擬定白沙鄉通梁地區細部計畫
（配合主要計畫及細部計畫分離）案

計畫書

澎湖縣政府
中華民國114年12月

擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案

澎湖縣政府

澎湖縣變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第22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	第一次公開展覽：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。 第二次公開展覽：自民國110年11月1日至民國110年11月30日止，計30天，公告於澎湖縣政府建設處及白沙鄉公所。
	說明會	第一次說明會：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） 第二次說明會：民國110年11月19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	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	1. 民國111年10月26日澎湖縣都市計畫委員會第137次會議決議：「修正通過」。 2. 民國113年12月24日澎湖縣都市計畫委員會第142次會議決議：「修正通過」。 3. 民國114年9月25日澎湖縣都市計畫委員會第144次會議決議：「修正通過」。

目　錄

第一章　緒論

壹、計畫緣起.....1-01

貳、法令依據.....1-01

參、計畫位置與範圍.....1-01

第二章　現行主要計畫概要

壹、計畫年期與計畫人口.....2-01

貳、土地使用計畫.....2-01

參、公共設施用地計畫.....2-04

肆、交通系統計畫.....2-07

第三章　檢討變更內容

壹、檢討變更原則.....3-01

貳、檢討變更內容.....3-01

第四章　檢討後計畫

壹、土地使用分區管制要點.....4-01

貳、都市防災計畫.....4-04

第五章　事業及財務計畫

附件一　澎湖縣都市計畫委員會110年4月20日第134次會議紀錄

附件二　內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見

附件三　澎湖縣都市計畫委員會111年10月26日第137次會議紀錄

附件四　澎湖縣都市計畫委員會113年12月24日第142次會議紀錄

附件五　澎湖縣都市計畫委員會114年9月25日第144次會議紀錄

圖　目　錄

圖 1-3-1　計畫位置與範圍示意圖 1-02
圖 2-2-1　現行主要計畫示意圖 2-03
圖 2-3-1　現行主要計畫公共設施用地示意圖 2-06
圖 2-4-1　現行計畫交通系統示意圖 2-08
圖 4-1-1　實施都市設計審議地區位置示意圖 4-03
圖 4-2-1　都市防災計畫示意圖 4-07

表　目　錄

表 2-2-1　現行主要計畫土地使用分區面積明細表 2-02
表 2-3-1　現行主要計畫公共設施用地綜理表 2-05
表 2-4-1　計畫道路編號明細表 2-07
表 3-2-1　土地使用分區管制要點檢討前後對照表 3-01
表 4-2-1　防（救）災避難場所及設施一覽表 4-06
表 5-1-1　事業及財務計畫表 5-01

第一章　緒論

壹、計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用管制規定，以利土地資源有效利用。

目前白沙鄉通梁地區都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第22條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項；又因應民國91年5月15日總統華總一義字第09100095630號令公布修正之都市計畫法第23條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

本案配合「變更白沙鄉通梁地區主要計畫（第五次通盤檢討）案」、民國110年4月20日澎湖縣都市計畫委員會第134次會議決議（詳附件一）與內政部都市計畫委員會專案小組會議建議意見（詳附件二）另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範。除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展本縣都市建設之目標。

貳、法令依據

依據都市計畫法第22條規定辦理。

參、計畫位置與範圍

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

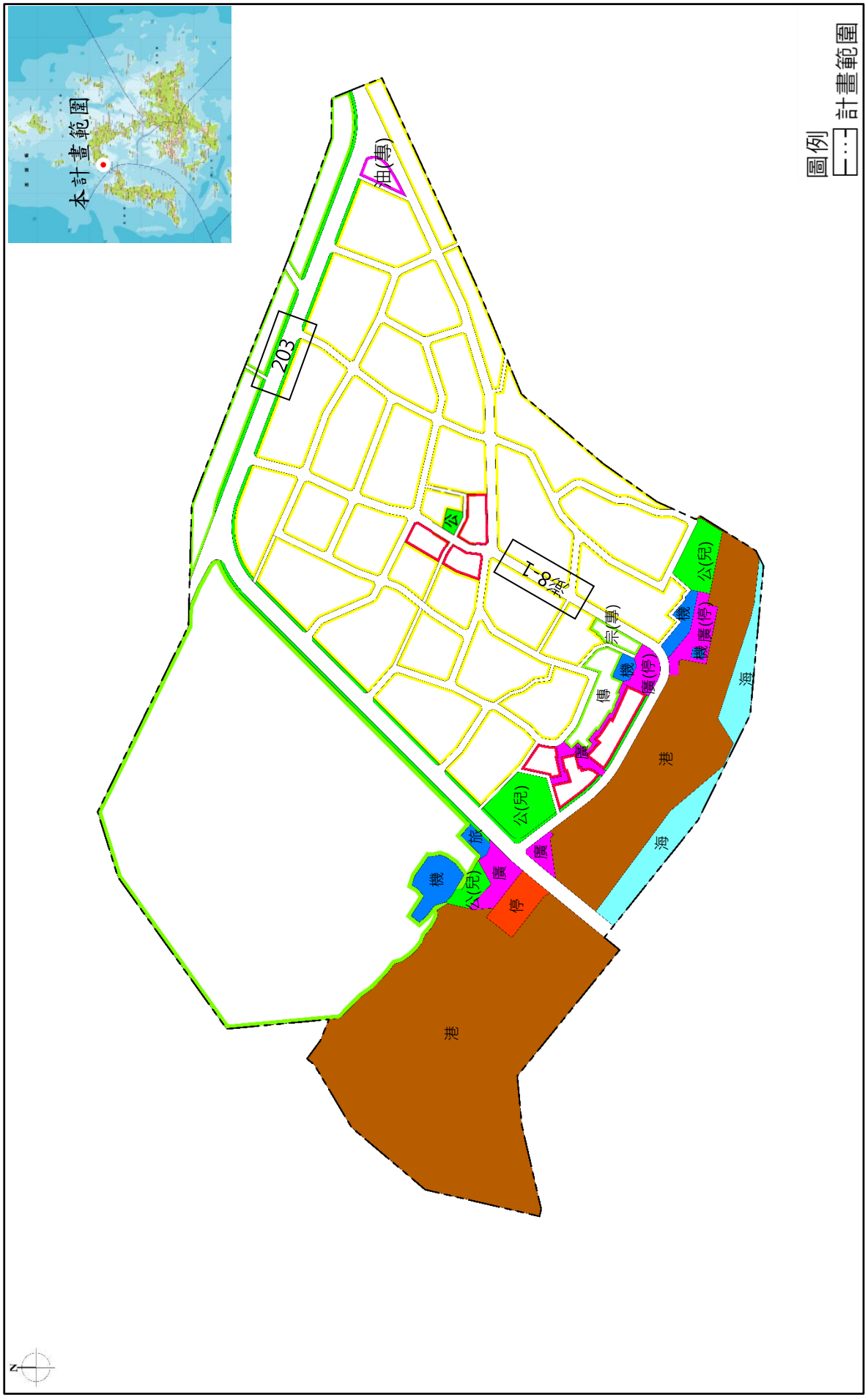


圖 1-3-1　計畫位置與範圍示意圖

第二章　現行主要計畫概要

因白沙通梁地區主要計畫之第五次通盤檢討作業與白沙鄉通梁地區都市計畫公共設施用地專案通盤檢討作業辦理時間相近，故主要計畫之現行計畫以民國114年5月16日公告發布實施「變更白沙通梁地區主要計畫（第五次通盤檢討）案」為主體，再配合更新114年4月23日公告發布實施「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」之調整，即為主要計畫之現行都市計畫內容，以下就各項實質計畫內容簡要說明如下。

壹、計畫年期與計畫人口

以民國125年為計畫目標年，計畫人口為1,000人。

貳、土地使用計畫

現行主要計畫包括7種土地使用分區及公共設施用地，各分區面積及說明如後所述，土地使用分區詳表2-2-1及圖2-2-1所示。

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

主要為俗稱「一顆印」之傳統建築群，位於通梁古榕西側，計畫面積為0.39公頃。

三、商業區

係提供遊客服務為主，主要位於沿澎8-1沿線，合計計畫面積1.04公頃。

四、宗教專用區

現為通梁保安宮，計畫面積為0.12公頃。

五、加油站專用區

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，計畫面積為16.57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，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、旅遊服務中心用地、道路用地及綠化步道用地等公共設施用地，面積共計為22.23公頃。

