

# 核定書

擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區  
第一期整體開發）（第一階段）細部計畫書



澎湖縣政府

中華民國108年7月

擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區  
第一期整體開發）（第一階段）細部計畫書

澎 湖 縣 政 府

中 華 民 國 1 0 8 年 7 月

澎湖縣擬定都市計畫審核摘要表

| 項 目                                 | 說 明                                    |                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 變更都市計畫<br>名 稱                       | 擬定馬公都市計畫(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 |                                                                                                                                   |
| 變更都市計畫<br>法 令 依 據                   | 「都市計畫法」第17條、第22條                       |                                                                                                                                   |
| 擬定都市計畫<br>機 關                       | 澎湖縣政府                                  |                                                                                                                                   |
| 申請變更都市<br>計畫之機關或<br>土地權利關係<br>人 姓 名 |                                        |                                                                                                                                   |
| 本案公開展覽<br>之起訖日期                     | 公 開<br>展 覽                             | 自民國100年9月23日起至民國100年10月22日止，計30天。<br>刊登民國100年9月23～25日(星期五至星期日)澎湖日報、澎湖時報、聯合報，計三天。                                                  |
|                                     | 公 開<br>說明會                             | 第一場：民國100年9月28日(星期三)下午2時30分，於重光社區活動中心舉行。<br>第二場：民國100年9月29日(星期四)下午2時30分，於西衛社區活動中心舉行。<br>第三場：民國100年10月11日(星期二)下午2時30分，於高雄市澎湖同鄉會舉行。 |
| 人民或團體對本<br>案之反映意見                   | 另詳公民及團體陳情意見表                           |                                                                                                                                   |
| 本案提交各級<br>都市計畫委員<br>會 審 核 結 果       | 縣級                                     | 澎湖縣都市計畫委員會<br>100年11月17日 第114次會<br>103年 9月29日 第118次會審查通過<br>108年 5月14日 第129次會報告同意                                                 |

附錄一 擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫土地使用分區管制要點

## 擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法台灣省施行細則第 35 條訂定。

二、本細部計畫住宅區依不同目的與建築型態區分為第一種住宅區（住一）、第二種住宅區（住二），其建築使用應符合下列規定：

（一）住一之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

（二）住二之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%，以作大基地之建築開發為主，並應符合本細部計畫都市設計管制要點第二點之（二）規定。

（三）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。

### 三、退縮建築規定

（一）本細部計畫區之建築基地於申請建築時，應依附圖一所標示位置實施退縮五公尺或三公尺建築並留設為帶狀開放空間。

（二）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容積獎勵。

獎勵容積＝（基地面積×建蔽率）－依規定退縮後可建築面積

（三）指定退縮建築留設帶狀開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第三點規定之矮牆、矮籬不在此限），並應依都市設計管制要點規定植栽綠化。

（四）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。

（五）本點規定如有特殊情形者，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。

### 四、停車空間設置規定

（一）本細部計畫內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：

(二)依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。

五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分，除本細部計畫都市設計管制要點另有規定外，應依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」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。

