

內政部營建署 開會通知單

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國109年8月13日

發文字號：營署綜字第1091168757號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一

開會事由：內政部國土計畫審議會審議「澎湖縣國土計畫草案」
第2次專案小組會議

開會時間：109年8月20日(星期四)上午9時30分

開會地點：營建署601會議室（臺北市松山區八德路2段342號6樓）

主持人：陳召集人繼鳴、陳召集人紫娥

聯絡人及電話：李冠德 02-8771-2960


出席者：呂副召集人曜志、賴委員宗裕、屠委員世亮（以上為專案小組成員）、李委員心平、徐委員中強、殷委員寶寧、張委員容瑛、張委員桂鳳、張委員蓓琪、郭委員城孟、陳委員紫娥、陳委員璋玲、董委員建宏、劉委員俊秀、劉委員曜華、鄭委員安廷、王委員靚琇（本部地政司）、吳委員兼執行秘書欣修（本部營建署署長室）、吳委員珮瑜（行政院環境保護署）、林委員繼國（交通部運輸研究所）、洪委員素慧（本部法規委員會）、張委員獻瑞（國防部資源規劃司）、游委員建華（國家發展委員會）、楊委員伯耕（經濟部工業局）、劉委員芸真（財政部國有財產署）、蔡委員昇甫（行政院農委會）

列席者：澎湖縣政府、國家發展委員會、行政院農業委員會、行政院環境保護署、交通部、交通部觀光局澎湖國家風景區管理處、本部地政司、本署都市計畫組、綜合計畫組（林組長秉勳、林副組長世民、王簡任正工程司兼組長文林、張簡任技正順勝、蔡科長玉滿）

副本：秘書室、政風室（含附件1）、綜合計畫組（1科、2科）

備註：

- 一、檢附會議議程（如附件），請澎湖縣政府按本次議程研擬簡報資料並印製50份當日提供，簡報電子檔請於8月18日



(星期二)中午前傳送承辦單位，俾先行提供出(列)席人員及單位參考。

- 二、請持本開會通知單進出本署；因本署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具。
- 三、澎湖縣國土計畫、規劃技術報告書及本次會議討論議題之回應處理情形，請逕至「內政部審議直轄市、縣(市)國土計畫專區」下載。
- 四、考量本署會議室空間有限，請與會單位指派1~2名代表與會，並協助於會後2天內提供書面意見，以利整理納入會議紀錄。
- 五、為因應新型冠狀病毒疫情，如有發燒或咳嗽等情形者，請勿參加會議，若有意見可提書面意見並洽業務單位代為轉達。

裝

訂

線

內政部國土計畫審議會審議澎湖國土計畫草案

第 2 次專案小組會議議程

壹、前言

本部於 109 年 8 月 5 日召開國土計畫審議會第 12 次會議審議澎湖縣國土計畫草案，案內有關農業發展地區第 2 類所訂因地制宜土地使用管制原則，考量涉及重要政策決定，請作業單位再詳予整理相關癥點，並請專案小組再予處理後提大會討論，爰召開本次專案小組會議。

貳、討論議題

議題一：住宅需求及住宅用地總量

說明：

- 一、澎湖縣現況人口為 10.4 萬人，125 年計畫人口為 11.5 萬人，澎湖縣國土計畫草案以未來新增 1.1 萬人推估新增住商用地面積為 88.5 公頃，包含透過都市計畫農業區釋出 48 公頃，以及透過鄉村地區整體規劃提供 34.5 公頃住商用地，及 6 公頃零星自用住宅用地。
- 二、依據 109 年 8 月 5 日前開會議討論情形，與會委員提出下列問題，請澎湖縣政府回應說明：
 - (一) 本案規所提居住需求，究係提供當地常住人口住宅需求或季節性觀光活動人口短期居住需求？如同時包含前開二者，請分別說明其需求情形。
 - (二) 規劃 40.5 公頃居住用地（包含透過鄉村地區整體規劃提供 34.5 公頃住商用地，及 6 公頃零星自用住宅

用地) 規模如何推估? 得否透過申請農舍方式替代?

