

變更林投風景特定區細部計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案
計畫書

澎湖縣政府

中華民國 110 年 6 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	變更林投風景特定區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變 更 都 市 計 畫	都市計畫法第 22、23、26 條	
法 令 依 據	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	澎湖縣政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	自民國 104 年 5 月 1 日至民國 104 年 5 月 30 日止，計 30 天，公告於澎湖縣政府建設處、湖西鄉公所
	公 開 展 覽	自民國 年 月 日起至 年 月 日止（刊登 年 月 日 報）
	說 明 會	於民國 年 月 日 時假 舉辦公開說明會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	

目 錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起.....	1-01
貳、法令依據.....	1-01
參、計畫範圍、年期與計畫人口.....	1-01

第二章 現行計畫概要

壹、土地使用計畫.....	2-01
貳、公共設施計畫.....	2-03
參、交通系統計畫.....	2-05
肆、現行土地使用分區管制要點內容.....	2-06

第三章 檢討變更內容

第一節 土地使用分區管制檢討.....	3-01
第二節 變更內容.....	3-02

第四章 檢討後計畫.....4-01

第五章 事業及財務計畫.....5-01

圖目錄

圖 1-3-1	計畫位置與範圍示意圖	1-02
圖 2-1-1	主要計畫土地使用計畫示意圖	2-02
圖 2-2-1	主要計畫公共設施用地示意圖	2-04
圖 2-3-1	主要計畫道路系統示意圖	2-05
圖 2-4-1	公共設施用地管制範圍示意圖	2-08

表目錄

表 2-1-1	主要計畫土地使用計畫明細表	2-02
表 2-2-1	主要計畫公共設施用地明細表	2-04
表 2-3-1	主要計畫道路編號明細表	2-05
表 3-2-1	土地使用分區管制要點修正條文對照表	3-02
表 5-1-1	事業及財務計畫表	5-01

第一章 緒論

壹、計畫緣起

澎湖縣政府為妥善解決都市計畫公共設施用地經劃設保留久而未取得之問題，恰逢監察院於102年5月9日審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達三、四十年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」案。然因土地徵收條例第30條規定：「…在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價…」，惟政府單位因財源不足，無力取得私有之公共設施用地，故在內政部積極協助下，本府依行政院102年11月11日院臺建字第1020065999號函發布之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」推動都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，經相關作業程序申請經費補助後，依都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第4款之規定，辦理變更林投風景特定區主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案。

然變更林投風景特定區主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案因應變更編號第2案—變更部分苗圃公園用地為保護區，欲增訂保護區之容許使用管制項目，因該案涉及細部計畫土地使用分區管制之內容，故本案依據都市計畫法第22條、第23條、第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條之規定辦理本次「變更林投風景特定區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，爰以修訂細部計畫之內容。

貳、法令依據

依都市計畫法第22、23、26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條之規定辦理。

參、計畫範圍、年期與計畫人口

一、計畫範圍

本計畫區位於澎湖縣湖西鄉南境，計畫範圍東至尖山村海岸岩尾礁一帶，西達林投公園西面圍牆界線，南臨臺灣海峽，北至澎湖四號公路北側約100公尺處，計畫面積為67.77公頃。

二、計畫年期：民國 115 年

三、計畫人口、旅遊人次：計畫人口為 34 人，旅遊人次為 29 萬人



圖 1-3-1 計畫位置與範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

林投風景特定區細部計畫之土地使用計畫、公共設施計畫及交通系統計畫等係以106年7月18日公告發布實施之「變更林投風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」為現行計畫主體。土地使用分區管制要點則以106年7月18日公告發布實施之「擬定林投風景特定區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」為現行計畫主體。

