核定書

變更馬公都市計畫第E區細部計畫（修訂經營燒烤飲食店及其附屬設施土地使用管制要點）案

計畫書

澎湖縣政府

中華民國 109 年 2 月

澎湖縣變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更馬公都市計畫第 E 區細部計畫（修訂經營燒烤飲食店及其附屬設施土地使用管制要點）案計畫書	
變更法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第三款	
變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	自民國 108 年 11 月 26 日起至 108 年 12 月 25 日止，共計 30 天，並刊登於民國 108 年 11 月 26、27、28 日澎湖日報
	公開說明會	民國 108 年 12 月 20 日假澎湖縣政府地下室大禮堂舉辦
	再公開展覽	自民國 109 年 1 月 15 日起至 109 年 2 月 13 日止，共計 30 天，並刊登於民國 109 年 1 月 15、16、17 日澎湖日報
	再公展說明會	民國 109 年 2 月 5 日假澎湖縣政府地下室大禮堂舉辦
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	澎湖縣都市計畫委員會 108 年 12 月 27 日第 130 次會議審議通過

目　　錄

壹、計畫緣起 1
貳、變更法令依據 1
參、現行細部計畫內容摘要 1
肆、變更理由 9
伍、變更內容 9
陸、變更後土地使用管制要點.....11

圖 目 錄

圖 1　現行馬公都市計畫第 E 區細部計畫土地使用計畫示意圖 3

表 目 錄

表 1　現行馬公都市計畫第 E 區細部計畫土地使用計畫表 2
表 2　變更內容明細表 9
表 3　土地使用分區管制要點修訂條文對照表.....10

壹、計畫緣起

觀光旅遊為澎湖重點發展產業，惟近年來搭配旅行業者之套裝旅遊行程，或借助於網路快速傳播資訊之力，使澎湖露天燒烤飲食業蓬勃發展，尤其觀光旺季時，人潮更是鼎沸。

惟露天燒烤大肆發展下，除產生噪音、食品環境衛生等問題外，更嚴重的是因露天燒烤所散發之油煙異味等，所造成之空氣污染，大大影響周遭環境品質；依據行政院環境保護署空氣污染排放清冊(TEDS 9.0)統計結果顯示，餐飲業所排放之細懸浮微粒排放量約占全國百分之六點二四；電力業約占全國百分之三點八五，顯見餐飲業於烹飪作業時所產生之空氣污染物，對於區域空氣品質影響顯著，也容易造成餐飲業作業場所鄰近居民之反感。

為有效管理燒烤店所產生之空氣污染排放，擬透過土地使用分區管制要點訂定，以規範燒烤飲食業可能產生油煙異味之區域，應設置於室內空間，再搭配餐飲業空氣污染及室內空氣品質防制之相關規範，以降低污染危害，維護國民健康及生活環境品質。

貳、變更法令依據

都市計畫法第27條第1項第3款。

參、現行細部計畫內容摘要

本案「變更馬公都市計畫第E區細部計畫(配合主細分離專案通盤檢討)案」於108年2月15日發布實施，專案通檢後共有1件個案變更案件：「變更馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫案」於108年5月31日發布實施，現行計畫概述如下。

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於澎湖縣馬公都市計畫區之西北側，依據主要計畫(配合主、細計分離專案通盤檢討)之細部計畫區劃分內容，本計畫區為編號E細部計畫區，東側為編號D細部計畫區，南側為編號A細部計畫區；北側至馬公都市計畫區北界，西至馬公都市計畫西界，西、南側以

