變更馬公都市計畫第 C 區都市計畫（配合東澳段 177 地號（部分）青年住宅興建）土地使用分區管制案

澎湖縣政府

中華民國 112 年 7 月

變更馬公都市計畫第C區都市計畫（配合東澳段177地號（部分）青年住宅興建）土地使用分區管制案

澎湖縣政府

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C區都市計畫（配合東澳段177地號（部分）青年住宅興建）土地使用分區管制案	
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	
公開座談會	本案無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點規定，免辦座談會	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	民國112年5月1日起至112年5月30日止（刊登於112年5月16日澎湖縣政府公報）
	公開說明會	民國112年5月15日（星期一）上午9時00分假本府第二會議室舉辦說明會
人民團體對本案之反映意見		
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112年6月7日第139次會議審議通過

目　錄

壹、緒論

一、計畫緣起.....1-01

二、法令依據.....1-01

三、變更位置與範圍.....1-01

貳、都市計畫概述.....2-01

參、實質發展現況

一、土地使用發展現況.....3-01

二、周邊公共設施用地發展現況.....3-02

三、土地權屬分析.....3-03

肆、變更內容

一、變更原則.....4-01

二、變更內容.....4-01

伍、事業及財務計畫.....5-01

附錄一　簽准個案變更核可文件

圖目錄

圖 1-3-1　計畫範圍位置示意圖 1-01
圖 2-1-1　現行都市計畫示意圖 2-03
圖 2-1-2　都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖 2-04
圖 2-1-3　火災延燒防止地帶示意圖 2-05
圖 3-2-1　計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地示意圖 3-02
圖 3-3-1　計畫範圍土地權屬示意圖 3-03
圖 3-4-1　計畫範圍交通調查路段示意圖 3-04

表目錄

表 2-1-1　土地使用分區一覽表 2-02
表 2-1-2　公共設施用地一覽表 2-05
表 2-1-3　道路層級分類及功能明細表 2-06
表 3-1-1　計畫範圍及周邊土地使用現況 3-01
表 3-2-1　計畫範圍周邊公共設施用地發展現況綜理表 3-02
表 3-3-1　計畫範圍土地清冊綜理表 3-03
表 3-4-1　計畫範圍周邊交通調查與道路服務水準分析綜整表 3-05
表 4-2-1　實質變更內容綜理表 4-01
表 4-3-1　計畫範圍基地住宅晨昏峰衍生旅次運具需求量綜整表 4-03
表 4-3-2　推估青年住宅落成後道路服務水準影響綜理表 4-03

壹、緒論

一、計畫緣起

當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及較低價住宅短缺。據統計至112年3月本縣20-45歲人口為41,590人，占本縣人口比例近4成，爰為提供澎湖縣青年多元居住協助，並解決青年擁屋及居住之問題，減輕購屋負擔，使其能安心成家，落地生根，打造青年友善城市。

為達到上述目標，本縣擬規劃於馬公都市計畫第C區都市計畫之東澳段177地號（部分）興建青年住宅，增加政府住宅政策供給面資源，同時讓住宅市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮購屋市場相互調控的市場均衡機制。

此外，健全青年住宅市場更能產生制衡房價過度上漲的內部均衡效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義，且透過青年住宅提供，增加青年人才回流，產生青年就業、青年創業等人口紅利。

故本計畫係因應澎湖縣青年住宅用地需求，考量縣有土地住宅區開發強度與青年住宅居住空間提供之差異性，故擬透過變更土地使用分區強度，提升容積率與居住容量，爰辦理都市計畫變更。本計畫屬配合興建之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第27 條規定辦理本次都市計畫變更作業。

二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款規定：「四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」辦理。

三、變更位置與範圍

本計畫範圍位於文安路、文學路330巷交叉口之住「C-2」住宅區，計畫面積約0.25公頃，有關本次變更位置詳如圖1-3-1所示。

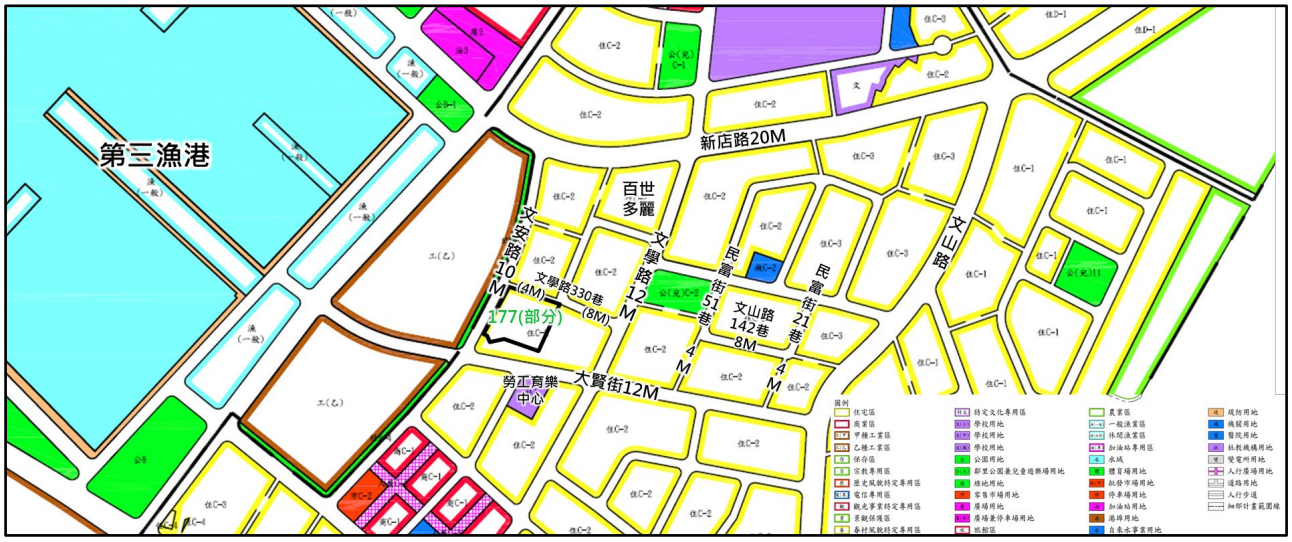


圖 1-3-1　計畫範圍位置示意圖

貳、都市計畫概述

「變更馬公都市計畫第C區細部計畫（配合主細分離專案通盤檢討）案」於民國107年12月公告發布實施，嗣後於民國109年2月公告發布實施「變更馬公都市計畫第C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」都市計畫變更，即為本計畫區現行都市計畫內容，以下就各項實質計畫內容簡要說明。

