

變更鎖港地區主要計畫
(第四次通盤檢討)(第一階段)案
計畫書

澎湖縣政府
中華民國111年11月

變更鎖港地區主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案

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	變更鎖港地區主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
申請變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公 告 徵 求 意 見	自民國104年10月20日至民國104年11月18日止，計30天，公告於澎湖縣政府建設處及馬公市公所
	公開展覽	第一次：自民國105年11月16日至民國105年12月15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105年11月16日至11月18日澎湖日報。 第二次：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。 第三次：自民國110年8月1日至民國110年8月30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110年8月3日澎湖日報及8月4日、8月5日澎湖時報。
	公開展覽 說明會	第一次：民國105年12月12日於鎖港里社區活動中心舉辦。 第二次：民國106年11月22日於鎖港里社區活動中心舉辦。 第三次：民國110年8月20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	詳公民或團體陳情意見綜理表	

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106年6月21日第124次會議。 民國107年1月29日第126次會議審查通過。
	部 級	內政部都市計畫委員會 民國110年4月27日第989次會議。 民國111年4月12日第1009次會議審查通過。

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 歷次及現行都市計畫概要

壹、歷次都市計畫辦理情形	2-01
貳、現行都市計畫內容概要	2-11

第三章 上位及相關計畫

壹、上位計畫政策指導	3-01
貳、相關重大建設計畫	3-05
參、上位計畫及相關重大建設計畫綜整	3-08

第四章 地區環境發展分析

壹、自然環境現況分析	4-01
貳、社會經濟環境調查	4-04
參、土地使用現況及利用分析	4-08
肆、公共設施現況分析	4-12
伍、交通運輸現況分析	4-18
陸、土地權屬現況分析	4-21
柒、都市防災分析	4-22
捌、環保設施計畫	4-26
玖、人文景觀資源	4-27
拾、課題分析與對策	4-30

第五章 發展需求分析

壹、計畫人口推估及檢討	5-01
貳、公共設施用地需求分析	5-04
參、公共設施保留地分析	5-05

第六章 規劃構想內容

壹、發展定位與願景 6-01

貳、空間規劃構想 6-04

第七章 實質檢討變更內容

壹、檢討變更原則 7-01

貳、檢討變更內容 7-02

第八章 實質發展計畫

壹、計畫範圍及面積 8-01

貳、計畫年期、人口及密度 8-01

參、土地使用計畫 8-01

肆、公共設施用地計畫 8-04

伍、交通系統計畫 8-07

陸、實施進度及經費 8-09

第九章 後續辦理事項或應表明事項 9-01

附錄一 澎湖縣都市計畫委員會第124、126次會議紀錄

附錄二 內政部都市計畫委員會第989、1009次會議紀錄

圖 目 錄

圖1-3-1	計畫位置示意圖	1-02
圖2-2-1	本計畫區現行都市計畫示意圖	2-13
圖4-1-1	計畫區地形示意圖	4-03
圖4-3-1	計畫區土地使用現況示意圖	4-11
圖4-4-1	計畫區公共設施用地開闢情形示意圖	4-16
圖4-4-2	計畫區公共設施用地取得情形示意圖	4-17
圖4-5-1	計畫區道路系統示意圖	4-19
圖4-6-1	計畫區公有土地權屬示意圖	4-21
圖4-7-1	計畫區淹水潛勢圖	4-23
圖4-7-2	計畫區海嘯災害潛勢圖	4-24
圖4-7-3	計畫區防災計畫示意圖	4-25
圖4-9-1	計畫區人文景觀資源分布位置示意圖	4-29
圖5-3-1	北側住宅區既成道路及使用現況示意圖	5-07
圖5-3-2	公共設施保留地分布示意圖	5-07
圖6-1-1	本計畫發展定位示意圖	6-01
圖6-1-2	計畫區發展定位與願景執行架構示意圖	6-02
圖6-2-1	鎖港地區都市計畫樂活小鎮發展構想示意圖	6-04
圖6-2-2	觀光海濱漁港風貌發展構想示意圖	6-05
圖6-2-3	有機文化成長亮點發展構想示意圖	6-06
圖6-2-4	宜居小鎮風情發展構想示意圖	6-07
圖6-2-5	農業生態地景展構想示意圖	6-08
圖6-2-6	空間規劃構想示意圖	6-09
圖7-2-1	變更位置示意圖	7-05
圖7-2-2	核定編號四變更內容示意圖	7-04
圖8-3-1	通盤檢討後都市計畫示意圖	8-03
圖8-4-1	通盤檢討後公共設施示意圖	8-06
圖8-5-1	道路系統分類示意圖	8-08

表 目 錄

表2-1-1	歷次都市計畫檢討、變更綜理表.....	2-01
表2-1-2	鎖港地區都市計畫土地使用面積分配表.....	2-04
表2-1-3	變更鎖港地區都市計畫（第一次通盤檢討）案變更內容一覽表 ..	2-05
表2-1-4	變更鎖港地區都市計畫（第二次通盤檢討）案變更內容一覽表 ..	2-06
表2-1-5	變更鎖港地區都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容一覽表 ..	2-07
表2-1-6	變更鎖港地區都市計畫（部分港區變污水處理廠用地）案 變更內容.....	2-08
表2-1-7	變更鎖港地區都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案 變更內容.....	2-09
表2-1-8	變更鎖港地區都市計畫（批發市場用地為零售市場用地）案 變更內容.....	2-09
表2-1-9	變更鎖港地區都市計畫（部分零售市場用地土地使用強度） 案變更內容.....	2-10
表2-2-1	現行都市計畫土地使用分區一覽表.....	2-11
表3-3-1	上位計畫及相關重大建設計畫一覽表.....	3-08
表4-1-1	澎湖縣平均氣候統計資訊表.....	4-01
表4-2-1	計畫區歷年人口數統計分析表.....	4-04
表4-2-2	計畫區109年各年齡結構統計表.....	4-05
表4-2-3	計畫區人口扶養率概況表.....	4-05
表4-2-4	計畫區所屬行政區漁戶數及漁戶人口概況表.....	4-06
表4-2-5	計畫區所屬行政區105年工商業場所單位員工概況表.....	4-07
表4-3-1	土地使用現況面積統計表.....	4-10
表4-3-2	土地使用分區發展情形綜理表.....	4-10
表4-4-1	計畫區都市計畫公共設施用地開闢及取得情形概況表.....	4-14
表4-5-1	計畫道路編號明細表.....	4-18
表4-5-2	計畫區自行車道與景點路線表.....	4-20
表4-5-3	澎湖縣公車路線綜整表.....	4-20
表4-6-1	計畫區內公有土地權屬一覽表.....	4-21
表4-7-1	近年澎湖縣颱風與豪雨災害地點及類型彙整表.....	4-22

表4-7-2	計畫區防（救）災避難場所及設施一覽表.....	4-24
表4-9-1	計畫區法定文化資產一覽表.....	4-27
表5-1-1	各類數學模式人口預測彙整表.....	5-01
表5-1-2	未開闢住宅區及商業區開發總量容納人口一覽表.....	5-02
表5-1-3	公共設施服務人口推估表.....	5-02
表5-3-1	本計畫區公共設施保留地綜理表.....	5-05
表7-2-1	實質計畫變更內容綜理表.....	7-02
表8-3-1	通盤檢討前後土地使用分區面積表.....	8-02
表8-4-1	通盤檢討後公共設施用地配置表.....	8-05
表8-5-1	計畫道路編號明細表.....	8-07
表8-6-1	實施進度與經費表.....	8-09

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12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，藉由解決人民及機關團體陳情事項、調整不合宜之土地使用，並提出對應之規劃構想與方案，發揮土地應有之價值及功能，以帶動並發展區內觀光休閒漁業及高值化漁業微型園區。

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，本次通盤檢討將配合調整之。

二、法令依據

依據都市計畫法第26條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用」。然「變更鎖港地區都市計畫（第三次通盤檢討）案」於民國97年2月12日公告發布實施迄今，已逾法定通盤檢討年限，本次依法進行通盤檢討。

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。

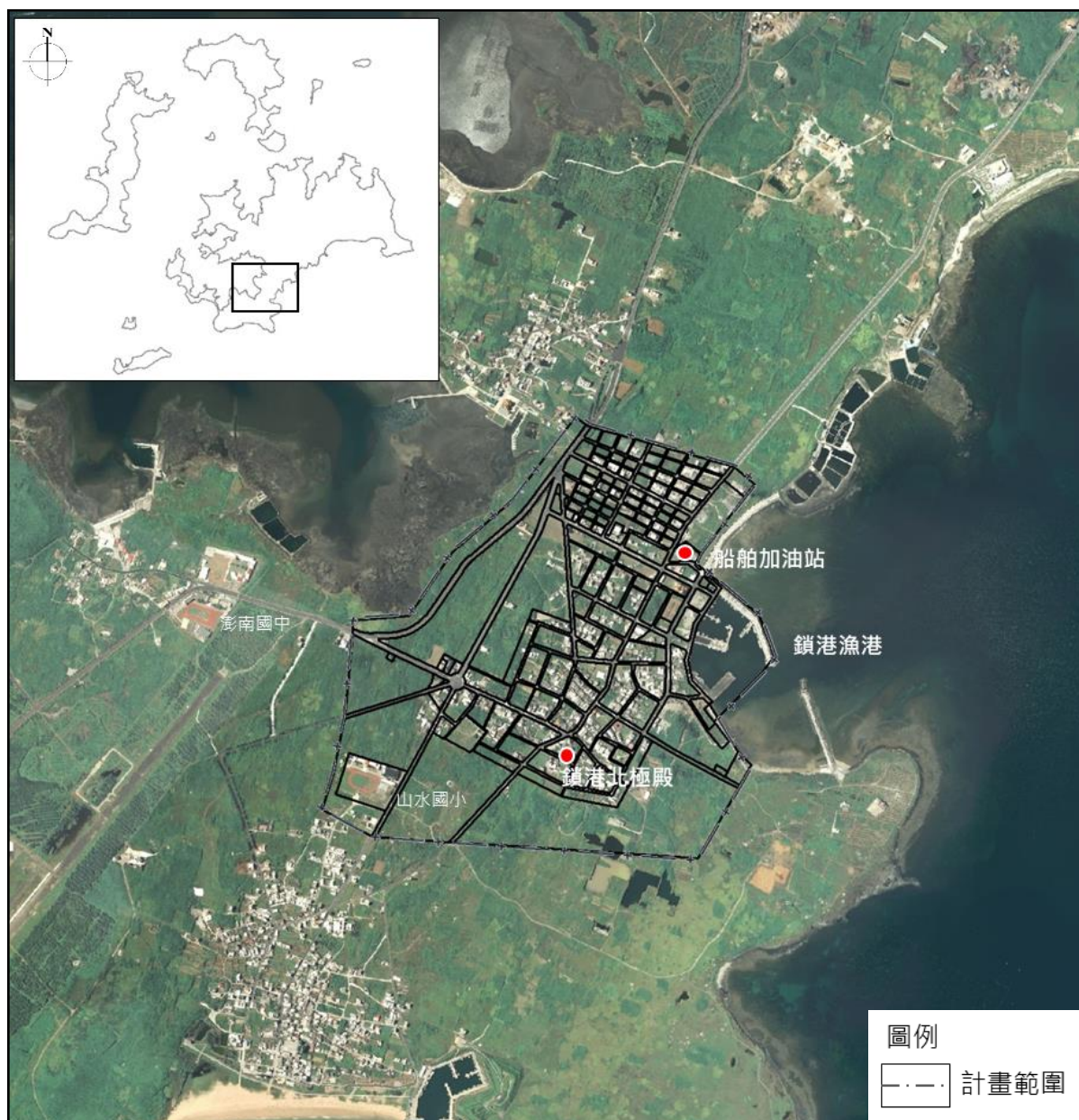


圖 1-3-1 計畫位置示意圖

第二章 歷次及現行都市計畫概要

壹、歷次都市計畫辦理情形

為發展鎖港地區為小馬公，遂擬定馬公鎮鎖港地區都市計畫，並依據計畫區之環境及產業特性，規劃商業區、住宅區及港區等土地使用，及設有加油站、機關、學校、社教機構、電力事業、自來水事業、公園、綠地、兒童遊樂場、市場、停車場、污水處理廠等公共設施用地。

鎖港地區第一次通盤檢討主要係依據地區需求劃設機關用地、調整公共設施需求面積；第二次通盤檢討則訂定鎖港地區土地使用分區管制要點，並變更區內工業區為乙種工業區，以維護地區環境品質；第三次通盤檢討則考量書圖與現況不符，配合通盤檢討一併辦理數值地形測量及計畫圖轉繪工作，並新訂都市防災計畫。本計畫區歷年都市計畫之擬定、檢討及其變更案內容摘要，詳如表2-1-1所示。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
通盤檢討				
1	65.05.29	--	馬公鎮鎖港地區都市計畫	實施馬公鎮鎖港地區都市計畫，依現況及未來地區發展需求劃設土地使用分區，計畫年期為民國 87 年，計畫人口為 5,000 人。
2	77.07.16	--	變更鎖港地區都市計畫（第一次通盤檢討）案	1. 修正計畫人口為 10,100 人，人口密度為 290 人/公頃。 2. 調整計畫年期為民國 90 年。 3. 變更 0.2 公頃農業區為機關用地。 4. 變更 0.08 公頃工業區為機關用地。 5. 變更 1.49 公頃農業區為道路用地。 6. 變更 0.355 公頃住宅區為停車場用地。 7. 變更 0.4 公頃住宅區為兒童遊樂場用地。
3	85.10.01	84 澎府建管字第 54701 號	變更鎖港地區都市計畫（第二次通盤檢討）案	1. 變更加油站用地為加油站專用區。 2. 變更 0.04 公頃農業區為道路用地。 3. 變更 0.05 公頃道路用地為農業區。 4. 新訂兒童遊樂場、零售市場及其他公共設施用地之多目標使用。 5. 增列船舶加油站供一般汽機車加油使用項目。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
				6. 變更工業區為乙種工業區。 7. 變更 0.23 公頃工業區為污水處理場用地。 8. 變更 0.01 公頃農業區為道路用地。 9. 依都市計畫法及其施行細則增訂土地使用分區管制要點。 10. 增訂事業及財務計畫。
4	97.02.12	府建發字第 09700065752 號	變更鎖港地區都市計畫（第三次通盤檢討）案	1. 調整都市計畫圖比例尺為 1/1000。 2. 修正計畫面積為 129.98 公頃。 3. 調整計畫年期為民國 110 年，計畫人口為 9,500 人。 4. 變更 0.16 公頃住宅區為公園用地及道路用地。 5. 變更 1.52 公頃人行步道用地為道路用地。 6. 變更 0.01 公頃道路用地為公園用地及住宅區。 7. 變更 0.07 公頃住宅區為機關用地及道路用地。 8. 變更 0.01 公頃人行步道用地為機關用地。 9. 變更加油站用地為加油站專用區。 10. 變更 0.22 公頃住宅區為社教機構用地。 11. 變更 0.02 公頃住宅區為道路用地。 12. 變更 0.04 公頃人行步道用地為住宅區及道路用地。 13. 變更 0.20 公頃乙種工業區為道路用地。 14. 變更 0.04 公頃港區為綠地及道路用地。 15. 修訂實施進度及經費。 16. 修訂土地使用分區管制要點。 17. 增訂都市防災計畫。 18. 變更 0.10 公頃非都市土地為污水處理場用地、乙種工業區、農業區。 19. 變更 0.04 公頃農業區為非都市土地。 20. 變更 0.07 公頃機關用地為郵政事業用地。 21. 變更 0.13 公頃機關用地為自來水事業用地。 22. 變更 0.12 公頃機關用地為電力事業用地。

表 2-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
個案變更				
5	96.01.12	府計規字第0941400023號	變更鎖港地區都市計畫（部分港區變污水處理廠用地）案	變更 0.089419 公頃港區用地為污水處理廠用地。
6	99.03.12	府建發字第09900110092號	變更鎖港地區都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	1. 變更 0.07 公頃郵政事業用地為郵政專用區。 2. 修訂相關土地使用分區管制要點。
7	105.10.19	府建城字第10500561621號	變更鎖港地區都市計畫（批發市場用地為零售市場用地）案	變更 0.46 公頃批發市場用地為零售市場用地。
8	110.1.11	府建城字第10900846762號	變更鎖港地區都市計畫（部分零售市場用地土地使用強度）案	1. 變更 0.40 公頃零售市場用地（市（零））為零售市場用地（市（零）一）。 2. 變更土地使用分區管制要點第九條之零售市場（一）建蔽率及容積率。

資料來源：本計畫整理。

一、馬公鎮鎖港地區都市計畫（65.05.29）

配合鎖港地區發展為商港及澎南主要聚落，遂於民國65年5月29日依據鎖港地區現有土地使用，劃設都市計畫區，公告發布馬公鎮鎖港地區都市計畫，其計畫內容說明如後。

（一）計畫面積：129.81 公頃

（二）計畫年期：民國 87 年

（三）計畫人口：5,000 人，居住密度為每公頃 140 人

（四）土地使用計畫

鎖港都市計畫區以鎖港現有聚落為中心，依計畫人口及發展需要劃設住宅區，並以道路相會處為商業區使用；由於鎖港漁港為澎南地區唯一良港，雖水域廣大，卻尚未整體疏濬加深，致使漁港應有之設備闕如，故為配合港口計畫，將現有港埠用地劃設為港區使用；考量防止都市零散發展，於住宅、商業、工業及港區等土地使用區域外圍，劃設適當之農業區；另劃設有4處機關、1處學校、2處市場、1處加油站、1處公園、2處兒童遊樂場等，各土地使用分區詳如表2-1-2所示。

表 2-1-2 鎖港地區都市計畫土地使用面積分配表

項目	面積（公頃）	百分比（1） （%）	百分比（2） （%）	備註
住宅區	35.47	48.13	27.32	包括 4 公尺人行步道
商業區	3.58	4.86	2.76	
工業區	7.48	10.15	5.76	
港區	7.02	9.53	5.41	
機關	0.51	0.69	0.39	
學校	2.38	3.23	1.93	
公園綠地	0.80	1.09	0.62	
兒童遊樂場	0.40	0.54	0.31	
加油站	0.67	0.91	0.52	
市場	0.70	0.95	0.54	
道路廣場	14.68	19.92	11.31	
農業區	56.12	--	43.23	
面積（1）	73.69	100.00	--	不含農業區
面積（2）	129.81	--	100.00	包括農業區

註：1. 百分比（1）不含農業區之面積比例；百分比（2）為包括農業區之面積比例。

2. 本表各項面積百分比及總計數值皆載至民國65年「馬公鎮鎖港地區都市計畫」。

資料來源：馬公鎮鎖港地區都市計畫。

二、變更鎖港地區都市計畫（第一次通盤檢討）案（77.07.16）

自民國65年5月29日公告實施鎖港地區都市計畫後，期間除於民國72年辦理公共設施保留地通盤檢討外，未曾辦理通盤檢討，遂依據都市計畫法第26條，實施變更鎖港地區都市計畫第一次通盤檢討，其計畫內容說明如後。

（一）計畫面積：129.81 公頃

（二）計畫年期：民國 90 年

（三）計畫人口：10,100 人，居住密度為每公頃 291 人

（四）變更內容

本次通盤檢討主要配合澎湖縣警察局、郵局及馬公市公所設立消防小隊、郵政支局、蓄水池及抽水站之需要，變更農業區及工業區為機關用地；並配合計畫人口調高及計畫區發展之實際需要，調整公共設施需求面積，其變更內容詳如表2-1-3所示。

表 2-1-3 變更鎖港地區都市計畫（第一次通盤檢討）案變更內容一覽表

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
1	機四西側	農業區	0.20	機關用地
2	工業區東南隅	工業區	0.08	機關用地
3	一號道路西側	農業區	--	道路
4	計畫人口	配合未來鎖港通航及商業發展，及鎖港成為馬公輔助港之規劃，調整計畫人口為 10,100 人。		
5	機一東側	住宅區	0.355	停車場
6	油一西北側及北側	住宅區	0.40	兒童遊樂場
7	計畫年期	配合區域計畫調整計畫年期至民國 90 年。		

資料來源：變更鎖港地區都市計畫（第一次通盤檢討）案。

三、變更鎖港地區都市計畫（第二次通盤檢討）案（85.10.01）

鎖港地區都市計畫於民國77年7月16日進行第一次通盤檢討後，期間僅辦理過一次個案變更，遂依據都市計畫法第26條，實施變更鎖港地區都市計畫第二次通盤檢討，其計畫內容說明如後。

（一）計畫面積：129.81 公頃

（二）計畫年期：民國 90 年

（三）計畫人口：10,100 人，居住密度為每公頃 291 人

（四）變更內容

本次通盤檢討依據都市計畫法第22條及其施行細則第31條之規定，訂定鎖港地區土地使用分區管制要點，以促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質。而為加速鎖港地區都市計畫公共設施保留地之開闢、發展都市建設，針對區域內之公共設施，如符合行政院頒佈之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，得供多目標使用；另外，亦將鎖港地區之工業區指定為乙種工業區，並配合實際需要變更部分工業區用地為污水處理廠用地，以維護地區環境品質，其變更內容詳如表2-1-4所示。

表 2-1-4 變更鎖港地區都市計畫（第二次通盤檢討）案變更內容一覽表

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
1	油二	加油站	0.27	加油站專用區
2	鎖港 18-13 道路樁位 IP3、C257、C258、C259	農業區	0.04	道路用地
		道路用地	0.05	農業區
3	兒童遊樂場、零售市場及其他公共設施用地	未訂	--	得供多目標使用
4	油一	船舶加油站	--	增列供一般汽機車加油使用項目
5	本計畫區之工業區	工業區	--	乙種工業區
6	工二東側	工業區	0.23	污水處理廠
7	十三號道路與一號道路交叉口	農業區	0.01	道路
8	本計畫區增訂土地使用分區管制要點	未訂	--	增訂

資料來源：變更鎖港地區都市計畫（第二次通盤檢討）案。

四、變更鎖港地區都市計畫（都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討）案（97.02.12）

鎖港都市計畫於民國65年5月發布實施後，因原計畫圖之地形、地物隨都市發展多所變遷，有鑑於原計畫圖已不足以適應當今發展需求，遂配合第三次通盤檢討作業，辦理數值地形測量及計畫圖轉繪工作，以提昇都市計畫圖製圖品質，為後續規劃作業及計畫管理執行工作奠定一良好之圖及資料基礎。

（一）計畫面積：130.04 公頃

（二）計畫年期：民國 110 年

（三）計畫人口：9,500 人，居住密度為每公頃 254 人

（四）變更內容

本次通盤檢討為提昇計畫圖之精度，避免圖、地不符，進行重測地形圖展繪原計畫線，製作比例尺一千分之一之新計畫圖，並配合計畫年期之延長、住宅區及商業區容積率之調降、面積之縮減，酌予調降計畫人口。依都市計畫定期通盤檢討辦法第7條規定，將都市防災避難場所、設施、消防救災路線及火災延燒防止地帶等於都市計畫通盤檢討配合納入規劃；且為避免產生留設停車空間後無道路使用情況，變更計畫區內人行步道用地為道路用地；並配合配合郵局及加油站未來民營化之需要辦理用地變更，其變更內容詳如表2-1-5所示。

表 2-1-5 變更鎖港地區都市計畫（都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討）案變更內容一覽表

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
1	都市計畫圖	原計畫圖 （比例尺三千分之一）	--	新計畫圖 （比例尺一千分之一）
	計畫面積	129.81 公頃		130.04 公頃
2	調整計畫目標年	民國 90 年	--	民國 110 年
3	七號道路北側既有道路	住宅區	0.02	公園用地
			0.14	道路用地
		人行步道用地	0.01	道路用地
			0.01	公園用地
		道路用地	變更面積過小，故不列計	住宅區
4	七號道路北側住宅區	住宅區	0.07	機關用地（機九）
			變更面積過小，故不列計	道路用地

表 2-1-5 變更鎖港地區都市計畫（都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討）案變更內容一覽表（續）

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
5	漁港旁加油站	加油站用地	0.37	加油站專用區
6	澎南圖書館	住宅區	0.22	社教機構用地
7	公園東北側四公尺人行步道	住宅區	0.02	道路用地
		人行步道用地	0.02	住宅區
			0.02	道路用地
8	計畫區內之人行步道	人行步道用地	1.51	道路用地
9	港區西側工業區	乙種工業區	0.20	道路用地
10	加油站東側港區	港區	0.02	綠地
			0.02	道路用地
11	實施進度及經費	已訂定	--	修訂
12	土地使用分區管制要點	已訂定	--	修訂
13	都市防災計畫	未訂定	--	增訂
14	污水處理廠北側	非都市土地	0.08	污水處理廠用地
			0.02	乙種工業區
		農業區	變更面積過小，故不列計	農業區
15	鎖港派出所西側	機關用地（機七）	0.07	非都市土地
		機關用地（機三）	0.05	郵政事業用地
16	計畫區西側及污水處理場南側	機關用地（機六）	0.08	自來水事業用地
		機關用地（機二）	0.12	電力事業用地
17	鎖港派出所南側	機關用地（機二）	0.12	電力事業用地
18	計畫人口	10,100 人	--	9,500 人

資料來源：變更鎖港地區都市計畫（第三次通盤檢討）案。

五、變更鎖港地區都市計畫（部分港區變污水處理廠用地）案（96.01.12）

為防止水域污染，改善環境衛生，有效提升整體環境及生活品質，並且實際落實環境保護工作，故將鎖港地區都市計畫區東側之部分港區用地變更為污水處理廠用地，以期藉由整體環境品質提升帶動澎湖縣觀光產業發展。

表 2-1-6 變更鎖港地區都市計畫（部分港區變污水處理廠用地）案變更內容

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
1	鎖港地區都市計畫區東側港區用地西南側	港區	0.089419	污水處理廠用地

資料來源：變更鎖港地區都市計畫（部分港區變污水處理廠用地）案。

六、變更鎖港地區都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案（99.03.12）

配合內政部95年2月16日台內營字第0950800312號「都市計畫國營事業土地變更處理原則」規定辦理，變更郵政事業用地為郵政專用區，並訂定合理之土地使用管制要點。

表 2-1-7 變更鎖港地區都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案變更內容

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
1	機四及機八西側	郵政事業用地	0.0699	郵政專用區
2	土地使用管制規則	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。	--	（一）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。 （二）郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列使用： <ol style="list-style-type: none"> 1. 經營郵政事業所需設施。 2. 郵政必要附屬設施。

資料來源：變更鎖港地區都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案。

七、變更鎖港地區都市計畫（批發市場用地為零售市場用地）案（105.10.19）

為促進港區周邊土地多元活化利用暨提昇整體觀光價值，配合馬公市公所提出之「澎湖縣馬公市鎖港觀光漁市」，辦理變更批發市場用地為零售市場用地。

表 2-1-8 變更鎖港地區都市計畫（批發市場用地為零售市場用地）案變更內容

位置	變更內容		
	原計畫	面積（公頃）	新計畫
鎖港漁港西側	批發市場用地	0.46	零售市場用地

八、變更鎖港地區都市計畫（部分零售市場用地土地使用強度）案（110.1.11）

為進一步創造澎湖南環觀光新核心並實現觀光廊帶的構想，引進觀光人潮以增加觀光效益，本府擬推動鎖港市場用地民間自提BOT案。考量零售市場用地尚有部分為私有土地，故以公有土地之零售市場用地作為推動民間自提BOT案，並配合民間自提BOT案需求調整零售市場用地之開發強度，以利多元使用，在不增加政府財政負擔之原則下，變更部分零售市場用地及其建蔽率與容積率。

