

澎湖縣都市計畫委員會第140次會議紀錄

一、時間：112 年 8 月 3 日（星期四）下午 2 時整

二、地點：本府第 2 會議室

三、主持人：陳主任委員光復（林副主任委員皆興 代）

紀錄：陳聖元

四、出（列）席單位：詳簽到單

五、提案討論：本次會議總計 3 案（詳如附件）

審議案件一覽表：

第 1 案：變更馬公都市計畫主要計畫（變更部份機關用地為商業區）案

第 2 案：變更馬公都市計畫主要計畫（變更部分住宅區為商業區）（配合東澳段184地號青年住宅興建）案擬定馬公都市計畫第C區都市計畫（配合東澳段184地號青年住宅興建）細部計畫案

第 3 案：澎湖縣產業用地現況分析報告案

六、散會：下午 4 時 00 分

第 1 案：變更馬公都市計畫主要計畫(變更部份機關用地為商業區)案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說 明：

- 一、本案於 112 年 6 月 30 日起至 112 年 7 月 30 日止辦理公告公開展覽 30 天，並於 112 年 7 月 7 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 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、請將交通影響分析、防災計畫、機關需求計畫及空間規劃示意圖納入計畫書中敘明。
- 二、請補充說明本案基地內地號土地欲變更之範圍。
- 三、請加強論述本案採用個案變更之急迫性。
- 四、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建設處檢核更正。

第 2 案：變更馬公都市計畫主要計畫(變更部分住宅區為商業區)(配合東澳段184地號青年住宅興建)案擬定馬公都市計畫第C區都市計畫(配合東澳段184地號青年住宅興建)細部計畫案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說 明：

- 一、本案於 112 年 6 月 17 日起至 112 年 7 月 16 日止辦理公告公開展覽 30 天，並於 112 年 7 月 3 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 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、請加強論述由「住宅區」變更為「商業區」之理由，以增加變更之說服力及急迫性。
- 二、請將交通影響分析、停車計畫、防災計畫及建築規劃示意圖納入計畫書中敘明。
- 三、請補充基地周圍現況(圖)分析，並將都市更新條例納入開發計畫中考量。
- 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 3 案：澎湖縣產業用地現況分析報告案

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：依據產業用地供需調查結果，當前馬公市產業用地供給多於需求，顯示工業用地的需求較低，變更工業區將不影響本縣工業、產業用地發展之需求；另將依下列意見修正並補充簡報內容。

- 一、請盤點說明澎湖縣內部分乙種工業區是否仍有使用需求
- 二、請檢討澎湖縣內產業用地之現況，並分析是否有保留需求。
- 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。

七、會議照片：



八、附件(會議提案單)：

澎湖縣都市計畫委員會第140次會議提案資料

討論事項		第 1 案	所屬鄉市	馬公市
案由	變更馬公都市計畫主要計畫（變更部分機關用地為商業區）案			
說明	一、計畫緣起 依據最新統計，澎湖縣111年人口數約10.72萬人、觀光人次約114.38萬人，另依據澎湖縣國土計畫，澎湖縣國土空間發展願景為：「海洋生態、創意觀光、序續菊島」，並以「雙核」+「三環」+「三線」建構整體空間發展架構。馬公市為觀光經貿核心，為澎湖地區政經發展中心，未來港區轉型發展導入國際觀光前景可期，除第一漁港碼頭以BOT開發轉型為遊艇碼頭，另結合亞洲郵輪觀光發展契機，近來來積極推動發展郵輪彎靠港，將成澎湖縣之海上休閒國際門戶。 依據聯合國SDGs永續發展目標第11項目標「建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村」，透過加強國家和區域發展規劃，促進城市、郊區與農村地區之間，經濟、社會和環境的正向連結。 澎湖縣政府警察局馬公分局暨光明派出所及交通分隊、交通警察隊之建築物於民國75年興建，屋齡迄今已有37年之久，土地權屬均為公有。惟既有廳舍老舊窳陋、空間狹窄、腹地缺乏，早已不符合現代警政之業務需求，且警員行政、執勤及停車空間嚴重不足。囿於既有廳舍老舊、修補不易，為強化便民服務，推展保安、民防、偵查及安全維護勤務，奠定城市治安基礎，因此有必要以宏觀角度規劃，另覓適當區位與新址，以及整合其他機關單位設置規劃，以提升場所整體辦公品質及便利洽公，形塑現代化辦公意象。 為有效縫合都市發展，創造公有土地經營效益的原則下，依據都市計畫法第27條第4款為配合縣（市）興建之重大設施，辦理迅行變更，期望公有土地蛻變與活化，成為具備完整生活服務與產業機能，增加在地就業機會，創造產業與生活、地方與警政等多贏面向，共同塑造馬公市區更優質之產業投資、就業及居住環境。			

