馬公「機關八」附近地區市地重劃先期規劃案

【總結報告】

委託單位：澎湖縣政府

規劃單位：至盛國土科技顧問股份有限公司

中華民國95年12月

目　　錄

第一章 緒　論.....1-1

一、規劃緣起..... 1-1
二、研究位置、範圍與面積..... 1-2
三、規劃流程..... 1-5

第二章 上位及相關計畫.....2-1

一、上位計畫..... 2-1
二、相關建設計畫..... 2-14

第三章 發展現況.....3-1

一、人口發展..... 3-1
二、土地權屬..... 3-4
三、地形坡度..... 3-6
四、土地使用現況..... 3-7

第四章 發展課題與對策.....4-1

第五章 發展定位.....5-1

一、上位計畫指導..... 5-1
二、發展潛力與區位條件分析..... 5-2

第六章　規劃構想與原則.....6-1

一、規劃構想..... 6-1
二、規劃原則..... 6-4

第七章　實質規劃方案.....7-1
一、市地重劃範圍與面積..... 7-1
二、容納人口與密度..... 7-4
三、公共設施需求分析..... 7-5
四、土地使用計畫..... 7-6
五、道路系統計畫..... 7-8
六、開放空間系統..... 7-9
七、都市防災構想..... 7-12
八、都市設計構想..... 7-12
九、土地使用分區管制..... 7-13

第八章　財務估算與民眾參與.....8-1
一、市地重劃財務估算..... 8-1
二、財源籌措..... 8-4
三、民眾參與意願..... 8-5

第九章　評估與建議.....9-1
一、市地重劃可行性評估..... 9-1
二、建議事項..... 9-1

附　錄

附錄一　土地使用分區管制要點（草案）

附錄二　都市設計管制要點（草案）

附錄三　市地重劃範圍地籍清冊

附　件

附件一　澎湖縣政府府觀發字第 0930007409 號函

附件二　澎湖縣政府府計規字第 0931400080 號函

附件三　澎湖縣都市計畫委員會第 90 次會議審議「馬公都市計畫專案變更」案會議記錄

附件四　澎湖縣公共車船管理處處授車業字第 0930001809 號函

附件五　本案規劃期間歷次工作討論會議、審查會會議紀錄

附件六　馬公都市計畫農業區及機關用地擬辦市地重劃調查表

圖　目　錄

圖 1-1　本案基地位置示意圖(一) 1-3
圖 1-2　本案基地位置示意圖(二) 1-3
圖 1-3　本案研究範圍示意圖 1-4
圖 1-4　本案規劃流程圖 1-5
圖 2-1　未來國土計畫體系架構圖 2-7
圖 2-2　馬公市發展構想圖 2-12
圖 3-1　近年澎湖縣、馬公市、馬公都市計畫區人口發展趨勢圖 .. 3-3
圖 3-2　研究範圍內土地權屬分布示意圖 3-5
圖 3-3　研究範圍坡度分析圖 3-9
圖 3-4　研究範圍建地目土地位置套繪地形示意圖 3-10
圖 3-5　研究範圍土地使用現況示意圖 3-11
圖 5-1　馬公都市計畫區發展軸向示意圖 5-3
圖 5-2　本案基地鄰近重大公共設施位置意圖 5-4
圖 7-1　市地重劃範圍示意圖 7-3
圖 7-2　土地使用計畫示意圖 7-7
圖 7-3　道路系統示意圖 7-10
圖 7-4　開放空間系統示意圖 7-11
圖 7-5　都市防災構想示意圖 7-14
圖 7-6　都市設計構想示意圖 7-15
圖 7-7　土地使用及發展構想示意圖 7-16
圖 9-1　建議配合市地重劃辦理馬公都市計畫變更內容示意圖 9-4
圖 9-2　建議變更後計畫（含本案實質規劃）內容示意圖 9-5

表　目　錄

表 1-1　研究範圍土地使用分區面積分配一覽表 1-2
表 2-1　南部區域計畫部門主要計畫表 2-8
表 2-2　馬公市的未來各分區發展構想 2-11
表 3-1　澎湖縣、馬公市、馬公都市計畫區人口成長統計表 3-2
表 3-2　研究範圍內土地權屬面積分配表 3-4
表 7-1　自主要發展區域扣除範圍之地籍清冊 7-2
表 7-2　市地重劃範圍土地權屬分配表 7-4
表 7-3　公共設施需求面分析表 7-5
表 7-4　實質規劃方案土地使用面積分配表 7-6
表 7-5　實質規劃方案道路層級與編號明細表 7-9
表 7-6　實質規劃方案住宅區土地使用管制比較表 7-13
表 8-1　實質規劃方案共同負擔之公共設施項目與面積一覽表 8-1
表 8-2　本案市地重劃各項費用負擔總額估算表 8-3
表 8-3　本案市地重劃負擔比例試算表 8-4
表 8-4　土地所有權人意願調查結果統計表 8-6
表 9-1　本案選定市地重劃範圍可行性評估表 9-2
表 9-2　建議配合市地重劃辦理馬公都市計畫變更內容一覽表 9-3

第一章 緒　論

一、規劃緣起

澎湖縣政府為推動闢建馬公都市計畫之㈢-20M 計畫道路，其有關穿越現有國軍天祥營區計畫道路設計方案及相關設施拆遷部分，於民國 93 年 2 月 3 日邀集軍方相關單位協調獲致相關結論：「**馬公都市計畫㈢-20M 計畫道路之開闢，由軍方研議天祥營區及維新營區(㈢-20M 道路東西兩側營區約 7.07 公頃)範圍土地透過都市計畫程序變更為可發展區，土地以變產置產方式納入國軍老舊營舍改建基金處分，憑俾辦理營區整體遷建，提昇營舍品質，並兼能帶動馬公市西文地區之發展。有關都市計畫個案變更之作業，可由縣府全力配合辦理，創造軍方與地方雙贏。**」(詳附件一)。

依據上開協調會議結論辦理個案變更，須先經主管機關認定符合「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款：為配合中央或本縣興建之重大設施規定始得辦理，故該個案變更案民國 93 年 6 月 7 日報經澎湖縣政府 93 年 6 月份(第 699 次)縣務會議決議照案通過，認定為配合本縣興建重大設施在案(詳附件二)。縣府遂研提該個案變更案之都市計畫書、圖，案經民國 94 年 3 月 23 日澎湖縣都市計畫委員會第 90 次會決議不予通過，其理由依其決議第 2、3 點為：「**2.本案內尚有私有土地，應徵得土地所有權人同意後，再依程序辦理。3.單就本案規劃會影響鄰近土地使用分區或都市發展，請本府地政局以市地重劃或區段徵收方式開發，並請查明鄰近地區權屬與土地所有權人意願，再行整體規劃（將鄰近農業區納入，使規劃範圍完整）。**」(詳附件三)。

緣此，為配合澎湖縣都市計畫委員會之決議事項辦理，及考量都市之發展應由已開發地區逐漸向外圍擴張，單就機關八辦理跳躍式之變更與開發將導致馬公市之發展脫序混亂，應慎為評估與規劃，故委託本案就「機關八」及附近地區辦理整體開發之可行性進行評估，同時考量政府財政與未來實際開發執行之可行性，擬以市地重劃為本案之開發方式，進行先期規劃相關作業。

二、研究位置、範圍與面積

本案基地位於馬公都市計畫區東側計畫範圍界(詳圖 1-1、1-2)，並以 203、204 號縣道與馬公都市計畫範圍線所圍成之都市計畫土地為本次先期規劃之研究範圍，土地使用分區計包含農業區、「機八」機關用地、「油二」加油站用地與㈢-20M 計畫道路用地等，研究範圍面積約 26.087774 公頃（詳表 1-1、圖 1-3)。

表 1-1　研究範圍土地使用分區面積分配一覽表

使用分區		面積(㎡)	比例(%)	備　　註
農業區		132,461.03	50.78	
機關用地	機關八（澎湖地方法院）	11,768.71	4.51	
	機關八（㈢計畫道路西側）	60,397.49	23.15	現況主要為國軍營區使用
	機關八（㈢計畫道路東側）	42,897.30	16.44	
	小計	115,063.50	44.10	
「油二」加油站用地		3,126.13	1.20	
道路用地（㈢-20M 計畫道路）		10,227.28	3.92	㈢-20 計畫道路
合　　計		260,877.74	100.00	

資料來源：本計畫彙整，實際面積應以地籍面積為準。

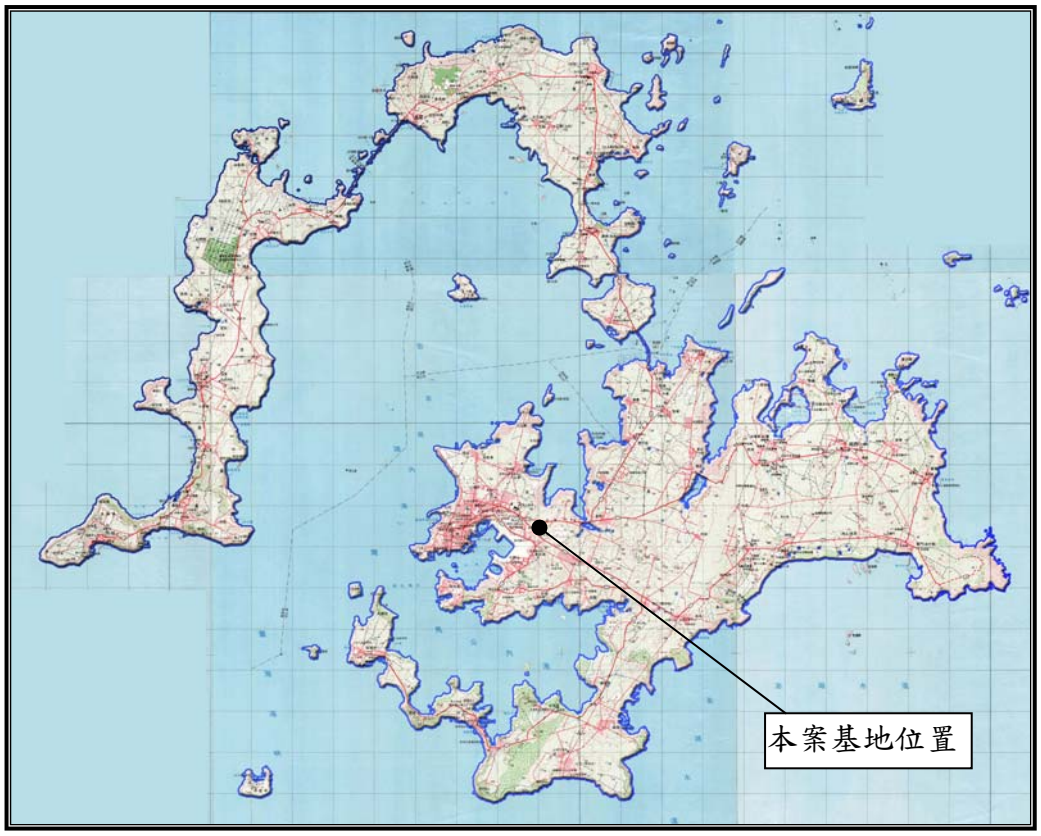


圖 1-1　本案基地位置示意圖(一)

圖 1-2　本案基地位置示意圖(二)

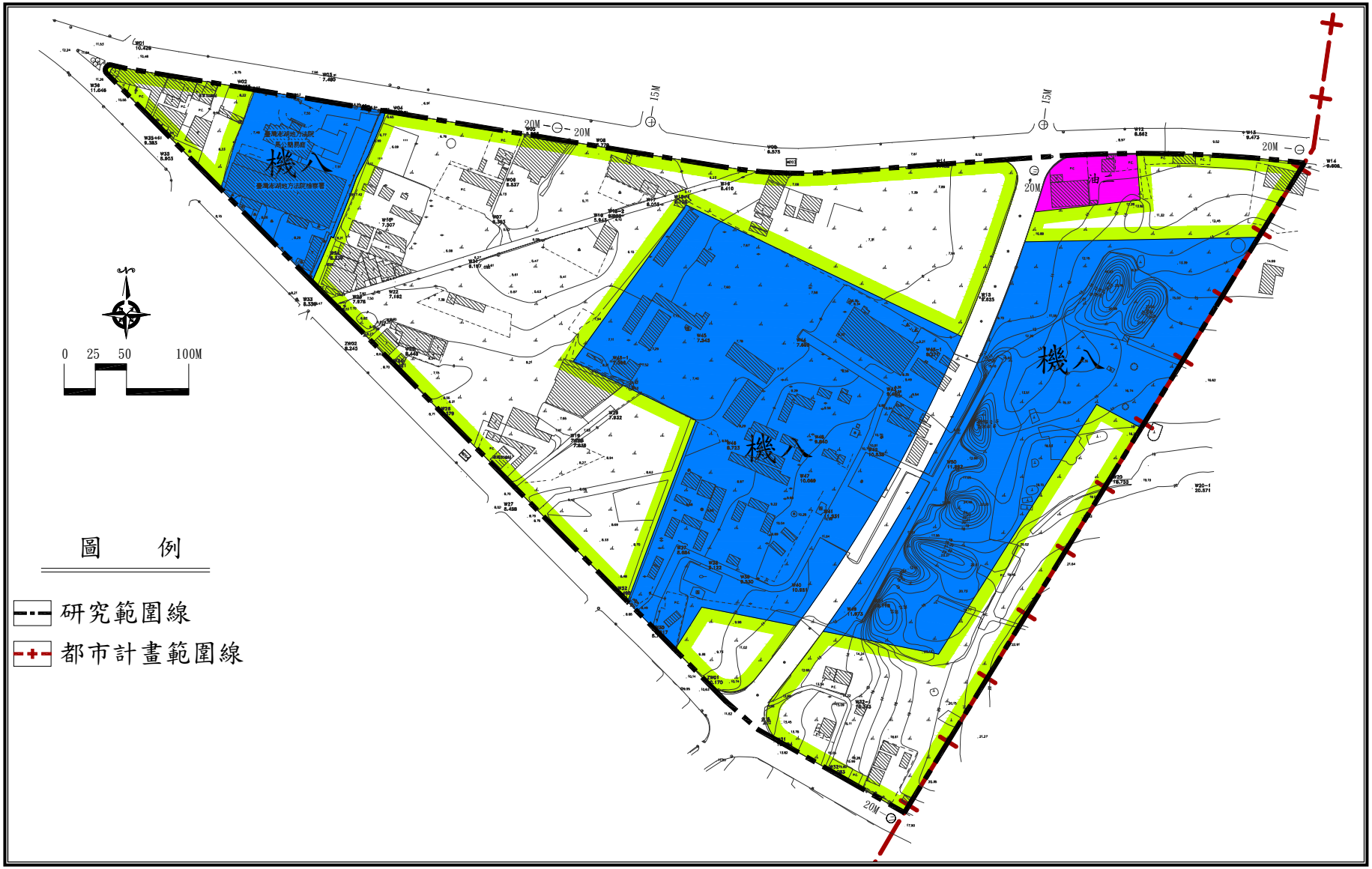


圖 1-3　本案研究範圍示意圖

三、規劃流程

本案之規劃流程如圖 1-4。

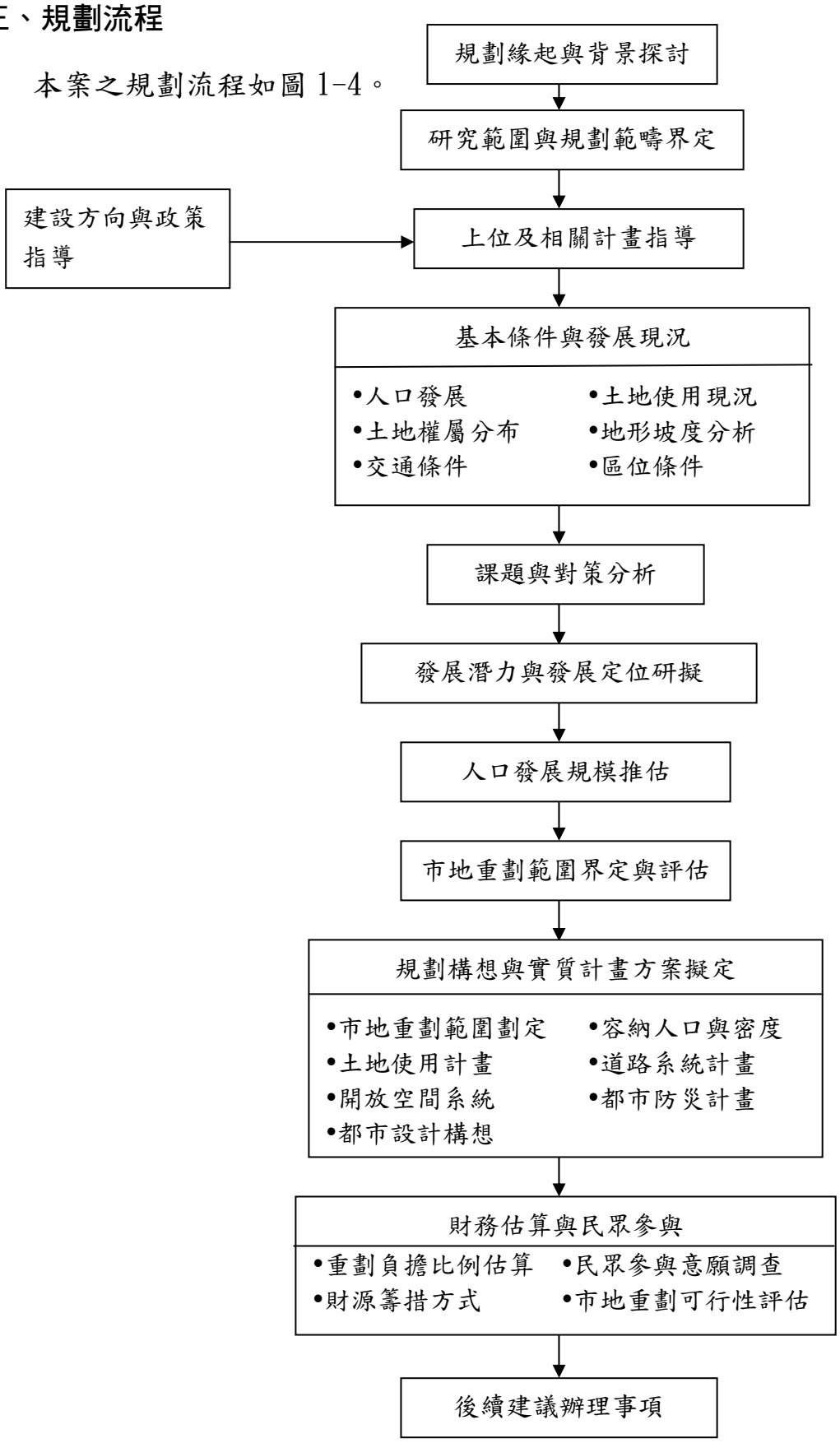


圖 1-4　本案規劃流程圖

第二章 上位及相關計畫

一、上位計畫

澎湖縣屬於南部區域,目前受南部區域計畫第一次通盤檢討之指導。除了接受南部區域計畫指導外,亦由國家發展重點計畫及未來國土綜合開發計畫法的指導,但目前國土綜合開發計畫法尚未通過實施,一旦經由立法通過後,「國土綜合開發計畫」將是具法定地位之最上位計畫。

茲簡述國家發展重點計畫、國土綜合開發計畫、南部區域計畫第一次通盤檢討之基本原則及與澎湖相關之內容如下：

（一）挑戰 2008－國家發展重點計畫（2002-2007）

針對全球化競爭、大陸磁吸效應衝擊等因素影響,提高國家競爭力,因此提出 2002-2007 年的國家重點發展重點計畫,其發展主軸為投資人才、投資研發創新、投資全球運籌通路、投資生活環境。而基本挑戰目標及十大投資計畫分別為：

1.挑戰目標

(1)世界第 1 的產品或技術至少 15 項。
(2)來台旅客超過目前 2 倍以上。
(3)R&D 投資達到 GDP 的 3%。
(4)失業率降到 4%以下。
(5)經濟成長率超過 5%。
(6)寬頻用戶超過 6 百萬戶。
(7)創造 70 萬個新工作機會。

2.十大投資計畫

(1)E 世代人才培育

策略：營造國際化生活環境，提升全民英語能力；推動全民網路教育；活力青少年教育；建立 E 世代終身學習的社會環境。

策略：營造國際化生活環境，提升全民英語能力；推動全民

網路教育；活力青少年教育；建立E世代終身學習的社會環境。

計畫目標：培育具有創意活力及國際對話能力的新世代，也就是能夠嫻熟應用「資訊與英語」的新世代。

(2)文化創意產業發展

策略：成立文化創意產業推動組織；培育藝術、設計與創意人才；整備創意產業發展環境；發展創意設計產業及創意媒體產業。

計畫目標：開拓創意領土，結合人文與經濟發展文化產業。

(3)國際創新研發基地

策略：吸引國際研發人才，引進全球研發資源；提供500 億研發貸款，活絡創新研發活動；設立重點產業學院，鼓勵產、學、研合作培育產業人才，蓄積創新研發能量；成立創新研發中心，建構特殊領域研發優勢；推動重點產業科技研究，建立核心產業技術領域。

計畫目標：鼓勵民間投資研發，在六年內使研發投資達GDP3%，建設台灣在特殊領域成為亞洲最好的創新研發基地。

(4)產業高值化

策略：共同籌募1,000 億元創投基金，擴大新興產業資金之取得管道；協助開發產業核心技術，包括電子/資訊、光電、通訊、機械、紡織、生技等，以提升產業附加價值；推動重點產業，包括傳統產業高附加價值化、兩兆雙星產業、四大新服務業及綠色產業；獎勵投資國際通路與品牌；促進勞動力升級；開發建設產業園區，作為產業發展基地。

計畫目標：提高產業附加價值，建設台灣成為全球高附加價值產品的生產及供應中心。

(5)觀光客倍增

策略：整備現有套裝旅遊路線；開發新興套裝旅遊路線及新景點；建置觀光旅遊服務網；宣傳推廣國際觀光；發展會議展覽產業。

計畫目標：發展台灣成為優質觀光目的地，並使來台旅客 97 年成長到 500 萬人次。

(6)數位台灣

策略：發展寬頻到家所需的基礎設施；積極扶持新興且具高潛力的數位產業，包括數位娛樂、數位典藏、數位學習等；推動電子化應用，包括電子化政府、智慧型交通系統、產業/企業電子化、網路化社會、電子化生活等。

計畫目標:六年600 萬戶寬頻到家,建設台灣成為亞洲最ｅ 化的國家之一。

(7)營運總部

策略：規劃自由港區；以全套的租稅行政措施，協助企業籌設運籌總部；建設北、中、南三大海空聯港，整合海空運，以配合複合性運輸之需求；簡化各項通關貿易文件與作業，使通關無障礙；產業全球運籌電子化，使供應鍊管理順利ｅ 化。

計畫目標：建設台灣成為台商及跨國企業設置區域營運總部的最佳地區。

(8)全島運輸骨幹整建

策略：建設高速軌道運輸系統，提供快捷、準時安全的大眾運輸，包括完成高速鐵路及聯外道路、投資都會區捷

運網，促進東部鐵路快速化；協助台鐵轉型再生，改造台鐵成為區域性的都會捷運；健全公路路網建設，包括補助地方公共交通、延伸／擴建高快速路網，形成便利完善的生活圈道路網。

計畫目標：投資大眾運輸，整合大眾交通服務，以提升台灣整體競爭力與強化運輸服務功能。

(9)水與綠建設

策略：水資源合理規劃利用；地貌改造與復育；發展再生能源；推動污水下水道建設、綠營建計畫。

計畫目標：逐步恢復台灣的自然生態，創造亞熱帶國家生態島嶼典範。

(10)新故鄉社區營造

策略：活化社區營造組織；社區營造資源整合；推動原住民新部落運動、新客家運動；發展醫療照顧服務社區化。

計畫目標：利用在地資源，引入人才及創意，營造活潑多彩的地方社區。

（二）新世紀國家建設計畫

新世紀國家建設計畫長期目標實施時間為 90 年至 100 年，而中期目標實施時間為 90 年至 93 年，為落實綠色矽島的建設白皮書，其發展原則及發展策略如下。

1. 具體發展原則

(1)生態環境保育、經濟成長及社會公平協調並進，惟須以生態環境承載能力為前提。

(2)產業發展與升級，以創意、知識及資訊通信科技為本。

(3)國土規劃開發由點、軸轉為網狀，促進區域均衡發展。

(4)充分發揮市場機能，政策干預以解決及協調市場失靈為前提。

(5)積極擴大經貿與研究發展之國際合作。

2.發展策略

(1)經濟力：順應數位化、知識經濟潮流，加強科技研發，普及資訊、通信科技應用，重視人力培育，以「效率導向」取代傳統的「資源導向」，並結合健全的財政、金融制度及堅強的產業基礎，所激發的經濟潛力。

(2)資訊力：順應全球化、網路化、知識導向的世界潮流，透過網際網路環境的建構、資訊產業發展深廣化，以及網路與生活的緊密結合，所產生的一種無遠弗屆、無所不在、無限效能的資訊力量。

(3)環境力：順應綠生活、永續發展潮流，依循國際環保規範，運用新科技，充實環保設施，保育、利用水土及能源，維護生態平衡，營造優質生活環境，確保世代子孫公平、永續享用有限環境資源的力量。

(4)社會力：以人為社會發展的核心，結合人力素質、文化水平、社會基本價值觀，以及社會和諧、公平、參與等層面，所反映的一種社會規範力量。

(5)法治力：結合一國法制健全、政治民主、司法公正、人權尊重、行政效率、施政透明、守法精神等各層面，以維繫公權力運作順暢所展現的力量。

(三)國土綜合開發計畫

國土綜合開發計畫於85年11月擬定完成，為台灣地區最高位階的國土開發計畫，就是以目前全台灣地區為規劃範圍，配合未來國家社會經濟發展的需要，對土地、水、天然資源等分配及管理預作規劃，使人口、產業及公共設施在空間上達到適當的配置。所以是一目標性、政策性的長期發展綱要計畫。此項計畫是以民國100年為目標年，所要達成的總目標是：在環境保育與永續發展的前提下，促進國土的合理利用，提高人民生活品質，並兼顧生產環境的需要。具體而言，該計畫有三大規劃目標：

1.生態環境的維護—也就是整合保育觀念於開發過程中，以合理有效利用資源，使社會、經濟得以永續發展。

2.生活環境的改善—希望能將台灣建設成為高品質的生活環境，縮小區域間發展差距並調和城鄉發展。

3. 生產環境的建設—配合國際化、自由化及高科技化的趨勢，調整產業區位，建設台灣成為亞太營運中心。

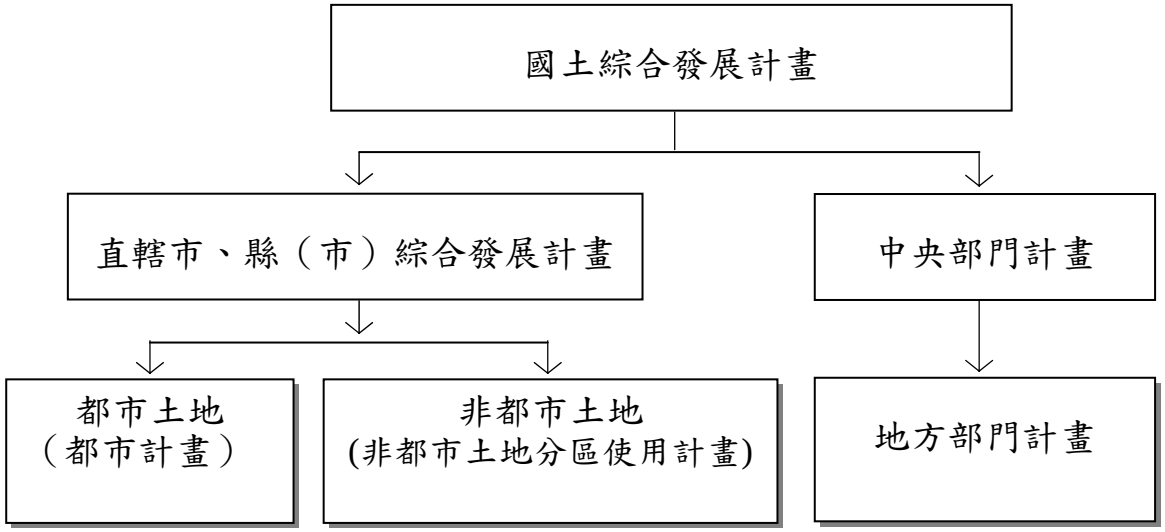
其對台灣空間發展架構之規劃、調整，與澎湖地區相關之內容如下：

1. 開發建設離島地區—離島地區主要包含澎湖群島及金門等其他島嶼。為提高離島居民所得、生活品質及公共設施水準，未來空間發展將以地方資源開發及對外交通建設為主。同時將積極規劃地方產業發展，增加當地就業機會，並改善離島水、電及通訊系統，使離島居民享有與台灣本島相等之生活環境。

