

## 第八章 檢討變更內容

### 壹、檢討變更原則

為落實本計畫各項發展策略及空間規劃構想，解決現有計畫發展課題並符合未來發展需求，在符合都市計畫相關法令規定下，訂定相關土地使用分區及公共設施用地之檢討變更原則，以作為實質計畫內容變更檢討之依據。

#### 一、計畫年期、計畫人口、計畫遊客數

- (一) 配合全國區域計畫調整計畫年期。
- (二) 配合現況發展情形，並參酌本計畫區近廿十年之人口變化情形，檢討計畫人口。
- (三) 配合觀光現況發展情形，並參酌本案實際到訪旅遊人次後之容量檢討計畫旅遊人次。

#### 二、土地使用分區

本次檢討係綜合計畫區土地使用分區之發展現況及地方民眾意見，配合實際發展需要予以變更。

- (一) 應考量變更後與鄰近土地使用之相容性。
- (二) 檢討變更之土地應查明土地權屬，避免損及人民權益或違反公有土地租約規定。
- (三) 土地之檢討應考量其開發可行性。

#### 三、公共設施用地

檢討無使用計畫之公共設施用地，考量實際需求改變及地主權益，將依權責主管機關意見及本計畫區實際發展需要酌予檢討。

#### 四、道路系統

有關計畫區內道路系統取消（或調整）之檢討變更，為避免公共投資之浪費並考量未來使用需求，取消（或調整）計畫道路應以未開闢（通行）且無未來通行使用者為限。

## 貳、檢討變更內容

綜合考量計畫區之土地使用現況情形、實際發展需求及公民或團體陳情意見等內容，依據前述檢討變更原則，本次通盤檢討後變更內容共分為計畫年期調整、土地使用分區變更及土地使用分區管制要點與都市設計準則檢討等，共計10案，彙整如表8-2-1及圖8-2-1所示。

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表

| 編號 | 位置             | 變更內容              |                                                           | 變更理由                                                                                                                                             | 備註或附帶條件 |
|----|----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|    |                | 原計畫               | 新計畫                                                       |                                                                                                                                                  |         |
| 一  | 計畫年期           | 110 年             | 115 年                                                     | 考量計畫年期將屆，配合本計畫區之上位計畫全國區域計畫，修訂計畫年期。                                                                                                               |         |
| 二  | 計畫人口數          | 500 人             | 300 人                                                     | 現行計畫人口數為 500 人，與人口預測推估值 203 人尚有差距，爰建議本次通盤檢討調降計畫人口數，配合修正計畫年期民國 115 年，調降計畫人口數為 300 人，以符實際人口成長情形。                                                   |         |
| 三  | 計畫旅客數          | 130,000 人/年       | 350,000 人/年                                               | 經本計畫前章計畫區遊客人數推估結果，至本計畫區於目標年（民國 115 年）之旅遊預測人數達 710,588 人；保守情境下預測人數則為 337,708 人，皆已高於現行計畫之計畫遊客數 130,000 人，建議採保守預測人數，修訂本計畫遊客數為 350,000 人。            |         |
| 四  | 計畫面積調整及都市計畫圖置換 | 原計畫圖面積為 151.39 公頃 | 1.數值化重製圖面積 151.3901 公頃<br>2.土地使用分區及公共設施用地面積調整詳如表 9-3-1 所示 | 1.原都市計畫圖因年代久遠，產生圖紙伸縮，導致精準度不準確，隨著科技時代發展，為使圖資完善精準套疊，遂辦理都市計畫圖資數值化。<br>2.配合本計畫於民國 104 年完成數值測量地形圖，因都市計畫圖展繪線與樁位展繪線套疊誤差過大及相關資料不盡明確，致展繪圖位移，無從確定原計畫之正確位置， |         |

