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	F	縣	4.5	薆	Š	Ę	都	市		計	挂里	主有	審	核	摇	j	要	表
項			目	說															明
都	市計	畫名	稱	變	更林	投月	虱景	大特定 區	2細部	計畫	盖(公	共	設施用	地專	案通	盤檢	討)	案	
變	更都	市計	畫	都下	市計	畫注	去第	\$ 22 · 2	3 • 26	5 條									
法	令	依	據	都で	市計	畫名	定其	月通盤檢	討實	施勃	梓法第	5 2	條						
變機	更都	市計		澎	胡將	、政人	守												
				公徵	求	意		自民國天,公									日止	,計	30
本	案公意	開展日	覽期	公	開	展	覧	自民國年	月		月	Ē	日起至 日		年 限)	月	日刊	上(刊	登
				說	H)	月	會	於民國舉	辨公	年開說	月記明會	日		時假	3				
	民團體 反 映																		
	案提交 計畫 核			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	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	三章	檢討變更內容	
	第一	一節 土地使用分區管制檢討	3-01
	第二	二節 變更內容	3-02
第口	口章	檢討後計畫	4-01
第五	互章	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
去 5_1_1	宝	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。

青、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
~~ <u> </u>	

	<i>-</i> 7 7	計畫面積	佔都市發展用地面積	佔計畫區總面積
	項目	(公頃)	比例(%)	比例(%)
	住宅區	0.17	0.38	0.25
土	旅館區	0.70	1.58	1.04
地地	宗教專用區	0.31	0.70	0.46
使	沙灘遊樂區	8.09		11.94
用分區	海岸景觀區	10.95		16.15
分回	觀光產業專用區(附)	6.25	14.06	9.23
En.	農業區	4.26		6.28
	小計	30.73	16.72	45.35
	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
λ	育林公園用地	5.52	12.41	8.14
公共	公園用地	7.68	17.26	11.33
共設	綠地用地	0.10	0.22	0.14
施	廣場用地	0.54	1.21	0.79
用地	廣場兼停車場用地	0.34	0.77	0.51
ت	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	
總記		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。

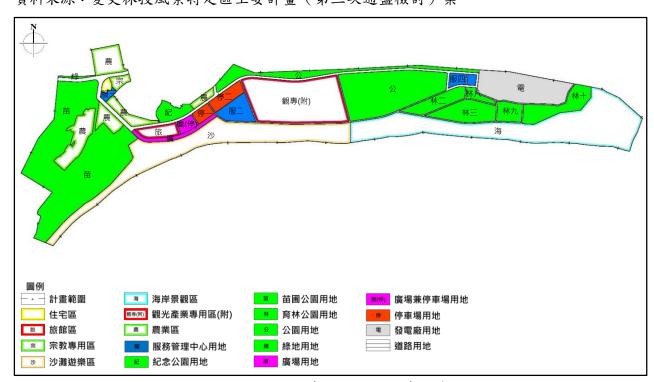


圖 2-1-1 主要計畫土地使用計畫示意圖

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。

3.58

3.38

37.04

9.67

9.13

100.00

十一、道路用地

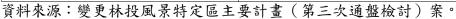
發電廠用地

道路用地 總計

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。

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

表 2-2-1 主要計畫公共設施用地明細表



計畫區東側

電

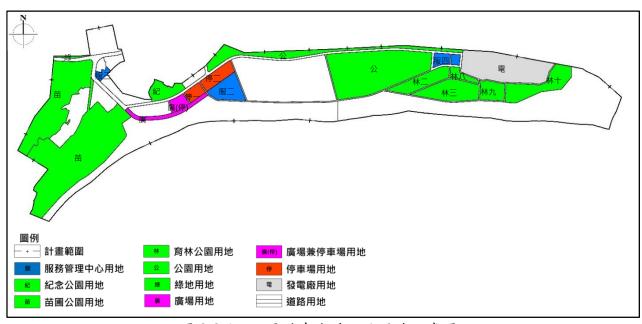


圖 2-2-1 主要計畫公共設施用地示意圖

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。

編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)
_	東至龍門村,西往機場、馬公市	13.5	274
=	向西北通一號道路, 南接三號道路	15	255
Ξ	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

