變更白沙鄉通梁地區主要計畫
（第五次通盤檢討）案

計畫書

澎湖縣政府

中華民國114年1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主要計畫（第五次通盤檢討）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	
申請變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	自民國105年8月1日至民國105年8月30日止，計30天，公告於澎湖縣政府建設處及白沙鄉公所。
	公開展覽	自民國106年5月31日至民國106年6月29日止，計30天，公告於澎湖縣政府建設處、白沙鄉公所及通梁村辦公處。
	說明會	民國106年6月14日下午3時00分（本縣白沙鄉通梁社區活動中心）
人民團體對本案之反映意見	另詳公民或團體建議意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	民國110年4月20日澎湖縣都市計畫委員會第134次會議審議通過
	部級	民國111年11月22日內政部都市計畫委員會第1023次會議及民國113年11月5日內政部都市計畫委員會第1066次會議審議通過

目　錄

第一章　緒論

壹、計畫緣起 1-01

貳、計畫年期與法令依據 1-01

參、計畫區位、範圍與面積 1-02

第二章　歷次及現行計畫概要

壹、歷次都市計畫辦理情形 2-01

貳、現行都市計畫內容概要 2-10

第三章　上位及相關計畫 3-01

第四章　地區環境發展分析

壹、自然環境現況分析 4-01

貳、社會經濟環境調查 4-03

參、土地使用現況分析 4-08

肆、公共設施現況分析 4-12

伍、交通運輸現況分析 4-16

陸、土地權屬現況分析 4-19

柒、都市防災分析 4-20

捌、自然與人文景觀資源 4-24

玖、觀光遊憩發展 4-27

拾、環保設施計畫 4-30

拾壹、課題分析與對策 4-31

第五章　發展需求分析

壹、計畫人口及密度 5-01

貳、公共設施用地需求分析 5-03

參、公共設施保留地分析 5-06

第六章　整體規劃構想

壹、發展定位與願景 6-01

貳、空間規劃構想 6-02

第七章　檢討變更內容

壹、檢討變更原則.....7-01

貳、檢討變更內容.....7-04

第八章　變更後計畫

壹、計畫範圍及面積.....8-01

貳、計畫年期.....8-01

參、計畫人口與居住密度.....8-01

肆、土地使用計畫.....8-01

伍、公共設施計畫.....8-04

陸、交通系統計畫.....8-07

柒、分期分區發展計畫.....8-09

捌、都市防災計畫.....8-11

玖、實施進度及經費.....8-14

拾、細部計畫指導原則.....8-15

附件一　公民或團體陳情意見綜理表

附件二　澎湖縣都市計畫委員會110年4月20日第134次會議紀錄

附件三　內政部都市計畫委員會111年11月22日第1023次會議紀錄

附件四　內政部都市計畫委員會113年11月5日第1066次會議紀錄

附件五　公共設施用地目的事業主管函詢文件

圖　目　錄

圖 1-3-1　計畫位置與範圍示意圖 1-02
圖 2-2-1　現行都市計畫示意圖 2-12
圖 2-2-2　現行交通運輸系統示意圖 2-14
圖 2-2-3　分期分區發展計畫示意圖 2-16
圖 2-2-4　現行都市防災計畫示意圖 2-20
圖 2-2-5　應進行都市設計審議地區位置示意圖 2-23
圖 3-1-1　澎湖縣整體空間發展架構示意圖 3-05
圖 3-1-2　澎湖本島陸域三線發展構想示意圖 3-06
圖 3-1-3　澎湖縣第五期（108-111）離島綜合建設實施方案整體空間構想示意圖 3-09
圖 3-1-4　澎湖區域計畫發展願景示意圖 3-11
圖 3-1-5　澎湖觀光發展整體計畫馬公本島系統空間構想圖 3-13
圖 4-1-1　本計畫地質結構分布示意圖 4-02
圖 4-3-1　本計畫區土地使用現況情形示意圖 4-11
圖 4-4-1　本計畫區公共設施用地開闢情形示意圖 4-14
圖 4-4-2　本計畫區公共設施用地取得情形示意圖 4-15
圖 4-5-1　本計畫區都市計畫道路系統示意圖 4-17
圖 4-5-2　本計畫區道路系統現況示意圖 4-17
圖 4-6-1　本計畫區土地權屬示意圖 4-19
圖 4-7-1　臺灣地區歷年颱風路徑頻率示意圖（民國元年至民國 110 年） 4-20
圖 4-7-2　澎湖縣 24 小時延時定量降水 650 毫米淹水潛勢圖 4-22
圖 4-7-3　澎湖縣白沙鄉各級海嘯危害潛勢分布圖 4-23
圖 4-8-1　自然與人文景觀資源分布示意圖 4-26
圖 4-9-1　本計畫區周邊主要觀光遊憩據點分布示意圖 4-27
圖 4-9-2　澎湖縣觀光遊憩發展架構示意圖 4-28
圖 4-11-1 現況道路系統示意圖 4-32
圖 4-11-2 位於計畫道路之建物分布示意圖 4-32
圖 5-3-1　公共設施保留地分布示意圖 5-07
圖 6-1-1　白沙鄉通梁地區發展願景示意圖 6-01
圖 6-2-1　白沙鄉通梁地區空間規劃構想示意圖 6-03
圖 7-2-1　實質變更內容位置示意圖 7-05

圖 7-2-2　變更編號三變更內容示意圖 7-06
圖 8-4-1　變更後都市計畫示意圖 8-03
圖 8-5-1　通盤檢討後公共設施用地示意圖 8-06
圖 8-6-1　通盤檢討後交通系統示意圖 8-08
圖 8-7-1　通盤檢討後分期分區發展計畫示意圖 8-10
圖 8-8-1　計畫區都市防災計畫示意圖 8-13

表　目　錄

表 2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表 2-01
表 2-1-2　第一次通盤檢討後土地使用面積分配表 2-04
表 2-1-3　變更白沙鄉通梁地區都市計畫（通盤檢討）案變更內容一覽表 2-05
表 2-1-4　變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第二次通盤檢討）案變更內容一覽表 2-05
表 2-1-5　變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容一覽表 2-06
表 2-1-6　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）案變更內容一覽表 2-07
表 2-1-7　擬定白沙鄉通梁地區都市計畫（原零售市場用地變更為住宅區）細部計畫案變更內容一覽表 2-08
表 2-1-8　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）案變更內容一覽表 2-09
表 2-2-1　現行都市計畫土地使用分區一覽表 2-11
表 2-2-2　道路系統一覽表 2-13
表 2-2-3　本計畫區防災資源表 2-18
表 2-2-4　事業及財務計畫表 2-21
表 3-1-1　本計畫區上位及相關計畫說明一覽表 3-01
表 4-2-1　白沙鄉通梁村歷年人口數統計分析表 4-03
表 4-2-2　白沙鄉通梁村民國 110 年各年齡結構統計表 4-04
表 4-2-3　白沙鄉通梁村民國 110 年人口扶養率概況表 4-04
表 4-2-4　白沙鄉通梁村所屬行政區漁戶數及漁戶人口概況表 4-05
表 4-2-5　白沙鄉民國 105 年工業及服務業場所單位從業員工人數概況表 4-06
表 4-2-6　澎湖縣與白沙鄉民國 105 年工業及服務業場所生產總額前 5 大行業經營概況表 4-07
表 4-3-1　土地使用現況面積統計表 4-10
表 4-3-2　土地使用分區發展情形綜理表 4-10
表 4-4-1　本計畫區公共設施用地使用現況及開闢情形概況表 4-13
表 4-5-1　本計畫區都市計畫道路編號明細表 4-16
表 4-5-2　本計畫區自行車道與景點路線表 4-18
表 4-5-3　本計畫區公車路線綜整表 4-18

表 4-6-1　本計畫區土地權屬面積統計表 4-19
表 4-7-1　近年澎湖縣颱風與豪雨災害地點及類型彙整表 4-21
表 4-7-2　防（救）災系統現況一覽表 4-23
表 4-8-1　白沙通梁地區法定文化資產一覽表 4-24
表 4-9-1　澎湖縣觀光遊憩區歷年遊客人次統計表 4-29
表 5-1-1　人口成長趨勢預測彙整表 5-01
表 5-1-2　本計畫區可容納人口推估表 5-02
表 5-2-1　民國 125 年鄰近本計畫區景點遊客人次預測綜整表 5-03
表 5-2-2　澎湖遊客運具選擇一覽表 5-04
表 5-2-3　民國 125 年鄰近本計畫區觀光景點停車需求一覽表 5-05
表 5-2-4　民國 125 年鄰近本計畫區景點各類運具停車空間需求估算表 5-05
表 5-3-1　本計畫區公共設施保留地綜理表 5-06
表 7-2-1　實質計畫變更內容綜理表 7-04
表 8-4-1　通盤檢討前後土地使用分區面積表 8-02
表 8-5-1　通盤檢討後公共設施用地編號明細表 8-05
表 8-6-1　通盤檢討後都市計畫道路編號明細表 8-07
表 8-8-1　防（救）災避難場所及設施一覽表 8-12
表 8-9-1　實施進度與經費表 8-14

第一章　緒論

壹、計畫緣起

通梁位於白沙嶼之西端，即澎湖跨海大橋北橋頭地區，區內有300年之通梁古榕樹與跨海大橋，為澎湖當地觀光旅客意象中最重要之旅遊景點之一。澎湖縣政府為發展觀光事業，促進地方繁榮，爰於民國62年3月6日發布實施「澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫」，並於民國73年、民國78年、民國88年、民國98年辦理通盤檢討作業。

通梁地名源起於先民興建房屋時使用之屋梁皆由故居福建船運而來，「梁」成了心通故鄉的情懷，故以名之。通梁最為人所道者為古榕、保安宮及跨海大橋，亦為長期以來著名的觀光旅遊據點。

昔日通梁居民多從事漁業為主，每年約有5、6個月漁穫季，漁民生活尚可自足，少部分居民從事農作生產、經營魚類特產行或文石加工業；然近年來因澎湖近海漁業日趨枯竭，通梁地區漁業發展逐漸沒落，但觀光旅遊帶來的商業活動則成為另一項重要的經濟資源。

因應本計畫係以發展漁業及觀光事業為主之都市計畫，且聚落發展紋理清晰，故本次通盤檢討將透過延續本計畫區特有聚落風貌，並配合澎湖縣觀光發展政策，研擬整體發展與定位後，透過土地使用分區、公共設施用地及土地使用分區管制檢討，強化土地使用機能，明確定位空間發展模式，並確保土地利用權益。

貳、計畫年期與法令依據

一、計畫年期

白沙鄉通梁地區都市計畫之原計畫目標年為民國110年，為配合「澎湖縣國土計畫」以125年為計畫目標年，本次通盤檢將配合調整之。

二、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」。現行計畫於民國98年8月6日公告發布實施迄今已逾法定通盤檢討年限，故本計畫依法辦理通盤檢討作業。

參、計畫區位、範圍與面積

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公尺及通梁漁港之海域，行政區劃屬於白沙鄉之通梁村為白沙鄉唯一都市計畫地區，計畫面積為60.22公頃。

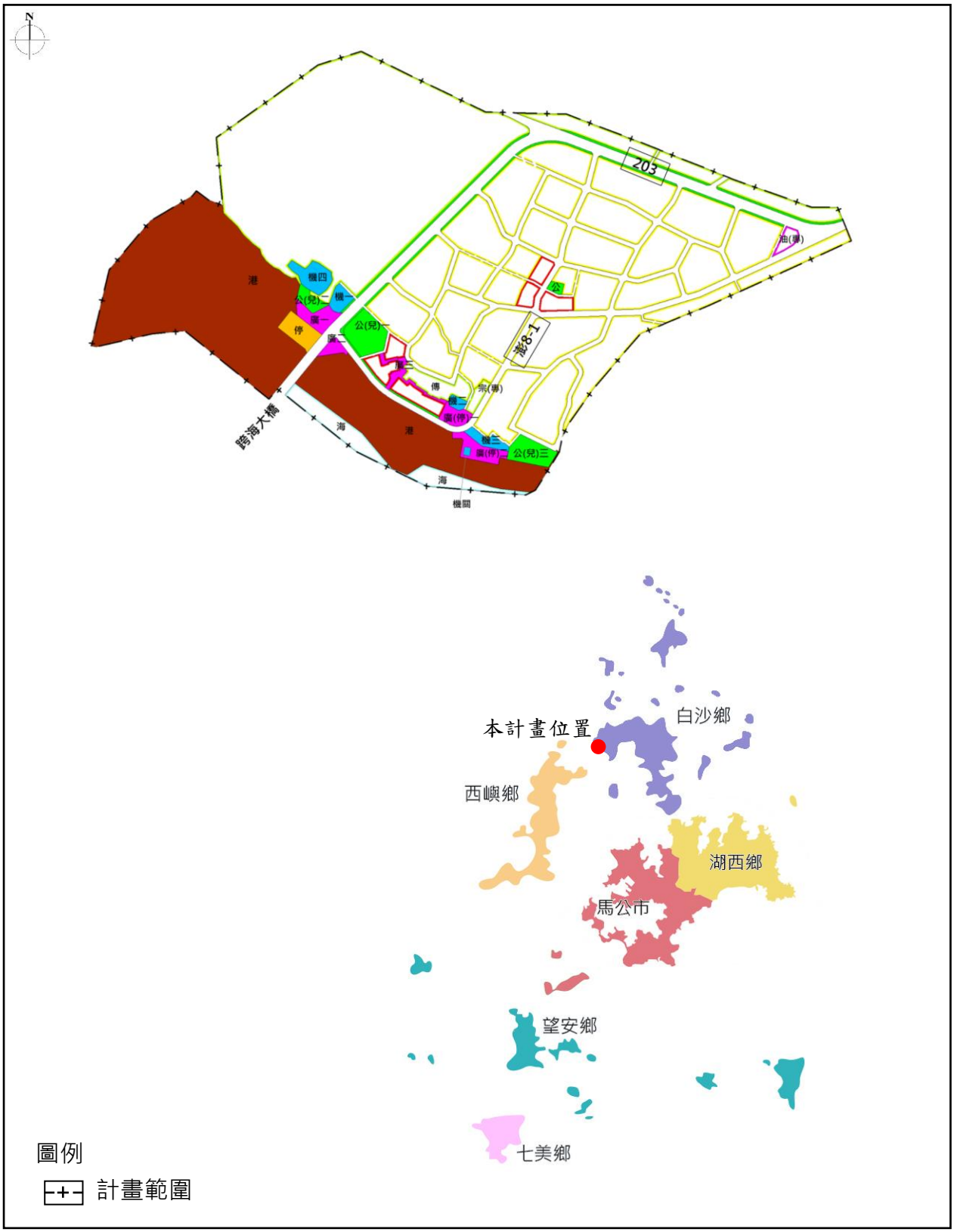


圖 1-3-1　計畫位置與範圍示意圖

第二章　歷次及現行計畫概要

壹、歷次都市計畫辦理情形

本計畫區歷次都市計畫辦理情形如表2-1-1，歷次都市計畫變更內容茲說明如下：

表 2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	公告字號	實施日期	案名	內容摘要
1	德建甲字 第05141號	62.03.06	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	七三澎府 建土字 第16805號	73.05.16	變更白沙鄉通梁地區都市計畫（通盤檢討）	1. 配合一般通盤檢討所使用之名稱，將原計畫名稱「澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫」，變更為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫」。 2. 計畫面積擴大為54.03公頃。 3. 依發展需要，檢討劃設各使用分區。 4. 變更15.98公頃公園用地為0.15公頃機關用地、0.30公頃停車場用地、0.16公頃人行廣場用地、0.21公頃綠化步道用地及15.16公頃遊樂區。 5. 變更2.53公頃道路用地為2.32公頃住宅區、0.03公頃保存區、0.07公頃商業區、0.06公頃市場用地及0.05公頃綠化步道。
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. 增加遊樂區之容許使用項目。 4. 變更0.04公頃住宅區及0.01公頃人行步道用地為加油站用地。 5. 變更0.02公頃住宅區為人行步道用地。 6. 變更0.01公頃加油站用地為道路用地。 7. 變更0.28公頃綠化步道、0.02公頃海域、0.01公頃港埠用地、0.01公頃人行廣場及0.01公頃遊樂區為道路用地。 8. 變更0.01公頃住宅區為綠化步道。 9. 變更0.04公頃綠化步道為0.03公頃道路用地、0.01公頃農業區及遊樂區。 10. 變更不足0.01公頃道路用地為綠化步道。

表 2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	公告字號	實施日期	案名	內容摘要
4	八八澎府 建管字 第32542號	88.06.16	變更白沙鄉通梁地區都市計畫書（第三次通盤檢討）	1. 調整計畫年期為100年。 2. 增訂分期分區發展計畫、。 3. 增訂事業及財務計畫。 4. 增訂都市防災計畫。 5. 修訂土地使用分區管制要點。 6. 變更0.20公頃市場用地為住宅區。 7. 變更0.41公頃港埠用地為0.34公頃市場用地及0.04公頃機關用地。 8. 變更0.03公頃加油站用地為道路用地。 9. 變更0.30公頃停車場用地為遊樂區。 10. 變更0.15公頃遊樂區及0.13公頃海域為停車場用地。 11. 變更不足0.01公頃遊樂區為海域。 12. 變更0.09公頃農業區、0.02公頃綠化步道及0.03公頃人行步道為道路用地。 13. 變更0.12公頃古蹟保存區為宗教專用區。 14. 變更0.27公頃遊樂區為機關用地。 15. 變更0.40公頃保存區為傳統建築區。
5	府建發字 第09800398532號	98.08.06	變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫書（第四次通盤檢討）	1. 調整計畫年期為110年。 2. 調整計畫人口為3,000人。 3. 修訂分期分區發展計畫。 4. 修訂事業及財務計畫。 5. 修訂都市防災計畫。 6. 增修訂土地使用分區管制要點。 7. 變更0.13公頃加油站用地為加油站專用區。 8. 變更14.75公頃遊樂區為農業區。 9. 變更1.89海域為港埠用地。 10. 變更0.33零售市場用地為鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 11. 變更0.28公頃港埠用地為廣場兼停車場用地。 12. 變更0.16公頃人行廣場用地為廣場兼停車場用地。 13. 變更0.24公頃遊樂區為0.14公頃鄰里公園兼兒童遊樂場用地及0.10公頃人行廣場用地。 14. 變更0.06公頃港埠用地為人行廣場用地。 15. 變更6.14公頃非都市土地為港埠用地。

表 2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	公告字號	實施日期	案名	內容摘要
6	府建城字第10009023072號	100.11.04	擬定白沙鄉通梁地區都市計畫（原零售市場用地變更為住宅區）細部計畫案	變更0.2005公頃零售市場用地為0.0503公頃鄰里公園及0.1502公頃住宅區。
7	府建發字第10200255982號	102.05.29	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）	變更0.018公頃廣（停）二用地為機關用地。

一、澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫（62.03.06）

通梁位於白沙嶼西端，區內有著名之跨海大橋及三百年大榕樹，為澎湖重要旅遊據點之一，故澎湖縣政府為發展觀光事業，促進地方繁榮，遂於民國62年3月公告實施通梁鄉街計畫，其計畫內容說明如後。

（一）計畫面積：51.80 公頃

（二）計畫年期：民國 80 年

（三）計畫人口：3,000 人

（四）土地使用計畫

除於西北側劃設一處公園，面積為15.48公頃外，其餘地區均未劃設使用分區。

二、變更白沙鄉通梁地區都市計畫（通盤檢討）（73.05.16）

原「白沙鄉通梁鄉街計畫」之棋盤式道路系統，將破壞原有聚落型態與獨特風格，不符實際需要，且同時為辦理土地使用分區計畫，以維護人民權益，促進觀光事業發展，考量計畫發布已屆滿五年，故依據都市計畫法第二十七條辦理計畫通盤檢討，其計畫內容說明如後。

（一）計畫面積：54.03 公頃

（二）計畫年期：民國 80 年

（三）計畫人口：3,000 人

（四）變更內容

原計畫除劃設一區域性公園外，其餘均為未分區，故依據發展需要調整劃設住宅區、保存區、商業區、古蹟保存區、遊樂區、農業區及海域等7類土地使用分區，其中為保存澎湖傳統建築風貌，將榕園西側現有「一顆印」古老建築劃設為保存區，而古蹟保存區係配合保安宮及榕園範圍劃設之；並除原先公園用地外，亦調整劃設零售市場、加油站、機關、停車場、人行廣場、道路及港埠用地等公共設施用地，詳表2-1-2所示，變更內容詳見表2-1-3所示。

表 2-1-2　第一次通盤檢討後土地使用面積分配表

使用類別		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	18.72	34.65	38.20
	保存區	0.40	0.74	0.82
	商業區	1.01	1.87	2.06
	遊樂區	15.16	28.06	30.93
	古蹟保存區	0.12	0.22	0.25
	農業區	1.78	3.29	-
	海域	3.24	6.00	-
	小計	37.19	68.83	72.25
公共設施用地	公園	0.45	0.83	0.92
	機關	0.28	0.52	0.57
	停車場	0.30	0.56	0.61
	人行廣場	0.53	0.98	1.08
	港埠用地	4.34	8.03	8.85
	道路	6.32	11.70	12.89
	綠化步道	1.06	1.96	2.16
	零售市場	0.20	0.37	0.41
	加油站	0.12	0.22	0.25
	小計	16.84	31.17	27.75
都市發展用地		49.01	-	100.00
計畫面積		54.03	100.00	-

表 2-1-3　變更白沙鄉通梁地區都市計畫（通盤檢討）案變更內容一覽表

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
1	計畫名稱	配合一般通盤檢討所使用之名稱，將原計畫名稱「澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫」，變更為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫」。		
2	計畫地區範圍		51.80	54.03
3	公園南側	公園用地	0.15	機關用地
			0.30	停車場用地
			0.16	人行廣場
	公園東南側		0.21	綠化步道
	公園其餘部分		15.16	遊樂區
4	區內道路	道路用地	2.32	住宅區
			0.03	保存區
			0.07	商業區
			0.06	市場用地
			0.05	綠化步道

三、變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第二次通盤檢討）（78.12.18）

自前次通盤檢討後已屆滿五年，依據都市計畫法第二十七條辦理計畫通盤檢討，其計畫內容說明如後。

（一）計畫面積：54.03 公頃

（二）計畫年期：民國 90 年

（三）計畫人口：4,800 人，居住密度約 257 人/公頃

（四）變更內容

維持原計畫共7類土地使用分區及8種公共設施用地，詳表2-1-4所示。

表 2-1-4　變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第二次通盤檢討）案變更內容一覽表

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
1	加油站	住宅區	0.04	加油站
		人行步道	0.01	
		住宅區	0.02	人行步道
		加油站	0.01	道路
2	一號道路	綠化步道	0.28	道路
		海域	0.02	
		港埠用地	0.01	
		人行廣場	0.01	
		遊樂區	0.01	
3	一號道路中段轉彎處	住宅區	0.01	綠化步道
		綠化步道	0.03	道路
			0.01	農業區
			0.00	遊樂區
		道路	0.00	綠化步道
4	遊樂區	為增加遊客吸引力，故予以增加容許使用項目，包括旅館、水族館及兒童公園等設施。		
5	計畫目標年	原計畫為民國80年，由於即將屆滿，故配合南部區域計畫目標年調整為民國90年。		
6	計畫人口	配合本次檢討劃設之公共設施用地，將計畫人口由3,000人調整為4,800人。		
7	計畫人口密度	配合計畫人口之調整，由原計畫160人/公頃，調整為257人/公頃。		

註：變更內容欄之數字係依原計畫計算至小數點第二位，第二位以下四捨五入，故部分項目面積以0.00公頃呈現。

四、變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第三次通盤檢討）（88.06.16）

自前次通盤檢討後已屆滿五年，依據都市計畫法第二十七條辦理計畫通盤檢討，其計畫內容說明如後。

（一）計畫面積：54.08 公頃

（二）計畫年期：民國 100 年

（三）計畫人口：4,800 人，居住密度約 255 人/公頃

（四）變更內容

變更保存區及古蹟保存區為傳統建築區及宗教專用區，計畫範圍內共計有7類土地使用分區；公共設施用地部分則於跨海大橋前調整公園用地為公園兼兒童遊樂場用地，維持8種公共設施用地，詳表2-1-5所示。

表 2-1-5　變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容一覽表

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
1	計畫目標年	配合國土綜合開發計畫之計畫目標年，調整為民國100年。		
2	活動中心東邊之海埔新生地及原市場用地	市場	0.20	住宅區
		港埠用地	0.34	市場
			0.07	機關
3	加油站東側	加油站	0.03	道路
4	原停車場及其西側之遊樂區與港埠用地	停車場	0.30	遊樂區
		遊樂區	0.15	停車場
		海域	0.13	
		遊樂區	0.00	海域
5	一號道路轉彎處之北端	農業區	0.09	道路
		綠化步道	0.02	
		人行步道	0.03	
6	古蹟保存區	古蹟保存區	0.12	宗教專用區
7	遊樂區南側	遊樂區	0.27	機關
8	計畫區內之保存區，即「一顆印」原址	保存區	0.40	傳統建築區
		原土地使用管制規定之建物材料過於嚴格，部分材料以明文禁止開採，故配合現況需要修正。		
9	分期分區發展計畫	原計畫未訂定分期分區發展計畫，故本次檢討增訂之。		
10	都市防災計畫	依據「災害防救方案」由行政院研考會選定為八十五年度重點項目，執行計畫中之第十項有關都市計畫規劃時須納入防災考量。		
11	多目標及事業與財務計畫	1. 為加速地方之建設發展，公共設施用地部分指定得做為多目標使用。 2. 為提供地方政府於從事都市計畫建設時之參考依據，增訂事業及財務計畫。		
12	修訂土地使用分區管制要點	配合本次通盤檢討變更案及實際需要修訂。		
13	公一	公園	0.45	公園兼兒童遊樂場

註：變更內容欄之數字係依原計畫計算至小數點第二位，第二位以下四捨五入，故部分項目面積以0.00公頃呈現。

五、變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）（98.08.06）

自前次通盤檢討後已屆滿五年，遂依都市計畫法第二十七條辦理計畫通盤檢討，其計畫內容說明如後。

（一）計畫面積：60.22 公頃

（二）計畫年期：民國 110 年

（三）計畫人口：3,000 人，居住密度約 160 人/公頃

（四）變更內容

本次檢討依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條辦理都市計畫圖重製作業；同時，配合通梁北港開闢，依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫執行要點第七點規定辦理擴大都市計畫作業，其變更內容說明如後。

表 2-1-6　變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）案變更內容一覽表

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
1	計畫年期及計畫人口	配合南部區域計畫（第二次通盤檢討）之計畫年期，延長至民國110年。		
		因本計畫區長期以來人口外流嚴重，經檢討分析後像下修正計畫人口數至本計畫原擬定時之3,000人，以資合理。		
2	一號道路與二號道路交叉口	加油站用地	0.13	加油站專用區
3	遊樂區	遊樂區	14.75	農業區
4	跨海大橋入口北側海域	海域	1.89	港埠用地
5	機三用地東側	零售市場用地	0.33	鄰里公園兼兒童遊樂場用地
6	通梁活動中心南側之新生地	港埠用地	0.28	廣場兼停車場用地
7	保安宮榕園南側	人行廣場用地	0.16	廣場兼停車場用地
8	跨海大橋入口兩側附近地區	遊樂區	0.14	鄰里公園兼兒童遊樂場用地
			0.10	人行廣場用地
		港埠用地	0.06	人行廣場用地
9	分期分區發展計畫	配合本次通盤檢討之變更內容及規定，修訂分期分區發展計畫。		
10	事業及財務計畫	配合本次通盤檢討之變更內容及規定，修訂事業及財務計畫。		
11	都市防災計畫	依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，將都市防災規劃納入考量，明確指出都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等，並予合理標示。		
12	土地使用分區管制要點	配合都市計畫相關法令之修訂，修訂原條文，並配合本次檢討變更內容爰為增修訂。		
13	跨海大橋入口北側	非都市土地	6.14	港埠用地
14	住宅區附帶條件規定	住宅區	0.20	住宅區

六、擬定白沙鄉通梁地區都市計畫（原零售市場用地變更為住宅區）細部計畫案（100.11.04）

變更範圍原係零售市場用地，於白沙鄉通梁地區都市計畫第三次通盤檢討時，考量變更範圍屬私有土地且尚未開闢，同時為結合漁港與市場使用以符合漁業需要，故將零售市場用地南遷至通梁漁港北側，原基地則由零售市場用地變更為住宅區，並以附帶條件規定開發方式。惟因土地分割持分情形複雜，遲遲無法依附帶條件完成擬定細部計畫，至白沙鄉通梁地區都市計畫第四次通盤檢中即修正附帶條件為：「土地所有權人應就其土地面積之30%折算代金繳納原都市計畫擬定機關，折算方式比照澎湖地區之公共設施保留地徵收加成標準，並應於申請建築前完成繳納後始得發照建築」，爾後又因已逾一年仍無法取得所有土地所有權人之協議書，故澎湖縣政府依計畫書內容規定得視實際情形協助土地所有權人儘速辦理擬定細部計畫作業，以解決本住宅區附帶條件限制民眾權益之問題。

由於擬定細部計畫內容與程序單純，且新增劃設之公共設施用地亦可提供周圍民眾活動使用，故縣政府方依都市計畫法第17條及變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表第二案規定附帶條件辦理擬定細部計畫，變更0.2005公頃零售市場用地為0.0503公頃鄰里公園及0.1502公頃住宅區。

表 2-1-7　擬定白沙鄉通梁地區都市計畫（原零售市場用地變更為住宅區）細部計畫案變更內容一覽表

項　目		面積（m^2）	佔計畫面積百分比（%）	備　註
土地使用分區	住宅區	1,502.28	74.92	
公共設施用地	鄰里公園	502.92	25.08	劃設一處，位計畫區西南側。
合計		2,005.20	100.00	

七、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（102.05.29）

海巡署安檢所辦公設施係屬漁港法所定基本設施之一，原都市計畫指定203縣道西側機四為海巡署安檢所使用，惟其距通梁漁港港口距離約350公尺，不利於海巡署執行勤務，故海巡署係租借白沙鄉公所經營管理之攤販中心設施做為安檢所使用。然因白沙鄉公所未來有其他使用規劃，期能儘速配合搬遷騰空歸還，經行政院海岸巡防署與澎湖縣政府及白沙鄉公所協調後，配合都市計畫整體發展及漁業環境變化，強化漁港出入船隻安檢功能，於通梁漁港「通梁活動中心」南側劃設一處緊鄰港邊之機關用地供海岸巡防機關使用，故依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，變更0.018公頃廣場兼停車場用地為機關用地。

表 2-1-8　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）案變更內容一覽表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
通梁活動中心南側部分廣場兼停車場用地	部份廣（停）二（0.018公頃）	機關用地（0.018公頃）	1. 漁港法公布實施後，海巡署安檢所辦公設施本係漁港法所定基本設施之一，目前海巡署暫租借白沙鄉公所經營管理之攤販中心設施做為安檢所使用，目前白沙鄉公所期能儘速搬遷騰空歸還。 2. 為強化出入船隻之安檢及海岸安全維護，海岸巡防機關安檢所之興建有其必要性及迫切性，故辦理本次機關用地都市計畫迅行變更，以利辦公廳舍興建作業。

貳、現行都市計畫內容概要

變更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100年11月04日公告發布實施之「擬定白沙鄉通梁地區都市計畫（原零售市場用地變更為住宅區）細部計畫案」及民國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、計畫面積：60.22 公頃

二、計畫年期：民國 110 年

三、計畫人口：3,000 人，居住密度約 160 人/公頃

四、土地使用分區

通梁位於澎湖縣白沙鄉西南端，係屬澎湖縣北環地區核心，計畫範圍之地區生活空間以「跨海大橋據點」、「古榕據點」及「通梁聚落」為主，其中，跨海大橋據點及古榕據點為通梁地區主要的觀光遊憩據點，兩處均位於計畫區南側，相關服務設施、觀光產業亦分布於其鄰近地區；為發展當地觀光事業，促進地方繁榮，故考量當地發展需求與各觀光據點區位劃設住宅區、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7類土地使用分區，詳如表2-2-1及圖2-2-1所示。

此外，現行土地使用分區管制亦規範傳統建築及附近商業區內之原有建築物拆除後之修建、增建、改建、重建應辦理都市設計審查，並考量本計畫區觀光遊憩發展帶內連接跨海大橋與古榕等重要景點，為能塑造適當優美之建築與景觀，打造本計畫區及澎湖縣之門面意象，故一併列為應實施都市設計審查之區域。

五、公共設施用地

本計畫區劃設機關用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、鄰里公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、人行廣場用地、港埠用地、道路用地及綠化步道用地等9種公共設施用地，佔整體都市計畫土地使用面積約36.95%，其中以港埠用地及道路用地佔公共設施用地面積之比例較高，詳表2-2-1所示。

六、附帶條件地區

本計畫附帶條件住宅區係指原市場用地變更為住宅區部分，附帶條件為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合理之事業及財務計畫），俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築，並應於二年內完成細部計畫，已於民國100年完成原零售市場用地變更為住宅區之附帶條件地區細部計畫。

表 2-2-1　現行都市計畫土地使用分區一覽表

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	18.76	31.15	43.95
	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	37.97	63.05	47.88
公共設施用地	機關用地	0.66	1.10	1.55
	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
	鄰里公園用地	0.05	0.08	0.12
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.92	1.53	2.15
	人行廣場用地	0.50	0.83	1.17
	港埠用地	11.64	19.33	27.27
	道路用地	7.03	11.67	16.47
	綠化步道用地	0.74	1.23	1.73
	小計	22.25	36.95	52.12
都市發展用地		42.69	-	100.00
總面積		60.22	100.00	-

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

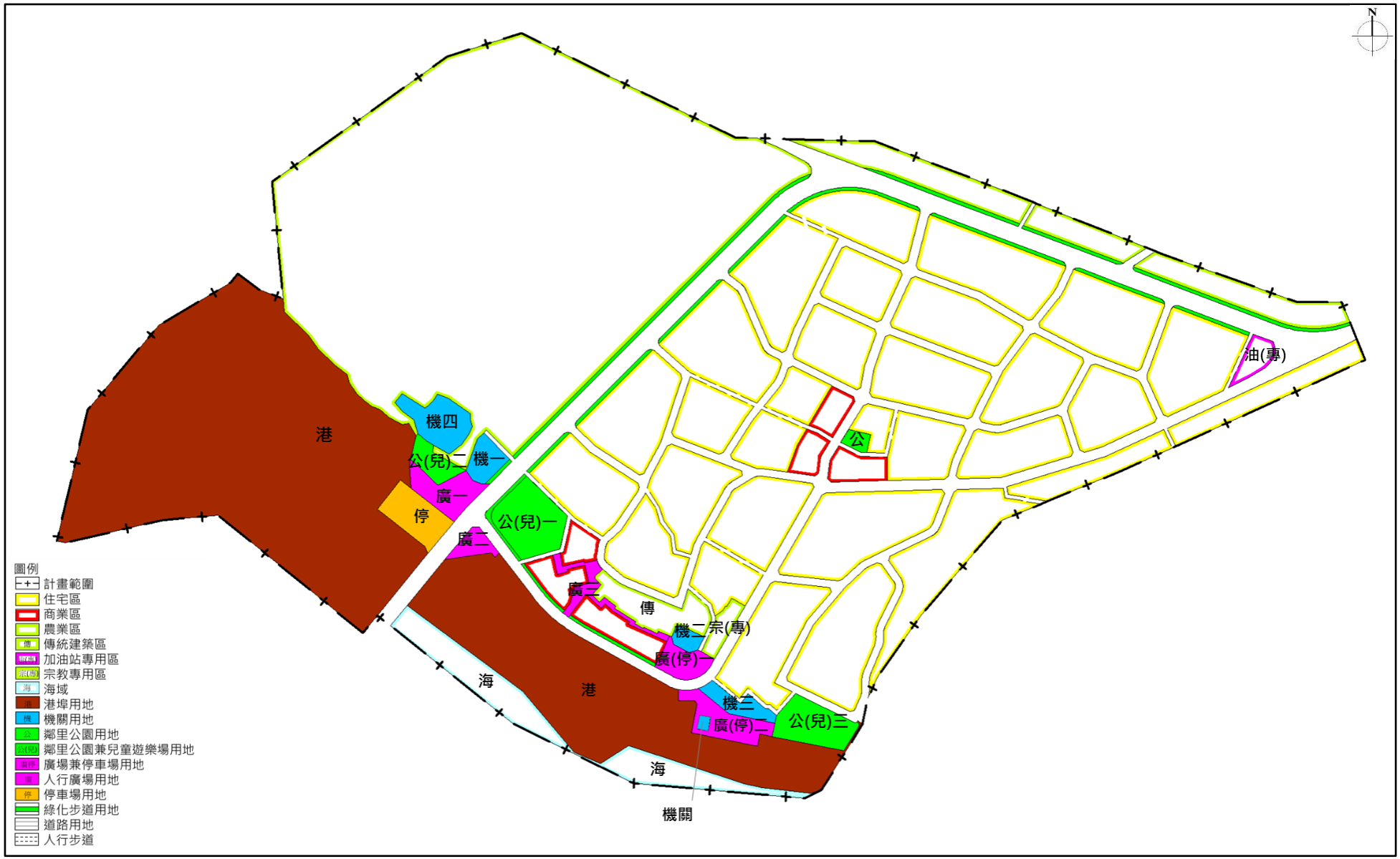


圖 2-2-1　現行都市計畫示意圖

七、交通運輸系統計畫

（一）主要聯外道路

一號道路：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。

（二）次要區內道路

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：北自一號道路向南至二號道路，寬度為 10 公尺。

（三）服務道路

區內配設8公尺之服務道路，並配合陸軍陣地聯絡運輸須要配設15公尺道路。

（四）人行步道

為方便行人劃設有4公尺寬之人行步道。

表 2-2-2　道路系統一覽表

道路層級		編號	路寬（公尺）	長度（公尺）	起訖點或說明	備註
主要道路	聯外道路	一	18	1,260	自計畫區東北面範圍至西南面範圍線。	大部分路段之兩側各劃設3.5公尺之綠化步道，合計25公尺寬。
次要道路	區內道路	二	11	1,070	東北自一號道路向西經榕園前至跨海大橋頭接一號道路。	-
		三	10	300	北自一號道路，而南至二號道路。	-
服務道路		未編號	15	80	-	-
			8	3,020	-	-
人行步道		未編號	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。