2-5-15M、3-3-12M、2-4-15M計畫道路與A區為界，西以2-2-15M、3-8-12M道路與D區為界，計畫面積89.5740公頃。

二、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口 8,400 人，居住密度每公頃約 268 人。

四、土地使用分區及公共設施用地計畫

本細部計畫區之土地使用分區及公共設施計畫詳下表，土地使用計畫圖詳圖1。

表 1 現行馬公都市計畫第 E 區細部計畫土地使用計畫表

項　　目		面積(公頃)	百分比 1(%)	百分比 2(%)
土地使用分區	住宅區	34.1433	38.12	57.36
	商業區	0.4888	0.55	0.82
	農業區	28.6564	31.99	-
	小計	63.2885	70.65	58.18
公共設施用地	機關用地	0.4352	0.49	0.73
	學校用地-文(小)	4.2608	4.76	7.16
	公園用地	2.3250	2.60	3.91
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.1030	2.35	3.53
	零售市場用地	0.1315	0.15	0.22
	廣場兼停車場用地	0.2557	0.29	0.43
	停車場用地	0.0720	0.08	0.12
	墓地用地	1.3920	1.55	-
	自來水事業用地	0.2958	0.33	0.50
	人行廣場用地	0.2900	0.32	0.49
	道路用地	14.7245	16.44	24.74
	小計	26.2855	29.35	41.82
計畫面積		89.5740	100.00	-
都市發展用地		59.5256	-	100.00

註：1.表內面積應依核定計畫圖實地測量分割實際面積為準。
2.百分比 1 係指占計畫區面積百分比、百分比 2 係指占都市發展用地面積百分比。
3.都市發展用地面積不包括農業區、墓地用地之面積。

圖 1　現行馬公都市計畫第 E 區細部計畫土地使用計畫示意圖

五、土地使用分區管制要點

(一)本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

(二)住宅區建蔽率、容積率如下規定：

1.「住 E-1」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

2.「住 E-2」及「住 E-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。其商業使用以商業登記法規定免辦理商業登記者為限。

3.「住 E-4」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，「住 E-4」之每棟建築所座落之建築基地面積不得小於 120 平方公尺；「住 E-5」住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%，以作大基地之建築開發為主，「住 E-5」之每棟建築所座落之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，並應有整體性之設計；「住 E-4」及「住 E-5」住宅區之土地使用除應符合都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條之規定外，且不得為該條第一項第三款第十目之使用及任何型式之生產作業廠房。