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

| 編號 | 位置         | 變更內容                      |                                                           | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                       | 備註或附帶條件 |
|----|------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|    |            | 原計畫                       | 新計畫                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |
|    |            |                           |                                                           | <p>使得重製前後面積顯著之差異，爰配合重製作業完成，變更各項土地使用分區及公共設施用地面積為數值化重製後面積。</p> <p>3.依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定，製作新計畫圖，原計畫圖於新計畫圖發布實施同時公告廢除。</p>                                                                                                                                                 |         |
| 五  | 北側公墓用地     | 公墓用地<br>(2.42 公頃)         | 保護區<br>(2.42 公頃)                                          | <p>1.公墓用地土地權屬 44.59%為國有土地、38.55%為私有土地。</p> <p>2.自民國 90 年 12 月「擬定二崁傳統聚落特定區計畫」即劃設為公墓用地，由於土地尚未完全取得，且考量民眾殯葬習俗改變，近年無新增墓地，民眾亦陸續自行辦理撿骨遷葬。</p> <p>3.西嶼鄉現況供作殯葬設施之公墓及納骨堂分別有六處，與本計畫區北側相鄰公墓為西嶼鄉第三公墓，可供作殯葬設施選替處。</p> <p>4.本計畫徵詢相關主管機關意見後，評估未來無開闢計畫，為減少公共設施保留地之劃設，配合鄰近分區，變更公墓用地為保護區。</p> |         |
| 六  | 六號道路往公墓用路段 | 六號道路<br>道路用地<br>(0.41 公頃) | <p>保護區<br/>(0.20公頃)</p> <p>草原景緻<br/>保護區<br/>(0.21 公頃)</p> | 1.自民國 90 年 12 月「擬定二崁傳統聚落特定區計畫」即劃設為六號道路連結北側公墓用地與一號道路，經查六號道路用地通往公墓用地路段尚未完成開闢。                                                                                                                                                                                                |         |

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

| 編號 | 位置            | 變更內容                 |                      | 變更理由                                                                                                                                                                                                                          | 備註或附帶條件                                                                                 |
|----|---------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|    |               | 原計畫                  | 新計畫                  |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                         |
|    |               |                      |                      | 2.就未來使用需求層面考量，配合變更編號四公墓用地變更為保護區，遂解編六號道路往公墓用地尚未開闢之路段。                                                                                                                                                                          |                                                                                         |
| 七  | 古蹟道路          | 古蹟道路<br>(0.0005 公頃)  | 傳統住宅區<br>(0.0005 公頃) | 1.考量古蹟道路為人行道路，臨接二號道路處無劃設截角之需求，現況並無供車輛通行之用，且權屬 55%為私有，爰建議取消古蹟道路銜接二號道路留設之截角。<br>2.古蹟道路變更為傳統住宅區涉及變更回饋部分，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」辦理。                                                                                     |                                                                                         |
| 八  | 二崁北段 400 地號土地 | 濱海地質保護區<br>(0.04 公頃) | 水產養殖區<br>(0.04 公頃)   | 1.濱海保護區變更為水產養殖區，係考量該位置現況使用與緊臨水產養殖區使用無異，為配合地方產業發展需求，以及該位置劃設濱海保護區緣由亦與實際不符，爰變更濱海保護區為水產養殖區。<br>2.另由於該位置於本計畫首次發布實施時即劃設濱海保護區，早於目前現況使用，故須依本次變更附帶條件辦理，僅作為水產養殖區之法定空地使用及依據「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」辦理簽訂協議書，其涉及回饋部分依上述原則規定辦理回饋比例。 | 附帶條件：<br>1.變更範圍僅能作為水產養殖區之法定空地使用。<br>2.變更範圍之土地所有權人應於主要計畫核定前與澎湖縣政府簽訂協議書，並納入計畫書敘明，否則維持原計畫。 |

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

| 編號 | 位置         | 變更內容            |                   | 變更理由                                            | 備註或附帶條件 |
|----|------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------------------|---------|
|    |            | 原計畫             | 新計畫               |                                                 |         |
| 九  | 增設碼頭用地範圍   | 海域<br>(0.32 公頃) | 碼頭用地<br>(0.32 公頃) | 配合碼頭擴建工程完工啟用，變更部分海域土地為碼頭用地，以符實際情形。              |         |
| 十  | 土地使用分區管制要點 | 原土地使用分區管制要點     | (刪除)              | 為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討將主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。 |         |

