

澎湖縣都市計畫委員會第146次會議紀錄

壹、時間：115 年 08 月 27 日（星期四）下午 2 時 30 分整

貳、地點：本府第 1 會議室

參、主持人：林副主任委員皆興

紀錄：陳聖元

肆、出（列）席單位：詳簽到單

伍、提案討論：本次會議總計 2 案（詳如附件 1）、臨時動議 1 案（詳附件 2）

本次會議案件一覽表：

第 1 案：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

第 2 案：變更馬公都市計畫第B區細部計畫（配合澎湖縣政府聯合辦公大樓興建）案

陸、臨時動議：變更馬公都市計畫主要計畫案（部分農業區為道路用地）（配合部分北環道路開闢）

柒、散會

(審議案)

第 1 案：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

提案單位：澎湖縣政府建設處

說 明：

- 一、本案於 107 年 10 月 15 日至 107 年 11 月 14 日止公開展覽 30 天，並登報公告 3 天(107 年 10 月 17 日-10 月 19 日)，同年 11 月 9 日下午 3 時整假鎖港社區活動中心辦理公展說明會。
- 二、本案已於 114 年 9 月 25 日澎湖縣都市計畫委員會第 144 次會議審議決議「本案維持原提送內政部計畫內容，並依原提案計畫辦理」，惟因第 144 次會議紀錄市場用地之建蔽率為 50%，容積率因歷年資料有誤致使誤植為 120%，現將容積率更正為 240%，為求行政程序周延，將提送本縣都市計畫委員會再次審議。
- 三、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 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、有關陳情人(馬公市北極段 841 地號)土地雖為建地目土地，但市場用地依本案計畫變更後為商業區後，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。
- 二、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，優先以市地重劃整體開發方式辦理。

(審議案)

第 2 案：變更馬公都市計畫第B區細部計畫(配合澎湖縣政府聯合辦公大樓興建)案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說明：

- 一、本案於 115 年 4 月 20 日至 115 年 5 月 19 日止公開展覽 30 天，並登報公告 3 天(115 年 4 月 20 日-115 年 4 月 22 日)，同年 4 月 28 日下午 2 時整假本府建設處二樓會議室辦理公展說明會，公展期間無陳情意見。
- 二、本案業經澎湖縣政府 114 年 2 月 18 日府建城字第 1140801236 號函之認定原則，列入澎湖縣政府實施計畫之重大設施。
- 三、本計畫為強化便民服務及維護縣府辦公及洽公環境，將興建澎湖縣政府聯合辦公大樓，爰此，辦理「變更馬公都市計畫主要計畫(體育場用地「體 2」為機關用地，機關用地及乙種工業區為體育場用地)案」，並於民國 115 年 4 月 23 日(府建城字第 11500245521 號)發布實施，後續配合擬定細部計畫，以符合土地適法性。
- 四、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 五、變更計畫內容及理由：詳第 2 案提案單。

決 議：本案除依委員意見修正外，其餘依草案內容修正後通過。

- 一、為避免政府大樓新建完成後，帶來大量人潮及車潮，進而影響周邊環境，建議將停車需求納入交通影響評估內檢討。
- 二、本案機關用地容積率 250%調整為 300%，建議將各機關需求面積及公共空間使用面積敘明清楚，以凸顯容積增加之公益性及必要性。
- 三、考量澎湖特殊戰略性，建議將「城鎮韌性」及「緊急應變中心」等相關空間納入政府聯合辦公大樓內，以因應軍事及戰略需求。

臨時動議：變更馬公都市計畫主要計畫案(部分農業區為道路用地)(配合部分北環道路開闢)

說明：

- 一、本案於 115 年 6 月 3 日至 115 年 7 月 2 日止公開展覽 30 天，並登報公告 3 天(115 年 6 月 5 日、6 月 8 日及 6 月 9 日)，同年 6 月 17 日下午 3 時整假西衛社區發展協會(活動中心)辦理公展說明會。
- 二、本案業經澎湖縣政府 115 年 4 月 16 日府工土字第 1151001582 號函之認定原則，列入澎湖縣政府實施計畫之重大設施。
- 三、隨著西衛社區人口每年增加，衍生之交通需求導致既有外環系統已趨飽和。另為解決大型軍事機具與救災車輛被迫與市區民生車流交織、恐延宕搶險黃金時效並造成交通癱瘓之風險，將辦理開闢北環道路。
- 四、為加快北環道路開闢工程辦理期程，本次都市計畫變更僅變更已確定路段，後續路段則待路線確認後再次辦理都市計畫變更以符合北環道路土地使用分區適法性。
- 五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

