

澎湖縣都市計畫委員會第141次會議紀錄

一、時間：112 年 11 月 2 日（星期四）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）

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）

本次會議案件一覽表：

第 1 案：擬定馬公都市計畫第D區細部計畫（變更部分機關用地為商業區）案

第 2 案：劃定澎湖縣馬公警察局都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

第 3 案：澎湖縣青年住宅租賃管理辦法

六、散會：下午 3 時 00 分

(審議案)

第1案：擬定馬公都市計畫第D區細部計畫（變更部分機關用地為商業區）案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說 明：

一、本案於112年9月21日起至112年10月21日止辦理公告公開展覽30天，並於112年9月28日(星期四)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22條

三、變更計畫範圍、內容及理由：詳第1案提案單。

決 議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案照案通過。

一、請評估本案辦理都市更新程序前，是否需先行辦理都市設計審議。

二、請評估本案都市設計審議是否需訂定相關指導原則，以作為後續審議之依據。

三、本案經評估及修正後，擬依期程提送至內政部都市計畫委員會排會審議。

(審議案)

第 2 案：劃定澎湖縣馬公警察局都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說 明：

- 一、本案於 112 年 9 月 7 日起至 112 年 10 月 7 日止辦理公告公開展覽 30 天，並於 112 年 9 月 28 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：都市更新條例第 5 條、第 7 條
- 三、變更計畫範圍、內容及理由：詳第 2 案提案單。

決 議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案照案通過。

- 一、本案由機關用地變更為商業區，非都市土地由水利用地變更為機關用地，有關「以地易地」之情形，請加強論述其必要性。
- 二、請本府財政處及警察單位將本案土地興辦事業計畫、未來規劃設計構想以及本案辦理情形予業務單位，以因應後續提送內政部都委會主要計畫之變更。

(報告案)

第 3 案：澎湖縣青年住宅租買管理辦法

提案單位：澎湖縣政府建設處

說 明：

一、為有效提高更多年輕人來澎湖創業，需先提供良好的住屋條件，供年輕人落腳深耕發展，於本縣都市計畫委員會第 139 次及第 140 會議中審議通過分別於馬公市東澳段 177 及 184 地號土地 2 處興建青年住宅，為本縣重要政策之一，為配合縣政重大政策及後續租買管理順暢及公平，以制定本縣青年住宅租買管理辦法，作為後續辦理青年住宅業務的依據，爰提會審議。

二、法令依據：澎湖縣青年住宅自治條例(草案)

