

內政部都市計畫委員會第四九四次會議紀錄

一、時間：中華民國八十九年九月十九日（星期二）上午九時卅分。

二、地點：本部營建署第一會議室。

三、主席：張兼主任委員博雅 李兼副主任委員逸洋代

紀錄彙整：張瓊月

四、出席委員：（詳見會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳見會議簽到簿）。

六、確認本部、台中市都市計畫委員會聯席第二次會議紀錄：

決 議：確定。

七、核定案件：

第一案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（工業區專案通盤檢討）案」。

第二案：台北縣政府函為「變更土城（頂埔地區）都市計畫（部分污水處理廠用地為工業區）案」。

第三案：內政部逕為「變更台北水源特定區計畫（北勢溪部分）（北宜高速公路坪林行控中心專用道管制方法）案」。

第四案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區、土石採取專用區為高速鐵路用地）案」。

第五案：高雄市政府函為「擬定高雄市都市計畫（楠梓區北側、後勁溪南側原文中五兩側農業區）細部計畫並配合變更主要計畫案」。

第六案：高雄市政府函為「變更高雄捷運系統紅線R3 | R21車站地區部分第四種住宅區、第五種商業區為交

通用地案」。

第七案：高雄市政府函為「變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區案」。

第八案：台北市政府函為「變更台北市文山區木柵段三小段七〇六之一、七〇七地號土地第三種住宅區為公園用地計畫案」。

第九案：台北市政府函為「變更台北市軍事用地第一階段通盤檢討案內『軍法局』計畫案」。

第十案：台北市政府函為「變更台北市大同區建成圓環部分公園用地為道路用地，部分公園用地、道路用地為傳統美食文化公園用地，道路用地為廣場用地，及北側機關用地（警察分局）為機關用地（文化設施使用）案」。

第十一案：福建省政府函為「變更金門特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

第十二案：福建省政府函為「變更南、北竿地區風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

第十三案：福建省政府函為「擬定東引、莒光地區風景特定區計畫案」。

八、報告案件：

第一案：關於監察院函為陳吳寶女士陳訴：為桃園縣稅捐稽徵處對渠等所有原屬都市計畫公共設施保留地，未作任何使用之免稅土地，逕予課稅不當等情，囑轉飭財政部與本部研議具體妥處辦法見復案。

七、核定案件：

第一案：基隆市政府函為「變更基隆市（港口商埠地區）都市計畫（工業區專案通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經八十九年一月廿四日基隆市都市計畫委員會會議審議通過，並准基隆市政府八十九年六月廿六日（八九）基府工都字第○五三三四九號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：（一）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款。

（二）台灣省政府八十五年十月十六日八五府建四字第一六七七七六號函。

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：詳人民團體陳情意見綜理表。

決議：本案請台灣電力股份有限公司及中國石油股份有限公司就變更內容明細表編號一（台電協和發電廠）擬變更工業區為特種工業區（面積四二·七五公頃）及變更內容明細表編號九及十六（中油油庫）擬變更工業區為特種工業區（面積一三·二四公頃及三·二五公頃）部分，派員列席本會下次會議說明陳情意見後併案討論。

第二案：台北縣政府函為「變更土城（頂埔地區）都市計畫（部分污水處理廠用地為工業區）案」。

說明：一、本案業經台北縣都委會八十九年五月十八日第二八九次會議審議通過，並准台北縣政府八十九年七月十五日八九北府城規字第二五九七三三號函，檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第三款。

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：本案除計畫書圖名稱、內容應依計畫書所載明之「乙種工業區」統一名稱配合修正外，其餘准照台北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。

第三案：內政部逕為「變更台北水源特定區計畫（北勢溪部分）（北宜高速公路坪林行控中心專用道管制方法）案」。

說明：一、交通部函為配合北宜高速公路南港坪林段八十九年底通車之政策目標，依「配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點」規定，申請由內政部辦理逕為變更都市計畫，並准該部八十九年五月十六日交新（二）八十九字第○○○○○九號函送計畫書圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款暨第二項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖。

四、變更理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：八十九年六月十五日起至七月十四日分別於台北縣政府、坪林鄉公所公告欄公開展覽三十天，並於八十九年七月六日假坪林鄉公所舉辦說明會，且經刊登於八十九年六月十五日工商時報分類廣告版公告完竣。

六、茲准交通部台灣區國道新建工程局八十九年八月四日國工局八九地字第一六八三六號函檢附公民或團體陳情意見綜理表到部，特提會討論。

決議：本案涉及原審查通過「北宜高速公路環境影響評估報告書」結論之變更，應請工程用地單位（交通部國道新建工程局）先依環境影響評估法相關規定提送環境影響差異分析報告，送經行政院環境保護署審核通過後，再行提會討論。

第四案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分保護區、土石採取專用區為高速鐵路用地）案」。

說明：一、交通部函為配合台灣地區西部走廊高速鐵路建設計畫之執行，申請由內政部辦理個案變更都市計畫，並准該部八十九年五月二十四日交鐵（二）八十九局一字第○九三○二號函送計畫書圖到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款暨第二項。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：八十九年六月三十日起至八十九年七月二十九日分別於桃園縣政府、蘆竹鄉公所及龜山鄉公所公告欄公開展覽三十天，並八十九年七月十三日分別假蘆竹鄉公所及龜山鄉公所舉辦說明會，且經刊登於八十九年六月三十日台灣時報分類廣告版公告完竣。

六、茲准交通部高速鐵路工程局八十九年八月十八日高鐵局一字第15112號函檢附公民或團體陳情意見綜理表到部，特提會討論。

決議：本案除左列各點外，其餘准照工程用地單位（交通部）規劃之公開展覽草案通過，並退請工

程用地單位依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、計畫書第一頁最後一行「工業區」誤植及計畫圖保護區變更圖例錯誤部分，應請配合修正。

二、公開展覽期間陳情意見：

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	工程用地單位意見	本會決議
1	陳情人： 褚慶昌等八人。 土地標示： 蘆竹鄉廟口段羊稠坑小段197、198、198-3地號。 門牌號： 仁愛路三段560巷176、178、180、182、184號。	一、高鐵主要路段屬國家重大建設，地主已配合國家政策供其徵收在案。 二、本案擬徵收做為道路用地之地段屬山坡地保護區，未經環境影響評估，實不宜貿然開發。且非都市計畫道路或國家重大建設主要使用道路，乃純為一戶人家對外出入方便而設，如此動用公帑其合法性公益性實有待商榷。	一、依原有通路在高鐵阻斷道路處，設置含動工該戶人家對外通行使用。 二、編定都市計畫道路用地，從蘆竹鄉仁愛路三段五六〇巷口起整條規劃通往林口之聯絡道路。	陳情未便採納，理由： 一、本案道路永久改道工程用地需求係基於高鐵路線工程設計、現況環境及未來地區發展作整體考量，非「純為一戶人家對外出入方便而設」。 二、本案道路永久改道，係為原道路位於高鐵桃園二號隧道南洞口處，受隧道結構之阻隔，為維持原道路功能，陳情人建議於原道路位址之隧道洞口結構下方佈設箱涵乙節，實有1.道路縱坡過陡，2.邊坡開挖面過大，3.隧道洞口結構與箱涵結構交錯複雜性等困難，故進行道路改道設計有其必要性。 三、有關高鐵建設計畫業經環境影響評估通過，經環保署84.1.9函同意備查在案；前述道路係屬高鐵建設計畫內容之附屬部分，且未涉及環境影響評估施行細則第三十六條所列變更事項，本工程亦未造成環境影響評估第六條所稱不良影響，故無須再做環境影響評估。 四、至於建議「編定都市計畫道路用地，從蘆竹鄉規劃通往林口之聯絡道路」乙節，屬林口特定區都市發展及整體路網事宜，非工程用地單位權責，建議納入下次通盤檢討辦理。	准照工程用地單位意見辦理，未便採納。

第五案：高雄市政府函為「擬定高雄市都市計畫（楠梓區北側、後勁溪南側原文中五兩側農業區）細部計畫並配合變更主要計畫案」。

說明：一、本案業經高雄市都委會八十八年十月十二日第二四四四及八十九年五月九日第二五一次會議審議通過，並准高雄市政府八十九年七月五日八九高市府工都字第二二二三二號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第廿七條第一項第四款。

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：本案除左列各點外，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。

一、同意高雄市政府列席代表說明本案依決議文二之規定補足劃設公共設施用地，暫不配合變更主要計畫，故本案僅為擬定細部計畫，並應修正計畫案名及依都市計畫法第廿二條規定

重新製作計畫書圖。

二、本細部計畫擬劃設之公共設施用地項目及面積，應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十七條「變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區．．．應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」規定予以補足，以提昇當地都市生活環境品質。

三、本案擬實施區段徵收整體發展地區之住宅區土地使用分區管制要點之退縮建築及停車空間設置標準規定部分，應依八十九年九月五日本會第四九三次會議之通案性決議，修正為「住宅區內建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。」及「住宅區之建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間」。

第六案：高雄市政府函為「變更高雄捷運系統紅線R 3 | R 2 1車站地區部分第四種住宅區、第五種商業區為交通用地案」。

說明：一、本案業經高雄市都委會八十八年十一月九日第二四五次會議暨八十九年六月十五日第二五二次會議審決通過，並准高雄市政府八十九年七月廿八日高市府工都字第二五六三八號函檢附計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：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。

決議：本案除左列各點外，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。

一、本計畫案僅變更供捷運R 5及R 1 2二處捷運車站相關設施使用，故計畫案名應配合修正為「變更高雄市都市計畫（高雄捷運系統橘線R 5、R 1 2車站地區部分第四種住宅

區、第五種商業區為交通用地案)」。

二、本案R 1 2私有土地劃設捷運設施部分，涉及土地所有權人權益及捷運設施用地需求，應請工程用地單位妥予溝通協調，以確保用地取得並利工程之推動。

三、本計畫區與鄰近計畫區之計畫人口、人口密度、交通系統及發展現況情形，應補充列入計畫書內說明。

四、噪音、空氣品質、垃圾，污水處理及再利用問題，以及污水處理廠設立之期程，應併同財務計畫之規劃妥予考量。

五、有關都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項之規劃及檢討情形，應納入計畫書規定。

第七案：高雄市政府函為「變更高雄市凹子底都市計畫部分工業區為社會福利專用區案」。

說明：一、本案業經高雄市都委會八十八年十月十二日第二四四四及八十九年一月四日第二四七次會

議審決通過，並准高雄市政府八十九年二月二十九日八九高市府工都字第六三八六號函檢附計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：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。