	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、變更原則及理由： （一）考量縣有機關用地建築物使用年限已達37年，既有廳舍老舊窳陋、空間狹窄，早已不符現代警政業務之使用需求，且員警執勤及辦公空間嚴重不足，故應重新檢討空間配置與土地規劃。 （二）為回應本縣觀光產業發展之主軸，帶動港灣周邊觀光產業發展競爭力，創造縣有土地綜效，本計畫之變更應以改善地區機關使用機能並兼顧觀光產業活絡為原則，以滿足周邊機關暨商業發展需求。 （三）依本縣「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」規定辦理變更回饋，機關用地變更商業區容積率大於300%者，回饋比例為50%。 （四）變更回饋項目優先考量都市計畫法45條之至少劃設10%之五項公共設施用地之一，其餘部分回歸符合「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。 五、變更內容：詳附表一
辦法	提請本縣都市計畫委員會第140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 184 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		
馬公市文化段 760、762、764、761 等地號	機關用地 (0.3262 公頃)	商業區 (附) (0.3262 公頃)	- 計畫範圍土地均為國公有土地，現況為本府警察局使用，考量本府警察局建築物於民國 75 年興建，迄今已使用 37 年之久，惟既有廳舍老舊窳陋、空間狹窄，早已不符現代警政業務之使用需求，且員警執勤及辦公空間嚴重不足，已另地辦理重建，故應重新檢討空間配置與土地規劃。 - 為促進近港觀光產業活絡，強化產業空間需求，創造縣有土地綜效，帶動港灣周邊整體發展競爭力，將機關用地變更為商業區，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」規定回饋變更範圍 50%。 - 考量馬公都市計畫已辦理主要計畫與細部計畫拆離作業，故主要計畫變更機關用地為商業區，附帶條件應擬定細部計畫並依據本縣回饋規定配置適當之公共設施用地及回饋內容。	附帶條件： - 應另行擬定細部計畫，並於細部計畫考量周邊開放空間劃設適當之公共設施用地。 - 機關用地變更為商業區之公共設施用地變更回饋比例依本縣規定為 50%，並得以公共設施用地、代金、樓地板面積、可建築土地等回饋。