【專案小組初步意見】：

- 一、本案變更內容範圍涉及區段徵收議題，以一般徵收辦理道路開闢是否會影響地主權益，另依照內政部都市計畫委員會第 1092 次會議決議區段徵收議題納入馬公都市計畫第四次通盤檢討中辦理，本次部分路段辦理個案變更，是否有違反決議事項，建議釐清並加強論述變更之必要性。
- 二、本案係依都市計畫法第 27 條第一項第 4 款規定辦理變更都市計畫草案，以一般徵收方式取得，後續徵收取得應依循都市計畫法第四章公共設施用地相關規定辦理。
- 三、本次都市計畫道路個案變更範圍僅一小段，其後半段路線目前辦理道路定線階段尚未辦理都市計畫變更程序，顯現本次個案變更案其必要性及急迫性較不足，又本案左側為區段徵收範圍，右側道路定線尚未定案，倘若本次變更完成，針對左右側計畫規劃將成為限制，建議審慎評估。
- 四、本案變更後將影響後半段道路定線，建議補充後半段路線定線資料，確保變更內容與後半段道路可銜接，以增加其變更必要性。

【專案小組初步決議】：

- 一、考量本次變更道路範圍僅一小段，其整體必要性及急迫性較不足，本案建議以整條道路辦理都市計畫變更較為妥適。
- 二、因本案變更有其政策考量，後續提送本縣都市計畫委員會辦理審議。

決 議：本案除依專案小組意見及委員意見修正外，其餘依草案內容修正後通過。

- 一、本案變更內容範圍涉及區段徵收議題，建議加強論述以一般徵收辦理道路開闢之必要性。
- 二、本次道路變更僅一小段，其變更必要性及急迫性較不足，建議加強論述。
- 三、本案變更後將影響後半段道路定線，建議補充後半段路線定線資料，確保變更內容與後半段道路可銜接，以增加其變更必要性。
- 四、本次變更案因涉及完整道路變更，俟後半段道路都市計畫變更提送本縣都市計畫委員會通過後，兩案在一併提送內政部都市計畫委員會審議。

附件1(會議提案單)：

澎湖縣都市計畫委員會115年8月27日第 146 次會議提案資料

討論案號	第 01 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： 本府辦理「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，現為內政都市計畫委員會專案小組審議程序中，因114年5月22日新增1件陳情案，提114年9月25日澎湖縣都市計畫委員會第144次會議審議（會議記錄詳如附件一），決議如下 其決議為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 120%，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。 惟因第144次會議紀錄係針對第一案「變更鎖港都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」決議第二點內容辦理更正（會議記錄詳如附件二），市場用地之建蔽率為50%，容積率因歷年資料有誤致使誤植為120%，現將容積率更正為240%，本府於115年4月27日府建城字第11508005221號函（詳如附件三）更正，並說明會議紀錄更正內容尚無影響決議內容，後續為求行政程序周延，將提送本縣都市計畫委員會再次審議。 故本次將該陳情案再提澎湖縣都市計畫委員會審議 六、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。 七、提會討論事項：提大會討論因應鎖港公設專案通檢案之114年5月22日陳情案應優先以整體開發辦理解編。
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5時30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120%，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。

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。

檔 號：

保存年限：

澎湖縣政府 函

地址：880003 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：城都國際開發規劃管理顧問有限
公司

發文日期：中華民國115年4月27日

發文字號：府建城字第11508005221號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1105171_08005221_澎湖縣都市計畫委員會第144次會議紀錄-第一案市場
用地容積率誤植修正.pdf、1105171_08005221_簽到簿.pdf)

主旨：檢送本縣都市計畫委員會第144次會議紀錄（更正版）
（114年9月25日召開）1份，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本次會議紀錄係針對第一案「變更鎖港都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」決議第二點內容辦理更正，市場用地之建蔽率為50%，容積率因歷年資料有誤致使誤植為120%，現將容積率更正為240%，本縣都市計畫委員會第144次會議紀錄以本公文附件為主，特此函文週知。
- 二、查更正後資料，陳情人土地由零售市場用地(建蔽率50%、容積率(更正後)240%)變更為商業區(建蔽率70%、容積率280%)，依據「本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」，無論容積率為120%或240%，其變更後商業區容積率為280%，皆屬於「使用強度增加」，仍應負擔回饋比例百分之三十五。
- 三、承上，本次會議紀錄更正內容尚無影響決議內容，後續為求行政程序周延，將提送本縣都市計畫委員會再次審議。

