

澎湖縣都市計畫委員會第 139 次會議

一、開會時間：112 年 6 月 7 日（星期三）下午 2 時 00 分

二、開會地點：本府第 1 會議室

三、主持人：林副主任委員皆興

四、出(列)席單位



賴委員碧瑩	賴碧瑩
陳委員鈺雲	陳鈺雲
鄭委員嘉薇	歐政和代
林委員文藻	蔡佳倫代
陳委員美齡	
許委員宗民	盧森豐代
張委員勝璋	張勝璋
黃委員健忠	

澎湖縣都市計畫委員會第 139 次會議

一、 開會時間：112 年 6 月 7 日（星期三）下午 2 時 00 分

二、 開會地點：本府第 1 會議室

三、 主持人：林副主任委員皆興

四、 出(列)席單位

鄭委員明源	鄭明源
李委員明儒	李明儒
陳委員順建	陳順建
林委員瑞峯	林瑞峯
郭委員瑞坤	郭瑞坤
林委員耀根	
許委員南豐	許南豐
陳委員啓仁	
洪委員曙輝	洪曙輝
張委員學聖	
王委員俊雄	
盧委員友義	

澎湖縣都市計畫委員會第 139 次會議

一、開會時間：112 年 6 月 7 日（星期三）下午 2 時 00 分

二、開會地點：本府第 1 會議室

三、主持人：林副主任委員皆興

四、出(列)席單位

澎湖縣政府建設處	陳聖元 吳遠昇 郭世宏 陳建榮
澎湖縣政府財政處	歐政和
澎湖縣政府教育處	
澎湖縣馬公市公所	呂金盛
澎湖縣政府衛生局	曾鼎基 鄭錦輝
澎湖縣立體育場	黃鼎豪
城都國際開發規劃管理 顧問有限公司	周德慧 葉尚亮
紫陽工程顧問有限公司	林永亨

澎湖縣都市計畫委員會第139次會議紀錄

一、時間：112 年 6 月 7 日（星期三）下午 2 時整

二、地點：本府第 1 會議室

三、主持人：陳主任委員光復（林副主任委員皆興 代）

記錄：陳聖元

四、出（列）席單位：詳簽到單

五、提案討論：本次會議總計 4 案（詳如附件）

審議案件一覽表：

第 1 案：變更鎖港地區主要計畫（部分農業區為機關用地）（配合馬公市第二衛生所新建工程）案

第 2 案：變更馬公都市計畫第C區都市計畫（配合東澳段177地號（部分）青年住宅興建）土地使用分區管制案

第 3 案：變更馬公都市計畫主要計畫（部分乙種工業區為機關用地）案

第 4 案：變更馬公都市計畫第C區都市計畫（配合案山市地重劃附帶條件變更案）

六、散會：下午 4 時 00 分

第 1 案：變更鎖港地區主要計畫(部分農業區為機關用地)(配合馬公市第二衛生所新建工程)案

提案單位：澎湖縣政府衛生局

說明：

- 一、本案於 112 年 5 月 1 日起至 112 年 5 月 30 日止辦理公告公開展覽 30 天，並於 112 年 5 月 15 日上午 9 時，假澎湖縣政府第二會議室舉辦說明會，公展期間並無人民陳情案件，爰提會審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、變更計畫範圍、內容及理由：詳審議案第 1 案提案單。

決議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案通過。

- 一、本案變更因涉及私有土地，故請申請單位依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」辦理。
- 二、請加強說明依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定之說明
- 三、公展計畫書內容誤繕及補充修正部份，授權由提案單位本府衛生局檢核更正。

第 2 案：變更馬公都市計畫第C區都市計畫（配合東澳段177地號（部分）青年住宅興建）土地使用分區管制案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說 明：

- 一、本案於 112 年 5 月 1 日起至 112 年 5 月 30 日止辦理公告公開展覽 30 天，並於 112 年 5 月 15 日上午 10 時，假澎湖縣政府第二會議室舉辦說明會，公展期間並無人民陳情案件，爰提會審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、變更計畫範圍、內容及理由：詳審議案第 2 案提案單。

決 議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案通過。

- 一、因應未來本基地興建青年住宅後所產生交通問題，提出相關改善措施。
- 二、請加強說明依都市計畫法第27條第1項第4款規定之說明
- 三、公展計畫書內容誤繕及補充修正部份，授權由提案單位建設處檢核更正。

第 3 案：變更馬公都市計畫主要計畫（部分乙種工業區為機關用地）案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說 明：

