變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)書

澎湖縣政府 編製
中華民國 98 年 6 月

澎湖縣變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
擬定都市計畫機關	澎湖縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	自民國 96 年 10 月 16 日起至民國 96 年 11 月 14 日止，並刊登於民國 96 年 10 月 16 日～18 日(星期二～四)澎湖時報。
	公開展覽	自民國　年　月　日起至民國　年　月　日止，並刊登於民國　年　月　日～　日(星期　～　)　報第　版及　年　月　日報第　版。
	公開說明會	日期：　年　月　日　午　時。 地點：
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	澎湖縣都市計畫委員會民國　年　月　日第　次會審查通過。
	內政部級	內政部都市計畫委員會民國　年　月　日第　次會審查通過。

目　　錄

第一章　現行計畫概要 ..... - 1 -
一、地理位置..... - 1 -
二、發展沿革..... - 1 -
三、發布實施經過及法令依據..... - 1 -
四、計畫範圍及面積..... - 2 -
五、計畫年期..... - 2 -
六、計畫人口及密度..... - 2 -
七、土地使用分區計畫..... - 2 -
八、公共設施計畫..... - 2 -
九、交通系統計畫..... - 2 -
十、分期分區發展計畫..... - 3 -
十一、其他..... - 3 -

第二章　上位相關計畫及發展現況分析 ..... - 9 -
一、上位相關計畫..... - 9 -
二、地區自然與人文環境..... - 11 -
三、人口..... - 13 -
四、土地使用發展現況..... - 17 -
五、公共設施開闢情形..... - 24 -
六、交通系統現況..... - 26 -

第三章　檢討課題與變更內容 ..... - 30 -
一、檢討原則..... - 30 -
二、發展課題與對策..... - 31 -
三、本次通盤檢討之變更..... - 35 -

第四章　檢討後計畫 ..... - 53 -
一、計畫範圍..... - 53 -
二、計畫年期..... - 53 -
三、計畫人口及密度..... - 53 -
四、土地使用分區計畫..... - 53 -
五、公共設施計畫..... - 54 -
六、交通系統計畫..... - 57 -
七、防災計畫..... - 66 -
八、分期分區發展計畫..... - 71 -
九、事業及財務計畫..... - 71 -
十、土地使用分區管制要點..... - 71 -
十一、其他..... - 76 -

附件　案山地區市地重劃可行性評估相關資料彙整

表　目　錄

表 1-1　馬公都市計畫擬定及歷次檢討變更一覽表 ..... - 6 -
表 1-2　現行馬公都市計畫土地使用計畫面積表 ..... - 8 -
表 2-1　計畫區古蹟一覽表 ..... - 14 -
表 2-2　馬公七街一市史蹟表 ..... - 15 -
表 2-3　變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)人口統計分析表 ..... - 16 -
表 2-4　土地使用現況調查分析表 ..... - 23 -
表 2-5　公共設施用地面積檢討分析表 ..... - 27 -
表 3-1　澎湖縣人口結構統計表 ..... - 34 -
表 3-2　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表 ..... - 47 -
表 3-3　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點明細表 ... - 49 -
表 4-1　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)前後土地使用面積對照表 ..... - 59 -
表 4-2　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)變更土地面積統計表 ..... - 60 -
表 4-3　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表 ..... - 60 -
表 4-4　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表 ..... - 64 -
表 4-5　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表 ..... - 75 -

圖　目　錄

圖 1-1　馬公都市計畫地理位置示意圖 ..... - 5 -
圖 1-2　現行馬公都市計畫示意圖 ..... - 7 -
圖 2-1　土地使用現況示意圖 ..... - 19 -
圖 2-2　建物樓層現況分佈示意圖 ..... - 20 -
圖 2-3　現況商業使用型態示意圖 ..... - 21 -
圖 2-4　現況公園綠地分佈示意圖 ..... - 22 -
圖 3-1　馬公都市計畫區與周邊發展分析示意圖 ..... - 32 -
圖 3-2　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖 ..... - 46 -
圖 4-1　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖 ..... - 58 -
圖 4-2　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)防災避難示意圖 ..... - 69 -
圖 4-3　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)火災延燒防止地帶示意圖 ..... - 70 -
圖 4-4　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖 ..... - 74 -
圖 4-5　細部計畫擬定區位範圍示意圖 ..... - 76 -

第一章　現行計畫概要

一、地理位置

馬公都市計畫區位於澎湖縣政府所在地，為澎湖群島之中心，東與湖西鄉相通，西、南面臨海，北與重光、西衛相鄰，為澎湖群島與台灣海上交通往來之主要出入口。計畫位置請參見圖 1-1。

二、發展沿革

澎湖設治，自元朝設巡檢司、清朝初期巡檢司設置地點並非在媽祖宮衹近，原設置巡檢司後提升為通判衙門地點係在暗澳（文澳），至 1887(光緒 13 年)年媽宮城，方於 1889（光緒 15 年遷入現址）。

日本據澎後，仍沿襲清制，至民國九年，澎湖改設郡制，設澎湖廳，改媽宮為馬公街（「媽宮」地名為此時被日本人所改），馬公轄區除原有東西澳、嵵裡澳所屬二十二街鄉外，並將原屬林投澳之雙頭掛及烏崁鄉改併入馬公街，其實馬公市所轄區域已有二十四街鄉。（一街及二十三鄉）。

民國三十四年，臺灣光復，馬公街改為馬公鎮，區域不便，原二十四街鄉併為二十一里。民國七十年十二月二十五日馬公鎮改制為縣轄市，易名為馬公市。

三、發布實施經過及法令依據

(一)民國四十四年十月十一日公告馬公都市計畫。

(二)民國六十二年十二月發布實施馬公擴大暨修訂都市計畫。

(三)民國七十六年十二月發布實施變更馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)。

(四)民國七十八年三月發布實施變更馬公擴大暨修訂都市計畫(第一期公共設施保留地通盤檢討)。(詳見表 1-1)

(五)自民國九十二年九月發布實施變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)後，迄今

共辦理五次個案變更。

(六)本次係辦理變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)。

四、計畫範圍及面積

計畫範圍東與湖西鄉相通，西、南面臨海，北與重光、西衛相鄰，計畫面積570.47公頃。

五、計畫年期

計畫年期自民國九十年至民國一百年,共計十年,計畫目標年為民國一百年。

六、計畫人口及密度

計劃人口為66,000人，居住密度每公頃約為330人。

七、土地使用分區計畫

現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為六個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區(含工甲、工乙、零工)、旅館區、保存區、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、農業區、水域等土地使用分區。土地使用分區計畫詳見圖1-2、表1-2。

八、公共設施計畫

劃設機關26處、文小5所、文中2所、文高與文職各1處、文大用地1處、公園12處、鄰里公園兼兒童遊樂場10處、體育場用地1處、綠地0.58公頃、市場7處、廣場2處、廣場兼停車場9處、人行廣場2處、加油站用地3處、港埠用地10.18公頃、社教機構用地4處、自來水事業用地2處、變電所、醫院、墓地、污水處理廠用地及電力事業用地各1處。公共設施計畫詳見圖1-2、表1-2。

九、交通系統計畫

(一)聯外道路：

1.一號道路為本計畫區主要聯外幹道,自第三漁港向東通往通梁跨海大橋及

湖西鄉，計畫寬度為 20 公尺。

2. 二號道路為西接一號道路，向東通往龍門、機場、林投公園之主要聯外道路，計畫寬度為 20 公尺。

3. 四號道路為計畫區向南通往光華里之主要聯外道路，計畫寬度為 20 公尺。

4. 十一、十二、十三、十四、十五號道路為計畫區主要聯外道路，分別通往重光里、西衛里，計畫寬度為 12 公尺

(二)區內道路：

區內道路包括主要、次要及出入道路等，計畫寬度分別為 30 公尺、20 公尺、15 公尺、12 公尺、11 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺、5 公尺及 4 公尺計畫道路。

(三)人行廣場用地：

社區及鄰里中心內劃設人行廣場用地供行人徒步使用，並可佈置休憩觀賞之設施。

十、分期分區發展計畫

(一)實施分期分區的範圍：包含計畫區內之住宅區、商業區、工業區、歷史風貌特定專用區、旅館區及公共設施用地等都市發展用地。

(二)劃設種類與原則：

1. 已發展區：為舊市街地區，其範圍為 1-1 號道路(治平路)以南至海邊，包含第一第二漁港所圍繞之地區。

2. 優先發展區：為已發展區以外之都市發展用地。

十一、其他

(一)本案係依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十二條之規定，重新製作計畫圖，原計畫圖於新計畫圖依法發佈實施同時，公告廢止。

(二)計畫區內符合多目標使用之公共設施得作多目標使用。

(三)通盤檢討變更內容明細表第十一案為附帶變更案，應依其附帶條件之規定辦理。

(四)工一工業區原為台電發電廠變更為商業區部分，請台電公司另案依「都市計畫區工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

(五)配合國防需要，以拱北山為中心，邊境3703公尺內應規劃為禁限建管制區，拱北山禁限建管制區高度限制為不得超過海拔 83 公尺，但徵得管制單位同意者不在此限。

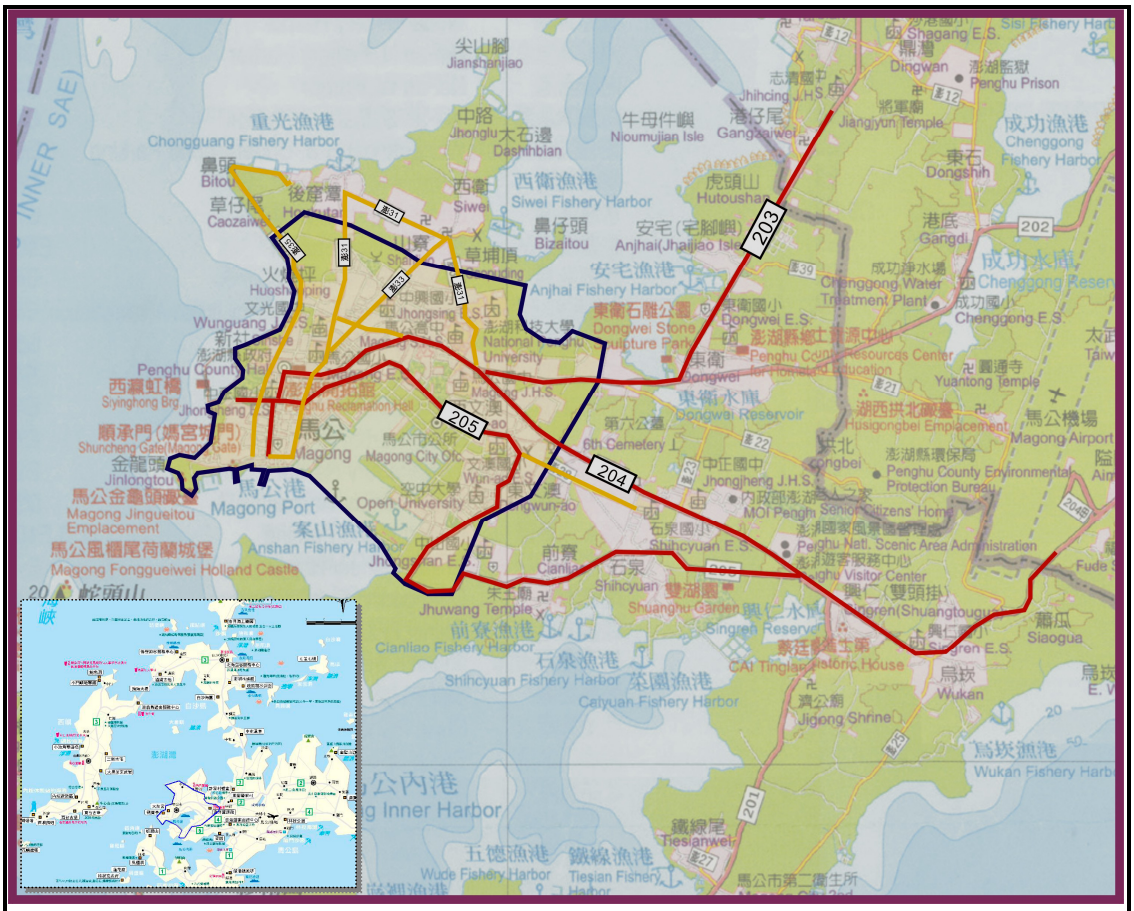


圖 1-1　馬公都市計畫地理位置示意圖

表 1-1　馬公都市計畫擬定及歷次檢討變更一覽表

編號	變更內容	發布日期文號
一	馬公擴大暨修訂都市計劃說明	民國 62 年 12 月 01 日
二	馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)	民國 76 年 12 月 15 日澎府建土字第 50155 號
三	變更馬公都市計畫(農業區為零星工業區)	民國 70 年 9 月 9 日府建 41162721 號
四	變更馬公擴大暨修訂都市計畫(人行廣場為商業區)	民國 78 年 04 月 08 日七八澎府建土字第 14087 號
五	變更馬公擴大暨修訂都市計畫(部分農業區為機關用地及「機八」機關用地用途)	民國 80 年 10 月 29 日八十澎府建土字第 50780 號
六	變更馬公擴大暨修訂都市計畫(部分農業區、工業區為電力事業用地)	民國 82 年 02 月 03 日八二澎府建宅字第 04124 號
七	變更馬公擴大暨修訂都市計畫(部分住宅區為社教機關用地及圖地不符等)	民國 82 年 10 月 22 日八二澎府建宅字第 52498 號
八	變更馬公都市計畫(部分道路用地為住宅區及部分住宅區為道路用地)	民國 87 年 09 月 07 日八七澎府建管字第 54653 號
九	變更馬公都市計畫(部分農業區為機關用地)	民國 89 年 10 月 11 日澎府觀發字第 52735 號
十	變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)	民國 92 年 09 月 12 日澎府觀發字第號
十一	變更馬公都市計畫(部分住宅區、道路、商業區及殯儀館用地為公園用地、公園兼兒童遊樂場)	民國 95 年 02 月 27 日府建發字第 09500072522 號
十二	變更馬公都市計畫(部分農業區為道路用地)	民國 95 年 08 月 23 日府建發字第 09500399242 號
十三	變更馬公都市計畫(部分機關用地為自來水事業用地)	民國 96 年 11 月 02 日府建發字第 09600539962 號
十四	變更馬公都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)	民國 97 年 01 月 21 日府建發字第 09700034602 號
十五	變更馬公都市計畫(部分「機四」機關用地為商業區、部分「商四」商業區為機關用地)	民國 97 年 09 月 18 日府建發字第 09700449862 號

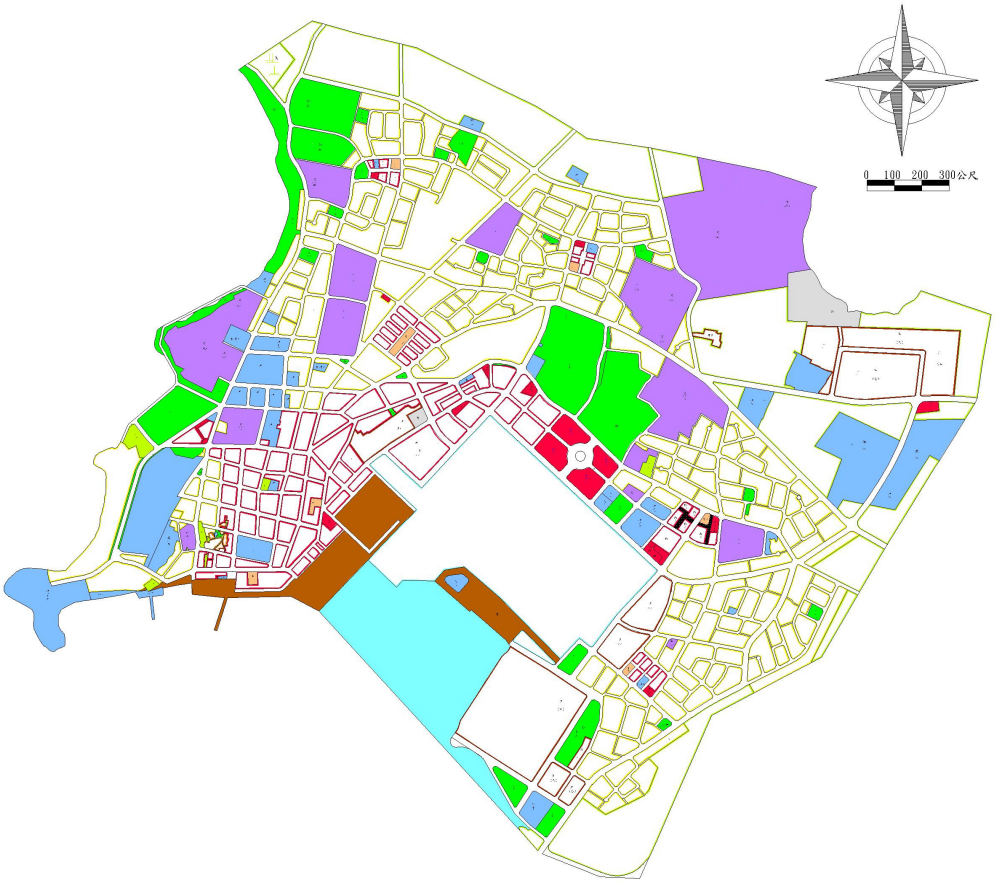


圖 1-2　現行馬公都市計畫示意圖

表 1-2　現行馬公都市計畫土地使用計畫面積表

項目		前次通盤檢討面積（公頃）	歷次個案變更					現行計畫		
			一	二	三	四	五	面積（公頃）	佔計畫面積百分比（%）	佔都市發展用地百分比（%）
土地使用分區	住宅區	127.16	-0.94	0	0	0	0	126.22	22.13	26.93
	商業區	32.6	-0.04	0	0	0	+0.06	32.62	5.72	6.96
	甲種工業區	13.39	0	0	0	0	0	13.39	2.35	2.86
	乙種工業區	19.68	0	0	0	0	0	19.68	3.45	4.20
	零星工業區	0.36	0	0	0	0	0	0.36	0.06	0.08
	旅館區	2.38	0	0	0	0	0	2.38	0.42	0.51
	保存區	1.61	0	0	0	0	0	1.61	0.28	0.34
	古蹟保存區	0.05	0	0	0	0	0	0.05	0.01	0.01
	宗教專用區	0.01	0	0	0	0	0	0.01	0.00	0.00
	歷史風貌特定專用區	0.36	0	0	0	0	0	0.36	0.06	0.08
	儲油區	3.65	0	0	0	0	0	3.65	0.64	0.78
	漁業區	44.3	0	0	0	0	0	44.3	7.77	9.45
	電信專用區	0	0	0	0	+0.73	0	0.73	0.13	0.16
	水域	25.67	0	0	0	0	0	25.67	4.50	—
	農業區	76.77	0	-0.63	0	0	0	76.14	13.35	—
公共設施用地	機關用地	34.59	0	0	-0.29	-0.73	-0.06	33.51	5.87	7.15
	學校用地	51.66	0	0	0	0	0	51.66	9.06	11.02
	公園用地	26.35	+1.11	0	0	0	0	27.46	4.81	5.86
	公園兼兒童遊樂場	1.95	+0.70	0	0	0	0	2.65	0.46	0.57
	體育場用地	6.45	0	0	0	0	0	6.45	1.13	1.38
	綠地	0.58	0	0	0	0	0	0.58	0.10	0.12
	市場用地	1.15	0	0	0	0	0	1.15	0.20	0.25
	廣場用地	0.33	0	0	0	0	0	0.33	0.06	0.07
	廣場兼停車場用地	4.34	0	0	0	0	0	4.34	0.76	0.93
	加油站用地	0.70	0	0	0	0	0	0.7	0.12	0.15
	港埠用地	10.18	0	0	0	0	0	10.18	1.78	2.17
	醫院用地	0.98	0	0	0	0	0	0.98	0.17	0.21
	社教機構用地	1.43	0	0	0	0	0	1.43	0.25	0.31
	殯儀館用地	0.73	-0.73	0	0	0	0	0	0.00	0.00
	墓地	1.39	0	0	0	0	0	1.39	0.24	0.30
	電力事業用地	1.47	0	0	0	0	0	1.47	0.26	0.31
	變電所用地	0.31	0	0	0	0	0	0.31	0.05	0.07
	自來水事業用地	0.10	0	0	+0.29	0		0.39	0.07	0.08
	污水處理場用地	3.66	0	0	0	0	0	3.66	0.64	0.78
	人行廣場用地	1.47	0	0	0	0	0	1.47	0.26	0.31
	道路用地	72.66	-0.10	+0.63	0	0	0	73.19	12.83	15.62
計畫總面積		570.47	—	—	—	—		570.47	100	—
都市發展用地面積		466.77	—	—	—	—		468.66	—	100

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.表列面積計算至小數點以下第三位四捨五入。

3.歷次個案變更：

一、變更馬公都市計畫(部分住宅區等為公園用地、公園兼兒童遊戲場)說明書(95.02)(公三+0.37、公六+0.73、公十一+0.01、公兒四-二+0.66、公兒七+0.04)。

二、變更馬公市計畫(部份農業區為道路用地)說明書(95.6.13)。

三、變更馬公都市計畫(變更機關用地為自來水事業用地) 說明書(96.09)(機七-0.295514)。

四、變更馬公都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)(電專一 0.59、電專二 0.14)。