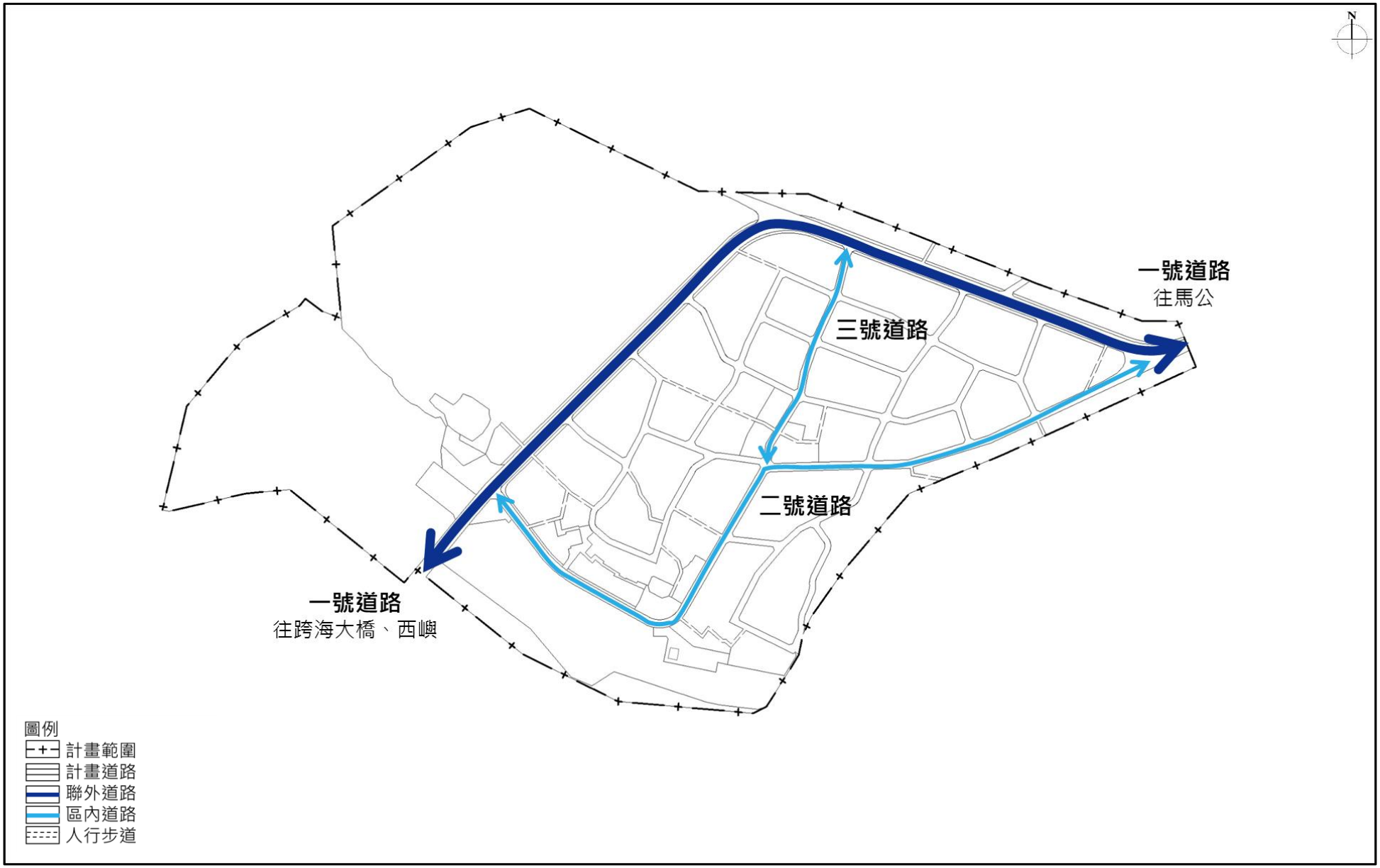


圖 2-2-2　現行交通運輸系統示意圖

八、分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，定位為配合觀光遊憩發展為具特色之「觀光型鄉鎮」，因都市規模不大，為使計畫區能循序發展，故將都市發展用地之既有聚落及商店劃設為已發展區，餘均劃設為優先發展區，而一號道路西側之農業區依土地使用計畫可作為未來發展與投資開發之腹地，但目前尚無投資與開發計畫，故暫予列為後期發展區（圖2-2-3）。

（一）實施發展區之範圍

包括住宅區、商業區、傳統建築區、宗教專用區及公共設施用地等都市發展用地，與一號道路西側之農業區。

（二）劃分種類與原則

1. 第一期（已發展區）：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達80%以上之地區。
2. 第二期（優先發展區）：依據未來人口成長及觀光遊憩事業推展所需之發展面積。
3. 第三期（後期發展區）：暫維農業使用並保留作為未來爭取投資發展之區域。

（三）分期分區發展期程與範圍

1. 第一期（已發展區）：自民國 62 年至民國 97 年。本計畫都市發展用地之既有建築聚落及商店劃設為已發展區。
2. 第二期（優先發展區）：自民國 97 年至民國 110 年。已發展區外之都市發展用地劃設為優先發展區。
3. 第三期（後期發展區）：視實際需求另案辦理，暫不予訂定期程。一號道路西側之農業區作為未來有發展必要時或有具體開發計畫時之發展腹地，劃設為後期發展區。



圖 2-2-3　分期分區發展計畫示意圖

九、都市防災計畫

都市地區易發生之災害類型包含颱風、地震、火災（含爆炸及地震後引發）、地區淹水及公用設備（瓦斯、油、電等）洩漏等項。本計畫區尚無發生重大災害之紀錄，且非地勢低窪地區，亦不易發生淹水及海水倒灌等災害，可能發生的災害類型以颱風、地震及重大火災為主。為加強都市防災，茲將本計畫區之防災系統重點，包含各防（救）災據點、避難場所及防（救）災路線予以明確指出（圖2-2-4），以提昇居民之災害應變能力，減輕災害損失，保障居民生命財產安全。

（一）易生災變區域

本計畫區外圍均為空曠的山野草原，現況建築物與居民活動主要集中於一號、二號道路間之區域，亦為發生建築物倒塌、設施爆炸、火災、瓦斯外洩等都市災害之易生區域，應設置適當之消防設施並維持防救災道路系統之暢通，以確保災時能迅速疏散災民與進行災後援救。

（二）避難場所

本計畫區內避難場所之設置，以整合區內之公共開放空間系統（如：鄰里公園用地、公（兒）用地、廣（停）用地、人行廣場用地、停車場用地等）及計畫區外圍開放空間為原則。

1. 臨時避難場所：臨時避難場所應具備阻隔遮斷及社區避難之功能，於緊急事故發生時供作暫時避難使用。除將本計畫區南側之開放性空間，包含鄰里公園用地、公（兒）用地、廣（停）用地、人行廣場用地、停車場用地等公共設施用地規劃為臨時避難空間外，另本計畫區外圍主要為山野草原，故結合外圍農業區、空（草）地可同時作為災害發生時緊急向外疏散、避難之場所。
2. 收容場所：除兼具臨時避難場所功能外，應能於災時提供較完善之設施與庇護場所。故指定通梁社區活動中心（機三用地）結合鄰近廣（停）二用地、公（兒）三用地等開放空間，作為災時之收容場所。

（三）防（救）災據點與設施

1. 救災指揮中心：通梁社區活動中心位於機三用地，現為平時居民集會活動中心，加上鄰近有廣（停）二用地、公（兒）三用地等開放空間可容納災民並集散救災物資，且面臨主要對外聯絡道路與緊鄰通梁漁港，屬水陸交通之重要位置，故規劃為災時設置為救災指揮中心之處所，以協調整體救災援助工作。
2. 警察據點：以通梁派出所（位機二用地）作為災時之警察維安據點，執行災後秩序的維持與交通管制等工作。
3. 消防據點：規劃消防據點同時設置於通梁活動中心內，平日應儲備緊急消防之器材、水源，另本計畫區屬澎湖縣政府消防局白沙分隊（位白沙鄉赤崁村）轄區範圍，災時經通報後可迅速由 203 號縣道至本計畫區進行消防救災工作。

（四）避難及救災動線規劃

1. 緊急聯外道路：本計畫區內之一號、二號道路圍繞整個計畫區，可規劃為災時主要聯外道路與救災援送動線，於平時必須保持暢通，作為災害發生時車輛輸送救災設施及物資至災害地點或避難場所使用。
2. 區內防救災路線：指定本計畫區內之部分出入道路為災時區內救災路線，作為街廓內部救災輔助性路線，災害發生時能迅速連接至一號、二號主要聯外道路。

（五）火災延燒防止帶

本計畫區除沿一號道路兩側劃設之綠化步道作為火災延燒防止帶外，餘計畫區內之寬度8公尺以上之計畫道路應維持暢通，路樹選擇常綠耐火樹種，以達兼具火災延燒防止之隔離作用。

表 2-2-3　本計畫區防災資源表

防災功能	設施項目	面積（公頃）	備註
臨時避難場所	鄰里公園用地	0.05	-
	公（兒）用地	0.59	不含公（兒）三用地
	人行廣場用地	0.35	不含廣三用地
	停車場用地	0.29	-
	廣（停）一用地	0.16	-
收容場所	廣（停）二用地	0.28	-
	公（兒）三用地	0.33	-
	機三用地	0.14	通梁社區活動中心
救災指揮中心	機三用地		
消防據點	機三用地		
警察據點	機二用地	0.06	通梁派出所
緊急聯外道路	一號、二號計畫道路	-	-
區內防救災路線	三號及8公尺寬計畫道路	-	-
火災延燒防止帶	綠化步道	0.74	-
	寬度8公尺以上計畫道路	-	-
合計	-	2.94	-

註：本表未列計農業區及計畫區外圍山野草原。

（六）災害防救與應變組織

澎湖縣依「災害防救法」第12條規定訂定之「澎湖縣災害應變中心作業要點（草案）」於災害發生時開設災害應變中心，以掌握各種災害狀況及協調調度救災人力、物資、支援等事項。另依「澎湖縣災害防救計畫」指導，僅靠鄉鎮市擴充整備防災設施仍是有限的，所以行政機關、居民、公司行號本於各自應擔付之責任，應進行各項災害緊急活動的相互合作。本計畫區範圍以通梁村為主，平時應由村長召集幹部、熱心人士組成村里自救隊，配合縣政府防災訓練與整備，於災害發生時能發揮傳達受災區情報、連絡防災機關、避難引導、初期滅火、緊急醫療救護、建立初期救援物資等功能，減低災害影響程度與範圍。

（七）災害防範策略

1. 平時應積極整備供避難路線、避難處所及防災據點使用之都市基礎設施，以確保災時能發揮應有之功能。
2. 強化主要交通運輸、電信通訊設施、資訊網路之機能。
3. 自來水、電力、瓦斯、油料等維生管線設施應有防災之考量，同時應有系統多元化、據點分散化及替代措施之規劃與建置。
4. 訂定救護指揮與醫療機構及各醫療機構間之通報程序，規範處理大量傷患時醫護人員之任務分工，並定期實施演練。
5. 對於使用公共危險物品之設施、供公眾使用之建築物，及學校、醫療、警察、消防單位等緊急應變之重要設施，應強化其耐震、防火能力並確保其使用機能。
6. 以獎勵方式促使民眾改善私有建築物之耐震與防火能力。
7. 建立災害監測、預警系統，加強災害應變設施、設備之充實。
8. 建立全民防衛動員準備體系保持聯繫，辦理災害防救、應變及召集事項之準備。

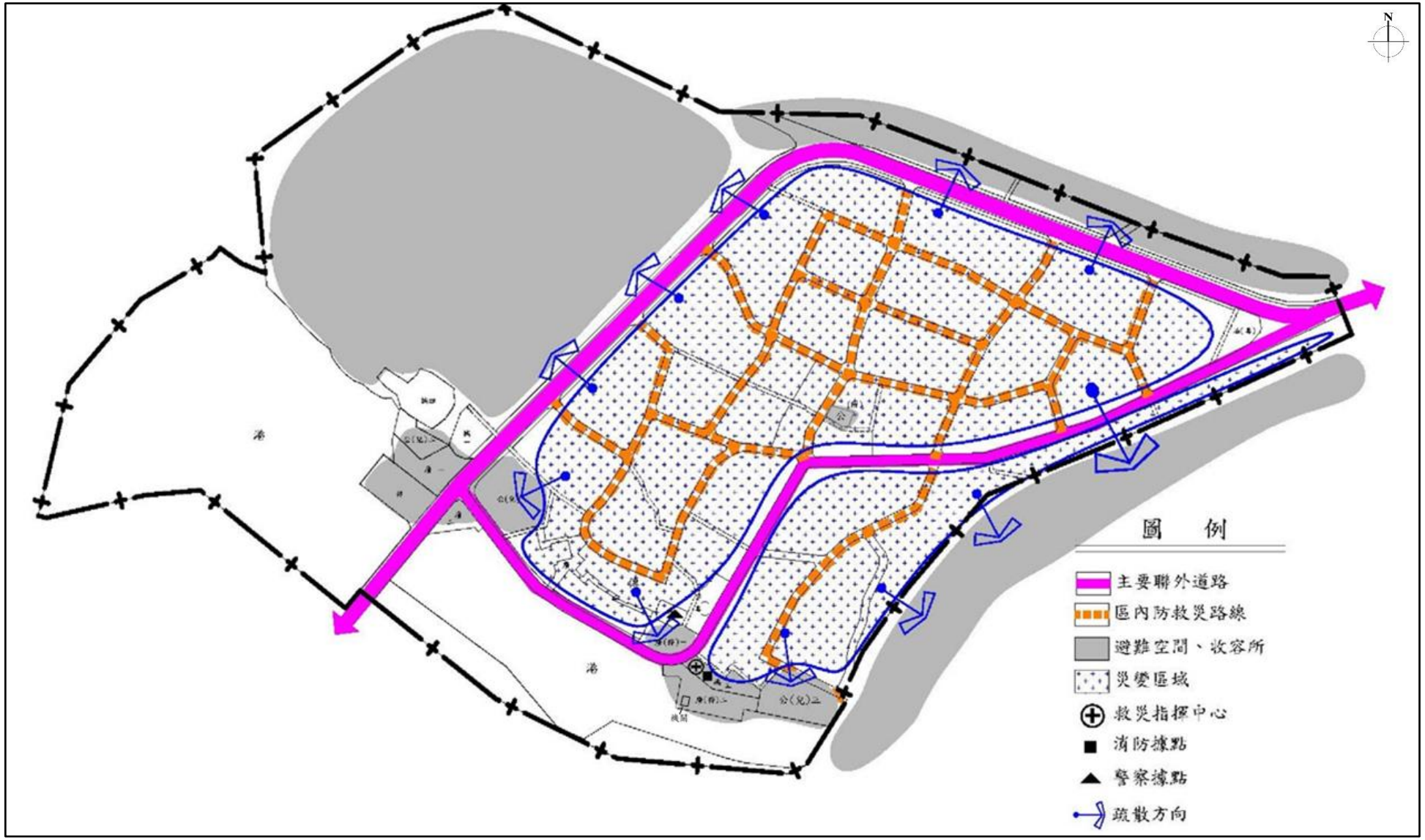


圖 2-2-4　現行都市防災計畫示意圖

九、事業及財務計畫

針對計畫區內未開闢之人行廣場、道路以及綠化步道等公共設施之土地徵收及開闢經費進行概估，僅供地方政府參考，實際之開發年期視地方政府財力而定，詳表2-2-4所示。

表 2-2-4　事業及財務計畫表

公共設施用地類別	面積（公頃）	土地取得方式				開闢經費（萬元）			主辦單位	經費來源
		徵收或價購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地及工程費	合計		
人行廣場	0.15	V				200	160	360	澎湖縣政府	澎湖縣政府逐年編列預算
道路用地	2.32	V				6,260	4,640	10,900		
綠化步道	0.74	V				50	1,500	1,550		
合計	3.47					6,510	6,300	12,810		

註1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
註2：綠化步道之大部分已完成土地徵收。
註3：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。

十、土地使用分區管制要點

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。

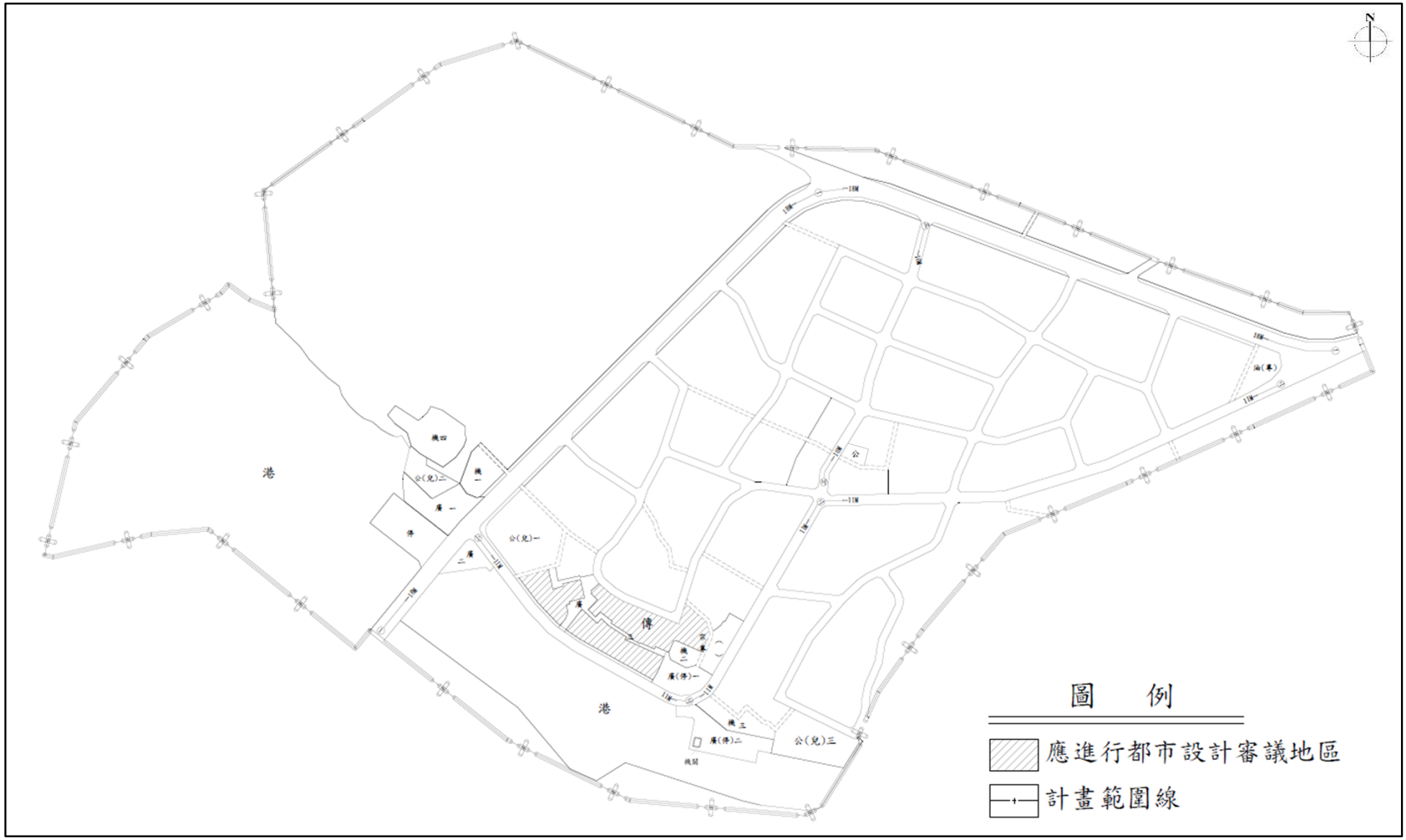


圖 2-2-5　應進行都市設計審議地區位置示意圖

第三章　上位及相關計畫

本章彙整本計畫區上位及相關計畫，如表3-1-1所示，相關上位及相關計畫對本計畫區之影響茲說明如後。

表 3-1-1　本計畫區上位及相關計畫說明一覽表

項次	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
1	全國國土計畫，民國107年	因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，強化國土整合管理機制，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。	1. 本計畫鄰近海域且區內具備觀光資源、農業資源與聚落發展，未來應依循全國國土計畫之指導，強化區內之災害調適能力、整合區內文化生態景觀資源及落實集約發展。 2. 未來土地使用規劃將依循相應之土地使用指導原則，劃設相對應之國土功能分區，落實城鄉均衡發展。
2	澎湖縣國土計畫，民國 110 年	以「海洋生態、創意觀光、序續菊島」為發展願景，因應全球發展潮流下之挑戰與契機，融入對未來發展之願景，落實於整體發展、資源保育、農地維護及城鄉發展中，並提出澎湖縣之成長管理策略與國土功能分區劃設。	1. 本計畫位於澎湖灣內海遊憩環，未來將對接環內海各港口，結合周邊公地發展巡航活動與遊艇產業建立各社區經濟次核心。 2. 依據「澎湖縣國土計畫」對於對國土空間成長管理之指導，應優先利用都市計畫區內之都市發展用地，並經由都市更新、環境改善、舊屋改建新生等方式，針對既有之城鄉空間有效活化再生利用。
3	修正全國區域計畫（草案），民國106年	配合國土計畫法草案架構，將現行區域計畫調整為政策計畫，俾利指導直轄市、縣市區域計畫進行實質空間規劃，以利未來銜接轉化為「全國國土計畫」。	1. 本計畫屬城鄉發展區且鄰近海岸及海域地區，為產業、社會及生活之重要發展地區。 2. 考量既有都市發展用地需求與人口成長趨勢，因應氣候變遷及永續發展，加強海岸地區之防災，檢討各類型開發使用行為，並將居住、商業及產業等相關活動引導至都市計畫地區，依循其指導原則進行土地利用之規劃。

表 3-1-1　本計畫區上位及相關計畫說明一覽表（續）

項次	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
4	澎湖縣第五期（108-111）離島綜合建設實施方案，民國108年	依澎湖2025「國際、智慧、綠能、觀光、醫療島」發展願景下，建構澎湖「美麗海灣、低碳家園、智慧島嶼」之發展願景，提出12項實施策略，後續將以各實施策略為主軸，分別提出相關的行動計畫。	1. 本計畫位於「美麗203線示範旅遊線」，未來應配合發展願景與行動方案，以跨海大橋及通樑古榕等資源為核心提升本計畫之觀光服務、串聯馬公本島與周邊地區之觀光旅遊發展。 2. 推動綠能產業發展建構低碳生活，並善用智慧科技於本計畫之公共服務、居民生活、文化教育與觀光發展，建構和諧相容之社區發展。
5	擬定「澎湖區域計畫及研究規劃」案（先期規劃報告），民國104年	對澎湖的總體定位為「國際觀光低碳度假島」，並訂定「從區域發展體現觀光體驗，以六感加一行銷，促成有趣、歡樂、難忘的深度旅遊」之發展方向。	1. 本計畫區位於北環旅遊線觀光景點軸帶上，且做為著名澎湖縣跨海大橋之入口門戶，為澎湖重要觀光場域之一，應主動整備產業再發展腹地與區域基盤建設，結合觀光規劃，提高土地使用效益。 2. 提出地區發展願景及空間發展定位，據以落實後續空間發展計畫提擬，達到文化保存活化與觀光發展目的。
6	澎湖觀光發展整體計畫（期末報告），民國104年	將澎湖定位為「國際觀光渡假島」，依澎湖群島島嶼環境特色、旅遊季節特性、觀光運輸服務、開發總量管制、相關服務設施需求、土地使用及管理架構、經營管理策略等內容，作為國家風景區未來發展及土地使用計畫之上位指導，及土地開發之依據。	1. 本計畫區擁有位於自然景觀區、一般使用區、服務設施區及遊憩區等四大機能分區，在整體發展定位上屬於馬公本島主遊憩系統白沙次系統，其中跨海大橋更被劃定為A級景點，係屬優先建置景點。 2. 未來可加強整備觀光發展腹地與之串連，使觀光效益得以延伸至計畫區內部。

一、全國國土計畫，民國 107 年

（一）計畫內容

1. 計畫範圍與年期

計畫範圍為我國管轄之陸域及海域，計畫年期為民國 125 年。

2. 計畫重點

因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

3. 發展定位與空間規劃構想

（1）面對環境、經濟及社會三大挑戰，以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標。

（2）因應氣候變遷衝擊及當前國家社會面臨空間發展議題，在國土永續發展目標下，提出國土空間發展策略及成長管理策略，以解決國土空間的課題與資源分配，提升空間治理能力、加強國家整體競爭力，並邁向永續發展。

（3）針對住宅、產業、運輸及能源、水利設施等公共設施影響區域空間發展結構，納入各該目的事業主管機關之空間發展策略，提出部門空間發展策略。

（4）基於保育利用及管理之需要，根據土地資源特性，訂定國土功能分區劃設與指導原則，分別為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。

（5）為降低自然危害風險，減少人民生命財產損失，並復育環境遭受破壞地區，促進環境資源永續發展，訂定國土復育促進地區劃定目的與劃定原則。

（二）與本計畫之相關性

本計畫鄰近海域且區內具備觀光資源、農業資源與聚落發展，未來應依循全國國土計畫之指導，強化區內之災害調適能力以因應氣極端氣候之發展、整合區內文化生態景觀資源以強化文化觀光動能，及落實集約發展以促進城鄉永續，未來土地使用規劃將配合全國國土計畫之指導，依循相應之土地使用指導原則，劃設相對應之國土功能分區，落實城鄉均衡發展。

二、澎湖縣國土計畫，民國 110 年

（一）計畫內容

1. 計畫範圍與年期

該計畫範圍涵蓋澎湖縣 1 市 5 鄉共 6 個行政轄區，與經內政部發布之澎湖縣國土計畫海域管轄範圍之 shp 電子檔，以海域管轄範圍外周界予以計算海、陸域面積總計為 7,920.28 平方公里，並以民國 125 年為計畫目標年。

2. 計畫重點

以「海洋生態、創意觀光、序續菊島」為發展願景，打造一個以低碳生態保育結合創意觀光的有序與永續菊島，因應全球發展潮流下之挑戰與契機，融入對未來發展之願景，落實於整體發展、資源保育、農地維護及城鄉發展中，並提出澎湖縣之成長管理策略與國土功能分區劃設。

3. 發展定位與空間規劃構想

遵循「全國國土計畫」之國土永續發展目標，考量澎湖縣國土自然資源、人文社會、經濟產業、縣轄陸域與海域空間發展條件及離島特性，進行未來空間發展規劃，發展結構如下，空間發展構想如圖 3-1-1 所示：

（1）雙核：經貿、產業雙核－馬公新灣及龍門尖山

（2）三環：海上藍色三環

A. 北海東海遊憩環：活力海洋休閒及生態觀光體驗－如白沙嶼、雞善嶼等

B. 南海遊憩環：魅力生態島嶼及浪漫人文巡禮－如望安島、南方四島等

C. 澎湖灣內海遊憩環：創意精彩海上藍色公路－如西嶼鄉、白沙鄉、湖西鄉與馬公市區等

（3）三線：陸域觀光三線

包含北環旅遊線、南環旅遊線及湖西地區，並提出「黃金海岸文化長灘」計畫，加強發展湖西鄉成為澎湖本島第三條主要旅遊路線，三線發展構想詳圖3-1-2所示。

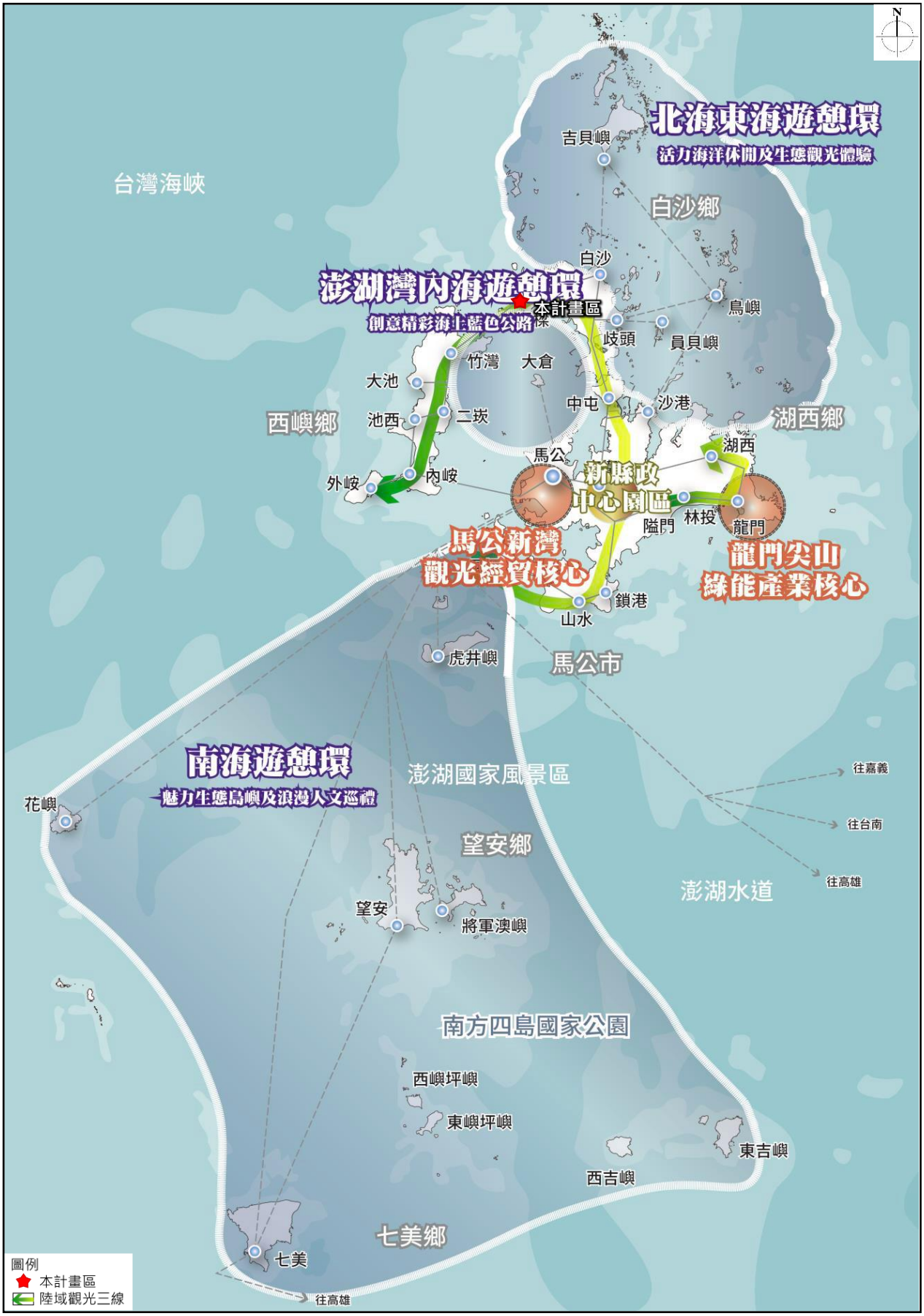


圖 3-1-1　澎湖縣整體空間發展架構示意圖

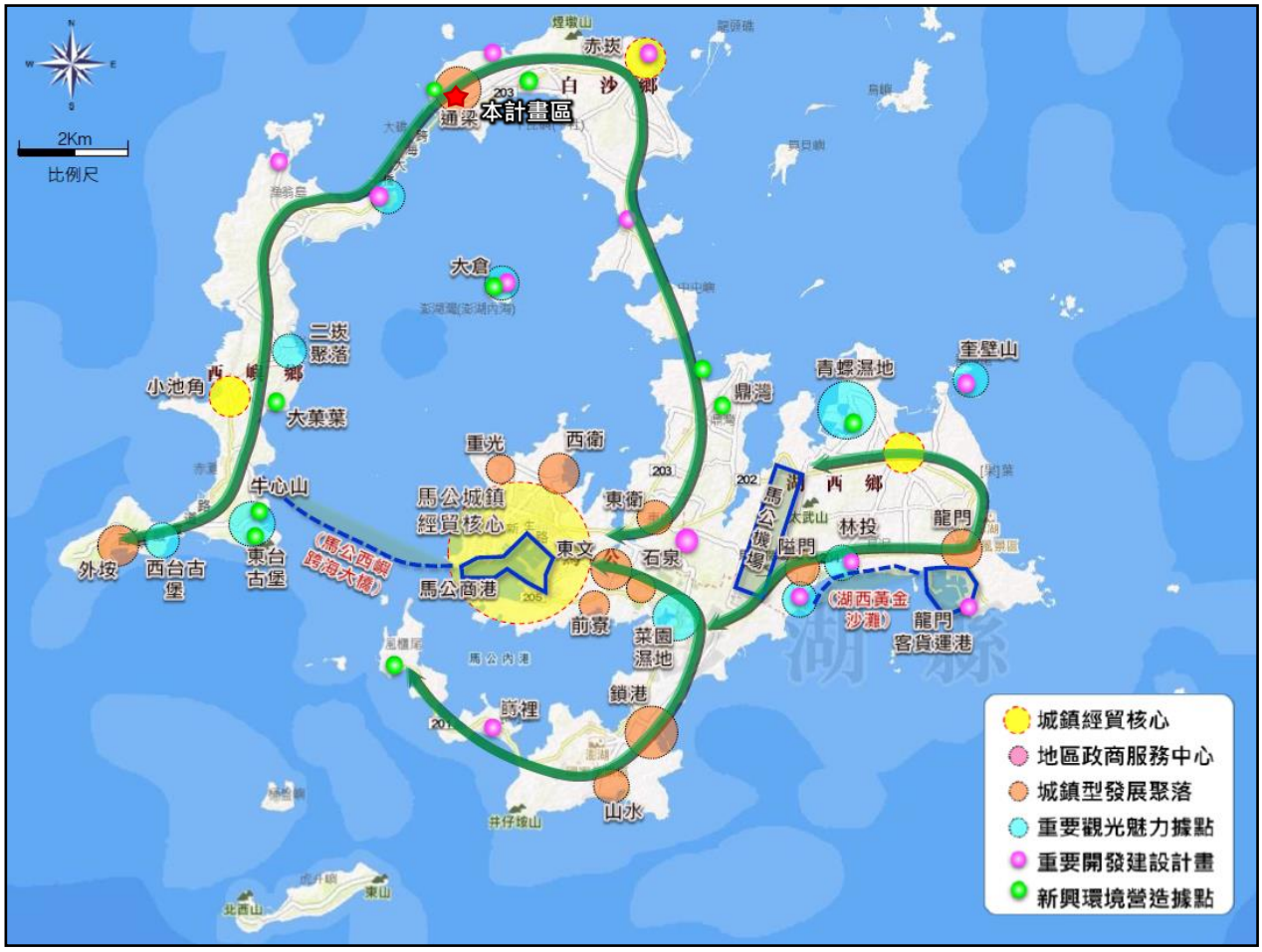


圖3-1-2　澎湖本島陸域三線發展構想示意圖

（二）與本計畫之相關性

1. 與周邊地區之都市發展關聯性

本計畫位於澎湖灣內海遊憩環，未來將對接環內海各港口，結合周邊公地發展巡航活動與遊艇產業建立各社區經濟次核心，因應整體旅遊路線發展，本計畫與周邊都市計畫區，如二崁與西嶼西台等，及行政區應為共榮發展之競合關係，並共同致力於澎湖本島之北環旅遊線之規劃建設。

2. 空間結構與土地利用之指導

因應未來澎湖縣發展定位與願景，朝向低碳、觀光、永續之發展主軸，於澎湖縣之整體空間發展架構下，未來澎湖縣城鄉空間發展之思考應包含當地居民生活發展基本需要、觀光發展及重大建設所需等，作為澎湖國土空間有序發展之依循。依據「澎湖縣國土計畫」對於對國土空間成長管理之指導，應優先利用都市計畫區內之都市發展用地，並經由都市更新、環境改善、舊屋改建新生等方式，針對既有之城鄉空間有效活化再生利用。

三、修正全國區域計畫（內政部營建署，民國 106 年）

（一）計畫內容

1. 計畫範圍與年期

該計畫範圍包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域，計畫年期為民國 115 年。

2. 計畫重點

（1）配合國土計畫法草案架構，將現行區域計畫調整為政策計畫，俾利指導直轄市、縣市區域計畫進行實質空間規劃，未來可銜接轉化為「全國國土計畫」。

（2）因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則，並將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。

（3）依據糧食安全需求，研訂全國及直轄市、縣（市）農地需求總量，並依據農地分類分級原則，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定原則，俾據以檢討變更其區位及範圍，配合加強農地使用管制以維護糧食生產環境。

（4）利用申請設施型使用分區變更區位指導原則，建立計畫引導土地使用模式。

（5）檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應特殊土地使用管制需求。

3. 發展定位與空間規劃構想

（1）賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。

（2）確保農地總量，並維護糧食生產環境。

（3）配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。

（4）加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。

（5）整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。

（6）檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。

（7）落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。

（8）擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

（二）與本計畫之相關性

本計畫屬城鄉發展區且鄰近海岸及海域地區，為產業、社會及生活之重要發展地區。考量既有都市發展用地供過於求且人口呈零成長趨勢，並因應氣候變遷及環境永續發展之考量，應加強海岸地區之防災，檢討各類型開發使用行為，並將居住、商業及產業等相關活動引導至都市計畫地區，依循其指導原則進行土地利用之規劃。

四、澎湖縣第五期（108-111）離島綜合建設實施方案（澎湖縣政府，民國108年）

（一）計畫內容

1. 計畫範圍與年期

計畫範圍包含澎湖縣離島綜合建設實施方案之實施範圍為澎湖縣行政區域五鄉一市：馬公市、湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉、望安鄉、七美鄉，包括其陸地及其海域地區，計畫年期為民國111年。

2. 計畫重點

依澎湖2025「國際、智慧、綠能、觀光、醫療島」發展願景下，建構澎湖「美麗海灣、低碳家園、智慧島嶼」之發展願景，提出「推動綠能建設，推廣低碳生活」、「善用智慧科技，提升行動服務」、「行銷多元觀光，推展國際醫療」及「鼓勵公私共享，建立夥伴關係」、「愛護環境資源，復育海洋生態」、「活化文化資產，利用閒置土地」、「輔導地方產業，永續漁業生機」及「營造城鄉風貌，加強綠廊景觀」、「強化醫療照護，打造安全網絡」、「便捷陸海空運，提升公共服務」、「完備社福機制，友善育兒環境」及「傳承文化教育，深耕人才培育」等12項實施策略，後續將以各實施策略為主軸，分別提出相關的行動計畫。

3. 發展定位與空間規劃構想

在空間發展構想上規劃三大分區，分別為馬公本島之「澎湖新灣區」，以國際郵輪及遊艇碼頭作為國際觀光門戶，並搭配前瞻基礎建設第三漁港國際廣場、馬公城區（含觀音亭地區）與馬公港水岸再生整體計畫等，推動「美麗203線示範旅遊線」；「海洋遊憩區」由北海系統各個島嶼所組成，具觀賞價值海崖海岸以及適合海灘活動的砂灘海岸特色資源，以「海上探索」為發展構想；「環境教育區」則主要為南海系統的望安及七美，擁有豐沛且獨特的自然及人文資產，以「生態人文地景之深度旅遊」為發展構想，如圖3-1-3所示。

（二）與本計畫之相關性

本計畫位於「美麗203線示範旅遊線」，未來應配合「美麗海灣、低碳家園、智慧島嶼」之發展願景與12項行動方案，於觀光發展上，以跨海大橋及通樑古榕等資源為核心提升本計畫之觀光服務、串聯馬公與周邊地區觀光旅遊發展；城鄉發展上，推動綠能產業發展建構低碳生活，並善用智慧科技於本計畫之公共服務、居民生活、文化教育與觀光發展，建構和諧相容之社區發展。



圖 3-1-3　澎湖縣第五期（108-111）離島綜合建設實施方案整體空間構想示意圖

五、擬定「澎湖區域計畫及研究規劃」案（先期規劃報告）（澎湖縣政府，民國 104 年）

（一）計畫內容

1. 計畫範圍與年期

該計畫範圍涵蓋澎湖縣 1 市 5 鄉共 6 個行政轄區，與經內政部營建署函示之海域範圍（面積計約 758,460 公頃），故總面積合計約為 806,530 公頃；並以民國 115 年為計畫目標年。

2. 計畫重點

為針對環境資源特性及地方發展需要，研擬因地制宜之空間發展構想，建立土地使用秩序與理論，引導土地合理開發利用，促進環境永續發展，以落實地方自治精神，強化地方空間治理能力，並以計畫為導向，引導資源保育及發展。計畫目標為：

（1）有計畫地引導都市計畫及非都市土地開發。

（2）促進觀光、生態、產業與低碳生活四大優勢相輔相成，落實澎湖低碳國際觀光島。

3. 發展定位與空間規劃構想

該計畫對澎湖的總體定位為「國際觀光低碳度假島」，並訂定「從區域發展體現觀光體驗，以六感加一行銷，促成有趣、歡樂、難忘的深度旅遊」之發展方向。其中，馬公市位於「觀光核心區」，定位為「島嶼門戶，政經核心」，詳如圖 3-1-4 所示。

（二）與本計畫之相關性

本計畫區位於北環旅遊線觀光景點軸帶上，且做為著名澎湖縣跨海大橋之入口門戶，為澎湖重要觀光場域之一，應主動整備產業再發展腹地與區域基盤建設，結合觀光規劃，提高土地使用效益，並提出地區發展願景及空間發展定位，據以落實後續空間發展計畫提擬，達到文化保存活化與觀光發展目的。

