

擬定鎖港地區細部計畫（配合主要計畫及
細部計畫分離）案
計畫書

澎湖縣政府
中華民國112年06月

擬定鎖港地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案計畫書

澎湖縣政府

澎湖縣變更都市計畫審核摘要表		
項	目 說 明	
都市計畫名稱	擬定鎖港地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第22、23條	
擬定都市計畫機關	澎湖縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國106年11月9日至民國106年12月8日止，計30天，公告於澎湖縣政府建設處、馬公市公所及鎖港里辦公處，並刊登於民國106年11月9日至11月11日澎湖日報。
	公開展覽說明會	民國106年11月22日於鎖港里社區活動中心舉辦。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	民國107年1月29日第126次澎湖縣都市計畫委員會審議：照案通過。

目 錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起	1-01
貳、計畫年期與法令依據	1-01
參、計畫位置與範圍	1-02

第二章 主要計畫概要

壹、土地使用計畫	2-01
貳、公共設施用地計畫	2-04
參、交通系統計畫	2-06
肆、現行土地使用分區管制要點內容	2-08

第三章 檢討變更內容

壹、檢討變更原則	3-01
貳、檢討變更內容	3-01

第四章 檢討後計畫

壹、土地使用分區管制要點	4-01
貳、都市防災計畫	4-04

第五章 事業及財務計畫

附錄一 澎湖縣都市計畫委員會第 126 次會議紀錄

附錄二 內政部都市計畫委員會第 989 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖	1-02
圖 2-1-1	鎖港地區主要計畫土地使用示意圖	2-03
圖 2-3-1	道路系統分類示意圖	2-07
圖 4-2-1	都市防災計畫示意圖	4-05

表 目 錄

表 2-1-1	鎖港地區主要計畫土地使用分區面積表	2-02
表 2-3-1	計畫道路編號明細表	2-06
表 3-2-1	土地使用分區管制要點檢討前後對照表	3-01
表 4-2-1	鎖港地區防（救）災避難場所及設施一覽表	4-05
表 5-1-1	事業及財務計畫表	5-01

第一章 緒論

鎖港都市計畫區位於馬公市東南側，屬澎湖縣國土計畫定位之「澎湖灣內海遊憩環」且位於南環旅遊軸帶之北側門戶區位，周邊具有山水沙灘、濕地、嵵裡沙灘、青灣仙人掌公園、鎖港漁港等觀光資源，為遊客到澎南觀光必經之地。其中位於計畫區內之鎖港漁港是澎湖縣地區三座商港之一，同時亦為第二類漁港，係馬公地區南側主要生活聚落。惟自民國八十三年嘉義與馬公之間的飛機航線開闢後，鎖港的旅客運量便逐年下降，且近年來與鄰近之馬公商港及龍門漁港間營運競爭激烈，故為創造市場區隔，鎖港應積極思考產業轉型，以公有地活化的方式帶動地區的整體發展，藉以強化聚落與產業（漁業、觀光業）設施的完備、重新塑造適當的聚落產業發展價值。

壹、計畫緣起

本計畫區自民國65年5月29日發布實施「馬公鎮鎖港地區都市計畫」後，分別於民國77年7月16日公告發布實施「變更鎖港地區都市計畫（第一次通盤檢討）案」、民國85年10月1日公告發布實施「變更鎖港地區都市計畫（第二次通盤檢討）案」及民國97年2月13日公告發布實施「變更鎖港地區都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

配合澎湖縣發展「國際觀光渡假島嶼」和建構「低碳永續觀光發展模式」的構想，為促進港區土地活化利用及鎖港地區整體觀光發展，故就鎖港都市計畫區進行通盤檢討作業，惟考量主、細計合併之都市計畫，各項檢討變更均需報經二級都市計畫委員會審議程序，以致計畫審議期程繁複，長期以來耗費行政資源、地方發展缺乏因應彈性，故依民國106年6月21日澎湖縣都市計畫委員會第124次會議決議辦理主要計畫及細部計畫分離作業。

貳、計畫年期與法令依據

一、計畫年期

鎖港地區都市計畫之原計畫目標年為民國110年，為配合澎湖縣國土計畫以125年為計畫目標年，本細部計畫配合主要計畫調整之。

二、法令依據

依據都市計畫法第 22 條及第 23 條規定辦理。

參、計畫位置與範圍

本計畫區位於澎湖縣馬公市南環，計畫面積130.04公頃，計畫範圍東至防波堤為界，南至北極殿以南約400公尺處，西至一號道路以南200公尺處，北至船舶加油站以北約250公尺處，其計畫區位置圖詳見圖1-3-1所示。

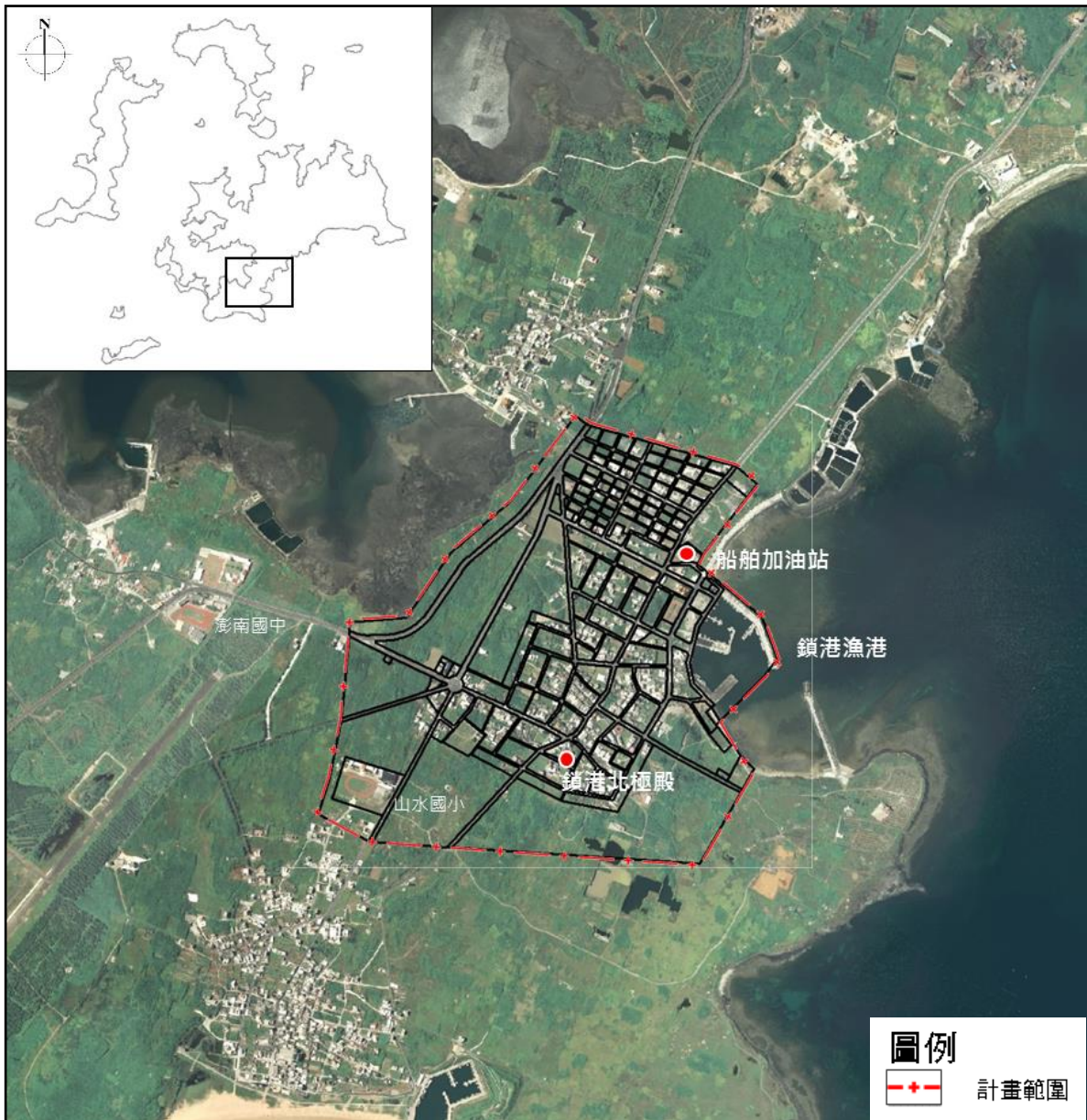


圖 1-3-1 計畫位置示意圖

第二章 主要計畫概要

壹、土地使用計畫

鎖港地區主要計畫之土地使用面積分配如表2-1-1及圖2-1-1所示。

一、住宅區

本次通盤檢討後住宅區計畫面積不變，維持現行計畫34.25公頃。

二、商業區

本次通盤檢討後商業區計畫面積不變，維持現行計畫3.15公頃。

三、乙種工業區

本次通盤檢討擬定0.42公頃非都市土地為乙種工業區，故通盤檢討後乙種工業區面積為7.23公頃。

四、加油站專用區

本次通盤檢討後加油站專用區計畫面積不變，維持現行計畫0.61公頃。

五、郵政專用區

通盤檢討後郵政專用區計畫面積不變，維持現行計畫0.07公頃。

六、港區

通盤檢討後之港區計畫面積不變，維持現行計畫之6.53公頃。

七、農業區

通盤檢討後之農業區計畫面積不變，維持現行計畫之52.86公頃。

表 2-1-1 鎖港地區主要計畫土地使用分區面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	檢討後面積			
			增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	比例 1 (%)	比例 2 (%)
土地 使用 分 區	住宅區	34.25	0.00	34.25	43.87	26.16
	商業區	3.15	0.00	3.15	4.03	2.41
	乙種工業區	6.81	0.42	7.23	9.26	5.52
	加油站專用區	0.61	0.00	0.61	0.78	0.47
	郵政專用區	0.07	0.00	0.07	0.09	0.05
	港區	6.53	0.00	6.53	8.36	4.99
	農業區	52.86	0.00	52.86	—	40.37
	小計	104.28	0.42	104.70	66.38	79.96
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.57	0.00	0.57	0.73	0.44
	國小用地	2.42	0.00	2.42	3.10	1.85
	公園用地	0.79	0.00	0.79	1.01	0.60
	兒童遊樂場用地	0.81	0.00	0.81	1.04	0.62
	綠地	0.04	0.07	0.11	0.14	0.08
	停車場用地	0.38	0.00	0.38	0.49	0.29
	市場用地	0.21	0.00	0.21	0.27	0.16
	零售市場用地	0.06	0.00	0.06	0.08	0.05
	零售市場（一）用地	0.40	0.00	0.40	0.51	0.30
	電力事業用地	0.12	0.00	0.12	0.15	0.09
	社教機構用地	0.22	0.00	0.22	0.28	0.17
	自來水事業用地	0.13	0.00	0.13	0.17	0.10
	污水處理廠用地	0.41	0.00	0.41	0.53	0.31
	道路用地	19.20	0.41	19.61	25.12	14.98
	小計	25.76	0.48	26.24	33.62	20.04
都市發展用地面積		77.18	0.90	78.08	100.00	59.63
計畫總面積		130.04	0.90	130.94	—	100.00

