「變更二崁傳統聚落特定區主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

計畫書

澎湖縣政府

中華民國 110 年 1 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	變更二崁傳統聚落特定區主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款	
變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	自民國104年5月1日至民國104年5月30日止，計30天，公告於澎湖縣政府建設處、西嶼鄉公所
	公開展覽	自民國107年8月17日起至107年9月15日止(刊登107年8月21、22、23日澎湖日報)
	說明會	於民國107年9月7日上午10時假二崁活動中心舉辦公開說明會
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	本縣都市計畫委員會109年2月15日第131次會議決議:「修正通過」。
	部級	內政部都市計畫委員會109年9月8日第976次會議決議:「修正通過」。

目　　錄

第一章　緒論

第一節　計畫緣起 1-01

第二節　法令依據 1-02

第三節　計畫區位、範圍與面積 1-02

第二章　歷次及現行計畫概要

第一節　歷次都市計畫辦理情形 2-01

第二節　現行都市計畫內容概要 2-02

第三章　地區環境發展分析

第一節　上位計畫政策指導 3-01

第二節　自然環境現況分析 3-06

第三節　社會經濟環境現況 3-07

第四節　公共設施現況分析 3-11

第四章　發展需求分析

第一節　公共設施用地需求分析 4-01

第二節　公共設施用地解編分析 4-03

第三節　課題分析與對策 4-06

第五章　發展定位與規劃構想

第六章　檢討變更內容

第一節　檢討變更原則 6-01

第二節　檢討變更內容 6-03

第七章　實質發展計畫

第一節　計畫範圍及面積 7-01

第二節　計畫年期及人口 7-01

第三節　土地使用計畫 7-01

第四節　公共設施計畫 7-05

第五節　實施進度及經費 7-09

附錄一　變更內容

附錄二　澎湖縣都市計畫委員會 109 年 2 月 15 日第 131 次會議紀錄

附錄三　106 年 6 月 8 日工作會議紀錄

附錄四　內政部都市計畫委員會 109 年 9 月 08 日第 976 次會議紀錄

圖目錄

圖 1-3-1　計畫位置與範圍示意圖 1-02
圖 2-2-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫現行計畫示意圖 2-04
圖 2-2-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施配置示意圖 2-06
圖 3-2-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫地形示意圖 3-06
圖 3-4-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地開闢情形示意圖 3-13
圖 3-4-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地取得情形示意圖 3-16
圖 3-4-3　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地土地權屬示意圖 3-17
圖 3-4-4　二崁傳統聚落特定區主要計畫道路系統示意圖 3-20
圖 4-2-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施保留地分布示意圖 4-03
圖 5-1-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫發展定位與規劃構想示意圖 5-02
圖 6-2-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫變更內容示意圖 6-04
圖 7-3-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫檢討後都市計畫示意圖 7-04
圖 7-4-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫檢討後公共設施配置示意圖 7-08

表目錄

表 2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更重點綜理表 2-01
表 2-2-1　土地使用分區現行計畫明細表 2-03
表 2-2-2　公共設施用地現行計畫明細表 2-05
表 3-3-1　澎湖縣、西嶼鄉及二崁傳統聚落特定區歷年人口成長綜整表 3-07
表 3-2-2　二崁傳統聚落特定區 108 年人口組成結構綜整表 3-07
表 3-3-3　計畫區所屬行政區 105 年工商業場所單位員工概況表 3-08
表 3-3-4　澎湖縣各行政區 105 年工商業場所單位經營概況表 3-08
表 3-3-5　計畫區所屬行政區 100 年工商業場所單位員工概況表 3-09
表 3-3-6　澎湖縣及二崁地區近年旅遊人次成長情形比較表 3-09
表 3-4-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫土地使用現況及開闢情形概況表 3-12
表 3-4-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫土地權屬及取得情形概況表 3-15
表 3-4-3　二崁傳統聚落特定區主要計畫道路編號明細表 3-19
表 4-1-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施計畫面積檢討分析表 4-02
表 4-2-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施保留地明細表 4-03
表 4-2-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地解編及開發方式分析一覽表 4-05
表 6-2-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫實質計畫變更內容綜理表 6-03
表 7-3-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫通盤檢討前後土地使用分區面積表 . 7-03
表 7-4-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫通盤檢討後公共設施用地對照表 7-06
表 7-4-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫通盤檢討後公共設施計畫面積檢討分析表 7-07
表 7-5-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地取得狀況表 7-09
表 7-5-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫實施進度及經費表 7-10

第一章　緒論

第一節　計畫緣起

一、專案通盤檢討變更不必要公共設施保留地，使有限土地資源合理利用並減少民怨

澎湖縣政府為妥善解決都市計畫公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，監察院於102年5月9日審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達三、四十年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」案，然因現行土地徵收條例第30條：「…在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價…」，惟因財源不足，無力取得私有公共設施用地，嗣經內政部積極協助本府辦理都市計畫公共設施用地之檢討變更事宜，爰配合行政院102年11月11日院臺建字第1020065999號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」推動本縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，並依相關作業程序申請經費補助後，依都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定，辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討事宜，故併同配合依都市計畫法及其相關規定，辦理本次公共設施用地通盤檢討。

二、研擬整體開發等具體公共設施用地取得方式，提升生活品質並減輕政府財務負擔

公共設施用地之取得與興闢一直是各地方政府財政之一大負擔。然政府為解決公共設施用地取得之問題，除於民國77年修正都市計畫法第50條，廢除保留期限，減緩限期取得公共設施用地之壓力外，行政院於90年核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」中提出六大對策，包括（一）檢討放寬都市計畫法令；（二）撤銷不必要之公共設施保留地；（三）整體開發方式取得公設地；（四）逐步建立發展權移轉制度，並推動容積移轉取得公共設施用地；（五）都市更新、獎勵民間捐地或投資；（六）成立受益回饋基金，優先使用於公共設施用地取得及建設。基於上述對策，政府陸續於92年9月23日修正發布施行「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條及第九條修正案、100年1月6日修正發布施行「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」、102年11月29日發布施行「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並持續推動容積移轉制度，檢討變更不必要之公共設施用地，促使有限之土地資源合理利用、發揮效能，並減少民怨，透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，以提升都市居民生活環境品質。

本案計畫藉由精確掌握二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地之現況、研提解決方案與策略及協助解決政府財源不足無法取得之公共設施保留地之策略，並建立公設保留地檢討變更原則，減輕政府取得公共設施用地之財務負擔。爰此，本次計畫依據都市計畫法第26條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第14條第4款規定辦理「變更二崁傳統聚落特定區主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」作業。

第二節　法令依據

依據都市計畫法第26條之規定：「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。」。另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第14條第4款規定：「經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。」，故本次依法進行通盤檢討。

第三節　計畫區位、範圍與面積

本計畫區位於澎湖縣西嶼鄉境內之漁翁島東側，本計畫區範圍以二崁傳統聚落為中心並包括周圍山崗、草原、海域等區域，北側以龜山北麓為界，南側以聚落南側約五百公尺為界，東側為求海洋生態保育，以陸域沿岸約一百公尺內之海域為界，西側則以聚落西側約三百公尺處為界，計畫面積為151.39公頃。



圖 1-3-1　計畫位置與範圍示意圖

第二章　歷次及現行計畫概要

第一節　歷次都市計畫辦理情形

二崁傳統聚落特定區主要計畫自「擬定二崁傳統聚落特定區計畫」公告至今，僅歷經3次相關計畫之擬定及變更，其中民國90年「擬定二崁傳統聚落特定區計畫」辦理重點為劃定二崁傳統聚落為都市計畫特定區，以保存傳統聚落風貌與延續發展，而民國99年辦理之第一次通盤檢討，則係將觀光發展與需求納入規劃；而民國108年辦理之第二次通盤檢討，則進行都市計畫圖重製作業。以下綜整二崁傳統聚落特定區主要計畫相關公共設施用地之歷次都市計畫擬定、檢討及變更案其內容摘要，詳如表2-1-1所示。

表 2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更重點綜理表

項次	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
1	90.12.17	九十澎府觀發字第65866號	擬定二崁傳統聚落特定區計畫	劃設機關、人行廣場、廣場兼停車場、碼頭、污水處理場及公墓用地。
2	99.05.05	府建字第09900206262號	變更二崁傳統聚落特定區計畫（第一次通盤檢討）	變更廣（停）二為公園用地。
3	108.02.23	府建字第10800086312號	變更二崁傳統聚落特定區主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案	1.配合全國區域計畫，修訂計畫年期為115年。 2.計畫人口數由500人調整為300人。 3.計畫旅客數由130,000人/年修訂為350,000人/年。 4.配合數值計畫圖，調整原計畫圖面積由151.39公頃為151.3901公頃，並配合調整土地使用分區及公共設施用地面積。 5.變更2.42公頃之公墓用地為保護區。 6.變更六號道路之0.41公頃道路用地為0.20公頃保護區及0.21公頃草原景緻保護區。 7.變更0.0005公頃古蹟道路為傳統住宅區。 8.變更0.04公頃濱海地質保護區為水產養殖區。 9.變更0.32公頃海域為碼頭用地。 10.刪除原土地使用分區管制要點，將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。

第二節　現行都市計畫內容概要

「變更二崁傳統聚落特定區主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」於民國108年2月23日公告發布實施，為本計畫區現行都市計畫內容，以下就各項實質計畫內容簡要說明。

一、計畫年期：民國 115 年

二、計畫人口與旅遊人次

（一）計畫人口

計畫區傳統住宅區約可容納90戶，菜宅專用區約可容納40戶，合計共130戶，訂定計畫人口為300人。

（二）旅遊人次

旅遊人次至民國115年時，全年總旅遊人次達35萬人次。

三、計畫面積：151.39 公頃，公共設施用地計畫面積為 8.31 公頃

四、土地使用計畫

本計畫區劃設傳統住宅區、宗教專用區、宗祠專用區、古蹟保存區、菜宅專用區、水產養殖區、草原景緻保護區、農業區、保護區、濱海地質保護區、海域及公共設施用地等，詳如表2-2-1與圖2-2-1所示。

五、公共設施用地計畫

本計畫區劃設機關、人行廣場、公園、廣場兼停車場、碼頭、污水處理場、古蹟道路及道路等公共設施用地，詳如表2-2-2與圖2-2-2所示。

（一）機關用地

配合聚落現有二崁社區活動中心劃設機關用地一處，供社區活動中心使用，計畫面積為0.10公頃。

（二）人行廣場用地

為二興宮廟埕，整體劃設為人行廣場，供作為廟會慶典、集會、居民婚喪喜慶、宴客場所外並為遊客進入聚落前開放空間、門戶，計畫面積為0.18公頃。

（三）公園用地

共劃設1處公園用地，計畫面積為0.63公頃，應以整體規劃、多目標使用提供停車空間供遊客使用，且為使計畫區具景觀一致性，開闢前須經「都市設計審議委員會」審查通過。

（四）廣場兼停車場用地

共劃設5處廣場兼停車場用地。廣（停）一位於聚落北側入口處，計畫面積為0.30公頃，提供遊客及二崁居民之停車空間為主。廣（停）三、廣（停）四、廣（停）五、廣（停）六，均位於3號景觀道路沿線，供遊客會車、駐足觀景等使用，計畫面積共計0.75公頃。

（五）碼頭用地

利用既有小型漁港，劃設為碼頭用地，計畫面積為0.98公頃。

（六）污水處理場用地

共劃設1處污水處理場用地，計畫面積為0.14公頃，污水處理場之設計應考量隔離與外觀協調。

（七）古蹟道路用地

聚落內三條主要巷弄劃設為古蹟道路用地，計畫面積為0.21公頃，供居民出入及遊客參觀步行空間使用。

（八）道路用地

現行計畫劃設面積共計5.32公頃。

表 2-2-1　土地使用分區現行計畫明細表

項目		面積（公頃）	比例1（%）	比例2（%）
土地使用分區	傳統住宅區	2.44	1.61	12.09
	宗教專用區	0.06	0.04	0.30
	宗祠專用區	0.97	0.64	4.80
	古蹟保存區	0.09	0.06	0.45
	菜宅專用區	5.30	3.50	26.25
	水產養殖區	3.01	1.99	14.96
	草原景緻保護區	36.90	24.37	—
	農業區	16.46	10.87	—
	保護區	11.60	7.67	—
	濱海地質保護區	19.40	12.81	—
	海域	46.85	30.94	—
	合計	143.08	94.50	58.85
公共設施用地	機關用地	0.10	0.07	0.50
	人行廣場用地	0.18	0.12	0.89
	公園用地	0.63	0.42	3.12
	廣場兼停車場用地	0.75	0.49	3.67
	碼頭用地	0.98	0.65	4.85
	污水處理場用地	0.14	0.10	0.74
	古蹟道路	0.21	0.14	1.04
	道路用地	5.32	3.51	26.34
	合計	8.31	5.50	41.15
都市發展用地		20.18	—	100.00
計畫總面積		151.39	100.00	—

註1：比例1為占計畫區比例；比例2為占都市發展用地比例。

註2：都市發展用地為總面積扣除非都市發展用地（農業區、保護區、行水區、風景區及未設定區）。

註3：上表面積係依據「變更二崁傳統聚落特定區主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」取小數點後二位辦理，若有誤差係因以原面積四捨五入後配合調整而產生。



圖 2-2-1　二崁傳統聚落特定區計畫現行計畫示意圖

表 2-2-2　公共設施用地現行計畫明細表

項目		備註	面積（公頃）	比例（%）
機關用地		供社區活動中心及其他機關使用	0.10	1.20
人行廣場用地		供作廟會慶典及其他集會使用，並可作為遊客入口意象	0.18	2.17
公園用地		整體開發提供遊客停車、導覽及服務設施	0.63	7.58
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	以入口地標意象為主之休憩廣場	0.30	3.61
	廣（停）三用地	位於3號景觀道路旁，供車輛迴錯車、休憩、駐足觀景使用	0.09	1.08
	廣（停）四用地		0.10	1.20
	廣（停）五用地		0.14	1.69
	廣（停）六用地		0.12	1.44
	小計		0.75	9.02
碼頭用地		除續為漁港外，並可做為大菓葉港海上休憩中繼站	0.98	11.79
污水處理場用地			0.14	1.69
古蹟道路		聚落內三巷道依既有寬度劃設	0.21	2.53
道路用地		含人行步道	5.32	64.02
總計			8.31	100.00

註：上表面積係依據「變更二崁傳統聚落特定區主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）案」取小數點後二位辦理，若有誤差係因以原面積四捨五入後配合調整而產生。

