

擴大馬公都市計畫 申請書

申請機關：澎湖縣政府

中華民國一〇二年十月

章節目錄

壹、緒論	1-1
一、辦理理由	1-1
二、辦理目的	1-2
三、法令依據	1-2
四、擬定機關	1-2
五、計畫年期及人口	1-2
六、計畫範圍及面積	1-3
貳、上位計畫及相關上位部門計畫之指導	2-1
一、國土空間發展策略計畫	2-1
二、台灣南部區域計畫（第一次通盤檢討）	2-1
三、修訂澎湖縣綜合發展計畫	2-3
四、澎湖縣離島綜合建設發展實施方案（第三期）	2-5
五、馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（草案）	2-8
六、建置澎湖低碳島專案計畫	2-8
七、總結分析	2-9
參、區位分析	3-1
一、自然環境	3-1
二、社會經濟環境	3-5
三、土地使用及發展現況	3-15
四、交通運輸現況	3-28
五、土地權屬	3-32
六、土地使用分區及用地編定	3-37
七、周邊十公里範圍內之都市計畫	3-40
八、環境敏感或限制發展地區	3-41
九、重大建設或計畫	3-51
肆、規模分析與發展預測	4-1
一、鄰近都市計畫執行進度與總量管制	4-1
二、都市計畫發展概況	4-1
三、都市發展趨勢之關聯影響	4-2
四、發展需求預測與分析	4-6

伍、發展策略與定位..... 5-1

- 一、發展限制..... 5-1
- 二、發展課題與潛力分析..... 5-4
- 三、發展願景、定位、策略..... 5-6

陸、機能分析..... 6-1

- 一、規劃原則..... 6-1
- 二、土地使用構想計畫..... 6-3
- 三、交通運輸計畫..... 6-8
- 四、公共設施與公用設備計畫..... 6-12
- 五、土地使用管制原則及後續都市計畫辦理建議..... 6-23

柒、開發方式..... 7-1

- 一、開發方式..... 7-1
- 二、分期分區計畫..... 7-7
- 三、開發方式與事業計畫說明..... 7-11
- 四、海岸一定限度範圍內土地不得為私有部分..... 7-13

附錄

- 附錄一：非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件形式要件查核意見表
- 附錄二：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
- 附錄三：變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)案土地使用計畫表
- 附錄四：住宅供需分析資料
- 附錄五：各目的事業主管機關同意函
- 附錄六：澎湖縣「海岸一定限度範圍內土地不得為私有」辦理情形
- 附錄七：擴大馬公都市計畫區土地使用分區管制要點(草案)
- 附錄八：住宅區再開發管理要點草案
- 附錄九：住宅區申請「開發許可」審查作業要點
- 附錄十：澎湖縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點
- 附錄十一：非都市土地變更為都市計畫區農業主管機關同意文件
- 附錄十二：用水計畫書水利署同意函
- 附錄十三：區域計畫委員會專案小組會議紀錄辦理情形回覆表

圖目錄

圖 1-1	計畫所位處之馬公市行政區位置示意圖	1-4
圖 1-2	規劃範圍示意圖	1-5
圖 1-3	規劃範圍示意圖（套繪地籍）	1-6
圖 1-4	規劃範圍示意圖（套繪里界）	1-7
圖 1-5	現況及農變建可發展地區示意圖	1-8
圖 2-1	澎湖縣發展定位示意圖	2-5
圖 2-2	澎湖縣發展目標與策略關係圖	2-6
圖 2-3	澎湖縣土地功能分析示意圖	2-7
圖 3-1	擴大馬公都市計畫範圍內海岸地形(沙灘海岸)示意圖	3-4
圖 3-2	民國 87~99 年澎湖縣觀光遊憩區遊客人次折線圖	3-14
圖 3-3	土地使用現況分布示意圖	3-16
圖 3-4	擬擴大都市計畫地區現況照片	3-17
圖 3-5	馬公都市計畫外圍歷年申請農變建面積統計圖	3-19
圖 3-6	擬擴大研究範圍 90-102 年申請農變建面積統計圖	3-20
圖 3-7	西衛及大石鼻地區主要出入道路	3-21
圖 3-8	規劃範圍舊聚落分佈示意圖	3-22
圖 3-9	重光、西衛舊聚落周邊地區發展分佈示意圖	3-23
圖 3-10	東衛舊聚落周邊地區發展分佈示意圖	3-23
圖 3-11	石泉、前寮、菜園舊聚落周邊地區發展分佈示意圖	3-24
圖 3-12	西衛舊聚落周邊農變建住宅現況圖	3-25
圖 3-13	204 與 205 縣道周邊農變建住宅現況圖	3-26
圖 3-14	農變建申請區位示意圖	3-27
圖 3-15	主要道路系統分布示意圖	3-30
圖 3-16	規劃範圍內公私有土地分布示意圖（一）	3-34
圖 3-17	規劃範圍內公私有土地分布示意圖（二）	3-35
圖 3-18	規劃範圍內公私有土地分布示意圖（三）	3-36
圖 3-19	規劃範圍內非都市土地使用分區示意圖	3-38
圖 3-20	規劃範圍內非都市土地使用分區-編定用地示意圖	3-39
圖 3-21	周邊都市計畫位置示意圖	3-40
圖 3-22	規劃範圍內飲用水水源水質保護區分布示意圖	3-43
圖 3-23	規劃範圍內自來水水質水量保護區分布示意圖	3-44
圖 3-24	規劃範圍內水庫集水區分布示意圖	3-44
圖 3-25	規劃範圍內自然景觀敏感地分布示意圖	3-45
圖 3-26	規劃範圍內地質災害敏感地區分布圖	3-46
圖 3-27	規劃範圍內澎湖海堤區域敏感區分布圖	3-47
圖 3-28	規劃範圍內海岸及軍事管制區分布圖	3-48

圖 3-29	規劃範圍內馬公多向導航台限制建築地區	3-49
圖 3-30	本次擴大範圍套繪澎湖國家風景區土地使用計畫圖	3-50
圖 3-31	菜園地區濕地位置示意圖	3-50
圖 3-32	馬公地區污水下水道系統略圖	3-51
圖 6-1	擴大都市計畫範圍整體空間發展構想圖	6-3
圖 6-2	擴大都市計畫地區土地使用計畫方案示意圖	6-7
圖 6-3	擴大都市計畫地區道路系統示意圖(一)	6-10
圖 6-4	擴大都市計畫地區道路系統示意圖(二)	6-11
圖 6-5	規劃範圍及馬公都市計畫區之整體污水處理系統示意圖	6-14
圖 6-6	規劃範圍區域排水系統示意圖	6-15
圖 7-1	分期分區計畫示意圖	7-8

表目錄

表 2-1	馬公市發展分區表	2-4
表 3-1	澎湖氣象站 87~96 年氣候資料統計表	3-3
表 3-2	人口成長分析表	3-7
表 3-3	戶數成長分析表	3-8
表 3-4	人口比重分析表	3-9
表 3-5	澎湖縣所得水準分析表	3-10
表 3-6	澎湖縣產業人口分析表	3-10
表 3-7	澎湖縣及馬公市初級行業家數統計表	3-11
表 3-8	澎湖縣及馬公市農牧戶主要經營種類統計表	3-11
表 3-9	澎湖縣及馬公市漁業別主要經營種類統計表	3-11
表 3-10	澎湖縣及馬公市二級及三級產業家數統計表	3-12
表 3-11	澎湖縣觀光遊憩區遊客人次統計表	3-13
表 3-12	規劃範圍內土地使用現況面積表	3-15
表 3-13	擬擴大研究範圍 90-102 年申請農變建面積統計表	3-19
表 3-14	擬擴大研究範圍 90-102 年各段申請農變建面積統計表	3-20
表 3-15	主要道路系統彙整表	3-29
表 3-16	澎湖縣公車營運路線概況表	3-31
表 3-17	擴大範圍各地段土地權屬分析統計表	3-32
表 3-18	擴大範圍土地權屬分析依管理機關統計表	3-33
表 3-19	非都市土地編定用地統計表	3-37
表 3-20	馬公市廢耕地復耕計畫推動狀況	3-52
表 4-1	澎湖縣已核定或申請中新訂或擴大都市計畫執行進度表	4-1
表 4-2	澎湖縣都市計畫地區發展概況表	4-2
表 6-1	擴大馬公都市計畫土地使用計畫面積需求表	6-6
表 6-2	擴大都市計畫範圍道路系統彙整表	6-9
表 6-3	澎湖縣 96 年事業廢棄物申報量	6-16
表 6-4	澎湖縣 96 年各鄉市垃圾清運量	6-16
表 6-5	澎湖縣 95 年垃圾掩埋場概況一覽表	6-17
表 6-6	澎湖縣近五年垃圾量統計表	6-18
表 6-7	本次擴大地區用水計畫內容彙整表	6-19
表 6-8	澎湖地區 87~99 年電力供應統計表	6-21
表 6-9	澎湖地區未來供電規劃及時程表	6-21
表 6-10	低碳島再生能源及節約能源推動內容	6-22
表 6-11	保護區禁止行為彙整表	6-24
表 7-1	本次擴大範圍各分區與用地開發方式彙整表	7-9

壹、緒論

一、辦理理由

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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」(見附錄二)興建成為新發展地區(農變建)。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)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。
- (八)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。

因此主要期望藉由本案擴大馬公都市計畫區，將現有都市計畫區周邊土地納入都市計畫管制，改善現有農變建蔓延與無秩序發展之現象，並藉由都市計畫之手段，建構現有新發展區與舊聚落地區完善之交通系統，與提供合宜之公共設施；此外，藉由都市計畫之土地使用分區及管制要點，將本次擴大範圍內農業區之使用性質及鄰近海岸地區土地加以規範及管理，管制失序開發行為及維護澎湖島嶼特有海岸景觀，透過都市計畫方式提供馬公市核心地區之整體土地使用之計畫性及秩序性。

二、辦理目的

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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、法令依據

依內政部頒「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第2點之規定：『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第10條至第12條規定辦理。』本案係為管制馬公市郊區住宅品質發展，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，符合前開之作業要點規定。

四、擬定機關

本案研提機關為澎湖縣政府。

五、計畫年期及人口

(一)計畫年期

依據刻正辦理之馬公都市計畫第三次通盤檢討，計畫年期為民國110年。

(二)計畫人口

由於現行都市計畫區及擴大範圍內之人口未達原計畫目標人口，並考量澎湖地區之觀光旅遊特性，故本案計畫人口依據現行都市計畫維持66,000人。

六、擴大範圍及面積

本案擴大地區範圍位於澎湖縣馬公市之行政轄區內，位置如圖1-1，經綜合參酌現有都市計畫、現有地形地物、土地使用、地籍界線、各項限制發展區域、農變建及仍可發展農變建範圍後劃定擴大地區之範圍，共分為兩大區塊，一處位於馬公都市計畫區北側陸域土地範圍，另一處則位於馬公都市計畫區東側陸域並延伸至南側測天島及部分水域範圍，擬擴大範圍面積共計約721.52公頃，參見圖1-2所示。

北側區塊面積約為196.64公頃，主要包含重光與西衛等2個里，東、西、北三側分別涵蓋現有陸域範圍，南側以現有馬公都市計畫區為界，座落於馬公市地籍五福段及部分四維段與六合段之土地。

東側區塊面積約為451.33公頃，主要包含案山、前寮、石泉、光華、菜園、東衛、東文、西文及安宅等9個里，西以現有馬公都市計畫區為界，東北約以地籍地段之東衛段北側界線為界，東南以204縣道以南至雙湖園為界，南側則包含現有陸域及漁港、海堤範圍，座落於馬公市地籍地段之雙湖段、光華段、東衛段、文東段、文寮段、文石段、中山段、北澳段、中衛段等地段之部分土地；範圍並含括海軍基地與現有都市計畫區間之水域範圍（約73.55公頃），預為未來港口水域與港區週邊土地整合發展規劃之用，規劃範圍示意圖詳見圖1-2所示，分別套繪地籍與里界圖詳見圖1-3、圖1-4，已建成地區及農變建可發展地區詳見圖1-5。

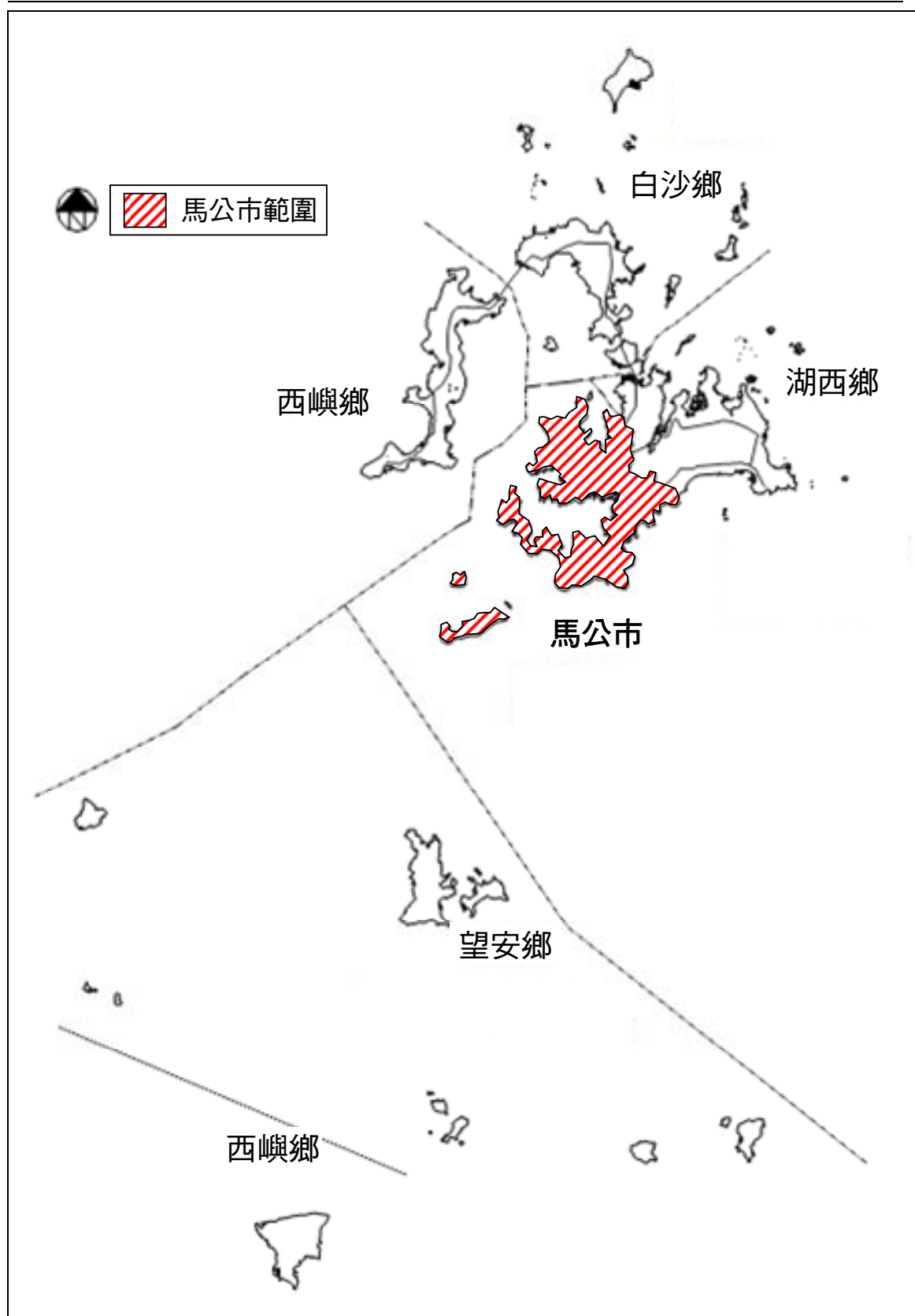


圖 1-1 計畫所位處之馬公市行政區位置示意圖



圖 1-2 規劃範圍示意圖

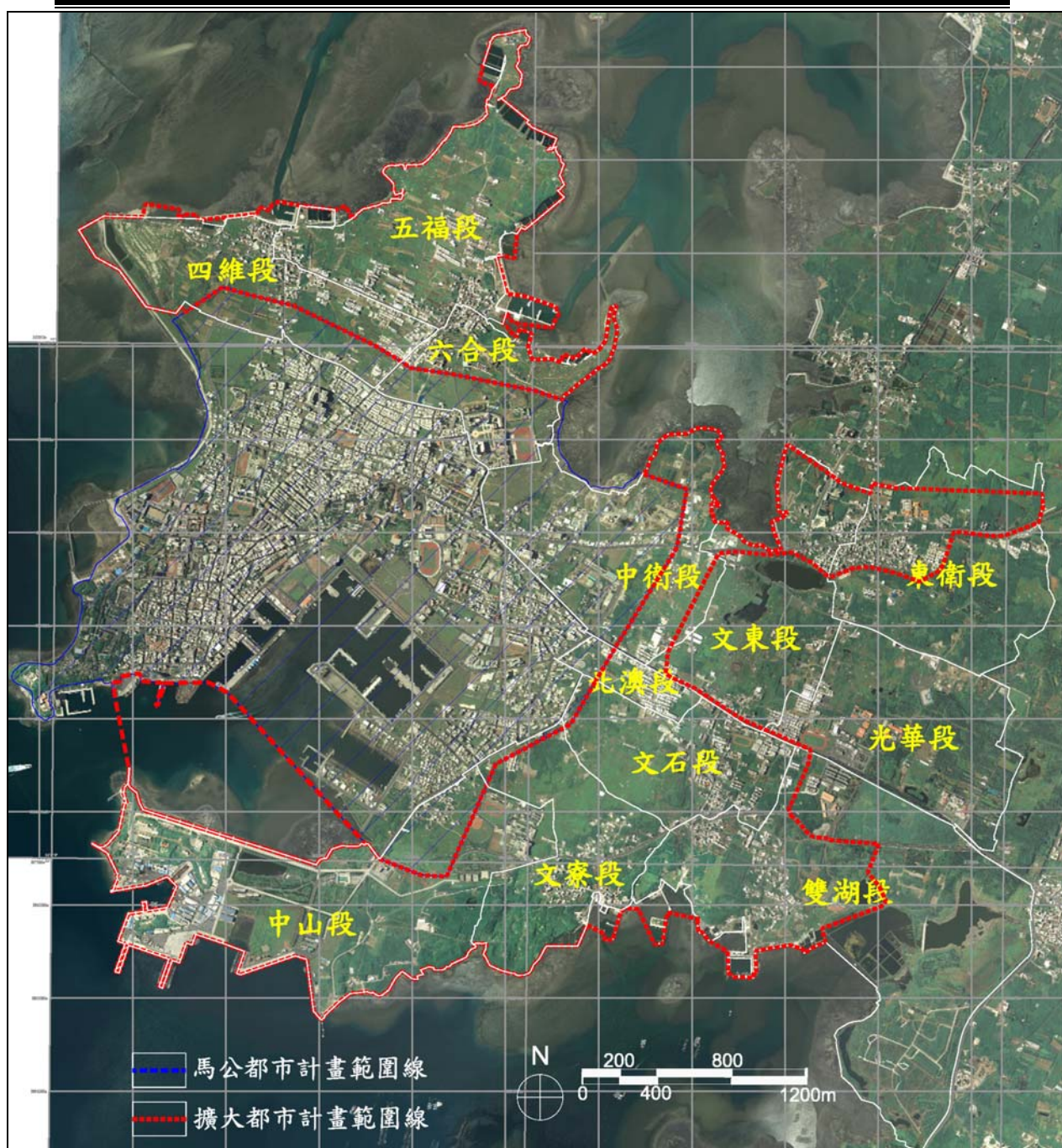


圖 1-3 規劃範圍示意圖 (套繪地籍)



圖 1-4 規劃範圍示意圖 (套繪里界)



圖 1-5 現況及農變建可發展地區示意圖

貳、上位計畫及相關上位部門計畫之指導

一、國土空間發展策略計畫

(一) 擬定機關：行政院經濟建設委員會，2010 年

(二) 相關指導內容

「國土空間發展策略計畫」主要內容包括：針對當前國家、社會所面臨之國內外重要發展議題，重新提出從全球及東亞視野之國土空間架構與發展定位，並規劃提出全國性、區域性的國土保育、產業經濟、城鄉發展、交通運輸通訊、空間治理等五大面向之空間發展政策與策略方向，以增強國內區域治理能力，提升國家整體競爭力，並邁向永續發展。

1.發展方向

未來國土空間發展應於環境保育與國土保安的基本前提下，強化國家發展競爭力與生活品質，基本結構為「三軸、海環、離島」，澎湖群島等地區屬「離島」強調人文及自然環境保全與觀光發展。

2.發展定位

臺澎金馬島嶼總數超過 80 個以上，相較臺灣本島，其餘「離島」面積人口規模都較小，由於島嶼生態系統脆弱，離島發展應強調人文及自然環境保全與觀光發展，強調環境保育及文化保存的國土空間，以發展特殊的生態與文化體驗為主。

考量離島地區整體環境（包括自然生態、人文歷史、居民意願等條件），澎湖定位為觀光發展地區，因本身觀光基礎產業較具雛形，除具備上述條件外，亦擁有多樣性海域資源，未來應強調離島觀光的獨特性，配合聯外交通系統改善。

二、台灣南部區域計畫（第一次通盤檢討）

(一) 擬定機關：內政部營建署，1996 年

(二) 相關指導內容

台灣南部區域計畫於民國73年8月20日公告實施，其後於民國85年辦理第一次通盤檢討，對於本計畫之指導內容摘錄如下：

1.人口預測

依據南部區域計畫（第一次通盤檢討）之人口推估，澎湖生活圈之人口成長持平，故在城鄉規劃上應因應此人口成長之趨勢。

2.城鄉發展目標與構想

(1) 發展目標

- A.健全南部區域都市及都會區發展模式，並加強落後地區之公共投資，以促進南部區域均衡發展。
- B. 配合生活圈建設合理運用地方資源，健全產業發展。
- C. 健全區域整體交通運輸系統，縮短各生活圈時間距離，均衡區域發展。
- D. 增加區域性公共設施提昇生活品質。
- E. 促進都會區都市土地整體有效利用，改善都會環境品質。
- F. 加速推動老舊眷村改建，改善眷戶居住品質。

(2) 發展構想

針對南部區域劃分為嘉義、新營、台南、高雄、屏東、澎湖等 6 個生活圈。除澎湖及新營生活圈外，其餘生活圈均具有一個 10 萬以上人口規模的中心都市，並均具有生產地區、遊憩地區及自然保育區，自成一個相當完整的生活空間。澎湖以馬公市、湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉、望安鄉、七美鄉為澎湖生活圈，觀光遊憩為其主要發展方向，未來朝向國際級渡假觀光休閒區發展，以「遊憩及自然保育」為主要功能。

3. 區域發展政策及相關指導事項

(1) 區域發展政策

- A.為促使國土合理有效利用，應加強土地使用規劃，分配各種發展用地，並依環境特性界定不得開發建築之範圍及加強區域土地合理使用，以為開發管理之依據。
- B.配合「振興經濟方案」產業發展用地需要，應透過整體規劃方式，檢討農地釋出區位，以引導都市合理發展，並避免土地不當之開發利用。
- C.為加強土地使用之開發與管理，應擴大實施開發許可制，並簡化土地開發審議程序，以期建立公平、合理之土地開發制度。
- D.為落實國土保安及水資源保育，應加強管制山坡地開發行為。
- E.為配合農地興建住宅社區政策，並改善農村居住品質，應加強鄉村地區公共建設，以縮短都市與鄉村人民生活差距。
- F.為落實區域整體發展構想，以避免重複投資建設，並維護都市生活

品質，都市計畫應接受區域計畫之指導。

(2) 相關指導事項

- A.有關環境敏感地區之使用管理，應遵循本計畫相關規定。於本計畫所界定之環境敏感地區，涉及任何用地變更或使用時，相關主管單位應以資源保育與防治環境災害為優先考量，在不違反環境敏感地使用性質與管制措施原則下，始得同意辦理變更。
- B.澎湖地區依據「澎湖綜合開發計畫指導綱要」及「澎湖觀光發展計畫」之指導，配合規劃建設為風景區。
- C.澎湖縣暫不訂定人口總量管制，且其工業區設置規模，將視實際發展需求予以核定。

三、修訂澎湖縣綜合發展計畫

(一) 擬定機關：澎湖縣政府，2004 年

(二) 相關指導內容

澎湖縣綜合發展計畫於民國86年完成，並於民國92年完成修訂澎湖縣綜合發展計畫，計畫年期為民國92年至民國111年，對本計畫之指導內容摘錄如下：

1.馬公市未來定位

- (1) 馬公做為澎湖地域振興的起點。
- (2) 馬公做為有歷史特色現代城市。
- (3) 馬公做為滿足日常生活所需公共服務與高品質休閒生活的都市。
- (4) 馬公做為體驗多元與優質觀光環境的城市。

2.馬公市發展構想規劃原則

馬公市發展分區如表 2-1 所示，由表中可知規劃範圍內所涵蓋之分區，主要為生活發展區。

表 2-1 馬公市發展分區表

分區	馬公舊城區	生活發展區	聚落發展區	離島發展區
範圍	以舊媽宮城為主要範圍	舊市區外向北至重光、西衛，南至案山、東南至菜園	生活發展區以南、以東的澎南聚落	虎井、桶盤
行政區	復興里、中央里、啟明里、長安里、光復里、重慶里、中興里、新復里	光榮里、朝陽里、光明里、陽明里、重光里、西衛里、西文里、東文里、案山里、光華里、石泉里、東衛里、前寮里、菜園里	安宅里、興仁里、烏崁里、鐵線里、鎖港里、五德里、山水里、井垵里、嵵里里、風櫃里	虎井里、桶盤里
主要發展定位	1.媽宮古城都市意象的重建。 2.觀光城市的都市整備。 3.常民生活與產業的活化。	1.理想生活與居住空間的營造。 2.提供馬公市中心郊區化的生活機能與環境。	1.聚落基礎設施的整備。 2.澎南親水性觀光據點的重塑。 3.老齡化聚落的福利提供。	1.小而全的生活基本公共設施。 2.小而美的優質觀光地景。

資料來源：修訂澎湖縣綜合發展計畫、本計畫整理。

3.生活發展區環境計畫

主要為提供理想的生活與居住空間，滿足並提供馬公市中心發展擴張飽和而郊區化之人口良好的居住環境空間，其計畫構想如下：

(1) 滿足市郊處生活發展區的住宅區功能，創造並提供良好的居住與休閒空間。

A.在都市化擴展快速的郊區地區,提供足夠的休閒綠地空間，以及公園，進一步配合離島振興法案，修改都市計畫對於公共設施提供標準與實施細則。

B.在住宅區內利用小塊公有地，做立體透天之規劃發展，提供足夠的停車位需求、社區活動中心、足夠的日常生活消費服務。

(2) 推動學校與社區資源共享之模式。

學校有許多軟硬體資源，硬體方面可以提供郊區公共空間不足，作為鄰近社區舉辦社區活動使用，而學校的軟體以及人力資源也可以作為社區的活動設計、師資遴用。

- (3) 整建或重建窳漏破舊的北辰與建國市場，提供居民對於日常生活購物的需求，與良好乾淨的市場環境。
- (4) 發展郊區菜園、西衛之養殖魚塭休閒區的觀光產業。
- (5) 推動公墓公園化與火葬宣導，公墓用地重新檢討，並配合周圍發展整體規劃再利用。

四、澎湖縣離島綜合建設發展實施方案（第三期）

（一）擬定機關：澎湖縣政府，民國 100～103 年

（二）相關指導內容

「幸福島嶼、美滿家園」是澎湖縣政府長期推動的主要發展目標，並從多元化的角度同步進行，包括提供適當的民生需求、保護自然生態環境、傳承文史資源、加強產業經濟發展、提升觀光休閒品質、推動節能減碳使資源有效利用等多面向發展，期能有效推動各項發展，為全面達到發展目標而努力。

澎湖縣的未來發展考量上述面向，據以擬定發展目標定位的五大面向，為國際休閒度假島、海洋文化生態島、藍海經濟智慧島、綠能生活低碳島與健康社會幸福島，期能使澎湖縣的整體發展更為健全。

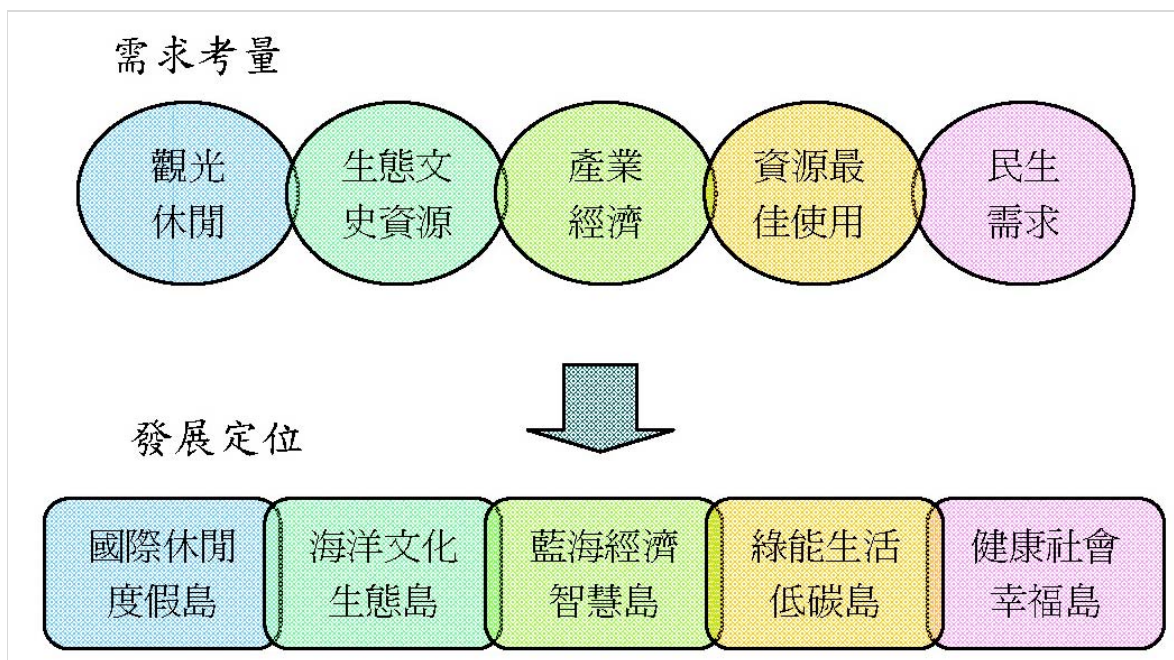


圖 2-1 澎湖縣發展定位示意圖

1.發展目標及策略

依據離島建設條例第五條之指導，綜合澎湖產業與觀光現正發展的重點，並遵循澎湖縣綜合發展計畫之整體發展構想，澎湖縣之發展將延續第二期（96 年至 99 年）綜合建設實施方案，發展島嶼觀光、自然資源保護、文化資產保存、再生能源開發、鞏固教育根基、打造溫馨社會、發揮在地特色與行政效率等目標，整合以「國際休閒渡假島、海洋文化生態島、藍海經濟智慧島、綠能生活低碳島、健康社會幸福島」為主，其各項發展策略、措施與相關之部門關係如圖 2-2。包含發展各項觀光建設、活化農地再利用、推動低碳政策加強綠美化等。

2.土地使用定位

馬公市都市計畫區為政經發展中心區、觀光休閒渡假區、水岸發展區，週邊地區為都市住宅發展區，保有建設發展的腹地，因應未來居住人口擴增之需求(見圖 2-3)。

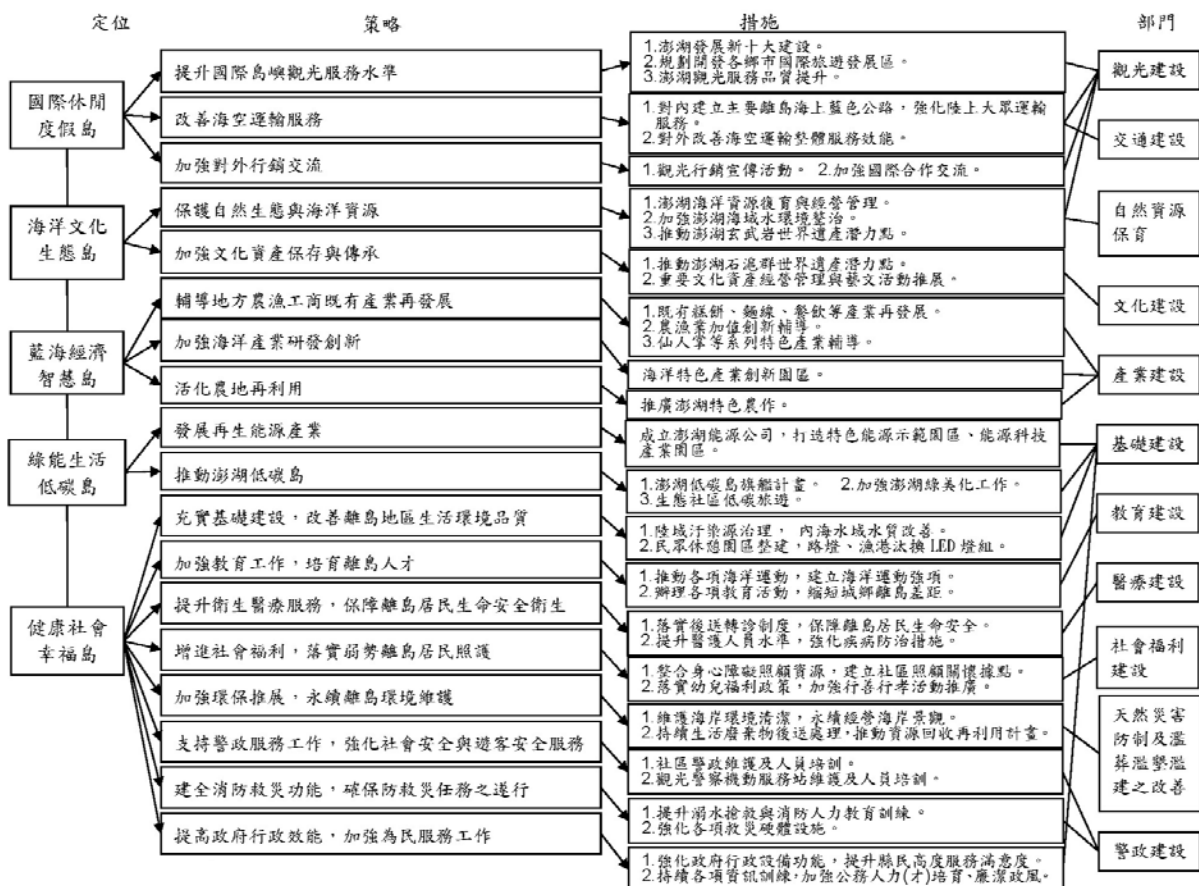


圖 2-2 澎湖縣發展目標與策略關係圖

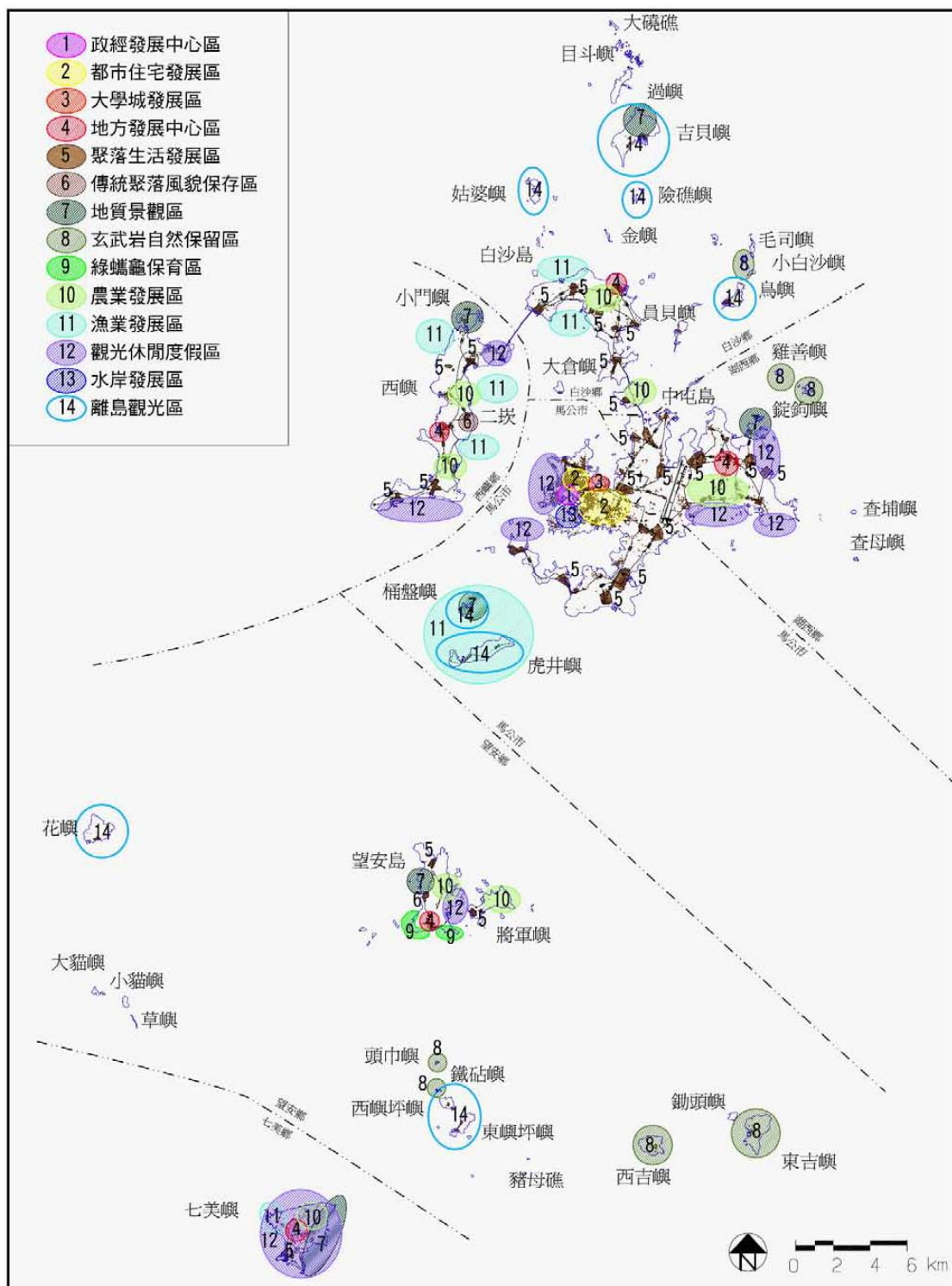


圖 2-3 澎湖縣土地功能分區示意圖

五、馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（草案）

（一）擬定機關：澎湖縣政府，計畫年期民國 110 年

（二）相關內容

馬公都市計畫區面臨住宅區與商業區現況開發使用率皆已超過八成，使人口與發展向周邊郊區蔓延拓展，不利公共設施之使用效益及土地使用之管制，然計畫區北側的重光、西衛及計畫區東側的石泉、東衛等聚落，屬非都市計畫土地，然而由於和本計畫區距離不遠、生活往來互動密切，對本計畫區邊緣之開發形成潛在之壓力。

故於通盤檢討中針對現有尚未開發使用之土地，合理釋出、妥予規劃，以有效創造都市開發土地，減少郊區化現象。檢討閒置與不當利用之工業用地及閒置未開發之建築用地，進行妥適之檢討變更，以期在合理管制下促進開發，並完備都市更新執行相關機制，以利既有發展地區經由都市更新方式，創造地區發展新契機。參考「馬公都市計畫區都市更新地區範圍劃定案暨建立縣府實施都市更新機制規劃研究案（90.05）」規劃建議，劃定都市更新單元。而馬公都市計畫區北側、東側尚未開發之農業區，未來應訂定開發方式與管制規範，並預為妥善規劃，以引導該地區朝向有秩序之開發。

六、建置澎湖低碳島專案計畫

（一）擬定機關：澎湖縣政府，計畫年期民國 110 年

（二）相關內容：

以再生能源、節約能源、綠色運輸、綠建築、及資源循環五大面向，打造澎湖成為低碳觀光示範島。再生能源為設置大型風力機96MW、太陽光電MW級指標建物，使再生能源應用超過55%能源需求；節約能源部分為佈建智慧電錶、LED路燈，推廣省電家電；綠色運輸為汰換二行程機車為電動機車，推動全島B2柴油；綠建築為新建公共建物及重大民間投資綠建築比例100%，擴大綠化面積，資源循環：多元水資源開發(DMA分區計量、雨水回收、節水墊片)，推動垃圾資源化，朝向垃圾零廢棄目標。前述規劃願景包括：

- 1.形象面：打造澎湖成為低碳觀光示範島嶼。
- 2.能源面：達成再生能源供應超過55%目標。
- 3.節能面：節能設備普遍應用與節能減碳宣導，並凝聚全縣共識以落實至一般家戶。

4.資源面：水資源充分利用、垃圾減廢及有機再生運用。

5.產業面：以綠色能源結合觀光發展，活絡地方經濟。

6.生活面：在地能資源永續利用，建構低碳樂活環境。

期望經由低碳島的示範建置，擴大節約能源與再生能源產品應用，進而帶動產業發展，逐步延伸建構低碳社區，擴大為低碳城市，促使我國邁入先進低碳國家之列。

七、總結分析

根據前述上位及相關計畫之分析，可整理其對於本計畫之相關指導如下：

- (一) 落實土地資源管理及保育，並依照用地屬性與環境條件，給予適當管制內容，確保馬公市有計畫性之發展。
- (二) 現行都市計畫之現況發展率已達全縣（市）平均發展率。
- (三) 本規劃範圍內人口聚集之新發展區及舊聚落區，應建構理想生活與居住空間，提供及改善郊區的生活機能與環境，避免形成原馬公都市計畫區之發展壓力。
- (四) 配合馬公市區之觀光及政經中心定位，擴大地區可提供未來都市住宅發展之儲備用地。
- (五) 配合低碳政策，增訂綠建築相關獎勵規則及公共設施綠覆率規範。
- (六) 針對澎湖特有之農變建情況給予適當之土地使用分區管制內容。

參、區位分析

一、自然環境

(一) 地形

澎湖地形平坦，地勢低平，各島嶼平均海拔不超過20公尺，無法遮擋強風，故樹木多生長在南方，且屏障作用有限，僅灌木類樹木能生長。澎湖群島的地勢由南向北傾降，大貓嶼的最高點為79公尺，為群島中海拔最高之地，馬公島標高52公尺。澎湖本島以大城山為主峰，馬公市興仁里則位於大城山尾端，西起計有獅山、大案山，以及至馬公港的小案山，將馬公港分為南北兩灣。

(二) 地質與土壤

1. 地層

規劃範圍所在位置為馬公本島，其地層為更新世火山層，組成中層玄武岩質的火成岩，其中夾雜沉積岩而成，是第三紀末期以後產生的岩層。

2. 地質構造

馬公之地質構造依年代可分為四群，分別為海濱堆積層、湖西層群、小門嶼群以及漁翁島群。馬公市西南部海邊及虎井周邊是由砂、珊瑚遺體、介殼、有孔蟲殼等碎片堆積而成的海濱沙帶，興仁南面、菜園雙港海邊、蒔裡南海岸、風櫃東北角、有灰砂岩之露頭。玄武岩的柱狀的節理，很整齊地排列，形成相當奇特的地形景觀，尤其馬公市虎井里與桶盤里地區，此地質特徵甚為發達。

3. 土壤狀況

澎湖的土壤大多由玄武岩及珊瑚礁風化而來，各海岸受不同潮流及海風的影響，產生不同的土壤類型，一般的分類為兩大群：澎湖花嶼古老地質成土、非花嶼系的玄武岩地質成土。前者為崗嶺高地殘積土，土壤主要成份為含鈉之長石，次要成份為雲母、角閃石與輝石，為中性偏酸性的壤質；後者多為基性玄武岩風化土，主要成份為鈣長石與輝石，為中性偏鹼性的壤質。

而馬公土壤多為非花嶼系之玄武岩地質成土，礦物質含量雖高，壤質的穩定性與生產力也較高，唯澎湖夏日、冬風、少雨及鹽霧使得土壤含水量低、土層淺薄、缺乏肥力、且偏鹼性，大大地減低了此類土壤性質的優點。

(三) 氣候

本計畫區位於馬公市內，季風氣候明顯，屬於亞熱帶東南亞季風型態，夏季高溫炎熱，主要雨量來源為颱風雨，少熱雷雨。冬季為東北風空氣乾燥，風力強勁，每年五月及九月為季風轉換期。茲彙整中央氣象局澎湖測站近十年（民國87年~96年）之氣象資料，藉以說明本計畫區之氣象現況，詳見表3-1所示。

1. 氣溫

澎湖地區年平均氣溫為 23.7 °C，以 1 月均溫 17.2 °C 最低，7 月均溫 28.8 °C 最高。冬天的澎湖溫度與同緯度的嘉義相似，但在強大的東北季風吹拂下，使人體的感覺溫度約低於實際溫度 7° C。北回歸線通過馬公市市虎井里，故本規劃範圍內之氣候皆為亞熱帶氣候型態。

2. 降雨量及降雨日數

由於澎湖地勢較為平坦，缺乏高山，以致無法形成地形雨，颱風季時又受台灣本島山脈阻擋颱風，使無法形成颱風雨。

歷年年平均降雨量約為 1,195 mm，其中 8 月份平均降水量 254.8 mm 為全年最高，11 月份的 16.7 mm 為全年最低月平均降水量。平均以每年 4~9 月降水量較多，降雨量約 947 mm，佔全年總降水量之 79%，每年 10 月到翌年 3 月屬於乾季，降雨量約 248 mm，佔全年總降水量之 21 %。年平均之全年降水量大於 0.1 mm 的日數為 78.7 天，其中，以 6 月份約 10 天為最多，而以 10 月份最少，平均約 2 天。

3. 濕度

近 10 年平均相對濕度約 80.8%，其中以 6 月之相對濕度 85.2% 最高，而 10 月之相對濕度 75.8 % 最低；最高與最低相對濕度相差 9.4 %。夏天時的相對濕度較大，冬季時相對濕度較小，但夏季均溫達 28.4 °C 以上，白天時常常超過 30°C，因此讓人感覺天氣略嫌悶熱。冬天時，平均風速高達 6m/sec，加上 18.1°C 左右的均溫，使氣候相對而言顯得較為嚴寒。

4. 風向及風速

澎湖地區近 10 年平均風速約 4.0 m/s，各月平均風速介於 2.5~5.8 m/s。冬天風向多為北北東，因缺乏地形的屏蔽，風速相當大，自 10 月至翌年 1 月風速均維持 5 m/s 以上。夏天時，亞洲季風改由太平洋吹向亞洲大陸，風向也因而改變為南風，風速較為和緩，平均風速在 2.7 m/s 左右。

5. 蒸發量

近 10 年年平均累計蒸發量約為 1,190 mm，約介於 61.3 mm~138.8

mm，月蒸發量平均最大值發生在 7 月份，最小值則發生在 1 月份。

6.日照

澎湖地區全年合計日照時數為 2,016.9 小時，以 7 月份日照時數為最高。

7.氣壓

近 10 年年平均氣壓為 1,011.7 毫巴，歷年各月之平均氣壓介於 1,005.0 毫巴（8 月）至 1,018.2 毫巴（12 月）之間；就季節而言，以冬季各月平均氣壓較高，而以夏季為最低。

8.雲量

雲量係採十分量法計算，若雲量小於 1 者為碧空，1 至 5 之間者為疏雲，6 至 9 之間則為裂雲，若雲量大於 9 者則為密雲。澎湖地區近 10 年年平均雲量為 6.4，其天空狀況屬裂雲，1 月有最大雲量 7.3，10 月有最小雲量 5.3。

表 3-1 澎湖氣象站 87~96 年氣候資料統計表

月份	氣溫 (°C)	降雨量 (mm)	降雨日數 (day)	相對溼 度(%)	蒸發量 (mm)	平均風 速(m/s)	盛行風 向	平均氣壓 (hPa)	日照時 數(hr)	平均雲 量(0-10)	全天空輻射 量(MJ/m2)
1 月	17.2	23.3	4.7	79.7	61.3	5.1	NNE	1018.1	107.7	7.3	196.3
2 月	17.9	59.1	5.4	81.3	62.3	4.7	NNE	1017.4	108.6	7.0	205.4
3 月	19.9	47.5	7.5	80.6	81.5	4.1	NNE	1014.6	130.0	6.9	264.4
4 月	23.6	76.3	8.9	81.7	93.6	3.3	NNE	1011.9	150.0	6.6	325.0
5 月	26.0	117.3	9.5	83.1	107.6	2.9	NNE	1008.5	182.4	6.5	382.1
6 月	27.7	164.5	10.0	85.2	115.1	2.9	S	1006.4	203.1	6.5	389.4
7 月	28.8	192.0	8.1	84.2	138.8	2.6	S	1005.2	261.4	5.4	459.1
8 月	28.6	254.8	8.8	84.9	128.6	2.5	S	1005.0	232.1	5.7	423.1
9 月	27.8	142.3	6.8	80.3	120.0	3.5	NNE	1007.5	203.0	5.8	364.4
10 月	25.6	61.3	2.0	75.8	120.5	5.2	NNE	1012.1	189.8	5.3	313.3
11 月	22.7	16.7	2.7	76.0	89.0	5.4	NNE	1015.0	135.2	6.3	227.2
12 月	19.1	40.1	4.3	77.1	71.9	5.8	NNE	1018.2	113.6	7.0	192.0
合計	-	1195.1	78.7	-	1190.0	-	--	-	-	-	-
年平均	23.7	99.6	6.6	80.8	99.2	4.0	--	1011.7	168.1	6.4	311.8

資料來源：1.交通部中央氣象局，氣候資料年報（1998~2007）。

2.本計畫整理。

（四）海岸地形

馬公市地質主要以玄武岩質的火山熔岩為主體，故在岸線至20公

尺水深線之陸棚區範圍皆為礁岩。另因區位不同海岸地形大致可分為三種：

1.海崖海岸

由海崖的碎石崖錐所構成的海岸，而在東北季風背風處多呈單一漁村型態，而各村因地形所致，發展受限但各擁特色，如：山水。

2.礁岩海岸

由海蝕平台及珊瑚礁構成的海岸，因地形所致多能發展成良港，或為對外商港、或為漁港、或為軍港，如：鎖港。

3.沙灘海岸

本次擴大範圍海岸線多為此種海岸，其成因為海流淤沙作用關係而形成沙灘海岸，多為觀光遊憩勝地，其地形最適合海灘活動及養殖漁業的發展，如：山水、嵵裡、菜園。

具代表性除馬公都市計畫區內之觀音亭外，本次擴大範圍週邊代表性地區有菜園沙灘海岸，現陸棚地區多為養殖漁業發展，其位置如圖3-1所示。



圖 3-1 擴大馬公都市計畫週邊海岸地形(沙灘海岸)示意圖

(五) 海洋資源

澎湖四面環海、水質清澈，北臨北淺漁場，南靠台灣堆（南淺）漁場，又有黑潮支流經過，自古即是絕佳的天然漁場，利於漁業發展。然近幾年來在漁民不當撈捕手段與缺乏海洋保育觀念，破壞海洋自然生態平衡，使得近海漁業資源逐漸匱乏。

(六) 自然環境綜合分析

1. 受氣候因素影響，土壤生產力低

澎湖晴日長、降雨量低、蒸發量高，使得土地含水量低、含鹽量高，土壤生產力低，不利農業發展。

2. 受風害影響，地表林木生長不易

澎湖的植被則長年遭受風害、鹽霧、乾旱的影響，缺乏高大的喬木。長時間的風害乃是指季風而言，特別是發生在十月至三月間的北北東風，風力強盛，危害最深。至於短期的風則是指七月至九月的颱風吹襲，由於其瞬間風力強大，每每造成林木生理及機械的嚴重傷害，尤其自海面掀起的波濤所夾帶的大量鹽霧，更常造成林木不可回復的永久傷害。

3. 夏季稍嫌酷熱；冬季受季風影響感受溫度較冷

因缺發地表植被及水源之調節，使得澎湖夏季較同緯度之台灣地區酷熱，故戶外活動多為親水活動；冬天東北季風強勁，感受溫度較冷，不利發展觀光。

4. 海洋及海岸資源豐富，利於發展漁業及觀光

澎湖四面環海海洋資源豐富，加上陸域農業發展不易，居民之產業活動多以漁業為主，本規劃範圍內即有菜園、中衛、西衛等漁港；但冬季受東北季風影響海象不穩，影響冬季漁業發展。另澎湖沿海及海岸地區豐富之沙灘、珊瑚礁及島嶼地形，利於觀光發展，如馬公市之觀音亭與山水海域皆為海域活動興盛地區；然規劃範圍海岸及沿海地區多以發展漁業為主，觀光活動少。

二、社會經濟環境

(一) 人口

1. 人口成長

澎湖縣、馬公市、馬公都市計畫區與規劃範圍近 20 年之歷年人口數及成長率整理如表 3-2。

由表 3-2 可知，澎湖縣與馬公市近 20 年來人口呈現緩慢成長狀態，而馬公都市計畫區人口則逐漸減少，其減少程度約與馬公市人口成長程度相同，而本次擴大範圍(馬公都市計畫區周邊非都市土地)其人口成長率 1.75%，約為馬公市人口成長率 0.30% 之 6 倍。

另近 10 年及近 5 年澎湖縣與馬公市人口成長率已大於全部平均，然仍不及本次擴大地區之人口成長率；而馬公都市計畫區人口近十年人口仍呈現減少狀態，然近五年因全縣眷村人口移入區內關係，而呈現微幅

上升情況，本次擴大地區之人口成長率則仍是數倍於馬公市之人口成長率。

另觀察「農變建」法令於 90 年 12 月頒布實施後，自 91 年至 99 年之人口增減數量來看，馬公市增加人口為 2,631 人，然馬公市都市計畫區僅減少 97 人，本次擴大範圍增加了 1,664 人，從前述各種分析資料皆可知，馬公都市計畫區內可容納居住人口已趨近飽和，故人口多往其周邊之非都市土地移動。

2. 戶數成長率

從近 20 年、10 年及 5 年戶數成長率來看(如表 3-3 所示)，澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫區及其周邊非都市土地之戶數成長率，皆遠大於人口成長率，以澎湖縣之一戶一棟透天住宅之居住型態來看，仍有相當大之居住面積需求。故造成在馬公都市計畫區居住發展用地趨於飽和之情況下，人口逐漸往都市計畫區周邊非都市土地移動。

2. 人口比重

分別將歷年馬公市之人口佔全澎湖縣比重，及馬公都市計畫與規劃範圍（非都市計畫區）之人口佔馬公市之比重整理如表 3-4。

由表 3-3 可知，近 20 年來馬公市人口皆佔澎湖縣人口比重一半以上，民國 96 年其人口更趨近澎湖人口比重之 6 成，顯示澎湖縣主要人口仍集中於馬公市，且比重有逐漸升高趨勢。另從表中可知，馬公都市計畫區人口佔馬公市人口比重已逐漸下降，至近五年來其佔馬公市人口比重已下降到約 54% 左右。

而規劃範圍（非都市地區）內人口佔馬公市人口比重則逐漸上升，近 5 年內人口佔馬公市人口比重已趨近於 27%，亦顯示馬公市人口逐漸外移至非都市地區現象。

表 3-2 人口成長分析表

年度	澎湖縣		馬公市		馬公都市計畫區		擴大範圍 (非都市地區)	
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率
81	95,085		53,595		31,299		11,223	
82	95,288	0.21%	53,398	-0.37%	31,125	-0.56%	11,253	0.27%
83	92,645	-2.77%	53,049	-0.65%	30,931	-0.62%	11,279	0.23%
84	90,937	-1.84%	52,639	-0.77%	30,728	-0.66%	11,261	-0.16%
85	90,087	-0.93%	52,218	-0.80%	30,374	-1.15%	11,227	-0.31%
86	91,169	1.20%	50,913	-2.50%	29,171	-3.96%	11,258	0.28%
87	89,463	-1.87%	52,105	2.34%	29,762	2.03%	11,783	4.66%
88	89,013	-0.50%	52,229	0.24%	29,447	-1.06%	12,318	4.54%
89	89,496	0.54%	52,722	0.94%	29,567	0.41%	12,740	3.43%
90	92,268	3.10%	53,132	0.78%	29,339	-0.77%	13,074	2.62%
91	92,446	0.19%	53,848	1.35%	29,479	0.48%	13,631	4.26%
92	92,253	-0.21%	54,009	0.30%	29,507	0.10%	13,817	1.36%
93	91,808	-0.48%	53,997	-0.02%	29,562	0.18%	13,907	0.66%
94	92,489	0.74%	54,049	0.10%	29,477	-0.29%	13,997	0.65%
95	91,785	-0.76%	53,942	-0.20%	29,290	-0.64%	14,228	1.65%
96	92,390	0.66%	54,566	1.16%	29,933	2.20%	14,092	-0.96%
97	93,308	0.99%	55,126	1.03%	29,947	0.05%	14,469	2.68%
98	96,210	3.11%	56,435	2.37%	30,414	1.56%	15,223	5.22%
99	96,455	0.25%	56,479	0.08%	29,382	-3.39%	15,295	0.47%
99 年～ 81 年人口 增減數	4,009		2,631		-97		1,664	
平均成長率		0.09%		0.30%		-0.34%		1.75%
近 10 年 平均成長率		0.76%		0.69%		-0.05%		1.86%
近 5 年 平均成長率		0.85%		0.89%		-0.05%		1.81%

