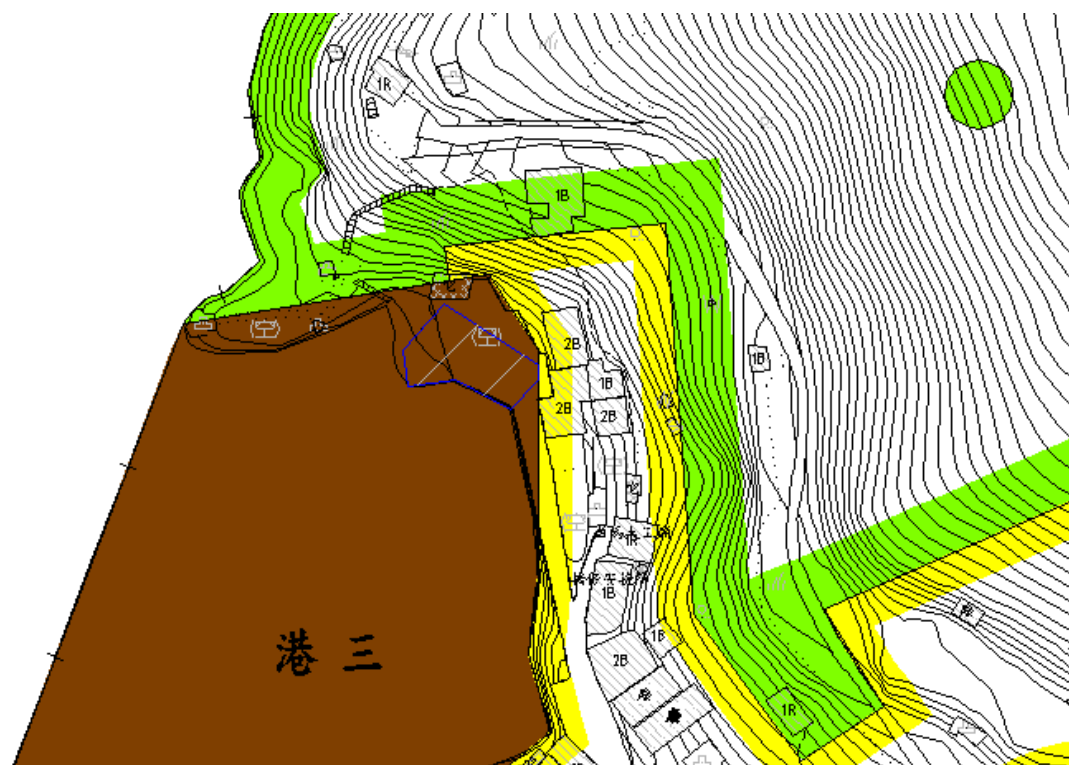
送修正計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案變更內容超出原公開展覽範圍部分，為不影響人民權益，請連江縣政府補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本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；公开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。

二、專案小組會議後逕向本部陳情意見：(詳附表一及附表二)

附表一 逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人	位 置	建議變更內容		變更理由	縣政府建議意見	備 註	本會決議
			原計畫	新計畫				
2	連江縣政府	北竿鄉橋仔段 533-4 地號等 1 筆土地	港埠用地	公用事業用地	1. 為興建「北竿鄉橋仔村汙水處理設施」之預定地。 2. 須變更為公用事業用地才可興建汙水處理廠。	建請予以採納。 理由： 1. 本案所需土地業經 98.02.13 會勘取得軍備局同意辦理分割及撥用事宜。 2. 為利本計畫區污水處理廠之設置，建請同意變更港埠用地為公用事業用地(供污水處理廠使用)，面積 0.02 公頃。		准照連江縣政府核議意見通過。



陳情範圍

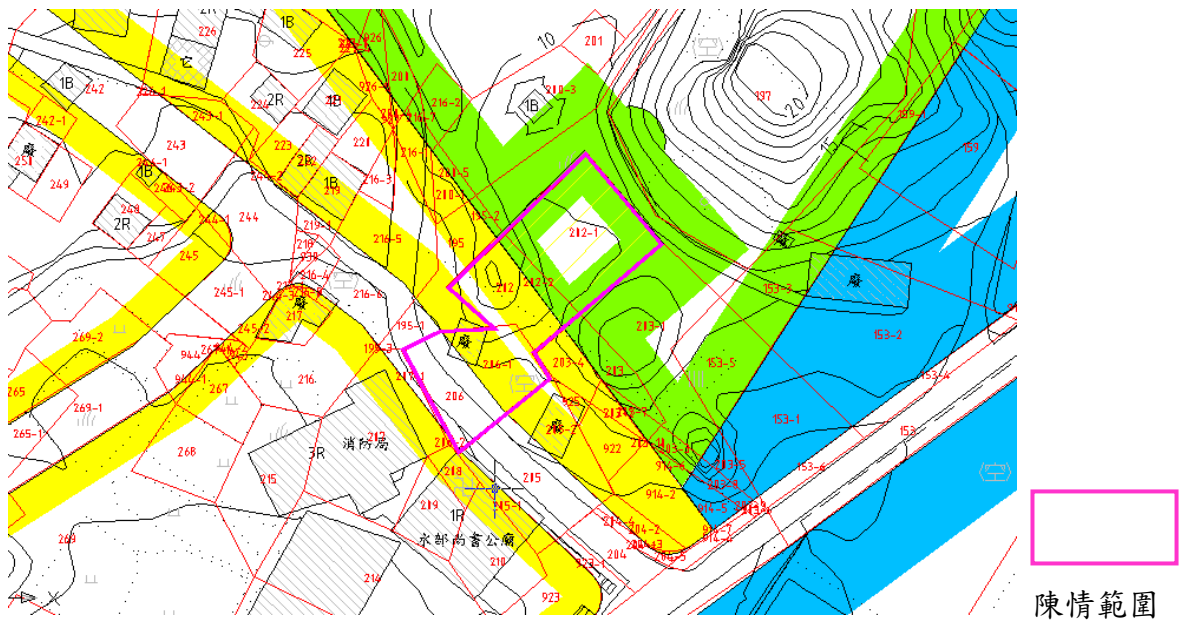
編號	陳情人	位 置	建議變更內容		變更理由	縣政府建議意見	備註	本會決議
			原計畫	新計畫				
3	連江縣立塘岐國民小學	北竿鄉塘岐段310-2、583-4、583-5、618-6地號等4筆土地	住宅區	學校用地	<p>1. 現況為附設幼稚園辦公室、遊樂場及園藝區。</p> <p>2. 土地權屬為國有，為利塘岐國小向國有財產局申請無償撥用作業，辦理建築使用執照申請作業。</p>	<p>建請國產局列席表示意見、陳情人列席補充說明。</p> <p>理由： 本案所需土地陳情人業經98.02.19國產局函復此四筆土地位於住宅區內，依據各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第1項但書第8款規定，需辦理有償撥用，惟陳情人之地方教育發展基金僅能支付教育局及各校年度預算，財務確有困難無法辦理有償撥用。</p>		本案請連江縣政府俟陳情人建議變更土地之取得方式協商確認後，再另案以個案變更方式辦理。



 陳情範圍

編號	陳情人	位置	建議變更內容		變更理由	縣政府建議意見	備註	本會決議
			原計畫	新計畫				
4	連江縣政府	土地使用分區管制要點		詳對照表	配合北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。	建請予以採納。 理由： 詳對照表。	1. 98.9.2 內政都委會第三次專案小組會議紀錄略以：「...建議連江府所提土地使用分區管制要點之建議修正意見，提報該縣都市計畫委員會審議通過後，再函請本部逕向本部陳請，併提部都委審議。」 2. 98.10.6 連江縣都委會第28次會議。	(詳如附表二)

編號	陳情人	位 置	建議變更內容		變更理由	縣政府建議意見	備 註	本會決議
			原 計 畫	新 計 畫				
5	謝義誠、謝清輝	北竿鄉塘岐段202、202-1地號	保護區	住宅區	原北竿鄉塘岐段206地號部分土地於民國80年間配合興建北竿機場留設為既成道路，後於第一次通盤檢討時又將該既成道路由住宅區變更為道路用地(圖一)，致該地號土地可建築面積減少，希望能將其緊鄰之同段202-1及202-2地號之保護區土地變更為住宅區，以利併同202及206-1地號之住宅區整體建築使用。	暫予保留。 理由： 1. 本案係屬原二通變21案(圖二)，經98.9.2內政部都委會第3次專案小組建議另案辦理以資妥適，故已修正計畫書為暫予保留案(表一)。 2. 俟檢視本類計畫區情形並予以整體考量，研提保護區變更住宅區之通案性原則，再行檢討變更。	98.9.2內政部都委會第3次專案小組建議依連江縣政府代表說明本案係陳情為開闢住宅區之用，爰擬分為住宅區，惟案量該地類似情形，為公平原則，建議暫予保留，請縣府視陳情位置沿線附近是否尚有因開闢土地所造成之建築面積減少而致有類似情形一併處理，並建議該縣應於研提該區變更為住宅區之通案性原則後，另案辦理，以資妥適。	1. 依縣政府意見，併變表第21案暫予保留。 2. 依98.9.2本會專案小組第3次會議變意見(略以)：「本案建議暫予保留，請連江縣政府再行檢視陳情位置沿線附近是否尚有因開闢土地所造成之建築面積減少而致有類似情形一併處理，並建議該府應於研提該區變更為住宅區之通案性原則後，另案辦理，以資妥適。」



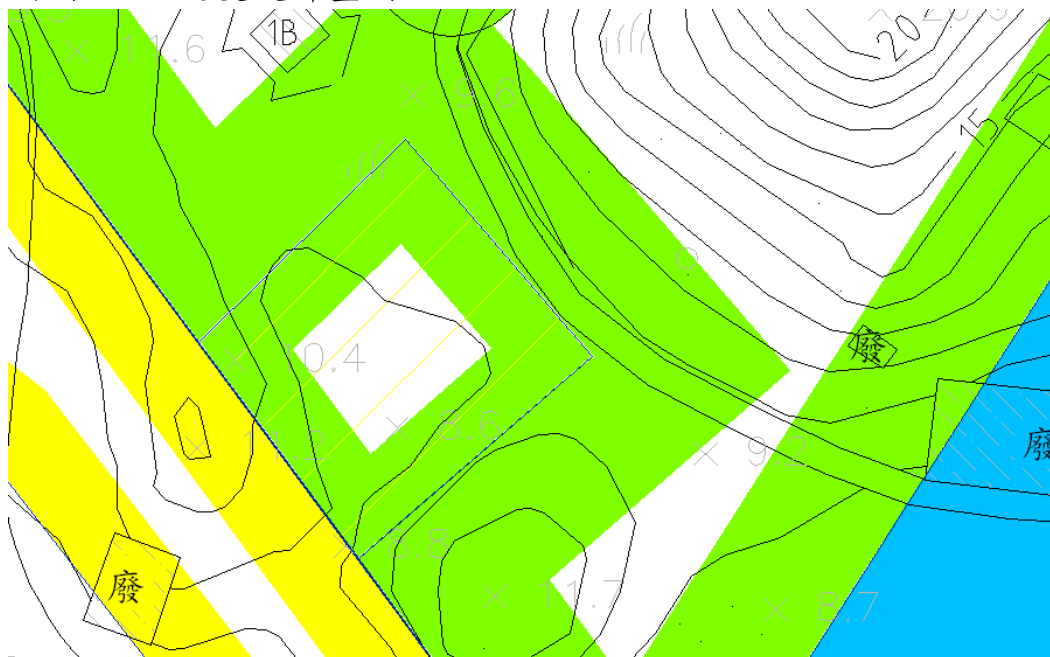
附圖一 一通計畫圖



變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)暫予保留案明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一 (原變 二一)	北竿機場西側	保護區(0.02)	住宅區 (0.02)	基地以往為傳統居住空間，甚為平坦且鄰近現有住宅區，為促進土地有效利用變更保護區為住宅區。	附帶條件：土地所有權人須於本次通檢核定前依據連江縣土地變更回饋原則完成回饋後始得同意變更，否則維持原計畫。