註：1. 表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

2. 比例1係指佔都市發展用地總面積百分比；比例2為佔計畫總面積百分比。

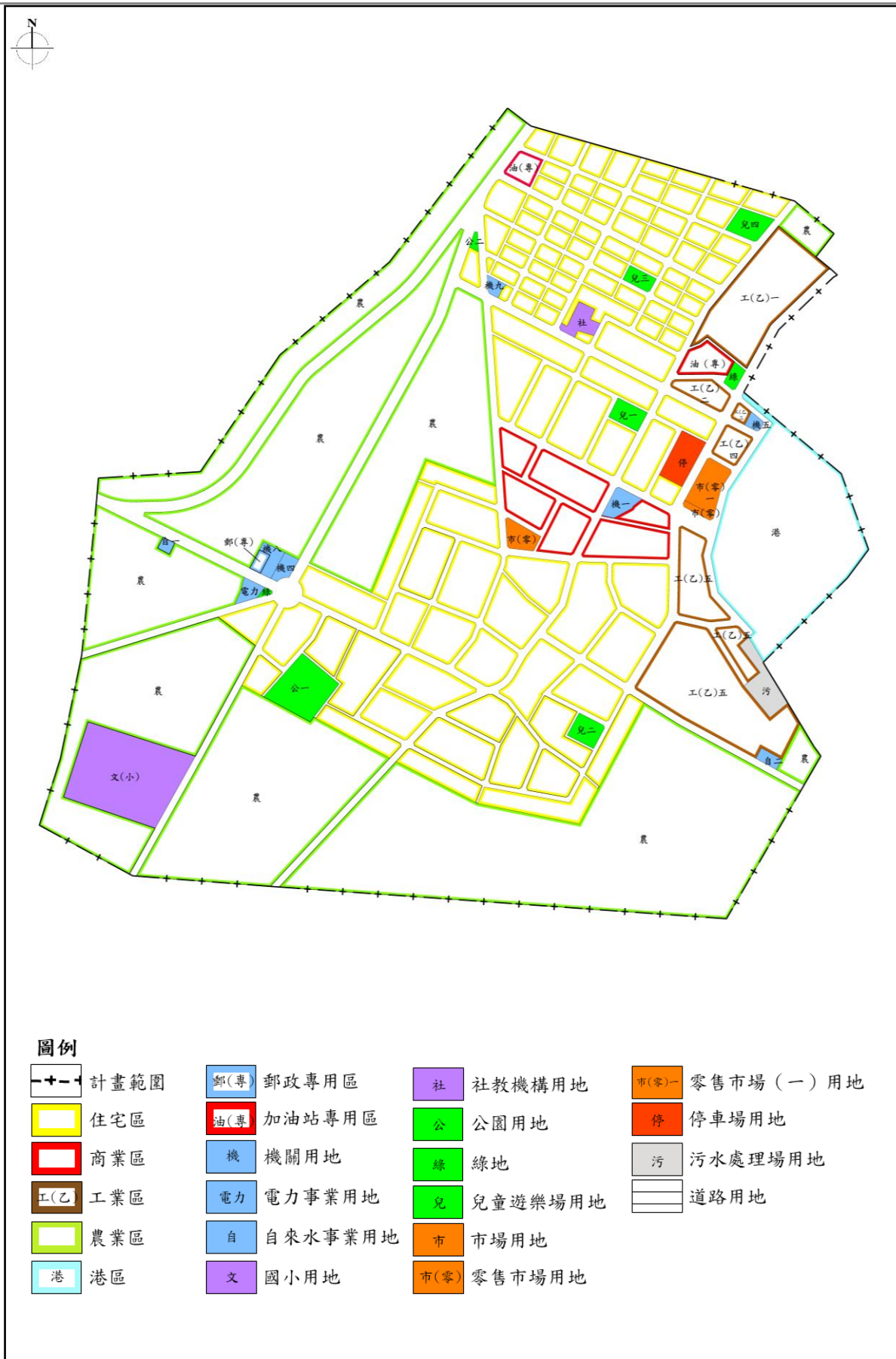


圖 2-1-1 鎖港地區主要計畫土地使用示意圖

貳、公共設施用地計畫

鎖港地區主要計畫之各項公共設施內容說明如下：

一、機關用地

通盤檢討後之機關用地計畫面積不變，維持現行計畫0.57公頃。

二、國小用地

通盤檢討後之國小用地計畫面積不變，維持現行計畫2.42公頃。

三、公園用地

通盤檢討後之公園用地計畫面積不變，維持現行計畫0.79公頃。

四、兒童遊樂場用地

通盤檢討後之兒童遊樂場用地計畫面積不變，維持現行計畫之0.81公頃。

五、綠地

通盤檢討後新增一處綠地於港區西側，綠地用地總面積為0.11公頃。

六、停車場用地

通盤檢討後停車場用地計畫面積不變，維持現行計畫0.38公頃。

七、市場用地

通盤檢討後市場用地計畫面積不變，維持現行計畫之0.21公頃。

八、零售市場用地

通盤檢討後零售市場用地計畫面積不變，維持現行計畫0.06公頃。

九、零售市場（一）用地

通盤檢討後零售市場（一）用地計畫面積不變，維持現行計畫0.40公頃。

十、社教機構用地

通盤檢討後社教機構用地計畫面積不變，維持現行計畫0.22公頃。

十一、電力事業用地

通盤檢討後電力事業用地計畫面積不變，維持現行計畫0.12公頃。

十二、自來水事業用地

通盤檢討後自來水事業用地計畫面積不變，維持現行計畫0.13公頃。

十三、污水處理廠用地

通盤檢討後之污水處理廠用地計畫面積不變，維持現行計畫之0.41公頃。

十四、道路用地

因變更0.41公頃非都市土地為道路用地，故通盤檢討後道路用地計畫面積為19.61公頃。

參、交通系統計畫

依各道路不同之功能、特性及土地使用發展型態，主要計畫道路系統分為聯外道路及區內道路等類型，詳如表2-3-1及圖2-3-1所示，其功能分述如下：

一、聯外道路

- (一) 一號道路：向西北通往馬公及向西南至蒔裡之計畫道路，計畫寬度 18 公尺。
- (二) 十三號道路：連接一號道路向西北通往馬公市及向西南至蒔裡之計畫道路，計畫寬度 18 公尺。
- (三) 二號道路：向東北通往烏坎及向南通往山水之計畫道路，道路寬度 12 公尺。
- (四) 三號道路：向南通往山水之計畫道路，計畫寬度 12 公尺。
- (五) 四號道路：向西通往蒔裡之計畫道路，計畫寬度 12 公尺。
- (六) 六號道路：向東通往工業區之計畫道路，計畫寬度 12 公尺。

二、區內道路

配合區內出入道路及服務道路等，其計畫道路之寬度分別為 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺及 4 公尺。

表 2-3-1 計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）
一	南北貫穿本計畫區西端之道路	18	1,260
二	貫穿計畫區，東北通烏坎，南接山水	12	1,800
三	北連接圓環往山水	12	510
四	由圓環往蒔裡之道路	12	330
五	由一號道路向東通往東面工業區	15	990
六	由二號道路向東通往工業區	12	210
七	由一號道路向南通往商業區	12	690
八	自圓環向東與二號道路連接	12	330
九	由七號道路向東通往港區	12	360
十	由五號道路向東沿港區	12	420
十一	由加油站專用區南面向東至二號道路	12	410
十二	由五號道路向北至計畫範圍線	10	310
十三	連接一號道路兩端	18	830
十四	穿越港邊工業區連接五號及十號道路	10	100
	未註明寬度之道路	8,4	4,200