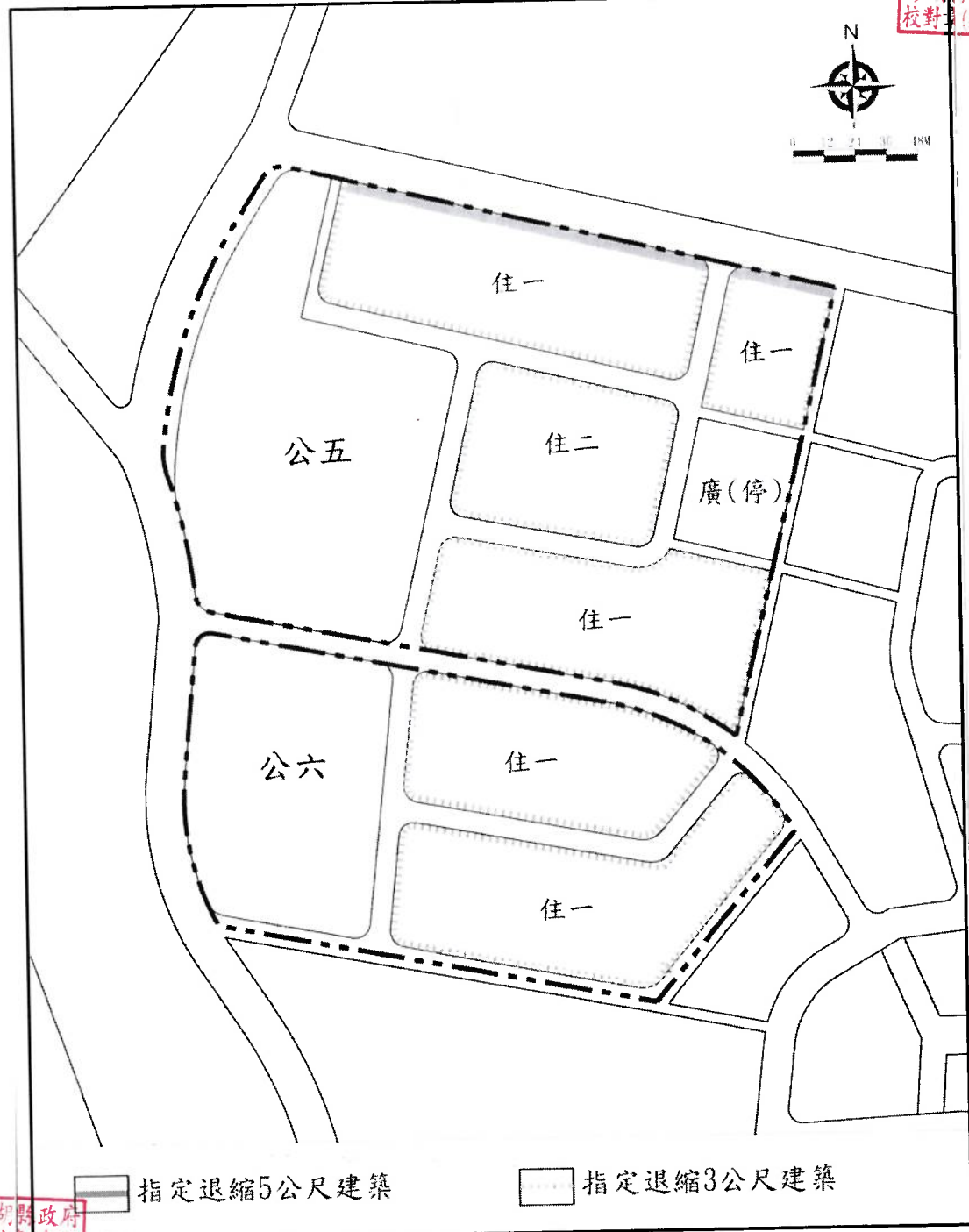
1. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

六、本細部計畫區內建築物之新建、增建、改建均應符合本細部計畫都市設計管制要點之規定，並送經都市設計審查委員會審查通過後始得發照建築。

七、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。

澎湖縣政府  
校對章(建乙)



澎湖縣政府  
校對章(建乙)

附圖一 指定退縮建築位置示意圖

附錄二 擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫都市設計管制要點

## 擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫都市設計管制要點

一、為塑造出本細部計畫區良好的公共空間與環境景觀，並提昇住宅生活品質，爰依都市計畫法台灣省施行細則第 31 條訂定本要點。

### 二、建築基地規模與面寬管制

（一）住一之每棟建築所座落之建築基地面積不得小於 120 平方公尺，且面臨計畫道路或私設道路之臨接長度不得小於 6 公尺。

（二）住二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。

### 三、建築退縮留設開放空間設計

本細部計畫建築基地依土地使用分區管制要點第六點規定留設之帶狀開放空間，其設施與植栽綠化設計應符合以下規定（指定退縮 5 公尺者可參考附圖二設計）：

（一）應規劃設置人行步道，其寬度於指定退縮 5 公尺處不得小於 2.5 公尺、於指定退縮 3 公尺處不得小於 1.5 公尺，並應考量與相鄰基地之人行步道連續銜接不得阻斷。