表 2-3-1 主要計畫道路編號明細表

註:表內道路長度應以核定圖實地測釘之樁距為準。

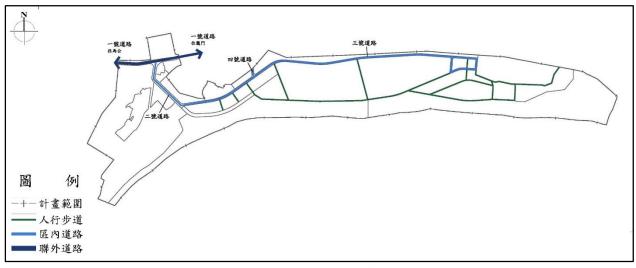


圖 2-3-1 主要計畫道路系統示意圖

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、本要點依都市計書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。

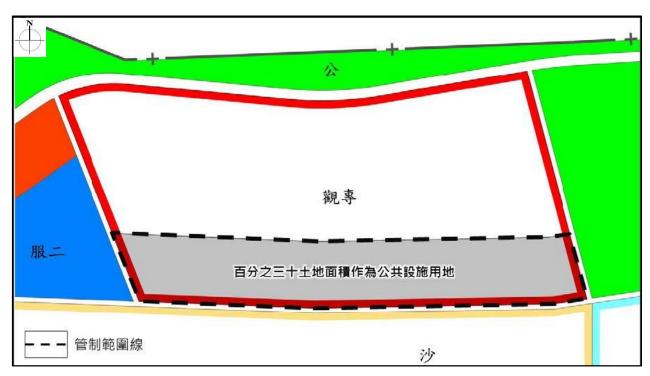


圖 2-4-1 公共設施用地管制範圍示意圖

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	一、本要點依都市計畫法第二十二	同現行條文。
條及同法台灣省施行細則第三	條及同法台灣省施行細則第三	
十五條規定制定之。	十五條規定制定之。	
二、旅館區除依觀光旅館業管理規	二、旅館區除依觀光旅館業管理規	同現行條文。
則及觀光旅館建築及設備標準	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	之規定辦理外,其土地及建築	
物之使用管制,應依下列規	物之使用管制,應依下列規	
定:	定:	
(一)建蔽率不得大於百分之六	(一)建蔽率不得大於百分之六	
十,容積率不得大於百分	十,容積率不得大於百分	
之一百八十。	之一百八十。	
(二)建築樓層不得超過五層樓。	(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	(三) 開發時應有垃圾及污水處理	
設施,建築型態應儘量考	設施,建築型態應儘量考	
量地方特有風格。	量地方特有風格。	
三、宗教專用區之土地專供寺廟及	三、宗教專用區之土地專供寺廟及	同現行條文。
相關設施使用,其土地及建築	相關設施使用,其土地及建築	
物之使用,建蔽率不得大於百	物之使用,建蔽率不得大於百	
分之四十,容積率不得大於百	分之四十,容積率不得大於百	
分之八十。	分之八十。	
四、住宅區之土地及建築物之使用	四、住宅區之土地及建築物之使用	同現行條文。
建蔽率不得大於百分之五十,	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	容積率不得大於百分之一百二	
+ 0	十。	4 4 4 4 7 11 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
五、觀光產業專用區以提供各類遊	五、觀光產業專用區以提供各類遊	觀光產業專用
樂及遊憩活動使用為限,其建	樂及遊憩活動使用為限,其建	區之公有地部
築物與土地之使用依下列規	築物與土地之使用依下列規	分已於靠近海
定:	定:	岸側配置百分
(一)區內得配置:住宿、餐飲及	(一)區內得配置:住宿、餐飲及	之三十土地面
零售購物設施(購物中	零售購物設施(購物中	積之公共設施
心、量販店及商場除外)、室內遊樂運動設	心、量販店及商場除 外)、室內遊樂運動設	用地,完成公 有土地之回饋
施、戶外遊樂運動設施	外)、 至 內 遊 無 運 動 設 施 、 戶 外 遊 樂 運 動 設 施	有土地之凹領 替代措施,故
(機械式遊樂設施除	(機械式遊樂設施除	省代指施, 战 配合主要計畫
外)、會議設施、展示/展	外)、會議設施、展示/展	變更內容調
寶設施、表演場地及設	デリンド 情報改加・校示/校 覧設施、表演場地及設	整、删除公有
見	施、庭園造景設施、污水	土地部分之回
處理設施、停車場、其他	處理設施、停車場、其他	置替代措施。
經審查核准之設施。	經審查核准之設施。	NY 11 1711 70
江田旦似作人以心	江田 旦似件~以他	

