



澎湖

縣政府 Penghu
County Government

內政部國土計畫審議會 審議 澎湖縣國土計畫(草案) 第1次專案小組會議

簡 報

109/03/27

- 壹、計畫背景
- 貳、計畫內容重點說明
- 參、討論議題

擬定機關：澎湖縣政府

規劃單位：崑山科技大學

壹、計畫背景

計畫年期與範圍/
辦理歷程/

澎湖縣國土計畫基本資料摘要表/

計畫年期與範圍

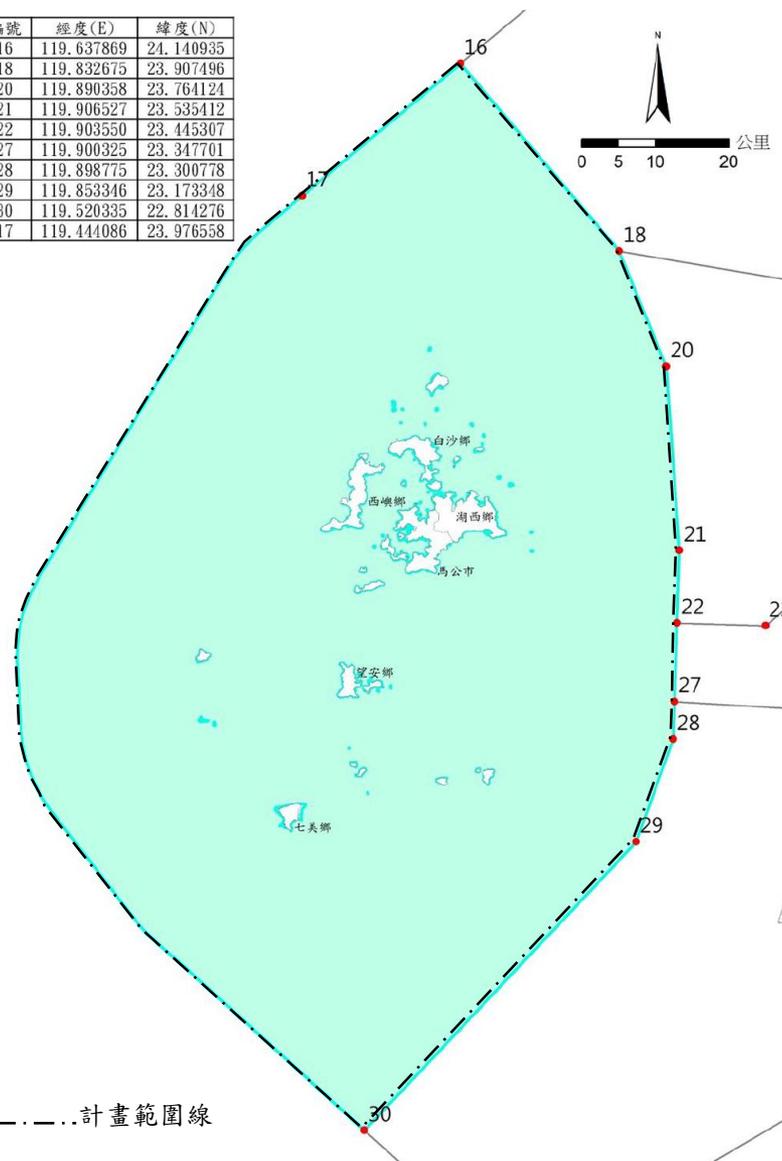
■ 計畫年期

依循全國國土計畫之指導，
以民國125年為計畫目標年。

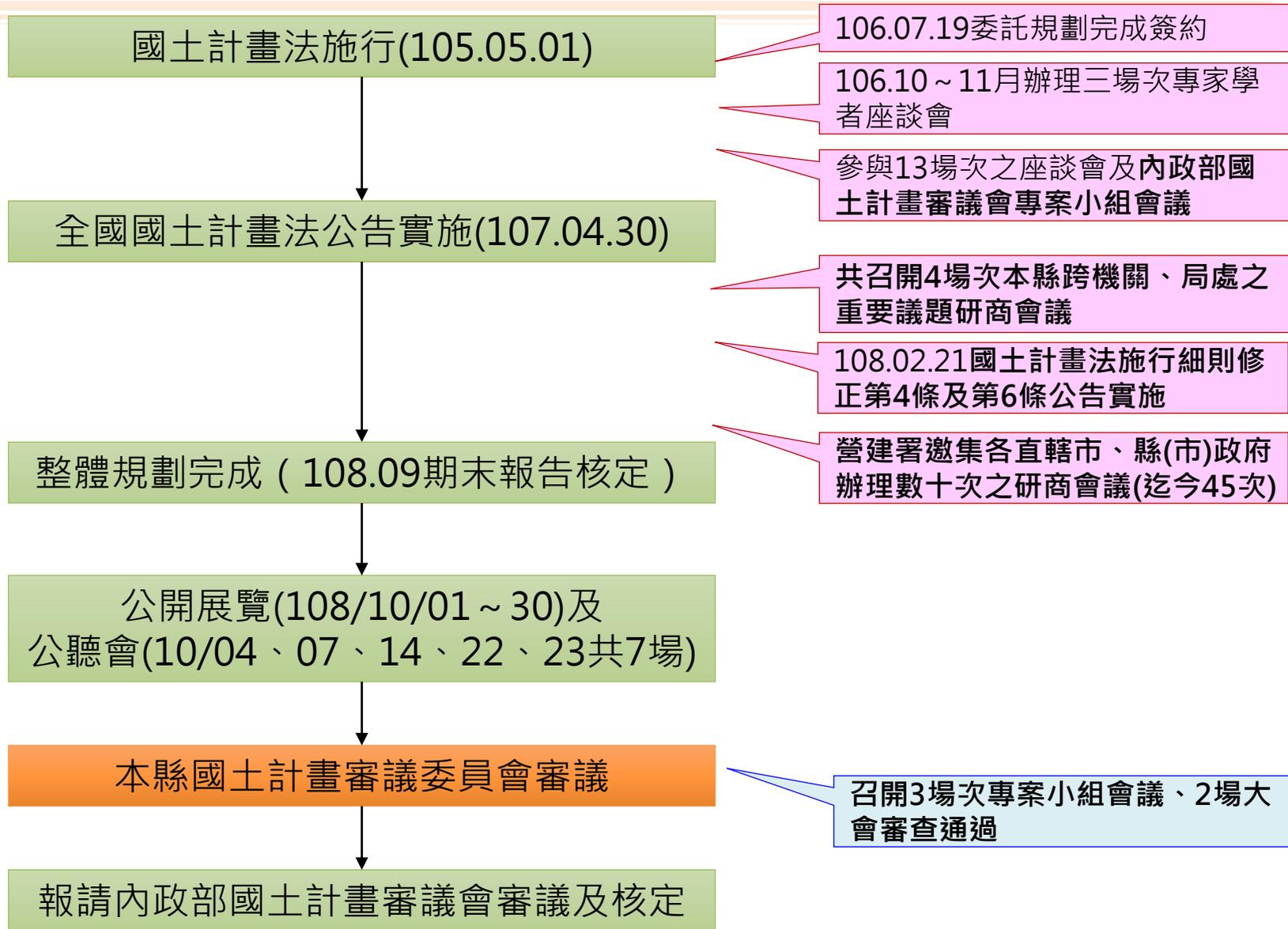
■ 計畫範圍

本縣四周環海，依據108年7月12日行政院公告之澎湖縣國土計畫海域管轄範圍之shp電子檔，以海域管轄範圍外周界予以計算海、陸域面積總計為7,920.28平方公里，為本計畫之計畫面積。

編號	經度(E)	緯度(N)
16	119.637869	24.140935
18	119.832675	23.907496
20	119.890358	23.764124
21	119.906527	23.535412
22	119.903550	23.445307
27	119.900325	23.347701
28	119.898775	23.300778
29	119.853346	23.173348
30	119.520335	22.814276
17	119.444086	23.976558



辦理歷程



澎湖縣國土計畫基本資料摘要表

■ 計畫基本資料摘要表

項目		計畫內容	備註		
1	人口	現況人口	10.4萬人		
		計畫人口	11.5萬人		
2	城鄉發展總量	既有發展地區	1,534公頃		
		新增未來發展總量	住商用地	82.5公頃	1.城鄉發展地區第2類之3：142公頃 2.其餘未來發展地區：161.5公頃
			工業用地	0公頃	
			觀光發展用地	136公頃	
			特殊產業用地	17公頃	
			重大建設計畫	68公頃	
小計	303.5公頃				
3	輔導未登記工廠區位	0公頃			
4	宜維護農地面積	6,650公頃			
5	國土復育促進地區建議處數	0處			

貳、計畫內容重點摘要

發展現況/
發展預測及容受力/
空間發展與成長管理/
澎湖縣發展重要議題/
國土復育促進地區/
國土功能分區/
特殊土地使用管制/

發展現況-社經發展

■ 人口呈穩定成長，並集中於馬公市區及周邊。

- 澎湖縣近10年總人口約為10萬人，人口變動幅度不大，歷年偶有波動，但整體呈穩定成長趨勢，10年間人口平均成長率為0.71%。
- 106年度全縣約60%人口分布於馬公市，約50%人口分布於馬公都市計畫及周邊地區。

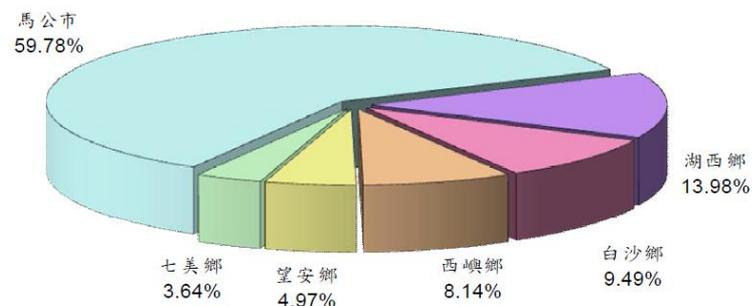
【平均人口粗密度】

澎湖縣設籍人口數104,073人 **8.14人/公頃**

馬公市62,308人
(全縣59.87%) **18.33人/公頃**

馬公都市計畫區及周邊
(約全縣50%) **35.25人/公頃**

馬公都市計畫區
(約全縣30%) **52.30人/公頃**

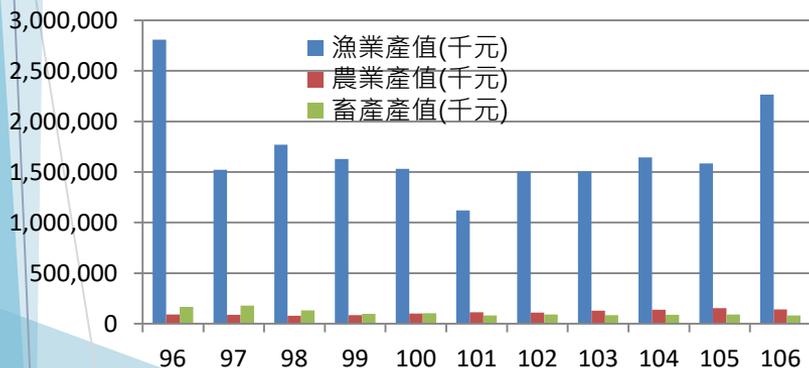


發展現況—社經發展

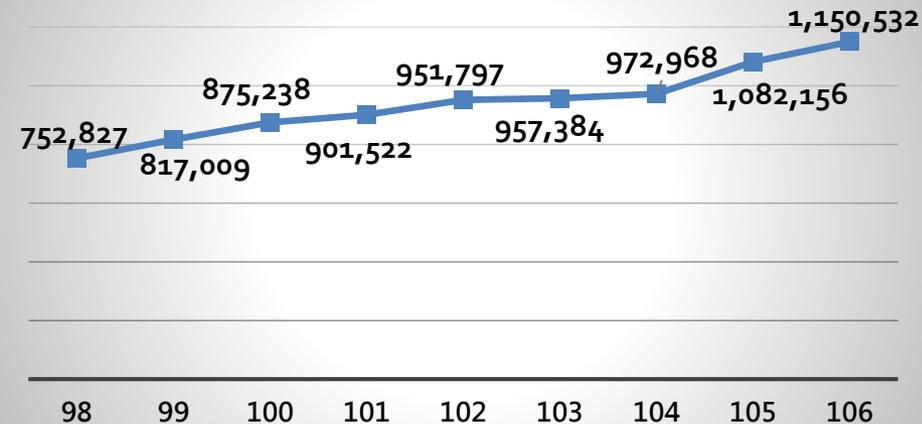
■ 就業結構及產值呈現 三級 > 二級 > 一級產業。

- 一級產業之產量及產值仍以漁業為主。
- 澎湖縣農地面積廣，但因夏日、冬風、少雨及鹽霧使得澎湖的農地生產力低，不宜農作，廢耕地比例高。

產業別	就業人口數		生產總額	
	(千人)	(%)	(萬元)	(%)
農林漁牧業(一級)	3	7.26%	1,861,976	9.29%
工業(二級)	6	16.44%	3,622,409	24.14%
服務業(三級)	30	76.30%	9,987,918	66.57%
總計	39	100.00%	15,004,160	100.00%



澎湖縣歷年觀光人次統計圖



- 因澎湖縣觀光產業發達，相對提高住宿及餐飲業、批發及零售業以及運輸及倉儲業之發展。

業別	場所家數(家)	場所員工數(人)	生產總額(千元)
礦業及土石採取業	-	-	-
製造業	206	631	1,100,409
電力及燃氣供應業	9	-	-
用水供應及污染整治業	16	-	-
營造業	16	1837	3,701,943
小計	247	2,468	4,802,352
批發及零售業	2,202	4,867	3,913,241
運輸及倉儲業	291	1,341	3,523,223
住宿及餐飲業	1,066	2,874	269,528
資訊及通訊傳播業	32	259	1,170,664
金融、保險、強制性社會安全	78	578	2,106,863
不動產業	111	288	345,631
專業、科學及技術服務業	78	171	204,489
支援服務業	414	1,232	984,541
教育服務業	62	325	168,156
醫療保健及社會工作服務業	118	1,114	1,744,836
藝術、娛樂及休閒服務業	90	242	215,328
其他服務業	350	485	410,422
小計	4,892	13,776	15,056,922
總計	5,139	16,244	19,859,274

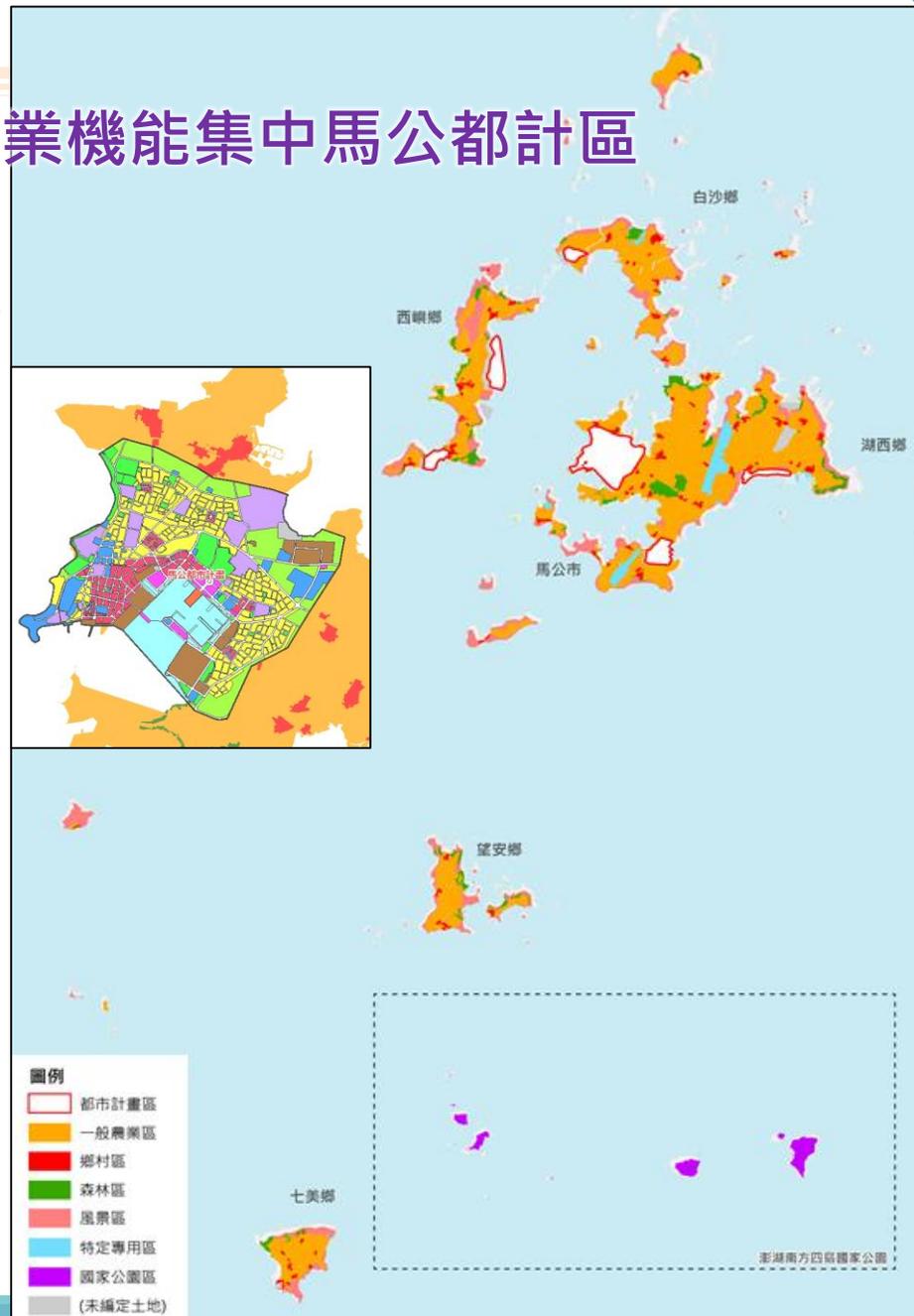
發展現況-實質環境

■ 城鄉發展差距明顯，都市商業機能集中馬公都計區

- 全縣共6處都市計畫，以馬公都計區為全縣經貿商業消費中心，住宅區、商業區開闢率達93.18%、89.29%，工業區約50%較低。
- 林投、二崁、西嶼西台為以古蹟、景觀保護、遊憩為主之都計區。
- 澎湖縣以馬公市區為主要核心區，而無明顯次要核心之空間發展結構。

計畫名稱	性質	計畫面積 (公頃)	計畫人口 (人)	現況人口 (人)
馬公都市計畫	市鎮	596.52	38,000	40,618
馬公鎖港地區都市計畫	鄉街	130.04	9,500	2,857
白沙鄉通梁地區都市計畫	鄉街	60.22	3,000	871
林投風景特定區計畫	特定區	67.77	34	-
西嶼西台古蹟特定區計畫	特定區	72.68	-	-
二崁傳統聚落特定區計畫	特定區	151.39	500	156

非都市土地分區	面積 (公頃)	佔非都土地百分比
特定農業區	-	-
一般農業區	7,754.57	67.99%
工業區	-	-
鄉村區	472.21	4.15%
森林區	557.16	4.88%
山坡地保育區	-	-
風景區	2,297.18	20.14%
特定專用區、其他	324.79	2.84%
總計	11,405.94	100.00%



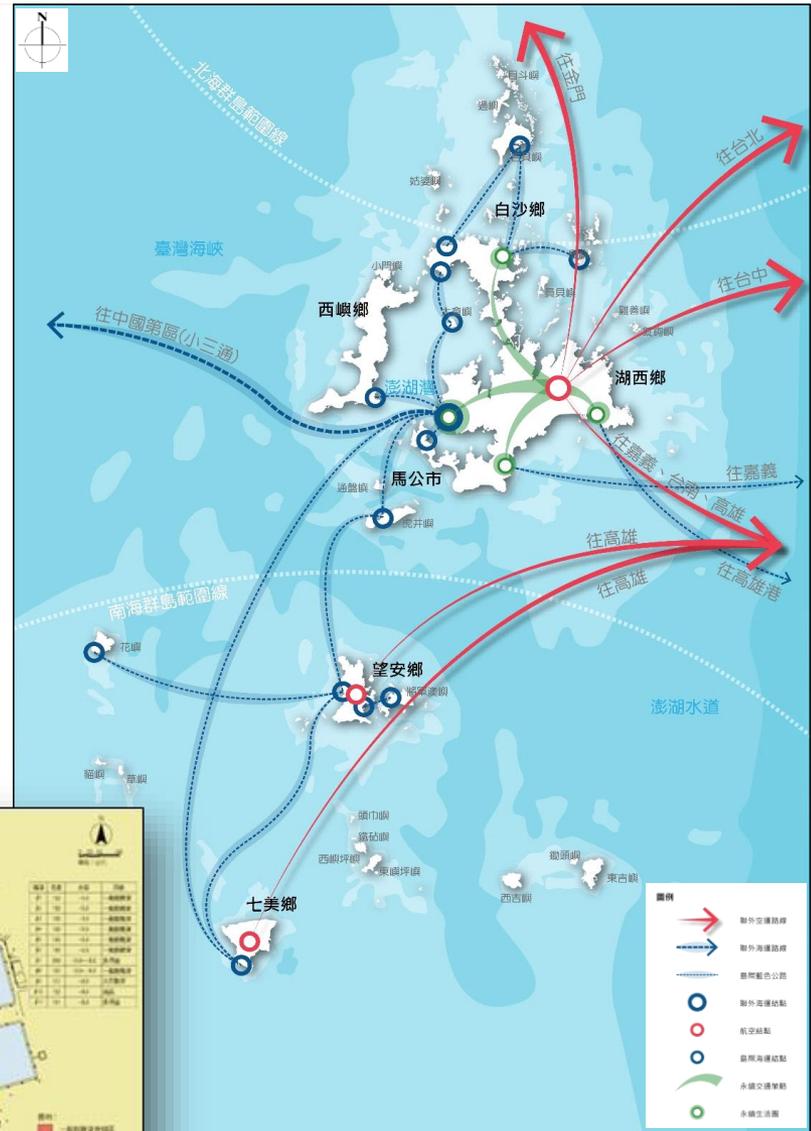
發展現況-實質環境

■ 對外交通以空運為主，本島外之島際交通仰賴海運串連。

- 馬公機場為主要對外交通節點及客運觀光門戶。
- 馬公港為南海島際交通重要港口，北海東海主要由歧頭、赤崁港進出。
- 依台灣港務公司高雄港務分公司規劃，馬公港為客運碼頭，龍門尖山港區為客貨運碼頭。

馬公港區

龍門尖山港區



發展預測-住居人口及觀光人次

住居人口預測

107年戶籍人口104,440人

預測民國125年

趨勢回歸分析法

- 線性：126,277人。
- 多項式：106,274人。
- 指數：129,778人。
- 對數：123,622人。

➤ 近年戶籍人口呈正成長，但全國人口發展趨緩，依回歸模式**無法與全國總人口接軌**。

人口比例分派法

- 低推估：94,000人。
- 中推估：97,000人。
- 高推估：115,000人。

➤ 自95年迄今澎湖縣佔臺灣地區人口比例逐年增加，**以高推估為合宜**。

世代生存法

- 在少子化之趨勢下，推估結果將減為97,298人。

➤ 全國少子化趨勢下偏向負成長，**忽視了社會增加之可能性**。

訂定125年計畫人口115,000人

觀光人次預測

- 以澎湖縣政府旅遊處統計歷年澎湖縣觀光人次為基礎，進行線性、多項式、指數、乘冪等模式之趨勢預測，並考量澎湖地區觀發展須考量一定之承載力，建議參考多項式模式之預估結果，訂定目標年之觀光人次為145萬人次。

模式	預測結果	R ²
線性	1,859,974	0.9441
多項式	1,437,989	0.9455
指數	2,586,376	0.9419
乘冪	1,240,285	0.9411

發展預測—新增用地需求總量

125年計畫人口11.5萬人

新增居住空間需求

新增居住人口數

新增住宅需求戶數

新增住宅用地需求
(含必要之道路、公共設施
空間，約93公頃。)

加計非都鄉村區改善公
共設施需求(約20公頃)

未來供應居住之發展土
地需求面積約113公頃

125年計畫觀光人次145萬人次/年

觀光發展用地需求(技術報告內容)

尖峰月平均每日住宿人口

尖峰月每日需求客房數

目標年合理之客房供給總
量與可新增之數量

分派各遊憩系統住宿

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

新增觀光人次

新增之觀光消費
總額

觀光消費產業用
地需求面積約
3.15公頃

仍依澎管處、澎湖縣政府具體發展計畫列入

目標年之新增發展用地總量

容受力估算-土地容受力

◆ 依規劃手冊之土地容力估算方式

- 依營建署「直轄市、縣(市)政府國土計畫規劃手冊」估算方式，以平均每人70m²樓地板估算容納人口，可容受266,671人，但與本縣實際情形不符。

分區別		可供居住土地面積(公頃)	容積率(%)	可建築樓地板面積(公頃)	可供居住樓地板面積(公頃)
都市計畫區	住宅區	175.31	240	420.744	429.14
	商業區	37.02	400	148.08	74.04
非都市土地	甲種建築用地	230.02	240	552.048	456.26
	乙種建築用地	373.6	240	896.64	900.05
	丙種建築用地	8.01	120	9.612	7.34
總計		823.96	-	2,027.124	1,866.83



◆ 依本縣實際狀況估算情形

- 參酌馬公都市計畫第三次通盤檢討之人口及發展率，修正都市計畫發展容受力約為240人/每公頃居住用地。則全縣都市計畫區總可容受人口約46,517人。
- 非都市地區另考量多為既存之老舊建築，且持分複雜、改建不易之土地，不利進行更新、改建、居住，故平均人口居住密度以120人/每公頃，估算全縣非都市地區可容受約73,396人。
- 前二項合計總容受人口數約119,912人，略高於目標年計畫人口115,000人，如再考量目標年每年約145萬旅遊人次所需空間，則本縣現有可發展土地之可容受人口將較推估值為低。

