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

計畫書

澎湖縣政府

中華民國109年10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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
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	自民國109年01月07日起至民國109年02月05日止（刊登民國109年01月04日、05日、06日澎湖時報）	
本案舉辦說明會日期	民國109年01月17日（馬公市鎖港社區活動中心）	
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109年02月15日第131次會議
	內政部	內政部都市計畫委員會109年7月28日第973次會議

目　錄

壹、緒論 1-1

一、計畫緣起 1-1

二、法令依據 1-1

三、計畫位置與範圍 1-2

貳、現行計畫 2-1

一、現行都市計畫 2-1

二、土地使用分區管制要點 2-4

參、發展現況分析 3-1

一、土地使用現況 3-1

二、周邊公共設施現況 3-2

三、周邊觀光資源現況分析 3-4

四、交通運輸現況 3-6

五、土地權屬分析 3-8

肆、規劃構想 4-1

一、土地開發理念 4-1

二、設施使用構想 4-1

伍、變更內容 5-1

一、變更理由 5-1

二、變更內容 5-2

陸、實施進度與經費 6-1

一、實施進度 6-1

二、經費來源 6-1

柒、土地使用分區管制要點 7-1

附錄一　公開展覽前座談會會議紀錄 附1-1

附錄二　認定重大地方建設函 附2-1

附錄三　澎湖縣都市計畫委員會109年度第131次會議紀錄 附3-1

附錄四　內政部都市計畫委員會第973次會議紀錄 附4-1

圖　目　錄

圖 1-1　本計畫位置與範圍示意圖 1-2
圖 2-1　現行都市計畫示意圖 2-3
圖 3-1　本計畫周邊土地使用現況圖 3-1
圖 3-2　本計畫周邊公共設施用地分布示意圖 3-3
圖 3-3　澎南系統觀光資源分布示意圖 3-5
圖 3-4　本計畫周邊觀光景點分布示意圖 3-5
圖 3-5　本計畫周邊交通運輸系統分布示意圖 3-7
圖 3-6　本計畫土地權屬示意圖 3-8
圖 4-1　一層平面配置圖 4-2
圖 4-2　外觀模擬圖 4-3
圖 4-3　東側外觀模擬圖 4-4
圖 4-4　西側外觀模擬圖 4-4
圖 5-1　變更內容示意圖 5-3
圖 5-2　變更後都市計畫示意圖 5-5

表　目　錄

表 2-1　歷年都市計畫歷程一覽表 2-1
表 3-1　澎南系統觀光資源綜整表 3-4
表 3-2　本計畫土地權屬一覽表 3-8
表 5-1　變更內容明細表 5-2
表 5-2　本次變更前後土地使用計畫面積對照表 5-4

壹、緒論

一、計畫緣起

鎖港都市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」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，其中鎖港漁港為澎南觀光景點必經之地，也是僅次於馬公港之另一重要深水港口。

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。此外，近年來鎖港地區更受鄰近之馬公商港以及龍門漁港的競爭，馬公商港設有客運碼頭，而龍門漁港亦提供客、貨運的服務，且距鎖港碼頭僅10公里，港口營運競爭激烈，鎖港應積極思考產業轉型，以創造市場區隔。

因此，為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，並因應漁業與觀光產業需求，本府於民國 105 年 10月 19 日發布實施「變更鎖港地區都市計畫（批發市場用地為零售市場用地）案」，將原批發市場用地（0.46 公頃）變更為零售市場用地。而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，同時達到政府、民間與投資業者三贏的最佳方案。除此並透過民間自提BOT結合鎖港漁港周邊土地以及觀光資源，發展濱海觀光廊帶，期望帶動地區整體開發的觀光效益，確有迅行調整土地使用分區管制要點之需要，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。

二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之規定辦理。

三、計畫位置與範圍

本計畫位於「鎖港地區都市計畫」內之零售市場用地，面積約0.40公頃，東側為港區（鎖港漁港），西側為停車場用地，北側與南側皆為工業區，詳如圖1-1所示。



圖 1-1　本計畫位置與範圍示意圖

貳、現行計畫

一、現行都市計畫

(一)歷年都市計畫變更內容

本計畫位於「鎖港地區都市計畫」範圍，自民國65年「馬公鎮鎖港地區都市計畫案」公告至今，共歷經7次相關計畫之擬定及變更，茲將「鎖港地區都市計畫」歷年之都市計畫擬定、檢討及變更案彙整如下，詳表2-1所示。

表 2-1　歷年都市計畫歷程一覽表

項次	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
1	65.05.29	-	馬公鎮鎖港地區都市計畫	1. 面積約129.81公頃，計畫區屬於漁業居住型，包括住宅區、商業區、工業區、港區、農業區，並劃設機關、學校、市場（一處零售市場與一處漁市場）、公園、綠地、兒童遊樂場、加油站用地等公共設施。 2. 本案變更範圍屬於市場用地中的漁市場。
2	77.07.16	-	變更鎖港地區都市計畫（第一次通盤檢討）	1. 評估鎖港未來可成為馬公的輔助港，進而促進工商業發展成為小馬公，因此將計畫人口由5,000人提高至10,100人。 2. 批發市場用地應按實際需要檢討，因該市場毗臨港區，並計畫作為漁獲批發市場之用，維持原計畫使用。
3	85.10.01	-	變更鎖港地區都市計畫（第二次通盤檢討）	為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，以發展都市建設，公共設施用地如符合行政院頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」，得供多目標使用，其中零售市場之多目標指定以附帶條件供興建停車場使用。
4	-	府計規字第0941400023號	變更鎖港地區都市計畫（部分港區為污水處理廠用地）案	為防止水域汙染，改善環境衛生，變更鎖港都市計畫東側港區用地西南側之港區為污水處理廠用地。

表 2-1　歷年都市計畫歷程一覽表(續)

項次	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
5	97.02.12	府建發字第09700065752號	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）	為加強地區觀光資源及產業發展特色，促進港區週邊工業區土地利用及發展，檢討變更為適當土地使用分區以為未來發展之需，並獎勵民間投資，藉以強化聚落與產業（漁業、觀光業）設施的完備、重振聚落初級產業、重新塑造具停留性與文化休閒符號型的常民觀光。
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	為配合郵局現況，及因應未來民營化需要，變更郵政事業用地為郵政專用區，並修正土地使用分區管制要點。
7	105.10.19	府建城字第10500561622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	為促進港區周邊土地為多元活化利用暨提升整體觀光價值，提出「澎湖縣馬公市鎖港觀光漁市」計畫，並配合辦理變更批發市場用地為零售市場用地。

