

澎湖縣都市計畫委員會第137次會議紀錄

一、時間：111 年 10 月 26 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、地點：本府第 3 會議室

三、主持人：賴主任委員峰偉（王委員鏘魁 代） 記錄：許玉萱

四、出（列）席單位：詳簽到單

五、提案討論：

第 1 案：變更鎖港地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說 明：內政部都市計畫審議作業期間接獲人民陳情案，陳情內容綜整如下：(一)剔除整體開發範圍外，變更為住宅區；(二)維持整體開發範圍內，調降變更回饋公設比例。陳情理由摘述如下：陳情土地（澎湖縣馬公市北極段地號841土地，221平方公尺）於都市計畫發布前原為建地目土地，都市計畫發布後規劃為公共設施用地（市場用地），應視為類住宅區，報部方案依「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，應回饋變更面積35%之公共設施用地（廣場兼停車場用地），建議視為類住宅區，調降變更回饋公設比例。

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」三、免除回饋情形之（二）「其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。」，另考量陳情人提出陳情土地於都市計畫發布前原為建地目土地之相關證明文件，建議調降變更回饋公設比例，故再提澎湖縣都市計畫委員會。

決 議：

本次陳情人自述及所舉證之公示證明文件，尚無法證明在土地買賣之初，係因不知該地號土地為公共設施用地而購買，建議再補充相關文件。

因本案土地地主變更後已有土地買賣行為，仍請陳情人提供土地買賣時

所依據之由機關製發之文件，如使用分區證明、土地登記謄本或其他證明資料（即信任機關製發土地為可建築用地且對外具一定法律效益之文件），再行酌情審議變更內容。

第2案：擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）
案

說 明：變更計畫內容，詳附件二【表1 變更前後土地使用分區管制要點】。

決 議：本案准照本會建議意見辦理（依表1之本次都委會決議）。

散會：上午12時00分

澎湖縣都市計畫委員會第137次會議提案資料

討論事項	第1案	所屬鄉市	馬公市
案由	變更鎖港地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案		
說明	一、計畫緣起 目前本縣正辦理澎湖縣公共設施用地專案通盤檢討案，鎖港地區都市計畫於內政部都市計畫委員會專案小組審議作業中，鎖港地區都市計畫之報部方案規劃1處市地重劃方案，變更市場用地為商業區(附)及廣場兼停車場用地(附)，附帶條件為依「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」辦理回饋公共設施用地（廣場兼停車場用地），並以市地重劃方式辦理整體開發。 內政部都市計畫審議作業期間接獲人民陳情案，陳情內容綜整如下(一)剔除整體開發範圍外，變更為住宅區；(二)維持整體開發範圍內，調降變更回饋公設比例。陳情理由摘述如下，陳情土地(澎湖縣馬公市北極段地號841土地，221平方公尺)於都市計畫發布前原為建地目土地，都市計畫發布後規劃為公共設施用地(市場)，應視為類住宅區，報部方案依「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，應回饋變更面積35%公共設施用地(廣場兼停車場用地)，建議視為類住宅區，調降變更回饋公設比例。 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」三、免除回饋情形之(二)「其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。」，另考量陳情人提出陳情土地於都市計畫發布前原為建地目土地之相關證明文件，建議調降變更回饋公設比例，故再提澎湖縣都市計畫委員會。 二、法令依據：依都市計畫法第26條規定辦理。		

澎湖縣都市計畫委員會111年10月26日第137次會議紀錄

討論案號	第 2 案	所屬鄉鎮	白沙鄉
案由	擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案		
說明	一、法令依據：都市計畫法第22條。 二、辦理機關：澎湖縣政府 三、辦理緣起： 白沙鄉通梁地區都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第22條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項；又因應民國91年5月15日總統華總一義字第09100095630號令公布修正之都市計畫法第23條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。 本案配合「變更白沙鄉通梁地區主要計畫（第五次通盤檢討）案」、民國110年4月20日澎湖縣都市計畫委員會第134次會議決議（詳附件一）與內政部都市計畫委員會專案小組會議建議意見（詳附件二）另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範。除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展本縣都市建設之目標。 四、現行計畫概要： 第 1 條 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。 第 2 條 住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。 第 3 條 商業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。 第 4 條 宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。 第 5 條 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%。 第 6 條 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。 第 7 條 機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。 第 8 條 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。 第 9 條 本計畫傳統建築區及附近商業區應辦理都市設計審議（詳圖2-2-5），並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。 第 10 條 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 第 11 條 本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。 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，均屬主要計畫內容。 六、變更計畫內容： 詳【表 變更前後土地使用分區管制要點】。
辦法	提請本縣都市計畫委員會第137次會議審議。
決議	有關擬定「白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」，准照委員建議意見(詳表1)修正後發布實施。

表 1

擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決 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。	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。	
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%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。 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	請另案於細部計畫中討論。	修正後通過修正內容如下： 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。 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

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決 議
				同意後，其建 蔽率不得大於 80%。		新建或增建 者，且建築物 簷高不超過 7 公尺，其建蔽 率不得大於 80%，若採改 建或修建者不 在此限。
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。	三、商業區建蔽率不 得大於 70%， 容積率不得大 於 210%。	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。	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。	
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	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	因應傳統建築區之 建築型態所需，將 建蔽率放寬至 80%，並規範其建 築高度不得超過 2 層樓，刪除容積率	建議刪除。 配合新增傳統住宅 區變更為住宅區 (一)乙案，增訂住 宅區(一)土地使用 管制要點。	(刪除)	照案通過。	