一、計畫年期：以民國 110 年為計畫目標年

二、計畫範圍與面積

本計畫區位於澎湖縣馬公都市計畫區之東南側，依據主要計畫（配合主、細計分離專案通盤檢討）之細部計畫區劃分內容，本計畫區為編號C細部計畫區，西側為編號B細部計畫區，北側為編號D細部計畫區；東側至馬公都市計畫區東界，北以2-21-15M、3-11-12M計畫道路與D區為界，西側以1-6-20M計、1-4-20M計畫道路與B區為界（不含乙種工業區），南至馬公都市計畫區南界，計畫面積71.0671公頃。

三、計畫人口與密度

計畫人口7,800人，居住密度每公頃約233人。

四、土地使用分區計畫

土地使用分區計畫分別說明如下，詳如表2-1及圖2-1所示。

（一）住宅區

住宅區面積為32.2892公頃。

（二）商業區

商業區面積為1.1993公頃。

（三）乙種工業區

乙種工業區1處，面積合計0.8861公頃。

（四）文教區

本計畫區內文教區為配合文澳國小設置綜合體育館及集會所需劃設，計畫面積0.2140公頃。

（五）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計13.6818公頃。

表 2-1-1　土地使用分區一覽表

土地使用類別		面積（公頃）	百分比（1）（%）	百分比（2）（%）
土地使用分區	住宅區	32.2892	45.43	56.27
	商業區	1.1993	1.69	2.09
	乙種工業區	0.8861	1.25	1.54
	文教區	0.2140	0.30	0.37
	農業區	13.6818	19.25	-
	小計	48.2704	67.92	60.27
公共設施用地	機關用地	1.3463	1.89	2.35
	學校用地-文（小）	2.0669	2.91	3.60
	公園用地	2.5565	3.60	4.46
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.7740	1.09	1.35
	零售市場用地	0.2300	0.32	0.40
	廣場兼停車場用地	0.2548	0.36	0.44
	社教機構用地	0.1016	0.14	0.18
	人行廣場用地	0.4364	0.61	0.76
	道路用地	15.0300	21.15	26.19
	小計	22.7967	32.08	39.73
計畫面積		71.0671	100.00	-
都市發展用地面積		57.3853	-	100.00

註：1.表內面積應依核定計畫圖實地測量分割實際面積為準。
2.百分比1係指占計畫區面積百分比、百分比2係指占都市發展用地面積百分比。
3.都市發展用地面積不包括景觀保護區之面積。

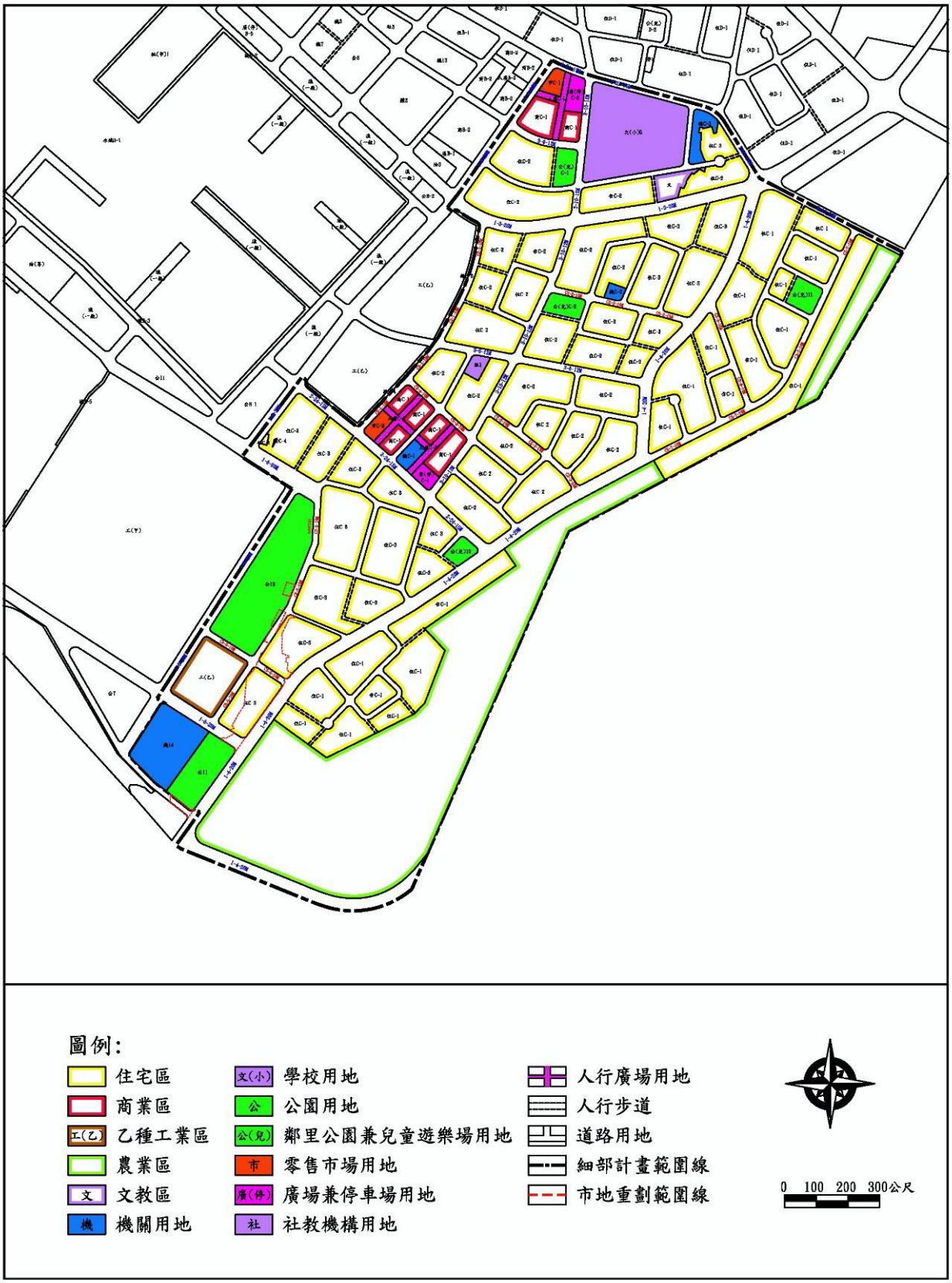


圖 2-1-1　現行都市計畫示意圖

五、公共設施用地計畫

公共設施用地計畫說明如下，並如表2-2所示。

（一）機關用地

機關用地4處，合計總計畫面積1.3463公頃。

（二）國小用地（文小）

文小用地1處，為文澳國小（文小5）。面積合計為2.0669公頃。

（三）公園用地

公園用地2處，面積合計2.5565公頃。

（四）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰里公園兼兒童遊樂場用地4處，面積合計0.7740公頃。

