

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

受文者：澎湖縣政府建設處

發文日期：中華民國110年5月18日

發文字號：府建城字第1100844707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110年4月20日第134次會議審查
「變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」
等2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110年5月28日
前以書面通知本府。

正本：賴主任委員峰偉、洪副主任委員慶驚、蔡委員淇賢、鄭委員嘉薇、薛委員文
堂、陳委員美齡、陳委員其育、許委員宗民、秦委員文祥、葉委員竹林、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、林委員瑞峰、陳委員順建、陳
委員明燦

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 134 次會議紀錄

- 一、 時間：110 年 4 月 20 日上午 9 時 30 分
- 二、 地點：本府 3 棟 2 樓第一會議室
- 三、 主持人：蔡委員淇賢 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 10 分

澎湖縣都市計畫委員會110年度第134次會議提案資料

討論事項	第 1 案	所屬鄉鎮市	馬 公 市
案由	變更馬公都市計畫（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。 本案業經澎湖縣都市計畫委員會109年11月20日第133次會議審議修正通過，惟部分變更內容經營建署函示，以及澎管處及本縣文化局函示意見，建議再提大會討論。 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： 再提會討論之主要計畫變更內容共4案 （一）變更0.1176公頃鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒六)為0.0776公頃住宅區(附)、0.04公頃鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(公兒六)，附帶條件以市地重劃方式辦理。 （二）變更0.0813公頃鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒七)為0.0528公頃住宅區(附)、0.0285公頃鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(公兒七)，附帶條件以市地重劃方式辦理。		

	(三) 變更0.0197公頃道路用地為0.0148公頃住宅區(附)、0.0049公頃道路用地(附)，以及變更0.0044公頃道路用地為眷村風貌特定專用區，並依「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」規定辦理，詳如附表所示。 (四) 新增變更0.64公頃公園用地(公十一)為0.2860公頃住宅區(附)、0.1064公頃綠地用地(附)、0.1176公頃道路用地(附)，附帶條件以市地重劃方式辦理，詳附表所示
	五、公開展覽及公民團體陳情意見 本案以民國108年6月27日府建城字第1080845811號函辦理公開展覽，期間自民國108年6月28日起至7月27日止，計30天（刊登於民國108年6月28日～30日澎湖日報），並於民國108年7月19日下午3時假澎湖縣政府第三會議室舉辦公開說明會，本次公開展覽期間接獲3件公民團體陳情意見。
辦 法	再提請本縣都市計畫委員會第134次會審議，通過後呈報內政部都市計畫委員會審查。
決 議	有關「變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論之4案主要計畫變更內容，准照本會建議意見辦理（詳附表，縣都委會決議）；另本案擬依一般徵收取得之公共設施保留地，請於計畫書內容詳列該公共設施保留地之種類、編號（附位置圖）...等基本資訊，並各別敘明依一般徵收取得之理由。

附表一 專案小組意見修正後之主要計畫實質計畫變更內容綜理表

新 編 號	位 置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	第133次縣都委會會議意見	縣都委會決議
		變更前		變更後					
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
7	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒6）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒6）	0.1176	住宅區(附)	0.0776	1.公(兒)六用地為部分國有土地、部分私有土地，尚未開闢使用。 2.為解決公共設施保留地長久未徵收課題，配合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，以整體開發方式辦理，重劃範圍為0.1176公頃。 3.土地所有權人應依本縣通案性之變更回饋審議原則辦理。 附帶條件：以市地重劃方式辦理。	1.公(兒)六用地：修正通過，依本次會議簡報第27頁至第33頁內容修正。另公(兒)六用地後續處理方案，請告知國防部政戰局。	公（兒）六用地：修正後通過。修正內容如下：（1）以全區之公(兒)六用地作為整體開發範圍。（2）以市地重劃方式，公設比例以35%為原則辦理。	1. 依專案小組意見通過。 2. 整體開發之公設比例以35%為原則，並另擬細部計畫辦理。 3. 整體開發範圍及公共設施配置參考附圖一。
				鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(公兒6)	0.0400				
8	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒7）	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒7）	0.0813	住宅區(附)	0.0528	1.公(兒)七用地為部分國有土地、部分私有土地，尚未開闢使用。 2.為解決公共設施保留地長久未徵收課題，配合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，以整體開發方式辦理，重劃範圍為0.0813公頃。 3.土地所有權人應依本縣通案性之變更回饋審議原則辦理。 附帶條件：以市地重劃方式辦理。	1.公(兒)七用地：修正通過，依本次會議簡報第27頁至第33頁內容修正。	公（兒）七用地：修正後通過。修正內容如下：（1）以全區之公(兒)七用地作為整體開發範圍。（2）以市地重劃方式，公設比例以35%為原則辦理。	1. 依專案小組意見通過。 2. 整體開發之公設比例以35%為原則，並另擬細部計畫辦理。 3. 整體開發範圍及公共設施配置參考附圖二。
				鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(公兒6)	0.0285				