壹、土地使用計畫

本計畫區劃設住宅區、旅館區、宗教專用區、沙灘遊樂區、海岸景觀區、觀光產業專用區（附）、農業區等，詳如表2-1-1及圖2-1-1所示。

一、住宅區

配合民眾居住需求，將服務管理中心用地北側、宗教專用區西側劃設為住宅區，面積為0.17公頃。

二、旅館區

配合地方發展觀光遊憩需求，將紀念公園用地南側劃設為旅館區，面積為0.70公頃。

三、宗教專用區

配合地方民俗信仰之發展，將服三用地北側（鳳凰殿）劃設為宗教專用區，面積為0.31公頃。

四、沙灘遊樂區

提供旅客從事沙灘遊憩活動場所，將計畫區南側鄰海沙灘劃設為沙灘遊樂區，面積為8.09公頃。

五、海岸景觀區

提供旅客從事散步、賞景等海濱休閒活動，將計畫區東側的海岸地帶劃設為海岸景觀區，面積為10.95公頃。

六、觀光產業專用區（附）

配合地方發展觀光遊憩發展及自然條件，將沙灘專用區北側劃設為觀光產業專用區，面積為6.25公頃。

七、農業區

配合現況農業使用，於一號道路（縣204號道路）北側以及二號道路兩側劃設農業區，面積為4.26公頃。

表 2-1-1 主要計畫土地使用計畫明細表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地面積 比例(%)	估計計畫區總面積 比例(%)
土地使用分區	住宅區	0.17	0.38	0.25
	旅館區	0.70	1.58	1.04
	宗教專用區	0.31	0.70	0.46
	沙灘遊樂區	8.09	--	11.94
	海岸景觀區	10.95	--	16.15
	觀光產業專用區(附)	6.25	14.06	9.23
	農業區	4.26	--	6.28
	小計	30.73	16.72	45.35
公共設施用地	服務管理中心用地	1.63	3.67	2.41
	紀念公園用地	0.74	1.66	1.09
	苗圃公園用地	12.48	28.06	18.42
	育林公園用地	5.52	12.41	8.14
	公園用地	7.68	17.26	11.33
	綠地用地	0.10	0.22	0.14
	廣場用地	0.54	1.21	0.79
	廣場兼停車場用地	0.34	0.77	0.51
	停車場用地	1.05	2.36	1.55
	發電廠用地	3.58	8.06	5.29
	道路用地	3.38	7.60	4.98
	小計	37.04	83.28	54.65
都市發展用地小計		44.47	100.00	--
總計		67.77	--	100.00

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含沙灘遊樂區、海岸景觀區、農業區之面積。

資料來源：變更林投風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案。

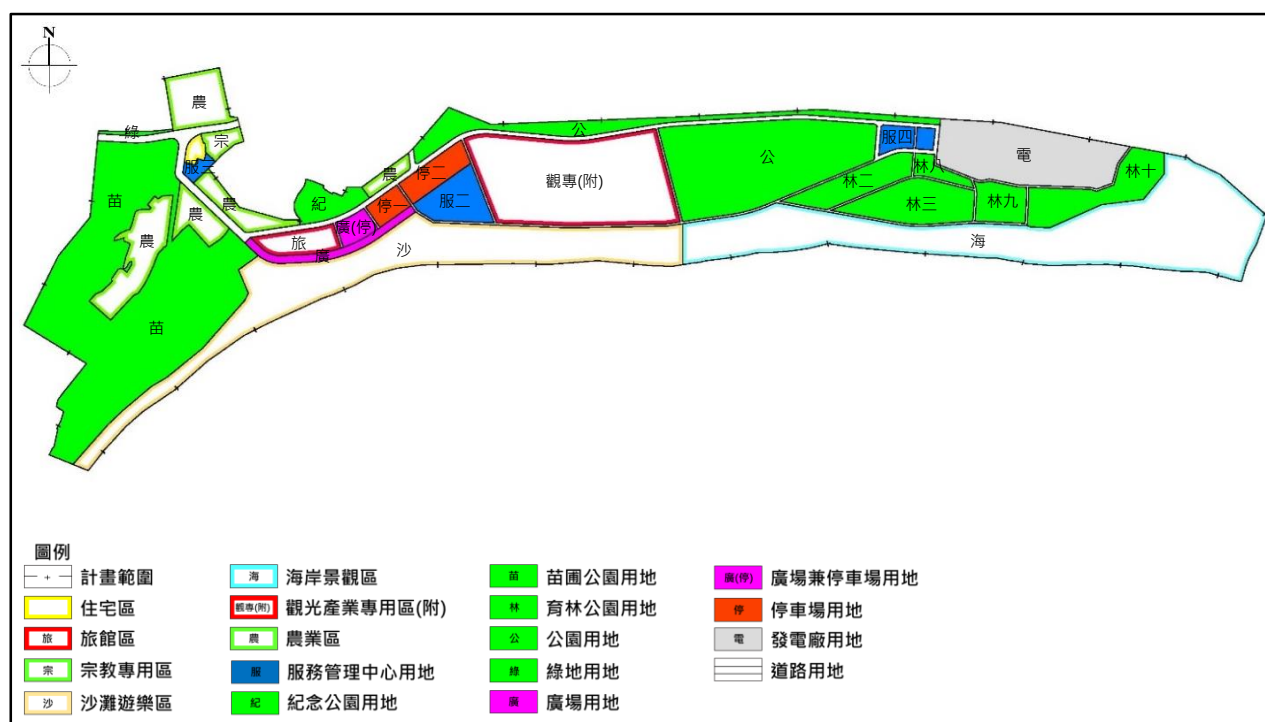


圖 2-1-1 主要計畫土地使用計畫示意圖

貳、公共設施計畫

本計畫區劃設服務管理中心用地、紀念公園用地、苗圃公園用地、育林公園用地、公園用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、發電廠用地及道路用地等公共設施用地，詳如表2-2-1及圖2-2-1所示。