表 2-2-1　現行主要計畫土地使用分區面積明細表

土地使用類別		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	44.04
	傳統建築區	0.39	0.65	0.92
	商業區	1.04	1.73	2.44
	宗教專用區	0.12	0.20	0.28
	加油站專用區	0.13	0.21	0.31
	農業區	16.57	27.52	-
	海域	1.05	1.74	-
	小計	38.06	63.08	47.99
公共設施用地	機關用地	0.52	0.86	1.22
	停車場用地	0.29	0.48	0.68
	廣場兼停車場用地	0.42	0.70	0.99
	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	2.16
	人行廣場用地	0.50	0.83	1.17
	港埠用地	11.64	19.33	27.32
	旅遊服務中心用地	0.07	0.12	0.16
	道路用地	7.01	11.64	16.45
	綠化步道用地	0.74	1.23	1.74
	小計	22.23	36.92	52.01
都市發展用地面積		42.60	-	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。

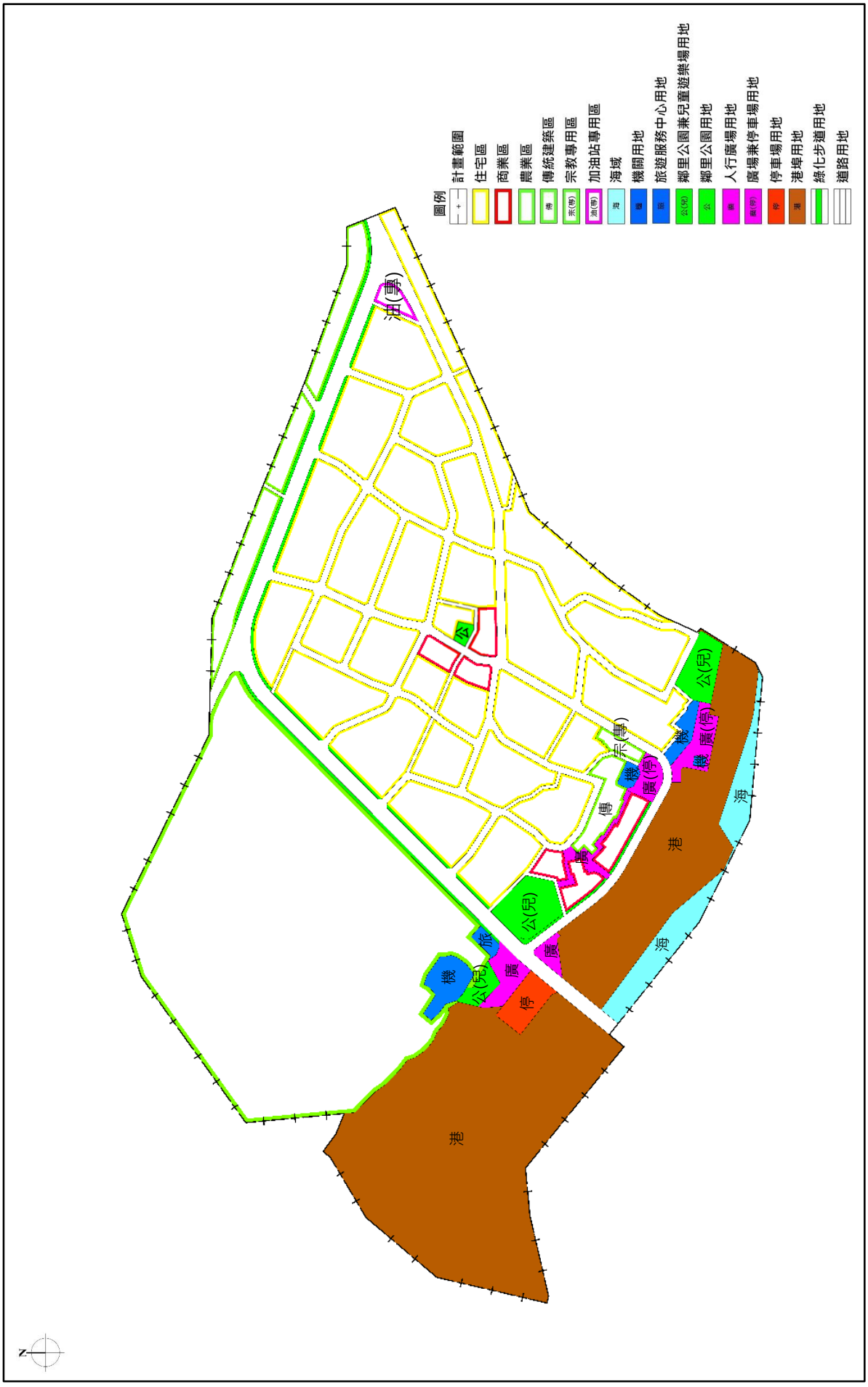


圖 2-2-1　現行主要計畫示意圖

參、公共設施用地計畫

現行主要計畫之公共設施面積分配如表2-3-1如及圖2-3-1所示。

一、機關用地

本計畫區共劃設4處機關用地，計畫面積合計約0.52公頃，供通梁派出所、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、廣三則為住宅區（一）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、旅遊服務中心用地

本計畫區劃設1處旅遊服務中心用地，計畫面積為0.07公頃，供旅客服務中心使用。

九、道路用地

本計畫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。

十、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 2-3-1　現行主要計畫公共設施用地綜理表

項目	編號	計畫面積（公頃）	位置	備註
機關用地	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	0.52	-	-
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
旅遊服務中心用地		0.07	廣一北側	通梁風景區旅客服務中心
道路用地（人行步道）		7.01	-	道路、空地
綠化步道用地		0.74	-	林地、步道
總計		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。

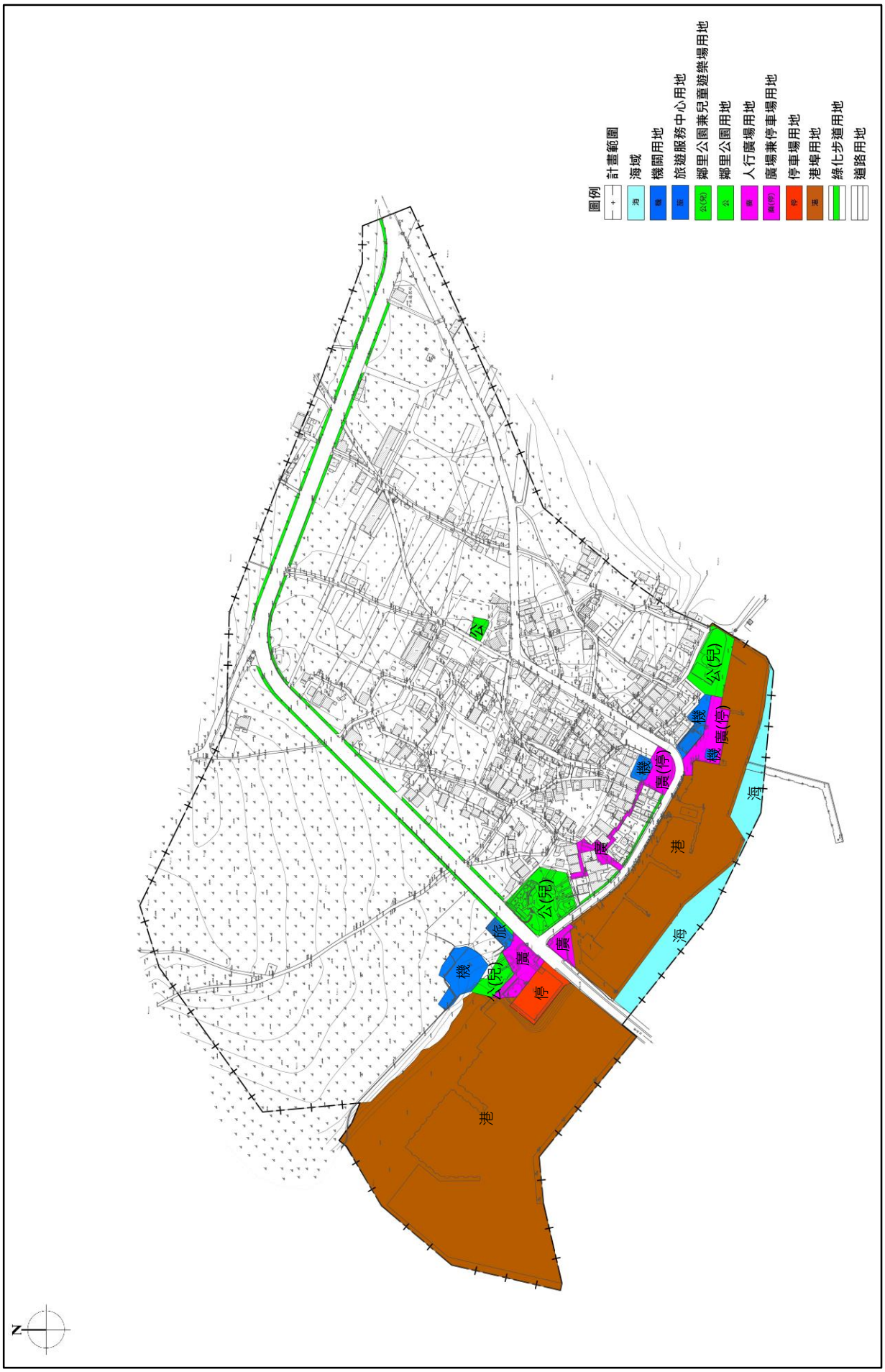


圖 2-3-1　現行主要計畫公共設施用地示意圖

肆、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 2-4-1　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。