資料來源：本計畫整理。

（二）現行都市計畫概述

本計畫為「鎖港地區都市計畫」之零售市場用地，東側鄰港區，北側與南側皆為乙種工業區，西側則為停車場用地，現行都市計畫土地使用分區詳如圖2-1所示。

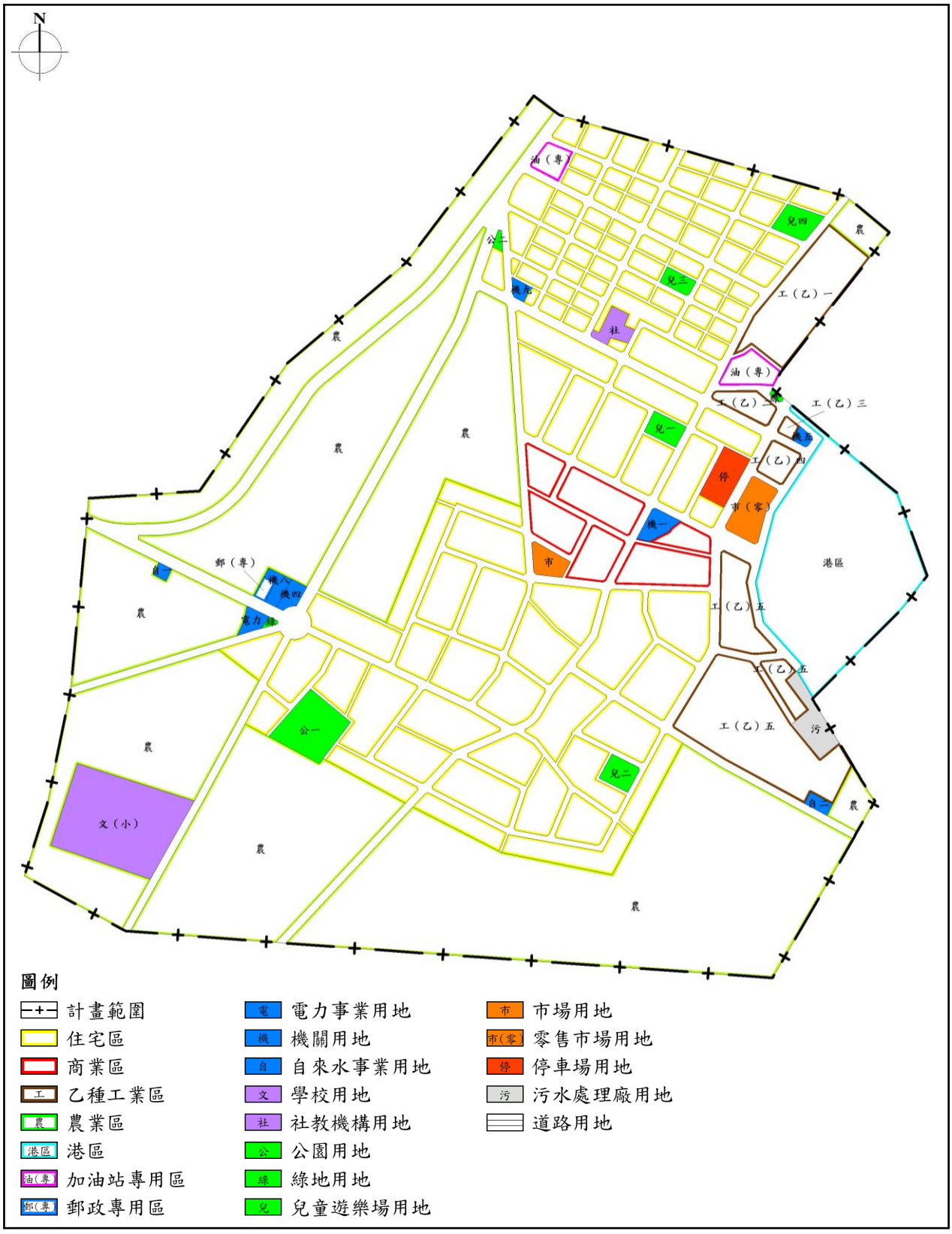


圖 2-1　現行都市計畫示意圖

二、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第26條及同法臺灣省施行細則第35條之規定，增修訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質。

第 一 條　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。

第 二 條　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。

第 三 條　商業區建蔽率不得大於百分之 70，容積率不得大於百分之 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。

第 四 條　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。

第 五 條　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。

第 六 條　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。

第 七 條　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。

第 八 條　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。

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 十 條　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。

第 十一 條 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。

第 十二 條 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。

第 十三 條 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。

第 十四 條 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。

第 十五 條 設置公共開放空間獎勵規定：

（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。

（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。

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。

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。

第 十六 條 訂定退縮建築及停車空間設置標準如下：

（一）退縮建築部分：

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，其退縮建築應依下表規定辦理：

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。
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。

（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：

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. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。
公共設施用地及 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
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平方公尺至 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。

第 十七 條 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。

第 十八 條 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。

參、發展現況分析

一、土地使用現況

本計畫位於澎湖縣馬公市鎖港里，屬於「鎖港地區都市計畫」內之零售市場用地，尚未開闢，現況為草地。

本計畫東側為鎖港漁港，除為馬公東南各港口漁船之避風、補給之重要基地，且為台澎區間航運主要交通港。漁港旁為鎖港托賣場暨漁具整補場，西側為停車場與紫微宮，皆為觀光客經常造訪之觀光景點，惟周邊工業區原為漁港小管加工而劃設，但該產業沒落，多數工業區土地現況呈閒置情形，使周邊環境不佳。本計畫西側鄰澎27號與澎25號兩條聯外道路，交通機能便利，顯示本計畫基地具備發展潛力，應加速開闢提升其使用效率，詳圖3-1所示。



圖 3-1　本計畫周邊土地使用現況圖

二、周邊公共設施現況

本計畫位於「鎖港地區都市計畫」範圍內，依「變更鎖港地區都市計畫（第三次通盤檢討）案」現況調查說明距離本計畫500公尺範圍內之公共設施用地，詳圖3-2所示，以下分別說明之。

(一)機關用地

本計畫周邊500公尺範圍內劃設機關用地2處（機一、機五），面積分別約0.18公頃與0.06公頃，已開闢完成，作為鎖港社區活動中心與港口檢查哨使用，開闢率為100%。