- 一、本案於 112 年 5 月 1 日起至 112 年 5 月 30 日止辦理公告公開展覽 30 天，並於 112 年 5 月 15 日上午 11 時，假澎湖縣政府第二會議室舉辦說明會，公展期間並無人民陳情案件，爰提會審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、變更計畫範圍、內容及理由：詳審議案第 3 案提案單。

決 議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案通過。

- 一、本案變更後預定興建縣府辦公大樓，預期將造成交通及停車問題，請針對基地周邊研擬交通影響評估方案。
- 二、請說明未來縣府大樓辦公空間相關單位是否納入本基地，如：警察局、消防局、環保局、農漁局、文化局等。
- 三、請加強說明依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定之說明
- 四、公展計畫書內容誤繕及補充修正部份，授權由提案單位建設處檢核更正。

第 4 案：變更馬公都市計畫第C區都市計畫(配合案山市地重劃附帶條件變更案)

提案單位：澎湖縣政府財政處

決 議：本案依下列各點意見辦理。

- 一、本案都市計畫附帶條件不建議刪除。
- 二、本案經地政單位現場提出目前修正市地重劃附帶條件比例，應調整為公共設施用地負擔比例25.19%、費用負擔比例19.37%、整體負擔比例44.57%，同意依前述比例進行調整。
- 三、因案山段575、575-1地號土地已協議價購取得，同意調整案山整體開發範圍，並修正市地重劃附帶條件比例。

七、會議照片：



八、附件(會議提案單)：

澎湖縣都市計畫委員會第139次會議提案資料

討論案號	第1案	所屬鄉鎮	馬公市
案由	變更鎖港地區主要計畫(部分農業區為機關用地)(配合馬公市第二衛生所新建工程)案		
說明	一、法令依據：都市計畫法第27 條第1項第4款。 二、辦理機關：澎湖縣政府 三、辦理緣起： 澎湖縣為離島地區，醫療資源較為不足，故地區衛生所皆擔負基層醫療保健之重要任務，馬公市第二衛生所現址為民國87年完工啟用之「澎南衛生室」，並於90年升格為衛生所，負責澎南地區7個里約9千餘人口之醫療保健業務，惟當時升格為衛生所後，辦公廳舍及診療空間並無隨之擴充，現有廳舍樓地板面積僅約163坪左右，加上坐落基地面積僅705平方公尺難以擴建，現有空間已無法滿足日益增加之就醫、保健、衛教等相關業務需求，及應付未來如COVID-19這類型之突發性傳染病防疫需求。 爰此，澎湖縣政府以行政院衛生福利部「在地優質醫療及照顧」為目標，並以「離島醫療在地化」為政策方針，積極推動第二衛生所另地重建工程計畫，包含籌措與申請補助經費、勘選土地等，以期藉由廳舍重建，提升地區醫療服務空間與品質，並可提供衛教、保健業務宣導推廣及整合醫療復健空間，未來亦將配合國家政策，整合提供地區長照服務，與因應未來突發性傳染病之防疫需求。 經考量土地取得、基地面積及區位後，選定馬公市北極段1315地號等4筆土地作為新建工程之預定地，惟基地現行都市計畫土地使用分區為農業區，需藉由都市計畫變更為機關用地，以利後續新建工程之推動；由於本案具有必要性與急迫性，且於澎湖縣第975次縣務會議納入重要施政計畫，符合內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函之認定原則(為配合直轄市或縣(市)興建		

	之重大建設-已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大建設計畫者)，並經澎湖縣政府以111年10月13日府授衛企字第1113303640號函(詳如附件一)，認定為澎湖縣興建之重大建設，並依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理主要計畫變更程序，以使都市計畫土地使用分區得以符合興建工程所需。 五、公開展覽暨說明會： 本案以112年4月28日府建城字第11208450312號公告辦理公開展覽30天(自112年5月1日起至112年5月30日止)，並於112年5月15日上午10時假本府第二會議室舉辦說明會，公展期間無陳情案件。 六、變更都市計畫內容：詳「表一變更內容明細表」、「圖一變更示意圖」、「圖二變更後計畫示意圖」
辦法	提請本縣都市計畫委員會第139次會審議，通過後再將變更主要計畫書、圖提送內政部都市計畫委員會審議，俟變更主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，辦理核定及發布實施事宜。
決議	本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案通過。