（二）退縮面積應規劃至少 5% 面積作覆土之植栽綠化設計並由土地所有權人養護，綠化位置不限，但澎湖縣政府訂有景觀植栽、行道樹之整體計畫者應配合規劃之，行道樹得由澎湖縣政府栽種養護。植栽綠化得在空間開放、穿透性的原則下依實際造景需要設置矮籬、矮牆，但高度不得超過 1 公尺且透空率不得小於三分之二。

（三）路緣高度以 8~10 公分、洩水坡度以 1/40 為原則，並應考量相鄰基地之人行步道與綠化情形作妥善之設計。

（四）退縮空間內得設置供公眾使用之街道傢俱、照明設施及機車停車位，但不應妨礙人行步道之通行。

### 四、建築物高度

（一）住一之建築物簷高不得大於四層樓或 14 公尺。

（二）住二之建築物簷高不得大於十層樓或 35 公尺，但屬配合全街廓整體設計有特殊造型與高度之需要並經本縣都市設計委員會審查同意者，不在此限。

#### 五、屋頂層斜屋頂設計規範與獎勵

建築物最頂層得設置斜屋頂，其設置斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 5/10 之間，且應面向道路或公共開放空間設置。建築物設置斜屋頂之投影總面積(不含斜版式女兒牆之投影面積)達 60% 以上者，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，另獎勵斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積得不計入容積。

六、建築物設計應考量水塔、空調及必要機械設備之設置空間並作適當之隱藏、隱蔽設計，不得直接曝露於建築物主要立面，如規劃設置於屋頂層時應自女兒牆或簷口退縮 2 公尺設置。

七、建築基地面積達 0.2 公頃或戶數達 20 戶以上以整體建築開發者，應以住宅社區方式規劃，將指定退縮建築留設帶狀開放空間外之法定空地集中設置並植栽綠化，提供住宅社區之公共休憩使用。

#### 八、綠建築設計規範

本細部計畫區之建築除本縣另訂有綠建築相關獎助與規範時從其規定外，應依以下規定辦理。

(一)總樓地板面積達 1,200 平方公尺以上之旅館、民宿業者及依第七點規範之住宅社區應依「建築設計規則」第十七章第五節「建築物雨水及生活雜排水回收再利用」規定辦理。

(二)為因應澎湖氣候條件與節約能源之目的，總樓地板面積達 1,200 平方公尺以上之旅館、民宿業者及依第七點規範之住宅社區應考量設置太陽能、風力發電留設所需空間並於都市設計審議時提出完整說明。

(三)為配合澎湖作為低碳島之目標，本細部計畫區之新建建築提送都市設計委員會審查時應通過至少四項綠建築指標之認證，且其中應包含「日常節能」及「水資源」兩項。

九、為符合澎湖要人口老年化之住宅設計需要，並鼓勵於新建建築設計時納入電梯之設計，住一之建築物新建時如設置室內電梯且一併提出整體設計者，各層樓作為昇降機間垂直通道使用部分得不予計入容積，惟各層樓不得超過 7 平方公尺，每一棟建築物最多不得超過 21 平方公尺。