(二)自來水事業用地

本計畫周邊500公尺範圍內劃設自來水事業用地1處（自二），面積約0.08公頃，屬於鎖港都市計畫區東側自來水公司蓄水池抽水站預定地，尚未開闢，現為草地。

(三)兒童遊樂場用地

本計畫周邊500公尺範圍內劃設兒童遊樂場用地4處（兒一、兒二、兒三、兒四），總面積約0.81公頃，其中3處開闢完成，兒三尚未開闢，現況為空地。

(四)社教機構用地

本計畫周邊500公尺範圍內劃設社教機構用地1處，面積約0.22公頃，目前已開闢作為澎南圖書館使用。

(五)市場用地

本計畫周邊500公尺範圍內劃設市場用地1處，面積約0.21公頃，目前尚未開闢，現況作為住宅使用。

(六)停車場用地

本計畫周邊500公尺範圍內劃設停車場用地1處，面積約0.38公頃，目前已開闢完成作為停車場使用。

(七)污水處理廠用地

本計畫周邊500公尺範圍內劃設污水處理廠用地1處，面積約0.41公頃，目前尚未開闢，現況為草地。

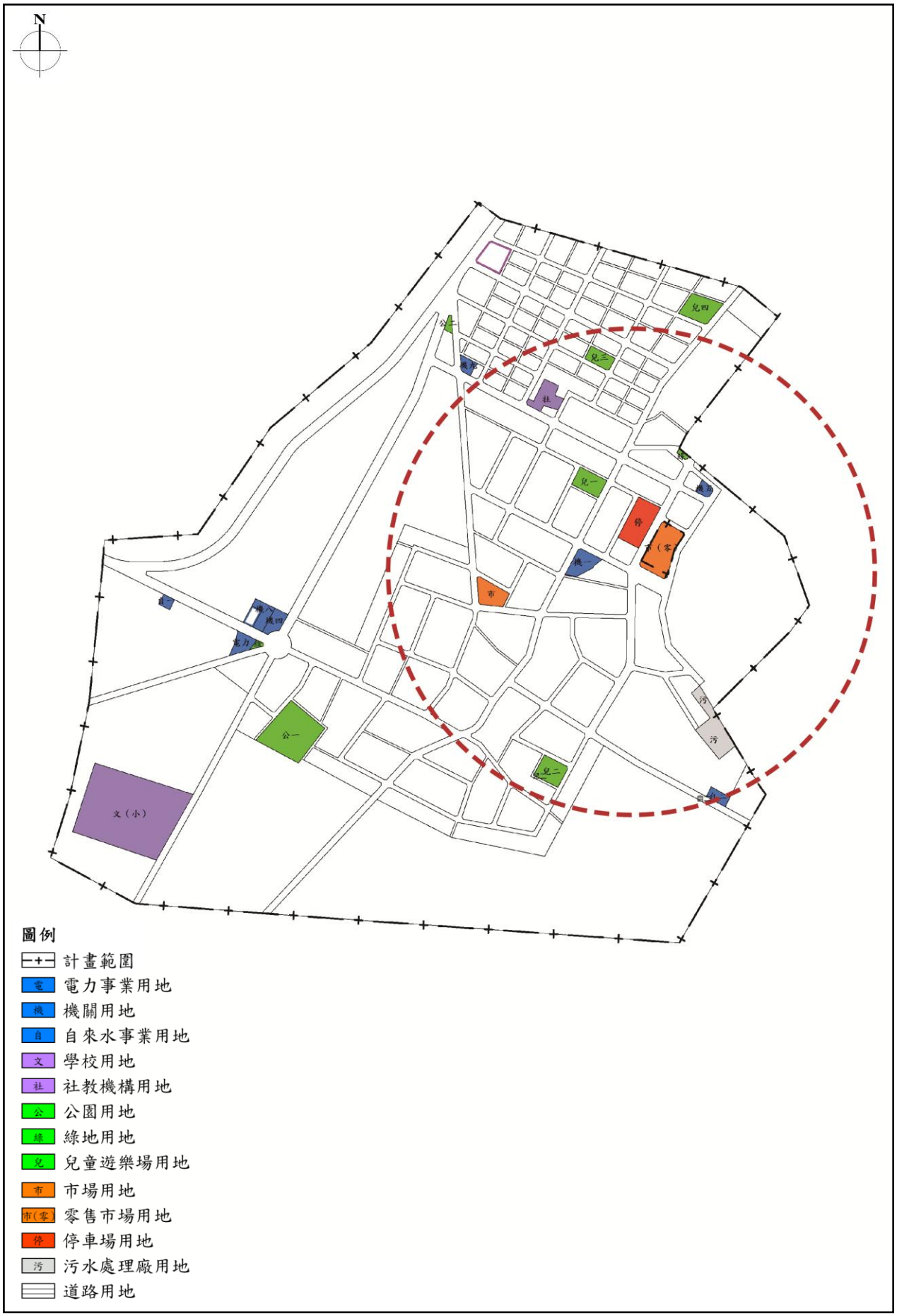


圖 3-2　本計畫周邊公共設施用地分布示意圖

三、周邊觀光資源現況分析

本計畫範圍屬於澎湖馬公本島澎南（澎湖本島以南）系統，於澎湖觀光發展整體計畫將之定位為地景濱海軸線，主要以馬公市縣204號道路為分界，興仁里以南包含興仁里連繫縣201號的半島地區。澎南系統包含山水沙灘及蒔裡沙灘等，為澎湖著名之戲水勝地，可沿縣201號道路行至風櫃聆聽濤聲、水柱噴潮、海水抽吸聲三大名景，詳如表3-1與圖3-3所示。

本計畫範圍鄰近鎖港漁港與漁市，每日下午2時至3時可前往購買新鮮漁貨，除提供漁業及交通運輸等功能，亦有夜釣小管等水域活動。周邊古蹟及人文設施包括鎮港許祖取古宅、鎖港鎮風石塔（南塔、北塔），由紫微宮真武神像更可眺望海景，且南環系統主要的美食小吃亦集中於鎖港地區，顯示本計畫周邊具備觀光發展優勢，詳如圖3-4所示。

表 3-1 澎南系統觀光資源綜整表

觀光資源類別	說明
自然地形	礁岩海岸（砂岩層）
遊憩區	無
景點資源	山水、蒔裡沙灘海水浴場 青灣仙人掌公園 蛇頭山 雙湖園 風櫃洞（聽濤） 鎖港漁市場（下午市場）
文化資產	■ 古蹟文化資產 蔡廷蘭進士第、蒔裡古宅 ■ 民俗信仰文化 鎖港南北石塔 ■ 軍事文化 日軍松島艦沉船紀念碑、荷蘭城堡遺址紀念碑、法軍陣亡將士紀念碑、官兵慰靈塔
服務中心	貝殼灣遊客中心
展館	無
美食特產	阿娟小吃、鎖港牛肉麵、金鎖港小吃、澎南小吃等
自行車道路線（黃金海岸線）	山水沙灘→山水濕地→蒔裡沙灘→蛇頭山→風櫃洞
	山水星空廣場→杭灣（濱海公路）→鎖港漁市場→紫微宮→鎖港鎮風南北石塔→鎖港小管工廠→山水濕地公園→山水沙灘

資料來源：本計畫整理。

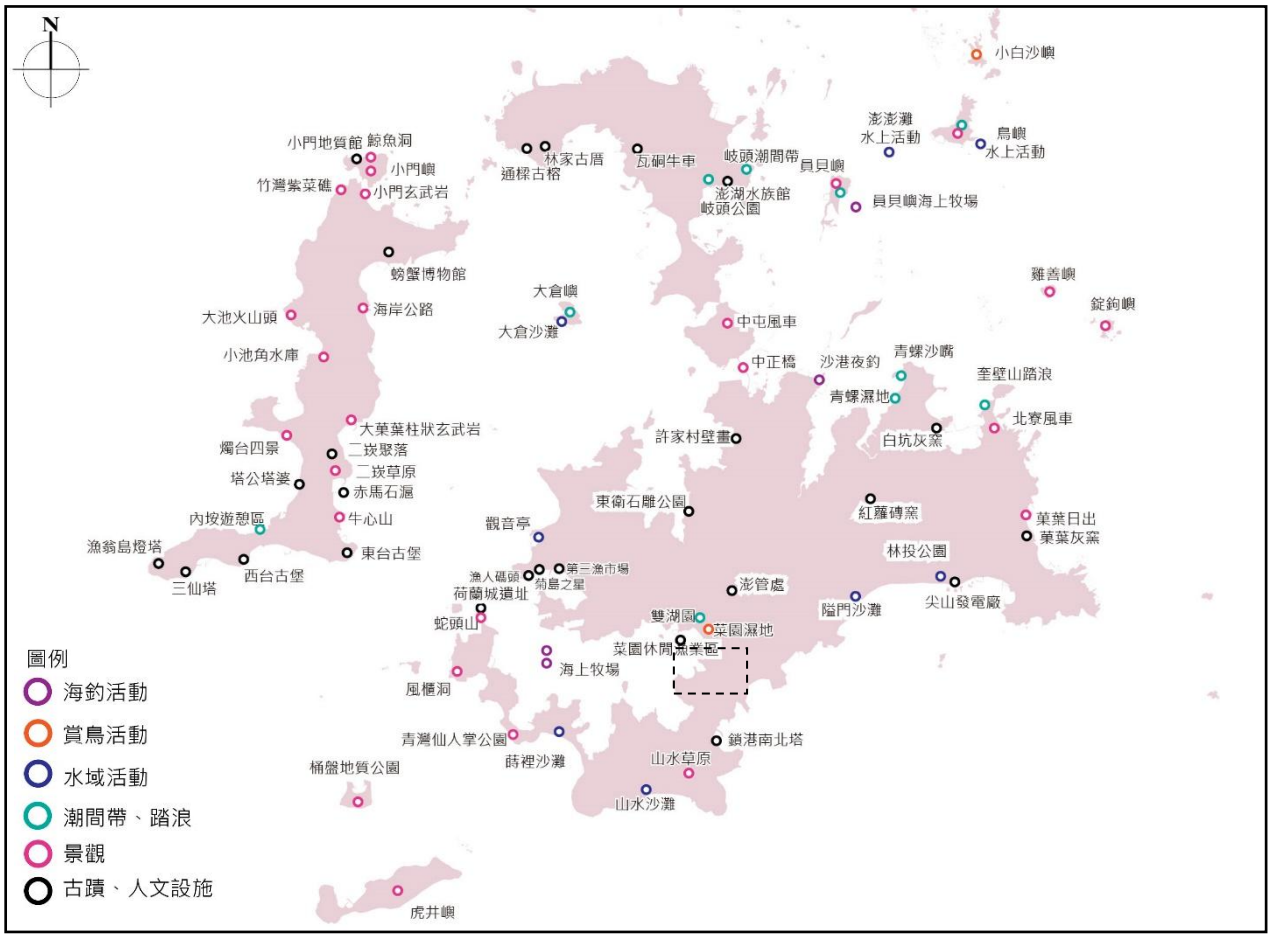


圖 3-3　澎南系統觀光資源分布示意圖



圖 3-4　本計畫周邊觀光景點分布示意圖

四、交通運輸現況

(一)道路系統

1. 聯外道路

聯外幹道為市中心與社區或社區與社區問之通路，提供過境性交通及計畫區對外連繫之功能。鎖港都市計畫區主要聯外道路分別為 201 縣道（路寬 18 公尺）與澎 25 號道路（路寬 12 公尺），次要聯外道路分別為澎 26 號道路（路寬 12 公尺）、澎 27 號道路（路寬 15 公尺）與澎 38 號道路（路寬 12 公尺），可通往馬公、風櫃、烏崁與山水等地。