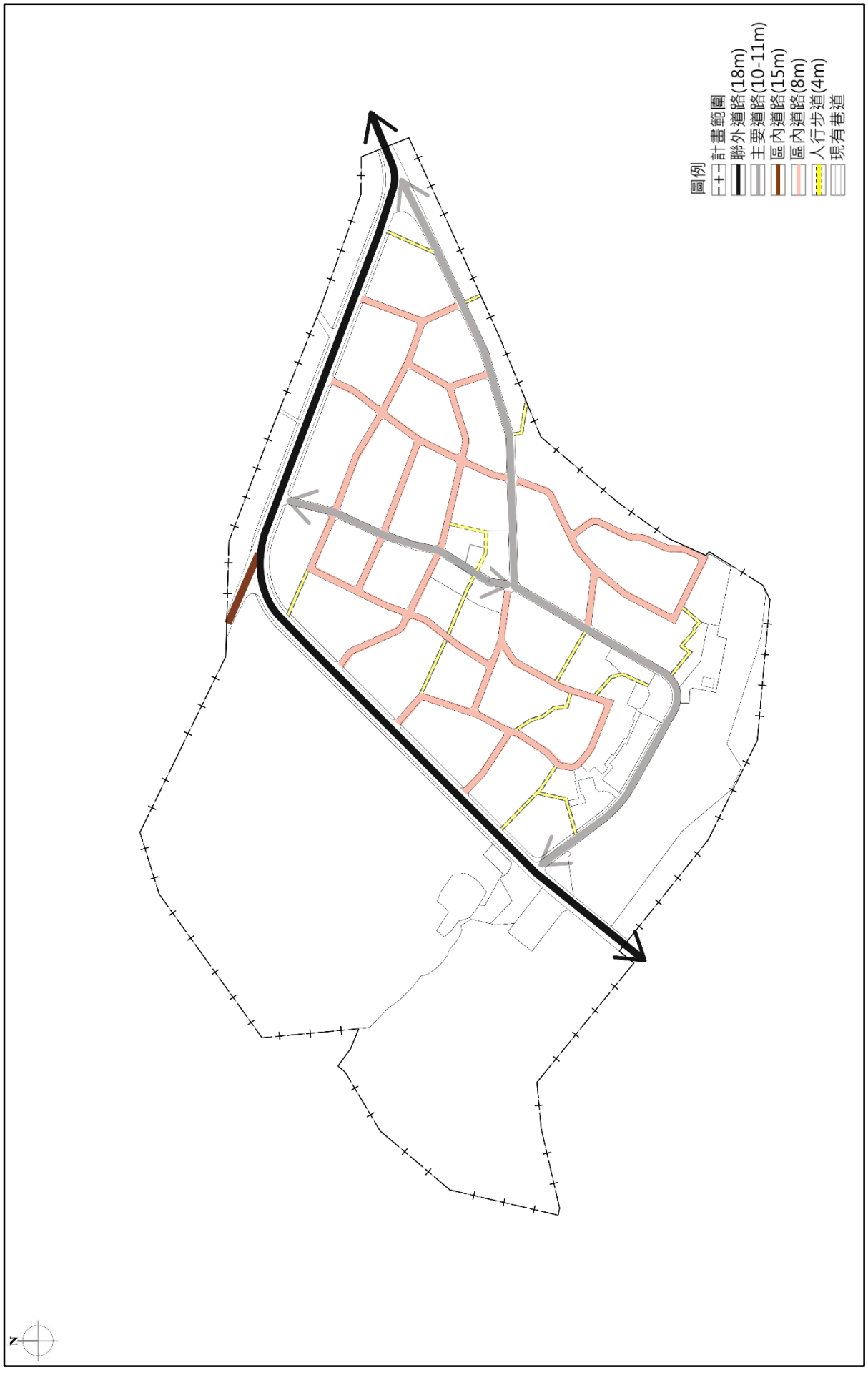


圖 2-4-1　現行計畫交通系統示意圖

第三章　檢討變更內容

壹、檢討變更原則

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，計畫區之管制措施內容保留部分現行計畫管制要點條文，除配合主要計畫通盤檢討內容及114年4月23日公告發布實施「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容修改及增訂外，亦參照澎湖縣其他都市計畫通案性檢討，建議刪除有關建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木之規定。

貳、檢討變更內容

有關土地使用分區管制要點修正條文情形詳表3-2-1所示。

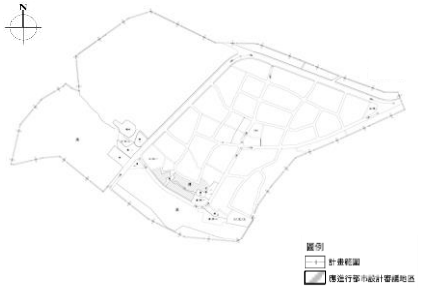
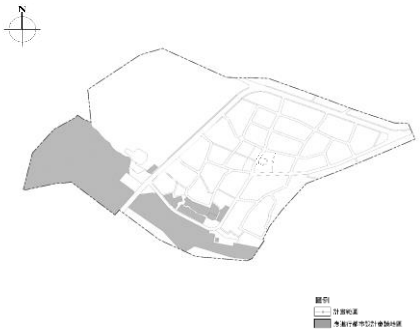
表 3-2-1　土地使用分區管制要點檢討前後對照表

現行計畫	修正後條文	說明
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。	同原條文。
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%。	同原條文。
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%。	同原條文。
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%。	同原條文。
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%。	五、傳統建築區建蔽率不得大於60%，<u>容積率不得大於150%。如採傳統住宅方式修建、增建、改建及拆除後重建者，建築物高度不得超過二層樓，經縣都市設計審議委員會審查同意後，其建蔽率不得大於80%。</u>	1.為解決傳統建築區屋舍老舊之翻修困境，放寬容積率至150%，增進土地使用彈性，並考量如採傳統住宅區方式辦理者，放寬建蔽率至80%。 2.參酌澎湖縣都市計畫委員會第142次會議決議修正傳統建築區管制內容。
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。	同原條文。

表 3-2-1　土地使用分區管制要點檢討前後對照表（續）

現行計畫	修正後條文	說明
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%。	同原條文。
	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%。	配合114年4月23日公告發布實施「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」新增旅遊服務中心用地，增訂旅遊服務中心用地容許使用項目及建蔽率、容積率等相關規定
-	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。	參酌馬公都市計畫新增港埠用地土地使用管制內容。
-	十、綠化步道用地得兼供道路使用。	考量實際使用，為避免綠化步道用地無法提供車輛通行之情形，故新增綠化步道用地得兼供道路使用規定。
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運者。	十一、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。	項次調整。

表 3-2-1　土地使用分區管制要點檢討前後對照表（續）

現行計畫	修正後條文	說明
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。	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 2-2-4），並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。  實施都市設計審議地區位置示意圖	十二、本計畫港區附近地區（詳圖 4-1-1）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。  實施都市設計審議地區位置示意圖	考量主要觀光動線及港區景緻塑造，調整都市設計範圍。
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。	（刪除）	參照澎湖縣其他都市計畫通案辦理建議刪除。
十一、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。	十三、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。	項次調整。

第四章　檢討後計畫

壹、土地使用分區管制要點

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。

二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。

三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

四、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

五、傳統建築區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。如採傳統住宅方式新建或增建者，且建築物高度不超過二層樓，其建蔽率不得大於 80%，若採改建或修建者不在此限。