分區別		面積(公頃)	占總量百分比
都市計畫區	住宅區	175.31	21.28
	商業區	37.02	4.49
	小計	212.33	25.77
非都市土地	甲種建築用地	230.02	27.92
	乙種建築用地	373.6	45.34
	丙種建築用地	8.01	0.97
	小計	611.63	74.23
總計		823.96	100.00

行政區	107年人口數	125年推估人口數	容受人口數(人)
澎湖縣	104,440	·低推估：94,000人。 ·中推估：97,000人。 ·高推估：115,000人。	都市計畫地區： 46,517人(240人/公頃) 非都市地區： 73,396人(120人/公頃) 合計共119,912人

空間發展—發展願景

◆ 澎湖縣國土空間發展願景

低碳生態 · 創意觀光 · 序續菊島~

低碳生態創意觀光的有序與永續菊島

低碳—智慧綠能維生島嶼
生態—景觀生態養育(養護與教育)
—人文生態加值

低碳
生態

創意
觀光

序續
菊島

生態島嶼教育觀光
海洋島嶼遊憩觀光
人文漁村體驗觀光
野戰養生度假觀光

有序與永續堅韌協力
發展的澎湖精神
耐人尋味再續續

空間發展—整體空間發展架構

澎湖縣整體空間發展架構

□ 雙核：經貿、產業

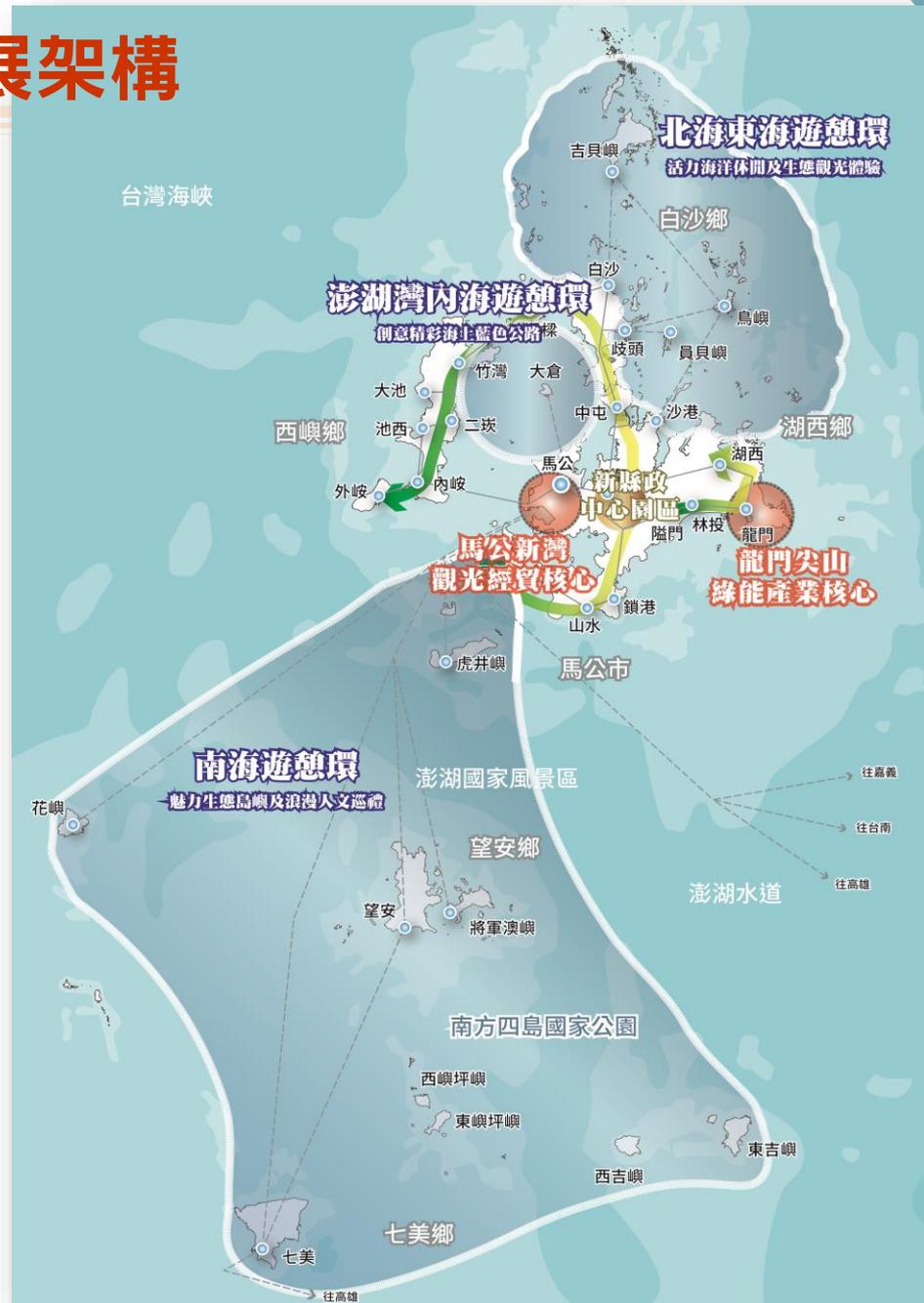
- 馬公新灣：觀光經貿核心
- 龍門尖山：綠能產業核心

□ 海上藍色三環：

- 北海東海遊憩環：
活力海洋休閒及生態觀光體驗
- 南海遊憩環：
魅力生態島嶼及浪漫人文巡禮
- 澎湖灣內海遊憩環：
創意精彩海上藍色公路

□ 陸域觀光三線：

- 北環旅遊線
- 南環旅遊線
- 湖西旅遊線(黃金海岸文化長灘)



成長管理-發展優先順序

■ 住居空間之發展順序與區位 (依目標年新增人口所需約113公頃)

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

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

↳ 以馬公都市計畫農業區變更開發，約48公頃(其中16公頃已辦理變更)。

$$113 - 17.5 - 13 - 48 = 34.5$$

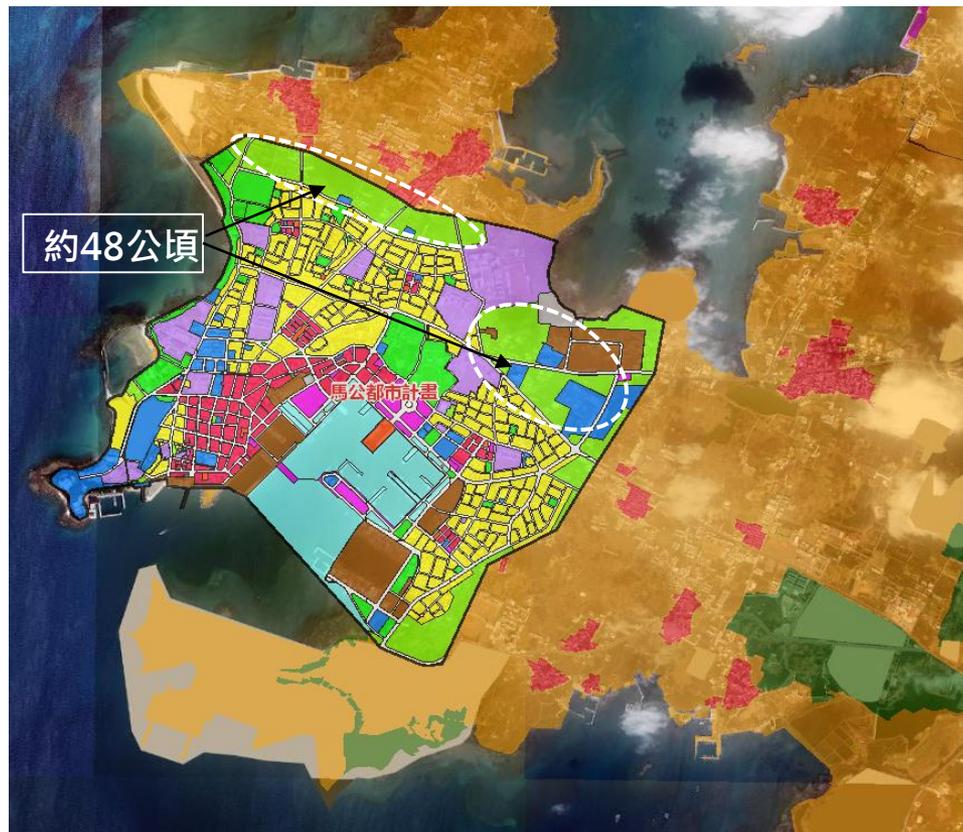
➤ 其餘非都市土地，未來由鄉村地區整體規劃完成後，適度擴大既有鄉村區範圍，增加可發展土地，約有34.5公頃。

■ 二級產業用地

本計畫評估尚無二級產業集中劃設之需求

■ 其他發展需要用地

因應未來觀光發展、特殊產業、重大建設所需之用地面積共約221公頃。



成長管理-發展優先順序

■ 馬公都市計畫周邊成長管理策略：納入成長管理並以國土功能分區方式由國土計畫法管制（不擴大都市計畫）

➤ 由馬公都市計畫區內農業區釋出變更開發，優先提供引導都市發展之腹地。

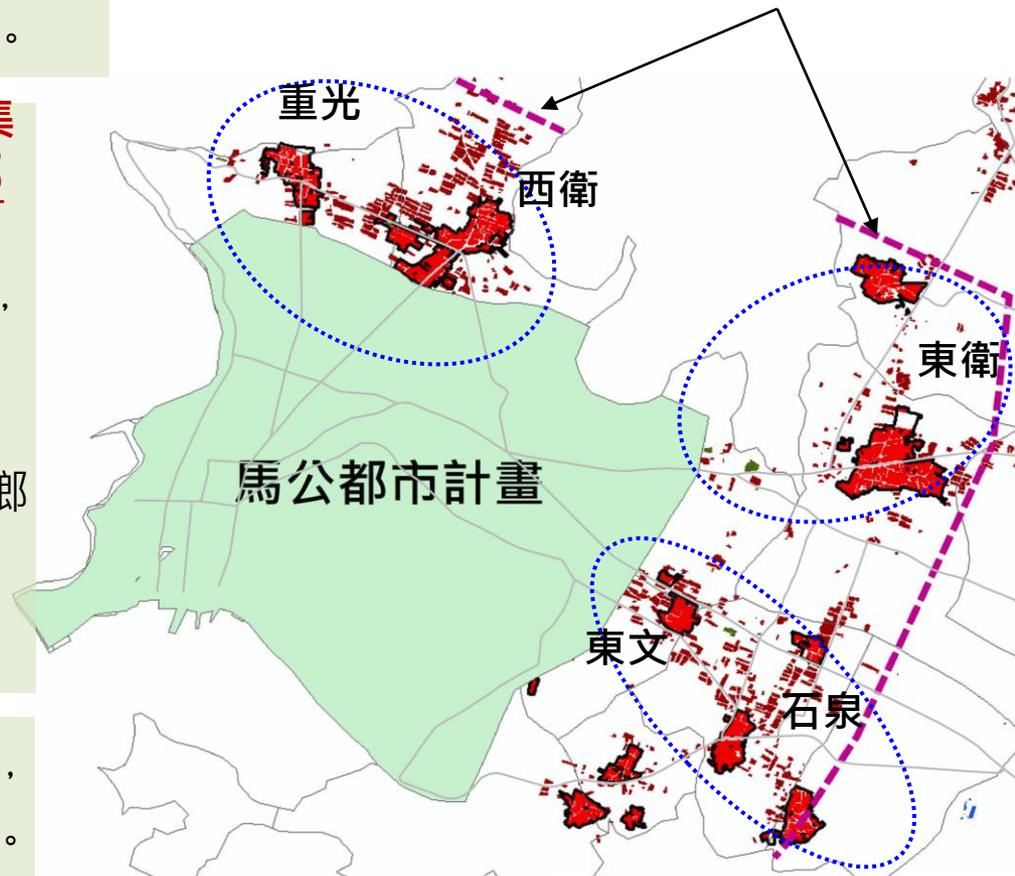
2公里範圍線

➤ 馬公都市計畫區內之都市更新與再發展。

➤ 鄰近馬公都市計畫（2公里內）發展密集之鄉村區予以劃設為城鄉發展地區(城鄉2-1)，管控都市外圍成長。

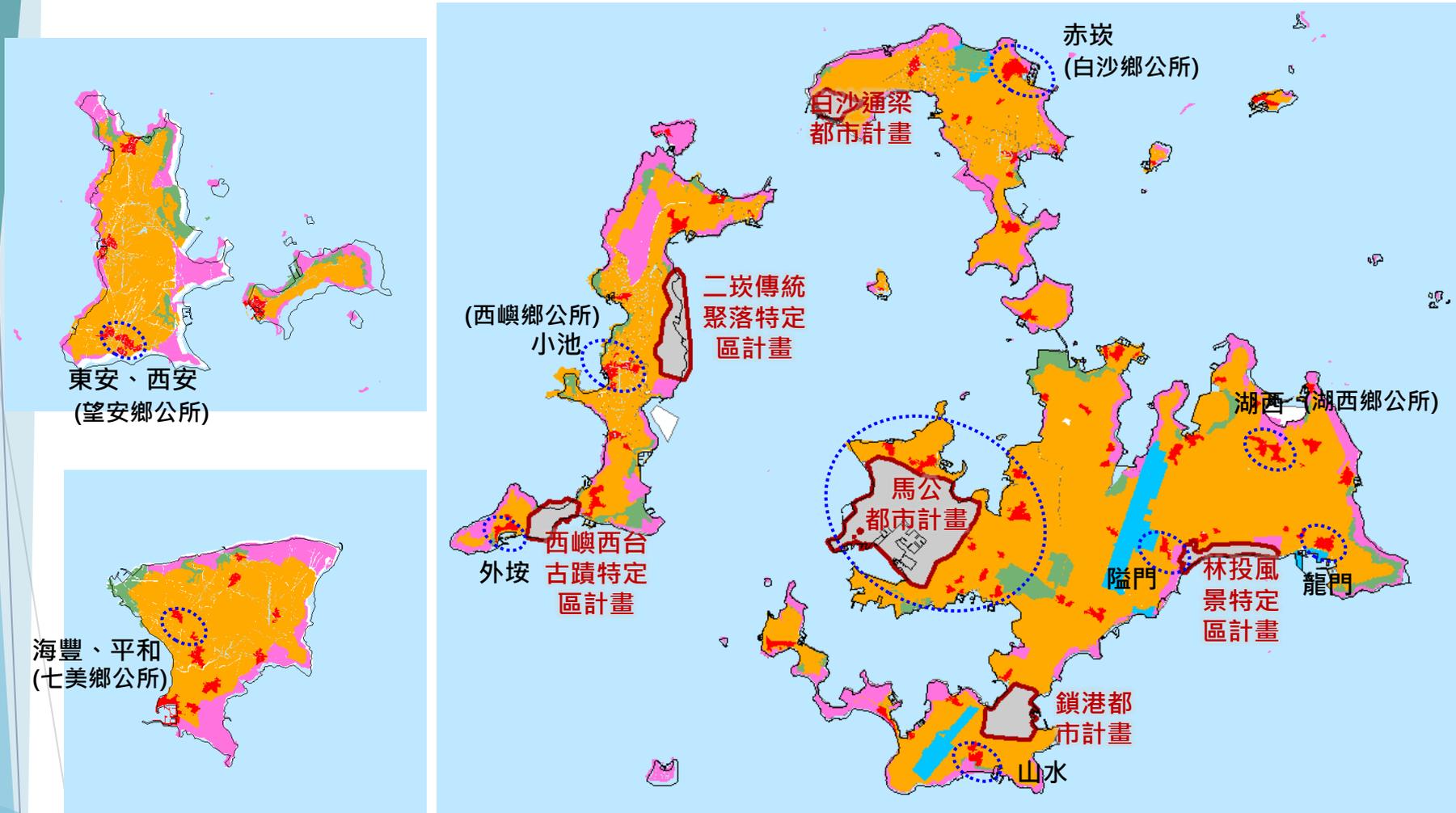
- 馬公都市計畫東側沿204號縣道兩側，自東文至石泉、光華一帶之發展地區。
- 馬公市計畫東側沿203縣道之東衛里鄉村區及外圍已發展之地區。
- 馬公都市計畫北側西衛與重光已相連密集發展之地區。

➤ 指定為鄉村地區整體規劃優先辦理地區，依規劃成果未來得適當擴大現有鄉村區。



成長管理-優先發展區位

■ 全縣未來發展優先區位

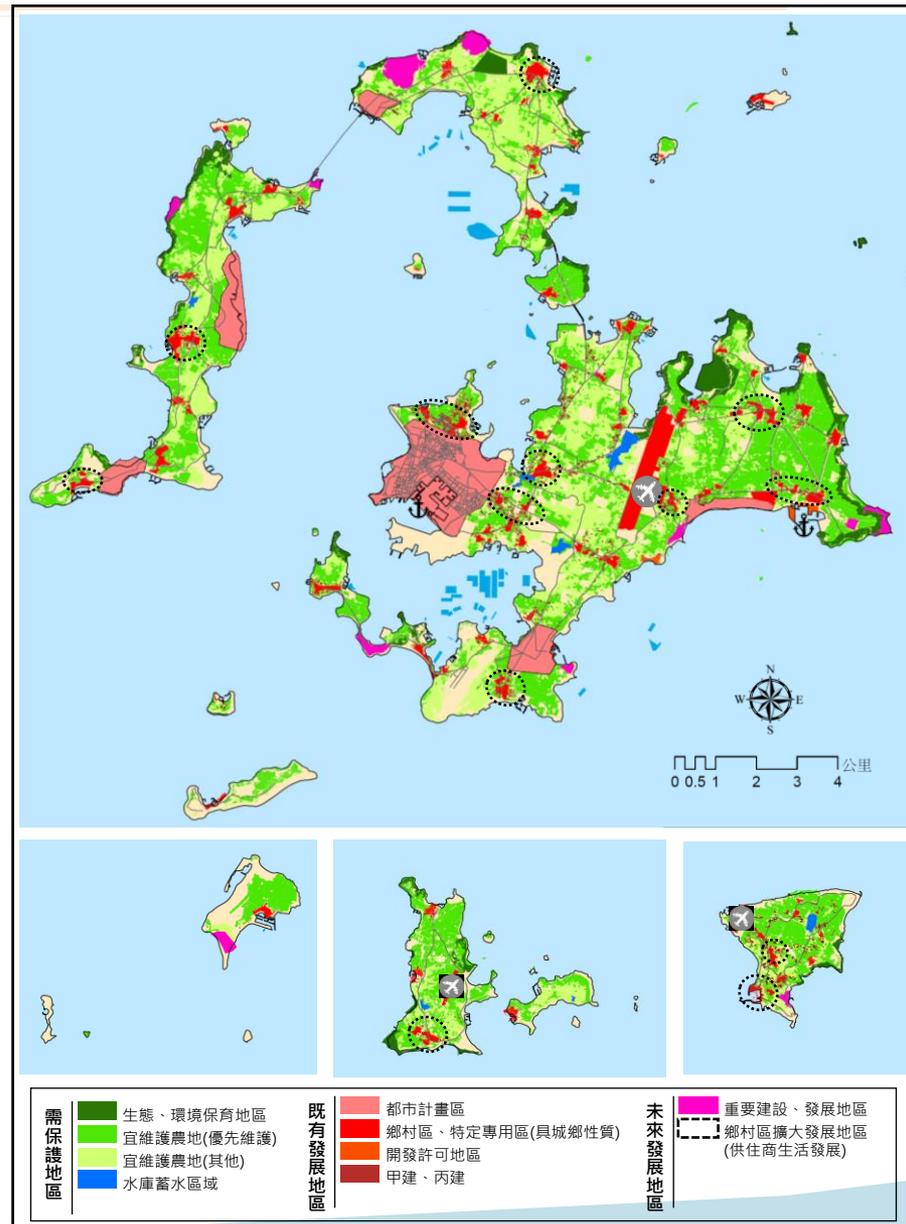


底圖：現行區域計畫土地使用分區圖

成長管理-發展總量

■ 城鄉發展總量及分布

項目	類型	面積 (公頃)	
既有發展地區	都市計畫區 (都市發展用地)	615	
	非都市 土地	鄉村區	472
		其他分區之甲種 建築用地	196
		開發許可地區	22
		其他具城鄉性質 地區	229
小計		1,534	
未來發展地區	新增產業用地	0	
	新增住 商用地	馬公都市計畫農 業區釋出	48
		非都市土地新增	34.5
	新增其 他發展 需要類 型用地	觀光發展所需用 地	136
		特殊產業發展所 需用地	17
		重大建設計畫所 需用地	99
	小計		334.5
城鄉發展總量		1,869	



成長管理-鄉村地區整體規劃

■ 鄉村聚落類型劃分

- 具備都市生活特徵，宜納入城鄉發展地區規劃配置基礎公共設施，塑造城鄉生活風貌。



工商發展型之社區聚落
(劃設為城鄉2-1)

農業發展型之農村聚落
(劃設為農發4)



澎湖縣七十餘處鄉村聚落

支援都市中心 發展型鄉村

- 與馬公都市計畫區相鄰且周邊「農變建」形成密集而串連發展，達一定規模之鄉村。
- 包含馬公市西衛、重光、東衛、東文、石泉、前寮、光華聚落。

地區生活服務 中心型鄉村

- 遠離馬公都市核心而具有地方行政服務功能，或發展密集達一定規模具有商業服務機能之鄉村。
- 包含各鄉公所所在或鄰近聚落及湖西鄉龍門聚落、西嶼鄉外垵聚落。

具觀光發展潛力 與服務機能 鄉村

- 位重要觀光遊憩據點具發展潛力，且具備支援餐飲、消費、住宿、交通等觀光服務機能者。
- 包含湖西鄉馬公市山水聚落等。

前述以外之小 型鄉村聚落

- 作為各區傳統之生活聚落區為主，
- 配合農村再生相關政策與資源導入，並加強改善基礎生活條件、維護鄉村生態文化及提升生活品質等所需公共設施。

- 應整體規劃進行整體環境改善，提供公共服務，注重生態保育與防災設施等。
- 改善農業生產環境、農政資源優先投入

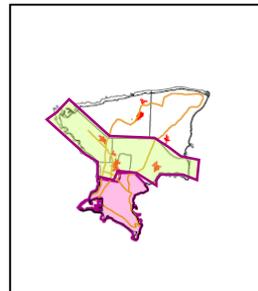
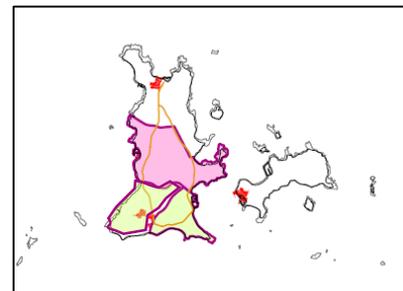
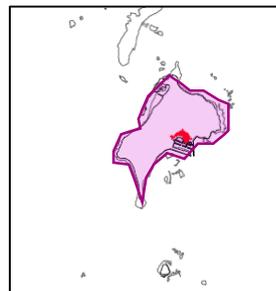
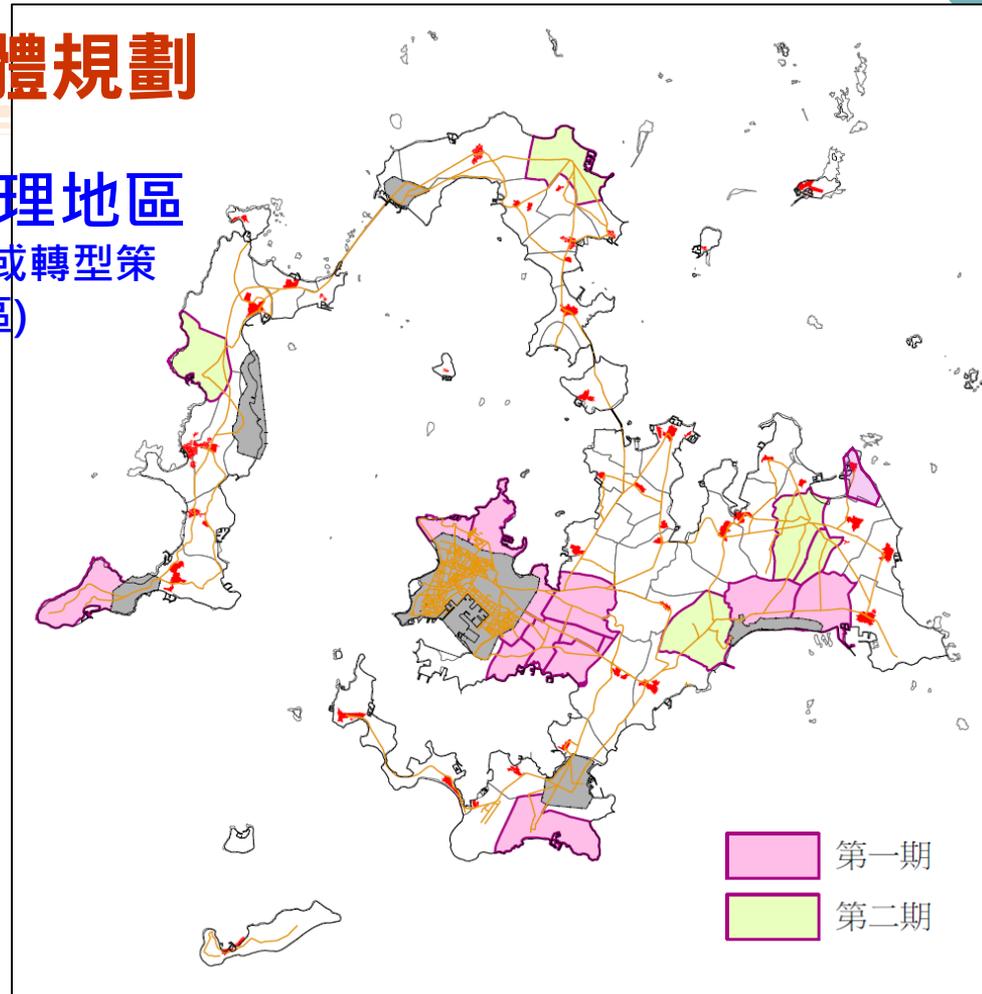
成長管理-鄉村地區整體規劃