附表一 專案小組意見修正後之主要計畫實質計畫變更內容綜理表（續）

新 編 號	位 置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	第133次縣都委會議意見	縣都委會決議
		變更前		變更後					
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
11	道路用地 (馬市馬公段2532-1地號土地)	道路用地	0.0197	住宅區(附)	0.0148	1.馬公市馬公段原2532地號土地部分規劃為道路用地，部分規劃為住宅區，道路用地部分（馬公市馬公段2532-1地號土地）已於77年間徵收，迄今尚未開闢為道路使用，且該路段往西北方向為眷村風貌特定專用區，眷村風貌特定專用區內未規劃道路銜接該計畫道路。 2.馬公段原2532地號土地規劃為住宅區部分，現為馬公市馬公段2532地號土地，為一正面22公尺長、深度0.90公尺~1.2公尺之土地，影響土地所有權人使用，且該計畫道路迄今尚未開闢，通往眷村風貌特定專用區現為一低牆，故變更為住宅區，周邊之馬公段部分2652-27地號土地一併變更為眷村風貌特定專用區，以及部分2512-10地號土地一併變更為住宅區，並依本縣通案性之變更回饋審議原則辦理。	1. 修正通過。 2. 修正內容：（1）變更為部分住宅區部分道路用地。（2）變更回饋依本縣通案性之變更回饋審議原則辦理。（3）應保留原計畫道路寬度至少為8公尺。 3.另函請澎管處及文化局提供意見。	1. 維持原計畫。 2. 請主辦遷建單位及需地機關儘速規劃並辦理用地徵收計畫。 3. 倘無法於短期內完成相關規劃及用地取得，請依專案小組建議修正內容辦理。 理由：經列席單位澎管處（澎防部遷建主辦單位）及本縣文化局等，建議應考量未來仍須保有聯外道路及消防通道之需求，故維持原計畫。	1. 依專案小組意見通過。 2. 馬公市馬公段2532-1地號土地變更為部分住宅區及部分道路用地依專案小組意見第2點內容辦理。 3. 馬公段部分2652-27地號土地變更為眷村風貌特定專用區，後續俟澎防部遷建計畫內容，得納入馬公主要計畫通盤檢討作業辦理；必要時得另案辦理個案變更。 4. 變更後示意圖，參考附圖三。
				道路用地(附)	0.0049				
		道路用地	0.0044	眷村風貌特定專用區	0.0044				

附表一 專案小組意見修正後之主要計畫實質計畫變更內容綜理表（續）

新 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)			
新 增	公園用地（公 十一）	公園 用地	0.64	住宅區 (附)	0.2860	1.公十一用地原以重劃方式辦理，為部分公有土地、部分私有土地，尚未開闢使用。 2.為解決公共設施保留地長久未徵收課題，配合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，以整體開發方式辦理，重劃範圍為0.44公頃。 3.土地所有權人應依本縣通案性之變更回饋審議原則辦理。 附帶條件：以市地重劃方式辦理。	--	1. 修正後通過。 2. 修正內容： （1）整體開發之公設比例以35%為原則，並另擬細部計畫辦理。（2）8公尺道路調整為銜接西南側計畫道路，整體開發範圍及公共設施配置參考附圖四。
				綠地 用地 (附)	0.1064			
				道路 用地 (附)	0.1176			

