變更馬公都市計畫細部計畫(零售市場用地(市A-1)為停車場用地(停2))(配合澎湖縣民福路立體停車場新建營運移轉案)

澎湖縣政府

中華民國114年6月

變更馬公都市計畫細部計畫(零售市場用地(市A-1)為停車場用地(停2))(配合澎湖縣民福路立體停車場新建營運移轉案)

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	變更馬公都市計畫細部計畫(零售市場用地(市 A-1)為停車場用地(停 2))(配合澎湖縣民福路立體停車場新建營運移轉案)	
變更都計畫法令依據	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	自民國 114 年 3 月 19 日起至 114 年 4 月 17 日止，並刊登於 114 年 3 月 20 日至 22 日之澎湖時報 A4 版
	公開說明會	114 年 4 月 16 日
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	澎湖縣都市計畫委員會第 143 次會議紀錄，依公展草案修正後通過。	

目錄

第一章 緒論..... 1
第一節 計畫緣起..... 1
第二節 法令依據..... 2
第三節 變更位置與範圍..... 2
第二章 都市計畫概述..... 4
第一節 歷次細部計畫概述..... 4
第二節 現行都市計畫概述..... 5
第三節 計畫範圍現行都市計畫..... 9
第三章 現況概述與實質發展計畫..... 12
第一節 土地使用發展現況..... 12
第二節 周邊公共設施用地發展現況..... 14
第三節 土地權屬分析..... 17
第四章 變更內容..... 19
第一節 變更理由與內容..... 19
第二節 土地使用管制要點..... 26
第五章 事業及財務計畫..... 27

附錄

附錄一 簽准個案變更核可文件..... 附-1
附錄二 計畫範圍地籍謄本與地籍圖..... 附-2
附錄三 澎湖縣都市計畫委員會第 143 次會議紀錄(第 2 案) 附-5

圖目錄

圖 1-1 變更位置與範圍示意圖 3
圖 2-1 計畫範圍及周邊現行都市計畫示意圖 11
圖 3-1 本案基地位置 12
圖 3-2 本案周邊半徑 250 公尺內公設用地 14
圖 3-3 計畫範圍暨周邊土地所有權分布圖 17
圖 3-4 計畫範圍暨都市計畫套繪地籍圖 18
圖 4-1 本案細部計畫變更內容示意圖 20
圖 4-2 本案變更後細部計畫土地使用計畫示意圖 22

照片目錄

照片 3-1 基地外部現況 13
照片 3-2 基地內部現況 13
照片 3-3 加油站用地 15
照片 3-4 保留區(澎湖馬公城隍廟) 15
照片 3-5 機關用地 15
照片 3-6 醫院用地(澎湖醫院) 15
照片 3-7 港埠用地 15

表目錄

表 2-1 馬公中央街鄰近地區細部計畫變更歷程彙整表 4
表 2-2 馬公都市計畫第 A 區細部計畫土地使用面積綜理表 8
表 2-3 整併檢討後馬公都市計畫 A 區細部計畫公共設施用地彙整表 ... 9
表 4-1 本案細部計畫變更內容明細表 19
表 4-2 本案變更前後第 A 區細部計畫土地使用計畫面積表 21
表 4-3 本案變更後第 A 區細部計畫公共設施用地明細表 23
表 5-1 事業及財務計畫表 27

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

澎湖縣為擁有豐富海洋資源與鬼斧神工自然景觀，遍布玄武岩地質景觀，大自然多樣雕琢被讚譽為「上帝的石雕公園」。澎湖灣及冬天季風，更使澎湖成為國際風帆船選手歷年必經巡迴挑戰聖地之一。春夏花火節煙火綻放、秋冬菊島海鮮節美味，碧海藍天與柔白細緻沙灘的雙重享受，各式各樣沙灘、水上遊樂設施，到訪旅客一年四季皆能有新體驗。

澎湖縣國土空間發展願景為「海洋生態、創意觀光、序續菊島」，整體空間發展架構，以雙核、三環、三線為發展結構。馬公新灣作為觀光經貿核心、政經發展中心，發展基礎上保存許多人文史蹟，成為人文觀光重點地區。港區在未來轉型發展導入國際觀光前景可期，除第一漁港碼頭開發轉型為遊艇碼頭，另結合亞洲郵輪觀光發展契機近來積極推動發展「郵輪灣靠港」，預將成為澎湖縣之「海上休閒國際門戶」。

整體觀光旅遊人次統計，澎湖縣近五年期間，除 110 年因疫情三級警戒外，其餘年度皆有 110 萬人次到訪規模，整體而言澎湖觀光旅遊市場相當熱絡，且有持續成長攀升情形。而連帶吸引之大量人潮，為能抒解市中心停車壓力及街頭隨意停車衍生之交通亂象，馬公市區增設停車場已成為相當必要之公共設施指標。

另於前瞻基礎建設-改善停車問題計畫，由於許多遊憩據點並未設置大眾停車場或停車場地不足，以致沿路邊停車，因此經常發生遊憩區車輛回堵至聯外道路之現象。因此交通部研訂「改善停車問題計畫」，透過智慧化停車管理服務、綠能及性別友善設計原則，提升停車場使用效益與服務品質，以改善停車空間不足問題，滿足觀光停車需求。

爰此，業經「澎湖縣民福路立體停車場新建營運移轉案可行性評估」後，本案於業經澎湖縣政府 114 年 1 月 16 日府建商字第 1140800616 號函(詳如附件一)之認定原則，列入澎湖縣政府施計畫之重大設施。依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理主要計畫變更程序，並配合變更細部計畫，以使土地使用分區得以符合興建工程所需。

第二節 法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

第三節 變更位置與範圍

本案變更位置位於馬公都市計畫第 A 區細部計畫之東南側現行土地使用分區為「市 A-1」市場用地，變更範圍面積約 0.1597 公頃。 (請詳圖 1-1 所示)



圖 1-1 變更位置與範圍示意圖

第二章 都市計畫概述

第一節 歷次細部計畫概述

本細部計畫區(A 區)於「變更馬公都市計畫第 A 區細部計畫(配合主細分離專案通盤 檢討)案」於 108 年 2 月 15 日發布實施，同時間另有「變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」同步發布實施。

本區細部計畫範圍包含原「馬公中央街鄰近地區細部計畫區」、「馬公商港周邊地區細部計畫區」及「司法新村附近地區細部計畫區」三處細部計畫區。其中僅「馬公中央街鄰近地區細部計畫區」於 90 年 3 月擬定，96 年 11 月第一次通盤檢討發布實施，106 年 5 月都市計畫圖重製暨第二次通盤檢討發布實施，歷次相關都市計畫歷程如下表 2-1 所示。

