

變更馬公第三漁港附近地區細部計畫
(修訂土地使用分區管制要點)案
計畫書

澎 湖 縣 政 府

中華民國 107 年 8 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	變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 、4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	澎湖縣政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 展	開 覽
	公 說 明	開 會
公 民 團 體 陳 情 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣	級

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、變更法令依據	2
參、現行都市計畫概要	2
肆、變更理由	9
伍、變更內容	10
陸、變更後土地使用分區管制要點.....	12

圖 目 錄

圖 1 現行馬公第三漁港附近地區細部計畫示意圖.....	5
------------------------------	---

表 目 錄

表 1 馬公第三漁港附近地區細部計畫變更歷程彙整表	2
表 2 現行馬公第三漁港附近地區細部計畫土地使用計畫面積表	4
表 3 變更內容明細表	10
表 4 土地使用分區管制要點修訂條文對照表.....	11

壹、計畫緣起

為有效改善澎湖縣停車秩序、促進停車空間管理效能，及紓緩因停車空間不足而衍生之交通衝擊及土地的有效利用，縣府正積極辦理南海立體停車場之興建、營運暨移轉(BOT)案，期透過民間業者以促參方式投入興建立體停車場及相關附屬事業，以改善地區停車現況及創造澎湖縣促參開發之典範。

惟預計辦理促參之停車場用地，依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定」，停車場用地之使用項目與准許條件，將使投資開發之財務無法平衡，而致使民間廠商無投資意願；爰此，擬透過都市計畫土地使用分區管制要點調整，增加該停車場用地多目標使用項目與准許條件之彈性，以提高促參辦理之可行性。

另計畫區內「廣(停)十二」廣場兼停車場用地，預計將做為違規拖吊車輛之存放場地，並將設置管理辦公室及相關附屬設施，以利整體管理；爰透過都市計畫土地使用分區管制要點新訂使用強度及容許使用項目等，以使未來使用符合都市計畫規定。

另本案土地使用分區管制要點第十七點規定：「除商三外，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。」，其訂定之原意，係為使基地於建築開發時，得以維持一定綠化空間，然因規定過於僵化，於實務執行上，發生因建築基地條件特殊(如區位、環境、基地大小、受其他法令限制等)或建築物功能特殊(如交通場站、港埠、碼頭、紀念性建築或其他具特殊功能之建築等)，無法符合該項規定，致建築管理滯礙難行之情事。

另查現行「建築技術規則」有關建築基地綠化之規定，係採總量管制規定，並以二氧化碳固定量為評估指標，亦即以建築基地符合規定之綠化面積與綠化植栽總類之二氧化碳固定量參數乘積之總和符合總量規定即可，而非局限於法定空地之綠化面積，更可採用垂直綠化方式或於建築頂層等，於實務執行上較具彈性；爰此，透過修訂土地使用分區管制要點，刪除本項規定，使建築基地之綠化管制，回歸現行全國統一之法令規定，以期使建管實務執行上較具彈性。

貳、變更法令依據

都市計畫法第27條第1項第3、4款。

參、現行細部計畫內容摘要

一、實施經過

民國 78 年5 月1 日發布實施馬公第三漁港附近地區細部計畫，第一次通盤檢討於民國93 年7 月29 日公告發布實施，第二次通盤檢討於民國105 年12 月20 日公告發布實施，歷次通盤檢討及個案變更詳如表1 所示。

表 1 馬公第三漁港附近地區細部計畫變更歷程彙整表

編號	計畫名稱	發布日期及文號
一	擬定馬公第三漁港附近地區細部計畫	78 年 5 月 4 日府建都字第 18620 號函
二	變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(圖地不符等)	82 年 10 月 22 日澎府建宅字第 52498 號函
三	變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(第一次通盤檢討)	93 年 07 月 29 日府觀發字第 0930900791 號函
四	變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(配合「機十二」機關用地鄰近地區景觀改善)	100 年 1 月 26 日府建城字第 10000048392 號
五	變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)	105 年 12 月 20 日府建城字第 10500725442 號