附圖二 二通變更計畫圖



附表二 土地使用分區管制要點增(修)訂條文對照表

原條文	增(修)訂內容	增(修)訂理由	98.10.6連江縣都委會第28次會議決議	本會決議
	<p>二、<u>本風景特定區之各種土地使用行為，應依下列規定辦理：</u></p> <p>(一)<u>開發建築使用應符合建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定。</u></p> <p>(二)<u>平均坡度在百分之四十以上之地區，不得建築使用，其面積之百分之八十土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘百分之二十土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</u></p> <p>(三)<u>平均坡度在百分之三十以上未達百分之四十之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限。</u></p> <p>(四)<u>平均坡度在百分之三十以下之地區，始得作為建築基地使用。</u></p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 援引「都市計畫細部計畫審議原則」之規定。</p>	<p>建議修正為：</p> <p>二、<u>本風景特定區之各種土地使用行為除依現行建築技術規則及相關法令規定辦理外，平均坡度超過百分之三十者，不得開發建築，但平均坡度超過百分之三十且未逾百分之五十者，由申請者檢具水土保持計畫並經主管機關認定無安全之虞者，不在此限。</u></p> <p>理由：</p> <p>1. 建築技術規則第二百六十二條規定「山坡地平均坡度超過百分之三十者，不得開發建築。坵塊圖上其平均坡度超過百分</p>	<p>1. 併變更綜理表第21案一併檢討辦理。</p> <p>2. 依98.9.2本會專案小組第3次會議建議意見(略以)：「考量該建議意見未經連江縣都市計畫委員會審議，建議未來可併同併變更綜理表第21案一併檢討辦理」，爰請連江縣政府併同併變更綜理表第21案，於研提該縣保護區變更為住宅區之通案性原則，一併檢討後，另案辦理，以資妥適。</p>

原條文	增（修）訂內容	增（修）訂理由	98.10.6連江縣都委會第28次會議決議	本會決議
			<p>之五十五者，不得計入法定空地面積；平均坡度超過百分之三十且未逾百分之五十五者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。但因地區之發展特性或特殊建築基地之水土保持處理與維護之需要，經直轄市、縣（市）政府另定適用規定者，不在此限。」</p> <p>2. 本案地區地質多屬花崗岩層，現有聚落及鄰近可供發展地區多沿坡地發展，為利舊有聚落建築更新及其鄰近可供發展地區建築使用，建議本案配合實際需要予以修正。</p>	

原條文	增（修）訂內容	增（修）訂理由	98.10.6連江縣都委會第28次會議決議	本會決議
<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，以從事焊接等金屬之工作者。</p> <p>(2)噴漆作業。</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</p>	<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，<u>若因特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小者，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過者，其建蔽率最高不得大於百分之九十。</u></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，以從事焊接等金屬之工</p>	<p>修訂條文文字及建蔽率。</p> <p>理由：</p> <p>1. 地區早期以自然群聚建築之聚落發展為主，多已留設現有巷道，且週邊環境多為自然景致，對戶外留設空地之需求較低。</p> <p>2. 依現行建蔽率百分之六十規定，將使建築物一樓可建築基地面積過小，民眾依法申請建築意願低落，致違建問題難以解決。</p> <p>3. 北竿地區12公尺以上計畫道路僅一條，配合現況修改住宅區內旅社設置條文。</p>	<p>建議修正為：</p> <p>(一)建蔽率最高不得大於百分之九十，容積率最高不得大於二百四十。不同級距之建蔽率及容積率適用規定如下列：</p> <p>1. 建蔽率小於或等於百分之六十者，容積率不得大於二百四十。</p> <p>2. 建蔽率大於百分之六十、小於或等於百分之七十者，容積率不得大於二百一十。</p> <p>3. 建蔽率大於百分之七十、小於或等於百分之九十者，容積率不得大於一百八十。</p> <p>理由：</p> <p>1. 因馬祖地區聚落內特殊地形及拾級而上之建築</p>	<p>1. 酌予採納。</p> <p>2. 修正 98.9.2 本會專案小組第3次會議建議意見有關增修訂條文第一款規定部分為：「(一)建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於一百八十，若因特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小者，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過者，其建蔽率最高不得大於百分之九十，容積率最高不得大於百分之二百四十。」，餘照專案小組建議意見通過。</p>

原條文	增（修）訂內容	增（修）訂理由	98.10.6連江縣都委會第28次會議決議	本會決議
<p>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</p>	<p>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</p>		<p>形式，致建築基地狹小。</p> <p>2.設置建蔽率及容積率配合之不同級距不但得符合目前聚落建築形式，且預留未來建築之彈性與空間。</p>	

原條文	增（修）訂內容	增（修）訂理由	98.10.6連江縣都委會第28次會議決議	本會決議
<p>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>(三)住宅區不得興建客房二十間（不含）以上之旅社，但面臨<u>十二公尺</u>以上已開闢道路且建築物其他三面保留<u>三公</u>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。</p>	<p>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<u>十公尺</u>以上已開闢道路且建築物面臨道路面退縮<u>二公尺</u>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>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</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</p>	未修訂。	<p>建議提高建蔽率及容積率。</p> <p>理由：目前商業區使用率已達91%，為因應兩岸小三通之觀光效應，配合未來發展需求酌予調整。</p>	<p>1. 未便採納。</p> <p>2. 本點規定業經 98.9.2 本會專案小組第3次會議建議意見（略以）：「建議維持原條文」，且連江縣政府並未提出具體建議意見，爰未便採納。</p>

原條文	增（修）訂內容	增（修）訂理由	98.10.6連江縣 都委會第28次 會議決議	本會決議
<p>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>(5)重化學品製造、調和、包裝業。</p> <p>(6)使用乙炔，其發生器容量在三十公升以上及壓縮氧或電力從事焊切金屬工作者。</p> <p>(7)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或</p>	<p>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>(5)重化學品製造、調和、包裝業。</p> <p>(6)使用乙炔，其發生器容量在三十公升以上及壓縮氧或電力從事焊切金屬工作者。</p> <p>(7)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或</p>			

原條文	增（修）訂內容	增（修）訂理由	98.10.6連江縣 都委會第28次 會議決議	本會決議
<p>使用鋸機加工者。</p> <p>(8)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(9)使用動力超過〇·七五千瓦之噴漆作業者。</p> <p>(10)使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(11)骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(12)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</p> <p>(13)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>(14)使用動力合計超過〇·七五千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>(15)削切木作使用動力總數超過三·七五千瓦者。</p> <p>(16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>(17)使用動力研磨機三台以</p>	<p>使用鋸機加工者。</p> <p>(8)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(9)使用動力超過〇·七五千瓦之噴漆作業者。</p> <p>(10)使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(11)骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(12)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</p> <p>(13)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>(14)使用動力合計超過〇·七五千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>(15)削切木作使用動力總數超過三·七五千瓦者。</p> <p>(16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>(17)使用動力研磨機三台以</p>			

原條文	增（修）訂內容	增（修）訂理由	98.10.6連江縣 都委會第28次 會議決議	本會決議
<p>上乾磨金屬，其動力超過二·二五千瓦者。</p> <p>(18)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三·七五千瓦者。</p> <p>(19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>(20)使用熔爐鑄之金屬加工者(印刷所之鉛字鑄造除外)。</p> <p>(21)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三·七五千瓦者。</p> <p>(22)玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>(23)使用機器錘之鍛治者。</p> <p>3. 火葬場、墳場。</p> <p>4. 垃圾污物處理場、屠宰場。</p> <p>5. 馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。</p> <p>6. 牛乳廠、堆肥舍。</p> <p>7. 危險物品及高壓氣</p>	<p>上乾磨金屬，其動力超過二·二五千瓦者。</p> <p>(18)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三·七五千瓦者。</p> <p>(19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>(20)使用熔爐鑄之金屬加工者(印刷所之鉛字鑄造除外)。</p> <p>(21)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三·七五千瓦者。</p> <p>(22)玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>(23)使用機器錘之鍛治者。</p> <p>3. 火葬場、墳場。</p> <p>4. 垃圾污物處理場、屠宰場。</p> <p>5. 馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。</p> <p>6. 牛乳廠、堆肥舍。</p> <p>7. 危險物品及高壓氣</p>			

原條文	增（修）訂內容	增（修）訂理由	98.10.6連江縣都委會第28次會議決議	本會決議
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。	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>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)臨時性修器及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福祿事業所必須之設施。</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</p>	<p>十一、保護區內土地以供保育天然資源為主，除國防軍事設施外，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用。</p> <p>(一)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(二)臨時性休憩及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福祿事業所必須之設施。</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</p>	修訂條文編號。	<p>建議修正為：</p> <p>增列：「預拌混凝土場及汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施」。並列入同原條文第一項第四款但書規定。</p> <p>理由：</p> <p>配合實際需要增列容許使用項目。</p>	<p>1. 未便採納。</p> <p>2. 依 98.6.19 本會專案小組第 2 次會議建議意見（略以）：「有關保護區之容許使用再新增供客貨車停車場使用及公共工程臨時性預拌混凝土場使用乙節，考量本計畫保護區面積廣大，影響深遠，請縣府再深入審酌是否以選定適當區位方式檢討變更為專用區之可行性」，爰仍請連江縣政府依上開小組建議意見辦理。</p>

原條文	增（修）訂內容	增（修）訂理由	98.10.6連江縣都委會第28次會議決議	本會決議
<p>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>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>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>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>二十、交通用地供公車場站或停車場使用，建蔽率不得大於百分之五。</p>	新訂條文。	<p>建議修正為：增訂「容積率不得大於百分之二十」。</p> <p>理由：配合實際需要</p>	<p>1. 准照連江縣政府核議意見通過。</p> <p>2. 依 98.9.2本會專案小組第3次會議建議意見(略以</p>

原條文	增（修）訂內容	增（修）訂理由	98.10.6連江縣都委會第28次會議決議	本會決議
			增列容許使用項目。	）：「建議連江縣政府將增訂容積率之建議意見提報該縣都市計畫委員會審議通過後，再函請本部列入逕向本部陳情意見，併提本部都市計畫委員會審議。」
<u>二八</u> 、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航補助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。	<u>二三</u> 、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航補助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。	修訂條文編號。	建議修正為： 增訂「建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十」。 理由： 1. 配合實際需要增列容許使用項目。 2. 業經98.11.13民航局函復表示，以整體機場認定為一開發建築基地前提下，對於增訂內容並無意見。	1. 准照連江縣政府核議意見通過。 2. 依98.9.2本會專案小組第3次會議建議意見（略以）：「建議連江縣政府將增列建蔽率與容積率之建議意見提報該縣都市計畫委員會審議通過後，再函請本部列入逕向本部陳情意見，併提本部都市計畫委員會審議。」