正本：

陳主任委員光復、林副主任委員皆興、陳委員文耀、陳委員晶卉、呂委員政聰、曾委員吉祥、陳委員美齡、郭委員振陵、張委員勝璋、黃委員健忠、鄭委

國土策略

115/04/28



1150002017

員明源、李委員明儒、許委員南豐、陳委員啟仁、張委員學聖、王委員俊雄、
盧委員友義、蔡委員俊哲、蔡委員有忠、黃委員英閔、王委員靚琇、賴委員碧
瑩、澎湖縣政府財政處、澎湖縣林務公園管理所、澎湖縣馬公市公所、澎湖縣
白沙鄉公所、城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：澎湖縣政府建設處、澎湖縣政府政風處



寄

附件四：114年5月22日新增1件陳情案研析意見

專案小組後逕向本部陳情意見綜理表

編號	公民團體	建議內容	陳情理由	澎湖縣政府研析意見
逕 2	陳o投	114.5.22陳情內容 1.懇請內政部暫緩核定澎湖縣政府所提涉及本筆土地之都市計畫變更案。 2.懇請內政部指導澎湖縣政府依照《行政程序法》召開說明會、公聽會，納入地主參與，審慎檢討回饋比率與開發合理性。 3.懇請考量本土土地原為合法建地，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。	本人為澎湖縣北極段841地號土地之所有權人，茲因該筆土地歷經多年都市計畫限制，且近期涉及市地重劃與強制捐地議題，特向貴部陳情如下，敬請查察並協助保障本人基本財產權益。 一、土地背景說明 本人所有之北極段841地號土地，面積為221平方公尺，原係都市計畫發布（民國65年）前已存在之建地，為具合法建築使用之土地。惟自民國65年鎖港地區發布都市計畫以來，即劃設為「市場用地」，迄今近50年未曾徵收、未開闢，實屬典型長期未徵收公共設施保留地，致本人土地使用受限，資產價值嚴重受損，生活與財產權益亦無法實現。 二、104年陳情未果，109年突聞變更事宜 本人於民國104年配合澎湖縣政府針對都市計畫公開徵詢意見時，曾正式陳情請求檢討本筆土地使用分區，基於原為建地之事實，建請變更為住宅區，並主張「還地於民」原則。然而，迄今未收到任何正式公文回應。	有關「檢討變更回饋合理」陳情內容 建議未便採納，理由： 1.本計畫目前為部都委會專案小組審議階段，自110年10月21日、110年11月17日、113年6月12日共召開3次專案小組，第3次專案小組已對市場整開方案有共識意見—變更為商業區、劃設35%公設用地，並以整體開發方式辦理，應回饋公共設施用地優先劃設開放性公共設施項目(如公園、綠地、兒童遊樂場及廣場)並調整規劃至西側。 2.依據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號函修正發布之「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」，有關都市計畫變更合下列情形之一者，得審酌減免回饋： (1)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。 (2)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

編號	公民團體	建議內容	陳情理由	澎湖縣政府研析意見
			民國109年，本人主動致電澎湖縣政府詢問進度，方知本案已被逕行擬變更為「商業區」，並經縣都市計畫委員會審議通過，報請貴部審查在案。政府並表示未來將本筆土地納入整體市地重劃，要求本人回饋35%土地，作為整體開發之用。此舉嚴重違背程序正義與信賴保護原則，本人亦未曾接獲相關開會通知、說明會邀請或公聽意見，顯非民主程序所應有之正當作為。 三、違憲與違法疑義 長期未徵收公設保留地，如仍限制私有土地使用，依司法院大法官釋字第400號、第709號意旨，已構成「變相徵收」，應給予相當補償或排除其限制。加以，本筆土地原為合法建地，規劃為公設用地逾五十年未實施，政府卻在無通知地主之情況下進行土地變更及回饋要求，顯已違反《憲法》第15條保障財產權之原則，亦違反《行政程序法》第10條、第102條關於利害關係人應給予參與權之規定。 四、陳情訴求	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。 (3)其他特殊之情形經提本縣都委會審議通過者。 3.經查陳情土地馬公市北極段841地號土地原為鎖管港段684-7地號土地，鎖管港段684-7地號土地於66年分割自鎖管港段684地號土地，鎖管港段684地號土地於民國50年確為建地目土地，陳情人於民國99年購買土地，方知為公共設施保留地，無法興建房屋。 4.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。 5.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。

