擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫－配合馬公市篤行十村容積移轉案計畫書

澎湖縣政府

中華民國 106 年 3 月

擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫-配合馬公市篤行十村容積移轉案計畫書

澎湖縣政府

澎湖縣擬定都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫－配合馬公市篤行十村容積移轉案計畫書	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及第 22 條	
擬定都市計畫機關	澎湖縣政府	
申請變更都市計畫之機關或土地權利關係人姓名	澎湖縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國 105 年 11 月 16 日至民國 105 年 12 月 15 日止，計 30 天，公告於澎湖縣政府建設處、馬公市公所及西文里辦公處
	公開說明會	民國 105 年 12 月 1 日，於澎湖縣政府地下室大禮堂（澎湖縣馬公市治平路 32 號）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	民國 105 年 12 月 23 日第 122 次澎湖縣都市計畫委員會審議通過、民國 106 年 2 月 23 日第 123 次澎湖縣都市計畫委員會審議通過

目　　錄

壹、緒論

一、計畫緣起 1-01
二、法令依據 1-01
三、計畫位置、範圍與面積 1-01

貳、現行都市計畫及相關法令概述

一、歷次都市計畫辦理情形及現行計畫概述 2-01
二、相關法令概述 2-04

參、發展現況分析

一、上位及相關計畫之指導 3-02
二、自然環境分析 3-09
三、人口及產業發展現況分析 3-11
四、土地使用現況 3-13
五、交通運輸系統現況 3-15
六、土地權屬及土地地價分析 3-18
七、都市防災分析 3-19

肆、規劃原則與構想

一、篤行十村眷村文化保存園區保存計畫摘要 4-01
二、篤行十村辦理等值容積移轉計算方式 4-07
三、發展定位及規劃原則 4-12

伍、實質發展計畫

一、計畫年期 5-01
二、計畫範圍與面積 5-01
三、計畫人口與密度 5-01
四、土地使用及公共設施計畫 5-01
五、交通運輸系統計畫 5-03
六、都市防災計畫 5-04
七、土地使用分區管制要點 5-05
八、都市設計準則 5-06

陸、事業及財務計畫 6-01

附錄一、澎湖縣都市計畫委員會第 122 次會議記錄

附錄二、澎湖縣都市計畫委員會第 123 次會議記錄

圖　目　錄

圖 1-1　計畫位置示意圖.....1-02
圖 2-1　計畫範圍現行計畫示意圖.....2-03
圖 3-1　澎湖區域計畫發展願景示意圖..... 3-04
圖 3-2　澎湖縣第四期離島綜合建設實施方案（草案）空間發展定位圖..... 3-06
圖 3-4　馬公市近十年人口成長趨勢圖..... 3-11
圖 3-5　計畫範圍內土地使用現況示意圖..... 3-13
圖 3-6　計畫範圍周邊區域土地使用現況示意圖..... 3-14
圖 3-7　計畫區及周邊道路系統示意圖..... 3-15
圖 3-8　計畫範圍內土地權屬及管理機關分布示意圖..... 3-17
圖 3-9　澎湖縣馬公市淹水潛勢圖..... 3-20
圖 3-10　都市防災計畫示意圖..... 3-21
圖 4-1　眷村文化園區初步規劃構想示意圖.....4-03
圖 4-2　眷村文化園區重要節點分布示意圖.....4-04
圖 4-3　眷村文化園區動線與路線示意圖.....4-05
圖 4-4　眷村文化園區建築量體配置示意圖.....4-05
圖 4-5　眷村文化園區開放空間系統配置示意圖.....4-06
圖 4-6　篤行十村辦理容積移轉基地位置示意圖.....4-07
圖 4-7　容積送出基地（篤行十村）土地權屬及現行計畫示意圖.....4-08
圖 4-8　容積接受基地（中華路散戶基地）土地權屬及現行計畫示意圖.....4-09
圖 4-9　容積接受基地（澎湖二村地區）土地權屬及現行計畫示意圖.....4-10
圖 4-10　調整前後地籍及權屬示意圖.....4-13
圖 5-1　擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫土地使用計畫示意圖.....5-02
圖 5-2　擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫道路系統示意圖.....5-03
圖 5-3　擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫都市防災示意圖.....5-04
圖 5-3　擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫退縮建築規定示意圖.....5-05

表　目　錄

表 2-1　歷次都市計畫通盤檢討辦理情形綜理表.....2-01
表 2-2　現行馬公都市計畫土地使用計畫面積分配表.....2-02
表 3-1　本計畫區上位及相關計畫說明一覽表..... 3-01
表 3-2　澎湖縣民國 104 年月平均氣候統計資訊表..... 3-09
表 3-3　馬公市近十年歷年人口概況表..... 3-11
表 3-4　計畫範圍所屬行政區 100 年工商業場所單位員工概況表..... 3-12
表 3-5　計畫區周邊自行車道與景點路線表..... 3-16
表 3-6　計畫範圍內土地權屬統計表..... 3-17
表 3-7　計畫範圍內公告現值及公告地價統計表..... 3-18
表 3-8　近年澎湖縣颱風與豪雨災害地點及類型彙整表..... 3-19
表 4-1　容積送出基地土地清冊.....4-08
表 4-2　容積接受基地（中華路散戶基地）土地清冊.....4-09
表 4-3　容積接受基地（澎湖二村地區）土地清冊.....4-10
表 5-1　細部計畫土地使用計畫一覽表.....5-01

壹、緒論

一、計畫緣起

篤行十村位於澎湖馬公本島西南側，前身為日據時期澎湖島要塞司令部和馬公重砲兵大隊軍官宿舍。二戰後由國民政府接收，改為澎湖防衛司令部軍官有眷宿舍，並命名為「篤行十村」。篤行十村為目前澎湖地區僅存之日式宿舍群，聚落保存完整，周邊文化資產氣息亦相當豐富，包括金龜頭砲台、觀音亭、台灣總督府專賣局澎湖出張所、天后宮、郵便局等古蹟或歷史建築。

為保存篤行十村其特有眷村紋理並確保眷村文化得以永續傳承，澎湖縣政府於96年11月21日依文資法公告為澎湖縣歷史建築，並於98年4月8日公告發布實施「變更暨擴大馬公都市計畫（配合馬公新復里更新地區）主要計畫案」配合劃定為眷村風貌特定專用區，為使歷史建築保存與地方發展相得益彰，除了推動長期完善的修復計畫外，再利用的方向也以永續經營之思維建構，期使眷村文化保存園區朝向更多元發展，同時也創造文化資產保存與地方發展雙贏的局面。

澎湖縣政府於103年11月6日依「國軍老舊眷村改建條例」及「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」提報「澎湖縣眷村文化保存計畫書（澎湖縣歷史建築篤行十村文化保存園區）」經國防部選定並審查同意。爰此，依相關法令辦理容積移轉作業，以容積價值不減損為原則，將篤行十村所在之澎湖縣馬公市馬公段2652-7等6筆土地指定為容積送出基地，指定中華路散户基地及澎湖二村地區為容積接受基地（中華路散户基地無涉都市計畫變更作業），在確認容積移入量及價值後，將剩餘容積價值全數移入澎湖二村地區。

土地權屬多為國防部管有之澎湖二村地區，係屬馬公都市計畫區內之住宅區，因土地長期閒置，將對都市建設及地方繁榮造成影響，本次配合篤行十村之容積移轉作業，擬定細部計畫予以整體考量及規劃，爰依都市計畫法第17條及第22條規定辦理本案之擬定細部計畫作業。

二、法令依據

本案係依據都市計畫法第17條及第22條規定辦理擬定細部計畫。

三、計畫位置、範圍與面積

計畫範圍位於澎湖縣馬公市文化段土地，為馬公都市計畫東側，計畫範圍南臨永福街、東臨文學路、西側及北側面馬公國小（文中3用地），計畫面積約1.11公頃，詳圖1-1所示。

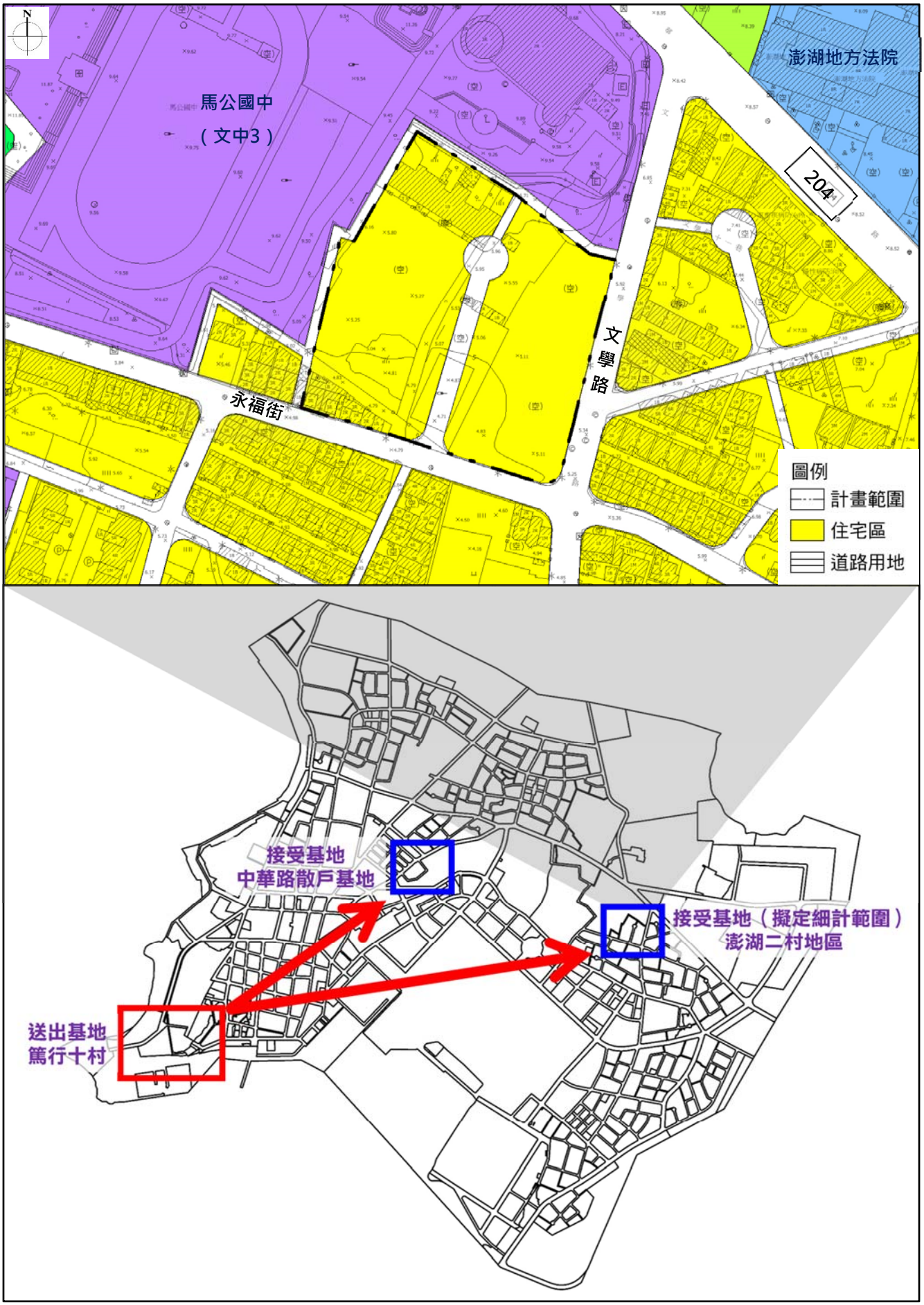

馬公國中
（文中3）
澎湖地方法院
204
文學路
永福街
圖例
計畫範圍
住宅區
道路用地
接受基地
中華路散戶基地
接受基地（擬定細計範圍）
澎湖二村地區
送出基地
篤行十村

圖 1-1　計畫位置示意圖

貳、現行都市計畫及相關法令概述

一、歷次都市計畫辦理情形及現行計畫概述

（一）歷次都市計畫辦理情形

馬公都市計畫歷次都市計畫通盤檢討辦理情形如表2-1所示。

表 2-1　歷次都市計畫通盤檢討辦理情形綜理表

項次	公告字號	實施日期	案名	內容摘要
1	-	62.12.01	馬公擴大暨修訂都市計劃	1. 配合觀光及漁業之發展，將濱海新生地計劃納入範圍內。 2. 因應人口增長，擴大住宅區面積。 3. 訂定土地使用分區計畫。 4. 計畫人口為60,000人。 5. 計畫年期為民國79年。
2	澎府建土字第50155號	76.12.15	變更馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）案	1. 調整計畫年期為民國90年。 2. 計畫人口為60,000人，居住密度每公頃約370人。 3. 配合馬公第三漁港範圍調整馬公都市計畫範圍，由523.50公頃調整為581.20公頃。 4. 因天后宮列為國家一級古蹟，故將其周圍巨傳統建築風貌之地區變更為保存區，並增訂其強度及容許使用項目管制，以保持原有環境特色，並利觀光事業之發展。
3	府觀發字第0920051822號	92.09.12	變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）案	1. 簡化計畫名稱，將原計畫名稱「變更馬公擴大暨修訂都市計畫（第二次通盤檢討）」，變更為「變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）」。 2. 調整計畫年期為民國100年。 3. 重新丈量計畫面積，原計畫圖比例尺三千分之一，修正至一千分之一，計畫面積調整為570.47公頃。 4. 計畫人口由60,000人調整為66,000人。 5. 增列計畫區內符合多目標使用方案之公共設施得做多目標使用。 6. 增訂都市防災計畫。 7. 增訂土地使用分區管制要點。 8. 增訂分期分區發展計畫（劃設已發展區及優先發展區）。 9. 增訂事業及財務計畫。
4	府建城字第10400684441號	105.01.05	變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	1. 調整計畫年期為民國110年。 2. 調整計畫面積為581.36公頃。 3. 重新檢討人口成長趨勢及相關重大建設影響，計畫人口由66,000人調整為38,000人。 4. 修正各機關用地位置及指定使用之說明。 5. 修訂土地使用分區管制要點。

（二）現行計畫概述

現行馬公都市計畫為第三次通盤檢討（第一階段），自105年1月5日公告發布實施後尚未有核定之個案變更內容，現行計畫土地使用面積詳表2-2所示。

表 2-2　現行馬公都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積（公頃）	佔計畫面積百分比（%）	佔都市發展用地面積百分比（%）
土地使用分區	住宅區	122.36	21.05	25.74
	商業區	32.69	5.62	6.88
	甲種工業區	13.39	2.30	2.82
	乙種工業區	18.72	3.22	3.94
	工業區	2.02	0.35	0.42
	旅館區	2.38	0.41	0.50
	保存區	5.08	0.87	1.07
	古蹟保存區	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區	0.04	0.01	0.01
	歷史風貌特定專用區	0.36	0.06	0.08
	漁業區	46.4	7.98	9.76
	電信專用區	0.73	0.13	0.15
	觀光事業特定專用區	1.85	0.32	0.39
	景觀保護區	0.19	0.03	0.04
	眷村風貌特定專用區	2.23	0.38	0.47
	特定文化專用區	0.22	0.04	0.05
	文教區	0.21	0.04	0.04
	水域	28.61	4.92	--
	港埠專用區	6.85	1.18	1.44
	農業區	76.03	13.08	--
	小計	360.36	61.99	--
公共設施用地	機關用地	27.05	4.65	5.69
	學校用地	51.66	8.89	10.87
	公園用地	32.74	5.63	6.89
	公園兼兒童遊樂場	2.66	0.46	0.56
	體育場用地	7.75	1.33	1.63
	綠地	0.76	0.13	0.16
	市場用地	1.15	0.20	0.24
	廣場用地	0.33	0.06	0.07
	廣場兼停車場用地	4.95	0.85	1.04
	加油站用地	0.7	0.12	0.15
	港埠用地	10.09	1.74	2.12
	醫院用地	0.98	0.17	0.21
	社教機構用地	1.43	0.25	0.30
	墓地	1.39	0.24	0.29
	電力事業用地	1.47	0.25	0.31
	變電所用地	0.31	0.05	0.07
	自來水事業用地	0.39	0.07	0.08
	污水處理場用地	3.66	0.63	0.77
	人行廣場用地	1.47	0.25	0.31
	道路用地	70.06	12.05	14.74
	小計	221	38.01	--
總面積		581.36	100	--
都市發展用地面積		475.33	--	100

資料來源：變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）書，105 年 1 月。

本次擬定細部計畫範圍面積約1.11公頃，區內包括1.02公頃之住宅區（91.89%）及0.09公頃之道路用地（8.11%），詳圖2-1所示。

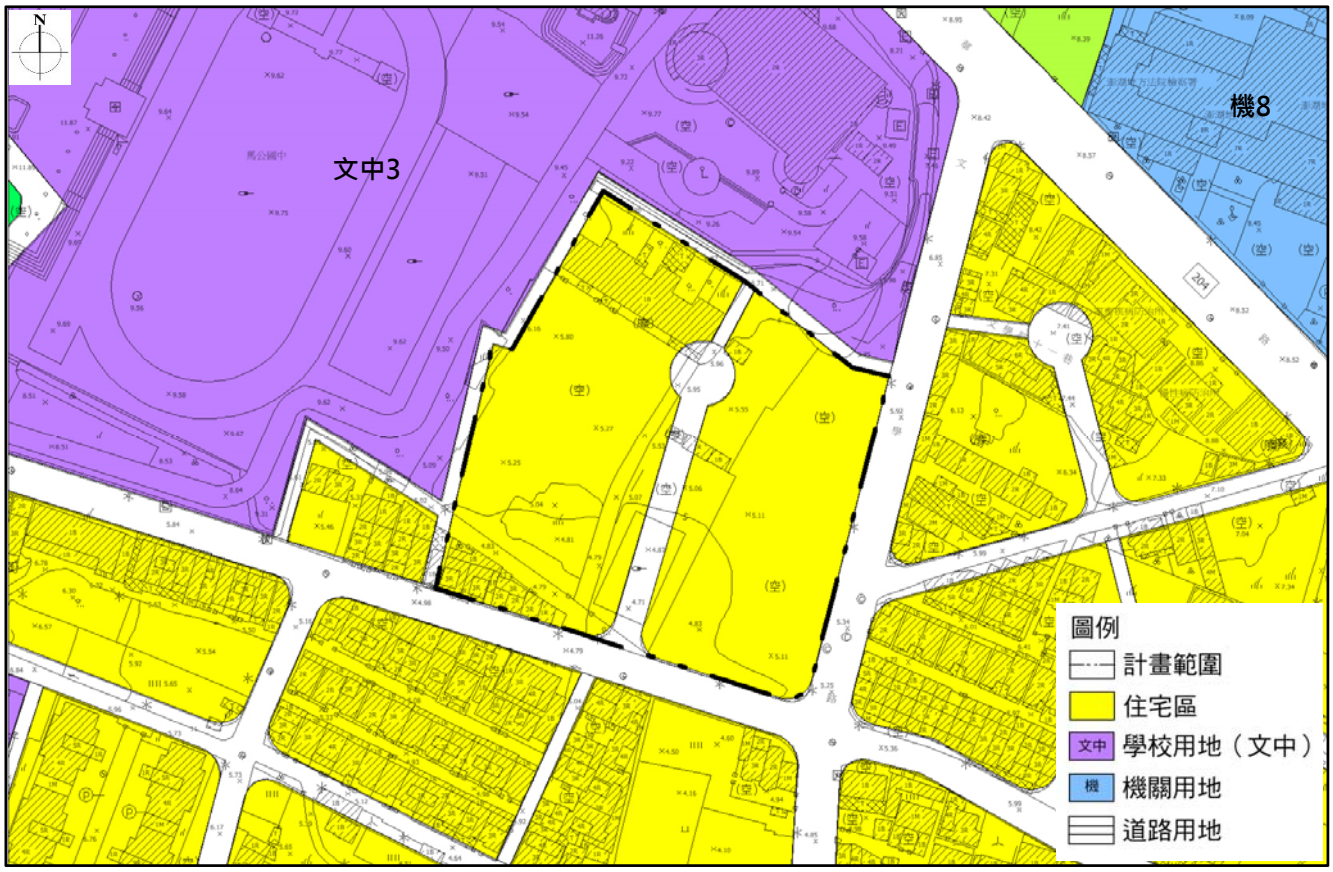


圖 2-1　計畫範圍現行計畫示意圖

（二）現行土地使用分區管制要點摘要

1.住宅區建蔽率、容積率除細部計畫另有規定者從其規定外建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

2.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：

（1） 建築基地設置公共獎勵部份，除細部計畫另有規定者外應依「建築技術規則」建築設計施工篇地第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之相關規定辦理。

（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。但已不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。

（3） 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基金管理營運者。

（4） 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.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。

4.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。

二、相關法令概述

為保存篤行十村其特有眷村紋理，將指定篤行十村為容積送出基地，指定中華路散户基地及澎湖二村地區為容積接受接地（詳前圖1-1所示），爰此將依相關法令辦理擬定澎湖二村地區細部計畫及容積移轉作業，與其相關之法令茲整理說明如下：

（一）都市計畫法

依據「都市計畫法」第22條規定：「細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就下列事項表明之：1.計畫地區範圍、2.居住密度及容納人口、3.土地使用分區管制、4.事業及財務計畫、5.道路系統、6.地區性之公共設施用地、7.其他。前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。」