二、現行細部計畫內容

(一)計畫範圍及面積

計畫範圍東至四號道路中心線，南至馬公都市計畫界線，西以①-11 號道路中心線與第一、二漁港為界，北至⑤-1 號道路中心線，計畫面積165.78 公頃。

(二)計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口 7,700 人，居住密度每公頃約246 人。

(四)土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、旅館區、宗教專用區、休閒漁業區、一般漁業區、文教區、農業區及水域，面積合計約115.43 公頃(詳表2及圖1)。

(五)公共設施用地計畫

劃設機關用地 8 處、學校用地1 處、社教機構用地2 處、公園用地8 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地3 處、體育場用地1 處、零售市場用地2 處、批發市場用地1 處、停車場用地1 處、廣場兼停車場用地8 處、廣場用地1 處、綠地(兼供人行步道使用)、自來水事業用地1 處、加油站用地1 處及堤防用地等公共設施用地，面積合計約50.36 公頃。

(六)道路系統計畫

1.主要道路

(1)主要聯外道路為三號道路，貫穿計畫區之西北側至東北側，為本計畫區主要之東西向聯絡道路，向東通往湖西、龍門及石泉，計畫寬度為 20 公尺。

(2)主要區內道路為一號道路，為計畫區東側之重要南北向聯絡道路，向北通往馬公市區，計畫寬度為 20 公尺。

2.次要道路

(1)次要聯外道路為四、九及⑤—1 號道路，於計畫區西北側、北側及東側範圍線上，為澎五號線，計畫寬度為 20 及 15 公尺兩種。

(2)次要區內道路為計畫區內重要聯絡道路，計畫寬度從 11 公尺至 30 公尺。

3.服務道路

區內劃設有 4、5、8 及 10 公尺寬之服務道路及商業區內劃設有人行廣場 0.81 公頃。

表 2 現行馬公第三漁港附近地區細部計畫土地使用計畫面積表

項 目		計畫面積(公頃)	估計計畫面積 百分比	佔都市發展用地 百分比
土地 使用 分區	住宅區	22.71	13.70%	20.87%
	商業區	8.85	5.34%	8.13%
	甲種工業區	13.27	8.00%	12.20%
	乙種工業區	4.33	2.61%	3.98%
	旅館區	2.42	1.46%	2.22%
	宗教專用區	0.03	0.02%	0.03%
	休閒漁業區	1.87	1.13%	1.72%
	一般漁業區	4.76	2.87%	4.37%
	文教區	0.21	0.13%	0.19%
	農業區	0.32	0.19%	-
	水域	56.66	34.18%	-
	小計	115.43	69.62%	53.72%
公共 設施 用地	機關用地	2.68	1.62%	2.46%
	學校用地	2.08	1.25%	1.91%
	社教機構用地	0.34	0.21%	0.31%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	7.06	4.26%	6.49%
	體育場用地	0.57	0.34%	0.52%
	綠地用地	1.14	0.69%	1.05%
	零售市場用地	0.22	0.13%	0.20%
	批發市場用地	1.77	1.07%	1.63%
	停車場用地	0.79	0.48%	0.73%
	廣場兼停車場用地	5.68	3.43%	5.22%
	廣場用地	0.25	0.15%	0.23%
	綠地(兼供人行步道使用)	0.39	0.23%	0.36%
	自來水事業用地	0.10	0.06%	0.09%
	加油站用地	0.20	0.12%	0.18%
	堤防用地	2.32	1.40%	2.13%
	人行廣場用地	0.81	0.49%	0.74%
	道路用地	23.96	14.45%	22.02%
	小計	50.36	30.38%	46.28%
都市發展用地面積		108.81	65.63%	100.00%
計畫總面積		165.79	100.00%	-