編號	公民團體	建議內容	陳情理由	澎湖縣政府研析意見
			1.懇請內政部暫緩核定澎湖縣政府所提涉及本筆土地之都市計畫變更案。 2.懇請內政部指導澎湖縣政府依照《行政程序法》召開說明會、公聽會，納入地主參與，審慎檢討回饋比率與開發合理性。 3.懇請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。 以上情形，誠盼貴部秉持公平、公正原則，審慎處理，還給人民應有的財產權利與程序參與機會。 五、附件 附件一：北極段841地號土地登記謄本影本 附件二：民國104年陳情書	

澎湖縣都市計畫委員會115年 08 月 27 日第 146 次會議提案資料

討 論 事 項	第 0 2 案	所屬鄉鎮市	馬公市
案由	變更馬公都市計畫第B區細部計畫(配合澎湖縣政府聯合辦公大樓興建)案		
說明	一、計畫緣起： 澎湖縣政府現有辦公廳舍落成於民國24年（昭和10年），承載在地近百年行政發展脈絡。然經民國110年由臺北市結構工程工業技師公會鑑定顯示，該廳舍因屋齡老舊，現況存在樑柱裂縫、混凝土剝落及滲漏等顯著劣化現象，且材料檢測發現其混凝土氯離子含量過高、強度低於法定標準，判定屬危險老舊建築，具備高度之安全隱憂。惟該建物已公告為歷史建築，受制於《文化資產保存法》之規範，難以透過原址重建或大規模改建、增建來滿足現代化行政機能，致使行政服務品質提升與文化資產安全維護之間產生實務困境。 為強化便民服務及維護縣府辦公及洽公環境，本府已辦理「變更馬公都市計畫主要計畫(體育場用地「體2」為機關用地，機關用地及乙種工業區為體育場用地)案」，並於民國115年4月23日，府建城字第11500245521號發布實施，以符合後續興建澎湖縣政府聯合辦公大樓之土地適法性。 本府目前正在辦理「澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫」，新行政大樓將作為澎湖縣門面之新地標，透過整合機關用地土地分區，並結合馬公市公所、財政部南區國稅局澎湖分局、農漁局等周邊機關設施，產生強大的行政群聚效應，落實「一站式服務」以縮短民眾洽公往返時間。考量未來縣府各局處進駐之龐大空間需求，以及附屬設施與停車空間之留設，現行土地使用分區管制要點所賦予之容積率與建蔽率並無法滿足聯合辦公大樓之量體所需。且考量若保留基地內細部計畫劃設之道路用地，將切割基地完整性，為落實土地之有效利用並符合實際行政機能需求，爰辦理本次細部計畫變更，適度調高基地之容積率與建蔽率及變更土地使用分區，以利後續建築設計並作為工程推動之法源依據。 爰此，業經澎湖縣政府建設處114年2月18日府建城字為1140801236號函(詳如附件一)之認定原則，列入澎湖縣政府施計畫之重大設施。依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理細部計畫變更程序。 二、法令依據： 都市計畫法第27條第1項第4款。 三、辦理機關：澎湖縣政府		

明	四、計畫位置、範圍與面積： 變更範圍位於永福街東南側，涵蓋馬公市公所接東北方新明路，西南方臨新店路，東南方臨永壽街，請詳如圖1所示。 五、規劃構想： 本旨在落實澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫及澎湖縣國土計畫之導，選址於馬公市第三漁港核心地帶，打造代表澎湖形象之行政機關園區。考量現有廳舍因鹽化受損已具改建急迫性，新行政大樓將作為澎湖縣門面之新地標，透過整合財政部南區國稅局澎湖分局、農漁局等周邊機關設施，產生強大的行政群聚效應，落實「一站式服務」以縮短民眾洽公往返時間，更強化機關間的溝通與整合效能，目標於121年完工，成為引領澎湖未來發展之戰略核心。 六、實質變更內容： 本計畫變更詳細內容，請詳如下表1、表2所示。 七、實施進度與經費： 本計畫土地權屬分別為國有地及縣有地，後續將由縣政府依據「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。設計及工程經費後續則由中央補助及縣政府編列經費支應辦理作業。 九、公開展覽期間及人民團體陳情意見 (一)公開展覽期間： 115年4月20日至115年5月19日 (二)登報公告期間： 刊登於澎湖時報民國115年4月20日至民國115年4月22日，計3天。 (三)說明會辦理日期及地點： 民國115年4月28日下午14時整，假本府建設處2樓會議室辦理。 (四)人民陳情意見：暫無。
辦法	
決議	本案除依委員意見修正外，其餘依草案內容修正後通過。