五、變更馬公都市計畫(部分「機四」機關用地為商業區、部分「商四」商業區為機關用地)(商業區+0.06、機關-0.06)。

第二章　上位相關計畫及發展現況分析

一、上位相關計畫

(一)南部區域計畫

現行「南部區域計畫(第一次通盤檢討)」案於民國 85 年 6 月 28 日公告實施，為本都市計畫之上位計畫，計畫年期為民國 94 年。南部區域計畫對本計畫之指導摘述如下：

1. 依南部區域計畫之規劃，本計畫屬於澎湖生活圈的一環，規劃為一離島生活圈，以觀光遊憩為主要發展方向，未來朝向國際級渡假觀光休閒區發展，將「遊憩及自然保育」視為主要功能。

2. 觀光遊憩：將馬公第三漁港、觀音亭、吉貝、赤崁、望安、七美、後寮、大果葉、沙港、通梁、岐頭及龍門等地規劃遊艇碼頭，推廣水域遊憩活動。

3. 經濟產業：

(1)配合觀光遊憩業並強化三級產業功能，設置工商綜合區。

(2)產業發展以傳統農漁生產為主外，並可發展多樣化的海濱遊憩及高級漁產加工。

(3)工業發展以食品業、運輸工具業及雜項工業等產業為主。

(4)計畫增設工業用地 8 公頃。

4. 交通運輸：擴建馬公港，配合澎湖生活圈發展為國際級渡假觀光休閒區，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。

5. 水資源：勘測地下水庫壩址，並研究海水淡化及鋪設海底管線之可行性。

6. 公用及公共設施：

(1)設置國立澎湖科技大學。

(2)強化地區醫院功能、充實基層醫療單位，並應加強通訊。

(二)修訂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，並於民國 92 年完成修訂澎湖縣

縣綜合發展計畫，計畫年期為民國 92 至民國 95 年，對本計畫之指導摘述如下：

1. 舊城區（中心商業區）再發展計畫：以舊媽宮城城牆為界畫出範圍的馬公舊城區域自然區位環境與歷史人文資源，營造出「親水性的歷史都市建成環境」，創造優質兼具地方特色的歷史觀光環境。其構想內容如下：
   (1)利用都市設計與慶典活動進行並活化實質空間環境的積極改造，重新塑造並活絡馬公舊城區的產業與空間特色。
   (2)具地方行銷商圈識別的文藝展售商店。
   (3)可接近的親水性海岸空間環境。
   (4)舊城區可規劃為具有省能系統開發的城市。

2. 馬公港區空間型塑計畫：目標是以利用離島的空間隔絕性，以及馬公市的水域港區，在既有產業與新生都市發展之港區的脈絡上，經營出優質的水域港區景觀。第三漁港除作為公共機關(構)服務區外，並配合地方需求，發展為觀光、文教園區，構想內容如下：
   (1)北辰街延到第三漁港的區域，目前台電承租的變電所約五公頃的土地已收回，將辦招商計畫，在靠水域的該地蓋五星級大飯店，並在該區域利用大片土地展售高級化的澎湖特色產業，如珠寶、展售型高級文石加工店、天然健康食品、研發的海中植物性化妝品、水族館等等。或是依據離島建設條例，申請開發免稅購物中心。
   (2)提供澎湖縣第三漁港附近之縣有地作為麗晶斯設校地點
   (3)孔廟旁軍方西文營區規劃為生活博物館(核心館)用地
   (4)配合第三漁港北邊、中衛內海澎湖科技大學校地擴展，與麗晶斯學校串聯，成為高等教育中心。

3. 健全生活發展區環境計畫：以舊市區為中心，向北延至重光、西衛，向南延至案山，向東南延至菜園為範圍。其構想內容如下：
   (1)滿足市郊處生活發展區的住宅區功能，創造並提供良好的居住與休閒空間。

(2)推動學校與社區資源共享之模式。

(3)整建或重建窳漏破舊的北辰與建國市場，

(4)發展郊區菜園、西衛之養殖魚塭休閒區的觀光產業。

(5)推動公墓公園化與火葬宣導，公墓用地重新檢討，並配合周圍發展整體規劃再利用。

二、地區自然與人文環境

（一）自然環境

依據前台灣省建設廳所建立之「台灣省重要都會區環境地質資料庫」調查報告、中央地調所資料，本計畫區之自然環境說明如下：

1.地形概述

澎湖群島的地勢由南向北傾降，大貓嶼的最高點為 79 公尺，為群島中海拔最高之地，馬公島標高 52 公尺。澎湖本島以大城山為主峰，馬公市興仁里則位於大城山尾端，西起繼有獅山、大案山，以及至馬公港的小案山，將馬公港分為南北兩灣；大城山西南沿雞母坶山麓、觀音山，至紗帽山，突出一角為蛇頭山，與北方之金龍頭遙遙相對，共扼馬公港，自古為兵家必爭之地，現存之荷軍、法軍及日軍登陸遺址，即可印證其地形位置之重要性。

2.地質概述

（1）地層：地層方面，馬公本島為更新世火山層，其組成為中層玄武岩質的火成岩，其中夾雜沉積岩而成，是第三紀末期以後產生的岩層。

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

3.氣候

（1）溫度：

澎湖全年的平均溫度為 23°C，以 2 月均溫 16.2°C 最低，7 月均溫 28.3°C 最高。澎湖雖四周環海，但地表缺乏良好的植被，在夏季，陸地容易因日照而加溫，雖然有南風吹拂，但仍讓人感覺燥熱。冬天的澎湖溫度與同緯度的嘉義相似，但在強大的東北季風吹拂下，使人體的感覺溫度約低於實際溫度 7°C。北回歸線通過本市虎井里，因此，除虎井以南氣候屬熱帶外，本市大部份地區屬於亞熱帶。

（2）風：

在季風的系統下，澎湖地區冬天吹拂著來自高緯度地區的風，風向多為北北東；因為缺乏地形的屏蔽，使得澎湖冬天的風速相當大，自 10 月後自翌年 1 月風速都維持在 6m/sec 以上，相當於 4 級風，然後風速慢慢趨緩。雖然平均風速僅為 4 級風，但當有結構完整的大陸冷氣團南下時，風速常常會達到 8 級以上，陣風亦會達到 12 級以上。夏天時，亞洲的季風改由太平洋吹向亞洲大陸，澎湖的風向也因而改變轉為南風，風速較為和緩，平均風速在 3.5m/sec 左右，相當於 3 級風。夏秋之際，也常有颱風的侵襲，自 8 月底，風向再度轉為北北東，風速也逐漸加大。

（3）雨量：

由於澎湖地勢較為平坦，缺乏高山，冬天雖有冷峰南下，然平坦的地形無法使氣團抬升，使氣團中的水氣凝結，造成降雨。夏季時，則因缺乏水氣，使得相對濕度一般來說都還未到達降水的程度。澎湖的平均年降雨量僅約 1000㎜，遠少於同緯度，在台灣西部平原的嘉義（年雨量 1700㎜），更少於高山的阿里山的降雨（4000㎜）。

馬公市雨量的季節分佈分別相當明顯。每年的 10 月到翌年的 3 月屬於乾季，降雨量約 200㎜，佔全年降雨量的 20%左右；每年的 4 月至 9 月是雨季，降雨量約 800㎜ 左右，佔全年的 80%。全年的降雨日約 95 天，佔全年的 26%左右。

4.土地利用潛力評估

就澎湖的自然條件來看，年降雨量大於蒸發量，地表缺乏植物覆蓋，土壤發育不易，加上冬季強烈的東北季風，夾帶著海上的鹽分，澎湖農業生產的自然環境其實再惡劣不過。而島嶼有限的水資源，沒有規模和具效率的水利灌溉系統，當農業用水和民生用水產生衝突時，農業用水將被犧牲，農業發展條件惡劣。

但澎湖自然條件的限制，在某些方面也顯示出部份農作物的特殊潛力。例如野生的蘆薈，據說是全世界與直布羅陀、好望角並稱的高品質野生蘆薈。而其他諸如風茹草、仙人果、決明、海芙蓉等特用作物，也已經有部份經過加工成為飲料、冰淇淋等食品，頗具風味。所以儘管澎湖的天然條件不佳，但有些具有地方特色的農作物，將可發展成為澎湖地區農業的重點。

（二）人文史蹟

澎湖開發早於臺灣,於元世祖至元 18 年（西元 1281 年）即已設立巡檢司，設治迄今已七百餘年，歷代先民遺留之古蹟資產相當豐厚，現經文建會指定國定古蹟有 8 處,澎湖縣政府指定縣定古蹟有 17 處,其 23 處古蹟均具歷史文化價值。馬公市有 15 處，其中國定古蹟 4 處，縣定古蹟 11 處，居全澎湖之冠。（詳見表 2-1、表 2-2 所示）

三、人口

澎湖縣之人口由民國 73 年之 103,175 人，逐漸下降至民國 88 年的 89,013 人，後來又於民國 90 年上昇至 92,268 人，近年來約維持在 91,000~92,000 人左右，總平均成長率約為-0.52%。而本計畫區的人口成長趨勢亦大致如此，現況人口約為 25,937 人，總平均成長率為-0.82%。本計畫區及澎湖縣人口成長情形詳見表 2-3。

表 2-1　計畫區古蹟一覽表

古蹟名稱	等級	類別	位置	使用現況
澎湖天后宮	國	祠廟	馬公市中央里正義街 1 號	修護完成，開放參觀
西嶼西臺	國	關塞	西嶼鄉外垵村 278 地號	修護完成，開放參觀
西嶼東臺	國	關塞	西嶼鄉內垵段 379－4 地號	修護完成，開放參觀
馬公金龜頭砲臺	國	關塞	馬公市馬公段 2664、2664－3 地號	修護完成，祭祀活動
湖西拱北砲臺	國	關塞	湖西鄉大城北段 1071、1071－2、1071－4 地號	現為軍事管制區尚未對外開放
馬公風櫃尾荷蘭城堡	國	城郭	馬公市風櫃尾段 1128 地號	
媽宮古城	國	城郭	順承門、中興門	修護完成，開放參觀
西嶼燈塔	國	燈塔	西嶼鄉外垵村 195 號	開放參觀
蔡廷蘭進士第	縣	宅第	馬公市興仁里 29 號	修護完成，開放參觀
臺廈郊會館	縣	祠廟	馬公市中央里中山路 6 巷 9 號	修護完成，開放參觀
馬公觀音亭	縣	祠廟	馬公市中興里介壽路 7 號	修護完成，祭祀活動
文澳城隍廟	縣	祠廟	馬公市西文里 29 號	修護完成，祭祀活動
四眼井	縣	古井	馬公市中央里中央街 40 號厝前	開放觀光，且目前古井仍在使用中
施公祠及萬軍井	縣	祠廟	施：中央里中央街 1 巷 10 號 萬：中央里中央街 1 巷 11 號旁	施公祠現為住家，未開放參觀；萬軍井位公廁旁，影響衛生、觀瞻
媽宮城隍廟	縣	祠廟	馬公市重慶里光明路 20 號	香火鼎盛，開放觀光
澎湖二崁陳宅	縣	宅第	西嶼鄉二崁村 6 號	開放參觀
第一賓館	縣	其他	馬公市中興里介壽路 13 號	由軍方長期管理維護，開放外貌參觀，入內需申請，現況保存良好
乾益堂中藥行	縣	其他	馬公市中央里中央街 42 號	已修復
高雄關稅局馬公支關	縣	其他	馬公市臨海路 31 號	開放外貌參觀
西嶼內垵塔公塔婆	縣	其他	西嶼鄉內垵段 1845 地號	開放外貌參觀
鎖港南北石塔	縣	其他	南：馬公市鎖港段 97－10 地號 北：馬公市海堤段 957 地號	開放外貌參觀
林投日軍上陸紀念碑	縣	碑碣	湖西鄉林投段 1611－49 地號	開放參觀
龍門裡正角日軍上陸紀念碑	縣	碑碣	湖西鄉良文港段 619－1、623－1 地號	開放參觀

表 2-2　馬公七街一市史蹟表

街道名	範圍	商鋪	重要史蹟	備註
右營直街	自右營游擊署前至施公祠邊	海味鋪、酒米鋪、雜貨鋪、醬菜鋪、綢緞鋪、冬夏布匹鋪、故衣鋪、鞋襪鋪、涼暖帽鋪、藥材鋪、檳榔鋪、餅鋪、磁瓦器鋪、油燭鋪、豬肉案	天啓宮魚市協鎮署	傍天后宮一段原為八級階梯，據傳每一階均可停轎一頂，係官員停轎之處，俗稱「八作崎」
右營橫街	西起右營直街，東到大井街	綢緞鋪、夏鋪、雜貨鋪、藥材鋪、酒米鋪、醬菜鋪、涼暖鋪、麵餅鋪、鞋襪鋪、豬肉案、磁瓦器鋪、故衣鋪、油燭鋪、餅鋪、海味鋪、冬夏布疋鋪、鮮果鋪、檳榔鋪、苧麻鋪	萬軍井施公祠	
大井街	北起四眼井，南接左營街	藥材鋪、竹器鋪、瓦器鋪、磁器鋪、麵餅鋪、酒米鋪、油燭鋪、打銀鋪、故衣鋪	四眼井	據傳街道原是可容舢舨之海溝，可由水仙宮渡頭划舢舨到四眼井取水
倉前街	原名右營後街，北起北辰宮沿今中正路、仁愛路，南迄啟明街	酒米鋪、鮮果鋪、檳榔鋪、打石鋪	福德祠、昇平旅社	因位在清代澎湖廳倉前，故稱倉前街，光緒朝改稱善後街，今只餘福德巷一段
左營街		鹽館、酒米鋪、雜貨鋪、打鐵館	景福祠	
渡頭街		酒米鋪、鹹魚鋪、瓜菜鋪、瓜菜鋪、檳榔鋪、小點心鋪	水仙宮	清初臺廈間行商設「臺廈郊」於樓下，光緒二十六年改稱實業會館
海邊街		當鋪、杉木行、磚瓦行、石鋪、酒米鋪、苧麻鋪、雜貨鋪、瓜菜鋪、鮮魚鋪、鹹魚鋪、檳榔鋪	提標館海關	
魚市	農具、黃麻、苧麻、鮮魚、螃蟹、鮮蝦、青菜、瓜果、水藤、竹榻、木料、薯乾、瓦器、檳榔桌、點心、木材、草材、牛材。			

表 2-3　變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)人口統計分析表

年度	澎湖縣			馬公市			本計畫區		
	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	-1,355	-1.32	55,091	-86	-0.16	31,790	542	1.73
76	99,006	-1,921	-1.90	54,677	-414	-0.75	31,728	-62	-0.20
77	97,744	-1,262	-1.27	54,102	-575	-1.05	31,515	-213	-0.67
78	96,322	-1,422	-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	-2,643	-2.77	53,049	-349	-0.65	34,552	3,025	9.59
84	90,937	-1,708	-1.84	52,864	-185	-0.35	31,183	-3,369	-9.75
85	90,087	-850	-0.93	52,218	-646	-1.22	30,912	-271	-0.87
86	91,169	1,082	1.20	50,913	-1,305	-2.50	29,760	-1152	-3.73
87	89,463	-1,706	-1.87	52,105	1,192	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	2,772	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
94	92,489	681	0.74	54,049	52	0.10	28,650	-2216	-7.18
95	91,785	-704	-0.77	53,942	-107	-0.20	25,937	-2713	-9.47
總平均	93,813	-518	-0.52	53,435	-62	-0.11	30,756	-259	-0.82
近十年平均	91,219	170	0.19	53,095	172	0.33	29,602	-498	-1.67
近五年平均	92,156	-97	-0.11	53,969	162	0.31	29,140	-811	-2.75

資料來源：澎湖縣政府、馬公戶政、都市及區域發展統計彙編。

四、土地使用發展現況

本計畫區現況發展使用情形，經調查統計後，整理說明如下。(詳見圖 2-1～4、表 2-4)

(一)住宅區

現行計畫住宅區面積 126.22 公頃，使用開闢率合計達 84.12%，面積約 106.97 公頃。主要使用項目為住宅（67.29%），其次為商業（8.19%）、農業（3.61%）。未發展之土地，多屬接近農業區與計畫區邊緣之住宅區土地，多為空地或廢棄閒置土地。

(二)商業區

現行計畫商業區面積32.62公頃,使用開闢率約為83.33%,面積約27.17公頃。現況主要使用仍以作商業使用最多，部分做住宅或家庭式代工使用。計畫區內商業使用型態以零售商業使用為主，其次是餐飲使用。

(三)甲種工業區

甲種工業區設置乙處，位於第三漁港東南側濱海地區，現行計畫面積為 13.39 公頃，現況主要為修造船舶工廠使用，使用面積約為 6.51 公頃，佔甲種工業區面積之 48.61%。基地內水域及閒置未使用之空地，約有 6.20 公頃，約佔 46.29%。

(四)乙種工業區

乙種工業區現行計畫面積為 19.68 公頃，主要分佈於三處，現況使用率較高的地區為澎湖發電廠，另位於計畫區東北側及東南側之兩處乙種工業區，僅有零星工廠設置。乙種工業區現況工業使用面積合計約為 0.259 公頃，佔乙種工業區面積之 1.29%。另少部分做為住宅使用，其餘閒置空地約佔 97.71%。