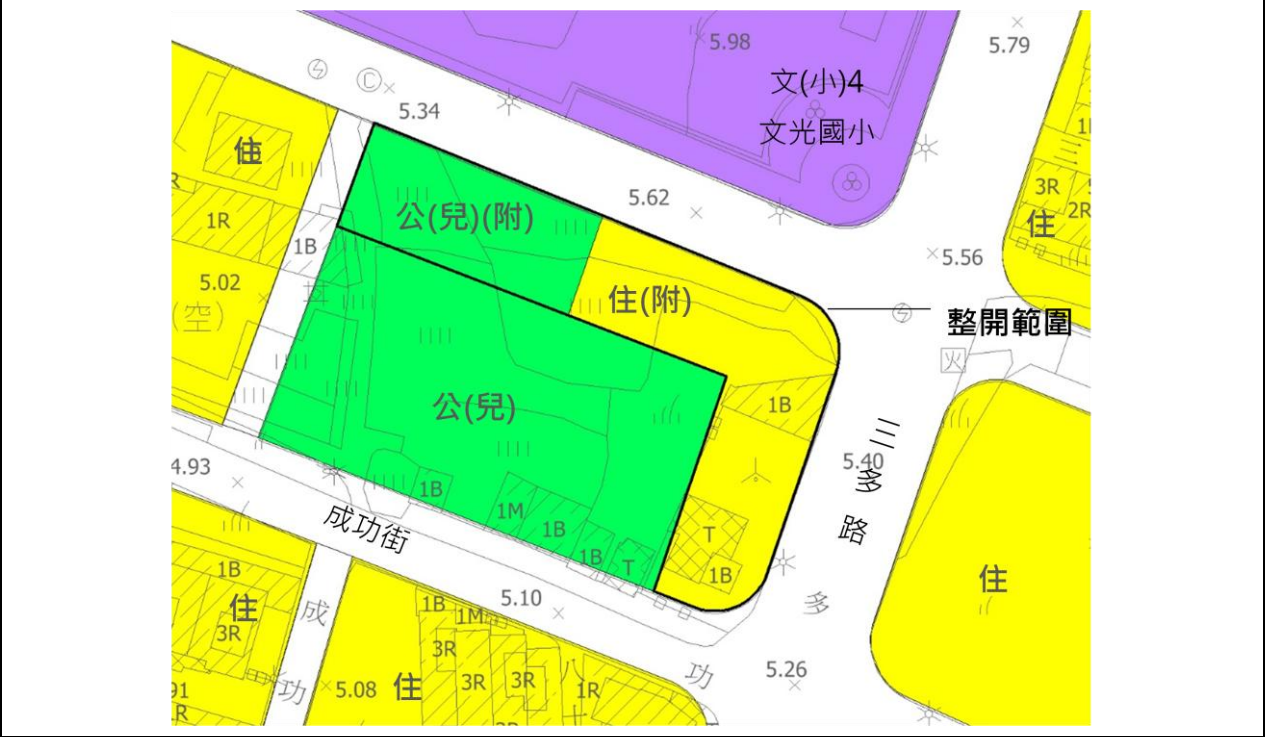
註：1.計畫面積以實際地籍分割測量為準。

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。

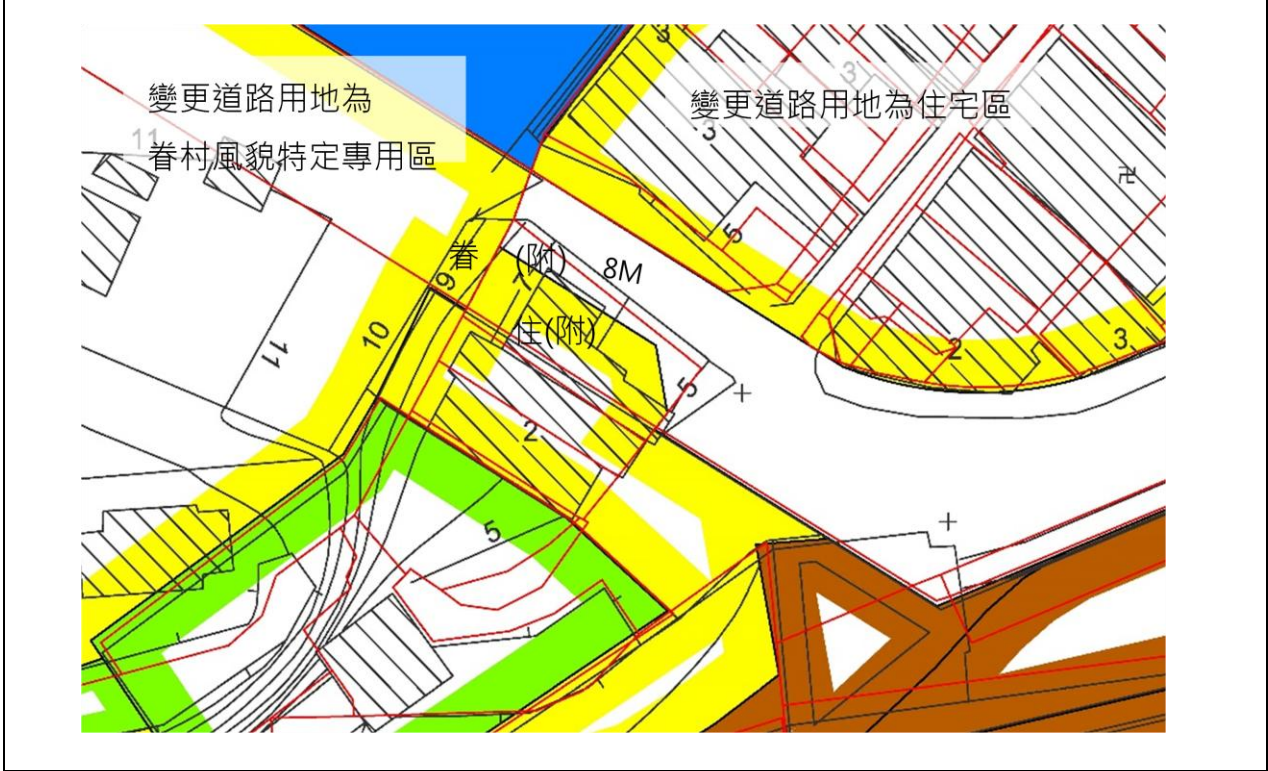
附圖一



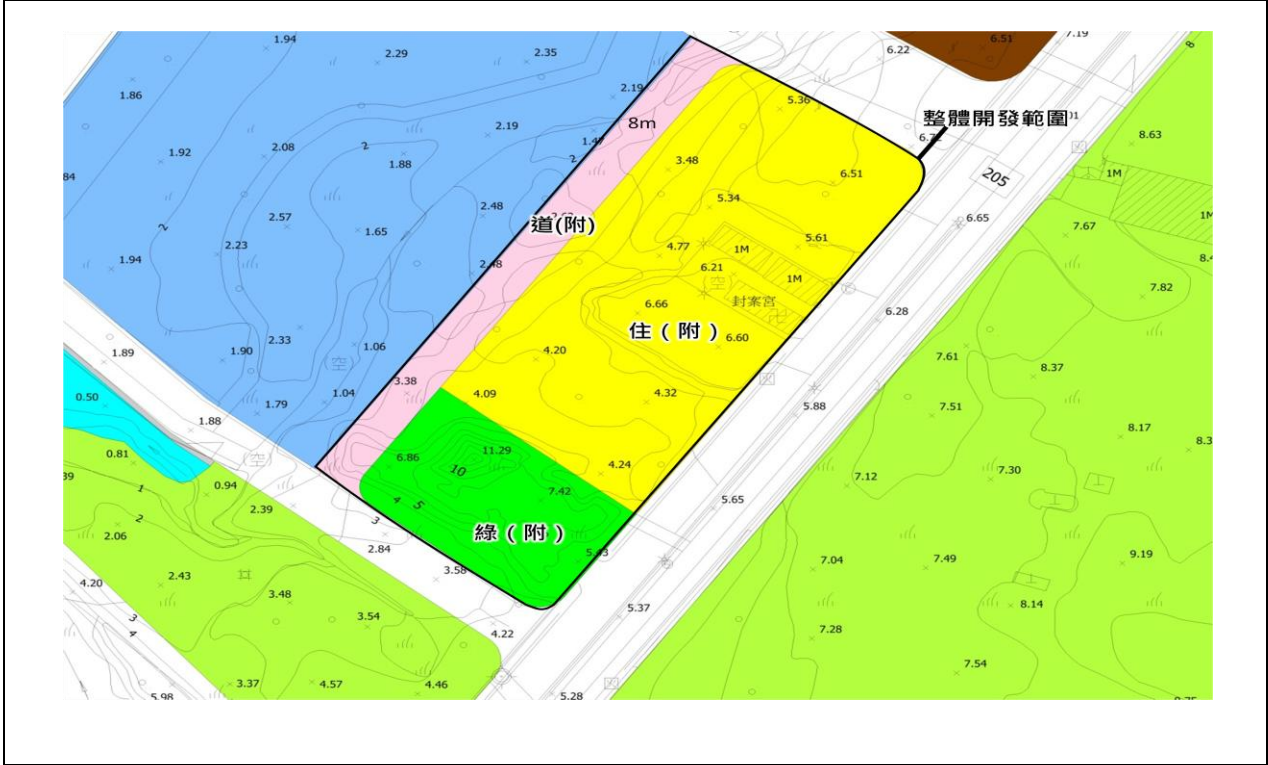
附圖二



附圖三



附圖四



澎湖縣都市計畫委員會110年4月20日第134次會議紀錄

討論案號		第 2 案	所屬鄉鎮	白 沙 鄉																																																		
案由	變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案																																																					
說明	一、法令依據：都市計畫法第26條。 二、辦理機關：澎湖縣政府 三、辦理緣起： 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。澎湖縣政府為發展觀光事業，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」，並於民國73年、民國78年、民國88年、民國98年辦理通盤檢討作業。 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。 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；然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。 因應本計畫係以發展漁業及觀光事業為主之都市計畫，且聚落發展紋理清晰，故本次通盤檢討將透過延續本計畫區特有聚落風貌，並配合澎湖縣觀光發展政策，研擬整體發展與定位後，透過土地使用分區、公共設施用地及土地使用分區管制檢討，強化土地使用機能，明確定位空間發展模式，並確保土地利用權益。 四、現行計畫概要： 本計畫區位於澎湖縣白沙鄉通梁村，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，北起一號道路以北約30公尺處，南至二號道路以南約20公尺及通梁漁港之海域，計畫面積為60.22公頃。計畫概要如下：																																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">使用類別</th><th>面積（公頃）</th><th>估計畫區 總面積比例（%）</th><th>佔都市發展用地 面積比例（%）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">土地使用分區</td><td>住宅區</td><td>18.81</td><td>31.23</td><td>44.06</td></tr> <tr> <td>商業區</td><td>1.04</td><td>1.73</td><td>2.44</td></tr> <tr> <td>傳統建築區</td><td>0.39</td><td>0.65</td><td>0.91</td></tr> <tr> <td>宗教專用區</td><td>0.12</td><td>0.20</td><td>0.28</td></tr> <tr> <td>加油站專用區</td><td>0.13</td><td>0.22</td><td>0.30</td></tr> <tr> <td>農業區</td><td>16.48</td><td>27.37</td><td>--</td></tr> <tr> <td>海域</td><td>1.05</td><td>1.74</td><td>--</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>38.02</td><td>63.14</td><td>47.99</td></tr> <tr> <td