一、服務管理中心用地

計畫區共劃設服務管理中心用地3處，供作遊憩服務與遊憩管理等相關單位使用，面積為1.63公頃。

二、紀念公園用地

現有抗戰勝利紀念碑所在之周邊一定範圍內，劃設紀念公園用地1處，面積為0.74公頃。

三、苗圃公園用地

現有林投公園及北面陡坡（培育良好樹苗及花卉處），劃設苗圃公園用地1處，面積為12.48公頃。

四、育林公園用地

為加強造林植栽工作及作為發電廠用地緩衝帶使用，劃設育林公園用地5處，面積為5.52公頃。

五、公園用地

為提供遊客休憩並兼具生態景觀保育機能使用，劃設公園用地2處，面積為7.68公頃。

六、綠地用地

於1號道路北側劃設綠地用地1處，面積0.10公頃。

七、廣場用地

為便利旅客集散及作為沙灘遊樂區之過渡空間使用，劃設廣場用地1處，面積為0.54公頃。

八、廣場兼停車場用地

為配合林投風景特定區之觀光停車需求，劃設廣場兼停車場用地1處，面積為0.34公頃。

九、停車場用地

為因應未來觀光遊憩發展衍生的停車需求，劃設停車場用地2處，面積為1.05公頃。

十、發電廠用地

為配合地方經濟發展之重大建設計畫，於本計畫區東側劃設發電廠用地1處，面積為3.58公頃。

十一、道路用地

為服務區內觀光遊憩活動、滿足居民通行需求，並加強計畫區內經營管理，劃設道路用地（含人行步道）面積共3.38公頃。

表 2-2-1 主要計畫公共設施用地明細表

項目		位置及說明	面積 (公頃)	比例 (%)
服務管理中心用地	服二用地	觀光產業專用區西側、沙灘遊樂區北側	1.01	2.73
	服三用地	林投公園入口處	0.17	0.46
	服四用地	發電廠西側	0.45	1.21
	小計		1.63	4.40
紀念公園用地	紀	林投社區南側、旅館區北側	0.74	2.00
苗圃公園用地	苗	計畫區西側	12.48	33.69
育林公園用地	林二用地	公園用地東側	1.14	3.08
	林三用地	公園用地東側	1.65	4.46
	林八用地	公園用地東側	0.32	0.86
	林九用地	公園用地東側	0.72	1.94
	林十用地	公園用地東側	1.69	4.56
	小計		5.52	14.90
公園用地	公	觀光產業專用區東側	7.68	20.73
綠地用地	綠	苗圃公園北側、1 號道路旁	0.10	0.27
廣場用地	廣	沙灘遊樂區北側與停車場西南側	0.54	1.46
廣場兼停車場用地	廣停	沙灘遊樂區北側與停車場西南側	0.34	0.92
停車場用地	停一用地	沙灘遊樂區北側	0.36	0.97
	停二用地	沙灘遊樂區北側	0.69	1.86
	小計		1.05	2.83
發電廠用地	電	計畫區東側	3.58	9.67
道路用地			3.38	9.13
總計			37.04	100.00

資料來源：變更林投風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案。

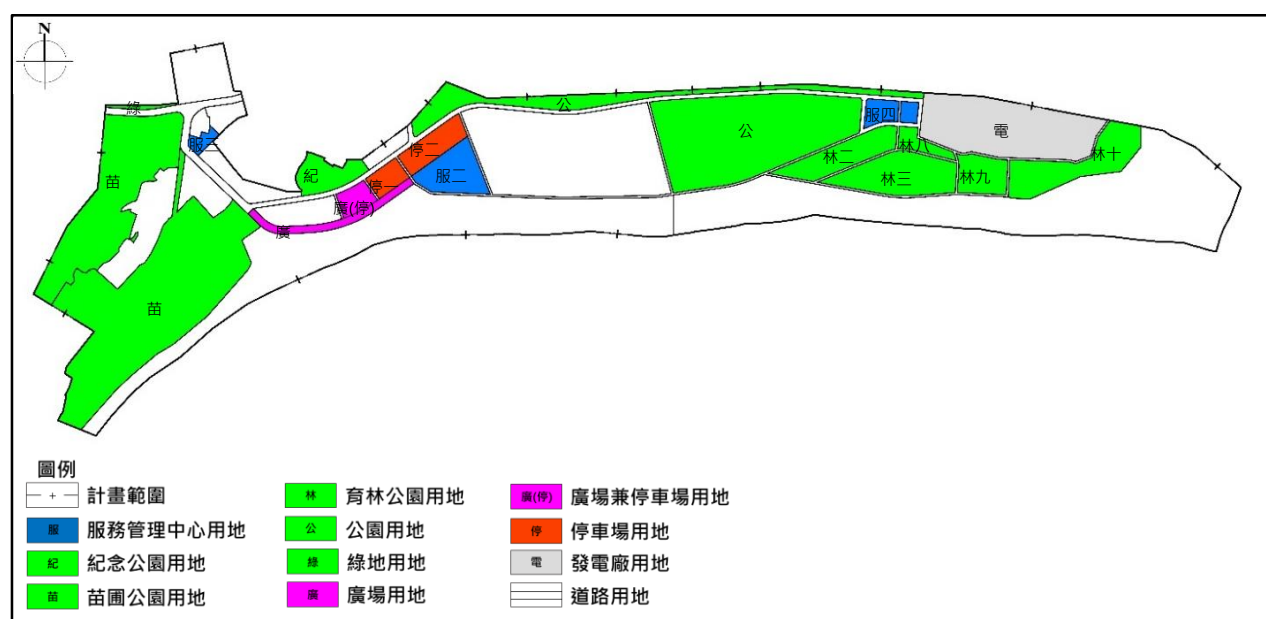


圖 2-2-1 主要計畫公共設施用地示意圖

參、交通系統計畫

以下將針對林投風景特定區主要計畫之交通運輸現況進行分析，詳如表2-3-1所示。

一、聯外道路系統

本計畫一號道路為計畫區對外之主要聯外道路，為縣204號道路之一段，東至龍門村，西往機場、馬公市，計畫寬度為13.5公尺，現況已依計畫寬度全部開闢。

二、區內道路系統

- (一) 二號道路向西北通至一號道路，南接三號道路，為區內主要道路，寬度為15公尺。
- (二) 三號道路為二號道路之輔助道路，向東至發電廠用地，寬度為10至8公尺不等。
- (三) 四號道路為計畫區第二出入口通道，向北經林投社區後接縣204號道路，寬度為10公尺。