本案變更範圍鄰近北側澎 27 號道路與西側澎 25 號道路，交通便利，可透過西側聯外道路通往烏崁、山水等地。

2. 主、次要道路

主要道路則為社區內各鄰里單元問之連絡道路，承繫區域內主要之交通流量，並與聯外幹道銜接，鎖港都市計畫區內另配設一般主、次要道路及出入道路、人行步道等。

(二)停車供給

因應配合市場用地與商業區之商業活動需求，本變更範圍西側已設置一處 0.38 公頃停車場用地，且現況已開闢使用，未來可供本計畫區引入之活動人口使用。

(三)大眾運輸系統

目前澎湖路上大眾運輸系統共有 14 條公車路線，馬公本島主要可分為西嶼白沙線、澎南線、湖西線、尖山線、光華線、零路線及經機場線等 7 大系統。行經本案變更範圍所在鎖港都市計畫區之公車路線為山水線（馬公→山水）與風櫃線（馬公→風櫃），並停靠鎖港地區西側之鎖港站、鎖港廟站與鎖港圓環站，班車間距約 60~100 分。

(四)自行車道系統

本計畫變更範圍西側鄰近本府建置之自行車道（黃金海岸線），主要提供民眾旅遊使用，行經之路線亦多以串聯觀光景點為主軸，作為轉乘用途者較少。

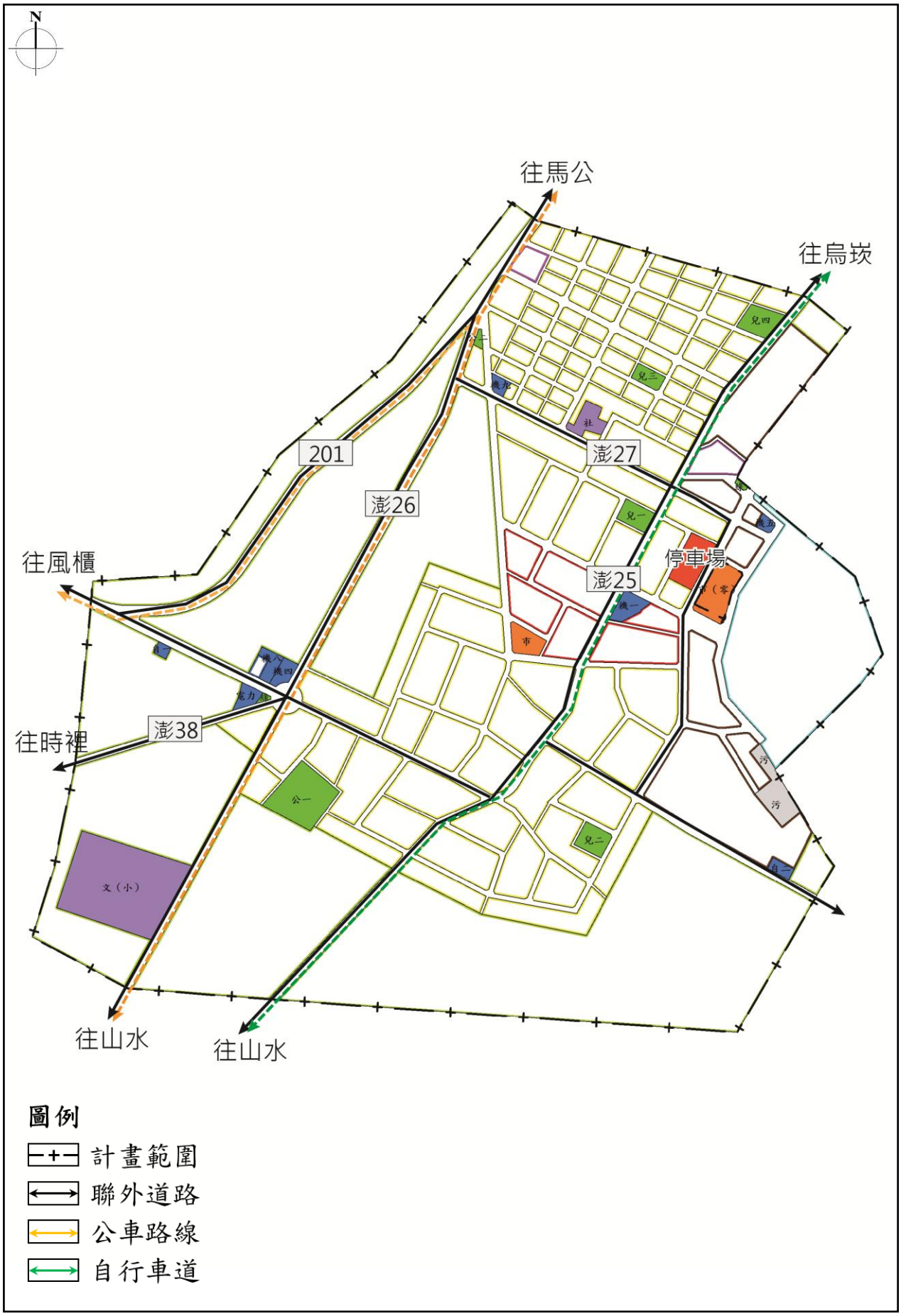


圖 3-5　本計畫周邊交通運輸系統分布示意圖

五、土地權屬分析

本計畫變更範圍包括澎湖縣馬公市海堤段746（部分）及750（部分）地號等2筆土地，面積約0.40公頃（3,991.27㎡），土地均屬澎湖縣有，澎湖縣政府建設處管有，詳如表3-2及圖3-6所示。

表 3-2　本計畫土地權屬一覽表

地段	地號	面積（㎡）	所有權人	管理機關
海堤段	746（部分）	3,277.13	澎湖縣	澎湖縣政府
	750（部分）	714.14	澎湖縣	澎湖縣政府
合計		3,991.27		