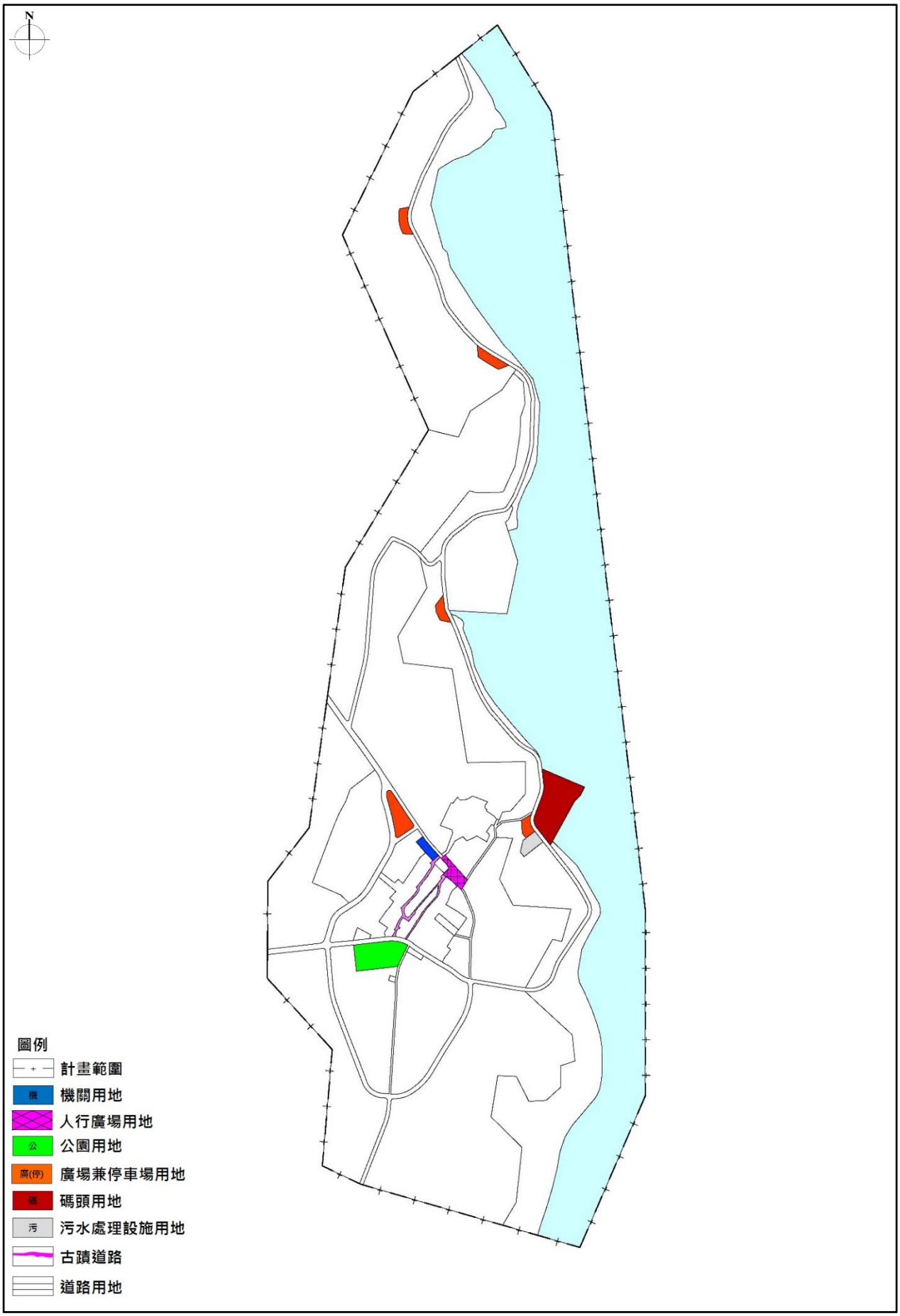


圖 2-2-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施配置示意圖

第三章　地區環境發展分析

第一節　上位計畫政策指導

一、都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

依據內政部102.11.29台內營字第10203489291號函示，為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於90年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經99年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。

（一）公共設施用地檢討構想

1.維護公共設施用地服務品質

（1）水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施用地，應維持應有之服務品質。

（2）消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統設施用地，應配合都市防災規劃需要，維持防災體系功能。

（3）為維護環境品質，增進都市景觀風貌，檢討後都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地（公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目）應不低於檢討前之服務水準。

2.因應高齡少子女化社會發展需要

因應人口結構朝向高齡少子女化之影響，有關超過未來需求之公共設施用地應考量檢討調整，並優先考量高齡化社會發展之社會福利設施需求，以因應未來實際發展需要。

3.核實檢討總人口成長需求

（1）人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求，檢討變更不必要之公共設施用地。核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，考量既有權益保障，在無具體補償機制之前，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理。

（2）未來各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣（市）之人口數為基礎，參酌近10年人口變遷趨勢，核實推計。

4.以生活圈模式檢討公共設施用地

全國區域計畫已按都市機能、人口規模等原則，將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等 4 個層級，可參考全國區域計畫之都市計畫

階層與公用及公共設施參考表，以都市階層之生活圈概念聯合周邊都市計畫區整體檢討發展強度及公共設施投資。

（1）重要交通節點地區、重大建設投資地區、公共設施完備之整體開發地區，應強化公共設施規劃與建設，加強人口及產業引進措施。

（2）公共設施應由生活圈觀點整體考量，分析分布區位及服務範圍人口規模，在服務範圍內有功能、規模相近之公共設施時，雖位於不同都市計畫區，仍應跨區檢討，取消功能重疊之公共設施用地。

（二）公共設施用地檢討變更原則

1.機關用地及其他公民營事業用地

（1）未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。

（2）現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。

（3）未取得公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

2.學校用地

（1）中小學用地部分：

A.應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

B.檢討原則：

（A）依教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。

（B）服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民小學及國民中學設施設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。

（C）配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討（如國中小用地、國高中用地）。

（2）高中職及大專院校用地部分：

未徵收及已徵收未開闢之高中（職）用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

3.市場用地

（1）未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以BOT或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者（發布實施已逾25年仍未開闢者優先辦理）應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。

（2）已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。

4.體育場用地

體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣（市）轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。

5.停車場用地

（1）未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

（2）停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。

（3）現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。

6.河道用地

（1）河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部92年12月26日經水字第09202616140號、台內營字第0920091568號會銜函及經濟部93年1月13日經授水字第09720207480號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第326號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。

（2）至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部97年9月26日經授水字第09720207480號函辦理。

（3）另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部93年5月20日內授營都字第09300006944號函辦理。

7.公園、綠地、廣場、兒童遊戲場

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定

區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。

8.港埠用地

配合港埠主管機關之商（漁）港整體建設計畫檢討之。

9.鐵路用地、車站用地或交通用地

配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。

10.社教機構用地

配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。

11.殯儀館、火葬場、公墓用地

（1）殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。

（2）火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。

（3）公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。

12.垃圾處理場、污水處理場用地

垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理場用地，配合環境保護及污水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。

13.道路用地

（1）道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。

（2）計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。

（3）整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。

14.其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

（三）配套措施

1.辦理跨區整體開發：

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍：

（1）以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

（2）同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。

（3）加強利用公有土地：

A.已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。

B.已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。

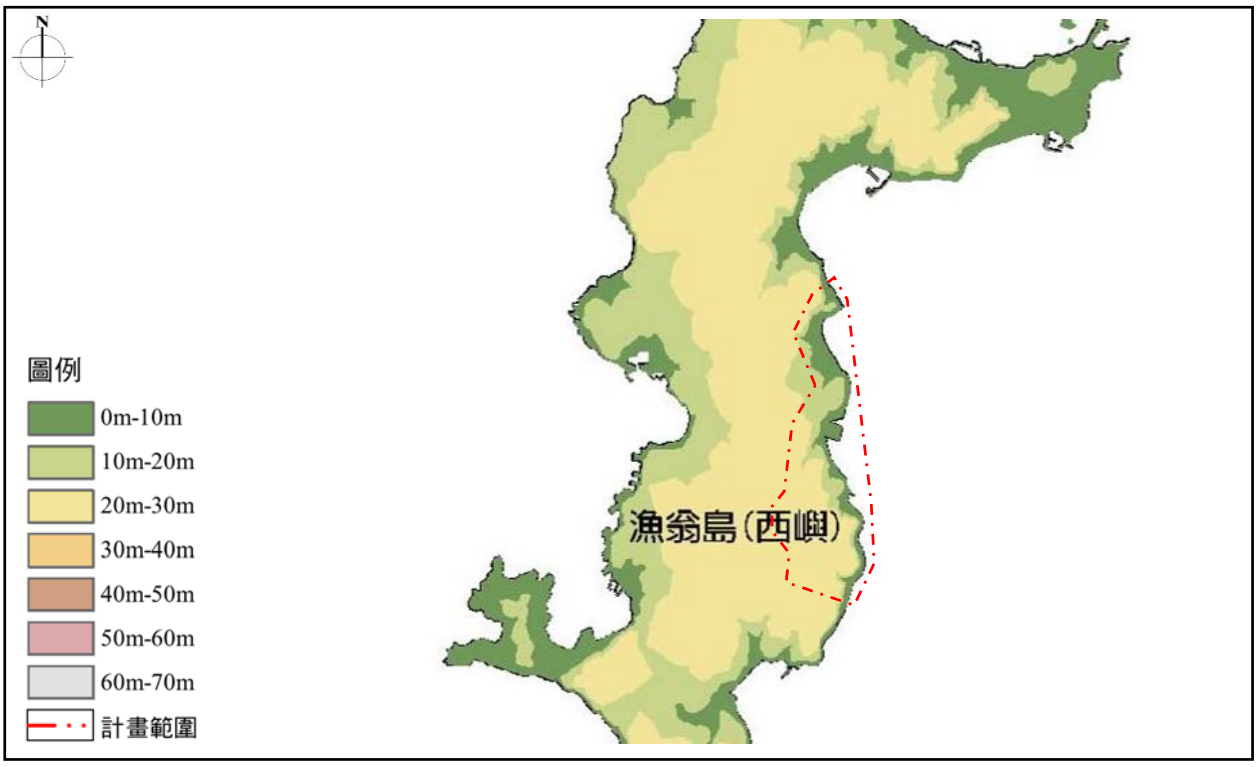
（4）考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍，並賡續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新等予以取得。

2.本部應督促各地方政府都市計畫主管機關，主動積極協調各公共設施用地使用機關或管理機關，將其用地需求情形納入通盤檢討案予以檢討，供都市計畫委員會參考審議；並會同各公共設施用地之中央相關部會主管機關，積極督促地方之主管機關辦理各該公共設施用地之需求檢討事宜，必要時應負責協調辦理，以加速檢討及審議作業時程。

第二節　自然環境現況分析

一、地形及地勢：主要地形為方山台地

澎湖群島地形平坦，計畫區位於西嶼鄉，主要地形為方山台地，高程約為25公尺之方山台地，東側臨海岸線呈南北向延伸，因高低差距較大為一陡坡，在離海面東方約330公尺為向東北傾斜之凹陷地形，計畫區周邊則有一處淺礁淺灘區域，為從事潮間帶活動之地點，詳如圖3-2-1所示。



資料來源：行政院農委會澎湖縣鄉村風貌綱要規劃報告書，民國95年。

圖 3-2-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫地形示意圖

二、地質與土壤：多屬穩定性及生產力高之玄武岩地質層土

澎湖群島係由火山活動所形成地質組成多為火成岩，二崁傳統聚落地質為玄武岩，具有水平板狀節理與多孔特性，因地盤上升受風化侵蝕作用，成土作用趨向於富含鐵鋁之紅、棕紅、黃棕色磚紅土化土壤，再加上四面濱海，海風挾帶鹽份使土壤呈鹼性，使土壤缺乏肥力，較不利於農作物生長，而因土壤多分布於地形平坦之台地，計畫區排水良好且地下水面較深。

三、氣候

依據中央氣象局氣候統計資料，年平均溫度約為23.5℃，夏季稍嫌酷熱，冬季涼爽，澎湖雖四周環海，但地表缺乏良好的植被，夏季陸地容易因日照而加溫，冬天在強勁東北季風吹拂下，使體感溫度低於實際溫度。另依據中央氣象局氣候統計資料，澎湖地區平均降雨量約為78.9毫米，降雨月份集中於每年4至8月，其降雨量佔全年之90%，全年平均降雨日數約為7.5天，雨量稀少且分布不均，水資源利用成為重要課題。

第三節　社會經濟環境現況

一、人口分析

（一）人口成長

分析澎湖縣、西嶼鄉及二崁傳統聚落特定區之歷年人口成長變化情形，自99至108年間，澎湖縣人口由96,918人增加至105,207人，平均成長率為0.76%，呈成長趨勢；西嶼鄉人口則由8,437人降至8,306人，平均成長率為-0.63%；而本計畫區人口由170人降至155人，詳如表3-3-1所示，然實際人口數仍遠低於計畫人口數500人，而考量計畫區內二崁古厝為觀光景點，應將旅遊活動人口納入檢討，符合實際發展需求。

表 3-3-1　澎湖縣、西嶼鄉及二崁傳統聚落特定區歷年人口成長綜整表

年期	澎湖縣		西嶼鄉		二崁傳統聚落特定區	
	人口數（人）	成長率（%）	人口數（人）	成長率（%）	人口數（人）	成長率（%）
99	96,918	--	8,437	--	170	--
100	97,157	0.25	8,354	-0.98	168	-0.59
101	98,843	1.74	8,354	0.00	166	-1.78
102	100,400	1.58	8,403	0.59	166	0.00
103	101,758	1.35	8,438	0.42	171	3.01
104	102,304	0.54	8,417	-0.25	176	2.92
105	103,263	0.94	8,403	-0.17	172	-2.27
106	104,073	0.78	8,408	0.06	167	-2.91
107	104,440	0.35	8,349	-0.70	156	-6.59
108	105,207	0.73	8,306	-0.52	155	-0.64
平均	--	0.76	--	-0.63	--	-0.76

資料來源：1. 澎湖縣政府民政處；2. 本計畫整理。

（二）人口年齡組成

依據澎湖縣民政處人口統計資料，二崁傳統聚落特定區人口組成以55-59歲人口比例最高，為14.84%，其次為60-64歲、65-69歲及40-44歲，人口比例分別為10.32%、9.03%、7.10%，計畫區老年人口比例較高，未來應重視人口老化所衍生之相關課題，詳如表3-2-2所示。

表 3-2-2　二崁傳統聚落特定區 108 年人口組成結構綜整表

年齡層	人口數（人）	百分比（%）	年齡層	人口數（人）	百分比（%）
0-4歲	7	4.51	55-59歲	23	14.84
5-9歲	3	1.93	60-64歲	16	10.32
10-14歲	2	1.29	65-69歲	14	9.03
15-19歲	3	1.94	70-74歲	7	4.52
20-24歲	7	4.52	75-79歲	5	3.23
25-29歲	9	5.81	80-84歲	4	2.58
30-34歲	10	6.45	85-89歲	4	2.58
35-39歲	9	5.81	90-94歲	3	1.93
40-44歲	11	7.10	95-99歲	0	0.00
45-49歲	10	6.45	100歲以上	0	0.00
50-54歲	8	5.16	總計	155	100.0

資料來源：1. 澎湖縣政府民政處；2. 本計畫整理。

二、產業及經濟活動

（一）漁業概況

本計畫區沿海地區包含水產養殖區及碼頭用地各一處，為了解漁業發展情形，依據105年澎湖縣統計年報分析計畫範圍所屬行政區之漁業現況，如表3-3-3所示，西嶼澎湖縣漁業從業人數約3,176人，佔全澎湖縣漁業從業人數的14.57%，又以從事養殖業人口為主，約為224人，佔全澎湖養殖漁業人口的39.86%，可見西嶼鄉為澎湖縣養殖漁業活動主要地區。

表 3-3-3　計畫區所屬行政區 105 年工商業場所單位員工概況表

鄉鎮	漁業從業人口（人）	比例（%）	漁撈業		養殖業	
			從業人數（人）	比例（%）	從業人數（人）	比例（%）
西嶼鄉	3,176	14.57	2,952	13.90	224	39.86
馬公市	9,225	42.32	9,081	42.76	144	25.62
湖西鄉	3,377	15.49	3,281	15.45	96	17.08
白沙鄉	3,530	16.19	3,440	16.20	90	16.01
七美鄉	908	4.17	904	4.26	4	0.71
望安鄉	1,582	7.26	1,578	7.43	4	0.71
澎湖縣	211,798	100.00	21,236	100.00	562	100.00

資料來源：1. 澎湖縣政府民政處；2. 本計畫整理。

（二）工商業概況

依據「民國105年臺閩地區工商及服務業普查」統計資料顯示，本計畫所在西嶼鄉工商產業營業場所數約為228間，員工數約352人，又從業員工數較前次「100年臺閩地區工商及服務業普查」結果減少約42.30%，如表3-3-4所示。

西嶼鄉工商產業以三級產業之批發及零售業就業人口為最多，約為133人，佔西嶼鄉工商產業37.78%、佔澎湖縣2.74%，如表3-3-5所示，應與當地觀光產業相對興盛有關。

