



澎湖

縣政府 Penghu
County Government

內政部國土計畫審議會 審議 澎湖縣國土計畫(草案) 第2次專案小組會議

簡 報

109/08/20

- 壹、會議討論議題
- 貳、議題討論說明

擬定機關：澎湖縣政府
規劃單位：崑山科技大學

會議討論議題

議題一：住宅需求及住宅用地總量

本計畫所提居住需求，究係提供當地常住人口住宅需求或季節性觀光活動人口短期居住需求？規劃40.5公頃居住用地（包含透過鄉村地區整體規劃提供34.5公頃住商用地，及6公頃零星自用住宅用地）規模如何推估？得否透過申請農舍方式替代？

議題二：國土功能分區分類及配套土地使用管制規定

依全國國土計畫規定：「優先於農業發展地區第4類地區、鄉村地區整體規劃範圍或農村再生範圍，以農村社區土地重劃等方式辦理，提供所需住宅用地，減少個別、零星興建」及相關得提供居住功能之指導，請澎湖縣政府補充說明本計畫草案相關內容，並說明是否改劃設為其他國土功能分區分類及研訂其配套管制規定。

議題三：零星自用住宅用地

允許零星變更為建築用地及作住宅使用有所疑慮。經歸納零星自用居住需求可提供方式計有三種方式，請澎湖縣政府補充說明本計畫草案涉及零星自用住宅申請機制等相關內容，並說明前開方式一、二之可行性評估。

議題討論說明-議題一

106年戶籍人口104,073人

125年計畫人口11.5萬人

新增居住空間需求

新增居住人口數(10,927人)

新增住宅需求戶數(5,167戶)

新增可建築之住宅用地推估
(72.94公頃)

轉換未來可發展用地需求
(含必要公共設施)(132公頃)

扣除優先利用既有發展區閒置土地，及馬公都市計畫外圍農業區釋出，共78.5公頃

需於非都市土地提供發展需求土地約53.5公頃
(其中作為可建築之純住宅用地僅約34.5公頃)

■ 目標年常住人口居住需求

- 近年戶量逐年降低趨勢，以目標年戶量2.35人/戶，共約4,650戶。
- 考量自然空屋率10%，共需求5,167戶。
- 依本縣居住慣習，以透天住宅每戶佔地120m²估算，及考量合理空地比15%後，共73公頃可建築之住宅用地需求。
- 前述需求依必要公共設施(道路、鄰里性公設)約35%轉換後，需112公頃。
- 加計20公頃作為鄉村地區改善公設施設不足需求，共約需132公頃可發展土地。

議題討論說明-議題一

■ 觀光發展需求之推估與分派

125年計畫觀光人次145萬人次/年

觀光發展用地需求(技術報告內容)

尖峰月平均每日住宿人口

新增觀光人次

尖峰月每日需求客房數

目標年合理之客房供給總量與可新增之數量

新增之觀光消費總額

分派各遊憩系統住宿

觀光住宿土地需求面積
 澎湖本島系統：約8.35公頃
 北海系統：約3.76公頃
 南海系統：約0.72公頃

**觀光消費產業用地需求面積約
3.15公頃**

- 優先於馬公都市計畫區、澎管處推動之投資開發計畫(已列入城2-3劃設)中提供，尚能滿足大部分需求。
- 故本計畫尚無需於城鄉發展地區以外另訂發展量與區位。
- 本計畫擬於非都市土地提供34.5公頃(不含公設)之未來發展地區，僅係為本縣未來新增常住人口之日常居住生活為主，並非短期觀光居住需求。

議題討論說明-議題一

■ 零星申請需求（本縣因地制宜之特殊性需求）

參考近年申請農變建面積，並考量地域特性，自國土計畫113年全面施行至目標年125年共12年，故訂定保障偏遠弱勢個別申請需求總量約6公頃。

95~107年各市鄉農變建總面積(公頃)