資料來源：澎湖縣統計要覽（民國 75～99 年）、本計畫整理。

表 3-3 戶數成長分析表

年度	澎湖縣		馬公市		馬公都市計畫區		擴大範圍 (非都市地區)	
	戶數 (戶)	成長率	戶數 (戶)	成長率	戶數 (戶)	成長率	戶數 (戶)	成長率
81	23,440		13,566		8,221		2,793	
82	24,093	2.79%	13,887	2.37%	8,389	2.04%	2,862	2.48%
83	24,468	1.56%	14,157	1.94%	8,525	1.62%	2,956	3.28%
84	24,910	1.81%	14,342	1.31%	8,627	1.19%	3,013	1.95%
85	25,605	2.79%	14,739	2.77%	8,832	2.38%	3,130	3.87%
86	26,225	2.42%	14,889	1.02%	8,766	-0.75%	3,288	5.06%
87	26,722	1.90%	15,477	3.95%	9,076	3.53%	3,498	6.39%
88	27,095	1.40%	15,777	1.94%	9,111	0.39%	3,708	6.00%
89	27,643	2.02%	16,140	2.30%	9,290	1.97%	3,863	4.17%
90	28,260	2.23%	16,346	1.28%	9,311	0.23%	4,020	4.06%
91	28,658	1.41%	16,663	1.94%	9,434	1.32%	4,147	3.16%
92	28,968	1.08%	16,841	1.07%	9,488	0.57%	4,242	2.30%
93	29,301	1.15%	17,110	1.60%	9,637	1.57%	4,336	2.22%
94	29,713	1.41%	17,314	1.19%	9,710	0.76%	4,427	2.10%
95	29,955	0.81%	17,466	0.88%	9,708	-0.02%	4,550	2.78%
96	30,525	1.90%	17,837	2.12%	10,055	3.58%	4,496	-1.19%
97	31,468	3.09%	18,438	3.37%	10,279	2.22%	4,782	6.37%
98	33,134	5.29%	19,496	5.74%	10,728	4.37%	5,258	9.95%
99	32,974	-0.48%	19,638	0.73%	10,807	0.74%	5,325	1.26%
平均成長率		1.92%		2.08%		1.54%		3.68%
近 10 年 平均成長率		1.79%		1.99%		1.53%		3.30%
近 5 年 平均成長率		2.12%		2.57%		2.18%		3.83%

資料來源：澎湖縣統計要覽（民國 75～99 年）、本計畫整理。

表 3-4 人口比重分析表

年度		澎湖縣	馬公市		馬公都市 計畫區		規劃範圍 (非都市地區)	
		人口數 (人)	人口數 (人)	占澎湖 縣比重	人口數 (人)	佔馬公 市比重	人口數 (人)	佔馬公 市比重
81		95,085	53,595	56.37%	31,299	58.40%	11,223	20.94%
82		95,288	53,398	56.04%	31,125	58.29%	11,253	21.07%
83		92,645	53,049	57.26%	30,931	58.31%	11,279	21.26%
84		90,937	52,639	57.89%	30,728	58.37%	11,261	21.39%
85		90,087	52,218	57.96%	30,374	58.17%	11,227	21.50%
86		91,169	50,913	55.84%	29,171	57.30%	11,258	22.11%
87		89,463	52,105	58.24%	29,762	57.12%	11,783	22.61%
88		89,013	52,229	58.68%	29,447	56.38%	12,318	23.58%
89		89,496	52,722	58.91%	29,567	56.08%	12,740	24.16%
90		92,268	53,132	57.58%	29,339	55.22%	13,074	24.61%
91		92,446	53,848	58.25%	29,479	54.75%	13,631	25.31%
92		92,253	54,009	58.54%	29,507	54.63%	13,817	25.58%
93		91,808	53,997	58.82%	29,562	54.75%	13,907	25.76%
94		92,489	54,049	58.44%	29,477	54.54%	13,997	25.90%
95		91,785	53,942	58.77%	29,290	54.30%	14,228	26.38%
96		92,390	54,566	59.06%	29,933	54.86%	14,092	25.83%
97		93,308	55,126	59.08%	29,947	54.33%	14,469	26.25%
98		96,210	56,435	58.66%	30,414	53.89%	15,223	26.98%
99		96,455	56,479	58.55%	29,382	52.02%	15,295	27.08%
平均 成長 率	總平均			58.05%		55.88%		24.12%
	近 10 年			58.58%		54.33%		25.97%
	近 5 年			58.82%		53.88%		26.50%

資料來源：澎湖縣統計要覽（民國 75～99 年）、本計畫整理。

（二）經濟產業發展

1. 所得水準

澎湖縣整體所得水準為南部地區之 0.89，平均每戶全年所得總額約 89.2 萬元；可支配所得約為 70.6 萬元，在南部區域中僅高於嘉義縣及高雄縣，詳見表 3-5 所示。

2. 產業人口

就產業人口之分配情形，澎湖縣之產業結構明顯以三級產業最為發達，初級產業人口比例較低，二者與南部區域整體平均值間皆有顯著差

異，分析其原因為澎湖近年漁獲減少，且政府大力推動觀光之下，三級產業發展逐漸成為澎湖主要產業，惟整體就業人口比例偏低，就業人口佔總人口之比例約 37.80%，除低於北、中、南、東四區域之平均值外，在南部區域各縣市間最低之縣市，就業情況並不良好，詳見表 3-6 所示。

表 3-5 澎湖縣所得水準分析表

地區別	民國 95 年平均每戶 全年所得總額（元）	分析指數	民國 95 年平均每戶 全年可支配所得（元）	分析指數
北部區域	1,314,042	1.31	1,029,143	1.28
中部區域	1,041,824	1.04	843,413	1.05
南部區域	1,006,221	1.00	803,669	1.00
高雄市	1,217,332	1.21	970,062	1.21
台南市	1,061,486	1.05	851,949	1.06
嘉義市	1,003,004	1.00	800,693	1.00
嘉義縣	835,253	0.83	697,288	0.87
台南縣	922,919	0.92	747,222	0.93
高雄縣	880,007	0.87	686,038	0.85
屏東縣	941,736	0.94	747,713	0.93
澎湖縣	892,181	0.89	705,881	0.88
東部區域	844,160	0.84	685,517	0.85

註：分析指數係以南部區域為基數 1 計算。

資料來源：都市及區域發展統計彙編 96 年版、本計畫整理。

表 3-6 澎湖縣產業人口分析表

地區別	就業人口 數合計 (千人)	就業人口 佔總人口 百分比	就業人口行業分配					
			初級產業		二級產業		三級產業	
			人數	百分比	人數	百分比	人數	百分比
北部區域	4,451	43.90%	51	1.15%	1,554	34.91%	2,846	63.94%
中部區域	2,521	44.10%	223	8.85%	1,001	39.71%	1,298	51.49%
南部區域	2,881	44.80%	243	8.43%	1,024	35.54%	1,614	56.02%
高雄市	661	43.70%	6	0.91%	207	31.32%	448	67.78%
台南市	355	46.80%	5	1.41%	132	37.18%	218	61.41%
嘉義市	111	40.90%	3	2.70%	30	27.03%	79	71.17%
嘉義縣	250	45.00%	56	22.40%	81	32.40%	113	45.20%
台南縣	511	46.20%	66	12.92%	215	42.07%	231	45.21%
高雄縣	573	46.10%	41	7.16%	244	42.58%	288	50.26%
屏東縣	386	43.00%	64	16.58%	110	28.50%	211	54.66%
澎湖縣	35	37.80%	2	5.71%	7	20.00%	26	74.29%
東部區域	257	44.10%	38	14.79%	63	24.51%	157	61.09%

資料來源：都市及區域發展統計彙編（民國 96 年）及本計畫整理。

(1) 初級行業

澎湖縣及馬公市一級產業中以農牧業為主，比例分別為 72.6%及 75.7%，其次為漁業，比例分別為 27.38%及 24.27%，如表 3-7 所示。

若探討澎湖縣及馬公市農牧業之主要經營種類，發現以蔬菜及雜糧之栽培經營比例最高，參見表 3-8，顯示馬公市之農牧業乃以自給自足為主；另澎湖縣四面環海，漁產資源豐富，檢視澎湖縣及馬公市漁業別主要經營現況，參見表 3-9，以漁撈業為主要經營類別，其中近海及沿岸漁撈總和家數佔九成以上。

表 3-7 澎湖縣及馬公市初級行業家數統計表

地區 行業別	澎湖縣		馬公市	
	家數	比例	家數	比例
農牧業	6,546	72.60%	2,355	75.70%
林業	1	0.01%	1	0.03%
漁業	2,469	27.38%	755	24.27%
合計	9,016	100.00%	3,111	100.00%

資料來源：農林漁牧業普查（94 年）。

表 3-8 澎湖縣及馬公市農牧戶主要經營種類統計表

業別：農牧戶	澎湖縣			馬公市			
	1 蔬菜栽培業	2 雜糧栽培業	3 雞飼養業	1 蔬菜栽培業	2 雜糧栽培業	3 特用作物栽培業	
前三名主要經營種類 農牧戶數（戶）	1,967	1,735	63	783	307	7	
前三名主要經營種類 農牧戶率（%）	30.05	26.5	0.96	33.25	13.04	0.3	

資料來源：農林漁牧業普查（94 年）。

表 3-9 澎湖縣及馬公市漁業別主要經營種類統計表

地區 主要經營種類	澎湖縣		馬公市	
	家數	比例	家數	比例
漁撈業 ¹	2,336	94.60%	699	28.31%
養殖業	84	3.40%	37	4.90%
轉型休閒業	6	0.24%	5	0.66%
未經營漁業	43	1.74%	14	1.85%

資料來源：農林漁牧業普查（94 年）

¹澎湖縣及馬公市漁撈家數之近海漁撈及沿岸漁撈類別家數總和皆佔 99%以上。

(2) 二級及三級行業

由於澎湖縣以發展觀光遊憩之休閒旅遊為目標，故縣內三級產業以服務外來遊客為多數。澎湖縣及馬公市產業結構以三級產業為主，三級產業所佔比例約 90%，其中又以批發及零售業 52.21% 所佔比例最高，其次為住宿及餐飲業 10.61%，家數統計如表 3-10 所示。

表 3-10 澎湖縣及馬公市二級及三級產業家數統計表

行業別		澎湖縣		馬公市	
		家數	比例	家數	比例
二級產業	礦業及土石採取業	0	0.00%	0	0.00%
	製造業	180	3.95%	128	3.58%
	電力及燃氣供應業	8	0.18%	5	0.14%
	用水供應及污染整治業	14	0.31%	9	0.25%
	營造業	242	5.31%	154	4.31%
小計		444	9.75%	296	8.29%
三級產業	批發及零售業	2,290	50.26%	1,865	52.21%
	運輸及倉儲業	398	8.74%	281	7.87%
	住宿及餐飲業	477	10.47%	379	10.61%
	資訊及通訊傳播業	25	0.55%	18	0.50%
	金融及保險業	66	1.45%	51	1.43%
	不動產業	35	0.77%	33	0.92%
	專業、科學及技術服務業	58	1.27%	56	1.57%
	支援服務業	188	4.13%	142	3.98%
	強制性社會安全	1	0.02%	1	0.03%
	教育服務業	21	0.46%	20	0.56%
	醫療保險及社會工作服務業	113	2.48%	87	2.44%
	藝術、娛樂及休閒服務業	114	2.50%	92	2.58%
	其他服務業	326	7.16%	251	7.03%
小計		4,112	90.25%	3,276	91.71%
合計		4,556	100.00%	3,572	100.00%

資料來源：工商及服務業普查（95 年）。

3.觀光旅遊人口

觀光產業為澎湖地區帶動經濟產業之迅速發展，目前澎湖主要觀光旺季集中於春夏季（4~9月），遊客人次也隨季節而變動。

由澎湖縣歷年觀光遊客人次統計表（表 3-11）可以發現自民國 92 年澎湖縣之觀光旅遊人次逐年上升，參見圖 3-2，此乃由於行政院經濟建設委員會於民國 91 年提出「挑戰 2008：國家發展重點計畫」，將澎湖縣觀光產業活動列入十大重點投資計畫之觀光客倍增計畫，投資相關經費規劃離島旅遊線之子計畫，期程由民國 91 年至 96 年，期望藉由離島之觀光遊憩產業，帶動國家經濟成長，增加國家競爭力。

表 3-11 澎湖縣觀光遊憩區遊客人次統計表

年 別	遊客人次	上年度遊客 (人次)	增減數 (人次)	成長率 (%)
87 年	430,156	451,071	-20,915	-4.64%
88 年	462,226	430,156	32,070	7.46%
89 年	421,219	462,226	-41,007	-8.87%
90 年	506,125	421,219	20,606	4.89%
91 年	384,073	506,125	-122,052	-24.11%
92 年	359,004	384,073	-25,069	-6.53%
93 年	517,274	359,004	158,270	44.09%
94 年	533,366	517,274	16,092	3.11%
95 年	501,197	533,366	-32,169	-6.03%
96 年	488,590	501,197	-12,607	-2.52%
97 年	479,992	488,590	-8,598	-1.76%
98 年	500,188	479,992	20,196	4.21%
99 年	616,919	500,188	116,731	23.34%
資料來源：澎湖國家風景區管理處				

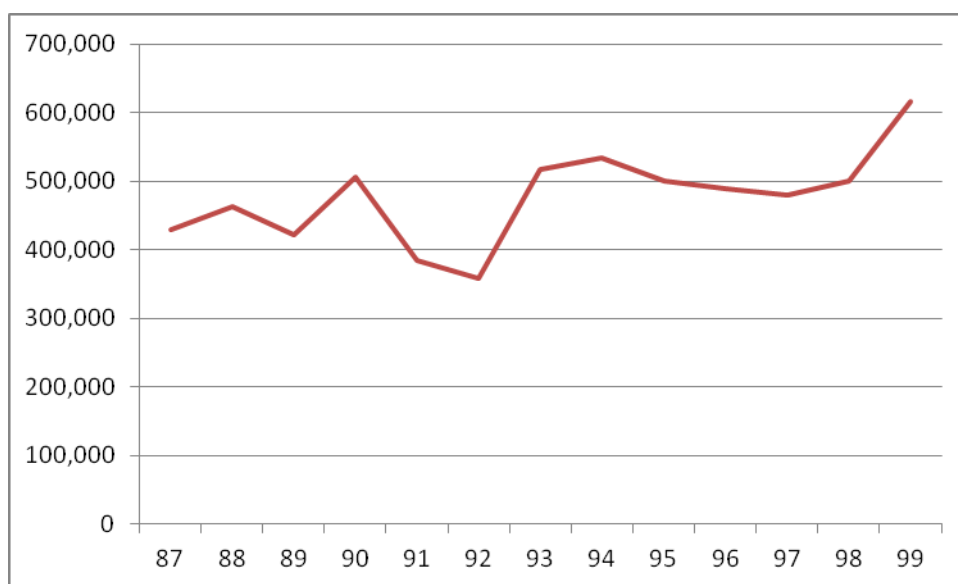


圖 3-2 民國 87~99 年澎湖縣觀光遊憩區遊客人次折線圖

三、土地使用及發展現況

(一) 土地使用現況

擬擴大都市計畫地區範圍內土地使用現況分析如表3-12，由表中可知規劃範圍內以空地及荒地居多，約佔總面積之36.17%；其次為軍事用地，使用面積183.51公頃；住宅使用面積約69.80公頃，約佔總面積之9.67%；商業使用面積6.37公頃，約佔總面積之0.88%；工業使用面積約為7.12公頃，約佔總面積之0.99%。土地使用現況分布如圖3-3所示，現況照片如圖3-4所示。

表 3-12 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	183.51	25.43%
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	260.96	36.17%
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。		

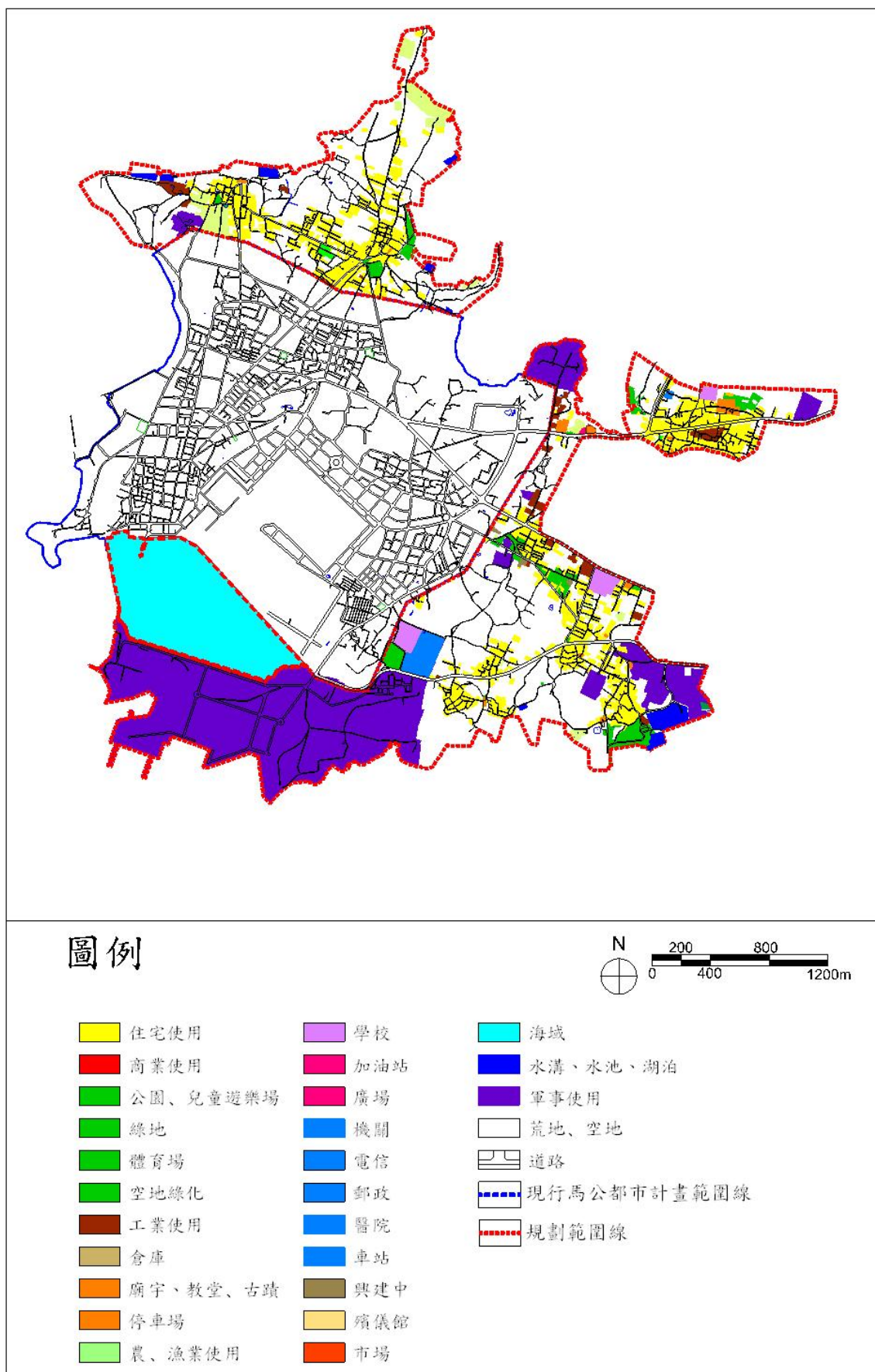


圖 3-3 土地使用現況分布示意圖



圖 3-4 擬擴大都市計畫地區現況照片

(二) 區內舊聚落與新發展區現況分析

計畫區內舊聚落主要為早期沿漁港周邊群聚發展，包括西衛、重光、前寮、石泉與菜園舊聚落；另東衛舊聚落主要為明清時期駐軍駐紮地點並逐漸發展形成，舊聚落分佈如圖3-8所示；新發展區主要為依據澎湖縣單行農變建規定建築發展，變更後之編定為一般農業區之甲種建築用地，舊聚落與新發展區之現況說明如下。

1. 重光、西衛舊聚落地區

重光與西衛舊有聚落位於規劃範圍北側陸域區塊，詳見圖 3-9 所示，臨接澎 31 鄉道主要道路，由於該地區農變建情況嚴重，多於澎 31 鄉道兩側新建住宅，造成都市景觀雜亂不一致。

2. 東衛舊聚落地區

東衛舊聚落位於規劃範圍東側陸域區塊之北邊地區，詳見圖 3-10 所示，聚集於縣道 202 線兩側發展，佔地約 13.4 公頃，屬一大範圍聚集之社區，另東衛地區之農變建住宅主要沿 202 縣道向舊聚落東側發展；另縣道 204 線南北兩側尚有東文澳之新興聚落形成，與重光及西衛社區皆屬接近馬公都市計畫區之住宅社區，並藉由農變建住宅發展形成。

3. 石泉、前寮、菜園舊聚落地區

石泉、前寮及菜園聚落位於規劃範圍東側陸域區塊南邊地區，詳見圖 3-11 所示，除菜園聚落外，石泉與前寮聚落皆沿著縣道 205 線發展，周遭農變建住宅主要位於 204 與 205 縣道間。

(三) 農變建現況說明分析

1. 人口成長分析數據

依據前述人口成長、戶數成長及人口比重分析，可得知以下結論：

- (1) 澎湖縣與馬公市人口近年來皆已呈現成長緩慢情況，然戶數之成長率卻遠高於人口成長率；以澎湖縣一戶一透天住宅之居住型態，在人口成長呈現遲緩情況下，仍有大量住宅面積需求。
- (2) 因馬公市為澎湖縣之政治及商業中心，故澎湖縣人口多往馬公市集中，尤其馬公都市計畫區；然導因於澎湖縣之居住型態(一戶一透天)，馬公都市計畫區內可供住宅使用面積已趨近於飽和(都市發展用地以達都市計畫區面積 80%以上，住宅區與商業區之使用率亦已超過 80%)，故人口逐漸往馬公都市計畫區周邊之非都市土地移動。
- (3) 故從人口比重資料來看，近幾年來馬公都市計畫區周邊之非都市土地內人口逐漸成長，迄今已接近馬公都市計畫區內人口。

2. 「農變建」申請案件

(1)經統計民國 90 年至 102 年 8 月間本案擬擴大研究範圍地段（四維、五福、六合、中衛、文石、文東、文寮、北澳、中山、東衛、光華、雙湖等段）申請農變建之土地面積累計約達 21.52656 公頃（如表 3-13 所示），除在民國 90 年間因辦理馬公都市計畫第二次通檢討實施禁建申請面積較少，自民國 93 年解禁以來申請面積逐年增加。如以平均每戶佔地 30 坪及戶量 3 人/戶，並依「農變建」法令規定 50%作為綠覆地估算，自民國 90 年迄今因申請農變建而增加之人口約有 2,305 人，約與 90 至 99 年底之統計資料馬公都市計畫區周邊增加之人口 2,221 人相當（99 年人口(15,295 人)減去 90 年人口(13,074 人)），亦佐證馬公都市計畫區周邊人口之增加，多來自於申請「農變建」案件。

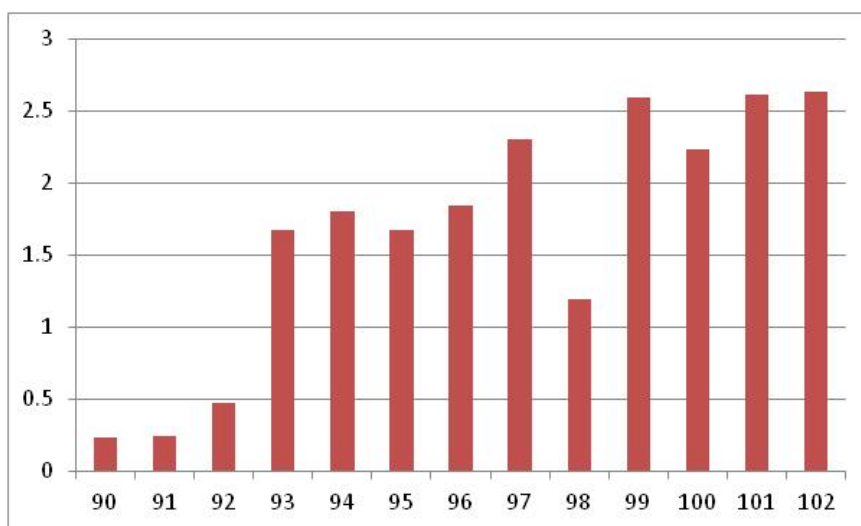


圖 3-5 馬公都市計畫外圍歷年申請農變建面積統計圖

表 3-13 擬擴大研究範圍 90-102 年申請農變建面積統計表

民國(年)	申請非都市土地農變建土地面積(公頃)
90	0.232003
91	0.241992
92	0.476075
93	1.674046
94	1.806934
95	1.673770
96	1.846497
97	2.301641
98	1.188661
99	2.597762
100	2.238922
101	2.618143
102	2.630116
合計	21.526560

(2)另統計自民國 90 年至 102 年 8 月間各地段申請農變更之比較(詳表 3-14)，可見五福段、文石段、東衛段申請面積最多，可見馬公市向北與向東擴張情形明顯，亦可顯示馬公市向外擴張發展之主要軸向。

表 3-14 擬擴大研究範圍 90-102 年各段申請農變建面積統計表

地段別	申請面積(公頃)
四維	0.858258
五福	7.667817
六合	0.819593
中衛	0.410089
中山	0
文東	1.671449
文石	3.741806
文寮	0.840092
北澳	1.341412
東衛	2.870154
光華	0.670457
雙湖	0.635435
合計	21.526560

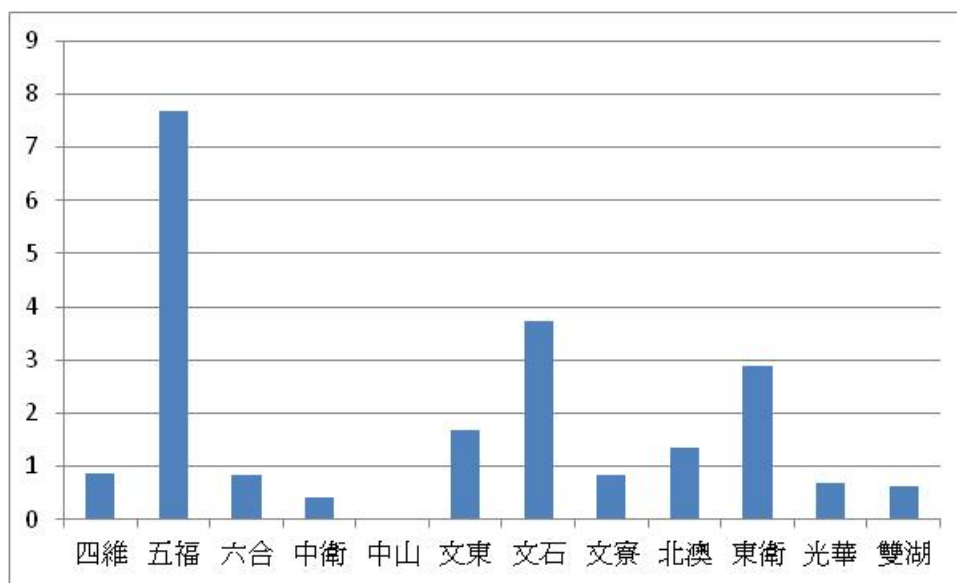


圖 3-6 擬擴大研究範圍 90-102 年申請農變建面積統計圖

註：以上資料統計至 102 年 8 月底止

(3)現況發展分析

經現況調查結果，「農變建情形」主要以西衛舊聚落周邊澎 33 鄉道兩側及大石鼻地區(五福段)與 204 與 205 縣道間(文石段)情況最為嚴重，現況調查結果與申請農變建情形相符。

而農變建住宅主要沿現有道路之兩側沿街面零星開發，且多為興建為新式連棟住宅，故使得原本人口稀少之社區人口大幅成長，但因缺乏公共設施之配合建設，導致出入道路狹小(如圖 3-7 為西衛舊聚落、及其周邊與大石鼻「農變建」地區通往馬公市中心之主要道路亦為其主要出入道路)，且未考量整體地區生活之公共設施發展，造成都市景觀破碎，環境品質低落；且緊密發展導致未來都市防救災計畫難以施行。西衛舊聚落周邊及及 204 與 205 縣道間之農變建住宅現況如圖 3-12 及 3-13 所示。



圖 3-7 西衛及大石鼻地區主要出入道路

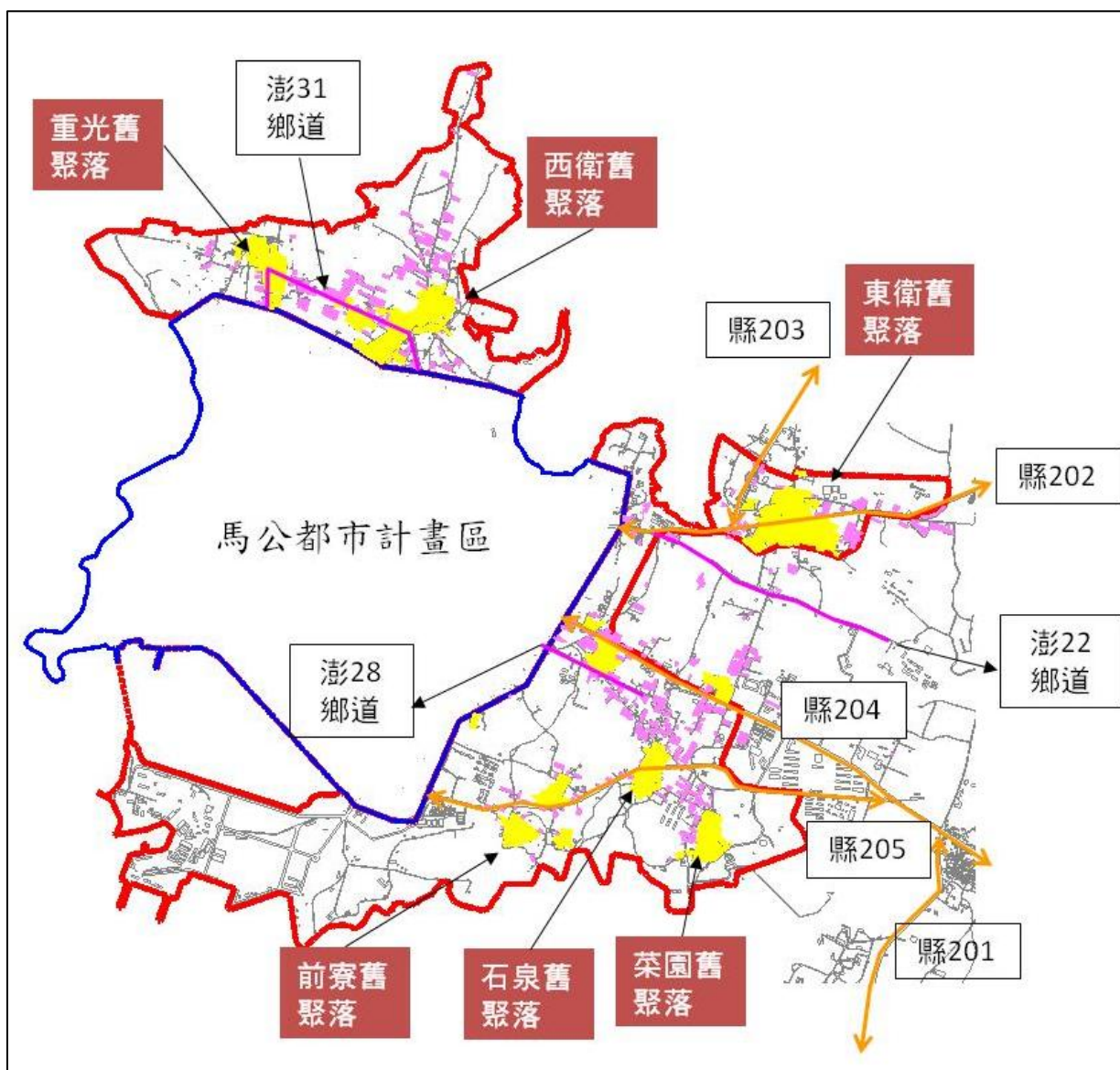


圖 3-8 規劃範圍舊聚落分佈示意圖

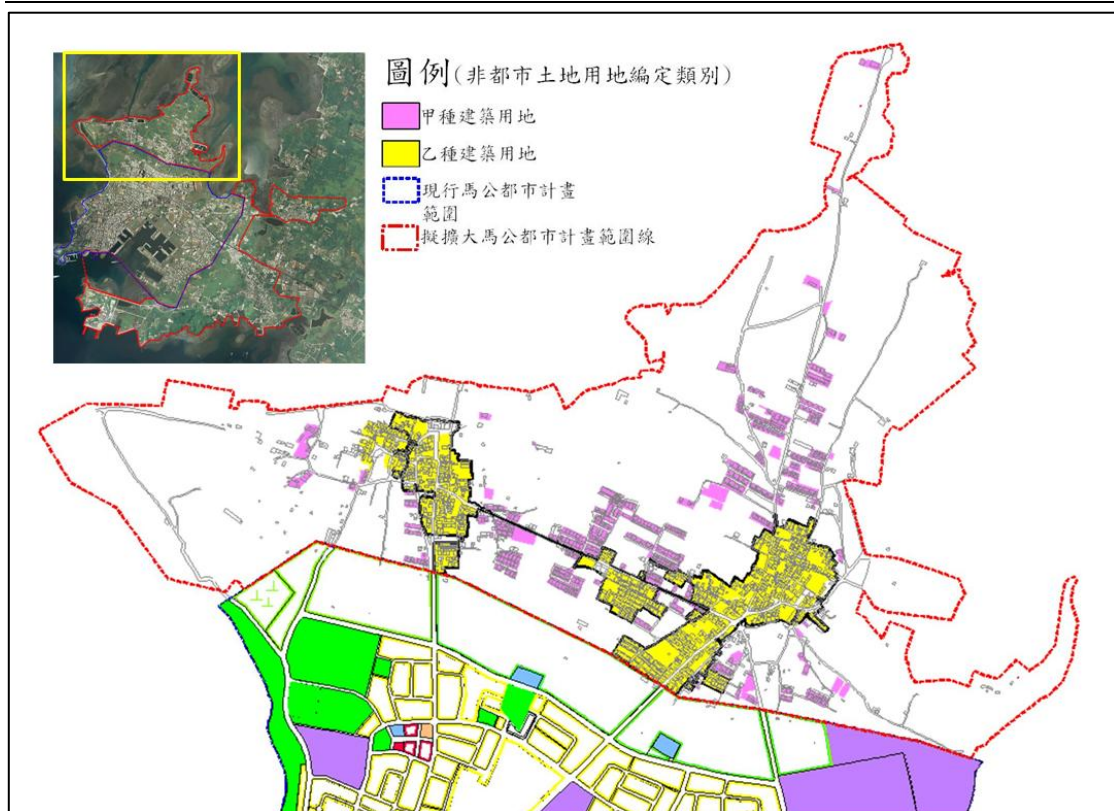


圖 3-9 重光、西衛舊聚落周邊地區發展分佈示意圖

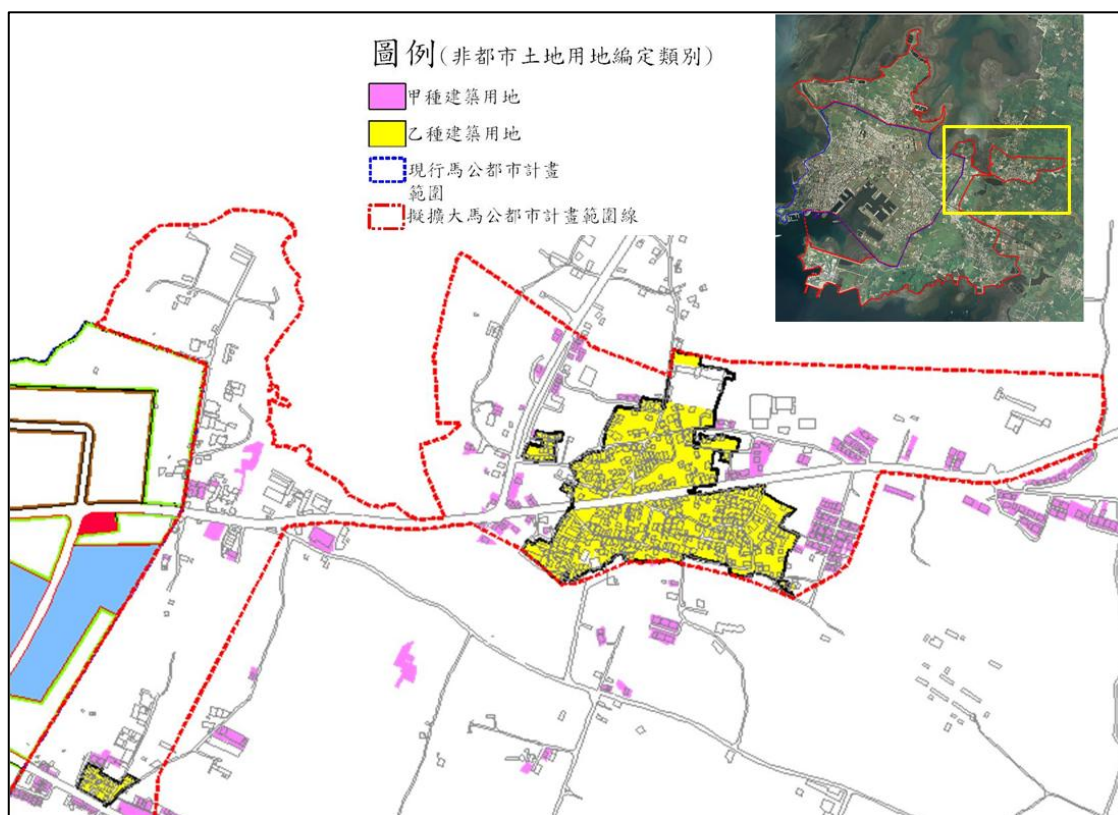


圖 3-10 東衛舊聚落周邊地區發展分佈示意圖

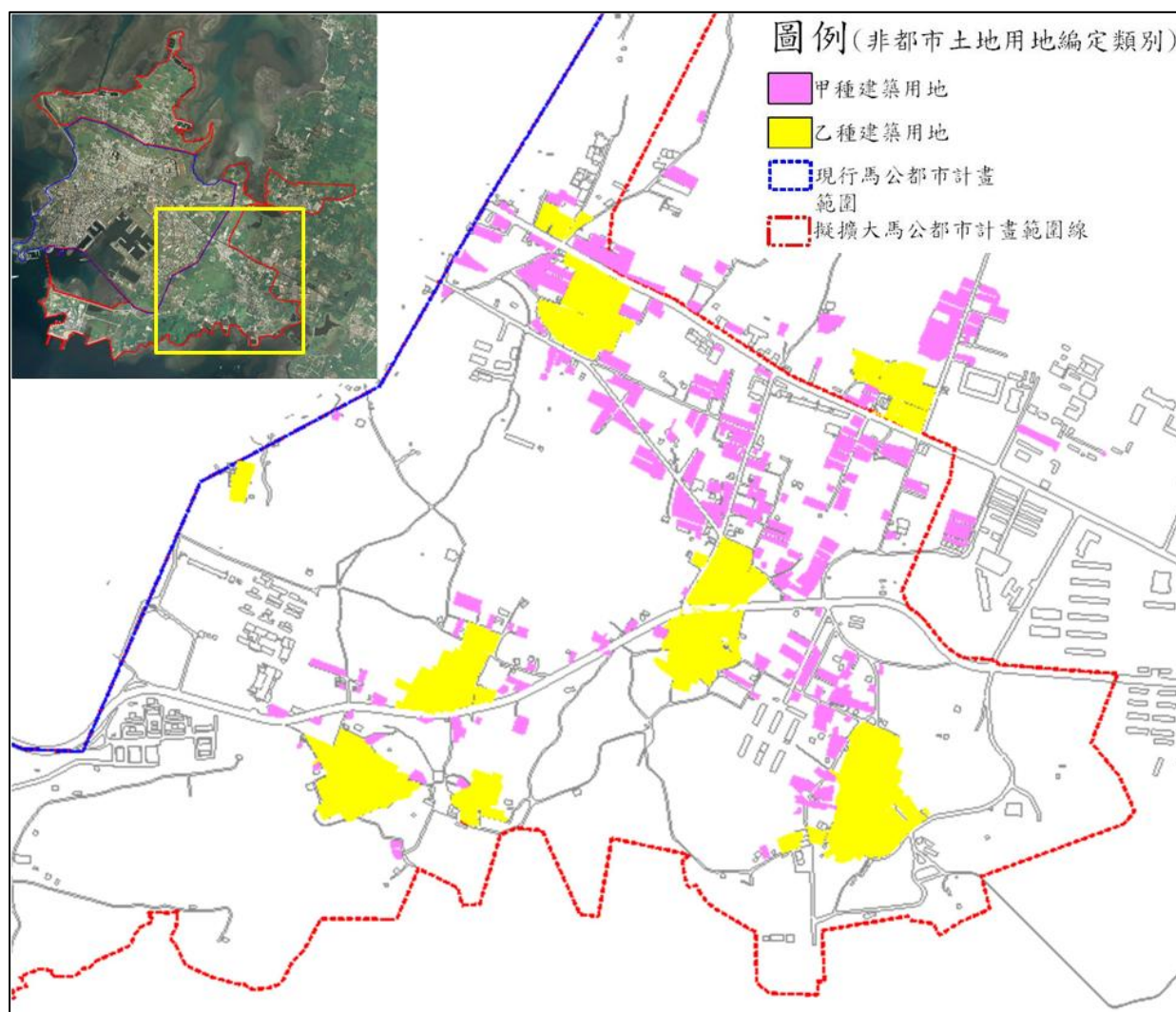


圖 3-11 石泉、前寮、菜園舊聚落周邊地區發展分佈示意圖



圖 3-12 西衛舊聚落周邊農變建住宅現況圖



圖 3-13 204 與 205 縣道周邊農變建住宅現況圖

(4)尚可興辦農變建地區

「農變建」之申請條件為一般農業區之農牧用地及養殖用地，符合「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」可申請辦理農變建範圍之面積總計為 290.61 公頃。區位如下圖 3-14 所示

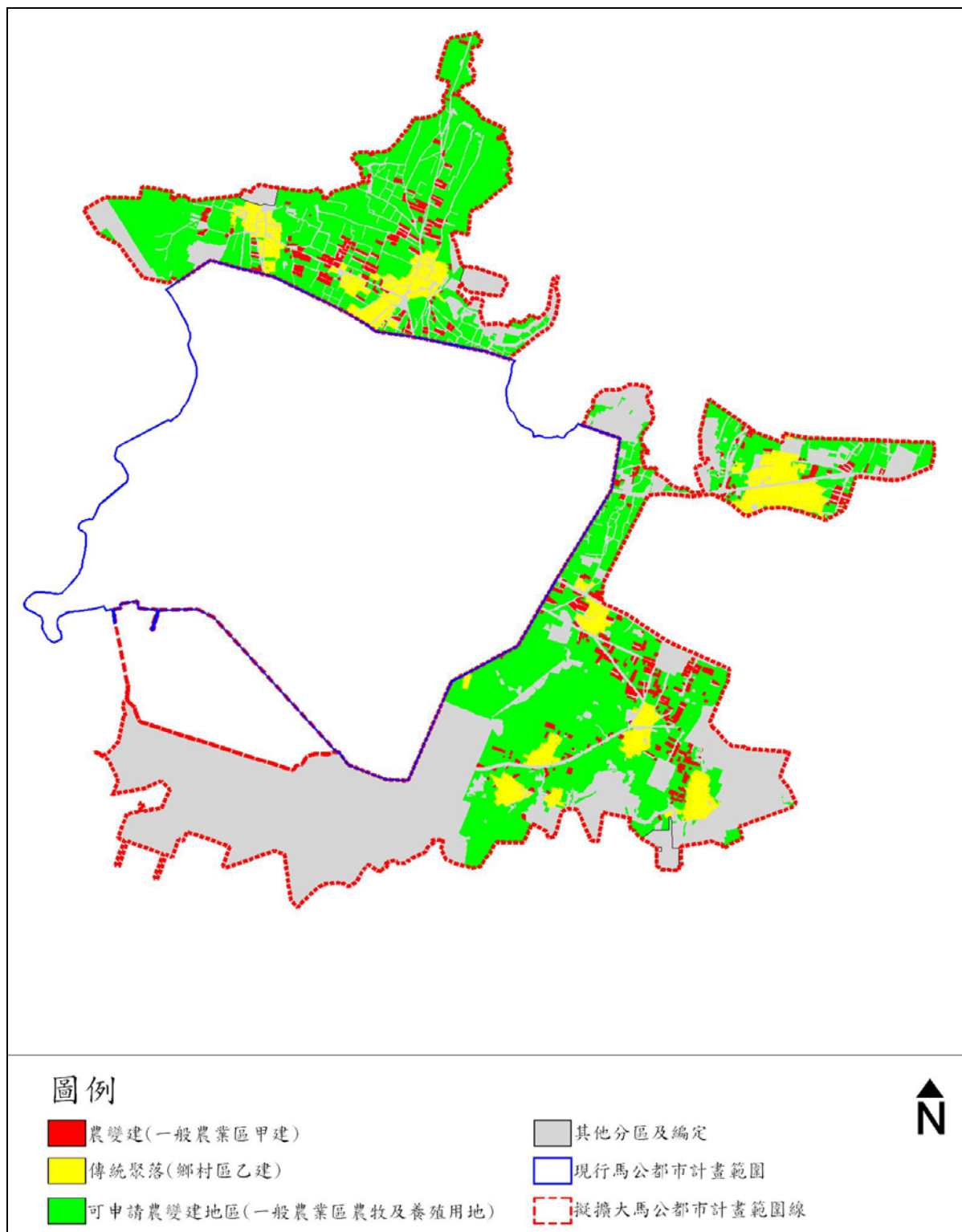


圖 3-14 農變建申請區位示意圖

四、交通運輸現況

澎湖縣為離島地區，陸上運輸系統皆以道路運輸為主，並無軌道運輸系統。

（一）主要道路系統

規劃範圍及鄰近之主要道路系統分布如圖3-15所示。

1.縣道

澎湖縣縣道共有 5 條，分別為澎 201、202、203、204、205 道路，皆以馬公市為起點，其中共有 4 條縣道經過規劃範圍，各縣道之起迄點、計畫道路寬度等整理如表 3-15 所示。

（1）201 縣道

起至馬公市興仁，迄至風櫃，為風櫃半島對外的主要連絡幹道，全長 10.56 公里。

（2）202 縣道

起至馬公市東衛，迄至湖西鄉裡正角，串連湖西鄉北邊各村落，為湖西鄉西北部各村落與馬公連結之重要道路，全長 12.588 公里。

（3）203 縣道

起至馬公市東衛，迄至西嶼鄉外垵，經中正橋、永安橋、跨海大橋連接馬公、中屯、白沙、西嶼 4 個島嶼，為西嶼鄉與白沙鄉聯絡馬公市區的重要道路，亦是澎湖主要的觀光道路，全長 36.49 公里。

（4）204 縣道

起至馬公市朝陽，迄至湖西鄉龍門，並有連接機場支線道路，是馬公市、白沙鄉、西嶼鄉進出機場的必經道路，亦是興仁與龍門等聚落與馬公市區間重要之聯絡道路，全長 10.947 公里。

（5）205 縣道

起至馬公市區，迄至馬公市興仁，為測天島營區至馬公及機場間的聯絡道路，亦為菜園、案山等聚落與馬公市區間的主要聯絡道路，全長 7.592 公里。

2.鄉道

澎湖縣之鄉道主要為提供非位於縣道上之聚落與縣道之連結，經本規劃範圍及鄰近之鄉道共有澎 22、23、28、30、31、33、35 等 7 線，其起迄點與計畫道路寬度如表 3-15 所示。

表 3-15 主要道路系統彙整表

類型	編號	起迄點	計畫道路寬度 (m)	實際寬度 (m)
縣道	201	興仁-五德	18	16
		五德-風櫃	18	16
	202	馬公東衛←→湖西西溪	18	9.5~16
		湖西西溪←→湖西裡正角	18	6~16
	203	馬公市區←→馬公朝陽	9	9
		馬公朝陽←→馬公東衛	20	18
		馬公東衛←→白沙通梁	13.5~20	12~16
		白沙通梁←→西嶼外垵	18	16
	204	馬公朝陽←→馬公烏崁	14.5~20	14~17
		馬公烏崁←→湖西龍門	14.5~20	12~14.5
	205	馬公市區←→馬公外東門	6~20	8~20
		馬公外東門←→馬公興仁	18	6
鄉道	澎 22	馬公東衛←→馬公興仁	12	6
	澎 23	馬公東衛←→馬公石泉	12	8
	澎 28	馬公西文←→馬公石泉	12	8
	澎 30	馬公光榮←→馬公朝陽	15	8
	澎 31	馬公市區←→馬公朝陽	12	8
	澎 33	馬公市區←→馬公西衛	15	8
	澎 35	馬公市區←→馬公草蓆尾	15	6
註：鄉道實際寬度為平均寬度。				
資料來源：交通部公路總局網頁、澎湖縣工務局、本計畫整理。				

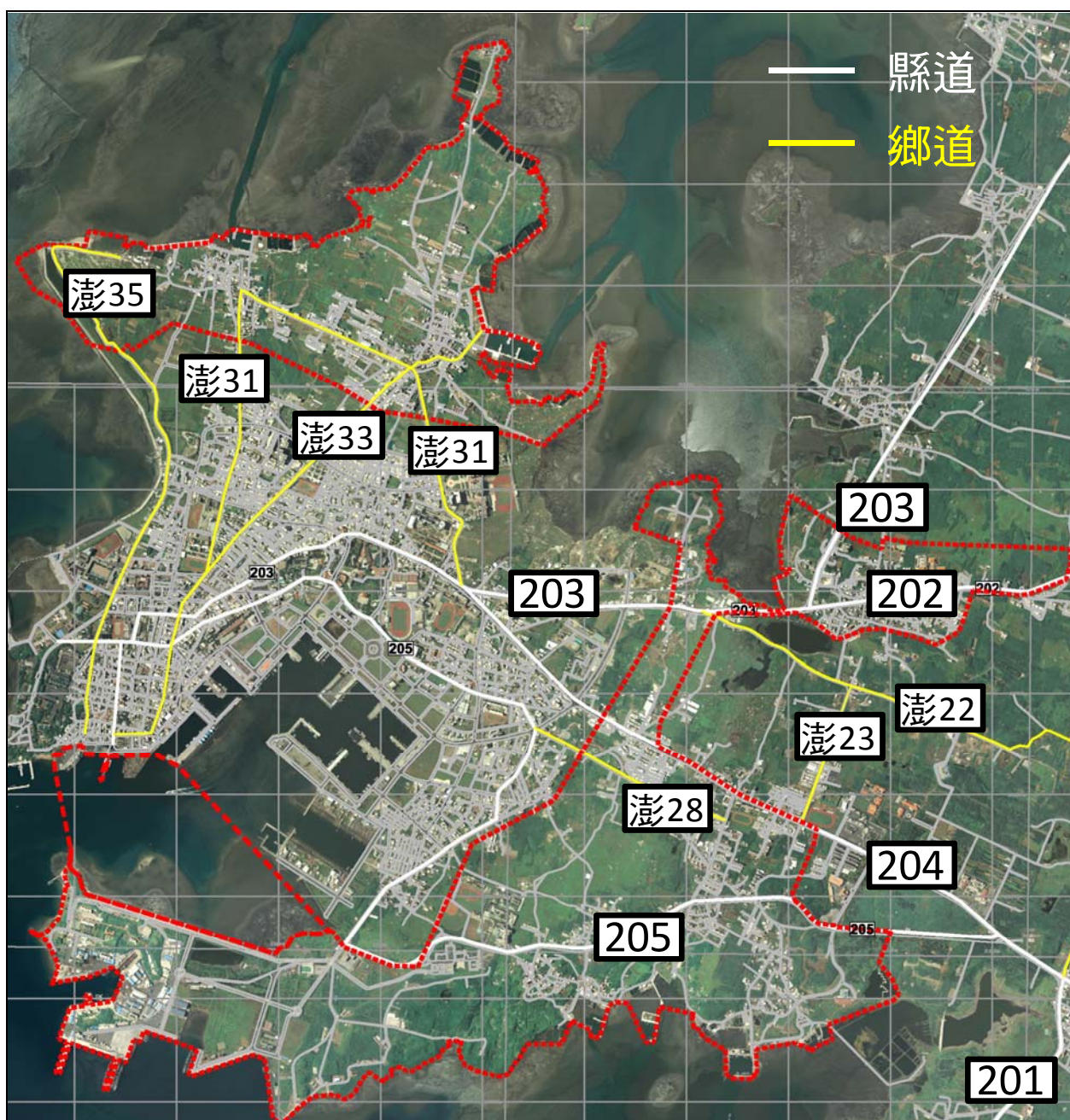


圖 3-15 主要道路系統分布示意圖

(二) 陸上大眾運輸系統現況

由於澎湖交通運輸型態為公路運輸，故大眾運輸以公車為主。澎湖現有公車由公共車船管理處負責營運管理，可分成四個系統。

1.203 縣道系統：包含外垵線、通梁線及沙港線。

2.澎湖系統：包含風櫃線、烏坎線及山水線。

3.湖西系統：包含龍門及尖山迴旋線、青螺、北寮、太武、青螺、機場等路線。

4.馬公系統：光華、國軍醫院、0 路等路線。

前三個系統大都以馬公公車總站（馬公市區）為中心，向外放射，將各個村落（居住的地點）與作為全澎湖就學、工作、洽商、購物、娛樂等旅次吸引中心的馬公市中心區串連一起；第四個系統則是以服務馬公市為主。在服務水準方面，早上的尖峰，計有17班學生專車，以及一般公車15班同時營運；離峰時間大約有18部車營運。其中白沙鄉屬203線系統，包含外垵線、通梁線，每日往返39班次，其營運概況如表3-16所示。

表 3-16 澎湖縣公車營運路線概況表

系統	路線	日雙向班次	發車時間	收班時間	備註
203 縣道 系統	外垵線	23	6:55 6:20	21:20 20:40	包含通梁—外垵 1 班，部分班次繞行二坎、內垵、小門、外灣廟
	通梁線	16	6:35 6:00	20:30 21:15	經中屯；部份經岐頭、小赤坎
	沙港線	19	6:50 6:00	21:05 21:30	部份延伸至東石、成功、東站、潭邊
澎湖 系統	風櫃線	27	7:25 6:00	21:45 22:25	部份經山水
	烏坎線	9	7:05 7:30	20:45 21:10	經菜園；7:50 從馬公開經南海碼頭
	山水線	9	6:45 7:05	17:25 17:50	
湖西 系統	龍門迴旋	11	6:50	21:40	順行馬公迴圈、經機場
	尖山迴旋	11	7:00	21:15	逆行馬公迴圈、經機場
	青螺線	8	6:40	16:55	
	北寮線	5	12:40	16:20	
	太武線	4	6:45	10:45	經東衛、機場
馬公 系統	光華線	4	17:30	20:15	連接測天島及其他營區、機場
	0 路線	2	7:40	9:15	繞行馬公市區，一天兩班
	國軍醫院線	10	7:35	15:50	

資料來源：澎湖縣政府公共車船管理處網站、本計畫整理。

五、土地權屬

本案擴大範圍座落於 12 個地段，其中文寮段、文石段、中山段、北澳段、中衛段、六合段、四維段等地段由於部分土地地號位置位於馬公都市計畫區範圍內，另範圍東側雙湖段、光華段、東衛段、文東段在範圍內屬部分擴大範圍地段，而五福段之土地地號皆位於本計畫欲擴大之範圍。

欲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%，參見表 3-17 及圖 3-16~圖 3-18。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 27.18%為最高比例，國有財產局佔 14.41%次之，可參見表 3-18，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 3-17 擴大範圍各地段土地權屬分析統計表

段名	公有土地 面積(m ²)	佔總面 積比例	公私共有土 地面積(m ²)	佔總面 積比例	私有土地 面積(m ²)	佔總面 積比例	總計面積 (m ²)
中山段(部份)	1,394,086.68	22.27%	0	0.00%	25,426.60	0.41%	1,419,513.28
中衛段(部份)	165,555.89	2.64%	0	0.00%	141,918.85	2.27%	307,474.74
五福段	233,223.48	3.73%	0	0.00%	784,095.58	12.52%	1,017,319.06
六合段(部份)	116,829.74	1.87%	0	0.00%	136,995.88	2.19%	253,825.62
文石段(部份)	179,981.83	2.87%	7,746.12	0.12%	411,198.59	6.57%	598,926.54
文東段(部份)	95,529.68	1.53%	0	0.00%	167,415.78	2.67%	262,945.46
文寮段(部份)	227,864.23	3.64%	184.6	0.00%	446,957.19	7.14%	675,006.02
北澳段(部份)	28,755.67	0.46%	2,076.02	0.03%	71,024.63	1.13%	101,856.32
四維段(部份)	210,980.98	3.37%	1,159.30	0.02%	371,219.70	5.93%	583,359.98
光華段(部份)	4,157.00	0.07%	0	0.00%	0.00	0.00%	4157.00
東衛段(部份)	91470.78	1.46%	0	0.00%	247,115.2	3.95%	338,585.98
雙湖段(部份)	424137.24	6.77%	3,533.85	0.06%	269,954.6	4.31%	697625.69
總計	3,172,573.20	50.68%	14699.89	0.23%	3,073,322.60	49.09%	6,260,595.69
資料來源：本縣地政局及本計畫整理							
註：前述分析資料未考量水域面積 735,500 m ² 及未登錄土地。							

表 3-18 擴大範圍土地權屬分析依管理機關統計表

公私有類別	所有權人	管理機關	面積(m ²)	百分比
公有土地	中華民國	國有財產局	902,126.17	14.41%
	中華民國	國防部軍備局	1,701,497.20	27.18%
	中華民國	其他管理機關 ²	162,926.80	2.60%
	澎湖縣有		396,703.75	6.34%
	馬公市有		9,319.28	0.15%
	湖西鄉有	澎湖縣湖西鄉公所	0	0.00%
	小計		3,172,573.20	50.68%
公私共有			14,699.89	0.23%
私有			3,073,322.60	49.09%
合計			6,260,595.69	100.00%