資料來源：本計畫整理。

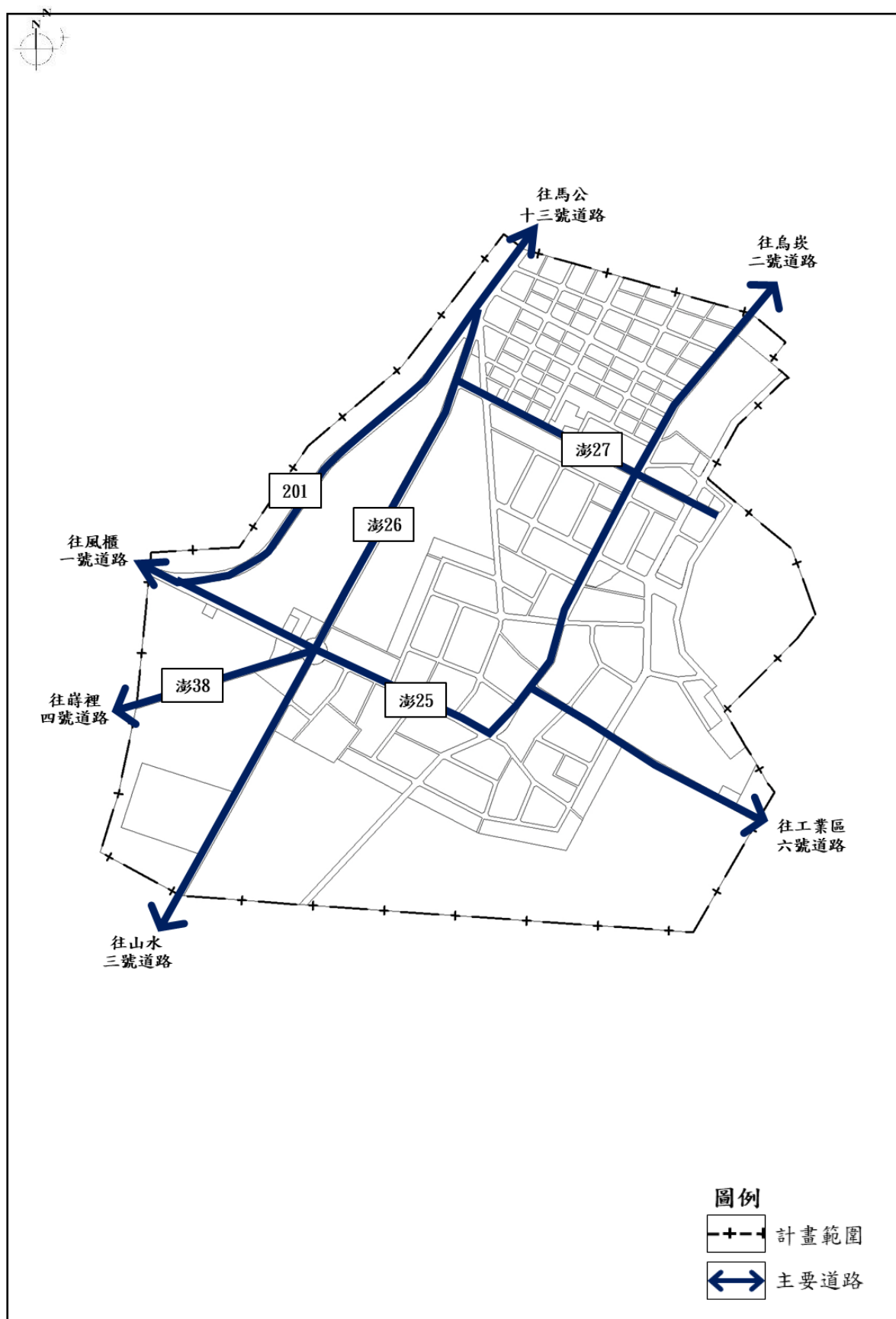


圖 2-3-1 道路系統分類示意圖

肆、現行土地使用分區管制要點內容

- 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、住宅區建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 180，面臨一號道路之退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮 3 公尺建築。
- 三、商業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不大於百分之 280，退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮 2 公尺建築。
- 四、乙種工業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分 210。
- 五、港區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 80。
- 六、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 80。
- 七、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 八、國小用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 150。
- 九、零售市場用地之建築物及構造物相關建造執照，應於申請執照前送請縣都市設計審議委員會審查同意。
 - (一) 零售市場(一)用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 240。
 - (二) 零售市場用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 120。
- 十、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 十一、社教機構用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分 100。
- 十三、郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 十四、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

十五、設置公共開放空間獎勵規定：

- (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部「建築技術規則」規定辦理。
- (二) 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 30 為限。
1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、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。

十六、訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：

(一) 退縮建築部分：

於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度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：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。
工業區	自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。
公共設施及公用 事業用地 (或專用區)	自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)

前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區及商業區	申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業用地（或專用區）	自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

（二）停車空間設置規定部分：

於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度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：

總樓地板面積停車設置標準	總樓地板面積停車設置標準
250 平方公尺以下	設置 1 部
超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	

（區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。）

前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。

十七、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。

十八、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。

第三章 檢討變更內容

壹、檢討變更原則

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，計畫區之管制措施內容保留部分現行計畫管制要點條文，並參照澎湖縣其他都市計畫通案性檢討，建議刪除有關建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木之規定。

經110年4月27日內政部都市計畫委員會第989次會議決議（詳附錄二）變更編號第9案撤案，故本計畫配合調整土地使用分區管制要點。

貳、檢討變更內容

有關土地使用分區管制要點修正條文情形詳表3-2-1所示。

表 3-2-1 土地使用分區管制要點檢討前後對照表

現行計畫	修正後條文	說明
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。	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。	同原條文
二、住宅區建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 180，面臨一號道路之退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮 3 公尺建築。	二、住宅區建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 180，面臨一號道路之退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮 3 公尺建築。	同原條文
三、商業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不大於百分之 280，退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮 2 公尺建築。	三、商業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不大於百分之 280，退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮 2 公尺建築。	同原條文
四、乙種工業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 210。	四、乙種工業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 210。	同原條文
五、港區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 80。	五、港區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 80。	同原條文
六、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 80。	六、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 80。	同原條文
七、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	七、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	同原條文

表 3-2-1 土地使用分區管制要點檢討前後對照表（續）

現行計畫	修正後條文	說明
八、國小用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 150。	八、國小用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 150。	同原條文
九、零售市場用地之建築物及構造物相關建造執照，應於申請執照前送請縣都市設計審議委員會審查同意。 （一）零售市場（一）用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 240。 （二）零售市場用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 120。	九、零售市場用地之建築物及構造物相關建造執照，應於申請執照前送請縣都市設計審議委員會審查同意。 （一）零售市場（一）用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 240。 （二）零售市場用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 120。	同原條文
十、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	十、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	同原條文
十一、社教機構用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	十二、社教機構用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	同原條文
十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分 100。	十三、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分 100。	同原條文
十三、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250，且為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列使用： （一）經營郵政事業所需設施。 （二）郵政必要附屬設施。	十四、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250，且為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列使用： （一）經營郵政事業所需設施。 （二）郵政必要附屬設施。	同原條文
十四、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	十四、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。	同原條文
十五、設置公共開放空間獎勵規定： （一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部「建築技術規則」規定辦理。 （二）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 30 為限。	十五、設置公共開放空間獎勵規定： （一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部「建築技術規則」規定辦理。 （二）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 30 為限。	同原條文

表 3-2-1 土地使用分區管制要點檢討前後對照表（續）

原條文			新條文			備註
1.私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、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。			1.私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、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。			
十六、訂定退縮建築及停車空間設置標準如下： （一）退縮建築部分： 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度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：			十六、訂定退縮建築及停車空間設置標準如下： （一）退縮建築部分： 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度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：			同原條文
分區及用地別	退縮規定	備註	分區及用地別	退縮規定	備註	
住宅區商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.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。	住宅區商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.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。	
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.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。	工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.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。	
公共設施及公業用地（或專用區）	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施及公業用地（或專用區）	自道路境界線至少退縮 5 公尺，如有圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	
(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)			(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)			

表 3-2-1 土地使用分區管制要點檢討前後對照表（續）

原條文			新條文			備註
前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			
分區及用地別	退縮規定	備註	分區及用地別	退縮規定	備註	
住宅區及商業區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。	住宅區及商業區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2.如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。	
公共設施及公用事業用地(或專用區)	自道路境界線至少退縮5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3公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施及公用事業用地(或專用區)	自道路境界線至少退縮5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3公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	
(二) 停車空間設置規定部分： 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度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：			(二) 停車空間設置規定部分： 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度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：			
總樓地板面積停車設置標準	總樓地板面積停車設置標準		總樓地板面積停車設置標準	總樓地板面積停車設置標準		
250平方公尺以下	設置1部		250平方公尺以下	設置1部		
超過250至400平方公尺	設置2部		超過250至400平方公尺	設置2部		
超過400至550平方公尺	設置3部		超過400至550平方公尺	設置3部		
以下類推			以下類推			
(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。			(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。			
十七、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)			參照澎湖縣其他都市計畫通案辦理建議刪除。
十八、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。			十七、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。			項次調整

第四章 檢討後計畫

壹、土地使用分區管制要點

- 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、住宅區建蔽率不得大於百分之 60，容積率不得大於百分之 180，面臨一號道路之退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮 3 公尺建築。
- 三、商業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不大於百分之 280，退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮 2 公尺建築。
- 四、乙種工業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分 210。
- 五、港區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 80。
- 六、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之 40，容積率不得大於百分之 80。
- 七、機關用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 八、國小用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 150。
- 九、零售市場用地之建築物及構造物相關建造執照，應於申請執照前送請縣都市設計審議委員會審查同意。
 - (一) 零售市場(一)用地之建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 240。
 - (二) 零售市場用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 120。
- 十、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 十一、社教機構用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分 100。
- 十三、郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。
- 十四、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之 50，容積率不得大於百分之 250。

十五、設置公共開放空間獎勵規定：

- (一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部「建築技術規則」規定辦理。
- (二) 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 30 為限。
1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、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。

十六、訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：

(一) 退縮建築部分：

於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度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：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。
工業區	自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。
公共設施及公用事業用地 (或專用區)	自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)

前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區及商業區	申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及公用事業用地 (或專用區)	自道路境界線至少退縮 5 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 3 公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二) 停車空間設置規定部分：

於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度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：

總樓地板面積停車設置標準	總樓地板面積停車設置標準
250 平方公尺以下	設置 1 部
超過 250 至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 至 550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)

前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。

十七、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。

貳、都市防災計畫

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制」。基此，都市防災主要目的係防止都市廣域災害之發生與蔓延，並在重大災害發生時可提供疏散、救助、避難及復舊之機能。

本計畫就防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項規劃都市防災計畫，說明如后，並詳如表4-2-1及圖4-2-1所示。

一、防災據點

防災據點之設置應考量災害發生時可提供居民緊急疏散避難地點，以及收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來一應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能，提供正確且迅速之防災訊息。

（一）緊急疏散地區

此一層級主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層及避難空間之人員，其設施及設備較缺乏，且無法提供中長期之生活保障，指定對象為本計畫兒童遊樂場、公園、停車場、學校外部空間及外圍空曠之開闊地等。

（二）災民安置場所

此層級場域須擁有較完善的設施及可供庇護之場所，一般計畫區主要係以消防隊為指揮所，儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途；警察據點設置主要目的係為情報資訊之蒐集及災後秩序之維持，進行情報之蒐集與發布；醫療據點則可提供簡所設施。本計畫區內設有一處消防小隊及一處港口檢查哨，可分別作為陸域及海域之防（救）災指揮所；鎖港警察局作為主要資訊情報站；鎖港衛生所則提供作為防（救）災醫療中心；而災民安置場所指定對象則已可提供庇護之鎖港社區活動中心、山水國小、停車場、公園、圖書館等為較理想場域。

表 4-2-1 鎖港地區防（救）災避難場所及設施一覽表

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
緊急疏散地區	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。 居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	兒童遊樂場、公園、停車場、學校外部空間及外圍空曠之開闊地等。
災民安置場所	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，若發生都市大火時，可安全收容居民的廣場或建物，提供避難者所需之飲水、糧食及生活必需品。	鎖港社區活動中心、山水國小、停車場、公園、圖書館。