4.建築物高度量體及退縮規定

(1)「住 E-2」及「住 E-3」住宅區

本計畫區內「住 E-2」及「住 E-3」住宅區之建築物應依下列規定：

A.「住 E-2」住宅區建築物高度以不超過 7 層樓，且不得超過 24.5 公尺為原則。

B.「住 E-3」住宅區建築物高度以不超過 5 層樓，且不得超過 17.5 公尺為原則。

C.建築物自基地臨接 8 公尺計畫道路境界線起算 4 公尺範圍內，其高度不得超過 3 層樓，且不得超過 10.5 公尺為原則。

D.基地臨接 8 公尺、 10 公尺道路側，應自其臨接道路境界線退縮 3 公尺以上，留設為帶狀公共開放空間，並得計入

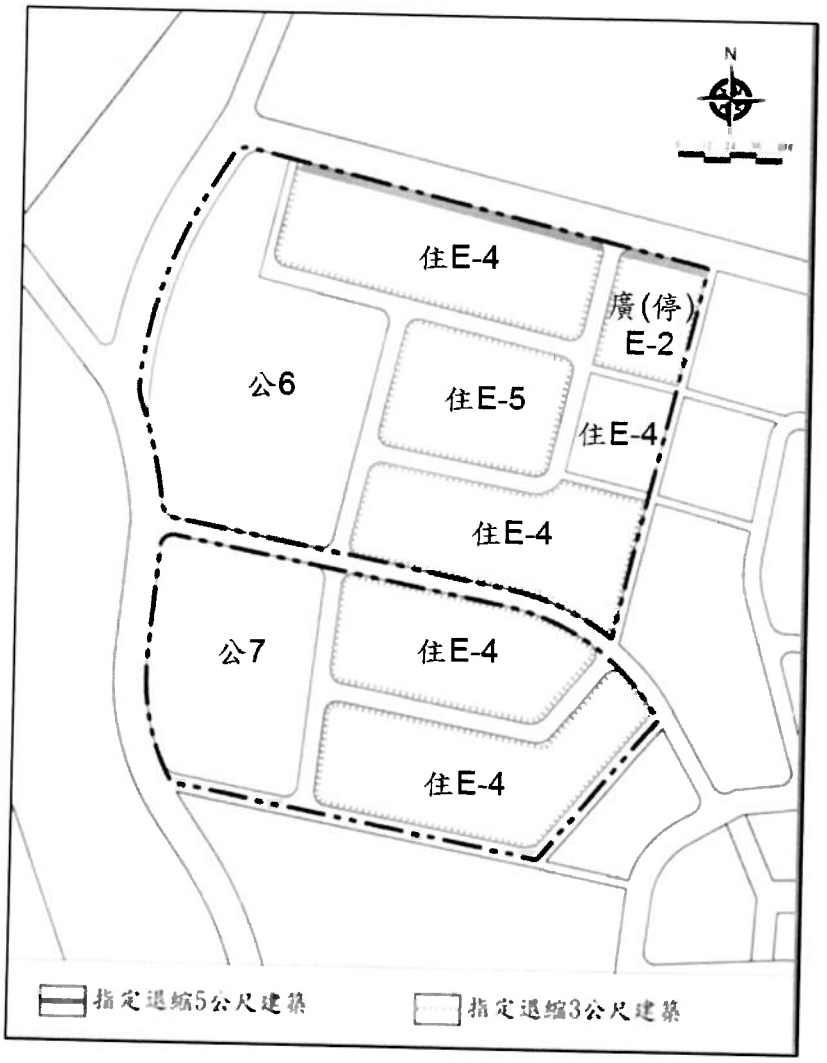
法定空地。

E.建築物屋頂層附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮 1 公尺設置。

(2)「住 E-4」及「住 E-5」住宅區

本計畫區內「住 E-4」及「住 E-5」住宅區之建築物應依下列規定：

A.「住 E-4」、「住 E-5」之建築基地於申請建築時，應依下圖所標示位置實施退縮 5 公尺或 3 公尺建築並留設為帶狀開放空間。



B.如建築基地屬角地而因兩面道路均須退縮建築致實際可供建築面積小於建蔽率規定時，得經由本縣都市設計委員會審查確認後，就不足面積給予建築獎勵。

獎勵容積＝(基地面積 x 建蔽率)-依規定退縮後可建築面積

C.指定退縮建築留設帶狀開放空間得計入法定空地但不得設置圍籬(但符合都市設計管制要點規定之矮牆、矮籬不在此限)，並應依都市設計準則規定植栽綠化。

D.公共設施用地有建築之必要者(含公共設施多目標使用)應一律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退縮 5 公尺。

E.如有特殊情形者，針對個案情形得以本縣都市設計審議委員會審查決議為準

5.建築基地留設帶狀公共開放空間規定

本計畫區內「住 E-2」及「住 E-3」住宅區之建築基地臨接 8 公尺、 10 公尺道路側應留設帶狀公共開放空間，應依下列規定：

(1)建築基地指定留設之帶狀公共開放空間寬度為 3 公尺，其中 2 公尺應留供人行徒步空間，餘 1 公尺除植栽綠化、照明設施外，不得設置圍牆、陽台、屋簷、雨庇等構造物及有礙通行之設施物，人行舖面及穿越性之車道不在此限。

(2)帶狀公共開放空間有關人行徒步空間、植栽綠化、照明設施、人行舖面、穿越性之車道、洩水坡度與鄰近基地道路高程之配置與設計，依「本計畫都市設計基準」規定辦理。

6.停車空間設置規定

(1)「住 E-2」及「住 E-3」住宅區

本計畫區內「住 E-2」及「住 E-3」住宅區之建築物，每戶至少應設一停車空間，其每戶總樓地板面積超過 150 平方公尺部分，每達 150 平方公尺應再增設一個停車空間。

(2)「住 E-4」及「住 E-5」住宅區

本計畫區內「住 E-4」及「住 E-5」住宅區之建築基地於申請建築時應留設停車空間，總樓地板面積 500 平方公尺以下應至少設置 1 部，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審查同意者不在此限。