表 1 實質變更內容綜理表

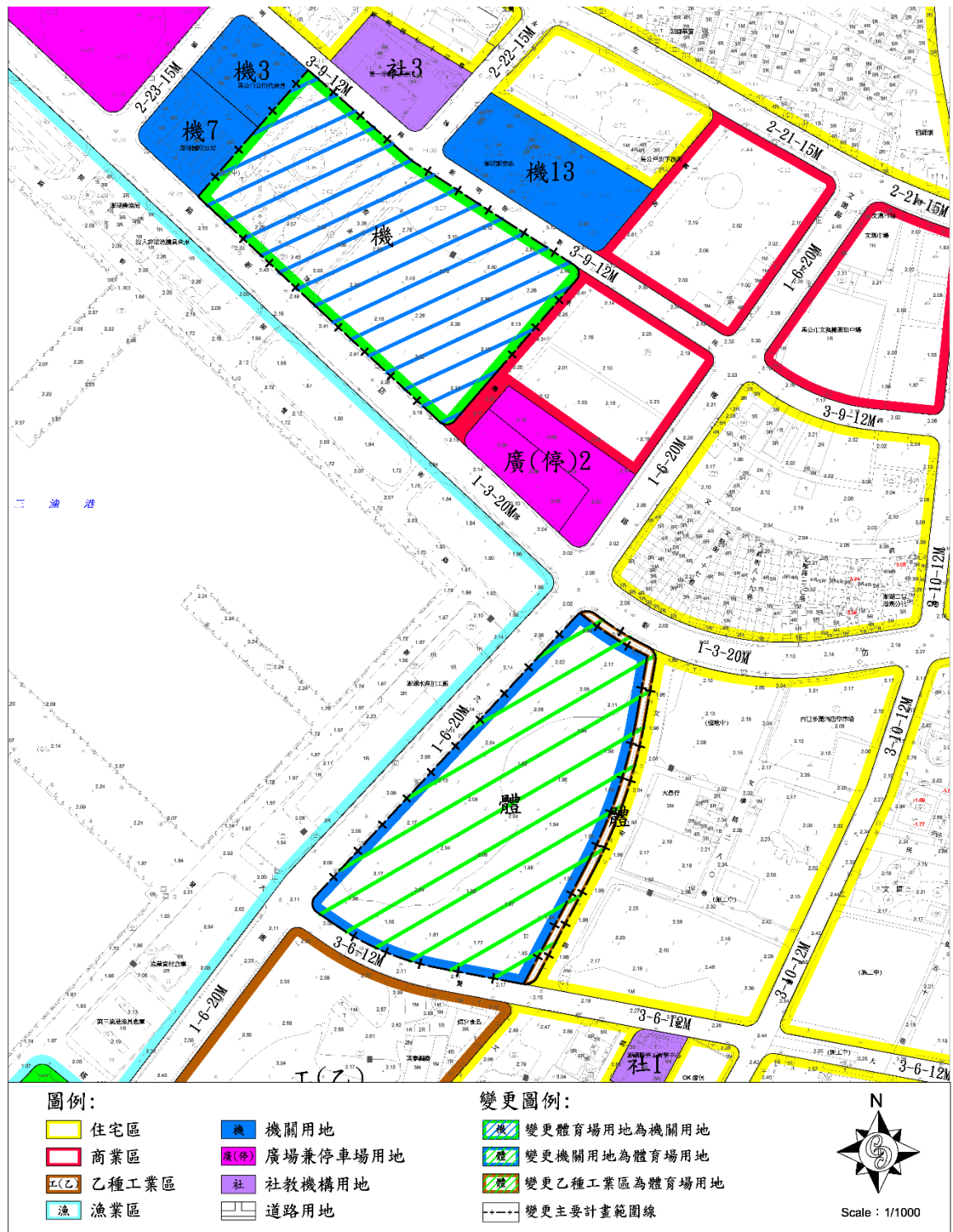
編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	機關用地 (機3)	道路用地 (0.0183)	機關用地(機3) (0.0183)	1.配合主要計畫指導，解決主要計畫與細部計畫不符之情形，維護基地完整性，並利於後續政府行政大樓興建與開發作業 2.為配合聯合辦公大樓之整體空間規劃，並發揮土地使用效益，變更無需求之道路用地為機關用地，提升行政大樓建築配置彈性及基地完整性。
2	機關用地 (機17)	道路用地 (0.0187)	機關用地 (機17) (0.0187)	
3	土地使用分區管制要點第12條	機關、自來水事業及社教機構等用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	機關、自來水事業及社教機構等用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 機關用地(機3、機17)，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%。	1.經台北市結構工程工業技師公會於民國110年鑑定評估，現有澎湖縣政府辦公廳舍之樑柱已出現明顯裂縫，且檢測數據證實混凝土氯離子含量嚴重超標及抗壓強度顯著不足，經判定屬危險老舊建築並強烈建議拆除重建。為保障公務人員辦公及洽公民眾之生命安全，縣府已辦理聯合辦公大樓興建計畫並申請內政部民政司經費支持，預計於121年完工落成。為利後續重大公共建設之空間需求，本計畫實具備透過修訂土地使用分區管制要點以符合計畫空間需求之急迫性與必要性。 2.現有土地使用分區管制要點規定不符未來聯合辦公大樓使用需求，爰於本次修訂土地使用分區管制要點，酌予調整建蔽率與容積率以滿足各機關進駐之空間所需，進而落實一站式便民服務，提升整體洽公與辦公環境品質。 3.因應縣政大樓及公所興建空間需求，變更建蔽為60%與容積率300%，以利擴大服務民眾使用。