三、變更計畫範圍、內容及理由：詳第 3 案提案單。

決 議：本案依下列意見修正並補充及修正條文內容。

一、請注意本案行政程序之流程，因青年住宅自治條尚未通過議會程序完成法定程序，於論述中需加「草案」。

二、請評估本案青年住宅是否開放「租賃」，若開放租賃，需制定相關租期等規定，或是朝向僅以出售為處理方式，並在頭期款給予青年協助。

三、請補充中止契約之相關規定，並補充租買期間不符合條件之後續處理辦法。

四、請補充並明定草案第七條所述「非法使用」之情形及應對措施。

五、為防止後續房仲業者炒作買賣，請評估是否開放「縣府買回機制」。

附件(會議提案單)：

澎湖縣都市計畫委員會第141次會議提案資料

討論事項	第 1 案	所屬鄉市	馬公市
案由	擬定馬公都市計畫第D區細部計畫（變更部分機關用地為商業區）案		
說明	一、計畫緣起 因應本府近年積極建設及發展觀光，已建構澎湖獨特島嶼都市發展脈絡並建構在地生活、生產、生態均衡之空間發展願景，故澎湖縣國土計畫指導馬公為澎湖主要居住、經濟、公共服務核心區，馬公都市計畫內土地應朝再造發展，推動都市再生發展動能，並因應未來新增人口提供住商土地，有效利用公有土地活化發展策略。故本府盤點港區周邊土地、建築物發展現況，計畫範圍應轉型發展以展現都市空間格局。 計畫範圍現況為澎湖縣政府警察局馬公分局暨光明派出所及交通分隊、交通警察隊使用，其建築物於民國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。澎湖縣政府警察局分別於109年11月及111年12月爰委請「社團法人臺灣省土木技師公會」就馬公分局及交通警察隊現有廳舍辦理「建築物耐震能力詳細評估」工作，案經評估該連棟廳舍耐震能力均未達到耐震能力標準，建築物取樣氯離子含量超過CNS14703規定，為嚴重海砂屋，且部分梁柱現況龜裂嚴重。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，已另覓北澳段腹地約0.4968公頃土地做為馬公分局及交通警察隊辦公廳舍，腹地完整，鄰近新店路、銜接縣道204、205線及市區道路，方便民眾洽公，除得改善馬公分局及交通警察隊現有辦公廳舍結構安全問題，且得緩解馬公分局及交通警察隊現有停車空間不足問題。 計畫範圍緊鄰馬公第三漁港，第三漁港與周邊係屬縣府政策積極推動「澎湖新灣區計畫」，該計畫預計透過都市更新、民間參與、公共景觀改造等不同方式，將現有港區周邊之文化資產、窳漏建築、廢棄廠房或設施及閒置公有土地等活化利用為符合未來觀光休閒、生態景觀、傳統漁業精緻化、		

在地產業旅遊化等綠色產業發展目標地區；另依據106年「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）案」亦指導馬公應強化經濟多元發展特性，推動辦理都市更新、整體開發，強化經貿服務機能，故於計畫範圍之規劃方向係透過土地機能轉型，提供地區商業服務機能，回應強化港區商業機能發展目標，並於重建後保留光明派出所，維護地方警力機能。

綜合前述，因應計畫範圍係海砂屋且已產生結構性裂縫，有立即重建之急迫性及必要性，又因原有辦公廳舍空間不足使得馬公分局與交通警察隊已有遷建計畫，為確保公有土地得有效利用，爰經澎湖縣政府112年4月24日同意依准予依據都市計畫法第27條第1項第4款及內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函所載「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」原則，辦理都市計畫變更。本計畫之主要計畫已於民國112年7月7日舉辦公開說明會，並於民國112年6月20日辦理公開展覽，主要計畫變更案爰經澎湖縣政府都市計畫委員會民國112年8月3日第140次會議審議通過，目前刻正報部審議中。本計畫主要計畫部分土地由機關用地變更為商業區，為利後續土地開發，依都市計畫法第22條辦理細部計畫擬定作業。

二、法令依據：依都市計畫法第22條辦理。

三、辦理機關：澎湖縣政府

四、土地使用管制要點：

（一）本計畫土地使用分區管制應依「變更馬公都市計畫第D區細部計畫」規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定。

（二）「商D-2」商業區建蔽率不得超過80%，容積率不得超過540%。

五、變更回饋構想：

（一）採代金回饋：採繳交之代金納入至「澎湖縣都市更新與都市發展基金」使用本基金之應用範圍係全縣都市計畫區辦理規劃、更新事業費用。

（二）採公共設施回饋：考量計畫面積0.3262公頃，採公設將導致回饋公設面積過小難以利用，且計畫範圍所在之細部計畫公共設施需求無虞，故採公共設施用地回饋應作為次要選擇。

（三）採樓地板或可建築用地回饋：考量基地規模採回饋可建築土地規模

	將導致土地零碎化之情形，採捐贈樓地板面積或可建築土地回饋，政府可藉此降低未來政策推行成本。 （四）綜合以上，本計畫將採取全數回饋50%樓地板面積或代金辦理。 六、土地使用管制要點： （一）本計畫土地使用分區管制應依「變更馬公都市計畫第D區細部計畫」規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定。 （二）「商D-2」商業區建蔽率不得超過80%，容積率不得超過540%。 七、計畫範圍：詳附表一
辦法	提請本縣都市計畫委員會第141次會審議。
決議	本案依委員意見修正外，其餘依公展草案照案通過。