2. 規劃建設生活圈—生活圈規劃以人為中心，考慮人的活動，就日常生活有關之工作、居住、休閒、就業、就學、醫療、購物等社經活動所及的影響範圍，劃設出的實質規劃空間單元，以期使各生活圈的國民享有高品質的生活，達到就業方便、居住舒適、休閒場所豐富多樣、教育及醫療設施充足的生活水準。

縣市綜合發展計畫為未來推動地方實質建設與實施土地管理之主要計畫體制。為具體達成國土綜開之目標，其中國土空間架構係以生活圈建設為基本單元，生活圈建設之各項構想，預定透過縣市綜合開發計畫予以落實。

目前台灣共劃設有 20 個生活圈，澎湖縣屬於離島生活圈中之澎湖生活圈，而澎湖縣綜合發展計畫則將對澎湖縣之空間發展構想及實施方案予以指導。計畫體系架構如圖 2-1 所示。



資料來源：國土綜合開發計畫

圖 2-1　未來國土計畫體系架構圖

（四）南部區域計畫(第一次通盤檢討)

台灣地區分為北部、中部、南部、東部四區域，制訂區域計畫。其中，澎湖縣屬於南部區域，歸南部區域計畫所指導。

南部區域計畫於民國 73 年頒訂,並於民國 86 年完成第一次通盤檢討，指導澎湖縣等七個縣市的區域發展，包含產業、交通、觀光、公共設施及公用設備、環境資源保育利用、住宅、發展緩慢地區改善、水資源、土地使用等計畫。南部區域計畫(第一次通盤檢討)對澎湖縣的指導如下：

1. 產業發展計畫：以都市更新或再開發的方式，積極整頓地方中心之商業區，並增設中小型商業、貿易服務分支機構及場所，以提昇商業及服務機能。並配合漁業資源發展農漁村工業、推動休閒農漁業，以改善農漁村環境。並配合澎湖國家風景區之劃設，發展觀光事業

2. 觀光遊憩計畫：配合澎湖國家風景區之劃設，開發具澎湖特殊風格的觀光遊憩設施，並提供環島交通設施；重視秋冬二季活動規劃；

加強本島及各小離島間之海空運輸服務。

3. 公共設施計畫：興建七美水庫；設置展覽館及美術館；設立專科學校；設置購物中心；設置社教機構；建立群體醫療中心及緊急醫療網；設置公園及運動場。各部門計畫之主要內容如表 2-1 所示。

表 2-1　南部區域計畫部門主要計畫表

部　門　別	計　畫　內　容
經濟產業	配合觀光發展強化三級產業功能
經濟產業工業區位及規模	產業發展仍以傳統農漁生產為主外，可嘗試多樣化的海濱遊憩及高級漁產加工。
交通運輸觀光遊憩	馬公港按計畫予以擴建，配合澎湖生活圈發展為國際海上樂園計畫，改善各漁港交通專用碼頭，以加強馬公地區與其他離島港口間之交通。
交通運輸觀光遊憩	規劃擴建馬公機場，並改善望安、七美機場設備能量，以因應未來觀光客激增之需求。
交通運輸觀光遊憩	改善並美化通往風景名勝之道路及交通工具，加強遊程系統規劃及媒體宣傳，促進觀光事業之發展。
環境資源保育利用	劃設小門黑蝶貝、龍蝦、九孔、螺、海膽保育區，七美龍蝦、九孔、螺、海螺保育區，以保育漁業資源。
水資源	興建七美、西安兩水庫並探測新地下水庫位址，進行海水淡化及鋪設海底管線之研究。
公共設施與公用設備	設置專科學校。
公共設施與公用設備	興建經濟產業展覽館及購物中心一處。
觀光遊憩	配合「澎湖綜合開發計畫推導綱要」，著重水、電、交通及綠化等四大基本建設，落實造林責任制，並全力推動「澎湖風景區特定區六年建設計畫」，提昇觀光整體發展作為主力產業。

資料來源：南部區域計畫(第一次通盤檢討)

（五）澎湖縣綜合發展計畫

澎湖縣綜合發展計畫於民國 86 年完成編訂，期間因應離島建設條例的第五條明定縣(市)主管機關應依據縣(市)綜合發展計畫擬定四年一期之離島綜合建設實施方案，因此在民國 90 年 5 月開始「澎湖縣綜合發展計畫修訂」的行政籌備，同年 7 月委託台灣大學地理環境資源學系暨研究所進行技術規劃工作。

澎湖縣綜合發展計畫指導馬公市的發展綱要計畫，明訂馬公市的未來發展定位與構想，其發展定位與構想如下。

1. 未來角色定位

(1)馬公做為澎湖地域振興的起點

馬公市不但擁有澎湖地區漁、工商產業強大的力量，同時，亦是所有公私部門機關分佈密集的區域，這兩項特點使得「地域振興計畫」在馬公地區特別具有基礎，另一方面，馬公作為澎湖縣治所在，其可獲得的資源豐富。因此，目前馬公市是澎湖地區最有資格整備現有資源，朝向都市首要化後營造高品質的都市環境，即是將地域振興的經驗移轉至澎湖其他的鄉進行全澎的改造。

(2)馬公作為有歷史特色的現代都市

自澎湖開發歷史開展以來，媽宮城一直是澎湖地區最重要的政治、軍事及經濟重鎮。另一方面，馬公市承載澎湖縣幾乎一半以上的資源，且尚有未完全被塗消的馬公歷史脈絡，值得發展為現代化城市的精緻紋理，尤其是傳統城市與水岸親臨的關係。因此，馬公未來的發展，在現代化進程中，除繼續城市環境的便捷性營造外，應再發揮既有城市規模與紋理，重建歷史、親水的都市。

(3)馬公作為滿足日常生活所需公共服務與高品質休閒生活的城市

馬公市為澎湖中心都市，大部份的工商業活動及縣內消費性商業服務完全集中在馬公市，特別是高級的商業服務，馬公市區以外的集村，必須仰賴馬公市區提供這樣的機能；此外，目前馬公都市計畫區內遍佈澎湖縣的政治、經濟、文教機構，所有的縣級的政府機關都集中在馬公市區，主要的

洽公活動、文化活動，乃至於醫療、教育資源皆以馬公市區為輻射中心。

(4)馬公作為體驗多元與優質觀光環境的城市

目前馬公地區既是提供觀光服務的中心都市，又是發展聚落觀光的眾多基地之一，未來，因應全球觀光發展的主要趨勢，多元、異質成為各個觀光城市發展的目標，以馬公地區現有的軟硬體觀光資源，對照於現有觀光發展模式，馬公所提供的遊憩活動仍然太過於單一，無法滿足不同層次的觀光需求。作為一觀光渡假基地，未來馬公地區應提出多元化的產品光譜，滿足不同對象不同的遊憩需求選擇機會。目前，由於缺乏資金的挹注以及市區實質環境缺乏整理的因素，使馬公的意象塑造尚未達到觀光城市的水準，這是馬公地區未來的發展主軸。

(5)馬公作為永續發展的島嶼城市

離島地區由於空間上與大陸隔絕，資源貧瘠且外援不易到達，再加上特殊生態環境的承載量有限，可發展的規模以及發展策略原本即與一般內陸地區不同，澎湖縣長期處於政策能見度的邊緣地帶，研擬離島地區自給自足的發展策略是必然的趨勢；另外，馬公市長期經營觀光產業，高強度的觀光發展對市區有限的資源造成極大的壓力，此亦為長期積壓、有待改善的城市發展隱憂。

2.未來發展構想

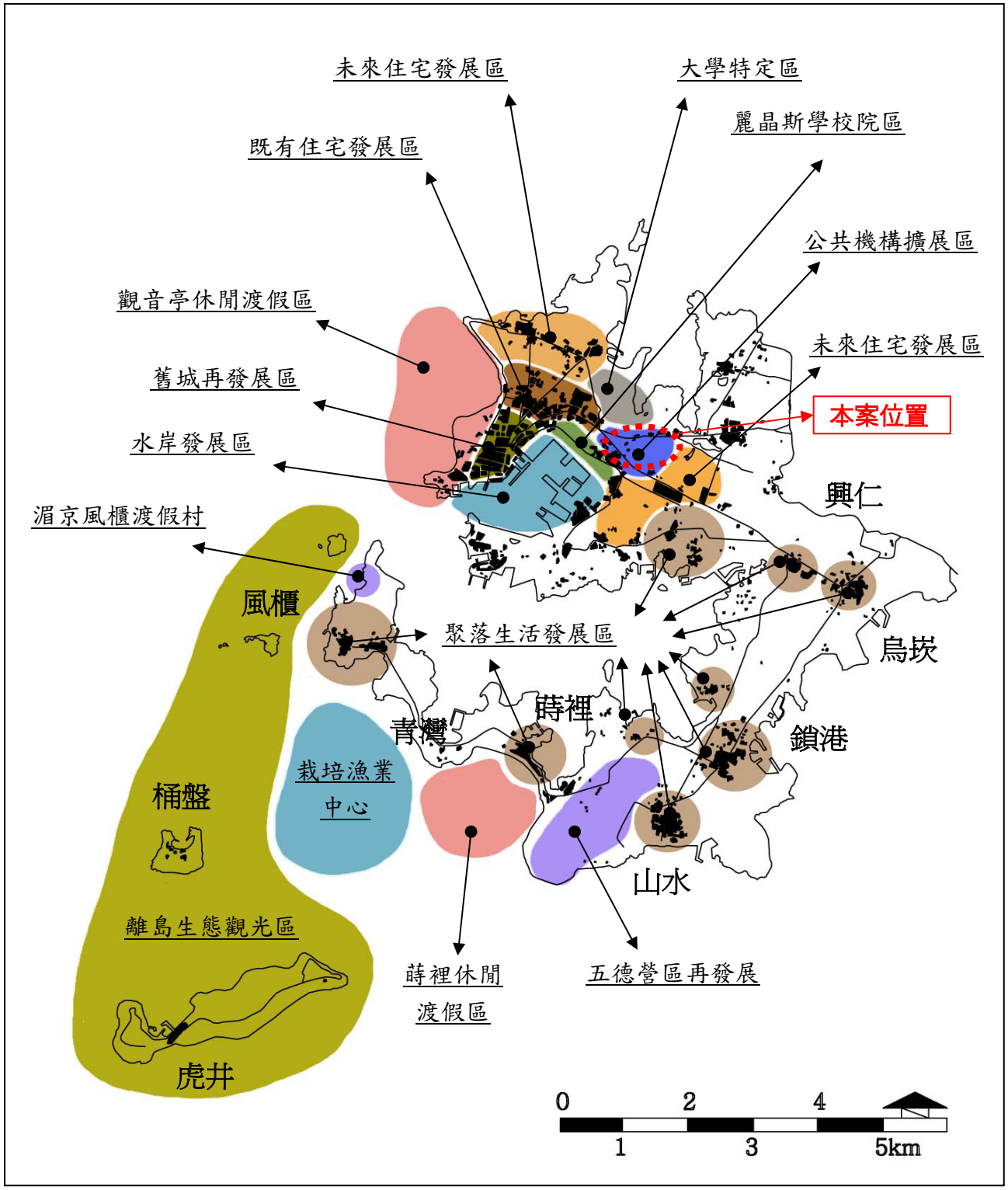
馬公市的未來發展構想的規畫原則上，我們依據馬公市過去聚落體系的形成過程、人口密度分佈的情況以及馬公市各聚落現況，可以界定為以下的分區。

表 2-2　馬公市的未來各分區發展構想

	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、　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：澎湖縣綜合發展計畫

為配合現況發展與馬公第三漁港的都市計畫案，並區隔其與第一、第二漁港（產業）的觀光機能，經營優值水域觀光景觀，使其成為馬公高品質國際觀光的門戶，獨立為『港區發展計畫』；另一方面觀光業的發展，於青灣附近海域成立國家水產生物種原庫澎湖支庫。有關馬公市各地區的詳細發展構想，詳如圖 2-2 所示。



資料來源：澎湖縣綜合發展計畫

圖 2-2　馬公市發展構想圖

（六）馬公都市計畫(第二次通盤檢討)

馬公都市計畫制定於民國 62 年 12 月 1 日，第一次通盤檢討於民國 76 年 12 月 15 日發布實施，民國 92 年 9 月 12 日發布實施第二次通盤檢討至今。

本次委託辦理之中央街鄰近地區細部計畫(第一次通盤檢討)案與馬公機關八附近地區市地重劃先期規劃案之計畫範圍均屬於馬公都市計畫範圍。馬公都市計畫(第二次通盤檢討)之計畫內容概述如下：

1. 計畫範圍及面積：計畫範圍包括馬公市公所所在地及附近集居地區，計畫面積 570.47 公頃。

2. 計畫人口及密度：計畫人口為 66,000 人，居住密度每公頃約 330 人。

3. 土地使用分區計畫：以現有之集居地區及住宅鄰里單元為基礎，共劃設六個住宅鄰里單元與多處商業區，並配設工業區、旅館區、(古蹟)保存區、宗教專用區、歷史風貌特定專用區、儲油區、漁業區、水域、農業區等土地使用分區。

4. 公共設施用地計畫：共劃設機關、國小、國中、高中職、文大、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、體育場、綠地、市場、廣場、廣場兼停車場、加油站、港埠、醫院、社教機構、殯儀館、墓地、電力事業、變電所、自來水事業、污水處理廠及道路等公共設施用地。

5. 交通系統計畫：劃設八條聯外道路分別通往通梁跨海大橋、湖西鄉、龍門、機場、林投公園、光華里、重光里、西衛里等地，另配設區內主要、次要、出入道路及人行廣場用地。

二、相關建設計畫

（一）離島建設條例

為提升離島居民生活，及加速離島建設，民國 89 年 4 月 5 日公布施行「離島建設條例」，並經民國 91 年 2 月 6 日修正通過，條文中明文規定，為促進離島發展，在台灣本島與大陸地區全面通航之前，得先行試辦金門、馬祖、澎湖與大陸地區通航，不受現行台灣地區與大陸地區人民關係條例等法令限制。

同時條例也明定，國防部應配合離島建設計畫減少離島軍事管制，而中央主管機關應設置離島建設基金，金額不得低於 300 億元。離島重大建設投資計畫所需用地，不論屬於公有土地或私有者，在土地取得和徵收上將可不受現行土地法和國有財產法的限制。並且為了加速開發離島建設，行政院應設置離島建設基金，基金總額不得低於 300 億元，而基金來源將分 10 年由中央編列、縣市主管機關撥入、基金孳息或人民、團體的捐助。

為維護離島居民生命安全和身體健康，行政院也應編列預算補助在離島開業之醫療機構；對於離島居民未來的用水、用電費率，將比照台灣本島的平均費率，如果營運單位因此而有合理虧損，可由中央主管機關補助。於是對於澎湖縣的都市發展溢注新活力。

（二）澎湖縣九十二至九十五年離島綜合建設實施方案

為了確保澎湖居民日常生活所需的公共設施與服務，及促進地方產業的發展，政府應扮演積極的角色，透過制度化的保障及由公部門投資具成長效應的重大發展設施，才能發動澎湖未來發展的引擎。因此，澎湖未來的發展策略大致可分成兩個方向，一是在離島發展上的依循，二是經濟發展上的推動，故配合訂定包括基礎建設、產業建設、教育建設、文化建設、交通建設、醫療建設、觀光建設、警政建設、社會福利建設等部門實施計畫方案。其發展目標及策略如下。

1. 發展目標

(1)重塑澎湖意象，界定澎湖發展特色

透過地方共識的型塑與凝聚，輔以技術的分析與預測，

制訂出澎湖縣未來發展的角色定位，重塑澎湖意象，界定地方的發展特色，使得澎湖未來的發展有方向可依循，得以擺脫離島地區緩慢發展的形象。

(2)活化地方的經濟與文化，促進地方的發展

在達成澎湖發展的目標下，擬定各項具體可行的軟硬體計畫，並爭取上級政府補助以及鼓勵民間業者投資，透過計畫的實施，創造出具有地方特色的產業與文化發展條件，活絡澎湖的產業及文化，使澎湖得以扭轉現有的社經邊陲特性，擺脫長期發展緩慢的現象，創造成功的澎湖發展經驗。

(3)增進與中央的對話機制，破除澎湖的邊緣離島性格

利用縣綜合發展計畫暨離島綜合建設實施方案的操作過程，加強與中央各部會及縣府間計畫的協調，並透過網絡關係積極尋求計畫的具體施行，疏解澎湖縣本身在財政上無力配合的困境。同時，利用計畫協調的機會，建立澎湖縣政府與中央各部會等單位協調的模式，創造出縣府與上級政府的對話管道。對於澎湖縣的草根團體以及旅台的澎湖同鄉，亦期透過適當的過程加以互動，使期能夠成為澎湖未來發展的重要力量之一。

(4)強化對外的聯結，開展全方位觸角

透過澎湖縣綜合發展計畫暨離島綜合建設實施方案的操作，建立澎湖縣發展的各式網絡，開展全方位的發展。在實質發展方面，打通澎湖做為離島的交通阻隔，透過海港、空港的國際化，使澎湖成為國際級的遊憩勝地，促進地方經濟的發展。在非實質部份，透過人際網絡的聯結，在促進澎湖自主性的永續發展目標下，吸引私人資本於澎湖投資，協調上級政府給予澎湖發展之軟硬體協助。

(5)強調並實現永續性的發展經驗

依據聯合國自然及自然資源保育協會（IUCN）在世界保育策略（World conservation strategy）中的定義，發展指的是：對生物圈的改造及應用，以滿足人類在財政上、生活資源以及精神上的滿足，並獲得生活品質的提昇。永續性的發展乃是同時考量社會因素及自然因素，使得發展得以長期地持續。由於縣綜合發展計畫暨離島綜合建設實施方案是包

含了經濟面（產業發展、城市與鄉村聚落體系發展等）、社會面（教育、文化等）以及環境面（環境保育）等的整合性計畫，透過自然資源、土地使用的合理配置，活化澎湖的地區組織及地方文化，在考量地方文化及環境負荷的同時，發展適切的產業經濟策略，將可使澎湖脫胎換骨，擺脫現有的邊緣離島性格，以創澎湖的持續發展。要強調的是，本計畫在土地使用方面，將因應國土計畫體制的改變，依據立院已一讀通過的國土計畫法草案體制架構，兼顧澎湖的環境及文化保存和區域發展的精神，制訂相關的土地管制規定，引導私人的投資開發並維持良好的生活品質與自然及人文環境，以實現永續性的發展經驗。

2.發展策略

(1)強化縣府組織並積極爭取公私部門資源

精省之後各縣級政府之間彼此的競爭將更加劇烈，如何落實地方自治並依據地方特色及需求調整行政組織架構；且彈性的任務編組以解決跨部門的重大問題，以及與觀光局澎管處及澎防部等在地中央機關建立合作的機制，都是主要實踐策略。

A.澎湖行銷、招商計畫

未來的地方發展趨勢，除了期待中央政府的財政補助之外，也需主動的界定與採取適合的地區發展策略，行銷地區的發展潛力，以顧客導向的作法來吸引以及滿足標的群體(居民、觀光客、會議人士、投資者、廠商等）的需求。這種地方行銷是將一個地方視為一個市場導向的企業，將地方未來的發展前景界定成一個吸引人的產品，以「地方策略性行銷」，透過重建地方基本設施，創造與吸引高素質人力，刺激地方企業組織的擴張與成長，發展強而有力的「公私合營」等方式，界定並吸引與地方互動、相互依存的標的群體，並創造獨特的地方魅力，帶動地方發展，地方發展加以更有效行銷，形成一良性的循環。

B.依照漁業轉型需求，擴大並調整漁業部門的方向

漁業是澎湖縣重要的基礎民生產業，雖然漁業經濟近幾年來有衰退的趨勢，但澎湖擁有優良的天然利基與完整的漁

業設施，故未來主要朝向養殖、栽培漁業、休閒漁業等高技術漁業生產與精緻製品行銷的走向，同時對於海域需要更加細緻的管理與規劃。而這些新型態的漁業不應受限於本島農業體系的架構體制，澎湖可針對地方特色，擴編漁業相關單位，並強化其功能。

C.與在地中央機關建立共同合作與管理機制

觀光局澎管處、澎防部等澎湖當地中央機關對於澎湖具有相當大而直接的管理權，但卻因為任務界面的關係，與澎湖縣政府之間上缺乏穩定而緊密的合作關係，反而相互之間缺乏全盤、整體的規劃與利用，因此如何針對招商、行銷、資源投入的規劃、觀光據點的整備建立共同合作的機制，以及依據發展的需要共同檢討營區的利用。

(2)推動澎湖成為國際級島嶼觀光勝地

A.吸引民間投資五星級旅館、休閒渡假中心、購物中心

為了提昇澎湖的觀光產業競爭力，公部門必須在政策上鼓勵民間業者至澎湖投資五星級旅館、休閒渡假中心、購物中心等觀光相關的高級服務設施。而政策上的獎勵則包含租稅的優惠、協助土地取得、公共設施投資、行政配合等。

B.設置主題博物館

除了提供公共設施，吸引民間投資觀光相關服務設施外，澎湖亦應掌握其自然、歷史及文化的特色，設置各類國家級、地方性的博物館，以增加澎湖觀光的多樣性，並藉由室內的參觀活動，降低澎湖冬季的觀光限制。此外，並可藉主題博物館的設置，增加地方就業，吸引高素質人力留駐澎湖。

(3)推動澎湖成為亞太箱網養殖中心

A.栽培漁業中心及漁業資源的保育

澎湖縣漁業經濟的逐漸沒落，沿近海資源的枯竭，是已所知的事實，而栽培漁業的發展是振興漁業、地方發展的一個行動方向。廣義的栽培漁業可分為增殖及養殖兩類。其中增殖是指育種及造場兩大項；而養殖則是在一定區劃水域內經營，又可分為投餌與無投餌養殖。故由此可知，栽培漁業所需的研究及技術之繁複，除了需要澎湖縣當地的學術機構

與縣府漁政單位配合外，亦需要設置一栽培漁業中心以茲統籌。

B.養殖漁業專業區

就澎湖縣的漁業結構來看，沿近海漁業的產量皆呈現減產的趨勢，唯有養殖漁業的產量逐年向上攀升，是澎湖縣漁業的未來主力。且若以單位漁產價值排序，其經濟價值依序是養殖漁業、近海漁業、沿岸漁業（海面養殖的單位漁產價值約是沿近海漁業單位漁產價值的3倍），故由此可得知近來年澎湖縣養殖業發展的誘因。在此漁業經濟趨勢與澎湖優良自然條件的配合下，因此，養殖漁業，尤其是海面箱網養殖，將是澎湖縣漁業發展的一項主軸。

澎湖縣因海面養殖之自然條件優良，且經過多年的實際養殖已累積了許多的技術和經驗，因此，非常適合進一步地研發並擴大海上養殖事業，在這方面取得臺灣的領先地位。

(4)推動澎湖成為亞太島嶼環境科技中心

A.島嶼環境科技特區

知識產業是唯一沒有運輸成本的產業，適合在島嶼發展；而澎湖提供了島嶼環境知識產業的沃土。未來澎湖可朝向研發海水淡化技術、風力發電、島嶼農業研究及改良、島嶼漁業研究及改良、海洋及海岸變遷研究、省能技術研發，並善用澎湖的環境意象，使環境的象徵意義可以轉會成為經濟利益。

此外，環境科技產業是20世紀末期新興的產業，目前成長相當迅速，在21世紀，環境科技產業將成為重要產業之一。此外，東南亞、南太平洋及加勒比海地區有相當多島嶼，未來將是環境科技產品的潛在需求者，具有其市場潛力；此外，隨著島嶼遊憩的發展，亦將使得島嶼環境改造的技術更形重要。因此，在澎湖發展島嶼環境科技產業的研發工作，不但可奠定澎湖下一世紀新產業的發展基礎，且可藉技術交流合作，拓展我國的外交空間。

B. 澎湖大學特定區

澎湖縣目前的高等教育，除了國立澎湖技術學院和空中大學澎湖學習指導中心之外，並無其他的大專以上的教育機構，而且國立澎湖技術學院目前所設立的科系有限，為因應澎湖未來發展的需求，有必要積極爭取在澎湖設立一所大學。

第三章 發展現況

一、人口發展

人口發展預測係作為地區發展規模之基礎,並為計算各項公共設施需求與服務水準之重要依據。本案規劃範圍屬現行計畫之機關用地、加油站用地、道路用地及農業區，應無計畫人口，現況僅農業區內部分屬建地目之合法建築作為住宅使用。

而本案為先期規劃「機關八」及鄰近地區之以市地重劃開發之發展構想及可行性，為研擬合理之未來人口發展規模，本節綜整分析澎湖縣、馬公市、馬公都市計畫區之歷年人口發展情形（詳如表 3-1、圖 3-1）。澎湖縣全縣人口自民國 73 年 103,175 人至民國 93 年 91,808 人，長期以來呈現人口負成長趨勢，20 年間人口減少 11,367 人，平均年成長率約-0.57%；同期間馬公市及馬公都市計畫區人口亦有逐年外流之情況，年平均成長率分別約-0.11%與-0.06%，人口減少幅度均較澎湖縣小，顯示馬公市作為澎湖縣之政治、商業、文化中心，人口之發展較其他鄉鎮穩定，而馬公都市計區又為馬公市發展重心，大致維持一穩定人口規模。

惟近年澎湖縣政府積極發展觀光旅遊及進行相關建設,已有顯著成效，除帶動澎湖之旅遊熱潮，旅遊人次逐年增加外，也使得最近幾年的人口有由負成長轉為正成長的趨勢。由表 3-1 中民國 87 年至 93 年之人口資料可以看出三個地區的人口發展均有成長，8 年間之平均人口增加率分別為 0.11%、0.85%、0.53%，以馬公市最高，而馬公都市計畫區雖為馬公市中心發展區，於交通條件、教育文化、商業活動均較為便利與集中，人口成長率卻較馬公市低，分析原因可能與馬公都市計畫區內之住宅發展率漸趨飽和，地價、房價較高有關，加上市中心之聯外交通便利,可能造成人口成長轉而朝向都市計畫區外圍分布。

表 3-1　澎湖縣、馬公市、馬公都市計畫區人口成長統計表

年度	澎湖縣			馬公市			馬公都市計畫區		
	人口數	增加人口數	增加率(%)	人口數	增加人口數	增加率(%)	人口數	增加人口數	增加率(%)
73	103,175			55,304	-	-	31,629	-	-
74	102,282	-893	-0.87	55,177	-127	-0.23	31,248	-381	-1.20
75	100,927	-1355	-1.32	55,091	-86	-0.16	31,790	542	1.73
76	99,006	-1921	-1.90	54,677	-414	-0.75	31,728	-62	-0.20
77	97,744	-1262	-1.27	54,102	-575	-1.05	31,515	-213	-0.67
78	96,322	-1422	-1.45	53,320	-782	-1.45	31,084	-431	-1.37
79	95,932	-390	-0.40	53,600	280	0.53	31,939	855	2.75
80	95,446	-486	-0.51	53,531	-69	-0.13	31,491	-448	-1.40
81	95,085	-361	-0.38	53,595	64	0.12	31,641	150	0.48
82	95,288	203	0.21	53,398	-197	-0.37	31,527	-114	-0.36
83	92,645	-2643	-2.77	53,049	-349	-0.65	34,552	3025	9.59
84	90,937	-1708	-1.84	52,864	-185	-0.35	31,183	-3369	-9.75
85	90,087	-850	-0.93	52,218	-646	-1.22	30,912	-271	-0.87
86	91,169	1082	1.20	50,913	-1305	-2.50	29,760	-1152	-3.73
87	89,463	-1706	-1.87	52,105	1192	2.34	30,352	592	1.99
88	89,013	-450	-0.50	52,229	124	0.24	30,017	-335	-1.10
89	89,496	483	0.54	52,722	493	0.94	30,196	179	0.60
90	92,268	2772	3.10	53,132	410	0.78	29,992	-204	-0.68
91	92,446	178	0.19	53,848	716	1.35	29,992	0	0.00
92	92,253	-193	-0.21	54,009	161	0.30	30,254	262	0.87
93	91,808	-445	-0.48	53,997	-12	-0.02	30,866	612	2.02
平均			-0.57			-0.11			-0.06
平均(87~93 年)			**0.11**			**0.85**			**0.53**