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 (二)建蔽率不得大於百分 之三十,容積率不得 之三十, 容積率不得 大於百分之六十。 大於百分之六十。 (三)回饋替代措施:需於 (三)回饋替代措施:私有 土地得以依「澎湖縣 靠近海岸側配置百分 之三十土地面積作為 都市計畫土地使用分 公共設施用地(詳附 區及公共設施用地檢 討變更回饋審議原 圖 3-2),並以不開 發為原則,以維持海 則」規定繳納代金方 岸整體環境景觀;私 式辦理。 有土地得以依「澎湖 (四)觀光產業專用區之建 縣都市計畫土地使用 築開發,依開發計畫 分區及公共設施用地 之都市設計準則辨 檢討變更回饋審議原 理,並經由本府「澎 則」規定繳納代金方 湖縣都市設計審議委 式辦理。 員會 審查通過後, (四)觀光產業專用區之建 始得發照建築。 築開發,依開發計畫 之都市設計準則辨 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。 百分之三十土地面積作為公共投施用地 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 六、沙灘遊樂區專供海水浴 同現行條文。 場及其相關設施使用, 場及其相關設施使用, 其土地及建築物之使 其土地及建築物之使 用,應依下列規定: 用,應依下列規定: (一) 區內除管理中心及遊 (一)區內除管理中心及遊 樂相關設施外,應禁 樂相關設施外,應禁 止其他土地開發、利 止其他土地開發、利 用行為,以維護天然 用行為,以維護天然 資源及優美景觀。 資源及優美景觀。 (二) 區內建築物之建蔽率 (二) 區內建築物之建蔽率 不得大於百分之三, 不得大於百分之三, 高度以不超過三 • 五 高度以不超過三•五 公尺為原則,但基地 公尺為原則,但基地 情形特殊經都市設計 情形特殊經都市設計 委員會同意者,不在 委員會同意者,不在

此限。

此限。

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	(三)未來沙灘遊樂區之土	
地經營管理應維持開	地經營管理應維持開	
放使用之原則。	放使用之原則。	
七、農業區內之土地,不得	七、農業區內之土地,不得	同現行條文。
申請設置土石方資源處	申請設置土石方資源處	
理場、廢棄物資源回收	理場、廢棄物資源回收	
貯存場、汽車駕駛訓練	貯存場、汽車駕駛訓練	
場,餘依都市計畫法台	場,餘依都市計畫法台	
灣省施行細則有關規定	灣省施行細則有關規定	
辨理。	辨理。	
-	七之一、保護區內之土地,	考量林投風景特定區計畫係
	除不得做為土石	為保持優美風景之劃設原
	方資源堆置處	
	型、廢棄物資源 理、廢棄物資源	- " ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' '
	回收、貯存場及	· 有
	其附屬設施、危	
	<u>險物品及高壓氣</u>	
	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	八、苗圃公園以供植物栽	同現行條文。
植,美化風景,苗木	植,美化風景,苗木	
培育及花卉育種為	培育及花卉育種為	
主,得興建步道,亭	主,得興建步道,亭	
台座椅,美化設施、	台座椅,美化設施、	
衛生設施、溫室、展	衛生設施、溫室、展	
示設施及管理設施,	示設施及管理設施,	
嚴禁砍伐林木,變更	嚴禁砍伐林木,變更	
地形地貌,其建蔽率	地形地貌,其建蔽率	
不得大於百分之五,	不得大於百分之五,	
樓高不得超過二層樓	樓高不得超過二層樓	
或七公尺。	或七公尺。	
九、服務管理中心用地供旅	九、服務管理中心用地供旅	同現行條文。
遊服務設施建築使用得	遊服務設施建築使用得	
興建治安機關及相關設	興建治安機關及相關設	
施,其土地及建築物之	施,其土地及建築物之	
使用,應依下列規定:	使用,應依下列規定:	
(一)建蔽率不得大於百分	(一)建蔽率不得大於百分	
之五十。	之五十。 之五十。	
(二)建築高度不得大於二	(二)建築高度不得大於二	
層樓或七公尺。	層樓或七公尺。	