表 2 土地使用分區管制要點變更前後條文對照表

原條文		新條文	
條次	條文內容	條次	條文內容
12	機關、自來水事業及社教機構等用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	12	機關、自來水事業及社教機構等用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 <u>機關用地(機3、機17)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%。</u>



圖 1 變更位置示意圖



變更位置示意圖

發文方式：

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：劉宏盈

電話：06-9274400 分機416

傳真：06-

電子信箱：fa97800@mail.penghu.gov.t

w

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年2月18日

發文字號：府建城字第1140801236號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：「第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市計畫變更及都市更新案」經本府認定為配合本縣施政計畫之重大建設，准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：澎湖縣政府建設處

副本：澎湖縣馬公市公所、澎湖縣政府建設處(城鄉發展科)

第1頁 共1頁

建設處 2025/02/04



1140801236

附件一 重大設施認定函、變更同意函

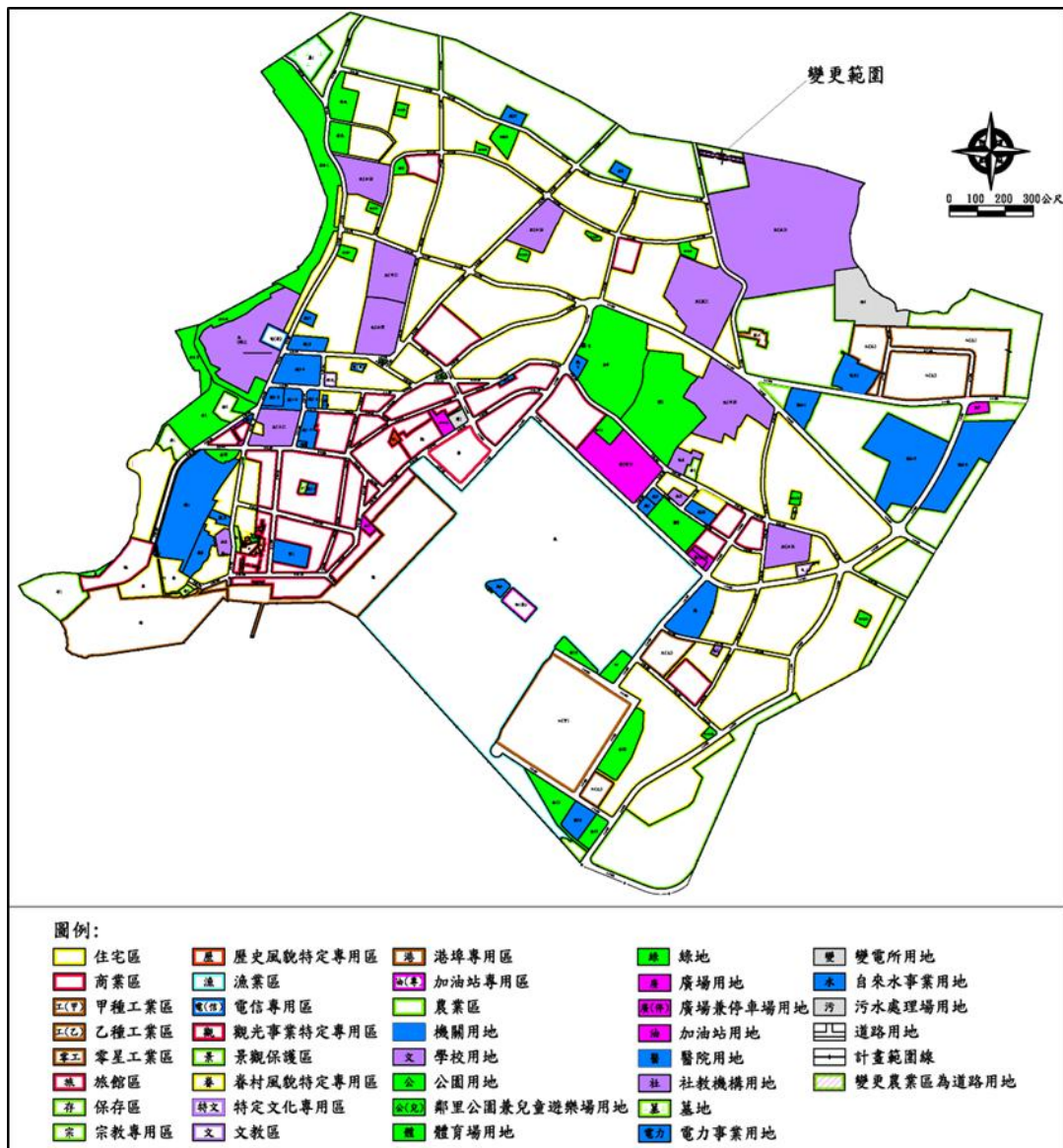
附件2(臨時動議)：

本次變更為變更部分農業區為道路用地，請詳如下表所示。

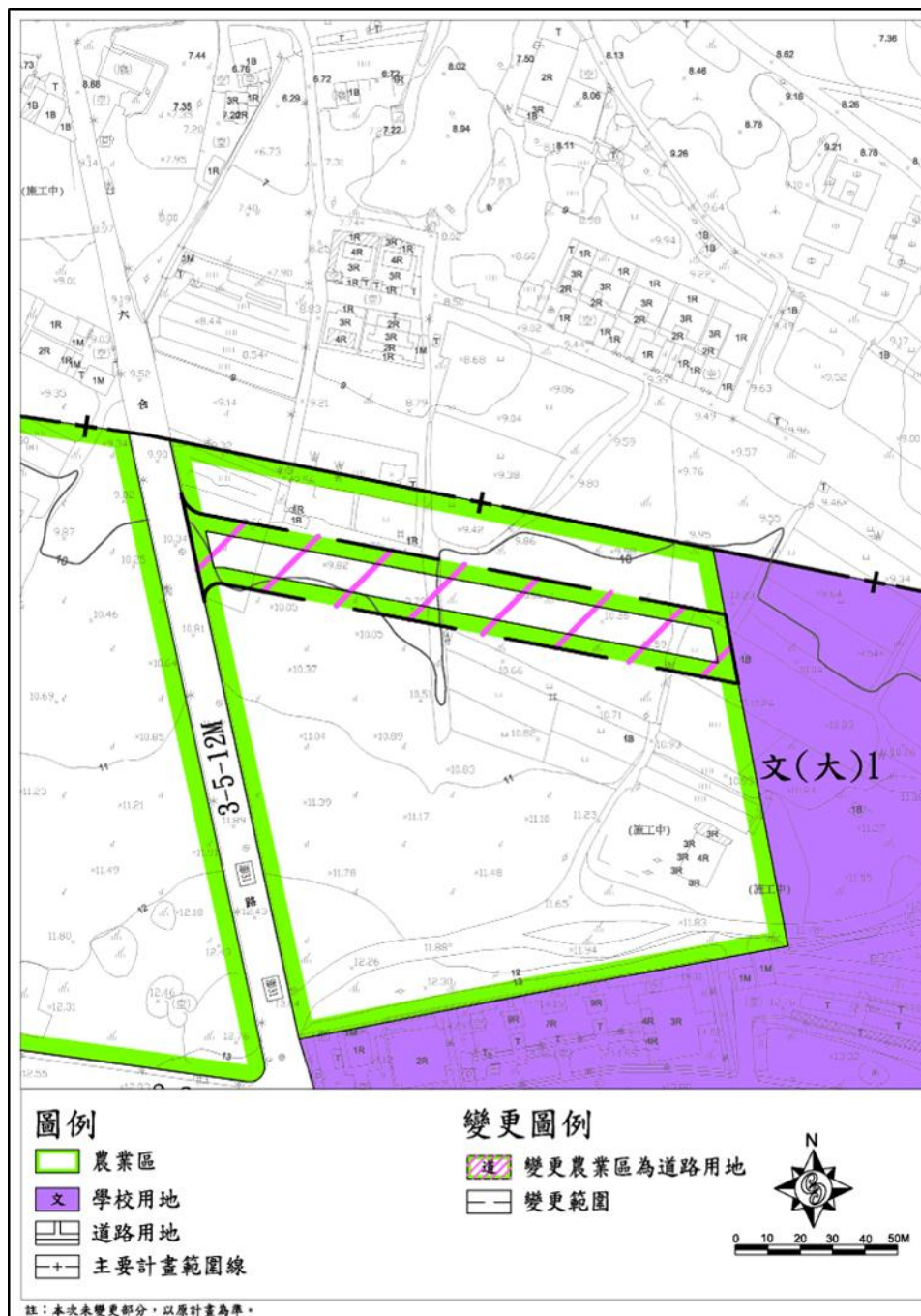
變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
國立澎湖科技大學北側	農業區 (0.3411)	道路用地 (0.3411)	1. 配合國軍高機動防衛需求，開闢北環道路作為快速應變與移防之戰備動線，分流軍事與民生車輛，避免軍隊移防衝擊馬公市區交通，共創國防與都市發展雙贏。 2. 配合縣府「北環道路開闢工程」建構馬公市外環完善路網與防災動線，紓解縣道 203 線及六合路之車流壅塞，縮短旅行時間並大幅提升交通效率。 3. 引導大型工程車輛及危險物品載運車輛全面改道至北環道路行駛，以解除六合路運具高度混流之交通安全隱患，並減輕市區路網負荷，落實人本交通與環境安全之公益性。 4. 西衛里十五年間人口呈現穩定成長趨勢，近十五年間平均成長率達 2.21%，預期未來交通運量將隨人口增長而持續攀升。為健全馬公市區整體交通路網之連通性，開闢北環道路以紓解現有道路負荷，確保區域交通服務水準並維持良好之生活環境品質。 5. 目前馬公市觀光旅館主要聚集於西衛里，為提供遊客往返機場便捷之交通動線，藉由本次變更開闢北環道路，串聯整體外環路網，引導遊客車流繞行市中心直接往返住宿區域，避免觀光車潮湧入市中心狹窄路段，以紓解市區道路壅塞情況，同步提升本縣觀光服務品質與交通服務水準。

註：實際內容以地籍謄本登載之事項及現況實際測量定樁為準。



變更位置示意圖



變更內容示意圖

開發經費

道路用地工程預估開發經費為 18,797 萬元，經費將透過中央經費補助及澎湖縣政府籌措

項目	面積 (公頃)	土地 權屬	土地取得方式				預估開發經費（萬元）			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
			徵 收 價 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他	土地 取 得 費 用	工 程 費 用	合 計			
道路 用地	0.3411	私有/ 公有	V	—	—	V	16,242	2,555	18,797	澎湖 縣政 府	民國 117年	中央 補助 及澎 湖縣 政府 籌措

土地面積及開發經費綜理表

註：

1. 其他係包含變更管理單位、撥用、土地所有權人捐贈等方式，本計畫部分土地為國有，管理單位為財政部國有財產署，後續將依「各級政府機關互相撥用公有部動產之有償與無償劃分原則」辦理。
2. 本表道路用地開發經費及預定完成期限係屬「111~116 年生活圈交通系統建設計畫(市區道路)-澎湖縣馬公都市計畫北環道路開闢工程」預估，未來應由主辦單位依財務狀況酌予調整。
3. 本表所列開發經費及預定完成期限，得視主辦單位實際辦理狀況酌予調整。