資料來源：1. 澎湖縣政府消防局；2. 本計畫整理。

二、防災道路

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要係依據火災及震災設定，在道路寬度方面須考量進行救災活動時，建築物倒塌後致使崩塌物阻隔而原道路寬度不足，使消防車及救難車難以通行等可能；除此之外，更應視現有道路之地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能，本計畫區內之防災道路系統將劃分為緊急道路及救援輔助道路，詳如圖4-2-1所示。

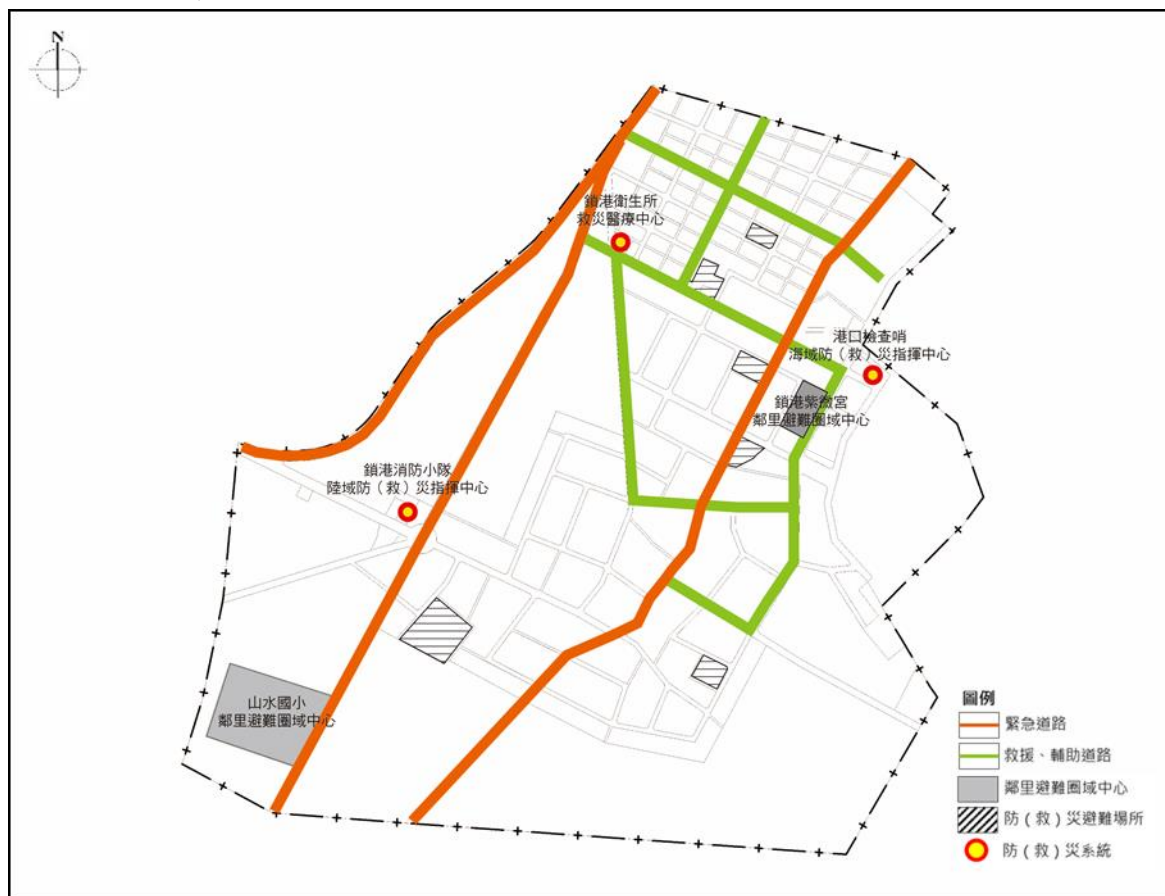


圖 4-2-1 都市防災計畫示意圖

第五章 事業及財務計畫

本計畫區針對計畫地區尚未完成開闢及未取得之公共設施用地，擬定事業及財務計畫並配合發展現況作修正，以供公共設施開闢單位之參考。因事業及財務計畫涉及工程細項、材質、物價、地方財政等變數，所估經費得視實際情形酌為調整，詳如5-1-1所示。

表 5-1-1 事業及財務計畫表

項目	面積（公頃）		土地取得方式				開闢經費（萬元）			實施進度及經費來源
	計畫面積	私有土地	徵收	獎勵投資	公地撥用	市地重劃	土地徵收費	工程費	合計	
公園用地（公二）	0.03	0.0088	✓				59.84	--	59.84	由地方政府編列預算或上級政府補助
兒童遊樂場用地（兒三）	0.13	--			✓		--	260	260	
綠地（綠一）	0.04	0.0120	✓		✓		81.60	80	161.6	
綠地（綠二）	0.07	--					--	140	140	
污水處理廠用地	0.41	--					--	1,025	1,025	
道路用地	19.61	3.48	✓		✓		23,664	8,700	32,364	
總計	20.29	3.5008					23,805	10,205	34,010	

註：1. 本表土地徵購費以毗鄰非公共設施保留地平均市價（約6,800元/m²）估算；公園、兒童遊樂場、綠地工程費以2,000元/m²估算，污水處理廠、道路用地工程費以2,500元/m²估算。

2. 本表為概算之結果，實際之地上物補償費、整地費、工程費仍需以實際施工費用、利率及物價指數核實計算為準。

3. 本表所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附錄一 澎湖縣都市計畫委員會第126次會議紀錄

澎湖縣都市計畫委員會 第126次會議

會議紀錄

一、時間：107 年 01 月 29 日上午 09 時整

二、地點：本府第 1 會議室

三、主持人：林副主任委員皆興

四、出(列)席單位：（詳簽到簿）

五、提案資料與決議事項：

記錄：歐志航

報告案件一共 1 案

(第一案)「擬定澎湖縣馬公市司法新村附近地區細部計畫案」暨「中華路散戶周邊更新地區都市更新計畫案」----- 1-1

審議案件一共 2 案

(第一案)「變更鎖港地區主要計畫（第四次通盤檢討）案」暨「擬定鎖港地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」----- 2-1

(第二案)馬公都市計畫主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討----- 3-1

六、附件：

簽到簿 ----- 4-1

澎湖縣都市計畫委員會107年1月29日第126次會議提案資料

審議案件		第1案	所屬鄉鎮	馬公市																																				
案由	「變更鎖港地區主要計畫（第四次通盤檢討）案」暨「擬定鎖港地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」																																							
說明	一、法令依據：都市計畫法第26及44條規定辦理。																																							
	二、辦理機關：澎湖縣政府																																							
	三、辦理緣起：																																							
	<p>鎖港都市計畫區位於馬公市東南側，屬澎湖縣區域計畫定位之「南環旅遊軸帶」內的北側門戶區位，周邊具有山水沙灘、濕地、蒔裡沙灘、青灣仙人掌公園、鎖港漁港等觀光資源，為遊客到澎南觀光必經之地，其中位於計畫區內之鎖港漁港也是僅次於馬公港之另一重要深水港口，可停泊大型遊輪及商船，目前除供漁船停泊之外，另有散裝貨輪停泊裝卸貨物，亦為馬公地區南側主要生活聚落。惟自民國八十三年嘉義與馬公之間的飛機航線開闢後，鎖港的旅客運量便逐年下降，且近年來與鄰近之馬公商港及龍門漁港間營運競爭激烈，故為創造市場區隔，鎖港應積極思考產業轉型，以公有地活化的方式帶動地區的整體發展，藉以強化聚落與產業（漁業、觀光業）設施的完備、重新塑造適當的聚落產業發展價值。</p> <p>惟為配合地區實際需求，縮短審議時程，節省政府行政資源浪費，本次通盤檢討依內政部政策辦理主要計畫及細部計畫分離，將土地使用分區管制要點及防災計畫自主要計畫刪除，並另行擬定細部計畫納入細部計畫內容。</p>																																							
明	四、計畫概要：																																							
	<p>本計畫區位於澎湖縣馬公市南環，計畫面積130.04公頃，計畫範圍東至防波堤為界，南至北極殿以南約400公尺處，西至一號道路以南200公尺處，北至船舶加油站以北約250公尺處。計畫概要如下：</p>																																							
	<table><tr><th colspan="2">土地使用類別</th><th>計畫面積（公頃）</th><th>比例（%）</th></tr><tr><td rowspan="8">土地 使用 分區</td><td>住宅區</td><td>34.25</td><td>26.34</td></tr><tr><td>商業區</td><td>3.15</td><td>2.42</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>6.81</td><td>5.24</td></tr><tr><td>加油站專用區</td><td>0.61</td><td>0.47</td></tr><tr><td>郵政專用區</td><td>0.07</td><td>0.05</td></tr><tr><td>港區</td><td>6.53</td><td>5.02</td></tr><tr><td>農業區</td><td>52.86</td><td>40.65</td></tr><tr><td>小計</td><td>104.28</td><td>80.19</td></tr><tr><td rowspan="2">公共 設</td><td>機關用地</td><td>0.57</td><td>0.44</td></tr><tr><td>國小用地</td><td>2.42</td><td>1.86</td></tr></table>				土地使用類別		計畫面積（公頃）	比例（%）	土地 使用 分區	住宅區	34.25	26.34	商業區	3.15	2.42	乙種工業區	6.81	5.24	加油站專用區	0.61	0.47	郵政專用區	0.07	0.05	港區	6.53	5.02	農業區	52.86	40.65	小計	104.28	80.19	公共 設	機關用地	0.57	0.44	國小用地	2.42	1.86
	土地使用類別		計畫面積（公頃）	比例（%）																																				
	土地 使用 分區	住宅區	34.25	26.34																																				
		商業區	3.15	2.42																																				
		乙種工業區	6.81	5.24																																				
		加油站專用區	0.61	0.47																																				
		郵政專用區	0.07	0.05																																				
		港區	6.53	5.02																																				
農業區		52.86	40.65																																					
小計		104.28	80.19																																					
公共 設	機關用地	0.57	0.44																																					
	國小用地	2.42	1.86																																					