資料來源：本縣地政局及本計畫整理

註：本統計表擬擴大範圍面積乃以地段資料分析，故未考量水域面積 735,500 m²及未登錄土地。

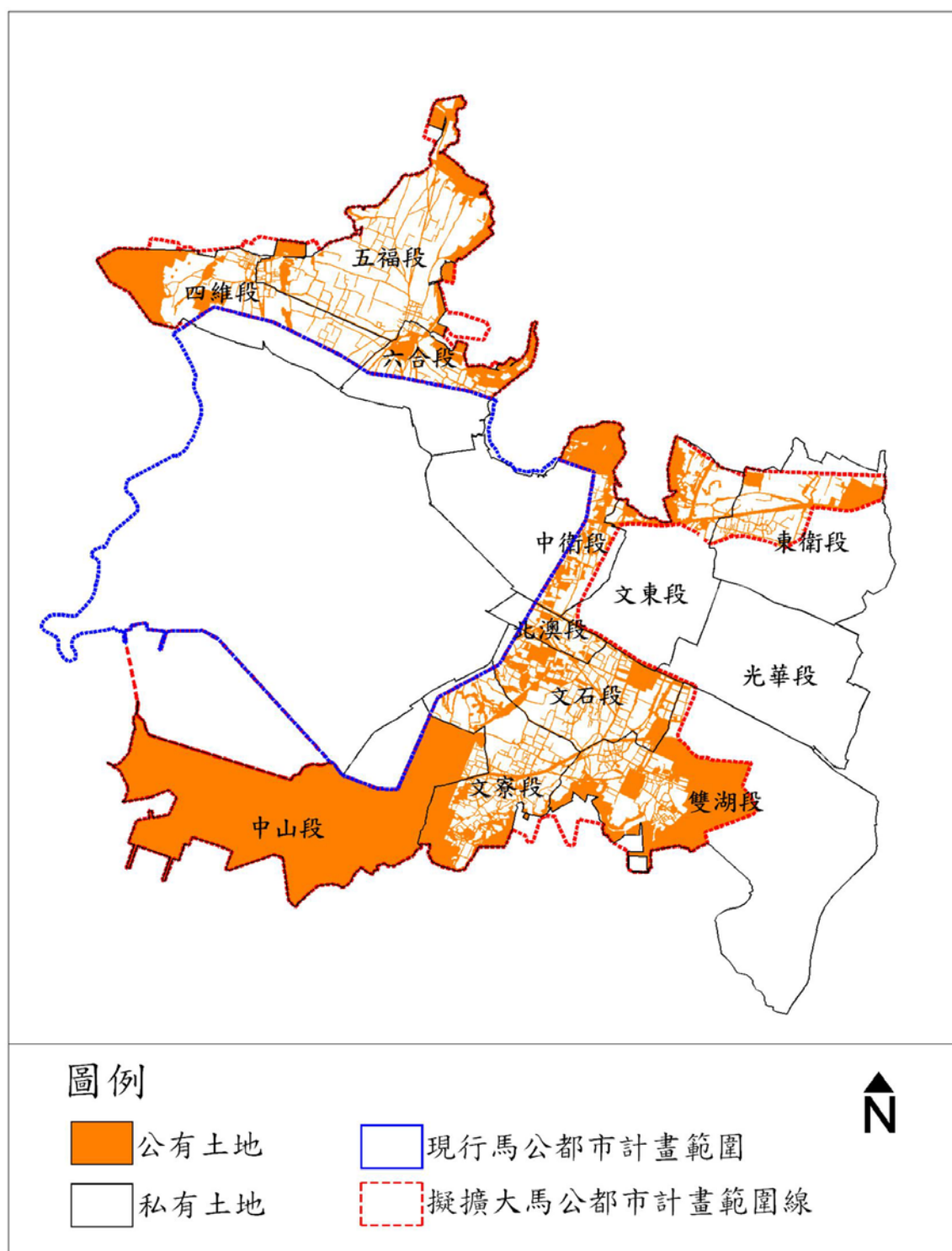


圖 3-16 規劃範圍內公私有土地分布示意圖 (一)

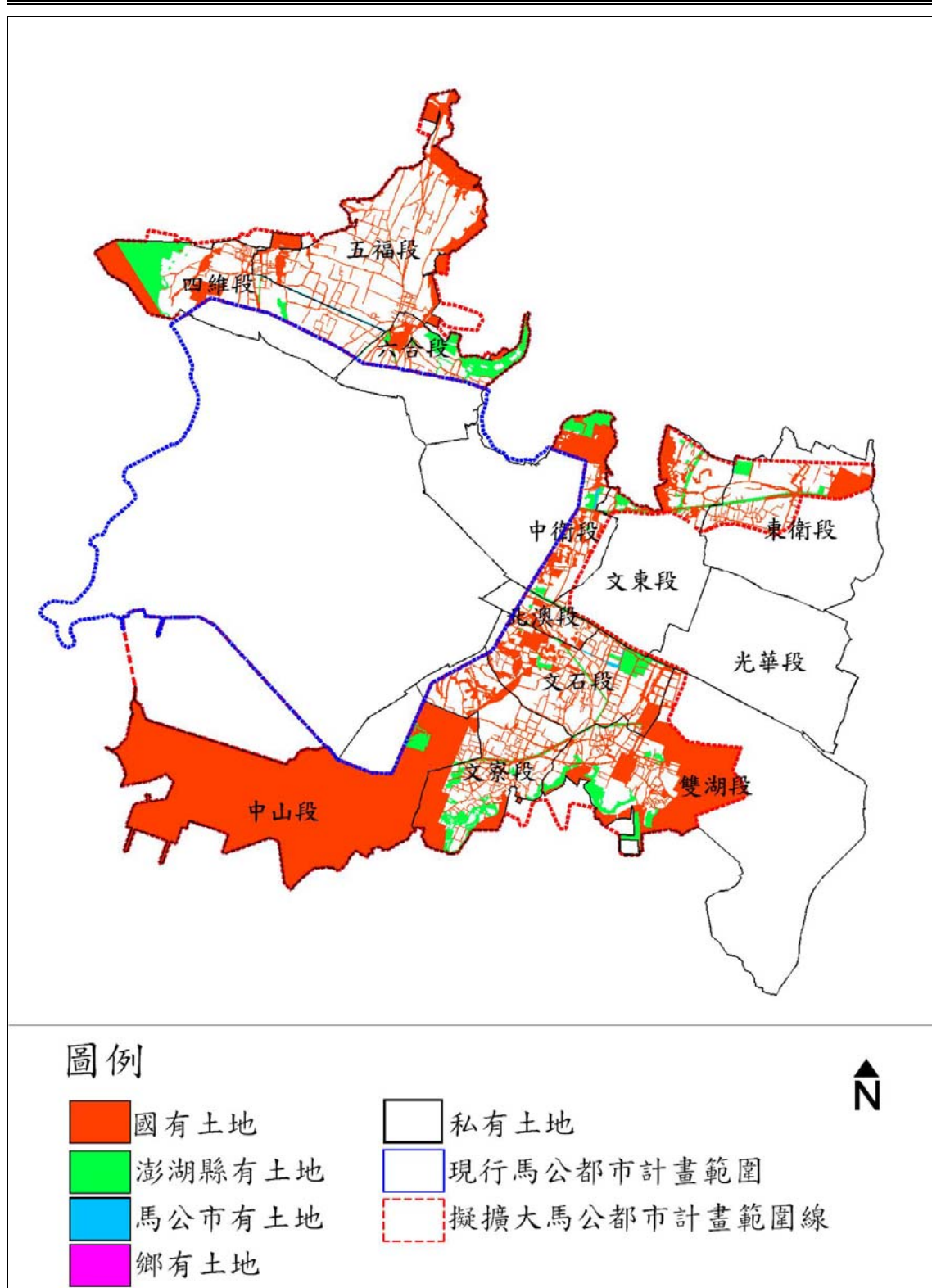


圖 3-17 規劃範圍內公私有土地分布示意圖 (二)

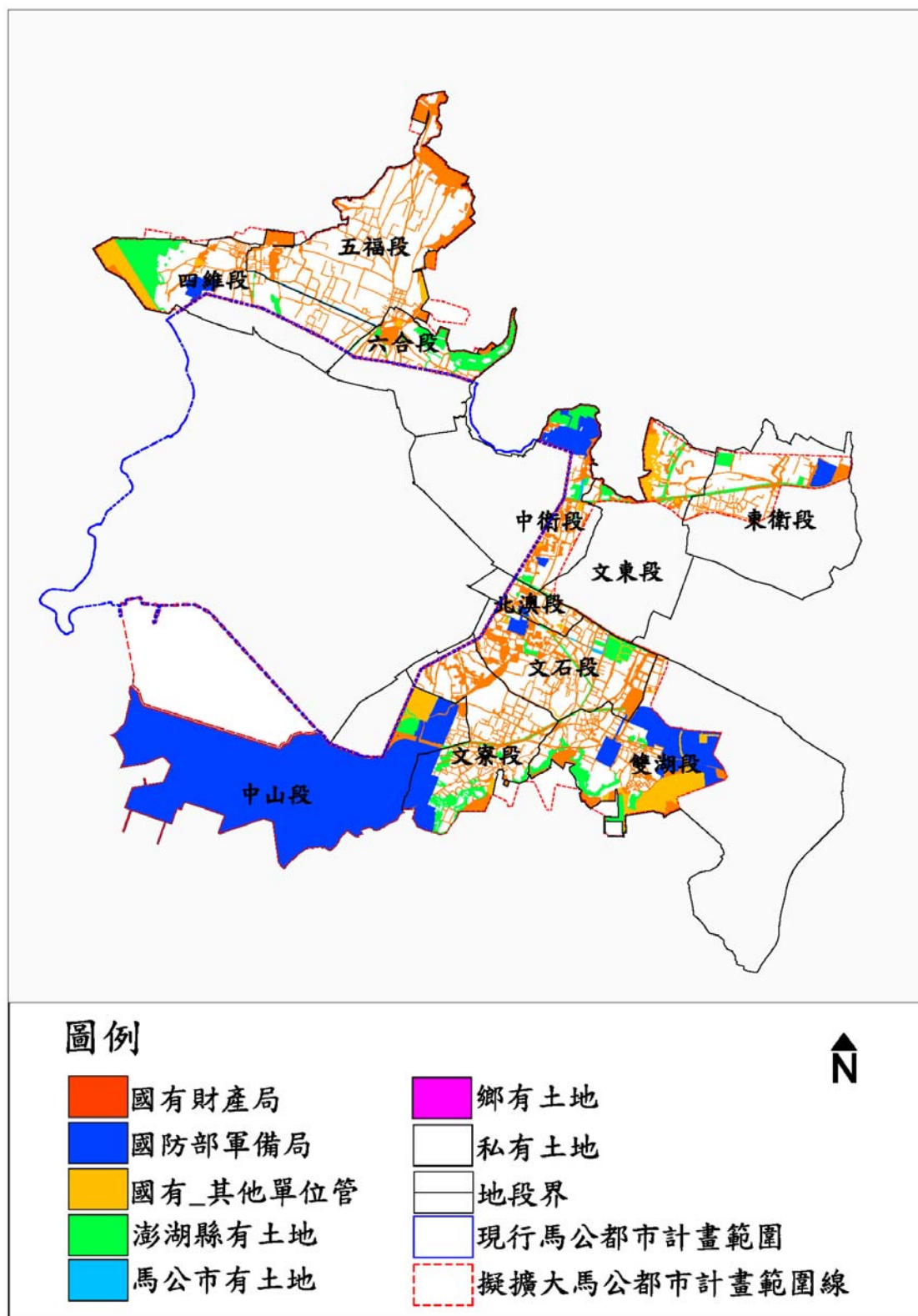


圖 3-18 規劃範圍內公私有土地分布示意圖 (三)

六、土地使用分區及用地編定

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，其餘使用地類別可參考表 3-19 及圖 3-19、圖 3-20 所示。

表 3-19 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		911,759.2	12.64%
總計		7,215,161.44	100.00%

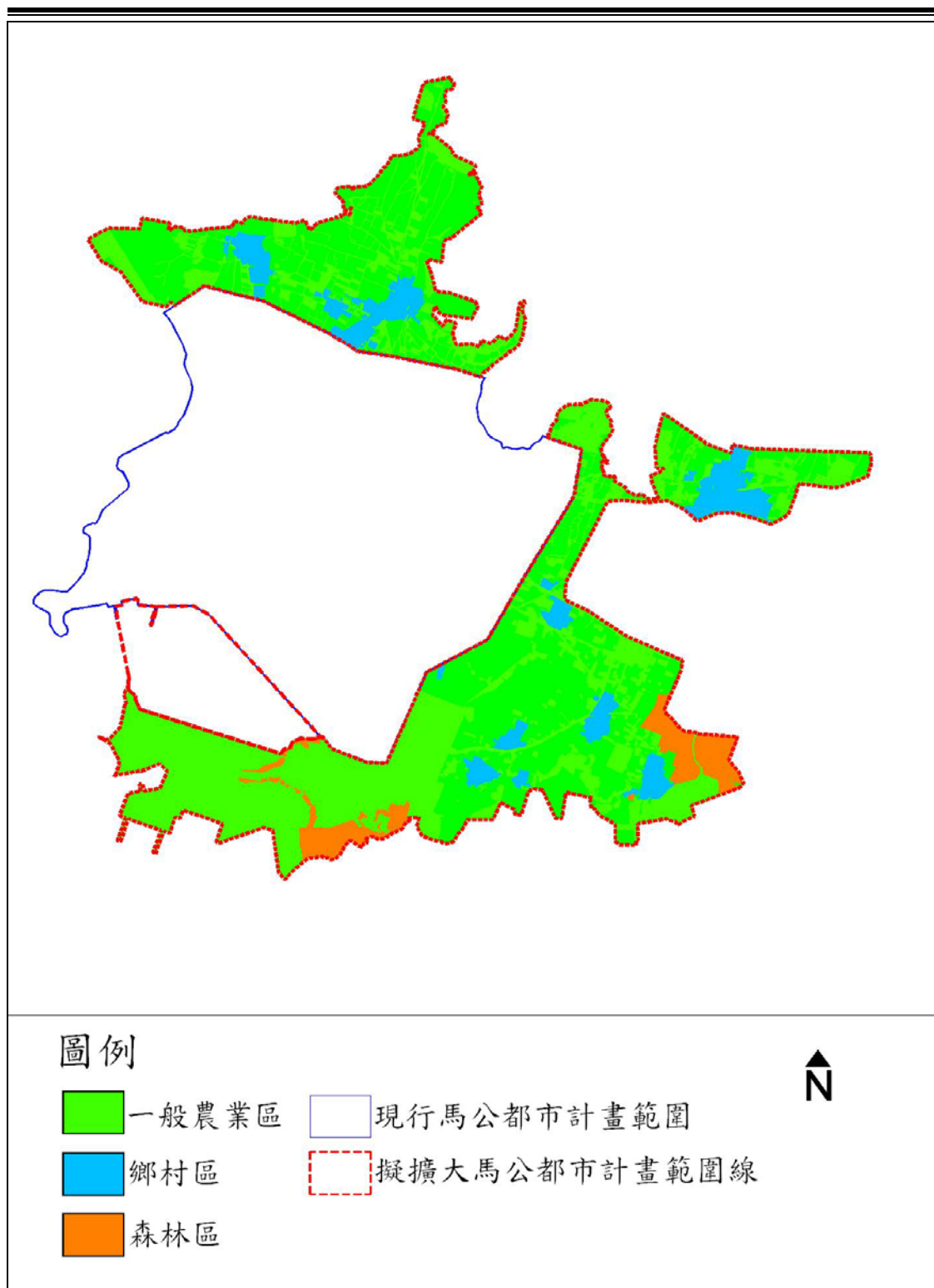


圖 3-19 規劃範圍內非都市土地使用分區示意圖

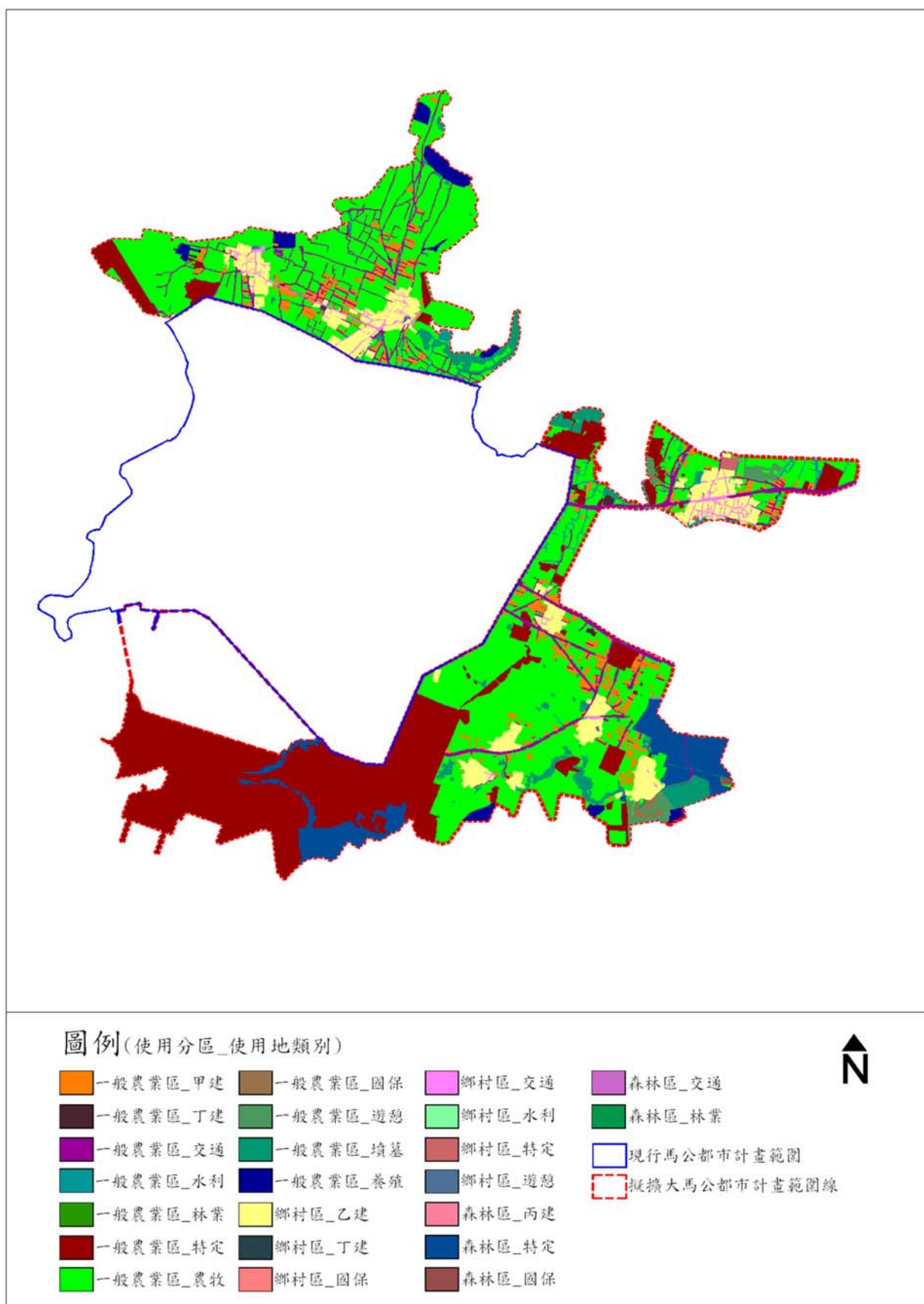


圖 3-20 規劃範圍內非都市土地使用分區-編定用地示意圖

七、周邊十公里範圍內之都市計畫

本案周邊都市計畫除上述馬公都市計畫外，尚包括兩鄉街計畫及三處特定區計畫，分別為通梁地區都市計畫、鎖港地區都市計畫、林投風景特定區計畫，西嶼西台古蹟特定區計畫、二崁古蹟特定區計畫，各計畫區詳細位置可參考圖 3-21。

馬公、通梁地區及鎖港地區均以人口總量管制之住宅發展區域為主要都市機能，餘三處特定區計畫乃配合本縣特殊之文化古蹟及風景遊憩特色所劃定之都市計畫。而本案目的則係為有效管制馬公市人口郊區化現象，以永續發展之成長管理方式，提供予現有計畫人口應享之公共設施服務，並有效控制新興發展聚落與既有聚落之發展，以免城鄉建設失序。

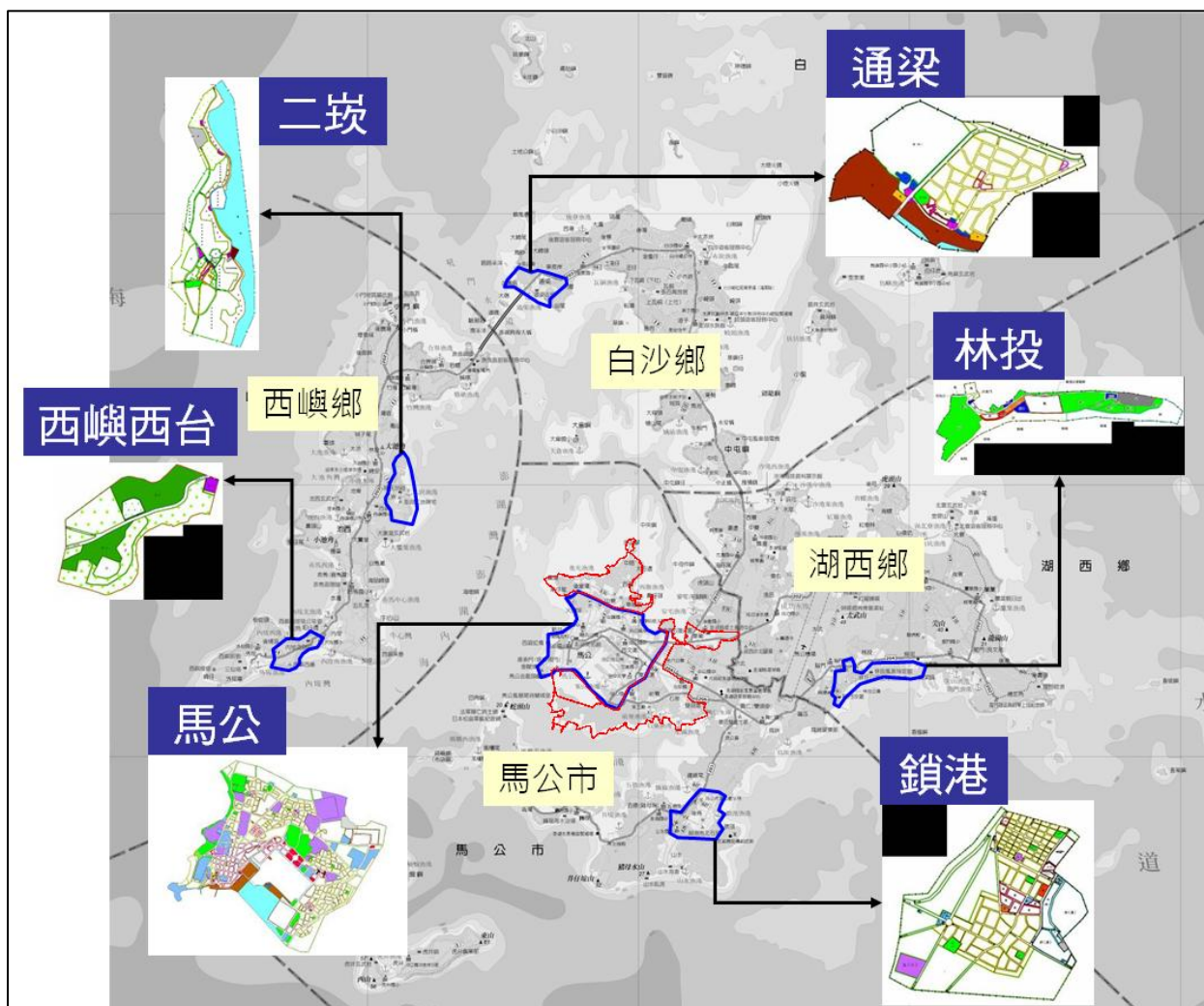


圖 3-21 周邊都市計畫位置示意圖

八、環境敏感或限制發展地區

依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第3點規定，都市計畫擬定機關應就是否位於環境敏感或限制發展地區先行審核，本案申請擴大範圍詳細之環境敏感地區查詢資料可參見附錄一所列函詢結果。本案範圍內環境敏感及限制發展地區如下：

（一）飲用水水源水質保護區

依據「飲用水管理條例」第五條劃定公告之飲用水水源水質保護區，規劃範圍內飲用水水源水質保護區分布如圖3-22所示，由圖可知與本規劃範圍相關有東衛水庫、興仁水庫所劃設之飲用水水源水質保護區。

（二）自來水水質水量保護區

依據「自來水法」第十一條劃定公告之水質水量保護區，規劃範圍內自來水水源水質保護區分布如圖3-23所示，由圖可知與本規劃範圍相關有東衛水庫、興仁水庫及成功水庫所劃設之飲用水水源水質保護區。

（三）水庫蓄水範圍

依據「水庫蓄水範圍使用管理辦法」公告之水庫蓄水範圍，規劃範圍內水庫蓄水範圍分布如圖3-24所示，由圖可知與本規劃範圍較為鄰近者有東衛水庫、興仁水庫。

（四）生態敏感地區

經查「行政院環境保護署地方環境資料查詢系統」網站，本規劃範圍內無生態保育區或自然保留區及野生動物保護區，故無生態敏感地區。

（五）文化景觀敏感地區

經查「行政院環境保護署地方環境資料查詢系統」網站，規劃範圍內並無古蹟及文化景觀敏感地區。

（六）自然景觀敏感地區

規劃範圍內之自然景觀敏感地區分布如圖3-25所示，澎湖地區自然景觀敏感地劃設採用因子有地形、植被、水文三部分。本規劃範圍內之自然景觀敏感地，主要為林地(澎湖縣造林區)。

1.地形

由於坡度愈大穩定性愈低，且敏感性的界定應以絕對特性為主，而不再作分級的考量，以坡度45%以上陡坡，界定為景觀敏感地準則之一。

2.植被

台灣地區被植被覆蓋的部份約佔所有面積的八成以上，而林業的保護，直接影響水源的涵養及自然生態之平衡，故以針葉林、混淆林、闊葉林作等原生林部份，界定為景觀敏感地。

3.水文

河谷的部份由於平日並不全為河川所覆蓋，故容易喪失其危機意識而進行開墾利用。事實上，該部份在遇到降雨量暴增時，大量的山洪渲洩受到阻礙，不但所利用部份危險性極高，且由於影響大自然的原貌，而造成下游地區更大的洪害，故以河谷地向兩岸延伸各 50 公尺範圍內，界定為景觀敏感地。

（七）洪氾地區

經查「行政院環境保護署地方環境資料查詢系統」網站，本規劃範圍內無洪水平原，故無洪氾地區。

（八）地質災害敏感地區²

規劃範圍內之地質災害敏感地區分布如圖3-26所示，依據圖資顯示澎湖縣之地質災害敏感地區皆為潛在災害不嚴重地區，其劃設參考因子有岩性、土壤深度、坡度及崩塌地四種。

（九）澎湖海堤區域

擴大地區範圍內經查詢結果發現部分範圍涉及澎湖海堤區域，共計三處，分別位於重光里北側（火燒坪海堤、重光海堤）及菜園里（菜園海堤），詳細位置可參見圖3-27。

（十）海岸管制區及軍事管制區

擴大地區範圍內經查詢結果發現海岸管制區包含中興崗經常管制區、測天島經常管制區兩處；軍事管制區部份包含重光軍事管制區、菜園段軍事管制區，詳細位置可參見圖3-28。

（十一）馬公多向導航台限制建築地區

擴大地區範圍內經查詢結果發現部份範圍涉及馬公多向導航台限制建築地區，依據「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」，以該多向導航台天線為中心半徑五公里內之地區，所有導致電波反射之物體，均應在天線基地線起算之仰角一度以下，詳細位置可參見圖3-29。

² 地質災害敏感地劃設乃澎湖地區參考能資所「山崩潛感性分析準則」、張石角教授「坡地穩定度分級準則」、「中央地調所坡地穩定度劃分等級」之經驗準則，配合以往北、中、南部區域劃設經驗，所引用分析之地質因子有岩性、土壤深度、坡度及崩塌地四種。

(十二) 礦區（場）或礦業保留區

擴大地區範圍內經查詢結果，本案範圍內全部海域皆為台灣中油股份有限公司所領之石油、天然氣礦業權；現況使用不影響其採探作業之安全性。

(十三) 國家風景區範圍

擴大地區經套繪澎湖國家風景區土地使用計畫圖(如圖3-30)所示，本規劃範圍僅包含其土地使用計畫定義之都市計畫區。

(十四) 濕地

本次擴大地區菜園地區之廢棄魚塭(如圖3-31所示)，已經營建署列為重要濕地，本次擴大範圍僅將其範圍內屬人工溼地性質之雙湖園公園納入。

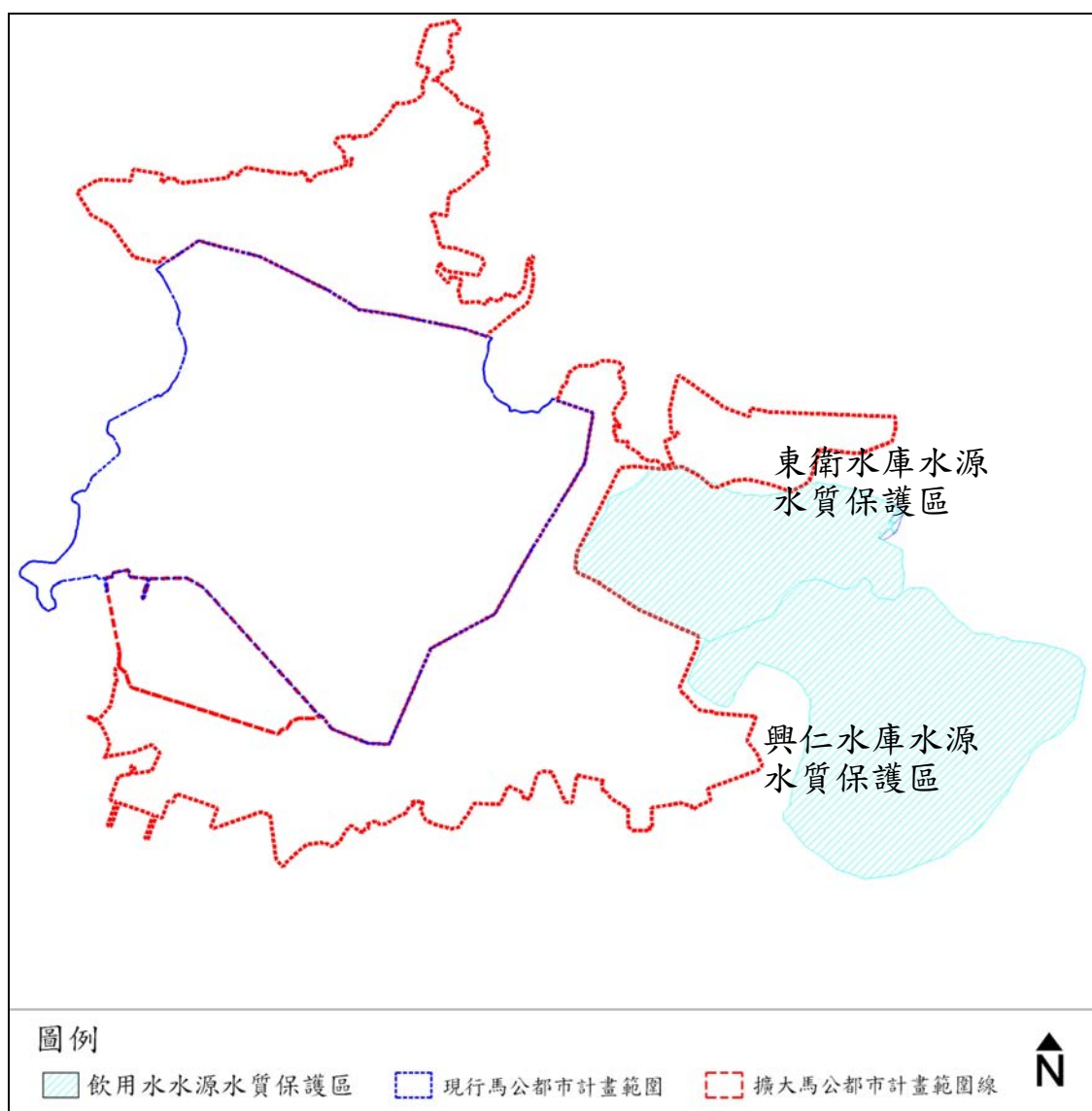


圖 3-22 規劃範圍內飲用水水源水質保護區分布示意圖

資料來源：行政院環境保護署地方環境資料查詢系統

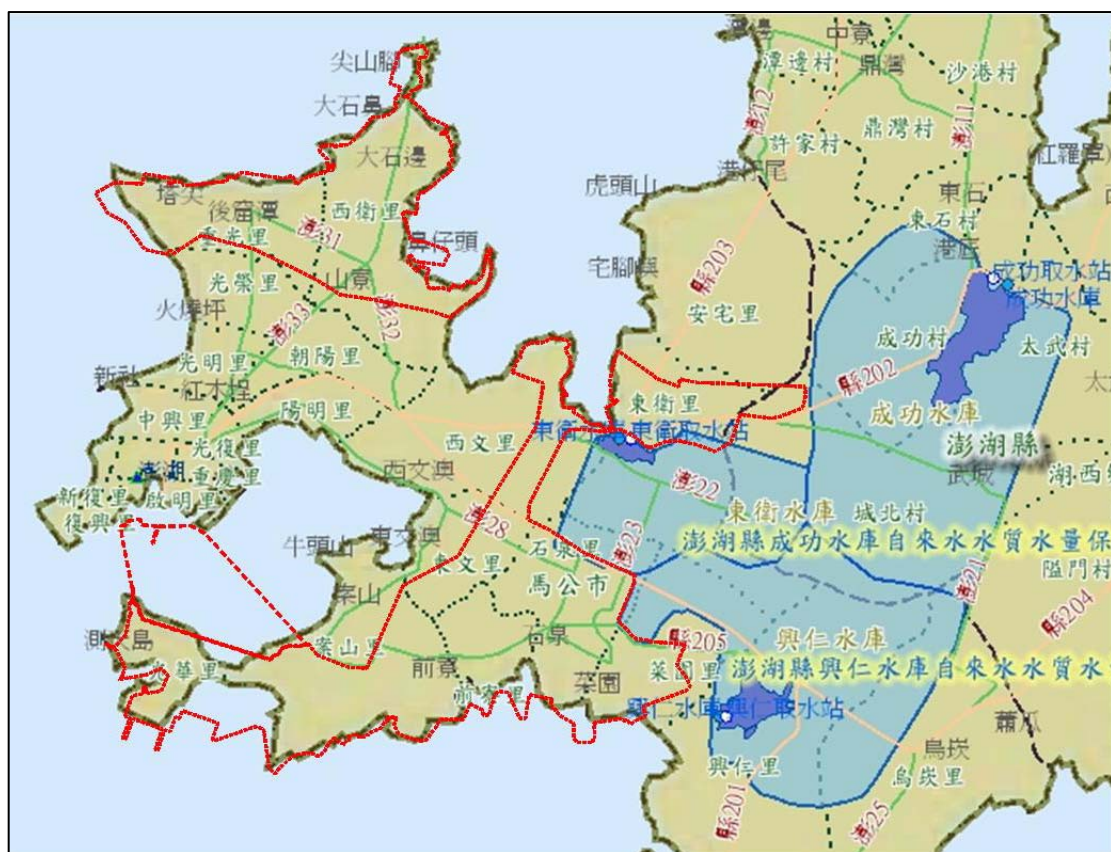


圖 3-23 規劃範圍內自來水水質水量保護區分布示意圖

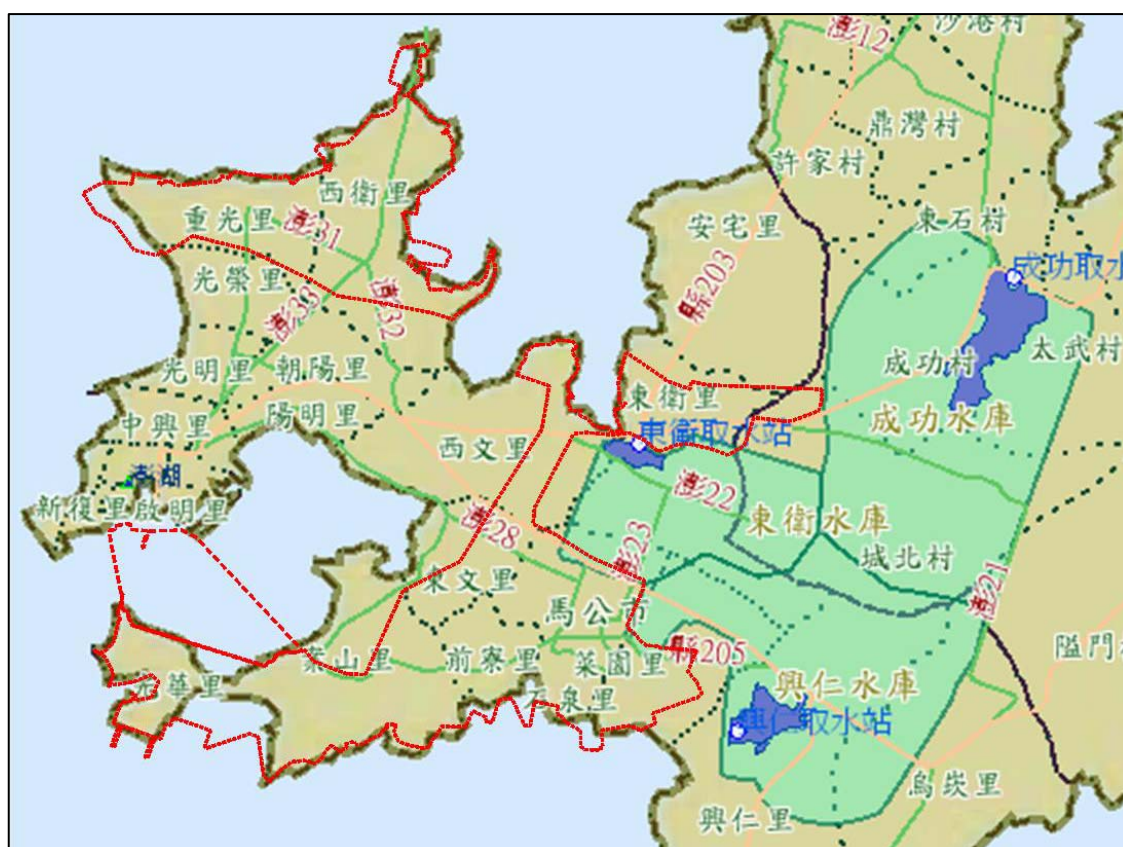


圖 3-24 規劃範圍內水庫集水區分布示意圖

資料來源：經濟部水利署水庫集水區暨自來水水質水量保護區網際網路查詢系統

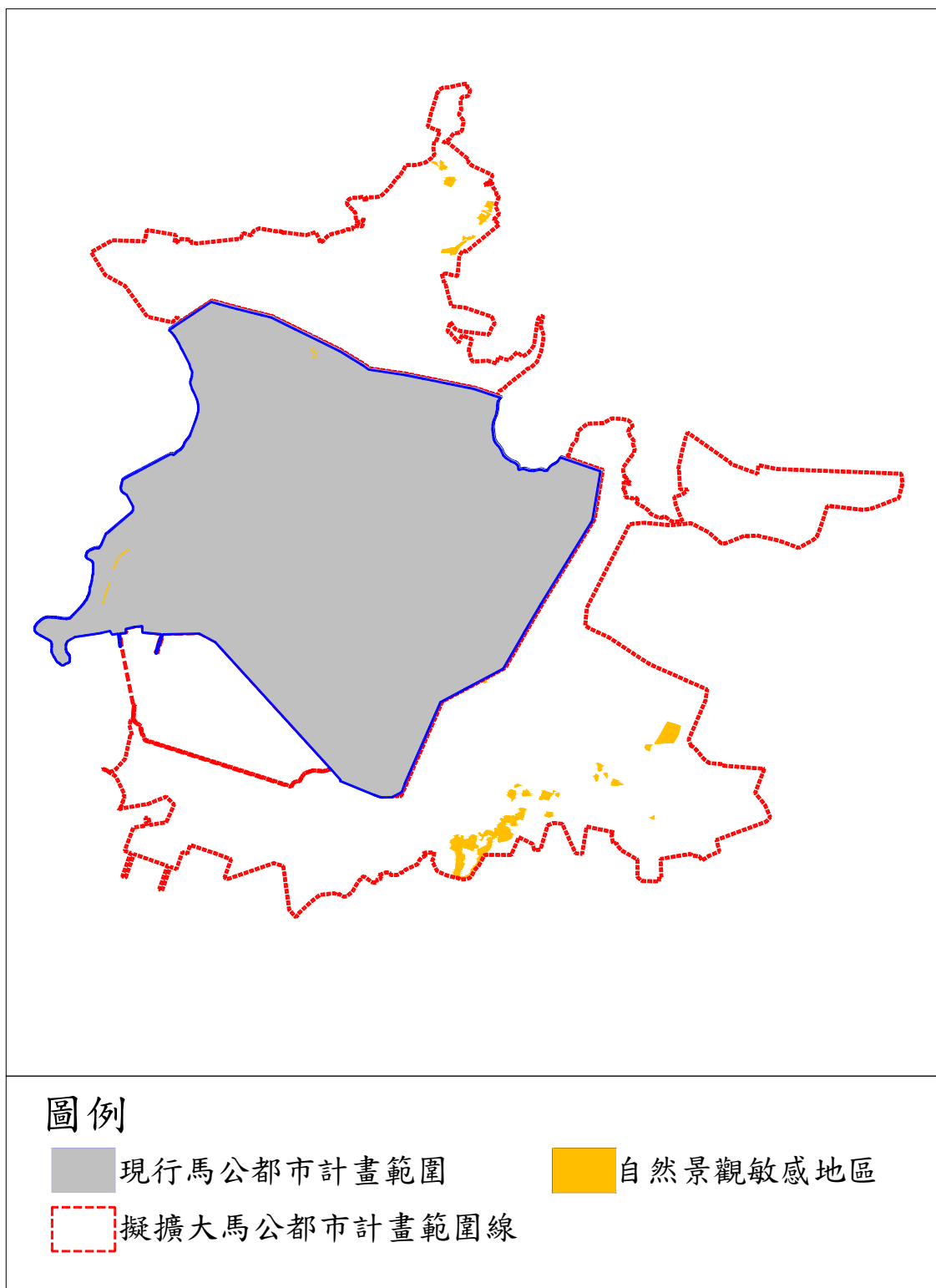


圖 3-25 規劃範圍內自然景觀敏感地分布示意圖

資料來源：營建署，區域計畫地理資訊查詢系統

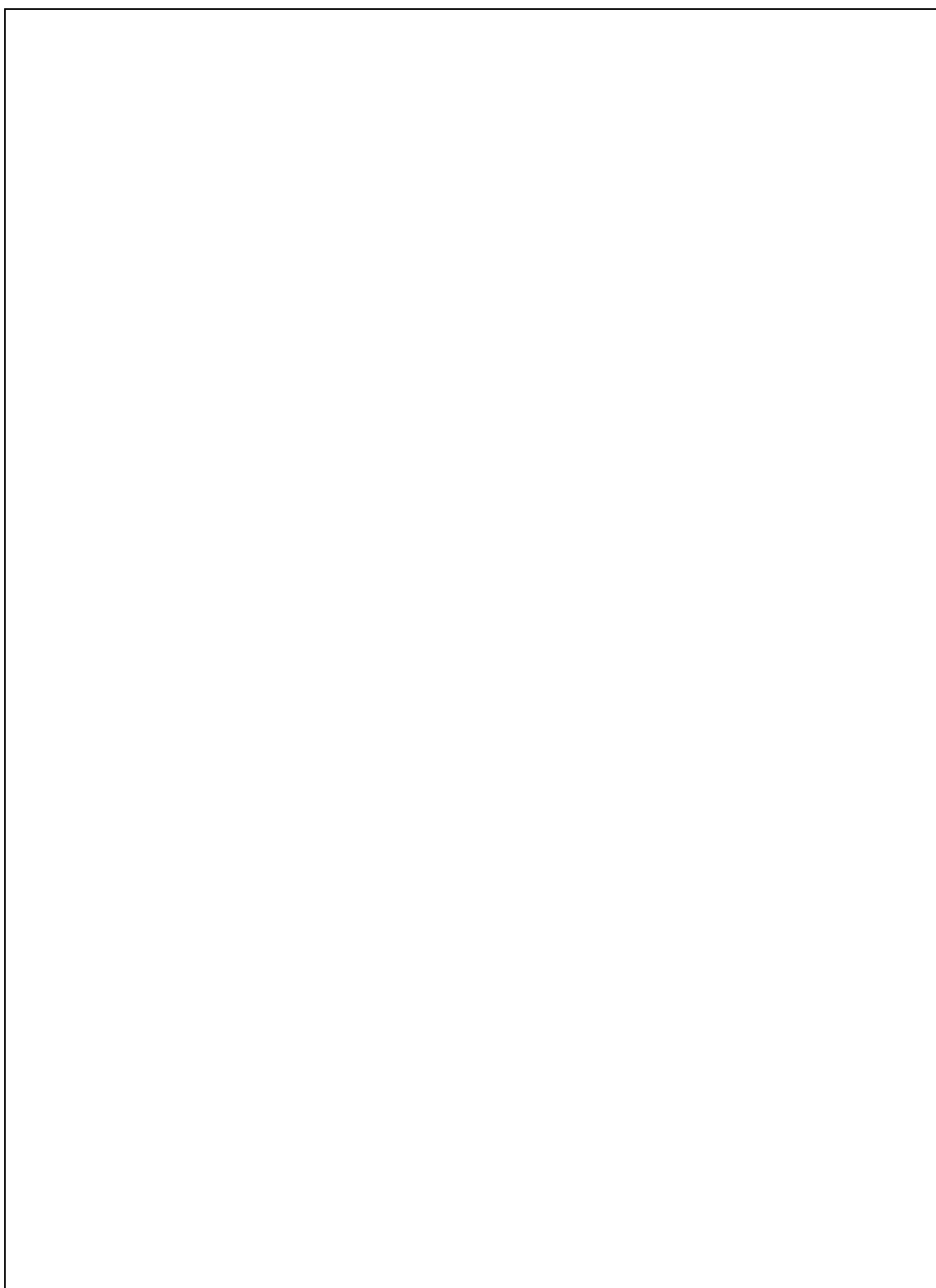


圖 3-26 規劃範圍內地質災害敏感地區分布圖

資料來源：營建署，區域計畫地理資訊查詢系統



圖 3-27 規劃範圍內澎湖海堤區域敏感區分布圖

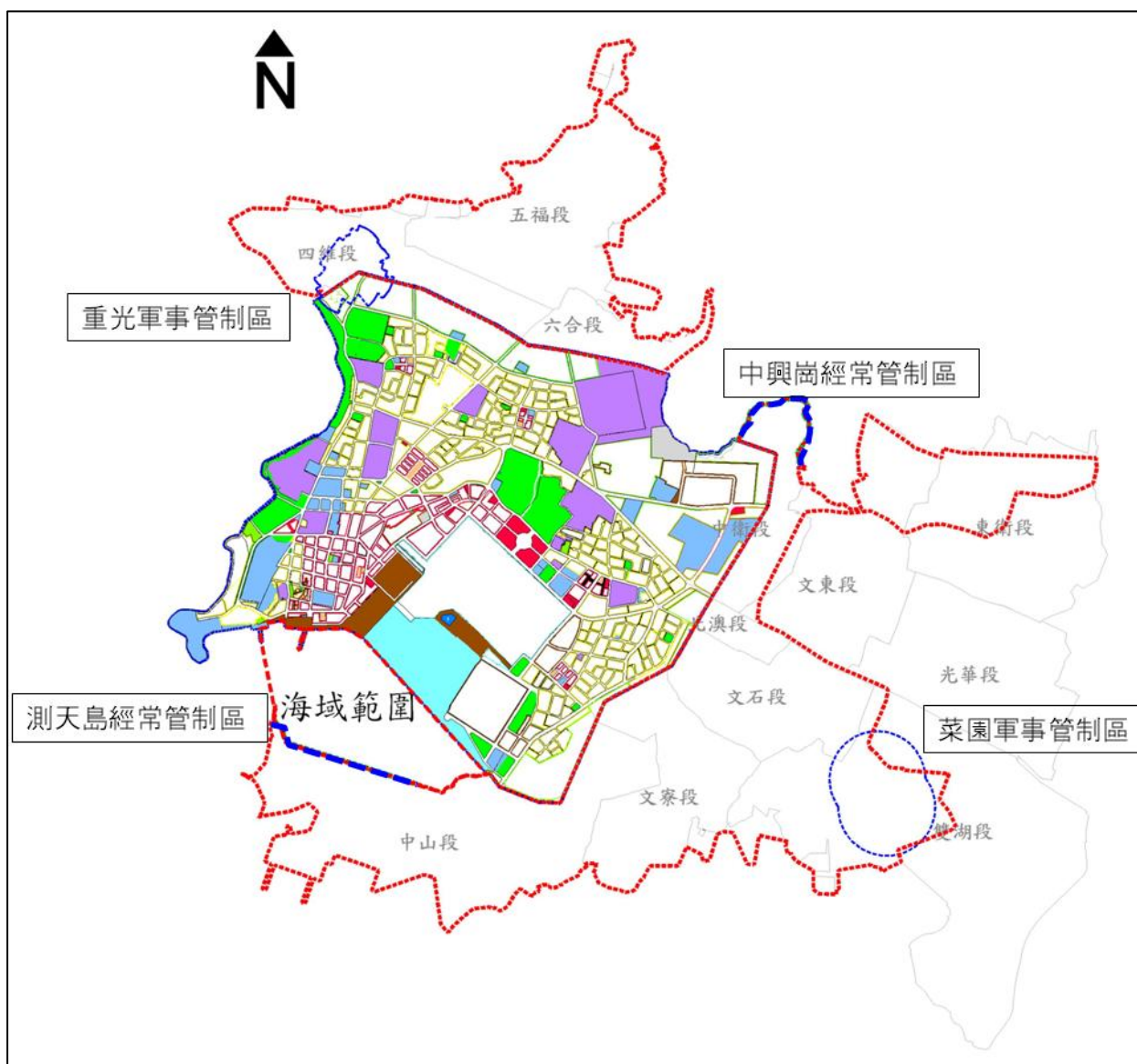


圖 3-28 規劃範圍內海岸及軍事管制區分布圖



圖 3-29 規劃範圍內馬公多向導航台限制建築地區

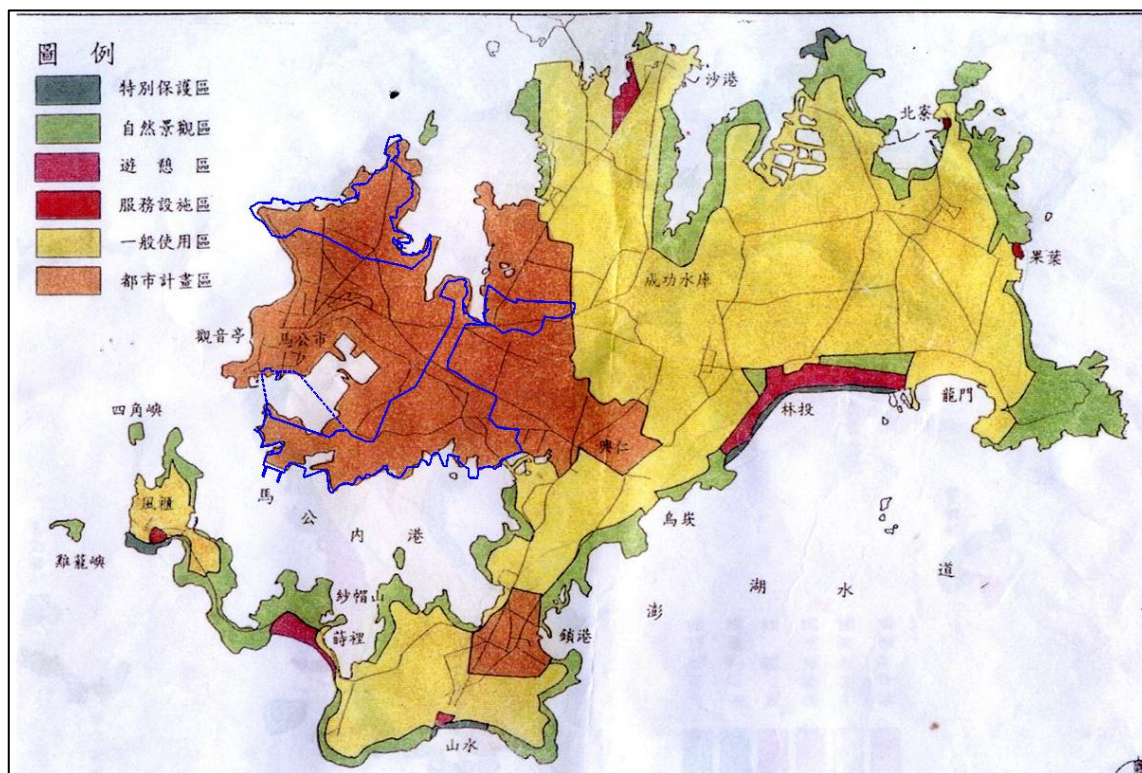


圖 3-30 本次擴大範圍套繪澎湖國家風景區土地使用計畫圖



圖 3-31 菜園地區濕地位置示意圖

九、重大建設或計畫

馬公污水下水道系統 BOT 先期計畫書：

該計畫乃以原台灣省政府住宅及都市發展局於 84 年完成之「馬公(含鎖港)地區污水下水道系統規劃報告」及本縣於 90 年完成之「馬公(含鎖港)地區污水下水道系統實施計畫」做為本縣馬公污水下水道系統推動污水下水道 BOT 之基礎。規劃範圍包括馬公市都市計畫區(面積約 570.47 公頃)，可參考圖 3-32，期望改善都市居住環境衛生、提升生活環境品質、防止水域污染及確保良好之水源水質，並可促使民間投資者結合污水處理廠用地多目標使用、污水回收再利用之規劃，以提高公共設施使用效率，提升水資源再利用之價值。

該計畫乃針對馬公都市計畫區內進行規劃，然因兩次公告招商不成，經撰述效益評估報告將先期計畫書轉為實施計畫，改由政府自辦，目前委由內政部營建署辦理規劃，設計及發包，後續由縣府辦理工程施工管理；至於都市計畫區外擬申請擴大之區域內，人口集居地區之管網及用戶接管，由政府另案自辦興建，並於完工驗收後，交由民間機構維護管理，污水亦納入前述 BOT 案污水處理廠處理。

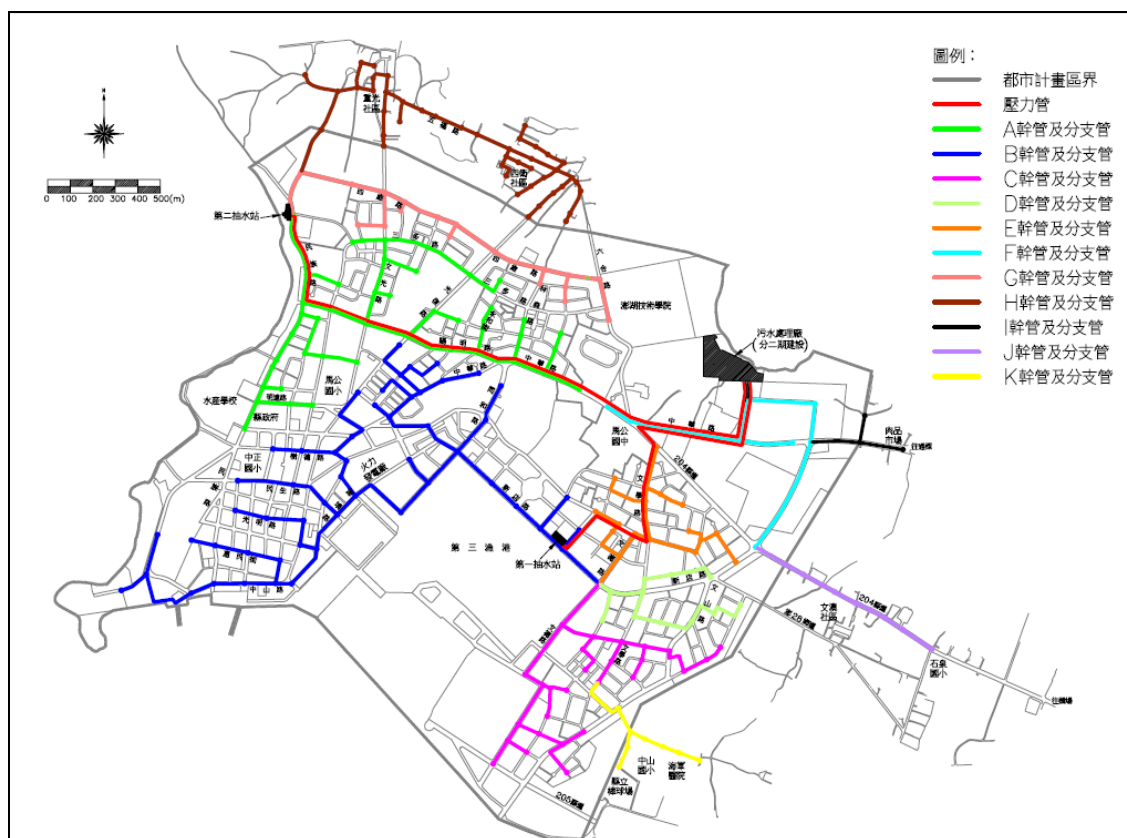


圖 3-32 馬公地區污水下水道系統略圖

資料來源：促進民間參與澎湖縣馬公污水下水道系統建設之興建、營運、移轉（BOT）計畫

廢耕地復耕計畫：

因澎湖縣地理環境特殊，每年冬季東北季風產生之風害及鹽害、夏日烈焰高照、雨量稀少、土壤貧瘠、多數農地閒置荒廢，且銀合歡蔓延危害自然生態，故於民國 95 年起推動銀合歡剷除、加強廢耕農地復耕，以活化農地利用、減少耕地荒蕪及銀合歡蔓延，並促使原已廢耕之農地逐年復耕，發展具有當地特色之農特產，增加農民務農意願，提高農民所得，改善農民生活與品質。自民國 95 年至 99 年共計剷除銀合歡面積達 39.54 公頃，成立 8 個農業生產專區，辦理成果展售（示）促銷活動 20 場次，辦理教育研習、參訪、觀摩與田間體驗活動 35 次，推動廢耕地復耕計畫之執行已見成效。而於馬公市內，已執行之計畫內容如下表所示：