十、植栽種類應耐風、耐鹽、耐旱之本地原生馴化種類為原則。

十一、公共設施

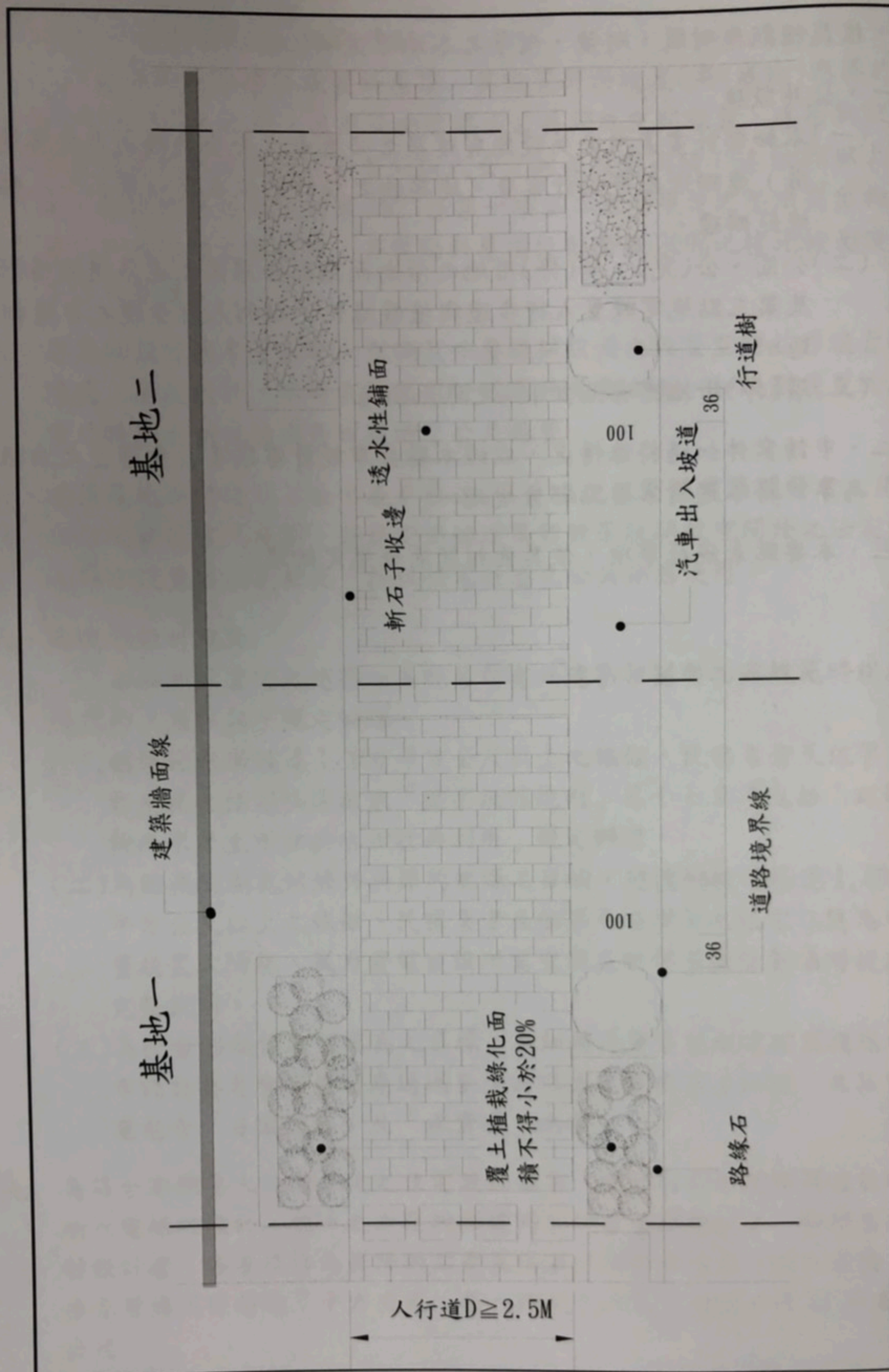
(一)本細部計畫區內公共設施有建築之必要者（含公共設施多目標使用）應辦理都市設計審查，建築物之設計悉依本要點第三～八點規範辦理。

