變更白沙鄉通梁地區都市計畫
（公共設施用地專案通盤檢討）案

計畫書

澎湖縣政府

中華民國 114 年 2 月

澎湖縣變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更白沙鄉通梁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	自民國 104 年 5 月 1 日至民國 104 年 5 月 30 日止，計 30 天，公告於澎湖縣政府建設處、白沙鄉公所，並刊登於 104 年 5 月 1~3 日澎湖日報。
	公開展覽	自民國 107 年 8 月 17 日起至 107 年 9 月 15 日止（刊登 107 年 8 月 21、22、23 日澎湖日報第 2 版）。
	說明會	於民國 107 年 9 月 6 日下午 3 時假通梁社區活動中心舉辦公開說明會
人民團體對本案之反映意見	詳如附錄三公開徵求意見期間公民或團體陳情意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	澎湖縣都市計畫委員會 109 年 7 月 31 日第 132 次會議審議通過。
	部級	內政部都市計畫委員會 113 年 1 月 16 日第 1049 次會議審議通過

目　　錄

第一章　緒論

第一節　計畫緣起.....1-01

第二節　法令依據.....1-02

第三節　計畫區位、範圍與面積.....1-02

第二章　歷次及現行計畫概要

第一節　歷次都市計畫辦理情形.....2-01

第二節　現行都市計畫內容概要.....2-03

第三章　地區環境發展分析

第一節　上位計畫政策指導.....3-01

第二節　自然環境現況分析.....3-04

第三節　社會經濟環境現況.....3-05

第四節　公共設施現況分析.....3-08

第四章　發展需求分析

第一節　公共設施用地需求分析.....4-01

第二節　公共設施用地檢討原則.....4-04

第三節　公共設施用地解編分析.....4-07

第四節　課題分析與對策.....4-10

第五節　檢討成果與效益.....4-10

第五章　發展定位與規劃構想.....5-01

第六章　檢討變更內容.....6-01

第七章　實質發展計畫

第一節　計畫範圍及面積.....7-01

第二節　計畫年期及人口.....7-01

第三節　土地使用計畫.....7-01

第四節　公共設施計畫.....7-04

第五節　實施進度及經費.....7-08

附錄一　澎湖縣都市計畫委員會第 132 次會議紀錄

附錄二　內政部都市計畫委員會第 1049 次會議紀錄

附錄三　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見

附錄四　變更內容土地權屬及現況

附錄五　無使用需求公共設施用地之相關主管機關同意文件

附錄六　需取得公共設施保留地之財務計畫函文

圖目錄

圖 1-3-1　計畫位置與範圍示意圖 1-02
圖 2-2-1　白沙鄉通梁地區都市計畫現行計畫示意圖 2-05
圖 2-2-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施配置示意圖 2-07
圖 3-4-1　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地開闢情形示意圖 3-10
圖 3-4-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地土地權屬示意圖 3-14
圖 3-4-3　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地取得情形示意圖 3-14
圖 3-4-4　白沙鄉通梁地區都市計畫道路系統示意圖 3-16
圖 4-2-1　公共設施保留地檢討原則示意圖 4-06
圖 4-3-1　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施保留地分布示意圖 4-07
圖 5-1-1　白沙鄉通梁地區都市計畫發展定位與規劃構想示意圖 5-01
圖 6-1-1　白沙鄉通梁地區都市計畫變更內容示意圖 6-02
圖 6-1-2　變更內容第 1 案示意圖 6-02
圖 7-3-1　白沙鄉通梁地區都市計畫檢討後都市計畫示意圖 7-03
圖 7-4-1　白沙鄉通梁地區都市計畫檢討後公共設施配置示意圖 7-06

表目錄

表 2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更重點綜理表 2-01
表 2-2-1　白沙鄉通梁地區都市計畫現行計畫土地使用分區面積明細表 2-04
表 2-2-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地現行計畫明細表 2-06
表 3-3-1　澎湖縣、白沙鄉及白沙鄉通梁地區歷年人口成長綜整表 3-05
表 3-3-2　白沙鄉通梁地區 112 年各年齡結構統計表..... 3-05
表 3-3-3　白沙鄉通梁地區所屬行政區漁戶數及漁戶人口概況表 3-06
表 3-3-4　白沙鄉通梁地區所屬行政區 105 年工商業場所單位員工概況表 3-06
表 3-4-1　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地開闢情形概況表 3-09
表 3-4-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地取得情形概況表 3-12
表 3-4-3　白沙鄉通梁地區都市計畫道路編號明細表 3-15
表 3-4-4　白沙鄉通梁地區公車路線綜整表 3-16
表 4-1-1　「國民小學及國民中學設施設備基準」學校校地最低面積一覽表 . 4-01
表 4-1-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施計畫面積檢討分析表 4-03
表 4-3-1　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施保留地明細表 4-07
表 4-3-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施保留地解編及開發方式分析一覽表
..... 4-09
表 4-5-1　預期效益綜整表 4-10
表 6-1-1　變更內容明細表 6-01
表 7-3-1　專案通盤檢討前後土地使用分區面積表 7-02
表 7-4-1　白沙鄉通梁地區都市計畫專案通盤檢討前後公共設施用地對照表 . 7-05
表 7-4-2　白沙鄉通梁地區都市計畫專案通盤檢討後公共設施計畫面積檢討分析表
..... 7-07
表 7-5-1　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地取得狀況表 7-08
表 7-5-2　白沙鄉通梁地區都市計畫實施進度及經費表 7-09

第一章　緒論

第一節　計畫緣起

一、專案通盤檢討變更不必要公共設施保留地，使有限土地資源合理利用並減少民怨

澎湖縣政府為妥善解決都市計畫公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，監察院於102年5月9日審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達三、四十年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」案，然因現行土地徵收條例第30條：「...在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價...」，惟因財源不足，無力取得私有公共設施用地。嗣經內政部積極協助本府辦理都市計畫公共設施用地之檢討變更事宜，爰配合行政院102年11月11日院臺建字第1020065999號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」推動本縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，並依相關作業程序申請經費補助後，依都市計畫法第26條規定，辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討事宜，故併同配合依都市計畫法及其相關規定，辦理本次公共設施用地通盤檢討。

二、研擬整體開發等具體公共設施用地取得方式，提升生活品質並減輕政府財務負擔

公共設施用地之取得與興闢一直是各地方政府財政之一大負擔。然政府為解決公共設施用地取得之問題，除於民國77年修正都市計畫法第50條，廢除保留期限，減緩限期取得公共設施用地之壓力外，行政院於90年核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」中提出六大對策，包括（一）檢討放寬都市計畫法令；（二）撤銷不必要之公共設施保留地；（三）整體開發方式取得公設地；（四）逐步建立發展權移轉制度，並推動容積移轉取得公共設施用地；（五）都市更新、獎勵民間捐地或投資；（六）成立受益回饋基金，優先使用於公共設施用地取得及建設。基於上述對策，政府陸續於92年9月23日修正發布施行「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條及第九條修正案、100年1月6日修正發布施行「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」、102年11月29日發布施行「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並持續推動容積移轉制度，檢討變更不必要之公共設施用地，促使有限之土地資源合理利用、發揮效能並減少民怨，透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，以提升都市居民生活環境品質。

本案計畫藉由精確掌握白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地之現況、研提解決方案與策略及協助解決政府財源不足無法取得之公共設施保留地之策略，並建立公設保留地檢討變更原則，減輕政府取得公共設施用地之財務負擔。爰此，本次計畫依據都市計畫法第26條規定辦理「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」作業。

第二節　法令依據

依據都市計畫法第26條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」，故本次依法進行通盤檢討。

第三節　計畫區位、範圍與面積

本計畫區位於澎湖縣白沙嶼之西端，本計畫之計畫範圍東自加油站專用區（中油通梁站）以東約75公尺處，西至通梁北港西側，北起一號道路以北約30公尺處，南至二號道路以南約20公尺及通梁漁港之海域，行政區劃屬於白沙鄉之通梁村，計畫面積為60.22公頃，公共設施用地計畫面積共計22.20公頃。

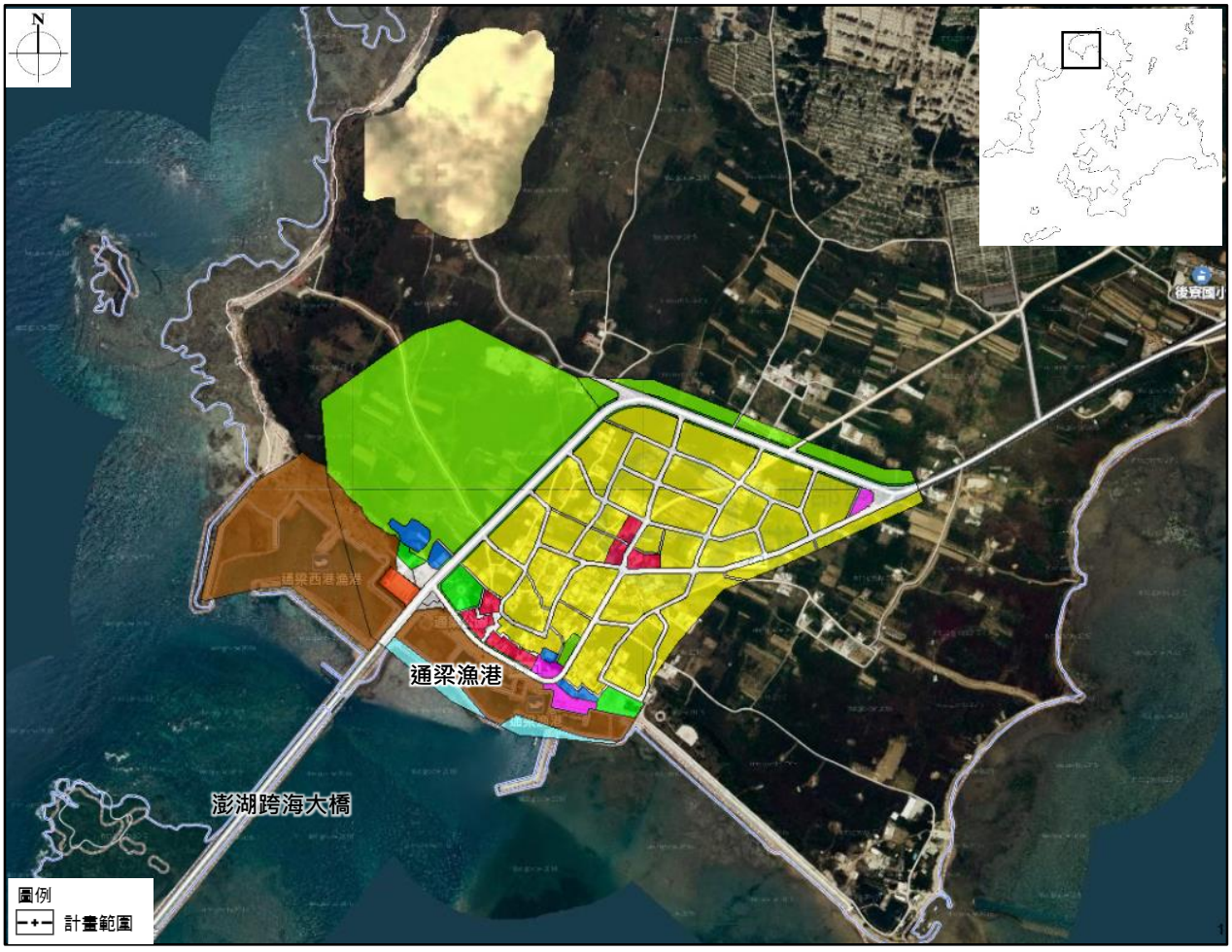


圖 1-3-1　計畫位置與範圍示意圖

第二章　歷次及現行計畫概要

第一節　歷次都市計畫辦理情形

白沙鄉通梁地區都市計畫自民國62年「澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫」公告至今，共歷經6次相關計畫之擬定及變更。以下綜整白沙鄉通梁地區都市計畫有關公共設施用地之歷次都市計畫擬定、檢討及變更案其內容摘要，詳如表2-1-1所示。

表 2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更重點綜理表

項次	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
1	62.03.06	德建甲字第05141號	澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫	1.為發展觀光事業，促進地方繁榮，遂公告實施通梁鄉街計畫。 2.除於西北側劃設一處公園（15.48公頃），其餘地區均未劃設使用分區。 3.計畫面積為51.80公頃，計畫人口為3,000人，計畫年期為民國80年。
2	73.05.16	七三澎府建土字第16805號	變更白沙鄉通梁地區都市計畫（通盤檢討）	1.為供設旅遊服務中心使用，變更公園（0.15公頃）為機一。 2.為供停車使用，變更公園（0.30公頃）為停車場與機一用地並酌設人行步道。 3.配合現況變更公園（0.16公頃）為人行廣場。 4.配合一號聯外道路兩側劃設綠化步道，變更公園南側面臨三號縣道五公尺深部分（0.21公頃）為綠化步道。 5.其餘公園用地（15.16公頃）變更為遊樂區。 6.配合道路系統重新調整，變更道路（2.32公頃）為住宅區；變更道路（0.03公頃）為保存區；變更道路（0.07公頃）為商業區；變更道路（0.06公頃）為市場用地；變更道路（0.05公頃）為綠化步道。
3	78.12.18	--	變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第二次通盤檢討）	1.調整計畫目標年為民國90年。 2.調整計畫人口為4,800人，人口密度為257人/公頃。 3.配合加油站擴建需要，變更住宅區、人行步道為加油站用地；變更住宅區為人行步道用地；變更加油站用地為道路用地。 4.配合全線一號道路之寬度一致，變更綠化步道、海域、港埠用地、人行廣場、遊樂區為道路用地。 5.依公路路線設計標準，其平曲線半徑宜大於110公尺，故變更部分住宅區為綠化步道；變更綠化步道為道路用地、農業區、遊樂區；變更道路用地為綠化步道。

表 2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更重點綜理表（續）

項次	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
4	88.06.16	八八澎府建管字第32542號	變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第三次通盤檢討）	1.變更活動中心東邊之市場用地為住宅區；變更港埠用地為市場用地及機關用地。 2.配合實際使用狀況，變更加油站用地為道路用地。 3.變更停車場用地為遊樂區；變更遊樂區及海域為停車場用地；變更遊樂區為海域。 4.配合陸軍陣地聯外道路運輸之功能，變更農業區、綠化步道及人行步道為道路用地。 5.基於海岸巡防任務需要，變更遊樂區為機關用地。 6.因依通盤檢討辦法規定標準核算，兒童遊樂場用地面積不足0.384公頃，因此變更部分公園為公園兼兒童遊樂場用地。
5	98.08.06	府建發字第09800398532號	變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）	1.調整計畫人口為3,000人。 2.變更港埠用地（通梁古榕周邊）為廣場兼停車場用地。 3.變更部分「廣三」廣場用地為廣（停）用地。 4.變更零售市場用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 5.變更加油站用地為加油站專區，其建蔽率、容積率維持原計畫。 6.變更海域為港埠用地。 7.變更人行廣場用地為廣場兼停車場用地。 8.變更遊樂區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地及人行廣場用地。 9.變更港埠用地為人行廣場用地。 10.變更非都市土地為港埠用地。
6	102.05.29	府建城字第10200255982號	變更白沙鄉通梁地區都市計畫（部分廣場兼停車場用地）為機關用地案	變更0.018公頃廣（停）二用地為機關用地，海巡署安檢所使用。

第二節　現行都市計畫內容概要

「變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）」於民國98年8月6日公告發布實施，而後經民國102年5月29日公告發布實施之「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（部分廣場兼停車場用地為機關用地）案」即為本計畫區現行都市計畫內容，以下就各項實質計畫內容簡要說明。

一、計畫年期：民國 110 年

二、計畫人口：3,000 人，居住密度約 160 人/公頃

三、計畫面積：60.22 公頃，公共設施用地面積為 22.20 公頃

四、土地使用計畫

本計畫區劃設住宅區、商業區、傳統建築區、宗教專用區、加油站專用區、農業區及海域等，詳如表2-2-1與圖2-2-1所示。

五、公共設施計畫

本計畫區劃設機關用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、人行廣場用地、港埠用地、綠化步道用地及道路用地等公共設施用地，詳如表2-2-2與圖2-2-2所示。

（一）機關用地

劃設機關用地五處，機一為旅客服務中心，機二為通梁派出所，機三為通梁社區活動中心，機四為海巡署使用，負有控扼跨海大橋之責。另於102年變更0.02公頃廣（停）二用地為機關用地，供海巡署安檢所使用，面積合計0.66公頃。

（二）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設公（兒）用地三處，公（兒）一為跨海大橋前現有之先總統蔣公銅像花園，面積0.45公頃，公（兒）二位於廣一北側，公（兒）三位於機三通梁社區活動中心東側，面積合計0.92公頃。

（三）停車場用地

於廣一南側劃設停車場用地一處以供遊客停車使用，面積0.29公頃。

（四）廣場兼停車場用地

劃設廣（停）用地二處，廣（停）一位於保安宮榕園南側，面積0.16公頃，廣（停）二位於通梁活動中心南側，面積0.26公頃，面積合計0.42公頃。

（五）人行廣場用地

劃設人行廣場用地三處，劃設面積合計0.50公頃，廣一位於旅客服務中心南側，以供遊客活動及通梁北港進出入使用，面積0.24公頃；廣二位於公（兒）一南側，面積0.11公頃；廣三為傳統建築區與通梁漁港北面商業區間之行人步行空間，面積0.15公頃。

（六）港埠用地

包括屬通梁漁港之港埠用地（面積3.61公頃）與通梁北港範圍之港埠用地（面積8.03公頃），合計面積11.64公頃。

（七）綠化步道用地

本計畫區於一號道路沿線兩側劃有綠化步道用地，計畫面積共計為0.74公頃。

（八）道路用地

本計畫除規劃一號道路作為通往馬公或西經跨海大橋通往西嶼之聯外道路外，另為滿足居民居住通行需求，共劃設道路用地面積7.03公頃。

表 2-2-1　白沙鄉通梁地區都市計畫現行計畫土地使用分區面積明細表

使用類別		計畫面積（公頃）	佔計畫區總面積比例（%）	佔都市發展用地面積比例（%）
土地使用分區	住宅區	18.81	31.23	44.06
	商業區	1.04	1.73	2.44
	傳統建築區	0.39	0.65	0.91
	宗教專用區	0.12	0.20	0.28
	加油站專用區	0.13	0.21	0.30
	農業區	16.48	27.37	--
	海域	1.05	1.74	--
	小計	38.02	63.13	47.99
公共設施用地	機關用地	0.66	1.10	1.55
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.92	1.53	2.16
	停車場用地	0.29	0.48	0.68
	廣場兼停車場用地	0.42	0.70	0.98
	人行廣場用地	0.50	0.83	1.17
	港埠用地	11.64	19.33	27.27
	綠化步道用地	0.74	1.23	1.73
	道路用地	7.03	11.67	16.47
	小計	22.20	36.87	52.01
都市發展用地小計		42.69	--	100.00
總計		60.22	100.00	--