表 3-20 馬公市廢耕地復耕計畫推動狀況

年度	申請地段	施作面積(公頃)	辦理內容
95	無	0.0000	馬公市未辦理
96	光華、安宅、興崁、文東、文石、蒔裡	2.1386	銀合歡剷除
97	鎖港西段	0.2111	銀合歡剷除
98	四維	0.1950	銀合歡剷除
99	興仁南段	0.6218	補助一般民眾購買農業資材及銀合歡剷除
100	四維、興崁、烏崁新段、文石、五福	0.9334	補助一般民眾購買農業資材及銀合歡剷除
101	文東、五福、興仁、興崁、烏崁、烏崁新段、雙湖、六合、光榮、四維、蒔裡	3.2300	補助一般民眾購買農業資材及銀合歡剷除
總計		7.3299	

資料來源：澎湖縣農漁局

肆、規模分析與發展預測

一、鄰近都市計畫執行進度與總量管制

本案申請擴大馬公都市計畫範圍鄰近之都市計畫除馬公市現有都市計畫現正進行第三次通盤檢討外，縣內尚有五處都市計畫執行中（如表4-1），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。

表 4-1 澎湖縣已核定或申請中新訂或擴大都市計畫執行進度表

計畫名稱	計畫目標年	計畫人口	計畫面積(公頃)	區委會審查同意日期	目前辦理進度	備註
變更馬公都市計畫(三通草案)	100	66,000	570.47	-	辦理通盤檢討草案	
變更通梁地區(四通)	100	4,800	54.03	-	送內政部都市計畫委員會審議	
變更鎖港地區(三通)	100	10,100	129.98	-	已核定公告實施	
變更西臺古堡古蹟特定區(三通)	100	-	74.4	-	送內政部都市計畫委員會審議	340,000(計畫旅遊人次)
林投風景特定區(二通)	110	34	67.69	-	送內政部都市計畫委員會審議	290,000(計畫旅遊人次)
二崁傳統聚落特定區	100	500	151.39	-	送請澎湖縣都委會審議	110,000(計畫旅遊人次)
合計		80,900			97 年澎湖縣人口 93,308 人	
區域計畫總量管制	90 年	92,268			南部區域計畫一通	
比較分析結果	以一通檢核澎湖縣人口尚屬接近，且本次擴大馬公都市計畫並未增加馬公市計畫人口(66,000)					

資料來源：澎湖縣政府

二、都市計畫發展概況

縣內都市計畫發展概況可參考表4-2所列，其中以馬公都市計畫之地區發展概況最完善，除公共設施僅達60.6%之開發程度，其餘分區皆已達80%以上之開發，然而馬公都市計畫人口卻未達計畫人口之一半。屬鄉街計畫層

級之白沙通梁地區以及鎖港地區亦有現況人口遠低於計畫人口之比例現象，此外以觀光發展為主之三處特定區計畫則以朝向訂定之旅遊人次目標值發展觀光，增加每年本縣之旅遊人次。

表 4-2 澎湖縣都市計畫地區發展概況表

都市計畫區		都市計畫地區發展概況						計畫目標年	計畫人口	現況人口	比例(%)	備註
性質	名稱	住宅區(%)	商業區(%)	工業區(%)	農業區(%)	公共設施(%)	其他(%)					
市鎮計畫	馬公(三通草案)	84.1	83.3	100	100	60.6	31.79	100	66,000	29,872	45.26	97年底資料
鄉街計畫	白沙通梁地區(四通)	32.8	1.81	-	-	71.83	45.99	100	4,800	832	17.33	94年底資料
	鎖港地區(三通)	49	59	-	-	44.51	62.63	100	10,100	2,603	25.77	94年底資料
特定區計畫	西臺古堡古蹟特定區(三通)	44.5	91.1	29	-	32.67	13.48	100	340,000(旅遊人次)	107,043(旅遊)	-	97年旅遊人口
	林投風景特定區(二通)	0	-	-	-	55.19	1.32	110	830,000(旅遊人次)	15,075(旅遊)	-	97年旅遊人口
	二崁傳統聚落特定	56.1	-	-	-	47.51	-	100	110,000(旅遊人	-	-	
註	1.比例:係指各都市計畫區現況人口佔各該都市計畫區計畫人口比值。											
	2.都市計畫地區發展概況，為目前發展現況使用率。											

資料來源：澎湖縣政府

三、都市發展趨勢之關聯影響

依據「非都市土地新訂或擴大都市計畫作業要點」第5點第1項第1款規定，新訂或擴大都市計畫在都市發展趨勢之關聯影響檢核上，主要有以下4個條件。

■條件一：

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。

■條件二：

新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉（鎮、市）既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達80%以上。

■條件三：

新訂或擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有都市計畫之農業區或保護區。

■條件四：

依據台閩地區戶口及住宅普查結果，該申請範圍之所在鄉（鎮、市）高於全國空屋率平均值者，不得新訂或擴大都市計畫。

（一）「條件一」關聯影響分析**1.人口成長與分布分析****（1）人口成長**

採用行政院經建會「台灣地區民國 91 至 140 年人口推計」所推估之人口，再分別依民國 91 年時南部區域佔全國總人口比例、及澎湖縣佔南部區域人口比例預測澎湖於民國 110 年之人口。

根據上述推估方式計算出民國 91 至 110 年澎湖縣之人口平均成長率為-13.72%，與本計畫前述表 3-2 所分析出澎湖縣近 5 年（民國 95 至 99 年）人口成長率 0.85%差距甚大；且依據針對澎湖縣近 20 年來人口成長趨勢之分析，澎湖縣人口成長已呈現緩和狀態，變動率皆低於 1%。

故本計畫擬依據前述分析，假定本規劃範圍所在之澎湖縣及馬公市人口成長率為趨緩，並呼應本計畫以管制規劃區發展之目標，以不增加原有都市計畫人口為原則。

（2）人口分布

人口分布依據前述分析，馬公市佔澎湖縣人口比重皆介於約 55～60%，變動率不大；而在馬公市人口分布上，馬公都市計畫區內人口佔馬公市人口比例已逐漸下降，且逐漸往周邊非都市土地發展，本次擴大範圍內之人口近 10 年與近 5 年之人口成長率皆高於都市計畫地區之人口成長率，且佔馬公市總人口之比重亦逐漸成長至約佔 40%。

故馬公市人口已逐漸往都市計畫區周邊鄰近之非都市土地遷移，尤其從本規劃區人口成長趨勢及其佔馬公市人口之比重，實有管制發展必要，以避免馬公市「都市郊區化」現象不斷擴大。

2.住宅用地需求分析

由於澎湖縣之住宅使用型態多為低層連棟或單棟透天，集合式住宅公寓與大樓之比例極低，本計畫為求保守，將依每戶 30 坪建築基地面積推估，並分別以馬公都市計畫目標人口 66,000 人及馬公市 97 年底人口 54,932 人估算住宅需求面積如下式。

式一

$$\begin{array}{lclclcl} \text{馬公都市計畫} & \div & \text{97年澎湖縣} & \times & \text{每戶粗估住宅基地面積} & = & \text{住宅面積需求} \\ \text{人口} & & \text{平均戶量} & & & & \\ 66,000 \text{ 人} & \div & 3.00 \text{ (人/戶)} & \times & (30 \text{ 坪} \div 0.3025 \div 10,000) & = & 218.18 \text{ 公頃} \end{array}$$

式二

$$\begin{array}{lclclcl} \text{馬公市人口} & \div & \text{97年澎湖縣} & \times & \text{每戶粗估住宅基地面積} & = & \text{住宅面積需求} \\ & & \text{平均戶量} & & & & \\ 53,942 \text{ 人} & \div & 3.00 \text{ (人/戶)} & \times & (30 \text{ 坪} \div 0.3025 \div 10,000) & = & 178.32 \text{ 公頃} \end{array}$$

依照上式估算出住宅需求面積，以都市計畫人口及馬公市人口所計算出之住宅面積需求分別為 218.18 公頃及 178.32 公頃，超出目前變更馬公市都市計畫（第二次通盤檢討）案所規劃之住宅區面積為 127.16 公頃。

除上述估算結果外，前述第三章之人口分析與馬公都市計畫區周邊非都市土地申請「農變建」情形及馬公都市計畫區之發展現況，皆說明馬公都市計畫區在澎湖縣住宅型態下，可供住宅發展用地已趨近飽和，故導致馬公市人口皆往周邊非都市土地遷移。

故本案擴大主要目的，在管制馬公都市計畫區周邊土地因「農變建」無秩序發展情況；故本次擴大都市計畫，併同原馬公都市計畫區，將不新增計畫人口，亦即維持原馬公都市計畫區之計畫人口，並將擴大地區範圍內原非都市土地鄉村區乙種建築用地，優先劃設為住宅區，以滿足住宅檢討需求；其餘部分多劃為農業區，管制「農變建」申請，未來在擴大地區若有住宅需求時，可透過農業區變更整體開發，建構完善公共設施系統。

（二）「條件二」關聯影響分析

依本案申請書附件三，變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）案之土地使用計畫表（資料來源：台灣都市計畫述要-第六冊），其都市發展用地面積 466.77 公頃（不計入農業區、水域、墓地）估計畫總面積 570.47 公頃之 81.82%，符合條件二規定。

另現行馬公都市計畫區 99 年之人口 22,677 人（未計入西文與東文里位於都市計畫區內人口），僅達到計畫目標人口之 34.36%；其主因為如前述第三章分析結果，係因馬公都市計畫區內可供住宅使用土地發展已趨近飽和（住宅區及商業區發展率已達 80% 以上），加上馬公市戶數不斷成長及澎湖縣之住宅發展型態等因素下，而導致人口逐漸往馬公都市計畫區周邊非都市土地移動。

而馬公市甚至馬公都市計畫區仍為澎湖縣之政治與商業中心，都市計畫區內人口迄今估計畫人口比例極低，非因其都市中心性消失，僅因可供發展土地已趨近飽和，欲往馬公市中心遷移之人口，僅能選

擇周邊非都市土地，故在申請「農變建」之案件，皆位於馬公都市計畫區周邊地區。

(三)「條件三」關聯影響分析

依據「條件三」檢視，馬公都市計畫內農業區面積76.64公頃，分區內並無聚落聚集，且皆已完全開闢作農業使用，目前本縣已刻正辦理之變更馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）案，將馬公都市計畫北側之農業區變更為部分住宅使用，面積約19.4公頃，加上現行馬公都市計畫127.16公頃之住宅區，預計可提供146.56公頃住宅區可供居住使用。

但本案擴大都市計畫主要目的，係為管制馬公都市計畫區周邊非都市土地因申請「農變建」導致無秩序發展情形；若將現馬公都市計畫區內保護區或農業區變更為住宅區，雖住宅面積不足情況已降低，仍無法管制目前都市計畫區周邊農變建之情形。

(四)「條件四」關聯影響分析

依據民國89年住宅及空屋率普查結果，本規劃範圍所在之馬公市之空屋率為17.82%略大於全國平均17.62%，由於住宅及空屋率普查每10年舉辦一次，現有資料為民國89年資料，其參考價值不高。

另依據內政部營建署「98年度『建立長期推估空屋資訊暨查核機制』委託資訊服務案期中報告書」，係以台電用電度數，並勾稽結合房屋稅籍檔資料，若統計用電度數未達一定度數之住宅，將其視為可能的空屋，亦即該研究所定義之低度使用住宅及低度使用住宅比例(等同空屋及空屋率)。

依據其98年6月之統計分析資料，全國低度使用住宅比例為11.57%，高於澎湖縣之10.03%及馬公市之8.58%。可知本次擴大範圍所在之馬公市，其空屋比例低於全國比例，應符合「條件四」規定。

本計畫另從內政部住宅統計資訊分析方式來探討澎湖縣住宅供需情形(如附錄四)，依據該供需結果，民國89至98年間家戶數成長率約為住宅存量成長率之兩倍，尤以近兩年最為明顯，且其成長速度迅速，顯示澎湖縣住宅市場存在相當高之基本需求，而近年來因新增家戶造成住宅短缺現象，故推論因戶數增加所導致之住宅需求增加將有助於降低總空屋率。

（五）綜合分析說明

由於本案擴大都市計畫之主要目的係為管制馬公都市計畫區周邊非都市土地嚴重失序發展情形，改善環境品質，保持澎湖特有風貌，擴大都市計畫實有其必要性及急迫性；藉由都市計畫之手段，建構現有新發展區與舊聚落地區完善之交通系統，與提供合宜之公共設施；此外，藉由都市計畫之土地使用管制規範各項土地使用分區之使用性質及強度。且未來擴大地區若有開發與發展需求時，亦可透過都市計畫整體開發之方式，建構完善之公共設施系統，且亦可一併提供原馬公都市計畫區內不足之公共設施。

並期透過都市計畫管制手段，以促使範圍內土地能合理及有效利用，並規劃適宜之公共設施用地。由於本計畫擴大之目的主要為管制規劃範圍內之環境品質及引導其發展方向，依據「非都市土地新訂或擴大都市計畫作業要點」第5點第2項規定，新訂或擴大都市計畫之目的為管制發展者，得不受前述都市發展關聯性影響分析之限制。

四、發展需求預測與分析

（一）計畫人口

本計畫在擴大都市計畫範圍後，在計畫人口方面維持原「變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）」案之計畫人口66,000，不予以新增，其理由如下：

- 1.人口成長趨緩。
- 2.將規劃範圍納入都市計畫區，主要為管制發展。
- 3.觀光流動人口眾多：

馬公市現有人口約 56,000 人，都市計畫區內約 29,000 人，而近三年（民國 98、99、100 年統計）之澎湖遊客人次平均約為 594,000 人，4 月至 9 月之間為澎湖旅遊之旺季，遊客人次約為全年遊客人次之 85%，人數約為 504,900 人，淡季僅佔全年遊客人次之 15%，人數約為 89,100 人。

依據澎湖縣旅遊局統計資料澎湖縣合法旅館、民宿位於馬公都市計畫區及擴大地區之房間數約占全縣房間數之 81.46%，故位於馬公都市計畫區及擴大地區內住宿之旅客總人次旺季約為 411,292 人次，旺季每月平均可達 68,548 人次，每日平均約 2,285 人。

雖現況擴大地區人口與現有都市計畫區人口合計約 44,000 人，然馬公都市計畫及擴大都市計畫地區之旅客住宿人次約占全縣之八成，故本案計畫目標人口 66,000 人仍依據原都市計畫之指導。

(二) 土地使用面積

1. 住宅區

依照「變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)」所訂之計畫人口 66,000 人，另以 97 年澎湖縣平均戶量 (3.00 人/每戶) 及每戶合理基地面積 (30 坪) 估算可完全容納本案計畫人口之合理住宅區面積應為 218.18 公頃。

現行馬公都市計畫區所規劃之住宅區面積為 127.16 公頃，及變更馬公都市計畫 (配合四維路以北農業區第一期整體開發) 案住宅區面積約 19.4 公頃，因此，為可合理容納擴大後計畫人口 66,000 人，住宅區仍應需 71.62 公頃。

但本案擴大都市計畫主要目的，係為改善馬公都市計畫區周邊非都市土地無秩序發展情形及舊聚落地區公共設施缺乏等問題，故優先針對現有舊聚落乙建 46.32 公頃進行住宅區之規劃，其餘住宅區則於未來配合計畫人口目標逐步予以檢討劃設。

2. 商業區

以「變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)」所訂之計畫人口 66,000 人，依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，此一人口規模所應搭配之商業區約為 31.5 公頃，與現行計畫所規劃之 32.56 公頃相近，故擴大都市計畫範圍內暫無急迫之新增商業區需求。

3. 產業分區

澎湖現有之工業區均規劃於馬公都市計畫區內，現行計畫中共規劃有甲種工業區乙處 (13.39 公頃)、乙種工業區三處 (19.69 公頃)、工業區乙處 (2.02 公頃)，惟其整體使用率偏低，多仍處於閒置。因此，擴大地區內暫無新增工業區等產業分區之必要。

4. 保護區

擬擴大範圍之馬公市環境敏感地區經過上述之分析，規劃範圍內應予以保護之環境敏感地區有海岸一定限度內之土地、自來水水質水量保護區、飲用水水源水質保護區、水庫蓄水區及自然景觀敏感地。其中位於規劃範圍內之水源保護區，現已依法公告其周邊土地為水源、水質、水量保護區；另菜園地區廢棄魚塢已經營建署列為重要濕地，本次擴大將考量其範圍予以剷除，僅納入人工興建之雙湖園公園範圍作為都市計畫公園用地。另海岸內一定限度內土地，配合主管機關取得之土地後劃設為保護區。

(三) 公共設施面積

1. 公園綠地

刻正辦理之馬公都市計畫第三次通盤檢討所規劃之公園用地為 27.23 公頃。本計畫除將規劃範圍內現有公園綠地劃設為公園用地外，並檢討海岸一定限度內土地劃設之公有土地予以優先劃設，未來亦將於都市計畫中以海岸一定限度內土地為優先劃設地區，繼續劃設公園用地，以符法令標準。

2. 兒童遊樂場用地

刻正辦理之馬公都市計畫第三次通盤檢討所規劃用地約為 2.65 公頃。未來將於都市計畫細部計畫中以配置住宅區之鄰里公共設施時逐漸檢討以符法令標準。

3. 體育場所用地

刻正辦理之馬公都市計畫第三次通盤檢討所規劃之用地約為 7.75 公頃，尚可應付馬公市鄰近之居民使用需求，將不另行劃設體育場用地。

4. 學校用地（國中）

依據教育部國民中小學設備基準規範整體檢討，目前劃設之學校校地面積皆超出計畫人口之標準，並無不足。

5. 學校用地（國小）

本計畫擬將現有規劃範圍內之東衛、石泉與中山國小劃設為國小學校用地，屬現有之國小學校用地，目前學校用地面積並無不足。

6. 停車場用地

以所訂之計畫人口 66,000 人，依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，此人口規模所應配置之停車場用地應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃，並應符合下列規定。

(1) 不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。

(2) 依商業區檢討。

7. 廣場用地及廣場兼停車場用地

刻正辦理之馬公都市計畫第三次通盤檢討所規劃之廣場用地約為 0.47 公頃，廣場兼停車場用地約為 4.34 公頃。未來將於都市計畫細部計畫中配置公共設施時逐漸檢討以符法令標準。

8. 綠地

刻正辦理之馬公都市計畫第三次通盤檢討所規劃之綠地約為 0.66 公頃。未來將於都市計畫細部計畫中配置公共設施時逐漸檢討以符法令標準。

依據都市計畫法第45條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」故未來本擴大地區將依據標準檢討公共設施面積，優先以公園用地、綠地為主劃設五項開放空間，並考量以海岸一定限度內土地及近原都市計畫區週邊為優先劃設地區，將可服務部份原馬公都市計畫之居民。

（四）基盤設施設備需求

在基盤設施與設備需求上主要為配合馬公現行計畫劃設，本規劃範圍內將劃設污水處理所需之加壓站1處，區位選擇將以公有土地為主，並依照地形地勢選取，以符合重力排水之經濟效益；另配合區域排水改善計畫，劃設河川區或河川區（兼供道路使用）。

另電力、自來水及電信系統等，由於本規劃案預計劃設之住宅區皆為現況已作住宅使用之聚落，其電力、自來水與電信系統皆已具備，故不另行規劃。

伍、發展策略與定位

一、發展限制

本案主要發展限制為前述之環境敏感地區與限制發展區，以下將不同環境敏感地分析其土地容受力與使用相容性如后。

(一) 環境敏感地區之容受力分析

1. 水源保護區

(1) 容受力分析

由於澎湖缺水問題嚴重，加上無天然河川，飲用水皆來自於水庫之蓄水，故本計畫擬將範圍內涉及飲用水水質水源保護區、自來水水質水量保護區、水庫蓄水區之區域劃設為保護區，禁止任何開發及有害水質及水量之行為。

(2) 發展管制

依據「自來水法第 11 條」本規劃範圍內之自來水水質水量保護區應禁止下列行為：

- A. 濫伐林木或濫墾土地。
- B. 變更河道足以影響水之自淨能力。
- C. 土石採取或採礦、採礦致污染水源。
- D. 排放超過規定標準之工礦廢水或家庭污水，或其總量超過目的事業主管機關所訂之標準。
- E. 污染性工廠。
- F. 設置垃圾掩埋場或焚化爐、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質物品。
- G. 在環境保護主管機關指定公告之重要取水口以上集水區養豬；其他以營利為目的，飼養家禽、家畜。
- H. 以營利為目的之飼養家畜、家禽。
- I. 高爾夫球場之興建或擴建。
- J. 核能或其他能源之開發、放射性廢棄物儲存或處理場所之興建。
- K. 其他足以貽害水質、水量，經中央主管機關會商目的事業主管機關公告之行為。

依據「飲用水管理條例」第五條規定，本規劃範圍內之飲用水水源水質保護區應禁止下列行為：

- A. 非法砍伐林木或開墾土地。

-
- B. 工業區之開發或污染性工廠之設立。
 - C. 核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。
 - D. 傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質之物品。
 - E. 以營利為目的之飼養家畜、家禽。
 - F. 新社區之開發。但原住民部落因人口自然增加形成之社區，不在此限。
 - G. 高爾夫球場之興、修建或擴建。
 - H. 土石採取及探礦、採礦。
 - I. 規模及範圍達應實施環境影響評估之鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。
 - J. 河道變更足以影響水質自淨能力，且未經主管機關及目的事業主管機關同意者。
 - K. 道路及運動場地之開發，未經主管機關及目的事業主管機關同意者。
 - L. 其他經中央主管機關公告禁止之行為。

依據「水利法」第五十四條之一規定，本規劃範圍內之水庫蓄水範圍區域應禁止下列行為：

- A. 毀壞或變更建造物或設備。
- B. 啟閉、移動或毀壞水閘門或其附屬設施。
- C. 棄置廢土或廢棄物。
- D. 採取土石。
- E. 飼養牲畜、養殖水產物或種植植物。
- F. 排放不符水污染防治主管機關放流水標準之污水。
- G. 違反水庫主管或管理機關公告許可之遊憩範圍、活動項目或行為。

2. 自然景觀敏感地區

(1) 容受力分析

依據前述分析，澎湖自然景觀敏感地劃設主要為維持自然地貌之完整原貌性，而本規劃範圍內之自然景觀皆為林地，考量澎湖因氣候及土壤因素造成林木不易生長，故在本規劃範圍內被劃設為自然景觀敏感地區之林地應予以保護，故本計畫擬將其劃設為保護區或綠地，禁止任何開發行為，並管制現有建築物之修繕與整建工程。

(2) 土地使用相容性

其與現行土地使用分區具相容性有「特定農業區」、「鄉村區」、「森林區」、「山坡地保育區」、「國家公園特定區」。

(3) 發展管制

本規劃範圍內之自然景觀敏感地區內管制規定如下：

- A. 於區內可進行修繕及整建工程，然其工程必須符合下列規定：
 - ◆整修完工後土壤沖蝕之表土流失量不得大於整修前之表土流失量。
 - ◆整修後區內逕流量不得大於整修前之逕流量。
 - ◆整修地區的排水設施之尖峰逕流量不得超過該區原來狀態下之尖峰逕流量。
- B. 嚴禁土、石、竹、木、礦之開採，或廣告物之設置。
- C. 避免地表水污染與生物資源破壞，並嚴禁下列行為：
 - ◆林木砍伐、植栽摧毀。
 - ◆動物獵捕或標本採集。
 - ◆垃圾任意傾倒與堆置。
- D. 除建築物外之開放空間不得以水泥、瀝青或其他不透水材料覆蓋。

3. 地質災害敏感地區

(1) 容受力分析

由於規劃範圍內之地質災害敏感地區皆為潛在地質災害不嚴重地區，且澎湖縣皆非位於斷層帶 100 公尺範圍內，故規劃範圍內之地質災害敏感地區，允許開發行為，然必須做好相關維護設施。

(2) 發展管制

本規劃範圍內之地質災害敏感地區，其開發時應注意下列事項：

- A. 透過分期分區計畫之進行，以最短之開發期間及最小開發面積，輔以暫時植被；開發完成後，需立即補以永久性植被，以減少土壤沖蝕。
 - B. 為防止土壤沖蝕，植被清除工作必須配合植物之生長期，植物生態保育區內不可用水泥、瀝青及其他不透水材料覆蓋。
 - C. 基地興闢道路、排水設施應配合當地地形、水文及護坡工程，並以植生為主，維持自然景觀與水土保持工作調和。
 - D. 邊坡應以護坡或植生方法防止表面呈現裸露，減緩坡面土壤流失並穩定邊坡。
 - E. 基地內除建築物、道路等人工設施外，應全面綠化，種植能自行成長之植物，以避免土壤流失。
 - F. 所有整地坡面，應於一年內全面植被綠化。前項綠化工作應與自然環境配合。
-

-
- G. 沖蝕及沉砂控制方法應與整地、開發、建築之順序配合，並且沉砂池應於整地開始進行時設置。
 - H. 街道、停車場、廣場之鋪面工作，應在整地與清除植被作業後三十日內完成。
 - I. 進行開發行為時，應管制地表逕流量。

（二）土地使用相容性

依據「非都市土地新訂或擴大都市計畫作業要點」第5點第1項第3款規定，新訂或擴大都市計畫在土地使用相容性檢核上，於劃設都市發展用地時，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。

澎湖縣曾於民國58～62年辦理農地重劃，重劃後編定為特定農業區，但因受地理環境及自然條件限制，多數被劃為特定農業區之土地只有少部分旱田耕作，多數皆已荒廢，故澎湖縣政府已於民國80年辦理非都市土地通盤檢討時，將特定農業區改劃為一般農業區。故本規劃範圍內並無特定農業區。

二、發展課題與潛力分析

（一）發展課題與對策

1.發展課題

（1）居住品質缺乏整體規劃及管理

馬公市在都市計畫範圍內因都市計畫之相關規劃及規範，尚有控管機制，維持都市轄區內部有秩序之發展。然而都市計畫區外，卻因近年來馬公市居住需求高漲之情況下，使得郊區申請農地變建地案件與日俱增，造成都市周圍或鄉村周邊無計畫的城鄉發展失序，民眾公共空間缺乏規劃，公共設施不足等現象，致使整體景觀及生活品質逐漸受到破壞。

（2）都市景觀雜亂不協調，發展限制多

馬公市境內墓地林立，未妥善規劃集中管理，此濫葬現象造成沿路之視覺景觀不協調；另外閒置空地或軍營以及大量廢耕農地，任其雜草林木生長，對澎湖縣及馬公市區之城鄉風貌是一大傷害。

2.發展對策

(1) 永續生態之發展為原則

進行城鄉土地利用之劃定，以永續生態之發展為依據，強調「以人為本之社區，並保留當地住宅區特色，將人融入自然生態環境中，打造永續社區」。以現有各村落為主體，劃定適當之可居住開發區，供相關建築使用，並以縣鄉道公路彼此串聯。以永續性城鄉為出發點，興起生態、綠色生活村之觀念發展，藉由重新審視環境資源與人為之開發，達到有效利用及合理分配資源。

(2) 以成長管理打造全新觀光景色

目前澎湖縣民政局已持續辦理執行墓地調查與遷葬工作，提供各鄉市納骨塔足夠的使用需求。同時進行公墓環境的整理，並研議最適宜的再利用方式，以增加土地使用之面積與機能。現行土葬區的環境亦應配合整體規劃，降低對環境的污染，有效利用土地並改善整體景觀，本計畫預計將馬公市擴大都市計畫範圍內之墓地劃為農業區，配合規劃範圍內之菜園納骨塔進行遷葬，採循序漸進以及公墓公園化方式美化都市景觀並提高觀光品質。

針對軍方土地則以劃設機關用地為原則，對於閒置軍事用地應鑑請軍方有無處置方針，是否可留供縣府作有效益的整體規劃，發揮土地利用最高價值。

農地部份則配合縣政之復耕計畫，逐年推廣辦理，朝向都市綠化空間及精緻觀光農業路線發展，避免廢耕農地影響都市景觀及環境品質。

(3) 擴大都市計畫與馬公都市計畫區相輔相成

於擴大都市計畫中考量公共設施之區位，於鄰近原都市計畫區之周遭及海岸一定限度內之土地優先予以劃設，提昇地區環境品質，除解決擴大地區之環境問題外，亦對於原有馬公都市計畫區內之公共設施水準有正面幫助，改善居民生活環境及居住品質。

(二) 發展潛力

由於澎湖縣人口成長呈現遲緩趨勢，故本規劃範圍之發展潛力屬於保守型態，應以健全土地使用管制與公共設施服務水準為首要，並配合澎湖縣離島建設方案及發展觀光之目標，發展多元觀光內容及優良都市生活發展區。

三、發展願景、定位、策略

本計畫針對擴大範圍的自身潛力條件、外在影響限制之資料蒐集、以及相關課題分析結果，研擬出本案之未來發展願景與定位，進而提出發展策略，其說明如后。

（一）發展願景與定位

1.發展願景

本案規劃範圍位於馬公市郊區，近七年內馬公市總人口呈現微幅成長狀態，但位於郊區的重光里、西衛里、西文里、東文里、案山里、前寮里、石泉里、菜園里、東衛里其人口成長率卻數倍於馬公市，顯示人口郊區化的現象，造成郊區化之地區景觀較傳統聚落現代化，地域景象已漸漸被高層建物所取代，伴隨著區域內人口持續增加，市區內社區之公共設施如公園綠地及停車位卻無法滿足郊區的居住人口，造成生活環境品質不佳。

因此主要期望藉由本案擴大馬公都市計畫區，將現有都市計畫區周邊土地納入都市計畫管制，禁止現有依農變建蔓延與無秩序發展之現象，並藉由都市計畫之手段，建構現有新發展區與舊聚落地區完善之交通系統，與提供合宜之公共設施。並以觀光發展、休閒農業、優質住宅為未來擴大地區之目標，建構完善之公共設施系統、優良之居住及生活品質、促進觀光及農業之發展。

2.發展定位及計畫目標

依據「修訂澎湖縣綜合發展計畫」、「澎湖縣離島綜合建設發展實施方案（第三期）」之發展定位應為「馬公市郊之優質生活發展區」，其目標如下：

- (1)納入都市計畫地區，整體管制開發行為。
- (2)提升新發展地區與老舊聚落地區之公共設施服務水準。
- (3)加強海岸土地資源保育與保存，及農業區土地之綠美化。
- (4)配合上位計畫之指導，訂定適當土地使用分區管制要點。
- (5)觀光產業之多面向發展，包含休閒及特色農業、特色低碳社區旅遊等

（二）相關計畫與建設之推動策略

本計畫依據前述發展定位及相關計畫與建設之指導，提出規劃區之發展策略如下：

1. 規劃範圍內舊聚落地區應劃設為住宅區，新發展地區及其他尚未開發地

區以劃設農業區為主，以管制規劃範圍內「農變建」無秩序發展情形，並由都市計畫法第 81 條規範，進入擴大都市計畫程序後辦理禁建，於都市計畫未擬定完成前，先行停止農變建之申請。

- 2.藉由都市計畫手段規劃與提供合宜之公共設施及道路系統，進而提高居住品質與生活機能。
- 3.有效保存規劃範圍內之自然景觀與舊聚落文化，並藉由城鄉風貌改善，改善地方生活品質，增進地區休閒遊憩功能。
- 4.擬定土地使用分區管制要點，並配合低碳政策訂定適當獎勵規則，提昇都市環境及生活品質。
- 5.配合縣政目標推動農業區發展為在地、休閒、精緻、觀光農業，並推動農業區之綠美化，將廢耕之農地轉變為綠化空間，提昇整體環境品質。

陸、機能分析

一、規劃原則

由於本案擴大都市計畫之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情形，故在土地使用規劃上係以就地劃設與強化管制為原則，整體規劃原則構想如圖6-1所示，並分別說明如下。

(一)擴大都市計畫範圍

本次擴大都市計畫範圍係第一章所界定之規劃範圍：

1. 包含漁港及其設施、海堤等未登入地籍部分，加強海岸及設施之管理。
2. 以澎湖國家風景區土地使用計畫之都市計畫區部分為主。
3. 考量後續都市計畫界線劃設之便利性，並考量地形、地物修整平整之範圍線，如以現有道路作為計畫界線等。
4. 依據「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)」指導，將成功、東衛及興仁等水庫集水區及飲用水水源水質保護區之範圍乙節，重要水庫集水區及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，除重要之舊有聚落及考量都市計畫界線完整性而保留者，其餘不納入本擴大都市計畫範圍。

(二)土地使用分區劃設原則

1. 住宅區：係以舊聚落地區，亦即原非都市土地鄉村區乙種建築用地為主，並考量分區之完整性及未來發展，納入其周邊部分非乙建之一般農業區農牧用地，在管制發展為目的之前提下，不再新增其他住宅區或商業區；而依舊聚落劃設之住宅區，未來可透過市地重劃、自然村或都市更新方式，建構合宜之公共設施與道路系統。
2. 保護區：以海岸週邊之公、私有土地混雜者劃設為保護區，另本次擴大範圍內東衛、興仁水庫之水源、水質、水量保護區部份位於本計畫範圍者，擬定土地使用分區管制要點予以加強管制。
3. 水域：以本次擴大範圍與馬公都市計畫區內所夾海域為劃設原則，以利未來馬公港整體規劃。
4. 農業區：針對規劃範圍內原非都市土地一般農業分區之甲種建築用地及依照「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」所興建之住宅發展區，併同目前暫無發展需求且未提供做為公共設施用地之一般農業區土地劃設為農業區；經劃設為農業區後，各開發行為皆須依都市計畫相關法令規定，且可有效限制與管制「農變建」失序情形。劃設之農業區未來可配合澎湖縣政府推動「廢耕農地復耕計畫」，形成特色農業暨觀光休閒農業發展區域，另亦可推動廢耕農地之綠美化，以綠化空間為目標，提昇整體環境品質。

5.其他分區：依據各相關機關及現況使用需求劃設。

（三）公共設施用地劃設原則

因本案係以管制發展為目的，公共設施用地主要以現有使用就地劃設為合宜之用地類別，以降低縣府財政支出。

- 1.以現有使用中之各級機關、學校、公用事業與設備等就地劃設為合適之用地。
- 2.有關現有軍事、海防等使用地區，劃設為機關用地。
- 3.配合未來全縣及全市公共設施興辦計畫，劃設合宜用地。
- 4.道路：以現有縣道、鄉道等主要道路為劃設原則，其餘次要道路或社區通行道路則於本案公告實施後，納入範圍內細部計畫劃設與辦理。
- 5.港埠用地：以現有擴大範圍內涉及之漁港及其相關設施與設施圍成之水域為劃設原則。
- 6.海岸一定限度內土地之公有土地且現況非屬養殖用地者，劃設為公園用地。



圖 6-1 擴大都市計畫範圍整體空間發展構想圖

二、土地使用構想計畫

本案在擴大都市計畫設定於主要計畫層級，並提出擴大都市計畫範圍之土地使用計畫，除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，以下將分別說明土地使用規劃原則與各分區與用地之規劃構想，其土地使用分區面積表可見表 6-1，規劃構想圖參見圖 6-2。

(一) 土地使用規劃原則

1. 配合現況住宅使用之舊聚落地區劃設為傳統住宅區。
2. 現況做為軍事基地或營區土地劃設為機關用地。
4. 海岸週邊公私有夾雜之土地及水質水源保護區劃設為保護區。
5. 海岸週邊公有土地劃設為公園用地。
6. 以現況已開闢之公共設施及道路劃設為公共設施用地及道路，以減輕政府開闢公共設施之財源負擔。
7. 國中小學校用地，依據既有學校用地予以劃設。

（二）土地使用分區方案

1.住宅區

為有效容納馬公都市計畫人口 66,000 人，並管制郊區新建住宅開發，住宅區劃設主要係配合既有舊聚落（如東衛、西衛、重光、石泉、前寮及菜園等）即原有非都市土地之乙種建築用地，建成區外則預留擴大馬公都市計畫後提供予舊聚落之納入邊緣未開發土地，以滿足住宅區公共設施需求。

本方案針對原鄉村區傳統聚落之座落，希冀改善聚落之生活水準，目的乃有效管制現有都市計畫區外之開發行為與生活環境水準。於擴大都市計畫範圍規劃住宅區 71.27 公頃，包含 46.32 公頃之原有舊聚落作為住宅區使用，及 24.95 公頃之聚落週邊農業使用土地作為住宅區之鄰里公共設施。

2.農業區

本次擴大都市計畫範圍內除原非都市土地一般農業區外，原農牧使用地上之既有建物與新建住宅（農變建），皆予以規劃為農業區，俟本案後續都市計畫擬定通過將依據《都市計畫農業區變更使用審議規範》，以農業區變更方式自行擬定或變更細部計畫，減少本案擴大都市計畫所劃設住宅區不公之現象，總計規劃農業區面積合計約309.95公頃。

近期而言，該部份土地經納入都市計畫並予以劃為農業區管制後，由於都市計畫地區之土地使用分區管制規定相較非都市地區嚴謹，馬公市區外圍地區主要幹道兩側範圍，住宅零星申請開發之彈性將可大為降低。

長期而言，除現況甲種建築用地外，本擴大都市計畫區內較大規模農業區可配合縣府政策發展觀光休閒農業、特色農業，整合權屬零碎之農業區土地進行整體發展，針對澎湖縣特有作物結合休閒觀光農業，除農業之發展亦可推動廢耕農地之綠美化，朝向發展大面積之綠化空間，以提昇整體環境品質及擴大地區之優良景觀風貌。

3.保護區

針對海岸週邊公私有混雜之土地及環保署公告之水源、水質、水量保護區（東衛水庫、興仁水庫、成功水庫）劃定保護區，面積共計 22.54 公頃。依法保護區範圍內未經主管機關審核通過前，不得從事任何建築與開發行為，使本區之分區名稱與實際使用規範相符。

4.水域

本方案劃設測天島海軍基地與馬公商港間之水域，面積共計 73.55 公頃；馬公港域為一馬蹄形天然灣澳，港域遮蔽良好，風浪不易直接侵入，為澎湖群島對外海上交通運輸首要門戶，而其使用型態包含漁港及商港兩類型港口，現馬公都市計畫僅納入馬公漁港及其水域，臨馬公商港之水域並未納入都市計畫範圍，本案考量馬公港區之整體發展及利用，故將此海域納入擴大範圍內，可配合未來整體規劃發展需求使用。

5.遊憩專用區

規劃範圍所劃設之特定專用區包含西北角馬公市四維段 1520 地號，為澎湖灣重光開發計畫之獎勵民間投資開發經營案之基地，及澎湖國家風景管理處辦理之促進民間投資開發計畫(東衛石雕園區、菜園休閒漁業區等兩處)，本案將該基地劃為遊憩專用區供開發利用。

6.海堤專用區

針對擴大地區內已公告之海堤區域，包括火燒坪海堤、重光海堤劃設為海堤專用區，計約 4.24 公頃。。

7.殯葬專用區

本計畫配合馬公市內已興建完成之菜園納骨塔（生命紀念公園）劃設為殯葬專用區，計約 4.21 公頃。

表 6-1 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	309.95	76.64	42.96%	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	167.26	34.96	23.18%	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。

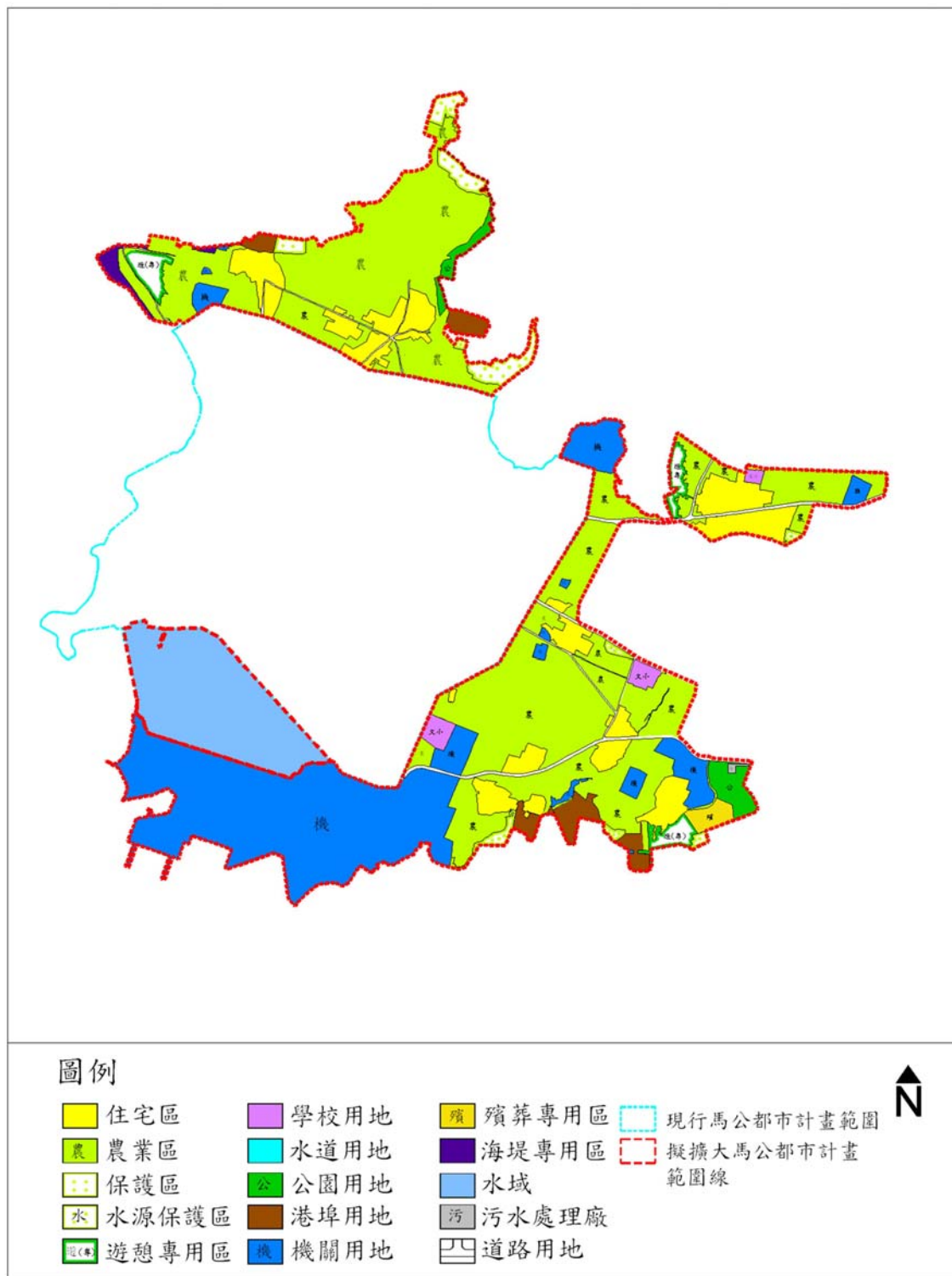


圖 6-2 擴大都市計畫地區土地使用計畫方案示意圖

三、交通運輸計畫

考量各聚落生活發展區對外聯絡之方便性，本計畫道路系統配置主要以現有道路為主，劃設聯外道路與主要道路兩種類型，考量本案擴大都市計畫為主要計畫層級，聯外道路計畫寬度為18~20公尺，主要道路計畫寬度為8~12公尺；實際寬度應配合既有道路現況，未來視發展需求開闢，道路系統配置如圖6-3、圖6-4所示，道路概述及計畫與實際寬度如表6-2所示。

（一）聯外道路

本計畫區之聯外道路主要為依現有縣道劃設，共計4條。

1. 聯 1 號道路（202 縣道）

計畫路寬 18 公尺，實際寬度 16 公尺，位於規劃範圍東北側，往東聯繫湖西鄉之西溪，往西則可銜接 203 縣道通往馬公市區。

2. 聯 2 號道路（203 縣道）

計畫路寬 20 公尺，實際寬度 16~18 公尺，位於規劃範圍東北側，往北聯繫西嶼鄉與白沙鄉，往西通往馬公市區，往東則可銜接 202 縣道通往湖西鄉之西溪，為西嶼鄉及白沙鄉通往馬公市區之唯一聯外道路。

3. 聯 3 號道路（204 縣道）

計畫路寬 18 公尺，實際寬度 14~17 公尺，位於規劃範圍中心位置，與 201 縣道及 203 縣道銜接，成為通往馬公市區之樞紐道路，亦為馬公機場往市區最短之路徑，往東通往機場，往西則通往馬公市區。

4. 聯 4 號道路（205 縣道）

聯 4 號道路（205 縣道）：計畫路寬 20 公尺，實際寬度 8~20 公尺，位於規劃範圍東南側，屬馬公港、第一、第二、第三漁港與外界之聯外道路，往東通往機場，往西則通往馬公市區。

（二）主要道路

作為擴大都市計畫範圍內聚落與聯外道路之間聯繫之道路之主要聯繫道路，共計4條。

1. 主 1 號道路（澎 28 鄉道）：計畫路寬 12 公尺，實際平均寬度 8 公尺，位於規劃範圍東側區塊中央，往東銜接澎 23 鄉道，往西則可通往馬公都市計畫區。

2. 主 2 號道路（澎 31 鄉道）：計畫路寬 12 公尺，實際平均寬度 8 公尺，位於規劃範圍北側區塊東側，往東銜接西衛漁港，往南則可銜接光復路通往馬公市區。

- 3.主 3 號道路（澎 33 鄉道）：計畫路寬 15 公尺，實際平均寬度 8 公尺，位於規劃範圍北側區塊中央，往東銜接六合路通往馬公朝陽，往西則可銜接文光路通往馬公市區。
- 4.主 4 號道路（澎 35 鄉道）：計畫路寬 15 公尺，實際平均寬度 6 公尺，位於規劃範圍北側區塊西側，往東銜接主 3 號道路（澎 33 鄉道），往西則可銜接民族路通往馬公市區。
- 5.主 5 號道路（205 甲線）：係馬公市道路系統之外環道路，為未來本縣道路發展構想之一，計畫路寬 30 公尺，自馬公市民族路經文光路、光復路接六合路，行經澎湖科繼大學後側，經東衛灣接至 203 線，在經 204 線接至 205 線，全長 4,962 公尺，其中跨越東衛灣採跨海橋樑部分長約 392 公尺。然本次申請擴大都市計畫係以管制發展為主要目的，故並未納入本次申請案，將俟未來實際需求與考量政府財政狀況後，於未來都市計畫發布實施後，再研擬相關計畫並進行都市計畫變更。

表 6-2 擴大都市計畫範圍道路系統彙整表

分類	道路名稱	計畫路寬 (公尺)	實際平均路 寬 (公尺)	起訖點
聯外 道路	聯1號道路（202縣道）	18	16	聯3號道路—規劃範圍東界
	聯2號道路（203縣道）	20	16~18	馬公都市計畫區—規劃區東北界
	聯3號道路（204縣道）	18	14~17	馬公都市計畫區—規劃區東界
	聯4號道路（205縣道）	20	8~20	馬公都市計畫區—規劃區東界
主要 道路	主1號道路（澎28鄉道）	12	8	馬公都市計畫區—石泉國小西界
	主2號道路（澎31鄉道）	12	8	馬公都市計畫區—規劃區北側區塊東界
	主3號道路（澎33鄉道）	15	8	馬公都市計畫區—馬公都市計畫區
	主4號道路（澎35鄉道）	15	6	馬公都市計畫區—主2號道路
	主5號道路（205甲線）	30	-	馬公市民族路—聯4號道路

資料來源：澎湖縣工務局、修訂澎湖縣綜合發展計畫、本計畫整理

註：主 5 號道路（205 甲線）為未來長期道路系統發展構想，將不納入本次擴大都市計畫辦理。

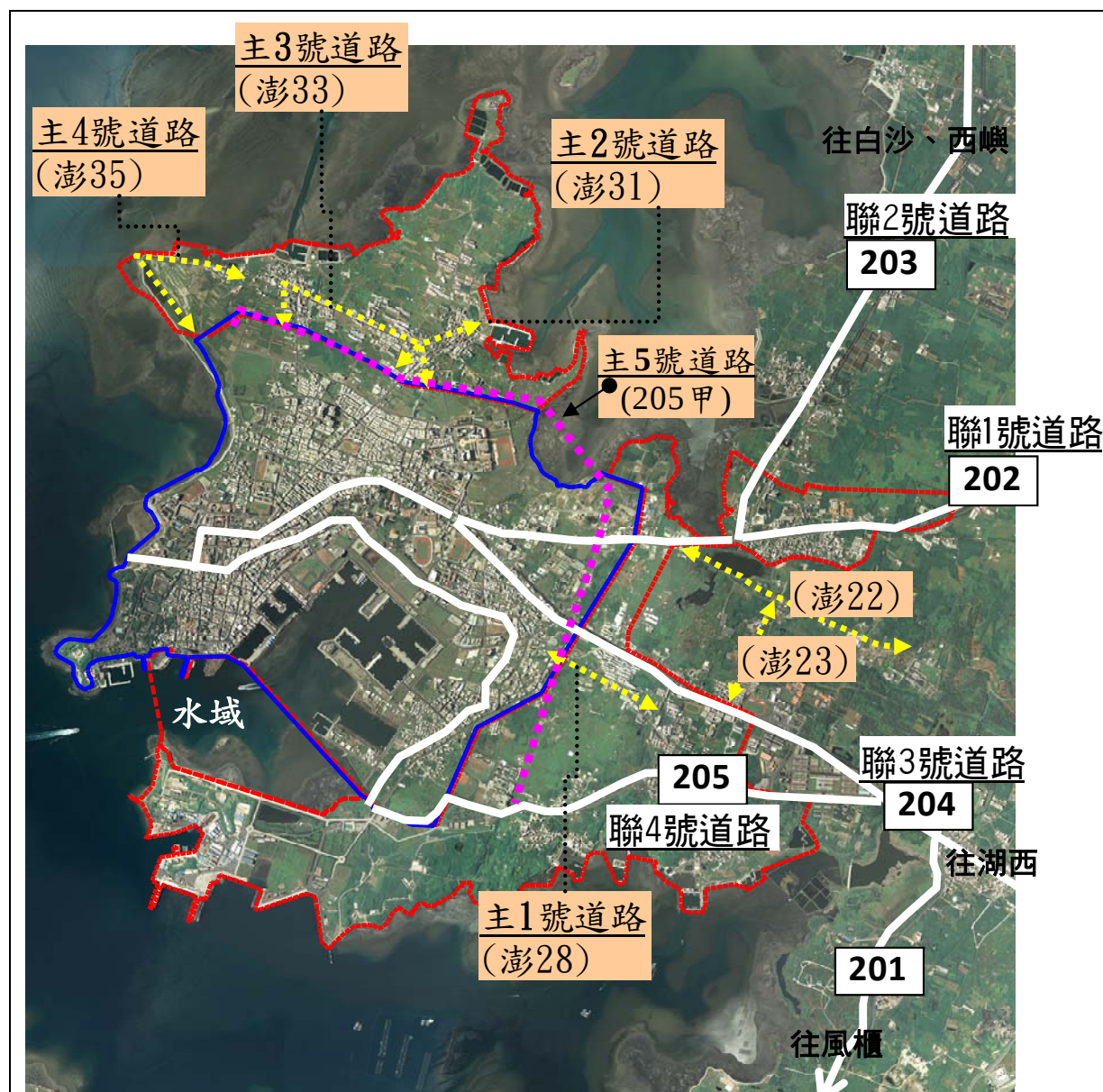


圖 6-3 擴大都市計畫地區道路系統示意圖(一)

註：主 5 號道路（205 甲線）為未來長期道路系統發展構想，將不納入本次擴大都市計畫辦理。

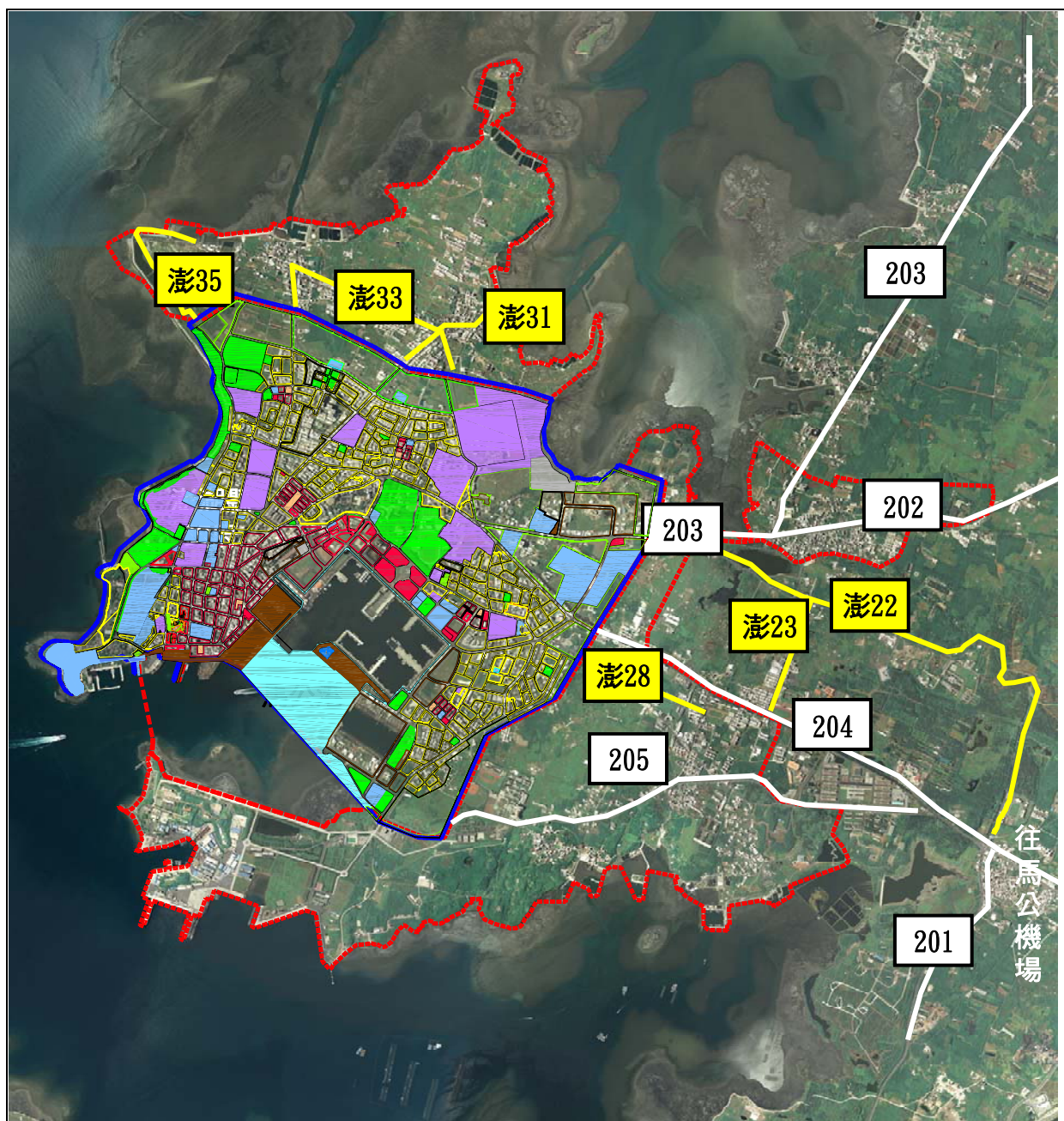


圖 6-4 擴大都市計畫地區道路系統示意圖(二)

四、公共設施與公用設備計畫

（一）公共設施規劃方案

規劃範圍內之土地使用計畫面積分配如表6-1所示，配置構想圖則參考圖6-2。

1.學校用地

土地使用構想所規劃之學校用地，包含國小學校用地三處，面積 6.94 公頃，均為現有已開闢使用中之學校用地。

2.公園用地

本計畫所規劃之公園用地包括現有之雙湖園及西衛東北側海岸，面積計 11.52 公頃。

3.機關用地

本案規劃之機關用地包括軍方用地、海巡署用地、澎湖署立醫院前寮院區等目前使用中之公立機關設施，面積共計 167.26 公頃。

4.水道用地

本案規劃之水道用地主要為依據現有澎湖區域排水系統建置計畫，將現有排水系統明溝之部分劃設為溝渠用地，面積計 0.12 公頃。

5.港埠用地

本案規劃將現有使用之重光、西衛、菜園、石泉、前寮漁港範圍劃設為港埠用地，面積計 16.78 公頃。

6.污水處理廠用地

本案劃設一處污水處理廠用地，位於菜園之雙湖園污水處理廠，面積計 0.41 公頃。

7.道路用地

將現有已開闢之縣道（202、203、204、205 縣道）及鄉道（澎 28、31、33、35 鄉道）劃設為擴大都市計畫範圍內之聯外道路與主要道路。

(二) 公用設備計畫

1. 污水處理系統

本縣現有兩座規劃設計中之污水處理廠，皆位於馬公市境內，一座位處於馬公都市計畫範圍內，面積約 29,650 平方公尺，污水處理廠、抽水站（加壓站）、汙水幹管及壓力管位置詳如圖 6-5 所示，其汙水幹管及壓力管線主要沿道路埋設。主要服務範圍涵蓋馬公都市計畫區及其周邊重光社區、五福路兩側社區、西衛社區、東衛里、文澳社區及東文里海軍醫院週邊區域。另一座污水處理廠位於本次擴大範圍內之雙湖園地區，面積約 4,169 平方公尺，配合政府自行興建之雙湖園汙水下水道系統，其服務區域主要涵蓋菜園里、石泉里及光華里，輸送方式乃採重力流方式。

馬公都市計畫區內之污水處理系統已大致完備，且皆循道路埋設，未來擴大之馬公都市計畫範圍應利用主要道路之縣道與鄉道埋設汙水幹管，將新劃設之住宅區汙水系統與馬公市區串連，提昇新居住空間之生活品質。

2. 區域排水系統

本擴大都市計畫地區主要排水路出口分佈於重光里（幹線 2 條，支線 1 條）、西衛里（幹線 1 條，支線 1 條）、西文里（幹線 3 條）、東文里（幹線 1 條，支線 6 條）、案山里（幹線 1 條）、前寮里（幹線 3 條）、石泉里（幹線 1 條，支線 2 條）、菜園里（幹線 1 條）、東衛里（幹線 2 條）。主幹 15 條，支線 10 條。其中與水源敏感地相關之區域排水為東衛 2 號排水路，其排水末端直接排入東衛水庫，另鄰近之排水為東衛 1 號排水路，由上游雷達站經東衛社區後排入東衛水庫溢洪道下游，社區部分多為暗渠，中游為明渠。