施用地	公園用地	0.79	0.61
	兒童遊樂場用地	0.81	0.62
	綠地	0.04	0.03
	停車場用地	0.38	0.29
	市場用地	0.67	0.52
	電力事業用地	0.12	0.09
	社教機構用地	0.22	0.17
	自來水事業用地	0.13	0.10
	污水處理廠用地	0.41	0.32
	道路用地	19.20	14.76
	小計	25.76	19.81
	總面積	130.04	100.00

五、公開展覽暨說明會：

本案依民國106年11月8日府建城字第1060062224號公告辦理公開展覽30天(自民國106年11月09日起至106年12月08日止)，公告於澎湖縣政府建設處、馬公市公所、鎖港里辦公處。民國106年11月22日下午2點整於馬公市鎖港里民活動中心辦理公展說明會，公展期間接獲3件陳情案件，詳【表3 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表】。

六、實質計畫內容：詳【圖1 變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案變更內容示意圖】、【圖2 變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案土地使用分區示意圖】及【表1 變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案實質變更內容一覽表】

七、土地使用分區管制要點：詳【表2 「擬定鎖港地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」土地使用分區管制要點表】

八、澎湖縣都市計畫委員會第124次會審議決議

- （一）本案先行辦理主要、細部計畫分離作業，並補辦公開展覽後再送本縣都市計畫委員會審查。
- （二）有關財政部國有財產署於公開徵求意見或公开展覽期間所提之人民或團體陳情意見，建請縣府建設處行文函復研析意見。
- （三）變更內容決議請詳【變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案實質變更內容一覽表】、【「擬定鎖港地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」土地使用分區管制要點】

辦法	提請本縣都市計畫委員會第126次會審議，通過後呈報內政部都市計畫委員會審查。
決議	一、本案依澎湖縣政府都市計畫委員會第124次會議照案通過。 二、請規劃單位載明本案係依77年3月2日台內營字第564354號函，配合辦理主要計畫及細部計畫分離作業。

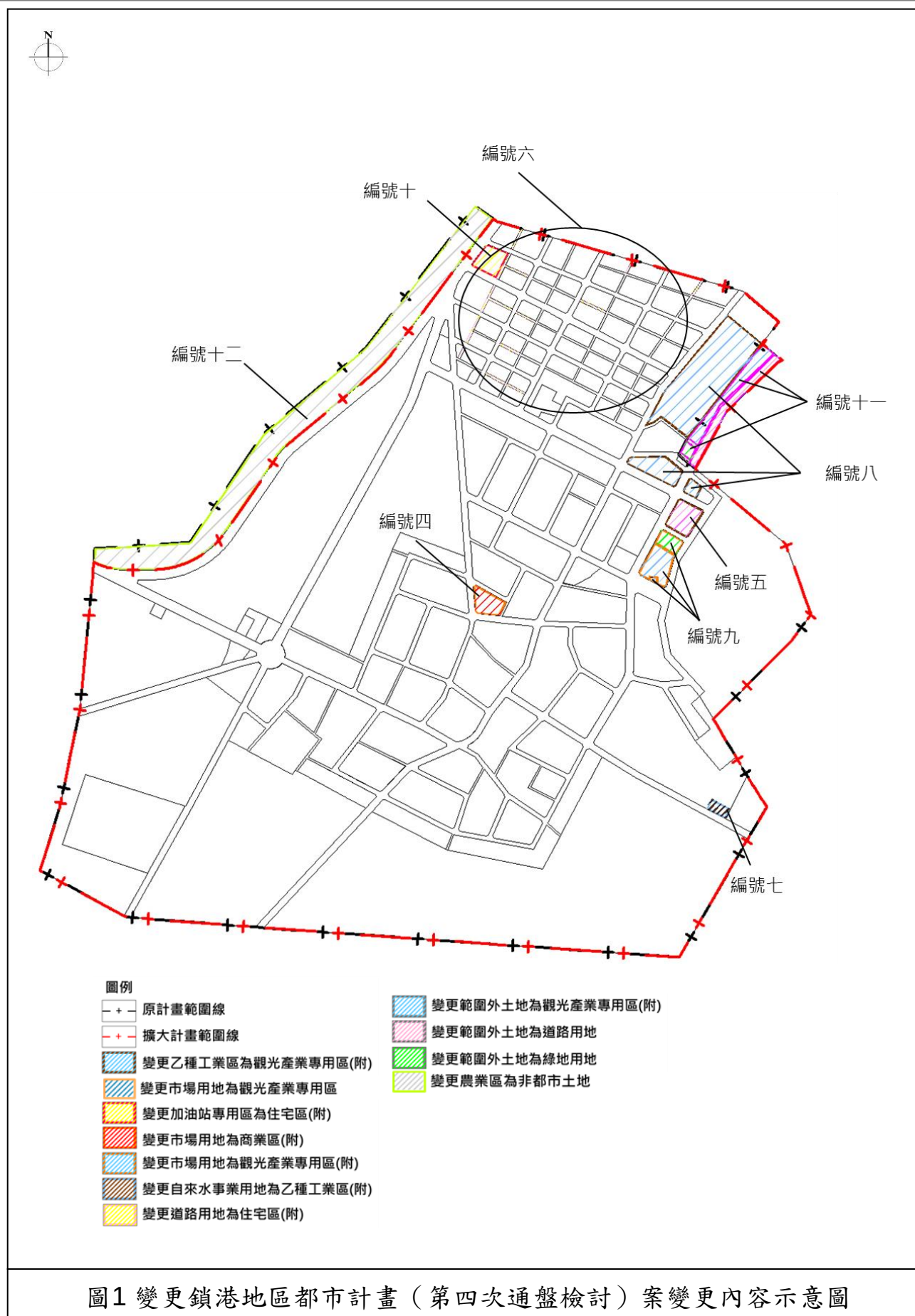


圖1 變更鎮港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案變更內容示意圖

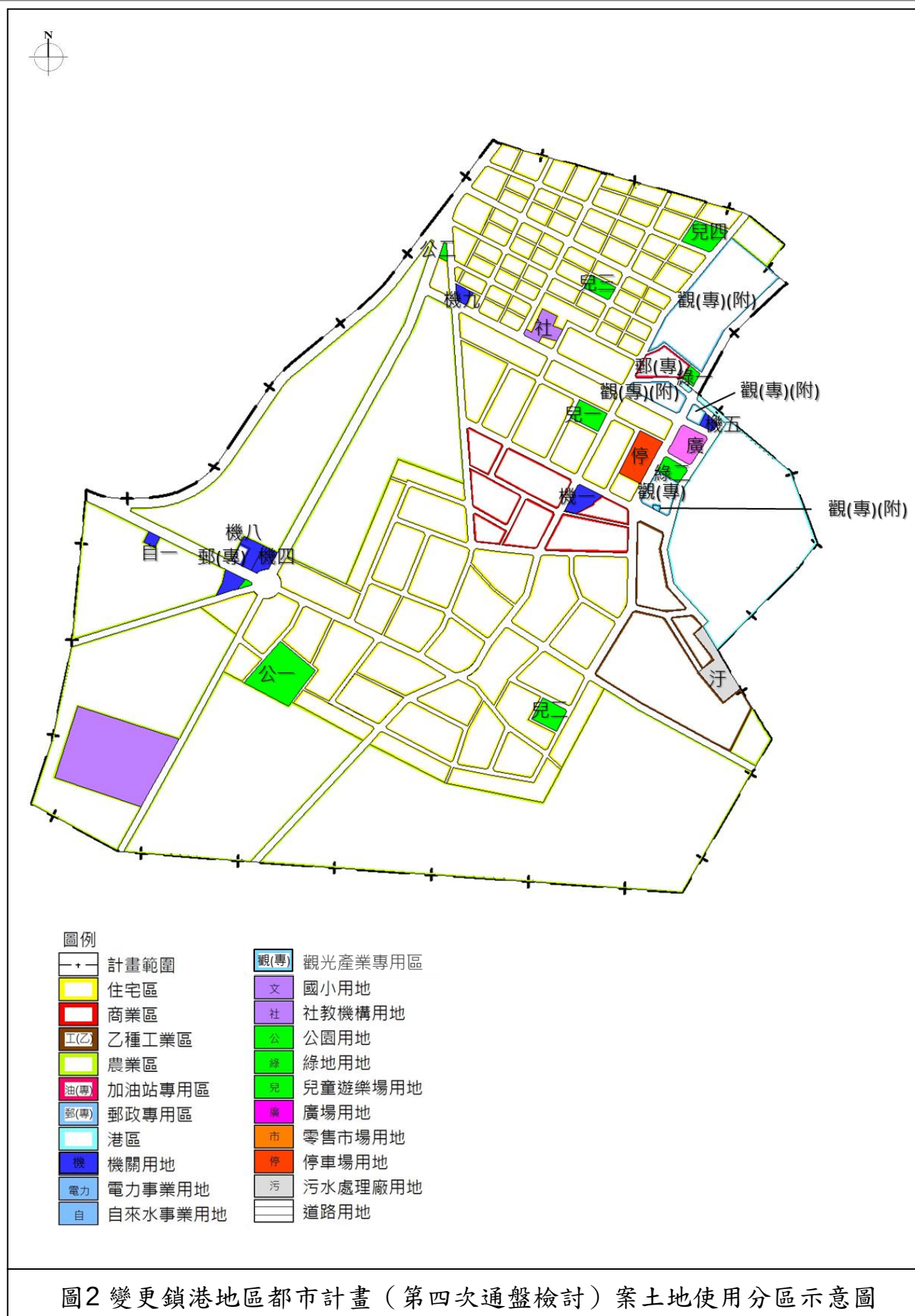


圖2 變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案土地使用分區示意圖

表1 「變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案」實質變更內容一覽表

編號	位置	變更內容		變更理由	第124次縣都委會決議	本次縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
一	計畫年期	110年	115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。	照案通過。	照案通過。
二	計畫區	計畫面積 130.04公頃	計畫面積 126.66公頃	配合201縣道西側4.28公頃農業區劃出都市計畫範圍，並納入原工（乙）一東側之濱海未登錄土地約0.90公頃，故檢討後之計畫面積為126.66公頃。	照案通過。	照案通過。
三	計畫區	計畫人口 9,500人	計畫人口 6,500人	考量預測人口數與計畫人口差距甚大，本計畫參酌未開闢住宅區及商業區面積，以其開闢完成後之容量，推估民國115年計畫人口。	照案通過。	照案通過。
四	商業區西南側	市場用地 (0.21公頃)	商業區(附) (0.21公頃)	1. 因計畫區已無零售市場需求，配合現況發展及周邊土地使用予以變更，以維護土地所有權人權益。 2. 本變更案附帶條件為須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辦理，負擔35%回饋部分，應以代金繳納。	照案通過。	照案通過。
五	工（乙）四	乙種工業區 (0.29公頃)	廣場用地 (0.29公頃)	1. 工乙四位於紫微宮入口處南側，現況為廟前廣場使用，計畫面積為0.29公頃。 2. 經查其土地以公有土地為主，約佔75.86%（0.16公頃為國有地、0.06公頃為縣有地、0.07公頃為私有地）。 3. 考量該廟前廣場已開闢使用，且因應地方風俗民情與工業區發展趨勢檢視，未來開發為工業區使用之可行性低，故因應現況使用變更為	照案通過。	照案通過。

