變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）書

澎　湖　縣　政　府

中 華 民 國 ９８ 年 ６ 月

澎湖縣變更都市計畫審核摘要表		
項　　目	說　　明	
都市計畫名稱	變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫(第四次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	「都市計畫法」第 26 條	
變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公告及公開展覽之起迄日期	公告徵求意見	自民國 94 年 9 月 12 日起至民國 94 年 10 月 11 日止，計 30 天。 刊登民國 94 年 9 月 15 日澎湖時報。
	公開展覽	自民國 95 年 4 月 25 日起至民國 95 年 5 月 24 日止,計 30 天。刊登民國 95 年 4 月 25～27 日澎湖時報。
	公開說明會	民國 95 年 5 月 16 日上午 9 時 30 分，於白沙鄉通梁村活動中心舉行。
	再公開展覽	自民國 98 年 3 月 2 日起至民國 98 年 4 月 1 日止，計 30 天。刊登民國 98 年 3 月 3 日～5 日澎湖時報。
	再公開展覽說明會	民國 98 年 3 月 2 日下午 2 時 30 分，於澎湖縣政府第二會議室舉行。
人民團體對本案之反映意見	計一件。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	澎湖縣都市計畫委員會 96 年 4 月 13 日第 97 次會審查通過。 98 年 4 月 14 日第 106 次會(再公展)審查通過。
	內政部級	內政部都市計畫委員會 97 年 12 月 16 日 第 697 次會審查通過。

目　　錄

第一章　緒　論 1
壹、計畫緣起 1
貳、法令依據 2
參、計畫性質 2

第二章　現行計畫概要 3
壹、計畫圖重製與計畫面積重新丈量 3
貳、計畫實施經過 4
參、計畫位置、範圍與面積 5
肆、計畫年期 7
伍、計畫人口及密度 7
陸、土地使用計畫 7
柒、公共設施計畫 8
捌、道路系統計畫 12
玖、分期分區發展計畫 13
拾、都市防災計畫 13
拾壹、多目標及事業與財務計畫 13
拾貳、土地使用分區管制要點 14
拾參、其他 15

第三章　發展現況分析 17
壹、自然地理環境 17
貳、歷史人文 18
參、人口發展情形 19
肆、土地權屬 20
伍、土地使用現況 22
陸、觀光遊憩發展 28
柒、道路系統現況 35

第四章　整體發展定位與構想 36
壹、計畫性質 36

貳、計畫發展定位 36
參、計畫發展目標 36
肆、整體發展構想 38
伍、未來發展策略 40

第五章　計畫檢討與變更 42
壹、變更暨擴大原則 42
貳、計畫範圍 42
參、計畫年期 42
肆、計畫人口檢討分析 43
伍、土地使用分區 45
陸、公共設施 49
柒、道路系統 52
捌、分期分區發展計畫 52
玖、事業與財務計畫 52
拾、都市防災計畫 52
拾壹、土地使用分區管制 53
拾貳、其他檢討事項 53
拾參、擴大都市計畫 53
拾肆、變更暨擴大事項 54
拾伍、本次檢討暫予保留事項 61

第六章　變更暨擴大後計畫 63
壹、計畫範圍與面積 63
貳、計畫年期 63
參、計畫性質 63
肆、計畫人口及密度 63
伍、土地使用計畫 63
陸、公共設施計畫 67
柒、道路系統計畫 69
捌、分期分區發展計畫 70
玖、都市防災計畫 72
拾、事業及財務計畫 75
拾壹、土地使用分區管制要點 78

圖 目 錄

圖 2-1　計畫位置示意圖 5
圖 2-2　計畫範圍示意圖 6
圖 2-3　現行白沙鄉通梁地區都市計畫示意圖 10
圖 2-4　白沙鄉通梁地區都市計畫附帶條件變更位置示意圖 16
圖 3-1　澎湖縣白沙鄉通梁村歷年人口成長情形示意圖 20
圖 3-2　計畫區土地權屬分布示意圖 21
圖 3-3　土地使用現況示意圖 26
圖 3-4　建築物樓高分布示意圖 27
圖 3-5　澎湖本島主要觀光遊憩據點分布示意圖 28
圖 3-6　澎湖地區遊憩系統示意圖 30
圖 4-1　白沙鄉未來整體發展構想示意圖 37
圖 4-2　本計畫區整體發展構想示意圖 39
圖 5-1　澎湖縣人口發展趨勢與模型校估示意圖 43
圖 5-2　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）變更暨擴大內容示意圖 57
圖 6-1　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）示意圖 66
圖 6-2　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）分期分區發展計畫示意圖 71
圖 6-3　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）都市防災計畫示意圖 76

附圖 1　應進行都市設計審議地區位置示意圖 79

表 目 錄

表 2-1　白沙鄉通梁地區都市計畫制定過程表 5
表 2-2　現行白沙鄉通梁地區都市計畫土地使用分區面積分配表 9
表 2-3　現行白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地明細表 11
表 2-4　白沙鄉通梁地區現行都市計畫道路層級分類及功能明細表 12
表 2-5　白沙鄉通梁地區都市計畫附帶條件變更案變更內容明細表 15
表 3-1　本計畫區、白沙鄉及澎湖縣人口成長統計表 19
表 3-2　本計畫區土地權屬面積統計表 20
表 3-3　土地使用現況面積統計表 25
表 3-4　澎湖地區觀光遊憩系統資源特性表 29
表 3-5　95 年全年國家公園、國家風景區到訪比例一覽表..... 31
表 3-6　澎湖縣觀光遊憩區歷年遊客人次統計表 32
表 3-7　本計畫區民國 110 年通梁古榕、跨海大橋遊客人次推估表 33
表 3-8　本計畫區遊憩據點民國 110 年尖峰日遊客運具分派及換算推估表..... 34
表 3-9　本計畫區遊憩據點民國 110 年各類運具停車空間需求估算表 35
表 5-1　澎湖縣人口成長模型與判定係數比較表 44
表 5-2　本計畫遊樂區歷次通盤檢討管制內容及附帶條件規定綜理表..... 47
表 5-3　公共設施用地面積檢討分析表 50
表 5-4　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）變更暨擴大內容明細表..... 55
表 5-5　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）面積增減統計表..... 58
表 5-6　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）土地使用分區管制要點前後對照表..... 59
表 5-6　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）土地使用分區管制要點前後對照表(續)..... 60
表 5-7　內政部都市計畫委員會第 697 次會審查決議內容摘要（編號第四案）表..... 62

表 6-1　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）前後土地使用面積對照表.....65
表 6-2　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表.....68
表 6-3　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫(第四次通盤檢討)道路層級分類及功能明細表.....69
表 6-4　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫(第四次通盤檢討)防災資源表.....74
表 6-5　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）事業及財務計畫表.....77

第一章　緒　論

壹、計畫緣起

通梁位於白沙嶼之西端，即澎湖跨海大橋北橋頭地區，區內有 300 年之通梁古榕樹與跨海大橋，為澎湖當地觀光旅客意象中最重要之旅遊景點之一。本府為發展觀光事業，促進地方繁榮，爰於民國 62 年 3 月 6 日發布實施「澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫」。

都市計畫係針對一地區土地利用與開發建設所作之發展計畫，而地區之發展為一動態的過程，不論是在人口組成、社會發展、產業經濟以及土地使用等各方面都會隨時間而變遷。因此，在計畫公佈實施數年後，便會產生原有計畫內容或已不符合社會實際發展需求，或有窒礙難行之處，而導致土地資源不當開發、妨礙都市發展等情形。故計畫內容必須因應時勢演變做適當之修正，使計畫能解決各個階段所面臨的問題，隨時匡正都市發展方向，以發揮計畫應有之功能。

依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

綜上，由於本特定區計畫自民國 88 年 6 月 16 日公告發布實施第三次通盤檢討案迄今已逾五年法定檢討期限，為檢核現行計畫內容是否符合地區實際發展需要，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理本次（第四次）通盤檢討作業。同時，配合現況通梁北港之開闢除屬原計畫區內爰以檢討變更外，屬計畫區外港區部分面積於十公頃以下，將於本次檢討依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫執行要點」第 7 點規定一併配合辦理擴大都市計畫作業。

貳、法令依據

依「都市計畫法」第 26 條規定辦理。

參、計畫性質

本計畫係以發展漁業及觀光事業為主之鄉街計畫，且係主要計畫與細部計畫合併擬定。

第二章　現行計畫概要

壹、計畫圖重製與計畫面積重新丈量

本計畫自民國 62 年擬定發布實施迄今已逾 35 年，原有都市計畫圖製作年代久遠、圖幅老舊，且區內地形、地物已隨都市發展多所變遷，無法反映發展現況與計畫執行情形。依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 42 條規定：「**都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。…**」本府於為提昇計畫圖之精度，避免計畫圖誤差影響民眾權益與肇生糾紛，加上本計畫範圍所屬地段之地籍重測亦已完成，遂配合本次檢討辦理都市計畫圖重製作業。

一、數值地形圖測繪

本府於民國 94 年 10 月已完成之本計畫區 1/1000 數值地形圖之測繪，並以其作為重製作業之基本圖。

二、展繪依據

(一)都市計畫圖：現行 1/1000 都市計畫圖（民國 70 年測繪）。

(二)都市計畫樁位圖：現行都市計畫樁位座標、樁位圖。

(三)地形圖：民國 94 年新測之 1/1000 數值地形圖。

(四)地籍圖：本計畫範圍之地籍重測成果。

三、重製展繪原則

(一)以重測後之 1/1000 數值地形圖為底，而以原計畫圖為藍本，依規劃原意，套繪原計畫內容。

(二)原計畫有樁位座標資料，並與原計畫圖相符者，採樁位套繪。

(三)原計畫有樁位座標資料，並與原計畫圖不甚相符者，因已完成地籍逕為分割完畢，以減少最大困擾為原則，依已完成地籍逕為分割完畢之樁位套繪。

(四)原計畫無椿位座標資料，以地籍界線為分區界線者，依重測後之地籍範圍套繪。

(五)原計畫無椿位座標資料，以原計畫圖為準者，採原計畫範圍局部展繪。

四、重製疑義處理

重製展繪作業期間計發現疑義問題 8 處，並已於民國 95 年 9 月 26 日邀集本府相關單位召開重製疑義協調會議研商後作成結論（詳附件一），其中並無需配合辦理變 更都市計畫者，餘均已依會議結論修繪完成。

五、重製公告

依前述說明所繪製之新計畫圖併同原計畫圖以本府民國 95 年 11 月 8 日府建發字第 09509019641 號函辦理公告（公告期間自民國 95 年 11 月 10 日起至 12 月 9 日止，計 30 日，詳附件二），期間未接獲人民團體意見與疑義。

因原計畫書所載面積與依重製新圖重新丈量所得之面積略有出入（詳表 2-2、表 2-3），故於本次通盤檢討中一併予以更正為重測後面積，並作為本次檢討依據。

貳、計畫實施經過

一、民國 62 年 3 月 6 日發布實施澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫。

二、民國 73 年 5 月 16 日第一次通盤檢討公告實施。

三、民國 78 年 12 月 18 日第二次通盤檢討公告實施。

四、民國 88 年 6 月 16 日第三次通盤檢討公告實施。

五、自第三次通盤檢討發布實施迄今，未曾辦理過個案變更。

表 2-1　白沙鄉通梁地區都市計畫制定過程表

案　　名	公　告　實　施　日　期
澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫	62 年 3 月 6 日
變更白沙鄉通梁地區都市計畫(通盤檢討)	73 年 5 月 16 日
變更白沙鄉通梁地區都市計畫(第二次通盤檢討)	78 年 12 月 18 日
變更白沙鄉通梁地區都市計畫(第三次通盤檢討)	88 年 6 月 16 日

參、計畫位置、範圍與面積

本計畫區位澎湖縣白沙鄉西隅，為進入澎湖跨海大橋之北側入口處，經跨海大橋向南與西嶼鄉相接（詳圖 2-1）。

計畫範圍東至加油站（中油通梁站）以東約 75 公尺處，南至㈡號道路以南約 20 公尺及通梁漁港之海域，西至㈠號道路以西約 400 公尺處，北至㈠號道路以北約 30 公尺處（詳圖 2-2），行政區劃屬於白沙鄉之通梁村，計畫面積依重製圖重新丈量後為 54.08 公頃。

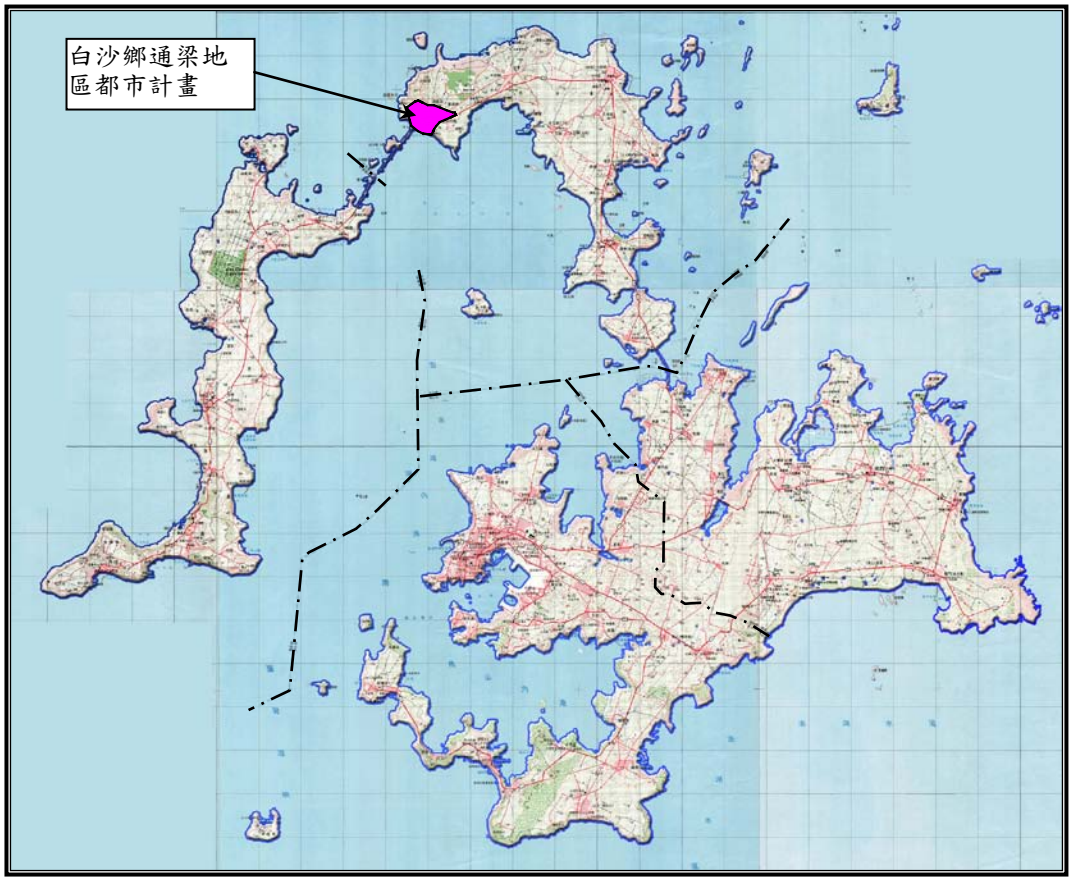


圖 2-1　計畫位置示意圖

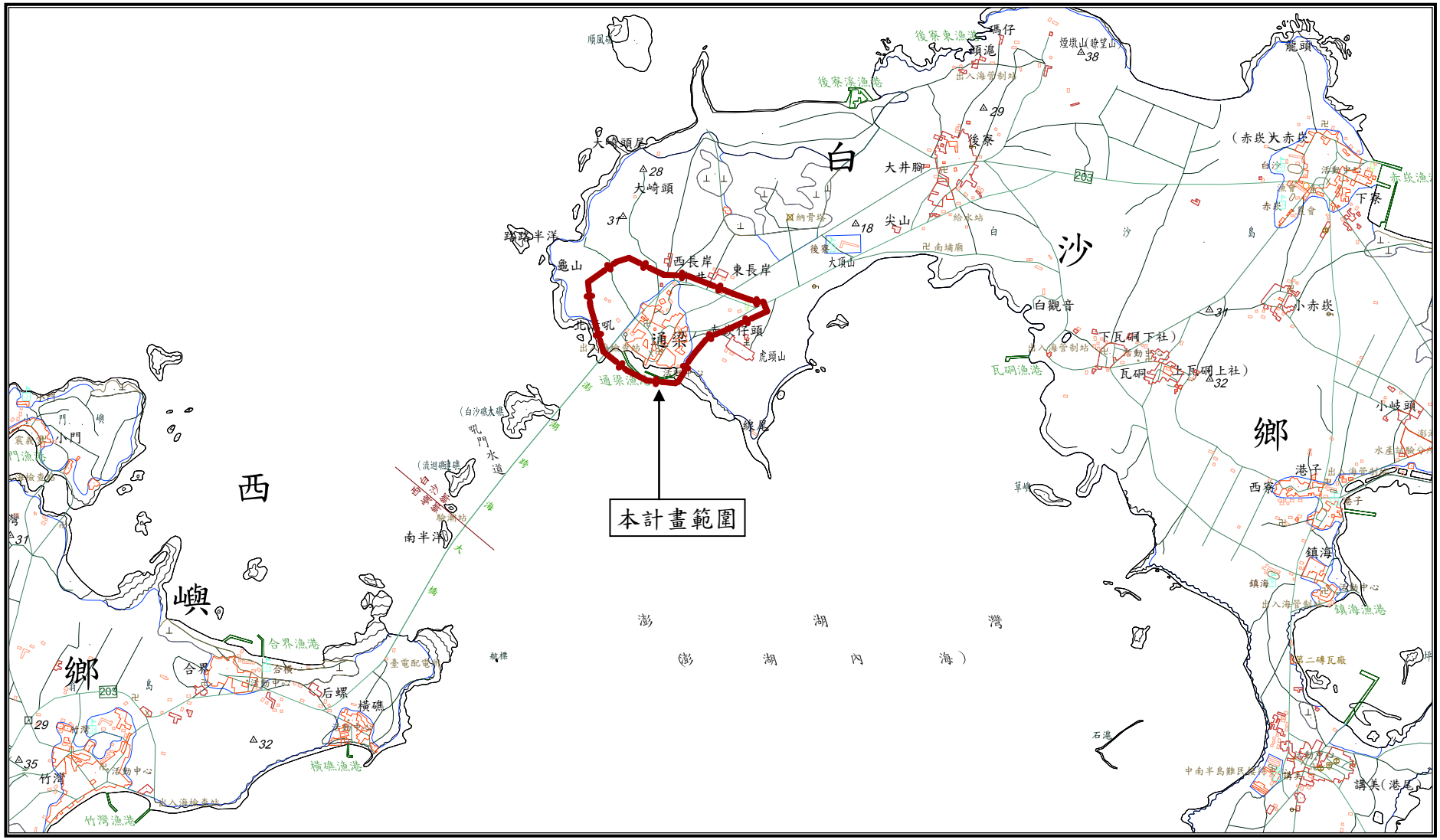

本計畫範圍
通梁
西嶼鄉
白沙鄉
澎湖灣
(澎湖內海)
通梁漁港
後寮漁港
後寮
合界漁港
橫礁漁港
竹灣漁港
瓦硐漁港
鎮海漁港
小門
合界
橫礁
竹灣
後寮
瓦硐
鎮海
西嶼
港子
講美(港尾)
龍門水道
南半洋
路環半洋
大井腳
尖山
大崎頭
龜山
西長岸
東長岸
虎頭山
白觀音
小赤崁
小岐頭
草嶺
石滬

圖 2-2　計畫範圍示意圖

肆、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

伍、計畫人口及密度

計畫人口 4,800 人，居住密度每公頃約 255 人。

陸、土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模劃設住宅區，依重製圖重新丈量面積為 18.81 公頃。

二、商業區

共劃設主要提供服務遊客之商業區一處及鄰里中心商業區一處，合計面積依重製圖重新丈量為 1.04 公頃。

三、傳統建築區

以現有位於保安宮西側之「一顆印」傳統聚落劃設為傳統建築區，依重製圖重新丈量面積為 0.39 公頃。

四、宗教專用區

以現有之保安宮及榕園劃設為宗教專用區，依重製圖重新丈量面積為 0.12 公頃。

五、遊樂區

㈠號道路東側劃設為遊樂區，依重製圖重新丈量面積為 14.99 公頃。本區應另行擬定細部計畫（含詳細之配置與事業及財務計畫，並應優先補足停車場用地），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築。

六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，依重製圖重新丈量後面積

為 1.73 公頃。

七、海域

港區堤防外側及跨海大橋北側之海面劃設為海域，依重製圖重新丈量面積為 2.94 公頃。

柒、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地四處，其中機一為旅客服務中心，機二為現有通梁派出所，機三為現有社區活動中心，機四供軍方使用，負有扼控跨海大橋之責，以上面積依重製圖重新丈量合計為 0.64 公頃。

二、鄰里公園兼兒童遊樂場用地（簡稱「公（兒）用地」）

劃設跨海大橋前現有先總統　蔣公銅像花園（即現有通梁公園）為公園兼兒童遊樂場用地，依重製圖重新丈量面積為 0.45 公頃。

三、零售市場用地

劃設零售市場用地一處，依重製圖重新丈量面積 0.33 公頃。

四、停車場用地

劃設停車場用地一處，依重製圖重新丈量面積為 0.29 公頃。

五、加油站用地

現有中國石油通梁站劃設為加油站用地，依重製圖重新丈量面積為 0.13 公頃。

六、人行廣場用地

共劃設人行廣場三處，依重製圖重新丈量面積為 0.50 公頃。

七、港埠用地

現有通梁漁港劃設為港埠用地，依重製圖重新丈量面積為 3.95 公頃。

八、道路用地

劃設主要聯外道路、次要區內道路、服務道路及人行步道等道路用地，面積依重製圖重新丈量合計為 7.03 公頃。

九、綠化步道用地

於一號道路兩側劃設寬度 3.5 公尺之綠化步道，面積依重製圖重新丈量合計為 0.74 公頃。

表 2-2　現行白沙鄉通梁地區都市計畫土地使用分區面積分配表

項目		重製前	重製後			備註
		計畫面積（公頃）	計畫面積（公頃）	佔計畫總面積百分比（%）	佔都市發展用地百分比（%）	
土地使用分區	住宅區	18.85	18.81	34.79	38.07	
	商業區	1.01	1.04	1.92	2.10	
	傳統建築區	0.40	0.39	0.72	0.79	
	宗教專用區	0.12	0.12	0.22	0.24	
	遊樂區	15.03	14.99	27.72	30.34	需以區段徵收方式開發
	農業區	1.70	1.73	3.20	--	
	海域	3.09	2.94	5.44	--	
	小計	40.20	40.02	74.01	71.54	
公共設施用地	加油站用地	0.13	0.13	0.24	0.26	中油通梁站
	零售市場用地	0.34	0.33	0.61	0.67	
	機關用地	0.62	0.64	1.18	1.30	
	停車場用地	0.28	0.29	0.54	0.59	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.45	0.45	0.83	0.91	
	人行廣場用地	0.52	0.50	0.92	1.01	
	港埠用地	3.92	3.95	7.30	7.99	
	道路用地	6.82	7.03	13.00	14.25	
	綠化步道用地	0.75	0.74	1.37	1.48	
	小計	13.83	14.06	25.99	28.46	
計畫總面積		54.03	54.08	100.00	--	
都市發展用地		49.24	49.41	--	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