前款規定之停車空間以地下停車方式設置時應符合「建築技術規則」建築設計施工編之規定。

(三)「商E-1」商業區之建蔽率不得超過80%，容積率不得超過400%。

(四)機關、自來水事業等用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於250%。

(五)學校用地，國小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於150%。

(六)本計畫區內「公（兒）E-1」、「公（兒）E-2」及「公（兒）E-3」等鄰里公園兼兒童遊樂場用地內建物設施之高度不得超過 13.5公尺;上開公(兒)用地之綠化及無障礙設施之設置應依下列規定：

1.公（兒）用地綠覆率應達70%。

2.供連續通行及使用之無障礙空間其面積不得少於公（兒）用地面積之40%。

(七)零售市場用地之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。

(八)為鼓勵基地之整體合併建築使用及公益性設施，訂定下列獎勵措施：

1.有關設置公共開放空間獎勵部分應依建築技術規則規定辦理。

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

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

(2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

3.各土地使用分區除增額容積及依都市計畫法第 83-1 條規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

(1)依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

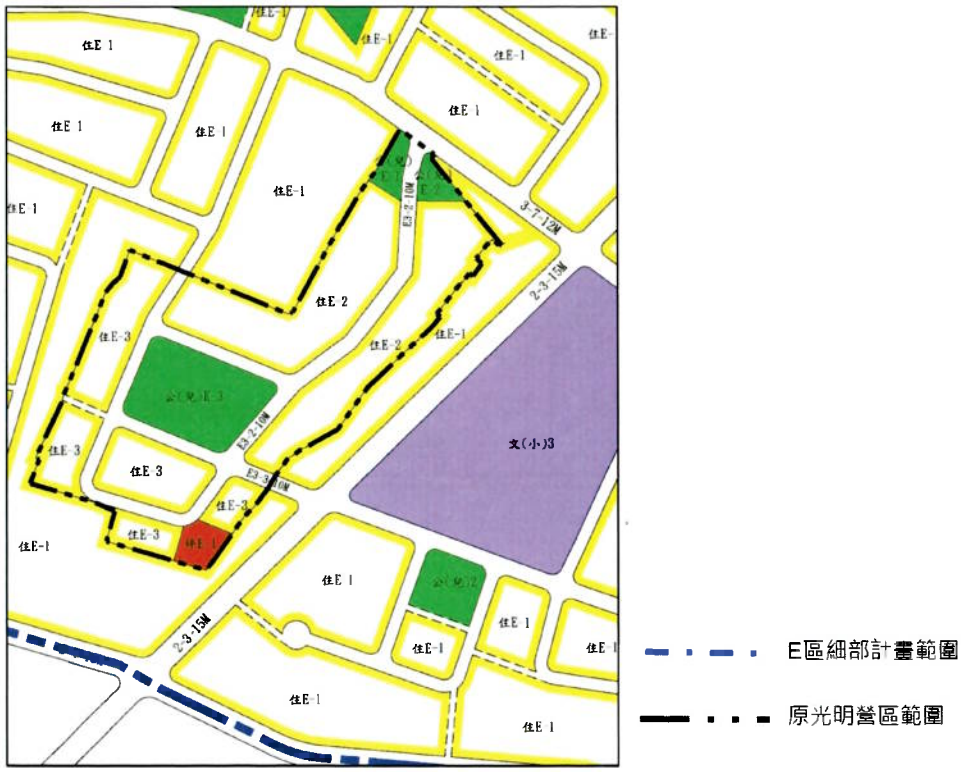
(2)前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

前項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。

舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物拆除重建時增加之建築容積，得依都市計畫法第 33 條、第 40 條及放射性污染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。

(九) 廣告招牌

本計畫區內「原光明營區」範圍內，不得設置任何廣告招牌。



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

(十一)本計畫區內有關都市設計之範圍與規定，詳見本計畫區之都市設計準則。

(十三) 本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

肆、變更理由

透過土地使用分區管制要點訂定，以規範燒烤類型飲食業，其燒烤、烹飪區，皆應設置於領有使用執照之建築物室內空間，再搭配餐飲業空氣污染及室內空氣品質防制之相關規範，以有效管理空氣污染排放並降低污染危害，維護國民健康及生活環境品質。

