

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 開會通知單

受文者：綜合計畫組第1科

發文日期：中華民國101年7月26日

發文字號：營署綜字第1012917488號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

開會事由：內政部區域計畫委員會審議「擴大馬公都市計畫」
案第3次專案小組會議

開會時間：101年8月6日（星期一）下午2時

開會地點：本署B1第3會議室（台北市八德路2段342號地下1樓）

主持人：張召集人靜貞、賴副召集人宗裕

聯絡人及電話：水啟梅（02）87712585

出席者：張委員靜貞、賴委員宗裕、林委員建元、鄭委員安廷（以上委員為專案小組成員）、王委員秀時、王委員雪玉、吳委員彩珠、吳委員樹欉、李委員素馨、沈委員淑敏、林委員志明、林委員靜娟、高委員惠雪、莊委員玉雯、許委員國智、陳委員宏宇、陳委員彥仲、黃委員萬翔、蔡委員玲儀、蕭委員輔導、蕭委員再安、戴委員秀雄、簡委員連貴（以上按姓氏筆劃順序排列）、行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會漁業署、行政院海岸巡防署、國防部、國防部軍備局、陸軍澎湖防衛指揮部、交通部觀光局、交通部民用航空局、澎湖國家風景區管理處、經濟部、經濟部水利署、經濟部礦務局、財政部國有財產局、台灣自來水股份有限公司、台灣中油股份有限公司、內政部地政司、本署城鄉發展分署、都市計畫組、綜合計畫組陳組長繼鳴、綜合計畫組（林副組

長秉勳、林專門委員世民、廖科長文弘）、本署綜合計畫組第3科
（以上含附件1、2）

列席者：澎湖縣政府、澎湖縣馬公市公所、紫陽工程顧問公司（以上含附件1）

副本：本署警衛隊、綜合計畫組第1科

備註：

一、檢附提案資料及申請書各乙份，請攜帶與會討論。

二、請持本開會通知單進出本署；本署停車場空間有限，請儘量使用大眾運輸工具。



內政部營建署

附件一

本部區域計畫委員會審議「擴大馬公都市計畫」案第3次專案小組會議提案資料

壹、說明：

一、法源依據：依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第2點規定辦理。

二、辦理經過

(一)澎湖縣政府 98 年 8 月 21 日府建發字第 0980901955 號函送本部營建署受理「擴大馬公都市計畫」案審查作業，為簡化行政作業，經本部於 98 年 11 月 30 日、99 年 4 月 9 日召開 2 次區域計畫委員會行政程序審查專案小組會議。

(二)澎湖縣政府以 99 年 12 月 10 日重新檢送計畫書圖，並於 100 年 3 月 10 日檢送政策環境影響評估說明書，提請本部區域計畫委員會審議，本部爰依「新訂或擴大都市計畫之政策環境影響評估與區域計畫聯席審查程序」，於 100 年 5 月 9 日召開本案專案小組現勘，並於 100 年 9 月 21 日召開本部區域計畫委員會第一次專案小組會議（與政策環評聯席審查），上開聯席審查程序經本部與行政院環境保護署於 100 年 12 月 5 日達成「不採聯席審查程序方式辦理之共識」。澎湖縣政府依第 1 次專案小組會決議修正計畫內容並於 101 年 2 月 16 日檢送至本部，本部復於 101 年 3 月 23 日召開第 2 次專案小組會議，決議為「本案請申請人補正後，於 6 個月內送本部營建署，再提區域計畫委員會專案小組討論。」（會議記錄詳附件 1-1）：

(三) 澎湖縣政府於 101 年 6 月 14 日府建城字第 1010841665 號函檢送擴大馬公都市計畫申請書修正本及辦理情形回覆表至本署(附件 1-2)，爰召開本次專案小組會議

貳、問題

- 一、第 2 次專案小組會議審查意見二、(一)，所提補正資料第 2 點有關配合澎湖縣政府「廢耕農地復耕計畫」，朝向在地、觀光、精緻、休閒農業發展，請補充說明有關復耕農地於本案擴大計畫範圍內之區位與面積總量，俾納入後續的發展與管理。
- 二、第 2 次專案小組會議審查意見三、(一)所提補正資料第 3 點，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。
- 三、第 2 次專案小組會議審查意見四、(三)所提補正資料，有關避免計畫擬定空窗時期之搶建行為，請澎湖縣政府補充說明如何於「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」修訂內容以落實相關擴大都市計畫程序時禁止相關案件之申請。

參、簡報：請申請單位依據本案第 2 次專案小組會議結論及上開問題說明辦理情形，並回答委員問題。

附件 1-1

正本

檔 號：

保存年限：

附件
1-1

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：水啟梅

聯絡電話：02-87712874

電子郵件：chimei@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358



裝

受文者：營建署綜合計畫組（林副組長秉勳、林專門委員世民、
廖科長文弘、第3科）

發文日期：中華民國101年4月9日

發文字號：內授營綜字第10108028381號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

訂

主旨：檢送本部101年3月23日本部區域計畫委員會審議澎湖
縣「擴大馬公都市計畫」案第2次專案小組會議記錄乙
份，請依會議決議辦理，不另行文，請 查照。

說明：

線

- 一、依本部營建署案陳101年3月16日營署綜字第10129058
52號開會通知單續辦。
- 二、按各級區域計畫委員會組織規程第12條規定：「本會為
審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機
關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」又現行
本部區域計畫委員會專案小組（以下簡稱專案小組）之
作業方式，主要係依循88年4月9日召開之本部區域計
畫委員會第69次會議決議辦理，包括：由專家學者身分
之委員輪流擔任召集人、專案小組成員之組成、召集人
輪值方式及承辦單位任務等；另92年3月27日召開之前
開委員會第118次會議亦曾就專案小組審查方式相關事
宜討論作成決議。故專案小組實務運作係依上開規定辦