議題二：國土功能分區分類及配套土地使用管制規定

說明：

一、澎湖縣基於城鄉發展需要及照顧離島弱勢需要，於農業發展地區第 2 類另訂土地使用管制原則，於飲用水水源水質保護區符合績效管制規定得申請容許自用住宅使用，且不得位於澎湖觀光發展計畫中劃定特別保護區、自然景觀區，及原區域計畫劃設之森林區，於重點聚落採鄉村地區整體規劃，得作住商使用，總量訂為 34.5 公頃，如參與辦理整體規劃開發並共同負擔一定比例公共設施之土地範圍，得免保留 30%保育綠地、建築基地鄰接既有道路交通用地、排水設施等；另針對非重點聚落得以自有土地興建自住住宅，不得兼作民宿、零售商業、辦公處所等其他使用，且須保留 30%保育綠地、建築基地鄰接既有道路交通用地、排水設施等，並訂定總量為 6 公頃。

二、依據 109 年 8 月 5 日前開會議討論情形，與會委員認為，國土計畫法及全國國土計畫土地使用指導事項，有關農業發展地區第 2 類均以減少非農業使用項目，澎湖縣國土計畫延續既有農變建之土地使用管制原則，有違背母法及上位計畫之意旨，又國土計畫法第 23 條授權訂定之國土計畫土地使用管制規則尚未發布實施，先行允許直轄市、縣（市）政府訂定土地使用管制規則相關之容許使用項目，有違行政程序之瑕疵，應先透過鄉村地區整體規劃之指導，經由健全規劃、妥適

配置充足公共設施及道路服務設施，及農業生產環境不虞破壞之評估與績效管制作為，再允將特定範圍變更為農業發展地區第 4 類，或另予劃設為適當國土功能分區分類，再予興建住宅，以合理因應住宅需求；另就既有農變建聚集地區提出相應改善環境及公共基礎設施之配套措施。

三、因全國國土計畫規定略以：「優先於農業發展地區第 4 類地區、鄉村地區整體規劃範圍或農村再生範圍，以農村社區土地重劃等方式辦理，提供所需住宅用地，減少個別、零星興建」，為利會議討論，作業單位再予說明該規定重點如下：

(一) 並非僅有「農業發展地區第 4 類地區」得提供居住功能：

1. 除「農業發展地區第 4 類地區」外，「鄉村地區整體規劃範圍」及「農村再生範圍」內亦得規劃「屬生活居住功能之土地」，以提供居住需求，且該等土地應以原有農村或聚落適度擴大，該擴大範圍並應進行整體規劃及提供必要公共設施。

2. 全國國土計畫並規定該範圍土地之容許使用項目與使用強度應予增加，鼓勵農產業或農村生活相關設施於該範圍內集中發展。

(二) 擴大居住範圍之開發手段並非僅有農村社區土地重劃

考量農村社區土地重劃有其適用條件，後續擴大居住範圍得採其他適當方式辦理，例如應經申請同意、使用許可或其他適當方式。

(三) 國土功能分區應於後續再行調整

因現行規定並無法將前開「屬生活居住功能之土地」一步到位逕予劃設為農四，後續應先完成鄉村地區整體規劃，指定前開「屬生活居住功能之土地」，並完成相關義務負擔、規劃基礎公共設施，始得作住商使用，且並應於下次通盤檢討時，再將其範圍調整為農業發展地區第4類。(如圖1)