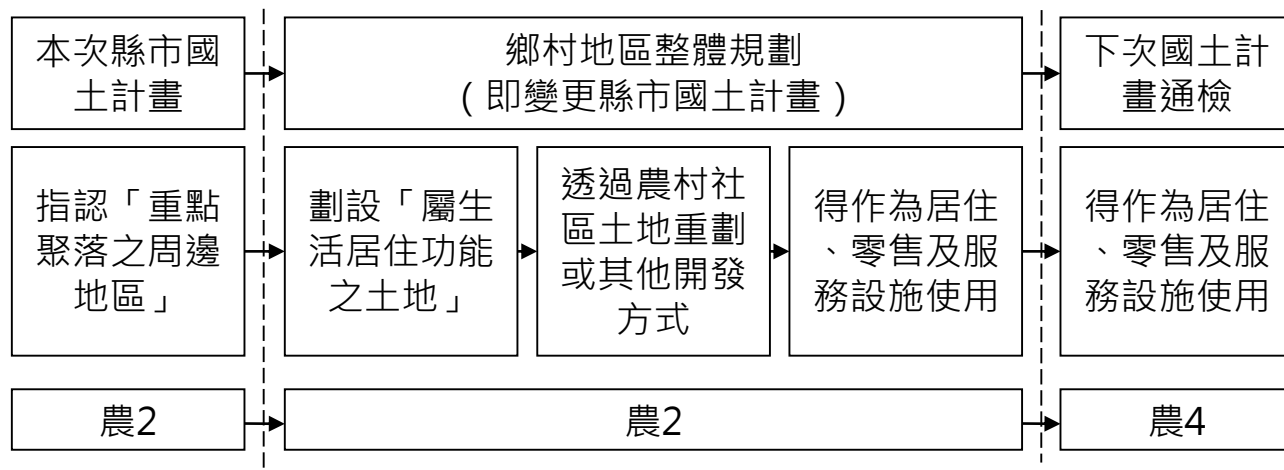
馬公市	湖西鄉	白沙鄉	西嶼鄉	望安鄉	七美鄉
43.49	11.29	2.65	1.56	0.03	0.16

大多屬偏遠鄉村、離島地區個別興建，共4.4公頃。

議題討論說明-議題二

■ 全國國土計畫指導得以鄉村地區整體規劃提供所需住宅用地

依全國國土計畫內容指導，並非僅有「農業發展地區第4類地區」得提供居住功能，其他包含「鄉村地區整體規劃範圍」及「農村再生範圍」內亦得規劃「屬生活居住功能之土地」，以提供居住需求，且該等土地應以原有農村或聚落適度擴大，該擴大範圍並應進行整體規劃及提供必要公共設施。