表 2-1-9 變更鎖港地區都市計畫（部分零售市場用地土地使用強度）案變更內容

編號	位置	變更內容		
		原計畫	面積（公頃）	新計畫
1	鎖港漁港旁之零售市場用地	零售市場用地（市（零））（部分）	0.40	零售市場用地（市（零）一）
2	土地使用管制要點	第九條 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；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	--	第九條 （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。

貳、現行都市計畫內容概要

鎖港地區都市計畫第三次通盤檢討於民國97年2月12日公告實施，而後經歷民國99年3月12日公告發布實施之「變更鎖港地區都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」、民國105年10月19日公告發布實施之「變更鎖港地區都市計畫（批發市場用地為零售市場用地）案」，即為本計畫區現行都市計畫內容。以下就各項實質計畫內容簡要說明如後。

一、計畫面積：130.04 公頃

二、計畫年期：民國 110 年

三、計畫人口：9,500 人，居住密度為每公頃 254 人

四、土地使用計畫

鎖港都市計畫區以澎26線道路為主要聯外道路，本地區原有聚落集居處劃設為住宅區，並考量港埠及商業需求，劃設港區、商業區、乙種工業區、加油站專用區等土地使用分區，於現行土地使用計畫中，以住宅區及農業區土地面積比例最高，詳表2-2-1及圖2-2-1所示。

現行土地使用分區管制方面，本計畫區之住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，部分區域應退縮3公尺建築；商業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於280%，且應退縮2公尺建築；乙種工業區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%；港區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。

五、公共設施用地計畫

本計畫區劃設機關用地、國小用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、市場用地、零售市場用地、零售市場（一）用地、電力事業用地、社教機構用地、郵政專用區、自來水事業用地、污水處理廠用地及道路用地等公共設施用地，詳如表2-2-1及圖2-2-1所示。

表 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區一覽表

土地使用類別		計畫面積（公頃）	比例 1（%）	比例 2（%）
土地 使用 分區	住宅區	34.25	44.38	26.34
	商業區	3.15	4.08	2.42
	乙種工業區	6.81	8.82	5.24
	加油站專用區	0.61	0.79	0.47
	郵政專用區	0.07	0.09	0.05
	港區	6.53	8.46	5.02
	農業區	52.86	--	40.65
	小計	104.28	66.62	80.19
公共 設施 用地	機關用地	0.57	0.74	0.44
	國小用地	2.42	3.14	1.86
	公園用地	0.79	1.02	0.61
	兒童遊樂場用地	0.81	1.05	0.62
	綠地	0.04	0.05	0.03
	停車場用地	0.38	0.49	0.29
	市場用地	0.21	0.27	0.16
	零售市場用地	0.06	0.08	0.05
	零售市場（一）用地	0.40	0.52	0.31
	電力事業用地	0.12	0.15	0.09
	社教機構用地	0.22	0.29	0.17
	自來水事業用地	0.13	0.17	0.10
	污水處理廠用地	0.41	0.53	0.32
	道路用地	19.20	24.88	14.76
	小計	25.76	33.38	19.81
都市發展用地面積		77.18	100.00	--
計畫總面積		130.04	--	100.00

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準；
 2. 比例1為不含農業區之比例；比例2為包括農業區之比例。



圖 2-2-1 本計畫區現行都市計畫示意圖

第三章 上位及相關計畫

本章將就上位計畫政策指導及相關重大建設計畫之整體發展做資料整合，並勾勒出計畫區於整體都市發展上之定位，以指導未來發展方向。

壹、上位計畫政策指導

一、全國國土計畫（內政部營建署，民國 107 年）

（一）計畫內容

依循國土計畫劃設原則都市計畫區將劃為城鄉發展地區第一類，故依據「全國國土計畫」第四章及第五章內容，鎖港地區主要計畫係符合現行「全國國土計畫」之相關指導原則，依循上位計畫指導內容摘要如下：

1. 計畫重點

（1）落實集約發展，促進城鄉永續

根據「全國國土計畫」第四章第二節所揭示之成長管理、永續之發展原則，依據當前人口、戶數、戶量之發展趨勢，及未來人口零成長情況下，目前既有都市發展用地尚得以滿足居住發展需要，未來城鄉發展應以城鄉發展區域範圍為主。

（2）促進都市再生，提升都市競爭力

整合政府資源由都市更新提升至都市再生，整體改造老舊市區之機能、景觀風貌及增設高齡友善空間與設施（如無障礙空間與友善社區），提振地方經濟，增加都市競爭力。

2. 計畫目標

- （1）對於直轄市、縣（市）產業用地使用情形進行通盤檢討，閒置未利用之產業土地應考量優先使用。
- （2）對於老舊工業區之基盤設施老舊或供給不足，應進行維護改善或新（整）建，藉以改善工業區環境，形塑整體園區意象，以提升服務機能，提高產業進駐率。

（二）對本計畫之指導

考量未來城鄉發展應以既有城鄉發展區域範圍為主，並以閒置未利用之產業土地為優先使用，故針對鎖港地區之閒置工業區土地建議保留為未來必要之產業使用，惟為維護地方生活環境品質，應以符合澎湖發展方向之低污染之產業類型為主。

二、澎湖縣國土計畫（澎湖縣政府，民國 110 年）

（一）計畫內容

擷取澎湖縣國土計畫與本計畫有關重點如下：

1. 因應全球發展潮流下之挑戰與契機，融入對未來發展之願景以進行未來空間發展藍圖之擘劃，「澎湖縣國土計畫」之城鄉發展結構係「雙核、三環、三線」，其中本計畫區應屬「澎湖灣內海遊憩環」重要節點聚落。
2. 考量馬公都市計畫之都市發展用地已趨於飽和，本計畫區未發展土地部分，應以政策投資帶動相關建設投入區內約 13 公頃之未發展之住宅區、商業土地，鼓勵並帶動未發展土地之開發利用。
3. 本計畫區係為澎湖縣未來優先發展區位之一，針對馬公都市計畫外圍地區之有意願未登記工廠廠家提供輔導、優惠方案，優先遷至馬公都市計畫區及本計畫區內之工業區。
4. 利用人口比例分派法、世代生存法、趨勢迴歸分析來預測澎湖縣於民國 125 年的住居人口數為 115,000 人，並以平均每 70 m²樓地板面積及自然空屋率因素，計算全縣住宅用地總需求量。

（二）對本計畫之指導

1. 在上位計畫的願景定位中，鎖港地區屬「創意精彩海上藍色公路」，周邊具有山水海灘、濕地、蒔裡沙灘、青灣仙人掌公園等觀光遊憩資源。可結合周邊公地發展巡航活動與遊艇產業，成為經濟之次核心之一。
2. 依據澎湖縣國土計畫，因澎湖近年已轉型觀光發展為主，經扣除既有工業用地面積後，預估民國 125 年僅有 7.83 公頃之缺口。未來如有其他產業發展需求方予以核實規劃，故鎖港作為澎湖少數具有完整都市計畫工業區之地區，建議仍保留工業區土地，並積極配合縣府政策引入投資計畫。

三、澎湖縣區域計畫（期末報告，民國 104 年）

（一）計畫內容

澎湖縣區域計畫將採取適性發展策略，各區域空間可依據區域內既有產業特色、地理環境、公共需求、區位適宜性，有計畫的配置資源，引導各區域「發展機會」均等，而非「發展方式」相等。區域計畫將更強調環境調適與保育，以因應持續存在的國土潛勢危險，妥適進行都市規劃均衡城鄉差距，並主動整備產業再發展腹地與區域基盤建設，更將推動永續海岸規劃、農村再生及國土保育等實施方案計畫，容納於國家建設計畫，以共同開發適於澎湖區域成長動能，推動生活、生產、生態並重之「澎湖低碳國際觀光島」。

（二）對本計畫之指導

面對全球化的競爭與合作，為創造鎖港地區之競爭優勢，本計畫應積極回應澎湖縣未來區域空間發展之挑戰與契機，並進一步提出地區發展願景及空間發展定位，據以落實後續空間發展計畫提擬。

四、變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討） —因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制（內政部區域計畫委員會，民國 99 年）

（一）計畫內容

民國98年8月8日莫拉克颱風重創臺灣，造成人民生命與財產重大損失，同年8月20日行政院第3157次院會決議：「儘速提出以國土保育為上位的區域規劃方案，做為災區重建的指導原則。」爰依據區域計畫法第13條第1項但書第1款「發生或避免重大災害，得隨時檢討變更區域計畫」之規定，辦理變更區域計畫。此外，由於海域非屬現行各區域計畫之實施範圍，為加強區域計畫對海岸及海域地區的管理，該計畫特將目前已登記土地外圍之地籍線起至領海外界線範圍間之未登記水域，納入區域計畫之實施範圍。

延續臺灣北、中、南、東部區域計畫第1次通盤檢討之規範，依據土地資源之主、客觀因素，規劃「限制發展地區」、「條件發展地區」及「一般發展地區」等3類地區，並配合非都市土地使用分區進行重疊管制。

（二）對本計畫之指導

為促進鎖港地區產業活化與都市再發展，應積極利用鎖港地區土地資源，然為避免土地資源浪費與過度耗用，城鄉發展應以原有都市計畫地區內尚未開發土地，及都市周邊土地為優先考慮範圍。

五、修訂澎湖縣綜合發展計畫（內政部營建署，民國 93 年）

（一）計畫內容

澎湖縣綜合發展計畫於86年完成編訂，為配合離島建設條例施行，且因精省產生地方自治權的提升效應、國家整體發展方向之變革及全球資本主義化之影響，因此修訂澎湖縣綜合發展計畫，推動符合永續發展目標的離島綜合建設實施方案工作計畫，並重新研擬澎湖縣發展方向與定位，以促進地方永續性發展為原則，提出「永續島嶼經營」願景，整合縣內資源及規劃，提升全方位競爭力，使澎湖縣邁向現代化，改善離島居民生活環境，提昇生活水準。

（二）對本計畫之指導

鎖港地區為澎湖縣第二大人口聚集區，對於全島朝向「永續島嶼經營」願景有示範性作用，未來應配合澎湖縣整體空間發展構想以地方產業、文化資源為基礎，發展休閒漁業、獎勵民間參與和旅遊景觀特色塑造，調整不適合之土地使用分區，以利發揮土地效用。

貳、相關重大建設計畫

一、澎湖觀光發展計畫（草案）（澎湖縣政府，民國 104 年）

（一）計畫內容

澎湖觀光發展計畫之經營管理範圍，係依據「澎湖觀光整體規劃」對整體資源周詳瞭解後，奉行政院81年2月20日台81交字第06161號函核定並經交通部81年4月13日公告在案，以建設澎湖為國際級觀光休閒之海上渡假公園，作為整體發展綱要目標。

前項公告之經營管理範圍係涵括陸域10,873公頃、海域74,730公頃，陸域範圍為澎湖縣轄內之除原有及擬擴大馬公都市計畫區、馬公鎖港都市計畫區、白沙通梁都市計畫區等三處外，其餘非都市土地（含林投風景特定區計畫與西臺古堡特定區計畫）均列入；另以澎湖縣轄20公尺等深線內之海域，併案劃入經管範圍。

（二）對本計畫之指導

鎖港地區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，亦為澎南最大都市計畫區，考量澎湖觀光發展趨勢，鎖港港區周邊土地未來將朝休閒漁港規劃，應配合都市計畫需求及觀光發展計畫，調整功能分區，並與其他位於澎南之景點串連，整合相關遊憩資源。

二、澎湖縣第四期離島綜合建設實施方案（草案）（澎湖縣政府，民國 103 年）

（一）計畫內容

「生態島嶼新典範、海洋樂活新明珠」是澎湖縣政府長期推動的主要發展願景，此願景研擬於以「海洋」做為澎湖未來發展主軸之五大面向之發展定位，並將藉由聚焦海洋、結合海洋、跨越海洋，得到更多的發展資源、機會與優勢，進而可以具體實現「國際休閒度假島、海洋文化生態島、藍海經濟智慧島、綠能生活低碳島、健康社會幸福島」之長期目標。

1. 海洋生態旅遊

擴大辦理觀光多元行銷，發展為國際級的生態旅遊島嶼，增加觀光客來島旅次，於低碳建設與生態旅遊間，建立具觀光效益之鏈結。另推廣海洋環境教育，提昇澎湖南方四島國家公園觀光產值。

2. 海陸便捷交通

改善道路品質與海陸運工具，增加海空航班與運輸能量的供給，進而吸引鄉親子弟返鄉服務或創業，及吸引本島乃至國外人士短期觀光、醫療駐診或長期創業投資，提昇澎湖的發展基礎。另外，持續建設馬公港成為國際港口，將離島對外交通的「藍色公路」納入國道範圍，改善交通品質。

3. 海洋資源經濟

成為第一個離島自由經濟示範區，帶動澎湖特色的綠能、低碳產業發展，並結合低碳島的建設，利用季節與海洋特性，發展海洋產業與海洋能源，進而改善水資源與能源之使用，連帶以此做為教育、文化特色及觀光新亮點。

4. 海洋特色文化

以文化與生態旅遊取代大眾觀光，並強化海洋歷史的記憶保存，挖掘澎湖在「國際海洋史」、「兩岸海洋史」及「臺灣海洋史」上的地位與經驗，提振居民的在地認同，進而形塑澎湖獨特的海洋文化魅力。另以海洋特色文化為主軸，發展無煙囪的文創產業與觀光產業，擴大相關就業機會。

5. 海洋優質教育

以海洋科技為基礎發展海洋產業，並改善基礎教育設施，提昇海洋基礎教育，擴大澎湖島嶼及海洋特色人才培育，取成為臺灣的海洋人才培育基地。

（二）對本計畫之指導

本計畫港區及住宅區間之帶狀工業區，除南側有工廠經營外，其他部分現況皆為閒置使用，未來可配合鎖港漁港與鎖港拍賣場及其他觀光景點等資源，考量未來整合港區的休閒產業發展趨勢，以在地產業結合觀光工廠之申請，發展鎖港地區為休閒漁港，帶動地方觀光產業。

三、建置澎湖低碳島專案計畫（行政院經濟建設委員會，民國100年）

（一）計畫內容

以再生能源、節約能源、綠色運輸、綠建築及資源循環五大面向，打造澎湖成為低碳觀光示範島，期望經由低碳島示範建置，擴大節約能源與再生能源產品應用，進而帶動產業發展，逐步延伸建構低碳社區，擴大為低碳城市，促使我國邁入先進低碳國家之列。

規劃分5年完成澎湖低碳島建置，99年度先期規劃，主要分成再生能源、節約能源、綠色運輸、低碳建築、環境綠化、資源循環、低碳生活及低碳校園等八大面向，並藉由低碳社區、零碳示範島建置及低碳生活、文化與環境塑造以厚植低碳軟實力。

（二）對本計畫之指導

本計畫應依循經建會提擬之低碳8大面向進行相關建設計畫，落實再生能源、節約能源、綠色運輸、綠建築及資源循環等理念於鎖港地區土地使用，打造澎湖成為低碳觀光示範島。

參、上位計畫及相關重大建設計畫綜整

本計畫透過全面性了解與檢討上位及相關計畫，以提升整體發展效益及促進茲於整合。有關上位計畫及相關重大建設計畫之範圍與內容綜整如表3-3-1所示。

表 3-3-1 上位計畫及相關重大建設計畫一覽表

類別	計畫名稱	對本計畫之指導
上位計畫	全國國土計畫 (內政部營建署，民國 107 年)	鎖港地區之閒置工業區土地建議保留為未來必要之產業使用，惟為維護地方生活環境品質，應以符合澎湖發展方向之低污染之產業類型為主。
	澎湖縣國土計畫 (澎湖縣政府，民國 110 年)	1. 鎖港地區屬「創意精彩海上藍色公路」，可結合周邊公地發展巡航活動與遊艇產業，成為經濟之次核心之一。 2. 鎖港作為澎湖少數具有完整都市計畫工業區之地區，建議仍保留工業區土地，並積極配合縣府政策引入投資計畫。
	澎湖縣區域計畫 (期末報告，民國 104 年)	應積極回應澎湖縣未來區域空間發展之挑戰與契機，提出地區發展願景及空間發展定位，據以落實後續空間發展計畫提擬。
	變更臺灣北、中、南、東部區域計畫 (第一次通盤檢討)－因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制(內政部區域計畫委員會，民國 99 年)	為避免土地資源浪費與過度耗用，城鄉發展應以原有都市計畫地區內尚未開發土地，及都市周邊土地為優先考慮範圍。
	修訂澎湖縣綜合發展計畫 (內政部營建署，民國 93 年)	配合澎湖縣整體空間發展構想以地方產業、文化資源為基礎，發展休閒漁業、獎勵民間參與和旅遊景觀特色塑造，調整不適合之土地使用分區，以利發揮土地效用。
相關重大建設計畫	澎湖觀光發展計畫(草案) (澎湖縣政府，民國 104 年)	1. 配合都市計畫需求及觀光發展計畫，調整功能分區，與其他澎南景點串連，整合遊憩資源。 2. 結合漁港觀光機能、便利之聯外道路系統與自行車道等優勢發展條件，強化鎖港地區之澎南旅遊軸帶之門戶區位。 3. 以海洋特色文化為主軸，發展無煙囪的文創產業與觀光產業。 4. 依循低碳 8 大面向進行相關建設計畫，打造澎湖成為低碳觀光示範島。
	澎湖縣第四期離島綜合建設實施方案(草案)(澎湖縣政府，民國 103 年)	
	建置澎湖低碳島專案計畫(行政院經濟建設委員會，民國 100 年)	

第四章 地區環境發展分析

壹、自然環境現況分析

為瞭解鎖港地區自然及生態環境現況，本計畫彙整氣候、地理條件、水文、災害潛勢及特性進行地區環境發展分析，以作為後續規劃依據。

一、氣候

依據交通部中央氣象局氣象統計資料，澎湖縣之氣溫、降雨量、風向、風速、相對溼度及日照時數整理如下（詳表4-1-1所示）。

表 4-1-1 澎湖縣平均氣候統計資訊表

項目 單位	降雨量 (mm)	降雨日數 (天)	日照時數 (小時)	平均氣溫 (°C)	相對濕度 (%)	蒸發量 (mm)	風速 (m/s)
1 月	24.8	3	127.4	17.3	73	52.3	5.4
2 月	19.7	2	123.2	17.8	76	46.3	4.6
3 月	40.3	4	109.3	20.4	79	90.3	3.4
4 月	72.7	5	196.6	23.5	76	66.3	3.1
5 月	329.5	10	186.1	26.5	82	91.5	2.3
6 月	59.3	9	300.8	29.0	83	119.7	2.1
7 月	28.5	8	235.9	28.5	84	160.0	1.9
8 月	788.9	15	164.6	27.8	86	119.6	2.2
9 月	256.4	4	228.4	27.7	79	135.0	3.8
10 月	10.5	5	163.1	26.1	76	145.3	5.6
11 月	T	0	161.6	24.3	77	92.2	5.3
12 月	59.5	5	99.2	19.9	75	71.5	5.8
平均值	153.65	5.83	174.68	24.07	78.83	99.17	3.8

註：1. T表示降水量小於0.1mm；2. 蒸發量及風速因尚無最新資料，故資料來源係為70年至99年平均氣候統計。

資料來源：1. 中央氣象局全球資訊網；2. 本計畫整理。

（一）氣溫：年均溫約 24.07°C，夏季稍嫌酷熱，冬季涼爽

依據中央氣象局氣候統計資料，年平均溫度約為24.07°C，月平均溫度最高為29.0°C（6月），最低為17.3°C（1月）。澎湖雖四周環海，但地表缺乏良好的植被，夏季陸地容易因日照而加溫，冬天在強勁東北季風吹拂下，使體感溫度低於實際溫度，不利旅遊活動。

（二）降雨量：雨量稀少且分布不均，水資源利用成為重要課題

依據中央氣象局氣候統計資料，澎湖地區平均降雨量約為153.65毫米，降雨月份集中於每年4至9月，其降雨量佔全年之90%，全年平均降雨日數約為5.83天，而造成澎湖雨量稀少的原因主要為：

1. 地勢平坦且缺乏高山屏障，因此不易產生地形雨。
2. 受台灣本島中央山脈阻擋颱風，夏季較少颱風雨。
3. 因澎湖陸地與海洋之間的熱差小，不易形成對流性的熱雷雨。

（三）日照時數：晴日比例高，日照量充足

依據中央氣象局氣候統計資料，澎湖地區每月平均日照時數約174.68小時，其中六月最高約有300.8小時，十二月最低約99.2小時。

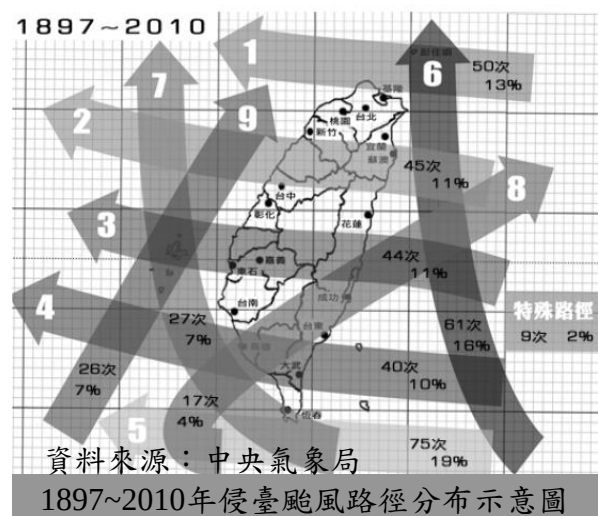
（四）季風與颱風：強勁東北季風與夏季颱風易影響聯外交通

1. 季風

依據中央氣象局氣候統計資料，澎湖地區全年平均風速約為 3.8 公尺/秒，夏季季風方向以西南風為主，風速多在 3 級風以下；冬季季風方向則多為東北風，風速甚強且具持續性，10 月至翌年 3 月平均風速達 5.02 公尺/秒，相較於「風城」新竹地區風速每秒 2.2 公尺為高，可顯示其風力之強勁。

2. 颱風

依據中央氣象局統計之歷史颱風資料顯示，第 3 類、第 7 類與第 9 類路徑對澎湖地區較具威脅性，過去 114 年間共計發生 185 次颱風，前述三類路徑約佔直接侵臺颱風次數 25%。澎湖地區因缺少地形屏障，若颱風路徑直接侵襲澎湖地區，較易形成災害。



（五）海平面上升：海水上升速度加快，需留意對沿海地區土地使用之衝擊

依據「全國國土計畫」，臺灣週遭海域驗測站測得之海平面高度資料與衛星測高數據分析結果顯示：臺灣周遭海域（西北太平洋）自西元1961年以來，即呈現上升的趨勢，且近20年來幅度增快。西元1961~2003年間，臺灣鄰近海域的海平面平均每年上升2.4公釐，在西元1994~2013年的近20年期間，海平面上升速度增加到每年3.4公釐。因此，未來澎湖縣應多加注意海水上升對沿海地區土地使用及居住安全等發展課題。

二、地理條件：整體地勢平坦，土壤肥沃度偏低

（一）地形地勢：地勢平緩

本計畫位於澎湖本島南環地區，整體地勢平緩，全區內無較高之山丘，計畫區內海拔皆不超過20公尺，詳如圖4-1-1所示。

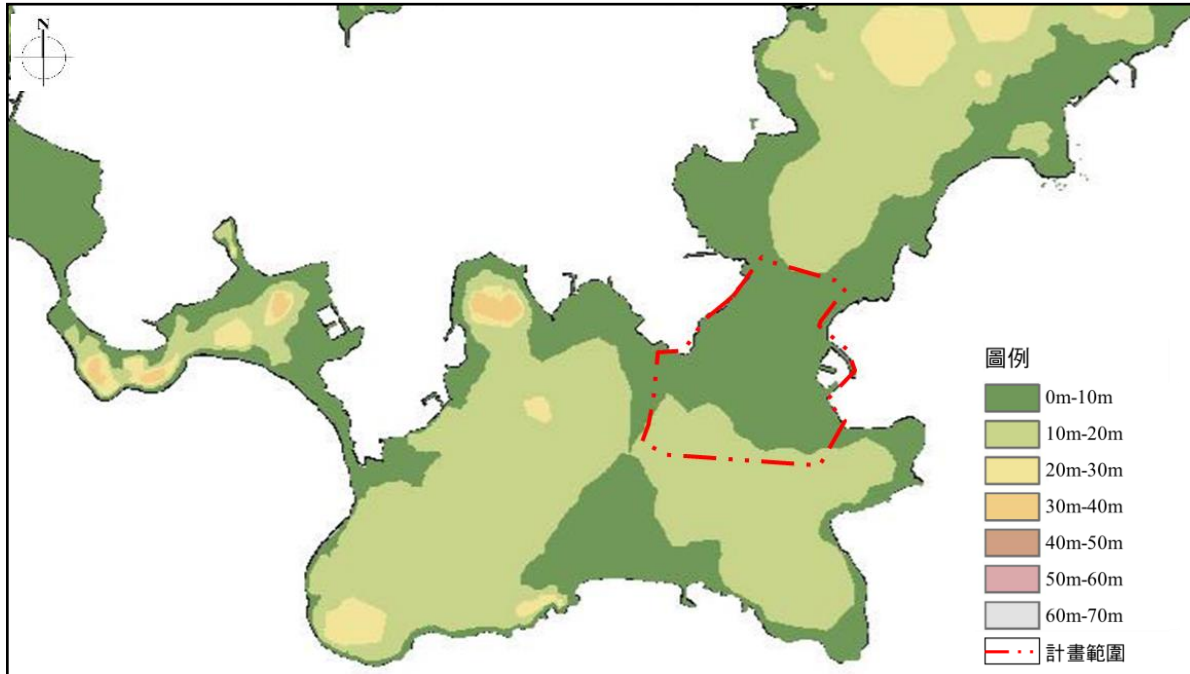


圖 4-1-1 計畫區地形示意圖

（二）地質與土壤：多屬穩定性及生產力高之玄武岩地質層土，惟氣候條件致使土壤缺乏肥力

澎湖群島由火山噴發湧出之熔岩流凝結而成，除花嶼外其餘島嶼皆為玄武岩熔岩流組成之地質，故依地質類型不同，其土壤主要可分為澎湖花嶼古老地質層土及非花嶼系之玄武岩地質層土。

本計畫區屬玄武岩地質，其土壤多為基性玄武岩風化土，屬於中性偏鹼性的壤質，其穩定性與生產力也較高，唯澎湖各地土壤皆含有鹽份，減低了此類土壤性質的優點。夏日、冬風、少雨及鹽霧使得澎湖的土壤含水量低、土層淺薄且缺乏肥力。