除上述計畫道路外，於停車場用地（停二）東側以及服務管理中心用地之四周劃設8公尺寬之計畫道路，供未來遊憩活動及管理之用。

三、人行步道

分布於人行廣場、停車場以及育林公園用地之間，供遊客漫步賞景，寬度為4公尺。

表 2-3-1 主要計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）
一	東至龍門村，西往機場、馬公市	13.5	274
二	向西北通一號道路，南接三號道路	15	255
三	向東至發電廠用地	8~10	1,371
四	向北經林投社區後接縣204號道路	10	38
人行步道	--	4	2,966

註：表內道路長度應以核定圖實地測釘之樁距為準。

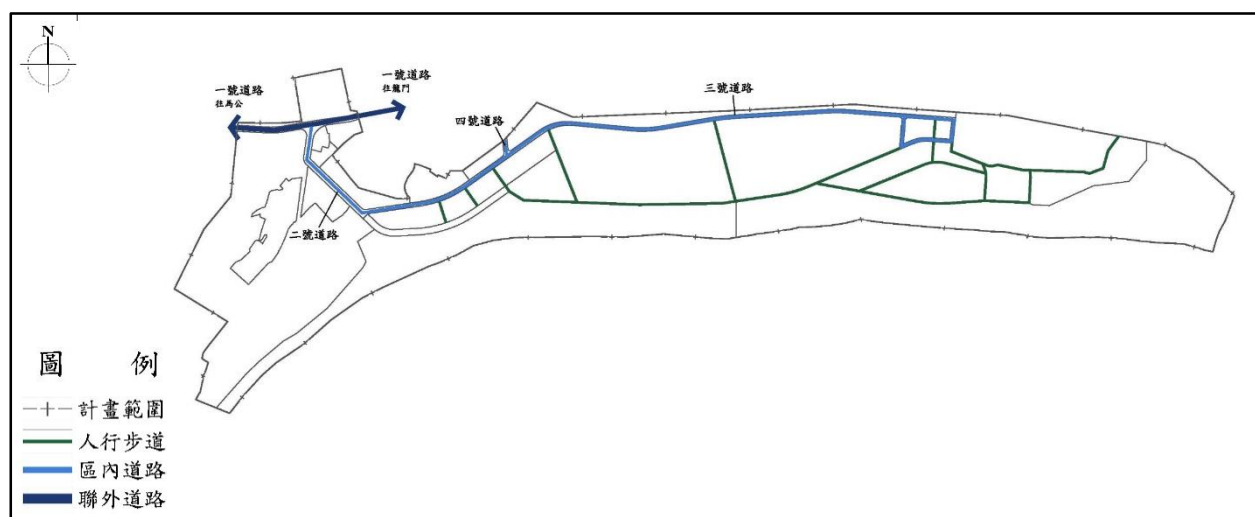


圖 2-3-1 主要計畫道路系統示意圖

肆、現行土地使用分區管制要點內容

本計畫區現行細部計畫土地使用分區管制要點，相關內容說明如后。

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定制定之。

二、旅館區除依觀光旅館業管理規則及觀光旅館建築及設備標準之規定辦理外，其土地及建築物之使用管制，應依下列規定：

（一）建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

（二）建築樓層不得超過五層樓。

（三）開發時應有垃圾及污水處理設施，建築型態應儘量考量地方特有風格。

三、宗教專用區之土地專供寺廟及相關設施使用，其土地及建築物之使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

四、住宅區之土地及建築物之使用建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。

五、觀光產業專用區以提供各類遊樂及遊憩活動使用為限，其建築物與土地之使用依下列規定：

（一）區內得配置：住宿、餐飲及零售購物設施（購物中心、量販店及商場除外）、室內遊樂運動設施、戶外遊樂運動設施（機械式遊樂設施除外）、會議設施、展示/展覽設施、表演場地及設施、庭園造景設施、污水處理設施、停車場、其他經審查核准之設施。

（二）建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。

（三）回饋替代措施：需於靠近海岸側配置百分之三十土地面積作為公共設施用地（詳圖2-4-1），並以不開發為原則，以維持海岸整體環境景觀；私有土地得以依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」規定繳納代金方式辦理。

（四）觀光產業專用區之建築開發，依開發計畫之都市設計準則辦理，並經由本府「澎湖縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。

六、沙灘遊樂區專供海水浴場及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：

（一）區內除管理中心及遊樂相關設施外，應禁止其他土地開發、利用行為，以維護天然資源及優美景觀。

（二）區內建築物之建蔽率不得大於百分之三，高度以不超過三．五公尺為原則，但基地情形特殊經都市設計委員會同意者，不在此限。

（三）未來沙灘遊樂區之土地經營管理應維持開放使用之原則。

七、農業區內之土地，不得申請設置土石方資源處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車駕駛訓練場，餘依都市計畫法台灣省施行細則有關規定辦理。