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。

七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

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%。

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。

十、綠化步道用地得兼供道路使用。

十一、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。

十二、本計畫港區附近地區（詳圖 4-1-1）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。

十三、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。

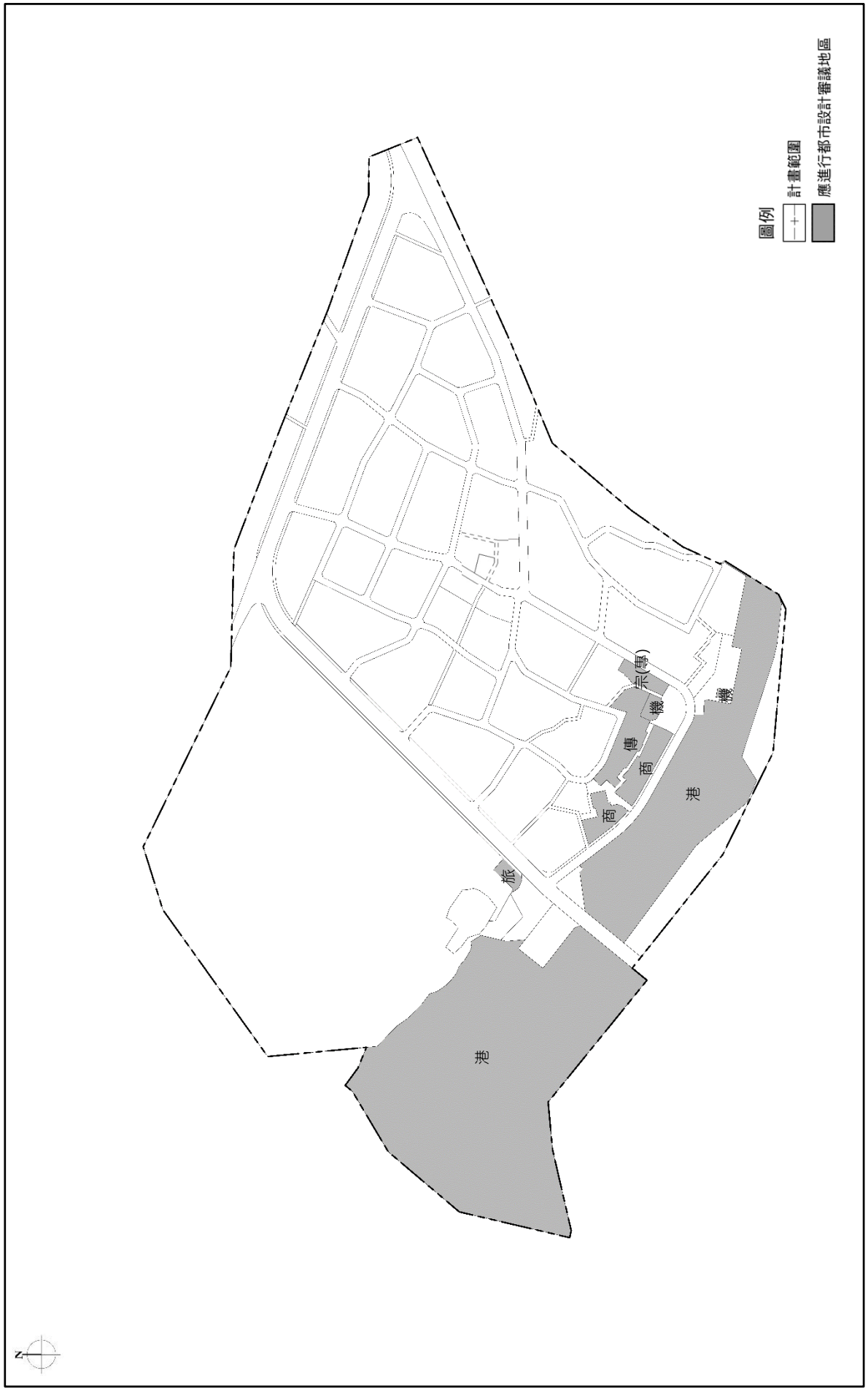


圖 4-1-1　實施都市設計審議地區位置示意圖

貳、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。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，說明如后，並詳如表4-2-1及圖4-2-1所示。

一、防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4-2-1及圖4-2-1。

（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 4-2-1　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	-

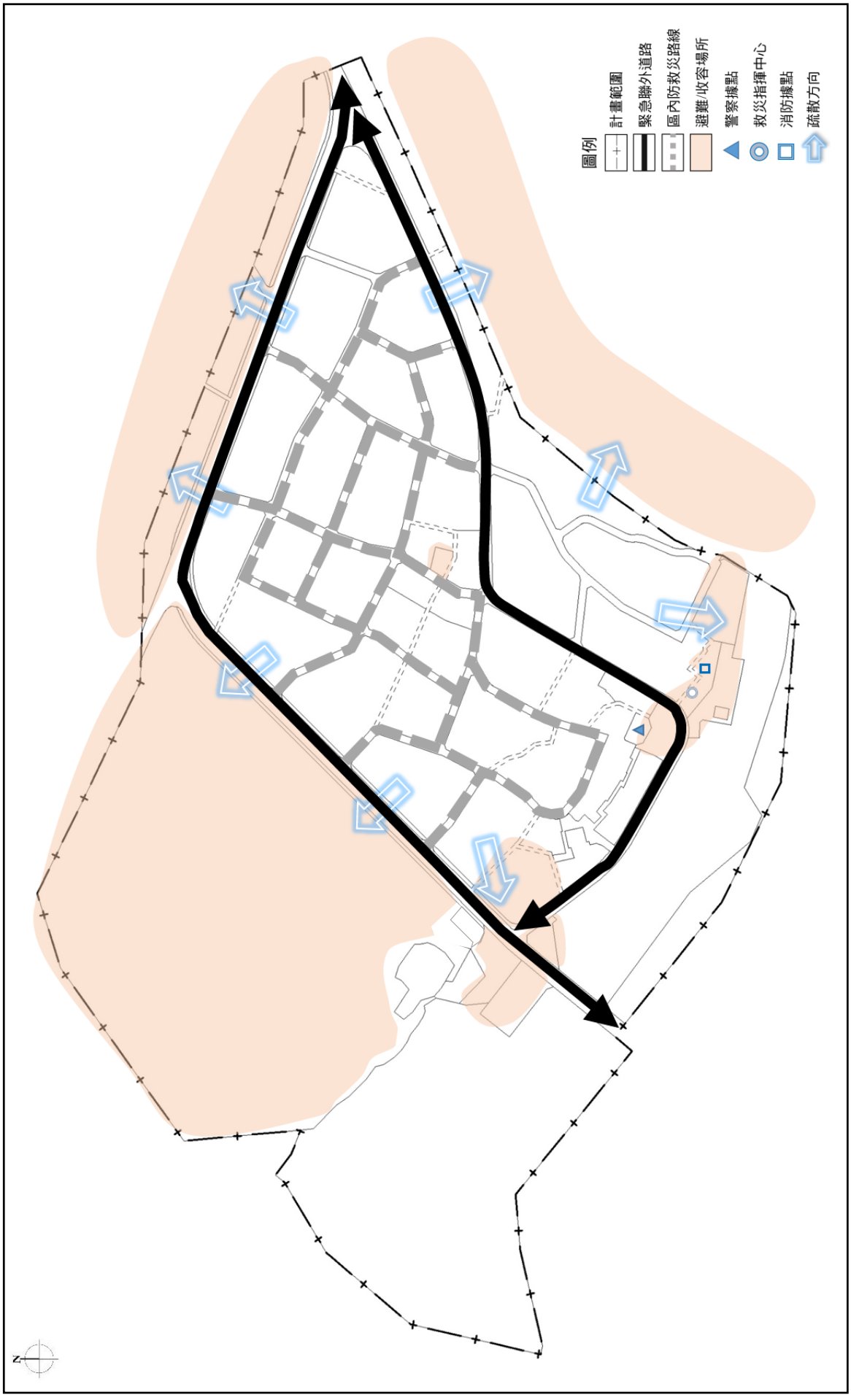


圖 4-2-1　都市防災計畫示意圖

第五章　事業及財務計畫

本計畫區針對計畫地區尚未完成開闢及未取得之公共設施用地，擬定事業及財務計畫並配合發展現況作修正，以供公共設施開闢單位之參考。因事業及財務計畫涉及工程細項、材質、物價、地方財政等變數，所估經費得視實際情形酌為調整，詳如5-1-1所示。