附表一：變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	「機八」機關用地東側農業區	農業區 (0.31)	「機十」機關用地 (0.31)	一、現有第二衛生所廳舍自完工啟用迄今已逾25年，廳舍空間不足且坐落基地面積狹小難以擴建，現有空間已無法滿足日益增加之業務需求。 二、藉由馬公市第二衛生所新建，未來將可提升空間質量，提供充足診療、衛教、保健業務宣導推廣與醫師駐診空間，提升當地基層醫療服務品質與效率，並可因應未來突發性傳染病之防疫需求。 三、因應人口老化問題，新建之馬公市第二衛生所未來亦有充足空間，可配合國家及地方政府長照政策，提供澎湖地區老年、失能者、重病者，長照或居家醫療服務。	

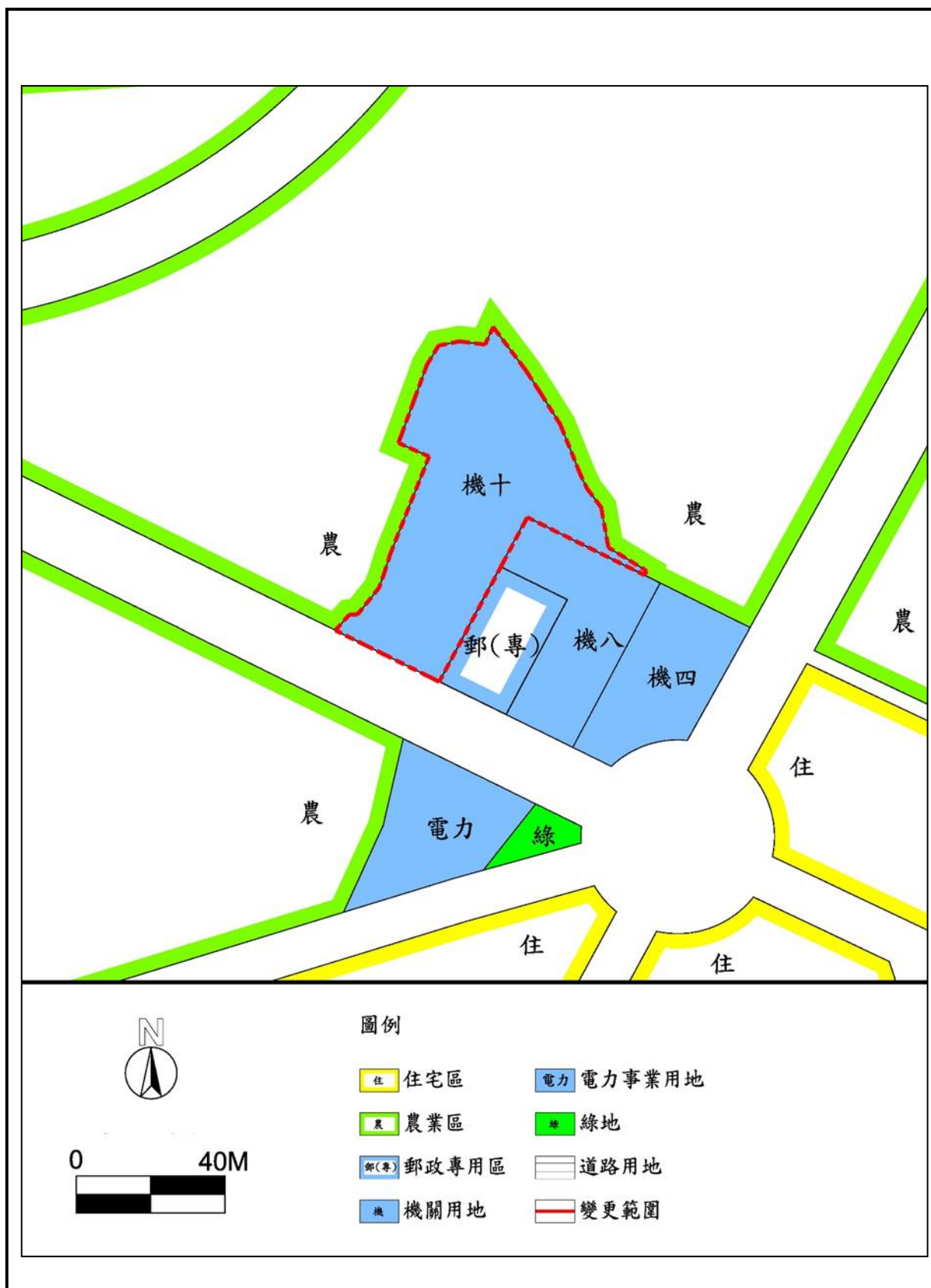
註：1. 表內未變更者，以原計畫為準。

2. 表內面積應以實際釘樁測量為準。

附圖一：變更示意圖



附圖二：變更後示意圖



澎湖縣都市計畫委員會第139次會議提案資料

討論事項	第 2 案	所屬鄉市	馬公市
案由	變更馬公都市計畫第C區都市計畫（配合東澳段177地號（部分）青年住宅興建）土地使用分區管制案		
說明	一、計畫緣起 當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及較低價住宅短缺。據統計至112年3月本縣20-45歲人口為41,590人，占本縣人口比例近4成，爰為提供澎湖縣青年多元居住協助，並解決青年擁屋及居住之問題，減輕購屋負擔，使其能安心成家，落地生根，打造青年友善城市。 為達到上述目標，本縣擬規劃於馬公都市計畫第C區都市計畫之東澳段177地號（部分）興建青年住宅，增加政府住宅政策供給面資源，同時讓住宅市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮購屋市場相互調控的市場均衡機制。 此外，健全青年住宅市場更能產生制衡房價過度上漲的內部均衡效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義，且透過青年住宅提供，增加青年人才回流，產生青年就業、青年創業等人口紅利。 故本計畫係因應澎湖縣青年住宅用地需求，考量縣有土地住宅區開發強度與青年住宅居住空間提供之差異性，故擬透過變更土地使用分區強度，提升容積率與居住容量，爰辦理都市計畫變更。本計畫屬配合興建之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第27條規定辦理本次都市計畫變更作業。 二、法令依據：依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。 三、辦理機關：澎湖縣政府 四、變更內容：詳附表一		
辦法	提請本縣都市計畫委員會第139次會審議。		
決議	本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案通過。		