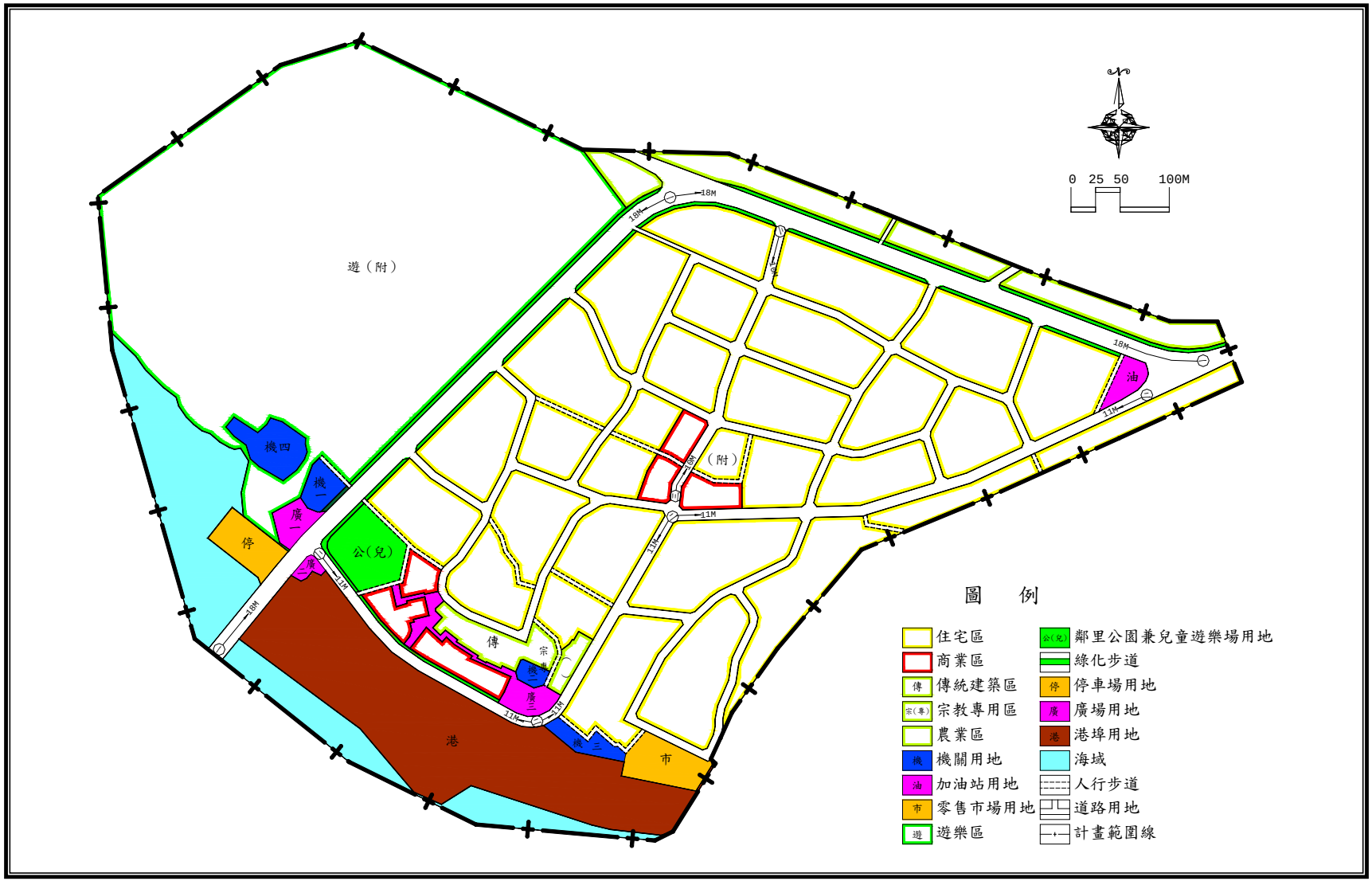


圖 2-3　現行白沙鄉通梁地區都市計畫示意圖

表 2-3　現行白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地明細表

項　　目	編　號	面積（公頃）	位　　置	備　　註
機關用地	機　一	0.14	一號道路東南側、公園北端、廣一東北側	旅客服務中心
	機　二	0.06	廣三北側	通梁派出所
	機　三	0.14	廣三東側	社區活動中心
	機　四	0.30	遊樂區南側	供澎管部使用
	小　計	0.64		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）	0.45	一號與二號道路交叉處	
零售市場用地	市	0.33	機三東側	
停車場用地	停	0.29	遊樂區南側	
加油站用地	油	0.13	計畫區東端	中國石油通梁站
人行廣場用地	廣　一	0.14	跨海大橋橋頭	
	廣　二	0.05	跨海大橋橋頭	
	廣　三	0.31	榕園前及公園間	
	小　計	0.50		
港埠用地	港	3.95	現有漁港	
道 路 用 地		7.03		
綠化步道用地		0.74		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

捌、道路系統計畫

茲將本計畫區之道路系統依其功能層級予以區分為：

一、主要聯外道路

㈠號道路（203 號縣道）為本計畫區之主要聯外道路，東往馬公，西經跨海大橋通往西嶼，計畫寬度 18 公尺，並於兩旁之大部分路段各再劃設 3.5 公尺之綠化步道，合計寬度為 25 公尺。

二、次要區內道路

(一)㈡號道路，東北自㈠號道路向西經榕園前至跨海大橋頭接㈠號道路，寬度為 11 公尺。

(二)㈢號道路，北自㈠號道路，南至㈡號道路，寬度為 10 公尺。

三、服務道路

區內配設 8 公尺之服務道路。

四、人行步道

另為方便行人劃設有 4 公尺寬之人行步道。

表 2-4　白沙鄉通梁地區現行都市計畫道路層級分類及功能明細表

道路層級		編號	路寬（公尺）	長度（公尺）	起迄點或說明	備註
主要道路	聯外道路	㈠	18	1,260	自計畫區東北面範圍至西南面範圍線。	大部分路段之兩側各劃設3.5公尺之綠化步道，合計25公尺寬。
次要道路	區內道路	㈡	11	1,070	東北自㈠號道路向西經榕園前至跨海大橋頭接㈠號道路。	
		㈢	10	300	北自㈠號道路，而南至㈡號道路。	
服務道路		未編號	15	80		
			8	3,020		
人行步道		未編號	4	1,000		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

玖、分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，以發展漁業與觀光事業為目標，且都市規模不大，為使計畫區能循序發展，故將都市發展用地之既有聚落及商店劃設為已發展區，餘均劃設為優先發展區。第一期已發展區自民國 62 年至民國 88 年；第二期優先發展區自民國 88 年至民國 100 年。

一、實施發展區之範圍

包括住宅區、商業區、傳統建築區、宗教專用區等及公共設施用地等都市發展用地。

二、劃分種類與原則

(一)第一期（已發展區）：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達百分之八十以上之地區。

(二)第二期（優先發展區）：依據人口分布計畫，未來 12 年之人口成長推估及計畫人口、密度計算所需發展之面積。

拾、都市防災計畫

加強都市防災，將本計畫區內之避難場所、路線予以明確指出，以提昇居民之災害應變能力，減輕災害損失，保障居民生命財產安全。

拾壹、多目標及事業與財務計畫

適用多目標使用之公共設施用地指定為多目標使用。另為配合未開闢之零售市場、機關、人行廣場、道路以及綠化步道等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算，僅供地方政府參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

拾貳、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、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一百五十。

三、商業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百三十。

四、宗教專用區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、傳統建築區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十，原有建築物拆除後之修建、增建、改建、拆除後重建應保留原有風貌，並經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築，必要時容積率可增加至百分之一百五十。

六、遊樂區內可建築用地之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。應另行擬定細部計畫（含詳細之配置與事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施，以區段徵收方式整體開發後始得以發照建築。

七、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

八、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

九、機關用地之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、為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公共設施，訂定左列獎勵措施：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十一、本計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用。

十二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十三、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。

拾參、其他

本計畫自民國 62 年訂定後，於辦理第一次通盤檢討時，將部分原公園用地以附帶條件方式變更為遊樂區，並於辦理第二次通盤檢討時，將前述原公園用地變更為遊樂區案之附帶條件內容重新檢討修正，復於辦理第三次通盤檢討時，增列遊樂區需以區段徵收方式整體開發之規定。另於辦理第三次通盤檢討時，將原市場用地以附帶條件方式變更為住宅區。有關本計畫規定以附帶條件方式變更之變更案與變更內容詳表 2-5 所示。

表 2-5　白沙鄉通梁地區都市計畫附帶條件變更案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
「變更白沙鄉通梁地區都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表第四案	遊樂區	遊樂區	遊樂區 區內增加下列使用項目： 1.旅館 2.水族館 3.兒童公園等設施	本計畫區通梁為澎湖主要觀光遊憩據點之一，同時計畫遊樂區面積頗大，區位良好，為增強遊客吸引力，故予以增加容許使用項目。	1.旅館設施之基地面積，不得超過遊樂區總面積之百分之五。其建蔽率不得大於旅館設施的基地面積百分之二十，容積率不得大於百分之四十。 2.附帶條件： 應另行擬定細部計畫（含詳細之配置與事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築。 註：於辦理第三次通盤檢討時，增列遊樂區需以區段徵收方式整體開發之規定。
「變更白沙鄉通梁地區都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更內容明細表第二案	活動中心東邊之海埔新生地及原市場用地	市場 (0.20) 港埠用地 (0.41)	住宅區 (0.20) 市場 (0.34) 機關 (0.07)	1.依都市計畫法規定，公共設施用地應儘先利用公有地。 2.以回填之海埔新生地的整體利用與開發，配合漁民職業需要將原市場用地遷至此地，並另配合原機三機關用地活動中心擴建需要，擴大機關面積（機三東南側界點沿與海堤線平行之方向至市場間土地變更為機關用地）。	附帶條件： 應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築，並應於二年內完成細部計畫。

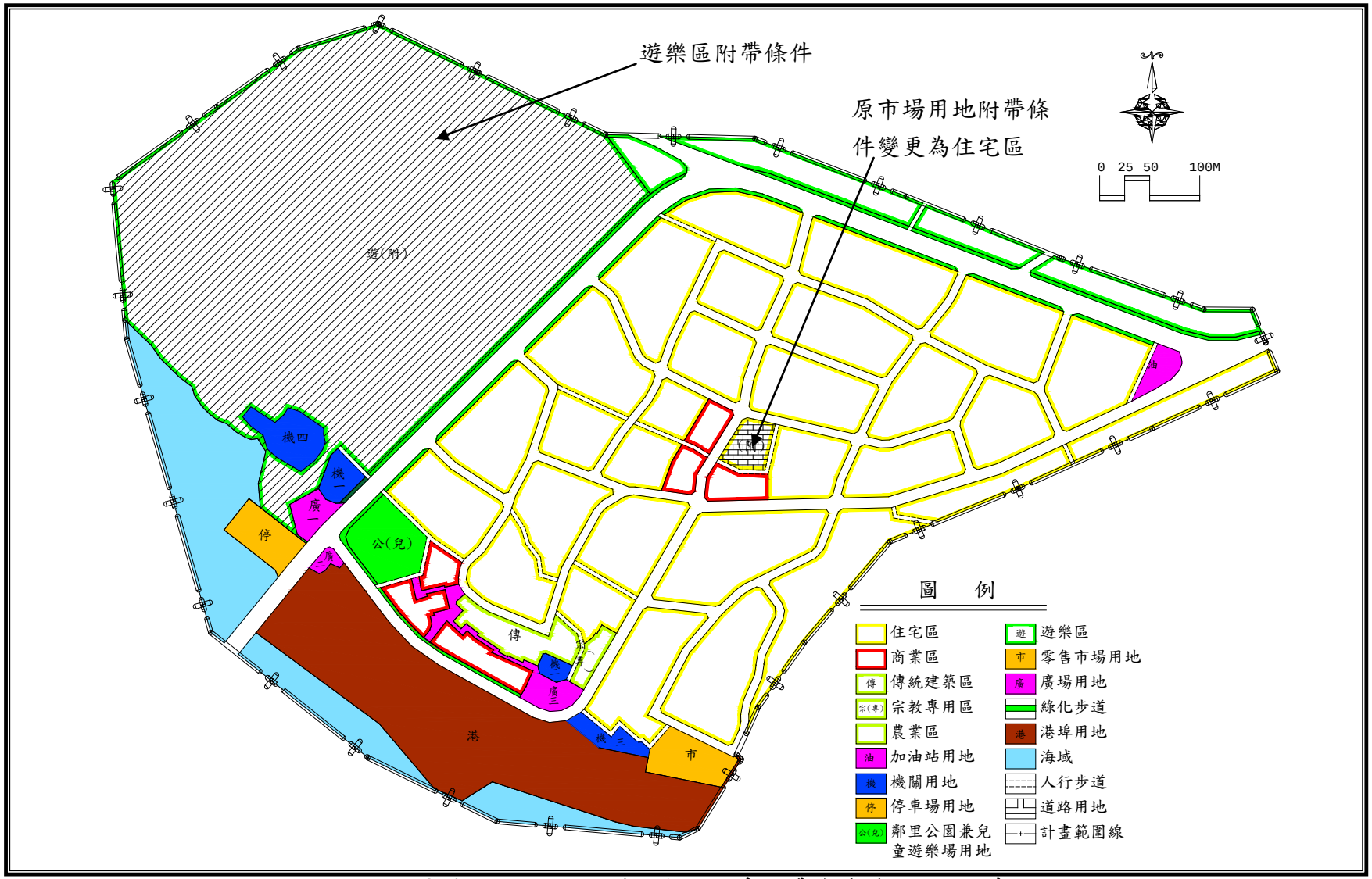


圖 2-4　白沙鄉通梁地區都市計畫附帶條件變更位置示意圖

第三章　發展現況分析

壹、自然地理環境

澎湖縣白沙鄉位於澎湖群島中本島系統北部，東南以中正橋與湖西鄉、馬公市（馬公島）銜接，西側則以澎湖縣著名的「跨海大橋」連接至西嶼鄉（漁翁島）；本計畫區即位於跨海大橋北端出入口位置，屬於白沙鄉通梁村範圍，並以澎湖縣 203 號縣道貫穿本計畫區並連接跨海大橋為本區之主要聯外道路。

一、地形

白沙鄉境陸域地形平緩，平均海拔不超過 20 公尺，而本計畫區範圍大部分屬通梁村舊有聚落地區，全區地勢平坦。南側接臨的海岸線已開闢為通梁漁港、通梁北港，而通梁漁港屬第三類漁港且開闢較早，長期以來為當地漁民主要出入之港埠碼頭。

二、地質土壤

本計畫區同白沙鄉屬由玄武岩流與層狀之沈積岩構成之地質環境；初期之玄武岩流多為海底火山噴出岩，為具水平板狀節理之多孔質玄武岩，具有數層含海相化石的沈積岩層，而玄武岩流也在通梁地區蘊藏了澎湖特有的「文石」，為澎湖著名的特色。

本計畫區土壤屬砂質黏壤土，加以冬季季風刷去表土、土壤流失，以致土層極薄，大型喬木不易生長。

三、氣候

(一)雨量

年降雨量約 900 至 1,000 公厘，多集中在 5 月到 8 月，佔全年雨量約 80%，雨季集中於夏天，與主要觀光季節相疊；且蒸發 量 1,600 公厘高出年雨量，形成嚴重乾旱的情形。

(二)氣溫風速

年均溫約 23℃。夏季吹西南風；冬季為東北季風，且風

速多在 13m/s 左右，季風強勁。

(三)潮汐

澎湖地區潮汐皆為半日潮，即每日高低潮各二次，潮差相當明顯。

貳、歷史人文

(一)聚落發展

通梁地名源起於先民興建房屋時使用之屋梁皆由故居福建船運而來，「梁」成了心通故鄉的情懷，故以名之。通梁村先民早期由福建省泉州、漳州、金門等地遷入定居。清領時期歸屬通梁澳，以通梁社為社名；日治時期稱為通梁澳通梁鄉，自光復後實施地方自治設置行政區為通梁村迄今。早期居民經濟活動大多從事半漁半農，曾因盛產文石而聞名，但由於近來農漁業發展不振，大多數居民紛紛前往臺灣本島發展，造成人口逐漸外流。

(二)人文名勝

通梁最為人所道者為古榕、保安宮及跨海大橋，亦為長期以來著名的觀光旅遊據點；位於保安宮前樹齡逾三百年之大榕樹佔地廣達 660 餘平方公尺，氣根多達 90 餘條交織成為天然綠色遮頂，樹頂平坦，子芽長到一定高度就轉為橫向生長，而通梁宗教信仰中心－保安宮之屋頂與樹枝等高因而隱蔽在後，兩者所形成的奇景成為了百年來澎湖地區著名的觀光名勝。

(三)社經資源

昔日通梁居民多從事漁業為主，每年約有 5、6 個月漁穫季，漁民生活尚可自足，少部分居民從事農作生產、經營魚類特產行或文石加工業。農產品受限於土壤、氣候條件僅有甘藷、花生、高梁、哈密瓜及少量蔬菜，因利潤偏低大多以副業方式經營。

近年來因澎湖近海漁業日趨枯竭，通梁地區漁業發展逐漸沒落，但觀光旅遊帶來的商業活動則成為另一項重要的經濟資源。

參、人口發展情形

本計畫區與白沙鄉之人口數長期以來均呈現下滑現象，由人口統計資料來看（詳表 3-1），民國 73 年白沙鄉之人口數 10,928 人，至民國 96 年為 9,176 人，共減少了 1,752 人，年增加率平均值-0.82%，同時期本計畫區內人口數自 1,200 人減少為 858 人，共減少 了 342 人，年增加率平均值為-1.52%，顯示本計畫區人口外流情形較全縣及全鄉均更為嚴重。

表 3-1 本計畫區、白沙鄉及澎湖縣人口成長統計表

年度	澎湖縣			白沙鄉			本計畫區			備註
	人口數	增加人口數	增加率(%)	人口數	增加人口數	增加率(%)	人口數	增加人口數	增加率(%)	
73	103,175			10,928	-	-	1,200	-	-	
74	102,282	-893	-0.87	10,730	-198	-1.81	1,200	0	0.00	
75	100,927	-1,355	-1.32	10,452	-278	-2.59	1,100	-100	-8.33	
76	99,006	-1,921	-1.90	10,143	-309	-2.96	1,100	0	0.00	
77	97,744	-1,262	-1.27	10,041	-102	-1.01	1,000	-100	-9.09	
78	96,322	-1,422	-1.45	9,907	-134	-1.33	1,000	0	0.00	
79	95,932	-390	-0.40	9,902	-5	-0.05	1,000	0	0.00	
80	95,446	-486	-0.51	9,789	-113	-1.14	1,000	0	0.00	
81	95,085	-361	-0.38	9,664	-125	-1.28	1,000	0	0.00	
82	95,288	+203	+0.21	9,636	-28	-0.29	1,000	0	0.00	
83	92,645	-2,643	-2.77	9,311	-325	-3.37	1,000	0	0.00	
84	90,937	-1,708	-1.84	9,144	-167	-1.79	900	-100	-10.00	
85	90,087	-850	-0.93	8,977	-167	-1.83	900	0	0.00	
86	91,169	+1,082	+1.20	9,368	+391	+4.36	1,000	+100	+11.11	
87	89,463	-1,706	-1.87	8,992	-376	-4.01	900	-100	-10.00	
88	89,013	-450	-0.50	8,995	+3	+0.03	856	-44	-4.89	
89	89,496	+483	+0.54	9,003	+8	+0.09	835	-21	-2.45	
90	92,268	+2,772	+3.10	9,559	+556	+6.18	841	+6	+0.72	
91	92,446	+178	+0.19	9,559	0	0.00	841	0	0.00	
92	92,253	-193	-0.21	9,446	-113	-1.18	855	+14	+1.66	
93	91,808	-445	-0.48	9,253	-193	-2.04	833	-22	-2.57	
94	92,489	681	+0.74	9,354	+101	+1.09	832	-1	-0.12	
95	91,785	-704	-0.76	9,219	-135	-1.44	837	+5	+0.60	
96	92,390	605	0.66	9,176	-43	-0.47	858	+21	+2.51	
平均			-0.56			-0.82			-1.52	

註：1.資料來源：澎湖縣統計要覽、都市及區域發展統計彙編。
2.「都市及區域發展統計彙編」民國 87 年以前統計資料以每百人為單位。

如拉長時間序由光復初期至目前之人口發展趨勢觀察，民國 55 年以前通梁村之人口數逐年增加，民國 54～64 年間大致維持於 1,500 人，而自民國 65 年起因受台灣本島經濟發展之吸引，旅台外移人口漸增，致使通梁人口呈現逐年下滑的情形，於民國 87 年迄今全村人口數大致維持在 850 人左右（如圖 3-1）。