- 八、苗圃公園以供植物栽植，美化風景，苗木培育及花卉育種為主，得興建步道，亭台座椅，美化設施、衛生設施、溫室、展示設施及管理設施，嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，其建蔽率不得大於百分之五，樓高不得超過二層樓或七公尺。
- 九、服務管理中心用地供旅遊服務設施建築使用得興建治安機關及相關設施，其土地及建築物之使用，應依下列規定：
- (一) 建蔽率不得大於百分之五十。
 - (二) 建築高度不得大於二層樓或七公尺。
 - (三) 臨接道路寬度八公尺以上者建築應退縮四公尺並予綠化美化。
- 十、發電廠用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 十一、海岸景觀區、育林公園以維護景觀、培育林木為目的，除經縣府同意之遊客觀賞設施外，不得設置有棚蓋之建築物，並不得任意變更地形。
- 十二、公園用地以植栽綠化、美化及服務性設施為限，其使用依下列規定：
- (一) 依區位特性得設置服務或活動等相關設施。
 - (二) 建蔽率不得大於百分之五，簷高不得超過二層樓或七公尺。
 - (三) 設施造型、材質須與周圍環境配合。
 - (四) 採多目標使用者，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，不受前項規定限制。
- 十三、本特定區內各項公共設施（包括步道、欄杆、垃圾桶、休憩座椅、標示牌、解說牌...等）、公用事業設施以及廣告招牌之設置，均須經由本特定區主管機關（交通部觀光局澎湖國家風景區管理處、澎湖縣政府）同意。
- 十四、本特定區內建築物及構造物之相關建照執照，應於申請執照前送請本縣都市設計審議委員會審查同意。
- 十五、本特定區內各項土地使用及建築除苗圃公園內國軍公墓區，得依照軍人公墓管理有關規定辦理外，餘均依照本要點辦理；本要點未規定者，適用其他有關規定辦理。
- 十六、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- 十七、本特定區內汙廢水不得直接排放，旅館區及觀光產業專用區需設置污水處理設施。

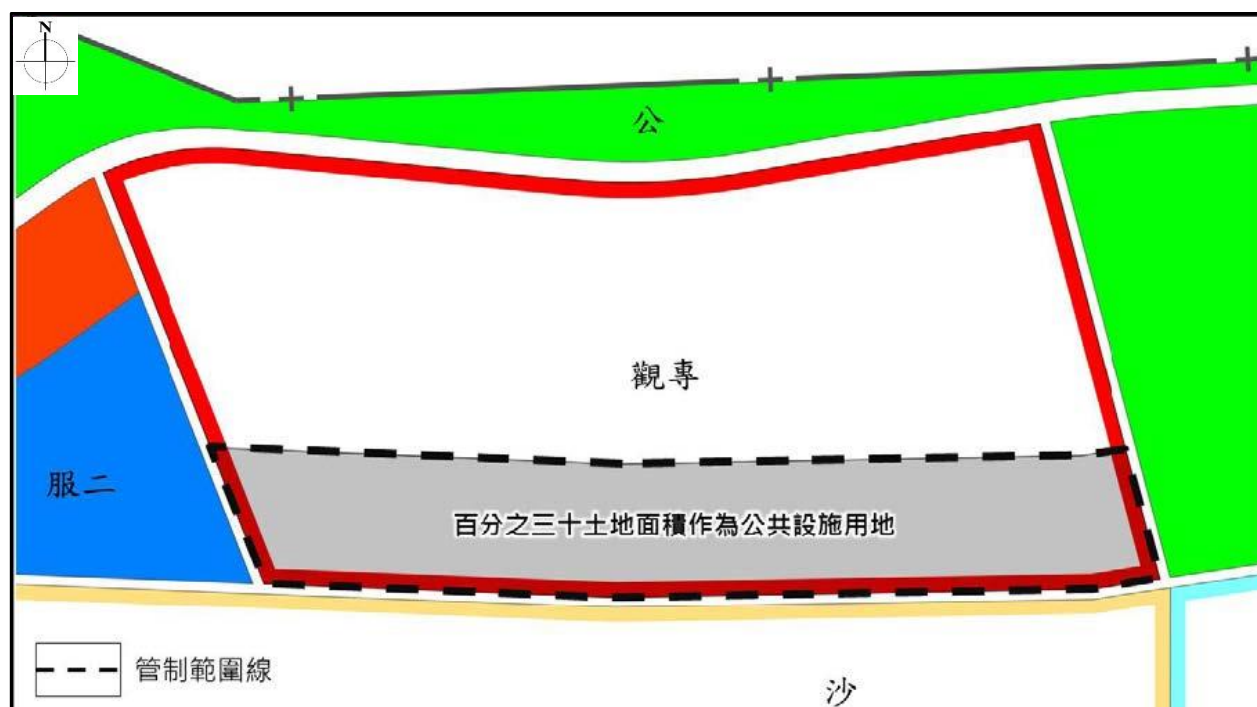


圖 2-4-1 公共設施用地管制範圍示意圖

第三章 檢討變更內容

壹、土地使用分區管制檢討

一、現行土地使用分區管制要點重點

本節茲將林投風景特定區土地使用分區管制項目之重要規定簡述如后。

- (一) 旅館區、宗教專用區、住宅區、觀光產業專用區、沙灘遊樂區、苗圃公園、服務管理中心、發電廠、公園之建蔽率及容積率。
- (二) 旅館區、宗教專用區、觀光產業專用區、沙灘遊樂區、農業區、苗圃公園、海岸景觀區、育林公園、公園之容許使用項目。
- (三) 旅館區、沙灘遊樂區、苗圃公園、服務管理中心、海岸景觀區、育林公園、公園之樓層、樓高限制及建築型態之管制。
- (四) 服務管理中心之退縮管制規定。
- (五) 計畫區內各項公共設施、公用事業設施及廣告招牌之設置規定。
- (六) 計畫區內建築基地之綠化規定。
- (七) 計畫區內旅館區及觀光產業專用區污水處理設施之規定。