■ 鄉村地區整體規劃優先辦理地區

(考量人口結構及發展趨勢，研擬發展或轉型策略，依規劃成果得適度擴大既有鄉村區)

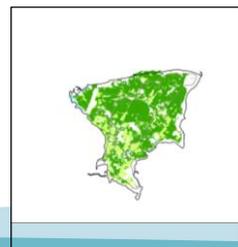
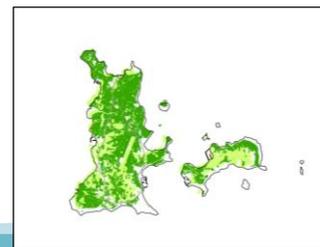
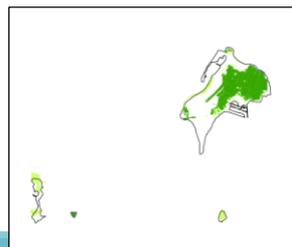
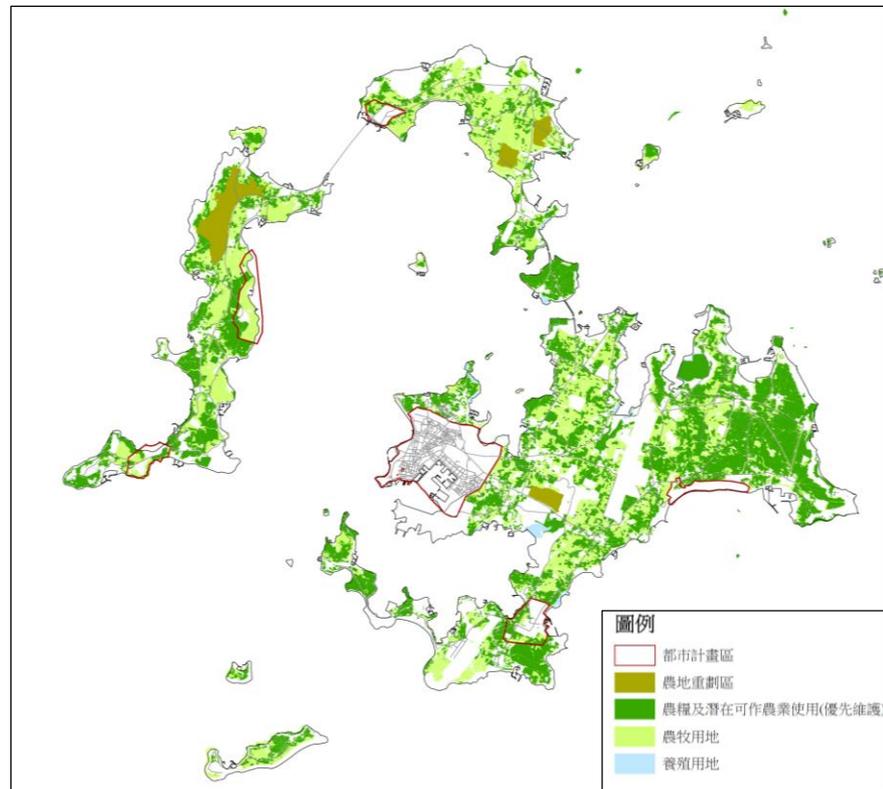
1. 馬公都市計畫區周邊2公里內：
西衛、重光、東衛、東文、
石泉、前寮、光華。
2. 屬鄉公所所在地：湖西、赤崁、
小池角、東安、海豐、中和、
平和。
3. 因重大建設或觀光發展具潛在
發展需要：山水、隘門、林
投、龍門、北寮、吉貝、外
垵、南港。
4. 具文化保存或地方特殊需求：
花宅。

優先辦理鄉村地區整體規劃地區之聚落共23處，依經費及人力狀況，得予分期推動執行。



成長管理—宜維護農地

規劃手冊指導以農業發展地區第1類至第3類之非都市農牧用地、養殖用地以及農業發展地區第5類計算為主。



■ 現行法定農業用地面積共6,840公頃。

- 非都市土地：農牧用地6,239公頃，養殖用地143公頃，合計約6,382公頃。
- 都市計畫區：農業區167公頃，保護區108公頃，合計約275公頃。

■ 農地盤查(農委會)(現況情形)

- 實際作農糧作物、養殖漁塢使用：525公頃
- 潛在可供使用：3,700公頃。

■ 劃設農業發展地區之農牧、養殖用地（本縣無農發5劃設）約6,650公頃，維考量本縣農地條件，以下列地區優先維護。

- 農地資源盤查現況作為農糧作物使用者。
- 農地資源盤查中潛在可供使用之農地。

重要發展議題—澎湖縣特殊農變建

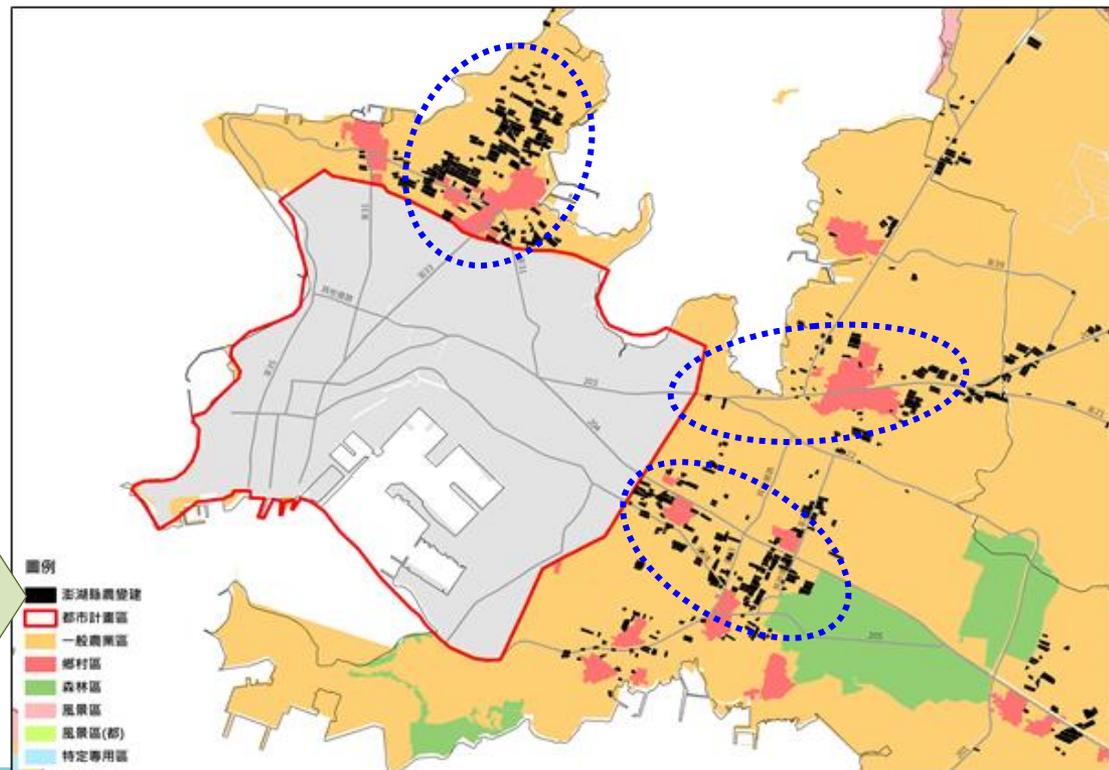
- 現行法令依據：「非都市土地使用管制規則」第45條：申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或林業用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限。
- 立法精神：為照顧離島及原住民保留地地區無自有住屋者
- 發展概況：自民國95年迄今農變建面積達59公頃，多分布於馬公市約43.5公頃（73.5%）及湖西鄉約11.3公頃（19%），其餘地區僅呈零星分布。

都市發展
人口成長
(吸力)

合法農
地轉用
形成都
市蔓延

• 聚落土地畸
零不利使用
• 農地地力不
足長期廢耕
(推力)

由農變建形成之蔓延現象：
主要集中分布於馬公都市計畫
北側、東側，沿縣道203、204
沿線兩側分布，並已與既有聚
落串接形成密集發展區域。



重要發展議題—澎湖縣特殊農變建

◆ 因應國土計畫施行後之檢討與因應策略

現況農變建制度產生發展課題

- 可發展土地不足，89年開放農地自由買賣後農地取得相對容易，符合資格、條件均可申請，核准簡便且免回饋負擔，缺乏計畫管理形成發展失序。
- 個別申請開發缺乏整體性規劃，造成公共設施不足、整合性不佳之負面效果。
- 重要環境景觀地區缺乏對農變建有效限制管理，形成景觀、地形之影響與破壞。

未來國土計畫因應解決策略

原有「農變建」制度下之各類容許使用

屬未來城鄉成長需要

積極成長引導

- 於規劃之未來發展地區，結合鄉村地區整體規劃、使用許可方式，以計畫性、整體性規劃開發提供未來發展所需土地。
- 經負擔一定比例之公共設施與公共建設完成後得作較高強度、多元化利用。

屬照顧離島弱勢需要

基本保障弱勢

- 保障自建自住權益，但予適當限縮農變建之使用強度、項目、申請條件等。
- 查核管理機制，確保農變建申請自用住宅之必要性。
- 依土地之景觀、資源保護等條件，建立農變建申請區位之差異性管制原則

重要發展議題—本島飲用水水源水質保護區

- 東衛、成功、興仁水庫三處飲用水水質水量保護區位於本島主要海、陸交通匯集位置，且劃設公告面積廣大(合計約836公頃，約佔馬公市加上湖西鄉之1/8)。
- 依基本條件屬低海拔、坡地相對平緩之平地蓄留水庫。現況範圍內既存之住宅聚落、學校、機關、農地、墳墓等多種設施與使用。
- 依「全國國土計畫」指導，飲用水水質水源水質保護區原則應劃設為「國保1」，惟將嚴格限制土地使用並影響民眾權益。

➤ 考量法律保障既有權益原則

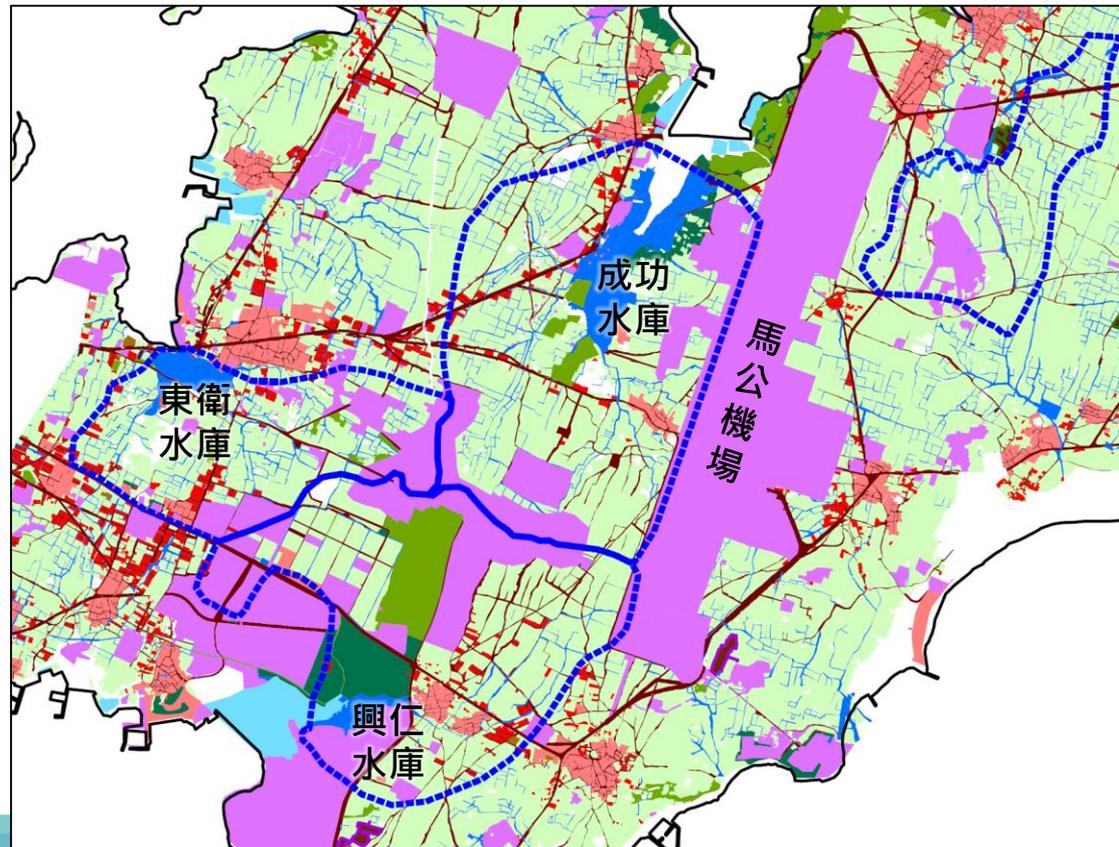
屬原區域計畫之鄉村區、核發開發許可地區應予以優先保既有權益以維持原有之使用。

➤ 確保水源水質保護下提供彈性土地利用

水庫蓄水範圍內之土地仍應以保護為主，依國土功能分區劃設條件劃設為「國保一」，嚴格管制使用。

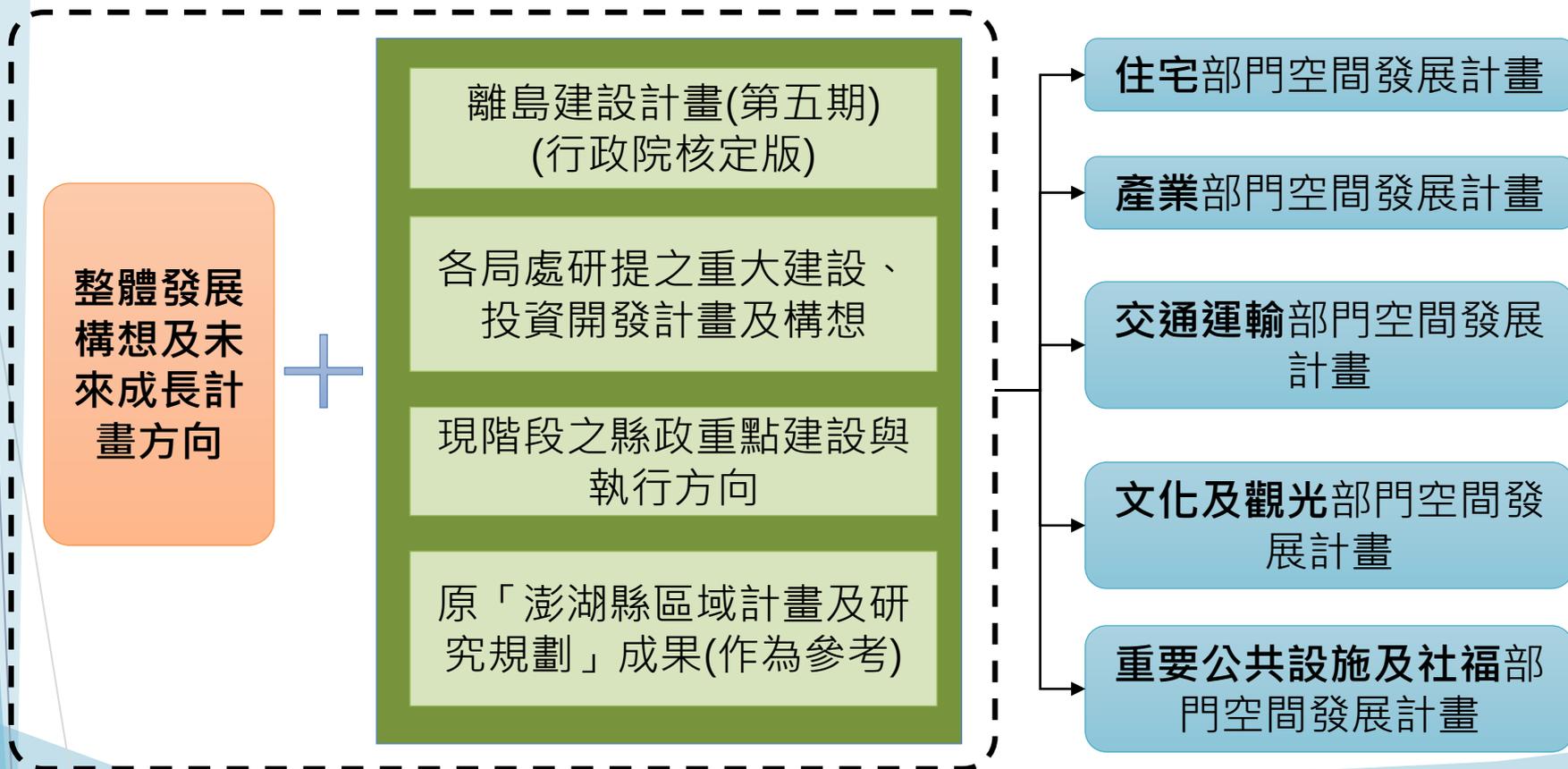
➤ 建立績效管制之彈性土地使用機制

於水庫蓄水範圍外建立明確之績效管制標準，確保水庫水源水質保護後，得彈性給予適當使用之機會。



部門空間發展計畫

- 依「國土計畫法施行細則」108.2.21修訂第六條內容，規範部門空間發展計畫應包括住宅、產業、運輸、重要公共設施及其他相關部門，並載明下列事項：(一) 發展對策。(二) 發展區位。
- 為利澎湖縣相關計畫之整合連貫，參酌相關計畫內容予以彙整，並以國土空間發展角度予以彙整出各部門空間發展計畫內容。



部門空間發展計畫

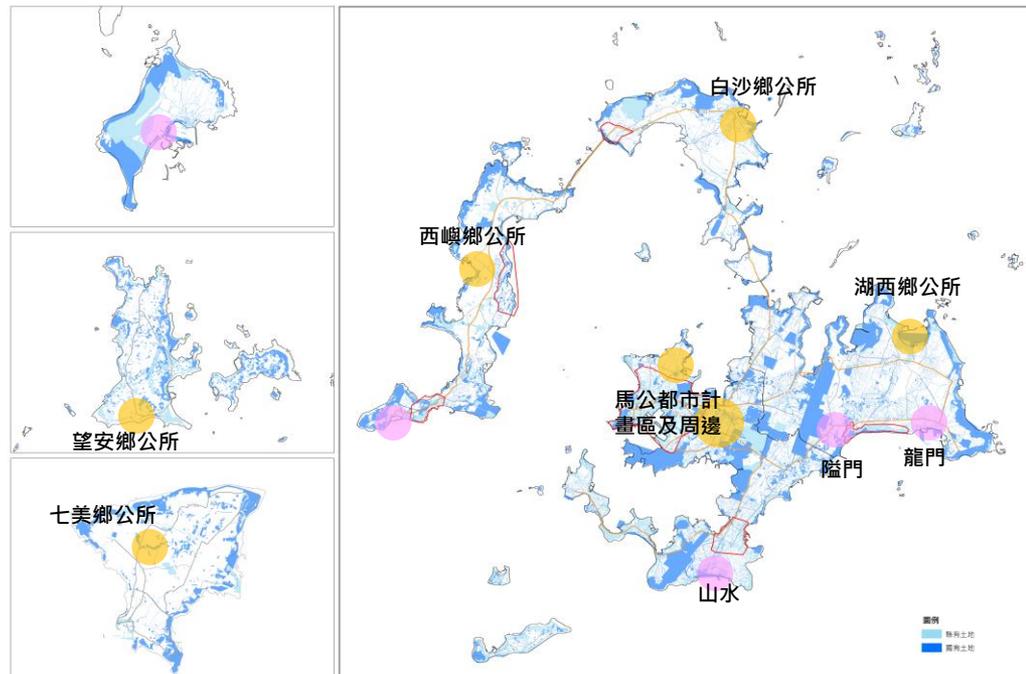
住宅部門空間發展計畫

■ 發展對策

- 強化健全租屋市場、多元化租金補貼方式協助弱勢家庭。
- 短期以公有或市場上之間置不動產為優先，評估作為社會住宅、多元活化利用。
- 因應自然環境及人口特性，改善住宅設施及空間品質。
- 提供適當之新增住宅空間，解決長期住宅供給質、量不足及仰賴農變建供應之模式。

■ 發展區位

- 若有**建置社會住宅**之需以馬公市、湖西鄉為主。
- 鄰近馬公都市計畫區周邊及鄉公所所在地鄰近地區，區位則以透過鄉村地區整體規劃提供未來新增住宅空間。
- 人口聚居達一定規模及特殊發展村落，依人口成長或產業發展需要予以評估預留潛在住宅需求空間。



部門空間發展計畫

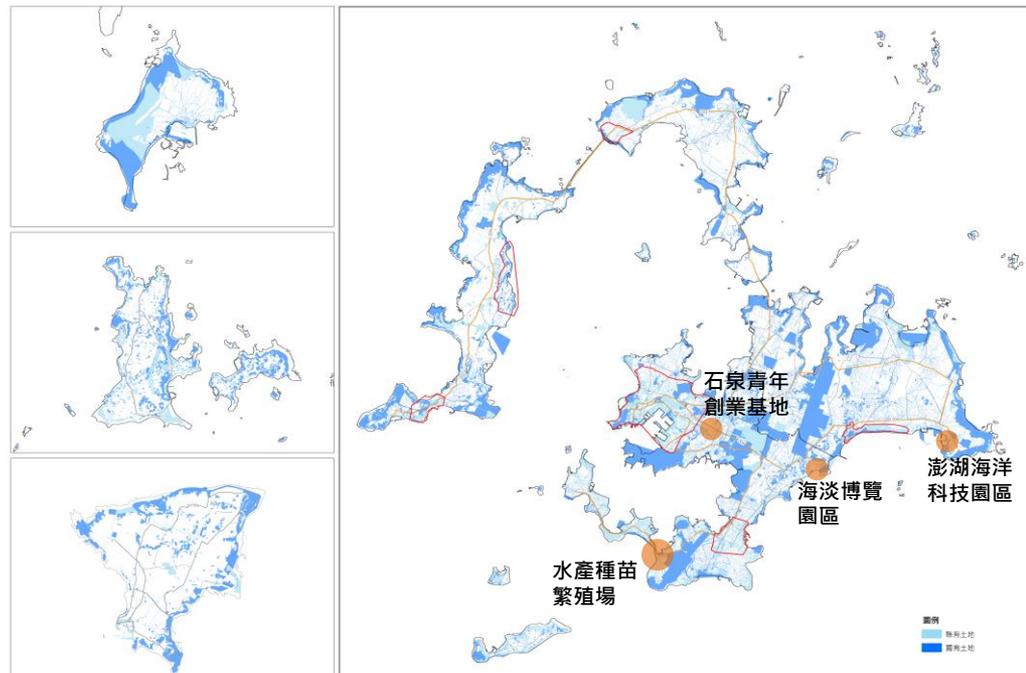
產業部門空間發展計畫

■ 發展對策

- 推動海洋復育、海洋經濟、循環經濟、養殖漁業技術之產業化與輸出，開創產業新機。
- 推動特色農、漁業產銷輔導，提高附加價值，並導入科技技術改善農地廢耕問題。
- 結合全縣低碳示範島推動綠能產業展示與綠色科技產業聚落。
- 推動地方型產業園區或觀光工廠，提升產業品質與品牌形象。
- 營造青年創業友善環境，吸引青年返鄉發展。

■ 發展區位

- 設置澎湖海洋科技園區
- 打造養殖漁業專區及轉型輔導
- 澎湖海淡博覽園區
- 設立石泉青年創業孵化器
- 成立地方產業推廣中心



部門空間發展計畫

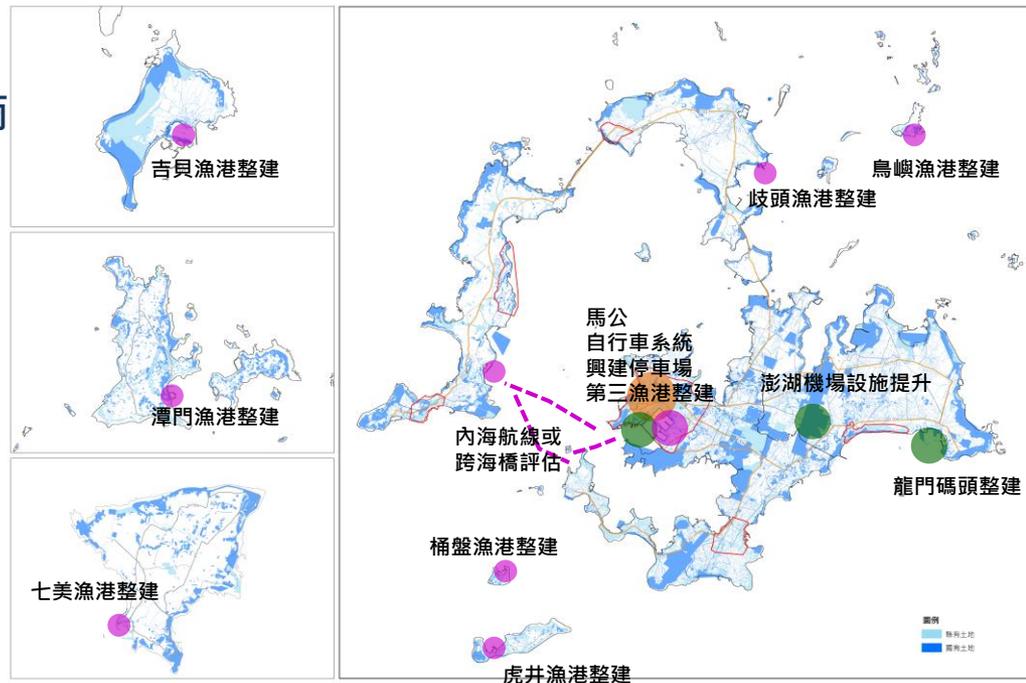
交通運輸部門空間發展計畫

■ 發展對策

- 持續建設並提升對外海、空運品質，營造國際交通門戶形象。
- 結合觀光發展趨勢，打造完善藍色公路系統。
- 健全並補貼二、三級離島之定期交通航線，維護民眾交通權益。
- 運用ITS交通科技並引入低碳運具，發展全國綠色低碳交通示範場域。
- 推動運具整合及增設市區停車場，抒解市中心停車壓力。