（二）國軍老舊眷村改建條例

依據「國軍老舊眷村改建條例」第11條規定：「…核定為眷村文化保存之土地，國防部應連同建物無償撥用地方政府。經撥用之土地與建物管理機關為申請保存之直轄市、縣（市）政府。前項直轄市、縣（市）政府獲得無償撥用之土地，應依都市計畫法辦理等值容積移轉國防部處分。」

（三）都市計畫容積移轉實施辦法

1.第 6 條第 1 項規定：「送出基地以下列各款土地為限：一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。」

2.第 7 條規定：「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限。…」

3.第 8 條規定：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」

4.第 9 條第 1 項及第 2 項規定：「接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：接受基地移入之容積＝送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率。

前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：第 6 條第 1 項第 1 款土地之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積×〔1 －（送出基地現已建築之容積／送出基地之基準容積）〕」

5. 第 13 條：「送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第 6 條第 1 項第 1 款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

前項贈與登記為公有之土地中，屬第 6 條第 1 項第 2 款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。」

（四）澎湖縣都市計畫容積移轉審查許可條件作業要點

1.第 2 點：「本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之土地，係指下列各款之一：（一）經主管機關指定之古蹟及歷史建築。（二）依其它規定認定有保存價值並經本府公告之聚落或建築。」

2.第 5 點：「接受基地之移入容積超過一千五百平方公尺者，申請辦理容積移轉前，應先經本縣都市計畫委員會審查通過。」

3.第 7 點：「接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地各筆公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。」

（五）國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法

1.第 6 條：「主管機關應於選定保存眷村後，向受保存眷村之地方政府，提出載明可接受建築基準容積之基地清單，或同意地方政府依據眷村文化保存計畫辦理容積移轉。

主管機關依前項規定提出基地清單後，地方政府應於一個月內同意，並於同意後三個月內完成地方都市計畫審議程序；由地方政府依據眷村文化保存計畫辦理容積移轉者，亦同。地方政府未依期限完成者，主管機關得廢止該保存眷村之選定。…」

2.第 7 條：「主管機關應於內政部同意容積移轉後，二個月內，核准眷村文化保存計畫 ，並依計畫支付開辦費用。 前項開辦費用以核定計畫之軟、硬體設施為限。保存眷村開辦完成後，後 續軟、硬體維護及管理費用，由地方政府負擔。…」

3.第 8 條：「主管機關應於核定眷村文化保存計畫後，二個月內，將保存眷村土地，依現況點交並無償撥用予地方政府。地方政府受無償撥用之保存眷村土地，不得變更土地使用用途或移作他項使用。」

（六）各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則

各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第二十六條或國有財產法第38條申辦撥用時，以無償為原則。但下列不動產，應辦理有償撥用：

1.國有學產不動產，非撥供公立學校、道路、古蹟使用者。

2.獨立計算盈虧之非公司組織之公營事業機構與其他機關間互相撥用之不動產。

3.專案核定作為變產置產之不動產，非撥供道路使用者。

4.管理機關貸款取得之不動產，其處分收益已列入償債計畫者。

5.抵稅不動產或稅捐稽徵機關承受行政執行機關未能拍定之不動產。

6.特種基金與其他機關間互相撥用之不動產，且其非屬財務確屬困難之校務基金或地方教育發展基金申請撥用特種基金以外不動產供公立學校使用之情形者。

7.屠宰場、市場、公共造產事業使用之不動產，且其非屬地方政府同意無償撥用其所有不動產之情形者。

8.都市計畫住宅區、商業區、工業區不動產、特定專用區容許住、商、工業使用之不動產，或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地及其地上建築改良物，且其非屬下列情形之一者：…。

9.前款不動產屬都市計畫範圍內者，其土地於中華民國九十四年八月四日後，變更為非供住、商、工業性質之使用分區或容許使用項目，且其變更非屬下列情形之一者：…。

10.其他依法令規定應辦理有償撥用之不動產。…

參、發展現況分析

本章彙整本計畫區上位及相關計畫，如表3-1所示，相關上位及相關計畫對本計畫區之影響茲說明如後。

表 3-1　本計畫區上位及相關計畫說明一覽表

項次	政策或計畫	計畫內容	對本計畫之指導
1	全國區域計畫修正案（草案），民國105年	1.配合國土計畫法草案架構，將現行區域計畫調整為政策計畫，俾利指導直轄市、縣市區域計畫進行實質空間規劃，未來可銜接轉化為「全國國土計畫」。 2.綜整氣候變遷趨勢、糧食安全需求、利用申請設施型使用分區變更區位指導原則、檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域等，建立計畫引導土地使用模式與管制內容。	本計畫屬城鄉發展區且鄰近海岸及海域地區，為產業、社會及生活之重要發展地區，其住宅發展型態應以優質生活健康為策略目標，創造寧適居住、創意生產與健康休閒、人本多元幸福及健康有機樂活等住宅單元。
2	擬定「澎湖區域計畫及研究規劃」案（先期規劃報告），民國104年	對澎湖的總體定位為「國際觀光低碳度假島」，並訂定「從區域發展體現觀光體驗，以六感加一行銷，促成有趣、歡樂、難忘的深度旅遊」之發展方向。	本計畫位於「觀光核心區」，為提供政經發展、生活機能的主要核心，應具備提供島嶼門戶之生活、生產、生態所需各項機能，未來應依循其空間發展構想，以及依循區域計畫指導合理開發利用土地。本計畫為保存篤行十村眷村文化園區，規劃將等值容積移出至澎湖二村地區，除活化閒置土地，亦提昇澎湖二村地區及周邊住宅區生活環境水平，辦理本次擬定細部計畫作業。
3	變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討第一階段），民國104年	「都市計畫法」第26條規定辦理通盤檢討作業，馬公市以發展成為「海洋水岸觀光城市」為定位，並以作為澎湖地域振興的起點、為有歷史特色的現代都市、滿足日常生活所需公共服務與高品質休閒生活的城市、體驗多元與優質觀光環境的城市與永續發展的島嶼城市為發展目標。	本計畫位於「核心商業區」且鄰近「水岸港區」，為「海洋水岸觀光城市」發展定位下之重要亮點，應發展充足的都市服務機能，提供安適、便利的公共與商業服務環境。
4	澎湖縣第四期離島綜合建設實施方案（第四期），民國103年	本計畫主要是依據「離島建設條例」第5條之規定，擬定澎湖縣之建設方案，馬公市共有15項軟硬體建設方案。	本計畫區屬於「多元創意生活城」，透過環境改善、產業活化以及觀光景點的軟硬體設施改善，發揮馬公市自然景觀與人文歷史觀光資源豐沛之優勢。
5	澎湖觀光發展整體計畫（期末報告），民國104年	將澎湖定位為「國際觀光渡假島」，依澎湖群島島嶼環境特色、旅遊季節特性、觀光運輸服務、開發總量管制、相關服務設施需求、土地使用及管理架構、經營管理策略等內容，作為國家風景區未來發展及土地使用計畫之上位指導，及土地開發之依據。	本計畫位於馬公觀光都市遊憩系統，緊鄰入口門戶、港區且周邊擁有中央街、天后宮等眾多歷史文化類之遊憩景點，發揮馬公市自然景觀與人文歷史觀光資源豐沛之優勢，形塑居民及遊客體驗生活的創意城市。

一、上位及相關計畫之指導

（一）全國區域計畫，民國 102 年

1. 計畫內容

（1）計畫範圍與年期

該計畫範圍包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域，計畫年期為民國115年。

（2）計畫重點

A.配合國土計畫法草案架構，將現行區域計畫調整為政策計畫，俾利指導直轄市、縣市區域計畫進行實質空間規劃，未來可銜接轉化為「全國國土計畫」。

B.因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則，並將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。

C.依據糧食安全需求，研訂全國及直轄市、縣（市）農地需求總量，並依據農地分類分級原則，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定原則，俾據以檢討變更其區位及範圍，配合加強農地使用管制以維護糧食生產環境。

D.利用申請設施型使用分區變更區位指導原則，建立計畫引導土地使用模式。

E.檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應特殊土地使用管制需求。

（3）發展定位與空間規劃構想

A.賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。

B.確保農地總量，並維護糧食生產環境。

C.配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。

D.加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。

E.整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。

F.檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。

G.落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。

H.擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

2. 對本計畫指導

本計畫屬城鄉發展區且鄰近海岸及海域地區，為產業、社會及生活之重要發展地區，其住宅發展型態應以優質生活健康為策略目標，創造寧適居住、創意生產與健康休閒、人本多元幸福及健康有機樂活等住宅單元。

（二）擬定澎湖區域計畫及研究規劃案（先期規劃報告），民國 104 年

1. 計畫內容

（1）計畫範圍與年期

該計畫範圍涵蓋澎湖縣1市5鄉共6個行政轄區，與經內政部營建署函示之海域範圍（面積計約758,460公頃），故總面積合計約為806,530公頃；並以民國115年為計畫目標年。

（2）計畫重點

為針對環境資源特性及地方發展需要，研擬因地制宜之空間發展構想，建立土地使用秩序與理論，引導土地合理開發利用，促進環境永續發展，以落實地方自治精神，強化地方空間治理能力，並以計畫為導向，引導資源保育及發展。計畫目標為：

A.有計畫地引導都市計畫及非都市土地開發。

B.促進觀光、生態、產業與低碳生活四大優勢，落實低碳國際觀光島。

（3）發展定位與空間規劃構想

該計畫對澎湖的總體定位為「國際觀光低碳度假島」，並訂定「從區域發展體現觀光體驗，以六感加一行銷，促成有趣、歡樂、難忘的深度旅遊」之發展方向。其中，馬公市位於「觀光核心區」，定位為「島嶼門户，政經核心」，詳如下圖3-1。

2. 對本計畫指導

本計畫位於「觀光核心區」，為提供政經發展、生活機能的主要核心，應具備提供島嶼門户之生活、生產、生態所需各項機能，未來應依循其空間發展構想，以及依循區域計畫指導合理開發利用土地。本計畫為保存篤行十村眷村文化園區，規劃將等值容積移出至澎湖二村地區，除活化閒置土地，亦提昇澎湖二村地區及周邊住宅區生活環境水平，辦理本次擬定細部計畫作業。

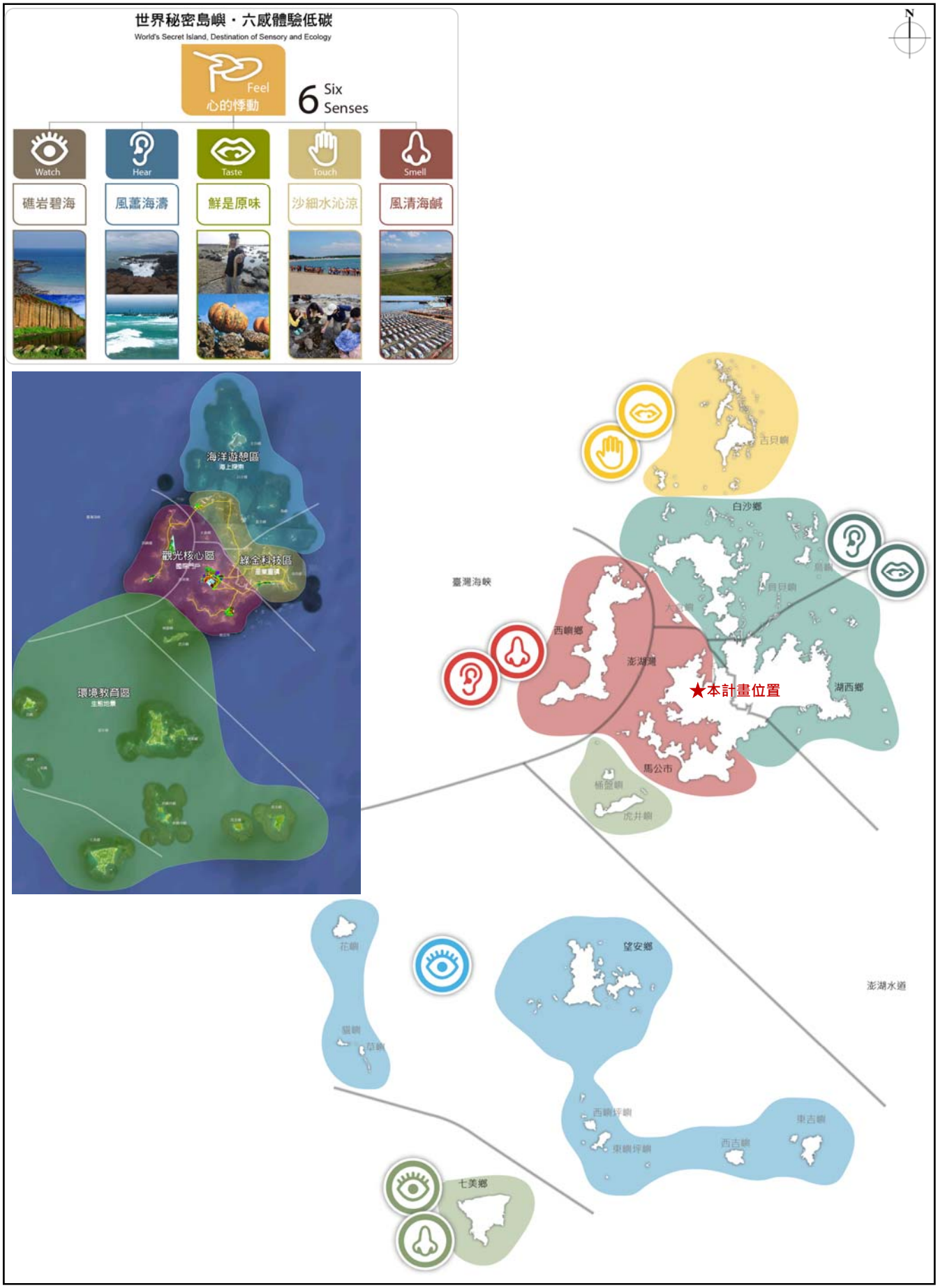


圖 3-1　澎湖區域計畫發展願景示意圖

（三）變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討，第一階段），民國 104 年

1. 計畫內容

（1）計畫範圍與年期

馬公都市計畫區西、南側皆面海，北隔農業區與重光、西衛為鄰，東接東衛、石泉、前寮等地區，計畫面積581.36公頃，計畫目標年為民國110年。

（2）計畫重點

馬公都市計畫自第二次通盤檢討發布實施（民國92年9月）已逾5年，且已屆計畫年期（100年），故為符合法令規定並發揮都市計畫管制與引導都市發展之功能，爰依「都市計畫法」第26條規定辦理第三次通盤檢討作業。

（3）發展定位與空間規劃構想

馬公市都市位階屬澎湖生活圈之「地方中心都市」，澎湖縣縣治所在，金融及商業發展重心，為澎湖地區觀光資訊與觀光服務的匯集地區，也是對外運輸之主要門户，因此在都市發展兼具政治、產業及觀光等之功能。

整體都市空間由計畫區中心向外輻射之聯外道路系統及區內主要道路劃分為不同發展區，都市發展沿著聯外道路系統由計畫區中心往向北方重光、西衛及東側的石泉、東衛等聚落向外蔓延發展與擴張。

馬公市以「海洋水岸觀光城市」為發展定位，並以作為澎湖地域振興的起點、有歷史特色的現代都市、滿足日常生活所需公共服務與高品質休閒生活的城市、體驗多元與優質觀光環境的城市與永續發展的島嶼城市為發展目標。

2. 對本計畫指導

本計畫位於「核心商業區」且鄰近「水岸港區」，為「海洋水岸觀光城市」發展定位下之重要亮點，應發展充足的都市服務機能，提供安適、便利的公共與商業服務環境。

（四）澎湖縣第四期離島綜合建設實施方案（第四期），民國 103 年

1. 計畫內容

（1）計畫範圍與年期

計畫範圍包含澎湖縣全縣六鄉市的行政區域範圍，包括馬公市、湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉、望安鄉與七美鄉，陸域面積為120.3741平方公里。該計畫為澎湖縣民國104年至107年縣政推動的藍圖。

（2）計畫重點

依據「離島建設條例」、「促進離島永續發展方針」等法令規定，並依澎湖縣各島嶼之自然條件、環境敏感性、資源特性、人力資源及發展瓶頸等，以永續產業、文化、生態與環境等為準則，整合縣內各項資源及規劃，研擬

四年一期之發展目標與管理計畫方案，期改善離島居民生活環境，提昇生活水準，具體實現「國際休閒度假島、海洋文化生態島、藍海經濟智慧島、綠能生活低碳島、健康社會幸福島」之長期目標。

（3）發展定位與空間規劃構想

延續「生態島嶼新典範、海洋樂活新明珠」發展願景，以海洋做為主要發展利基，經由經濟、社會、行政與文化的創新，深度挖掘當地自然、生態、人文、產業、景觀等特色，研擬海洋生態旅遊、海陸便捷交通、海洋資源經濟、海洋特色文化、海洋優質教育作為五大面向之發展定位，並以「一市鄉一亮點」以及「內海棲地復育軸帶」與「低碳觀光藍色軸帶」的概念作為分區發想，將澎湖縣劃分為「一城三區・二島二軸帶」等八個分區。

2. 對本計畫指導

如圖 3-2 所示，依據該計畫之分區發展構想，本計畫區屬於「多元創意生活城」，透過環境改善、產業活化以及觀光景點的軟硬體設施改善，發揮馬公市自然景觀與人文歷史觀光資源豐沛之優勢。

篤行十村眷村保存文化園區位於現有北環旅遊線及現有南環旅遊線之間，具有區位優勢，應以「打造特色文化的旅遊體驗場域」為空間發展策略，透過古蹟及舊有眷村紋理保存與傳承，結合深入觀光規劃，加值聚落獨特性，達到傳統文化保存活化與觀光發展目的。而澎湖二村地區之容積接受基地則透過擬定細部計畫，調整區內土地使用配置、道路系統規劃及住宅區容積率強度，提升品質、塑造良好居住生活環境。



圖 3-2　澎湖縣第四期離島綜合建設實施方案（草案）空間發展定位圖

（五）澎湖觀光發展整體計畫（草案），民國 104 年

1. 計畫內容

（1）計畫範圍與年期

該計畫範圍以交通部觀光局澎湖國家風景區管理處之管轄範圍為主，包含陸域10,873公頃及海域74,730公頃，合計面積約為85,603公頃；並以民國114年為計畫目標年。

（2）計畫重點

依澎湖群島島嶼環境特色、旅遊季節特性、觀光運輸服務、民間培力資源等發展條件，考量最適遊客規模、開發總量管制、相關服務設施需求、土地使用及管理架構、經營管理策略等內容，作為國家風景區未來發展及土地使用計畫之上位指導，並作為土地開發之依據。

期以減輕環境負面影響，取得環境保護與觀光發展之平衡，並透過投資與收益項目之調整，增加投資回收機會，落實永續財務規劃，提高本風景區的財務自償率。

（3）發展定位與空間規劃構想

該計畫對澎湖的定位為「國際觀光渡假島」，其中馬公本島系統定位為「綠色觀光門户遊憩系統」，因本系統承載澎湖85%的遊客住宿人次，故未來以配合金龍頭郵輪碼頭的建設、觀音亭遊憩區及馬公本島環狀景點動線周邊的整體開發，以發展現代化、低碳、節能及景點接駁無障礙之服務為目標（如圖3-3所示）。

其中，馬公市為澎湖商業活動最為集中熱鬧之區域，因開發較早故保有眾多古城遺址、軍事設施及眷村文化等，並具有澎湖遊客中心及南海遊客中心等服務設施。

2. 對本計畫指導

如圖 3-3 所示，依據該計畫之分區發展構想，本計畫位於馬公觀光都市遊憩系統，緊鄰入口門户、港區且周邊擁有中央街、天后宮等眾多歷史文化類之遊憩景點，發揮馬公市自然景觀與人文歷史觀光資源豐沛之優勢，形塑居民及遊客體驗生活的創意城市。