(五)零星工業區

零星工業區現行計畫面積為 0.36 公頃，位計畫區東北側置，現況已開闢供工廠使用。

(六)旅館區

旅館區現行計畫面積為 2.38 公頃，現況處於整地中的空地狀態。

(七)保存區

現行計畫面積為 1.61 公頃，已完全發展使用。

(八)古蹟保存區

現行計畫面積為 0.05 公頃，已完全發展使用。

(九)宗教專用區

現行計畫面積 0.01 公頃，已完全發展使用。

(十)歷史風貌特定專用區

現行計畫面積 0.36 公頃，已完全發展使用。

(十一)儲油區

現行計畫面積 3.65 公頃，現況為閒置空地，並未發展使用。

(十二)漁業區

現行計畫面積 44.30 公頃，現況皆已開闢為漁業相關之商業或倉庫使用，已發展使用率為 100%。

(十三)電信專用區

現行計畫面積 0.73 公頃，現作為中華電信相關設施及停車使用，已發展使用率為 100%。

(十四)農業區

現行計畫農業區面積 76.13613 公頃，大部分仍為農田使用（97.07%），少數做為商業（0.79%）、工業（0.71%）及住宅（0.63%）等使用。

(十五)水域

現行計畫水域面積 25.67 公頃，係為現有馬公第三漁港水域部分使用。

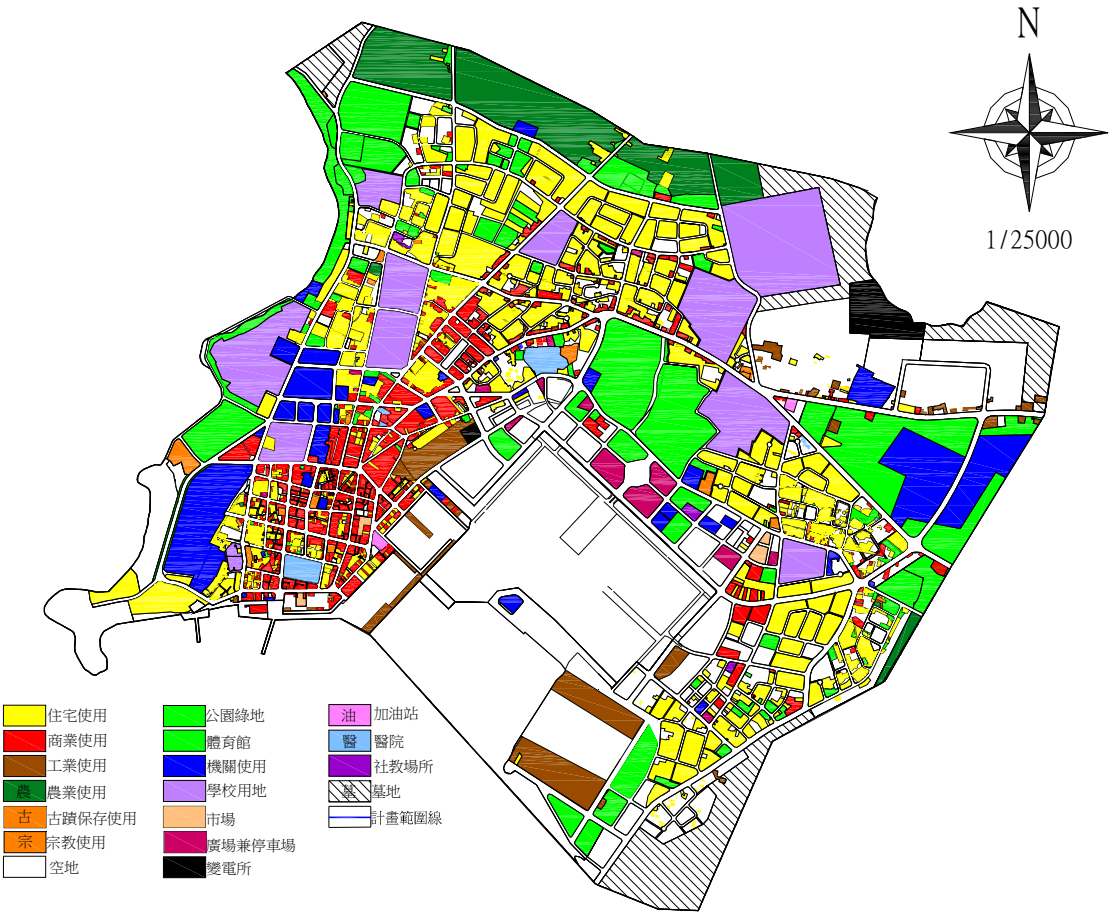


圖 2-1　土地使用現況示意圖

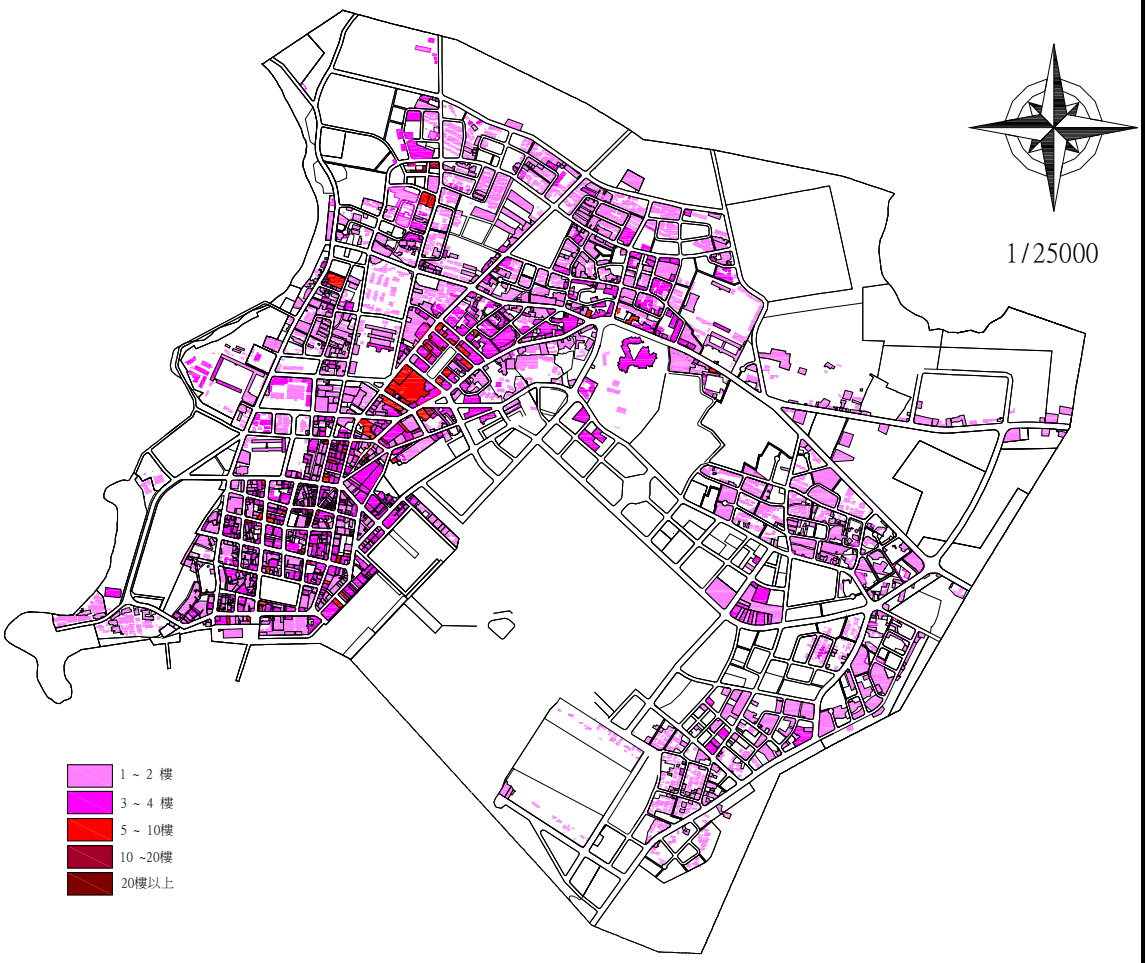


圖 2-2　建物樓層現況分佈示意圖

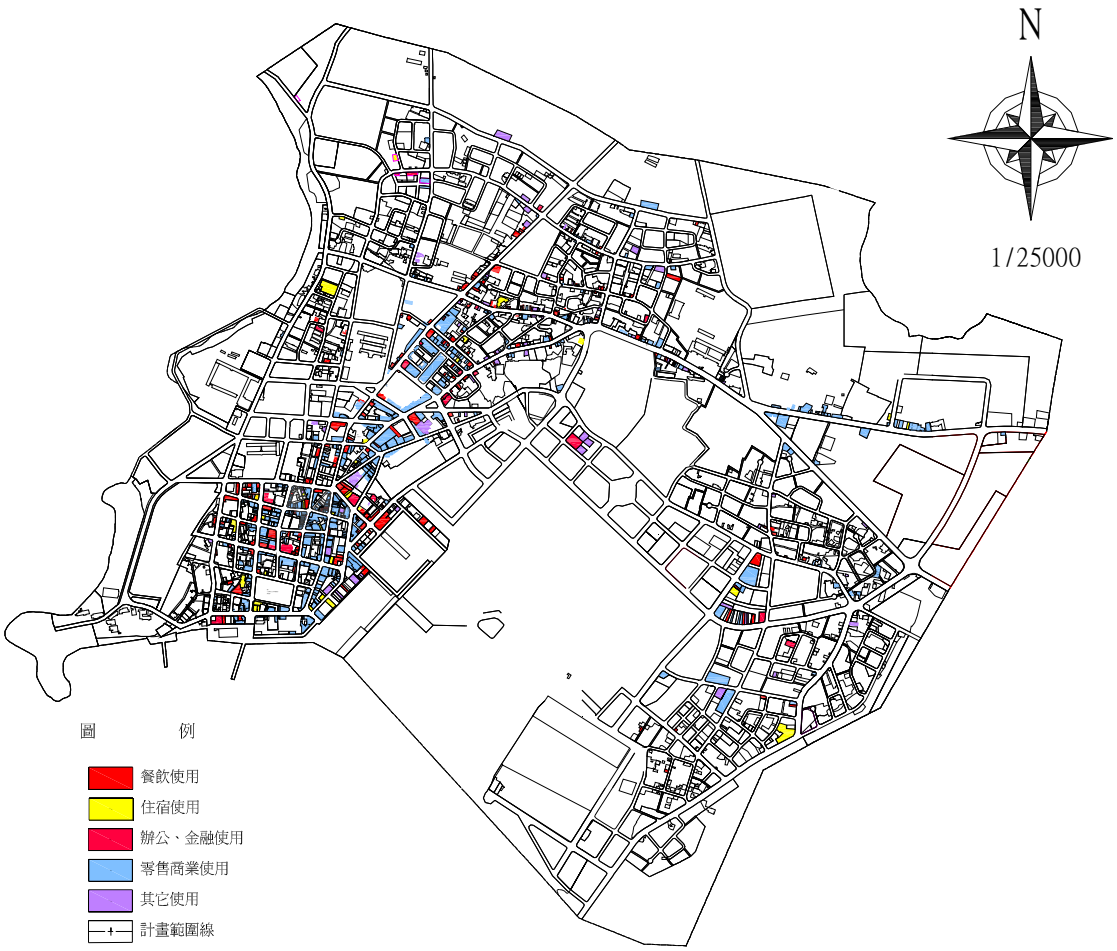


圖 2-3　現況商業使用型態示意圖

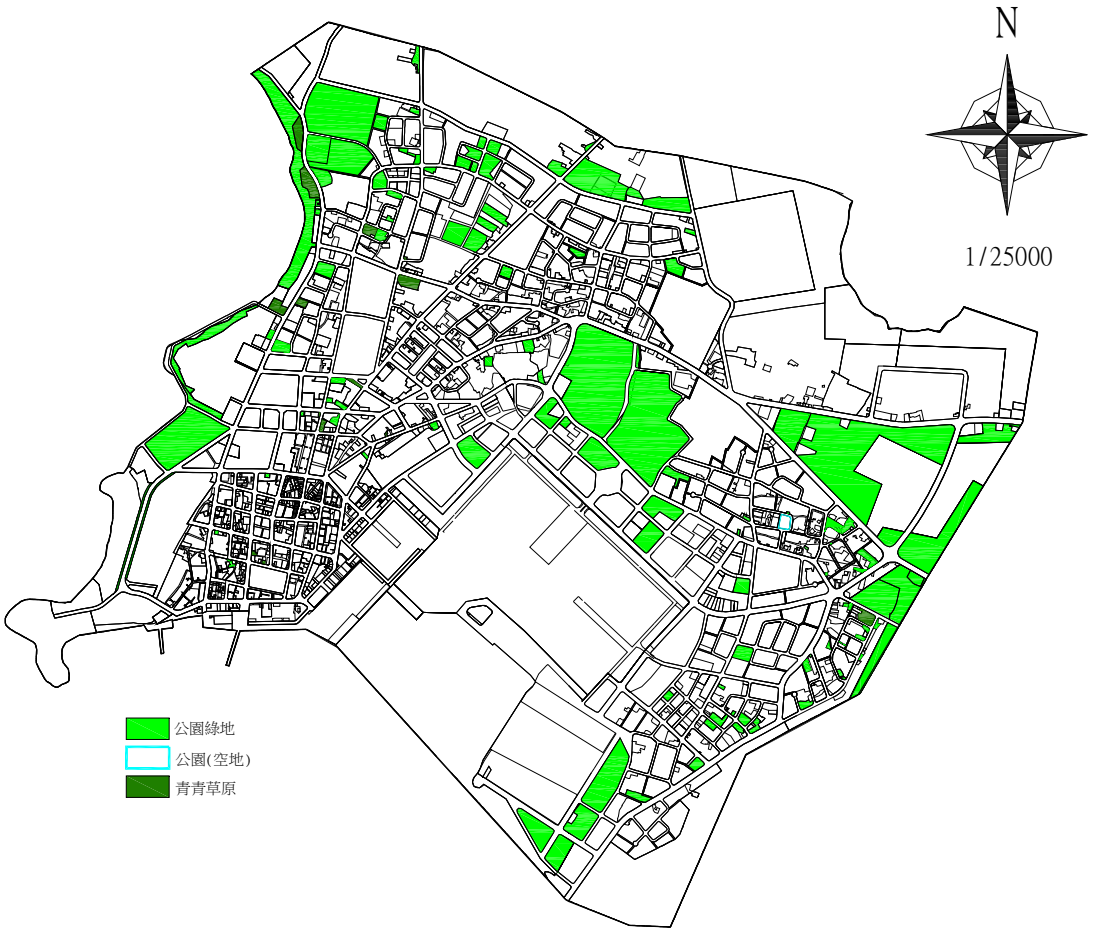


圖 2-4　現況公園綠地分佈示意圖

表 2-4　土地使用現況調查分析表

項目		現行計畫面積（公頃）	已開闢使用率(%)										未開闢率(%)(含空地及水域)
			住宅使用	商業使用	工業使用	農業使用	漁業使用	學校	古蹟	宗教	其他	開闢率合計	
土地使用分區	住宅區	127.16	67.29	8.19	0.07	3.61	0.00	0.00	0.00	0.94	4.03	84.12	15.88
	商業區	32.6	0.16	80.75	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.02	83.33	16.66
	甲種工業區	13.39	0.37	0.00	48.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.73	53.71	46.29
	乙種工業區	19.68	0.27	0.73	1.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.29	97.71
	零星工業區	0.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00
	旅館區	2.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
	保存區	1.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00	0.00
	古蹟保存區	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00	0.00
	宗教專用區	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00	0.00
	歷史風貌特定專用區	0.36	55.56	44.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00
	儲油區	3.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	0.00
	漁業區	44.3	0.04	0.26	0.00	0.00	99.70	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00
	水域	25.67	0.00	0.00	0.00	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
	農業區	76.14	0.63	0.79	0.71	97.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.79	100.00	0.00
	合計	347.36											

註：調查日期：96 年 10 月。

五、公共設施開闢情形

本計畫區各項公共設施開闢情形及需求分析詳見表 2-5，分述如下：

(一)機關用地

現行計畫劃設機關用地 25 處，面積計 33.43 公頃，其中有 20 處已開闢使用，詳見表 2-5。其中機一-三、機十一、機十二、機十五、機十六、機十七、機十九等為軍事設施使用，皆已開闢。其他機三、機四、機十四、機二十二、機二十四尚未開闢使用，計機關用地開闢率約為 92%。

(二)學校用地

1.文小

現行計畫劃設文小用地 5 處，面積 11.10 公頃，均已開闢使用，分別為中正國小(文小一)、馬公國小(文小二)、中興國小（文小三)、文光國小(文小四)及文澳國小(文小五)，文小用地整體開闢率為 100%。

2.文中

現行計畫劃設文中用地 2 處，面積 8.01 公頃，目前皆已開闢完成供文光與馬公國中使用，開闢率為 100%。

3.文高

現行計畫劃設文中用地 1 處，面積 6.50 公頃，目前為國立馬公高級中學，開闢率為 100%。

4.文職

現行計畫劃設文職用地 1 處，面積 5.61 公頃，目前為國立澎湖高級海事水產職業學校，開闢率為 100%。

5.文大

現行計畫劃設文大用地 1 處，面積 20.44 公頃，目前為澎湖科技大學，但仍有 8.50 公頃尚未開闢，開闢率為 58%。

(三)公園用地

現行計畫劃設公園用地13處，面積27.46公頃，目前已開闢3處面積為11.04公頃，開闢率為40%。

(四)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫劃設公園用地11處，面積2.65公頃，目前已開闢6處面積為1.40公頃，開闢率為53%。

(五)體育場用地

現行計畫劃設公園用地1處，面積6.45公頃，目前已開闢使用，開闢率為100%。

(六)綠地

現行計畫設綠地0.58公頃，位於介壽路兩側之綠地及其他槽化綠地，目前僅開闢0.15公頃，開闢率為26%。

(七)市場用地

現行計畫設市場用地7處共1.15公頃，目前僅市六尚未開闢，其餘6處皆已開闢完成，開闢率為90%。

(八)廣場用地

現行計畫劃設廣場用地2處，面積0.33公頃，目前廣一已開闢完成，開闢率達33%。

(九)廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場用地9處，面積4.34公頃，目前僅廣停三已開闢，開闢率為2%。

(十)加油站用地

現行計畫劃設廣場用地3處，面積0.70公頃，目前僅油一已開闢，開闢率為29%。

(十一)港埠用地

現行計畫面積 10.18 公頃，已完全開闢使用。

(十二)醫院用地

現行計畫劃設醫院用地 1 處，面積 0.98 公頃，為現有之署立醫院。

(十三)社教機構用地

現行計畫劃設社教用地 4 處，面積 1.43 公頃，社一、社三、社四皆已開闢完成，社二則尚未開闢，開闢率為 0.97%。

(十四)墓地

現行計畫墓地 1.39 公頃，已開闢完成。

(十五)電力事業用地

現行計畫劃設電力事業用地 1 處，面積 1.47 公頃，目前已開闢使用。

(十六)變電所用地

現行計畫劃設變電所用地 1 處，面積 0.31 公頃，目前已開闢使用。

(十七)污水處理廠用地

現行計畫劃設污水處理廠用地 1 處，面積 3.66 公頃，目前已開闢使用。

(十八)自來水事業用地

現行計畫劃設自來水事業用地 2 處，面積 0.39 公頃，目前已開闢使用。

六、交通系統現況

(一)道路用地

劃設道路用地面積合計 73.19 公頃。

(二)人行廣場用地

現行計畫劃設人行廣場用地，面積 1.47 公頃，目前已開闢 0.61 公頃使用，開闢率為 52%。

表 2-5　公共設施用地面積檢討分析表

項目	本次檢討前				檢討標準	計畫人口66,000人		服務人口	備註
	編號	計畫面積（公頃）	已開闢面積（公頃）	開闢率（%）		需要面積（公頃）	超過或不足面積（公頃）		
機關用地	機一-一	3.93	3.93	100	按實際需要檢討				縣政府
	機一-二	0.22	0.22	100					警察局
	機一-三	4.53	4.53	100					軍事機關
	機三	0.14	0.00	0					鄰里機關
	機四	0.06	0.00	0					鄰里機關
	機五	0.22	0.22	100					全市性機關
	機六	0.12	0.12	100					活動中心
	機八	11.41	11.41	100					地方法院
	機九	0.48	0.31	64					公共車船管理處
	機十一	5.94	5.94	100					軍事機關
	機十二	0.39	0.39	100					澎湖區檢查處
	機十三	0.02	0.02	100					活動中心
	機十四	0.26	0.00	0					國稅局澎湖分局
	機十五	0.96	0.96	100		—	—	—	澎防部
	機十六	0.64	0.64	100					軍事機關
	機十七	0.08	0.08	100					防衛部辦公處
	機十八	0.70	0.70	100					軍事機關
	機十九	0.22	0.22	100					澎防部
	機二十	0.31	0.31	100					消防局
	機二十一	0.48	0.48	100					為民服務大樓等機關
	機二十二	1.13	0.00	0					水產試驗所
	機二十三	0.07	0.07	100					活動中心
	機二十四	0.95	0.00	0					軍事機關
	機二十五	0.21	0.21	100					活動中心
	機二十六	0.04	0.04	100					馬公港分駐所
	小計	33.51	30.80	92					
學校用地	文小一	1.90	1.90	100	1.每千人0.18公頃 2.每校面積 2.00公頃	11.88	-0.78	61,666	中正國小
	文小二	2.89	2.89	100					馬公國小
	文小三	2.01	2.01	100					中興國小
	文小四	2.25	2.25	100					文光國小
	文小五	2.05	2.05	100					文澳國小
	小　計	11.10	11.10	100					
	文中二	2.63	2.63	100	1.每千人0.15公頃 2.每校最小面積 2.5公頃	9.9	-1.89	53,400	文光國中
	文中三	5.38	5.38	100					馬公國中
	小計	8.01	8.01	100					
	文高	6.50	6.50	100	由教育主管機關研訂整體配置計	—	—	—	馬公高級中學
	文職	5.61	5.61	100					水產職校

項目	本次檢討前				檢討標準	計畫人口66,000人		服務人口	備註
	編號	計畫面積（公頃）	已開闢面積（公頃）	開闢率（％）		需要面積（公頃）	超過或不足面積（公頃）		
	小計	12.11	12.11	100	畫及需求面積				
	文大	20.44	11.94	58	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積	—	—	—	澎湖科技大學
	小計	51.66	40.91	79	—	—	—	—	
公園用地	公一-一	3.14	3.14	100	1.每千人 0.175公頃 2.最小鄰里公園面積0.5公頃	11.55	19.13	141371	
	公一-二	0.04	0.00	0					
	公二-一	7.27	7.27	100					
	公三	5.76	0.00	0					
	公四	0.25	0.00	0					
	公五	3.99	0.00	0					
	公六	2.35	0.00	0					
	公七	0.62	0.00	0					
	公八	0.63	0.63	100					
	公九-一	0.82	0.00	0					
	公九-二	0.64	0.00	0					
	公十一	0.34	0.00	0					
	公十二	1.61	0.00	0					
	小計	27.46	11.04	40					
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒二	0.28	0.00	0	1.每千人0.08公頃 2.每處最小面積0.2公頃	5.28	-2.63	24375	
	公兒三-一	0.15	0.15	100					千禧公園
	公兒三-二	0.11	0.11	100					
	公兒三-三	0.29	0.29	100					重威公園
	公兒四-一	0.22	0.00	0					
	公兒四-二	0.84	0.66	79					
	公兒四-三	0.18	0.00	0					
	公兒五	0.17	0.00	0					
	公兒六-一	0.15	0.15	100					兒童公園
	公兒六-二	0.22	0.00	0					
	公兒七	0.04	0.04	100					
	小計	2.65	1.40	53					
體育場用地	體	6.45	6.45	100	三萬人至十萬人，0.08公頃（最小面積為3公頃）	5.28	1.17	80,625	體育場所面積之二分之一，可併入公園面積計算
綠地	綠	0.58	0.15	26	按自然地形或設置目的配置	—	—	—	介壽路兩側之綠地及其他槽化綠地
市場用地	市一之二	0.16	0.16	100	零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則	—	—	—	建國市場
	市一之三	0.17	0.17	100					啟明市場
	市二	0.34	0.34	100					北辰市場
	市三	0.12	0.12	100					第三鄰里
	市四	0.13	0.13	100					第四鄰里
	市五	0.11	0.11	100					文奧商場
	市六	0.12	0.00	0					
	小計	1.15	1.03	90					
廣場兼停	廣停一-三	0.12	0.00	0	1.超過一萬至十萬人：商業區	4.788	-0.488	—	以0.2×汽車持有率×計畫人口×25
	廣停三	0.07	0.07	100					