資料來源：歷年澎湖縣統計要覽、都市及區域發展統彙編。

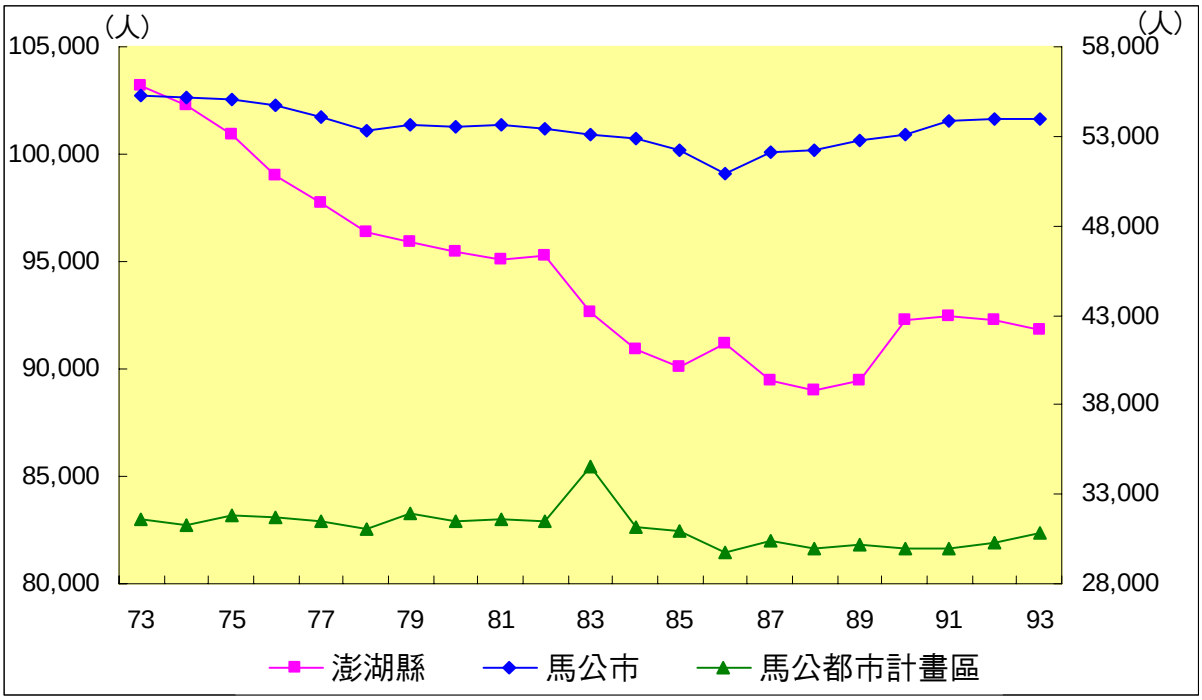


圖 3-1　近年澎湖縣、馬公市、馬公都市計畫區人口發展趨勢圖

二、土地權屬

本案研究範圍為 203、204 號縣道（㈠號、㈢號計畫道路）間之馬公都市計畫範圍土地，地籍標示包括澎湖縣馬公市中衛段 881 地號等 566 筆土地，本研究範圍內之土地權屬清查結果略作以下說明（土地權屬面積及分布情形敬詳表 3-2、圖 3-2）。

(一)機關八(地方法院)

規劃範圍西側「機關八」已全部徵收開闢使用，現為澎湖縣地方法院及檢察署使用，土地權屬全部為國有，管理單位為澎湖地方法院及地檢署。

(二)機關八（㈢-20M 計畫道路兩側）

跨於㈢-20M 計畫道路兩側之「機關八」為國軍天祥營區、維新營區所在地，土地權屬大部分為由國防部軍備局管理之國有土地，合計面面積約佔 81%，私有土地主要分布於㈢號道路東側之機關用地外圍。

(三)農業區及加油站

除屬既成道路之土地權屬為國有外，餘大部分屬私有土地。

表 3-2　研究範圍內土地權屬面積分配表

公私有土地	所有權人	管理單位	面積（M^2）	比例（%）
公有地	中華民國	財政部國有財產局	29,760.62	11.29
		教育部	1,851.10	0.71
		國防部軍備局	79,527.84	30.27
		臺灣澎湖地方法院	11,608.70	4.45
		臺灣澎湖地方法院檢察署	160.01	0.06
		澎湖縣政府	6.19	0.01
		小計	122,914.46	46.79
	馬公市	澎湖縣馬公市公所	441.00	0.17
	澎湖縣	澎湖縣政府	5,809.05	2.04
	合計		129,164.51	49.01
私有地			132,473.39	50.99
總面積			261,637.90	100.00

資料來源：澎湖地政事務所提供。

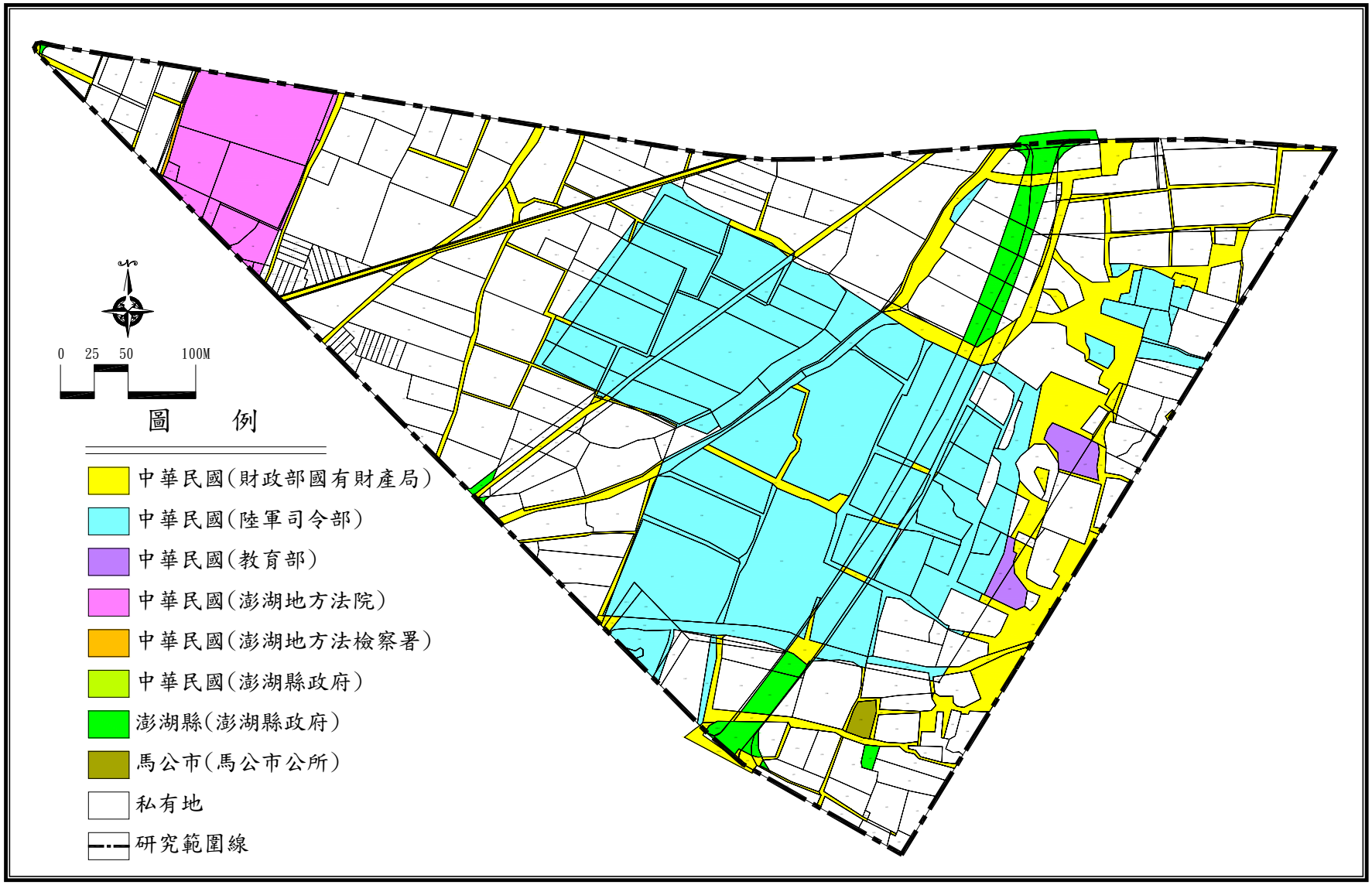


圖 3-2　研究範圍內土地權屬分布示意圖

三、地形坡度

(一)地形

本研究範圍之地形大致上由東側向西側傾斜，地形特徵以㈢-20M 計畫道路為界，以東地形坡度起伏大，有數處山坡土坵，標高約介於 23～25 公尺間；而西側地形地勢則較為平緩，由東南向西北緩降，較適宜建築開發利用。

(二)坡度分析

以常用的合頓(Horton)法分析，在比例尺不小於一千二百分之一實測地形圖上依下列方式計算平均坡度：

1. 在測量地形圖上將規劃範圍劃分成 25m×25m 之方格坵塊。
2. 每方格(坵塊)各邊與地形圖等高線相交之點數，記於各方格邊上，再將四邊之交點數總和註在方塊中。
3. 依交點數與方格邊長求得坵塊內平均坡度(S)或傾斜角(θ)。

$$S = \frac{\text{等高線間距}\triangle h}{\text{等高線水平距平值}\hat{}\ x} = \frac{n\pi\Delta h}{8L} = \tan\theta$$

S：坡度(方格內平均坡度)百分比

Δh：等高線間距(公尺)

L：方格(坵塊)邊長(公尺)

n：方格內交點數之合

π：為圓周率(3.14)

4. 在坵塊圖上，依計算所得之平均坡度(S)判斷坡度分級，並應分別標註於個方格坵塊中。
5. 依內政部所訂之平均坡度分級標準，平均坡度 5%以下屬一級坡，5%～15%屬二級坡，15%～30%屬三級坡，30%～40%屬四級坡，40%～55%屬五級坡，超過 55%以上屬六級坡。

(二)坡度分析結果

本案之坡度分析以研究範圍 1/1000 實測地形圖進行分析，分析結果詳圖 3-3 所示，位屬㈢-20M 計畫道路以西之地區地形

平緩均為一級坡，而東側則地形起伏較大，為二至四級坡，其中屬四級坡部分位於東北側之坵塊，依山坡地開發辦法不得配置建築，應規劃為不可開發區域以避免建築開發，或規劃為開放空間及公共設施以維持原地形為主。

四、土地使用現況

(一)農業區建地目

依「都市計畫法台灣省施行細則」第 29 條規定，農業區為保持農業生產外，僅得申請建築農舍，而屬建地目或於都市計畫發布實施前已建築供居住使用之合法建築基地，得依該法第 30 條之規定申請建築使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%，得作居住使用及建築一層樓得作小型商店及飲食店使用。

因之，在現行法令規範下屬農業區建地目之土地在使用項目、建築開發及利用價值上均較農業區一般土地高，對本案進行實質規劃與未來市地重劃開發之影響主要為以下二點：

1. 市地重劃負擔比例差異：依受益比例負擔原則，農業區建地目之土地依現行法令即可開發使用，市地重劃負擔應與其他土地分開單獨列計。
2. 土地使用現況：包括是否已合法建築使用、地上物使用現況、建物新舊狀況等，均將影響市地重劃範圍選定與配置，應優先考量地主之權益配合研擬規劃方案。

經調查本案研究範圍內屬農業區建地目之土地計有 36 筆，土地權屬均為私有地，合計面積 6,618.02 平方公尺約佔研究範圍 2.54%（分布位置詳圖 3-4）。

土地使用現況位於澎湖地方法院檢察署東南側之建地目土地均已建築使用且為三層樓之 RC 新式建築作住宅使用，部分臨道路一層樓為商業店面；位大家加油站西側現為一層建築作商業使用，而北側臨 203 號縣道之建地目土地則為老舊之一、二層樓建築。

(二)研究範圍內土地使用現況（詳圖 3-5、3-6）

1.「機關八」機關用地：

分別為澎湖地方法院及國軍營區使用，而㈢-20M 計畫道路西側則大致維持原地形未有開發建築之使用。

2.農業區使用現況：

除於澎湖地方法院檢察署東南側建地目土地上為合法之新式三層樓 RC 建築外，餘大部分為空地、草地使用為主，及小部分舊有建築使用多為一、二層鐵皮、磚造建物。

農業區內現有二處民營加油站合法使用，分別位於澎湖地方法院西側 203 號縣道上之大家加油站，及研究範圍南側 204 號縣道上之澎湖加油站。

3.加油站用地：

現行計畫「油二」加油站用地尚未徵收開闢，僅私有地部分現況作為汽車修護廠使用，由於附近已有兩處民營加油站營運中，未來應已無開發之需求。

4.計畫道路用地

本研究範圍內㈢-20M 計畫道路因路段通過國軍營區，雖均為公有土地，但限於現況國軍天祥、維新營區駐守尚未遷移，僅先就營區外之路先行開闢。(詳圖 3-6 現況照片)

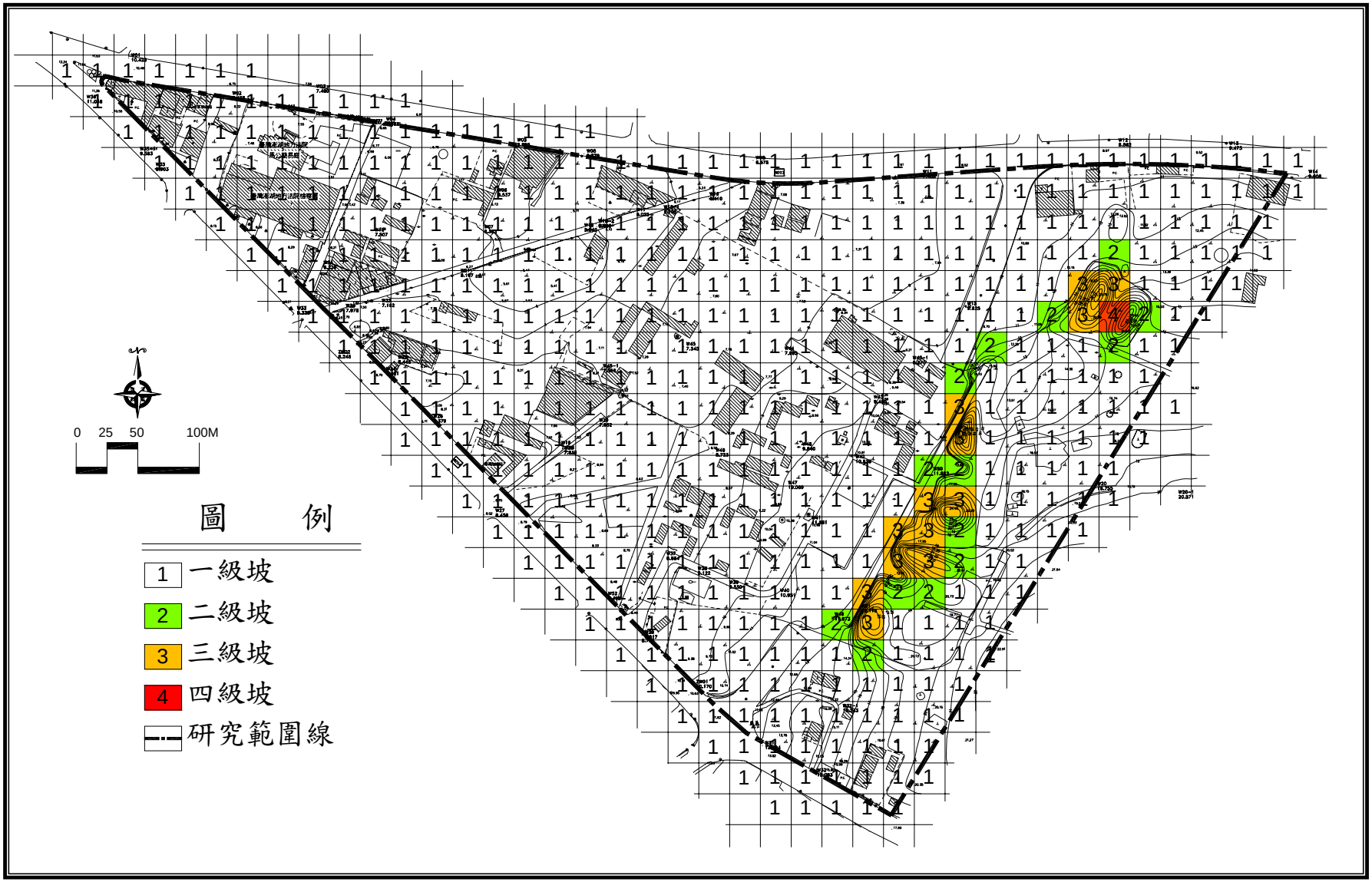


圖 3-3　研究範圍坡度分析圖

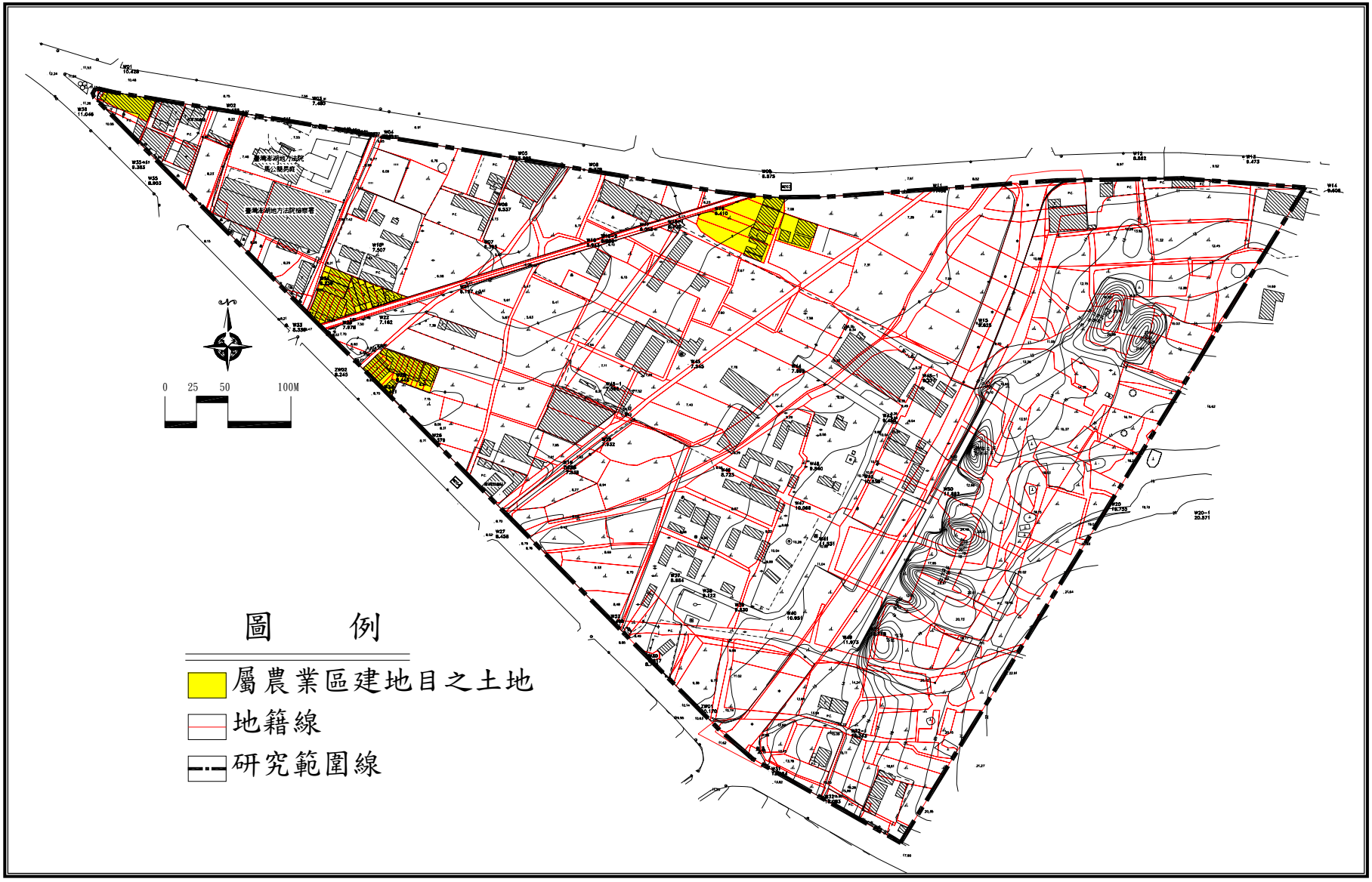


圖 3-4　研究範圍建地目土地位置套繪地形示意圖

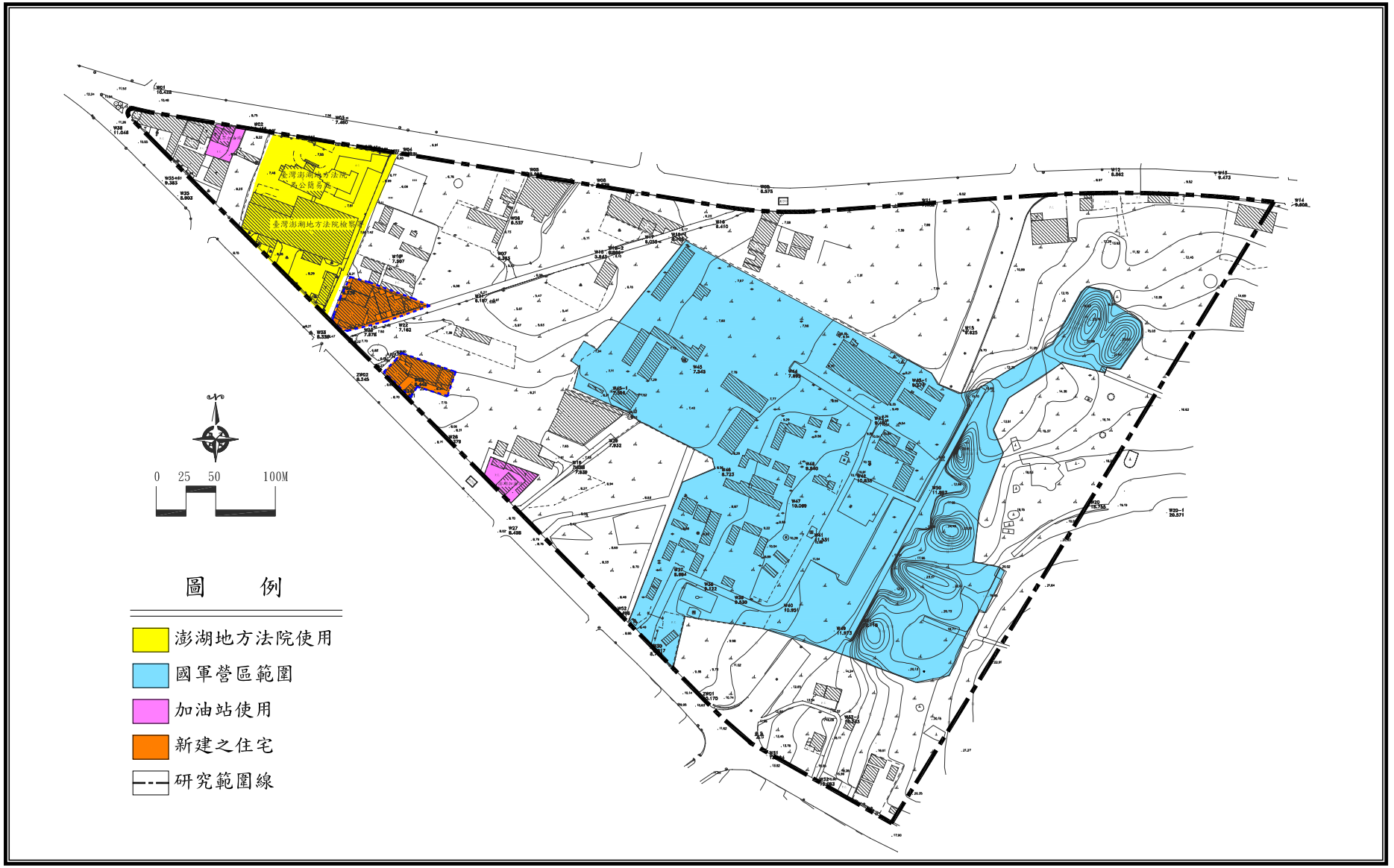


圖 3-5　研究範圍土地使用現況示意圖

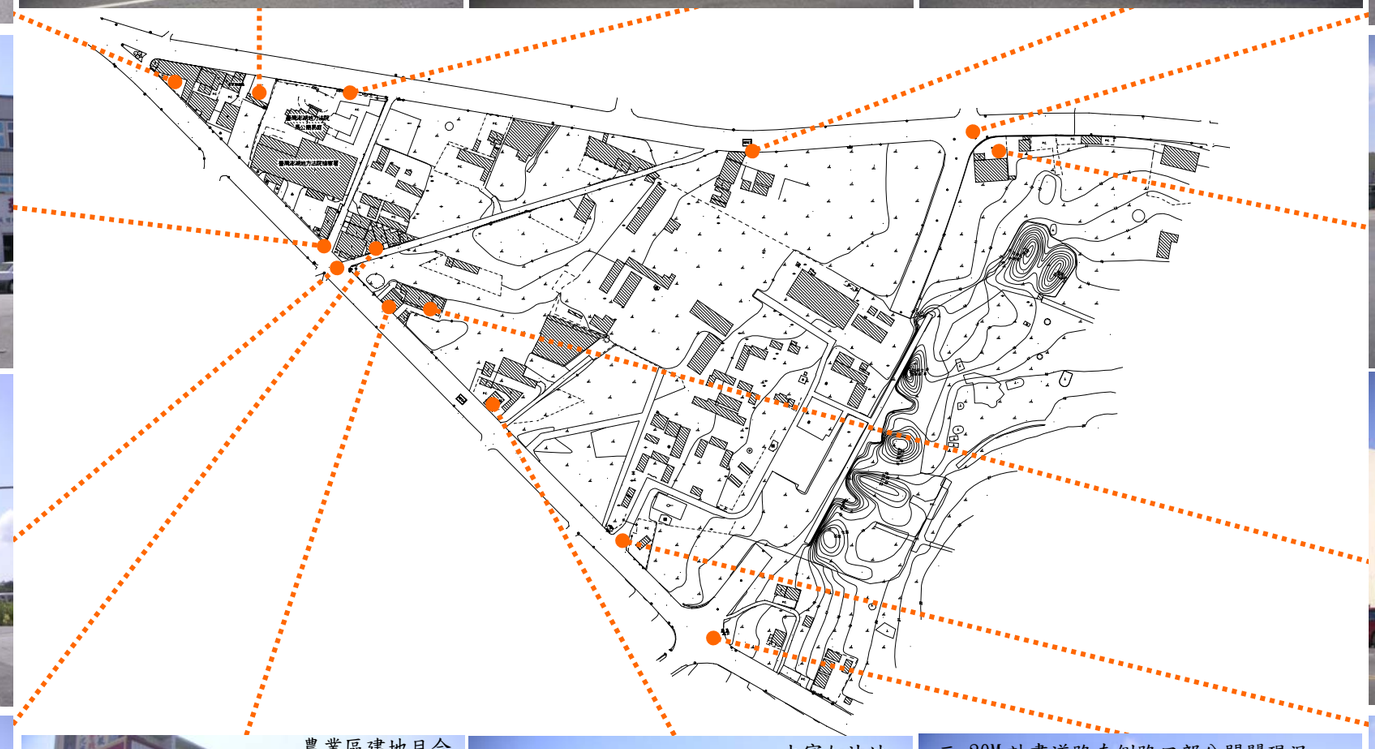


圖 3-6　研究範圍現況照片示意圖

拍攝時間：95 年 7 月 6 日

第四章 發展課題與對策

課題一：基地位於都市計畫區外圍與重要交通路口，應明確訂定未來之發展定位及人口發展規模。

說明：1.本案研究範圍南側為已發展之舊市區住宅區，北側鄰乙種工業區及農業區，西側經㈠號計畫道路即通往馬公市中心，於區位上屬馬公都市計畫外圍之過渡地區，未來之發展方向與定位應多方面考量。