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

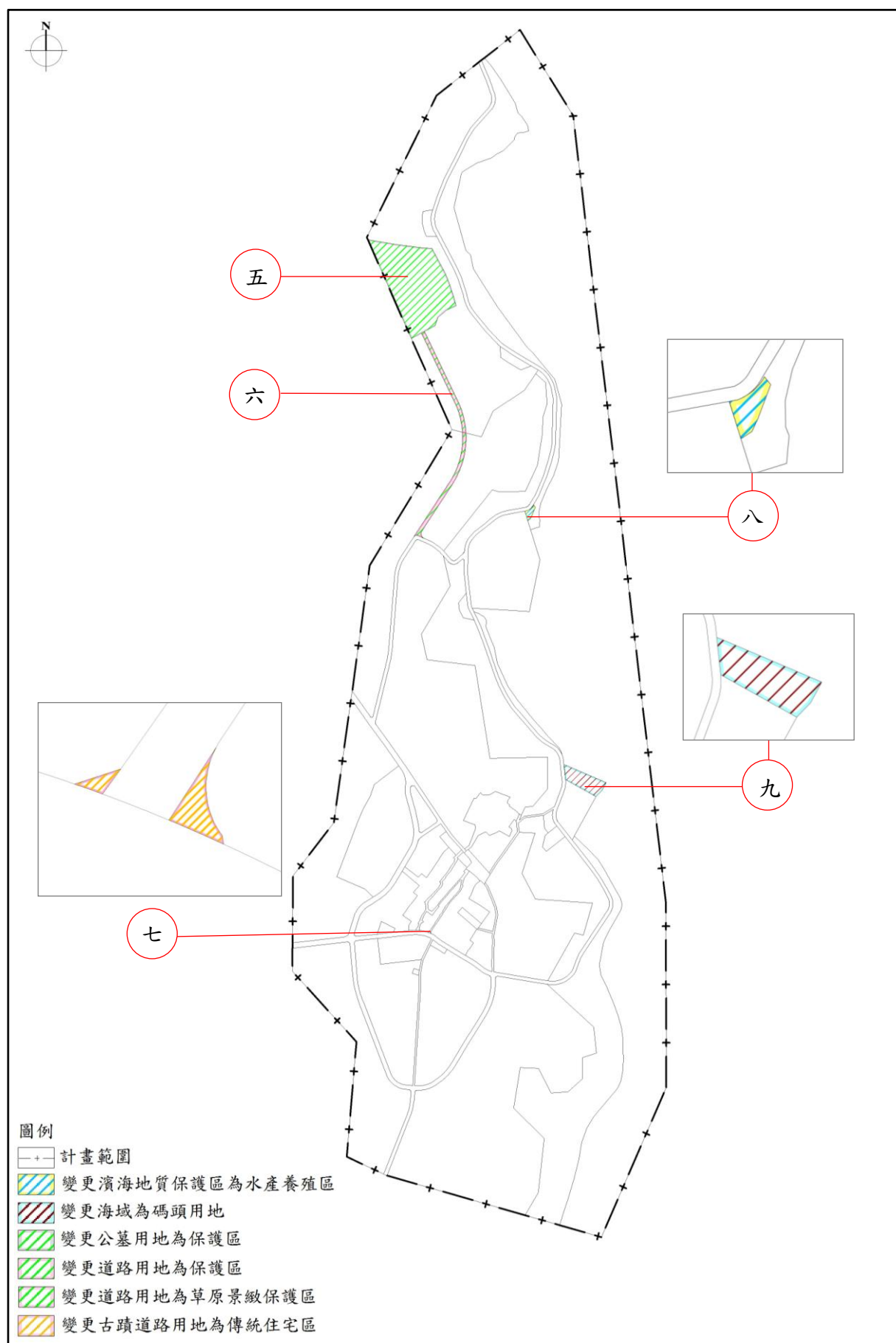