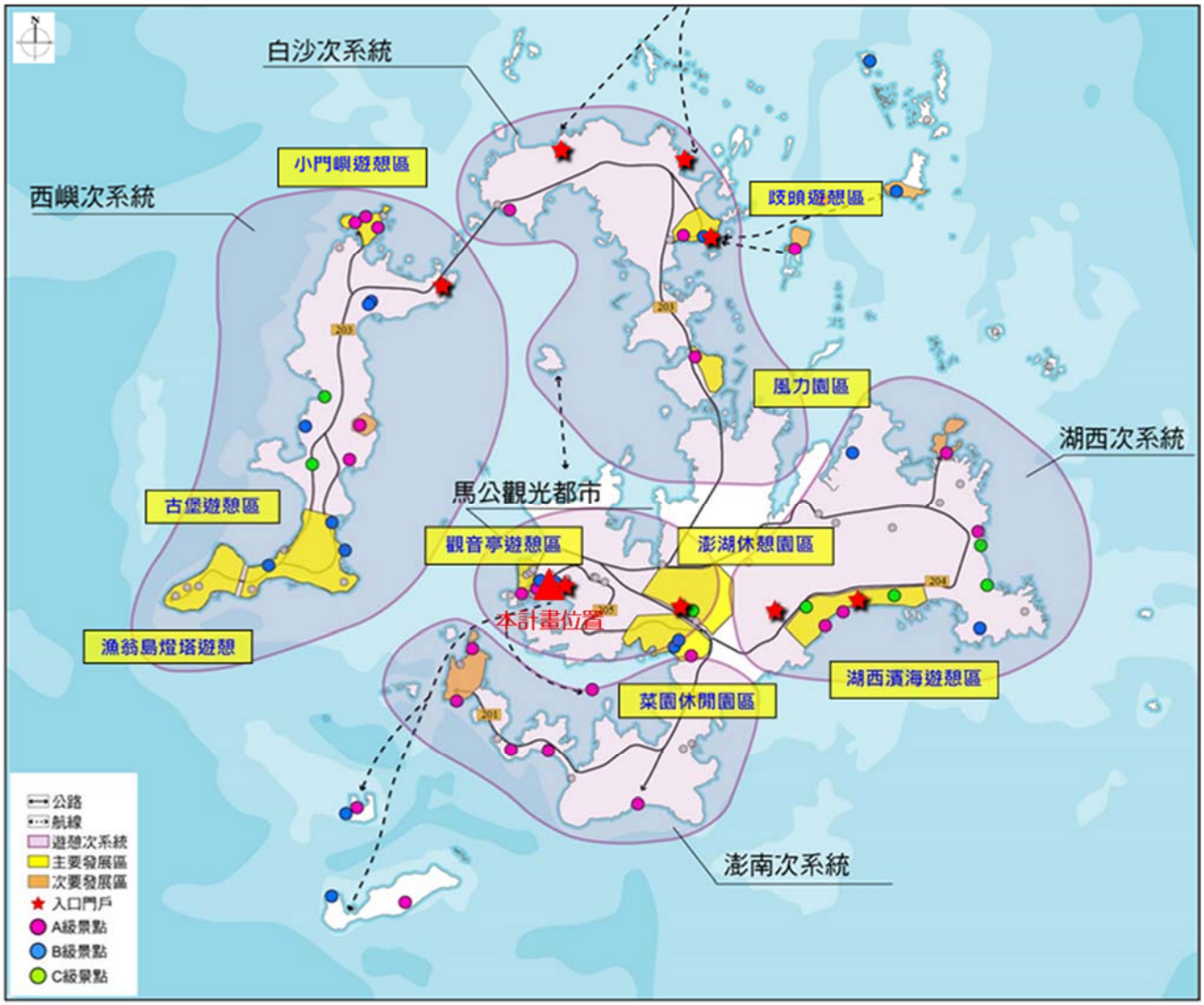


圖 3-3　澎湖觀光發展整體計畫馬公本島系統空間構想圖

二、自然環境分析

（一）氣候

依據交通部中央氣象局統計資料，民國104年澎湖縣之氣溫、降雨量、降雨天數、日照時數、風速、相對濕度及蒸發量整理如下（詳表3-2所示）：

表 3-2　澎湖縣民國 104 年月平均氣候統計資訊表

項目 / 單位	平均氣溫（℃）	降雨量（mm）	降雨日數（天）	日照時數（小時）	風速（m/s）	相對濕度（%）	蒸發量（mm）
1月	17.3	24.8	3.0	127.4	4.5	73.0	72.2
2月	17.8	19.7	2.0	123.2	4.0	76.0	76.6
3月	20.4	40.3	4.0	109.3	4.0	79.0	79.6
4月	23.5	72.7	5.0	196.6	3.5	76.0	112.5
5月	26.5	329.5	10.0	186.1	2.6	82.0	113.4
6月	29.0	59.3	9.0	300.8	2.4	83.0	134.5
7月	28.5	91.1	8.0	235.9	3.1	84.0	137.7
8月	27.8	788.9	15.0	164.6	3.6	86.0	100.6
9月	27.7	256.4	4.0	228.4	3.7	79.0	124.4
10月	26.1	10.5	5.0	163.1	4.8	76.0	121.4
11月	24.3	0.0	0.0	161.6	4.5	77.0	57.4
12月	19.9	59.5	5.0	99.2	5.8	75.0	77.9
平均值	24.1	146.1	10.8	174.7	3.9	78.8	100.7

1. 氣溫

依據中央氣象局氣候統計資料，民國 104 年澎湖地區平均溫度約為 24.1℃，月平均溫度最高為 29.0℃（6 月），最低為 17.3℃（1 月）。澎湖四周環海，然地表缺乏良好的植被，夏季陸地容易受日照而加溫，冬季則因東北季風強勁，使體感溫度低於實際溫度，較不利旅遊活動。

2. 降雨量

依據中央氣象局氣候統計資料，民國 104 澎湖地區月平均降雨量約為 146.1 毫米，其中降雨月份集中於 4 月至 9 月，降雨量佔全年之 91%。另澎湖地區除 4 月、8 月及 9 月外，每月平均蒸發量均大於每月平均降雨量，水資源利用成為重要課題，而造成澎湖雨量稀少的原因主要為：

（1）地勢平坦且缺乏高山屏障，因此不易產生地形雨。

（2）受台灣本島中央山脈阻擋颱風，夏季較少颱風雨。

（3）因澎湖陸地與海洋之間的熱差小，不易形成對流性的熱雷雨。

3.日照時數：晴日比例高，日照量充足

依據中央氣象局氣候統計資料，民國 104 年澎湖地區每月平均日照時數約 174.7 小時，其中 6 月最高約有 300.8 小時，12 月最低約 99.2 小時。

4.季風與颱風：強勁東北季風與夏季颱風易影響聯外交通

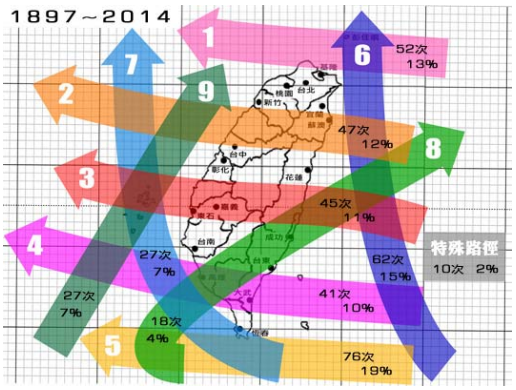
（1）季風

依據中央氣象局氣候統計資料，民國104年澎湖地區全年平均風速約為3.9公尺/秒，夏季季風方向以西南風為主，風速多在3級風以下；冬季季風方向則多為東北風，風速甚強且具持續性，月平均風速達4.6公尺/秒，相較於「風城」新竹地區民國104年平均風速2.8公尺/秒為高，可顯示其風力之強勁。

（2）颱風

依據中央氣象局統計之歷史颱風資料顯示，第3類、第7類與第9類颱風路徑對澎湖地區較具威脅性。

過去118年間共計發生405次颱風，前述三類路徑約佔直接侵臺颱風次數27%。澎湖地區因缺少地形屏障，若颱風路徑直接侵襲澎湖地區，較易形成災害。



資料來源：中央氣象局

歷年侵臺颱風路徑分布示意圖

5. 海平面上升

依據國家科學委員會自然科學發展處之「台灣氣候變遷科學報告2011」研究，臺灣週遭海域驗測站測得之海平面高度資料分析結果顯示：臺灣附近平均海平面上升速度為每年5.7毫米，上升速率為過去50年2倍，大於同時期全球平均值上升速率 3.1 毫米。因此，未來澎湖縣應多加注意海水上升對沿海地區土地使用及居住安全等發展課題。

（二）地理條件

1. 地形地勢

計畫範圍位於澎湖縣馬公市，整體地勢平緩，全區內無較高之山丘，計畫區內海拔皆不超過10公尺。

2. 地質與土壤

本計畫區屬玄武岩地質，其土壤多為基性玄武岩風化土，屬於中性偏鹼性的壤質，玄武岩質成土的礦物質含量雖高，壤質的穩定性與生產力也較高，然澎湖各地土壤皆含有鹽份，減低了此類土壤性質的優點，同時夏日、冬風、少雨及鹽霧使得澎湖的土壤含水量低、土層淺薄且缺乏肥力。

（三）水文

澎湖群島降雨量少、蒸發量高，且無高山阻擋地面水氣與長駐河流，因此地表逕流不發達，而是於主要降雨時期4～8月時，雨水彙集形成逕流，流入低窪處，其餘均滲入地下層潛流，故澎湖自來水水源主要取自深井水源、地面水庫及地下水庫。

依據經濟部水利署地下水水位及地層下陷監測數據資料，計畫範圍全區域皆位於104年公告最新地下水管制區範圍內，其土地利用應盡量避免過度人為開發，朝低度汙染、低強度之開發類型，避免地下水源之破壞及汙染。

三、人口及產業發展現況分析

（一）人口

1. 人口成長

澎湖二村地區所在之馬公市自民國 95 年至 104 年人口數整體呈穩定成長狀態，由民國 95 年的 53,942 人增加至 104 年之 60,924 人，年平均成長率為+1.36%。性比例則由民國 95 年之 104.60%略降至 104 年之 103.79%，顯示馬公地區女性人口比例逐年上升，詳如表 3-2 及圖 3-4 所示。

2. 户數與户量

户數於民國95年時為17,466户成長為104年之23,563户，而户量則由民國95年之3.09人/户降至104年之2.59人/户，顯示家庭型態以逐漸轉為小家庭型態發展為主，詳表3-3所示。

表 3-3　馬公市近十年歷年人口概況表

年別	人口數（人）	成長率（%）	户數（户）	户量（人/户）	男（人）	女（人）	性比例（%）
95年	53,942	-	17,466	3.09	27,577	26,365	104.60
96年	54,566	+1.16	17,837	3.06	27,794	26,772	103.82
97年	55,126	+1.03	18,438	2.99	28,034	27,092	103.48
98年	56,458	+2.42	19,541	2.89	28,633	27,825	102.90
99年	57,061	+1.07	20,253	2.82	28,896	28,165	102.90
100年	57,468	+0.71	20,984	2.74	29,113	28,355	102.67
101年	58,490	+1.78	21,745	2.69	29,692	28,798	103.10
102年	59,502	+1.73	22,420	2.65	30,261	29,241	103.49
103年	60,335	+1.40	23,014	2.62	30,661	29,674	103.33
104年	60,924	+0.98	23,563	2.59	31,029	29,895	103.79

資料來源：1.澎湖縣馬公市戶政事務所（民國95至104年）；2.本計畫整理。

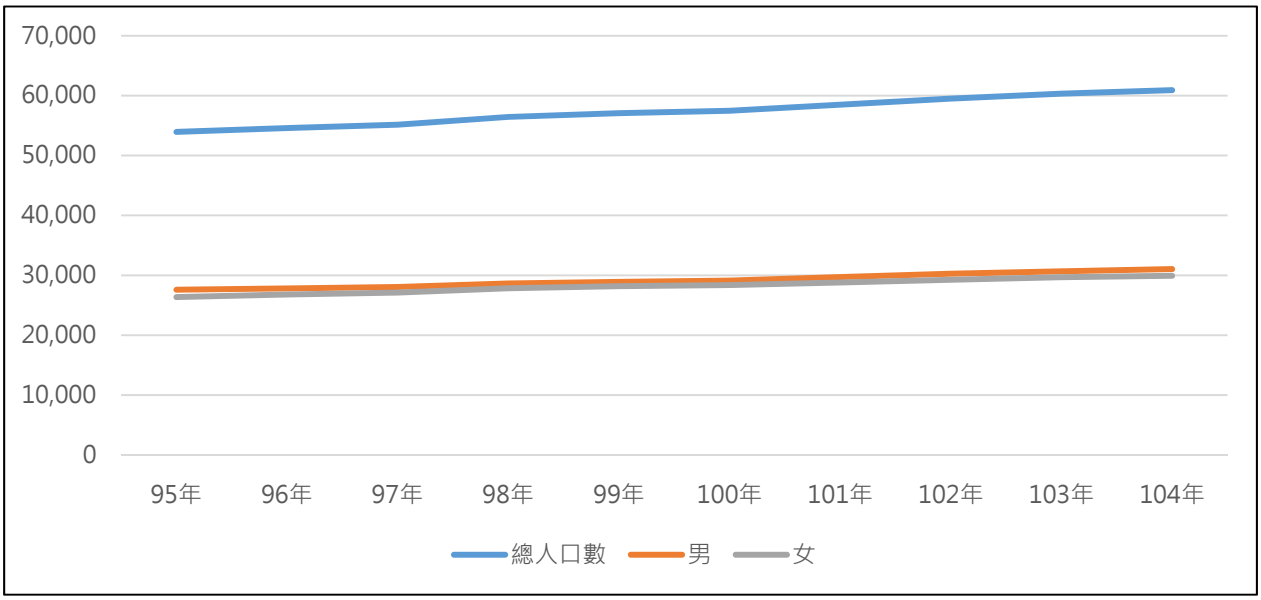


圖 3-4　馬公市近十年人口成長趨勢圖

（二）產業發展現況

依據最近一次台閩地區工商普查統計資料顯示，本計畫所在之馬公市，其工商產業別中以三級產業之批發及零售業就業人口為最多，詳如表3-4所示，佔工商產業之32.61%、佔澎湖縣整體30.90%，其次為住宿及餐飲業，佔馬公市工商產業之13.12%、佔澎湖縣12.25%，應與當地觀光產業相對興盛有關。

表 3-4　計畫範圍所屬行政區 100 年工商業場所單位員工概況表

產業別	馬公市		澎湖縣		馬公市佔澎湖縣之比例（%）
	人數（人）	比例（%）	人數（人）	比例（%）	
礦業及土石採取業	-	-	-	-	-
製造業	554	4.28	722	4.39	76.73
電力及燃氣供應業	206	1.59	294	1.79	70.07
用水供應及污染整治業	14	0.11	73	0.44	19.18
營造業	1,502	11.61	2,101	12.78	71.49
二級產業小計	**2,276**	**17.59**	**3,190**	**19.40**	**71.35**
批發及零售業	4,219	32.61	5,081	30.90	83.03
運輸及倉儲業	1,153	8.91	1,747	10.62	66.00
住宿及餐飲業	1,697	13.12	2,015	12.25	84.22
資訊及通訊傳播業	267	2.06	286	1.74	93.36
金融及保險業、強制性社會安全	507	3.92	585	3.56	86.67
不動產業	211	1.63	214	1.30	98.60
專業、科學及技術服務業	114	0.88	123	0.75	92.68
支援服務業	660	5.10	939	5.71	70.29
教育服務業	95	0.73	112	0.68	84.82
醫療保健及社會工作服務業	1,049	8.11	1,315	8.00	79.77
藝術、娛樂及休閒服務業	211	1.63	258	1.57	81.78
其他服務業	480	3.71	580	3.53	82.76
三級產業小計	**10,663**	**82.41**	**13,255**	**80.61**	**80.45**

資料來源：行政院主計處工商及服務業普查（民國100年）。

四、土地使用現況

（一）計畫範圍內土地使用現況

計畫範圍內西北側為未使用之一層樓磚造建物，西南側為民宅使用，屬建物密集地區，其餘則多為綠美化草原、空地或簡易之停車空間使用，如圖3-5所示。



圖 3-5　計畫範圍內土地使用現況示意圖

（二）計畫範圍周邊區域土地使用現況

1. 港埠與漁港使用

馬公港包括馬公商港、第一漁港、第二漁港、第三漁港等，計畫範圍鄰近馬公第三漁港，第三漁港係第一、二漁港不敷使用之背景下所興建，靠近機關用地及馬公漁市場，為產業再生新核心，詳如圖 3-6 所示。

2. 住宅及商業使用

舊市區外圍之馬公市區傳統聚落具備多姓聚集的村落特性，各聚落由數大姓及其他小姓等數個主要及次要血源團體所共同組成，屬於較單純之鄰里住宅型態；而計畫區周邊之商業使用則沿中華路（204 號道路）、新生路及港區間之街廓及沿街面為主。

3. 遊憩使用

計畫範圍鄰近澎湖縣立體育館及第三漁港港區，距離馬公市區僅約 5 分鐘車程，近年來馬公市區已營造具在地特色之觀光及歷史風貌廊帶，包括觀音亭、澎湖灣、天后宮中央街、篤行十村眷村文化保存園區等知名觀光景點。

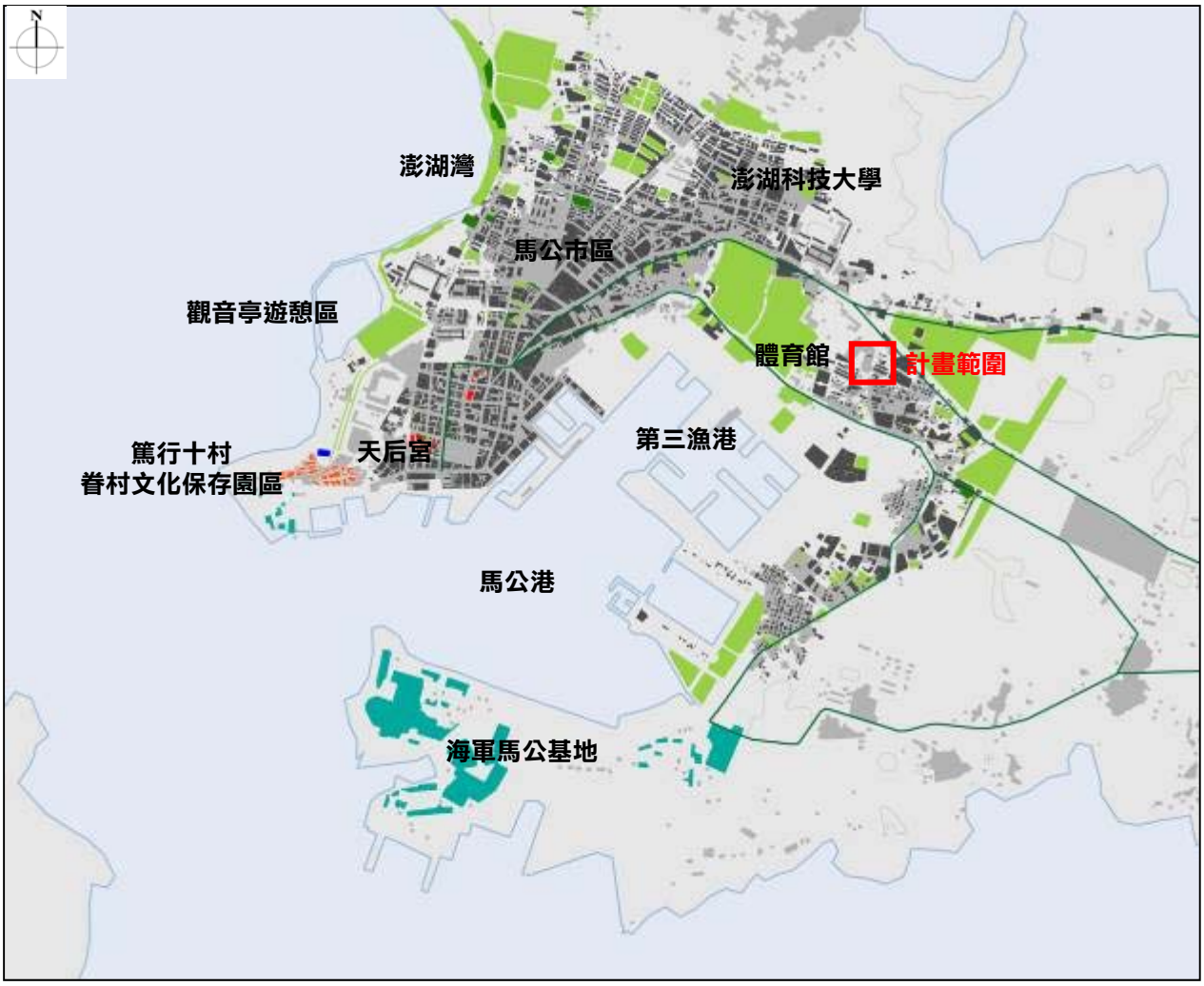


圖 3-6　計畫範圍周邊區域土地使用現況示意圖

五、交通運輸系統現況

（一）道路系統

1. 聯外道路

（1） 中華路（縣道203、204號）：向西通往馬公市區及觀音亭，往東通往鎖港地區、馬公航空站及北環系統，計畫寬度20公尺。

（2） 新生路（縣道205號）：與中華路平行，向西通往馬公市區及觀音亭，往南將與縣道204號相接，並通往案山地區及鎖港地區，計畫寬度15公尺。

2. 主要道路

（1） 文學路：計畫區東側主要道路，北起中華路，南接文山路（縣道205號），可通往案山及鎖港地區，計畫寬度12公尺。

（2） 永福街：計畫區南側主要道路，為一倒U字型迴狀道路，向西通往馬公第三漁港港區，往東則可承接縣道204、205道路，計畫寬度10公尺。

3. 區內道路

計畫範圍內現行計畫劃設一 8 公尺及 4 公尺寬之計畫道路，現況尚未按計畫道路路型及寬度開闢，考量未來移入容積將引進計畫人口可能產生之交通衝擊，本次透過擬定細部計畫酌予調整路型，除檢討不必要之 4 公尺道路予以拓寬，並規劃東西向 8 公尺計畫道路銜接文學路，提供安全之人、車行環境，詳圖 3-7 所示。