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)書。

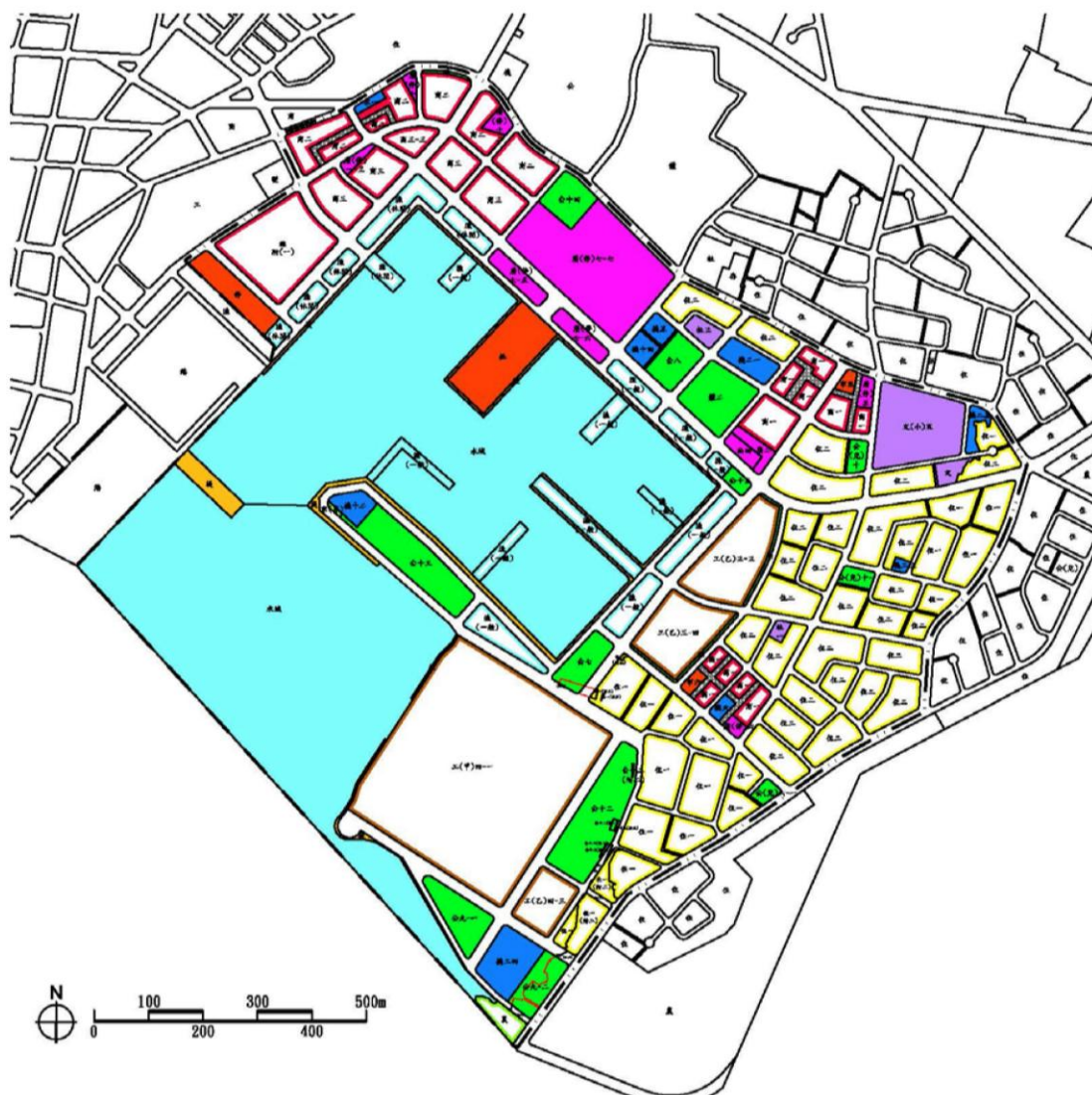


圖 例

住宅區	機關用地	廣場用地
商業區	學校用地	綠地(兼供人行步道使用)
工(甲) 甲種工業區	社教機構用地	水 自來水事業用地
工(乙) 乙種工業區	公園用地	油 加油站用地
旅 旅館區	公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地	堤 堤防用地
宿(專) 儲油區	體 體育場用地	人行廣場用地
漁(特) 休閒漁業區	市 零售市場用地	道路用地
漁(一般) 一般漁業區	批 批發市場用地	細部計畫範圍線
農 農業區	停 停車場用地	取消原附帶條件範圍線
水域	廣(停) 廣場兼停車場用地	

資料來源：變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)書，民國 105 年 12 月，及本計畫整理。

圖 1 現行馬公第三漁港附近地區細部計畫示意圖

(七)土地使用分區管制要點

- 1.本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 2.「住一」之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%；馬公市案山段 238、271 地號土地容積率不得大於 117%，如同意繳交變更回饋代金，則容積率不得超過 180%。
「住二」之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。
住宅區建築基地鄰接寬度 20 公尺以上道路者，其縱深 30 公尺範圍內得酌予提高容積率為 240%。
- 3.「商一」之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。
「商二」之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 540%。
「商三」之建蔽率不得超過 80%，四樓以上不得超過 50%，容積率不得超過 540%。
「商三-三」之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 540%。
- 4.旅館區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 350%。
- 5.工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%；工四——為甲種工業區專供魚船修造使用，其餘工業區為乙種工業區。
- 6.休閒漁業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 120%；以供觀光漁業活動有關之餐飲、海產、食品、一般休閒性之店鋪、觀光漁市之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使用項目為限。
- 7.一般漁業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%；以供漁港卸貨、加油、補給、維修運作及相關設施之使用為主。並得供製冰、冷凍、農漁產品加工及展售、機械修理、漁業五金、電氣、油漆及機油等之零售及經主管機關核准之與農漁業有關之零售使用項目為限。
- 8.宗教專用區之建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 30%；新建寺廟的使用除供宗教活動、供奉、祭祀及所必須之服務設備(公廁、茶水間、儲藏室等)使用外，不得提供香客及一般住宿使用。