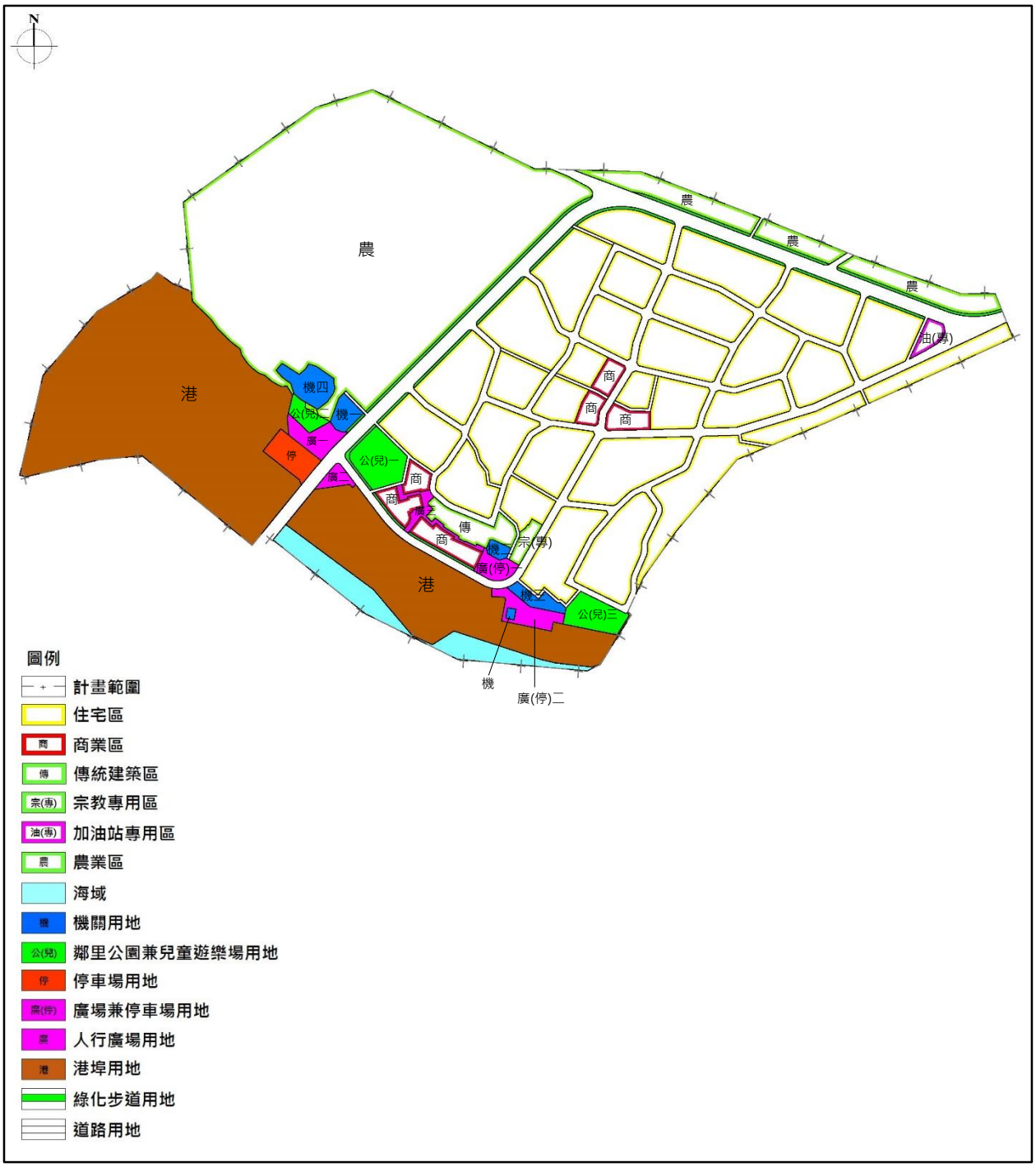


圖 2-2-1　白沙鄉通梁地區都市計畫現行計畫示意圖

表 2-2-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地現行計畫明細表

項目	設施編號	位置及說明	備註	面積（公頃）	比例（%）
機關用地	機一用地	一號道路東南側、公（兒）一北側、廣一東北側	旅客服務中心	0.14	0.63
	機二用地	廣（停）一北側	通梁派出所	0.06	0.27
	機三用地	廣三東側	社區活動中心	0.14	0.63
	機四用地	機一西側	海巡署使用	0.30	1.35
	機關用地	廣（停）二範圍內	海巡署安檢所	0.02	0.09
	小計			0.66	2.97
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）一用地	廣二北側、一號與二號道路交叉處	通梁公園（原公（兒）用地）	0.45	2.03
	公（兒）二用地	廣一北側、機一西側		0.14	0.63
	公（兒）三用地	機三東側		0.33	1.49
	小計			0.92	4.15
停車場用地		廣一南側、跨海大橋橋頭西側		0.29	1.31
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	保安宮榕園南側		0.16	0.72
	廣（停）二用地	通梁活動中心南側		0.26	1.17
	小計			0.42	1.89
人行廣場用地	廣一用地	跨海大橋橋頭西側		0.24	1.08
	廣二用地	跨海大橋橋頭東側		0.11	0.49
	廣三用地	機二至公（兒）一間之帶狀區域		0.15	0.68
	小計			0.50	2.25
港埠用地		現有通梁漁港及通梁北港		11.64	52.43
綠化步道用地				0.74	3.33
道路用地				7.03	31.67
總計				22.20	100.00

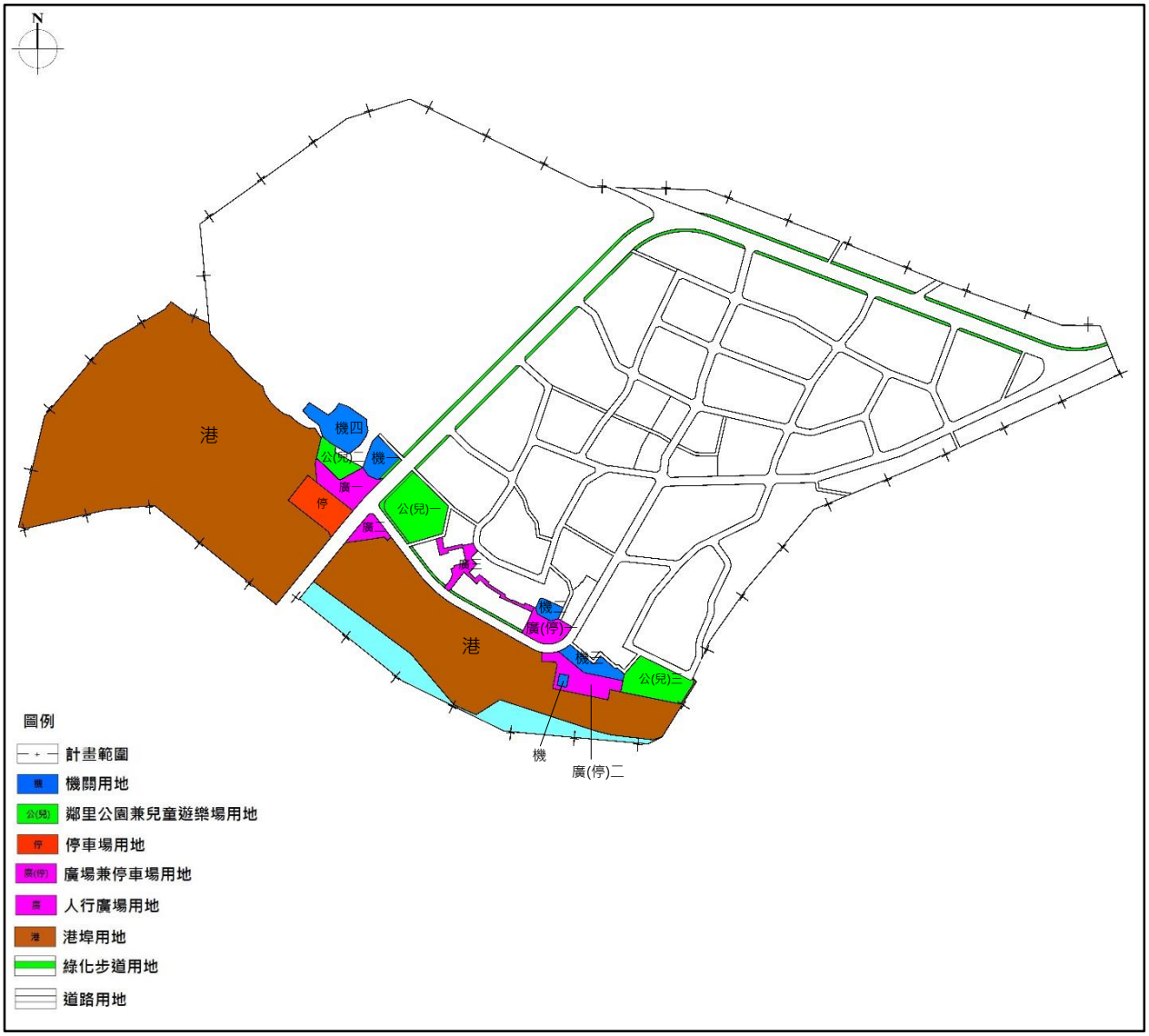


圖 2-2-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施配置示意圖

第三章　地區環境發展分析

第一節　上位計畫政策指導

一、都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

依據內政部102.11.29台內營字第10203489291號函示，為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於90年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經99年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。

（一）公共設施用地檢討構想

1.維護公共設施用地服務品質

（1）水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施用地，應維持應有之服務品質。

（2）消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統設施用地，應配合都市防災規劃需要，維持防災體系功能。

（3）為維護環境品質，增進都市景觀風貌，檢討後都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地（公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等5項都市計畫法第45條規定應予劃設之項目）應不低於檢討前之服務水準。

2.因應高齡少子女化社會發展需要

因應人口結構朝向高齡少子女化之影響，有關超過未來需求之公共設施用地應考量檢討調整，並優先考量高齡化社會發展之社會福利設施需求，以因應未來實際發展需要。

3.核實檢討總人口成長需求

（1）人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求，檢討變更不必要之公共設施用地。核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，考量既有權益保障，在無具體補償機制之前，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理。

（2）未來各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣(市)之人口數為基礎，參酌近10年人口變遷趨勢，核實推計。

4.以生活圈模式檢討公共設施用地

全國區域計畫已按都市機能、人口規模等原則，將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等 4 個層級，可參考全國區域計畫之都市計畫

階層與公用及公共設施參考表，以都市階層之生活圈概念聯合周邊都市計畫區整體檢討發展強度及公共設施投資。

（1）重要交通節點地區、重大建設投資地區、公共設施完備之整體開發地區，應強化公共設施規劃與建設，加強人口及產業引進措施。

（2）公共設施應由生活圈觀點整體考量，分析分布區位及服務範圍人口規模，在服務範圍內有功能、規模相近之公共設施時，雖位於不同都市計畫區，仍應跨區檢討，取消功能重疊之公共設施用地。

（二）公共設施用地檢討變更原則

1.機關用地及其他公民營事業用地

（1）未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。

（2）現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。

（3）未取得公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

2.停車場用地

（1）未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

（2）停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。

（3）現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。

3.公園、綠地、廣場、兒童遊戲場

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。

4.公墓用地

配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。

5. 道路用地

（1）道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。

（2）計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。

（3）整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。

6.其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

（三）配套措施–辦理跨區整體開發

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍：

1.以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

2.同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。

3.加強利用公有土地：

（1）已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。

（2）已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。

4.考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍，並賡續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新等予以取得。

第二節　自然環境現況分析

本節先就自然環境之地形及地勢、地質與土壤、氣候等進行分析。

一、地形及地勢：全區地勢平坦

白沙鄉境陸域地形平緩，平均海拔不超過20公尺，而白沙鄉通梁地區都市計畫範圍大部分屬通梁村舊有聚落地區，全區地勢平坦。南側接鄰的海岸線已開闢為通梁漁港、通梁北港，而通梁漁港屬第三類漁港且開闢較早，長期以來為當地漁民主要出入之港埠碼頭。

二、地質與土壤：地質穩固，蘊藏澎湖特有文石，然土層極薄，大型喬木不易生長

本計畫區同白沙鄉屬由玄武岩流與層狀之沉積岩構成之地質環境；初期之玄武岩流多為海底火山噴出岩，為具水平板狀節理之多孔質玄武岩，具有數層含海相化石的沉積岩層，而玄武岩流也在通梁地區蘊藏了澎湖特有的「文石」，為澎湖著名的特色。本計畫區土壤屬砂質黏壤土，加以冬季季風刷去表土、土壤流失，以致土層極薄，大型喬木不易生長。

三、氣候

（一）氣溫：年均溫約 23.5℃，夏季稍嫌酷熱，冬季涼爽

依據中央氣象局氣候統計資料，年平均溫度約為23.5℃，月平均溫度最高為29.1℃（7月），最低為16.0℃（1月）。澎湖雖四周環海，但地表缺乏良好的植被，夏季陸地容易因日照而加溫，冬天在強勁東北季風吹拂下，使體感溫度低於實際溫度，為發展觀光旅遊限制條件之一。

（二）降雨量：雨量稀少且分布不均，水資源利用成為重要課題

依據中央氣象局氣候統計資料，澎湖地區平均降雨量約為78.9毫米，降雨月份集中於每年4至8月，其降雨量佔全年之90%，全年平均降雨日數約為7.5天，而造成澎湖雨量稀少的原因主要為：

1.地勢平坦且缺乏高山屏障，因此不易產生地形雨。

2.受台灣本島中央山脈阻擋颱風，夏季較少颱風雨。

3.因澎湖陸地與海洋之間的熱差小，不易形成對流性的熱雷雨。

第三節　社會經濟環境現況

一、人口分析

（一）人口成長

白沙鄉自民國103年至112年之人口數由9,799人增加至10,087人，每年成長率介於-0.91%至0.83%之間，近10年年平均成長率為0.29%；白沙鄉通梁地區自民國103年至112年之人口數由865人增加至862人，每年成長率介於-3.88%至1.15%之間，近10年年平均成長率為-0.03%，有關計畫區歷年人口成長情形，詳如表3-3-1所示。

表 3-3-1　澎湖縣、白沙鄉及白沙鄉通梁地區歷年人口成長綜整表

	澎湖縣		白沙鄉		白沙鄉通梁地區	
年度	人口數（人）	成長率（%）	人口數（人）	成長率（%）	人口數（人）	成長率（%）
103	101,758	--	9,799	--	865	--
104	102,304	0.54	9,710	-0.91	861	-0.46
105	103,263	0.94	9,799	0.92	866	0.58
106	104,073	0.78	9,817	0.18	876	1.15
107	104,440	0.35	9,827	0.10	871	-0.57
108	105,207	0.73	9,833	0.06	880	1.03
109	105,952	0.71	9,907	0.75	883	0.34
110	106,340	0.37	9,989	0.83	901	2.04
111	107,223	0.83	10,047	0.58	866	-3.88
112	107,739	0.48	10,087	0.40	862	-0.46
平均	--	0.59	--	0.29	--	-0.03

資料來源：澎湖縣政府民政處、白沙鄉戶政事務所。

（二）人口年齡組成

白沙鄉通梁地區112年人口組成詳如下表所示，其中各年齡結構以45~49歲比例最高，佔總人口之9.40%；其次為60~64歲、50~54歲及55~59歲，分別佔總人口之9.05%、8.58%、7.42%，詳如表3-3-2所示。

表 3-3-2　白沙鄉通梁地區 112 年各年齡結構統計表

年齡別	人口數	比例（%）	年齡別	人口數	比例（%）
0~4歲	23	2.67	55~59歲	64	7.42
5~9歲	25	2.90	60~64歲	78	9.05
10~14歲	16	1.86	65~69歲	58	6.73
15~19歲	33	3.83	70~74歲	30	3.48
20~24歲	54	6.26	75~79歲	28	3.25
25~29歲	58	6.73	80~84歲	35	4.06
30~34歲	53	6.15	85~89歲	31	3.60
35~39歲	57	6.61	90~94歲	10	1.16
40~44歲	52	6.03	95~99歲	2	0.23
45~49歲	81	9.40	100歲以上	0	0.00
50~54歲	74	8.58	合計	862	100.00

資料來源：澎湖縣政府民政處。

（三）人口分析

白沙鄉通梁地區都市計畫正辦理第五次通盤檢討作業，已將計畫人口由現行計畫之3,000人調整為1,000人，並已於內政部都市計畫委員會113年11月5日第1066次會議審議通過在案。

二、產業及經濟活動

（一）漁業概況

白沙鄉通梁地區都市計畫有通梁漁港，長期以來為當地漁民主要出入之港埠碼頭，本計畫依據澎湖縣政府主計處資料分析計畫範圍所屬行政區之漁業概況，由表3-3-3可看出近10年白沙鄉及澎湖縣漁戶人口數呈現微幅成長，而澎湖縣漁戶數呈減少趨勢，白沙鄉漁戶數則呈微幅成長，推測應當是受澎湖產業轉型之影響。

表 3-3-3　白沙鄉通梁地區所屬行政區漁戶數及漁戶人口概況表

項目 / 年份	白沙鄉		澎湖縣	
	漁戶數(戶)	漁戶人口數(人)	漁戶數(戶)	漁戶人口數(人)
101	1,409	3,762	9,777	22,315
102	1,665	3,838	8,590	21,104
103	1,649	3,660	8,498	20,768
104	1,667	3,698	8,941	22,542
105	1,680	3,737	9,055	20,641
106	1,665	3,668	9,257	23,741
107	1,660	3,658	9,230	23,670
108	1,787	4,491	9,219	23,543
109	1,442	3,980	9,194	23,363
110	1,488	4,136	9,242	23,583

資料來源：澎湖縣政府主計處最新澎湖縣110年統計年報。

（二）工商業概況

依據主計處民國105年工業及服務業普查統計資料顯示，白沙鄉通梁地區都市計畫所在之白沙鄉工商產業別中，以三級產業之批發及零售業就業人口為最多，佔白沙鄉工商產業之23.36%、佔澎湖縣6.64%，其次為營建工程業，佔白沙鄉工商產業之16.69%、佔澎湖縣7.35%，應與當地建築營建業相對興盛有關。

表 3-3-4　白沙鄉通梁地區所屬行政區 105 年工商業場所單位員工概況表

產業別	白沙鄉		澎湖縣		佔澎湖縣比例（%）
	人數（人）	比例（%）	人數（人）	比例（%）	
製造業	54	6.67	631	3.80	8.56
電力及燃氣供應業	--	--	284	1.71	--
用水供應及污染整治業	--	--	93	0.56	--
營建工程業	135	16.69	1,837	11.04	7.35
二級產業小計	189	23.36	2,845	17.11	6.64
批發及零售業	159	19.65	4,849	29.16	3.28
運輸及倉儲業	85	10.51	1,343	8.08	6.33

表 3-3-4　白沙鄉通梁地區所屬行政區 105 年工商業場所單位員工概況表（續）

產業別	白沙鄉		澎湖縣		佔澎湖縣比例（%）
	人數（人）	比例（%）	人數（人）	比例（%）	
住宿及餐飲業	124	15.33	2,875	17.29	4.31
出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	--	--	259	1.56	--
金融及保險業、強制性社會安全	18	2.22	578	3.48	3.11
不動產業	--	--	289	1.74	--
專業、科學及技術服務業	--	--	171	1.03	--
支援服務業	108	13.35	1,227	7.38	8.80
教育業	30	3.71	325	1.96	9.23
醫療保健及社會工作服務業	62	7.66	1,136	6.83	5.46
藝術、娛樂及休閒服務業	21	2.60	242	1.45	8.68
其他服務業	13	1.61	487	2.93	2.67
三級產業小計	620	76.64	13,781	82.89	4.50
二、三級產業小計	809	100.00	16,626	100.00	4.87

