

核定書

變更馬公都市計畫第A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 A 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

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 A-1」住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

(二)「住 A-2」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

如建物屋簷高度達到 6 層樓或 20 公尺。應辦理都市計畫設計審議，並應於基地至少設置一處與道路臨接寬度 6 公尺且深度 5 公尺之空間退縮建築，兼做臨時停車及裝卸貨物區。

(三)「住 A-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

建物屋簷高度(含增加容積規定檢討後)不得超過四層樓或 14 公尺。

(四)「住 A-4」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

其退縮及停車空間設置規定如下：

1. 為塑造良好都市景觀及舒適的人行徒步空間，「住 A-4」住宅區實施都市更新及 500 平方公尺以上基地之整體開發地區，申請建築時臨計畫道路側，應自道路境界線至少退縮 5 公尺，供公共開放空間使用，建築退縮部分得計入法定空地並不得設置圍籬。

2. 「住 A-4」住宅區位於實施都市更新及 500 平方公尺以上基地之整體開發者，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但基地情形特殊者，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

三、商業區建蔽率、容積率如下規定：

(一)「商 A-1」商業區建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 400%。

(二)「商 A-2」商業區建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。

四、保存區之管制規定如下：

(一)「存 1」：依文化資產保存法相關規定辦理，使用強度應照現況。

(二)「存 2」：古街巷以維持既有巷弄空間尺度供通行為主，並依文化

資產保存法相關規定辦理。

五、宗教專用區之使用強度應照現況。

六、歷史風貌特定專用區之建蔽率、容積率及建築管制規定如下：

(一)建蔽率、容積率

1.最大建蔽率：依各建築基地個案風貌建築參考圖(附件一)規定。

2.最大容積率：除中央旅社、乾益藥行外，最大容積率定為 180%。

地下一層樓供儲藏室使用者不計入容積。

(二)建築物維護管理及土地容許使用規定：

1.以供原中央街住戶經營之傳統糕餅製果、布料衣服、挽臉美容、食用油品(如麻油、花生油等)、土產特產、地方風味餐飲、中藥、銀器等，及當地文化藝文市集(如石雕、彩繪、陶藝、書畫、手工藝品等)，及其他經縣政府核准具有增進澎湖傳統歷史風貌特色之行業為限。

2.本區之建築物供旅館、民宿之使用者，須經縣政府核准，但原已經營之中央旅社得從其原來之使用不受此限。

七、電信專用區之建蔽率、容積率及建築管制規定如下：

(一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(二)土地容許使用

使用項目均依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一規定辦理，但不得作為該條文第一項第五款使用。目前「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至四款規定為：

1.經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

2.電信必要附屬設施：

(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。

(3)員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。

(4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

3.與電信運用發展有關設施：

(1)網路加值服務業。

(2)有線、無線及電腦資訊業。

(3)資料處理服務業。

4.與電信業務經營有關設施：

(1)電子資訊供應服務業。

(2)電信器材零售業。

(3)電信工程業。

(4)金融業派駐機構。

(三)退縮建築規定

電信專用區應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，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

八、觀光事業特定專用區之管制內容如下：

(一)「觀光事業特定專用區」、「觀光事業特定專用區(二)」之建蔽率不得大於60%，容積率包含各項獎勵不得大於300%。

(二)「觀光事業特定專用區」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.運輸服務業。

4.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。

(三)「觀光事業特定專用區(二)」主要供觀光事業相關設施使用，容許下列性質之項目使用。

1.旅館、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、休閒娛樂服務業、觀光及旅遊服務業、會議及展覽服務業、醫療及保健服務業，以及符合「都市計畫法臺灣省施行細則」商業區許可之項目。

3.其他經目的事業主管機關核可，與促進觀光有關之項目。

九、景觀保護區之管制內容如下：

(一)禁止變更地形、地貌、採取土石、砍伐、破壞地表或引火放牧、露營等行為。

(二)禁止建築及其他營建行為，但得設地質保護措施、解說、設施、步道、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。