六、本計畫案前提本部都委會八十九年四月十一日第四八四次會議決議：「本案涉及對周遭環境及道路交通之衝擊影響說明及自願回饋與否等事項，案情複雜，由本會委員組成專案小組先行審查，並研提具體審查意見後，再行提會討論」有案。

七、案經簽奉核可，本案專案小組成員為李委員威儀、徐委員淵靜、陳委員銀河、汪委員桂生、

倪委員世標等，並由李委員威儀擔任召集人，本會專案小組於八十九年五月十五日及七月十九日召開二次審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本變更案除左列各點外，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。

一、據高雄市政府列席代表說明，本計畫案係該府同意認定為社會福利之相關重要設施，該市都市計畫委員會審議時，已秉持嚴謹、審慎、公正之態度進行多次審議，及全盤性考量本案對周遭環境與道路交通之衝擊影響，並審決作成全市各種土地使用分區變更為社會福利專用區之通案處理原則，以作為未來該府審議相關都市計畫變更之依據。且本變更案所衍生之交通衝擊及環境影響，高雄市政府及財團法人中華民國佛教慈濟事業基金會已於專案小組會議提出具體可行之交通配合管制及改善措施規劃，及考量本案擬變更為社會福利專用區係為首宗指標性示範案例，且開發後無資本利得之目的及形式利益，尚不致造成社會成本外部化現象，本質上概屬準公共設施。再者，該府列席代表說明，本案擬變更工業區為社會福利專用區，專供作社會公益與福利事業使用，有助於催化高雄市傳統工業區之轉型，並提高土地利用價值，就近服務高雄地區民眾，實屬重大社會福利設施。因此，本案原則同意變更。

二、按社會福利專用區應以供社會福利相關設施使用為主，經查本案計畫內容包括社會福利、社會教育、宗教、文化等設施項目，似超出社會福利之特定目的事業設施使用之範疇甚多，為符合特定專用區之劃設目的及本案土地特殊使用之機能需求，應將變更後名稱修

正為社會福利專用區（慈濟志業中心）。

三、按本案擬變更工業區為社會福利專用區，供慈濟志業中心之公益性設施使用，與變更工業區為住宅區、商業區或倉儲批發專用區之變更目的與活動性質迥然不同，是否應有自願捐贈土地或代金等規定之開發方式，部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」並無明文規定，爰本案工業區檢討變更之開發方式，依上開審議規範第十一點「若有未盡事宜，仍以核定或備案機關都市計畫委員會之決議為準」規定辦理，即除依高雄市都市計畫委員會決議之通案處理原則規定辦理外，並應請開發單位與高雄市政府妥為協商，除應無償提供專用區內建築物一定面積之室內公益性空間，供市府作為地方社會福利、公共衛生、教育、文化活動使用外，應簽訂協議書納入計畫書規定，俾利執行。

四、本基地具有區域性防災據點之功能，為確保環境品質，增加開放空間，本案應依部頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，劃設申請變更總面積百分之二十土地作為公園、綠地、公共停車場、環保設施或主要出入道路等必要性服務設施，其產權仍屬開發人所有，並應自行興建、管理、維護。

五、土地使用分區管制規定部分

（一）本案建蔽率、容積率部分，因應交通與環境之影響衝擊，在開發量容許之情形下，扣除上開應劃設變更總面積百分之二十土地作為必要性服務設施後之可建築基地，其建蔽率、容積率應分別不得大於百分之五〇及不得大於百分之四〇〇。

（二）未來開發時，如有規劃設計人工地盤之必要時，應依下列原則辦理：

1、人工地盤的設置方式及人工地盤下之允許使用項目，同意高雄市政府於土地使

用分區管制要點內自行明確增訂之，且該人工地盤應儘可能開放供公眾使用，並納入計畫書規定。

2、在必要聯通不同樓層，而須設置人工地盤時，得經高雄市都市設計審議委員會審議通過，該人工地盤得不計算建蔽率，並計入法定空地，以提昇本案開發使用之彈性。

(三) 本案專用區之建築物及土地使用項目，除請高雄市政府應配合該專用區之使用特性再酌予增修正外，並應修正改以正面列舉之概括式原則規定其使用項目，以利未來管理，至涉及建築使用之屬性、原則比例等規定，亦一併納入。

(四) 本案開發依法無需實施環境影響評估，惟基於本基地之開發行為將對外部環境產生一定程度之衝擊，故仍應就綠建築、能源再利用、中水回收、廢棄物處理、廢棄土方處理、廢污水處理與噪音處理等環境影響因子，妥為規劃設計，以提昇都市生活環境品質。

六、本案開發人於專案小組所提之基地開發交通衝擊與環境影響之評估分析與因應措施等相關具體資料，應納入計畫書內敘明。

七、基地內建築物與開放空間之整體景觀，除應考量基地周邊環境現況，妥予配置開放空間外，亦應將臨近之愛河河岸水景納入都市設計一併考量妥善規劃。

八、考量高雄都會區大眾捷運系統預計於民國九十四年完工通車，應妥為規劃本案基地開發後之必要停車空間及使用大眾運輸工具所需接駁或轉乘等之必要設施及空間，並應針對大型活動舉辦時，研擬適當的交通紓緩措施。

第八案：台北市政府函為「變更台北市文山區木柵段三小段七〇六之一、七〇七地號土地第三種住宅區為公園用地計畫案」。

說明：一、本案業經台北市都委會第四六五次會議審決照案通過，並准台北市政府八十九年七月十三日府都二字第八九〇五二〇八九〇〇號函檢附計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十四條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表。

六、公民或團體所提意見：詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表。

決議：本案除左列各點外，其餘准照台北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、本案為二宗基地容積調整分配之都市計畫案件，不涉及「都市計畫建築容積移轉辦法」

有關規定，惟為避免違反「台北市土地使用分區管制規則」有關第三種住宅區容積率不

得大於百分之二二五之規定，請台北市政府於辦理該地區通盤檢討時，檢討變更本案基地北側台北市文山區木柵段三小段六九六、七〇二、七〇三地號土地第三種住宅區之容積率，並修正其分區名稱，以資適法。

二、本案台北市政府與環泥建設開發股份有限公司如有相關協調文件，請納入計畫書規定。

三、請補具本案公民或團體對本計畫案所提意見綜理表。

四、逕向本部陳情意見：

編號	陳 情 人	建 議 內 容 摘 要	本 會 決 議
一	立法委員卓榮泰國會辦公室八十九年九月四日卓立研字第〇〇〇九〇四一號簡便行文表轉來環泥建設開發股份有限公司八十九年九月五日陳情書	一、陳情人所有座落台北市文山區木柵段三小段六九六、七〇二、七〇三、七〇六之一、七〇七等五筆地號土地，已依法取得「建造執照」，並興建施工中；其中七〇六之一、七〇七兩筆地號土地，奉台北市政府指示負責規劃開闢為公園，捐贈與該府所有暨切結認養，並應辦理變更為公園用地，該變更計畫案現由貴部審議中。	環泥建設開發股份有限公司已派員列席本會說明完竣。

編號	陳情人	建議內容摘要	本會決議
		<p>二、前開計畫案係陳情人遵照台北市政府指示辦理，並關係施工興建中建物之建造暨使用執照核准時程，故請同意列席貴部都市計畫委員會說明。</p>	

第九案：台北市政府函為「變更台北市軍事用地第一階段通盤檢討案內『軍法局』計畫案」。

說明：一、本案業經台北市都委會第四六五次會議審決修正通過，並准台北市政府八十九年七月二十

五日府都一字第八九〇五一〇〇一〇〇號函檢附計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表。

決議：本案除左列各點外，其餘准照台北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、本案計畫書、圖案名，請修正為一致。

二、計畫書第三頁，有關國防部軍法局之實際使用面積，請查明修正。

第十案：台北市政府函為「變更台北市大同區建成圓環部分公園用地為道路用地，部分公園用地、道路用地為傳統美食文化公園用地，道路用地為廣場用地，及北側機關用地（警察分局）為機關用地（文化設施使用）案」。

說明：一、本案業經台北市都市計畫委員會第四六三次會議審議通過，並准台北市政府八十九年五月二日府都四字第八九〇三八〇五〇〇〇號函檢附計畫書圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

三、計畫範圍：詳計畫圖示。

四、計畫內容：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。

六、案提經本會八十九年七月十八日第四九〇次會議決議略以：「本案案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，俟研獲具體審查意見後，再行提會討論。」，並經簽奉主任委員核可由本會辛委員晚教召集徐委員淵靜、范委員國俊及林委員大煜組成專案小組先行審查，並業於八十九年八月十四日召開審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案涉及圓環意象與傳統小吃之保存與否及改善附近地區交通問題之具體預期成效，以及擬興建文化美食館之都市防災、使用管理計畫等都市設計構想，應請台北市政府補具初步完成之建築設計成果及相關研析資料，於下次會議說明後再行討論。

第十一案：福建省政府函為「變更金門特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經金門縣都委會八十九年八月八日第十五次會議審決通過，並准福建省政府八十九年八月十四日（八九）閩二建字第八九〇八五五一五一號函檢附計畫書圖等報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：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。

決議：本案因涉法令適用及民眾權益等相關事宜，案情複雜，由本部營建署邀集相關機關開會研商，研提具體審查意見後，迅行提會討論。

第十二案：福建省政府函為「變更南、北竿地區風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」

說明：一、本案業經連江縣都委會八十九年六月十一日第十二次會議審決通過，並准福建省政府八十九年三月十五日（八九）閩二建字第八九〇二四五三號函檢附計畫書圖等報請核定等由

到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：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。

六、本四案涉及馬祖地區發展觀光開發許可、聚落保存、都市設計及土地使用分區管制要點等事宜，案情複雜，擬簽由本部都委會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。