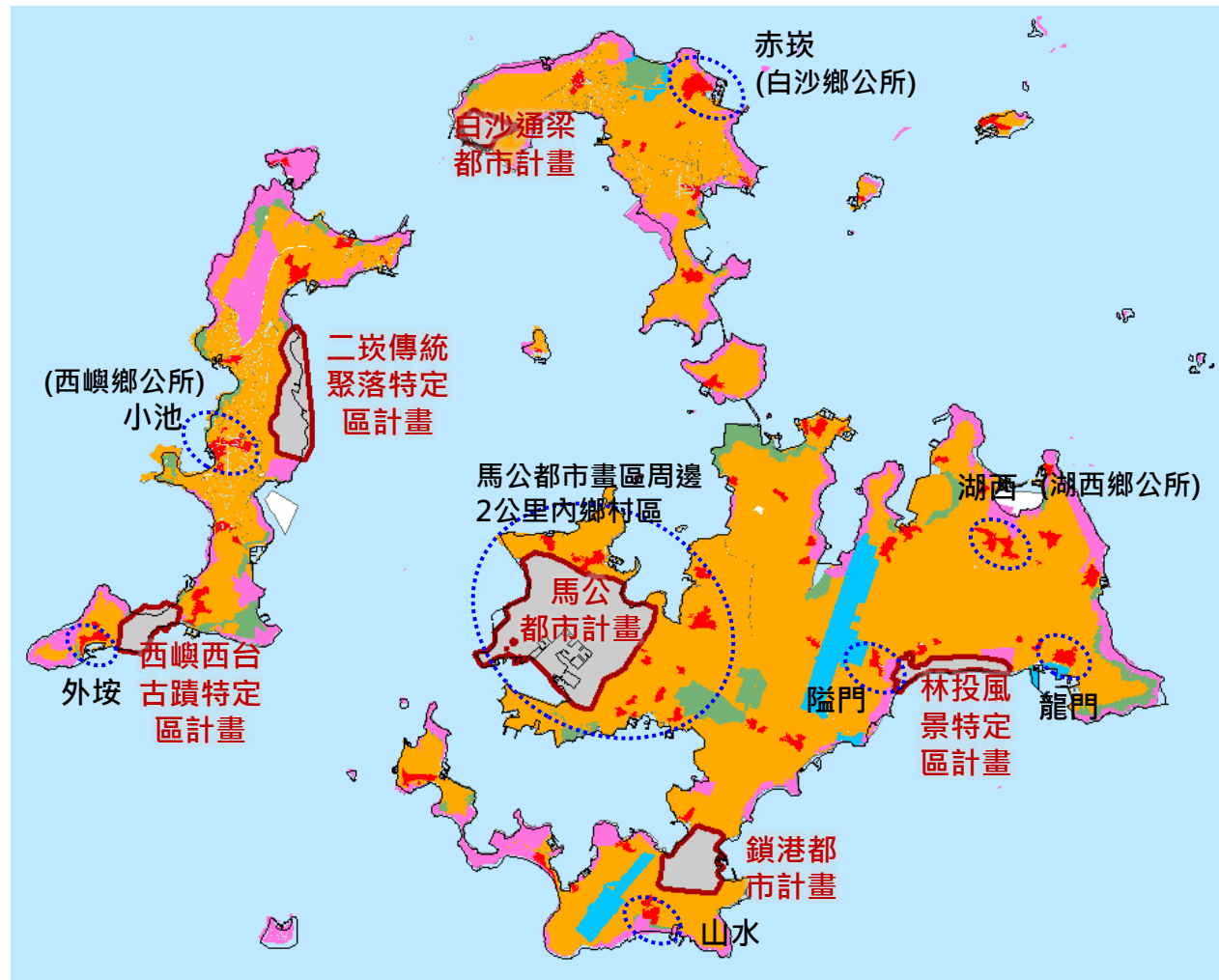
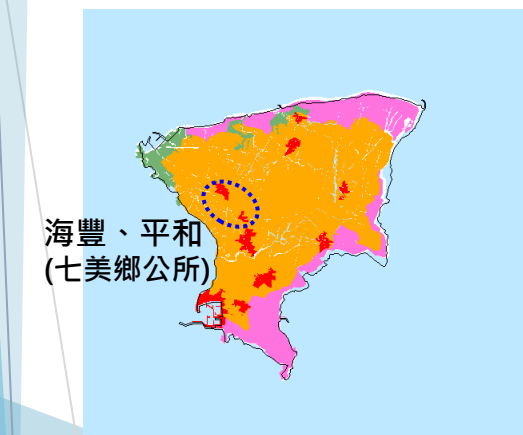
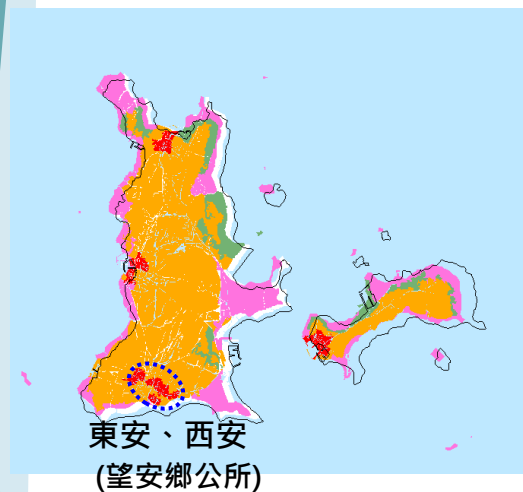


- 本縣既有之合法建地不足為發展重要限制，本計畫已詳予推估發展需求，於全國國土計畫指導下妥予規劃，引導於重點發展聚落周邊優先提供合理之城鄉發展空間，能落實國土計畫揭示「落實集約發展，促進城鄉永續」之目標。
- 本計畫擬以鄉村地區整體規劃提供未來城鄉發展空間（即34.5公頃部分）引導現有農變建不合理之蛙躍開發亂象，符合規定與指導，亦為全國通案適用之作法，非為本縣之特殊性政策，故予劃設為「農2」似無須另訂功能分區分類之必要。

議題討論說明-議題二

■ 已指明未來發展優先區位

為利未來鄉村地區整體規劃能優先採整體開發方式提供完善公共設施及環境，**擬再予規定：「經鄉村地區整體規劃指定採農村社區土地重劃方式整體開發之地區，不得個別申請容許作自用住宅使用。」**。