資料來源：主計處民國105年工業及服務業普查。

三、觀光遊憩發展分析

本計畫區內之觀光遊憩資源主要為古榕、保安宮及跨海大橋等，亦為著名的觀光旅遊據點，位於保安宮前樹齡逾三百年之大榕樹佔地廣達660餘平方公尺，氣根多達90餘條交

第四節　公共設施現況分析

為確實掌握白沙鄉通梁地區都市計畫範圍內未來開發所需公共設施用地相關需求，以下整理分析計畫區內現行計畫之公共設施用地，其土地使用現況、開闢情形及土地權屬概況，以供後續規劃參考。

一、土地使用現況及開闢情形

白沙鄉通梁地區都市計畫內之公共設施用地－停車場用地、廣場兼停車場用地、人行廣場用地及港埠用地等均已全數開闢使用；機關用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地等為部分開闢；另綠化步道用地等則尚未開闢，使用現況及開闢情形詳如表3-4-1、圖3-4-1所示。

（一）機關用地

白沙鄉通梁地區都市計畫區劃設5處機關用地，分別為機一用地（旅客服務中心）、機二用地（通梁派出所）、機三用地（社區活動中心）、機四用地（現為海巡署使用）及機關用地（供海巡署安檢所使用）。機二、機三、機四及機關用地已開闢使用，機一為部分開闢，開闢面積為0.59公頃，開闢率為89.39%。

（二）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

白沙鄉通梁地區都市計畫區劃設3處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，公（兒）一及公（兒）三已開闢使用，公（兒）二尚未開闢使用，開闢面積為0.78公頃，開闢率為84.78%。

（三）停車場用地

白沙鄉通梁地區都市計畫劃設1處停車場用地，現況已開闢使用，開闢面積為0.29公頃。

（四）廣場兼停車場用地

白沙鄉通梁地區都市計畫劃設2處廣場兼停車場用地，現況均已開闢使用，開闢面積為0.42公頃。

（五）人行廣場用地

白沙鄉通梁地區都市計畫劃設3處人行廣場用地，計畫面積為0.50公頃，現況均已開闢使用。

（六）港埠用地

白沙鄉通梁地區都市計畫港埠用地計畫面積為11.64公頃，現況均已開闢使用。

（七）綠化步道用地

白沙鄉通梁地區都市計畫沿203號縣道劃設0.74公頃之綠化步道用地，目前尚未開闢使用。

（八）道路用地

白沙鄉通梁地區都市計畫之道路用地面積約7.03公頃，目前除主要道路已開闢完成，東側住宅區內道路現況部分尚未開闢，開闢率為64.01%。

表 3-4-1　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地開闢情形概況表

公共設施用地		位置與說明	計畫面積（公頃）	開闢面積（公頃）	開闢率（%）	使用說明
機關用地	機一用地	一號道路東南側、公（兒）一北側、廣一東北側	0.14	0.07	50.00	通梁風景區旅客服務中心
	機二用地	廣(停)一北側	0.06	0.06	100.00	通梁派出所
	機三用地	廣三東側	0.14	0.14	100.00	白沙鄉通梁社區活動中心
	機四用地	機一西側	0.30	0.30	100.00	行政院海岸巡防署海巡72大隊使用
	機關用地	鄰廣(停)二	0.02	0.02	100.00	海巡署安檢所
	小計		0.66	0.59	89.39	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）一用地	通梁公園（原公（兒）用地）	0.45	0.45	100.00	通梁公園
	公（兒）二用地	廣一北側、機一西側	0.14	0.00	0.00	空地
	公（兒）三用地	機三東側	0.33	0.33	100.00	兒童遊樂場
	小計		0.92	0.78	84.78	
停車場用地		廣一南側、跨海大橋橋頭西側	0.29	0.29	100.00	停車場
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	保安宮榕園南側	0.16	0.16	100.00	廣場
	廣（停）二用地	通梁活動中心南側	0.26	0.26	100.00	停車場
	小計		0.42	0.42	100.00	
人行廣場用地	廣一用地	跨海大橋橋頭西側	0.24	0.24	100.00	廣場
	廣二用地	跨海大橋橋頭東側	0.11	0.11	100.00	簡易綠美化公園
	廣三用地	機二至公(兒)一間之帶狀區域	0.15	0.15	100.00	道路、人行步道
	小計		0.50	0.50	100.00	
港埠用地		現有通梁漁港及通梁北港	11.64	11.64	100.00	通梁漁港
綠化步道用地			0.74	0.00	0.00	空地
道路用地			7.03	4.50	64.01	道路、空地
總計			22.20	18.72	84.32	

註：調查時間為112年，實際開闢情形及面積仍應以各目的事業主管機關實際辦理情形為主。

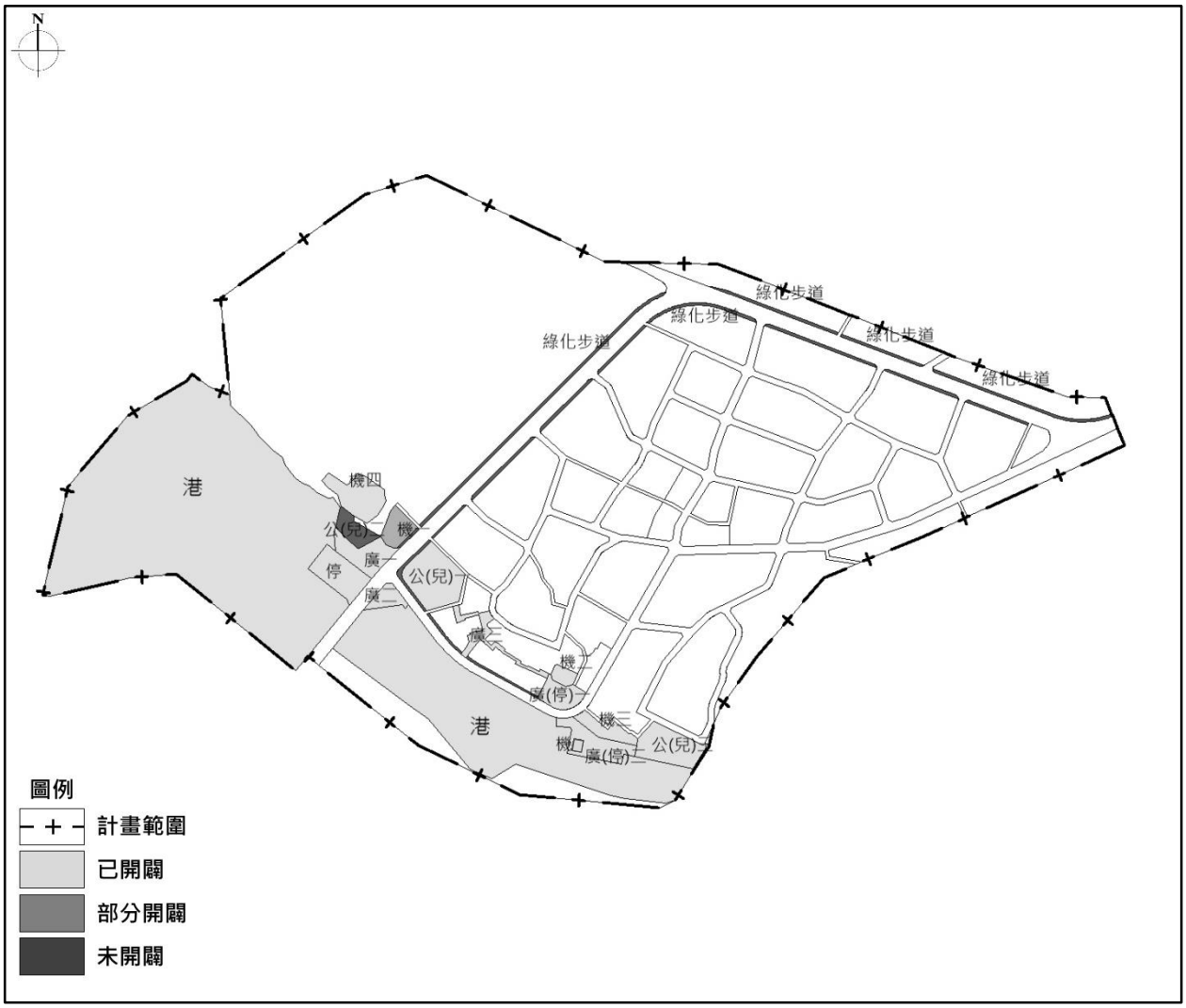


圖 3-4-1　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地開闢情形示意圖

二、土地權屬概況

白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地已取得面積為20.66公頃，取得率約93.06%，完全取得之公共設施用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、港埠用地等；部分取得之公共設施用地為機關用地、廣場兼停車場用地、人行廣場用地、綠化步道用地及道路用地等，以下茲就各公共設施用地之取得情形分別說明，詳如表3-4-2、圖3-4-2及圖3-4-3所示。

（一）機關用地

白沙鄉通梁地區都市計畫完全取得之機關用地有4處，為機二、機三、機四、機關等；部分取得之機關用地1處，已取得機關用地共計0.59公頃，取得率約89.39%。機一用地尚未開闢完全，應請主管機關儘速開闢，若確無開闢計畫應可優先檢討調整為其他分區或用地。

（二）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

白沙鄉通梁地區都市計畫之鄰里公園兼兒童遊樂場用地已完全取得，取得面積為0.92公頃。

（三）停車場用地

白沙鄉通梁地區都市計畫之停車場用地已完全取得。

（四）廣場兼停車場用地

白沙鄉通梁地區都市計畫劃設2處廣場兼停車場用地，廣停一為部分取得，廣停二已完全取得，取得面積為0.41公頃，取得率為97.62%。廣停一雖已開闢使用，惟尚未完全取得，應請管理機關儘速取得。

（五）人行廣場用地

白沙鄉通梁地區都市計畫劃設3處人行廣場用地，均為部分取得，取得面積為0.33公頃，取得率為66%。廣一、廣二、廣三雖已開闢使用，惟尚未完全取得，應請管理機關儘速取得。

（六）港埠用地

白沙鄉通梁地區都市計畫之港埠用地已完全取得，取得面積為11.64公頃。

（七）綠化步道用地

白沙鄉通梁地區都市計畫之綠化步道用地現況為部分取得，取得面積約0.73公頃，取得率為98.65%。綠化步道用地尚未開闢亦未完全取得，應請管理機關儘速開闢及取得。

（八）道路用地

白沙鄉通梁地區都市計畫之道路用地現況為部分取得，取得面積約5.75公頃，取得率為81.79%。

表 3-4-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地取得情形概況表

公共設施用地		計畫面積(公頃)	取得情形		權屬分布情形			備註
			取得面積(公頃)	比例（%）	國有(公頃)	縣有(公頃)	私有(公頃)	
機關用地	機一用地	0.14	0.07	50.00	--	0.07	0.07	縣有土地管理機關為澎湖縣白沙鄉公所
	機二用地	0.06	0.06	100.00	0.0016	0.0584	--	國有土地管理機關為財政部國有財產署 縣有土地管理機關為澎湖縣政府警察局
	機三用地	0.14	0.14	100.00	0.04	0.10	--	國有土地管理機關為財政部國有財產署 縣有土地管理機關為澎湖縣白沙鄉公所
	機四用地	0.30	0.30	100.00	0.30	--	--	國有土地管理機關為行政院海岸巡防署海岸巡防總局南部地區巡防局
	機關用地	0.02	0.02	100.00	0.02	--	--	國有土地管理機關為財政部國有財產署、交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
	小計	0.66	0.59	89.39	0.36	0.23	0.07	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）一用地	0.45	0.45	100.00	--	0.45	--	縣有土地管理機關為澎湖縣林務公園管理所
	公（兒）二用地	0.14	0.14	100.00	0.14	--	--	國有土地管理機關為交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
	公（兒）三用地	0.33	0.33	100.00	0.11	0.22	--	國有土地管理機關為財政部國有財產署 縣有土地管理機關為澎湖縣白沙鄉公所
	小計	0.92	0.92	100.00	0.25	0.67	--	
停車場用地		0.29	0.29	100.00	0.29	--	--	國有土地管理機關為交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	0.16	0.15	93.75	--	0.1546	0.0054	縣有土地管理機關為澎湖縣政府
	廣（停）二用地	0.26	0.26	100.00	0.2536	0.0064	--	國有土地管理機關為交通部觀光局澎湖國家風景區管理處及財政部國有財產署 縣有土地管理機關為澎湖縣白沙鄉公所
	小計	0.42	0.41	97.62	0.25	0.16	0.0054	

表 3-4-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地取得情形概況表（續）

公共設施用地		計畫面積(公頃)	取得情形		權屬分布情形			備註
			取得面積(公頃)	比例（%）	國有(公頃)	縣有(公頃)	私有(公頃)	
人行廣場用地	廣一用地	0.24	0.19	79.17	0.18	0.01	0.05	國有土地管理機關為交通部觀光局澎湖國家風景區管理處 縣有土地管理機關為澎湖縣政府及澎湖縣白沙鄉公所
	廣二用地	0.11	0.08	72.73	0.08	0.0013	0.0287	國有土地管理機關為財政部國有財產署 縣有土地管理機關為澎湖縣政府
	廣三用地	0.15	0.06	40.00	0.0343	0.0231	0.0926	國有土地管理機關為財政部國有財產署 縣有土地管理機關為澎湖縣白沙鄉公所
	小計	0.50	0.33	66.00	0.30	0.03	0.17	
港埠用地		11.64	11.64	100.00	11.17	0.47	--	國有土地管理機關為財政部國有財產署及行政院農業委員會漁業署 縣有土地管理機關為澎湖縣政府
綠化步道用地		0.74	0.73	98.65	0.05	0.68	0.01	國有土地管理機關為財政部國有財產署 縣有管理機關為澎湖縣林務公園管理所及澎湖縣政府
道路用地		7.03	5.75	81.79	0.89	4.86	1.28	
總計		22.20	20.66	93.06	13.56	7.10	1.54	

註：調查時間為112年，實際取得情形及面積仍應以各目的事業主管機關實際辦理情形為主。

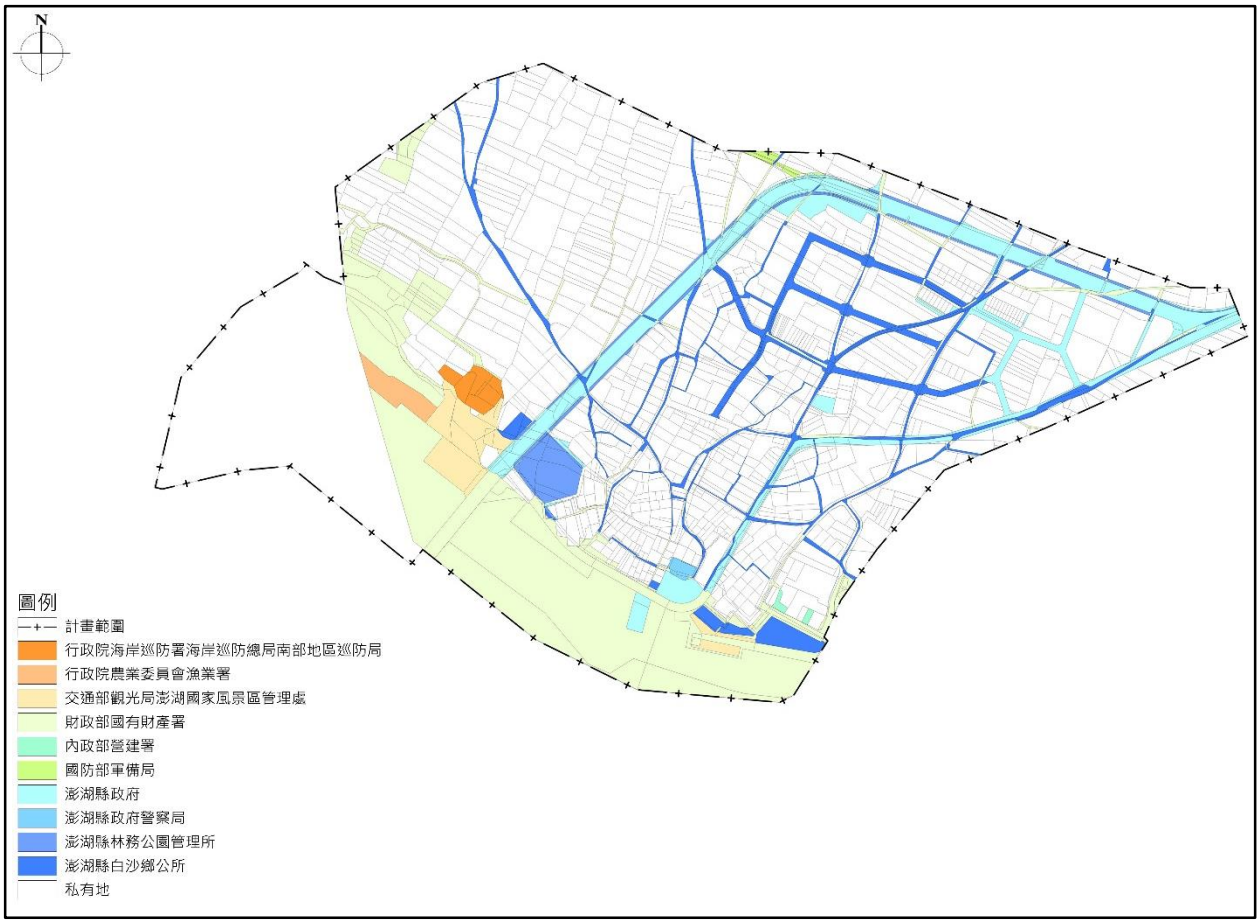


圖 3-4-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地土地權屬示意圖

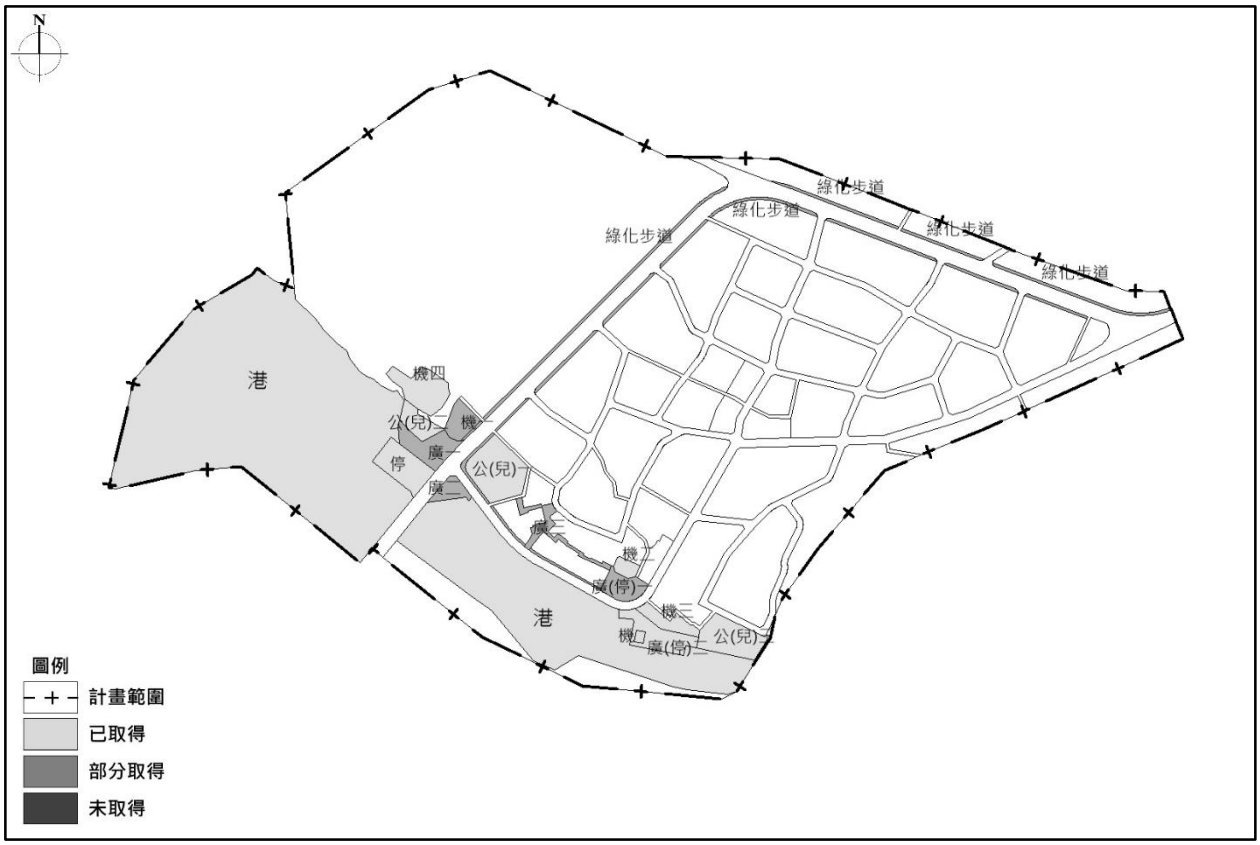


圖 3-4-3　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地取得情形示意圖

三、交通運輸現況分析

以下將針對白沙鄉通梁地區都市計畫之交通運輸現況進行分析，主要分為道路系統與大眾運輸系統等兩個部分，詳述如後，詳如表3-4-3及圖3-4-4所示。

（一）道路系統

白沙鄉通梁地區都市計畫現行計畫之道路系統劃設主要聯外道路1條（203號縣道），寬度18公尺，與次要區內聯絡道路2條，寬度分別為11與10公尺，餘劃設8～15公尺之服務道路及4公尺人行步道。