表 5-1-1　事業及財務計畫表

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	獎勵投資	公地撥用	市地重劃	土地徵收費	工程費	合計			
機一	0.07	✓				256	140	396	需地機關	由地方政府編列預算或上級政府補助	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。

2.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。

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。

附件一　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		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
		變更前	變更後			
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。

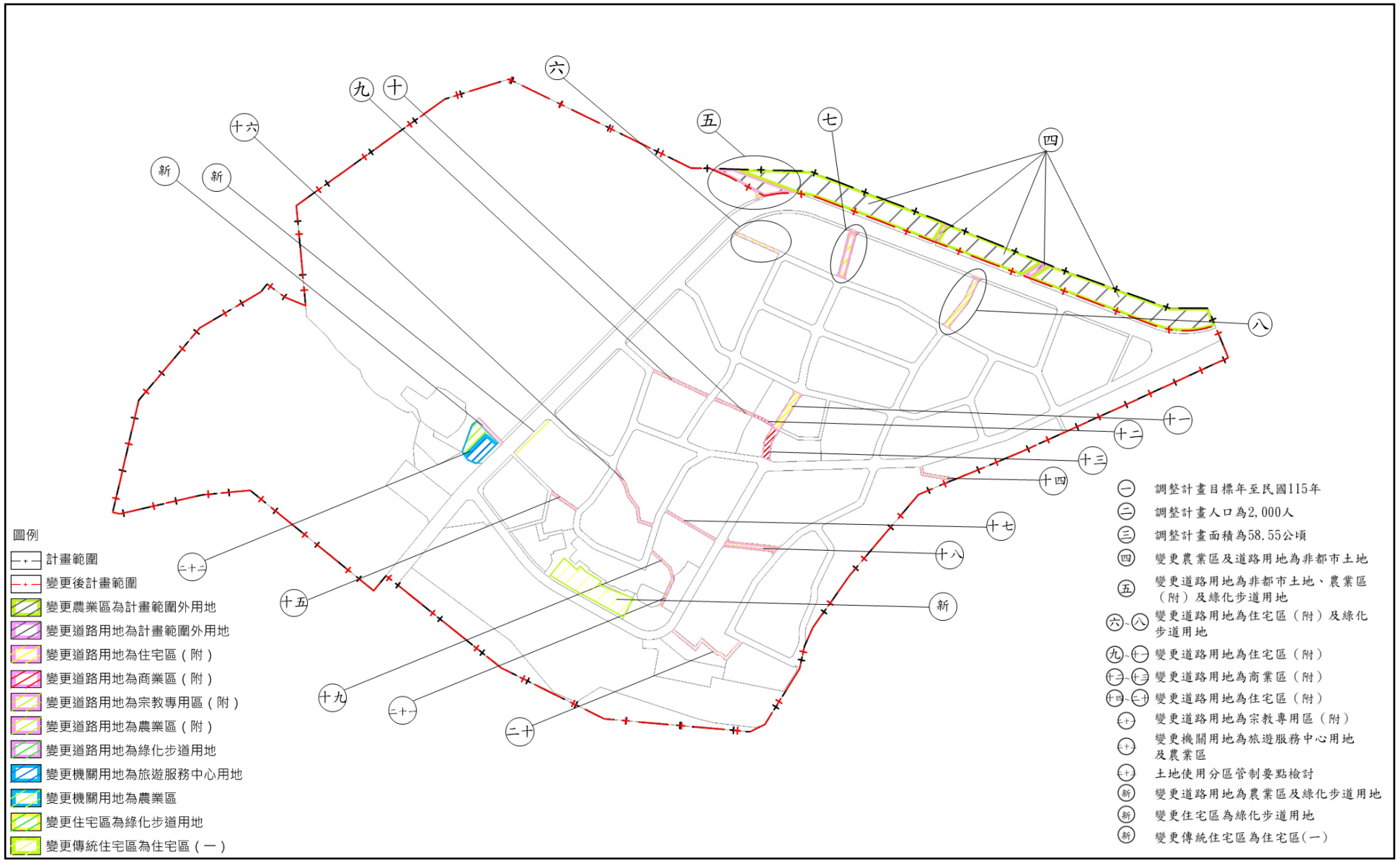
註：表內面積應以核定圖實際測量分割為準。

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

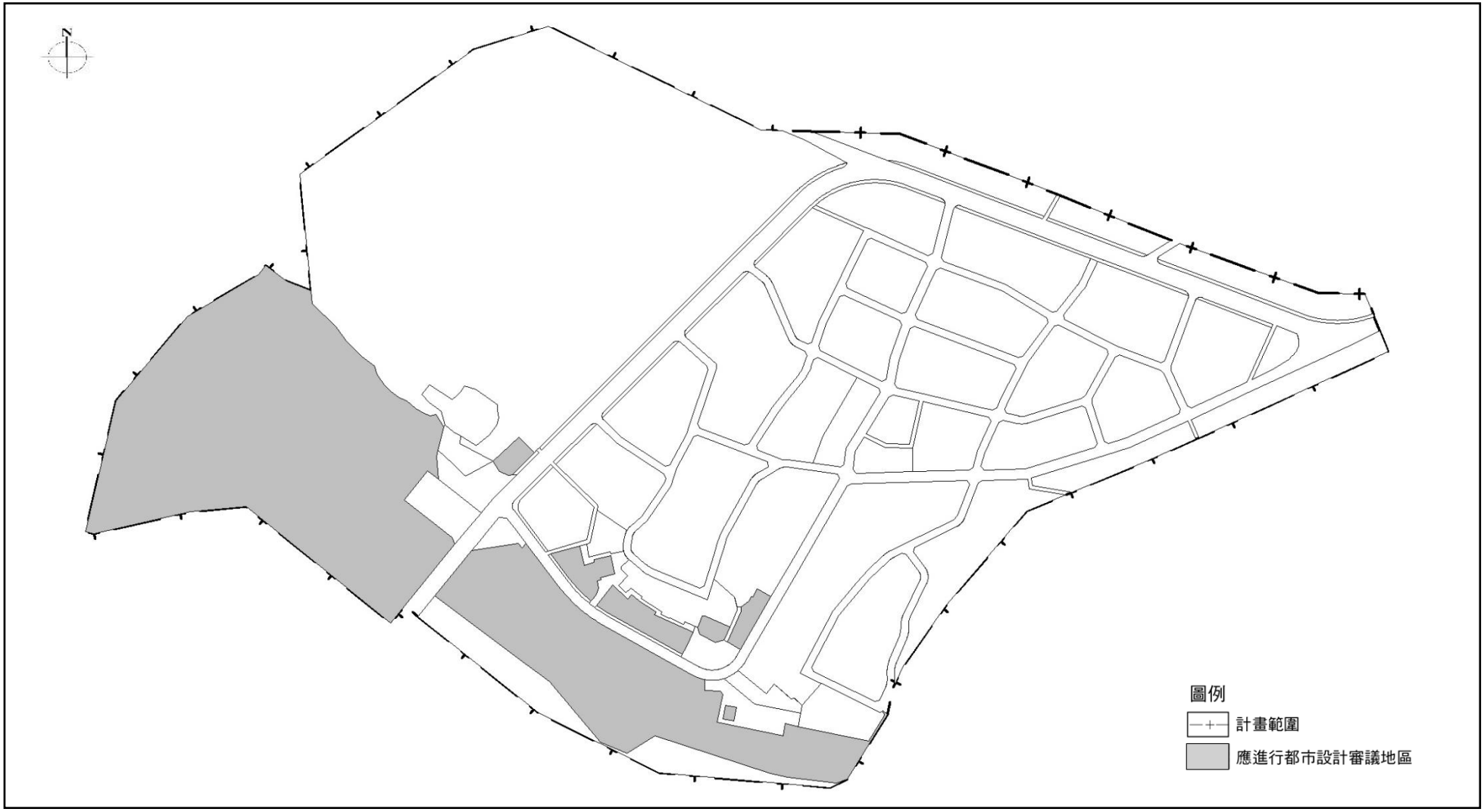
土地使用分區管制要點

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]

附件二　內政部都市計畫委員會專案小組初步建議意見

第　　案：澎湖縣府函為「變更白沙鄉通梁地區都市計畫（第五次通盤檢討）案」。

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：詳表一

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	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