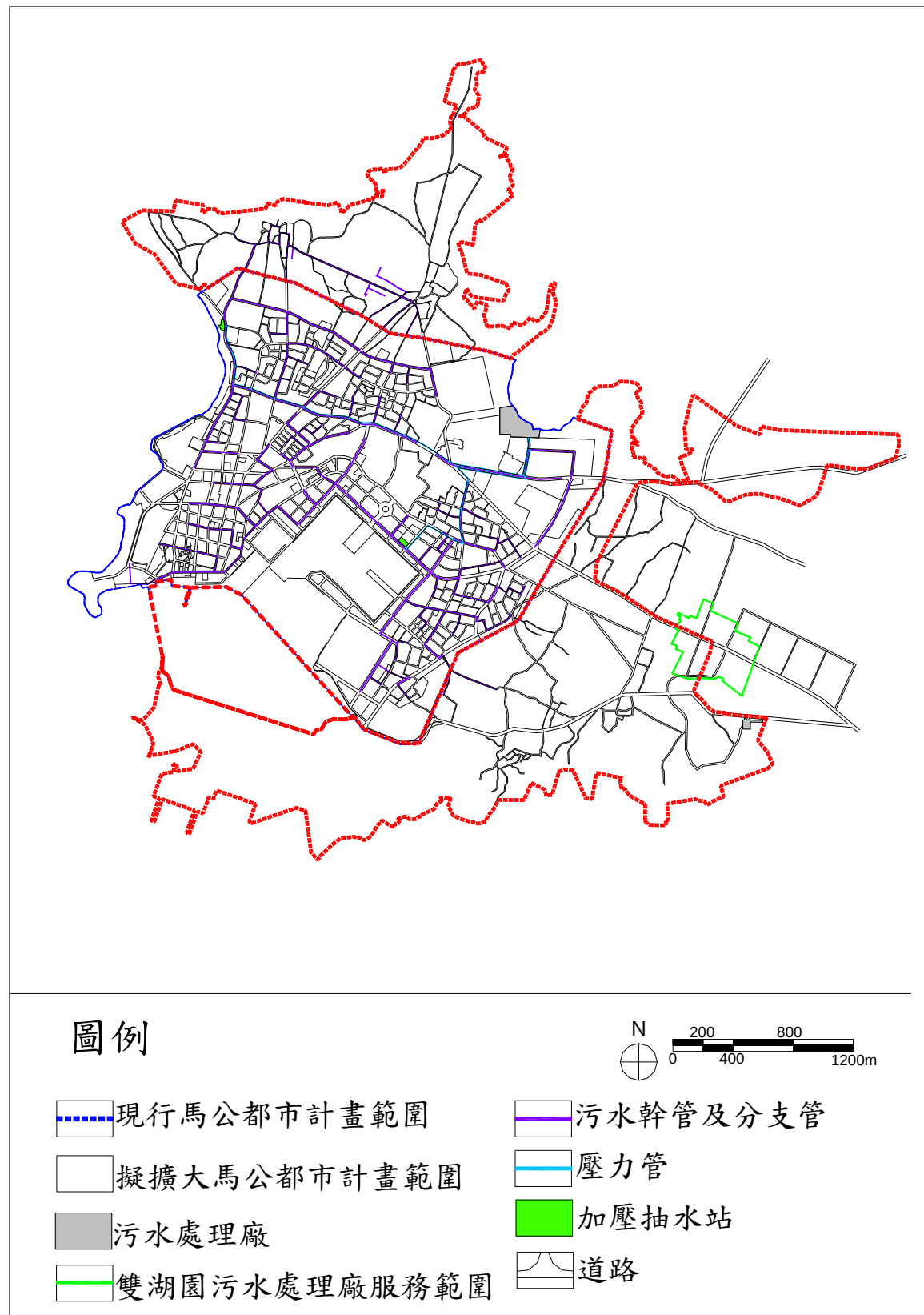


圖 6-5 規劃範圍及馬公都市計畫區之整體污水處理系統示意圖

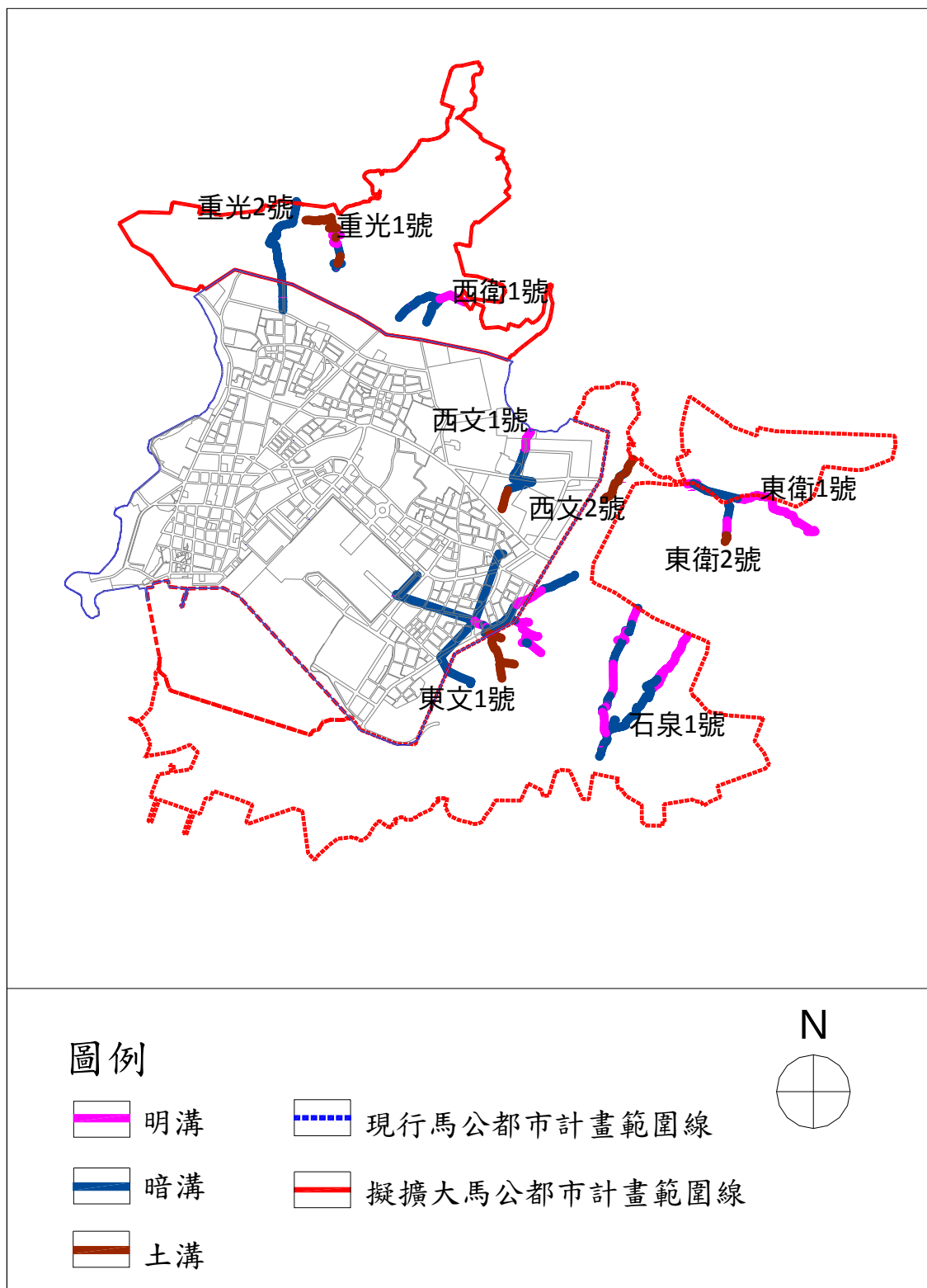


圖 6-6 規劃範圍區域排水系統示意圖

2.廢棄物處理系統

本縣由於人口約 9 萬人，工業與醫療機構的數目較少，因此事業廢棄物之量與質的規模也較小（如表 6-3）。廢棄物的處理主要為環保局的業務，其他如醫療事業廢棄物，為衛生局協助處理。

表 6-3 澎湖縣 96 年事業廢棄物申報量

縣市別	事業廢棄物申報量（公噸）					
	委託共同	自行處理	再利用	境外處理	廠內貯存	總計
澎湖縣	711	37	1	4	199	753

註：此統計表顯示之申報量均為小數點後四捨五入之數據。

資料來源：行政院環境保護署_環境資料庫

分析本縣各鄉市垃圾清運情形，如表 6-4 所示，以 96 年為例，人口最多的馬公市垃圾清運量是全縣之冠，佔全縣總清運量之 64.76%，湖西鄉佔 11.26%居次，依次為白沙鄉佔 10.76%，西嶼鄉佔 7.10%，望安鄉佔 4.39%，以及七美鄉佔 1.74%。而澎湖縣民國 96 年平均每人每日垃圾量約 0.48 公斤，以馬公市每人每日垃圾量為 0.61 公斤的平均最高。

目前澎湖的垃圾，各鄉鎮均採用衛生掩埋的方式來處理，而各主要鄉市均有衛生掩埋場（參見表 6-5），本縣屬全國垃圾場高密度分佈的地區，全縣面積約 128 平方公里，使用中的垃圾場總計 13 座。但大多掩埋場的規模不夠，以致垃圾問題仍未能妥善解決。

表 6-4 澎湖縣 96 年各鄉市垃圾清運量

鄉市別	環保單位自行清運（公噸）	處所自行或委託清運（公噸）	總計清運量（公噸）	平均每人每日清運量（公斤）
馬公市	12043	0	12043	0.61
湖西鄉	2094.7	0	2094.7	0.45
白沙鄉	1859.8	140.5	2000.3	0.60
西嶼鄉	1279.2	40.7	1319.9	0.44
望安鄉	815.5	0	815.5	0.50
七美鄉	323.75	0	323.75	0.28
總計	18415.95	181.2	18597.15	0.48

資料來源：1.行政院環境保護署_環境資料庫，2.本計畫整理。

表 6-5 澎湖縣 95 年垃圾掩埋場概況一覽表

鄉市	衛生掩埋場名稱	場址	設場容量 (m ³)	面積(公頃)	規劃處理 量(t/d)	啟用年 月	預估使用 年限(年)	特性補充說明
馬公市	鎖港衛生掩埋場	鎖港里	70,000	0.63	53	94.9	2	95 年 12 月預定 達飽和封閉
	虎井衛生掩埋場	虎井里	3,600	0.22	2.5	85.1	12	位居離島，僅供 離島掩埋使用
湖西鄉	紅羅衛生掩埋場	紅羅村	37,972	1.699	10.5	92.2	7	
白沙鄉	岐頭衛生掩埋場	岐頭村	38,000	1.101	5.5	81.3	16	
	鳥嶼衛生掩埋場	鳥嶼村	11,034	0.518	1	85.1	15	位居離島，僅供 離島掩埋使用
	大倉衛生掩埋場	大倉村	5,590	0.225	0.5	88.7	13	
	吉貝衛生掩埋場	吉貝村	25,714	0.805	1	87.9	15	
西嶼鄉	竹灣衛生掩埋場	竹灣段	24,000	0.96	6	83.9	12	
望安鄉	水垵衛生掩埋場	永垵村	25,500	0.52	2	82.7	14	
	花嶼衛生掩埋場	花嶼村	18,788	0.939	1	82.7	16	位居離島，僅供 離島掩埋使用
	將軍衛生掩埋場	將軍村	28,800	0.53	1.2	82.7	16	
	東坪衛生掩埋場	東坪村	4,500	0.09	0.5	82.7	15	
七美鄉	七美第二衛生掩埋場	西湖村	42,242	1.565	1	92.2	10	

資料來源：1.澎湖縣政府環境保護局，95 年澎湖環境白皮書。2.本計畫整理。

統計本縣近五年垃圾量，如表 6-6，經推動資源回收及 95 年執行垃圾強制分類之政策，縣內垃圾總量逐漸減少，自 92 年之 33,444 公噸，降至 96 年 31,201 公噸；進掩埋場處理之垃圾則約有 30%之下降，由 92 年之 26,256 公噸降至 96 年 18,529 公噸。

探討垃圾分類之成效，96 年一般垃圾數量已明顯下降至每日 50.77 公噸，而資源回收量則由 92 年之每日 16.83 公噸增加至 96 年之每日 25.79 公噸。此外，澎湖縣自 92 年起開始實施廚餘回收，已由 92 年之每日 2.45 公噸提高至 96 年之每日 8.63 公噸。

表 6-6 澎湖縣近五年垃圾量統計表

年度別	垃圾產生量按處理方式分(公噸)							資源回收率 (%)[2]	廚餘回收再利用率(%)	垃圾妥善處理率 (%)[1]
	焚化	衛生掩埋 (不含巨大垃圾)	一般掩埋	堆置	廚餘回收 (堆肥/養豬/其他)	執行機關	總計			
						資源回收				
92年	0	26,256	39	10	896	6,143	33,344	18.42	2.69	99.85
93年	0	26,563	0	0	1,463	7,787	35,814	21.74	4.09	100
94年	0	27,263	233	0	2,433	9,670	39,603	24.42	6.14	99.41
95年	0	20,170	0	0	3,335	9,619	33,126	29.04	10.07	100
96年	68	18,568	0	0	3,150	9,412	31,201	30.17	10.09	100

資料來源：行政院環境保護署_環境資料庫

註：1.垃圾妥善處理率=(焚化量+衛生掩埋量+巨大垃圾回收再利用量+廚餘回收量+執行機關資源回收量)/垃圾產生量*100

2.資源回收率=執行機關資源回收量/垃圾總處理量*100

本縣目前垃圾清理主要分為一般垃圾、資源回收及廚餘三類，收集方式主要分為垃圾不落地定時定點收集清運及垃圾車定點收集清運兩類，其收集方式及頻率則依各鄉市清潔隊之狀況而異。目前各鄉市垃圾多以衛生掩埋方式處理，除離島外主要鄉市之掩埋場大都已使用多年且容量日趨飽和，其中處理全縣最大量垃圾之馬公市鎖港掩埋場已封閉。為因應澎湖地區停建焚化廠措施，應規劃設置垃圾處理專區，統整垃圾處理問題，分期將澎湖縣垃圾全面納入轉運，全面進行粗分篩，提升資源回收率。

本案規劃範圍位於馬公市內，未來擴大都市計畫並無增加人口，並無垃圾量增加之疑慮，故將配合民國 97 年所實施之廢棄物運轉至本島焚化方式，漸進處理澎湖地區之廢棄物總量。

3.用水系統計畫

依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫執行要點」第五點規定，本府已於 99 年 1 月 25 具函檢送修正後之用水計畫書予經濟部水利署審查，且本案擴大都市計畫之主要目的係為管制發展，並無新增計畫人口及新開發都市計畫區，將不影響現有馬公市自來水供水量，本申請書並摘錄用水計畫書主要內容如表 6-7。

(2)不新增計畫人口

由於本擴大都市計畫案係以管制現有發展為目的，故僅就現況相關使用予以劃設適當分區管制，擴大都市計畫後併同原馬公都市計畫區，計畫人口維持原馬公都市計畫人口 66,000 人，並無新增計畫人口。

且澎湖為一島嶼縣，屬封閉人口系統，在不新增計畫人口之原則下，馬公市人口將於現有都市計畫、本次擴大都市計畫地區與馬公市

其他地區內移動，並不影響現有自來水供水量。

(2)非新開發之都市計畫區

本案擴大都市計畫僅就現況使用予以劃設適當分區管制，如現有作住宅使用之非都市土地乙種建築用地劃設為住宅區，原作學校使用之土地劃設為學校用地等，故本案異於一般擴大都市計畫案之處為非新開發都市計畫區，故並無可能會引入或產生居住或活動人口之開發行為。

綜合前述，本次擴大都市計畫後，在供水上仍是以現有供水需求為主且皆以連接現有供水系統，並無新增額外供水需求。

表 6-7 本次擴大地區用水計畫內容彙整表

計畫用水量 (CMD)		1.平均日用水量	13,079CMD		
		2.最大日用水量	14,032CMD		
計畫 用水 時程 (CMD)	年度	99 年(現況)	100 年	105 年	110 年
	民生 用水	10,309	9,987	10,237	10,441
	其他用水 A 類 (觀光、國 防)	855	889	954	952
	其他用水 B 類 (港埠、遊 憩、國防)	1,703	1,697	1,692	1,686
	小計	12,867	12,573	12,883	13,079
水源概況		周邊供水源	澎湖縣馬公白沙供水系統		
		預定取得水源	澎湖縣馬公白沙供水系統 (目標年 110 年預估可供水量 29,468CMD) 1. 湖庫水(東衛及成功水庫) (可供水 4,928CMD) 2. 地下水(馬公深井) (可供水 7,300CMD) 3. 海水淡化(烏坎海水淡化廠) (可供水 17,240CMD)		

	水源供應方式 (淨水場及供水系統)	1.供水系統：澎湖縣馬公白沙供水系統 2.淨水廠：澎湖成功淨水廠
供水設施說明	本次擴大都市計畫地區之供水來源主要為馬公白沙自來水供水系統(來源主要為東衛及成功水庫、馬公深井、烏炭海水淡化廠)，並經由成功淨水廠處理後，送至各加壓站加壓輸至各自來水幹管，再由各需水單位或住戶接管使用，區內需水單位與住戶幾已銜接自來水供水系統。	
節約用水措施	1.鼓勵雨水貯留再利用。 2.加強區內節約用水及雨污水回收再利用之宣導。 3.節約用水設施規劃	
缺水緊急應變措施說明	為因應未來可能發生之乾旱缺水，本計畫區配合自來水公司依「自來水停止及限制供水執行要點」採取必要之緊急應變措施，包括民生用水及活動用水之限量供水措施等，以度過乾旱缺水狀況。	
蓄水設施容量	1.區內現有住宅聚落與需水單位皆已備有蓄水設備，且蓄水設備業已銜接自來水管線。 2.未來亦將宣導各住戶改善蓄水設施，鼓勵其蓄水設施要能滿足 3 日民生用水使用之容量。	
備註	本案依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第五點規定辦理。	

4.用電系統計畫

本縣近十年人口數約於十萬至九萬人間增減，但用電需求隨著社會進步與觀光產業發展而逐年增加。依據台電公司統計分析，澎湖地區由於家庭結構轉變，大家庭式微，小家庭逐漸增加，用戶數年平均成長率為 1.69%；且由於家用電器的普及，電燈用電穩定成長，售電量平均年成長率為 4.97%，自民國 87 年至 96 年，台電公司在澎湖的售電量增加 0.5 倍。表 6-8 為近年澎湖地區人口、用電戶數、電力及電燈需求之成長統計，由於澎湖地區工業發展條件較差，無較大的電力用戶設廠，故 99 年時電燈用戶占總用戶數之 96.5%，電力用戶占 3.5%。

表 6-8 澎湖地區 87~99 年電力供應統計表

年底 別	年成 長率 (%)	合計			電力 (度)			電燈 (瓩)		
		戶數	售電量	每用戶 全年平 均用電 量	戶數	售電量	每用戶全 年平均用 電量	戶數	售電量	每用戶全 年平均用 電量
87 年	-	37,353	243,070,933	6,507	1,067	93,098,994	87,253	36,286	149,971,939	4,133
88 年	2.56	38,104	249,295,006	6,542	1,107	97,631,537	88,195	36,997	151,663,469	4,099
89 年	8.26	38,709	269,896,541	6,972	1,164	108,680,861	93,368	37,545	161,215,680	4,294
90 年	7.91	39,571	291,247,359	7,360	1,220	121,709,868	99,762	38,351	169,537,491	4,421
91 年	9.42	40,003	318,691,895	7,967	1,292	137,355,722	106,312	38,711	181,336,173	4,684
92 年	14.80	40,572	365,870,367	9,018	1,356	176,112,307	129,876	39,216	189,758,060	4,839
93 年	-5.41	41,141	346,068,598	8,412	1,430	152,185,805	106,424	39,711	193,882,793	4,882
94 年	4.29	41,851	360,902,952	8,624	1,469	157,748,984	107,385	40,382	203,153,968	5,031
95 年	2.07	43,172	368,380,774	8,533	1,491	161,545,432	108,347	41,681	206,835,342	4,962
96 年	0.87	43,416	371,568,192	8,558	1,517	159,197,161	104,942	41,899	212,371,031	5,069
97 年	-1.59	44,216	365,670,577	8,270	1,541	156,099,364	101,297	42,675	209,571,213	4,911
98 年	0.30	44,910	366,758,009	8,167	1,581	154,364,499	97,637	43,329	212,393,510	4,902
99 年	1.97	45,707	373,982,542	8,182	1,603	158,223,643	98,705	44,104	215,758,899	4,892

資料來源：澎湖縣 99 年統計要覽

在供電系統方面，澎湖地區屬獨立發電系統，馬公本島主要由總裝置容量 129.8 MW 之尖山電廠供電，另中屯風力發電可提供 4.8MW 電力。尖山電廠於民國 89 年底開始商轉，使用燃料油發電，電力輸送至馬公及湖西二變電所，供應馬公本島、吉貝、烏嶼、員貝、大倉等地用電。針對未來澎湖地區之供電量，台電公司近期已著手進行三項計畫（如表 6-9），其中台灣澎湖之電纜線路工程如完成，將解決目前澎湖地區之用電情況。

表 6-9 澎湖地區未來供電規劃及時程表

計畫名稱	規劃時程
1、湖西風力發電計畫	民國 99.12
2、新建澎湖一次變電所	民國 104.12
3、台灣~澎湖 161KV 線海纜佈放工程	民國 104.12

資料來源：台灣電力公司

依據「澎湖縣綜合發展計畫」，若澎湖地區維持現況不變，未來在無積極的建設發展、人口不再外流情況下，水、電需求將不會有大量成長。並配合縣政府低碳島政策之推行，依據「建置澎湖低碳島專案計畫」內容，加強再生能源及節約能源之推動，如下表 6-10：

本次擴大都市計畫後，由於非新開發之都市計畫區，相關分區及用地皆以現況使用就地劃設，並無新增計畫人口及引入外來人口，亦無進駐大型電力用戶，本案擴大馬公市都市計畫為管制郊區失序發展，維持計畫人口不變，並配合縣政推動之低碳島政策，故應可滿足電力供應的需求。

表 6-10 低碳島再生能源及節約能約推動內容

類別	設置內容	主要配合單位	推動機制
再生能源	大型風力	台電	台電所規劃 32MW 的風場將由台電負責，包括風機興建及後續維護。
		縣政府	其餘 64MW，將由縣府規劃將設立能源公司投資大型風力機，並以土地作價方式參與，預計民間投資占 51%，公有占 49%。
	小型風力	建設局	跨海大橋則希望由建設局利用離島建設基金來設置，風力公園考量設置在澎湖科技大學或後寮國小(能源園區)。
	太陽光電	縣政府/交通部/澎管處	公家機關與學校 PV 系統由中央政府或該管機關優先投入設置，並依前述預估年度經費規劃進度；充電站 PV 系統由政府補助民間設置，若住宅自行設置太陽光電發電系統，則依「再生能源發展條例」收購電力。
	太陽熱水器	縣政府	結合現行獎勵補助辦法實施機制，提高安裝獎勵補助金額(15%)--以離島或專款基金進行相對現行獎勵補助金額的補助。旅宿業方面，由縣政府強制建議安裝使用太陽能熱水系統
節約能源	智慧電錶	台電	高壓用戶 106 戶及低壓用戶 500 戶由台電公司辦理，但後續 1,500 戶之設置，需依據全台一萬戶安裝 AMI 後之效益評估，若效益佳，再推動後續 1,500 戶之設置。
	LED 路燈	縣政府	以指標性地區先行汰換，例如機場、碼頭、觀光景點及重要道路，建構 LED 廊道，另虎井島及七美島亦優先設置。
	節能家電(冷氣、冰箱)	台電	延用 98 年初所實施之節能標章產品(冷氣機和冰箱)補助機制，每台補助 3,000 元，由民眾直接購買後，檢具相關文件就近台灣電力公司各服務據點提出申請，經審查核准後給予補助。

五、土地使用管制原則及後續都市計畫辦理建議

(一)住宅區

- 1.傳統聚落住宅區：亦即目前土地使用計畫構想所劃設之住宅區，主要為現有舊聚落，其未來主要發展方向以建構合宜之公共設施及道路系統為主，然因目前聚落內建物密集，未來建議以自然村、市地重劃或都市更新方式進行開發，以提供聚落內必要之公共設施系統，公共設施配置以鄰里公園綠地及道路系統為優先，並針對特色風貌之咕咾石厝擬定相關準則或另擬細部計畫實施保存。
- 2.未來住宅區劃設原則：未來有關「農變建」地區，應綜合參考地籍、地形、道路及現有灌溉溝渠系統劃設範圍，並區段徵收為整體開發方式，於都市計畫法定程序時，研提合宜之公共設施計畫。

(二)農業區

以管制為目的，訂定相關土地使用分區管制要點(參附錄七)，遏止農變建情形，並配合政策於分區計畫中規劃大區域之農業區，朝向農地復耕發展觀光休閒及特色農業為主，以支援馬公都市計畫區之觀光休閒機能，除農業發展環境得以改善，亦可提昇觀光之多元性。並推動無復耕意願之廢耕農地辦理綠美化工作，提昇整體環境品質及優良景觀風貌。

(三)保護區

有關保護區以水質、水量、水源保護區及水庫集水區劃設者，以有限度開發為原則，且禁止有違反「自來水法」第11條及「飲用水管理條例」第5條所規範之開發行為(如表6-11所示)；且未來於都市計畫發布實施後，若涉及此部分保護區變更，應經地方環保主管機關及自來水機關認定對於水質、水量及水源無虞後，始得同意變更。另本保護區其他未表列之事項，仍接受都市計畫法台灣省施行細則、澎湖縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點等都市計畫法令之相關保護區內容管制。

表 6-11 保護區禁止行為彙整表

分區	法令依據	禁止行為
保護區	自來水法 第 11 條	A.濫伐林木或濫墾土地。 B.變更河道足以影響水之自淨能力。 C.土石採取或探礦、採礦致污染水源。 D.排放超過規定標準之工礦廢水或家庭污水，或其總量超過目的事業主管機關所訂之標準。 E.污染性工廠。 F.設置垃圾掩埋場或焚化爐、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質物品。 G.在環境保護主管機關指定公告之重要取水口以上集水區養豬；其他以營利為目的，飼養家禽、家畜。 H.以營利為目的之飼養家畜、家禽。 I. 高爾夫球場之興建或擴建。 J. 核能或其他能源之開發、放射性廢棄物儲存或處理場所之興建。 K.其他足以貽害水質、水量，經中央主管機關會商目的事業主管機關公告之行為。
	飲用水管理條例 第 5 條	A.非法砍伐林木或開墾土地。 B.工業區之開發或污染性工廠之設立。 C.核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。 D.傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質之物品。 E.以營利為目的之飼養家畜、家禽。 F.新社區之開發。但原住民部落因人口自然增加形成之社區，不在此限。 G.高爾夫球場之興、修建或擴建。 H.土石採取及探礦、採礦。 I. 規模及範圍達應實施環境影響評估之鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。 J. 河道變更足以影響水質自淨能力，且未經主管機關及目的事業主管機關同意者。 K.道路及運動場地之開發，未經主管機關及目的事業主管機關同意者。 L.其他經中央主管機關公告禁止之行為。

(三)公共設施用地建議

- 1.道路系統：本次擴大所提道路系統僅以現有縣道、鄉道等主要道路納入，未來於都市計畫公告發布實施後，於擬定細部計畫時，其道路劃設應就現有通行道路為原則劃設，並應考量與現有馬公都市計畫區之串聯。
- 2.擴大地區之公共設施用地：而本擴大地區之總面積為 721.52 公頃，依據都市計畫法第 45 條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」公共設施之檢討標準為 72.15 公頃，扣除本案已劃設之公園用地 11.52 公頃，尚缺 60.63 公頃，都市計畫分期辦理時，於細部計畫予以補充公園、公兒、綠地、廣場等開放空間之面積。以下為未來公共設施面積之初步推估：
 - (1)針對傳統聚落劃設之住宅區佈建公共設施，71.27 公頃住宅區內包含原乙種建築用地 46.32 公頃(約佔本案住宅區 65%面積)、細部計畫道路系統 14.25 公頃(約佔本案住宅區 20%面積)、細部計畫公共設施 10.7 公頃(約佔本案住宅區 15%面積)
 - (2)扣除前述之公共設施面積，仍須規劃 49.93 公頃之五項開放空間，未來應尋海岸一定限度範圍內土地、公有土地及農業區辦理整體規劃，予以逐漸補足。

(四)海岸一定限度範圍內土地

本次擴大都市計畫主要先以公告海堤範圍內劃設為海堤專用區，另已取得之公有土地劃設為公園用地，權屬公私有混雜之土地以劃設保護區為原則，並且海岸一定限度範圍內土地不得再辦理轉售予私有，其餘私有土地以依現有非都市土地劃設為農業區；除配合主管機關時程辦理海岸內一定限度內土地取得及分區變更外，未來都市計畫檢討及辦理整體開發時，應儘量將海岸一定限度範圍內土地逐漸劃設為公共設施用地，逐步完成海岸一定限度範圍內不得為私有土地之目標。

(五)海岸及海域地區管理作業

本次擴大範圍除針對公告海堤、漁港設施等劃設相關分區與用地外，其餘土地仍以就地劃設為原則，並無提出新開發方案，未來於都市計畫公告後，海岸及海域地區應以「推動整體性的海岸地區建設及管理，檢討海岸設施之必要性與妥適性，避免投資浪費或破壞海岸環境」為方針，並依下列原則管理：

- 1.漁港：維持現有漁港使用，不新開發漁港，針對使用率低之漁港，配合主管機關之規劃辦理轉型，朝向觀光漁業發展。
- 2.海岸公路：以現有道路為主劃設，避免新增海岸地區之道路系統。
- 3.海堤：依水利署相關公告劃設為海堤專用區。
- 4.觀光遊憩：未來於法定計畫完成後，針對海岸地區有開發行為時，將依環境影響評估相關規定，嚴謹審核開發計畫內容。
- 5.海域地區：涉及航道、港區水域部分，由主管機關管理；已被劃定為保育區水域，將禁止相關開發與禁漁；未被劃定為保育區之水域，涉及開發行為者，依相關法令進行審查。

柒、開發方式與事業計畫

一、開發方式

(一)開發方式相關法令規定

- 1.「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」(內政部 101.06.21 台內營字第 1010804716 號函修正全文)

(1)第五之(四)之 2 點：開發方式採區段徵收者，應依區段徵收實施辦法第五條規定填寫區段徵收評估報告書；採其他開發方式者，應敘明不採區段徵收之理由，並具體說明辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫等。

(2)第四點第二項：非都市土地如以發展產業、保持優美風景、管制發展及其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫者，得視實際需要，簡化前項全部或一部之內容。

(3)第五之(四)之 5 點：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，應專案報請徵得行政院同意。

(4)第五點第二款：非都市土地如以發展產業、保持優美風景、管制發展及其他特定目的，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。

2.行政院所核定之特殊情形(不採區段徵收者)

「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第五之(四)之 5 點所稱之「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，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。」

(1)於 78 年 9 月 19 日行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」前，業經各級都市計畫委員會審決或本部已同意採市地重劃方式辦理者。

(2)開發面積小於 1 公頃者，經直轄市、縣(市)政府都市計畫單位會同地

政單位評估確定難以區段徵收方式辦理者。

(3)計畫書圖不符、發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫者。

(4)變更都市計畫地區公共設施用地比例過高，分回地主抵價地面積不足百分之四十，需併鄰近地區辦理市地重劃者。

(5)現有聚落合法建築密集者。

(6)除政府有整體開發計畫者外，依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理者。

(7)依都市更新條例相關規定實施都市更新者。

(8)屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。

(二)本案擴大都市計畫開發方式劃分說明

因本案擴大都市計畫係以「管制發展」為目的，且土地使用計畫多以現況劃設，以下將說明各使用分區與用地之土地使用現況、權屬與開發方式原則，並彙整如表7-1。

1.住宅區

(1)劃設面積：約 71.27 公頃。

(2)劃設原則：以現有非都市土地鄉村區乙種建地劃設。

(3)現況使用：現已為發展密集之傳統聚落。

(4)土地權屬：多為私人持有，部分為公有土地。

(5)預計開發方式：市地重劃、都市更新、自然村方式

(6)不採區段徵收之理由：屬內政部 92.1.14.台內營字第 0920084077 號函示「行政院所核定之特殊情形者」第(5)點：「現有聚落合法建築密集者」。

2.農業區

(1)劃設面積：約 309.95 公頃

(2)劃設原則：以現有非都市土地農牧用地為主劃設

(3)現況使用：農業使用(旱作)或農舍、空地、荒地等

(4)土地權屬：多以私有為主、部分為公有或公私共有土地

(5)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。

(6)未擬定區徵計畫書原因：因本計畫係以「管制發展」為目的，且目前並無相關計畫，依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第四點第二項規定，得簡化。

3.保護區

- (1)劃設面積：約 22.54 公頃
- (2)劃設原則：海岸週邊公私有混雜之土地、自來水水質水源、飲用水水質水量保護區、水庫集水區、水庫蓄水範圍等。
- (3)現況使用：現有舊聚落、農舍、空地、荒地等
- (4)土地權屬：公、私有土地。
- (5)預計開發方式：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，採開發許可制方式辦理。
- (6)不採區段徵收之理由：因為主要為管制開發未來將俟必要性，採開發許可制方式辦理。

4.水域

- (1)劃設面積：約 73.55 公頃
- (2)劃設原則：以測天島與馬公港所夾海域劃設
- (3)現況使用：海域、航道
- (4)土地權屬：未登錄土地
- (5)預計開發方式：禁止建築開發。
- (6)不採區段徵收之理由：禁止建築開發

5.遊憩專用區

- (1)劃設面積：約 14.31 公頃
- (2)劃設原則：馬公市四維段 1520 地號土地、東衛石雕園區、菜園休閒漁業區
- (3)現況使用：空地、綠地、漁港。
- (4)土地權屬：公有(管理機關：澎湖縣政府、澎湖國家風景管理處)
- (5)預計開發方式：促進民間參與
- (6)不採區段徵收之理由：本府針對此筆土地未來將朝向觀光遊憩發展，將採促進民間參與方式辦理開發。

6.殯葬專用區

- (1)劃設面積：約 4.21 公頃
- (2)劃設原則：菜園生命紀念公園(納骨塔)定著地區
- (3)現況使用：納骨塔及綠化空間
- (4)土地權屬：公有(管理機關：澎湖縣政府)

(5)預計開發方式：無

(6)不採區段徵收之理由：土地為澎湖縣政府管有之土地，無土地取得問題，且現況已作該分區使用，並無開發之需求。

7.海堤專用區

(1)劃設面積：約 4.24 公頃

(2)劃設原則：依法公告之海堤區域

(3)現況使用：海堤

(4)土地權屬：皆為公有土地或未登錄土地

(5)預計開發方式：無

(6)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，且目前土地皆為公有或未登錄土地，並無土地取得問題；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。

8.學校用地

(1)劃設面積：約 6.94 公頃

(2)劃設原則：以現有石泉國小(2.65 公頃)、中山國小(3.29 公頃)、東衛國小(1.00 公頃)。

(3)現況使用：現況已為國小

(4)土地權屬：石泉國小(石泉國小管有公有土地)、中山國小(中山國小管有公有土地)、東衛國小(東衛國小管有公有土地)

(5)預計開發方式：已為現況使用，無土地取得問題(中正國小、石泉國小、中山國小、東衛國小)、

(6)不採區段徵收之理由：現況已為學校使用，並無土地取得問題。

9.公園用地

(1)劃設面積：約 11.52 公頃

(2)劃設原則：海岸一定限度內之公有土地、現況已為公園(雙湖園公園)

(3)現況使用：一般農業區農牧用地、雙湖園公園(人工溼地)

(4)土地權屬：國有財產局、國防部軍備局

(5)預計開發方式：無土地取得問題

(6)部分不採區段徵收之理由：現況已為公有土地，無土地取得問題

10.機關用地

- (1)劃設面積：約 167.26 公頃
- (2)劃設原則：現有各機關、軍事與海巡營區、安檢所、醫院
- (3)現況使用：機關、軍事與海巡營區、海巡署安檢所、醫院(署立澎湖醫院)
- (4)土地權屬：皆為公有土地
- (5)預計開發方式：無
- (6)不採區段徵收之理由：現況皆已為該機關或軍事營區使用，無土地取得問題。

11.污水處理廠用地

- (1)劃設面積：約 0.41 公頃
- (2)劃設原則：配合馬公市污水下水道計畫劃設
- (3)現況使用：空地
- (4)土地權屬：澎湖縣政府管有國有土地
- (5)預計開發方式：縣府提供土地並配合馬公市污水下水道計畫採促進民間參與方式開發。
- (6)不採區段徵收之理由：澎湖縣政府管有國有土地，且已納入馬公市污水下水道計畫，無土地取得問題。

12.道路用地

- (1)劃設面積：約 18.42 公頃
- (2)劃設原則：現有通行之縣道、鄉道
- (3)現況使用：縣道、鄉道
- (4)土地權屬：公有土地
- (5)預計開發方式：無
- (6)不採區段徵收之理由：現況已為縣道與鄉道，且皆為公有土地，無土地取得問題。

13.港埠用地

- (1)劃設面積：約 16.78 公頃
- (2)劃設原則：現有漁港、港內水域
- (3)現況使用：漁港、港內水域
- (4)土地權屬：澎湖縣農漁局管有縣有土地、未登錄土地

(5)預計開發方式：無

(6)不採區段徵收之理由：現況已為漁港使用，且皆為公有土地或未登錄土地，無土地取得問題。

14.水道用地

(1)劃設面積：約 0.12 公頃

(2)劃設原則：現有石泉一號排水路之明溝

(3)現況使用：排水路(明溝)

(4)土地權屬：國有財產局管有國有土地

(5)預計開發方式：無

(6)不採區段徵收之理由：現況已為排水路使用，且皆為公有土地，無土地取得問題。

二、分期分區計畫

本案就地劃設之公共設施及主要道路屬已開發區，其餘則依據分期分區計畫辦理(詳圖7-1)：

(一)第一期發展區：

舊聚落之住宅區及西衛里東北側海岸之公園綠地為第一期發展區，非都市土地之鄉村區乙種建築用地及其周圍一般農業區為其範圍，以市地重劃、都市更新、自然村方式辦理，解決舊聚落公共設施及道路系統不良之問題。住宅區總面積中之35%劃為細部計畫公共設施，其中包含20%細部計畫道路及15%之鄰里公共設施(公園、兒童遊樂場、廣場、綠地等)為原則進行配置，推估細部計畫道路面積約為14.25公頃、公共設施約10.7公頃。

(二)其他發展區：

1.其他農業區範圍：

非屬上述第二期發展區之農業區，以都市地區之綠化空間為目標，並將配合縣政推動進行復耕及發展特色休閒農業之地區，發展優美之景觀環境及良好之生活品質。

2.海岸一定範圍內之土地：

依據各主管機關計畫及需求辦理，私有土地則依據相關法令及要點辦理，未來逐漸依時程取得劃設為公共設施或保護區。

3.原為甲種建築用地(農變建)：

劃設為農業區，並擬具土地使用分區管制要點進行管制，未來於都市計畫中再行逐步檢討及研擬區段徵收之開發方式，建構良好都市景觀及道路系統，導正農變建形成之紊亂建築情形。

不足之公共設施約49.93公頃，於其他發展區予以逐漸檢討補足，鄰原馬公都市計畫區、海岸一定限度內之土地為優先劃設地區，公共設施類型以大面積之公園用地及具美化、隔離、防風性質之綠地為主。

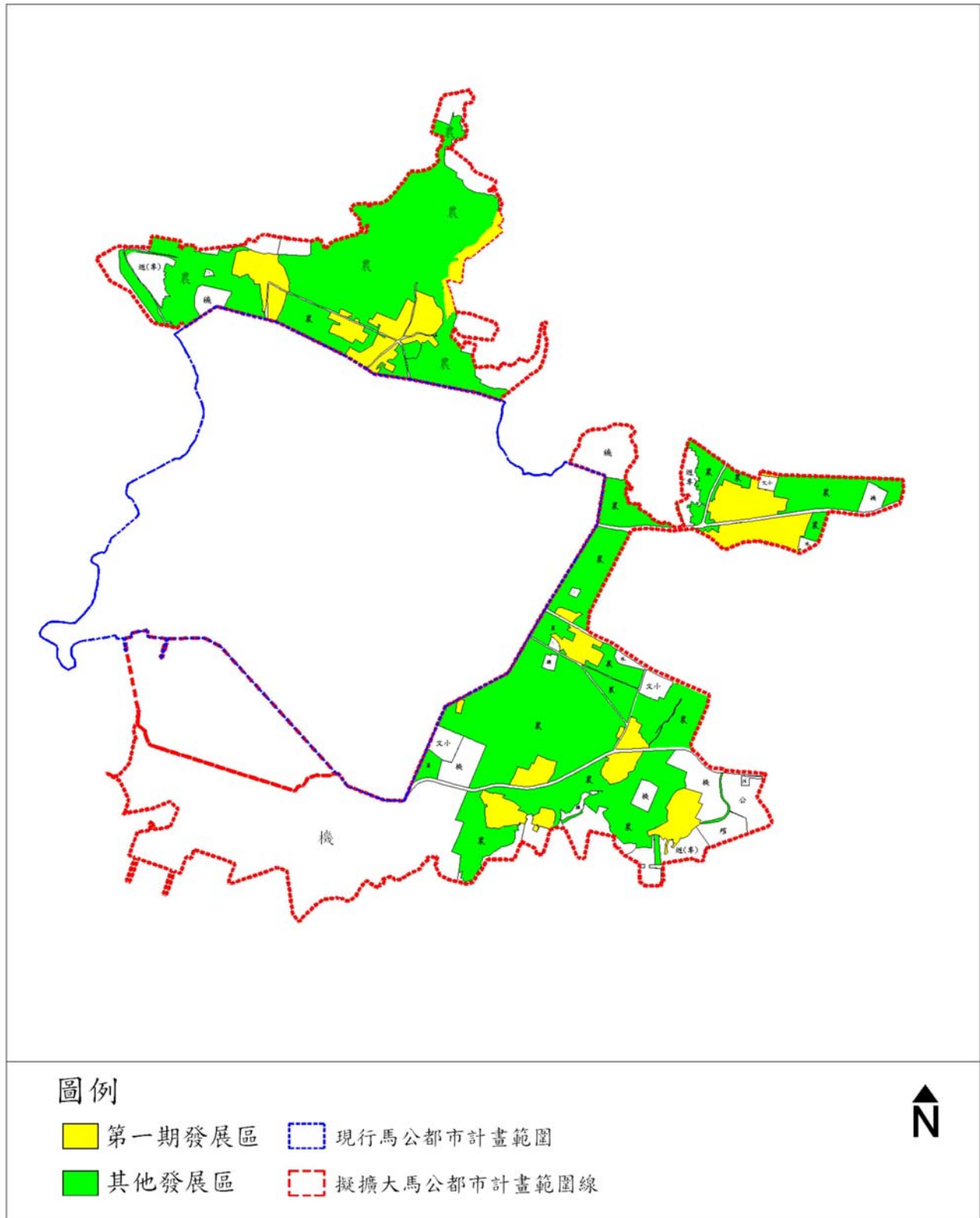


圖 7-1 分期分區計畫示意圖

表 7-1 本次擴大範圍各分區與用地開發方式彙整表

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		◎					
	水域	海域、航道	未登錄	73.55							◎
	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			500.07							
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	5.64							◎
		軍管營區	公有	161.14							◎
		海巡管營區、安檢所	公有	0.48							◎
		小計		167.26							
	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							◎
	港埠用地	漁港、港內水域	公有、未登錄	16.78							◎

表 7-1 本次擴大範圍各分區與用地開發方式彙整表

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
	水道用地	排水路	公有	0.12							◎
	小計			221.45							
	總計			721.52							

三、開發方式與事業計畫說明

除前述無土地取得、撥用之分區或用地等，以下簡述其他開發方式與事業計畫。

(一)市地重劃、都市更新或自然村

1.範圍：本次擴大範圍內之住宅區

2.原因

因住宅區之劃設係以現有以發展密集之傳統聚落劃設，為非都市土地鄉村區乙種建築用地；因發展較早且建築密集，公共設施服務水準低落，故仍須透過其他開發方式提供必要之公共設施。

3.開發方式

(1)市地重劃：針對本次擴大範圍內住宅區，在本次擴大都市計畫發布實施後，主要仍以市地重劃且大規模整體開發方式為主，並擬定細部計畫及公平合理之事業及財務計畫，經澎湖縣都市計畫委員會審議通過，並公告發布實施後，據以辦理整體開發。

(2)針對地主整併上困難者，可採用都市更新方式，惟其開發規模應以完整街廓為主，並依都市更新相關法令規定，申請劃設更新單元、擬定更新事業財務計畫送經審議與核定公告具以實施。

(3)自然村：前述市地重劃與都市更新仍難以執行時，則依據金門特定區計畫之「自然村專用區」精神，研訂相關回饋措施與開發許可之開發方式草案(如附件)。

4.開發主體：市地重劃(澎湖縣政府或重劃會)、都市更新(更新事業實施者)、自然村開發方式(申請者)

5.經費籌措方式：市地重劃(依市地重劃相關法令規定辦理)、都市更新(依都市更新相關法令規定)、自然村(申請者回饋土地或繳納代金)。

6.後續管理方式：詳本案土地使用分區管制要點(草案)。

(二)開發許可制

1.範圍：保護區

2.原因

因保護區係以本次擴大範圍內自來水水質水源保護區、飲用水水質水量保護區、水庫集水區等劃設，係以保護為主，原則禁止任何開發，若有政府核准之重大建設或必要之設施等，其開發方式應採開發許可制。

3.開發方式：開發許可制

4.開發主體：申請開發者

5.經費籌措方式：申請開發者自行籌措

6.後續管理方式：詳開發管理要點

四、海岸一定限度範圍內土地不得為私有部分

本次擴大範圍內有關「海岸一定限度內土地」將依據「土地法」第 14 條及「澎湖縣劃定海岸一定限度內土地不得為私有處理要點」辦理，另依前項要點規定「海岸一定限度內土地」包括以下，並說明如下：

- (一)無人居住之島嶼，未辦地籍測量登記之土地：本次擴大範圍內並無無人居住之島嶼；另有關未辦理地籍測量登記之土地(未登錄土地)，於本次擴大都市計畫公告發布實施後，將辦理測量並依法登記為公有土地。
- (二)沿海岸最高潮位標高以下之潮汐帶土地：於本次擴大都市計畫範圍內此類別土地為未登錄土地，其辦理方式同前(一)所述。
- (三)與海岸潮汐帶相連未經測量登記之土地：辦理方式同前(一)所述。
- (四)經依法公告海堤區域範圍內之土地：目前依法公告為海堤區域範圍內土地(詳圖 3-26)，多數為公有土地，另私有土地部分，將配合海堤管理機關—經濟部水利署，依法辦理徵收作業。
- (五)海岸保安林地及有作為保安林必要之土地：本次擴大範圍內並無海岸保安林地及有作為保安林必要之土地。
- (六)各級機關管理之國、縣、鄉、市之公有土地：已為公有土地，不得再轉售於私人，將維持為公有土地，未來擴大都市計畫公告發布實施後，將配合訂定土地使用分區管制要點管制使用項目。
- (七)海岸一定限度內土地現依據「澎湖縣劃定海岸一定限度內土地不得為私有處理要點」第四點應由國有財產局或中央、縣觀光遊憩或農業主管機關提出，未來配合主管機關需求及財政狀況，予以檢討變更分區。
- (八)現況屬海岸一定限度內之私有土地，未來都市計畫檢討時應以公共設施用地(綠地、公園用地等)、保護區等為劃設時之優先考量。

另有關澎湖縣「海岸一定限度範圍內土地不得為私有」辦理規定詳如附錄六所示。

附錄一

非都市土地申請新訂或擴大都市
計畫案件形式要件查核意見表_環
境敏感區及限制發展地區查詢

附錄一：非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件形式要件查核意見表

查 詢 項 目	查 詢 結 果 及 限 制 內 容	查 核 單 位 或 相 關 單 位 文 號	主 管 機 關 (單 位)
1 是否位屬依飲用水管理條例第五條劃定公告之飲用水水源水質保護區	☒ 是 ☐ 否 限制內容：部分位於規劃範圍	澎環管字第 0980000783 號	澎湖縣政府環境保護局
2 是否位屬依自來水法第十一條劃定公告之水質水量保護區	☒ 是 ☐ 否 限制內容：部分位於規劃範圍	台水七澎淨字第 09800003420 號	台灣自來水股份有限公司第七區管理處
3 是否位屬依水利法第五十四條之一及水庫蓄水範圍使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	☒ 是 ☐ 否 限制內容：	經水工字第 09851007110 號	經濟部水利署
4 是否位屬依水利法第六十五條公告之洪氾區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經水工字第 09851007110 號	經濟部水利署
5 是否位屬依水利法劃設公告之河川區域或排水設施範圍	1、 ☐ 是 ☒ 否 限制內容： 2、 ☐ 是 ☒ 否 限制內容(地方)：	1、水七規字第 09850003640 號 (中央) 2、府工水字第 0980700092 號 (地方)	1、經濟部水利署第七河川局(中央管) 2、澎湖縣政府工務局(地方管)
6 是否位屬依文化資產保存法第三十六條劃定之古蹟保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	澎文資字第 0980000195 號	澎湖縣政府文化局
7 是否位屬依文化資產保存法第四十九條指定之生態保育區或自然保留區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	澎農保字第 0980000396 號	澎湖縣政府農漁局
8 是否位屬依野生動物保育法第十條公告之野生動物保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	澎農保字第 0980000396 號	澎湖縣政府農漁局
9 是否位屬依國家安全法施行細則第二十五條、第二十六條、第二十九條、第三十條、第三十三條、第三十四條、第五章(第三十六條至第四十三	☒ 是 ☐ 否 限制內容：部分位於規劃範圍	府建管字第 0980900085 號	澎湖縣政府建設局

查 詢 項 目	查詢結果 及限制內容	查核單位 或相關單位文號	主管機關 (單位)
條)及第四十八條等劃定公告 之下列地區：(1)海岸管制區 之禁建、限建區(2)山地管制 區之禁建、限建區(3)重要軍 事設施管制區之禁建、限建區			
10 是否位屬依氣象法第十三 條及「觀測坪探空儀追蹤器氣 象雷達天線及繞極軌道氣象 衛星追蹤天線周圍土地限制 建築辦法」劃定之限制建築地 區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	中象貳字第 0980001220 號	交通部中央氣象 局
11 依礦業法第六條設定、同法 第九條劃定之下列地區：(1) 礦區(場)(2)國家保留區及 國營礦區(場)	☒ 是 ☐ 否 限制內容：規劃範圍 內海域部份皆屬該 礦區	礦局行一字第 09800010370 號	經濟部礦務局
12 是否位屬依民用航空法第 三十二條、第三十三條、第三 十三條之一及「航空站飛行場 助航設備四周禁止限制建築 物及其他障礙物高度管理辦 法」與「航空站飛行場及助航 設備四周禁止或限制燈光照 射角度管理辦法」劃定之禁止 或限制建築地區或高度管制 範圍內。	☒ 是 ☐ 否 限制內容：部分位於 「馬公多向導航台 限制建築地區」內	系統字第 0980003270 號	交通部民用航空 局
13 是否位屬依公路法第五十 九條及「公路兩側公私有建物 與廣告物禁建限建辦法」劃定 禁建、限建地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	路規劃字第 0980003706 號(公路 總局)及府工土字第 09807000286 號	交通部公路總局 及澎湖縣政府工 務局(土木課)
14 是否位屬依大眾捷運法第 四十五條第一項及「大眾捷運 系統兩側禁建限建辦法」劃定 之禁建、限建地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	府建管字第 0980900085 號	澎湖縣政府建設 局
15 是否位屬依「臺灣省水庫集	☒ 是 ☐ 否	經水工字第	經濟部水利署、

查 詢 項 目	查詢結果 及限制內容	查核單位 或相關單位文號	主管機關 (單位)
水區治理辦法」第三條公告之水庫集水區	限制內容：部分位於 規劃範圍	09851007110 號 台水七澎淨字第 09800017250 號	台灣自來水股份有限公司第七區 管理處
16 是否位屬依「發展觀光條例」第十條劃定之風景特定區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	觀澎企字第 0980000384 號	交通部觀光局澎湖國家風景區管理處
17 是否位屬依「核子反應器設施管制法」第四條劃定之禁建區及低密度人口區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	會核字第 0980000693 號	行政院原子能委員會
18 是否位屬依行政院核定之「台灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	營署綜字第 0980001920 號	內政部營建署
19 是否位屬特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	府地開字第 0981200032 號	澎湖縣政府地政局
20 是否位屬特定水土保持區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	水保治第 0981800652 號	行政院農業委員會水土保持局
21 是否位於經濟部公告之「嚴重地層下陷區」	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經水工字第 09851007110 號	經濟部水利署
22 是否位屬活動斷層	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經地構字第 09800001520 號	經濟部中央地質調查所

註：活動斷層得由鄰近地質歷史資料（包括鑽探資料）據以評估。

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

澎湖縣政府環境保護局 函

地址：88591澎湖縣湖西鄉大城北6-1號
承辦人：陳志遠
電話：06-9221778分機207
傳真：06-9221786
電子信箱：x44502002@mail.phepb.gov.tw

台南市安平區708育平五街68號19樓之七

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年2月4日

發文字號：澎環管字第0980000783號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三

主旨：有關 貴公司為辦理「擴大馬公都市計劃先期規劃及可行性評估案」1案，復請 查照。

說明：

- 一、覆 貴公司98年1月20日98紫字第0117號函。
- 二、有關東衛水庫涵蓋地段範圍為大成北地段、文東地段、東衛地段、中衛地段及光華地段；興仁水庫地段涵蓋地段範圍為東衛地段、光華地段、興炭地段、大城北地段、文石地段、興仁地段及雙湖地段；成功水庫涵蓋地段範圍為大成北地段、東衛地段、興炭地段、太武地段及港底地段。
- 三、檢附成功、東衛、興仁水庫之飲用水水源水質保護區圖各1份。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：本局環境管理課

局長謝瑞滿

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

台灣自來水股份有限公司第七區管理處 書函

地址：88050澎湖縣馬公市陽明里新生路
130號

承辦人：吳全財

電話：(06)9273840-2

傳真：(06)9277149

電子信箱：07295@mail.water.gov.tw

住址：台南市安平區南平街⁵68號1F之7

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月20日

發文字號：台水七澎淨字第09800003420號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴府為辦理「擴大馬公都市計畫先期規劃及可行評估案」，協請查詢計畫基地「是否位屬依自來水法第十一條劃定公告之水質水量保護區內」，覆請 查照。

說明：

一、覆 貴府98年1月5日府建發字第0970902196號函辦理。

二、本計畫案規劃面積共計約807.80公頃，規劃範圍內地段土地計有北澳段、文石段、文東段、東衛段、光華段、雙湖段等部份或全部土地分別涉及東衛水庫及興仁水庫水源、水質、水量保護區內。

正本：澎湖縣政府

副本：紫陽工程顧問有限公司、創迅科技股份有限公司

台灣自來水股份有限公司
第七區管理處

本案依照分層負責授權廠所主管決行

3,4,15,21

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署 函

機關地址：台中市黎明路2段501號
承辦人：洪悠誠 04-22501314#314

708

台南市安平區育平五街68號19樓之7

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月19日

發文字號：經水工字第09851007110號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司函詢辦理「擴大馬公都市計劃先期規劃及可行性評估案」基地位址土地環境敏感區位案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司98年01月08日98紫字第0108號函。

二、依所附圖籍資料，經查該位址：

(一)該地區本署未劃定公告洪氾區（防洪區）。

(二)位於依水利法第54-1、54-2條及「水庫蓄水範圍使用管理辦法」公告之水庫蓄水範圍內。

(三)非位於經濟部已公告之嚴重地層下陷區。

(四)本案部分基地位於東衛、成功及興仁水庫集水區範圍，地段是否位於水庫集水區內，請逕洽台灣省自來水公司查詢。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：

署長 陳伸賢

正 本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

台灣自來水股份有限公司第七區管理處澎湖營運所
書函

地址：88050澎湖縣馬公市陽明里新生路
130號

23586

臺北縣中和市中正路786號7樓

承辦人：吳全財

電話：(06)9273840-2

傳真：(06)9277149

電子信箱：07295@mail.water.gov.tw

受文者：創迅科技股份有限公司

發文日期：中華民國98年4月21日

發文字號：台水七澎淨字第09800017250號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴公司為辦理「擴大馬公都市計畫先期規劃及可行評估案」，協請查詢計畫基地「是否位經重要水庫集水區、保護帶或水源保護區」案，覆請 查照。

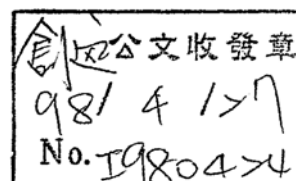
說明：

- 一、覆 貴公司98年4月17日（98）創字第0980417號函。
- 二、本計畫案規劃面積共計約975.11公頃，規劃範圍內地段土地計有北澳段、文石段、文東段、東衛段、光華段、雙湖段等部份或全部土地分別涉及成功水庫、東衛水庫及興仁水庫集水區、保護帶、水源、水質、水量保護區內。

正本：創迅科技股份有限公司

副本：

台灣自來水股份有限公司第七區管理處澎湖營運所



經濟部水利署第七河川局 函

機關地址：屏東市建國路 291 號

聯絡人：張君宇 08-7745563

708

台南市安平區育平五街 68 號 19 樓之 7

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 98 年 1 月 12 日

發文字號：水七規字第 09850003640 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴公司詢問「擴大馬公都市計劃先期規劃及可行性
評估案」該基地資料一案，如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴公司 98 年 1 月 8 日 98 紫字第 0112 號函辦理。