伍、變更內容

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

表 2　變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	土地使用分區管制要點	未訂定	土地使用分區管制要點增訂經營燒烤飲食業之相關管制規定(詳表 3)	透過土地使用分區管制要點訂定，以規範燒烤類型飲食業，其燒烤、烹飪區，皆應設置於領有使用執照之建築物室內空間，再搭配餐飲業空氣污染及室內空氣品質防制之相關規範，以有效管理空氣污染排放並降低污染危害，維護國民健康及生活環境品質。

表 3　土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文		新條文		備註與說明
條次	條文內容	條次	條文內容	
未訂定	未訂定	十一	本計畫區依「都市計畫法台灣省施行細則」及本要點規定，都市計畫使用分區得設置飲食店使用者，其設置燒烤類型飲食業其燒烤、烹飪區應全面設置於領有使用執照之建築物室內空間，且不得於有頂蓋之戶外空間經營。	
十一	本計畫區內有關都市設計之範圍與規定，詳見本計畫區之都市設計準則。	十二	本計畫區內有關都市設計之範圍與規定，詳見本計畫區之都市設計準則。	調整條次
十二	本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。	十三	本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。	調整條次

以飪築染以危。

陸、變更後土地使用管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區建蔽率、容積率如下規定：

(一)「住 E-1」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

(二)「住 E-2」及「住 E-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。其商業使用以商業登記法規定免辦理商業登記者為限。

(三)「住 E-4」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，「住 E-4」之每棟建築所座落之建築基地面積不得小於 120 平方公尺;「住 E-5」住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%，以作大基地之建築開發為主，「住 E-5」之每棟建築所座落之建築基地面積不得小於 1,500 平方公尺，並應有整體性之設計;「住 E-4」及「住 E-5」住宅區之土地使用除應符合都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條之規定外，且不得為該條第一項第三款第十目之使用及任何型式之生產作業廠房。