七、案經簽奉核可，本案專案小組成員為陳前委員博雅、李委員威儀、黃前委員武達、鄭前委員可誠及林委員大煜等，並由陳前委員博雅擔任召集人。

八、復經本會專案小組分於八十九年四月二十八日、五月十八日與十九日、五月三十日、六月七日、六月二十八至三十日召開五次審查會議及現地會勘，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除准照本會專案小組左列各點審查意見外，其餘准照連江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、基於馬祖列島原屬戰地，地形及環境特殊，土地大多為公地及未登錄土地，故各項土地使用分區及公共設施用地之劃設或變更，除考量國防安全、水源保護、地質生態及景觀特性者外，原則上儘量尊重連江縣政府所提計畫內容，以達促進離島建設之旨意。
- 二、基於馬祖列島已公告為國家級風景區，具有豐富之戰地風貌、特殊人文及自然景觀等資源，應將本四處變更或擬定都市計畫之計畫目標與策略，納入計畫書內規定，俾供執行之依據。
- 三、本案南北竿地區風景特定區計畫原主要計畫比例尺五千分之一之計畫圖精確度不足，連江縣政府擬以新測比例尺一千分之一地形圖更新乙節，查尚符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第四十二條規定，惟仍依同條後段規定，循都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖後，原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，應公告廢止，並於展繪都市計畫線時，應依據原都市計畫圖，都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，參酌地籍圖，配合實地情形為之，以維民眾權益並杜紛爭。

- 四、建議連江縣政府於公有地及聚落保存專用區之建築外觀、顏色、造型等語彙，應保存閩東式建築之風貌，以維護馬祖地區之文化特色及特殊之建築景觀風貌。
- 五、考量馬祖地區之土地尚未完成地籍總歸戶，為保障民眾土地使用及申請建築之權益，並符合「離島建設條例」之意旨，請連江縣政府應儘速研訂「馬祖地區建築管理暫行辦法」相關規定，報請內政部核轉行政院核定，作為完成地籍測量前之過渡期實施建築管理之依據。
- 六、保護區及風景區部分
- (一) 保護區內現有聚落部分，應於土地使用分區管制要點內增修訂允許供現有住宅使用及拆除後之新建、改建、增建等相關管制規定，以符實際發展需要。
 - (二) 擬變更風景區為公用事業用地部分，如有明確用途者，應明定其使用項目，至於無明確用途者，同意免明定其使用項目，以保留該用地使用之彈性。
 - (三) 各項變更內容之開發行為如符合行政院環保署訂頒之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，開發前應依法實施環境影響評估。
 - (四) 「馬祖地區發展觀光開發許可暫行要點」部分，除必要之開發許可管制規定條文併入土地使用分區管制要點修正外，其餘應予以刪除，以資簡化。
- 七、左列各點原則同意，惟應暫予保留，補辦公開展覽及提縣都委會審議通過後，下階段另案報部核定後發布實施。
- (一) 為涵養水源、維護水庫水質，距現有水庫集水區內儲水高水位至少一百公尺以上之一定範圍應劃設為『水庫保護區』；現有具地區特色之「原生植物」、「鳥類棲息

地」、「地質景觀」、「自然景觀」及其他特殊須保護地區之區位、範圍，應分別劃設為『生態保護區』、『地質保護區』及『景觀保護區』，並研訂上開各保護區之土地使用分區管制規定。

- (二) 因馬祖列島屬花崗石之地質岩盤，且未開發地區亦多為山坡地，同意縣府所提意見，將計畫區內原始地形坵塊圖上之平均坡度在百分之五十五以上及國防設施地區規劃為一般保護區，平均坡度在百分之五十五以下之地區，視發展潛力得規劃或變更為風景區，平均坡度在百分之四十以上未逾五十五之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。
- (三) 為建立風景區開發許可制度並保留地方政府規劃彈性，同意連江縣政府於土地使用分區管制要點內增修訂風景區個案開發許可之面積規模、使用強度、內容項目、辦理程序、許可條件、義務負擔項目及應備書件等事項規定。
- (四) 為因應未來馬祖列島之整體發展及生態保育，應將全縣行政轄區土地全部納入都市計畫範圍，並同意連江縣政府所提將其他二十七處無人島礁全部納入都市計畫範圍，並依其地區特性劃設為相關保護區管制之，及按其位置、範圍及計畫內容，納入本四處新訂都市計畫案或通盤檢討案內。

八、左列各點同意應即辦理專案通盤檢討，不受「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十四條規定未滿二年不得藉故通盤檢討之限制。

- (一) 基於本四處計畫案為國家級風景區，除應依據國家級風景區之計畫目標，請交通部觀光局馬祖國家風景區管理處加強研究檢討修正計畫內容外；應考量配合海域

生態資源之保育利用，於四周海域劃設適當範圍之使用分區予以管制，並於規劃成果完成後儘速協調連江縣政府辦理專案通盤檢討。

- (二) 有關歷史性建築之維護保存及都市防災內容，應配合「馬祖地區閩東建築管理規則草案」之研究成果予以修正，並針對馬祖列島之特殊地形、地貌、國防設施、聚落保存及其他相關必要設施等全面調查研究，併同「聚落保存專用區建築管理辦法」修正辦理。
- (三) 小三通政策對本四處都市計畫之影響，應請連江縣政府剋速審慎研酌妥善規劃，如有迅行變更都市計畫之必要者，另循都市計畫程序辦理個案變更。
- (四) 基於連江縣私有土地面積零碎及取得不易，請連江縣政府利用適當位置及規模之公有地，於下次通盤檢討時規劃變更為觀光遊憩之相關土地使用分區或公共設施用地，以達成國家級風景區之計畫目標。

九、計畫書圖製作部分

(一) 變更南、北竿地區風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案部分

- 1、按連江縣政府八十五年四月十五日公告之原都市計畫名稱「擬定連江縣（南竿地區）風景特定區主要計畫」暨「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」；惟本次通盤檢討案係以新測比例尺一千分之一地形圖重製都市計畫圖及已納入各細部計畫內容，爰原則同意縣府所報本二處特定區計畫通盤檢討案之主要計畫與細部計畫合併辦理，及修正計畫案名稱。

- 2、有關變更內容明細表及都市計畫相關圖說之圖例，應依「都市計畫書圖製作規則」之規定辦理。
- 3、表三 | 一變更內容明細表中有關南竿地區案編號十七及北竿地區案編號十一『計畫區全部』之內容應詳列，俾與表三 | 二變更部分面積增減表相一致。
- 4、表五之一事業及財務計畫中有關土地取得方式，應刪除土地重劃及區段徵收方式並配合修正。

(二) 東引、莒光地區風景特定區計畫案部分，應依「都市計畫書圖製作規則」之規定，修正變更內容明細表及都市計畫相關圖說之圖例。

十、按八十九年四月五日公布之「離島建設條例」第七條第三項「重大建設投資計畫其土地使用變更由縣（市）政府核定之，不受非都市土地使用管制規則暨相關法令之限制」規定，鑑於馬祖列島原屬戰地，地形及環境特殊，且已公告為國家級風景區，故為促進離島建設之旨意，有關本四處都市計畫內低使用強度變更為高使用強度（諸如保護區、農業區變更為住宅區；住宅區變更為商業區；機關用地等公共設施用地變更為住宅區等），如經審決原則同意變更者，仍應請連江縣政府審慎研訂適當之自願回饋措施，並納入計畫書內規定，俾利執行。

十一、變更內容明細表部分（詳附件一及附件二）

十二、本會專案小組審查期間人民或團體逕向本部陳情意見綜理表部分（詳附件三）

十三、土地使用分區管制要點部分（詳附件四）

附件一 連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更內容綜理表

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
一	馬祖酒廠北側	市場用地	0.0七	住宅區	0.0七	配合馬祖酒廠未來發展計畫需要		准照連江縣政府核議意見通過。
四	清水成功山北側	保護區	0.三二	水庫用地	0.三二	配合現況需要		准照連江縣政府核議意見通過。
五	清水成功山北側	保護區	三.0五	公墓用地	三.0五	現況已大部分作墓地使用		准照連江縣政府核議意見通過。
六	農改場南側	住宅區 保護區	0.一三 0.一一	機關用地	0.二四	配合連江縣地政事務所現況需要		准照連江縣政府核議意見通過。
七	成功路東側	保護區	0.五五	公用事業用地 (供電信使用)	0.五五	配合現況實際需要		准照連江縣政府核議意見通過。
八	清水公(四)東側	公園用地	0.一八	加油站用地	0.一八	配合未來發展計畫		准照連江縣政府核議意見通過。
十	農會南側	保護區	0.0八	住宅區	0.0八	現況已作住宅使用		原則同意變更，並併決議文十辦理。
十二	海淡廠西、南側	風景區 保護區	一.五0 七.六九	公用事業用地 (供淨水廠使用)	九.一九	配合秋桂山國宅預定地之劃設，並以整體開發方式興闢之		准照連江縣政府核議意見通過。
十三	中央公路二段、雲津路南側	保護區	0.二六	公用事業用地 (供油槽使用)	0.二六	配合新增油槽		准照連江縣政府核議意見通過。
十四	介壽國中南側	保護區 學校用地	0.0四 0.0五	機關用地	0.0九	法務部調查局馬祖調查站已使用多年，為維持用地完整性，予以修正		准照連江縣政府核議意見通過。
十五	計畫區全部	保護區	六四0.四一	風景區	六四0.四一	配合「馬祖地區觀光遊憩整體發展計畫」		併決議文六、七辦理。

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
						規劃成果增設風景區		
十六	機場預定地內	航空站用地	七·五一	垃圾處理廠用地	七·五一	配合新建南竿垃圾焚化廠		原則同意變更，並依照決議文六、(三)「開發行為如符合行政院環保署訂頒『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』者，開發前應依法實施環境影響評估」規定辦理。
十七	計畫區全部	住宅區 商業區 農業區 保存區 保護區 海上養殖區 近岸遊憩區 風景區 倉儲區 特定目的事業專用區 聚落保存專用區 機關用地 學校用地 公園用地(兼兒童遊樂場) 公用事業用地	0·0二 0·三一 0·三一 0·三六 九·0四 0·一四 二·一五 五·八九 0·0一 0·二八 0·三0 0·二九 0·五九 0·六一 0·0一	---	---	配合新測地形圖，修正各使用分區及公共設施計畫面積	配合土地使用分區管制要點修正，保存區更名修正為宗教專用區，廣場(兼停車場)修正為廣場用地(兼停車場)，垃圾處理廠修正為垃圾處理廠用地，煤氣廠修正為煤氣廠用地，墓地修正為公墓用地	併決議文三辦理。