表 2-1 馬公中央街鄰近地區細部計畫變更歷程彙整表

編號	公告發布實施日期	公告字號	公告案名
一	90.3.1	澎府觀發字第 11062 號函	擬定馬公都市計畫(中央街鄰近地區)細部計畫
二	96.11.21	府建發字第 09600551252 號函	變更馬公都市計畫(中央街鄰近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
三	106.4.25	府建城字第 106084418562 號函	變更馬公都市計畫(中央街鄰近地區)細部計畫(計畫圖重製暨第二次通盤檢討)

第二節 現行都市計畫概述

一、計畫範圍與面積

本 A 細部計畫區位於澎湖縣馬公都市計畫區之西北側，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，東、南側以 1-1-20M、2-19-15M、4-1-11M、1-5-20M、2-16-15M、2-11-15M、4-4-11M、2-25-15M 道路及馬公商港地區之 12M 道路。A 細部計畫區另包含原「馬公中央街鄰近地區細部計畫區」、「馬公商港周邊地區細部計畫區(部分)」，計畫面積 132.1877 公頃。

二、計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

三、計畫人口與密度

計畫人口為 12,500 人，居住密度為每公頃約 252 人。

四、土地使用計畫

(一)土地使用分區

1.住宅區

住宅區面積合計為 29.0607 公頃，佔總面積 21.98%。

2. 商業區

商業區面積合計為 20.8202 公頃，佔總面積 15.75%。

3. 保存區

保存區面積合計為 4.8020 公頃，佔總面積 3.63%。

4. 宗教專用區

宗教專用區合計為 0.0077 公頃，佔總面積 0.01%。

5. 歷史風貌特定專用區

歷史風貌特定專用區面積合計為 0.3830 公頃，佔總面積 0.29%。

6. 電信專用區

電信專用區面積合計為 0.7151 公頃，佔總面積 0.54%。

7. 觀光事業特定專用區

觀光事業特定專用區面積合計為 3.0588 公頃，佔總面積 2.31%。

8. 景觀保護區

景觀保護區面積合計為 0.1857 公頃，佔總面積 0.14%。

9. 眷村風貌特定專用區

眷村風貌特定專用區面積合計為 2.2188 公頃，佔總面積 1.68%。

10. 特定文化專用區

特定文化專用區面積合計為 0.2178 公頃，佔總面積 0.17%。

(二)公共設施用地

1.機關用地

機關用地面積合計為 11.8389 公頃，佔總面積 8.96%。

2.學校用地

學校用地面積合計為 13.9413 公頃，佔總面積 10.55%。

3.公園用地

公園用地面積合計為 14.4748 公頃，佔總面積 10.95%。

4.鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積合計為 0.6833 公頃，佔總面積 0.52%。

5.綠地用地

綠地用地面積合計為 0.672 公頃，佔總面積 0.51%。

6.零售市場用地

零售市場用地面積合計為 0.5032 公頃，佔總面積 0.38%。

7.廣場用地

廣場用地面積合計為 0.1107 公頃，佔總面積 0.08%。

8.廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地面積合計為 1.2806 公頃，佔總面積 0.97%。

9.停車場用地

停車場用地面積合計為 0.09 公頃，佔總面積 0.07%。

10.醫院用地

醫院用地面積合計為 0.9855 公頃，佔總面積 0.74%。

11.社教機構用地

社教機構用地面積合計為 0.4494 公頃，佔總面積 0.34%。

12.變電所用地

變電所用地面積合計為 0.3062 公頃，佔總面積 0.23%。

13.人行廣場用地

人行廣場用地面積合計為 0.1261 公頃，佔總面積 0.09%。

13.道路用地

道路用地面積合計為 25.2559 公頃，佔總面積 19.11%。

表 2-2 馬公都市計畫第 A 區細部計畫土地使用面積綜理表

項目		計畫面積（公頃）	占計畫面積百分比（%）	占都市發展用地百分比（%）
土地使用分區	住宅區	29.0607	21.98%	22.01%
	商業區	20.8202	15.75%	15.77%
	保存區	4.8020	3.63%	3.64%
	宗教專用區	0.0077	0.01%	0.01%
	歷史風貌特定專用區	0.3830	0.29%	0.29%
	電信專用區	0.7151	0.54%	0.54%
	觀光事業特定專用區	3.0588	2.31%	2.32%
	景觀保護區	0.1857	0.14%	-
	眷村風貌特定專用區	2.2188	1.68%	1.68%
	特定文化專用區	0.2178	0.17%	0.16%
	小計	61.4698	46.50%	46.42%
公共設施用地	機關用地	11.8389	8.96%	8.97%
	學校用地	13.9413	10.55%	10.56%
	公園用地	14.4748	10.95%	10.97%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.6833	0.52%	0.52%
	綠地用地	0.672	0.51%	0.51%
	零售市場用地	0.5032	0.38%	0.38%
	廣場用地	0.1107	0.08%	0.08%
	廣場兼停車場用地	1.2806	0.97%	0.97%
	停車場用地	0.09	0.07%	0.07%
	醫院用地	0.9855	0.74%	0.75%
	社教機構用地	0.4494	0.34%	0.34%
	變電所用地	0.3062	0.23%	0.23%
	人行廣場用地	0.1261	0.09%	0.10%
	道路用地	25.2559	19.11%	19.13%
	小計	70.7179	53.50%	53.58%
計畫面積		132.1877	100.00%	-
都市發展用地面積		132.0020	-	100.00%

註：1.都市發展用地面積不包括景觀保護區面積。

2.表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。

第三節 計畫範圍現行都市計畫

依據主要計畫(配合主、細計分離專案通盤檢討)之 A 細細部計畫區劃分與變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)內容，整併檢討後馬公都市計畫 A 區細部計畫公共設施用地彙整如下表 2-3 所示。

表 2-3 馬公都市計畫 A 區細部計畫公共設施用地彙整表

類別	編號	計畫層級		面積（公頃）	位置或說明
		主計	細計		
機關用地	機 1-1	✓		1.6753	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-2	✓		0.4417	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-3	✓		0.3652	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-4	✓		0.3053	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-5	✓		0.0886	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-6	✓		0.0712	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-7	✓		0.6588	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-8	✓		0.1239	供縣政府及其他公共建築使用
	機 5	✓		5.8891	供軍事機關使用
	機 8	✓		0.9561	供軍事機關使用
	機 9	✓		0.0788	供軍事機關使用
	機 10	✓		0.7008	供軍事機關使用
	機 11	✓		0.2234	供軍事機關使用
	機 16	✓		0.2607	供中央政府機關廳舍使用
	小計			11.8389	
學校用地	文(小)1	✓		1.8976	中正國小
	文(小)2	✓		2.9021	馬公國小
	文(中)1	✓		2.6335	文光國中
	文(職)1	✓		6.5081	國立澎湖高級海事水產職業學校(高職)
	小計			13.9413	
公園用地	公 1	✓		2.6725	觀音亭東北側
	公 2	✓		0.0573	中央街地區
	公 4-1	✓		6.5217	海濱公園
	公 4-2	✓		1.797	海濱公園
	公 4-3	✓		1.1135	海濱公園
	公 12	✓		0.3941	機 5 北側