(四)建築物高度量體及退縮規定

1.「住 E-2」及「住 E-3」住宅區

本計畫區內「住 E-2」及「住 E-3」住宅區之建築物應依下列規定：

(1)「住 E-2」住宅區建築物高度以不超過 7 層樓，且不得超過 24.5 公尺為原則。

(2)「住 E-3」住宅區建築物高度以不超過 5 層樓，且不得超過 17.5 公尺為原則。

(3)建築物自基地臨接 8 公尺計畫道路境界線起算 4 公尺範圍內，其高度不得超過 3 層樓，且不得超過 10.5 公尺為原則。

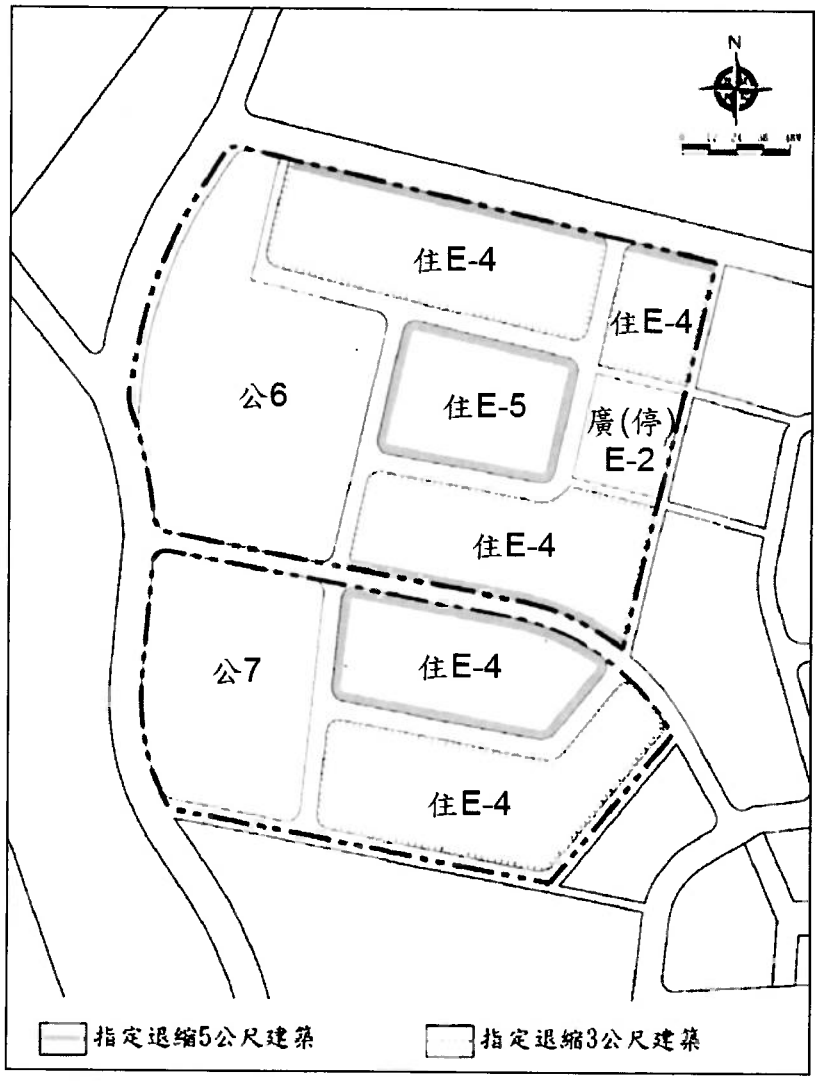
(4)基地臨接 8 公尺、 10 公尺道路側，應自其臨接道路境界線退縮 3 公尺以上，留設為帶狀公共開放空間，並得計入法定空地。

(5)建築物屋頂層附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮 1 公尺設置。

2.「住 E-4」及「住 E-5」住宅區

本計畫區內「住 E-4」及「住 E-5」住宅區之建築物應依下列規定：

(1)「住 E-4」、「住 E-5」之建築基地於申請建築時，應依下圖所標示位置實施退縮 5 公尺或 3 公尺建築並留設為帶狀開放空間。



(2)如建築基地屬角地而因兩面道路均須退縮建築致實際可供建築面積小於建蔽率規定時，得經由本縣都市設計委員會審查確認後，就不足面積給予建築獎勵。

獎勵容積＝(基地面積 x 建蔽率)-依規定退縮後可建築面積

(3)指定退縮建築留設帶狀開放空間得計入法定空地但不得設置圍籬(但符合都市設計管制要點規定之矮牆、矮籬不在此限)，並應依都市設計準則規定植栽綠化。

(4)公共設施用地有建築之必要者(含公共設施多目標使用)應一律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退縮 5 公尺。

(5)如有特殊情形者，針對個案情形得以本縣都市設計審議委員會審查決議為準

(五)建築基地留設帶狀公共開放空間規定

本計畫區內「住 E-2」及「住 E-3」住宅區之建築基地臨接 8 公尺、 10 公尺道路側應留設帶狀公共開放空間，應依下列規定：

1.建築基地指定留設之帶狀公共開放空間寬度為 3 公尺，其中 2 公尺應留供人行徒步空間，餘 1 公尺除植栽綠化、照明設施外，不得設置圍牆、陽台、屋簷、雨庇等構造物及有礙通行之設施物，人行舖面及穿越性之車道不在此限。

2.帶狀公共開放空間有關人行徒步空間、植栽綠化、照明設施、人行舖面、穿越性之車道、洩水坡度與鄰近基地道路高程之配置與設計，依「本計畫都市設計基準」規定辦理。

(六)停車空間設置規定

1.「住 E-2」及「住 E-3」住宅區

本計畫區內「住 E-2」及「住 E-3」住宅區之建築物，每戶至少應設一停車空間，其每戶總樓地板面積超過 150 平方公尺部分，每達 150 平方公尺應再增設一個停車空間。

2.「住 E-4」及「住 E-5」住宅區

本計畫區內「住 E-4」及「住 E-5」住宅區之建築基地於申請建築時應留設停車空間，總樓地板面積 500 平方公尺以下應至少設置 1 部，超過部分每 150 平方公尺應增設 1 部，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審查同意者不在此限。