三、水文：地表逕流不發達，全區皆為地下水管制區

澎湖群島因無高山阻擋地面水氣且降雨量少，地表逕流不發達無長駐河流，故全島缺乏地表溪流，而是於主要降雨時期4~9月時，雨水彙集形成逕流，流入低窪處，其餘均滲入地下層潛流，故澎湖自來水水源主要取自深井水源、地面水庫及地下水庫。

另外，依據經濟部水利署水資源資料，鎖港地區全區域皆為地下水管制區，其土地利用應盡量避免過度人為開發，朝低度污染、低強度之開發類型，避免地下水源之破壞及污染。

貳、社會經濟環境調查

一、人口成長

有鑑於本計畫建成環境集中於鎖港里，故本計畫藉由彙整近十年鎖港里之人口資料，分析計畫區人口成長、組成與經濟產業發展現況，詳述如後。

(一) 人口成長

鎖港地區自民國100年至109年之人口數由2,685人增加至2,887人，呈現微幅成長情形；自民國101年後每年成長率介於0.00%至1.76%之間，近10年年平均成長率為0.81%。有關計畫區歷年人口成長情形，詳見表4-2-1所示。

表 4-2-1 計畫區歷年人口數統計分析表

年度	男	女	總計	成長率 (%)	性別比例 (%)
100	1,408	1,277	2,685	-	110.26
101	1,403	1,288	2,691	0.22	108.93
102	1,432	1,284	2,716	0.93	111.53
103	1,423	1,311	2,734	0.66	108.54
104	1,418	1,316	2,734	0.00	107.75
105	1,431	1,351	2,782	1.76	105.92
106	1,446	1,365	2,811	1.04	105.93
107	1,475	1,382	2,857	1.64	106.73
108	1,475	1,388	2,863	0.21	106.27
109	1,482	1,405	2,887	0.84	105.48
平均	-	-	-	0.81	107.73

資料來源：1. 澎湖縣馬公市戶政事務所；2. 本計畫整理。

(二) 人口年齡組成

本計畫區民國109年人口組成詳見表4-2-2所示，其中以40~44歲佔比最高，佔鎖港地區總人口約9.53%，其次為45~49歲，佔鎖港地區總人口約8.31%。人口組成以壯年人口（15~64歲）為主，約佔73.15%，幼年人口（0~14歲）為9.98%，老年人口（65歲以上）為16.87%，扶養比約36.70%、老化指數則為169.10%，詳見表4-2-3所示。

表 4-2-2 計畫區 109 年各年齡結構統計表

年齡別	合計（人）	比例（%）	年齡別	合計（人）	比例（%）
0~4 歲	125	4.33	55~59 歲	223	7.72
5~9 歲	88	3.05	60~64 歲	209	7.24
10~14 歲	75	2.60	65~69 歲	195	6.75
15~19 歲	136	4.71	70~74 歲	106	3.67
20~24 歲	179	6.20	75~79 歲	82	2.84
25~29 歲	221	7.66	80~84 歲	55	1.91
30~34 歲	193	6.69	85~89 歲	36	1.25
35~39 歲	215	7.45	90~94 歲	11	0.38
40~44 歲	275	9.53	95~99 歲	2	0.07
45~49 歲	240	8.31	100 歲以上	0	0.00
50~54 歲	221	7.66	合計	2,887	100.00

資料來源：1. 澎湖縣馬公市戶政事務所；2. 本計畫整理。

表 4-2-3 計畫區人口扶養率概況表

年齡層	105 年		109 年	
	人口數（人）	比例（%）	人口數（人）	比例（%）
幼年人口（0-14 歲）	313	11.25	288	9.98
青壯年人口（15-64 歲）	2,070	74.41	2,112	73.15
老年人口（65 歲以上）	399	14.34	487	16.87
總人口	2,782	100.00	2,887	100.00
老化指數（%）	127.48	—	169.10	—
扶養比（%）	34.60	—	36.70	—

資料來源：1. 澎湖縣政府民政處；2. 本計畫整理。

二、產業

(一) 漁業概況

本計畫區之鎖港碼頭為澎南地區最大漁港，故為了解漁業發展情形，本計畫依據最新108年澎湖縣統計年報分析計畫範圍所屬行政區之漁業概況，由表4-2-4可看出近十年馬公市及澎湖縣漁戶數成長率分別為0.00%及1.96%，近三年漁戶數或漁戶人口馬公市呈下降趨勢，澎湖縣則呈平穩浮動趨勢，推測應受澎湖產業轉型影響。

表 4-2-4 計畫區所屬行政區漁戶數及漁戶人口概況表

年份 \ 項目	馬公市		澎湖縣	
	漁戶數 (戶)	漁戶人口數 (人)	漁戶數 (戶)	漁戶人口數 (人)
99	3,771	7,612	7,923	18,643
100	4,027	8,437	8,324	21,596
101	4,765	9,966	9,777	22,315
102	3,246	8,616	8,590	21,104
103	3,235	8,596	8,498	20,768
104	3,159	9,467	8,941	22,542
105	3,270	9,516	9,055	20,641
106	3,416	10,202	9,257	23,741
107	3,407	10,177	9,230	23,670
108	3,467	8,704	9,219	22,543
近十年成長率(%)	0.00	2.04	1.96	2.47
近三年成長率(%)	0.75	-7.36	-0.21	-2.53

註：近十年成長率係以100至108年各年度成長率加總之平均值；近三年成長率係以107至108年各年度成長率加總計算之平均值。

資料來源：1. 108年澎湖縣統計年報（資料最後查詢日110.06）；2. 本計畫整理。

(二) 工商業概況

依據最近一次（民國105年）台閩地區工商普查統計資料顯示，本計畫所在之馬公市工商產業別中，以三級產業之批發及零售業就業人口為最多，佔馬公市工商產業之31.18%、佔澎湖縣85.50%，其次為住宿及餐飲業，佔馬公市工商產業之18.41%、佔澎湖縣85.15%，應與當地觀光產業相對興盛有關，詳如表4-2-5所示。

表 4-2-5 計畫區所屬行政區 105 年工商業場所單位員工概況表

產業別	馬公市		澎湖縣		佔澎湖縣 比例 (%)
	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	
礦業及土石採取業	-	-	-	-	-
製造業	516	3.88	631	3.79	81.78
電力及燃氣供應業	155	1.17	284	1.71	54.58
用水供應及污染整治業	84	0.63	93	0.56	90.32
營建工程業	1,144	8.60	1,837	11.05	62.28
二級產業小計	1,899	14.28	2,845	17.11	66.75
批發及零售業	4,146	31.18	4,849	29.16	85.50
運輸及倉儲業	844	6.35	1,343	8.08	62.84
住宿及餐飲業	2,448	18.41	2,875	17.29	85.15
出版、影音製作、傳播 及資通訊服務業	232	1.74	259	1.56	89.58
金融及保險業、強制性 社會安全	519	3.90	578	3.48	89.79
不動產業	270	2.03	289	1.74	93.43
專業、科學及技術服務業	163	1.23	171	1.03	95.32
支援服務業	978	7.36	1,227	7.38	79.71
教育服務業	226	1.70	325	1.96	69.54
醫療保健及社會工作服 務業	980	7.37	1,136	6.83	86.27
藝術、娛樂及休閒服務業	186	1.40	242	1.45	76.86
其他服務業	406	3.05	487	2.93	83.37
三級產業小計	11,398	85.72	13,781	82.89	82.71
二、三級產業小計	13,297	100.00	16,626	100.00	79.98

資料來源：1. 105年澎湖縣統計年報（資料最後查詢日110.06）；2. 本計畫整理。

參、土地使用現況及利用分析

本計畫區除林地及草生地使用外，主要以住宅使用為主，茲依據國土利用調查結果分析其現況及利用明如后，詳如表4-3-1及圖4-3-1所示。

一、住宅使用

住宅使用係循澎25線道路兩側發展，建物結構多為鋼筋混凝土、磚瓦與鐵皮，建物樓層多為1至3層樓，目前住宅使用面積約為22.31公頃，佔全區面積17.15%。

二、商業使用

商業使用以零售為主，使用面積約為1.23公頃，僅佔全區0.94%。

三、工業使用

工業使用以漁業相關及觀光工廠為主，其面積約為1.22公頃，僅佔全區0.94%。

四、農業使用

農業使用多鄰近於住宅使用土地，農業使用面積約為2.68公頃，佔全區2.06%。

五、公園綠地使用

本計畫遊憩使用以公園綠地廣場為主，其面積約為0.31公頃，佔全區0.24%。

六、機關使用

本計畫約有4處機關使用，使用面積約0.63公頃，佔全區0.48%。

七、學校使用

本計畫區西南側有山水國小，學校使用面積約為2.11公頃，佔全區1.63%。

八、文化設施使用

本計畫區文化設施使用以澎南圖書分館為主，文化設施使用面積約有0.80公頃，佔全區0.61%。

九、宗教使用

本計畫區內約有5處大小不等的寺廟，如北極殿、紫微宮等，其建築樣式及巨型神像皆為地區著名之人文景觀，並彰顯濃厚宗教意象，宗教使用面積約為0.51公頃，佔全區0.39%。

十、醫療保健使用

本計畫北側之醫療保健使用為馬公市第二衛生所使用，面積約0.12公頃，佔全區面積0.09%。

十一、水利使用

位於計畫區南側有一蓄水池，水利使用面積約0.77公頃，佔全區0.59%。

十二、空地使用

空地集中分布於本計畫區南側，空地使用面積約為2.26公頃，佔全區面積1.74%。

十三、草生地使用

草生地係為未栽植農作及林木之草木荒地，零星分布於計畫區北側及住宅周邊，面積約為13.21公頃，佔全區10.16%。

十四、林木使用

本計畫區林木使用面積約為57.97公頃，佔全區44.58%，因周邊農業區多為閒置未發展，以天然及人工闊葉林及雜木林為主，故林木使用土地為本計畫區內面積最廣之土地使用。

十五、港口設施使用

港口相關設施大多位於本計畫區東側之港口周邊，使用面積約為0.37公頃，佔全區0.29%。

十六、道路使用

本計畫區道路使用除澎25、澎26、澎27及201線道路外，其他多為住宅、產業需求等之既成道路，使用面積約為17.09公頃，佔全區13.15%。

十七、殯葬設施使用

本計畫區北側有少數土地現況為殯葬設施使用，使用面積約為0.05公頃，佔全區0.04%。

十八、港埠使用

鎖港碼頭位於本計畫區東側，使用面積約為1.78公頃，佔全區1.37%。

十九、海域使用

本計畫共有海域使用面積約4.62公頃，佔全區面積3.55%。

表 4-3-1 土地使用現況面積統計表

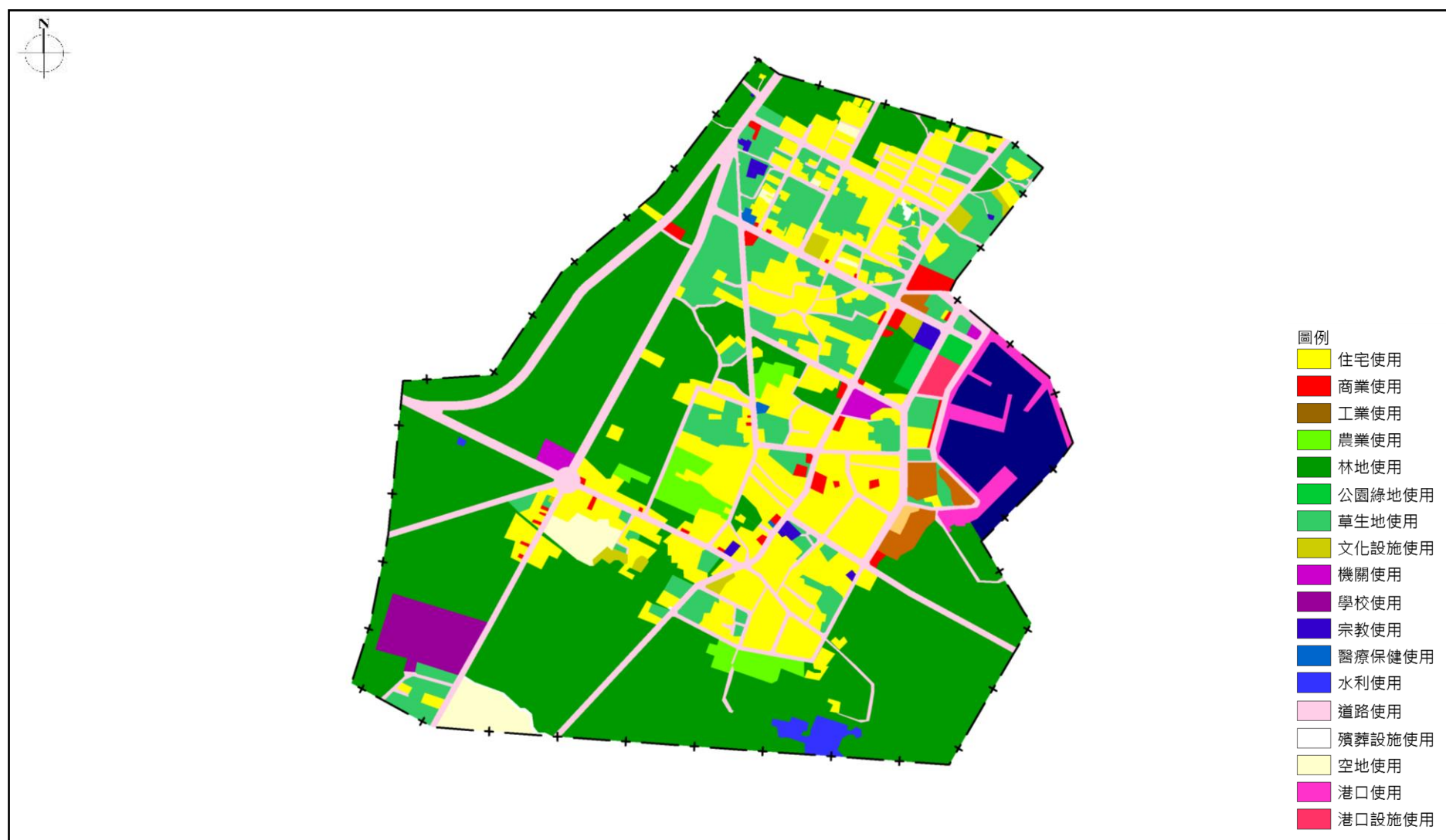
土地使用情形	面積（公頃）	佔總面積比例（%）
住宅使用	22.31	17.15
商業使用	1.23	0.94
工業使用	1.22	0.94
農業使用	2.68	2.06
公園綠地使用	0.31	0.24
機關使用	0.63	0.48
學校使用	2.11	1.63
文化設施使用	0.80	0.61
宗教使用	0.51	0.39
醫療保健使用	0.12	0.09
水利使用	0.77	0.59
空地使用	2.26	1.74
草生地使用	13.21	10.16
林木使用	57.97	44.58
港口設施使用	0.37	0.29
道路使用	17.09	13.15
殯葬設施使用	0.05	0.04
港埠使用	1.78	1.37
海域使用	4.62	3.55
合計	130.04	100.00

資料來源：1. 國土利用調查成果圖；2. 本計畫整理。

表 4-3-2 土地使用分區發展情形綜理表

項目	計畫面積（公頃）	已發展面積（公頃）	發展率（%）
住宅區	34.25	21.92	64.00
商業區	3.15	2.27	72.06
乙種工業區	6.81	2.48	36.42
加油站專用區	0.61	0.31	50.82
港區	6.53	6.53	100.00
農業區	52.86	2.70	5.11
合計	104.28	36.21	34.72

資料來源：1. 國土利用調查成果圖；2. 本計畫整理。



資料來源：1. 國土利用調查成果圖；2. 本計畫整理。

圖 4-3-1 計畫區土地使用現況示意圖

肆、公共設施現況分析

為確實掌握鎖港地區都市計畫範圍內未來開發所需公共設施用地相關需求，以下整理分析計畫區內公共設施用地之土地使用現況、開闢情形及土地權屬概況，以供後續規劃參考，詳如表4-4-1及圖4-4-1、圖4-4-2所示。

一、機關用地

本計畫區共劃設5處機關用地，計畫面積共計0.57公頃，分別為鎖港社區活動中心、鎖港派出所、港口檢查哨使用、鎖港消防小隊使用及馬公市第二衛生所等使用，全數皆已開闢完成，並均已完全取得。

二、國小用地

本計畫區共劃設1處國小用地，計畫面積為2.42公頃，已開闢作為山水國小使用，且土地已完全取得。

三、公園用地

本計畫區共劃設2處公園用地，計畫面積共計0.79公頃，公1用地已開闢，開闢面積約為0.76公頃。取得情形部分，完全取得之公園用地為公一，部分取得為公二，總計已取得之面積約為0.78公頃，取得率約為98.73%。其中公二尚未開闢亦未完全取得，應請主管機關儘速開闢及取得，若確實無開闢計畫應可優先檢討調整為不足之公共設施用地。

四、兒童遊樂場用地

本計畫區共劃設4處兒童遊樂場，計畫面積共計0.81公頃，土地均已完全取得，惟目前僅有兒三尚未開闢，作為空地使用，其餘均已開闢使用，合計開闢面積約0.68公頃，開闢率為83.95%。

五、綠地

本計畫區共劃設1處綠地，計畫面積為0.04公頃，目前尚未開闢，為空地使用，權屬部分僅為部分取得，取得面積約0.0269公頃，取得率約為67.25%，應請主管機關儘速開闢及取得，若確實無開闢計畫應可優先檢討調整。

六、停車場用地

本計畫區共劃設1處停車場用地，計畫面積為0.38公頃，現況已開闢完成且已完全取得。

七、市場用地

本計畫區共劃設1處0.21公頃市場用地，現況為空地使用尚未開闢，取得率為9.52%，應請主管機關儘速開闢及取得，若確實無開闢計畫應可優先檢討調整。

八、零售市場用地

本計畫區零售市場用地計畫面積計0.06公頃，現況為空地使用，取得率為83.33%，應請主管機關儘速開闢及取得，若確實無開闢計畫應可優先檢討調整。

九、零售市場（一）用地

本計畫區零售市場（一）用地計畫面積計0.40公頃，現況已完全取得，惟尚未開闢，後續將配合民間自提BOT案開發。

十、社教機構用地

本計畫區共劃設1處社教機構用地，計畫面積為0.22公頃，現況已開闢完成，並已完全取得。

十一、電力事業用地

本計畫區共劃設1處電力事業用地，計畫面積0.12公頃，現況已完全取得，並已開闢作為臺灣電力股份有限公司使用。

十二、自來水事業用地

本計畫區共劃設2處自來水事業用地，計畫面積共計0.13公頃，現況1處未開闢，自一作為簡易自來水廠已開闢完成，開闢面積約0.05公頃。2處均部分取得，自一有15m²之土地權屬為私人所有，取得面積為0.11公頃，取得率為85.92%；自二仍有0.02公頃未取得，取得率為75%。自二現況為尚未開闢亦未完全取得，應請主管機關儘速開闢及取得，若確實無開闢計畫應檢討調整。

十三、污水處理廠用地

本計畫區共劃設1處污水處理廠用地，計畫面積為0.41公頃，目前尚未開闢，為空地使用，惟土地已完全取得。

十四、道路用地

本計畫區共劃設19.20公頃道路用地，目前除主要道路已開闢完成外，北側住宅區內道路現況大部分均尚未開闢，整體開闢率合計約為32.03%，取得面積約15.72公頃，取得率為81.87%。

表 4-4-1 計畫區都市計畫公共設施用地開闢及取得情形概況表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	開闢情形		取得情形		權屬分布情形(公頃)		
			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	取得面積 (公頃)	比例 (%)	國有	縣有	私有
機關用地	機一	0.18	0.18	100.00	0.18	100.00	--	0.18	--
	機四	0.12	0.12	100.00	0.12	100.00	0.0091	0.1109	--
	機五	0.06	0.06	100.00	0.06	100.00	0.06	--	--
	機八	0.13	0.13	100.00	0.13	100.00	--	0.13	--
	機九	0.08	0.08	100.00	0.08	100.00	--	0.08	--
	小計	0.57	0.57	100.00	0.57	100.00	0.07	0.50	--
國小用地	文(小)	2.42	2.42	100.00	2.42	100.00	0.03	2.39	--
公園用地	公一	0.76	0.76	100.00	0.76	100.00	--	0.76	--
	公二	0.03	0.00	0.00	0.02	66.67	0.0239	--	0.0088
	小計	0.79	0.76	96.20	0.78	98.73	0.0239	0.76	0.0088
兒童遊樂場用地	兒一	0.20	0.20	100.00	0.20	100.00	0.01	0.19	--
	兒二	0.21	0.21	100.00	0.21	100.00	0.01	0.20	--
	兒三	0.13	0.00	0.00	0.13	100.00	0.09	0.04	--
	兒四	0.27	0.27	100.00	0.27	100.00	--	0.27	--
	小計	0.81	0.68	83.95	0.81	100.00	0.11	0.70	--
綠地		0.04	0.00	0.00	0.0269	67.25	0.0069	0.02	0.012
停車場用地		0.38	0.38	100.00	0.38	100.00	--	0.38	--
市場用地	市	0.21	0.00	0.00	0.02	9.52	0.01	0.01	0.19

表 4-4-1 計畫區都市計畫公共設施用地開闢及取得情形概況表（續）

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	開闢情形		取得情形		權屬分布情形(公頃)		
			開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	取得面積 (公頃)	比例 (%)	國有	縣有	私有
零售市場用地	市(零)	0.06	0.00	0.00	0.05	83.33	--	0.05	0.01
零售市場(一)用地	市(零)一	0.40	0.00	0.00	0.40	100.00	--	0.40	--
社教機構用地		0.22	0.22	100.00	0.22	100.00	0.02	0.20	--
電力事業用地		0.12	0.12	100.00	0.12	100.00	0.01	--	0.11
自來水事業用地	自一	0.05	0.05	100.00	0.05	97.00	--	--	0.05
	自二	0.08	0.00	0.00	0.06	75.00	--	0.06	0.02
	小計	0.13	0.05	38.46	0.11	84.62	--	0.06	0.07
污水處理廠用地		0.41	0.00	0.00	0.41	100.00	--	0.41	--
道路用地		19.20	6.15	32.03	15.72	81.88	2.57	13.15	3.48
總計		25.76	11.35	44.06	22.04	85.56	2.85	19.03	3.88

註1：調查時間為109年，本表實際開闢情形及面積仍應以各目的事業主管機關實際辦理情形為主。

註2：計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

註3：電力事業用地之公有部分係由財政部國有財產署管理，私有土地則為臺灣電力股份有限公司所有。

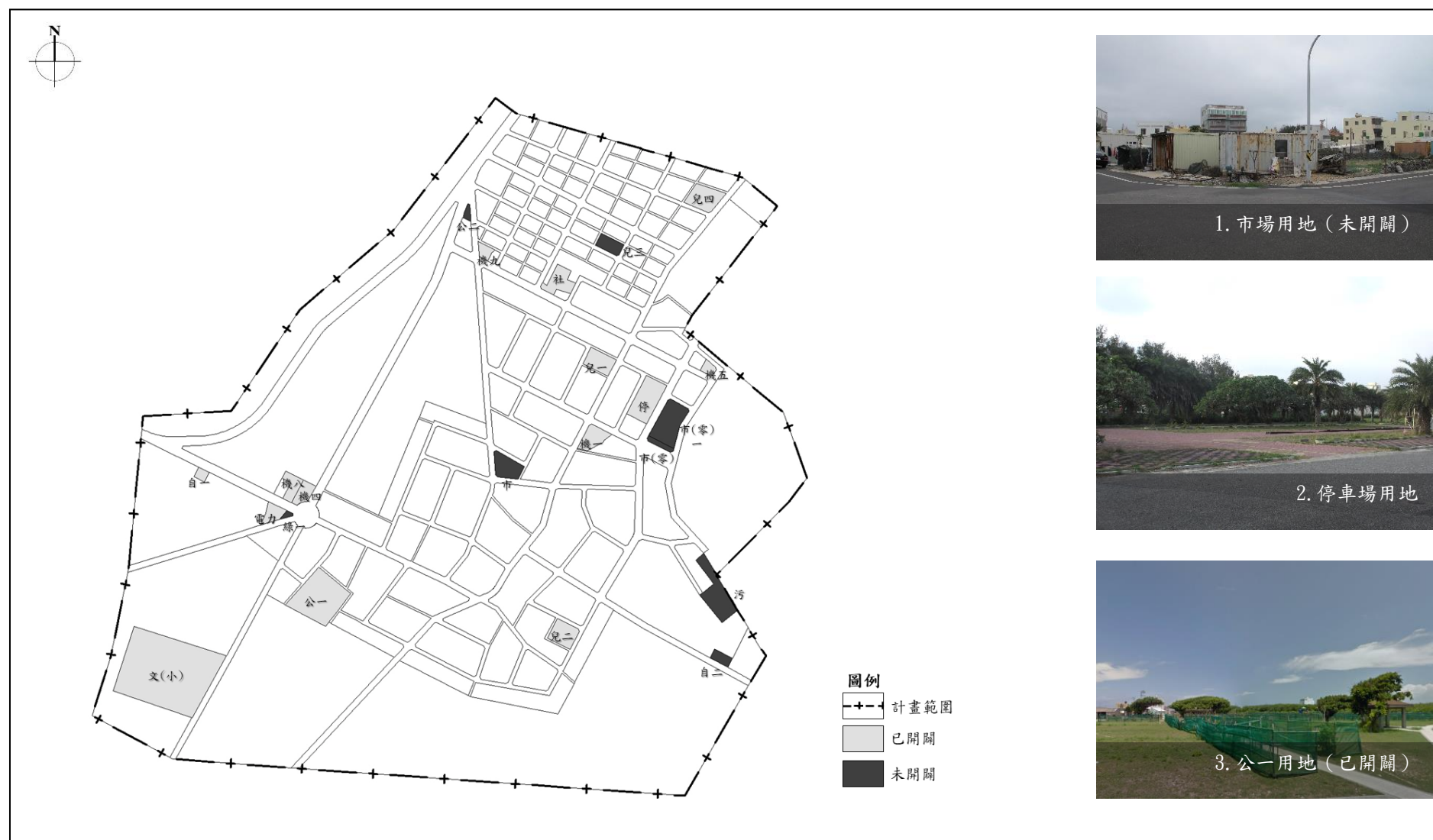


圖 4-4-1 計畫區公共設施用地開闢情形示意圖

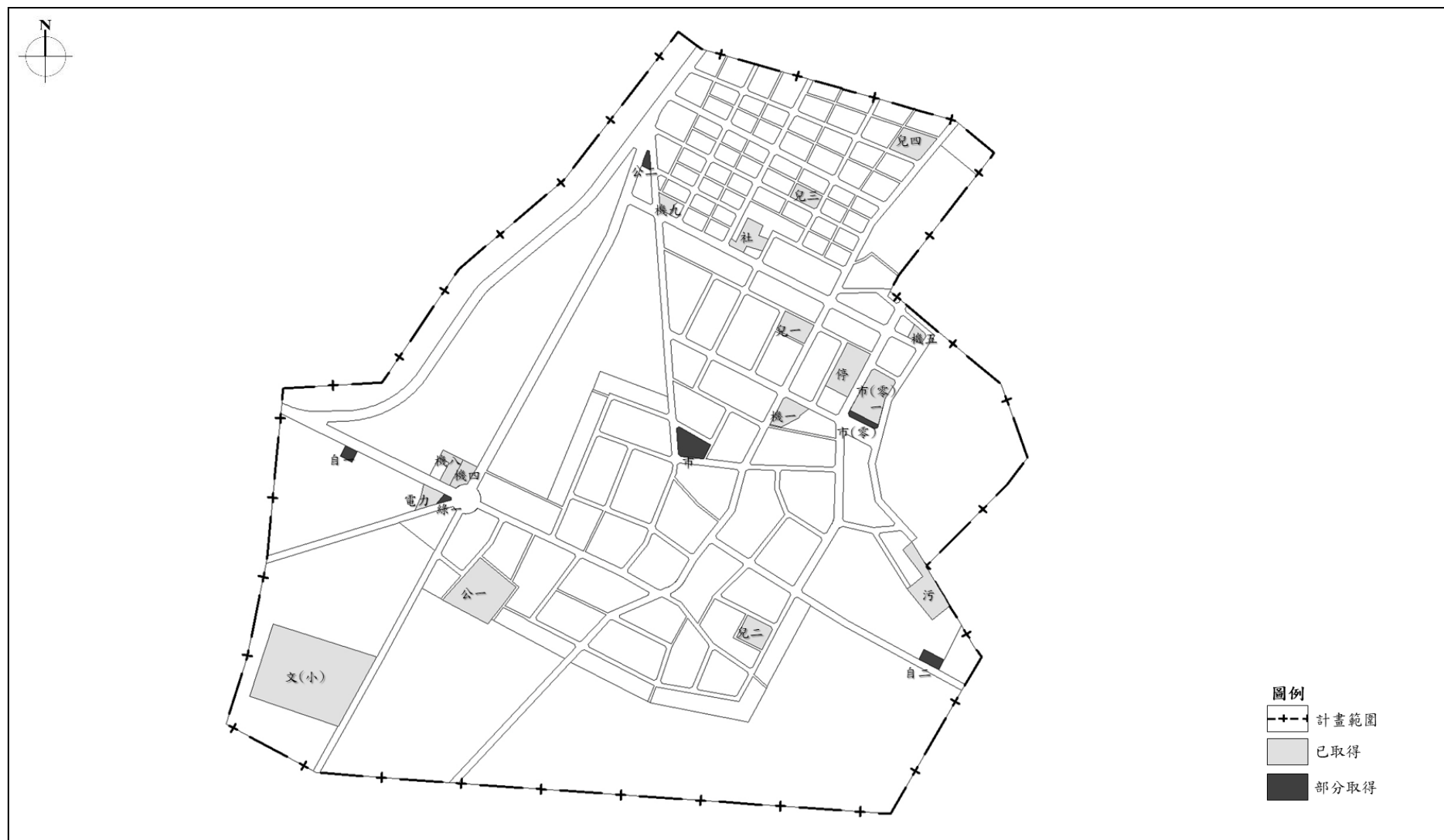


圖 4-4-2 計畫區公共設施用地取得情形示意圖

伍、交通運輸現況分析

交通運輸現況可分為道路系統與大眾運輸系統等兩個部分進行分析，詳述如後。

一、道路系統

本計畫道路系統分為聯外道路、區內道路系統及自行車道等部分，詳如表4-5-1、表4-5-2及圖4-5-1所示。

(一) 聯外道路

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 三號道路：向南通往山水之計畫道路，計畫寬度 12 公尺。
5. 四號道路：向西通往蒔裡之計畫道路，計畫寬度 12 公尺。
6. 六號道路：向東通往工業區之計畫道路，計畫寬度 12 公尺。