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
		停車場用地 廣場(兼停車場) 市場用地 體育場 加油站用地 垃圾處理廠 煤氣廠 水庫用地 墓地 社教用地 航空站用地 港埠用地 道路用地	0.02 0.07 0.03 0.07 0.01 0.25 0.73 0.70 0.05 0.02 0.34 0.27 1.93					
人一	清水村大同之家左側方	保護區	0.29	住宅區	0.29	為整體地方建設促進都市發展，清水村與大同之家整體發展。		併決議文六、(一)辦理，並維持原計畫。
人四	港三用地西北側	風景區 風景區 近岸遊憩區 近岸遊憩區 港埠用地 道路用地	3.956 0.237 3.295 0.468 0.002 0.633	公用事業用地(供電廠使用) 道路用地 公用事業用地 道路用地 道路用地 公用事業用地	3.956 0.237 3.295 0.468 0.002 0.633	原預定發電廠位置嚴重影響村民生活品質及村莊發展。故配合於現有電廠附近設立第二廠。		原則同意變更，並依照決議文六、(三)「開發行為如符合行政院環保署訂頒『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』者，開發前應依法實施環境影響評估」規定辦理。
人七	四維垃圾場預	垃圾處理廠用	2.95	風景區	2.95	四維村又名西尾，是		為確保特殊之景觀，避免

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
	定地	地				觀落日夕照非常好的位置，配合發展觀光予以變更。		遭受人為不當開發，修正變更為保護區。
人七	四維垃圾場預定地	垃圾處理廠用地	二·九五	風景區	二·九五	四維村又名西尾，是觀落日夕照非常好的位置，配合發展觀光予以變更。		為確保特殊之景觀，避免遭受人為不當開發，修正變更為保護區。
人九	南竿鄉南中小段 535-1	廣場（兼停車場）	0·0三	住宅區	0·0三	考量所有權人之權益予以變更為住宅使用。		查現況為空地，且為維持社會公平正義，修正變更為保護區。
人十	馬祖調查站東南側之機關（三十七）	機關用地	0·0六	住宅區	0·0六	考量所有權人之權益予以變更為住宅使用，且並無機關欲使用該筆土地。		原則同意變更，並併決議文十辦理。
人十一	介壽村體育館下方農地	商業區 農業區 道路用地	0·五二 0·0六 0·0六	住宅區	0·六四	提供有意長住馬祖民眾良好居住環境，促進地方繁榮。		變更農業區、道路用地為住宅區部分，併決議文十辦理，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
人十二	公（兒）三南側	住宅區	0·0三	商業區	0·0三	為利於土地整體有效利用，促進地區整體發展。		原則同意變更，並併決議文十辦理。
人十三	港二東側	保護區	0·二八	住宅區	0·二八	現況已作住宅使用。		併決議文六、（一）辦理，並維持原計畫。
人十四	港二南側	保護區	0·二七	住宅區	0·二七	現況已作住宅使用。		併決議文六、（一）辦理，並維持原計畫。
人	縣議會斜對面	兒童遊樂場用	0·一0	住宅區	0·二0	該用地目前皆無使用		查現況為空地，及為維持

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
十五	菜園	地 停車場用地	0.10			計畫，考量未來住宅用地之需求予以變更。		本區生活居住及休憩機能，維持原計畫。
人十六	機三十五附近 計畫道路	道路用地	0.28	住宅區 風景區	0.15 0.13	計畫道路穿越馬祖調查站大門、軍事碉堡及東守旅保養廠，影響機關完整及地區戰備。且有地形上開闢困難之考量，故予以取消。		除計畫道路用地末端增設道路用地，規劃迴車道供車輛使用及併決議文十辦理外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
人十八	福澳港勤連西側自保養廠起算西南方向	保護區 港埠用地 港埠用地	0.04 0.34 0.25	機關用地 機關用地 道路用地	0.04 0.34 0.25	配合南竿郵政大樓興建，提昇服務品質。		准照連江縣政府核議意見通過。
人十九	清水村農會倉庫後方	機關用地	0.09	住宅區	0.09	現況已作住宅使用。且並無機關欲使用該筆土地。		據連江縣政府說明，本案都市計畫發布實施前已作住宅使用，爰准照連江縣政府核議意見通過。
人二一	珠螺天馬基地正下方	風景區	0.41	住宅區	0.41	考量未來住宅用地之需求予以變更。		查現況為空地，維持原計畫，如有開發作住宅使用之必要，請另循風景區開發許可規定辦理。
人二二	畜牧場右方山坡地	保護區 住宅區	0.91 0.02	住宅區 公園用地(兼兒童遊樂場) 道路用地 道路用地	0.59 0.23 0.07 0.02	配合縣政府住宅政策予以變更。		查本項係由縣府公告徵求土地位置，由民間團體透過縣府協調以土地公告現值加四成價購後由民間團體自力造屋，將來公共設

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
								施用地部分無償登記為縣有，爰准照連江縣政府核議意見通過。
人二 三	珠螺火葬場對面	保護區	二·七五	公墓用地	二·七五	配合未來使用需求。		准照連江縣政府核議意見通過。
人三 四	后沃水庫預定地	近岸遊憩區 風景區	一·五九 八·七八	水庫用地	一〇·三七	為解決用水問題及充分應用水資源，縣府將興建一座具有相當庫容之后沃水庫，以解決南竿地區遠程之需求。		准照連江縣政府核議意見通過。
人三 五	連江縣軍人公墓	保存區	二·五六	公墓用地	二·五六	配合未來使用需要及實際現況。		准照連江縣政府核議意見通過。
人三 六	介壽商場劃設之計畫道路	道路用地	〇·〇七	商業區	〇·〇七	介壽商場所劃設之計畫道路難以開闢，取消計畫道路。		准照連江縣政府核議意見通過。
人三 八	現有義消大隊辦公室對面	保護區	〇·二八	公用事業用地 (供消防局使用)	〇·二八	配合消防局大樓之興建。		除北側剩餘零星保護區一併變更為公用事業用地，供消防使用外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
人三 九	華光大帝廟南側	保護區	〇·〇三	住宅區	〇·〇三	因逕行分割，經與都市計畫圖套繪結果顯示逕行分割後之新地591-3、591-2兩塊地不在住宅區內，故予		請縣府查明本項如確屬原計畫書圖不符之情形者，准照連江縣政府核議意見通過，否則維持原計畫。

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
						以變更。		
人四十	原三民畜牧場	保護區	0.34	公用事業用地 (供海淡廠使用)	0.34	配合未來南竿海淡廠二期附屬設備工程之興建。		准照連江縣政府核議意見通過。
人四一	原歷史文物館	保護區 保護區 保存區 公園用地(兼兒童遊樂場) 公園用地(兼兒童遊樂場) 停車場用地 停車場用地 停車場用地 道路用地	0.02 0.38 0.27 0.04 0.04 0.06 0.12 0.06 0.15	道路用地 社教用地 社教用地 道路用地 社教用地 水庫用地 社教用地 道路用地 社教用地	0.02 0.38 0.27 0.04 0.04 0.06 0.12 0.06 0.15	配合民俗文物館之興建，作為社會教育機構設施。		准照連江縣政府核議意見通過。
人四二	秋桂山夫人嶺	保護區	1.04	公用事業用地 (氣象觀測所)	1.04	為提供馬祖地正確氣象資料，興建氣象觀測所。		准照連江縣政府核議意見通過。
人四三	公(兒)五西南側(風景區)	住宅區 風景區	0.03 0.14	公園用地(兼兒童遊樂場)	0.17	配合經國先生紀念公園之興建予以變更。		准照連江縣政府核議意見通過。
臨1	復興村住宅區內	道路用地	0.31	住宅區	0.31	因兩條計畫道路穿越民宅，且有地形上開闢困難之考量，予以取消計畫道路，並將取消之部分規劃為住宅區。		原則同意變更，並併決議文十辦理。

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
臨 2	復興村計畫道路編號 12	道路用地 住宅區	0.05 0.05	住宅區 道路用地	0.05 0.05	因穿越連江縣議會之正門且有地形上開闢困難之考量，依照地形現況加以修正。		准照連江縣政府核議意見通過。
臨 3	馬港村公(兒)七南側農業區	農業區	0.55	住宅區	0.55	目前已無民眾耕種，為考量土地之有效運用，予以變更。		因現況為空地，為保護稀有農業資源，故仍維持原計畫。
臨 4	珠螺灣	近岸遊憩區 風景區	0.20 4.05	公用事業用地 (供監理所使用)	4.25	配合連江縣公路監理所之興建。		除申請開發建築時應經「都市設計暨土地使用審議小組」審查外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
臨 5	計畫道路編號一(15公尺)	道路用地	0.15	住宅區 保存區 風景區 機關用地	0.03 0.01 0.10 0.01	因有地形上開闢困難之考量，依照地形之現況加以修正，縮減為 12 公尺。		除風景區修正為保護區，保存區修正為宗教專用區外，其餘准照連江縣政府核議意見通過。
臨 6	機九東側	保護區	0.07	機關用地	0.07	配合村辦公室之興建。		准照連江縣政府核議意見通過。

附件二 變更連江縣（北竿地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）變更內容綜理表

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積（公頃）	新計畫	面積（公頃）			
一	中正公園	保護區	一·六二	公園用地	一·六二	配合現況發展需要		准照連江縣政府核議意見通過。
二	中興公園西側	保護區	0·0六	公用事業用地（油庫）	0·0六	配合新增油庫需要		准照連江縣政府核議意見通過。
三	中興公園西側	保護區	0·一三	公用事業用地（油庫）	0·一三	配合新增油庫需要		准照連江縣政府核議意見通過。
四	橋仔水庫	風景區	0·三0	水庫用地	0·三0	配合現況使用擴大範圍		准照連江縣政府核議意見通過。
五	午沙水庫	保護區	0·六五	水庫用地	0·六五	配合現況使用		准照連江縣政府核議意見通過。
六	里水庫南側	保護區	0·二九	公用事業用地（淨水廠）	0·二九	為改善北竿地區飲用水與一般用水之水源供應		准照連江縣政府核議意見通過。
七	里水庫北側	風景區	0·四0	公用事業用地（海水淡化廠）	0·四0	為改善北竿地區飲用水與一般用水之水源供應		准照連江縣政府核議意見通過。
八	垃圾處理廠南側	保護區	一·四五	垃圾處理廠	一·四五	配合未來實際發展需要		原則同意變更，並依決議文六、（三）辦理。
九	機三用地	機關用地	0·二二	住宅區	0·二二	現況已供作住宅使用		除現有聚落同意變更為住宅區外，其餘仍維持機關用地。
十	計畫全區	保護區	五三四·二三	風景區	五三四·二三	配合「馬祖地區觀光遊憩整體發展計畫」規劃成果增設風景區		併決議文六、七辦理。
十一	計畫全區	住宅區 商業區 農業區 保護區 海域區 海上養殖區 近岸遊憩區	0·三一 0·0四 0·一一 二三·五0 0·八三 0·三八 七·六七	——	——	配合新測地形圖成果，修正各使用分區及公共設施計畫面積	配合土地使用分區管制要點修正，保存區更名修正為宗教專用區，廣場（兼停車場）修正為廣場用地（兼停車場），垃圾處理廠	併決議文三辦理。

