

核定書

變更馬公都市計畫第Ⅴ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

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台灣省施行細則第 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。

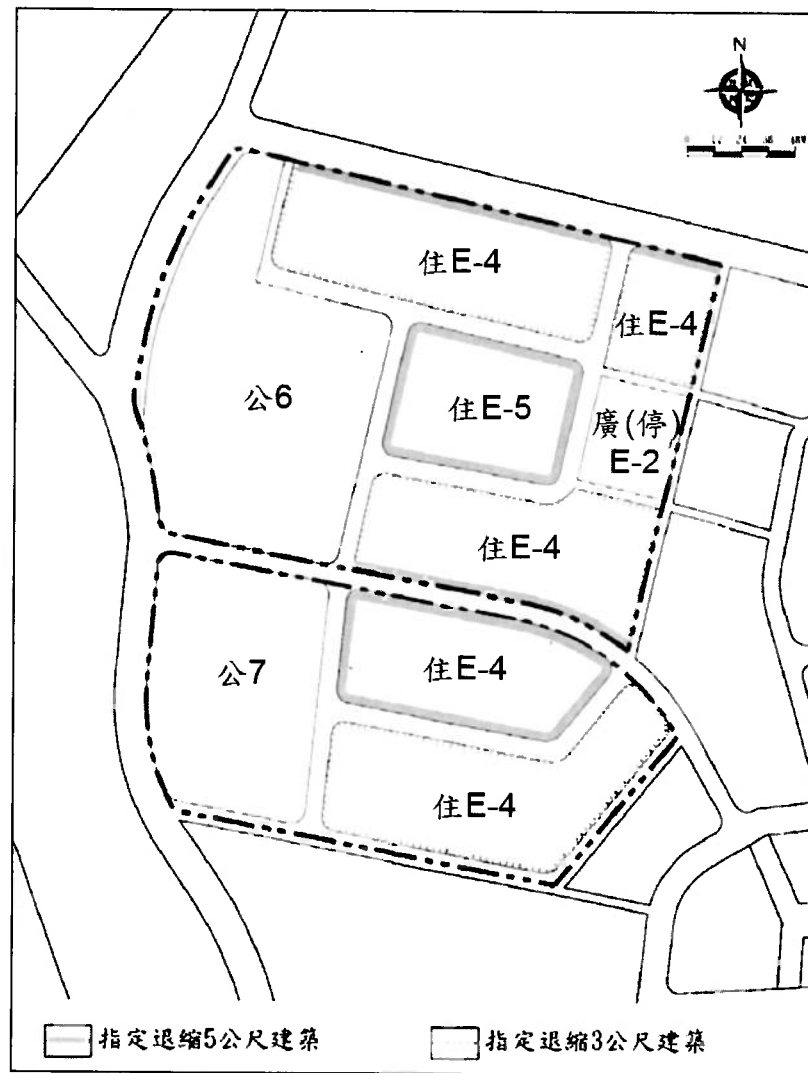
(4)基地臨接 8 公尺、10 公尺道路側，應自其臨接道路境界線退縮 3 公尺以上，留設為帶狀公共開放空間，並得計入法定空地。

(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×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，人行鋪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、人行鋪面、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。

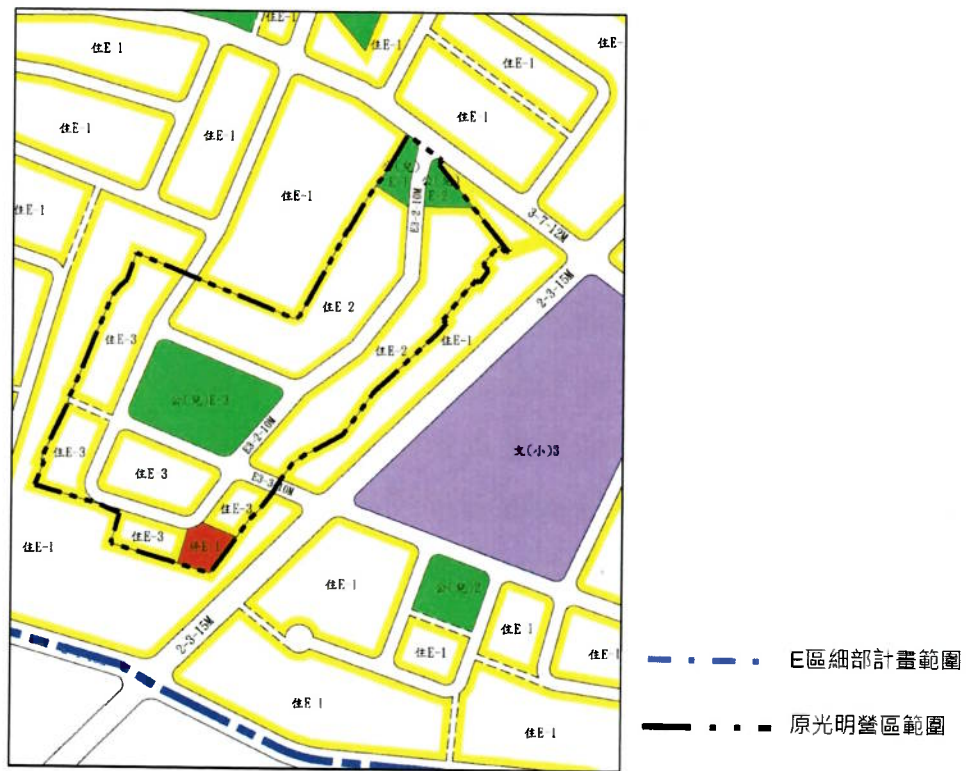
2.前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

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	技士陳尚佑