表 3-2-1 土地使用分區管制要點修正條文對照表 (續)

14 11 1/2 11 12 16 1	14 11 14 11 42 16 1	10.50
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	(三) 臨接道路寬度八公尺	
以上者建築應退縮四	以上者建築應退縮四	
公尺並予綠化美化。	公尺並予綠化美化。	
十、發電廠用地建蔽率不得	十、發電廠用地建蔽率不得	同現行條文。
大於百分之六十,容積	大於百分之六十,容積	
率不得大於百分之一百	率不得大於百分之一百	
二十。	二十。	
十一、海岸景觀區、育林公	十一、海岸景觀區、育林公	同現行條文。
園以維護景觀、培育	園以維護景觀、培育	
林木為目的,除經縣	林木為目的,除經縣	
府同意之遊客觀賞設	府同意之遊客觀賞設	
施外,不得設置有棚	施外,不得設置有棚	
蓋之建築物,並不得	蓋之建築物,並不得	
任意變更地形。	任意變更地形。	
十二、公園用地以植栽綠	十二、公園用地以植栽綠	同現行條文。
化、美化及服務性	化、美化及服務性	
設施為限,其使用	設施為限,其使用	
依下列規定:	依下列規定:	
(一) 依區位特性得設置服	(一) 依區位特性得設置服	
務或活動等相關設	務或活動等相關設	
施。	施。	
(二)建蔽率不得大於百分	(二)建蔽率不得大於百分	
之五,簷高不得超過	之五,簷高不得超過	
二層樓或七公尺。	二層樓或七公尺。	
(三) 設施造型、材質須與	(三)設施造型、材質須與	
周圍環境配合。	周圍環境配合。	
(四)採多目標使用者,依	(四)採多目標使用者,依	
都市計畫公共設施用	都市計畫公共設施用	
地多目標使用辦法規	地多目標使用辦法規	
定,不受前項規定限	定,不受前項規定限	
制。	制。	
十三、本特定區內各項公共	十三、本特定區內各項公共	同現行條文。
設施(包括步道、欄	設施(包括步道、欄	内犯作陈文
杆、垃圾桶、休憩座	杆、垃圾桶、休憩座	
荷、標示牌、解說	椅、標示牌、解說	
牌等)、公用事業	牌等)、公用事業	
設施以及廣告招牌之	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
	設施以及廣告招牌之	
設置,均須經由本特	設置,均須經由本特	
定區主管機關(交通	定區主管機關(交通	
部觀光局澎湖國家風	部觀光局澎湖國家風	
景區管理處、澎湖縣	景區管理處、澎湖縣	
政府)同意。	政府) 同意。	ロロルル
十四、本特定區內建築物及	十四、本特定區內建築物及	同現行條文。
構造物之相關建照執	構造物之相關建照執	
照,應於申請執照前	照,應於申請執照前	

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

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。

	十四個	土	地取	【得方	式	開闢	經費(萬	元)		
項目	未取得 面積 (以)	徴購	市地重劃	獎勵投資	撥用	土地 徴購 費	工程費	小計	主辨單位	經費 來源
服務管理中心 用地	0.29	`			`	841	2,900	3,741		V5. 4
紀念公園用地	0.04	>				116	80	196	கை ப <u>ி</u> .	逐年
育林公園用地	0.03	>				87	60	147	需地	編列
公園用地	3.02	>				8,758	6,040	14,798	機關	預算
綠地用地	0.02	>				58	40	98		辨理
道路用地	1.06	>			>	3,074	2,650	5,724		
總計	4.46					12,934	11,770	24,704		

表 5-1-1 事業及財務計畫表

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。