前款規定之停車空間以地下停車方式設置時應符合「建築

技術規則」建築設計施工編之規定。

三、「商 E-1」商業區之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 400%。

四、機關、自來水事業等用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

五、學校用地，國小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

六、本計畫區內「公（兒）E-1」、「公（兒）E-2」及「公（兒）E-3」等鄰里公園兼兒童遊樂場用地內建物設施之高度不得超過 13.5 公尺；上開公（兒）用地之綠化及無障礙設施之設置應依下列規定：

(一)公（兒）用地綠覆率應達 70%。

(二)供連續通行及使用之無障礙空間其面積不得少於公（兒）用地面積之 40%。

七、零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分應依建築技術規則規定辦理。

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

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

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(三)各土地使用分區除增額容積及依都市計畫法第 83-1 條規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

1.依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

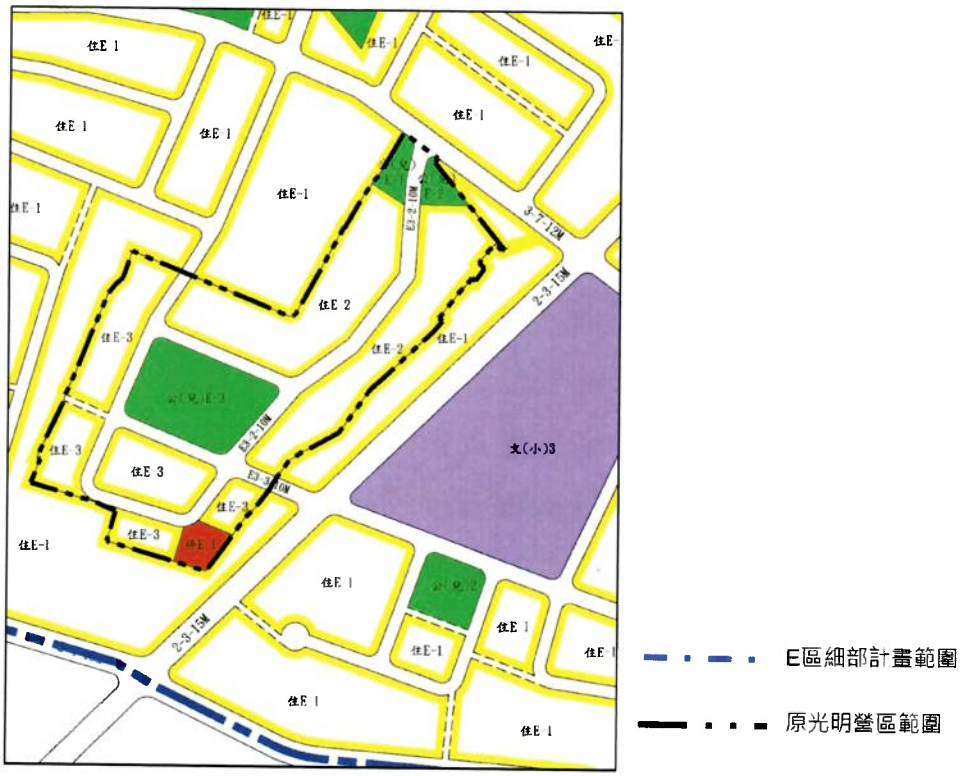
2.前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

前項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。

舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物拆除重建時增加之建築容積，得依都市計畫法第 33 條、第 40 條及放射性污染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。

九、廣告招牌

本計畫區內「原光明營區」範圍內，不得設置任何廣告招牌。



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

十一、本計畫區依「都市計畫法台灣省施行細則」及本要點規定，都市計畫使用分區得設置飲食店使用者，其設置燒烤類型飲食業其燒烤、烹飪區應全面設置於領有使用執照之建築物室內空間，且不得於有頂蓋之戶外空間經營。

十二、本計畫區內有關都市設計之範圍與規定，詳見本計畫區之都市設計

準則。

十三、本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

承辦人員	技士吳啓全
主管	陳尚佑