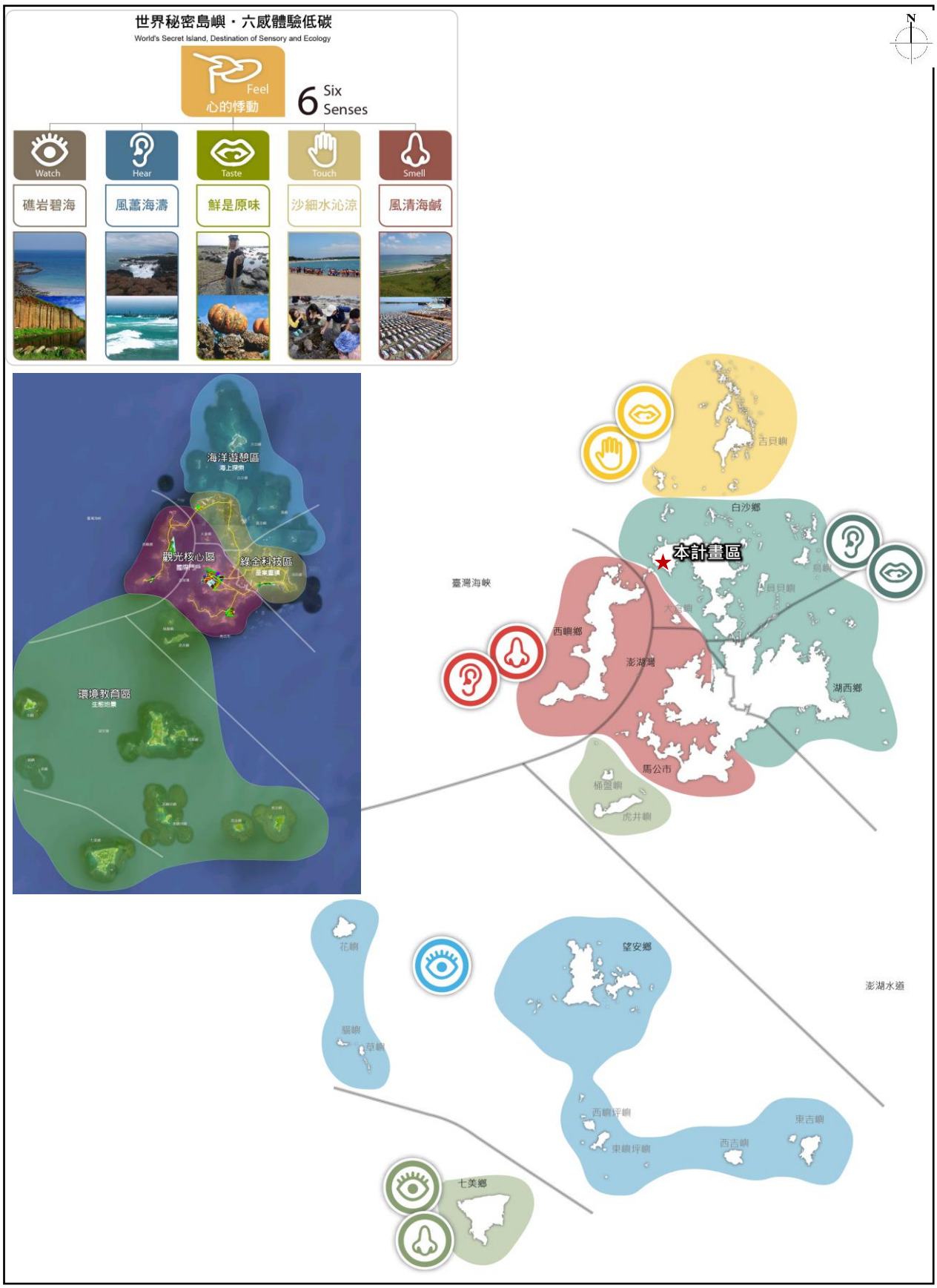


圖 3-1-4　澎湖區域計畫發展願景示意圖

六、澎湖觀光發展整體計畫（草案）（交通部觀光局澎湖國家風景區管理處，民國 104 年）

（一）計畫內容

1. 計畫範圍與年期

該計畫範圍以交通部觀光局澎湖國家風景區管理處之管轄範圍為主，包含陸域 10,873 公頃及海域 74,730 公頃，合計面積約為 85,603 公頃；並以民國 114 年為計畫目標年。

2. 計畫重點

依澎湖群島島嶼環境特色、旅遊季節特性、觀光運輸服務、民間培力資源等發展條件，考量最適遊客規模、開發總量管制、相關服務設施需求、土地使用及管理架構、經營管理策略等內容，作為國家風景區未來發展及土地使用計畫之上位指導，並作為土地開發之依據。

期以減輕環境負面影響，取得環境保護與觀光發展之平衡，並透過投資與收益項目之調整，增加投資回收機會，落實永續財務規劃，提高本風景區的財務自償率。

3. 發展定位與空間規劃構想

該計畫對澎湖的定位為「國際觀光渡假島」，其中馬公本島系統定位為「綠色觀光門戶遊憩系統」，因本系統承載澎湖 85%的遊客住宿人次，故未來以配合金龍頭郵輪碼頭的建設、觀音亭遊憩區及馬公本島環狀景點動線周邊的整體開發，以發展現代化、低碳、節能及景點接駁無障礙之服務為目標（如圖 3-1-5 所示）。

其中，馬公市為澎湖商業活動最為集中熱鬧之區域，因開發較早，故保有眾多古城遺址、軍事設施及眷村文化等，並具有澎湖遊客中心及南海遊客中心等服務設施。

（二）與本計畫之相關性

依據其劃設之五大功能分區，本計畫區擁有位於自然景觀區、一般使用區、服務設施區及遊憩區等四大機能分區，在整體發展定位上屬於馬公本島主遊憩系統白沙次系統，其中跨海大橋更被劃定為A級景點，係屬優先建置景點，未來可加強整備觀光發展腹地與之串連，使觀光效益得以延伸至計畫區內部。

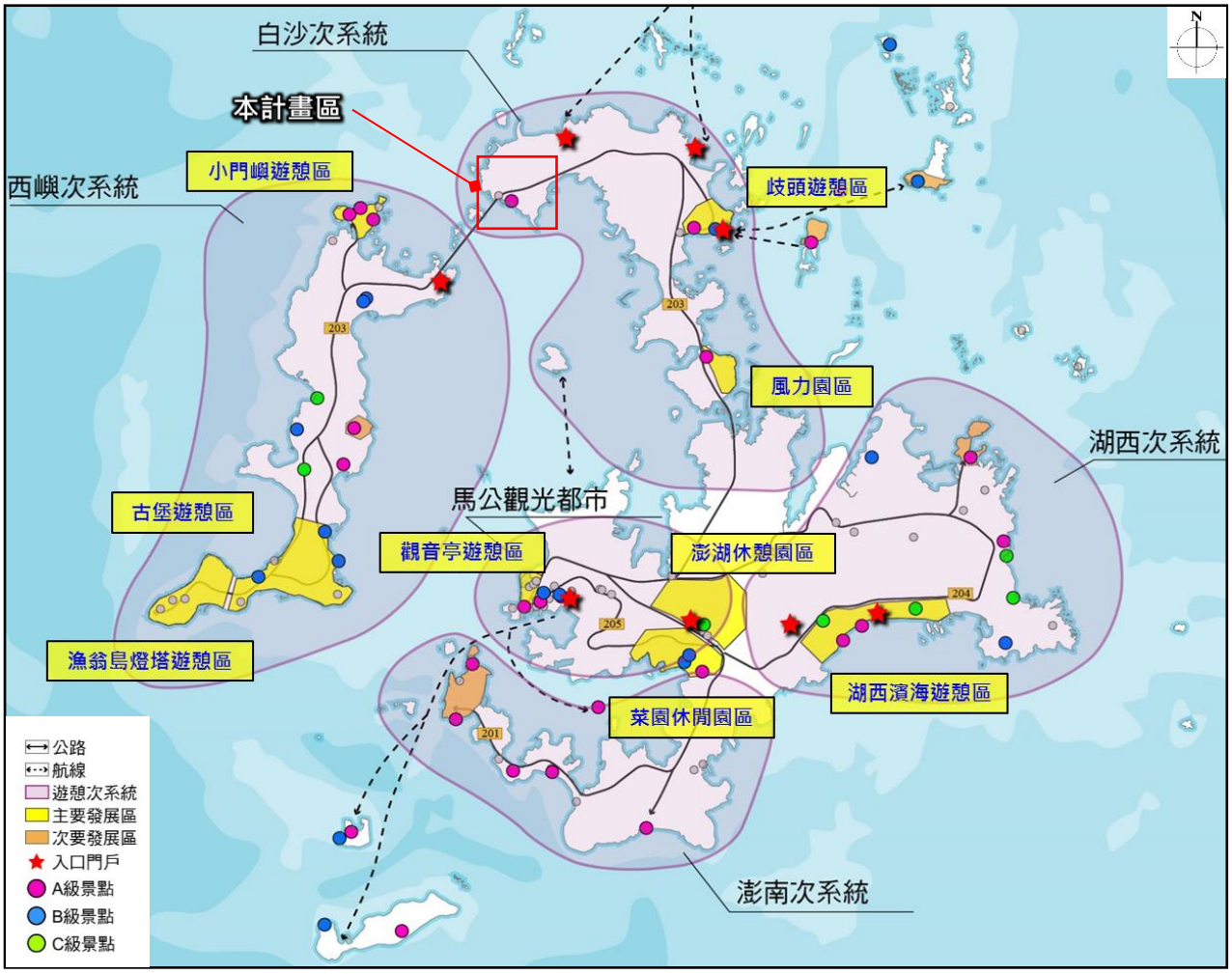


圖 3-1-5　澎湖觀光發展整體計畫馬公本島系統空間構想圖

第四章　地區環境發展分析

壹、自然環境現況分析

澎湖縣白沙鄉位於澎湖群島中本島北部系統，東南以中正橋與湖西鄉、馬公市（馬公島）銜接，西側則以澎湖縣著名的「跨海大橋」連接至西嶼鄉（漁翁島）；本計畫區即位於跨海大橋北端出入口位置，屬於白沙鄉通梁村範圍，並以澎湖縣203號縣道貫穿本計畫區並連接跨海大橋為本區之主要聯外道路。

一、氣候

（一）氣溫

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28.7℃（7月），最低為16.9℃（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

依據中央氣象局氣候統計資料，澎湖地區月平均降雨量約為84.5毫米，降雨月份集中於每年4至9月，其降雨量佔全年之80%，全年的降雨日約95天，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。

（三）潮汐

澎湖地區潮汐皆為半日潮，即每日高低潮各二次，潮差相當明顯。

二、地理條件

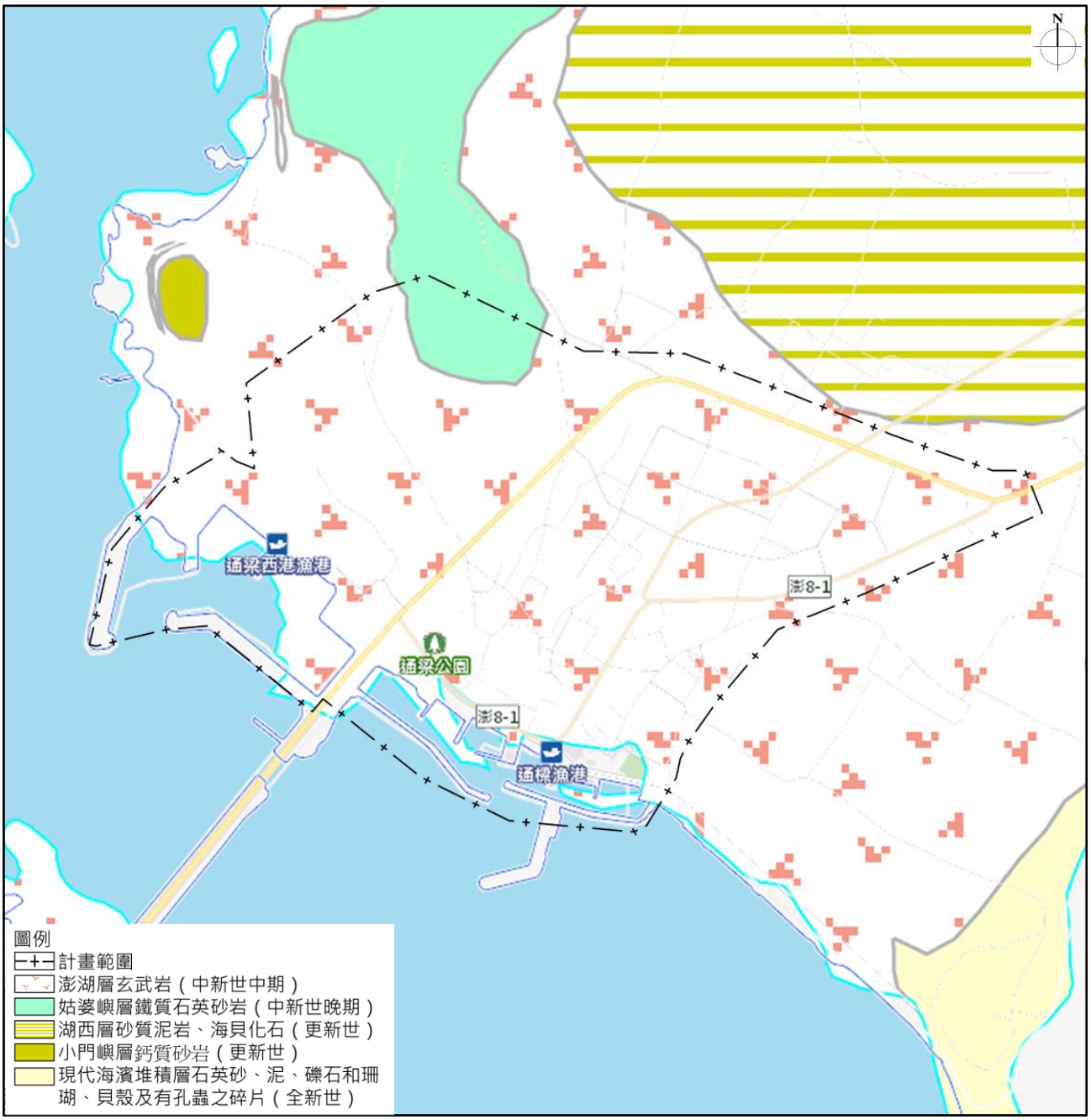
（一）地形

白沙鄉陸域地形平緩，平均海拔不超過20公尺，而本計畫區範圍大部分屬通梁村舊有聚落地區，全區地勢平坦。南側接臨海岸線已開闢為通梁漁港、通梁北港，其中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）地質土壤

依經濟部中央地質調查所地質資料整合查詢系統之查詢結果，本計畫區地質屬澎湖層組成成份主要為中新世中期玄武岩，少部分姑婆嶼層分布於203號道路西北側，組成成份為中新世晚期鐵質石英砂岩，如圖4-1-1所示。

玄武岩層土之土壤性質多屬穩定性及生產力高，屬於中性偏鹼性的壤質壤質的穩定性與生產力也較高，惟澎湖各地土壤皆含有鹽份，夏日、冬風、少雨及鹽霧使得澎湖的土壤含水量低、土層淺薄且缺乏肥力，不利農作。



資料來源：1. 經濟部中央地質調查所；2. 本計畫整理。

圖 4-1-1　本計畫地質結構分布示意圖

貳、社會經濟環境調查

一、人口分析

（一）人口成長

白沙鄉通梁村自民國101年至民國110年間，人口數由862人增加至901人，近10年年平均成長率為0.36%，整體來說雖然正成長，然成長幅度緩慢，有關計畫區歷年人口成長情形，詳見表4-2-1所示。

表 4-2-1　白沙鄉通梁村歷年人口數統計分析表

年度	男（人）	女（人）	性別比例（%）	總計（人）	人口密度（人/公里）
101	452	410	110	862	44
102	446	406	110	852	43
103	453	412	110	865	44
104	452	409	111	861	44
105	449	417	108	866	44
106	455	421	108	876	45
107	452	419	108	871	44
108	452	428	106	880	45
109	442	441	100	883	45
110	469	432	109	901	46
年平均成長率（%）	0.22	0.54	-	0.36	-

資料來源：1. 澎湖縣白沙鄉戶政事務所（查詢時間民國111年6月）；2. 本計畫整理。

（二）人口年齡組成

白沙鄉通梁地區民國110年之人口組成詳見表4-2-2所示，其中各年齡結構以45~49歲比例最高，約佔白沙鄉通梁地區總人口之8.99%；其次為25~29歲、60~64歲及50~54歲，分別約佔總人口之8.10%、7.99%及7.88%。

此外，白沙鄉通梁地區人口組成以壯年人口（15~64歲）為主，約佔白沙鄉通梁地區總人口數之70.70%；幼年人口（0~14歲）約佔8.21%，老年人口（65歲以上）約佔21.09%。白沙鄉通梁地區之人口老化指數約256.76%，扶養比約29.83%，皆高於澎湖縣整體扶養比及老化指數，顯示其高齡化及少子化相對較顯著，可從事經濟生產活動之人口比例較少。

表 4-2-2　白沙鄉通梁村民國 110 年各年齡結構統計表

年齡別	人口數（人）	比例（%）	年齡別	人口數（人）	比例（%）
0~4歲	36	4.00	55~59歲	57	6.33
5~9歲	18	2.00	60~64歲	72	7.99
10~14歲	20	2.22	65~69歲	47	5.22
15~19歲	43	4.77	70~74歲	33	3.66
20~24歲	65	7.21	75~79歲	29	3.22
25~29歲	73	8.10	80~84歲	41	4.55
30~34歲	62	6.88	85~89歲	30	3.33
35~39歲	54	5.99	90~94歲	8	0.89
40~44歲	59	6.55	95~99歲	2	0.22
45~49歲	81	8.99	100歲以上	0	0.00
50~54歲	71	7.88	合計	901	100.00

資料來源：1. 澎湖縣政府民政處（查詢時間民國111年6月）；2. 本計畫整理。

表 4-2-3　白沙鄉通梁村民國 110 年人口扶養率概況表

年齡層	白沙鄉通梁村		澎湖縣	
	人口數（人）	比例（%）	人口數（人）	比例（%）
幼年人口（0-14歲）	74	8.21	10,734	10.09
青壯年人口（15-64歲）	637	70.70	76,783	72.21
老年人口（65歲以上）	190	21.09	18,823	17.70
總人口	901	100.00	106,340	100.00
老化指數	-	256.76	-	175.36
扶養比	-	29.83	-	24.51

資料來源：1. 澎湖縣政府民政處（查詢時間民國111年6月）；2. 本計畫整理。

二、產業結構及發展

（一）漁業概況

白沙鄉通梁地區之通梁漁港，長期以來為當地漁民主要出入之港埠碼頭，為了解漁業發展情形，本計畫依據最新民國109年澎湖縣統計年報分析計畫範圍所屬行政區之漁業概況，由表4-2-4顯示近10年白沙鄉及澎湖縣漁戶數成長率分別為3.23%及1.24%，近3年澎湖縣整體漁戶人口呈下降趨勢，而白沙鄉下跌趨勢較澎湖縣顯著，推測其受澎湖產業轉型影響致使。

表 4-2-4　白沙鄉通梁村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）
100	1,083	3,563	8,324	21,596
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	22,543
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	22,543
109	1,442	3,980	9,194	23,363
近10年成長率（%）	3.23	1.24	1.11	0.88
近3年成長率（%）	-6.80	4.31	-0.20	-0.65

資料來源：1. 澎湖縣政府主計處統計年報（查詢時間民國111年6月，統計年報僅更新至民國109年）；
2. 本計畫整理。

（二）工商業概況

依據最新民國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業及服務業別中，以三級產業之批發及零售業就業人口為最多，佔白沙鄉工業及服務業之19.65%、佔澎湖縣3.28%；其次為二級產業之營建工程業，佔白沙鄉工業及服務業之16.69%、佔澎湖縣7.35%，詳如表4-2-5所示。

表 4-2-5　白沙鄉民國 105 年工業及服務業場所單位從業員工人數概況表

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	3.79	8.56
電力及燃氣供應業	-	-	284	1.71	-
用水供應及污染整治業	（D）	-	93	0.56	-
營建工程業	135	16.69	1,837	11.05	7.35
二級產業小計	189	23.26	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
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	（D）	-	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	（D）	-	289	1.74	-
專業、科學及技術服務業	（D）	-	171	1.03	-
支援服務業	108	13.35	1,227	7.38	8.80
教育業	30	3.71	325	1.95	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	1.46	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

註：（D）表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：1. 民國105年工業及服務業普查（查詢時間民國111年6月，工業及服務業普查僅更新至民國105年）；2. 本計畫整理。

（三）商業經濟規模

依據最新民國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業及服務業發展概況，全年生產總額前5大工業及服務業家數為324家、從業員工人數為819人、生產總額為9.81億元，其中以建築工程業之2.83億元為最高，占白沙鄉產值28.9％、其次為專門營造業0.97億元，占白沙鄉產值9.9%、次之為零售業0.75億元，占白沙鄉產值7.6%，澎湖縣與白沙鄉工商業經濟規模概況詳如表4-2-6所示。

表 4-2-6　澎湖縣與白沙鄉民國 105 年工業及服務業場所生產總額前 5 大行業經營概況表

鄉市別	產業別	場所單位數（處）	從業員工人數		全年生產總額	
			人數（人）	占該行政區比率（%）	總額（百萬元）	占該行政區比率（%）
澎湖縣	總計	5,584	16,621	-	27,795	-
	電力與燃氣供應業	9	284	1.71	5,222	18.79
	零售業	1,855	3,896	23.44	2,972	10.69
	醫療保健業	107	1,027	6.18	1,652	5.94
	航空運輸業	5	163	0.98	1,645	5.92
	餐飲業	636	1,423	8.56	1,465	5.27
白沙鄉	總計	324	819	-	981	-
	建築工程業	7	82	10.00	283	28.9
	專門營造業	12	29	3.50	97	9.9
	零售業	81	131	16.00	75	7.6
	土地工程業	5	24	2.90	61	6.2
	水上運輸業	16	59	7.20	61	6.2

資料來源：1. 民國105年工業及服務業普查（查詢時間民國111年6月，工業及服務業普查僅更新至民國105年）；2. 本計畫整理。

參、土地使用現況分析

本計畫依據國土地利用調查資訊及現地勘查後，經查區內土地使用係以林木使用為主，然整體開發使用率偏低，大部分仍為未使用地，各種土地使用現況及分布情形如表4-3-1與圖4-3-1所示，土地使用分區發展情形如表4-3-2所示。

一、住宅使用

本計畫區之住宅使用主要集中在澎8-1北側及203縣道東側，建物結構多為鋼筋混凝土、磚瓦與鐵皮，建物樓層多為1至3層樓，目前住宅使用面積約為5.49公頃，佔全區面積9.12%。

二、商業使用

商業使用土地以觀光相關零售為主，主要集中在古榕及跨海大橋周邊，且多為住商混合使用，使用面積約為0.44公頃，僅佔全區0.73%。

三、倉儲使用

本計畫區內約有0.75公頃土地作為倉儲使用，佔全區1.24%，大多集中於北側住宅區，少部分分布於澎8-1道路側。

四、農業使用

農業使用土地大多分布於縣203道西側及澎8-1道路北側及沿線，使用面積約為4.86公頃，佔全區面積8.07%。

五、林木使用

本計畫區現況約有16.52公頃土地為林木使用，佔全區面積27.43%，主要集中於本計畫區西側及縣203道沿線。

六、公園綠地使用

本計畫區現況約有1.05公頃土地為公園綠地使用，佔全區面積1.75%，主要為鄰近跨海大橋入口處之通梁公園。

七、其他建築使用

本計畫區內部分建築因老舊頹敗等因素，似已無法提供居住功能，然因仍保有建築外觀，故歸納為其他建築使用，主要分布於住宅區內，總計面積約為1.03公頃，佔全區面積1.71%。

八、社會福利設施使用

本計畫區於通梁古榕周邊設有一處白沙通梁社區活動中心，係屬社會福利設施使用，面積約為0.08公頃，佔全區面積0.13%。

九、機關使用

本計畫區約有0.06公頃土地作機關使用，佔全區面積0.10%，為通梁派出所使用。

十、宗教使用

本計畫區作宗教使用之土地約有0.34公頃，為通梁保安宮使用，佔全區面積0.56%。

十一、溝渠使用

本計畫區於澎8-1鄉道側有溝渠使用之土地，面積約為0.01公頃，佔全區面積0.02%。

十二、環保設施使用

本計畫區約有0.03公頃土地為環保設施使用，佔全區面積0.05%。

十三、公用設施使用

本計畫區作公用設施使用之土地約有0.15公頃，為加油站使用，佔全區面積0.25%。

十四、殯葬設施使用

本計畫區約有0.01公頃土地為殯葬設施使用，佔全區面積0.02%。

十五、堤防使用

本計畫區設有通梁漁港，堤防使用約0.63公頃，佔全區面積1.04%。

十六、港口使用

本計畫區劃設有1處港埠用地，主要係作為船隻泊靠及漁業相關設施使用外，港口使用面積約為3.55公頃，佔全區面積5.90%。

十七、海域使用

本計畫區約有8.68公頃土地為海域，佔全區面積14.41%。

十八、道路使用

本計畫區約有6.93公頃土地為道路使用，佔全區面積11.51%。

十九、道路相關設施使用

道路相關設施使用土地依國土利用調查資訊係指停車場等相關設施，本計畫區內道路相關設施使用土地面積約為0.40公頃，佔全區面積0.66%。

二十、未使用地

未使用地係指曾開闢使用，然現況呈現荒廢、閒置狀態，如部分菜宅空間，共計本計畫區約有9.21公頃土地為未使用地，佔全區面積15.30%。

表 4-3-1　土地使用現況面積統計表

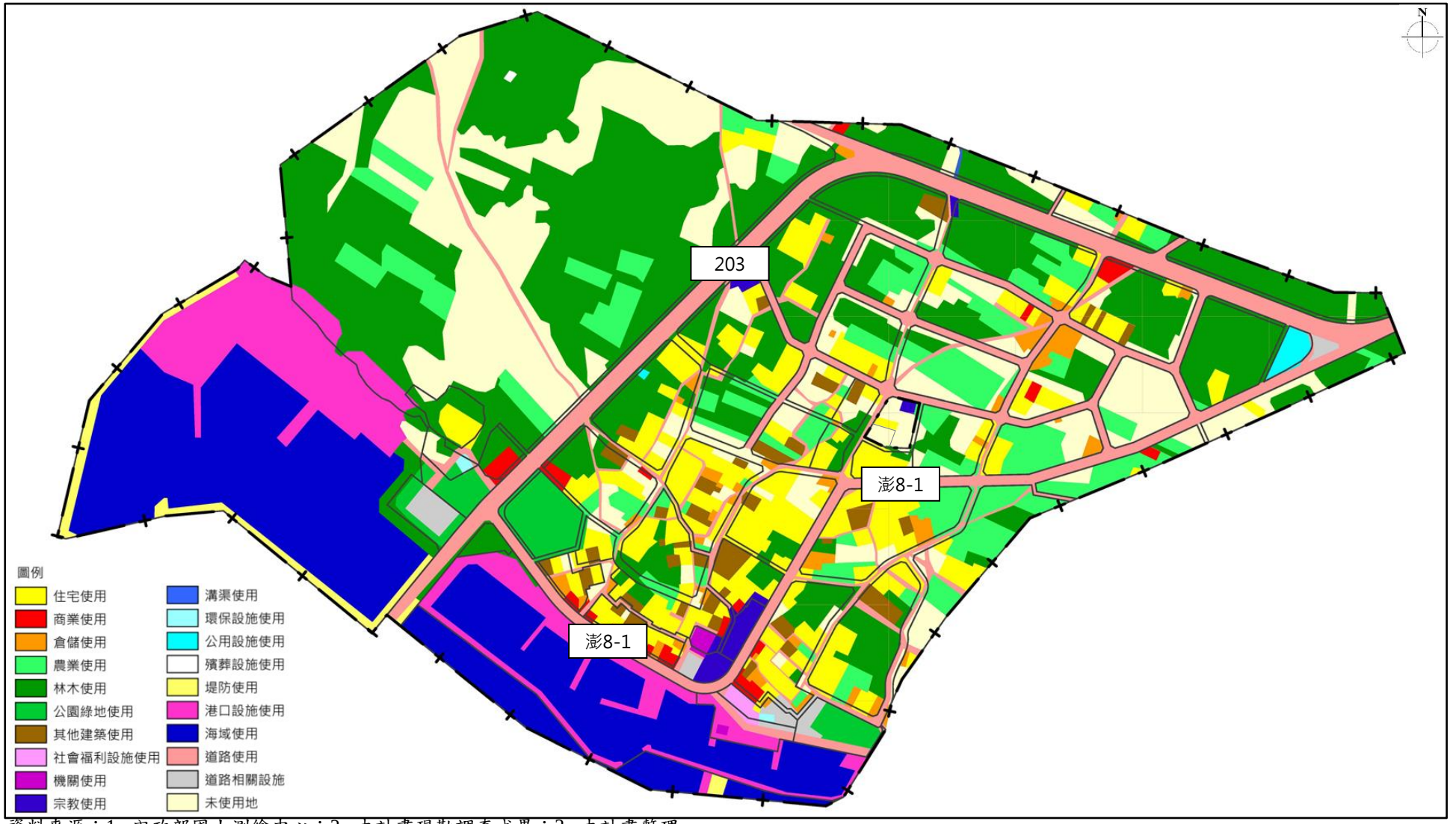
土地使用項目	面積（公頃）	百分比（%）
住宅使用	5.49	9.12
商業使用	0.44	0.73
倉儲使用	0.75	1.24
農業使用	4.86	8.07
林木使用	16.52	27.43
公園綠地使用	1.05	1.75
其他建築使用	1.03	1.71
社會福利設施使用	0.08	0.13
機關使用	0.06	0.10
宗教使用	0.34	0.56
溝渠使用	0.01	0.02
環保設施使用	0.03	0.05
公用設施使用	0.15	0.25
殯葬設施使用	0.01	0.02
堤防使用	0.63	1.04
港口使用	3.55	5.90
海域使用	8.68	14.41
道路使用	6.93	11.51
道路相關設施	0.40	0.66
未使用地	9.21	15.30
合計	60.22	100.00

資料來源：1. 內政部國土測繪中心；2. 本計畫現勘調查成果；3. 本計畫整理。

表 4-3-2　土地使用分區發展情形綜理表

項目	計畫面積（公頃）	已發展面積（公頃）	發展率（%）
住宅區	18.76	5.66	30.17
商業區	1.04	0.80	76.92
傳統建築區	0.39	0.29	74.36
宗教專用區	0.12	0.12	100.00
加油站專用區	0.13	0.13	100.00
農業區	16.48	1.33	8.07
海域	1.05	1.05	100.00
合計	37.97	9.38	24.70

資料來源：1. 內政部國土測繪中心；2. 本計畫整理。



資料來源：1. 內政部國土測繪中心；2. 本計畫現勘調查成果；3. 本計畫整理。

圖 4-3-1　本計畫區土地使用現況情形示意圖

肆、公共設施現況分析

本計畫區公共設施多已開闢使用，開闢面積總計18.72公頃，開闢率達84.13%；在取得方面，共計已取得20.71公頃用地，取得率為93.08%，詳細使用現況及開闢情形詳表4-4-1、圖4-4-1及圖4-4-2。

一、機關用地

本計畫區共劃設5處機關用地，面積合計約0.66公頃，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）；其中機二、機三、機四及機關已開闢完成，機一部分開闢，尚有0.07公頃私有地待取得；機關用地整體取得面積共計0.59公頃，取得率約89.39%。

二、鄰里公園用地

本計畫區劃設1處鄰里公園用地，面積為0.05公頃，用地已完全取得，現況尚未開闢。

三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本計畫區共劃設3處兒童遊樂場用地，面積合計約0.92公頃，其中公（兒）一及公（兒）三均已開闢完成，公（兒）二尚未開闢，現為空地使用。本計畫區鄰里公園兼兒童遊樂場用地已完全取得。

四、停車場用地

本計畫區劃設1處停車場用地，面積為0.29公頃，用地已完全取得，現況已開闢作停車場使用。

五、廣場兼停車場用地

本計畫區共劃設2處廣場兼停車場用地，面積合計約0.42公頃，現況已配合計畫開闢作廣場或停車場使用，廣（停）一現況為部分取得，尚有0.01公頃私有地待取得，廣（停）二已完全取得；廣場兼停車場用地整體取得面積共計0.41公頃，取得率約97.62%。

六、港埠用地

本計畫區劃設1處港埠用地，面積為11.64公頃，用地已完全取得，開闢作為通梁漁港使用，除作為船隻泊靠及漁業相關設施使用外，另為配合觀光遊客之停車需求已於通梁社區活動中心南側規劃部分新生地作遊客停車場使用。

七、人行廣場用地

本計畫區共劃設3處人行廣場用地，面積為0.50公頃，現況皆已開闢作廣場、簡易綠美化公園及人行步道等使用，三處用地皆為部分取得，總計取得面積為0.33公頃，取得率約66.00%。

八、道路用地

本計畫區之道路用地面積約7.03公頃，目前除主要道路已開闢完成外，住宅區內道路現況有部分尚未開闢，取得面積約5.75公頃，取得率為81.79%。

九、綠化步道用地

本計畫區之綠化步道用地面積約0.74公頃，其現況尚未開闢，作林地使用，已取得0.73公頃，取得率為98.65%。

表 4-4-1　本計畫區公共設施用地使用現況及開闢情形概況表

項目	設施編號	計畫面積（公頃）	開闢情形		取得情形		使用說明
			面積（公頃）	開闢率（%）	面積（公頃）	取得率（%）	
機關用地	機一	0.14	0.07	50.00	0.07	50.00	通梁風景區旅客服務中心
	機二	0.06	0.06	100.00	0.06	100.00	原通樑派出所
	機三	0.14	0.14	100.00	0.14	100.00	白沙鄉通梁社區活動中心
	機四	0.30	0.30	100.00	0.30	100.00	行政院 海岸巡防署 海巡72大隊使用
	機關	0.02	0.02	100.00	0.02	100.00	海巡署安檢所使用
	小計	0.66	0.59	86.39	0.59	89.39	-
鄰里公園用地	公	0.05	0.00	0.00	0.05	100.00	-
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）一	0.45	0.45	100.00	0.45	100.00	通梁公園
	公（兒）二	0.14	0.00	0.00	0.14	100.00	空地
	公（兒）三	0.33	0.33	100.00	0.33	100.00	兒童遊樂場
	小計	0.92	0.78	84.78	0.92	100.00	-
停車場用地	停	0.29	0.29	100.00	0.29	100.00	停車場
廣場兼停車場用地	廣（停）一	0.16	0.16	100.00	0.15	93.75	廣場
	廣（停）二	0.26	0.26	100.00	0.26	100.00	停車場
	小計	0.42	0.42	100.00	0.41	97.62	-
港埠用地	港	11.64	11.64	100.00	11.64	100.00	通梁漁港
人行廣場用地	廣一	0.24	0.24	100.00	0.19	79.17	廣場
	廣二	0.11	0.11	100.00	0.08	72.73	簡易綠美化公園
	廣三	0.15	0.15	100.00	0.06	40.00	道路、人行步道
	小計	0.50	0.50	100.00	0.33	66.00	-
道路用地		7.03	4.50	64.01	5.75	81.79	道路、空地
綠化步道用地		0.74	0.00	0.00	0.73	98.65	空地
合計		22.25	18.72	84.13	20.71	93.08	-

註1：本表編號係依據「變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）」及計畫區內各個案變更案予以彙整。
註2：調查時間為民國110年，本表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，有關公共設施用地開闢事宜函詢相關目的事業主管機關結果，詳附件五。
註3：計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

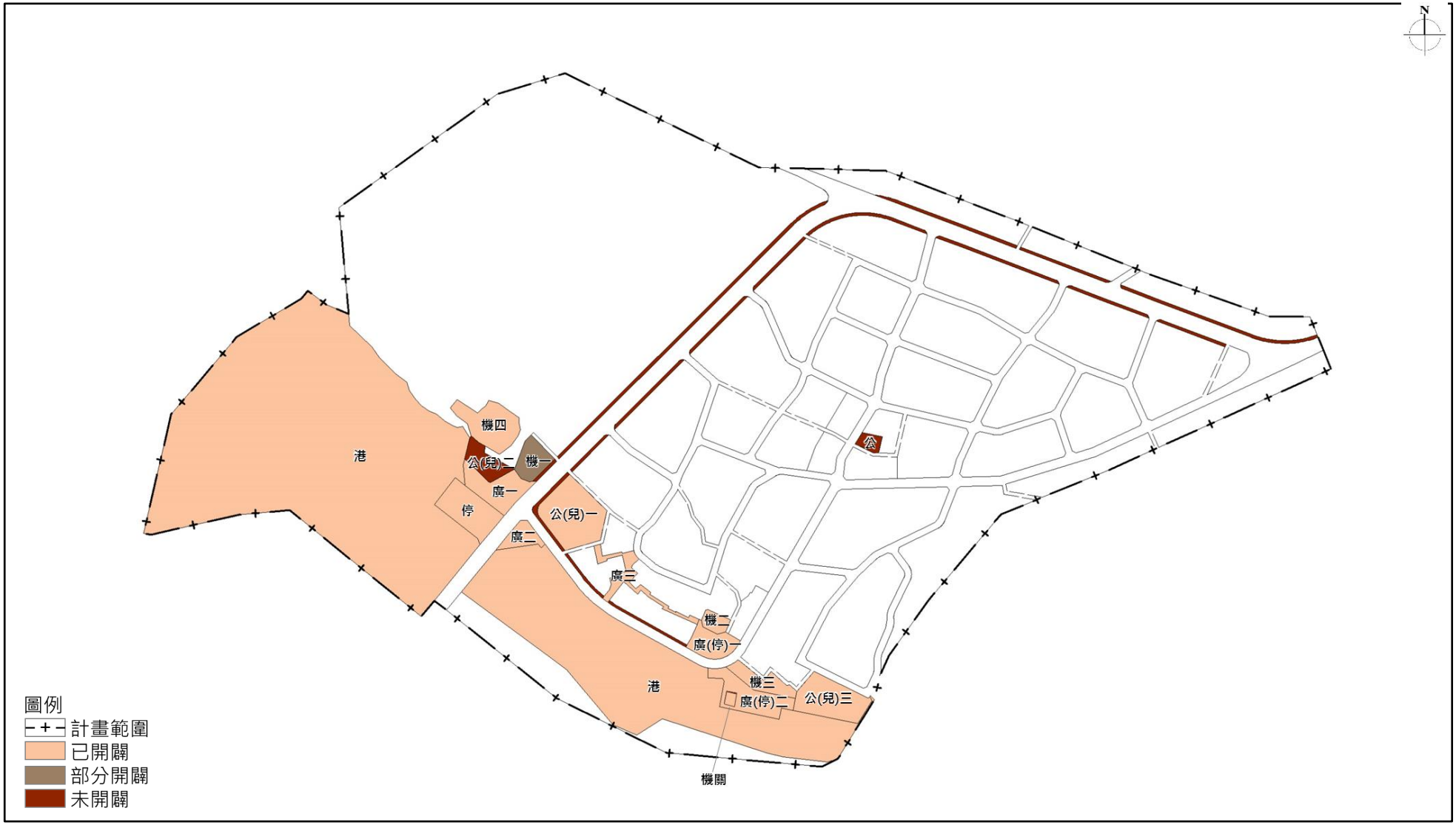


圖 4-4-1　本計畫區公共設施用地開闢情形示意圖

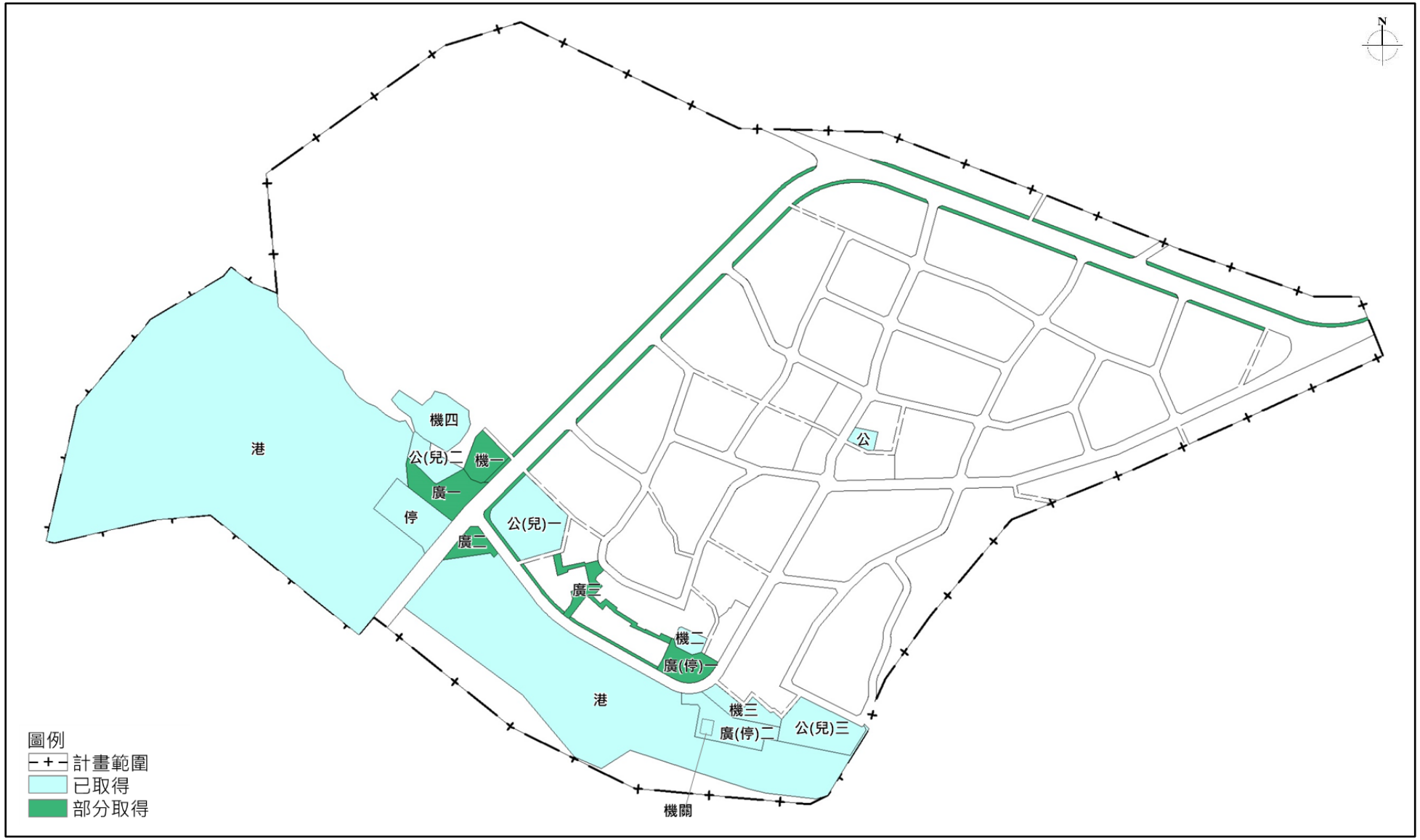


圖 4-4-2　本計畫區公共設施用地取得情形示意圖

伍、交通運輸現況分析

以下將針對本計畫區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。

一、道路系統

現行計畫道路系統劃設有主要聯外道路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至15公尺之服務道路及4公尺人行步道，本計畫道路系統如圖4-5-1所示。