附表一 馬公市配合變更部分機關用地為商業區細部計畫土地使用計畫內容

項目		面積（公頃）	備註
土地使 用分區	「商 D-2」 商業區	0.3262	1. 本計畫辦理機關用地變更為商業區，回饋比例為 50%，回饋方式詳第七章。 2. 考量計畫範圍緊鄰公共設施用地，開放空間需求無虞，且停車需求可藉自設之地下停車場滿足，綜合考量開發基地完整性以及週邊公共設施之需求，本計畫以全數回饋 50%樓地板面積或繳交代金辦理，變更回饋構想詳前述。
合計		0.3262	

註：表內面積應以核定圖實地測量分割為準。

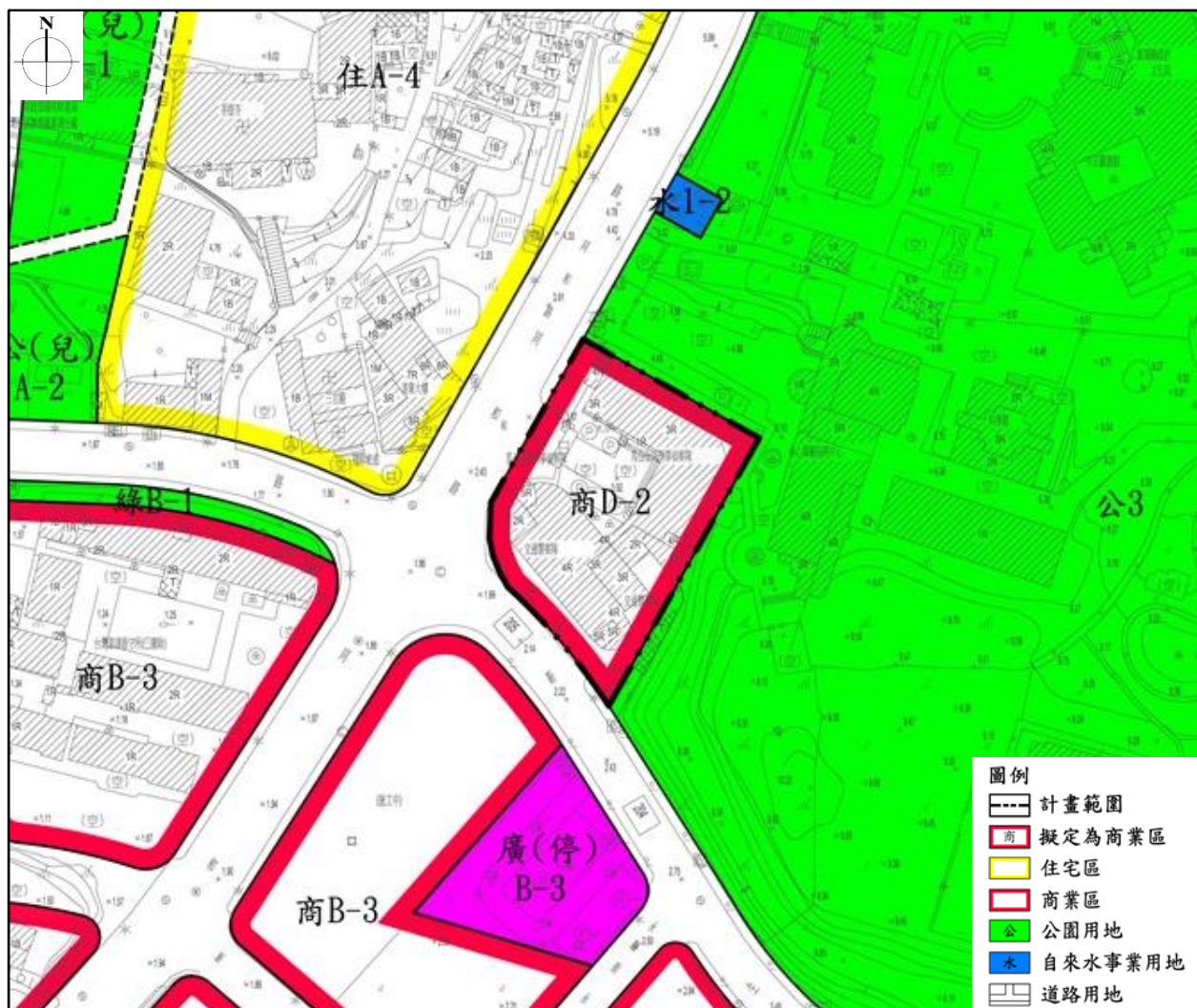


圖 1 細部計畫土地使用計畫示意圖

澎湖縣都市計畫委員會第141次會議提案資料

討論事項	第 2 案	所屬鄉市	馬公市
案由	劃定澎湖縣馬公警察局都市更新地區暨訂定都市更新計畫案		
說明	二、計畫緣起 機2用地現況為澎湖縣政府警察局馬公分局暨光明派出所及交通分隊、交通警察隊使用，其建築物於民國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。澎湖縣政府警察局分別於109年11月及111年12月爰委請「社團法人臺灣省土木技師公會」就馬公分局及交通警察隊現有廳舍辦理「建築物耐震能力詳細評估」工作，案經評估該連棟廳舍耐震能力均未達到耐震能力標準，建築物取樣氯離子含量超過CNS14703規定，為嚴重海砂屋，且部分梁柱現況龜裂嚴重。