二、有關 貴公司所提基地是否位於水利法劃設公告之河川區
域或排水施設範圍，經查旨揭區域，並無中央管河川及排
水，故無位於中央管河川區域及排水施設範圍。至於有無
位於縣管河川區域及排水施設範圍，請 貴公司逕洽權責
單位(澎湖縣政府)。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：澎湖縣政府、本局規劃課

局長張良平

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

澎湖縣政府 函

708

台南市安平區育平五街68號19樓之七

地址：880澎湖縣馬公市治平路32號

承辦人：許明志

電話：06-9274400-395

傳真：06-9274782

電子信箱：phhg0306@ems.phhg.gov.tw

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月16日

發文字號：府工水字第0980700092號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送本縣區域排水一覽表及排水路面圖乙份供參，請 查照。

說明：

一、復貴 公司98年01月08日98紫字第0101號函。

二、檢送之圖說若仍有任何疑義可至本府工務局查閱。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：澎湖縣政府工務局

縣長王乾發

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：

保存年限：

澎湖縣政府文化局 函

地址：88048澎湖縣馬公市中華路230號

承辦人：蔡松齡

電話：06-9261141-133

傳真：06-9275722

電子信箱：xpl34@phhcc.gov.tw

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月12日

發文字號：澎文資字第0980000195號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司函詢本縣馬公市五福段、四維段（部份）、六合段（部份）、中衛段（部份）、北澳段（部份）、文石段、文寮段、中山段、文東段、東衛段（部份）、光華段（部份）、雙湖段等地段基地是否位屬文化資產保存法劃定之古蹟、遺址或文化景觀保存區案，經查並無古蹟、遺址或文化景觀保存區限制，但將來若有工程施工發現疑似遺址，應即停工並報本局處理，請查照。

說明：復 貴公司98年1月8日98紫字第0113號文。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：本局文化資產課

局長曾慧香

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

澎湖縣政府農漁局 函

地址：88049澎湖縣馬公市新營路477號

承辦人：郭光榮

電話：06-9262620-116

傳真：06-9275578

電子信箱：phaf0044@msl.gsn.gov.tw

708

台南市安平區育平五街68號19樓之7

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月12日

發文字號：澎農保字第0980000396號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴公司函詢本縣馬公市五福段、四維段、六合段、中

衛段、北澳段、文石段、文寮段、中山段、文石段、文東段、

東衛段、光華段、雙湖段等十三筆地段，是否位於生態保育

區或自然保留區及野生動物保護區範圍內乙案，經查均未位

於以上各該區域內，請 查照。

說明：復 貴公司98年1月8日98紫字第0109號函。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：本局生態保育課

局長 鄭明源

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

澎湖縣政府 函

9.14

台南市育平五街68號19F之7

地址：澎湖縣馬公市治平路32號

承辦人：蔡金龍

電話：06-9272203

傳真：06-9277260

電子信箱：phhg2030@ems.phhg.gov.tw

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月14日

發文字號：府建管字第0980900085號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴公司受本府委託辦理「擴大馬公都市計畫先期規劃及可行性評估案」查詢馬公市五福段等13段地號之相關法令與法律限制案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司98年1月8日98紫字第0110號函辦理。
- 二、所查馬公市五福段等13筆土地範圍內有海岸管制區部分包括：中興崗經管管制區、測天島經管管制區等2處；山地管制區、重要軍事設施管制區之禁、限建區包括：重光軍事管制區、馬公市菜園段軍事管制區等2處及拱北山要塞管制區限建範圍等；另本縣轄區內無大眾捷運故無大眾捷運法第45條第2項及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」劃定之禁、限建地區。
- 三、依氣象法、民用航空法、公路法、以及風景特定區等查詢部分，非本建管權責，請另洽各主管機關。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：澎湖縣政府建設局

縣長王乾發

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：

保存年限：

交通部中央氣象局 函

708

台南市育平五街68號19樓之7

地址：10048台北市公園路64號

承辦人：洪啟華

電話：(02)2349-1029

傳真：(02)2349-1028

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年2月5日

發文字號：中象貳字第0980001220號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：經查貴公司辦理「擴大馬公都市計畫先期規劃及可行性評估案」所涉範圍內土地計有「五福段、中山段、文東段（部分）、四維段（部分）、六合段（部分）、中衛段（部分）、北澳段（部分）、文石段（部分）、文寮段（部分）、東衛段（部分）、光華段（部分）及雙湖段（部分），均不在氣象法及其相關限建辦法劃定之限制建築地區範圍內，請查照。

說明：復貴公司98年1月23日98紫字第0126號函。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：澎湖縣政府

局長 辛江霖

經濟部礦務局 函

機關地址：臺北市中正區10051鎮江街2號

聯絡人：戴德潤

聯絡電話：02-23917341 #117

電子郵件：trtai@moea.gov.tw

傳 真：02-23922429

70846

台南市育平五街68號19樓之7

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月20日

發文字號：礦局行一字第09800010370號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

附件隨文附送

主旨：貴公司為辦理「擴大馬公都市計劃先期規劃及可行性評估案」，函查規劃範圍是否位屬礦區（場）或礦業保留區範圍一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司98年1月17日98紫字第0116號函。
- 二、依所附位置圖查核結果，申請查核範圍之海域部分全部重複現存台灣中油股份有限公司所領台濟採字第5437號（礦業字第3399號礦區）石油、天然氣礦業權。是否對該石油、天然氣之探採作業有安全上影響，請逕洽該公司（地址：台北市信義區松仁路3號）辦理。
- 三、檢送本局套繪礦區位置圖及秘二字第010181號繳款收據各1紙。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：台灣中油股份有限公司、本局礦政組第一科

局長 朱 昭 昭

本案依分層負責規定授權組室主管判發

交通部民用航空局 函

地 址：10548 台北市敦化北路 340 號

承辦人：沈佑翰

電 話：(02)23496133

傳 真：(02)23496122

E-Mail：yuhan@mail.caa.gov.tw

郵遞區號：

地 址：

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 98 年 2 月 3 日

發文字號：系統字第 0980003270 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：有關貴公司辦理「擴大馬公都市計畫」，函詢澎湖縣馬公市五福段等 12 地段土地，是否位於禁止或限制建築地區乙案，復如說明，請查照。

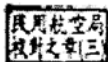
說明：

- 一、復貴公司 98 年 1 月 20 日 98 紫字第 0118 號函。
- 二、本案查詢之場址範圍甚廣，其中有一部分係位於依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」劃定之馬公多向導航台限制建築地區內，依該辦法規定，以該多向導航台天線為中心半徑 5 公里以內之地區（如附件），所有導致電波反射之物體，均應在天線基地線起算之仰角一度以下。倘日後於上述限建範圍內有地上建築物更動之具體規劃，則請提供基地高程及建築物高度等相關資料，俾利審查；上述範圍外若有地上物興建計畫高度 60 公尺以上者，亦請提供標示基地位置之二萬五千分之一或五萬分之一地形圖或經緯度（WGS84 系統）、基地高程及建物高度等資料，俾利本局評估馬公機場儀航程序。
- 三、另本案場址非位於依「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」所劃定之禁止或限制範圍。

四、本案查詢之場址範圍是否影響軍事管制區，請洽詢相關軍事機構辦理。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：本局場站組、航站管理小組



局長李龍文

依分層負責規定授權單位主管決行



正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

澎湖縣政府 函

地址：澎湖縣馬公市治平路32號

承辦人：謝德望

電話：06-9274400-331

傳真：06-9278048

電子信箱：wanglin@webmail.gov.tw

台南市安平區育平五街68號19樓之七

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年2月18日

發文字號：府工土字第0980700286號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司為辦理「擴大馬公都市計畫先期規劃及可行性評估案」規劃所需，查詢規劃範圍是否屬於禁建、限建地區案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴公司98年2月9日98紫字第0202號函。

二、規劃範圍（包含重光、西衛、石泉、光華、菜園、前寮、案山等里全部及西文、東文、東衛等里部分）內之縣、鄉道，並未屬於依據「公路法」第59條及「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建、限建地區。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：澎湖縣政府工務局（土木課）

縣長王乾發

本案依照分層負責授權主管局長決行

交通部公路總局 函

機關地址：10041 台北市忠孝西路1段70號
承辦人及電話：許德綺 (02)23113456

708

台南市安平區 708 育平街 68 號 19 號之 7

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 98 年 1 月 22 日

發文字號：路規劃字第 0980003706 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司查詢位於澎湖縣馬公市五福段、四維段（部份）、六合段（部份）、中衛段（部份）、北澳段（部份）、文石段、文寮段、中山段、文東段、東衛段（部份）、光華段（部份）、雙湖段等地段土地是否位屬依公路法第 59 條及「公路兩側公私有建築物廣告物禁建限建辦法」劃定之禁建、限建地區乙案，經查澎湖地區無本局轄管之省道公路，依公路法第六條「縣、鄉道由縣公路主管機關管理」，本案請逕洽澎湖縣政府查復，請查照。

說明：復貴公司 98 年 1 月 20 日 98 紫字第 0120 號函。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：本局規劃組〈劃〉

局長 林志明

本案依分層負責規定授權組室主管決行

檔 號：

保存年限：

交通部觀光局澎湖國家風景區管理處 函

機關地址：88054澎湖縣馬公市光華里171號

聯 絡 人：方予均

聯絡電話：06-9216521#216

電子信箱：fuc@penghu-nsa.gov.tw

708

台南市安平區育平五街68號19樓之7

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年2月2日

發文字號：觀澎企字第0980000384號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司函詢「擴大馬公都市計劃先期規劃及可行性評估案」面積807.80公頃是否劃定為風景特定區乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴公司98年1月20日紫字第0121號函。
- 二、經查本案土地五福段、四維段（部份）、六合段（部份）、中衛段（部份）、文石段、文寮段、中山段、文東段、東衛段（部份）、光華段（部份）、雙湖段等地段皆非位屬於依「發展觀光條例」第10條所劃定之風景特定區，爰請 貴公司依相關規定辦理土地規劃開發事宜

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：本處企劃課

處長 邱長光

行政院原子能委員會 書函

機關地址：23452 台北縣永和市成功路 1 段 80 號

承辦人：施劍青

連絡電話：2232-2122

傳真：(02) 2232-2113

E-Mail：jcshih@aec.gov.tw

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 98 年 1 月 12 日

發文字號：會核字第 0980000693 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所詢澎湖縣五福段、四維段、六合段、中衛段、北澳段、文石段、文寮段、中山段、文石段、文東段、東衛段、光華段、雙湖段等十三筆地段土地是否位於核子反應器設施管制法第 4 條劃定之禁制區及低密度人口區案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司 98 年 1 月 8 日 98 紫字第 0104 號函。
- 二、本案不在核能電廠所在地之在台北縣或屏東縣，均非屬「禁制區及低密度人口區」範圍，得免予查詢，嗣後類似案件請援例辦理。

正本：紫陽工程顧問有限公司（地址：708 台南市安平區育平五街 68 號 19 樓之 7）

副本：澎湖縣政府、本會核能管制處核安督察小組

行政院原子能委員會

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：台北市八德路二段342號

聯絡人：蔡武岩

聯絡電話：02-87712603

電子郵件：8059@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月13日

發文字號：營署綜字第0980001920號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關貴公司函詢擴大馬公都市計畫先期規畫及可行性評估案之土地，是否位於「台灣沿海地區自然環境保護計畫」所劃設之「自然保護區」範圍內乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司98年1月8日98紫字第0102號函。
- 二、「台灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之「自然保護區」未包含澎湖縣，得免予查詢。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：本署綜合計畫組(3科)

署長 葉世文

本案依分層負責規定授權組室主管判發

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

澎湖縣政府 函

708

台南市育平街68號19樓之7

地址：88043澎湖縣馬公市治平路32號

承辦人：呂來好

電話：06-9274400轉254

傳真：06-9272408

電子信箱：landph@ms21.hinet.net

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月13日

發文字號：府地開字第0981200032號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司受託辦理「擴大馬公都市計劃先期規劃及可行性評估案」查詢本縣五福段等十三地段部份土地，是否位屬特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地乙案，經查本縣尚無特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，請 查照。

說明：依據本府地政局案陳貴公司98年1月8日98紫字第0105號函。

正本：紫陽工程顧問有限公司

副本：

縣長王乾發

本案依照分層負責授權主管局長決行

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會水土保持局 函

70846
台南市育平五街68號19樓之7

地址：540南投市中興新村光華路6號
承辦人：王世鐵
電話：049-2394300分機7258
傳真：049-2394308
電子信箱：wst@mail.swcb.gov.tw

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月12日
發文字號：水保治字第0981800652號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴公司函詢澎湖縣「擴大馬公都市計畫先前規劃」範圍，經
查目前不位於特定水土保持區內，復請查照。

說明：復貴公司98年1月8日98紫字第0106號函。

正本：紫陽工程顧問有限公司
副本：本局保育治理組

局長 吳輝龍

正 本

檔 號：97/07130

保存年限：10年

經濟部中央地質調查所 函

70846

台南市安平區育平五街68號19樓之7

機關地址：235台北縣中和市華新街109巷2號

承辦人：陳柏村

電話：(02)29462793分機309

受文者：紫陽工程顧問有限公司

發文日期：中華民國98年1月14日

發文字號：經地構字第09800001520號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司查詢澎湖縣馬公市13筆土地(依來函所附地圖標示位置)

經查本所現階段尚無有關澎湖縣之活動斷層資料，請 查照。

說明：復 貴公司98年1月8日98紫字第0107號函。

正本：紫陽工程顧問有限公司(70846台南市安平區育平五街68號19樓之7)

副本：

所長 林朝宗

附錄二

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

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

- 90.11.30 九〇澎府地開字第 64727 號頒定 90.12.1 實施
- 92.7.29 府地開字第 0920042677 號函修正第十五點
- 93.4.6 府地開字第 0931200480 號函修正第二點及第十三點
- 93.8.6 府地開字第 0930020213 號函修正第四點
- 100.9.13 府財開字第 10006012752 號令修正第一、二、四、五、七、九、十、十六、十七點及增列第八、十一、十二、十八點
- 100.12.27 府財開字第 10006017922 號令修正第五點
- 101.06.29 府財開字第 10107044152 號令修正第五、十一、十八、十九點及增列第十三點

- 一、本要點依據非都市土地使用管制規則第三十條及第四十五條規定訂定之。
- 二、本要點所訂之申請勘查及用地變更由澎湖縣政府（以下簡稱為本府）財政處受理，變更編定前、後目的事業主管機關為本府，分別由本府農漁局、建設處主辦。
- 三、農牧用地或養殖用地申請變更編定作為興建住宅使用，應先檢附土地登記謄本及地籍圖謄本向本府申請勘查，經本府及有關機關會勘審核無第五點規定不得申請之情形准予受理者，應於六個月內檢附第四點規定有關書件申請用地變更，逾期應重新申請。
- 四、申請用地變更，應檢附下列文件一式四份：
 - （一）興建住宅變更編定申請書（如附表一）。
 - （二）土地登記謄本及地籍圖謄本。
 - （三）住宅興建計畫書、圖（如附表二、三）。
 - （四）申請人最近一個月全戶戶籍謄本。
 - （五）其他相關文件。申請變更編定應依「非都市土地申請變更編定規費收費標準」繳納規費。
第一項第二款之土地登記謄本能以電腦處理者，得免予檢附。
- 五、農牧用地或養殖用地有下列情形之一，不得申請變更編定：
 - （一）影響農漁業生產及灌排水者。
 - （二）影響環境保護者。
 - （三）政府計畫開發為新市區、新社區、新港口、風景區、工業區、公共建設或觀光發展及其他非供農業使用者。
 - （四）妨礙公共安全、重要軍事設施、要塞管制等防務安全者。
 - （五）本府公告海岸一定限度內不得為私有之土地。
 - （六）申請基地連接至公路系統或經建築線指定之道路全線寬度未達二公尺者。
 - （七）位屬海堤區域公告範圍，或距海堤堤肩線（向陸域）三十公尺範圍內。
 - （八）位屬洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、公告之區域排水設施範圍。
 - （九）位屬自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、自然保護區、沿海自然保護區。
 - （十）位屬潮間帶範圍者。
 - （十一）位屬依文化資產保存法公告或列冊之古蹟、遺址文化景觀保存維護範圍。
 - （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。
 - （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。
 - （十四）位屬國有林地、保安林地。
 - （十五）位屬其他依法劃定應予禁止開發或建築之地區。
- 六、申請人須具備下列各款之條件：
 - （一）申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅且在本縣設籍二年以上者。
 - （二）申請人依本要點第一次申請變更編定者。
 - （三）申請興建住宅之基地，須為申請人自有，且申請人須年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。曾依「澎湖縣非都市土地農牧用地或養殖用地興建住宅計畫申請變更編定作業要點」申請核准或承受者不得再申請。
- 七、申請住宅興建計畫之基地以興建一棟一戶為限，並為獨棟建築，其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十，建築基地面積不得超過三百三十平方公尺，並不得小於一百五十平方公尺，且應符合「澎湖縣畸零地使用規則」之最小寬深度。

建築物高度不得超過三層樓，簷高以十點五公尺為限。

建築基地之法定空地應留設百分之五十作為綠覆地，不得鋪面。

個案申請用地變更，其因地形坵塊完整需要，面積得為百分之十以內之增加。但增加之面積不計入建蔽率。

集體申請變更用地在一公頃以上者，應依「非都市土地使用管制規則」第十一條第一款及第三十條規定循鄉村區變更程序辦理。

八、建築物應符合低碳建築相關規定，其規定由主管單位另行訂定之。

九、每宗住宅排水設施需連接公共排水溝渠，如當地無公共排水溝渠者，申請人應於申請使用執照前負責興建完成混凝土溝銜接公共排水系統，並無償供公眾使用。

十、每宗申請基地面臨現有道路，應自道路中心線各退四公尺指定為建築線；申請基地未面臨現有道路者，應自行留設六公尺之交通用地與經指定建築線之現有道路銜接。

前項退讓之道路用地應變更編定為交通用地，並於申請使用執照前負責興建完成，且無償供公眾通行使用。

第一項現有道路因車道縮減，其銜接應於申請變更編定為交通用地之範圍內，採漸進方式辦理。

申請基地面臨公告之區域排水路不予指定建築線，惟經水利主管機關認定實際已作道路通行者除外。

申請基地面臨道路其建築線指定作業原則由主管單位另行訂定之。

十一、基地除應退讓作道路用地外，面臨縣、鄉道者，應退縮三公尺以上建築，退縮範圍計入法定空地。

申請基地未臨接縣、鄉道，惟在縣、鄉道計畫寬度兩側三公尺範圍內，仍應自計畫寬度退縮三公尺建築。

基地自行留設之聯外道路為單向出口，且長度超過三十五公尺者，準用建築技術規則建築設計施工編第三條之一規定應設置汽車迴車道，迴車道範圍視同道路一併變更編定為交通用地。

十二、面臨縣、鄉道無其它道路或空間可供通行者，得申請移植行道樹以作為寬三點五公尺出入通道其規定如下：

(一) 與縣、鄉道連接長度在二十公尺以內之基地，以設置一處為限。

(二) 與縣、鄉道連接長度在二十公尺以上之基地，得設置二處。

十三、申請基地有下列情形之一，應通知申請人修正申請變更編定範圍：

(一) 變更使用後造成土地地形曲折不整。

(二) 造成土地之細碎分割者。

十四、本府受理申請書後，應即填具「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表」(如附表四)，查核後提「澎湖縣非都市土地使用編定審議小組」審議(以下簡稱審議小組)。

十五、經核定變更編定者，得向地政事務所辦理分割登記。

十六、申請變更編定作為興建住宅之土地原為數宗者，於申請建造執照前應合併為一宗。

十七、經核定變更編定未於一年內申報開工建築或建造執照失其效力者，本府應逕將其土地恢復原使用地編定並通知申請人。

十八、依本要點興建之住宅僅容許作住宅、民宿、日用品零售及辦公處所使用。但不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。

前項所稱日用品零售係指參照經濟部公司行號營業項目代碼表之F2零售業-以F203類組為限，另辦公處所應符合建築物使用類組G-2類組。(如附表)

本要點修正前已依本要點核准興建之住宅，適用前二項規定。

十九、興建住宅之容許使用，應符合下列規定：

(一) 供民宿使用者，應另向本府旅遊處申請許可。

(二) 申請日用品零售及辦公處所使用者，其建築物應為地面二層以上，並限於地面一層使用，且經本府建設處申請許可。

供日用品零售及辦公處所使用，且臨縣、鄉道者，應於鄰接道路側之建築基地內設置戶外停車位。

二十、依本要點興建之住宅除因繼承、法院拍賣及符合本要點第六點規定者，不得變更起造人。

二十一、依本要點興建之住宅與其基地均不得分割，住宅所有權應與其基地併同移轉，其承受人並應符合本要點第六點規定，但因繼承、法院拍賣者，不在此限。

「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」第十八點附表

建築物之使用類別、組別及其定義

類別		類別定義	組別	組別定義
G 類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。

經濟部公司行號營業項目代碼表

大類	中類	小類	細類
F 批發、零售及餐飲業	F2 零售業	F203 食品什貨、菸酒、飲料零售業	-F203010 食品什貨、飲料零售業 -F203020 菸酒零售業 -F203030 酒精零售業

附錄三

變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)案土地使用計畫表

附錄三：變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)案土地使用計畫表

馬公都市計畫土地使用分區面積及管制要點摘要表				
項	目	計畫面積(公頃)	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)
土地 使用 分區	住宅區	127.16	60	240
	商業區	32.6	80	400
	工業區	2.02	70	210
	甲種工業區	13.39	70	210
	乙種工業區	19.69	70	210
	旅館區	2.38	60	350
	保存區	1.61	1. 保一應依文化資產保存法相關規定辦理。 2. 保二(古街巷用地)之維護方式及容許使用項目等，應依中央街鄰近地區細部計畫之土地使用分區管制要點規定。	
	古蹟保存區	0.05	—	—
	宗教專用區	0.01	應依中央街鄰近地區細部計畫之土地使用分區管制要點規定。	
	歷史風貌特定專用區	0.36		
	儲油區	3.65	5	10
	漁業區	44.30	70	210
	農業區	76.64	—	—
	水域	25.67	—	—
	小計	349.53	—	—
公共 設施 用地	機關用地	34.73	50	250
	學校 用地	國中(小)用地	40	150
		高中(職)文大用地		200
	公園用地	26.69	—	—
	體育場用地	6.45	—	—
	綠地	0.58	—	—
	市場用地	1.15	80	240
	廣場用地	0.33	—	—
	廣場兼停車場用地	4.34	—	—
	人行廣場用地	1.47	—	—
	加油站用地	0.70	40	80
	社教機構用地	1.43	50	250
	醫院用地	0.98	50	250
	自來水事業用地	0.10	50	250
	電力事業用地	1.47	50	250
	變電所用地	0.31	50	250
	污水處理場用地	3.66	20	40
	殯儀館用地	0.73	—	—
	墓地	1.39	—	—
	港埠用地	10.18	70	200
	計畫道路用地	72.59	—	—
	小計	220.94	—	—
	都市發展用地面積	466.77	—	—
	計畫總面積	570.47	—	—

註1：都市發展用地面積，不含農業區、水域、墓地。
註2：摘自(二通)計畫書。

資料來源：台灣都市計畫述要-第六冊

附錄四

住宅供需分析資料

附錄四：澎湖及馬公地區住宅供需分析

一、空屋率

依據民國 89 年住宅及空屋率普查結果，澎湖縣各鄉鎮市之空屋率統計結果如表附 4-1 所示。馬公市之空屋率為 17.82%，低於澎湖縣之空屋率為 20.06%，且為澎湖縣空屋率最低之鄉鎮市；與全國空屋率 17.62%相較之下，約略高 0.2%。

二、住宅供需分析

表附 4-2 為澎湖縣近十年家戶數及住宅存量統計表，就戶數方面來看，民國 89 年家戶數為 27,643 戶，至 98 年止家戶數增為 32,658 戶，平均成長率約近 1.89%；就住宅存量來看，民國 89 年住宅存量為 25,658 戶，至 98 年止家戶數增為 27,920 戶，平均成長率約近 0.95%，兩者相較之下，戶數成長率約為住宅存量成長率之兩倍，顯示家戶新增反映出澎湖縣住宅市場仍存在相當高之基本需求，該現象尤以 97 及 98 年最為明顯，如圖附 4-1 所示。另就住宅供給率來看，自 89 年至 98 年止，住宅供給率呈現逐年下降之趨勢，顯示住宅存量成長速度較家戶數慢。

近十年來，澎湖縣住宅市場並未出現熱烈膨脹情形，呈現穩定流動性，表示住宅市場的特性多以自用為主，投資需求相對較少。基於該項基本特性之推論，假設一單位家戶數消費一單位住宅存量，其差值即為住宅短缺數，至民國 98 年止住宅短缺數為 4,738 宅，所佔比例約為 16.97%，與南部區域其他各縣市及全國相較之下，明顯呈現住宅供給不足現象。全國及南部區域各縣市家戶數及住宅存量比較分析如表 3 所示。

三、結論

綜觀上述，馬公市於 89 年調查之空屋率雖略低於全國空屋率，但由於住宅及空屋率普查每 10 年舉辦一次，現有資料為民國 89 年資料，其參考價值已偏低，另從內政部住宅統計資訊分析，民國 89 至 98 年間家戶數成長率約為住宅存量成長率之兩倍，尤以近兩年最為明顯，且其成長速度迅速，顯示澎湖縣住宅市場存在相當高之基本需求，而近年來因新增家戶造成住宅短缺現象，故推論因戶數增加所導致之住宅需求增加將有助於降低總空屋率。

表附 4-1 民國 89 年澎湖縣空屋率統計分析摘要表

地區	總住宅數（宅）	總空屋數（宅）	總空屋率（%）
湖西鄉	3,386	712	21.03
望安鄉	1,111	432	38.88
馬公市	15,573	2,775	17.82
西嶼鄉	2,352	509	21.64
白沙鄉	2,495	671	26.89
七美鄉	741	190	25.64
澎湖縣	25,658	5,289	20.06
全國	6,993,104	1,232,128	17.62

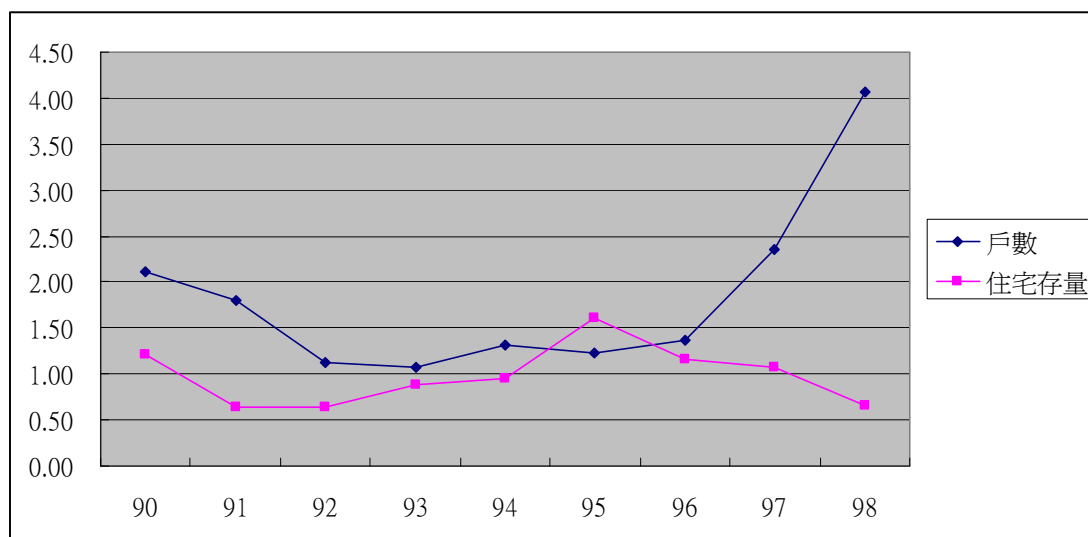
資料來源：國土規劃及不動產資訊中心

表附 4-2 民國 89-98 年澎湖縣家戶數及住宅存量統計表

年度	A.戶數		B.住宅存量		C.住宅供給率 =B/A	D.住宅短缺數 =A-B
	數量(戶)	成長率(%)	數量(宅)	成長率(%)	比例(%)	數量(宅)
89	27,643	--	25,658	--	92.82	1,985
90	28,260	2.25	25,915	1.01	91.70	2,345
91	28,658	1.42	26,050	0.52	90.90	2,608
92	28,968	1.09	26,267	0.83	90.68	2,701
93	29,301	1.15	26,483	0.83	90.38	2,818
94	29,713	1.41	26,751	1.02	90.03	2,962
95	29,955	0.82	27,233	1.81	90.91	2,722
96	30,525	1.91	27,501	0.99	90.09	3,024
97	31,468	3.11	27,769	0.98	88.25	3,699
98	32,658	3.84	27,920	0.55	85.49	4,738
平均值	--	1.89	--	0.95	90.13	--

附註：民國 98 年戶數及住宅存量為當年第 3 季之統計資訊

資料來源：內政部住宅統計資訊網 89-98 年住宅資訊季報



圖附 4-1 民國 89-98 年澎湖縣家戶數及住宅存量成長趨勢圖

表附 4-3 民國 98 年全國及南部區域家戶數及住宅存量統計表

地區	戶數 (戶)	住宅存量 (宅)	住宅短缺數	
			數量 (宅)	比例 (%)
高雄市	579,149	579,100	-49	-0.01
嘉義縣	173,661	160,802	-12,859	-8.00
台南縣	363,983	342,193	-21,790	-6.37
高雄縣	425,403	401,036	-24,367	-6.08
屏東縣	273,301	264,885	-8,416	-3.18
嘉義市	94,411	99,234	4,823	4.86
台南市	265,665	276,073	10,408	3.77
澎湖縣	32,658	27,920	-4,738	-16.97
全國	7,777,527	7,822,212	44,685	0.57

附錄五

各目的事業主管機關同意函

附錄五：自來水公司同意供水函

檔 號：
保存期限：

台灣自來水股份有限公司第七區管理處 函

建設局

機關地址：83341高雄縣馬松鄉大埤路32號

承辦人：鄭崑鳳

電話：07-7311111-360

傳真：07-7321299

電子信箱：8500@mail.water.gov.tw

受文者：澎湖縣政府

發文日期：中華民國98年9月30日

發文字號：台水七操字第09800210350號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

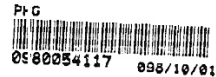
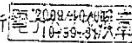
主旨：貴府為辦理「擴大馬公都市計畫先期規畫暨可行性評估案」，函請本處供應目標年所需自來水乙案，本處同意依95年經濟部水利署核定澎湖離島供水改善計畫之水量供水，請查照。

說明：

- 一、依據本公司總管理處98年9月1日台水工字第0930030004號函辦理，兼復貴府98年8月19日府建發字第0980901958號函。
- 二、旨述經濟部水利署核定馬公白沙供水系統目標年用水量如下：
 - (一)民國95年—28012CMD。
 - (二)民國100年—28463CMD。
 - (三)民國105年—28954CMD。
 - (四)民國110年—29347CMD。

正本：澎湖縣政府

副本：本公司總管理處、本處操作課、澎湖營運所



576

檔 號：
保存年限：

電 報 號

台灣電力股份有限公司澎湖區營業處 函

機關地址：880 澎湖縣馬公市西文里西文濱 120 號
聯 絡 人：黃玉珠
聯絡電話：(06)9213111~318
傳 真：(06)9215334
電子信箱：u468658@taipower.com.tw

受文者：澎湖縣政府

發文日期：中華民國 100 年 12 月 30 日

發文字號：D 澎湖字第 10012001061 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

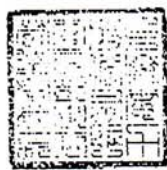
主旨：貴府規劃「擴大馬公都市計畫案」之用電需求，本處經檢討電力供應充足無虞，請 查照。

說明：復 貴府 100.12.23 府建城字第 1000902981 號函。

正本：澎湖縣政府

副本：

處 長 許 永 明



176

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：楊耀霆
電話：06-9264620
傳真：06-9274782
電子信箱：sei9811aki@pchome.com.tw

受文者：澎湖縣政府建設處

發文日期：中華民國101年2月22日

發文字號：府工水字第1010700421號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴處函送本縣擴大都市計畫雨、污水下水道需求書案，本府
同意備查，請 貴處依據相關意見修正後逕予辦理，請查照。

說明：依據本府工務處案呈 貴處101年1月11日府建城字第
1010900198號函辦理。

正本：澎湖縣政府建設處

副本：澎湖縣政府工務處

縣長王乾發

附錄六

澎湖縣「海岸一定限度範圍內土地
不得為私有」辦理情形

附錄六 澎湖縣「海岸一定限度範圍內土地不得為私有」辦理情形

澎湖縣劃定海岸一定限度內土地不得為私有處理要點

79 年 3 月 9 日第 537 次縣務會議通過

79 年 4 月 3 日府地三字第 31498 號函復查照辦理

90 年 2 月 5 日第 655 次縣務會議通過修訂

90 年 12 月 3 日第 664 次縣務會議通過修正第十點

- 一、為發展本縣海岸養殖及觀光遊憩事業，維護自然生態景觀，依據土地法第十四條第一款及土地法施行法第五條劃定海岸一定限度內不得為私有土地，特訂定本要點。
- 二、本要點所指劃定之土地如左：
 - (一) 無人居住之島嶼，未辦地籍測量登記之土地。
 - (二) 沿海岸最高潮位標高以下之潮汐帶土地。
 - (三) 與海岸潮汐帶相連未經測量登記之土地。
 - (四) 經依法公告海堤區域範圍內之土地。
 - (五) 海岸保安林地及有作為保安林必要之土地。
 - (六) 各級機關管理之國、縣、鄉、市之公有土地。
- 三、海岸一定限度內不得為私有土地之劃定，由本縣地政機關（以下簡稱主管機關）會同水利主管機關辦理，如涉及交通航道、軍事設施，應由提出劃定機關主動召集相關機關協調辦理。
- 四、劃定海岸一定限度內不得為私有土地，應由下列機關提出：
 - (一) 財政部國有財產局或所屬地區辦事處。
 - (二) 中央、縣觀光遊憩事業或農業經營事業主管機關。
- 五、前點機關提出劃定時應檢附下列文件：
 - (一) 興辦事業計畫書圖文件。
 - (二) 實測圖及地籍圖各五份。

前項檢附之實測圖及地籍圖為顧及地區發展完整性，應以地籍上之地段或區域鄉市範圍為原則。
- 六、主管機關劃定範圍應兼顧區域計畫整體發展及土地分區使用編定原則，辦理劃定時應會同水利及相關目的事業主管機關實地勘測範圍並共同審查認定。
- 七、主管機關依法劃定海岸一定限度內不得為私有土地範圍，應製定劃定圖一份，逐層蓋章後予以公告。
- 八、劃定海岸一定限度內不得為私有土地範圍，應實地釘定界樁，如涉及海域無法釘樁時，應在製訂之劃定圖上標明位置，註明相關距離。
- 九、依本要點辦理劃定作業有關勘查測量、交通器材等費用，由提出劃定機關負擔。
- 十、都市計畫內鄰接海岸土地及經政府專案准重大開發計畫者，為未來都市發展及促進重大開發計畫之需，不適用本要點。
- 十一、本要點如有未盡事宜，得召集相關單位研討修正之。

海岸一定限度內土地不得為私有公告劃設明細表

編號	日期	鄉市	段別	地號	申請劃設機關 (申請人)	備註	使用分區	面積 (平方公尺)
1	84.10.04	馬公市	五福	1092-1	財政部國有財產局	84 澎府地權字第 53213 號(90.10.18 登錄)	一般農業區養殖用地	14,044.83
	84.10.04	湖西鄉	成功北	88(重測前港底 39-3)	財政部國有財產局	84 澎府地權字第 53213 號(89.08.28 登錄)	一般農業區養殖用地	1,719.26
	84.10.04		青螺	420-1 部份	財政部國有財產局	84 澎府地權字第 53213 號 94.04.20 登錄(部份劃入)	一般農業區農牧用地	14,101.00
	84.10.04	白沙鄉	港尾	232-1	財政部國有財產局	84 澎府地權字第 53213 號(95.10.19 登錄)		3,241.00
	84.10.04	白沙鄉	岐頭	1111-33	財政部國有財產局	84 澎府地權字第 53213 號(89.03.22 登錄)	一般農業區農牧用地	1,394.00
2	85.11.29	馬公市	雙湖	1115 (菜園段 355 附近海岸)	財政部國有財產局	85 澎府地權字第 67734 號 (98.06.11 劃除)府地行字第 0981200528 號	一般農業區農牧用地	3,087.65
			雙湖	491-2(菜園段 385 附近海岸)	財政部國有財產局	85 澎府地權字第 67734 號	一般農業區養殖用地	6,447.12
3	87.09.08	白沙鄉	鎮海	383-1	財政部國有財產局	87 澎府地權字第 55687 號(91.01.06 劃除 383-3、447-1、645-5)	風景區遊憩用地	4,492.00

編號	日期	鄉市	段別	地號	申請劃設機關 (申請人)	備註	使用分區	面積 (平方公尺)
4	89.12.04	七美鄉	大嶼	4809-8	財政部國有財產局 (呂啓輝)	澎府農輔字第 61293 號	森林區養殖用地	1,079.00
		七美鄉	大嶼	4809-9	財政部國有財產局 (呂盛志)	澎府農輔字第 61294 號	森林區養殖用地	3,149.00
		七美鄉	大嶼	4809-10	財政部國有財產局 (呂盛望)	澎府農輔字第 61291 號	森林區養殖用地	5,120.00
5	90.09.04	白沙鄉	鎮海	383-2	財政部國有財產局	90 澎府地開字第 46545 號	風景區遊憩用地	160,483.00
6	91.07.22	湖西鄉	機場	238-1	財政部國有財產局(李萬成)	府地開字第 0910037598 號(96.04.19 調整段別)	風景區養殖用地	3,014.04
7	91.07.22	湖西鄉	機場	238-2	財政部國有財產局(李洪春籐)	府地開字第 0910037597 號	風景區養殖用地	3,501.95
8	91.08.15	湖西鄉	成功北	1(重測前港底 26-3)	財政部國有財產局(蕭啓順)	府地開字第 0910042408 號	風景區養殖用地	9703.65
9	91.10.18	七美鄉	大嶼	5506-1	財政部國有財產局	府地開字第 0910058016 號	森林區養殖用地	1,785.00
		七美鄉	大嶼	5506-2	財政部國有財產局	府地開字第 0910058016 號	森林區養殖用地	2,770.00
10	91.10.18	七美鄉	大嶼	5316-28	財政部國有財產局	府地開字第 0910055386 號	森林區林業用地	6,932.00
11	92.05.03	七美鄉	大嶼	4809	財政部國有財產局 (呂盛望、呂盛志、呂啓輝)	府地開字第 0920020759 號	森林區國土保安用地	4,521.00

編號	日期	鄉市	段別	地號	申請劃設機關 (申請人)	備註	使用分區	面積 (平方公尺)
11	92.05.03	七美鄉	大嶼	4809-11	財政部國有財產局 (呂盛望、呂盛志、呂 啓輝)	93.7.22 自 4809 地號分割	森林區國土保 安用地	18.00
		七美鄉	大嶼	4809-12	財政部國有財產局 (呂盛望、呂盛志、呂 啓輝)	93.7.22 自 4809 地號分割	森林區養殖用 地	2,850.00
		七美鄉	大嶼	4809-13	財政部國有財產局 (呂盛望、呂盛志、呂 啓輝)	93.7.22 自 4809 地號分割	森林區養殖用 地	1,710.00
		七美鄉	大嶼	4809-14	財政部國有財產局 (呂盛望、呂盛志、呂 啓輝)	93.7.22 自 4809 地號分割	森林區養殖用 地	982.00
		七美鄉	大嶼	4809-7	財政部國有財產局 (呂盛望、呂盛志、呂 啓輝)	府地開字第 0920020759 號	森林區養殖用 地	211.00
12	92.08.04	七美鄉	大嶼	5316-25	財政部國有財產局(李 建興)	府地開字第 0920042690 號	森林區養殖用 地	717.00
	92.08.04	七美鄉	大嶼	5316-26	財政部國有財產局 (李建興)	府地開字第 0920042690 號	森林區養殖用 地	762.00
13	92.08.21	七美鄉	大嶼	5316-24	財政部國有財產局 (李建興、葉長茂)	府地開字第 0920047598 號	森林區養殖用 地	6,472.00
14	92.09.05	七美鄉	大嶼	5316-22	財政部國有財產局 (呂啓燕)	府地開字第 0920050708 號	森林區養殖用 地	5,875.00

編號	日期	鄉市	段別	地號	申請劃設機關 (申請人)	備註	使用分區	面積 (平方公尺)
15	92.09.12	七美鄉	大嶼	5316-23	財政部國有財產局 (呂啓宗)	府地開字第 0920050722 號	森林區養殖用 地	3,347.00
16	92.09.30	七美鄉	大嶼	5391-3	財政部國有財產局 (鄭百宏)	府地開字第 0920055467 號	森林區養殖用 地	10,294.00
17	93.02.03	七美鄉	大嶼	5316-29	財政部國有財產局 (劉自忠)	府地開字第 0930005805 號	森林區養殖用 地	67.00
	93.02.03	七美鄉	大嶼	5316-30	財政部國有財產局 (劉自忠)	府地開字第 0930005805 號	森林區養殖用 地	1,657.00
18	93.03.01	馬公市	嵵裡	210-30	財政部國有財產局 (陳怡甲)	府地開字第 0930012130 號	一般農業區養 殖用地	2,303.00
19	93.03.30	馬公市	五福	35-1	財政部國有財產局 (鄭得春)	府地開字第 0930017578 號	一般農業區養 殖用地	11,444.39
20	93.03.30	馬公市	六合	180-1	財政部國有財產局 (鄭得城)	府地開字第 0930017579 號	一般農業區養 殖用地	4,809.96
21	93.03.30	馬公市	五福	14-1	財政部國有財產局 (洪清榮)	府地開字第 0930017580 號	一般農業區養 殖用地	19,388.35
22	93.03.30	湖西鄉	潭邊新	688(重測前 潭邊 570-3)	財政部國有財產局 (歐祖長)	府地開字第 0930019137 號	一般農業區養 殖用地	335.78
23	93.03.31	馬公市	海堤	61-1	財政部國有財產局 (許文顯)	府地開字第 0930019140 號	一般農業區養 殖用地	18,855.06
24	93.04.02	湖西鄉	潭邊新	970(重測前 潭邊 560-1)	財政部國有財產局 (歐自督)	府地開字第 0930019154 號	一般農業區養 殖用地	2,935.69
25	93.04.02	湖西鄉	沙港北	402(重測前 沙港 167-1)	財政部國有財產局 (林呂金定)	府地開字第 0930019155 號	一般農業區養 殖用地	4395.54

編號	日期	鄉市	段別	地號	申請劃設機關 (申請人)	備註	使用分區	面積 (平方公尺)
26	93.04.15	白沙鄉	中屯	449-1	財政部國有財產局 (謝美華)	府地開字第 0930023047 號	風景區養殖用 地	1,945.00
27	93.04.19	馬公市	五福	164-1	財政部國有財產局 (呂寶珠)	府地開字第 0930023667 號	一般農業區養 殖用地	12,072.33
28	93.04.19	馬公市	五福	259-1	財政部國有財產局 (陳再增)	府地開字第 0930023668 號	一般農業區養 殖用地	15,995.73
	93.04.19	白沙鄉	港子	438-1	財政部國有財產局 (郭金城)	府地開字第 0930023668 號	風景區養殖用 地	3,800.00
29	93.04.26	馬公市	安宅	1457-1	財政部國有財產局 (李自北)	府地開字第 0930024575 號	一般農業區養 殖用地	3,120.45
30	93.04.26	馬公市	安宅	1719-1	財政部國有財產局 (邱連雄、周宏壹)	府地開字第 0930024576 號	一般農業區養 殖用地	11,092.30
31	93.05.12	白沙鄉	港尾	530-1	財政部國有財產局 (吳溪辛、陳篤恭)	府地開字第 0931200003 號	一般農業區養 殖用地	4,889.00
32	93.06.21	七美鄉	大嶼	5316-21	財政部國有財產局 (劉自忠)	府地開字第 0931200194 號	森林區養殖用 地	312.00
33	93.06.28	湖西鄉	成功北	41(重測前 港底 39-4)	財政部國有財產局 (吳桂清)	府地開字第 0930038946 號	風景區養殖用 地	8,206.80
			成功北	42(重測前 港底 39-5)	財政部國有財產局 (吳桂清)	府地開字第 0930038946 號	風景區養殖用 地	1,604.03
34	93.07.12	白沙鄉	中屯	481-4	財政部國有財產局 (謝回澎)	府地開字第 0930041609 號	風景區養殖用 地	6,403.00
35	93.07.16	白沙鄉	中屯	481-2	財政部國有財產局 (鄭鼎守)	府地開字第 0930042488 號	風景區養殖用 地	5,877.00

編號	日期	鄉市	段別	地號	申請劃設機關 (申請人)	備註	使用分區	面積 (平方公尺)
36	93.07.20	湖西鄉	青螺	999-2	財政部國有財產局 (翁松郎)	府地開字第 0931200295 號	一般農業區養 殖用地	7,885.00
			青螺	999-3	財政部國有財產局 (翁松郎)	府地開字第 0931200295 號	一般農業區養 殖用地	1,460.00
37	93.07.26	湖西鄉	沙港北	1(重測前土 地公前 1-4)	財政部國有財產局 (歐英俐)	府地開字第 0931200323 號	一般農業區養 殖用地	6,094.87
38	93.08.20	馬公市	嵵裡	284-59	財政部國有財產局 (陳怡甲)	府地開字第 0930049008 號	風景區養殖用 地	7,763.00
39	93.08.23	馬公市	安宅	1454	財政部國有財產局 (謝高澎)	府地開字第 0931200435 號	一般農業區養 殖用地	6,347.73
40	93.11.29	七美鄉	大嶼	5316-27	財政部國有財產局 (李建興)	府地行字第 0931200842 號	森林區養殖用 地	3,482.00
		七美鄉	大嶼	5316-35	財政部國有財產局 (李建興)	府地行字第 0931200842 號	森林區養殖用 地	666.00
		七美鄉	大嶼	5316-38	財政部國有財產局 (李建興)	府地行字第 0931200842 號	森林區養殖用 地	19.00
41	93.12.08	白沙鄉	中屯	481-3	財政部國有財產局 (陳凱)	府地行字第 0931200892 號	風景區養殖用 地	16,949.00
42	93.12.27	七美鄉	大嶼	5316-37	財政部國有財產局 (李建興)	府地行字第 0931200952 號	森林區養殖用 地	837.00
43	94.04.25	湖西鄉	機場	213-1	財政部國有財產局 (李洪春藤)	府地行字第 0941200356 號	森林區養殖用 地	14,484.69
44	94.04.25	七美鄉	大嶼	5316-20	財政部國有財產局 (呂啓宗)	府地行字第 0941200380 號	森林區養殖用 地	2,670.00

編號	日期	鄉市	段別	地號	申請劃設機關 (申請人)	備註	使用分區	面積 (平方公尺)
45	94.05.09	馬公市	海堤	1-1	財政部國有財產局 (張竹勝)	府地行字第 0941200421 號	一般農業區養 殖用地	12,257.67
46	94.08.10	馬公市	安宅	1448	財政部國有財產局 (謝英隆)	府地行字第 0941200823 號	一般農業區養 殖用地	191.53
		馬公市	安宅	1448-1	財政部國有財產局 (謝英隆)	95.1.12 自 1448 地號分割	一般農業區養 殖用地	647.97
47	94.08.12	馬公市	安宅	1443-1	財政部國有財產局 (謝林蓮藕)	府地行字第 0941200837 號	一般農業區養 殖用地	3,650.74
48	94.08.25	馬公市	鐵線	862-1	財政部國有財產局臺 灣南區辦事處(蔡許惠 美)	府地行字第 0941200882 號	一般農業區養 殖用地	3,878.00
49	94.09.13	白沙鄉	中屯	481-1	財政部國有財產局 (曾浩源)	府地行字第 0941200938 號	風景區養殖用 地	6,292.00
50	94.10.17	湖西鄉	沙港北	2(重測前土 地公前 1-9)	財政部國有財產局 (歐英豐)	府地行字第 0941201125 號	一般農業區養 殖用地	4,849.78
51	95.08.23	馬公市	雙湖	236-1	財政部國有財產局 (陳明山)	府地行字第 0951200553 號	一般農業區養 殖用地	7,041.58
52	95.10.31	七美鄉	大嶼	5316-45	財政部國有財產局 (呂啓宗)	府地行字第 0951200743 號	森林區養殖用 地	301.00
53	95.11.20	湖西鄉	紅羅罩	323-3	財政部國有財產局 (王文環)	府地行字第 0951200799 號	一般農業區養 殖用地	407,391.00
54	96.05.04	湖西鄉	機場	238-3	財政部國有財產局 (洪清虎)	府地行字第 0961200289 號	一般農業區養 殖用地	6,707.59

編號	日期	鄉市	段別	地號	申請劃設機關 (申請人)	備註	使用分區	面積 (平方公尺)
55	97.02.13	湖西鄉	白猿坑	2-3	財政部國有財產局(陳子發)	府地行字第 0971200134 號	一般農業區養殖用地	1,055.00
			白猿坑	163	財政部國有財產局(陳子發)	府地行字第 0971200134 號	一般農業區養殖用地	757.00
56	97.02.27	白沙鄉	險礁嶼	1	財政部國有財產局(澎湖旅遊局)	府地行字第 0970009376 號	風景區農牧用地	41,441.26
57	98.12.11	馬公市	五福段	262-2	財政部國有財產局(吳秉琳)	府地行字第 0981201220 號	一般農業區養殖用地	7,282.09

附錄七

擴大馬公都市計畫區土地使用分 區管制要點(草案)

附錄七：擴大馬公都市計畫區土地使用分區管制要點(草案)

土管條文內容	說明
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定之。	土地使用分區管制要點訂定依據。
二、住宅區係以現有傳統聚落住宅發展使用，應另行擬定細部計畫，並訂定開發方式(詳住宅區再開發管理要點(草案))及公平合理之事業及財務計畫，其建蔽率與容積率以不超過 60%與 240%為原則。	一、規定住宅區之使用強度。 二、因住宅區係以擴大地區之傳統聚落區劃設，現況合法建築密集但公共設施缺乏，故規定應另行擬定細部計畫，並訂定開發方式及公平合理之事業及財務計畫，以提供與興闢公共設施用地，提高整體居住品質。
三、農業區應保持農業生產使用。申請建築農舍或農業相關設施，應依農業發展條例及其相關法規辦理。其未明定者，依下列規定辦理： (一)農業區申請興建農舍時，其建蔽率以不超過 10%為原則。 (二)農業區除都市計畫法台灣省施行細則規定之相關設施外，於未辦理整體開發前禁止申請辦理都市計畫個案變更，惟經澎湖縣或中央主管機關認為符合都市計畫法第二十七條規定者，不在此限。 (三)農業區申請設置相關設施應依「澎湖縣都市計畫保護區、農業區土地使用審查要點」規定辦理。(如附錄十) (四)農業區原為「建」地目之土地，且在都市計畫發布實施前已建築供居住使用之合法建築物，其修建、增建、改建或拆除後新建及使用，依下列之規定： 1.建築者，其建築簷高不得超過一〇·五公尺，並以三層為限；建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 2.建築物之使用，除作居住使用或建築物之地面第一層得作小型商店、飲食店、農藥或農業機械設備之販賣、維護外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 3.建築物之建蔽率超過第一目規定者，准就地修建。但申請改建、增建或拆除後新建，不得違反第一目之規定。	農業區主要以擴大地區內農牧用地劃設，但擴大都市計畫主要目的之一為管制範圍內現行「農變建」氾濫情形，故於訂定農業區申請農舍時之使用強度應以不超過現行「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」規定之容積率。

土管條文內容	說明
4.准許興建之農舍或農業相關設施，不得擅自變更使用。 (五) 農業區經審查核准，得設置公用事業設施、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項所定經縣（市）政府審查核准之社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。	
四、位於飲用水水源水質保護區、重要水庫集水區及水庫蓄水範圍以供涵養水源為主，本區內土地經澎湖縣政府核准者，得為下列之使用： (一)國防所需各種設施及國家重大建設。 (二)警衛、保安、保防設施。 (三)公用事業所必須之設施，但該設施、使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。 (四)造林與水土保持措施。 (五)為保護區內地形、地物所為之工程設施。 (六)為維護水源、水質、水量所必須之設施。 (七)原有合法建築物之增、改建及拆除後之新建應依下列規定辦理： 1.建築物之簷高不得超過3層樓（或10.5公尺），建築總樓地板面積不得超過330平方公尺。 2.建蔽率不得超過40%。 3.原有合法建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建，距離河川水體水平距離不得小於8公尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，但依規定留供開放空間使用後，可供建築基地狹小者，其原有建築容積因而減少部分，得移轉至毗鄰或鄰近地區之建築基地，並應	一、本次擴大範圍內以澎湖東衛、興仁水庫自來水水質水量保護區、飲用水水源水質保護區、水庫集水區與水庫蓄水範圍，依據99年6月公告之「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)－因應莫拉克颱風災害通盤檢討土地使用管制－」飲用水水源水質保護區、重要水庫集水區及水庫蓄水範圍為限制發展地區，且澎湖水資源缺乏，故除舊有聚落或現有機關已為機關使用外，未來應限制發展以涵養水源。 二、爰依據前述區域計畫，訂定容許使用項目。

土管條文內容	說明
依都市計畫容積移轉辦法有關規定辦理；惟原建築物所有權人在住宅區內確無其他土地可利用，且已完成污水下水道系統，並經澎湖縣政府同意者，不在此限。 4.不得重複申請。 (八)本區內之土地禁止下列行為，但前述各款所列各項設施所必須者不在此限： 1.砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經澎湖縣政府核准者不在此限。 2.破壞地形或改變地貌。 (九)保安保護區土地在都市計畫發布實施前已編定為建地目或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者，得比照前款規定申請建築。 (十)前述各款設施如已達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」所規定者，應依法實施環境影響評估，並經審查通過後始得興建。	
五、水域以供海洋保護及航道使用，禁止任何開發行為，惟經中央主管機關同意之國防或重大建設不在此限。	訂定水域之管制內容。
六、遊憩專用區之建蔽率與容積率以不超過 60% 及 160% 為原則，且應配合促進民間參與開發方式，並擬定整體開發計畫經澎湖縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。	本計畫區內遊憩專用區為配合澎湖島嶼觀光與促進民間參與開發方式劃設，其使用強度依都市計畫法台灣省施行細則之旅館區訂定，惟為維持整體景觀風貌與提升觀光價值，增訂應擬定整體開發計畫且需經都市設計審議通過後，始得發照建築。
七、殯葬專用區以供殯葬及其相關設施使用，其建蔽率及容積率以不超過 60% 及 120% 為原則。	殯葬專用區現況已作殯葬設施使用，爰比照火葬場及殯儀館用地，訂定使用強度。
八、海堤專用區係以海堤範圍劃設，除供海堤及中央水利主管機關核准設置之相關設施外，禁止其他開發行為。	海堤專用區係以現有海堤範圍劃設，且主管機關為經濟部水利署，故除該機關核准之相關設施外，禁止其他開發行為。
九、本計畫範圍各項公共設施用地之使用強度如下。 (一)學校用地：建蔽率及容積率以不超過 50% 及 150% 為原則。 (二)公園用地：面積在五公頃以下者，建蔽率及容積率以不超過 15% 及 45% 為原則；面	除污水處理廠用地、加壓站用地比照現行馬公都市計畫規定之使用強度外，其餘比照都市計畫法台灣省施行細則訂定使用強度。

土管條文內容	說明
積超過五公頃者，其超過部分建蔽率及容積率以不超過 12%及 35%為原則。 (三)機關用地：建蔽率及容積率以不超過 60%及 250%為原則。 (四)污水處理廠用地：建蔽率及容積率以不超過 20%及 40%為原則。 (五)社教用地：建蔽率及容積率以不超過 60%及 250%為原則。 (六)港埠用地：建蔽率及容積率以不超過 70%及 200%為原則。 (七)加壓站用地：建蔽率及容積率以不超過 20%及 40%為原則。	
十、公共設施用地除下列規定外，其餘比照都市計畫法台灣省施行細則規定辦理。 (一)污水處理廠及加壓站用地之開發應提送綠化植栽計畫經澎湖縣都市設計審議委員會審議通過後，始得設置相關設施。 (二)港埠用地之使用需經港埠主管機關核准，有關建築行為應經澎湖縣都市設計審議委員會審議通過，始得發照建築。 (三)道路用地除供道路及交通相關設施使用外，其餘設施應經澎湖縣政府核准始得設置。 (四)水道用地除排水及相關設施外，其餘設施應經澎湖縣政府核准始得設置。	一、污水處理廠及加壓站用地係為配合馬公市污水下水道計畫設置，因為鄰避設施，顧增定其開發行為應提送綠化植栽計畫經澎湖縣都市設計審議委員會審議通過後始得設置相關設施。 二、港埠用地爰引馬公都市計畫土地使用管制規定，規定其使用應經主管機關同意，且需經都市設計審議通過，始得發照建築。 三、道路及水道用地係供交通及排水使用，故為避免影響其功能性，故規定設置其他設施者，應經澎湖縣政府核准。
十一、本計畫區內各類土地使用，除應遵循前開規定外，位於自來水水質水量保護區、飲用水水質水源保護區及水庫集水區範圍內之開發行為，並應依下列規定辦理： (一)廢污水處理應確實達到放流標準，並應排至澎湖縣污水下水道系統，非位於污水處理系統服務範圍內之地區，其廢污水處理計畫應經澎湖縣環保主管機關核准後，始得發照建築。 (二)指定興建公共污水下水道系統之地區，公共污水下水道系統未完成前，建築物之新建、增建時，應檢附廢污水處理計畫經澎湖縣環保主管機關審查核可後始得先行發照建築，並應切結於公共污水下水道完成後 6 個月內，自行納入系統中。	一、為保護澎湖之水源與水質，針對位於自來水水質水量保護區、飲用水水質水源保護區及水庫集水區範圍內之開發行為，規定廢污水處理相關規定。 二、授權澎湖縣環保及自來水主管機關得規定禁止有影響與污染水源之相關情事。