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見

本案除下列各點外，其餘建議原則同意照連江縣政府於本次會議所提第2次會議建議意見辦理情形對照表通過，並請連江縣政府依下列各點辦理及修正，檢送修正後計畫書32份（修正部分請劃線）、計畫圖2份及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請本部都委會審議。

（一）有關發展課題與對策之內容，建議請連江縣政府再酌予調整，課題部分應為目前都市計畫執行所遭遇之困境，再據以詳加說明及提出因應對策；至有關公民或團體陳情意見之處理情形，如有說明之必要，建議改列於其他適當章節。

（二）變更內容明細表：

表七 變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變一	調整計畫年期	民國 101 年	民國 110 年	1. 計畫年期將屆，適度延長計畫年期。 2. 配合北部區域計畫訂定計畫年期。		建議准照連江縣政府核議意見通過。
變二	調整計畫人口	2,080 人	2,500 人	1. 依現況人口及近 10 年之平均人口成長趨勢，推估民國 110 年之計畫區人口。 2. 考量現行計畫可發展用地規模，酌予調整計畫人口。		請於計畫書補充敘明近年人口數增加之原因及推估未來人口數之預測方法，以作為計畫人口調整之依據，並請更新人口現況資料，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變三	體育場北側公兒一用地	公園（兼兒童遊戲場）用地 (2.96)	體育場用地 (2.96)	配合現況使用及北竿鄉公所未來興建體育場館設施之需求予以變更。		依連江縣政府補充資料及列席代表說明，考量實際需求範圍修正變更為體育場用地面積為 1.86 公頃

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						(詳變三附件)。
變四	塘岐國小南側圖書館	住宅區 (0.04)	機關用地 (0.04)	1. 現況為圖書館。 2. 變更為機關用地以配合現況及未來興建相關設施需求。		建議准照連江縣政府核議意見通過。
變五	國軍壁山指揮所	保護區 (11.96)	機關用地 (11.96)	1. 現況為國軍壁山指揮所。 2. 變更為機關用地以配合現況使用、方便機關管理維護並配合未來興建相關設施需求。		建議除請補充說明原計畫劃設為保護區之背景緣由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
		保護區 (2.69)	機關用地 (2.69)			
變六	坂里村辦公室北側	住宅區 (0.02)	機關用地 (0.02)	配合北竿鄉公所設置老人活動中心需求予以變更。		建議除請補充產權資料外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變七	芹壁村天后宮旁村辦公室	聚落保存專用區 (0.03)	機關用地 (0.03)	1. 現況為芹壁村辦公室。 2. 變更為機關用地以配合現況使用及未來興建相關設施需求。		建議除請補充產權資料外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變八	北竿鄉公所旁中華電信公司馬祖營運處	機關用地 (0.04)	電信專用區 (0.04)	配合中華電信公司現況使用予以變更。		建議准照連江縣政府核議意見通過。
變九	北竿軍郵局	機關用地 (0.04)	郵政專用區 (0.04)	配合軍郵局使用現況予以變更。		建議准照連江縣政府核議意見通過。
變十	機場、垃圾場北側	保護區 (20.43)	垃圾處理場用地 (20.43)	配合北竿鄉風山垃圾場第二期興建工程所需予以變更。		1. 依連江縣政府 98 年 5 月 26 日連工都字第 0980017298 號函送該府 98 年 3 月 27 日連環管字第 0980010118 號函意見，垃圾處理場用地變更面積修正為 2.28 公頃。 2. 本案開發行為如符合「環境影

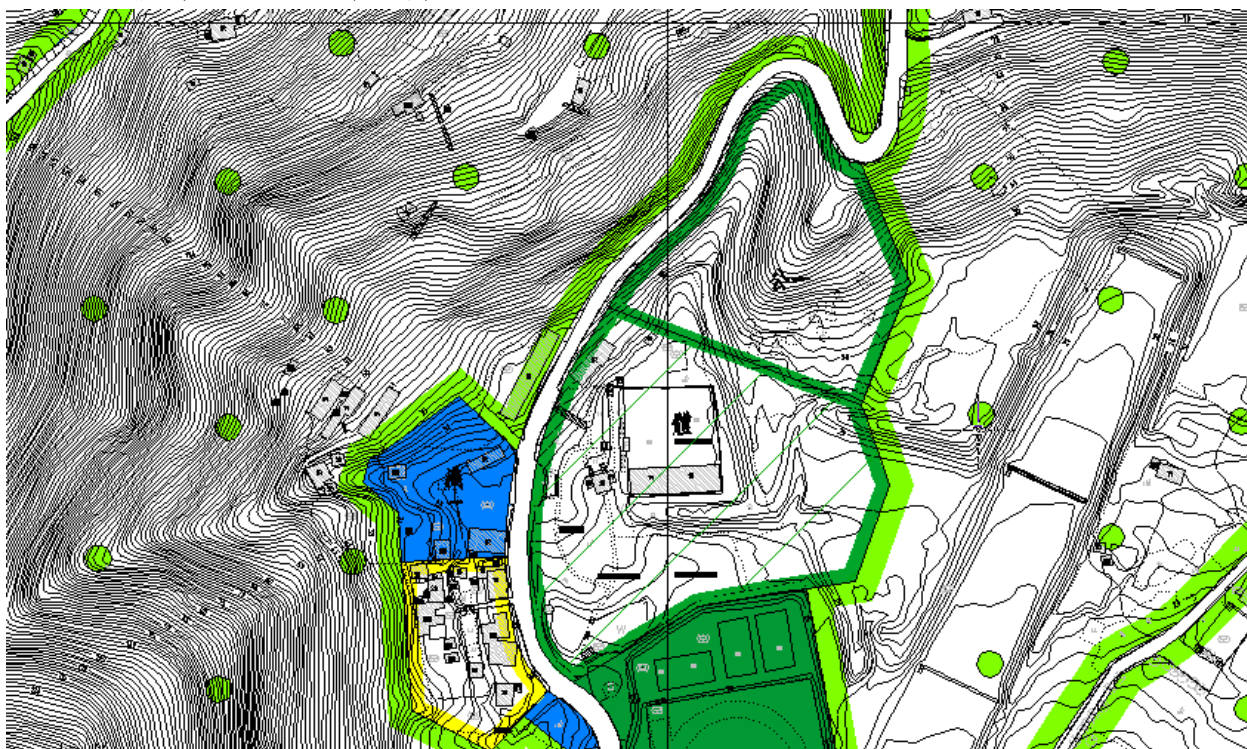
編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。
變十一	民眾示範公墓北側	垃圾處理廠用地(2.74)	公園(兼兒童遊戲場)用地(2.74)	配合原坂里垃圾掩埋場覆土及土地復育，變更垃圾處理廠用地為公園用地。		建議准照連江縣政府核議意見通過。
變十二	民眾示範公墓西側	公墓用地(0.12)	保護區(0.02)	1. 配合北竿鄉公所建設民眾示範公墓停車場需求，變更保護區土地為廣場用地(兼停車場)用地。 2. 配合公墓附近道路開闢現況，調整計畫道路。	*為48平方公尺。 **為7平方公尺。	依連江縣政府列席代表說明變更保護區為廣場(兼停車場)用地之土地產權為私有，建議除請補充敘明相關開闢預算編列情形，並補充敘明道路用地變更之理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
			廣場(兼停車場)用地(0.00)*			
			道路用地(0.10)			
		保護區(0.19)	廣場(兼停車場)用地(0.18)			
			道路用地(0.01)			
		道路用地(0.04)	保護區(0.00)**			
			廣場(兼停車場)用地(0.04)			
變十三	戰爭和平紀念公園北側大沃北據點	保護區(3.15)	風景區(3.15)	大沃北據點業奉行政院 94 年 12 月 9 日院授財產接字第 0940037360 號函同意撥用，配合併入戰爭和平紀念公園範圍統一規劃運用。		建議准照連江縣政府核議意見通過。
變十四	午沙坑道	保護區(9.10)	風景區(9.10)	配合馬祖國家風景管理處之經營管理計畫及景點動線規劃、因應北竿地區觀光發展需求予以變更。		建議除請補充敘明午沙坑道遊憩區基礎設施工程相關內容、土地權屬及後續經營管理計畫外，其餘准照連江縣政府核

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						議意見通過。
變十五	12 處古蹟保存區	古蹟保存區 (0.28) 聚落保存專用區(0.00) *	宗教專用區 (0.28)	1. 經查原計畫應僅 11 處古蹟保存區，面積 0.28 公頃。 2. 本計畫區內之古蹟保存區皆為廟宇使用，且其並不具備古蹟身分與資格，因此就現況使用，變更古蹟保存區為宗教專用區。 3. 芹壁天后宮就其現況使用，調整部分聚落保存區為宗教專用區。	*為 38 平方公尺。	建議除請參考文化資產保存法中有關古蹟之相關規定，加強變更理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變十六	塘岐村內交通用地南側	汽車保養專用區(0.09)	車站專用區(0.09)	現況為連江縣公車場站，配合現況予以變更。		建議准照連江縣政府核議意見通過。
變十七	白沙港港埠用地及北側道路	計畫範圍外 計畫範圍外 保護區(0.08) 道路用地(0.21)	港埠用地(4.40) 道路用地(0.04) 道路用地(0.08) 保護區(0.21)	1. 配合白沙港二期擴建工程，依使用現況調整港埠用地範圍。 2. 配合白沙港連接道路開闢現況調整，且調整部分不涉及人民權益。		建議准照連江縣政府核議意見通過。
變十八	戰爭和平紀念公園	道路用地(0.08) 風景區(0.08) 風景區(0.02) 道路用地(0.03)	風景區(0.08) 道路用地(0.08) 道路用地(0.02) 風景區(0.03)	配合戰爭和平紀念公園道路開闢現況調整，且調整部分不涉及人民權益。		建議除請補充本案變更位置之自然環境特殊性，加強變更理由外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
變十九	土地使用分區管制要點		詳對照表	配合北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。		併初步建議意見(三)辦理。
變二十	芹壁村西南側	保護區(0.02)	聚落保存專用區(0.02)	配合現況使用，保存傳統聚落整體風貌。		建議准照連江縣政府核議意見通過。