項目	本次檢討前				檢討標準	計畫人口66,000人		服務人口	備註
	編號	計畫面積（公頃）	已開闢面積（公頃）	開闢率（％）		需要面積（公頃）	超過或不足面積（公頃）		
車場用地	廣停四	0.06	0.00	0	面積10％ 2.不得低於計畫區內車輛預估數20％之停車需求				平方公尺計算(澎湖縣小客車汽車持有率以145.1輛/千人計算)
	廣停六	0.10	0.00	0					
	廣停七	3.54	0.00	0					
	廣停九	0.05	0.00	0					
	廣停十	0.09	0.00	0					
	廣停十二	0.16	0.00	0					
	廣停十四	0.15	0.00	0					
	小計	4.34	0.07	2					
廣場用地	廣一	0.11	0.11	100	按實際需要檢討	—	—	—	
	廣二	0.22	0.00	0					
	小計	0.33	0.11	33					
港埠用地	港	10.18	10.18	100	按實際需要檢討	—	—	—	
醫院用地	醫	0.98	0.98	100	按實際需要檢討	—	—	—	署立醫院
社教機構用地	社一	0.10	0.10	100	按實際需要檢討	—	—	—	
	社二	0.46	0.00	0					
	社三	0.24	0.24	100					托兒所
	社四	0.63	0.63	100					
	小計	1.43	0.97	68					
加油站用地	油一	0.20	0.20	100	按實際需要檢討	—	—	—	
	油二	0.30	0.00	0					
	油四	0.20	0.00	0					
	小計	0.70	0.20	29					
墓地	墓	1.39	1.39	100	按實際需要檢討	—	—	—	
電力事業用地	電力	1.47	1.47	100	按實際需要檢討	—	—	—	
變電所用地	變	0.31	0.31	100	按實際需要檢討	—	—	—	
自來水事業用地	水一	0.10	0.10	100	按實際需要檢討	—	—	—	
	水二	0.29	0.29	100					
	小計	0.39	0.39	100					
污水處理廠用地	污	3.66	3.66	100	按實際需要檢討	—	—	—	
人行廣場用地		1.47	0.81	52	按實際需要檢討	—	—	—	
道路用地		73.19	—	—	按實際需要檢討	—	—	—	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2.表列面積計算至小數點以下第三位四捨五入。

第三章　檢討課題與變更內容

一、檢討原則

(一)計畫年期、計畫人口

1. 配合國土綜合開發計畫延長計畫年期。
2. 配合人口成長率及現況發展情形檢討計畫人口。

(二)土地使用分區

參考各土地使用分區之發展現況，配合實際發展需要予以變更。

(三)公共設施用地

根據都市計畫通盤檢討標準依計畫人口核算，本計畫區公共設施用地不足部分將於本次檢討儘量予以補足、增設，另無使用計畫之公共設施用地將依權責主管機關意見及本計畫區實際發展需要酌予調整或變更。

(四)道路系統

有關計畫道路取消（或調整）之檢討變更原則：

1. 經濟性原則：為避免公共投資之浪費，取消（或調整）計畫道路應以未開闢（通行）者為限。
2. 可替代性原則：為維持地區道路系統之完整性，擬申請取消之道路用地，其相鄰 50 公尺範圍內，應有通行方向、寬度相同(或寬於)的替代道路。
3. 固定性原則：為確保沿線土地之既有發展權益，擬調整(或取消)道路路段沿線已有基地據以指示建築線者，不予同意變更：其餘道路如擬調整，則應取得調整（或取消）路段沿線基地所有地主之認可（變更同意書)。
4. 公平性原則：配合計畫道路取消（或調整)，由道路用地變更為使用分區者，均應依照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」提供變更回饋。

(五)公民團體陳情意見

本次檢討參考規劃及都市計畫委員會審議期間公民及機關團體提出之陳情意見，均經整理後納入通盤檢討之考量。

二、發展課題與對策

課題一：既有住宅與商業區之開發使用率皆已超過八成，而計畫區周邊聚落的發展與計畫區內人口的成長落差，形成計畫邊緣地區之開發壓力。

說　明：

1. 既有住宅區與商業區現況開發使用率皆已超過八成，使人口與發展向周邊郊區蔓延拓展，不利公共設施之使用效益及土地使用之管制。

2. 本計畫區屬馬公市之一部分，而馬公市的人口成長狀況，不論是近十年或近五年的平均值，皆為正值，而本計畫區卻為負值。顯示出本計畫區雖為馬公市惟一的都市計畫區，但人口的成長卻非位於本計畫區範圍內（參見表 2-3）。

3. 計畫區北側的重光、西衛及計畫區東側的石泉、東衛等聚落（參見圖 4-1），雖屬非都市計畫土地，然而由於和本計畫區距離不遠、生活往來互動密切，對本計畫區邊緣之開發形成潛在之壓力。

對　策：

1. 檢討現有尚未開發使用之土地，合理釋出、妥予規劃，以有效創造都市開發土地，減少效區化現象。

2. 檢討調整計畫區北側、東側尚未開發之農業區，訂定開發方式與管制規範，並預為妥善規劃，以引導該地區朝向有秩序之開發。

3. 檢討工業區之土地利用情形，對閒置與不當利用之工業用地，檢討變更之。

4. 對於區內閒置未開發之建築用地，檢討其開發強度與使用性質之合理性，進行妥適之檢討變更，以期在合理管制下促進開發。

5. 完備都市更新執行相關機制，以利既有發展地區經由都市更新方式，創造地區發展新契機。參考「馬公都市計畫區都市更新地區範圍劃定案暨建立縣府實施都市更新機制規劃研究案（90.05）」規劃建議，劃定都市更新單元。

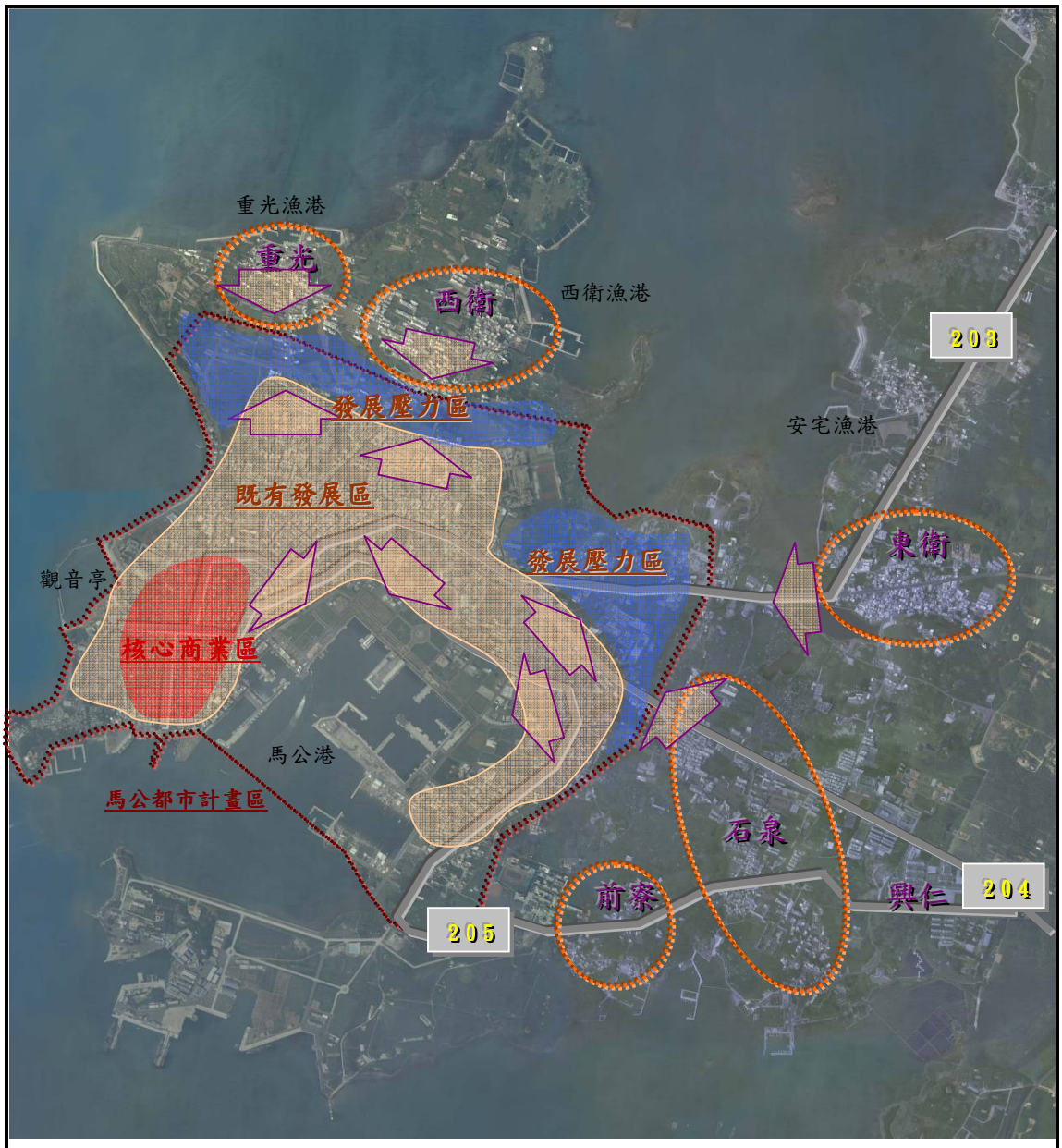


圖 3-1　馬公都市計畫區與周邊發展分析示意圖

課題二：計畫區內規定應以市地重劃方式開發之地區，由於公共設施負擔比偏高且部分產權移轉產生糾紛，使重劃工作執行困難。

說　明：附帶條件應以市地重劃開發地區，依內政部 91.06.25 第 536 會議（人陳 103 案）決議，「本案暫予保留，另案請澎湖縣政府依內政部訂頒『都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點』第四點規定辦理，研提改以其他可行之開發方式替代方案後，再提會討論」。

對　策：考量市地重劃之不可行，故取消開發方式採市地重劃之規定，改採徵收與變更回饋方式併行。秉持市地重劃共同負擔與基地整理之精神，檢核各地主之負擔權益，建立合理回饋負擔之計算公式；並對土地細分進行重新配置，解決個別基地無法建築或出入之問題。

課題三：高齡化與少子化現象影響未來生活形態與設施之提供方式

說　明：

1. 澎湖縣至 95 年底 65 歲以上人口比例已超過 15%，遠超過聯合國對高齡化社會定義 7%之比例高出甚多。高齡年人口人數增加一方面顯示對社會福利之需求增加，另一方面亦說明都市生活空間中，高齡者的使用率會逐漸增加。因此，如何依據高齡人口者的使用特性，提供適宜之都市機能與設施，遂為應檢討之課題。

2. 高齡者在對都市機能需求上，主要反應於交通與服務設施兩方面。交通上主要以步行與大眾運輸工具為最多。而服務設施上，則以社區活動中心與公園最為需要。

2. 澎湖縣近六年來 14 歲以下人口數減少約一千餘人，佔人口數的比例亦由原來的 18%降至 16.3%。兒童人數的減少，影響相關服務設施的檢討，包括學校、公兒等。

表 3-1　澎湖縣人口結構統計表

年度	年齡結構	澎湖縣	
		人數	%
89	0~14	16,001	18.0%
	15~64	60,001	67.5%
	65~	12,884	14.5%
	合計	88,886	
92	0~14	16,272	17.6%
	15~64	62,531	67.8%
	65~	13,450	14.6%
	合計	92,253	
95	0~14	14,970	16.3%
	15~64	63,023	68.7%
	65~	13,792	15.0%
	合計	91,785	

對　策：

1. 檢討步道、傢俱街道的設置適宜性，提供高齡者舒適安全之步行空間。
2. 加速綠化遊憩設施之取得與興闢，以提供高齡者休閒運動空間及提昇居住環境品質。

課題五：檢討現況使用與土地權屬以創造更多綠地

說　明：本計畫區配合青青草原計畫，提供多處空地進行綠美化，為提昇環境品質，落實公地公共原則，應對公有地其現況為綠地或公園之地區，檢討劃設為公園用地。

對　策：檢核公有土地現況使用並確認暫無使用計畫之土地，檢討變更為公園用地。

課題六：由於地政與都市計畫測量與椿位系統目前並非採相同之資料與系統，易造成土地資料之誤判或糾紛，而影響民眾之權益與資料之正確性

說　明：地政圖資已有數值化資料，惟本都市計畫尚未進行數值化重製測量之工作，對於土地資料判讀之正確性，不易掌握。

對　策：

1. 應對地籍圖資與都市計畫圖面進行套繪，並進行檢核，對於應經由都市計畫變更程序解決之疑義，列案處理

2. 儘速推動都市計畫圖數值化重製工作。

3. 計畫區東南側縣道 205 號道路開闢路線與計畫道路線應檢核調整。

三、本次通盤檢討之變更

(一)人民及團體意見研析

本次通盤檢討依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 39 條規定，自民國 96 年 10 月 16 日起公告徵求意見 30 天，公告期間計接獲人民或團體陳情意見共計 42 件，均經整理研析後作為檢討之參考。

(二)計畫範圍與面積檢討

本計畫計畫範圍東與湖西鄉相通，西、南面臨海，北與重光、西衛相鄰，計畫面積 570.47 公頃。本次檢討因應現況發展情形，將計畫區東南側現有國防設施使用之土地予以剔除都市計畫範圍，並依現有之縣道 205 號作為計畫範圍界線，將部分位屬非都市土地納入本計畫區為道路用地，準此本次計畫範圍酌予增加都市計畫面積約 0.16 公頃，檢討後計畫面積約 570.63 公頃。

(三)計畫年期檢討

原計畫年期至民國一〇〇年，考量計畫年期將屆，配合本計畫區之上位計畫「南部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」，修訂計畫年期至民國一一〇年。

(四)計畫人口及密度檢討

澎湖縣之人口由民國 73 年之 103,175 人，逐漸下降至民國 88 年的89,013人,後於民國90年上昇至92,268人,近年來約維持在91,000~92,000人左右，總平均成長率約為-0.52%。而本計畫區的人口成長趨勢亦大致如此，民國 95 年之人口約為 25,937 人，總平均成長率為-0.82%(表 2-3)。但馬公市係為本縣最大之城市及發展觀光產業之重鎮,故本次檢討配合計畫目標年延長，仍宜維持原計畫 66,000 人

(五)土地使用計畫檢討

1.住宅區

原計畫劃設面積 126.22 公頃，現況使用面積約 106.97 公頃，使用率約 84.12%；依計畫目標年(民國 110 年)計畫人口 66,000 人、住宅區容積率 240%、平均每人佔用 50 平方公尺居住樓地板面積核計，本計畫區需住宅區面積約 138 公頃，原計畫劃設之住宅區面積未超過需求標準。準此，本次通盤檢討參酌人民或團體陳情意見及實際發展使用調整變更，查澎湖氣象站自日據時期即已設立使用，測量澎湖馬公地區之重要觀測站，為符合土地使用分區及實際使用需求，予以變更為機關用地(約 0.25 公頃)；查「馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明細表第二案附帶條件規定:「公九-二公園用地，工四-四工業區，工七公園用地變更為住宅區、工業區與道路用地部分，農業區變更為公園用地、道路用地與工業區部分及道路用地變更為住宅區部分，其中屬私有地部分應以市地重劃方式辦理。」,考量市地重劃可行性偏低(附件)，私有土地之工業區及住宅區部分則變更原附帶條件之規定，改由各基地於開發前，依照本縣變更回饋審議原則之規定繳交變更回饋代金。除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

2.商業區

原計畫劃設面積 32.62 公頃，現況使用面積約 27.17 公頃，開闢率約為 83.33%。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」(以下簡稱「檢討辦法」)第 29 條規定，就民國 110 年計畫人口 66,000 人核計，商業區面積不得超過 31.50 公頃，行計畫劃設之商業區面積超出 1.06 公頃。本次

通盤檢討參酌人民或團體陳情意見及實際發展使用調整變更，查原馬公市公所舊址閒置至今九年有餘，現況作臨時停車場使用，該土地正座落馬公市繁榮街廓，為提昇土地利用效率及地盡其利原則，將該機關用地(約 0.11 公頃)附帶條件變更為商業區及廣場用地;又查建國市場改建計畫遲遲未能執行，以致影響該區商業活動及生活品質，考量消費購物型態漸趨改變，不再依賴傳統市場提供採買服務，為靈活運用土地資源，充份發揮公有地之使用效率，並與鄰近使用相互結合，故將市場用地(約 0.16 公頃)附帶條變更為予以變更為商業區及廣場用地。除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

3.甲種工業區

甲種工業區設置乙處，位於第三漁港東南側濱海地區，原計畫劃設面積為 13.39 公頃，現況主要為修造船舶工廠使用，使用面積約為 6.51 公頃，佔甲種工業區面積之 48.61%。基地內水域及閒置未使用之空地，約有 6.20 公頃，約佔 46.29%。本次檢討仍宜餘維持原計畫。

4.乙種工業區

原計畫面積為 19.68 公頃，主要分佈於三處，現況使用率較高的地區為澎湖發電廠，另位於計畫區東北側及東南側之兩處乙種工業區，僅有零星工廠設置。乙種工業區現況工業使用面積合計約為 0.259 公頃，佔乙種工業區面積之 1.29%，餘閒置未使用。查「馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明細表第二案附帶條件規定:「公九-二公園用地，工四-四工業區，工七公園用地變更為住宅區、工業區與道路用地部分，農業區變更為公園用地、道路用地與工業區部分及道路用地變更為住宅區部分，其中屬私有地部分應以市地重劃方式辦理。」,考量市地重劃可行性偏低(附件)，私有土地之工業區及住宅區部分則變更原附帶條件之規定，改由各基地於開發前，依照本縣變更回饋審議原則之規定繳交變更回饋代金，餘維持原計畫。

5.零星工業區

原計畫面積 0.36 公頃，位計畫區東北側，現況已開闢作工廠使用。本次檢討仍宜餘維持原計畫。

6.旅館區

旅館區現行計畫面積為 2.38 公頃，現況處於整地中的空地狀態。依檢討辦法規定，旅館區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之實需暫維持原計畫。

7.保存區

現行計畫面積為 1.61 公頃，已完全發展使用。依檢討辦法規定，保存區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之實需暫維持原計畫。

8.古蹟保存區

現行計畫面積為 0.05 公頃，已完全發展使用。依檢討辦法規定，古蹟保存區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之實需暫維持原計畫。

9.宗教專用區

現行計畫面積 0.01 公頃，已完全發展使用。依檢討辦法規定，宗教專用區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之實需暫維持原計畫。

10.歷史風貌特定專用區

原計畫劃設面積 0.36 公頃，已完全發展使用。依檢討辦法規定，歷史風貌特定專用區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之實需暫維持原計畫。

11.儲油區

原計畫劃設面積 3.65 公頃，現況為閒置空地，並未發展使用。依檢討辦法規定，儲油區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之實需暫維持原計畫。

12.漁業區

原計畫面積 44.30 公頃，現況皆已開闢為漁業相關之商業或倉庫使用，已完成開發使用。依檢討辦法規定，漁業區視實際需要情形檢討之，本次檢討為考量第三漁港使用現況及未來之發展需求，將部分漁業區(約 35.08 公頃)及水域(約 25.67 公頃)調整變更為港埠用地及批發市場用

地，以利因應發展觀光之需求，餘仍宜維持原計畫。

13.水域

原計畫劃設 25.67 公頃，係為現有馬公第三漁港水域部分。依檢討辦法規定，水域視實際需要情形檢討之，本次檢討為考量第三漁港使用現況及未來之發展需求，將部分漁業區(約 35.08 公頃)及水域(約 25.67 公頃)調整變更為港埠用地及批發市場用地，以利因應發展觀光之需求。

14.電信專用區

原計畫劃設面積 0.73 公頃，現作為中華電信相關設施及停車使用，已發展使用率為 100%。依檢討辦法規定，電信專用區視實際需要情形檢討之，為符當初劃設之實需暫維持原計畫。

15.農業區

原計畫將都市發展用地外圍劃設為農業區，並防止市街地無限制蔓延，面積約 76.14 公頃。依檢討辦法規定，農業區應視實際需要檢討。本次檢討因應現況發展情形，將計畫區東南側現有國防設施使用屬農業區(約 0.02 公頃)之土地予以剔除都市計畫範圍，餘仍宜維持原計畫。

(五)公共設施用地檢討

本計畫區各項公共設施開闢情形及需求分析詳見表 2-5，分述如下：

1.機關用地

原計畫劃設機關用地 25 處，面積計 33.51 公頃，其中有 20 處已開闢使用，計機關用地開闢率約為 92%。依檢討辦法規定，機關用地應按實際需要檢討。本次通盤檢討參酌人民或團體陳情意見及實際發展使用調整變更，查原馬公市公所舊址閒置至今九年有餘，現況作臨時停車場使用，該土地正座落馬公市繁榮街廓，為提昇土地利用效率及地盡其利原則，將該機關用地(約 0.11 公頃)附帶條件變更為商業區及廣場用地；為配合本縣推動全民運動，擴增規律運動人口，提昇國民健康體能及強化體育教育，因現有體育場用地整體空間不敷使用，計畫新建一處綜合體育館使用，查未開闢使用之「機二二」機關用地土地權屬為公有土地，

為推動本縣之重大建設計畫，將該機關用地(約 1.13 公頃)調整變更為體育場用地。除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