土管條文內容	說明
(三)已興建完成污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢水自行連接公共污水下水道系統計畫，始得核發建造執照，並於完成聯接後，始得核發使用執照。 (四)澎湖縣環保或自來水主管機關得針對此範圍作必要之規定： 1.水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫蓄水範圍。 2.牲畜圈養。 3.農藥之使用排放。 4.其他可能影響水源之情事。	
十二、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。但經澎湖縣都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。 公共設施用地提經澎湖縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	一、配合低碳島政策訂定公共設施用地之綠覆規定。 二、考量一般建築用地總面積二分之一綠化可能衍生土地使用之限制過高，爰以實設空地之總面積二分之一管制規定之。
十三、低碳建築相關規範依據「澎湖縣低碳建築設計準則」辦理，詳見本要點附件一	配合低碳島政策之建築獎勵規定辦理。
十四、未來新增建物之強度及容許使用項目應經過都市設計審議後始得發照建築。	為延續澎湖地區特有傳統建築風貌特色，故訂定此條文
十五、本要點無規定者，得適用其他相關法令規定。	

附錄七：擴大馬公都市計畫區土地使用分區管制要點(草案)

附件一：澎湖縣低碳建築設計準則(草案)

- 第一條 本縣為低碳示範島，為興建具省能源、省資源及低汙染之低碳建築，暨建立舒適、健康及環保之居住環境，特訂定本準則。
- 第二條 為達到低碳建築之目標，於申請建築執照如依法令規定需符合低碳建築時，應符合本縣低碳建築之日常節能指標、水資源指標、基地保水指標及綠化量指標等四項基本設計要求。
- 第三條 用語定義：
- 一、日常節能指標：以建築物外殼設計、再生能源利用與節能家電達到減少能源消耗之目標。
 - 二、水資源指標：係指積極採用省水器材，鼓勵雨水及生活雜排水之循環再利用設計，降低建築物實際使用自來水用水量，減少地球水資源損耗，達到再生、保水、節水等目的。
 - 三、基地保水指標：利用建築基地涵養雨水及貯留滲透雨水，進而達到改善土壤生態環境、調節環境氣候。
 - 四、綠化量指標：利用建築基地內植物栽種吸收大氣二氧化碳、減緩溫室效應、減緩噪音汙染、淨化空氣品質、美化環境，建立永續環境。
 - 五、基盤式薄層綠屋頂：排編收邊材料，排組(蓄)排水板，鋪蓋不織布等材料，構成排水、過濾、防根之連續基盤，再回填輕質人工混合介質，種植淺根低矮的地被植物，以植生覆蓋既有屋頂，達到隔熱降溫、保護建築、截流雨水、減緩逕流等目的，主要種植低矮灌木、草坪與地被植物進行屋頂綠化，以低頻率的維護管理為訴求。
 - 六、省水器材：指具有省水標章之馬桶或小便器、具有省水標章或裝置省水閥、節流器或起泡器等省水配件或器材之水栓、自動感應水栓或自閉式水栓等。
- 第四條 低碳建築設計應符合下列規定：
- 一、日常節能指標：除依「建築技術規則」建築設計施工編第十七章第四節檢討外；為減少資源耗損暨鼓勵風土綠建築風貌，需達到再生節能與外殼風貌項目積分加總八分之基準值，且各項積分皆需達到基準值。
再生節能與外殼風貌項目內容及其說明與申請竣工查驗應檢附文件、各項積分計算及基準值如附表一及附表二。
 - 二、水資源指標：設置雨水貯留利用系統(水撲滿：容量零點五公噸以上)，或生活雜排水回收再利用系統，且需符合建築技術規則建築設計施工編第三百條及同編第三百一十八條之規定。此外，建築物室內除專供清潔用途之水栓外需全面採用省水器材。
前款所指供清潔用途之水栓，係為洗衣間或廚房空間設置之水栓，且該空間單元最多設置一處。

三、基地保水指標：建築物留設之法定空地，其空地應有百分之五十以上之綠地或透水鋪面，以涵養及貯留滲透雨水。

四、綠化量指標：綠化總二氧化碳固定量應大於二分之一最小綠化面積與二氧化碳固定量基準值之乘積，且植栽種類應以耐風、耐鹽、耐旱之本地原生馴化種類為原則，另該建築基地應至少種植一顆喬木，並建築基地綠化之總二氧化碳固定量計算，應依中央主管建築機關訂定發佈之建築基地綠化設計技術規範辦理，惟適用範圍不受建築基地綠化設計技術規範之規定限制。

使用分區或用地二氧化碳固定量基準值如附表三。

五、總樓地板面積達一千二百平方公尺以上之旅館，及建築基地面積達零點二公頃或戶數達二十戶以上整體建築開發者，應依「建築設計規則」建築設計施工編第十七章第五節「建築物雨水及生活雜排水回收再利用」規定辦理。

六、為因應澎湖氣候條件與節約能源之目的，總樓地板面積達一千二百平方公尺以上之旅館、民宿業者，及建築基地面積達零點二公頃或戶數達二十戶以上整體建築開發者，應考量設置太陽能、風力發電留設所需空間並於都市設計審議時提出完整說明。

第五條 低碳建築設計審查應送審之相關資料及文件：

一、附表四所示之「澎湖縣低碳建築設計評估資料總表」。

二、日常節能指標：

（一）附表五所示之「日常節能指標評估表」。

（二）「建築技術規則」建築設計施工編第十七章第四節規定檢附之建築物節約能源設計計算書。

（三）依本準則第四條第一項「再生節能與外殼風貌項目」應檢附文件、明確標示設計配置平面圖、評估過程及計算表。

三、水資源指標：

（一）附表六所示之「水資源指標評估表」。

（二）明確標示設計配置平面圖、評估過程及計算表。

四、基地保水指標：

（一）附表七所示之「基地保水指標評估表」。

（二）明確標示鋪面工法之基地配置平面圖、評估過程相關面積及計算表。

五、綠化量指標：

（一）附表八所示之「綠化量指標評估表」。

（二）建築基地綠化總二氧化碳固定量計算書。

六、總樓地板面積達一千二百平方公尺以上之旅館、民宿業者，及建築基地面積達零點二公頃或戶數達二十戶以上整體建築開發者依本準則第四條規定辦理應檢附之文件。

第六條 低碳建築物竣工申請注意事項：

- 一、本準則所需之各項指標竣工查驗表件格式由本府另定之。
- 二、申請竣工時，應檢具各項指標竣工查驗表件、設計審查時送審之相關資料及文件副本，與下列資料及證明文件：
 - (一) 日常節能指標：本準則第四條第一項「再生節能與外殼風貌項目」應檢附文件。
 - (二) 水資源指標：安裝銷售證明文件、產品證明文件及現場位置照片。
 - (三) 基地保水指標：現場位置及施工照片。
 - (四) 綠化量指標：植栽品種與栽種證明文件、現場位置及施工照片。
 - (五) 總樓地板面積達一千二百平方公尺以上之旅館、民宿業者，及建築基地面積達零點二公頃或戶數達二十戶以上整體建築開發者依本準則第四條規定辦理應檢附之文件。
- 三、當植栽覆土深度不符規定、現況植栽數量、面積及植栽類型與原設計送審不符時，將視等為竣工與該建造執照核准圖說設計不符之情事，並需依下款規定辦理。
- 四、若竣工與該建造執照核准圖說設計不符時，應重新檢討本準則第四條規定內容，並依本準則第五條規定檢附相關資料及文件。
- 五、竣工審查未符合規定者，不得核發使用執照。

第七條 本準則自中華民國一百零一年一月一日施行。

表一 再生節能與外殼風貌項目內容及其說明與申請竣工查驗應檢附文件

項目名稱	內容	說 明
再生節能	太 陽 能 熱 水 系 統	1. 指以集熱器吸收太陽能之系統，並將之應用於熱水或乾燥等相關設備；且需經經濟部能源局核定有效之合格產品。 2. 於申請竣工查驗時，需檢附安裝銷售證明文件、產品證明文件及現場位置照片。
	節能冷氣	1. 指領有經濟部能源局節能標章之產品。 2. 於申請竣工查驗時，需檢附安裝銷售證明文件、產品證明文件及現場位置照片。
	節能冰箱	1. 指領有經濟部能源局節能標章之產品。 2. 於申請竣工查驗時，需檢附安裝銷售證明文件、產品證明文件及現場位置照片。
	節能燈具	1. 指裝設有電子式安定器之燈具、高反射塗裝螢光燈及具高效率燈具(如陶瓷覆金屬燈、LED 燈及冷陰極管燈)等燈具。 2. 於申請竣工查驗時，需檢附安裝銷售證明文件、產品證明文件及現場位置照片。
外殼風貌	斜屋頂	斜屋頂以二披水，且材料為閩南紅瓦。
	深陽台	寬度>3 公尺，深度>2.5 公尺，長度介於3~4 公尺。
	綠屋頂	1. 指基盤式薄層綠化。 2. 垂直組成上需具備植物層、介質層、過濾層、排水層、防水層、隔熱層和屋頂承重層幾個部分。 3. 需考量綠屋頂設計所產生之屋頂載重納入結構設計計算書內(每平方公尺活載重不得少於 300 公斤)，且需由專業施工廠商施工，並檢附施工過程相片。 4. 綠化面積(不含屋簷下面積)需達到屋頂層面積之 20%。

表二 再生節能與外殼風貌項目各項積分計算及基準值

項目名稱	內容	積分		備註
再生節能	太陽能熱水系統	2		本項累計至少須達到 5 點積分。
	節能冷氣	2		
	節能冰箱	2		
	節能燈具	設置率>50%	1	
		設置率>80%	2	
外殼風貌	斜屋頂	2		本項累計至少須達到 2 點積分。
	深陽台	2		
	綠屋頂	3		
說明：				
1. 太陽能熱水系統、節能冷氣及節能冰箱：該棟僅需設置一處即可獲得該項積分，不依設置台數累計積分。				
2. 節能燈具設置率：指設置節能燈具占該基地內所有燈具之比例。				

表三 使用分區或用地二氧化碳固定量基準值

使用分區或用地	二氧化碳固定量基準值 (公斤/平方公尺)
學校用地	五百
商業區、工業區	三百
前二類以外之建築基地	四百

附錄七：擴大馬公都市計畫區土地使用分區管制要點(草案)

附件二：農業區管制內容與都市計畫法臺灣省施行細則對照表

土管條文內容	都市計畫法臺灣省施行細則相關條文
三、農業區應保持農業生產使用。申請建築農舍或農業相關設施，應依農業發展條例及其相關法規辦理。其未明定者，依下列規定辦理： (一)農業區申請興建農舍時，其建蔽率以不超過10%為原則。 (二)農業區除都市計畫法台灣省施行細則規定之相關設施外，於未辦理整體開發前禁止申請辦理都市計畫個案變更，惟經澎湖縣或中央主管機關認為符合都市計畫法第二十七條規定者，不在此限。 (三)農業區申請設置相關設施應依「澎湖縣都市計畫保護區、農業區土地使用審查要點」規定辦理。(如附錄十) (四)農業區原為「建」地目之土地，且在都市計畫發布實施前已建築供居住使用之合法建築物，其修建、增建、改建或拆除後新建及使用，依下列之規定： 1.建築者，其建築簷高不得超過一〇·五公尺，並以三層為限；建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。 2.建築物之使用，除作居住使用或建築物之地面第一層得作小型商店、飲食店、農藥或農業機械設備之販賣、維護外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 3.建築物之建蔽率超過第一目規定者，准就地修建。但申請改建、增建或拆除後新建，不得違反第一目之規定。 4.准許興建之農舍或農業相關設施，不得擅自變更使用。 (五)農業區經審查核准，得設置公用事業設施、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼稚園、加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設	第二十九條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施或休閒農業設施。但第二十九條之一、第二十九條之二及第三十條所規定者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農業用地或農場。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、都市計畫農業區內之農業用地，其已申請建築者(包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地)，主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。 四、農舍不得擅自變更使用。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。 第一項農業用地內之農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之六十。

土管條文內容	都市計畫法臺灣省施行細則相關條文
<u>施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</u> 前項所定經縣（市）政府審查核准之社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。	第二十九條之一 農業區經縣（市）政府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。前項所定經縣（市）政府審查核准之社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。 縣（市）政府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依地方實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。 縣（市）政府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。 第二十九條之二 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經縣（市）政府審查核准後，以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。 前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由縣（市）政府定之。 <u>第三十條</u> <u>農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</u> <u>一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，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</u>

土管條文內容	都市計畫法臺灣省施行細則相關條文
	十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。 第三十二條 各使用分區之建蔽率不得超過下列規定。但本細則另有規定者外，不在此限： 農業區：百分之十。

附錄八

住宅區再開發管理要點草案

附錄八：住宅區再開發管理要點(草案)

一、訂定目的

住宅區係以傳統聚落劃設，因發展較早，合法建築密集但多已老舊，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。

爰此，訂定本要點，期透過住宅區再開發，提供必要之公共設施，與強化整體地區防災需求，以改善及提升整體居住品質。

二、再開發方式原則

考量現有住宅聚落建築密集，再開發方式以「市地重劃」之整體開發方式為原則，並自擴大都市計畫發布實施後，另行擬訂細部計畫，研擬合宜之土地使用及公共設施計畫及訂定公平合理之事業及財務計畫，據以辦理整體再開發。

若部分地區於辦理「市地重劃」確有困難者，得透過辦理細部計畫變更開發方式，其開發方式應先以「都市更新」開發方式為主；「都市更新」開發方式經評估仍礙難辦理時，則改以「自然村」之開發許可制方式辦理。

三、公共設施回饋比例

由於住宅區現況為非都市土地鄉村區乙種建築用地，雖現行建蔽率與容積率與變更為都市計畫住宅區後相同，惟其變更為都市計畫住宅區後，其土地價值將提升，依據都市計畫公平合理之精神，仍應負擔回饋。

其負擔比例參考「非都市土地開發審議作業規範」住宅專編第 23 點，以農村社區土地重劃方式辦理開發者，其公共設施、公用設備用地比例不得低於開發總面積 25%；爰此，訂定回饋比例為 25%。

前述回饋比例得經澎湖縣都市計畫委員會審議酌予調整。

四、主管機關：澎湖縣政府

五、回饋公共設施類型原則

除必要之道路、溝渠外，應以兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地為主，其中兒童遊樂場、鄰里公園、綠地及廣場之面積不得少於開發面積之 10%。

若因情況特殊經澎湖縣都市計畫委員會審議通過者，不受前款限制。

六、其他於擬訂細部計畫時應表明事項

於擬訂細部計畫時除應研擬合宜之土地使用及公共設施計畫與公平合理之事業及財務計畫外，尚應表明下列事項

(一)都市設計(含都市設計審議權責)及景觀計畫。

(二)交通運輸計畫。

(三)防災計畫。

七、部分地區礙難辦理「市地重劃」，且其變更細部計畫經澎湖縣都市計畫委員會審議通過且發布實施者，得依開發地區情形不同採用「都市更新」或「自然村」，並依下列規定辦理。

(一)採「都市更新」或「自然村」之開發許可方式者，其公共設施回饋比例仍以 25% 為原則，並得經澎湖縣都市計畫委員會審議酌予調整，其回饋之公共設施項目應依本要點第五點規定。

(二)採「都市更新」方式開發者，應於變更細部計畫書中，載明更新地區與更新單元區劃、更新事業實施方式等，其更新單元應以一個完整街廓為原則；細部計畫經澎湖縣都市計畫委員會審議通過發布實施後，依「都市更新條例」及相關法令規定申請辦理都市更新事業。

(三)採「自然村」之開發許可制方式開發者，應另行擬訂審議作業規範。

(四)採「都市更新」、「自然村」開發許可制方式辦理開發者，應研擬開發計畫書經澎湖縣都市設計審議通過後，始得發照建築。

附錄九

住宅區申請「自然村」開發許可

審查作業要點

附錄九：住宅區申請「自然村」開發許可審查作業要點

- 一、本作業要點依「住宅區再開發管理要點(草案)」第七點第三款訂定。
- 二、申請開發基地應大於 2,000m² 或完整街廓為原則，惟因基地條件特殊經澎湖縣都市設計審議委員會審議通過者不受此限。
- 三、申請「自然村」開發許可者應檢具下列書件，並經澎湖縣都市設計審議委員會審議通過後，再申請辦理變更細部計畫程序。
 - (一)申請書：應載明下列事項並得以圖表說明(檢附圖說之比例尺不得小於千分之一)。
 - 1.申請者姓名、年齡、住址(申請者為多人時，應列冊並推舉一人為代表)。
 - 2.地籍清冊及地籍圖(應包括四鄰完整之地籍圖)。
 - 3.土地登記簿謄本正本(應以申請掛件當日為準)。
 - 4.申請者同意書及身份證明文件。
 - (二)開發計畫書、圖至少應表明下列事項，必要時得檢附圖表說明(檢附圖說之比例尺不得小於千分之一)。
 - 1.基地基本資料
 - (1)基地位置、範圍
 - (2)基地自然環境
 - (3)基地及周邊土地使用現況
 - (4)交通運輸現況
 - (5)基地周邊公共設施現況
 - (6)基地及周邊排水系統
 - 2.開發配置構想
 - 3.公共設施回饋計畫
 - 4.實質開發計畫
 - (1)土地使用及公共設施計畫
 - (2)建築配置計畫
 - (3)交通動線及停車計畫
 - (4)開放空間及景觀計畫
 - (5)公用設施與共用設備興闢計畫
 - (6)防災計畫
 - (7)基地排水與污水處理計畫

(8)分期分區發展計畫

(9)事業及財務計畫

- 四、申請基地至少應鄰接 12 公尺以上計畫道路，或自行留設 12 公尺以上道路與 12 公尺以上計畫道路連接。
- 五、申請基地非為完整街廓時，其土地使用及建築配置不得影響相鄰土地之使用。
- 六、因基地條件特殊，經澎湖縣都市計畫委員會審議通過者，其負擔比例得採繳納代金方式辦理。
- 七、繳納代金之計算方式，應以申請開發應回饋用地面積乘以申請基地當期土地公告現值加四成，其代金應納入「澎湖縣都市更新與都市發展基金專戶」管理運用。
- 八、前點繳納代金超過新台幣 100 萬元者，得申請分期繳納。

附錄十

澎湖縣都市計畫保護區農業區土地
使用審查要點

附錄十：澎湖縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點

- 一、為審查本縣都市計畫保護區農業區內核准使用之各項設施案件，特訂定本要點。
- 二、都市計畫保護區、農業區依都市計畫法臺灣省施行細則第二十七、二十九條第一項但書規定設置之各項設施（該細則第三十條所規定者不在此限），除都市計畫說明書或其他法令另有規定者，從其規定外，應依本要點規定申請土地核准使用。
- 三、申請基地面臨之道路應為已由政府或私人開闢完竣可通行車輛之都市計畫道路或現有巷道為限。
前項申請基地未直接面臨可通行道路者，應依下列規定辦理，並自行開闢完成可通行之通路後，始得據以申請使用：
 - (一)面臨未全部開闢之計畫道路，應取得該未開闢道路用地之土地使用權利證明文件。
 - (二)受現有溝渠區隔者，應取得該目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。
- 四、第二點之各項設施不得在下列地區設置：
 - (一)農地重劃區。但經本府農業單位同意者，不在此限。
 - (二)保安林地。但經林業主管機關同意者，不在此限。
 - (三)軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
 - (四)生態保育區、自然保育區、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
 - (五)水源水質水量保護區。但經轄區自來水主管機關同意者，不在此限。
 - (六)斷層帶或環境地質上有崩塌滑動危險之虞之地區。
 - (七)其他法令規定禁止或經本府認定不適宜使用之地區。
- 五、申請基地面積不得超過三〇〇〇平方公尺。但同一申請者於同一地號或毗鄰土地申請數家相關設施，如經確認不影響附近農業生產環境及交通順暢，且不違背設施設置之相關規定者，得同意申請設置，惟其申請基地之面積合計仍不得超過一公頃。
前項申請基地面積本要點其他另有規定者，不在此限。
- 六、向本府申請時應檢具下列文件：
 - (一)申請書：載明申請人之姓名或機關名稱及負責人、住址、電話、申請地號、基地面積、申請事由，並由申請人簽名及蓋章。
 - (二)基地周圍都市計畫圖：由申請人提供正確標示基地境界線鄰近範圍內現

有相關地物或設施之都市計畫圖，其比例尺以該都市計畫圖為準。

(三)最近一個月內核發之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地使用分區證明及土地同意使用之證明文件（申請人為土地所有權人時免附）。

(四)地形圖：申請基地位於山坡地者，應標示地形、地物等高線（等高線間隔五十公分），其比例尺不得小於六百分之一。

(五)計畫書（載明計畫內容概要）、平面配置圖（其比例尺不得小於六百分之一）。

(六)其他相關文件。

七、各項設施申請核准使用時，除依前開各點規定辦理外，亦應符合「都市計畫保護區、農業區土地使用審查要項表」之規定。

都市計畫保護區、農業區土地使用審查要項表			
分區	使用要項	應具備條件及規定事項	備註
農業區	一、農業產銷必要設施	一、該等設施種類及面積應依農業主管機關所訂標準之規定辦理，其設置規模得不受本審查要點第六點規定面積之限制。二、申請基地應面臨六公尺以上之道路。三、建築物高度不得超過三層樓（或一〇・五公尺）。	
	二、公用事業設施 （一）加油站、加氣站	一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。二、基地臨接道路之面寬（或最小基地寬度）應在廿公尺以上。三、申請基地如以現有巷道連通已開闢寬十二公尺以上之道路者，該現有巷道寬度應在十二公尺以上，且其長度亦不得大於十公尺。四、基地內加油（氣）站及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓（或七公尺）其營業站屋（含營業室、油品倉庫、機電室、值夜室、盥洗室）不得超過一百五十平方公尺。五、不得影響附近地區農業生產環境。六、應依加油（氣）站設置管理規則相關規定辦理。	
	（二）變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施。 （三）抽水站。 （四）電信相關設施。 （五）自來水供應相關必要設施。 （六）煤氣、天然氣加整壓站。 （七）廢（污）水處理設施。 （八）環境檢驗測定相關設施。 （九）有、無線電視及廣播相關設施。	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路（線）鐵塔（桿）及連接站地下深水井、管線設施除外。二、不得影響附近地區農業生產環境。三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用（如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等）。四、煤氣、天然氣加整壓站應由縣市政府會同有關單位勘定後設置。	
	（十）其他	由縣市政府會同相關目的事業主管機關認定之，並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。	
	三、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場	一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。但廢棄物資源回收貯存場在不影響出入交通情況下，得面臨六公尺以上之道路。二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應在三百公尺以上。但廢棄物資源回收貯存場在不影響生活環境衛生品質情況下，距離	

		上開設施得在一百公尺以上。三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本審查要點第五點規定面積之限制。四、不得位於水源水質水量保護區且不得影響附近農業生產環境。五、不得位於風景特定區及新市鎮特定區計畫區範圍內。六、應經地方環保主管單位審查同意。七、相關設施或使用應自基地四週界線退縮五公尺以上，並予以植栽綠化；或於基地周圍設置實體圍牆。	
	四、汽車運輸業停車場	（站）客（貨）運及其附屬設施 一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路，其臨接道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於十二公尺。二、申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道及橋樑引道口、消防栓及消防隊應有三十公尺以上之距離。三、建築物高度不得超過三層樓（或一〇·五公尺），基地周圍未臨接道路部分應設置高度二公尺以上之實體隔音牆。四、不得影響附近農業生產環境。 五、幼稚園、社區福利事業設施 一、申請基地應面臨八公尺以上之道路，但總樓地板面積未達八〇〇平方公尺者，其道路寬度得為六公尺以上。二、基地臨接道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於八公尺。三、申請基地邊緣與加油站危險物品儲藏地區或特種工業區，應有一百公尺以上距離。四、建築物高度不得超過三層樓（或一〇·五公尺）。	
	五、幼稚園、社區福利事業設施	一、申請基地應面臨八公尺以上之道路，但總樓地板面積未達八〇〇平方公尺者，其道路寬度得為六公尺以上。二、基地臨接道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於八公尺。三、申請基地邊緣與加油站危險物品儲藏地區或特種工業區，應有一百公尺以上距離。四、建築物高度不得超過三層樓（或一〇·五公尺）。	
	六、休閒農場相關設施	依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。但其設置規模得不受本審查要點第六點規定面積之限制。	
保護區	一、國防所需及警衛、保安、保防之各項設施	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。二、應具備完善之供水及排水系統。三、不得影響生態資源及水土保持。	
	二、公用事業設施	（一）加油站、加氣站 一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。二、基地臨接道路之面寬（或最小基地寬度）應在二十公尺以上。三、申請基地如以現有巷道連通已開闢寬十二公尺以上之道路者，該現有巷道寬度應在十二公尺以上，且其長度亦不得大於十公尺。一、基地內加油（氣）站及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓（或七公尺）。其營業站屋（含營業室、油品倉庫、機電室、值夜室、盥洗室）不得超過一百五十平方公尺。五、不得影響生態資源及水土保持。六、應依加油（氣）站設置	

	管理規則相關規定辦理。	
(二) 變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施。(三) 抽水站(四) 電信相關設施。(五) 自來水供應相關必要設施。(六) 煤氣、天然氣加整壓站。(七) 廢(污)水處理設施。(八) 環境檢驗測定相關設施。(九) 有、無線電視及廣播相關設施。	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站地下深水井、管線設施除外。二、不得影響生態資源及水土保持。三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用(如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等)。四、煤氣、天然氣加整壓站應由縣市政府會同有關單位勘定後設置。	
(十) 其他	由縣市政府會同相關目的事業主管機關認定之，並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。	
三、採礦業所必需之設施	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。二、不得影響生態資源及水土保持。	
四、社會福利事業設施	一、申請基地應面臨八公尺以上之道路，但總樓地板面積未達八〇〇平方公尺者，其道路寬度得為六公尺以上。二、基地臨接道路之面寬(或最小基地寬度)不得小於八公尺。三、申請基地邊緣與加油站危險物品儲藏地區或特種工業區，應有一百公尺以上之距離。四、建築物高度不得超過三層樓(或一〇·五公尺)。五、不得影響生態資源及水土保持。	
五、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場	一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。但廢棄物資源回收貯存場在不影響出入交通情況下，得面臨六公尺以上之道路。二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應在三百公尺以上。但廢棄物資源回收貯存場在不影響生活環境衛生品質情況下，距離上開設施得在一百公尺以上。三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本審查要點第五點規定面積之限制。四、不得位於水源水質水量保護區。五、不得位於風景特定區及新市鎮特定區計畫區範圍內。六、不得影響生態資源及水土保持。七、應經地方環保主管單位審查同意。八、相關設施或使用應自基地四週界線退縮五公尺以上，並予以植栽綠化；或於基地周圍設置實體圍牆。	
六、汽車運輸業停車場(站)客(貨)運及其附屬設施	一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路，其臨接道路之面寬(或最小基地寬度)不得小於十二公尺。二、申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道、橋樑引道口、消防栓及消防隊應有三十公尺以上之距離。三、建築物高	

		度不得超過三層樓（或一〇·五公尺），基地周圍未臨接道路部分應設置高度二公尺以上之實體隔音牆。四、不得影響生態資源及水土保持。	
七、造林與水土保持設施		依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。	
八、為保護區內地形、地物所為之工程。		依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。	
九、危險物品及高壓氣體儲藏分裝		一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。一、與公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園、社會福利事業設施等及都市計畫住宅區至少應有三百公尺以上之距離。二、基地周圍（通路除外）須設置高度二公尺以上實體防火隔離，並須設置適當之消音、防震及安全設施。四、須設置氣體洩漏之防止及警報設施。五、不得影響生態資源及水土保持。六、有關設施及其安全距離應符合「中國國家標準－液化石油氣罐裝場設施安全標準」之規定，其設計、施工並應依營建、勞工安全衛生、消防及其他法規之相關規定辦理。七、其設置應先辦理地方說明會並經目的事業主管機關核准。	
十、原有合法建築物之新建、改建、增建		一、申請基地應以原合法建築物所在地之土地範圍為限。 二、不得影響生態資源及水土保持。	
十一、農舍及農業產銷必要設施		一、申請興建農舍應依都市計畫法臺灣省施行細則第二十九條第一項各款規定辦理。 二、農業產銷必要設施種類及面積應依農業主管機關所訂標準之規定辦理，其設置規模得不受本審查要點第五點規定面積之限制。 三、農業產銷必要設施之申請基地應面臨六公尺以上之道路。其建築物高度不得超過三層樓（或一〇·五公尺）。 四、應由縣市政府查明確屬在都市計畫發布實施前作農業使用。 五、不得影響生態資源及水土保持。	
十二、休閒農場相關設施		依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，其設置規模得不受本審查要點第六點規定面積之限制。	
十三、臨時性遊憩設施（公園、兒童遊樂場、籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場、高爾夫球練習場、棒球練習場）及露營設施		一、申請基地應面臨六公尺以上之道路，基地內並應設置適當停車空間。 二、申請範圍內應保持百分之八十以上原來地貌，且非經農業主管機關核准，不得砍伐原有胸徑十公分以上之林木；如需挖填土，其採自然邊坡者，應植生綠化，且高度不得超過二公尺，其邊坡垂直與水平之比不得小於一比二；其採擋土牆等水土保持設施者，高度不得超過三公尺。上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。	

		三、 供臨時性遊憩及露營設施使用之面積（以下簡稱使用總面積）合計不得超過申請基地總面積之百分之二十。建築物構造以木竹造、磚石造、玻璃纖維補強塑膠構造及金屬架構式構造為限，建築基地面積不得超過使用總面積之百分之五，且地面不透水性鋪面面積（含建築面積）不得超過使用總面積之百分之三十，臨時性之建築物面積不得超過一百平方公尺，建築物高度不得超過七公尺。 四、 申請基地內應設置充足之廢棄物儲存及處理設施；其設施並須經環保主管機關核准。 五、 申請基地內供飲用之水，應符合飲用水水質標準並設置污水處理設施，其排放系統應接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水取水口一定距離者，應經環保主管機關同意。但環保主管機關認為使用性質及規模無須設置前項設施者，不在此限。 六、 如位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離以內者，應依飲用水管理條例規定辦理。 七、 依本要點申請使用之臨時性遊憩及露營設施不得設置「機械遊樂設施管理辦法」中所訂之機械遊樂設施。 八、 申請基地面積得不受本審查要點第五點規定之限制。但最大面積仍不得超過一公頃。 九、 申請人應具結將來如因妨礙都市計畫、公共安全或因公益上之需要，需拆除或停止、限制使用時，不得提出異議，其設施物並不得要求補償。另嗣後該等臨時性設施物如擬移轉他人經營時，需報經該管縣市政府核准。 十、 本項設施限供社區活動使用並不得營業。	
--	--	--	--

申 請 書

一、為 之需，依「澎湖縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」之規定，於 計畫區內（ 鄉鎮市區 段 小段 地號等筆土地，使用面積 平方公尺）申請土地核准使用，請核辦。

二、附件：

- （一）地籍圖謄本 份，土地登記簿謄本 份。
- （二）土地使用權利證明文件及土地使用分區證明。
- （三）基地周圍都市計畫圖。
- （四）計畫書（內容概要：計畫緣起、計畫宗旨及依據、計畫目的、計畫內容、實施進度、經費籌措、服務項目及對象、預期效益、組織架構、業務職掌）。

申 請 人：（機關名稱或負責人） 簽章

住 址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

附錄十一

非都市土地變更為都市計畫區

農業主管機關同意文件

110

檔 號：
保存年限：

澎湖縣政府 函

地址：88049澎湖縣馬公市新營路477號
 承辦人：林昭吟
 電話：06-9262620-270
 傳真：06-9261064
 電子信箱：Phaf0014@msl.gsn.gov.tw

受文者：澎湖縣政府建設處

發文日期：中華民國100年11月8日
 發文字號：府授農牧字第1003501294號
 速別：最速件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

主旨：為 貴處辦理「擴大馬公都市計畫」乙案，經審屬農業主
 管執掌部分原則同意該範圍由非都市土地變更為都市計畫
 區，詳如說明，請 查照。

說明：

一、依據本府農漁局案陳本府100年10月25日府建城字第10009
 02297號函辦理。

二、旨揭案件經審閱計畫書及補充說明書後，說明如下：

(一)查本次擴大都市計畫範圍內農業用地實際現況仍供農林
 漁牧業使用之土地面積計16.59公頃（農業10.62、漁業
 5.97公頃），佔本次擴大總面積940.44公頃比例約1.77
 %。

(二)本次擴大都市計畫範圍內90年至100年農業用地變更為
 建築用地總面積計約15.37公頃，佔本次擴大總面積比例
 約1.63%。

(三)本次擴大都市計畫範圍內供住宅使用面積計74.57公頃
 ，佔本次擴大總面積比例約7.1%。

三、經查上開調查資料顯示，本次擬擴大都市計畫範圍內目前

供農業使用比例偏低(1.77%)，且另現況供住宅使用比例(7.1%)約為農業使用比例之4倍多，原都市計畫範圍內使用範圍已有向周邊擴張現象，顯該範圍內目前農業產業需求遠低於居住需求。

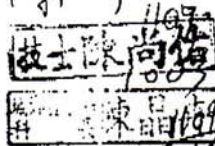
四、另依據本申請書第6-3頁未來規劃構想圖預定就地劃設農業區，未有切割現有農業生產集中區域之情事，且對區域性農業灌溉、排水設施及農路亦未造成影響，未來對該範圍內農業發展影響不大，故本府屬農業主管機關執掌部分原則同意分區變更。

正本：澎湖縣政府建設處

副本：澎湖縣政府財政處、澎湖縣政府農漁局

2011-11-08
16:04:21

備：陳副後納入擴大馬公都市計畫案辦理。



1109
1700

如 抄

田 1109
1830

附錄十二

用水計畫書水利署同意函

經濟部水利署 函

建設局

地址：台中市黎明路2段501號
聯絡人：李棕蒼
聯絡電話：04-22501207#207
電子郵件：A620190@msl.wra.gov.tw
傳 真：04-22501611



受文者：澎湖縣政府

發文日期：中華民國99年11月10日
發文字號：經水源字第09953233050號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送「擴大馬公都市計畫」用水計畫書，同意，並請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、復 貴府99年10月29日府建發字第0990902419號函。
- 二、本計畫終期年（110年）平均日需水量13,079噸，依計畫所提為生活用水，屆時本署將依實際水源情形調配供應。
- 三、本案尚在申請擴大都市計畫階段，其土地使用分區內容為先期概估規模，用水推估量亦為初步概括，日後請開發單位務必於本計畫細部規劃確定規模及用水量後，提送用水計畫書差異分析至本署。
- 四、請將本案相關公文、會議紀錄、供水同意書及本函等相關文件收錄於計畫書附錄內，再將定稿本（連同燒錄於光碟之電子格式word檔）10本送本署備查。
- 五、本開發案用水計畫書亦為環評要件之一，若有不實之記載或未能切實執行者，將依「環境影響評估法」相關規定辦理。
- 六、另依「用水計畫書審查作業要點」第六點規定，經核定之





用水計畫，其開發或管理單位應每年提報實際用水量至受理機關。受理機關得依核准之用水計畫書查核開發單位之用水情形，若有與原核定計畫用水量或節約用水承諾等事項不符者，其開發或管理單位應提出用水計畫差異分析送受理機關。受理機關並得依前項用水計畫差異分析之審查結果，廢止、撤銷或變更其用水計畫。

正本：澎湖縣政府
副本：台灣自來水股份有限公司、台灣自來水股份有限公司第七區管理處、本署南區水資源局

2010-12-1
交 08:46:43 章

附錄十三

區域計畫委員會專案小組會議紀

錄辦理情形回覆表

「擴大馬公都市計畫」區域計畫委員會專案小組 會議紀錄辦理情形回覆表(100.09.21)

審查意見	辦理情形回覆
一、有關都市發展趨勢關聯影響之條件：	
(一)馬公都市計畫係都市計畫之市鎮計畫，本擴大都市計畫之理由究系解決原都市計畫發展漸趨飽和之問題，並處理都市不當蔓延，以計畫引導有秩序的發展，抑或擬藉由「管制發展」，維護環境敏感地、保護水源水質、保育山坡地及農業區等，請釐清確認後納入並修正計畫書。	1.現有馬公都市計畫區發展逐漸飽和，而形成都市計畫區外圍農變建嚴重之現象。 2.計畫人口向周遭非都市土地任意發展，為停止農變建任意興建之亂象，有計畫性管理，故辦理本擴大都市計畫以管制零亂之建築發展，使其農業區不再密集興建住宅，保護農地並管制其開發行為、維護澎湖特有之海岸景觀，屬管制發展之擴大都市計畫。 3.辦理理由敘明於申請書第一章。
(二)請補充分析說明本案擴大計畫範圍、與現有馬公都市計畫區之整體發展定位、都市機能、觀光發展等，俾據以分析都市發展之需求。	1.馬公都市計畫區於澎湖縣離島綜合建設實施方案中定位為政經發展中心及觀光休閒渡假，本案擴大範圍則可提供未來發展之儲備用地。 2.相關計畫指定及定位詳述於申請書第二章、第五章。
二、有關本案擴大都市計畫所規劃之區位問題：	
(一)本案計畫範圍內 85.41%土地原為非都市土地使用分區「一般農業區」，擬規劃變更為非農業使用部分： 1.請依農業發展條例第 10 條規定取得農業主管機關之同意文件。 2.農地納入本案計畫範圍后，將劃為都市計畫農業區乙節，請說明都市計畫農業區未來將如何定位、發展或管理，並請明確訂定農業區土地使用分區管制要點。	1.如附錄十一 2.因澎湖地區氣候及地質不適於農業耕作，現況區內僅有總面積 1.58%作為農業使用，顯示農業區大多未能從事農業開發使用。未來農業區定位為馬公市都市發展儲備用地，並可配合上位計畫指導之農地再利用政策，發展在地特色、休閒農業，另針對原有甲種建築用地訂定土地使用分區管制。詳第六章及附錄七。
(二)本案計畫範圍包括成功、東衛及興仁等水庫集水區及飲用水水源水質保護區之範圍乙節，重要水庫集水區及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，依「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)」劃為限制發展地區，並規定不得納入新	遵照辦理。 除舊有聚落密集地區(東衛社區)外，於本次擴大都市計畫剷除限制發展地區之範圍。

審查意見	辦理情形回覆
訂擴大都市計畫範圍，故請於本案計畫範圍剔除。	
(三)本案將海岸及海域納入規劃範圍乙節，尚有下列事項請補充說明： 1.有關現有海岸、海堤、漁港與其設施及未登入地籍部分納入計畫範圍乙節，仍未依本部區域計畫委員會第2次行政程序審查專案小組會議結論二、(三)補正，請補充資料並修正計畫書圖；考量海岸土地之保育，並請妥予規劃適當分區。 2.本案計畫範圍內之海域，依本部地政司意見得以辦理擴大都市計畫，惟後續仍請依「省(市)縣(市)勘界辦法」規定擬訂行政區域調整計畫，報部核定。 3.有關菜園地區經申請單位確認已剔除於本次擴大計畫範圍，並請依本署(城鄉發展分署)劃定濕地範圍修正計畫書範圍圖及相關分析圖。	1.第2次行政程序審查專案小組會議結論二、(三)：惟考量空間整體性，請將海堤、漁業設施及海岸(前寮漁港、重光漁澳)納入計畫範圍，如涉及漁業權應請縣府先行協調。 海岸、海堤、漁港與其設施及未登入地籍部分已於申請書第六章中劃入計畫範圍內，共納入重光、西衛、菜園、石泉、前寮共五處 另將海岸一定限度內之公有土地劃為保護區，其餘私有土地於未來配合主管機關規劃取得土地後進行分區變更。 2.敬悉。 3.菜園溼地範圍於本案擴大計畫中僅納入雙湖園公園，其餘範圍於申請書第六章中已剔除範圍。
三、有關本案擴大都市計畫之規模問題：	
(一)馬公市都市計畫原目標人口數66,000，惟因澎湖地區多年來人口成長緩慢而無法達成，本案擴大計畫卻以其作為目標人口數，請考量澎湖縣發展特性，並請補充現有人口、流動人口及觀光人口等分析資料，俾據以檢討計畫人口。	1.計畫目標人口66,000人係經內政部都會審決之(92.9馬公二通)。 2.由於馬公都市計畫區住宅及商業發展已趨飽和，計畫目標人口依循農變建向計畫區周圍土地發展，合計現已逾44,677人，人口成長平均大於台灣本島。 3.馬公都市計畫區與擴大範圍為馬公主要之都市發展地區，現人口合計為44,677人，達成率約為68%。 4.原計畫人口下修並無助於本案改善環境之目標，且擴大地區近10年人口成長率為2.06%，顯見澎湖縣人口整體向馬公市區中心聚集之現象。 5.故擴大後與原有之都市計畫係合而為一，以解決原都市計畫無法容納計畫目標人口之事實。 6.人口相關資料詳述於本申請書第三章。
(二)請依據修正后計畫目標人口數，核實推	1.依前述本計畫擴大後與現行都市計畫係

審查意見	辦理情形回覆
估都市發展之用地需求，尤其住宅用地部份，請確實評估並修正報告書。	整合為一完整之都市計畫區，容納現行都市計畫區之發展人口所需，擴大後之計畫目標人口仍遵守內政部都委會之決議 66,000 人 2.現有馬公都市計畫區住宅區劃設 127.16 公頃，依據區內現有之土地使用現況及建築型態與戶量推估，擴大地區尚需規劃住宅區 92.84 公頃，以公設比為 35%配置公共設施用地供住宅區使用，未來仍須劃設住宅區總面積為 142.83 公頃。 3.本計畫優先劃設之住宅區為舊聚落區乙建 46.32 公頃(已剝除限制發展地區)，並以公設比為 35%配置公共設施，其住宅區面積為 71.27 公頃。詳述於本申請書第六章。
(三)本案都市計畫住宅區新增 25.78 公頃部分，請補充本案住宅區之劃設原則。	原鄉村區乙種建築用地未來劃設為住宅區後，考量住宅區鄰里公共設施之興闢，以住宅使用 65%、公共設施 35%推估，則現況 47.9 公頃之乙建傳統聚落為純住宅區面積，如欲興闢公共設施，未來劃設住宅區之總面積應為 73.68 公頃($47.9 \text{ 公頃} \div 0.65 = 73.68 \text{ 公頃}$)， $73.68 - 47.9 = 25.78 \text{ 公頃}$ ，此新增之 25.78 公頃屬住宅區內之鄰里公共設施面積。
(四)請將本案用水計畫經水利署同意文件納入計畫書。	遵照辦理。見附錄十二
(五)請檢附文件說明本案有關自來水、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求，及各目的事業主管機關之同意情形。	遵照辦理。見附錄五
四、有關本案擴大計畫之機能分析：	
(一)請考量現況與未來發展，補充及分析本案計畫內有關公共設施之需求量、項目、區位、建設經費、及縣政府財源等；並請依都市計畫通盤檢討辦法相關規定，檢討本案公共設施需求量。另既有都市計畫老舊社區部分之公共設施問題如何處理，請一併補充。	1.公共設施用地劃設原則採既有設施優先劃設。 2.現有區內學校石泉國小 2.66 公頃、中山國小 3.29 公頃、東衛國小 1 公頃，新劃設西衛國小 1.02 公頃 3.現有公園劃設面積約 7.25 公頃，未來配合住宅區之鄰里公共設施興闢，五項開放空間面積可逐漸達法定標準。 4.道路用地依現有鄉、縣道為主要之系統架

審查意見	辦理情形回覆
	構。 5.主要計畫公共設施未來原則依現況及無使用需求之公有土地優先劃設。 6.另細部計畫所需之停車場用地於細計擬定時劃設，並配合土地使用分區管制要點要求住宅區自行留設。
(二)本案計畫範圍內擬劃設都市計畫農業區，惟計畫內容並無明確規劃構想，請考量離島綜合建設實施方案、觀光遊憩、低碳島等相關政策，研訂農業區管制之配套機制，並調整區內之土地利用方式，俾利審查。	管制相關內容詳附錄七「擴大馬公都市計畫區土地使用分區管制要點(草案)」。
(三)本案擴大都市計畫案即便通過，都市計畫範圍外仍得適用「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」，仍將產生農地變建地之凌亂發展及缺乏妥適公共設施之問題。故請儘速依據「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)」修「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」，並增定相關配套規定	敬悉。
五、有關開發方式及財務計畫：	
(一)本案如經申請單位考量決定不採區段徵收方式辦理，將依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第五點(六)規定，「開發方式不採區段徵收者，…應專案報請行政院同意。」並依要點第四點(八)規定，「…採其他開發方式考，應敘明不採區段徵收之理由，並具體說明辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫等。」。請依上述要點規定修正或補充報告書，如已經地政、財政等單位評估開發為可行，請檢附相關單位審查同意或評估可行之證明文件，俾利續辦後續事宜。	1.詳述於申請書第七章開發方式內：第五之(六)之 3 點：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，應專案報請徵得行政院同意。其特殊情形為內政部 92.1.14.台內營字第 0920084077 號函附表第五點之「現有聚落合法建築密集者」，准予授權由都市計畫核定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。 2.「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第四點第二項：非都市土地如以

審查意見	辦理情形回覆
	發展產業、保持優美風景、管制發展及其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫者，得視實際需要，簡化前項全部或一部之內容。 然本案屬管制發展目的之擴大都市計畫，得簡化第四點第一項之內容辦理。
(二)本案計畫範圍內非都市土地既有聚落，請評估以農村社區土地重劃、農村再生計畫方式辦理是否較為妥適。	1.農村社區土地重劃對象為非都市土地之鄉村區、非鄉村區內之農村聚落及原住民聚落(相距未逾二十公尺之甲、丙種建築用地邊緣為範圍)，由縣市主管機關報請中央主管機關核定後辦理；農村再生計畫於離島地區之辦理，為非都市土地人口集居聚落達二十五戶或一百人以上及因聚落生活、生產、生態及文化等整體發展需要彼此密切關連之區域，並由農村社區內之在地組織及團體，依據社區居民需要所研提之農村永續發展及活化再生計畫。 2.本案考量都市計畫之辦理如下： (1)農村社區土地重劃針對鄉村區聚落或相鄰未距二十公尺之甲建為範圍，農村再生計畫則以人口集居處為範圍，然農變建之蔓延情形散亂，未被劃入重劃範圍者，其外圍仍可持續辦理農變建，形成新聚落，難以針對該區域進行整體性之重劃、規劃公共設施及管理。 (2)馬公市現況仍從事農業之面積極少(僅佔本計畫研究範圍面積 1.58%)，既有聚落及甲建多為純住宅使用，與農村社區重劃及再生計畫之方向為農村空間改善及產業與文化活化、保存、推廣，其辦理之性質與目的不盡相同。 (3)如辦理都市計畫方式，既有聚落及週邊環境於土地使用分區劃設上可做整體考量，並以整體開發方式辦理，亦可增設土地使用分區管制內容加以引導。
(三)本案計畫範圍廣大，基於財政負擔及執行能力考量，建議請補充本案分期分區發展計畫。相關分析(包括事業計畫)應將舊有都市計畫範圍納入，俾進	補充分期分區計畫於申請書第七章。

審查意見	辦理情形回覆
行整體都市發展考量。	
六、其他：	
有關飲用水水源水質保護區或引用水取水口一定距離內之「農地變建地」個案，行政院環境保護署 100 年 4 月 13 日環署毒字第 1000028956 號函釋如由澎湖縣政府認定為居民生活所必要且經主管機關核准者，應可符合變更區域計畫(第 1 次通盤檢討)限制發展管制原則之除外規定、以及飲用水管理條例第 5 條規定不得有「新社區之開發」等污染水源水質之行為，卻於該條例施行細則第 9 條定義新社區之開發「係指規模在二十戶以上社區之開發」等等情節，對於水源水質之保護是否合宜，請行政院環境保護署惠予審慎評估，作必要之檢討修正。	敬悉。

「擴大馬公都市計畫」區域計畫委員會第二次 專案小組會議紀錄辦理情形回覆表(101.03.23)

審查意見	辦理情形回覆
— 第1次專案小組會議審查意見一、有關都市發展趨勢關聯影響之條件，「(二)請補充分析說明本案擴大計畫範圍與現有馬公都市計畫區之整體發展定位、澎湖縣低碳島規劃、觀光發展等關聯性，俾據以分析都市發展之需求。」請就本案係屬「管制發展型」之定位，繼續補充。	- 澎湖縣離島綜合建設發展實施方案中定位馬公市都市計畫區為政經發展中心區、觀光休閒渡假區、水岸發展區，週邊非都市土地則為都市住宅發展區之腹地。 - 澎湖近年推動觀光旅遊產業，旅客人數從民國90年至今日，由近40萬人次成長為60餘萬人次，其中馬公市屬澎湖發展之核心地區，觀光旅遊之成長更帶動馬公都市發展之繁榮。現今澎湖積極推動低碳島，積極綠能發展，朝向綠色運輸、綠建築、資源循環等方向推動，馬公市更作為示範地區，亦間接推動觀光旅遊之參訪行程，加深原馬公都市計畫和週邊土地之都市化。 - 早期非都市土地開發引用之「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」，有其一定功效，近年發展迅速，馬公都市計畫週邊土地大量引用其要點申請農變建造成無系統之發展，且欠缺完善公共設施配套，為解決此一現象，本次將鄰近原都市計畫週邊之土地納入括大都市計畫範疇，停止農變建之適用，利用都市計畫管制作為本地區發展之機制。 - 擴大範圍之劃設考慮實質發展現況，避開重要水庫集水區、飲用水及自來水保護區，並配合澎湖國家風景管理處對澎湖觀光發展之管制，納入非屬「澎湖觀光發展計畫分區使用原則及土地使用管制規則」內之土地範圍；另觀音亭風景區原非屬都市計畫土地因已納入馬公都市計畫第三次通盤檢討辦理擴大，故不在本次擴大範圍。

審查意見	辦理情形回覆
	5. 擴大範圍之海岸地區屬公有地部份未來將依「澎湖縣劃定海岸一定限度內土地不得為私有處理要點」確實管制公有土地之轉售，並對私有土地於都市計畫規劃時優先納編為保護區或公園用地，確保澎湖海岸線其自然優美風貌。
二、第 1 次專案小組會議審查意見二、有關本案擴大都市計畫所規劃之區位問題：	
(一)本案計畫範圍內 85.41%土地原為非都市土地使用分區「一般農業區」，擬規劃變更為非農業使用部分，為避免計畫範圍調整產生誤解，請改以實際面積之數據表示。另「2.農地納入本案計畫範圍後，將劃為都市計畫農業區乙節」，因都市計畫劃設農業區應有積極相關農業輔導作為，請補充說明劃設農業區的合理性及如何配合農地再利用政策，進行後續的發展與管理。	1.有關一般農業區使用面積及百分比數據詳述於 3-37 頁 2.農業用地除鄉村區乙種建築用地週邊將納入部份農業用地作為整體規劃公共設施使用外，於未來都市計畫，農業區將採綠化空間規劃為主，作為優良環境之綠化、隔離功用之綠化空間，另積極配合縣府「廢耕農地復耕計畫」，朝向在地、觀光、精緻、休閒農業發展，縣府亦將給予農民必要之協助與指導。
(二)考量舊聚落密集地區(東衛社區)之發展現況及不可分割特性，原則同意屬重要水庫(東衛)水庫集水區部份，得一併納入本次擴大都市計畫範圍；惟請補充說明該地區之排水系統相關配置情形，以維護水源水質保護區、水庫集水區之保育目的。並請更新計畫書第一章至第三章，有關擴大計畫範圍之相關論述與圖表資料。	1.東衛社區之排水為東衛 1 號排水路，由上游雷達站至東衛水庫溢洪道下游，社區部分多為暗渠，中游為明渠，此排水路並未排入水庫，乃經東衛水庫之溢洪道排出，故納入東衛社區範圍並未影響其水源水質保護區及水庫集水區。 詳述於 6-13、6-15 頁
(三)由於本案係屬「管制發展型」之擴大都市計畫案，請針對未來擬納入海岸與海域部分之相關規劃內容，補充說明是否須修正「澎湖縣劃定海岸一定限度內土地不得為私有處理要點」之相關規定。	1.目前公有土地之分佈狀況如 3-34 頁，海岸週邊之公有土地，軍方土地者劃為機關用地，仍維持軍方管理及管制；其他主管機關管理者，劃為保護區及公共設施用地，保持公有不得轉售私人。現為私有土地之部份，未來於都市計畫檢討中逐步變更分區，以保護區為主或配合主管機關之取得計畫劃定為公園綠地等公共設施，管制海岸一定限度內土地之優良景觀及低度利用，維持澎湖縣特有之離島海岸線優美風貌。 2.公有土地未來於都市計畫管制下，可以嚴

審查意見	辦理情形回覆
	格管控其土地使用分區，防止其變更及出售；私有土地取得依據「澎湖縣劃定海岸一定限度內土地不得為私有處理要點」第四點應由國有財產局或中央、縣觀光遊憩或農業主管機關提出，因海岸線範圍廣闊，未來仍配合主管機關需求及財政狀況，逐步於都市計畫中檢討變更。故「澎湖縣劃定海岸一定限度內土地不得為私有處理要點」之規範尚符合目前規劃需求。
(四)考量經營管理之必要性，原則同意將菜園濕地範圍(雙湖公園)部份，納入擴大計畫範圍；並請依附近海岸線之現有地形地貌核實劃設計畫範圍，避免產生零星土地或相關設施遺漏未納入之情事。	詳見申請書 3-50 頁圖 3-3。
(五)請參酌國防部意見，評估將菜園營區及附近相關公共設施(屬限制發展地區範圍部份)，一併納入計畫範圍之可能性與必要性。	菜園營區、澎湖國家風景管理處等鄰近公共設施因自來水水質水量保護區、飲用水水質水源保護區、重要水庫集水區等劃定皆由地形稜線進行劃設，有其地形集水之考量，且目前土地使用管制良好，現無納入都市計畫管制之急迫需求，目前僅將非屬上開保護區納入計畫範圍，並劃設為機關用地或相關公共設施用地。
三、第 1 次專案小組會議審查意見三、有關本案擴大都市計畫之規模問題：	
(一)請依「馬公市都市計畫原目標人口數 66,000 人，惟因澎湖地區多年來人口成長緩慢而無法達成，請考量澎湖縣觀光需求發展，補充現有人口、流動人口及觀光人口等分析預測資料，俾據以支撐本次擴大都市計畫之合理性。」之審查意見，補充「流動人口」及「觀光人口」等分析預測資料。	1.馬公市現有人口約 56,000 人，都市計畫區內約 29,000 人，而近三年(民國 98、99、100 年)之澎湖遊客人次平均約為 594,000 人，4 月至 9 月之間為澎湖旅遊之旺季，遊客人次約為全年遊客人次之 85%，人數約為 504,900 人，淡季僅佔全年遊客人次之 15%，人數約為 89,100 人。 2.依據澎湖縣旅遊局統計資料澎湖縣合法旅館、民宿位於馬公都市計畫區及擴大地區之房間數約占全縣房間數之 81.46%，故位於馬公都市計畫區及擴大地區內住宿之旅客總人次旺季約為 411,292 人次，旺季每月平均可達 68,548 人次，每日平均約 2,285 人。

審查意見	辦理情形回覆
	造成壓力，然原都市計畫區發展已不足以負擔，因此於都市計畫區週邊土地快速發展，且欠缺公共設施及管制，新增之建築形式亦逐漸失去澎湖原傳統建築之特色。
(二)請就本案係屬「管制發展型」之定位，核實推估都市發展之用地需求，並重新檢討推估本案住宅區之需求量及劃設目的等相關資料。	1.本計畫為管制擴大地區之農變建不當蔓延、改善傳統聚落之生活空間品質、維護海岸一定限度內土地之景觀，使馬公都市計畫週邊地區有秩序發展。針對舊聚落乙建劃設住宅區，改善居住品質；一般農業區除公共設施使用外，劃設農業區解除農變建法令適用，並增設土地使用分區管制內容；海岸一定限度內土地依據土地權屬性質，分別劃設保護區及公園、綠地等公共設施；少數因計畫邊緣完整性而納入之水源相關敏感地區，劃設為保護區，使擴大地區內土地依據本計畫發展目標及原則有計畫性之循序發展。 2.目前住宅區配置以原鄉村區乙種建築用地之傳統聚落及其週邊一般農業區為主，劃設住宅總面積共 71.27 公頃，其中包含傳統聚落現有乙建 46.32 公頃佔劃設住宅區總面積之 65%、未來增設之公共設施用地 24.95 公頃佔劃設住宅區總面積之 35%。而甲建及一般農業區則劃入農業區進行管制，朝向綠化空間規劃。
四、第 1 次專案小組會議審查意見四、有關本案擴大計畫之機能分析：	
(一) 請依「請考量現況與未來發展，補充及分析本案計畫內有關公共設施之需求量、項目、區位、建設經費及縣政府財源等；並請依都市計畫通盤檢討辦法相關規定，檢討本案公共設施需求量。另既有都市計畫老舊社區部分之公共設施問題如何處理，請一併補充。」之審查意見，繼續補充。其中計畫書表 6-1 有關「劃設標準或原則」之內容，均填列「得就地劃設」，似降低本案須擴大都市計畫之正當性，請重新檢討修正。	1.公共設施主要計畫層級包含國中小及公園用地，現況國中小包含石泉國小、中山國小、東衛國小等，加上新劃設西衛地區國小已足敷現況需求，而公園用地依據現有雙湖園公園及海岸一定限度內公有土地優先劃設，未來則逐漸檢討海岸一定限度內私有土地，逐步增設。 2.細部計畫層級之公共設施包含必要之道路系統及鄰里公園，主要為現有之乙建及其週邊地區作為整體開發規劃，而初步預計劃設之面積為道路系統 14.25 公頃、鄰里公園 10.7 公頃，公共設施之建設經費將