圖 8-2-1 變更位置示意圖

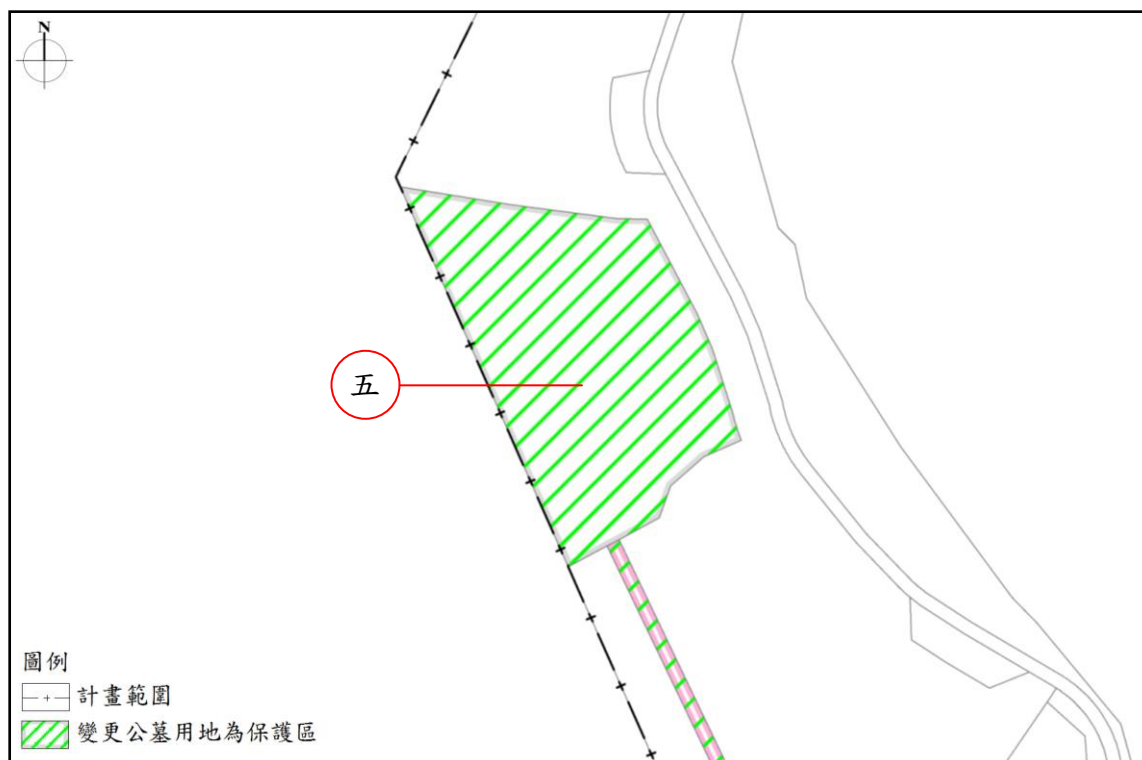


圖 8-2-2 變更編號五變更內容示意圖