附表一 馬公市東澳段 177 地號(部分)(變更編號 1)土地使用分區管制要點變更前後對照表

檢討後計畫條文	檢討前計畫條文	說明	縣都委會決議
七、土地使用分區管制要點內容 (一)(略)。 (二)住宅區建蔽率、容積率如下規定： 1.「住 C-1」住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 2「住 C-2」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。 3「住 C-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。 4.「住 C-4」住宅區(馬公市案山段 238、271 地號土地)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 117%。如同意繳交變更回饋代金，則容積率不得超過 180%。 5.「住 C-2」、「住 C-3」及「住 C-4」住宅區(繳交回饋代金後)建築基地鄰接寬度 20 公尺以上道路者，其縱深 30 公尺範圍內得酌予提高容積率為 240%。 6.「住 C-2」住宅區(馬公市東澳段 177 地號(部分)辦理青年住宅建設，容積率得酌予提高至 360%。	七、土地使用分區管制要點內容 (一)(略)。 (二)住宅區建蔽率、容積率如下規定： 1.「住 C-1」住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 2「住 C-2」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。 3「住 C-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。 4.「住 C-4」住宅區(馬公市案山段 238、271 地號土地)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 117%。如同意繳交變更回饋代金，則容積率不得超過 180%。 5.「住 C-2」、「住 C-3」及「住 C-4」住宅區(繳交回饋代金後)建築基地鄰接寬度 20 公尺以上道路者，其縱深 30 公尺範圍內得酌予提高容積率為 240%。	1. 縣有住宅區現況尚未開發，應以具公益性與必要性使用規劃檢討該機能。 2. 降低本縣青年購屋門檻，提高青年定居本縣發展之誘因，實現「住者有其屋」居住正義，並逐步帶動周邊住宅與商業活動發展，故本府選定「住 C-2」住宅區之馬公市東澳段 177 土地興建青年住宅。 3. 考量土地利用效益最大化，增加青年住宅之興建容量，故指定馬公市東澳段 177 地號(部分)辦理青年住宅建設，得依據本縣「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」提升基準容積率至 360%。	