目前僅一號主要聯外道路與二號11公尺區內聯絡道路二條已完成徵收開闢，餘皆尚未興闢，現況住宅區街廓內出入道路仍以舊有聚落紋理形成之既有巷弄為主。

1.聯外道路系統

一號道路（203 號縣道）為本計畫區之主要聯外道路，東往馬公，西經跨海大橋通往西嶼，計畫寬度 18 公尺，並於兩旁之大部分路段各再劃設 3.5 公尺之綠化步道，合計寬度為 25 公尺。

2.區內道路系統

（1）二號道路，東北自一號道路向西經榕園前至跨海大橋頭接一號道路，寬度為11公尺。

（2）三號道路，北自一號道路，南至二號道路，寬度為10公尺。

3.服務道路

區內配設 8 公尺支服務道路。

4.人行步道

另為方便行人劃設有 4 公尺寬之人行步道。

表 3-4-3　白沙鄉通梁地區都市計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）
一	自計畫區東北面範圍至西南面範圍線。	18	1,260
二	東北自一號道路向西經榕園前至跨海大橋頭接一號道路	11	1,070
三	北自一號道路，而南至二號道路。	10	300
服務道路	--	15	80
		8	3,020
人行步道	--	4	1,000

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

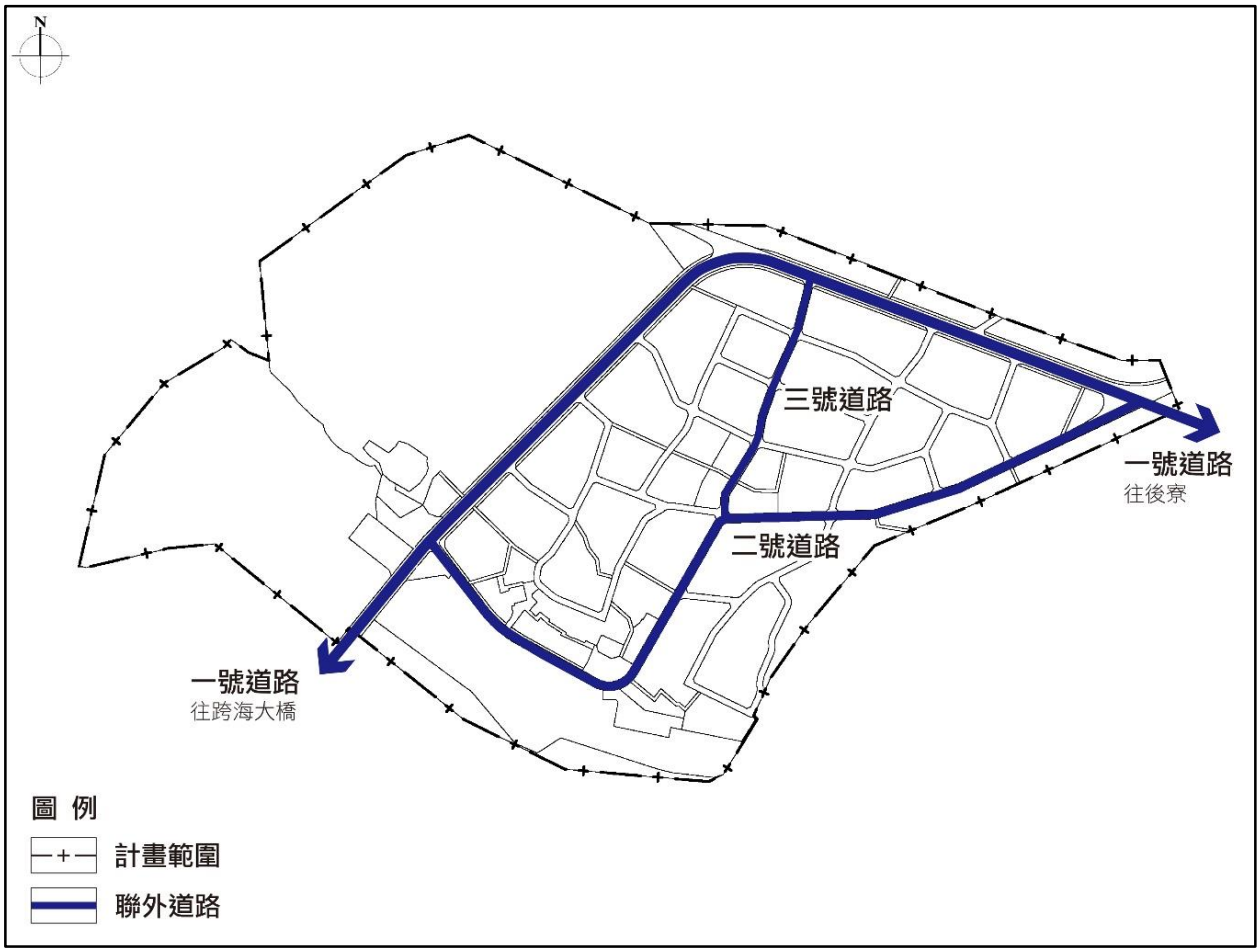


圖 3-4-4　白沙鄉通梁地區都市計畫道路系統示意圖

（二）大眾運輸系統

依據澎湖縣政府公共車船管理處官方網站查詢資料，其中行經白沙鄉通梁都市計畫區之公車路線為西嶼白沙線系統，路線涵括澎湖縣多數主要觀光景點（詳表3-4-4所示），惟目前公車因班次較少且不固定，公車使用率偏低。

表 3-4-4　白沙鄉通梁地區公車路線綜整表

系統	路線	鄰近觀光景點
西嶼白沙線	外垵	中屯風車（中屯北站，步行350m）、澎湖水族館（水族館站，步行10m）、通梁古榕（通樑站，步行20m）、澎湖跨海大橋（通樑站，步行400m）、竹灣大義宮（竹灣內站，步行20m）、竹灣螃蟹博物館（竹灣內站，步行20m）、小門鯨魚洞（小門站，步行330m）、小門地質館（小門站，步行150m）、二崁聚落（二崁內站，步行200m）、大菓葉柱狀玄武岩（二崁內站，步行1,300m）、內垵遊憩區（內垵南站，步行300m）、西嶼西臺（西台古堡站，步行250m）、外垵村（外垵終點站）、澎湖生活博物館（文化中心站步行600 m）、澎湖海洋地質公園中心（文化中心站，步行730m）、沙港古厝與漁業體驗（沙港東站，步行300m）
	通梁	
	沙港	

資料來源：澎湖縣政府公共車船管理處，103年12月。

第四章　發展需求分析

第一節　公共設施用地需求分析

本計畫區現行計畫人口數為3,000人，依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準，推估各都市計畫區各項公共設施用地之需求。

一、學校用地

（一）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條規定

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法條文，國中、小用地檢討規定如下：

1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

2.檢討原則

（1）有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。

（2）已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。

（3）已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。

3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。

（二）依教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定

經查教育部已依國民教育法第8條之1規定訂定國民小學及國民中學設施設備基準，其中對於國中、小校地面積係依目前需要及未來發展規模訂定。有關國中、小校地最低面積如表4-1-1所示。

表 4-1-1　「國民小學及國民中學設施設備基準」學校校地最低面積一覽表

區別 規模	國民中學		國民小學	
	都市計畫區外之學校	都市計畫區內學校	都市計畫區外之學校	都市計畫區內學校
12班以下	20,000	25,000	18,000	20,000
24班	20,800~29,600	25,500~31,000	18,750~27,000	20,400~24,800
36班	30,400~39,200	31,500~37,000	27,750~36,000	25,200~29,600
48班	40,000~48,800	37,500~43,400	36,750~45,000	30,000~34,400

資料來源：國民小學及國民中學設施設備基準。

註：1.都市計畫區內12班以下國民中學每校面積不得少於2.5公頃，13班以上學校每增一班，得增加500平方公尺。都市計畫區外12班以下國民中學每校面積不得少於2公頃，13班以上學校每增一班，得增加800平方公尺。13班以上學校每增一班所增面積係以每班學生30人計算，都市計畫區內學校每生享有校地面積16.7平方公尺，都市計畫區外學校每生享有校地面積26.7平方公尺。學校班級24班以下每生樓地板面積19平方公尺，25班至47班每生樓地板面積18平方公尺，48班以上每生樓地板面積17平方公尺。

2.都市計畫區內12班以下國民小學每校面積不得少於2公頃，13班以上學校每增一班，得增加400平方公尺。都市計畫區外12班以下國民小學每校面積不得少於1.8公頃，13班以上學校每增一班，得增加750平方公尺。13班以上學校每增一班所增面積係以每班學生29人計算，都市計畫區內學校每生享有校地面積13.8平方公尺，都市計畫區外學校每生享有校地面積25.8平方公尺。學校班級24班以下每生樓地板面積18平方公尺，25班以上每生樓地板面積17平方公尺。

白沙鄉通梁地區都市計畫現無劃設學校用地。經檢討後，因鄰近本計畫區東北側有一處文小用地（後寮國小），西南側西嶼鄉亦有合橫國小，經檢討後，白沙鄉通梁地區都市計畫現況無文小用地需求。

二、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

白沙鄉通梁地區都市計畫規劃鄰里公園兼兒童遊樂場用地3處，依據法規之檢討基準，鄰里公園兼兒童遊樂場用地每處最小面積不得小於0.1公頃為原則，本計畫區內劃設用地面積均符合檢討基準。

三、停車場用地

（一）以車輛持有率預估數推估

以白沙鄉通梁地區都市計畫之計畫人口數為3,000人，澎湖縣民國112年戶量2.49人/戶為推算基礎，可推估白沙鄉通梁地區都市計畫之戶數為1,204戶。依據民國110年澎湖縣統計年報，澎湖縣都市計畫之家庭汽車佔有率為78.34%，可推估白沙鄉通梁地區都市計畫之汽車車輛數為943輛。依據法規之檢討標準，以不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求規定，停車場用地之需求面積為0.47公頃，本計畫超過0.24公頃。

（二）以商業區面積推估

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討基準，1萬人口以下部分以不低於商業區面積之8%為準，1萬人至10萬人者以商業區面積之10%為準，超過10萬人口者，以商業區面積之12%為準。由商業區之8%規定，故白沙鄉通梁地區都市計畫停車場用地之需求面積為0.08公頃，本計畫超過0.63公頃。

由車輛預估數20%之停車需求及商業區之10%規定，白沙鄉通梁地區都市計畫停車場用地之需求面積為0.47公頃，超過0.24公頃。

四、公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地之都市計畫區得免設置得免設置公園等遊憩設施用地，因本計畫區計畫人口在1萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地，屬特殊情形。

表 4-1-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施計畫面積檢討分析表

項目	現行計畫說明	檢討基準	檢討後說明
文小用地	現無劃設文小用地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2.檢討原則： （1）有增設學校用地之必要時，應優先利用適當公有土地並訂定建設進度與經費來源。 （2）已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 （3）已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 4.依教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定辦理。	因鄰近白沙鄉通梁地區都市計畫東北側有一處文小用地（後寮國小），西南側西嶼鄉亦有合橫國小，經檢討後，白沙鄉通梁地區都市計畫現況無文小用地需求。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	現行計畫劃設3處，面積0.92公頃	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則	經檢討後，每處劃設用地面積符合檢討標準。
停車場用地（包含廣場兼停車場用地）	現行計畫劃設3處，面積為0.71公頃	停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定： 1.不得低於計畫區內車輛預估數20%停車需求。 2.商業區： （1）1萬人口以下者，以不低於商業區面積之8%為準。 （2）超過1萬至10萬人口者，以不低於商業區面積之10%為準。 （3）超過10萬人口者，以不低於商業區面積之12%為準。	依車輛預估數需求推估劃設0.47公頃，檢討後超過0.24公頃。 依商業區需求推估應劃設0.08公頃，檢討後超過0.63公頃。
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場	現行計畫劃設1.42公頃	依據都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場其土地總面積不得少於計畫面積10%。	依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地之都市計畫區得免設置公園等遊憩設施用地，因本計畫區計畫人口在1萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地，屬特殊情形。

註：表內停車場用地檢討係依現行計畫人口3,000人推估。

第二節　公共設施用地檢討原則

一、檢討標的

本縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討係配合中央政策之指導而辦理，若經清查屬公共設施保留地應檢討變更為適當分區或用地，促使有限之土地資源合理利用、發揮效能。本次清查後之公共設施保留地分為公有土地與私有土地，屬公有土地者，考量公地公用原則，盡量維持現行計畫，屬私有土地者，考量民眾權益，納入檢討標的辦理。

二、檢討原則

本計畫經清查公共設施用地取得情形後，考量道路、綠地及綠化步道用地等屬於系統性、連續性之性質，建議維持原計畫；另都市計畫已有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者，如以區段徵收、市地重劃等方式辦理者，則維持原附帶條件或整體開發規定，其餘公共設施保留地則依下列原則逐一檢討。

本計畫依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之指導原則，公共設施保留地優先以整體開發辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦理，本計畫將各類型之解編條件分為態樣一至態樣八辦理（詳如圖4-2-1所示），說明如下。

（一）態樣一：維持原計畫

1.土地權屬為公有、國公營事業團體所有之公共設施保留地。考量公地公用原則，建議以撥用、協議讓售等方式取得。

2.經目的事業主管機關（包括國公營事業團體）評估仍有保留需求並提出事業及財務計畫者。

3.配合主管機關使用需求，已開闢之公有零售市場維持現行計畫。

4.屬串聯性、系統性之公共設施用地，或具都市防災、交通運輸、公共維生功能所必要留設之公共設施用地。

5.公共設施用地尚有零星或畸零土地未取得，為維持公共設施用地使用完整性，建議主管機關編列預算取得開闢者。

（二）態樣二：既有附帶條件整體開發

1.辦理原則：現行計畫已有附帶條件者，依據原有附帶條件辦理。

2.回饋原則：依據現行計畫附帶條件規定辦理。

（三）態樣三：跨區整體開發

1.辦理原則

（1）透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，以增加整體開發可行性。

（2）市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於45%為原則。

（3）跨區市地重劃之土地應屬同一主要計畫範圍，並以地價相近、土地現況情形相符為原則。

（4）變更後土地使用分區配合毗鄰分區劃設，其土地使用強度及容許使用項目依都市計畫法台灣省施行細則及現行計畫規定辦理。

（5）整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2.回饋原則

依據市地重劃及其相關辦法辦理。

（四）態樣四：個別整體開發

1.辦理原則

（1）透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，跨區整體開發不可行者，則評估以個別整體開發辦理。

（2）市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於45%為原則。

（3）變更後土地使用分區配合毗鄰分區劃設，其土地使用強度及容許使用項目依都市計畫法台灣省施行細則及現行計畫規定辦理。

（4）整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2.回饋原則

依據市地重劃及其相關辦法辦理。

（五）態樣五：恢復原分區

1.辦理原則

經清查土地於都市計畫第一次公告發布實施時為可建築使用分區，經歷次通盤檢討、個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，主管機關表示已無使用需求者，且無涉另擬細部計畫者，建議恢復為原分區。

2.回饋原則

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」規定免變更回饋。

（六）態樣六：變更為農業區或保護區

1.辦理原則

檢討後不適合作為居住之建築使用者，如位於災害潛勢地區、山坡地陡峭地區、毗鄰鄰避設施周邊等，變更為農業區或保護區。

2.回饋原則：免變更回饋。

（七）態樣七：變更為住宅區或商業區

1.辦理原則

（1）尚未取得之土地未達最小建築基地規模，納入整體開發不具開發效益。

（2）其他經評估納入整體開發不可行，需併鄰近分區變更者。

2.回饋原則

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」相關規定辦理。

（八）態樣八：變更為專用區

1.辦理原則

如加油站用地、變電所用地、電信用地等公共設施用地，非屬政府應取得土地之公共設施用地，或其性質係屬專用區者。

2.回饋原則

（1）依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。

（2）非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

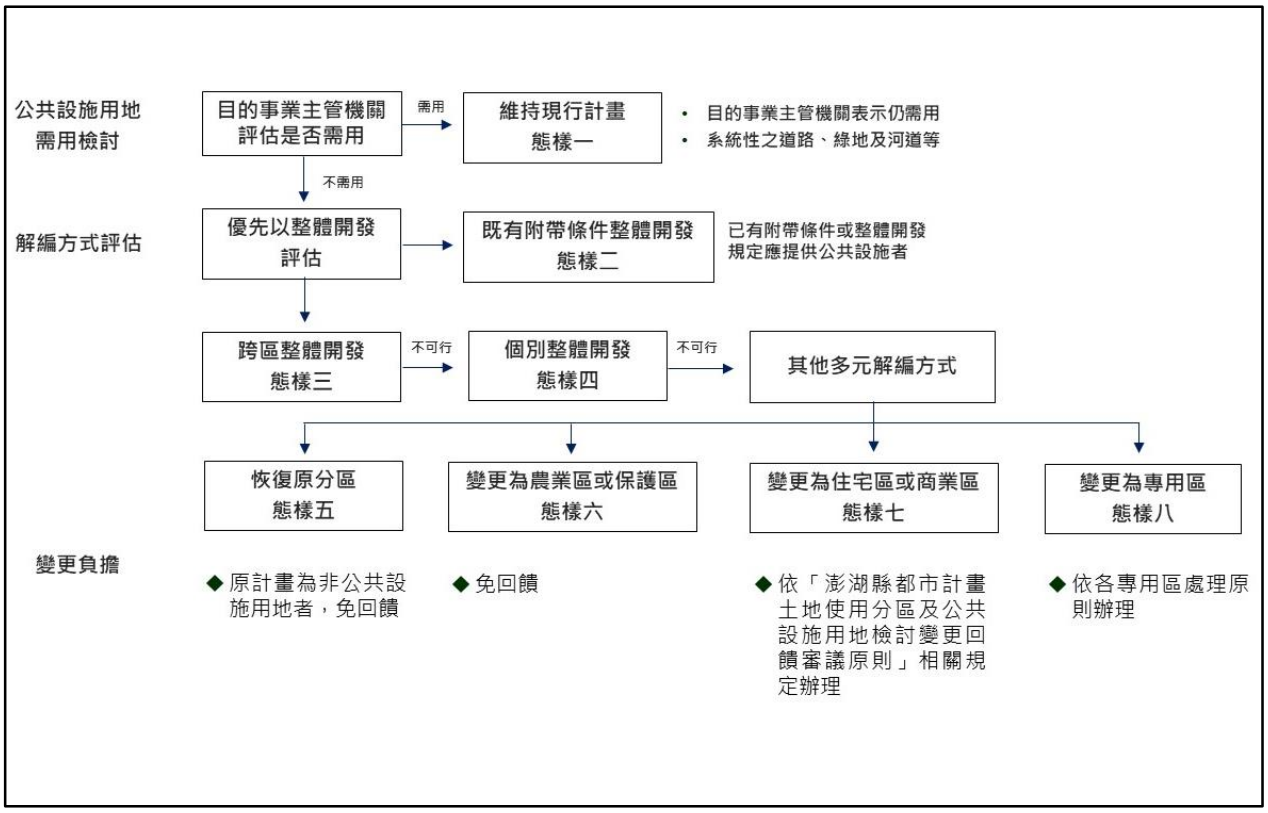


圖 4-2-1　公共設施保留地檢討原則示意圖

第三節　公共設施用地解編分析

一、公共設施保留地

經清查本計畫區內目前尚有1處機關用地、1處廣場兼停車場用地、3處人行廣場用地、綠化步道用地及道路用地尚未完全取得，未取得面積合計約為1.53公頃，詳如表4-3-1及圖4-3-1所示。