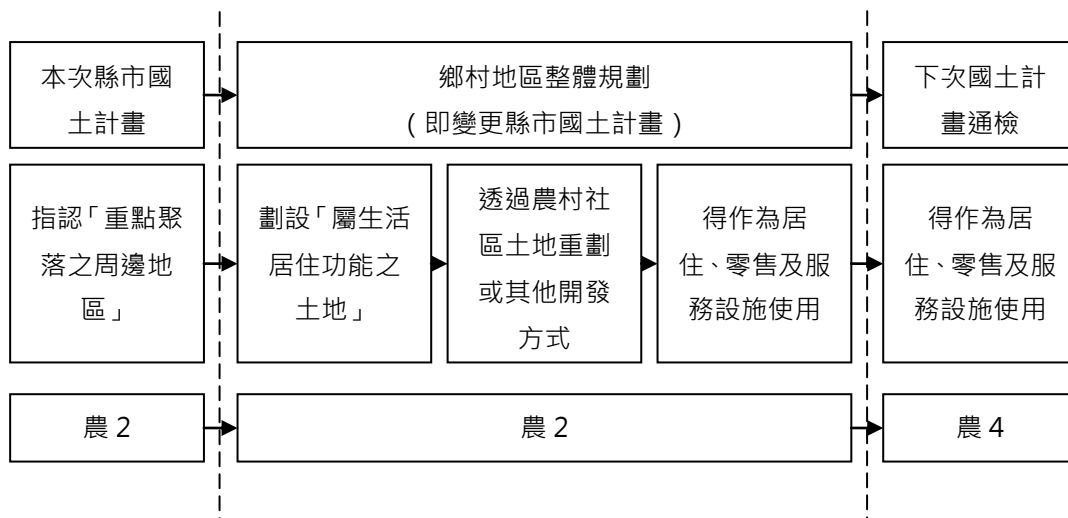


圖1 全國國土計畫規定鄉村地區整體規劃運作機制

四、依據前開規定，請澎湖縣政府補充說明本計畫草案相關內容，並說明是否改劃設為其他國土功能分區分類及研訂其配套管制規定。

議題三：零星自用住宅用地

說明：

一、經查金門縣、連江縣及澎湖縣等三離島縣中，僅澎湖縣並未全區實施都市計畫或國家公園計畫，澎湖縣政府考量非重點聚落及2、3級離島仍有住商需求，故保留零星申請作住宅之機制，且零星申請設有總量管制

6 公頃，並且不得兼作民宿、零售商業、辦公處所等其他使用；此外，申請基地應保留 30%保育綠地、建築基地鄰接既有道路交通用地、排水設施等，並有 1 生 1 次、設籍年限等相關規定。

二、依據 109 年 8 月 5 日前開會議討論情形，與會委員認為現行農變建多淪為興建民宿之手段，悖離過去保障離島居民基本居住需求之政策原意，且零星建築仍屬蛙躍式發展情形，對於整體環境仍屬不利影響，故就允許零星變更為建築用地及作住宅使用有所疑慮。

三、就該等零星自用居住需求用地之可提供方式，經作業單位歸納如下：

(一) 申請農舍：澎湖當地大多屬農牧用地及養殖用地，該等用地後續得依據農業用地申請興建農舍相關規定，申請興建農舍。(方式一)

(二) 辦理鄉村地區整體規劃指定「屬生活居住功能之土地」：考量非重點聚落及 2、3 級離島後續亦得納入鄉村地區整體規劃範圍，即便非屬重點聚落地區，當地仍有原依區域計畫法劃定之鄉村區，是以，後續得於既有鄉村區周邊指定適當範圍為「屬生活居住功能之土地」，以避免零星自用住宅蛙躍發展。(方式二)

(三) 不辦理鄉村地區整體規劃，惟參考現行澎湖農變建制度，允許非重點聚落及 2、3 級離島之地區後續得零星申請自用住宅，惟限縮申請資格及強化土地使用管制規定。(方式三)

四、請澎湖縣政府補充說明本計畫草案涉及零星自用住宅申請機制等相關內容，並說明前開方式一、二之可行

性評估。

參、臨時動議

肆、散會

壹、澎湖縣國土計畫草案—農業發展地區第 2 類之土地使用管制原則

除依「全國國土計畫」之指導事項外，基於下列特殊性、相容性、合理性因素，未來依《國土計畫法》第 23 條第 4 項訂定因地制宜之土地使用管制規則，並於「澎湖縣國土計畫」公告實施後，依序報請內政部核定。

- 特殊性：本縣屬離島地區，於區域計畫法律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。
- 相容性：依「全國國土計畫」指導具農業生產功能及多元使用價值，於不妨害農業使用下經必要之管制得作住宅使用，與指導方向相容。
- 合理性：於本「農發 2」分類下土地使用增加容許作住宅使用係為保障民眾原有合法權益，並訂定管制條件實施管制，與城鄉發展發展地區主要遵循成長管理計畫之發展原則，並不衝突。
 1. 為提供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用之地區，並得依其產業特性給予不同程度之使用管制，促進農地資源合理利用。
 2. 本地區具有農業生產功能及多元使用價值，依農業發展多元需求規劃為農業生產、加工、綠能或物流使用，但仍以農用為原則，並避免農地持續流失。
 3. 使用地編定類別以與農業生產及其產業發展所需設施為原則，農業用地容許使項目及許可使用細目應減少非農業使用項目，以維持農業生產、維護糧食安全之功能。
 4. 於土地條件已不適作農耕且現況不作農業生產之地區，具有配合