■ 發展區位

- 海空門戶設施及環境提升整備(馬公商港、澎湖機場、龍門客運碼頭)
- 交通船碼頭整建 (吉貝、赤崁、鳥嶼、馬公第三、歧頭、潭門、桶盤、虎井、七美漁港)
- 建置馬公市區公共自行車租賃系統
- 改善馬公市區停車問題多元設置停車空間 (南海立體停車場、案山大客車停車場、**馬公市區學校地下停車場**)
- 馬公-西嶼-風櫃內海航線或跨海橋興建可行性評估。



部門空間發展計畫

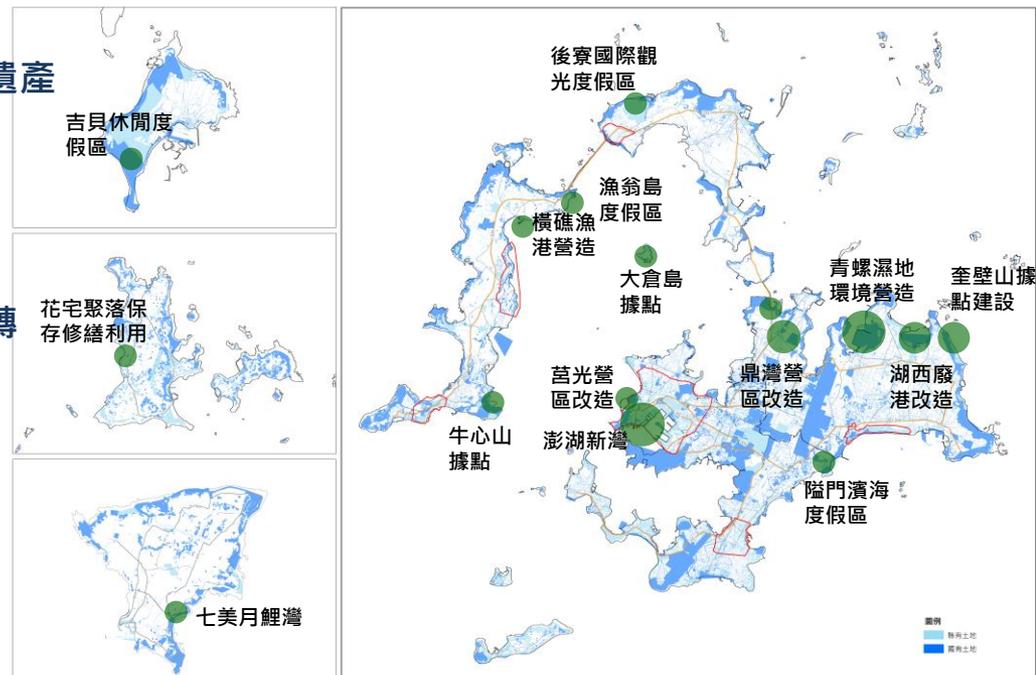
文化及觀光部門空間發展計畫

發展對策

- 整合各級觀光主管機關（三處一府）資源
- 依循「低碳、永續」之發展願景建立永續觀光休憩模式
- 配合觀光發展整合土地開發及經管方式，強化觀光遊憩吸引力
- 有效保存澎湖文化資產，結合文化特色創造觀光亮點及觀光新機
- 拓展國際郵輪、遊艇度假旅遊市場，推廣國際觀光交流，提升國際能見度。
- 提升觀光服務品質，強化智慧觀光、國際遊客服務，打造國際觀光門戶。
- 因觀光人口增加，考量所衍生之住宿需求研擬因應策略

發展區位

- 望安花宅聚落保存修繕及活化利用
- 推動石滬群保存維護工作並爭取登錄世界遺產
- 澎湖國家風景區BOT/ROT投資開發計畫
- 北寮奎壁山遊憩據點整體規劃建設與行銷
- 打造澎湖新灣國際海洋門戶
- 籌設國家級海洋水下博物館
- 澎湖青灣仙人掌公園委託整建興建營運移轉
- 莒光營區遷建後整合觀光發展規劃
- 湖西鄉鼎灣營區改造為綜合藝術園區
- 內海六據點地景營造
- 青螺濕地觀景平台及整體景觀改造
- 湖西廢港景觀改造
- 澎南漁村生態觀光串連
- 馬公第六公墓土地再利用
- 加強造林及公園綠地營造



部門空間發展計畫

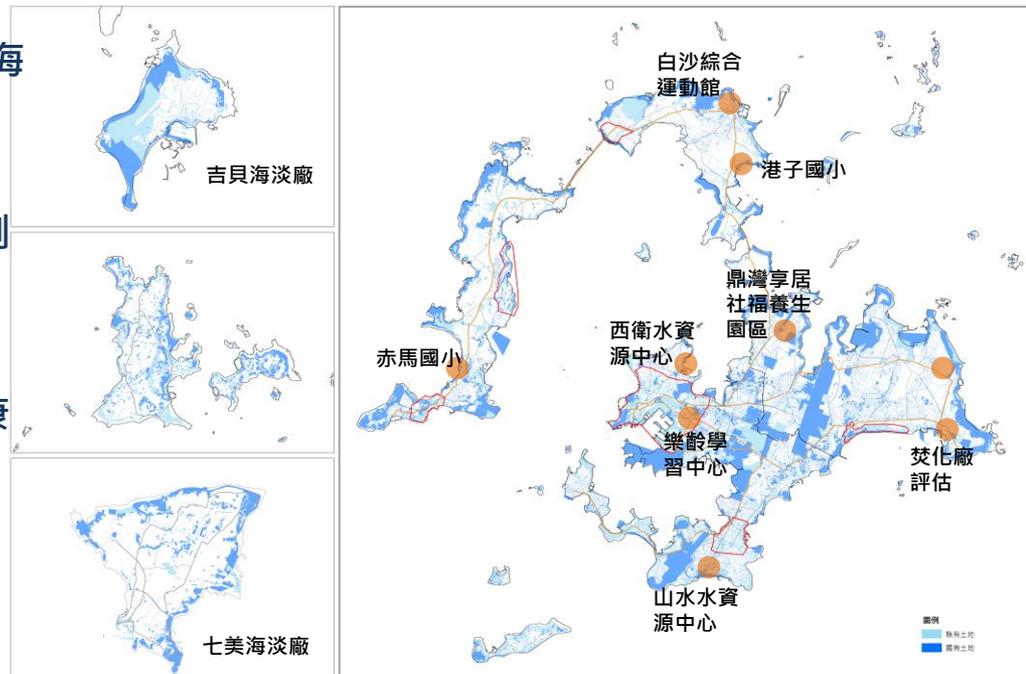
重要公共設施及社福部門空間發展計畫

■ 發展對策

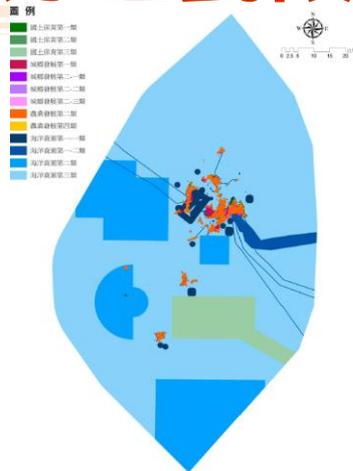
- 配合澎湖縣之低碳島定位持續推動綠能建設，推廣低碳生活
- 加強水資源開發及永續利用
- 推廣節能設施，妥善處理廢棄物，以達成永續發展目標。
- 營建剩餘土石方處理與資源再利用
- 因應少子化校園裁併，多元利用教育設施空間，提升使用效益。
- 建構完善地區性社福設施機構，落實社會福利網絡推展工作。

■ 發展區位

- 離島地區供水設施建設(吉貝嶼、七美嶼海淡廠、離島小型淨水設備)
- 內灣周邊水質改善及水岸環境營造計畫
- 長期營建剩餘土石方處理場建置評估規劃
- 馬公市樂齡學習中心
- 白沙鄉多功能綜合運動館
- 菓葉國小轉型「澎湖最美麗海灣智慧健康園區」及赤馬國小、白沙港子國小轉型。
- 佈建地區公共托育中心
- 湖西鼎灣「享居社福養生園區」



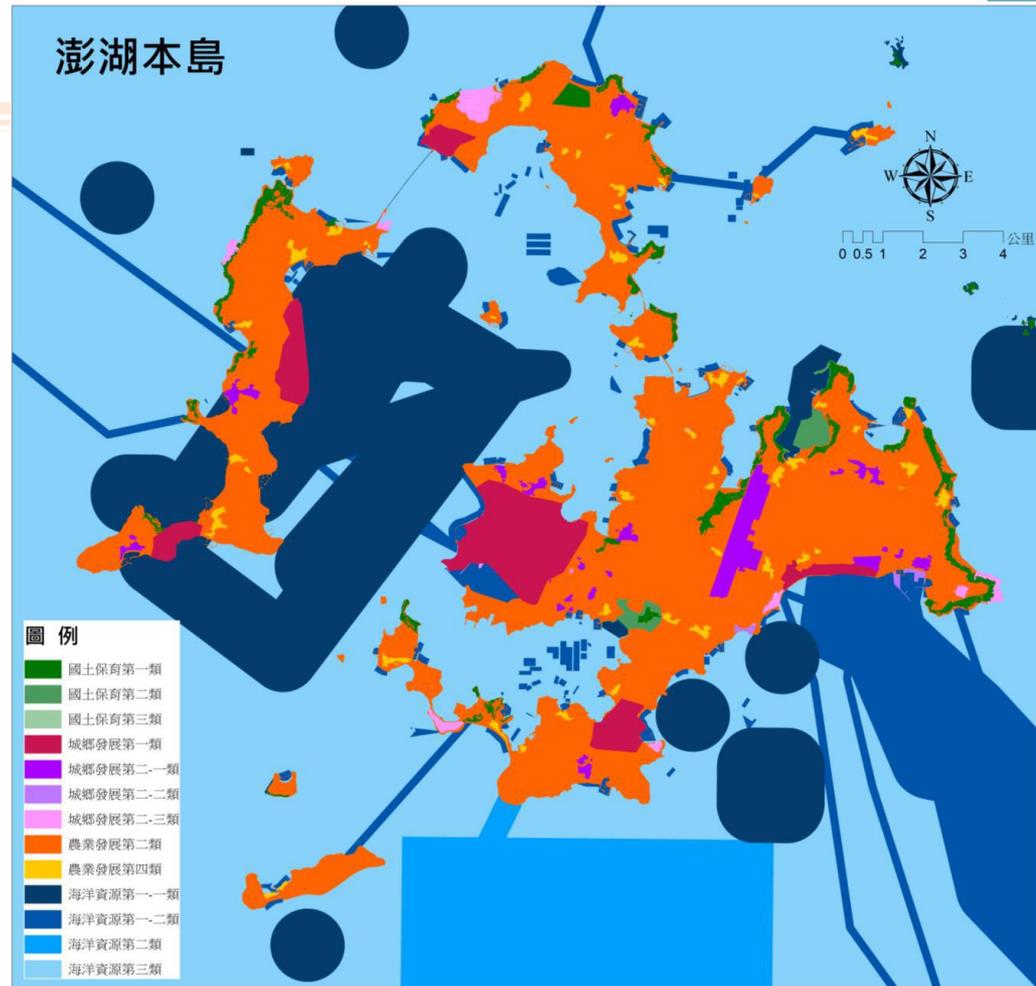
國土功能分區劃設



澎湖縣計劃設 四大功能分 區、14項分類

國土功能分區分類		劃設面積(公頃)	百分比(1)	百分比(2)
國土保育 地區	第一類	619	0.08%	4.89%
	第二類	122	0.02%	0.97%
	第三類	42,591	5.38%	--
	小計	43,332	5.47%	5.86%
海洋資源 地區	第一類之一	9,608	1.21%	--
	第一類之二	15,355	1.94%	--
	第二類	154,372	19.49%	--
	第三類	557,463	70.38%	--
小計	736,798	93.03%	--	
農業發展 地區	第二類	9,903	1.25%	78.36%
	第四類	306	0.04%	2.42%
	小計	10,209	1.29%	80.78%
城鄉發展 地區	第一類	1,077	0.14%	8.52%
	第二類之一	408	0.05%	3.23%
	第二類之二	22	0.00%	0.18%
	第二類之三	181	0.02%	1.43%
	小計	1,689	0.21%	13.36%
合計		792,028	100.00%	100.00%

百分比(2)：非屬海洋資源地區及國保3之面積之比例



國土功能分區劃設

■ 農業發展地區--除「農發4」外均劃設為「農發2」

- 澎湖縣農地面積廣，但因氣候、環境條件不利農作，廢耕地比例高。全縣非都市之農地均屬一般農業區，無特定農業區。
- 辦理過四處農地重劃區，惟無完整的農地灌溉系統，應不具優良農地之條件。
- 依本府跨局工作會議討論確認本縣無劃設「農發1」條件之地區。

■ 都市計畫區之劃設方式

- 依「全國國土計畫指導」，都市計畫區土地可劃歸包含「城鄉1」、「國保4」、「農發5」，水域部分得併入「城鄉1」劃設。

都市計畫區

國保4

- (1)水源(水庫)特定區、風景特定區都市計畫內保護或保育相關分區或用地，符合國土保育地區第一類劃設條件者。
- (2)其他都市計畫地區內保護或保育相關分區或用地，符合國土保育性質，屬水資源開發、流域跨區域治理之水系或經公告之水道範圍內者。

本縣無符合劃設條件之地區

農發5

具優良農業生產環境，能維持糧食安全且未有都市發展需求者，符合農業發展地區第一類劃設條件、或土地面積完整達10公頃且農業使用面積達80%之都市計畫農業區。

依本府跨局工作會議討論確認無劃設條件

城鄉1

非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類範圍之都市計畫土地。

6處都計區範圍全部劃屬「城鄉1」

國土功能分區劃設



國土保育地區

以保育及保安為原則，並得禁止或限制使用。

國保1

亟需保護之自然環境

自然保留區、野生動物保護區、保安林、水資源保護、國際/國家級濕地(核心保育區)

國保2

國保1周邊緩衝
及防災需要地區

國保3

國家公園計畫區

南方四島/台江國家公園

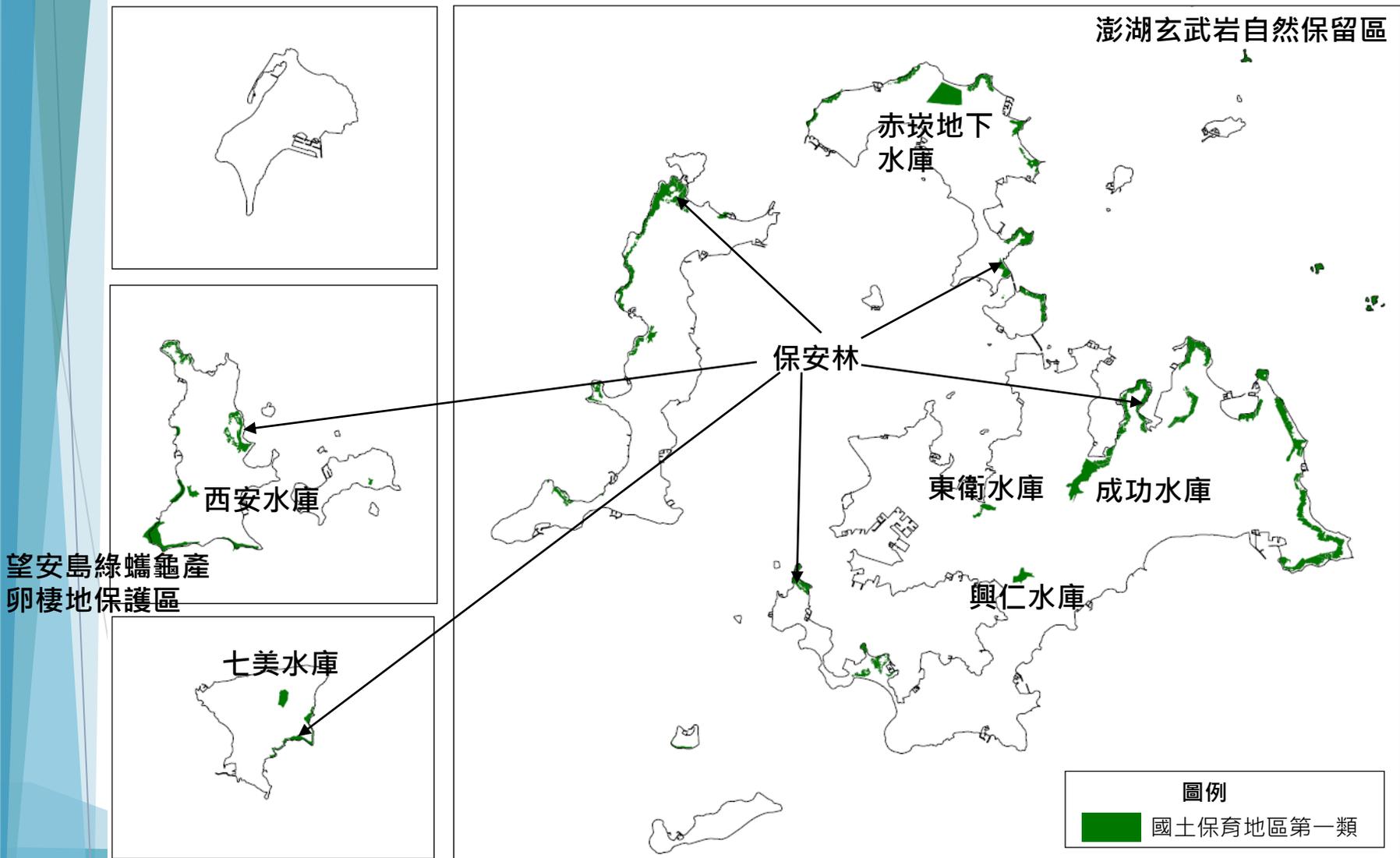
國保4

都市計畫區內保護相關分區且符合國保1者
(本縣無此劃設必要)

國土功能分區劃設

國土保育地區第一類 (國保1)

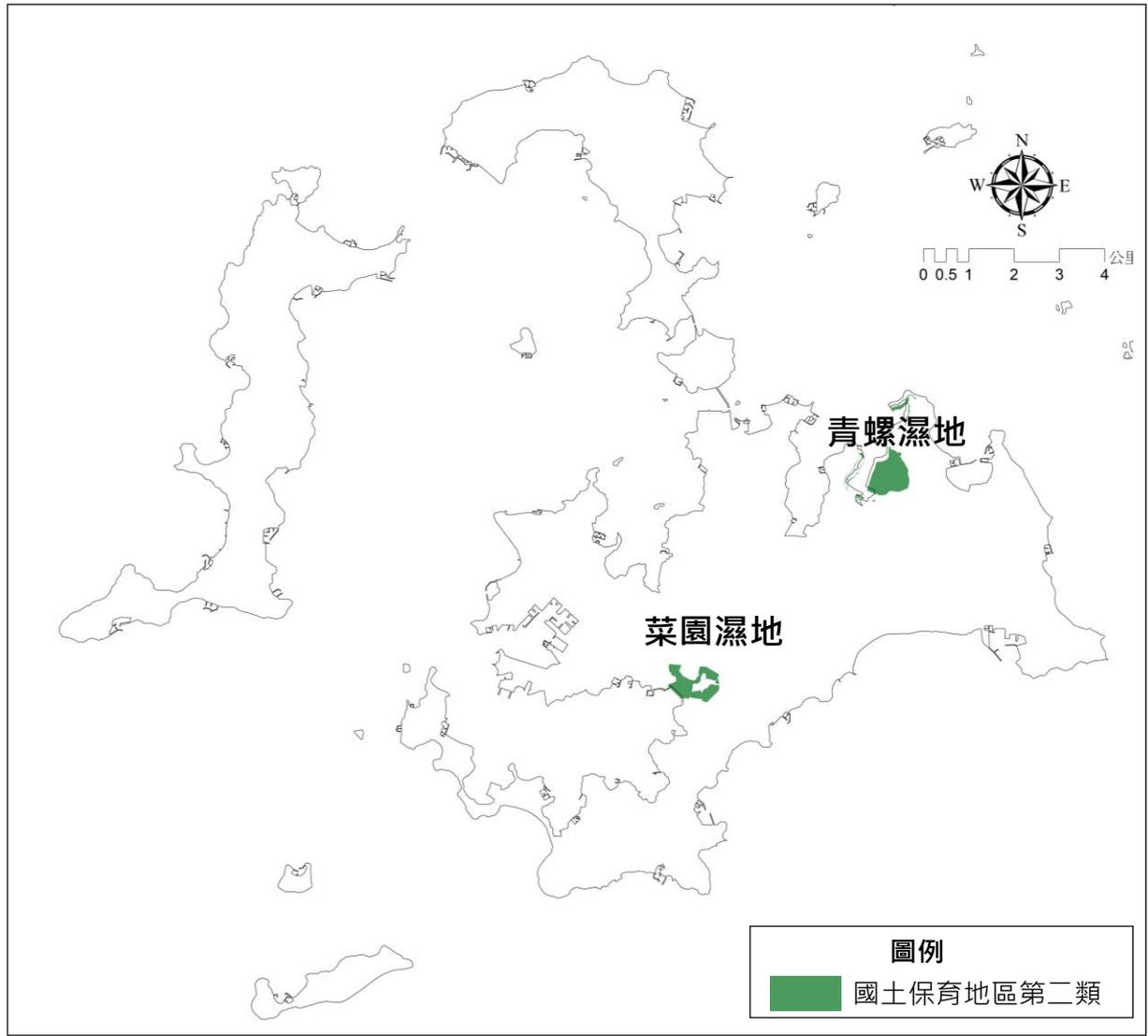
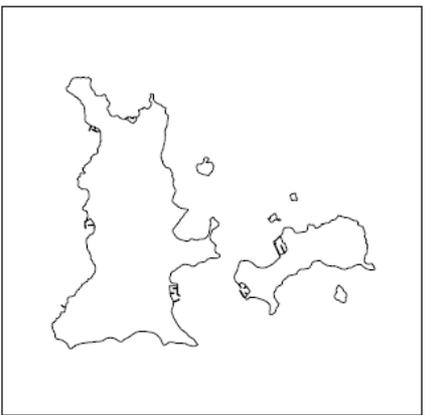
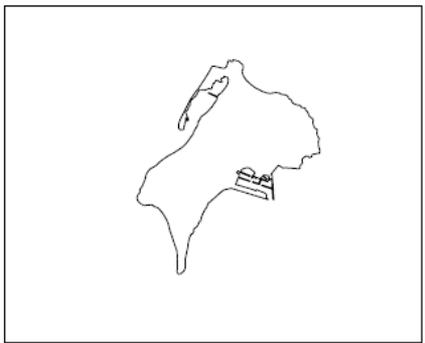
縣內飲用水水源水質保護區原應劃設為國保1，但因本縣狀況特殊，且為保障縣民權益，僅以水庫蓄水範圍劃設為國保1，其餘土地予劃設為農發2(建立績效標準後得予彈性使用)



國土功能分區劃設

➤ 青螺濕地(國家級)、菜園濕地(地方級)公告範圍屬平均高潮線以上之陸域部分 (國家級青螺濕地暫無「國保1」劃設條件)

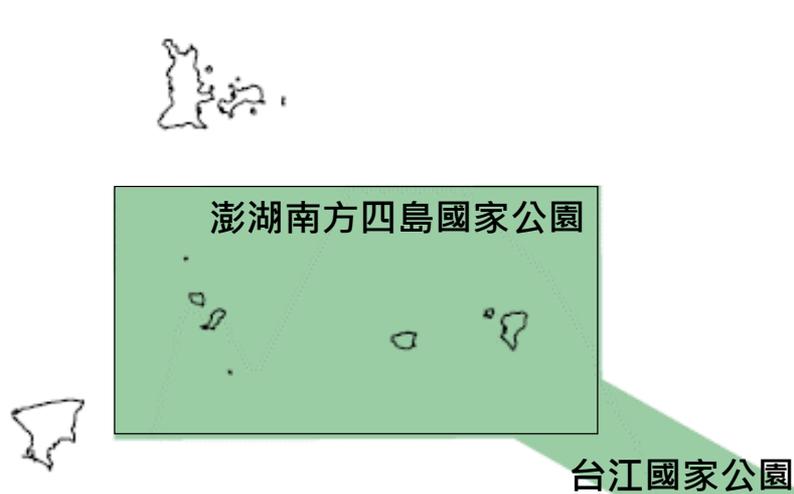
國土保育地區第二類 (國保2)



國土功能分區劃設

國土保育地區第三類（國保3）

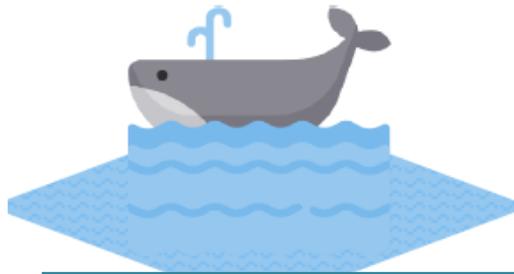
- 澎湖南方四島國家公園公告範圍。
- 台江國家公園公告範圍(古船道)