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，已另覓北澳段腹地約0.4968公頃土地做為馬公分局及交通警察隊辦公廳舍，腹地完整，鄰近新店路、銜接縣道204、205線及市區道路，方便民眾洽公，除得改善馬公分局及交通警察隊現有辦公廳舍結構安全問題，且得緩解馬公分局及交通警察隊現有停車空間不足問題。		
	機2用地緊鄰馬公第三漁港，第三漁港與周邊係屬縣府政策積極推動「澎湖新灣區計畫」，該計畫預計透過都市更新、民間參與、公共景觀改造等不同方式，將現有港區周邊之文化資產、窳漏建築、廢棄廠房或設施及閒置公有土地等活化利用為符合未來觀光休閒、生態景觀、傳統漁業精緻化、在地產業旅遊化等綠色產業發展目標地區；另依據106年「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）案」亦指導馬公應強化經濟多元發展特性，推動辦理都市更新、整體開發，強化經貿服務機能，故於機2用地舊址之規劃方向係透過土地機能轉型，提供地區商業服務機能，回應強化港區商業機能發展目標，並於重建後保留光明派出所，維護地方警力機能。 綜合前述，因應機2用地係海砂屋且已產生結構性裂縫，有立即重建之急迫性及必要性，又因原有辦公廳舍空間不足使得馬公分局與交通警察隊已		