表 3-3-4　澎湖縣各行政區 105 年工商業場所單位經營概況表

鄉鎮	營業場所		從業員工		主要發展產業
	單位數（家）	成長率（%）	員工數（人）	成長率（%）	
西嶼鄉	228	2.24	352	-42.30	專門營造業（17.77%）
馬公市	4,359	6.01	13,342	3.06	電力及燃氣供應業（14.06%）
湖西鄉	478	20.40	1,668	1.28	電力及燃氣供應業
白沙鄉	324	10.58	819	-7.67	建築工程業（25.37%）
七美鄉	120	37.93	216	6.93	電力及燃氣供應業
望安鄉	74	27.59	188	17.50	電力及燃氣供應業
澎湖縣	5,583	7.99	16,626	1.06	--

註：成長率係以前次「100年臺閩地區工商及服務業普查」結果作為基準。
資料來源：1. 105年臺閩地區工商及服務業普查；2. 本計畫整理。

表 3-3-5　計畫區所屬行政區 105 年工商業場所單位員工概況表

產業別	西嶼鄉		澎湖縣		佔澎湖縣比例（%）
	人數（人）	比例（%）	人數（人）	比例（%）	
礦業及土石採取業	--	--	--	--	--
製造業	27	7.67	631	3.79	4.28
電力及燃氣供應業	--	--	284	1.71	--
用水供應及污染整治業	(D)	--	93	0.56	--
營建工程業	53	15.06	1,837	11.05	2.89
二級產業小計	80	22.73	2,845	17.11	2.81
批發及零售業	133	37.78	4,849	29.17	2.74
運輸及倉儲業	8	2.27	1,343	8.08	0.60
住宿及餐飲業	60	17.05	2,875	17.29	2.09
出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	(D)	--	259	1.56	--
金融及保險業、強制性社會安全	18	5.11	578	3.48	3.11
不動產業	(D)	--	289	1.74	--
專業、科學及技術服務業	(D)	--	171	1.03	--
支援服務業	11	3.13	1,227	7.38	0.90
教育業	(D)	--	325	1.95	--
醫療保健及社會工作服務業	19	5.40	1,136	6.83	1.67
藝術、娛樂及休閒服務業	(D)	--	242	1.45	--
其他服務業	23	6.53	487	2.93	4.72
三級產業小計	272	77.27	13,781	82.89	1.97
二、三級產業小計	352	100.00	16,626	100.00	2.12

資料來源：1. 105年臺閩地區工商及服務業普查；2. 本計畫整理。

三、觀光遊憩發展分析

（一）旅遊人次分析

本計畫依循民國97年發布「澎湖縣國家風景區遊客調查暨旅遊人次推估模式建立規劃」研究內容，統計二崁陳宅大厝全年遊客到訪率為34.20%，再配合澎湖國家風景區管理處公布歷年澎湖縣之人數統計，推算歷年二崁聚落遊客人數，於民國104年旅遊人次已達約251,803人，詳如表3-3-6所示。

表 3-3-6　澎湖縣及二崁地區近年旅遊人次成長情形比較表

年期	澎湖縣旅遊人次	增減數(人次)	成長率(%)	二崁旅遊人次 (以全縣旅遊人次之34.2%計算)
94	533,366	--	--	182,411
95	501,197	-32,169	-6.03	171,409
96	488,590	-12,607	-2.52	167,098
97	479,992	-8,598	-1.76	164,157
98	500,188	20,196	4.21	171,064
99	616,919	116,731	23.34	210,986
100	665,978	49,059	7.95	227,764
101	677,020	11,042	1.66	231,541
102	724,016	46,996	6.94	247,613
103	725,874	1,858	0.26	248,248
104	736,267	10,393	1.43	251,803

資料來源：1. 澎湖縣政府主計處統計；2. 本計畫整理。

（二）遊憩資源

1.傳統古厝聚落風貌

二崁聚落內的傳統古厝多為澎湖一般「一落四櫸」的構造方式，以咾咕石、玄武岩為主的建材及特有營建方式，為澎湖地區傳統古厝保存完整且較具規模的聚落之一，亦為本計畫區內最主要的人文景觀資源。

2.縣定古蹟陳宅大厝

二崁聚落內之陳宅大厝屬澎湖縣之縣定古蹟，建於民國前 1 年，由創建者陳嶺、陳邦兄弟因於台灣經營中藥生意致富後返鄉興建，建築融合閩南建築與當地生活特色，屋內外處處有精美的裝飾，別具特色。

3.菜宅（蜂巢田）

菜宅（蜂巢田）為澎湖當地特有的景觀，居民利用當地石材（咾咕石、玄武岩）沿農田四周堆疊而成及肩之擋風石牆，二崁聚落菜宅多毗鄰於古厝以外圍，便於平日的耕種農作，此種建物與田園結合的景色亦成為二崁獨有的聚落特色。

4.石滬

石滬為早期利用潮差堆石捕魚之漁業設施，為澎湖地區特殊人文景觀之一。二崁附近有七處石滬，雖目前多已殘缺無法使用，但仍為潮間帶上的特有景觀。

5.崗丘草原

散布於二崁聚落外圍為廣闊的崗丘草原，平均海拔約於 25 至 30 公尺間，因氣候及地質因素只能生長短小的草本植物，因為形成延綿的台地平原，為視野良好的美麗景色，春夏期間布滿澎湖特有天人菊及龍舌蘭植群，更成為進入二崁地區的自然地標。

6.柱狀玄武岩壁

本計畫區三號道路（濱海道路）上有數處柱狀玄武岩崖壁，係玄武岩歷經長年風化而形成的柱狀節理，壁高可達十餘尺，其規模雖不大，但仍可呈現出特殊的地質景色。

7.潮間帶、沙灘

二崁東面臨海處海灘淺而廣，退潮時露出礁岩甚多，亦有豐富的潮間帶生物種類，成為二崁及其附近村民之潮間帶產業活動地點。本計畫區北側海岸有一處沙灘地，沙質尚佳，雖不適合作海水浴場，但適合作為供遊客駐足休憩之濱海沙灘地使用。

第四節　公共設施現況分析

為確實掌握二崁傳統聚落特定區都市計畫範圍內所需公共設施用地相關需求，以下整理分析計畫區內現行計畫之公共設施用地，其土地使用現況、開闢情形及土地權屬概況，以供後續規劃參考。

一、土地使用現況及開闢情形

二崁傳統聚落特定區主要計畫內之公共設施用地－人行廣場用地、公園用地、碼頭用地及古蹟道路等均已全數開闢使用；機關用地、廣場兼停車場用地及道路用地等為部分開闢；污水處理場用地尚未開闢，使用現況及開闢情形詳如表3-4-1及圖3-4-1所示。

（一）機關用地

二崁傳統聚落特定區主要計畫劃設1處機關用地，分布於二崁傳統聚落北側，現況作二崁社區活動中心使用，部分為空地使用，開闢面積約0.04公頃，開闢率為40.00%，未來應加速開闢以利土地使用效率。

（二）人行廣場用地

二崁傳統聚落特定區主要計畫之人行廣場用地計畫面積為0.18公頃，分布於二崁傳統聚落內部，現況為二興宮廟埕使用。

（三）公園用地

二崁傳統聚落特定區主要計畫劃設1處公園用地，面積為0.63公頃，位於二崁傳統聚落西南側，現況已開闢作公園使用。

（四）廣場兼停車場用地

二崁傳統聚落特定區主要計畫劃設5處廣場兼停車場用地，計畫面積為0.75公頃，主要分布於計畫區東側濱海一帶，目前僅有廣（停）一已開闢使用，其餘之廣（停）三、廣（停）四、廣（停）五及廣（停）六均尚未開闢，現況為空地使用，開闢面積為0.30公頃，開闢率為40%。

（五）碼頭用地

二崁傳統聚落特定區主要計畫劃設1處碼頭用地，面積約0.98公頃，碼頭用地主要分布於計畫區東側濱海一帶，已開闢作為二崁漁港，為傳統二崁居民作為近海捕魚之小型港口碼頭使用。

（六）污水處理場用地

二崁傳統聚落特定區主要計畫劃設1處污水處理場用地，面積為0.14公頃，分布於碼頭西側，現況尚未開闢作水塘使用。

（七）古蹟道路用地

二崁傳統聚落特定區主要計畫之古蹟道路用地計畫面積為0.21公頃，古蹟道路主要分布於二崁傳統聚落內部，現況均已開闢使用，為二崁當地長期居住經驗累積之結果與兩側傳統古厝結合呈現澎湖傳統「梳式配置」的聚落型態，

為保存古厝既有通道風貌及避免車輛進入擾亂社區安寧，併作為居民出入及遊客參觀之步行空間。

（八）道路用地

二崁傳統聚落特定區主要計畫之道路用地計畫面積為5.32公頃，前除主要道路已開闢完成外，部分道路現況未開闢完全或寬度不足，開闢面積為3.50公頃，開闢率為65.79%

表 3-4-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫土地使用現況及開闢情形概況表

公共設施用地		位置或說明	計畫面積（公頃）	開闢面積（公頃）	開闢率（%）	使用說明
機關用地		供社區活動中心及其他機關使用	0.10	0.04	40.00	二崁社區活動中心、空地
人行廣場用地		供作廟會慶典及其他集會使用，並可作為遊客入口意象	0.18	0.18	100.00	二興宮廟埕
公園用地		整體開發提供遊客停車、導覽及服務設施	0.63	0.63	100.00	公園
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地		0.30	0.30	100.00	停車場
	廣（停）三用地		0.09	0.00	0.00	空地
	廣（停）四用地		0.10	0.00	0.00	空地
	廣（停）五用地		0.14	0.00	0.00	空地
	廣（停）六用地		0.12	0.00	0.00	空地
	小計		0.75	0.30	40.00	
碼頭用地		除續為漁港外，並可做為大菓葉港海上休憩中繼站	0.98	0.98	100.00	二崁漁港
污水處理場用地			0.14	0.00	0.00	水塘
古蹟道路		聚落內三巷道依既有寬度劃設	0.21	0.21	100.00	二崁古厝聚落內三條主要巷弄
道路用地		含人行步道	5.32	3.50	65.79	道路、其他
總計			8.31	5.84	70.28	

註：調查時間為104年，實際開闢情形及面積仍應以各目的事業主管機關實際辦理情形為主。

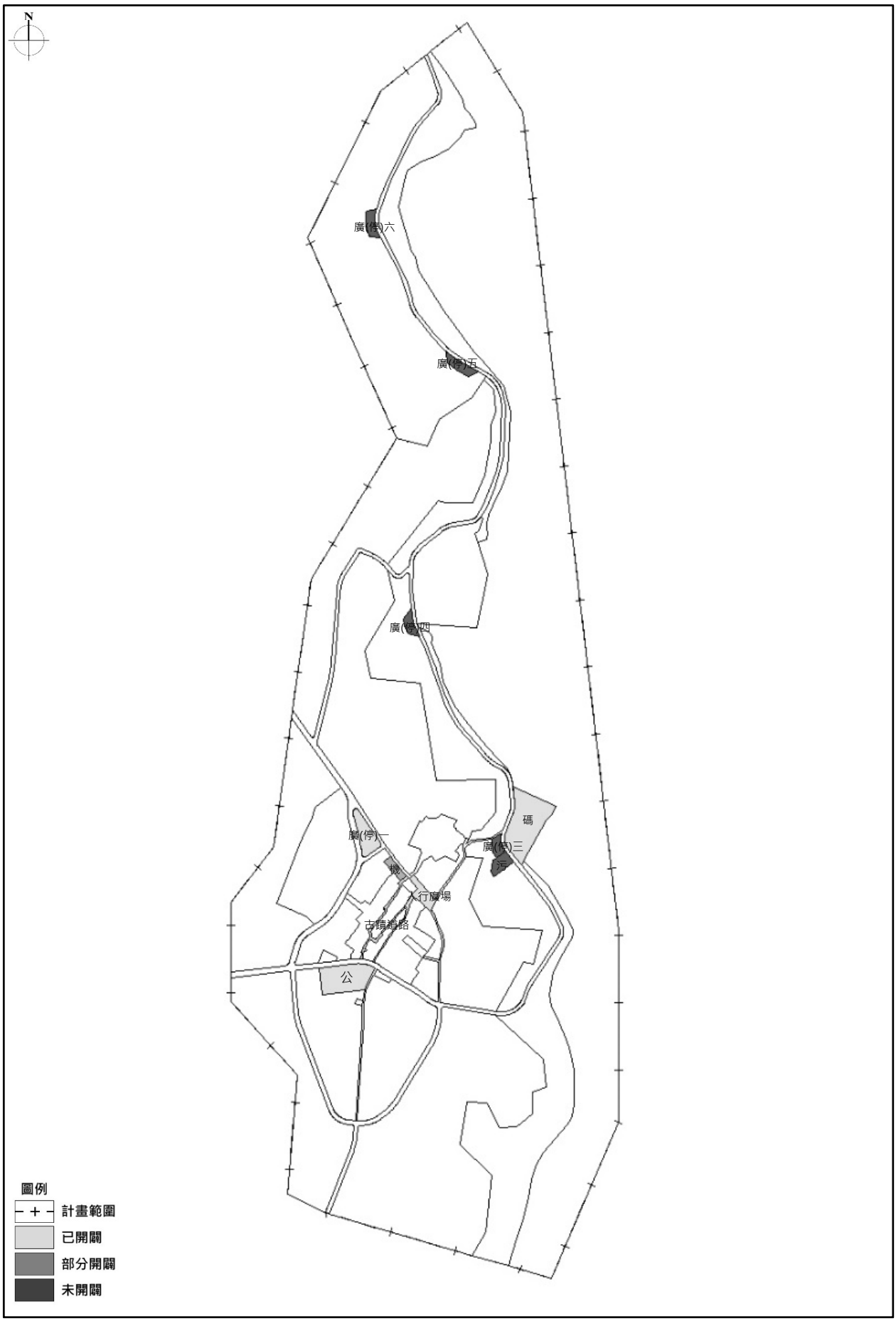


圖 3-4-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地開闢情形示意圖

二、土地權屬概況

二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地已取得面積為5.51公頃，取得率為66.31%，完全取得之公共設施為公園用地、廣場兼停車場用地、碼頭用地等；部分取得之公共設施為人行廣場用地、古蹟道路用地及道路用地等；尚未取得之公共設施用地為機關用地、污水處理場用地，以下茲就各公共設施用地之取得情形分別說明，詳如表3-4-2、圖3-4-2及圖3-4-3所示。

（一）機關用地

二崁傳統聚落特定區計畫劃設1處機關用地，現況尚未取得，土地為私人所有。

（二）人行廣場用地

二崁傳統聚落特定區計畫之人行廣場用地現況為部分取得，取得面積為0.15公頃，取得率為83.33%。人行廣場用地雖已開闢作為二興宮廟埕使用，惟尚未完全取得，應請主管機關儘速取得。

（三）公園用地

二崁傳統聚落特定區計畫劃設1處公園用地，現況已完全取得。

（四）廣場兼停車場用地

二崁傳統聚落特定區計畫劃設5處廣場兼停車場用地，已完全取得。廣停三、廣停四、廣停五、廣停六已完全取得，惟尚未開闢使用，應請主管機關儘速開闢。

（五）碼頭用地

二崁傳統聚落特定區計畫劃設1處碼頭，因其為海域之人造港埠，土地權屬現況尚未登錄，未登錄地未來若登記為國有土地再辦理撥用作業。

（六）污水處理場用地

二崁傳統聚落特定區計畫劃設1處污水處理場用地，現況為部分取得，取得面積為0.04公頃。污水處理場用地尚未開闢亦未完全取得，應請主管機關儘速完成開闢及取得，若確無開闢計畫應可優先檢討調整為其他分區或用地。