表 2-3 馬公都市計畫 A 區細部計畫公共設施用地彙整表　　(續上表)

類別	編號	計畫層級		面積（公頃）	位置或說明
		主計	細計		
公園用地	公 A-1		✓	0.9829	金龜頭砲臺南側
	公 A-2		✓	0.9358	金龜頭砲臺南側
	小計			14.4748	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	✓		0.2829	
	公(兒)A-1		✓	0.2861	
	公(兒)A-2		✓	0.1143	
	小計			0.6833	
綠地用地	綠 A-1		✓	0.0292	眷村風貌特定專用區周邊
	綠 A-2		✓	0.0642	眷村風貌特定專用區周邊
	綠 A-3		✓	0.0444	眷村風貌特定專用區周邊
	綠 A-4		✓	0.0299	槽化綠地
	綠 1	✓		0.0374	槽化綠地
	綠 2	✓		0.0598	槽化綠地
	綠 3	✓		0.1560	介壽路兩側
	綠 4	✓		0.2111	介壽路兩側
	綠 5	✓		0.04	臨北辰街變電所北側
	小計			0.672	
零售市場用地	市 A-1		✓	0.1597	建國市場
	市 A-2		✓	0.3435	北辰市場
	小計			0.5032	
廣場用地	廣 1	✓		0.1107	機 5 北側
廣場兼停車場用地	廣(停)A-1		✓	0.0531	北辰市場西北側
	廣(停)A-2		✓	0.5049	馬公商港周邊地區
	廣(停)A-3		✓	0.1719	司法新村附近地區
	廣(停)15	✓		0.44	新村路與海埔路口
	小計			1.2806	
停車場用地	停 1	✓		0.09	臨民福路與新生路

表 2-3 馬公都市計畫 A 區細部計畫公共設施用地彙整表　　(續上表)

類別	編號	計畫層級		面積（公頃）	位置或說明
		主計	細計		
醫院用地	醫 1	✓		0.9855	署立澎湖醫院
社教機構用地	社 2	✓		0.4494	天后宮西側
變電所用地	變 1	✓		0.3062	1-5-20M 道路西側
人行廣場用地	人廣 A-1		✓	0.0547	天后宮前後
	人廣 A-2		✓	0.0714	天后宮前後
	小計			0.1261	
道路用地	主計	✓		14.6292	
	細計		✓	10.6267	
	小計			25.2559	

註：表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。

本案變更位置位於馬公都市計畫第 A 區細部計畫之東南側現行土地使用分區為「市 A-1」市場用地，變更範圍面積約 0.1597 公頃。周邊土地使用分區以商業區為主，其次為加油站用地、港埠用地，計畫範圍及周邊現行都市計畫如圖 2-1 所示。

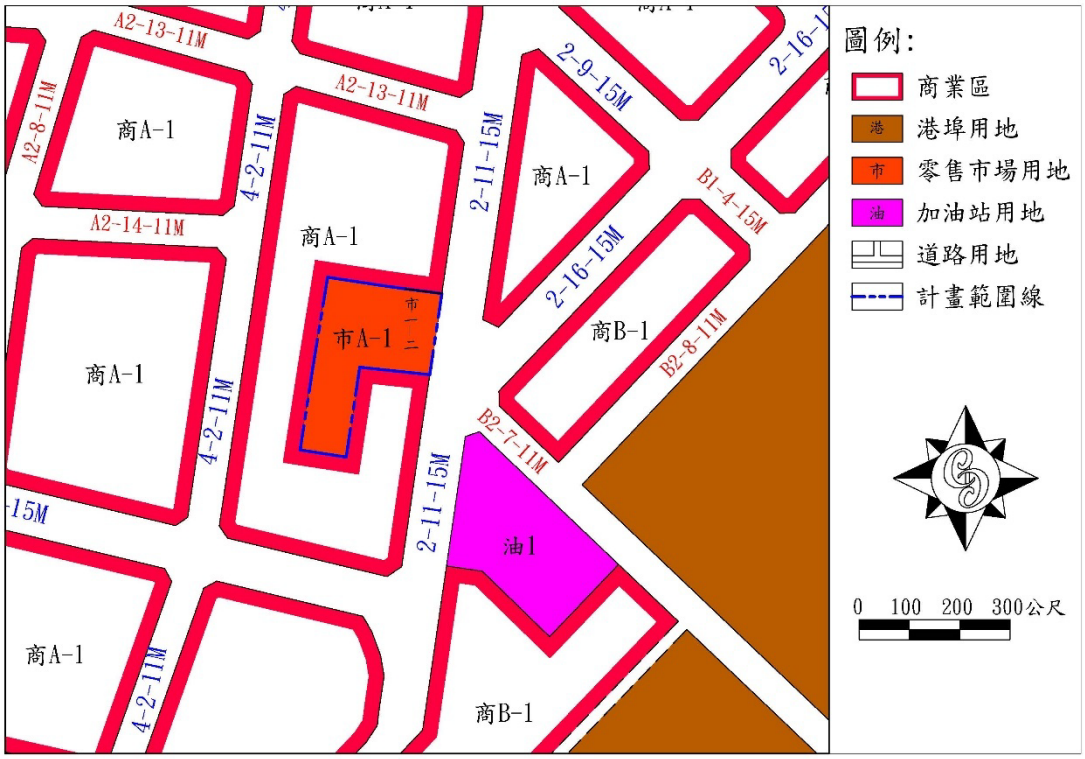


圖 2-1 計畫範圍及周邊現行都市計畫示意圖

第三章 現況概述與實質發展計畫

第一節 土地使用發展現況

本案基地位於澎湖縣馬公市馬公段 725-1、737-2，合計 2 筆地號，位置為馬公市民福路 67 號旁，土地類別原為市場用地，屬於澎湖縣政府管理之公有土地。根據都市計畫規劃，該基地於主要計畫層級的土地使用分區為「商業區」，而細部計畫則將該基地分區為「零售市場用地」。