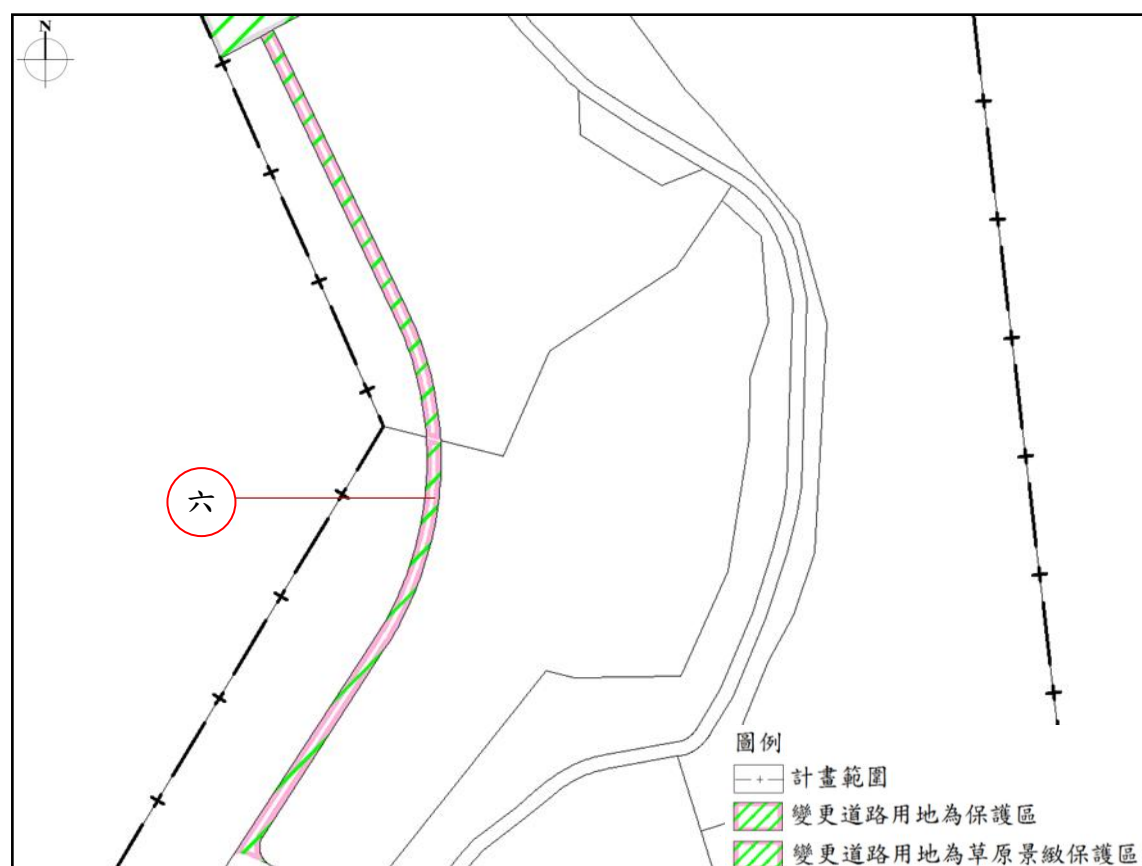


圖 8-2-3 變更編號六變更內容示意圖