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開闢，餘皆尚未興闢，現況住宅區及傳統建築區街廓內出入道路仍以舊有建築紋理形成之現有巷道與人行廣場用地為主，詳如圖4-5-2所示。

（一）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。

（二）區內道路系統

1. 二號道路，由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. 三號道路為南北向道路，北自一號道路，南至二號道路，寬度為 10 公尺。

（三）服務道路

區內配設8至15公尺之服務道路，及配合陸軍陣地聯絡運輸需要配設15公尺道路。

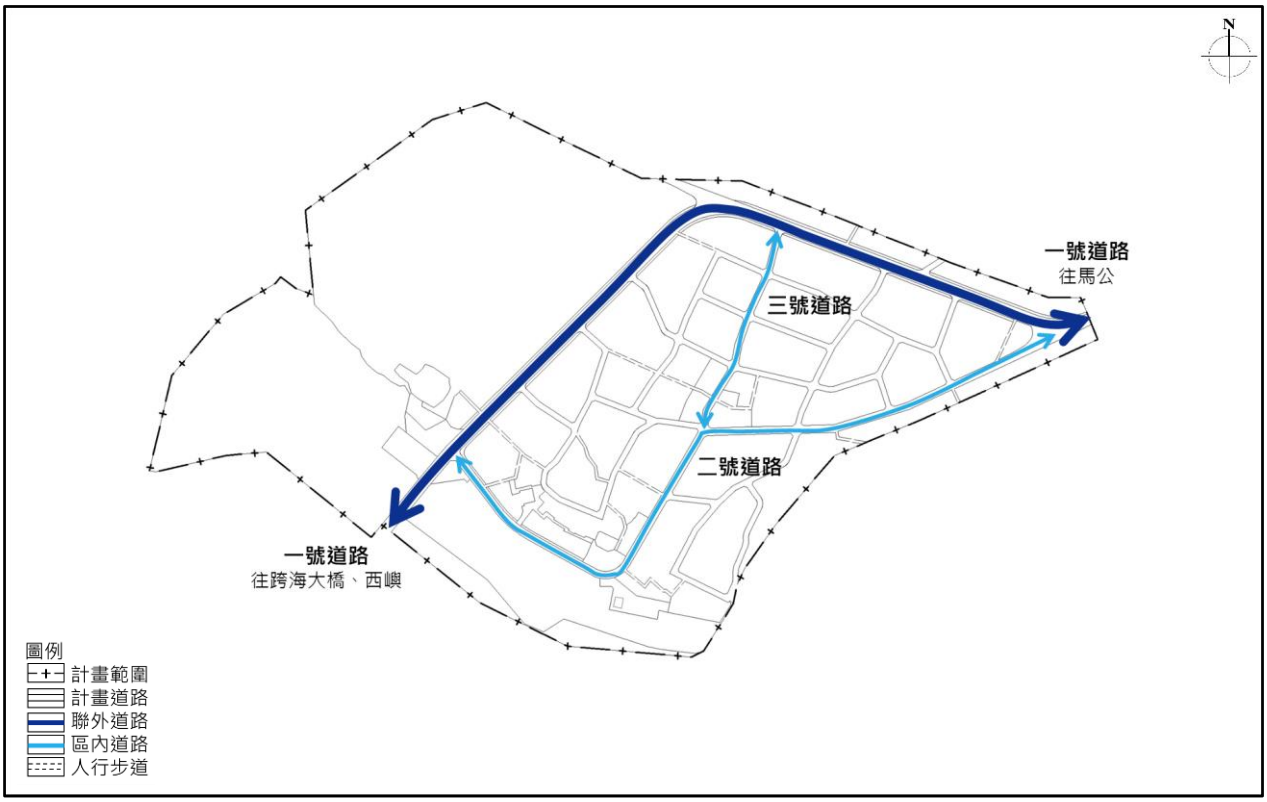
（四）人行步道

為方便行人通行本計畫區內劃設有4公尺寬之人行步道。

表 4-5-1　本計畫區都市計畫道路編號明細表

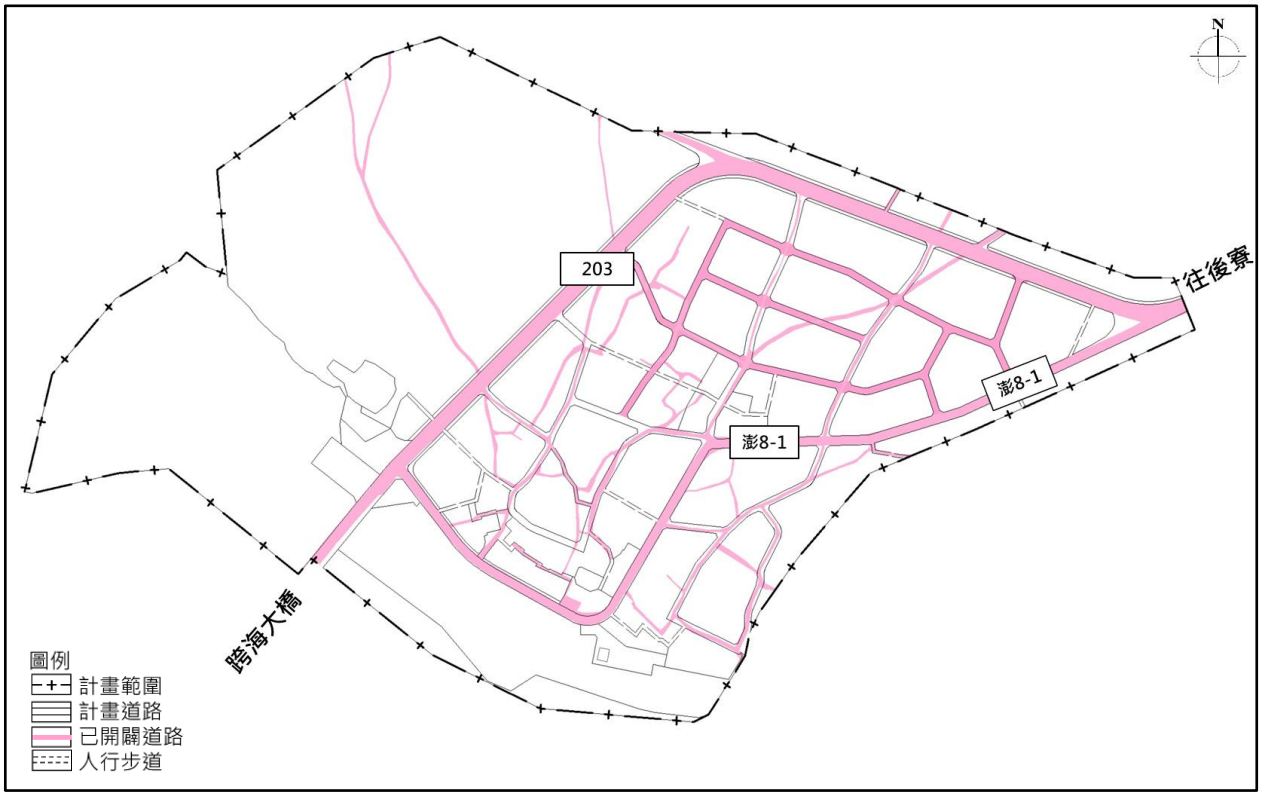
編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）
一	自計畫區東北面範圍至西南面範圍線。	18	1,260
二	東北自一號道路向西經榕園前至跨海大橋頭接一號道路。	11	1,070
三	北自一號道路，而南至二號道路。	10	300
服務道路	-	15	80
		8	3,020
人行步道	-	4	1,000

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。
資料來源：1. 變更暨擴大白沙鄉梁地區都市計畫（第四次通盤檢討）計畫書；2. 本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-5-1　本計畫區都市計畫道路系統示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 4-5-2　本計畫區道路系統現況示意圖

（五）自行車道

依據澎湖國家風景管理處規劃之澎湖自行車道系統，本計畫係屬白沙-追風環遊祕徑自行車道系統，以中屯風力園區為起點，串連至講美龍德宮、北海遊客中心、後寮遊客中心、通梁古榕等多處澎湖北環主要景點至本計畫區，其他行經景點詳如表4-5-2所示。

表 4-5-2　本計畫區自行車道與景點路線表

區位	路線	行經路線
北環	白沙-追風環遊祕徑	中屯風力園區→講美龍德宮→城前潮間帶→港子古榕→赤崁德龍宮→北海遊客中心→後寮遊客中心→跨海大橋→通梁古榕→三十人公廟→方思溫紀念公園→講美龍德宮→中屯風車

資料來源：1. 澎湖國家風景管理處（查詢日期110年3月）；2. 本計畫整理。

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，行經地區之公車路線為藍線系統之通梁線及外垵線，路線涵括澎湖縣多數主要觀光景點（詳表4-5-3所示），惟目前公車因班次較少且不固定，公車使用率偏低。

表 4-5-3　本計畫區公車路線綜整表

系統	路線名稱	起迄站	鄰近本計畫區站點
藍線	外垵線	馬公→外垵	通梁加油站、通梁赤崁頭站、通梁北站、通梁古榕終點站、跨海大橋站
	通梁線	馬公→通梁	長岸北站、長岸站、通梁南站、通梁北站、長岸西站、通梁西站、跨海大橋站、通梁古榕終點站

資料來源：1. 澎湖縣政府公共車船管理處（查詢時間民國110年3月）；2. 本計畫整理。

陸、土地權屬現況分析

本計畫區內公有土地包括國有地、縣有地及鄉有地，主要分布於計畫區南側、海域、港埠用地及其他公共設施用地上，住宅區內除現有巷道外大部分屬私有土地，詳如表4-6-1及圖4-6-1所示。

表 4-6-1　本計畫區土地權屬面積統計表

所有權人	面積（公頃）	百分比（%）	備註
國公有土地	24.56	40.78	含海域、港埠用地、未登錄地
私有土地	35.66	59.22	-
合計	60.22	100.00	-

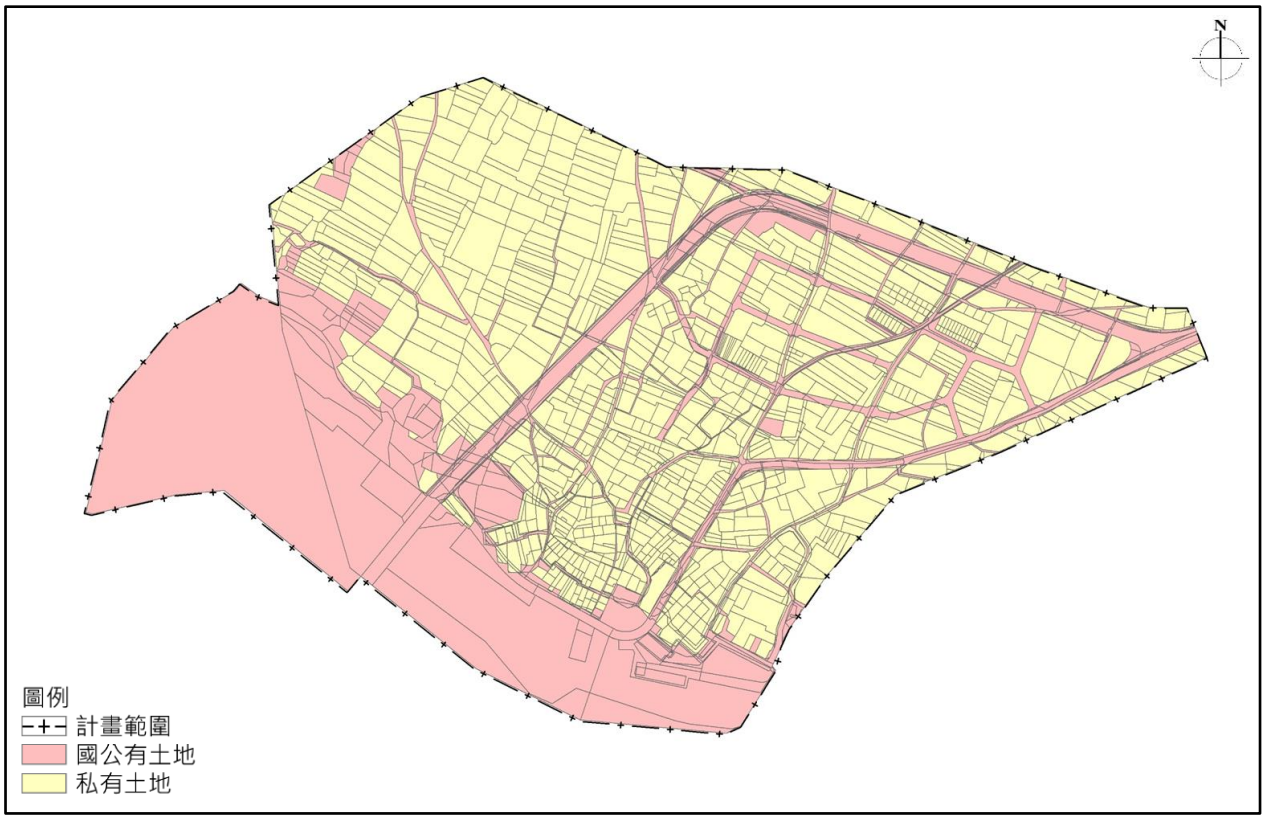


圖 4-6-1　本計畫區土地權屬示意圖

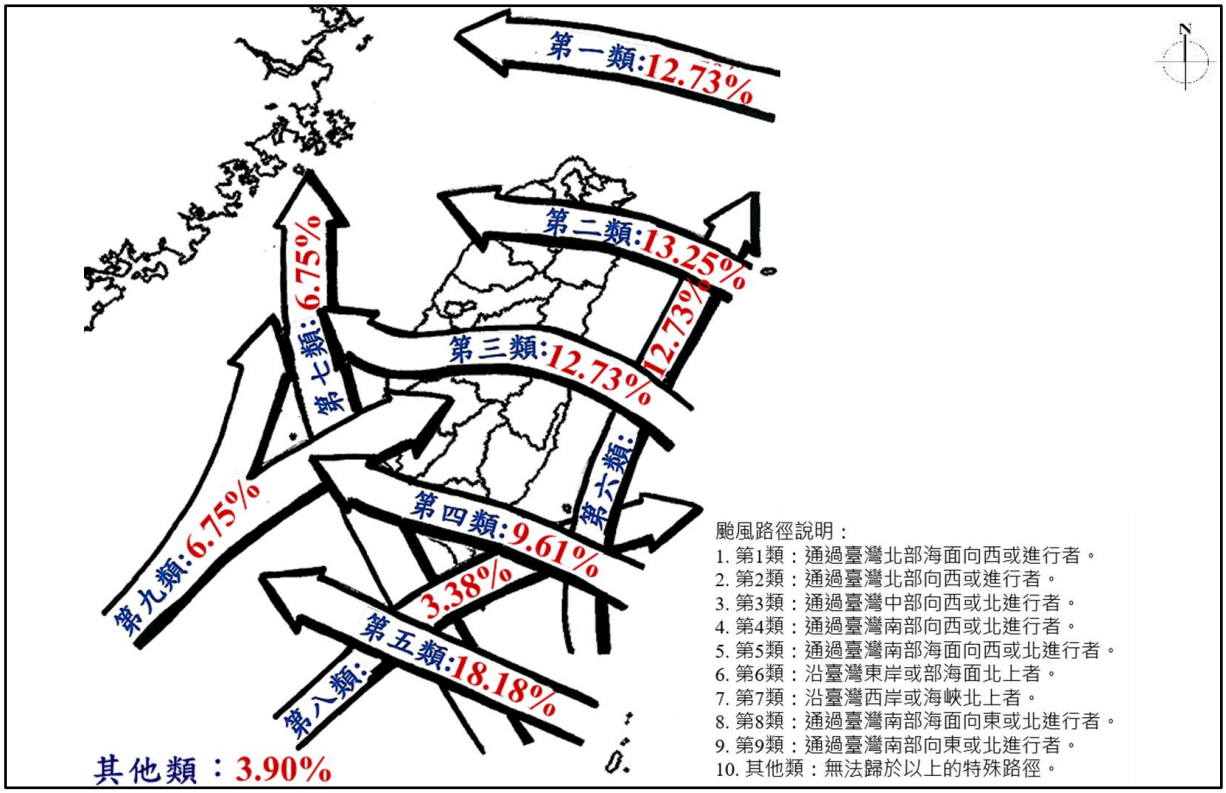
柒、都市防災分析

都市防災主要目的係為防止都市廣域災害之發生與蔓延，並在重大災害發生時可發揮疏散、救助、避難及復舊之機能，降低危害人民生命財產風險。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」本計畫將就災害特性及潛勢、防災避難場所現況等事項說明如下，以供後續落實至規劃層面，研擬都市防災計畫。

一、災害潛勢及特性

（一）颱風與豪雨

依據國家科學委員會自然科學發展處之「台灣氣候變遷科學報告2017」研究，臺灣週遭海域驗測站測得之海平面高度資料分析結果顯示：民國82~92年間臺灣附近平均海平面上升速度為每年5.77毫米，上升速率為過去50年之2倍，大於全球平均值上升速率3.1毫米。另外，根據交通部中央氣象局及澎湖縣地區災害防救計畫資料顯示，依颱風路徑分類可歸納出10種類型颱風，其中第三、四、七、九皆為行經澎湖縣之颱風類別（詳如圖4-7-1所示），為降低夏季颱風豪雨造成觀光、漁業及養殖業損失，及災害發生之機率與強度，應注意災害防治規劃，近年澎湖縣因颱風與豪雨致災地點及類型詳如表4-7-1。



資料來源：1. 中央氣象局「颱風百問」（查詢時間111年6月）；2. 本計畫整理。

圖 4-7-1　臺灣地區歷年颱風路徑頻率示意圖（民國元年至民國 110 年）

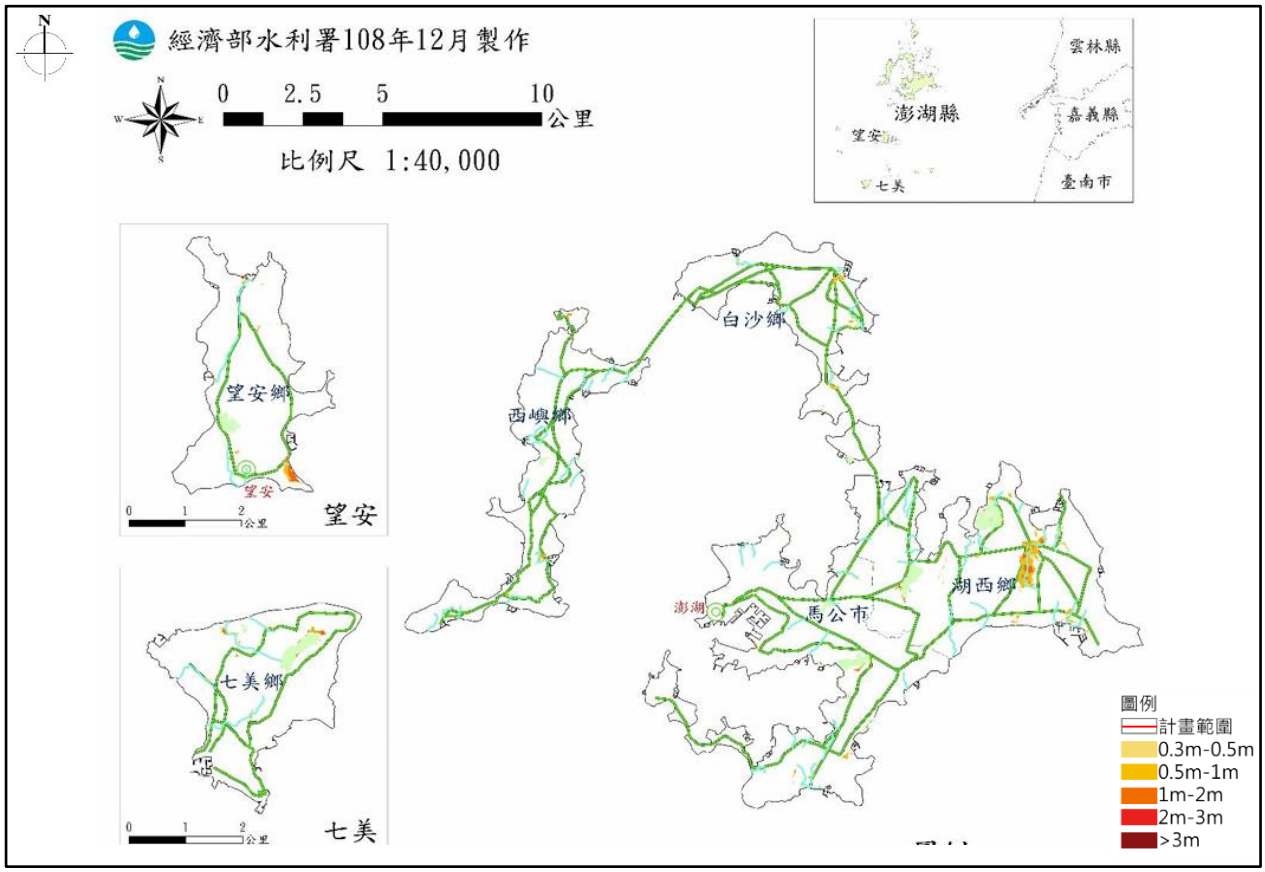
表 4-7-1　近年澎湖縣颱風與豪雨災害地點及類型彙整表

颱風名稱	時間	災害類型
白鹿	108年	路樹傾斜與倒塌4件、路燈故障1件、煙囪掉落1件路燈故障1件、告示牌掉落1件、鐵皮損壞掉落1件
梅姬	105年	廣告招牌欲墜10件、路樹傾斜與倒塌9件、路燈故障9件、遮陽板與鐵皮損壞掉落9件、交通號誌損壞8件、電線斷裂6件、積水1件、電信桿斷裂1件、漁港設施損壞2件、鷹架倒塌3件、其他（人孔蓋位移、冷氣掉落建築物玻璃）8件
莫蘭蒂	105年	招牌欲墜6件、交通號誌損壞1件、鐵皮屋損壞7件、路樹傾倒19件、積水2件、其他（路燈受損、鷹架未固定、遮陽板掉落、圍牆傾倒等）34件
尼伯特	105年	路樹傾斜與倒塌2件、圍籬與鐵皮屋損壞1件
杜鵑	104年	路樹傾斜與倒塌7件、廣告招牌欲墜4件、圍籬與鐵皮屋損壞5件、積水1件、路燈傾倒1件、圍牆頃倒1件
蘇迪勒	104年	圍籬與鐵皮屋損壞39件、廣告招牌欲墜29件、路樹傾斜與倒塌10件、電線（桿）毀損2件、交通號誌損壞1件、漁港設施損壞1件
鳳凰	103年	招牌欲墜2件
麥德姆	103年	招牌欲墜、掉落2件、燈座電線外漏1件、落石1件、路樹傾倒3件、路燈倒塌1件、鐵皮屋損1件、積水5件
天兔	102年	招牌欲墜1件、漁船翻覆1件
蘇拉	101年	招牌欲墜1件、鐵皮毀損1件
泰利	101年	3,763戶停電、積水7件、交通號誌損壞2件、路燈故障1件、招牌欲墜8件、鐵皮屋損壞5件、鷹架搖晃4件、遮雨棚掉落1件、電線桿倒塌1件、車輛翻覆1件、圍籬倒塌1件、落石1件
南瑪都	100年	路燈損壞1件、遊艇進水1件
梅姬	99年	路樹全倒1件、招牌掉落1件、圍籬倒塌2件、砂石船斷纜1件、電力分線桿傾倒1件
凡那比	99年	路樹全倒15件、交通號誌損壞32件、鐵皮掉落2件、遮陽棚墜落2件、路燈燈座電線外露1件、貨櫃掉落2件
莫拉克	98年	403戶停電、150戶停水、路樹全倒12件、交通號誌損壞38件、招牌掉落3件、建物受損4件、遊艇進水1件
薔蜜	97年	2,081戶停電、交通號誌損壞25件、招牌掉落5件、變電箱損壞1件
卡玫基	97年	17處淹水、30戶停電、積水70件（馬公、西嶼、湖西）
柯羅莎	96年	望安鄉中社村碼頭路基掏空造成堤面下陷受損
聖帕	96年	2187戶停電、沈船1艘、路樹全倒1棵、交通號誌毀損9座、招牌掉落3處、火警1處
凱米	95年	61戶停電
珍珠	95年	竹灣往橫礁路段道路受損約20公尺、1棵全倒路樹
龍王	94年	1戶房屋損毀
泰利	94年	6處淹水、493戶停電
南瑪都	93年	數戶停電
敏督利	93年	4戶房屋損毀、4戶停電

資料來源：1. 澎湖縣災害防救辦公室（查詢時間民國111年6月）；2. 本計畫整理。

（二）白沙通梁地區 24 小時累積雨量達 650 公釐時並無淹水可能

依據經濟部水利署資料，澎湖縣各鄉市皆有淹水潛勢地區分布，而依據澎湖縣24小時延時定量降水650毫米淹水潛勢圖所示，白沙通梁地區於24小時累積雨量達650公釐時並無淹水可能，如圖4-7-2所示。

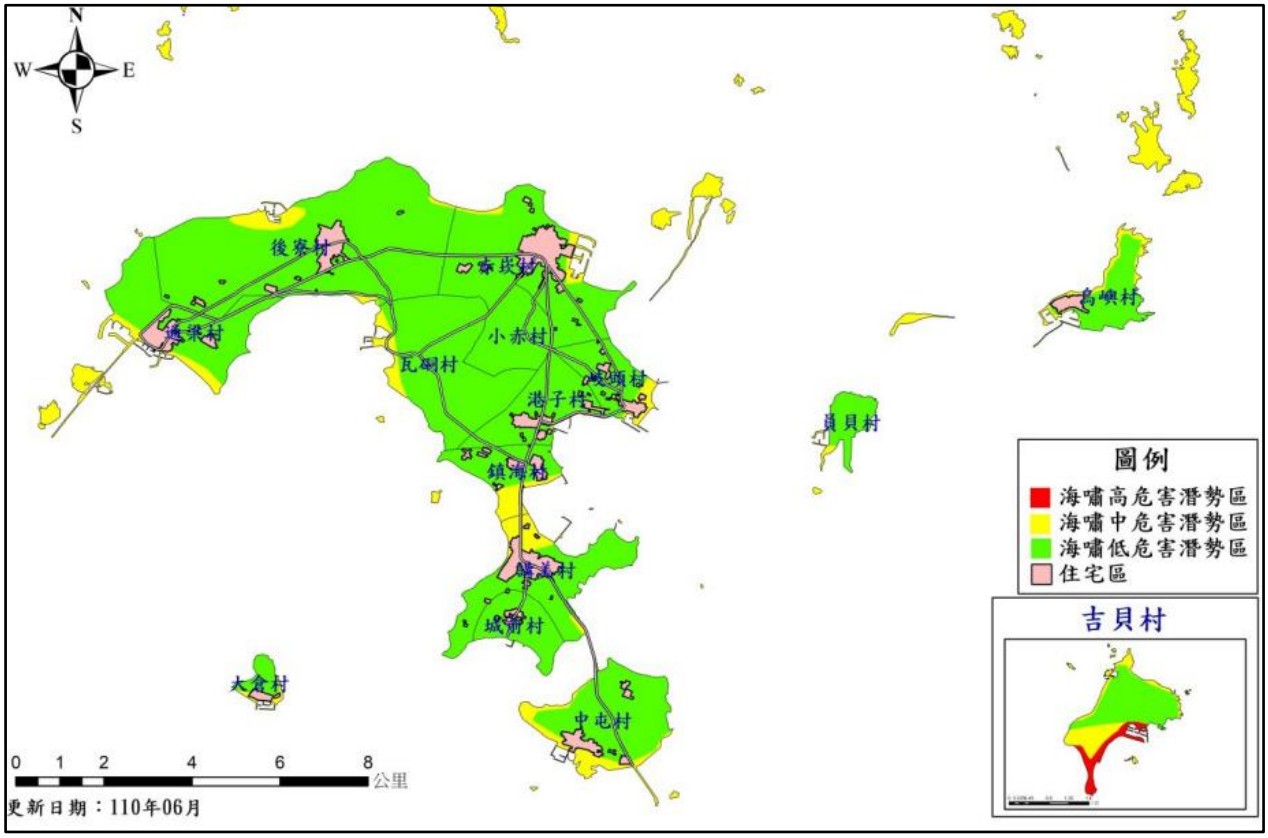


資料來源：1. 澎湖縣水災危險潛勢地區保全計畫（澎湖縣政府，民國110年3月）；2. 本計畫整理。

圖 4-7-2　澎湖縣 24 小時延時定量降水 650 毫米淹水潛勢圖

（三）海嘯潛勢分析

本計畫參考「澎湖縣國土計畫」，海嘯防災策略如下：依據中央氣象局之台澎金馬沿海地區海嘯危險性分級，澎湖縣係屬於「資料顯示可能有海嘯紀錄或疑似海嘯紀錄，但無海嘯災害者」。然而依據澎湖縣地區災害防救計畫指出，白沙通梁地區位於海嘯潛勢區域，如發生海嘯有可能會造成部分港灣或沿海低窪地區聚落之災害，如圖4-7-3所示。



資料來源：1. 澎湖縣地區災害防救計畫（澎湖縣政府，民國110年12月）；2. 本計畫整理。

圖 4-7-3　澎湖縣白沙鄉各級海嘯危害潛勢分布圖

二、防（救）災系統現況

依據澎湖縣地區災害防救計畫，本計畫區經澎湖縣政府社會處公告認定之災後收容場所為通梁社區活動中心，可做為水災及震災等室內收容場所；通梁加油站周邊高地則被認定為海嘯災害收容避難疏散場所，詳如表4-7-2所示。

表 4-7-2　防（救）災系統現況一覽表

場域	類別	面積（m²）	臨時收容人數（人）	長期收容人數（人）	可收容災害類別			備註
					水災	震災	海嘯	
通梁社區活動中心	室內	255	60	40	○	○	-	空間設施共計有：無障礙通道、一般廁所1間、無障礙廁所1間
通梁加油站周邊高地	室外	4,000	2,000	-	○	○	○	地面海拔高度為16~17公尺

資料來源：1. 澎湖縣白沙鄉地區災害防救計畫（107）（查詢時間111年6月）；2. 本計畫整理。

捌、自然與人文景觀資源

通梁地區受到自然與歷史因素影響，形成與臺灣本島相異之自然與人文景觀，本計畫概述通梁地區自然及人文景觀現況，以作為後續規劃之參考，相關景觀資源布位置詳如圖4-8-1所示。

一、自然景觀

（一）通梁古榕

本計畫區內之通梁古榕為通梁地區著名觀光旅遊據點。通梁古榕位於保安宮前，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，並交織成為天然綠色遮頂，樹頂平坦，子芽長到一定高度就轉為橫向生長，形成的奇景成為了百年來澎湖地區著名的觀光名勝之一。

（二）通梁海岸

本計畫區位於澎湖縣白沙鄉西南邊，以跨海大橋與漁翁島遙遙相對，計畫區南面海岸線全長約為1.20公里，除海堤與通梁漁港使用外，其餘屬自然沙灘，多由粗細不一的玄武岩碎屑、珊瑚礁碎屑與貝殼砂所組成。

二、人文景觀

依文化部文化資產局資料顯示，文化資產項目可分為法定及非法定文化資產，詳述如后。

（一）法定文化資產

依文化部文化資產保存法及歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法，為保留具有歷史、文化與藝術價值之資產，將劃設古蹟或歷史建築等法定文化資產。本計畫區及其周邊共計有2處法定文化資產，分別為澎湖跨海大橋及通梁林家古宅（詳如表4-8-1所示），皆屬歷史建築類別，於民國92年及民國96年由澎湖縣政府公告；其中通梁林家古宅為私有產權，現況為閒置使用，然其為目前澎湖地區少見之年代久遠、形制完整、留存澎湖早期民宅特徵（大型脊頭、木櫸出櫸、尪架等）的四櫸頭民宅，對於澎湖傳統民宅發展史的建構扮演重要的見證角色。

表 4-8-1　白沙通梁地區法定文化資產一覽表

類別	項目	內容
歷史建築	澎湖跨海大橋	1. 1965年創建，1970年完工，建橋之初長度為2,160公尺，改建後長度為2,600公尺，為台灣最長的橋梁。 2. 跨海大橋主要聯繫白沙和西嶼之間，使得澎湖主要的島嶼之間可以接續，是澎湖地區重要的交通命脈。
	通梁林家古宅	1. 通梁林家古宅據目前相關史料研判，創建年代至少在清乾隆三十三年（西元1768年）以前，距今二百餘年的歷史。 2. 林家古宅位於通梁村東甲林氏宗親聚落，右側隔道路與通梁保安宮毗鄰，前方僅存牆基之空地即為當初植通梁古榕者之舊居。

資料來源：澎湖縣政府文化局（查詢時間111年6月）。

（二）非法定文化資產

1. 保安宮

本計畫區內之保安宮雖非為法定文化資產，然仍為通梁地區著名觀光旅遊據點。保安宮緊臨通梁古榕，其確切開基年份不詳，保安宮原奉黑府千歲為主祀神明，後因神明降示，改以康府王爺為主神，康府王爺因時時顯靈，化解疾病、風土、地理等疑難雜症，甚為靈感，深受居民虔敬愛戴。廟埕連結知名觀光勝境通梁古榕，兩者所形成的奇景成為了澎湖地區著名的觀光名勝之一，亦為居民平時休憩集會之所在。

2. 一顆印傳統建築區

位於通梁古榕西側之傳統建築區，為俗稱「一顆印」之傳統建築群，其建築特色為地盤方正且窗洞較少，遠望方如印章故有「一顆印」或「印子房」等俗名。根據張宇彤 2010 年《由通梁林家古宅談澎湖傳統民宅的形式變遷」》研究指出，其建築形式承繼傳統閩南合院式樣，並在母文化基礎上應用本地盛產的硓𥑮石取代原鄉磚石構造，進而塑造澎湖先民因應當地地理環境與氣候條件之建物風格。

現今「一顆印」風貌之傳統建築廣泛分佈澎湖全縣，而全縣經文化資產法指定為歷史建築之傳統建築共有 23 處、重要聚落群與縣定古蹟各 1 處，並多坐落於非都市土地。其中，澎湖傳統建築以西嶼鄉二崁村與望安鄉中社村經政府資源投入下保存維護最為完整。

本計畫經現地勘查並對照正射影像調查結果，一顆印建築普遍分佈於白沙通樑地區，惟現況多為老舊閒置，然其外觀仍可看出澎湖咕咾石於一顆印建築之應用。其中，傳統建築區之一顆印建築分佈較為集中，且結構尚稱完整，目前僅小部分建築仍有居民居住，其多數已整建或改建。



圖 4-8-1　自然與人文景觀資源分布示意圖

玖、觀光遊憩發展

一、遊憩資源

本計畫區內之觀光遊憩資源主要為保安宮前古榕及跨海大橋入口地標兩處，而鄰近地區重要遊憩據點包括有白沙鄉內澎湖水族館與後寮、北海遊客服務中心等，依交通部觀光局2020國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計，民國109年北海旅客中心之旅遊人次為179,627人，占澎湖縣主要觀光遊憩據點旅遊人次之7.82%，本計畫之觀光遊憩資源分布，如圖4-9-1所示。



資料來源：1. 澎湖觀光發展整體計畫（104年）（查詢時間民國111年6月）；2. 本計畫整理。

圖 4-9-1　本計畫區周邊主要觀光遊憩據點分布示意圖

二、觀光遊憩定位

依「澎湖縣國土計畫」本計畫區係屬海上三環之澎湖灣內海遊憩環與陸域觀光三線之北環旅遊線（圖4-9-2所示），海上三環上未來將對接環內海各港口，結合周邊公地發展巡航活動與遊艇產業，型塑創意精彩之海上藍色公路；北環旅遊線則以計畫區內重要遊憩資源串聯鄰近觀光資源，如通梁古榕、跨海大橋及中屯風力園區等，提升整體陸域觀光發展。



資料來源：澎湖縣國土計畫；2. 本計畫整理。

圖 4-9-2　澎湖縣觀光遊憩發展架構示意圖

三、旅遊人次

（一）旅遊人次平穩增長，然近二年受疫情影響遊客人數銳減

近年澎湖縣總遊客人次整體呈現平穩趨勢，其中民國99年至民國108年皆呈現正成長，而後因受疫情影響致使旅客人次減少，至今雖旅客人次成長率略為負成長，然在疫情趨於緩和下，受國旅政策刺激，遊客人次仍有望回歸正成長趨勢，詳如表4-9-1所示。

表 4-9-1　澎湖縣觀光遊憩區歷年遊客人次統計表

年別	遊客人次	成長率（%）
99年	817,009	-
100年	875,238	7.13
101年	901,522	3.00
102年	951,797	5.58
103年	957,384	0.59
104年	972,968	1.63
105年	1,082,156	11.22
106年	1,150,532	6.32
107年	1,183,136	2.83
108年	1,286,077	8.70
109年	1,149,937	-10.59
110年	618,013	-46.26
近10年平均成長率	-	-1.70

資料來源：1. 澎湖縣政府旅遊處觀光人數統計（查詢時間民國111年6月）；2. 本計畫整理。

拾、環保設施計畫

為確保都市體質及居住環境衛生，並為公共服務基礎設施之參據，依本府環保局及工務處資料顯示，本縣垃圾處理方式規劃方案如後。

一、垃圾處理現況

本縣因無設置垃圾焚化爐，垃圾皆係以轉運方式處理，且平均每人每日垃圾清運量亦呈下降趨勢，主要係以紅羅臨時垃圾轉運站為中心，轉運至台灣處理。另澎湖縣受大量觀光人口之影響或海象氣候之影響，導致年度中最低及最高月份之垃圾量變化甚大，為確保未來設置之廢棄物處理設施能妥善突增之廢棄物，皆以近5年各年轉運處理量最高之月份為基準，推估未來每日垃圾處理之需求量。

二、垃圾處理方式

目前澎湖縣每日產生的廢棄物（包含事業員工生活垃圾）約 68 噸，除了極少部分就近送往掩埋場外，在環保署的補助下，絕大部分的廢棄物集中到澎湖本島的垃圾轉運站，進行壓縮並裝櫃，以海運方式轉運往高雄市轄內垃圾焚化廠處理。然因近年來人口成長及來訪之觀光遊客年呈現增加之趨勢，且境外移入之海漂垃圾、非公告應回收廢棄物之資源物（如：雜塑膠）回收管道受限導致數量增加等不確定因素之影響，增加減量目標達成之困難。