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

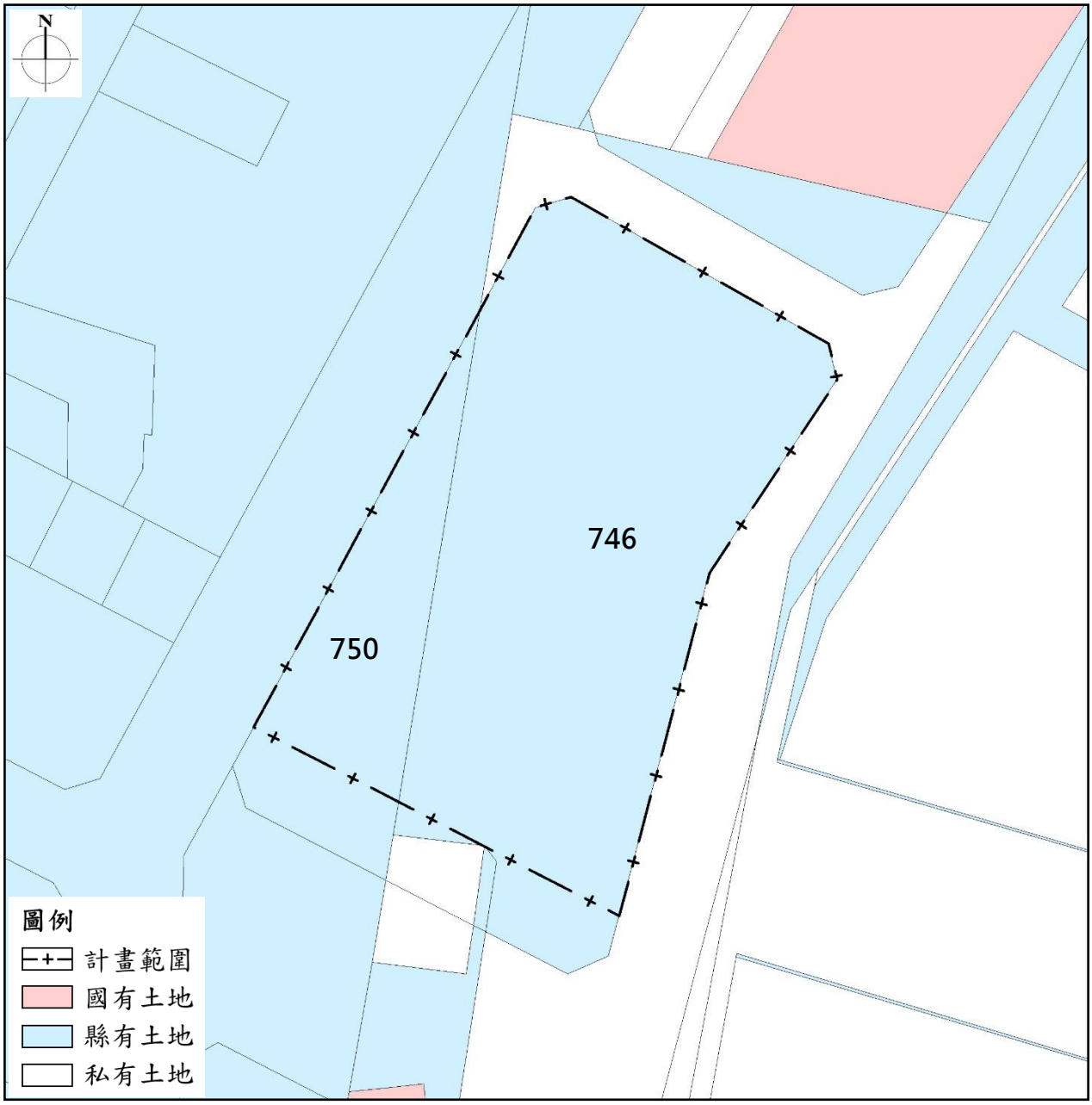


圖 3-6　本計畫土地權屬示意圖

肆、規劃構想

一、土地開發理念

本計畫位於馬公市鎖港里鎖港漁港旁，為澎湖觀光漁業進出的重要聚集地。為使鎖港觀光效益能有更大的發揮，擬將本計畫範圍進行整合規劃與開發，藉由民間自提BOT案，引入特產中心、餐飲業等相關完整休閒服務產業鏈，提升周邊生活機能及商業活動之氣息，並以此吸引對澎湖當地特產、餐飲及文創產品有興趣的青年人才駐地發展。本計畫開發規劃後將成為馬公市鎖港里未來城市發展亮點之一，並且配合未來「世界最美麗的海灣計畫」使將澎湖逐步穩健發展成世界級最佳觀光休閒島嶼之一。

二、設施使用構想

(一)整體規劃構想

本計畫於零售市場用地首要規劃特產中心，提供在地居民販賣澎湖特產及海鮮產品。另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第四項規定，規劃商場空間使用，亦可提供一個休閒、聚會與用餐等空間，帶動當地的商業活動發展，豐富當地居民的生活型態。此外，除發展出具在地特色之空間設計，亦藉由本計畫帶動周邊地區各項設施之使用機能，融合出友善、舒適、便利性的使用空間，藉以帶動地區的發展與共榮、共創更好的休閒環境與生活品質。本計畫規劃原則及空間規劃構想如下：

1. 規劃原則

（1）提供特產中心，完善當地漁港與澎湖在地特產的商業空間機能。

（2）結合當地特色碼頭市集空間，形塑地區新意象。

（3）引用當地特色進行文化創意之發想，營造年輕族群對澎湖特色新印象。

2. 空間規劃構想

本案主要為發展當地漁業特產中心，故在規劃上一樓為觀光漁業特產中心，促進當地產業經濟之發展，而二樓以上則是餐飲及住宿空間，主要為觀光旅客使用，提供在地飲食體驗，了解漁港風貌與餐飲特色。

(二)建築配置構想

本計畫之全區空間配置規劃以滿足當地特產中心機能為首要目標，並串聯鎖港漁港與本計畫之關係。本計畫將於基地臨路側退縮留設人行步道，引導鎖港漁港之漁民、遊客與紫微宮之香客等活動人口至此進行特產買賣、住宿與用餐等機能使用。本計畫建築物量體設計以弧形作為澎湖海島之意象，塑造當地自明性，並提升亮點吸引遊客至特產中心，賦予建築物多元機能，促進地區經濟發展，其建築配置詳圖 4-1。