2.學校用地

(1)文小

原計畫劃設文小用地五處，面積 11.10 公頃，已完成開闢，分別為中正國小(文小一)、馬公國小(文小二)、中興國小（文小三)、文光國小(文小四)及文澳國小(文小五)，文小用地整體開闢率為 100%。依檢討辦法規定，就民國 110 年計畫人口 66,000 人核計，需國小用地 11.88 公頃，原計畫劃設之國小用地面積尚不足 0.78 公頃。因國小用地係配合鄰里單元劃設，為創造良好學習環境及學童就學考量，宜維持原計畫。

(2)文中

原計畫劃設文中用地 2 處，面積 8.01 公頃，目前皆已開闢完成供文光與馬公國中使用，開闢率為 100%。依檢討辦法規定，就民國 110 年計畫人口 66,000 人核計，需國中用地 9.90 公頃，原計畫劃設之國小用地面積尚不足 1.89 公頃。因國中用地係配合鄰里單元劃設，為創造良好學習環境及學童就學考量，宜維持原計畫。

(3)文高

原計畫劃設文中用地 1 處，面積 6.5 公頃，目前為國立馬公高級中學，開闢率為 100%。依檢討辦法規定，高級中學由教育主管機關研訂整體配置計畫及面積需求；查目前教育主管機關尚無增設新校計畫，故維持原計畫。

(4)文職

原計畫劃設文職用地 1 處，面積 5.61 公頃，目前為國立澎湖高級海事水產職業學校，開闢率為 100%。依檢討辦法規定，高級職校由教育主管機關研訂整體配置計畫及面積需求；查目前教育主管機關尚無

增設新校計畫，故維持原計畫。

(5)文大

原計畫劃設文大用地 1 處，面積 20.44 公頃，目前為澎湖科技大學，但仍有 8.5 公頃尚未開闢，開闢率為 58%。依檢討辦法規定，文大依實際發展需要檢討，查目前該校尚無增設計畫，故維持原計畫。

3.公園用地

原計畫劃設公園用地 13 處，面積 27.46 公頃，目前已開闢 3 處面積為 11.04 公頃，開闢率為 40%。依檢討辦法規定，就民國 110 年計畫人口 66,000 人核計，需公園用地 11.55 公頃，原計畫劃設面積已超過需求標準 19.13 公頃。查現有「機十三」機關用地並未開闢使用，現況做公園使用，為符實際發展，宜將該機關用地(約 0.02 公頃)配合相鄰土地變更為公園用地，以提昇環境品質；查「公二－一」公園用地與西側之公園為完整之公園用地，因南北向道路之開闢而切割，為利整體規劃，將該公園用地(約 0.25 公頃)配合現況使用及相鄰使用調整變更綠地及體育場用地；查「馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明細表第二案附帶條件規定:「公九-二公園用地，工四-四工業區，工七公園用地變更為住宅區、工業區與道路用地部分，農業區變更為公園用地、道路用地與工業區部分及道路用地變更為住宅區部分，其中屬私有地部分應以市地重劃方式辦理。」，考量市地重劃可行性偏低(附件)，將「公七」、「公十二」、「公九-二」、道路用地等公共設施用地取消原附帶條件之規定，改以徵收方式取得用地。除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

4.鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設公園用地 11 處，面積 2.65 公頃，目前已開闢 6 處面積為 1.40 公頃，開闢率為 53%。依檢討辦法規定，就民國 110 年計畫人口 66,000 人核計，需劃設 5.28 公頃，原計畫尚不足 2.63 公頃，因本計畫公園用地超出標準甚多，可兼供兒童遊樂場使用，故本次檢討仍宜維持原計畫。

5.體育場用地

原計畫劃設公園用地1處，面積6.45公頃，目前已開闢使用。依檢討辦法規定，就民國110年計畫人口66,000人核計，需體育場用地5.28公頃，原計畫劃設已超過需求標準1.17公頃。查「公二－一」公園用地與西側之公園為完整之公園用地，因南北向道路之開闢而切割，為利整體規劃，將該公園用地(約0.25公頃)配合現況使用及相鄰使用調整變更綠地及體育場用地，餘維持原計畫。

6.綠地

原計畫劃設綠地 0.58 公頃，位於介壽路兩側之綠地及其他槽化綠地，目前僅開闢 0.15 公頃，開闢率為 26%。依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討；查「公二－一」公園用地與西側之公園為完整之公園用地，因南北向道路之開闢而切割，為利整體規劃，將該公園用地(約 0.25 公頃)配合現況使用及相鄰使用調整變更綠地及體育場用地，餘維持原計畫。

7.市場用地

原計畫劃設市場用地7處共1.15公頃，目前僅「市六」市場用地尚未開闢，其餘6處皆已開闢完成，開闢率為90%。依檢討辦法規定，零售市場用地以每一鄰里單元設置 1 處為原則，但計畫書內述明無須設置者得免設置；查建國市場改建計畫遲遲未能執行，以致影響該區商業活動及生活品質，考量消費購物型態漸趨改變，不再依賴傳統市場提供採買服務，為靈活運用土地資源，充份發揮公有地之使用效率，並與鄰近使用相互結合，故將市場用地(約0.16公頃)附帶條變更為予以變更為商業區及廣場用地，餘維持原計畫。

8.廣場用地

原計畫劃設廣場用地2處，面積0.33公頃，目前廣一已開闢完成，開闢率達33%。依檢討辦法規定，廣場用地應按實際需要檢討。本次通盤檢討參酌人民或團體陳情意見及實際發展使用調整變更，查原馬公市公所舊址閒置至今九年有餘，現況作臨時停車場使用，該土地正座落馬

公市繁榮街廓，為提昇土地利用效率及地盡其利原則，將該機關用地(約0.11 公頃)附帶條件變更為商業區及廣場用地；另建國市場改建計畫遲遲未能執行，以致影響該區商業活動及生活品質，考量消費購物型態漸趨改變，不再依賴傳統市場提供採買服務，為靈活運用土地資源，充份發揮公有地之使用效率，並與鄰近使用相互結合，故將市場用地(約0.16公頃)附帶條變更為予以變更為商業區及廣場用地。除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

9.廣場兼停車場用地

原計畫劃設廣場用地9處，面積4.34公頃，目前僅廣停三已開闢，開闢率為 2%。依檢討辦法「不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求」規定核計，需劃設停車場用地4.788公頃，原計畫尚不足0.448公頃，本次檢討仍宜維持原計畫。

10.加油站用地

原計畫劃設廣場用地3處，面積0.70公頃，目前僅油一已開闢，開闢率為29%。依檢討辦法規定，加油站用地應按實際需要檢討，本次檢討仍宜維持原計畫。

11.港埠用地

原計畫劃設港埠用地面積10.18公頃，已完全開闢使用。本次檢討為考量第三漁港使用現況及未來之發展需求，將部分漁業區(約35.08公頃)、水域(約25.67公頃)調整變更為港埠用地及批發市場用地，以利因應發展觀光之需求，餘仍宜維持原計畫。

12.醫院用地

原計畫劃設醫院用地1處，面積0.98公頃，為現有之署立醫院。依檢討辦法規定，醫院用地應按實際需要檢討，本次檢討仍宜維持原計畫。

13.社教機構用地

原計畫劃設社教用地4處，面積1.43公頃，社一、社三、社四皆已開闢完成，社二則尚未開闢，開闢率為0.97%。依檢討辦法規定，社教

機構用地應按實際需要檢討，本次檢討仍宜維持原計畫。

14.墓地

原計畫劃設墓地1.39公頃，已開闢完成。依檢討辦法規定，墓地應按實際需要檢討，本次檢討仍宜維持原計畫。

15.電力事業用地

原計畫劃設電力事業用地1處，面積1.47公頃，目前已開闢使用。依檢討辦法規定，電力事業用地應按實際需要檢討，本次檢討仍宜維持原計畫。

16.變電所用地

原計畫劃設變電所用地1處，面積0.31公頃，目前已開闢使用。依檢討辦法規定，變電所用地應按實際需要檢討，本次檢討仍宜維持原計畫。

17.污水處理廠用地

原計畫劃設污水處理廠用地1處，面積3.66公頃，目前已開闢使用。依檢討辦法規定，污水處理廠用地應按實際需要檢討，本次檢討仍宜維持原計畫。

18.自來水事業用地

原計畫劃設自來水事業用地2處，面積0.39公頃，目前已開闢使用。依檢討辦法規定，自來水事業用地應按實際需要檢討，本次檢討仍宜維持原計畫。

(六)交通系統計畫檢討

1.道路用地

原計畫聯外道路五條已全部開闢，區內道路及部分八公尺、四公尺道路尚未開闢外，餘主、次要道路多已開闢完竣，劃設道路用地面積合計73.19公頃。本次檢討因應現況發展情形，將計畫範圍調整至現有之

縣道 205 號南側，致部分位屬非都市土地納入本計畫區為道路用地，面積約 0.16 公頃。查「馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明細表第二案附帶條件規定:「公九-二公園用地，工四-四工業區，工七公園用地變更為住宅區、工業區與道路用地部分，農業區變更為公園用地、道路用地與工業區部分及道路用地變更為住宅區部分，其中屬私有地部分應以市地重劃方式辦理。」,考量市地重劃可行性偏低(附件)，將「公七」、「公十二」、「公九-二」、道路用地等公共設施用地取消原附帶條件之規定，改以徵收方式取得用地。除上開指明變更部分，餘維持原計畫。

2.人行廣場用地

原計畫劃設人行廣場用地，面積 1.47 公頃，目前已開闢 0.61 公頃使用，開闢率為 52%。依檢討辦法規定，人行廣場用地應按實際需要檢討，本次檢討仍宜維持原計畫。

(七)土地使用分區管制要點檢討

因應本次檢討係配合「都市計畫法臺灣省施行細則」、「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」、「都市計畫各土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」、「都市計畫公共設施多目標使用辦法」、「建築技術規則」等相關法令之增、修訂原計畫土地使用分區管制要點。

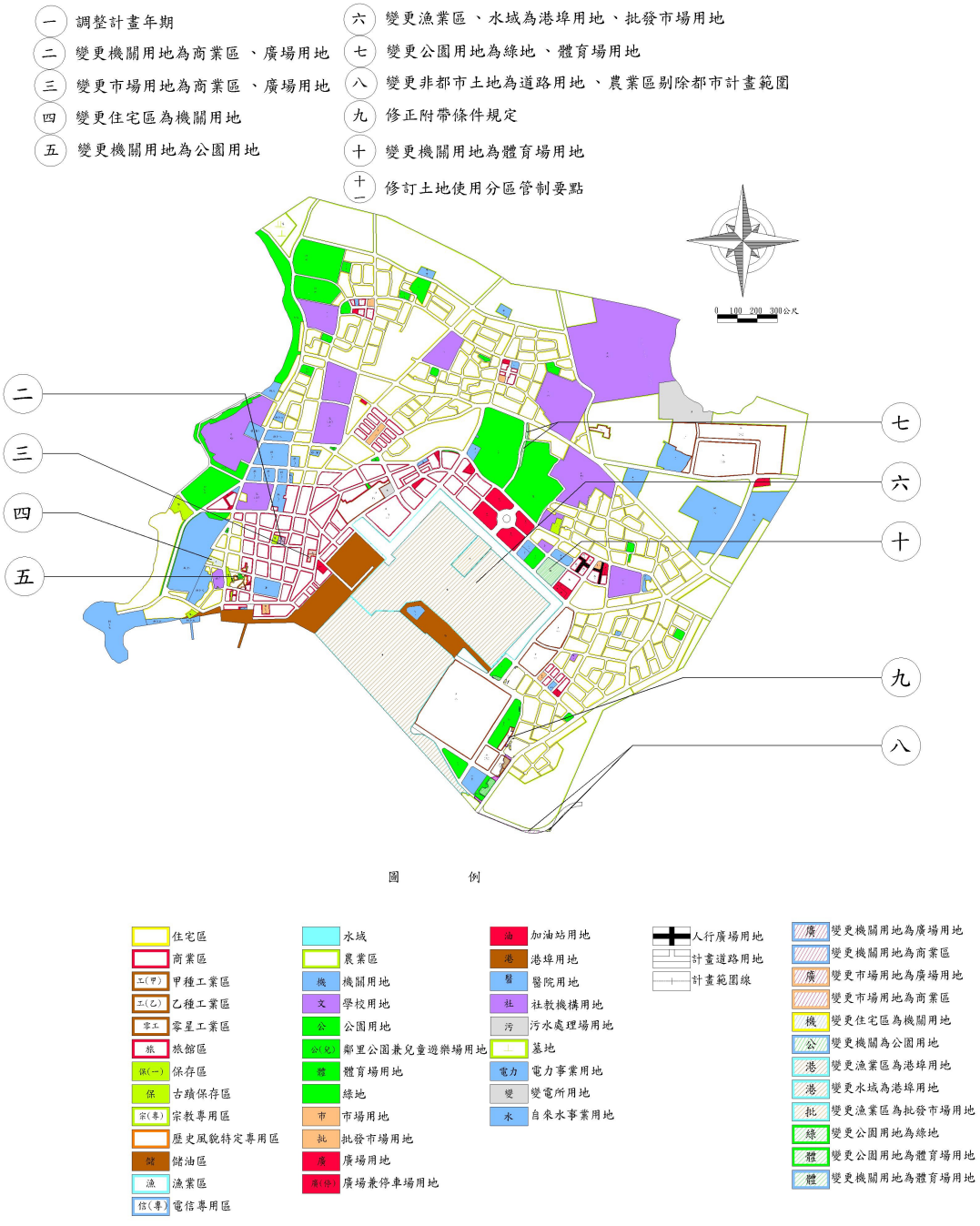


圖 3-2　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

表 3-2　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	計畫年期	100 年	110 年	考量計畫年期將屆，配合本計畫區之上位計畫南部區域計畫（草案），修訂計畫年期。	
二	光明路城隍廟旁機關用地	「機機一-一」機關用地 (0.11 公頃)	商業區 (0.055 公頃) 「廣三」廣場用地 (0.055 公頃)	1. 基地為馬公市公所舊址，於馬公市公所遷移新址後，現況閒置約九年有餘，一直作臨時停車場使用。鑑於該土地正座落馬公市繁榮街廓，為提昇土地利用效率，故應辦理變更為商業區，方符合地盡其利原則。 2. 依據「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」，本案應提供原用地面積 50%之公共設施用地做為回饋，本案予以留設為廣場用地，提供城隍廟遊客與地區居民休憩使用，並妥予綠美化，增加市區之休閒綠地。 【附五】: 應依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」之規定，將公共設施土地無償移轉贈與澎湖縣政府。	
三	建國市場	「市一-二」市場用地 (0.16 公頃)	商業區 (0.08 公頃) 「廣四」廣場用地 (0.08 公頃)	1. 由於建國市場改建計畫遲遲未能執行，以致影響該區商業活動及生活品質。 2. 考量消費購物型態漸趨改變，不再依賴傳統市場提供採買服務。為靈活運用土地資源，充份發揮公有地之使用效率，並與鄰近使用相互結合，故予以變更為商業區。 3. 依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」之規定市場用地應回饋留設40%之公共設施土地，惟查該市場用地係為公有土地，為創造市中心區之休閒空間，提昇都市環境品質，應予以提高回饋公共設施至 50%，以符公平原則。 【附六】: 應提供 50%之公共設施土地規劃為廣場用地，並無償移轉贈與澎湖縣政府。	
四	交通部中央氣象局澎湖氣象站	住宅區 (0.25 公頃)	「機二十七」機關用地 (0.25 公頃)	氣象站自日據時期即已設立使用，為測量澎湖馬公地區之重要觀測站。為符合土地使用分區及實際使用需求，予以變更之。	
五	天后宮東側	「機十三」機關用地 (0.02 公頃)	「公一-二」公園用地 (0.02 公頃)	為補充地區公共設施公園用地之不足，且現有「機十三」機關用地並未開闢使用，其現況與各項條件均適宜配合相鄰土地變更為公園用地以提昇環境品質。	
六	馬公第三漁港附近地區細部計畫漁業區	漁業區 (35.08 公頃) 水域 (25.67 公頃)	港埠用地 (58.98 公頃) 港埠用地 (23.90 公頃) 批發市場用地 (1.77 公頃)	1. 考量漁業區、水域使用現況及未來之發展需求，將部分漁業區及水域調整變更為港埠用地，以利因應發展觀光之需求。 2. 配合細部計畫之批發市場用地範圍，將其納入主要計畫內。	
七	縣立體育場	「公二-一」公	綠地	基地原與西側之公園為完整之公園用地	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	西北側	園用地 (0.25 公頃)	(0.08 公頃) 「體一」體育場用地 (0.17 公頃)	，後因南北向道路之開闢而切割，故配合合現況使用及主要相鄰分區，將其變更綠綠地及體育場用地。	
八	205 號縣道東南側(計畫區東南側範圍界)	農業區 (0.02 公頃) 非都市土地 (0.18 公頃)	剔除都市計畫範圍 (0.02 公頃) 道路用地 (0.18 公頃)	1.查中山段中山段 767、768、769、211-2、762-2 地號等五筆土地，現為都市計畫農業區土地，與南側同段非都市土地均屬軍方營區現有使用圍牆內，故都市計畫範圍配合現況修正剔除都市計畫範圍。 2.205 號縣道於該路段部分土地係為都市計畫道路用地、部分屬非都市計畫土地，為利行政管理及效率，將現況位非都市土地之道路納入本計畫區並劃設為道路用地。	
九	「馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明細表第二案附帶條件規定	乙種工業區 (0.25 公頃) 「住一」住宅區 (0.05 公頃) 「公七」公園用地 (0.06 公頃) 「公十二」公園用地 (0.01 公頃) 「公九-二」公園用地 (0.40 公頃) 道路用地 (0.15 公頃) 【附帶條件】： 公九-二公園用地，工四-四工業區，工七公園用地變更為住宅區、工業區與道路用地部分，農業區變更為公園用地、道路用地與工業區部分及道路用地變更為住宅區部分，其中屬私有地部分	乙種工業區 (0.19 公頃) 【附二】 乙種工業區 (0.06 公頃) 【附三】 「住一」住宅區 (0.05 公頃) 【附四】 「公七」、「公十二」、「公九-二」、道路用地 刪除附帶條件規定	1.考量市地重劃可行性偏低，本案公共設施用地取消原附帶條件之規定，改以徵收方式取得用地。 2.工業區及住宅區部分則變更原附帶條件之規定，改由各基地於開發前，依照本縣變更回饋審議原則之規定，繳交變更回饋代金。 3.部分依法無法指定建築線之裏地，由本府地政單位協助，依法以同一街廓內之其他公有土地，辦理公私有地交換分合。 附帶條件： 【附二】: 1.本工業區應比照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」公園用地變更為工業區之規定，繳交變更回饋代金(40%)。 2.私有地若依法無法指定建築線者(裏地)，由本府地政單位依法以同一街廓內之其他公有土地辦理公私有地交換分合。 3.土地所有權人應與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書後，始得發佈實施主要計畫。 【附三】: 1.本工業區應比照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」農業區變更為工業區之規定，繳交變更回饋代金(30%)。 2.土地所有權人應與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書後，始得發佈實施主要計畫。 【附四】: 1.本住宅區應比照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」公園用地變更為住宅區之規定，繳交變更回饋代金(35%)。 2.土地所有權人應與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書後，始得發佈實施主要計畫。	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		應以市地重劃方式辦理。			
十	馬公第三漁港北側「機22」機關用地	「機二二」機關用地(1.13公頃)	「體二」體育場用地(1.13公頃)	1.現有體育場用地已開闢完成，惟其整體空間不敷使用，為配合本縣推動全民運動，擴增規律運動人口，提昇國民健康體能及強化體育教育，計畫新建一處綜合體育館使用。 2.查該土地權屬為公有土地，為本縣推動中之重大建設計畫，目前已納入98年度離島建設基金予以支應。	
十一	計畫區	修訂土地使用分區管制要點(詳表)	增訂建地應留設停車空間與退縮建築等相關規定。		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表3-3　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點明細表

原條文	新條文	說明
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	同原條文。	未修訂。
二、住宅區建蔽率、容積率除細部計畫另有規定者從其規定外建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大學百分之二四〇。	同原條文。	未修訂。
三、商業區建蔽率除第三漁港附近地區細部計畫，另有規定者從其規定外，其餘商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之四〇〇。	同原條文。	未修訂。
四、工四－一為甲種工業區專供船舶修造使用。工業區、甲種工業區、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。	同原條文。	未修訂。
五、旅館區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之三五〇。	同原條文。	未修訂。
六、保存區之管制內容如下: 1.保一應存文化資產保存法相關規定辦理。 2.保二(古街巷用地)之維護方式及容許使用項目等，應依中央街鄰近地區細部計畫之土地使用分區管制要點規定。	同原條文。	未修訂。