9.文教區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%；以供下列使用為限：

- (1)藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- (2)學校。
- (3)體育場所、集會所。
- (4)其他與文教有關，並經縣(市)政府審查核准之設施。

10.批發市場及零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

11.機關、自來水事業及社教機構等用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

12.國小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

13.體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；其申請建築時，應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，且退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。惟如有特殊情形者，得由本縣都市計畫委員會審決確定。

14.加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

15.廣(停)七-七用地定位為縣民廣場，做為觀光遊憩及常民生活場域；容許觀光遊憩及其相關附屬設施使用，包括行政辦公及管理服務設施、主題性特色建築、展售及餐飲設施等。其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。

16.為鼓勵基地之整體合併建築使用及公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (1)有關設置公共開放空間獎勵部分應依建築技術規則規定辦理。
- (2)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。

A.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

關核准設立公益基金管理營運者。

B.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。

(3)建築基地依前二款規定增加建築容積後，不得超過下列規定：

A.依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地1.5 倍之法定容積或各該建築基地0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。

B.前款以外之地區：建築基地1.2 倍之法定容積。

17.除商三外，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。

18.本計畫區內之建築物、設施之設計，除依「建築技術規則」之規範外，應以都市設計準則及建築管理之規定，具體維護本計畫區之獨特風貌意象及空間品質，以都市設計理念整體規劃有關建築物之量體、高度、配置造型、公共空間、街俱及開發規模等內容，作為本計畫區內各項公共設施、公共工程及建築物設計之依據。上述「馬公第三漁港附近地區細部計畫都市設計準則」詳附錄二，並由本縣都市設計審議委員會執行審議。