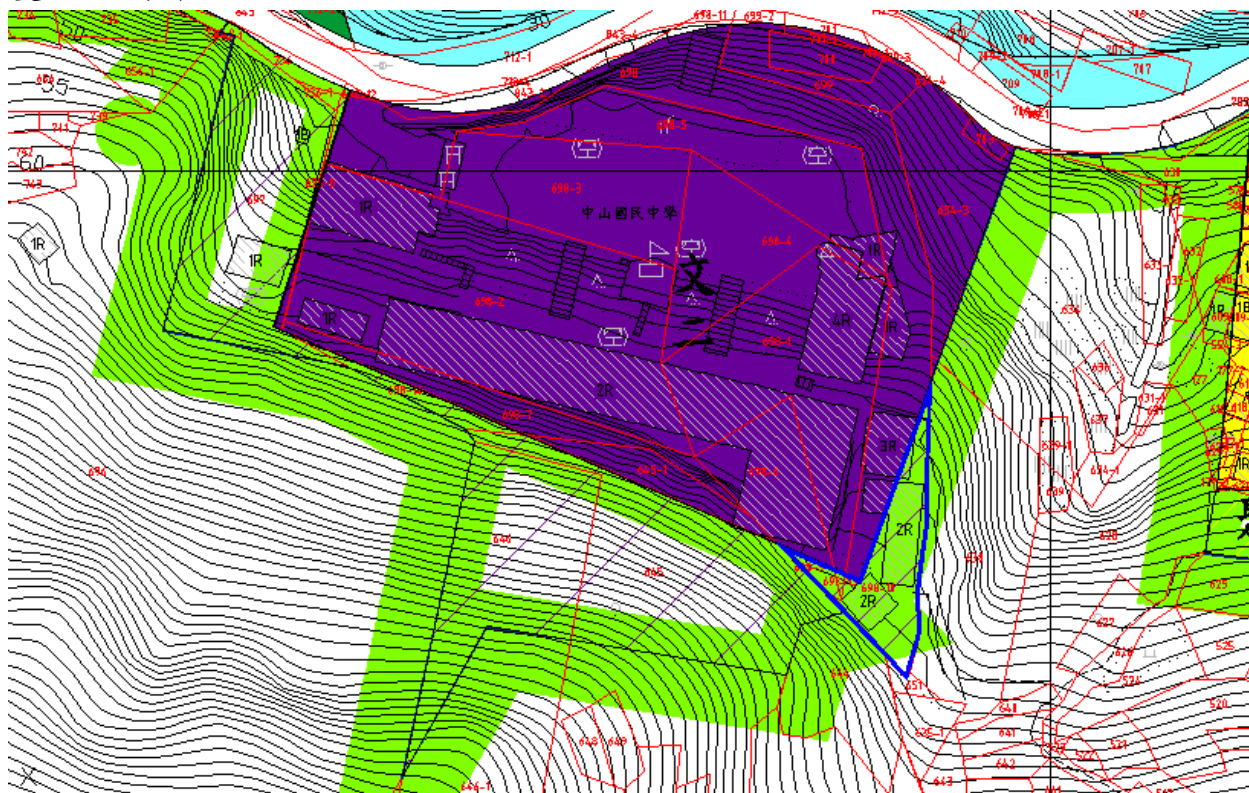
編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 二 一	北竿機場西側	保 護 區 (0.02)	住 宅 區 (0.02)	基地以往為傳統居住空間，甚為平坦且鄰近現有住宅區，為促進土地有效利用變更保護區為住宅區。	附帶條件：土地所有權人須於本次通檢核定前依據連江縣土地變更回饋原則完成回饋後始得同意變更，否則維持原計畫。	依連江縣政府列席代表說明本案係陳情人陳情為利道路開闢後住宅區之建築使用，爰擬變更部分保護區為住宅區，惟並未通案整體考量處理該地區之類似情形，為符合公平正義原則，本案建議暫予保留，請連江縣政府再行檢視陳情位置所臨之道路沿線附近地區，是否尚有因道路開闢致土地所有權人因建築面積減少而不能建築之類似情形一併妥予處理，並建議該府應於研提該縣保護區變更為住宅區之通案性原則後，另案辦理，以資妥適。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本會專案小組 建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
變 二 二	中山國中西南側	保 護 區 (0.30)	學 校 用 地 (0.30)	1. 配合現況使用。 2. 因應未來校務發展、興建設施及安全防護工程需要。		1. 依連江縣政府補充資料及列席代表說明，本變更範圍外似仍有學校使用之建物，土地權屬為縣有地，管理機關為中山國中，建議依併納入變更為學校用地(詳變二二附件)，請連江縣政府補充變更面積資料。 2. 考量本變更位置之平均坡度超過30%，且現況已有校舍之使用，建議依興建安全防護工程之需求劃定變更範圍，並加註「除作為安全防護相關設施及既有建築物之修繕外，不得新建建築物」。

變三附件（修正變更範圍）



變二二附件



本變更範圍修正部分(增加變更保護區為學校用地)
也使用分區管制要點：

表十二 土地使用分區管制要點增（修）訂條文對照表

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
為發展馬祖為國家級風景特定區之目標，促使土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，須對特定區土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區發展特性，訂定連江縣（北竿地區）風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：	為發展馬祖為國家級風景特定區之目標，促使土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，須對特定區土地使用加以管制。本計畫依馬祖地區發展特性，訂定連江縣（北竿地區）風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：		--
一、本要點依「都市計畫法」第三二條及第三九條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第三二條及第三九條規定訂定之。	刪除引號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>二、本風景特定區劃設土地使用分區及公共設施用地如下：</u> <u>（一）土地使用分區</u> 1. <u>住宅區</u> 2. <u>商業區</u> 3. <u>農業區</u> 4. <u>古蹟保存區</u> 5. <u>漁會專用區</u> 6. <u>海上養殖區</u> 7. <u>近岸遊憩區</u> 8. <u>風景區</u> 9. <u>倉儲區</u> 10. <u>特定目的事業專用區（酒廠、汽車保養、其他專用區）</u> 11. <u>聚落保存特定專用區</u> 12. <u>保護區</u> 13. <u>宗教專用區</u> 14. <u>水庫保護區</u> 15. <u>生態保護區</u> 16. <u>地質保護區</u> 17. <u>汽車保養專用區</u>	（刪除）	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。	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
<u>(二)公共設施用地</u> <u>1.機關用地</u> <u>2.學校用地</u> <u>3.公園用地（兼兒童遊戲場）</u> <u>4.體育場用地</u> <u>5.停車場用地</u> <u>6.廣場用地（兼停車場）</u> <u>7.社教用地</u> <u>8.市場用地</u> <u>9.加油站用地</u> <u>10.航空站用地</u> <u>11.港埠用地</u> <u>12.公墓用地</u> <u>13.水庫用地</u> <u>14.垃圾處理廠用地</u> <u>15.煤氣廠用地</u> <u>16.公用事業用地</u>			
	<u>二、本風景特定區之各種土地使用行為，應依下列規定辦理：</u> <u>(一)開發建築使用應符合建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定。</u> <u>(二)平均坡度在百分之四十以上之地區，不得建築使用，其面積之百分之八十土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘百分之二十土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</u> <u>(三)平均坡度在百分之三十以上未達百分之四十之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限。</u> <u>(四)平均坡度在百分之三十以下之地區，始得作為建築基地使用。</u>	1. 新增條文。 2. 援引「都市計畫細部計畫審議原則」之規定。	建議准照連江縣政府原報部之增（修）訂條文內容通過，本次專案小組連江縣政府所提建議修正意見，考量該建議意見未經連江縣都市計畫委員會審議，建議未來可併同變更綜理表第二十一案一併檢討辦理，以資妥適。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組 建議意見
	<p>建議修正意見：</p> <p>二、本風景特定區之各種土地使用行為除依現行建築技術規則及相關法令規定辦理外，平均坡度超過百分之三十者，不得開發建築，但平均坡度超過百分之三十且未逾百分之五十五者，由申請者檢具水土保持計畫並經主管機關認定無安全之虞者，不在此限。</p>	<p>1. 建築技術規則第二百六十二條規定「山坡地平均坡度超過百分之三十者，不得開發建築。坵塊圖上其平均坡度超過百分之五十五者，不得計入法定空地面積；平均坡度超過百分之三十且未逾百分之五十五者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。但<u>因地區之發展特性或特殊建築基地之水土保持處理與維護之需要，經直轄市、縣（市）政府另定適用規定者，不在此限。</u>」</p> <p>2. 本案地區地質多屬花崗岩層，現有聚落及鄰近可供發展地區多沿坡地發展，為利舊有聚落建築更新及其鄰近可供發展地區建築使用，建議本案配合實際需要予以修正。</p>	

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
<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。</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。</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>三、住宅區內建築物及土地使用管制規定如下：</p> <p>(一)<u>建蔽率最高不得大於百分之九十，容積率最高不得大於二百四十。不同級距之建蔽率及容積率適用規定如下列：</u></p> <p>1. <u>建蔽率小於或等於百分之六十者，容積率不得大於二百四十。</u></p> <p>2. <u>建蔽率大於百分之六十、小於或等於百分之七十者，容積率不得大於二百一十。</u></p> <p>3. <u>建蔽率大於百分之七十、小於或等於百分之九十者，容積率不得大於一百八十。</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>1. <u>第四點規定限制之建築及使用。</u></p> <p>2. <u>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>3. <u>住宅區不得興建客房二十間（不含）以上之旅社，但面臨十公尺以上已開闢道路且建築物面臨道路面退縮二公尺者不在此限，如基地跨越住宅區及商業區者，得合併使用，其建築設備應符合建築法規規定。</u></p> <p>4. <u>餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定辦理。</u></p>	<p>修訂條文文字、建蔽率及適用條文。</p> <p>理由：</p> <p>1. 統一文字書寫方式。</p> <p>2. 因馬祖地區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> <p>3. 地區早期以自然群聚建築之聚落發展為主，多已留設現有巷道，且週邊環境多為自然景致，對戶外留設空地之需求較低。</p> <p>4. 依現行建蔽率百分之六十規定，將使建築物一樓可建築基地面積過小，民眾依法申請建築意願低落，致違建問題難以解決。</p> <p>5. 設置建蔽率及容積率配合之不同級距不但得符合目前聚落建築形式，且預留未來建築之彈性</p>	<p>1. 有關連江縣政府所提修訂內容，建蔽率及容積率係採浮動方式，未有明確之適用條件，除在執行上恐產生疑義外，亦將造成建築景觀之雜亂情形，爰建議修正本點第一款規定為：</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，若因特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小者，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過者，其建蔽率最高不得大於百分之九十。」</p> <p>2. 因連江縣非屬都市計畫法台灣省施行細則之適用範圍，爰建議保留本點第二款現行條文規定。</p> <p>3. 有關本點第三款規定，同意依照連江縣政府所提修訂內容，</p>

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
<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、K T V、M T V、大型商場及其類似之商業行為、茶館、酒吧、咖啡館、飲食店或其他類似之營業場所。</p> <p>5. <u>破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</u></p> <p>6. <u>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。</u></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。</p>	<p>建議修正意見：</p> <p>1. 刪除「<u>4. 餘依都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定辦理。</u>」。</p> <p>2. 除原草案修正者外，餘照原條文。</p>	<p>與空間。</p> <p>6. 除遊藝場、KTV等之樓地板面積及住宅區旅社客房興建之例外規定外，負面列舉項目均屬都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定事項，故將負面列舉變更為適用條文。</p> <p>7. 北竿地區12公尺以上計畫道路僅一條，配合現況修改住宅區內旅社設置條文。</p>	<p>修正文字為：「</p> <p>(三)住宅區不得興建客房二十間（不含）以上之旅社，但面臨十公尺以上已開闢道路且建築物面臨道路面退縮二公尺者不在此限，如基地跨越住宅區及商業區者，得合併使用，其建築設備應符合建築法規規定。」</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）</p>	<p>四、商業區以建築商店及供商業使用之建築物為主，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>建築物及土地之使用悉依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。</u></p> <p>建議修正意見：</p> <p>1. 刪除「<u>建築物及土地之使用悉依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。</u>」。</p> <p>2. 餘照原條文。</p>	<p>修訂條文文字及適用條文。</p> <p>理由：</p> <p>1. 統一文字書寫方式。</p> <p>2. 負面列舉項目均屬都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定事項，故將負面列舉變更為適用</p>	<p>因連江縣非屬都市計畫法台灣省施行細則之適用範圍，爰建議維持原條文。</p>