（七）古蹟道路用地

二崁傳統聚落特定區計畫之古蹟道路用地為部分取得，取得面積為0.06公頃，取得率為28.57%。古蹟道路用地雖已開闢使用，惟尚未完全取得，應請管理機關儘速取得。

（八）道路用地

二崁傳統聚落特定區計畫之道路用地現況為部分取得，取得面積為2.90公頃，取得率為54.51%。

表 3-4-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫土地權屬及取得情形概況表

公共設施用地		計畫面積(公頃)	取得情形		權屬分布情形			備註
			取得面積(公頃)	比例（%）	國有(公頃)	縣有(公頃)	私有(公頃)	
機關用地		0.10	0.00	0.00	--	--	0.10	
人行廣場用地		0.18	0.15	83.33	0.15	--	0.03	國有土地管理機關為財政部國有財產署
公園用地		0.63	0.63	100.00	0.63	--	--	管理機關為交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	0.30	0.30	100.00	0.30	--	--	管理機關為交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
	廣（停）三用地	0.09	0.09	100.00	0.09	--	--	國有土地管理機關為財政部國有財產署
	廣（停）四用地	0.10	0.10	100.00	0.10	--	--	管理機關為交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
	廣（停）五用地	0.14	0.14	100.00	0.14	--	--	管理機關為交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
	廣（停）六用地	0.12	0.12	100.00	0.12	--	--	管理機關為交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
	小計	0.75	0.75	100.00	0.75	--	--	
碼頭用地		0.98	0.98	100.00	0.98	--	--	為海域之人造港埠，假設未登錄地未來若登記為國有土地
污水處理場用地		0.14	0.04	28.57	0.04	--	0.10	國有土地管理機關為財政部國有財產署
古蹟道路		0.21	0.06	28.57	0.06	--	0.15	國有土地管理機關為財政部國有財產署
道路用地		5.32	2.90	54.51	1.59	1.31	2.42	
總計		8.31	5.51	66.31	4.20	1.31	2.80	

註：調查時間為104年，實際開闢情形及面積仍應以各目的事業主管機關實際辦理情形為主。

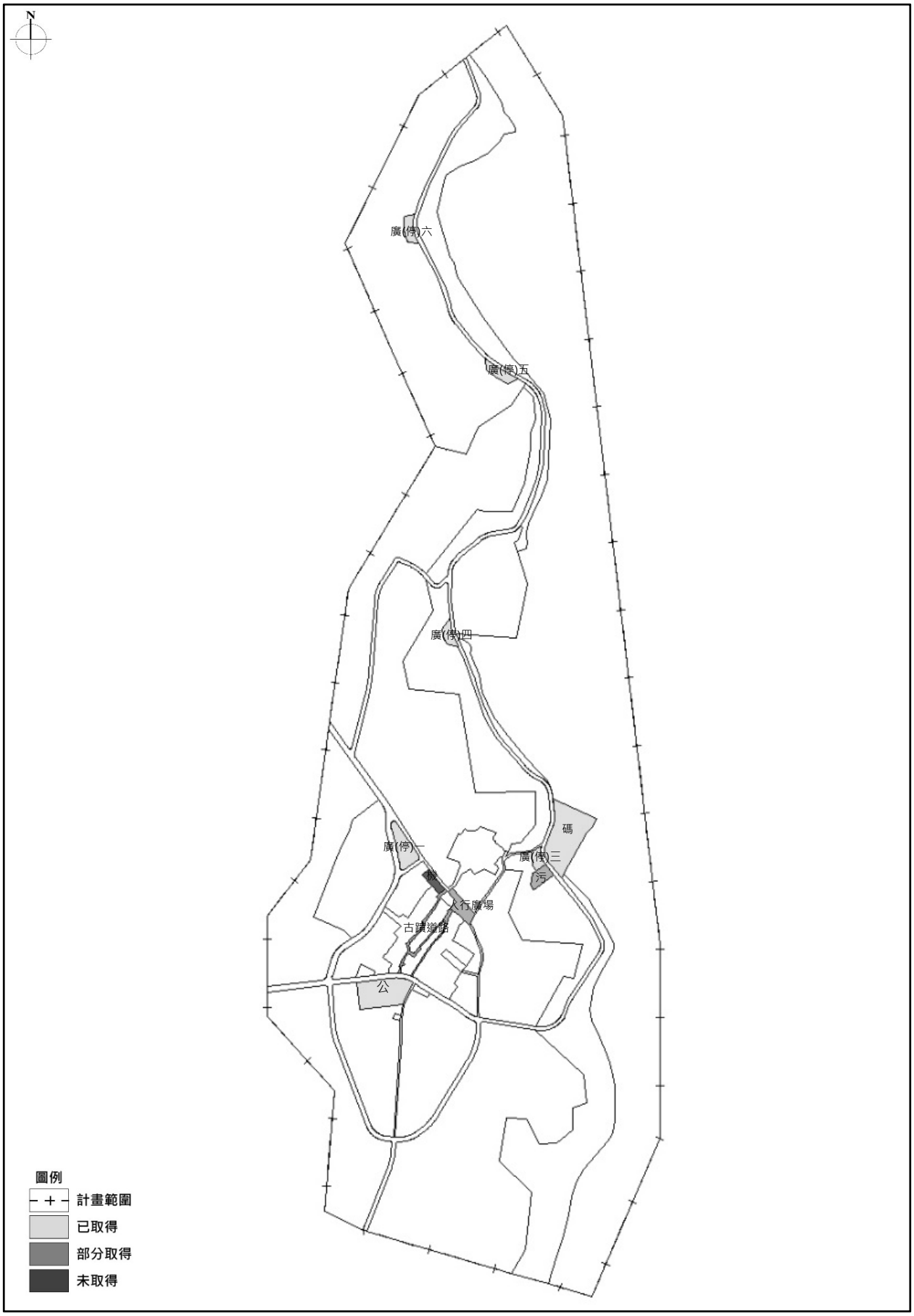


圖 3-4-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地取得情形示意圖



圖 3-4-3　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地土地權屬示意圖

三、交通運輸現況分析

以下將針對二崁傳統聚落特定區主要計畫之交通運輸進行分析，主要分為聯外道路、區內道路與步道系統等3個部分，詳述如后，詳如表3-4-3及圖3-4-4所示。

（一）聯外道路系統

1.1 號道路

位於計畫區西側之南北向道路，可連接 203 號縣道，為本計畫區主要聯外道路，亦為遊客至二崁聚落觀光主要出入道路，計畫道路寬度為 12 公尺，已完全開闢。

2.3 號道路

位於計畫區東側之南北向道路，為濱海景觀道路沿線設有觀景亭，起於計畫區東南側向北至竹灣地區，計畫道路寬為 8 公尺，已完全開闢。

3.4 號道路

位於計畫區南側之南北向道路，可通往大菓葉港，計畫路寬為 8 公尺，現況路寬約為 4.20 公尺。

（二）區內道路系統

1.2 號道路

位於計畫區南側之環狀道路，連接聯外道路 1 號、3 號及 4 號計畫道路，各段道路均已開闢，計畫路寬為 10 公尺，現況路寬約為 4.36 公尺。

2.5 號道路

位於計畫區廣（停）一用地之東南側，連接聯外道路 1 號，計畫路寬 8 公尺，已完全開闢。

3.6 號道路

位於計畫區西北側之南北向道路，連接聯外道路 1 號至公墓用地，目前 7 號道路相交以北路段尚未開闢，計畫路寬為 8 公尺，現況路寬約為 4.18 公尺。

4.7 號道路

位於計畫區北側之東西向道路，與 6 號道路相交往東至水產養殖區，計畫寬度 8 公尺，現況路寬約為 4.24 公尺。

（三）步道系統

1.古蹟道路

位於二崁聚落傳統住宅區內，由二興宮至 2 號區內道路三條南北向人行步道，計畫路寬係依原有巷道寬設置，現況路面鋪設與古厝外觀一致之人行鋪面，為當地居民及遊客觀光主要動線。

2.聚落內步道系統

位於廣（停）一至二興宮廟前廣場之路段，多為車輛通行，計畫路寬 6 公尺，已完全開闢。

3.聚落外步道系統

計畫區內共有 3 條聚落外步道系統，計畫路寬 4 公尺，現況均已開闢完成。其中由二興宮前廣場沿草原景緻保護區及宗祠專用區至碼頭用地之步道系統，部分路段配合陳氏宗祠建物形態鋪設人行鋪面。

此外，另 2 條聚落外步道分別位於聚落南側連接至 4 號道路，及聚落東側由 1 號道路連接至 3 號道路，現況多為車輛通行使用。

表 3-4-3　二崁傳統聚落特定區主要計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）
1	計畫區西側，連接203號縣道	12	785
2	位於計畫區南側之環狀道路	10	1,060
3	起於計畫區畫區東南側向北至竹灣地區	8	2,830
4	至2 號道路往南至計畫區南界止	8	205
5	位於廣（停）一東側，接1號道路	8	170
6	自1 號道路往北至公墓止	8	1,250
7	自6 號道路至水產養殖區	8	130
古蹟道路	傳統聚落內三條主要巷道。	--	495
人行步道	自廣（停）一至人行廣場止。	6	85
		4	625

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

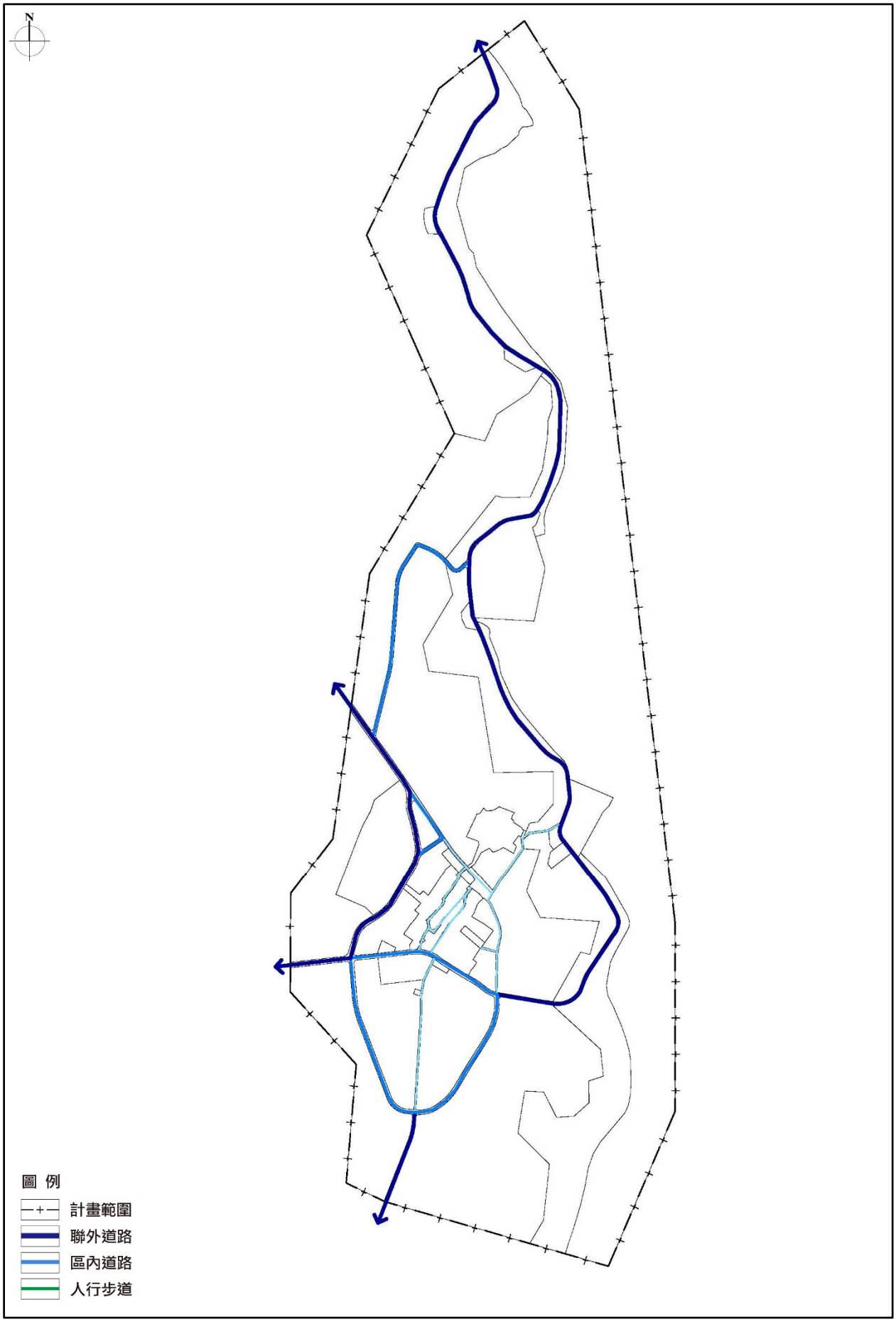


圖 3-4-4　二崁傳統聚落特定區主要計畫道路系統示意圖

第四章　發展需求分析

第一節　公共設施用地需求分析

本計畫區係以保存二崁傳統聚落特定區（國內第一個傳統聚落保存區）之傳統聚落風貌與延續發展特定區計畫，故以二崁傳統聚落特定區之計畫人口及都市計畫定期通盤檢討實施辦法所規定之各項公共設施用地劃設基準，推估各都市計畫區各項公共設施用地之需求外，另以二崁傳統聚落特定區第2次通盤檢討草案之遊客人次檢討停車場用地。

一、學校用地

二崁傳統聚落特定區主要計畫現無劃設學校用地。經檢討後，因鄰近本計畫區西北側有一處文小用地（大池國小），西南側有池東國小及西嶼國中，經檢討後，二崁傳統聚落特定區現況無學校用地需求。

二、公園用地

二崁傳統聚落特定區主要計畫共劃設公園用地1處，現行計畫面積為0.63公頃。依據法規之檢討基準，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則，社區公園每一計畫處所最少設置1處，經檢討後，本計畫區符合檢討標準。

三、廣場兼停車場用地

（一）以車輛持有率預估數推估

以民國115年二崁傳統聚落特定區主要計畫之計畫人口數為300人，澎湖縣民國104年戶量2.65人/戶為推算基礎，可推估民國115年二崁傳統聚落特定區都市計畫之戶數為113戶。依據民國104年澎湖縣統計年報，澎湖縣之家庭汽車持有率為41.01%，可推估民國115年二崁傳統聚落特定區主要計畫之汽車車輛數為36輛。依據法規之檢討標準，以不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求規定，停車場用地之需求面積為0.02公頃，本計畫超過0.73公頃。

（二）以二通草案之計畫目標年遊客數推估

本計畫區第2次通盤檢討草案之民國115年遊客量為35萬人，參考觀光局國人旅遊狀況調查及澎湖國家公園風景區管理處統計，旺季假日遊客量最高約2,129人，其中自助旅遊佔 47.3%，團體旅遊佔 53.7%，以大客車承載量30人/車及小客車承載量3人/車計算，停車場用地之需求面積約為1公頃，本計畫尚不足0.25公頃。惟公一用地及人行廣場用地東側之草原景緻保護區規劃停車空間約為0.27公頃，應可滿足民國115年遊客量35萬人之停車需求。

四、公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地之都市計畫區得免設置得免設置公園等遊憩設施用地，因本計畫屬傳統聚落特定區計畫，屬特殊情形。

表 4-1-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施計畫面積檢討分析表

項目	現行計畫說明	檢討基準	檢討後說明
學校用地	現無劃設學校用地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2.檢討原則： （1）有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 （2）已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 （3）已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 4.依教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，都市計畫區內每位國小生使用校地面積12m^2；都市計畫區內每為國中生使用校地面積14.3m^2。	因鄰近本計畫區西北側有一處文小用地（大池國小），西南側有池東國小及西嶼國中，經檢討後，二崁傳統聚落特定區現況無學校用地需求。
公園用地	劃設 0.63 頃	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置1處，人口在10萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在1萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	經檢討後，本計畫區符合檢討標準。
廣場兼停車場用地	現行計畫劃設 0.75 公頃	停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定： 1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2.商業區： （1）1萬人口以下者，以不低於商業區面積之8%為準。 （2）超過1萬至10萬人口者，以不低於商業區面積之10%為準。 （3）超過10萬人口者，以不低於商業區面積之12%為準。	1.依車輛預估數需求推估劃設0.02公頃，檢討後超過0.73公頃。 2.以二通之計畫目標年遊客數推估，停車場用地之需求面積約為1公頃，本計畫尚不足0.25公頃。惟公一用地及人行廣場用地東側之草原景緻保護區規劃停車空間約為0.27公頃，應可滿足民國115年遊客量35萬人停車需求。
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場	0.81公頃	依據都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場其土地總面積不得少於計畫面積10%。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地之都市計畫區得免設置得免設置公園等遊憩設施用地，因本計畫屬傳統聚落特定區計畫，屬特殊情形。