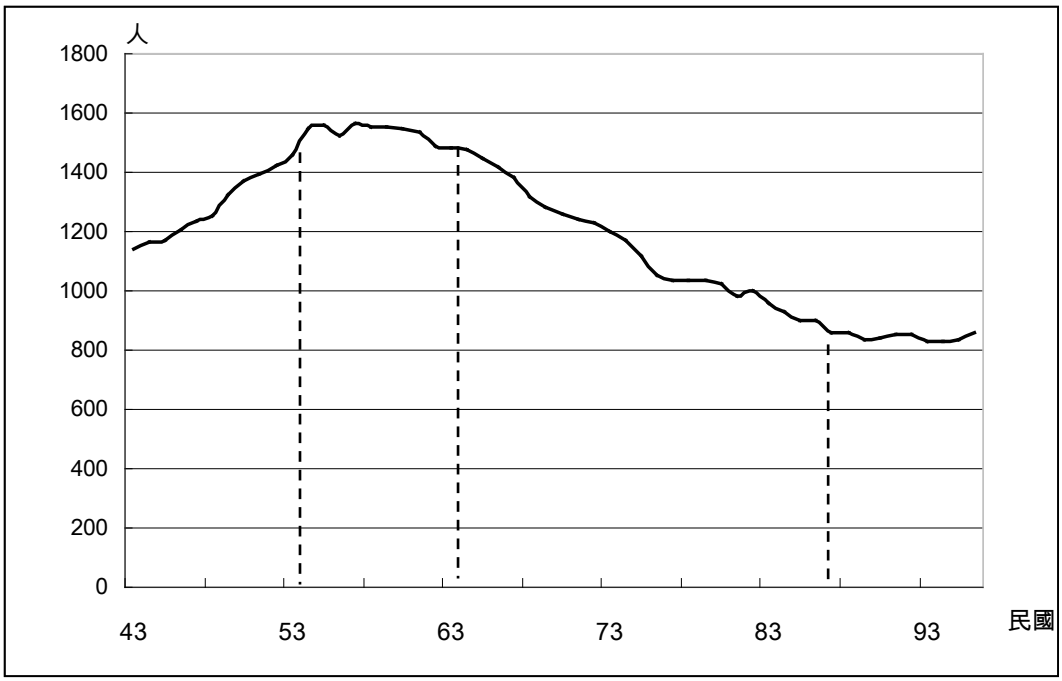


圖 3-1　澎湖縣白沙鄉通梁村歷年人口成長情形示意圖

肆、土地權屬

本計畫區內土地權屬詳表 3-2、圖 3-2 所示，公有土地部分，包括國有地、縣有地及鄉有地，主要分布於遊樂區南側、海域、港埠用地及其他公共設施用地上，住宅區內除既成巷道外大部分屬私有土地（詳表 3-2、圖 3-2）。

表 3-2　本計畫區土地權屬面積統計表

所有權人	面積(公頃)	百分比（%）	備註
中華民國	12.78	23.63	含海域、港埠用地
澎湖縣政府	3.74	6.92	
白沙鄉公所	0.06	0.11	
私有土地	37.50	69.34	
合　　計	54.08	100.00	

資料來源：澎湖縣馬公地政事務所。

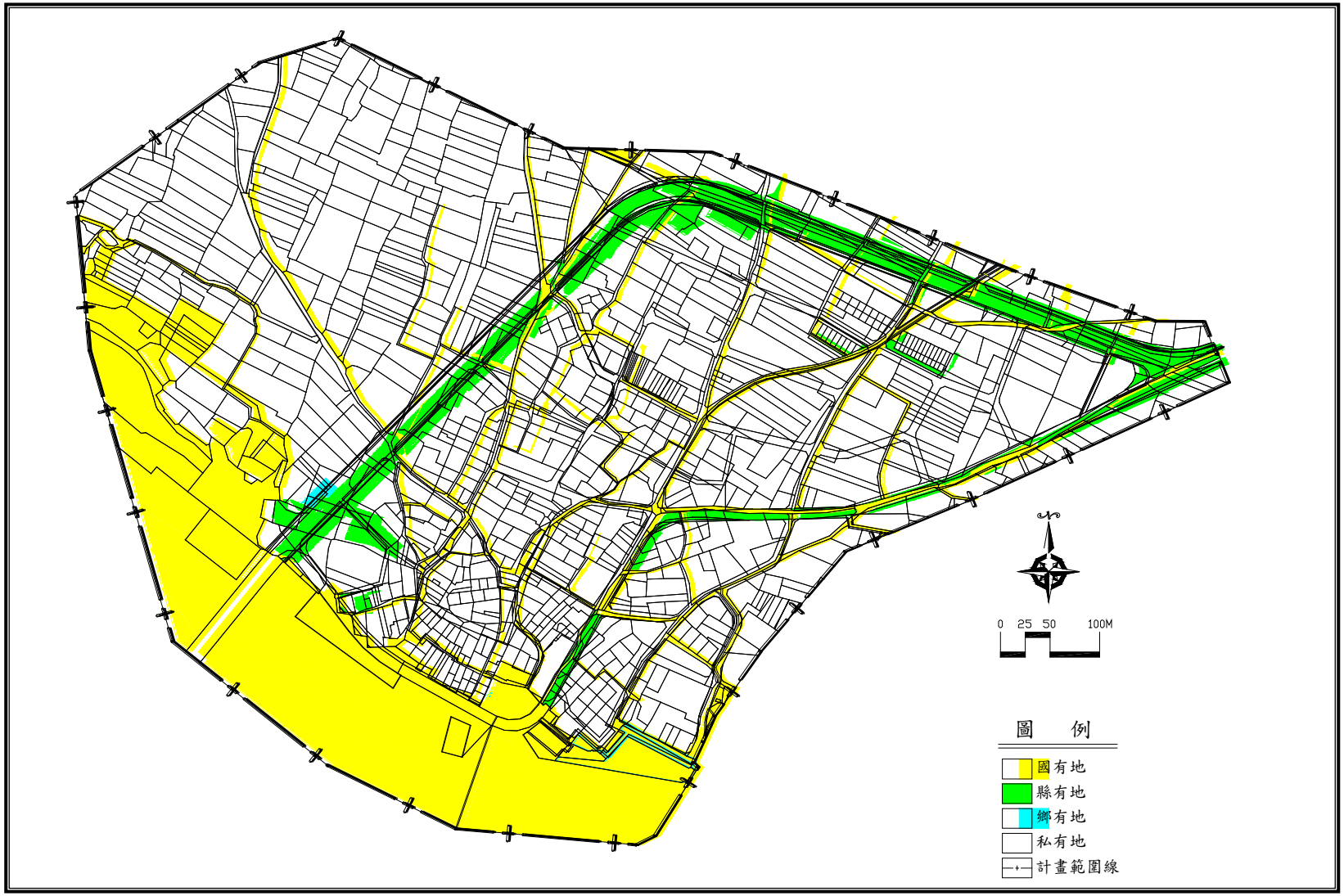


圖 3-2　本計畫區土地權屬分布示意圖

伍、土地使用現況

本計畫範圍主要包含白沙鄉通梁村之聚落範圍及鄰近地區，雖然土地使用上仍以住宅居住為主要部分，但開闢使用率偏低，大部分仍為無人使用之空地、草地（詳表 3-3、圖 3-3），各種土地使用現況及分布情形說明如后：

一、住宅使用

現行計畫住宅區主要分布於㈠號道路（203 號縣道）以南至傳統建築區間之範圍，惟現況發展仍以傳統建築區、通梁派出所及保安宮之周圍地區較為集中，其他住宅區僅有小部分零星發展，大多尚未開發使用，經調查統計住宅區之開闢使用率僅約 31.05%。

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>照片 1：通梁社區入口（保安宮）牌坊</td><td>照片 2：可見道路兩側住宅區側多未開闢</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>照片 3：㈡號道路兩側分布之住宅</td><td>照片 4：住宅區內傳統與新式建築夾雜</td></tr>
</table>

另傳統建築區內除少部分已改建為新式建築外，多仍為舊有傳統建築，但部分傳統建築因年久失修已傾圮不堪居住，餘仍為住宅使用。

照片 5：傳統建築區內失修之傳統建築

照片 6：傳統建築區內仍有居民居住使用

二、商業使用

現行計畫劃設商業區兩處，包含位於㈡號、㈢號道路交叉路口北側之鄰里商業區及通梁漁港北側以供服務觀光遊客為主之商業區，現況使用率僅有 27.56%，除通梁漁港北側商業區之沿街面有零星店面，由當地居民自行作簡單的小吃、冷飲販售，其餘大部分仍多為空屋或住宅使用。本計畫區之主要商業活動則位於主要的觀光景點周圍，即保安宮、古榕園周邊地區，與跨海大橋前之旅客服務中心內販售名產、紀念品等較為熱絡。

照片 7：通梁漁港北側商業使用

照片 8：保安宮周圍之觀光販售商業

三、公共設施

本計畫區內之公共設施用地大部分已開闢使用，僅零售市場用地、傳統住宅區內之部分廣三用地及部分道路用地尚未開闢完成，其中零售市場用地目前設置簡單之兒童遊樂場、溜冰場、球場等設施供通梁當地居民使用。

照片 9：跨海大橋北側通梁公園

照片 10：市場用地使用現況

四、漁港及海域

現行計畫之港埠用地為通梁漁港範圍，除作為船隻泊靠及漁業相關設施使用外，另為配合觀光遊客之停車需求已於通梁社區活動中心（加由館）南側規劃部分新生地作遊客停車場使用，而「廣三」用地南側之原漁類集貨場因使用率低現已改為遊憩休閒設施。另跨海大橋北側之海域現況已新開闢為通梁北港使用。

照片 11：通梁漁港船隻泊靠現況

照片 12：原漁類集貨場已改為遊憩休閒設施

照片 13：港埠用地部分開闢為遊客停車場

照片 14：新開闢之通梁北港現況

五、空地、草地使用

其餘未開闢部分包含未開發之遊樂區均為無人使用之空地、草地，約佔計畫總面積之 51.75%。

表 3-3　土地使用現況面積統計表

土地使用項目	面積（㎡）	百分比（%）	土地使用項目	面積（㎡）	百分比（%）
商業使用	2,728	0.50	倉庫使用	3,203	0.59
住宅使用	46,424	8.58	旱作	6,289	1.16
公園使用	4,499	0.83	草地	278,079	51.42
運動場使用	2,068	0.38	港口使用	40,586	7.50
機關使用	4,457	0.82	漁港使用	196	0.04
托兒所	414	0.08	空屋	9,651	1.78
醫院使用	336	0.06	空地	1,762	0.33
停車場使用	2,895	0.54	海域	26,884	4.97
宗教使用	2,631	0.49	道路使用	106,507	19.69
加油站使用	1,191	0.22			
合計：540,800					

資料來源：實地現況調查（調查日期：民國 94 年 11 月 9 日）。

六、建築物現況

本計畫區之現有之建築物大部分屬一、二層樓高之磚造建築（少部分屬　　石砌之傳統古厝），三層樓以上之新式樓房建築則較少（詳圖 3-4），四層樓以上建築僅有一棟。

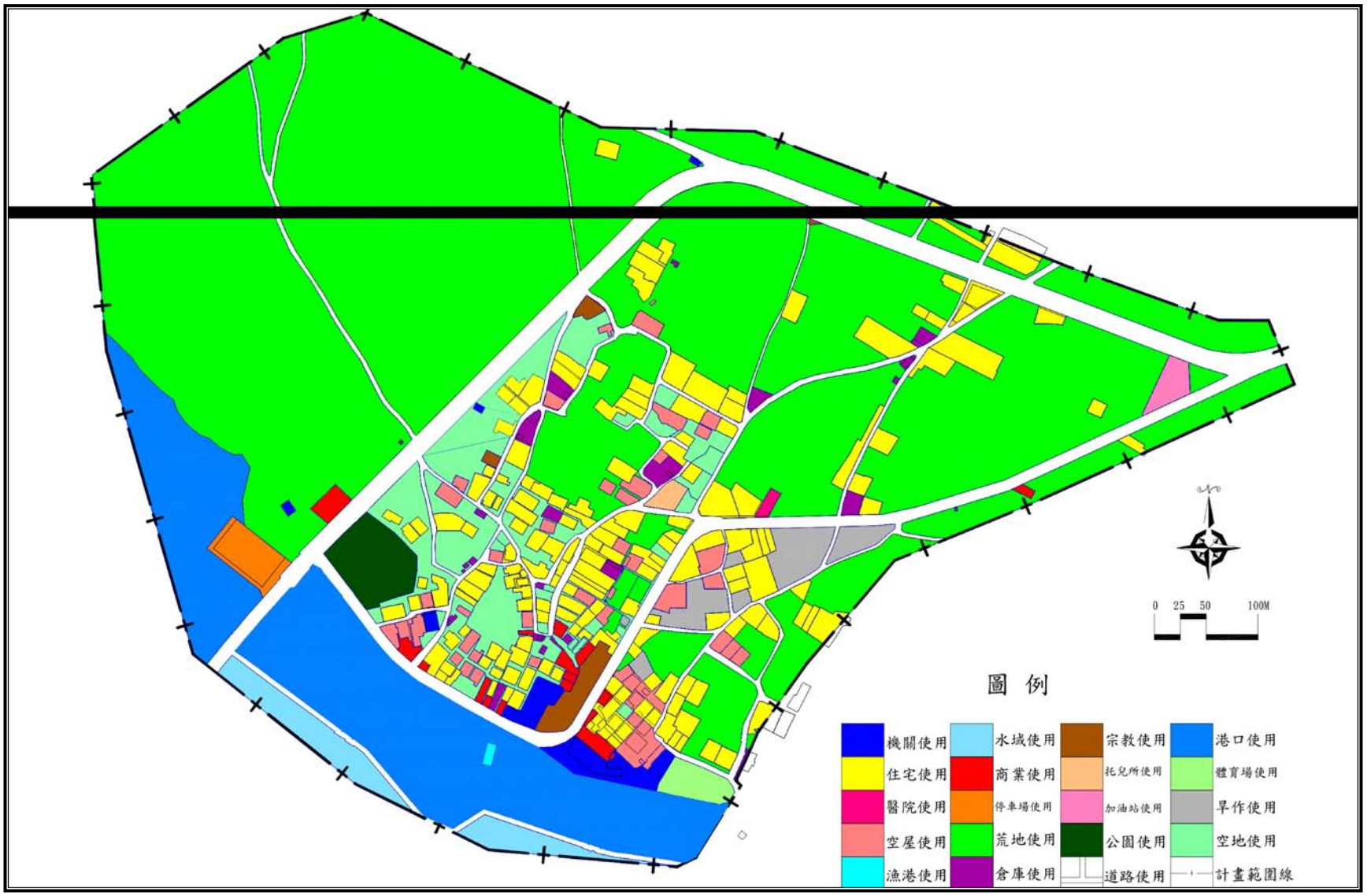


圖 3-3　土地使用現況示意圖

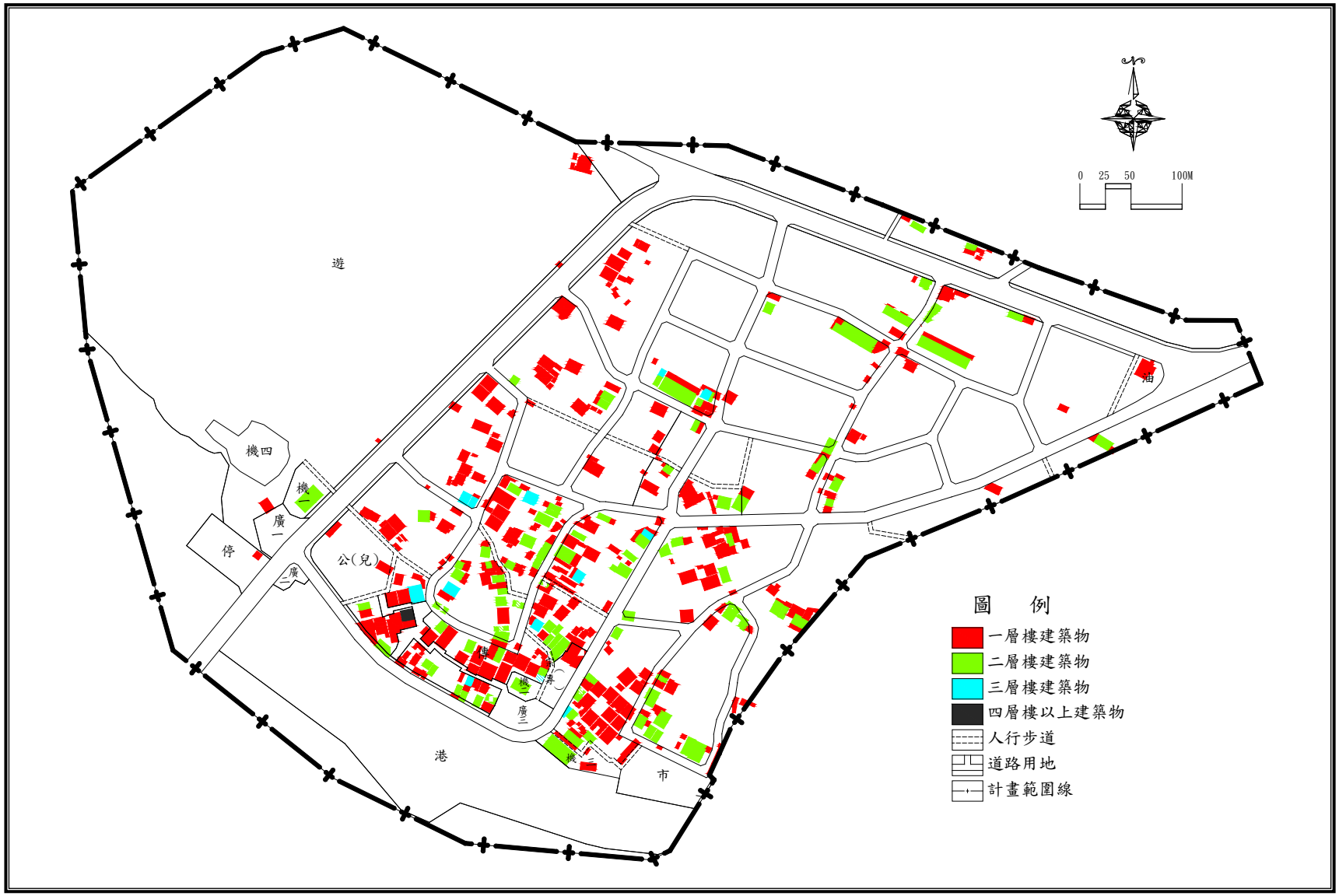
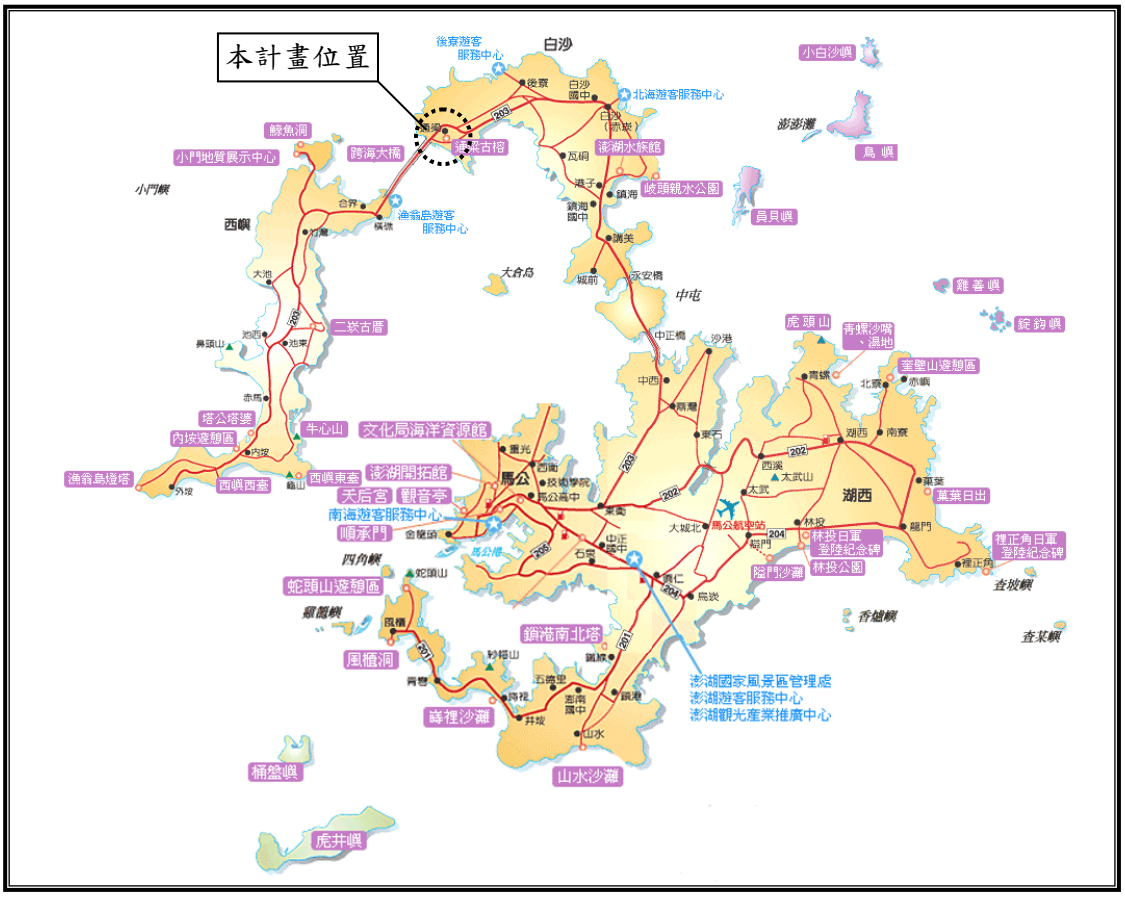


圖 3-4　建築物樓高分布示意圖

陸、觀光遊憩發展

一、遊憩資源

本計畫區內之觀光遊憩資源主要為保安宮前古榕及跨海大橋入口地標兩處，依「澎湖國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」(92.8) 所作之門戶調查，全年遊客到訪率分別為 55.1%及 80.2%，為澎湖本島重要之觀光遊憩景點。而鄰近地區重要遊憩據點包括有白沙鄉內的澎湖水族館與後寮、北海遊客服務中心，及西嶼鄉內的鯨魚洞、小門地質展示中心、漁翁島遊客服務中心等（詳圖 3-5）。



底圖來源：澎湖國家風景區網站

圖 3-5　澎湖本島主要觀光遊憩據點分布示意圖

本計畫區遊憩資源之特性為人文歷史特色、古榕、跨海大橋等景觀欣賞與休憩，遊客之觀光活動以中繼站休息、拍照留念、觀景與購買特產品為主，停留時間短暫，屬周遊型之遊憩型態。

二、觀光遊憩定位

依「澎湖觀光發展整體規劃」之實質計畫內容區分各不同觀光遊憩系統，本計畫區通梁屬澎湖本島遊憩系統之小門次系統，依遊憩資源特性定位為發展通梁、跨海大橋、小門嶼等地為地景、文物觀賞帶（詳表 3-4、圖 3-6）。

表 3-4　澎湖地區觀光遊憩系統資源特性表

主系統	次系統	遊憩據點	資源特色
澎湖本島系統	馬公、觀音亭	馬公市區、觀音亭、文化中心區	古蹟、特產、文化展示、海濱
	澎南水岸	蒔裡、山水、風櫃、鎖港	沙灘、地質景觀、海產、海底珊瑚
	林投濱海	林投、菓葉、龍門	沙灘、紀念公墓、植物公園、海岸景觀、仙人掌、漁產養殖
	沙港	沙港、青螺、北寮、中屯、鎮海、城前－大倉	海洋生態、古厝、魚塭養殖、觀光農業、潮間帶撿拾
	小門	小門、通梁	人文景觀、蜂巢田、地質景觀、海灘、古榕
	西嶼西台	西嶼西台、二崁、大 菓葉、池西	古蹟、古厝、草原景觀、海洋牧場、魚塭養殖
北海系統	吉貝	吉貝、姑婆、險礁、目斗	沙灘、石滬、原始海島風光、海洋生態
	東北海	員貝、鳥嶼、白沙、雞善、錠鉤、鐵砧、赤崁	地質景觀、海洋生態、原始海島風光
南海系統	桶盤、虎井	桶盤、虎井	地質景觀、海底珊瑚、海上風光
	望安	潭門港、中社、東西垵、布袋港、天台山	沙灘、草原風光、古厝、海上風光
	七美	鮸鯉港、頂隙、牛姆坪、西吉嶼、貓嶼	地質景觀、石滬、民俗景觀、無人島、海上風光