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組 建議意見
<p><u>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。</u></p> <p>2.經營左列事業者：</p> <p>(1)<u>煤氣及易燃性液體製造業。</u></p> <p>(2)<u>劇毒性工業（包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造）。</u></p> <p>(3)<u>放射性工業和原子能工業。</u></p> <p>(4)<u>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）。</u></p> <p>(5)<u>重化學品製造、調和、包裝業。</u></p> <p>(6)<u>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接金屬工作者。</u></p> <p>(7)<u>賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</u></p> <p>(8)<u>印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</u></p> <p>(9)<u>使用動力超過〇·七五千瓦之噴漆作業者。</u></p> <p>(10)<u>使用氣體亞硫酸漂白物者。</u></p> <p>(11)<u>骨炭或其他動物質炭之製造者。</u></p> <p>(12)<u>毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</u></p> <p>(13)<u>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。</u></p> <p>(14)<u>使用動力合計超過〇·七五千瓦、從事彈棉、</u></p>		條文。	

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組 建議意見
<p><u>翻棉、起毛或製氈者。</u></p> <p><u>(15)削切木作使用動力總數超過三·七五千瓦者。</u></p> <p><u>。</u></p> <p><u>(16)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(18)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三·七五千瓦者。</u></p> <p><u>。</u></p> <p><u>(19)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</u></p> <p><u>(20)使用熔爐鑄之金屬加工者(印刷所之鉛字鑄造除外)。</u></p> <p><u>(21)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三·七五千瓦者。</u></p> <p><u>(22)玻璃或機製毛玻璃製造者。</u></p> <p><u>(23)使用機器錘之鍛治者。</u></p> <p><u>3. 火葬場、墳場。</u></p> <p><u>4. 垃圾污物處理場、屠宰場。</u></p> <p><u>。</u></p> <p><u>5. 馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。</u></p> <p><u>6. 牛乳廠、堆肥舍。</u></p> <p><u>7. 危險物品及高壓氣體儲藏、分裂，但在十五立方公尺以下之地下油池之汽油加油站不在此限。</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，其遮蔽率不得大於百分之十，其</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，其遮蔽率不得大於百分之十，其</p>	<p>未修訂。</p>	<p>建議准照連江縣政府核議意見通過。</p>

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
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。	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。		
六、 <u>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。</u>	(刪除)	檢討後計畫無此分區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
七、 <u>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>	(刪除)	檢討後計畫無此分區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
八、 <u>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>	(刪除)	檢討後計畫無此分區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
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	六、近岸遊憩區以供沙灘活動、釣魚、潛水、游泳、滑水、衝浪、帆船活動、遊艇活動及其他水上活動使用 <u>及其附屬設施與必要服務設施</u> 為限。 經營海上遊憩活動或引進其他類型活動， <u>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. 修訂條文編號、文字及增列使用項目、申請人檢具整體開發計畫等項目。 2. 修訂「審核同意」為「審查核准」。 3. 增訂整體開發計畫訂定授權。	依本會專案小組第1次會議建議意見連江縣政府補充資料，為明確區分整體開發計畫之擬定單位及審查單位，建議除修正本點第三項文字為「整體開發計畫書圖文件格式及審查程序由縣政府觀光主管機關視實際需要訂定之」外，其餘准照該府核議意見通過

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
(九)其他水上活動		理由： 1. 各項活動應有其附屬設施及必要服務設施之需求，如服務中心、販賣部、浴廁等。 2. 整體開發計畫應由申請人提出，供縣政府觀光主管機關審查。 3. 授權觀光主管機關訂定開發計畫內容，保持近岸遊憩區開發之彈性機制。	。
	七、 <u>海域區為確保飛航安全及環境保育，禁止任何填海造陸、土地開發、利用行為。</u>	新訂條文。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<p>十、風景區內土地以供下列之使用為限：</p> <p>(一)<u>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。</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>度假住宿設施、遊樂設施、及停車場等</u>。解說、步</p>	<p>八、風景區為保育特殊地理景觀、資源及<u>開發自然風景而劃設，建蔽率不得大於百分之四十。經審查核准得作為下列使用：</u></p> <p>(一)原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，建造後之<u>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、民宿、旅館、招待所、遊樂設施、遊憩必要服務設施及停車場等。</u></p> <p>(四)<u>國防、警衛、保安、保防等</u></p>	<p>1. 修訂條文編號、文字。</p> <p>2. 增訂容許使用項目。</p> <p>3. 刪除第二項，並增訂開發許可審查要點訂定之授權規定。</p> <p>理由： 1. 第一項第一款「不得建築使用」與第二、三款之使用抵觸。</p>	建議除修正本點第二項文字前段為「作為前項各款使用…」以資明確外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組 建議意見
<p>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><u>(四)軍事設施或營區。</u></p> <p><u>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：</u></p> <p><u>(一)應由縣政府「都市設計及土地使用審議小組」會同馬祖國家風景特定區管理處共同審議，其建蔽率不得大於百分之四十。</u></p> <p><u>(二)申請開發面積不得少於0.5公頃，其整體發計畫內容應包含：</u></p> <p><u>1.申請書。</u></p> <p><u>詢 (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</u></p>	<p><u>所需之各種設施。</u></p> <p><u>作為第一項使用，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>2. 第一項第一款「國防設施使用者」與第四款重複。</p> <p>3. 開發計畫應由申請人提出，供縣政府「都市設計及土地使用審議小組」審查。</p> <p>4. 授權縣政府訂定開發許可審查要點，保持風景區開發之彈性機制。</p>	

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組 建議意見
<p><u>表人姓名、住址、聯絡電話（附證件影本）。</u></p> <p><u>(2)土地清冊（含土地座落、面積、土地分區及編定使用情形）。</u></p> <p><u>詢 (3)地籍圖謄本。</u></p> <p>2. 土地使用同意書</p> <p><u>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。</u></p> <p>3. 開發計畫書</p> <p><u>詢 (1)申請開發目的</u></p> <p><u>深 (2)計畫位置及範圍</u></p> <p><u>(3)區位特性及與整體觀光發展計畫配合情形。</u></p> <p><u>(4)活動與引進設施分析。</u></p> <p><u>泥(5)交通系統動線規劃。</u></p> <p><u>(6)地區公共設施之配合使用分析。</u></p> <p><u>(7)區內必要性公共服務設施提供分析。</u></p> <p><u>洽(8)土地使用配置規劃。</u></p> <p><u>策(9)景觀計畫</u></p> <p><u>況 (10)開發預定進度。</u></p> <p><u>(11)開發可行性評估。</u></p> <p>4. 水土保持計畫</p> <p>娛 5. 財務計畫</p> <p><u>詢 (1)投資建設經費預估、籌措及運用。</u></p> <p><u>(2)事業經營管理計畫。</u></p> <p>6. 環境影響說明</p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(四)縣政府建築主管機關為審查開發計畫，得預先徵收申請</u></p>		<p>5. 北竿一通之其他配合措施，明列「馬祖地區發展觀光開發許可暫行要點」除必要條文併入土管外，餘應刪除，以資簡化。且計畫區為國家級風景區，應調整都市計畫分區達成國家級風景區之計畫目標。</p>	

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
<u>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。</u>			
<p>十一、<u>倉儲區之土地使用與建築管理規定如下：</u></p> <p>(一)<u>倉儲區以建築倉儲及其相關使用之建築物為主。</u></p> <p>(二)<u>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>	(刪除)	檢討後計畫無此分區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<p>十二、<u>特定目的事業專用區（酒廠專用區、汽車保養專用區及其他專用區），其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十，惟原供公務機關或國防設施使用者得併同使用。</u></p>	(刪除)	檢討後計畫無此分區。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
	<p>九、<u>車站專用區以供連江縣公車處設置場站、汽車保養、汽車停放及其必要設施為主，惟原供公務機關或國防設施使用者得併同使用。其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</u></p>	新訂條文。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<p>十三、<u>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。</u></p>	<p>十、<u>聚落保存專用區容許使用項目準用第三點住宅區規定辦理，建蔽率不得大於百分之九十，容積率不得大於百分之一百八十。惟以原建築物維修、修復、整建及復建等，以原建蔽率為主，不受上開限制。</u></p> <p><u>聚落保存專用區內土地之建築使用，應經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查核准，始得依「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」規定辦理。</u></p>	<p>修訂條文編號、準用住宅區規定、審議制度及法條名稱變更。</p> <p>理由：</p> <p>1. 明定聚落保存區準用住宅區之規定。</p> <p>2. 「聚落保存專用區建築管理辦法」已</p>	<p>1. 請連江縣政府補充說明聚落保存專用區之建築使用情形，以強化本點條文之修正理由。</p> <p>2. 考量聚落保存專用區並無原建蔽率，爰建議修正本點條文第一項後段文字為「但以原建築物維修、修復</p>

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組 建議意見
		<p>更名為「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」。</p> <p>3. 原有建築物維修、修復、整建及復建等，均以原建築物結構為基礎，故以原建蔽率為主，不受建蔽率之限制。</p> <p>4. 應經「都市設計及土地使用審議小組」審查核准，始得依「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」規定辦理。</p> <p>註：「連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例」名詞定義：</p> <p>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。</p>	<p>、整建及復建等，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過者，不受上開限制。」</p> <p>3. 除上開二點修正意見外，其餘建議准照連江縣政府核議意見通過。</p>

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組 建議意見
		<p>但不涉及修復、整建或復建等建築行為者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
<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)臨時性修器及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福利事業所必須之設施。</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涉及農業產銷必要設施。</p> <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</p>	<p>十一、保護區內土地以供保育天然資源為主，除國防軍事設施外，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但經連江縣政府審查核准得為下列之使用。</p> <p>(一)警衛、保安、保防設施。</p> <p>(二)臨時性休憩及露營所需之設施。</p> <p>(三)公用事業、社會福利事業所必須之設施。</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涉及農業產銷必要設施。</p> <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</p>	<p>修訂條文編號。</p>	<p>1. 建議准照連江縣政府核議意見通過。</p> <p>2. 本次專案小組連江縣政府所提有關保護區容許使用擬增列供預拌混凝土場及汽車運輸業所需之停車場……等附屬設施使用之建議修正意見，建議連江縣政府將增列使用項目之建議意見提報該縣都市計畫委員會審議通過後，再函請本部列入逕向本部陳情意見，併提本部都市計畫委員會審議。</p>