表 4-3-1　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施保留地明細表

項目		計畫面積(公頃)	開闢情形		取得情形		權屬分布情形		
			開闢面積(公頃)	開闢率（%）	取得面積(公頃)	取得率（%）	國有(公頃)	縣有(公頃)	私有(公頃)
機關用地	機一用地	0.14	0.07	50.00	0.07	50.00	--	0.07	0.07
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	0.16	0.16	100.00	0.15	93.75	--	0.15	0.01
人行廣場用地	廣一用地	0.24	0.24	100.00	0.19	79.17	0.18	0.01	0.05
	廣二用地	0.11	0.11	100.00	0.08	72.73	0.08	0.00	0.03
	廣三用地	0.15	0.15	100.00	0.06	40.00	0.04	0.02	0.09
	小計	0.50	0.50	100.00	0.33	66.00	0.30	0.03	0.17
綠化步道用地		0.74	0.00	0.00	0.73	98.65	0.05	0.68	0.01
道路用地		7.03	4.50	64.01	5.75	81.79	0.89	4.86	1.28
總計		8.57	5.23	61.03	7.03	82.03	1.24	5.79	1.54

註：調查時間為民國112年。

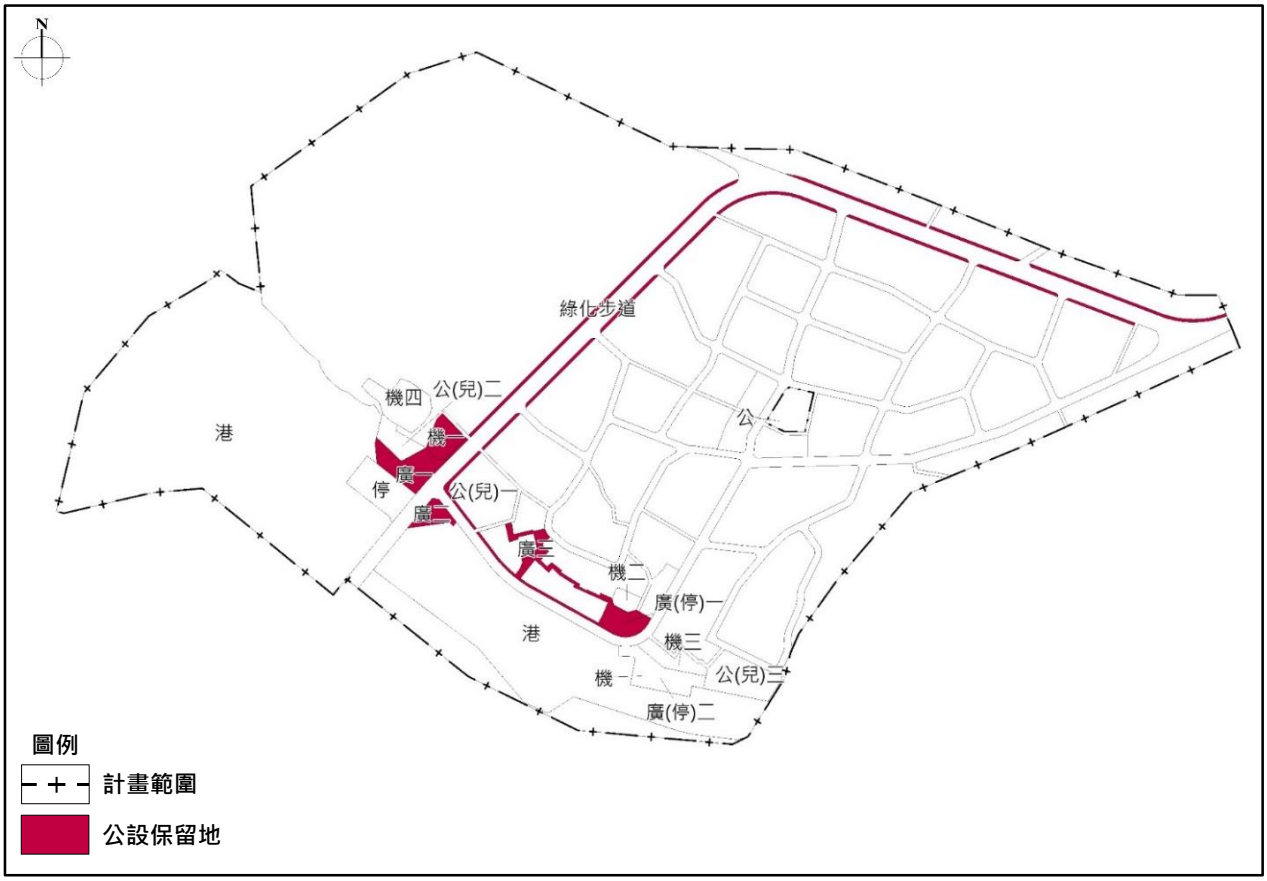


圖 4-3-1　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施保留地分布示意圖

二、公共設施用地解編分析

本計畫辦理期間，除發文詢問公共設施用地之管理機關、需地機關外，並依期中審查會議意見辦理組成協調小組，以各類公共設施用地工作會議方式，與各需地單位及目的事業主管機關進行充分協調溝通討論，確認各公共設施用地是否有使用需求或開闢計畫，並討論調整變更方案，已有共識後再針對後續開發方式、取得方式及財務評估等規劃。

本節彙整各公共設施用地之管理機關、需地機關之回函、工作會議意見，篩選出建議解編之公共設施用地，並提出尚未取得之公共設施保留地之開發方式，說明如下：

（一）公共設施用地解編分析

依據各需地機關意見及相關單位蒐集意見，因白沙鄉通梁地區都市計畫之公共設施保留地除部分機一、道路及綠化步道用地外，其餘均已開闢。經工作會議討論，道路及綠化步道維持原計畫，以態樣一（逐年編列預算辦理）；而機一用地以減額使用方式辦理，解編部分機一用地，故本次解編0.07公頃公設保留地。另公（兒）二為未開闢、已取得之公共設施用地，應加速開闢，有關計畫區內各項公共設施用地需地機關意見及解編方式詳如表4-3-2所示。

（二）公共設施用地開發方式

依現行都市計畫法及相關法令之規定，公共設施保留地之取得方式以下列取得方式辦理。

1.都市計畫法第 48 條之規定。(購買、徵收、區段徵收與市地重劃)

2.都市計畫容積移轉實施辦法之規定

3.都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法

4.私人捐贈

以上所述各類公共設施用地之取得方式，除徵收及公有土地撥用外，其餘方式均存在不可預測之因素，因此本計畫僅就「縣府徵收」及「公有土地撥用」兩種方式進行公共設施用地取得及後續經費之估算。

依據各需地機關意見，白沙鄉通梁地區都市計畫建議逐年編列預算徵收之公共設施保留地有廣（停）一用地、廣一用地、廣二用地、廣三用地、綠化步道用地及道路用地，而公（兒）二用地則建議逐年編列預算開闢之公共設施用地，有關計畫區內各項公共設施保留地需地機關意見及開發方式詳見表4-3-2所示。

表 4-3-2　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施保留地解編及開發方式分析一覽表

公共設施用地	編號	計畫面積（公頃）	開闢率（%）	取得率（%）	需地機關意見	解編及開發方式
機關用地	機一用地	0.14	50.00	50.00	1.闢作為通梁風景區旅客服務中心使用之部分機一用地，應變更為旅遊服務中心用地，以符實際。 2.作會議確認確無開闢需求，為解決公共設施保留地之課題，建議以減額使用方式辦理，變更為農業區。	建議解編，屬態樣六
	機二用地	0.06	100.00	100.00		
	機三用地	0.14	100.00	100.00		
	機四用地	0.30	100.00	100.00		
	機關用地	0.02	100.00	100.00		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）一用地	0.45	100.00	100.00		
	公（兒）二用地	0.14	0.00	100.00	依據104年11月9日本案第1次工作會議紀錄保留	屬態樣一，建議逐年編列預算開闢
	公（兒）三用地	0.33	100.00	100.00		
停車場用地		0.29	100.00	100.00		
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	0.16	100.00	93.75	依據104年11月9日本案第1次工作會議紀錄保留	屬態樣一，建議逐年編列預算取得
	廣（停）二用地	0.26	100.00	100.00		
人行廣場用地	廣一用地	0.24	100.00	79.17	依據104年11月9日本案第1次工作會議紀錄保留	屬態樣一，建議逐年編列預算取得
	廣二用地	0.11	100.00	72.73		屬態樣一，建議逐年編列預算取得
	廣三用地	0.15	100.00	40.00		屬態樣一，建議逐年編列預算取得
港埠用地		11.64	100.00	100.00		
綠化步道用地		0.74	0.00	98.65	串聯性、系統性之公共設施用地維持原計畫	屬態樣一，建議逐年編列預算開闢及取得
道路用地		7.03	64.01	81.79	串聯性、系統性之公共設施用地維持原計畫	屬態樣一，建議逐年編列預算開闢及取得

第四節　課題分析與對策

白沙鄉通梁地區都市計畫現行計畫劃設有機關用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、人行廣場用地、港埠用地、綠化步道用地及道路用地等公共設施，其中約有1.54公頃公共設施保留地，公共設施保留地未取得或部分取得應視都市發展需求檢討予以解編或取得開闢。有關白沙鄉通梁地區內公共設施用地提出以下課題與對策分析：

課題一：已開闢或部分開闢或仍有使用需求之公共設施用地，如何加速公共設施保留地之取得？

說　明：

透過公共設施用地專案通盤檢討全面清查及檢討區內公共設施保留地情形，白沙鄉通梁地區都市計畫區內公共設施開闢率達84.32%，除機一、廣停二內之機關、公（兒）二、綠化步道用地及部分道路用地外，皆已開闢完成。

對　策：

1.鄰跨海大橋西北側之公（兒）二用地，尚未開闢，為交通部觀光局澎湖國家風景區管理處管理之國有土地，由於設置地點屬澎湖縣重要觀光遊憩據點，仍有開闢需求。

2.部分機一用地經洽詢主管機關確無開闢需求，可檢討變更為其他分區或用地。

3.經檢討後暫無法列入本次公共設施專案通盤檢討財務計畫處理取得之類型，如綠化步道用地及道路用地，綠化步道用地雖尚未開闢，道路用地則多已開闢為道路使用（一號道路、二號道路、三號道路及住宅區內通行道路），部分私人土地則建議由需地單位編列預算加速取得及開闢。

第五節　檢討成果與效益

經清查白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地計畫面積為22.20公頃，公共設施保留地計畫面積為1.54公頃（不含道路為0.26公頃），本次公共設施用地專案通盤檢討預期減少0.07公頃公共設施保留地，通盤檢討後白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施保留地計畫面積為1.47公頃（不含道路為0.19公頃），詳如表4-5-1所示。

表 4-5-1　預期效益綜整表

		公設用地計畫面積（公頃）	公設保留地計畫面積（公頃）	本次專案通檢變更面積（公頃）	專案通檢後公設保留地計畫面積（公頃）
白沙鄉通梁地區都市計畫	含道路	22.20	1.54	0.07 4.55%	1.47
	不含道路	15.17	0.26	0.07 26.92%	0.19

第五章　發展定位與規劃構想

白沙鄉通梁地區位於白沙鄉，澎湖縣北環地區，以結合觀光事業發展與通梁地區居住機能的提供為主，生活型態單純，以「北環富麗觀光漁村生活」為發展定位，公共設施用地檢討原則依據以各功能分區之計畫構想說明如下：

一、二大發展軸帶：澎湖跨海大橋發展軸帶及濱海產業發展軸帶

（一）澎湖跨海大橋發展軸帶

現有主要的觀光遊憩據點保安宮前古榕及跨海大橋入口地標兩處，均位於計畫區南側，相關服務設施、觀光產業亦分布於附近。

（二）濱海產業發展軸帶

濱海產業發展軸帶係位於計畫區南側之通梁漁港，目前漁獲量已不如從前，漸轉型為觀光休閒漁港。

二、二大主題核心：鄰里生活聚落核心、澎湖跨海大橋觀光核心

（一）鄰里生活聚落核心

鄰里生活聚落核心位於計畫區東北側，主要劃設為住宅區及鄰里商業區，共有三處為現有通梁村村民主要居住、活動之區域，未來仍以提供通梁村落發展所必需之生活空間為主，加速區內各項基礎公共建設之開闢。

（二）澎湖跨海大橋觀光核心

澎湖跨海大橋觀光核心據點現況雖未有熱絡的商業活動發展，但未來在展現傳統建築區舊有民居特色及推動通梁漁港轉型為休閒漁港後，將串起完整觀光遊憩帶狀區域。另都市發展腹地位於計畫區西北側，現況為都市計畫農業區，適合作為擴展遊憩事業之區域，待整體市場與景氣成熟後仍將有吸引政府與民間投資之機會，故予保留規劃為預留發展用地。

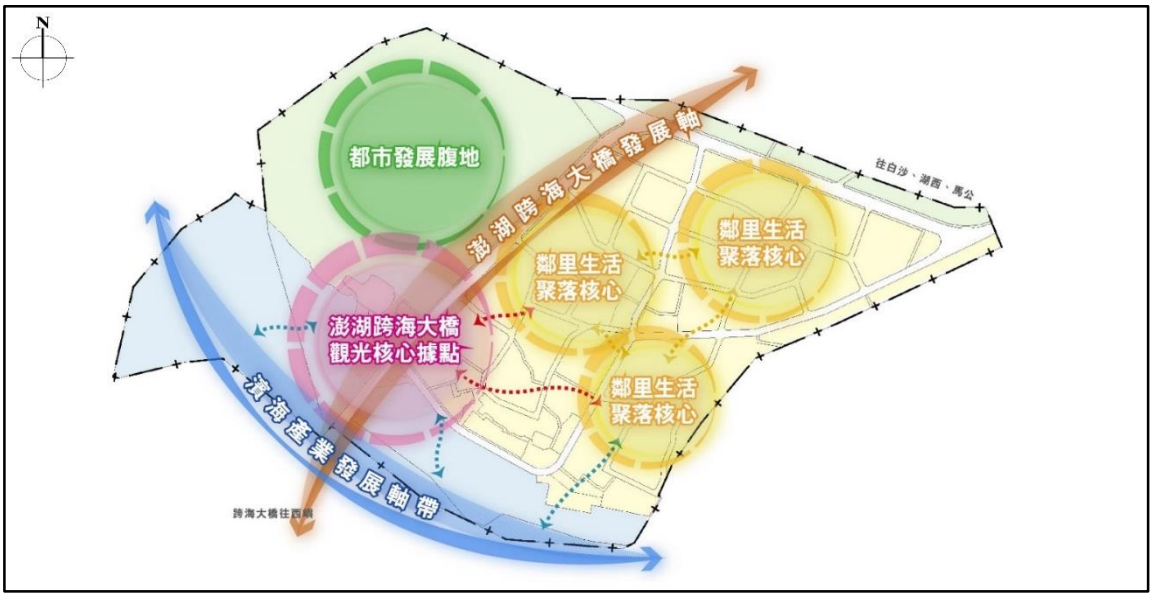


圖 5-1-1　白沙鄉通梁地區都市計畫區發展定位與規劃構想示意圖

第六章　檢討變更內容

依據第四章之有關公共設施保留地解編及開發方式分析結果，本次公共設施通盤檢討變更內容詳如表6-1-1所示，變更位置詳如圖6-1-1及6-1-2所示。

表 6-1-1　變更內容明細表

核定編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由
				變更前		變更後		
				分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)	
1	1	1	機關用地（機一）	機關用地	0.14	農業區	0.07	1.機一用地位於澎湖跨海大橋前之203縣道北側區域，與通梁公園隔203縣道相望；其土地權屬50%為縣有土地，50%為私有土地；自62年3月6日「澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫」即劃設為機關用地。 2.已開闢作為通梁風景區旅客服務中心使用部分，配合其使用現況及通梁地區觀光服務需求，應變更為旅遊服務中心用地，提供旅遊、交通諮詢等服務空間，以符實際。 3.尚有部分機一土地未取得開闢，現為閒置草地，經工作會議確認確無開闢需求，依本計畫之公共設施用地檢討原則態樣六，併鄰近分區變更為農業區。
						旅遊服務中心用地	0.07	