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
		風景區 保存區 聚落保存專用區 機關 學校 公園(兼兒童遊樂場) 廣場(兼停車場) 市場 體育場 加油站 垃圾處理廠 水庫用地 墓地 航空站用地 港埠用地 交通用地 道路用地	一·七三 0·0四 0·三一 0·二七 0·一六 0·0九 0·0一 0·0六 0·0二 0·0二 0·六二 0·二一 0·0八 三·五三 一·00 0·0一 一·七五				修正為垃圾處理廠用地，煤氣廠修正為煤氣廠用地，墓地修正為公墓用地	
人一	風山養機場至舊有垃圾焚化場附近山坡地	保護區	二·三九	垃圾處理廠	二·三九	現有垃圾場位處板山後浪坡右側，平日採焚化方式處理，灰燼隨風飄揚嚴重污染鄰近村落環境，致民眾反彈聲不斷，故重新勘定於風山設置垃圾場。	原則同意變更，並依照決議文六、(三)「開發行為如符合行政院環保署訂頒『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』者，開發前應依法實施環境影響評估」規定辦理。	
人二	運動場	體育場	0·一七	機關	0·一七	配合現況運動場看台旁已興建戶政事務所及老人活動中心等機關設施，予以變更。	准照連江縣政府核議意見通過。	

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
人三	天后宮西側之公墓用地	墓地	0.31	風景區	0.31	由於設施簡陋不符實際所需棄置未用，予以變更為風景區。		修正變更為保護區。
人四	山垃圾場左後方坡地	保護區	3.20	墓地	3.20	為改善喪葬設施，擬擇地理位置適中、交通便捷、影響層面最低之山垃圾場左後方戰備道上方坡地為墓地預定地。		准照連江縣政府核議意見通過。
人五	塘歧村怡園	農業區	1.01	公園(兼兒童遊樂場)	1.01	配合未來發展需要。		修正變更為公園用地(生態使用)。
人六	理村中沃口	海上養殖區	3.55	近岸遊憩區	3.55	該區域已無養殖事業，現已變成客、遊輪停靠區，配合未來發展觀光整體規劃。		准照連江縣政府核議意見通過。
人八、十一	國宅後方縱向計畫道路	特定目的事業專用區 交通用地 住宅區 道路用地	0.01 0.15 0.30 0.41	道路用地 道路用地 道路用地 住宅區	0.01 0.15 0.30 0.41	該區域面積狹小，現行都市計畫規劃四條縱向道路，影響該區域土地之利用。		准照連江縣政府核議意見通過。
人十	塘歧國小南側	住宅區	0.02	商業區	0.02	現況已作為商業使用。		原則同意變更，並併決議文十辦理。
人十三	理村物資處隔壁	農業區	0.13	住宅區	0.13	現況已作為住宅使用。		除現有聚落同意變更為住宅區外，其餘維持原計畫。
人十四	理村三太子廟	風景區	0.03	保存區	0.03	現況為三太子廟。		修正變更為宗教專用區
人十五	芹壁村東側	農業區	1.35	風景區	1.35	現況該地已無栽作農作物，且該區已有步道通過並設有多處景觀點。		准照連江縣政府核議意見通過。
人二一	軍魂發電廠	住宅區 保護區	0.12 0.49	機關	0.61	配合電廠未來擴充機組之用地需求。		准照連江縣政府核議意見通過。

原編號	位置	變更內容				變更理由	備註	本會決議
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)			
人二二	北竿塘歧靶場右側至化兵排(原小塘歧社區)	保護區	0.91	住宅區	0.91	考量未來住宅用地需求予以變更。		併決議文六、(一)辦理，並維持原計畫。
臨1	北竿航空站	近岸遊憩區	一三.八四	航空站用地	一三.八四	配合飛行廠跑道長度已向西南延伸，予以變更。		原則同意變更，並應依照決議文六、(三)辦理。
臨2	芹壁村中山中東側	聚落保存專用區	0.02	公用事業用地(集水池)	0.02	配合公用集水池之興建。		准照連江縣政府核議意見通過。

附件三 本會專案小組審查期間人民或團體逕向本部陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	變更內容			變更理由	規劃單位研析意見	本會決議
		原計畫草案	建議變更	面積			
變一	交通部觀光局馬祖國家風景區管理處 南竿都市計畫一仁愛村北海坑道旁	風景區 0.4468 0.3924	機關用地	約○·八三九公頃(0.4468) (0.3924)	一、本處處址暨旅遊服務中心之規劃設計、土地取得與工程建設業已納入本年度預算執行中。 二、本位置經與縣府協商達初步共識。	擬同意採納。 理由：為馬管處址暨旅遊服務中心，係屬必要設置之設施。	同意依規劃單位研析意見辦理，並應併決議文七辦理。
變二	交通部觀光局馬祖國家風景區管理處 東引都市計畫一南僑地區直昇機場旁	航空站用地	機關用地	約○·七九八公頃	一、本管理站暨旅遊服務中心之規劃設計、土地取得與工程建設業已納入本年度預算執行中。 二、直昇機場業已興闢完成啟用，並未使用本用地。 三、本位置經與縣府協商達初步共識。	擬同意採納。 理由：為馬管處東引管理站暨旅遊服務中心，係屬必要設置之設施。	同意依規劃單位研析意見辦理，並應併決議文七辦理。
變三	交通部觀光局馬祖國家風景區管理處 東引都市計畫一體育館旁原東海雄風	住宅區	公園	約○·四一○公頃	一、東海雄風據點整建工程原由公所發包設計中，現由本處納入年度預算執行中，故配合新訂計劃予以變更。 二、現況並無既有住宅。	擬同意採納。 理由：為馬管處必要設置之設施。	除軍事設施應規劃為機關用地外，其餘准照研析意見辦理，並應併決議文七辦理。
變四	交通部觀光局馬祖國家風景區管理處 莒光都市計	風景區	機關用地	約○·二二九公頃	一、本管理站暨旅遊服務中心之規劃設計、土地取得與工程建設業已納入本年度預算執行中。 二、本位置經與縣府協商達初步共識。	擬同意採納。 理由：為馬管處莒光管理站暨旅遊服務中心，係屬必要設置之設施。	同意依規劃單位研析意見辦理，並應併決議文七辦理。

編號	陳情人及位置	變更內容			變更理由	規劃單位研析意見	本會決議
		原計畫草案	建議變更	面積			
	畫一福正村入口道路兩旁						
變五	連江縣政府馬祖周圍列嶼		水庫保護區 生態保護區 地質保護區 保護區	約二八公頃 約一四六公頃 約七六公頃	建請將馬祖轄域之無人島礁列嶼規劃納入都市計畫範圍。	擬同意採納。 理由：為因應未來馬祖列島之整體發展及生態保育，應將全縣納入都市計畫區，並就現有具地區特色之「原生植物」、「鳥類棲息地」、「地質景觀」、「自然景觀」及其他特殊須保護地區劃設『生態保護區』、『地質保護區』及『景觀保護區』。	併決議文七辦理。

註：有關上述用地之實際面積，本處現正委請連江縣地政事務所辦理土地鑑界中，故各變更案應以實際鑑界結果為準。

附件四 土地使用分區管制要點部分

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
<p>為促使土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，須對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、北竿、東引、莒光地區）風景特定區主要計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：</p>	<p>為促使土地作合理有效之利用，維護公共設施服務品質，並保障居民之健康、安全，須對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、北竿、東引、莒光地區）風景特定區計畫土地使用分區管制要點，茲列述如下：</p>	<p>配合馬祖發展為國家風景特定區之目標予以修正</p>	<p>除增加「為發展馬祖為國家級風景特定區之目標」文字外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>未修訂</p>	<p>准照連江縣政府核議意見辦理。</p>
<p>本風景特定區劃設土地使用分區及公共設施用地如下： 土地使用分區 住宅區 商業區 農業區 保存區 漁會專用區 海上養殖區 近岸遊憩區 風景區 倉儲區 特定目的事業專用區 聚落保存特定專用區 保護區 公共設施用地 機關用地 學校用地 公園用地（兼兒童遊戲場） 體育場 停車場用地 廣場（兼停車場） 社教用地 市場用地 加油站用地 航空站用地 港埠用地 墓地</p>	<p>本風景特定區劃設土地使用分區及公共設施用地如下： 土地使用分區 住宅區 商業區 農業區 保存區 漁會專用區 海上養殖區 近岸遊憩區 風景區 倉儲區 特定目的事業專用區 聚落保存特定專用區 公共設施用地 機關用地 學校用地 公園用地（兼兒童遊戲場） 體育場 停車場用地 廣場（兼停車場） 社教用地 市場用地 加油站用地 航空站用地 港埠用地 墓地 水庫用地</p>		<p>除左列各點外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。 一、土地使用分區增列保護區、宗教專用區、水庫保護區、生態保護區、地質保護區、汽車保養專用區。 二、特定目的事業專用區修改為特定目的事業專用區（酒廠、汽車保養、其他專用區） 三、公共設施用地將墓地修正為公墓用地，並刪除土石採取用地。</p>

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
水庫用地 垃圾處理廠 煤氣廠 土石採取用地	垃圾處理廠 煤氣廠 土石採取用地 公用事業用地		
住宅區內以建築住宅為主，但原供公務機關或國防設施使用者不在此限，其建築物及土地使用管制與允許使用規定如下：	住宅區內建築物及土地使用管制規定如下： 建蔽率不得大於百分之六十，除面臨六公尺以上道路或開放空間，且其鄰接面寬達四公尺以上之基地，其容積率不得大於百分之三百，其餘容積率不得大於百分之二百四十。 以建築住宅和設置一般性服務設施為主，但不得為第四點所限制之建築及使用、以及左列之建築物及土地使用：	為維持住宅區居住品質，維持原容積率規定。配合縣都委會之決議，容許使用項目改為負面表列。	除左列各點外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。 一、住宅區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。 二、因應馬祖地區特性，允許汽車或機車修理業者之使用。亦即住宅區不得允許使用項目刪除汽車或機車修理業者之規定。 三、旅館修正為旅社。 四、基於馬祖地形及環境特殊，取消有效日照之規定。