二、本次變更土地使用分區管制重點

本次配合主要計畫變更內容而修訂土地使用分區管制要點規定，說明如下：

(一) 調整觀光產業專用區之回饋替代措施規定

觀光產業專用區之現行回饋替代措施規定為：需於靠近海岸側配置百分之三十之土地面積作為公共設施用地，並以不開發為原則，以維持海岸整體環境景觀；私有土地得以依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」規定繳納代金方式辦理。

然「變更林投風景特定區主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」已依規定變更部分觀光產業專用區為公園用地，完成公有土地之回饋替代措施，故本次細部計畫配合主要計畫變更內容調整，刪除原公有土地之回饋替代措施，保留私有土地部分之規定辦理。

(二) 增訂保護區之允許使用項目規定

因應主要計畫劃設新土地使用分區，考量林投風景特定區計畫保持優美風景之劃設原意，增訂保護區之允許使用項目內容，以利執行。

貳、變更內容

本次細部計畫通盤檢討內容，係以主要計畫公共設施用地專案之變更內容，修訂細部計畫土地使用分區管制要點，變更前後內容對照詳表3-2-1所示。

表 3-2-1 土地使用分區管制要點修正條文對照表

檢討前計畫條文	檢討後計畫條文	說明
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定制定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定制定之。	同現行條文。
二、旅館區除依觀光旅館業管理規則及觀光旅館建築及設備標準之規定辦理外，其土地及建築物之使用管制，應依下列規定： （一）建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 （二）建築樓層不得超過五層樓。 （三）開發時應有垃圾及污水處理設施，建築型態應儘量考量地方特有風格。	二、旅館區除依觀光旅館業管理規則及觀光旅館建築及設備標準之規定辦理外，其土地及建築物之使用管制，應依下列規定： （一）建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 （二）建築樓層不得超過五層樓。 （三）開發時應有垃圾及污水處理設施，建築型態應儘量考量地方特有風格。	同現行條文。
三、宗教專用區之土地專供寺廟及相關設施使用，其土地及建築物之使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	三、宗教專用區之土地專供寺廟及相關設施使用，其土地及建築物之使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。	同現行條文。
四、住宅區之土地及建築物之使用建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。	四、住宅區之土地及建築物之使用建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。	同現行條文。
五、觀光產業專用區以提供各類遊樂及遊憩活動使用為限，其建築物與土地之使用依下列規定： （一）區內得配置：住宿、餐飲及零售購物設施（購物中心、量販店及商場除外）、室內遊樂運動設施、戶外遊樂運動設施（機械式遊樂設施除外）、會議設施、展示/展覽設施、表演場地及設施、庭園造景設施、污水處理設施、停車場、其他經審查核准之設施。	五、觀光產業專用區以提供各類遊樂及遊憩活動使用為限，其建築物與土地之使用依下列規定： （一）區內得配置：住宿、餐飲及零售購物設施（購物中心、量販店及商場除外）、室內遊樂運動設施、戶外遊樂運動設施（機械式遊樂設施除外）、會議設施、展示/展覽設施、表演場地及設施、庭園造景設施、污水處理設施、停車場、其他經審查核准之設施。	觀光產業專用區之公有地部分已於靠近海岸側配置百分之三十土地面積之公共設施用地，完成公有土地之回饋替代措施，故配合主要計畫變更內容調整，刪除公有土地部分之回饋替代措施。

表 3-2-1 土地使用分區管制要點修正條文對照表（續）

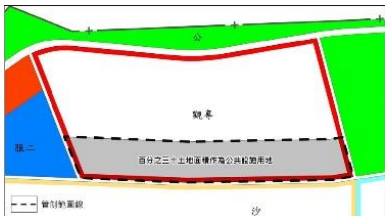
檢討前計畫條文	檢討後計畫條文	說明
(二) 建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。 (三) 回饋替代措施：需於靠近海岸側配置百分之三十土地面積作為公共設施用地（詳附圖 3-2），並以不開發為原則，以維持海岸整體環境景觀；私有土地得以依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」規定繳納代金方式辦理。 (四) 觀光產業專用區之建築開發，依開發計畫之都市設計準則辦理，並經由本府「澎湖縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。	(二) 建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。 (三) 回饋替代措施：私有土地得以依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」規定繳納代金方式辦理。 (四) 觀光產業專用區之建築開發，依開發計畫之都市設計準則辦理，並經由本府「澎湖縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。	
 附圖3-2 公共設施用地管制範圍示意圖		
六、沙灘遊樂區專供海水浴場及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一) 區內除管理中心及遊樂相關設施外，應禁止其他土地開發、利用行為，以維護天然資源及優美景觀。 (二) 區內建築物之建蔽率不得大於百分之三，高度以不超過三·五公尺為原則，但基地情形特殊經都市設計委員會同意者，不在此限。	六、沙灘遊樂區專供海水浴場及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一) 區內除管理中心及遊樂相關設施外，應禁止其他土地開發、利用行為，以維護天然資源及優美景觀。 (二) 區內建築物之建蔽率不得大於百分之三，高度以不超過三·五公尺為原則，但基地情形特殊經都市設計委員會同意者，不在此限。	同現行條文。