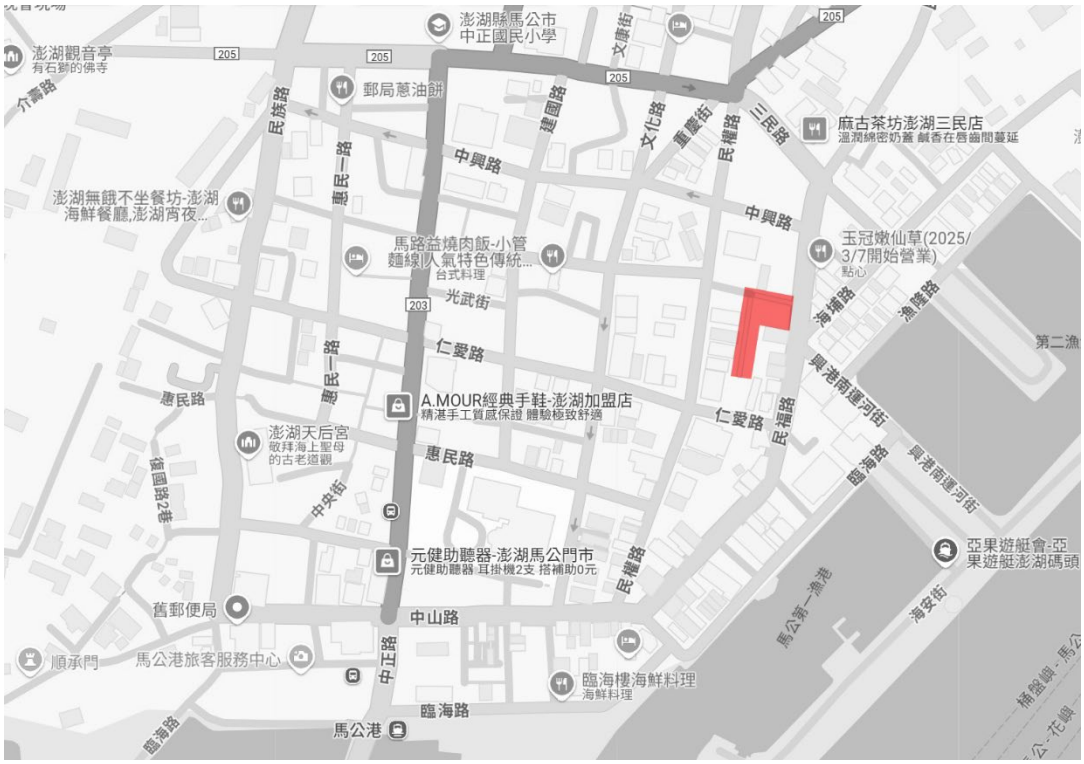


圖 3-1 本案基地位置

該基地過去曾規劃作為公有零售市場用地，並經財政部國有財產署有償撥用。然而，該市場開發案因多次招標未果，加上區域發展需求變遷，使得土地的實際使用未達到原定規劃目標。根據最新都市計畫調整方案，可考慮將該地變更為停車場用地，以滿足周邊地區停車需求並提升土地利用效益。

目前都市計畫規範下，該地之建蔽率為 80%，容積率依不同地號有所區分，725-1、737-2 地號容積率為 240%，而 725-3 地號容積率則為 400%。基地現況為營業中的平面停車場，共計有 59 席停車位，臨時停車費率為每小時 20 元，如照片 3-1、3-2 所示。



照片 3-1 基地出入口現況



照片 3-2 基地內部現況

第二節 周邊公共設施用地發展現況

經調查本案距基地半徑 250 公尺的周邊公共設施，涵蓋機關用地、保存區、加油站用地、醫院用地、港埠用地，皆已完成開發，區域內並無規劃停車場用地。

根據馬公都市計畫的劃設範圍，本案基地東側臨民福路，為主要聯外道路之一，南側則接近民權路，連接市區內部交通。該地區因鄰近馬公市中心，具備一定程度的商業與行政機能，但公共設施的發展仍有待強化。





保存區(存1)
(澎湖馬公城隍廟)

機關用地(機1-8)

醫院用地(醫1)
(澎湖醫院)

加油站用地(油1)

港埠用地(港B-3)

圖 3-2 本案周邊半徑 250 公尺內公設用地



照片 3-3 加油站用地



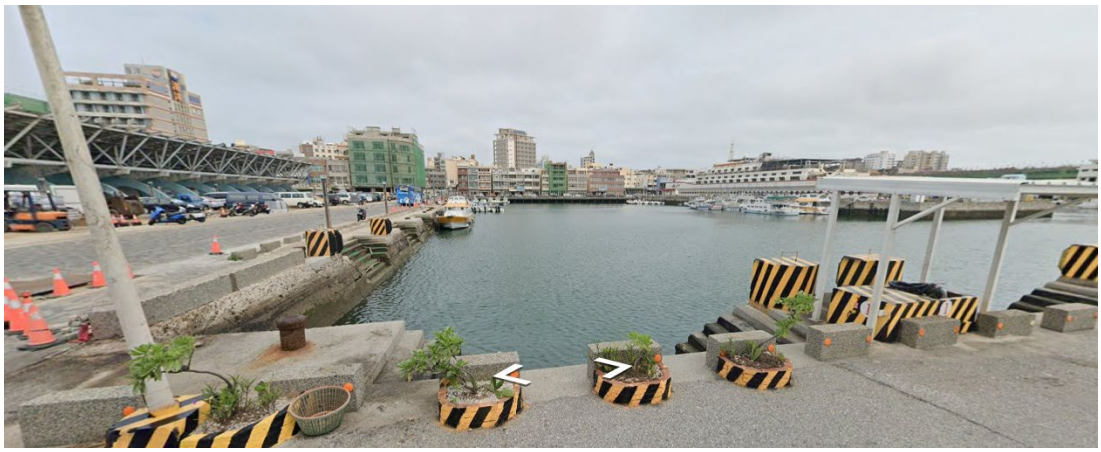
照片 3-4 保存區(澎湖馬公城隍廟)



照片 3-5 機關用地



照片 3-6 醫院用地(澎湖醫院)



照片 3-7 港埠用地

根據調查，基地周邊停車供需情形顯示，現有公共停車位供給量嚴重不足。平日尖峰時段，基地周邊汽車停車需求約為 387 席，但實際供給僅 289 席；假日需求則達 390 席，缺口進一步擴大至 101 席。機車停車需求亦相當高，平日需求為 3,111 席，假日則達 3,475 席。

因應此需求，當地政府已規劃興建「南海立體停車場」，該停車場距本案基地約 400 公尺，預計可提供 400 席停車位。未來若成功投入營運，將部分緩解市區停車壓力，但仍無法完全滿足周邊商業區的需求。因此，本案規劃的新建立體停車場將成為重要補充措施。

第三節　土地權屬分析

（一）地籍：澎湖縣馬公市馬公段 725-1、737-2 地號

（二）位置：馬公市民福路 67 號旁

（三）所有權人：澎湖縣（縣有土地）

（四）管理機關：澎湖縣政府

（五）面積：725-1 地號，面積 1126 平方公尺。

737-2 地號，面積 608 平方公尺。

合計面積 1,734 平方公尺(0.1734 公頃)