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。

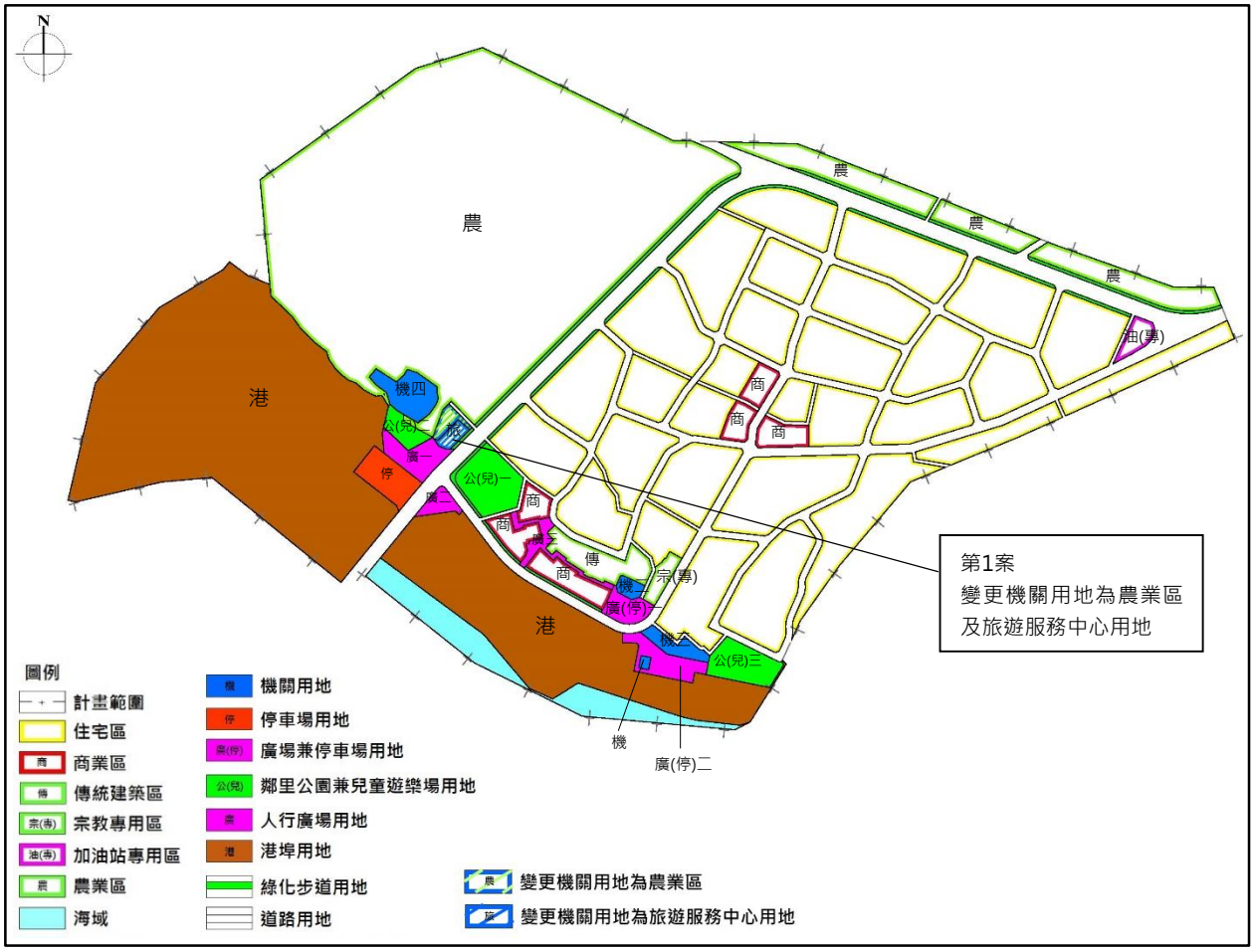


圖 6-1-1　白沙鄉通梁地區都市計畫變更內容示意圖

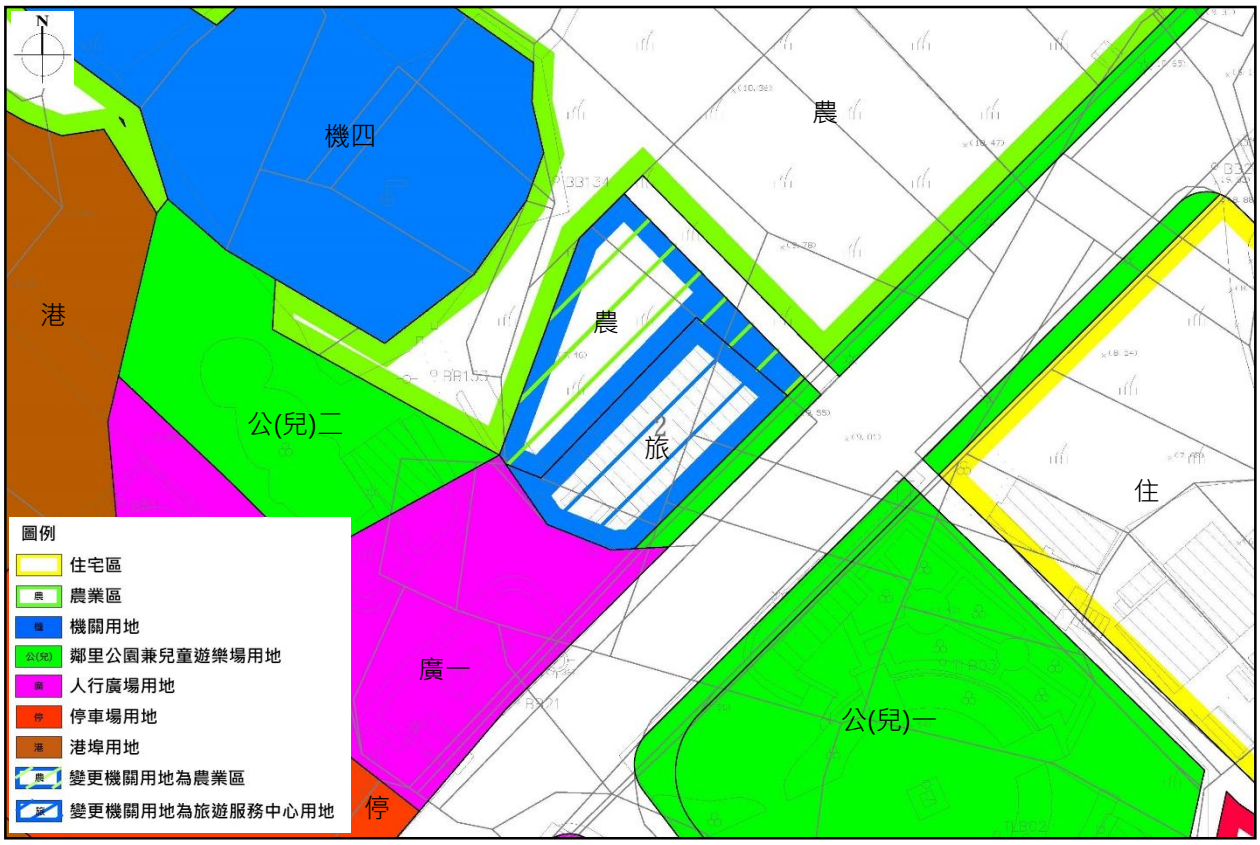


圖 6-1-2　變更內容第 1 案示意圖

第七章　實質發展計畫

第一節　計畫範圍及面積

計畫範圍東自加油站專用區（中油通梁站）以東約75公尺處，西至通梁北港西側，北起一號道路以北約30公尺處，南至二號道路以南約20公尺及通梁漁港海域，行政區劃屬於白沙鄉通梁村，計畫面積約60.22公頃。

第二節　計畫年期及人口

一、計畫年期為民國 110 年

二、計畫人口與密度：計畫人口為 1,000 人，居住密度每公頃約 50 人。

第三節　土地使用計畫

一、住宅區

以現有住宅區為基礎，集中於計畫區北側，專案通盤檢討後計畫面積為18.81公頃。

二、商業區

商業區係提供遊客服務為主，另於計畫區核心劃設有一鄰里中心商業區，專案通盤檢討後計畫面積為1.04公頃。

三、傳統建築區

以現有位於保安宮西側之「一顆印」傳統聚落劃設為傳統建築區，專案通盤檢討後計畫面積為0.39公頃。

四、宗教專用區

以現有之保安宮及榕園劃設為宗教專用區，專案通盤檢討後計畫面積為0.12公頃。

五、加油站專用區

以現有中油通梁站劃設為加油站專用區，專案通盤檢討後計畫面積0.13公頃。

六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，本次變更部分機一用地為農業區，專案通盤檢討後計畫面積為16.55公頃。

七、海域

通梁漁港港區堤防南側之海面劃設為海域，專案通盤檢討後計畫面積為1.05公頃。

八、公共設施用地

本次變更部分機一用地為農業區，專案通盤檢討後計畫面積為22.13公頃，詳如表7-3-1、圖7-3-1所示。

表 7-3-1　專案通盤檢討前後土地使用分區面積表

土地使用類別		現行計畫面積（公頃）	檢討後面積			
			增減面積（公頃）	計畫面積（公頃）	比例1（%）	比例2（%）
土地使用分區	住宅區	18.81	--	18.81	44.13	31.23
	商業區	1.04	--	1.04	2.44	1.73
	傳統建築區	0.39	--	0.39	0.92	0.65
	宗教專用區	0.12	--	0.12	0.28	0.20
	加油站專用區	0.13	--	0.13	0.31	0.22
	農業區	16.48	+0.07	16.55	--	27.48
	海域	1.05	--	1.05	--	1.74
	小計	38.02	+0.07	38.09	48.08	63.25
公共設施用地	機關用地	0.66	-0.14	0.52	1.22	0.86
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.92	--	0.92	2.16	1.53
	停車場用地	0.29	--	0.29	0.68	0.48
	廣場兼停車場用地	0.42	--	0.42	0.99	0.70
	人行廣場用地	0.50	--	0.50	1.17	0.83
	港埠用地	11.64	--	11.64	27.31	19.33
	綠化步道用地	0.74	--	0.74	1.74	1.23
	道路用地	7.03	--	7.03	16.49	11.67
	旅遊服務中心用地	--	+0.07	0.07	0.16	0.12
	小計	22.20	-0.07	22.13	51.92	36.75
都市發展用地面積（1）		42.69	-0.07	42.62	100.00	--
計畫總面積（2）		60.22	0.00	60.22	--	100.00

註：1.表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準

2.比例1係指佔都市發展用地總面積百分比；比例2為佔計畫總面積百分比。

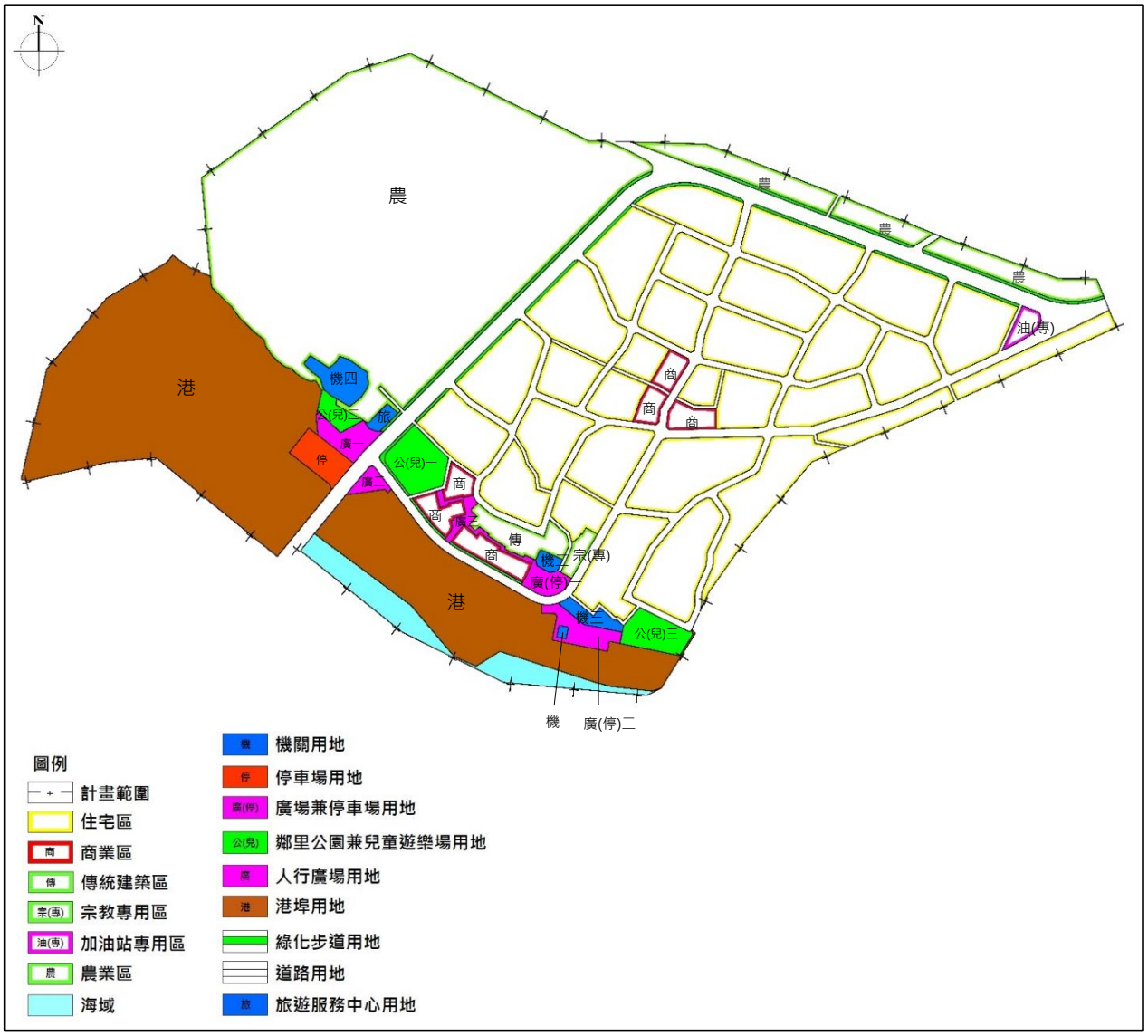


圖 7-3-1　白沙鄉通梁地區都市計畫檢討後都市計畫示意圖

第四節　公共設施計畫

本次專案通盤檢討解編0.07公頃公共設施保留地，通盤檢討後公共設施用地面積為22.13公頃，通盤檢討後公共設施用地為機關、鄰里公園兼兒童遊樂場、停車場、廣場兼停車場、人行廣場、港埠、綠化步道、道路及旅遊服務中心用地等，詳如表7-4-1及圖7-4-1所示。

一、機關用地

本次部分機一已開發作為通梁風景區旅客服務中心者變更為旅遊服務中心用地0.07公頃，經工作會議確認部分機一確無開闢需求，變更其餘0.07公頃機關用地併鄰近分區變更為農業區，檢討後機關用地計畫面積為0.52公頃。

二、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本次檢討後鄰里公園兼兒童遊樂場用地計畫面積維持現行計畫0.92公頃。

三、停車場用地

本次檢討後停車場用地計畫面積維持現行計畫0.29公頃。

四、廣場兼停車場用地

本次檢討後廣場兼停車場用地計畫面積維持現行計畫0.42公頃。

五、人行廣場用地

本次檢討後人行廣場用地計畫面積維持現行計畫0.50公頃。

六、港埠用地

本次檢討後港埠用地計畫面積維持現行計畫11.64公頃。

七、綠化步道用地

本次檢討後綠化步道用地計畫面積維持現行計畫0.74公頃。

八、道路用地

本次檢討後道路用地計畫面積維持現行計畫7.03公頃。

九、旅遊服務中心用地

本次部分機一已開發作為通梁風景區旅客服務中心者變更為旅遊服務中心用地，檢討後旅遊服務中心用地計畫面積為0.07公頃。

表 7-4-1　白沙鄉通梁地區都市計畫專案通盤檢討後公共設施用地對照表

公共設施用地		通盤檢討前計畫面積（公頃）	通盤檢討後計畫面積（公頃）	位置與說明
機關用地	機一用地	0.14	0.00	一號道路東南側、公（兒）一北側、廣一東北側，本次變更部分機一為農業區，部分機一為旅遊服務中心用地。
	機二用地	0.06	0.06	廣(停)一北側
	機三用地	0.14	0.14	廣三東側
	機四用地	0.30	0.30	機一西側
	機關用地	0.02	0.02	鄰廣(停)二
	小計	0.66	0.52	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）一用地	0.45	0.45	通梁公園
	公（兒）二用地	0.14	0.14	廣一北側、機一西側
	公（兒）三用地	0.33	0.33	機三東側
	小計	0.92	0.92	
停車場用地		0.29	0.29	廣一南側、跨海大橋橋頭西側
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	0.16	0.16	保安宮榕園南側
	廣（停）二用地	0.26	0.26	通梁活動中心南側
	小計	0.42	0.42	
人行廣場用地	廣一用地	0.24	0.24	跨海大橋橋頭西側
	廣二用地	0.11	0.11	跨海大橋橋頭東側
	廣三用地	0.15	0.15	機二至公（兒）一間帶狀區域
	小計	0.50	0.50	
港埠用地		11.64	11.64	現有通梁漁港及通梁北港
綠化步道用地		0.74	0.74	
道路用地		7.03	7.03	
旅遊服務中心用地		--	0.07	公（兒）一北側，本次變更部分機一為旅遊服務中心用地。
總計		22.20	22.13	

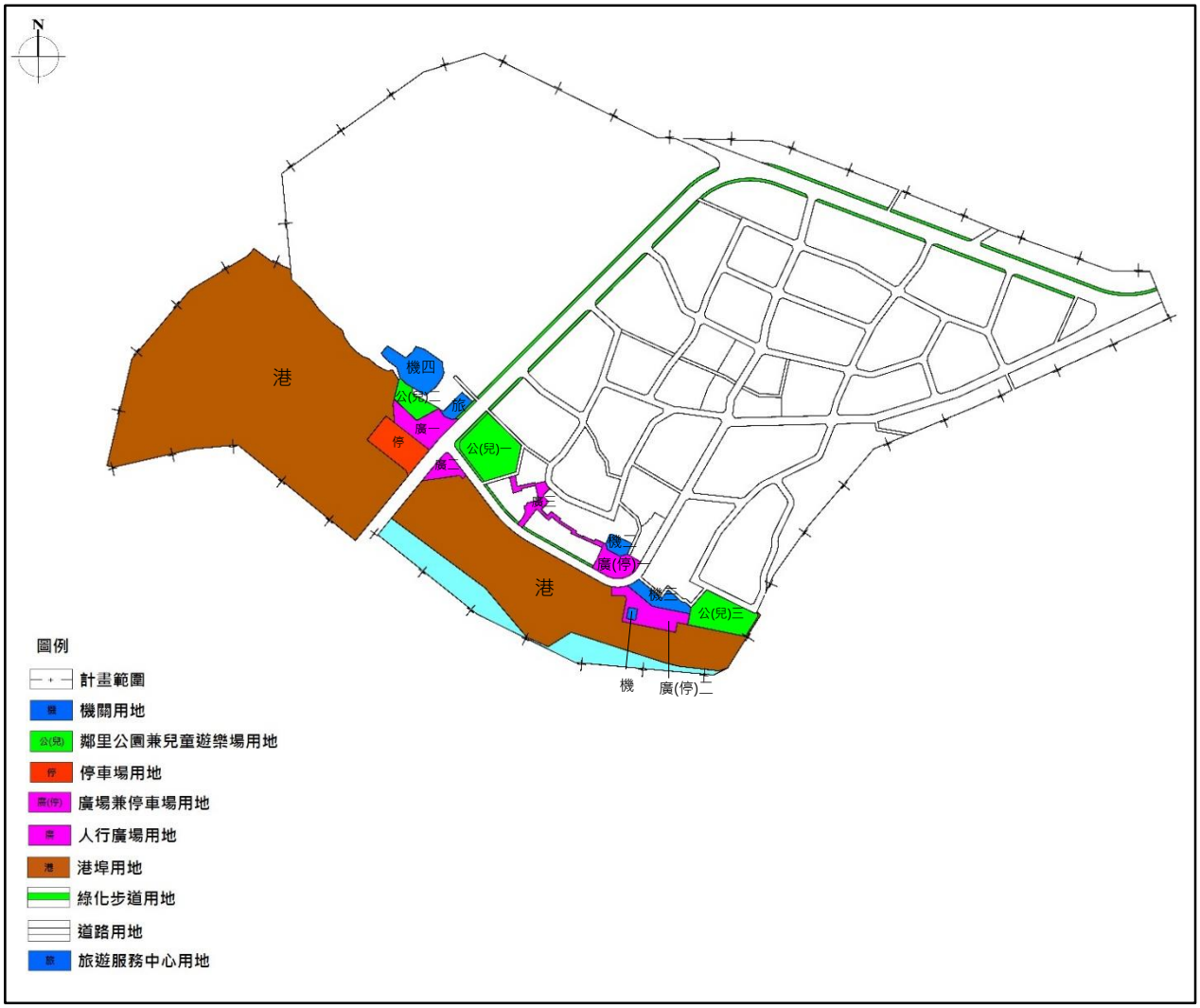


圖 7-4-1　白沙鄉通梁地區都市計畫檢討後公共設施配置示意圖

表 7-4-2　白沙鄉通梁地區都市計畫專案通盤檢討後公共設施計畫面積檢討分析表

項目	現行計畫說明	通檢後計畫說明	檢討基準	檢討分析說明
文小用地	現無劃設文小用地	無劃設文小用地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2.檢討原則： （1）有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 （2）已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 （3）已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 4.依教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，都市計畫區內每位國小生使用校地面積13.8平方公尺；都市計畫區內每為國中生使用校地面積16.7平方公尺。	因鄰近白沙鄉通梁地區都市計畫東北側有一處文小用地（後寮國小），西南側西嶼鄉亦有合橫國小，經檢討後，白沙鄉通梁地區都市計畫現況無文小用地需求。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	現行計畫劃設3處，面積0.92公頃	劃設3處，面積0.92公頃	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則	經檢討後，每處劃設用地面積符合檢討標準。
停車場用地（包含廣場兼停車場用地）	現行計畫劃設3處，面積為0.71公頃	劃設3處，面積為0.71公頃	停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃並應符合下列規定： 1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2.商業區： （1）1萬人口以下者，以不低於商業區面積之8%為準。 （2）超過1萬至10萬人口者，以不低於商業區面積之10%為準。 （3）超過10萬人口者，以不低於商業區面積之12%為準。	依車輛預估數需求推估劃設0.16公頃，檢討後超過0.55公頃。 依商業區需求推估應劃設0.08公頃，檢討後超過0.63公頃。
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場	現行計畫劃設1.42公頃	劃設1.42公頃	依據都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場其土地總面積不得少於計畫面積10%。	依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地之都市計畫區得免設置公園等遊憩設施用地，因本計畫區計畫人口在1萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地，屬特殊情形。