表 3-2-1 土地使用分區管制要點修正條文對照表（續）

檢討前計畫條文	檢討後計畫條文	說明
(三) 未來沙灘遊樂區之土地經營管理應維持開放使用之原則。	(三) 未來沙灘遊樂區之土地經營管理應維持開放使用之原則。	
七、農業區內之土地，不得申請設置土石方資源處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車駕駛訓練場，餘依都市計畫法台灣省施行細則有關規定辦理。	七、農業區內之土地，不得申請設置土石方資源處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車駕駛訓練場，餘依都市計畫法台灣省施行細則有關規定辦理。	同現行條文。
-	<u>七之一、保護區內之土地，除不得做為土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等項目之相關使用外，餘依「都市計畫法臺灣省施行細則」中有關保護區之規定辦理。</u>	考量林投風景特定區計畫係為保持優美風景之劃設原意，增訂保護區之允許使用項目，以利執行。
八、苗圃公園以供植物栽植，美化風景，苗木培育及花卉育種為主，得興建步道，亭台座椅，美化設施、衛生設施、溫室、展示設施及管理設施，嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，其建蔽率不得大於百分之五，樓高不得超過二層樓或七公尺。	八、苗圃公園以供植物栽植，美化風景，苗木培育及花卉育種為主，得興建步道，亭台座椅，美化設施、衛生設施、溫室、展示設施及管理設施，嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，其建蔽率不得大於百分之五，樓高不得超過二層樓或七公尺。	同現行條文。
九、服務管理中心用地供旅遊服務設施建築使用得興建治安機關及相關設施，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一) 建蔽率不得大於百分之五十。 (二) 建築高度不得大於二層樓或七公尺。	九、服務管理中心用地供旅遊服務設施建築使用得興建治安機關及相關設施，其土地及建築物之使用，應依下列規定： (一) 建蔽率不得大於百分之五十。 (二) 建築高度不得大於二層樓或七公尺。	同現行條文。

表 3-2-1 土地使用分區管制要點修正條文對照表（續）

檢討前計畫條文	檢討後計畫條文	說明
(三) 臨接道路寬度八公尺以上者建築應退縮四公尺並予綠化美化。	(三) 臨接道路寬度八公尺以上者建築應退縮四公尺並予綠化美化。	
十、發電廠用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。	十、發電廠用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。	同現行條文。
十一、海岸景觀區、育林公園以維護景觀、培育林木為目的，除經縣府同意之遊客觀賞設施外，不得設置有棚蓋之建築物，並不得任意變更地形。	十一、海岸景觀區、育林公園以維護景觀、培育林木為目的，除經縣府同意之遊客觀賞設施外，不得設置有棚蓋之建築物，並不得任意變更地形。	同現行條文。
十二、公園用地以植栽綠化、美化及服務性設施為限，其使用依下列規定： (一) 依區位特性得設置服務或活動等相關設施。 (二) 建蔽率不得大於百分之五，簷高不得超過二層樓或七公尺。 (三) 設施造型、材質須與周圍環境配合。 (四) 採多目標使用者，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，不受前項規定限制。	十二、公園用地以植栽綠化、美化及服務性設施為限，其使用依下列規定： (一) 依區位特性得設置服務或活動等相關設施。 (二) 建蔽率不得大於百分之五，簷高不得超過二層樓或七公尺。 (三) 設施造型、材質須與周圍環境配合。 (四) 採多目標使用者，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，不受前項規定限制。	同現行條文。
十三、本特定區內各項公共設施（包括步道、欄杆、垃圾桶、休憩座椅、標示牌、解說牌...等）、公用事業設施以及廣告招牌之設置，均須經由本特定區主管機關（交通部觀光局澎湖國家風景區管理處、澎湖縣政府）同意。	十三、本特定區內各項公共設施（包括步道、欄杆、垃圾桶、休憩座椅、標示牌、解說牌...等）、公用事業設施以及廣告招牌之設置，均須經由本特定區主管機關（交通部觀光局澎湖國家風景區管理處、澎湖縣政府）同意。	同現行條文。
十四、本特定區內建築物及構造物之相關建照執照，應於申請執照前	十四、本特定區內建築物及構造物之相關建照執照，應於申請執照前	同現行條文。

表 3-2-1 土地使用分區管制要點修正條文對照表（續）

檢討前計畫條文	檢討後計畫條文	說明
送請本縣都市設計審議委員會審查同意。	送請本縣都市設計審議委員會審查同意。	
十五、本特定區內各項土地使用及建築除苗圃公園內國軍公墓區，得依照軍人公墓管理有關規定辦理外，餘均依照本要點辦理；本要點未規定者，適用其他有關規定辦理。	十五、本特定區內各項土地使用及建築除苗圃公園內國軍公墓區，得依照軍人公墓管理有關規定辦理外，餘均依照本要點辦理；本要點未規定者，適用其他有關規定辦理。	同現行條文。
十六、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。	十六、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。	同現行條文。
十七、本特定區內汙廢水不得直接排放，旅館區及觀光產業專用區需設置污水處理設施。	十七、本特定區內汙廢水不得直接排放，旅館區及觀光產業專用區需設置污水處理設施。	同現行條文。