					難以翻修，故變更傳統住宅區為第一種住宅區（住宅區（一））。	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。

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	陳維翰	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	洪隆三 謝瑞滿 張再興 鄭重信 鄭國本 陳進榮 鄭玉梅 謝正財 歐龍明 陳秀英		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「通梁古榕至跨海大橋段之周邊商店街廓	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。	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
			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?	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	

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
				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	謝瑞煌	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。	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。

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
4	謝月真	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。	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。	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
5	陳林美人	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	鄭重信	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	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
			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。		
7	陳榮標	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	張健完	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	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
			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	鄭凱駿	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。

附件三　澎湖縣都市計畫委員會 111 年 10 月 26 日第 137 次會議紀錄

澎湖縣都市計畫委員會第137次會議紀錄

一、時間：111 年 10 月 26 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、地點：本府第 3 會議室

三、主持人：賴主任委員峰偉（王委員鏘魁 代）　　記錄：許玉萱

四、出（列）席單位：詳簽到單

五、提案討論：

第 1 案：變更鎖港地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說　明：內政部都市計畫審議作業期間接獲人民陳情案，陳情內容綜整如下：(一)剔除整體開發範圍外，變更為住宅區；(二)維持整體開發範圍內，調降變更回饋公設比例。陳情理由摘述如下：陳情土地（澎湖縣馬公市北極段地號841土地，221平方公尺）於都市計畫發布前原為建地目土地，都市計畫發布後規劃為公共設施用地（市場用地），應視為類住宅區，報部方案依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」辦理，應回饋變更面積35%之公共設施用地（廣場兼停車場用地），建議視為類住宅區，調降變更回饋公設比例。

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」三、免除回饋情形之（二）「其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。」，另考量陳情人提出陳情土地於都市計畫發布前原為建地目土地之相關證明文件，建議調降變更回饋公設比例，故再提澎湖縣都市計畫委員會。

決　議：

本次陳情人自述及所舉證之公示證明文件，尚無法證明在土地買賣之初，係因不知該地號土地為公共設施用地而購買，建議再補充相關文件。

因本案土地地主變更後已有土地買賣行為，仍請陳情人提供土地買賣時

所依據之由機關製發之文件，如使用分區證明、土地登記謄本或其他證明資料（即信任機關製發土地為可建築用地且對外具一定法律效益之文件），再行酌情審議變更內容。

第2案：擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案

說　明：變更計畫內容，詳附件二【表1 變更前後土地使用分區管制要點】。

決　議：本案准照本會建議意見辦理（依表1之本次都委會決議）。

散會：上午12時00分

附件1.

澎湖縣都市計畫委員會第137次會議提案資料

討論事項	第1案	所屬鄉市	馬公市
案由	變更鎖港地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案		
說明	一、計畫緣起 目前本縣正辦理澎湖縣公共設施用地專案通盤檢討案，鎖港地區都市計畫於內政部都市計畫委員會專案小組審議作業中，鎖港地區都市計畫之報部方案規劃1處市地重劃方案，變更市場用地為商業區(附)及廣場兼停車場用地(附)，附帶條件為依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」辦理回饋公共設施用地（廣場兼停車場用地），並以市地重劃方式辦理整體開發。 內政部都市計畫審議作業期間接獲人民陳情案，陳情內容綜整如下(一)剔除整體開發範圍外，變更為住宅區；(二)維持整體開發範圍內，調降變更回饋公設比例。陳情理由摘述如下，陳情土地(澎湖縣馬公市北極段地號841土地，221平方公尺)於都市計畫發布前原為建地目土地，都市計畫發布後規劃為公共設施用地(市場)，應視為類住宅區，報部方案依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」辦理，應回饋變更面積35%公共設施用地(廣場兼停車場用地)，建議視為類住宅區，調降變更回饋公設比例。 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」三、免除回饋情形之(二)「其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。」，另考量陳情人提出陳情土地於都市計畫發布前原為建地目土地之相關證明文件，建議調降變更回饋公設比例，故再提澎湖縣都市計畫委員會。 二、法令依據：依都市計畫法第26條規定辦理。		

附件2

澎湖縣都市計畫委員會111年10月26日第137次會議紀錄

討論案號	第 2 案	所屬鄉鎮	白沙鄉
案由	擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案		

說明

一、法令依據：都市計畫法第22條。

二、辦理機關：澎湖縣政府

三、辦理緣起：

白沙鄉通梁地區都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第22條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項；又因應民國91年5月15日總統華總一義字第09100095630號令公布修正之都市計畫法第23條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

本案配合「變更白沙鄉通梁地區主要計畫（第五次通盤檢討）案」、民國110年4月20日澎湖縣都市計畫委員會第134次會議決議（詳附件一）與內政部都市計畫委員會專案小組會議建議意見（詳附件二）另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範。除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展本縣都市建設之目標。

四、現行計畫概要：

第 1 條　本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。

第 2 條 住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。

第 3 條 商業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。

第 4 條 宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。

第 5 條 傳統建築區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%，原有建築物拆除後之修建、增建、改建、拆除後重建應保留原有風貌，並經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築，必要時容積率可增加至150%。

第 6 條　加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%，並僅得供加油站及相關設施使用。

第 7 條 機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

第 8 條　為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

（一）有關設置公共開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」建築設計施工編二百八十一條規定辦理。

（二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。

1. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主

	管機關核准者。 第 9 條 本計畫傳統建築區及附近商業區應辦理都市設計審議（詳圖2-2-5），並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。 第 10 條 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 第 11 條 本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。 五、公開展覽暨說明會： 本案於民國106年5月25日府建城字第10608422382號函公告辦理公開展覽30天(自民國106年5月31日至民國106年6月29日止)，公告於澎湖縣政府建設處、白沙鄉公所及白沙鄉通梁村辦公處。民國106年6月14日下午3點整於白沙鄉通梁社區活動中心辦理公展說明會。公展期間共接獲16件陳情案件，均屬主要計畫內容。 六、變更計畫內容： 詳【表 變更前後土地使用分區管制要點】。
辦法	提請本縣都市計畫委員會第137次會議審議。
決議	有關擬定「白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」，准照委員建議意見(詳表1)修正後發布實施。

表 1

擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決議
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。	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。	
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%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於150%。 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	請另案於細部計畫中討論。	修正後通過 修正內容如下： 住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。 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

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決議
				同意後，其建蔽率不得大於80%。		新建或增建者，且建築物簷高不超過 7 公尺，其建蔽率不得大於80%，若採改建或修建者不在此限。
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。	三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於210%。	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。	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。	
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	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	因應傳統建築區之建築型態所需，將建蔽率放寬至80%，並規範其建築高度不得超過 2 層樓，刪除容積率	建議刪除。 配合新增傳統住宅區變更為住宅區(一)乙案，增訂住宅區(一)土地使用管制要點。	（刪除）	照案通過。	

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決議
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%。	超過7公尺，其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。	之相關規定。				
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。	五、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。	

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決議
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。	六、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。	
（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	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。	（刪除）	照案通過。	

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	第134次縣 都委會提案內容	第134次縣 都委會決議	本次都委會決議
	於150%。					
（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。	七、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。	照案通過。	
（無）	（無）	（無）	因綠化步道用地受法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。」	八、綠化步道用地得兼供道路使用。	照專案小組意見通過。	
八、為鼓勵基地之整體合併	十、為鼓勵基地之整體合併	--	照案通過。	九、為鼓勵基地之整體合併建築使	照案通過。	

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決議
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	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			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		

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決議
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	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			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。		

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決議
或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	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。	十、本計畫港區附近地區（詳圖 4-1-1）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	~~十二、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種~~	參照澎湖縣其他都市計畫通案辦理建議刪除。	照案通過。	（刪除）	照案通過。	

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	第 134 次縣 都委會提案內容	第 134 次縣 都委會決議	本次都委會決議
花草樹木。	~~植花草樹木。~~					
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。	十一、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。	照案通過。	

