

澎湖縣都市計畫委員會第142次會議紀錄

一、時間：113 年 12 月 24 日（星期二）上午 10 時整

二、地點：本府第 1 會議室

三、主持人：林副主任委員皆興

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 2 案(詳如附件)

本次會議案件一覽表：

第 1 案：擬定鎖港地區細部計畫(配合加油站專用區變更為住宅區)案

第 2 案：擬定白沙通梁地區細部計畫(配合主要計畫及細部計畫分離)案

六、散會：下午 11 時 30 分

(審議案)

第1案：擬定鎖港地區細部計畫(配合加油站專用區變更為住宅區)案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說 明：

一、 本案於 113 年 9 月 25 日起至 113 年 10 月 24 日止辦理公告公開展覽 30 天，並於 112 年 10 月 8 日(星期二)舉辦說明會，公展期間接獲 1 件人民陳情，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、請規劃單位評估市地重劃兒童公園開闢費用及負擔比例是否合理，可參採白沙通梁地區相關案例，避免影響未來執行可行性。

二、基地配置住宅區深度36公尺太深，建議是否調整配置，以利未來辦理市地重劃比較好分配。

三、請規劃單位釐清並敘明本案係以「分區變更回饋」或「市地重劃公共設施開發費用義務負擔」辦理，並請確認「回饋是否符合本縣變更回饋作業相關規定」。

(審議案)

第 2 案：擬定白沙通梁地區細部計畫(配合主要計畫及細部計畫分離)案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說 明：

- 一、本案於 106 年 5 月 31 日起至 106 年 6 月 29 日止辦理公告公開展覽 30 天，並於 106 年 6 月 14 日下午 3 點整，假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，後續配合內政部都市計畫委員會第 1066 次會議配合辦理修正分區及土地管制要點，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 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、依建築法第 9 條，房屋建造係指「新建、增建、改建、修建」，請規劃公司釐清「…如採傳統住宅方式修建或重建…」是否將「增建、改建」納入條文。
- 二、本次針對「傳統建築區」土地使用分區管制要點內容，請規劃公司修正標點符號及文字，建議修改如下：
「傳統建築區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。如採傳統住宅方式修建、增建、改建及拆除後重建者，建築物高度不得超過二層樓，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%」。

附件(會議提案單)：

澎湖縣都市計畫委員會113年度第142次會會議提案資料

討論事項	第1案	所屬鄉鎮市	馬公市
案由	擬定鎖港地區細部計畫(配合加油站專用區變更為住宅區)案		
說明	一、計畫緣起： 本計畫區自民國65年5月29日發布實施「馬公鎮鎖港地區都市計畫」後，分別於民國77年7月16日公告發布實施「變更鎖港地區都市計畫(第一次通盤檢討)案」、民國85年10月1日公告發布實施「變更鎖港地區都市計畫(第二次通盤檢討)案」及民國97年2月13日公告發布實施「變更鎖港地區都市計畫(第三次通盤檢討)案」。 配合澎湖縣發展「國際觀光渡假島嶼」和建構「低碳永續觀光發展模式」的構想，為促進港區土地活化利用及鎖港地區整體觀光發展，故就鎖港都市計畫區進行第四次通盤檢討作業。 案經內政部都市計畫委員會第989會議決議變更內容第10案：變更加油站專用區為住宅區，增列附帶條件：「應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平之事業及財務計畫)，俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築，並應於紀錄文到三年內完成細部計畫提經縣都委會審議通過並依專案小組初步建議意見十-(五)辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。」故配合擬定本案住宅區細部計畫。 二、法令依據： 依據都市計畫法第22條規定辦理。 三、辦理機關：澎湖縣政府 四、計畫位置、範圍與面積： 本計畫區位於澎湖縣馬公市南環，屬鎖港都市計畫區內，計畫面積0.2373公頃，計畫範圍為加油站專用區，西側鄰接201縣道，南側鄰接鎖港一路。 五、擬定原則： 依據澎湖縣都市計畫委員會第126次會議決議，本案附帶條件為「須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，負擔30%回饋部分，應以代金繳納。」，故本計畫配合劃設30%公共設施用地。 因鎖港都市計畫之五項公共設施(公園、體育場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地)合計僅占總面積之1.31%，且計畫範圍西南側約100公尺已劃設公園用地，故本細部計畫以劃設0.0712公頃之兒童遊樂場用地為原則，其餘土地劃設為0.1661公頃之住宅區。		

	考量西側為18公尺已開闢之201縣道、北側為8公尺未開闢之計畫道路、南側為12公尺已開闢之鎖港一路、東側為4公尺未開闢之計畫道路，且東側緊鄰住宅區，建議兒童遊樂場用地劃設於東側為原則，不僅可服務計畫範圍內之住宅區，也可服務周邊住宅區。 六、實質發展計畫： 擬定主要計畫0.2373公頃住宅區為細部計畫0.1661公頃住宅區及0.0712公頃兒童遊樂場用地，有關擬定內容如表1及圖1所示。 七、實施進度與經費： 考量本計畫係以市地重劃方式辦理，實施進度及經費來源依市地重劃規定辦理取得及開闢。 八、土地使用分區管制要點 本計畫區之住宅區及兒童遊樂場用地依照112年6月28日公告發布實施之「擬定鎖港地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」土地使用分區管制要點規定辦理。 九、公開展覽期間及人民團體陳情意見 (一)公開展覽期間:113年9月25日至113年10月24日 (二)登報公告期間:113年9月25日至113年9月27日 (三)說明會辦理日期:113年10月08日 (四)人民陳情意見：公展期間接獲1件人民陳情。
辦法	提請本縣都市計畫委員會第142次會審議，通過後呈報內政部都市計畫委員會審查。
決議	本案依委員意見修正後，其餘依公展草案照案通過。

澎湖縣都市計畫委員會第142次會議提案資料

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、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。 二、法令依據：都市計畫法第22條。 三、辦理機關：澎湖縣政府 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（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。 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142次會審議。
決議	本案依委員意見修正後，其餘依公展草案照案通過。