

擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫（配合主
要計畫及細部計畫分離）案

澎湖縣政府
中華民國108年03月

中 華 民 國 1 0 8 年 2 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	擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第22、23條
擬定都市計畫機關	澎湖縣政府
本案公開展覽起訖日期	公開展覽 自民國105年10月18日至民國105年11月16日止，計30天，公告於澎湖縣政府建設處及西嶼鄉公所，並刊登於民國105年10月18日至10月20日澎湖日報
	公開展覽說明會 民國105年10月25日於二崁村辦公處舉辦
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級 民國105年12月23日第122次澎湖縣都市計畫委員會決議：「修正後通過」
	部 級 -



圖 2-2-1 現行二崁傳統聚落特定區主要計畫示意圖

第四章 檢討後計畫

壹、土地使用分區管制要點

第一點：為落實二崁傳統聚落之保存，促進計畫區整體發展之需要，依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定制定本要點。

第二點：本特定區劃定下列各種使用分區：

- (一) 傳統住宅區
- (二) 菜宅專用區
- (三) 宗教專用區
- (四) 宗祠專用區
- (五) 古蹟保存區
- (六) 水產養殖區
- (七) 草原景緻保護區
- (八) 農業區
- (九) 保護區
- (十) 濱海地質保護區
- (十一) 海域

第三點：二崁聚落為其經營管理應成立法人團體（含基金會）或其他相關之自治團體，統籌區內有關社區管理、整體營建、發展旅遊事業、公共性事務等事項。

第四點：（一）傳統住宅區內之既有古厝及新式建築，建築基地臨接寬度不足六公尺之古蹟道路部分，得不必退縮建築，且不予訂定建蔽率及容積率，但其修建或改建範圍，不得大於本特定區計畫核定圖上所繪之該棟建築物範圍，且僅得為一層樓建築。

（二）分區內空地之新建，其建蔽率不得大於百分之六十，且僅得為一層樓建築。

（三）使用項目以供居住、民宿、日常用品零售業（日用雜貨、日用五金、糧食等）、一般零售業（古玩、藝品、特產等）、餐飲業（餐館、茶館等）為限。

- 第五點：菜宅專用區係為維護既有農耕風貌並作為觀光發展腹地。除既有建築物之增建、改建或修護，如由土地所有權人自提住宅需求，得比照傳統住宅區之相關規定辦理。
- 第六點：宗教專用區係配合既有二興宮保留劃設，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。
- 第七點：宗祠專用區以供陳氏宗祠建築作祭祀空間為主，並得結合陳氏宗祠整體規劃附設旅客服務相關設施，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。
前項附設之旅客服務相關設施包括住宿及地方特色產品之零售、簡易餐飲等使用。
- 第八點：古蹟保存區係配合陳宅縣定古蹟而劃設，並依「文化資產保存法」暨其相關規定辦理。
- 第九點：水產養殖區係為配合水產養殖事業發展並提供遊客參觀、垂釣及海鮮品嚐需求而劃設，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之四十，建築物樓高不得大於二層樓或10.5公尺，並限供水產養殖及其加工相關設施、水產品展示、販賣、餐飲及員工住宿使用。
- 第十點：草原景緻保護區係為維持既有草原風貌而劃設，僅得設置農舍、畜舍，而其區位、規模及外觀均應經本縣「都市設計審議委員會」審查。
- 第十一點：農業區內之農舍與都市計畫道路邊境界之距離不得少於二十公尺。
- 第十二點：濱海地質保護區係為保護特殊地形、地質而劃設，禁止任何破壞地形或改變地貌之行為。
- 第十三點：海域係以保護海洋生態為主並提供觀光遊憩而劃設之區域，除計畫擬定前合法之養殖事業使用外，以發展觀光事業有關之潮間生態研究活動、石滬修復補魚、近海垂釣、遊憩等活動為限，禁止魚貝類大量捕撈行為。
- 第十四點：機關用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

第十五點：公園用地之劃設為塑造聚落南側入口意象及優美環境，並兼供本特定區停車、旅客服務、導覽解說等相關設施之用，其建蔽率不得大於百分之十五。

第十六點：碼頭用地係配合既有碼頭劃設，以供小型魚船及遊艇停泊為主，僅得就現有設施作部分增建、修繕，不得改闢為大型碼頭使用，以確保海上航線之視野景觀。

第十七點：污水處理廠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。

第十八點：本要點未規定事項適用其他法令之規定。

貳、都市設計準則

第一點：本計畫區內建築物之新建、增建、改建均應依本地區傳統建築形式進行都市設計管制規定，且須經本縣「都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。

第二點：傳統住宅區

傳統住宅區係為保存既有古厝風貌而劃設，其都市設計準則規定如下：

（一）建築型態

1. 既有建物之修復或改建，以傳統古厝為設計原則。
2. 新建建築以採用與傳統古厝相仿的建築型式為設計原則。

（二）屋頂型式

傳統住宅區內之建築，屋頂型式以仿古厝傳統的屋頂型式及斜頂型式興建，且其外型以圓頭屋脊為設計原則。

（三）材料、顏色

1. 新建建築，以仿當地建材為原則，其顏色應以低彩度色彩，且與傳統住宅區的建築互相協調，塑造聚落景觀之和諧性。
2. 既有建築之修繕與增、改建，建築顏色以配合聚落古厝的原有顏色，或低彩度色彩為原則。

（四）圍牆

新建築若設置圍牆，以仿聚落傳統圍牆之樣式為原則，鄰古蹟道路者以退縮至少50公分為原則。

第三點：菜宅專用區

菜宅專用區係為維護既有農耕風貌及提供觀光遊憩體驗而劃設，其既有建築物之增建、改建修護及有新建需求時，比照傳統住宅區之相關都市設計準則辦理。

第四點：宗祠專用區

宗祠專用區之退縮空間以留設為廣場式開放空間為原則。

第五點：宗教專用區

二興宮之修建、改建以其既有之建築樣式為修建及改建原則。

第六點：建築物之附屬設施

(一) 建築物附設廣告招牌依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」及相關規定辦理。

(二) 廣告招牌：

1. 本計畫區傳統建築獨具特色，於設置廣告招牌，同一棟建築物或同一街面之廣告招牌，應以共同招牌整體設計為原則。
2. 考量本地建築風貌色彩，應採用相近原色，以平衡整體建築色彩。
3. 考量本地建築樓高限制，廣告招牌高度應小於一層樓高。
4. 其建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線。