

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 開會通知單

受文者：本署綜合計畫組第1科

發文日期：中華民國103年3月28日

發文字號：營署綜字第1032905313號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

開會事由：內政部區域計畫委員會審議「擴大馬公都市計畫」
案第5次專案小組會議。

開會時間：103年4月3日（星期四）下午2時

開會地點：本署105會議室（臺北市八德路二號342號）

主持人：施召集人文真、賀陳副召集人旦

聯絡人及電話：呂依錡（02）8771-2586，

E-mail：luyichi1112@cpami.gov.tw

出席者：施委員文真、賀陳委員旦、林委員建元、鄭委員安廷（以上委員為專案小組成員）、林委員靜娟、吳委員樹樞、林委員楨家、戴委員秀雄、周委員天穎、王委員雪玉、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、王委員秀時、曹委員紹徽、王委員銘正、沈委員淑敏、吳委員彩珠、陳委員宏宇、陳委員彥仲、周委員燕龍、楊委員素娥、林委員素貞、國家發展委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會漁業署、行政院海岸巡防署、國防部、國防部軍備局、陸軍澎湖防衛指揮部、交通部觀光局、交通部民用航空局、交通部澎湖國家風景區管理處、經濟部、經濟部水利署、經濟部礦務局、財政部國有財產署、台灣自來水股分有限公司、台灣中油股份有限公司、內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、都市計畫組、

綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、廖科長文弘、第3科）（以上含附件1、2）

列席者：澎湖縣政府、澎湖縣馬公市公所、紫陽工程顧問公司（以上含附件1）

副本：本署綜合計畫組第1科

備註：

- 一、檢附提案資料（附件一）及初審意見（附件二），請攜帶與會討論。
- 二、本署停車場空間有限，請儘量使用大眾運輸工具。

內政部營建署

裝

訂

線

附件一

本部區域計畫委員會審議「擴大馬公都市計畫」案第5次專案小組會議提案資料

壹、說明

一、法源依據：依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第2點規定辦理。

二、辦理經過

(一)澎湖縣政府以98年8月21日府建發字第0980901955號函送本部營建署受理「擴大馬公都市計畫」案審查作業，為簡化行政作業，經本部於98年11月30日、99年4月9日召開2次區域計畫委員會行政程序審查專案小組會議。並於100年9月21日、101年3月23日、101年8月6日召開專案小組審查會議。本案並提本部區域計畫委員會102年1月24日第320次會議審查，決議略以：再提專案小組續審。102年11月7日召開第4次本部區域計畫委員會專案小組會議。(第4次專案小組會議紀錄，詳附件1-1)

(二)澎湖縣政府以103年2月7日府建城字第1030840283號函函「擴大馬公都市計畫」案申請書修正報告及辦理情形答覆情形說明(如附件1-2)，爰召開本次會議。

(三)「擴大馬公都市計畫」申請新訂或擴大都市計畫作業要點檢核表(如附件1-3)

三、計畫摘要(摘自103.2.7申請書修正本)

(一)擬定機關：澎湖縣政府。

(二)辦理目的：

1. 管制都市計畫區周邊土地，維持澎湖地區特有風貌，遏止無計畫性之個別開發行為。
2. 透過都市計畫手段，建構農變建地區及舊聚落地區，完

善之道路系統與公共設施服務水準。

3. 劃設土地使用分區保護海岸鄰近地區之環境，及透過都市計畫土地使用管制，管制及規範都市計畫區周邊內農業區。
4. 擴大範圍之農業區未來經都市計畫管制停止農變建後，將配合縣政推動觀光農業發展，並形塑都市綠化空間，提昇整體都市環境品質。

(三)計畫內容：

1. 計畫年期與人口

本計畫年期為民國 110 年，計畫人口為 66,000 人(維持現行都市計畫目標人口數)。

2. 計畫範圍及面積

本計畫擬擴大之地區範圍屬於澎湖縣馬公市行政轄區內，共分為二大區塊，一處位於馬公都市計畫北側之陸域土地(196.64 公頃)，另一處位於馬公都市計畫東側陸域，延伸至南側測天島及部分水域範圍(451.33 公頃)，範圍並包括海軍基地及現有都市計畫區間之水域範圍(約 73.55 公頃)，預為未來港口水域及港區周邊土地整合發展規劃之用，計畫面積合計約 721.52 公頃。

3. 土地使用現況：

目前以空地及荒地為多，計約 273.89 公頃(估計計畫範圍總面積之 37.96%)，其次為軍事用地，約 170.58 公頃(佔 23.64%)，住宅使用面積，約 69.80 公頃(佔 9.67%)；商業使用面積 6.37 公頃(佔 0.88%)；工業使用面積約為 7.12 公頃(佔 0.99%)。(表 1)

4. 土地使用分區及權屬：

本次擴大範圍內之非都市土地使用分區計有一般農

業區、鄉村區、森林區三類，其中以一般農業區佔規劃面積之 75.43%為最高比例之分區，面積約 544 公頃，若探討編定用地類別所佔比例，則以農牧用地之 39.74%以及特定目的事業用地之 23.24%為主，面積分別為 286.73 公頃及 167.70 公頃（表 2）。

擴大之規劃範圍內公有土地佔 50.68%、私有土地比例 49.09%及公私共有土地 0.23%。若以管理單位區分，以國有土地之國防部軍備局佔規劃範圍面積之 27.25%為最高比例，國有財產署佔 14.34%次之，顯見本計畫範圍內之軍方土地比重約佔公有土地一半比例，也限制未來公有土地之活用。

表 1 規劃範圍內土地使用現況面積表

類別	面積(公頃)	百分比(%)
住宅使用	69.80	9.67%
港埠	16.78	2.33%
農漁業使用	11.85	1.64%
公園或兒童遊樂場	8.43	1.17%
空地綠化	3.85	0.53%
廟宇	4.83	0.67%
商業使用	6.37	0.88%
工業使用	7.12	0.99%
學校	6.44	0.89%
機關使用	5.51	0.76%
軍事使用	170.58	23.64%
電信	0.29	0.04%
海域	73.55	10.19%
水域、溝渠、水池	10.41	1.44%
加油站	0.15	0.02%
醫院	5.51	0.76%
道路	28.81	3.99%
空地、荒地	273.89	37.96%
其他	17.34	2.40%
擴大範圍總面積	721.52	100.00%
資料來源：本計畫調查整理。		
調查日期：97年11月7~10日。		

表 2 非都市土地編定用地統計表

使用分區	使用地類別	面積(m ²)	百分比
一般農業區	丁種建築用地	7,080.31	0.10%
	水利用地	34,847.57	0.48%
	甲種建築用地	235,144.09	3.26%
	交通用地	235,172.35	3.26%
	林業用地	0.00	0.00%
	特定目的事業用地	1,676,974.37	23.24%
	國土保安用地	12,905.07	0.18%
	農牧用地	2,867,266.73	39.74%
	遊憩用地	65,345.18	0.91%
	墳墓用地	207,299.25	2.87%
	養殖用地	100,105.02	1.39%
	小計	5,442,139.93	75.43%
森林區	丙種建築用地	0.00	0.00%
	交通用地	1,117.85	0.02%
	林業用地	2,483.29	0.03%
	特定目的事業用地	322,665.54	4.47%
	國土保安用地	3,002.01	0.04%
	小計	329,268.69	4.56%
鄉村區	乙種建築用地	463,221.39	6.42%
	丁種建築用地	1,145.11	0.02%
	水利用地	101.32	0.00%
	交通用地	51,800.25	0.72%
	特定目的事業用地	10,958.86	0.15%
	國土保安用地	1,186.99	0.02%
	遊憩用地	3,579.70	0.05%
	小計	531,993.62	7.37%
未登載		911759.2	12.64%
總計		7,215,161.44	100.00%