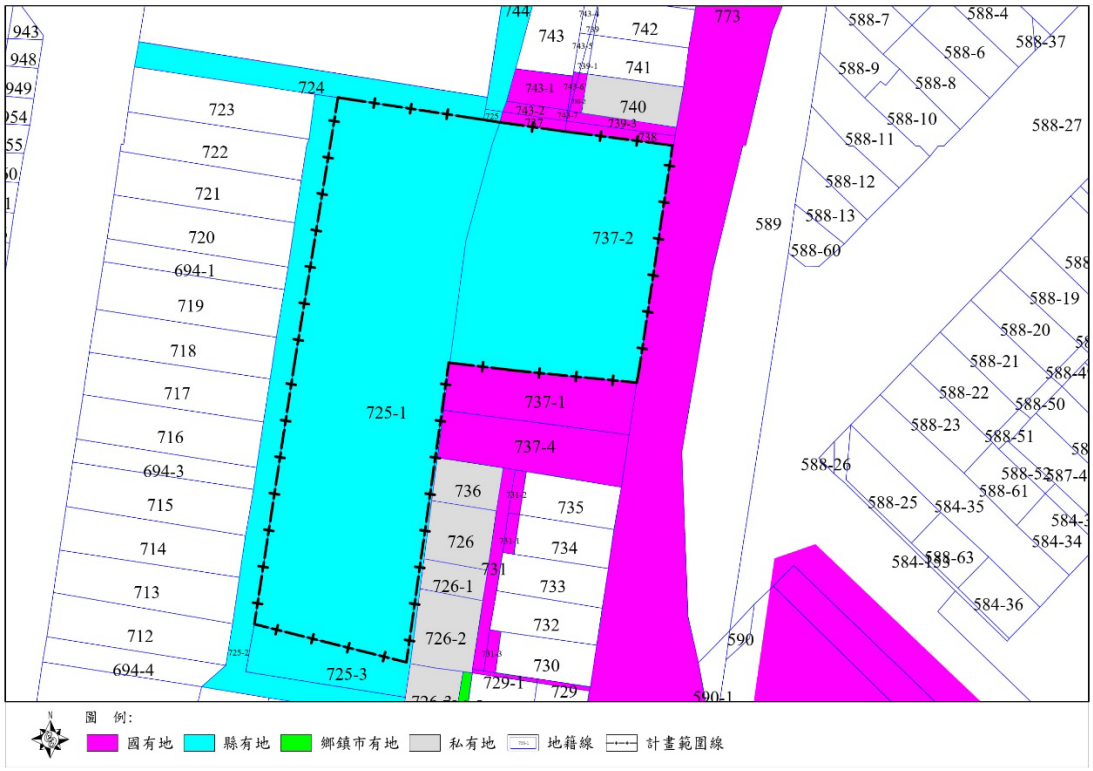


圖 3-3 計畫範圍暨周邊土地所有權分布圖

本市場用地計畫面積為 1,597 平方公尺，套匯範圍內之澎湖縣馬公市馬公段 725-1、737-2 地號，兩筆面積合計為 1,734 平方公尺，經都市計畫與地籍圖資套匯後，市場用地範圍略小於兩筆地號土地面積 137 平方公尺，如圖 3-4 所示，後續計畫範圍面積應以實際釘樁測量為準。

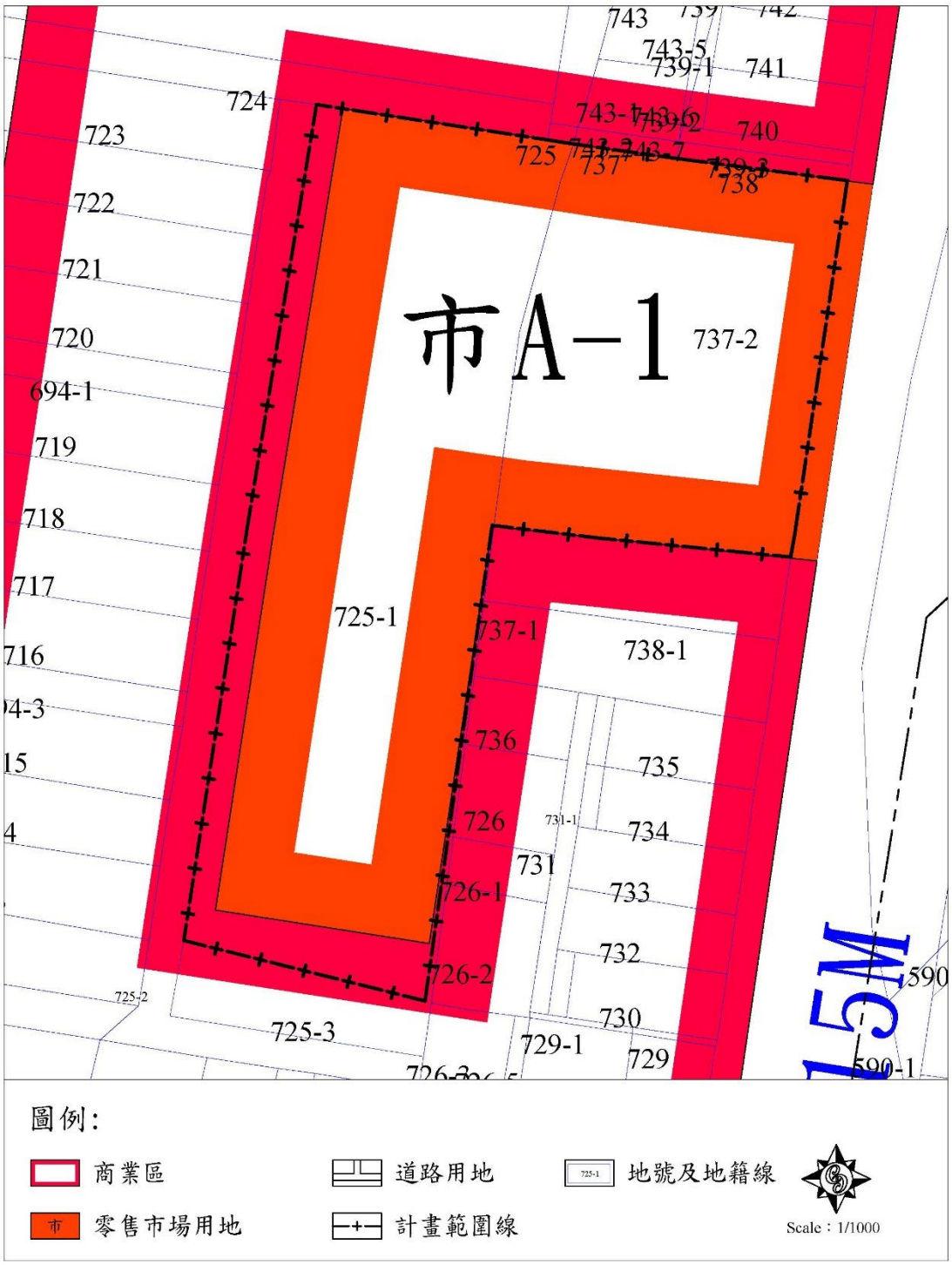


圖 3-4 計畫範圍暨都市計畫套繪地籍圖

註：面積應以實際釘樁測量為準。

第四章 變更內容

本案細部計畫變更內容，依據上位計畫前瞻基礎建設-改善停車問題計畫與縣府重大發展計畫評估-「澎湖縣民福路立體停車場新建營運移轉案可行性評估」為變更內容之指導，依原市場用地規畫意旨，調整原市場用地「市 A-1」範圍變更為停車場用地「停 2」，總計變更面積約 0.1597 公頃。