(二)公園、公(兒)、廣(停)用地之沿街面應配合周圍之建築退縮情形及第三點規定設置人行步道與植栽綠化，以利人行步道之串連相通。

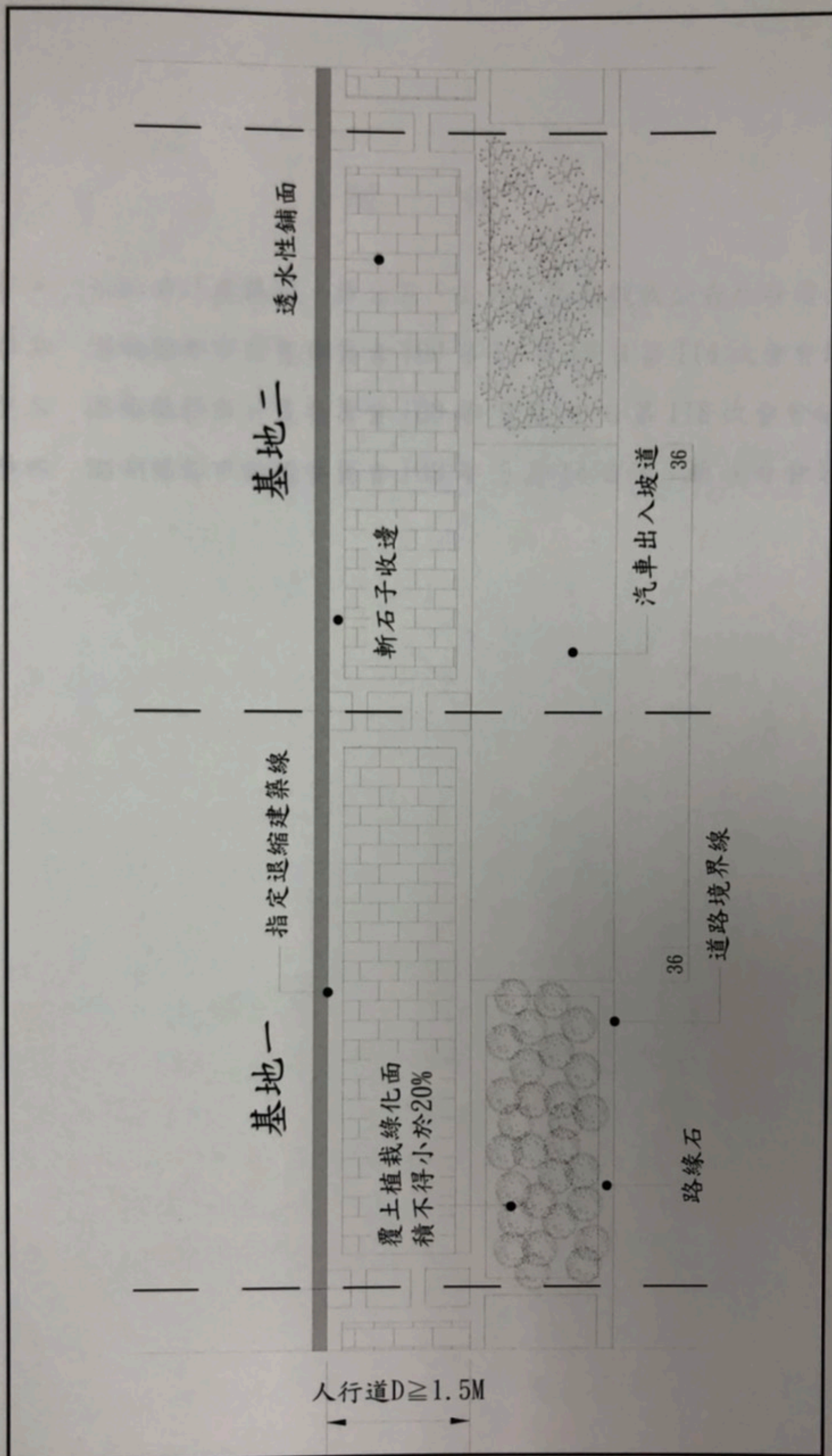
(三)廣(停)用地應有至少 15%之綠化面積。

十二、申請案件如遇特殊情況，以經本縣都市設計審議委員會審查之決議為準，得不適用本要點部分規定。

十三、本要點未規範事項，依其他相關法令規定辦理。



附圖二-1 指定建築退縮 5 公尺留設帶狀開放空間設計參考圖



附圖二-2 指定建築退縮 3 公尺留設帶狀開放空間設計參考圖

|      |         |
|------|---------|
| 承辦人員 | 技士吳啓全   |
| 主管   | 技士科長陳章龍 |