資料來源：「澎湖觀光發展整體規劃」，交通部觀光局，民國 81 年。

另在「澎湖縣綜合發展計畫」對白沙鄉未來觀光發展角色之指導，提出積極地引進大資本投資與強力實施招商計畫，為白沙鄉觀光發展的新興方向；同時以常民的產業為主導，輔以村落其他的特色，藉聚落觀光或小眾旅遊的模式，重新活化社區意識與加強村落產業的收入與多元化發展，營造「一村一特色」的理想。

資料來源：「澎湖觀光發展整體規劃」，交通部觀光局，民國 81 年。

圖 3-6　澎湖地區遊憩系統示意圖

三、旅遊人次

(一)澎湖潛在旅遊市場總量與客源分析

依「中華民國 95 年國人旅遊狀況調查」之統計結果，國內旅遊人次高達 107,541,000 旅次，其中澎湖國家風景區的到訪率為 0.57%，換算約有 61.3 萬人次的潛在量，僅略高於大鵬灣、金門、玉山及馬祖（詳表 3-5），顯示出外島、離島旅遊地區受交通限制影響，國人旅遊到訪的比例並不高，而未來如能加強改善澎湖地區之對外聯絡交通，將有助於提高旅遊發展潛力。

表 3-5　95 年全年國家公園、國家風景區到訪比例一覽表

排次	國家公園	到訪率(%)	排次	國家公園	到訪率(%)
1	墾丁國家公園	5.93	11	西拉雅	1.56
2	參山	4.03	12	東北角海岸	1.44
3	東部海岸	3.57	13	茂林	1.28
4	日月潭	3.29	14	雪霸國家公園	0.75
5	陽明山國家公園	2.65	15	澎湖	0.57
6	阿里山	2.2	16	大鵬灣	0.45
7	北海岸及觀音山	2.17	17	金門國家公園	0.39
8	花東縱谷	2.12	18	玉山國家公園	0.25
9	太魯閣國家公園	1.82	19	馬祖	0.06
10	雲嘉南	1.66			

資料來源：中華民國 95 年國人旅遊狀況調查

就澎湖地區遊客分析，依「澎湖國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」調查結果，遊客來源主要以北部地區為主佔 42.6%，而南部地區為 31.1%，中部地區為 24.1%，東部地區則只有 1.6%。遊客年齡層以 20～29 歲為主，佔約 55.2%，職業別以學生最多佔約 29.1%，公司行號職員次之佔 21.9%。平均停留時間為 3 日，每人每日花費

約為 2,064 元～2,755 元，遊客日間活動以參觀人文古蹟、欣賞風景、戲水游泳、乘坐遊艇及吃海鮮為主，夜間活動除休息外則主要為購買特產、吃海鮮。

(二)旅遊人次推估

近年澎湖縣總遊客人次自民國 84 年來大致呈成長趨勢，僅民國 91 年、92 年受澎湖空難影響及 SARS 疫情影響明顯減少，雖近年總遊客人次略有下滑，但仍維持於 50 萬人次上下，成長率平均約 2.61%（表 3-6）

表 3-6　澎湖縣觀光遊憩區歷年遊客人次統計表

年　別	遊客人次	上年度遊客人次	增減數（人次）	成長率（%）
84 年 1995	414,337	385,794	28,543	7.40
85 年 1996	431,791	414,337	17,454	4.21
86 年 1997	451,071	431,791	19,280	4.47
87 年 1998	430,156	451,071	-20,915	-4.64
88 年 1999	462,226	430,156	32,070	7.46
89 年 2000	421,219	462,226	-41,007	-8.87
90 年 2001	441,825	421,219	20,606	4.89
91 年 2002	（註）384,039	441,825	-57,786	-13.08
92 年 2003	（註）359,004	384,039	-25,035	-6.52
93 年 2004	517,276	359,004	158,272	44.09
94 年 2005	533,366	517,276	16,090	3.11
95 年 2006	501,197	533,366	-32,169	-6.03
96 年 2007	488,590	501,197	-12,607	-2.52

資料來源：歷年澎湖縣統計要覽（澎湖縣政府）。
註：91 年受澎湖空難影響、92 年受 SARS 疫情影響，遊客人次明顯減少。

因本計畫區為開放性之遊憩景點，並無收售門票之統計，對於遊客數量的分析僅依澎湖國家風景區管理處公布之總遊客數及「澎湖國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」調查之通梁古榕、跨海大橋各季到訪率為基礎推算，並依其校估之旅遊人次推估模式預測至民國 110 年澎湖地區總遊客人次為 633,980 人，全年通梁古榕與跨海大橋之

遊客人次分別為 347,645 人及 507,916 人。(詳表 3-7)

表 3-7　本計畫區民國 110 年通梁古榕、跨海大橋遊客人次推估表

項目		第一季	第二季	第三季	第四季	合計
澎湖地區總遊客數		633,980				
澎湖各季入境遊客比例		5.09%	45.38%	40.56%	8.97%	
民國 110 年各季遊客		32,270	287,700	257,142	56,868	
通梁古榕	各季到訪率	52.80%	58.00%	52.00%	52.80%	—
	各季遊客數	17,039	166,866	133,714	30,026	347,645
跨海大橋	各季到訪率	75.10%	80.70%	81.20%	75.10%	—
	各季遊客數	24,235	232,174	208,799	42,708	507,916

註：表中總遊客數以「澎湖國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」所建立之迴歸模式與預測方式推估求得。

四、遊客停車

本計畫區內之主要遊憩據點為跨海大橋及通梁古榕，遊客停車需求依前述民國 110 年之推估旅遊人次進行預測，並說明本計畫區內現況停車場劃設與遊客停車情形如下：

(一)單日遊客車輛預估數

依澎湖國家風景區管理處所公布民國 92 至 96 年各月之入境遊客人數資料，尖峰月份七月之入境遊客比例平均約為 19.16%，故假定本計畫區尖峰月之遊客人數佔全年 19.2%，並以尖峰月遊客人數之 5%估算尖峰日之遊客數，推計民國 110 年之跨海大橋與通梁古榕之尖峰日遊客數分別約為

跨海大橋：507,916×19.2%×5%＝4,876(人)

通梁古榕：347,645×19.2%×5%＝3,337(人)

另依「澎湖國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」(澎湖國家風景區管理處，92 年 8 月) 對澎湖地區旅遊型式之調查資料，第二季、第三季之團體旅遊人數比例分別佔 45.7%及 35.7%，故尖峰日之團體旅遊及自助旅遊人數分別以佔 40%、60%推估。運具選擇假定團體旅遊全部

搭乘遊覽車，自助旅遊選擇交通工具之比例分別為機車 28%、小客車 25%、九人座客車 32%、遊覽車 15%。各以每輛機車 1.5 人，小客車 4 人，九人座客車 7 人，遊覽車 35 人換算車輛數，結果如表 3-8 所示。

表 3-8　本計畫區遊憩據點民國 110 年尖峰日遊客運具分派及換算推估表

遊憩據點	遊客類型	運具	比率	使用人數（人）	平均搭乘人數	車輛數（輛）
跨海大橋（尖峰日 4,876 人）	團體旅遊（佔 40%）	遊覽車	100%	1,950	35	56
	自助旅遊（佔 60%）	遊覽車	15%	439	35	13
		九人座客車	32%	936	7	134
		小客車	25%	731	4	183
		機車	28%	819	1.5	546
通梁古榕（尖峰日 3,337 人）	團體旅遊（佔 40%）	遊覽車	100%	1,335	35	38
	自助旅遊（佔 60%）	遊覽車	15%	300	35	9
		九人座客車	32%	641	7	92
		小客車	25%	501	4	125
		機車	28%	561	1.5	374

(二)遊客停車空間需求推估

遊客停車空間需求以尖峰小時之各類車輛到達數除以平均車輛轉換率預估之，假定各類車輛之尖峰小時到達數以尖峰日全日之 25%估算，因本計畫區內跨海大橋及通梁古榕之遊憩型態為賞景拍照、中繼休息、購買特產等周遊型，平均停留時間不長僅約為 0.5 至 1 小時，故平均車輛轉換率設定為遊覽車 2 次/小時，九人座客車、小客車及機車為 1.5 次/小時。

而每車位停車面積以遊覽車 120 ㎡/輛、九人座客車 30 ㎡/輛、小客車 30 ㎡/輛、機車 4 ㎡/輛計算（含車位、車道

及緩衝空間)，推估民國 110 年跨海大橋與通梁古榕之之停車需求空間分別為 0.30 公頃及 0.21 公頃。（詳表 3-9)。

表 3-9　本計畫區遊憩據點民國 110 年各類運具停車空間需求估算表

遊憩據點	運具	尖峰日車輛數（輛）	尖峰小時到達數（輛）	平均轉換率（次/小時）	單位停車面積（㎡）	停車需求面積（㎡）
跨海大橋	遊覽車	69	17	2	120	1,020
	九人座客車	134	34	1.5	30	680
	小客車	183	46	1.5	30	920
	機車	546	137	1.5	4	365
	合計	—	—	—	—	2,985
通梁古榕	遊覽車	47	12	2	120	720
	九人座客車	92	23	1.5	30	460
	小客車	125	31	1.5	30	620
	機車	374	94	1.5	4	251
	合計	—	—	—	—	2,051

註：1.尖峰小時到達數以尖峰日車輛數之 0.25 倍估算。
　　2.停車需求面積＝尖峰小時到達數÷平均轉換率×單位停車面積。

(三)遊客停車現況與供給情形

依現行計畫內容僅於跨海大橋入口北側劃設停車場一處，面積 0.29 公頃，尚足供跨海大橋遊憩據點之遊客停車使用，惟通梁古榕周圍則並無劃設停車場用地，僅於通梁活動中心（機三）南側之新生地上規劃適當空間供遊客停車使用，使用面積約為 0.16 公頃，現況尚足供遊客停車使用。

柒、道路系統現況

現行計畫之道路系統計畫劃設主要聯外道路一條（203 號縣道)，寬度 18 公尺，與次要區內聯絡道路兩條，寬度分別為 11 與 10 公尺，餘劃設 8～10 公尺之服務道路及 4 公尺人行步道，總計道路面積為 7.04 公頃，目前僅㈠號主要聯外道路與㈡號 11 公尺區內聯絡道路二條已完成徵收開闢，餘皆尚未興闢，現況住宅區街廓內出入道路仍以舊有建築紋理形成之既有巷弄為主。

第四章　整體發展定位與構想

壹、計畫性質

依現行計畫所定之計畫性質以發展漁業及觀光事業為主，係因早期通梁村居民多以漁業為主要經濟來源，本計畫區內之通梁漁港屬第三類漁港，經陸續修建及增加設施後成為白沙鄉境內重要的地方性良港，加以本計畫區內擁有保安宮及百年古榕、跨海大橋等著名觀光景點，幾為觀光客至白沙鄉必訪之地，使本計畫區同時兼具發展觀光遊憩之優勢條件。但近年來漁業發展逐年衰退，觀光活動則持續發展，為維持本計畫提供通梁村居民生活需要，應予修正計畫性質為提供居住機能與發展觀光遊憩事業為主之鄉街計畫。

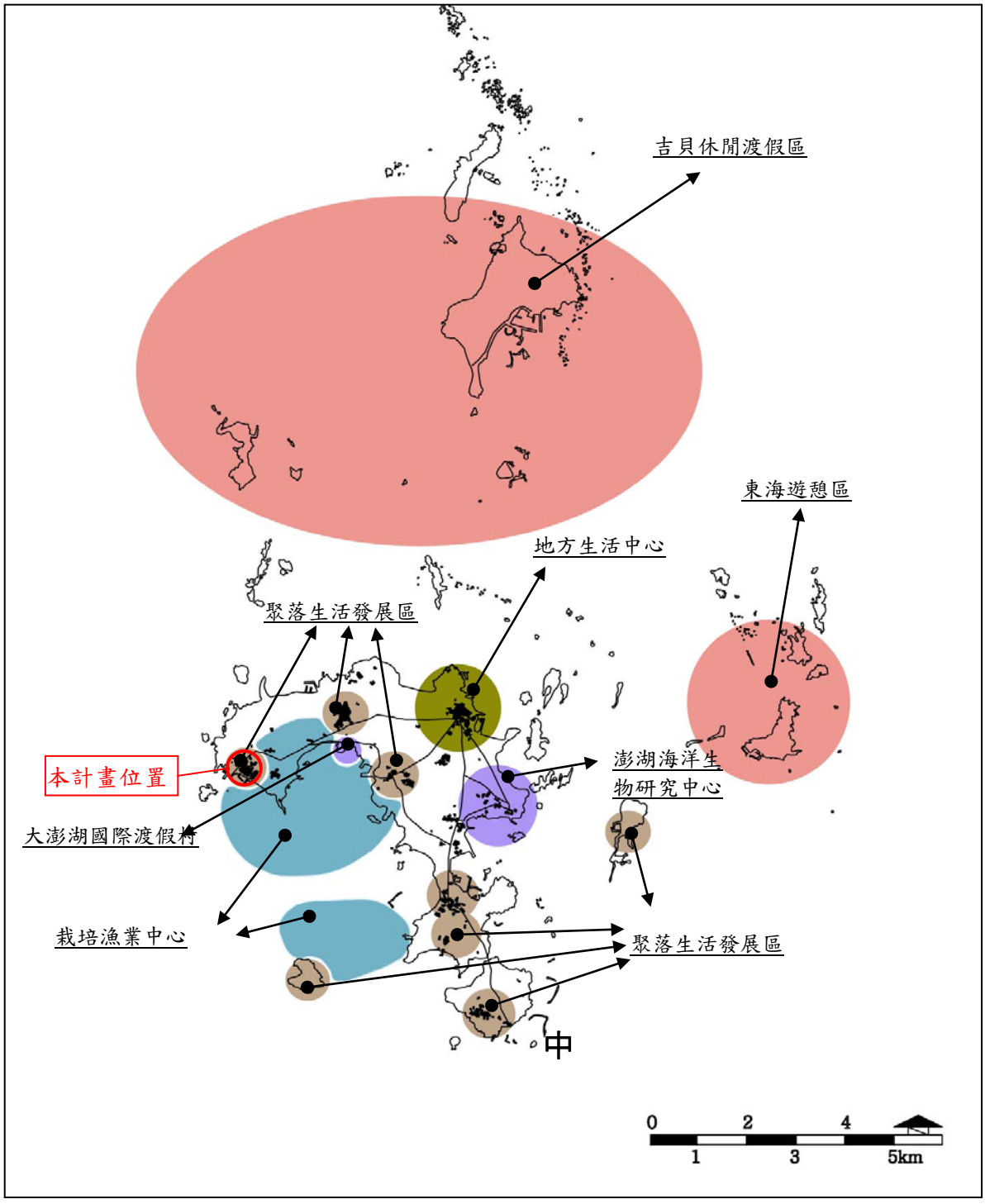
貳、計畫發展定位

依「澎湖縣綜合發展計畫」中對白沙鄉各地區之發展構想之指導，通梁村以作為聚落生活發展區為主（詳圖 4-1），希望能以常民的產業為主導，輔以村落其他的特色，藉聚落觀光、或小眾旅遊的模式，活化社區意識與加強村落產業的多元化發展，展現出聚落的特色文化空間。

本計畫範圍大部分屬白沙鄉通梁村之聚落發展範圍，並同時包含了跨海大橋與通梁古榕兩處澎湖本島遊憩系統中重要的遊憩據點，在配合「澎湖縣綜合發展計畫」的指導與發展模式下，本計畫之發展定位應以作為澎湖縣重要的「**觀光型鄉鎮**」為主，發展鄉村特色，並同時提供舊聚落居住及觀光遊憩服務之機能。

參、計畫發展目標

本計畫區範圍係以通梁村聚落空間為主體配合觀光發展而劃設，為落實具鄉村特色的「觀光型鄉鎮」發展，分別就以下層面訂定計畫之發展目標如下：



資料來源：澎湖縣綜合發展計畫

圖 4-1　白沙鄉未來整體發展構想示意圖

一、土地使用：完備聚落居住生活所必需各項公共建設，塑造悠閒舒適的鄉村生活環境，並同時提供發展觀光事業之遊客服務設施。

二、觀光遊憩發展：以既有著名觀光遊憩據點為基礎，加強村里特色文化的展現，延長觀光遊客之停留時間，並能吸引政府與民間資金投入建設，進一步帶動整體產業多元化的發展。

三、漁業發展：因時空背景轉換，澎湖近海漁業因早期大量開發造成近海漁業資源呈現衰退，而本計畫區同時因青壯人口外移嚴重缺乏漁業勞動力，漁業發展的榮景已不如以往，未來以配合觀光發展轉型為休閒漁業為主。

肆、整體發展構想

未來本計畫區以結合觀光事業發展與通梁地區居住機能的提供為主，依現有的觀光景點、公共設施、聚落範圍的分布，劃分為不同的發展區域及動線系統（詳圖 4-2），分別說明如下：

一、觀光遊憩發展帶

現有主要的觀光遊憩據點保安宮前古榕及跨海大橋入口地標兩處（以下簡稱「古榕據點」、「跨海大橋據點」），均位於計畫區南側，相關的服務設施、觀光產業亦分布於其鄰近，而通梁漁港北側之商業區雖未有熱絡的商業活動發展，但未來在展現傳統建築區舊有民居特色及推動通梁漁港轉型為休閒漁港後，遊客可沿㈢號道路兩側或傳統建築區間之「廣三」用地之人行空間，由古榕據點向西步行遊覽至跨海大橋據點及旅客服務中心，串連起完整的觀光遊憩帶狀區域。

二、聚落生活發展區

位前述觀光遊憩發展帶北側主要劃設為住宅區及鄰里商業區，為現有通梁村村民主要居住、活動之區域，未來仍以提供通梁村落發展所必需之生活空間為主，加速各項公共設施之建設。

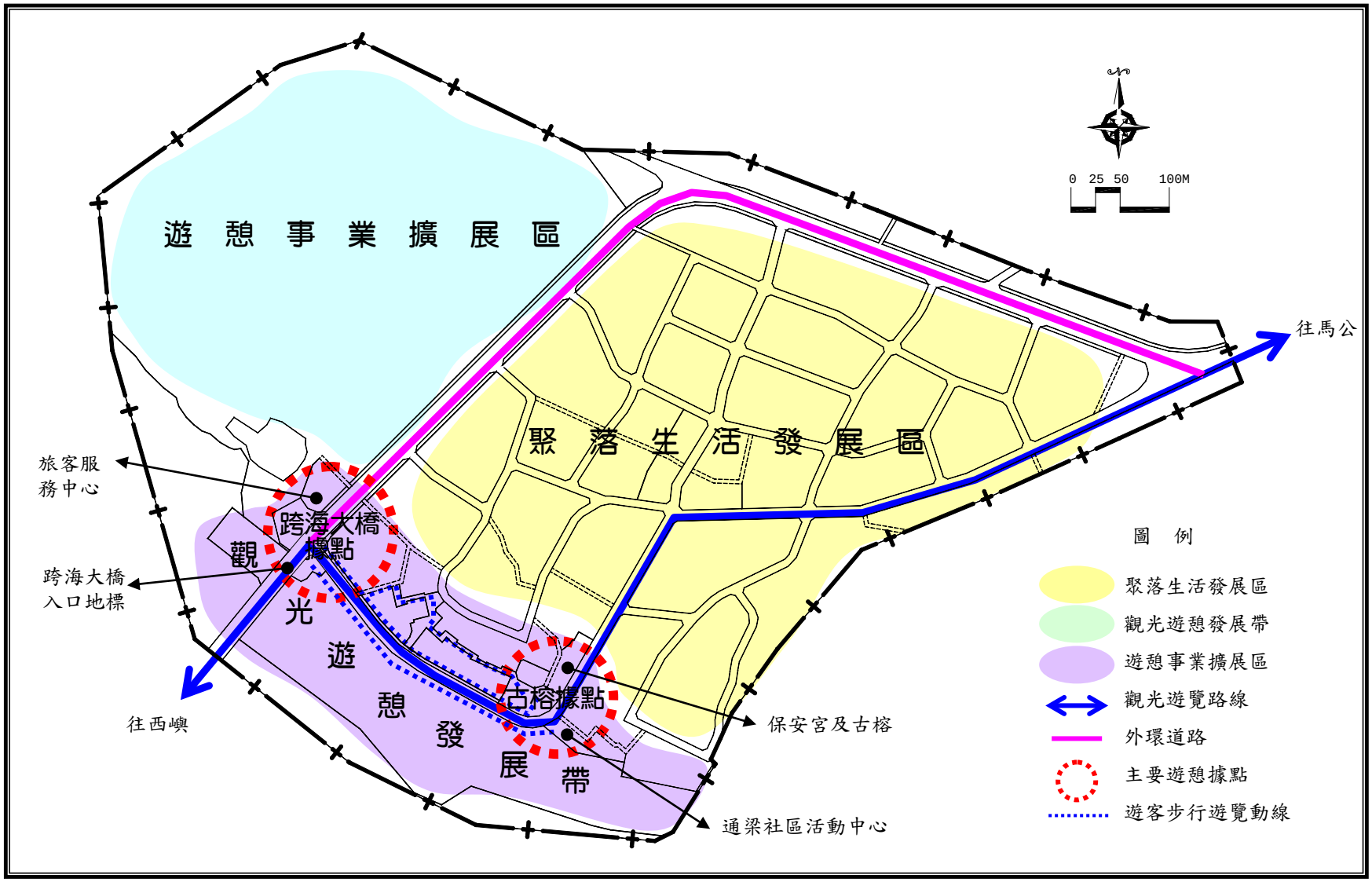


圖 4-2 本計畫區整體發展構想示意圖

三、遊憩事業擴展區

現行計畫之遊樂區劃設面積約 14.99 公頃，位於㈠號道路西側且鄰近跨海大橋，發展腹地完整且兼具交通及區位上的優越條件，適合作為本計畫區擴展遊憩事業之區域，雖受到早期觀光旅遊市場未受重視與國民旅遊風氣尚未形成，民間投資誘因不足致使本計畫遊樂區遲遲未能開發，但為因應未來兩岸三通及配合本計畫區作為觀光型鄉鎮之潛藏發展需求，待整體市場與景氣成熟後仍將有吸引政府與民間投資之機會，故予保留規劃爲遊憩事業擴展區。