rowspan="3">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td>0.64</td><td>1.06</td><td>1.50</td></tr> <tr> <td>旅遊服務中心用地</td><td>0.29</td><td>0.48</td><td>0.68</td></tr> <tr> <td>停車場用地</td><td>0.44</td><td>0.73</td><td>1.03</td></tr> </tbody> </table>				使用類別		面積（公頃）	估計畫區 總面積比例（%）	佔都市發展用地 面積比例（%）	土地使用分區	住宅區	18.81	31.23	44.06	商業區	1.04	1.73	2.44	傳統建築區	0.39	0.65	0.91	宗教專用區	0.12	0.20	0.28	加油站專用區	0.13	0.22	0.30	農業區	16.48	27.37	--	海域	1.05	1.74	--	小計	38.02	63.14	47.99	公共設施用地	機關用地	0.64	1.06	1.50	旅遊服務中心用地	0.29	0.48	0.68	停車場用地	0.44	0.73
使用類別		面積（公頃）	估計畫區 總面積比例（%）	佔都市發展用地 面積比例（%）																																																		
土地使用分區	住宅區	18.81	31.23	44.06																																																		
	商業區	1.04	1.73	2.44																																																		
	傳統建築區	0.39	0.65	0.91																																																		
	宗教專用區	0.12	0.20	0.28																																																		
	加油站專用區	0.13	0.22	0.30																																																		
	農業區	16.48	27.37	--																																																		
	海域	1.05	1.74	--																																																		
	小計	38.02	63.14	47.99																																																		
公共設施用地	機關用地	0.64	1.06	1.50																																																		
	旅遊服務中心用地	0.29	0.48	0.68																																																		
	停車場用地	0.44	0.73	1.03																																																		