2.位於馬公市通往馬公機場、其他鄉鎮之主要聯外道路路口位置，突顯出本區區位之重要性。

3.為防止都市失序發展，對於本區未來人口發展規模應加以評估確立。

對策：1.於規劃構想研擬前，依上位及相關計畫指導與人口成長、發展現況等條件訂定未來之發展定位，以為後續規劃之基礎。

2.發展定位之研擬應遵循馬公都市計畫計畫目標與發展策略之指導，並配合馬公都市計畫之發展結構及脈絡。

3.人口發展規模之訂定以歷年人口發展狀況分析與推估，並應一併考量人口密度及發展定位。

課題二：㈢號計畫道路以東機關用地、加油站用地及農業區之地形與區位較不宜開發。

說明：1.研究範圍㈢號計畫道路以東之區域地形起伏較大，依坡度分析結果屬 2～4 級坡，坡地之開發利用將造成水文、植栽等環境影響衝擊，並增加市地重劃之整地工程費用，間接提高土地所有權人之負擔比例。

2.現行馬公都市計畫區結構與發展脈絡，於都市計畫外圍規劃以農業區及公共設施作緩衝帶。

3.本次研究範圍內已有二處民營加油站（大家加油站及澎湖加油站），未來「油二」加油站用地應無開闢需求。

4.㈢號計畫道路以東部分面積約 8.13 頃，現況大多未開發使用，在馬公市及馬公都市計畫區人口無大幅度成長下應再考量開發之必要性。

對策：1.若確無開發必要，㈢號計畫道路以東部分可於本案辦理都市計畫變更程序時或於下次通盤檢討時一併配合變更機關用地與加油站用地為農業區。

2.土地使用配置可考量規劃為開放空間之公共設施為主，儘量保留原地形地貌避免變更。

3.㈢號計畫道路東側機關用地部分大部分屬公有地，且地形多坵塊坡地，應儘量配合地形景觀作規劃，如以類似開發為豐富且具特色之低密度休閒住宅或別墅等型態。

課題三：基地開發將造成對 203、204 號縣道之交通影響衝擊。

說明：1.基地北側 203 號縣道向東通往湖西鄉、白沙鄉至跨海大橋，南側 204 號縣道向東為亦為通往馬公機場之重要道路，未來基地之開發所衍生之人口與活動增加交通量，降低原有道路之服務水準。

2.基地內道路系統之規劃、路口位置將影響縣道之行車狀況。

對策：1.道路系統規劃配合 203、204 號縣道上現有路口設計，以避免形成過多之交叉路口影響行車安全。

2.配合於 203、204 號縣道沿線規劃緩衝綠帶，增加行車安全並塑造優美舒適之景觀。

課題四：土地使用現況限制規劃彈性並增加市地重劃之複雜度。

說明：1.機關八供澎湖地方法院使用之範圍已全部取得並開闢，不宜列入市地重劃範圍。

2.研究範圍內計有兩處合法申請使用之民營加油站，位於澎湖地方法院西側(大家加油站)與南側 204 號縣道上(澎湖加油站)，現況均正常營運中。

3.農業區內部分土地屬建地目且已合法建築使用，應維持其現況使用。

4.現存於農業區內之既成道路較不利土地之利用，而部分現有建物已依其指定建築線建築。

對策：1.澎湖地方法院之機關用地範圍不列入辦理市地重劃之範圍。

2.現況為民營加油站申請營業範圍以維持現況使用為原則，未來配合變更為加油站專用區，不列入本次辦理市地重劃之範圍。

3. 土地使用配置詳加考慮已建成部分，對拆遷補償爭議較大之部分特別標示並儘量配合現況使用情形規劃，避免損害民眾權益與提高地主辦理意願。
4. 不適宜之既成道路須配合發展構想與道路系統重新規劃，惟已依法指定建築線建築之路段為配合出入需要，可配合規劃為私設通路或道路。

課題五：基地形狀呈三角形，不利道路系統與土地使用規劃設計。

說明：1. 本次研究範圍位於 203、204 號縣道所圍成之都市計畫區，形狀呈特殊之三角形，較不易規劃出方整道路街廓，易產生夾角小之道路交叉口與不利使用之土地。
2. 道路系統設計規劃易產生路衝，受民俗習慣影響將造成地價下滑或土地標售不易。

對策：1. 為利土地之建築開發利用，可建地之街廓應儘量維持適當之規模與方整，提高可建築土地之價值與使用效率。
2. 屬軍方之公有地部分因面積較大而完整，可考量規劃為大街廓以整體開發方式處置。
3. 道路系統規劃儘可能避免路衝於住宅區產生。
4. 路衝位置可規劃以適當之公共設施，除減少土地使用不經濟之問題，併可增加公共設施之可及性與使用率，位於道路端景之公園或廣場可兼作都市設計與景觀意象塑造。
5. 形狀較不易利用之畸零土地規劃為鄰里性之公共設施。

課題六：北側工業區與基地相鄰，將影響未來之居住生活品質。

說明：1. 基地北側屬都市計畫乙種工業區，僅隔 203 號縣道與基地相鄰，雖現況工業區之開闢使用率較低，僅沿街分布使用，未來工業區持續發展將影響基地內之住宅生活品質。

對策：1. 於基地北側澎 203 號縣道沿街面規劃隔離緩衝綠帶。
2. 利用都市設計管制、建築退縮等規範建築物之設計與位置，減少工業區之影響範圍。

課題七：須配合澎湖縣公共車船管理處設立公車轉運中心之用地需求，規劃適當區位與面積。

說明：1.澎湖縣公共車船管理處為配合場站遷建，規劃「公車轉運中心」以提供未來行經 201、202、203、204 各線班車停靠接駁，及乘客候車轉乘功能，建議於本規劃案一併整體規劃。依澎湖現政府 93 年 8 月 26 日處授車業字第 0930001809 號函建議，公車轉運站需地面積約 1,725 平方公尺（詳附件四）。

2.未來公車轉運中心作為乘客候車、轉乘、接駁中心，乘客與大型車輛之出入頻繁、衍生噪音，將對周圍地區造成影響。

對策：1.為提供適合之公車轉運中心設置場地，應配合公車行駛路線與道路系統規劃，為特殊接駁需要劃設於主要路口位置。

2.規劃於基地外圍以減低對基地區內交通系統之影響。

3.於公車轉運站應於周圍規劃緩衝綠帶，以減低對周圍土地使用之衝擊。

課題八：財務評估結果及國軍營區遷建影響市地重劃可行性。

說明：1.依「平均地權條例」第 60 條第 3 項規定如共同負擔之土地，合計面積超過重劃區總面積 45%以上，須經重劃區內私有土地所有權人二分之一以上同意。故方案規劃與財務評估結果涉及地主辦理意願之因素影響。

2.為配合辦理市地重劃，國軍天祥、維新營區須以變產置產之方式遷建營區。

對策：1.進行土地所有權人之意願調查，以寄發問卷與辦理地主座談會方式並行，收集與了解地主對辦理市地重劃之意願，並經由舉辦地主座談會了解相關地主之意見與想法。

2.規劃方案應進行財務試算與評估，同時應儘量減低共同負擔至 45%內，以減少地主辦理意願對本案執行之影響。

3.請澎湖縣政府相關單位協助與軍方單位建立溝通管道，討論規劃方案與營區遷建配合情形與可行性。

課題九：農業區與機關用地變更之開發方式、自願捐獻回饋措施與開發主體均有所不同，影響公共設施比例劃設比例與地主負擔。

說明：1.在開發方式方面，機關用地變更可採捐贈土地（代金）、市地重劃等方式辦理開發，並無特殊規定。而農業區變更，依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函同意准予修正放寬之『「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應辦理區段徵收」規定特殊案例之處理原則』第壹項第六點規定，如依據內政部頒「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理者，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；故本案農業區變更，應以區段徵收方式或依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定之捐贈土地（代金）或自辦市地重劃方式辦理開發。

2.在自願捐獻回饋措施方面，查機關用地等公共設施用地變更為住宅區、商業區等可建築用地之自願捐獻回饋措施，依都市計畫過去之審定案例，大都以捐贈 30%之公共設施用地(或折算代金)為原則；而農業區變更為住宅區、商業區等可建築用地之自願捐獻回饋措施，如以區段徵收方式辦理，則發回抵價地總面積以徵收總面積 40～50％為原則，即至少需提供 50～60％土地供作公共設施用地與區段徵收費用；如依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，則至少應提供 35%之公共設施與公用設備用地及 5%代用地(或折算代金)。

3.在開發主體方面，機關用地變更可由土地所有權人依審定開發方式(捐贈公共設施用地(代金)、市地重劃等)申請開發。而農業區變更，如以區段徵收方式辦理，依「土地徵收條例」第 38 條規定，由澎湖縣政府(需用土地人)申請區段徵收；如依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，可由土地所有權人依審定開發方式(捐贈公共設施用地與代用地(代金)、自辦市地重劃等)申請開發。

對策：1.農業區依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定與機關用地辦理變更，並一併擬定細部計畫，採市地重劃方式開發，俾

利後續全區市地重劃之進行。

2. 為符合社會公平正義原則與「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，擬定細部計畫之公共設施用地(含代用地)規劃原則為：農業區變更範圍至少劃設35%公共設施用地與5%代用地，機關用地變更範圍至少劃設30%公共設施用地。

3. 有關市地重劃之負擔計算，則依「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「市地重劃實施辦法」等相關法令規定，就農業區與機關用地變更範圍，分別計算土地所有權人之公共設施用地負擔與重劃費用負擔(包括工程費用、重劃作業費用及貸款利息)，以維農業區與機關用地變更範圍內之地主權益。

第五章 發展定位

地區發展定位為引導整個計畫未來發展方向與實質規劃內容之核心與重要參考依據，亦影響計畫品質與地方特色，於構想擬定與規劃前應先加以訂定，本章將參酌上位計畫之指導並配合基地發展潛力分析後訂定未來之發展定位，作為後續實質規劃之依據。

一、上位計畫指導

(一)「澎湖縣綜合發展計畫」對馬公市各區未來發展構想指導之思考與調整

依第二章說明「澎湖縣綜合發展計畫」對馬公市各區未來發展之指導方向，本案規劃位置雖屬「公共機構擴展區」，主要為本區為機關八機關用地且鄰近西側為馬公國中、馬公高中，與體育場、忠烈祠、中正紀念堂等數處公共設施與公共機構，規劃本區之腹地為其未來之擴展區。惟依實際之發展現況觀之，「機八」機關用地除澎湖地方法院檢察署開闢使用，國軍天祥、維新營區為配合㈢-20M 計畫道路之開闢已經協調配合遷建，尚符合「馬公都市計畫（第二次通盤檢討）書」策略性發展構想第三點之指導－**在兼顧國防安全之前提下，協調軍方同意釋出土地以增加觀光遊憩資源與產業活動空間，公有土地可考量以 BOT 方式鼓勵民間興建具特色之住宿設施…**。

在軍方同意遷建下顯示本區作機關用地之必要性已大幅減弱，同時以鄰近使用分區與發展情形重新思考，公共機構擴展區之區位應以馬公高中東側之農業區更為適宜，而本區南側即為舊有之住宅社區，對於軍方土地釋出後之整體發展定位應能有其他方向之思考。

(二)馬公都市計畫計畫目標之指導

依「變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）案」，第三章對計畫目標之指導為：馬公都市計畫區未來之計畫目標不僅是作為滿足當地日常生活公共服務與高品質休閒生活的城市，亦作為體驗多元與優質觀光環境的城市…。

二、發展潛力與區位條件分析

(一)都市建設與觀光活動興起帶動近年人口成長,都市發展用地需求增加。

在澎湖縣政府積極推動觀光旅遊活動與市政建設下，使得近年澎湖縣之人口呈現停止外流逐漸成長之趨勢，民國 87 年至 93 年間馬公市及馬公都市計畫區之年平均人口增加率分別為 0.85%及 0.53%（詳第三章表 3-1)。

參考「變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）書」之土地使用現況資料，住宅區面積 130.34 公頃，使用面積約 101.51 公頃,使用率達 78%;商業區面積 31.36 公頃,使用面積約 21.48 公頃，使用率為 69%，惟該調查期間於民國 80 年至 84 年，除第三漁港細部計畫區發展較遲緩有少部分住宅區尚未發展利用外，均有一定程度以上之發展比例，在預測未來人口將持續逐漸成長下，將面臨住宅區面積不足之壓力，本案基地尚具一定規模且完整之腹地，極具發展為新興住宅社區之潛力。

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準，馬公都市計畫之商業區面積不得超出 31.50 公頃，而現行計畫商業區面積已達 32.60 公頃，考量本基地之區位及發展規模，應暫無劃設商業區之需求。

(二)位馬公都市計畫區主要發展軸線及已發展住宅社區外圍區域,為延續馬公市都市發展之適當區位。

馬公市之發展脈絡主要以天后宮、中央街附近之市區中心為基礎，沿主要道路朝北方、東北方發展；而現況治平路、中華路以北之住宅區大部分已高度發展、建築密集，僅第三漁港東側部分住宅區尚未發展（詳圖 5-1)。本案基地位市區逐漸沿中華路向東發展之軸線上，正適合提供作為馬公市都市發展之腹地。

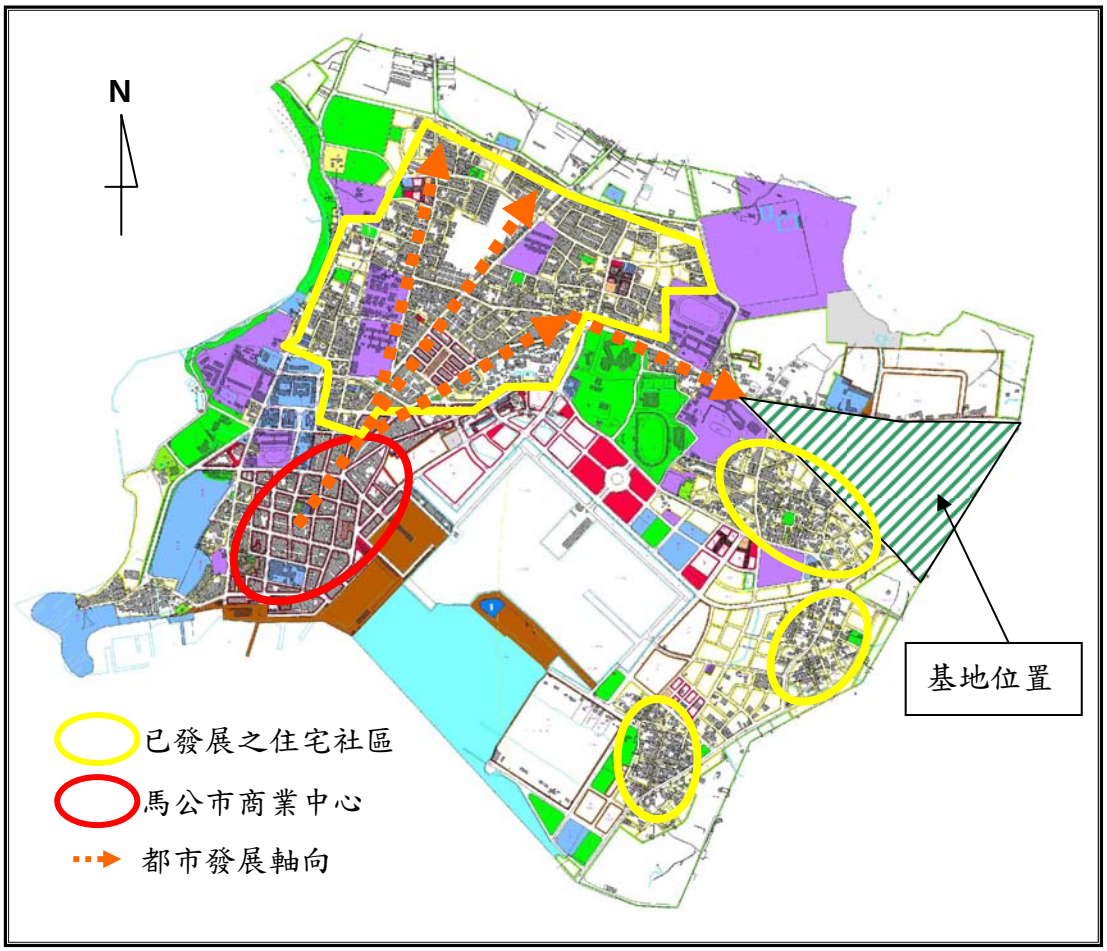


圖 5-1　馬公都市計畫區發展軸向示意圖

(三)交通條件優良且位於馬公市區入口門戶，為重要之發展區域。

本案基地位於馬公市最重要的二條聯外道路（203、204 號縣道）交口位置，對外可通往白沙、西嶼、湖西與馬公機場，而向西亦僅需 1～2 公里即可達馬公市中心，交通條件相當良好；同時基地正位於外圍鄉鎮進入馬公市中心區之入口門戶位置，益彰顯本區之重要性，如能以完善的規劃與發展，營造出優美的環境空間與特色，將同時塑造出進入馬公市區良好的入口意象。

(四)區位良好，腹地完整，能發展成為具示範代表性之社區。

本案基地雖處都市計畫區外圍，但鄰近多處大型公共設施，鄰近學校有西側的馬公國中、馬公高中及西北側之澎湖科

技大學，附近另有體育場、公二--一（現況中正紀念堂）等（詳圖 5-2）；而區位偏離市區中心反能減低交通擁擠與建物密集的壓力，良好的交通條件又能維持與市中心之便捷性，發展潛力大，加上基地腹地完整適宜發展為市郊型之住宅社區，經良好妥善之規劃未來將可期作為馬公市之建設示範社區。

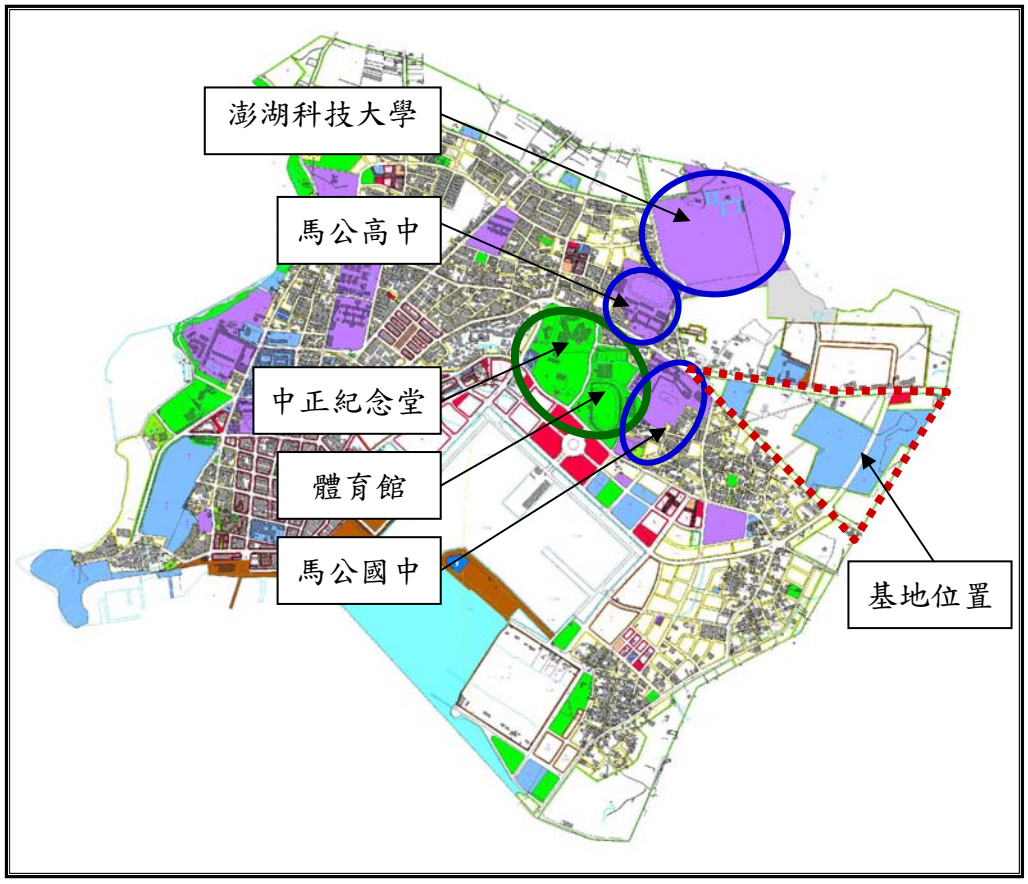


圖 5-2　本案基地鄰近重大公共設施位置意圖

綜合前述之考量因素，本案未來之發展以配合馬公市發展需求作為住宅社區為主，同時因本案基地之交通、區位條件均甚優良，為塑造出良好的生活環境品質，以**「整體規劃發展為低密度、高品質之住宅社區，暨作為馬公市優質生活之示範區」**為本案之發展定位。

第六章　規劃構想與原則

一、規劃構想

(一)人口發展規模

1.依人口成長估算：

依第三章人口發展分析之結果，民國 87 年至 93 年間馬公市及馬公都市計畫區之平均人口增加率分別為 0.85%及 0.53%；本案基地條件良好，經整體規劃為住宅社區將有助吸引人口居住，提高人口增加率，以年平均增加率 0.65%預估未來 25 年之人口增加數約為：

30,886(人) × 0.65% × 25(年) = 5,019(人)

假設本基地將吸引 80%增加人口居住，預估未來之人口發展規模約為：

5,019(人) × 80% = 4,015(人)

2.依住宅區人口密度估算：

本次研究範圍約 26.16 公頃，扣除澎湖地方法院檢察署（面積約 1.19 公頃）及以 35%之公共設施估算，如以全部研究範圍進行規劃未來可增加之住宅區面積約 16.23 公頃。依民國 93 年馬公都市計畫區之發展情形，人口為 30,866 人、住宅區使用率約 80%、現行計畫住宅區面積 127.16 公頃計算，已使用住宅區之人口密度約：

30,866(人)÷127.16(公頃)÷80%=303(人/公頃)

再以 80%使用率推估本基地未來人口發展規模約為

16.23(公頃)× 80%× 303(人/公頃)=3,934(人)。

綜合以上兩個方向之人口發展規模推估結果，並為配合基地之發展定位，訂定以 4,000 人為本基地之未來之人口發展規模。

(二)發展區域

本案為市地重劃先期規劃，雖以馬公都市計畫㈠-20M、㈡-20M 計畫道路（203、204 號縣道）間之都市計畫土地為研究規劃範圍（面積約 26.09 公頃），但適當之發展地區應再依據馬公都市計畫指導、基地及周圍土地使用現況、道路系統、公有地比例及分布情形，配合發展定位與發展規模等綜合評估後另行選定，並選定適當之市地重劃範圍作住宅社區之整體規劃。

經綜合考量規劃範圍內之交通動線、地形、區位條件與發展現況，本案擬以澎湖地方法以東及㈠-20M、㈡-20M、㈢-20M 計畫道路所圍成之範圍為主要發展區域。

(三)土地使用構想

1.住宅區土地使用

為配合發展定位與維持住宅區之品質與寧適感，於規劃範圍內暫不予劃設商業區，僅於土地使用管制要點中指定適當區位之街廓得容許部分商業行為使用，以提供本區生活必要之服務性商業，其餘住宅區以不作商業使用為原則。

2.住宅區使用強度

依馬公都市計畫土地使用分區管制要點規定，住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。而本規劃之發展定位以建立低密度、高品質之住宅社區為主，故純住宅區擬調整容積率為 200%，其餘應配合不同發展構想分別訂定管制規定，以維持居住品質及確保公共設施之服務水準。

3.公車轉運站專用區

依澎湖縣公共車船管理處初估設置公車轉運中心所需用地面積約 1,725 平方公尺，惟考量機關用地依市地重劃相關法令規定不屬地主共同負擔之公共設施項目，及同時考量未來公車轉用中心或有擴建與經營相關附屬設施之需要，擬以劃設為公車轉運專用區之方式規劃，並酌為增加面積。

4.公共設施

公共設施劃設除以能服務範圍內居民外，並配合馬公都市計畫第二次通盤檢討之結果，以優先劃設不足之鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地。

(四)交通系統構想

1.聯外道路系統

本案基地交通條件良好，外圍㈠號、㈡號、㈢號計畫道路本身即為馬公市之主要道路，故規劃作為本區未來主要之聯外道路。

2.區內(主要)聯絡道路

配合基地周圍道路系統之路口，以北側㈩號計畫道路之路口向南連接二號道路之路口作為區內南北向主要聯絡道路。餘配合基地形狀與條件另規劃東西向之主要聯絡道路。

3.區內(次要)聯絡道路

配合市地重劃範圍之開發構想與需求劃設居民出入聯絡道路。

(五)都市防災構想

本案未來之發展規模約為4,000人，應有完善之都市防災規劃，公共設施宜以集中留設作災時之防救災與避難場所為主。

(六)都市設計構想

本案依發展定位以規劃發展成為高品質低密度之優質住宅社區為主，故應對社區空間與景觀之塑造妥為規劃設計，除於外圍規劃綠帶作植栽設計外，區內應有視覺景觀軸線系統規劃，以創造本區獨特之景觀意象。

二、規劃原則

(一)市地重劃範圍選定原則

1. 規劃範圍內屬澎湖地方法院使用之機關用地全部為公有地且已開發使用，及㈢-20M 計畫道路權屬全部為公有土地，均不列入辦理市地重劃範圍。
2. 其餘土地包括農業區、機關用地、加油站用地，依地形、現況發展及區位條件等整體考量，應以澎湖地方法院以東及㈠、㈡、㈢號計畫道路間之範圍為優先辦理市地重劃區域。
3. 現況民營加油站及農業區建地目之新建建築應再考量辦理市地重劃之可行性。
4. 市地重範圍以外之區域應整體作考量，並提出建議適合之土地使用分區。

(二)住宅區

1. 本規劃範圍之形狀大致呈三角形，較不易規劃設計，但仍應儘量維持住宅區街廓為適當之規模與方整。
2. 街廓劃設以深度 50 公尺，長度不超過 200 公尺為原則，大街廓之規劃應考量於未來留設私設通路之可行性。
3. 現況屬農業區建地目已開發之合法新建建築，為維護民眾權益應以維持現況並規劃為住宅區為主。

(三)道路系統

1. 本案規劃範圍北、東、南均面臨主要道路，尤以北面㈠-20M 計畫道路(203 號縣道)及南面㈡-20M 計畫道路(204 號縣道)為馬公市對外主要聯外道路，交通量與重要性更大，規劃上應儘量避免過多之交叉路口產生衝擊。
2. 本基地位於馬公市主要聯外道路交叉口，道路系統之規劃應避免未來大量之通過性交通穿越基地。
3. 道路系統分級分層規劃，以寬度 10～12 公尺之細部道路為區內主要聯絡道路連接外圍主要計畫道路，區內次要聯絡道路以劃設寬度 6～8 公尺之細部道路為主，並視需要於適當地區配置 4 公尺寬之出入道路。
4. 區內之聯絡道路系統儘量配合外圍道路系統規劃，並應避免與減少造成住宅區之路衝，同時考量都市防災之救災路線妥為規劃。

(四)公共設施

1. 市地重劃範圍內屬農業區變更部分，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 34 條規定，應提供合計面積不低於申請變更總面積 40%之公共設施及公用設備代用地；而屬機關用地變更部分應以劃設提供 30%以上公共設施為原則。因之，市地重劃範圍內之公共設施比例應以分開計算合併規劃為原則，以符法令規定。
2. 考量服務半徑配置於適當區位，開放空間集中規劃作為平時居民休憩空間與災時避難場所，依本規劃基地之形狀可以中央公園原則規劃。
3. 公園、綠地、廣場及兒童遊樂場等開發空間以軸線、節點作系統規劃，並規劃利用綠化景觀道路、建築退縮等方式相互串連。
4. 結合都市設計構想與土地使用管制要點規定，以規劃景觀軸線與端景營造出地區意象與特色，豐富與美化居住生活環境。

(五)規劃「公車轉運專用區」指定供澎湖縣公共車船管理處為設立「公車轉運中心」使用，應以規劃於主要道路路口位置為原則，周圍並劃設緩衝綠帶隔離;於土地使用分區管制要點中訂定容許經營之附屬設施，以提供相關乘客服務。

第七章　實質規劃方案

本案依第六章之規劃構想與原則進行實質規劃，同時與澎湖縣政府相關單位及當地專家學者進行討論與意見交換，以符合實際發展需求並期先行釐清解決未來市地重劃作業可能產生之問題；規劃期間計舉行期中、期末報告及工作討論會議四次（相關會議紀錄詳附件五），經多次討論修正並獲致結論後，作成實質規劃方案說明如后：