				廣場用地。		
六	北側住宅區	道路用地 (0.25公頃)	住宅區 (附) (0.25公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應北側住宅區道路長期未開闢使用，經檢討使用需求，在不影響指定建築線及通行功能之前提下，依據道路系統檢討變更原則，解編道路用地，以維護私有地主權益。 2. 本變更案附帶條件為須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辦理，負擔35%回饋部分，應以代金繳納。 	照案通過。	照案通過。
七	工業區南側	自來水事業用地 (0.08公頃)	乙種工業區 (附) (0.08公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經自來水事業用地管理機關表示，未來並無相關設施及土地使用需求，故予以解編，以維護土地所有權人權益。 2. 併同鄰近分區，變更為乙種工業區。 3. 本變更案附帶條件為須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辦理，負擔40%回饋部分，應以代金繳納。 	照案通過。	照案通過。
八	工(乙)一至工(乙)三	乙種工業區 (2.33公頃)	觀光產業專用區(附) (2.33公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區位位於濱海區，視覺景觀優美，且為配合整體再發展之目標，帶動地區整體開發之觀光效益，故變更為觀光產業專用區以供觀光發展使用。 2. 本變更案附帶條件為須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辦理，負擔15%回饋部分，應以代金繳納。 	照案通過。	照案通過。

九	鎮港碼頭西側	市場用地 (0.46公頃)	觀光產業專用區 (0.31公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區位位於濱海區，視覺景觀優美，且為配合整體再發展之目標，帶動地區整體開發之觀光效益，故變更為觀光產業專用區以供觀光發展使用。 2. 本變更案附帶條件為須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辦理，負擔30%回饋部分，應以代金繳納。 3. 考量有98%以上為公有土地，為促進港區入口環境景觀營造，故將公有土地回饋部份劃設為綠地。 	照案通過。	<p>為提高開發使用彈性，並因應主細計分離，本案修正為：市場用地(0.46公頃)變更為觀光產業專用區(附)(0.46公頃)，附帶條件如下：</p> <p>須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負擔30%，其屬公、私有地部分分別依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屬公有地部分應以整體規劃並留設30%以上土地作為公園綠地使用，且留設之公園綠地面積不得計入法定空地。 2. 屬私有地部分得改以代金繳納。
			綠地 (0.14公頃)			
十	計畫區西北側	加油站專用區 (0.24公頃)	觀光產業專用區(附) (0.01公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由於鎮港地區已有加油站開闢使用，經檢討使用需求，且本加油站專用區長期未開闢使用，建議變更為鄰近分區，以維護私有地主權益 	照案通過。	照案通過。
			住宅區(附) (0.24公頃)			

				<p>。</p> <p>2. 本變更案附帶條件為須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辦理，負擔30%回饋部分，應以代金繳納。</p>		
十一	港區北側計畫範圍外土地	未登錄土地 (0.90公頃)	<p>觀光產業專用區(附) (0.42公頃)</p> <p>道路 (0.42公頃)</p> <p>綠地 (0.06公頃)</p>	<p>1. 考量計畫區東側之堤防道路已開闢，緊鄰景緻優美之海濱，為配合整體再發展之目標，帶動觀光效益，建議併入周邊分區，並依現況將堤防道路納入計畫道路。</p> <p>2. 為降低加油站對周邊環境影響，將臨加油站專用區之土地變更為綠地。</p>	照案通過。	照案通過。
十二	201縣道西側	農業區 (4.28公頃)	非都市土地 (4.28公頃)	考量計畫區已無農業使用需求，且該區為緊鄰海岸，土地條件不利耕作，經檢討使用需求，以201縣道為界劃出都市計畫範圍。	照案通過。	照案通過。
十三	土地使用分區管制要點	--	增訂觀光產業專用區相關管制要點	為落實本計畫區之規劃，配合整體再發展之目標，帶動地區整體開發之觀光效益之目的，依據本次通盤檢討變更案內容，檢討土地使用管制要點。	詳【「擬定鎮港地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」土地使用分區管制要點】	詳【「擬定鎮港地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」土地使用分區管制要點】

註：實際面積仍以實際釘樁測量結果為準。

表2 「擬定鎖港地區細部計畫（配合主要計畫及細部計畫分離）案」土地使用分區管制要點表

現行計畫	公開展覽條文	第124次縣都委會決議	本次縣都委會決議
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。	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。	照案通過。	照案通過。
二、住宅區建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之180，面臨一號道路之退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮3公尺建築。	二、住宅區建蔽率不得大於百分之60，容積率不得大於百分之180，面臨一號道路之退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮3公尺建築。	照案通過。	照案通過。
三、商業區建蔽率不得大於百分之70，容積率不大於百分之280，退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮2公尺建築。	三、商業區建蔽率不得大於百分之70，容積率不大於百分之280，退縮建築部分，除第十六點另有規定，從其規定外，應退縮2公尺建築。	照案通過。	照案通過。
四、乙種工業區建蔽率不得大於百分之70，容積率不得大於百分210。	四、乙種工業區建蔽率不得大於百分之70，容積率不得大於百分210。	照案通過。	照案通過。
五、港區之建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之80。	五、港區之建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之80。	照案通過。	照案通過。
	六、觀光產業專用區之管制內容如下： （一）觀光產業專用區之建蔽率不得大於百分之70，容積率不得大於百分之300。 （二）觀光產業專用區主要供觀光事業相關設施使用，並得依下列容許使用項目。 1. 旅館、長期租賃住宅。 2. 商業：包括餐飲業、零售業、一般及日常服務業、金融保險業、娛樂業、旅遊及遊憩業、會議及工商展覽中心、醫療及保健服務業。 3. 其他經目的事業主管機關核可之必要性公共及公用設施項目。	照案通過。	照案通過。
六、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之80。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之80。	照案通過。	照案通過。
七、機關用地之建蔽率不得大於百分之50，	八、機關用地之建蔽率不得大於百分之50，	照案通過。	照案通過。

容積率不得大於百分之250。	容積率不得大於百分之250。		
八、國小用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之150。	九、國小用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之150。	照案通過。	照案通過。
九、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之240；批發市場之建蔽率不得大於百分之40，容積率不得大於百分之120。	（刪除）		照案通過。
十、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	十、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	照案通過。	照案通過。
十一、社教機構用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	十一、社教機構用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	照案通過。	照案通過。
十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分100。	十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分100。	照案通過。	照案通過。
十三、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250，且為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列使用： （一）經營郵政事業所需設施。 （二）郵政必要附屬設施。	十三、郵政事業用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	照案通過。	照案通過。
十四、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	十四、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之50，容積率不得大於百分之250。	照案通過。	照案通過。

<p>十五、設置公共開放空間獎勵規定：</p> <p>（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>（二）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30為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、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。</p> <p>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。</p>	<p>十五、設置公共開放空間獎勵規定：</p> <p>（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>（二）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30為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人活動中心、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。</p> <p>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。</p>	照案通過。	照案通過。												
<p>十六、訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>（一）退縮建築部分：</p> <p>於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度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：</p>	<p>十六、訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：</p> <p>（一）退縮建築部分：</p> <p>於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度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：</p>	照案通過。	照案通過。												
<table><tr><td>分區及用地別</td><td>退縮規定</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區 商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地且兩面</td></tr></table>	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地且兩面	<table><tr><td>分區及用地別</td><td>退縮規定</td><td>備註</td></tr><tr><td>住宅區 商業區</td><td>自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地且兩面</td></tr></table>	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地且兩面		
分區及用地別	退縮規定	備註													
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地且兩面													
分區及用地別	退縮規定	備註													
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地且兩面													

	至少退縮3公尺。	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。		至少退縮3公尺。	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。		
工業區	自道路境界線至少退縮5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2公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。	觀光產業專用區	自道路境界線至少退縮5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3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。		
公共設施及公用事業用地(或專用區)	自道路境界線至少退縮5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3公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	工業區	自道路境界線至少退縮5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2公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。		
(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)			公共設施及公用事業用地(或專用區)	自道路境界線至少退縮5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3公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。		
前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)				
分區及用地別	退縮規定	備註	前項以外地區，其退縮建築應依下列規定				
住宅區及商業區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。					
公共設施	自道路境界線	退縮建築部分應					

及公用事業用地(或專用區)	至少退縮5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3公尺。	植栽綠化，但得計入法定空地。
(二) 停車空間設置規定部分： 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度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：		
總樓地板面積停車設置標準	總樓地板面積停車設置標準	
250平方公尺以下	設置1部	
超過250至400平方公尺	設置2部	
超過400至550平方公尺	設置3部	
以下類推		
(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)		
前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定辦理。		

定辦理：		
分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區及商業區	申請建築基地面積達1000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。
公共設施及公用事業用地(或專用區)	自道路境界線至少退縮5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3公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二) 停車空間設置規定部分：	
於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度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：	
總樓地板面積停車設置標準	總樓地板面積停車設置標準
250平方公尺以下	設置1部
超過250至400平方公尺	設置2部
超過400至550平方公尺	設置3部
以下類推	

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)	
---	--

	前項以外地區則依建築技術規則建築設計 施工篇第59條規定辦理。		
十七、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）	照案通過。	照案通過。
十八、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 。	十七、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 。	照案通過。	照案通過。