議題討論說明-議題三

■ 個別零星自用住宅需求之提供方式評估

方式1：以申請農舍方式提供居住空間

本縣特殊情形

- 本縣陸域土地面積有限，現有非都市農地多為面積小於0.25公頃之小型農地，全縣一般農業區農牧用地約75,000筆，僅約1,900筆(約2.53%)面積達0.25公頃以上，平均每筆面積僅737 m²。
- 因自然及天候條件限制，農地閒置廢耕情形普遍，依農委會農地盤查結果，全縣法定農地8,137公頃僅有473公頃(約5.81%)實際作農糧、養殖、畜牧等農業經營使用。

方式可行性評估

- 農舍係為方便持續從事農業耕作經營使用者得就近管理農作物，予以特許興建建築物，其政策本意為照顧實際從事農業耕作經營維生之農民，與一般住宅迥異，非為解決本縣建地不足及增加住宅需求之適宜途徑。
- 本縣農業耕作式微，本縣實際從事農業耕作經營農民甚少，故符合農舍興建辦法申請資格者亦少。
- 本縣偏遠及2、3級離島民眾實際需求應為(自用)住宅使用而非為農舍，給予合法合理之取得住宅用地管道方為適宜方式，以興建農舍方式似無法替代本縣為照顧偏遠、弱勢民眾之特殊需求。

議題討論說明-議題三

■ 個別零星自用住宅需求之提供方式評估

方式2：辦理鄉村地區整體規劃指定「屬生活居住功能之土地」

評估後為
可採行方式

- 依109.03.27 召開第1次專案小組審查會議結論，已納入規定：須完成鄉村地區整體規劃之土地利用綱要計畫後始得申請容許作自用住宅使用。
- 能符合全國國土計畫於「鄉村地區整體規劃範圍」得規劃「屬生活居住功能之土地」之指導原則。
- 為兼顧適當引導發展並維繫原有農變建照顧本縣弱勢原意，本計畫擬規定：「基地距原有鄉村區或小型村落或公有道路一定範圍者，經完成鄉村地區整體規劃後，始得申請容許作自用住宅使用…(略)」仍得於農2中個別申請作自用住宅權利，但加以嚴格限制、查核申請資格條件，並予以強化土地使用管制規定。

方式3：不辦理鄉村地區整體規劃，惟限縮申請資格及強化土地使用管制規定。

此為原報部審查之辦理方式，建議維持限縮申請資格及強化土地使用管制規定，並併入採方式2辦理。

議題討論說明-議題三

完成鄉村地區整體規劃後

總量：34.5公頃
(不含公設)

劃設生活居住功能土地範圍

- 重點聚落周邊優先劃設。
- 須分別依照鄉村地區整體規劃之區位**提供必要公共設施或回饋整體開發**。
- 經參與辦理整體規劃開發並共同負擔一定比例公共設施後，**得適當增加容許使用項目與使用強度**。
- 其餘依中央主管機關訂頒鄉村地區整體規劃通案性土地使用管制規定辦理。

總量：6公頃(不含公設)

保障偏遠離島及弱勢民眾居住需要

- 經指定之距原有鄉村區或小型村落或公有道路一定範圍。
- 限縮申請資格及強化土地使用管制規定：
 - 不得位於澎湖觀光發展計畫之特別保護區、自然景觀要，位於飲用水水源水質保護區者需符合水源保護之績效管制規定。
 - 僅得作自用住宅，不得作民宿、零售商業、辦公處所等其他使用。
 - 以申請人一生一次為限。
 - 每筆基地至少保留30%面積作保育綠地並不得計算建蔽率、容積率。
 - 本府應依法擬定特殊土管規則報核後實施，包含規定最小面積、臨接道路寬度、建物鄰棟間隔、適當限縮土地使用強度、申請同意之身份、資格、持有土地年限、其他條件等。



簡報結束 敬請指教

議題討論說明-議題一

■ 住居空間之發展順序與區位 (依目標年新增人口所需約132公頃)