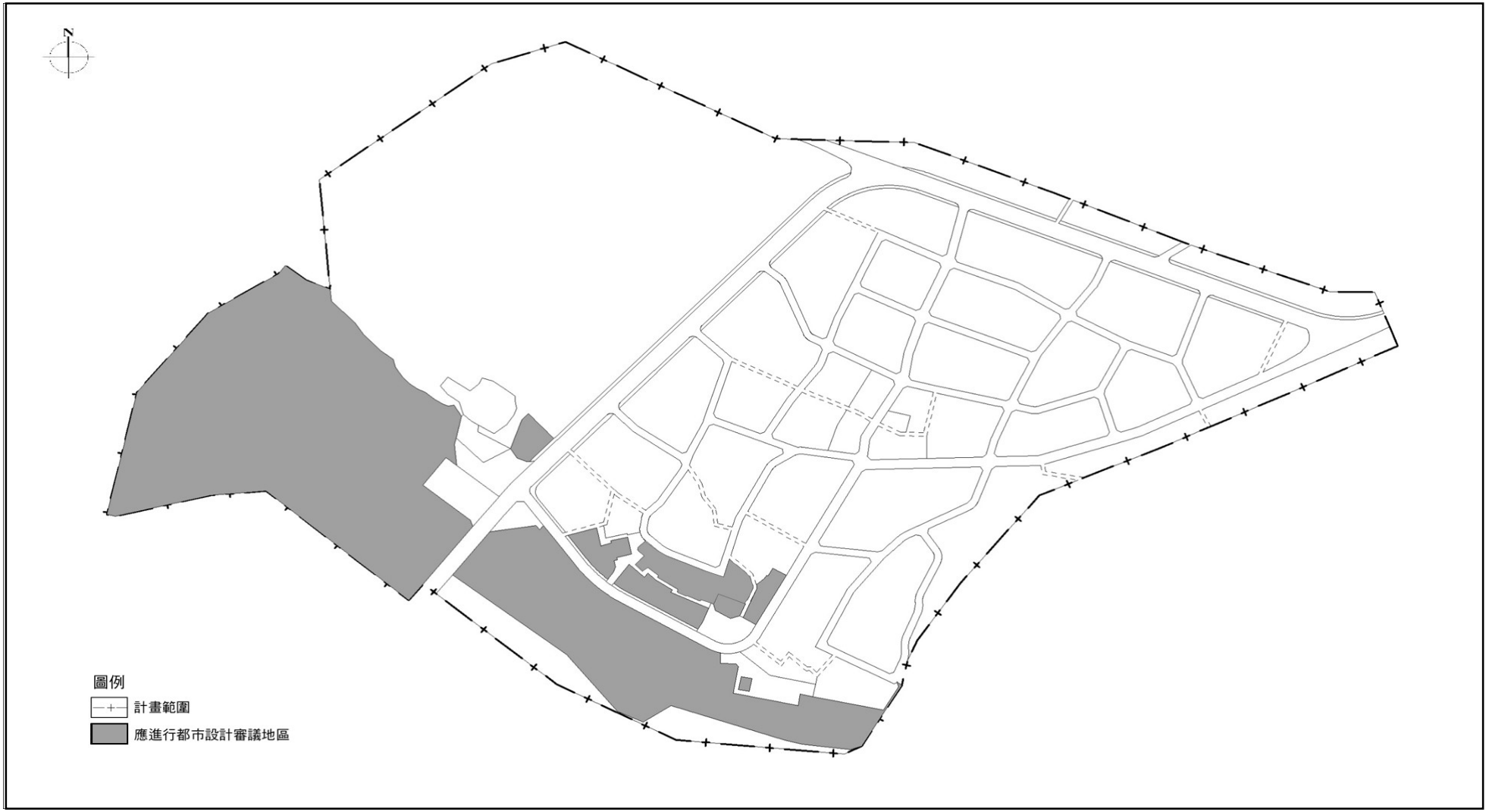


圖 應進行都市設計審議地區位置示意圖

附件四　澎湖縣都市計畫委員會 113 年 12 月 24 日第 142 次會議紀錄

澎湖縣都市計畫委員會第142次會議紀錄

一、時間：113 年 12 月 24 日（星期二）上午 10 時整

二、地點：本府第 1 會議室

三、主持人：林副主任委員皆興　　紀錄：陳聖元

四、出（列）席單位：詳簽到單

五、提案討論：本次會議總計 2 案(詳如附件)

本次會議案件一覽表：

第 1 案：擬定鎖港地區細部計畫(配合加油站專用區變更為住宅區)案
第 2 案：擬定白沙通梁地區細部計畫(配合主要計畫及細部計畫分離)案

六、散會：下午 11 時 30 分

(審議案)

第1案：擬定鎖港地區細部計畫(配合加油站專用區變更為住宅區)案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說　　明：

一、　本案於113年9月25日起至113年10月24日止辦理公告公開展覽30天，並於112年10月8日(星期二)舉辦說明會，公展期間接獲1件人民陳情，爰提會審議。

二、法令依據：都市計畫法第22條

三、變更計畫範圍、內容及理由：詳第1案提案單。

決　　議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案照案通過。

一、請規劃單位評估市地重劃兒童公園開闢費用及負擔比例是否合理，可參採白沙通梁地區相關案例，避免影響未來執行可行性。

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

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

(審議案)

第 2 案：擬定白沙通梁地區細部計畫(配合主要計畫及細部計畫分離)案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說　　明：

一、本案於 106 年 5 月 31 日起至 106 年 6 月 29 日止辦理公告公開展覽 30 天，並於 106 年 6 月 14 日下午 3 點整，假白沙鄉通梁社區活動中心辦理公展說明會，公展期間共接獲 16 件陳情案件，後續配合內政部都市計畫委員會第 1066 次會議配合辦理修正分區及土地管制要點，爰提會審議。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條

三、變更計畫範圍、內容及理由：詳第 2 案提案單。

決　　議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案照案通過。

一、依建築法第9條，房屋建造係指「新建、增建、改建、修建」，請規劃公司釐清「…如採傳統住宅方式修建或重建…」是否將「增建、改建」納入條文。

二、本次針對「傳統建築區」土地使用分區管制要點內容，請規劃公司修正標點符號及文字，建議修改如下：

「傳統建築區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。如採傳統住宅方式修建、增建、改建及拆除後重建者，建築物高度不得超過二層樓，經縣都市設計審議委員會審查同意後，其建蔽率不得大於80%」。

附件(會議提案單)：

澎湖縣都市計畫委員會113年度第142次會會議提案資料

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

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

澎湖縣都市計畫委員會第142次會議提案資料

討論案號	第 2 案	所屬鄉鎮	白沙鄉
案由	**擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案**		

說明

一、辦理緣起：

白沙鄉通梁地區都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第22條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項；又因應民國91年5月15日總統華總一義字第09100095630號令公布修正之都市計畫法第23條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

本案配合「變更白沙鄉通梁地區主要計畫（第五次通盤檢討）案」、民國110年4月20日澎湖縣都市計畫委員會第134次會議決議(詳附件一)與內政部都市計畫委員會專案小組會議建議意見（詳附件二）另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範。除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展本縣都市建設之目標。

二、法令依據：都市計畫法第22條。

三、辦理機關：澎湖縣政府

四、現行計畫概要：

第 1 條 本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。

第 2 條　住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。

第 3 條　商業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。

第 4 條　宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。

第 5 條　傳統建築區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%，原有建築物拆除後之修建、增建、改建、拆除後重建應保留原有風貌，並經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築，必要時容積率可增加至150%。

第 6 條 加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%，並僅得供加油站及相關設施使用。

	第 7 條　機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。第 8 條 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： （一）有關設置公共開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」建築設計施工編二百八十一條規定辦理。 （二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 第 9 條 本計畫傳統建築區及附近商業區應辦理都市設計（詳圖2-2-5），並須經縣都市設計審議委員會審查同意後始得發照建築。 第 10 條 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 第 11 條 本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。 **五、公開展覽暨說明會：** 本案於民國106年5月25日府建城字第10608422382號函公告辦理公開展覽30天(自民國106年5月31日至民國106年6月29日止)，公告於澎湖縣政府建設處、白沙鄉公所及白沙鄉通梁村辦公處。民國106年6月14日下午3點整於白沙鄉通梁社區活動中心辦理公展說明會。公展期間共接獲16件陳情案件。 **六、變更計畫內容：** 詳【表 變更前後土地使用分區管制要點】。
辦法	提請本縣都市計畫委員會第142次會審議。
決議	本案依委員意見修正後，其餘依公展草案照案通過。