	有遷建計畫，故本府因應都市發展變遷與區位發展考量，於都市計畫變更機2用地為商業區，並劃定為都市更新地區，以都市計畫變更回饋部分公共設施用地及都市更新公益性設施增加市區重點發展地區之服務機能，另俟都市更新權利變換計畫完成後，本府可分配取得興闢完成之建築及都市計畫變更回饋之公共設施用地，剩餘價值則分回權利金用於補助馬公分局及交通警察隊興建費用及續辦本縣都市發展業務。綜上所述，辦理劃定都市更新地區，建立安全都市環境。 二、法令依據：都市更新條例第5條、第7條規定辦理。 三、辦理機關：澎湖縣政府 四、都市更新目標： （一）延續港灣商業發展量能，以區位優勢增進周邊地區商業服務。 （二）以機關辦公公共構商業活動營造多元空間使用，提升空間使用效率。 五、都市更新策略： （一）為延續港灣商業發展量能，積極配合將「澎湖新灣區」打造為「澎湖政經核心、國際觀光門戶」之上位政策，結合周邊居民社區、行政機關及文化園區，因應需求以提供商業機能，打造馬公近港新門戶意象。 （二）因應既有警局廳舍危險窳陋不符現代警政辦公需求急需拆除之契機，重新規劃與配置空間以提高公有土地使用效益。 （三）考量商業區共構機關用地具多元活動空間需求，使用模式上具有混合使用特性，透過公共空間緩衝生活動線，降低相互干擾之情形，以符合實質使用需求。 六、空間機能構想：詳附表一 七、都市更新單元劃定基準：詳附表二
辦法	提請本縣都市計畫委員會第141次會審議。
決議	本案依委員意見修正外，其餘依公展草案照案通過。

附表一 空間機能構想綜整表

空間機能	空間配置
開放空間	本計畫於北側臨近澎湖縣文化園區處設置廣場開放空間供公眾使用，滿足鄰里生活機能且串聯周邊公園等大型開放空間。
辦公及商業空間	本計畫基地配置商業及機關使用，建築量體以低樓層配置派出所之機關使用，而以上供商辦、零售等商業使用。而為促進混合使用之相容性，配置獨立出入口以及建築內部的空間避免動線相互干擾。



圖 1 空間構想示意圖

附表二 更新單元土地清冊表

序 號	行 政區	地 段	地號	地籍登 記面積(m ²)	都市更 新地區涉及 面積(m ²)	所 有 權 人	管理者機關
1	馬 公市	文 化段	761	3,155.61	3,155.61	澎 湖縣	澎湖縣政府 警察局
2			764（部 分）	36.72	1.12		澎湖縣政府 警察局
3			760（部 分）	52.31	50.98	中 華民國	澎湖縣政府 警察局
4			762（部 分）	73.41	54.44		澎湖縣政府 警察局
總計					3,262.15	-	-