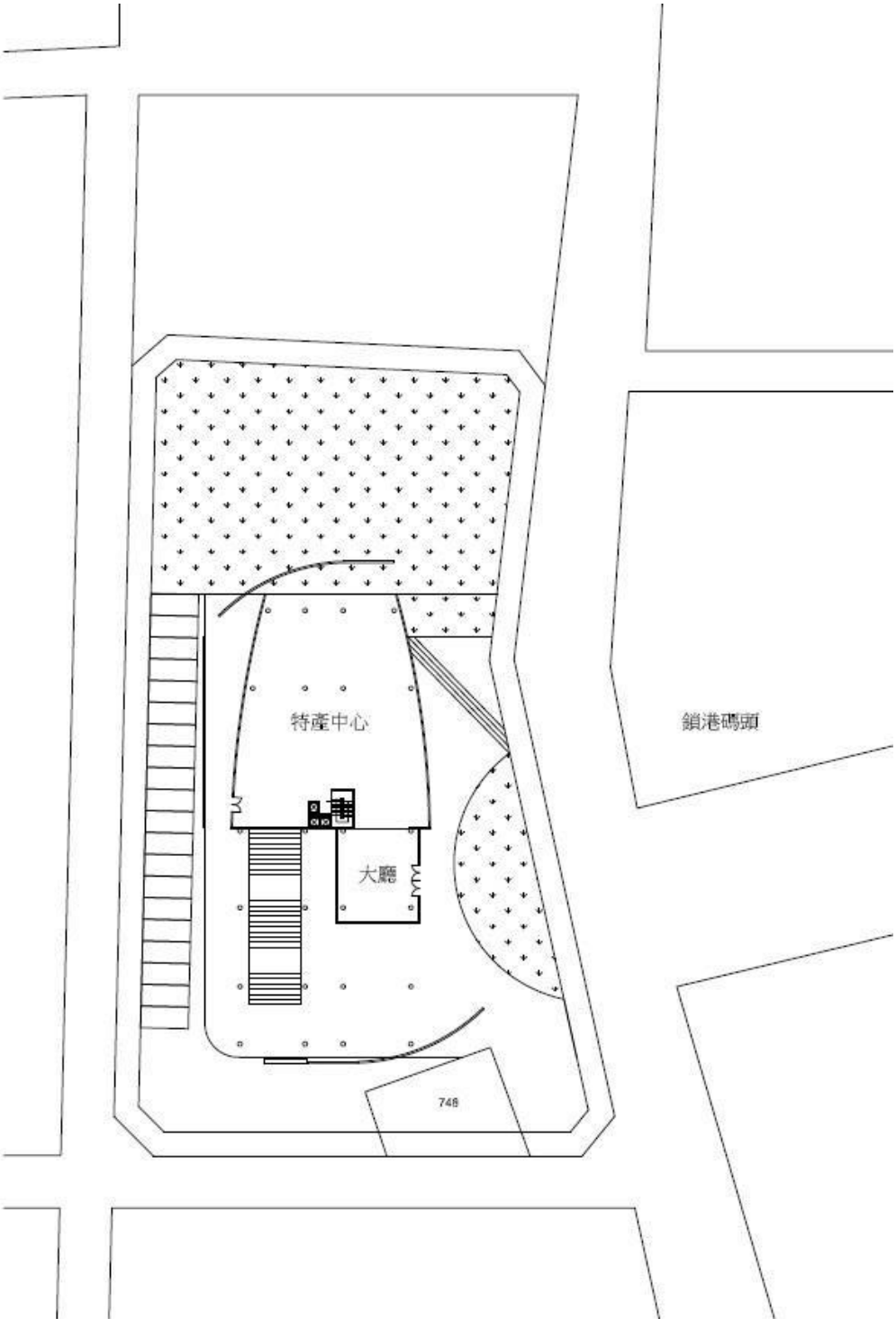


圖 4-1　一層平面配置圖

(三)空間配置構想

本計畫參酌法定建築量體，初步規劃空間機能主要為停車、商場、餐飲及飯店等，詳圖 4-2 至圖 4-4 所示，茲述如下。

1. 停車場空間

依申請執照用途計算與檢討，其停車空間為必要之設置範圍，停車數量約為汽車 18 台、大客車 2 台及機車 30 台。其設置範圍分布於基地內。

2. 商場空間

因基地為零售市場用地，故設計規劃為特產中心，增加當地經濟發展之效益，其規劃設置於一樓處且臨漁港面，以吸引遊客前往消費。

3. 餐廳空間

為增加建築多樣性之機能，其設置餐飲空間於二樓， 除可作為觀景餐廳功能外，亦可提供當地宴客等作用，增加在地便利性。

4. 飯店空間

為考慮香客與遊客等需求，在規劃方面三四樓為住宿空間，提供觀賞海景最佳區位，以吸引遊客前往鎖港觀光遊玩。



圖 4-2　外觀模擬圖



圖 4-3　東側外觀模擬圖



圖 4-4　西側外觀模擬圖

伍、變更內容

一、變更理由

(一)因應地方漁業與觀光產業發展需求，配合建設多元的集市販售空間

鎖港地區漁業發達，鎖港漁市除了當地居民前往批發選購外，亦吸引許多觀光客前往體驗並選逛新鮮漁獲，惟現況漁港旁之漁貨拍賣場環境較顯髒亂，亦無系統性的完整規劃，為推動地方特色產業並結合觀光發展，應利用鄰近漁港尚未開闢之零售市場用地，透過公共設施多目標使用並由民間自提BOT案進行開發營運，營造舒適且多元的販售空間，並提供完善的周邊服務設施，如商場、餐飲及觀景空間等。

(二)改善環境景觀，促使土地使用有效且多元利用

土地使用現況為草地，因位於紫微宮與鎖港漁港兩個重要節點之間，考量澎湖縣整體都市發展，已取得且未開闢之零售市場用地未能善盡發揮土地利用價值，實不符整體經濟效益。然本案建蔽率及容積率不利多元使用，故應儘速辦理變更土地使用管制要點，使其發揮潛在之利用價值，變更後零售市場用地得容納更豐富之服務，亦能透過整體規劃後增加綠美化的空間，藉此改善環境景觀。

(三)配合民間自提 BOT 案，開發尚未開闢之零售市場用地

本府於「變更鎖港地區主要計畫（第四次通盤檢討）（草案）」為配合民間自提BOT案，變更零售市場用地為觀光產業專用區，並報內政部都市計畫委員會審議中；惟經充分考量公眾效益及民間自提BOT案開發內容，依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，市場用地之多目標使用項目應可滿足未來所需，僅建蔽率及容積率部分因考量原民間自提BOT案開發需求為興建地上四層之複合式建築需酌予調整。故檢討後建議維持零售市場用地，保留鎖港都市計畫區僅有之零售市場用地，並調整土地使用管制要點，以提升土地資源效益及促進多元利用。

(四)本次未變更之零售市場用地，已納入該計畫區公共設施專案通盤檢討辦理

為配合民間自提BOT案之期程規劃，在考量部份零售市場用地仍有使用需求且尚未取得，及檢視其基地深度與鄰路面寬皆符合相關建築規定下，故747、748地號及部分746、750地號土地未納入本次變更範圍。惟為保障私有土地所有權人權益，已納入澎湖縣公共設施專案通檢辦理，且經109年7月31日澎湖縣都市計畫委員會第132次會議通過，刻正報內政部審議中。考量北側零售市場用地將發展為具商業性質之多元的集市販售空間，故在港區整體空間發展規劃，將南側之部分零售市場用地則以附帶條件方式變更為商業區，以促使土地有效利用。

二、變更內容

本計畫依前開規劃構想及上述變更理由，變更部分零售市場用地建蔽率及容積率，有關變更內容如表5-1所示。

表 5-1　變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由
		變更前	面積(公頃)	變更後	面積(公頃)	
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）	0.40	1.因應地方漁業與觀光產業發展需求，配合建設多元的集市販售空間。 2.改善環境景觀，促使土地使用有效且多元利用。 3.配合民間自提BOT案，開發規劃尚未開闢之零售市場用地。
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。		

註：實際面積應依後續定樁及地籍分割後測量面積為準。



圖 5-1　變更內容示意圖

表 5-2　本次變更前後土地使用計畫面積對照表

項目			變更前計畫面積（公頃）	本次變更增減面積（公頃）	本次變更後		
					計畫面積（公頃）	百分比(1)（%）	百分比(2)（%）
土地使用分區	住宅區		34.25	-	34.25	44.38	26.30
	商業區		3.15	-	3.15	4.08	2.42
	乙種工業區		6.81	-	6.81	8.82	5.24
	加油站專用區		0.61	-	0.61	0.79	0.47
	港區		6.53	-	6.53	8.46	5.02
	農業區		52.86	-	52.86	-	40.65
	合計		104.21	-	104.21	66.53	80.14
公共設施用地	機關用地		0.57	-	0.57	0.74	0.44
	國小用地		2.42	-	2.42	3.14	1.86
	公園用地		0.79	-	0.79	1.02	0.61
	兒童遊樂場用地		0.81	-	0.81	1.05	0.62
	綠地		0.04	-	0.04	0.05	0.03
	停車場用地		0.38	-	0.38	0.49	0.29
	零售市場用地	市（零）	0.67	-0.40	0.27	0.35	0.21
		市（零）一	-	+0.40	0.40	0.52	0.31
		小計	0.67	-	0.67	0.87	0.52
	加油站用地		-	-	0.00	0.00	0.00
	電力事業用地		-	-	0.12	0.16	0.09
	社教機構用地		-	-	0.22	0.29	0.17
	郵政事業用地		-	-	0.07	0.09	0.05
	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
	合計		-	-	25.83	33.47	19.86
都市發展用地面積（1）			77.18	-	77.18	100.00	-
計畫總面積（2）			130.04	-	130.04	-	100.00