（五）零售市場用地

零售市場用地2處，面積合計0.2300公頃。

（六）廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地2處，計畫面積合計0.2548公頃。

（七）社教機構用地

社教機構用地1處，計畫面積合計0.1016公頃。

（八）人行廣場用地

人行廣場用地3處，計畫面積合計0.4364公頃。

表 2-1-2　公共設施用地一覽表

類別	新編號	計畫層級		面積（公頃）	位置或說明
		主計	細計		
機關用地	機 C-1		V	0.1191	供社區機關使用
	機 C-2		V	0.0675	供社區機關使用
	機 C-3		V	0.2049	供社區機關使用
	機 14	V		0.9548	供軍事機關使用
	小計			1.3463	
學校用地	文（小）5	V		2.0669	文澳國小
公園用地	公 11	V		0.6418	海濱公園
	公 13	V		1.9147	乙種工業區北側
	小計			2.5565	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）10	V		0.1471	
	公（兒）11	V		0.2194	
	公（兒）C-1		V	0.2057	
	公（兒）C-2		V	0.2018	
	小計			0.7740	
市場用地	市 C-1		V	0.1157	鄰里商業區內
	市 C-2-		V	0.1143	鄰里商業區內
	小計			0.2300	
廣場兼停車場用地	廣（停）C-1		V	0.1023	鄰里商業區內
	廣（停）C-2		V	0.1525	鄰里商業區內
	小計			0.2548	
社教機構用地	社 1	V		0.1016	
人行廣場用地	人廣 C-1		V	0.1493	鄰里商業區內
	人廣 C-2		V	0.1568	鄰里商業區內
	人廣 C-3		V	0.1303	鄰里商業區內
	小計			0.4364	
道路用地	主計			8.5535	
	細計			14.2432	
	小計			22.7967	

註：表內面積應依核定計畫圖實地測量分割實際面積為準。

六、道路系統計畫

交通系統計畫如下說明，並如表2-1-4所示。

（一）主要聯外道路

以1-3-20M、1-4-20M、1-6-20M、1-8-20M為主要聯外道路。

（二）次要聯外道路

以3-11-12M為次要聯外道路。

（三）區內道路

劃設區內主要、次要及出口道路等，其計畫寬度為20～5公尺，另劃設有4公尺人行步道。

表 2-1-3　道路層級分類及功能明細表

編號	計畫層級		寬度（公尺）	長度（公尺）	起訖點	備註
	主計	細計				
1-3	V		20	519	1-6-20M 道路至 2-21-15M 道路	主要聯外道路
1-4	V		20	1,883	1-3-20M 道路至計畫區南端	
1-6（北段）	V		20	289	1-3-20M 道路至 2-21-15M 道路	
1-6（南段）	V		20	647	2-24-15M 道路至 1-8-20M 道路	
1-8	V		20	164	1-6-20M 道路至 1-4-20M 道路	
2-21	V		15	412	1-6-20M 道路至 1-3-20M 道路	區內道路
2-24	V		15	409	1-6-20M 道路至 1-4-20M 道路	
3-6	V		12	349	1-4-20M 道路至計畫區西端	
3-9	V		12	127	1-6-20M 道路至 3-10-12M 道路	
3-10	V		12	743	2-21-15M 道路至 2-24-15M 道路	
3-11	V		12	264	1-3-20M 道路至計畫區東端	次要聯外道路
C3-1		V	10	410	2-24-15M 道路至 1-3-20M 道路	區內道路
C3-2		V	10	238	3-10-12M 道路至 1-4-20M 道路	
C3-3		V	10	203	3-10-12M 道路至 1-4-20M 道路	
C3-4		V	10	140	C3-1-10M 道路至 2-10-12M 道路	
C3-5		V	10	401	1-8-20M 道路至 1-6-20M 道路	
C3-6		V	10	170	1-6-20M 道路至 1-4-20M 道路	
C3-7		V	10	524	1-4-20M 道路至 3-11-12M 道路	
C3-8		V	10	184	1-4-20M 道路至 C3-7-10M 道路	
未編號		V	8	-	-	
未編號		V	5	-	-	
未編號		V	4	-	-	

註：表內長度應以實際釘樁測量為準。

七、土地使用分區管制要點內容

（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：

1. 「住 C-1」住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
2. 「住 C-2」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。
3. 「住 C-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。
4. 「住 C-4」住宅區（馬公市案山段 238、271 地號土地）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 117%。如同意繳交變更回饋代金，則容積率不得超過 180%。
5. 「住 C-2」、「住 C-3」及「住 C-4」住宅區（繳交回饋代金後）建築基地鄰接寬度 20 公尺以上道路者，其縱深 30 公尺範圍內得酌予提高容積率為 240%。

（三）「商 C-1」商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。

（四）乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

（五）文教區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%；以供下列使用為限：

1. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
2. 學校。
3. 體育場所、集會所。
4. 其他與文教有關，並經縣（市）政府審查核准之設施。

（六）機關及社教機構等用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

（七）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%。

（八）零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

（九）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：

1. 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。
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。

3. 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）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。