第四章 檢討後計畫

變更林投風景特定區細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）後土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定制定之。
- 二、旅館區除依觀光旅館業管理規則及觀光旅館建築及設備標準之規定辦理外，其土地及建築物之使用管制，應依下列規定：
 - （一）建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
 - （二）建築樓層不得超過五層樓。
 - （三）開發時應有垃圾及污水處理設施，建築型態應儘量考量地方特有風格。
- 三、宗教專用區之土地專供寺廟及相關設施使用，其土地及建築物之使用，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。
- 四、住宅區之土地及建築物之使用建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 五、觀光產業專用區以提供各類遊樂及遊憩活動使用為限，其建築物與土地之使用依下列規定：
 - （一）區內得配置：住宿、餐飲及零售購物設施（購物中心、量販店及商場除外）、室內遊樂運動設施、戶外遊樂運動設施（機械式遊樂設施除外）、會議設施、展示/展覽設施、表演場地及設施、庭園造景設施、污水處理設施、停車場、其他經審查核准之設施。
 - （二）建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。
 - （三）回饋替代措施：私有土地得以依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」規定繳納代金方式辦理。
 - （四）觀光產業專用區之建築開發，依開發計畫之都市設計準則辦理，並經由本府「澎湖縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。
- 六、沙灘遊樂區專供海水浴場及其相關設施使用，其土地及建築物之使用，應依下列規定：
 - （一）區內除管理中心及遊樂相關設施外，應禁止其他土地開發、利用行為，以維護天然資源及優美景觀。
 - （二）區內建築物之建蔽率不得大於百分之三，高度以不超過三．五公尺為原則，但基地情形特殊經都市設計委員會同意者，不在此限。
 - （三）未來沙灘遊樂區之土地經營管理應維持開放使用之原則。
- 七、農業區內之土地，不得申請設置土石方資源處理場、廢棄物資源回收貯存場、汽車駕駛訓練場，餘依都市計畫法台灣省施行細則有關規定辦理。

- 七之一、保護區內之土地，除不得做為土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等項目之相關使用外，餘依「都市計畫法臺灣省施行細則」中有關保護區之規定辦理。
- 八、苗圃公園以供植物栽植，美化風景，苗木培育及花卉育種為主，得興建步道，亭台座椅，美化設施、衛生設施、溫室、展示設施及管理設施，嚴禁砍伐林木，變更地形地貌，其建蔽率不得大於百分之五，樓高不得超過二層樓或七公尺。
- 九、服務管理中心用地供旅遊服務設施建築使用得興建治安機關及相關設施，其土地及建築物之使用，應依下列規定：
- (一) 建蔽率不得大於百分之五十。
 - (二) 建築高度不得大於二層樓或七公尺。
 - (三) 臨接道路寬度八公尺以上者建築應退縮四公尺並予綠化美化。
- 十、發電廠用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。
- 十一、海岸景觀區、育林公園以維護景觀、培育林木為目的，除經縣府同意之遊客觀賞設施外，不得設置有棚蓋之建築物，並不得任意變更地形。
- 十二、公園用地以植栽綠化、美化及服務性設施為限，其使用依下列規定：
- (一) 依區位特性得設置服務或活動等相關設施。
 - (二) 建蔽率不得大於百分之五，簷高不得超過二層樓或七公尺。
 - (三) 設施造型、材質須與周圍環境配合。
 - (四) 採多目標使用者，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，不受前項規定限制。
- 十三、本特定區內各項公共設施（包括步道、欄杆、垃圾桶、休憩座椅、標示牌、解說牌…等）、公用事業設施以及廣告招牌之設置，均須經由本特定區主管機關（交通部觀光局澎湖國家風景區管理處、澎湖縣政府）同意。
- 十四、本特定區內建築物及構造物之相關建照執照，應於申請執照前送請本縣都市設計審議委員會審查同意。
- 十五、本特定區內各項土地使用及建築除苗圃公園內國軍公墓區，得依照軍人公墓管理有關規定辦理外，餘均依照本要點辦理；本要點未規定者，適用其他有關規定辦理。
- 十六、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- 十七、本特定區內汙廢水不得直接排放，旅館區及觀光產業專用區需設置污水處理設施。

第五章 事業及財務計畫

經林投風景特定區主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）後尚需取得之公共設施保留地為服務管理中心用地、紀念公園用地、育林公園用地、公園用地、綠地用地及道路用地等，其公共設施用地開闢經費經估算約為24,704萬元，事業及財務計畫詳如表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
		徵 購	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	撥 用	土地 徵購 費	工程費	小計		
服務管理中心 用地	0.29	√			√	841	2,900	3,741	需地 機關	逐年 編列 預算 辦理
紀念公園用地	0.04	√				116	80	196		
育林公園用地	0.03	√				87	60	147		
公園用地	3.02	√				8,758	6,040	14,798		
綠地用地	0.02	√				58	40	98		
道路用地	1.06	√			√	3,074	2,650	5,724		
總計	4.46					12,934	11,770	24,704		

註：1.本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表土地徵購費以毗鄰非公共設施保留地平均市價（約2,900元/m²）估算，服務管理中心用地工程費以10,000元/m²估算，公園及綠地工程費以2,000元/m²估算，道路用地工程費以2,500元/m²估算。