第二節　公共設施用地解編分析

一、公共設施保留地分析

經清查本計畫區內目前尚有1處機關用地、1處人行廣場用地、1處污水處理場用地、古蹟道路用地及道路用地尚未完全取得，未取得面積合計約為2.80公頃，詳如表4-2-1及圖4-2-1所示。

表 4-2-1　二崁傳統聚落特定區計畫公共設施保留地明細表

項目		計畫面積(公頃)	開闢情形		取得情形		權屬分布情形		
			開闢面積(公頃)	開闢率（%）	取得面積(公頃)	取得率（%）	國有(公頃)	縣有(公頃)	私有(公頃)
機關用地	機	0.10	0.04	40.00	0.00	0.00	--	--	0.10
人行廣場用地		0.18	0.18	100.00	0.15	83.33	0.15	--	0.03
污水處理場用地	污	0.14	0.00	0.00	0.04	28.57	0.04	--	0.10
古蹟道路用地		0.21	0.21	100.00	0.06	28.57	0.06	--	0.15
道路用地		5.32	3.50	65.79	2.90	54.51	1.59	1.31	2.42
總計		5.95	3.93	66.05	3.15	52.94	1.84	1.31	2.80

註：調查時間為民國104年。

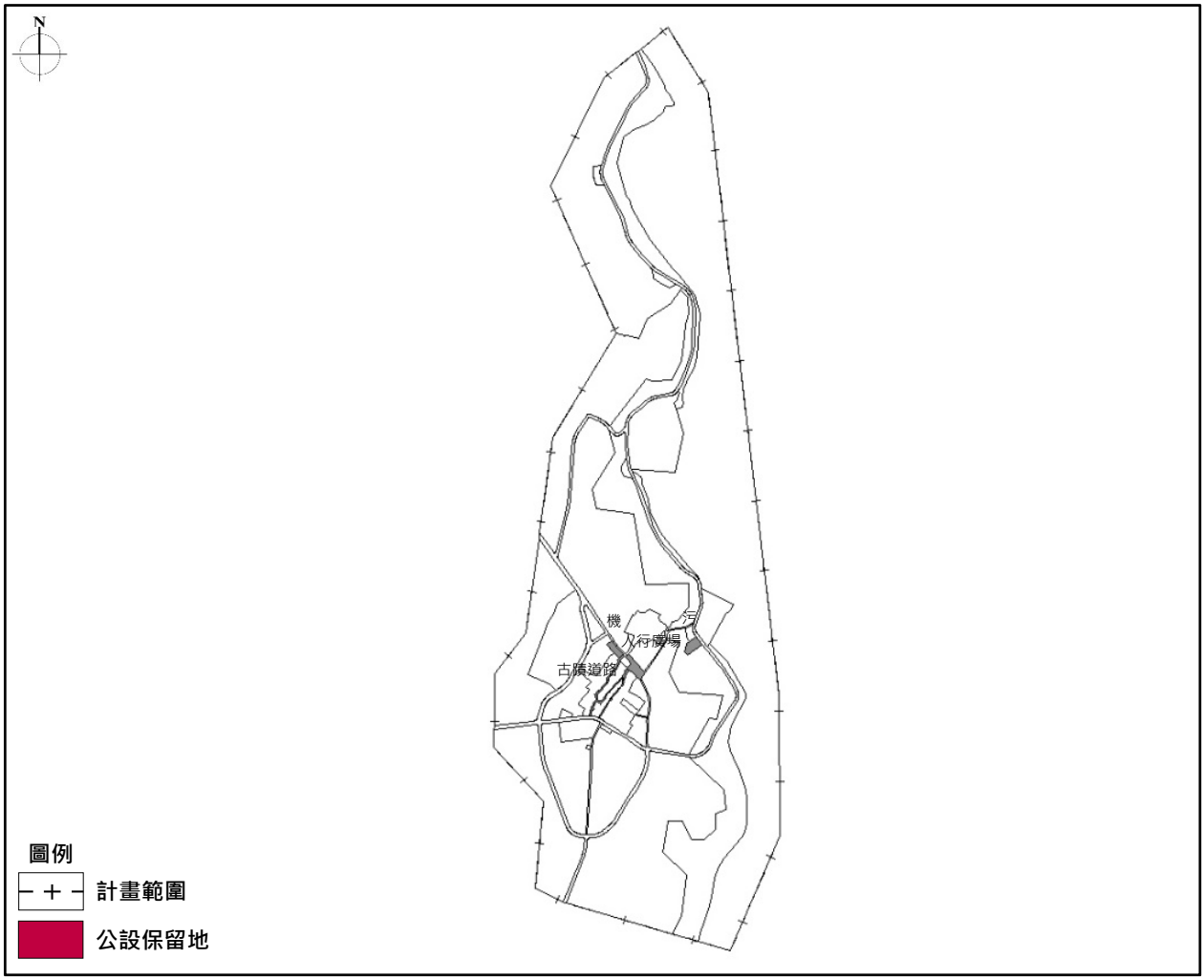


圖 4-2-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施保留地分布示意圖

二、公共設施用地解編分析

本計畫辦理期間，除詢問公共設施用地之管理機關、需地機關外，並依期中審查會議意見辦理組成協調小組，以各類公共設施用地工作會議方式，與各需地單位及目的事業主管機關進行充分協調溝通討論，確認各公共設施用地是否有使用需求或開闢計畫，並討論調整變更方案，已有共識後再針對後續開發方式、取得方式及財務評估等規劃。

本節彙整各公共設施用地之管理機關、需地機關之回函、工作會議意見，篩選出建議解編之公共設施用地，並提出尚未取得之公共設施保留地之開發方式，說明如下：

（一）公共設施用地解編分析

依據各需地機關意見及相關單位蒐集意見，二崁傳統聚落特定區計畫建議解編之公共設施有污水處理場用地，本次解編0.10公頃公設保留地，有關計畫區內各項公共設施用地需地機關意見及解編方式詳見表4-2-2所示。

（二）公共設施用地開發方式

依現行都市計畫法及相關法令之規定，公共設施保留地之取得方式以下列取得方式辦理。

1.都市計畫法第 48 條之規定。（購買、徵收、區段徵收與市地重劃）

2.都市計畫容積移轉實施辦法之規定

3.都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法

4.私人捐贈

以上所述各類公共設施用地之取得方式，除徵收及公有土地撥用外，其餘方式均存在不可預測之因素，因此本計畫僅就「縣府徵收」及「公有土地撥用」兩種方式進行公共設施用地取得及後續經費之估算。

依據各需地機關意見，二崁傳統聚落特定區主要計畫建議逐年編列預算徵收之公共設施保留地有人行廣場用地、古蹟道路用地、道路用地及機關用地等，有關計畫區內各項公共設施保留地之需地機關意見及開發方式詳見表4-2-2所示。

表 4-2-2　二崁傳統聚落特定區計畫公共設施保留地解編及開發方式分析一覽表

公共設施用地		計畫面積（公頃）	開闢率（%）	取得率（%）	需地機關意見	解編及開發方式
機關用地		0.10	40.00	0.00	--	建議逐年編列預算加速取得及開闢
人行廣場用地		0.18	100.00	83.33	--	建議逐年編列預算加速取得
公園用地		0.63	100.00	100.00		
廣場兼停車場用地	廣（停）三用地	0.09	0.00	100.00	依據104年8月21日縣府機關協調會會議紀錄，工務處表示廣（停）三用地因位屬沿岸觀光廊帶，需要臨時停車空間，建議維持原分區。	建議逐年編列預算加速開闢
	廣（停）四用地	0.10	0.00	100.00	依據104年8月21日縣府機關協調會會議紀錄，工務處表示廣（停）四用地因位屬沿岸觀光廊帶，需要臨時停車空間，建議維持原分區。	建議逐年編列預算加速開闢
	廣（停）五用地	0.14	0.00	100.00	依據104年8月21日縣府機關協調會會議紀錄，工務處表示廣（停）五用地因位屬沿岸觀光廊帶，需要臨時停車空間，建議維持原分區。	建議逐年編列預算加速開闢
	廣（停）六用地	0.12	0.00	100.00	依據104年8月21日縣府機關協調會會議紀錄，工務處表示廣（停）六用地因位屬沿岸觀光廊帶，需要臨時停車空間，建議維持原分區。	建議逐年編列預算加速開闢
碼頭用地		0.98	100.00	100.00	--	--
污水處理場用地		0.14	0.00	28.57	依據104年8月21日縣府機關協調會會議紀錄，目前污水處理場用地仍有開闢需求，應予保留，建請主管機關提供需求面積檢討是否可減額使用。	減額使用，建議部分解編
古蹟道路用地		0.21	100.00	28.57	--	建議逐年編列預算取得
道路用地		5.32	65.79	54.51	--	建議逐年編列預算取得及開闢

資料來源：本計畫整理。

第三節　課題分析與對策

二崁傳統聚落特定區主要計畫現行計畫劃設有機關用地、人行廣場用地、公園用地、廣場兼停車場用地、碼頭用地、污水處理場用地、道路用地及古蹟道路等公共設施，經清查後約有2.80公頃公共設施保留地，未取得或部分取得公共設施保留地應視都市發展需求檢討予以解編或取得開闢，有關二崁傳統聚落特定區內公共設施用地提出以下課題與對策分析：

課題一：已開闢或部分開闢或仍有使用需求之公共設施用地，如何加速公共設施保留地之取得？

說　明：

二崁傳統聚落特定區尚有0.10公頃之機關用地、0.03公頃之人行廣場用地、0.10公頃之污水處理場用地、2.42公頃之道路用地、0.15公頃之古蹟道路等公共設施保留地未取得。

對　策：

透過公共設施用地專案通盤檢討全面清查及檢討區內公共設施保留地情形，如機關用地現為二崁社區活動中心使用，開闢率僅40%，其餘為空地使用，惟大部分土地尚屬私人土地待取得，建請主管機關加速取得並制定開闢計畫；人行廣場用地已全部開闢完成，私人土地部分，建請主管機關加速取得；另二崁地區仍有污水處理場設置之需求，雖未開闢，惟經機關協調會確認應予保留，建請主管機關提供需求面積檢討是否可減額使用。

其餘部分開闢或部分取得之公共設施用地，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展次序，由各需地單位編列預算加速取得或變更為其他適當之分區或用地。

課題二：廣（停）三、廣（停）四、廣（停）五、廣（停）六尚未開闢，遊客停車空間不足與遊覽車路線紊亂，需要改善

說明：

依現行計畫廣（停）三、廣（停）四、廣（停）五、廣（停）六皆為提供遊客停車與各種活動使用，惟現況尚未開闢無法提供適當之帶狀停車空間或活動舉辦之場域，大型遊覽車與自小客車只得停靠於1號、2號道路及臨時停車場，可能造成人車動線交雜混亂。

對策：

經機關協調會確認廣（停）三、廣（停）四、廣（停）五、廣（停）六，仍有劃設之需求，促請相關主管單位能儘速編列預算辦理開發，以提供遊客車輛停放及活動舉辦之區位。另建議遊客車輛動線應保持於聚落外圍，聚落內以步行為主，人車動線予以適當分離規劃，以減少對二崁聚落環境的破壞。

課題三：遊客旅遊型態仍多為風景欣賞與參觀，停留時間短暫對聚落之發展助益有限，且旅客服務設施不足，觀光遊憩品質無法提昇

說明：

二崁傳統聚落特定區主要計畫之宗旨係以聚落保存及發展觀光遊憩並重，且在完成大部分古厝修復與環境改善後，近年至二崁地區遊客人次顯有增加，惟計畫區內現況尚無適當之遊客服務設施供駐足停留、休息，且缺乏對二崁聚落歷史、文化、自然環境之完整解說與導覽設施，無法帶動本特定區觀光旅遊產業之發展。

對策：

請相關單位研析檢討於適當區位提供設置旅客服務、旅遊資訊、文化導覽等設施之可能性，可檢討由二崁聚落南側之公園用地以公共設施多目標使用之方式，整體規劃提供設置相關旅客服務、旅程資訊服務相關設施，並儘速編列預算完成基礎服務設施及旅客服務中心之興闢設置。

至於遊程規劃及深度導覽，建議能由當地民眾或自治團體（如二崁協進會）提供解說服務與旅遊資訊，進一步能設計文化與生態之深度旅遊行程，提高遊客之留宿率與停留時間。

第五章　發展定位與規劃構想

二崁傳統聚落特定區位於西嶼鄉，早期係以農、漁業為主要生產方式自給自足村落，因保有30多家傳統古厝，文建會將二崁村定義為「聚落保存」之特定區，結合計畫區東側之海洋體驗遊程，以「傳統聚落保存及海洋遊憩公路」為發展定位，地區規劃方向與發展願景定位說明如下：

一、二大發展軸帶：水岸遊憩觀光軸帶及原野自然景觀軸帶

（一）水岸遊憩觀光軸帶

水岸遊憩觀光軸帶未來可推廣海洋生態體驗活動，以二崁碼頭作為藍色公路中繼站，搭載遊客出海體驗海洋遊程。

（二）原野自然景觀軸帶

原野自然景觀軸帶位於二崁聚落外圍，主要為廣大的崗丘草原，包含東側的柱狀玄武岩、草原牛羊放牧等，為共同形塑二崁聚落特色之重要景觀，應避免建築開發以保護維持現有之原野、地質景觀為主，以維持本計畫區既有優美的景觀遊憩資源。

二、三大主題核心：二崁聚落保存歷史核心、水產養殖發展核心及水岸遊憩核心

（一）二崁聚落保存歷史核心

二崁聚落保存歷史核心為現況旅客主要參訪景點，規劃作為計畫發展之核心，未來應持續加強聚落內古厝保存、修復及環境景觀之清理改善工作，營造完整之聚落特色與古樸風貌。

（二）水產養殖發展及水岸遊憩核心

水產養殖發展核心係以舊有養殖池設施之位置規劃作為水產養殖產業發展使用，目前已有民間之投資開發計畫，故予規劃為輔導作現代化水產養殖產業示範與水產品特產展售並提供旅客餐膳與現場品嚐海鮮之專用區，結合週邊之水岸遊憩核心發展新型態海洋遊程。