澎湖縣觀光發展之必要性，得適當提供設置觀光服務類型之設施、建築物開發使用。

5. 容許使用：

- (1) 與維護自然及文化景觀資源、生態保育、災害防治、農業產製儲銷相關設施、農村生活設施（基於改善基礎生產條件，維護農村文化，提升農村生活品質與生態系統）、公共設施或公用事業、殯葬設施等使用項目，得允許使用。
- (2) 為推動觀光發展之必要且中央或地方主管機關核定之建設開發計畫，得有條件允許使用，達使用許可規定之一定規模者應另依規定辦理使用許可。屬民間團體或私人申請做為觀光用途經營商業或供民眾活動空間使用者，如非位於二、三級離島地區，基地聯外道路除目的事業主管法令另有規定外，申請基地至少需鄰接一條 6 米以上聯外道路以免造成交通，消防安全之疑慮。
- (3) 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，本計畫指定之重點聚落應完成鄉村地區整體規劃研提土地利用綱要計畫，始得受理申請自用住宅，至於重點聚落鄉村地區整體規劃範圍外其他容許自用住宅案件，待上述土地利用綱要計畫完成後，得一併開始受理申請做不同程度之土地使用，另有關於自用住宅申請須符合下列原則：
 - 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，不得申請容許自用住宅使用（如附圖）。
 - B. 位屬飲用水水質水量保護區範圍者申請容許自用住宅使用，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，澎湖縣政府應會商有關機關訂定容許作自用住宅使用之績效

管制標準及執行機制，並於符合績效管制規定後受理申請，以確保於保障飲用水水源水質安全下進行有條件容許自用住宅使用之管制。

- C. 依本點申請容許自用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，且保育綠地面積不得納入建蔽率、容積率計算土地使用強度；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. 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(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(含身份、資格、持有土地年限、其他條件等)、程序、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項。
- 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 內申請容許自用住宅使用，即申請人以「一生申請 1 次」為限。
- F. 依鄉村地區整體規劃內容屬指定重點聚落周邊集約發展而增加可供住商發展使用之範圍(依成長管理計畫全縣總量訂為 34.5 公頃)，如參與辦理整體規劃開發並共同負擔一定比例公共設施之土地範圍，於範圍內公共設施開闢後登記予縣府者，依鄉村地區整體規劃規定辦理，得免受前 C.、D.、E. 點規定限制。
- G. 依本點申請容許用應實施總量管制，面積合計共 40.5 公頃，

包括 F 點所定總量 34.5 公頃及其他申請自用住宅案核准總量不得大於 6 公頃；另如有審查同意於鄉村地區整體規劃範圍內做自用住宅使用者，其數量納入上述 34.5 公頃額度內計算。澎湖縣政府應定期彙整申請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。

- (4)除前(1)、(2)、(3)外，其餘均得維持原來之合法使用，但不得提出新申請。
 - (5)屬原依區域計畫法編定之可建築用地，經地方主管機關及農業主管機關認定不妨礙農業生產環境者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。
 - (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。
6. 符合本地區使用原則下，申請辦理一定規模以上或性質特殊之土地使用，除符合本法第二十六條許可條件外，應經農業主管機關認定符合農業生產所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者。
 7. 位鄉村地區整體規劃範圍內之建築開發基地，得由澎湖縣政府另行訂定退縮建築、停車空間、留設公共開放性空間或負擔一定比例之代金等相關規定，以取得必要之公共設施。

貳、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暨變更編定審查作業要點（現行規定）

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，應先辦理土地鑑界並檢附複丈成果圖向本府申請勘查，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）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證明文件。（新式戶口名簿（含記事）影本或最近一個月電子戶籍謄本）
- （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。

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，或距海堤臨陸側堤肩線向陸域十五公尺範圍內。
- (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」或「澎湖縣非都市土地風

景區農牧用地、養殖或林業用地興建住宅計畫審查作業要點」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。但屬下列情形之一者，建築基地面積得縮減百分之十範圍內辦理變更：

(一) 因道路退縮。

(二) 符合農業發展條例第十六條第一項第三款、第四款且已分割為單獨所有。

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，其因地形丘塊完整需要，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、(刪除)。

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。前項混凝土溝排水高程應可維持重力排水，不得採取機械式排水，且不得採用混凝土管方式施做。

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。

申請基地指定建築線，因臨接道路路形蜿蜒或不規則致難以準確量測指定建築線，應由申請人向地政單位申請道路實測，並於實測時會同道路主管（管理）機關認定。

第一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，應退縮三公呎以上建築，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呎範圍內，仍應自計畫寬度退縮三公呎建築。

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。

十一之一、曾依本要點申請變更編定者，其基地臨接道路應依前二點規定重新申請指示建築線。

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

其基地及交通用地併同移轉，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。