(二) 區內道路系統

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 4-5-1 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。

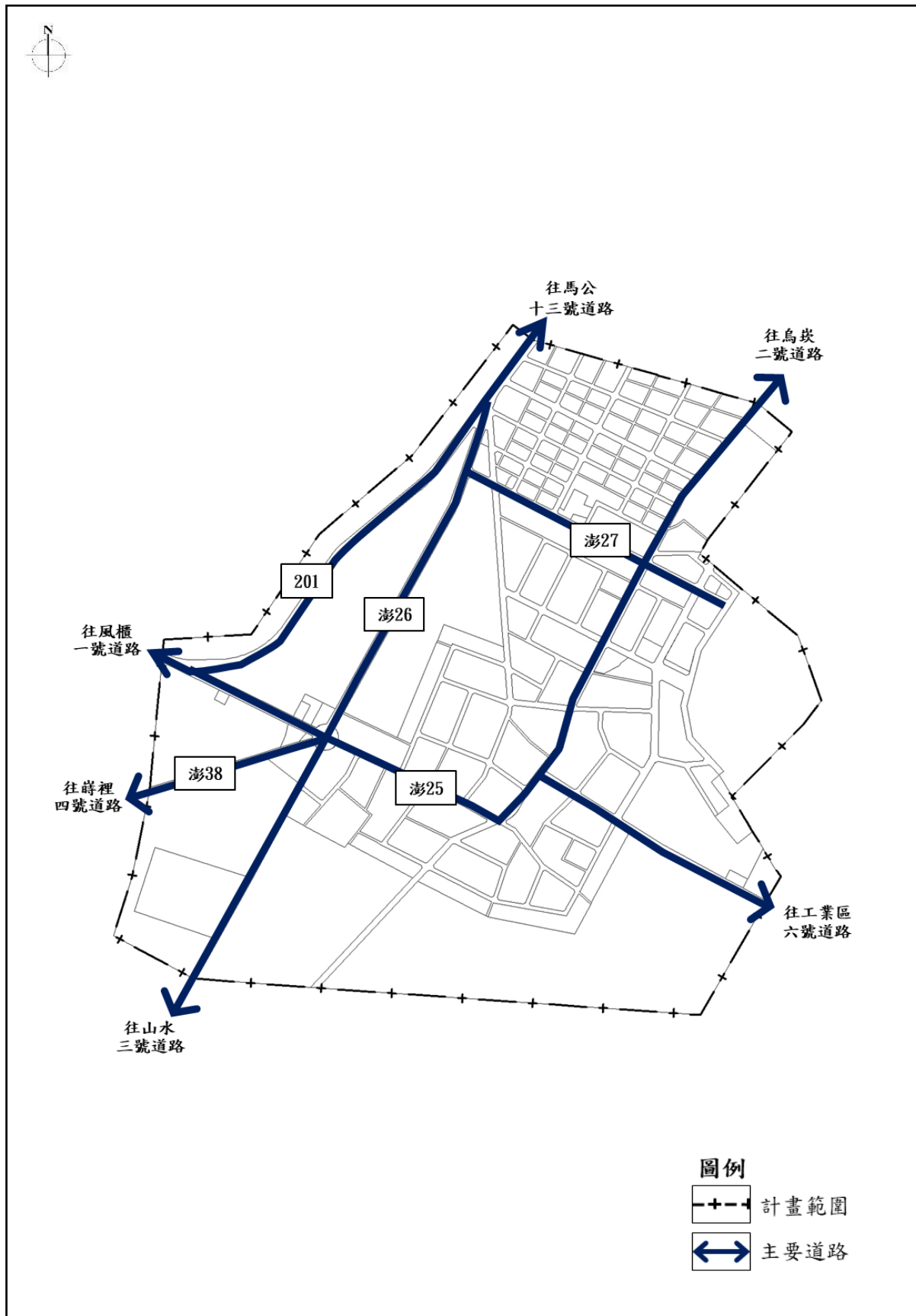


圖 4-5-1 計畫區道路系統示意圖

(三) 自行車道

鎖港至山水海岸自行車道為澎南地區著名之「黃金海岸線」路段之一，往北可串連至湖西鄉尖山村，往南可至山水沙灘為熱門自行車騎乘路線，詳表4-5-2所示。

表 4-5-2 計畫區自行車道與景點路線表

區位	路線	行經路線	里程 (km)	小計 (km)
澎南	黃金海岸線 (市郊段)	山水沙灘→山水濕地→嵵裡沙灘→蛇頭山→風櫃洞	10.3	18.5
		山水星空廣場→杭灣(濱海公路)→鎖港漁市場→紫微宮→鎖港南北石塔→鎖港小管工廠→山水濕地公園→山水沙灘	8.2	

資料來源：1. 交通部觀光局澎湖國家風景區管理處(103.12)。
2. 澎湖縣政府(103.12)；3. 本計畫整理。

二、大眾運輸系統

依據澎湖縣政府公共車船管理處官方網站查詢資料，其中行經本計畫區之公車路線包括澎南線、尖山線及經機場線等3大系統，路線涵括澎湖縣多數主要觀光景點(詳表4-5-3所示)，惟目前公車因班次較少且不固定，公車使用率偏低。

表 4-5-3 澎湖縣公車路線綜整表

系統	路線	鄰近觀光景點
澎南線	風櫃	馬公金龜頭砲臺、馬公風櫃尾荷蘭城堡、澎湖天后宮、媽宮古城、馬公觀音亭、高雄關稅局馬公支關、馬公大山堡壘砲台、鎖港南北石塔、乾益堂中藥行、第一賓館、四眼井、施公祠、萬軍井、媽宮城隍廟、文澳城隍廟、臺廈郊會館、蔡廷蘭進士第、馬公水上警察官吏派出所、馬公東甲北極殿、郵便局、風櫃洞、山水沙灘、夢幻沙灘、嵵裡海水浴場、篤行十村、漁人碼頭、海洋資源館、菜園濕地公園、澎湖開拓館、北辰市場
	山水	
	烏炭	
尖山線	尖山	林投日軍上陸紀念碑、隘門新村、澎湖開拓館、篤行十村、澎湖國家風景區管理處、郵便局、中央老街、澎湖天后宮、媽宮古城、觀音亭、高雄關稅局馬公支關、大山堡壘砲台、鎖港南北石塔、乾益堂中藥行、第一賓館、四眼井、施公祠、萬軍井、媽宮城隍廟、澎湖開拓館、隘門沙灘、紅羅磚窯廠、菓葉日出、海洋資源館、青螺溼地
	龍門	
	烏炭	
經機場	太武	郵便局、中央老街、澎湖天后宮、媽宮古城、觀音亭、高雄關稅局馬公支關、馬公大山堡壘砲台、鎖港南北石塔、乾益堂中藥行、第一賓館、四眼井、施公祠、萬軍井、媽宮城隍廟、澎湖開拓館、澎湖國家風景區管理處
	尖山	
	龍門	
	烏炭 青螺	

資料來源：1. 澎湖縣政府公共車船管理處；2. 本計畫整理。

陸、土地權屬現況分析

為掌握規劃範圍內公有土地分布區位及土地性質，因應公共設施與公用事業用地之需，達到公地公用原則，並避免使用私人土地造成不公平，或因徵收、價購而產生經費籌措等問題，進行計畫區內公有土地清查。

本計畫區之公有土地以中華民國所有及澎湖縣所有為主，公有土地約佔計畫範圍土地38.63%。有關計畫範圍內公有地權屬詳表4-6-1，分布位置詳圖4-6-1所示。

表 4-6-1 計畫區內公有土地權屬一覽表

土地權屬	面積（公頃）	佔計畫區比例（%）
公有土地	50.24	38.63
私有土地	79.80	61.37
總計	130.04	100.00

資料來源：本計畫整理。

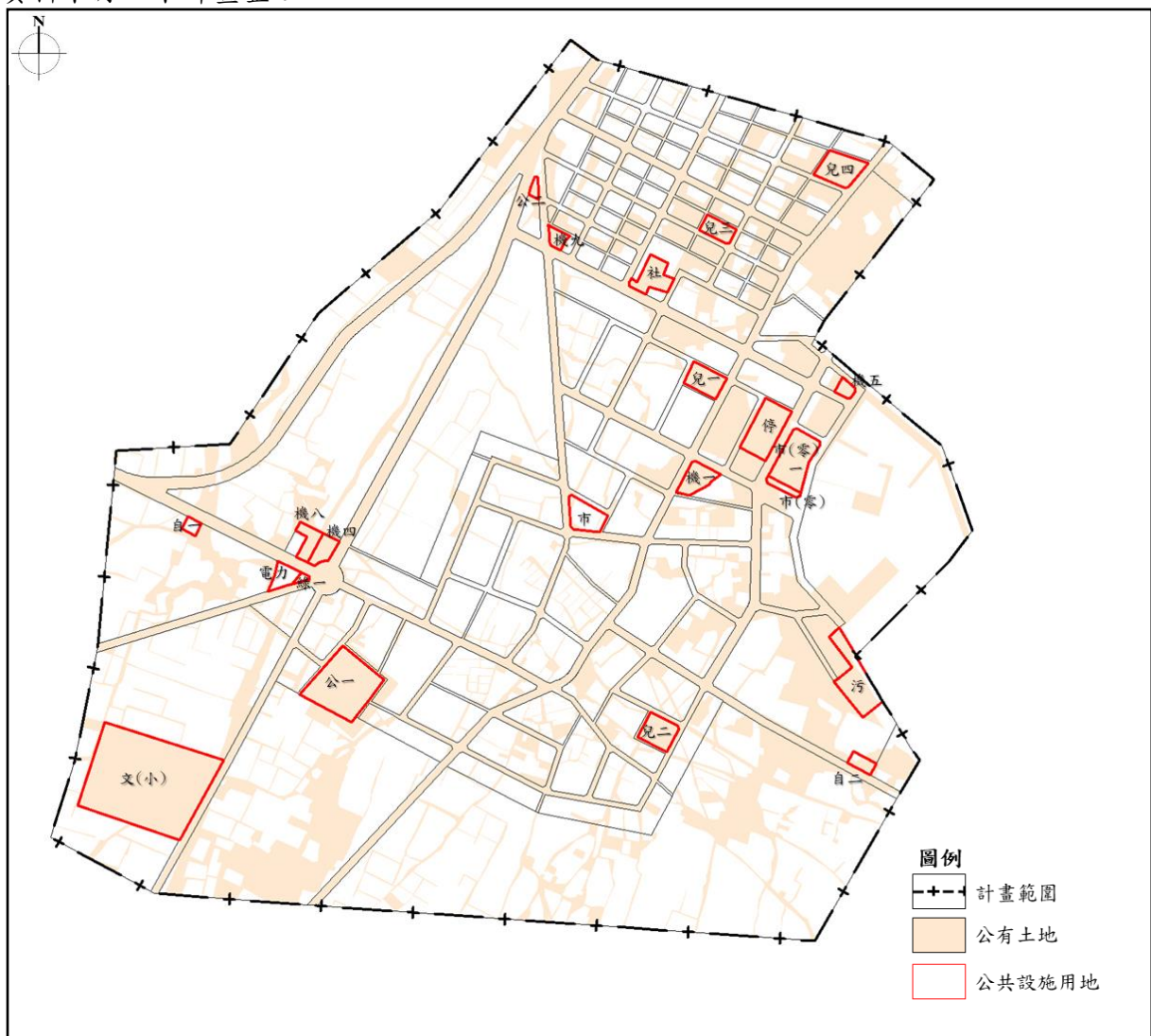


圖 4-6-1 計畫區公有土地權屬示意圖

柒、都市防災分析

都市防災主要目的在於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。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」。

本計畫就災害潛勢及特性、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，並落實至規劃層面，說明如下，並詳如圖4-7-1。

一、災害潛勢及特性

（一）颱風與豪雨

依據國家科學委員會自然科學發展處之「台灣氣候變遷科學報告2011」研究，臺灣週遭海域驗測站測得之海平面高度資料分析結果顯示：民國82~92年間臺灣附近平均海平面上升速度為每年5.7毫米，上升速率為過去50年之2倍，大於同時期全球平均值上升速率3.1毫米。為降低夏季颱風豪雨造成觀光、漁業及養殖業損失，及災害發生之機率與強度，應注意災害防治規劃。

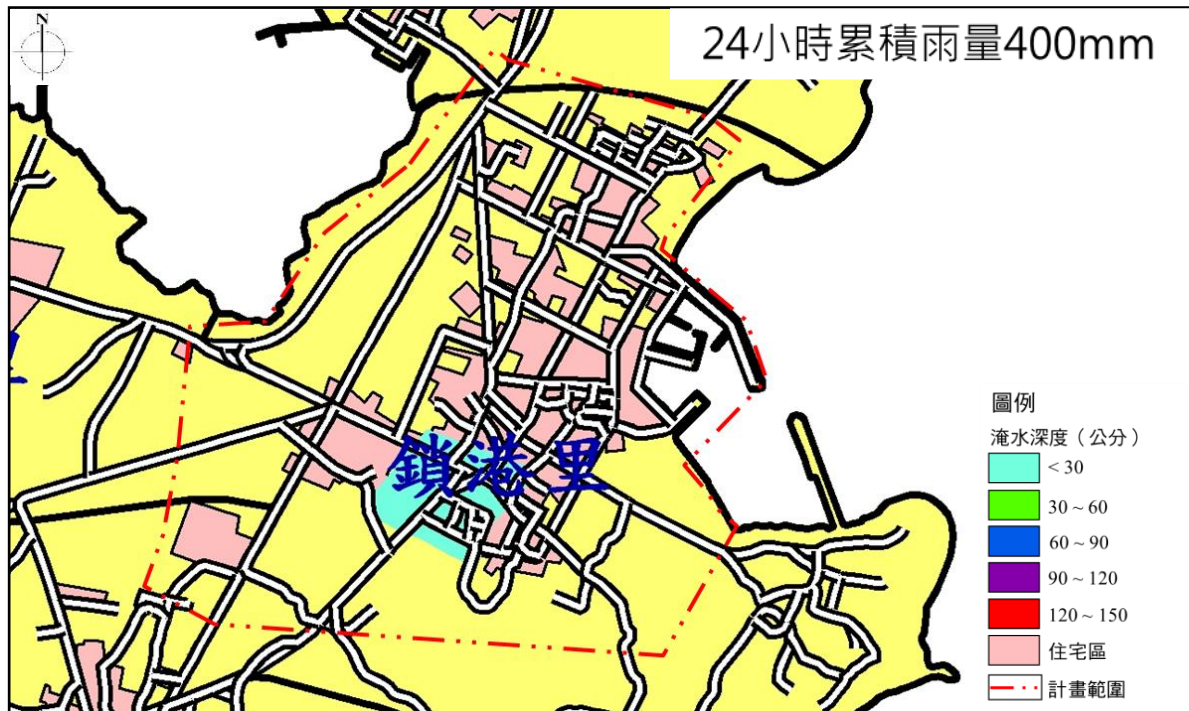
表 4-7-1 近年澎湖縣颱風與豪雨災害地點及類型彙整表

颱風名稱	發生時間	災害類型
莫拉克	民國 98 年	403 戶停電、150 戶停水、路樹全倒 12 件、交通號誌損壞 38 件、招牌掉落 3 件、建物受損 4 件、遊艇進水 1 件
薔蜜	民國 97 年	2,081 戶停電、交通號誌損壞 25 件、招牌掉落 5 件、變電箱損壞 1 件
卡玫基	民國 97 年	17 處淹水、30 戶停電、積水 70 件（馬公、西嶼、湖西）
柯羅莎	民國 96 年	望安鄉中社村碼頭路基掏空造成堤面下陷受損
聖帕	民國 96 年	2187 戶停電、沈船 1 艘、路樹全倒 1 棵、交通號誌毀損 9 座、招牌掉落 3 處、火警 1 處
凱米	民國 95 年	61 戶停電
珍珠	民國 95 年	竹灣往橫礁路段道路受損約 20 公尺、1 棵全倒路樹
龍王	民國 94 年	1 戶房屋損毀
泰利	民國 94 年	6 處淹水、493 戶停電
南瑪都	民國 93 年	數戶停電
敏督利	民國 93 年	4 戶房屋損毀、4 戶停電

資料來源：1. 澎湖縣災害防救辦公室（查詢時間：109.09）；2. 本計畫整理。

（二）風災豪雨易造成馬公、湖西及白沙淹水；全區皆缺乏水資源

依據經濟部水利署資料，澎湖縣各鄉市皆有淹水潛勢地區分布，而依據澎湖縣政府消防局災害搶救科之淹水潛勢地圖所示，鎖港地區僅計畫區南側北極殿周邊區域，於24小時累積雨量達400公釐時有淹水可能（如圖4-7-1所示），故未來除應妥善加強排水外，亦應避免過度人為開發增加地表逕流量，減低易淹水地區之災害發生率。



資料來源：1. 澎湖縣政府消防局；2. 本計畫整理。

圖 4-7-1 計畫區淹水潛勢圖

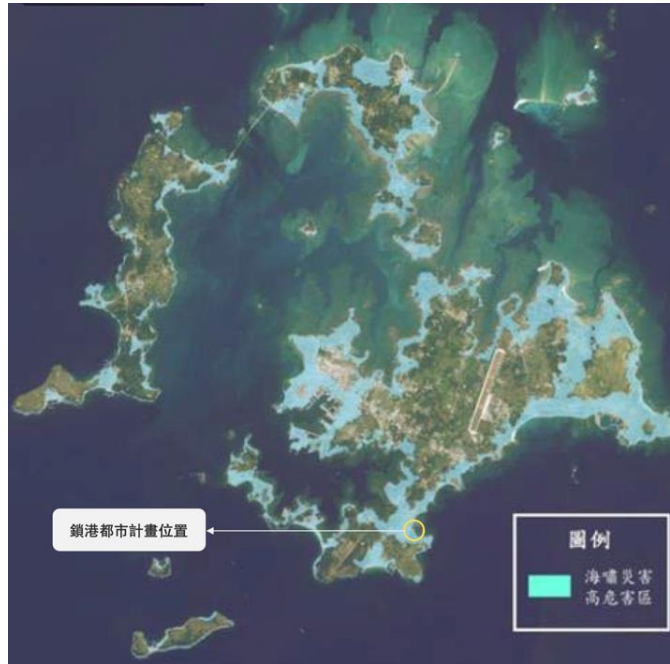
（三）海嘯潛勢分析

本計畫參考「澎湖縣國土計畫」，海嘯防災策略如下：依據中央氣象局之台澎金馬沿海地區海嘯危險性分級，澎湖縣係屬於「資料顯示可能有海嘯紀錄或疑似海嘯紀錄，但無海嘯災害者」。但依照民國102年「澎湖縣災害防救深耕：五年中程計畫」所模擬之海嘯災害潛勢圖可知，鎖港地區位於海嘯潛勢區域，如發生海嘯有可能會造成部分港灣或沿海低窪地區聚落之災害。

依據「海嘯避難參考程序」分為：

1. 平時整備：沿海地區學校在上課期間，接獲中央氣象局海嘯警報後，或於發生較大地震並發現海嘯徵兆後，應依平時擬訂之海嘯災害緊急應變計畫，以及防災演練之避難疏散。

2. 緊急應變：接獲中央氣象局海嘯警報後，或於發生較大地震並發現海嘯徵兆後，應依平時擬訂之海嘯災害緊急應變計畫，以及防災演練之避難疏散方式，請民眾立即疏散至安全處所（三樓以上鋼筋混凝土建築），並啟動安置通報作業。
3. 災後復原：沿海地區學校於海嘯後，應儘快通報災損及執行復原重建工作。規劃為海嘯災害避難收容場所之學校，在房舍與設施仍可使用之情況下，應依作業程序辦理收容受災民眾相關工作。



資料來源：1. 澎湖縣災害防救深耕：五年中程計畫；2. 本計畫整理。

圖 4-7-2 計畫區海嘯災害潛勢圖

二、防（救）災系統現況

本計畫之防（救）災系統現況以山水國小及鎖港紫微宮為基礎鄰里避難圈域中心，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，鎖港衛生所則作為防（救）災醫療中心。本計畫區之防（救）災避難場所及設施詳如表4-7-2及圖4-7-3所示。

表 4-7-2 計畫區防（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

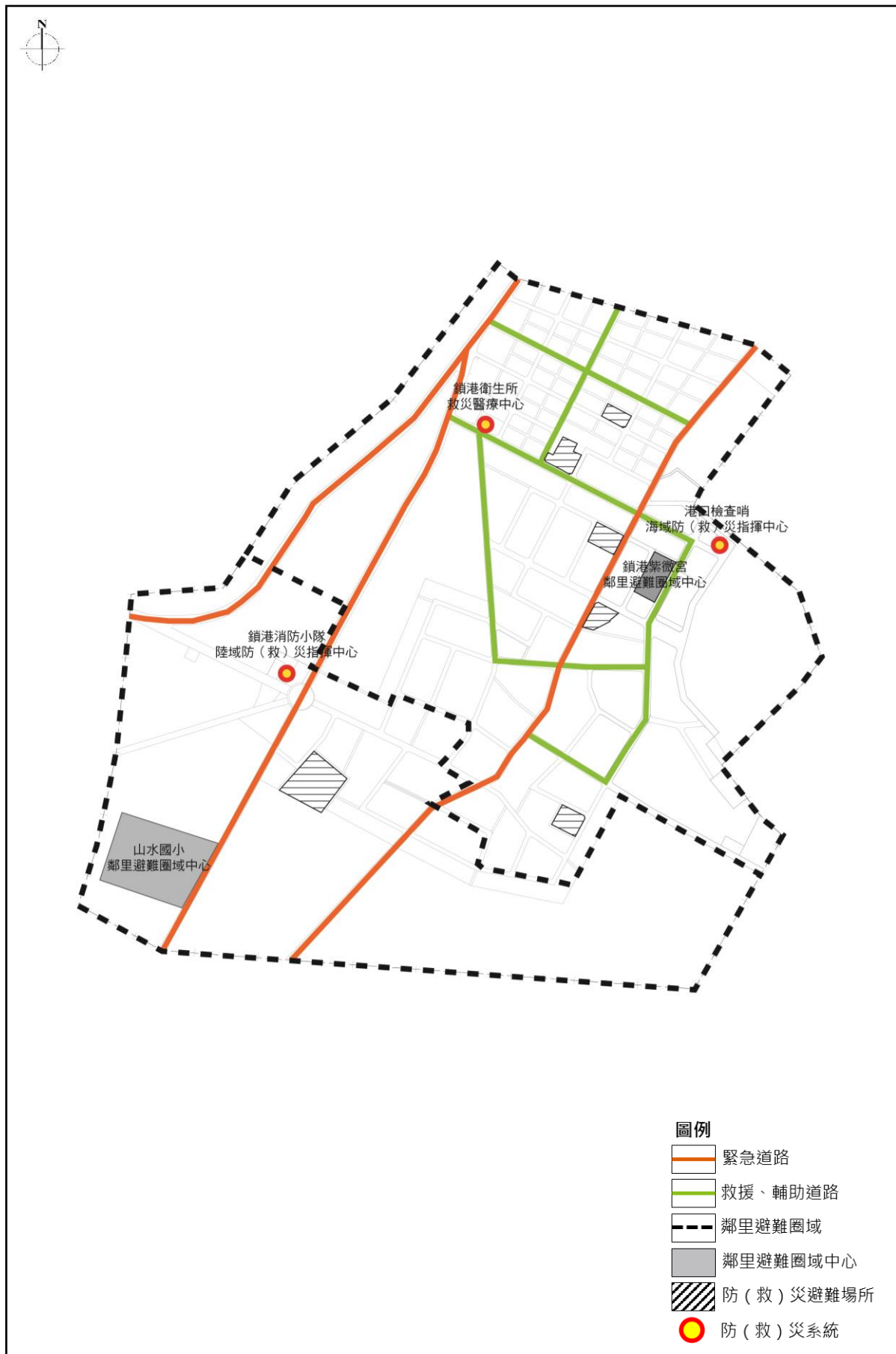


圖 4-7-3 計畫區防災計畫示意圖

捌、環保設施計畫

為確保都市體質及居住環境衛生，並為公共服務基礎設施之參據，依本府環保局及工務處資料顯示，本縣垃圾處理方式及污水下水道規劃方案如後。

一、一般廢棄物

（一）垃圾處理現況

本縣垃圾皆係以轉運方式處理，且平均每人每日垃圾清運量亦呈下降趨勢，主要係以紅羅臨時垃圾轉運站為中心，轉運至台灣處理。另澎湖縣受大量觀光人口之影響或海象氣候之影響，導致年度中最低及最高月份之垃圾量變化甚大，為確保未來設置之廢棄物處理設施能妥善突增之廢棄物，以近5年各年轉運處理量最高之月份為基準，推估未來每日垃圾處理之需求數量。