審查意見	辦理情形回覆
	由縣府逐年編列預算興闢。詳見 6-25 頁 3.另都市計畫老舊社區之公共設施現已由馬公都市計畫（第三次通盤檢討）辦理檢討，目前已報部審議中。 4.修正劃設標準或原則詳見 6-6 頁。
(二)請依「本案計畫範圍內擬劃設都市計畫農業區，惟計畫內容並無明確規劃構想，請考量離島綜合建設實施方案、觀光遊憩、低碳島等相關政策，研訂農業區管制之配套機制，並調整區內之土地利用方式，俾利審查。」之審查意見，繼續補充。並請補充「擴大馬公都市計畫區土地使用分區管制要點(草案)」與現行都市計畫法台灣省施行細則有關農業區相關規定之對照表，俾利審查。	1.農業區之未來發展將朝向綠化空間型態規劃進行管制，鼓勵土地所有權人進行土地綠美化，並發展休閒、精緻、觀光、在地農業，另配合離島綜合建設發展實施方案之指導推動觀光，帶動產業之發展，實現綠能生活及低碳目標。 2.因範圍內現行「農變建」氾濫情形，故於訂定農業區申請農舍時之使用強度應以不超過現行「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」規定之容積率。故將都市計畫法臺灣省施行細則第三十條農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地之「建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，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。」配合農變建之建蔽率及容積率調整為「其建築簷高不得超過一〇・五公尺，並以三層為限；建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。」另因納入都市計畫農業區故亦符合「澎湖縣都市計畫保護區、農業區土地使用審查要點」之規範得加以管制 詳見附錄七、附錄十。
(三)請補充本案計畫範圍內農變建之歷年演變情況包括各年變更案件數量、區位分布及變動趨勢等資料，並請補充說明依修正後之「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」，目前還有多少地區可依該要點進行農變建?請提供相關區位及數量資料。並補充說明本計畫公告實施前有	1.農變建自民國 93 年起申請面積開始增加，以五福段、文石段最為嚴重，至今於擴大範圍內依據農變建之相關法令計算仍可申請農變建之面積約為 296.77 公頃，其農變建相關資料詳見申請書 3-18～21 頁。。 2.本擴大都市計畫未來進入都市計畫辦理程序後，將引用都市計畫法第 81 條辦理範圍內之禁止新建、增建、改建行為最多

審查意見	辦理情形回覆
關農變建相關適用範圍之過渡時期配套措施為何？	兩年，另建議針對「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」進行有關擴大都市計畫程序時禁止相關案件申請之修訂內容，以避免計畫擬定空窗時期之搶建行為。
五、第 1 次專案小組會議審查意見五、有關本案開發方式及財務計畫：	
(一)請補充說明「澎湖縣農村再生總體計畫」與本案擴大範圍農業區未來發展之關係。	1. 農村再生總體計畫目的在於改進農業生產方式、改善農村生活及維護農村生態環境，創造農村經濟活力，促進農村社區再生，縮短城鄉差距。目前澎湖縣已於 98 年起逐年辦理說明會及訪談，遴選先期規劃之社區，本擴大範圍內之社區現皆未納入考量。 2. 再者「澎湖縣農村再生總體計畫」實施對象為都市計畫區外之農村社區聚落，現馬公市內擬有執行參考計畫者包含風櫃、山水、蒔里、桶盤、虎井等，該地區屬澎南系統並未包含於本擴大範圍內，而都市計畫區及週邊土地則定位為澎湖之核心生活發展區作為生活及行政服務中心。未來週邊農業區納入都市計畫後，故本案將以都市計畫進行農業區之管制朝向綠化空間及休閒、精緻、觀光、在地農業發展為主。
(二)有關本案分期分區發展計畫，請以塊狀或面狀進行相關規劃，請補充說明分期分區規劃原則、構想及各期優先提供之公共設施項目與總量。	本案分期分區分為第一期發展區及其他發展區 1. 第一期發展區：包含乙種建築用地及其週邊農業區所形成之住宅區用地，以市地重劃、都市更新、自然村方式辦理，解決舊聚落公共設施及道路系統不良之問題。 2. 其他發展區： (1)甲種建築用地：未來劃設為農業區，並擬具土地使用分區管制要點進行管制 (2)其他農業區範圍：將配合縣政推動進行觀光、休閒、精緻、農業等，並以綠化空間為規劃目標，保持地區優良景觀。 (3)海岸一定範圍內之土地：依據各主管

審查意見	辦理情形回覆
	機關計畫及需求辦理，私有土地則依據相關法令及要點辦理，未來逐漸依時程取得劃設為公共設施或保護區。 詳見 7-7、7-8 頁
六、	
其餘依第 1 次專案小組會議審查意見一(一)、二(一)1、二(三)2、三(四)、三(五)、五(一)、六，同意補正資料辦理情形回覆，並納入計畫書內容。	敬悉。
七、其他：	
有關依據「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」造成澎湖地區非都市土地「農變建」無秩序蔓延之情形乙節，前揭辦法係依據「非都市土地使用管制規則」授權另訂，其對於澎湖地區之長遠發展是否妥適合宜，請本部地政司審慎評估，作必要之檢討修正。	敬悉。
交通部民用航空局書面意見：	
一、本局意見同 98 年 2 月 3 日系統字第 0980003270 號函，本案查詢之場址部分係位於依「民用航空法」、「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」劃定之馬公多向導航臺限制建築地區內，倘除辦理非都市土地變更編定作業外，尚涉有地上建築物之更動，請提供建築物基地高程及建築物高度等相關資料，以利審核；另前述範圍外若有地上物興建計畫高度 60 公尺以上者，亦請提供標示基地位置之二萬五千分之一或五萬分之一地形圖或經緯度(WGS84 系統)、基地高程及建物高度等資料，俾利本局評估馬公機場儀航程序。	本案未涉有地上建築物之更動及興建計畫高度 60 公尺以上之地上物。
二、另本案場址皆非位於依「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照	敬悉。

審查意見	辦理情形回覆
射角度管理辦法」所劃定之禁止或限制範圍。	
三、有關本案查詢之場址範圍是否影響軍事管制區，建請洽詢相關軍事機構辦理。	已辦理相關查詢。見附錄一「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件形式要件查核意見表環境敏感區及限制發展地區查詢」

「擴大馬公都市計畫」區域計畫委員會第三次 專案小組會議紀錄辦理情形回覆表(101.08.06)

審查意見	辦理情形回覆
— 第2次專案小組會議審查意見一、有關都市發展趨勢關聯影響之條件，確認本案定位為「管制發展型」之擴大都市計畫。惟請再補充說明如何透過相關管制策略，可確保未來的發展會比現況更好，包括新劃設之都市計畫農業區、現有農變建地區等。	1. 本案定位為管制發展型之擴大都市計畫，其目的在於停止農變建法令於擴大地區範圍之適用，使無秩序、無計畫性之住宅申請得以停止，使擴大地區之空間、景觀、公共設施水準不再持續惡化。而未來擴大都市計畫後，針對範圍內重點地區，包含海岸週邊土地、舊聚落地區、引用農變建法令形成之新發展區等，以都市計畫方式逐步予以引導，使其有目標之改善。 2. 海岸地區除配合目的事業主管機關逐步取得外，以都市計畫手法，劃定土地使用分區，未來將海岸地區逐步檢討為保護區及公共設施用地為目標，落實土地法第14條海岸一定限度內土地不得私有之規範。 3. 一般農業區未來規劃土地使用分區為農業區，配合「廢耕農地復耕計畫」、「青青草原計畫」及農業主管機關各項補助措施，朝向都市綠化空間之目標前進，並鼓勵及引導廢耕地之地主投入休閒、精緻農業生產，配合澎湖縣之觀光產業發展，改善景觀環境，促進產業轉型，並避免農地繼續依農變建法令申請為建地。 4. 現有農變建地區先劃入農業區，並依據原申請之建蔽容積率予以管制，而原為建地目之農變建地區於都市計畫中亦不損及民眾土地使用權益，未來則依據分期分區計畫，逐漸予以檢討道路系統及公共設施需求，改善環境品質。 5. 舊聚落地區則以市地重劃、都市更新、自然村等方式進行開發，改善原舊聚落窳陋環境，提供充足公共設施及細部計畫道路系統，提昇生活環境品質。
二、	
第2次專案小組會議審查意見二(一)，同	1.目前擴大都市計畫地區內之農業用地多數

審查意見	辦理情形回覆
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」。惟請補充如何達到隔離緩衝效果、其應有之積極相關農業輔導作為、土地使用管制機制(如限縮容許使用項目等)。並將本次會議補充說明「廢耕農地復耕計畫」，有關復耕農地於本案擴大計畫範圍內之區位與面積總量等資料，納入計畫書。	為廢耕地，銀合歡及雜草地叢生，造成景觀不佳，未來以縣府「廢耕農地復耕計畫」針對銀合歡剷除，並配合已推動之青青草原計畫，進行綠地之綠化工作，並補助土地所有權人辦理綠化，另如有雜林地林相不佳者，由林務管理單位輔助林相之整理，使擴大範圍農業區內可形成大型綠地，成為都市地區之綠化空間，減少農變建及舊聚落週邊之荒、空地景觀，減緩馬公都市計畫區及擴大地區密集建築之空間壓力，使都市環境美化，營造優良之住宅景觀空間。 2.縣府農漁局由 95 年推動至今之廢耕農地復耕實施計畫，補助民眾農業資材鼓勵農作、農地活化成果展售、縣府補助及指導銀合歡剷除、仙人掌專區之設立等，本擴大範圍農業區配合縣府政策之輔導可改善現有耕地利用不佳之現況。 3.另針對農業區之使用項目，因農業區定位朝向隔離綠帶及休閒農業發展為主，應避免土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場等設施，並於未來土地使用分區管制要點中予以增列管制。 4.澎湖縣由民國 95 年至 101 年推動廢耕農地復耕，辦理約 7.33 公頃之銀合歡剷除及農業資材補助，擴大範圍內申請之地段包含四維、五福、六合、文東、文石、雙湖等段。詳見申請書 p3-52
三、	
第 2 次專案小組會議審查意見三(一)，因本案業定位為「管制發展型」之擴大都市計畫，故原審查意見有關「據以支撐本次擴大都市計畫之合理性」部份，應予刪除修正。惟請將本次會議補充說明「流動人口」及「觀光人口」等分析預測資料，納入計畫書。另請補充說明如何透過本計畫土地使用管制方式，規範未來新增建物保有澎湖縣傳統建築特色。	1.近年澎湖遊客年平均人次為 594,000 人，旺季遊客人次約佔全年之 85%，又澎湖縣合法旅館、民宿位於馬公都市計畫區及擴大地區之房間數約占全縣房間數之 81.46%，故位於馬公都市計畫區及擴大地區內住宿之旅客總人次旺季約為 411,292 人次，旺季每月平均可達 68,548 人次，每日平均約 2,285 人。詳見申請書 p4-6 2.於土地使用管制要點中要求未來新增建物之強度及容許使用項目，且應經過都市設計審議後始得發照建築。而都市設計審議規範

審查意見	辦理情形回覆
	中可針對擴大地區訂定審議權責及審議重點，包含建築物整體造型、屋頂形式、附屬設施、色彩、材質、綠能、低碳建築、交通動線等，使其未來新增之建物得保有澎湖縣傳統建築特色。
四、	
第 2 次專案小組會議審查意見三(二)，請就本案系屬「管制發展型」之定位，核實推估都市發展之用地需求，並重新檢討推估本案住宅區之需求量及劃設目的等相關資料，納入計畫書中。	1. 本計畫為管制擴大地區之農變建不當蔓延、改善傳統聚落之生活空間品質、維護海岸一定限度內土地之景觀，使馬公都市計畫週邊地區有秩序發展。針對舊聚落乙建劃設住宅區，改善居住品質；一般農業區除公共設施使用外，劃設農業區解除農變建法令適用，並增設土地使用分區管制內容；海岸一定限度內土地依據土地權屬性質，分別劃設保護區及公園、綠地等公共設施；少數因計畫邊緣完整性而納入之水源相關敏感地區，劃設為保護區，使擴大地區內土地依據本計畫發展目標及原則有計畫性之循序發展。劃設之土地使用分區及公共設施用地原則詳述於 p6-1~6-3。 2. 目前住宅區配置以原鄉村區乙種建築用地之傳統聚落及其週邊一般農業區為主，劃設住宅總面積共 71.27 公頃，其中包含傳統聚落現有乙建 46.32 公頃佔劃設住宅區總面積之 65%、未來增設之公共設施用地 24.95 公頃佔劃設住宅區總面積之 35%。詳見 p6-1 及 p6-6。
五、第 2 次專案小組會議審查意見四(二)：	
(一)請依本案計畫範圍內擬劃設都市計畫農業區，說明未來農業區土地使用管制之配套機制，並就都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條之 1 的內容，評估本計畫限縮農業區之土地使用容許之可行性。	1. 都市計畫法臺灣省施行細則第 29 條之 1 內容如下： 農業區經縣（市）政府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時

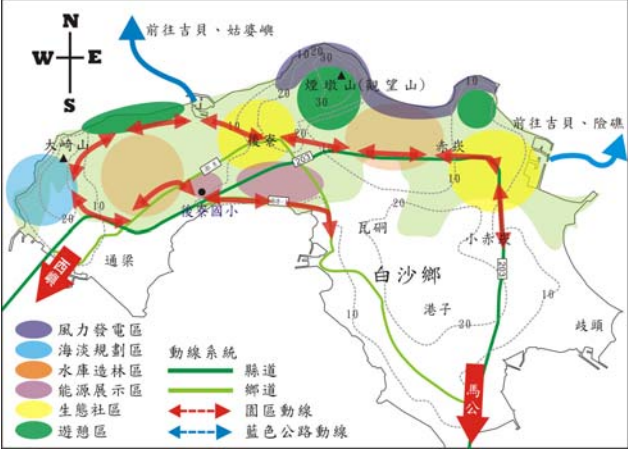
審查意見	辦理情形回覆
	性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項所定經縣（市）政府審查核准之社會福利事業設施、幼稚園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。縣（市）政府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依地方實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。 縣（市）政府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。 2.就本案農業區定位為都市地區之綠化空間，朝向隔離綠帶及休閒農業發展為主，應避免土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場等設施，並於未來土地使用分區管制要點中予以增列管制，補充內容詳見附錄七
(二)有關本計畫公告實施前農變建相關適用範圍之過渡時期配套措施，建議依非都市土地使用管制規定第 30 條第 4 項規定：「第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣(市)目的事業主管機關之核准。直轄市或縣(市)目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣(市)目的事業主管機關及有關機關同意。」於澎湖縣政府相關單位審查申請案時，針對申請案是否符合推動擴大都市計畫之政策方向，提供明確之審查意見。	遵照辦理。
六、	
第 2 次專案小組會議審查意見五、(一)，請依行政院農業委員會水土保持局書面意見「馬公市內已參加培根訓練之社區有...西衛(部份屬都市計畫)、前寮(位於非都市土地)...。」，修正相關回應資料，並	1. 農村再生總體計畫目的在於改進農業生產方式、改善農村生活及維護農村生態環境，創造農村經濟活力，促進農村社區再生，縮短城鄉差距。目前澎湖縣已於 98 年起逐年辦理說明會及訪談，遴選先期規

審查意見	辦理情形回覆
建議未來擬訂細部計畫應結合農村再生計畫，予以整體規劃考量。	劃之社區，本擴大範圍內總計有西衛及前寮社區參加培根計畫之關懷班。 2. 農村再生培根計畫分為關懷班(政策宣導、理念溝通)、進階班(認識社區、發掘問題)、核心班(凝聚共識、社區自主)、再生班(社區願景、永續發展)。 3. 而「澎湖縣農村再生總體計畫」之澎湖農村社區總體發展願景，將本擴大都市計畫範圍內定位為核心生活發展區，作為生活及行政服務中心。其發展願景及定位為：「完備社區內公共設施與觀光服務機能，提昇社區居住空間環境品質。」 4. 未來納入都市計畫管制後，除依據相關行政程序持續辦理該地農村再生之推動，並依據農村再生計畫之推動，促進社區民眾參與及檢討社區發展各項相關計畫及都市計畫細部計畫之擬定，都市計畫並可結合農村再生基金，有效改善社區之公共設施建設。
七、	
第2次專案小組會議審查意見五、(二)有關本案分期分區發展計畫，請將鄰近鄉村區乙種建地一定距離之甲種建地併入第一期發展區，進行相關規劃，並請補充說明第一發展區之期程及優先提供之公共設施項目與總量。	1. 未來納入都市計畫後，甲建將先行劃設為農業區，因甲建分佈範圍過於零碎，優先納入第一期發展區之數量及範圍難以估計，故仍待乙建之第一期發展區完成後，針對原甲建進行全面整體規劃，而鄰近乙建之甲建仍可因第一期發展區公共設施完成改善其環境品質。而未來甲建則於第一期發展區完成後於其他發展區中優先進行。 2. 第一期發展區於擴大都市計畫擬定後進行，預計達本次計畫年期可完成第一期發展區，其優先提供之公共設施項目為：鄰里公園暨兒童遊樂場、廣場、綠地等約 10.7 公頃，細部計畫道路約 14.25 公頃，詳見申請書 p7-7。
八、附帶決議：	
(一)有關「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	敬悉。

審查意見	辦理情形回覆
暨變更編定審查作業要點，係依據「非都市土地使用管制規則」第 45 條授權另訂，請本部地政司檢討「非都市土地使用管制規則」第 45 條有關離島地區農牧用地、養殖用地或林業用地興建住宅之相關規定，是否符合區域計畫之精神。	
(二)報告書第 6-19 頁有關本次擴大地區用水計畫目標年為 15796 萬噸，與附錄五有關經濟部水利署核定 29347 萬噸數據不一致，請查明後修正。	遵照辦理，已依據水利署核定之用水計畫書修正申請書內容，詳見 p6-19~20。
九、	
其餘依第 2 次專案小組會議審查意見二(二)、二(三)、二(四)、二(五)、四(一)、四(三)、六，擬同意補正資料辦理情形回覆，並納入計畫書內容。	敬悉。
行政院環境保護署書面意見：	
一、	
(一)擴大範圍內規劃作為農業生產用地及保育(護)用地之土地使用分區，日後不應再同意變更作非農業及保育(護)使用，並應有不同於臺灣本島之都市規劃理念及設計，且將氣候變遷、都市防災架構納入。	遵照辦理 1.本案擴大範圍內農業生產用地及保育用地，未來將定位為都市內之緩衝綠帶，以保育環境、美化景觀、提昇環境品質為主要目標，發展為優質之生活發展地區。 2.本擴大馬公都市計畫案因應氣候變遷，未來配合本案公共設施、公用設備品質及數量之改善，增加地區容受力及防災據點數量，並提昇防災據點層級，改善及避免現有窳陋聚落各種可能發生之都市災害，並針對海岸週邊土地加強管制，避免因鄰近海岸而造成相關之都市災害。
(二)宜一併檢討原馬公都市計畫區之都市更新、降低空屋率之積極對策；並就擴大範圍外之非都市土地管制方式，加嚴或廢止「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」相關審查規範，以避免零星開發	遵照辦理，相關說明如下： 1.原馬公都市計畫區為馬公市及澎湖縣之行政及商業中心，現況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。馬公市舊市區空間在建物老舊、道路狹窄、公共設施

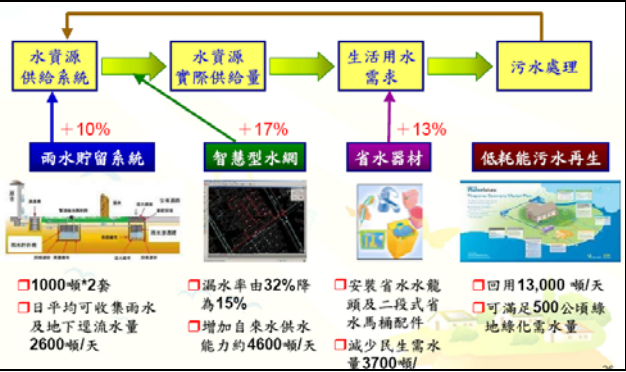
審查意見	辦理情形回覆
情形持續蔓延。	不足以及整體環境品質低落的情況下，縣府已逐步辦理都市更新相關措施，除推動新復里老舊眷村遷移後之都市更新，更鼓勵窳陋地區之私有土地自辦都市更新，並於現正提部審議之變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)中，研擬相關對策如下： (1)檢討現有尚未開發使用之土地，合理釋出、妥予規劃，以有效創造都市開發土地，減少效區化現象。 (2)檢討調整馬公都市計畫區北側、東側尚未開發之農業區，訂定開發方式與管制規範，並預為妥善規劃，以引導該地區朝向有秩序之開發。 (3)檢討工業區之土地利用情形，對閒置與不當利用之工業用地，檢討變更之。 (4)對於區內閒置未開發之建築用地，檢討其開發強度與使用性質之合理性，進行妥適之檢討變更，以期在合理管制下促進開發。 (5)完備都市更新執行相關機制，以利既有發展地區經由都市更新方式，創造地區發展新契機。參考「馬公都市計畫區都市更新地區範圍劃定案暨建立縣府實施都市更新機制規劃研究案(90.05)」規劃建議，劃定都市更新單元。 2.原馬公都市計畫區之空屋率推估(詳見申請書 p4-5~4-6)： (1)現況說明： 現有都市計畫區內之空屋低於全國平均標準，而空屋之形成，一為澎湖縣年輕人口向台灣本島尋求工作機會；二為馬公市發展已久，房屋所有權繼承糾紛問題嚴重，且房舍老舊故繼承者多選擇於市郊新建房屋，亦為農變建主要來源之一。 (2)因應對策： 馬公市區空屋大多屬私人產權，政府難以處理其所有權問題，本案之管制農變建作法，抑制市區外圍農變建之成長，亦使市場機制對於馬公市區內空屋之去化產生一定之影響。

審查意見	辦理情形回覆
	此外，長遠規劃應落實總量管理理念，建立都市成長管理監測機制，藉由未來的有效管理導正過去發展上的謬誤，並鼓勵民眾換屋增加市場餘屋需求。另強化產業經濟發展、提高就業機會，吸引人口遷入，增加購屋需求，並發展租屋市場，以緩和住宅閒置壓力。 3.後續有關「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」相關審查規範，將由本府逐步檢討，並配合內政部地政司指導進行檢核修訂，以符合其當初訂定要點之精神。
(三)應將澎湖低碳島專案計畫相關概念納入都市計畫整體規劃設計，並參考本署低碳永續家園推動策略及架構，規劃本案低碳發展原則，擬具具體行動方案，包括推動低碳旅遊以因應增加之觀光客、設置區域供冷、供熱之能源中心及共同管線、管溝，且評估各種提升再生能源使用比例之可能方案，如利用海水冷能、地下蓄能之地源熱泵、以海域抽蓄水力提供離峰再生能源貯存空間等，以朝向並成為「零碳島」之目標。	1. 低碳發展具體行動方案相關說明如下： (1)能源面向： 主要為能源結構調整，提升綠能及低碳能源比率、架構分散式電力系統、自動讀表系統(AMI)，以及智慧型電網(Smart Grid)。 (2)水資源面向： 主要提升水資源有效利用，例如節水設施、雨水回收系統、中水道系統等。 (3)廢棄物面向： 主要達成垃圾零廢棄目標，包括資源有效回收及再生利用、源頭減量、綠色生產及綠色消費等。 (4)運輸面向： 主要建構綠色運輸系統，例如低碳運具(大眾運輸系統、自行車、電動自行車、電動機車、低碳公車(電動、生質能、氫能))、智慧型運輸系統、自行車網路系統、LED照明及交通號誌、以及制定交通工具最低效率標準等。 (5)建築面向： 新建物：公共建築物及民間重大投資案，均需取得建築標章。 舊建物：老舊公共建築物進行外殼綠化、雨水回收和空調照明器具最適化換裝民間建築，結合商圈再造繁榮地方。 (6)產業面向： 主要在規劃低碳產業結構與效率提升，主

審查意見	辦理情形回覆
	要方法包括提升能源利用效率、效率提升投資獎勵、工作機具能源效率標準、工業用水回收再利用、工業廢棄物再利用、CO2減量、以及產業結構調整等。 1. 低碳旅遊： 低碳觀光發展策略包括鼓勵使用自行車或低碳排放之電動車及使用大眾交通工具大眾運輸應配合觀光景點有完善規劃(例如，觀光景點接駁車，自行車及電動車租賃)，自備餐具及盥洗用具，食用當地當季飲食。 2. 澎湖能園區推動現況： (1)澎湖縣現正推動之後寮能源園區位於白沙鄉，範圍涵蓋赤崁、後寮及通梁等社區，基地面積達 591 公頃。以永續發展目標，兼顧能源、經濟及生態之發展原則，打造多元型態再生能源應用的示範園區。 (2)後寮能源園區以「運用自然環境、形成資源循環」為發展策略。在規劃內容方面，主要設施包括風力發電廠、海水淡化廠、地下水庫、綠地造林及生態社區等。 (3)綠色指標包括：CO2 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 6 項。 (4)功能區包括：風力發電區、海水淡化區、水庫造林區、能源展示區、休閒遊憩區、生態社區等 6 區，相關之規劃示意如下後寮能源園區構想示意圖所示。  (5)本案推動可行性：

審查意見	辦理情形回覆
	建議可參考澎湖後寮能源園區之模式以永續發展目標，兼顧能源、經濟及生態之發展原則，打造多元型態再生能源應用區，以「運用自然環境、形成資源循環」為發展策略，並以主要的再生能源包括風力、太陽能，以及潮汐發電，所產生的電力除供電給本計畫範圍外，亦用來作為海水淡化用途，並將製成的純水存入地下水庫中。 4.各種提升再生能源使用比例之可能方案： (1)澎湖再生能源現況以風力發電最具備有經濟開發價值。 (2)目前再生能源之規劃：目前工研院所規劃的未來澎湖陸域大型風力機預計總裝置容量為 74MW：其中馬公市(29MW)、白沙鄉(34MW)、湖西鄉(18MW)、西嶼鄉(48MW)。此外，小型風力機預計裝置 0.22MW，以設置觀光地區以及民宿或特色建物為主。在太陽光電部分，預計裝置 1.9MW：包含馬公機場 MW 級 PV 停車場共 1MW、觀光景點(包含候車亭與充電站等)共計 553kWp、澎湖地區所有學校共計 49 所 147kWp(節能減碳教育)、自來水公司淨水廠 200kWp，並將太陽熱能替代瓦斯，作為熱水供應使用，預計推動既有屋舍、新建物、及大型系統(如旅館、宿舍、泳池)裝設約 6400m² 面積太陽能熱水器。 (3)其他可能之再生能源： 潮汐發電：澎湖一般平均潮差約 3 公尺左右，與經濟性理想潮差 6-8 公尺仍有相當差距。雖然澎湖的潮差條件並不優越，但因為澎湖之供電成本高，若以邊際能源之效益而言，發展潮差發電或許仍具有經濟誘因，尤其澎湖本島環繞一內海，可利用其作為內海水庫，即可成為一個極適宜開發潮差發電的理想潮汐池。 潮流及海流發電：台灣地區可供開發洋流發電應用之海流，以黑潮最具開發潛力。對於澎湖的再生能源應用而言，應先就澎湖鄰近海域研析其洋流的流向以及速度，以目前國

審查意見	辦理情形回覆
	際的發展趨式而言，洋流發電還未達成熟階段。 波浪發電：澎湖西部海域波能範圍在 10~15 kW/m，若以 30~60m 水深範圍進行評估，其裝置容量可達 220MW。 除了以上三種海洋能發電外，尚有利用海洋溫差、海水鹽度差能來發電，不過相對於潮汐發電較為成熟外，其餘發電仍處於研究試驗階段。 (4)澎湖潮流發電潛能：工研院現階段正進行台灣尺度洋流模式建立，以強化潛能評估，提供海流能開發依據，並積極規劃中長程海流能開發之藍圖。此外，國立成功大學海洋能研究團隊-水工試驗所，在先期研究中，已經進行澎湖海域環境調查研究，包括地形水深、潮汐、流速、海洋潮流動態模擬，最後選擇澎湖跨海大橋舊橋墩為預定潮流發電示範廠址（Pilot）。目前正進行該海域之潮流流況數值模擬計算、海下渦輪機組及樁基架設機構等耐海蝕金屬材料研究、跨海大橋橋墩土木結構強度調查評估、現地示範計畫模型機規劃設計，以及相關之整合規劃等研究試驗工作。 詳細內容已修訂於本案政策環評說明書報行政院環保署備查。
(四)建議就平均高潮線至第 1 條省道或濱海主要道路主要道路之陸域範圍，除既有聚落、必要公共設施或軍事設施外，逐步推動海岸地區不得私有並禁止開發，以保護海岸景觀及生態資源。	遵照辦理。 未來將參考環保署之指導，並依據「澎湖縣劃定海岸一定限度內土地不得為私有處理要點」配合相關目的事業主管機關之計畫，逐步推動海岸地區不得私有並禁止開發，以保護海岸景觀及生態資源。
(五)水資源部份，建議優先規劃逐年降低漏水率之措施，並通盤考量低碳島、水資源利用等因素，推動多元化水資源開發，如污水回收再利用、雨水貯留、地下水庫、海水淡化等。	水資源規劃補充說明如下： 規劃建構完善的雨水貯留系統，每日平均可收集雨水及地下淨流量達 2,600 噸。另外規劃智慧型水網，漏水率由 32%降為 15%，並增加自來水供水能力約 4,600 噸/天。在生活用水需求上，全面推廣安裝省水器材，每日減少民生需水量達 3,700 噸。此外，建構低耗能污水再生系統，每日約可回用 13,000 噸的污水，

審查意見	辦理情形回覆
	可滿足 500 公頃綠地綠化需水量，有關多元化水資源概念如下低碳島資源循環規劃圖。 詳細內容已修訂於本案政策環評說明書報行政院環保署備查。  低碳島資源循環規劃圖(多元化水資源回收)
(六)宜一併檢討廢棄物源頭減量及處理設施營運管理對策。	相關說明如下： 1.澎湖縣政府於民國 96 年推動實施以轉運外縣市焚化為主，以 98 年為例，外運焚化量約為 43.02 公噸，外運費用約 4,000 萬元。以現況而言，因需以船舶轉運至高雄進行焚化處理，雖與興建焚爐比較較節省成本(興建一百噸焚化爐，約需要四、五億元，啟用後每年至少一億元以上的運作成本)，但並非長遠之計，且不符合綠色運輸政策，故建議在經費籌措可行之情況下，應考量興建焚化爐。 2.現有掩埋場位於馬公市、湖西鄉與白沙鄉，納入轉運後，逐一轉型為緊急應變場，已飽和封閉之垃圾場則進行復育綠化工程。 3.廢棄物之推動政策為落實垃圾減量、強制垃圾分類，資源回收工作等，此外，並結合低碳島專案計畫統整規劃本縣長期資源循環零廢棄垃圾處理方案，妥善解決垃圾處理問題，創造清淨家園。 詳細內容已修訂於本案政策環評說明書報行政院環保署備查。
(七)於都市計畫劃設前，應依文化資產保存法規定，徵求主管機關意見及辦理文化資產調查作業。	遵照辦理，本案將於都市計畫訂定前，依文化資產保存法規定，徵求主管機關意見及辦理文化資產調查作業。 詳細內容已修訂於本案政策環評說明書報行政院環保署備查。

審查意見	辦理情形回覆
二、	
建請澎湖縣政府依有關委員、專家學者及相關意見補充、修正評估說明書，經有關委員會及專家學者確認後，納入定稿，送本署備查。	遵照辦理。
行政院農業委員會水土保持局書面意見：	
一、	
查馬公市內已參加培根訓練之社區有山水、西衛、前寮、啟明及鐵線社區，其中西衛社區現行部份位於都市計畫區內，本應依「都市計畫或國家公園區域內農民集居聚落認定農村活化再生需要作業方式」辦理，而此次擴大都市計畫將西衛里全區納入，雖無新增行政作業程序，惟仍影響其涉及都市計畫之範圍及參與農村社區會議之人員；另前寮社區現行係位於非都市土地，如該行政區(前寮里)納入都市計畫後，該社區應依「都市計畫或國家公園區域內農民集居聚落認定農村活化再生需要作業方式」辦理相關行政作業程序，爰俟擴大馬公都市計畫案定案後，請縣府協助 2 農村社區確認及辦理。	遵照辦理。
二、	
另查澎湖縣農村再生總體計畫願景示意圖，馬公市為核心生活發展區，爰此次擴大與各部門計畫已有銜接，惟納入此擴大都市計畫並劃設為農業區者，仍應依縣府所規劃之農業發展方向永續經營。	敬悉。
交通部運輸研究所書面意見：	
一、	
建議開發單位補充說明住宅區之需求，每人或每戶之住宅需求相較於臺灣本島是否有過高之虞？擴大馬公都市計畫之作法似朝向由「住商混合土地使用」轉變為「住商分離土地使用」的趨勢，是否導致更多交通量？另一方面亦有助長產生「都	1. 詳細住宅需求之補充說明如申請書 p4-3~4-4，住宅區之需求狀況乃依據現況澎湖縣之居住現況、型態予以推估計算，因澎湖居住型態多為低層連棟、單棟透天等方式，又由於每戶人口平均約為 3 人，推估達成計畫人口時應需求 218.18 公頃之住宅

審查意見	辦理情形回覆
市蔓延」的現象？是否仍然往不永續的方向發展？	區，其住宅面積需求較台灣本島高之主因為居民居住習慣及住宅型態之不同所造成。 2. 馬公市現況之商業行為聚集於市區，而擴大馬公都市計畫範圍內所劃設之住宅區為舊有聚落，其商業行為屬鄰里商業，住宅區之容許使用內容已足以提供其商業層級，其土地使用分區仍符合現況發展，並無衍生更多交通量之疑慮。 3. 現況都市蔓延之現象，起因為地方農變建之法規及擴大地區接鄰馬公市中心，交通便利之故而造成原都市計畫區外圍農變建住宅蔓延。然擴大都市計畫後，其範圍內無法沿用農變建法規進行興建住宅，而擴大範圍外與市中心又有相當距離，且多數可申請之用地位於水庫相關之限制發展地區，無法進行農變建申請，故農變建之蔓延情況可望獲得有效控制。 4. 現況擴大範圍內之農地能不再無計畫性任意變更，成為都市地區之綠化空間，而舊聚落地區亦能逐步規劃細部計畫公共設施，海岸地區之土地及景觀也能有效予以管制，使擴大地區能永續發展。
二、	
有關公共設施如道路等之開發期程，除對舊聚落優先改善外，對於新興地區也須加以重視，以符合公平、正義及民主的原則。	本擴大都市計畫案除對第一期之舊聚落地區優先改善其公共設施狀況外，甲種建築用地之新興地區、海岸週邊土地及農業區皆有其因應之短期及長期規劃目標，詳如 p7-7 之分期分區計畫，未來將逐步推動，以優美景觀環境及良好生活品質為目標。

「擴大馬公都市計畫」區域計畫委員會第 320 次審查 會議紀錄辦理情形回覆表(102.01.24)

審查意見	辦理情形回覆
決議：	
本案由於與會委員對於擴大都市計畫之需求、民眾意見、計畫人口與公共設施、其他未納入都市計畫範圍土地之農變建問題等仍有疑義，請參酌與會委員意見（如附件）重新修正後，再提區域計畫委員會專案小組討論。	敬悉。辦理情形回覆如下。
附帶決議：	
一、考量現行都市計畫計畫人口達成率低、公共設施保留地取得問題待解決，請本部營建署（都市計畫組）基於主管機關權責，妥善研擬因應對策。	敬悉。
二、「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」係依據非都市土地使用管制規則第 30 條及第 45 條訂定，執行迄今業衍生諸多問題，請本部地政司整體評估研議修訂非都市土地使用管制規則第 45 條。	敬悉。
發言要點：	
一、賴委員宗裕：	
本案申請擴大都市計畫之目的，係為解決「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」（以下簡稱農變建要點）所引發之問題，惟究竟宜以修訂非都市土地使用管制規則第 45 條，或者循擴大都市計畫方式變更為都市土地方式辦理；以及納入都市計畫後，該如何進行有效管制，抑或僅是另提供土地變更或開發的方便之門，建議可作為本次會議討論重點。	敬悉。
二、蕭委員輔導（王專門委員月娥代）：	

審查意見	辦理情形回覆
(一) 依第 3 次專案小組審查會議審查意見四，回應資料 1(3).提及「海岸一定限度內土地」部分，依土地法第 14 條規定，此係地方政府權責，請說明澎湖縣是否已劃定或公告「海岸一定限度內土地」。	1.本府之海岸一定限度內土地劃設依據「澎湖縣劃定海岸一定限度內土地不得為私有處理要點」辦理，配合國有財產局、遊憩、農業主管機關等劃定範圍後徵收取得土地，已配合上述主管機關逐年取得土地。 2.因澎湖縣地理位置特殊，海岸線範圍遠高於其他縣市，且地方財政困難，無法全面一次性劃定海岸一定限度內土地不得為私有，故仍依據前述要點逐年配合主管機關規劃辦理土地徵收取得。
(二) 依本部政策，海域非屬縣（市）政府管轄範疇，本案擬將海域納入擴大都市計畫範圍，其行政法制是否適當，請釐清。	依本案第一次專案小組會議記錄中，「二、有關本案擴大都市計畫所規劃之區位問題(三).2.」內政部地政司意見，海域得以辦理擴大都市計畫，後續將依據「省(市)縣(市)勘界辦法」規定擬訂行政區域調整計畫，報部核定。
三、陳委員彥仲：	
(一) 本案擬將鄉村區乙種建築用地，規劃為都市計畫住宅區，惟其他農業區內原有建地，以及依農變建要點增加之非都市土地甲種建築用地，其處理原則為何？請說明。	1.本案於農業區中原有建地及循農變建要點增加之非都市土地甲種建築用地，於本案擴大都市計畫先劃入農業區中，目的在於停止農業區土地適用農變建要點，使農業區土地內之建地數量不再增加，另增設土地使用管制規則，使其使用強度依循原申請農變建時之建蔽率 50%、容積率 150%，避免農變建之甲建依據都市計畫法臺灣省施行細則第三十條增加建蔽率及容積率為 60%/180%，以維護計畫整體之公平性。 2.而未來於分期分區計畫中，農業區內建地及甲建列為其他發展區之優先改善地區，於其週邊改善道路系統、綠美化及公共開放空間為主要目標。
(二) 本案若採直接修訂「非都市土地使用管制規則」第 45 條，應屬較周延之策略。	本府未來將配合內政部地政司之檢討，全面通盤考量本縣農變建要點規定及執行。
四、戴委員秀雄：	
(一) 贊成陳委員意見，非都市土地使用	本府未來將配合內政部地政司之檢討，全面

審查意見	辦理情形回覆
管制規則為行政命令，其 45 條為裁量處分而非拘束處分，非都市土地使用管制規則無法授權訂定農變建要點，建議澎湖縣政府若為因應當地特殊需求，應考量訂定自治條例，較為妥適。	通盤考量本縣農變建要點規定及執行。
(二) 如澎湖縣政府要提出擴大都市計畫需求，必須提出實際人口已估計畫人口 8 成、觀光人口新增等相關數據俾以支撐須藉由擴大都市計畫手段而滿足空間需求。	本案擴大都市計畫依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第五條第二項「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，得不受第一項第一款之限制」，故本案擴大都市計畫之需求乃管制擴大範圍內之土地，使其不再失序發展及有效管理，故得不受實際人口達計畫人口 8 成之規定限制。
(三) 本案計畫書及簡報內容，提及許多承諾事項，期達成加強管制目標，惟如何落實控管，請說明。	本案承諾事項本府將依據審定之計畫書及相關會議記錄確實執行，並將其納入未來都市計畫說明書中，且提供未來各級都市計畫委員會作為審議之指導原則。
(四) 本案擬擴大都市計畫之範圍，僅以馬公市為限，惟農變建要點係適用於所有非都市土地，故其他鄉鎮是否亦應一併納入？	澎湖縣為諸多小島所構成，而馬公島為澎湖縣最大之島嶼，其人口也多數集中於此，而馬公島中較高度發展之馬公市，其核心即為馬公都市計畫區，農變建要點衍生之住宅蔓延問題便是圍繞著馬公都市計畫區產生，然而其他澎湖縣內鄉鎮因人口稀少，必須依循農變建要點方能給予離島居民建築自居之機會，所以農變建要點仍有其必要性，故本次擴大都市計畫之目標僅針對馬公都市計畫區週邊已達失控之情況加以管制，其他鄉鎮則保有農變建要點，維持地方發展。
五、賴委員宗裕：	
(一) 馬公都市計畫之計畫人口未達 80%，近年來人口沒有增加，但是房子愈蓋愈多；本案擴大都市計畫後，看不到未來可以引進之人口成長的相關策略，請補充。	1. 本案擴大都市計畫並未提高計畫人口，計畫人口之達成率將有所提昇。 2. 馬公都市計畫之計畫人口於現況之土地使用下，已朝向擴大地區發展，本擴大都市計畫藉由農變建要點不適用於都市計畫區內之方式，控制住宅數量之增加，避免住宅發展向外蔓延，導致都市郊區化現象。 3. 現有馬公都市計畫區同步進行四維路以

審查意見	辦理情形回覆
	北之農業區變更，將有住宅需求之人口重新引入都市計畫區內，未來更加強馬公都市計畫區內之都市更新及再生，使得馬公都市計畫區之整體土地利用更有效率，計畫人口亦能有效成長。 4.另本府近年推動本縣觀光事業之發展，針對馬公市區內之觀光重大計畫包含國際魅力觀光據點、媽宮歷史觀光城等，另更推廣擴大地區之休閒精緻農業發展，可望提昇馬公市區內之就業需求，增加居住人口，減少本縣之人口外流。
(二) 原有馬公都市計畫範圍內仍有許多公共設施保留地未取得，本案採擴大都市計畫方式辦理，是否得以有效紓緩，抑或將造成公共設施保留地之問題更嚴重？	本案擴大都市計畫之公共設施，採依現況劃設，而乙建之住宅區未來則採整體開發方式補充公共設施，不採徵收方式取得土地，避免造成公共設施保留地，政府無財源徵收之困境。
(三) 本次與會委員對於縣府欲處理農變建要點所衍生的問題，應有高度共識，關鍵在於應採取擴大都市計畫或直接修法方式辦理。此外據悉馬公都市計畫第三次通盤檢討，欲將四維路以北之都市計畫農業區，變更為住宅區，其與本案擬防止農變建情形加遽之政策顯不一致，請說明；澎湖地區有2成多的空屋率，都市計畫內部「人口流失」與「補足公共設施」等問題待解決，而本案僅能提供擴大地區之公共設施，是否妥適，請一併釐清。	1.本府針對馬公週邊住宅政策除了針對農變建加以管制其蔓延，並且針對原有馬公都市計畫區內近於飽和之住宅區，進行四維路以北之都市計畫農業區變更，提供馬公市區週邊之住宅需求，在管制及供給雙方面引導下，使住宅區數量及區位能符合都市計畫之目標，避免住宅使用無計劃性之恣意蔓延。 2.都市計畫區之人口流失問題主因在於都市計畫區內住宅土地取得困難，及非都市土地農變建法令使非都市土地興建住宅之成本相較都市計畫區內更加低廉，導致都市計畫區內人口未有成長，而週邊之非都市土地人口卻高度成長，未來以擴大都市計畫管制農變建後，並配合馬公都市計畫現正規劃之農業區變更及都市更新等手段，改善都市計畫區內人口流失之問題。 3.馬公都市計畫區內公共設施不足，已於馬公都市計畫第三次通盤檢討逐步檢討增加，此外本府另有推行青青草原計畫，針對荒廢之私有土地辦理獎勵綠美化，減免地價稅外，綠美化之維護由本府農漁局辦

審查意見	辦理情形回覆
	理，促進地主提供土地之意願，辦理迄今都市計畫區內之綠覆率已達 45%以上，雖都市計畫公共設施未達標準，本府仍有持續推行相關政策改善整體居住環境品質。
(四) 依現行都市計畫農業區既有之容許使用項目，其對農地仍可能造成破壞，本案是否有適當的管制作為可以防止，請補充說明。	就本案農業區定位為都市地區之綠化空間，朝向隔離綠帶及休閒農業發展為主，應避免土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場等設施，並於未來土地使用分區管制要點中予以增列管制，且未辦理整體開發前禁止都市計畫之個案變更申請，其餘則依據都市計畫法臺灣省施行細則規範辦理，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。
(五) 本案所提出之分期分區計畫，期程為何？	本案分期分區計畫之期程將於未來都市計畫擬定時，配合政府每年預算予以規劃。
(六) 開發方式若不採區段徵收方式辦理，是否應於報請行政院同意後，再予同意擴大都市計畫？	詳述於申請書第七章開發方式內： 第五之(六)之 3 點：開發方式不採區段徵收者， <u>除符合行政院所核定之特殊情形者外</u> ，應專案報請徵得行政院同意。 而特殊情形如下： 內政部 92.1.14.台內營字第 0920084077 號函附表第五點之「現有聚落合法建築密集者」，准予授權由都市計畫核定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。
六、林委員楨家：	
(一) 請說明欲解決農變建要點所引發的問題，擴大都市計畫是否為最可行、合適之解決方案？	現行非都市土地乃依循農變建要點興建住宅，農變建要點之取消一則縣府受地方民意阻力甚大，二則澎湖縣內之偏遠鄉鎮仍有農變建要點施行之必要性，針對馬公都市計畫區週邊非都市土地農變建嚴重失序之地區進行擴大都市計畫，除限制一定範圍內農地無計畫性持續變更為建地，並可規範現有農地使用、保護海岸週邊景觀、改善既有聚落公共設施等，在顧及澎湖縣馬公市及其他鄉

審查意見	辦理情形回覆
	鎮之整體發展下，為最合適之解決方案。
(二) 交通部書面意見中，本案似考量欲將住商混合變成住商分離部分，回應資料提及變更為都市計畫住宅區後，仍可以符合鄰里商業使用。請進一步說明未來如何達成此目的，係直接於施行細則中落實，或者於本案細部計畫分區管制的內容可以達到？	依據都市計畫法臺灣省施行細則住宅區仍可容許基本提供生活所需之鄰里商業使用，未來擴大都市計畫後，將依循都市計畫法臺灣省施行細則之規定辦理。
(三) 本案基於學童通學距離考量，擬增設「西衛國小」乙節，未符合少子化趨勢，請評估改以提供交通車等其他方式處理，探討新設國小之必要性。	本案考量西衛地區距離就近之中興國小約 600 公尺，步行時間約 10 分鐘，設校之土地及工程費用龐大，且少子化為近年趨勢，經評估後無設校之需求，故將新設西衛國小乙節予以取消。未來西衛地區之國小學齡兒童可由本府補助就近之國小設立交通車接送等方式就學。
(四) 計畫書內容有關交通服務水準之評估依據為何，請補充說明。	依據澎湖縣綜合發展計畫及台灣省公路局交通調查年報統計，本擴大地區之道路服務水準皆為 A 級，屬足堪負荷，車流平穩之等級。
七、林委員建元：	
(一) 本案若同意以擴大都市計畫方式辦理，建議應將以下理由納入，以強化其正當性： 1. 本案政策環境影響評估，業經行政院環境保護署審查通過。 2. 擴大都市計畫範圍，可有助於提升馬公都市計畫人口之達成率。 3. 可積極改善馬公市週邊之生活環境。	遵照辦理。
(二) 農變建要點引發澎湖地區農地失控，若辦法不改，則未能有效解決非都市土地之管理能力功能不彰的問題；故除非擴大都市計畫，係屬過渡時期的配套方案，否則應補充其他依據。	1. 馬公都市計畫區週邊已失序之農變建區域，將以擴大都市計畫方式予以解決，以都市計畫方式管制各種土地使用，導正其土地無計畫、無秩序之情況 2. 農變建要點未來本府將配合內政部地政司之檢討，全面通盤考量本縣農變建要點規定及執行，使本縣內偏遠離島及本島地區皆能有所適用，且不影響非都市土地之管理。
(三) 計畫人口無法有效預測，亦不宜作為推估各種使用分區規模的唯一依	敬悉。

審查意見	辦理情形回覆
據，建議都市計畫通盤檢討等相關體制，應正視此事實，並儘早修正相關法規。	
(四) 臺灣地區未能將「稅制」、「財政」、「都市計畫土地使用與公共設施投資」有效整合，三者獨立的結果，導致新計畫的推出，僅使公共設施一直增加，但是實務上舊的公共設施問題並未解決，故建議「公共設施保留地」之議題，應建立有效處理之配套機制。	敬悉。
(五) 建議澎湖縣政府可考慮將離島建設基金與解決都市計畫公共設施保留地，予以整合，並列為可採行的策略。	感謝委員指導。本府將審慎考量委員意見，評估離島建設基金整合於各都市計畫公共設施保留地取得之可行性。
(六) 由於都市計畫範圍內，均採取土地使用管制，故本案「管制型都市計畫」之說法應予修正。	遵照辦理。
(七) 澎湖地區條件特殊，軍事土地解編後如何融入土地使用管制體系，建議應列入相關規劃考量。	目前本擴大範圍納入之軍事土地仍由國防部管理及使用，未來如有軍事土地解編之需求，將配合週邊土地使用、澎湖縣長遠發展規劃及國防部意見予以規劃。
八、施委員文真：	
(一) 98 年提出計畫係為解決農變建問題，惟簡報資料第 4 頁顯示，近年來農變建之申請與核定之個案逐年增加，請說明本計畫是否能有效處理農變建之問題？	1. 農變建逐年增加之趨勢為馬公都市計畫區內住宅區土地已近飽和，土地稀少難以取得，導致鄰近馬公都市計畫區週邊之農地變更為建地之成本低於馬公都市計畫區內住宅區，有住宅需求者蔓延至週邊非都市土地。 2. 本擴大都市計畫納入馬公都市計畫週邊嚴重農變建地區，期望終止農變建要點之適用，並回歸都市計畫方式管理，針對擴大地區土地訂定計畫目標及有效管制其使用，未來不得繼續引用農變建要點後，馬公都市計畫區週邊住宅蔓延之狀況將可望停止，有效控制馬公都市計畫區週邊土地之環境品質。
(二) 申請書附件 2-3，有關「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第八點之回應說明「未來將邀集學者、專家、民間團體辦理座談會」部	1. 本案於民國 100 年 5 月 17 日曾邀集學者、專家、民間團體針對新訂擴大政策內容辦理公聽會，並獲取意見。 2. 後續於都市計畫擬定前將繼續辦理座談

審查意見	辦理情形回覆
分，為避免後續計畫推動時，可能因民眾反對而造成時程延宕，請評估近期先作並預為研擬因應對策的可行性？	會、民意調查、公告徵詢意見或其他適當方法廣詢民眾意見，並收集作為擬定及都市計畫審議之參考。
九、周委員天穎：	
本案計畫書內容無財務計畫及民眾參與等內容，未來公共設施之提供與規劃為何？請說明。	1. 本案之財務計畫依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第四條第二項所述「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。」 2. 民眾參與詳前頁八、(二)回覆內容 3. 公共設施主要計畫層級包含國中小及公園用地，國中小現況已足敷需求，公園用地未來則逐漸檢討海岸一定限度內土地，逐步增設。 而細部計畫層級之公共設施包含必要之道路系統及鄰里公園、兒童遊樂場、廣場及綠地，主要為現有之乙建及其週邊地區作為整體開發規劃，而初步預計劃設之面積為道路系統 14.25 公頃、鄰里公園 10.7 公頃。
十、蔡委員玲儀：	
本案政策環評審查時，部分環評委員對其新訂都市計畫之必要性仍有疑慮，惟為避免重複審查，僅提供新訂都市計畫可能對環境之影響提供建議。	敬悉。
十一、王委員雪玉：	
(一) 因應澎湖地區發展現況與地理條件，本案選擇以擴大都市計畫方式嘗試解決農變建要點所引發的問題，且縣府承諾加強農業區之土地使用管制，故就政策上與法規上應屬可行作法。	敬悉。
(二) 本案雖維持原馬公都市計畫之計畫人口，不額外增加，但並未交待都市	1. 都市計畫區內及區外人口數詳參計畫書 p3-7，區外人口分佈區位狀況詳參 p3-16

審查意見	辦理情形回覆
計畫區內與區外人口數量與分布情形；建議對於如何確保不要造成空屋率繼續增加、不要使公共設施保留地問題惡化、後續相關策略之執行單位等，建議應有具體承諾與釐清。	圖 3-3 2.原馬公都市計畫區之空屋率推估(詳見申請書 p4-5~4-6) 現有都市計畫區內之空屋低於全國平均標準，而空屋之形成，一為澎湖縣年輕人口向台灣本島尋求工作機會；二為馬公市發展已久，房屋所有權繼承糾紛問題嚴重，且房舍老舊故繼承者多選擇於市郊新建房屋，亦為農變建主要來源之一。 馬公市區空屋大多屬私人產權，政府難以處理其所有權問題，本案之管制農變建作法，抑制市區外圍農變建之成長，亦使市場機制對於馬公市區內空屋之去化產生一定之影響。此外，長遠規劃應建立都市成長管理監測機制，藉由未來的有效管理導正過去發展上的謬誤，並強化產業經濟發展、提高就業機會，吸引人口遷入，增加購屋需求，並發展租屋市場，以緩和住宅閒置壓力。 小結：擴大都市計畫限制農變建之發展，配合馬公都市計畫區內推動都市更新等方式，加上縣府推動觀光產業之發展，可望吸引人口遷回現有馬公都市計畫區內。 3.本案擴大都市計畫之公共設施狀況，以現有已為公共設施者優先劃設，其他公共設施之取得則以整體開發方式取得，避免公共設施劃設後卻無財源徵收取得，成為長期公共設施保留地之困境。而原有馬公都市計畫區內公共設施狀況，現正辦理馬公都市計畫第三次通盤檢討於內政部審議中，已針對不必要或已無需求之公共設施辦理檢討變更。 4.未來針對住宅區、農業區、海岸地區之管制，將依據土地使用分區管制進行管理，由本府建設處、農漁局等相關局處，依據都市計畫內容詳加管制。
十二、本部地政司（書面意見）：	
（一）查現行管制規則第 45 條規定，係源自本部 80.3.6 增訂之第 26 條規定：「特	敬悉。

審查意見	辦理情形回覆
殊地區之非都市土地使用管制，省(市)政府得視實際需要另定之，並報內政部備查」【註：原臺灣省政府以 82.6.4 府地四字第 36867 號函頒「臺灣省特殊地區非都市土地使用管制要點」，並規定申請程序、審核標準及應備文件，由縣（市）政府訂定並報省府備查】，當時係因應澎湖縣政府 79.3.3 召開研商「如何調適澎湖縣非都市土地分區使用編定及土地使用管制，以適應特殊地理環境之需求案」會議建議，以照顧離島及原住民保留地地區無自有住屋者，始配合增訂為適應不同地區之特殊需要，其土地使用管制授權省（市）政府另訂之規定。	
(二)鑑於管制規則第 45 條規定實施迄今已逾 20 年餘，時空環境與該條文立法背景已有所轉變，本司依區委會 101.8.6 第 3 次專案小組會議附帶決議，業於 101.11.7 函請澎湖縣政府查明依該規定辦理變更編定為建築用地之情形(包括筆數、面積及是否產生住宅基地於現有道路之沿街面零星開發，缺乏對於地區公共設施的提供，以及整體地區道路之規劃情事)，並請該府依照變更一通所列之土地使用基本方針重新檢視該縣之土地空間配置政策後，提送管制規則第 45 條規定之具體修正意見到部在案，擬俟該府意見回復後，再檢討評估管制規則第 45 條規定修正相關事宜。	敬悉。
(三)至同屬特殊地區之原住民保留地地區之土地使用管制，日前區委會審議區域計畫第 2 次通盤檢討已決議：「為將原住民傳統領域及海域之劃設管理納入考量，有關原住民族土地及海域之土地使用管制，於原住民族土地及海域法等專法制定完成前，將由中央主管機關（內政部）會同中央目的事	敬悉。

審查意見	辦理情形回覆
業主管機關（行政院原住民族委員會）及其他相關目的事業主管機關訂定後，納入管制規則內，以具體落實原住民族土地及海域使用之特殊需求。」及目前陳報行政院審議之國土計畫法（草案）第 22 條亦訂有相同規定，雖前開計畫或法案尚未完成法制程序，惟有關原住民族土地使用管制修法方向，本部與原民會業已獲致共識。	
十三、戴委員秀雄：	
就法律之立場，有關農變建要點所引發的問題，係屬公務員執法錯誤所造成之態樣，不宜當作擴大都市計畫之理由，故建議本案應予駁回。	敬悉。
十四、許委員文龍：	
（一）由於金門及馬祖等係屬都市計畫地區，故引用非都市土地使用管制規則 45 條，訂定離島地區之相關特殊規定者，目前僅有澎湖地區。	敬悉。
（二）農變建要點所衍生之問題作為本案擬擴大都市計畫之理由，的確略嫌不足，建議應另增列其他適當依據，作為本案支持擴大都市計畫之理由。	1. 本案政策環境影響評估，業經行政院環境保護署審查通過，針對環境影響層面已獲委員共識。 2. 擴大都市計畫範圍，可有助於提升馬公都市計畫人口之達成率。 3. 可積極改善馬公市週邊之生活環境，除農變建之控制外，亦可改善既有聚落地區之公共設施，保護擴大都市計畫範圍之海岸景觀，避免都市計畫區內住宅需求壓力蔓延至週邊土地，對於都市計畫區內空屋去化及都市更新推動有一定之幫助。
（三）考量本案之政策環評已經通過，且澎湖地區全面擴大都市計畫目前不太可能，所以請參照與會委員意見，就目前規劃範圍，另尋其他好的理由，則本署傾向可以支持本擴大都市計畫案。	敬悉。
（四）本案之開發方式部分，建議可敘明原則採區段徵收，但經報行政院同意者，可採市地重劃等方式辦理。	詳述於申請書第七章開發方式內：第五之(六)之 3 點：開發方式不採區段徵收者， <u>除符合行政院所核定之特殊情形者外</u> ，

審查意見	辦理情形回覆
	應專案報請徵得行政院同意。 而特殊情形如下： 內政部 92.1.14.台內營字第 0920084077 號函附表第五點之「現有聚落合法建築密集者」，准予授權由都市計畫核定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。 本案擴大都市計畫之住宅區部份因屬現有聚落合法建築密集者，故本案列舉市地重劃、都市更新及自然村等開發方式，由前述函示授權都市計畫核定機關都市計畫委員會審定之。
（五）都市計畫公共設施保留地之問題，多係80年代以前都市計畫所產生之問題，自從行政院政策指示新訂或擴大都市計畫須以區段徵收作為開發方式後，目前已獲致明顯改善。	敬悉。