十、眷村風貌特定專用區之管制內容如下：

(一)眷村風貌特定專用區使用強度應依文化資產保存法相關規定辦理。

(二)眷村風貌特定專用區得供民宿、一般零售業(古玩、藝品、特產等)、餐飲業(餐館、茶館等)，及其他經目的事業主管機關核可之文化產業相關設施項目，並須經澎湖縣政府核准，始可經營。

十一、特定文化專用區之管制內容如下：

(一)在不影響歷史建物主體空間之維護下，規定建蔽率不得大於 25%，容積率不得大於 25%，以都市計畫法臺灣省施行細則第 24 條文教區之使用項目，與經目的事業主管機關同意之藝術文化推展工作必要之非量產性產業工作室、附屬服務性之小型餐飲業及創意特色商品零售設施。

(二)本特定文化專用區應辦理都市設計審議。

十二、機關、醫院及變電所等用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十三、本計畫區內「社 2」社教用地之規定如下：

(一)使用強度：建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

(二)規劃設計與使用規定：

- 1.經指定、登錄為歷史建築之原港指部舊有建築依「文化資產保存法」相關規定辦理保存、修復及管理維護。
- 2.應整體規劃開發，並以整建修復歷史建築後開放參觀為原則，土地使用以供作圖書館、活動中心（應配合本區歷史建築之相關調查研究妥為規劃設計）、文物展示館、導覽解說館及其他歷史、文化、教育相關設施使用為主，主管機關得辦理委託經營管理並附設簡易餐飲與販售，附設面積不得大於公告之歷史建築樓地板面積 10%且不得大於 100 平方公尺。
- 3.北側之土坵與舊砲座應配合地形規劃供民眾休憩使用並植栽綠化，不得進行整地破壞地形之建築開發行為。
- 4.「社 2」社教用地緊臨天后宮，規劃時應一併考量設置必要之遊客服務設施。

十四、學校用地，文中、文小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%；高(職)以上之學校建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

十五、零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

十六、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)建築基地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。

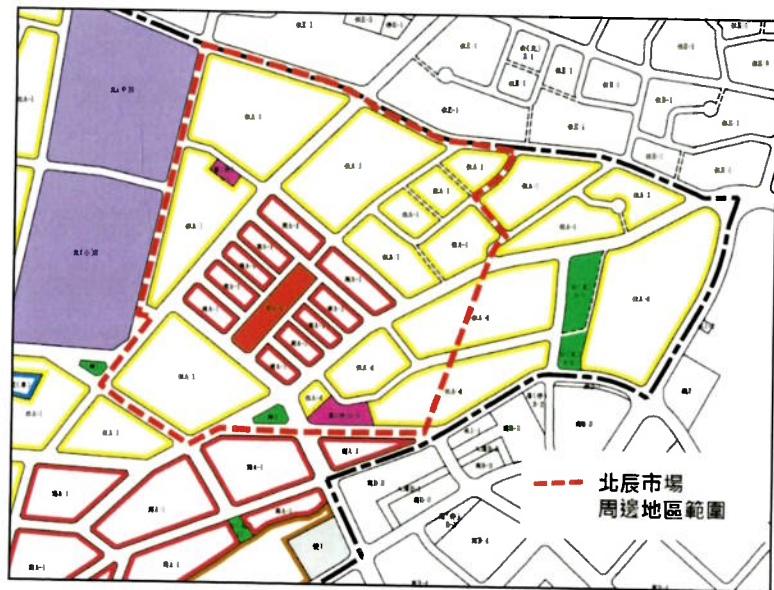
十七、本計畫區內除「公2」公園用地外，其餘公共設施用地均得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。

「公2」公園用地只得作植栽綠化及設置供民眾休憩之座椅。

十八、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。

十九、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。

二十、北辰市場附近之住宅區及商業區範圍（詳附圖）禁止以從事家畜家禽活體、屠體及生鮮肉類或未調理之冷凍畜肉禽肉批發零售之行業。



二十一、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

技士陳尚佑