惟尚無開發計畫前因考量土地所有權人之權益，為解除長期來計畫無法開發與附帶條件之限制，應以先行變更為農業區為宜，較能同時維護民眾權益並適當作為未來遊憩事業擴展之腹地；未來應能以爭取政府、民間部門之投資計畫為目標，迄有明確之投資開發計畫時再另依程序變更為適當分區及擬定妥善的細部計畫，以藉由整體性的規劃建設進一步帶動本計畫區觀光遊憩產業的擴展成長。

伍、未來發展策略

一、加強現有觀光遊憩據點旅遊服務機能的提供。

檢討跨海大橋據點與古榕據點周圍景觀與旅客服務設施之提供，強化既有遊憩資源之基礎以提升遊客之到訪率與延長停留時間，增加觀光活動所帶來的經濟效益。

二、整頓、修復與活化利用傳統建築區內之古厝。

修復再利用本計畫區傳統建築區較為完整的傳統民居古厝並改善傳統建築區間「廣三」用地之人行空間，增加本計畫區文化特色與遊憩資源類型，同時串連跨海大橋與通梁古榕兩處據點間完整的遊憩空間。

三、發展通梁當地文化特色產業。

配合觀光活動與文化特色，輔導居民發展與推廣當地特色產品，以增加觀光產業多元性與居民就業機會，減緩人口長期外流至外地就業之現象。

四、藉由居住機能與就業機會的提供吸引鄉民返鄉發展。

提高公共設施開闢率，提供良好的生活居住空間，配合觀光產業發展與就業機會增加能逐漸吸引旅外鄉民返鄉發展，增加挹注本計畫之產業發展人力資源。

五、鼓勵輔導居民與社區團體參與當地公共事務。

由政府部門鼓勵輔導居民或通梁地區之相關自治團體能參與當地公共事務推展，凝聚居民對未來發展的共識。

六、長期持續爭取公私部門之投資與建設

未來應持續爭取政府或民間於本計畫之投資建設，藉由擴大遊憩事業之範疇與規模，帶動本計畫區整體發展，達到作為觀光型鄉鎮之目標。

第五章　計畫檢討與變更

壹、變更暨擴大原則

一、就本計畫區兩處重要遊憩據點－保安宮周圍、跨海大橋入口之現況使用情形作土地使用分區之檢討變更，以確保整體景觀及觀光遊憩機能的提供。

二、檢討公有土地之使用情形，配合觀光與聚落發展需求變更為適當之公共設施用地，提高土地利用效率。

三、配合計畫目標與計畫人口之調整，重新檢討各類公共設施需求面積並辦理適當之變更。

四、檢討附帶條件之可行性並作必要之調整與變更。

五、配合公用事業民營化政策與相關法令作適當變更。

六、依通梁北港實際使用範圍檢討變更現行計畫內容並擴大現行計畫範圍，以利港區使用與計畫管理。

貳、計畫範圍

現行計畫範圍係依自然地形或現況為界大致無調整之必要，但經現況調查跨海大橋北側海域已開闢為通梁北港，除部分港區屬現行計畫之海域外，尚有部分港區屬於計畫外圍非都市土地，為符合發展現況並統一通梁北港之使用管制，本次檢討配合現況通梁北港港區範圍一併辦理擴大都市計畫作業，故於跨海大橋北側適當調整計畫範圍，餘則維持現行計畫。

參、計畫年期

現行計畫年期係依國土綜合開發計畫之計畫年期訂定，因現行計畫年期將屆且依南部區域計畫目前辦理第二次通盤檢討之草案內容已調整計畫目標年至民國 110 年，故本次檢討配合調整計畫年期至民國 110 年。

肆、計畫人口檢討分析

本計畫於民國 62 年擬定時所訂定之計畫人口數為 3,000 人，係依早期民國 40～50 年間人口數呈現正成長趨勢（詳圖 3-1）所訂，後於民國 78 年辦理第二次通盤檢討時，為有效利用土地而予調整計畫人口數至 4,800 人（該次通盤檢討變更內容明細表第六案）。

本計畫區近十年來人口數約穩定維持在 800～900 人間，顯示實際發展情形與於計畫人口數相距甚大，係因民國 60 年以來長期人口嚴重外流所致，但本縣全縣近年來人口發展已呈現下滑緩和並有轉為正向成長的趨勢，故本次檢討先以民國 87～96 年澎湖縣人口總數進行模型校估並預測至民國 110 年之全縣總人口數，再以總量分派方式依比率分派至白沙鄉與本計畫區，據以分析本計畫區未來人口成長情形。全縣之人口成長模型分別以線性、對數、二次多項式進行校估，其判定係數 R^2（R-Square）分別為 0.586、0.685、0.758，雖以二次多項式成長模型解釋力最高，但模式對未來的發展預測為負成長（詳圖 5-1），較不能符合澎湖縣整體產業與觀光遊憩發展之實際情形，故選擇以對數成長模型進行人口預測較為適宜。

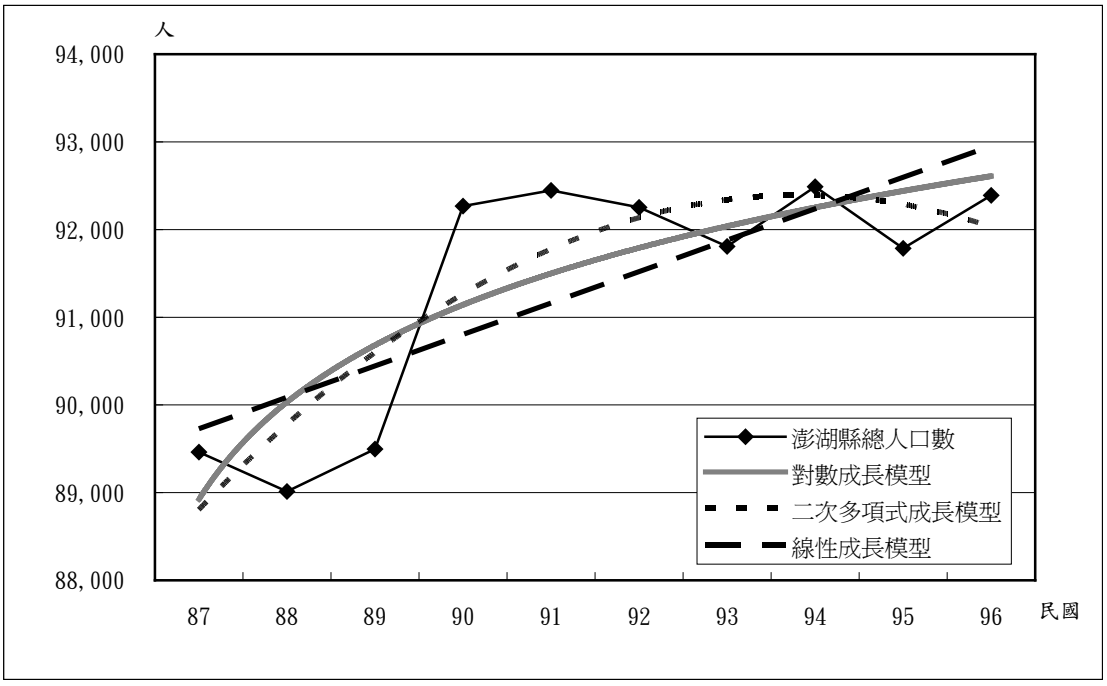


圖 5-1　澎湖縣人口發展趨勢與模型校估示意圖

表 5-1　澎湖縣人口成長模型與判定係數比較表

名稱	模型	判定係數(R^2)
線性成長模型	$y = 358.42x + 89,370$	0.586
對數成長模型	$y = 1,601ln(x) + 88,923$	0.685
二次多項式成長模型	$y= -76.875x^2 + 1,204x + 87,679$	0.758

註：y：預測目標年人口數，x：民國-86

依前述校估之對數成長模型預測民國 110 澎湖縣總人口數約為 94,011 人，而近十年白沙鄉佔全縣人口比例及通梁村佔全鄉人口比例平均為 10.13%及 9.15%，考量本計畫區未來推展觀光發展之潛力，酌予修正本計畫區未來佔全鄉人口數比例為 12%，並據此分派推計民國 110 年本計畫區之人口數約為 1,143 人，顯示本計畫區人口數如在無特殊外來條件的吸引下，自然成長的幅度並不大。

$1,601ln(110-86) + 88,923 = 94,011$（人）

$94,011 \times 10.13\% \times 12\% = 1,143$（人）

依臺灣南部區域計畫（第一次通盤檢討）之預測，本縣在歷年人口持續負成長情況下，人口發展以改善至零成長為目標，本次檢討澎湖縣總人口數在近年國民旅遊與觀光產業發展的帶動下已有逐年成長的趨勢，惟本計畫區之實際居住人口數卻僅 850 餘人，與現行計畫人口數 4,800 人有明顯差距，但考量本計畫將持續配合全縣觀光發展的趨勢，在跨海大橋與通梁古榕等知名景點的基礎上，妥善運用既有觀光遊憩資源，短期上除結合地方特色展現與推動產業多元化發展策略，以逐漸吸引更多鄉民返鄉發展外，長期發展上亦將以持續爭取公私部門投資擴大遊憩事業發展為目標，如未來能以提供目的型、停留型之遊憩設施（如度假中心、水族館、觀光旅館等）進一步擴大本計畫區整體觀光活動發展，本計畫區人口數亦可能隨之大幅成長。

基於上述原因，計畫人口數除包含通梁村聚落人口之自然成長

外，另應考量未來可能的公共建設與大型投資帶動人口增加，而現行計畫範圍已依通梁村舊有聚落配合外圍適當之發展腹地劃設，擁有足夠之都市發展空間，故本次檢討在維持現行計畫之集居範圍下，保留未來引入大型產業投資後人口可能的成長情形，僅酌予向下修正計畫人口數至本計畫原擬定時之 3,000 人較為適當，並作為本次檢討之依據。

伍、土地使用分區

一、住宅區

現行計畫劃設住宅區約 18.81 公頃，佔計畫區總面積 34.78%。依都市計畫通盤檢討實施辦法規定，住宅區之檢討應依都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。但本計畫住宅區因澎湖傳統鄉鎮之住宅習性與人口發展、結構均有不同，應加以考量以下因素加以檢討：

(一)澎湖傳統住宅習性仍以興建獨戶住宅為主（尤以馬公市以外之鄉鎮地區益為明顯），故不宜以樓地板總量作為住宅區面積檢討之標準。

(二)本計畫區青壯年人口外流嚴重，平均戶量約只有 3.1～3.2 人/戶。

(三)旅台鄉民比例高需同時考量未來返鄉居住之住宅需求。

依本次檢討修正計畫人口數為 3,000 人估算，以平均每戶 3.15 人及平均每戶住宅佔地面積 150 ㎡估算，所需之住宅區面積約為 14.29 公頃，而現行計畫住宅區面積 18.81 公頃，已足夠計畫人口居住使用，宜維持現行計畫。

二、商業區

現行計畫劃設商業區面積 1.04 公頃，分別位於㈢號道路南端連接㈡號道路處兩側之鄰里商業區，及傳統建築區之南側、西側以供服務觀光遊客為主之商業區。依都市計畫通盤檢討實施辦

法規定，計畫人口在三萬人以下者，商業區以每千人不得超出0.45公頃為準，依本次檢討調整計畫人口為3,000人計算，可劃設商業區面積 1.35 公頃，但本計畫商業區目前之開發使用率仍低，故本次檢討仍宜維持原計畫，僅配合計畫人口調為3,000人而酌予修正容積率為 210%，而未來應有策略以公共建設吸引遊客，以提升地主開發意願與帶動商業區發展。

三、傳統建築區

本區計畫面積 0.39 公頃，係屬保安宮、榕園西側舊有「一顆印」式（為建築地盤方正、牆身高峻光平、窗洞極少的民居，遠望形體方正如印章，故稱之）傳統建築較集中之區域，業經辦理本計畫第三次通盤檢討時變更為傳統建築區，並於土地使用分區管制要點中規定原有建物之修、增、改建及拆除重建應保留原有風貌，並經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築，本次檢討仍宜維持原計畫。

本區保有優美的傳統建築景觀，特有的石牆、石屋、矮牆深刻紀錄了先民刻苦開墾的艱辛，雖然隨時光流轉演變與現代化，傳統建築的傾頹與破敗已不適作為居民住宅使用，但其蘊涵的人文與歷史景觀卻更具觀光價值，本區目前雖訂有土地使用分區管制規定，以保存傳統建築原貌與特色，惟並未能積極清理環境與修建頹圮建築，部分窳陋髒亂地區破壞了建築的美感與特色，未來本區的發展應以更積極有策略的方式整建開發，在形塑出鮮明的傳統建築特色後，將能成為本計畫區另一項重要的觀光資源。

四、宗教專用區

本區係當地居民信仰中心「保安宮」包含其前面榕園之範圍，計畫面積 0.12 公頃，現況已完全使用，樹齡三百年以上覆蓋面積廣大的古榕除提供民眾休憩聚會的場所外，亦成為外地觀光客必至的觀光景點之一，本次檢討仍宜維持原計畫。

五、遊樂區

現行計畫劃設遊樂區一處，面積 14.99 公頃，係由原擬定計畫之區域性公園變更而來，依現行計畫之管制遊樂區除得設置餐飲、遊樂及相關設施外，並得興建住宿（旅館）、水族館及兒童公園等設施。區內可建築用地建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%，並應另行擬定細部計畫（含詳細之配置與事業及財務計畫），俟細部計畫完成法定程序發布實施，以區段徵收方式整體開發後始得以發照建築（歷次通盤檢討變更內容與附帶條件情形綜整如表 5-2）。惟現況均未開發使用，除現有供通行用之農路外均為廣大的荒草地。

表 5-2　本計畫遊樂區歷次通盤檢討管制內容及附帶條件規定綜理表

通盤檢討及時間	土地使用管制規定	附帶條件規定	備註
第一次通盤檢討 (73.5)	依土地使用計畫內容管制： 遊樂區以供各種室內及室外活動使用為主，區內得設置餐飲、遊樂及相關設施。開發前應先將整體開發計畫（包括區內建築及遊樂設施之配置、水土保持、排水系統、停車場及有關之公共設施等）送請縣主管機關審查，其停車場面積至少應為5%，遊樂區（除停車場外）之建蔽率不得大於10%，容積率不得大資40%。	無	由原擬定計畫之區域性公園變更為遊樂區。
第二次通盤檢討 (78.12)	依土地使用計畫內容管制： 遊樂區以供各種室內及室外活動使用為主，但區內除得設置餐飲、遊樂及相關設施外，並得興建住宿（旅館）、水族館及兒童公園等設施。本區開發前應先將整體開發計畫（包括區內建築及遊樂設施之配置、水土保持、排水系統、停車場及有關之公共設施等）送請縣主管機關審查，其停車場面積至少應為5%，住宿設施面積不得超過5%，其建蔽率不得大於20%，容積率不得大於40%；遊樂區（除停車場、住宿設施外）之建蔽率不得大於10%，容積率不得大資40%。	應另行擬定細部計畫（含詳細之配置與事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	為增加遊客吸引力，於變更內容明細表第四案增加旅館、水族館、兒童公園等容許使用項目。
第三次通盤檢討 (88.6)	依土地使用分區管制要點（第六點）管制： 遊樂區內可建築用地之建蔽率不得大於20%，容積率不得大於40%，應另行擬定細部計畫（含詳細之配置與事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施，以**區段徵收**方式整體開發後始得以發照建築。	1. 遊樂區擬定細部計畫時，應優先補足停車場用地（變更內容明細表第四案）。 2. 將來遊樂區擬定細部計畫時，應妥為規劃機關用地（機四）之進出道路（變更內容明細表第七案）。	增修訂土地使用分區管制要點。

資料來源：本計畫歷次通盤檢討計畫書。

本計畫遊樂區迄今尚無法完成開發之主因為早期觀光市場未臻成熟，國民旅遊風氣尚未形成，跨海大橋及保安宮古榕雖為澎湖著名景點，但遊客多為短暫周遊停留時間不長，鄰近地區亦缺乏遊憩據點之串連，開發誘因不足加上投資報酬率低致無法吸引民間投資開發。本次檢討期間經本府地政局評估目前遊樂區以區段徵收之方式開發將無法達到財務平衡之目標且開發經費過高（詳附件三），故初步評估為不可行，加上缺乏公私部門之投資開發計畫，故於近期內辦理遊樂區開發之可能性甚低。

因本遊樂區為原區域性公園時即限於預算無法徵收，後變更為遊樂區時又以附帶條件規定應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築，故於完成細部計畫擬定與開發前形同禁限建，迄今已逾二十餘年，影響土地所有權人權益甚鉅，而依本次檢討結果短期內開發可能性亦甚微，為免持續限制土地所有權人應有權益，故本次檢討予以變更為農業區，待未來公私部門確有具體之投資開發計畫時，再另案依法定程序辦理變更。

另跨海大橋據點為本計畫區重要的觀光遊憩據點，現況「廣一」用地西側之部分公有地已進行植栽美化並設置公廁，本次檢討就現況情形與適當範圍變更部分遊樂區為廣場用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，以符現況並利整體景觀的維護與管制，同時能維持通梁北港之出入通道。

六、農業區

計畫區北側劃設農業區 1.73 公頃，現況除少部分作為農舍使用外，餘均為荒草地，本次檢討本計畫之住宅區、商業區開發使用率甚低，無變更農業區之需要，故仍宜維持原計畫。

七、海域

現行計畫劃設海域 2.94 公頃，為南側通梁漁港港區堤防外

側及跨海大橋北側海面，經現況調查跨海大橋北側現已開闢為通梁北港，本次檢討配合現況而予變更原跨海大橋北側海域為港埠用地，變更面積 1.89 公頃。

陸、公共設施

依表 5-3 之檢討結果本計畫內尚有不足之公共設施計有國小、國中、停車場用地，及公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積和不足約 3.72 公頃。本次檢討國小、國中用地因需求面積未達最小規模，且計畫區內學童均至後寮國小、白沙國中就學，故暫不予劃設學校用地，其餘配合現況與未來發展需求適當辦理變更。各項公共設施用地之檢討變更情形詳述如后：

一、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地一處，位於跨海大橋入口東側，面積 0.45 頃，已完成開闢使用，現為通梁公園，因其位於跨海大橋入口東北側，為跨海大橋據點整體景觀之一部分，確有留設之需要，本次檢討後以維持原計畫為宜。

二、機關用地

現行計畫劃設機關用地計四處，面積合計約 0.64 公頃。其中「機一」現為旅客服務中心使用，「機二」為現有通梁派出所，「機三」為社區活動中心，「機四」原由澎管部使用，現於中央岸巡單位調整後由行政院海岸巡防署海巡 72 大隊使用。本計畫區內機關用地現況均已開闢完成，使用率 100%，本次檢討後宜維持原計畫，僅配合修正「機四」使用單位名稱。

表 5-3　公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：3,000 人

項　目	通盤檢討計畫面積				檢討標準	需要面積（公頃）	不足或超過面積（公頃）	備　　註
	編號	面積（公頃）	已開闢面積（公頃）	開闢率（%）				
機關用地	機一	0.14	0.14	100	按實際需要檢討	--	--	旅客服務中心
	機二	0.06	0.06	100				通梁派出所
	機三	0.14	0.14	100				社區活動中心
	機四	0.30	0.30	100				海巡署使用
	合計	0.64	0.64	100				
學校用地	國小	0	—	—	每千人 0.2 公頃 每校面積不得小於 2.0 公頃	0.6 (2.0)	-0.6	因需求面積未達最小規模，且計畫區內學童均至後寮國小、白沙國中就學，故暫不予劃設。
	國中	0	—	—	每千人 0.16 公頃 每校面積不得小於 2.5 公頃	0.48 (2.5)	-0.48	
公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)	0.45	0.45	100	公園用地： 每千人 0.15 公頃 計畫人口一萬人以下者得免設置 兒童遊樂場用地： 每千人 0.08 公頃	0.384	+0.066	現有通梁公園
市場用地	市	0.33	0	0	每一閭鄰單位設置一處為原則	--	--	
停車場用地	停	0.29	0	0	居民： 1. 不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。(註) 2. 商業區內以不低於商業區面積百分之十為準。	0.46	-0.46	1. 現行計畫劃設之停車場用地係供跨海大橋遊客停車使用。 2. 因本計畫現況人口稀少且當地住宅均為獨戶建築而自行留設停車位，故暫不另劃設供居民停車之停車場用地。
					遊客： 依第三章預估之停車空間需求為： 1. 跨海大橋據點 0.3 公頃 2. 古榕據點 0.21 公頃	0.51	-0.22	
加油站用地	油	0.13	0.13	100	按實際需要檢討	--	--	
人行廣場用地	廣一	0.14	0.14	100	按實際需要檢討	--	--	
	廣二	0.05	0.05	100				
	廣三	0.31	0.16	52				
	合計	0.50	0.35	70				
港埠用地	港	3.95	3.95	100	按實際需要檢討	--	--	現有通梁漁港
道路用地		7.03	4.50	64	按交通量、道路設計標準及實際需要檢討	--	--	
綠化步道用地		0.74	0	0	按實際需要檢討	--	--	
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地面積和		1.69	0.88	52.07	依都市計畫法第 45 條規定，不得低於計畫區面積之百分之十。	5.41	-3.72	

註：計畫區內車輛預估數以計畫人口每 5 人持有一輛車、每輛車需 30 平方公尺停車空間（平面式停車，含車道、停車空間及必要附屬設施）核計，需提供 120 個公共停車位，即需劃設停車場用地 0.36 公頃。即 3,000（人）÷ 5（輛/人）× 20% × 30（㎡/輛）＝ 0.36（公頃）。

三、停車場用地

本計畫區內停車空間之檢討區分為遊客部分與居民部分，遊客部分依第三章對遊客停車空間需求之推估，至民國 110 年跨海大橋據點為 0.30 公頃、古榕據點為 0.21 公頃。而現行計畫劃設停車場用地一處，位於跨海大橋入口西側，面積 0.29 公頃，已開闢完成，現為觀光遊客至跨海大橋據點與旅客服務中心(機一)之主要停車空間，應予維持現行計畫。而古榕據點周圍則並無劃設足供遊客停車之停車場，現況僅於通梁活動中心（機三）南側之新生地上規劃為遊客停車使用。為提供古榕據點之適當停車場空間，本次檢討就現況遊客停車之新生地範圍及車輛出入通道，予以變更部分港埠用地為廣場兼停車場用地。

另居民停車需求依表 5-3 計算約為 0.36 公頃，但本計畫區現況人口數僅約 850 人，通梁當地住宅均為獨戶建築而自行留設停車位，而商業區之發展率亦偏低，目前尚無明顯之停車問題，故本次檢討暫不另劃設供居民停車之停車場用地。