一、市地重劃範圍與面積

依第六章之規劃構想本案主要發展區域係澎湖地方法院以東及㈠-20M、㈡-20M、㈢-20M 計畫道路間之土地，同時考量國軍天祥、維新營區之整體遷建，將㈢-20M 計畫道路東側之機關用地一併納入市地重劃範圍。

另「澎湖加油站」及澎湖地方法院東南側屬農業區建地目之新建建築範圍（包括中衛段 881 地號等 30 筆土地，合計面積 4,040.54 ㎡），因考量其發展現況及後續辦理市地重劃之可行性，為免造成市地重劃之阻力與複雜度，在不影響本案整體規劃之前提下自主要發展區域扣除，不列入本次市地重劃範圍（扣除範圍土地清冊詳表 7-1）。

依前述說明選定之市地重劃範圍，面積為 190,702.52 平方公尺（詳圖 7-1），包含馬公市中衛段 849 地號等 338 筆土地，其中公有土地面積合計 95,830.00 平方公尺，約佔市地重劃總面積 50.26%，且大部分屬於財政部國有財產局及國防部軍備局管理之土地，有關市地重劃範圍內之土地權屬之分配情形詳表 7-2，地籍清冊詳附錄三。

表 7-1　自主要發展區域扣除範圍之地籍清冊

鄉鎮市別	地段	地號	地目	都市計畫分區別	面積(㎡)	公告現值(元/㎡)	備考
澎湖縣馬公市	中衛段	881	建	農業區	111.79	1,100	現況為合法新建建築。
澎湖縣馬公市	中衛段	881-7	建	農業區	109.69	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-8	建	農業區	110.52	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-9	建	農業區	109.05	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-10	建	農業區	105.38	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-16	建	農業區	105.80	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-17	建	農業區	112.15	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-18	建	農業區	119.21	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-19	建	農業區	129.32	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-20	建	農業區	112.99	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-21	建	農業區	113.07	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-22	建	農業區	110.64	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-23	建	農業區	107.80	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-27	建	農業區	116.08	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-28	建	農業區	114.43	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	881-29	建	農業區	122.46	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	944	建	農業區	158.52	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	945	建	農業區	84.70	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	946	建	農業區	84.55	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	947	建	農業區	85.52	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	948	建	農業區	85.78	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	949	建	農業區	89.21	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	950	建	農業區	127.26	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	951	建	農業區	137.83	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	953	建	農業區	76.91	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	954	建	農業區	74.36	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	955	建	農業區	74.70	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	956	建	農業區	103.83	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	957	建	農業區	117.50	1,100	
澎湖縣馬公市	中衛段	977	建	農業區	929.49	1,100	現況為澎湖加油站(民營)使用
合　　計					4,040.54		

圖 7-1　市地重劃範圍示意圖

表 7-2　市地重劃範圍土地權屬分配表

公私有土地	所有權人	管理單位	面積（M^2）	比例（%）
公有地	中華民國	財政部國有財產局	19,605.33	10.28
		教育部	1,053.11	0.552
		國防部軍備局	75,033.31	39.345
		澎湖縣政府	6.19	0.003
		小計	95,697.9	50.18
	澎湖縣	澎湖縣政府	155.06	0.08
	合計		95,853.00	50.26
私有地			94,849.52	49.74
總面積			190,702.52	100.00

資料來源：本計畫彙整，表內面積依地籍面積計算。

二、容納人口與密度

本實質規劃方案劃設住宅區面積 118,112.83 ㎡，區分為住一、住二、住三等三種不同之細分區分別訂定容積率、建蔽率，而依每人擁有 50 ㎡樓地板面積計算，本實質規劃方案之容納人口約 4,442 人：

〔65,751.88(㎡)×200％＋23,131.86(㎡) ×240％＋29,229.09(㎡) ×120％〕÷ 50(㎡/人) ≒ 4,442(人)

市地重劃範圍內之人口密度約每公頃 233 人：

4,442(人)÷19.070252(公頃) ≒ 233(人/公頃)

三、公共設施需求分析

(一)應劃設之公共設施總面積

本案屬農業區變更部分應依「都市計畫農業區變更審議規範」規定至少劃設35%之公共設施用地，機關用地部分則應至少擬定30%之公共設施用地面積。

依本案選定之市地重劃範圍包含機關用地面積103,294.79㎡（約佔54.17%）與農業區面積87,407.73㎡（約佔45.83%），應至少劃設公共設施之面積為61,581.14㎡，約佔市地重劃總面積32.29%。

103,294.79（㎡)×30%＋87,407.73（㎡)×35%≒61,581.14(㎡)

(二)各項公共設施需求面積

依容納人口4,442人計算各項公共設施需求面積如表7-3。

表7-3　公共設施需求面分析表

計畫容納人口：4,442人

項　目	檢討標準	需要面積（公頃）	備　　註
公園用地	公園用地：每千人0.15公頃，每處最小面積0.5公頃。	0.6663	
兒童遊樂場	以每千人0.08公頃為準，每處最小面積0.1公頃。	0.3554	
綠地	按實際需要檢討劃設。	--	
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求(註)。	0.6663	
公園、綠地、兒童遊樂場、體育場、廣場五項公共設施	合計應不小於總計畫面積之10%。	1.9163	

註：以平均每4人持有一輛車，每輛車需地面積30㎡估算：4,442(人)÷4(人/輛)×0.2×30(㎡/輛)=6,663(㎡)

四、土地使用計畫

本方案以規劃為住宅社區為主，並配合劃設相關之地區公共設施，為塑造出舒適之住宅社區暫不予劃設商業區，於指定位置得依住宅區相關規定作容許商業使用，其餘以發展作純住宅為主，依不同發展構想再劃分為住一、住二、住三等三種分區，合計劃設住宅區面積118,059.06 ㎡，另配合澎湖縣公共車船管理處設置公車轉運中心之用地需求劃設公車轉運專用區面積5,251.14㎡，兩者分別佔市地重劃總面積約61.61%及2.74%。

劃設公共設施包括鄰里公園兼兒童遊場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地、道路用地等，合計面積 67,392.32 ㎡，佔市地重劃總面積約35.34%（詳表7-4、圖7-2)。

表7-4　實質規劃方案土地使用面積分配表

土地使用分區			面積(㎡)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	住一	65,698.11	34.45
		住二	23,131.86	12.13
		住三	29,229.09	15.33
		小計	118,059.06	61.91
	公車轉運專用區		5,251.14	2.75
	合計		123,310.20	64.66
公共設施用地	公園用地		13,777.14	7.22
	公(兒)用地		4,892.24	2.57
	廣(停)用地		7,340.82	3.85
	綠地		8,481.93	4.45
	道路用地		32,900.19	17.25
	合計		67,392.32	35.34
總計			190,702.52	100.00

註：表內面積以依核定實施之都市計畫圖進行測量分割後之地籍面積為準。

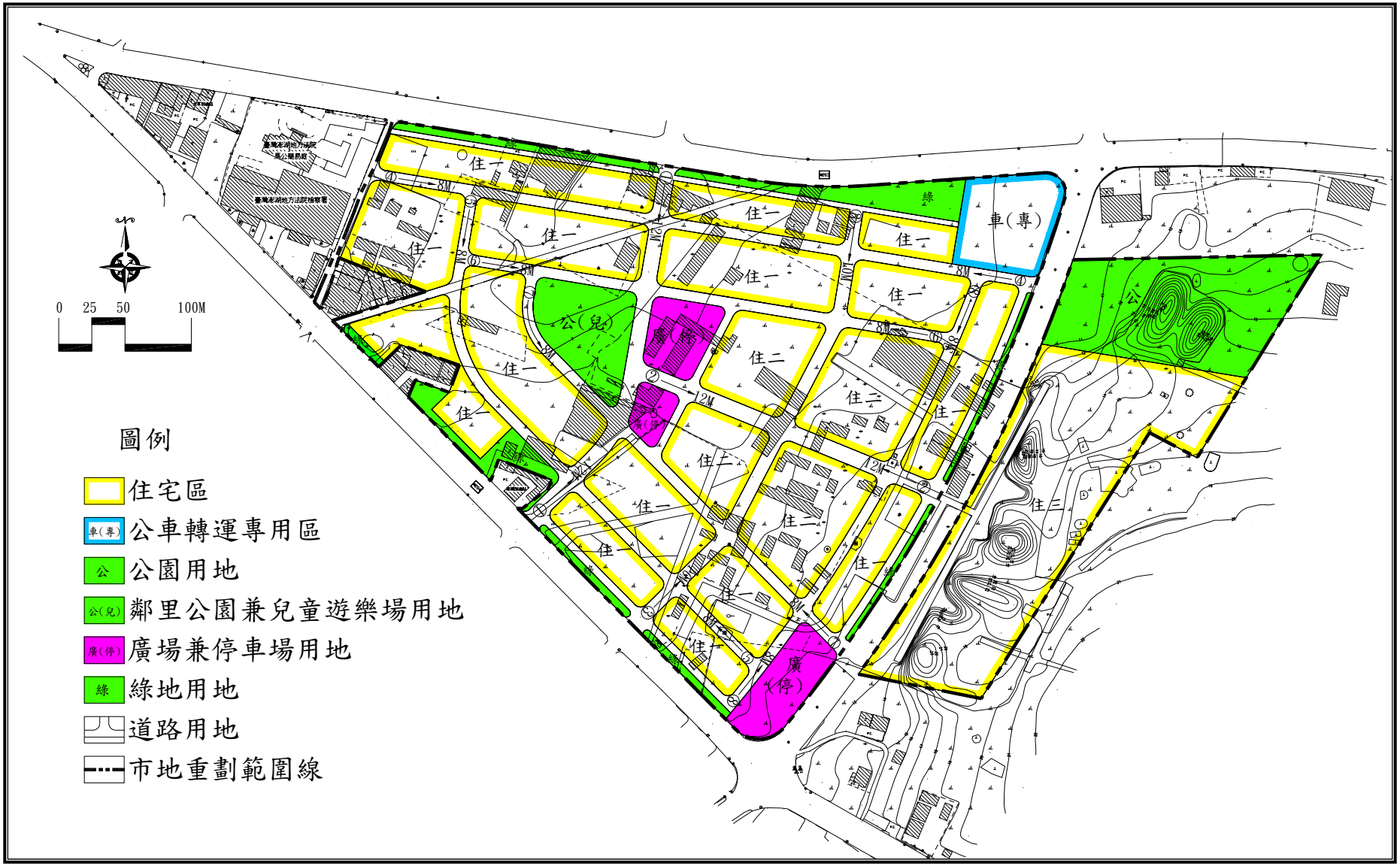


圖 7-2　土地使用計畫示意圖

五、道路系統計畫

考量本案基地條件與形狀區分不同層級規劃道路系統（詳表7-5、圖7-3)：

(一)聯外道路

現有馬公都市計畫㈠-20M、㈡-20M及㈢-20M號計畫道路即為馬公市之主要道路，亦為本區之對外之聯絡道路。

(二)區內主要聯絡道路

規劃①-12M、③-10M兩條南北向與②-12M東西向共三條區內主要聯絡道路，連接外圍聯外道路系統，其中②-12M道路同時作為本區之景觀道路，為主要之視覺景觀軸線。

(三)區內次要聯絡道路

為區內車輛通行與聯絡需要劃設五條區內次要聯絡道路，編號④至⑧號，計畫寬度均為8公尺。

(四)區內道路

除於區內劃設兩條地區性通行道路,計畫寬度均為6公尺，另沿澎湖地方法院東側圍牆之既有道路建議劃設為6M計畫道路，並配合本案辦理變更馬公都市計畫部分機關用地、部分農業區為道路用地，以利計畫完整性。

(五)出入道路

配合北側外圍綠帶之劃設規劃6公尺及4公尺之出入道路，除作為居民出入外以供行人、自行車之通行為主。

表 7-5　實質規劃方案道路層級與編號明細表

道路層級分類	編號	寬度（公尺）	長度（公尺）	起訖點	備註
區內主要聯絡道路	1	12	297	自 203 號縣道(㈠-20M)向南接至澎 204 號縣道(㈡-20M)。	
區內主要聯絡道路	2	12	521	自 1 號道路中央向東至馬公都市計畫㈢-20M 計畫道路。	景觀道路
區內主要聯絡道路	3	10	365	位 1 號道路東側自 204 號縣道(㈡-20M)向北接綠地。	
區內次要聯絡道路	4	8	509	位重劃範圍北側平行 203 號縣道，西自澎湖地方法院向東接至公車轉用專用區。	
區內次要聯絡道路	5	8	452	自 4 號道路西側向南後平行 204 號縣道(㈡-20M)向東接至廣(停)用地。	
區內次要聯絡道路	6	8	382	平行 4 號道路，西自 5 號道路向東接至 8 號道路。	
區內次要聯絡道路	7	8	383	平行 5 號道路自公(兒)用地向東南接至馬公都市計畫㈢-20M 道路。	
區內次要聯絡道路	8	8	379	平行馬公都市計畫㈢-20M 自公車轉運專用區向南接至綠地。	
區內道路	---	6	378	---	
出入道路	---	4～6	515	沿外圍綠帶內側劃設。	

六、開放空間系統

(一)主要公共開放空間

以 1 號、2 號道路路口位置集中規劃之公(兒)、廣(停)用地作為社區之主要開放空間，可作為平日居民休憩與舉辦活動之場所。

(二)外圍環狀綠帶系統

沿外圍聯外道路劃設環狀綠帶除作主要道路沿線之景觀綠化外，可作居民健行、自行車道休使用。

(三)景觀道路軸線

指定 1 號、2 號、3 號道路兩側留設帶狀開放空間退縮建築，並作人行道綠化，以綠帶軸線適當串連中央與外圍之綠地開放空間。

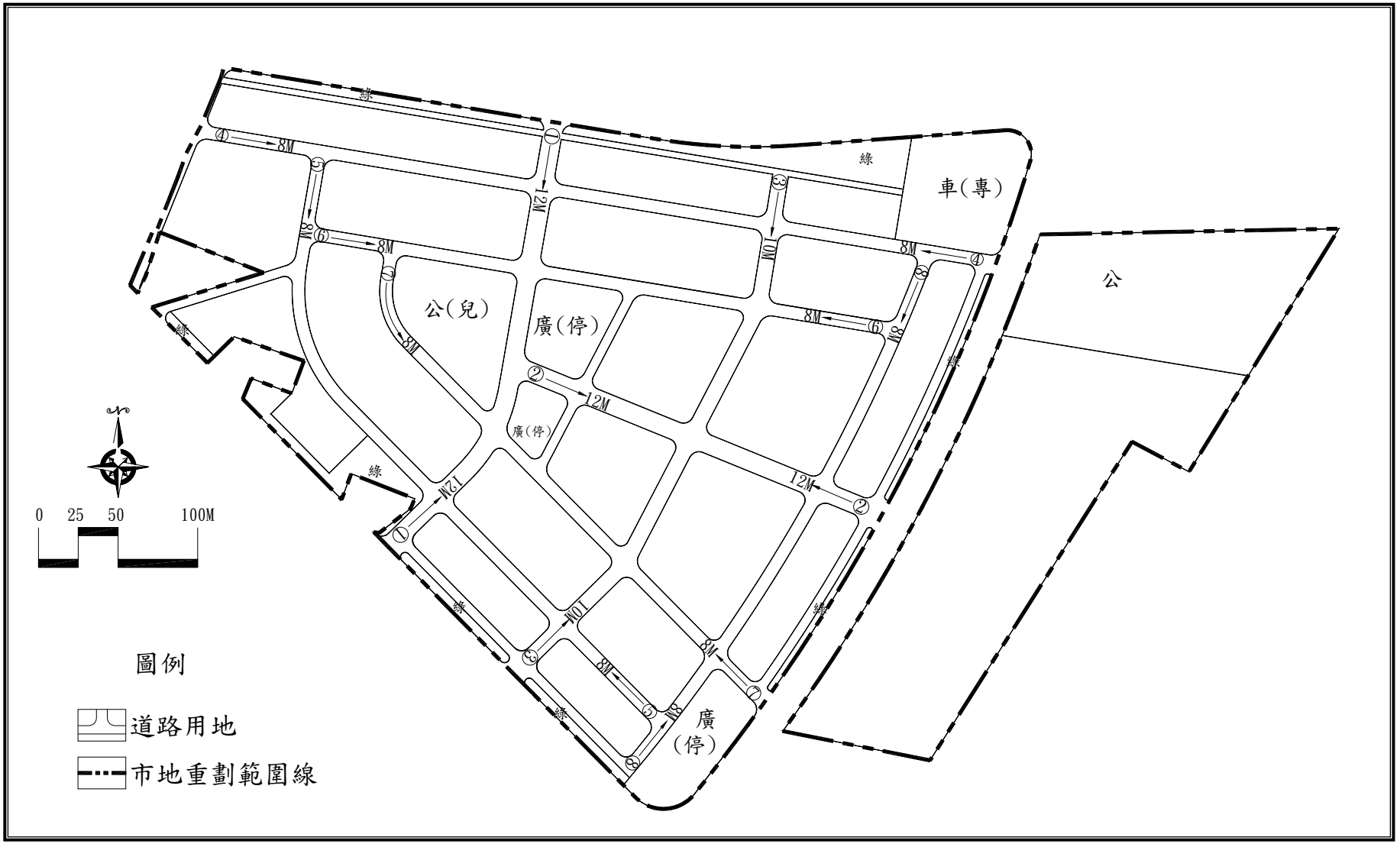


圖 7-3　道路系統示意圖

圖 7-4　開放空間系統示意圖

七、都市防災構想

(一)避難空間與防救災指揮中心

㈢-20M 計畫道路以西之區域，以中央之公(兒)及、廣(停)用地作為災時主要之避難場所，並為防救災指揮中心設置及災民之安置之場所，外圍地區先向周圍綠地疏散後再遷至防救災中心安置。以東部分災時由住宅區向至公園用地及外圍農業區疏散（詳圖 7-5)。

(二)救災路線

災時以馬公都市計畫㈠-20M、㈡-20M 及㈢-20M 號計畫道路即可便利向外聯絡取得物資與救災資源，區內以 1 號、2 號、3 號道路為主要救災路線向外接至聯外道路，4～8 號道路次要救災道路，負責串連各個住宅區街廓。

八、都市設計構想

(一)中央公園廣場

本實質規劃方案於基地中心集中劃設公(兒)與廣(停)用地，除可作為完整的休憩活動空間，並可作為 2 道路景觀之端景，塑造社區意象（詳圖 7-6)。

(二)景觀軸線

2 號道路作為本區之景觀道路，應對路型設計、人行道、行道樹、舖面、街道家具、路燈等作統一之風格之設計，以確實達到營造景觀軸線之目標。沿街面之建築除指定退縮留設帶狀開放空間外，建築立面亦應整體規劃設計，並應辦理都市設計審查。景觀軸線西側端景為公園廣場，而東側為低密度住宅區（住三)，故位於 2 號道路底端之區域亦為重點設計區域，應以作地標性建築或設計公共藝術為主。

(三)整體開發區域

位於 2 號、3 號道路交叉口周圍之街廓為都市設計重點區域，應以全街廓整理開發與整體設計，避免零星開發，同時亦應辦理都市設計審查。

(四)都市設計管制

為落實本區都市設計之管制與執行，應訂定都市設計管制要點，同時限制本區未來之開發均須經澎湖縣都市設計審議委員會之審查通過後始得發照建築，以創造本區為建築與景觀良好之區域。

本次先期規劃就前述都市設計構想草擬都市設計之管制方向與內容，以為後續研訂參考架構（詳附錄二）。

九、土地使用分區管制

依馬公都市計畫土地使用分區管制要點規定,住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%，而本案以規劃為低密度之住宅社區為目標，土地使用構想則以外圍作為純住宅區，內部為商業活動與公共設施，並以服務本區居民日常生活消費需求為主，故作純住宅區(住一)之容積率擬調整為 200%並訂定最小建築規模，而「住二」（2 號、3 號道路路口周圍之整體開發街廓）指定得依相關法令容許作部分商業使用，容積率為 240%；「住三」為朝低密度使用並配合地形整體開發使用，故予降低開發強度並容許配合地形作旅遊、住宿等相關行業使用（詳表 7-6、圖 7-7)。另本案依土地使用構想草擬土地使用分區管制要點詳附錄一。

表 7-6　實質規劃方案住宅區土地使用管制比較表

分區	開發強度	建築管制	使用項目
住一	建蔽率:60% 容積率:200%	除依相關建築法令規定，單宗建築基地面寬與面積不得小於 6m 及 150 ㎡。	純住宅不作商業使用為原則，土地使用以免辦理營利事業登記者為限。
住二	建蔽率:60% 容積率:240%	1. 以單一街整體規劃設計開發，不得零星開發。 2. 法定空定應集中留設適當綠美化，並開放提供作社區居民休憩使用。	為提供本區一般生活服務，商業使用得依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理，但僅限餐飲、一般零售、文教、醫療保健、金融保險、事務所、通信服務、社區公益相關行業。
住三	建蔽率:50% 容積率:120%	1. 以整體開發為原則，最小建築開發面積 5,000 ㎡。 2. 建築設計開發應儘量配合地形特色規劃。	本區以整體開發利用為主，經相關主管單位審核通過後得配合地形特色開發作民宿、一般(商務)旅館、農藝園藝、旅遊服務相關行業及設施使用。

圖 7-5　都市防災構想示意圖

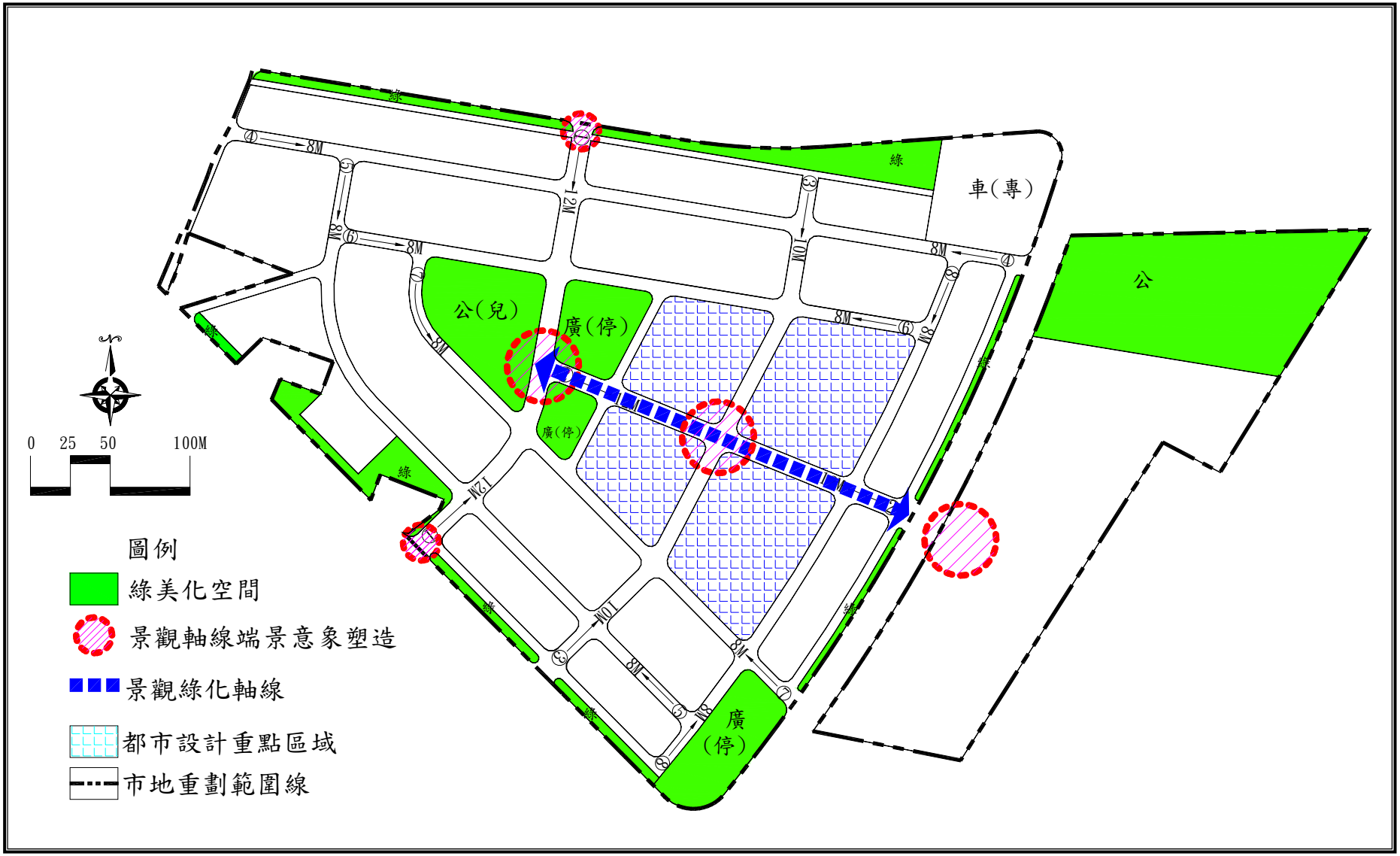


圖 7-6　都市設計構想示意圖

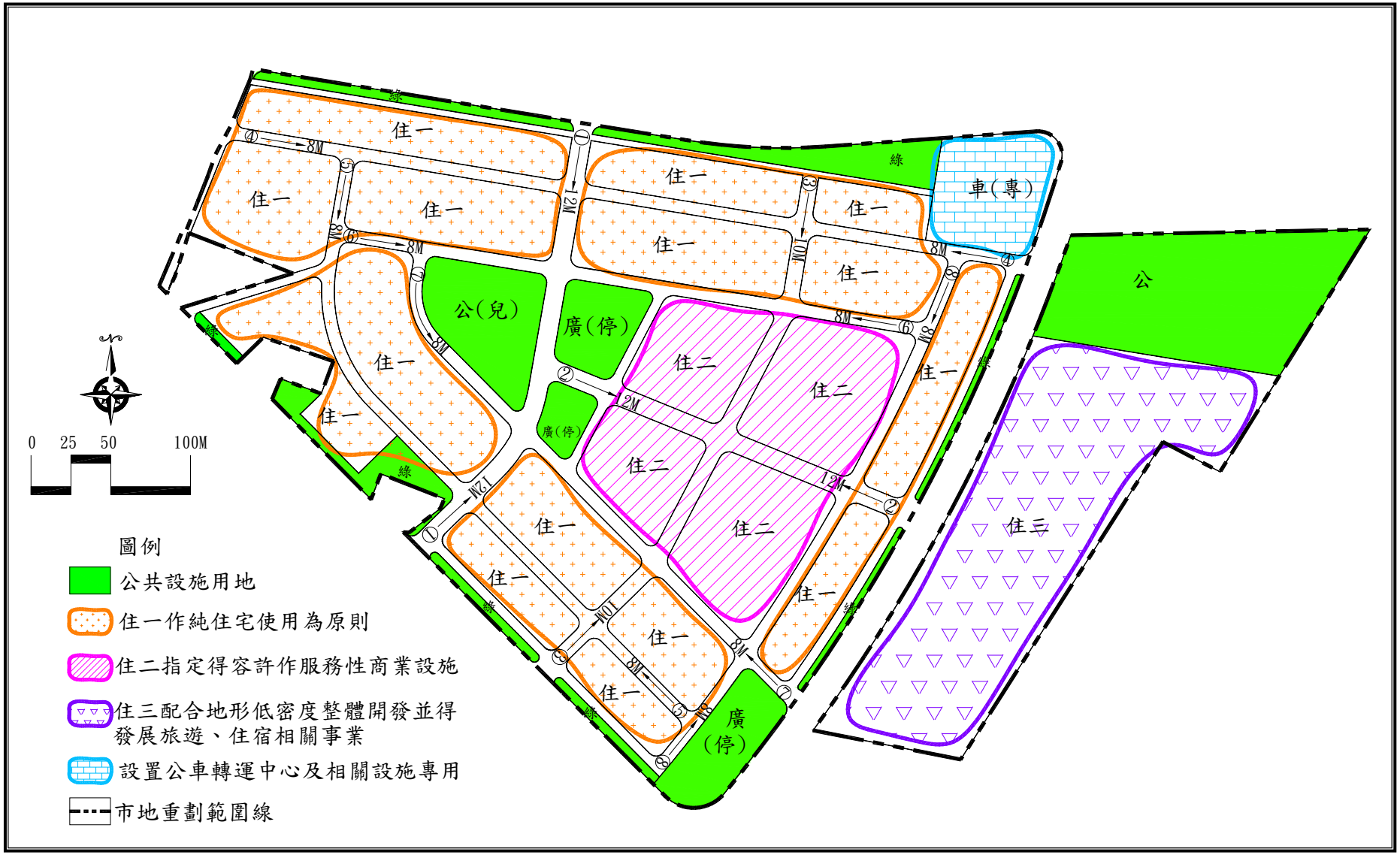


圖 7-7　土地使用及發展構想示意圖

第八章　財務估算與民眾參與

本案為市地重劃之先期規劃，未來之實際推動與執行擬由澎湖縣政府以公辦市地重劃方式開發，而為檢視實質規劃方案之可行性與合理性，同時為後續之作業預為籌措財源，應先進行方案之財務估算，併作為未來擬定具體合體之財務計畫參考。