依據本縣環保局「垃圾處理及垃圾回收在利用」資料顯示，離島均屬觀光重要地區，尤其環境品質更需保護，為中央重點輔導協處地區，考量本縣仍須仰賴中央環保署全力協助處理垃圾問題，目前暫定三階段協助地方垃圾處理：

（一）短期：持續積極協調本島有焚化廠縣市協助焚化處理量能外，同時利用縣內現有合法掩埋場空間先行堆置，並執行環境衛生消毒工作。

（二）中期：為有效垃圾減量，節省清運及處理費用，研擬提出機械處理 （Mechanical Treatment, MT）等勞務委辦試驗計畫，逐漸降低委託外縣市處理之依賴度。

（三）長期：中央環保署將依行政院核定「多元化垃圾處理計畫」優先輔導未營運或未設置焚化設施之地區（如澎湖縣）興設 MBT、氣化等在地自主性生質廢棄物能源設施，將廢棄物轉換為燃料並應用於能源發電等，將垃圾處理危機化為再生能源轉機。

拾壹、課題分析與對策

一、整體發展課題

課題一：現況人口成長不如預期，與計畫人口差距甚大

說明：

本計畫於民國62年「白沙鄉通梁鄉街計畫」為形塑觀光型市鎮，依早期民國40至50年間人口數呈現正成長趨勢，故擬定計畫人口3,000人；後於民國78年公共實施之「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第二次通盤檢討）」，為經濟有效利用土地並配合所劃設之公共設施用地，調整計畫人口為4,800人；民國98年「變更暨擴大白沙鄉通梁地區都市計畫書（第四次通盤檢討）」，因實際居住人口僅850餘人與現行計畫人口數4,800人有明顯差距，然為保留未來引入大型產業投資後人口可能的成長情形，僅酌予向下修正計畫人口數至本計畫原擬定時之3,000人。

本計畫區現行計畫人口為3,000人，然民國110年本計畫區現況人口僅有901人，依近十年人口統計分析來看，年平均成長率僅為0.36%，考量地區人口成長不如預期，計畫人口之高估，將影響未來公共設施需求檢討，應視現況發展趨勢予以適當調整。

對策：

本計畫依循「澎湖縣國土計畫」指導，參酌人口成長趨勢及各鄉市人口分派情形，以都市計畫區佔白沙鄉人口比例進行計畫目標年之人口推估，考量本計畫多數土地尚未開闢及地方觀光旅次成長情形，且未來發展地區仍以都市計畫地區為主要發展地區，故本計畫將依此核實檢討計畫人口。

二、土地使用課題

課題二：為解決傳統建築區屋舍老舊之翻修困境，並增進土地使用彈性及維繫傳統建築風貌，應檢討其土地使用管制或依「文化資產保存法」相關規定實施保存及維護事項。

說明：

本計畫之傳統建築區原係為保存「一顆印」傳統建築風貌而劃設。此類以閩南合院為基礎，且應用硓𥑮石作為建材之建築廣泛分佈於澎湖全縣。本計畫之傳統建築區雖歷史久遠，惟其現況多為老舊閒置，僅小部分建築仍有居民居住。又考量本島傳統建築之保存維護係以二崁都市計畫為主，且相關調查研究、保存與修繕資源及經費有限，難以投入本計畫區之傳統建築區，故為解決傳統建築區屋舍老舊之翻修困境，並增進土地使用彈性及維繫傳統建築風貌，應檢討其土地使用管制或依「文化資產保存法」相關規定實施保存及維護事項，以促進整體觀光廊道發展及居民需求維護。

對策：

由文化主管機關依「文化資產保存法」相關規定進行文化資產價值評估、保存及維護事項，並於必要時補助管理維護、修復及再利用所需經費。同時，本次通盤檢討經現地勘查並參酌二崁都市計畫，因傳統建築區現行非屬法定文化資產，為考量地方需求及未來整建、維護可能，建議於細部計畫修訂土地使用分區管制要點，以維繫傳統建築風貌與顧及居民權益。

課題三：西側農業區農作使用率低，惟為維護未來農業之生產空間，故應予保留

說明：

本計畫區西側農業區佔地15.01公頃，面積廣大卻長期閒置，未做農等其他使用，土地使用效益不彰，考量其鄰近跨海大橋，區位良好，應積極活化利用。

對策：

參酌「澎湖縣國土計畫」指導，除馬公都市計畫外，其餘五處都市計畫農業區、保護區仍應以維持作農業使用為主，本計畫西側農業區係屬潛在可供農作使用之農地，雖現況並無立即投入生產之必要，但仍應維護未來之生產空間，避免受未來城鄉發展之入侵、破壞，建議應配合澎湖縣整體發展政策，未來視實際使用需求檢討。

三、公共設施課題

課題四：未開闢之計畫道路與現有巷道現況不符，應如何兼顧維護民眾權益及滿足道路使用需求

說明：

本計畫區內多數計畫道路與現況現有巷道不符，未來倘依原計畫開闢將造成部分民眾之房屋或庭院面臨拆除問題，且民眾建議應廢除計畫道路，以聚落內現有巷道通行；惟計畫道路係屬系統性公共設施，其存廢將影響道路串連、地主權益、防災通行等面向，故應有充分且多元的評估分析。

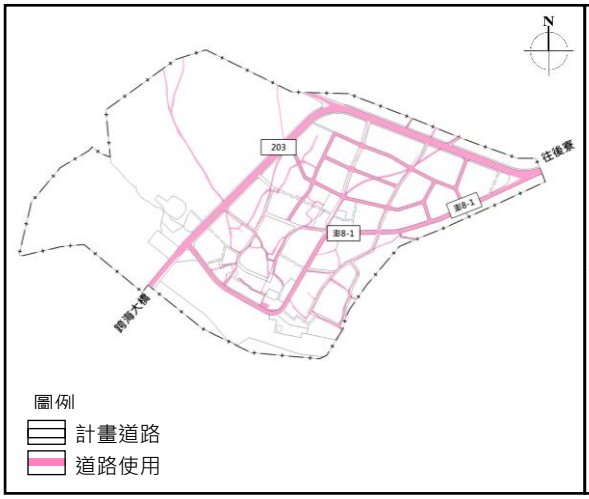


圖 4-11-1　現況道路系統示意圖

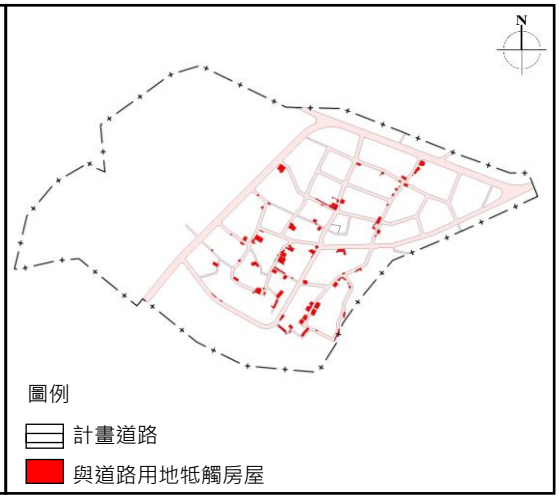


圖 4-11-2　位於計畫道路之建物分布示意圖

對策：

本次通盤檢討透過盤點未開闢道路與現有巷道之關係，檢視計畫道路是否皆仍有開闢之需要，並逐一清查每段道路權屬情形，在不影響都市防災道路通行、指定建築及土地所有權人權益之前提下，檢討並研擬本計畫區道路系統變更原則。

第五章　發展需求分析

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第5條規定：「都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形、人口規模、成長及組成、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需、公共設施容受力、交通運輸等項目，都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據」。

壹、計畫人口及密度

本計畫區前次通盤檢討之計畫目標年為民國110年，計畫人口為3,000人。本次檢討配合澎湖縣國土計畫之計畫目標年修改，調整計畫目標年為民國125年，且考量現況人口僅901人，與計畫人口差距甚大，故為確實掌握計畫區未來人口成長趨勢，並維持計畫區生活品質，本次通盤檢討計畫人口之訂定，將透過數學模式推估及上位計畫人口分派等方式進行原計畫人口之檢討修正與重新推估，以求得最適計畫人口。

一、人口成長趨勢預測

為掌握計畫區之人口成長趨勢對於未來人口成長之影響，本計畫將以歷年人口資料，透過各類數學模式之推導，預測民國125年本計畫區之人口數。運用之數學模式包括算術級數法、幾何級數法、正比增加理論、直線最小二乘法、二次拋物線最小二乘法、對數直線最小二乘法、對數拋物線最小二乘法等。其預測方法之預測人口數約介於965至1,008人之間，其中各類數學模式以對數拋物線最小二乘法（1,008人）所估算人口數之平均離差為最小，故為最佳預測人口數，有關詳細數字與各數學模式及各數學模式方程式等資料詳表5-1-1所示。

表 5-1-1　人口成長趨勢預測彙整表

模式類型	計算式	人口預測值（人）	平均離差
算術級數法	Y'=901.00+（N–110）×4.27	965	12.62
幾何級數法	Y'=901.00×（1+0.004982）^（N–110）	971	11.73
正比增加理論	Y'=837.00×〔1.004924^（N–95）〕	970	12.41
直線最小二乘法	Y'=867.38+2.24×（N-102.5）	918	8.04
二次拋物線最小二乘法	Y'=863.71+2.24×（N-102.5）+0.1723×（N-102.5）^2	1,001	7.48
對數直線最小二乘法	Y'=867.26×1.002582^（N-102.5）	919	8.01
對數拋物線最小二乘法	Log（Y'）=6.761300+0.002578×（N-102.5）+0.000190×（N-102.5）	1,008	7.47

二、開發總量容納人口

本計畫區目前（至民國110年底）之人口數約為901人，考量預測人口數與計畫人口差距甚大，應重新檢討計畫人口上限。故本計畫區參酌計畫區內之未開闢住宅區及商業區完全開闢後之樓地板面積、平均每人居住樓地板面積，以及現況住宅容積使用情形，推估本計畫區尚可容納人口為1,205人，加計現況人口可得計畫人口上限約為2,106人，詳如表5-1-2所示。

表 5-1-2　本計畫區可容納人口推估表

項目	未開闢面積（m^2）	可居住比率（%）	容積率（%）	每人平均居住樓地板面積（m^2）	現況容積使用情形（%）	可容納人口（人）
住宅區	113,229	100	150	100	70	1,189
商業區	1,822	75	230	100	50	16
小計	127,700	-	-	-	-	1,205
現況人口						901
總計						2,106

三、上位計畫人口分派

依「澎湖縣國土計畫」之澎湖縣鄉市人口分布推估，本計畫所位於之白沙鄉民國125年之人口為11,101人，占澎湖縣人口之8.68%。

本計畫依「澎湖縣國土計畫」指導，依上述白沙鄉人口分派結果進行計畫人口推估，白沙鄉通梁都市計畫地區民國110年人口為901人，約占白沙鄉（9,907人）之9.09%，推估民國125年之人口為1,009人，故以1,000人為計畫人口。

四、人口密度檢討

本計畫區參酌人口數學模式推估及澎湖縣國土計畫分派，檢討變更本計畫計畫人口為1,000人，人口密度為50人/公頃。

貳、公共設施用地需求分析

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條規定，如人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置公園等遊憩設施用地，本計畫區因計畫人口未達一萬人，故本計畫不受都市計畫法第45條公共設施面積限制。

惟因本計畫區內之主要遊憩據點為跨海大橋及通梁古榕，有遊客停車需求，故針對停車空間將求依前述民國125年之推估旅遊人次進行預測，並說明本計畫區內現況停車場劃設與遊客停車情形如下：

一、旅客人次推測

本計畫以澎湖縣政府旅遊處觀光人數統計之數據，推算計畫年民國125年赴澎湖旅遊之旅客數。惟考量民國109年與民國110年受疫情影響，導致該兩年遊客人次銳減屬特殊事件，故不採納該兩年數據，以民國99年至民國108年之遊客人次為推算基礎，經計算該10年間平均成長率為5.55%，以民國108年1,286,077人推估計畫年民國125年赴澎湖旅遊之旅客數約有3,400,284人。

本計畫位於小門遊憩區及北海遊客中心之間，為旅客由白沙鄉至西嶼鄉必經之路，且本計畫區內跨海大橋與通梁古榕屬北海遊客中心之景點之一，為進一步了解本計畫區之旅客數預估，本計畫以交通部觀光局觀光統計概要之國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計，推估北海遊客中心及小門遊憩區之到訪率，以此分派民國125年北海遊客中心及小門遊憩區分別約有旅客數843,270人及728,001人，詳如表5-2-1所示。

表 5-2-1　民國 125 年鄰近本計畫區景點遊客人次預測綜整表

項目		民國125年旅遊人次
澎湖縣旅遊人次（人）		3,400,284
北海遊客中心	到訪率（%）	24.80
	遊客數（人）	843,270
小門遊憩區	到訪率（%）	21.41
	遊客數（人）	728,001

資料來源：1. 交通部觀光局觀光統計概要；2. 本計畫整理。

二、停車空間需求推估

（一）運具選擇

依據民國98年「澎湖國家風景區遊客調查、旅遊人次暨產值推估模式建立規劃」之調查結果，到澎湖旅遊的遊客中，平均約有21.70%為21人以上之團客，其主要運輸工具多為遊覽車；20人以下之自由行旅客其運具選擇則參考民國104年8月交通部觀光局「103年國家風景區遊客調查報告」中有關遊客選擇之問卷調查結果，得出澎湖地區遊客之運具分配比例為遊覽車46.10%、小汽車9.08%、機車34.04%、其他10.78%，詳如表5-2-2所示。

表 5-2-2　澎湖遊客運具選擇一覽表

遊客分類	比例（%）	運具選擇比例（%）			
		遊覽車	小汽車	機車	其他
團客（20人以上）	21.70	100.00	0.00	0.00	0.00
散客（不足20人）	78.30	31.16	11.59	43.48	13.77
合計		46.10	9.08	34.04	10.78

資料來源：1. 澎湖國家風景區管理處，澎湖國家風景區遊客調查旅遊人次暨產值推估模式建立規劃，98年（查詢時間111年6月）；2. 交通部觀光局，103年國家風景區遊客調查報告-第一部分：遊客問卷調查，民國104年8月（查詢時間111年6月）；3. 本計畫整理。

（二）停車空間需求數

參考民國98年「大澎湖國際渡假村案申請離島重大建設投資計畫（變更）環境影響說明書」之運具承載率，以遊覽車30人、小汽車3人及機車2人進行推估。

根據前述之遊客分派及運具選擇分析，可得出是鄰近本計畫之北海遊客中心及小門遊憩區之停車需求量，故推測本計畫區之北海遊客中心及小門遊憩區其鄰近之觀光景點，於計畫目標年（民國125年）應設停車格數詳如表5-2-3所示。

表 5-2-3　民國 125 年鄰近本計畫區景點停車需求一覽表

項目	平均每日遊客數（人次）	運具選擇	運具選擇比例（%）	運具承載率（人）	使用人數（人）	應設停車格（席）
北海遊客中心	2,310	遊覽車	46.10	30	1,065	36
		小汽車	9.08	3	210	70
		機車	34.04	2	786	393
		其他	10.78	-	249	-
小門遊憩區	1,995	遊覽車	46.10	30	920	31
		小汽車	9.08	3	181	60
		機車	34.04	2	679	340
		其他	10.78	-	215	-

資料來源：1. 大澎湖國際渡假村案申請離島重大建設投資計畫（變更）環境影響說明書，98年（查詢時間111年6月）；2. 本計畫整理。

三、停車空間總量

依據前述停車需求分析，本計畫以每車位停車面積遊覽車120㎡/輛、小客車30㎡/輛、機車4㎡/輛計算（含車位、車道及緩衝空間），推估民國125年本計畫鄰近之遊憩據點之停車需求空間為14,872平方公尺，詳如表5-2-4所示。

表 5-2-4　民國 125 年鄰近本計畫區景點各類運具停車空間需求估算表

運具	北海遊客中心			小門遊憩區		
	應設停車格（席）	單位面積（m^2）	停車需求面積（m^2）	應設停車格（席）	單位面積（m^2）	停車需求面積（m^2）
遊覽車	36	120	4,320	31	120	3,720
小客車	70	30	2,100	60	30	1,800
機車	393	4	1,572	340	4	1,360
小計	499	-	7,992	431	-	6,880

資料來源：本計畫整理。

四、停車空間現況與供給情形

依現行計畫內容，本計畫區於跨海大橋入口東側劃設有0.29公頃停車場一處，並於通梁活動中心（機三）南側之新生地與通梁公園（公兒一）規劃適當空間供遊客停車使用，使用面積約0.21公頃，惟通梁古榕周圍並無劃設任何停車場空間。依據前述停車空間需求推估，民國125年停車空間需求約1.49公頃，本計畫區停車空間略顯供給不足，惟考量北海遊客中心與小門遊憩區為鄰近本計畫區之觀光遊憩景點，停車空間尚可由鄰近區域補足，故未有增設停車空間之需求。

參、公共設施保留地分析

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」，應納入澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，故有關公共設施保留地部份應以專案通盤檢討為主。惟依據「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」，其中系統性公設（如道路用地等）因涉及交通路網銜接連貫性，是否影響道路兩側住戶進出或指定建築線、都市維生系統佈設等，故於一般通盤檢討處理。

一、公共設施保留地

清查本計畫區內目前尚有機關用地、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公共設施保留地尚未完全取得，面積合計約為1.54公頃，詳如表5-3-1及圖5-3-1所示。

表 5-3-1　本計畫區公共設施保留地綜理表

公共設施用地		計畫面積（公頃）	取得情形		土地權屬（公頃）		
設施編號	使用現況		取得面積（公頃）	比例（%）	國有	縣有	私有
機一	通梁風景區旅客服務中心	0.14	0.07	50.00	-	0.07	0.07
廣（停）一	廣場	0.16	0.15	93.75	-	0.15	0.01
廣一	廣場	0.24	0.19	79.17	0.18	0.01	0.05
廣二	簡易綠美化公園	0.11	0.08	72.73	0.08	-	0.03
廣三	道路、人行步道	0.15	0.06	40.00	0.04	0.02	0.09
道路用地	道路、其他	7.03	5.75	81.79	0.89	4.86	1.28
綠化步道用地	林地、步道	0.74	0.73	98.65	0.05	0.68	0.01
合計		8.57	7.03	82.03	1.24	5.79	1.54

註1：調查時間為民國110年。本表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準。
註2：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

二、公共設施保留地檢討情形

本次檢討前述各公共設施保留地後，其檢討情形說明如後。

（一）機關用地

機一用地尚有0.07公頃土地未取得，考量本計畫區觀光發展需求，仍有開闢需要，應加速取得私人土地，建議本次通盤檢討維持現行計畫。

（二）廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地尚有0.01公頃土地未取得，現況已開闢為廣場使用，考量本計畫區觀光發展需求，且現況遊客停車空間不足，仍有開闢需要，應加速取得私人土地，建議本次通盤檢討維持現行計畫。

（三）人行廣場用地

本計畫區三處人行廣場用地皆尚未完全取得，共計約0.17公頃土地未取得，現況皆已開闢為廣場、簡易綠美化公園、道路、人行步道使用，應加速取得私人土地，建議本次通盤檢討維持現行計畫。

（四）道路用地

道路用地尚有1.28公頃土地未取得，惟現況道路與計畫道路不符，考量居民實際使用需求與未來通行之必要，本次通盤檢討將重新檢視本計畫區道路系統之劃設，檢討計畫區道路系統。

（五）綠化步道用地

綠化步道用地尚有0.01公頃土地未取得，僅1.35%土地尚未取得，應加速取得私人土地，建議本次通盤檢討維持現行計畫。

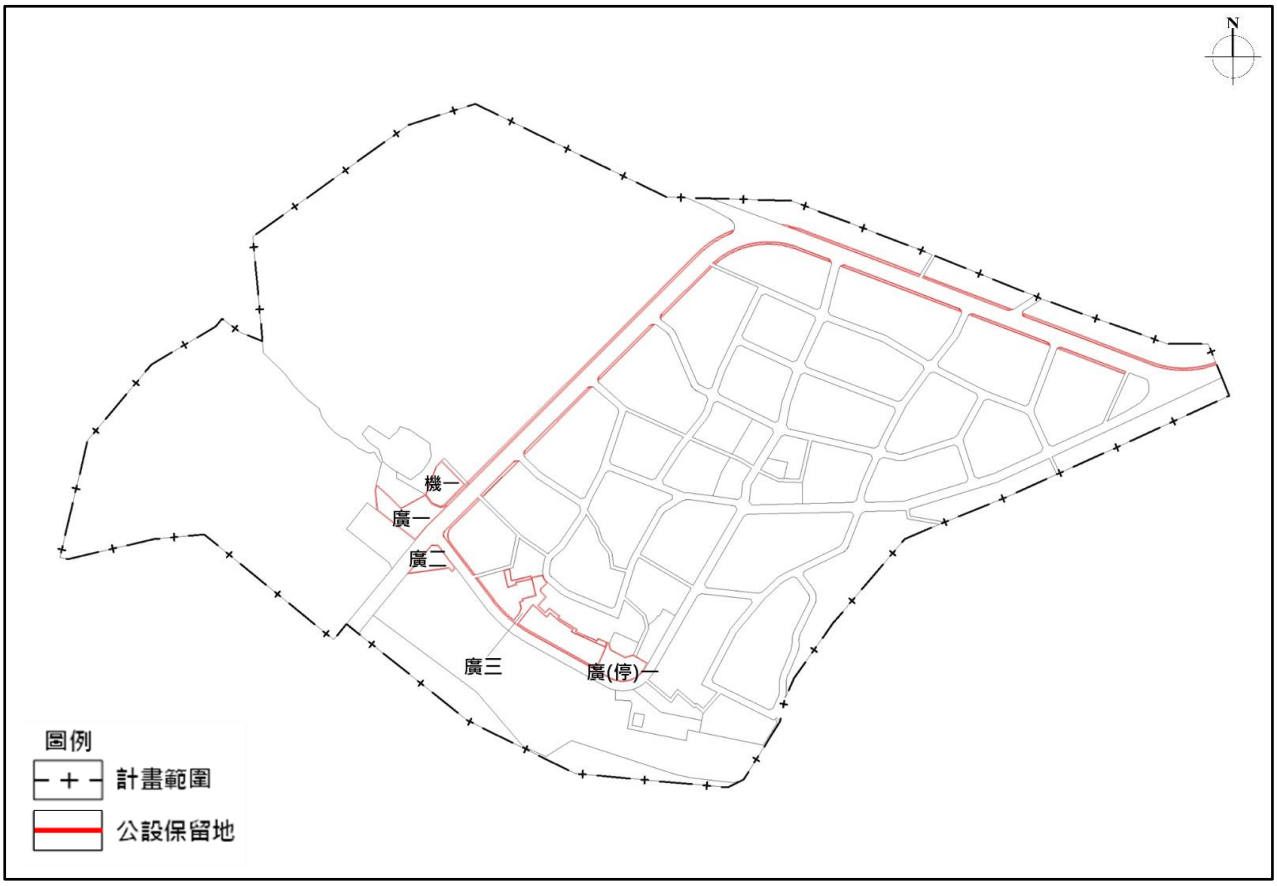


圖 5-3-1　公共設施保留地分布示意圖

第六章　整體規劃構想

壹、發展定位與願景

一、發展定位

白沙通梁地區依「澎湖縣國土計畫」及「澎湖縣第五期（108-111）離島綜合建設實施方案」等上位計畫指導，係以作為聚落生活發展區為主，本計畫範圍發展核心即為通梁村之聚落發展範圍，以及跨海大橋與通梁古榕等澎湖重要遊憩據點。故本計畫將依循上位計畫指導，並延續前次通盤檢討發展定位，以作為澎湖縣北環地區重要的「觀光型鄉鎮」為主，發展在地鄉鎮特色，提供聚落生活及觀光遊憩服務等機能。

為落實上述定位機能，本計畫有以下三項計畫目標：

（一）尊重通梁聚落發展紋理，保留傳統風貌地景。

（二）串連跨海大橋至通梁古榕濱海廊帶，延展商業觀光效益。

（三）活化閒置土地，吸引外來投資帶動地方發展。

二、發展願景

考量本計畫區應兼具聚落生活與觀光遊憩服務機能，並契合澎湖縣國土計畫上位計畫指導，符合澎湖作為一個以低碳生態保育結合創意觀光的有序與永續菊島的目標。

本計畫將以「Light生態輕聚落」為發展願景，旨在以低強度的空間型態塑造悠閒舒適之生活居住環境，同時將跨海大橋與通梁古榕等重要觀光景點與藍綠資源加以串連，融合聚落特色文化展現，延長旅客停留時間，藉以帶動景點周邊觀光相關產業多元化發展。

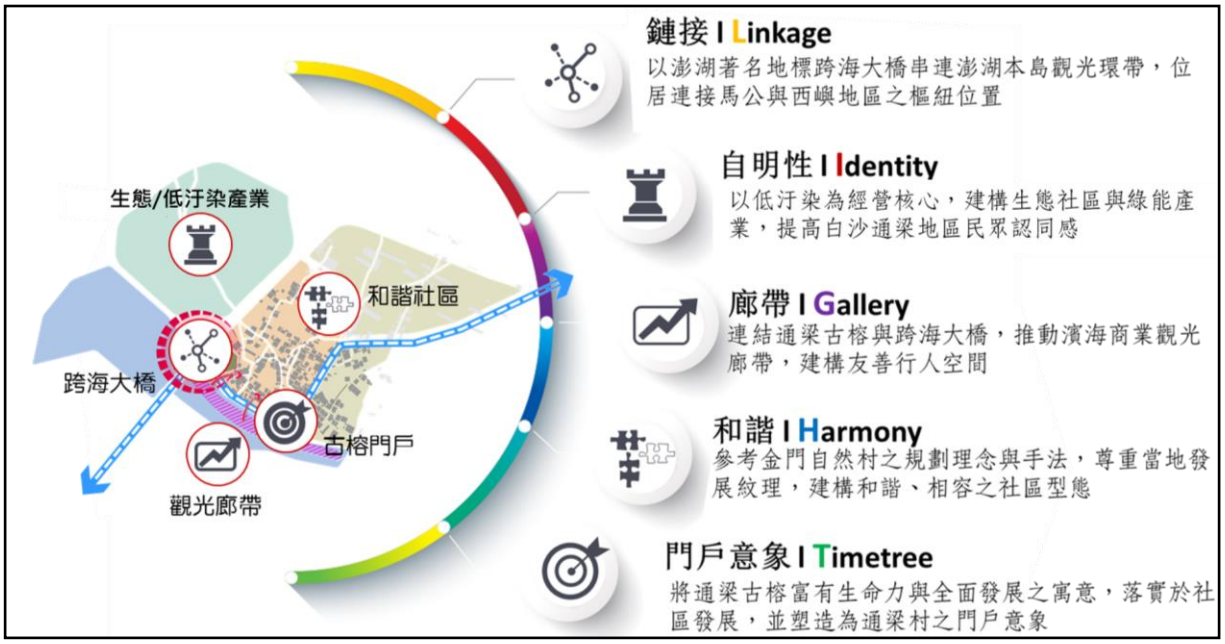


圖 6-1-1　白沙鄉通梁地區發展願景示意圖

貳、空間規劃構想

以本計畫區目前所擁有的資源與未來發展契機來看，本計畫將以L.I.G.H.T.等五大元素理念為主軸，藉以落實「Light輕聚落」的發展願景，以下將說明各項空間發展主軸之空間規劃構想。

一、型塑鏈接澎湖本島觀光環帶之樞紐（Linkage）

本計畫區位處跨海大橋入口端，係為澎湖本島連接馬公與西嶼之重要節點，主要幹道行經聚落核心、濱海觀光核心至跨海大橋，為強化本計畫區作為澎湖本島觀光環帶樞紐地位，應配合地區未來發展趨勢，強化跨海大橋端及其周邊土地使用與觀光服務設施，以提升旅客到訪率和停留時間，擴大觀光活動效益。

二、以綠色能源為契機建立通梁自明性（Identity）

位於本計畫區一號道路西側、鄰近跨海大橋之農業區佔地16.48公頃，土地遼闊且區位良好，惟因過去觀光旅遊市場尚未成熟，致使難以活絡相關投資注入，土地使用效益低落，未來應配合縣政府政策可以綠色能源或其他低汙染產業為標的，藉由整體性的規劃吸引相關產業進駐，藉此讓居民產生認同感，建立白沙通梁地區自明性。

三、打造濱海商業觀光廊帶（Gallery）

通梁古榕與跨海大橋等澎湖重要遊憩景點均位於本計畫區主要觀光動線，現況相關觀光服務設施與商業活動亦集中於南側濱海沿線，故建議仍延續前次通盤檢討發展構想，以通梁古榕與跨海大橋為起訖節點，推動濱海商業觀光廊帶，發展二號道路兩側空間為觀光相關使用，建構友善行人空間，使旅客可以步行方式遊覽古榕至跨海大橋間之帶狀觀光區域。

四、建構新舊和諧發展社區（Harmony）

白沙通梁地區係以通梁村住宅區為主要發展核心，為尊重長久以來形成之聚落紋理，參考金門自然村之規劃理念與手法，在考量既有村落實際需求以及新興發展區域建築與通行需要下，檢討公共設施劃設，以建構和諧、相容之社區型態（Harmony Village）。

五、聆聽過去與未來的門戶意象（Timetree）

樹齡超過300年之通梁古榕，不僅為通梁村最具代表性之地標，更是見證通梁地區發展、充滿時光記憶的空間場域，將榕樹富有生命力與全面發展之寓意，實現於白沙鄉通梁地區都市規劃，透過都市設計改善梁古榕周邊區域環境，將其塑造為通梁村之門戶意象，藉以提升觀光及居住環境品質，或於保安宮前廣場以訴說通梁村古今之活動或展示，深化旅客對通梁地區之旅遊印象。



圖 6-2-1　白沙鄉通梁地區空間規劃構想示意圖

第七章　檢討變更內容

考量上位計畫與相關重大建設計畫指導、現況發展情形及未來發展趨勢，研擬檢討變更原則及變更內容，作為本計畫區未來實質發展依據。

壹、檢討變更原則

本次通盤檢討將以解決前述計畫區實質發展課題，落實本計畫各項發展策略及空間規劃構想，在符合都市計畫相關法令規定下，訂定相關土地使用及公共設施用地之檢討變更原則，以作為實質計畫內容變更檢討之依據。

一、計畫年期

依據澎湖縣國土計畫指導，本次通盤檢討調整計畫目標年為民國125年。

二、計畫人口

配合現況發展情形，參酌「澎湖縣國土計畫」之指導及其人口分派，與計畫人口發展趨勢適當調整。

三、土地使用分區檢討變更原則

（一）住宅區

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢核標準規定辦理。

（二）商業區

本計畫除依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢核標準規定辦理外，考量人民陳情反應部分商業區無使用需要，建議變更為其他分區使用，然變更商業區將影響地主權益，故應徵得全數地主同意後，方可辦理變更。

（三）傳統建築區

澎湖縣傳統建築聚落之保存維護以望安鄉花宅聚落及西嶼鄉二崁聚落為主，為解決傳統建築區屋舍老舊之翻修困境，並增進土地使用彈性及維繫傳統建築風貌，建議於細部計畫修訂土地使用分區管制要點。

（四）農業區

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關農業區檢核標準規定辦理，並參酌「澎湖縣國土計畫」指導，除「馬公都市計畫」外，其餘五處都市計畫農業區仍應以維持作農業使用為主。

四、公共設施用地檢討變更原則

（一）公共設施用地

有關本計畫區之公共設施用地檢討應以刻正辦理「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」為主，公共設施用地之配置主要以都市計畫定期通盤檢討實施辦法之相關規定為依歸，為提升地區生活環境品質，未來在規劃計畫區公共設施時，亦將參照下列檢討原則，進行設施之配置與調整：

1. 公共設施用地應優先使用公有土地。
2. 公共設施用地劃設宜配合鄰里單元、地區發展均衡及都市防災系統之需求。
3. 非必要之公共設施用地，應與撤銷並變更其使用。

另依據民國106年5月22日內授營都字第1060807396號函之都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書「情形特殊」審議原則，本計畫符合第（三）項「毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施」及第（五）項「計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人」規定，故不受「都市計畫法」第45條限制，有關前述審議原則說明如下：

1. 依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。
2. 都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。
3. 毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。
4. 都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。
5. 計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。
6. 通盤檢討後之公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。
7. 其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。

（二）道路用地

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之相關規定，考量實際使用需求與地方發展紋理，檢討現有巷道與計畫道路之存廢。參酌前述土地權屬、現況發展分析及人民陳情意見，全面盤點並檢討計畫道路系統，惟因現況未能符合檢討原則，故本次通盤檢討不予變更，然在兼顧本計畫區交通規劃及土地所有權人

權益之前提下，未來道路用地如滿足下列原則，則可另依都市計畫相關程序辦理，道路用地檢討變更原則如下：

1. 已開闢之計畫道路以保留為原則。
2. 考量地區防救災計畫，保留必要之計畫道路供防災通道，現有巷道部分須符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則。
3. 已指定建築線之計畫道路，以保留為原則。
4. 為保障民眾權益，以廢除計畫道路後不影響指定建築線為原則。
5. 以各該街廓之路段為檢討標的，惟計畫道路廢除後其餘道路系統仍應可維持周邊通行無礙，以符合整體性、系統性之道路規劃。
6. 符合計畫道路解編之路段，應取得道路及其兩側土地所有權人同意文件，方得辦理變更。

貳、檢討變更內容

依據前述規劃構想與變更原則，本次通盤檢討內容如表7-2-1所示。

表 7-2-1　實質計畫變更內容綜理表

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由
			變更前	變更後	
一	一	計畫年期調整	民國110年	民國125年	配合澎湖縣國土計畫指導，修訂計畫年期。
二	二	計畫區	計畫人口 3,000人	計畫人口 1,000人	依循澎湖縣國土計畫之各鄉市人口分派情形，以都市計畫區佔白沙鄉人口比例進行計畫目標年之人口推估，故本計畫檢討變更計畫人口為1,000人。
三	-	跨海大橋 入口端	道路用地 0.0173公頃	農業區 0.0159公頃 綠化步道用地 0.0014公頃	考量機關用地之旅客服務中心實際使用，北側道路用地已無通行需求，且現況因地形高差不利開闢為道路使用，故併鄰近分區及用地變更使用。
四	二十三	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	（刪除）	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討將主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。

註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

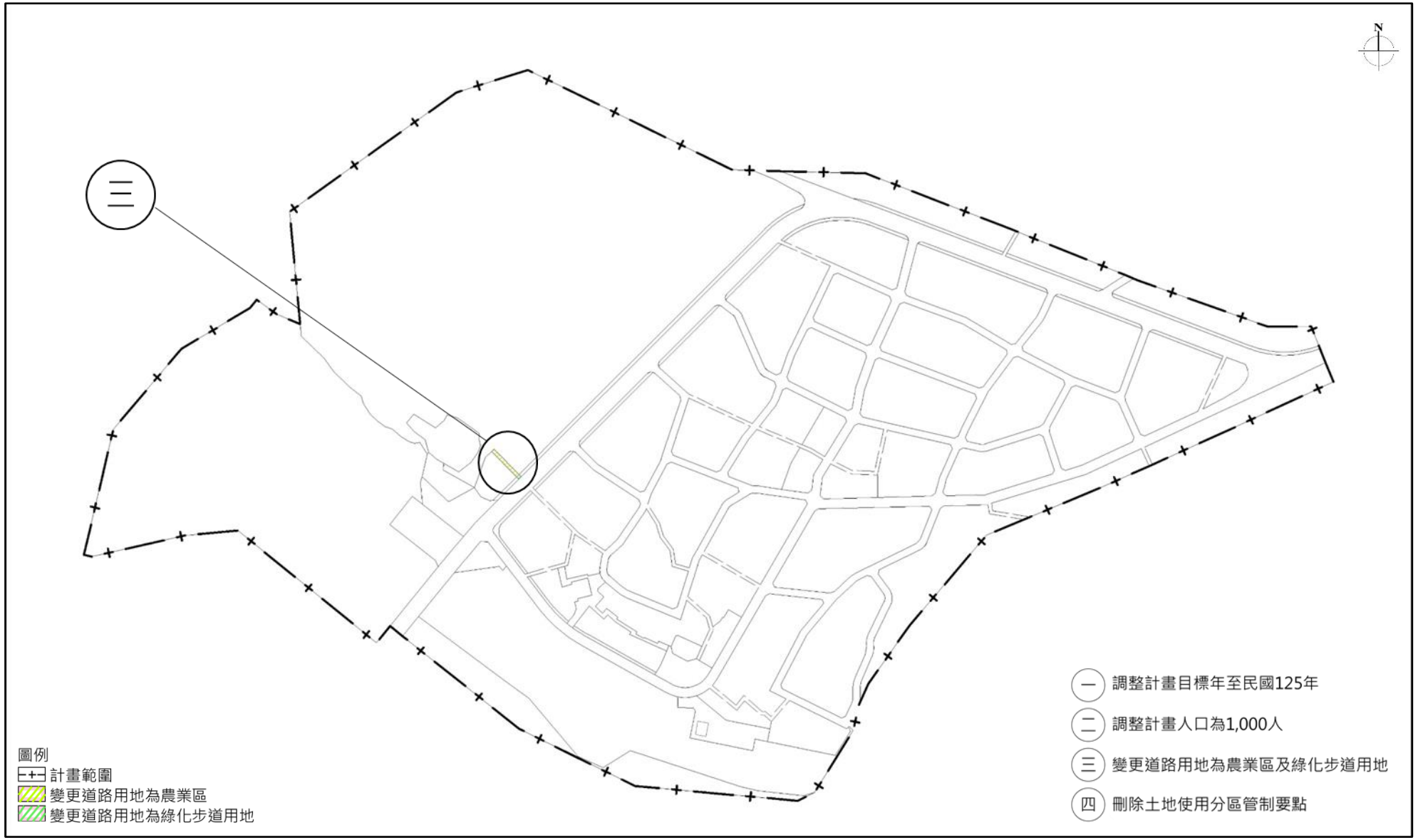


圖 7-2-1　實質變更內容位置示意圖

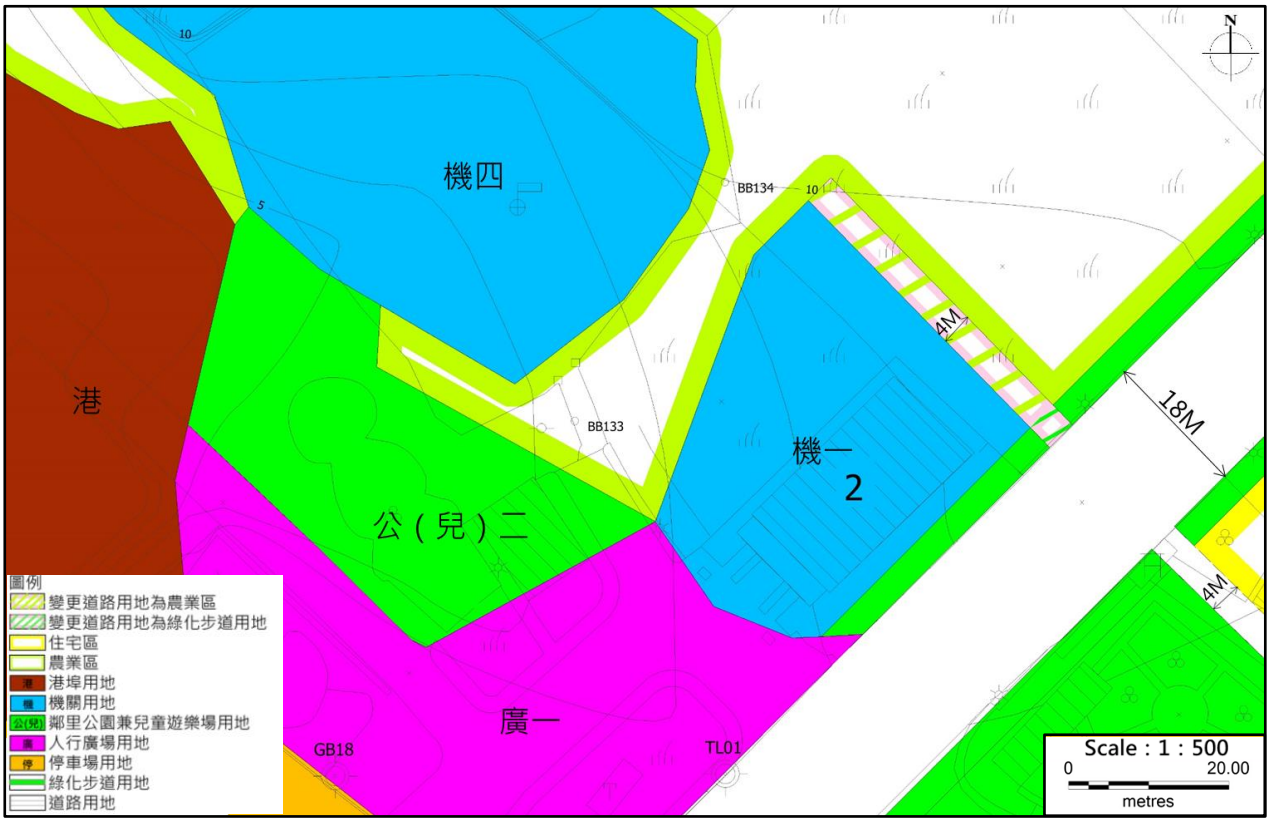


圖 7-2-2　變更編號三變更內容示意圖

第八章　變更後計畫

壹、計畫範圍及面積

通梁位於澎湖縣白沙鄉西南端，係屬澎湖縣北環地區核心，計畫範圍之地區生活空間以「跨海大橋據點」、「古榕據點」及「通梁聚落」為主，計畫面積約60.22公頃。

貳、計畫年期

計畫年期為民國125年。

參、計畫人口與居住密度

本次檢討考量「澎湖縣國土計畫」之指導、計畫人口發展趨勢、實質計畫可容納人口量及計畫區定位，核實調整計畫人口為1,000人，居住密度為50人/公頃。

肆、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，合計計畫面積為18.76公頃。

二、傳統建築區

通盤檢討後之傳統建築區計畫面積不變，以現有位於保安宮西側之「一顆印」傳統建築聚落為基礎，合計計畫面積0.39公頃。

三、商業區

通盤檢討後之商業區計畫面積不變，本計畫商業區係提供遊客服務為主，合計計畫面積1.04公頃。

四、宗教專用區

通盤檢討後之宗教專用區計畫面積不變，通盤檢討後之計畫面積為0.12公頃。

五、加油站專用區

通盤檢討後之加油站專用區計畫面積不變，以現有中油通梁站劃設為加油站專用區，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，本次通盤檢討變更部分道路用地為農業區，檢討後之計畫面積為16.50公頃。其中一號道路西側農業區腹地大且範圍完整，依據澎湖縣國土計畫指導可供作為未來有發展之必要或有具體投資開發計畫時之開發區域，惟應就實際開發範圍另案依法定程序辦理。