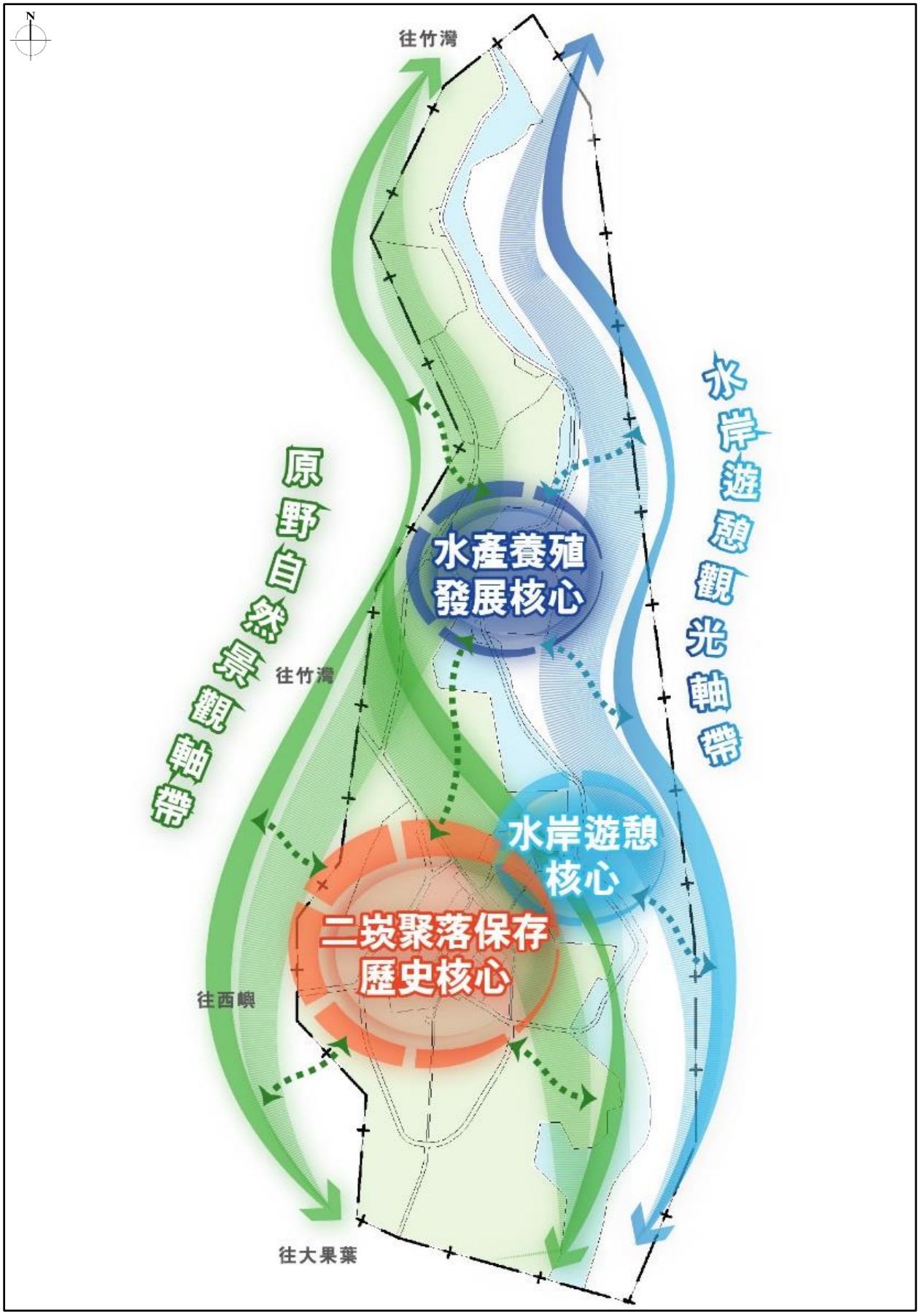


圖 5-1-1　　二崁傳統聚落特定區主要計畫區發展定位與規劃構想示意圖

第六章　檢討變更內容

第一節　檢討變更原則

二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地包括機關用地、公園用地、人行廣場用地、廣場兼停車場用地、碼頭用地、污水處理場用地、古蹟道路及道路用地等，針對特定區內公共設施用地提出檢討變更原則分類說明如下。

一、機關用地

現行計畫機關用地原則上應予以保留，原計畫機關用地尚未依計畫使用或確有變更需要者，得變更為其他使用分區。其變更應考量現況使用需求、毗鄰分區及用地屬性等，變更為適當分區或用地；其屬公有土地且現況為空地或低度使用者，原則應變更為周邊都市計畫區尚不足之公共設施用地。

二、公園用地、人行廣場用地、廣場兼停車場等開放空間

（一）公園用地檢討變更原則

二崁傳統聚落特定區計畫於第一次通盤檢討（99年）將廣（停）二用地變更為公園用地，位於傳統聚落南側之2號道路上，其現況已開闢為綠美化、停車空間及公共廁所使用，原則上皆應予以保留。

（二）人行廣場用地檢討變更原則

現行計畫廣場用地原則上具有景觀及交通特殊意義之廣場、重要交通節點應予保留，二崁傳統聚落特定區之人行廣場用地規劃設置於當地傳統信仰中心－二興宮廟埕前，作為遊客進入二崁傳統聚落之門戶，皆維持原計畫予以保留。

（三）廣場兼停車場用地檢討變更原則

現行廣場兼停車場用地位於3號景觀道路旁，供車輛迴錯車、休憩、駐足觀景使用，原則上應予以保留，目前除廣（停）一已開闢作為停車場使用，其餘廣（停）三、廣（停）四、廣（停）五及廣（停）六皆未開闢，惟廣（停）三、廣（停）四、廣（停）五及廣（停）六等三處廣場兼停車場用地經機關協調會表示，仍有使用需求及開闢計畫，故原則上皆應予以保留。

三、碼頭用地、污水處理場用地

碼頭用地已開闢完成且確有使用需求，原則上應維持原計畫。污水處理場用地雖未開闢，經機關協調會確認仍有使用需求，原則上應維持原計畫，惟其設置標準及區位仍可依實際需求而調整。

四、道路用地、古蹟道路

道路用地係為建構完善之交通服務網路，建立無縫便捷運輸環境，道路用地應維持原計畫。如因原有路型不佳或銜接不良、易肇事等有礙交通安全而建議之改道者，得予變更。變更為都市計畫道路時，應符合都市計畫道路系統規劃原則，且不影響第三者權益及整體路網效益。

古蹟道路係二崁傳統聚落特定區內三條主要巷弄，其鋪面設計營造出二崁傳統聚落獨有的風貌特色與優美景觀，為主要遊客步行區域，故為維持傳統聚落內既有通行機能，原則應維持原計畫。

第二節　檢討變更內容

考量計畫區公共設施取得、開闢現況以及公共設施用地之管理機關、需地機關之需求，本次公共設施通盤檢討變更內容詳如表6-2-1所示，變更位置詳如圖6-2-1所示。

表 6-2-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)	
1	污水處理場用地	污水處理場用地	0.10	濱海地質保護區	0.10	1.污水處理場用地土地為私有土地及未登錄土地，目前尚未開闢。 2.依據106年6月8日縣府工作會議紀錄，因污水處理場用地仍有開闢需求，依據工務處推估資料，以二崁傳統聚落特定區計畫人口300人作為推估基礎，加上每人每日平均污水排放量225公升計算，本計畫區每日污水排放量=300*225=67,500公升=67.5頓，若以現有山水污水處理場建築樓地板面積及建蔽率40%推估，本計畫區之污水處理場用地面積約需393.75平方公尺，故需求面積可調整至0.04公頃，作為後續污水處理設施發展之用。 3.私有土地部分因已無取得及開闢需求，配合周邊土地使用分區，變更為濱海地質保護區。
2	污水處理場用地	污水處理場用地	0.04	污水處理設施用地	0.04	1.因污水處理場用地其面積剩餘0.04公頃，未達污水處理場用地之規模，故變更分區名稱為污水處理設施用地。 2.增訂污水處理設施用地建蔽率為40%、容積率為40%。

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。



圖 6-2-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫變更內容示意圖

第七章　實質發展計畫

二崁傳統聚落特定區主要計畫本次公共設施專案通盤檢討後之實質發展計畫說明如下。

第一節　計畫範圍及面積

本計畫位於澎湖縣西嶼鄉境內之漁翁島東側，計畫範圍北側以龜山北麓為界；南側以聚落南側約500公尺為界；東側為求海洋生態保育，以陸域沿岸約100公尺內之海域為界；西側則以聚落西側約300公尺處為界，計畫面積約為151.39公頃。

第二節　計畫年期及人口

一、計畫年期為民國 115 年

二、計畫人口：計畫人口為 300 人

三、旅遊人次：115 年時全年總旅遊人次達 35 萬人次。

第三節　土地使用計畫

一、傳統住宅區

傳統住宅區係為維持既有古厝風貌，集中劃設於二崁聚落，檢討後計畫面積為2.44公頃。

二、宗教專用區

配合二興宮實際使用範圍及其腹地，整體劃設為宗教專用區，檢討後計畫面積為0.06公頃。

三、宗祠專用區

配合陳氏宗祠之使用範圍劃設為宗祠專用區，檢討後計畫面積為0.97公頃。

四、古蹟保存區

二崁陳宅大厝為澎湖縣之縣定古蹟，配合其範圍劃設為古蹟保存區，檢討後計畫面積為0.09公頃。

五、菜宅專用區

配合使用現況整體劃設為菜宅專用區，毗鄰既有古厝之菜宅常供作擴建住宅之基地，故當發展結果確有住宅需求時，允許菜宅專用區內興建，檢討後計畫面積為5.30公頃。

六、水產養殖區

配合水產養殖產業發展需求腹地，整體劃設為水產養殖區，檢討後計畫面積為3.01公頃。

七、草原景緻保護區

為保護聚落四周崗丘地區散佈綿延的草原自然景觀，劃設為草原景緻保護區，檢討後計畫面積為36.90公頃。

八、農業區

計畫區西側及南側為農業區，檢討後計畫面積為16.46公頃。

九、保護區

計畫區北側地形落差較大地區，為水土保持、維護天然資源及保護自然生態，劃設為保護區，檢討後計畫面積為11.60公頃。

十、濱海地質保護區

計畫區濱海地形起伏，且沿線灘地具玄武岩地質景觀、沙灘地及潮間帶生態之原始天然地形，為國土保安及水土保持之需求，劃設為濱海地質保護區，配合解編0.10公頃污水處理場用地變更為毗鄰之濱海地質保護區，檢討後計畫面積為19.50公頃。

十一、海域

配合海洋生態保育及生態觀光遊憩使用，將沿岸地區劃設為海域，檢討後計畫面積為46.85公頃。

十二、公共設施用地

本次通盤檢討變更污水處理場用地為濱海地質保護區及污水處理設施用地，檢討後計畫面積為8.21公頃。

經過以上檢討變更，本次通盤檢討後之土地使用分區面積詳如表7-3-1所示，其位置詳如圖7-3-1所示。

表 7-3-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫通盤檢討前後土地使用分區面積表

項目		通盤檢討前計畫面積（公頃）	檢討後面積			
			增減面積（公頃）	計畫面積（公頃）	比例1（%）	比例2（%）
土地使用分區	傳統住宅區	2.44	--	2.44	1.61	12.15
	宗教專用區	0.06	--	0.06	0.04	0.30
	宗祠專用區	0.97	--	0.97	0.64	4.83
	古蹟保存區	0.09	--	0.09	0.06	0.45
	菜宅專用區	5.30	--	5.30	3.50	26.39
	水產養殖區	3.01	--	3.01	1.99	14.99
	草原景緻保護區	36.90	--	36.90	24.37	--
	農業區	16.46	--	16.46	10.87	--
	保護區	11.60	--	11.60	7.66	--
	濱海地質保護區	19.40	+0.10	19.50	12.88	--
	海域	46.85	--	46.85	30.95	--
	合計	143.08	+0.10	143.18	94.57	59.11
公共設施用地	機關用地	0.10	--	0.10	0.06	0.50
	人行廣場用地	0.18	--	0.18	0.12	0.90
	公園用地	0.63	--	0.63	0.42	3.14
	廣場兼停車場用地	0.75	--	0.75	0.50	3.73
	碼頭用地	0.98	--	0.98	0.65	4.88
	污水處理場用地	0.14	-0.14	0.00	—	—
	污水處理設施用地	--	+0.04	0.04	0.03	0.20
	古蹟道路	0.21	--	0.21	0.14	1.05
	道路用地	5.32	--	5.32	3.51	26.49
	合計	8.31	-0.10	8.21	5.43	40.89
都市發展用地		20.18	--	20.08	--	100.00
計畫總面積		151.39	0.00	151.39	100.00	—

註1：比例1為占計畫區比例；比例2為占都市發展用地比例。
註2：表內面積與變更增減面積以發布實施後實地測量與法釘椿分割登記面積為準。
註3：都市發展用地為總面積扣除非都市發展用地（農業區、保護區、行水區、風景區及未設定區）。



圖 7-3-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫檢討後都市計畫示意圖

第四節　公共設施計畫

本次專案通盤檢討解編0.10公頃公設保留地，通盤檢討後計畫面積為8.21公頃，通盤檢討後公共設施用地為機關用地、人行廣場用地、公園用地、廣場兼停車場用地、碼頭用地、污水處理設施用地、古蹟道路用地、道路用地等，詳如表7-4-1、表7-4-2及圖7-4-1所示。

一、機關用地

本次檢討後機關用地計畫面積不變，維持現行計畫0.10公頃。

二、人行廣場用地

本次檢討後機關用地計畫面積不變，維持現行計畫0.18公頃。

三、公園用地

本次檢討後機關用地計畫面積不變，維持現行計畫0.63公頃。

四、廣場兼停車場用地

本次檢討後廣場兼停車場用地計畫面積不變，維持現行計畫0.75公頃。

五、碼頭用地

本次檢討後碼頭用地計畫面積不變，維持現行計畫0.98公頃。

六、污水處理設施用地

因變更0.14公頃污水處理場用地為0.10公頃濱海地質保護區及0.04公頃污水處理設施用地，本次檢討後污水處理設施用地為0.04公頃。

七、古蹟道路用地

本次檢討後古蹟道路用地計畫面積不變，維持現行計畫0.21公頃。

八、道路用地

本次檢討後道路用地計畫面積不變，維持現行計畫5.32公頃。

表 7-4-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫通盤檢討後公共設施用地對照表

公共設施用地		通盤檢討前計畫面積（公頃）	通盤檢討後計畫面積（公頃）	位置與說明
機關用地		0.10	0.10	供社區活動中心及其他機關使用
人行廣場用地		0.18	0.18	
公園用地		0.63	0.63	整體開發提供遊客停車、導覽及服務設施
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	0.30	0.30	以入口地標意象為主之休憩廣場
	廣（停）三用地	0.09	0.09	位於3號景觀道路旁，供車輛迴錯車、休憩、駐足觀景使用
	廣（停）四用地	0.10	0.10	位於3號景觀道路旁，供車輛迴錯車、休憩、駐足觀景使用
	廣（停）五用地	0.14	0.14	位於3號景觀道路旁，供車輛迴錯車、休憩、駐足觀景使用
	廣（停）六用地	0.12	0.12	位於3號景觀道路旁，供車輛迴錯車、休憩、駐足觀景使用
	小計	0.75	0.75	
碼頭用地		0.98	0.98	除續為漁港外，並可做為大菓葉港海上休憩中繼站
污水處理場用地		0.14	--	考量區域性污水處理場仍有開闢需求，依據工務處推估資料，污水處理場可調整需求面積為0.04公頃，其餘私有土地部分因無開闢需求，配合周邊土地使用分區，變更為濱海地質保護區。
污水處理設施用地		--	0.04	
古蹟道路用地		0.21	0.21	聚落內三巷道依既有寬度劃設
道路用地		5.32	5.32	含人行步道
總計		8.31	8.21	

表 7-4-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫通盤檢討後公共設施計畫面積檢討分析表

項目	現行計畫說明	通檢後計畫說明	檢討基準	檢討後說明
學校用地	現無劃設學校用地	無劃設學校用地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2.檢討原則： （1）有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 （2）已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 （3）已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3.國民中小學校得合併規劃為中小學用地。 4.依教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，都市計畫區內每位國小生使用校地面積12m^2；都市計畫區內每為國中生使用校地面積14.3m^2。	因鄰近本計畫區西北側有一處文小用地（大池國小），西南側有池東國小及西嶼國中，經檢討後，二崁傳統聚落特定區現況無學校用地需求。
公園用地	劃設1處，面積為0.63頃	劃設1處，面積為0.63頃	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置1處，人口在10萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在1萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	經檢討後，本計畫區符合檢討標準。
廣場兼停車場用地	現行計畫劃設4處，面積為0.75公頃	劃設4處，面積為0.75公頃	停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定： 1.不得低於計畫區車輛預估數20%停車需求 2.商業區： （1）1萬人口以下者，以不低於商業區面積之8%為準。 （2）超過1萬至10萬人口者，以不低於商業區面積之10%為準。 （3）超過10萬人口者，以不低於商業區面積之12%為準。	1.依車輛預估數需求推估劃設0.03公頃，檢討後超過0.72公頃。 2.以計畫目標年遊客數推估，停車場用地之需求面積約為1公頃，本計畫尚不足0.25公頃。惟公一用地及人行廣場用地東側之草原景緻保護區規劃停車空間約為0.27公頃，應可補充部分停車需求。
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場	0.81公頃	0.81公頃	依據都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場其土地總面積不得少於計畫面積10%。	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地之都市計畫區得免設置得免設置公園等遊憩設施用地，因本計畫屬傳統聚落特定區計畫，屬特殊情形。