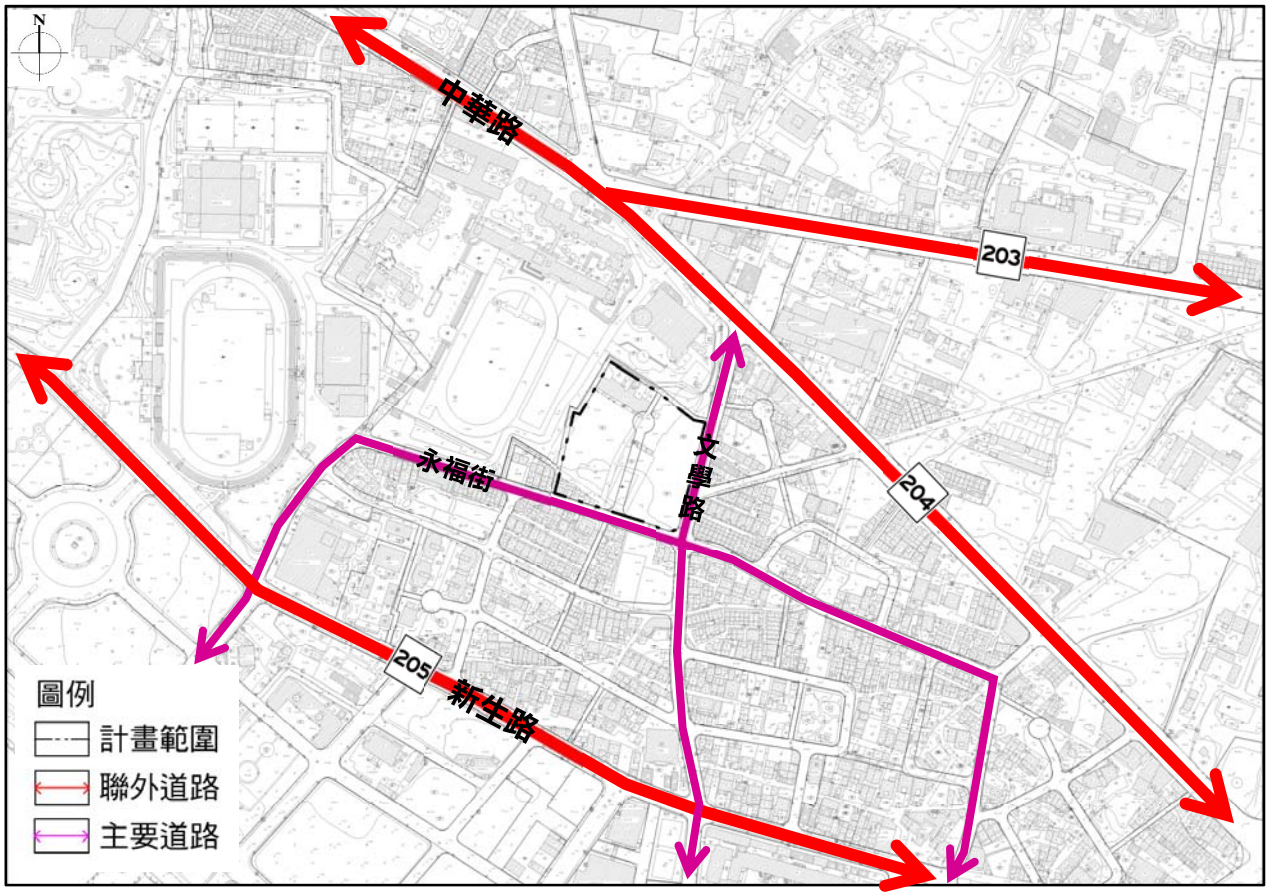


圖 3-7　計畫區及周邊道路系統示意圖

（二）大眾運輸系統

1. 公車系統

澎湖本島的公車系統共計 15 條營運路線，可分成 4 個系統：203 線系統包含外垵線、通梁線及沙港線；澎南系統包含風櫃線、烏崁線及山水線；湖西系統包含龍門及尖山迴旋線、青螺、北寮、太武等路線；除上述 3 系統外，尚有光華、國軍醫院、0 路東、0 路西等路線。

前三大系統多以馬公市為中心，向外放射，將各個村落與作為全澎湖就學、工作、洽商、購物、娛樂等旅次吸引中心的馬公市中心區串連一起，亦為變更範圍主要的公車運輸系統。

2. 自行車道

計畫區鄰近澎湖縣立體育館及澎湖生活博物館，周邊設有澎湖國家風景管理處已建置完成之自行車道，可串連至眷村文化保存園區、馬公市郊區及馬公漁港等重要景點，詳表 3-5 所示。

表 3-5　計畫區周邊自行車道與景點路線表

區位	路線	行經路線	里程（公里）
馬公	浪漫人文秘徑	南海遊客中心→澎湖魚市場→百世多麗酒店→祖師廟→馬公文石書院（孔廟）→澎湖生活博物館→澎湖文化園區→觀音亭遊憩區→眷村文化保存園區→順承門→澎湖郵便局、警察文物館（→天后宮、中央街）→高雄關稅局馬公支關→漁人碼頭→菊島之星→南海遊客中心	8.6

資料來源：澎湖國家風景管理處-兜風健走遊澎湖資訊網。

3. 空運系統－馬公航空站

澎湖地區有馬公、七美與望安等三個航空站，其中馬公航空站為澎湖縣對外空中交通的主要據點，變更範圍以縣道 205 銜接縣道 202 及縣道 204 可達馬公航空站。馬公航空站於民國 66 年 8 月開航，馬公機場民航站區擴建工程於 91 年 9 月 27 日完工啓用，提昇了澎湖居民對外空中運輸之品質，目前航線有馬公-台北、台中、嘉義、台南、高雄、七美、七美-高雄、望安-高雄等八線。

4. 海運系統－馬公商港

澎湖地區除了倚賴航空對外聯繫，馬公商港亦是澎湖群島對外海上交通運輸首要門户，變更範圍可以永福街可抵達馬公商港及第三漁港。馬公商港港埠規劃朝向觀光、旅遊及休閒等功能發展，尤其澎湖縣政府管轄之馬公第一、第二漁港已整建為漁人碼頭，毗鄰澎湖國內商港馬公碼頭區 9 號碼頭，向西延伸至 3 號、4 號碼頭前之石滬廣場，北接馬公市中正路形象商圈，形成觀光新據點，吸引遊客前來。

六、土地權屬及土地地價分析

（一）土地權屬分析

計畫範圍內公有土地合計約為1.07公頃，約佔總面積之96.40%，而私有土地計約為0.04公頃，佔總面積之3.60%，詳表3-6所示。由於容積移入基地為國防部政治作戰局管有土地，如圖3-8所示，現非屬完整之街廓，建議依據國有非公用不動產交換辦法」及「國有財產計價方式」與澎湖縣政府管有土地辦理交換分合作業，集中街廓規劃，以利地區發展。

表 3-6　計畫範圍內土地權屬統計表

所有權人（管理機關）	面積（公頃）	百分比（%）
國有土地（財政部國有財產署）	0.01	1.12
國有土地（國防部政治作戰局）	0.73	65.93
縣有土地（澎湖縣政府）	0.33	29.51
私人土地	0.04	3.45
合計	1.11	100.00

註：實際面積應依後續定樁及地籍分割後測量面積為準。

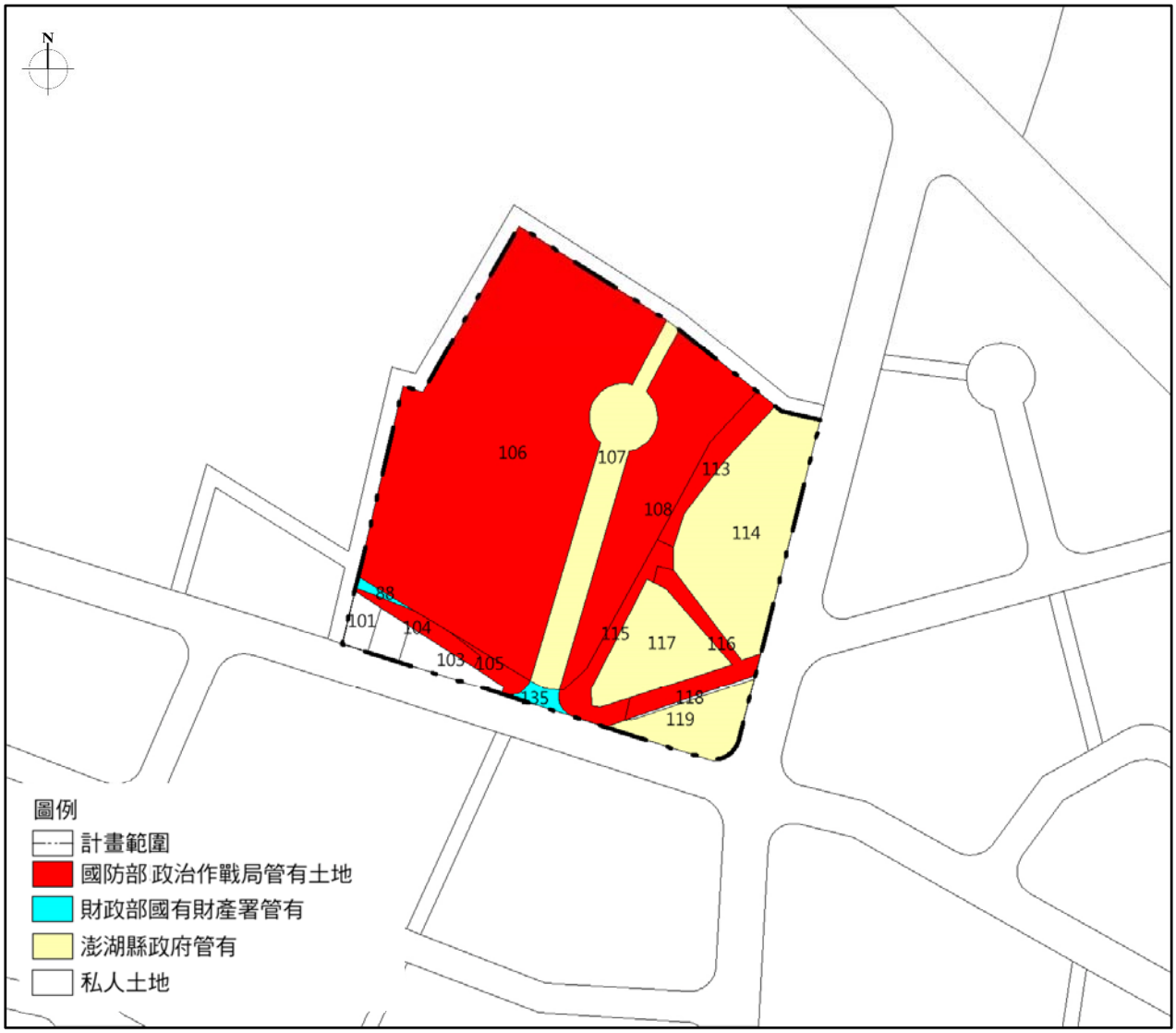


圖 3-8　計畫範圍內土地權屬及管理機關分布示意圖

（二）公告現值及公告地價分析

計畫範圍內位於馬公市文化段88地號等17筆土地，依據105年度最新公告現值及公告地價查詢資料，計畫範圍內平均公告現值為20,312元/平方公尺、平均公告地價為2,043元/平方公尺，如表3-7所示。

表 3-7　計畫範圍內公告現值及公告地價統計表

編號	地區	段名	地號	土地權屬管理機關	面積(平方公尺)	公告現值(元/平方公尺)	公告地價(元/平方公尺)
1	馬公市	文化段	88	財政國有財產署	26.25	28,130	3,287
2			101	私人土地	97.24	26,000	2,000
3			102	私人土地	93.94	26,000	2,000
4			103	私人土地	167.35	26,000	2,000
5			104	國防部政治作戰局	126.86	20,000	2,000
6			105	國防部政治作戰局	81.50	20,000	2,000
7			106	國防部政治作戰局	4,998.39	20,000	2,000
8			107	澎湖縣政府	853.06	21,293	2,205
9			108	國防部政治作戰局	1,310.87	20,000	2,205
10			113	國防部政治作戰局	237.10	20,000	2,000
11			114	澎湖縣政府	1,415.24	20,000	2,000
12			115	國防部政治作戰局	277.81	20,000	2,000
13			116	國防部政治作戰局	303.54	20,000	2,000
14			117	澎湖縣政府	620.20	20,000	2,000
15			118	私人土地	26.36	20,000	2,000
16			119	澎湖縣政府	402.84	20,000	2,000
17			135	財政部國有財產署	58.56	20,000	2,000
合計					11,097.11	20,312	2,043

註：實際面積應依後續定樁及地籍分割後測量面積為準。
註：公告現值查詢時間為105年。

七、都市防災分析

（一）災害潛勢及特性

1. 颱風與豪雨

依據國家科學委員會自然科學發展處之「台灣氣候變遷科學報告2011」研究，臺灣週遭海域驗測站測得之海平面高度資料分析結果顯示：民國 2~92 年間臺灣附近平均海平面上升速度為每年5.7毫米，上升速率為過去50年2倍，大於同時期全球平均值上升速率 3.1 毫米。因此，未來澎湖縣應多加注意海水上升對沿海地區土地使用及居住安全等發展課題，表 3-8 整理近年澎湖颱風與豪雨所帶來之災損情況。

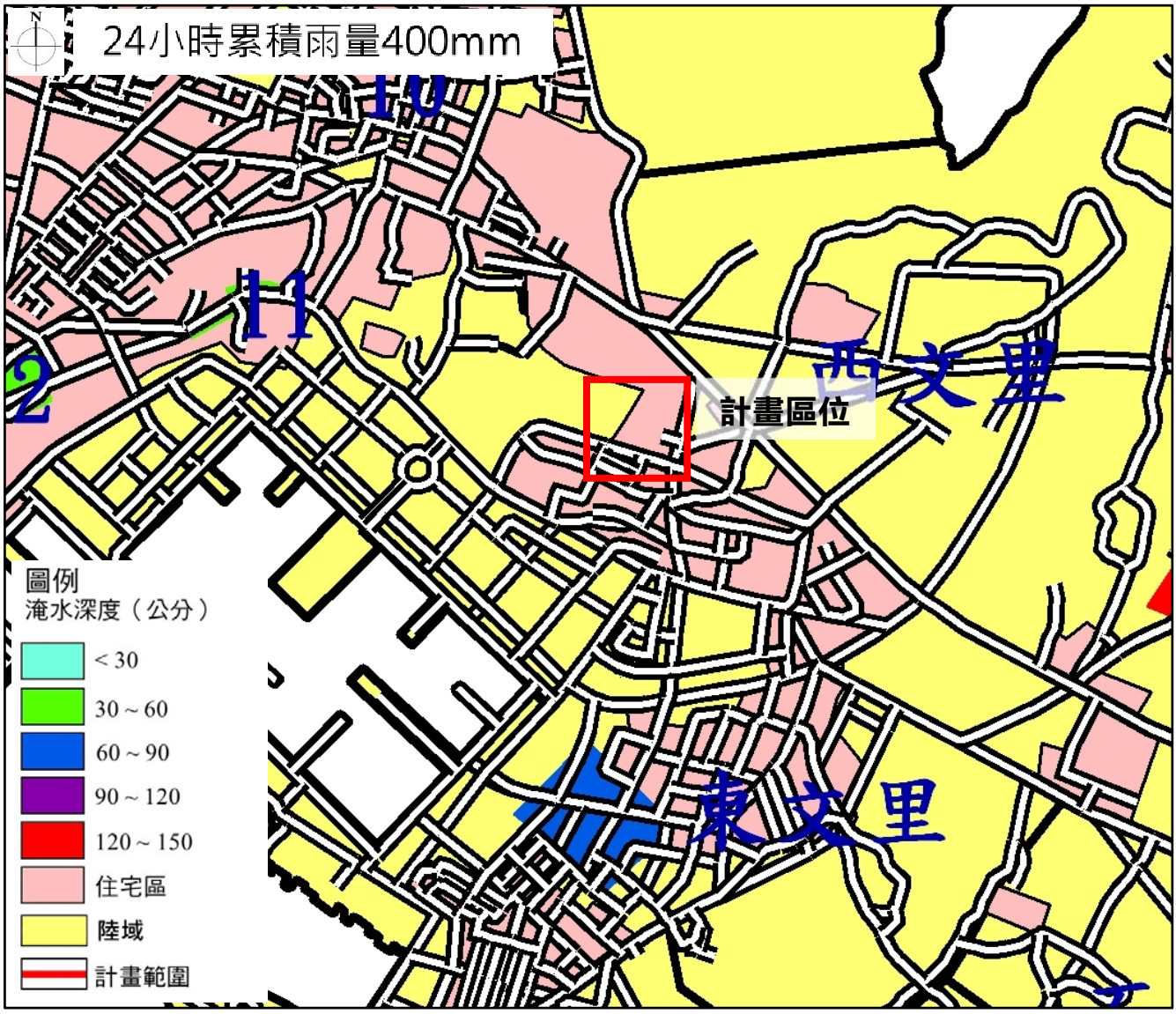
表 3-8　近年澎湖縣颱風與豪雨災害地點及類型彙整表

颱風名稱	時間（民國）	災害類型
麥德姆	103年	招牌欲墜、掉落 2 件、燈座電線外漏 1 件、落石 1 件、路樹傾倒 3 件、路 燈倒塌 1 件、鐵皮 屋損 1 件、積水 5 件。
泰利	101年	3,763戶停電積水 7 件、交通號 誌損壞 2 件、路燈 故障：1 件、招牌 欲墜 8 件、鐵皮屋 損壞 5 件、鷹架搖 晃 4 件、遮雨棚掉 落 1 件、電線桿倒 塌 1 件、車輛翻覆 1 件、圍籬倒塌 1 件、落石 1 件。
南瑪都	100年	路燈損壞 1 件、遊艇進水 1 件
梅姬	99年	路樹全倒 1 件、招牌掉落 1 件、圍籬倒塌 2 件、砂石船斷纜 1 件、電力分線桿傾倒 1 件。
凡那比	99年	397戶停電、路樹全倒 15 件、交通號誌損壞 32件、鐵皮掉落 2件、遮陽棚墜落 2件、路燈燈座電線外露 1 件、貨櫃掉落 2 件
莫拉克	98年	403戶停電、150戶停水、路樹全倒12件、交通號誌損壞38件、招牌掉落3件、建物受損4件、遊艇進水1件
薔蜜	97年	2,081戶停電、交通號誌損壞25件、招牌掉落5件、變電箱損壞1件
卡玫基	97年	17處淹水、30戶停電、積水70件（馬公、西嶼、湖西）
柯羅莎	96年	望安鄉中社村碼頭路基掏空造成堤面下陷受損
聖帕	96年	2187戶停電、沈船1艘、路樹全倒1棵、交通號誌毀損9座、招牌掉落3處、火警1處
凱米	95年	61戶停電
珍珠	95年	竹灣往橫礁路段道路受損約20公尺、1棵全倒路樹
泰利	94年	6處淹水、493戶停電

資料來源：澎湖縣災害防救辦公室（104）。

2. 風災豪雨易造成馬公、湖西及白沙淹水；全區皆缺乏水資源

依據澎湖縣消防局災害搶救科之淹水潛勢地圖資料，本計畫區非屬淹水潛勢地區（如圖 3-9 所示），未來應仍應妥善加強排水、定期清理雨水下水道，亦應避免過度人為開發增加地表逕流量，減低災害發生之可能。



資料來源：澎湖縣消防局馬公-淹水潛勢區圖。

圖 3-9 澎湖縣馬公市淹水潛勢圖

（二）防（救）災系統現況

1. 救災設施與避難場所規劃

本計畫區救災、避難場所之設置，以整合區內及半徑 500 公尺範圍內之公共設施及開放空間系統（如學校用地、公園用地、綠地用地、體育場用地、公兒用地及廣場用地等）為原則。

（1）救災指揮中心

計畫範圍鄰近馬公國中，其寬闊的操場空間及閒置校舍教室得指定為災時臨時救災指揮中心之設置處，以為應變與處理相關物資與救災事宜。

（2）臨時避難場所

結合本計畫區周邊半徑500公尺內之開放性空間（如學校用地、公園用地、綠地用地、體育場用地、公兒用地及廣場用地等），規劃作為災害發生時之臨時避難場所。

2. 避難及救災動線規劃

（1）救災援送路線

本計畫擬定細部計畫酌予調整路型，除檢討不必要之4公尺道路予以拓寬，並規劃東西向8公尺計畫道路銜接文學路，故規劃本細部計畫區內8公尺計畫道路及外圍主要道路為救災援送動線，於平時必須保持暢通，為災時消防、救災及車輛輸送救災設施及物資之使用。

（2）避難逃生路線

指定本細部計畫區街廓內之計畫道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點，便於災時可迅速向外疏散。