七、海域

位於通梁漁港港區堤防南側之海面，通盤檢討後計畫面積不變，合計計畫面積為1.05公頃。

八、公共設施用地

本計畫區劃設有機關用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、鄰里公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、人行廣場用地、港埠用地、綠化步道用地及道路用地等9項公共設施用地，經本次通盤檢討後總面積共計為22.23公頃。

表 8-4-1　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	18.76	-	18.76	43.97	31.15
	商業區	1.04	-	1.04	2.44	1.73
	傳統建築區	0.39	-	0.39	0.91	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	0.21
	農業區	16.48	+0.02	16.50	-	27.40
	海域	1.05	-	1.05	-	1.74
	小計	37.97	+0.01	37.99	47.90	63.08
公共設施用地	機關用地	0.66	-	0.66	1.54	1.10
	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	0.98	0.70
	鄰里公園用地	0.05	-	0.05	0.12	0.08
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.92	-	0.92	2.16	1.53
	人行廣場用地	0.50	-	0.50	1.17	0.83
	港埠用地	11.64	-	11.64	27.28	19.33
	道路用地	7.03	-0.02	7.01	16.43	11.64
	綠化步道用地	0.74	-	0.74	1.73	1.23
	小計	22.25	-0.02	22.23	52.10	36.92
都市發展用地面積（1）		42.69	-0.02	42.67	100.00	70.86
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。

註2：百分比（1）係指佔都市發展用地總面積百分比；百分比（2）為計畫總面積百分比。

註3：本計畫部分變更面積<0.01，故以0.01記之。



圖 8-4-1　變更後都市計畫示意圖

伍、公共設施計畫

一、機關用地

本計畫區共劃設5處機關用地，計畫面積合計約0.66公頃，供旅客服務中心、通梁派出所、白沙鄉通梁社區活動中心及海巡署等使用。

二、停車場用地

本計畫於「廣一」南側劃設停車場用地一處，供遊客停車使用，計畫面積為0.29公頃。

三、廣場兼停車場用地

本計畫區共劃設2處廣場兼停車場用地，廣（停）一位於保安宮榕園南側，廣（停）二位於通梁活動中心南側，計畫面積合計約0.42公頃。

四、鄰里公園用地

本計畫劃設有鄰里公園用地一處，計畫面積為0.05公頃。

五、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本計畫區劃設有3處兒童遊樂場用地，分別位於跨海大橋前現有先總統蔣公銅像花園及其北側、社區活動中心東側，計畫面積合計約0.92公頃。

六、人行廣場用地

本計畫區共劃設3處人行廣場用地，廣一位旅客服務中心南側以供遊客活動及通梁北港進出入使用、廣二位公（兒）一南側、廣三則為傳統建築區與通梁漁港北面商業區間之行人步行空間，3處用地之計畫面積共計0.50公頃。

七、港埠用地

包括屬通梁漁港3.61公頃之港埠用地與通梁北港範圍8.03公頃之港埠用地，計畫面積共計11.64公頃。

八、道路用地

經本次通盤檢討後，道路用地主要係為聯外道路及區內道路，共計計畫面積7.01公頃。

九、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，共計計畫面積為0.74公頃。

表 8-5-1　通盤檢討後公共設施用地編號明細表

項目	編號	計畫面積（公頃）	位置	備註
機關用地	機一	0.14	廣一北側	通梁風景區旅客服務中心
	機二	0.06	廣（停）一北側	通梁派出所
	機三	0.14	廣三東側	白沙鄉通梁社區活動中心
	機四	0.30	機一西側	行政院 海岸巡防署 海巡72大隊使用
	機關	0.02	-	海巡署 安檢所使用
	小計	0.66	-	-
停車場用地	停	0.29	廣一南側	停車場
廣場兼停車場用地	廣（停）一	0.16	-	廣場
	廣（停）二	0.26	-	停車場
	小計	0.42	-	-
鄰里公園用地	公	0.05	-	-
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）一	0.45	-	通梁公園
	公（兒）二	0.14	-	空地
	公（兒）三	0.33	-	兒童遊樂場
	小計	0.92	-	-
人行廣場用地	廣一	0.24	-	廣場
	廣二	0.11	-	簡易綠美化公園
	廣三	0.15	-	道路、人行步道
	小計	0.50	-	-
港埠用地	港	11.64	-	通梁漁港
道路用地		7.01	-	道路、空地
綠化步道用地		0.74	-	林地、步道
合計		22.23	-	-

註：表內所列面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖 8-5-1　通盤檢討後公共設施用地示意圖

陸、交通系統計畫

白沙鄉通梁地區都市計畫現行計畫道路系統劃設有聯外道路1條（203號縣道），寬度18公尺，與區內主要道路2條，寬度為11公尺及10公尺，餘劃設8～15公尺之區內道路及4公尺寬之人行步道；南側既成聚落出入道路則以舊有建築紋理形成之既有巷弄為主。

一、聯外道路

一號道路（203號縣道）為本計畫區之聯外道路，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。

二、主要道路

（一）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。

（二）三號道路：北自一號道路向南至二號道路，寬度為 10 公尺。

三、區內道路

區內配設有8至10公尺區內服務道路，及配合陸軍陣地聯絡運輸需要配設15公尺道路。

四、人行步道

為方便行人劃設有4公尺寬之人行步道。

五、現有巷道

主要分布於本計畫南側傳統聚落之住宅區。

表 8-6-1　通盤檢討後都市計畫道路編號明細表

道路層級	編號	起迄點	寬度（公尺）
聯外道路	一	自計畫區東北面範圍至西南面範圍線。	18
主要道路	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
	三	北自一號道路，而南至二號道路。	10
區內道路	-	-	8~15
人行步道	-	-	4
現有巷道	-	-	2~4

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。
資料來源：本計畫整理。

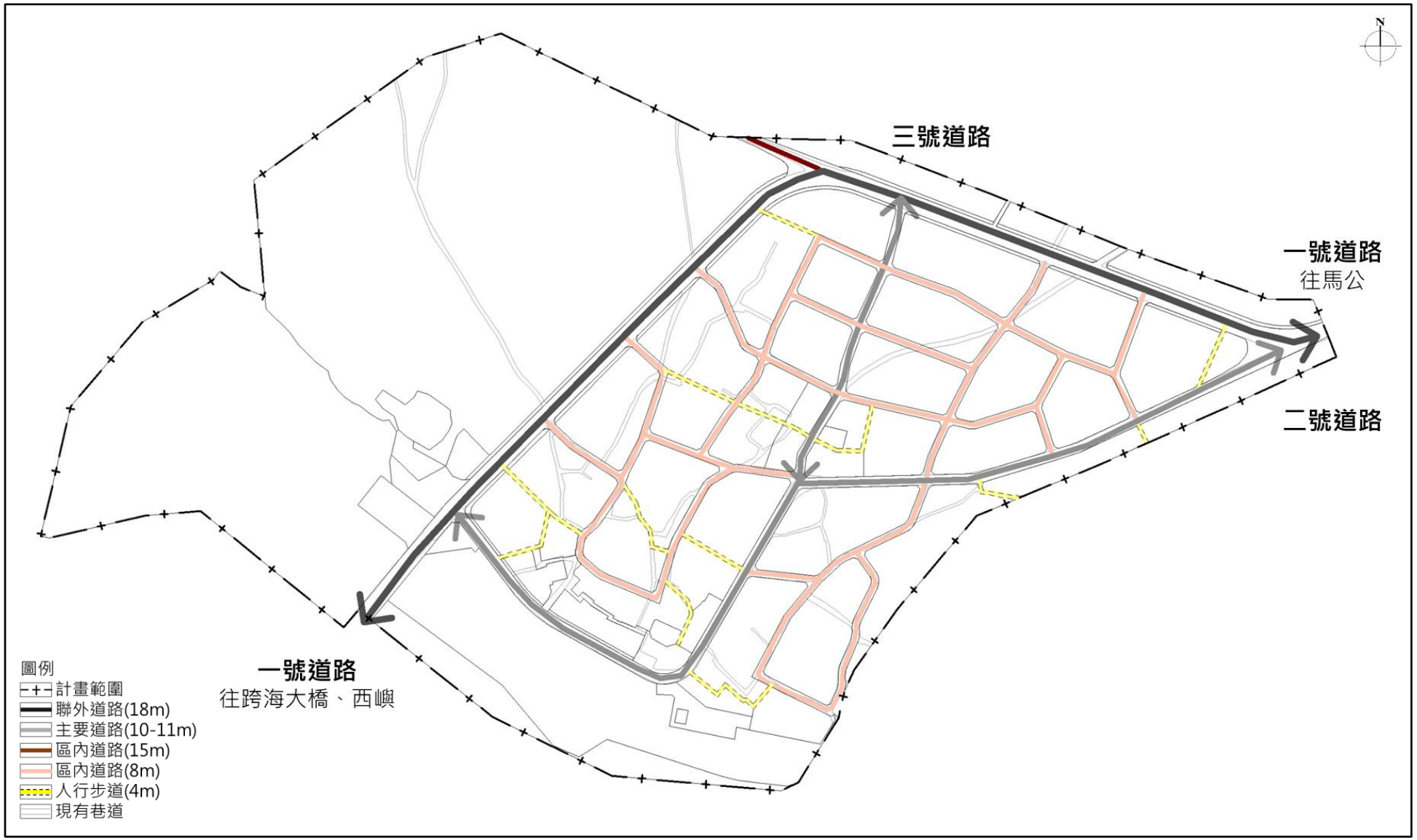


圖 8-6-1　通盤檢討後交通系統示意圖

柒、分期分區發展計畫

本計畫屬鄉街計畫，定位為配合觀光遊憩發展為具特色之「觀光型鄉鎮」，因都市規模不大，為使計畫區能循序發展，故將都市發展用地之既有聚落及商店劃設為已發展區，餘均劃設為優先發展區，而一號道路西側之農業區依土地使用計畫可作為未來發展與投資開發之腹地，但目前尚無投資與開發計畫，故暫予列為後期發展區（圖8-7-1）。

一、實施發展區之範圍

包括住宅區、商業區、傳統建築區、宗教專用區及公共設施用地等都市發展用地，與一號道路西側之農業區。

二、劃分種類與原則

(一)第一期（已發展區）：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達80%以上之地區。

(二)第二期（優先發展區）：依據未來人口成長及觀光遊憩事業推展所需之發展面積。

(三)第三期（後期發展區）：暫維農業使用並保留作為未來爭取投資發展之區域。

三、分期分區發展期程與範圍

(一)第一期（已發展區）：自民國62年至民國97年。本計畫都市發展用地之既有建築聚落及商店劃設為已發展區。

(二)第二期（優先發展區）：自民國97年迄今。已發展區外之都市發展用地劃設為優先發展區。

(三)第三期（後期發展區）：視實際需求另案辦理，暫不予訂定期程。一號道路西側之農業區作為未來有發展必要時或有具體開發計畫時之發展腹地，劃設為後期發展區。



圖 8-7-1　通盤檢討後分期分區發展計畫示意圖

捌、都市防災計畫

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制」。基此，都市防災主要目的係防止都市廣域災害之發生與蔓延，並在重大災害發生時可提供疏散、救助、避難及復舊之機能。

一、救災設施與避難場所規劃

本計畫就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項規劃都市防災計畫，說明如後，並詳如表8-8-1及圖8-8-1。

（一）救災指揮中心

防災據點之設置應考量災害發生時可提供居民緊急疏散避難地點，以及收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來一應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能，提供正確且迅速之防災訊息。

1. 救災指揮中心

通梁社區活動中心位於機三用地，現為平時居民集會活動中心，加上鄰近有廣（停）二、公（兒）三等開放空間可容納災民並集散救災物資，且面臨主要對外聯絡道路，並緊鄰通梁漁港，擁有水陸交通之重要區位優勢，故規劃為災時設置為救災指揮中心之處所，以協調整體救災援助工作。

2. 警察據點

警察據點設置主要目的係為情報資訊之蒐集及災後秩序之維持，進行情報之蒐集與發布，本計畫區以機二用地作為災時之警察維安據點，執行災後秩序的維持與交通管制等工作。

3. 消防據點

一般計畫區主要係以消防隊為指揮所，儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途，規劃消防據點同時設置於通梁活動中心內，平日應儲備緊急消防之器材、水源；另本計畫區屬澎湖縣政府消防局白沙分隊（位白沙鄉赤崁村）轄區範圍，災時經通報後可迅速由 203 號縣道至本計畫區進行消防救災工作。

（二）臨時避難空間

本計畫區內避難場所之設置，以整合區內之公共開放空間系統及計畫區外圍開放空間為原則，如鄰里公園用地、公（兒）用地、廣（停）用地、人行廣場用地、停車場用地等。

1. 臨時避難場所

臨時避難場所應具備阻隔遮斷及社區避難之功能，於緊急事故發生時供作暫時避難使用。除將本計畫區南側之開放性空間，包含鄰里公園用地、公（兒）、廣（停）、人行廣場、停車場等公共設施用地規劃為臨時避難空間外，另本計畫區外圍主要為山野草原，故結合外圍農業區、空（草）地可同時作為災害發生時緊急向外疏散、避難之場所。

2. 收容場所

除兼具臨時避難場所功能外，應能於災時提供較完善之設施與庇護場所。故指定通梁社區活動中心（機三用地）結合鄰近廣（停）二、公（兒）三用地等開放空間，作為災時之收容場所。

二、避難及救災動線規劃

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要係依據火災及震災設定，在道路寬度方面須考量進行救災活動時，建築物倒塌後致使崩塌物阻隔而原道路寬度不足，使消防車及救難車難以通行等可能；除此之外，更應視現有巷道之地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能。

（一）救災援送路線

本計畫區內之一號、二號道路圍繞整個計畫區，可規劃為災時主要聯外道路與救災援送動線，於平時必須保持暢通，作為災害發生時車輛輸送救災設施及物資至災害地點或避難場所使用。

（二）避難逃生路線

指定本計畫區內之部分出入道路為災時區內救災路線，作為街廓內部救災輔助性路線，災害發生時能迅速連接至一號、二號主要聯外道路。

（三）火災延燒防止地帶

本計畫區除沿一號道路兩側劃設之綠化步道作為火災延燒防止帶外，餘計畫區內之寬度8公尺以上之計畫道路應維持暢通，路樹選擇常綠耐火樹種，以達兼具火災延燒防止之隔離作用。

表 8-8-1　防（救）災避難場所及設施一覽表

防災功能	設施項目	備註
臨時避難場所	公（兒）一用地、公（兒）二用地、人行廣場用地、廣（停）一用地、農業區	-
收容場所	廣（停）二用地、公（兒）三用地、機三用地	-
救災指揮中心	機三用地	通梁社區活動中心
消防據點	機三用地	通梁社區活動中心
警察據點	機二用地	-
緊急聯外道路	一號及二號道路	-
區內防救災路線	8公尺以上寬之道路	-
火災延燒防止帶	綠化步道、8公尺寬以上道路	-

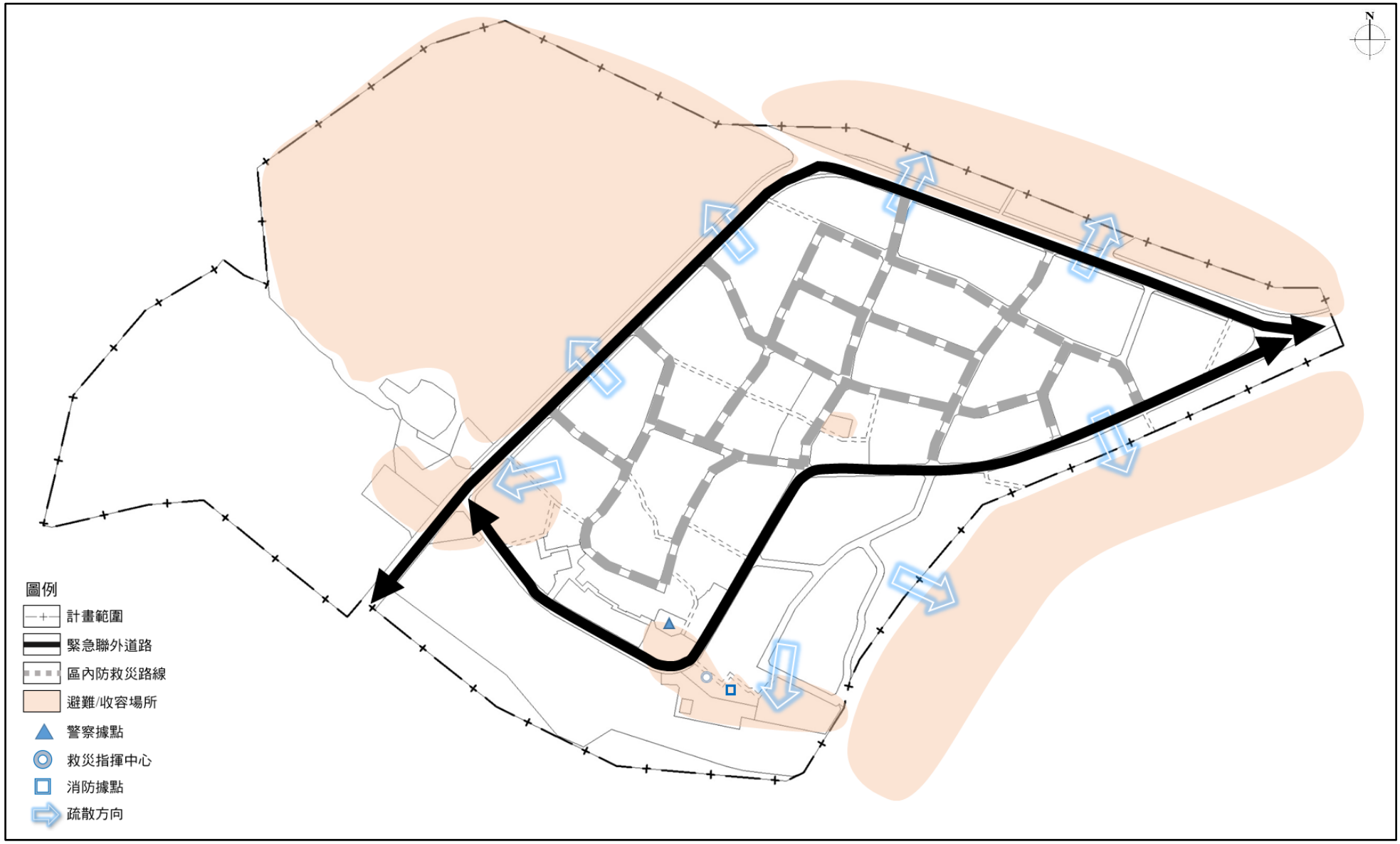


圖 8-8-1　計畫區都市防災計畫示意圖

玖、實施進度及經費

針對計畫區內公共設施保留地之土地徵收及開闢經費進行概估，僅供地方政府參考，實際之開發年期及經費來源視地方政府財力而定，由地方政府編列預算或上級政府補助，詳表8-9-1所示。

表 8-9-1　實施進度與經費表

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	實施進度
		徵購	市地重劃	獎勵投資	撥用	土地徵購費	工程費	小計			
機一	0.07	✓				256	140	396	需地機關	逐年編列預算辦理	114年至125年
廣（停）一	0.0054	✓				20	11	31			
人行廣場用地（廣一）	0.05	✓				183	-	183			
人行廣場用地（廣二）	0.0287	✓			✓	105	-	105			
人行廣場用地（廣三）	0.0926	✓			✓	338	-	338			
道路用地	1.26	✓			✓	4,599	3,150	7,749			
總計	1.51					5,501	3,301	8,802			

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。

註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/m^2）估算，機關工程費以15,000元/m^2估算，廣停及廣場工程費以2,000元/m^2估算，道路用地工程費以2,500元/ m^2估算。

註3：本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費、工程費仍需以實際施工費用、利率及物價指數核實計算為準。

註4：本表內各項規定以徵收價購方式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。

拾、細部計畫指導原則

本案依都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，將土地使用分區管制要點納入細部計畫書內容，並依都市計畫法第23條規定，有關細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施；故為利後續細部計畫擬定作業，主要計畫對於細部計畫之土地使用分區管制要點指導原則如下：

一、建蔽率及容積率的訂定需以現行計畫為基礎，並參考台灣省施行細則予以制定之。

二、各種分區或用地之容許使用項目需以現行計畫為基礎，並參考台灣省施行細則予以制定之。

三、都市設計審議範圍之劃定應以現行計畫為基礎，並考量傳統建築風貌維護及濱海觀光廊帶規劃予以制定。

四、考量地方發展特性及實際需要，檢討傳統建築區土地使用分區管制要點，以增進土地使用彈性並維繫傳統建築風貌。

五、配合檢討後計畫之土地使用分區或公共設施用地增設相關條文內容，以促進土地合理利用及維護計畫區內之生活環境品質。

六、參照澎湖縣都市計畫通案性規定及其他相關法令檢討條文內容。

附件一　公民或團體陳情意見綜理表

「變更白沙鄉通梁地區都市計畫(第五次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
1	張○興	通梁村90-1號	一、建請解編土地公廟前道路用地為住宅區。 二、建請增加觀光區警察人力需求服務。	-	一、有關陳情人所提道路用地變更事宜，本次通盤檢討在尊重通梁地區既有發展紋理，以及變更後不妨礙防災、通行與指定建築功能等前提下，酌予變更為鄰近分區或用地，共計本次解編共13路段，約0.75公頃之道路用地(詳計畫書第七章變更編號四至二十一)。 二、有關陳情人所提觀光區警察人力需求服務非屬都市計畫通盤檢討範圍，故本次通檢討不予討論，將轉本府相關單位參考。	請規劃單位及業務單位再次檢核其道路存廢是否影響第三人權益，並彙整相關資料備用。
2	謝○滿	通梁村67號	一、建請解編部分道路用地，並調整部分計畫道路之寬度。 二、建請依實際人口數調整計畫人口。	一、公展計畫書P.4課題一之對策 計畫人口自本村實施計畫以來，已歷經4次之通檢，從會說話的數據顯示，計畫後人口不增反減，這也是同一個國家的整體大環境要共同面對的事實，不容小覷，如近日報彰化國小減班81班，本縣國小裁併等都是不爭的事實與本計畫的開發及觀光	一、本次通盤檢討參酌計畫區人口發展情形，以及未開闢之住宅區、商業區開闢完成後之人口推估結果，作為計畫人口調整依據，故提列變更內容編號二，將計畫人口由3,000人調整為2,000人。 二、有關計畫區內道路拓寬計畫，本計畫參酌公告徵求意見期間之民眾意見並經實地踏勘	同編號1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				客並無關連，請能誠實以對修正小而美的區廓，以符人民生計所需，這才是對本計畫的通檢有幫助。 二、公展計畫書 P.4-30 課程四之對策村內的既成道路，以位於傳統聚落風貌已內，目前均有 4-6 米甚至達 8 米不等，並曾已推動兩次的社區發展及後續計畫採自發性的主動退縮完成，相互聯結通路網，交通便捷又慣於通行並以現況的人口結構，人民的生活方式，需再有繼續規劃拓寬 8 或 10 米的道路工程，故再建請把人民疾呼的反對意見審慎參採修正納入本次通檢內容，增補符合人民所陳情的對策主張，不宜籠統帶過，尤人民最卑微的請求再次懇請遵照憲法保障人民的財產權等法令的立法精神，避免用強制徵收民地來拓建不必要而無實質效益的閒置工程。 三、公展計畫書 P.5-1 壹、人口推估及貳、居住密度檢	後，在變更後不妨礙防災、通行與指定建築功能等前提下，酌予縮減道路寬度，避免非必要之徵收，維護民眾權益。 三、P7-6 圖之計畫人口屬計畫書誤繕，將配合修正。	

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				討部分，建議參採自 62 年實施鄉街計畫以來迄今每年人口數的平均為推估依據其可靠性較高，反觀用 1-4 次的運用數學模式等與實際人口數（戶政資料)大相逕庭，有失去計畫推動的目標。 四、公展計畫書 P.5-7（四)道路用地部分，應加入考量人民陳情反對的事實理由及現勘等，並未對適當的徹底檢討修正計畫區內道路，只提「將」重就檢討，似未能完整呈現，付之闕如。另為配合防災的治水方法推動綠色「海綿城市」的概念，建議將原現有道路配合景觀再造年改鋪透水路面，並美化兩旁居住環境景觀。 五、公展計畫書 P.8-1參、計畫人口為 2,000 人與 P7-6 圖調整計畫人為 1,500 人及表 7-2-1 均不符，另變更理由論述不足，因有直接影響本計畫之調整內容，這是基本的具備積極條件之一，建請補充，並儘能趨近縮小與戶籍人口之比率差距。 六、公展計畫書 P.8-7交通系統計畫第		

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				2 行「餘劃設 8-10 公尺之區內服務道路，建議因屬村內之道路，應儘能保持現有之風貌，並詳加評估這幾年連續於村內開闢 4 條 8 米道路之實質效益（使用情形），若確無迫切需要，應參採人民的陳情意見修正為 4-6 米足矣!已避免民地大面積被徵收、建物被拆除之痛。 七、公展計畫書 P.8-12 捌、道路用地徵收費亦達 11,145 萬元，工程費 2,460 萬元，竟然是工程費用 4.5 倍，本末倒置，違反憲法保障人民財產的基本人權及都市計畫法公共設施儘量使用公有土地的立法精神，為維護人民最基本的生計用地與工作空間等場所，故建議今後政府要啟動開闢道路時，應審慎檢討評估發展性，需求性，避免造成人的損失與危機感。		

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
3	陳○翰	通梁村173-1號	建請將主要觀光廊道以西的傳統聚落風貌區內，現有的既成道路，改為廣場用地兼作道路使用，無庸再拓寬至8公尺，以符憲法保障人民財產權，亦能保有聚落傳統風貌。	一、本村人口一直遞減，無須再浪費公帑，把現有既成道路拓寬至8公尺:通梁鄉街計畫的人口數自62年實施的4,800人（實際的在籍人口數是1,490人）至106年第五次的通盤檢討，計畫人口數是2,000人(目前實際的在籍人口數是860人，且藉在人不在者甚多)。從計畫人口數與實際人口數的遞減變遷趨勢，是少子化與人口外流之故。因此，是否有需要再浪費公帑，去將目前現有的既成道路，拓寬至8公尺，值得商榷。(檢附本村62~105年人口統計表，如附件2) 二、拓寬至8公尺，必拆除村民的房屋等建物，影響村民生活甚巨：綜觀在傳統聚落風貌區內，所規劃拓寬的8公尺道路，勢必拆除部分民宅、倉庫、廚房、洗海菜間等建物，對村民賴以維生的生活場所，必產生很大的衝擊。如此讓計畫道路兩旁的住戶，成天憂慮，徹夜難眠，豈是陳縣長領導的團隊所樂見！	一、有關計畫人口調整乙案，併陳情編號2研析意見一辦理。 二、有關陳情道路用地變更、拓寬乙案，併陳情編號1研析意見一及陳情編號2研析意見二辦理。	同編號1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				三、 村內住民以老弱婦孺居多，現有既成道路，再使用上已綽綽有餘，請給村民一個安和寧靜的生活空間：本村居民皆以老弱婦孺居多，外出多以徒步、腳踏車、機車或四輪機車為主。現有的既成道路，再使用上綽綽有餘。何況現有道路,寬3至8公尺不等,垃圾車、消防車、各型工程車入無礙，故無須再拓寬至8公尺,請還給村民一個安和寧靜的生活空間。 四、 現有既成道路，自古以來村民都兼作廣場用地使用：回溯四、五、六十年代，當高粱、花生、地瓜採收的季節，現有的既成道路，就成為村民的曬穀場；當丁香魚季來臨時，它又成為晒魚場；當婚喪喜慶時，搭起帳棚，它又成為聚會的場所。這些現有既成道路，默默地給村民提供了廣場用地的功能。 五、 綜上說明，建請政府在第五次通盤檢討公展後，能將主要觀光廊道以西的傳統聚落風貌區內，現有既成道路，改		

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				為廣場用地兼作道路使用，無庸再規劃或拓寬至8公尺。且廢棄計畫道路對防災完全不會有所影響；對聚落的通行亦無所礙；對指定建築線亦不生變。如此更能符合憲法保障人民之財產權，亦能保有聚落傳統的風貌。		
4	洪○三	通梁村87-1號	建請重新檢討定位托兒所前至公廟西段道路拓寬案，以確保人民的基本權益。	一、陳情書上標示之路段被劃設為防災道路，計畫拓寬為8公尺道路，惟目前既成道路均有4~6公尺，甚至8公尺寬不等，人車通行無阻，若以防災道路規劃8公尺，似必拆除道路兩旁村民賴以維生的建物與用地(包括倉庫、車庫、廚房、洗海菜間、門埕等)。 二、參考內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」(以下簡稱該原則)第一項第一款「供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上淨寬」，又第二項第一款「五層以下之建築物，消防救災活動所需	一、有關計畫人口調整乙案，併陳情編號2研析意見一辦理。 二、有關陳情道路用地變更、拓寬乙案，併陳情編號1研析意見一及陳情編號2研析意見二辦理。 三、考量本計畫北側多為未開闢之新興住宅區，為維護其他地主通行及指定建築線權益，部分道路仍有其存在必要，且都市防災思維應以未雨綢繆為考量，非以過去未曾有災害史而摒棄防災道路之規劃，惟考量通梁地區南側住宅區之部分既成道路路寬得以滿足消防救災活動空間使用，為取得人民權益及通	同編號1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				空間淨寬為 4.1 公尺以上」，而目前上前項道路已符合該原則之規定，無需再規劃拓寬。 三、本村位於東邊有一條約 4 公尺的既成道路，目前由消費主管機關規劃為消防道路（現圖如附件 2），足證五層以下建築物的消防道路，未必有法令規定而自行硬性規定開闢至八公尺寬，何嘗上開路段之現道路均達 4~6 公尺，甚至 8 公尺寬屬實。（法令執行矣可兩套標準） 四、本村目前戶籍人口以 106 年 3 月計為 868 人（本村鄉街計畫係 62 年實施，當時計畫人口數為 4,800 人，實際人口數為 1490 人）但實際住居人口約估僅 4~5 百人，並以老年人口居多，無庸置疑。檢附本村 62 年~105 年人口統計乙份（如附件 3）請參考。又村內原設立的托兒所、警察派出所、惠民醫院附設通梁診所等公共設施，均因人口逐年遽減，而於幾年前已陸續裁撤，何須再規劃開闢道路！反觀若使用	行、防災之平衡，建議維持公展草案之內容。	

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				公有土地或對人民無多大損害則另當別論。 五、 上項路段所經民宅均為平房或二層建築物居多，建築物分佈稀落，密度極低，在防災方面實際操作上沒有淨寬不足的問題，且均有次要連結之叉路，迴旋分路充斥，比其它村里較有過之而無不及。又自始至今皆為零災害，證據會說話，實無須將此路段以鄉街計畫之名定位為防災道路。何嘗全縣各村里的道路規劃標準又如何？如鄰近的外埒、赤崁、吉貝等人口超過一千人以上，住宅密度又高，難道他們就以任意放寬不去思考防災道路了嗎？事有輕重緩急，遑論本村只因為事實施鄉街都市計畫，生活方式、生活條件政府就優惠提升了嗎？所以就必須要有如此的規劃方式，處處受限，何有公平、正義可言，我們無法心悅誠服！ 六、 再者持平而論，本村自62年實施鄉街計畫以來，捫心自問，只有先受其害，如建		

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				築處處受限，除退縮用地外，還得依建築法令申請許可，無形增加建築額外的成本不計其數，這樣的犧牲還不夠嗎？試問有了鄉街計畫，讓人口數不增反減嚴重，一些原有的公共機構已關門大吉，何其悲哀！政府又曾給了我們什麼？惟獨幾年前以全面徵收民地開闢了幾條道路而已，目前我們被揶揄諷稱為「蚊子路」或「捉迷藏路」，有越走越迷途之感，似有浪費公帑之嫌。人民只能忍氣吞聲，感嘆政府不食人間煙火，另人不勝唏噓！ 七、 請政府遵照憲法保障人民的財產權及都市計畫法第四章（公共設施用地）四十二條第二項規定之條文內容精神，將上項道路建議維持現狀，並反對被定位以防災需要而力求強徵人民賴以維生的建築物與用地。 八、 依該原則，上項道路消防車輛救災通路及淨寬皆無問題下，請將上項既成道路改成為廣場兼供道		

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				路使用，原規劃道路廢除，還地於民，以符憲法保障人民財產權。(其已指定建築線並已興建之建築物權益不受影響。) 九、若因防災道路而必須開闢至8公尺寬的道路，仍請政府體卹人民的生計，考量人民損害最小，人民接受較高的路段，重新審慎評估調整劃設，以減少民怨及陳抗事件的發生。 十、上揭路段若無法依上項事項所請時，請於本計畫內附提但書，「必須實際人口數連續三年達到計畫目標人口數，工務處方可動工拓展寬至八公尺，否則只要有道路兩旁土地所有權人反對，就予停止辦理。」因為計畫書的內容，是以計畫目標人口數之需而設計的，若人口數未能達到，政府就不應強制人民犧牲財產權，放費公帑去開闢道路，最後造成人民財產損失及有路無車景觀。		

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
5	陳○榮	通梁村173-1號	建請政府廢除民等屋前、屋旁甚至拆屋之道路拓寬至8公尺案，以符憲法保障人民之生命財產權。	一、本村自實施鄉街都市計畫以來，已歷經五次之通盤檢討，觀之人口一年比一年減少，老年人的比率一年高於一年，又籍在人不在的空戶參半，形成典型的高齡化社區。但計劃開闢道路的目標，依然存在，有如整個計畫只開闢道路一途，已然失去了本計畫3年或5年檢討一次的意涵，開闢道路一項，權重幾乎是百分之一百，已嚴重失衡，不是嗎？ 二、政府每開闢或拓寬一條道路，光以民地被徵收，建物被拆除，人民的財產損失與精神的折磨，實在難以估計，補償絕對無法到位。尤其民等依賴的這些土地、建物都是生財工具，無端的被斷送，讓民等啼笑皆非，何嘗忍得。 三、本村聚落生活圈內的道路，何須拓寬至8公尺，是否有評估交通流量及實質效益。以近幾年所開闢8公尺寬的這些道路，區間咫尺，常被人譏諷有路無車，無人行走的景象，浪費公帑，莫此為甚！	有關陳情道路用地變更、拓寬乙案，併陳情編號1研析意見一及陳情編號2研析意見二辦理。	同編號1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				四、今年本縣訂為「景觀再造年」，正值本計畫檢討之際，全無配合要把原有的古老道路及建物等景觀，美化成煥然一新，豈非自我打臉，實有重新檢討的必要。 五、綜上所陳理由，民等堅決反對徵收民地及建物，將是條道路開闢為8公尺。 六、建議將現有既成道路改成廣場兼供道路使用，原規劃道路廢除，並還地於民，以符憲法保障人民的財產權，並配合景觀再造年，將道路加以美化。(其已指定建築線並已興建之建築物權益不受影響。)		

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
6	鄭○智	通梁村110-3號	建請政府重新檢討民所有之住宅前道路規劃案，以確保人民生命、財產權益。	一、民所有之住宅前道路，依此通盤檢討仍被劃定為聚落生活圈的10公尺道路（原有鋪設水泥路面的既成道路約3公尺寬)。惟道路兩旁住戶寥寥無幾（僅3戶)，人口極為稀少，出入均以機車或腳踏車為主，且周遭新闢道路皆為8公尺寬屬實。 二、持平而論，鄉村道路在人口逐年驟減，又以老人居多的情況下，何需再規劃為10公尺，除無實質效益外又途增危險性。且所要開闢的用地必得徵收民地，已違反憲法保障人民的財產權和都市計畫法公共設施儘量使用公有土地的立法精神。 三、民平日以打工為生，宅前之門埕、倉庫係屬工作生計所需的空間，倍感需要。若因以無效益拓寬道路，似必徵收拆除，因而剝奪民所有之生計來源，將迫使民之生活更加困頓。 四、基於上述的理由，民堅決反對於民之宅前規劃開闢10公尺之道路。 五、建請將現有既成道路改成為廣	有關陳情道路用地變更、拓寬乙案，併陳情編號1研析意見一及陳情編號2研析意見二辦理。	同編號1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				場兼供道路使用，並將原規劃道路廢除，還地於民，以符憲法保障人民的財產權。(已指定建築線部分，對民等所興建之房子權益不受影響)		
7	謝○成	通梁村66-7號	建請顧及情、理、法、同意等放棄原計畫八米道路的拓寬，並將部分現有既成道路改成廣場兼供道路使用，原規劃道路廢除。	一、民等同意放棄計畫八米道路的拓寬，將陳情人屋旁既成道路及現有通往國宅的此段既成道路(如陳情書附圖1的B段)，改成廣場兼供道路使用，原規劃道路廢除，還地於民，以符憲法保障人民的財產權。 二、此段道路(如陳情書附圖1的A段)臨接澎8-1號縣道(12米寬)及村內以開闢8公尺寬道路，四通八達，人車(含清潔車、工程車、大卡車、消防車等)通行順暢。 三、此路段雖被劃設為防災道路，	一、有關陳情道路用地變更、拓寬乙案，併陳情編號1研析意見一及陳情編號2研析意見二辦理。 二、考量通梁地區南側住宅區之部分既成道路路寬得以滿足消防救災活動空間使用，為取得人民權益及通行、防災之平衡，建議維持公展草案之內容。。	同編號1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				但防災動線接應，以足堪使用，無後顧之憂。		
8	鄭○信	通梁村98-3號	建請免除民所持有公共設施使用地解編後應繳納的回饋金，以符憲法保障人民的財產權。	一、民此次通盤檢討所解編的公共設施（如附件1），係在73年第一次通盤檢討時，政府考量劃設的10米道路，會涉及到拆除民宅而作的變更。當年將劃設的10米道路，往西移到民67年完工的98-3號住宅的東邊，另再從屋後規劃出一條4米道路，才被逕行分割出去做為道路皆被解編，依公展計畫書7-4頁變更內容綜理表編號12,13號規定，要使用這些被解編的土地，還需向政府繳納45%回饋金。 二、依常民的理解，人民的土地被政府依都市計	一、有關公共設施解編之回饋事宜係依據「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。 二、基於公平考量，應以通案性原則辦理，如鎖港地區刻正辦理之「變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）」案（草案），亦有公共設施用地解編為其他使用分區之變更內容，其負擔回饋方式係以繳納代金方式辦理，故建議維持原公展草案。	同編號1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				畫，被逕行分割作道路公共設施用地，今再解編恢復變更為原使用分區，還得向政府繳納回饋金，才能使用這塊被解編的土地。此種規定，豈能讓市井小民所接受。 三、法令規章要能與時俱進，現今徵收人民之公有設施用地，都以附近土地的市價交易，作為徵收補償的基準。何以公共設施用地被解編後，人民還得繳納回饋金？往昔以公告地價作徵收，公設土地跟附近土地的市價落差極大；現以市價作徵收，公設土地和住宅用地或商業用地的價值又有何差異。如此的法令規章，未與時修定，已有違憲法保障人民財產權的立法精神。 四、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第三條規定： （一）都市計畫公告實施之土地使用分區經都市計畫通盤檢討		