第一節 變更理由及內容

本案變更內容詳表 4-1 本案細部計畫變更內容明細表、圖 4-1 本案細部計畫變更內容示意圖，本案變更前後第 A 區細部計畫土地使用計畫增減面積表，請詳表 4-2，本案變更後細部計畫土地使用計畫示意圖，請詳圖 4-2，本案變更後第 A 區細部計畫公共設施用地增減明細表，請詳表 4-3。

表 4-1 本案細部計畫變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
民福路加油站西側	市 A-1（0.1597 公頃）	停 2（0.1597 公頃）	1. 建國市場於 87 年 12 月大火造成市場衰敗，而至今無法重建。原址土地目前作為公有停車場使用，為符合觀光發展與現況地方居民需求使用，遂以推動本案變更。 2. 澎湖縣為旅遊觀光發展大縣，歷年旅遊人次超過 110 萬人，且逐年上揚，以衛福部澎湖醫院與澎湖天后宮為中心之周邊區域，皆無停車用地。因此導致路邊停車停行嚴重，常有危及行人與交通事故發生，故增闢停車空間需求，為民眾所期盼之立即性與必要性。 3. 澎湖縣土地狹小，為求公共設施用地能有效使用，縣府遂辦理「澎湖縣民福路立體停車場新建營運移轉案可行性評估」，並將本案列為澎湖縣施政計畫重大設施，以利縣政旅遊觀光發展停車場需求之公共設施容受力。	馬公段 725-1、737-2 地號土地

註：表內面積應以實際釘樁測量為準。

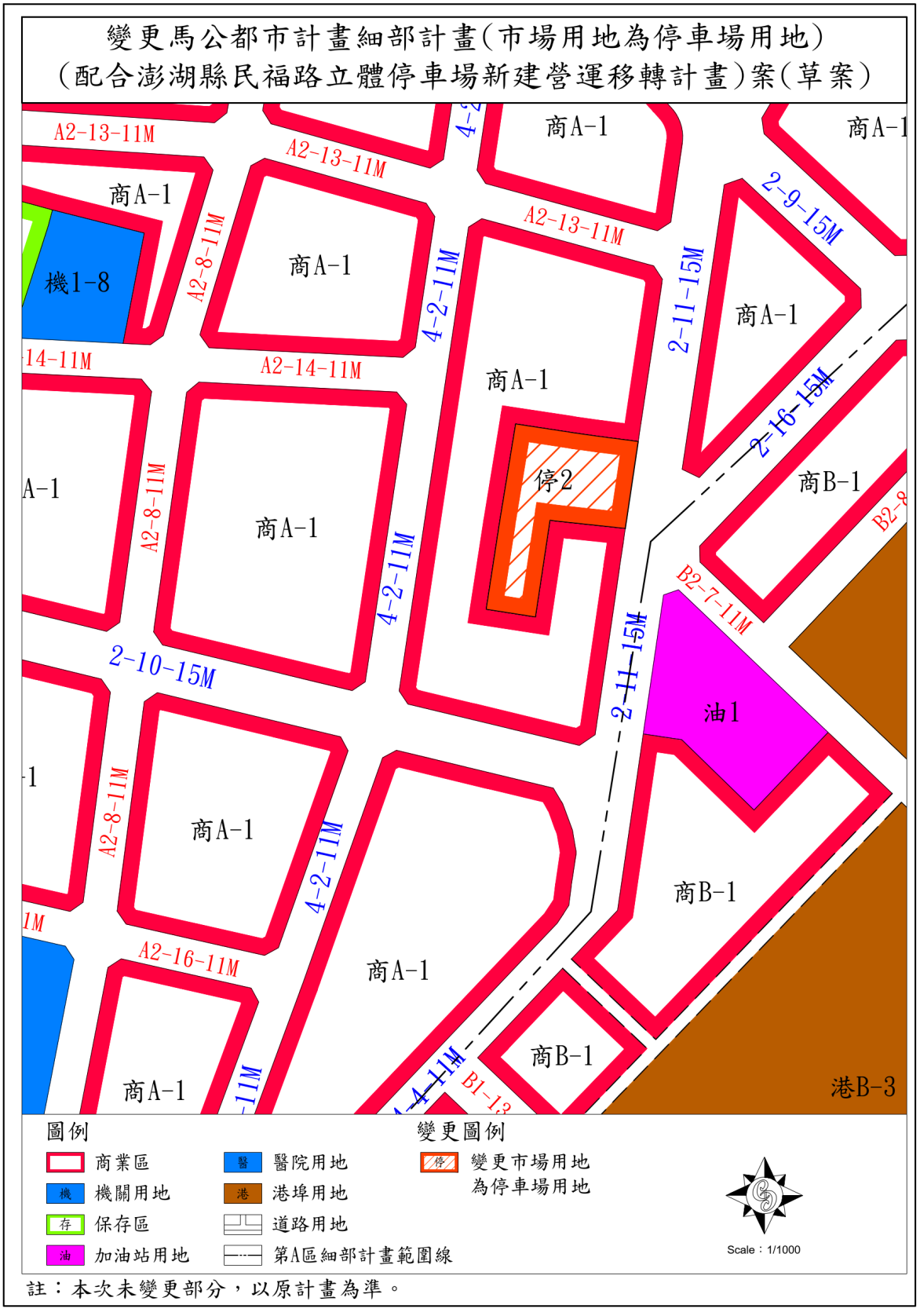


圖 4-1 本案細部計畫變更內容示意圖

表 4-2 本案變更前後第 A 區細部計畫土地使用計畫增減面積表

項目		檢討前面積	增減面積	檢討後		
				計畫面積	占計畫面積	占都市發展用地
		（公頃）	（公頃）	（公頃）	百分比（%）	百分比（%）
土地使用分區	住宅區	29.0607		29.0607	21.98%	22.02%
	商業區	20.8202		20.8202	15.75%	15.77%
	保存區	4.8020		4.8020	0.00%	3.64%
	宗教專用區	0.0077		0.0077	3.63%	0.01%
	歷史風貌特定專用區	0.3830		0.3830	0.01%	0.29%
	電信專用區	0.7151		0.7151	0.29%	0.54%
	觀光事業特定專用區	3.0588		3.0588	0.54%	2.32%
	景觀保護區	0.1857		0.1857	2.31%	-
	眷村風貌特定專用區	2.2188		2.2188	0.14%	1.68%
	特定文化專用區	0.2178		0.2178	1.68%	0.17%
	小計	**61.4698**		**61.4698**	**46.50%**	**46.44%**
公共設施用地	機關用地	11.8389		11.8389	8.96%	8.97%
	學校用地	13.9413		13.9413	10.55%	10.56%
	公園用地	14.4748		14.4748	10.95%	10.96%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.6833		0.6833	0.52%	0.52%
	綠地用地	0.672		0.672	0.51%	0.51%
	零售市場用地	0.5032	-0.1597	0.3435	0.26%	0.26%
	廣場用地	0.1107		0.1107	0.08%	0.08%
	廣場兼停車場用地	1.2806		1.2806	0.97%	0.97%
	停車場用地	0.09	0.1597	0.2497	0.19%	0.19%
	醫院用地	0.9855		0.9855	0.75%	0.75%
	社教機構用地	0.4494		0.4494	0.34%	0.34%
	變電所用地	0.3062		0.3062	0.23%	0.23%
	人行廣場用地	0.1261		0.1261	0.09%	0.09%
	道路用地	25.2559		25.2559	19.10%	19.13%
	小計	**70.7179**		**70.7179**	**53.50%**	**53.56%**
計畫面積		132.1877		132.1877	100.00%	-
都市發展用地面積		132.0020		132.0020	-	100.00%