5. 土地使用構想計畫

本案以劃設農業區為主，農業區面積 306.15 公頃、住宅區面積約 71.27 公頃（9.88%）等；公共設施用地之機關用地約 171.06 公頃（23.71%）、水域用地約 73.55

公頃（10.19%），另劃設學校用地、公園用地、污水處理場、道路用地、港埠用地及水道用地等。（表3）（圖1）

表3 擴大馬公都市計畫土地使用計畫面積需求表

項目		預估需要面積(公頃)	馬公都市計畫面積(公頃)	占計畫面積百分比	劃設標準或原則
土地 使用 分區	住宅區	71.27	127.16	9.88%	包含鄉村區之乙種建築用地及週邊一般農業區，屬區內之傳統聚落，劃入部分一般農業區作為整體規劃公共設施之用
	農業區	306.15	76.64	42.43%	包含一般農業區之各類未納入住宅區及現況未闢建為公共設施者
	保護區	22.54	0	3.12%	海岸一定限度內之公私有混雜之土地及部份水源水質及集水區地區
	水域	73.55	25.67	10.19%	為配合港區整體發展予以劃設
	遊憩專用區	14.31	0	1.98%	配合主管機關之規劃予以劃設，包含澎湖國家風景管理處及澎湖縣政府所進行之BOT開發案
	殯葬專用區	4.21	0.73	0.58%	屬已開闢完成之現有設施，原馬公市殯葬使用用地
	海堤專用區	4.24	0	0.59%	依公告海堤範圍予以劃設
公共 設施 用地	學校用地	6.94	51.66	0.96%	配合現況及需求予以劃設，皆已開闢完成。
	公園用地	11.52	24.74	1.60%	海岸一定限度內公有土地及現況已做為公園使用之雙湖園予以劃設
	機關用地	171.06	34.96	23.71%	各軍事營區、醫院，就地劃設
	污水處理廠	0.41	3.66	0.06%	環保設施用地
	道路	18.42	72.32	2.55%	
	港埠用地	16.78	10.18	2.33%	檢討海岸周邊設施，以擴大範圍內漁港及其設施所圍成水域予以劃設
	水道用地	0.12	0	0.02%	配合區內區域排水設施現況予以劃設。
合計		721.52		100.00%	100.00%