（二）垃圾處理方式

依據行政院106年6月22日院臺環字第1060177108號函核定之「澎湖縣108~111年垃圾減量目標依據多元化垃圾處理計畫」，推估至民國111年之每日垃圾處理需求數量為68.69公噸，海漂垃圾推估為9公噸，總垃圾處理需求數量為77.69公噸。另考量未來20年之處理需求數量、災害緊急應變（風災、動植物防疫等）與安全備載量，依推估需求數量規劃增加20%之設計備載量。故澎湖縣廢棄自主處理設施之設計處理量至少應為100公噸/日，設置完成後將可自主處理全縣垃圾。

目前係以106年度之垃圾轉運量為基準值，自107年度起每年減少跨區垃圾轉運量2%，預計至民國111年度可降至16,858公噸。然因近年來人口成長及來訪之觀光遊客年呈現增加之趨勢，且境外移入之海漂垃圾、非公告應回收廢棄物之資源物（如：雜塑膠）回收管道受限導致數量增加等不確定因素之影響，增加減量目標達成之困難。

二、污水下水道規劃方案

（一）污水收集系統

鎖港地區污水下水道系統主要收集鎖港都市計畫區內都市污水（住宅及商業區）、與公共設施污水（機關學校），規劃面積約129.81公頃。本污水系統以A、B、C、D、E、F、G等主幹管為中樞幹管，匯集至A9人孔後送至鎖港污水處理廠，經二級處理後排放入海。

（二）污水處理廠

污水下水道系統於計畫區東緣之堤防邊設置氧化渠污水處理廠一座，計畫平均日污水量900 CMD，最大日污水量1,260 CMD，計畫用地面積約0.41公頃。

玖、人文景觀資源

依文化部文化資產局資料顯示，澎湖地區文化資產項目可分為法定及非法定文化資產，詳述如後。

一、法定文化資產：為古蹟及歷史建築，具文化觀光發展潛力

鎖港地區受到自然與歷史因素影響，形成與臺灣本島相異之人文景觀，為保留具有歷史、文化與藝術價值之資產，故依文化部文化資產保存法及歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法，本計畫範圍內總計有1處古蹟及2處歷史建築等法定文化資產，分別為鎖港南北石塔及鎖港許祖取古宅、鎖港許監督古宅，詳如表4-9-1所示，其分布區位詳如圖4-9-1所示。

表 4-9-1 計畫區法定文化資產一覽表

類別	項目	內容
古蹟	鎖港南北石塔	<ol style="list-style-type: none"> 1. 澎湖多風沙、氣候惡劣，對生活造成極大的威脅，為抵抗惡劣環境，故多設置石塔以辟邪物，並為鎮風止煞之用。 2. 鎖港石塔由南塔及北塔二者所組成，近三層樓高，石塔所在處原有一高起的小沙丘，為社里的靠山。
歷史建築	鎖港許祖取古宅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 此建築為許氏家族所建，興建時有「安厝」，故於神龕八仙桌下靠近後壁地盤處有「安地磚」，在澎湖傳統營建儀式上極具見證價值。 2. 各時期建築材均能原貌呈現，從磁磚看出，日治時期進行整修此建築。 3. 此宅是澎湖早期較佳經濟實力者的住宅；包括磚、地磚、木料等，另也有日治時期流行的磁磚。
	鎖港許監督古宅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鎖港許監督古宅建於昭和 19 年（1944），時逢二次大戰末期，興建至今約 70 年尚未整修，與左右兩棟古厝為同一時期建構，工法與飾件風格相近，展現手足相親，共榮共生的地方優良無形文化傳統，具歷史文化價值。 2. 以咾咕石為主建材，厝角、過路、門豎佐以矩形玄武岩加強力學結構，深井上方並設有磚坪頂作為收獲曝曬場域，為澎南漁村傳統民家建築典型風格，表現地域風貌。 3. 此宅門葉楹聯刻字書法字體秀逸，意涵深遠，配色雅正，展現庶民重視文風與簡樸自然的裝飾藝術特質，具民間藝術特色。 4. 右邊偏間地下設有可容納百人的 S 型防空壕，通透西邊古厝，為澎湖民居罕見的室內防空建構，具其他歷史建築價值。

二、非法定文化資產

依據澎湖縣政府文化局網站查詢，鎖港地區尚無登錄公告之遺址；然依據中央研究院臺灣考古數位典藏博物館網站資料，考古學家發現鎖港地區擁有澎湖史前時代之細繩紋陶文化遺址，該位於鎖港北極殿前約100公尺處，海拔高度在6至10公尺左右，距現在的海岸線約400公尺，遺址總面積約在10,000至15,000平方公尺之間，為配合保存鎖港遺址，研擬將遺址及其周邊地區劃設為公園用地，本案尚屬審議階段。

三、具代表性之特色文化

（一）石滬

石滬係一種適用於潮間帶的陷阱漁法，利用礁礮隨地可得之石材，來圍築石牆，隨著漲退潮的高低潮差，將沿岸漁類留在滬中捕捉，係居民追求海洋資源之智慧產物，充分顯示澎湖文化鄉土內涵與生活之表徵。由於澎湖石滬已有300多年歷史，因恢復困難且深具文化代表性，已被文化部列為臺灣18處世界遺產潛力點之一，鎖港地區目前漁港區用地北側海域發現3處石滬，均為小型的弧形石堤，其中兩口位於新建的防波堤外，另一口在漁港東南海崖北側，未來可積極修復並開發為鎖港地區新興景點。

（二）寺廟

以澎湖早期漁業發展來說，宗教信仰是漁民出海工作或心靈扶持最大的精神支柱，鎖港地區之紫微宮擁有全縣最大神像，不僅成為遊客赴鎖港之重要觀光景點，亦為地區重要之聚會節點；另外，位於計畫區南側之鎖港北極殿，則據傳建於清康熙年間，儘管經歷多次重建，仍為地區重要信仰中心。



圖 4-9-1 計畫區人文景觀資源分布位置示意圖

拾、課題分析與對策

一、整體發展課題

課題一：面臨馬公商港、龍門漁港等市場競爭，鎖港碼頭客貨營運均逐漸沒落

說明：

澎湖地區除了馬公商港外，龍門及鎖港二處漁港設有客貨碼頭供商船進泊裝卸，鎖港與馬公港及龍門尖山客貨碼頭相距各8公里及10公里，三港地理位置接近，造成三港競爭之問題。鎖港客貨碼頭於77年為配合嘉義與澎湖鎖港之通航計畫所興設，惟嘉義－馬公之飛機航線開闢後，鎖港客運營運逐漸沒落。

對策：

1. 建議鎖港轉型為休閒漁港，與馬公、龍門進行市場區隔。
2. 整合港區周邊閒置土地，結合漁產加工、觀光漁業、海上觀光遊憩活動等，進行土地整體規劃開發，以提供多元化、多面向的觀光休閒功能。

課題二：現況人口成長不如預期，與計畫人口差異甚大

說明：

本計畫區現行計畫人口為9,500人，然民國109年鎖港地區現況人口僅有2,887人，依近十年人口統計分析來看，年平均成長率僅為0.81%，地區人口成長不如預期，計畫人口之高估，將影響未來公共設施需求檢討，應視現況發展趨勢予以適當調整。

對策：

本計畫應以多元人口推估方式進行計畫目標年之人口推估，以提高人口預測值之精確度，另外可參酌計畫區內之住宅區及商業區全部開闢後之容量，作為計畫人口成長上限，提供後續調整計畫人口之依據。

二、土地使用課題

課題三：港區周邊土地閒置，如何配合觀光發展調整以促進港區土地活化使用

說明：

鎖港地區東側有面積約6.5公頃港區，依前次通盤檢討案提及將其列入休閒漁業專用區（暫予保留），並需於一年內提出未來開發計畫、開發主體、量體及劃設之必要性及目前澎湖現有休閒漁業之開發情形與願景等資料。

對策：

未來應確實檢討其港區土地未來定位與發展方向，並配合上位計畫指導與相關單位的政策方向及需求辦理，調整港區周邊閒置土地使用分區以因應地方觀光發展需求。

考量本計畫區之工業區長期未能開闢使用，其因素之一為工業區內私有土地零星分佈、地籍凌亂，致使部分土地未能臨路而無法建築等，故縣府已於民國108年另案辦理土地交換作業，以提高土地使用效益。

課題四：漁港小管加工產業逐漸沒落，造成工業區低度利用

說明：

鎖港工業區係為漁港小管加工而劃設，惟該產業沒落，多數工業區土地呈閒置情形，且土地未經重劃致土地缺乏管理，環境窳陋，影響周邊土地發展。

對策：

依據「澎湖縣國土計畫」指導，並因應澎湖縣整體產業發展趨勢，考量未來本計畫係少數都市計畫區工業區，且為未來城鄉優先發展地區，故建議仍保留工業區使用，惟為因應觀光及產業發展趨勢，並兼顧地方生活環境品質，建議應以引入低污染之產業為主，結合既有漁產加工，導入觀光工廠機能。

課題五：北側住宅區發展率低，南側舊市區發展趨近飽和，造成南北發展不均

說明：

鎖港地區住宅發展主要集中於澎27號道路以南之舊市區，澎27號道路以北之住宅發展率低，以致鎖港地區南北發展不均之情形。

對策：

鎖港濱海工業區未來將朝向觀光休閒機能發展，檢討變更為其他使用分區，故澎27號道路北側住宅區可藉濱海觀光軸帶之轉型帶動發展，改善澎27號道路北側住宅區之生活機能，促進鎖港區域發展平衡。

第五章 發展需求分析

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第5條規定：「都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形、人口規模、成長及組成、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需、公共設施容受力、交通運輸等項目，都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據」。

壹、計畫人口推估及檢討

本計畫區前次通盤檢討之計畫目標年為民國110年，計畫人口為9,500人，而本次檢討配合澎湖縣國土計畫以民國125年為計畫目標年，調整計畫目標年為民國125年。為確實掌握計畫區未來人口成長趨勢，並維持計畫區生活品質，本次通盤檢討計畫人口訂定，將透過數學模式推估進行原計畫人口之檢討修正與重新推估，以求得最適計畫人口。

一、人口成長趨勢預測

為掌握計畫區之人口成長趨勢對於未來人口成長之影響，本計畫將以歷年人口資料，透過各類數學模式之推導，預測民國125年本計畫區之人口數，詳如表5-1-1。運用之數學模式包括算術級數法、幾何級數法、正比增加理論、直線最小二乘法、二次拋物線最小二乘法、對數直線最小二乘法、對數拋物線最小二乘法等。其預測方法之預測人口數約介於3,193至4,034人之間，其中以二次拋物線最小二乘法（3,843人）所估算人口數之平均離差為最小，為最佳預測人口數。

表 5-1-1 各類數學模式人口預測彙整表

模式類型	計算式	人口預測值 (人)	平均離差
算術級數法	$Y' = 2868 + (N - 109) \times 20.33$	3,193	19.33
幾何級數法	$Y' = 2868 \times (1 + 0.007373)^{(N - 109)}$	3,226	16.18
正比增加理論	$Y' = 2685 \times [1.007353^{(N - 100)}]$	3,225	18.37
直線最小二乘法	$Y' = 2763.50 + 21.23 \times (N - 104.5)$	3,199	12.87
二次拋物線 最小二乘法	$Y' = 2750.59 + 21.23 \times (N - 104.5) + 1.5644 \times (N - 104.5)^2$	3,843	10.99
對數直線 最小二乘法	$Y' = 2762.79 \times 1.007685^{(N - 104.5)}$	3,232	12.38
對數拋物線 最小二乘法	$\text{Log}(Y') = 7.919560 + 0.007656 \times (N - 104.5) + 0.000538 \times (N - 104.5)^2$	4,034	11.04

二、開發總量容納人口

截至民國109年，鎖港地區之人口數約為2,887人，以現階段之住宅及商業區開闢面積23.59公頃計算，區內現況之居住密度約為122人/公頃，遠低於現行計畫之居住密度254人/公頃。

本計畫依循澎湖縣國土計畫，未來係為城鄉發展優先地區，故在預留澎湖縣城鄉發展彈性之前提下，本計畫在區內之公共設施規模仍維持時，建議調整計畫人口以符合實際發展趨勢，以為各項實質規劃之基礎。故本計畫參酌計畫區內之未開闢之住宅區及商業區全部開闢後之容量、現況住宅容積使用情形並加計現況人口後調整計畫人口。因此本計畫假設區內之住宅區及商業區之居住使用現況分別為100%及50%之條件下，並參酌澎湖縣國土計畫以每人居住樓地板面積70平方公尺為計算基準，加計空屋率5%，開發總量容納人口為6,066人，詳如表5-1-2所示。

表 5-1-2 未開闢住宅區及商業區開發總量容納人口一覽表

土地使用分區	未開闢面積 (公頃)	容積率 (%)	每人平均樓地板面積 (m ²)	居住用比率 (%)	空屋率 (%)	開發總量容納人口 (人)
住宅區	12.33	180	70	100	5	3,012
商業區	0.88	280	70	50	5	167
小計	13.21	--	--	--	--	3,179
現況人口						2,887
總計						6,066

註：可容納人口=未開闢面積×容積率÷每人平均樓地板面積×居住用比率×空屋率。

三、公共設施服務人口

依據原「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂定之相關公共設施設置標準，檢討本計畫區內各項公共設施最大服務人口，藉以檢核計畫區內之公共設施容受力，有關各項公共設施之規模所能服務之人口上限詳如表5-1-3所示，其中除公園用地稍有不足外，兒童遊樂場用地及國小用地均超過計畫人口。

表 5-1-3 公共設施服務人口推估表

設施項目	設置標準 (公頃/千人)	計畫面積 (公頃)	服務人口 (人)
兒童遊樂場用地	0.08	0.81	10,125
公園用地	0.15	0.79	5,267
國小用地	0.20	2.42	12,100

四、小結

經各類數學模式推估方式可見本計畫區之計畫人口數仍呈微幅成長，惟其至民國125年之預測人口與計畫人口仍差距甚大，為預留都市計畫之發展彈性，本計畫參酌澎湖縣國土計畫，在符合居住容受力之前提下推估開發總量容納人口，建議計畫人口規模應為6,000人，居住密度為161人/公頃。

貳、公共設施用地需求分析

本計畫區現行五項公共設施用地面積合計為1.64公頃，低於全部計畫面積10%（13.004公頃）之規定，惟依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條規定，其中公園用地如人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置，並依其第2項但書規定，本計畫應屬情形特殊者，符合內政部106年5月22日內授營都字第1060807396號函「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條第2項但書『特殊情形』審議原則」之原則三及原則五，故不受都市計畫法第45條公共設施面積限制，有關前述審議原則說明如下：

- 一、依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。
- 二、都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫範圍內之國家公園地區闢建具有公共設施開放空間及設施，已兼具公園用地之休閒遊憩功能。
- 三、毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。
- 四、都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。
- 五、計畫區內都市發展用地未達計畫總面積百分之五十，且計畫人口未達一萬人。
- 六、通盤檢討後之公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。
- 七、其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。

參、公共設施保留地分析

配合行政院102年11月11日院臺建字第1020065999號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，應納入澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，故有關公共設施保留地部份應以專案通盤檢討為主。惟依據「變更鎖港地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，其中系統性公設（如道路用地等）因涉及交通路網銜接連貫性，是否影響道路兩側住戶進出或指定建築線、都市維生系統佈設等，故於一般通盤檢討處理。

以下摘錄部份「變更鎖港地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」內容。

一、公共設施保留地

經清查本計畫區內目前尚有1處公園用地、1處綠地用地、1處市場用地、1處零售市場用地、1處自來水事業用地及道路用地尚未完全取得，未取得面積合計約為3.72公頃，詳如表5-3-1所示。

表 5-3-1 本計畫區公共設施保留地綜理表

項目		計畫面積	開闢情形		取得情形		權屬分布情形（公頃）		
			開闢面積	開闢率（%）	取得面積	取得率（%）	國有	縣有	私有
公園用地	公二	0.03	0.00	0.00	0.02	66.67	0.02	--	0.01
綠地	綠	0.04	0.00	0.00	0.0269	67.25	0.0069	0.02	0.012
市場用地	市	0.21	0.00	0.00	0.02	9.52	0.01	0.01	0.19
零售市場用地	市（零）	0.06	0.00	0.00	0.05	83.33	--	0.05	0.01
自來水事業用地	自二	0.08	0.00	0.00	0.06	75.00	--	0.06	0.02
道路用地		19.20	6.15	32.03	15.72	81.88	2.57	13.15	3.48
總計		19.62	6.15	31.35	15.90	81.04	2.61	13.29	3.72

- 註：1. 表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準；
 2. 調查時間為民國109年；
 3. 面積單位為公頃。

二、公共設施保留地檢討情形

（一）公園用地

本計畫區0.03公頃之公園用地之土地現況尚未完全取得，現況為公園使用，土地為私有及國有。然分析其土地權屬可知雖其中有0.01公頃土地為私人所有，因且其坵塊畸零不利建築，故建議在不影響本計畫區之整體空間發展構想前提下，應將公園保留地列為長期開闢項目，維持現行計畫。

（二）綠地

本計畫區0.04公頃之綠地之土地現況尚未完全取得，現況為雜木林使用，土地為私有及國有。然分析其土地權屬可知雖其中有0.01公頃土地為私人所有，因且其坵塊畸零不利建築，故建議在不影響本計畫區之整體空間發展構想前提下，應將綠地保留地列為長期開闢項目，維持現行計畫。

（三）市場用地

本計畫區尚有0.21公頃市場用地未完全取得，其中0.19公頃土地權屬為私有，惟因地方生活消費型態改變，已無傳統市場開闢需求，已納入澎湖縣公共設施專案通檢辦理，刻正於內政部審議中。

（四）零售市場用地

本計畫區尚有一處零售市場用地尚未完全取得，其中0.01公頃為私有，且有地上物，惟配其北側市（零）一用地之都市計畫公告，已納入澎湖縣公共設施專案通檢辦理，刻正於內政部審議中。

（五）自來水事業用地

自來水公司表示自二用地已無使用及開闢需求，可配合縣府政策調整為其他適合之分區或用地。

（六）道路用地

本計畫區3.48公頃（約佔18.13%）之道路用地之土地現況尚未取得，現況多為草生地使用，且多為北側住宅區之四米道路用地（人行步道），惟為避免影響土地所有權人指定建築線權益，以及街廓規劃，維持現行計畫。

另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第28條規定：「...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。」，經查現況之既成道路仍有連通使用或指定建築線之需求，無涉四米道路用地（人行步道）之存廢，如圖5-3-1所示。

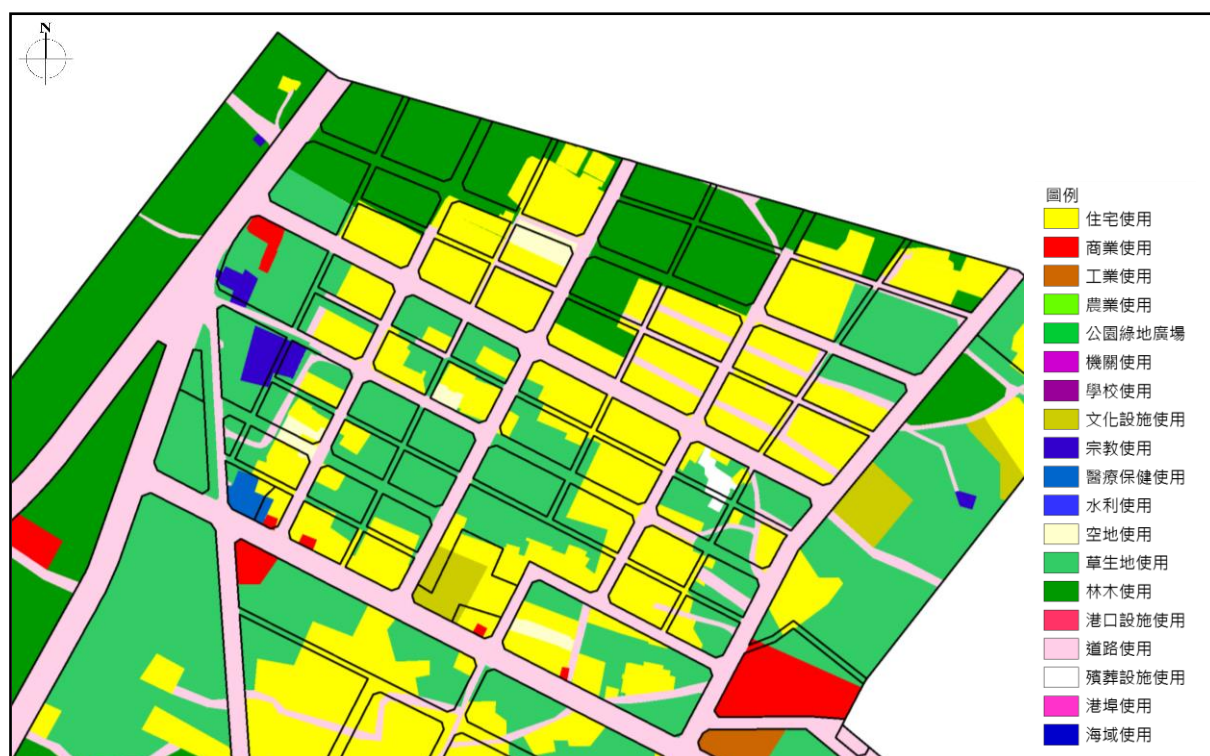


圖 5-3-1 北側住宅區既成道路及使用現況示意圖

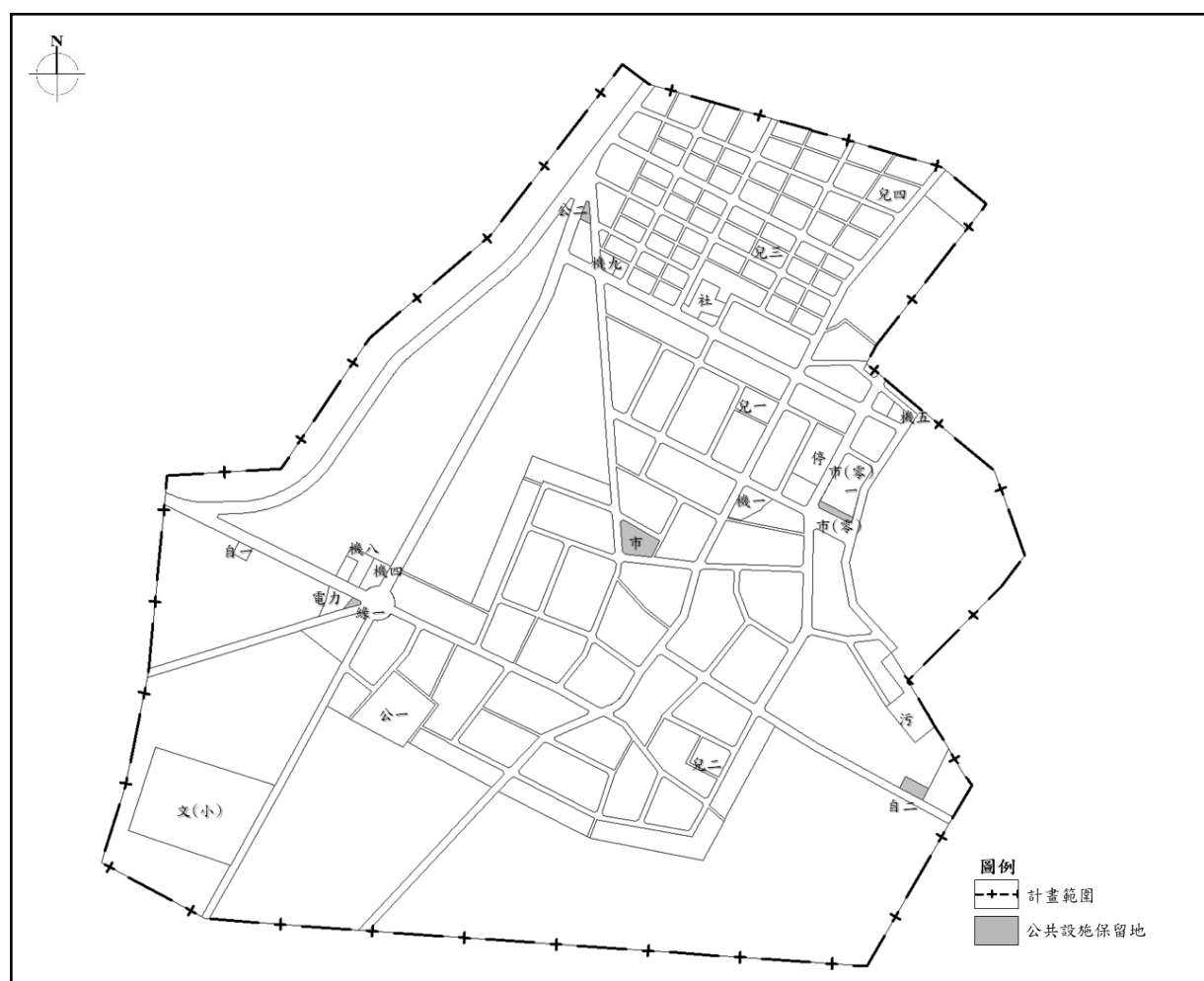


圖 5-3-2 公共設施保留地分布示意圖

第六章 規劃構想內容

壹、發展定位與願景

一、發展定位：南環觀光新核心

鎖港地區都市計畫位屬澎湖縣國土計畫定位之「澎湖灣內海遊憩環」，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、青灣仙人掌公園等觀光資源，並為馬公地區南側主要生活聚落，應延續其觀光與居住機能發展之優勢區位，將鎖港地區都市計畫區打造為南環觀光新核心（詳圖6-1-1）。