註：1.都市發展用地面積不包括景觀保護區面積。

2.表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。



圖 4-2 本案變更後細部計畫土地使用計畫示意圖

表 4-3 本案變更後第 A 區細部計畫公共設施用地增減明細表

類別	編號	計畫層級		原計畫面積	增減面積	變更後面積	位置或說明
		主計	細計	（公頃）	（公頃）	（公頃）	
機關用地	機 1-1	✓		1.6753		1.6753	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-2	✓		0.4417		0.4417	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-3	✓		0.3652		0.3652	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-4	✓		0.3053		0.3053	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-5	✓		0.0886		0.0886	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-6	✓		0.0712		0.0712	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-7	✓		0.6588		0.6588	供縣政府及其他公共建築使用
	機 1-8	✓		0.1239		0.1239	供縣政府及其他公共建築使用
	機 5	✓		5.8891		5.8891	供軍事機關使用
	機 8	✓		0.9561		0.9561	供軍事機關使用
	機 9	✓		0.0788		0.0788	供軍事機關使用
	機 10	✓		0.7008		0.7008	供軍事機關使用
	機 11	✓		0.2234		0.2234	供軍事機關使用
	機 16	✓		0.2607		0.2607	供中央政府機關廳舍使用
	小計			11.8389		11.8389	
學校用地	文(小)1	✓		1.8976		1.8976	中正國小
	文(小)2	✓		2.9021		2.9021	馬公國小
	文(中)1	✓		2.6335		2.6335	文光國中
	文(職)1	✓		6.5081		6.5081	國立澎湖高級海事水產職業學校(高職)
	小計			13.9413		13.9413	
公園用地	公 1	✓		2.6725		2.6725	觀音亭東北側
	公 2	✓		0.0573		0.0573	中央街地區
	公 4-1	✓		6.5217		6.5217	海濱公園
	公 4-2	✓		1.797		1.797	海濱公園
	公 4-3	✓		1.1135		1.1135	海濱公園
	公 12	✓		0.3941		0.3941	機 5 北側

表 4-3 本案變更後第 A 區細部計畫公共設施用地明細表　（續上表）

類別	編號	計畫層級		原計畫面積	增減面積	變更後面積	位置或說明
		主計	細計	（公頃）	（公頃）	（公頃）	
公園用地	公 A-1		✓	0.9829		0.9829	金龜頭砲臺南側
	公 A-2		✓	0.9358		0.9358	金龜頭砲臺南側
	小計			14.4748		14.4748	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	✓		0.2829		0.2829	
	公(兒)A-1		✓	0.2861		0.2861	
	公(兒)A-2		✓	0.1143		0.1143	
	小計			0.6833		0.6833	
綠地用地	綠 A-1		✓	0.0292		0.0292	眷村風貌特定專用區周邊
	綠 A-2		✓	0.0642		0.0642	眷村風貌特定專用區周邊
	綠 A-3		✓	0.0444		0.0444	眷村風貌特定專用區周邊
	綠 A-4		✓	0.0299		0.0299	槽化綠地
	綠 1	✓		0.0374		0.0374	槽化綠地
	綠 2	✓		0.0598		0.0598	槽化綠地
	綠 3	✓		0.156		0.156	介壽路兩側
	綠 4	✓		0.2111		0.2111	介壽路兩側
	綠 5	✓		0.04		0.04	臨北辰街變電所北側
	小計			0.6720		0.672	
市場用地	市 A-1		✓	0.1597	-0.1597	0	建國市場
	市 A-2		✓	0.3435		0.3435	北辰市場
	小計			0.5032		0.3435	
廣場用地	廣 1	✓		0.1107		0.1107	機 5 北側
廣場兼停車場用地	廣(停)A-1		✓	0.0531		0.0531	北辰市場西北側
	廣(停)A-2		✓	0.5049		0.5049	馬公商港周邊地區
	廣(停)A-3		✓	0.1719		0.1719	司法新村附近地區
	廣(停)15	✓		0.44		0.44	
	小計			1.2806		1.2806	

表 4-3 本案變更後第 A 區細部計畫公共設施用地明細表　（續上表）

類別	編號	計畫層級		原計畫面積	增減面積	變更後面積	位置或說明
		主計	細計	（公頃）	（公頃）	（公頃）	
停車場用地	停 1	✓		0.09		0.09	臨民福路與新生路
	停 2		✓	0	0.1597	0.1597	原市 A-1(建國市場)，現民福路停車場
	小計			0.09		0.2497	
醫院用地	醫 1	✓		0.9855		0.9855	署立澎湖醫院
社教機構用地	社 2	✓		0.4494		0.4494	天后宮西側
變電所用地	變 1	✓		0.3062		0.3062	1-5-20M 道路西側
人行廣場用地	人廣 A-1		✓	0.0547		0.0547	天后宮前後
	人廣 A-2		✓	0.0714		0.0714	天后宮前後
	小計			0.1261		0.1261	
道路用地	主計	✓		14.6292		14.6292	
	細計		✓	10.6267		10.6267	
	小計			25.2559		25.2559	

註：表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。

第二節 土地使用分區管制要點

一、有關本案停車場用地「停 2」之土地使用分區管制要點訂定如下：

(一)土地使用強度依都市計畫法臺灣省施行細則第 36、37 條，停車場用地平面使用建蔽率為 10%，附屬設施 20%，立體使用建蔽率為 80%、容積率為 960%，其附屬事業容積率不得超過 480%的樓地版面積。

(二)停車用地之「停 2」得為下列之使用：

1. 除依「停車場法」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定得容許使用項目外，並得提供一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、文化及教育設施、電影片映演業及其他經澎湖縣政府審查核准之項目等使用。
2. 使用項目及准許條件不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之限制。