原管制要點內容			修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
使用區別	容許項目	限制條件			
獨立、雙拼、連棟、集合住宅	建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。配合縣政府獎勵國宅興建方案，面臨六公尺以上道路、不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀者，容積率得酌予提高，最多得增加百分之六十，若一樓用地全部提供為使用區別第二、三點或公共服務設施使用，容積率得酌予提高，最多得增加百分之六十。		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。 經營左列事業者： 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。 噴漆作業者。 使用動力以從事金屬之乾磨者。 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過〇·七五。 彈棉作業者。 醬、醬油或其他調味品之製造者。 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。 鍛製或翻砂者。 汽車或機車修理業者。		
教育衛生及福利設施	托兒所、幼稚園、診所、育幼院。				
遊憩設施	戶內電動玩具、撞球場、健身房、桌球、戶外籃球、網球、游泳池、溜冰場、羽毛球及其他運動場	設置戶內遊憩設施房屋，須面臨八公尺以上道路，且只允許設置於一樓			
社區通訊設施	郵局或電信局(含分轄單位)				
社區安全設施	消防隊、警察局(含分轄單位)				
公用事業設施	變電所、無線電或電視設施、電信機房、自來水或水道抽水站自來水配設設備、加油站、其他公用事業設施	設施規模為必要，並經縣政府核定			

原管制要點內容			修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
使用區別	容許項目	限制條件			
公務機關	各級行政、民意機關、國防設施				
文教設施	體育場所、集會場所、文康活動中心、其他文教設施				
一般自由職業事務所	房地產買賣、租賃業、建築、開發公司、營造業、貿易行、經銷代理業、廣告、影印、打字、油印、刻印、律師、建築、會計				
一般日常服務與零售業	與技師、工程及技術服務、代書	茶館、咖啡管、餐館兼營卡拉OK、MTV、KTV業，須面臨八公尺以上道路			
	洗染、理髮、美容、照相、成衣修補、職業介紹所、出租計程車行、物品出租、土木修繕業、飲食、日用雜貨、服飾日用品、日常五金、中西藥品、書籍、文具及體育用品、家具、水電工程器材、自行車、機車及其零件出售、古玩、藝品、鐘錶、眼鏡、珠寶、首飾、釣具、百貨、咖啡款、餐館				
民宿服務	住宿服務、建築率與容積率同使用分區第一點之管制	須面臨八公尺以上道路，且由縣政府訂定民宿經營管理規則	<p>瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。</p> <p>塑膠類之製造者。</p> <p>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>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>破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</p> <p>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>住宅區不得興建客房二十間(含)以上之旅館，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。</p> <p>有關有效日照之規定，依據「建築技術規則」規定辦理。</p>		

原管制要點內容			修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議																											
<p>商業區內土地以建築商店及供商業使用之建築物為主，但原供公務機關或國防設施使用者不在此限，其建築物及土地之使用管制與允許使用規定如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用區別</th> <th>容許項目</th> <th>限制條件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>獨立、雙拼、連棟集合住宅</td> <td>建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>教育衛生及福利設施</td> <td>托兒所、幼稚園、診所、育幼院。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>遊憩設施</td> <td>戶外電動玩具、撞球場、健身房、桌球、戶外籃球、網球、游泳池、溜冰場、羽毛球及其他運動場</td> <td>設置戶內遊憩設施</td> </tr> <tr> <td>社區通訊設施</td> <td>軍郵局或電信局(含分轉單位)</td> <td>房屋，須面臨八公尺以上道路，且只允許設置於一樓</td> </tr> <tr> <td>社區安全設施</td> <td>消防隊、警察局(含分轉單位)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公用事業設施</td> <td>變電所、無線電或電視設施、電信機房、自來水或下水道抽水站自來水配設設備、加油站、其他公用事業設施</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公務機關</td> <td>各級行政、民意機關、國防設施</td> <td>設施規模性必要，並經縣政府核定</td> </tr> <tr> <td>文教設施</td> <td>體育場所、集會場所、文康活動中心、其他文教設施</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			使用區別	容許項目	限制條件	獨立、雙拼、連棟集合住宅	建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。		教育衛生及福利設施	托兒所、幼稚園、診所、育幼院。		遊憩設施	戶外電動玩具、撞球場、健身房、桌球、戶外籃球、網球、游泳池、溜冰場、羽毛球及其他運動場	設置戶內遊憩設施	社區通訊設施	軍郵局或電信局(含分轉單位)	房屋，須面臨八公尺以上道路，且只允許設置於一樓	社區安全設施	消防隊、警察局(含分轉單位)		公用事業設施	變電所、無線電或電視設施、電信機房、自來水或下水道抽水站自來水配設設備、加油站、其他公用事業設施		公務機關	各級行政、民意機關、國防設施	設施規模性必要，並經縣政府核定	文教設施	體育場所、集會場所、文康活動中心、其他文教設施		<p>商業區其建築物及土地之使用管制規定如下：</p> <p>建築率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。</p> <p>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>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>經營左列事業者：</p> <p>煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>劇毒性工業(包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造)。</p> <p>放射性工業和原子能工業。</p> <p>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>重化學品製造、調和、包裝業。</p> <p>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>配合縣都委會之決議，容許使用項目改為負面表列。</p>	<p>除商業區建築率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。</p>
使用區別	容許項目	限制條件																														
獨立、雙拼、連棟集合住宅	建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。																															
教育衛生及福利設施	托兒所、幼稚園、診所、育幼院。																															
遊憩設施	戶外電動玩具、撞球場、健身房、桌球、戶外籃球、網球、游泳池、溜冰場、羽毛球及其他運動場	設置戶內遊憩設施																														
社區通訊設施	軍郵局或電信局(含分轉單位)	房屋，須面臨八公尺以上道路，且只允許設置於一樓																														
社區安全設施	消防隊、警察局(含分轉單位)																															
公用事業設施	變電所、無線電或電視設施、電信機房、自來水或下水道抽水站自來水配設設備、加油站、其他公用事業設施																															
公務機關	各級行政、民意機關、國防設施	設施規模性必要，並經縣政府核定																														
文教設施	體育場所、集會場所、文康活動中心、其他文教設施																															

原管制要點內容			修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
使用區別	容許項目	限制條件			
一般自由職業事務所	房地產買賣、租賃業、建築、開發公司、營造業、貿易行、經銷代理業、廣告、影印、打字、油印、刻印、律師、建築、會計與技師、工程及技術服務、代書		賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。 使用動力超過0.75千瓦之噴漆作業者。 使用氣體亞硫酸漂白物者。 骨炭或其他動物質炭之製造者。		
一般、日常服務零售業	洗衣修補、職業介紹所、出租計程車行、物品出租、土木修繕業、飲食、日用雜貨、服飾日用品、日常五金、中西藥品、書籍、文具及體育用品、家具、水電工程器材、自行車、機車及其零件出售、古玩、藝品、鐘錶、眼鏡、珠寶、首飾、釣具、百貨、咖啡館、餐館	茶館、咖啡館、餐館兼營卡拉OK、三、五業，須面臨八公尺以上道路	毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。 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。 使用動力合計超過0.75千瓦、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。 削切木作使用動力總數超過三.75千瓦者。		
民宿服務	住宿服務、建築率與容積率同使用分區第一點之管制	須面臨八公尺以上道路，且由縣政府訂定民宿經營管理規則	使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二.25千瓦者。		
市場	零售市場、超級市場		使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。		
特種零售業	建築材料、煤氣、瓦斯專燃料及器具		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，其動力超過三.75千瓦者。		
特定服務業	卡拉OK、MTV、KTV、酒吧、酒家、特定營業之咖啡館、茶室				
旅社	旅社、旅館	須面臨八公尺以上道路			
銀行分支機構	銀行、金融及投資機構、保險公司、證券交易所、信託業				

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
	<p>煤餅、機製煤餅或木炭之製造者</p> <p>使用熔爐鑄之金屬加工者（印刷所之鉛字鑄造除外）。</p> <p>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>玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>火葬場、墳場。</p> <p>垃圾污物處理場、屠宰場。</p> <p>馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。</p> <p>牛乳廠、堆肥舍。</p> <p>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>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。</p>	<p>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，其新建農舍之高度不得超過三層樓（或十公尺），建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十，但最大建築基地面積不得大於一六五平方公尺。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>為維護馬祖地區稀少之農業資源，增加原有建物修、改建應以原有樓地板面積範圍內為限之規定。</p>	<p>除條文內容修正外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。</p> <p>修正：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。</p>
<p>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建築物使用為限。</p>	<p>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</p>		<p>除保存區更名為古蹟保存區外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。</p>

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
	則。		
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。	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。	未修訂	准照連江縣政府核議意見辦理。
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。	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。	未修訂	准照連江縣政府核議意見辦理。
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。 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	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。 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	避免大規模開發對海岸生態與景觀之衝擊，開發計畫須經觀光主管機關審核同意。	除增列整體開發計畫須經觀光主管機關審核同意外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
風景區內土地以供下列之使用為限：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，應經建管機關核准，並以相仿建材、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。維護或增進自然風景之建築物或紀念性建築物。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。軍事設施或營區。惟第一、二、三項之建築使用時應經縣政府另組「都市設計及建築審議小組」審查核准，其建蔽率不得大於百分之四十。	風景區內土地以供下列之使用為限：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。維護或增進自然風景之建築物或紀念性建築物。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。軍事設施或營區。惟第二、三項之使用時應依「馬祖地區發展觀光開發許可暫行要點」，由「都市設計及土地使用審議小組」審查核准，其建蔽率不得大於百分之四十。	配合「都市設計及建築審議小組」之職權，更名為「都市設計及土地使用審議小組」。既有建築之整建和拆除重建已有規定，無須再提送審議小組審查。配合觀光發展，一般遊憩設施可逕由觀光主管機關同意設置。將「馬祖地區發展觀光開發	除左列各點外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。 一、得設置解說、步道、景觀保護及恢復等遊憩設施，須經觀光主管機關同意。 二、有關申請第二、三項使用之開發許可規定如下： (一) 應由縣政府「都市設計及土地使用審議小組」會同馬祖國家風景特定區管理處共同審議，其建蔽率不得大於百分之四十。 (二) 申請開發面積不得少於 0.5 公頃，其整體發計畫內容應包含： 1、申請書。 (1) 申請開發人姓名、身分證統一編號、住址、聯絡電話；其為