註：表內停車場用地檢討係依「變更白沙鄉通梁地區主要計畫（第五次通盤檢討）案」之通盤檢討後計畫人口1,000人推估，該計畫人口已於內政部都市計畫委員會113年11月5日第1066次會議審議通過在案。

第五節　實施進度及經費

一、公共設施用地取得狀況

白沙鄉通梁地區都市計畫通盤檢討後尚需取得之公共設施保留地為廣（停）一、廣一、廣二、廣三、綠化步道用地及道路用地等，面積約為1.47公頃，公共設施用地取得情形詳如表7-5-1所示。

表 7-5-1　白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地取得狀況表

公共設施用地		計畫面積（公頃）	已取得面積（公頃）	未取得面積（公頃）	備註
機關用地	機二用地	0.06	0.06	0.00	財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理
	機三用地	0.14	0.14	0.00	財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理
	機四用地	0.30	0.30	0.00	
	機關用地	0.02	0.02	0.00	
	小計	0.52	0.52	0.00	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）一用地	0.45	0.45	0.00	
	公（兒）二用地	0.14	0.14	0.00	
	公（兒）三用地	0.33	0.33	0.00	財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理
	小計	0.92	0.92	0.00	
停車場用地		0.29	0.29	0.00	
廣場兼停車場用地	廣（停）一用地	0.16	0.15	0.01	財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理
	廣（停）二用地	0.26	0.26	0.00	
	小計	0.42	0.41	0.01	
人行廣場用地	廣一用地	0.24	0.19	0.05	私有土地部分縣府進行價購作業中。
	廣二用地	0.11	0.08	0.03	0.03公頃土地為財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理
	廣三用地	0.15	0.06	0.09	0.02公頃土地為財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理
	小計	0.50	0.33	0.17	
港埠用地		11.64	11.64	0.00	財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理
綠化步道用地		0.74	0.73	0.01	0.05公頃財政部國有財產署管理土地，後續以撥用方式辦理
道路用地		7.03	5.75	1.28	
旅遊服務中心用地		0.07	0.07	0.00	
總計		22.13	20.66	1.47	

註：調查時間為112年，實際取得情形及面積應以各目的事業主管機關實際辦理情形為主。

二、公共設施用地開闢經費

白沙鄉通梁地區都市計畫需取得之公共設施保留地為廣（停）一、廣一、廣二、廣三、道路及綠化步道用地等，公共設施用地開闢經費經估算約為8,556萬元，實施進度及經費詳如表7-5-2所示。

表 7-5-2　白沙鄉通梁地區都市計畫實施進度及經費表

項目	未取得面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費（萬元）			主辦單位	預計完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	獎勵投資	撥用	土地徵購費	工程費	小計			
廣場兼停車場用地（廣(停)一）	0.01				∨	--	--	--	澎湖縣政府	125年	逐年編列預算辦理
人行廣場用地（廣一）	0.05	∨				183	--	183			
人行廣場用地（廣二）	0.03	∨			∨	110	--	110			
人行廣場用地（廣三）	0.09	∨			∨	329	--	329			
道路用地	1.28	∨			∨	4,672	3,200	7,872			
綠化步道用地	0.01	∨			∨	36.5	25	61.5			
總計	1.47					5,331	3,225	8,556			

註：1.本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表土地徵購費以毗鄰非公共設施保留地平均市價（約3,650元/平方公尺）估算，機關工程費以15,000元/平方公尺估算，廣停及廣場工程費以2,000元/平方公尺估算，道路用地工程費以2,500元/ 平方公尺估算。

3.表內各項規定以徵收價購取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依「都市計畫法」第48條規定之其他方式辦理。

附錄一　澎湖縣都市計畫委員會第132次會議紀錄

澎湖縣都市計畫委員會 第132次會議紀錄

一、 時間：109年7月31日上午9時30分

二、 地點：本府3棟2樓第二會議室

三、 主持人：洪副主任委員慶鷲 代理　　紀錄：吳啓全

四、 出（列）席單位：詳簽到簿

五、 提案討論：詳附件

六、 散會：上午12時15分

澎湖縣都市計畫委員會109年7月31日第132次會議紀錄

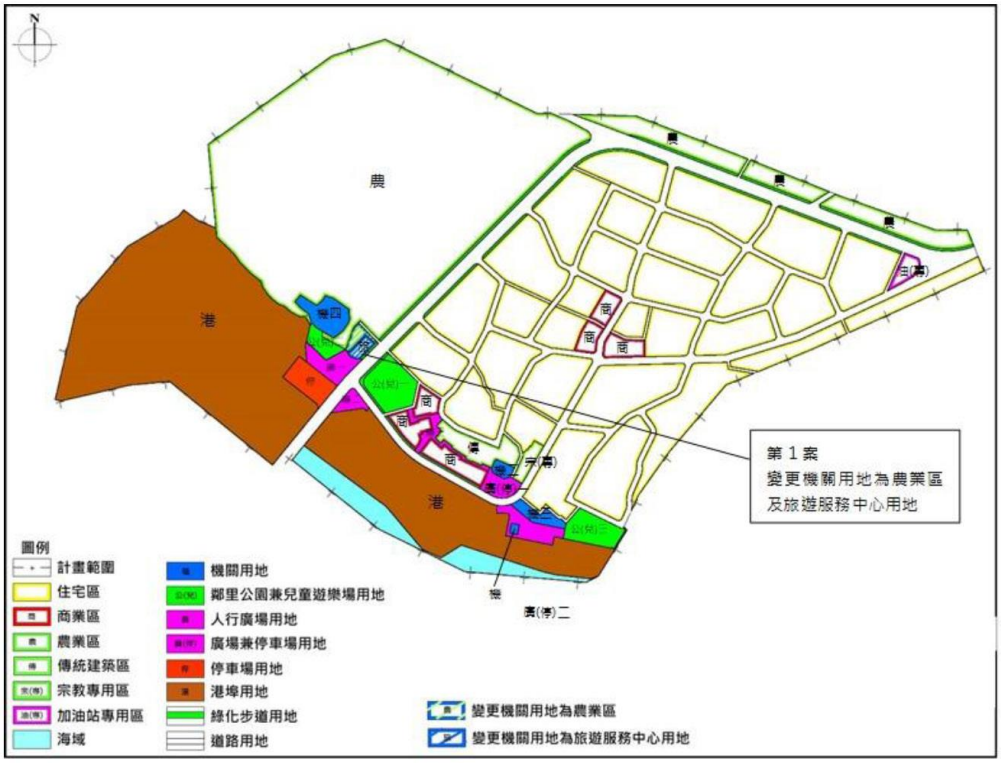
討論事項	第 2 案	所屬鄉鎮市	白沙鄉
案由	變更白沙鄉通梁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案		
說明	一、計畫緣起 配合行政院102年11月11日院臺建字第1020065999號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」推動本縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，並依相關作業程序申請經費補助後，依都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款規定，辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討事宜，故併同配合依都市計畫法及其相關規定，辦理本次公共設施用地通盤檢討。 二、法令依據：都市計畫法第26條規定辦理 三、辦理機關：澎湖縣政府 四、變更內容： 變更0.14公頃機關用地（機1）為0.07公頃農業區及0.07公頃旅遊服務中心用地，詳如附表一、附圖一所示。 五、公開展覽及公民團體陳情意見 本案以民國107年8月16日府建城字第10708453571號函辦理公開展覽，期間自民國107年8月17日起至9月15日止，計30天（刊登於民國107年8月21日～23日澎湖日報），並於民國107年9月6日下午3時假通梁社區活動中心舉辦公開說明會，本次公開展覽期間並未接獲公民團體陳情意見。		
辦法	提請本縣都市計畫委員會第132次會審議，通過後呈報內政部都市計畫委員會審查。		

決議	有關本案除依下列意見外，其餘依變更內容綜理表之縣都市計畫委員會決議內容辦理（詳附表一）。 一、因「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」與「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案」等二案，辦理時程重疊，變更內容第1案已重覆審理，考量公共設施保留地（機關用地）檢討屬公共設施用地專案通盤檢討之範疇，為避免重覆審理，請於本專案通盤檢討中辦理。 二、因本案之公展草案未列實施進度及經費變更內容，爰於本次會議補列，並提送本次大會同意增列及審議該變更內容（詳附表二）。

附表一　變更內容綜理表

新編號	公展編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見	縣都委會決議
			變更前		變更後				
			分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)			
1	1	機關用地(機1)	機關用地	0.14	農業區	0.07	1.機一用地土地權屬50%為縣有土地，50%為私有土地；自62年3月6日「澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫」即劃設為機關用地。 2.已開闢作為通梁風景區旅客服務中心使用部分，配合其使用現況及通梁地區觀光服務需求，應變更為旅遊服務中心用地，提供旅遊、交通諮詢等服務空間，以符實際。 3.尚有部分機一土地未取得開闢，經工作會議確認確無開闢需求，配合公共設施保留地解編政策，併鄰近分區變更為農業區。	照案通過	依小組意見通過。
					旅遊服務中心用地	0.07			
2	--	實施進度及經費	已訂定		修訂（詳附表二）		配合本次變更內容，修訂實施進度及經費內容。	建議主辦單位調整為需地機關。	照案通過。並依小組意見通過。

註：1.計畫面積以實際地籍分割測量為準。
　　2.凡本次都市計畫變更未指明變更部分，應以原有計畫為準。



附圖一　變更都市計畫示意圖

附表二　白沙鄉通梁地區都市計畫實施進度及經費表

項目	未取得面積（公頃）	土地取得方式				開闢經費（萬元）			主辦單位	經費來源
		徵購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地徵購費	工程費	小計		
人行廣場用地（廣一）	0.05	V				183	--	183	需地機關	逐年編列預算辦理。
人行廣場用地（廣二）	0.0287	V				105	--	105		
人行廣場用地（廣三）	0.0926	V				338	--	338		
道路用地	1.28	V				4,672	3,200	7,872		
綠化步道用地	0.0005	V				2	8	10		
總計	1.45					5,300	3,208	8,508		

附錄二　內政部都市計畫委員會第1049次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第1049次會議紀錄

一、時間：中華民國113年1月16日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部國土管理署601會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌　花兼副主任委員敬群、吳委員堂安代

（依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，進行核定案件第8案時，因有要公先行離席，依上開規定由委員互推吳委員堂安代理主持至會議結束；核定案件第3、5案與與陳委員玉雯有利害關係，故依前開組織規程第11條規定自行迴避。）

紀錄彙整：朱育璇

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

核定案件
第7案

六、確認本會第1048次會議紀錄。

決　　定：確定。

七、報告案件

第　1　案：本會自112年1月至12月底審議案件情形報告案。

第　2　案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會112年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

八、核定案件

審議案件一覽表

第　1　案：宜蘭縣政府函為「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(部分農業區為環保設施用地及抽水站用地)(配合蘇澳地區水資源回收中心與抽水站工程)案」。

第　2　案：宜蘭縣政府函為「變更員山都市計畫(部分農業區為道路用地、部分休閒專用區為道路用地、溝渠用地及道路用地兼供溝渠使用、部分溝渠用地為道路用地、道路用地兼供溝渠使用)案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製檢討部分)案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更復興主要計畫(第五次通盤檢討)案」。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併『高速公路新竹交流道附近特定區計畫』新竹縣轄部分）(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)(開發期限展延及變更申請單位)案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫(部分農業區、綠地用地為道路用地、高速公路用地為道路用地兼供高速公路使用及河川區、河川區兼供高速公路使用為道路用地兼供河川使用)(配合頭份市濱江街納為都市計畫道路)案」。

第 7 案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 8 案：高雄市政府函為「變更阿蓮主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 9 案：高雄市政府函為「變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

九、散會：中午 12 時 03 分。

第 7 案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

說　　明：

一、本案業經澎湖縣政府都市計畫委員會109年7月31日第132次會議審議通過，並准澎湖縣政府109年11月24日府建城字第1090074883號函送計畫書、圖報請核定等由到部審議。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張前委員桂鳳（召集人）、彭前委員光輝、蘇前委員瑛敏、張前委員梅英及王委員成機組成專案小組，於110年10月21日召開1次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經澎湖縣政府112年11月3日府建城字第1120852951號函送處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決　　議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及澎湖縣政府112年11月3日府建城字第1120852951號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請查明本案是否有公民或團體陳情意見及說明其處理情形，並請核實填列計畫審核摘要表相關資訊，以資完備。

二、有關需俟主管機關編列預算取得之公共設施用地，請補

充具體事業及財務計畫，納入實施進度及經費敘明，並檢附相關單位正式公文，以利查考。

三、涉及變更之公共設施用地，請補充其使用現況、土地權屬、擬定時間等資料，納入計畫書中敘明。

四、計畫書各項基礎統計資料請更新至最近年度。

【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見（110 年 10 月 21 日會議）

本案除下列各點外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過。

一、依本部 102 年 11 月 29 日「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，首要工作應核實檢討計畫人口，故請就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口等檢討分析後，詳予補充本案計畫人口之合理性納入計畫書敘明，以作為下次通盤檢討時調整計畫人口之依據。

二、有關本案檢討變更通案性原則：請依下列各點補充後，納入計畫書敘明。

(一)本次辦理公共設施用地專案通盤檢討，係全盤性檢討計畫區內所有公設用地，其檢討處理樣態應考量整體公平性、一致性並顧及民眾權益等，提出相關具體可行檢討方案，並請詳予檢視是否仍有未處理之公設用地，避免遺漏損及民眾權益。

(二)請依「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」列表補充說明本次檢討各類公共設施用地處理原則；本次檢討採整體開發方式辦理，又分為跨區整體開發及單獨整體開發，除請說明整體開發範圍劃設策略及整體開發總負擔比例評估原則外，並將跨區整體開發辦理原則或個別變更回饋原則詳予補充

(三)本次檢討公共設施用地倘納入其他案件辦理者，請補充說明其變更內容，以保障土地所有權人權益。

(四)請補充檢討成果與效益、整體開發地區劃設情形、整體檢討效益等內容。

三、本計畫公共設施保留地檢討，如維持原計畫，應詳予說明具體取得年限、方式及相關配套措施，以保障土地所有權人之權益，避免主管機關無明確事業及財務計畫，再次造成無限期保留之情形。

四、其他及應補充事項：

(一)公共設施取得開闢情形，請補充未取得已開闢資料。

(二)檢討後無使用需求之公共設施用地請補充相關主管機關同意文件。

五、變更內容明細表：詳表一。

表一、變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
1	機關用地(機1)	機關用地	0.14	農業區	0.07	1.機一用地土地權屬50%為縣有土地，50%為私有土地；自62年3月6日「澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫」即劃設為機關用地。 2.已開闢作為通梁風景區旅客服務中心使用部分，配合其使用現況及通梁地區觀光服務需求，應變更為旅遊服務中心用地，提供旅遊、交通諮詢等服務空間，以符實際。 3.尚有部分機一土地未取得開闢，經工作會議確認確無開闢需求，配合公共設施保留地解編政策，併鄰近分區變更為農業區。	照縣政府核議意見通過。
				旅遊服務中心用地	0.07		
2	實施進度及經費	已訂定		修訂		配合本次變更內容，修訂實施進度及經費內容。	併專案小組初步建議意見二、三辦理。

註：凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應依原有計畫為主。

附錄三　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第44條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市） 政府及鄉（鎮、市）公所公告30天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國104年5月1日至104年5月30日，共計30天於澎湖縣政府建設處、白沙鄉公所辦理公開徵詢意見之公告。截至目前為止，本次公共設施專案通盤檢討前公開徵求意見期間共接獲5件公民或團體陳情意見，詳見附表3-1及附圖3-1所示。

附表 3-1　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜整表

編號	陳情人	陳情意見	陳情理由	研析結論
1	陳○○人	建請撤銷道路用地（846-1、842、841、839、838、837-1、829（部分））。	1.通梁村93-1號建物係67年所建，62年已實施鄉街計畫，73年一通從屋後規劃一條四米寬的人行步道（從887地號至837-1地號），逼近住屋邊緣，通往東邊10米寬的3號道路到市場預定地。 2.民之建物附近，東西向有兩條八米寬和南北向各有一條10米寬的3號道路與八米寬的服務道路，且相距不出百公尺。（目前東西向與南北向各開闢一條） 3.民之建物的北邊和西邊皆有既成道路，小客車進出自如，如再開闢道路，會使交通更紊亂。 4.三通已把市場遷移，四米人行道無必要。	未便採納，理由： 系統性公共設施如道路，非屬公共設施專案通盤檢討辦理範疇，建議納入通盤檢討辦理。
2	鄭○信	建請撤銷道路用地（846-1、842、841、839、838、837-1、829（部分））。	1.通梁村93-1號建物係67年所建，62年已實施鄉街計畫，73年一通從屋後規劃一條四米寬的人行步道（從887地號至837-1地號），逼近住屋邊緣，通往東邊10米寬的3號道路到市場預定地。 2.民之建物附近，東西向有兩條八米寬和南北向各有一條10米寬的3號道路與八米寬的服務道路，且相距不出百公尺。（目前東西向與南北向各開闢一條）	併機關團體及人民陳情案第1案辦理。

