

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，擬針對港埤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埤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1案：變更鎮港都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說明：

- 一、本案作業現為內政都市計畫委員會專案小組審議程序中，第3次專案小組針對修正方案已有共識意見，目前進行整體開發區之重劃可行性擬取得本府財政處同意作業中。
- 二、本計畫於114年5月22日新增1件陳情案，針對馬公市北極段841地號土地，陳情內容之一為「考量本土地原為合法建地，長年使用受限且未徵收，應依信賴保護原則檢討使用分區，恢復住宅使用或給予合理補償。」，依據陳情人所提相關土地資料，陳情人所有土地北極段841地號土地於民國50年確為建地目土地，爰提會審議。
- 三、法令依據：都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款。
- 四、變更計畫內容及理由：詳第1案提案單。

決議：本案維持原提送內政部計畫內容，並依原提案計畫辦理。

- 一、本計畫為公共設施用地專案通盤檢討案，依據內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導原則，公共設施保留地優先以整體開發辦理解編，同時依據內政部都委會專案小組之初步建議意見「建議本計畫市場用地係以整體開發辦理解編為商業區及開放空間之公共設施用地」。
- 二、馬公市北極段841地號土地雖為建地目土地，但市場用地之建蔽率為50%、容積率為240%，依本案計畫變更後為商業區後，建蔽率為70%、容積率為280%，土地使用強度增加，未符合「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」得審酌減免回饋之情形。
- 三、本案建議依內政部之公共設施保留地檢討原則、內政部都委會專案小組初步建議意見，優先以整體開發辦理。

(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。

附件(會議提案單)：

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 1 案	所屬鄉鎮	馬公市
案由	變更鎖港地區都市計畫（配合公共設施用地專案通盤檢討）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、提會緣由： 本計畫藉由精確掌握鎖港地區都市計畫公共設施用地之現況、研提解決方案與策略及協助解決政府財源不足無法取得之公共設施保留地之策略，並建立公設保留地檢討變更原則，減輕政府取得公共設施用地之財務負擔。爰此，本次依據都市計畫法第26條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第14條第4款規定辦理「變更鎖港地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」作業。 「變更鎖港地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」作業現為內政都市計畫委員會專案小組審議程序中，第3次專案小組針對修正方案已有共識意見，目前進行整體開發區之重劃可行性擬取得澎湖縣政府財政處之同意作業中。 本計畫於114年5月22日新增1件陳情案，陳情內容之一為「考量本土地原為合法建地，長年使用受限且未徵收，應依信賴保護原則檢討使用分區，恢復住宅使用或給予合理補償。」，依據陳情人所提相關土地資料，陳情人所有土地北極段841地號土地於民國50年確為建地目土地。 四、現行澎湖縣得減免變更回饋之相關規定 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」（澎湖縣都市計畫委員會112年6月1日澎湖縣政府府建城字第1120846051號函修正發布），第五點有關得減免回饋情形如下： 第五點、得減免回饋情形 都市計畫變更合下列情形之一者，得審酌減免回饋： 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變更為公共設施用地，今再恢復變更為原使用分區者。 二、變更範圍內之土地在都市計畫發布前已為建地目或編定為		

	可供興建住宅使用之建築用地，經變更為類似性質之使用分區或 變更後土地使用強度未增加，或土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫發布實施前之合法房屋證明文件者。 三、其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。 五、公開展覽暨說明會： 本案以民國107年10月15日府建城字第1070847035號函辦理公開展覽，期間自民國107年10月15日起至11月14日止，計30天（刊登於民國107年10月 17日～19日澎湖日報），並於民國107年11月9日下午3時假鎖港社區活動中心舉辦公開說明會。 六、提會討論事項：因應新增陳情案提會討論北極段841地號土地是否符合得減免回饋情形
辦法	
決議	本案維持原提送內政部計畫內容，並依原提案計畫辦理。

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 <u>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%。</u>	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。