註1：上表「預估需要面積」乙欄為本次擴大都市計畫範圍內該分區或用地劃設之面積。

註2：上表「馬公都市計畫面積」乙欄為現行馬公都市計畫內該分區或用地劃設面積。

註3：上表「占計畫面積百分比」乙欄為本次擴大都市計畫範圍內該分區或用地劃設之面積佔擴大都市計畫範圍總面積之比例。

註4：上表「水域」係指測天島海軍基地與馬公港所圍之海域，另本次擴大範圍內水庫蓄水範圍部分劃設為水庫專用區。

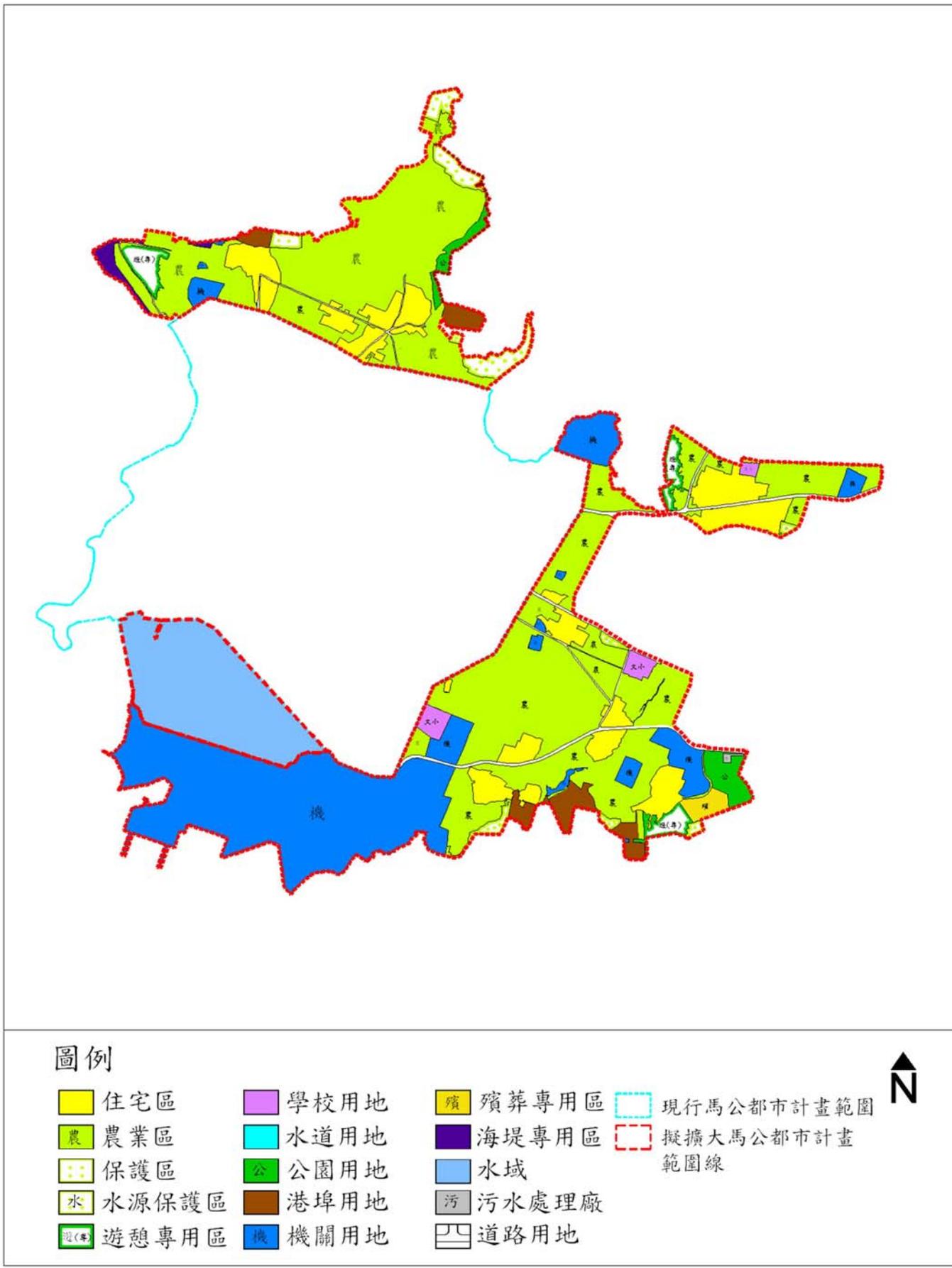


圖 1 擴大都市計畫地區土地使用計畫方案示意圖

6. 因本案係以「管制發展」為目的，土地使用計畫多以現況劃設，不採取區段徵收，說明如下：(如表 4)
- (1) 市地重劃、都市更新、自然村方式：住宅區 (71.27 公頃) 係以現有非都市土地鄉村區乙種建築用地劃設住宅區，預計以市地重劃、都市更新、自然村方式開發。
 - (2) 開發許可制：保護區 (22.54 公頃) 原則為禁止開發，未來若配合重大建設或必要設施有開發需求時，採取開發許可制方式辦理。
 - (3) 其他使用之開發方式：
 - A. 農業區：面積約 306.15 公頃，預計開發方式：無。未來將作為都市計畫區之緩衝綠帶及綠化空間。
 - B. 遊憩專用區：面積約 14.31 公頃，以促進民間參與方式開發。
 - C. 汙水處理廠用地：面積約 0.41 公頃，縣府提供土地並配合馬公污水下水道計畫，以促進民間參與公共建設方式開發。
 - E. 海堤專用區：面積約 4.24 公頃，依法公告之海堤區域，不採區段徵收之理由，符合「澎湖縣劃定海岸一定限度內土地不得為私有處理要點」規定，土地為公有或未登錄土地，原則除依水利法規定之相關設施或政府核准之重大建設外，禁止其他開發行為。
 - F. 殯葬專用區 (4.21 公頃)、學校用地 (6.94 公頃)、公園用地 (11.52 公頃)、機關用地 (171.06 公頃)、道路用地 (18.42 公頃)、水域 (73.55 公頃)、港埠用地 (16.78 公頃)、水道用地 (0.12 公頃) 皆為現況使用，故其預

計開發方式：無。

表 4 開發方式彙整表

分區 或 用地	類別	現況	權屬	面積 (公頃)	開發方式								
					市地 重劃	開發 許可 制	區段 徵收	其他	撥用	促參	無		
土地 使用 分區	住宅區	傳統聚落	私人	71.27	◎			◎					
	農業區	農、空地、荒地	公、私	309.95								◎	
	保護區	傳統聚落、農、 空地、荒地	公、私	22.54		◎							
	遊憩專用 區	空地	公有	14.31							◎		
	殯葬專用 區	殯葬使用	公有	4.21								◎	
	海堤專用 區	海堤	公有、未登 錄	4.24								◎	
	小計			422.72									
公共 設施 用地	學校用地	學校	公有	6.94								◎	
		小計		6.94									
	公園用地	公園、空地	公有	11.52								◎	
	機關用地	署立澎湖醫院	公有	5.51									◎
		軍管營區	公有	165.07									◎
		海巡管營區、安 檢所	公有	0.48									◎
		小計		171.06									
	污水處理 廠用地	空地	公有	0.41					◎	◎			
	道路用地	縣道、鄉道	公有	18.42								◎	
	水域	海域、航道	未登錄	73.55								◎	
	港埠用地	漁港、港內水域	公有、未登 錄	16.78								◎	
	水道用地	排水路	公有	0.12								◎	
小計			221.45										
總計			721.52										

(四)擴大都市計畫之理由：

1. 馬公擴大暨修訂都市計畫位於澎湖縣府所在地，為澎湖群島之中心。前開計畫自民國 62 年發佈實施，其後於民

國 76 年及民國 92 年辦理馬公擴大暨修訂都市計畫第一次及第二次通盤檢討，其間因應都市發展需求，歷經多次個案變更及通盤檢討程序，呈現馬公現今的都市計畫內容，且馬公都市計畫區亦為馬公市及澎湖縣之政經發展及觀光渡假中心，故人口多往馬公市集中，尤以都市計畫區為盛。

2. 然由於都市計畫區內之住宅使用多為低層連棟或單棟透天式建築，集合式公寓住宅之比例極低，在此種低密度使用型態下，都市計畫區內之發展用地逐漸飽和。
3. 基於前述馬公都市計畫區發展用地已趨近飽和下，加上都市計畫區內土地價格高於周邊非都市土地，因此成長之人口逐漸向周邊非都市土地移動，且依據澎湖縣政府於 90 年 12 月正式施行「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」興建成為新發展地區(農變建)。
4. 因農變建地區(甲種建築用地)地主、建商多為個別零星開發，普遍缺乏對於地區公共設施的提供，以及整體地區道路之規劃。長期發展的結果，將造成農變建沿道路緊密發展、公共設施開放空間缺乏與無道路系統之整體規劃等問題，且其數量急速地於馬公都市計畫區外圍成長，形成新發展地區住宅發展狀況失序、空間環境品質低落之問題。
5. 非都市計畫地區之傳統聚落(乙種建築用地)，建物多已老舊且必要之生活服務、地區防災、公共設施等設備多未符合現代生活之基本需求與老年化人口之特殊需要。
6. 澎湖群島為台灣第一大離島群，海岸線綿延長達 400 餘公里，由於景觀優美之誘因，私有土地大量開發，造成

海岸景觀雜亂無章，缺乏規範及管制。

7. 馬公都市計畫區外圍之農地未有整體規劃、指導，利用率低落形成廢耕農地，影響馬公市景觀及都市發展。
8. 為維持澎湖地區特有風貌及生活型態，消除馬公都市計畫區鄰近非都市土地之紊亂發展及改善整體環境品質，急需整體性之計畫及管制。

貳、問題

- 一、第 4 次專案小組會議決議二回覆，有關「仍有少數符合申請條件之農變建案件，於水庫集水區及飲用水水源水質保護區範圍內申請核准興建，未來前開申請農變建案件將辦理審查，請補充說明落實管控之具體作法。
- 二、第 4 次專案小組會議決議三(一)辦理情形回覆，有關「仍訂為原都市計畫之計畫目標人口 66000 人」部分，因「馬公都市計畫(第三次通盤檢討)」已將計畫人口下修至 38000 人，本案既屬原計畫之擴大，請補充說明人口成長、流動人口及觀光人口等情形之配合情形。及其對於現有空屋率、公共設施保留地等問題補充成長管理機制。
- 三、第 4 次專案小組會議附帶意見五(一)辦理情形回覆，未來完成都市計畫公告實施前，依據都市計畫法第 81 條規定辦理禁建，請補充說明具體期程及作法。
- 四、第 4 次專案小組會議附帶意見五(二)、五(三)辦理情形回覆，請補充說明未來修正農變建要點之政策方向及內容，及「非都市土地使用管制規則」修正意見，並請本部地政司就五(四)補充說明。
- 五、本案「農業區」劃設 306.15 公頃，依農業發展條例第 10 條「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意。」本案業經澎

湖縣政府建設處 100 年 11 月 8 日府授農牧字第 1003501294 號函原則同意分區變更，惟是否符合上開農業發展條例之規定，請行政院農業委員會表示意見。

- 六、請補充瓦斯、電信等目的事業主管機關之同意情形。
 - 七、民眾參與：請說明本案歷次說明會辦理方式，並說明相關團體與民眾意見彙整及參採情形。
 - 八、氣候變遷調適策略：請依據行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領，研擬調適策略，考量在地災害、維生基礎設施、水資源、土地利用、海岸、能源供給及產業、農業生產與生物多樣性等調適領域研擬調適策略；並將目前推動低碳島計劃適度納入計畫書。
- 參、簡報：請申請單位依據本部區委會第 4 次專案小組審查意見結論及上開問題說明辦理情形，並回答委員問題。