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
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。	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。 建議修正意見： 增列：「預伴混凝土場及汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施」。並列入同原條文第一項第四款但書規定。	合實際需要增列容許使用項目。	
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。	十二、宗教專用區以供宗教性建築及其附屬設施為主，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。	修訂條文編號、文字及附屬設施使用。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
十六、十七、十八（缺）		經查水庫保護區、生態保護區、地質保護區係暫予保留另案辦理，並未發布實施。	建議除請連江縣政府詳予補充第十六、十七、十八點條文內容為空白之背景緣由，並於增（修）訂條文欄位標註「本點刪除點次」外，其餘准照該府核議意見通過。
	十三、電信專用區為促進電信事業之發展而劃定。 <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> <u>（二）得為下列之使用：</u> <u>1. 經營電信事業所需設施。</u> <u>2. 電信必要附屬設施。</u> <u>3. 與電信運用發展有關設施。</u> <u>4. 與電信業務經營有關設</u>	新訂條文。	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組 建議意見
	<u>施。</u> <u>5. 其他依縣政府規定審查核准之設施。</u>		
	十四、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定。 <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> <u>(二)得為下列之使用：</u> <u>1. 經營郵政事業所需設施。</u> <u>2. 郵政必要附屬設施。</u> <u>3. 與郵政運用發展有關設施。</u> <u>4. 與郵政業務經營有關設施。</u> <u>5. 其他依縣政府規定審查核准之設施。</u>	新訂條文。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>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>	<u>十五、機關用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百。</u>	修訂條文編號及刪除用途。 理由： 機關用地業於都市計畫書、圖指定用途使用，故予刪除使用項目。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>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>	<u>十六、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>	修訂條文編號及刪除用途。 理由： 學校用地指定用途明確，故予刪除使用項目。	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組 建議意見
<u>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。</u>	<u>十七、公園用地有頂蓋之建築物建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之四十五。</u>	修訂條文編號、刪除用途及增訂容積率。 理由： 公園用地指定用途明確，故予刪除使用項目。其他使用可依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定辦理。未修訂。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>二二、體育場得為體育教育設施使用，建蔽率不得超過百分之十五，但作為體育館使用時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。</u>	<u>十八、體育場用地得為體育教育設施使用，建蔽率不得大於百分之十五，惟作為體育館使用時，建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。</u>	修訂條文編號及文字。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>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>	<u>(刪除)</u>	檢討後計畫無此用地。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>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場站使用。</u>	<u>十九、廣場用地供大型戶外聚會活動使用，得兼作停車場或公車場站使用。</u>	修訂條文編號。	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
	<p>二十、交通用地供公車場站或停車場使用，<u>建蔽率不得超過百分之五。</u></p> <p>建議修正意見： 1. 增訂「容積率不得大於百分之二十」。 2. 修正「超過」為「大於」。</p>	新訂條文。	1. 有關文字調整部分，准照連江縣政府所提建議修正意見，修正新訂條文後段文字為「建蔽率不得大於百分之五」。 2. 至本次專案小組會議連江縣政府所提增訂容積率之建議修正意見，建議連江縣政府將增列使用項目之建議意見提報該縣都市計畫委員會審議通過後，再函請本部列入逕向本部陳情意見，併提本部都市計畫委員會審議。
<u>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>	(刪除)	檢討後計畫無此用地。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>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>	<u>二一、市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。面臨六公尺以上計畫道路或現有巷道者，容積率不得大於百分之三百二十。</u>	修訂條文編號、文字及刪除用途。 面臨六公尺以上道路，容積率百分之三百二十者，明確界定為計畫道路及現有巷道。 理由：	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
		市場用地指定用途明確，故予刪除使用項目。	
<u>二七</u> 、加油站用地供加油站及其附屬設施使用，得依「 <u>加油站管理規則</u> 」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>二二</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。 建議修正意見： 修正「超過」為「大於」。	修訂條文編號、文字及刪除用途、適用法條。 理由： 「 <u>加油站管理規則</u> 」為加油站設置專法，本應依法辦理，故予刪除。	有關文字調整部分，准照連江縣政府所提建議修正意見，修正本點規定文字為「建蔽率不得大於百分之四十」。
<u>二八</u> 、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航補助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。	<u>二三</u> 、航空站用地以供航空站房、飛行場、飛航補助設施、國防設施及上述必要之安全、服務管理設施使用為限。其與鄰近土地使用及建築管制應依「飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法」規定辦理。 建議修正意見： 增訂「建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十」。	修訂條文編號。	本次專案小組會議連江縣政府所提增訂建蔽率與容積率之建議修正意見，建議連江縣政府將增列使用項目之建議意見提報該縣都市計畫委員會審議通過後，再函請本部列入逕向本部陳情意見，併提本部都市計畫委員會審議。
<u>二九</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。其建蔽率以扣除水域後之可建築基地面積不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之九十。	<u>二四</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。其建蔽率以扣除水域後之可建築基地面積不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之九十。 建議修正意見： 修正「超過」為「大於」。	修訂條文編號。	有關文字調整部分，准照連江縣政府所提建議修正意見，修正本點規定文字為「其建蔽率…不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十」。
<u>三十</u> 、公墓用地供墳場及納骨塔等設施使用，其使用須依「墳	<u>二五</u> 、公墓用地供墓地、納骨塔、殯儀館及火葬場及其附屬	修訂條文編號、增列殯儀館、	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
<u>墓設施管理條例</u> 」向縣政府主管機關申請核准。	<u>設施使用。作為墓地、納骨塔使用，建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之一百。作為殯儀館及火葬場使用，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。</u>	火葬場使用及建蔽率、容積率。 理由：參照都市計畫法台灣省施行細則訂建蔽率、容積率。	
<u>三一、水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。</u>	<u>二六、水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。</u> 建議修正意見： 增訂「建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十」。	修訂條文編號。 建議修正意見： 增訂「建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十」。	本次專案小組連江縣政府所提擬增訂建蔽率與容積率之建議修正意見，考量水庫蓄水範圍之容許使用應以水利主管機關公告為準，若有作為其他設施使用之需要，則應依實際使用需求檢討變更土地使用分區，以符實際。爰建議本點規定除編號調整外，其餘維持原條文。
<u>三二、垃圾處理廠含焚化爐及相關設施之設置，供垃圾處理直接使用之掩埋、焚化、熱解堆肥、厭氣消化、轉運及管線輸送所需用地及其附屬配合之管理中心、污水處理、清洗、車輛放置迴轉、進出道路及其周圍緩衝帶用地使用為限，緩衝帶應予以綠化，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十。</u>	<u>二七、垃圾處理廠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>	修訂條文編號。 理由： 垃圾處理廠用地指定用途明確，故予刪除使用項目。	建議除請連江縣政府修正「垃圾處理場」之文字外，其餘准照該府核議意見通過。
<u>三三、煤氣廠用地供煤氣分裝及儲存所需設施使用，用地周界內應留設適當安全緩衝地帶，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百</u>	<u>(刪除)</u>	檢討後計畫無此用地。	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組 建議意見
<u>分之八十。</u>			
<u>三四、公用事業用地以供作為污水處理廠、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。</u>	<u>二八、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。</u>	修訂條文編號、刪除指定用途項目。 理由： 1. 配合條文順序修正編號，並統一文字書寫方式。 2. 都市計畫書、圖業已指定並標示各公用事業用地用途，故予刪除指定用途項目。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>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。</u>	(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，故予刪除。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>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。</u>	(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。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
<u>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。</u>	(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。且「都市設計及土地使用審議小組」為審議單位，非屬業務	建議准照連江縣政府核議意見通過。

原條文	增（修）訂條文	增（修）訂理由	本會專案小組建議意見
		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 <u>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</u> ，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。	二九、縣政府應設置「都市設計及土地使用審議小組」，設置及作業要點由連江縣政府徵詢馬祖國家風景區管理處意見後訂定。	修訂條文編號、刪除審議小組審查事項及審查要點備查規定、授權訂定作業要點。 理由： 1. 配合條文順序修正編號。 2. 條文係設置「都市設計及土地審議小組」之授權規定，且須經該小組審查事項皆於土管明訂，故刪除審查事項。 3. 另該要點制定程序，宜由縣政府依地方制度法規定辦理，故予刪除。	建議准照連江縣政府核議意見通過。
三九、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	三十、本要點未規定事項，適用 <u>都市計畫法台灣省施行細則</u> 及其他相關法令之規定。 建議修正意見： 刪除「都市計畫法台灣省施行細則及」文字。	修訂條文編號及增列「都市計畫法台灣省施行細則」適用。	因連江縣範圍非屬都市計畫法臺灣省施行細則之適用範圍，爰建議除修訂條文編號外，其餘維持原條文。

內政部都委會專案小組聽取連江縣政府簡報「變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」專案小組會議處理情形對照表

第 3 次專案小組初步建議意見	連江縣政府處理情形
(一)有關發展課題與對策內容，建議請連江縣政府再酌予調整，課題部分應為目前都市計畫執行所遭遇之困境，再據以詳加說明及提出因應對策；至有關公民或團體陳情意見之處理情形，如有說明之必要，建議改列於其他適當章節。	遵照辦理。 1. 已調整修正於計畫書之課題對策中，詳計畫書 p. 25-28。 2. 原「課題七：公民及團體陳情意見之處理」已改列於其他適當章節，詳計畫書 p. 24-25。
(二)變更內容明細表：專案小組建議意見。	遵照辦理，詳計畫書 p. 31-34。
(三)土地使用分區管制要點：專案小組建議意見。	遵照辦理，詳計畫書 p. 54-72。

內政部都委會專案小組聽取連江縣政府簡報「變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」專案小組會議處理情形對照表

第 2 次專案小組初步建議意見	連江縣政府處理情形
(一)發展課題與對策及定位：建議就本計畫案目前在生態保育及觀光發展上所遭遇之困難與因應對策再深入分析，並以適當章節突顯風景特定區之特色與發展定位。	遵照辦理； 已調整於適當章節，詳計畫書 p. 23-28。
(二)人口分析：有關人口預測部分，請於計畫書補充敘明近年人口數增加之原因及推估未來人口數之預測方法，以作為計畫人口調整之依據。	遵照辦理； 有關近年人口數增加之原因及推估未來人口數之預測方法，已於課題一中補充敘明，詳計畫書 p. 25-26。
(三)觀光旅遊：為推動本計畫區觀光遊憩發展，建議除補充相關觀光遊憩資料及相關旅遊人次分析資料外，並補充敘明本計畫區之發展背景資料及計畫沿革，俾與本計畫之計畫目標連結。	遵照辦理； 1. 觀光旅遊人次資料已補充及更新至民國 98 年，詳計畫書 p. 12、16。 2. 有關發展背景資料及計畫沿革已於本計畫區發布實施經過補充敘明，詳計畫書 p. 1；另以發展願景連結本計畫之計畫目標，詳計畫書 p. 23。
(四)公共設施用地比例：本計畫區經本次檢討後核算，公共設施用地低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%之規定，請將本計畫區之特殊情形補充敘明至計畫書中，以利查考。	遵照辦理； 1. 因馬祖地區未實施區域計畫，爰將四鄉五島全部列入風景特定區計畫範圍內，而本計畫區劃設之農業區及保護區面積 518.77 公頃佔全部計畫面積 (769.99 公頃) 之 67 %之特殊情形，實難以劃設補足該五項公