	廣場兼停車場用地	0.92	1.53	2.16
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.50	0.83	1.17
	人行廣場用地	11.64	19.33	27.27
	港埠用地	7.03	11.67	16.47
	道路用地	0.74	1.23	1.73
	綠化步道用地	22.20	36.86	52.01
	小計	0.64	1.06	1.50
	都市發展用地	42.69	--	100.00
	總計	60.22	100.00	--
註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準 五、公開展覽暨說明會： 本案於民國106年5月25日府建城字第10608422382號函公告辦理公開展覽30天(自民國106年5月31日至民國106年6月29日止)，公告於澎湖縣政府建設處、白沙鄉公所及白沙鄉通梁村辦公處。民國106年6月14日下午3點整於白沙鄉通梁社區活動中心辦理公展說明會。公展期間共接獲16件陳情案件。 六、變更計畫內容： 詳【表一 實質計畫變更內容綜理表】、【表二 變更前後土地使用分區面積表】、【表三 變更前後土地使用分區管制要點】及【圖一 變更位置示意圖】。 七、公開展覽期間接獲陳情案件詳【公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表】				
辦法	通過後送內政部審議			
決議	一、計畫道路檢討變更原則中之既成道路應配合澎湖縣建築管理自治條例規定修正為現有巷道。 二、本案建議辦理主細計分離。 三、有關傳統住宅區變更為住(一)部份原則同意，另住(一)土地管制要點請另案於細部計畫中討論，維護居民需求。 四、本案原則同意修正後通過。 五、臨時報告案：辦理市地重劃並回饋公共設施用地完成，同意於本次通盤檢討修正主要計畫和細部計畫書圖			

表一 實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	公展草案		第4次專案小組規劃 建議方案說明	第4次專案小組 建議意見	縣都委會決議
		變更內容				
		變更前	變更後			
一	計畫年期調整	民國110年	民國125年	依循澎湖縣國土計畫，以民國125年為計畫目標年。	依建議內容照案通過。	照案通過
二	計畫區	計畫人口 3,000人	計畫人口 2,000人	建議維持原計畫。 1. 本計畫參酌澎湖縣國土計畫（草案）指導，以居住容受力檢討計畫人口，以計畫區未開闢之住宅區與商業區面積可容納人口，並加計現行人口後，本計畫區可容納人口約為3,466人。 2. 惟考量本計畫區實際人口長期未有顯著成長，故建議維持原計畫人口3,000人	1. 不予採納。 2. 建議本案維持公開展覽變更內容2000人。	依專案小組建議意見通過
三	計畫區	計畫面積 60.22公頃	計畫面積 58.55公頃	建議維持原計畫。 1. 原係配合澎203縣道北側農業區劃出都市計畫（變更案第四案、第五案），故調整本計畫區總面積為58.55公頃。 2. 惟本次依第132次縣大會決議，變更案第五案維持原計畫；變更第四案亦依循澎湖縣國土計畫（草案）指導，建議維持原計畫，故計畫面積未有調整。	依建議內容照案通過。	照案通過
四	縣道203號北側	農業區 （1.51公頃）	非都市土地 （1.55公頃）	建議維持原計畫。 參酌「澎湖縣國土計畫(草案)」指導，除馬公都市計畫外，其餘五處都市計畫農業區、保護區仍應以維持作農業使用為主，故本計畫農業區係屬潛在可供農作使用之農地，雖現況並無立即投入生產之必要，但仍應維護未來之生產空間，避免受未來城鄉發展之入侵、破壞。	依建議內容照案通過。	照案通過
		道路用地 （0.04公頃）				