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：呂依錡

聯絡電話：02-87712586

電子郵件：luyichi1112@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

裝

受文者：本署綜合計畫組第1科

發文日期：中華民國102年11月19日

發文字號：內授營綜字第10208121791號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

訂

主旨：檢送本部102年11月7日本部區域計畫委員會審議澎湖縣「擴大馬公都市計畫」案會勘暨第4次專案小組會議紀錄乙份，請依會議決議辦理，不另行文，請查照。



說明：

- 一、依本部營建署102年10月25日營署綜字第1022921135號開會通知單續辦。
- 二、按各級區域計畫委員會組織規程第12條規定：「本會為審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」又現行本部區域計畫委員會專案小組（以下簡稱專案小組）之作業方式，主要係依循88年4月9日召開之本部區域計畫委員會第69次會議決議辦理，包括：由專家學者身分之委員輪流擔任召集人、專案小組成員之組成、召集人輪值方式及承辦單位任務等；另92年3月27日召開之前開委員會第118次會議亦曾就專案小組審查方式相關事宜討論作成決議。故專案小組實務運作係依上開規定辦理。
- 三、依本部區域計畫委員會專案小組之處理慣例，並依照本

線

部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組係屬內部單位，其功能係為強化區域計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性審查意見，俟獲致初步結論後，依行政程序提送區域計畫委員會做討論決議，且專案小組審查會議均邀集相關機關或團體列席陳述意見。前揭審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，並無出席委員人數過半之規定。

- 四、出席或未出席委員對於本開發計畫案及初步審查意見，如有補充意見，請於文到7日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：施委員文真、賴委員宗裕、林委員建元、鄭委員安廷（以上委員為專案小組成員）、戴委員秀雄、林委員靜娟、周委員天穎、王委員雪玉、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、王委員秀時、周委員燕龍、楊委員素娥、莊委員玉雯、王委員銘正、李委員素馨、沈委員淑敏、吳委員彩珠、吳委員樹權、林委員楨家、陳委員宏宇、陳委員彥仲、行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會漁業署、行政院海岸巡防署、國防部、國防部軍備局、陸軍澎湖防衛指揮部、交通部觀光局、交通部民用航空局、交通部觀光局澎湖國家風景區管理處、經濟部、經濟部水利署、經濟部礦務局、財政部國有財產署、台灣自來水股份有限公司、台灣中油股份有限公司、內政部地政司、澎湖縣政府、澎湖縣馬公市公所、紫陽工程顧問公司、內政部營建署城鄉發展分署、都市計畫組、綜合計畫組陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、廖科長文弘、本署綜合計畫組第3科

副本：本署綜合計畫組第1科

部長李鴻源

澎湖縣政府申請「擴大馬公都市計畫」案區域計畫委員會第4次專案小組會議紀錄

時間：102年11月7日（星期四）下午1時30分

地點：澎湖縣政府第3會議室

主持人：施委員文真

記錄：呂依錡

壹、主席致詞：(略)

貳、申請單位簡報：(略)

參、審查意見：

一、本部區域計畫委員會第320次審查會議紀錄、發言要點（以下簡稱發言要點）四、戴委員秀雄審查意見（三）辦理情形回覆，有關「承諾事項」之具體內容，同意辦理情形回覆及簡報資料中有關「政策環評決議事項」、「海岸一定限度內土地不得私有之推動」、「農業區綠化及精緻觀光農業推廣」、「農變建使用強度規範」、「限制農業區容許使用項目」、「新增建物之土地使用管制要點及都市設計審議規範」等項目，請彙整納入計畫書。

二、第3次專案小組會議審查意見二（一），同意將新劃設之都市計畫農業區之功能定位為「隔離緩衝綠帶」，惟就本案區位條件，馬公市西側已屬都市計畫範圍、北側及南側皆納入本次擴大都市計畫範圍，東側有無規劃「緩衝帶」以避免未來農變建又朝都市計畫外緣發展？又計畫範圍東側為東衛成功、興仁水庫集水區及飲用水水源水質保護區範圍，前經

本部區委會 100 年 9 月 21 日第 1 次專案小組審查會議決議：「依據『變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第 1 次通盤檢討)』劃為限制發展地區，並規定不得納入新訂或擴大都市計畫範圍，故於本計畫刪除」。為瞭解農變建發展情形，請縣府查明此區域有無申請「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地變更住宅計畫暨變更編定審查作業要點」(簡稱農變建要點)之適用，如有農變建申請案例，請縣府說明此區域後續之管理，如何協助達成本案擴大都市計畫之首要目標(「限制農變建法令之引用及管制都市計畫區周邊土地，維持澎湖地區特有風貌。遏止無計畫性之個別開發行為」)。

三、發言要點五、賴委員宗裕審查意見：

(一)審查意見(一)、(三)辦理情形回覆，有關「強調計畫人口達成率」部分，請配合修正後之擴大都市計畫之目的，整體回應：

1. 本案擴大都市計畫之主要理由為完備區內公共設施、維持澎湖特有風貌及生活型態，應補充計畫內容之具體處理策略或管制方式，強化擴大都市計畫之必要性。
2. 另請配合已公告實施之「馬公都市計畫(第 3 次通盤檢討)」(計畫人口已下修)、「馬公都市計畫(四維路以北農業區)個案變更」適修相關內容(如計畫人口、公共設施、排水設施、及不採區段徵收理由論述等)。
3. 本次補充擴大都市計畫之目的包括「檢討軍事設施使用土地之必要性」，此項須由國防部進行評估始得確認其土地使用，建議予以刪除。

(二)審查意見(五)同意依辦理情形回覆，請併同提報本部區域計畫委員會第 320 次審查會議，有關第 3 次專案小組會議審查意見七就分期分區之內容，有關短期及中長期之規劃，並納入計畫書。

四、發言要點八、施委員文真審查意見(一)同意依辦理情形回覆，惟請補充以分年度呈現農變建案件之申請區位蔓延情形與趨勢，以突顯農變建問題之嚴重性，並納入計畫書。

五、附帶意見：

(一)請加強論述擴大都市計畫為改善農變建最適方案或有無其他替代方案？若有必要以擴大都市計畫方式辦理，請補充說明依都市計畫推動程序與進度，可分別採取有效控制手段及其預期效果為何？另於完成都市計畫公告實施前過渡期間縣府有無相關解決對策或補救措施(如禁限建規定)？

(二)請縣府統整建設處及財政處意見，就縣府針對農變建政策現行發展情況及未來政策方向，提供一致性之立場說明。

(三)本計畫之目的為限制農變建法令之引用，惟仍無法解決計畫區外農變建問題，請縣府補充說明現行農變建要點有無檢討修正之必要，另請儘速提供「非都市土地使用管制規則」修正意見，俾本部地政司修訂前開管制規則作業參考。

(四)有關農變建要點，係依據「非都市土地使用管制規則」第 45 條授權訂定，本部地政司應就主管機關立場釐清該授權規定之適法性及是否符合現行區域計畫政策指導；另辦理非都市土地變更編定應依同規則第 30 條規定辦理，且其住

宅社區興辦事業計畫依規定應由（變更後）目的事業主管機關進行審查，目前由地方政府財政處負責審查是否適法？

(五)請參考國防部意見，評估海域區有無配合整體規劃(如遊憩、觀光使用)納入計畫範圍之必要，並請補充海域區未來實質管制之構想說明。

七、其餘第3次專案小組審查會議審查意見一、二、六，及本部區域計畫委員會第320次審查會議紀錄，發言要點之辦理情形回覆內容，擬同意補正資料辦理情形回覆，並請納入計畫書。