一、市地重劃財務估算

(一)市地重劃範圍公有地抵充情形

依「平均地權條例」第 60 條規定，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地除以原公有道路、河川、溝渠及未登錄地等四項抵充外，其不足土地土地及工程費用由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔…。

本案之重劃範圍並無未登錄地，而馬公市中衛段 888、889、890 等三筆地號全部及 855、984、989 等三筆地號部分土地現況係為既成道路供公共通行使用，作道路使用部分依法屬可抵充之公有土地，將優先抵充為公共設施用地，抵充面積合計約 2,360.75 平方公尺。

(二)公共設施用地負擔比例估算：

1. 依第七章實質規劃方案內容，應列入共同負擔之公共設施用地項目及面積如表 8-1。

表 8-1　實質規劃方案共同負擔之公共設施項目與面積一覽表

項目	面積(m^2)	佔重劃範圍面積比(%)	備註
公園用地	13,777.14	7.22	
公（兒）用地	4,892.24	2.57	
廣（停）用地	7,340.82	3.85	
綠地	8,481.93	4.45	
道路用地	32,900.19	17.25	
合計	67,392.32	35.34	

註：表內面積應以都市計畫核定後實際地籍測量分割面積為準。

2.實際共同負擔公共設施用地面積及比例：

(1)實際為共同負擔公共設施面積＝（共同負擔之公共設施用地面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積）

67,392.32(㎡)－2,360.75(㎡)＝65,031.57(㎡)

(2)公共設施用地平均負擔比例＝實際為共同負擔公共設施面積 ÷（重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積）

65,031.57（㎡）÷（190,702.52－2,360.75)(㎡)≒34.53%

(三)市地重劃費用負擔比例估算：

1.市地重劃各項費用負擔總額概估：

辦理市地重劃作業所需之各項費用包括工程費用、地上物拆遷補償費用、重劃行政費用等，估算約新台幣 31,985 萬元(詳表 8-2)。

2.預估費用負擔比例＝市地重劃費用負擔總額 ÷【重劃後平均地價 ×（重劃區總面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積)】

依平均地權條例第 60 條規定：「…**其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。**…」是費用負擔比例係以重劃後土地之平均地價水準折算抵費地作估算，如未來土地增值幅度較大則抵費地（用以抵付各項重劃費用之土地）之負擔比例則較為低。

為了解費用負擔比例與重劃後平均地價之變動情形，本案參考現況重劃範圍南側住宅區 95 年度之評議地價 17,000 元/㎡，於 15,000 元/㎡～20,000 元/㎡區間以 1,000 元/㎡為組距分別試算出費用負擔比例，約介於 8.49%～11.32%間(詳表 8-3)。

3.土地所有權人總負擔比例＝公共設施用地負擔比率+市地重劃費用負擔比例。

依表 8-3 之總負擔比例，如未來重劃後之平均地價不低於現況南側住宅區之地價水準，則總負擔比例將維持在 45%以下，符合平均地權條例之規定。

表 8-2　本案市地重劃各項費用負擔總額估算表

項目		面積（㎡）	單價（元/㎡）	總額（元）	備註
工程費用	道路工程	32,900.19	2,000	65,800,380	
	地下污水管	32,900.19	1,000	32,900,190	
	房屋拆除及整地填土工程	89,206.14	100	8,920,614	國軍營區之拆除整平擬由其自行負責，不計入本項。
	公園工程	13,777.14	1,500	20,665,710	
	公兒工程	4,892.24	1,500	7,338,360	
	廣停工程	7,340.82	1,200	8,808,984	
	綠帶工程	8,481.93	1,000	8,481,930	
	電力工程	190,702.52	150	28,605,378	
	電信工程	190,702.52	40	7,628,101	
	自來水配合工程	190,702.52	60	11,442,151	
	工程設計與監工管理			20,059,180	
	小計			220,650,978	
地上物拆遷補償費	RC 建物拆遷補償費	1,700.00	15,000	25,500,000	
	磚造建物拆遷補償費	1,765.00	10,000	17,650,000	
	鐵皮建物拆遷補償費	6,124.00	2,000	12,248,000	
	小計			55,398,000	
重劃作業費		190,702.52	50	9,535,126	
貸款利息				34,270,092	以年利 6%，二年計算。
合計				319,854,196	

表 8-3　本案市地重劃負擔比例試算表

市地重劃後地價(元/㎡)	15,000	16,000	17,000	18,000	19,000	20,000
費用負擔比例(%)	34.53	34.53	34.53	34.53	34.53	34.53
用地負擔比例(%)	11.32	10.61	9.99	9.43	8.94	8.49
總負擔比例(%)	45.85	45.14	**44.52**	**43.96**	**43.47**	**43.02**

二、財源籌措

依表 8-2 估算市地重劃各項費用負擔之總額約為新台幣 31,985 萬元，因本案屬由澎湖縣政府公辦之市地重劃作業，資金來源擬由「澎湖縣實施平均地權基金」預為支應，並於市地重劃完成後取得抵費地標售後繳回。

三、民眾參與意願

(一)財務估算結果之影響

依「平均地權條例」第 60 條第 3 項規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過 45%為限，但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

依本章財務估算，若以現況南側住宅區之地價水準 17,000 元/㎡計算，市地重劃後之平均總負擔比例為 44.52%尚在法令所規定之範圍，而本區無論在交通區位上或範圍完整性上均較為優越，經整體規劃與設計能營造出良好的生活環境品質，重劃後之土地價值應較南側住宅區為高，未來辦理市地重劃之總負擔比例應均能維持於 45%以下，無須另外取得土地所有權人之同意，較有利市地重劃之作業執行。

(二)土地所有權人意願對本案執行之影響

本案之市地重劃作業未來係由澎湖縣政府以公辦市地重劃方式辦理，依「平均地權條例」第 56 條規定：**辦理市地重劃公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施，土地所有權人不得再提議異。**

准上意旨，說明若遇私有地土地所有權人之反對，在未達半數以上時本案得持續辦理，但仍將造成本案未來執行時程上之延宕（須由主管機關調整並重行報請核定），徒然增加重劃費用茲息而提高共同負擔比例。且近代民主社會民眾意識高漲，於規劃上對利益重分配之公平性與合理性應更為嚴謹重視並適當與民眾進行說明溝通，如能事先取得多數土地所有權人之認同與支持，將可降低執行阻力，提高市地重劃辦理之可行性。

(三)民眾意願調查

為了解本案土地所有權人參與市地重劃之意願，並能適當向民眾說明未來之發展構想、土地所有權人之權益、市地重劃之作業方式與負擔比例等，由澎湖縣政府地政局以寄發問卷調查參與意願(問卷內容詳附件六)，並於 95 年 8 月 23、8 月 29 日分於澎湖縣政府及高雄市舉辦民眾說明會，藉由面對面說明與溝通之方式取得地主信任並聽取相關建議意見。

經歸納與統計回收問卷，同意者計 60 人佔總人數 29.85%，不同意者 31 人佔總人數 15.42%;依面積統計，同意面積約 2.96 公頃佔全部私有地面積 30.12%，不同意面積約 2.76 公頃佔約 28.12%（詳表 8-4），另尚有 110 份問內尚未回收。

表 8-4　土地所有權人意願調查結果統計表

資料時間：95.10.19

	人數(人)	佔總人數比例(%)	面積(㎡)	佔私有地比例(%)
同意辦理市地重劃(總負擔逾 45%亦同意)	60	29.85	29,616.86	30.21
不同意辦理市地重劃	31	15.42	27,565.88	28.12
尚未回收	110	54.73	40,847.23	41.67
合計	201	100.00	98,029.97	100.00

依表 8-4 統計結果同意辦理之人數與面積比例雖較不同意者為高，但佔總人數、面積之比例仍略為偏低，同時經電話訪問尚未回收問內之土地所有權人大部分表示沒有參與重劃之意願。另就背景交叉分析，同意者大多為現居台灣地區之土地所有權人，不同者則均為現居澎湖縣當地居民。

本案基地之發展潛力與區位條件均甚良好，經以市地重劃開發後將可大幅提高土地價值並創造出良好的生活空間，而同意參與重劃之比例偏低且並未獲現居當地之土地所有權人的支持，由說明會中及電訪過程中取得之消息，大致可區分三部分：

1.領回土地面積減少認為權益受損

本案如順利辦理都市計畫變更及市地重劃後，原農業區及機關用地後將變更為住宅區並完成相關公共設施之開闢，土地所有權人領回土地面積雖然減少，但無論在土地價值總額、可建築總樓地板面積、使用項目等均較為提高，而民眾對法令與土地使用分區管制規定不甚清楚或誤解造成其權益受損之心理，影響同意辦理意願。

2.認為總負擔比例過高

本案非單純辦理市地重劃作業，須先經完成都市計畫變更後始得據以辦理，而依第七章說明本案依法令規定應劃設提供約 32.29%之公共設施用地,本案實質規劃方案實際負擔之公共設施用地面積約佔 34.53%再加上費用負擔約 10%，尚屬合理。

3.對政府公信力與執行力之質疑

部分民眾存有政府執行開發建設損及權益之不良經驗，故對本案未來之推動態度較為保留。

由上所述，未來澎湖縣府相關單位仍需再持續加強與土地所有權人之協調溝通，促其了解本案開發對地主及地區環境均有所助益，以提高參與辦理重劃意願，提高本案可行性。

第九章　評估與建議

本案起初選定以 203、204 號縣道間之都市計畫土地為研究範圍，經分析評估後選定適當範圍進行市地重劃之先期實質規劃，本章將針對未來辦理市地重劃之可行性進行綜合評估，同時對重劃範圍外之土地提供處理建議方案，以對研究範圍全區有一完整之規劃。

一、市地重劃可行性評估

依內政部 89 年 12 月 12 日台(89)內中地字第 8972159 號函頒之「勘選市地重劃地區評估作業要點」，市地重劃地區之評估項目包含都市計畫、土地所有權人意願、地區發展潛力、人口成長情形與建地需求量、地區現況、重劃後地價預期增漲幅度、財務計畫、其他特殊事項等八項，本案參考該要點附件之評分表，針對選定之市地重劃範圍之利弊條件分項評估。

由表 9-1 之評估結果，屬極有利條件計有 4 目、有利條件計 4 目、尚可條件計 7 目、不利條件計 5 目、無極不利條件，綜合評估本案辦理市地重劃之條件尚屬有利可行。

二、建議事項

(一)持續與土地所有權人溝通說明，提高參與意願。

依第八章內容，本案初步作民眾意願調查結果，同意參與市地重劃之人數與面積僅約佔全部私有地 30%，同意比例較為偏低，為免未來市地重劃之實際執行時遭遇土地所有權人半數以上反對須另行報請核定，增加執行阻力與重劃成本，應持續與土地所有權人溝通協調，並針對相關法令規定、重劃辦理方式期程及辦理市地重劃對土地增值、地區發展之助益等方向詳加說明，以提高其參與意願，並可透過以下方式進行：

1. 舉辦地主協調會，收集歸納意見。
2. 以電話訪問或拜訪方式進行說明與溝通。
3. 製作與寄發相關文宣與說明資料。
4. 製作宣導網頁並提供先期規劃相關資料予民眾下載參考。

表 9-1　本案選定市地重劃範圍可行性評估表

項目		極有利條件		有利條件		尚可條件		不利條件		極不利條件		備註
	1.指定開發方式	指定應以市地重劃方式開發	●	指定以整體方式開發		指定以無償提供公共設施用地方式開發		未指定開發方式		指定非以市地重劃方式開發		本案未來經變更都市計畫並擬定細部計畫時將指定以市地重劃方式辦理開發。
	2.發展優先順序	優先發展區		次優先發展區		未規定先後順序	●	後期發展區		暫緩發展區		
	3.公共設施用地平均負擔比例	共同負擔公共設施用地比例在百分之十五以下者		共同負擔公共設施用地比例超過百分之十五未滿百分之二十五者		共同負擔公共設施用地比例超過百分之廿五未滿百分之卅五者		共同負擔公共設施用地比例超過百分之卅五未滿百分之四十五者	●	共同負擔公共設施用地比例超過百分之四十五者		本項比例照市地重劃實施辦法附件一公式計算之
	4.規定最小建築基地面積之大小及街廓深度					規定之最小建築基地面積及街廓之深度不影響土地分配者	●	規定之最小建築基地面積及街廓深度會造成土地分配之困難者				
	5.是否需辦理都市計畫變更					不需變更都市計畫者		需變更計畫內容者	●			
	6.非共同負擔公共設施用地之指配			區內公有土地足可優先指配者		區內公有土地不足，需以抵費地指配，但不致影響成本回收者	●	區內公有土地不足且以抵費地指配將影響成本回收者				
二、土地所有權人意願	1.土地所有權人同意比例	九成（含）以上同意		七成（含）以上九成以下同意		半數（含）以上七成以下同意		不足半數三成（含）以上同意	●	三成以下同意		
	2.私有土地面積同意比例	九成（含）以上同意		七成（含）以上九成以下同意		半數（含）以上七成以下同意		不足半數三成（含）以上同意	●	三成以下同意		
三、地區發展潛力	1.重劃區之區位	距當地商業中心近且鄰近公共設施完善者	●	與當地商業中心略有距離惟鄰近公共設施完善者		鄰近公共設施普通者		鄰近公共設施不完善者		鄰近公共設施欠缺者		公共設施包括生活上所需之管綫設施、郵政、醫院、學校、市場、遊憩用地等，評估時綜合考量其區外已設置或區內將納入重劃設置者
	2.聯外交通情形	長短程均極方便	●	長程普通，短程便利		長短程均普通		長程或短程有不便利之情形		長程或短程有極不便之情形		長程之聯外交通指快速道路、高速公路、鐵路、航
	3.區內及相鄰地區有無重大建設設施或開發計畫	已具有重大建設設施或確定之開發計畫		重大建設開發計畫正擬定或評估中		無重大建設開發計畫之考量	●					空等
四、人口成長情形與建地需求量	1.人口成長率			對重劃區發展具影響力之行政轄區過去一年內有明顯成長者	●	對重劃區發展具影響力之行政轄區過去一年內大致無成長者		對重劃區發展具影響力之行政轄區過去一年內人口呈負成長者				
	2.建地需求量	重劃區外圍建地建築使用比例已屆飽合，向重劃區內延伸發展建築需求甚高者		重劃區外圍建地建築使用比例，有向重劃區內延伸發展需要者	●	重劃區外圍建地建築使用比例普通，近期內有向重劃區內延伸發展可能者		重劃區外圍建地建築使用比例不高，暫無向重劃區內延伸發展需求者		重劃區外圍建地建築使用比例，向重劃區內延伸發展之需求尚遙不可期者		
	1.地形			地形平坦		平均坡度在百分之五以下者	●	平均坡度超過百分之五未滿百分之十者		平均坡度在百分之十以上者		
	2.建築改良物及墳墓之分布情形	分布面積占重劃區面積比例在百分之五以下者		分布面積占重劃區面積比例超過百分之五未滿百分之十者	●	分布面積占重劃區面積比例超過百分之十未滿百分之十五者		分布面積占重劃區面積比例超過百分之十五未滿百分之二十者		分布面積占重劃區面積比例超過百分之二十以上者		
	3.內外排水及污水處理系統之配合			重劃區內施設後依原有條件即可完全配合者		重劃區內施設後依原有條件作小部分調整即可配合者		重劃區內施設後尚須辦理較大規模調整始可配合者	●	難以配合者		
六、預期增漲幅度重劃區地價	重劃前後地價漲幅	重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲三倍以上者	●	重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲超過二倍未滿三倍者		重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲超過一倍未滿二倍者		重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲超過０・五倍未滿一倍者		重劃後平均市價與重劃前平均地價之比值上漲未達０・五倍者		
七、財務計畫	1.管線工程及遷移費用分擔協議	各管線事業單位願意全額負擔		各管線事業單位同意依規定分擔	●	少數管線事業單位依規定分擔有困難		多數管線事業單位依規定分擔有困難		各管線事業單位不願分擔		
	2.經費籌措	可自行編列公務預算開發		可向政府基金低利貸款		可由行庫貸款支應	●	經費籌措尚無把握		經費籌措有困難		
	3.成本回收	抵費地標售容易且預估盈餘超過成本一倍以上者		抵費地標售容易且預估盈餘超過成本一倍以下者		抵費地標售約可抵付成本	●	抵費地標售不易且無把握抵付成本		確定有虧損者		
八、其他特殊事項	1.有特殊建築限制者											
	2.前目以外而情況特殊者											
	合　計	4 目		4 目		7 目		5 目		目		

(二)馬公都市計畫建議變更內容

本案研究範圍內部分土地在考量市地重劃執行與可行性未列入重劃範圍，但仍應考量發展現況及實際需要予以變更為適當分區，另澎湖地方法院東側之既成道路現況已作車輛通行使用，為利計畫完整性及符合實際建議予以劃設為 6M 計畫道路，變更部分機關用地及農業區為道路用地。

未來配合本案實質規劃應配合辦理馬公都市計畫變更之建議內容如表 9-2、圖 9-1，本案研究範圍變更後之都市計畫（含本案實質規劃）內容如圖 9-2。

表 9-2　建議配合市地重劃辦理馬公都市計畫變更內容一覽表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	203、204號縣道間及澎湖地方法院以東、㈢-20M以西之農業區	農業區 (9.144827公頃)	住宅區 (8.472311公頃) 公車轉運專用區 (0.525114公頃) 加油站專用區 (0.092949公頃) 道路用地 (0.054453公頃)	1.配合本案實質規劃內容變更部分農業區為住宅區及公車轉運專用區，現況農業區建地目之合法建物範圍一併配合變更為住宅區。 2.現況澎湖加油站使用範圍配合變更為加油站專用區，以符實際。 3.配合現況澎湖地方法院東側之既成道路劃設為計畫道路，變更部分農業區為道路用地。	變更為住宅區、公車轉運專用區、加油站專用區部分，應於二年內完成擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。
二	㈢-20M計畫道路兩側之「機八」機關用地範圍	機關用地 (10.329479公頃)	住宅區 (10.329479公頃)	配合本案實質規劃內容變更㈢-20M計畫道路兩側之「機八」機關用地範圍為住宅區。	
三	澎湖地方法院東側	機關用地 (0.038841公頃)	道路用地 (0.038841公頃)	配合現況澎湖地方法院東側之既成道路劃設為計畫道路，變更部分機關用地為道路用地。	

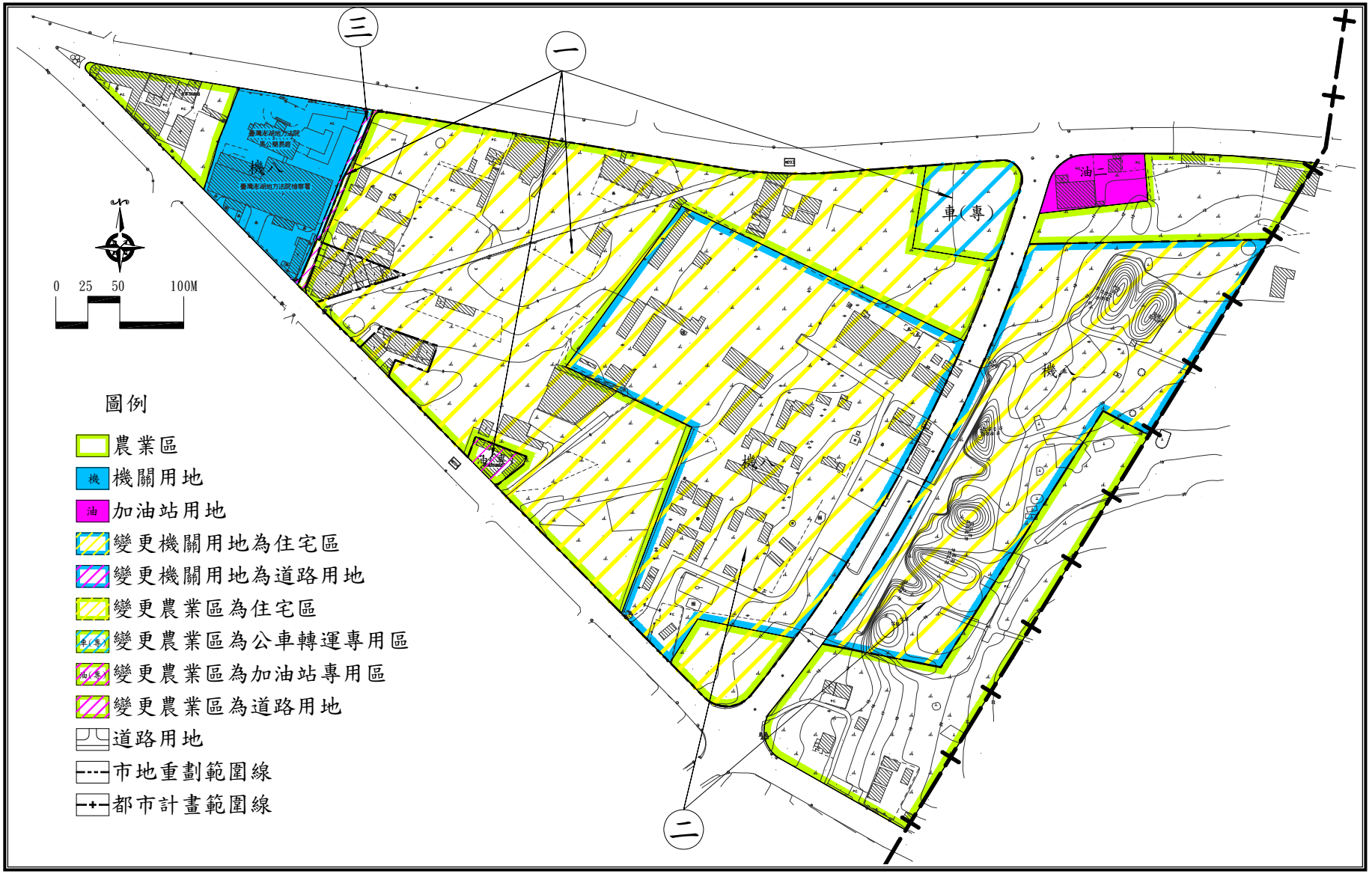


圖 9-1　建議配合市地重劃辦理馬公都市計畫變更內容示意圖

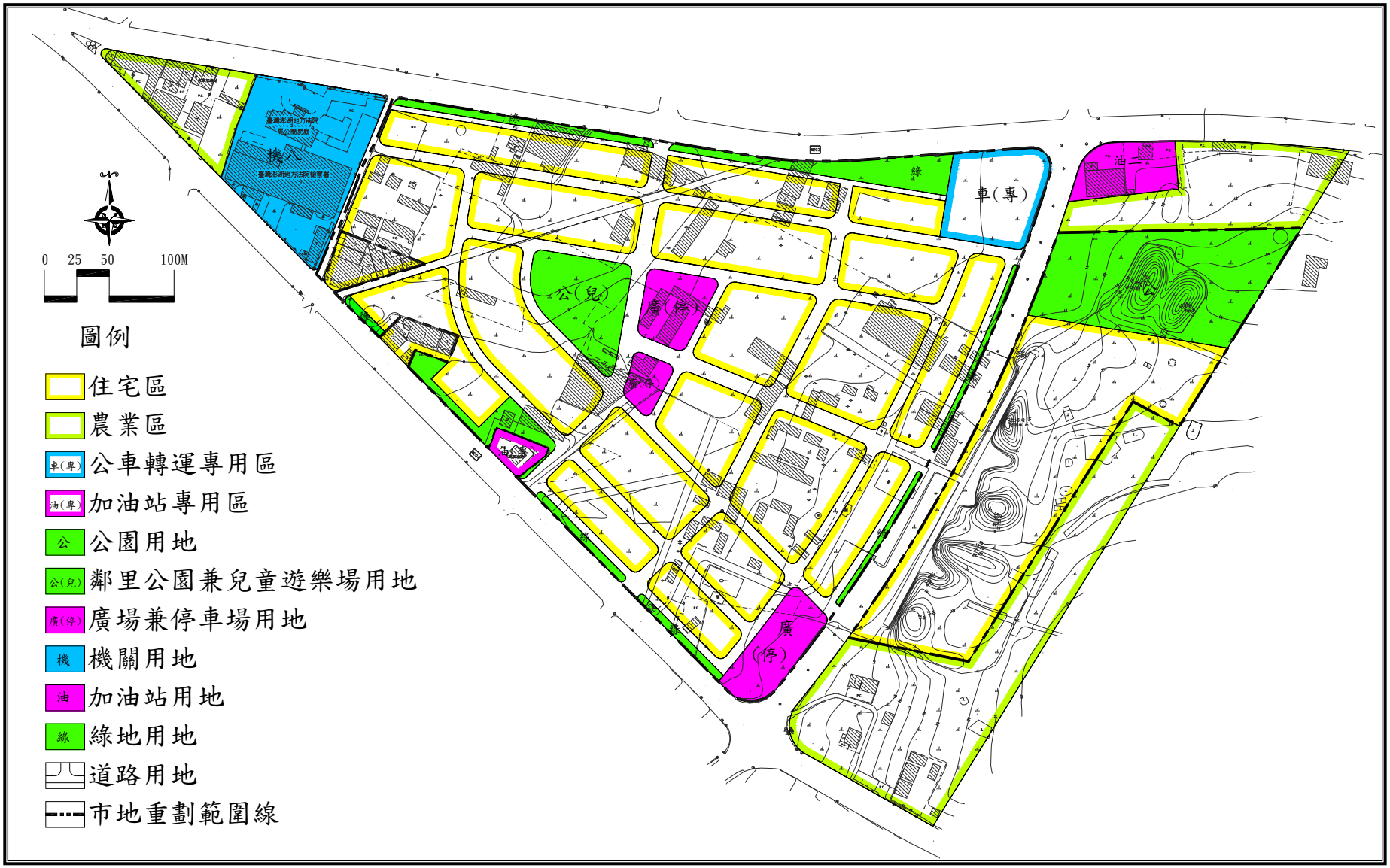


圖 9-2　建議變更後計畫（含本案實質規劃）內容示意圖

附　錄

附錄一　土地使用分區管制要點（草案）

附錄二　都市設計管制要點（草案）

附錄三　市地重劃範圍地籍清冊

附錄一　土地使用分區管制要點（草案）

一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條訂定。

二、「住一」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%；以純作居住使用不作商業使用為原則，土地使用以符合都市計畫法台灣省施行細則相關規定且免辦營利事業登記者為限。

三、「住二」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%；土地使用依都市計畫法台灣省施行細則相關規定辦理，但商業使用部分僅限餐飲、一般零售、文教、醫療保健、金融保險、事務所、通信服務、社區公益相關行業。

四、「住三」住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%；除供作居住使用外得經相關主管單位審核通過後開發作民宿、一般(商務)旅館、農藝園藝、旅遊服務相關行業及設施使用。

五、公車轉運專用區之以專供設置公車轉運中心及經營相關附屬設施使用，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

六、為維持本計畫適當之綠地開放空間，鄰里公園兼兒童遊場用地以不作多目標使用為原則。

七、停車空間設置規定

(一)本計畫內住宅區之建築基地於申請建築時，應依下表規定留設停車空間，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審查同意者不在此限：

總樓地板面積	停車設置標準
350平方公尺(含)以下	應至少設置1部
超過350平方公尺至500平方公尺	應至少設置2部
超過500平方公尺至650平方公尺	應至少設置3部
以下類推	

(二)住二依前款規定之停車空間應以地下停車方式設置，並應符合「建築技術規則」建築設計施工編之規定。

九、指定留設開放空間及建築高度、退縮相關規定依本計畫都市設計管制要點規定辦理。

十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分，除本計畫都市設計管制要點另有規定外，應依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

1. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十一、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

附錄二　都市設計管制要點(草擬)

一、管制目的

為塑造本重劃範圍之地區意象及維護環境品質,並配合計畫目標營造高品質之住宅社區,成為馬公市新興住宅之典範,爰依都市計畫法台灣省施行細則第 31 條規定及配合本計畫之土地使用分區管制要點訂定本要點,並為未來都市設計審議委員會審議之參考。