澎湖南方四島國家公園

台江國家公園

國土功能分區劃設



海洋資源地區

資源永續利用，整合多元需求，建立使用秩序

海洋
1-1

屬海域內之保護、保育、保留區

海洋
1-3

中央核定重大
建設計畫預留
(本縣無)

海洋
1-2

具排他性使用

海洋3

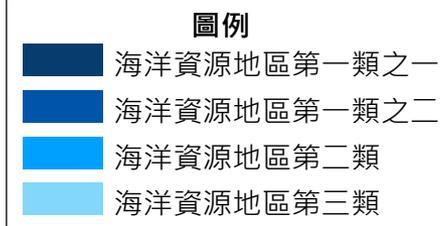
其他未申請使用

海洋2

無設施或具相容性使用

國土功能分區劃設

海洋資源地區



■ 「海洋1-1」之劃設地區

公告保護、育、留區屬平均高潮線以下之海域範圍，包含人工魚礁區及保護礁區、澎湖南海玄武岩自然保留區、澎湖玄武岩自然保留區、澎湖縣望安島綠蠵龜產卵棲地保護區、澎湖縣貓嶼海鳥保護區。

■ 「海洋1-2」之劃設地區

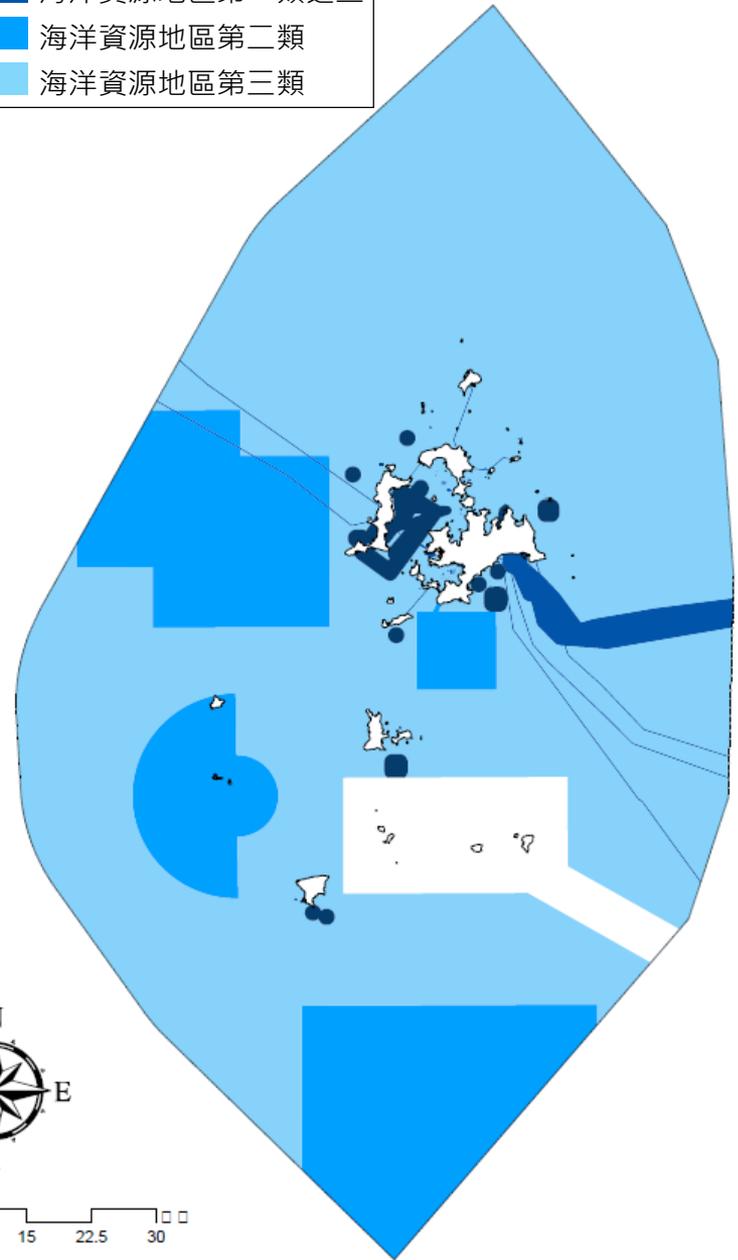
- 7處海上平台。
- 海底纜線或管道路線之兩側各100公尺範圍。
- 海堤區域之許可範圍。
- 港區範圍之許可範圍(包含馬公港之馬公、尖山龍門碼頭2處，及63處澎湖縣第二類漁港)。
- 澎湖縣資料浮標站之許可範圍。
- 澎湖科技大學水產養殖漁業設施之許可範圍。
- 126處區劃漁業權之許可範圍。

■ 「海洋2」之劃設地區

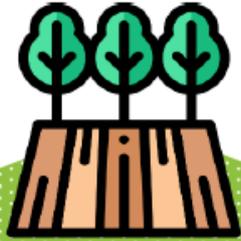
6處軍事設施設置許可範圍

■ 「海洋3」之劃設地區

不屬於前述各海洋資源地區分類劃設之其他海域範圍



劃國土功能分區劃設



農業發展地區

維護農業生產環境及確保糧食安全。

農發1

優良農業生產環境
(本縣因天候及地利條件、缺乏灌溉水源，原區域計畫下無特定農業區，故無此類劃設必要。)

農發3

山坡地農業
(本縣無)

農發4

**農村聚落型
之原鄉村區**

農發2

非屬農發1尚屬良好農地
(另為本縣原農變建權利另訂因地制宜土地管制)

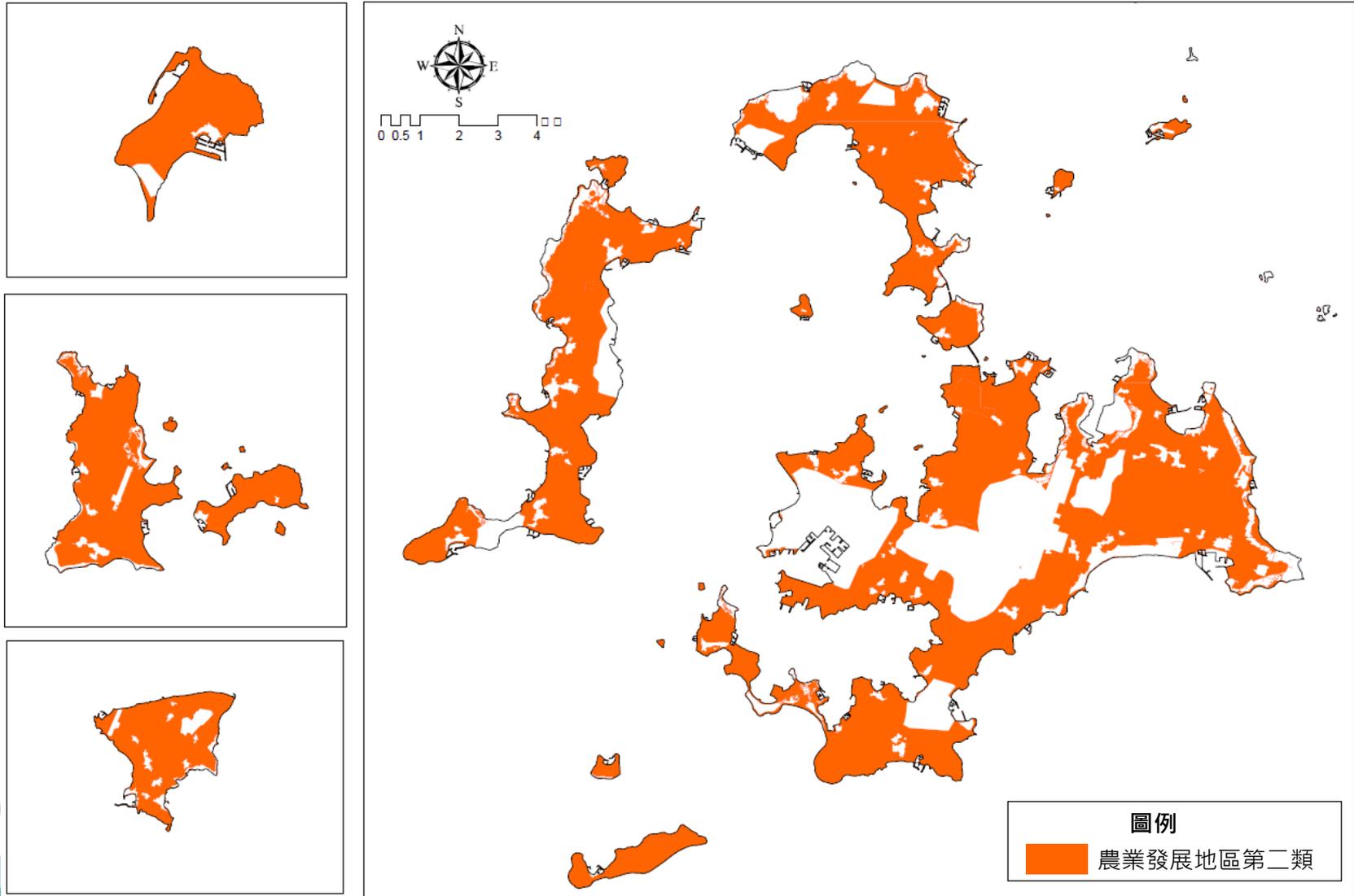
農發5

都市計畫區內優良農地
(本縣無此劃設需求)

國土功能分區劃設

農業發展地區第二類 (農發2)

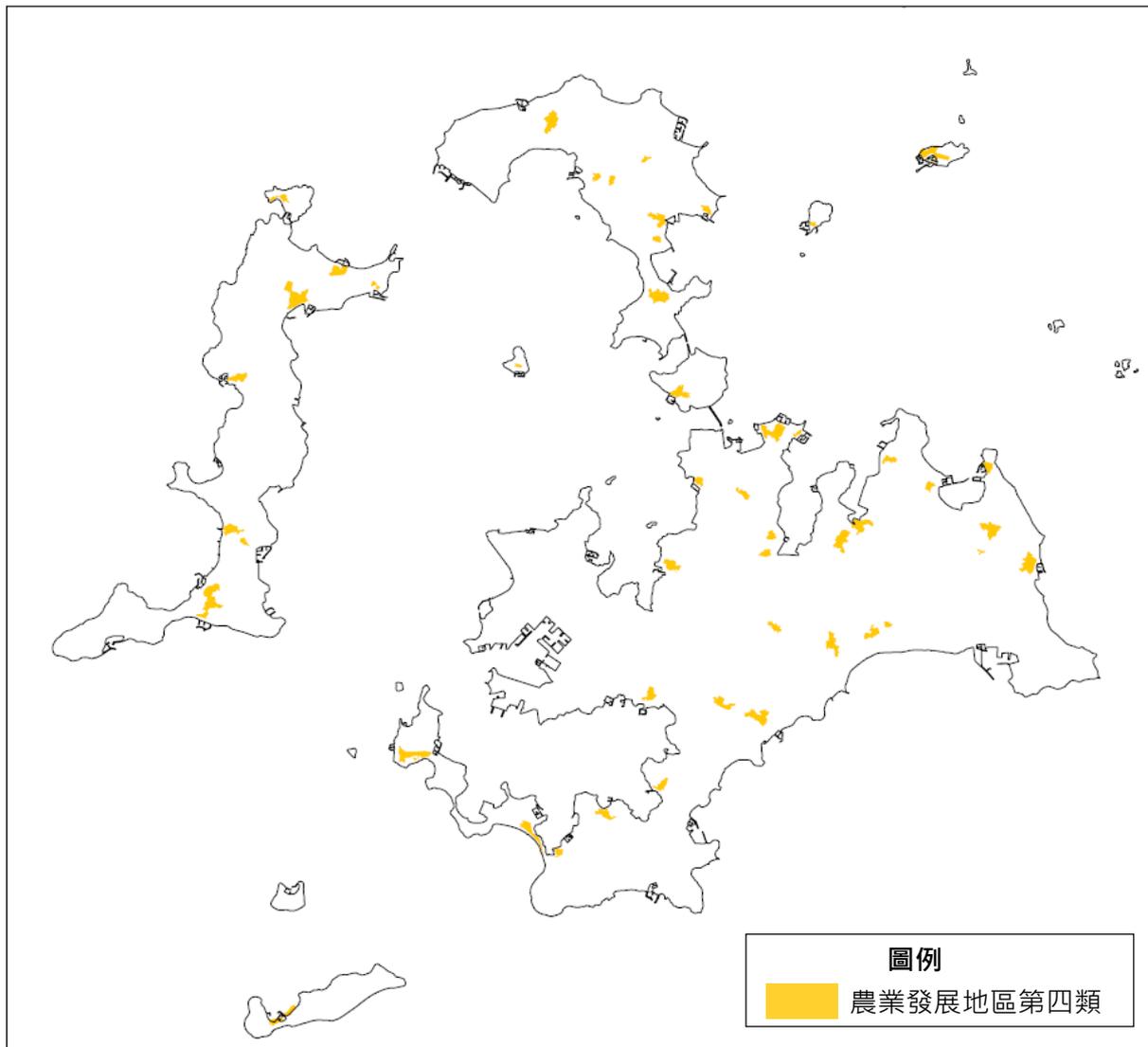
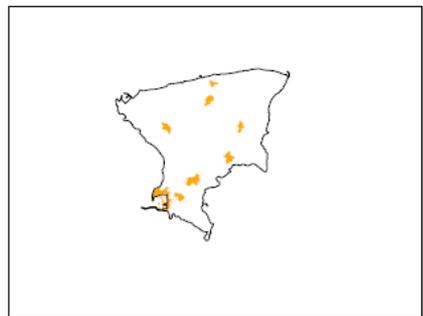
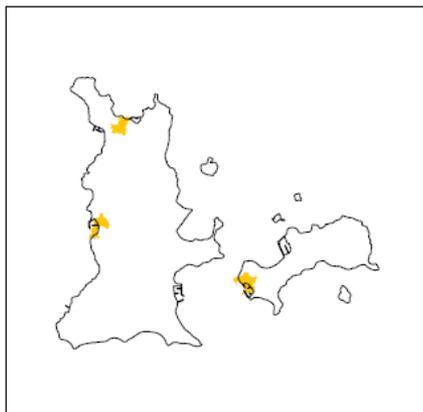
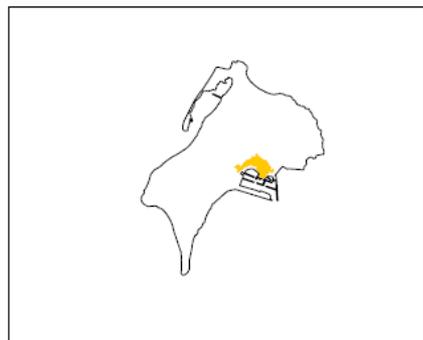
- 因應本縣屬離島地區為保障弱勢民眾興建自用住宅之需求，予以訂定因地制宜之土地使用管制原則。



國土功能分區劃設

農業發展地區第四類（農發4）

屬農村聚落型之原鄉村區



國土功能分區劃設



城鄉發展地區

集約發展、成長管理，確保完整配套公共設施。

城鄉1

都市計畫區(非屬國
保4、農發5)(本縣都
計畫均劃屬城鄉1)

城鄉
2-1

具城鄉性質之
鄉村區、特專區

城鄉
2-2

具城鄉性質之
開發許可地區

城鄉
2-3

未來發展腹地
(經核定重大建設計
畫，有具體規劃或
可行財務計畫)

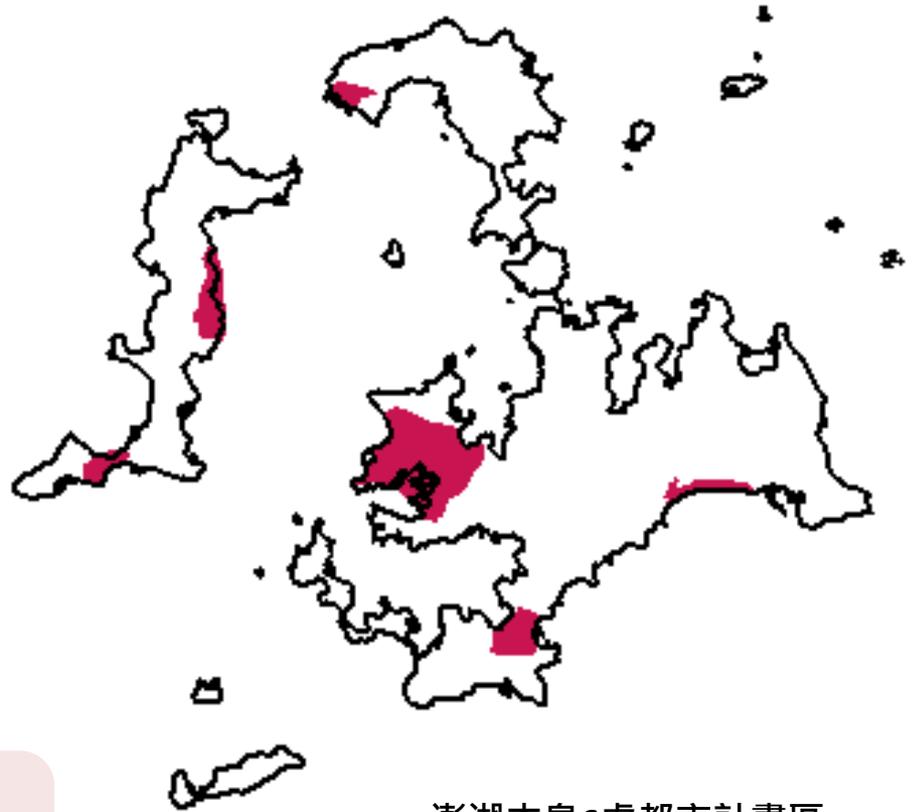
城鄉3

原民土地之鄉村區
(本縣無)

國土功能分區劃設

城鄉發展地區第一類（城鄉1）

- 馬公都市計畫區
- 鎖港都市計畫區
- 林投風景特定區計畫區
- 白沙通梁地區都市計畫區
- 二崁傳統聚落特定區計畫區
- 西嶼西臺古蹟特定區計畫區



澎湖本島6處都市計畫區

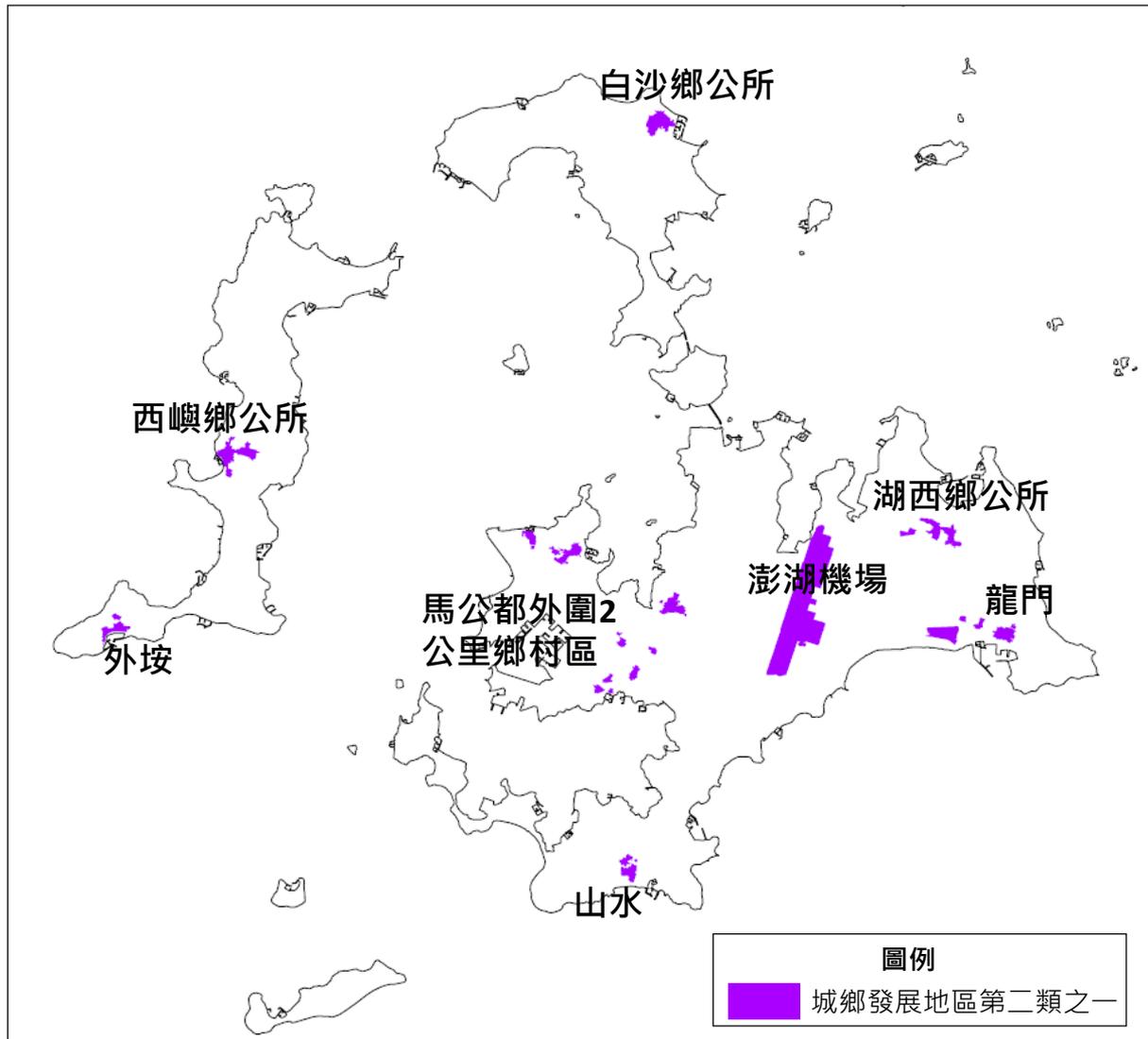
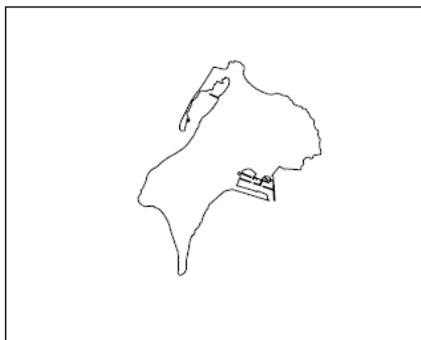
土地使用管制原則：

- 依都市計畫法及其相關法規實施管制，並配合本計畫指導事項進行必要之檢討。

國土功能分區劃設

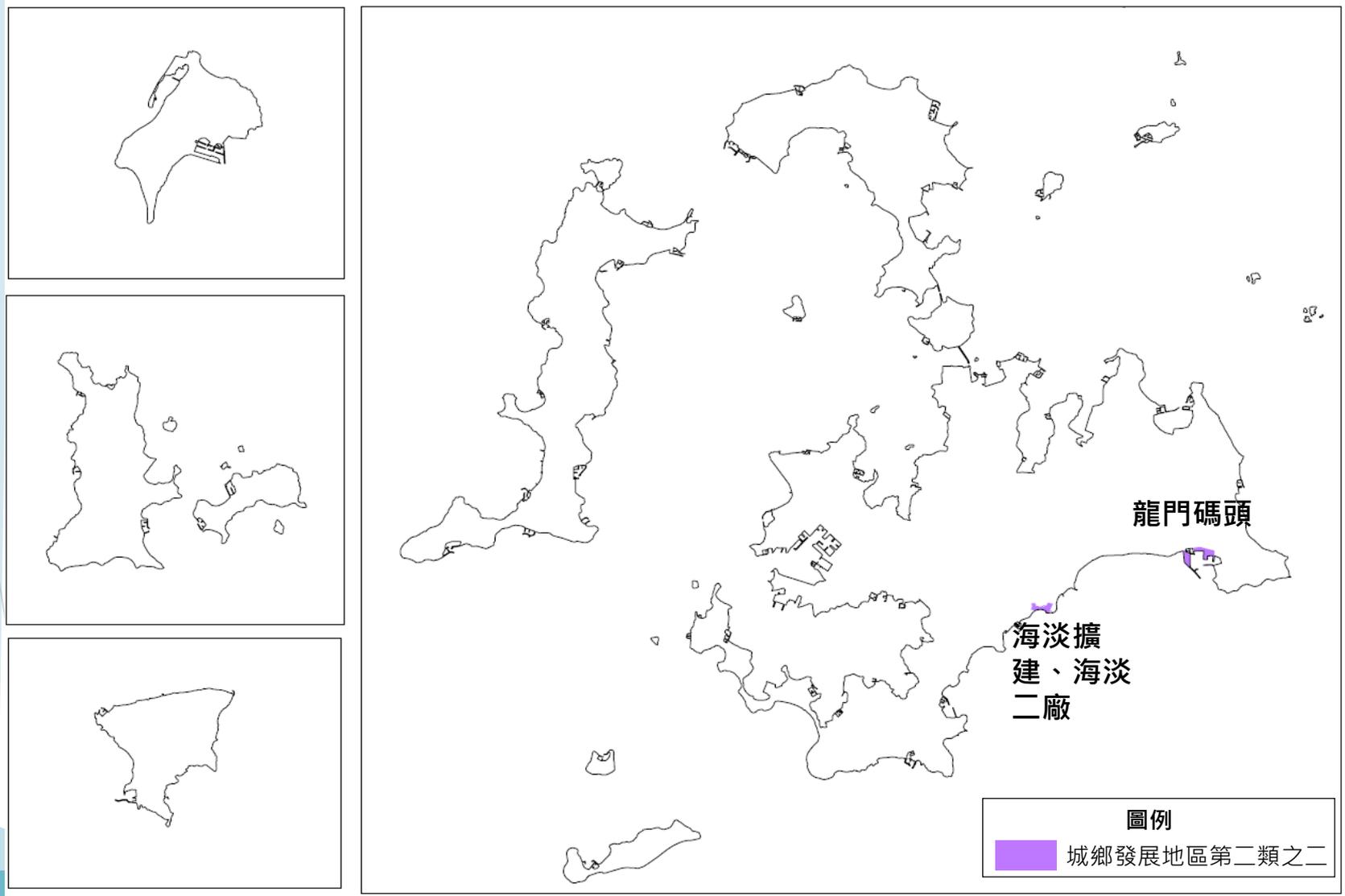
城鄉發展地區第二類之一 (城鄉2-1)