本案請申請人補正後，於6個月內送本部營建署，再提區域計畫委員會專案小組討論。

肆、散會（下午4時15分）。

內政部區域計畫委員會專案小組辦理「擴大馬公都市計畫」

現地會勘暨第4次專案小組審查會議簽到簿

時 間：102 年 11 月 7 日(星期四)上午 9 時 30 分		
地 點：澎湖縣政府建設處 ^{第3} 樓會議室		
主 席：施委員文真		記錄：呂依錡
出席機關(單位)	職 稱	簽 到 處
施委員文真		施文真
賴委員宗裕		
林委員建元		
鄭委員安廷		鄭安廷
戴委員秀雄		
林委員靜娟		
周委員天穎		
王委員雪玉		王雪玉
黃委員萬翔		
高委員惠雪		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
林委員志明	高級工程師 (請假)	張芳把代
王委員秀時		
周委員燕龍		
楊委員素娥		
莊委員玉雯	(請假)	
王委員銘正		
李委員素馨		
沈委員淑敏		
吳委員彩珠		
吳委員樹權	吳樹權	
林委員楨家		
陳委員宏宇		
陳委員彥仲		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
行政院經濟建設委員會		
行政院環境保護署		
行政院農業委員會	(請假)	
行政院農業委員會 林務局		
行政院農業委員會 漁業署		
行政院海岸巡防署	中附	王柏曉
國防部	附院提	傅增崇
國防部軍備局		楊南堯
陸軍澎湖防衛指揮部		
交通部觀光局	(請假)	
交通部民用航空局		
澎湖國家風景區管理處	課員	黃苔蘭
經濟部		
經濟部水利署		

經濟部礦務局		
財政部國有財產署 南區分署澎湖辦事處	技士	李隆鴻
台灣自來水公司	吳金財	
中國石油股份有限 台灣中油	崔淑華 組長	崔淑華、黃仁彬
內政部地政司		李世芬
本部營建署 城鄉發展分署		
本部營建署 都市計畫組		
本部營建署 綜合計畫組		林秉元
		呂信錡

澎湖縣政府	董國良	
	陳順其	
	陳鼎奇	
	陳尚倫	蔡峰
	謝品彬	溫美蓮
澎湖縣馬公市公所	吳金鐘	
紫陽工程顧問公司	王明水	徐文遠
台灣自來水公司	王化	曾合意

附件 1-2

檔 號：
保存年限：

綜合組 19 函

澎湖縣政府 函

地址：88043 澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：陳尚佑
電話：06-9274400 分機502
傳真：06-9268120
電子信箱：road5306f@mail.penghu.gov.tw

受文者：內政部營建署

裝

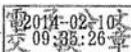
發文日期：中華民國103年2月7日
發文字號：府建城字第1030840283號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(另以郵件寄送)

主旨：檢送「擴大馬公都市計畫」申請書修正報告乙式，敬請
貴署提報內政部區域計畫委員會會審查，請 查照。

說明：依據 內政部102年11月19日內授營綜字第10208121791號
函辦理。

訂

正本：內政部營建署
副本：紫陽工程顧問有限公司、澎湖縣政府建設處



線

103 2 108

電子公文

第1頁，共1頁



區域計畫委員會第四次專案小組會議紀錄辦理情形回覆表

第 4 次專案小組審查意見	縣府辦理情形回覆	本署查核意見
一、		
<p>本部區域計畫委員會第 320 次審查會議紀錄、發言要點（以下簡稱發言要點）四、戴委員秀雄審查意見（三）辦理情形回覆，有關「承諾事項」之具體內容，同意辦理情形回覆及簡報資料中有關「政策環評決議事項」、「海岸一定限度內土地不得私有之推動」、「農業區綠化及精緻觀光農業推廣」、「農變建使用強度規範」、「限制農業區容許使用項目」、「新增建物之土地使用管制要點及都市設計審議規範」等項目，請彙整納入計畫書。</p>	<p>遵照辦理。納入本案第六章六、本案承諾事項一節說明。</p>	<p>擬同意辦理情形回覆。</p>
二、		
<p>第 3 次專案小組會議審查意見二（一），同意將新劃設之都市計畫農業區之功能定位為「隔離緩衝綠帶」，惟就本案區位條件，馬公市西側已屬都市計畫範圍、北側及南側皆納入本次擴大都市計畫範圍，東側有無規劃「緩衝帶」以避免未來農變建又朝都市計畫外緣發展？又計畫範圍東側為東衛 成功、興仁水庫集水區及飲用水水源水質保護區範圍，前經本部區委會 100 年 9 月 21 日第 1 次專案小組審查會議決議：「依據『變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第 1 次通盤檢討)』劃為限制發展地區，並規定不得納入新訂或擴大都市計畫範圍，故於本計畫刪除」。為瞭解農變建發展情形，請縣府查明此區域有無申請「澎湖縣非都市土地一般</p>	<p>1. 本案擴大都市計畫東側乃接鄰水庫集水區、飲用水水源水質保護區、自來水水質水量保護區等，其水庫相關保護區為優良之緩衝地區避免農變建蔓延發展。</p> <p>2. 本府依據「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第1次通盤檢討)」之限制發展地區規定已於民國100年、101年修正「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地變更住宅計畫暨變更編定審查作業要點」（本申請書附錄二），如申請須依據農變建要點之第五點第十二、十三項辦理：</p> <p>（十二）位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。但若符合飲用</p>	<p>如問題一。</p>

第 4 次專案小組審查意見	縣府辦理情形回覆	本署查核意見
<p>農業區農牧用地或養殖用地變更住宅計畫暨變更編定審查作業要點」(簡稱農變建要點)之適用，如有農變建申請案例，請縣府說明此區域後續之管理，如何協助達成本案擴大都市計畫之首要目標(「限制農變建法令之引用及管制都市計畫區周邊土地，維持澎湖地區特有風貌。遏止無計畫性之個別開發行為」)。</p>	<p>水管理條例第五條之規定，並經設置污水處理設施，其廢污水排放可符合放流水標準者，不在此限。</p> <p>(十三)位屬重要水庫集水區、水庫蓄水範圍。但如同時位於重要水庫集水區與飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，依前款規定辦理。</p> <p>農變建之申請案件於本範圍內仍需依循飲用水管理條例管制及農變建要點之管制，故仍有少數符合申請條件之案件於範圍內申請核准興建。</p> <p>3. 本府未來將針對上述保護區申請案件之內容辦理審查，有效管制敏感地區之開發狀況。</p>	
<p>三、發言要點五、賴委員宗裕審查意見：</p>		
<p>(一)審查意見(一)、(三)辦理情形回覆，有關「強調計畫人口達成率」部分，請配合修正後之擴大都市計畫之目的，整體回應：</p> <p>1. 本案擴大都市計畫之主要理由為完備區內公共設施、維持澎湖特有風貌及生活型態，應補充計畫內容之具體處理策略或管制方式，強化擴大都市計畫之必要性。</p> <p>2. 另請配合已公告實施之「馬公都市計畫(第 3 次通盤檢討)」(計畫人口已下修)、「馬公都市計畫(四維路以北農業區)個案變更」適修相關內容(如計畫人口、公共設施、排水設施、及不採區段徵收理由論述等)。</p> <p>3. 本次補充擴大都市計畫之目的</p>	<p>1. 本案之處理策略及管制方式如下：</p> <p>(1)納入都市計畫，以都市計畫手段引導及管制，區內配合都市計畫之規劃，以整體開發方式及都市更新等，並納入分期分區發展計畫中，優先補充舊聚落地區公共設施，以完備生活環境品質。</p> <p>(2)以低密度發展為目標，維持原有聚落風貌及建築型態，輔以土地使用分區管制規定，訂定土地使用分區管制，相關新增建築申請應經過都市設計審議後始得發照，維持澎湖特有風貌及生活型態。</p> <p>2. 馬公都市計畫第三次通盤檢討已下修目標人口為 38000 人，而本案擴大都市計畫範圍內於近十</p>	<p>如問題二。</p>