註：本更新單元面積為概估，實際以地政單位地籍分割為準。

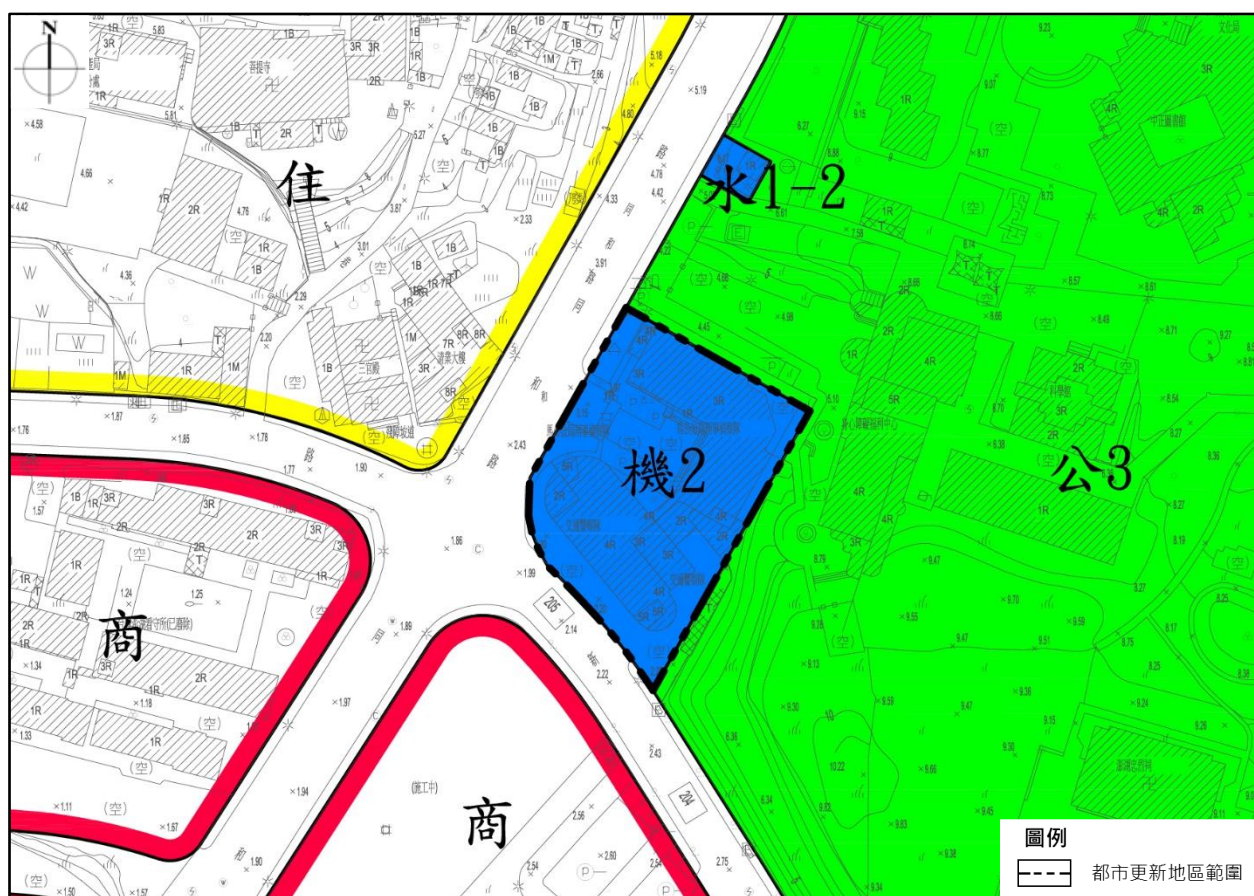


圖 2 都市更新單元示意圖

澎湖縣都市計畫委員會第141次會議提案資料

討論事項	第 3 案	所屬鄉市	馬公市
案由	澎湖縣青年住宅租賃管理辦法案		
說明	三、計畫緣起 為有效提高更多年輕人來澎湖創業，需先提供良好的住屋條件，供年輕人落腳深耕發展，據此，本縣策劃興建青年住宅，盼能提高更多住屋選擇以吸引並提高年輕人返鄉創業意願。本縣推廣興建青年住宅政策，目的在於鼓勵並推廣「住者有其屋」，後續研議將部分租金轉作為購屋者頭期款，以增加年輕人來澎湖創業意願。 本案已於本縣都市計畫委員會第139次及第140會議中審議通過分別於馬公市東澳段177及184地號土地2處興建青年住宅，為本縣重要政策之一，為配合縣政重大政策及後續租賃管理順暢及公平，以制定本縣青年住宅租賃管理辦法，作為後續辦理青年住宅業務的依據。 本案澎湖縣青年住宅租賃管理辦法係依澎湖縣青年住宅自治條例制定，本辦法預計於112年11月中送本府法規審查小組討論，草案內容已定稿，為能將本案一併納入本府法規審查小組會議審議以爭時效，爰提會報告。 二、法令依據：依澎湖縣青年住宅自治條例辦理。 三、辦理機關：澎湖縣政府 四、法規內容：澎湖縣青年住宅自治條例(詳附表1)、澎湖縣青年住宅租賃管理辦法(詳附表2)		
辦法	提請本縣都市計畫委員會第141次會報告。		
決議	本案依下列意見修正並補充及修正條文內容。		