圖 6-1-1 本計畫發展定位示意圖

二、發展願景：配合生態都市發展策略，塑造兼顧生態、觀光與居住機能的「樂活小鎮」

本計畫區依據澎湖縣國土計畫、離島建設計畫等上位計畫指導，為符合澎湖「國際觀光度假島嶼」之發展目標，並因應全球氣候變遷和生態都市規劃趨勢，將以「樂活小鎮」作為本計畫定位，希冀藉由居住與觀光機能之提昇，打造健康且永續生活環境，因此提出活化利用港區周邊閒置土地、提升多樣遊憩資源串連性、檢討閒置公共設施用地及建立發展緩衝綠環等空間發展策略，提出空間規劃構想，作為後續土地使用分區調整之參考依據，詳如圖6-1-2所示。

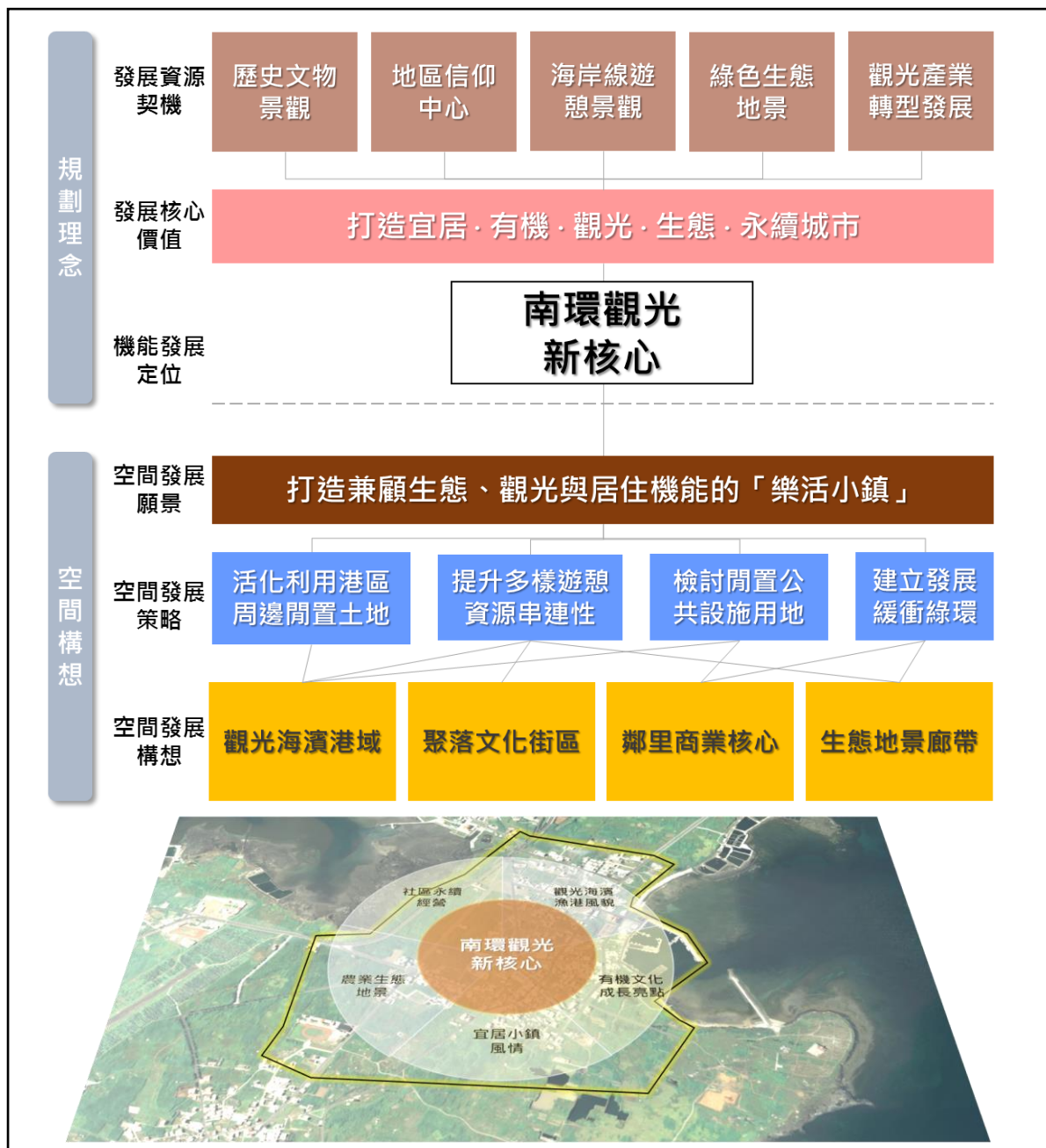


圖 6-1-2 計畫區發展定位與願景執行架構示意圖

三、發展策略

(一) 打造觀光發展軸帶，活化利用港區周邊閒置土地

有鑑於鎖港地區小管加工產業脈絡，為推動鎖港產業轉型，並活化港區周邊閒置工業區，考量工業區區位皆座落於海濱沿岸，擁有絕佳海岸及漁港景緻，雖本次通盤檢討考量澎湖縣整體土地使用及產業趨勢，仍保留工業區使用，惟未來引進產業應以低污染之產業類型為主，並配合轉型觀光發展。

(二) 強化觀光文化內涵，提升多樣遊憩資源串連性

鎖港地區擁有豐富文化資源，包括著名古蹟鎖港南北石塔、歷史建築許祖取古宅，以及紫微宮與北極殿等著名且與居民日常息息相關之宗教活動場域；另外，隨著鎖港遺址的出土挖掘，本計畫區更涵蓋澎湖最具代表性的「細繩紋紅陶文化期」之貝塚遺址，基於發展鎖港深度文化內涵與觀光遊程，本計畫希冀藉由文化景觀與濱海觀光軸之連結，增加鎖港觀光遊憩資源豐富度。

(三) 健全計畫區生活機能，檢討閒置公共設施用地

本計畫區之居住與商業機能皆明顯集中於計畫區核心區位，考量「樂活城市」的宜居概念，除住宅空間外亦應具備鄰里商業空間，以服務周邊居民之日常需求，本次通盤檢討除考量居民日常生活空間機能外，亦將一併檢討區內閒置公共設施用地，形塑優質社區。

(四) 重視生態地景保育，建立發展緩衝綠環

生態旅遊為澎湖觀光重點之一，為預防都市無限制蔓延及生態地景保育，本計畫周邊之未開闢農業區應避免從事開發行為，以計畫區內之已發展區為優先開發區打造緊密生活圈，形塑生態緩衝綠環，避免都市無規劃擴張。

貳、空間規劃構想

承接前述四大發展策略，為使本計畫區符合兼顧生態、觀光與居住機能之「樂活小鎮」願景，以下將說明各項空間發展主軸之空間規劃構想，詳如圖6-2-1所示。

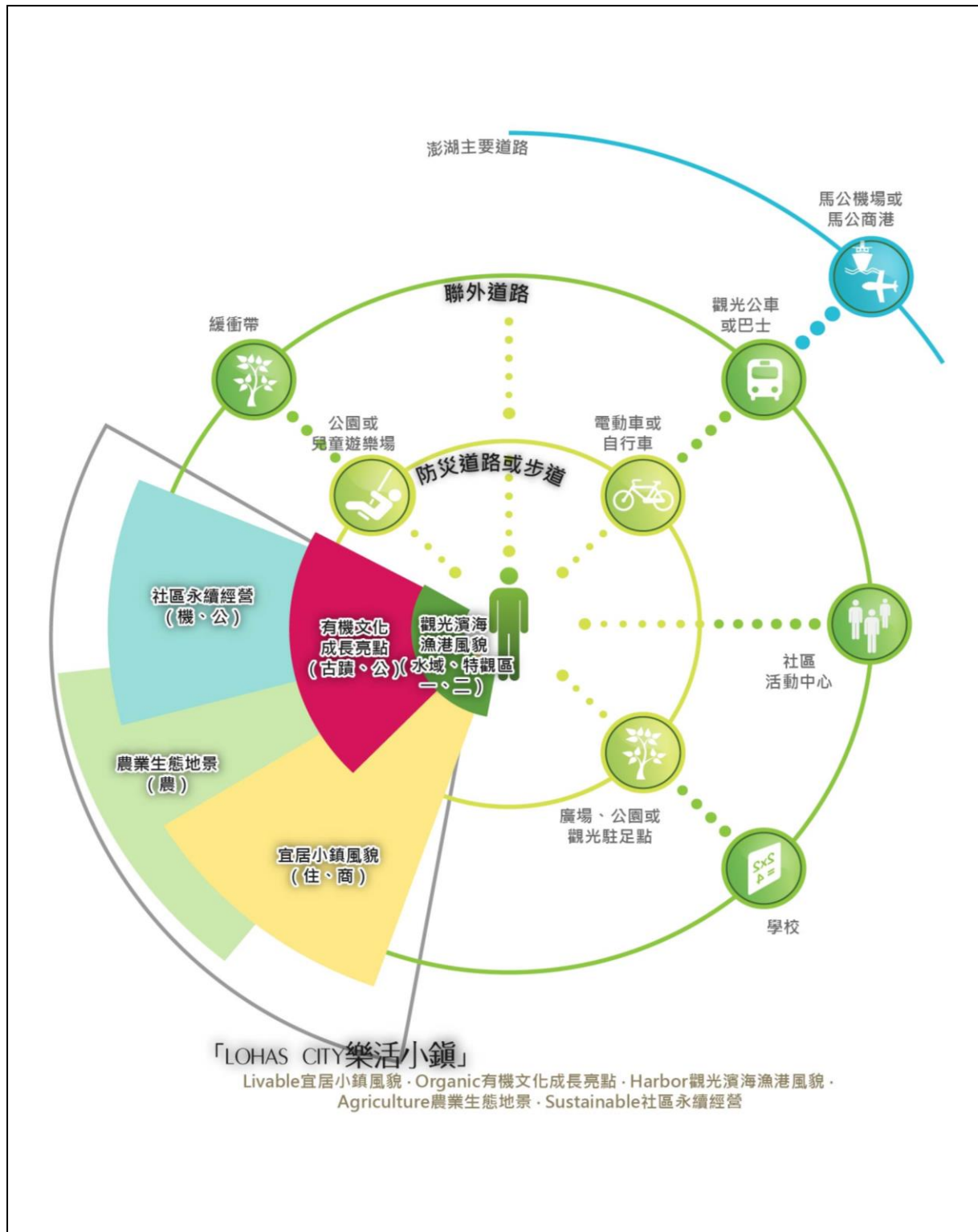


圖 6-2-1 鎖港地區都市計畫樂活小鎮發展構想示意圖

一、打造觀光海濱漁港風貌

本計畫擬藉由鎖港在海岸線觀光遊憩景觀之發展契機，指認鎖港漁港及其周邊濱海廊帶為重要產業地區，未來將以樂活城市之濱海產業觀光軸概念，透過都市計畫調整、生態都市設計基準及配套措施擬定，推動鎖港地區產業轉型及海岸線景觀品質之升級發展，詳如圖6-2-2所示。



圖 6-2-2 觀光海濱漁港風貌發展構想示意圖

二、串連有機文化成長亮點

本計畫擬維護既有文化景觀資源，並使之與濱海產業觀光軸帶串連，鑑於文化發展可形塑地區內涵與觀光深度，本計畫之空間規劃構想係將鎖港南北石塔、許祖取古宅、紫微宮、北極殿與貝塚遺址等文化資源空間與濱海產業觀光軸帶連結，建構聚落文化街區，使旅客得以多元體驗計畫區之觀光與文化場域，詳如圖6-2-3所示。

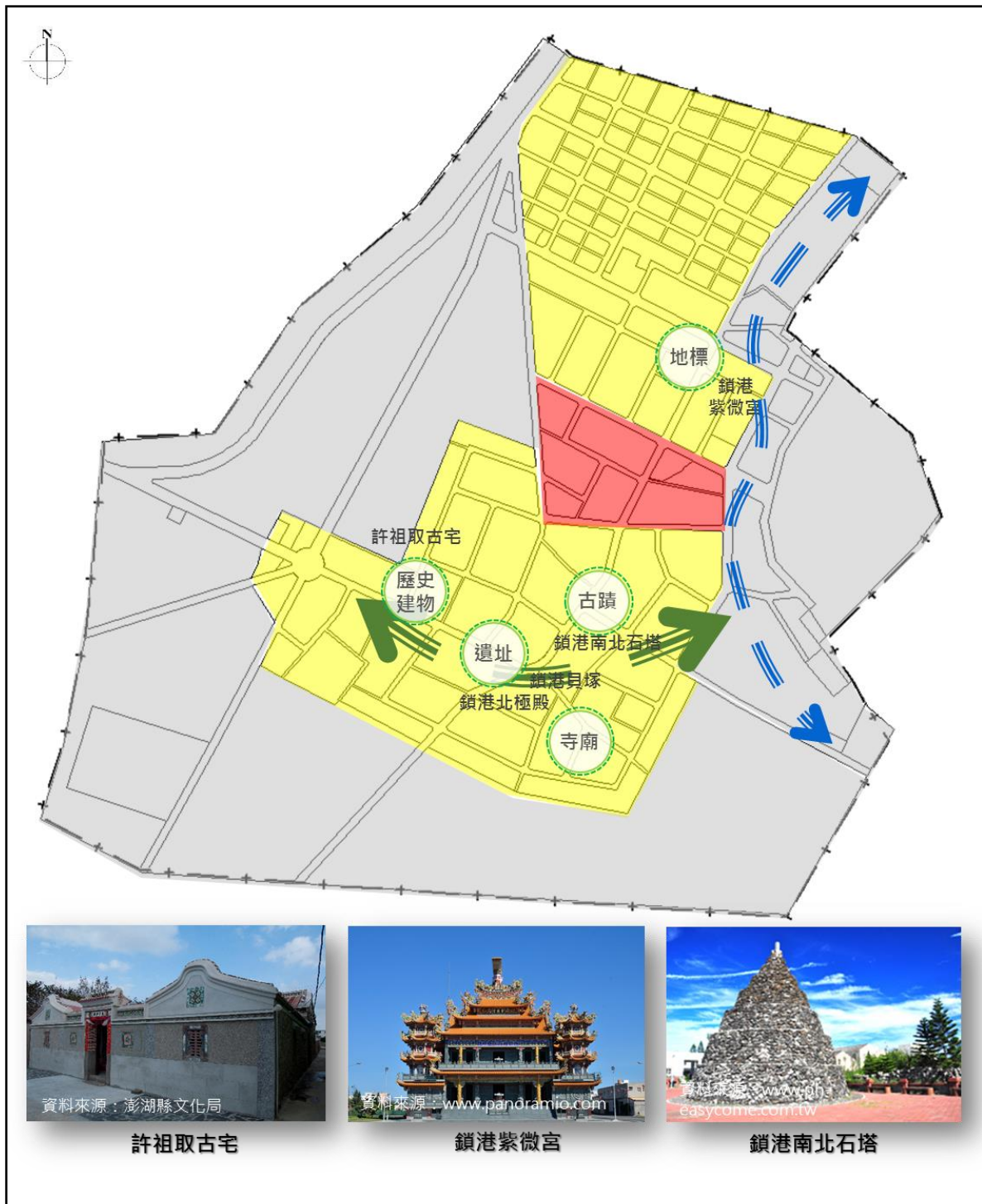


圖 6-2-3 有機文化成長亮點發展構想示意圖

三、型塑宜居小鎮風情

本計畫擬將商業行為集中於計畫區既有商業區內，鑑於商業活動場域位於計畫區之地理發展核心，將提供居民基本生活商業機能及旅客觀光服務支援，帶動計畫區北側新興住宅社區發展，成為推動本計畫區有機成長的重要動力。本計畫將以都市計畫土地使用分區規範，使居住與公共服務機能集中於生活發展區，以改善社區生活機能，詳如圖6-2-4所示。



圖 6-2-4 宜居小鎮風情發展構想示意圖

四、維護生態地景廊道

本計畫擬將周邊農業區指認為生態緩衝綠環，包括現況為森林與草生地使用之土地。為掌握並落實生態都市規劃趨勢，本計畫藉由維持周邊綠環使用以有效抑制都市蔓延，並適當留給計畫區未來成長空間，將以生態都市設計基準及配套措施研擬，改善社區生活環境，維護計畫區內生態地景，詳如圖6-2-5所示。



圖 6-2-5 農業生態地景展構想示意圖

五、整體發展構想

為落實全國國土計畫及澎湖縣國土計畫之指導，發展生態景觀及觀光休閒機能，應以生態都市規劃與氣候變遷下之都市計畫檢討理念與策略，以區內道路串連商業、生活、觀光與生態機能空間，提出以濱海產業觀光軸帶帶動新興住宅社區、鄰里商業核心、聚落文化街區及生態地景廊道之構想，使鎖港都市計畫得與南環旅遊軸帶鏈接，進而完善城鄉生活機能，打造兼顧觀光與居住之樂活城市，詳如圖6-2-6所示。

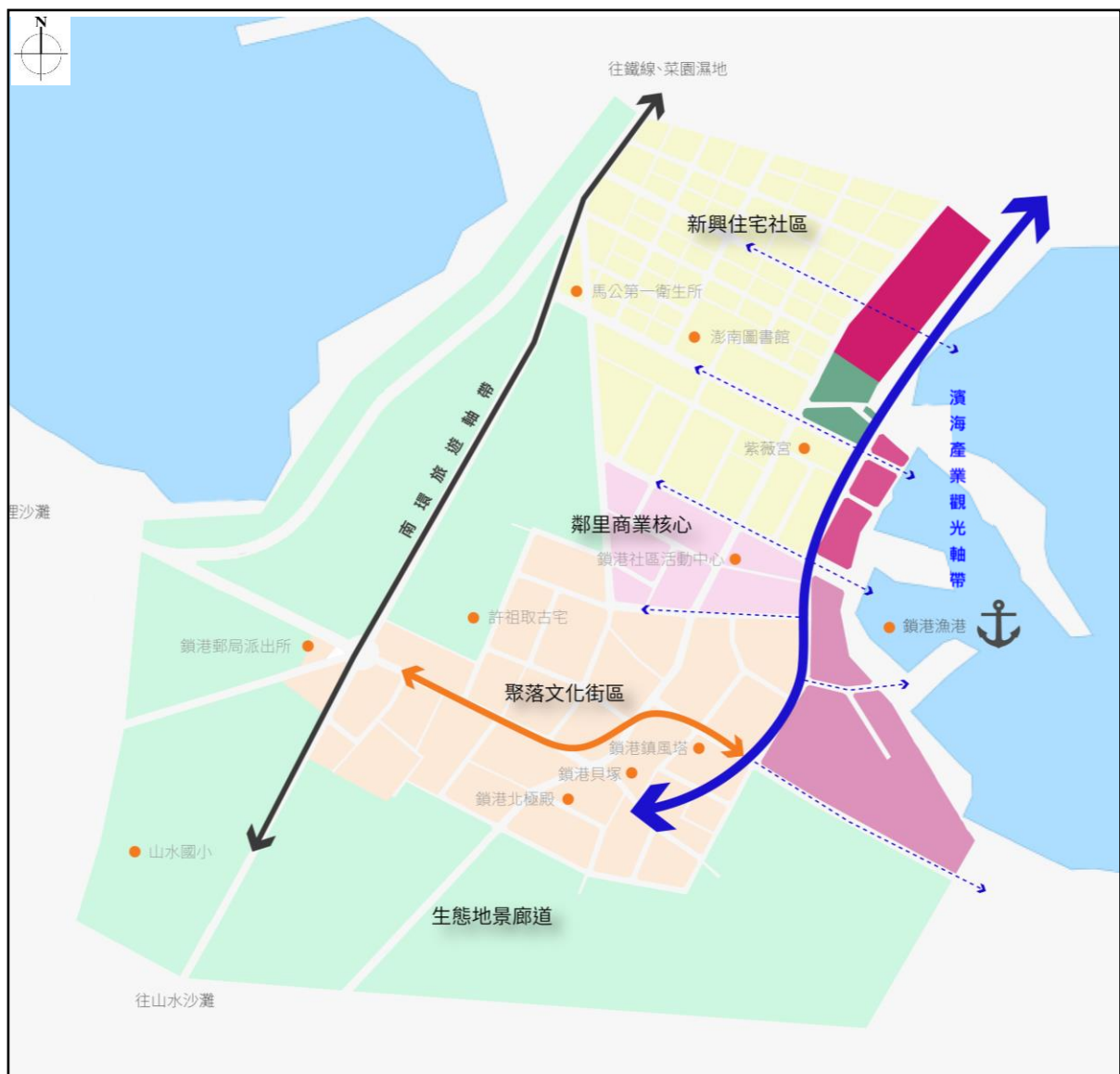


圖 6-2-6 空間規劃構想示意圖

第七章 實質檢討變更內容

壹、檢討變更原則

為落實本計畫各項發展策略及空間規劃構想，解決現有計畫發展課題並符合未來發展需求，在符合都市計畫相關法令規定下，訂定相關土地使用及公共設施用地之檢討變更原則，以作為實質計畫內容變更檢討之依據。

一、計畫年期、計畫人口

- (一) 配合澎湖縣國土計畫調整計畫年期。
- (二) 配合現況發展情形，並參酌本計畫住宅區及商業區全部開闢後之容量檢討計畫人口。

二、土地使用分區

本次檢討參考土地使用分區之發展現況，配合實際發展需要予以變更。

- (一) 應考量變更後與鄰近土地使用之相容性。
- (二) 未開闢使用之土地應評估其未來發展之區位及空間需求，檢討其存廢或適當區位。
- (三) 檢討變更之土地應查明土地權屬，避免損及人民權益或違反公有土地租約規定。
- (四) 土地之檢討變更應考量其開發可行性。

三、公共設施用地

檢討無使用計畫之公共設施用地，考量實際需求改變及地主權益，將依權責主管機關意見及本計畫區實際發展需要酌予變更。

- (一) 公共設施應優先使用公有土地。
- (二) 非必要性公共設施予以檢討變更為其他適當分區。
- (三) 檢討未開闢之公共設施保留地，並參考需地機關未來發展需求。

貳、檢討變更內容

本次通盤檢討後變更內容彙整如表7-2-1及圖7-2-1所示。

表 7-2-1 實質計畫變更內容綜理表

核定編號	編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
			原計畫	新計畫		
一	一	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	考量計畫年期將屆，配合本計畫區之上位計畫澎湖縣國土計畫，修訂計畫年期。	-
二	二	計畫面積	130.04 公頃	130.94 公頃	配合港區北側計畫範圍外非都市土地劃入都市計畫範圍，調整計畫面積。	-
三	三	計畫區	計畫人口 9,500 人	計畫人口 6,000 人	依據澎湖縣國土計畫有關人口及居住需求預測之相關參數，本計畫參酌計畫區內未開闢住宅區及商業區面積，並以其開發完成後之容受人口加計民國 109 年之現況人口，作為本計畫區之計畫人口數。	-
四	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)	1. 本計畫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 40.00%，僅部分為私有土地約 0.05 公頃，占變更範圍 5.56%。 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。惟鄰加油站專用區之土地考量隔離及緩衝使用，故擬定為綠地。	-
五	十四	本計畫區	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。	

註：表內面積仍應以實際測量分割面積為準。

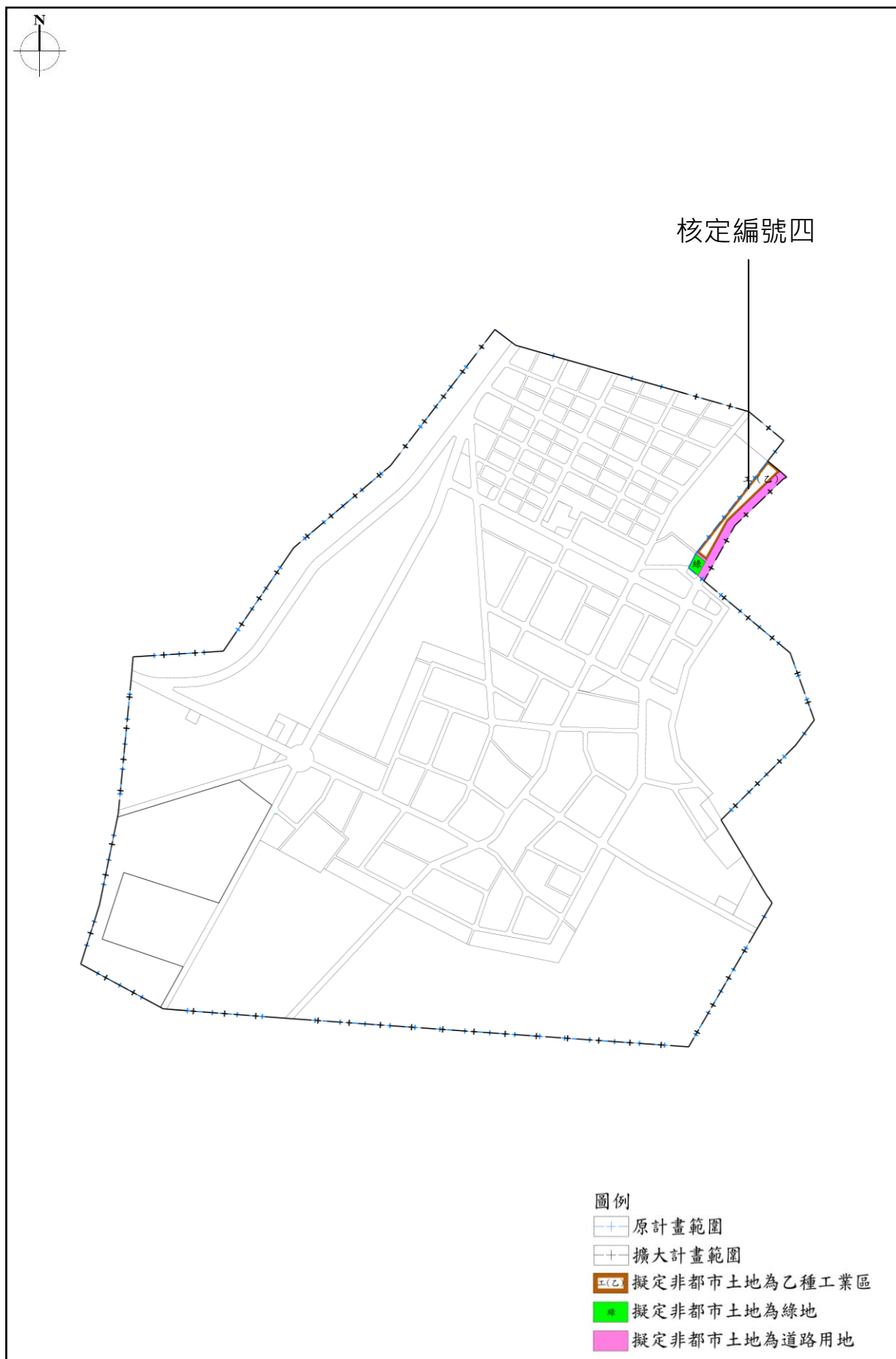


圖 7-2-1 變更位置示意圖



圖 7-2-2 核定編號四變更內容示意圖

第八章 實質發展計畫

壹、計畫範圍及面積

鎖港都市計畫區位於澎湖縣馬公市南環，計畫面積130.94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。