註：凡本次都市計畫變更未指明變更部分，應以原有計畫為準。

澎湖縣都市計畫委員會第139次會議提案資料

討論事項	第 3 案	所屬鄉市	馬公市
案由	變更馬公都市計畫主要計畫（部分乙種工業區為機關用地）案		
說明	二、計畫緣起 今澎湖縣政府的辦公廳舍係於昭和十年（民國24年）落成啟用，迄今澎湖縣政府建築物已近百年歷史，廳舍坐北朝南，面向媽宮城舊城區，為一棟2層樓之石造、混凝土建築，石材全取澎湖當地玄武岩而成，格式對稱，規劃工整，風格簡約，立面則覆蓋日本樣式的傳統屋頂屋瓦，中央設置小塔樓，採四垂攢尖頂，饒富雅趣，對稱的立面建築式屬「興亞帝冠式建築」，內部空間規劃為辦公室。 澎湖縣政府於民國91年12月13日公告為歷史建物，屋齡迄今86年因年久失修，且修補不易，未來恐有頹圯倒塌之危險。囿於廳舍老舊，行政辦公空間不足，公務行政機關辦公廳舍分散，為強化便民服務，奠定城市發展基礎，因此有必要以宏觀願景規劃角度，研議新行政中心適當區位及整合相關公務官署設置規劃，提昇辦公品質及便利洽公之場所，形塑澎湖縣政府新行政大樓之門戶意象。 因現行各行政機關分散，且廳舍老舊及補強不易，故未來新行政中心將整合為合署辦公，以提升行政效率與便民服務，期望藉由本計畫執行，促進下列主要目標達成。 目標一：提高辦公處所之安全性、舒適性，打造優良行政環境。 目標二：提升洽辦業務之民眾便利性，拉近與縣民的距離。 目標二：升級新址促進區域發展平衡，形塑永續城市意象。 二、法令依據：依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。 三、辦理機關：澎湖縣政府 四、變更內容：詳附表一		
辦法	提請本縣都市計畫委員會第139次會審議。		
決議	本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案通過。		

附表一 馬公市東澳段 2、147 地號涉及主要計畫變更內容

位置	變更內容		變更理由	備註
	變更前	變更後		
文德街東側	乙種工業區(1.9420公頃)	機關用地(1.9420公頃)	1. 澎湖縣政府於民國 91 年 12 月 13 日公告為歷史建物，屋齡迄今 86 年因年久失修，且修補不易，未來恐有頹圯倒塌之危險。囿於廳舍老舊，行政辦公空間不足，公務行政機關辦公廳舍分散，為強化便民服務，奠定城市發展基礎，因此有必要以宏觀願景規劃角度，研議新行政中心適當區位及整合相關公務官署設置規劃。 2. 考量第三漁港東側乙種工業區現況為閒置使用，考量區位條件、實際發展需求、基地面積規模，選定該區位做為新行政中心興建位置。	