註：表內面積應以核定圖實地測量分割為準。

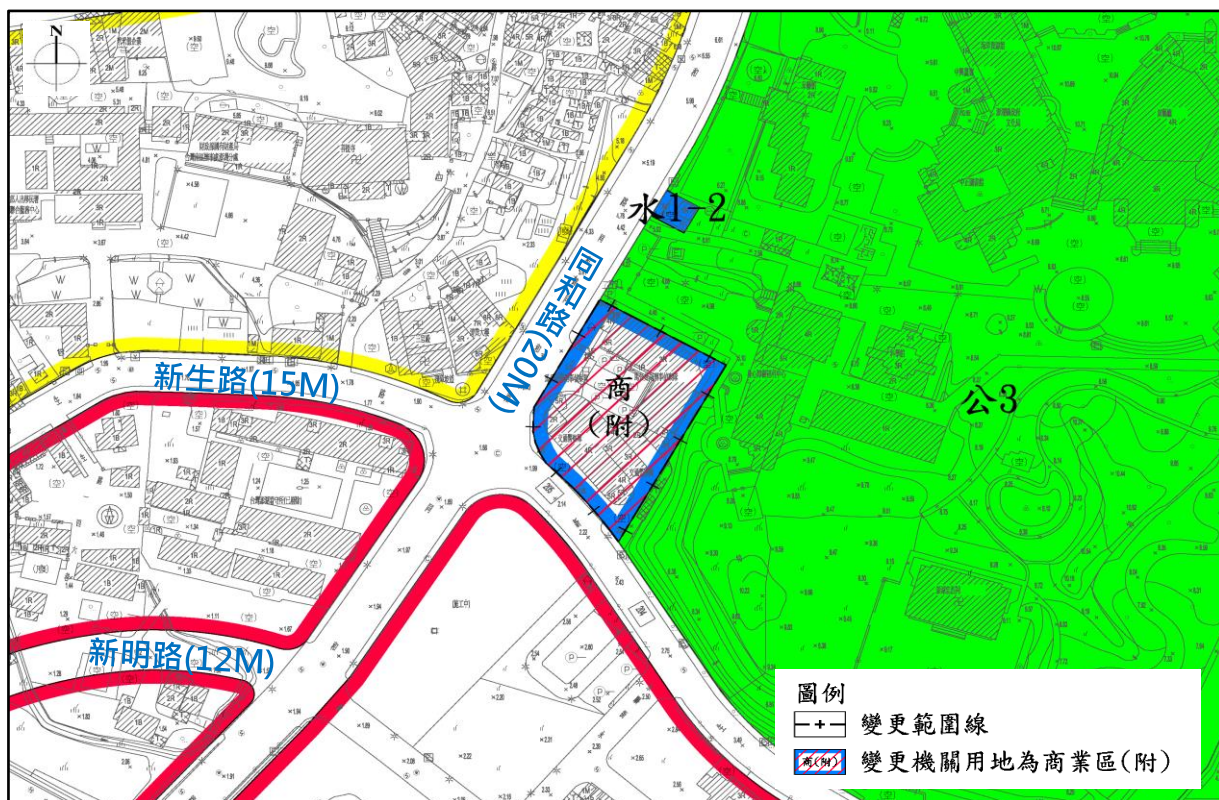


圖1 實質變更計畫內容示意圖

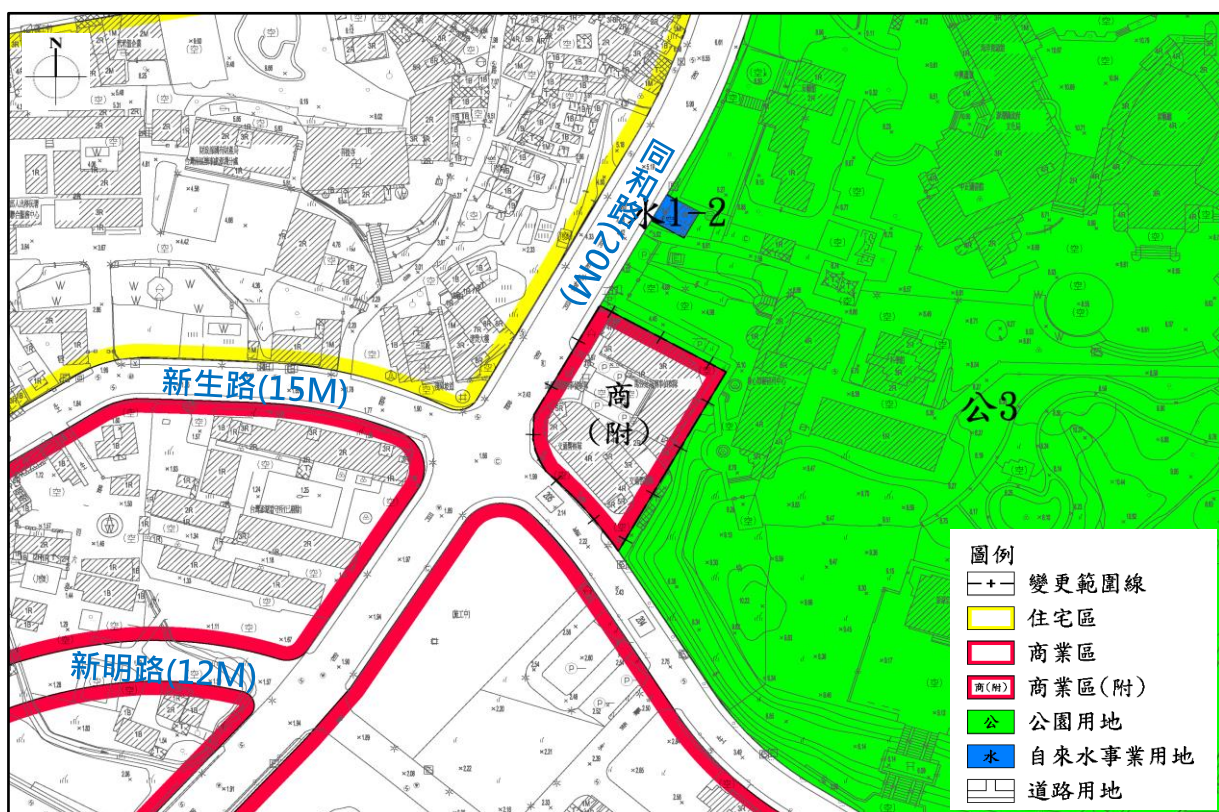


圖2 實質變更後計畫內容示意圖

澎湖縣都市計畫委員會第140次會議提案資料

討論事項	第 2 案	所屬鄉市	馬公市
案由	變更馬公都市計畫主要計畫（變更部份住宅區為商業區）（配合東澳段184地號青年住宅興建）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184地號興建青年住宅，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、變更原則： （一）為引導本縣青年定居發展，滿足勞動力市場需求，本計畫之變更應以提供青年住宅政策使用為原則。 （二）因應青年定居將帶動周邊經濟發展，故本計畫變更應以可滿足周邊住宅與商業活動發展為原則。		

	(三) 考量土地利用效益、青年住宅之興建容量與多元發展，應檢討變更為適當之土地使用分區。 五、變更內容：詳附表一
辦法	提請本縣都市計畫委員會第140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 184 地號涉及主要計畫變更內容

位置	變更內容		變更理由
	變更前	變更後	
馬公市 東澳段 184 地號 住宅區	住宅區 (0.23 公頃)	商業區 (0.23 公頃)	1. 考量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. 為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，故本府已計畫於本範圍興建青年住宅。 3. 考量因應青年定居將帶動周邊經濟發展，故本計畫變更應以可滿足周邊住宅與商業活動發展為原則，故變更為商業區，並應依據本縣變更回饋規定辦理。