第4次專案小組審查意見	縣府辦理情形回覆	本署查核意見
<p>包括「檢討軍事設施使用土地之必要性」，此項須由國防部進行評估始得確認其土地使用，建議予以刪除。</p>	<p>餘年間，因馬公都市計畫區土地使用飽和而形成相當程度之都市化情況，現況容納約 15000 餘人，其主因為都市計畫區之計畫目標人口因土地使用飽和無法進入都市計畫區而轉向本案計畫區範圍內，且現況都市計畫區人口及本案範圍內人口合計為 44000 餘人，已超出第三次通盤檢討下修之 38000 人，且達原馬公都市計畫目標人口 66000 人七成左右，為配合未來之人口成長及都市發展目標，故本案擴大都市計畫之計畫目標人口仍訂為原都市計畫之計畫目標人口 66000 人。申請書內之相關說明理由將遵照辦理修正。</p> <p>3. 遵照辦理。</p>	
<p>(二)審查意見(五)同意依辦理情形回覆，請併同提報本部區域計畫委員會第 320 次審查會議，有關第 3 次專案小組會議審查意見七就分期分區之內容，有關短期及中長期之規劃，並納入計畫書。</p>	<p>遵照辦理。詳見申請書第七章 p7-7</p>	<p>擬同意辦理情形回覆。</p>
<p>四、</p>		
<p>發言要點八、施委員文真審查意見(一)同意依辦理情形回覆，惟請補充以分年度呈現農變建案件之申請區位蔓延情形與趨勢，以突顯農變建問題之嚴重性，並納入計畫書。</p>	<p>遵照辦理。修正於申請書第三章農變建相關內容。</p>	<p>擬同意辦理情形回覆。</p>
<p>五、附帶意見：</p>		
<p>(一)請加強論述擴大都市計畫為改善農變建最適方案或有無其他替代方案？若有必要以擴大都市計畫方式辦理，請</p>	<p>1. 擴大都市計畫為改善農變建之最適方案，在澎湖島嶼眾多、城鄉差距大之情況下，馬公都市計畫區所在之處發展迅速，住宅建</p>	<p>如問題三。</p>

第4次專案小組審查意見	縣府辦理情形回覆	本署查核意見
<p>補充說明依都市計畫推動程序與進度，可分別採取有效控制手段及其預期效果為何？另於完成都市計畫公告實施前過渡期間縣府有無相關解決對策或補救措施(如禁限建規定)？</p>	<p>築亂象因農變建要點之關係逐年俱增，然其他澎湖縣離島及鄉鎮發展緩慢、交通不易，居民仍有興建住宅需求，故農變建要點對於離島居民仍有其必要性。且馬公都市計畫週邊土地因都市計畫內分區土地發展近飽和、其他鄉鎮人口逐漸移入，造成週邊土地都市化之情形，應以擴大都市計畫方式，引導環境有計畫性、秩序性發展，方為長遠發展之計。</p> <p>2. 現馬公都市計畫已進行第三次通盤檢討及四維路以北之農業區個案變更，配合本案擴大都市計畫，以(1)原都市計畫區之檢討、(2)四維路以北釋出住宅區土地吸納未來成長之人口、(3)擴大都市計畫控管外圍土地之失序建地興建狀況及形塑都市週邊綠帶，使馬公市之都市化狀況重新回歸至馬公都市計畫區內，並有效配合計畫內容發展。前述(1)、(2)點已早於擴大都市計畫進度推動，故本案擴大都市計畫為管控馬公都市計畫及鄰近地區土地整體發展之後續步驟，期望 貴部及委員會給予本府支持。</p> <p>3. 未來完成都市計畫公告實施前，依據都市計畫法第八十一條： 依本法新訂、擴大或變更都市計畫時，得先行劃定計畫地區範圍，經由該管都市計畫委員會通過後，得禁止該地區內一切建築物之新建、增建、改建，並禁止變更地形或大規模採取土石。但為軍事、緊急災害或公益等之需</p>	

第4次專案小組審查意見	縣府辦理情形回覆	本署查核意見
	<p>要，或施工中之建築物，得特許興建或繼續施工。</p> <p>前項特許興建或繼續施工之准許條件、辦理程序、應備書件及違反准許條件之廢止等事項之辦法，由內政部定之。</p> <p>第一項禁止期限，視計畫地區範圍之大小及舉辦事業之性質定之。但最長不得超過二年。</p> <p>前項禁建範圍及期限，應報請行政院核定。</p> <p>第一項特許興建或繼續施工之建築物，如抵觸都市計畫必須拆除時，不得請求補償。</p> <p>4. 另本府將於配合擴大都市計畫申請，修訂農變建要點，涉及已核定之擴大都市計畫範圍內土地不得申請農變建之相關內容，以配合未來擴大都市計畫作業。</p>	
<p>(二)請縣府統整建設處及財政處意見，就縣府針對農變建政策現行發展情況及未來政策方向，提供一致性之立場說明。</p>	<p>本府對於農變建政策之立場說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 針對馬公都市計畫區週邊已形成之農變建紊亂情形，未來將以修正農變建要點、外圍非都市土地納入擴大都市計畫及提供馬公都市計畫區內四維路以北農業區變更之住宅供給等三方向進行，以期馬公都市計畫區週邊土地能有計畫性之使用，以保持環境品質、促進澎湖觀光，重新建立馬公都市計畫區週邊土地使用之秩序。 2. 然澎湖其他偏遠鄉鎮地區，因人口稀少，為便利居民自住之興建需求，仍有農變建存在之必要性。 3. 農變建政策之內容有其必要 	<p>如問題四。</p>

第4次專案小組審查意見	縣府辦理情形回覆	本署查核意見
	性，其農變建要點內容亦需逐步修正，以符合本府促進環境品質及觀光發展長遠目標。	
(三)本計畫之目的為限制農變建法令之引用，惟仍無法解決計畫區外農變建問題，請縣府補充說明現行農變建要點有無檢討修正之必要，另請儘速提供「非都市土地使用管制規則」修正意見，俾本部地政司修訂前開管制規則作業參考。	1. 農變建要點之修正，本府將朝向開發許可審議、修正申請條件等方向進行，未來以組成相關審議之委員會，進行通盤審查，避免零星個案逐案申請，缺乏地區通盤考量之情況。 2. 本府將儘速研議「非都市土地使用管制規則」修正意見供貴部參酌。	如問題四。
(四)有關農變建要點，係依據「非都市土地使用管制規則」第45條授權訂定，本部地政司應就主管機關立場釐清該授權規定之適法性及是否符合現行區域計畫政策指導；另辦理非都市土地變更編定應依同規則第30條規定辦理，且其住宅社區興辦事業計畫依規定應由（變更後）目的事業主管機關進行審查，目前由地方政府財政處負責審查是否適法？	本點內容建請貴部地政司予以指導，另本府回應如下： 1. 本府辦理農變建審查由財政處負責乃因省政府時期辦理「特殊地區非都市土地使用管制要點」及農變建內容，係交辦本府地政局辦理相關業務，報省核備後便由地政局為服務之窗口，而後於100年縣府組織調整後財政局與地政局合併為財政處，故現由本府財政處辦理相關農變建業務，但辦理興辦事業審查及編定變更，本府財政處仍會同目的事業主管機關（建設處）及各相關單位併案審核，仍可有效控管申請內容。 2. 農變建要點對於本縣離島地區仍有其必要性，建請貴部考量離島居民之需求保留農變建要點。	如問題四。
(五)請參考國防部意見，評估海域區有無配合整體規劃(如遊憩、觀光使用)納入計畫範圍之必要，並請補充海域區未來實質管制之構想說明。	1. 依據澎湖縣綜合發展計畫內容，現行馬公都市計畫已納入馬公第一、第二、第三漁港，配合將來馬公商港可能之港區擴建及新增設施考量，故於本次擴大都市計畫一併納入馬公商港及	擬同意辦理情形回覆。