肆、變更理由

一、停車場用地

- (一)配合南海立體停車場之興建、營運暨移轉(BOT)案，藉由土地使用分區管制要點變更，新增停車場用地容許使用項目與准許條件，提高促參開發之可行性與廠商投資意願。
- (二)藉由南海立體停車場促參開發，將可有效改善澎湖縣停車秩序、促進停車空間管理效能，及紓緩因停車空間不足而衍生之交通衝擊及土地的有效利用。

二、「廣(停)十二」廣場兼停車場用地

配合未來設置違規拖吊車輛存放場地建設，於土地使用分區管制要點新增該用地之開發強度、容許使用項目等，以利未來場地開發能符合都市計畫之規定。

三、建築基地綠化規定刪除

- (一)現行都市計畫土地使用管制要點中，有關建築基地綠化之規定過於僵化，如遇建築基地條件特殊或建築具特定功能之情況，將導致建照申請上滯礙難行。
- (二)現行「建築技術規則」中有關建築基地綠化之規定，係為全國統一標準，且於實務執行上較具彈性。
- (三)將現行土地使用管制要點有關建築基地綠化之規定刪除，回歸現行法令管制。

伍、變更內容

本次修訂土地使用分區管制要點之相關變更內容如下，並配合新增條文內容調整條次，本案未敘明變更者皆維持原計畫管制內容。

表 3 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	停車場用地	未訂定	土地使用分區管制要點增訂停車場用地容許使用項目及相關規定(詳表四)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合南海立體停車場之興建、營運暨移轉(BOT)案，藉由土地使用分區管制要點變更，新增停車場用地容許使用項目與准許條件，提高促參開發之可行性與廠商投資意願。 2. 藉由南海立體停車場促參開發，將可有效改善澎湖縣停車秩序、促進停車空間管理效能，及紓緩因停車空間不足而衍生之交通衝擊及土地的有效利用。
2	「廣(停)十二」廣場兼停車場用地	未訂定	土地使用分區管制要點增訂「廣(停)十二」廣場兼停車場用地容許使用項目及相關規定(詳表四)	配合未來設置違規拖吊車輛存放場地建設，於土地使用分區管制要點新增該用地之開發強度、容許使用項目等，以利未來場地開發能符合都市計畫之規定。
3	土地使用分區管制要點第 17 點	除商三外，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。	刪除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現行都市計畫土地使用分區管制要點中，有關建築基地綠化之規定過於僵化，如遇建築基地條件特殊或建築具特定功能之情況，將導致建照申請上滯礙難行。 2. 現行「建築技術規則」中有關建築基地綠化之規定，係為全國統一標準，且於實務執行上較具彈性。 3. 將現行土地使用管制要點有關建築基地綠化之規定刪除，回歸現行法令管制。

表 4 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文		新條文	
條次	條文內容	條次	條文內容
未訂定	未訂定	<u>十五</u>	<u>停車場用地如依「促進民間參與公共建設法」相關規定供民間參與公共建設，其附屬事業之容許使用項目除依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定外，另可容許「批發業」、「觀光及旅遊服務業」、「娛樂及健身服務業」、「會議及工商展覽中心」、「倉儲物流業」、「購物中心及批發量販業」、「廣告業」、「修理服務業」、「文化及教育設施」、「電影片映演業」及其他經澎湖縣政府審查核准之項目。</u> <u>且其附屬事業使用樓地板面積不受「都市計畫公共設施多目標使用辦法」限制。</u>
十五	廣(停)七-七用地定位為縣民廣場，做為觀光遊憩及常民生活場域；容許觀光遊憩及其相關附屬設施使用，包括行政辦公及管理服務設施、主題性特色建築、展售及餐飲設施等。其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。	<u>十六</u>	廣(停)七-七用地定位為縣民廣場，做為觀光遊憩及常民生活場域；容許觀光遊憩及其相關附屬設施使用，包括行政辦公及管理服務設施、主題性特色建築、展售及餐飲設施等。其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。 <u>廣(停)十二用地得作為停車場及其管理單位辦公場所、行政及管理服務設施等使用。其建蔽率不得建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。</u>
十七	除商三外，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。	<u>刪除</u>	<u>刪除</u>