（3）火災延燒防止地帶

本計畫區周邊火災延燒防止地帶之劃設，可利用公共開放空間、街廓內之既成巷道及主要幹道作為火災延燒防止地帶。

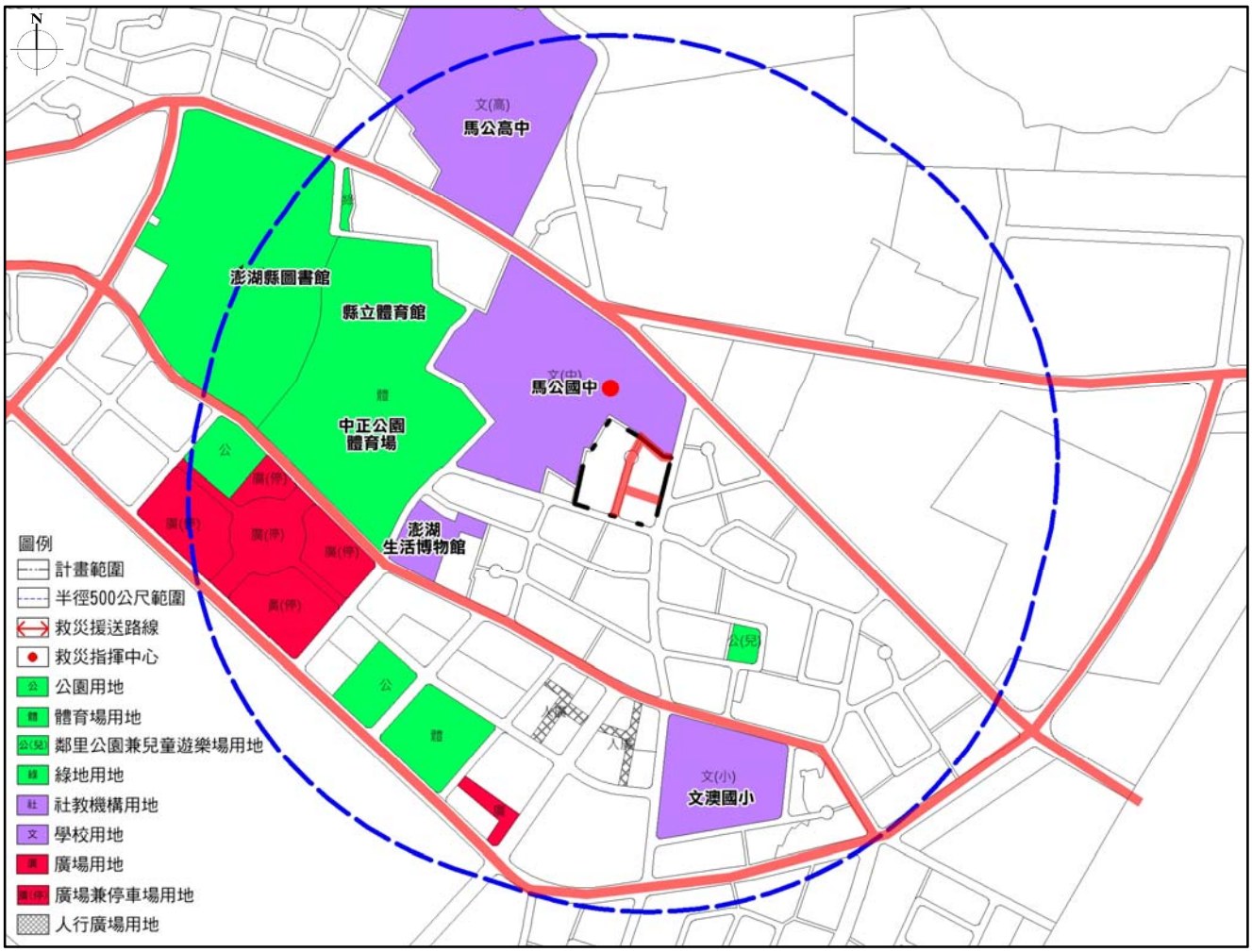


圖 3-10　都市防災計畫示意圖

肆、規劃原則與構想

一、篤行十村眷村文化保存園區保存計畫摘要

篤行十村始建於西元1907年。具有日式及光復後的特殊歷史特色，保存完整，除建築本體外，聚落紋理及周圍環境更為其重點所在，現為澎湖地區僅存之日式宿舍群，相當具保存意義。篤行十村於民國96年登錄公告為本縣歷史建築，爾後於101年獲選為「國軍老舊眷村文化保存區」，並於同年11月修正保存計畫書經國防部審核通過，針對該計畫摘要說明如下：

（一）計畫目標

澎湖縣政府為保存篤行十村之完整性及確保眷村文化得以永續傳承，劃設都市計畫「眷村風貌特定專用區」，使珍貴的眷村文化能在妥善的規劃下，達到保存目的同時規劃再利用，除了推動長遠而完善的修復計畫外，再利用的方向也以永續經營之思維建構，期使眷村文化園區能朝向更多元的面向發展，同時也創造文化資產保存與地方發展雙贏的局面。

（二）保存範圍

本保存區土地名稱為澎湖縣篤行十村，位於澎湖縣馬公市馬公段2652-7、2652-8、2652-18、2653、2663、2663-1地號等6筆土地。

（三）周邊環境、條件

1.地理環境

篤行十村眷村位於馬公市新復里（澎湖本島西側），東鄰馬公市區，距離一公里，步行 10 至 15 分鐘即可到達，對外交通往北走介壽路經觀音亭至馬公市區，往南走新復路經順承門、天后宮至市區，北邊是澎防部與澎防部中正堂，西邊是海軍海蛟中隊，南邊隔著金龍路，面對澎湖內灣，對岸是海軍基地海二廠。

2.優勢條件

（1）豐富的人文景觀

本區域因開發歷史悠久，眷村四周緊鄰國定古蹟金龜頭砲台（文化地景園區）、莒光新村（觀光事業特定區）、國定古蹟古城牆及順承門、中正堂、中興門、軍事設施、第一賓館（縣定古蹟）、天后宮（國定古蹟）、馬公古街等，其中涵蓋古蹟、歷史建築、文化景觀等諸多人文景致。

（2）優美的自然景觀

由觀音亭風景遊憩區順著海岸線將現在的炮艇和軍艦港口至金龜頭這一帶的自然海岸景觀和海洋資源形成水域自然資源的區域。其南側另有順承門、情人道及港岸步道向東串連港區碼頭及第一、第二漁港，形塑馬公特有的港市風情。

（3）植栽茂密且多樣性

A.基地內植物群落調查可分為三區進行描述，分別為下：

「篤行十村媽宮城內區」其植物群落總體而言可視為混生林，種植各種果樹、景觀樹種及正榕群落。

「篤行十村城外區」其植物群落總體而言可視為正榕群落，群落內也由於居民長期栽種許多景觀植物及果樹，「莒光新村區」其植物群落為正榕+雀榕+小葉桑群落，主要的原因是這個區域的外露土地最少。

B.基地周邊相關區域的群落調查分為四個地理區：

「北海岸區」主要為仙人掌群落，但是在本區東側靠近中正堂的坡地有小塊的檉柳群落，西側靠金龜頭軍事區邊緣有小塊的瓊麻群落。

「南海岸區」主要為分為三個群落型態，由上往海岸分別為苦楝+銀合歡群落、正榕+木麻黃群落及黃槿+銀合歡+仙人掌群落等三個群落。本區是目前最重要的樹苗區。

「檉柳林區」本區中心為檉柳群落，靠近北側往海岸下延伸中，西北側靠中正堂側為人工種植的一排木麻黃樹。

「媽宮城牆」主要為銀合歡+仙人掌群落，且兩側種有許多果樹。

（4）交通便利緊鄰商圈

園區離公車總站步行10至15分鐘即可到達，對外交通皆已開闢為汽機車通行之道路，園區外中正堂前廣場可供各式汽、機車（含大型遊覽車）停放，鄰近舊城範圍內現仍保有舊市街構成之都市紋理，南北向以中正路為中心線，由於中正路為交通、娛樂碼頭通往市區之主要幹道，兩側商業活動熱絡，亦為觀光人潮主要聚集的購物區，形成中正路商圈。

本區域自然地景及歷史人文風貌是日後發展之最大潛力，並強調馬公西側之自然資源與軍事用地是展現陸域與海域之自然地景魅力之主要介面；而東側及南側的碼頭與海港則說明了人為活動所創造之陸域與水域的人文活力；其間的馬公古城範圍之內的諸多古蹟、歷史空間與軍事文化空間正串連銜接自然與人文地景的環境脈絡。

（四）動線與路徑

1.附近遊憩動線路徑為首站第一賓館→觀音亭風景遊憩區→莒光新村→金龜頭砲台 →篤行十村眷村保存文化園區→順承門→媽宮古城→天后宮→馬公古街→中正商圈（終站）。

2.時程約 2 天 1 夜。



3.園區路徑與動線

（1） 園區整區的動線規劃是以行人活動為主。

（2） 路徑：中正堂廣場停車場→資訊服務館（起站）→城內-眷村生活體驗區→永續建築工法展示館→眷村生活博物館→生活美學教室→願景工作坊→生活美學工作坊。

（3） 城外有二種動線路徑：

A.第 1 種以資訊服務站為出口。

時光迴廊→金龍商店→藝文展演空間→安邦灣景館→生態教育館→同鄉會館→醞釀廣場→張雨生紀念館&雨生音樂 BAR→湘東商店（終站）。

B.第 2 種以順承門為出口。

時光迴廊（前四間）→湘東商店→張雨生紀念館&雨生音樂 BAR→醞釀廣場→生態教育館→同鄉會館→安邦灣景館→藝文展演空間→時光迴廊（後二間）→金龍商店（終站）。

（4） 園區內總時程不含住宿時間，約需8小時。



資料來源：澎湖縣篤行十村眷村文化保存計畫，民國99年。

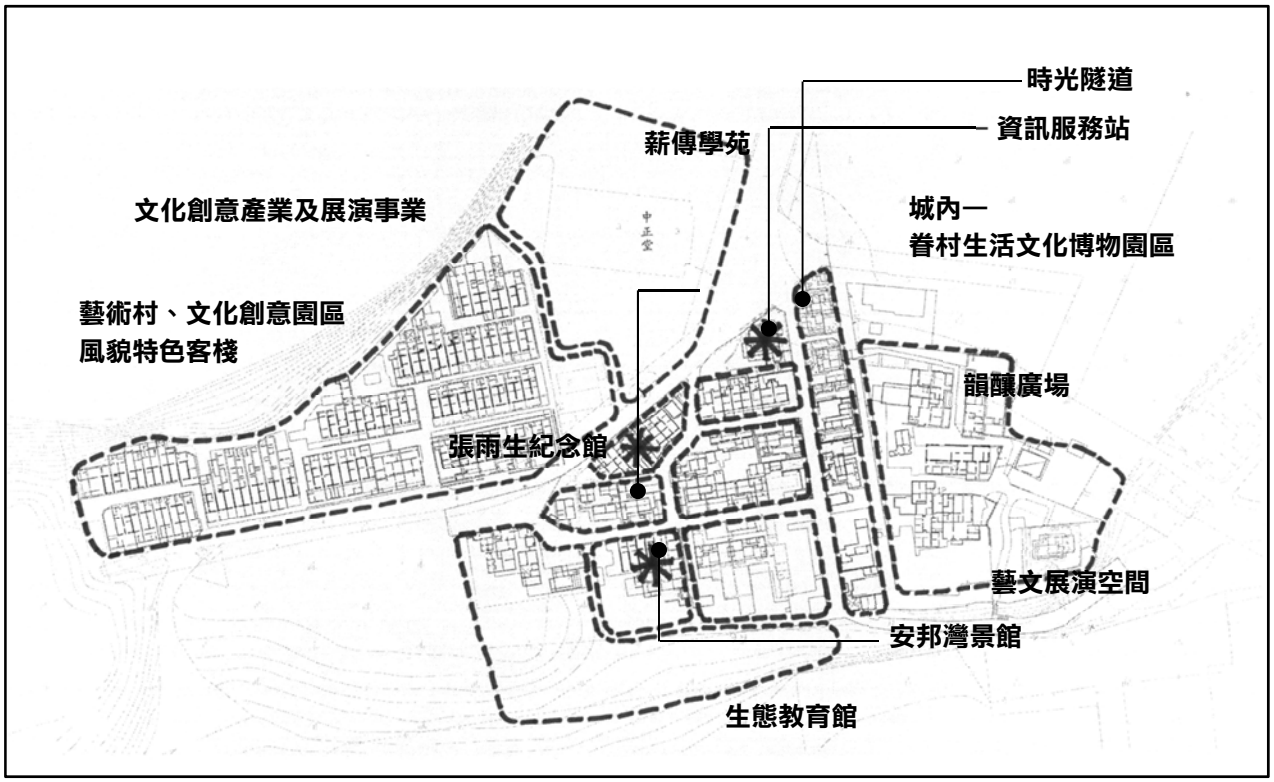
圖 4-1　眷村文化園區初步規劃構想示意圖

（五）再利用之方式、價值、利用計畫

1.土地使用分區

基本上，「眷村文化園區」可大分為「城內」與「城外」二部份，未來莒光新村及中正堂附近地區則為「觀光事業特定專用區」。在文化園區部份，城內的獨立空間範圍可做「眷村生活文化博物園區」之用；城外沿新復路東側的獨棟日式官舍，可發展為「時光隧道」用地，新復路東側的眷村街廓則可做為：名人館、多樣性活動合院、學員訓練及住宿、藝文展演、生態教育館等之用。

莒光新村範圍未來可發展為藝術村、文化創意園區、特色風貌客棧及創意工作坊等；中山堂地區土地則可發展為文化創意產業及展演事業之用。

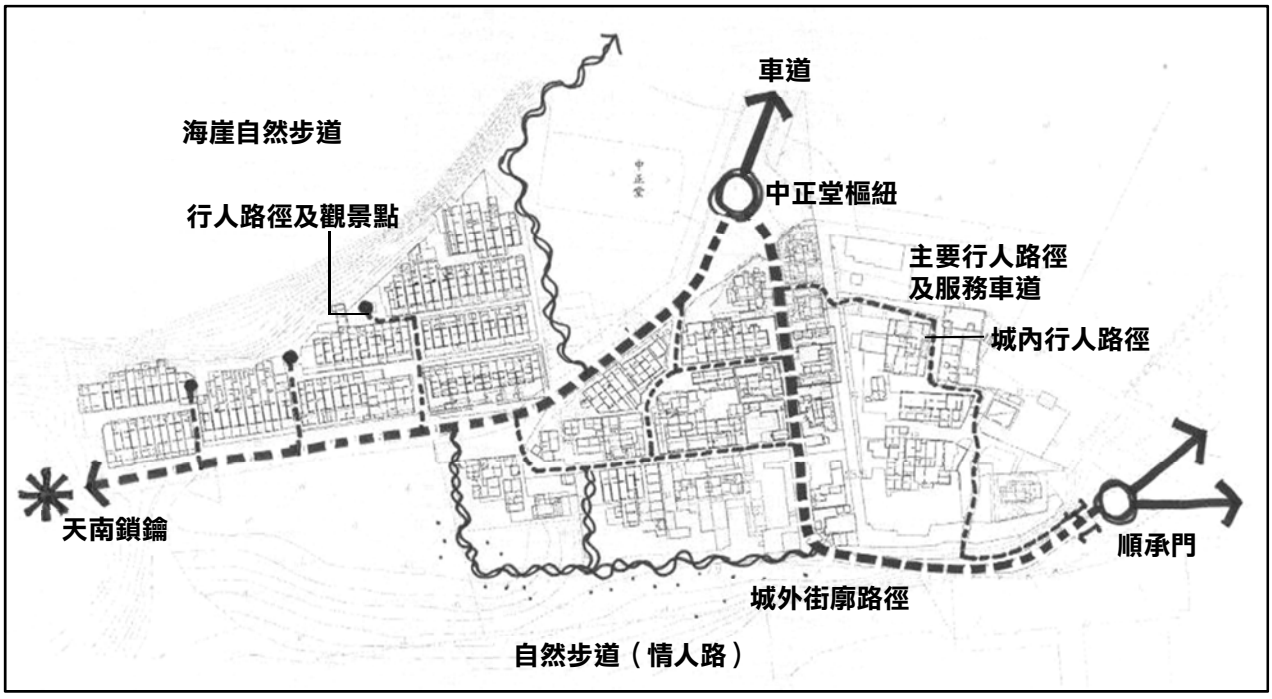


資料來源：澎湖縣篤行十村眷村文化保存計畫，民國99年。

圖 4-2　眷村文化園區重要節點分布示意圖

2.動線與路徑

整區的動線規劃是以行人活動為主，車輛動線之北側樞紐設置在中正堂前之廣場，西側的車輛動線樞紐則規劃與順承門前廣場，訪客則可徒步進入園區，以新復路做為主要行人路徑，同時從「毋忘在莒」地標至天南鎖鑰向西連接未來觀光發展區的行人主要路徑；另外，以南側的「情人路」以及北側的海崖步道，發展為體驗生態的自然步道；兩個園區之內的動線則以巷弄為主，串聯各不同的功能與活動。當然，古城牆上未來的動線也是體驗園區重要的路徑。



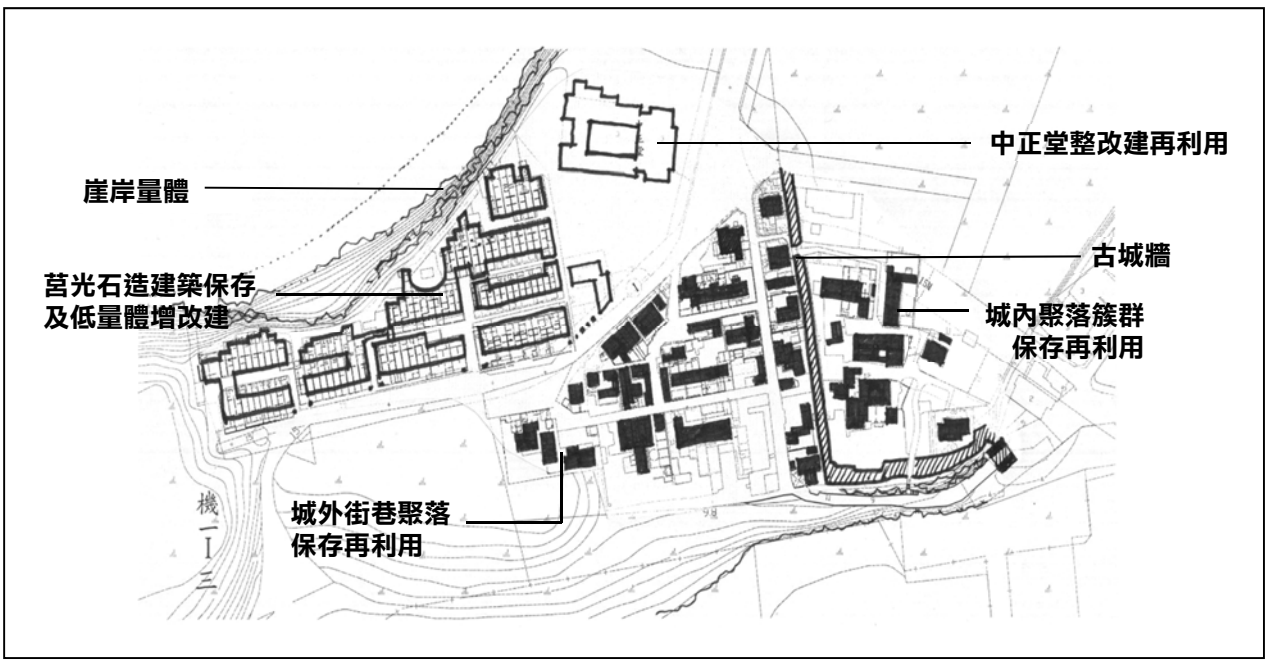
資料來源：澎湖縣篤行十村眷村文化保存計畫，民國99年。

圖 4-3　眷村文化園區動線與路線示意圖

3.建築量體

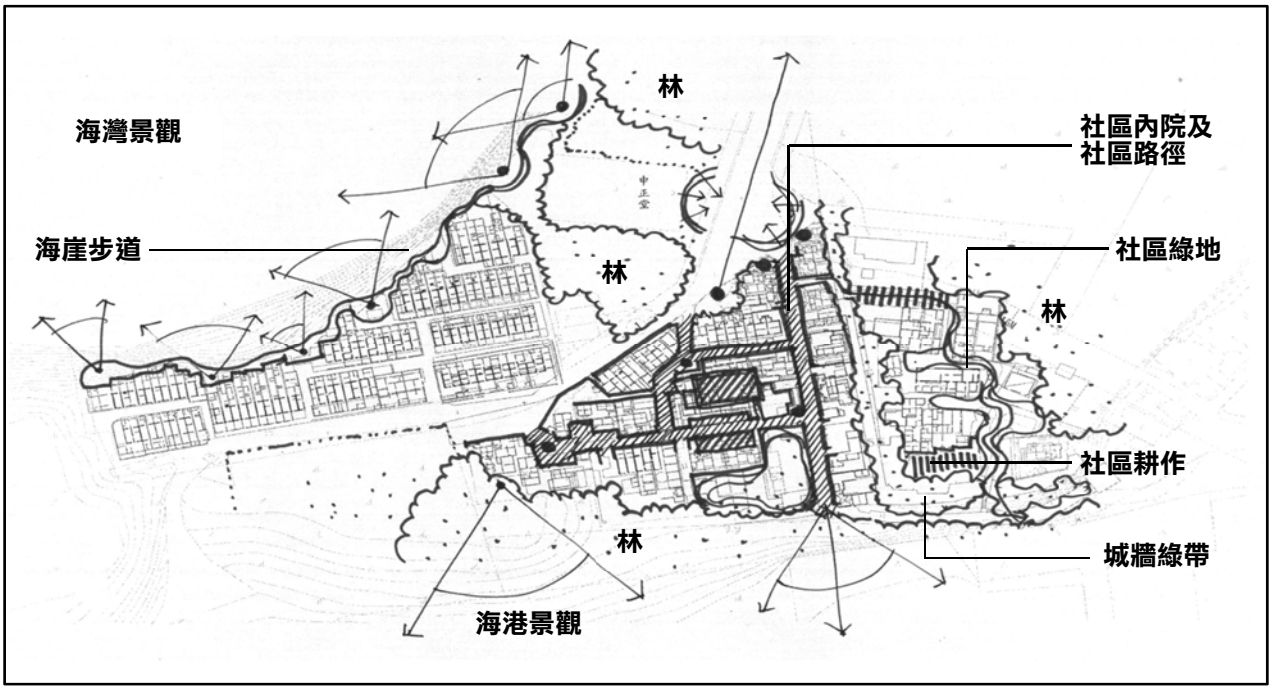
在眷村文化園區之內的建築量體控制，是依據前述建築保存之原則規劃。城內部份以較為有機的方式，以馬房為中心，搭配獨棟官舍、幼稚園空間、眷舍簇群等現有建築的整修，形成村落式的建築空間量體；城外部份的建築物除了張雨生故居之外，皆為格局整齊座落的日式建築及後期加建之房舍。