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
		許可要點」內容併入本管制要點。	<p>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 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 (1) 申請開發目的 (2) 計畫位置及範圍 (3) 區位特性及與整體觀光發展計畫配合情形。 (4) 活動與引進設施分析。 (5) 交通系統動線規劃。 (6) 地區公共設施之配合使用分析。 (7) 區內必要性公共服務設施提供分析。 (8) 土地使用配置規劃。 (9) 景觀計畫 (10) 開發預定進度。 (11) 開發可行性評估。</p> <p>4、水土保持計畫</p> <p>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。</p> <p>6、環境影響說明</p> <p>(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</p>

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
			<p>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。</p> <p>(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>倉儲區之土地使用與建築管理規定如下： 倉儲區以建築倉儲及其相關使用之建築物為主。 建蔽率不得大於百分之六十。</p>	<p>倉儲區之土地使用與建築管理規定如下： 倉儲區以建築倉儲及其相關使用之建築物為主。 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。</p>	未修訂	准照連江縣政府核議意見辦理。
<p>特定目的事業專用區為劃設供酒廠、汽車保養修理廠或必要時得劃設供特定目的事業使用之專用區，惟原供公務機關或國防設施使用者得併同使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。</p>	<p>特定目的事業專用區為劃設供酒廠、汽車保養修理廠或必要時得劃設供特定目的事業使用之專用區，惟原供公務機關或國防設施使用者得併同使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。</p>		除特定目的事業專用區依使用內容更名修正為酒廠專用區、汽車保養專用區及其他專用區外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
<p>聚落保存專用區內土地之建築使用申請時，應經縣政府組「都市設計及建築審議小組」，並依「聚落保存專用區建築管理辦法」審查核准，使用項目依第三條住宅區管制規定並不得經營限制條件之各項營業事項，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。</p>	<p>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。</p>	配合「都市設計及建築審議小組」之職權，更名為「都市設計及土地使用審議小組」。	准照連江縣政府核議意見辦理。
<p>保護區內土地以供保育天然資源為主，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但軍事、公用事業設施及縣政府主管機關依發展光許可辦法核定之遊憩設施則不在此限。區內既有建築物拆除後之整建和重建，應經建管機關審查核准，並以相同建材、位置及型式為原則，其建照後之簷高不得超過七公尺並以二層為限。</p>	(刪除)	<p>為保育天然資源，保留本條文規定。 配合「馬祖地區發展觀光開發許可要點」刪除，刪除相關文字內容。 修正原有房屋</p>	<p>一、條文內容應修正為： 保護區內土地以供保育天然資源為主，不得為建築使用、破壞地形或改變地貌。但軍事、公用事業設施則不在此限。區內既有建築物拆除後之整建和重建，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。 二、有關連江縣政府建議「既有建築物</p>

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
		之整建、重建及新建管制內容。	之新建面積一公頃內由縣府審議同意後開發」乙節，應併決議文七、(二)辦理。
	新增條文	新增條文	除條文內容修正外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。 修正：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。
	配合水庫保護區之劃設，新增管制條文	配合水庫保護區之劃設，新增管制條文	除條文內容修正外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。 修正：水庫保護區內土地以涵養水源、維護水庫水質安全為主，其土地依下列規定： (一)不得作建築及破壞本區生態之設施使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞水源涵養為原則。 (二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石等行為。
	配合生態保護區之劃設，新增管制條文	配合生態保護區之劃設，新增管制條文	除條文內容修正外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。 修正：生態保護區內土地以保護稀有、珍貴之動、植物為主，其土地依下列規定： (一)不得作建築及破壞本區生態之設施使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞稀有、珍貴之動植物環境為原則。 (二)嚴禁變更地形、地貌、採取土石、砍伐採掘植物、養殖、任意踐踏、破壞地表或引火、露營等行為。 (三)本區內得設生態保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施，須經觀光主管機關同意。

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
			(四) 傳統建築經建築主管機關核准得准予修建。
		配合地質保護區之劃設，新增管制條文	除條文內容修正外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。 修正：地質保護區內土地，以保護天然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依下列規定： (一) 不得建築使用，惟原供公務機關或國防設施使用者不在此限，但以不破壞優美獨特地質景觀資源為原則。 (二) 不得有破壞本區之設施及露營、養殖、任意踐踏等行為。 (三) 禁止變更地形地貌、採取土石、破壞地表等行為。 (四) 本區內得設地質保護設施、解說設施、步道、景觀保護及休憩設施、水土保持及國防上必須之設施。
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一百八十。	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。	調高土地經濟使用，調整容積規定。	准照連江縣政府核議意見辦理。
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。	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五十，容積率不得大於百分之二百。	調降容積率及建蔽率規定。	除修正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外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
公園用地供一般遊憩設施、兒童遊樂場、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五十。	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五十。	降低有頂蓋建築物建蔽率規定。	除修正建蔽率不得大於百分之十五外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
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。	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。	增加容積規定以控制開發強度。	准照連江縣政府核議意見辦理。
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。	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	增加容積規定控制開發強度。	准照連江縣政府核議意見辦理。

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
	十。		
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。	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。	未修訂	准照連江縣政府核議意見辦理。
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一百八十。	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。	為提高土地經濟使用，調整容積規定	准照連江縣政府核議意見辦理。
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六十。	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。	為提高土地經濟使用，調整容積規定。	准照連江縣政府核議意見辦理。
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。	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。	增加容積規定以控制開發強度。	准照連江縣政府核議意見辦理。
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得依「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。	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得依「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。		除「得依」修正為「應依」外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
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。	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。其建蔽率及容積率應依第十四點有關機關用地之規定管制。	降低建蔽率及容積率規定。	除修正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外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
墓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。	墓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。		除墓地修正為公墓用地外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。	水庫用地供興建水庫及其附屬設施使用。	未修訂	准照連江縣政府核議意見辦理。
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	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	增加緩衝帶應予以綠化，並降低建蔽率及容積率	除規定緩衝帶應予以綠化，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之九十外，其餘准照連江縣政府核議意見

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
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，其建蔽率不得大於百分之六十。	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，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。	規定	見辦理。
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。	煤氣廠用地供煤氣分裝及儲存所需設施使用，用地周界內應留設適當安全緩衝地帶，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	未修訂	准照連江縣政府核議意見辦理。
土石採取用地係為確保環境與水土資源不受破壞，縣政府主管機關得於計畫區內勘選一處區位適當、交通便利、地質良好之公有土地作為土石採取區與堆置區，如位於風景區可不受限制開發之規定，由業者依「土石採取規則」申請採取土石和設置碎石場。	土石採取用地係為確保環境與水土資源不受破壞，縣政府主管機關得於計畫區內勘選區位適當、交通便利、地質良好之基地作為土石採取區與設置區、預拌場及砂石場，並以公有土地為優先考量，如位於風景區可不受限制開發之規定，由業者依「土石採取規則」申請採取土石和設置碎石場。	因目前尚未劃設土地採取用地，刪除本條文規定	刪除。
	公用事業用地以提供作為上下水道、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。		除上下水道用地修正為污水處理廠用地，並增加海水淡化廠之規定外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
	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。	未修訂	准照連江縣政府核議意見辦理。
	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。但建築物處危險狀態有修建之必要，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。		除中段文字「但建築物處危險狀態有修建之必要」修正為「但建築物有崩塌之虞確有修建之必要」外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
	有關第七、十四、十五、二十、二十二、二十四、二十六及三十點等「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，應提送「都市設計及土地使用審議小組」加以認定。		除配合條文順序調整修正為第七、十九、二十、二十五、二十七、三十一及三十四點外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。

原管制要點內容	修(增)訂內容	修(增)訂理由	本會決議
	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議事項，其設置及作業要點由連江縣都市計畫委員會制訂，並送連江縣議會備查。	「都市設計及土地使用審議小組」之設置作業要點修正由連江縣政府訂定。	除後段文字「由連江縣都市計畫委員會制訂」修正為「由連江縣政府訂定」外，其餘准照連江縣政府核議意見辦理。
本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。	未修訂	准照連江縣政府核議意見辦理。

第十三案：福建省政府函為「擬定東引、莒光地區風景特定區計畫案」

說明：一、本四案業經連江縣都委會八十九年六月十一日第十二次會議審決通過，並准福建省政府八十九年三月十五日（八九）閩二建字第八九〇二四五二號函檢附計畫書圖等報請核定等

由到部。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：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。

六、本四案涉及馬祖地區發展觀光開發許可、聚落保存、都市設計及土地使用分區管制要點等事宜，案情複雜，擬簽由本部都委會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。

七、案經簽奉核可，本案專案小組成員為陳前委員博雅、李委員威儀、黃前委員武達、鄭前委員可誠及林委員大煜等，並由陳前委員博雅擔任召集人。

八、復經本會專案小組分於八十九年四月二十八日、五月十八日與十九日、五月三十日、六月七日、六月二十八至三十日召開五次審查會議及現地會勘，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除公民團體陳情意見綜理表（詳附件一及附件二）外，其餘併同核定案件第十二案決議文辦理。

附件一 連江縣（東引地區）風景特定區計畫公民或團體陳情意見綜理表

原編號	位 置	草 案 內 容				陳 情 理 由	本 會 決 議
		原 公 開 展 覽 計 畫 草 案	面 積	縣 都 委 會 審 議 通 過 之 計 畫	面 積		
人一	林木水、陳鳳儀、葉良民先生等 中柳村 125 至 132 號	風景區	0.2830	住宅區	0.2830	北澳國宅被劃入風景區對住家之影響 私有地被劃入風景區是否可從事農耕	准照連江縣政府核議意見修正通過。 修正：國宅部分修正為住宅區，農地部分維持公開展覽計畫。
人二	張依寶、劉明光先生 住三中柳村 70 號及九棟國宅主璇磯廟中間地段	住宅區	0.1091	商業區	0.1091	因為本住宅還在營業請把原來劃分住宅區改劃為商業區	原則同意變更，並併決議文十辦理。
人三	蔡亨平先生 西引島住一、住二	住宅區	0.4378	商業區	0.4378	目前該區都有經營卡拉 OK 及百貨等行業	原則同意變更，並併決議文十辦理。
人四	劉增民先生 樂華村 76 號(商六)	商業區	0.1558	住宅區	0.1558	本住宅並無從商沒必要劃為商業區	准照連江縣政府核議意見通過。
人五	林劉珠仙先生 中華電信及軍郵局廣場周圍	商業區	0.2217	住宅區	0.2217	地理位置方便交通便利人潮多可利開業從商	准照連江縣政府核議意見通過。