表三 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣府研析意見	本次縣都委會決議
1	翁士峰	海堤段 303、305、306、308、311 等5筆	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人祖先所擁有之原鎖管港段地號 734(舊地段號)，面積約為 102 餘坪，於鎖港地區都市計畫實施時，將其分割為 5 塊，現今地段地號為海堤段 303、305、306、308、311（如附件一），4 筆畸零地合計 40.98 坪，1 筆道路用地為 62.363 坪。 2. 自去年 105 年 6 月 1 日起，本人三度對縣府陳情（往返公文見附件二~七），今於公展期間再度提出陳情，企盼貴單位知悉，此乃不公不義之都市計畫，嚴重略奪百姓財產及權益，不管當時之時空背景為何，只求公平正義！ 3. 附件八，九為地籍圖與 86 年之公文，共貴單位參考，此 5 筆地號之周遭鄰地皆為大面積縣有地，本人提出交換整合，具絕對正面之意義，貴單位能儘速辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次公開展覽係配合主要計畫及細部計畫分離辦理，所陳事項非屬主、細計分離辦理內容。 2. 有關所陳海堤段 303 等 5 筆地號土地以土地交換分合辦理一案，經查非屬都市計畫變更範疇，建議移請相關主管單位辦理。 	照縣府研析意見通過。
2	翁士峰	海堤段 913 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本地段地號於民國 65 年鎖港地都市計畫發佈實施編定為道路用地，至今 40 多年來，對該土地有計畫而未徵收開闢，造成我們地號 907 之土地因未能臨路而無法開發利用，目前出入只有北邊一條僅容機車及人行約 1 米多寬的出入口，且為自己退讓的私設小巷道，而後方與其他土地皆緊密連結，無道路於其中可資通行，左右鄰居皆純樸百姓，卻換來政府毫無聞問任由閒置，今特定陳情，請貴單位盡速著手辦理徵收開闢，早日改善該區通行空間。 2. 檢附地籍圖、計畫圖、施政報告與目標供參考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次公開展覽係配合主要計畫及細部計畫分離辦理，所陳事項非屬主、細計分離辦理內容。 2. 有關道路用地未徵收開闢一案，經查非屬都市計畫檢討變更範疇，建議移請相關主管機關辦理。 	照縣府研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	縣府研析意見	本次縣都委會決議
3	許光輝		<p>1. 建議縣政府將鎖港海堤段乙種工業區自「貴山國際有限公司」以北、24 米道路以南，這一小塊土地變更為住宅區或綜合用區或商業區。因有很多私人土地卡在工業區，內有好幾十年的老舊房屋，無法合法改建，有的只能臨時搭建鐵皮屋居住，有的就只有他破爛下去，影響鎖港都市計畫觀瞻及發展很大。</p> <p>2. 建議請重新規劃鎖港都市計畫「國小用地」，以符合鎖港社區居民子女就學之方便，因現在規劃之「國小用地」距山水社區近居離鎖港社區遠，而且目前是山水社區子女在就讀，鎖港社區子女要遠到五德國小觀就讀，很不方便。</p> <p>3. 建議請將鎖港都市計劃四米道路，現在未開通的變更為八米或六米道路，以符合現代居民之需要，因未來社會水準發展之趨勢，是車輛會越來越多，政府要以創新前瞻的觀念來規劃現代化的都市，以配合未來的社會發展變遷。</p>	<p>1. 經查鎖港乙種工業區於第四次通盤檢討中除工（乙）五因尚有工業使用需求，仍維持工業區外，其他乙種工業區將變更為觀光產業專用區，以符合未來使用趨勢，並帶動地方發展。</p> <p>2. 有關計畫區學校用地一案，本次公開展覽係配合主要計畫及細部計畫分離辦理，所陳事項非屬主、細計分離辦理內容，建議移請主管機關辦理。</p> <p>3. 有關四米道路開闢一案意見如下： (1) 本次公開展覽係配合主要計畫及細部計畫分離辦理，所陳事項非屬主、細計分離辦理內容。 (2) 另查本計畫第四次通盤檢討配合中央政府公共設施保留地檢討政策，已全面檢討計畫區內四米人行步道，經檢討後解編部分尚未開闢且不影響通行功能及指定建築線權益之路段，並經本縣都委會第124次會議審查通過在案。</p>	照縣府研析意見通過。

附錄二 內政部都市計畫委員會第989次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 989 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 4 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：吳姍嬋

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 988 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區（兼供道路使用））案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（配合台 64 線及台 61 甲線交會口交通系統改善工程）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更石門都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更復興都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

- 第 5 案：桃園市政府函為「變更小烏來風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 6 案：桃園市政府函為「變更巴陵達觀山風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 7 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫(部分農業區、液化天然氣專用區及綠地用地為河川區)(配合中港溪蘆竹一、二號堤防及部分頭份堤防整治工程)案」。
- 第 8 案：嘉義縣政府函為「變更六腳(蒜頭地區)都市計畫(廣場兼停車場用地(廣停三)為機關用地(機二)、機關用地(機二)用途增列鄉公所使用)案」。
- 第 9 案：嘉義縣政府函為「變更曾文水庫特定區計畫(配合水庫治理及穩定供水書圖重製暨專案通盤檢討)案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更新化都市計畫(第三次通盤檢討)(含計劃圖重製)案」。
- 第 11 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫(停車場用地為機關用地)案」。
- 第 12 案：澎湖縣府函為「變更鎖港地區主要計畫(第四次通盤檢討)案」。

八、散會：中午 12 時 15 分。

第 1 2 案：澎湖縣府函為「變更鎖港地區主要計畫(第四次通盤檢討)案」。

說 明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會106年6月21日第124次會及107年1月29日第126次會審議通過，並准澎湖縣政府107年4月24日府建城字第1070842752號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳人民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會蘇委員瑛敏（召集人）、彭委員光輝、張委員梅英、洪委員啟東及彭委員紹博組成專案小組，於107年11月1日、109年7月4日及109年8月6日召開3次專案小組會議，獲致具體建議意見，案經澎湖縣政府以109年11月17日府建城字第1090066214函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，爰提會討論。

決 議：本案准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及澎湖縣政府以109年11月17日府建城字第1090066214號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

【附錄】本會專案小組初步建議意見（彙整 107 年 11 月 01 日、109 年 7 月 4 日及 109 年 8 月 6 日）：

「鎖港地區都市計畫」係配合馬公市鎖港地區發展為商港及澎南主要聚落，於民國 65 年 5 月 29 日發布實施，期間於 77 年 6 月辦理第一次通盤檢討，85 年 10 月辦理第二次通盤檢討，97 年 2 月辦理第三次通盤檢討，計畫面積 129.81 公頃。本案除下列各點外，其餘照澎湖縣政府核議意見通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 35 份（修正內容請劃線）、計畫圖 2 份及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，再提委員會議討論。

一、上位計畫指導計畫：

（一）請補充本計畫與周邊計畫區或行政區（如馬公地區）之都市發展關聯性、競合關係，並重新檢視及補充上位計畫及相關重大建設計畫，對於本計畫區發展構想、區域機能方針及空間結構界定，在考量地區特性、環境容受力及兼顧保育與發展，勾勒計畫區於整體都市發展之定位。

（二）本計畫區周邊仍為非都市土地，未來區內各項土地使用分區、產業發展類型、定位、發展構想及整合相關指導計畫並結合國土計畫，以作為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之原則，請詳予補充後納入計畫書敘明，以資完備。

二、發展定位與發展願景：本計畫區位於澎湖縣馬公市東南側，屬澎湖縣區域計畫定位之「南環旅遊軸帶」內的北側門戶，周邊具有山水沙灘、濕地、蔴裡沙灘、青灣仙人掌公園、鎖

港漁港等觀光資源，為遊客到澎南觀光必經之地，其中位於計畫區內之鎖港漁港也是僅次於馬公港之另一重要深水港口，極具觀光遊憩價值，故請詳予補充本計畫區功能定位與發展願景構想等，供本計畫區未來發展之指引。

三、計畫區之基本調查分析：請澎湖縣政府詳予補充計畫區之自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、商業經濟規模、交通運輸等發展現況基本調查分析資料，並詳為推計，以為本次發展預測與檢討分析之依據。

四、計畫人口：請補充本計畫區就上位計畫人口分派、人口成長趨勢預測、開發總量容納人口、現有公共設施服務人口並考量旅遊人口等計畫人口供需面進行分析探討，作為研訂目標年之計畫人口依據，本次檢討計畫人口部分，除併變更內容綜理表編號三調整為 6,000 人外，其餘有關上開檢討分析、預測等請詳予補充調整緣由及合理性後納入計畫書敘明，以資完備。

五、公共設施：

(一)本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及本次調整後計畫人口 6,000 人，據以核算及檢討計畫區劃設之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等用地面積，是否符合「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，並請妥為調整土地使用因應對策及研提公共設施開闢處理方案後補充納入計畫書。

(二) 有關本計畫公共設施檢討涉及本部正推動公共設施用地專案通盤檢討部分，如地方發展需要擬納入本次檢討，應請詳為補充變更之急迫性與必要性外，並請敘明不納入專案通檢之原則。

六、土地使用：請澎湖縣政府依島嶼地區都市發展特性、地理環境、都市階層、計畫性質及預計未來發展需求等，提出各使用分區發展現況課題分析及解決對策後，研提具體可行檢討方案。

七、生態都市發展策略：為因應全球氣候變遷、溫室氣體減量、國際環保及能源衝擊等議題，請將都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7、8 條有關都市應朝向生態、永續、節能等方向規劃之策略，詳為補充敘明，以建構節能減碳、風貌獨特、永續發展之生態城市。

八、都市防災計畫：有關都市防災計畫部分，請依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及參照相關環境地質資料，針對本計畫環境敏感地區可能發生之災害及災害發生歷史特性，就防災避難場所與設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶及海嘯災害等事項，補充規劃納入計畫書敘明。

九、環保設施計畫：為確保都市體質及居住環境衛生，請將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

十、其他及應補充事項：

- (一) 為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 28 條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討人行步道原則及其存廢。
- (二) 如有涉及回饋部分，應由縣政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。
- (三) 本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- (四) 請於本案核定前將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。
- (五) 為利執行，本次通盤檢討之變更案規定如以市地重劃方式開發者：
 - 1. 請澎湖縣政府於委員會審議通過紀錄文到 3 年內依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。
 - 2. 如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請澎湖縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延