→ 優先於既有都市計畫區、鄉村區閒置土地利用，及舊屋改建再生利用(約17.5公頃)。

→ 馬公都市計畫區可發展土地已接近飽和，鎖港都市計畫約有13公頃未發展土地。

→ 以馬公都市計畫農業區變更開發，約48公頃(其中16公頃已辦理變更)。

$$132 - 17.5 - 13 - 48 = 53.5$$

- 其餘非都市土地，未來由鄉村地區整體規劃完成後，適度擴大既有鄉村區範圍，增加可發展土地，約有53.5公頃(作為可建築之純住宅用地僅約34.5公頃)。

■ 零星申請需求

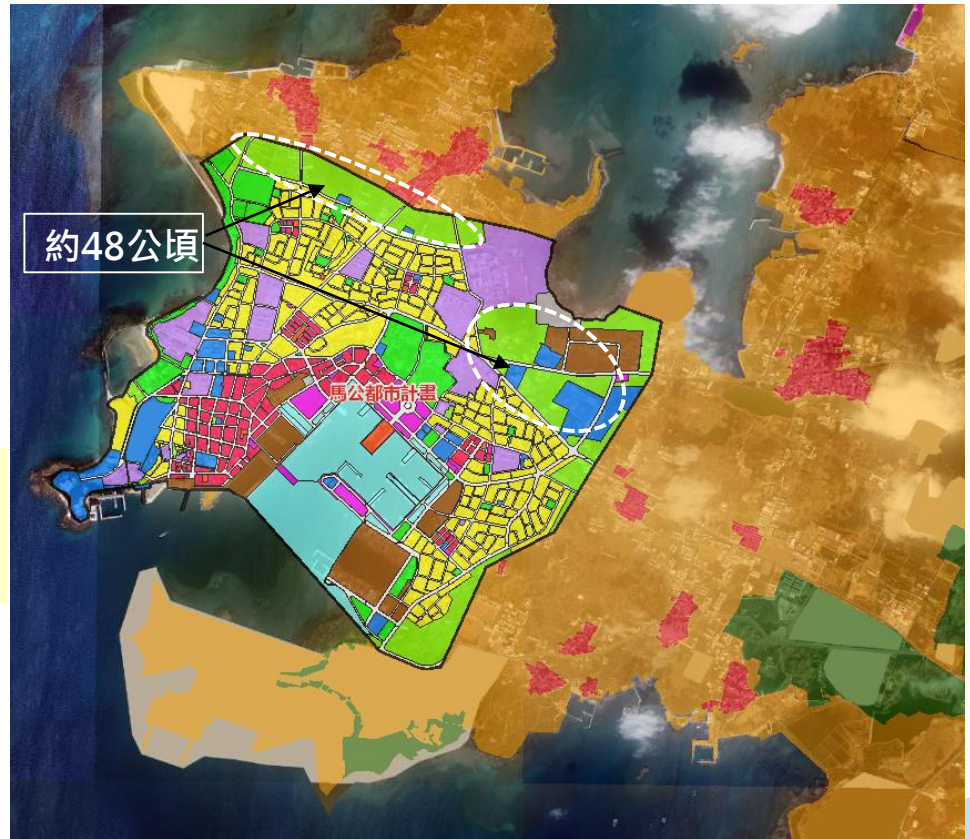
(內政部第1次專案小組會議補充)

參考近年申請農變建面積，並考量地域特性，自國土計畫113年全面施行至目標年125年之12年間，訂定保障偏遠弱勢個別申請需求約6公頃。

95~107年各市鄉農變建總面積(公頃)

馬公市	湖西鄉	白沙鄉	西嶼鄉	望安鄉	七美鄉
43.49	11.29	2.65	1.56	0.03	0.16

4.4公頃



■ 農發二訂定因地制宜土地使用管制原則之處理策略

- 澎湖縣屬島嶼縣，陸域面積及土地資源有限。
- 都市計畫區發展漸飽和(馬公都市計畫區發展率已達93%)，非都市土地變更不易，存在「提供城鄉發展所需」及「照顧離島、偏遠地區弱勢居住需求」。
- 依106年監察委員調查報告，指正本縣農變建問題主要為「偏離原政策目標」及「住宅蔓延產生失序亂象」，並未否定原照顧弱勢居住之政策不合理。
 - 確實檢討相關政策及改善執行規範，以照顧離島居民實際住屋需求，避免遭到變相濫用。
 - 針對現況課題及未來發展，進行整體規劃引導，俾滿足離島民眾所需。