澎湖縣都市計畫委員會第 142 次會議

一、 開會時間：113 年 12 月 24 日（星期二）上午 10 時 00 分

二、 開會地點：本府第 1 會議室

三、 主持人：林副主任委員皆興

四、 出(列)席單位

陳委員文耀	
陳委員晶卉	
呂委員政聰	
林委員文藻	
陳委員美齡	
洪委員志光	
張委員勝瑋	
黃委員健忠	

澎湖縣都市計畫委員會第 142 次會議

一、 開會時間：113 年 12 月 24 日（星期二）上午 10 時 00 分

二、 開會地點：本府第 1 會議室

三、 主持人：林副主任委員皆興

四、 出(列)席單位

鄭委員明源	鄭明源
李委員明儒	
陳委員順建	陳順建
林委員瑞峯	
許委員南豐	許南豐
陳委員啓仁	
張委員學聖	張學聖
王委員俊雄	
盧委員友義	盧友義
蔡委員俊哲	蔡俊哲
蔡委員有忠	蔡有忠
黃委員益雄	

澎湖縣都市計畫委員會第 142 次會議

一、 開會時間：113 年 12 月 24 日（星期二）上午 10 時 00 分

二、 開會地點：本府第 1 會議室

三、 主持人：林副主任委員皆興

四、 出(列)席單位

澎湖縣政府建設處 （城鄉發展科）	陳聖元 [illegible] [illegible]
澎湖縣政府財政處	劉力仁
澎湖縣政府農漁局	
澎湖縣馬公市公所	[illegible]
財政部國有財產署南區分署澎湖辦事處	[illegible]
城都國際開發規劃管理顧問有限公司	[illegible] 王指述

擬定白沙通梁地區細部計畫(配合主要計畫及細部計畫分離)
澎湖縣都市計畫委員會第 142 次會議紀錄處理情形對照表

會議決議	處理情形回應說明	頁碼
一、依建築法第9條，房屋建造係指「新建、增建、改建、修建」，請規劃公司釐清「...如採傳統住宅方式修建或重建...」是否將「增建、改建」納入條文。	遵照辦理，已配合大會決議修正土地使用分區管制要點第5點為「傳統建築區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。如採傳統住宅方式修建、增建、改建及拆除後重建者，建築物高度不得超過二層樓，經縣都市設計審議委員會審查同意後，其建蔽率不得大於80%。」。	3-1 4-1
二、本次針對「傳統建築區」土地使用分區管制要點內容，請規劃公司修正標點符號及文字，建議修改如下「傳統建築區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。如採傳統住宅方式修建、增建、改建及拆除後重建者建築物高度不得超過二層樓，經縣都市設計審議委員會審查同意後，其建蔽率不得大於80%」。	遵照辦理，已配合大會決議修正土地使用分區管制要點第5點為「傳統建築區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。如採傳統住宅方式修建、增建、改建及拆除後重建者，建築物高度不得超過二層樓，經縣都市設計審議委員會審查同意後，其建蔽率不得大於80%。」。	3-1 4-1

表 1　傳統建築區土地使用分區管制要點修正情形綜理表

現行計畫	第142次縣都委會提案內容	依第 142 次縣都委會決議修正後內容
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%。	五、傳統建築區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。如採傳統住宅方式新建或增建，且建築物簷高不超過7公尺者，建蔽率不得大於80%，若採改建或修建者不在此限。	五、傳統建築區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。如採傳統住宅方式修建、增建、改建及拆除後重建者，建築物高度不得超過二層樓，經縣都市設計審議委員會審查同意後，其建蔽率不得大於80%。

附件五　澎湖縣都市計畫委員會 114 年 9 月 25 日第 144 次會議紀錄

澎湖縣都市計畫委員會第144次會議紀錄

一、時間：114 年 09 月 25 日（星期四）上午 10 時整

二、地點：本府第 1 會議室

三、主持人：陳主任委員光復(林副主任委員皆興 代)　　紀錄：陳聖元

四、出（列）席單位：詳簽到單

五、提案討論：本次會議總計 2 案(詳如附件)

本次會議案件一覽表：

第 1 案：變更鎖港都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案
第 2 案：擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案

六、臨時動議：

白沙鄉公所：依據土石方交換平台會議，將於白沙地區找尋土方堆置場所，擬針對港埠用地部分土地討論設置可行性。

決　　議：本案請白沙鄉公所與本府建設處討論土石方堆置是否符合港埠用地土地使用分區管制要點規定，倘若須辦理變更則依相關法定程序辦理。

七、散會：下午 12 時 00 分

(審議案)

第 2 案：擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說　　明：

一、本案於 106 年 5 月 31 日起至 106 年 6 月 29 日止辦理公告公開展覽 30 天，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，公展期間無屬於細部計畫之陳情意見。

二、本案配合「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」114 年 4 月 24 日發布實施及「變更白沙鄉通梁地區主要計畫(第五次通盤檢討)案」114 年 5 月 16 日發布實施內容調整細部計畫土地使用分區管制要點內容。

三、法令依據：都市計畫法第 22 條

四、變更計畫內容及理由：詳第 2 案提案單。

決　　議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依草案內容修正後通過。

請規劃單位查明既有建物現況使用用途及建蔽率及容積率，並確認是否符合新訂土地使用分區管制要點規定，倘若不符合，請土地管理機關配合依規定辦理調整現有建物之使用執照相關事宜。

澎湖縣都市計畫委員會114年 9 月 25 日第 144 次會議提案資料

討論案號	第 2 案	所屬鄉鎮	白沙鄉
案由	擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案		

說明

一、法令依據：都市計畫法第22條。

二、辦理機關：澎湖縣政府

三、辦理緣起：

白沙鄉通梁地區都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第22條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項；又因應民國91年5月15日總統華總一義字第09100095630號令公布修正之都市計畫法第23條，其授權由該管直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

本案配合「變更白沙鄉通梁地區主要計畫（第五次通盤檢討）案」、民國110年4月20日澎湖縣都市計畫委員會第134次會議決議（詳附件一）與內政部都市計畫委員會專案小組會議建議意見（詳附件二）另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範。除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展本縣都市建設之目標。

四、現行土地使用分區管制要點：

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。

二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。

三、商業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。

四、宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。

五、傳統建築區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。如採傳統住宅方式新建或增建者，且建築物高度不超過二層樓，其建蔽率不得大於80%，若採改建或修建者不在此限。

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。

七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

八、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。

九、綠化步道用地得兼供道路使用。

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

十一、本計畫港區附近地區（詳圖4-1-1）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。

十三、本要點未規定事宜，適用其他有關法令規定。

五、公開展覽暨說明會：

本案於民國106年5月25日府建城字第10608422382號函公告辦理公開展覽30天(自民國106年5月31日至民國106年6月29日止)，公告於澎湖縣政府建設處、白沙鄉公所及白沙鄉通梁村辦公處。民國106年6月14日下午3點整於白沙鄉通梁社區活動中心辦理公展說明會，公展期間無屬於細部計畫之陳情意見。

六、變更計畫內容：

表1　本次提會審議之土地使用分區管制要點檢討前後對照表

現行計畫	修正後條文	說明
--	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%。	配合114年4月23日公告發布實施「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」新增旅遊服務中心用地，增訂旅遊服務中心用地容許使用項目及建蔽率、容積率等相關規定

註：其他土管規定已於縣都委會第134次、第137次及第142次會議審議通過。

辦法

決議　**本案除依下列各點意見修正外，其餘依草案內容修正後通過。**

擬定白沙通梁地區細部計畫(配合主要計畫及細部計畫分離)

澎湖縣都市計畫委員會第 144 次會議紀錄處理情形對照表

會議決議	處理情形回應說明
本案除依下列各點意見修正外，其餘依草案內容修正後通過。 請規劃單位查明既有建物現況使用用途及建蔽率及容積率，並確認是否符合新訂土地使用分區管制要點規定，倘若不符合，請土地管理機關配合依規定辦理調整現有建物之使用執照相關事宜。	有關旅遊服務中心用地之既有建物係於民國79年由白沙鄉公所鄉長申請建築，於民國80年10月完工，作為旅客服務中心使用，依據其（80）澎府建使字072號之使用執照，旅客服務中心之建蔽率為39%，容積率為76%，符合「第八點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%。」之相關規定。

擬定白沙鄉通梁地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案縮製圖



圖例

- 計畫範圍
- 住 住宅區
- 商 商業區
- 農 農業區
- 傳 傳統建築區
- 宗(專) 宗教專用區
- 油(專) 加油站專用區
- 機 機關用地
- 旅 旅遊服務中心用地
- 公 公園用地
- 公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 廣(停) 廣場兼停車場用地
- 廣 人行廣場用地
- 停 停車場用地
- 港 港埠用地
- 綠化步道用地
- 道路用地
- 海域