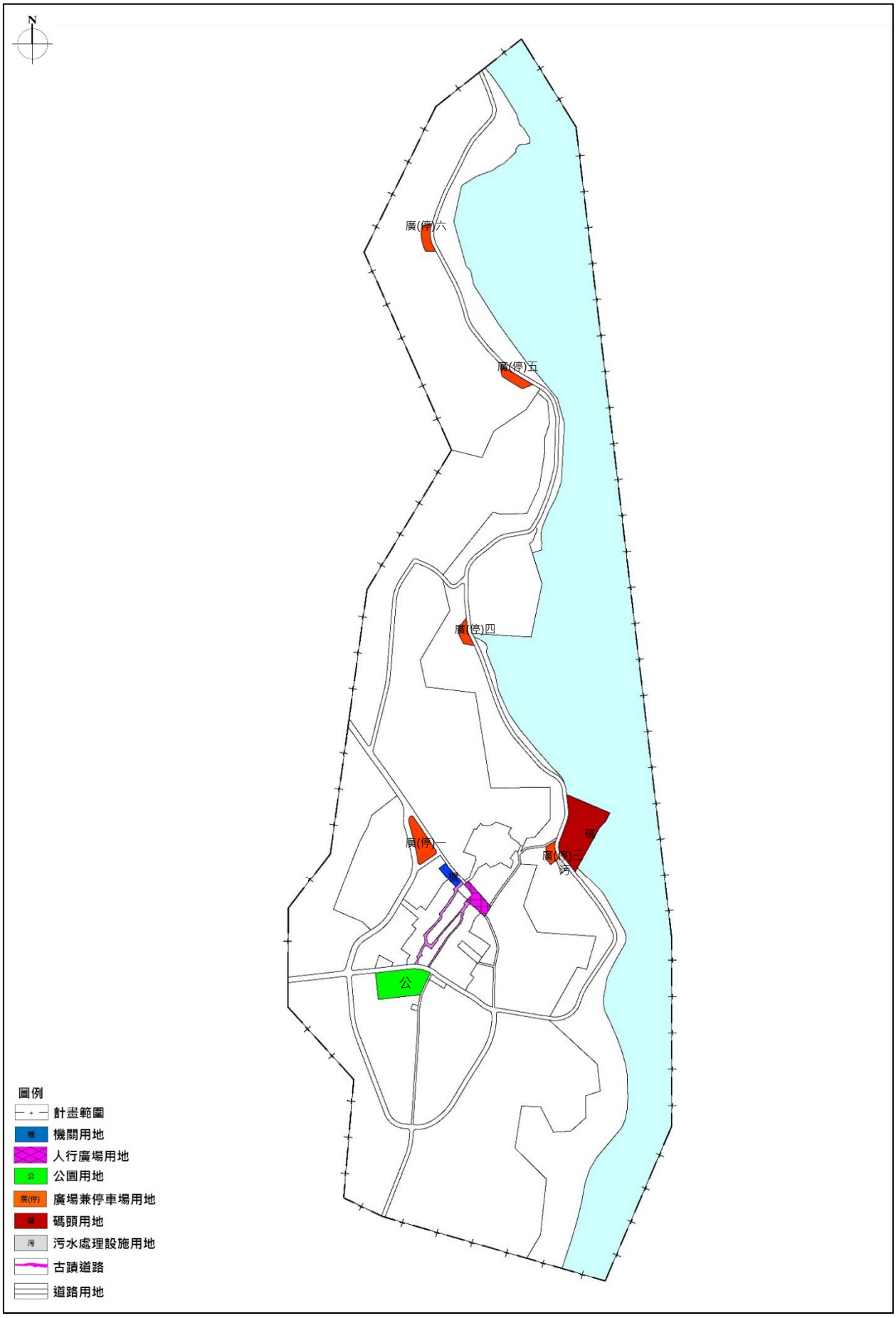


圖 7-4-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫檢討後公共設施配置示意圖

第五節　實施進度及經費

本節說明公共設施用地取得狀況，進而估算公共設施用地開闢經費，說明如下：

一、公共設施用地取得狀況

二崁傳統聚落特定區主要計畫通盤檢討後尚需取得之公共設施保留地為機關用地、人行廣場用地、部分道路用地及古蹟道路用地等，面積約為2.6951公頃，公共設施用地取得情形詳如表7-5-1所示。

表 7-5-1　二崁傳統聚落特定區主要計畫公共設施用地取得狀況表

公共設施用地		計畫面積（公頃）	已取得面積（公頃）	未取得面積（公頃）	備註
機關用地		0.10	0.0049	0.0951	0.0049公頃財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理，0.0951私有土地以徵購方式辦理
人行廣場用地		0.18	0.15	0.03	0.15公頃財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理，0.03私有土地以徵購方式辦理
公園用地		0.63	0.63	0.00	
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	0.30	0.30	0.00	
	廣（停）三用地	0.09	0.09	0.00	財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理
	廣（停）四用地	0.10	0.10	0.00	
	廣（停）五用地	0.14	0.14	0.00	
	廣（停）六用地	0.12	0.12	0.00	
	小計	0.75	0.75	0.00	
碼頭用地		0.98	0.98	0.00	未登錄地部分，登錄後應為財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理
污水處理設施用地		0.04	0.04	0.00	
古蹟道路用地		0.21	0.06	0.15	0.06公頃財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理，0.15私有土地以徵購方式辦理
道路用地		5.32	2.90	2.42	2.42私有土地以徵購方式辦理
總計		8.21	5.5149	2.6951	

二、公共設施用地開闢經費

二崁傳統聚落特定區計畫通盤檢討後尚需取得之公共設施保留地為機關用地、人行廣場用地、部分道路用地及古蹟道路用地等，公共設施用地開闢及取得經費經估算約為12,015萬元，實施進度及經費詳如表7-5-2所示。

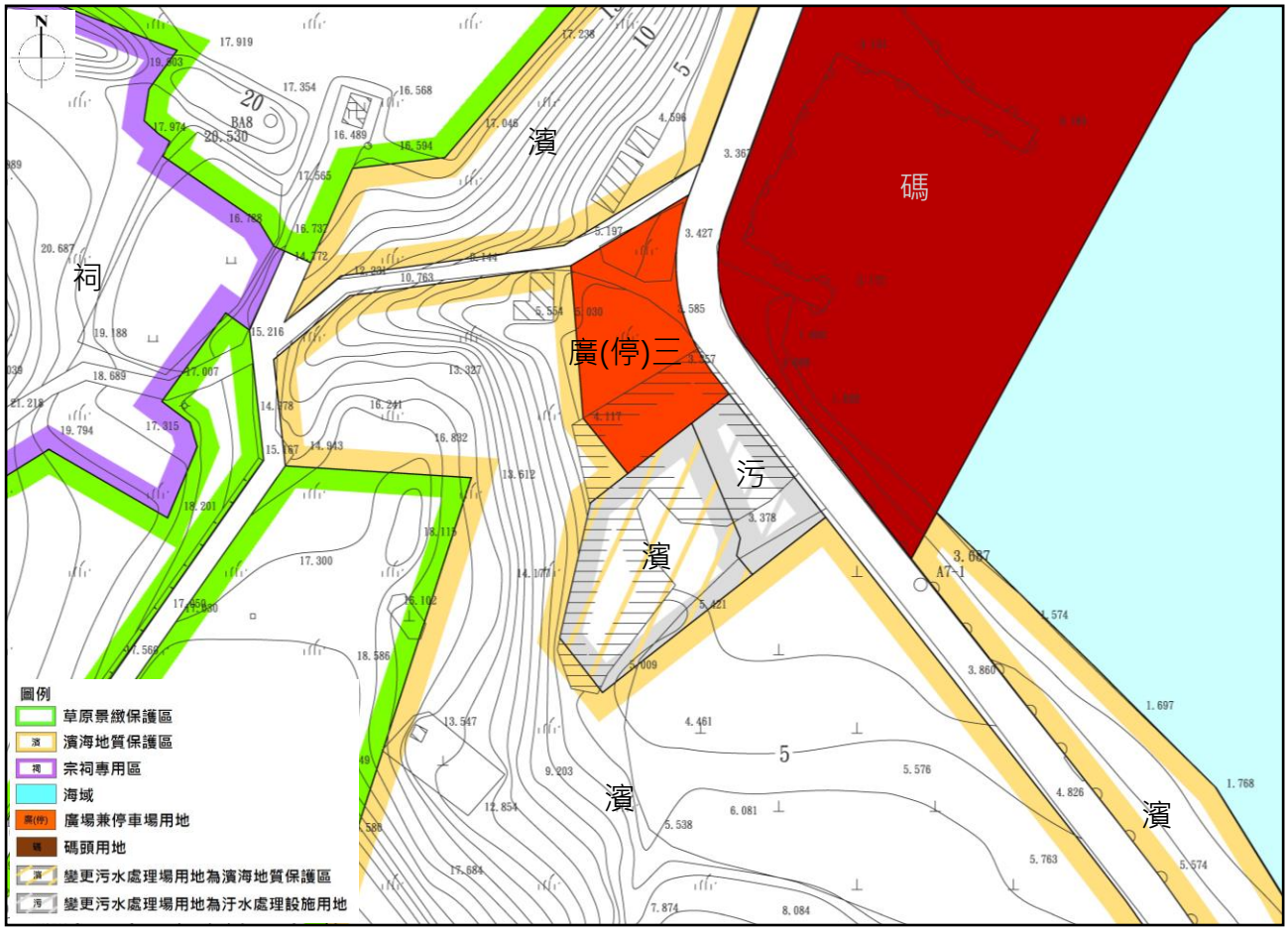
表 7-5-2　二崁傳統聚落特定區主要計畫實施進度及經費表

項目	未取得面積（公頃）	土地取得方式				開闢經費（萬元）			主辦單位	經費來源
		徵購	市地重劃	獎勵投資	撥用	土地徵購費及地上物補償費	整地及工程費	小計		
機關用地	0.0951	∨				263	--	263	澎湖縣政府	110至120年逐年編列預算辦理
人行廣場用地	0.03	∨				83	--	83		
古蹟道路用地	0.15	∨				416	--	416		
道路用地	2.42	∨				6,703	4,550	11,253		
總計	2.70					7,465	4,550	12,015		

註：1.本表開發經費僅針對私有公設保留地預估，其實際開發取得費用及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表土地徵購費以毗鄰非公共設施保留地平均市價（約2,770元/m^2）估算，機關工程費以15,000元/ m^2估算，公園及綠地工程費以2,000元/ m^2估算，道路用地工程費以2,500元/ m^2估算。

附錄一　變更內容



附圖 1-1　變更內容第 1 案示意圖

附錄二　澎湖縣都市計畫委員會109年2月15日第131次會議紀錄

副本

發文方式：自發

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣政府　函

地址：　88043澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：吳啓全
電話：06-9274400　分機502
傳真：06-9268120
電子信箱：fa49380@mail.penghu.gov.tw

88043
澎湖縣馬公市治平路32號
受文者：澎湖縣政府建設處
發文日期：中華民國109年2月27日
發文字號：府建城字第1090841628號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本縣都市計畫委員會109年2月15日第131次會議審查「變更鎖港地區都市計畫（部分零售市場用地土地使用強度）案」等3案會議紀錄1份，請查照。

說明：倘貴委員對本次會議紀錄有相關建議，請於109年3月15日前以書面通知本府。

正本：賴主任委員峰偉、洪副主任委員慶鷲、許委員智富、鄭委員嘉薇、蔡委員有忠、陳委員美齡、洪委員棟霖、許委員宗民、吳委員俊霖、葉委員竹林、張委員學聖、鄭委員明源、廖委員堅志、蔡委員俊哲、陳委員啓中、許委員萬昌、于委員錫亮、陳委員英俊、陳委員清志、林委員耀根、薛委員宏營、郭委員瑞坤
副本：澎湖縣政府建設處、城都國際開發規劃管理顧問有限公司

縣長賴峰偉

澎湖縣都市計畫委員會 第131次會議紀錄

一、　時間：109年2月15日上午9時30分

二、　地點：本府3棟2樓第二會議室

三、　主持人：洪副主任委員慶驁　代理　　紀錄：吳啓全

四、　出（列）席單位：詳簽到簿

五、　提案討論：詳附件

六、　散會：上午12時15分

澎湖縣都市計畫委員會 第131次會議

壹、時間：109年2月15日 上午9時30分

貳、地點：本府3棟2樓第一會議室

參、主持人：賴主任委員峰偉 洪慶驁、 記錄：吳啓全

出席委員			
賴主任委員峰偉		鄭委員明源	
洪副主任委員慶驁	洪慶驁	陳委員啓中	請假
許委員智富		林委員耀根	
洪委員棟霖		蔡委員俊哲	
鄭委員嘉薇		于委員錫亮	
蔡委員有忠		陳委員英俊	
陳委員美齡		陳委員清志	
許委員宗民		薛委員宏營	
吳委員俊霖		張委員學聖	請假
葉委員竹林		廖委員堅志	請假
許委員萬昌		郭委員瑞坤	

列席單位	
澎湖縣政府建設處	
澎湖縣馬公市公所	
澎湖縣西嶼鄉公所	
城都國際開發規劃 管理顧問有限公司	
其他單位人員	

澎湖縣都市計畫委員會109年度第131次會會議提案討論

討論事項	第　三　案	所屬鄉鎮市	西　嶼　鄉
案由	變更二崁傳統聚落特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案		
說明	一、計畫緣起 配合行政院102年11月11日院臺建字第1020065999號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」推動本縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，並依相關作業程序申請經費補助後，依都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定，辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討事宜，故併同配合依都市計畫法及其相關規定，辦理本次公共設施用地通盤檢討。 二、法令依據：都市計畫法第26條規定辦理 三、辦理機關：澎湖縣政府 四、變更內容： （一）變更2.44公頃公墓用地為保護區，詳如表1、圖1所示。 （二）變更0.41公頃道路用地為0.20公頃保護區及0.21公頃草原景緻保護區，詳如表1、圖1所示。 （三）變更0.09公頃廣場兼停車場用地（廣停3）為污水處理場用地，詳如表1、圖1所示。 （四）變更0.15公頃污水處理場用地為濱海地質保護區，詳如表1、圖1所示。 五、公開展覽及公民團體陳情意見 本案以民國107年8月16日府建城字第10708453571號函辦理公開展覽，期間自民國107年8月17日起至9月15日止，計30天（刊登於民國107年8月21日～23日澎湖日報），並於民國107年9月7日上午10		

	時假二崁活動中心舉辦公開說明會，本次公開展覽期間並未接獲公民團體陳情意見。
辦法	提請本縣都市計畫委員會第131次會審議，通過後呈報內政部都市計畫委員會審查。
決議	原則通過，請依下列意見內容辦理。 一、 因「變更二崁傳統聚落特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」與「變更二崁傳統聚落特定區計畫（第二次通盤檢討暨計畫圖重製）案」二案辦理時程重疊，爰變更內容第1案及第2案同時納入公共設施用地專案通盤檢討案與第二次通盤檢討案辦理，查「變更二崁傳統聚落特定區計畫（第二次通盤檢討暨計畫圖重製）案」業經105年12月23日澎湖縣都市計畫委員會第122次會議、107年2月6日內政部都市計畫委員會第916次會議審議通過，並已於108年2月23日公告發布實施，本次審議無新增調整意見，應依現行計畫辦理，免再重覆公告。 二、 變更內容第3案及第4案請依據 附表一 縣都委會決議內容辦理。