第 2 次專案小組初步建議意見	連江縣政府處理情形
	<p>共設施用地，且本畫區之保護區多為原始地形地貌，植被豐富，其功能與綠地相似，尚可取代該五項公共設施用地不足面積。</p> <p>2. 已將本計畫區之特殊情形補充於計畫書之課題與對策中載明，詳計畫書 p. 25-28。</p>
(五)事業及財務計畫：請補充敘明土地取得方式是否有公地撥用之情形，以及各公共設施用地開闢經費編列情形。	遵照辦理，詳計畫書 p. 50。
(六)變更內容明細表：專案小組建議意見。	遵照辦理，詳計畫書 p. 31-34。
(七)逕向內政部陳情意見：建議准照連江縣政府核議意見通過。	遵照辦理。
<p>(八)其他：</p> <p>1、本案變更計畫經本會審定後，如變更內容超出原公開展覽範圍部分，為不影響人民權益，請連江縣政府補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與本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；請連江縣政府補充說明本次變更案內容屬於超出原公開展覽範圍者，以利查考。</p> <p>2、依連江縣政府列席代表表示擬於土地使用分區管制要點中，有關保護區之容許使用再新增供客貨車停車場使用及公共工程臨時性預拌混凝土場使用乙節，考量本計畫保護區面積廣大，影響深遠，請縣府再深入審酌是否以選定適當區位方式檢討變更為專用區之可行性，下次會議續行討論。</p> <p>3、本次通盤檢討擬將土地使用分區管制要點部分條文簡化為依都市計畫法臺灣省施行細則相關規定辦理，惟本特定區計畫係屬福建省範圍，並無上開細則規定之適用，</p>	<p>1、遵照辦理，本次變更案內容屬於超出原公開展覽範圍者，計有變三、變五、變十、變十六、變十七、變十九、變二十及變二一等 8 案。</p> <p>2、有關建議增列本計畫保護區容許客貨車停車場及公共工程臨時性預拌混凝土場及其必需之附屬設施等使用，業依 98.10.6 連江縣都委會第 28 次會議結論函請內政部逕向部都委陳情意見併提審議(詳陳情意見綜理表)。</p> <p>3、遵照辦理，詳計畫書 p. 54-72。</p>

第 2 次專案小組初步建議意見	連江縣政府處理情形
建議檢討維持現行條文方式辦理，不宜刪除原條文規定之細項內容，以免衍生執行爭議。	

內政部都委會專案小組聽取連江縣政府簡報「變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」專案小組會議處理情形對照表

第 1 次專案小組初步建議意見	連江縣政府處理情形
(一)發展課題與對策及定位：本次通盤檢討之發展定位擬彙整地方資源、整備友善旅遊基地並整合馬祖資源以推動馬祖旅遊，惟未與發展課題及對策戶相連結，建議就本計畫區資源運用部分再深入分析，以適當章節突顯風景特定區之特色與發展定位，並研擬本計畫案之計畫目標與發展策略，俾有助引導本計畫區達成上開發展定位。	遵照辦理； 1. 已調整修正於計畫書之課題對策中，詳計畫書 p. 25-28。 2. 發展定位詳計畫書 p. 23。 3. 計畫目標與發展策略之研擬詳計畫書 p. 23-24。
(二)人口分析：請更新現況人口分析資料，有關人口預測部分則建議考量部分年度人口突然增加及減少之社會因素，並運用除平均增加率外之方法推估未來人口，以作為計畫人口調整之依據。	遵照辦理； 1. 現況人口資料已更新至民國 98 年，詳計畫書 p. 12、16，其除 86 年度人口突然暴增又於 87 年度回減之異常情形外，其餘於 90 年度增加後已呈穩定成長。 2. 人口預測及計畫人口調整，已於課題一中敘明，詳計畫書 p. 25-26。
(三)觀光旅遊：為推動本計畫區觀光遊憩發展，建議補充相關觀光遊憩資料及相關旅遊人次分析資料，俾作為公共設施用地及風景區檢討之參考。	遵照辦理； 觀光旅遊人次資料已補充及更新至民國 98 年，詳計畫書 p. 12、16。
(四)公共設施用地比例：本計畫區經本次檢討後核算，公園用地(面積 1.84 公頃)、公園兼兒童遊樂場用地(面積 6.27 公頃)、體育場用地(面積 1.61 公頃)、廣場兼停車場用地(面積 0.27 公頃)等公共設施用地面積(9.99 公頃)，佔全部計畫面積(769.99 公頃)約 1.3%，低於都市計畫法第 45 條不得少於全部計畫面積 10%之規定，請查明是否有同	因馬祖地區未實施區域計畫，爰將四鄉五島全部列入風景特定區計畫範圍內，而本計畫區劃設之農業區及保護區面積 518.77 公頃佔全部計畫面積(769.99 公頃)之 67%之特殊情形，實難以劃設補足該五項公共設施用地，且本畫區之保護區多為原始地形地貌，植被豐富，其功能與綠地相似，尚可取代該五項公共設施用地不足面積。

第 1 次專案小組初步建議意見	連江縣政府處理情形
條文但書除外規定之特殊情形，不足部分應請妥為劃設補充或研提具體因應措施。	
(五)請補充本計畫案之事業及財務計畫。	遵照辦理，詳計畫書 p. 50。
(六)變更內容明細表：專案小組建議意見。	遵照辦理，詳計畫書 p. 31-34。
<p>(七)有關土地使用分區管制要點部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、請說明第三點住宅區之建蔽率與容積率級距訂定緣由與原則。 2、有關修訂條文第六點（原條文第九點）近岸遊憩區內容所述之整體開發計畫，係由申請人訂定或由縣政府觀光主管機關訂定，請補充說明。 3、原條文第十點有關「馬祖地區發展觀光開發許可暫行要點」乙節，請補充說明該要點是否已廢除？或停止適用之原因。 	<p>遵照辦理；</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關第三點條文，因馬祖地區島嶼地形複雜腹地狹小，致原有閩東聚落建築基地細小及高建蔽率之特殊性，未能符合現行建蔽率不得大於 60%之規定，致產生違章建築林立及老舊建築難以更新之問題。是為配合實際發展需要及解決上開問題，本次檢討若因特殊地形及拾級而上之建築形式，致建築基地狹小者，經本縣「都市設計及土地使用審議小組」審查通過者，其建蔽率最高不得大於百分之九十，以保留特殊聚落建築型態需求之彈性空間，詳計畫書 p. 55-56。 2. 有關修訂條文第六點近岸遊憩區之規定詳計畫書 p. 59-60。 3. 有關「馬祖地區發展觀光開發許可暫行要點」已廢除，現已回歸離島建設條例及其相關法令規定辦理，爰本計畫為配合風景區整體開發之需要，擬由縣政府徵詢馬祖國家風景區管理處意見後，訂定風景區開發許可審查要點，以供整體開發計畫申請及審查之依據，詳計畫書 p. 61。
(八)其他：請連江縣政府於下次會議提供相關照片，以輔助說明本計畫區土地使用分區管制要點之特殊性。	遵照辦理。

第 9 案：基隆市政府函為「『變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫部分住宅區、保護區、工業區、農業區為道路用地』案—『基隆市暖暖五堵聯絡道及暖暖五堵聯絡道延伸銜接五堵聯絡道段工程變更都市計畫』案」。

說明：

一、本案業經基隆市都委會 99 年 3 月 4 日第 356 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 99 年 5 月 28 日基府都計壹字第 0990156671 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：人民陳情意見綜理表。

六、案經本會 99 年 6 月 15 日第 732 次會議審決略以：「本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組先行聽取簡報（成員另案簽請 兼主任委員核可），研提具體建議意見後，再行提會討論。必要時，請赴現場勘查。」經簽奉核可，由本會顏委員秀吉、王委員秀娟、劉委員小蘭、黃前委員德治、蔡委員玲儀等 5 人組成專案小組，並由顏委員秀吉擔任召集人。案經本會專案小組於 99 年 7 月 16 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見，爰再提會討論。

決議：本案准照本會專案小組出席委員初步建議意見（如附錄）辦理。

附錄 本會專案小組出席委員初步建議意見：

(一) 本案基於下列各點理由，建請基隆市政府與當地民眾協調溝通後，以完整道路工程為範圍，依都市計畫法定程序，重新製作變更主要計畫書、圖，再行報部提會討論。

1、本案依計畫書附錄一交通功能效益不高（平均每車節省時間不到 5 分鐘），且本案土地地形陡峭環境敏感（五級坡（坡度 40%至 55%）以上土地過半），本案道路開闢之必要性及急迫性，應再詳細評估。

2、本案道路工程尚有部分路段（泰和街接暖暖地區之路段）因民眾陳情反對，致無法進行都市計畫變更作業，為避免未來計畫道路中斷不連續，應以完整道路工程為範圍。

(二) 本案未來報請本部核定时，主要計畫書、圖請依下列各點意見修正：

1、本案請就鄰近整體交通路網系統，進行交通分析評估，檢討本案道路開闢之必要性，以避免破壞環境敏感地區。

2、有關基隆港發展角色、基福公路功能定位、本案道路與現有道路如何銜接、與周邊地區之發展關係、本案土地坡度、坡向及地質分析資料、可能潛在災害、對周邊環境影響或衝擊（如噪音、震動、景觀、居住環境品質）、道路細部設計（縱斷面、橫斷面、車道數、實際路寬、道路容量），以及是否有保安林無法解除之情形等，請一併納入計畫書說明。

3、本案土保持計畫及環境影響評估如已審核通過，請將

相關證明文件等，納入計畫書敘明。

- 4、本案計畫書所提主要道路及交通路網，請以示意圖表示之，以資明確。
- 5、計畫書變更計畫內容與實施進度與經費涉及非都市土地部分，請予以刪除。
- 6、計畫案名內有關引述道路工程名稱過於冗長，建請予以簡化。

第 10 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路苗栗交流道附近特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」再提會討論案。

說明：

- 一、按本部 98 年 10 月 23 日核定本計畫第 3 次通盤檢討案計畫書所敘略以：「．．．機關用地（機十）（面積 1.07 公頃）變更為電信專用區（位置：臨經國路及金鳳街）（以下簡稱本基地），1. 現況為中華電信使用，配合公營事業民營化，予以變更。2. 配合都市計畫臺灣省施行細則第 30 條之 1 規定，變更為電信專用區。」在案。
- 二、查本基地未納入苗栗縣政府 98 年 12 月 14 日府商都字第 0980214487 號函報本部之本地區中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討案（以下簡稱電信通檢案）中，因未有回饋措施，為期審議公平性及本計畫區電信專用區專案通盤檢討變更處理原則之一致性，本會第 724 次會議審議本計畫電信通檢案時，初審意見建議討論本基地是否納入本電信通檢案內，並建議依照本會 699 次會議決議【詳附錄】之電信專用區專案通盤檢討案通案性建議意見第二類型，得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款（金融保險業、一搬批發業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）使用，並增列回饋措施。
- 三、案經本會第 724 次會議（核定案件第 9 案）決議略以：「．．．二、有關本計畫區尚有一處臨經國路及金鳳街之電信專用區（面積 1.07 公頃）部分，據中華電信股份

有限公司列席代表於會中說明，本基地維持為電信服務使用且未來亦不變更用途，本案同意變更為電信專用區，並不得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用（金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓），且建議免予負擔回饋，因超出公開展覽範圍，應補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或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；公开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。」，本部並以 99 年 3 月 4 日內授營都字第 0990801630 號函送苗栗縣政府前揭會議紀錄在案。

- 四、次查苗栗縣政府 99 年 3 月 12 日府商都字第 0990037946 函略以：「．．．查有關旨揭會議紀錄決議第二點，變更為電信專用區部分之土地使用分區管制要點除不得為前開都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用外，經中華電信股份份公司表示衡酌各變更基地區位特性，其使用項目同意減除前開細則同項第 1 款及第 2 款內海纜登陸區、員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳及員工醫務所等 6 項，並經本縣都市計畫委員會第 207 次會議審決，作為此類型變更案之通案性原則，並於旨揭會議簡報資料中載明，故旨揭會議決議本府建議尚應註明減除海纜登陸區、員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳及員工醫務所等 6 項使用項目」到部，並經本部 99 年 3 月 25 日內授