第五章 事業及財務計畫

本案變更後之「停 2」停車場用地將作為澎湖縣民福路立體停車場之工程興建用地，土地皆為公有土地；另整體開發經費預估約 10.16 億元，將由澎湖縣政府納入年度預算辦理及辦理促進民間參與公共建設進行招商作業，事業及財務計畫如表 5-1。

表 5-1 事業及財務計畫表

項目	土地權屬	面積（公頃）	土地取得方式	開發方式	開闢經費概估（萬元）	主辦單位	預定完成期限	經費來源
			已取得	促進民間參與公共建設				
停 2 停車場用地	縣有	0.1597	✓	✓	101,600	澎湖縣政府	117 年	澎湖縣政府及民間投資

註：本表所列開發經費及預定完成期限，得視主辦單位實際辦理狀況酌予調整。

附錄一 簽准個案變更核可文件

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：楊家騏
電話：06-9274400 分機421
傳真：06-9277886
電子信箱：fa00621@mail.penghu.gov.tw

受文者：澎湖縣政府建設處(城鄉發展科)
發文日期：中華民國114年1月16日
發文字號：府建商字第1140800616號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為本府辦理澎湖縣民福路立體停車場興建營運移轉案用地馬公市馬公段725-1、725-3、737-2地號辦理都市計畫變更乙案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。

二、目前本案已列入本縣施政計畫之重大設施，請協助辦理都市計畫變更。

三、本案土地主要計畫分區為零售市場、商業區，土地面積約為1,828平方公尺詳如下列：

(一)馬公段725-1地號零售市場用地(面積1126平方公尺)，縣有土地。

(二)馬公段737-2地號零售市場用地(面積608平方公尺)，縣有土地。

(三)馬公段725-3地號商業區(面積94平方公尺)，縣有土地。

正本：澎湖縣政府建設處(城鄉發展科)
副本：澎湖縣政府建設處(工商發展科)

建設處 2025/01/17
1140800768

附錄二 計畫範圍地籍謄本與地籍圖

土地登記第二類謄本（地號全部）
馬公市馬公段 0737-0002地號

列印時間：民國114年05月05日16時29分　　頁次：1

謄本種類碼：2GNW35PQ，可至https://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄
中興地政事務所　主　任　　林建伸　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
澎湖電謄字第017108號　　列印人員：張琬雯
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國089年12月21日　　登記原因：合併
面　　積：******608.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國114年01月　　公告土地現值：***50,531元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：７３７地號
　　合併自：７３７－３，７３８－２，７３８－３地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年01月06日　　登記原因：有償撥用
原因發生日期：民國088年12月02日
　所有權人：澎湖縣
　統一編號：0001001600
　住　　址：（空白）
　管 理 者：澎湖縣政府
　統一編號：96405802
　住　　址：澎湖縣馬公市中興里治平路３２號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：089澎土字第026707號
當期申報地價：113年01月***11,345.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
088年12月　　***20,222.6元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
　　二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺中市中興地政事務所謄本用紙
114.02.350.000張

土地登記第二類謄本（地號全部）
馬公市馬公段 0725-0001地號

列印時間：民國114年05月05日16時29分　　頁次：1

謄本種類碼：2GNW35PQ，可至https://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄
中興地政事務所　主　任　　林建伸　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
澎湖電謄字第017108號　　列印人員：張琬雯
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國088年01月16日　　登記原因：逕為分割
面　　積：****1,126.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國114年01月　　公告土地現值：***28,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：７２５地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國045年04月02日　　登記原因：總登記
原因發生日期：（空白）
　所有權人：澎湖縣
　統一編號：0001001600
　住　　址：（空白）
　管 理 者：澎湖縣政府
　統一編號：96405802
　住　　址：澎湖縣馬公市中興里治平路３２號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：088澎地狀字第000947號
當期申報地價：113年01月****7,600.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　　******272.3元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
　　二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺中市中興地政事務所謄本用紙
114.02.350,000張

地籍圖謄本

澎湖電謄字第017108號

土地坐落：澎湖縣馬公市馬公段737-2,725-1地號共2筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北

資料管轄機關：　澎湖縣澎湖地政事務所

本謄本核發機關：　臺中市中興地政事務所　　主任：林建伸

中　華　民　國　114年05月05日16時29分

本案依分層負責規定授權承辦人員張琬雯核發



比例尺：1/600

謄本種類碼：2GNW32PR，可至：https://epaper.land.moi.gov.tw 查詢謄本申請紀錄

附錄三 澎湖縣都市計畫委員會第 143 次會議紀錄(第 2 案)

澎湖縣都市計畫委員會第143次會議紀錄

一、時間：114 年 05 月 16 日（星期五）下午 4 時整

二、地點：本府第 1 會議室

三、主持人：陳主任委員光復(林副主任委員皆興 代)　　紀錄：陳聖元

四、出（列）席單位：詳簽到單

五、提案討論：本次會議總計 2 案(詳如附件)

本次會議案件一覽表：

第 1 案：變更馬公都市計畫第A區細部計畫（機關用地（機1-8）土地使用分區管制要點）案
第 2 案：變更馬公都市計畫細部計畫(零售市場用地(市A-1)為停車場用地(停2))(配合澎湖縣民福路立體停車場新建營運移轉案)

六、散會：下午 5 時 30 分

（審議案）

第1案：變更馬公都市計畫第A區細部計畫（機關用地（機1-8）土地使用分區管制要點）案

提案單位：澎湖縣政府建設處

說　　明：

一、本案於114年3月7日起至114年4月6日止辦理公告公開展覽30天，並於114年3月20日(星期四）於澎湖縣政府建設處二樓會議室辦理公展說明會，公開展覽期間無接獲陳情案件，爰提會審議。

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、內容及理由：詳第1案提案單。

決　　議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案修正後通過。

一、本案機關用地土地使用分區管制要點變更後容許使用項目及准許條件請再重新檢討調整，以符合本縣未來發展實際使用需求。

二、有關土地協議價購費用開闢經費編列24萬元尚屬偏低，請重新評估調整經費。

三、其餘內容依公展草案通過。

(審議案)

第 2 案：變更馬公都市計畫細部計畫(零售市場用地(市A-1)為停車場用地(停2))(配合澎湖縣民福路立體停車場新建營運移轉案)

提案單位：澎湖縣政府建設處

說　　明：

一、本案於114年3月19日起至114年4月17日止辦理公告公開展覽30天，並於114年4月16日於澎湖縣政府建設處二樓會議室辦理公展說明會，公開展覽期間無接獲陳情案件，爰提會審議。

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、內容及理由：詳第2案提案單。

決　　議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案修正後通過。

一、本變更案土地地籍面積1,734平方公尺，變更內容面積為1,597平方公尺，請釐清並說明面積之間的差異。

二、針對本變更案已完成詳細評估及先期規畫報告，請將先期規畫報告中「附屬事業容積率不得超過480%的樓地版面積」等文字納入變更後土地使用分區管制要點內，以利以後開發時管制。

三、其餘內容依公展草案通過