二、管制分區及編號

本計畫除依土地使用分區管制要點已區分為三種住宅區外,為配合都市設計之管制需要,第一種住宅區再區分為二種不同管制區(編號 R1-A、R1-B),各街廓之分區編號詳附圖 1。

三、指定留設開放空間

(一)指定留設沿街帶狀開放空間(詳附圖 2、2-A~2-C)

1. 住宅區各建築基地面臨寬度 8 公尺以上之計畫道路沿街面應退縮留設帶狀開放空間,面臨 8 公尺計畫道路應至少退縮 3 公尺,面臨 10 公尺(含)以上之計畫道路應至少退縮 5 公尺。
2. 沿街帶狀開放空間應綠化植栽並保持連續供行人通行,通行寬度不得小於退縮寬度二分之一並應能配合鄰地相互連接。
3. 留設之沿街帶狀開放空間範圍內不得設置圍牆、停車位及任何型式之頂蓋、遮蔽物,地下部分不得開挖地下室以利地面植栽及透水。

(二)指定留設後院

1. 編號 R1-A 街廓面臨 4 公尺道路部分不得指定為建築線,並應自道路境界線退縮 2 公尺以上空地留設為後院(參考附圖 2-D);面臨 6 公尺道路部分得指定為建築線,但應比照前述後院規定退縮 2 公尺建築。
2. 編號 R1-B 街廓內建築基地如僅單側臨接道路,應自基地背側共同地籍線退縮 2 公尺以上之空地留設為後院(參考附圖 2-E);如建築基地面臨二面以上不同道路,後院得配合整體規劃自由設置。
3. 後院範圍內得設置圍牆但不得設置停車位及任何型式之頂蓋、遮蔽物,並得為建築法及相關法令規定之防火間隔。

(三)為塑造②-12M 景觀道路之節點意象,編號 R2 街廓之整體開發應於②-12M、③-10M 道路交叉路口角地規劃留設廣場式開放

空間提供民眾休憩活動使用,其面積於扣除指定留設之沿街帶狀開放空間後應不得少於200平方公尺，並適當結合公共藝術、雕塑、植栽、街道家具等作空間設計。

(四)依前三款指定留設之開放空間得計入法定空地面積。

(五)編號R2街廓沿計畫道路之建築物地面層一律設置供公眾通行之連續性騎樓，並不得設置鐵捲門、柵欄、圍籬、機車停車位及任何阻礙通行之設施障礙物；騎樓之寬度不得小於3.5公尺、淨高不得小於3公尺，建蔽率、容積率依法定騎樓之規定計算。

(六)為鼓勵基地合併整體建築並設置供公共使用之開放空間,住宅區建築基地之開發得依「建築技術規則」第15章相關容積獎勵規定辦理，但獎勵額度以不超過基地容積率0.1倍為限。

(七)公車轉運專用區西南側應規劃適當之綠帶開放空間串連南側與西側都市計畫綠地,且寬度不得小於8公尺,其中供行人通行之寬度不得小於3公尺。

四、沿街帶狀開放空間設計準則

(一)路緣石高15公分，洩水坡度為1/40。

(二)供行人步行之鋪面以透水性設計並需為防滑材料,設計應配合相鄰基地鋪面之型式、色彩、材質、高程等，以利整體人行空間之平坦優美。

(三)指定退縮5公尺之帶狀開放空間不得設置出入車道與機車停車位,自道路境界線起算1.5公尺範圍內應全部作綠化空間，並設置邊長1公尺之樹穴供公部門種植行道樹,間距以每戶及每5公尺至少設置一處為原則。

(四)沿街帶狀開放空間內應適當以植栽綠美化，並得結合街道傢俱、照明設施、公共藝術綜合設計，綠化面積不得小於留設面積之1/6。

(五)編號R2街廓面臨8公尺計畫道路之沿街帶狀開放空間得配合街廓整體規劃設置機車停車位，但仍應適當綠美化。

(六)指定退縮3公尺之帶狀開放空間得參考附圖3設置。

五、建築基地細分及規模限制事項

(一)住一之建築基地除申請建築為公寓、大樓外應以每一戶為標準，面寬不得小於6公尺，基地面積不得小於150平方公尺。

(二)住二應以單一完整街廓作整體建築開發。

(三)住三以整體開發為原則，申請建築開發基地面積不得小於 0.8 公頃。

六、建築高度量體

(一)編號 R1-A、R1-B 街廓建築高度不得超過 4 層樓或 14 公尺。

(二)編號 R2 街廓建築高度不得超過 7 層樓或 24 公尺。

(三)編號 R3 街廓建築高度不得超過 3 層樓或 12 公尺。

(四)住宅區建築物面臨②-12M 計畫道路部分自道路境界線起算 8 公尺內，高度不得超過 2 層樓或 8 公尺，10 公尺內高度不得超過 3 層樓或 12 公尺；其餘面臨 8 公尺以上計畫道路之建築物自道路境界線起算 5 公尺內，高度不得超過 2 層樓或 8 公尺。

(五)公車轉運專用區內之建築高度不得超過 3 層樓或 12 公尺，且建築物應自道路境界線至少退縮 6 公尺。

七、建築造型與色彩

(一)建築物面臨道路、廣場、公園綠地、永久性或未建築空地之立面應妥為設計處理且不得為單調未加修飾之表面。

(二)編號 R1-A 街廓之建築物應設置坡向朝向綠地之斜屋頂，斜面坡度高比底之比值不得小於 1/2 或大於 1，斜屋頂總投影面積應不小於建築物投影面積之 1/2，並得為雙坡向之設計。

(三)屋頂層之設計應配合建築物造型作美化設計，各種空調、水塔、機械設備等設施物應自牆面、簷口退縮設置，或適當隱藏於斜屋頂內。

(四)建築物之外牆色調以中、高明度及中、低彩度之暖色系為主；斜屋頂之屋瓦顏色則應以深色之磚紅、紅棕色為主。

(五)公車轉運專用區之建築物應配合實際使用需求，規劃設計為地標性、意象性之公共建築。

八、建築附屬設施

(一)廣告招牌

1. 編號 R1-A、R1-B 街廓內之建築物禁止設置任何廣告招牌，但符合土地使用分區管制要點規定且確有設置必要，並經本縣都市設計審議委員審查通過者僅得設置正面型之廣告招牌(一律禁止側懸型廣告招牌)。

2. 編號 R2 街廓屬全街廓整體開發區域，同一街廓之廣告招牌應

統一造型並配合建築物整體規劃設計，其設置高度不得高於基地地面量起 7 公尺，下端離地面不得低於 3 公尺，側懸式招牌突出不得超過 1 公尺。

(二)如有設置圍牆之必要僅得為高度 2 公尺以下，並儘量以透空之柵欄或綠籬為原則。

(三)必要附屬之機械設備（如冷氣機、排氣口、電表、馬達等），應於建築物設計時適當隱藏，避免影響觀瞻。

九、各建築基地如須設置地下室時，建築基地之開挖率不得大於 70%。

十、公共設施

(一)公(兒)用地及東側之廣(停)用地為本計畫區中央公園開放空間，應一併整體規劃設計，並儘量結合公共藝術塑造特有之地標意象。

(二)廣(停)用地應使用透水性之舖面材料，綠化面積至少為 15%以上，停車空間及停車出入口不得設置於②-12M 計畫道路兩側。

(三)公(兒)用地除設置兒童遊樂設施外應以規劃草地為主並適當種植喬木。

(四)沿主要計畫道路之環狀綠地為景觀與緩衝功能，應種植枝葉濃密之喬木以阻隔噪音與污染，並儘量規劃人行步道或自行車道供民眾休憩使用。

(五)道路設計

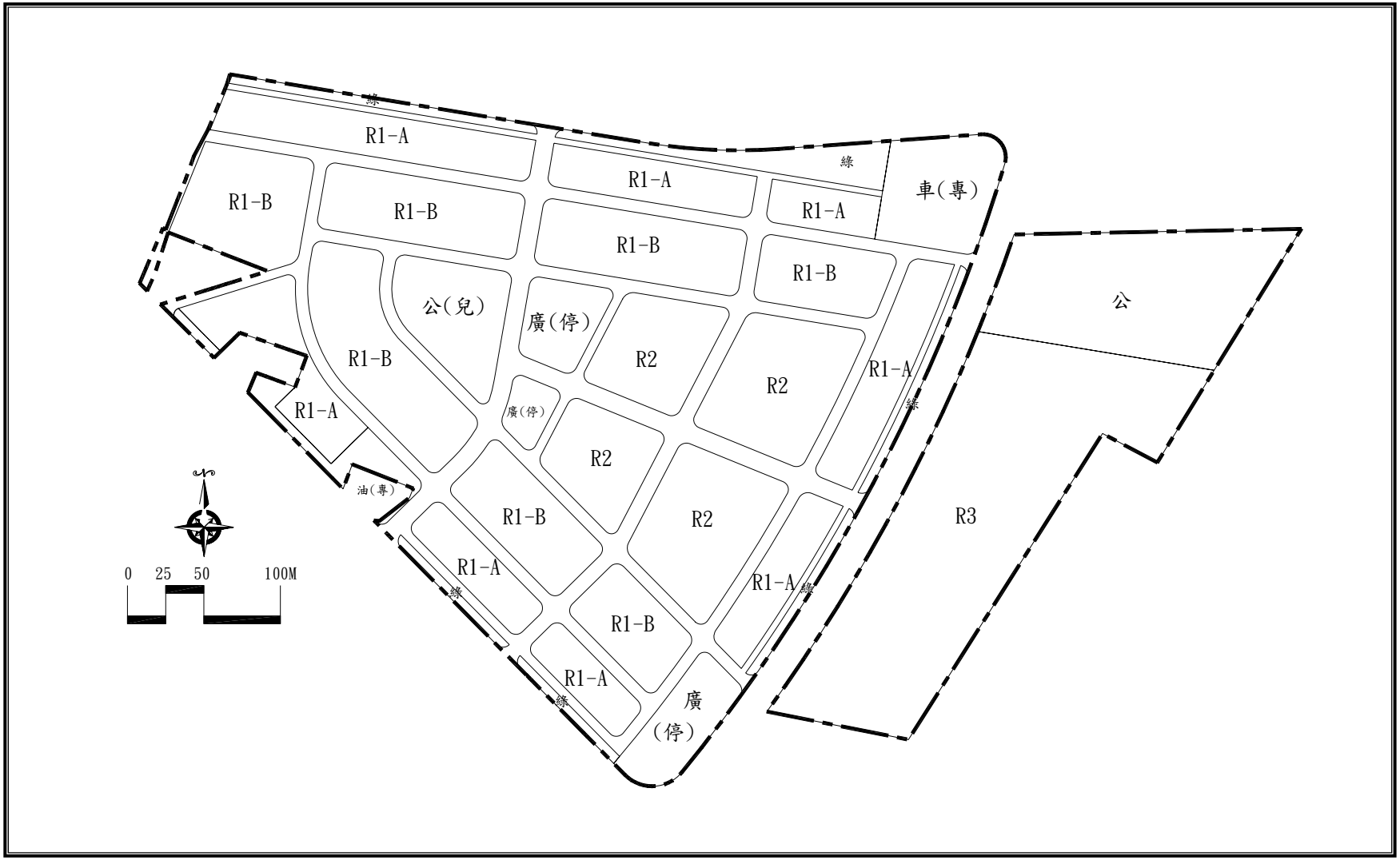
1. 編號 R1-A 街廓面臨綠地間之出入道路係供住戶及行人通行為主，應結合綠地整體設計與美化，路面應作減低車速之特殊設計(如跳動路面、植草磚等)，道路舖面以選用連鎖磚或類似板岩、花崗岩等自然材料為原則。
2. ①-12M 道路中央路段為能結合公(兒)及廣(停)用地應特別規劃路形與舖面材質，路面應考量行人安全作減低車速之設計。
3. 為塑造②-12M 景觀道路之優美景觀，其路形設計、車道舖面、路燈、座椅、植栽、街道家具等應作整體之規劃設計。
4. 本計畫區內之道路均不得作中央分隔島之設計。

(六)本計畫區內之公共設施開闢前主管機關應先委託設計或辦理公開競圖，並經本縣都市設計審議委員會審查或評選通過後，始得據以發包施工。

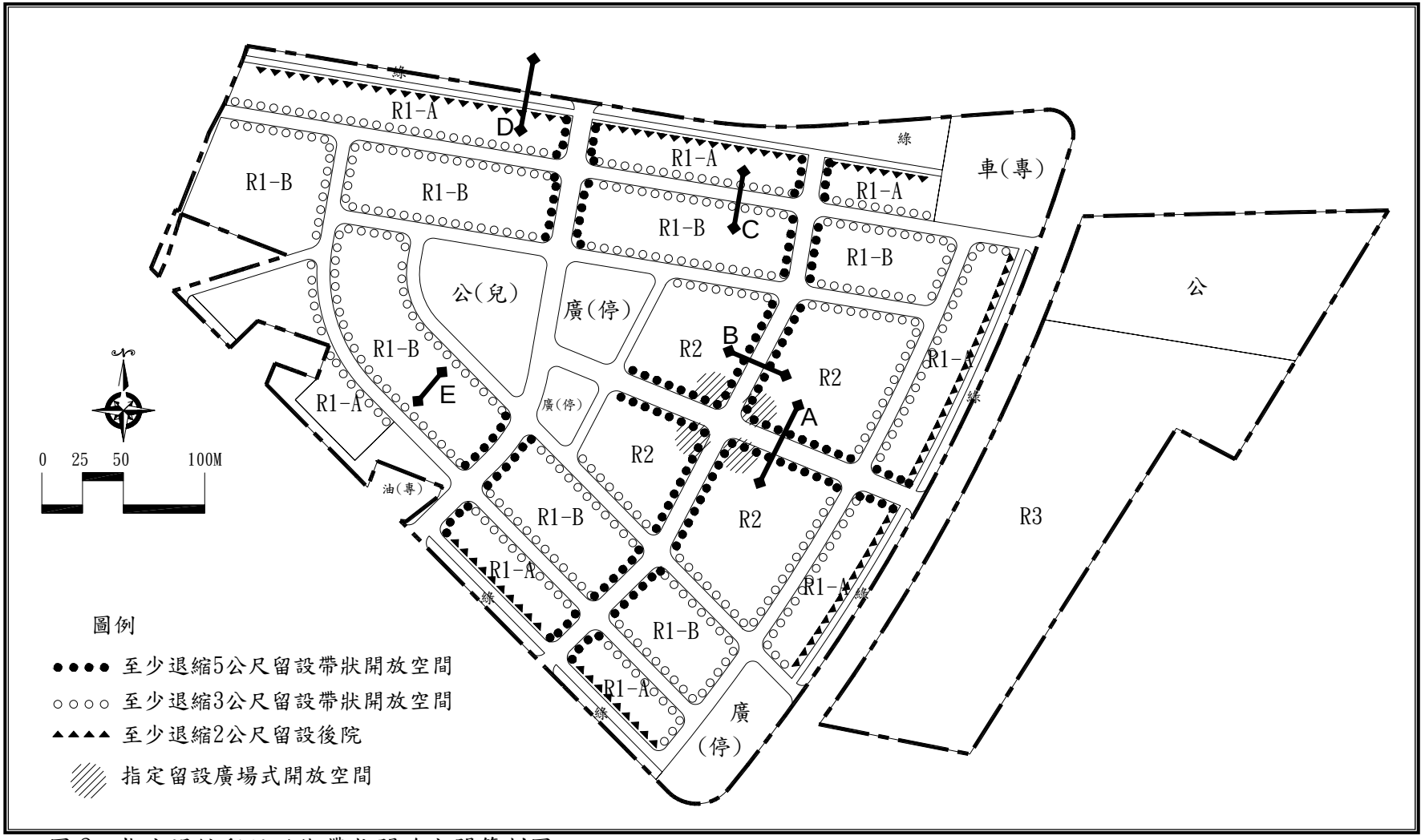
十一、編號R2街廓為都市設計重點區域，建築案件申請時應一併提具開放空間計畫、景觀計畫、夜間照明計畫送都市設計審議委員會審查。

十二、申請案件如有特殊情況，以經本縣都市設計審議委員會審查之決議為準，得不適用本要點部分規定。

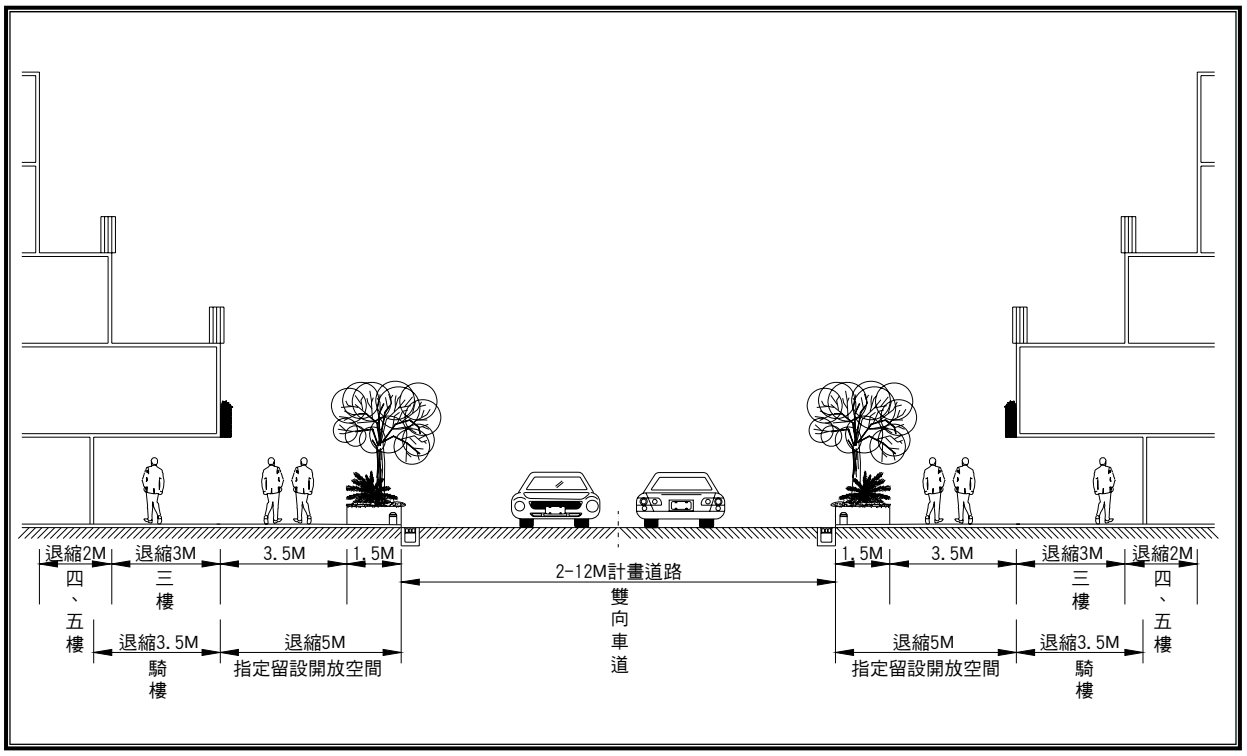
十三、本要點未規定事項，悉以本縣都市設計審議委員會審查決議為準。



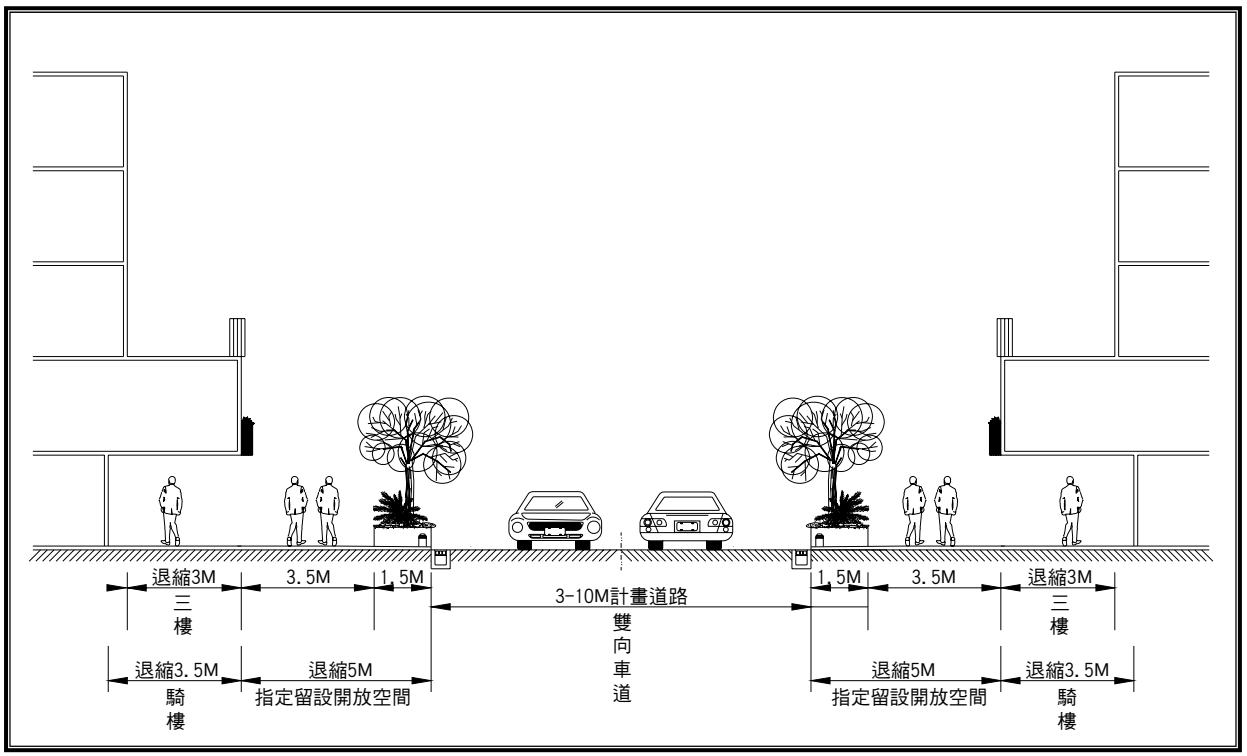
附圖 1　都市設計管制街廓編號圖



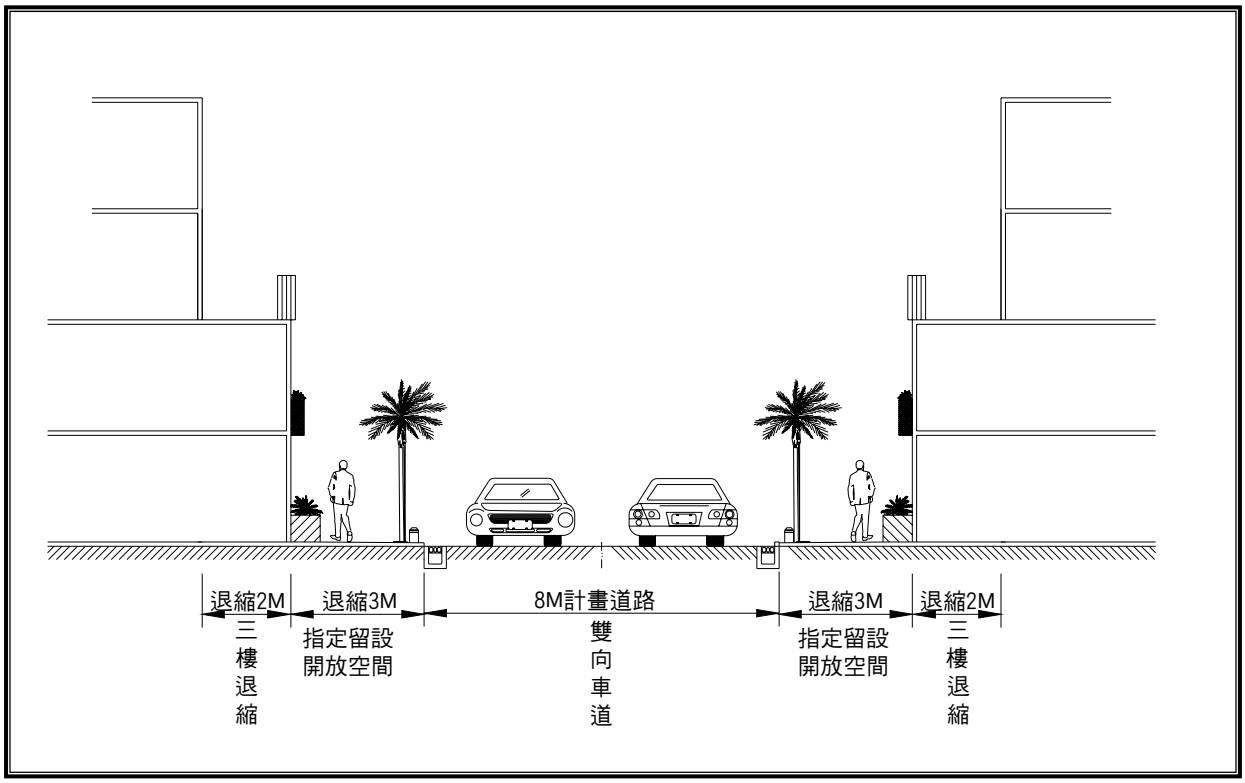
附圖 2　指定退縮留設沿街帶狀開放空間管制圖



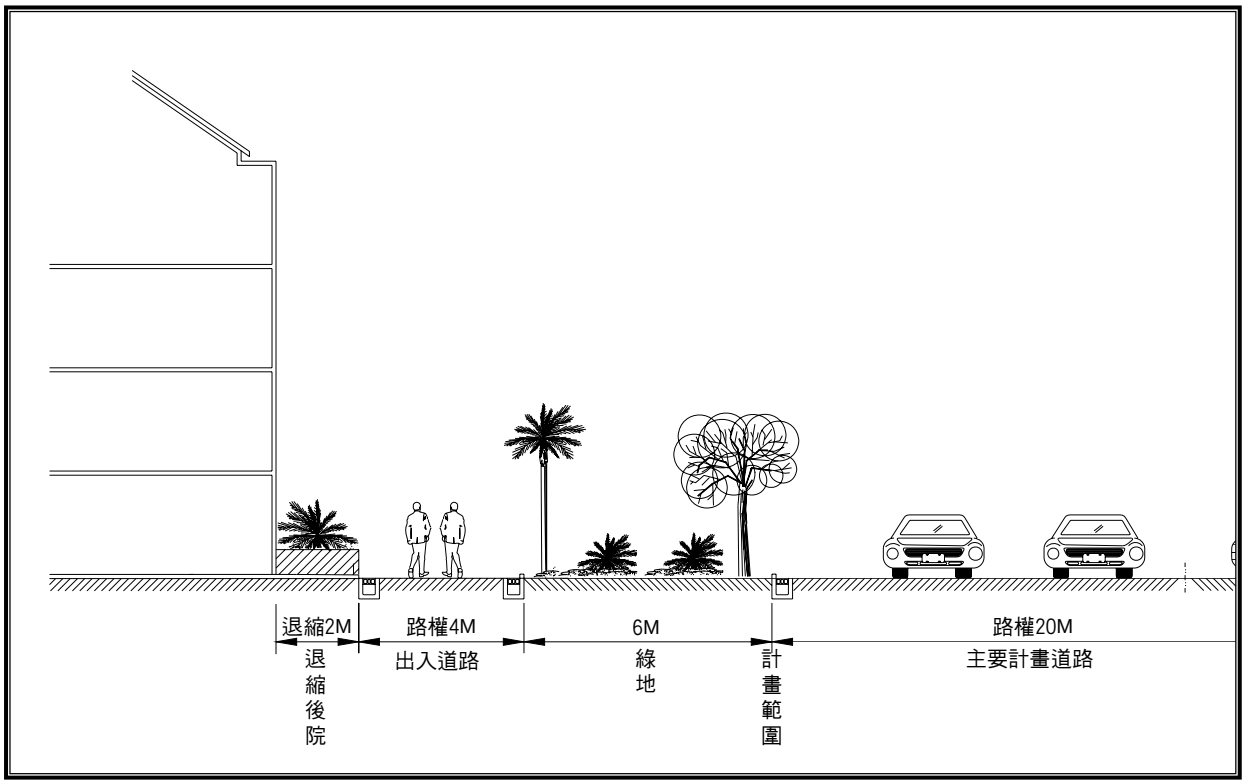
附圖 2-A　面臨②-20M 景觀道路指定退縮留設 5M 沿街帶狀開放空間及建築管制圖（剖面 A）