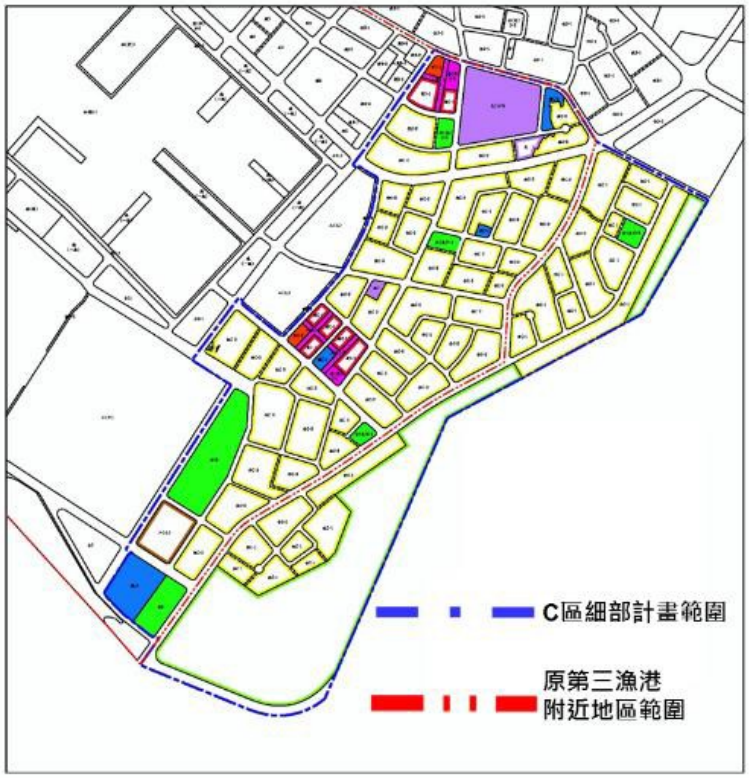
（十三）本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

八、都市設計準則

（一）本都市設計準則依據都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定及本細部計畫區「土地使用分區管制要點」訂定，以作為本縣都市設計審議委員會審議之參據。

（二）本計畫區內都市設計審議範圍如下：

馬公第三漁港附近地區（附圖）



（三）馬公第三漁港附近地區之都市設計以提升本區之整體環境品質、提供舒適的人行徒步空間並型塑觀光漁港都市風貌，相關都市設計準則如下：

1. 本區內規定應辦理都市設計審議地區之建築基地，應先經本縣都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建築執照。
2. 本區之建築物應依下列規定留設 3.5 公尺寬之連續騎樓：
   （1）位於「商C1」商業面臨計畫道路之建築基地者，應於面臨計畫道路側留設。
   （2）位於建築基地面臨多條計畫道路或人行廣場用地者，各面皆須留設。
   （3）指定留設之騎樓需與相鄰騎樓併同設計；其鋪面設計應維持與相鄰建築基地鋪面之連續性，並不得有高低差。
3. 人行廣場用地不得作為停車場之主要出入口，但得用以暫時停車以供裝卸貨使用。

4. 本區之建築造型、材質、及色彩規定如下：

（1）新建建築物之外牆及斜屋頂需提出材質及色彩計畫，供本縣都市設計審議委員會審議。

（2）設置於屋頂之空調、視訊、機械、水箱、管線等設備應適當隱蔽或納入整體造型考量。

5. 本區內經本縣都市設計審議委員會審議通過之案件，如有變更設計，應重提本縣都市設計審議委員會審議；但屬微幅變更，其變更內容未超出下列情況者，得由幹事會審議：

（1）變更騎樓之高度，且未涉及與相鄰建築基地舖面之連續性。

6. 本準則所規定事項，如有因基地特殊難以執行之情形，得經本縣都市設計審議委員會就實際情況審決之，不適用本準則全部或一部之規定。

（四）本準則未規定事項，適用其他法令之規定。

九、都市防災計畫

（一）都市防災避難場所及設施

避難場所及設施主要功用係提供民眾於災害發生時，躲避災禍影響之場所，通常指學校、廣場、綠地、公園、運動場等大型開放空間，依災害發生性質之差異，避難場所之可另依災害發生時間分為二類型，各場所設施設立分述如下。

1. 救災指揮中心

災時應以案山社區中心為最高救災指揮中心，配合周邊警察局進行情報資訊的搜集及災後秩序之維持，以及防災安全維護及災後秩序之維持。

2. 醫療據點

考量本計畫區無醫療據點，故災時指定衛生福利部澎湖醫院為醫療據點，作為災害發生時醫療指揮、分派據點，必要時協助進行後送本島。

3. 避難場所

（1）緊急、臨時避難場所

此層級主要提供民眾於災害發生後三分鐘內，可即時提供自發性避難場所，指定計畫區內劃設之公園、綠地及停車場用地為臨時避難場所。

（2）中長期收容場所

此層級場所應提供大面積開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，作為救災、醫療與物資支援據點，指定計畫區內之勞工育樂中心、案山社區中心及文澳國小為中長期收容場所。

（二）救災路線

避難救災動線之規劃必須考量災害發生時，道路可能受災害阻隔之情況，如：建築物倒塌、道路塌陷等情形，因此，避難救災動線之規劃應考量道路寬度以及與外界、避難據點連接之可及性。

1. 緊急疏散道路

以計畫區現有路寬 15 公尺以上之聯外道路並可便於通達其他行政區之聯外道路為主。

2. 救援輸送道路

指定 6 公尺以上之計畫道路為救援輸送道路，其主要機能為便利車輛運輸物資至各重要防救災據點，亦作為避難人員通往避難地區之路徑、為第二層通道系統，配合緊急道路架構成為完整的防救災路網。