四、人行廣場用地

現行計畫人行廣場用地計有三處,合計面積約 0.50 公頃 ,「廣一」、「廣二」用地位於跨海大橋兩側已完成開闢使用。「廣三」用地位於宗教專用區南側部分已開闢為廣場、部分作為停車空間，位傳統建築區與商業區間之狹長區域則尚未開闢，因依實際需求均有保留之必要，故本次檢討除配合保安宮前遊憩據點之整體考量與現況變更部分「廣三」用地為廣(停)用地外，餘宜維持原計畫。

五、零售市場用地

本計畫於前次通盤檢時將零售市場用地遷移至社區活動中心東側之新生地上，面積 0.33 公頃，惟現況卻設置兒童遊樂場、球場、溜冰場等設施供當地居民使用，本次檢討零售市場用地並未有開闢市場之計畫與需要，同時為補本計畫開放空間之不足，故予配合變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，俾供通梁地區居民日常生活休憩活動使用。

六、加油站用地

加油站用地係配合現況劃設，面積 0.13 公頃，已完成開闢使用，現為中油通梁站。本次檢討配合油氣事業民營化政策並依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」(95.2.16 內政部)之相關規定變更為加油站專用區,建蔽率、容積率則維持原計畫。

七、綠化步道

現行計畫於主要聯外道路（203 號縣道）兩側各劃設 3.5 公尺之綠化步道，面積 0.74 公頃，現況均尚未開闢，為求塑造良好都市景觀，本次檢討仍宜維持原計畫，並應儘速開闢完成。

八、港埠用地

現行計畫劃設港埠用地 3.95 公頃，屬於現有之通梁漁港，其中位活動中心南側之漁港新生地現況開闢為供遊客停車之停車場，本次檢討考量古榕據點之遊客停車需求，就現況使用範圍變更部分港埠用地為廣(停)用地，及配合跨海大橋據點之整體景觀塑造變更部分港埠用地為廣場用地，餘則維持現行計畫。

柒、道路系統

本次檢討現行計畫之道路系統均屬合理，尚能服務計畫區內外出入之需要與交通量，故仍宜維持原計畫，惟現況開闢率低，連帶影響了計畫區之整體發展，未來應編列預算加速開闢以帶動地區發展。

捌、分期分區發展計畫

現行計畫已訂有分期分區發展計畫,宜配合本次檢討結果修訂之。

玖、事業與財務計畫

現行計畫已訂有多目標及事業與財務計畫，宜配合本次檢討結果修訂之。

拾、都市防災計畫

現行計畫已訂有都市防災計畫，宜配合本次檢討結果修訂之。

拾壹、土地使用分區管制

現行計畫已訂有土地使用分區管制要點，因都市計畫相關法令有所修訂，為符規定配合調整部分條文內容及用語，並配合本次檢討變更內容爰為增修訂。

拾貳、其他檢討事項

污水下水道建設為健全都市發展重要公共建設指標，其功能不僅可以改善都市居住環境衛生，並可防止河川水域之污染，本計畫區內目前並無污水下水道與污水處理廠等相關設施之建置，現況多由居民自行設置化糞池或污水設備收集後，由本府清潔單位定期清運。本次檢討因考量污水下水道與污水處理設施所需經費龐大，且本計畫長期人口外流現有人口數僅約 850 人，目前所產生之生活污水量尚不致影響整體環境與衛生，在公共資源使用經濟有效率的原則下，暫無設置污水下水道系統與污水處理廠之計畫，而俟未來本計畫區在觀光發展的帶動下人口逐漸增加後，再依實際需要妥為規劃。

此外，現行計畫僅規範傳統建築區內原有建築物拆除後之修建、增建、改建、重建應辦理都市設計審查，而通梁漁港北側之商業區因直接面對港區與跨海大橋，且為本計畫區觀光遊憩發展帶內連接跨海大橋據點與古榕據點之重要區域，為能塑造出適當優美的建築與景觀及本計畫區優美之門面意象，故本次檢討予以增列為應實施都市設計審查之區域。

拾參、擴大都市計畫

依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第六點規定：「**因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下，或屬直轄市、市行政轄區範圍內辦理之新訂或擴大都市計畫者，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受本要點規定之限制**。」本計畫區跨海大橋北側之通梁北港現已開闢完成，而港區範圍跨越現行都市計畫區內外，為使計畫內容與現況發展一致，同時統一港區範圍之計畫管制與

土地使用管理單位，除位於計畫區內部分依程序辦理檢討變更外，本次檢討依據上開規定一併就通梁北港之港區範圍辦理擴大都市計畫，依現況與地籍分割情形劃設計畫區外圍之海域 6.14 公頃為港埠用地，總計擴大都市計畫面積為 6.14 公頃。

拾肆、變更暨擴大事項

現行計畫依前述發展現況及檢討分析後，本次檢討需變更暨擴大之位置、項目、內容與理由詳變更暨擴大內容示意圖（圖 5-2)、變更暨擴大內容明細表（表 5-4)、面積增減統計表（表 5-5）及土地使用分區管制要點前後對照表（表 5-6)。凡未指明變更部分均以現行計畫為準。

表 5-4 變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）變更暨擴大內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	—	計畫年期及計畫人口	民國 100 年 4,800 人	民國 110 年 3,000 人	1. 因計畫年期將屆，故配合南部區域計畫（第二次通盤檢討）之計畫年期予以延長。 2. 因本計畫區長期以來人口外流嚴重導致實際人口與計畫人口差距甚大，經檢討分析本計畫區人口在無特殊外來條件的吸引下自然成長的幅度並不大，但同時考量未來引入大型產業投資後可能帶動人口成長，故予向下修正計畫人口數至本計畫原擬定時之 3,000 人，以資合理。	
二	一	一號道路與二號道路交叉口	加油站用地 (0.13 公頃)	加油站專用區 (0.13 公頃)	依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」(95.2.16 內政部)及因應公用事業機構民營化政策配合現況變更。	
三	二	遊樂區(不含編號第八案之遊樂區部分)	遊樂區 (14.75 公頃)	農業區 (14.75 公頃)	1. 本計畫遊樂區自民國 73 年由公園用地變更而來，迄今逾二十餘年均無法完成擬定細部計畫與辦理區段徵收，影響土地所有權人權益甚鉅，而依本府地政單位之區段徵收評估結果為不可行，目前亦無公私部門具體之投資開發計畫，短期內開發可能性甚微。為免持續限制土地所有權人應有權益，故本次檢討予以變更為農業區，待未來有開發必要或已有具體之投資開發計畫時，再另案依法定程序辦理變更。 2. 原計畫遊樂區全部面積 14.99 公頃，本案變更面積 14.75 公頃，餘 0.24 公頃係屬「廣一」西側之公有土地併第八案變更為鄰里公園兼兒童遊樂場用地及人行廣場用地，以補本計畫區公共設施之不足。	
四	三	跨海大橋入口北側海域	海域 (1.89 公頃)	港埠用地 (1.89 公頃)	配合通梁北港現況予以變更。	
五	臨一	機三用地東側	零售市場用地 (0.33)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.33)	經查零售市場用地尚未開闢且未來亦無使用之計畫，故予配合現況實際使用情形變更為公(兒)用地，以補公共設施用地之不足。	
六	臨二	通梁活動中心南側之新生地	港埠用地 (0.28)	廣場兼停車場用地 (0.28)	經查通梁活動中心南側新生地現況已開闢為遊客停車場使用，為確保本計畫之重要遊憩據點保安宮及古榕周圍遊客停車空間之提供，故予配合現況變更。	

表 5-4 變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）變更暨擴大內容明細表(續)

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
七	臨三	保安宮榕園南側	人行廣場用地 (0.16)	廣場兼停車場用地 (0.16)	保安宮古榕南側人行廣場部分範圍已開闢作遊客停車使用，為補本計畫遊客停車空間之不足故予配合實際使用現況變更。	
八	臨四	跨海大橋入口兩側附近地區	遊樂區 (0.24) 港埠用地 (0.06)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.14) 人行廣場用地 (0.10) 人行廣場用地 (0.06)	1.為塑造跨海大橋遊憩據點周邊之整體景觀予以變為適當公共設施用地。 2.現況已作景觀綠化、公廁之公有地配合範圍完整性變更為適當之公共設施用地，兼維持通梁北港進出入通行功能。	
九	五	分期分區發展計畫	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更內容及規定，修訂原分期分區發展計畫。	
十	六	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合本次通盤檢討之變更內容及規定，修訂原事業及財務計畫。	
十一	七	都市防災計畫	已訂定	修訂	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，將都市防災規劃納入考量，明確指出都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等，並予合理標示，以加強保障民眾生命安全。	
十二	八	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	1.配合都市計畫相關法令之修訂，修訂原條文，詳表 5-6 及第六章之拾壹、土地使用分區管制要點。 2.配合本次檢討變更內容爰為增修訂。	
十三	九	跨海大橋入口北側 (擴大都市計畫部分)	非都市土地 (6.14 公頃)	港埠用地 (6.14 公頃)	配合通梁北港港區範圍予以擴大都市計畫，以符合發展現況並能統一港區土地之管理。	
十四	四	住宅區附帶條件規定	住宅區 (0.20) 應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築，並應於二年內完成細部計畫。	住宅區 (0.20) 土地所有權人應就其土地面積之 30%折算代金繳納原都市計畫擬定機關,折算方式比照澎湖地區之公共設施保留地徵收加成標準,並應於申請建築前完成繳納後始得發照建築。 附帶條件： 1.縣政府應與土地所有權人簽訂協議書,並納入計畫書內,再行檢具變更主要計畫書、圖,報由內政部核定。 2.所繳納代金應優先使用於改善該地區之公共設施，並納入計畫書載明，以為執行之依據。	1.因考量土地所有權人權益並兼顧土地變更回饋之公平原則而予變更，但依 97.2.16 內政部都市計畫委員會第 697 次會次決議之附帶條件通過：應與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。故將本變更內容列為暫予保留事項（詳本章拾伍節說明）。 2.本變更內容於未完成與變更範圍土地所有權人簽訂協議書另行報部核定前，仍予維持現行計畫之附帶條件內容管制。	暫予保留 附帶條件： 1.縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。 2.所繳納代金應優先使用於改善該地區之公共設施，並納入計畫書載明，以為執行之依據。 本案依內政部都委會第 697 次會決議：本案得視實際狀況分階段報由內政部核定發布實施，本暫予保留案於未完成附帶條件前仍予維持現行計畫。

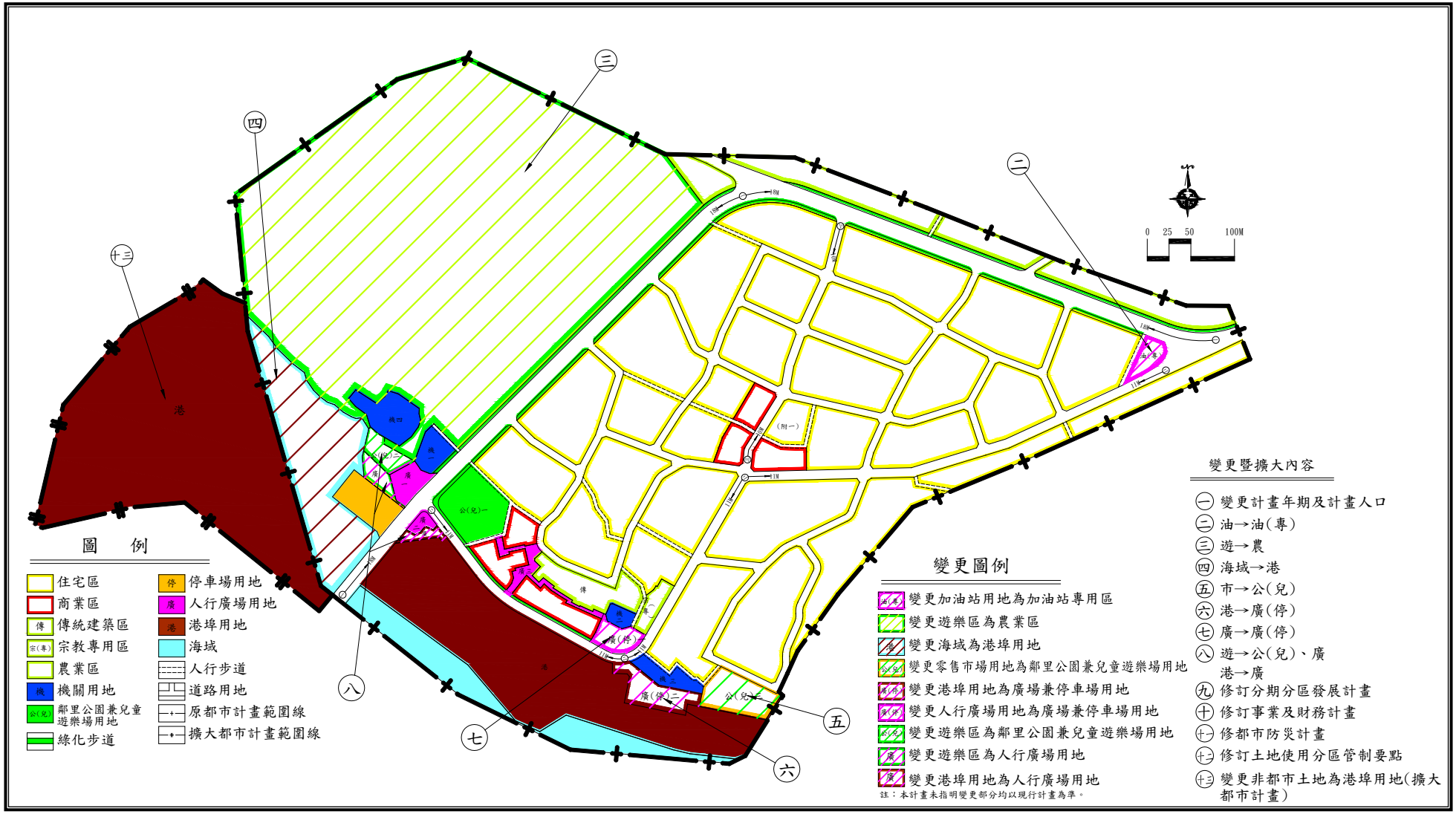


圖 5-2　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）變更暨擴大內容示意圖

表 5-5　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）面積增減統計表

區分 土地使用項目　增減面積	變更案部分												擴大都市計畫部分	合計
	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	
住宅區	變更計畫年期及計畫人口		－	－	－	－	－	－	修訂分期分區發展計畫	修訂事業及財務計畫	修訂都市防災計畫	修訂土地使用分區管制要點	－	0
商業區			－	－	－	－	－	－					－	0
傳統建築區			－	－	－	－	－	－					－	0
宗教專用區			－	－	－	－	－	－					－	0
加油站專用區		+0.13	－	－	－	－	－	－					－	+0.13
遊樂區			-14.75	－	－	－	－	-0.24					－	-14.99
農業區			+14.75	－	－	－	－	－					－	+14.75
海域			－	-1.89	－	－	－	－					－	-1.89
加油站用地		-0.13	－	－	－	－	－	－					－	-0.13
零售市場用地			－	－	-0.33	－	－	－					－	-0.33
機關用地			－	－	－	－	－	－					－	0
停車場用地			－	－	－	－	－	－					－	0
廣場兼停車場用地				－	－	+0.28	+0.16	－					－	+0.44
鄰里公園兼兒童遊樂場用地			－	－	+0.33	－	－	+0.14					－	+0.47
人行廣場用地			－	－	－	－	-0.16	+0.16					－	0
港埠用地			－	+1.89	－	-0.28	－	-0.06					+6.14	+7.69
道路用地			－	－	－	－	－	－					－	0
綠化步道用地			－	－	－	－	－	－					－	0
合計			0	0	0	0	0	0					+6.14	+6.14

表 5-6　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）土地使用分區管制要點前後對照表

現行條文	修正條文	變更理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	法令條文修正。
二、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一百五十。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	--
三、商業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百三十。	三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於210%。	因本次檢討已調降計畫人口為 3,000 人，故酌為修正商業區之容積率。
四、宗教專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。	四、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。	--
五、傳統建築區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十，原有建築物拆除後之修建、增建、改建、拆除後重建應保留原有風貌，並經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築，必要時容積率可增加至百分之一百五十。	五、傳統建築區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，原有建築物拆除後之修建、增建、改建、拆除後重建應保留原有風貌，並經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築，必要時容積率可增加至 150%。	--
六、遊樂區內可建築用地之建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十。應另行擬定細部計畫（含詳細之配置與事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發佈實施，以區段徵收方式整體開發後始得以發照建築。	（刪除）	依變更暨擴大內容明細表編號第三、八案變更後已無遊樂區，故本點予以刪除。
七、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。	（刪除）	依變更暨擴大內容明細表編號第五案變更後已無零售市場用地，故本點予以刪除。
八、加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並僅供加油站及相關設施使用。	1.配合本次檢討變更爰為修訂內容及條次。 2.依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」第五、(三)規定，未容許得供該事業以外之商業使用者免提供相關捐贈事項。
九、機關用地之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。	七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	條次修正。
十、為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公共設施，訂定左列獎勵措施： (一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點規定增加興建樓地板面積。 1.基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2.基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、	八、為鼓勵區內基地之整體合併建築使用及設置公共設施，訂定下列獎勵措施： (一)有關設置公共開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」建築設計施工編二百八十一條規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。 1.私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下	1.原條文中有關公共開放空間之設置獎勵規定，配合修正為依「建築技術規則」建築設計施工編 281 條規定辦理。 2.文辭與條次修正。

表 5-6 變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）土地使用分區管制要點前後對照表(續)

現行條文	修正條文	變更理由
藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用;其集中留設之面積在一百平方公尺以上,並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用,經交通主管機關核准者。	道連接供公眾使用,經交通主管機關核准者。	
十一、本計畫區內公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用。	(刪除)	依內政部 92 年 6 月 27 日台內營字第 0920087512 號令訂定「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，都市計畫公共設施用地可逕依該辦法規定作多目標使用，毋須於都市計畫書中敘明故予刪除。
(無)	九、本計畫傳統建築區及附近商業區應辦理都市設計(詳附圖 1)，並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。	1.標示本計畫區內應辦理都市設計審查之位置與範圍。 2.傳統建築區附近之商業區因面對港區與跨海大橋為本計畫區門面，本次檢討後予以列入應實施都市設計審議範圍，以塑造出本計畫區優美之門戶意象。
十二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	條次修正。
十三、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。	十一、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。	條次修正。

拾伍、本次檢討暫予保留事項

依本計畫第三次通盤檢討變更內容明細表第二案(變更市場用地為住宅區部分）之附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築，並應於二年內完成細部計畫。」惟自計畫發布實施迄今均未能完成擬定細部計畫，為瞭解問題並妥善解決該附帶條件對土地所有權人權益的限制，本府特於本次檢討期間邀集相關土地所有權人進行座談會（94.9.28）聽取其意見納為檢討參考，並經考量以下幾點實際情形后提案變更該附帶條件為折算繳納代金之方式回饋當地(報部審議變更暨擴大內容明細表編號第四案)。

(一)該附帶條件變更面積小僅為 0.2 公頃且土地持分複雜(土地分割與持分情形詳附件四)，如以擬定細部計畫並劃設適當公共設施用地後，多數土地所有權人分回土地狹小甚未能達最小建築基地標準，不符經濟效益。

(二)如以一般劃設30%土地為公共設施用地計算約僅為0.06公頃，而本計畫區現況人口稀少、外圍開放空間寬闊，並非建築密集、擁擠之都會區，故取得小部分之公共設施用地對當地環境所能產生之實質效益並不大。

(三)本計畫區因限於建設經費不足致使道路開闢率低，本附帶條件如改以折算代金繳納則有助於充裕當地建設財源，對通梁居民之助益較為大。

(四)依 94.9.28 地主座談會之意見調查結果，與會之土地所有權人均同意改以折算代金方式辦理回饋（詳附件五）。

上述提案經內政部都市計畫委員會第 697 次會(97.12.16)審查決議依專案小組初步建議意見通過，而依專案小組之初步建議意見以二點附帶條件通過：「**1.縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，並納**

入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。2.所繳納代金應優先使用於改善該地區之公共設施，並納入計畫書載明，以為執行之依據。」(詳 表 5-7)。

表 5-7　內政部都市計畫委員會第 697 次會審查決議內容摘要（編號第四案）表

編號	位置	變更內容		變更理由	內政部都市計畫委員第697次會決議內容
		原計畫	新計畫		
四	住宅區附帶條件規定	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築，並應於二年內完成細部計畫。（0.2公頃）	土地所有權人應就其土地面積之30％折算代金繳納原都市計畫擬定機關，折算方式比照澎湖地區之公共設施保留地徵收加成標準，並應於申請建築前完成繳納後始得發照建築。（0.2公頃）	1.考量土地所有權人權益並兼顧公平原則。 2.於民國94年11月10日上午10時30分假白沙鄉通梁村社區活動中心辦理之「澎湖縣94年度都市計畫通盤檢討—白沙鄉通梁地區都市計畫原市場用地附帶條件變更為住宅區開發案說明會」中，業已取得多數土地所有權人之同意。	照縣政府核議意見附帶條件通過。 附帶條件： 1.縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，並納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定 2.所繳納代金應優先使用於改善該地區之公共設施，並納入計畫書載明，以為執行之依據。 補充理由： 該住宅區原係於民國88年間辦理第三次通盤檢討時，由市場用地變更而來，參據縣政府列席代表意見考量該土地面積僅0.2公頃及地主人數較多，每人分配土地面積不大，故同意照縣政府核議意見改以折算代金方式辦理，惟其代金應優先使用於改善該地區之公共設施，以資妥適。

故本次檢討配合上述內政部都市計畫委員會審決內容將該案列為暫予保留事項，未來須迄完成與範圍內全部土地所有權人簽訂協議書後再另行報部核定；而該案完成核定前仍依現行計畫進行管制，本府並得視實際情形協助土地所有權人儘速辦理擬定細部計畫作業，以解決本住宅區附帶條件限制民眾權益之問題。

第六章　變更暨擴大後計畫

壹、計畫範圍與面積

除原計畫範圍面積 54.08 公頃，本次一併辦理擴大都市計畫部分面積 6.14 公頃，總計本次變更暨擴大後計畫總面積為 60.22 公頃。計畫範圍東自加油站專用區（中油通梁站）以東約 75 公尺處，西至通梁北港西側，北起㈠號道路以北約 30 公尺處，南至㈡號道路以南約 20 公尺及通梁漁港之海域，行政區劃屬於白沙鄉之通梁村。