註：本表所列變更面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 5-2　變更後都市計畫示意圖

陸、實施進度與經費

為配合推動民間自提BOT之重大建設開發，本計畫之實施進度與經費說明如下：

一、實施進度

考量本計畫將涉及變更主要計畫之都市計畫程序以及後續需由澎湖縣政府指導辦理開發程序，預計民國109年中前辦理完成都市計畫變更。

二、經費來源

本計畫範圍內均為縣有土地，免經徵購取得，並以民間自提BOT方式開發。

柒、土地使用分區管制要點

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質與鎖港沿海港區景觀，本計畫之土地使用管制得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，依「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」之規定辦理。

一、本計畫建築物及構造物之相關建造執照，應於申請執照前送請縣都市設計審議委員會審查同意。

二、（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。

附錄一　公開展覽前座談會會議紀錄

附錄一

副本

發文方式：自發　　檔　　號：
保存年限：

澎湖縣政府　函

地址：　88043澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：吳啓全
電話：06-9274400　分機502
傳真：06-9268120
電子信箱：fa49380@mail.penghu.gov.tw

88043
澎湖縣馬公市治平路32號
受文者：澎湖縣政府建設處
發文日期：中華民國108年12月27日
發文字號：府建城字第1080851856號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送108年12月26日舉辦「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」公開展覽前座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據108年12月20日府建城字第1080851504號開會通知單續辦。

正本：澎湖縣馬公市公所、馬公市鎖港里辦公處、馬公市鎖港里社區發展協會
副本：澎湖縣政府建設處

訂

縣長賴峰偉 公假
副縣長許智富 代行

線

本案依分層負責規定授權主管處長決行

「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

公開展覽前座談會

會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 12 月 26 日(星期四)上午 9 時 30 分

二、地點：馬公市鎖港里社區活動中心

三、主持人：建設處 陳科長尚佑　　記錄：吳啟全

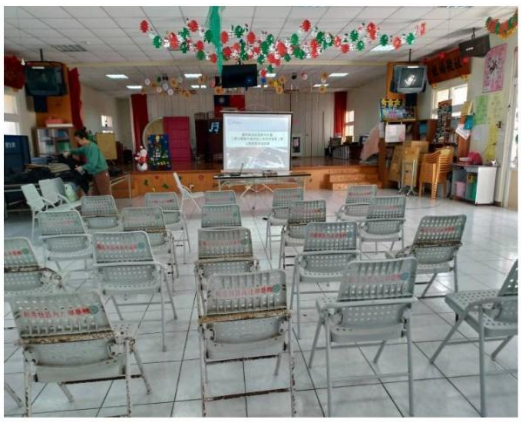
四、出列席單位與人員：詳簽到簿

五、簡報說明：(略)

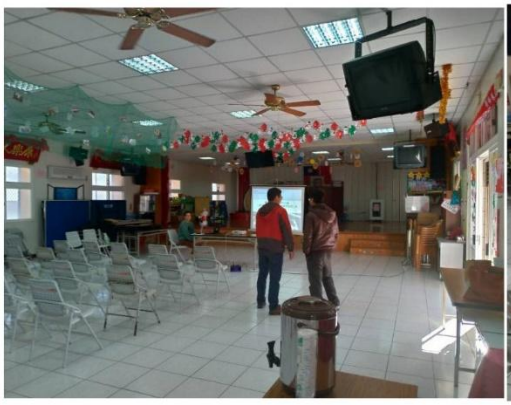
六、會議紀錄：

出席會議之公民及團體或地方代表等，除諮詢本次變更案主題內容外，尚無其他建議事項。

七、會議照片












附錄二　認定重大地方建設函

附錄二

正本

發文方式：自發

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣政府　函

地址：　88043澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：吳啓全
電話：06-9274400　分機502
傳真：06-9268120
電子信箱：fa49380@mail.penghu.gov.tw

88043
澎湖縣馬公市治平路32號
受文者：澎湖縣政府建設處
發文日期：中華民國109年1月3日
發文字號：府建城字第1090840031號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：為「變更鎖港地區都市計畫（部分零售市場土地使用強度）」1案，業經本府第921次縣務會議認定為本縣重大地方建設，同意依都市計畫法第27條第1項第4款辦理，請查照。

訂

正本：澎湖縣政府建設處
副本：

縣長賴峰偉

線

本案依分層負責規定授權主管處長決行

附錄三　澎湖縣都市計畫委員會109年度第131次會議紀錄

附錄三

副本

發文方式：自發

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣政府　函

地址：　88043澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：吳啓全
電話：06-9274400　分機502
傳真：06-9268120
電子信箱：fa49380@mail.penghu.gov.tw

88043
澎湖縣馬公市治平路32號
受文者：澎湖縣政府建設處
發文日期：中華民國109年2月27日
發文字號：府建城字第1090841628號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送本縣都市計畫委員會109年2月15日第131次會議審查「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」等3案會議紀錄1份，請查照。

說明：倘貴委員對本次會議紀錄有相關建議，請於109年3月15日前以書面通知本府。

正本：賴主任委員峰偉、洪副主任委員慶鷲、許委員智富、鄭委員嘉薇、蔡委員有忠、陳委員美齡、洪委員棟霖、許委員宗民、吳委員俊霖、葉委員竹林、張委員學聖、鄭委員明源、廖委員堅志、蔡委員俊哲、陳委員啓中、許委員萬昌、于委員錫亮、陳委員英俊、陳委員清志、林委員耀根、薛委員宏營、郭委員瑞坤

副本：澎湖縣政府建設處、城都國際開發規劃管理顧問有限公司

訂

縣長賴峰偉

線

澎湖縣都市計畫委員會 第131次會議紀錄

一、 時間：109年2月15日上午9時30分

二、 地點：本府3棟2樓第二會議室

三、 主持人：洪副主任委員慶鷙 代理　　紀錄：吳啓全

四、 出（列）席單位：詳簽到簿

五、 提案討論：詳附件

六、 散會：上午12時15分

澎湖縣都市計畫委員會109年度第131次會會議提案討論

討論事項	第　一　案	所屬鄉鎮市	馬公市
案由	**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**		
說明	**一、計畫緣起：** 鎖港都市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」北側門戶區位，周邊具有山水沙灘、濕地、蒔裡沙灘、青灣仙人掌公園等觀光資源，其中鎖港漁港為澎南觀光景點必經之地，也是僅次於馬公港之另一重要深水港口。 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。此外，近年來鎖港地區更受鄰近之馬公商港以及龍門漁港的競爭，馬公商港設有客運碼頭，而龍門漁港亦提供客、貨運的服務，且距鎖港碼頭僅10公里，港口營運競爭激烈，鎖港應積極思考產業轉型，以創造市場區隔。 因此，為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，並因應漁業與觀光產業需求，本府於民國 105 年 10月 19 日發布實施「變更鎖港地區都市計畫（批發市場用地為零售市場用地）案」，將原批發市場用地（0.46 公頃）變更為零售市場用地。而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，同時達到政府、民間與投資業者三贏的最佳方案。除此並透過民間自提BOT結合鎖港漁港周邊土地以及觀光資源，發展濱海觀光廊帶，期望帶動地區整體開發的觀光效益，確有迅行調整土地使用分區管制要點之需要，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。 **二、法令依據：** 依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之規定辦理。 **三、辦理機關：**澎湖縣政府		