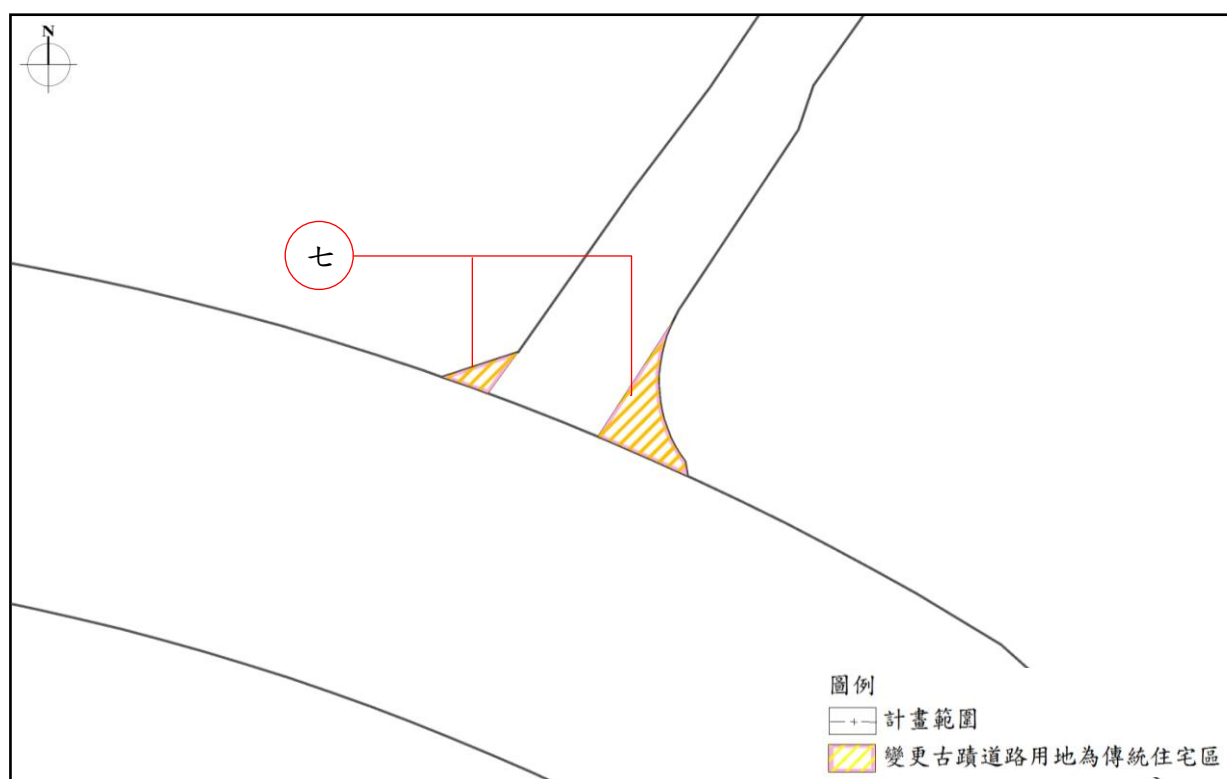


圖 8-2-4 變更編號七變更內容示意圖

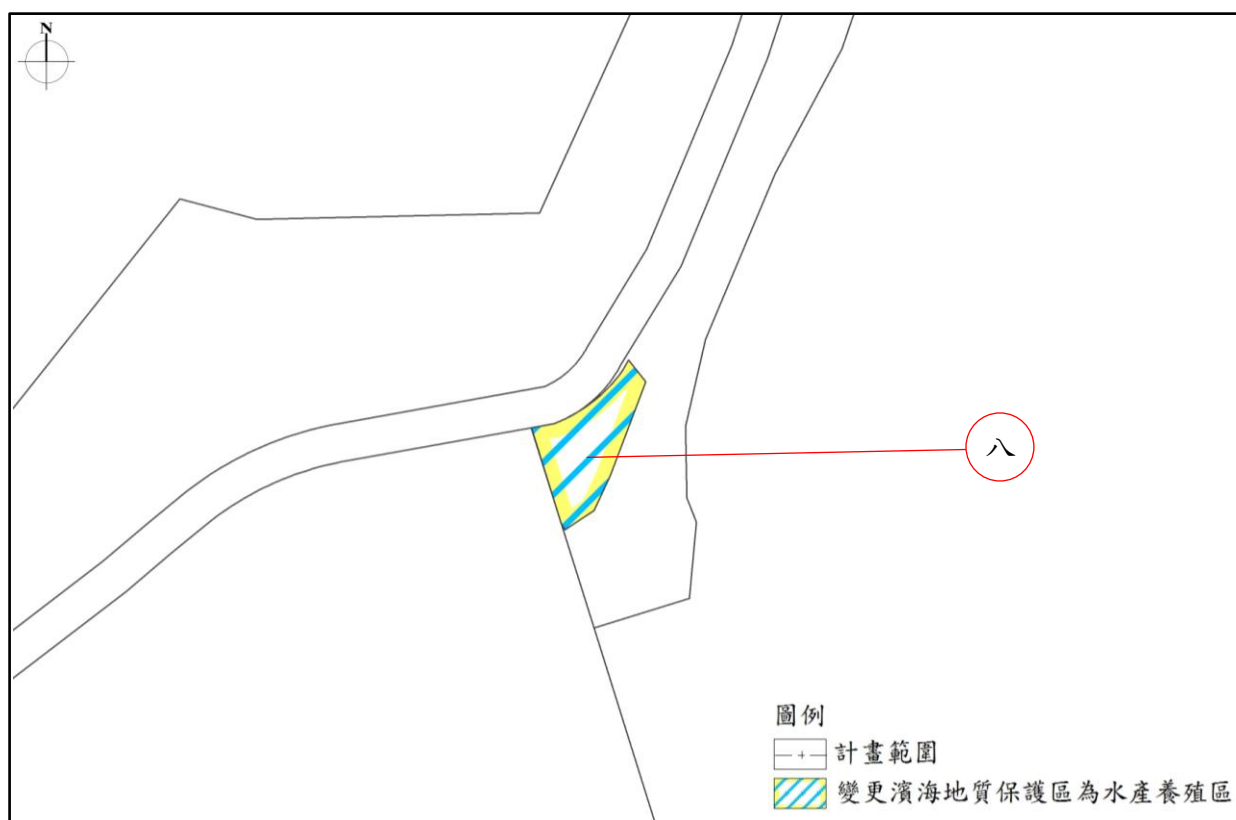