理。

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

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

正本：張委員靜貞、賴委員宗裕、林委員建元、鄭委員安廷、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、許委員國智、蔡委員玲儀、莊委員玉雯、蕭委員輔導（以上為專案小組成員）、王委員雪玉、李委員素馨、沈委員淑敏、林委員靜娟、吳委員彩珠、吳委員樹欉、陳委員宏宇、陳委員彥仲、簡委員連貴、蕭委員再安、戴委員秀雄（以上按姓氏筆劃順序排列）、行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會漁業署、行政院海岸巡防署、國防部、國防部軍備局、陸軍澎湖防衛指揮部、交通部觀光局、交通部民用航空局、交通部觀光局澎湖國家風景區管理處、經濟部、經濟部水利署、經濟部礦務局、財政部國有財產局、台灣自來水股份有限公司、台灣中油股份有限公司、內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、營建署都市計畫組、澎湖縣政府、澎湖縣馬公市公所、紫陽工程顧問公司、本部營建署綜合計畫組陳組長繼鳴、營建署綜合計畫組（林副組長秉勳、林專門委員世民、廖科長文弘、第3科）

副本：本部營建署綜合計畫組(1科)（含附件）

部長李鴻源

澎湖縣政府申請「擴大馬公都市計畫」案區域計畫委員會第2次專
案小組會議紀錄

時間：101年3月23日（星期五）上午9時30分

地點：本部營建署B1第1會議室

主持人：張委員靜貞

記錄：水啟梅

壹、主席致詞：（略）

貳、申請單位簡報：（略，簡報資料請參考附件1）

參、審查意見：

一、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。

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。

(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)水庫集水區部分，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。

(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。

(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)部分，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。

(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分)，一併納入計畫範圍之可行性與必要性。

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。

- (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。

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「屬就地劃設」，似降低本案須擴大都市計畫之正當性，請重新檢討修正。
- (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。
- (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關農變建相關適用範圍之過渡時期配套措施為何？

五、第 1 次專案小組會議審查意見五、有關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。

(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。

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。

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。

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

肆、散會（中午 12 時 40 分）

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

澎湖縣政府 函

綜合組 19 敬啟

10556

台北市八德路二段342號

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國101年6月14日

發文字號：府建城字第1010841665號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(另以郵件寄達)

地址：88043 澎湖縣馬公市治平路32號

承辦人：陳尚佑

電話：06-9274400 分機502

傳真：06-9268120

電子信箱：road5306f@mail.penghu.gov.tw

裝

主旨：檢送「擴大馬公都市計畫」申請書修正本乙式，簽請查照。

說明：依據 貴署101年4月9日內授營綜字第10108028381號函辦理。

正本：內政部營建署

副本：紫陽工程顧問有限公司、澎湖縣政府建設處

訂

縣長王乾發

線

101. 6. 18



營建署：署收字 1010038299

審查意見	辦理情形回覆
一	
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。	1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 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

審查意見	辦理情形回覆
	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，可以嚴格管控其土地使用分區，防止其變更及

審查意見	辦理情形回覆
	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。	1. 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，建議仍應遵循限制發展地區之範圍剔除於本擴大都市計畫範圍外。
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。 3. 現有觀光人口與居住人口對原都市計畫

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。故將都市計畫法台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	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、改建行為最多兩

審查意見	辦理情形回覆
	區造成壓力，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數現況需求，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
有關農變建相關適用範圍之過渡時期配套措施為何？	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。
1. 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。

審查意見	辦理情形回覆
	(3)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。 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射角度管理辦法」所劃定之禁止或限制範圍。	敬悉。

審查意見	辦理情形回覆
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。	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」

附件二

肆、初審意見

- 一、第 2 次專案小組會議審查意見二、(一)，請補充說明「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，俾納入後續的發展與管理。
- 二、第 2 次專案小組會議審查意見三、(一)，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。
- 三、第 2 次專案小組會議審查意見四、(三)，因本部目前無相關擴大都市計畫程序時禁止案件申請之規定，請澎湖縣政府補充說明如何於「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」修訂相關擴大都市計畫程序禁止相關案件申請等內容。另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件時予以駁回。
- 四、其餘第 1 次專案小組會議審查意見一（一）、一（二）、二（一）1.、二（二）、二（三）1.、二（三）2.、二（三）3.、三（二）、三（三）、三（四）、三（五）、四（一）、四（二）、五（一）、五（二）、五（三）、六，擬同意補正資料辦理情形回覆，並納入計畫書內容。