貳、計畫年期、人口及密度

配合澎湖縣國土計畫，以民國125年為計畫目標年；並調整計畫人口為6,000人，人口密度為161人/公頃。

參、土地使用計畫

本次通盤檢討配合整體發展構想，調整後各項土地使用面積說明如後所述，變更前後土地使用面積增減詳如表8-3-1所示，檢討後之都市計畫圖如圖8-3-1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。

八、公共設施用地

因擬定0.48公頃非都市土地為道路用地及綠地，故通盤檢討後之公共設施用地面積為26.24公頃。

表 8-3-1 通盤檢討前後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。

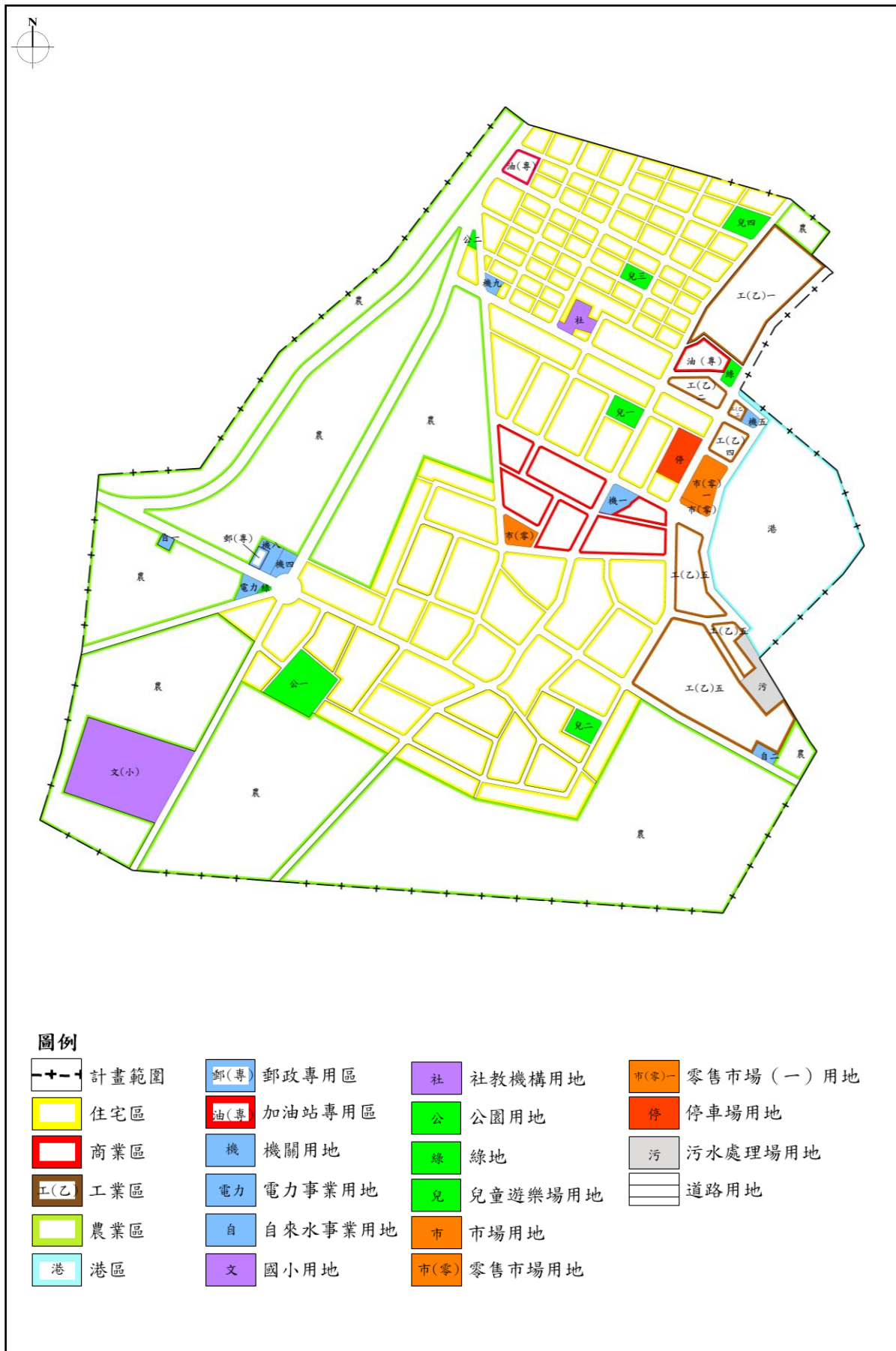


圖 8-3-1 通盤檢討後都市計畫示意圖

肆、公共設施用地計畫

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。

十二、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。

十三、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。

表 8-4-1 通盤檢討後公共設施用地配置表

項目	編號	計畫面積（公頃）	位置或說明
機關用地	機一	0.18	鎮港社區活動中心
	機四	0.12	鎮港派出所
	機五	0.06	港口檢查哨
	機八	0.13	鎮港消防小隊
	機九	0.08	衛生所
	合計	0.57	—
國小用地	文（小）	2.42	山水國小
公園用地	公一	0.76	鄰里公園
	公二	0.03	衛生所西北側
	合計	0.79	—
兒童遊樂場用地	兒一	0.20	停車場西側
	兒二	0.21	計畫區東南隅
	兒三	0.13	澎南圖書館東北側
	兒四	0.27	計畫區東北側
	合計	0.81	—
綠地	綠一	0.04	郵局南側
	綠二	0.07	港區西側臨加油站專用區
	合計	0.11	—
停車場用地	停	0.38	機一東北側
市場用地	市	0.21	商業區西南側零售市場
零售市場用地	市（零）	0.06	港區西側臨工（乙）五
零售市場（一） 用地	市（零）一	0.40	港區西側臨工（乙）四
社教機構用地	社	0.22	澎南圖書館
電力事業用地	電	0.12	郵局南側
自來水事業用地	自一	0.05	郵局西南側簡易自來水廠
	自二	0.08	未開闢
	合計	0.13	—
污水處理廠用地	污	0.41	港區南側
道路用地	-	19.61	—
合計		26.24	

註：計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

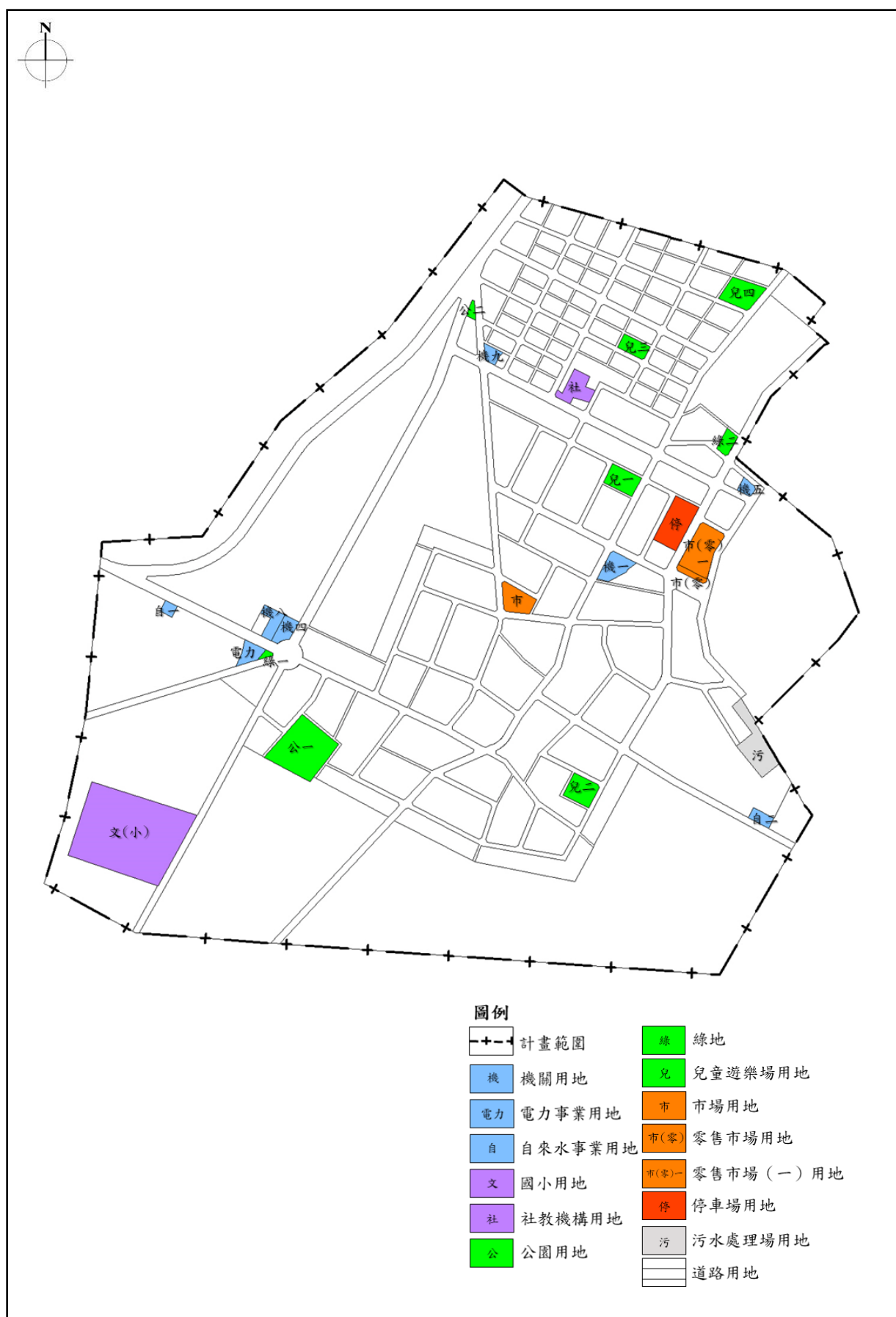


圖 8-4-1 通盤檢討後公共設施示意圖

伍、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，本計畫道路系統分為聯外道路及區內道路等類型，詳如表8-5-1及圖8-5-1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嵵裡之計畫道路，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嵵裡之計畫道路，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：向西通往嵵裡之計畫道路，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 8-5-1 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	由圓環往嵵裡之道路	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。

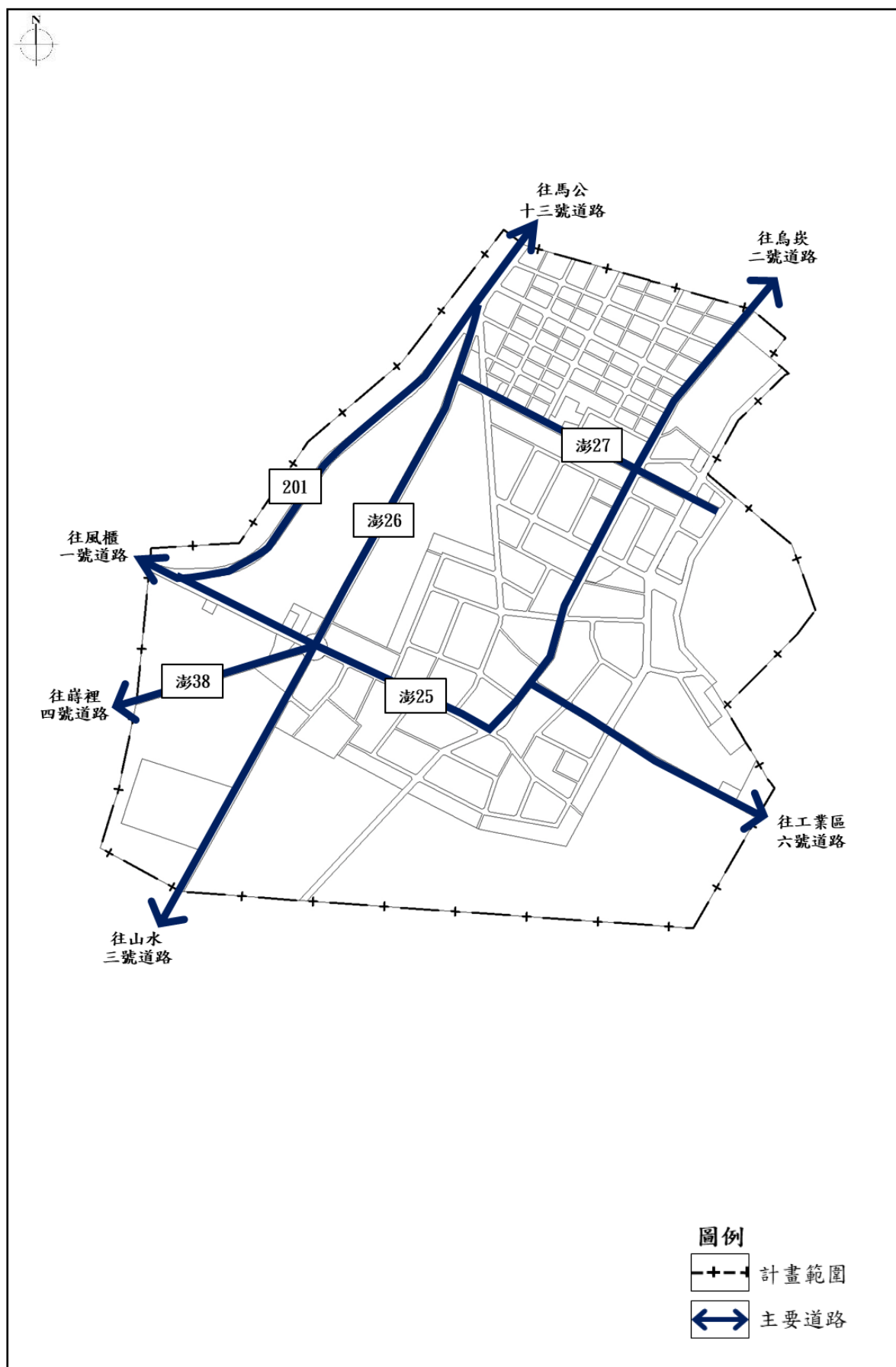


圖 8-5-1 道路系統分類示意圖

陸、實施進度及經費

本計畫區尚未取得之公共設施用地之實施進度與經費表詳如表8-6-1所示。

表 8-6-1 實施進度與經費表

項目	面積（公頃）		土地取得方式				開闢經費（萬元）			主辦單位	預定完成期限	經費來源
	計畫面積	私有土地	徵購	獎勵投資	市地重劃	其他	土地徵購費	工程費	合計			
公二	0.03	0.0088	✓				59.84	--	59.84	澎湖縣政府	125年	縣政府編列預算
綠一	0.04	0.0120	✓			✓	81.60	80	161.6			
道	19.61	3.48	✓			✓	23,664	8,700	32,364			
總計	20.29	3.5008					23,805	10,205	34,010			

註：1. 本表估算費用僅供參考，所需費用仍需以實際施工費用、利率及物價指數核實計算為準。

2. 預定完成期限得視主辦機關財務狀況及辦理進度酌予調整。

3. 表內各項規定以徵收價購方式取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依都市計畫法第48條規定採其他方式辦理。

第九章 後續辦理事項或應表明事項

本次檢討變更尚有1件審竣未核定案件，依據內政部都市計畫委員會第989次會議紀錄附表之變更內容明細表編號第十案，因變更案件涉及方案仍須與土地所有權人協調及確認、開發方式涉及市地重劃整體開發及變更回饋需簽訂協議書及捐贈公共設施或代金繳納等，列為後續階段發布實施案件。

附錄一 澎湖縣都市計畫委員會第124、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。

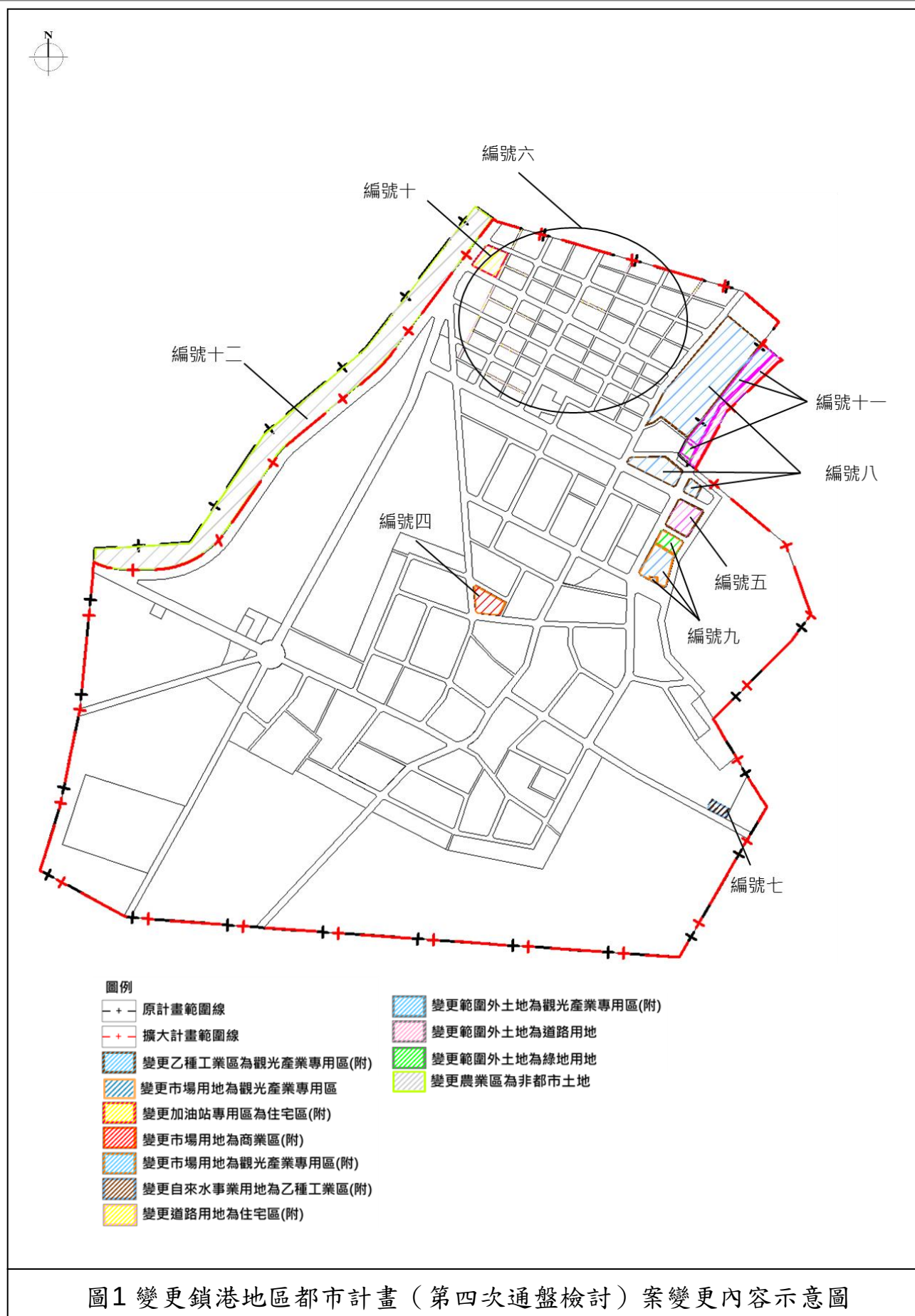
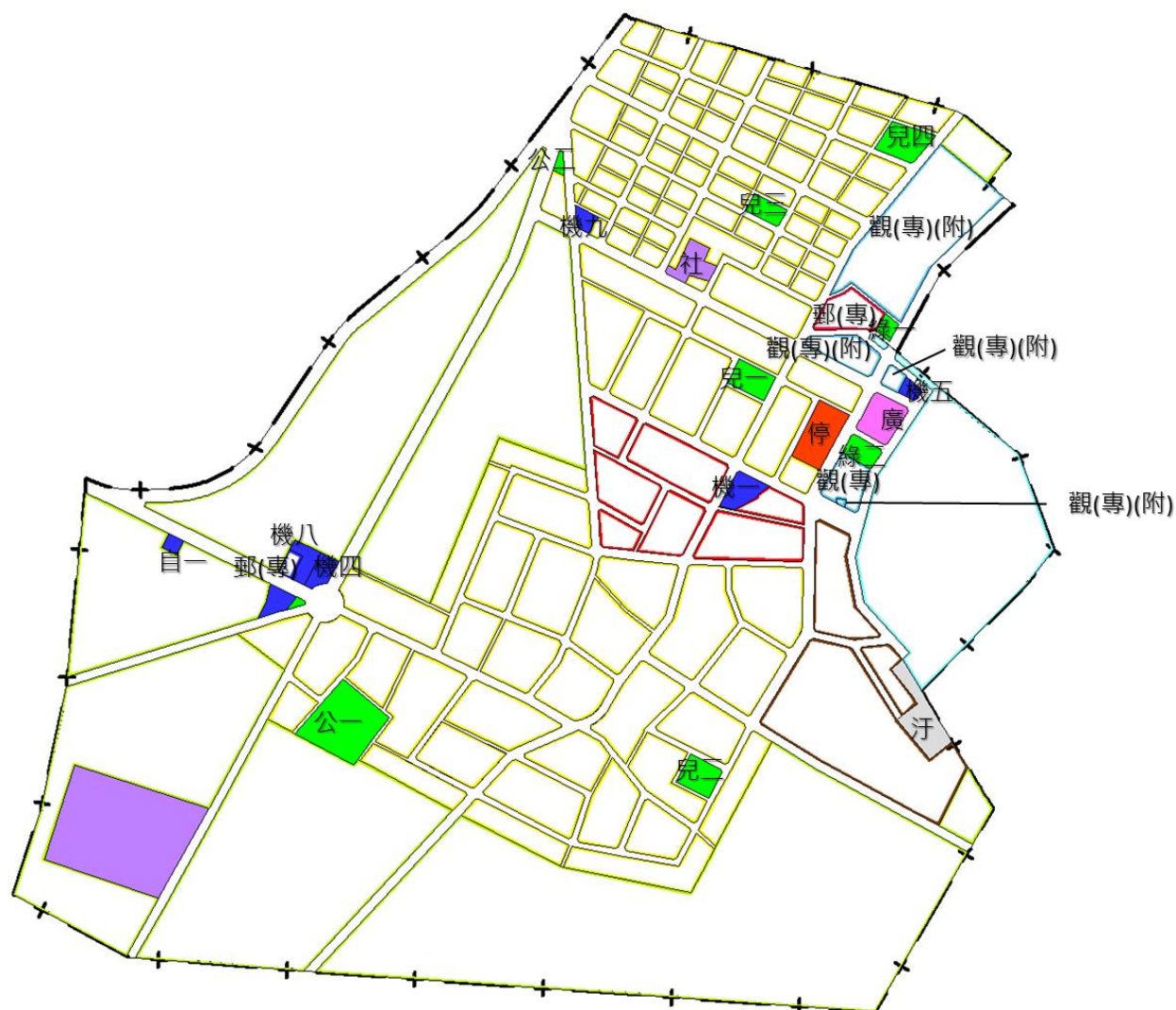


圖1 變更鎮港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案變更內容示意圖



計畫範圍	計畫範圍
住宅區	住宅區
商業區	商業區
乙種工業區	乙種工業區
農業區	農業區
加油站專用區	加油站專用區
郵政專用區	郵政專用區
港區	港區
機關用地	機關用地
電力事業用地	電力事業用地
自來水事業用地	自來水事業用地

觀(專)	觀光產業專用區
文	國小用地
社	社教機構用地
公	公園用地
綠	綠地用地
兒	兒童遊樂場用地
廣	廣場用地
市	零售市場用地
停	停車場用地
污	污水處理廠用地
	道路用地

2-5

表1 「變更鎮港地區都市計畫（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)			

				。 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。		
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)	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。 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。	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>	<p>照案通過。</p>	<p>照案通過。</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> <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	<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> <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	<p>照案通過。</p>	<p>照案通過。</p>
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。

澎湖縣都市計畫委員會 第124次會議

會議紀錄

一、時間：106 年 6 月 21 日下午 2 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----- 1-1

審議案件一共 6 案

(第一案) 中華路散戶周邊更新地區都市更新計畫案----- 1-1

(第二案) 變更馬公都市計畫(修訂土地使用分區管制要點第二十三點)案----- 2-1

(第三案) 「變更馬公都市計畫（甲種工業區為觀光產業專用區）」暨

「變更馬公第三漁港附近地區細部計畫（甲種工業區為第一

種觀光產業專用區及第二種觀光 產業專用區）案」----- 3-1

(第四案) 變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案----- 4-1

(第五案) 變更西嶼西台古蹟特定區計畫（第四次通盤檢討）案----- 5-1

(第六案) 變更馬公都市計畫（光明營區）細部計畫案（計畫圖重製暨

第二次通盤檢討）----- 6-1

六、附件：

相關機關單位 書面意見 ----- 7-1

簽到簿 ----- 8-1

討論案號	審議第4案	所屬鄉鎮	馬公市																																										
案由	變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案																																												
說明	<p>一、法令依據：都市計畫法第26條規定辦理。</p> <p>二、辦理機關：澎湖縣政府</p> <p>三、辦理緣起：</p> <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>四、計畫概要：</p> <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>																																												
	明	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用類別</th><th>計畫面積（公頃）</th><th>比例（%）</th></tr> </thead> <tbody> <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="4">公共 設施 用地</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> <tr> <td>公園用地</td><td>0.79</td><td>0.61</td></tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td><td>0.81</td><td>0.62</td></tr> </tbody> </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 設施 用地	機關用地	0.57	0.44	國小用地	2.42	1.86	公園用地	0.79	0.61	兒童遊樂場用地	0.81
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 設施 用地	機關用地	0.57	0.44																																										
	國小用地	2.42	1.86																																										
	公園用地	0.79	0.61																																										
	兒童遊樂場用地	0.81	0.62																																										

公共設施用地	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：

本案於民國105年11月15日府建城字第105006484522號公告辦理公開展覽30天(自民國105年11月16日起至105年12月15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105年12月12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2件陳情案件。

六、實質計畫內容：詳【圖一 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】、【圖二 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【表一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】