註：表內面積應以核定圖實地測量分割為準。

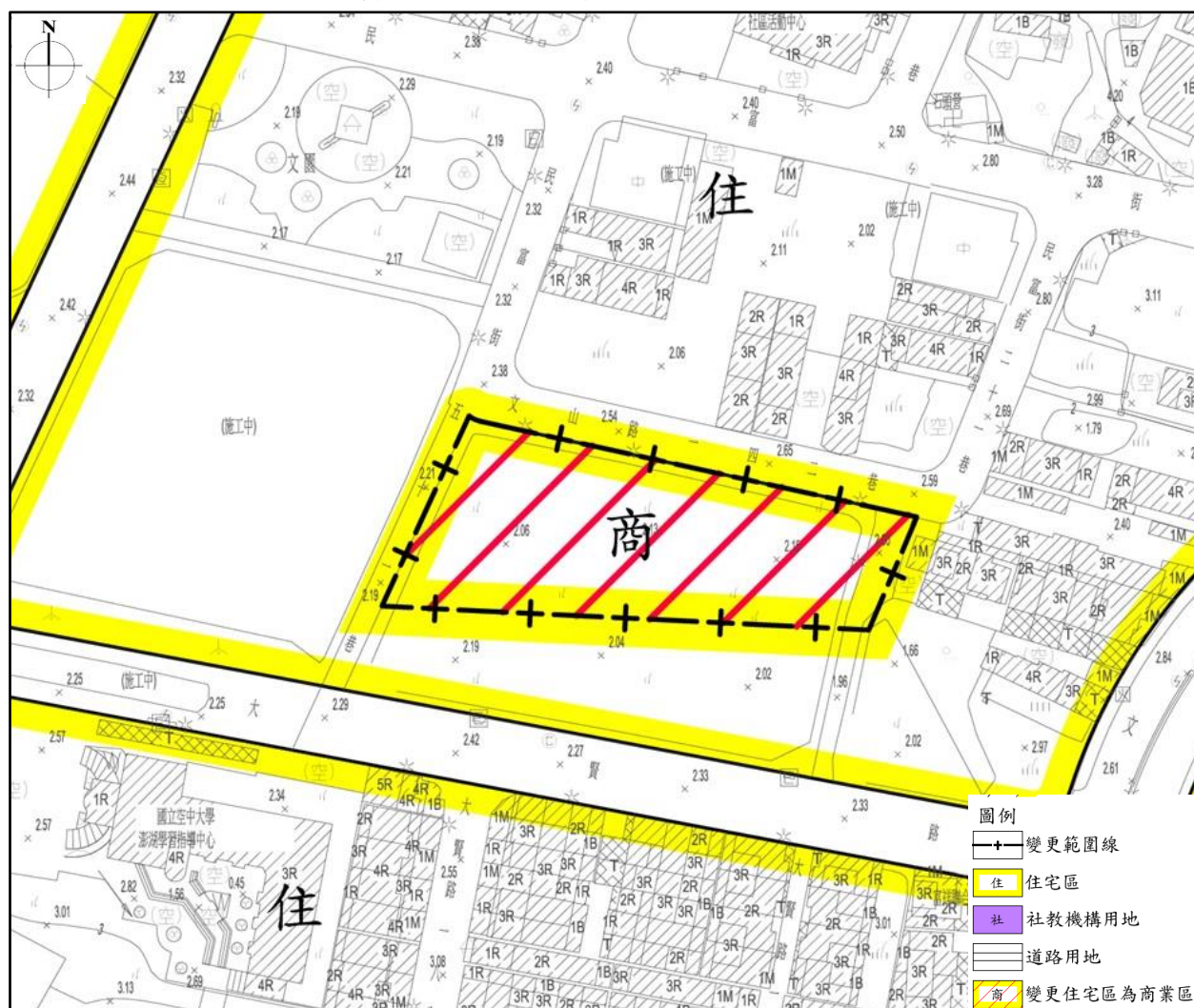


圖 1 主要計畫變更內容示意圖

澎湖縣都市計畫委員會第140次會議提案資料

討論事項	第 3 案	所屬鄉市	馬公市
案由	澎湖縣產業用地現況分析報告案		
說明	一、變更馬公都市計畫主要計畫（部分乙種工業區為機關用地）案業經澎湖縣都市計畫委員會112年6月7日第139次會議審議通過，刻正辦理報請內政部都市計畫委員會審議。 二、前案涉及乙種工業用地變更，需對澎湖現有產業趨勢及工業土地使用狀況進行盤點研判辦理乙種工業用地變更對當地產業造成之影響，特提請本報告案彙報澎湖產業用地現況調查結果，後續提供內政部都市計畫委員會審議參考。 三、依據本案調查結果，產業產值方面澎湖縣二級產業就業人口及產值佔約二成，係全縣第二大產業。空間分佈方面，二級產業用地多位於馬公市、湖西鄉，且多集中於馬公市。惟民國108年澎湖縣政府清查未登記工廠共50家，全數位於馬公本島，其中33家位於馬公市，約佔總家數之66%，並以金屬製品製造業(22家)、食品製造業(21家)為主，其中食品製造業主要產品為水產加工品，工廠多鄰近海岸線或港口，顯示港口週邊工業用地低度使用之情形。 四、依據本案產業用地供需調查結果（詳附圖），當前馬公市產業用地供給多於需求，顯示工業用地的需求較低，變更乙種工業區不致影響當地二級產業發展，因旨揭主要計畫需經內政部召開都市計畫委員會審議，為能將本案一併納入該會議審議以爭時效，爰提會報告。		
辦法	提請本縣都市計畫委員會第140次會報告。		
決議	依據產業用地供需調查結果，當前馬公市產業用地供給多於需求，顯示工業用地的需求較低，變更工業區將不影響本縣工業、產業用地發展之需求		