第 4 次專案小組審查意見	縣府辦理情形回覆	本署查核意見
	<p>其擴建腹地之海域。</p> <p>2. 海域納入後將劃為水域用地，專供碼頭設施興建、船隻出入之航道使用，禁止其他開發行為，不得作為養殖或其他使用，確保馬公各漁港及商港之發展及航運安全。</p>	
六		
<p>其餘第 3 次專案小組審查會議審查意見一、二、六，及本部區域計畫委員會第 320 次審查會議紀錄，發言要點之辦理情形回覆內容，擬同意補正資料辦理情形回覆，並請納入計畫書。</p>	<p>遵照辦理。已納入申請書相關章節(第一章、第二章、第三章)</p>	<p>擬同意辦理情形回覆。</p>

附件 1-3 非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點檢核表

要點	澎湖縣政府說明	本署查核意見
一、為落實區域計畫之都市發展政策，及有效規範非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之作業程序及書圖文件，特訂定本要點。	略	略
二、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應以配合區域或都市發展所必須或依都市計畫法第十條至第十二條規定辦理。	本案為配合區域及都市發展，管制馬公市區住宅品質發展，主要目的乃在於解決馬公市區人口郊區化現象，提供優質生活環境與基本之基礎設施	略
三、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之地區，都市計畫擬定機關應就是否位於環境敏感地區先行查詢，並將查詢結果併同申請書向內政部徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。	已依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第三條辦理查詢，查詢內容如申請書附錄一，並併同申請書向內政部申請	符合規定。
四、第三點所定申請書內容，應以書圖就下列事項表明之： (一) 辦理理由、目的及法令依據。 (二) 擬定機關。 (三) 計畫年期、計畫人口、計畫範圍、計畫面積及行政區界。 (四) 上位計畫及相關上位部門計畫之指導。 (五) 區位分析。 (六) 規模分析。 (七) 機能分析。 (八) 開發方式。 (九) 民眾參與。 (十) 氣候變遷調適策略。 非都市土地如以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫，得視實際需要，簡化前項全部或一部之內容。	已依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」研擬其所列事項。	請補充「民眾參與」及「氣候變遷調適策略」內容，如問題七、八。
五、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應依下列規定辦理： (一) 區位分析： 1. 都市發展趨勢之關聯影響： (1) 新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上。其中都市發展用地部分，應檢附最新版（一年內）航空照片或衛星影像之分析結果。	本案既有馬公都市計畫之都市發展用地已達百分之八十	符合規定。
(2) 為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及	本案係屬為保持優美風景、管制發展之擴大都市計畫，為管制擴大地區農地、海岸及地區優美景觀之目的辦理	符合規定。

要點	澎湖縣政府說明	本署查核意見
都市計畫農業區。		
2. 環境容受力： (1) 土地使用應考量環境限制因素，以保育為原則，避免開發環境敏感地區第一級之土地。但計畫內容已研提改善計畫，並徵得該管中央目的事業主管機關同意者，不在此限。	部份位於海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區、礦區、多向導航台限制建築地區 (府建管字第 0980900085 號、礦局行一字第 09800010370 號、系統字第 0980003270 號函)	符合規定。另請依 102.12.12 修訂要點附表格式配合更新。
(2) 不得將區域計畫所劃設之環境敏感地區第一級納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之環境敏感地區第一級，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。	本案納入環境敏感地區第一級零星土地，其原因為計畫範圍之整體性考量納入，於計畫中已劃設為保護區。	符合規定
3. 申請範圍劃為都市發展用地者，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。但經徵得農業主管機關同意者，不在此限。	申請範圍非屬特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區	符合規定
4. 以比例尺五千分之一像片基本圖或最新版（一年內）航空照片為底製作示意圖，表明計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道（含道路編號）、軌道運輸系統、申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫、各類環境敏感地區及重大建設或計畫，並說明土地使用現況、土地使用分區及使用地編定等。	已製作相關圖說於申請書內： 1. 範圍內交通運輸狀況說明於申請書 P3-31~34 2. 周圍既有都市計畫說明於申請書 P3-43 3. 環境敏感地區說明於申請書 P3-44~53 重大建設計畫說明於申請書 P3-54~55，包含馬公污水下水道系統 BOT 先期計畫書、廢耕地復耕計畫	符合規定
(二) 規模分析： 1. 全直轄市、縣（市）已發布實施或擬訂中之都市計畫（含本部區委會、各級都市計畫委員會審議中或審議通過，但尚未發布實施之新訂或擴大都市計畫，與都市計畫通盤檢討案件）其計畫人口、計畫年期、計畫範圍、計畫面積與區域計畫總量管制及成長管理之配合情形。	縣內尚有五處都市計畫執行中，其中馬公都市計畫、通梁地區與鎖港地區都市計畫之計畫人口總量管制值分別為 66,000 人、4,800 人與 10,100 人。餘三處特定區計畫，西台古堡古蹟、林投風景區、二崁傳統聚落區等則以旅遊人口為計畫目標。期望透過完善的都市計畫執行，達到澎湖縣內城鄉發展與觀光旅遊能夠相繼發展，創造永續生活空間環境。 已製作相關圖說於申請書內 P4-1~2	如問題二。
2. 應依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布，及實際用地需求。	已製作相關圖說於申請書內 P4-2~9，包含計畫人口、土地使用分區、公共設施用地、基盤設施等需求說明	如問題二。
3. 調查計畫範圍內之現況人口，並說明擬引進計畫人口（含居住人口或產業	本案為 3. 管制為主型計畫，已核實推計計畫人口，並製作相	符合規定。