附表一　「變更二崁傳統聚落特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容第 131 次縣都委會決議表

編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		變更前		變更後				
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)			
1	公墓用地	公墓用地	2.44	保護區	2.44	1.公墓用地土地權屬44.59%為國有土地，38.55%為私有土地。 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，現況為零散墓地及草地，由於尚有部分土地未取得，且因國人殯葬習俗改變，近年民眾亦自行陸續辦理撿骨遷葬，並經主管機關評估暫無開闢計畫，為解決公共設施保留地之課題，變更公墓用地為保護區。	照案通過	「變更二崁傳統聚落特定區計畫（第二次通盤檢討暨計畫圖重製）案」已於108年2月23日公告發布實施，依現行計畫辦理。
2	道路用地（原公墓用地南側部分六號道路）	道路用地	0.41	保護區	0.20	1.自民國90年12月「擬定二崁傳統聚落特定區計畫」劃設6號道路連結北側公墓用地與一號道路，此路段尚未開闢。 2.本次配合公墓用地一併辦理變更，該路段之道路用地（部分六號道路）已無通行功能，配合周邊土地使用分區，變更道路用地為保護區及草原景緻保護區。	照案通過	「變更二崁傳統聚落特定區計畫（第二次通盤檢討暨計畫圖重製）案」已於108年2月23日公告發布實施，依現行計畫辦理。
				草原景緻保護區	0.21			
3	廣場兼停車場用地（廣停3）	廣場兼停車場用地	0.09	污水處理場用地	0.09	1.廣停3用地土地均為財政部國產署管理之國有土地，目前尚未開闢。 2.依據106年6月8日縣府工作會議紀錄，考量區域性污水處理廠未來規劃，變更廣場兼停車場用地(廣停3)為污水處理場用地，作為後續區域性污水處理廠發展之用。	併變更內容編號第4案辦理	依專案小組意見辦理。

附表一　「變更二崁傳統聚落特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容
第 131 次縣都委會決議表（續）

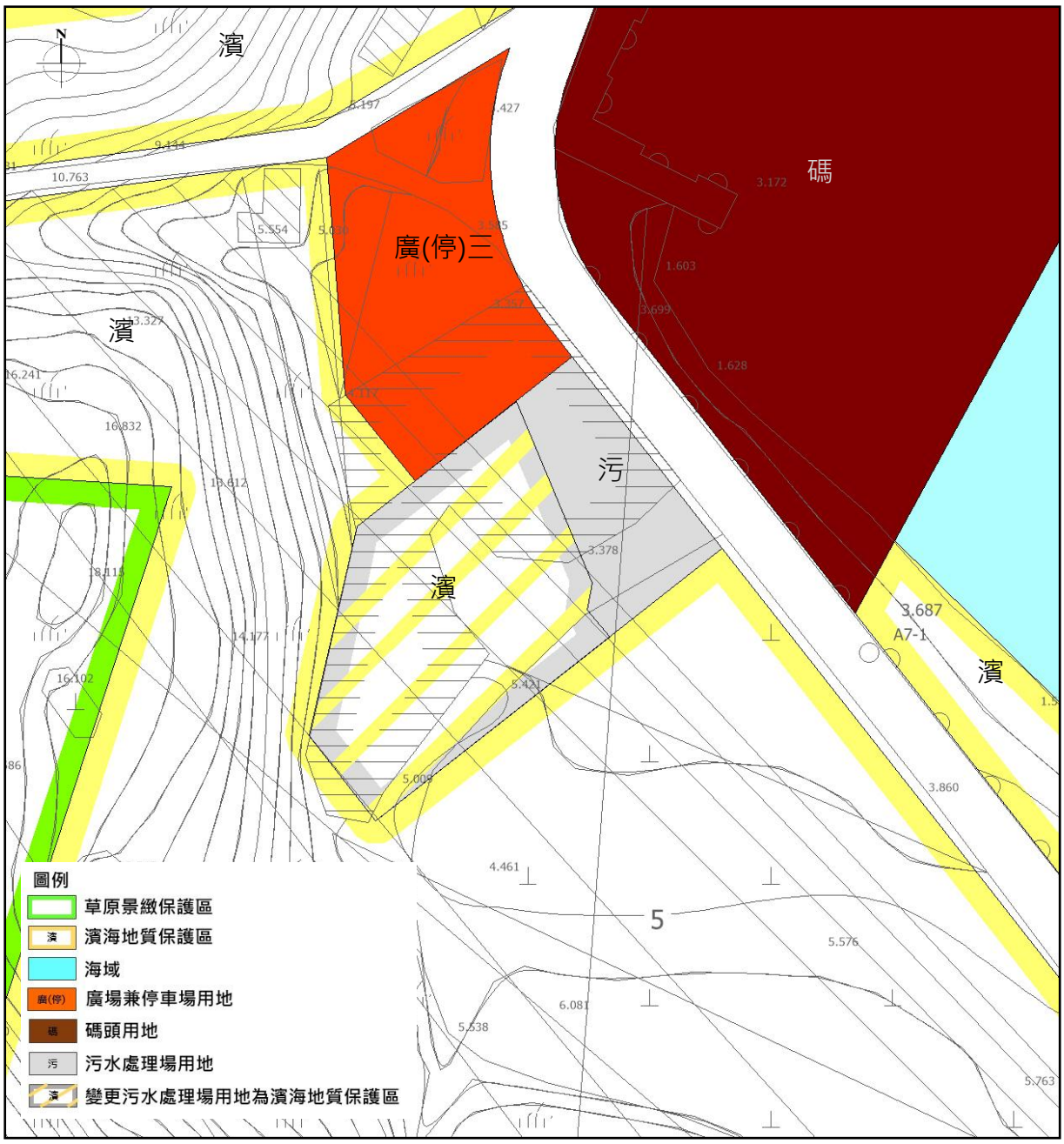
編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
		變更前		變更後				
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)			
4	污水處理場用地	污水處理場用地	0.15	濱海地質保護區	0.15	1.污水處理場用地土地均為私有土地，目前尚未開闢。 2.本次配合廣停3用地變更為污水處理場用地，原污水處理場用地已無取得及開闢需求，配合周邊土地使用分區，變更為濱海地質保護區。	請再徵詢需地機關（工務處）意見，若確有開闢需求，請工務處提供具體取得及開闢計畫，或下次專案小組提供公有土地區位徵詢需地機關（工務處）意見。	原則通過，請依下列意見修正： 1.未登錄土地部分維持污水處理場用地，並將需地機關（工務處）評估面積之說明納入計畫書，並修訂污水處理場用地之建蔽率為40%，容積率為40%等規定。 2.污水處理場用地之私有土地部分，併同周邊土地使用分區，變更為濱海地質保護區。

註：1.計畫面積以實際地籍分割測量為準。
　　2.凡本次都市計畫變更未指明變更部分，應以原有計畫為準。

附表二　「變更二崁傳統聚落特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容第 3 案綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)	
3	污水處理場用地	污水處理場用地	0.11	濱海地質保護區	0.11	1.污水處理場用地土地為私有土地及未登錄土地，目前尚未開闢。 2.依據106年6月8日縣府工作會議紀錄，因污水處理場用地仍有開闢需求，依據工務處推估資料，以二崁傳統聚落特定區計畫人口300人作為推估基礎，依每人每日平均污水排放量225公升計算，本計畫區每日污水排放量=300*225=67,500公升=67.5頓，若以現有山水污水處理廠建築樓地板面積及建蔽率40%推估，本計畫區之污水處理場用地面積約需393.75平方公尺，故需求面積可調整為0.04公頃，作為後續污水處理廠發展之用。 另污水處理場用地建蔽率為20%、容積率為40%，配合需求面積之調整，應調整為建蔽率為40%、容積率為40%。 3.私有土地部分因已無取得及開闢需求，配合周邊之土地使用分區，變更為濱海地質保護區。

註：1.計畫面積以實際地籍分割測量為準。



附圖一　「變更二崁傳統聚落特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容第 3 案示意圖

附錄三　106年6月8日工作會議紀錄

「澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」第 6 次工作會議紀錄

一、會議時間：106 年 6 月 8 日星期四下午 14 時至 16 時 10 分

二、會議地點：澎湖縣政府建設處 4 樓會議室

三、討論意見

（一）馬公都市計畫

1.變更內容編號第 1 案（變更墓地用地為農業區）、變更內容編號第 2 案（變更機 9 為公園用地）、變更內容編號第 3 案（變更觀音亭西側區內 8-15M 通行道路用地為公園用地）、變更內容編號第 4 案（變更機 1-1 為商業區及廣場用地）、變更內容編號第 5 案（變更文大用地為農業區）均依本次工作會議建議方案辦理。

2.變更內容編號第 6 案（變更油 2 為加油站專用區），建議先徵詢土地所有權人意見，若無開發加油站之意願，建議納入跨區整體開發方案整體考量。

3.變更內容編號第 7 案以跨區市地重劃方案 1（機 3、機 8、公 4、公 7、公 9-2、公兒 2、公兒 3-3、公兒 4-1、公兒 4-2、公兒 4-3、公兒 6-2、綠地、市 6、社 2 為整體開發區）為原則，維持公兒 2、公兒 4-1、公兒 4-2、公兒 4-3 之分區，配合機關 8 國防部使用範圍（保留機關 8 西側用地及天祥演訓場範圍）調整方案內容，建議機關 8 用地納入跨區整體開發方案整體考量，以利軍方取得私有土地。

4.依據營建署 106 年 3 月 29 日澎湖縣公設專案通檢整體檢討構想工作會議紀錄，除道路用地外，應全面解決公共設施保留地，道路用地非屬本次公共設施通盤檢討範疇，故道路人陳意見建議於研析意見補充說明檢討變更原則，於辦理都市計畫通盤檢討時再依檢討變更原則辦理。

（二）鎖港地區都市計畫：依本次工作會議建議方案辦理。

1.將不需用之市場用地、無開闢需求之自來水事業用地、公 2、兒 3 及綠地規劃為跨區整體開發區。

2.為利於取得公 2 用地、兒 3 用地及綠地之公設保留地，納入跨區整體開發區，變更後仍維持原分區，其私人土地變更後，可分回住宅區(附)及工業區(附)土地。

3.為減少公設保留地之劃設，還地於民，本次將檢討變更不需用市場用地，變更市場用地為住宅區(附)；另無開闢需求之自來水事業用地，併鄰近分區變更為工業區(附)，作為辦理跨區整體開發後，私人土地地主可分回土地區位。

（三）白沙鄉通梁地區都市計畫：依本次工作會議建議方案辦理。

1.將無開闢需求之部分機 1、人行廣場、廣停 1、綠化步道及部分農業區規劃為跨區整體開發區。

2.為利於取得人行廣場、廣停 1、綠化步道用地之公設保留地，納入跨區整體開發區，變更後仍維持原分區，其私人土地變更後，可分回住宅區(附)土地。

3.為減少公設保留地之劃設，還地於民，本次將無開闢需求之部分機 1 用地，變更機關用地為住宅區(附)；另為提高開發及財務可行性，將機 1 北側部分農業區變更為住宅區(附)，作為辦理跨區整體開發後，私人土地地主可分回土地區位。

（四）二崁傳統聚落特定區計畫

1.二崁傳統聚落特定區係因內政部指定劃定二崁傳統聚落特定區（國內第一個傳統聚落保存區），以保存傳統聚落風貌與延續發展之特定區計畫，區內規劃傳統住宅區作為住宅使用，其建蔽率為 60%，且僅得為一層樓建築，區內未規劃如住宅區、商業區等分區，因其特殊性質，建議刪除跨區整體開發方案。

2.污水處理場用地仍有需求，為利於處理污水及考量地勢條件，建議將廣停 3 用地調整為污水處理廠用地。

（五）西嶼西台古蹟特定區計畫：依本次工作會議建議方案辦理。

1.公 1 及公 2 用地配合西嶼西台古蹟特定區通檢方案辦理，私有地周邊地區變更為保護區，公有土地維持公園用地。

2.墓地用地及綠地則依工作會議建議方案辦理，變更為保護區。

（六）林投風景特定區計畫：依本次工作會議建議方案辦理。

1.變更內容編號第 1 案（變更綠地用地為農業區）、變更內容編號第 2 案（變更苗圃公園用地為農業區）、變更內容編號第 3 案（變更部分林五用地為農業區）、變更內容編號第 4 案（變更服 4 用地為農業區）、變更內容編號第 5 案（變更育林公園用地為保護區）均依本次工作會議建議方案辦理。

2.變更內容編號第 6 案以跨區市地重劃方案（服 3、服 1、林 1、林 2、林 3、林 8、部分農業區為整體開發區）為原則，變更林 1、林 2、、林 3、林 8 之分區，苗圃公園用地與計畫道路間之農業區一併納入跨區整體開發方案整體考量，並配合已通過之林投風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案修正。

四、會議結論

1.請規劃公司依上述意見及內政部營建署 106 年 3 月 29 日工作會議紀錄，修正本案整體檢討構想並進行財務試算。

2.請規劃公司於發文日起 20 日內，檢送修正後整體檢討構想 10 份予本府辦理後續程序。

附錄四　內政部都市計畫委員會109年9月8日第976次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 976 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 9 月 8 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇　　花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 975 次會議紀錄。

決　　定：確定。

審議案件一覽表：

第 1 案：臺中市政府函為「擴大后里主要計畫（森林園區）案」。
第 2 案：苗栗縣政府函為「變更高速公路頭份交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（另案報請核定變更計畫編號第2案）（訂正書圖不符部分）案」。
第 3 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（部分廣場用地為港埠用地、停車場用地）案」。
第 4 案：澎湖縣政府函為「變更二崁傳統聚落特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
第 5 案：花蓮縣政府函為「變更鯉魚潭風景特定區計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。
第 6 案：高雄市政府函為「變更阿蓮主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」變更編號7（機四用地及人行步道用地變更）申請延長開發期程案。
第 7 案：高雄市政府函為「變更美濃（美濃湖）風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 8 案：	臺東縣政府函為「變更紅葉溫泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。
第 9 案：	桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09車站及相關設施設置）案」再提會討論案。
第１０案：	臺南市政府函為「變更白河都市計畫（部分農業區、部分公園用地為河川區）（配合急水溪白河橋下游右岸堤防防災減災工程）案」。

八、散會：上午 11 時 31 分

第 4 案：澎湖縣政府函為「變更二崁傳統聚落特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

說　　明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 109 年 2 月 15 日第 131 次會議審議修正通過，並准澎湖縣政府 109 年 6 月 18 日府建城字第 1090036136 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：

(一)都市計畫法第 26 條。

(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決　　議：本案除下列各點外，其餘准照澎湖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、請依已公告實施之「變更二崁傳統聚落特定區主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」辦理，配合修正案名為「變更二崁傳統聚落特定區主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

二、請將土地使用計畫說明、土地使用分區面積表及上開第二次通盤檢討案公告內容補充及配合修正至計畫書內歷次及現行計畫概要、實質發展計畫等章節內容，以利查考。

三、請將計畫書內分析或推計本案發展現況之數據資料更新至最新狀態，以資妥適。

四、本計畫內之「污水處理廠用地」請修正為「污水處理設施用地」，並修正計畫書內相關文字，以符實需；另請將該用地經機關協調後確認依開闢需求調整面積之會議資料，納入計畫書，以資完備。

五、計畫書學校用地檢討有關「國民中小學設備基準」請修正為「國民小學及國民中學設施設備基準」。

六、有關計畫書內實施進度及經費章節請依下列各點辦理。

(一)本案屬主要計畫層級，請將章節內「事業及財務計畫」文字修正為「實施進度及經費」。

(二)本章節公共設施用地取得現況表所載以撥用方式辦理之公共設施用地，請對應在同章節二、公共設施用地開闢經費之表格內敘明;並請將該表格內之主辦單位(需地機關)及經費來源詳實敘明，以利瞭解本計畫在財務上之可行性。