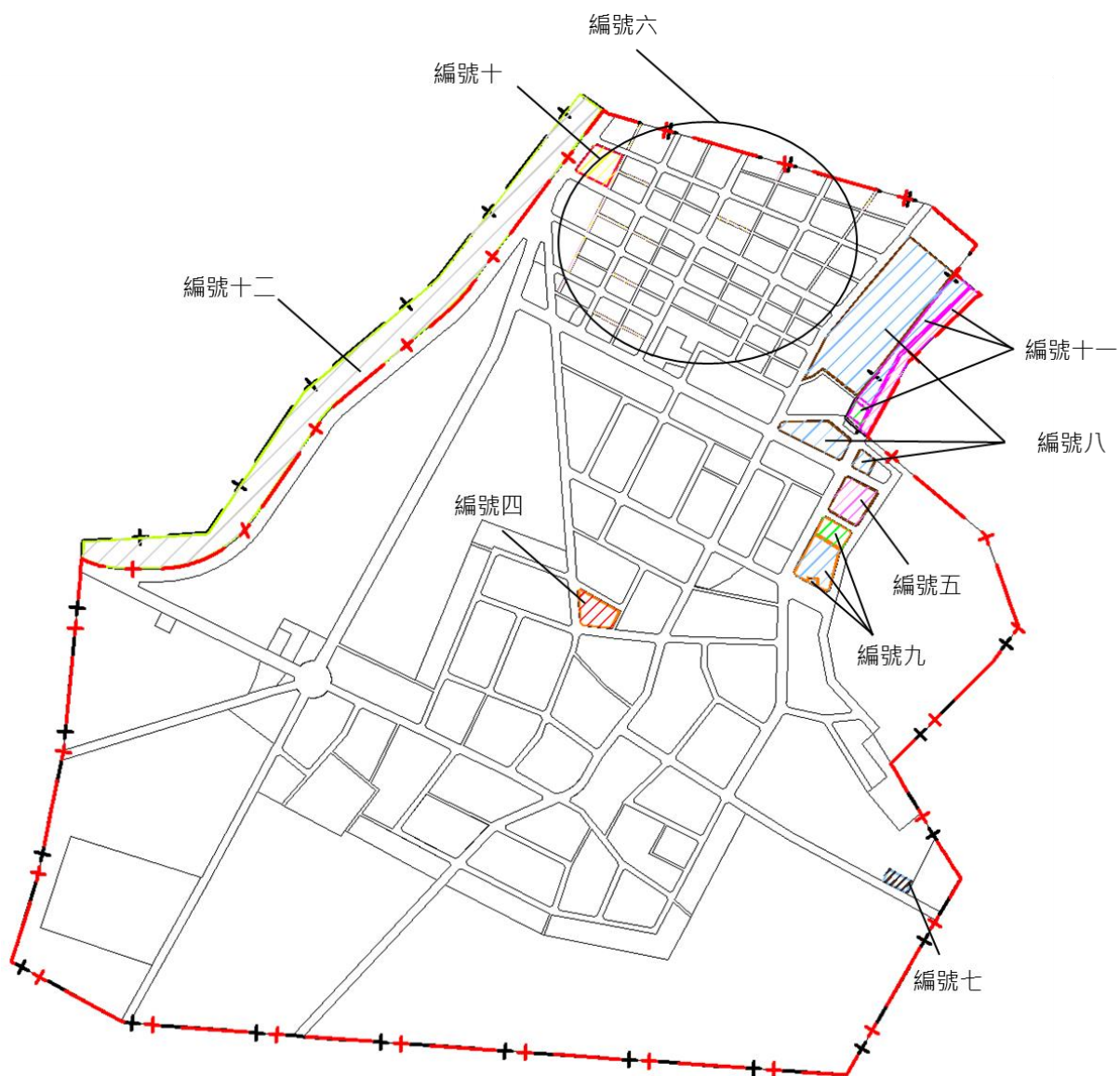
七、土地使用分區管制要點：詳【表二「變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點】

八、縣都委會第二次專案小組建議意見

本案於106年3月17號召開第二次專案小組審議，除下列各點外，其餘依規劃單位所提實質變更內容表意見通過，初步建議如下：

- （一）201號道路西側帶狀農業區緊鄰海岸，土地條件不利耕作，且長期亦無農作使用，請規劃單位參酌行政區界評估劃出都市計畫範圍。
- （二）有關變更工業區為觀光產業專用區（附）案建議：
 1. 變更工業區為觀光產業專用區（附）案，前經意願調查多數地主同意以界址調整方式辦理，建議無需規定以市地重劃方式辦理整體開發。
 2. 本案經界址調整後變更為觀光產業專用區（附），附帶條件規定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負擔15%土地，並改以繳納代金方式辦理。
 3. 觀光產業專用區之土地使用管制規定如下：

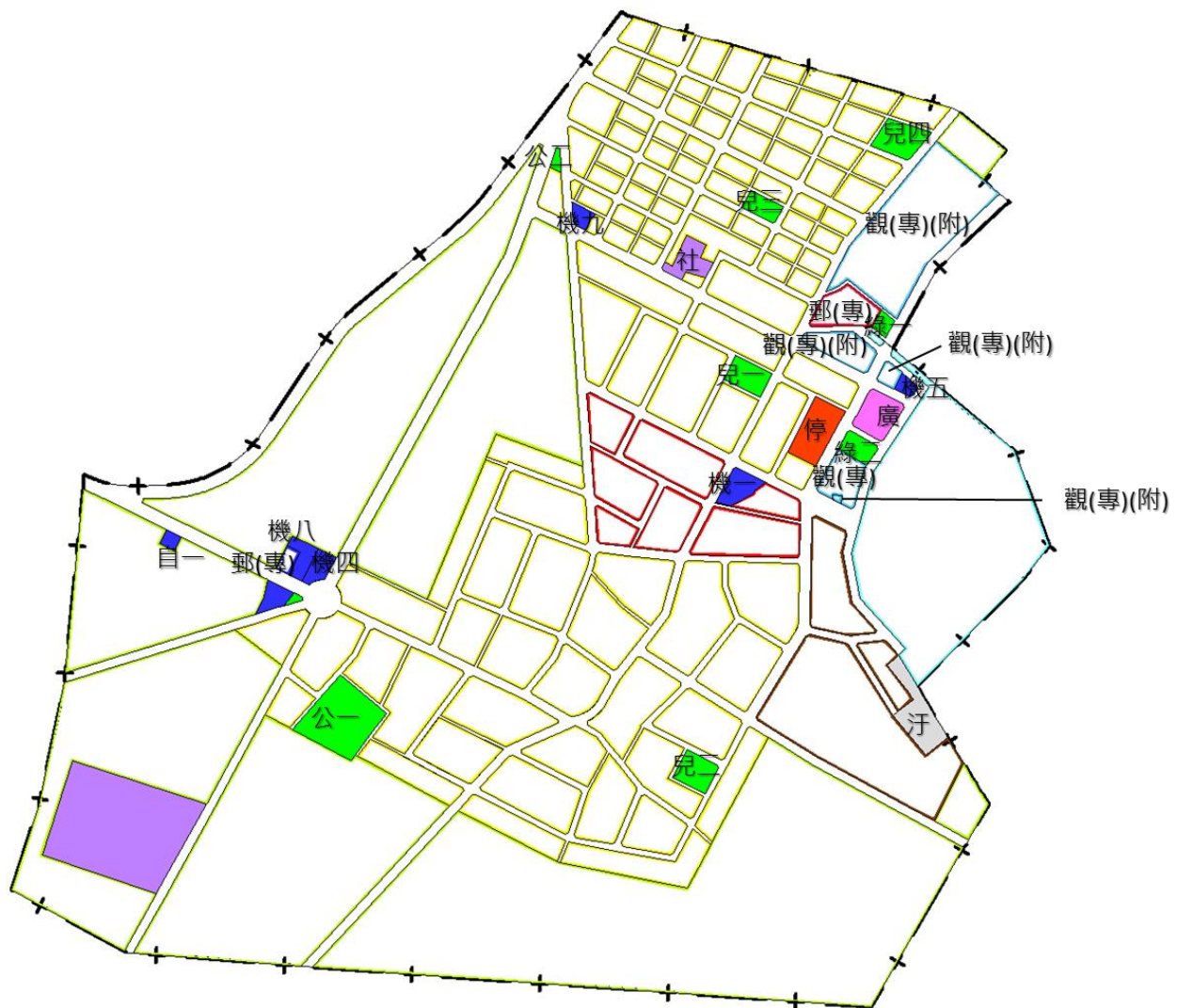
	<p>(1) 觀光產業專用區之建蔽率不得大於百分之70，容積率不得大於百分之300。</p> <p>(2) 觀光產業專用區主要供觀光事業相關設施使用，並得依下列容許使用項目。</p> <p>A. 旅館、長期租賃住宅。</p> <p>B. 商業：包括餐飲業、零售業、一般及日常服務業、金融保險業、娛樂業、旅遊及遊憩業、會議及工商展覽中心、醫療及保健服務業。</p> <p>C. 其他經目的事業主管機關核可之必要性公共及公用設施項目。</p> <p>4. 觀光產業專用區（附）土地申請建照前應先繳納變更負擔代金，並依觀光產業專用區土地管制規定辦理；未繳納變更負擔代金者，則依工業區土地使用管制規定辦理，以維原有權益。</p> <p>(三) 有關工（乙）四南側市場用地變更為觀光產業專用區（附）案建議：</p> <p>1. 工（乙）四南側市場用地變更為觀光產業專用區（附）案，考量因有98%土地皆為公有，無需規定以市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>2. 本案變更為觀光產業專用區（附），附帶條件規定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負擔30%土地，並得以繳納代金方式辦理。</p> <p>3. 觀光產業專用區（附）土地申請建造前應先繳納變更負擔代金，並依觀光產業專用區土地管制規定辦理；未繳納變更負擔代金前，則依市場用地土地使用管制規定辦理。</p>
辦法	提請本縣都市計畫委員會第124次會審議，通過後呈報內政部都市計畫委員會審查。
決議	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、變更內容決議請詳【表一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】、【表二「變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點】。</p>



圖例

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 原計畫範圍線 | 變更範圍外土地為觀光產業專用區(附) |
| 擴大計畫範圍線 | 變更範圍外土地為道路用地 |
| 變更乙種工業區為觀光產業專用區(附) | 變更範圍外土地為綠地用地 |
| 變更市場用地為觀光產業專用區 | 變更農業區為非都市土地 |
| 變更加油站專用區為住宅區(附) | |
| 變更市場用地為商業區(附) | |
| 變更市場用地為觀光產業專用區(附) | |
| 變更自來水事業用地為乙種工業區(附) | |
| 變更道路用地為住宅區(附) | |

圖一 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



圖例

- +— 計畫範圍
- 住宅區
- 商業區
- 乙種工業區
- 農業區
- 加油站專用區
- 郵政專用區
- 港區
- 機關用地
- 電力事業用地
- 自來水事業用地

- 觀光產業專用區
- 國小用地
- 社教機構用地
- 公園用地
- 綠地用地
- 兒童遊樂場用地
- 廣場用地
- 零售市場用地
- 停車場用地
- 污水處理廠用地
- 道路用地

圖二 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

表一 「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	專案小組意見	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 135.22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135.22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。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
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。	照案通過。	照案通過。
六	北側住宅區	道路用地 （0.25公頃）	住宅區（附） （0.25公頃）	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。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
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)	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)	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。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	縣都委會決議
		原計畫	新計畫			
九	鎖港碼頭西側	市場用地 (0.46公頃)	觀光產業專用區 (0.31公頃)	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。	照案通過。
			綠地 (0.14公頃)			
			觀光產業專用區 (附) (0.01公頃)			
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)	1. 由於鎖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。 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。	照案通過。	照案通過。

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見	縣都委會決議
		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)	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。 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。	照案通過。	照案通過。
			道路 (0.42公頃)			
			綠地 (0.06公頃)			
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。	照案通過。	詳【表二「變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）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。

表二 「變更鎖港地區都市計畫（第四次通盤檢討）案」土地使用分區管制要點

現行計畫	公開展覽條文	專案小組意見	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。	照公開展覽條文。	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。	照公開展覽條文。	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。	照公開展覽條文。	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。	照公開展覽條文。	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。	照公開展覽條文。	照案通過。
		<p>六、觀光產業專用區之管制內容如下：</p> <p>（一）<u>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。</u></p> <p>（二）<u>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。</u></p> <p>1. <u>旅館、長期租賃住宅。</u></p> <p>2. <u>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</u></p>	照專案小組建議意見修正後通過。

現行計畫	公開展覽條文	專案小組意見	縣都委會決議
		<u>遊及遊憩業、會議及工商展覽中心、醫療及保健服務業。</u> <u>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。</u>	
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。	（配合第五點增訂，調整編號） <u>七</u> 、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。	照專案小組建議意見修正後通過。
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。	（配合第五點增訂，調整編號） <u>八</u> 、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。	照專案小組建議意見修正後通過。
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。	（配合第五點增訂，調整編號） <u>九</u> 、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。	照專案小組建議意見修正後通過。
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。	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。	（配合第五點增訂，調整編號） <u>十</u> 、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。	照專案小組建議意見修正後通過。

現行計畫	公開展覽條文	專案小組意見	縣都委會決議
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。	(配合第五點增訂，調整編號) <u>十一</u> 、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。	照專案小組建議意見修正後通過。
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。	(配合第五點增訂，調整編號) <u>十二</u> 、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。	照專案小組建議意見修正後通過。
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。	(配合第五點增訂，調整編號) <u>十三</u> 、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。	照專案小組建議意見修正後通過。
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。	(配合第五點增訂，調整編號) <u>十四</u> 、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。	照專案小組建議意見修正後通過。
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。	(配合第五點增訂，調整編號) <u>十五</u> 、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。	照專案小組建議意見修正後通過。

現行計畫	公開展覽條文	專案小組意見	縣都委會決議
<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>	<p>(配合第五點增訂，調整編號)</p> <p><u>十六</u>、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>照專案小組建議意見修正後通過。</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>	<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>(配合第五點增訂，調整編號及退縮規定)</p> <p><u>十七</u>、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</p>	<p>照專案小組建議意見修正後通過。</p>

現行計畫			公開展覽條文			專案小組意見			縣都委會決議
						退縮建築應依下表規定辦理：			照專案小組建議意見修正後通過。
分區及用地別	退縮規定	備註	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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自線至少退縮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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自線至少退縮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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自線至少退縮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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自線至少退縮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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自線至少退縮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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自線至少退縮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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自線至少退縮3公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	觀光產業專用區	自道路境界線至少退縮5公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自線至少退縮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。	
(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：			(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：			工業區	自道路境界	1. 退縮建築之	

現行計畫			公開展覽條文			專案小組意見			縣都委會決議
分區及用地別	退縮規定	備註	分區及用地別	退縮規定	備註		線至少退縮5公尺建築圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	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，應以較寬道路為兩面道路寬度，擇一退縮。	
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：			(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：			
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		分區及用地別	退縮規定	備註	
250平方公尺以下	設置1部		250平方公尺以下	設置1部		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。	
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			(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						

現行計畫	公開展覽條文	專案小組意見		縣都委會決議
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。	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。		公尺建築。	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。)		

現行計畫	公開展覽條文	專案小組意見	縣都委會決議
		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。	(配合第五點增訂，調整編號) <u>十八</u> 、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。	併同審議第2案「變更馬公都市計畫(修訂土地使用分區管制要點第二十三點)案」之決議，刪除本條文。
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。	(配合第五點增訂，調整編號) <u>十九</u> 、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。	配合前項條文刪除予以調整項次，其餘照案通過。

附錄二 內政部都市計畫委員會第989、1009次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 1009 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 4 月 12 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：吳姵嬋

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 1008 次會議紀錄。

決 定：確定。



審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：內政部為「變更東北角海岸風景特定區（鼻頭、龍洞地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」、「變更東北角海岸風景特定區（貢寮地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」、「變更東北角海岸風景特定區（福隆地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」及「變更東北角海岸風景特定區（卯澳、馬岡地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更汐止都市計畫（配合汐止消防分隊（第六大隊）暨市民活動中心新建工程）案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（機關用地（機三十三）為衛生福利特定專用區）案」。

- 第 4 案：桃園市政府函為「變更觀音(新坡地區)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「變更巴陵拉拉山風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」。
- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更溪湖都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。
- 第 7 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(部分低密度住宅區、農業區、污水處理廠用地為河川區)(配合二仁溪治理基本計畫及三爺溪排水治理計畫)案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區、乙種工業區為河川區)(配合三爺溪排水治理計畫)案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更臺南都會公園特定區計畫(部分鐵路用地為河川區(兼供鐵路使用))(配合三爺溪排水治理計畫)案」。
- 第 10 案：澎湖縣政府函為「變更鎖港地區都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 11 案：臺北市政府函為「臺北市中正區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」再提會討論案。

八、散會時間：中午 12 時 20 分

第10案：澎湖縣政府函為「變更鎖港地區都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會110年4月27日第989次會議審議決議略以：「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。」在案。

二、案經澎湖縣政府依本會前開決議於110年8月1日起依法重新公開展覽30日，期間接獲3件公民或團體陳情意見，經該府110年12月9日府建城字第1100853169號函送重新公開展覽及公民或團體陳情意見等資料到部，爰再提會討論。

決議：本案重新公開展覽公民或團體陳情意見部分，詳附表本會決議欄，並退請澎湖縣政府併同本會110年4月27日第989次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：重新公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容	建議事項	縣府研析意見	本會決議
1	吳○福 鎖港里 1○35號	<p>1. 為促進鎖港地區產業活化與都市再發展，應積極利用鎖港地區土地資源。城鄉發展應以原有計畫內尚未開發土地及周邊土地為優先，調整不適合之土地使用分區，以利發揮土地效用。鎖港社區人口100年為2,685人，110年七月止為2,880人，10年間微幅成長，但與計畫人口9,500人差異甚大，相對比馬公市區周邊村里近年來人口大幅增加，顯現鎖港都市計畫檢討之必要。</p> <p>2. 現行都市計畫土地使用分區其中住宅區為34.25公頃，佔比例26.34%；農業區為52.86公頃，佔比例40.65%，依上述農業區佔比例過高且發展面積約2.7公頃，發展率極低，已嚴重限制鎖港社區發展，又加上住宅區座落於舊聚落，早期人口外移，權屬複雜，土地整合不易，空間規劃有限，致使人口發展限制。現行鎖港居民及新興移入人口，大都座落建築於都市計畫外土地周圍，再再顯示使用分區檢討之急迫。</p> <p>3. 依變更鎖港地區都市計畫（第二次通盤檢討）案（85.10.01）變更部分工業用地為污水處理廠用地，以維護地區環境品質。96.01.12公告變更0.089419公頃為污水處理用地，防止水域污染、改善環境衛生、提升生活品質。依主計畫環境設施變化計畫第二點污水下水道規劃方案，污水收集系統及污水處理廠，有明確定義及規劃。依主計畫現況分析第十二點污水處理廠，土地已完全取得，目前尚未開闢，為空地使用。鎖港都市計畫自劃設工業區以後，現行已多家加工及食品產業進入並作業生產，長期以來排放廢氣污水，已嚴重影響環境及居住等品質，依中央法規工業區設置污水處理廠相關要點及本都市計畫案之相關規劃，對照現行</p>	<p>1. 鎖港為南環觀光新核心，因應後期發展及注入新人口，活化地方產業發展，土地使用分區之農業區有必要階段性重劃或因使用率低而劃出都市計畫外。</p> <p>2. 正視民意、維護環境品質，請立即檢討並投入人人力資源及預算建構。</p> <p>3. 轉型為休閒漁港，開發遊艇碼頭，結合觀光漁業及海上觀光遊憩。</p>	<p>未便採納，說明如下：</p> <p>1. 有關計畫人口及農業區之檢討，業於110年4月27日內政部都市計畫委員會第989次會議紀錄決議，參據澎湖縣國土計畫分派人口原則修正為6,000人，農業區考量都市計畫完整性及避免零星發展，維持原計畫。</p> <p>2. 有關污水處理廠用地未開闢一案，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。</p> <p>3. 鎖港漁港部份已於109年7月28日第973次內政部都市計畫委員會審竣，並於110年1月11日依府建城字第10900846762號函公告發布實施「變更鎖港地區都市計畫（部份零售市場用地土地使用強度）」案，以促進港區周邊土地作為多元活化利用暨提升整體觀光價值，後續由縣府辦理鎖港觀光漁市興建相關作業。</p>	照縣政府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	建議事項	縣府研析意見	本會決議
		<p>未設置，已明顯違背及無作為。面對居民長期的抗議及反應，請正視及檢討。</p> <p>4. 依都市計畫發展定位與發展願景，鎖港為南環觀光新核心，以濱海產業觀光軸帶，帶動新興住宅區、鄰里商業核心，使鎖港都市計畫與南環旅遊軸帶鏈接，打造兼顧觀光與居住之樂活城市。其中位於計畫區內之鎖港漁港也僅次於馬公港之另一重要深水港，極具觀光遊憩價值，而現行漁港之利用率低，無法帶動港區周邊產業發展，早期鎖港漁港曾為對台灣本島客貨輪停泊之港口，顯示其重要及價值。因此如果能重新規劃及使用，以遊艇對口台灣本島或澎湖南方海域島嶼，再加上觀光漁業休閒的結合，將人潮帶進鎖港，活化資源及產業發展。</p>			
2	許○卿 鎖港里 1○90號	<p>鎖港里為澎南區鄰近鄉里的首善中心，它的發展攸關整個澎南區域鄉親生活機能便利性，進而帶動其地方發展和繁榮。政府針對鎖港里都市計畫，經過50年來這麼長期的規劃及執行，至今都無法帶動地方繁榮、展現商機，是否有漠視地方發展需求性，從50年前鎖港都市計畫到現在，全體里民百姓完全沒有看到政府相關單位的積極投入而有所作為，政府單位是否需要來跟地方做一個全面的檢討？況且50年前的都市計畫，因時間漫長，環境變遷，當初的土地區域規劃，多數已不合時宜的現況規劃使用，確有賴相關單做全面檢視的地方，來造福鄉里。</p>	<p>1. 啟動50年前鎖港都市計畫，做全面檢討，因應地方現況需求，帶動地方繁榮，造福地方百姓，綿延子孫。</p> <p>2. 敬請：政府相關單位要以50年前對鎖港里都市計畫的規劃用於50年後的現在，是不符地方期待的。</p>	<p>本計畫區現行計畫為民國97年之「變更鎖港地區都市計畫（第三次通盤檢討）」案，縣府於民國104年啟動第四次通盤檢討至今，並於110年4月27日第989次內政部都市計畫委員會審竣通過，期間亦有其他包括「變更鎖港地區都市計畫（部份零售市場用地土地使用強度）」案（已於110年1月15日公告實施）、「變更鎖港地區都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案（審議中）等等，持續對鎖港地區進行通盤且因地制宜的檢討與規劃。</p>	照縣政府研析意見。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情內容	建議事項	縣府研析意見	本會決議
3	許○輝 鎖港里 701號	<p>民有二點建議：</p> <p>1. 鎖港漁市拍賣場對面，24米道路計劃預定地以南，貴山國際有限公司此道路以北這一小塊工業區內，目前都是平房（內有好多間鐵皮屋）住宅。地主想建設都沒有辦法，因卡在工業建築師建設工廠，他們可以設計，若要設計住宅，因地目不同，他們不能設計。所以建議請變更為住宅區，讓居民可以蓋建房屋。</p> <p>2. 以前都市計畫規劃住宅區內之4米道路，已不適合現代社會需求。現代家庭都有轎車，四米道路無法出入通行，所以建議變更設計為8米道路以上。現在鎖港舊社區內老房屋很多想改建都無法進行，鎖港社區美其名是都市計畫區，但是被很多法令綑綁，使都市計畫無法進行，人口數沒有增加反而減少。鄰近之鐵線里、西衛里房屋蓋很多，人口也增加很多，所以以前設計之四米道路全部要變更為8米或10米，以利土地開發，地方才能繁榮發展。</p>	<p>1. 建議工業區內之一小塊土地變更為住宅區。（附圖）</p> <p>2. 建議鎖港都市計畫區內原設計4米路變更設計為8米或8米以上，以利土地開發，使地方繁榮。</p>	<p>未便採納。</p> <p>1. 經查陳情土地為零售市場用地南側之工（乙）五，依據110年4月27日內政部都市計畫委員會第989次會議紀錄，有關本案之產業政策、整體開發計畫尚在研議中，俟縣府確定相關產業政策及整體開發計畫後，另案依都市計畫程序辦理工業區變更事宜。</p> <p>2. 有關計畫區內道路檢討部份，依據110年4月27日內政部都市計畫委員會第989次會議紀錄決議，為避免影響變更前、後土地所有權人權益，故維持原計畫不予變更。</p>	照縣政府研析意見。

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。

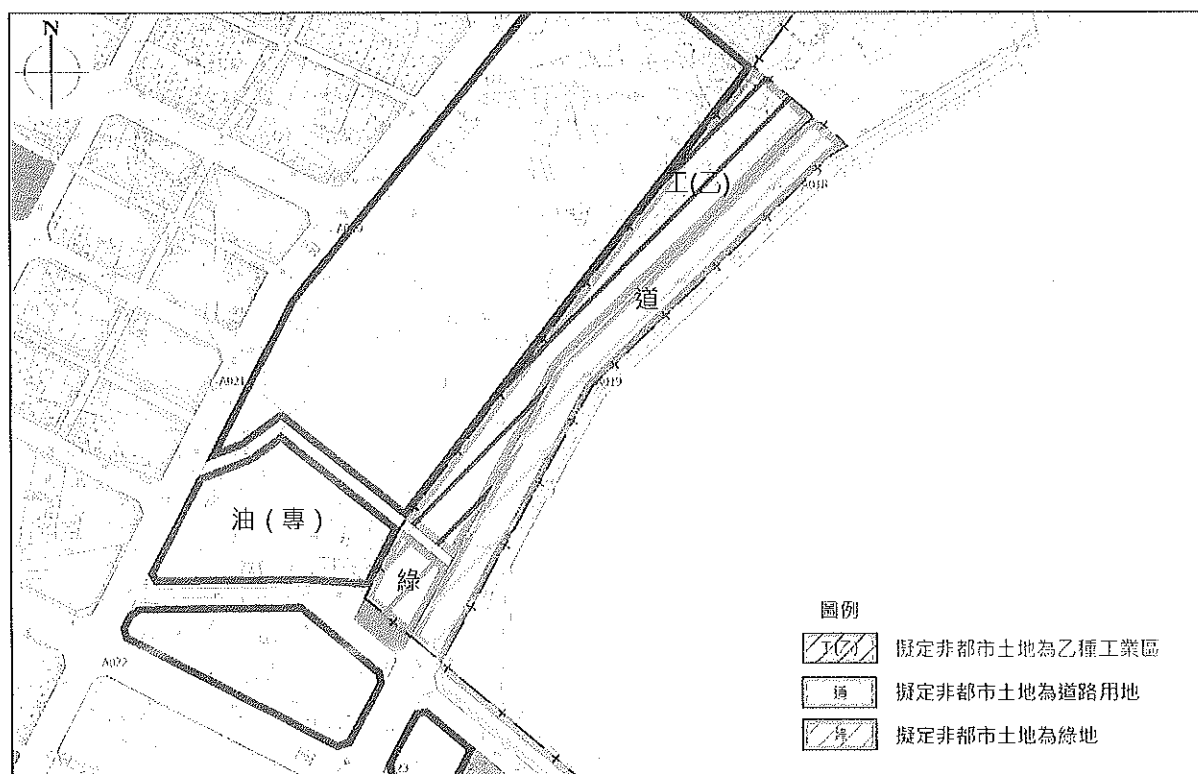
編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
九	鎖港碼頭西側	零售市場用地(0.46公頃)	觀光產業專用區(附)(0.46公頃) 附帶條件： 須依澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則負擔30%，其屬公、私有地部分分別依下列規定辦理： 1. 屬公有地部分應以整體規劃並留設30%以上土地作為公園綠地使用，且留設之公園綠地面積不得計入法定空地。 2. 屬私有地部分得改以代金繳納。	本變更案位於鎖港濱海區，景觀良好、區位甚佳，配合計畫區整體再發展目標，且為帶動地區整體開發之觀光效益，故變更為觀光產業專用區以供觀光發展使用。	本案已另以個案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)	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
			道路用地 (0.41 公頃)		
			綠地 (0.07 公頃)		

附圖



變十一案變更位置示意圖

八、散會：中午 12 時 15 分。