莒光新村的二、三期石砌牆眷舍可保存做為增建的空間基礎，第一期磚造房舍則可拆除新建。其整體的量體仍以二樓為限，以延續整區的建築量體特色。中正堂現有的建築結構體相當老舊，有安全的顧慮，必需重建。



資料來源：澎湖縣篤行十村眷村文化保存計畫，民國99年。

圖 4-4　眷村文化園區建築量體配置示意圖



資料來源：澎湖縣篤行十村眷村文化保存計畫，民國99年。

圖 4-5　眷村文化園區開放空間系統配置示意圖

二、篤行十村辦理等值容積移轉計算方式

依國軍老舊眷村改建條例及都市計畫法相關規定辦理容積移轉，以利篤行十村眷村文化保存工作能持續推動，經協調確認之容積移轉送出、接受基地說明如下。

（一）容積移轉送出、接受基地位置

本案容積移轉之送出、接收基地均位於馬公都市計畫區內，容積送出基地為馬公都市計畫西南側之老舊篤行十村眷村範圍，接受容積之基地計兩處，分別位於第三漁港北側臨中華路之住宅區（以下稱中華路散戶基地），及本次擬定細部計畫範圍之澎湖二村住宅區，分布位置及關係如圖4-6所示。

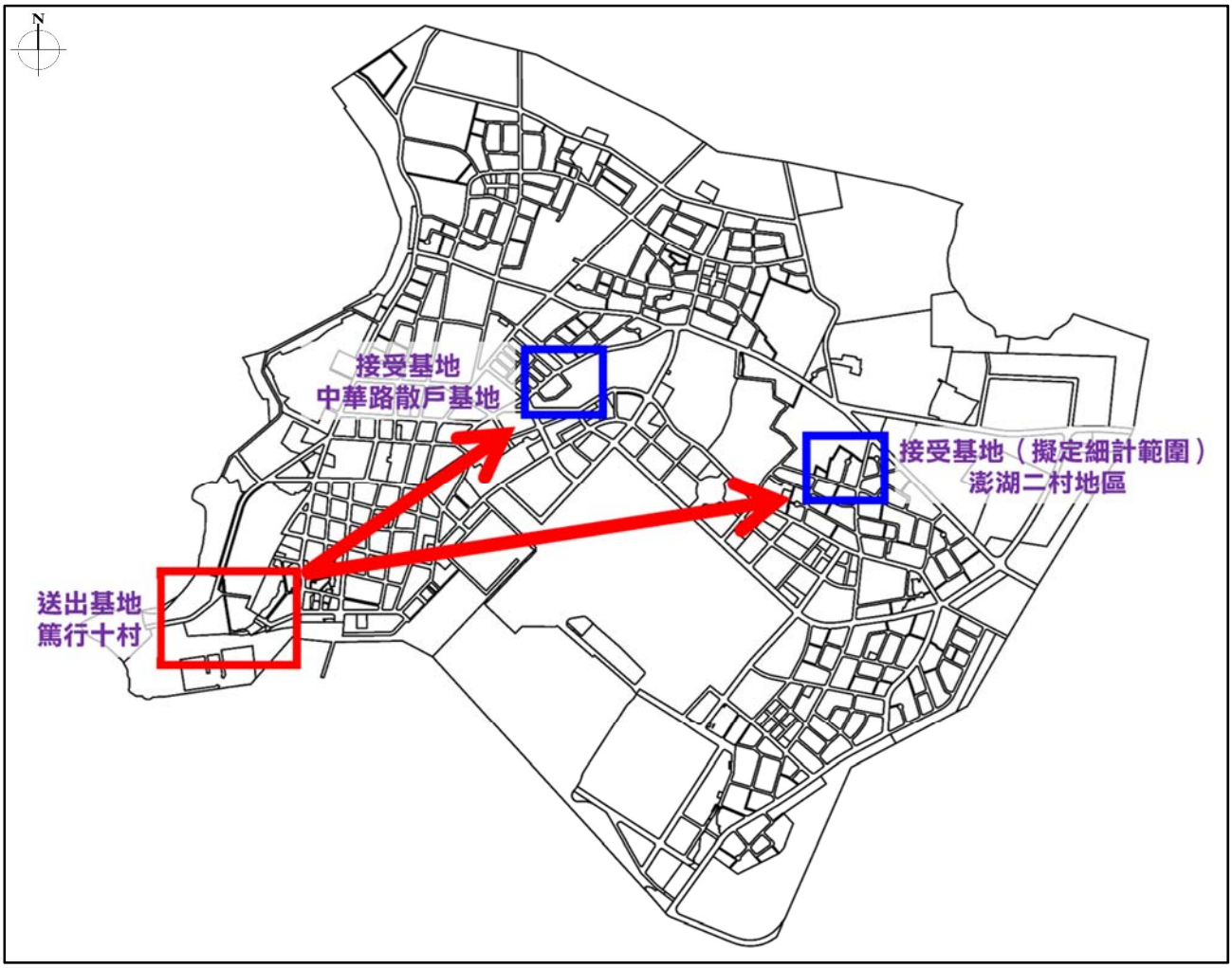


圖 4-6　篤行十村辦理容積移轉基地位置示意圖

（二）容積移轉送出基地

1.容積送出基地基本資料

送出基地為登錄為歷史建築之篤行十村範圍，依公告登錄範圍包含馬公市馬公段 2652-7 地號等 6 筆土地，土地使用分區為眷村風貌特定專用區、保存區，土地權屬均為國有土地，管理機關均為國防部政治作戰局，合計面積為

18,808 平方公尺，平均公告現值為 5,536 元/平方公尺，其土地清冊詳表 4-1 所示、土地權屬分布及現行計畫詳圖 4-7 所示。

表 4-1　容積送出基地土地清冊

送出基地	鄉鎮市區	段名	地號	面積（m^2）	容積率（%）	公告現值（元/m^2）	管理機關	使用分區
篤行十村	馬公市	馬公段	2652-18	204	-	5,200	國防部政治作戰局	保存區
	馬公市	馬公段	2652-7	5,626	240	5,200		眷村風貌特定專用區
	馬公市	馬公段	2652-8	908	240	5,200		
	馬公市	馬公段	2653	1,745	240	5,200		
	馬公市	馬公段	2663	9,789	240	5,200		
	馬公市	馬公段	2663-1	536	240	17,000		
合計				18,808	-	5,536	-	-

註：公告現值查詢時間為105年。

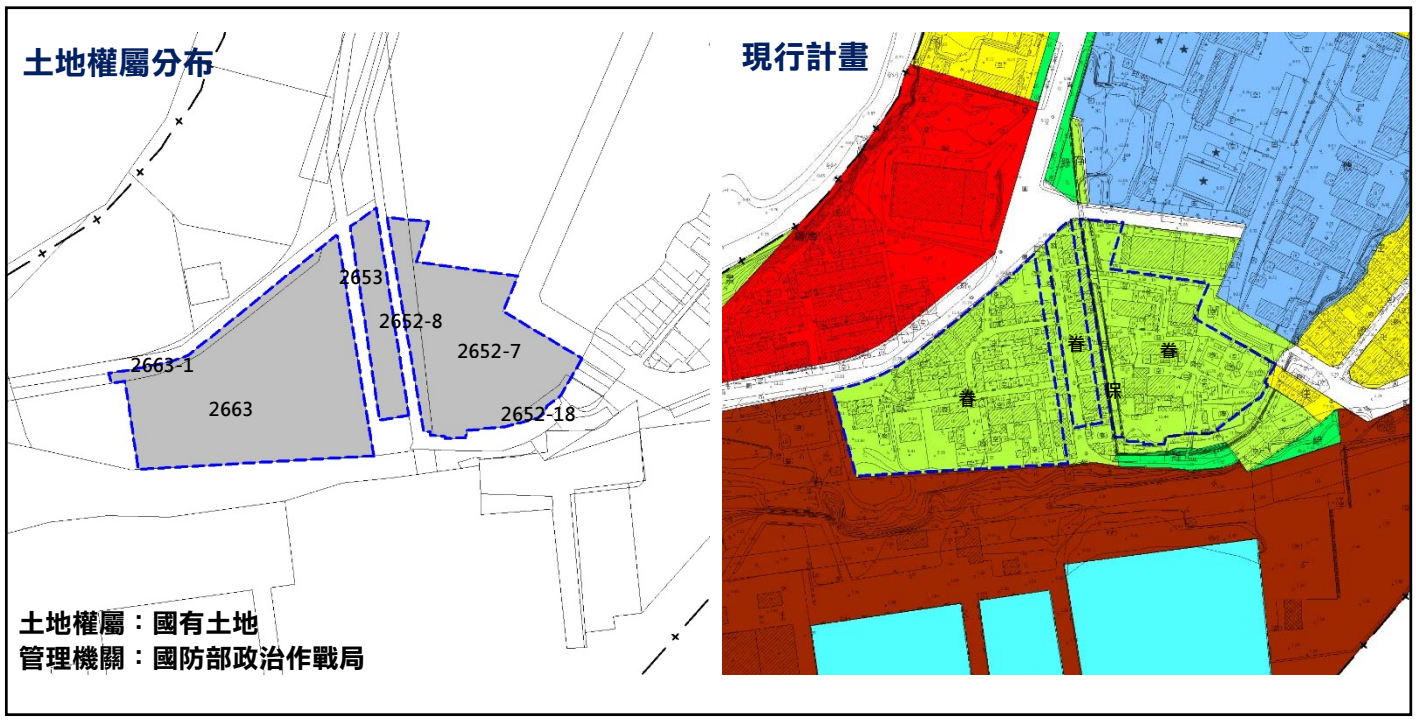


圖 4-7　容積送出基地（篤行十村）土地權屬及現行計畫示意圖

2.容積送出基地價值

縣府為取得公告為歷史建築之篤行十村聚落，將所屬之馬公市馬公段 2652-7 地號等 6 筆土地全數容積移出，並以容積價值不減損為原則，故送出基地容積價值計算說明如下：

送出容積價值＝基地面積╳基準容積率╳平均公告現值

＝18,808 平方公尺╳240%╳5,536 元/平方公尺

＝249,890,611 元

（三）容積移轉接收基地

依「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」第6條規定，目前由國防部提出之容積接受基地為二處，以下分別說明：

1.中華路散户基地

中華路散户基地為馬公市馬公段64-1地號等18筆土地，面積合計為2,051平方公尺，土地使用分區為住宅區，現況為停車場使用，依土地使用分區管制要點規定之建蔽率為60%、容積率為240%，平均公告現值為23,293元/平方公尺，其土地清冊詳表4-2所示、土地權屬分布及現行計畫詳圖4-8所示。

表4-2　容積接受基地（中華路散戶基地）土地清冊

接受基地	鄉鎮市區	段名	地號	面積（m^2）	容積率（%）	公告現值（元/m^2）	管理機關	使用分區
中華路散戶	馬公市	馬公段	64-1	238	240	19,000	國防部政治作戰局	住宅區
	馬公市	馬公段	64-3	85	240	19,000		
	馬公市	馬公段	64-4	7	240	19,000		
	馬公市	馬公段	65	335	240	21,992		
	馬公市	馬公段	65-1	9	240	46,000		
	馬公市	馬公段	65-3	106	240	46,000		
	馬公市	馬公段	65-4	90	240	19,000		
	馬公市	馬公段	65-5	106	240	46,000		
	馬公市	馬公段	65-6	115	240	19,000		
	馬公市	馬公段	65-7	160	240	19,000		
	馬公市	馬公段	65-8	51	240	19,000		
	馬公市	馬公段	65-9	297	240	19,000		
	馬公市	馬公段	65-10	86	240	19,000		
	馬公市	馬公段	65-11	20	240	19,000		
	馬公市	馬公段	65-12	68	240	46,000		
	馬公市	馬公段	65-13	91	240	19,000		
	馬公市	馬公段	65-17	83	240	19,000		
	馬公市	馬公段	65-18	104	240	19,000		
合計				2,051	-	23,293	-	-

註：公告現值查詢時間為105年。

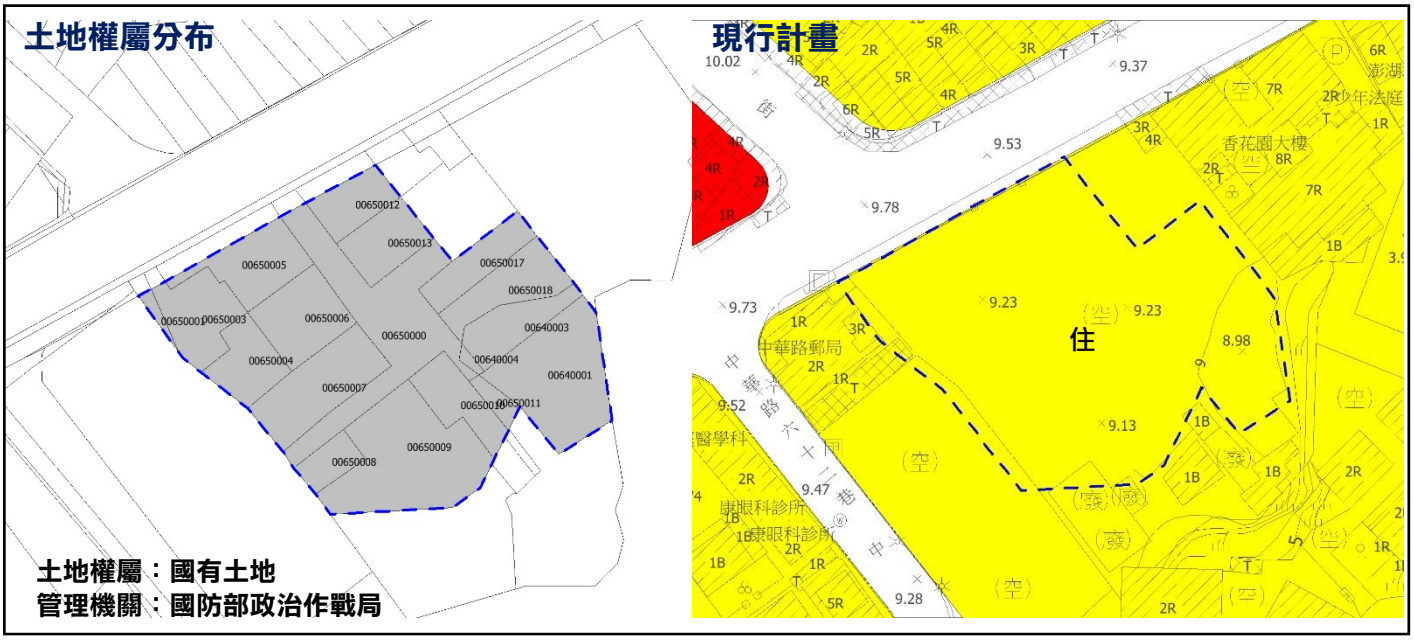


圖4-8　容積接受基地（中華路散戶基地）土地權屬及現行計畫示意圖

中華路散户基地可移入容積價值，係依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」，計算說明如下：

可移入容積價值＝基地面積╳基準容積率╳平均公告現值╳容積移入上限

＝2,051 平方公尺╳240%╳23,293 元/平方公尺╳30%

＝34,397,239 元

2.澎湖二村地區（本次擬定細部計畫範圍）

澎湖二村地區接受基地為馬公市文化段 105 地號等 6 筆土地，面積合計為 7,209 平方公尺，現行計畫為馬公都市計畫之住宅區，依土地使用分區管制要點規定之建蔽率為 60%、容積率為 240%，平均公告現值為 20,000 元/平方公尺，其土地清冊詳表 4-3 所示、土地權屬分布及現行計畫詳圖 4-9 所示。

表 4-3　容積接受基地（澎湖二村地區）土地清冊

接受基地	鄉鎮市區	段名	地號	面積（m^2）	容積率（%）	公告現值（元/m^2）	管理機關	使用分區
澎湖二村	馬公市	文化段	105	81.50	240	20,000	國防部政治作戰局	住宅區
	馬公市	文化段	106	4,998.39	240	20,000		
	馬公市	文化段	108	1,310.87	240	20,000		
	馬公市	文化段	113	237.10	240	20,000		
	馬公市	文化段	115	277.81	240	20,000		
	馬公市	文化段	116	303.54	240	20,000		
合計				7,209.21	-	20,000	-	-

註：公告現值查詢時間為105年。

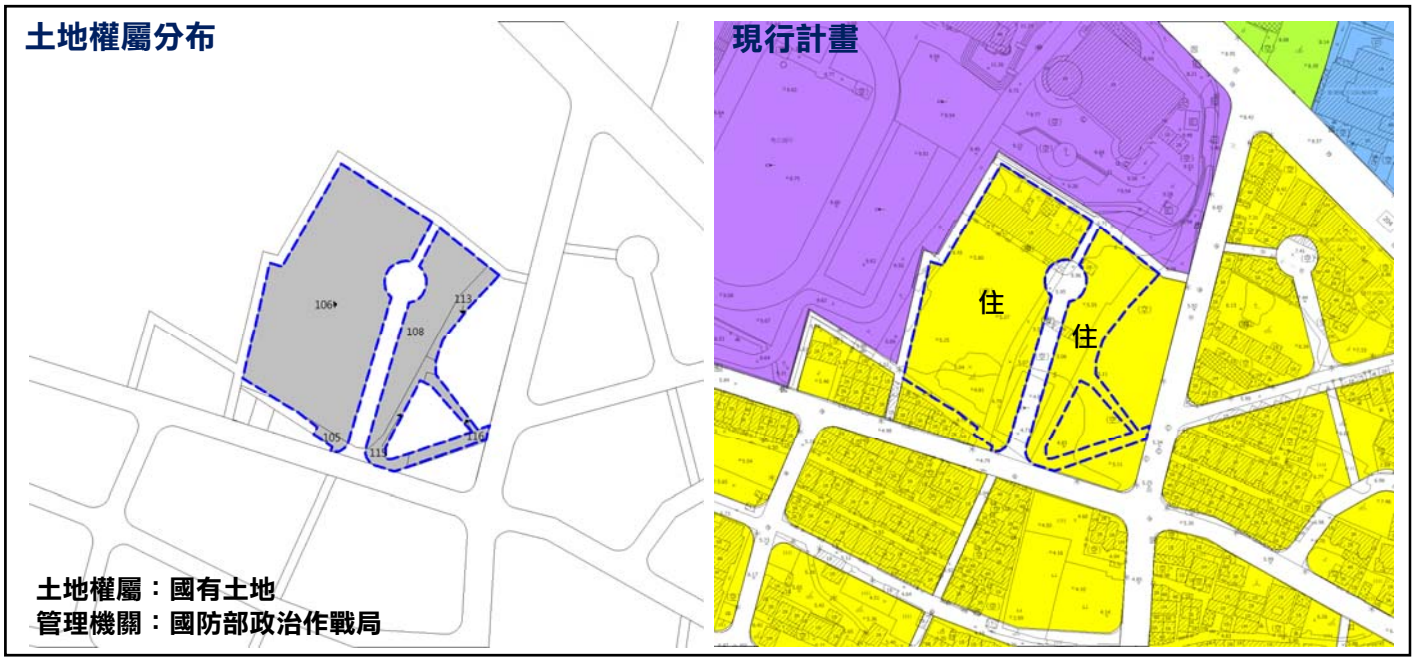


圖 4-9　容積接受基地（澎湖二村地區）土地權屬及現行計畫示意圖

（1）澎湖二村地區接受基地現有容積價值

現有容積價值＝基地面積╳基準容積率╳平均公告現值

＝7,209.21 平方公尺╳240%╳20,000 元/平方公尺

＝346,042,080 元

（2）澎湖二村地區可移入容積價值

可移入容積價值＝基地面積╳基準容積率╳平均公告現值╳容積移入上限

＝7,209.21 平方公尺╳240%╳20,000 元/平方公尺╳30%

＝103,812,624 元

（3）擬移入容積價值說明

綜上，由於篤行十村移出容積價值約249,890,611元，部分容積價值34,397,239元已移入中華路散户基地，故尚有215,493,372元之容積價值待移入澎湖二村地區屬國防部政治作戰局之土地，惟現行計畫之住宅區可移入之容積價值無法達到等值平衡，尚有約1.12億元之容積價值未移入（215,493,372-103,812,624＝111,680,748元），故透過本次擬定細部計畫賦予第二種住宅區之強度，以吸收剩餘之容積價值，計算公式如下。

（4）容積調整方案及等值財務平衡計算

移入後總容積價值＝現有容積價值+尚未移入容積價值

＝基地面積╳平均公告現值（調整後漲幅暫估）╳（基準容積率╳容積移入上限）

＝346,042,080+215,493,372 元

＝7,209.21 平方公尺╳23,300 元/平方公尺╳（1.3x）

561,535,452＝218,366,971 x

x＝2.572≒260%

根據上述公式推導，屬國防部之土地擬定為第二種住宅區基準容積訂為260%，容積移入上限為30%時，將可吸收剩餘待移入之容積價值，終達到等值移轉之目標。

三、發展定位及規劃原則

（一）發展定位：高品質智慧社區

澎湖二村地區位於澎湖縣馬公市，計畫區周邊承接縣道203、204及205號道路，交通便利，且鄰近第三漁港、澎湖縣立體育場、馬公市公所、馬公國中、馬公高中、文澳國小等商業、學術及觀光資源，其空間發展定位以朝向休閒、住宅、商業機能發展為主，透過生活通勤軸帶與休閒景觀軸之串聯，形塑基地智慧社區之意象。