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。 (二)其它特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。 五、綜上所陳，請政府審慎檢視此次通盤檢討，民等多筆被解編的公共設施用地，哪些與民類同在 73 年第一次通盤檢討時，被變更為公共設施用地，在本次（第五次）通盤檢討，再恢復變更為原住區者，能一併法給予免除回饋。 六、如未符合回饋審議原則第三條第一項規定者，亦能考量現今政府徵收人民之公有設施用地，皆以附近土地的平均交易市價，作為徵收補償的基準；並體恤此計畫乃是「鄉街都市計畫」，以該原則第三條第二項「其它特殊之情形」，提請縣都委會審議，給予免除繳納回饋金，以符憲法保障人民的財產權。 七、當時實施鄉街		

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				都市計畫，政府劃設公共設施道路用地，都以逕行合併處理，以達政府便民、利民的目的。		
9	洪○三	通梁村87-1號	建請解編部分道路用地，撤銷徵收民之用地及拆除建物案。	一、幾年前政府新闢這條8公尺道路，目前俚言稱為「無尾路」。不論政府有無錯誤，若再亡羊補牢，規劃從民之車庫及洗海菜間正後方打通銜接，已嚴重打斷民之生計環境，必造成民生活上無路可走之困境。 二、民身體不佳，年邁多病，以沿海漁業業為生，如撈海菜回來，係作為海菜加工等主要場所，不可失去。若因而迫徵收、拆除，情何以堪，潸然淚下。 三、請政府能體恤之所苦，懇求重新檢討規劃變	有關陳情道路用地變更、拓寬乙案，併陳情編號1研析意見一及陳情編號2研析意見二辦理。	同編號1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				更銜接動線，以損害最小，民眾皆受度較高的方向規劃，以免影響民之主要生計。		
10	國防部軍備局	白沙鄉後寮西段 144-2 地號等 23 筆土地（詳土地清冊）。	建請將陳情地號編定為「一般農業特定目的事業用地」，以符合非都市土地使用管制規則。	一、查澎湖縣政府 106 年 5 月 25 日府建城字第 10608422382 號公告公開展覽「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案」，涉及國防部軍備局管有澎湖縣白沙鄉後寮溪段 144-2 地號等 23 筆土地，擬由原都市計畫區內「農業區」及「道路用地」劃為非都市土地範圍。 二、後寮西段 144-2 地號等 23 筆土地，現況為空軍「通梁營區」連外道路及部分地上建有蓄水池及加壓變電站，為營區重要裝備電力及營區用水設施。	本次通盤檢討將所陳土地變更為非都市土地後，後續依循區域計畫法相關規定辦理用地編定，因非屬都市計畫通盤檢討範圍，故本次通檢討不予討論，將轉本府相關單位參考。	同編號 1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				三、經查「通梁營區」連外道路，坐落通梁南段 77 地號等 46 筆非都市土地，編定為「一般農業區特定目的事業用地」，故建議本案土地編定為「一般農業特定目的事業用地」，以符合非都市土地使用管制規則。		
11	林○生	通梁中段（小段）854 地號	建請維持原計畫道路規劃，並儘速調整部分 10 米道路用地為 8 米，以保障行人、車輛進出之安全。	本人於通梁中段 854 地號之土地，位於規劃 10 米道路之最北端，現細看第 5 次通盤檢討變更內容，竟然最需要改善之處，改變為商業區及住宅區，整個南北向最主要路段竟斷成二截，若政府無法堅持原則，有人反對就可將實行 40 多年的計畫變更，那真對不起以前配合的民眾。請將 10 米道路改為 8 米道路，並繼續施作。	有關陳情道路用地變更、拓寬乙案，經查該陳情路段既有建築之指定建築線狀況，道路寬度調整為 8 米後，其中 886 地號將無法臨路，故無法指定建築線，恐影響其他所有權人權益，故建議不予採納。	同編號 1。
12	林○麗	通梁中段（小段）980-995 地號	建請儘速開闢通梁中段 980-995 地號土地之 4 米道路。	一、本人於通梁中段 980-995 地號之土地，由市場用地變更為住宅區，並以市地重劃方式開發，且於 100 年辦理完畢，5%土地做為抵費地，25%做為綠化用，且政府已將抵費地標售 90 萬元，但該由政府所做之 4 米路並未動工，時間一拖已過 6 年，政府失信於民，請儘快規劃施做。 二、通梁中段 980 至	有關陳情人所提 4 米道路遲未施工屬道路開闢權責，非屬都市計畫通盤檢討範圍，故本次通檢討不予討論，將轉本府相關單位參考。	同編號 1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				995 為市場用地變更為住宅區，並以市地重劃方式開發，但政府應做之 4 米路遲未施工，請盡速辦理。		
13	林○郎	通梁中段（小段）829 地號	建請維持原計畫道路規劃，並儘速調整部分 10 米道路用地為 8 米，以保障行人、車輛進出之安全。	一、本人位於通梁中段 829 地號，原為商業區，現切改為住宅區，對本人權益受損不少，該路段為通梁村人員、車輛進出最頻繁之處，也是最危險之處，現因少數人反對就改變原本之規劃，那叫人情何以堪，政府應堅守原則，該做就要做，否則對前二次八米道路開闢之地主來說甚為不公平，也無法服眾。 二、此段道路用地本來為 10 米寬，但建請縮減為 8 米寬，且不能一下子改為住宅區。	有關陳情道路用地變更、拓寬乙案，併陳情編號 1 研析意見一及陳情編號 2 研析意見二辦理。	同編號 1。
14	鄭○駿	通梁中段（小段）946 地號	建請盡速辦理通梁中段 941 及 946 號地段八米道路之開闢，以銜接無尾路段。	本人所持有通梁中段 946 地號土地，原本預定開闢並銜接第二次都市計畫八米道路，但因某些因素竟拖延至今，以主於該路段成為無尾路，而且下雨天，雨水無法排出，造成居民甚大困擾。而該路段通梁中段 941（喇叭口）通梁中段 946（道路），5/6 地	有關陳情人所提道路遲未施工屬道路開闢權責，非屬都市計畫通盤檢討範圍，故本次通檢討不予討論，將轉本府相關單位參考。	同編號 1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				主同意開闢協議價購書已交付於縣府工務處，請盡速辦理該路段之開闢。		
15	張○完		建請維持草案道路系統檢討方案，繼續施行10米路及無尾路段銜接。	一、通梁都市計劃從民國 62 年實行至今，44 年過去了，也於 98 年、100 年二次從事八米道路開闢，那時還以公告地價加 2.5 倍徵收，二次施工及徵收都很順利完成，現因最主要之 10 米路及無尾路段銜接要繼續施行，但因謝瑞滿前局長他祖居前有需要徵收，竟開始結合一群人起而反對，四處陳情，並請議員出面。想請問前二次道路開闢有違法嗎？別人的土地徵收不要緊，他家的就不行，而政府也跟著變更內容，那以後什麼多不用做，反正有人反對就有理由停此道路用地徵收，本來就是協議價購及強制徵收二種方式，那有說需全部地主皆同意才	有關陳情道路用地變更、拓寬乙案，併陳情編號 1 研析意見一及陳情編號 2 研析意見二辦理。	同編號 1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				可以。第三次10米道路開闢才286公尺，84個地主，實際住通梁才14人,其中反對8人，同意6人，其他都在台灣，怎不發問卷徵求他們的意見，竟然有人反對就停止，那大家不多白忙一場嗎。政府該拿出魄力，該做就做，不要拖個40幾年,那真的可悲了。也造成通梁人之分裂及對立。第五次通盤檢討案審查時，可否通知通梁村辦公處。 二、通梁年輕人之心聲，可憐之人必有可恨之處，想社區有發展卻不開路，沒有良好的交通，如何有更好的發展？想自地開房也不給開路，沒路你怎麼蓋？請問：你們家的土地有無被道路侵占因而供民眾所用的事實？難道社區現況的巷道原本就這麼大嗎？難道土地被道路占用而使交通更好的人是活該？說開路會帶來更多的交通事故，難道鋪橋造路是一個錯？怎麼不乾脆回		

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				區去 40 年前坐牛車，但千萬要記得走泥土路，天有不測風雲，人有旦夕禍福，哪天不知道誰家失火救火車開不進去時，請記得怪對人，不要再怪政府了，真是莫名其妙了，你們可以表達意見，別人卻不能有其他看法，竟然還問我有何資格說話，我現在就大聲告訴你，因為我也是通梁人，我寧可現在眾人怨，也不想讓後代子子孫孫怨。		
16	國有財產署	澎湖縣白沙鄉通梁南段 1098-2、1098-3 地號	一、建請以回饋土地方式辦理道路用地變更為住宅區之附帶條件，並統一集中留設。 二、建請檢討道路用地變更為宗教專用區（附）之後續管理及維護問題，再辦理都市計畫變更。	一、變更編號 8、11、14、15、16、18、20 案由道路用地變更為住宅區(附)，及編號 13 案由道路用地變更為商業區(附)，附帶條件回饋以代金之相關經費預算，建議以回饋土地方式辦理，並將前述 8 案應回饋土地，採統一集中留設方式辦理。 二、變更編號 21 案，本案國有土地由道路用地變更為宗教專用區(附)，涉本署經管澎湖縣白沙鄉通梁南段 1098-2、1098-3 地號 2 筆國有土地，未與毗鄰保	一、原則同意所陳附帶條件負擔回饋代金改以回饋土地方式辦理，後續都委會專案小組將邀集國產署討論統一集中留設回饋之區位。 二、有關陳情人所提道路用地變更事宜，本次通盤檢討在尊重通梁地區既有發展紋理，以及變更後不妨礙防災、通行與指定建築功能等前提下，酌予變更為鄰近之宗教專用區（詳計畫書第七章變更編號二十一）；另有關保安宮與國有財產署建立合法	同編號 1。

編號	陳情人	地址/陳情位置	陳情內容	陳情理由	縣府研析意見	專案小組建議意見
				安宮建立合法使用關係，請考量後續管理及維護，檢討變更適宜土地使用分區。倘仍維持惟宗教專用區，應請保安宮依國有財產法等相關規定，與本署建立合法使用關係後，再辦理都市計畫變更。	使用關係乙事，建請保安宮於都市計畫發布實施後一年內完成，否則恢復為道路用地。。	

附件二　澎湖縣都市計畫委員會 110 年 4 月 20 日第 134 次會議紀錄

副本

發文方式：自發

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：吳啓全
電話：06-9274400　分機502
傳真：06-9268120
電子信箱：fa49380@mail.penghu.gov.tw

受文者：澎湖縣政府建設處
發文日期：中華民國110年5月18日
發文字號：府建城字第1100844707號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本縣都市計畫委員會110年4月20日第134次會議審查「變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」等2案會議紀錄1份，請查照。

說明：倘貴委員對本次會議紀錄有相關建議，請於110年5月28日前以書面通知本府。

正本：賴主任委員峰偉、洪副主任委員慶鷲、蔡委員淇賢、鄭委員嘉薇、薛委員文堂、陳委員美齡、陳委員其育、許委員宗民、秦委員文祥、葉委員竹林、蔡委員俊哲、陳委員啓中、許委員萬昌、于委員錫亮、陳委員英俊、陳委員清志、林委員耀根、薛委員宏營、郭委員瑞坤、林委員瑞峰、陳委員順建、陳委員明燦

副本：澎湖縣政府建設處、城都國際開發規劃管理顧問有限公司

縣長賴峰偉

澎湖縣都市計畫委員會110年4月20日第134次會議紀錄

討論案號	第 2 案	所屬鄉鎮	白沙鄉
案由	變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案		

說明

一、法令依據：都市計畫法第26條。

二、辦理機關：澎湖縣政府

三、辦理緣起：

通梁位於白沙嶼之西端，即澎湖跨海大橋北橋頭地區，區內有300年之通梁古榕樹與跨海大橋，為澎湖當地觀光旅客意象中最重要之旅遊景點之一。澎湖縣政府為發展觀光事業，促進地方繁榮，爰於民國62年3月6日發布實施「澎湖縣白沙鄉通梁鄉街計畫」，並於民國73年、民國78年、民國88年、民國98年辦理通盤檢討作業。

通梁地名源起於先民興建房屋時使用之屋梁皆由故居福建船運而來，「梁」成了心通故鄉的情懷，故以名之。通梁最為人所道者為古榕、保安宮及跨海大橋，亦為長期以來著名的觀光旅遊據點。

昔日通梁居民多從事漁業為主，每年約有5、6個月漁穫季，漁民生活尚可自足，少部分居民從事農作生產、經營魚類特產行或文石加工業；然近年來因澎湖近海漁業日趨枯竭，通梁地區漁業發展逐漸沒落，但觀光旅遊帶來的商業活動則成為另一項重要的經濟資源。

因應本計畫係以發展漁業及觀光事業為主之都市計畫，且聚落發展紋理清晰，故本次通盤檢討將透過延續本計畫區特有聚落風貌，並配合澎湖縣觀光發展政策，研擬整體發展與定位後，透過土地使用分區、公共設施用地及土地使用分區管制檢討，強化土地使用機能，明確定位空間發展模式，並確保土地利用權益。

四、現行計畫概要：

本計畫區位於澎湖縣白沙鄉通梁村，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，計畫面積為60.22公頃。計畫概要如下：

使用類別		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	0.22	0.30
	農業區	16.48	27.37	--
	海域	1.05	1.74	--
	小計	38.02	63.14	47.99
公共設施用地	機關用地	0.64	1.06	1.50
	旅遊服務中心用地	0.29	0.48	0.68
	停車場用地	0.44	0.73	1.03

	廣場兼停車場用地	0.92	1.53	2.16
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.50	0.83	1.17
	人行廣場用地	11.64	19.33	27.27
	港埠用地	7.03	11.67	16.47
	道路用地	0.74	1.23	1.73
	綠化步道用地	22.20	36.86	52.01
	小計	0.64	1.06	1.50
都市發展用地		42.69	--	100.00
總計		60.22	100.00	--

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準

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【表一 實質計畫變更內容綜理表】、【表二 變更前後土地使用分區面積表】、【表三 變更前後土地使用分區管制要點】及【圖一 變更位置示意圖】。

七、公開展覽期間接獲陳情案件詳【公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表】

辦法

通過後送內政部審議

決議

一、計畫道路檢討變更原則中之既成道路應配合澎湖縣建築管理自治條例規定修正為現有巷道。

二、本案建議辦理主細計分離。

三、有關傳統住宅區變更為住(一)部份原則同意，另住(一)土地管制要點請另案於細部計畫中討論，維護居民需求。

四、本案原則同意修正後通過。

五、臨時報告案：辦理市地重劃並回饋公共設施用地完成，同意於本次通盤檢討修正主要計畫和細部計畫書圖

表一 實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	公展草案 變更內容 變更前	公展草案 變更內容 變更後	第4次專案小組規劃建議方案說明	第4次專案小組建議意見	縣都委會決議
一	計畫年期調整	民國110年	民國125年	依循澎湖縣國土計畫，以民國125年為計畫目標年。	依建議內容照案通過。	照案通過
二	計畫區	計畫人口3,000人	計畫人口2,000人	建議維持原計畫。 1. 本計畫參酌澎湖縣國土計畫（草案）指導，以居住容受力檢討計畫人口，以計畫區未開闢之住宅區與商業區面積可容納人口，並加計現行人口後，本計畫區可容納人口約為3,466人。 2. 惟考量本計畫區實際人口長期未有顯著成長，故建議維持原計畫人口3,000人	1. 不予採納。 2. 建議本案維持公開展覽變更內容2000人。	依專案小組建議意見通過
三	計畫區	計畫面積60.22公頃	計畫面積58.55公頃	建議維持原計畫。 1. 原係配合澎203縣道北側農業區劃出都市計畫（變更案第四案、第五案），故調整本計畫區總面積為58.55公頃。 2. 惟本次依第132次縣大會決議，變更案第五案維持原計畫；變更第四案亦依循澎湖縣國土計畫（草案）指導，建議維持原計畫，故計畫面積未有調整。	依建議內容照案通過。	照案通過
四	縣道203號北側	農業區（1.51公頃） 道路用地（0.04公頃）	非都市土地（1.55公頃）	建議維持原計畫。 參酌「澎湖縣國土計畫(草案)」指導，除馬公都市計畫外，其餘五處都市計畫農業區、保護區仍應以維持作農業使用為主，故本計畫農業區係屬潛在可供農作使用之農地，雖現況並無立即投入生產之必要，但仍應維護未來之生產空間，避免受未來城鄉發展之入侵、破壞。	依建議內容照案通過。	照案通過

五	農業區東北側	道路用地（0.134公頃）	非都市土地（0.12公頃） 農業區（附）（0.01公頃） 綠化步道用地（0.004公頃）	依第132次縣都委會決議：維持原計畫。	依建議內容照案通過。	照案通過
六	縣道203號東側	道路用地（0.025公頃）	綠化步道用地（0.002公頃） 住宅區（附）（0.023公頃）	建議維持原計畫。 依據解編道路檢討原則逐一檢核後，僅變更第九、十五、十六、十九案符合道路檢討原則。	1. 不予採納。 2. 四處計畫道路用地並非本次通盤檢討民眾陳情地點，故本次通盤檢討建議維持現行計畫，不予變更。 3. 修正道路檢討變更原則。	依專案小組建議意見通過
七	縣道203號南側	道路用地（0.065公頃）	綠化步道用地（0.005公頃） 住宅區（附）（0.060公頃）			依專案小組建議意見通過
八	縣道203號南側	道路用地（0.063公頃）	綠化步道用地（0.004公頃） 住宅區（附）（0.059公頃）			依專案小組建議意見通過
九	縣道203號東側	道路用地（0.03公頃）	住宅區（附）（0.03公頃）	建議變更計畫道路為其他使用分區。		依專案小組建議意見通過

十	中心商業區西側	道路用地（0.02公頃）	住宅區（附）（0.02公頃）	建議維持原計畫。 依據解編道路檢討原則逐一檢核後，僅變更第九、十五、十六、十九案符合道路檢討原則。		依專案小組建議意見通過
十一	中心商業區東側	道路用地（0.06公頃）	住宅區（附）（0.06公頃）			依專案小組建議意見通過
十二	中心商業區南側	道路用地（0.01公頃）	商業區（附）（0.01公頃）			依專案小組建議意見通過
十三	中心商業區南側	道路用地（0.04公頃）	商業區（附）（0.04公頃）			依專案小組建議意見通過
十四	澎8-1線東側	道路用地（0.02公頃）	住宅區（附）（0.02公頃）			依專案小組建議意見通過
十五	公(兒)一東側	道路用地（0.02公頃）	住宅區（附）（0.02公頃）	建議變更計畫道路為其他使用分區。		依專案小組建議意見通過
十六	南側住宅區	道路用地（0.04公頃）	住宅區（附）（0.04公頃）	建議變更計畫道路為其他使用分區。		
十七	澎8-1線西側	道路用地（0.03公頃）	住宅區（附）（0.03公頃）	建議維持原計畫。 依據解編道路檢討原則逐一檢核後，僅變更第九、十五、十六、十九案符合道路檢討原則。		
十八	澎8-1線東側	道路用地（0.06公頃）	住宅區（附）（0.06公頃）			依專案小組建議意見通過
十九	傳統住宅區北側	道路用地（0.02公頃）	住宅區（附）（0.02公頃）	建議變更計畫道路為其他使用分區。		依專案小組建議意見通過

二十	機三用地北側	道路用地（0.05公頃）	住宅區（附）（0.05公頃）	建議維持原計畫。 依據解編道路檢討原則逐一檢核後，僅變更第九、十五、十六、十九案符合道路檢討原則。		依專案小組建議意見通過
二十一	宗教專用區西側	道路用地（0.02公頃）	宗教專用區（附）（0.02公頃）			依專案小組建議意見通過
二十二	跨海大橋入口端	機關用地（0.14公頃）	旅遊服務中心用地（0.07公頃） 農業區（0.07公頃）	本案因納入「澎湖縣公共設施專案通盤檢討」，並於民國109年7月31日第132次縣大會通過，故於本次通盤檢討中刪除。	依建議內容照案通過。	照案通過
二十三	土地使用分區管制要點	詳【土地使用分區管制要點】				照案通過
新增	跨海大橋入口端	道路用地（0.0173公頃）	農業區（0.0159公頃） 綠化步道用地（0.0014公頃）	建議照案通過。 機關用地已納入「澎湖縣公共設施專案通盤檢討」，配合旅客服務中心之實際使用需求，北側道路用地因已無通行之必要，故併鄰近分區變更為農業區及綠化步道用地。	依建議內容照案通過。	照案通過
新增	跨海大橋入口端	住宅區（48.23公頃）	綠化步道用地（48.23公頃）	**建議照案通過。** **本案通梁南段649、670地號於民國55年5月9日作為道路核定徵收，惟該2筆地號土地於後續白沙通梁都市計畫發布實施時則編定為住宅區，造成該2筆地號土地東側私有土地未臨接建築線無法建築，故建議考量周邊都市計畫，變更為綠化步道用地。**	依建議內容照案通過。	照案通過

新增	二號道路北側	傳統住宅區（公頃）	第一種住宅區（公頃）	--	本縣傳統住宅區現以二崁都市計畫為主，本計畫傳統住宅區之使用現況受限於土地使用分區管制要點限制，致使該區屋舍老舊難以翻修，故建議新增傳統住宅區變更為住宅區(一)乙案，並變更土地使用分區管制要點第五點為：「住宅區(一)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或重建，建築物簷高不得超過7公尺，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%。」	有關傳統住宅區變更為住(一)部份原則同意，另住(一)土地管制要點請另案於細部計畫中討論，維護居民需求。

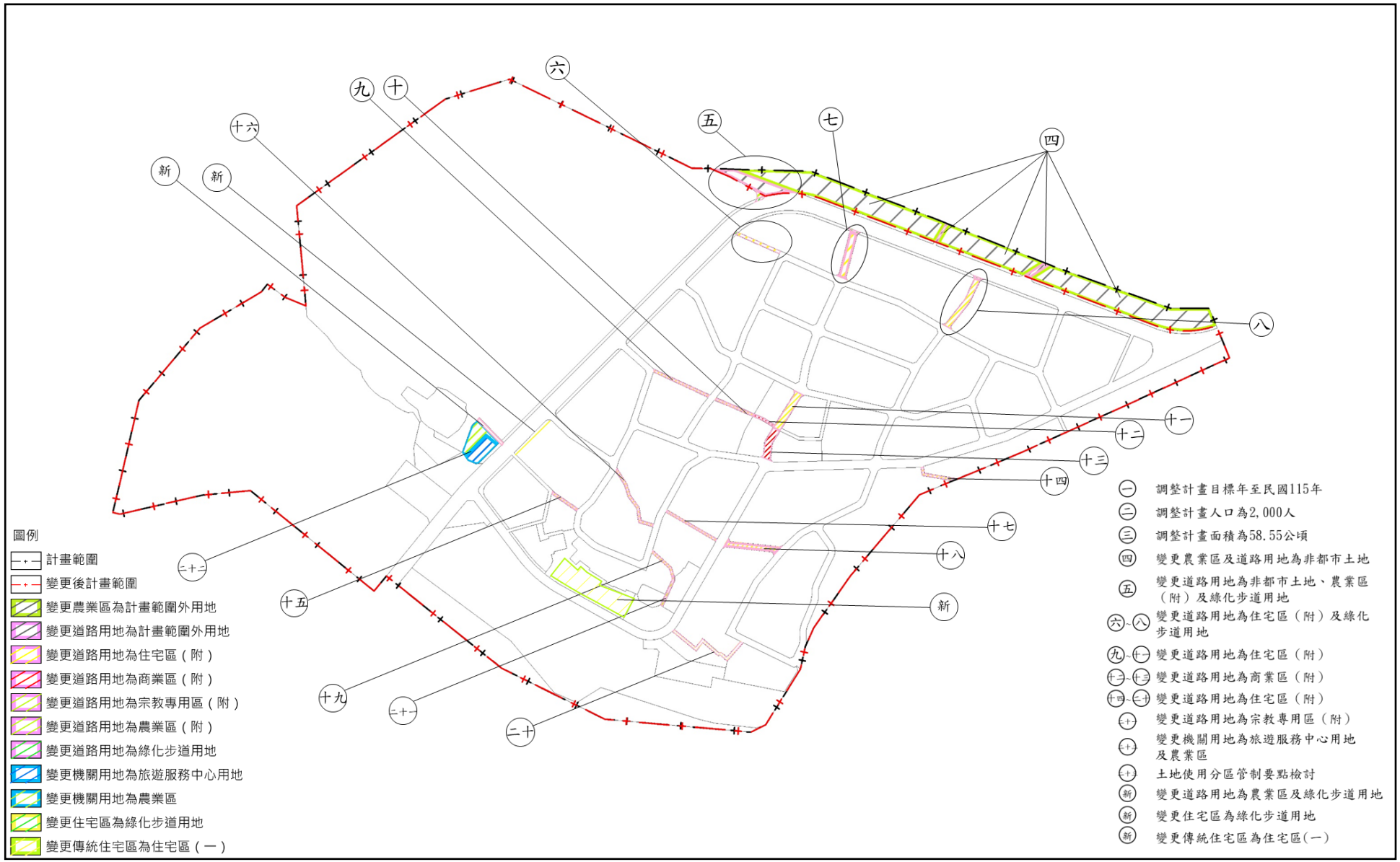
註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

表二 本次檢討變更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	+0.139	18.95	44.66	32.36
	商業區	1.04	--	1.04	2.45	1.78
	傳統建築區	0.39	--	0.39	0.92	0.67
	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	-1.414	15.07	--	25.73
	海域	1.05	--	1.05	--	1.79
	小計	38.02	-1.275	36.74	48.61	62.76
公共設施用地	機關用地	0.66	-0.140	0.52	1.23	0.89
	旅遊服務中心用地	--	+0.070	0.07	0.16	0.12
	停車場用地	0.29	--	0.29	0.68	0.50
	廣場兼停車場用地	0.42	--	0.42	0.99	.072
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.92	--	0.92	2.17	1.57
	人行廣場用地	0.50	--	0.50	1.18	0.85
	港埠用地	11.64	--	11.64	27.43	19.88
	道路用地	7.03	-0.334	6.70	15.78	11.44
	綠化步道用地	0.74	+0.009	0.75	1.77	1.28
	小計	22.20	-0.395	21.81	51.39	37.24
都市發展用地面積（1）		42.69	-0.256	42.43	100.00	72.34
計畫總面積（2）		60.22	-1.670	58.55	--	100.00

註：1.表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準；

2.百分比（1）係指佔都市發展用地總面積百分比；百分比（2）為總面積。



圖一 本次檢討變更位置示意圖

表三 變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案變更前後

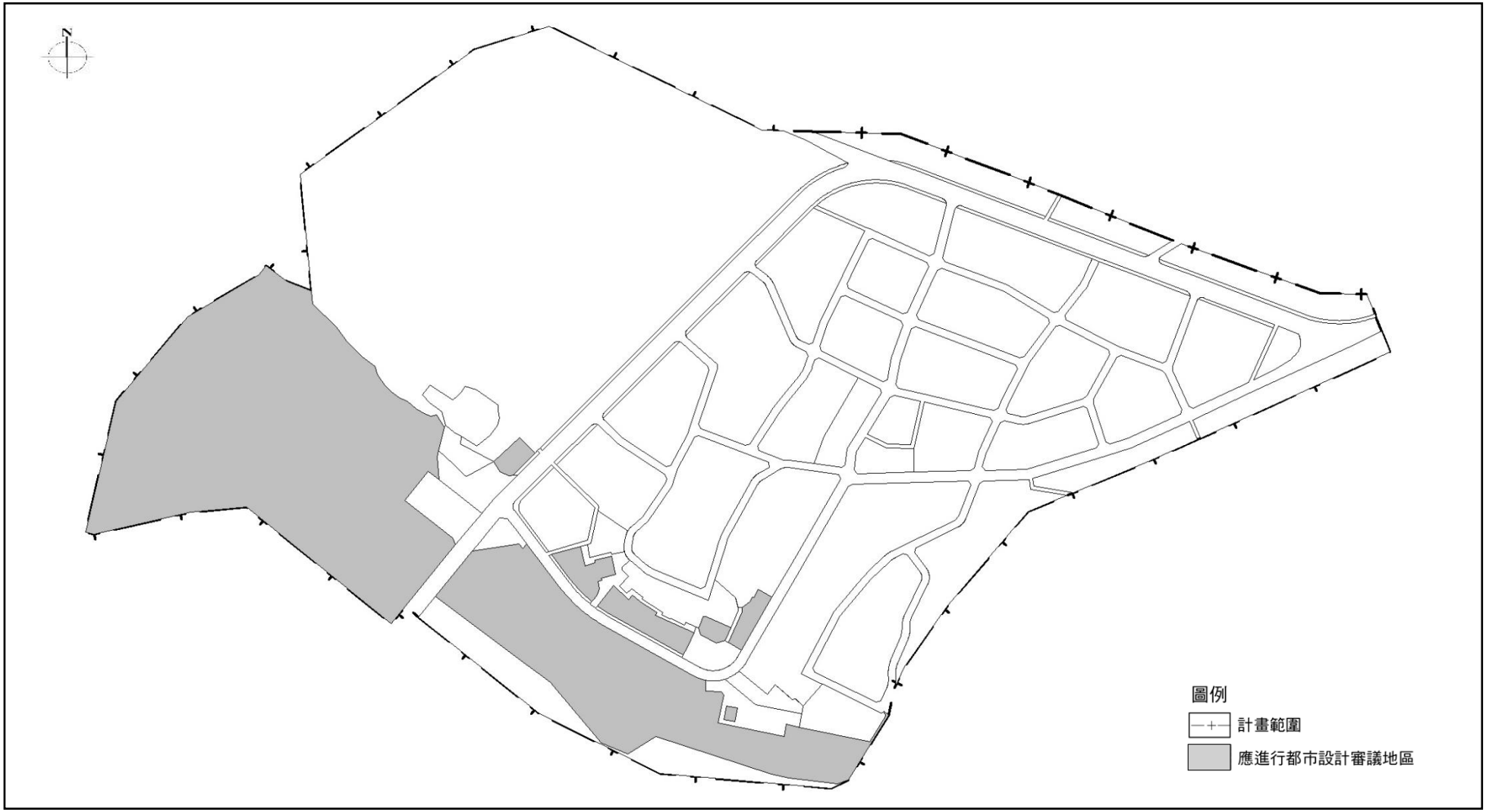
土地使用分區管制要點

現行計畫	公開展覽草案修正條文	第4次專案小組 規劃建議方案說明	第4次專案小組 建議意見	縣都委會決議
一、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。	一、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。	-	照案通過。	照案通過。
二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	-	新增： 住宅區(一)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或重建，建築物簷高不得超過 7 公尺，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%。	請另案於細部計畫中討論。
三、商業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	三、商業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	-	照案通過。	照案通過。
四、宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。	四、宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。	-	照案通過。	照案通過。
五、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	五、傳統建築區建蔽率不得大於80%，建築物高度不得超過2層樓且簷高不得超過7公尺，其	因應傳統建築區之建築型態所需，將建蔽率放寬至 80%，並規	建議刪除。 配合新增傳統住宅區變更為住宅區(一)	照案通過。

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%。	容許使用比照住宅區辦理，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。	範其建築高度不得超過 2 層樓，刪除容積率之相關規定。	乙案，增訂住宅區(一)土地使用管制要點。	
六、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。	六、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。	-	照案通過。	照案通過。
七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	--	照案通過。	照案通過。
（無）	八、旅遊服務中心用地得作為旅遊服務中心、小型商場(店)及飲食店、展覽場所、辦公室、大眾轉運與停車場所、遊憩設施等及其相關附屬設施使用；其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於 150%。	考量變 22 案已納入澎湖縣公共設施專案通盤檢討，故本條文配合刪除。	照案通過。	照案通過。
（無）	九、港埠用地建蔽率不得大於30%，容積率不得大於60%，其使用需經港埠主管機關核准。其有關建築行為應經都市設計審議委員會許可使得申請建築。	參酌「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」新增港埠用地土地使用管制內容。	照案通過。	照案通過。
			因綠化步道用地受法	依專案小組意

			令限制無法提供車輛通行，建議於土地分區使用管制要點新增下列文字：「綠化步道用地得兼供道路使用。」	見通過
八、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	十、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	--	照案通過。	照案通過。

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。	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。			
九、本計畫傳統建築區及附近商業區應辦理都市設計(詳圖8-9-1)，並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。	十一、本計畫傳統建築區及附近商業區應辦理都市設計(詳附圖)，並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。	新增港埠用地、機二用地、機五用地、機一用地及宗教專用區等海濱周邊空間。	本計畫港區附近地區(詳圖)應辦理都市設計，並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。	照案通過。
十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	~~十二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。~~	參照澎湖縣其他都市計畫通案辦理建議刪除。	照案通過。	照案通過。
十一、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。	十二、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。	--	照案通過。	照案通過。



圖二 應進行都市設計審議地區位置示意圖

澎湖縣都市計畫委員會 第134次會議 簽到簿

壹、時間：110 年 4 月 20 日 上午 9 時 30 分

貳、地點：本府 3 棟 2 樓第 1 會議室

參、主持人：賴主任委員峰偉　　記錄：吳啓全

出席委員			
賴主任委員峰偉		許委員萬昌	
洪副主任委員慶驁		陳委員啓中	
蔡委員淇賢		林委員耀根	
陳委員其育	才綺華代	蔡委員俊哲	
鄭委員嘉薇	歐珈和代	于委員錫亮	
薛委員文堂		陳委員英俊	
陳委員美齡		陳委員清志	
許委員宗民		薛委員宏營	
秦委員文祥		郭委員瑞坤	
葉委員竹林		陳委員明燦	
陳委員順建			

列席單位	
澎湖縣政府建設處	
澎湖縣馬公市公所	洋金盈
澎湖縣白沙鄉公所	葉志成
城都國際開發規劃管理顧問有限公司	詹秋發　　洪泉昌
其他單位人員	蔡文欽　　[illegible]

附件三　內政部都市計畫委員會 111 年 11 月 22 日第 1023 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第1023次會議紀錄

一、時間：中華民國111年11月22日(星期二)上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇　　花兼副主任委員敬群代

（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持；核定案件第7案因與王委員翠霙有間接利害關係，故依前開組織規程第11條規定自行迴避。）

紀錄彙整：吳姵嫻

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)。

六、確認本會第1022次會議紀錄。

決　　定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫(蘆洲地區)(廣場用地(廣三)為停車場用地)案」。

第 2 案：桃園市政府函為「變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合中庸路延伸銜接中興路道路拓寬暨新闢工程)案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、保護區及道路用地，部分鐵路用地為鐵路兼道路用地，部分公園用地為道路用地)案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)案」再提會討論案。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫（配合苗

栗縣竹南鎮瓶頸路段改善工程）案」。

第 6 案：臺南市政府函為「變更歸仁都市計畫(第四次通盤檢討)(含計畫圖重製)報部編號第15案及第17案申請展延開發期程」再提會討論案。

第 7 案：臺南市政府函為「變更新市都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 8 案：臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(部分農業區為科學園區範圍)(配合南科台南園區擴建計畫)案」。

第 9 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫(配合四維路以北農業區第一期整體開發)展延開發期程案」再提會討論案。

第１０案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案」。

第１１案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫（部分綠地用地為文中用地）（配合富禮國中射箭場館增建計畫）案」再提會討論案。

八、散會：上午 11 時 50 分。

第１０案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案」。

說　　明：

一、本案業經 110 年 4 月 20 日澎湖縣都市計畫委員會第 134 次會議審議通過，並准澎湖縣政府 110 年 7 月 14 日府建城字第 1100037000 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

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：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員桂鳳（召集人）、彭委員光輝、張委員梅英、徐委員中強、王委員成機組成專案小組，於 111 年 3 月 4 日、111 年 4 月 21 日及 111 年 4 月 22 日召開 3 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經澎湖縣政府 111 年 8 月 9 日府建城字第 1110849280 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形回應對照表及修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決　　議：本案依會中委員所提意見，尚涉及「傳統住宅區」之歷史建築特色、都市計畫劃設目的、文化保存課題及發展限制等課題，案情複雜有待進一步釐清，故退請縣政府詳為補充分析資料，並由本案原專案小組（成員簽請兼主任委員核可）續審，俟獲致具體建議意見後，再行提會討論。

【附錄】本會專案小組初步建議意見:(彙整 111 年 3 月 4 日、111 年 4 月 21 日及 111 年 4 月 22 日)

「白沙鄉通梁地區都市計畫」係位於白沙嶼西端,區內有著名之跨海大橋及三百年大榕樹,為澎湖重要旅遊據點之一,故澎湖縣政府為發展觀光事業,促進地方繁榮,遂於民國 62 年 3 月發布實施都市計畫,並分別於 73 年辦理第一次通盤檢討,78 年辦理第二次通盤檢討,88 年辦理第三次通盤檢討及 98 年辦理第四次通盤檢討,計畫面積 54.03 公頃。本案除下列各點外,其餘照澎湖縣政府核議意見通過,並請該府依照修正後,檢送修正計畫書 35 份(修正內容請劃線)、計畫圖 2 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署,再提委員會議討論。

一、本案主要計畫與細部計畫應請分開辦理,另除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外,並依下列各點辦理:

(一)為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題,請縣政府視地方發展現況與實際需求,依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導,先行擬定細部計畫。

(二)細部計畫擬定後,請依法定程序及本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279 號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報澎湖縣都市計畫委員會審定細部計畫後,再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

(三)有關本案計畫書內容,請視本計畫區實際情形並參據都市計畫法第 15 條規定及專案小組初步建議意見以下各點妥為重新製作或補充相關資料。

二、上位計畫指導計畫:

(一)請補充本計畫與周邊計畫區或行政區之都市發展關聯性、競合關係，並重新檢視及補充上位計畫及相關重大建設計畫，對於本計畫區發展構想、區域機能方針及空間結構界定，在考量地區特性、環境容受力及兼顧保育與發展，勾勒計畫區於整體都市發展之定位。

(二)本計畫區周邊仍為非都市土地，未來區內各項土地使用分區、產業發展類型、定位、發展構想及整合相關指導計畫並結合國土計畫，以作為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之原則，請詳予補充後納入計畫書敘明，以資完備。

三、發展定位與發展願景：本計畫區位屬位於白沙嶼西端，區內有著名之跨海大橋及三百年大榕樹，為遊客到澎南觀光必經之地，極具觀光遊憩價值，以及位於通梁古榕西側之「傳統住宅區」，為俗稱「一顆印」之傳統建築群，此類建築形式的住宅歷史久遠，其建築特色為地盤方正且窗洞較少，遠望方如印章故有「一顆印」或「印子房」等俗名；故請詳予補充本計畫區功能定位與發展願景構想及「傳統建築群」之保存等，供本計畫區未來發展之指引。

四、計畫區之基本調查分析：請澎湖縣政府詳予補充計畫區之自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、商業經濟規模、交通運輸等發展現況基本調查分析資料，並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

五、計畫人口：請補充本計畫區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、現有公共設施服務人口並考量旅遊人口等計畫人口供需面進行分析探討，作為研訂目標年之計畫人口依據，本次檢討計畫人口部分，除併變更內容綜理表編號二將計畫人口由 3,000 人調整為 1,000 人外，其餘有關上