五	農業區 東北側	道 路 用 地 (0.134 公 頃)	非 都 市 土 地 (0.12公頃) 農業區（附） (0.01公頃) 綠化步道用地 (0.004 公 頃)	依第132次縣都委會決議：維持原計畫。	依建議內容照案通過。	照案通過
六	縣道203 號東側	道 路 用 地 (0.025 公 頃)	綠化步道用地 (0.002 公 頃) 住宅區（附） (0.023 公 頃)	建議維持原計畫。 依據解編道路檢討原則逐一檢核後，僅變更第九、十五、十六、十九案符合道路檢討原則。	1. 不予採納。 2. 四處計畫道路用地並非本次通盤檢討民眾陳情地點，故本次通盤檢討建議維持現行計畫，不予變更。 3. 修正道路檢討變更原則。	依專案小組建議意見通過
七	縣道203 號南側	道 路 用 地 (0.065 公 頃)	綠化步道用地 (0.005 公 頃) 住宅區（附） (0.060 公 頃)			依專案小組建議意見通過
八	縣道203 號南側	道 路 用 地 (0.063 公 頃)	綠化步道用地 (0.004 公 頃) 住宅區（附） (0.059 公 頃)			依專案小組建議意見通過
九	縣道203 號東側	道 路 用 地 (0.03公頃)	住宅區（附） (0.03公頃)			依專案小組建議意見通過

十	中心商業區西側	道 路 用 地 (0.02公頃)	住宅區（附） (0.02公頃)	建議維持原計畫。 依據解編道路檢討原則逐一檢核後，僅變更第九、十五、十六、十九案符合道路檢討原則。		依專案小組 建議意見通過
十一	中心商業區東側	道 路 用 地 (0.06公頃)	住宅區（附） (0.06公頃)			依專案小組 建議意見通過
十二	中心商業區南側	道 路 用 地 (0.01公頃)	商業區（附） (0.01公頃)			依專案小組 建議意見通過
十三	中心商業區南側	道 路 用 地 (0.04公頃)	商業區（附） (0.04公頃)			依專案小組 建議意見通過
十四	澎8-1線東側	道 路 用 地 (0.02公頃)	住宅區（附） (0.02公頃)			依專案小組 建議意見通過
十五	公(兒)一東側	道 路 用 地 (0.02公頃)	住宅區（附） (0.02公頃)	建議變更計畫道路為其他使用分區。		依專案小組 建議意見通過
十六	南側住宅區	道 路 用 地 (0.04公頃)	住宅區（附） (0.04公頃)	建議變更計畫道路為其他使用分區。		依專案小組 建議意見通過
十七	澎8-1線西側	道 路 用 地 (0.03公頃)	住宅區（附） (0.03公頃)	建議維持原計畫。 依據解編道路檢討原則逐一檢核後，僅變更第九、十五、十六、十九案符合道路檢討原則。		
十八	澎8-1線東側	道 路 用 地 (0.06公頃)	住宅區（附） (0.06公頃)			
十九	傳統住宅區北側	道 路 用 地 (0.02公頃)	住宅區（附） (0.02公頃)	建議變更計畫道路為其他使用分區。		依專案小組 建議意見通過

二十	機三用地北側	道 路 用 地 (0.05公頃)	住宅區（附） (0.05公頃)	建議維持原計畫。 依據解編道路檢討原則逐一檢核後，僅變更第九、十五、十六、十九案符合道路檢討原則。		依專案小組 建議意見通過
二十一	宗教專用區西側	道 路 用 地 (0.02公頃)	宗教專用區 (附) (0.02公頃)			依專案小組 建議意見通過
二十二	跨海大橋入口端	機 關 用 地 (0.14公頃)	旅遊服務中心 用地 (0.07公頃)	本案因納入「澎湖縣公共設施專案通盤檢討」，並於民國109年7月31日第132次縣大會通過，故於本次通盤檢討中刪除。	依建議內容照案 通過。	照案通過
			農 業 區 (0.07公頃)			
二十三	土地使用分區管制要點	詳【土地使用分區管制要點】				照案通過
新增	跨海大橋入口端	道路用地 (0.0173 公 頃)	農 業 區 (0.0159公頃)	建議照案通過。 機關用地已納入「澎湖縣公共設施專案通盤檢討」，配合旅客服務中心之實際使用需求，北側道路用地因已無通行之必要，故併鄰近分區變更為農業區及綠化步道用地。	依建議內容照案 通過。	照案通過
			綠化步道用地 (0.0014 公 頃)			
新增	跨海大橋入口端	住 宅 區 (48.23公頃)	綠化步道用地 (48.23 公 頃)	建議照案通過。 本案通梁南段649、670地號於民國55年5月9日作為道路核定徵收，惟該2筆地號土地於後續白沙通梁都市計畫發布實施時則編定為住宅區，造成該2筆地號土地東側私有土地未臨接建築線無法建築，故建議考量周邊都市計畫，變更為綠化步道用地。	依建議內容照案 通過。	照案通過