- 馬公都市計畫周邊2公里內之鄉村區。
- 鄉公所所在或緊鄰之鄉村區。
- 人口發展達一定規模之鄉村區。
- 包含澎湖機場、望安機場、七美機場所在之特定專用區。



國土功能分區劃設

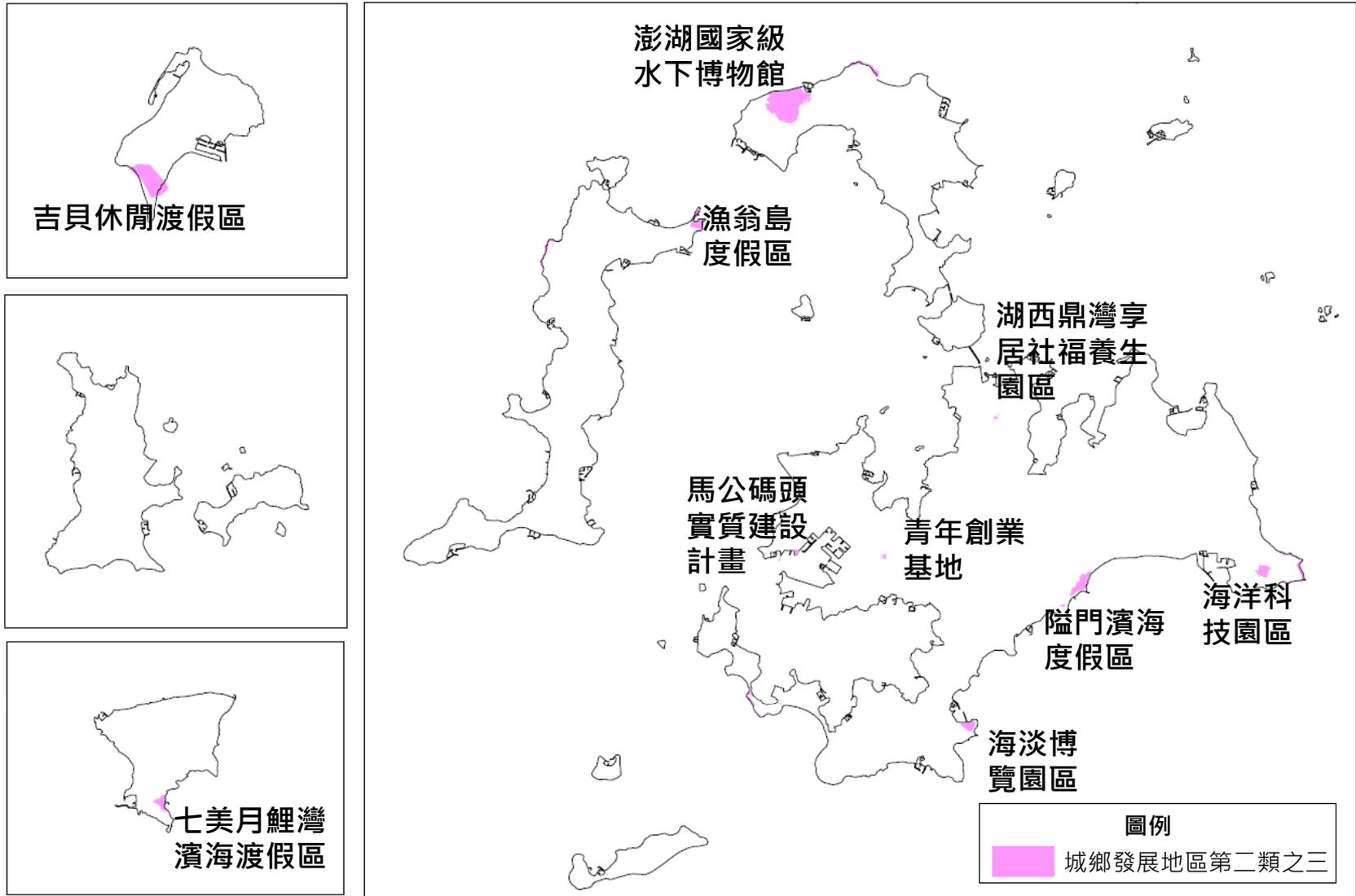
城鄉發展地區第二類之二 (城2-2)



國土功能分區劃設

未完成使用許可及配合調整國土功能分區前，比照農發2實施管制。

城鄉發展地區第二類之三 (城鄉2-3)



農 2 特殊土管原則

■ 原編定遊憩用地使用管制

- (4)……。且屬原編定遊憩用地之開發使用為申請作商業經營或公共活動使用空間，在聯外道路部分除其它目的事業主管法令另有規定外，申請基地至少須臨接一條6公尺以上聯外道路，以免造成交通、消防安全之疑慮。

■ 為因應農變建擬定特殊土地使用管制原則

提供未來以擬定特殊土管規則延續農變建之指導依據。

確定不得申請農變建之區位條件。

建立飲用水水源水質保護區之績效標準及彈性依農發2利用之原則。

- (5)符合澎湖縣政府依據國土計畫法第23條第4項規定擬定並經內政部核定之特殊性土地使用管制規則下，得依土地所在區位之不同條件施以禁止或限縮使用與強度，作不同程度之興建自用住宅使用，並應符合下列原則：

- A. 土地位屬「澎湖觀光發展計畫」中所劃定之特別保護區、自然景觀區，及原區域計畫劃設之森林區者，不得申請容許住宅使用(如附圖)。
- B. 位屬飲用水水質水量保護區範圍者申請容許住宅使用，除應符合各目的事業主管機關之飲用水水源保護之規定事項外，並應符合由澎湖縣政府會商有關機關訂定容許作住宅使用之績效管制標準，以確保於保障飲用水水源水質安全下進行有條件容許住宅使用之管制。

農 2 特殊土管原則

■ 為因應農變建擬定特殊土地使用管制原則

依第三章策略，落實保障自住自用，並限制強度。

管制非屬整體開發地區應保留30%保育綠地不得計算建蔽、容積，藉以引導、鼓勵民眾參與整體開發。

屬依鄉村地區整體規劃集約發展者，依其規定辦理。

管制一人一生申請一次為限。

- C. 依本點申請容許住宅使用應確實符合申請人以自有土地興建住宅自住為限，不得兼作民宿、零售商業、辦公處所等其他使用，且為考量與目前整體開發方式土地分配及負擔公共設施公平性，每一筆建築基地內至少保留30%面積保育綠地，扣除保育綠地面積後之土地始得納入建蔽率、容積率計算；各筆建築基地外應鄰接既有(或另行規劃留設)道路交通用地、排水等設施。
- D. 位於鄉村地區整體規劃範圍且經辦理整體規劃開發負擔一定比例之公共設施並完成開闢公共設施登記予縣府之地區，依鄉村地區整體規劃規定辦理，得免依前C.點規定限制。
- E. 於區域計畫法下已申請農變建通過者不得於國土計畫實施後再重複於本農發2內申請容許住宅使用，即申請人以「一生申請1次」為限。

農 2 特殊土管原則

■ 為因應農變建擬定特殊土地使用管制原則

指導未來另訂土管規則應擬定之基本項目以利未來執行。

F. 為利本點容許使用申請案之查核，澎湖縣政府應依本點規定之土地使用管制原則擬定特殊土地使用管制規則，內容至少應訂定內容至少應訂定最小面積、應臨接道路寬度、建物鄰棟間隔、土地使用強度(且建蔽率、容積率之標準不得大於原區域計畫法下甲種建築用地之規定)、申請同意之條件、程序、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項。

指導於定期彙報檢視申請情形及時管控。

G. 澎湖縣政府應定期彙整申請容許住宅使用之數量與面積向澎湖縣國土計畫審議委員會報告，以進行必要之管控與因應調整。

指導於本計畫公告後配合辦理現行法規之先行檢視修訂。

(6) 於本計畫公告實施後、國土功能分區分類圖及使用地編定尚未依國土計畫法第45條完成公告前之過渡期，應依本計畫所定之農業發展地區土地使用管制原則檢討現行非都市土地變更使用相關法規，並應於國土功能分區分類圖公告實施前完成，以落實本計畫之國土發展管理。

氣候變遷調適

■ 氣候變遷對澎湖縣的影響類別

本計畫參考「澎湖縣106年度因應氣候變遷實踐與調適計畫」內容納入計畫研擬

氣候變遷	未來氣候變遷趨勢預估	可能之影響與衝擊
降水量	近百年全台降雨量屬減少之趨勢，以冬季減少較多，臺灣南部的降雨天數減少，降雨強度(單位時間內降水量)、變率增大，乾季越乾旱；雨季越豐，亦即豐越豐，枯越枯，變率可達±40%。	<ol style="list-style-type: none"> 1.澎湖每年平均降雨量為1000公厘，在旺盛蒸發量下，再加上地形平坦缺乏廣大集水區及觀光季的大量需求，水資源供需問題為影響島嶼永續發展之關鍵。 2.冬夏雨量變異大，對水資源的調配與都市防災為一大挑戰。
溫度	<ol style="list-style-type: none"> 1.近百年臺灣地區的溫度呈增加之趨勢 2.氣候模式的趨勢推估顯示百年尺度的增溫幅度為2.5°C至2.7°C。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.溫度增溫與變異大將對澎湖高齡社會造成直接的健康威脅。 2.溫度上升將提高病媒蚊傳播的機率，及傳染病流行的可能。
極端事件	<ol style="list-style-type: none"> 1.熱帶地區形成強颱風比例增加，但就西北太平洋平均颱風生成的位置將向東南偏移，向北偏轉的路徑發生機率較大，相對雖直接侵台的機率不大，但伴隨的豪雨將可能影響全台。 2.發生於2008的寒害係肇因於近岸海溫的異常下降，與反聖嬰與東北季風連續吹拂有關，當年造成箱網養殖與近岸海洋生態的大規模浩劫。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.澎湖無高地屏障，若颱風中心直撲澎湖，破壞道路、港口與機場等交通運輸、水電、油氣供應設施，嚴重影響居民維生與島嶼經濟發展。 2.降水量超出澎湖地區排水道之容量，抑或適逢大潮降低排水功能，造成海岸與低窪地區的積水。 3.澎湖冬季位處大陸沿岸流之影響範圍，加上東北季風與廣大淺棚地形的擴大效應，恐再度發生大規模的寒害。
海平面上升	澎湖地區的歷年海平面上升速率遠超過臺灣地區(5.0mm)與全世界之平均值(3.1mm)，其平均速率為每年上升10.5mm。	<ol style="list-style-type: none"> 1.澎湖住屋多集中於沿海之凹地內，當海平面上升易發生海水倒灌，嚴重威脅居住安全。 2.海水面上升後造成的土壤鹽鹼化問題，將降低土地的生產力。 3.海平面上升後，恐使水資源鹽化。

氣候變遷調適

調適行動計畫優先性評估

經評估需要優先/迫切推動之脆弱度高的關鍵議題，主要為海平面上升、土地/地下水鹽化、缺水等三大類主要議題。

未來於氣候變遷與永續發展下應重視水資源穩定供應與減抽地下水。

類別	關鍵議題	脆弱度	調適策略	行動計畫	期程
地下水資源	氣候變遷帶來地下水入滲量減少，地下水位降低與水質鹽化的問題	最高	強化且妥善利用跨區域地表、地下水資源之聯合運用	研議地下水資源利用替代方案	長
				管制違法超抽地下水，加強地下水資源運用及管理	短
				檢討兩水下水道系統	中
供水系統	極端氣候對自來水管線設施的破壞問題	較高	水資源供給多樣化之管理	配合本縣總合治水對策，加強都市保水及透水機制	中
海水淡化系統	海水鹽度提高，造成海水淡化製水成本增加的問題	較高	落實維生設施維修養護，以提昇其於氣候變遷作用下之調適能力	宣導民眾節約用水，並提升民眾節水誘因	短
	海水上升或極端風暴對海淡廠的威脅破壞問題	較高		提昇機房設備防護等級及提昇人員、機具應變與修復能力	短
缺水	連續不降雨日增加，所帶來的缺水問題	較高	強化異常缺水時的緊急應變措施與強化且妥善利用跨區域地表、地下水資源之聯合運用	建構相互支援緊急防救災機制	中
坡地災害	聚落附近玄武岩邊坡的崩塌災害威脅	較高	劃設高災害與潛在危險區，建置坡地災害監測與預警機制	強化災害預警，並提升災害發生時應變機制之彈性及緊急應變能力	短
自然環境衝擊	海平面上升造成海岸侵蝕陸地面積縮小的問題	較高	海平面上升衝擊潛勢地區調查與脆弱度評估	調查海堤及海岸地質、地形，並檢視既有設施結構安全性	短
			海平面上升衝擊潛勢地區土地利用檢討	調查海堤及海岸地質、地形，並檢視既有設施結構安全性提高沿海地區或地勢低窪區域設備之配置	短 中
	海平面上升造成海岸生態環境變遷的問題 海平面上升造成沿海地區海水倒灌的問題	較高 較高	海平面上升衝擊潛勢地區調查與脆弱度評估	調查海堤及海岸地質、地形，並檢視既有設施結構安全性	短
人類環境衝擊	海平面上升後，沿海土地空間利用配置重組的問題	較高	海平面上升衝擊潛勢地區土地利用檢討	調查海堤及海岸地質、地形，並檢視既有設施結構安全性	短
				提高沿海地區或地勢低窪區域設備之配置 改善漁港設施之防汛能力，避免防汛缺口	中 長
能源供給	偏遠離島的能源供給問題	較高	多樣能源開發及穩定供給系統建置	推動多樣再生能源 多元運用提升能源供給與產業體系之穩定度	短 長

國土復育促進地區建議

國土復育促進地區 劃定標的

依《國土計畫法》第35條規定之六項地區：

1. 土石流高潛勢地區；
2. 嚴重山崩、地滑地區；
3. 嚴重地層下陷地區；
4. 流域有生態環境劣化或安全之虞地區；
5. 生態環境已嚴重破壞退化地區；
6. 其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。

劃定範疇	環境敏感條件	本縣具有之區位條件情形
土石流高潛勢地區	土石流潛勢溪流	本縣無
	特定水土保持區（土石流）	本縣無
嚴重山崩、地滑地區	地質敏感區（山崩與地滑）	本縣無
	特定水土保持區（新、舊崩塌地）	本縣無
嚴重地層下陷地區	公告各縣市地層下陷檢測概況	本縣無
	地下水管制區第一級管制區	全縣無劃設第一級管制區，馬公市、西嶼鄉白沙鄉部分範圍劃設第二級管制區。
流域有生態劣化或安全之虞地區	淹水風險	僅有局部零星之淹水情形
	流域生態保護區	集水區範圍內並無重要之生態保育區
	劣化林地復育	林務局逐年編列經費補助本縣進行海岸造林
	流域上游坡地災害高潛勢地區	流域範圍並無山坡地
生態環境已嚴重破壞退化地區	「生態敏感」類型環境敏感地區	1. 南方四島國家公園之陸域之特別景觀區、海域生態保護區、海域特別景觀區 2. 其他依法劃設之生態保護/育/留區。
	屬瀕臨絕種與珍貴稀有動植物、淡水及海洋動植物之棲地、符合臺灣野生植物紅皮書中易受害等級（含）以上植物及其棲地	1. 已劃設澎湖縣貓嶼海鳥保護區、望安島綠蠵龜產卵棲地保護區 2. 南方四島國家公園之「東西吉廊道」仍待討論溝通階段。
	稀特有植物分級第2級以上植物及其棲地	--
	全球性受威脅鳥種、侷限分布鳥種之重要棲地或生態廊道。	--
	河川區域、沿海自然保護區、水產動植物繁殖保育區、海域區、人工魚礁及保護礁區。	人工魚礁禁魚區計有13處、保護礁區計有6處，主要分布於澎湖內海及各鄉市沿海周邊地區。
	經調查評估為生態多樣性豐富之河口、珊瑚礁、岩礁、藻礁、潟湖、潮間帶、紅樹林、泥灘等生態系統	青螺濕地
	符合IUCN Red List of Ecosystems「易受害Vulnerable」等級以上之陸域、水域或海洋生態環境	--
其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區	地質敏感區（活動斷層、地質遺跡、地下水補注）	無
	自然保留區（地質相關）	「澎湖玄武岩自然保留區」、「澎湖南海玄武岩自然保留區」
	人文景觀	「澎湖石滬文化景觀-吉貝石滬群」、「七美雙心石滬」

國土復育促進地區建議

- **劃定項目評估及結果**
- 具有重要之生態物種保育及棲地保護必要性，而多已依法劃設為各種保護、保留區，經評估後暫無建議應劃設國土復育促進地區之區位。
 - 後續仍得由**目的事業主管機關**依實際需要依法劃設。

原則	評估因子	說明或範例	土石流	山崩地滑	地層下陷	流域劣化	生態退化
必要性	人口集居及建成地區	都市計畫區、鄉村區、聚落、原住民部落、工業區、產業園區	○	○	○	△	△
	重大公共設施	水庫、鐵路、重要聯外道路	○	○	○	△	△
	保育標的物種、棲地、或生態系	保育、珍稀、特有、受威脅或瀕危物種集中分布繁殖及覓食地、遷徙路徑或其他棲息環境	X	X	△	○	○
	具有重要生態功能或價值地區	國土保安用地、自然保留區、野生動物保護區、優良農地、保安林、綠地及隔離綠帶、再生能源相關設施、林務局列管之超限利用林地、珍稀地質景觀	△	△	△	○	○
迫切性	安全性評估 - 災害受損現況	災害影響範圍	○	○	○	△	△
	安全性評估 - 風險潛勢等級	風險潛勢範圍	○	○	○	○	△
	安全性評估 - 保全對象安全性評估	保全對象、重點監測橋樑	○	○	○	△	△
	安全性評估 - 災害歷史	歷史災害點	○	○	○	△	△
	安全性評估 - 災害潛勢	易致災地區	○	○	○	△	△
	生態環境劣化評估 - 棲地破壞或劣化現況	河川汙染指數、土壤及地下水管制標準	△	△	△	○	○
可行性	生態環境劣化評估 - 生物多樣性減少狀況	生物多樣性指數	X	X	△	○	○
	復育技術可行性	復育技術分析	○	○	○	○	△
	成本效益可行性	成本效益分析	○	○	○	△	△
	調查資料完整性	資料完整性	○	○	○	○	○
	土地權屬	土地權屬單純較易推動	△	△	△	△	△
	當地原住民、居民、土地所有權人意願	民眾參與及同意情形	○	○	○	○	△

註：○=主要考量 △=次要考量 X=不適用

參、討論議題

計畫人口/
整體空間發展構想及成長管理/
國土功能分區劃設及土地使用管制/

計畫人口

- (一) 澎湖縣現況人口約10萬4千人，本計畫草案「第二章現況發展與預測第二節發展預測」(如第2-42頁)，設定目標年計畫人口為11萬5千人，較現況增加約1萬1千人。請澎湖縣政府說明前開計畫人口設定方式與自來水、電力資源及廢棄物處理能力是否足夠因應發展需求；又澎湖縣既有都市計畫之計畫人口數為5萬1,034人，於前開計畫人口引導下，請說明後續都市計畫及非都市土地計畫人口分派方式及因應策略。

計畫人口

各種人口推估方式及計畫人口設定依據

本計畫計畫人口以人口比例分派法高推估結果設定，較能接軌全國總人口總量設定及實際情形。

趨勢回歸分析法

- 線性：126,277人。
- 多項式：106,274人。
- 指數：129,778人。
- 對數：123,622人。

➢ 近年戶籍人口呈正成長，但全國人口發展趨緩，依回歸模式**無法與全國總人口接軌**。

人口比例分派法 (澎湖縣佔全國人口比例)

- 低推估：94,000人。
- 中推估：97,000人。
- 高推估：**115,000**人。

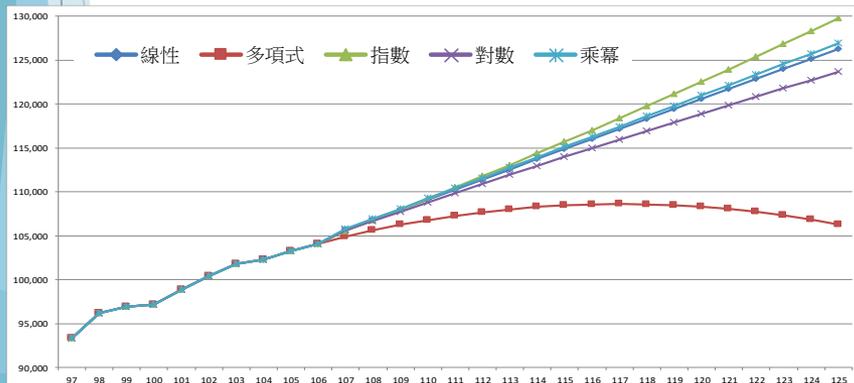
➢ 自95年迄今澎湖縣佔臺灣地區人口比例逐年增加，**以高推估為合宜**。

世代生存法

- 在少子化之趨勢下，推估結果將減為97,298人。

➢ 全國少子化趨勢下偏向負成長，**忽視了社會增加之可能性**。

【趨勢回歸分析法預測情形】



【世代生存法預測情形】

項目	100年	105年	110年	115年	120年	125年	
人口數	0~14歲	12,709	11,734	11,691	11,705	10,768	9,442
	15~64歲	70,365	71,151	69,444	66,318	63,512	60,594
	65歲以上	14,083	16,015	18,720	22,010	24,963	27,262
	小計	97,157	98,900	99,855	100,033	99,270	97,335
	幼年人口扶養比	18.06	16.49	16.83	17.65	16.95	15.58
高齡人口扶養比	20.01	22.51	26.96	33.19	39.30	44.99	
高齡人口比例	14.50%	16.19%	18.75%	22.00%	25.15%	28.02%	

計畫人口

■ 自來水供應

- ▶ 澎湖縣自來水供水系統包含馬公、吉貝、白沙、望安、西嶼、七美等六個供水系統，依人均日用水量300升/人日，全縣尚足供應11.5萬人(p2-41)。
- ▶ 就個別系統，望安、吉貝、七美常住人口低於戶籍人口，現有供水尚能供應常住人口所需。
- ▶ 前瞻計畫已列入補助將於吉貝與七美各興建一座海水淡化廠，並推動馬公海淡二廠二期工程增加6000噸供水量（列為部門發展計畫p5-15）。

系統別	設計供水能力 (CMD)	設計供水 人數(人)	實際供水 人數(人)	人均日用水量 (升/人)	可供水容納 人口(人)	107年戶籍人 口(人)
馬公系統	26,600	72,047	71,991	300	8,667	77,204
吉貝系統	450	1,612	1,609	300	1,500	1,619
白沙系統	2,800	8,196	8,178	300	9,333	8,208
望安系統	750	3,743	3,735	300	2,500	5,235
西嶼系統	2,800	8,340	8,335	300	9,333	8,349
七美系統	1,200	3,812	3,803	300	4,000	3,825
合計	34,600	97,750	97,651	-	115,333	104,440

計畫人口

電力供應

- ▶ 尖山電廠供應馬公本島、吉貝、烏嶼、員貝、大倉等主要地區用電，另有二座風力電廠。
- ▶ 整體而言，現況或未來預估之用電需求，於供電設施與供電能力上均無虞（期末審查台電公司說明）。

發電類型	電廠名稱	裝置容量 (瓩)
火力發電	尖山火力發電廠	129,800
	七美發電廠	4,000
	虎井發電廠	920
	望安發電廠	4,000
風力發電	中屯風力	4,800
	澎湖湖西風力	5,400
合計		148,920

廢棄物處理

- ▶ 澎湖縣營運中之公營垃圾掩埋場共計6座，目前剩餘之可掩埋容量僅約49,655公噸，各掩埋場已接近滿載情形。
- ▶ 澎湖縣內並無焚化爐，現況澎湖縣每天平均近60公噸的垃圾量，除少量以垃圾掩埋的方式處理外，約達89%~90%之垃圾量以封裝後跨海運送至高雄市代為焚化。
- ▶ 為長期解決廢棄物處理方案，刻正推動建立本縣綜合型廢棄物處理方案，規劃設置新環保園區（已列入重要公共設施及社福部門計畫之發展對策P5-16），惟具體計畫、區位仍尚未定案。

計畫人口

- (二) 請澎湖縣政府補充說明旅遊活動人口衍生水、電、廢棄物處理及旅遊服務設施是否足夠因應發展需求；並請澎湖國家風景區管理處協助說明因應旅遊活動人口所需服務設施之相關因應策略。