附表 3-1　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜整表（續）

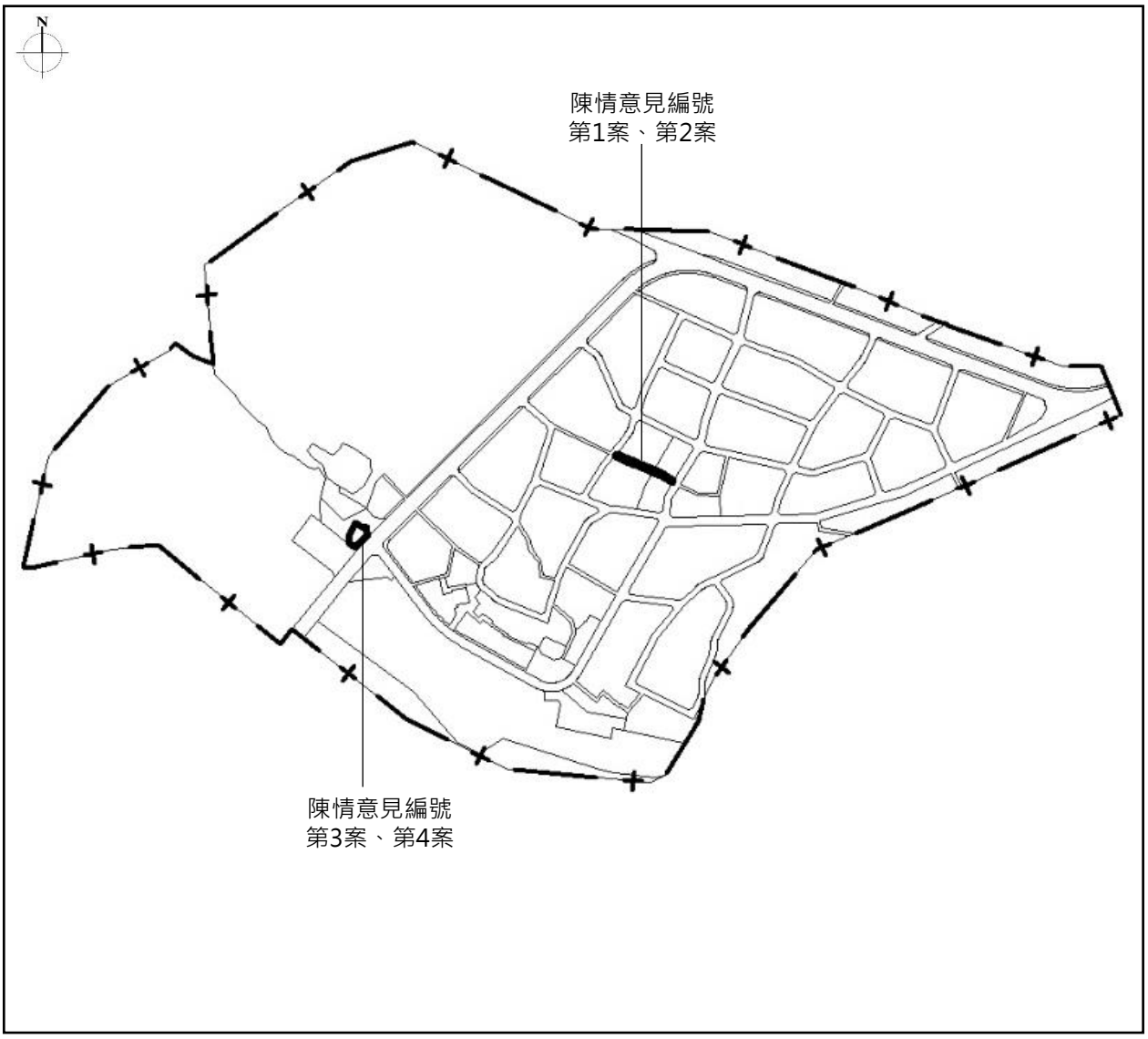
編號	陳情人	陳情意見	陳情理由	研析結論
			3.民之建物的北邊和西邊皆有既成道路，小客車進出自如，如再開闢道路，會使交通更紊亂。 4.三通已把市場遷移，四米人行道無必要。	
3	呂○煥 呂○坤	1.建請依都計法第42條及50-2條規定，私有公設保留地與公有非公用土地交換，逾25年未取得者得優先辦理交換。 2.建請變更通梁南段595地號為住宅區或商業區。 3.建請公務單位辦理應採租賃方式向私有土地承租。	1.遵守憲法第十五條之規定：人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。 2.通梁南段595地號係屬私人土地，鈞府占用功夫長達45年之久至今尚無重大建設，依都市計畫法規定，對於非必要之公共設施用地，應變更其使用，請依法解編還地於民含土地之使用分區變更恢復原來地目。 3.另有關占用哨所部分，雖經澎湖地方法院裁判確定鈞府每月應付24元給予土地所有權人，亦經有一段時日，依目前出租行情嚴實不成比例，請比照本案之鄰地通梁南段564地號（澎湖縣白沙鄉公所）出租之價格並以坪數換算或其他方式計價，才嚴實公平正義。	未便採納，理由： 1.經查陳情土地係屬白沙鄉通梁地區都市計畫廣場用地，原規劃意旨係作為澎湖跨海大橋廣場使用。 2.經查陳情土地屬私人土地，目前作為澎湖跨海大橋周邊廣場使用，且縣府已進行價購作業中。 3.考量原規劃意旨，且縣府已進行價購作業中，建議仍維持原計畫。 4.有關占用哨所部分非屬都市計畫通盤檢討辦理範疇，將轉知相關單位。
4	呂○煥 呂○坤	1.建請依都計法第42條及50-2條規定，私有公設保留地與公有非公用土地交換，逾25年未取得者，得優先辦理交換。 2.依發展觀光條例第四章及風景特定區管理規則第五章獎勵規定：本人願意捐贈哨所部分用地給予鈞府，並請同意將上述通梁南段595地號變更為建地，適時有效開發上開土地，提供一處休閒之地方，增進該區地方繁榮。	1.如果鈞府認為我國是民主國家，請遵守憲法第十五條之規定：人民之生存權、工作權及財產權，應予保障（旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不容許其他之法律行為而受侵害）。 2.本案通梁南段595地號係屬私人土地，鈞府占用功夫長達45年之久至今尚無重大建設，依都市計畫法第15條後段之明	併機關團體及人民陳情案第3案辦理

附表 3-1　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜整表（續）

編號	陳情人	陳情意見	陳情理由	研析結論
		3.請比照國防部軍備局工程營產中心中部地區工程營產處，向人民租用土地之方式，縣府公有土地可以承租百姓及財團使用，難道不能向百姓私有土地租賃嗎。 4.私人土地是百姓最重要財產亦是生存來源，請尊重土地所有權人之財產權益及生存權，歸還土地所有權人應有公理與權益。	文規定，都市計畫實施進度最長不得超過25年及第26條後段規定依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用，請依法解編還地於民含土地之使用分區變更恢復原來地目。 3.另鈞府占用哨所部分，雖經澎湖地方法院裁判確定鈞府每月應付24元給予土地所有權人，亦經有一段時日，依目前出租行情覈實不成比例，請比照本案之鄰地通梁南段564地號（澎湖縣白沙鄉公所）出租之價格並以坪數換算或其他方式計價，才覈實公平正義（詳如附件澎湖縣白沙鄉公所出租契約書）。	
5	洪〇三等86人	1.廢止白沙鄉通梁地區都市計畫。 2.請確實依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定將原有村道或既成道路規劃為人行空間、步道或自行車道。 3.零售市場附近商業區，請修正為住宅區。 4.請盡量以公有地開闢公共設施。 5.因涉及人民權益，請以便民利民考量，於村內召開公聽會廣納村民心聲，以符憲法第15條保障人民財產權及都計法第26條精神。 6.請縣府工務處暫停執行通梁都市計畫道路第1期開闢工程及後續道路案。	--	1.有關廢止白沙鄉通梁地區都市計畫、將原有村道或既成道路規劃為人行空間、步道或自行車道部分 未便採納，理由： 系統性公共設施如道路，非屬公共設施專案通盤檢討辦理範疇，建議納入通盤檢討辦理。

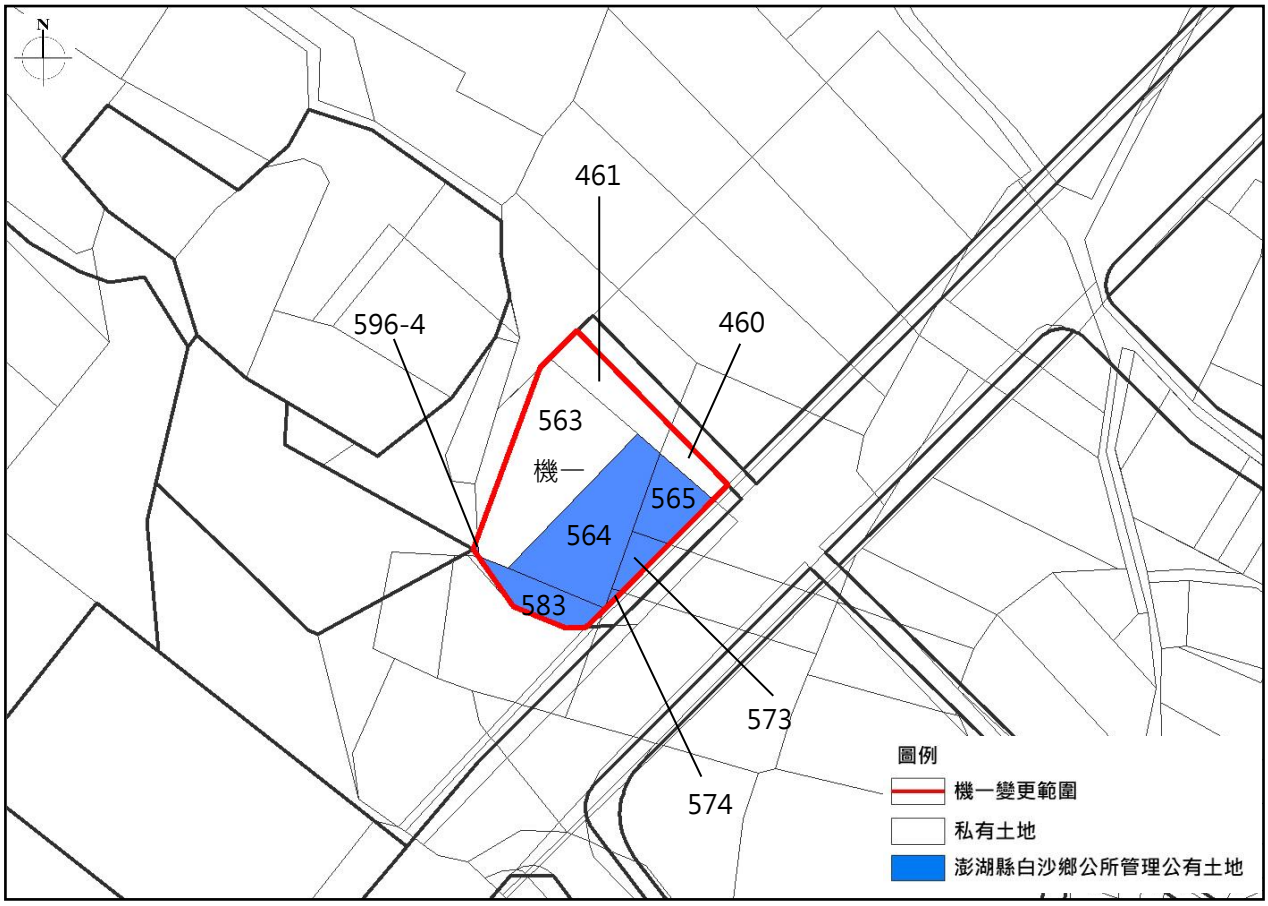
附表 3-1　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜整表（續）

編號	陳情人	陳情意見	陳情理由	研析結論
				2.商業區建請修正為住宅區部分 未便採納，理由： 本計畫為公共設施用地專案通盤檢討，分區變更部分非屬本計畫辦理範疇，故建議維持原計畫，納入下次通盤檢討辦理。 3.暫停執行通梁都市計畫道路第1期開闢工程部分 陳情事項非屬都市計畫公設專案通盤檢討辦理範疇，將轉知相關單位。

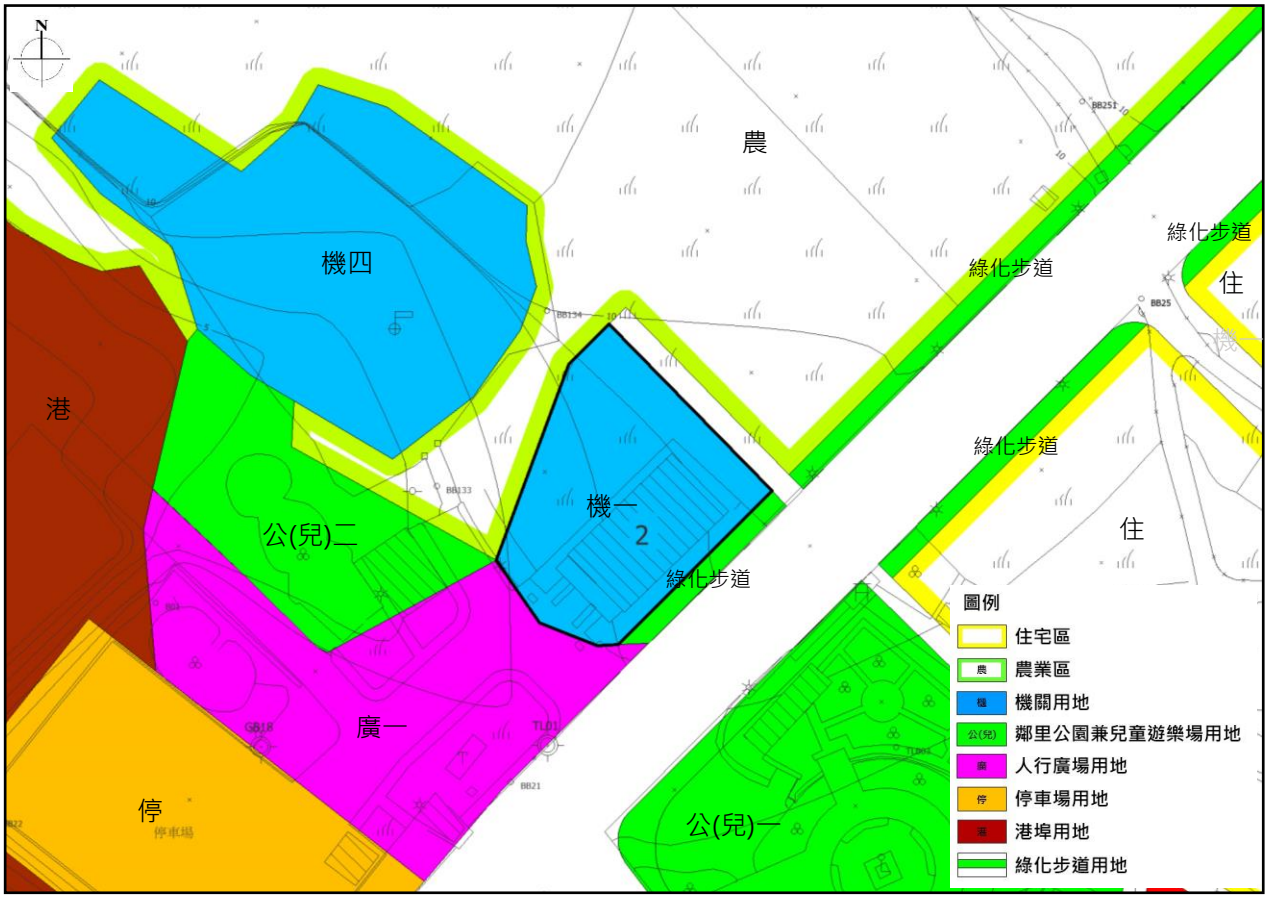


附圖 3-1　公開徵求意見期間公民或團體陳情意見區位分布示意圖

附錄四　變更內容土地權屬及現況



附圖 4-1　變更內容第 1 案之權屬示意圖



附圖 4-2　變更內容第 2 案之現況示意圖

附表 4-1　變更內容第 1 案之土地清冊

項次	行政區	地段	地號	地籍面積	土地權屬	管理機關	現行計畫
1	澎湖縣白沙鄉	通梁南段	460	61.20	私人		機一用地
2	澎湖縣白沙鄉	通梁南段	461	156.99	私人		機一用地
3	澎湖縣白沙鄉	通梁南段	563	525.31	私人		機一用地
4	澎湖縣白沙鄉	通梁南段	564	387.79	白沙鄉	澎湖縣白沙鄉公所	機一用地
5	澎湖縣白沙鄉	通梁南段	565	128.80	白沙鄉	澎湖縣白沙鄉公所	機一用地
6	澎湖縣白沙鄉	通梁南段	573	49.96	澎湖縣	澎湖縣白沙鄉公所	機一用地
7	澎湖縣白沙鄉	通梁南段	574	3.59	澎湖縣	澎湖縣白沙鄉公所	機一用地
8	澎湖縣白沙鄉	通梁南段	583	116.77	澎湖縣	澎湖縣白沙鄉公所	機一用地
9	澎湖縣白沙鄉	通梁南段	596-4	1.48	中華民國	澎湖縣白沙鄉公所	機一用地
總計				1,431.89			

附錄五　無使用需求公共設施用地之相關主管機關同意文件

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣白沙鄉公所　函

地址：澎湖縣白沙鄉赤崁村366號
承辦人：鄭義洋
電話：06-9931001 分機136
傳真：06-
電子信箱：ky29010@bth.penghu.gov.tw

受文者：澎湖縣政府
發文日期：中華民國112年8月3日
發文字號：白工字第1120005694號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關鈞府「變更白沙通梁地區都市計畫（配合公共設施用地專案通盤檢討）」修正計畫書1案，本所同意鈞府辦理變更，請鑒核。

說明：復鈞府112年7月18日府建城字第1120045120號函。

正本：澎湖縣政府
訂
副本：本所行政課、本所民政課、本所財經課、本所工務課

電子公文交換戳記
鄉長　宋萬富

線

建設處
112/08/04　*1120050551*

附錄六　需取得公共設施保留地之財務計畫函文

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣政府　函

地址：88043 澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：鄭偉
電話：06-9278707 分機221
傳真：06-9278048
電子信箱：fa83970@mail.penghu.gov.tw

受文者：澎湖縣政府建設處
發文日期：中華民國113年5月21日
發文字號：府工土字第1131005665號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」辦理情形1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復本府建設處113年4月16日府建城字第1130844273號函。

二、有關旨揭計畫內尚有人行廣場用地及道路用地需徵收開闢乙節，本府評估於民國125年前視區域發展狀況分階段辦理用地取得及財務計畫。

訂

正本：澎湖縣政府建設處
副本：澎湖縣政府工務處

電子公文交換戳記

線

建設處
113/05/22　*1130846641*

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣政府　函

地址：88043 澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：鄭偉
電話：06-9278707 分機221
傳真：06-9278048
電子信箱：fa83970@mail.penghu.gov.tw

受文者：澎湖縣政府建設處
發文日期：中華民國113年11月28日
發文字號：府工土字第1131013276號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「變更白沙鄉通梁地區都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」1案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴府113年10月30日府建城字第1130066037號函辦理。

二、查來函所述白沙鄉通梁中段707及708地號土地，為白沙通梁地區都市計畫之綠化步道用地，現無執行或計畫中之具體事業及財務計畫，考量現況已供道路附屬設施(栽植行道樹)使用，尚有公共使用需求，後續將逐年編列經費辦理價購取得。

正本：澎湖縣政府建設處
副本：澎湖縣政府工務處

建設處 2024/11/28
1130855729