新增	二號道路北側	傳統住宅區（公頃）	第一種住宅區（公頃）	--	本縣傳統住宅區現以二崁都市計畫為主，本計畫傳統住宅區之使用現況受限於土地使用分區管制要點限制，致使該區屋舍老舊難以翻修，故建議新增傳統住宅區變更為住宅區(一)乙案，並變更土地使用分區管制要點第五點為： 「住宅區(一)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%，如採傳統住宅方式修建或重建，建築物簷高不得超過7公尺，經縣都市設計審議委員會審查同意後，其建蔽率不得大於80%。」	有關傳統住宅區變更為住(一)部份原則同意，另住(一)土地管制要點請另案於細部計畫中討論，維護居民需求。
----	--------	-----------	------------	----	--	--

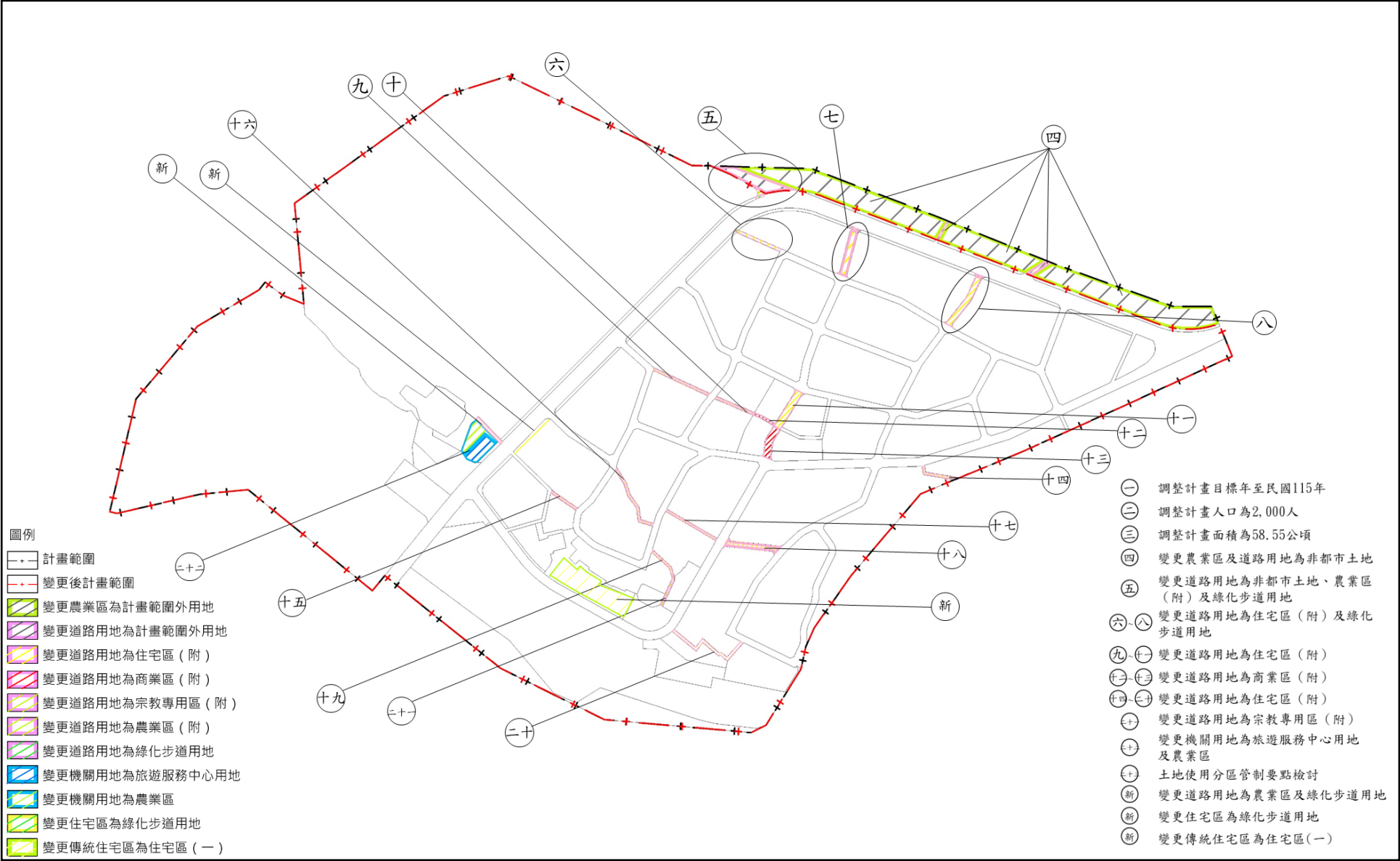
註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