註：表內面積應以核定圖實地測量分割為準。

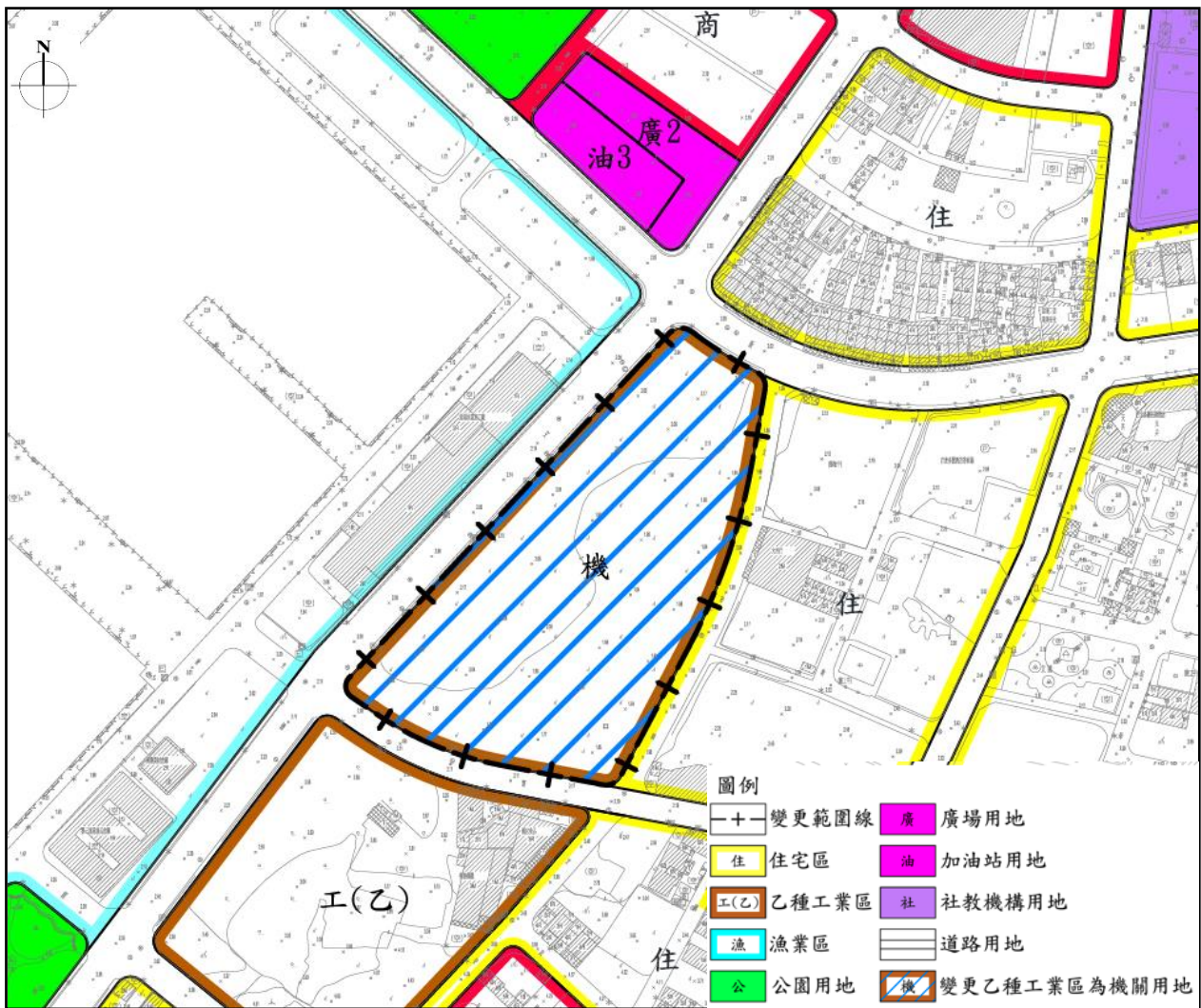


圖 1 主要計畫變更內容示意圖

澎湖縣都市計畫委員會第139次會議提案資料

討論事項	第4案	所屬鄉市	馬公市
案由	變更馬公都市計畫第C區都市計畫(配合案山市地重劃附帶條件變更案)		
說明	三、計畫緣起 本案經納入「變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)」中附帶條件規定案山段部分土地應以市地重劃方式開發，且規定公共設施用地佔重劃範圍比例不低於27.58%，加上重劃開發負擔，整體負擔不低於37.43%為原則。經本府市地重劃主管機關112年1月7日及112年3月7日公文說明：因案山段575、575-1地號公園用地，經協議價購後該兩筆土地依規定非屬公共設施用地負擔，故比例降為24.39%，與都市計畫附帶條件內容不符。為促進本地區市地重劃辦理，本次檢討將案山段575、575-1地號剔除市地重劃範圍，並考量本案重劃範圍已於105年辦理檢討修正乙次，故一併修正附帶條件規定，刪除原都市計畫書規定之整體負擔比例。 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款 三、辦理機關：澎湖縣政府 四、變更內容：詳附表一		
辦法	提請本縣都市計畫委員會第139次研議。		
決議	本案同意依委員意見辦理修正。		

附表一 修正前後對照表

原計畫	新計畫	說明	縣都委會決議
住宅區(0.22 公頃) 住宅區(0.43 公頃) 「公十二」公園用地 (0.05 公頃) 道路用地(0.20 公頃) 【附二】 ：本區應以市地重劃方式開發，公共設施用地佔重劃範圍比例不低於 27.58%，加上重劃開發負擔，整體負擔不低於 37.43%為原則。	住宅區(0.22 公頃) 住宅區(0.43 公頃) 「公十二」公園用地 (0.02 公頃) 道路用地(0.20 公頃) 【附二】 ：本區應以市地重劃方式開發。	1. 經查「工(乙)四-二」乙種工業區變更為公園用地，「工(乙)四-四」乙種工業區變更為住宅區，並規定私有地部分應以市地重劃方式開發，其後於105年12月21日發布實施「變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)」，並於都市計畫書修訂附帶條件「附二」本區應以市地重劃方式開發，公共設施用地佔重劃範圍比例不低於27.58%，加上重劃開發負擔，整體負擔不低於37.43%為原則。 2. 經本府市地重劃主管機關112年1月7日及112年3月7日公文說明，考量範圍內案山段575、575-1地號已依程序辦理協議價購，市地重劃總負擔比例需依據當期工程費用、利息等調整，且相關公共設施已於都市計畫中劃設，故建議本次將該2筆土地剔除於市地重劃範圍，並修正附帶條件內容，保留開發方式應以市地重劃辦理整體開發，涉及市地重劃事宜則回歸相關規定辦理。	