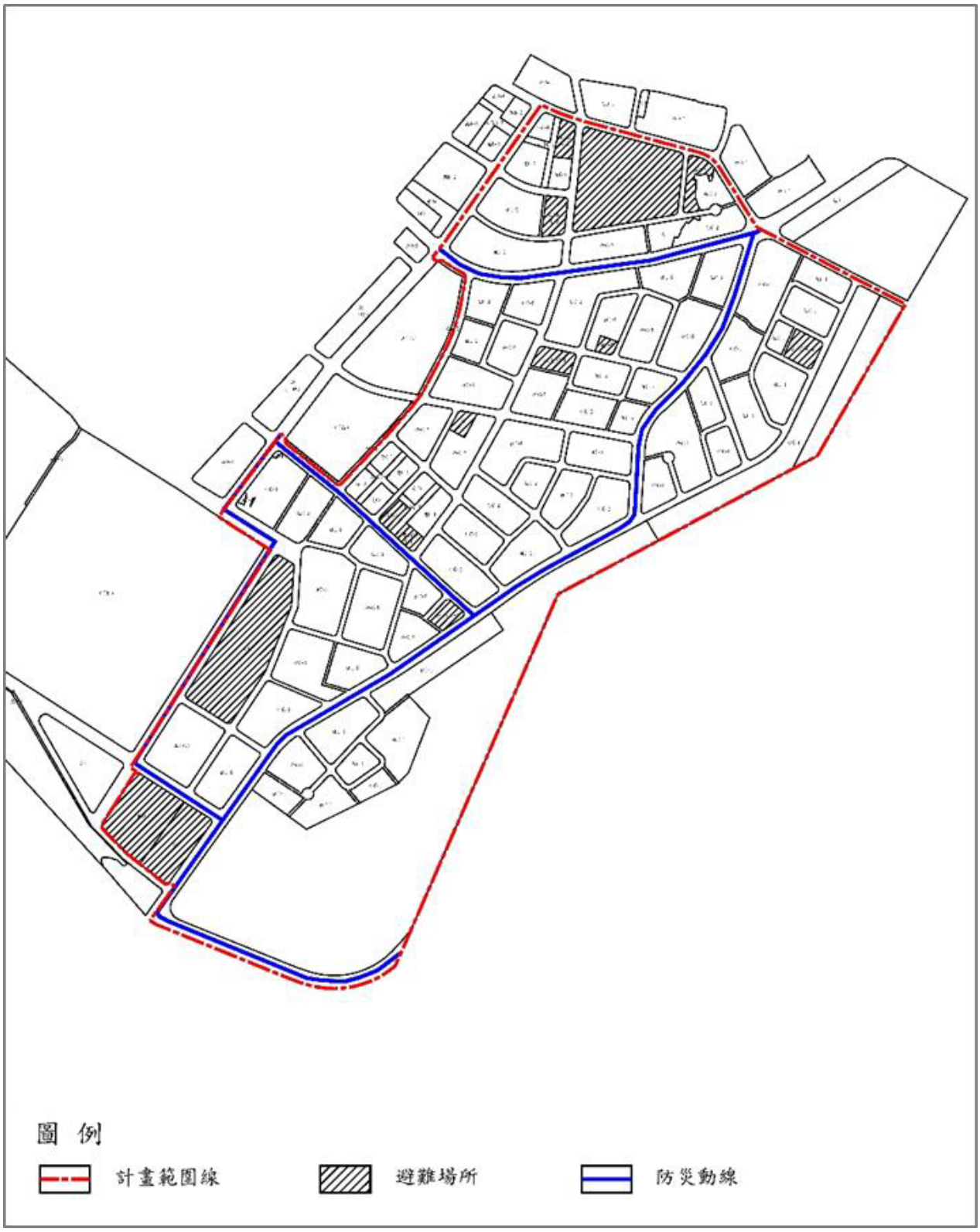


圖 2-1-2　都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖

（三） 火災延燒防止地帶

以計畫區內之道路及公園等開放空間作為火災延燒防止帶。



圖 2-1-3　火災延燒防止地帶示意圖

參、實質發展現況

一、土地使用發展現況

計畫範圍現況為空置地，本計畫範圍土地使用發展現況詳圖3-1-1所示。

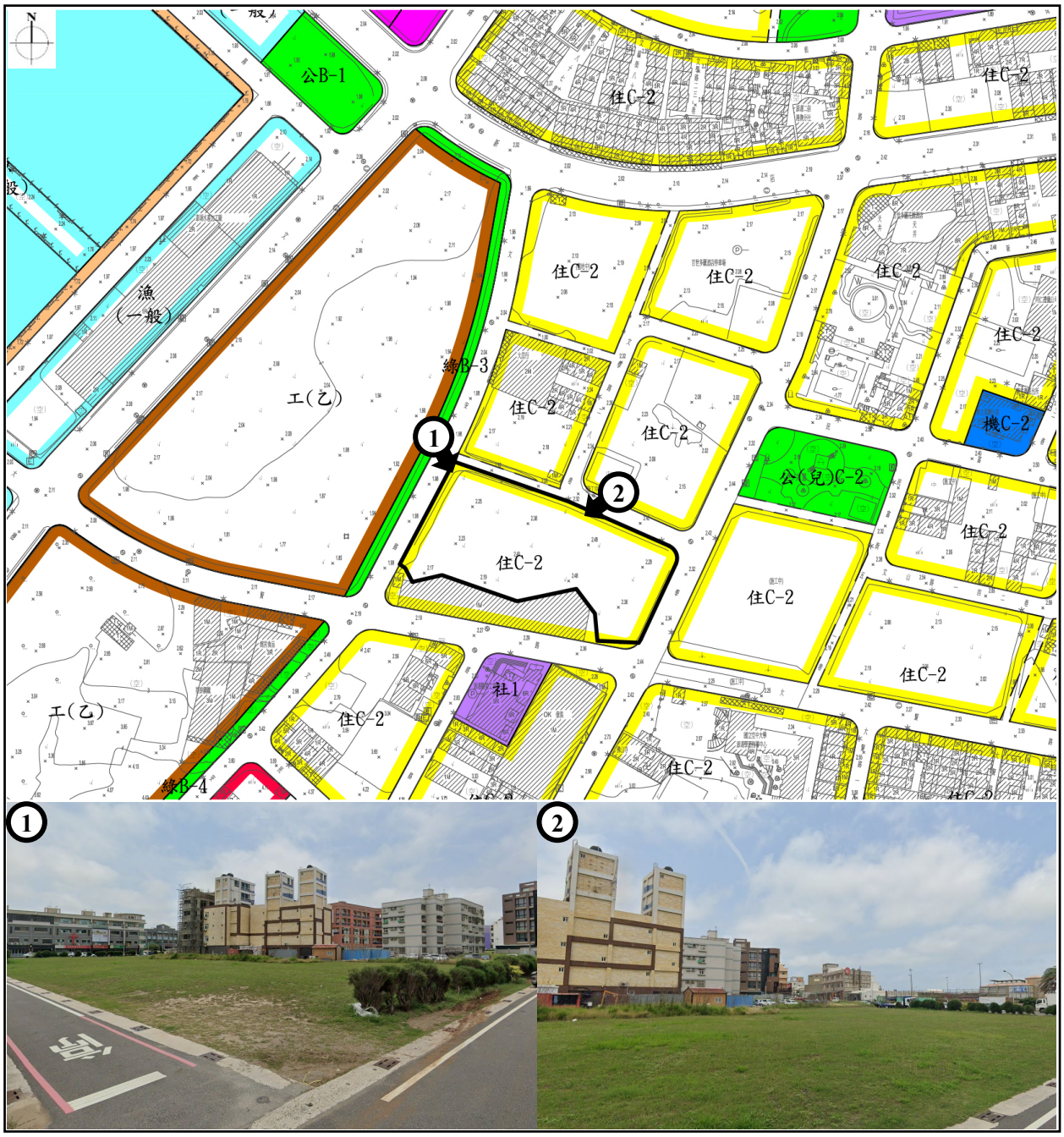


圖 3-1-1　計畫範圍周邊土地使用現況示意圖

二、周邊公共設施用地發展現況

計畫範圍半徑500公尺範圍內約有社教用地、學校用地、廣2用地、油3用地、2用地及機13用地等公共設施用地，開闢情形詳如表3-2-1、圖3-2-1所示，說明如下。

表3-2-1　計畫範圍周邊公共設施用地發展現況綜理表

公共設施用地		使用現況	計畫面積（公頃）	開闢面積（公頃）	開闢率（%）
學校用地	文(小)5	文澳國小	2.0669	2.0669	100.00
體育場用地	體 2	尚未開闢	1.1351	-	-
公園用地	公 8	海濱公園	0.6157	0.6157	100.00
	公 9	鄰里公園	0.6100	0.6100	100.00
	公 13	乙種工業區北側	1.9147	1.9147	100.00