表二 本次檢討變更前後土地使用分區面積表

土地使用類別		現行計畫面積 (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	住宅區	18.81	+0.139	18.95	44.66	32.36
	商業區	1.04	--	1.04	2.45	1.78
	傳統建築區	0.39	--	0.39	0.92	0.67
	宗教專用區	0.12	--	0.12	0.28	0.20
	加油站專用區	0.13	--	0.13	0.31	0.22
	農業區	16.48	-1.414	15.07	--	25.73
	海域	1.05	--	1.05	--	1.79
	小計	38.02	-1.275	36.74	48.61	62.76
公共 設施 用地	機關用地	0.66	-0.140	0.52	1.23	0.89
	旅遊服務中心用地	--	+0.070	0.07	0.16	0.12
	停車場用地	0.29	--	0.29	0.68	0.50
	廣場兼停車場用地	0.42	--	0.42	0.99	.072
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	0.92	--	0.92	2.17	1.57
	人行廣場用地	0.50	--	0.50	1.18	0.85
	港埠用地	11.64	--	11.64	27.43	19.88
	道路用地	7.03	-0.334	6.70	15.78	11.44
	綠化步道用地	0.74	+0.009	0.75	1.77	1.28
	小計	22.20	-0.395	21.81	51.39	37.24
都市發展用地面積（1）		42.69	-0.256	42.43	100.00	72.34
計畫總面積（2）		60.22	-1.670	58.55	--	100.00

註：1.表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準；

2.百分比（1）係指佔都市發展用地總面積百分比；百分比（2）為總面積。



圖一 本次檢討變更位置示意圖

表三 變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案變更前後

土地使用分區管制要點

現行計畫	公開展覽草案修正條文	第4次專案小組 規劃建議方案說明	第4次專案小組 建議意見	縣都委會決議
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。	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。	-	照案通過。	照案通過。
二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	-	新增： 住宅區(一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，如採傳統住宅方式修建或重建，建築物簷高不得超過 7 公尺，經縣都市設計審議委員會審查同意後，其建蔽率不得大於 80%。	請另案於細部計畫中討論。
三、商業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	三、商業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	-	照案通過。	照案通過。
四、宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。	四、宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。	-	照案通過。	照案通過。
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	五、傳統建築區建蔽率不得大於80%，建築物高度不得超過2層樓且簷高不得超過7公尺，其	因應傳統建築區之建築型態所需，將建蔽率放寬至 80%，並規	建議刪除。 配合新增傳統住宅區變更為住宅區(一)	照案通過。

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%。	容許使用比照住宅區辦理，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。	範其建築高度不得超過 2 層樓，刪除容積率之相關規定。	乙案，增訂住宅區(一)土地使用管制要點。	
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。	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。	-	照案通過。	照案通過。
七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	--	照案通過。	照案通過。
(無)	八、旅遊服務中心用地得作為旅遊服務中心、小型商場(店)及飲食店、展覽場所、辦公室、大眾轉運與停車場所、遊憩設施等及其相關附屬設施使用；其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於 150%。	考量變 22 案已納入澎湖縣公共設施專案通盤檢討，故本條文配合刪除。	照案通過。	照案通過。
(無)	九、港埤用地建蔽率不得大於30%，容積率不得大於60%，其使用需經港埤主管機關核准。其有關建築行為應經都市設計審議委員會許可使得申請建築。	參酌「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」新增港埤用地土地使用管制內容。	照案通過。	照案通過。
			因綠化步道用地受法	依專案小組意

			令限制無法提供車輛通行，建議於土地分區使用管制要點新增下列文字：「綠化步道用地得兼供道路使用。」	見通過
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	十、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	--	照案通過。	照案通過。

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。	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(詳圖8-9-1)，並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。	十一、本計畫傳統建築區及附近商業區應辦理都市設計(詳附圖)，並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。	新增港埠用地、機二用地、機五用地、機一用地及宗教專用區等海濱周邊空間。	本計畫港區附近地區(詳圖)應辦理都市設計，並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。	照案通過。
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。~~	參照澎湖縣其他都市計畫通案辦理建議刪除。	照案通過。	照案通過。
十一、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。	十二、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。	--	照案通過。	照案通過。



圖二 應進行都市設計審議地區位置示意圖

澎湖縣都市計畫委員會 第 134 次會議 簽到簿

壹、時間：110 年 4 月 20 日 上午 9 時 30 分

貳、地點：本府 3 棟 2 樓第 1 會議室

參、主持人：賴主任委員峰偉

記錄：吳啓全

蔡其弘

出席委員

賴主任委員峰偉		許委員萬昌	許萬昌
洪副主任委員慶驚		陳委員啓中	陳啓中
蔡委員淇賢	蔡淇賢	林委員耀根	林耀根
陳委員其育	才綺華代	蔡委員俊哲	蔡俊哲
鄭委員嘉薇	歐政和代	于委員錫亮	于錫亮
薛委員文堂		陳委員英俊	陳英俊
陳委員美齡		陳委員清志	陳清志
許委員宗民	呂玉釗代	薛委員宏營	薛宏營
秦委員文祥	秦文祥	郭委員瑞坤	郭瑞坤
葉委員竹林	洪婉容代	陳委員明燦	
陳委員順建	陳順建		郭瑞坤

列席單位

澎湖縣政府建設處

澎湖縣馬公市公所

薛金盞

澎湖縣白沙鄉公所

葉志誠

城都國際開發規劃
管理顧問有限公司

詹秋賢

洪永昌

其他單位人員

蔡文欣

詹淑芬