原條文	新條文	說明
七、宗教專用區之建蔽率、容積率及建築管制應依中央街鄰近地區細部計畫之土地使用分區管制要點規定。	同原條文。	未修訂。
八、歷史風貌特定專用區之建蔽率、容積率及建築管制應依中央街鄰近地區細部計畫之土地使用分區管制要點規定。	同原條文。	未修訂。
九、儲油區以設置、儲存供應船舶使用之油料及其必須附屬設施為限，其建蔽率不得大於百分之五，容積率不得大於百分之十。油槽並應計入建蔽率。儲油區之配置其造型應經都市設計審議委員會許可使得建築。	同原條文。	未修訂。
十、漁業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不大於百分之二一〇，以供觀光漁業活動有關之餐飲、海產、食品、一般休閒性店舖、觀光漁市、製冰、冷凍、漁產品加工等使用為主及經漁業主管機關核准之與促進觀光休閒活動有關之行業或設施為限。第三漁港附近地區細部計畫劃設休閒漁業區、一般漁業區另有規定者，從其規定。	同原條文。	未修訂。
十一、機關、醫院、自來水事業、電力事業、變電所及社教機構等用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。	同原條文。	未修訂。
十二、學校用地，國中、國小之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇；高中(職)以上之學校建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二〇〇。	同原條文。	未修訂。
十三、市場用地之建蔽率不得大於分之八〇，容積率不得大於百分二四〇。	同原條文。	未修訂。
十四、加油站之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之八〇。	同原條文。	未修訂。
十五、港埠用地建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二〇〇，其使用需經港戶主管機管	同原條文。	未修訂。

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>核准。其有關建築行為應經都市設計審議委員會許可使得申請建築。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>十六、污水處理廠之建蔽率不得大於百分之二〇，容積率不得大於百分之四〇，並應加強綠化植栽。</td><td>同原條文。</td><td>未修訂。</td></tr>
<tr><td>十七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施訂定左列獎勵措施:
1.建築基地設置公共獎勵部份，除細部計畫另有規定者外應依「建築技術規則」建築設計施工篇地第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。
2.建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但已不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
3.私人捐獻或設置圖書館、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一〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益基金管理營運者。
4.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。</td><td>同原條文。</td><td>未修訂。</td></tr>
<tr><td>十八、本計畫區內之公共設施用地均得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。</td><td>同原條文。</td><td>未修訂。</td></tr>
<tr><td>十九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</td><td>同原條文。</td><td>未修訂。</td></tr>
<tr><td>無</td><td>二十、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：
<table><tr><th>項目</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr><tr><td>住宅區
商業區</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td></tr></table></td><td>1.增訂整體開發區及大規模開發區之建築退縮規定。
2.依內政部都委會八十九年六月十三日第四八七次會議決議之意</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>工業區</td><td>自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr>
<tr><td>公共設施用地及公用事業設施</td><td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td><td>一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
二、如有特殊情形者，得由都市計畫委員會審決確定。</td></tr>
</table>
</td><td>旨辦理。</td></tr>
<tr><td>無</td><td>二十一、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報縣都市計畫審議委員會審議同意者，從其規定。
<table>
<tr><th>樓地板面積</th><th>停車位設置標準</th></tr>
<tr><td>三五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)</td><td>設置一部</td></tr>
<tr><td>超過三五〇平方公尺至五〇〇平方公尺</td><td>設置二部</td></tr>
<tr><td>超過五〇〇平方公尺至六〇〇平方公尺</td><td>設置三部</td></tr>
<tr><td colspan="2">以下類推即每增加一五〇平方公尺，增設一部</td></tr>
</table>
</td><td>1. 增訂整體開發區及大規模開發區之設置停車空間規定。
2. 依內政部都委會八十九年六月十三日第四次八七會議決議之意旨辦理。</td></tr>
</table>

第四章　檢討後計畫

一、計畫範圍

馬公都市計畫西、南面海，北隔農業區與重光、西衛為鄰，東接東衛、石泉、前寮等地區，計畫面積 570.63 公頃。

二、計畫年期

配合南部區域計畫，以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口 66,000 人，居住密度每公頃約 330 人。

四、土地使用分區計畫

檢討後之土地使用分區計畫，分述如下：(詳見圖 4-1、表 4-1、4-2)

(一)住宅區

為提供居住機能，劃設住宅區面積 125.97 公頃。

(二)商業區

為滿足商業服務機能，劃設商業區面積 32.75 公頃。

(三)甲種工業區

為專供船舶維修用之工廠使用，計畫面積 13.39 公頃。

(四)乙種工業區

劃設計畫面積 19.68 公頃，供一般工業生產使用。

(五)零星工業區

劃設計畫面積 0.36 公頃，現況為既有之工廠使用。

(六)旅館區

為因應觀光產業發展住宿相關服務所需，劃設旅館區一處，計畫面積2.38 公頃。開發建築時有關開發強度及都市設計管制事項，應依該區細部計畫之規定辦理。

(七)保存區

配合現有寺廟及傳統老街劃設，計畫面積 1.61 公頃。

(八)古蹟保存區

為現有城隍廟，計畫面積 0.05 公頃。

(九)宗教專用區

配合寺廟建築使用劃設，計畫面積 0.01 公頃。

(十)歷史風貌特定專用區

為保存中央街特殊建築群所劃設，計畫面積 0.36 公頃。其土地使用與建築管制應依該區細部計畫規定辦理。

(十一)儲油區

於第三漁港劃設一處儲油區，計畫面積 3.65 公頃。

(十二)漁業區

於第二、第三漁港濱海區劃設漁業區，計畫面積 9.22 公頃。

(十三)電信專用區

配合現有中華電信相關設施及停車等使用劃設，計畫面積 0.73 公頃。

(十四)農業區

農業區分佈於計畫區北側、東側及東南側，計畫面積 75.98613 公頃。

五、公共設施計畫

檢討後公共設施用地劃設情形，分別說明如下(表 4-3)。

(一)機關用地

劃設機關用地24處，合計總計畫面積32.50公頃。

(二)學校用地

1.文小

劃設文小用地5處，均已開闢完成，包括中正國小（文小一）、馬公國小（文小二）、中興國小（文小三）、文光國小（文小四）及文澳國小(文小五)。計畫總面積為11.10公頃。

2.文中

劃設文中 2 處，皆已開闢完成，包括文光國中（文中一）及馬公國中（文中二)。計畫總面積為8.01公頃。

3.文高

劃設文高用地1處，現為馬公高級中學，計畫面積6.50公頃。

4.文職

劃設文職用地 1 處，現為國立澎湖高級海事水產職業學校，計畫面積5.61公頃。

5.文大

劃設文大用地1處，現為國立澎湖科技大學，計畫面積20.44公頃。

(三)公園用地

劃設公園用地13處，面積合計27.23公頃。

(四）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地11處，面積合計2.65公頃。

(五)體育場用地

劃設體育場用地2處，計畫面積7.75公頃。

(六)綠地

主要位於介壽路兩側之綠地及其他槽化綠地，及機十六北側，計畫面積合計 0.66 公頃。

(七)市場用地

劃設市場用地 6 處，計畫面積 0.99 公頃。

(八)批發市場用地

劃設市場用地 1 處，計畫面積 1.77 公頃。

(九)廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 9 處，計畫面積合計 4.34 公頃。

(十)廣場用地

劃設廣場用地 4 處，計畫面積合計 0.47 公頃。

(十一)港埠用地

將機一-三南側及現有商港及漁港一帶劃設為港埠用地，計畫面積合計 69.16 公頃。

(十二)醫院用地

劃設醫院用地 1 處，供署立澎湖醫院使用，計畫面積 0.98 公頃。

(十三)社教機構用地

劃設社教機構用地 4 處，計畫面積合計 1.43 公頃。

(十四)加油站用地

劃設加油站用地 3 處，計畫面積合計 0.70 公頃。

(十五)墓地

劃設墓地 1 處，計畫面積 1.39 公頃。

(十六)電力事業用地

劃設電力事業用地1處，計畫面積1.47公頃。

(十七)變電所用地

劃設變電所用地1處，計畫面積0.31公頃。

(十八)自來水事業用地

劃設自來水事業用地2處，計畫面積合計0.39公頃。

(十九)污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地1處，計畫面積3.66公頃。

六、交通系統計畫

檢討後道路編號表詳見表4-4。

(一)道路用地

劃設道路用地面積合計73.37公頃。

(二)人行廣場用地

劃設人行廣場用地面積合計1.47公頃。

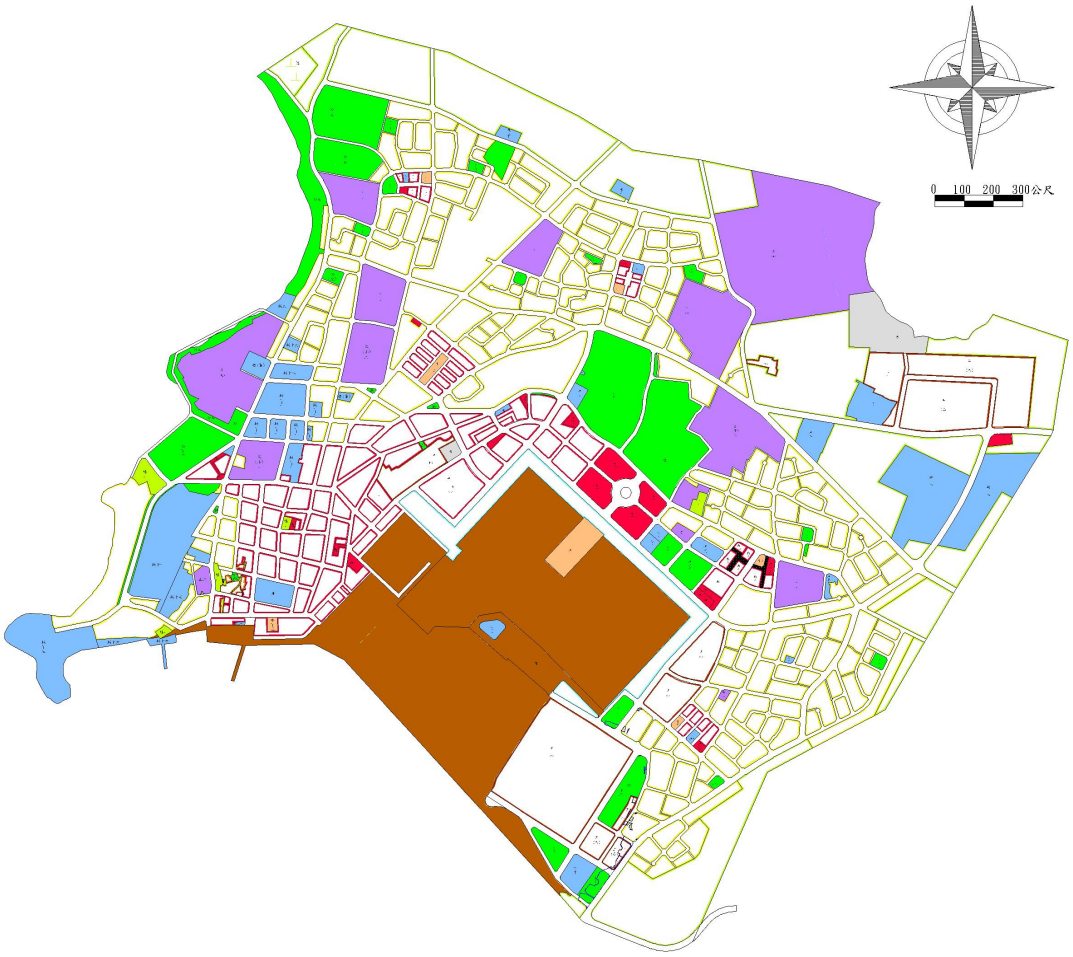


圖　　例

住宅區
商業區
甲種工業區
乙種工業區
零星工業區
旅館區
保存區
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
電信專用區
水域
農業區
機關用地
學校用地
公園用地
鄰里公園兼兒童遊樂場用地
體育場用地
綠地
市場用地
批發市場用地
廣場用地
廣場兼停車場用地
加油站用地
港埠用地
醫院用地
社教機構用地
污水處理場用地
墓地
電力事業用地
變電所用地
自來水事業用地
人行廣場用地
計畫道路用地
計畫範圍線

圖 4-1　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

表 4-1　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)前後土地使用面積對照表

項　目		檢討前面積(公頃)	增減面積(公頃)	檢討後			備註
				面積(公頃)	百分比 1(%)	百分比 2(%)	
土地使用分區	住宅區	126.22	-0.25	125.97	22.08	25.47	
	商業區	32.62	0.13	32.75	5.74	6.62	
	甲種工業區	13.39	0	13.39	2.35	2.71	
	乙種工業區	19.68	0	20.04	3.45	3.98	
	零星工業區	0.36	0	0.36	0.06	0.07	
	旅館區	2.38	0	2.38	0.42	0.48	
	保存區	1.61	0	1.61	0.28	0.33	
	古蹟保存區	0.05	0	0.05	0.01	0.01	
	宗教專用區	0.01	0	0.01	0.00	0.00	
	歷史風貌特定專用區	0.36	0	0.36	0.06	0.07	
	儲油區	3.65	0	3.65	0.64	0.74	
	漁業區	44.30	-35.08	9.22	1.62	1.86	
	電信專用區	0.73	0	0.73	0.13	0.15	
	水域	25.67	-25.67	0	0.00	-	
	農業區	76.14	-0.02	76.12	13.34	-	
	小計	347.17		286.28	50.17	42.50	
公共設施用地	機關用地	33.51	-1.01	32.50	5.70	6.57	
	學校用地	51.66	0	51.66	9.05	10.45	
	公園用地	27.46	-0.23	27.23	4.77	5.51	
	公園兼兒童遊樂場	2.65	0	2.65	0.46	0.54	
	體育場用地	6.45	1.30	7.75	1.36	1.57	
	綠地	0.58	0.08	0.66	0.12	0.13	
	市場用地	1.15	-0.16	0.99	0.17	0.20	
	批發市場用地	0	1.77	1.77	0.31	0.36	
	廣場用地	0.33	0.14	0.47	0.08	0.09	
	廣場兼停車場用地	4.34	0	4.34	0.76	0.88	
	加油站用地	0.70	0	0.70	0.12	0.14	
	港埠用地	10.18	58.98	69.16	12.12	13.99	
	醫院用地	0.98	0	0.98	0.17	0.20	
	社教機構用地	1.43	0	1.43	0.25	0.29	
	墓地	1.39	0	1.39	0.24	0.28	
	電力事業用地	1.47	0	1.47	0.26	0.30	
	變電所用地	0.31	0	0.31	0.05	0.06	
	自來水事業用地	0.39	0	0.39	0.07	0.08	
	污水處理場用地	3.66	0	3.66	0.64	0.74	
	人行廣場用地	1.47	0	1.47	0.26	0.30	
	道路用地	73.19	0.18	73.37	12.86	14.84	
	小計	223.30		284.35	49.83	57.50	
總面積1		570.47	0.16	570.63	100.00	--	
都市發展用地面積2		468.66	--	494.51	--	100.00	

註：1.都市發展用地面積不包括農業區、水域面積。

2.表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地釘樁分割測量面積為準。

3.表列面積計算至小數點以下第三位四捨五入。

表 4-2　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)變更土地面積統計表

新編號 項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	合計
住宅區	調整計畫年期至民國一一〇年			-0.25					修正附帶條件規定			-0.25
商業區		0.05	0.08									0.13
工業區												0
甲種工業區												0
乙種工業區												0
零星工業區												0
旅館區												0
保存區												0
古蹟保存區												0
宗教專用區												0
歷史風貌特定專用區												0
儲油區												0
漁業區						-35.08						-35.08
電信專用區												0
水域												-25.67
農業區												-0.02
機關用地		-0.11		0.25	-0.02					-1.13		-1.01
學校用地												0
公園用地					0.02		-0.25					-0.23
公園兼兒童遊樂場												0
體育場用地							0.17			1.13		1.3
綠地							0.08					0.08
市場用地			-0.16									-0.16
批發市場用地						1.77						1.77
廣場用地		0.06	0.06									0.14
廣場兼停車場用地												0
加油站用地												0
港埠用地						58.98						58.98
醫院用地												0
社教機構用地												0
墓地												0
電力事業用地												0
變電所用地												0
自來水事業用地												0
污水處理廠用地												0
人行廣場用地												0
道路用地								0.18				0.18

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
　　2.表列面積計算至小數點以下第三位四捨五入。

表 4-3　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積（公頃）	位置或說明	備註
機關用地	機一-一	3.82	供縣政府及其他公共建築使用	
	機一-二	0.22	供警政及其他單位建築使用	
	機一-三	4.53	供軍事機關使用	
	機三	0.14	供鄰里機關使用	
	機四	0.06	供鄰里機關使用	
	機五	0.22	供全市性機關使用	
	機六	0.12	供鄰里機關使用	
	機八	11.41	供澎湖地方法院使用	
	機九	0.48	供公共車船管理處使用	
	機十一	5.94	供軍事機關使用	
	機十二	0.34	供澎湖區檢查處使用	
	機十四	0.26	供國稅局澎湖分局使用	
	機十五	0.96	供澎防部使用	
	機十六	0.64	供軍事機關使用	
	機十七	0.08	防衛部機關辦公處所	
	機十八	0.70	供軍事機關使用	
	機十九	0.22	供澎防部使用	
	機二十	0.31	供設置消防局使用	
	機二十一	0.48	供為民服務大樓及其他機關使用	
	機二十三	0.07	供設置東文里活動中心使用	
	機二十四	0.95	供軍事機關使用	
	機二十五	0.21	供設置西文里活動中心使用	
	機二十六	0.04	供高雄港務局馬公港分駐所使用	
	機二十七	0.25	供澎湖氣象站使用	
	合計	32.50		
學校用地	文小一	1.90	中正國小	
	文小二	2.89	馬公國小	
	文小三	2.01	中興國小	
	文小四	2.25	文光國小	
	文小五	2.05	文澳國小	
	小　計	11.10		
	文中二	2.63	文光國中	
	文中三	5.38	馬公國中	
	小計	8.01		
	文高	6.50	國立馬公高級中學	
	文職	5.61	國立澎湖高級海事水產職業學校(高職)	
	小計	12.12		
	文大	20.44	國立澎湖科技大學	

項目	編號	計畫面積（公頃）	位置或說明	備註
	合計	51.66		
公園用地	公一-一	3.14	觀音亭東北側	
	公一-二	0.06	中央街機十三東側	
	公二-一	7.02	文化中心一帶	
	公三	5.76	海濱公園	
	公四	0.25	鄰里公園	
	公五	3.99	海濱公園	
	公六	2.35	鄰里公園	
	公七	0.62	海濱公園	
	公八	0.63	鄰里公園	
	公九-一	0.82	海濱公園	
	公九-二	0.64	海濱公園	
	公十一	0.34	機十一北側	
	公十二	1.61	馬公第三漁港東側	
	小計	27.23		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒二	0.28	第二鄰里公園兼兒童遊樂場	
	公兒三-一	0.15	第三鄰里公園兼兒童遊樂場	
	公兒三-二	0.11	第三鄰里公園兼兒童遊樂場	
	公兒三-三	0.29	第三鄰里公園兼兒童遊樂場	
	公兒四-一	0.22	第四鄰里公園兼兒童遊樂場	
	公兒四-二	0.84	第四鄰里公園兼兒童遊樂場	
	公兒四-三	0.18	第四鄰里公園兼兒童遊樂場	
	公兒五	0.17	第五鄰里公園兼兒童遊樂場	
	公兒六-一	0.15	第六鄰里公園兼兒童遊樂場	
	公兒六-二	0.22	第六鄰里公園兼兒童遊樂場	
	公兒七	0.04		發電廠北側
	小計	2.65		
體育場用地	體一	6.62	現有文化中心附近	
	體二	1.13	第三漁港北側	
	小計	7.75		
綠地	綠	0.66	介壽路兩側之綠地及其他槽化綠地	
市場用地	市一之三	0.17	啟明市場	
	市二	0.34	北辰市場	
	市三	0.12	第三鄰里市場	
	市四	0.13	第四鄰里市場	
	市五	0.11	第五鄰里市場	
	市六	0.12	第六鄰里市場	
	小計	0.99		

項目	編號	計畫面積（公頃）	位置或說明	備註
批發市場用地	批	1.77	馬公第三漁港圓環南側之漁業批發市場	
廣場兼停車場用地	廣停一-三	0.12	社區中心內	
	廣停三	0.07	第三鄰里中心內	
	廣停四	0.06	第四鄰里中心內	
	廣停六	0.10	第六鄰里中心內	
	廣停七	3.54	體育場南側	
	廣停九	0.05	北辰市場西北側	
	廣停十	0.09	社區中心內	
	廣停十二	0.16	社區中心內	
	廣停十四	0.15	第五鄰里中心內	
	小計	4.34		
廣場用地	廣一	0.11	機十一北側	
	廣二	0.22	第三漁港東北側	
	廣三	0.06	堭皇廟東側	
	廣四	0.08	油一西北側(原建國市場)	
	小計	0.47		
港埠用地	港	69.16	機一-三南側現有商港、漁港一帶	
醫院用地	醫	0.98	現有署立澎湖醫院	
社教機構用地	社一	0.10	第六鄰里中心附近	
	社二	0.46	天后宮西側	
	社三	0.24	公八北側	
	社四	0.63	孔廟西側	
	小計	1.43		
加油站用地	油一	0.20	1-3 號道路與 1-11 號道路交叉處	
	油二	0.30	三號與一號道路交叉處	
	油四	0.20	第三漁港東北側	
	小計	0.70		
墓地	墓	1.39	十一號與十二號道路交叉處	
電力事業用地	電	1.47	工業區西側	
變電所用地	變	0.31	五號道路西側	
自來水事業用地	水一	0.10	廣停十左側、四維路北側	
	水二	0.29		
	小計	0.39		
污水處理廠用地		3.66	文大東北側	
人行廣場用地		1.47	第四鄰里中心、第五鄰里中心及天后宮前	
道路用地		73.17		