長上開開發期程。委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

十一、澎湖縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十二、變更內容綜理表：詳表一。

表一、變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
一	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	考量計畫年期將屆，配合本計畫區之上位計畫全國區域計，修訂計畫年期。	照縣政府核議意見通過。
二	計畫面積	130.04 公頃	126.66 公頃	配合 201 縣道以西之農業區劃出都市計畫範圍，調整計畫面積。	照縣政府核議意見通過。
三	計畫區	計畫人口 9,500 人	計畫人口 6,500 人	考量預測人口數與計畫人口差距甚大，本計畫參酌未開闢住宅區及商業區面積，以其開發完成後之容量，推估民國 115 年計畫人口。	採納縣政府列席人員補充說明：參據澎湖縣國土計畫分派人口原則，同意將計畫人口修正為 6,000 人。
四	商業區西南側	零售市場用地 (0.21 公頃)	商業區 (附) (0.21 公頃) 附帶條件： 須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辦理，負擔 35% 回饋部分，應以代金繳納。	因計畫區已無零售市場需求，配合現況發展及周邊土地使用予以變更，以維護土地所有權人權益。	採納縣政府列席人員補充說明，已納入該縣公共設施專案通盤檢討辦理，故維持原計畫。
五	工(乙)四	乙種工業區 (0.29 公頃)	廣場用地 (0.29 公頃)	1. 工乙四位於紫微宮入口處南側，現況為廟前廣場使用，計畫面積為 0.29 公頃。 2. 經查其土地以公有土地為主，約佔 75.86% (0.16 公頃為國有地、0.06 公頃為縣有地、0.07 公頃為私有地)。 3. 考量該廟前廣場已開闢使用，且因應地方風俗民情與工業區發展趨勢檢視，未來開發為工業區使用之可行性低，故因應現況使用變更為廣場用地。	本案未取得財政部國有財產署同意文件，故維持原計畫。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
六	北側住宅區	道路用地 (0.25 公頃)	住宅區 (附) (0.25 公頃) 附帶條件： 須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辦理，負擔 35%回饋部分，應以代金繳納。	因應北側住宅區道路長期未開闢使用，經檢討使用需求，在不影響指定建築線及通行功能之前提下，依據道路系統檢討變更原則，解編道路用地，以維護私有地主權益。	為避免影響變更前、後土地所有權人權益，故維持原計畫。
七	工業區南側	自來水事業用地 (0.08 公頃)	乙種工業區 (附) (0.08 公頃) 附帶條件： 須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辦理，負擔 40%回饋部分，應以代金繳納。	1. 經自來水事業用地管理機關表示，未來並無相關設施及土地使用需求，故予以解編，以維護土地所有權人權益。 2. 併同鄰近分區，變更為乙種工業區。	採納縣政府列席人員補充說明，已納入該縣公共設施專案通盤檢討辦理，故維持原計畫。
八	工(乙)一至工(乙)三	乙種工業區 (2.33 公頃)	觀光產業專用區 (附) (2.33 公頃) 附帶條件： 須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辦理，負擔 15%回饋部分，應以代金繳納。	本變更案位於鎖港濱海區，景觀良好、區位甚佳，配合計畫區整體再發展目標，且為帶動地區整體開發之觀光效益，故變更為觀光產業專用區以供觀光發展使用。	採納縣政府列席人員補充說明，本案之產業政策、整體開發計畫尚在研議中，故維持原計畫，俟該府將本案之產業政策、整體開發計畫等確定後，再另案依都市計畫程序辦理。

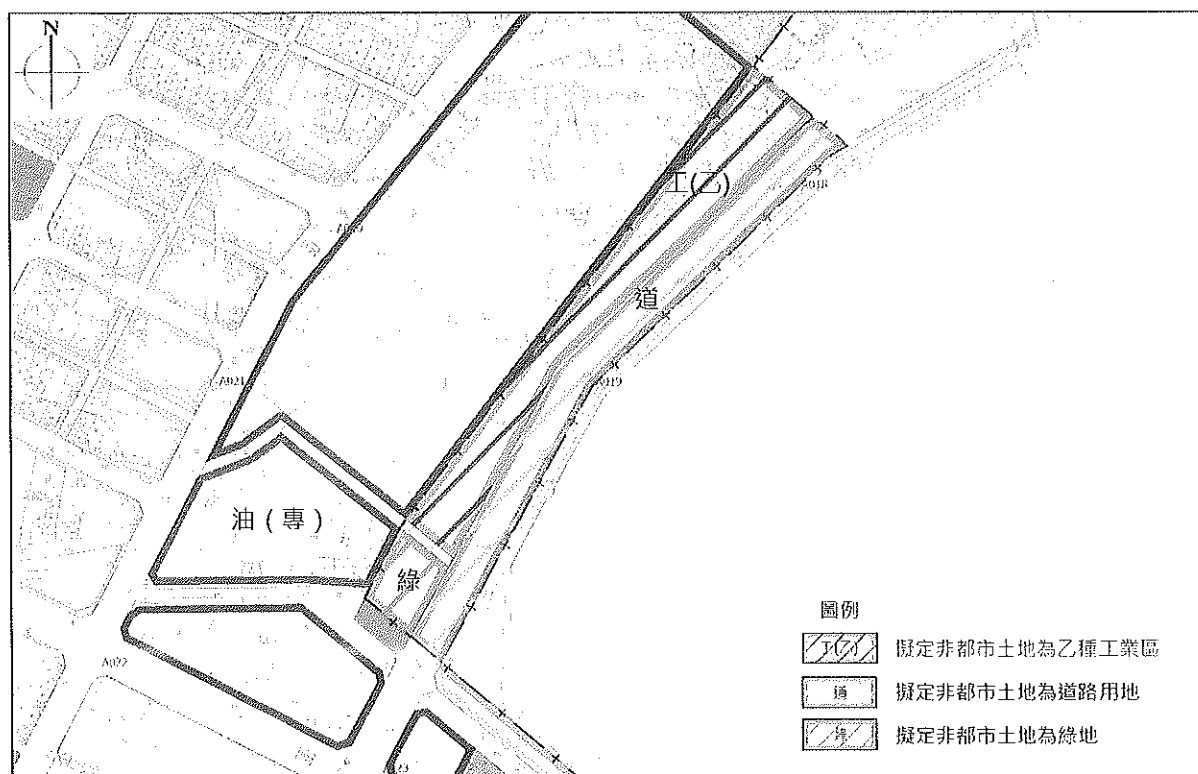
編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
九	鎖港碼頭西側	零售市場用地(0.46公頃)	觀光產業專用區(附)(0.46公頃) 附帶條件： 須依澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則負擔30%，其屬公、私有地部分分別依下列規定辦理： 1. 屬公有地部分應以整體規劃並留設30%以上土地作為公園綠地使用，且留設之公園綠地面積不得計入法定空地。 2. 屬私有地部分得改以代金繳納。	本變更案位於鎖港濱海區，景觀良好、區位甚佳，配合計畫區整體再發展目標，且為帶動地區整體開發之觀光效益，故變更為觀光產業專用區以供觀光發展使用。	本案已另以個案變更辦理並提經本會109年7月28日第973次會審議完竣，故不予討論。
十	計畫區西北側	加油站專用區(0.24公頃)	住宅區(附)(0.24公頃) 附帶條件： 須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辦理，負擔30%回饋部分，應以代金繳納。	由於鎖港地區已有加油站開闢使用，經檢討使用需求後，又考量本加油站專用區長期未開闢使用，為維護私有地主權益，變更為鄰近分區使用。	除增列附帶條件二及訂定開發期限外(詳附表)，其餘照縣政府核議意見通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
十一	港區北側計畫範圍外土地	未登錄土地 (0.90公頃)	觀光產業專用區(附) (0.42公頃) 道路(0.42公頃) 綠地(0.06公頃) 附帶條件： 須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辦理，負擔30%回饋部分，應以代金繳納。	1. 位於本計畫區工(乙)一東側與堤防間有部分已開闢之堤防道路為未登錄土地，於本次通盤檢討納入計畫範圍，俾利港區周邊土地整體發展觀光休閒利用。 2. 併同鄰近分區變更，惟臨加油站專用區之土地為為緩衝使用，故變更為綠地。	照縣政府核議意見修正通過。 修正事項： 配合鄰近分區與現況酌予調整變更內容(詳附表及附圖)。
十二	201 縣道西側	農業區 (4.28公頃)	非都市土地 (4.28公頃)	考量計畫區已無農業使用需求，且本變更案緊鄰海岸，土地條件亦不利耕作，故以201縣道為界，將部分農業區劃出都市計畫範圍。	考量都市計畫完整性及避免零星發展，故維持原計畫。
十三	澎38線及澎26線間道路	農業區 (0.05公頃)	道路用地 (0.05公頃)	考量周邊銜接道路皆係8米寬，惟本變更案原既成道路僅3米，恐對交通案全有礙，故以臨既成道路之公有土地劃設6米寬計畫道路，供地方通行使用。	避免增加交通系統之路口衝擊，故維持原計畫。
十四	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	(刪除)	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討將主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫管制之。	照縣政府核議意見刪除，惟請納入計畫書附錄，以作為細部計畫尚未公布實施前之執行依據。

附表 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		
十	計畫區西北側	加油站專用區 (0.24 公頃)	住宅區 (附) (0.24 公頃)	由於鎖港地區已有加油站開闢使用，經檢討使用需求後，考量本加油站專用區長期未開闢，為維護私有地主權益，變更為鄰近分區使用。	附帶條件二： 應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平之事業及財務計畫），俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築，並應於紀錄文到三年內完成細部計畫提經縣都委會審議通過並依專案小組初步建議意見十-(五)辦理後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。
十一	港區北側計畫範圍外土地	非都市土地 (0.90 公頃)	乙種工業區 (0.42 公頃) 道路用地 (0.41 公頃) 綠地 (0.07 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案擴大範圍權屬為縣有土地約 0.49 公頃，占變更範圍 54.44%，未登錄土地約 0.36 公頃，占變更範圍 39.89%，僅部分為私有土地約 0.05 公頃，占變更範圍 5.67%。 2. 位於本計畫區工（乙）一東側與堤防間有部分已開闢之堤防道路，考量整體土地使用規劃及現況情形，故以工（乙）一北側界線向東延伸至海堤之範圍，於本次通盤檢討納入計畫範圍，俾利港區周邊土地整體發展利用。 3. 除已開闢之堤防道路土地擬定為道路用地外，其餘土地併同鄰近分區擬定為乙種工業區。惟臨加油站專用區之土地考量隔離及緩衝使用，故劃設為綠地。 	詳附圖

附圖



變十一案變更位置示意圖

八、散會：中午 12 時 15 分。