營都字第 0990054224 號函復該府略以：「．．．二、第 724 次會中中華電信股份有限公司列席代表說明建議依照前述通案性建議意見第一類型處理原則辦理，並免予回饋，且貴府列席代表發言內容亦同意中華電信股份有限公司前述意見，並經委員會審決本基地同意依照本部都委會 98 年 1 月 20 日第 699 次會議決議有關電信專用區專案通盤檢討案通案性建議意見第一類型案辦理。前開會議記錄並經本部都委會第 725 次會議確定．．．。三、本案仍請貴府依本部都市計畫委員會上開會議決議辦理補辦公開展覽及說明會，相關機關、公民或團體如有不同意見或相關陳情意見，再報由本部提請都市計畫委員會討論。」在案。

- 五、茲准苗栗縣政府 99 年 7 月 7 日府商都字第 0990115398 號函復略以：「．．．三、公开展覽期間本府及苗栗市公所未接獲相關人民團體陳情意見，惟依前開會議紀錄決議第二點，變更為電信專用區部分之土地使用分區管制要點除不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用外，經中華電信股份有限公司表示衡酌各變更基地區位特性，除依鈞部都委會第 699 次會議決議辦理外，其使用項目同意減除前開細則同項第 1 款及第 2 款內海纜登陸區、員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳及員工醫務所等 6 項，並經本縣都市計畫委員會第 207 次會議審決，作為此類型變更案之通案性原則，爰旨案有關土地使用管制要點部分建請再提會確認減除海纜登陸區、員工托育中心、員工幼稚

園、員工課輔班、員工餐廳及員工醫務所等 6 項使用項目」，特再提會討論。

決議：本案除臨經國路及金鳳街之電信專用區（面積 1.07 公頃）部分，同意變更為電信專用區（不得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款【金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓】、同條項第 1 款規定之海纜登陸區及同條項第 2 款第 3 目規定之員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳及員工醫務所使用），並免予負擔回饋，應請納入變更內容明細表敘明外，其餘應依本會第 724 次會議（核定案件第 9 案）決議辦理，並退請苗栗縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 1 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

說明：

一、本案業經基隆市都市計畫委員會 99 年 2 月 2 日第 355 次會議審議通過，並准基隆市政府 99 年 7 月 12 日基府都計壹字第 0990068073 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表內新編號一部分，同意機關用地變更為電信專用區 1（得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1 款至第 5 款使用）（0.19 公頃）：

（一）據基隆市政府及中華電信股份有限公司列席代表於會中說明：1. 基地未來使用仍以經營電信本業為主，且基地條件尚有可開發之空間。2. 基地毗鄰地區商業發展情形，增加第 5 款使用可促進鄰近商業活動帶之延續性。3. 不影響本計畫區內商業區之檢討標準，請納入變更內容明細表敘明。

(二) 回饋方式及內容，應請增列：「基隆市政府應與中華電信股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定」。

(三) 計畫書第31至36頁表八、表九、表十變更內容明細表案名誤植為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」，應請更正為「變更基隆市（七堵暖暖地區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」，以符實際。

二、變更內容明細表內新編號二部分，同意機關用地變更為電信專用區 2（不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用）（金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）（0.12 公頃），免予負擔回饋，並請納入變更內容明細表內敘明。

第 1 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

說明：

一、本案業經基隆市都市計畫委員會 99 年 2 月 2 日第 355 次會議審議通過，並准基隆市政府 99 年 7 月 12 日基府都計壹字第 0990068073 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容明細表內編號一部分，同意郵政用地變更恢復為商業區（0.44 公頃），應請依下列措施辦理：

（一）基於中華電信股份有限公司在社會公益扮演之積極角色，需提供下列鄰里社區公益性設施或社會服務等，並因應不同基地條件及地方實際需求彈性運用設置。

1. 規劃停車位供鄰里使用。

2. 提供場地供公益活動使用。

3. 規劃機踏車旅遊休憩站。

4. 規劃鄰里集會及活動場所。
5. 學生 K 書中心、民眾閱報中心。
6. 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。
7. 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等敦親睦鄰措施。

(二) 基隆市政府得與中華電信股份有限公司協商後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

二、變更內容明細表內編號二部分，同意電信用地變更恢復為商業區（0.18 公頃），應請依下列措施辦理：

(一) 基於中華電信股份有限公司及財團法人台灣省基隆市中華基督教浸信會在社會公益扮演之積極角色，需提供下列鄰里社區公益性設施或社會服務等，並因應不同基地條件及地方實際需求彈性運用設置。

1. 規劃停車位供鄰里使用。
2. 提供場地供公益活動使用。
3. 規劃機踏車旅遊休憩站。
4. 規劃鄰里集會及活動場所。
5. 學生 K 書中心、民眾閱報中心。
6. 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。
7. 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等敦親睦鄰措施。

(二) 基隆市政府得與中華電信股份有限公司、財團法人

台灣省基隆市中華基督教浸信會協商後，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

三、變更內容明細表內編號三部分，據中華電信股份有限公司列席代表於會中說明，已無本業使用計畫，同意機關用地變更為商業區（0.05 公頃）；有關回饋方式及內容部分，應請增列：「基隆市政府應與中華電信股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定」。

四、變更內容明細表內編號四部分，同意機關用地變更為電信專用區（不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用）（金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）（0.29 公頃），免予負擔回饋，並請納入變更內容明細表內敘明。

五、變更內容明細表內編號五部分，同意電信用地（8.99 公頃）變更為電信專用區（不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用）（金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）（7.52 公頃）、公園用地（0.66 公頃）、保護區（0.81 公頃）；有關回饋方式及內容部分，應請增列：「基隆市政府應與中華電信股份有限公司簽訂協議書，並納入計畫書，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定」，至其回饋時機，應請修正為「回饋時機：捐地及代金部分應於都市計畫發布實施後一年內完成。」。

第 13 案：基隆市政府函為「變更基隆市（中山、安樂及八斗子地區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

說明：

一、本案業經基隆市都市計畫委員會 99 年 2 月 2 日第 355 次會議審議通過，並准基隆市政府 99 年 7 月 12 日基府都計壹字第 0990068073 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳計畫書第 60 頁。

決議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、據中華電信股份有限公司列席代表於會中說明：已無本業使用計畫，同意電信用地變更為保護區（0.82 公頃），免予負擔回饋，並請納入變更內容明細表內敘明。

二、查計畫書第 21 頁實施進度及經費有關「變更完成後公共設施用地之取得，除得依法徵收、價購、撥用外，並可以辦理市地重劃或獎勵民間投資方式取得」乙節，予以刪除。

三、計畫書第 23 頁變更內容明細表附帶條件有關「附帶條件：土地所有權人未來若有開闢計畫，得另案依都市計畫

法定程序以個案變更程序申請辦理變更為停車場用地等公共設施用地」乙節，予以刪除，未來另案依都市計畫相關程序辦理。

第 1 4 案：基隆市政府函為「變更基隆市（安樂社區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

說 明：

一、本案業經基隆市都市計畫委員會 99 年 2 月 2 日第 355 次會議審議通過，並准基隆市政府 99 年 7 月 12 日基府都計壹字第 0990068073 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除同意電信用地變更為電信專用區（不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用）（金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）（0.77 公頃），免予負擔回饋，並請納入變更內容明細表內敘明外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 15 案：基隆市政府函為「變更基隆市（八斗子漁港特定區）主要計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）」案。

說明：

一、本案業經基隆市都市計畫委員會 99 年 2 月 2 日第 355 次會議審議通過，並准基隆市政府 99 年 7 月 12 日基府都計壹字第 0990068073 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除同意機關用地變更為電信專用區（不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用）（金融保險業、一般批發業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）（0.13 公頃），免予負擔回饋，並請納入變更內容明細表內敘明外，其餘准照基隆市府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

八、臨時動議：

第 1 案：高委員惠雪提案建請儘速訂定都市計畫產業專用區之定義及審議規範。

說明：

一、緣起：

- (一)都市計畫之擬定，係針對一定地區內之土地使用作合理之規劃，以滿足都市內各種活動的需要；而土地使用的規劃，係賦予土地不同之開發權，由於土地開發權之取得，隱含巨額的開發利益，爰都市計畫的擬定，常涉及利益及公平性問題。
- (二)隨著都市活動、產業型態之多元化及交通工程建設(高速公路、快速道路及高速鐵路)之完成，台灣空間可及性產生結構性的變化，過去傳統之住宅、商業、工業、行政、文教、風景等使用分區及公共設施用地等規劃，已無法滿足現今的各種產業活動，因此，內政部營建署及地方政府紛於都市計畫之主要及細部計畫中劃設各種產業專用區，如北投溫泉產業特定專用區、高雄新市鎮特定產業專用區、光華數位新天地資訊產業專用區、機場捷運 A7 站區開發案之科技產業專用區…等，惟上開專用區於劃設、計畫審議、開發過程中，常遭受到外界之質疑，認為政府似未兼顧到公平性或有圖利特定財團之嫌。
- (三)鑒於各種產業專用區的擬定，確實隱含相當可觀之開發利益，因此，賦予產業專用區明確之法源與相關配套法令規範，俾使各目的事業主管機關、地方政府、

都市計畫審議委員會有所依循，應為重要之課題。

二、現階段產業專用區擬定及審議之潛在課題：

(一)產業專用區定位不清：

何謂產業專用區？係為因應新興之產業型態而劃設，抑或為使工、商、住分區可混合使用而產生？是否將衝擊都市計畫法原有土地使用採分區管制之法令結構？與其他法令(如產業創新條例等)所設置之產業園區有何不同？因定位不清，恐易使都市計畫各級主管機關無所適用或濫用，亦會影響使用強度與容許使用類別之訂定。

(二)法源不明確，相關法令規範附之闕如：

都市計畫法第 32 條訂有…都市計畫得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區，及分別予以不同程度之使用管制之規定，考量產業專用區已為都市計畫各級主管機關常劃定或變更之使用分區，惟都市計畫法及其施行細則或相關審議規範，卻未針對產業專用區予以明確定義，更無產業專用區可劃定之基本條件、建蔽率、容積率、開發方式、回饋機制與相關配套措施之規範，因法令之不足，致都市計畫個案之審議，易引發外界爭議不公平、就地合法或開發利益過大之情事。

(三)審議委員會無一致性審議標準，易因人定案：

目前各都市計畫產業專用區是否擬定或變更通過，完全取決於都市計畫審議委員會之審查結果，惟因產業專用區型態包羅萬象，如未有一致性之基本審

議標準，除造成委員過重之審查責任外，易因委員立場或學經歷背景之不同，而導致性質雷同之都市計畫審議案，卻因委員組成而產生不同之審查結果。

三、建議：

請營建署就已核定通過或審議中涉有各種產業專用區劃定或變更之都市計畫案，進行通盤檢視，瞭解擬定、審議及推動中可能產生之相關課題，並賦予產業專用區合宜之定位，即使因應不同之計畫型態或規劃目的，亦宜有主從產業之概念(重點產業發展及支援性產業輔佐)，始得於相關法令規則中訂定合理之使用強度、容許使用及符合公平正義之回饋機制，俾利都市計畫審議委員會進行審議，與避免未來滋生更多之計畫開發爭議。

決 議：本案請本部營建署參考委員建議意見研究辦理，必要時並徵詢各相關產業主管機關提供意見。

九、散會：中午 12 時。