明	**四、變更位置、範圍與面積：** 本計畫位於「鎖港地區都市計畫」內之零售市場用地，面積約0.40公頃，東側為港區（鎖港漁港），西側為停車場用地，北側與南側皆為工業區。 **五、變更理由：** **（一）因應地方漁業與觀光產業發展需求，配合建設多元的集市販售空間** 鎖港地區漁業發達，鎖港漁市以下午時間開放為主，除了當地居民前往批發選購外，亦吸引了許多觀光客前往體驗並選購新鮮漁獲，現況漁港旁之漁貨拍賣場環境較顯髒亂，亦無系統性的完整規劃，為推動地方特色產業並結合觀光發展，應利用鄰近漁港尚未開闢之零售市場用地，透過民間自提BOT開發計畫，營造舒適且多元的販售空間，並提供完善的周邊服務設施，如商場、餐飲及觀景空間等。 **(二)改善環境景觀，促使土地使用有效且多元利用** 土地使用現況為草地，因位於紫微宮與鎖港漁港兩個重要節點之間，考量澎湖縣整體都市發展，已取得且未開闢之零售市場用地未能善盡發揮土地利用價值，實不符整體經濟效益。然本案建蔽率及容積率不利多元使用，故應儘速辦理變更土地使用管制要點，使其發揮潛在之利用價值，且變更後零售市場用地得允許引入更多元的販售方式，以及透過整體規劃後增加綠美化的空間，藉此改善環境景觀。 **（三）配合民間自提BOT案，開發尚未開闢之零售市場用地** 本府將透過民間自提BOT案，開發規劃零售市場用地。藉由開發規劃，提升土地資源效益並促進多元利用，亦提供觀光旅客及在地居民一處結合在地飲食、文化與風貌之建設，打造鎖港觀光新亮點。 **六、變更內容：** 變更0.40公頃零售市場用地為零售市場（一）用地，有關變更內容如表1及圖1所示。 **七、實施進度與經費：** 考量本計畫將涉及變更主要計畫之都市計畫程序以及後續需由澎湖縣政府指導辦理開發程序，預計民國109年中前辦理完成都市計畫變更。 本計畫範圍內均為縣有土地，免經徵購取得，並以民間自提BOT方式開發。

	八、土地使用分區管制要點 (一)本計畫建築物及構造物之相關建造執照，應於申請執照前送請縣都市設計審議委員會審查同意。 (二)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280。 **九、公開展覽期間及人民團體陳情意見** (一)公開展覽期間:109年1月7日至109年2月5日 (二)登報公告期間:109年1月4日至109年1月6日 (三)說明會辦理日期:109年1月17日 (四)人民陳情意見：暫無。
辦法	提請本縣都市計畫委員會第131次會審議，通過後呈報內政部都市計畫委員會審查。
決議	請將下列意見納入計畫書圖修正，修正後通過。 一、 零售市場用地(市(零)一)建蔽率70%及容積率280%，請增加樓地板面積說明及加強敘明變更理由。 二、 本案土管要點增列辦理公共設施多目標使用者，得依照106年9月20日內政部台內營字第 1060813594 號令修正發布當時之規定，申請作公共設施多目標使用。



圖 1　變更位置示意圖

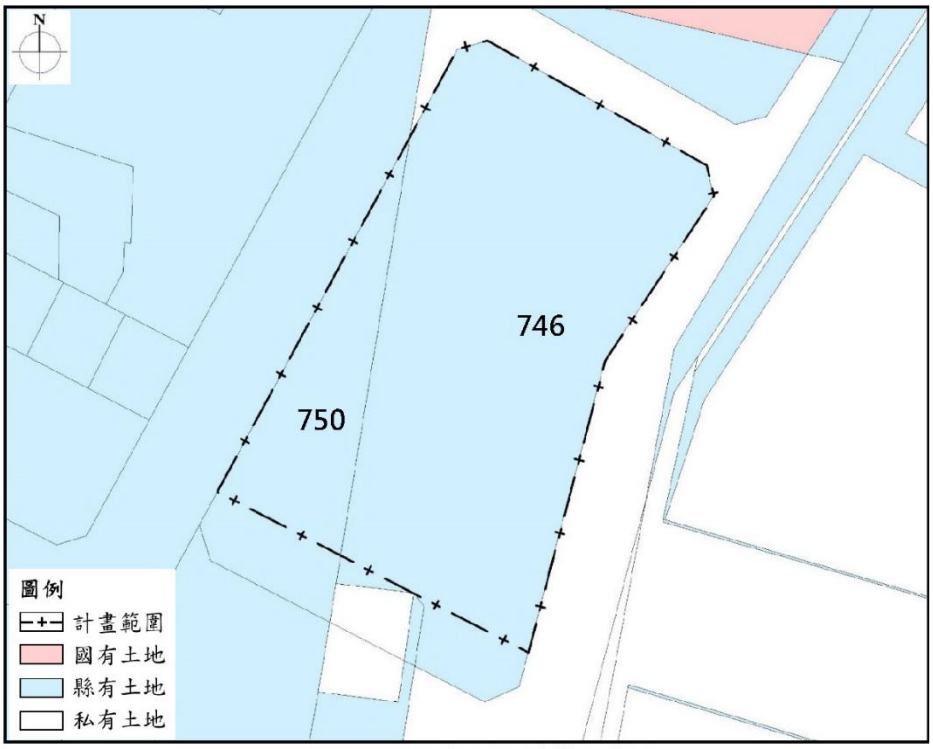


圖 2　本計畫土地權屬示意圖

表1　變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由
		變更前	面積(公頃)	變更後	面積(公頃)	
1	鎮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）	0.40	1.因應地方漁業與觀光產業發展需求，配合建設多元的集市販售空間。 2.改善環境景觀，促使土地使用有效且多元利用。 3.配合民間自提BOT案，開發規劃尚未開闢之零售市場用地，提升土地資源效益並促進多元利用。
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 **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280**；其餘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。		

註：實際變更面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

附錄四　內政部都市計畫委員會第973次會議紀錄

附錄四

內政部都市計畫委員會第 973 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 7 月 28 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：陳志賢

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 972 次會議紀錄。

決　　定：確定。

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（第二次通盤檢討）案」。
第 2 案	新北市政府函為「變更蘆洲都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。
第 3 案	新北市政府函為「變更深坑都市計畫（農業區為河川區）（配合景美溪深坑區阿柔洋 24 號前護岸工程）案」。
第 4 案	桃園市政府函為「變更龜山都市計畫、桃園市都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫、中壢平鎮都市擴大修訂計畫、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫）（第一階段）案」。
第 5 案	桃園市政府函為「變更大溪都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）（第二階段）再提會討論案」。
第 6 案	南投縣政府函為「變更草屯都市計畫（部分住宅區、綠地用地、公兒用地、農業區、學校用地、運動場用

地、道路（特別管制區）、農業區（特別管制區）、人行步道為產業專用區、住宅區、管理服務用地、污水處理場用地、綠地用地、公園用地、變電所用地、滯洪池用地、滯洪池（特別管制區）、自來水事業用地、道路用地）案」。

第 7 案：臺南市政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）（變更案第 8 案-公九附帶條件）案」。

第 8 案：澎湖縣政府函為「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」。

第 9 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區芝蘭段一小段 52 地號等機關用地（第二職業訓練中心）為社教用地主要計畫案」。

第１０案：內政部為「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」再提會討論案。

八、報告案件：

第 1 案：監察院 109 司調 45 案調查意見略以，由於司法實務對於刑法上公務員認定標準不一，囑就有關內政部都委會委員，研議是否仿照國外作法，以書面告知外聘專家學者，其具有公務員身分，避免因不瞭解相關法令及司法實務見解，致罹刑章，誤蹈法網案。

九、散會：中午 12 時 45 分。

第 8 案：澎湖縣政府函為「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」。

說　　明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會109年2月15日第131次會審議通過，並准澎湖縣政府109年4月8日府建城字第1090020764號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

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：無。

決　　議：本案除下列各點外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案變更排除私有土地部分而將原零售市場用地一分為二，請縣政府詳予補充變更之完整性與妥適性、剩餘原計畫土地後續處理措施、是否產生畸零地情形及有無影響私有土地所有權人之權益，並納入計畫書敘明。

二、土地使用管制要點部分：本案變更後之零售市場用地建蔽率與容積率，不得大於「都市計畫法臺灣省施行細則」規定之70%、240%，並刪除「並得依照106年9月20日內政部台內營字第1060813594

號令修正發布當時之規定，申請作公共設施多目標使用」等文字，以符規定。

三、計畫書、圖請依「都市計畫書圖製作要點」相關規定辦理，以資完備。