	公 14	機 6 南側	0.5933	-	-
廣場用地	廣 2	油 3 北側	0.2331	-	-
加油站用地	油 3	廣 2 南旁	0.1946	-	-
機關用地	機 13	供中央及地方政府機關廳舍使用	0.4776	0.4776	100.00
社教機構用地	社 1		0.1016	0.1016	100.00
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)10		0.1471	0.1471	100.00

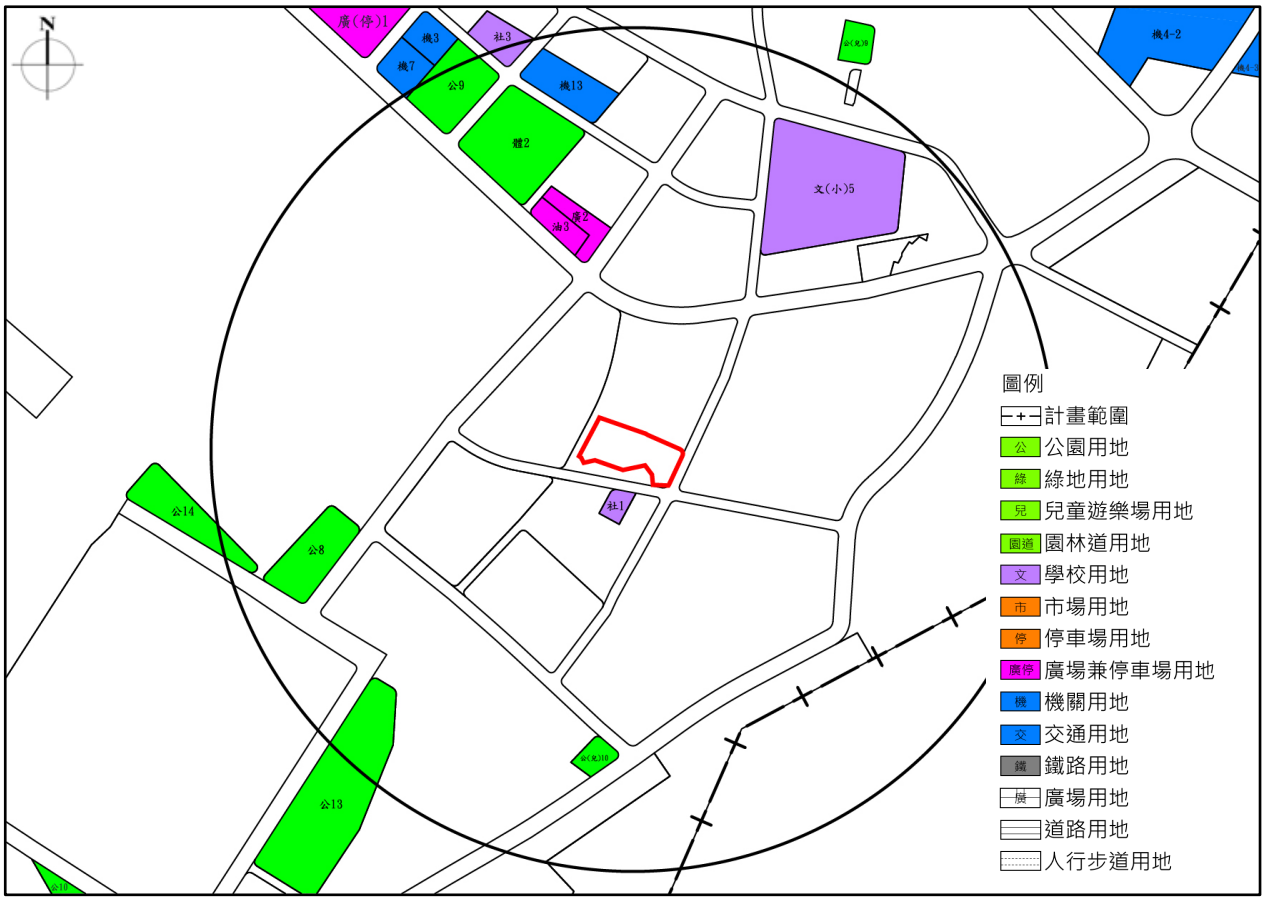


圖 3-2-1　計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地示意圖

三、土地權屬分析

計畫範圍位於馬公市東澳段177地號，其地籍面積為5,153.91平方公尺，本次涉及土地使用分區管制變更面積為2,508.91平方公尺，詳表3-3-1及圖3-3-1所示。

表 3-3-1　計畫範圍土地清冊綜理表

地段	地號	地籍面積（m^2）	涉及變更面積（m^2）	所有權人	管理機關
東澳段	177（部分）	5,153.91	2,508.91	澎湖縣	澎湖縣政府
合計			2,508.91	-	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