圖 8-2-5 變更編號八變更內容示意圖

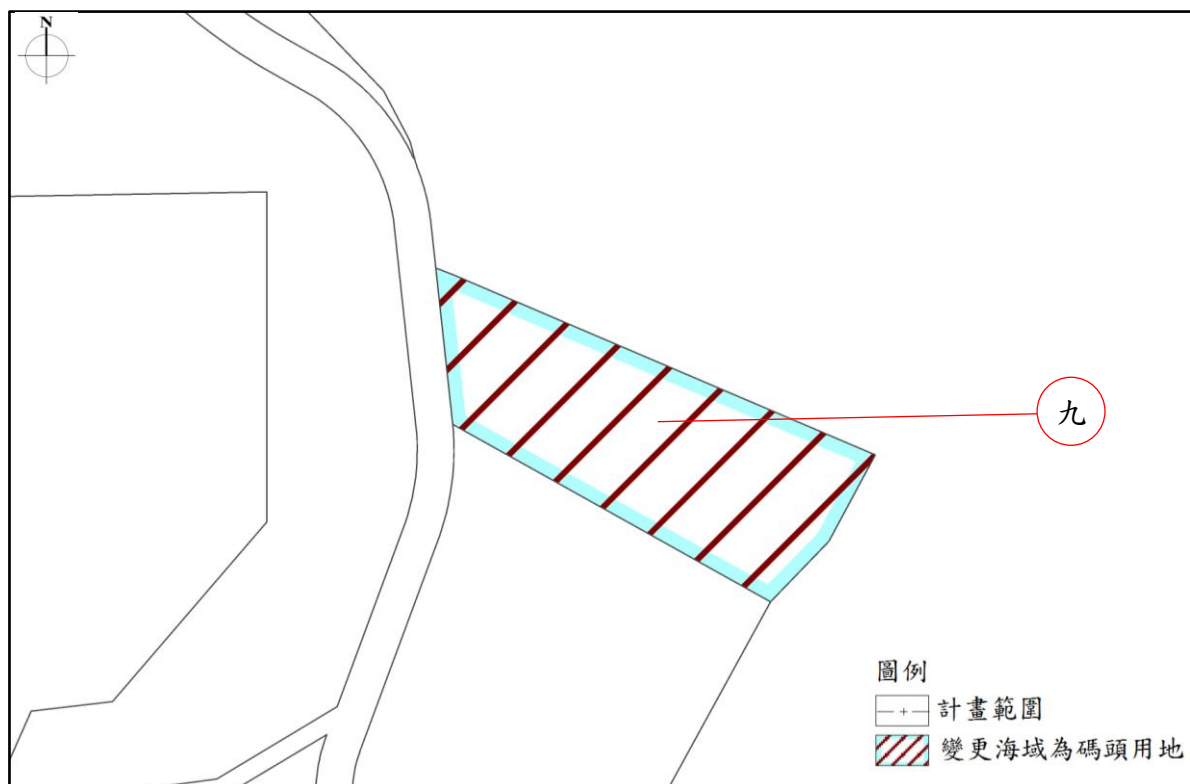


圖 8-2-6 變更編號九變更內容示意圖