附表一 澎湖縣青年住宅自治條例

澎湖縣青年住宅自治條例

條 文	說 明
第一條 為健全澎湖縣(以下簡稱本縣)青年居住權益，提供本縣青年多元居住方案，鼓勵青年移居、定居本縣，特依地方制度法第十九條第六款第三目規定制定本自治條例。	本自治條例訂定目的及依據
第二條 本自治條例之主管機關為澎湖縣政府(以下簡稱本府)。	本自治條例主管機關
第三條 本自治條例所稱青年住宅，係指由本府興辦或獎勵民間興辦，並出租或出售予符合本條資格者之住宅。 承租或承購青年住宅之申請人，應具備下列各款資格： 一、年滿十八歲至未滿四十五歲之中華民國國民。 二、設籍本縣並累計三年者。 三、家庭成員均無自有住宅。 四、家庭成員所有土地之公告現值總額不超過新臺幣一千萬元。 前項第一款年齡及第二款設籍期限之計算，以申請日為計算基準。第三款、第四款所稱家庭成員包含申請人、申請人之配偶、申請人戶籍內之直系血親卑親屬及其配偶。同一戶籍（即同一戶號）僅能承購一戶，並以一人提出申請為限，如申請人及其配偶未於同一戶籍，不得以非同一戶籍而分別申請。	訂定青年住宅定義及承購條件認定
第四條 青年住宅之興辦方式、作業與計價程序及出租、出售、管理、申購等其他相關事項，由本府另定之。	興辦、出租、出售等相關事項另訂
第五條 本府興辦之青年住宅，出租或出售予符合第三條資格者，不受本縣縣有財產管理相關法令之限制。	青年住宅之出租、出售不受本縣公有土地財產管理相關法令限制
第六條 青年住宅於所有權移轉登記日起五年內，所有權人不得出售、租賃、出典、贈與、互易或信託移轉予他人。但因繼承或依法強制信託者，不在此限。 申請人應依前項規定配合辦理預告登記。	訂定青年住宅之移轉限制事項
第七條 本自治條例自公布日施行。	訂定本自治條例施行日期。

附表二 澎湖縣青年住宅租買管理辦法

澎湖縣青年住宅租買管理辦法

一	本辦法依澎湖縣青年住宅自治條例（以下簡稱本自治條例）第四條規定訂定之。
二	申請承租及承購青年住宅之申請人，應符合本自治條例第三條之規定。
三	家庭成員共有住宅之應有部分合計面積達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。 前項共有住宅為共同共有者，應依潛在應有部分計算面積。 第一項面積係以財產總歸戶資料清單或建物登記謄本上登載之面積為準。
四	申請承租及承購青年住宅之時間及審查相關事項，由澎湖縣政府（以下簡稱本府）另行公告之。
五	青年住宅總戶數百分之十優先保留予設籍其所在興辦之鄉、市之青年申請承租及承購。如興辦地點之鄉、市之青年申請承購人數低於總戶數之百分之十，剩餘戶數得開放予其餘符合本自治條例第三條資格之申請人登記承租或承購。
六	申請人應以書面檢附下列書件，於受理申請期間內，向本府提出申請： （一）申請書。 （二）申請日前一個月內之家庭成員戶籍謄本資料（含詳細記事）。 （三）申請日前一個月內之家庭成員全國財產稅總歸戶清單。 （四）家庭成員持有共有住宅者，應檢附該住宅之建物登記謄本、建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。 前項申請書之格式，由本府定之。 經本府審查申請人有下列情形之一者，駁回其申請： （一）資格不符合本辦法第二條規定者。 （二）資料不齊，經本府限期補正，逾期未補正者。 經本府審查符合資格者（以下稱為承租人、承購人），本府將以抽籤方式排定選屋序號，承租人、承購人取得序號後，應依本府選屋流程進行選屋及簽約等相關作業。 前項抽籤方式、選屋流程及簽約、繳款等相關作業，由本府另行公告之。
七	青年住宅於所有權移轉登記日起五年內，有下列情形之一者，本府得買回該住宅及基地： （一）作非法使用。 （二）有租賃行為者，經本府限期改善，逾期未予回復或退租者。 前項買回之價格及流程等相關作業，由本府另行公告之。
八	本辦法如有未盡事宜，本府得另以公告補充說明之。
九	本辦法自發布日施行。