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.表列面積計算至小數點以下第三位四捨五入。

表 4-4　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號明細表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
一	自 1-14 道路至計畫區東端	20	2660	
二	自一號道路至計畫區東端	20	879	
三	自一號道路至一號道路	20	2167	
四	自三號道路計畫區南端	20	1470	
五	自 2-1 號道路至一號道路	20	330	
六	自 5-1 號道路至計畫區南端	20	1400	
七	自一號道路至一號道路	15	2111	
八	自七號道路至七號道路	15	2021	
九	自八號道路至一號道路	15	1530	
十	自一號道路至一號道路（工業區）	15	643	
十一	自一號道路至重光里	12	200	
十二	自八號道路至文光里	12	200	
十三	自八號道路至墓地	12	200	
十四	自七號道路至西衛里	12	210	
十五	自七號道路至西衛里	12	205	
十六	自六號道路至水域	20	243	
十七	自四號道路至水域	20	500	
1-1	自九號道路至 1-6 號道路（治平路）	15	515	
1-2	自 1-4 號道路至漁市場	15	750	
1-3	自 1-5 號道路至 1-2 號道路	15	715	
1-4	自 1-6 號道路至碼頭	15	1400	
1-5	自 1-6 號道路至 1-4 號道路	15	125	
1-6	自九號道路至 1-4 號道路	15	860	
1-7	自 1-2 號道路至 1-4 號道路	15	441	
1-8	自 1-1 號道路至 1-2 號道路	15	210	
1-9	自九號道路至 1-1 號道路	15	109	
1-10	自 1-2 號道路至 1-3 號道路	15	230	
1-11	自五號道路至 1-3 號道路	15	475	
1-12	自 1-1 至 11 公尺道路	15	82	
1-13	自 1-4 號道路至機一-三	12	255	
1-14	自 1-11 號道路至一號道路	15	184	
1-15	自 1-11 號道路南接 11 公尺道路	15	95	
2-1	自一號道路至九號道路	15	598	
2-2	自七號道路至九號道路	15	486	
2-3	自 2-1 號道路至 2-2 號道路	15	158	
2-4	自 2-1 號道路至 2-2 號道路	12	200	
3-1	自七號道路至七號道路	12	630	
3-2	自七號道路至一號道路	12	410	
4-1	自八號道路至七號道路	12	870	

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
4-2	自八號道路至七號道路	12	575	
5-1	自一號道路至三號道路	15	913	
5-2	自一號道路至 5-5 號道路	12	850	
5-3	自九號道路至一號道路	15	155	
5-4	自 5-3 號道路至五號道路	12	130	
5-5	自三號道路至三號道路	12	630	
5-6	自 5-1 號道路至三號道路	15	200	
5-7	自 5-1 號道路至三號道路	15	170	
5-8	自 5-1 號道路至三號道路	30	170	
6-1	自公七至四號道路	15	460	
6-2	自三號道路往石泉國小方向	12	264	
6-3	自六號道路至四號道路	12	470	
6-4	自 6-1 號道路至三號道路	12	486	
7-1	自五號道路至九號道路	11	110	
未編號	次要道路	11	110	
未編號	次要道路	10	5,827	
未編號	出入道路	8	14,889	
未編號	出入道路	6	737	
未編號	出入道路	5	94	
未編號	出入道路	4	5,872	

註：表內道路長度應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。

七、防災計畫

(一)都市防災計畫系統

依據行政院二三九一次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒定期通盤檢討實施辦法第七條規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。基此，本計畫區之防災系統重點，著重於防(救)災據點，包括避難場所和避難設施，以及防(救)災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶等兩方面，茲分別說明如下：(詳圖 4-2、4-3)

1.防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)係以各社區鄰里單元設置防災區劃配合劃設之，除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用學校、河域、公園、兒童遊樂場、綠地和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼作避難防災場所和緊急疏散地區使用。

(1)防(救)災避難場所

A.臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。指定用地為本計畫區內之學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、廣停和道路等外部開放空間。

B.長期避難場所

長期避難場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和避護場所，指定用地為本計畫區內之文小與文中用地。另各行政區和機關用地，因對外連繫及取得各種情報資訊便利，亦可供作一般收容場所。

C.其他

包括各項機能之救災據點，其說明如下列：

a.設置消防隊指揮所(或中心)，配合消防資源的運用，包括儲備消

防器材、水源・等，以供作因應緊急用途使用。

b.設置警察據點，配合社區鄰里之空間單元，以進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持。

c.設置救災救護隊，以容納擴編後救災救護人員之進駐，並提供防(救)災必要的設施及設備使用。

(2)防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施,詳下列之防(救)災據點計畫準則及建議表：

種類	防(救)災必要的設施及設備	防(救)災據點
臨時避難場所	1.各鄰里單元或防(救)災區劃內情報資訊和電信設備。 2.配合災害疏散所需之器材和場所。	學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、廣停和道路等外部開放空間。
種類	防(救)災必要的設施及設備	防(救)災據點
長期避難場所	除前項必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，和提供緊急事故或災難時，必需之空間和民生物品。	文小、文中、機關用地和行政區等
其他		消防隊、警察局和救災救護隊。

2.防(救)災路線

本計畫區之防災路線係以各社區鄰里單元設置防災區劃予以劃設之，並結合聯接防災避難場所，同時亦利用主要幹道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統；另防災或救援據點則以機關、廣場兼停車場、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場等綠化空間劃設之，以提供人員緊急疏散和防災避難之用，以確保公共安全。

(1)消防救災路線

本計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築物倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度的不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。基此本計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急道路、救援輸送和避難輔助道路等，茲分別說明如下：

A.緊急道路

指定本計畫區

B.救援、輸送道路

指定本計畫區之次要聯外道路為救援輸送道路，並作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

C.避難輔助道路

以本計畫區內之主要及次要區內道路為主，主要供作連接各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通緊急道路和救援輸送道路主要擔負連結之重要功能。

(2)火災延燒防止地帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域、主要幹道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統，配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路，於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔離功用。

整體而言，本計畫區之都市防災計畫應屬網要性避難疏散計畫。

(二)防災維生系統

為確保都市災害發生時，能減低維生線系統(包括給水、電力、電訊和瓦斯系統等)之最低損壞程度，以提高都市緊急應變機能。

主要計畫著重於檢討整體公共工程系統之規劃，以確定重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，其包括下列項目：

1.規劃都市維生線共同管溝系統。

2.推動電線管路之地下化系統。

3.提高管路耐震化作業系統。

4.設立維生線管理中心系統。

(三)既有聚落災害應變規劃

災害發生時，既有聚落因為房屋老朽、巷道狹窄，常造成救難死角，且造成極大損失。查計畫區仍尚存部分既有聚落，現況巷道寬度僅約 3～4 公尺，災害發生時不利救援；另查內政部建築研究所對都市防災空間應變系統規劃研究顯示，災害發生時道路在「4m 以下」道路被阻絕機率為 81.3%，「4m 以上，6m 以下」道路被阻絕機率為 45.5%，「6m 以上，8m 以下」道路被阻絕之機率為 17.2%，基於防災考量既有聚落仍規劃有計畫道路以利救援，惟往往因為徵收、開闢困難而延宕，準此未來在都市計畫道路尚未完成開闢情形下，應加強宣導居民對災害認知，其災害應變規劃如下：

1.加強居民的防救災組訓及演練，才能居安思危、見義勇為，發揮以民救民的民間救難潛力。

2.推動舊市區重建，獎勵基地合併開發以留設防災空地。

3.藉由交通管理機制排除違規停車、違章建築、招牌、電線桿及變電箱、臨時攤販及違法佔據道路之不當使用，以確保足夠的通行寬度及提高管路耐震化作業系統。

4.廣設簡易救難設備，並訓練居民平日熟練使用，發揮黃金救難時間。

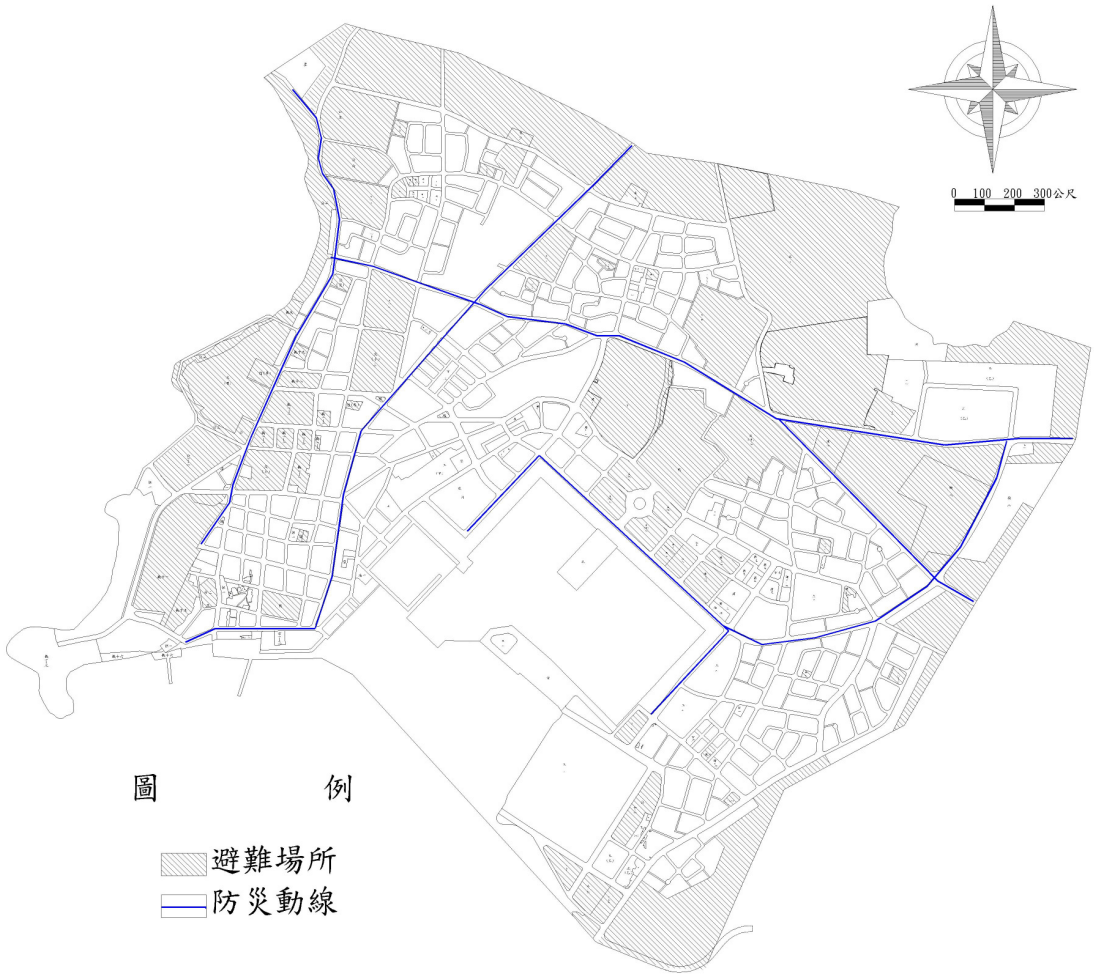


圖 4-2　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)防災避難示意圖

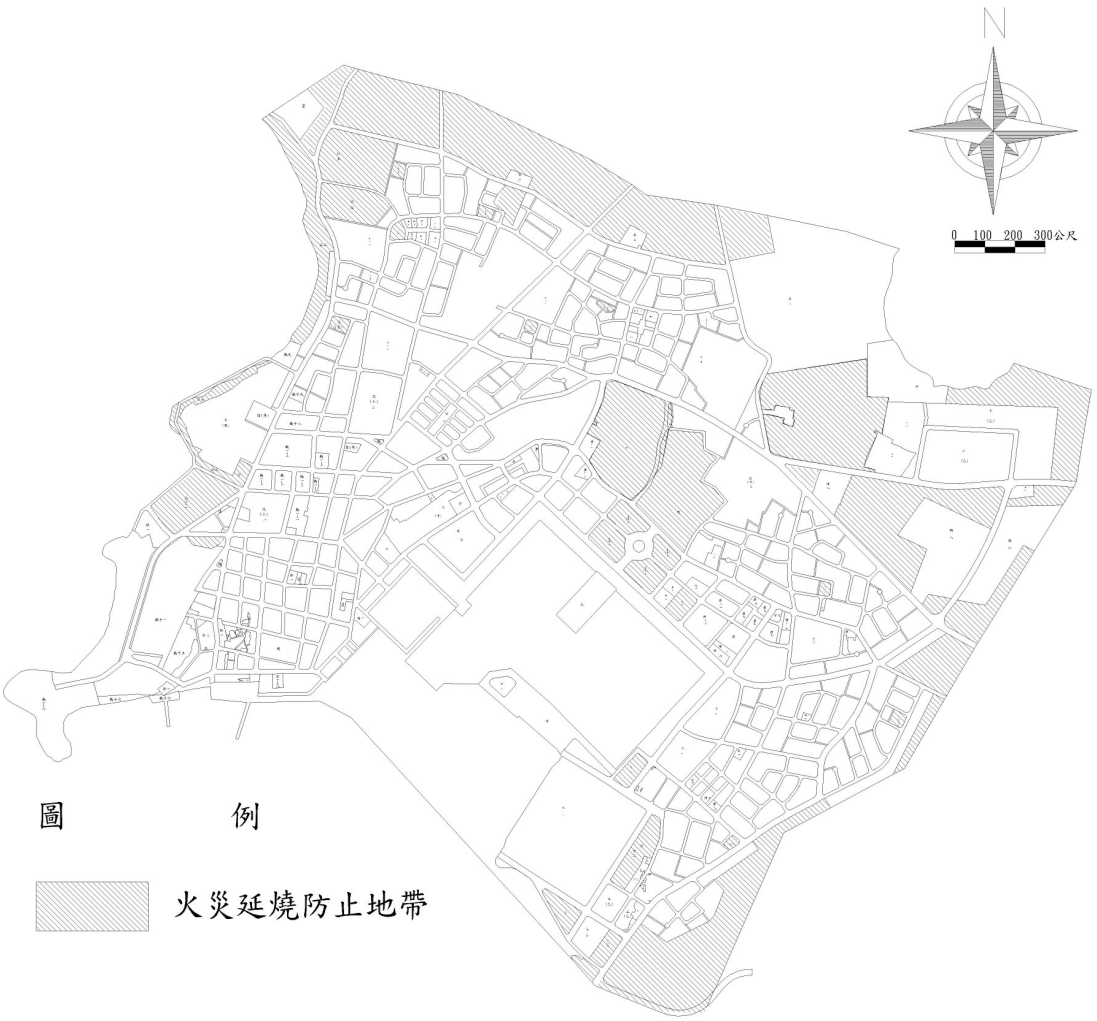


圖 4-3　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)火災延燒防止地帶示意圖

八、分期分區發展計畫

本計畫區以縣府所在區位鄰近之商業區，為已發展區，其餘地區為優先發展區(圖 4-4)。

九、事業及財務計畫

本計畫尚未開闢公共設施之開發方式，及其所需開發經費預估詳見表 4-5。

十、土地使用分區管制要點

為促進本計畫區土地資源之合理利用，誘導都市作有秩序之發展，並維護整體開發地區與大規模面積開發地區之優良環境品質，修訂後土地使用分區管制要點如下：

(一)本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

(二)住宅區建蔽率、容積率除細部計畫另有規定者從其規定外建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大學百分之二四〇。

(三)商業區建蔽率除第三漁港附近地區細部計畫，另有規定者從其規定外，其餘商業區建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之四〇〇。

(四)工四－一為甲種工業區專供船舶修造使用。工業區、甲種工業區、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。

(五)旅館區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之三五〇。

(六)保存區之管制內容如下:

1.保一應存文化資產保存法相關規定辦理。

2.保二(古街巷用地)之維護方式及容許使用項目等，應依中央街鄰近地區細部計畫之土地使用分區管制要點規定。

(七)宗教專用區之建蔽率、容積率及建築管制應依中央街鄰近地區細部計畫之土地使用分區管制要點規定。

(八)歷史風貌特定專用區之建蔽率、容積率及建築管制應依中央街鄰近地區細部計畫之土地使用分區管制要點規定。

(九)儲油區以設置、儲存供應船舶使用之油料及其必須附屬設施為限，其建蔽率不得大

於百分之五，容積率不得大於百分之十。油槽並應計入建蔽率。儲油區之配置其造型應經都市設計審議委員會許可使得建築。

(十)漁業區之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不大於百分之二一〇，以供觀光漁業活動有關之餐飲、海產、食品、一般休閒性店舖、觀光漁市、製冰、冷凍、漁產品加工等使用為主及經漁業主管機關核准之與促進觀光休閒活動有關之行業或設施為限。第三漁港附近地區細部計畫劃設休閒漁業區、一般漁業區另有規定者，從其規定。

(十一)機關、醫院、自來水事業、電力事業、變電所及社教機構等用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

(十二)學校用地，國中、國小之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一五〇；高中(職)以上之學校建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之二〇〇。

(十三)市場用地之建蔽率不得大於分之八〇，容積率不得大於百分二四〇。

(十四)加油站之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之八〇。

(十五)港埠用地建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二〇〇，其使用需經港戶主管機管核准。其有關建築行為應經都市設計審議委員會許可使得申請建築。

(十六)污水處理廠之建蔽率不得大於百分之二〇，容積率不得大於百分之四〇，並應加強綠化植栽。

(十七)為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施訂定左列獎勵措施:

1. 建築基地設置公共獎勵部份，除細部計畫另有規定者外應依「建築技術規則」建築設計施工篇地第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。

2. 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之三十為限。

3. 私人捐獻或設置圖書館、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一〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益基金管理營運者。

4. 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。

(十八)本計畫區內之公共設施用地均得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。

(十九)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

(二十)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

項目	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由都市計畫委員會審決確定。

(二十一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報縣都市計畫審議委員會審議同意者，從其規定。

樓地板面積	停車位設置標準
三五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	設置一部
超過三五〇平方公尺至五〇〇平方公尺	設置二部
超過五〇〇平方公尺至六〇〇平方公尺	設置三部
以下類推即每增加一五〇平方公尺，增設一部	

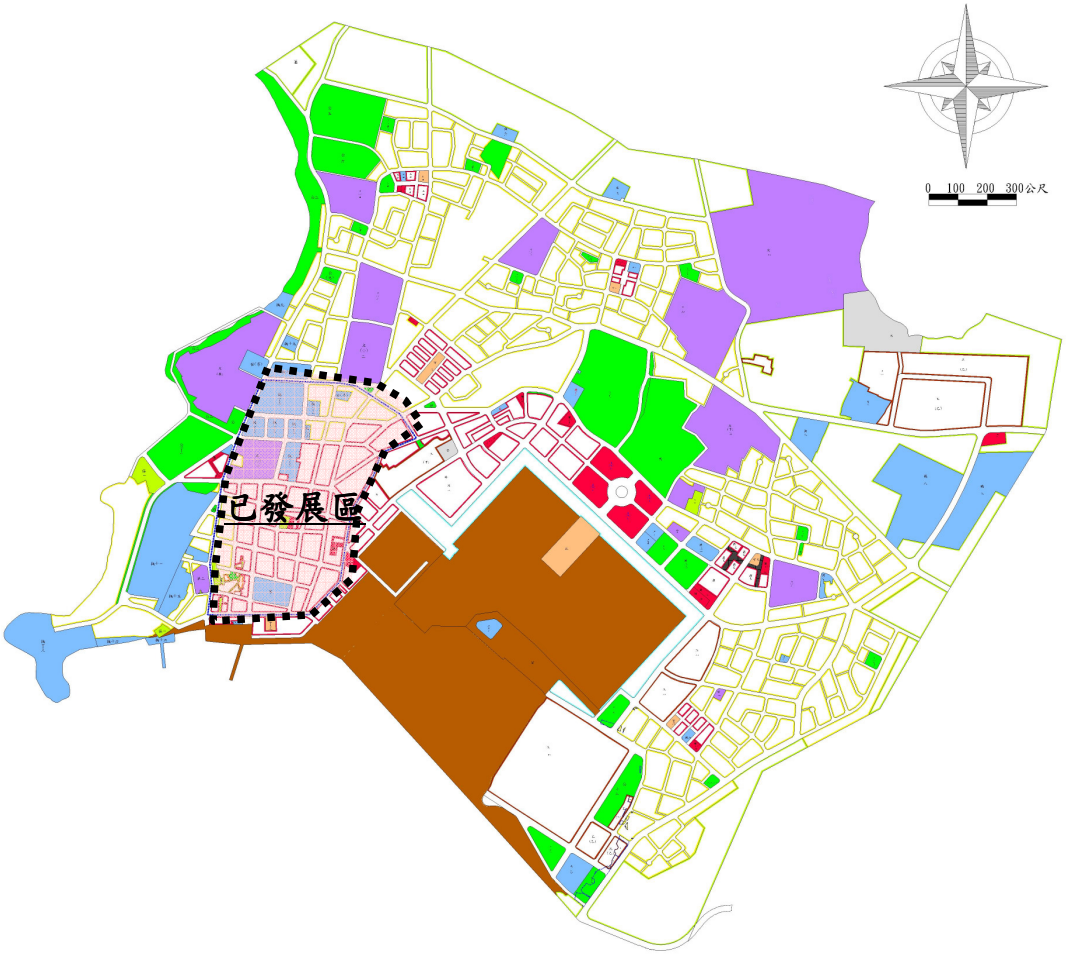


圖 4-4　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

表 4-5　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

項　目		面積（公頃）	土地取得方式				開闢經費		經費來源
			徵收	市地重劃	獎勵投資	公地撥用	工程單價（萬元/㎡）	合計（萬元）	
機關用地	機三	0.14	∨				2.0	2800	縣政府逐年編列預算
	機四	0.12	∨				2.0	2400	
	機十二	0.34				∨	2.0	6800	
	機十四	0.26	∨				2.0	5200	
	機二十	0.31	∨				2.0	6200	
	機二十一	0.48				∨	2.0	9600	
	機二十二	1.13				∨	2.0	22600	
	機二十三	0.07	∨				2.0	1400	
	機二十五	0.21				∨	2.0	4200	
國小用地	文小四	2.25	∨				2.0	45000	
市場用地	市五	0.11	∨		∨		0.2	220	
	市六	0.12	∨		∨		0.2	240	
公園		9.73	∨		∨	∨	0.15	14595	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		1.64	∨			∨	0.15	2460	
廣場兼停車場用地		0.57	∨				0.20	1140	
社教機構用地		1.33	∨			∨	2.0	26600	
道路用地		6.36	∨			∨	0.20	12720	