開檢討分析、預測等請詳予補充調整緣由及合理性後納入計畫書敘明，以資完備。

六、公共設施：

(一)本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及本次調整後計畫人口 1,000 人，據以核算及檢討計畫區劃設之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等用地面積，是否符合「都市計畫法」第 45 條不得少於 10%之規定，並請妥為調整土地使用因應對策及研提公共設施開闢處理方案後補充納入計畫書。

(二)有關本計畫公共設施檢討涉及本部正推動公共設施用地專案通盤檢討部分，如地方發展需要擬納入本次檢討，應請詳為補充變更之急迫性與必要性外，並請敘明不納入專案通檢之原則。

七、土地使用：請澎湖縣政府依島嶼地區都市發展特性、地理環境、都市階層、計畫性質及預計未來發展需求等，提出各使用分區發展現況課題分析及解決對策後，研提具體可行檢討方案。

八、生態都市發展策略：為因應全球氣候變遷、溫室氣體減量、國際環保及能源衝擊等議題，請將都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7、8 條有關都市應朝向生態、永續、節能等方向規劃之策略，詳為補充敘明，以建構節能減碳、風貌獨特、永續發展之生態城市。

九、都市防災計畫：有關都市防災計畫部分，請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及參照相關環境地質資料，針對本計畫環境敏感地區可能發生之災害及災害發生歷史特性，就防災避難場所與設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶及海嘯災害等事項，補充規劃納入計畫書敘明。

十、環保設施計畫：為確保都市體質及居住環境衛生，請將本計

畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十一、其他及應補充事項：

（一）為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討人行步道原則及其存廢。

（二）如有涉及回饋部分，應由縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

（三）本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

（四）請於本案核定前將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。

十二、變更內容綜理表及逕向內政部陳情意見綜理表：詳表一及表二。

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	本會專案小組初步建議意見
			變更前	變更後		
一	一	計畫年期調整	民國110年	民國125年	配合澎湖縣國土計畫指導，修訂計畫年期。	照縣政府核議意見通過。
二	二	計畫區	計畫人口3,000人	計畫人口2,000人	依循「澎湖縣國土計畫」之各鄉市人口分派情形，以都市計畫區佔白沙鄉人口比例進行計畫目標年之人口推估，並參酌全國國土計畫指導未來優先以現況都市計畫未發展用地發展利用，為保留都市發展彈性，故本計畫檢討變更計畫人口為2,000人。	參據「澎湖縣國土計畫」之各鄉市人口分派情形，將計畫人口修正為1,000人，並請配合修正變更理由。
三	-	跨海大橋入口端	道路用地0.0173公頃	農業區0.0159公頃 綠化步道用地0.0014公頃	配合旅客服務中心之實際使用需求，北側道路用地因已無通行之必要，故併鄰近分區及用地變更使用。	考量機關用地之旅客服務中心實際使用，北側道路用地已無通行需求，且現況因地形高差不利開闢為道路使用，故除請妥為修正變更理由外，其餘照縣政府核議意見通過。
四	-	公（兒）一北側	住宅區0.0048公頃	綠化步道用地0.0048公頃	通梁南段649、670地號於民國55年5月9日作為道路核定徵收，惟該2筆地號土地於後續白沙通梁都市計畫發布實施時則編定為住宅區，造成該2筆地號土地東側私有土地未臨接建築線無法建築。故為保障週邊	參據縣政府列席人員說明：本案業已依「澎湖縣建築管理自治條例」第5條第5項規定：「建築基地與都市計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道，得以現有巷道之邊界線作為建築線…

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
			變更前	變更後		
					土地使用所有權人權益，考量周邊都市計畫，變更為綠化步道用地。	。」辦理，故本案維持原計畫。
五	-	二號道路北側	傳統建築區0.39公頃	住宅區(一)0.39公頃	本縣傳統建築區現以二崁都市計畫為主，本計畫傳統建築區之使用現況受限於土地使用分區管制要點限制，致使該區屋舍老舊難以翻修，故變更傳統住宅區為第一種住宅區（住宅區（一））。	參採縣政府列席人員說明，考量本區屋舍老舊難以翻修，且為兼容新舊建築發展與保存，區內仍有部分建築物具特色之建築風貌及語彙，故除增列：應將本區納入都市設計審議範圍外，其餘照縣政府核議意見通過。
六	二十三	土地使用分區管制要點	詳表7-2-2所示		為落實本計畫區之規劃，配合整體再發展之目標，帶動地區整體開發之觀光效益之目的，依據本次通盤檢討變更案內容，檢討變更相關土地使用管制要點，使本計畫區得以落實土地使用分區。	併專案小組初步建議意見一辦理。

表二、逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	陳○翰	通梁村173-1號	1. 通梁鄉街計畫第一次通盤檢討變更八米道路的路線，使民之住宅如拓建道路，必須面臨拆屋的危機，有違居住正義。 2. 通梁人口少子化與人口老化是不爭的事實，人口又外流嚴重，現有巷道已夠使用，實無須再開闢道路，浪費居民現有土地的利用。 3. 拓建這些道路是必要拆除部份村民的房屋、維生用具的倉庫、洗海菜間、車庫等，造成居民生活上的不便。 4. 杜絕政府強徵民地，守護家園，捍衛居住正義。 5. 規劃半世紀已久的通梁都市計畫，限制通梁地區的發展，請秉持公平正義的原則，傾聽村民的心聲，廢止該計畫，回歸社區的自行發展。	1. 有關道路用地廢存之檢討，應以變更後不妨礙防災、通行與指定建築功能等前提下進行，故經逐段檢核計畫道路後，現階段因無符合解編條件之計畫道路，故相關變更內容已於草案刪除，惟計劃書仍載明後續如有符合計畫道路解編之路段，應取得道路及其兩側土地所有權人同意文件，方得辦理變更。 2. 惟陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	陳情意見並無具體建議事項，且為避免影響他人權益，故照縣政府研析意見。
2	洪○三 謝○滿 張○興 鄭○信 鄭○本 陳○榮 鄭○梅 謝○財 歐○明 陳○英		1. 計畫人口2000人過高，有失常理，應依通梁62年實施計畫以來至今之人口數平均值整數，訂為本次計畫之人口數，以符實際現狀(請參考109年11月9日異代表洪隆三所提之異議書及縣政府109年11月20日府建城字第1090071821號函)，並請審閱2013年6月6日監察院102年內正字第30號正文。(摘錄關鍵句:「計畫人口高估、規模不當擴張、耗費行政資源及公共設施經費等。」) 2. 商業區提供遊客服務為主，主要位於沿澎8-1沿線，實不符規劃現狀，名不副實，應重新檢討修正，將「通梁古榕至跨海	1. 本次細部計畫說明會，陳情人再對於人口數提出，以歷年平均值作為計畫人口數，然計畫人口數應屬主計畫內容，應於主計畫內容討論修正，本次細部計畫提出陳情要求納入參採。 計畫人口係現況人口往前延伸的預期目標人口，依據內政部營建署定義，計畫人口係指「都市計畫區內計畫之容納人口數」，而非現況人口，故本計畫依據推估與上位計畫指導，並考量未來發展性，該區計畫人口為	除併專案小組初步建議意見五辦理，其餘照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			大橋段之周邊商店街廓一帶列為商業區」。 3. 機關用地:共劃設五處，惟通梁派出所已遷至白沙分局，該所已裁撤不存在。 4. 交通系統計次要區內道路，因人口有逐年減少之趨勢與事實，台灣亦出現人口負成長及高齡社會，且現住人口亦近戶籍人口數的一半，實無足以再增擴建次要內道路之必要性。先前村民一再陳情、請願，提出拓寬道路不符土地徵收法中，公益性、必要性、比例原則、最後手段等要件，其具體論述已獲得議會支持，故重申堅決反對拓、新建道路之計畫。 5. 第五次通盤檢討公展說明書，明確揭示檢討道路存要以(1)通行沒問題(2)消防沒問題(3)建築動線沒問題，作為檢討的準則。何以在此原則下，公展時已被廢棄的 10 米道路南北兩段與部份 8 米道路及 4 米道路又被恢復。這種昨是今非的作法，對照縣府所謂若不開道路，就會影響其他利害關係人的權益」，更是啟人疑實。難道縣府無視系爭的三條道路兩旁住戶，硬要拆除其賴以維生的工作場所及有百年以上的土地公廟，情何以堪!有違憲法保障人民的生存權、財產權及宗教信仰自由之嫌?	2,000 人。 2. 本計畫商業區分別位於住宅區核心地區（二號及三號道路交叉口），以及主要觀光動線即古榕至跨海大橋段之澎 8-1（二號道路）臨港側。 3. 有關陳情人所提警察人力派駐服務非屬都市計畫通盤檢討範圍，故本次通檢討不予討論，將轉本府相關單位參考。 4. 有關道路用地廢存之檢討仍延續公展計畫書之檢討原則，惟為保障民眾權益，廢除計畫道路後應以不影響指定建築線為原則，故經逐段檢核計畫道路後，調整計畫草案，後續如有符合計畫道路解編之路段，應取得道路及其兩側土地所有權人同意文件，方得辦理變更。 5. 惟陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	
3	謝○煌	通梁村 67-1 號	一、現況: (一)不知不覺中，政府一口氣在同一區塊內密集開了多條道路(各 8 公尺)，把民祖先所遺傳下來當紀念的唯獨一塊耕作土地征收，並從中分割南北兩半， 餘下之餘地	1. 為兼顧白沙通梁地區之交通規劃及土地所有權人權益，已於計畫書敘明計畫道路檢討變更原則，如符合計畫道路解編之路段，應取得	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			無法有效使用，損失的是百姓自己，永愧祖先，情何以堪? (二)道路用完後，看來不符合使用效益，我們被謔稱為「新蚊子路 來挪揄政府，浪費人民的血汗錢(爾俸爾祿、民脂民膏)。 二、建議(肺腑之言): (一)重新、詳加檢討道路規劃，開關的需要性，使用效益，不宜貿然片面決定，斷送人民生計。 (二)外地人來指指點點在地人的生活方式，形同外地官員(委員)緊吃、在地百姓吃緊(吃苦)請還權於民，由我們土地所有權人決定我們的居住環境。 (三)計畫已實施近50年，擾民多、利民少，阻礙純樸地方建設與地方和諧甚大，請還給我們的自由身，廢止有名無實的這個糖衣計畫。	道路及其兩側土地所有權人同意文件，方得辦理變更。 2. 惟陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	
4	謝○真	通梁村67號	1. 主辦單位對計畫人口數訂定之標準是依據什麼?請於該章節內說明，建議附加背景資料佐證，不宜杜撰誇大依法行政，以示負責。 2. 通梁鄉街計畫實施以來已近48年，利弊得失，百姓看在眼裡，恨在心裡，心中自有一把尺，請主政的官員們執法時放寬1厘米良知去看看近年前政府在村內所徵收民地完成開闢的4條次要區內道路效益如何?有無到實地評估檢討過，大概是沒有吧?故建議主辦單位配合此次計畫全面徹底檢討，開誠布公對目前所承襲48年下來的交通系統次要區內道路一一重新檢視，配合人口的少子化老人化社會及是否符合比例原則等各種因	1. 依據內政部營建署定義，計畫人口係指「都市計畫區內計畫之容納人口數」，而非現況人口，先予敘明。 2. 本計畫除了以近10年人口為基礎，採數學模式推估人口數，尚依「澎湖縣國土計畫」指導，推估分派人口數，並考量未來發展性，已於本計畫建議調降計畫人口為2,000人。 3. 有關計畫道路之存廢，本計畫經實地踏勘後，為兼顧白沙通梁地區之交通規劃及土地所有權人權益，於計畫中敘明計畫道路檢討變更原則，如符合計畫道路解編之	除併專案小組初步建議意見五辦理,其餘照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			素考量逐條廢止或併縮，地方的事應尊重由地方人決定，懇請還給我們一個小而美、又寧靜、更無汙染的農村生活與童年成長的永恆回憶。	路段，應取得道路及其兩側土地所有權人同意文件，方得辦理變更。 4. 惟陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	
5	陳林○人	通梁南段833及834地號	民之係爭土地在實質計畫變更內容綜理表編號10號與12號此段米道路規畫之爭議，民已在104年5月18日在「澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」之意見表，貴府提出陳情，獲貴府納入通梁鄉街計畫第五次通盤檢討併案討論。在106年6月的公展說明會此段在綜理表編號12號與10號的係爭路段，已獲解編。其間歷經縣都委會的多次會議，亦維持公展時的決議，何以第134次都市計畫委員會議，將公展與歷次的都市計畫委員會議所作的解編決議廢棄，令人不解! 建請貴府體恤民之所請，維持公展圖說及歷次都委會所作的決議，解編該段四米道路的規劃。	1. 公開展覽階段係為草案，因道路解編案情複雜，涉及通行、防災與指定建築等方面，故為兼顧白沙通梁地區之交通規劃及土地所有權人權益，於公開展覽後歷經4次專案小組審查及2次縣都委會審議，經逐條檢核計畫道路後調整草案內容。 2. 陳情人之陳情路段經檢核後恐因廢除計畫道路致部分土地無法臨路建築，惟後續如符合計畫道路解編之路段，應取得道路及其兩側土地所有權人同意文件，方得辦理變更。 3. 惟陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	照縣政府研析意見。
6	鄭○信	通梁南段837地號	民之係爭土地在實質計畫變更內容綜理表編號10號與12號此段米道路規畫之爭議，民已在104年5月18日在「澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」之意見表，貴府提出陳情，獲貴府納入通梁鄉街計畫第五次通盤檢討併案討論。在106年6月	同陳情編號5。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			的公展說明會此段在綜理表編號 12 號與 10 號的係爭路段，已獲解編。其間歷經縣都委會的多次會議，亦維持公展時的解決議，何以第 134 次都市計畫委員會議，將公展與歷次的都市計畫委員會議所作的解編決議廢棄，令人不解! 建請貴府體恤民之所請，維持公展圖說及歷次都委會所作的決議，解編該段四米道路的規劃。		
7	陳○標	通梁村 66-2 號	本人於通梁中段 1342 號（重劃後）土地，於民國 98 年辦理市場用地變更為住宅區，經原有土地所有人一半以上同意，土地所有面積也須超過一半同意辦理重劃，縣府也將 25%土地作為鄰里公園用地，5%抵費地也標售 90 萬，但所有人及標購者土地皆分配於東側（1341、1342），政府遲未將應開闢之 4 米路施作，致所有人之土地無法使用。 請縣府於相關規定，儘速辦理市場用地重劃後 4 米道路盡快辦理開闢事項，以減民怨。	1. 有關道路開闢事宜非屬本次通盤檢討範疇，故本次通檢討不予討論，將轉本府相關單位參考。 2. 陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	照縣政府研析意見。
8	張○完	通梁村 27-4 號	從 98、100 年第二次 8 米道路開闢以來，通梁民宿、住家連超商也將開始設立，並非反對方所言皆為蚊子路無人車通行，就如他們所言，前二次開路也沒徵收到他們的地，但現在輪到需徵收他們祖產就必須強制反對，那真是無言。107 年 1 月都委會討論通梁都市計畫 10 米及 8 米路決不廢止，但反對方又以計畫人口數 2000 人來做反對之理由，加上議會之意見，在做也不能、廢也不能（廢止對前二次通過之地主也不公平）的情形下，是否能參考二次陳情人所建議？	同陳情編號 7。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			1.通梁市場用地變更為住宅區之 4 米路盡快開通，讓分於東側之所有全人能有路可走（25%公園用地已歸政府，5%標售 90 萬政府已收。） 2.通梁中段 941、946 地號常為人詬病之無尾巷能以開通，以解決排水及現有持分 1/2 地主房屋興建，道路通行及排水問題(108 年九成以上地主已領協議價購金)，相信僅餘 4/36 持分之有意見者，政府應有相關法規可行使吧。 然後如魏議員所言，以後就順其自然，將通梁都市計畫紛擾這麼多年的問題做一個階段之解決，也不用再造成承辦單位之困擾、地方上之分裂，謝謝。		
9	鄭○駿	通梁村 83-1 號	本人所有土地位於通梁中段 946 地號持分 1/2，該段土地已於民國 105 年辦理協議價購，使所有權人已超過九成同意價購，應已於 108 年領得價購金，但因少數人持不同意見，政府竟然就無法繼續該段 8 米道路開闢，而造成所謂之無尾路，淪為通梁都市計畫之一大話題。現本人已於該段興建房舍，已接近完工階段，確無法進出及排水之問題，真是無語。 建請將該路段盡速辦理 8 米路興建，早日解決原有路段（無尾路）排水及道路連通之問題。	同陳情編號 7。	照縣政府研析意見。

附件四　內政部都市計畫委員會 113 年 11 月 5 日第 1066 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第1066次會議紀錄

一、時間：中華民國113年11月5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：劉兼主任委員世芳　　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。本次會議董兼副主任委員建宏因有要公不克出席，依上開規定由委員互推吳委員堂安代理主席至會議結束。）

紀錄彙整：張景涵

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)。

六、確認本會第1065次會議紀錄。

決　　定：確定。

七、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：高雄市政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分公園用地、社教用地、機關用地、停車場用地、車站用地為運動休閒專用區、捷運開發區）(配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線Y3站建設計畫）案」。

第 2 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。

第 3 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（文教區為文中小用地及文中2用地為住宅區）案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(文教區為文中小用地及文中2用地為第四種住宅區）案」再提會討論案。

第 4 案：臺北市政府函為「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 5 案：南投縣政府函為「變更集集主要計畫(第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 6 案：臺南市政府函為「變更佳里都市計畫(農田水利設施專用區為機關用地)(配合佳里區第三聯合活動中心新建工程)案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第二次通盤檢討案(報部編號二-8A案及109年4月7日報部-變1-1案)開發期程展延」再提會討論案。

第 8 案：屏東縣政府函為「變更車城都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 9 案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案」再提會討論案。

八、散會：下午12時15分。

第 9 案：澎湖縣政府函為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案」再提會討論案。

說　　明：

一、本案前經本會111年11月22日第1023次會議審決略以:「本案…尚涉及『傳統住宅區』之歷史建築特色、都市計畫劃設目的、文化保存課題及發展限制等課題，案情複雜有待進一步釐清，故退請縣政府詳為補充分析資料，並由本案原專案小組（成員簽請兼主任委員核可）續審，俟獲致具體建議意見後，再行提會討論。」在案。

二、案經澎湖縣政府依本會前開決議詳予補充資料，經簽奉核可，由本會古前委員宜靈（召集人）、邵委員珮君、劉委員曜華、王委員翠霙及王委員成機組成專案小組，於112年12月7日召開1次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經澎湖縣政府113年6月24日府建城字第1130848046號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。

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(詳附錄一)及澎湖縣政府113年6月24日府建城字第1130848046號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、計畫書所載公共設施現況分析1節，因部分公共設施用地已取得但尚未開闢使用，請縣政府相關主管單位儘速完成開闢，避免後續涉及土地徵收條例有關廢止或撤銷徵收之情事。

二、有關實施進度與經費，請就後續實際辦理期程核實填列

各項公共設施之預定期程，以符規定。

【附錄一】本會專案小組112年12月7日初步建議意見

案經澎湖縣政府依本會111年11月22日第1023次會議決議略以：「本案依會中委員所提意見，尚涉及『傳統建築區』之歷史建築特色、都市計畫劃設目的、文化保存課題及發展限制等課題，案情複雜有待進一步釐清，故退請縣政府詳為補充分析資料，並由本案原專案小組（成員簽請兼主任委員核可）續審…。」，函送補充資料到部續審，建議除下列各點外，其餘併同本會專案小組初步建議意見（附錄二）通過，並請依照修正計畫書、圖及處理情形對照表，提請委員會審議。

一、為強化傳統建築區之定位與未來發展，請縣政府補充該區之劃設目的與歷程、現況使用調查、建築保存情形、人行及道路進出系統及縣府整體傳統聚落保存目標與策略等，納入計畫書敘明。

二、參採縣政府列席代表說明，基於本次通盤檢討尚未釐清傳統聚落建物保存之可行性及轉型放寬使用之回饋條件，故建議傳統建築區（0.39公頃）變更為住宅區（一）仍維持原計畫，惟考量民眾既有權益保障及傳統建築風貌之維護傳承，附帶決議請縣政府文化主管機關與都市計畫主管機關提出傳統聚落文化保存之具體課題與對策，並就建築使用強度、都市設計原則研議相對應之檢討內容或配套措施，於細部計畫之土地使用分區管制要點或下次通盤檢討妥為因應，以滿足地方發展之需求。

【附錄二】本會專案小組初步建議意見：（彙整111年3月4日、111年4月21日及111年4月22日）

「白沙鄉通梁地區都市計畫」係位於白沙嶼西端，區內有著名

之跨海大橋及三百年大榕樹，為澎湖重要旅遊據點之一，故澎湖縣政府為發展觀光事業，促進地方繁榮，遂於民國 62 年 3 月發布實施都市計畫，並分別於 73 年辦理第一次通盤檢討，78 年辦理第二次通盤檢討，88 年辦理第三次通盤檢討及 98 年辦理第四次通盤檢討，計畫面積 54.03 公頃。本案除下列各點外，其餘照澎湖縣政府核議意見通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 35 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，再提委員會議討論。

一、本案主要計畫與細部計畫應請分開辦理，另除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：

（一）為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請縣政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。

（二）細部計畫擬定後，請依法定程序及本部 91 年 6 月 13 日台內營字第 0910084279 號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報澎湖縣都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

（三）有關本案計畫書內容，請視本計畫區實際情形並參據都市計畫法第 15 條規定及專案小組初步建議意見以下各點妥為重新製作或補充相關資料。

二、上位計畫指導計畫：

(一)請補充本計畫與周邊計畫區或行政區之都市發展關聯性、

競合關係，並重新檢視及補充上位計畫及相關重大建設計畫，對於本計畫區發展構想、區域機能方針及空間結構界定，在考量地區特性、環境容受力及兼顧保育與發展，勾勒計畫區於整體都市發展之定位。

(二)本計畫區周邊仍為非都市土地，未來區內各項土地使用分區、產業發展類型、定位、發展構想及整合相關指導計畫並結合國土計畫，以作為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之原則，請詳予補充後納入計畫書敘明，以資完備。

三、發展定位與發展願景：本計畫區位屬位於白沙嶼西端，區內有著名之跨海大橋及三百年大榕樹，為遊客到澎南觀光必經之地，極具觀光遊憩價值，以及位於通梁古榕西側之「傳統住宅區」，為俗稱「一顆印」之傳統建築群，此類建築形式的住宅歷史久遠，其建築特色為地盤方正且窗洞較少，遠望方如印章故有「一顆印」或「印子房」等俗名；故請詳予補充本計畫區功能定位與發展願景構想及「傳統建築群」之保存等，供本計畫區未來發展之指引。

四、計畫區之基本調查分析：請澎湖縣政府詳予補充計畫區之自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、商業經濟規模、交通運輸等發展現況基本調查分析資料，並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

五、計畫人口：請補充本計畫區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、現有公共設施服務人口並考量旅遊人口等計畫人口供需面進行分析探討，作為研訂目標年之計

畫人口依據，本次檢討計畫人口部分，除併變更內容綜理表編號二將計畫人口由 3,000 人調整為 1,000 人外，其餘有關上開檢討分析、預測等請詳予補充調整緣由及合理性後納入計畫書敘明，以資完備。

六、公共設施

(一)本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及本次調整後計畫人口 1,000 人，據以核算及檢討計畫區劃設之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等用地面積，是否符合「都市計畫法」第 45 條不得少於 10%之規定，並請妥為調整土地使用因應對策及研提公共設施開闢處理方案後補充納入計畫書。

(二)有關本計畫公共設施檢討涉及本部正推動公共設施用地專案通盤檢討部分，如地方發展需要擬納入本次檢討，應請詳為補充變更之急迫性與必要性外，並請敘明不納入專案通檢之原則。

七、土地使用：請澎湖縣政府依島嶼地區都市發展特性、地理環境、都市階層、計畫性質及預計未來發展需求等，提出各使用分區發展現況課題分析及解決對策後，研提具體可行檢討方案。

八、生態都市發展策略：為因應全球氣候變遷、溫室氣體減量、國際環保及能源衝擊等議題，請將都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7、8 條有關都市應朝向生態、永續、節能等方向規劃之策略，詳為補充敘明，以建構節能減碳、風貌獨特、永續發展之生態城市。

九、都市防災計畫：有關都市防災計畫部分，請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及參照相關環境地質資料，針對本

計畫環境敏感地區可能發生之災害及災害發生歷史特性，就防災避難場所與設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶及海嘯災害等事項，補充規劃納入計畫書敘明。

十、環保設施計畫：為確保都市體質及居住環境衛生，請將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十一、其他及應補充事項

（一）為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討人行步道原則及其存廢。

（二）如有涉及回饋部分，應由縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

（三）本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

（四）請於本案核定前將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。

十二、變更內容綜理表及逕向內政部陳情意見綜理表：詳表一及表二。

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	本會專案小組初步建議意見
			變更前	變更後		
一	一	計畫年期調整	民國110年	民國125年	配合澎湖縣國土計畫指導，修訂計畫年期。	照縣政府核議意見通過。
二	二	計畫區	計畫人口3,000人	計畫人口2,000人	依循「澎湖縣國土計畫」之各鄉市人口分派情形，以都市計畫區佔白沙鄉人口比例進行計畫目標年之人口推估，並參酌全國國土計畫指導未來優先以現況都市計畫未發展用地發展利用，為保留都市發展彈性，故本計畫檢討變更計畫人口為2,000人。	參據「澎湖縣國土計畫」之各鄉市人口分派情形，將計畫人口修正為1,000人，並請配合修正變更理由。
三	-	跨海大橋入口端	道路用地0.0173公頃	農業區0.0159公頃 綠化步道用地0.0014公頃	配合旅客服務中心之實際使用需求，北側道路用地因已無通行之必要，故併鄰近分區及用地變更使用。	考量機關用地之旅客服務中心實際使用，北側道路用地已無通行需求，且現況因地形高差不利開闢為道路使用，故除請妥為修正變更理由外，其餘照縣政府核議意見通過。
四	-	公（兒）一北側	住宅區0.0048公頃	綠化步道用地0.0048公頃	通梁南段649、670地號於民國55年5月9日作為道路核定徵收，惟該2筆地號土地於後續白沙通梁都市計畫發布實施時則編定為住宅區，造成該2筆地號土地東側私有土地未臨接建築線無法建築。故為保障週邊土地使用所有權人權益，考量周邊都市計畫，變更為綠化步道用地。	參據縣政府列席人員說明：本案業已依「澎湖縣建築管理自治條例」第5條第5項規定：「建築基地與都市計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道，得以現有巷道之邊界線作為建築線…。」辦理，故本案維持原計畫。

五	-	二號道路北側	傳統建築區0.39公頃	住宅區（一）0.39公頃	本縣傳統建築區現以二崁都市計畫為主，本計畫傳統建築區之使用現況受限於土地使用分區管制要點限制，致使該區屋舍老舊難以翻修，故變更傳統住宅區為第一種住宅區（住宅區（一））。	參採縣政府列席人員說明，考量本區屋舍老舊難以翻修，且為兼容新舊建築發展與保存，區內仍有部分建築物具特色之建築風貌及語彙，故除增列：應將本區納入都市設計審議範圍外，其餘照縣政府核議意見通過。
六	二十三	土地使用分區管制要點	詳表7-2-2所示		為落實本計畫區之規劃，配合整體再發展之目標，帶動地區整體開發之觀光效益之目的，依據本次通盤檢討變更案內容，檢討變更相關土地使用管制要點，使本計畫區得以落實土地使用分區。	併專案小組初步建議意見一辦理。

表二：逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
1	陳○翰	通梁村173-1號	1. 通梁鄉街計畫第一次通盤檢討變更八米道路的路線，使民之住宅如拓建道路，必須面臨拆屋的危機，有違居住正義。 2. 通梁人口少子化與人口老化是不爭的事實，人口又外流嚴重，現有巷道已夠使用，實無須再開闢道路，浪費居民現有土地的利用。 3. 拓建這些道路是必要拆除部份村民的房屋、維生用具的倉庫、洗海菜間、車庫等，造成居民生活上的不便。 4. 杜絕政府強徵民地，守護家園，捍衛居住正義。 5. 規劃半世紀已久的通梁都市計畫，限制通梁地區的發展，請秉持公平正義的原則，傾聽村民的心聲，廢止該計畫，回歸社區的自行發展。	1. 有關道路用地廢存之檢討，應以變更後不妨礙防災、通行與指定建築功能等前提下進行，故經逐段檢核計畫道路後，現階段因無符合解編條件之計畫道路，故相關變更內容已於草案刪除，惟計劃書仍載明後續如有符合計畫道路解編之路段，應取得道路及其兩側土地所有權人同意文件，方得辦理變更。 2. 惟陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	陳情意見並無具體建議事項，且為避免影響他人權益，故照縣政府研析意見。
2	洪○三 謝○滿 張○興 鄭○信 鄭○本 陳○榮 鄭○梅 謝○財 歐○明 陳○英		1. 計畫人口2000人過高，有失常理，應依通梁62年實施計畫以來至今之人口數平均值整數，訂為本次計畫之人口數，以符實際現狀(請參考109年11月9日異代表洪隆三所提之異議書及縣政府109年11月20日府建城字第1090071821號函)，並請審閱2013年6月6日監察院102年內正宇第30號正文。(摘錄關鍵句:「計畫人口高估、規模不當擴張、耗費行政資源及公共設施經費等。」) 2. 商業區提供遊客服務為	1. 本次細部計畫說明會，陳情人再對於人口數提出，以歷年平均值作為計畫人口數，然計畫人口數應屬主計畫內容，應於主計畫內容討論修正，本次細部計畫提出陳情要求納入參採。 計畫人口係現況人口往前延伸的預期目標人口，依據內政部營建署定義，計畫人口係指「都市計畫區內計畫之容納人口	除併專案小組初步建議意見五辦理，其餘照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			主，主要位於沿澎 8-1 沿線，實不符規劃現狀，名不副實，應重新檢討修正，將「通梁古榕至跨海大橋段之周邊商店街廓一帶列為商業區」。 3. 機關用地:共劃設五處，惟通梁派出所已遷至白沙分局，該所已裁撤不存在。 4. 交通系統計次要區內道路，因人口有逐年減少之趨勢與事實，台灣亦出現人口負成長及高齡社會，且現住人口亦近戶籍人口數的一半，實無足以再增擴建次要內道路之必要性。先前村民一再陳情、請願，提出拓寬道路不符土地徵收法中，公益性、必要性、比例原則、最後手段等要件，其具體論述已獲得議會支持，故重申堅決反對拓、新建道路之計畫。 5. 第五次通盤檢討公展說明書，明確揭示檢討道路存要以(1)通行沒問題(2)消防沒問題(3)建築動線沒問題，作為檢討的準則。何以在此原則下，公展時已被廢棄的 10 米道路南北兩段與部份 8 米道路及 4 米道路又被恢復。這種昨是今非的作法，對照縣府所謂若不開道路，就會影響其他利害關係人的權益」，更是啟人疑實。難道縣府無視系爭的三條道路兩旁住戶，硬要拆除其賴以維生的工作場所及有百年以上的土地公廟，情何以堪!有違憲法保障人民的生存權、財產權及宗教信	數」，而非現況人口，故本計畫依據推估與上位計畫指導，並考量未來發展性，該區計畫人口為 2,000 人。 2. 本計畫商業區分別位於住宅區核心地區（二號及三號道路交叉口），以及主要觀光動線即古榕至跨海大橋段之澎 8-1（二號道路）臨港側。 3. 有關陳情人所提警察人力派駐服務非屬都市計畫通盤檢討範圍，故本次通檢討不予討論，將轉本府相關單位參考。 4. 有關道路用地廢存之檢討仍延續公展計畫書之檢討原則，惟為保障民眾權益，廢除計畫道路後應以不影響指定建築線為原則，故經逐段檢核計畫道路後，調整計畫草案，後續如有符合計畫道路解編之路段，應取得道路及其兩側土地所有權人同意文件，方得辦理變更。 5. 惟陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			仰自由之嫌?		
3	謝○煌	通梁村67-1號	一、現況: (一)不知不覺中,政府一口氣在同一區塊內密集開了多條道路(各8公尺),把民祖先所遺傳下來當紀念的唯獨一塊耕作土地征收,並從中分割南北兩半, 餘下之餘地無法有效使用,損失的是百姓自己,永愧祖先,情何以堪? (二)道路用完後,看來不符合使用效益,我們被謔稱為「新蚊子路 來揶揄政府,浪費人民的血汗錢(爾俸爾祿、民脂民膏)。 二、建議(肺腑之言): (一)重新、詳加檢討道路規劃,開闢的需要性,使用效益,不宜貿然片面決定,斷送人民生計。 (二)外地人來指指點點在地人的生活方式,形同外地官員(委員)緊吃、在地百姓吃緊(吃苦)請還權於民,由我們土地所有權人決定我們的居住環境。 (三)計畫已實施近50年,擾民多、利民少,阻礙純樸地方建設與地方和諧甚大,請還給我們的自由身,廢止有名無實的這個糖衣計畫。	1. 為兼顧白沙通梁地區之交通規劃及土地所有權人權益,已於計畫書敘明計畫道路檢討變更原則,如符合計畫道路解編之路段,應取得道路及其兩側土地所有權人同意文件,方得辦理變更。 2. 惟陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇,將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	照縣政府研析意見。
4	謝○真	通梁村67號	1. 主辦單位對計畫人口數訂定之標準是依據什麼?請於該章節內說明,建議附加背景資料佐證,不宜杜撰誇大依法行政,以示負責。 2. 通梁鄉街計畫實施以來已近48年,利弊得失,百姓看在眼裡,恨在心裡,心中	1. 依據內政部營建署定義,計畫人口係指「都市計畫區內計畫之容納人口數」,而非現況人口,先予敘明。 2. 本計畫除了以近10年人口為基礎,採數學模式推估人口數,	除併專案小組初步建議意見五辦理,其餘照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			自有一把尺，請主政的官員們執法時放寬 1 厘米良知去看看近年前政府在村內所徵收民地完成開闢的 4 條次要區內道路效益如何?有無到實地評估檢討過，大概是沒有吧?故建議主辦單位配合此次計畫全面徹底檢討，開誠布公對目前所承襲 48 年下來的交通系統次要區內道路一一重新檢視，配合人口的少子化老人化社會及是否符合比例原則等各種因素考量逐條廢止或併縮，地方的事應尊重由地方人決定，懇請還給我們一個小而美、又寧靜、更無汙染的農村生活與童年成長的永恆回憶。	尚依「澎湖縣國土計畫」指導，推估分派人口數，並考量未來發展性，已於本計畫建議調降計畫人口為 2,000 人。 3. 有關計畫道路之存廢，本計畫經實地踏勘後，為兼顧白沙通梁地區之交通規劃及土地所有權人權益，於計畫中敘明計畫道路檢討變更原則，如符合計畫道路解編之路段，應取得道路及其兩側土地所有權人同意文件，方得辦理變更。 4. 惟陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	
5	陳林○人	通梁南段 833 及 834 地號	民之係爭土地在實質計畫變更內容綜理表編號 10 號與 12 號此段米道路規畫之爭議，民已在 104 年 5 月 18 日在「澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」之意見表，貴府提出陳情，獲貴府納入通梁鄉街計畫第五次通盤檢討併案討論。在 106 年 6 月的公展說明會此段在綜理表編號 12 號與 10 號的係爭路段，已獲解編。其間歷經縣都委會的多次會議，亦維持公展時的決議，何以第 134 次都市計畫委員會議，將公展與歷次的都市計畫委員會議所作的解編決議廢棄，令人不解! 建請貴府體恤民之所請，維持公展圖說及歷次都委會所作	1. 公開展覽階段係為草案，因道路解編案情複雜，涉及通行、防災與指定建築等方面，故為兼顧白沙通梁地區之交通規劃及土地所有權人權益，於公開展覽後歷經 4 次專案小組審查及 2 次縣都委會審議，經逐條檢核計畫道路後調整草案內容。 2. 陳情人之陳情路段經檢核後恐因廢除計畫道路致部分土地無法臨路建築，惟後續如符合計畫道路解編之路段，應取得道路及其兩側土地所有權人	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			的決議，解編該段四米道路的規劃。	同意文件，方得辦理變更。 3. 惟陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	
6	鄭○信	通梁南段837地號	民之係爭土地在實質計畫變更內容綜理表編號10號與12號此段米道路規畫之爭議，民已在104年5月18日在「澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」之意見表，貴府提出陳情，獲貴府納入通梁鄉街計畫第五次通盤檢討併案討論。在106年6月的公展說明會此段在綜理表編號12號與10號的係爭路段，已獲解編。其間歷經縣都委會的多次會議，亦維持公展時的解決議，何以第134次都市計畫委員會議，將公展與歷次的都市計畫委員會議所作的解編決議廢棄，令人不解! 建請貴府體恤民之所請，維持公展圖說及歷次都委會所作的決議，解編該段四米道路的規劃。	同陳情編號5。	照縣政府研析意見。
7	陳○標	通梁村66-2號	本人於通梁中段1342號（重劃後）土地，於民國98年辦理市場用地變更為住宅區，經原有土地所有人一半以上同意，土地所有面積也須超過一半同意辦理重劃，縣府也將25%土地作為鄰里公園用地，5%抵費地也標售90萬，但所有人及標購者土地皆分配於東側（1341、1342），政府遲未將應開闢之4米路施作，致所有人之土地無法使用。 請縣府於相關規定，儘速辦理	1. 有關道路開闢事宜非屬本次通盤檢討範疇，故本次通檢討不予討論，將轉本府相關單位參考。 2. 陳情人之陳情內容皆非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，將逕為提供刻正辦理之報部計畫審議。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
			市場用地重劃後4米道路盡快辦理開闢事項，以減民怨。		
8	張○完	通梁村27-4號	從98、100年第二次8米道路開闢以來，通梁民宿、住家連超商也將開始設立，並非反對方所言皆為蚊子路無人車通行，就如他們所言，前二次開路也沒徵收到他們的地，但現在輪到需徵收他們祖產就必須強制反對，那真是無言。107年1月都委會討論通梁都市計畫10米及8米路決不廢止，但反對方又以計畫人口數2000人來做反對之理由，加上議會之意見，在做也不能、廢也不能（廢止對前二次通過之地主也不公平）的情形下，是否能參考二次陳情人所建議？ 1.通梁市場用地變更為住宅區之4米路盡快開通，讓分於東側之所有全人能有路可走（25%公園用地已歸政府，5%標售90萬政府已收。） 2.通梁中段941、946地號常為人詬病之無尾巷能以開通，以解決排水及現有持分1/2地主房屋興建，道路通行及排水問題（108年九成以上地主已領協議價購金），相信僅餘4/36持分之有意見者，政府應有相關法規可行使吧。 然後如魏議員所言，以後就順其自然，將通梁都市計畫紛擾這麼多年的問題做一個階段之解決，也不用再造成承辦單位之困擾、地方上之分裂，謝謝。	同陳情編號7。	照縣政府研析意見。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣政府研析意見	本會專案小組初步建議意見
9	鄭◯駿	通梁村83-1號	本人所有土地位於通梁中段946地號持分1/2，該段土地已於民國105年辦理協議價購，使所有權人已超過九成同意價購，應已於108年領得價購金，但因少數人持不同意見，政府竟然就無法繼續該段8米道路開闢，而造成所謂之無尾路，淪為通梁都市計畫之一大話題。現本人已於該段興建房舍，已接近完工階段，確無法進出及排水之問題，真是無語。 建請將該路段盡速辦理8米路興建，早日解決原有路段（無尾路）排水及道路連通之問題。	同陳情編號7。	照縣政府研析意見。

八、散會：下午12時15分。

附件五　公共設施用地目的事業主管函詢文件

檔　　號：
保存年限：

發文方式：

澎湖縣政府　函

地址：　88043澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：陳聖元
電話：06-9274400 分機414
傳真：06-9268120
電子信箱：fa07080@mail.penghu.gov.tw

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國113年11月25日

發文字號：府建城字第11300764802號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送內政部113年11月5日都市計畫委員會第1066次會議紀錄1份（變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案），詳如說明，請查照。

說明：

一、依據內政部113年11月21日內授國營字第1130813990號函辦理。

二、有關會議決議一(略以)：「…因部分公共設施用地已取得但尚未開闢使用…」，查白沙鄉通梁地區都市計畫區內鄰里公園兼兒童遊樂場用地土地皆已取得（計畫書4-12、4-13），惟尚未完全開闢，請貴局盡速依都市計畫辦理公共設施開闢。

正本：澎湖縣政府農漁局

副本：澎湖縣政府建設處

本案依分層負責規定授權主管處長決行

建設處 2024/11/21

1130076480