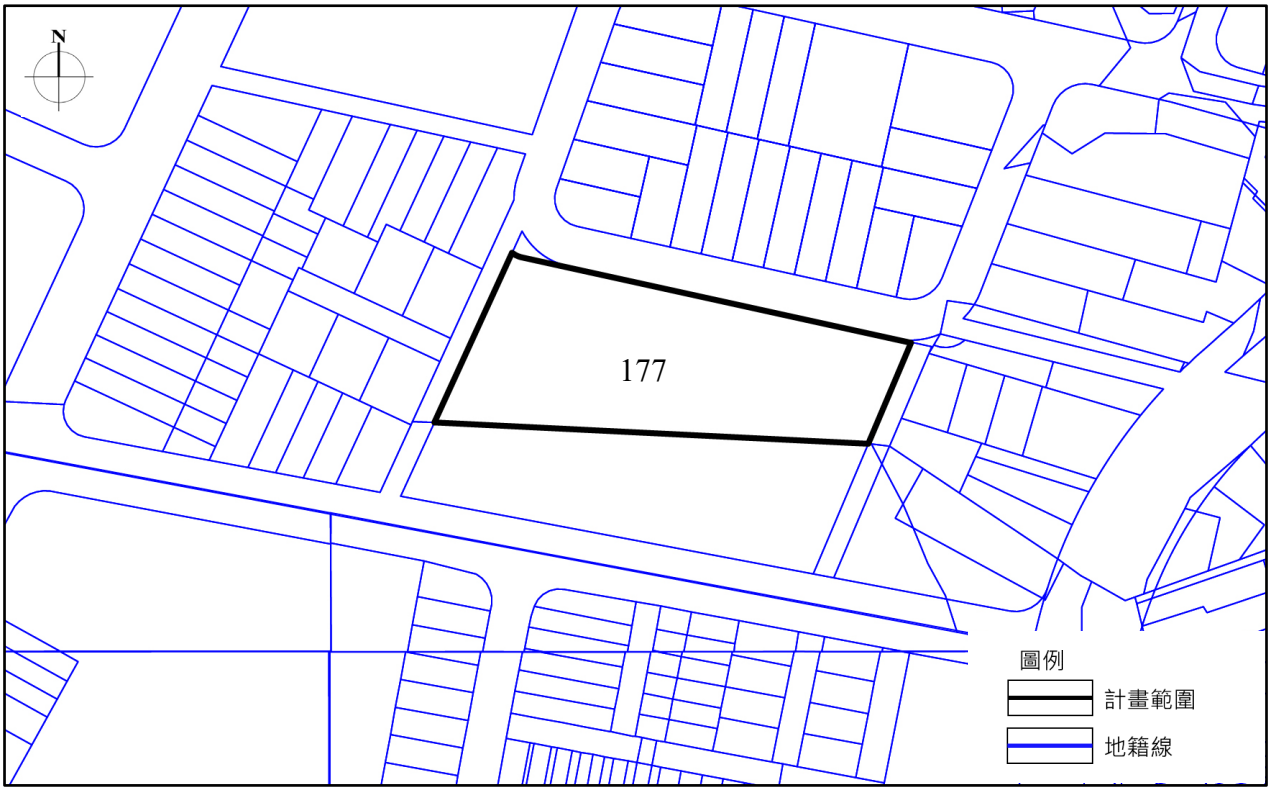


圖 3-3-1　計畫範圍土地權屬示意圖

四、交通運輸現況

（一）交通量及服務水準分析

道路服務水準係評斷道路設施服務品質之程度，考量到基地北側文學路330巷為8公尺的既成巷道，不符合調查目的，本計畫於112年對基地周邊新店路、文學路、大賢街及文安路進行交通調查，詳圖3-4-1所示。對該4條主要道路之平常日與假日之晨峰及昏峰道路服務水準進行調查，以進行其路段服務水準分析，調查結果如下。



圖 3-4-1　計畫範圍交通調查路段示意圖

1. 現況道路服務水準分析

本計畫共調查 4 條基地周邊道路，位置如圖 3-4-1 所示，以下概要說明各路段平假日之道路服務水準。

（1）平常日服務水準

依本計畫調查（詳表3-4-1所示），平日晨峰與昏峰時段而言，新店路、文學路、大賢街及文安路服務水準皆為A級。

（2）假日服務水準

依本計畫調查（詳表3-4-1所示），假日晨峰與昏峰時段而言，新店路、文學路、大賢街及文安路服務水準皆為A級。

表 3-4-1　計畫範圍周邊交通調查與道路服務水準分析綜整表

路名	路段	路寬(M)	方向	道路容量	尖峰時段		流量	V/C	服務水準
新店路	文安路-文學路	20M	東向	1400	平日	晨峰	127	0.09	A
						昏峰	145	0.10	A
					假日	晨峰	102	0.07	A
						昏峰	94	0.07	A
			西北向	1400	平日	晨峰	132	0.09	A
						昏峰	118	0.08	A
					假日	晨峰	107	0.08	A
						昏峰	158	0.11	A
文學路	新店路-大賢街	12M	北向	800	平日	晨峰	67	0.08	A
						昏峰	70	0.09	A
					假日	晨峰	68	0.09	A
						昏峰	68	0.09	A
			南向	800	平日	晨峰	75	0.09	A
						昏峰	83	0.10	A
					假日	晨峰	58	0.07	A
						昏峰	58	0.07	A
大賢街	文安路-文學路	12M	東向	800	平日	晨峰	73	0.09	A
						昏峰	130	0.16	A
					假日	晨峰	125	0.16	A
						昏峰	125	0.16	A
			西向	800	平日	晨峰	64	0.08	A
						昏峰	108	0.14	A
					假日	晨峰	71	0.09	A
						昏峰	71	0.09	A
文安路	新店路-大賢街	10M	北向	800	平日	晨峰	42	0.04	A
						昏峰	34	0.04	A
					假日	晨峰	36	0.05	A
						昏峰	95	0.12	A
			南向	800	平日	晨峰	66	0.07	A
						昏峰	55	0.07	A
					假日	晨峰	95	0.12	A
						昏峰	62	0.08	A

資料來源：本計畫整理

肆、變更內容

一、變更理由

（一）縣有住宅區現況尚未開發，應以具公益性與必要性使用規劃檢討該機能。

（二）降低本縣青年購屋門檻，提高青年定居本縣發展之誘因，實現「住者有其屋」居住正義，並逐步帶動周邊住宅與商業活動發展，故本府選定「住 C-2」住宅區之馬公市東澳段 177 土地興建青年住宅。

（三）考量土地利用效益最大化，增加青年住宅之興建容量，故指定馬公市東澳段 177 地號（部分）辦理青年住宅建設，得依據本縣「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」提升基準容積率至 360%。