註：1.已開闢之公共設施或已徵收土地者，不列入本表內。

2.表內面積應核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3.本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

4.市場之工程費用不包括建築費用。

十一、其他

(一)就市發展劃分為五個社區單元(依行政里界範圍劃設)，分別劃分為文光區、科大區、縣府核心區、陽明區、案山區等，將分別擬定細部計畫，並逐步將將主要計畫與細部計畫予以分離。

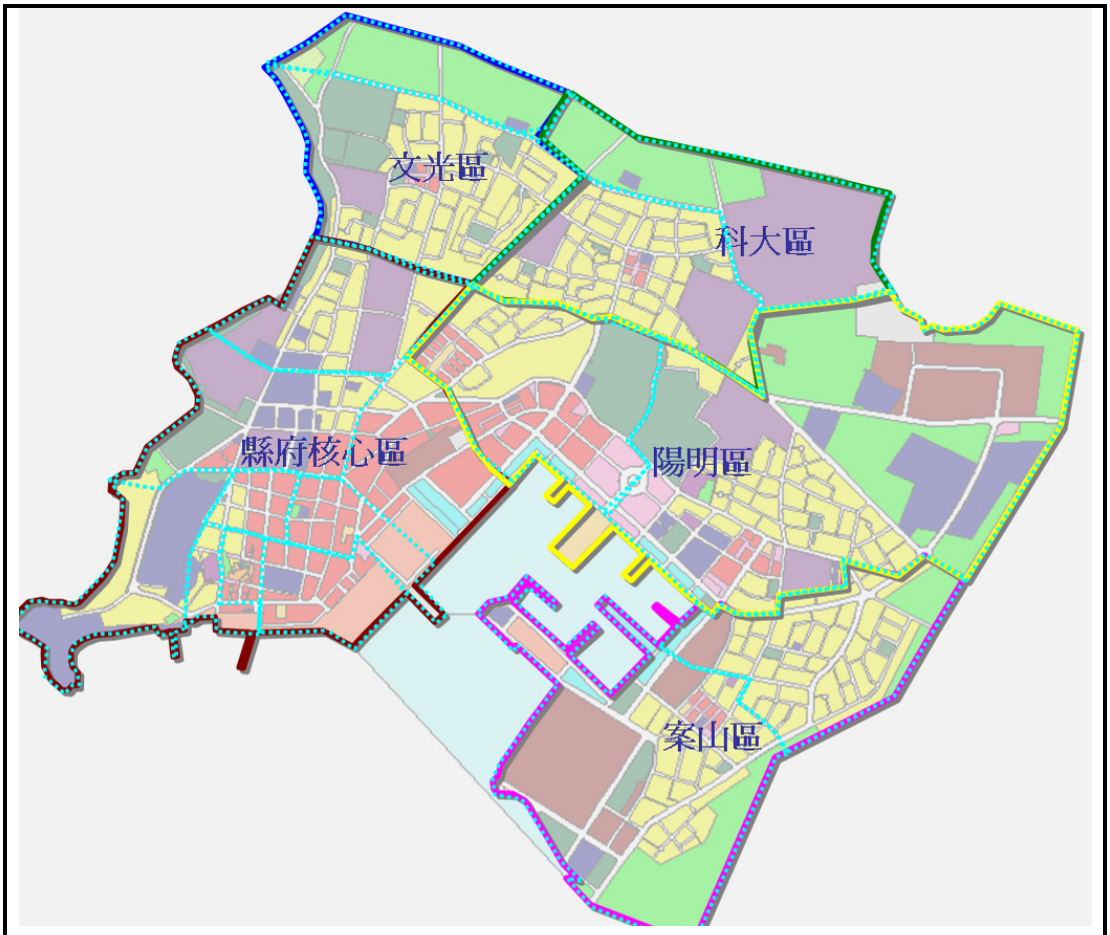


圖 4-5　細部計畫擬定區位範圍示意圖

(二)附帶條件規定

1.馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)附帶條件之規定：

「附」:公九－二公園用地，工四－四工業區，公七公園用地變更為住宅區、工業區與道路用地部分，農業區變更為公園用地、道路用地與工業區部分及道路用地變更為住宅區部分，其中屬私有地部分應以市地重劃方式辦理。

2.變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討) 附帶條件之規定：

「附一」:

(1)本案應以整體規劃並留設四〇%以上土地作為公園綠地使用，但不得計入法定空地。

(2)為利爾後招商作業，本案維持原工業區允建總容積，故旅館區之容積率不得超過三五〇%。

(3)本案開發建築時，有關建蔽率及都市設計管制事項應依「變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」規定辦理。

3.本次通盤檢討附帶條件之規定：

「附二」:

(1)本工業區應比照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」公園用地變更為工業區之規定，繳交變更回饋代金(40%)。

(2)私有地若依法無法指定建築線者(裏地)，由本府地政單位依法以同一街廓內之其他公有土地辦理公私有地交換分合。

(3)土地所有權人應與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書後，始得發佈實施主要計畫。

「附三」:

(1)本工業區應比照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」農業區變更為工業區之規定，繳交變更回饋代金(30%)。

(2)土地所有權人應與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書後，始得發佈實施主要計畫。

「附四」:

(1)本住宅區應比照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」公園用地變更為住宅區之規定，繳交變更回饋代金(35%)。

(2)土地所有權人應與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書後，始得發佈實施主要計畫。

「附五」：應依「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」之規定，將公共設施土地無償移轉贈與澎湖縣政府。

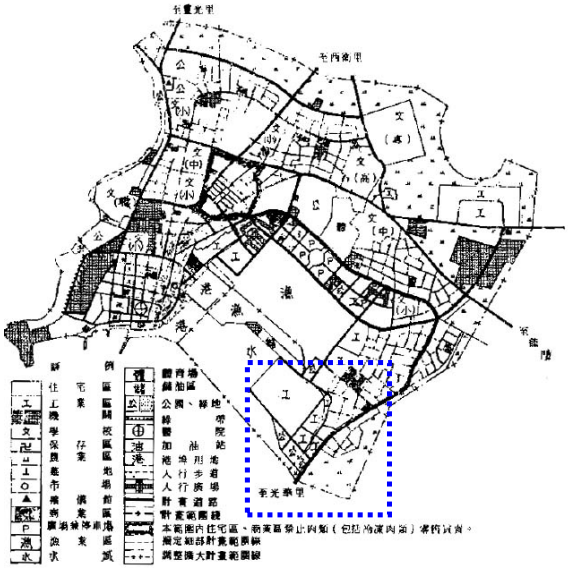
「附六」：應提供 50%之公共設施土地規劃為廣場用地，並無償移轉贈與澎湖縣政府。

附件　案山地區市地重劃可行性評估相關資料彙整

案山地區市地重劃可行性評估相關資料彙整

本案係「馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)」為配合馬公都市計畫擴大予以調整變更之附帶條件整體發地區，其附帶條件規定內容如下表所示；自「馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)」民國 76 年公告發布實施至今尚未依附帶條件規定辦理，時至民國 96 年 9 月 27 日於縣長「縣民時間」逕予陳情，經裁式簽請相關單位予以檢討辦理。

資料來源：馬公擴大暨修訂都市計劃說明書(62 年)



資料來源：馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)書(76 年)

案山段附帶條件位置及內容示意圖

馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表第二案附帶條件規定表

編號	變更項目	位置	變更內容	變更理由	備註
二	港→工、道、漁、公、儲 工→漁、道、公、加、住、廣(停) 機→商、漁、道、人廣、廣(停) 公→儲、工、道、住 綠→漁、道 農→工、道、公 人廣→漁、商、道 商→漁、道、人廣、廣(停) 住→商、工、道、公、廣(停)、加、人廣、機 市→道 停→漁、商、道、人廣 道→住、漁、工、商、人廣、廣(停)、市、公、機、加 兒→道	東自原計畫㈣號道路，西至⑪～1號道，北自⑤～1號道路，南至原馬公擴大暨修訂都市計畫範圍線	計有下列之變更： 1.變更港埠用地為工業區、道路、漁業區、公園、儲油區等。 2.變更商業區為漁業區、道路、人行廣場、廣場兼停車場等。 3.變更住宅區為商業區、工業區、道路、公園、廣場兼停車場、加油站、人行廣場、機關等。 4.變更工業區為漁業區、道路、公園、加油站、住宅區、廣場兼停車場等。 5.變更機關為商業區、漁業區、道路、人行廣場、廣場兼停車場等。 6.變更市場為道路。 7.變更停車場為漁業區、商業區、道路、人行廣場等。 8.變更公園為儲油區、工業區、道路、住宅區等。 9.變更綠地為漁業區、道路等 10.變更農業區為工業區、道路、公園等。 11.變更道路為住宅區、漁業區、工業區、商業區、人行廣場、廣場兼停車場、市場、公園、機關、加油站等。 12.變更人行廣場為漁業區、商業區、道路等 13.變更兒童遊樂場為道路。(變更前後面積另詳見附表五－一) 附帶條件： 公九-二公園用地，工四-四工業區，工七公園用地變更為住宅區、工業區與道路用地部分，農業區變更為公園用地、道路用地與工業區部分及道路用地變更為住宅區部分，其中屬私有地部分應以市地重劃方式辦理。	配合省漁業局重新規劃設計之第三漁港內容，連同其附近地區，依實際需要予以調整變更。	有關澎湖監獄所有土地範圍變更後附圖詳見附錄二。

查該案附帶條件規定應以市地重劃方式辦，依「市地重劃實施辦法」第 7 條及「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」第 3 點規定，有關計畫書規定以市地重劃、區段徵收或其他方式整體開發地區，應先會同地政機關進行可行性評估，準此，經簽請本府地政局土地開發課民國 96 年 12 月 10 日評估結果略以：「二、有關都市計畫之擬定、變更屬建設局主管規劃其整體開發方式應由該主管單位研提，並依『都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點』第六點：『開發方式如以市地重劃、區段徵收或其他方式辦理整體開發地區，應先會同當地地政機關評估可行性。』，本案依附帶以市地重劃開發範圍，經評估如原簽(96 年 11 月 20 日)說明三，未來開發確窒礙難行，依上開第 4 點移請建設局參酌辦理修正，並改以其他方式實施之。」。

又查民國 96 年 11 月 20 日土地開發課原簽說明三略以：「本案依第二次通盤檢討結果之使用分區依附帶以市地重劃開發，重劃區總面積計 2.573313 公頃(私有計 1.042682 公頃，公有計 1.530631)，公共設施用地計 1.68409，如扣除原有公有道、渠用地，依市地重劃實施辦法第 14 條附件 1 所列計算式，其公共設施用地平均負擔比率為 58.85%(如附件 2、3)，費用負擔如估計 11%則重總平均負擔比率高達 70%，依平均地權條例第 60 條第 3 項；依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45%為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且土地面積超過區內私有土地面積半數之同意者，不在此限。惟依 83 年所調查資料私有土地所有權人計有 81%不同意，私有土地面積計有 76.95%不同意，今如再辦理意願調查，依目前地主對於土地之管理及處分觀念，恐難獲得半數以上同意，為節省行政作業時間仍以 83 年調查作為評估之參考，故可預期未來推動仍窒礙難行如附評估表(附件 1)。另重劃後可分配供建築之土地分屬住宅區及工業區，亦增加未來土地分配之困難度。」，準此土地開發課依其評估結果本案以市地重劃開發確窒礙難行，仍建請建設局參酌辦理修正，並改以其他方式實施之。

馬公市都市計畫第2次通盤結果以附帶以市地重劃開地區（案山），以使用分區統計表

面積統計(平方公尺)		公私有		
項目	現使用分區	私有	公有	總計
建築用地	工業區	2173.3	2479.89	4653.19
	住宅區	1480.66	2269.57	3750.23
	漁業用地		71.2	71.2
	機關用地		417.42	417.42
建築用地 合計		3653.96	5238.08	8892.04
公共設施用地	公園	4910.34	4117.3	9027.64
	道路	1688.14	5260.4	6948.54
	道路(部分公園)		605.3	605.3
	綠地	174.38	85.23	259.61
公共設施用地 合計		6772.86	10068.23	16841.09
總計		10426.82	15306.31	25733.13

馬公市都市計畫第2次通盤結果以附帶以市地重劃開地區（案山），以地目統計表

面積統計(平方公尺)		公私有		
項目	地目	私有	公有	總計
建	建	30		30
建 合計		30		30
其他	旱	9829.82	1365.57	11195.39
	原		181.78	181.78
	祠		120.51	120.51
	墓		7061.54	7061.54
	雜	567	5149.83	5716.83
其他 合計		10396.82	13879.23	24276.05
原公有道溝	道		1278.96	1278.96
	溝		148.12	148.12
原公有道溝 合計			1427.08	1427.08
總計		10426.82	15306.31	25733.13

公共設施用地平均負擔比率=(A-B)/(C-B)　　58.85%

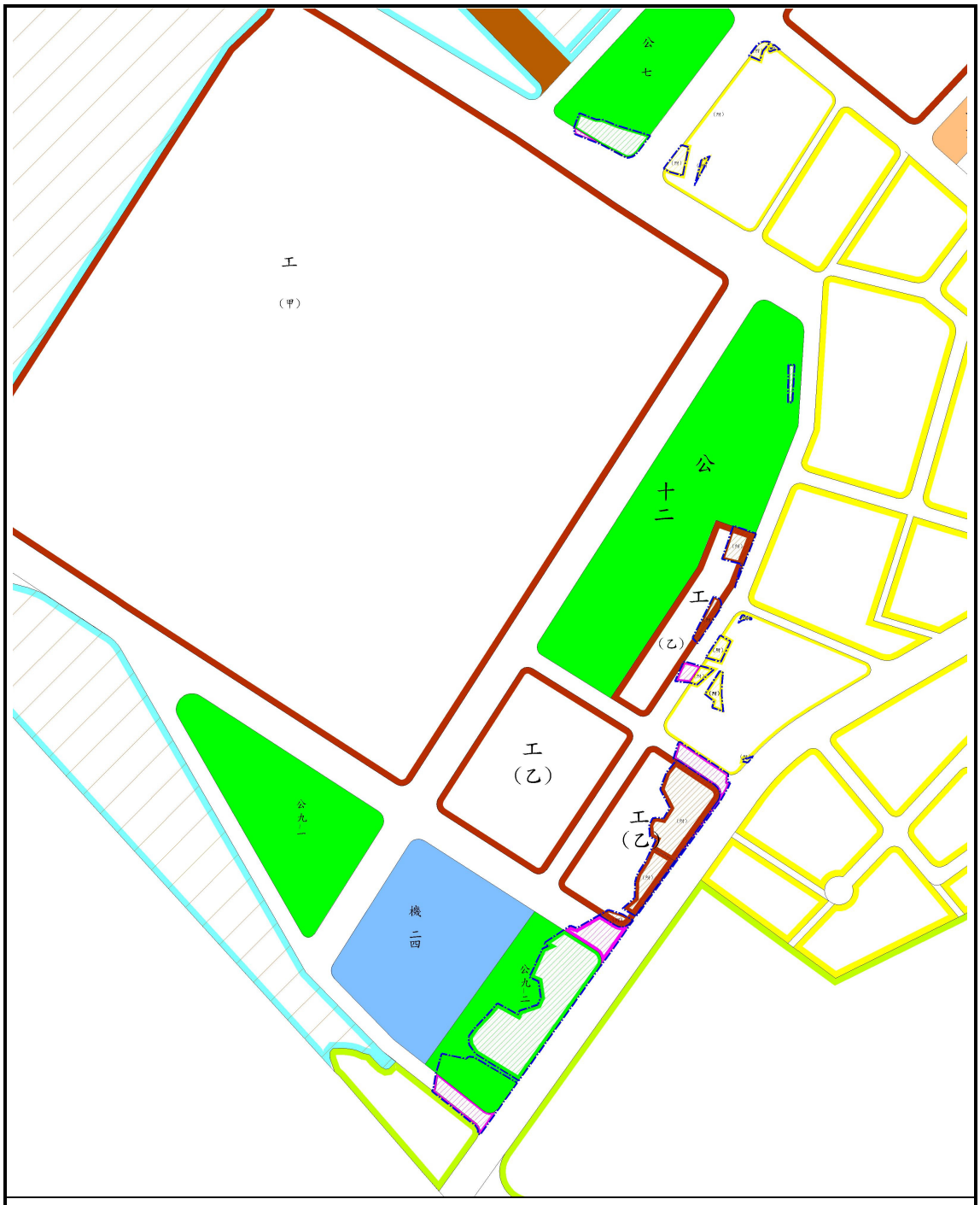
項次	項目	面積
A	公共設施用地負擔面積	16841.09
B(=b1+b2+b3+b4)	重劃前原公有道路溝渠	4121.92
b1	案山段30、217、241地號公有土地，位於重劃範圍計劃道路業已開闢	1060.53
b2	案山段899-1地號公有土地部分位於重劃範圍，部分已為既成道路，以位於重劃範圍內之面積扣除	691.57
b3	案山段245、246地號公有土地位於重劃範圍內部分已已為既成道路	1307.5
b4	原有道、溝地目公有土地面積（扣除已徵收部分案山段215、270地號）	1062.32
C	重劃區總面積	25733.13

項目	私有	公有	總計
公共設施用地	6772.86	10068.23	16841.09
建築用地	3653.96	5238.08	8892.04
總計	10426.82	15306.31	25733.13
公共設施佔總面積比	26.32%	39.13%	65.45%
公私有公共設施佔總公共設施比	40.22%	59.78%	

為利該整體開發地區得以開發建築，於辦理本次通盤檢討時參酌民國96年土地開發課意見納入檢討之，因該地區重劃負擔比過高，難以取得過半私有地主之同意，且私有土地範圍分散，以市地重劃方式辦理開發確有窒礙難行，經考量公私有土地分佈、變更前原有土地使用分區等因素，檢討取消原附帶條件之規定，惟基於公平性原則仍規定應有適當之回饋措施，相關內容、規定如下表所示。

本次通盤檢討修正後計畫內容表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
九	「馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）案」變更內容明細表第二案附帶條件規定	乙種工業區 (0.25公頃) 「住一」住宅區 (0.05公頃) 「公七」公園用地 (0.06公頃) 「公十二」公園用地 (0.01公頃) 「公九-二」公園用地 (0.40公頃) 道路用地 (0.15公頃) 【附帶條件】： 公九-二公園用地，工四-四工業區，工七公園用地變更為住宅區、工業區與道路用地部分，農業區變更為公園用地、道路用地與工業區部分及道路用地變更為住宅區部分，其中屬私有地部分應以市地重劃方式辦理。	乙種工業區 (0.19公頃) 【附二】 乙種工業區 (0.06公頃) 【附三】 「住一」住宅區 (0.05公頃) 【附四】 「公七」、「公十二」、「公九-二」、道路用地 刪除附帶條件規定	1.考量市地重劃可行性偏低，本案公共設施用地取消原附帶條件之規定，改以徵收方式取得用地。 2.工業區及住宅區部分則變更原附帶條件之規定，改由各基地於開發前，依照本縣變更回饋審議原則之規定，繳交變更回饋代金。 3.部分依法無法指定建築線之裏地，由本府地政單位協助，依法以同一街廓內之其他公有土地，辦理公私有地交換分合。 附帶條件： 【附二】： 1.本工業區應比照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」公園用地變更為工業區之規定，繳交變更回饋代金(40%)。 2.私有地若依法無法指定建築線者(裏地)，由本府地政單位依法以同一街廓內之其他公有土地辦理公私有地交換分合。 3.土地所有權人應與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書後，始得發佈實施主要計畫。 【附三】： 1.本工業區應比照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」農業區變更為工業區之規定，繳交變更回饋代金(30%)。 2.土地所有權人應與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書後，始得發佈實施主要計畫。 【附四】： 1.本住宅區應比照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」公園用地變更為住宅區之規定，繳交變更回饋代金(35%)。 2.土地所有權人應與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書後，始得發佈實施主要計畫。	



本次通盤檢討變更內容明細表第九案示意圖