（二）空間規劃原則及構想

1.區內交通動線系統改善及串接

為因應容積移入引進之計畫人口，於澎湖二村地區範圍內調整區內配置 8 公尺細部計畫道路做為住宅區街廓之區隔，適度調整路型以銜接區外道路（文學路及永福街），提供安全通行環境。

2.鼓勵低碳運輸，考量公車接駁站點並於適當處設置自行車相關設施

為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，於建築退縮空間適當處設置自行車停車位及公共腳踏車租賃系統，並配合公車路線保留其既有站點，以利人行及公共運輸之接駁

3.開放空間應景觀綠化，綠覆率應達 75%

公共開放空間設之規劃設計應考量基地開發對保水性能之影響，以綠化為原則，不得設置圍牆，並應與臨接之公共開放空間連接成為整體之開放空間。本區內建築基地之法定空地參考「建築基地綠化設計技術規範」，規定其綠覆率應達 75%；植樹位置原則上應在公共開放空間及沿街留設之人行徒步空間，但其不得妨礙公共設施、公共安全。

（三）地籍界址調整方案

由於容積移入基地非完整街廓，且住宅區街廓內尚有縣有地與私土地分布，為維護地主權益、促進土地有效利用，建議得透過地籍界址調整方式將容積移入地區集中街廓規劃。

依據「國有非公用不動產交換辦法」及「國有財產計價方式」辦理土地交換，調整後以國防部政治作戰局所管有之北側住宅區土地，規劃為第二種住宅區，面積約7,226平方公尺。縣府土地則分配於計畫範圍內南側之部分第一種住宅區及區內之8公尺計畫道路，地籍界址調整前後示意圖詳圖4-10所示。

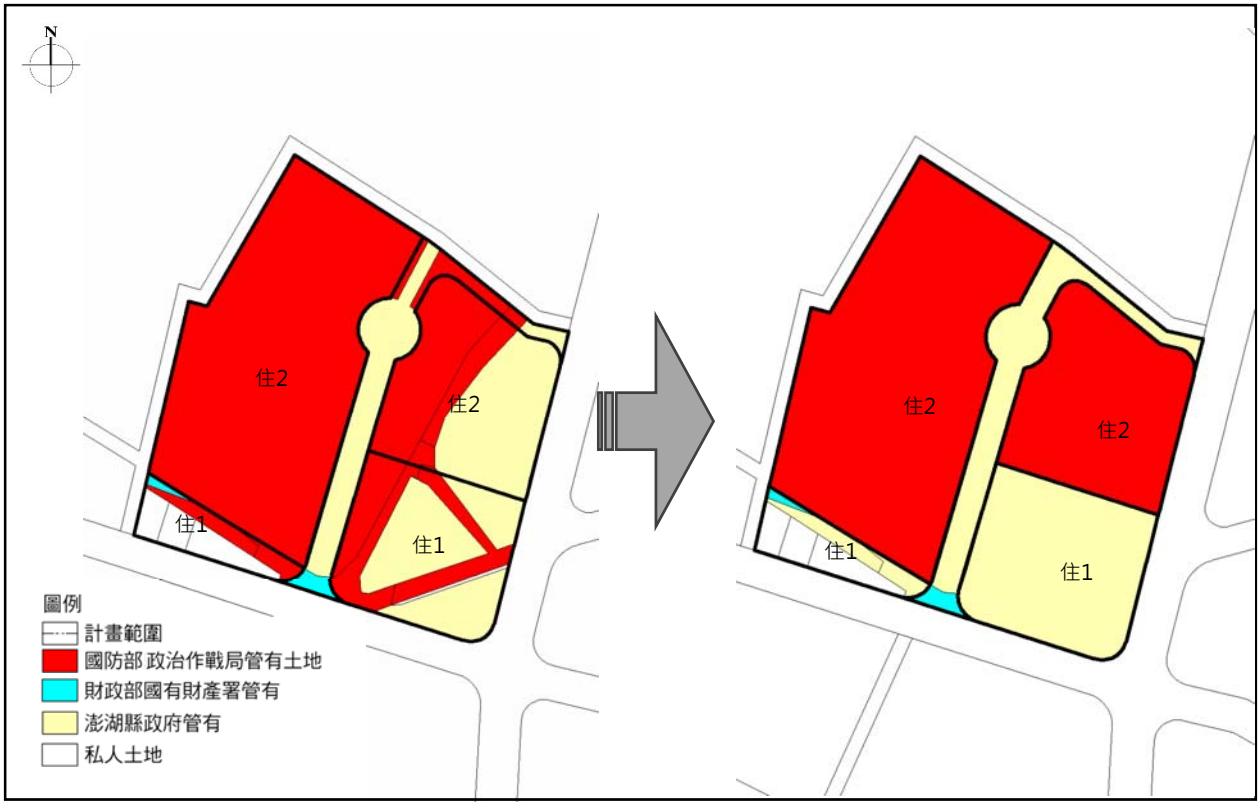


圖 4-10　調整前後地籍及權屬示意圖

伍、實質發展計畫

一、計畫年期

本案位於馬公都市計畫範圍，依循主要計畫與細部計畫年期一致性原則，「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」修訂計畫目標年為民國110年，故予以配合訂定本計畫之為計畫目標年為民國110年。

二、計畫範圍與面積

本計畫基地位於澎湖縣馬公市，包括馬公市文化段88地號等17筆土地，區位位於馬公都市計畫東側，其計畫範圍南接永福街、東接文學路、西側及北側臨馬公國小（文中3用地），計畫面積約1.11公頃。

三、計畫人口與密度

本計畫參考現行計畫「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」之居住密度246人/公頃，本計畫擬定之第一種住宅區及第二種住宅區總容積約為2.52公頃，經推算後計畫人口約為620人，故將計畫人口訂為700人。

四、土地使用及公共設施計畫

（一）第一種住宅區

依據前述規劃原則構想，將計畫範圍臨永福街之住宅區街廓擬定為第一種住宅區，劃設面積為0.27公頃，佔計畫面積24.32%。

（二）第二種住宅區

依據前述規劃原則及構想，將計畫範圍內經建議地籍界址調整後屬國防部政治作戰局之住宅區土地街廓，擬定為第二種住宅區，劃設面積為0.72公頃，佔計畫面積64.87%，並參酌「都市計畫容積移轉實施辦法」第8條之規定指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積上限增加至基準容積之30%。

（三）公共設施用地

為因應移入容積所引入之計畫人口，於區內酌予調整及配置8公尺細部計畫道路做為住宅區街廓區隔，銜接區外道路（文學路及永福街），提供安全通行環境，規劃0.12公頃之道路用地，佔計畫面積10.81%。其面積與分布詳表5-1及圖5-1所示。

表 5-1　細部計畫土地使用計畫一覽表

都市計畫分區		計畫面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	第一種住宅區	0.27	24.32
	第二種住宅區	0.72	64.87
公共設施用地	道路用地	0.12	10.81
合計		1.11	100.00

註：實際面積仍以實際釘樁測量結果為準。

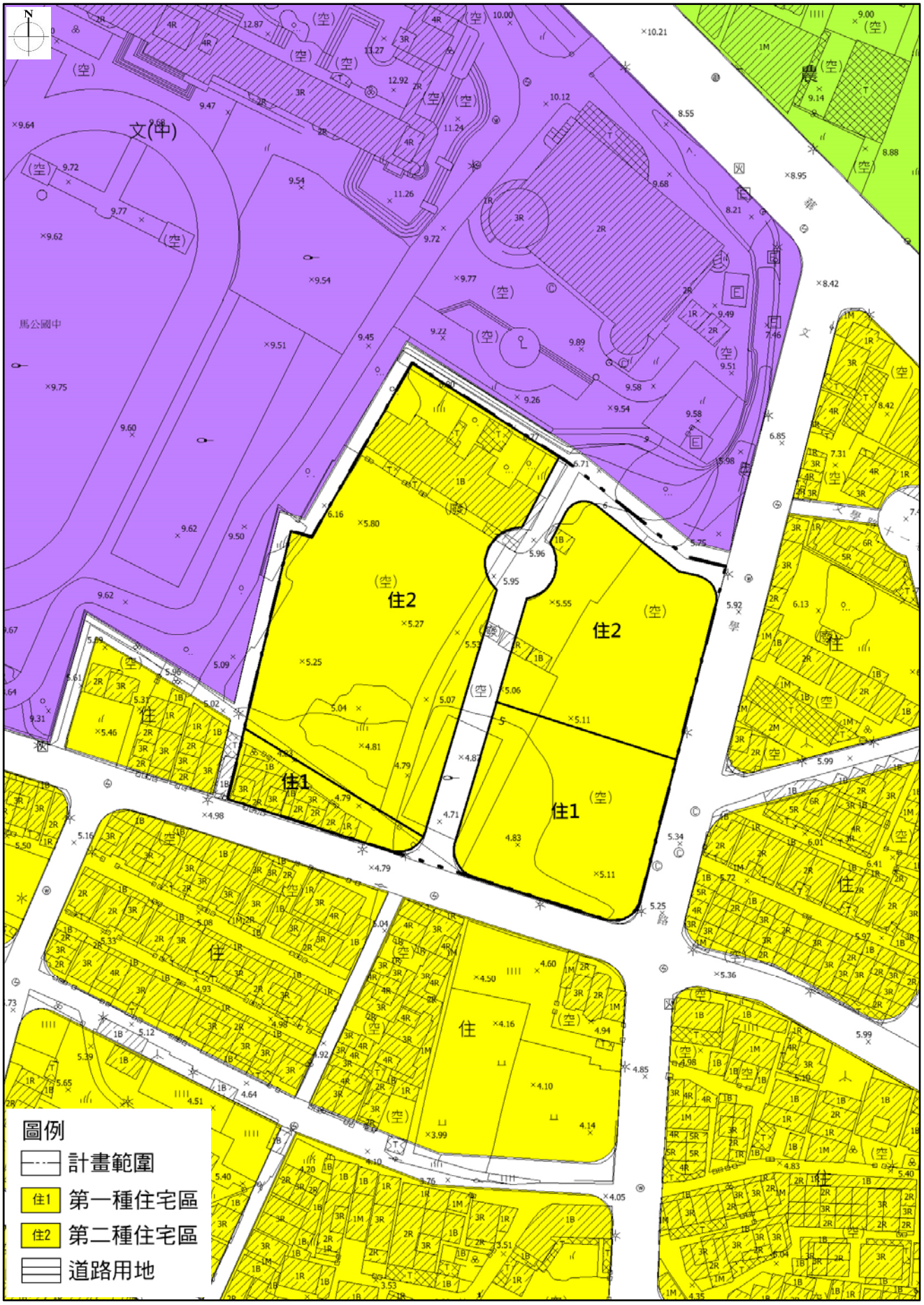


圖 5-1　擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫土地使用計畫示意圖

五、交通運輸系統計畫

（一）聯外道路

1. 中華路（縣道 203、204 號）：向西通往馬公市區及觀音亭，往東通往鎖港地區、馬公航空站及北環系統，計畫寬度 20 公尺。
2. 新生路（縣道 205 號）：與中華路平行，向西通往馬公市區及觀音亭，往南將與縣道 204 號相接，並通往案山地區及鎖港地區，計畫寬度 15 公尺。

（二）主要道路

1. 文學路：計畫區東側主要道路，北起中華路，南接文山路（縣道 205 號），可通往案山及鎖港地區，計畫寬度 12 公尺。
2. 永福街：計畫區南側主要道路，為一倒U字型迴狀道路，向西通往馬公第三漁港港區，往東則可承接縣道 204、205 道路，計畫寬度 10 公尺。

（三）區內道路

本次擬定細部計畫檢討酌予拓寬4公尺道路為8公尺之南北向計畫道路，提供住宅街區內安全之人、車行環境，詳圖5-2所示。

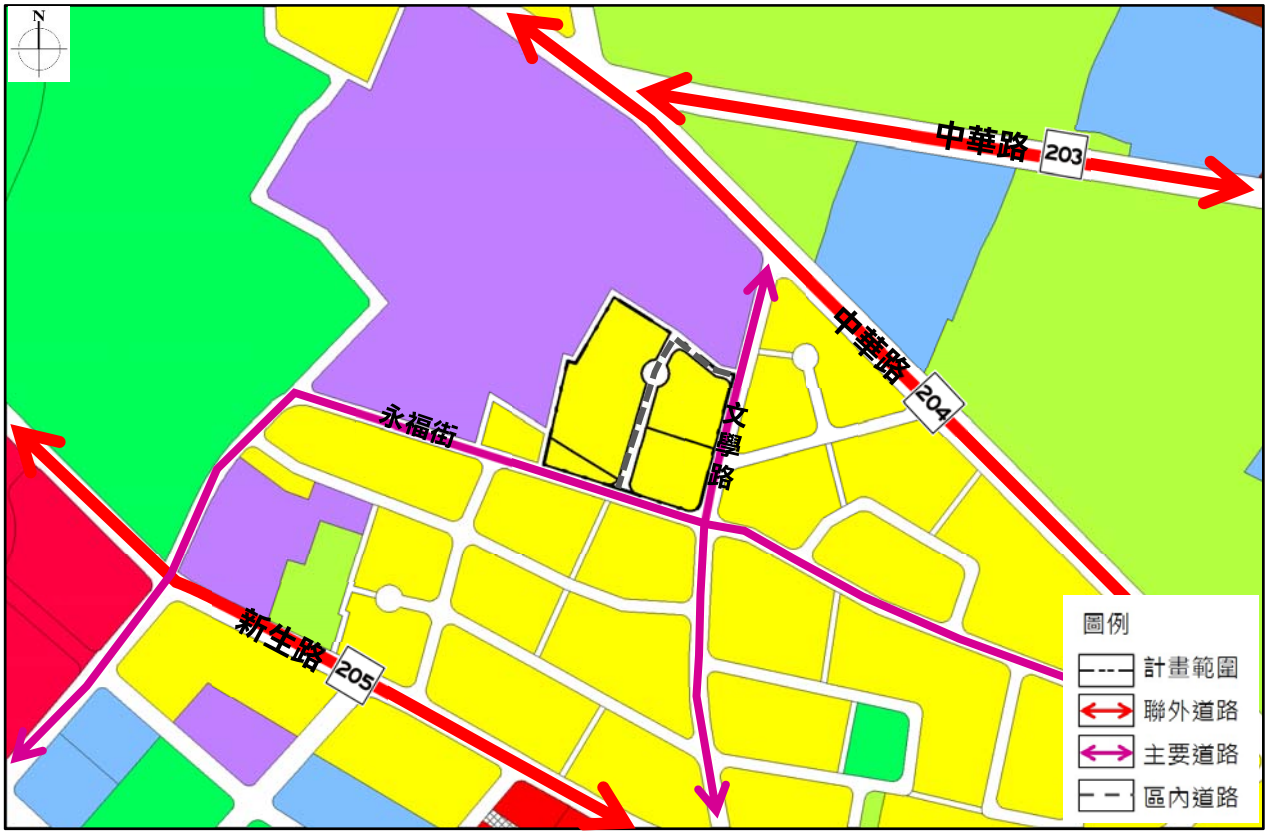


圖 5-2　擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫道路系統示意圖

六、都市防災計畫

（一）救災設施與避難場所規劃

1.救災指揮中心

計畫範圍鄰近馬公國中，其寬闊的操場空間及閒置校舍教室得指定為災時臨時救災指揮中心之設置處，以為應變與處理相關物資與救災事宜。

2.臨時避難場所

結合本計畫區周邊半徑 500 公尺內之開放性空間（如學校、公園、綠地、體育場、公兒及廣場等用地），規劃作為災害發生時之臨時避難場所。

（二）避難及救災動線規劃

1.救災援送路線

規劃本細部計畫區內 8 公尺計畫道路及外圍主要道路為救災援送動線及避難逃生動線，於平時必須保持暢通，為災時消防、救災及車輛輸送救災設施及物資之使用，並作為輔助性路徑，便於災時可迅速向外疏散。

2.火災延燒防止地帶

本計畫區周邊火災延燒防止地帶之劃設，可利用公共開放空間、街廓內之既成巷道及主要幹道作為火災延燒防止地帶。

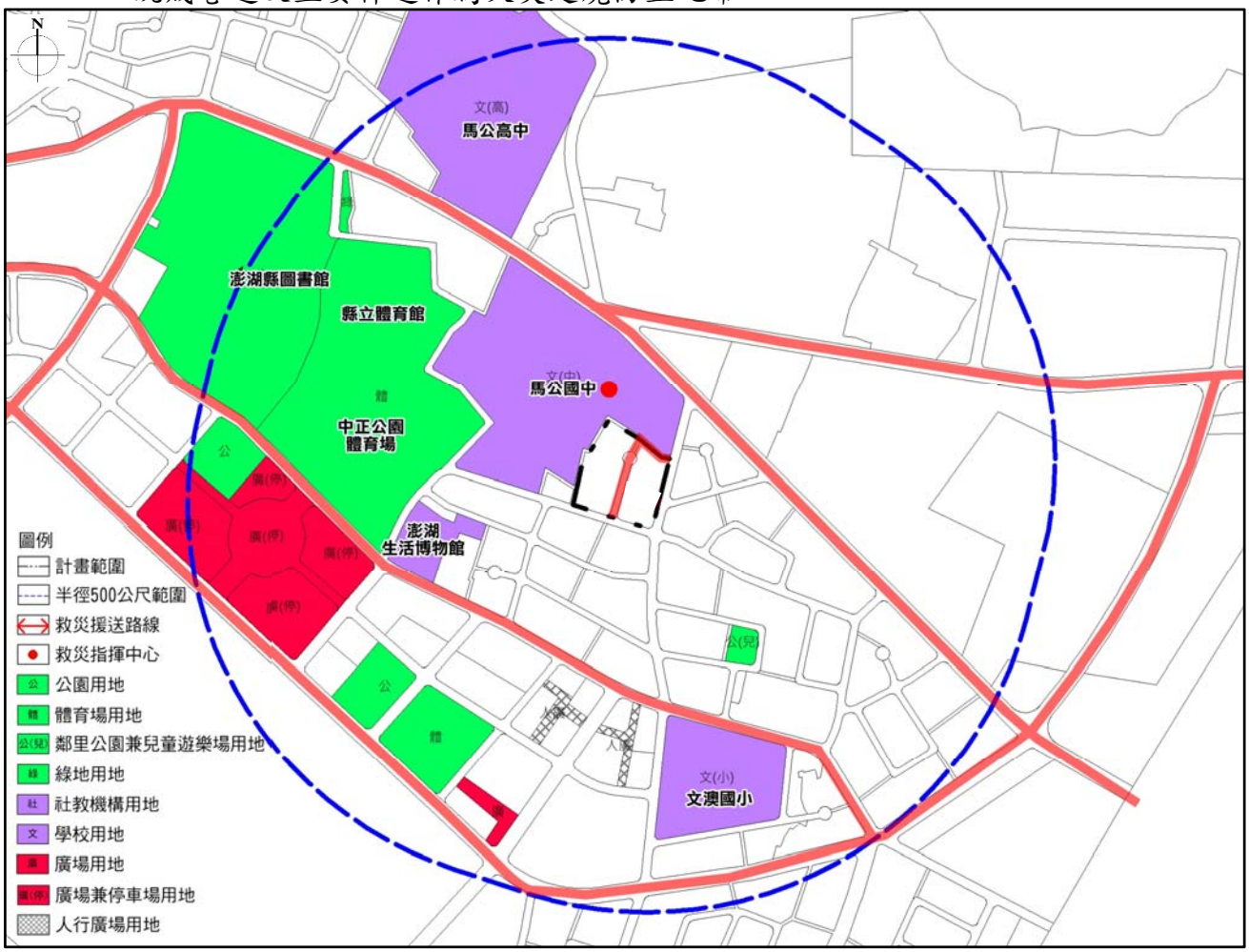


圖 5-3　擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫都市防災示意圖

七、土地使用分區管制要點

本計畫地區為配合篤行十村容積移轉作業，指定為容積接受基地，應發展高品質之住宅社區，並塑造良好都市環境景觀，以提升都市空間品質，特訂定本要點。

（一）本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法臺灣省施行細則」第 35 條規定訂定之，本要點未規定者依其他相關法令辦理。

（二）第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%；第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 260%。為維持本細部計畫區居住品質，管制住宅區之土地使用如下：

1.面臨 10 公尺以上主要計畫道路之建築基地，得於符合「都市計畫法臺灣省施行細則」相關規定下使用，但不得為任何形式之生產作業廠房及汽車保養廠、修護廠使用。

2.其餘住宅區限作純居住使用，但符合前目之管制規定且免辦營利事業登記並經澎湖縣政府審查認定無妨害社區安全、居住安寧者，不在此限。

（三）計畫區內面臨 8 公尺計畫道路之住宅區申請建築時，應自道路境界線退縮建築 3 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地並不得設置圍籬，詳見圖 5-4 所示。