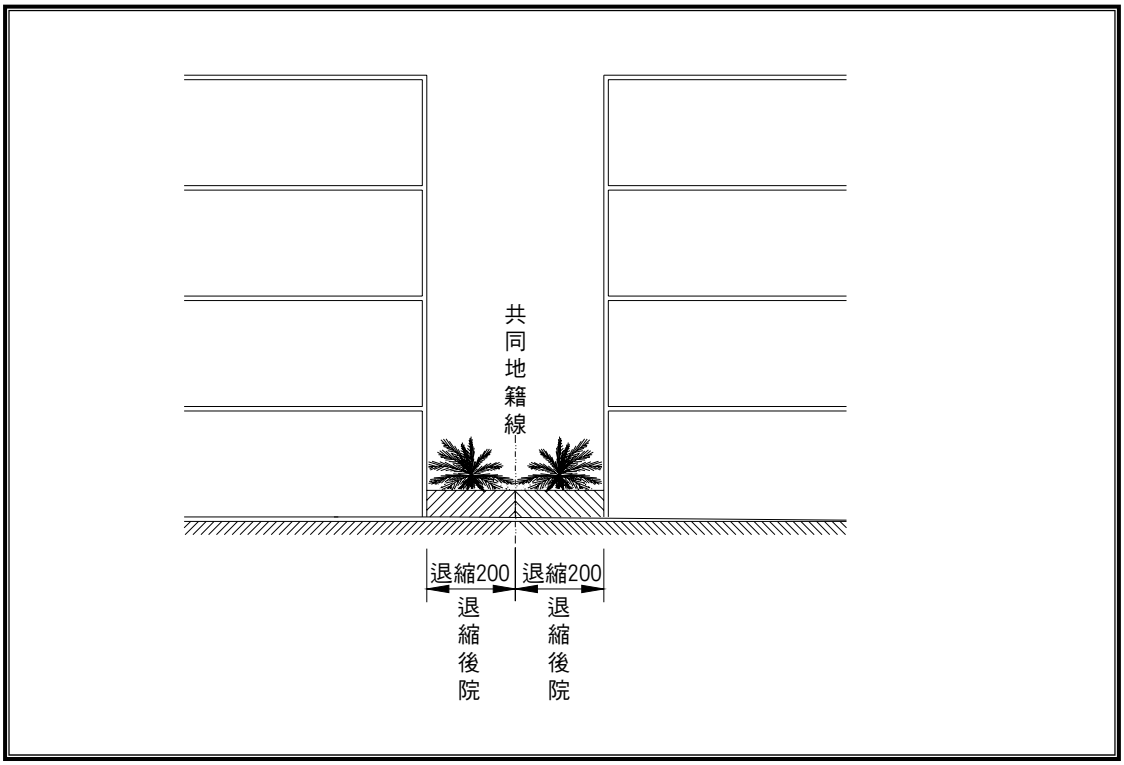
附圖 2-B　面臨③-10M 道路指定退縮留設 5M 沿街帶狀開放空間及建築管制圖（剖面 B）



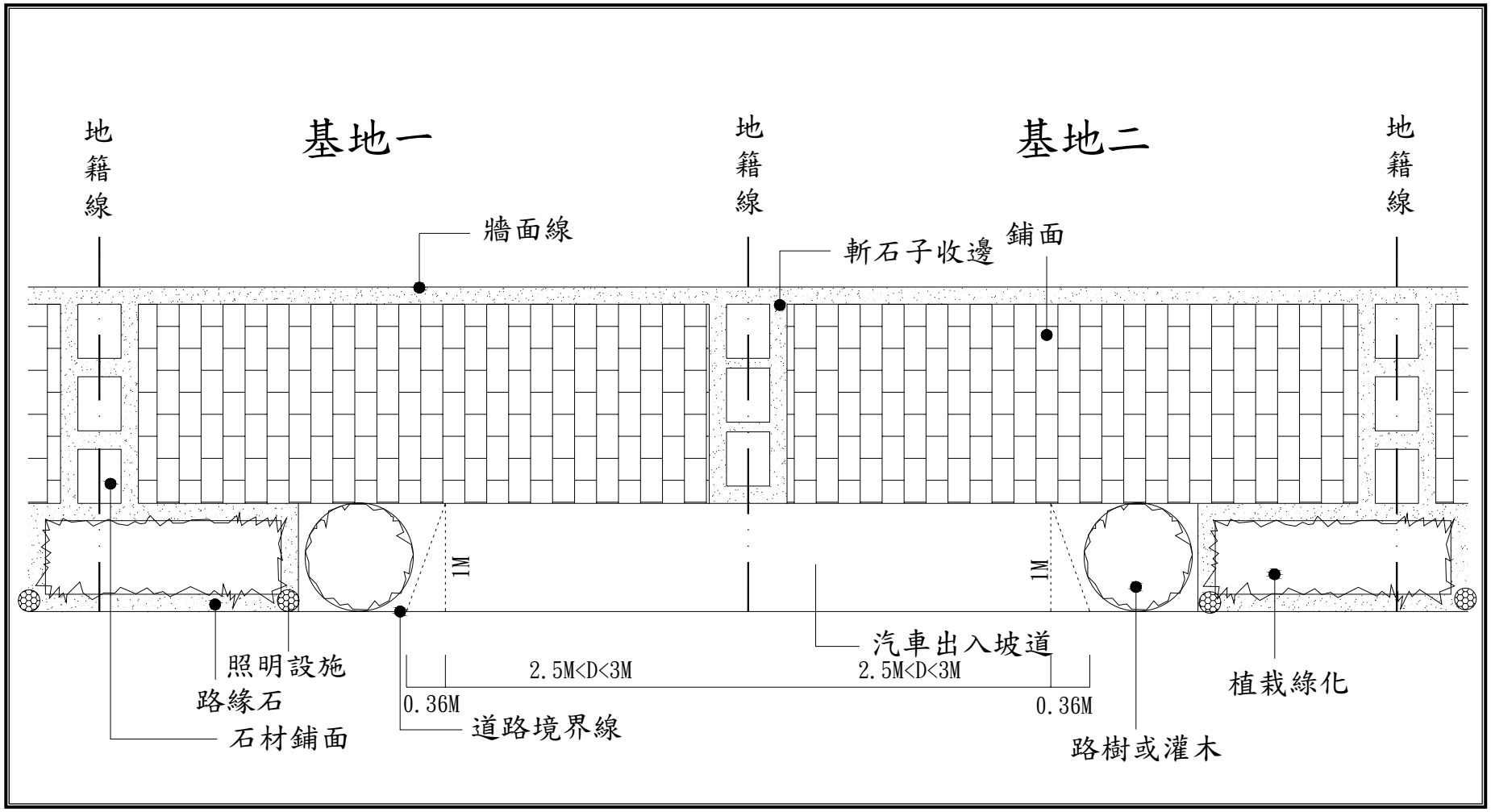
附圖 2-C　面臨 8M 計畫道路指定退縮留設 3M 沿街帶狀開放空間及建築管制圖（剖面 C）



附圖 2-D　面臨 20M 主要計畫道路指定退縮留設 2M 後院及建築管制圖（剖面 D）



附圖 2-E　編號 R1-B 街廓指定退縮留設 2M 後院建築管制圖（剖面 E）



附圖 3　指定退縮留設 3M 沿街帶狀開放空間設計參考圖

附錄三　市地重劃範圍地籍清冊

澎湖縣馬公市中衛段

編號	地號	地目	地籍面積(㎡)	公告現值(元)	所有權人	管理單位
1	855	溝	462.88	1,100	中華民國	財政部國有財產局
2	865	溝	29.56	1,100	中華民國	財政部國有財產局
3	868	溝	183.88	1,100	中華民國	財政部國有財產局
4	872	溝	512.83	1,100	中華民國	財政部國有財產局
5	874	溝	281.43	1,100	中華民國	財政部國有財產局
6	886	溝	222.36	1,100	中華民國	財政部國有財產局
7	888	道	314.66	1,100	中華民國	財政部國有財產局
8	889	道	897.72	1,100	中華民國	財政部國有財產局
9	890	道	400.11	1,100	中華民國	財政部國有財產局
10	891		100.12	1,100	中華民國	財政部國有財產局
11	904	溝	333.70	1,100	中華民國	財政部國有財產局
12	915	溝	11.45	3,200	中華民國	財政部國有財產局
13	920	溝	94.73	1,100	中華民國	財政部國有財產局
14	934	溝	271.04	1,100	中華民國	財政部國有財產局
15	943	溝	388.83	1,100	中華民國	財政部國有財產局
16	961	溝	517.44	1,100	中華民國	財政部國有財產局
17	965	溝	36.87	1,100	中華民國	財政部國有財產局
18	973	溝	288.64	1,100	中華民國	財政部國有財產局
19	985	道	21.58	1,100	中華民國	財政部國有財產局
20	986	溝	13.23	1,100	中華民國	財政部國有財產局
21	987	道	472.94	1,100	中華民國	財政部國有財產局
22	988	道	4.67	3,200	中華民國	財政部國有財產局
23	989	道	452.63	1,100	中華民國	財政部國有財產局
24	994	道	1.33	1,669	中華民國	財政部國有財產局
25	999	道	1,535.23	1,100	中華民國	財政部國有財產局
26	1000	道	223.62	1,100	中華民國	財政部國有財產局
27	1025	雜	27.61	1,100	中華民國	財政部國有財產局
28	1025-1	雜	42.18	3,200	中華民國	財政部國有財產局
29	1027	溝	17.03	1,100	中華民國	財政部國有財產局
30	1042	溝	187.51	1,100	中華民國	財政部國有財產局
31	1043	溝	553.61	1,100	中華民國	財政部國有財產局
32	1055	道	10.37	3,200	中華民國	財政部國有財產局
33	1057	道	617.84	3,200	中華民國	財政部國有財產局
34	1060	道	42.77	3,200	中華民國	財政部國有財產局
35	1070	道	22.60	3,200	中華民國	財政部國有財產局
36	1071	道	48.08	3,200	中華民國	財政部國有財產局
37	1080	道	5.59	3,200	中華民國	財政部國有財產局

編號	地號	地目	地籍面積(㎡)	公告現值(元)	所有權人	管理單位
38	1136	溝	198.04	3,200	中華民國	財政部國有財產局
39	1138	溝	50.59	3,200	中華民國	財政部國有財產局
40	1142	溝	21.83	3,200	中華民國	財政部國有財產局
41	1163		1.96	3,200	中華民國	財政部國有財產局
42	1171	溝	50.52	3,200	中華民國	財政部國有財產局
43	1172	旱	145.00	3,200	中華民國	財政部國有財產局
44	1178	旱	140.40	3,200	中華民國	財政部國有財產局
45	1183	道	289.81	3,200	中華民國	財政部國有財產局
46	1184	道	593.70	3,200	中華民國	財政部國有財產局
47	1210	墓	22.98	3,200	中華民國	財政部國有財產局
48	1215	旱	70.16	3,200	中華民國	財政部國有財產局
49	1216	旱	111.21	3,200	中華民國	財政部國有財產局
50	1223	原	5,581.80	3,200	中華民國	財政部國有財產局
51	1237	雜	910.26	3,200	中華民國	財政部國有財產局
52	1253	旱	111.10	3,200	中華民國	財政部國有財產局
53	1255	溝	16.83	3,200	中華民國	財政部國有財產局
54	1273	原	503.26	3,200	中華民國	財政部國有財產局
55	1284	原	71.71	3,200	中華民國	財政部國有財產局
56	1301	原	44.93	3,200	中華民國	財政部國有財產局
57	1305	原	14.45	3,200	中華民國	財政部國有財產局
58	1331	溝	427.36	1,100	中華民國	財政部國有財產局
59	1340	溝	27.68	1,100	中華民國	財政部國有財產局
60	1341	溝	70.03	3,200	中華民國	財政部國有財產局
61	1341-1	溝	30.90	3,200	中華民國	財政部國有財產局
62	1350	道	17.42	1,000	中華民國	財政部國有財產局
63	1350-1	道	13.70	3,200	中華民國	財政部國有財產局
64	1351	道	395.54	1,000	中華民國	財政部國有財產局
65	1355-1	道	4.57	1,000	中華民國	財政部國有財產局
66	1363-1	道	18.92	3,200	中華民國	財政部國有財產局
67	909	旱	429.74	1,100	中華民國	國防部軍備局
68	912	旱	1,290.55	3,200	中華民國	國防部軍備局
69	913	溝	43.95	1,100	中華民國	國防部軍備局
70	914	旱	25.12	1,100	中華民國	國防部軍備局
71	916	旱	1,405.61	3,200	中華民國	國防部軍備局
72	917	溝	283.57	3,200	中華民國	國防部軍備局
73	918	旱	1,311.74	3,200	中華民國	國防部軍備局
74	919	旱	37.36	1,100	中華民國	國防部軍備局
75	921	旱	47.77	1,100	中華民國	國防部軍備局
76	926	旱	214.50	1,100	中華民國	國防部軍備局
77	927	旱	1,388.87	3,200	中華民國	國防部軍備局

編號	地號	地目	地籍面積(㎡)	公告現值(元)	所有權人	管理單位
78	928	溝	404.27	3,200	中華民國	國防部軍備局
79	929	旱	413.96	3,200	中華民國	國防部軍備局
80	930	旱	962.01	3,200	中華民國	國防部軍備局
81	931	旱	436.64	3,200	中華民國	國防部軍備局
82	932	旱	69.73	1,100	中華民國	國防部軍備局
83	963	旱	264.29	1,100	中華民國	國防部軍備局
84	964	旱	1,818.96	3,200	中華民國	國防部軍備局
85	966	旱	186.22	1,100	中華民國	國防部軍備局
86	967	旱	698.96	3,200	中華民國	國防部軍備局
87	968	旱	393.90	3,200	中華民國	國防部軍備局
88	969	旱	193.61	3,200	中華民國	國防部軍備局
89	970	旱	17.07	1,100	中華民國	國防部軍備局
90	971	旱	744.87	3,200	中華民國	國防部軍備局
91	972	旱	196.08	1,100	中華民國	國防部軍備局
92	1010	旱	916.10	3,200	中華民國	國防部軍備局
93	1011	旱	747.86	3,200	中華民國	國防部軍備局
94	1012	旱	750.09	3,200	中華民國	國防部軍備局
95	1013	溝	115.04	3,200	中華民國	國防部軍備局
96	1014	旱	232.12	3,200	中華民國	國防部軍備局
97	1015	旱	1,174.62	3,200	中華民國	國防部軍備局
98	1016	旱	952.55	3,200	中華民國	國防部軍備局
99	1017	旱	3,076.30	3,200	中華民國	國防部軍備局
100	1018	旱	620.98	3,200	中華民國	國防部軍備局
101	1019	旱	1,327.98	3,200	中華民國	國防部軍備局
102	1020	旱	1,039.76	3,200	中華民國	國防部軍備局
103	1021	雜	85.10	3,200	中華民國	國防部軍備局
104	1022	旱	214.17	3,200	中華民國	國防部軍備局
105	1024	旱	7.90	1,100	中華民國	國防部軍備局
106	1026	溝	657.86	3,200	中華民國	國防部軍備局
107	1026-1	溝	3.34	1,100	中華民國	國防部軍備局
108	1044	溝	287.21	3,200	中華民國	國防部軍備局
109	1045	溝	578.99	3,200	中華民國	國防部軍備局
110	1046	雜	527.54	3,200	中華民國	國防部軍備局
111	1047	雜	207.89	1,100	中華民國	國防部軍備局
112	1173	旱	226.31	3,200	中華民國	國防部軍備局
113	1174	旱	678.74	3,200	中華民國	國防部軍備局
114	1175	旱	189.37	3,200	中華民國	國防部軍備局
115	1176	旱	107.01	3,200	中華民國	國防部軍備局
116	1180	旱	466.22	3,200	中華民國	國防部軍備局
117	1181	旱	412.29	3,200	中華民國	國防部軍備局

編號	地號	地目	地籍面積(㎡)	公告現值(元)	所有權人	管理單位
118	1182	旱	65.35	3,200	中華民國	國防部軍備局
119	1183-1	道	530.45	3,200	中華民國	國防部軍備局
120	1187	旱	339.10	3,200	中華民國	國防部軍備局
121	1188	溝	87.11	3,200	中華民國	國防部軍備局
122	1200	旱	499.44	3,200	中華民國	國防部軍備局
123	1224	原	1,123.89	3,200	中華民國	國防部軍備局
124	1226	溝	484.23	3,200	中華民國	國防部軍備局
125	1229	雜	43.91	3,200	中華民國	國防部軍備局
126	1232	雜	1,909.67	3,200	中華民國	國防部軍備局
127	1233	雜	1,053.38	3,200	中華民國	國防部軍備局
128	1234	雜	1,258.79	3,200	中華民國	國防部軍備局
129	1235	雜	5,788.89	3,200	中華民國	國防部軍備局
130	1236	雜	2,313.30	3,200	中華民國	國防部軍備局
131	1238	雜	909.90	3,200	中華民國	國防部軍備局
132	1242	雜	66.79	3,200	中華民國	國防部軍備局
133	1245	旱	65.21	3,200	中華民國	國防部軍備局
134	1246	旱	136.09	3,200	中華民國	國防部軍備局
135	1247	旱	762.80	3,200	中華民國	國防部軍備局
136	1248	旱	751.69	3,200	中華民國	國防部軍備局
137	1250	旱	614.54	3,200	中華民國	國防部軍備局
138	1286	旱	754.94	3,200	中華民國	國防部軍備局
139	1287	墓	327.30	3,200	中華民國	國防部軍備局
140	1288	旱	926.51	3,200	中華民國	國防部軍備局
141	1289	溝	238.30	3,200	中華民國	國防部軍備局
142	1292	雜	530.04	3,200	中華民國	國防部軍備局
143	1295	雜	125.71	3,200	中華民國	國防部軍備局
144	1297	雜	23.08	3,200	中華民國	國防部軍備局
145	1298	旱	1,218.82	3,200	中華民國	國防部軍備局
146	1299	旱	445.48	3,200	中華民國	國防部軍備局
147	1300	原	1,864.80	3,200	中華民國	國防部軍備局
148	1306	原	22.25	3,200	中華民國	國防部軍備局
149	1308	溝	449.45	3,200	中華民國	國防部軍備局
150	1312	雜	1,142.80	3,200	中華民國	國防部軍備局
151	1313	雜	106.14	3,200	中華民國	國防部軍備局
152	1314	道	11.61	3,200	中華民國	國防部軍備局
153	1320	溝	21.34	3,200	中華民國	國防部軍備局
154	1323	雜	5,683.32	3,200	中華民國	國防部軍備局
155	1324	雜	574.67	3,200	中華民國	國防部軍備局
156	1325	雜	1,641.41	3,200	中華民國	國防部軍備局
157	1326	雜	2,722.24	3,200	中華民國	國防部軍備局

編號	地號	地目	地籍面積(㎡)	公告現值(元)	所有權人	管理單位
158	1327	雜	14.75	1,100	中華民國	國防部軍備局
159	1328	溝	285.62	3,200	中華民國	國防部軍備局
160	1337	雜	4,435.18	3,200	中華民國	國防部軍備局
161	1337-1	雜	195.88	3,200	中華民國	國防部軍備局
162	1338	雜	16.01	1,100	中華民國	國防部軍備局
163	1339	雜	380.22	3,200	中華民國	國防部軍備局
164	1342	溝	446.01	3,200	中華民國	國防部軍備局
165	1342-1	溝	62.65	1,000	中華民國	國防部軍備局
166	1343	雜	812.15	3,200	中華民國	國防部軍備局
167	1344	雜	64.74	3,200	中華民國	國防部軍備局
168	1348	旱	306.60	1,000	中華民國	國防部軍備局
169	1349	旱	16.72	1,000	中華民國	國防部軍備局
170	1349-1	旱	6.57	3,200	中華民國	國防部軍備局
171	1361	溝	836.09	3,200	中華民國	國防部軍備局
172	1390	溝	330.10	3,200	中華民國	國防部軍備局
173	1392	溝	306.59	3,200	中華民國	國防部軍備局
174	1256	旱	684.43	3,200	中華民國	教育部
175	1285	旱	368.68	3,200	中華民國	教育部
176	1244	原	6.19	3,200	中華民國	澎湖縣政府
177	984	道	118.77	1,100	澎湖縣	澎湖縣政府
178	995	道	0.97	1,100	澎湖縣	澎湖縣政府
179	997	道	0.02	1,100	澎湖縣	澎湖縣政府
180	1041	道	28.60	1,100	澎湖縣	澎湖縣政府
181	1356-2	道	6.70	1,000	澎湖縣	澎湖縣政府
182	849	旱	56.57	1,100	私有	
183	850	旱	91.37	1,100	私有	
184	864	旱	197.69	1,100	私有	
185	866	旱	560.26	1,100	私有	
186	866-1	旱	560.26	1,100	私有	
187	867	旱	978.47	1,100	私有	
188	869	旱	621.35	1,100	私有	
189	870	旱	233.18	1,100	私有	
190	871	旱	1,750.02	1,100	私有	
191	873	旱	913.86	1,100	私有	
192	875	旱	932.24	1,100	私有	
193	875-1	旱	661.85	1,100	私有	
194	876	旱	948.76	1,100	私有	
195	877	旱	990.86	1,100	私有	
196	878	旱	1,057.29	1,100	私有	
197	879	旱	364.09	1,100	私有	

編號	地號	地目	地籍面積(㎡)	公告現值(元)	所有權人	管理單位
198	880	旱	3,619.37	1,100	私有	
199	882	旱	1,275.70	1,100	私有	
200	883	旱	1,125.54	1,100	私有	
201	884	旱	2,741.07	1,100	私有	
202	885	旱	228.63	1,100	私有	
203	887	旱	611.01	1,100	私有	
204	898	旱	120.08	1,100	私有	
205	899	旱	2,266.60	1,100	私有	
206	900	建	202.80	1,100	私有	
207	901	建	563.52	1,100	私有	
208	902	建	638.04	1,100	私有	
209	902-1	旱	628.99	1,100	私有	
210	903	旱	893.10	1,100	私有	
211	905	建	281.63	1,100	私有	
212	906	建	524.24	1,100	私有	
213	907	建	738.61	1,100	私有	
214	908	旱	41.38	1,100	私有	
215	910	旱	58.56	1,100	私有	
216	911	旱	373.02	1,100	私有	
217	922	旱	232.64	1,100	私有	
218	923	旱	341.57	1,100	私有	
219	924	旱	1,074.46	1,100	私有	
220	924-1	旱	380.46	1,100	私有	
221	925	旱	665.49	1,100	私有	
222	933	旱	178.03	1,100	私有	
223	935	旱	1,739.31	1,100	私有	
224	936	旱	888.07	1,100	私有	
225	937	旱	1,481.07	1,100	私有	
226	938	旱	1,246.92	1,100	私有	
227	939	旱	1,675.45	1,100	私有	
228	940	旱	68.08	1,100	私有	
229	941	旱	1,474.27	1,100	私有	
230	942	旱	192.15	1,100	私有	
231	952	旱	973.31	1,100	私有	
232	958	旱	1,649.15	1,100	私有	
233	959	旱	627.46	1,100	私有	
234	960	旱	272.31	1,100	私有	
235	962	旱	501.12	1,100	私有	
236	974	旱	1,824.00	1,100	私有	
237	975	旱	1,407.61	1,100	私有	

編號	地號	地目	地籍面積(㎡)	公告現值(元)	所有權人	管理單位
238	976	旱	1,597.16	1,100	私有	
239	978	旱	721.26	1,100	私有	
240	978-1	旱	721.27	1,100	私有	
241	979	道	108.47	1,100	私有	
242	979-1	道	60.40	1,100	私有	
243	980	道	123.40	1,100	私有	
244	981	旱	432.12	1,100	私有	
245	982	旱	161.01	1,100	私有	
246	983	道	167.61	1,100	私有	
247	996	旱	6.54	1,100	私有	
248	998	旱	302.37	1,100	私有	
249	1001	旱	593.46	1,100	私有	
250	1002	旱	2,189.92	1,100	私有	
251	1003	旱	95.94	1,100	私有	
252	1004	旱	681.89	1,100	私有	
253	1005	旱	2,671.91	1,100	私有	
254	1006	道	31.54	1,100	私有	
255	1007	道	11.07	3,200	私有	
256	1008	旱	284.11	3,200	私有	
257	1009	旱	87.04	3,200	私有	
258	1023	旱	383.57	3,200	私有	
259	1028	旱	1,349.94	1,100	私有	
260	1028-1	旱	41.66	3,200	私有	
261	1029	道	110.37	1,100	私有	
262	1030	道	63.54	1,100	私有	
263	1031	旱	9.33	1,100	私有	
264	1032	旱	164.27	1,100	私有	
265	1033	旱	1,625.90	1,100	私有	
266	1034	旱	429.04	1,100	私有	
267	1035	道	135.62	1,100	私有	
268	1036	道	254.68	1,100	私有	
269	1037	旱	705.06	1,100	私有	
270	1038	旱	770.53	1,100	私有	
271	1039	旱	370.09	1,100	私有	
272	1040	道	29.77	1,100	私有	
273	1048	旱	571.14	1,100	私有	
274	1049	旱	726.12	1,100	私有	
275	1050	旱	828.46	1,100	私有	
276	1051	旱	890.88	1,100	私有	
277	1052	旱	1,326.94	1,100	私有	

編號	地號	地目	地籍面積(㎡)	公告現值(元)	所有權人	管理單位
278	1053	道	12.97	1,100	私有	
279	1054	旱	66.79	3,200	私有	
280	1056	道	28.21	3,200	私有	
281	1063	旱	71.66	3,200	私有	
282	1064	旱	281.91	3,200	私有	
283	1069	旱	287.49	3,200	私有	
284	1072	旱	256.92	3,200	私有	
285	1079	旱	7.95	3,200	私有	
286	1134	旱	79.05	3,200	私有	
287	1135	旱	946.42	3,200	私有	
288	1137	旱	984.01	3,200	私有	
289	1139	旱	727.69	3,200	私有	
290	1144	旱	157.19	3,200	私有	
291	1147	旱	779.13	3,200	私有	
292	1148	旱	65.59	3,200	私有	
293	1164	旱	30.44	3,200	私有	
294	1167	旱	14.02	3,200	私有	
295	1168	旱	992.90	3,200	私有	
296	1169	旱	541.45	3,200	私有	
297	1170	旱	553.02	3,200	私有	
298	1177	旱	520.04	3,200	私有	
299	1179	旱	184.13	3,200	私有	
300	1185	旱	16.36	3,200	私有	
301	1186	旱	2,301.39	3,200	私有	
302	1201	旱	237.81	3,200	私有	
303	1202	旱	860.16	3,200	私有	
304	1212	旱	259.21	3,200	私有	
305	1214	旱	727.76	3,200	私有	
306	1222	旱	190.09	3,200	私有	
307	1225	旱	194.25	3,200	私有	
308	1227	旱	587.27	3,200	私有	
309	1228	旱	150.07	3,200	私有	
310	1249	旱	320.02	3,200	私有	
311	1251	旱	206.34	3,200	私有	
312	1252	旱	810.14	3,200	私有	
313	1254	旱	145.99	3,200	私有	
314	1276	原	58.37	3,200	私有	
315	1296	旱	17.76	3,200	私有	
316	1302	旱	711.87	3,200	私有	
317	1307	旱	329.18	3,200	私有	

編號	地號	地目	地籍面積(㎡)	公告現值(元)	所有權人	管理單位
318	1309	墓	170.65	3,200	私有	
319	1310	旱	868.29	3,200	私有	
320	1311	旱	892.79	3,200	私有	
321	1329	旱	1,115.21	1,100	私有	
322	1330	旱	1,144.15	1,100	私有	
323	1333	旱	98.03	1,100	私有	
324	1334	旱	873.35	1,100	私有	
325	1335	旱	1,209.10	1,100	私有	
326	1336	旱	492.74	1,100	私有	
327	1345	旱	272.24	1,000	私有	
328	1345-1	旱	41.55	3,200	私有	
329	1346	旱	83.66	1,000	私有	
330	1346-1	旱	21.29	3,200	私有	
331	1347	旱	1,215.76	1,000	私有	
332	1358	旱	1,024.92	1,000	私有	
333	1359	旱	509.00	1,000	私有	
334	1360	旱	107.82	1,000	私有	
335	1360-1	旱	152.37	3,200	私有	
336	1389	旱	207.98	3,200	私有	
337	1391	旱	34.21	3,200	私有	
338	1400	旱	23.05	3,200	私有	
總面積			190,702.52			
公有地面積合計			95,853.00	(約50.26%)		