要點	澎湖縣政府說明	本署查核意見
<p>人口)之策略及優勢條件。各類型都市計畫之計畫人口規模推估方式如下：</p> <p>(1) 住商為主型：應以全國區域計畫之人口分派量為基礎，按其分派模式，考量既有都市計畫實際居住人口數，核實推估各該都市計畫地區之人口數，並應具體說明人口移動情形。</p> <p>(2) 產業為主型：依據產業發展需要，核實推算就業人口，並應經中央工業或產業主管機關核可。</p> <p>(3) 管制為主型：核實推估計畫人口；倘無人口發展需要者，得免訂定計畫人口。</p>	<p>關圖說於申請書 P4-6</p>	
<p>4. 各類型都市計畫之計畫面積規模推估方式如下：</p> <p>(1) 住商為主型：應按計畫人口核實推算相關配套公共設施(備)用地後，合理劃設計畫範圍；為因應大眾運輸系統發展需要者，其計畫範圍應按其場站周邊五百公尺(步行約十至十二分鐘以內)為原則。</p> <p>(2) 產業為主型：應依據產業發展需要，及水利主管機關審查同意之用水計畫，核實劃設計畫範圍。</p> <p>(3) 管制為主型：依據管制需要，核實劃設計畫範圍。</p>	<p>本案為 3. 管制為主型計畫，已依據管制需求核實劃設計畫範圍，管制之現況描述於申請書第三章，並製作相關圖說於申請書內</p>	<p>符合規定。</p>
<p>(三) 機能分析：</p> <p>1. 規劃原則、土地使用、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想。</p>	<p>已製作相關圖說於申請書第六章內</p> <p>1. 規劃原則： 主要目的在於管制馬公都市計畫區周邊非都市土地無秩序發展、創造優美生活環境之目的，故在土地使用規劃上係以就地劃設與指導發展為原則。</p> <p>2. 土地使用及產業活動： 住宅區依現有傳統舊聚落劃設外，將以大街廓使用分區劃設，以利未來細部計畫劃設鄰里公共設施與出入道路。 農業區發展休閒觀光農業，及推動廢耕農地之綠美化，朝向發展大面積之綠化空間，提昇整體環境品質。</p> <p>3. 交通運輸針對現況縣、鄉道劃設主要計畫道路 公共設施針對現有已開闢者劃設，另逐步檢討海岸公有土地劃設為公園或綠地。公用設備現況均符合使用需求。</p>	<p>如問題五。</p>

要點	澎湖縣政府說明	本署查核意見
2. 公共建設計畫時程：申請範圍內之相關重要公共建設計畫，應取得興建時程證明文件，並與都市計畫建設時程相配合。	申請範圍內之馬公污水下水道系統 BOT 先期計畫、廢耕地復耕計畫已於申請書中說明，且規劃內容皆予以考量及配合	符合規定。
3. 公共管線系統之完備性：有關水資源、電力、電信、瓦斯及兩污水下水道等需求，應先徵得該管目的事業主管機關（構）之同意。	已徵得目的事業主管機關同意 自來水：台水七操字第 09800210350 號 電力：D 澎湖字第 10012001061 號 下水道：府工水字第 1010700421 號函	如問題六。
(四) 開發方式：採區段徵收為原則，並應經地政、財政等單位評估可行性；不採區段徵收者，除符合行政院所核定之特殊情形者外，應於依都市計畫法辦理公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。	依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第五條第一項第四款第五目之「開發方式不採區段徵收者，除符合行政院所核定之特殊情形者外，應於依都市計畫法辦理公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。」 其「行政院所核定之特殊情形者」係指內政部 92.1.14. 台內營字第 0920084077 號函示(略以)：「為繼續落實加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等政策目標，並縮短都市計畫變更時程，提高行政效率，有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地特殊案例之開發方式，建議如有左列各點情形者，…(略以) 現有聚落合法建築密集者…。 准予授權由原都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示，惟如經審定免辦區段徵收者，仍應有適當之自願捐獻回饋措施，納入計畫書規定，以符開發許可之精神及社會公平正義原則。」	符合規定。
(五) 民眾參與：應邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會、民意調查、公告徵詢意見或其他適當方法廣詢意見，並作成紀錄，作為擬訂或審議之參考。	本案已於民國 100 年 5 月 17 日邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會針對擴大都市計畫內容辦理公聽會，並獲取意見	如問題七。
(六) 氣候變遷調適策略：依據行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領，考量都	1. 申請範圍內之區域排水系統分佈於重光里、西衛里、	如問題八。

要點	澎湖縣政府說明	本署查核意見
<p>市計畫類型因地制宜就災害、維生基礎設施、水資源、土地使用、海岸、能源供給及產業、農業生產與生物多樣性及健康等調適領域，研擬調適策略。</p> <p>非都市土地以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫者，得不受前項第一款之限制。</p>	<p>西文里、東文里、案山里、前寮里、石泉里、菜園里、東衛里合計主幹 15 條，支線 10 條。</p> <p>2. 溫室氣體在政策推動之建置澎湖低碳島計畫中預期可減量 60%，每年減少 30.2 噸，年度二氧化碳排放由每人 5.4 噸降低為每人 2.1 噸</p> <p>3. 申請範圍內規劃農業區推動廢耕農地之綠美化，朝向發展大面積之綠化空間，提昇整體環境品質。而海岸部份則強化土地使用之管理、加強海岸地區之保育</p> <p>4. 另重要維生系統之已徵得目的是業主管機關同意(包含自來水、電力、下水道)，皆符合未來使用之需求</p> <p>5. 申請範圍內之道路系統包含 5 縣道、7 鄉道分佈於區內，交通安全暢通無虞。</p> <p>6. 澎湖現正推動低碳島專案計畫，目標將以再生能源供應本島總使用量之 55% 為目標，以風力、太陽光電為主，並以二氧化碳減量指標、能源自主指標、水利資源指標、環境綠化指標、日常節能指標、綠色運輸指標等六項為主要推動之項目，朝向低碳島嶼及生態城市目標發展。</p>	
<p>六、申請新訂或擴大都市計畫，涉及將農用地變更為非農業使用者，於提本部區委會專案小組徵詢意見前，應依農業發展條例第十條規定，檢附農業主管機關同意之證明文件。</p> <p>申請新訂或擴大都市計畫，於提本部區委會徵詢意見前，應完成下列事項：</p> <p>(一) 以徵收或區段徵收作為開發方式，應先就土地徵收的公益性及必要性，向本部土地徵收審議小組報告。</p> <p>(二) 政策環境影響評估。</p> <p>(三) 用水計畫書核定。</p> <p>申請書內容對於前二項內容或與其他各目的事業主管機關權限相關之事項，未能明確說明者，得於提本部區委會徵詢意見前，先行召開行政程序審查會議釐清之。</p>	<p>1. 本案未採區段徵收方式辦理</p> <p>2. 已於 101 年 8 月 1 日 220 次環評大會中通過，相關意見並說明於環署綜字第 1010072549 號函</p> <p>3. 用水計畫書已取得水利主管機關同意經水源字第 09953233050 號函</p>	符合規定。
<p>七、新訂或擴大都市計畫有下列情形之一者，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受本要點規定之限制：</p> <p>(一) 因都市計畫通盤檢討、行政界線調整</p>	略	略

要點	澎湖縣政府說明	本署查核意見
<p>等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下。</p> <p>(二) 於直轄市、縣(市)區域計畫中已將新訂或擴大都市計畫之區位、機能、規模等事項表明，並經本部區委會審查同意。</p> <p>(三) 屬配合行政院核定國家重大建設需要。</p>		
<p>八、本要點九十三年四月三十日修正生效前，經行政院、本部或臺灣省政府同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於一百零三年十二月三十一日前依法辦理公開展覽者，或中華民國九十三年四月三十日至一百零一年六月二十一日間，經本部同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於本部同意後五年內依法辦理公開展覽者，原核可之案件廢止。</p> <p>本要點中華民國一百零二年十二月十二日修正生效後，未能於本部區域計畫主管機關提供意見後三年內依都市計畫法辦理公開展覽者，應重新辦理意見徵詢。</p> <p>都市計畫擬定機關得於本部區域計畫主管機關提供意見前申請撤回。</p>	略	略