陸、變更後土地使用管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、「住一」之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%；馬公市案山段 238、271 地號土地容積率不得大於 117%，如同意繳交變更回饋代金，則容積率不得超過 180%。
「住二」之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。
住宅區建築基地鄰接寬度 20 公尺以上道路者，其縱深 30 公尺範圍內得酌予提高容積率為 240%。
- 三、「商一」之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。
「商二」之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 540%。
「商三」之建蔽率不得超過 80%，四樓以上不得超過 50%，容積率不得超過 540%。
「商三-三」之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 540%。
- 四、旅館區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 350%。
- 五、工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%；工四—一為甲種工業區專供魚船修造使用，其餘工業區為乙種工業區。
- 六、休閒漁業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 120%；以供觀光漁業活動有關之餐飲、海產、食品、一般休閒性之店鋪、觀光漁市之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使用項目為限。
- 七、一般漁業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%；以供漁港卸貨、加油、補給、維修運作及相關設施之使用為主。並得供製冰、冷凍、農漁產品加工及展售、機械修理、漁業五金、電氣、油漆及機油等之零售及經主管機關核准之與農漁業有關之零售使用項目為限。
- 八、宗教專用區之建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 30%；新建寺廟的使用除供宗教活動、供奉、祭祀及所必須之服務設備(公廁、茶水間、

儲藏室等)使用外，不得提供香客及一般住宿使用。

九、文教區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%；以供下列使用為限：

(一)藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。

(二)學校。

(三)體育場所、集會所。

(四)其他與文教有關，並經縣(市)政府審查核准之設施。

十、批發市場及零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

十一、機關、自來水事業及社教機構等用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十二、國小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

十三、體育場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；其申請建築時，應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，且退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。惟如有特殊情形者，得由本縣都市計畫委員會審決確定。

十四、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

十五、停車場用地如依「促進民間參與公共建設法」相關規定供民間參與公共建設，其附屬事業之容許使用項目除依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定外，另可容許「批發業」、「觀光及旅遊服務業」、「娛樂及健身服務業」、「會議及工商展覽中心」、「倉儲物流業」、「購物中心及批發量販業」、「廣告業」、「修理服務業」、「文化及教育設施」、「電影片映演業」及其他經澎湖縣政府審查核准之項目。
且其附屬事業使用樓地板面積不受「都市計畫公共設施多目標使用辦法」限制。

十六、廣(停)七-七用地定位為縣民廣場，做為觀光遊憩及常民生活場域；

容許觀光遊憩及其相關附屬設施使用，包括行政辦公及管理服務設施、主題性特色建築、展售及餐飲設施等。其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。

廣(停)十二用地得作為停車場及其管理單位辦公場所、行政及管理服務設施等使用。其建蔽率不得建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。

十七、為鼓勵基地之整體合併建築使用及公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分應依建築技術規則規定辦理。

(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。

1.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。

(三)建築基地依前二款規定增加建築容積後，不得超過下列規定：

1.依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。

2.前款以外之地區：建築基地 1.2 倍之法定容積。

十八、本計畫區內之建築物、設施之設計，除依「建築技術規則」之規範外，應以都市設計準則及建築管理之規定，具體維護本計畫區之獨特風貌意象及空間品質，以都市設計理念整體規劃有關建築物之量體、高度、配置造型、公共空間、街俱及開發規模等內容，作為本計畫區內各項公共設施、公共工程及建築物設計之依據。上述「馬公第三漁港附近地區細部計畫都市設計準則」詳附錄二，並由本縣都市設計審議委員會執行審議。