附圖一 澎湖縣產業發展概況

2

產業發展現況及趨勢 | 整體產業發展概況

就業結構及產值以三級產業為主，二級產業次之

- 澎湖縣以**三級產業人口最多**，占總就業人口7成，**二級產業人口居次**，占總就業人口2成
- **三級產業之家數及年產值最高**，年產值達174.17億元，占總產值約六成；二級產業次之，達103.78億元，占總產值約三成



資料來源：民國110年澎湖縣統計年報；工商及服務業普查報告（民國100年、民國105年）

3

二、三級產業發展集中於馬公地區

- 澎湖一級產業土地面積占總產業用地96.9%，並廣布各鄉市；其次為三級產業用地之412公頃，占總產業用地2.8%，以馬公港周邊較為密集；**二級產業用地則為45公頃，僅占總產業用地之0.3%**，分布較零星，**多位於馬公市、湖西鄉**
- 二、三級產業土地分布多集中於馬公本島，顯示**澎湖工商發展集中於馬公地區**



工業以用水供應及污染整治業、製造業成長幅度較多

- 工業部門全年生產總額以「電力及燃氣供應業」最高，並以「**用水供應及污染整治業**」、「**製造業**」成長幅度較多，成長率皆達35%
- 澎湖縣目前工業用地供給為45.25公頃，據110年澎湖縣國土計畫推估有關工業生產用地需求，**民國125年可能產生7.83公頃不足**，然實際工業用地需求仍依其未來發展之確切數據而定

民國100年至105年
澎湖工業部門全年生產總額成長率



澎湖縣國土計畫民國125年
工業用地需求推估

項目別	從業員工人數(人)	工業用地面積供給(公頃)	工業所需用地面積(公頃)	工業用地不足面積(公頃)
工業部門	8,293	45.25	53.08	-7.83

資料來源：1. 澎湖縣國土計畫；2. 統計資訊網，工商及服務業普查報告（民國100年、民國105年）；3. 本計畫整理。

以食品及飼品業為主力產業，具規模化、企業化發展潛力

- 製造業以員工數0至4人規模數最多，近年則具大規模發展趨勢
- 民國109年營業收入以「**食品及飼品業**」之3.27億元最高，約占製造業總營業收入之3成。其登記工廠家數雖為澎湖縣製造業中減少最多，然從業員工數為成長最高者，具**規模化、企業化發展潛力**

近年澎湖縣及全國製造業產業規模比例



資料來源：1. 工廠校正及營運調查（民國112年6月查詢），經濟部統計處；2. 本計畫繪製。

未登記工廠以金屬製品、食品製造業為主，多位於馬公市

- 營運中工廠多集中於**馬公市中心**，以產業用機械設備維修及安裝業為主
- 民國108年澎湖縣政府清查未登記工廠共50家，全數位於馬公本島，其中**33家位於馬公市**，約佔總家數之66%，並以**金屬製品製造業(22家)**、**食品製造業(21家)**為主，其中食品製造業**主要產品為水產加工品**，工廠多鄰近海岸線或港口



城都顧問公司
URBANET GROUP



資料來源：1.工廠校正及營運調查，經濟部統計處（民國112年5月查詢）；2.澎湖縣政府清查未登記工廠工作計畫（民國108年）。

產業用地供需評析

- 現行產業用地供給：54.77公頃
 - 現況都市計畫工業區 + 非都市土地丁種建築用地 + **報編中產業用地 (9.52公頃)**
- 產業用地需求：53.08公頃
 - 澎湖縣國土計畫推估民國125年工業人口數為8,293人
 - 澎湖縣國土計畫推估民國125年每一工業員工使用土地面積為64平方公尺
- 目標年尚可提供1.69公頃產業用地
 - 54.77公頃-53.08公頃=1.69公頃

城都顧問公司
URBANET GROUP