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決 議
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%。	超過7公尺，其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。	之相關規定。				
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。	五、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。	

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決 議
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。	六、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。	
(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	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。	(刪除)	照案通過。	

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決 議
	於 150%。					
(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。	七、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。	照案通過。	
(無)	(無)	(無)	因綠化步道用地受法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。」	八、綠化步道用地得兼供道路使用。	照專案小組意見通過。	
八、為鼓勵基地之整體合併	十、為鼓勵基地之整體合併	--	照案通過。	九、為鼓勵基地之整體合併建築使	照案通過。	

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決 議
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	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			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		

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決 議
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	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			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。		

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決 議
或地下道連 接供公眾使 用，經交通 主管機關核 准者。	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。	十、本計畫港區附近 地區(詳圖 4-1- 1)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	~~十二、建築基地 內法定空地 應留設二分 之一以上種~~	參照澎湖縣其他都 市計畫通案辦理建 議刪除。	照案通過。	(刪除)	照案通過。	

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決 議
花草樹木。	~~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 。	十二、本要點未 規定事宜， 適用其他有 關法令規定 。	--	照案通過。	十一、本要點未規定 事宜，適用其 他有關法令規 定。	照案通過。	

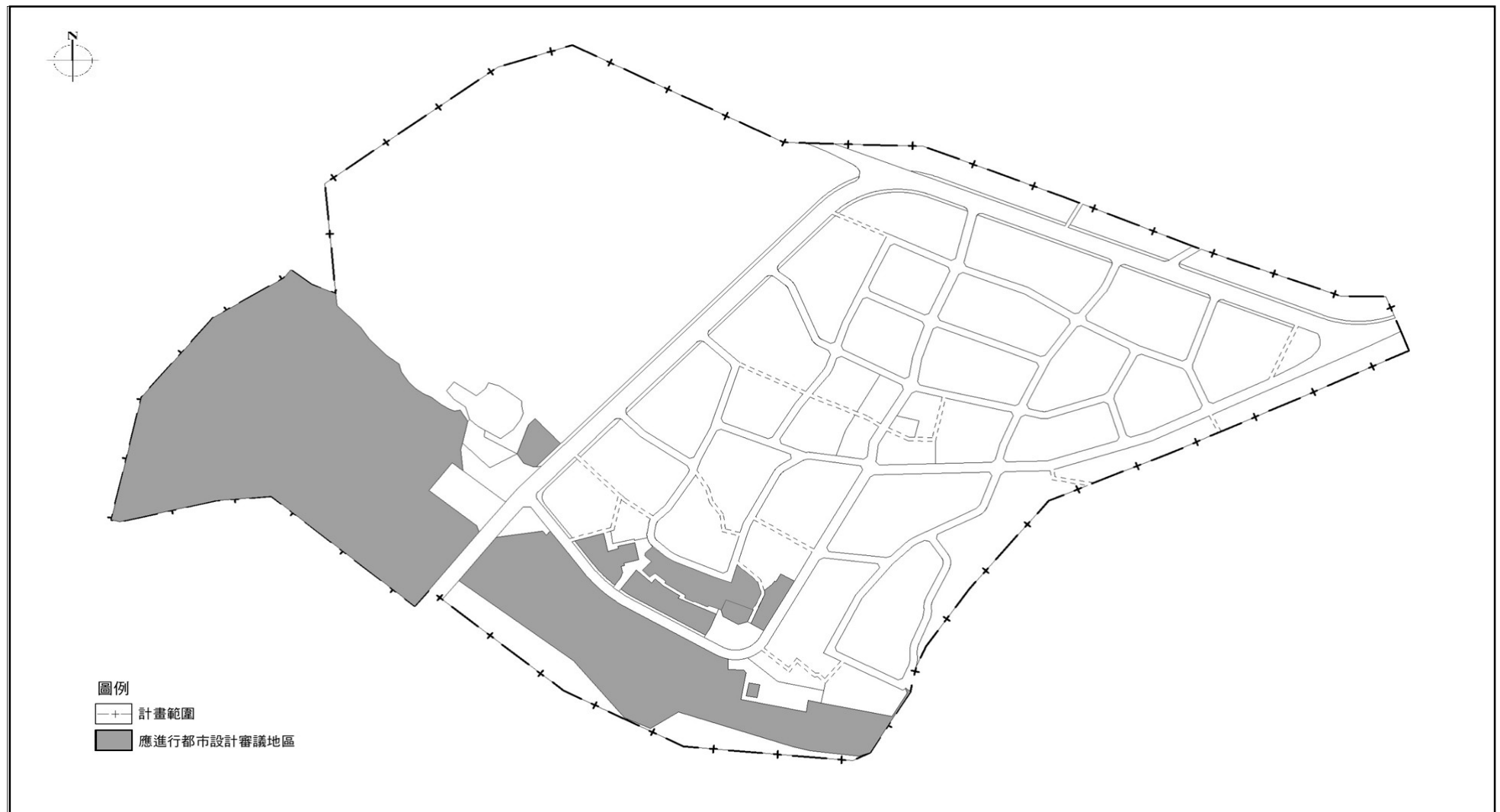


圖 應進行都市設計審議地區位置示意圖