貳、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

參、計畫性質

本計畫係以提供通梁地區居住機能與發展觀光遊憩事業為主之鄉街計畫，且係主要計畫與細部計畫合併擬定。

肆、計畫人口及密度

計畫人口 3,000 人，居住密度每公頃約 160 人。

伍、土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模劃設住宅區面積 18.81 公頃。

二、商業區

共劃設主要提供服務遊客之商業區一處及鄰里中心商業區一處，合計面積 1.04 公頃。

三、傳統建築區

以現有位於保安宮西側之「一顆印」傳統建築聚落劃設為傳

統建築區，面積 0.39 公頃。

四、宗教專用區

以現有之保安宮及榕園劃設為宗教專用區,面積 0.12 公頃。

五、加油站專用區

現有中油通梁站劃設為加油站專用區，面積 0.13 公頃。

六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 16.48 公頃。其中㈠號道路西側農業區腹地大且範圍完整,可供為本計畫未來有發展之必要或有具體投資開發計畫時之開發區域,惟應就實際開發範圍另案依法定程序辦理。

七、海域

位於通梁漁港港區堤防南側之海面，面積為 1.05 公頃。

表 6-1　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）前後土地使用面積對照表

項目		本次檢討前計畫面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	本次擴大增加面積（公頃）	本次檢討變更暨擴大後		
					面積（公頃）	佔計畫總面積百分比（%）	佔都市發展用地百分比(%)
土地使用分區	住宅區	18.81	0	0	18.81	31.23	44.06
	商業區	1.04	0	0	1.04	1.73	2.44
	傳統建築區	0.39	0	0	0.39	0.65	0.91
	宗教專用區	0.12	0	0	0.12	0.20	0.28
	加油站專用區	0	+0.13	0	0.13	0.22	0.30
	遊樂區	14.99	-14.99	0	0	0.00	0.00
	農業區	1.73	+14.75	0	16.48	27.37	--
	海域	2.94	-1.89	0	1.05	1.74	--
	小計	40.02	-2.00	0	38.02	63.14	47.99
公共設施用地	加油站用地	0.13	-0.13	0	0	0.00	0.00
	零售市場用地	0.33	-0.33	0	0	0.00	0.00
	機關用地	0.64	0	0	0.64	1.06	1.50
	停車場用地	0.29	0	0	0.29	0.48	0.68
	廣場兼停車場用地	0	+0.44	0	0.44	0.73	1.03
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.45	+0.47	0	0.92	1.53	2.16
	人行廣場用地	0.50	0	0	0.50	0.83	1.17
	港埠用地	3.95	+1.55	+6.14	11.64	19.33	27.27
	道路用地	7.03	0	0	7.03	11.67	16.47
	綠化步道用地	0.74	0	0	0.74	1.23	1.73
	小計	14.06	+2.00	+6.14	22.20	36.86	52.01
合計		54.08	0	+6.14	60.22	100.00	--
都市發展用地		49.41	-12.86	+6.14	42.69	--	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

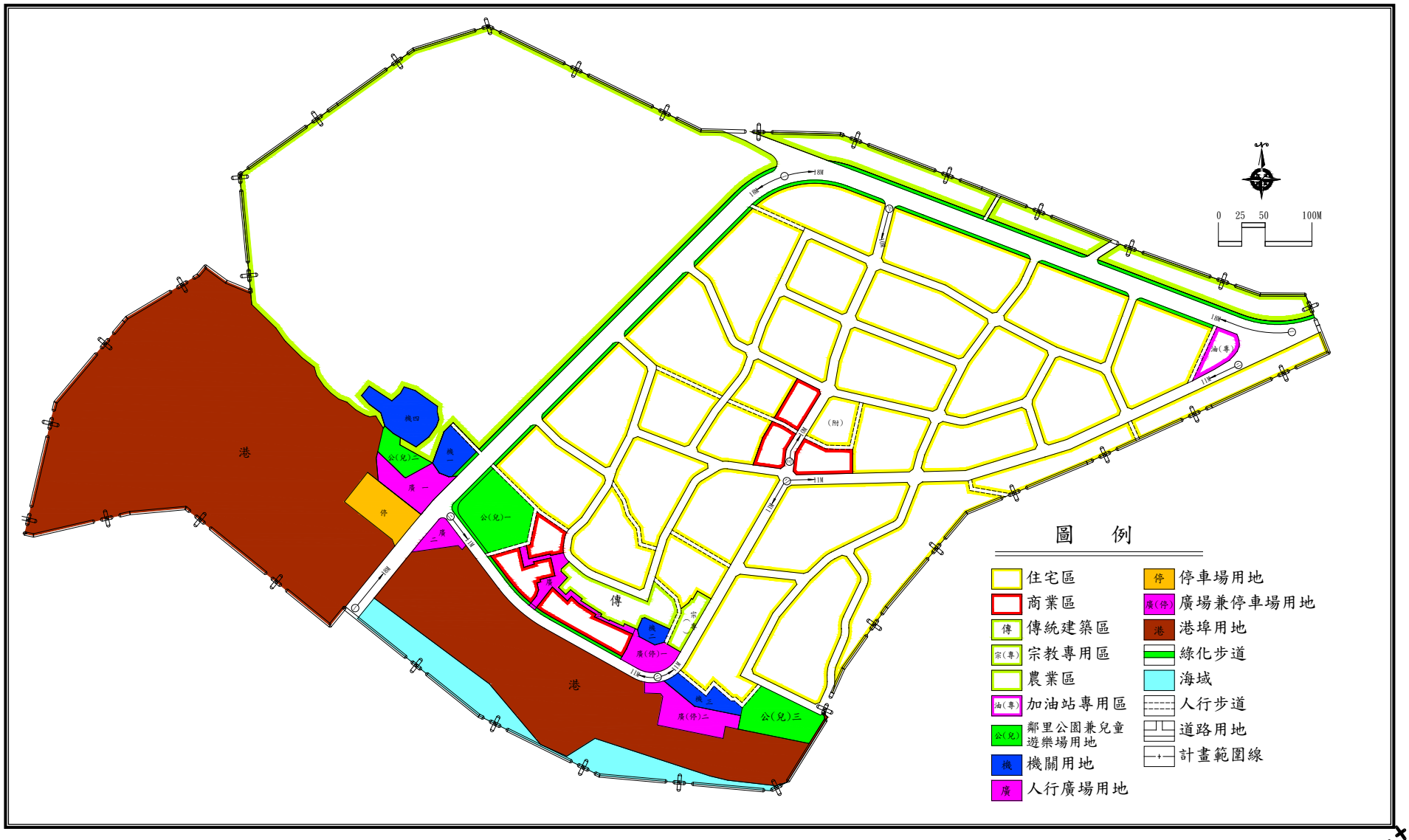


圖 6-1　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）示意圖

陸、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地四處，其中「機一」為旅客服務中心，「機二」為通梁派出所，「機三」為通梁社區活動中心，「機四」供海巡署使用，負有扼控跨海大橋之責，以上面積合計 0.64 公頃。

二、公園兼兒童遊樂場用地（簡稱「公(兒)用地」）

劃設公(兒)用地三處，「公(兒)一為跨海大橋前現有先總統蔣公銅像花園，面積 0.45 公頃，「公(兒)二「位「廣一」北側，面積 0.14 公頃，「公(兒)三」位「機三」社區活動中心東側，面積 0.33 公頃，合計劃設公(兒)用地面積 0.92 公頃。

三、停車場用地

於「廣一」南側劃設停車場用地一處以供遊客停車使用，面積 0.29 公頃。

四、廣場兼停車場用地（簡稱「廣(停)用地」）

劃設廣(停)用地二處，「廣(停)一」位保安宮榕園南側，面積 0.28 公頃，「廣(停)二」位通梁活動中心南側，面積 0.16 公頃，合計劃設面積 0.44 公頃。

五、人行廣場用地

共劃設人行廣場用地三處，劃設面積合計 0.50 公頃，「廣一」位旅客服務中心南側以供遊客活動及通梁北港進出入使用，面積 0.24 公頃，「廣二」位公(兒)一南側，面積 0.11 公頃，「廣三」為傳統建築區與通梁漁港北面商業區間之行人步行空間，面積 0.15 公頃。

六、港埠用地

包括屬通梁漁港之港埠用地（面積 3.61 公頃）與通梁北港範圍之港埠用地（面積 8.03 公頃），合計面積 11.64 公頃。

表 6-2　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫(第四次通盤檢討)公共設施用地明細表

項　　目	編　號	面積（公頃）	位　　置	備　　註
機關用地	機　一	0.14	㈠號道路東南側、公（兒）一北側、廣一東北側	旅客服務中心
	機　二	0.06	廣(停)一北側	通梁派出所
	機　三	0.14	廣三東側	社區活動中心
	機　四	0.30	機一西側	海巡署使用
	小　計	0.64		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一	0.45	廣二北側、㈠號與㈡號道路交叉處	通梁公園（原公(兒)用地）
	公(兒)二	0.14	廣一北側、機一西側	變八案
	公(兒)三	0.33	機三東側	變五案
	小　計	0.92		
停車場用地	停	0.29	廣一南側、跨海大橋橋頭西側	
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.16	保安宮榕園南側	變七案
	廣(停)二	0.28	通梁活動中心南側	變六案
	小　計	0.44		
人行廣場用地	廣　一	0.24	跨海大橋橋頭西側	
	廣　二	0.11	跨海大橋橋頭東側	
	廣　三	0.15	機二至公(兒)一間之帶狀區域	
	小　計	0.50		
港埠用地	港	11.64	現有通梁漁港及通梁北港	
道 路 用 地		7.03		
綠化步道用地		0.74		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

柒、道路系統計畫

茲將本計畫區之道路系統依其功能層級予以區分為：

一、主要聯外道路

㈠號道路(203 號縣道)為本計畫區之主要聯外道路，東往馬公，西經跨海大橋通往西嶼，計畫寬度 18 公尺，並於兩旁之大部分路段各再劃設 3.5 公尺之綠化步道，合計寬度為 25 公尺。

二、次要區內道路

(一)㈡號道路：東北自㈠號道路向西經榕園前至跨海大橋頭接㈠號道路，寬度為 11 公尺。

(二)㈢號道路：北自㈠號道路向南至㈡號道路，寬度為 10 公尺。

三、服務道路

區內配設 8 公尺之服務道路，及配合陸軍陣地聯絡運輸需要配設 15 公尺道路。

四、人行步道

另為方便行人劃設有 4 公尺寬之人行步道。

表 6-3 變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫(第四次通盤檢討)道路層級分類及功能明細表

道路層級		編號	路寬(公尺)	長度(公尺)	起迄點或說明	備註
主要道路	聯外道路	㈠	18	1,260	自計畫區東北面範圍至西南面範圍線。	大部分路段之兩側各劃設3.5公尺之綠化步道，合計25公尺寬。
次要道路	區內道路	㈡	11	1,070	東北自㈠號道路向西經榕園前至跨海大橋頭接㈠號道路。	
		㈢	10	300	北自㈠號道路，而南至㈡號道路。	
服務道路		未編號	15	80	自㈠號道路南彎處至計畫區北界。	
			8	3,020		
人行步道		未編號	4	1,000		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

捌、分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，定位為配合觀光遊憩發展為具特色之「觀光型鄉鎮」，因都市規模不大，為使計畫區能循序發展，故將都市發展用地之既有聚落及商店劃設為已發展區，餘均劃設為優先發展區，而㈠號道路西側之農業區依土地使用計畫可作為未來發展與投資開發之腹地，但目前尚無投資與開發計畫，故暫予列為後期發展區（圖 6-2）。

一、實施發展區之範圍

包括住宅區、商業區、傳統建築區、宗教專用區及公共設施用地等都市發展用地，與㈠號道路西側之農業區。

二、劃分種類與原則

(一)第一期（已發展區）：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達 80%以上之地區。

(二)第二期（優先發展區）：依據未來人口成長及觀光遊憩事業推展所需之發展面積。

(三)第三期（後期發展區）：暫維農業使用並保留作為未來爭取投資發展之區域。

三、分期分區發展期程與範圍

(一)第一期（已發展區）：自民國 62 年至民國 97 年。本計畫都市發展用地之既有建築聚落及商店劃設為已發展區。

(二)第二期（優先發展區）：自民國 97 年至民國 110 年。已發展區外之都市發展用地劃設為優先發展區。

(三)第三期（後期發展區）：視實際需求另案辦理，暫不予訂定期程。㈠號道路西側之農業區作為未來有發展必要時或有具體開發計畫時之發展腹地，劃設為後期發展區。

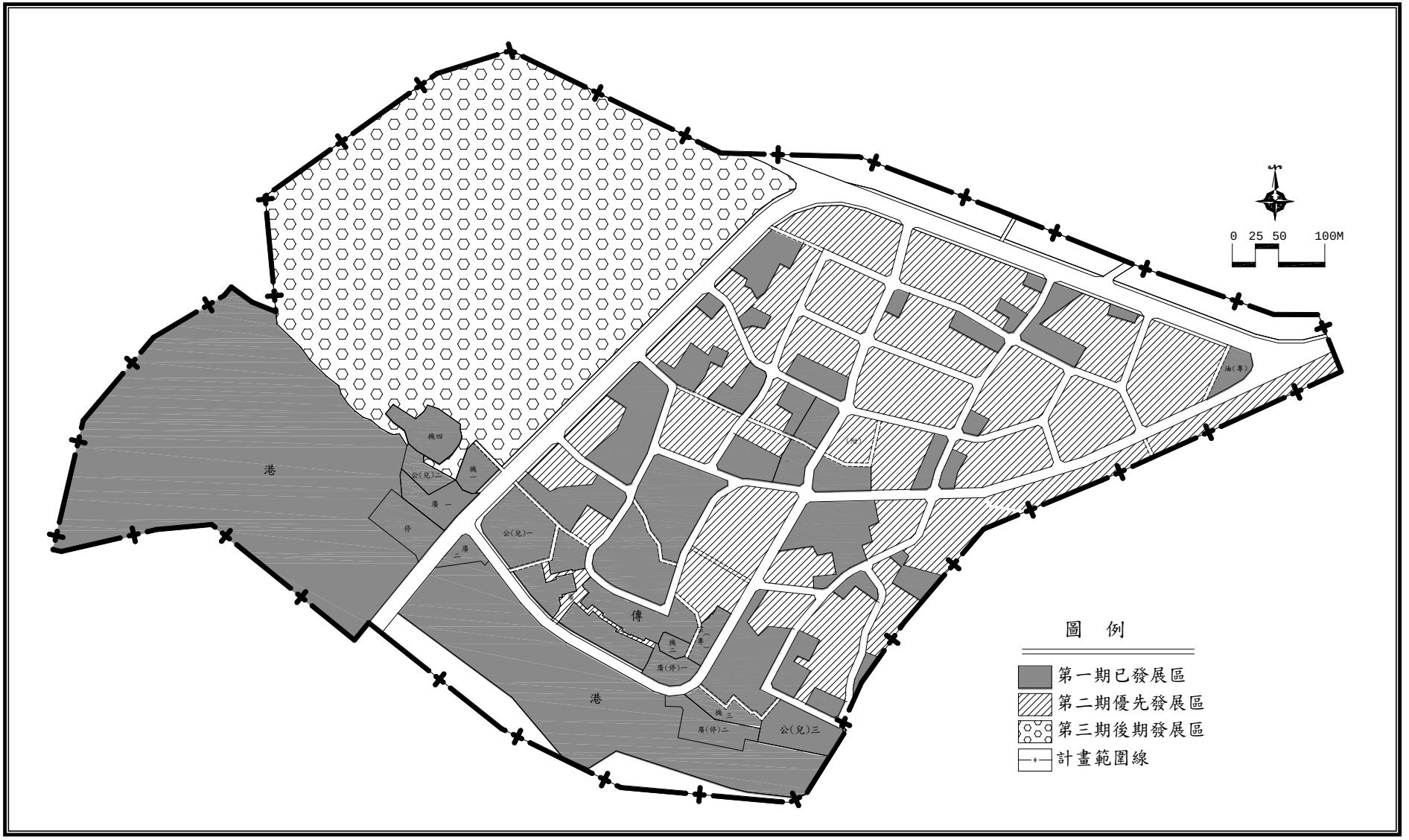


圖 6-2　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）分期分區發展計畫示意圖

玖、都市防災計畫

都市地區易發生之災害類型包含颱風、地震、火災（含爆炸及地震後引發）、地區淹水及公用設備（瓦斯、油、電等）洩漏等項。本計畫區尚無發生重大災害之紀錄，且非地勢低窪地區，亦不易發生淹水及海水倒灌等災害，可能發生的災害類型以颱風、地震及重大火災為主。為加強都市防災，茲將本計畫區之防災系統重點，包含各防（救）災據點、避難場所及防（救）災路線予以明確指出(圖 6-3)，以提昇居民之災害應變能力，減輕災害損失，保障居民生命財產安全。

一、易生災變區域

本計畫區外圍均為空曠的山野草原，現況建築物與居民活動主要集中於㈠號、㈡號道路間之區域，亦為發生建築物倒塌、設施爆炸、火災、瓦斯外洩等都市災害之易生區域，應設置適當之消防設施並維持防救災道路系統之暢通，以確保災時能迅速疏散災民與進行災後援救。

二、避難場所

本計畫區內避難場所之設置，以整合區內之公共開放空間系統(如：公(兒)用地、廣(停)用地、人行廣場用地、停車場用地等)及計畫區外圍開放空間為原則。

(一)臨時避難場所：臨時避難場所應具備阻隔遮斷及社區避難之功能，於緊急事故發生時供作暫時避難使用。除將本計畫區南側之開放性空間，包含公（兒）、廣(停)、人行廣場、停車場等公共設施用地規劃為臨時避難空間外，另本計畫區外圍主要為山野草原，故結合外圍農業區、空(草)地可同時作為災害發生時緊急向外疏散、避難之場所。

(二)收容場所：除兼具臨時避難場所功能外，應能於災時提供較完善之設施與庇護場所。故指定通梁社區活動中心（機三用地）結合鄰近廣（停）二、公（兒）三用地等開放空間，作

為災時之收容場所。

三、防（救）災據點與設施

(一)救災指揮中心：通梁社區活動中心位於機三用地，現為平時居民集會活動中心，加上鄰近有廣(停)二、公（兒）三等開放空間可容納災民並集散救災物資，且面臨主要對外聯絡道路與緊鄰通梁漁港，屬水陸交通之重要位置，故規劃為災時設置為救災指揮中心之處所，以協調整體救災援助工作。

(二)警察據點：以通梁派出所（位機二用地）作為災時之警察維安據點，執行災後秩序的維持與交通管制等工作。

(三)消防據點：規劃消防據點同時設置於通梁活動中心內，平日應儲備緊急消防之器材、水源，另本計畫區屬澎湖縣消防局白沙分隊（位白沙鄉赤崁村）轄區範圍，災時經通報後可迅速由 203 號縣道至本計畫區進行消防救災工作。

四、避難及救災動線規劃

(一)緊急聯外道路：本計畫區內之㈠號、㈡號道路圍繞整個計畫區，可規劃為災時主要聯外道路與救災援送動線，於平時必須保持暢通，作為災害發生時車輛輸送救災設施及物資至災害地點或避難場所使用。

(二)區內防救災路線：指定本計畫區內之部分出入道路為災時區內救災路線，作為街廓內部救災輔助性路線，災害發生時能迅速連接至㈠號、㈡號主要聯外道路。

五、火災延燒防止帶

本計畫區除沿㈠號道路兩側劃設之綠化步道作為火災延燒防止帶外，餘計畫區內之寬度 8 公尺以上之計畫道路應維持暢通，路樹選擇常綠耐火樹種，以達兼具火災延燒防止之隔離作用。

表 6-4　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫(第四次通盤檢討)防災資源表

防災功能	設施項目	面積(公頃)	備註
臨時避難場所	公(兒)用地	0.59	不含公(兒)三用地
	人行廣場用地	0.35	不含廣三用地
	停車場用地	0.29	
	廣(停)一用地	0.16	
收容場所	廣(停)二用地	0.28	
	公(兒)三用地	0.33	
	機三用地	0.14	通梁社區活動中心
救災指揮中心	機三用地		
消防據點	機三用地		
警察據點	機二用地	0.06	通梁派出所
緊急聯外道路	㈠號、㈡號計畫道路	--	
區內防救災路線	㈢號及 8 公尺寬計畫道路	--	
火災延燒防止帶	綠化步道	0.74	
	寬度 8 公以上計畫道路	--	
合計		2.94	

註：本表未列計農業區及計畫區外圍山野草原。

六、災害防救與應變組織

澎湖縣依「災害防救法」第 12 條規定訂定之「澎湖縣災害應變中心作業要點（草案）」於災害發生時開設災害應變中心，以掌握各種災害狀況及協調調度救災人力、物資、支援等事項。另依「澎湖縣災害防救計畫」指導，僅靠鄉鎮市擴充整備防災設施仍是有限的，所以行政機關、居民、公司行號本於各自應擔付之責任，應進行各項災害緊急活動的相互合作。本計畫區範圍以通梁村為主，平時應由村長召集幹部、熱心人士組成村里自救隊，配合縣政府防災訓練與整備，於災害發生時能發揮傳達受災區情報、連絡防災機關、避難引導、初期滅火、緊急醫療救護、建立初期救援物資等功能，減低災害影響程度與範圍。