原編號	位置	草 案 內 容			陳 情 理 由	本 會 決 議	
		原 公 開 展 覽 計 畫 草 案	面 積	縣 都 委 會 審 議 通 過 之 計 畫			面 積
人六	林天雄先生 機九、機十中間	農業區	○·三六六四	住宅區	○·三六六四	將此區規劃為農業用地有違實際狀況因區域內有獅子村為國民住宅	原則同意變更，並併決議文十辦理。
	陳溫楠先生 機四東北方	風景區	○·二〇九〇	煤氣廠用地	○·二〇九〇	目前該處為瓦斯及廠房用地	准照連江縣政府核議意見通過。
人八	馮印興先生 垃圾場及老鼠沙	風景區 垃圾處理 廠用地	○·一九五七 ○·〇五一〇		○·二四六七	當初為配合政府政策成立養豬專業區農民購買豬舍共計八棟現有養豬羊等動物。	准照連江縣政府核議意見修正通過。 修正：現有設施（豬舍）劃設為農業區，其餘維持公開展覽計畫。
人十	東引鄉公所 商二、商五及商一下半 段區域	商業區	○·八〇四六	住宅區	○·八〇四六	商二與商一下半段為一般住宅形態，房舍老舊階梯式建築交通不便僅有零星商業行為。 商五區為社區形建築道路狹窄面積不足車輛無法進入。	准照連江縣政府核議意見通過。
人十二	東引鄉公所 位於農三機九與機十 之間	農業區	○·三六六四	住宅區	○·三六六四	該區目前有六戶民眾居住及東引農改分場作物股之辦公處所民眾並有沒有商業行為。	原則同意變更，並併決議文十辦理。
人十三	東引鄉公所 住四與文一	住宅區	○·一一二七	學校用地	○·一一二七	住四原為山坡地毗鄰學校及體育館面向北迎風不宜居住	准照連江縣政府核議意見將住四併入文一修正為文教區。
人十四	連江縣農業改良場 雙子礁、大紫澳及小紫 澳	風景區	二七·九四三〇	野鳥保育 區	二七·九四三〇	雙子礁每年三月底至九月中旬為政府公告之保育類野鳥白眉燕鷗、蒼燕鷗繁殖地，數量為四百隻左右。 大紫澳及小紫澳為全國唯一有黑尾鷗繁殖地，數量約為一千隻左右。	修正為生態保護區
人二 七	東引國民中小學 住四位置	住宅區	○·一一二七	學校用地	○·一一二七	住四位置本校已列入校務發展計畫中，興建專科教室等用途。	併同本表編號人十三決議文辦理。
臨一	東引軍郵局(機三)西 南側	住宅區	○·〇二四三	公園(兼兒 童遊樂場)	○·〇二四三	興建公園乙座	准照連江縣政府核議意見規劃為公園用地。

附件二

連江縣（莒光地區）風景特定區計畫公民或團體陳情意見綜理表

原編號	位 置	草 案 內 容				陳 情 理 由	本 會 決 議
		原公開展覽 計畫草案	面 積	縣 都 委 會 審 議 通 過 之 計 畫	面 積		
一	莒光相鄉公所北側 保護區	保護區	六·五五	風景區	六·五五	配合風景區擬定規劃	併決議文六、七辦理。
人一	林國宏先生 莒光鄉莒光醫院附近	風景區	〇·五九四三	住宅區	〇·五九四三	該區域原有多戶住宅近來因遷居而行成空戶。 該區位於西莒島中心位置緊鄰莒光路旁長久以來均為良好之住宅區域。	准照連江縣政府核議意見通過。
人三	陳依娣先生 莒光田沃段地號 320	風景區	〇·一二一一	商業區	〇·一二一一	本人領有舊有合法房屋證明，惟目前計畫圖內未標示且被劃分為風景區。	修正為住宅區。
人四	陳國旺先生 莒光鄉公所斜對面 青帆村 79 號	機關用地	〇·〇八六七	住宅區	〇·〇八六七	目前仍有住戶居住此地	准照連江縣政府核議意見通過。
人五	陳依祥先生 莒光鄉公所對面戲 台	機關用地	〇·〇八六七	住宅區	〇·〇八六七	目前戲台正辦理規還且青帆村 79 號 目前仍有住戶居住此地	准照連江縣政府核議意見通過。
人六	莒光鄉公所 莒光分駐所、舊青帆 村辦公處及對面戶 政事務所等地	住宅區 住宅區 住宅區 道路用地 風景區	〇·〇〇四七 〇·〇二二三 〇·〇五六六 〇·〇六二四 〇·〇〇六二	道路用地 停車場用 地 公用事業 用地 住宅區 公用事業 用地 停車場 公用事業 用地	〇·〇〇四七 〇·〇二二三 〇·〇五六六 〇·〇二八九 〇·〇一九三 〇·〇一四二 〇·〇〇六一	目前產權均屬政府，房舍破舊有礙觀 瞻不適列為住宅區。 目前亦為住宅區有老人休閒一間、舊 廢郵局及公共空地一塊。	准照連江縣政府核議意見修正通 過。 修正：舊有公共設施及鄰近風景區 變更為公用事業用地，修正道路用 地與住宅區為住宅區與停車場用 地一處。
人七	莒光鄉公所	市場用地	〇·〇四五九	住宅區	〇·〇四五九	該地為民地住宅區且市場維持現地 不做遷移	准照連江縣政府核議意見通過。

原編號	位 置	草 案 內 容				陳 情 理 由	本 會 決 議
		原公開展覽 計畫草案	面 積	縣 都 委 會 審 議 通 過 之 計 畫	面 積		
	市西一（預定地）						
人八	莒光鄉公所 機西一（現為鄉公所）	機關用地	0.0441	市場用地	0.0441	鄉公所將重新遷建樓下為商家及菜市場位於市區不宜遷建	准照連江縣政府核議意見通過。
人九	莒光鄉公所 有容路起點右側坡地	風景區	0.3795	公用事業 用地	0.3795	該地現為保護區位處西莒三村中心點交通要道且面向東莒島機場碼頭電信局發電廠均在附近適合發展為新行政中心	准照連江縣政府核議意見修正通過。 修正：規劃為公用事業用地。
人十	陳樂園先生 莒光田沃段地號 317	特定目的事業專用區	0.0315	商業區	0.0315	該地已經商多年現規劃為特西一與實際不符	准照連江縣政府核議意見通過。
人十三	連江縣政府建設局 西莒青帆村養雞場附近	風景區	0.4917	公用事業 用地	0.4917	西莒島軍民長年受缺水之苦，經濟部水資源局於 88、89 年度核撥經費補助興建海水淡化廠乙座，以解決西莒地區軍民缺水之苦。	准照連江縣政府核議意見通過。
臨一	住西六	住宅區 風景區	0.1237 0.0992	商業區	0.2229	配合觀光發展之需	除原特定目的事業用地改為機關用地外，其餘修正為住宅區。

八、報告案件：

第一案：關於監察院函為陳吳寶女士陳訴：為桃園縣稅捐稽徵處對渠等所有原屬都市計畫公共設施保留地，未作任何使用之免稅土地，逕予課稅不當等情，囑轉飭財政部與本部研議具體妥處辦法見復案。

說明：一、本案陳訴人所有原屬免徵地價稅之都市計畫公共設施保留地（公園用地），經循都市計畫程序變更為住宅區並發布實施，因細部計畫尚未擬定迄今仍無法建築使用，惟依法仍需繳納地價稅，致其權益受損，爰向監察院提出陳訴，並奉該院交由財政部及本部研議具體妥處辦法，合先陳明。

二、為此，本部分別於八十七年元月十九日、八十八年十月七日二度邀集監察院、行政院秘書處、財政部及桃園縣政府等相關單位開會研商，經研析其癥結在於八十年六月四日發布實施之「龜山都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」案內公園用地檢討結果：「原計畫劃設公園十處，面積一一·〇二公頃，依省訂檢討原則，需留設公園面積九·七五公頃，為免影響土地所有權人之權益，擬合併鄰里公園兼兒童遊樂場面積五·二〇公頃計算，保留需要面積九·七五公頃，餘予以撤銷，變更為鄰近使用分區」並不合理且不能實現（查「龜山都市計畫」發布實施後，經歷次之檢討變更，原劃設之公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場面積合計僅餘九·二八公頃，已非原計畫之十六·〇二公頃，故無法依本案之規定提供需留設之公園面積九·七五公頃），致迄今尚未擬定細部計畫並依住宅區之規定建築使用。本部除將上開情形研復監察院秘書處外，並請桃園縣政府立

即針對上開不合理且不能實現之規定，專案辦理通盤檢討，其間亦曾多次函促該府儘速辦理，迄今仍未完成。

三、揆諸明（九十）年元月一日施行之行政程序法第九十二條規定：「本法所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。前項決定或措施之相對人雖非特定，而依一般性特徵可得確定其範圍者，為一般處分，適用本法有關行政處分之規定」，及司法院大法官會議釋字第一四八號、第一五六號解釋：「主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具行政處分之性質，其因而致特定人或可確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟」之意旨，前述「龜山都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）」案內公園用地檢討結果，因係直接限制一定區域內人民（公共設施保留地所有權人）之權利、利益或增加其負擔，且可得確定其範圍，屬行政處分（一般處分）應無疑義。

四、「無效之行政處分自始不生效力」、「行政處分有下列各款情形之一者，無效：．．．三、內容對任何人均屬不能實現者．．．」、「行政處分之無效，行政機關得依職權確認之」，分為行政程序法第一百十條第四項、第一百一十一條第三款及第一百十三條第一項規定。是以，為避免前開不合理且顯然不能實現之都市計畫書規定繼續影響人民之權益，前業簽奉 部長核示將本案提報近期召開之都市計畫委員會研議，擬由本部依職權確認其規定為無效之行政處分，使陳訴人所有土地因變更為住宅區之行政處分自始無效，仍得視為原來變更前之公共設施保留地而免除其地價稅；並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦

法」第十三條第四款之規定，請桃園縣政府即刻辦理通盤檢討，請討論。

決議：一、洽悉。

二、由內政部依職權確認上開都市計畫書附帶規定為無效之行政處分，使陳訴人所有土地因變更為住宅區之行政處分自始無效，仍得視為原來變更前之公共設施保留地而免除其地價稅；並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十三條第四款之規定，請桃園縣政府即刻辦理通盤檢討。

九、散會。