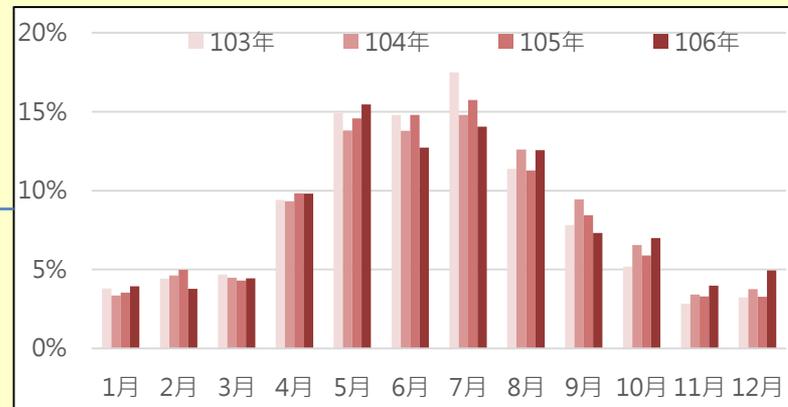
民國125年
145萬觀光人次

推估尖峰月(7月) 約
224,750人次(15.5%)

參考相關調查統計數據，
以平均留宿為1.98日，
估算尖峰月(7月)總留
宿人日為444,431人日。

• 假設尖峰月住宿需求
無平常日、假日差異，
則平均**每日留宿人數**
為14,336人。

依近四年統計，尖峰月7月佔全年觀
光人次比例平均約15.5%。



- 依目標年尖峰旅遊留宿人數250公升/人日計算，所衍生用水量約3,584噸。
- 以目標年常住人口103,500人(約戶籍人口90%)，300公升/人日計算，所需用水量約31,050噸。
- 目標年合計尖峰日用水量約34,634噸，略大於現況設計供水量34,600噸(如再計入海淡二期6000噸，則供水無虞)。

整體空間發展構想及成長管理

(一) 本計畫草案研訂成長管理計畫，請澎湖縣政府說明下列事項：

1. 本計畫草案推估未來新增住商、產業用地分別為113公頃及7.83公頃（草案第3-15及3-16頁），並據以劃設未來發展地區，屬住商用地者82.5公頃（其中48公頃係由馬公都市計畫農業區釋出，非都市土地新增住商用地34.5公頃），屬其他發展類型用地者221公頃（包含觀光發展所需用地136公頃、特殊產業發展所需用地17公頃及重大建設計畫所需面積68公頃等），請說明：

(1) 除住商及產業用地外，並請再予補充觀光、特殊產業或其他城鄉發展類型之「新增」未來發展總量；並請說明本次所劃設之未來發展地區與前開總量之關聯性。

(2) 以新增未來發展總量，說明其水、電資源供需分析及廢棄物處理方式。

2. 就本計畫草案所劃設之未來發展地區，說明其劃設範圍及面積、符合全國國土計畫城鄉發展成長區位原則及澎湖縣整體空間發展構想情形，並說明其執行機制，即後續調整為城鄉發展地區第2類之3之原則及時程。

整體空間發展構想及成長管理

■ 未來發展地區屬其他發展需要類型用地面積綜理表

類別	計畫名稱	用地需求機關	面積(公頃)
觀光發展所需用地	隘門濱海度假區BOT+ROT案	澎管處	12
	漁翁島度假區BOT案	澎管處	5.62
	「七美月鯉灣濱海度假區」促進民間投資開發作業計畫	澎管處	6.5
	吉貝休閒渡假區BOT案	澎管處	20
	後寮灣國際觀光渡假區 BOT 案	澎管處	73.8
	青灣仙人掌公園整建興建營運計畫	澎湖縣政府	18.16
	小計		136.08
特殊產業發展所需用地	海洋科技園區計畫(龍門基地)	澎湖縣政府	9.51
	海洋科技園區計畫(鎖港基地)	澎湖縣政府	6.54
	海淡博覽園區	澎湖縣政府	0.42
	澎湖縣青年創業基地	澎湖縣政府	0.43
	小計		16.9
重大建設計畫所需用地	澎湖興設國家級水下博物館	澎湖縣政府	67.1
	湖西鼎灣享居社福養生園區	澎湖縣政府	0.53
	小計		67.63

短期不易推動，不劃為城2-3

城2-3中遺漏，擬予補正(目前已推動)。

二基地擇一推動(先行以龍門基地優先劃設城2-3)。

- 「觀光發展所需用地」及興設水下博物館已納入目標年觀光用水量估算，其餘計畫面積規模小，初估未來用水量足夠供應。
- 電力供應以現有設施均能滿足。

整體空間發展構想及成長管理

(二)本計畫草案5年內具體需求地區（劃為城鄉發展地區第2類之3）案件數及面積共計11案（如第6-4頁），請澎湖縣政府說明下列事項，並請經濟部、交通部、行政院農業委員會等有關機關表示意見：

- 1.請釐清城鄉發展地區第2類之3案件及名稱，並說明其性質（屬重大建設計畫或城鄉發展需求地區）、區位、機能、面積規模、具體規劃內容或可行財務計畫；並逐案檢視其是否符合全國國土計畫城鄉發展成長區位原則、澎湖縣整體空間發展構想、部門空間發展計畫情形及前開新增未來發展總量。

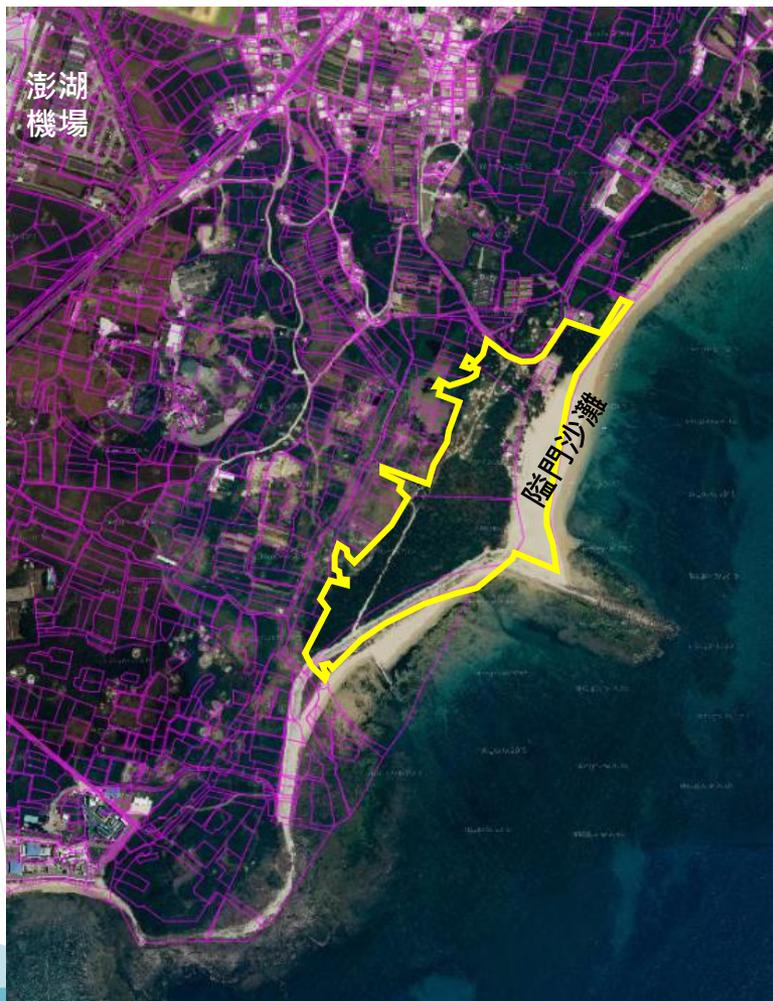
整體空間發展構想及成長管理

■ 城鄉發展地區第2類之3地區綜理表

項次	名稱	面積(公頃)	性質	成長區位原則	部門計畫	進度
1	隘門濱海度假區BOT+ROT案	12	重大建設	重大建設計畫及其必要範圍	文化及觀光部門	中長期推動
2	漁翁島度假區BOT案	5.62	重大建設	重大建設計畫及其必要範圍	文化及觀光部門	中長期推動
3	七美月鯉灣濱海渡假區「促進民間投資開發作業計畫	6.5	重大建設	重大建設計畫及其必要範圍	文化及觀光部門	中長期推動
4	吉貝休閒渡假區BOT案	20	重大建設	重大建設計畫及其必要範圍	文化及觀光部門	
5	青灣仙人掌公園整建興建營運計畫	18.16	城鄉發展需求	重大建設計畫及其必要範圍	文化及觀光部門	已招商完成，ROT部分預備營運
6	海洋科技產業園區計畫(龍門基地)	9.51	城鄉發展需求	重大建設計畫及其必要範圍	產業部門	規劃檢討中，爭取中央補助
7	澎湖興設國家級水下博物館	67.1	城鄉發展需求	重大建設計畫及其必要範圍	文化及觀光部門	規劃檢討中
8	海淡博覽園區	0.42	城鄉發展需求	開發許可地區周邊、重大建設及其必要範圍	產業部門	規劃中
9	澎湖縣青年創業基地	0.43	城鄉發展需求	鄉村區周邊、重大建設計畫及其必要範圍	產業部門	推動中
10	澎湖港整體規劃及未來發展計畫(106~110年)中馬公碼頭區實質建設計畫	1.43	重大建設	重大建設計畫及其必要範圍		已核定計畫推動中
11	湖西鼎灣享居社福養生園區	0.53	城鄉發展需求	重大建設計畫及其必要範圍	重要公共設施及社福部門	推動中

整體空間發展構想及成長管理

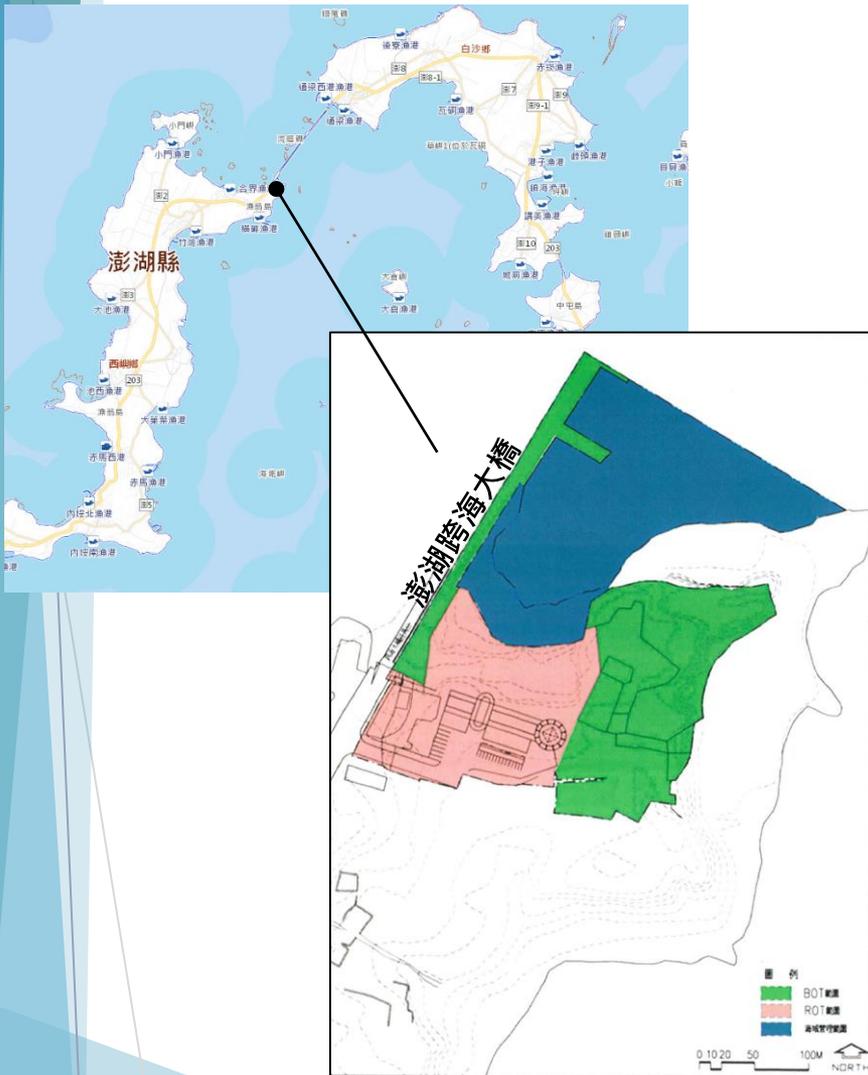
■ 城鄉發展地區第2類之3地區綜理表



項目	說明
計畫名稱	1.隘門濱海度假區BOT+ROT案
劃設面積	12公頃
性質	重大建設
構想	1.遊憩區：約0.78公頃；含入口及接待中心、會議中心、餐廳、宴會廳等設施。 2.住宿區(BOT)：約5.6公頃；含Villa住宿(45間房)、國際觀光旅館(75間房)、SPA養生館、精品商店等設施。 3.遊樂設施區：約2公頃；就既有之賣店、公廁、涼亭、木棧道等服務設施修(改)建。 4.保育區(協助管理維護區域)：約3.6公頃，除有原林木區域之留設外，尚有依「澎湖觀光發展計畫」所劃設之「特別保護區(特一)」之黃金沙灘。未來投資人將以認養方式，協助景觀維護、遊憩環境管理、緊急救難聯繫及通報等事宜。
成長區位原則	重大建設計畫及其必要範圍
涉及部門計畫	文化及觀光部門
進度	中長期推動(114~125年)

整體空間發展構想及成長管理

■ 城鄉發展地區第2類之3地區



「澎湖縣西嶼漁翁島休閒渡假區興建營運移轉」案特許範圍圖

項目	說明
計畫名稱	2.漁翁島度假區BOT案
劃設面積	5.62公頃
性質	重大建設
構想	全區初步規劃構想包括休閒渡假旅館區(國際級觀、主題展示區(主題展示館,含文物、工作坊、農特產品之展示與販賣)及相關觀光休閒設施。
成長區位原則	重大建設計畫及其必要範圍
涉及部門計畫	文化及觀光部門
進度	中長期推動(設定地上權50年)

整體空間發展構想及成長管理

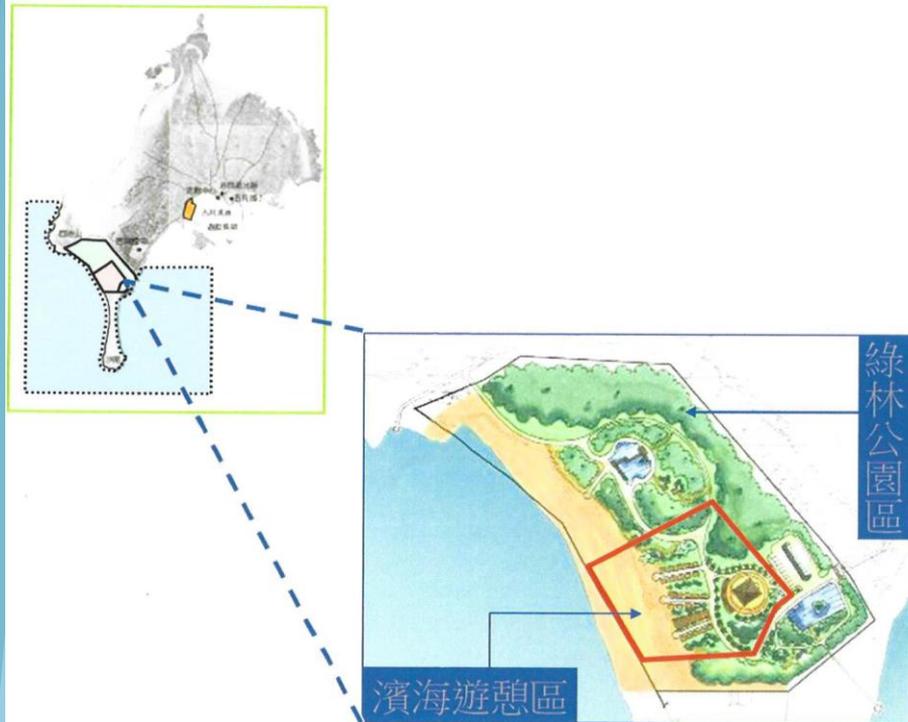
■ 城鄉發展地區第2類之3地區



項目	說明
計畫名稱	3.七美月鯉灣濱海度假區」促進民間投資開發作業計畫
劃設面積	6.5公頃
性質	重大建設
構想	<p>1.海洋遊憩區：以原有月鯉遊憩區之遊客中心、木屋露營區、休憩平台整建為主，配合現有海域與沙灘，增設陸域戲水設施。</p> <p>2.濱海度假區：因基地橫跨道路二側，本計畫設置行人徒步空間、斑馬線與閃黃警示號誌，串聯濱海度假區與星光海灘，以保障遊客通行之安全。</p> <p>(1)休閒度假旅館：客房、餐廳及酒吧、休閒設施、辦公室及後場備品室、湛藍泳池、濕生花園。</p> <p>(2)推桿遊憩區 (3)映月教堂(4)星光SPA 區</p> <p>3.公共維護區 (1)景觀美化區 (2)沙灘活動區</p>
成長區位原則	重大建設計畫及其必要範圍
涉及部門計畫	文化及觀光部門
進度	中長期推動(114~125年)

整體空間發展構想及成長管理

■ 城鄉發展地區第2類之3地區



項目	說明
計畫名稱	4.吉貝休閒渡假區BOT案
劃設面積	20公頃
性質	重大建設
構想	全區初步規劃構如港口遊憩區、綠林公園區、濱海渡假區、沙尾特別保護區、水域活動區
成長區位原則	重大建設計畫及其必要範圍
涉及部門計畫	文化及觀光部門
進度	中長期推動(設定地上權35年)

整體空間發展構想及成長管理

■ 城鄉發展地區第2類之3地區



項目	說明
計畫名稱	5.青灣仙人掌公園整建興建營運計畫
劃設面積	18.16公頃
性質	城鄉發展需求
構想	活化仙人掌公園，引入民間投資將整建仙人掌公園、浮潛中心、國際藝術村與興建海景渡假村等。
成長區位原則	重大建設計畫及其必要範圍
涉及部門計畫	文化及觀光部門
進度	已完成招商，ROT部分預備營運

整體空間發展構想及成長管理

■ 城鄉發展地區第2類之3地區



用地別	面積 (公頃)	比例 (%)
產業用地	5.72	60.08
公共設施用地	服務設施用地	0.21 2.21
	隔離綠帶	1.49 15.65
	滯洪池用地	0.53 5.57
	停車場用地	0.05 0.53
	道路用地	1.52 15.97
	小計	3.80 39.92
總計	9.52	100.00



項目	說明
計畫名稱	6. 海洋科技產業園區計畫(龍門基地)
劃設面積	9.51公頃
性質	城鄉發展需求
構想	以稅捐、租金等優惠措施，鼓勵業者進駐，帶動地方發展，創造就業機會，吸引電機、材料、生科、化學、化工、機械、土木、資管、食品、企管、行銷等科系畢業生返鄉就業
成長區位原則	重大建設計畫及其必要範圍
涉及部門計畫	產業部門
進度	規劃檢討中，並爭取中央補助

整體空間發展構想及成長管理

■ 城鄉發展地區第2類之3地區



項目	說明
計畫名稱	8. 海淡博覽園區
劃設面積	0.42公頃
性質	城鄉發展需求
構想	導入海水淡化緣起、相關製程展示及設備介紹等展示區，後續委由民間經營管理，推廣本縣海水淡化產業及增加本縣觀光旅遊景點。
成長區位原則	開發許可地區周邊、重大建設計畫及其必要範圍
涉及部門計畫	產業部門
進度	規劃中

整體空間發展構想及成長管理

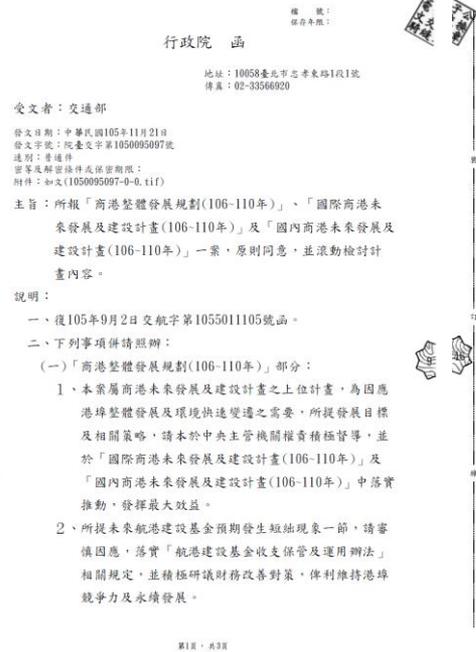
■ 城鄉發展地區第2類之3地區



項目	說明
計畫名稱	9. 澎湖縣青年創業基地
劃設面積	0.43公頃
性質	城鄉發展需求
構想	場域係利用既有軍方舊倉庫進行整修改建，目前正進行建築物耐正能力詳評並辦理後續整修改建所需經費籌措。
成長區位原則	鄉村區周邊、重大建設計畫及其必要範圍
涉及部門計畫	產業部門
進度	推動中

整體空間發展構想及成長管理

■ 城鄉發展地區第2類之3地區



(二)「國際商港未來發展及建設計畫(106-110年)」部分：

- 1、後續請督導所屬依所訂期程目標積極辦理，期能達成強化我國國際商港在亞太地區樞紐地位、成為亞洲最佳服務港口之發展目標及願景。
- 2、有關本案涉及本院「擴大投資方案」政策主軸內容，後續請加速辦理，推動過程應落實滾動式檢討，掌握發展契機加強投資，期能有效發揮提振景氣效益，厚植成長潛能。
- 3、請督促港務公司提高公司治理效率，掌握本案計畫時程務實推動。

(三)「國內商港未來發展及建設計畫(106-110年)」部分：

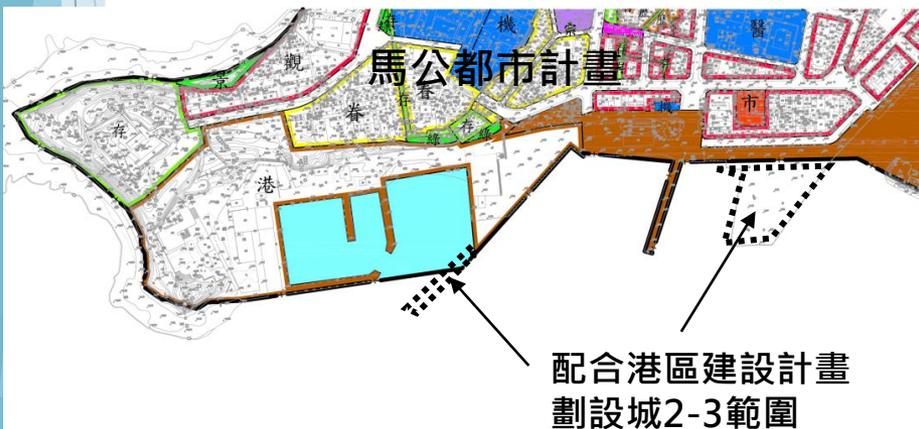
- 1、本案後續請再檢視各港財務計畫設算結果，積極協助金門縣及連江縣政府研議擴大本計畫收入，提高計畫自償率，並適時檢討中央與地方經費分攤原則。
- 2、有關金門料羅港涉及國防專用區相關議題，請與國防部研商確認後再據以推動。

(四)本案各商港未來的建設與發展，請配合國家產業創新、區域發展等相關政策，並與各港所在地地方政府充分合作，並且與國防部、海巡署相關單位協調，以期達到港市共榮之目標。

(五)本案涉及中央與地方建設經費負擔原則部分，請後續依據本院103年7月29日院臺交字第1030043517號函(計達)，針對貴部所報「國際(內)商港建設經費負擔原則」相關規定及核示意見，確實配合辦理。

(六)本案工作項目涉及環境影響評估相關規定者，請依相關

第二頁，共三頁

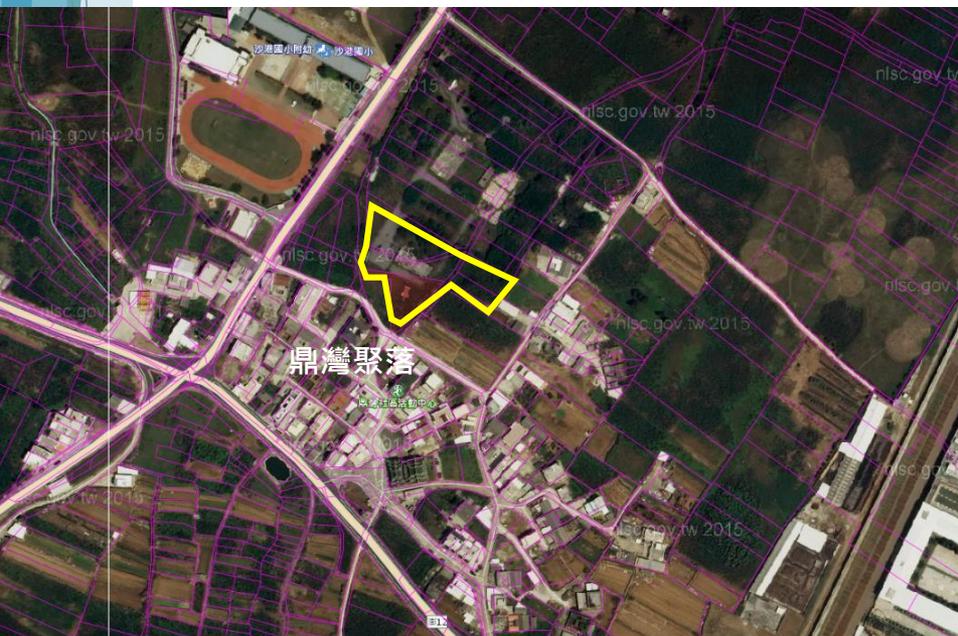


項目	說明
計畫名稱	10. 澎湖港整體規劃及未來發展計畫(106~110年)中馬公碼頭區實質建設計畫
劃設面積	1.45公頃
性質	重大建設
構想	配合馬公商港建設郵輪掛靠、客運碼頭
成長區位原則	重大建設計畫及其必要範圍
涉及部門計畫	文化及觀光部門(將再補列)
進度	已核定計畫推動中