二、變更內容

增訂細部計畫土地使用管制要點第使用項目內容，詳表4-2-1所示。

表 4-2-1　實質變更內容綜理表

變更位置	新計畫	原計畫
第七條	七、土地使用分區管制要點內容 （一）(略)。 （二）住宅區建蔽率、容積率如下規定： 1.「住 C-1」住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 2「住 C-2」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。 3「住 C-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。 4.「住 C-4」住宅區（馬公市案山段 238、271 地號土地）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 117%。如同意繳交變更回饋代金，則容積率不得超過 180%。 5.「住 C-2」、「住 C-3」及「住 C-4」住宅區（繳交回饋代金後）建築基地鄰接寬度 20 公尺以上道路者，其縱深 30 公尺範圍內得酌予提高容積率為 240%。 6. 「住 C-2」住宅區（馬公市東澳段 177 地號(部分) 辦理青年住宅建設，容積率得酌予提高至 360%。	七、土地使用分區管制要點內容 （一）(略)。 （二）住宅區建蔽率、容積率如下規定： 1.「住 C-1」住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 2「住 C-2」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。 3「住 C-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。 4.「住 C-4」住宅區（馬公市案山段 238、271 地號土地）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 117%。如同意繳交變更回饋代金，則容積率不得超過 180%。 5.「住 C-2」、「住 C-3」及「住 C-4」住宅區（繳交回饋代金後）建築基地鄰接寬度 20 公尺以上道路者，其縱深 30 公尺範圍內得酌予提高容積率為 240%。

註：其餘內容仍依據現行計畫規定辦理。

三、交通影響規劃

（一）衍生居住旅次

本基地規劃開發集合住宅，因此以住宅使用估算其衍生旅次。旅次目的主要為家－工作(HBW)及家－上學(HBE)旅次。假日因不上班、上學，其尖峰特性不明顯，故本計畫將針對平常日晨昏峰時段進行基地衍生交通量需求分析。

集合住宅其使用特性中旅次發生主要為家端點之旅次產生，馬公市都市計畫區近10年每戶平均人口數為2.39人/戶，本案供住宅用途使用容積樓地板面積約為8,781平方公尺，以每戶35坪計算預計規劃96戶青年住宅。

依據尖峰小時進出旅次相對比例，以尖峰時段旅次產生量為基礎，推估基地開發後平常日尖峰小時進出衍生人旅次。詳細內容說明如下，計算結果彙整如表4-3-1所示。

1. 本案總戶數：96 戶
2. 馬公市都市計畫區平均戶量：2.39 人/戶
3. 基地進駐人口數：96x2.39≈230 人
4. 全日旅次產生率：2.08 人旅次/人/日
5. 基地衍生全日旅次產生量：479 人旅次/日
   (230 × 2.08≈479)
6. 晨峰時段旅次比例：28.6%
7. 基地晨峰時段衍生旅次：137 人/每小時
   (479×28.6%≈137)
8. 昏峰時段旅次比例：26.7%
9. 基地昏峰時段衍生旅次：128 人/每小時
   (479×26.7%≈128)

另外集合住宅運具分配特性調查部分，依據交通部109年民眾日常使用運具狀況調查摘要分析，使用小客車比例佔29.80%，機車佔46.60%，大眾運輸佔12.00%，自行車3.10%，步行8.50%。在乘載率部分，分別為小汽車1.5人/車，機車為1.2人/車，自行車為1人/車，大眾運輸(公車)則採20人/車計算衍生交通量。

依據尖峰小時旅次衍生量分別乘上各運具使用比例，可得各運具所產生的人旅次，再將所得之人旅次之值分別除以各運具的乘載率，可計算各運具所產生的車旅次，並加上前項現況調查之旅次流量，即可得本計畫落實後週邊道路服務水準，詳表4-3-2所示。

表 4-3-1　計畫範圍基地住宅晨昏峰衍生旅次運具需求量綜整表

旅次＼運具別		大型車	小型車	機車	自行車	合計
晨峰	人旅次	17	41	64	5	127
	車旅次（輛）	1	28	54	5	88
	PCE	1.5	28	32.4	3	64.9
昏峰	人旅次	16	39	60	4	119
	車旅次（輛）	1	26	50	4	81
	PCE	1.5	26	30	2.4	59.9

註：人旅次、車旅次皆採無條件進位數
資料來源：本計畫整理

（二）道路服務水準影響分析

考量青年住宅落成將額外家戶旅次需求，前述分析青年住宅落成後將引進96戶住宅，約230人入住。推估引進後平日晨峰時段而言，新店路東向、文學路雙向、大賢街雙向及文安路雙向服務水準皆從A級調整為B級，新店路西北向維持A級別；推估引進後平日昏峰時段而言，文學路雙向、大賢街雙向及文安街南向服務水準皆從A級調整為B級，新店路雙向、文安街北向維持A級別。

依據交通部台灣地區公路容量手冊（2022年版）之標準，B級屬穩定車流（少許延滯）之水平，推估青年住宅落成對週邊交通服務水準影響甚微，詳表4-3-2所示。

表 4-3-2　推估青年住宅落成後道路服務水準影響綜理表

路名	路段	路寬(M)	方向	道路容量	尖峰時段		流量	V/C	服務水準
新店路	文安路-文學路	20M	東向	1400	平日	晨峰	558	0.40	B
						昏峰	384	0.27	A
			西北向	1,400	平日	晨峰	392	0.28	A
						昏峰	357	0.26	A
文學路	新店路-大賢街	12M	北向	800	平日	晨峰	327	0.41	B
						昏峰	310	0.39	B
			南向	800	平日	晨峰	335	0.42	B
						昏峰	323	0.40	B
大賢街	文安路-文學路	12M	東向	800	平日	晨峰	332	0.42	B
						昏峰	370	0.46	B
			西向	800	平日	晨峰	324	0.40	B
						昏峰	348	0.43	B
文安街	新店路-大賢街	10M	北向	800	平日	晨峰	294	0.37	B
						昏峰	274	0.34	A
			南向	800	平日	晨峰	315	0.39	B
						昏峰	295	0.37	B

資料來源：本計畫整理

伍、事業及財務計畫

本案變更範圍皆為縣有土地，無涉土地徵收、取得，另有關本案變更後住宅區之容積率為360%，應依據本縣「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」辦理回饋。

附錄一　簽准個案變更核可文件

正本

發文方式：紙本遞送

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：鄭美錦
電話：06-9272162 分機224
傳真：06-9277920
電子信箱：fp70680@phchb.penghu.gov.tw

88041
澎湖縣馬公市中正路115號
受文者：澎湖縣政府衛生局
發文日期：中華民國111年10月13日
發文字號：府授衛企字第1113303640號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關變更鎖港都市計畫(配合馬公市第二衛生所重建工程計畫)案，業經本府第975次縣務會議認定為本縣重大建設，同意依都市計畫法第27條第1項第4款辦理，請查照。

說明：依據本府111年10月6日府行規字第1111303637號函辦理。

正本：澎湖縣政府衛生局
副本：

縣長賴峰偉

裝 訂 線