七、災害防範策略

(一)平時應積極整備供避難路線、避難處所及防災據點使用之都

市基礎設施，以確保災時能發揮應有之功能。

(二)強化主要交通運輸、電信通訊設施、資訊網路之機能。

(三)自來水、電力、瓦斯、油料等維生管線設施應有防災之考量，同時應有系統多元化、據點分散化及替代措施之規劃與建置。

(四)訂定救護指揮與醫療機構及各醫療機構間之通報程序，規範處理大量傷患時醫護人員之任務分工，並定期實施演練。

(五)對於使用公共危險物品之設施、供公眾使用之建築物，及學校、醫療、警察、消防單位等緊急應變之重要設施，應強化其耐震、防火能力並確保其使用機能。

(六)以獎勵方式促使民眾改善私有建築物之耐震與防火能力。

(七)建立災害監測、預警系統，加強災害應變設施、設備之充實。

(八)建立全民防衛動員準備體系保持聯繫，辦理災害防救、應變及召集事項之準備。

拾、事業及財務計畫

針對計畫區內未開闢之人行廣場、道路以及綠化步道等公共設施之土地徵收及開闢經費進行概估，僅供地方政府參考，實際之開發年期視地方政府財力而定，詳表 6-5 所示。

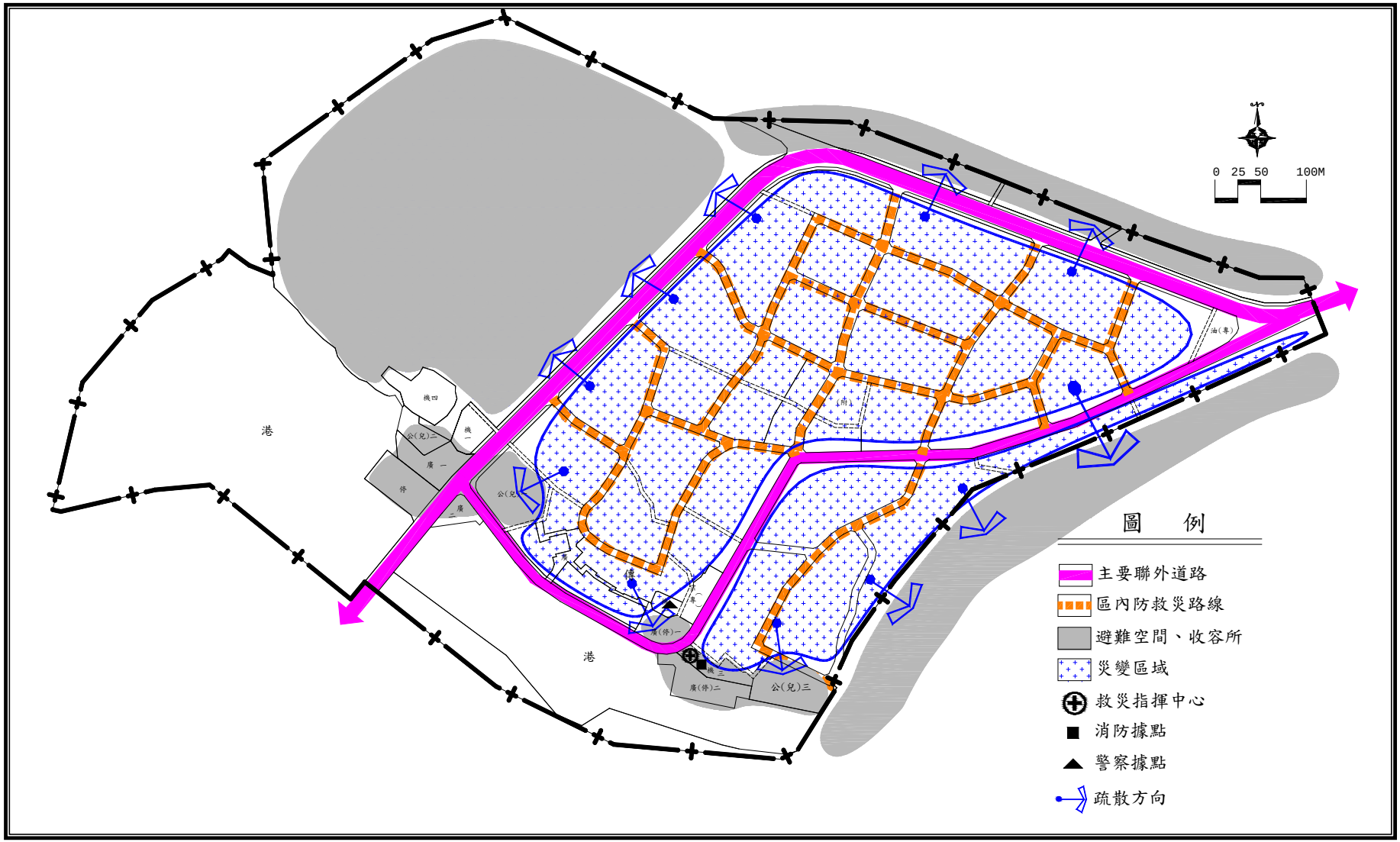


圖 6-3　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）都市防災計畫示意圖

表 6-5　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施用地類別	面　積（公頃）	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限（民國）		經費來源
		徵收或價購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地及工程費	合　計		徵購勘測設計	施　工	
人行廣場	0.15	V				200	160	360	澎湖縣政府	98-99	99-100	澎湖縣政府逐年編列預算
道路用地	2.32	V				6,260	4,640	10,900		99-100	100-110	
綠化步道	0.74	V				50	1,500	1,550		99-100	100-110	
合　計	3.47					6,510	6,300	12,810				

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2.綠化步道之大部分已完成土地徵收。
3.本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

拾壹、土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。

三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

四、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

五、傳統建築區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，原有建築物拆除後之修建、增建、改建、拆除後重建應保留原有風貌，並經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築，必要時容積率可增加至 150%。

六、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並僅得供加油站及相關設施使用。

七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」建築設計施工編二百八十一條規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

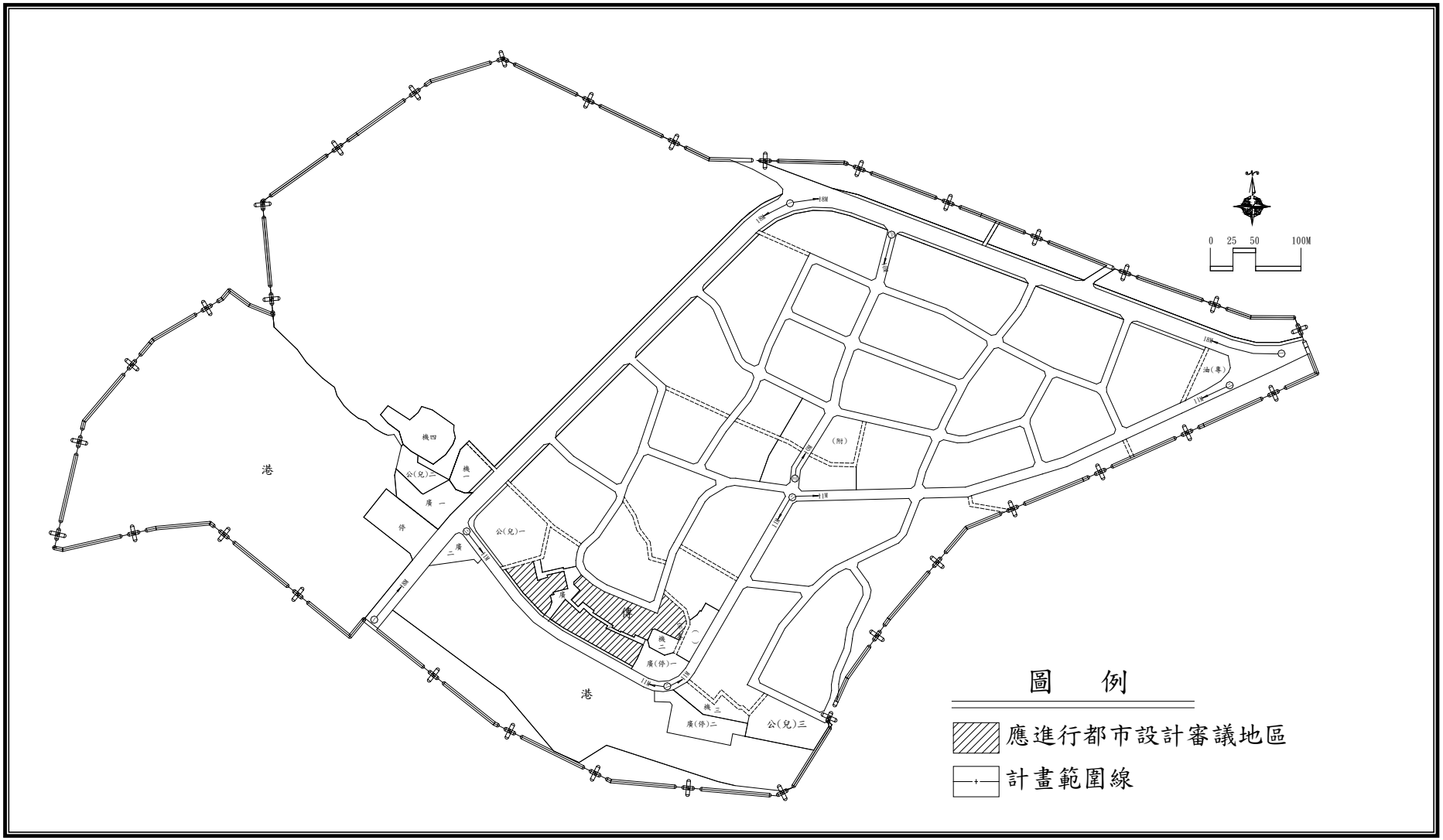
1. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

九、本計畫傳統建築區及附近商業區應辦理都市設計(詳附圖 1)，並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。

十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十一、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。



附圖 1　應進行都市設計審議地區位置示意圖

附　件

附件一、都市計畫圖重製作業疑義討論會會議紀錄

附件二、白沙鄉通梁地區都市計畫重製圖公告文

附件三、原市場用地附帶條件變更為住宅區之地籍分布情形與地籍清冊

附件四、原市場用地附帶條件變更為住宅區之土地所有權人意願調查結果

附件五、變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表第二案之遊樂區以區段徵收方式開發可行性評估報告

附件三

變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）變更內容明細表第二案之遊樂區以區段徵收方式開發可行性評估報告

一、計畫緣起與辦理依據

「白沙鄉通梁地區都市計畫」於民國 62 年 3 月發布實施，迄今計辦理過三次通盤檢討。現行計畫之遊樂區係於第一次通盤檢討（民國 72 年 11 月）時基於減少公共設施，獎勵私人投資開發之原因，由原計畫擬定之區域性公園變更而來，面積 15.16 公頃。後於民國 78 年辦理第二次通盤檢討時為增強遊客吸引力，予以增加旅館、水族館、兒童遊樂園等使用項目，並以附帶條件規定：***應另行擬定細部計畫（含詳細之配置與事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築***。再於民國 88 年 3 月發布實施第三次通盤檢討之土地使用分區管制要點第六點內容規定遊樂區應以「區段徵收」方式整體開發後始得以發照建築。

本次辦理通盤檢討（第四次）時因考量本計畫遊樂區未來以區段徵收方式整體開發之可行性及增加開發彈性與可行性等因素，予以刪除遊樂區須以區段徵收方式開發之限制規定（變更內容明細表第二案），惟依內政部都市計畫委員會專案小組於 97 年 3 月 28 日召開第 2 次會議之初步建議意見第(三)點意見略以「***…迄今已逾 23 年仍未開發，其開發可行性如何，是否有投資計畫，仍請縣府查明並研提可行性評估報告資料，供審議之參考。***」故予就本計畫遊樂區辦理區段徵收開發之可行性進行評估。

二、現行計畫遊樂區管制內容及附帶條件規定

依現行白沙鄉通梁地區都市計畫劃設之遊樂區面積 15.03 公頃，除得設置餐飲、遊樂及相關設施外，並得興建住宿（旅館）、水族館及兒童公園等設施。區內可建築用地建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。遊樂區之附帶條件規定經綜整歷次通盤檢討內容如附表一。

附表一　白沙鄉通梁地區都市計畫遊樂區歷次通盤檢討附帶條件規定綜理表

通盤檢討時間	遊樂區計畫面積(公頃)	附帶條件規定	備註
第一次通盤檢討(73.5)	遊樂區(15.16)	無	由原擬定計畫之區域性公園變更為遊樂區。
第二次通盤檢討(78.12)	遊樂區(15.15)	應另行擬定細部計畫(含詳細之配置與事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	
第三次通盤檢討(88.6)	遊樂區(15.03)	1.遊樂區擬定細部計畫時，應優先補足停車場用地（變更內容明細表第四案）。 2.將來遊樂區擬定細部計畫時，應妥為規劃機關用地（機四）之進出道路（變更內容明細表第七案）。 3.應另行擬定細部計畫(含詳細之配置與事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施，以**區段徵收**方式整體開發後始得以發照建築。（土地使用分區管制要點第六點）	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
資料來源：本計畫歷次通盤檢討計畫書。

三、區段徵收財務評估

財務評估結果為判斷區段徵收辦理可行性與否的重要參考依據，各項財務評估設定及試算結果說明如后：

(一)財務評估變項（詳附表二）

1.區段徵收土地總面積：15.03公頃。

2.負擔公共設施用地面積：

本計畫遊樂區係於第一次通盤檢討時由原公園用地變更而來，雖現行計畫並未訂定細部計畫配置公共設施面積比例之最小標準，但依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則(草案)」之規定則應至少回饋30％之土地，故以劃設30％必要公共設施用地估算，約為

4.509公頃。

3.抵價地比例：訂為40％。

4.現金補償地價：

依民國97年本縣之公共設施保留地徵收補償標準以公告現值加十五成計算，本遊樂區平均公告現值約900元/㎡，故每平方公尺之徵收補償費約為2,250元。

5.公共設施費用：以每公頃10,000,000元估算。

6.地上物補償遷移費：以全區800萬元估算。

7.土地整理費：以全區300萬元估算。

8.貸款年利率：以年利率5％估算。

9.貸款年期：以5年估算。

附表二　白沙鄉通梁地區都市計畫遊樂區區段徵收財務評估變項彙整表

項目代號	項目名稱	項目單位	項目數量
A	土地總面積	公頃	15.03
B	公共設施用地總面積	公頃	4.509
C	抵價地比例	%	40%
D	現金補償地價	元/平方公尺	2,250
E	公共設施費用	元/公頃	10,000,000
F	地上物補償遷移費	元/式	8,000,000
G	土地整理費	元/式	3,000,000
H	貸款年利率	%	5.00%
I	貸款年數	年	5

(二)財務分析

包括開發總費用、標讓售土地面積及其成本單價等，並依全區土地領取抵價地比例之不同（分為 100％、80％、60％、50％、40％、20％及 0％等 7 種狀況）分別估算，詳附表三所示。

1.開發總費用

包括現金補償地價、公共設施費用（含之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、土地人應分擔之管

線工程費用等）、地上物補償遷移費、土地整理費及貸款利息等，依全區土地領取抵價地比例之不同介於624,343,750元（全部領取現金補償地價）至201,625,000元（全部領取抵價地）間，如以全區土地領取抵價地比例50%估算，約需412,984,375元。

2.剩餘可標讓售土地面積

依全區土地領取抵價地比例之不同介於4.5090公頃至10.5120公頃間，如以全區土地領取抵價地比例50%估算，約7.5150公頃。

3.剩餘可標讓售土地成本單價

依全區土地領取抵價地比例之不同介於4,472元/㎡（14,782元/坪）至5,934元/㎡（19,617元/坪）間，如以全區土地領取抵價地比例50%估算，約5,495元/㎡（18,167元/坪）。

(三)財務評估

經評估白沙鄉通梁地區都市計畫遊樂區採區段徵收開發，以抵價地比例 40%、全區土地領取抵價地比例 50%估算，開發總費用約 412,984,375 元，可標讓售土地面積約 7.5150 公頃、成本單價約 5,495 元/㎡（18,167 元/坪），經查目前本計畫區內之住宅區 97 年度之評議地價為 3,400～4,300 元/㎡，保安宮南側之沿街商業區亦僅 4,300 元/㎡，顯示未來區段徵收完成可標售土地之成本將高於市場價格，而以 4,000 元/㎡估算土地標讓售後總收入及計算盈餘均為負值，顯示無法達成財務平衡，故初步評估為不可行。

附表三　白沙鄉通梁地區都市計畫遊樂區區段徵收財務評估表

項目及說明	單位	全區土地領取抵價地比例（%）						
		100	80	60	50	40	20	0
現金補償地價 J＝A×10000×D×(1－領地比例)	元		67,635,000	135,270,000	169,087,500	202,905,000	270,540,000	338,175,000
公共設施費用及土地整理費 K＝A×E+F+G	元	161,300,000	161,300,000	161,300,000	161,300,000	161,300,000	161,300,000	161,300,000
貸款利息 L＝(J+K)×H×I	元	40,325,000	57,233,750	74,142,500	82,596,875	91,051,250	107,960,000	124,868,750
其他 M								
開發總費用（總成本） N＝J+K+L+M	元	**201,625,000**	**286,168,750**	**370,712,500**	**412,984,375**	**455,256,250**	**539,800,000**	**624,343,750**
全區所有權人領回抵價地總面積 O＝A×C×領地比例	公頃	6.0120	4.8096	3.6072	3.0060	2.4048	1.2024	-
可建築用地 P＝A－B	公頃	10.5210	10.5210	10.5210	10.5210	10.5210	10.5210	10.5210
剩餘可標讓售土地面積 Q＝P－O	公頃	4.5090	5.7114	6.9138	7.5150	8.1162	9.3186	10.5210
剩餘可標讓售土地成本單價 R＝N/Q/10000	元/㎡	4,472	5,010	5,362	5,495	5,609	5,793	5,934
剩餘可標讓售土地成本單價 S＝R/0.3025	元/坪	14,782	16,564	17,725	18,167	18,543	19,149	19,617
土地標讓售總收入 T＝Q×10000×4000	元	**180,360,000**	**228,456,000**	**276,552,000**	**300,600,000**	**324,648,000**	**372,744,000**	**420,840,000**
盈餘 U＝T－N	元	**-21,265,000**	**-57,712,750**	**-94,160,500**	**-112,384,375**	**-130,608,250**	**-167,056,000**	**-203,503,750**

四、民間投資意願與開發可行性

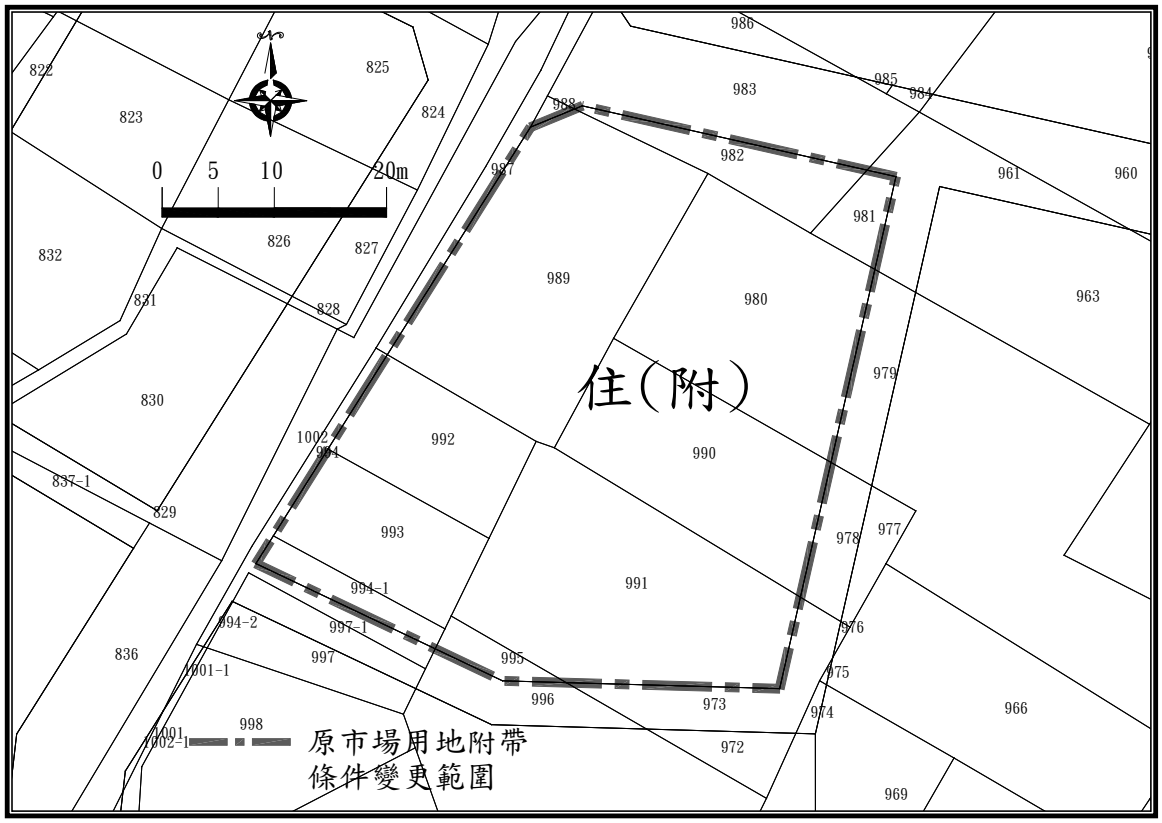
本計畫遊樂區於民國73年變更之主要目的係為減少公共設施並獎勵私人投資開發，而早期觀光市場未臻成熟，國民旅遊風氣尚未形成，跨海大橋及保安宮古榕雖為澎湖著名景點，但遊客多為短暫周遊停留時間不長，鄰近地區亦缺乏遊憩據點之串連，開發誘因不足加上投資報酬率低，無法吸民間投資開發，為迄今仍未能辦理遊樂區開發之主要原因。

但隨著社會發展，生活與經濟型態的轉變，國民注重休閒旅的風氣日盛，周休二日以來更帶動國內旅遊產業的發展，加上澎湖縣持續推動地方建設與觀光活動的舉辦與行銷已成功將澎湖縣塑造成為國內、國際上之知名旅遊地區，可預期未來觀光遊憩用地的需求將持續增加，未來本計畫遊樂區之投資開發意願與開發之可行性亦可能隨之提高。

五、結論

就現況條件之區段徵收財務評估結果，現行計畫遊樂區規定以區段徵收之方式開發仍無法達到財務平衡之目標，且開發經費高達**412,984,375**元（以領回50%抵價地估算），澎湖縣政府自有財源不足之情形下，短期間難以區段徵收方式辦理遊樂區之整體開發。而在近年觀光遊憩事業的推展雖具成效，提高了民間投資開發澎湖縣遊憩事業用地之意願，但仍未有對本計畫遊樂區之建設或開發計畫，短期內吸民間投資開發之可行性較低。

附件四



原市場用地附帶條件變更為住宅區範圍套繪地籍示意圖

原市場用地附帶條件變更為住宅區範圍土地清冊表

地段名	地號	面積（平方公尺）	公告現值（元）	所有權人持分情形
通梁中段	980	338.52	1100	1/6 林老福　1/6 林吉銅　2/3 林山堯
通梁中段	981	36.01	1100	3/24 林橋　3/24 林川垣　1/24 林岡乾 1/24 林武雄　1/24 林英武　1/24 林中國 1/24 林崑峰　4/24 林柏齡　1/24 林原本 1/24 林全成　4/24 林東興　3/24 林清江
通梁中段	982	88.58	1100	1/4 林川煌　1/12 林川佤　1/12 林武功 1/12 林武義　1/2 林太山
通梁中段	989	453.88	1100	3/24 林橋　3/24 林川垣　1/24 林岡乾 1/24 林武雄　1/24 林英武　1/24 林中國 1/24 林崑峰　4/24 林柏齡　1/24 林興家 1/24 林大成　4/24 林宗順　3/24 林清江
通梁中段	990	278.11	1100	1/2 陳清著　1/2 陳耀麒
通梁中段	991	426.38	1100	1/12 林川佤　1/4 林川煌　1/12 林武功 1/12 林武義　1/2 林太山
通梁中段	992	157.56	1100	1/1 林勝雄
通梁中段	993	155.27	1100	1/1 林川綿
通梁中段	994-1	43.58	1100	1/1 林川綿
通梁中段	995	27.31	1100	1/1 陳清著