整體空間發展構想及成長管理

■ 城鄉發展地區第2類之3地區

項目	說明
計畫名稱	11.湖西鼎灣享居社福養生園區
劃設面積	0.53公頃
性質	城鄉發展需求
構想	打造1處結合長期照顧服務、身心障礙福利服務、托育資源服務等融合各類型服務資源的綜合型社福長照園區。園區預計興建1,200坪，內部規畫設置住宿式長期照顧機構、健康長者社區住宿式專區、日間照顧中心(社區式長期照顧機構)、銀髮運動中心、社區公共托育家園、托育資源中心、輔具服務中心、社區日間作業設施服務(小作所)及附設咖啡廳、失智症團體家屋、實物銀行-幸福超市分店等。
成長區位原則	重大建設計畫及其必要範圍
涉及部門計畫	重要公共設施及社福部門
進度	推動中



整體空間發展構想及成長管理

(二)本計畫草案5年內具體需求地區(劃為城鄉發展地區第2類之3)案件數及面積共計11案(如第6-4頁),請澎湖縣政府說明下列事項,並請經濟部、交通部、行政院農業委員會等有關機關表示意見:

2.屬新增產業用地者(澎湖縣海洋科技產業園區計畫9.51公頃),請補充其預定引進產業類型、推動方式(再區分為依產業創新條例辦理、依加工出口區設置管理條例辦理或依都市計畫法等其他方式辦理)、實施年期、主辦機關(單位)及配套措施(例如,退場機制等);又該等用地是否超過前開產業用地需求總量(7.83公頃),如有超過前開需求總量者,請說明其水電資源供需情形、廢棄物處理能力及相關因應策略。

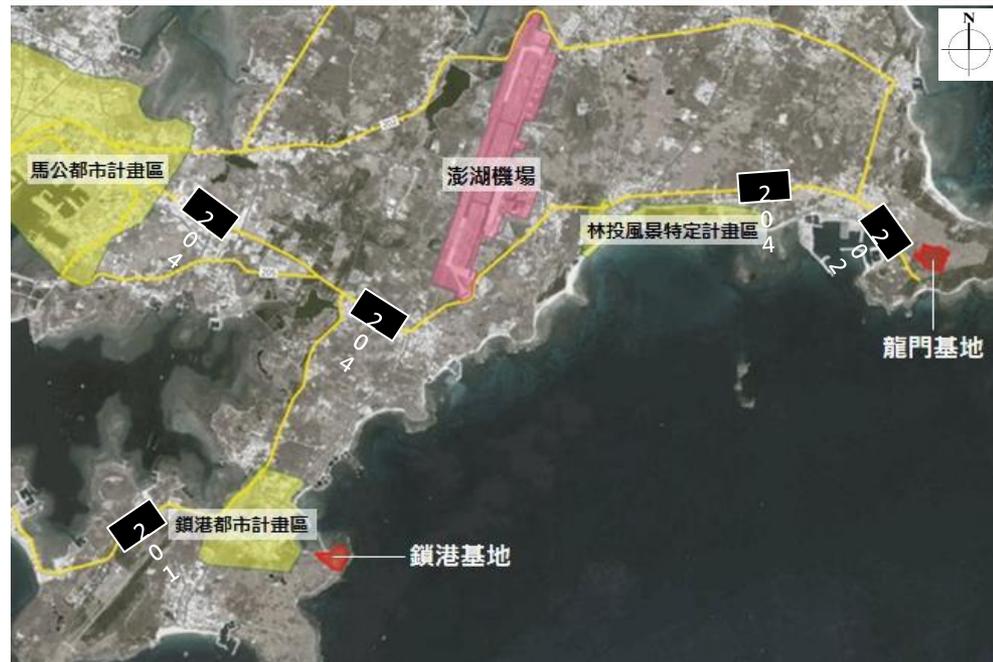
- 計畫書第2-44所推估之工業用地約有7.83公頃缺口,惟因考量本縣經濟發展已轉為觀光發展為主,且既有都市計畫工業區發展率仍低,故無增設工業用地需求。
- 本計畫所列「海洋科技園區計畫」與推估之7.83公頃工業用地缺口非相關連,係為配合本縣推動特殊之海洋科技產業發展所需,非為製造業、工業等傳統產業別之推估需求。

整體空間發展構想及成長管理

■ 海洋科技產業園區

- 計畫緣起：產業用地零星分布難以形成群聚效應，擬依前瞻計畫「設置在地產業園區補助方案」，帶動地方產業整體提升發展，創造永續的海洋產業。
- 發展方向：
 - 配合前瞻基礎建設計畫，促進海洋產業發展
 - 開發在地型產業園區計畫
 - 結合澎湖科技大學在地研發能量
 - 提供只租不售平價產業用地供在地廠商進駐
- 招商計畫
 - 引入澎湖科技大學研發能量，塑造澎湖成為海水淡化技術輸出中心
 - 縣內既有水產品加工廠商
 - 優先供縣內未登記工廠以較為低廉之租金租用合法產業用地入駐園區

就兩處潛力基地辦理先期規劃作業，並進行海洋產業特性研析擇一作為優先推動基地，進行產業園區報編作業（擬依產業創新條例辦理產業園區報編）



整體空間發展構想及成長管理

■ 海洋科技產業園區

園區開發成本（以龍門基地估算）：共9項成本項目，開發總成本估約5.67億元。預計引進24家廠商，輔導含5家未登記工廠，新增投資額逾6億元。

項目	複價 (元)	說明
壹、調查規劃及申請設置費用	11,600,000	<ul style="list-style-type: none"> ■先期規劃作業技術服務費400萬元 ■可行性規劃作業技術服務費200萬元 ■開發許可作業技術服務費200萬元 ■出流管制規劃畫審查作業技術服務費100萬元 ■用水計畫審查作業技術服務費60萬元 ■測量鑽探作業費100萬元 ■澎湖產業特性、潛商訪談及進駐產業研析作業費100萬元
貳、環境影響評估及環境監測費用	6,000,000	<ul style="list-style-type: none"> ■環境影響評估作業技術服務費300萬元 ■現況背景調查費200萬元 (包含空氣品質、惡臭、噪音與震動、地面水質、地下水文及水質、土壤、交通流量、陸域生態、水域生態、文化遺址及古蹟調查、景觀遊憩、人文、社經及民意調查) ■環境影響預測模擬分析作業費100萬元 (包含空氣品質擴散模擬、噪音振動模擬分析、地面水質模擬分析)
參、土地費用	171,281,430	<ul style="list-style-type: none"> ■國有土地價購費用
肆、工程設計、監造及開發費用	333,200,000	<ul style="list-style-type: none"> ■公共工程建造費 ■間接工程費 ■按園區面積每公頃3,500萬估算
伍、行銷、廣告及租售作業費用	286,000	可售面積約50萬/公頃估列
陸、公共設施維護管理費用	26,656,000	以直接工程費之8%計列
柒、行政作業費用	12,380,800	■行政業務費每年200萬、地籍整理每公頃4萬、總顧問審查管理費與會計師查核費每年200萬
捌、保險費用	1,666,000	直接工程費用0.5%
玖、利息	3,710,253	<ul style="list-style-type: none"> ■扣除預估申請補助金額【(壹+貳+肆)*90%】約70,420,500 ■融資比例50% ■以五大行庫基準利率加計作業費用及風險貼水，利率以3%預估
總計	566,780,483	-

整體空間發展構想及成長管理

(二)本計畫草案5年內具體需求地區（劃為城鄉發展地區第2類之3）案件數及面積共計11案（如第6-4頁），請澎湖縣政府說明下列事項，並請經濟部、交通部、行政院農業委員會等有關機關表示意見：

3.屬重大建設計畫者（七美月鯉灣濱海度假區開發計畫案、吉貝休閒渡假區開發計畫案、隘門濱海渡假區開發計畫案、漁翁島渡假區開發計畫案），請補充相關證明文件。

➤ 將請各計畫主辦機關協助補充相關證明文件，如屬未完成核定計畫或未有具體可行財務，將修正不劃設城2-3，但仍屬未來發展地區。

整體空間發展構想及成長管理

(二)本計畫草案5年內具體需求地區(劃為城鄉發展地區第2類之3)案件數及面積共計11案(如第6-4頁),請澎湖縣政府說明下列事項,並請經濟部、交通部、行政院農業委員會等有關機關表示意見:

4.就其他重大建設(澎湖縣青年創業基地、海淡博覽園區)、澎湖港整體規劃及未來發展計畫(106-110年)中馬公碼頭區實質建設計畫(106-110年),請依據本部研擬中之國土計畫土地使用管制規則草案,再予評估是否有劃設為城鄉發展地區第2類之3之必要性。

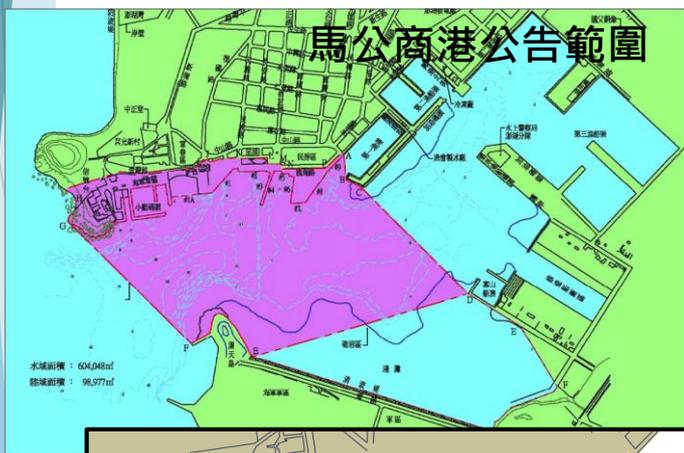
- 下列本府積極列管辦理之重大計畫,如依研擬中之土地使用管制規則草案,於農2中將無法容許使用,建議仍予劃設為城2-3。

	面積(公頃)	現行使用分區編定	使用項目	農2容許使用情形
青年創業基地	0.43	一般農業區特定目的事業用地(軍方舊倉庫)	23辦公處所	新設者：不容許使用 既有權利：免經申請(限原鄉村區之甲建、乙建、丙建、丁建)
海淡博覽園區	0.42	一般農業區之農牧用地、交通用地、水利用地(均為國有地)	27觀光遊憩管理服務設施(非水族館)	新設者：不容許使用 既有權利：免經申請(限丙建、丁建、遊憩用地)
湖西鼎灣享居社福養生園區	0.53	一般農業區特定目的事業用地(軍方舊營區)	66社會福利設施	新設者：不容許使用 既有權利：無(均須以新設者申請)

整體空間發展構想及成長管理

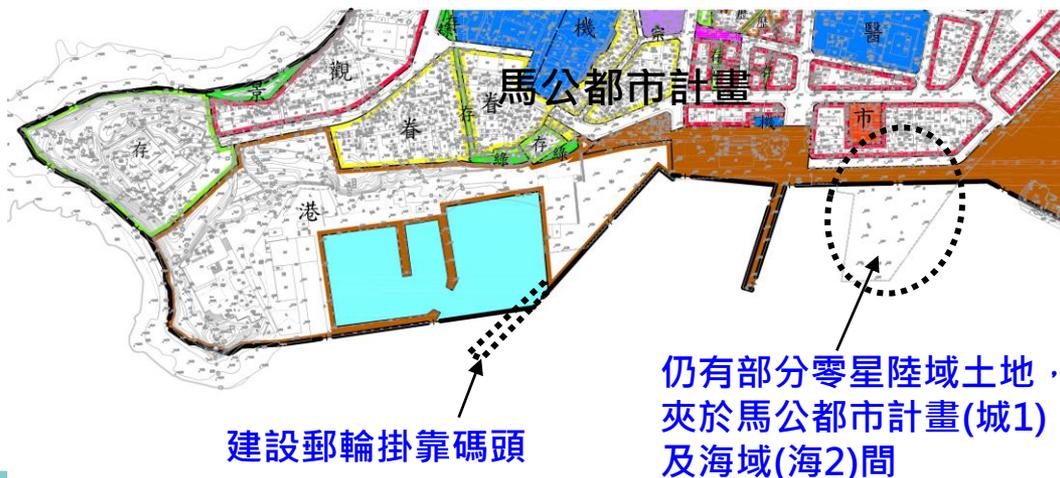
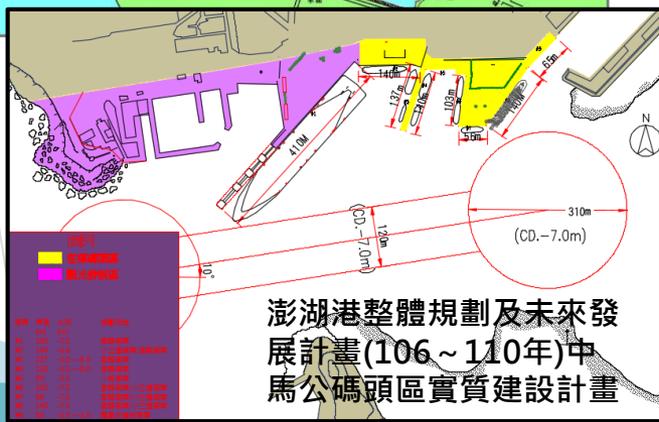
(二)本計畫草案5年內具體需求地區(劃為城鄉發展地區第2類之3)案件數及面積共計11案(如第6-4頁),請澎湖縣政府說明下列事項,並請經濟部、交通部、行政院農業委員會等有關機關表示意見:

5.擴大馬公都市計畫,是否增加住商用地、產業用地,如屬增加住商用地或產業用地並請補充馬公都市計畫發展率。



➤ 非屬增加住商用地、產業用地

位於馬公商港為配合商港建設使用需要,且為位於城1與海2間之夾存陸域,面積僅約1.43公頃,配合核定之馬公港建設計畫予以微調馬公都市計畫範圍,故予先行框列為城2-3。



國土功能分區劃設及土地使用管制

(一) 為協助直轄市、縣(市)國土劃設國土功能分區，本部營建署前函送國土功能分區及其分類模擬成果供直轄市、縣(市)政府參考，經查本計畫草案劃設之海洋資源地區第2類、第3類與本署模擬面積略有差異，請澎湖縣政府補充說明差異(包含區位、範圍)、理由及符合全國國土計畫規定情形，並請說明澎湖離島(包含有人島及無人島)國土功能分區劃設情形。

- 本計畫海洋資源地區各分類劃設悉依現行規定已完成海域區區位許可之範圍(107.9統一提供圖資)、項目並依規劃手冊指導予以分類劃設，未來將配合依最新資料修正更新。
- 澎湖離島依平均高潮線劃分海、陸域，如屬編有地籍及土地使用分區、編定者，依全國國土計畫指導原則劃設(不具國土保育地區、農業發展地區第四類條件者，劃設為農業發展地區第二類)，並併入周邊未編地籍之陸域一併劃設。
- 屬編有地籍但位於平均高潮線以下之土地，予以劃設為國土保育地區第二類。
- 本二點原則將再納入計畫書補充說明，以利國土功能分區劃設之明確指導。

國土功能分區劃設及土地使用管制

(二) 為延續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劃既變更編定審查作業要點，本計畫草案研訂因地制宜土地使用管制原則（如第6-11頁至6-13頁），請說明下列各點：

1. 管制目的、因地制宜管制之必要性（包含當地特殊條件、該機制合理性等），及其他適法性說明（例如管制內容是否涉及並符合各目的事業主管機關相關法令規定）。

特殊性

本縣屬**離島地區**，於區域計畫法制度**保障有地無屋者得於自有農地申請興建住宅及變更編定為建築用地之權益**，為澎湖縣民眾既有之合法權益，應得予保障延續，增加應經申請容許作住宅使用之規定。

合理性

本計畫草案擬將現有農變建制度浮濫情形應予以導正與修正，於國土計畫法之授權與計畫引導，將建立不同差異管制，以能**兼具環境保育、未來發展所需並保障照顧民眾基本精神**，但予以加強管制或限縮使用與強度。

適法性

除依國土計畫法與全國國土計畫指導另訂特殊土管規則外，與其他法規實施重疊管制，**未來涉及與其他目的事業主管機關規定者應同時依其規定辦理**。

國土功能分區劃設及土地使用管制

(二) 為延續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劃既變更編定審查作業要點，本計畫草案研訂因地制宜土地使用管制原則（如第6-11頁至6-13頁），請說明下列各點：

2. 依本計畫草案住宅用地需求面積於非都市土地為34.5公頃，該需求是否即係以農變建方式提供，即該34.5公頃即係農變建面積總量上限。

- 本計畫成長管理所估算由非都市土地所提供之34.5公頃發展量，係為位於既有鄉村區周邊，經由鄉村地區整體規劃並配合完整公共設施規劃後，得予新增之可建築用地總量上限，屬未來發展地區。
- 本計畫另保障民眾有地無屋者個別申請農變建權益，且已指導限自用自住，並予禁止或限縮使用與強度，予以杜絕現況淪為建商開發管道。
- 依近十餘年本縣核准農變建之分布，近74%分布於馬公市、19%分布於湖西鄉，其餘鄉鎮核准面積比例均低，參考歷年申請情形，建議增列屬「照顧民眾自住權益性質」個別申請農變建之總量上限為6公頃，合計為40.5公頃。

【澎湖縣95年～107年農地申請變更建地核准面積統計表】

鄉市 年度	馬公市 (公頃)	湖西鄉 (公頃)	白沙鄉 (公頃)	西嶼鄉 (公頃)	望安鄉 (公頃)	七美鄉 (公頃)	小計 (公頃)
總計	43.493	11.285	2.650	1.562	0.027	0.162	59.180
	73.49%	19.07%	4.48%	2.64%	0.05%	0.27%	100.00%

國土功能分區劃設及土地使用管制

- (二) 為延續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劃既變更編定審查作業要點，本計畫草案研訂因地制宜土地使用管制原則（如第6-11頁至6-13頁），請說明下列各點：
3. 本計畫草案劃設農業發展地區第2類面積為9,903公頃，該範圍是否即屬本項管制規定適用範圍？又本計畫草案農業發展地區第2類將區分為三類進行管制，請再予補充其明確適用範圍。

- 本計畫未新增分區分類，屬農業發展地區第2類均為適用範圍。
- 依本類土地使用分區管制原則第6.之(5)所訂原則，建立差異性管制及範圍如下：
 - 不得申請農變建：位屬「澎湖觀光發展計畫」中所劃定之特別保護區、自然景觀區，及原區域計畫劃設之森林區。
 - 須再符合水源水質保護之績效標準後始得申請：位於公告飲用水水源水質保護區範圍。
 - 其他地區：得個別申請，但限自住自用且予以禁止或限縮使用與強度，如屬鄉村地區整體規劃經整體開發負擔一定比例一定比例之公共設施並完成開闢公共設施，得依鄉村地區整體規劃規定使用。

國土功能分區劃設及土地使用管制

(二) 為延續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劃既變更編定審查作業要點，本計畫草案研訂因地制宜土地使用管制原則（如第6-11頁至6-13頁），請說明下列各點：

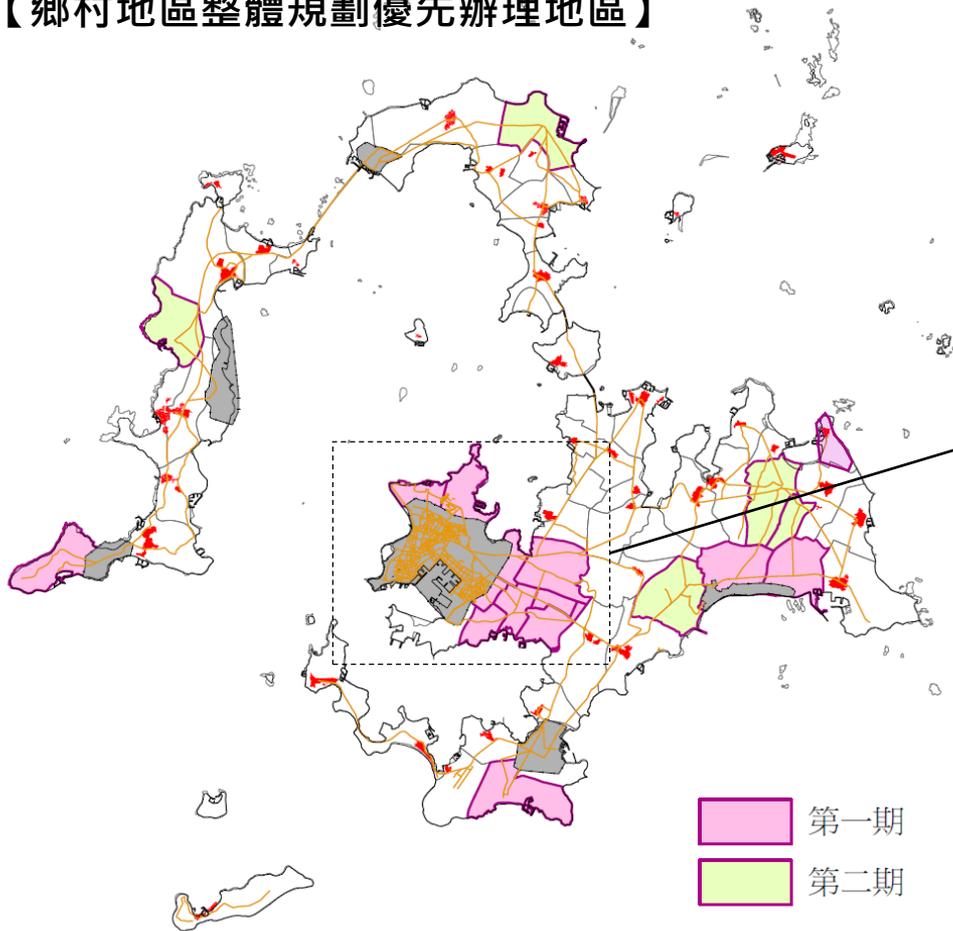
4.請補充說明後續辦理鄉村地區整體規劃適用區位？又依據本次所提管制原則，後續如未採鄉村地區整體規劃辦理者，於每筆建築基地應留設30%面積作保育綠地，該方式是否足以解決當地公共設施不足問題？

- 鄉村地區整體規劃區位將優先以本計畫成長管理計畫之「非都市之鄉村地區整體規劃增設城鄉發展土地」(第3-18頁)指認之重點聚落為原則。
- 本計畫訂定未屬鄉村地區整體規劃之整體開發地區之申請農變建應留設30%面積作保育綠地，係為降低其建蔽、容積之使用強度，進而引導並鼓勵參與鄉村區周邊之整體開發，而留設之保育綠地亦可作為緩衝與景觀改善之彈性空間。

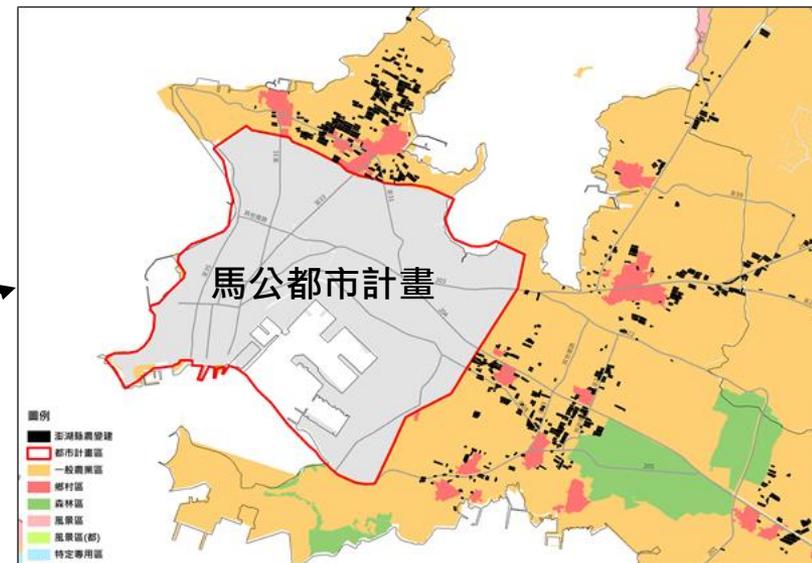
國土功能分區劃設及土地使用管制

- 為優先解決現況農變建蔓延發展之重點地區（馬公市北側、東側聚落，及重要地區核心），均已將其列入鄉村地區整體規劃優先辦理地區，未來積極因應及解決現況發展問題。

【鄉村地區整體規劃優先辦理地區】



【現況農變建蔓延發展情形】



國土功能分區劃設及土地使用管制

(二) 為延續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劃既變更編定審查作業要點，本計畫草案研訂因地制宜土地使用管制原則（如第6-11頁至6-13頁），請說明下列各點：

5.現況已形成密集群聚之農變建地區仍有缺乏雨污排水設施、消防設施及公園綠地等公共設施不足等情形，後續如何補充相關必要性公共設施。

➤ 如馬公都市計畫區外圍聚落、既有發展密集聚落，具有改善公共設施環境之急迫性，均已指定為鄉村地區整體規劃之優先辦理地區。

6.負擔一定比例代金之適法性，請本部法規委員會協助表示意見。

➤ 本計畫擬暫予刪除負擔代金之規定，未來另循相關法制規定研究可行方式後再予研擬配套方案。

7.本案績效管制標準具體內容，以及後續績效管制執行及監管之相關目的事業主管機關。

➤ 確保飲用水水源水質之績效管制標準將由本府另行研擬後報請內政部審核同意，執行及監管將另由本府協調所屬機關權責後確認，且已列入第八章應辦事項及實施機關中。

國土功能分區劃設及土地使用管制

(三) 除前開管制原則外，本計畫草案對於國土保育地區第1類、第2類、農業發展地區第2類均另訂土地使用管制規定，請澎湖縣政府併予釐清其必要性（包含當地特殊條件、該機制合理性等），及其他適法性說明（例如管制內容是否涉及並符合各目的事業主管機關相關法令規定）。

➤ 本計畫草案對於國土保育地區第1類、第2類並無另訂土地使用管制規定。



簡報結束 敬請指教