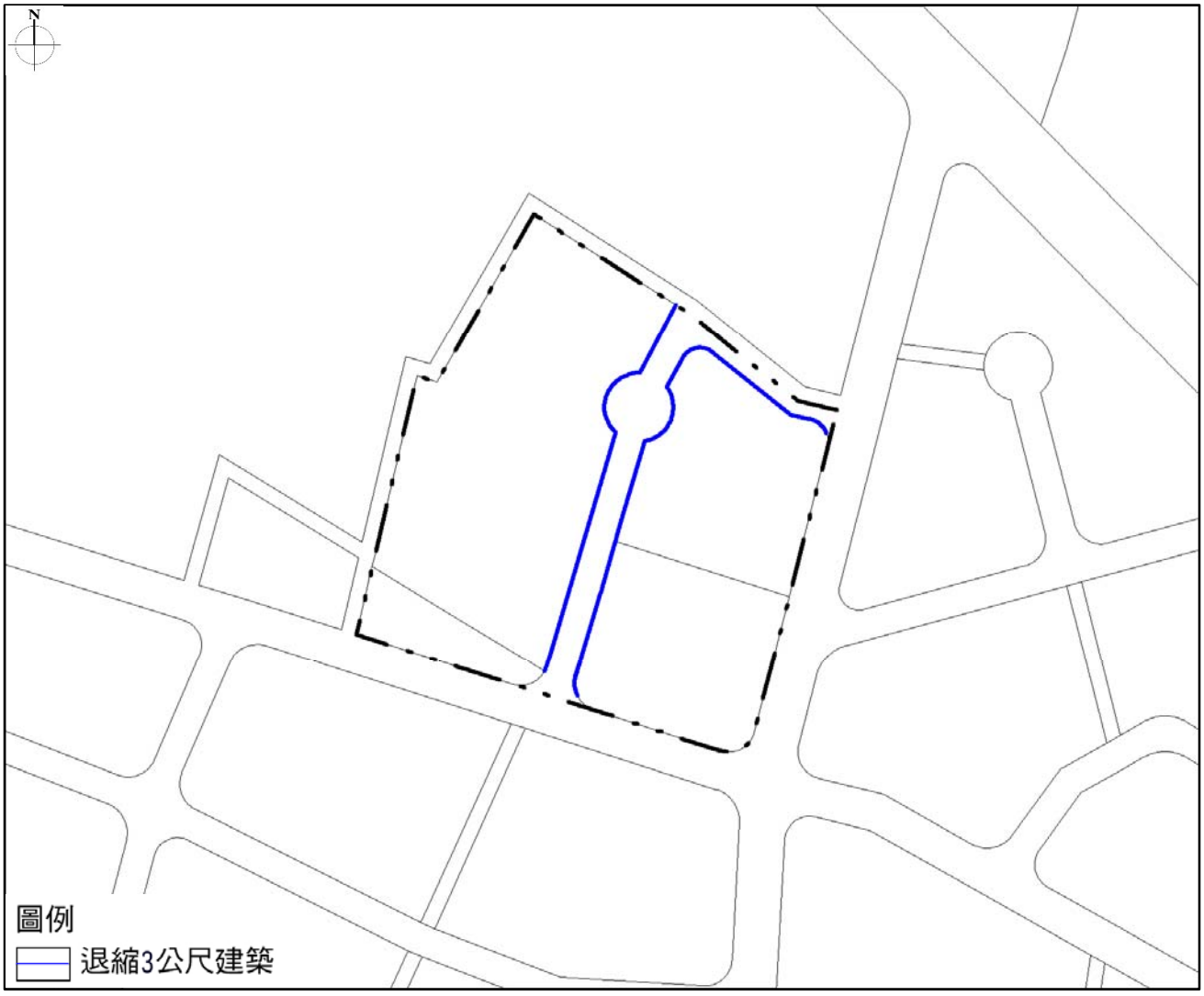


圖 5-4　擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）退縮建築規定示意圖

八、都市設計準則

為落實本計畫之規劃、健全地區發展，並塑造本區獨特之都市意象，提升居住生活等機能，訂定適當之土地使用管制要點，並將本計畫住宅區納入都市設計審議範圍，訂定以下都市設計準則：

（一）本計畫區範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本準則之規定。

（二）建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本準則全部或一部分之規定。

（三）為本地區環境之有效管理，本設計準則內容得經都設會決議修正或補充之。

（四）為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，於建築退縮空間適當處設置自行車停車位及公共腳踏車租賃系統，並配合公車路線保留其既有站點，以利人行及公共運輸之接駁。

（五）建築基地綠覆率應達75%以上，有關綠覆率之計算依「建築基地綠化設計技術規範」相關規定與決議事項辦理，植樹位置原則應於公共開放空間及沿街留設之人行徒步空間，但不得妨礙公共設施及公共安全。

（六）建築物地下室開挖率須小於80%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間，具公益性並經都設會之審議同意等，得不受此限。退縮地未開挖部分地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。

陸、事業及財務計畫

擬定澎湖二村地區細部計畫範圍內8公尺計畫道路（0.12公頃），土地由澎湖縣政府以土地地籍界址調整方式無償取得，開闢經費約240萬元，由澎湖縣政府工務處於民國106年編列預算開闢（以上估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之）。

附錄一、澎湖縣都市計畫委員會第122次會議記錄

澎湖縣都市計畫委員會 第122次會議

壹、時間：105年12月23日下午2時整

貳、地點：本府第1會議室

參、主持人：陳主任委員光復

記錄：歐志航

出席委員			
陳主任委員光復		郭委員瑞坤	郭瑞坤
林副主任委員皆興(主持人)		余委員烈	
胡委員流宗		許委員南豐	許南豐
鄭委員嘉薇	謝昆水代	陳委員明燦	陳明燦
洪委員棟霖	洪棟霖	郁委員國麟	郁國麟
蔡委員淇賢	徐源清代	陳委員順建	陳順建
王委員馨珮	陳瑞聲代	陳委員松森	陳松森
廖委員源隆		馬委員道奇	
劉委員東奇	劉東奇	李委員穗玲	李穗玲
葉委員竹林		許委員正璟	
鄭委員長芳		于委員錫亮	于錫亮

列席單位	
國防部政治作戰局	士官長 許志忠
內政部營建署城鄉發展分署	陳秋萍　方子瑋 張逸夫
城都國際開發規劃管理顧問有限公司	蔡嘉昌　周德慧
財政部國有財產署南區分署澎湖辦事處	科員 [illegible] 技士 [illegible]
澎湖縣政府農漁局	陳豪志　陳世新
澎湖縣林務公園管理所	股長 [illegible]

澎湖縣政府文化局	陸進業　委派人
澎湖縣馬公市公所	黃心芬
澎湖縣政府工務處	徐源泓
澎湖縣政府財政處	何敏華　楊證華
澎湖縣政府建設處	陳嘉成 歐志航、葉玗璋　葉志晟

討論案號	第 3 案	所屬鄉鎮	馬公市

案由　**擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫案**

說明

一、法令依據：都市計畫法第17條及第22條。

二、辦理機關：澎湖縣政府

三、辦理緣起：

篤行十村位於澎湖馬公本島西南側，前身為日據時期澎湖島要塞司令部和馬公重砲兵大隊軍官宿舍。二戰後由國民政府接收，改為澎湖防衛司令部軍官有眷宿舍，並命名為「篤行十村」。篤行十村為目前澎湖地區僅存之日式宿舍群，聚落保存完整，周邊文化資產氣息亦相當豐富，包括金龜頭砲台、觀音亭、台灣總督府專賣局澎湖出張所、天后宮、郵便局等古蹟或歷史建築。

為保存篤行十村其特有眷村紋理並確保眷村文化得以永續傳承，澎湖縣政府於96年11月21日依文資法公告為澎湖縣歷史建築，並於98年4月8日公告發布實施「變更暨擴大馬公都市計畫（配合馬公新復里更新地區）主要計畫案」配合劃定為眷村風貌特定專用區，為使歷史建築保存與地方發展相得益彰，除了推動長期完善的修復計畫外，再利用的方向也以永續經營之思維建構，期使眷村文化保存園區朝向更多元發展，同時也創造文化資產保存與地方發展雙贏的局面。

澎湖縣政府於103年11月6日依「國軍老舊眷村改建條例」及「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」提報「澎湖縣眷村文化保存計畫書（澎湖縣歷史建築篤行十村文化保存園區）」經國防部選定並審查同意。爰此，依相關法令辦理容積移轉作業，以容積價值不減損為原則，將篤行十村所在之澎湖縣馬公市馬公段2652-7等6筆土地指定為容積送出基地，指定中華路散戶基地及澎湖二村地區為容積接受基地（中華路散戶基地無涉都市計畫變更作業），在確認容積移入量及價值後，將剩餘容積價值全數移入澎湖二村地區。

土地權屬多為國防部管有之澎湖二村地區，係屬馬公都市計畫區內之住宅區，因土地長期閒置，將對都市建設及地方繁榮造成影響，本次配合篤行十村之容積移轉作業，擬定細部計畫予以整體考量及規劃，爰依都市計畫法第17條及第22條規定辦理本案之擬定細部計畫作業。

四、計畫概要：

計畫範圍位於澎湖縣馬公市文化段土地，為馬公都市計畫東側，計畫範圍南臨永福街、東臨文學路、西側及北側面馬公國小（文中3用地），計畫面積約1.11公頃。計畫概要如下：

都市計畫分區		計畫面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	第一種住宅區	0.27	24.32
	第二種住宅區	0.72	64.87
公共設施用地	道路用地	0.12	10.81
合計		1.11	100.00

五、公開展覽暨說明會：

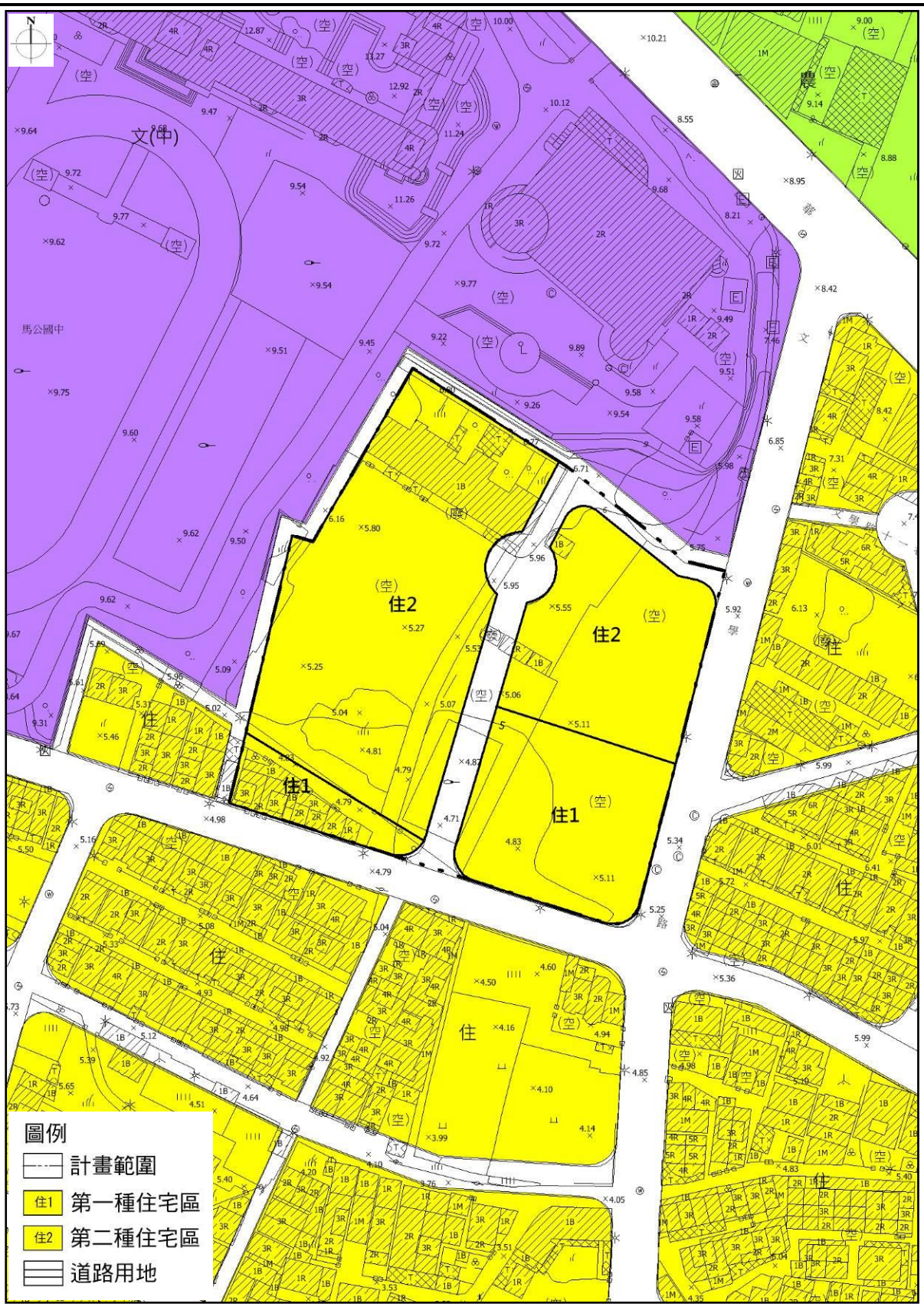
本案於民國105年11月14日府建城字第10508457862號公告辦理公開展

	覽30天(自民國105年11月16日至民國105年12月15日止)，公告於澎湖縣政府建設處、馬公市公所、西文里辦公處。民國105年12月1日下午3點整於澎湖縣政府地下室大禮堂辦理公展說明會。公展期間無接獲陳情案件。 六、擬定細部計畫內容： 詳【表一「擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫案」細部計畫土地使用計畫一覽表】及【圖一「擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫案」土地使用計畫示意圖】。 七、土地使用分區管制要點：詳【「擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫案」土地使用分區管制要點】 八、都市設計準則：詳【「擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫案」都市設計基準】
辦法	
決議	一、本計畫之擬定細部計畫內容與土地使用分區管制要點、都市設計準則內容，除為利統一管理，請規劃單位將計畫書內都市設計基準名稱修改為都市設計準則外，其餘照案通過。 二、另考量本計畫區係為辦理篤行十村容積移轉，故請規劃單位參酌文化局建議之計畫案名「擬定馬公都市計畫(澎湖二村地區)細部計畫-配合馬公市篤行十村容積移轉案」。

表一　「擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫案」細部計畫土地使用計畫一覽表

都市計畫分區		計畫面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	第一種住宅區	0.27	24.32
	第二種住宅區	0.72	64.87
公共設施用地	道路用地	0.12	10.81
合計		1.11	100.00

註：實際面積仍以實際釘樁測量結果為準。



圖一　「擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫案」土地使用計畫示意圖

附表二：「擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫案」土地使用分區管制要點縣都委會決議修正對照表

公開展覽條文	縣都委會決議
本計畫地區為配合篤行十村容積移轉作業，指定為容積接受基地，應發展高品質之住宅社區，並塑造良好都市環境景觀，以提升都市空間品質，特訂定本要點。	照公開展覽條文通過。
（一）本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法臺灣省施行細則」第 35 條規定訂定之，本要點未規定者依其他相關法令辦理。	照公開展覽條文通過。
（二）第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%；第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 260%。為維持本細部計畫區居住品質，管制住宅區之土地使用如下： 1. 面臨 10 公尺以上主要計畫道路之建築基地，得於符合「都市計畫法臺灣省施行細則」相關規定下使用，但不得為任何形式之生產作業廠房及汽車保養廠、修護廠使用。 2. 其餘住宅區限作純居住使用，但符合前目之管制規定且免辦營利事業登記並經澎湖縣政府審查認定無妨害社區安全、居住安寧者，不在此限。	照公開展覽條文通過。
（三）計畫區內面臨 8 公尺計畫道路之住宅區申請建築時，應自道路境界線退縮建築 3 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地並不得設置圍籬，詳見圖 5-4 所示。  圖 5-4　擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）退縮建築規定示意圖	照公開展覽條文通過。

附表三：「擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫案」都市設計基準縣都委會決議修正對照表

公開展覽條文	縣都委會決議
為落實本計畫之規劃、健全地區發展，並塑造本區獨特之都市意象，提升居住生活等機能，訂定適當之土地使用管制要點，並將本計畫住宅區納入都市設計審議範圍，訂定以下都市設計基準：	除修改本基準之規定為本準則之規定，其餘照公開展覽條文通過。
（一）本計畫區範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。	除修改本基準之規定為本準則之規定，其餘照公開展覽條文通過。
（二）建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。	除修改本基準之規定為本準則之規定，其餘照公開展覽條文通過。
（三）為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。	除修改本基準之規定為本準則之規定，其餘照公開展覽條文通過。
（四）為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，於建築退縮空間適當處設置自行車停車位及公共腳踏車租賃系統，並配合公車路線保留其既有站點，以利人行及公共運輸之接駁。	照公開展覽條文通過。
（五）建築基地綠覆率應達75%以上，有關綠覆率之計算依「建築基地綠化設計技術規範」相關規定與決議事項辦理，植樹位置原則應於公共開放空間及沿街留設之人行徒步空間，但不得妨礙公共設施及公共安全。	照公開展覽條文通過。
（六）建築物地下室開挖率須小於80%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間，具公益性並經都設會之審議同意等，得不受此限。退縮地未開挖部分地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。	照公開展覽條文通過。

附錄二、澎湖縣都市計畫委員會第123次會議記錄

澎湖縣都市計畫委員會 第123次會議

壹、時間：106年2月23日上午9時整

貳、地點：本府第1會議室

參、主持人：陳主任委員光復

記錄：歐志航

出席委員			
陳主任委員光復		郭委員瑞坤	
林副主任委員皆興		許委員南豐	
胡委員流宗		陳委員明燦	
鄭委員嘉薇		郁委員國麟	
洪委員棟霖		陳委員順建	
蔡委員淇賢		許委員正璟	
王委員馨珮	李育隆代	于委員錫亮	
方委員正光		張委員學聖	
劉委員東奇		鄭委員明源	
葉委員竹林		廖委員堅志	
鄭委員長芳			

列席單位	
交通部觀光局澎湖國家風景區管理處	許綉滿
財政部國有財產署南區分署澎湖辦事處	李隆鴻
台灣中油股份有限公司嘉義營業處	曹唯捺　胡肇祥
澎湖縣馬公市公所	林宜臻　蔡金益
澎湖縣湖西鄉公所	陳漢洲
澎湖縣政府農漁局	陳高揆

澎湖縣林務公園管理所	許詒揖
澎湖縣政府財政處	楊穆華　何政章
澎湖縣政府旅遊處	
澎湖縣政府工務處	楊仕文 徐清珠　黃心敬
澎湖縣政府建設處（工商發展科）	黃坤著
澎湖縣政府建設處（城鄉發展科）	蔣春成　歐志航　許世孝
弘邦工程顧問股份有限工司	李德麟

城都國際開發規劃管理顧問有限公司	李嘉昌　張國軒
至盛國土科技顧問股份有限公司	林振宏　黃國銘

討論案號	報告案件 第1案	所屬鄉鎮市	馬公市

案由	擬定馬公都市計畫(澎湖二村地區)細部計畫—配合馬公市篤行十村容積移轉案
說明	一、法令依據：都市計畫法第17條及第22條。 二、辦理機關：澎湖縣政府 三、辦理緣起： 篤行十村位於澎湖馬公本島西南側，前身為日據時期澎湖島要塞司令部和馬公重砲兵大隊軍官宿舍。二戰後由國民政府接收，改為澎湖防衛司令部軍官有眷宿舍，並命名為「篤行十村」。篤行十村為目前澎湖地區僅存之日式宿舍群，聚落保存完整，周邊文化資產氣息亦相當豐富，包括金龜頭砲台、觀音亭、台灣總督府專賣局澎湖出張所、天后宮、郵便局等古蹟或歷史建築。 為保存篤行十村其特有眷村紋理並確保眷村文化得以永續傳承，澎湖縣政府於96年11月21日依文資法公告為澎湖縣歷史建築，並於98年4月8日公告發布實施「變更暨擴大馬公都市計畫（配合馬公新復里更新地區）主要計畫案」配合劃定為眷村風貌特定專用區，為使歷史建築保存與地方發展相得益彰，除了推動長期完善的修復計畫外，再利用的方向也以永續經營之思維建構，期使眷村文化保存園區朝向更多元發展，同時也創造文化資產保存與地方發展雙贏的局面。 澎湖縣政府於103年11月6日依「國軍老舊眷村改建條例」及「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」提報「澎湖縣眷村文化保存計畫書（澎湖縣歷史建築篤行十村文化保存園區）」經國防部選定並審查同意。爰此，依相關法令辦理容積移轉作業，以容積價值不減損為原則，將篤行十村所在之澎湖縣馬公市馬公段2652-7等6筆土地指定為容積送出基地，指定中華路散戶基地及澎湖二村地區為容積接受基地（中華路散戶基地無涉都市計畫變更作業），在確認容積移入量及價值後，將剩餘容積價值全數移入澎湖二村地區。 土地權屬多為國防部管有之澎湖二村地區，係屬馬公都市計畫區內之住宅區，因土地長期閒置，將對都市建設及地方繁榮造成影響，本次配合篤行十村之容積移轉作業，擬定細部計畫予以整體考量及規劃，爰依都市計畫法第17條及第22條規定辦理本案之擬定細部計畫作業。
報告內容	「擬定馬公都市計畫（澎湖二村地區）細部計畫 」業於澎湖縣都市計畫委員會第122次會議審議通過，另會後業務單位同意依122次會議決議，參酌文化局建議將案名訂為**「擬定馬公都市計畫(澎湖二村地區)細部計畫-配合馬公市篤行十村容積移轉案」**，並後續辦理公告發佈實施