變更馬公都市計畫第 C 區細部計畫
（第一次通盤檢討）案

辦理機關：澎湖縣政府

中華民國 114 年 6 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	變更馬公都市計畫第 C 區細部計畫（第一次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
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	公開徵求意見	民國 110 年 11 月 26 日至 110 年 12 月 25 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 110 年 11 月 26 日聯合報及台灣導報周知。
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	
	部級	

目　錄

第一章　緒論

第一節　計畫背景與目的.....1-01

第二節　辦理依據.....1-01

第三節　計畫範圍與面積.....1-02

第二章　上位及相關計畫

第一節　上位計畫.....2-01

第二節　相關計畫.....2-32

第三章　都市計畫內容概述及分析

第一節　歷次都市計畫變更.....3-01

第二節　現行細部計畫.....3-03

第四章　自然及社經環境現況調查及分析

第一節　發展沿革.....4-01

第二節　自然環境現況調查及分析.....4-05

第三節　觀光資源分析.....4-10

第四節　人口成長分析及預測分析.....4-17

第五節　產業經濟分析.....4-23

第六節　土地使用現況分析.....4-30

第七節　公共設施現況分析.....4-34

第八節　水資源供需現況分析.....4-44

第九節　交通系統現況分析.....4-48

第十節　土地權屬分析.....4-63

第十一節　都市發展災害分析.....4-65

第五章　發展課題分析與對策

第一節　整體發展面.....5-01

第二節　土地使用.....5-06

第三節　公共設施與道路系統.....5-11

第六章　計畫目標與發展構想

第一節　都市發展定位.....6-01

第二節　馬公都市計畫整體發展構想.....6-03

第七章　檢討變更內容

第一節　細部計畫檢討原則.....7-01
第二節　實質變更內容.....7-06

第八章　檢討後計畫

第一節　計畫範圍.....8-01
第二節　計畫年期.....8-01
第三節　計畫人口及密度.....8-01
第四節　土地使用分區計畫.....8-01
第五節　公共設施計畫.....8-04
第六節　道路系統計畫.....8-06
第七節　都市防災計畫.....8-07
第八節　土地使用管制要點.....8-09
第九節　都市設計準則.....8-11
第十節　事業及財務計畫.....8-13

圖　目　錄

圖 1-3-1　計畫範圍示意圖 1-02
圖 2-1-1　澎湖縣整體空間發展架構示意圖 2-02
圖 2-1-2　澎湖本島陸域三線發展構想示意圖 2-03
圖 2-1-3　澎湖縣鄉村地區整體規劃優先辦理地區示意圖 2-04
圖 2-1-4　馬公都市計畫區周邊蔓延發展說明圖 2-06
圖 2-1-5　澎湖縣成長管理構想示意圖 2-07
圖 2-1-6　澎湖縣第五期（108-111 年）離島綜合建設實施方案整體發展示意圖 2-10
圖 2-1-7　澎湖港馬公碼頭區實質建設計畫（111~115 年）配置圖 2-12
圖 2-1-8　澎湖港馬公碼頭區整體規劃配置圖 2-12
圖 2-1-9　馬公第三漁港國際廣場新闢工程（107 至 108 年）願景圖 2-13
圖 2-1-10　馬公城區（含觀音亭地區）與馬公港水岸發展構想圖 2-14
圖 2-1-11　路名牌設置位置簡圖 2-15
圖 2-1-12　海埔路觀光區域人行道暨道路改善工程範圍圖 2-16
圖 2-1-13　變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－主要計畫變更內容示意圖 2-19
圖 2-1-14　變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－A 區細計變更內容 示意圖 2-22
圖 2-1-15　變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－C 區細計變更內容 示意圖 2-23
圖 2-1-16　變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－D 區細計變更內容 示意圖 2-24
圖 2-2-1　相關計畫分佈圖 2-29
圖 2-2-2　道路改善及鄉道調整位置示意圖 2-31
圖 2-2-3　重光開發區道路/新店路往北延伸與橋銜接道路新闢工程路網示意圖 32
圖 2-2-4　金龍頭碼頭往篤行十村道路新闢工程路網示意圖 2-32
圖 2-2-5　金龍頭碼頭往案山道路新闢工程路網示意圖 2-33
圖 2-2-6　馬公都市計畫北環道路新闢工程路網示意圖 2-34
圖 2-2-7　莒光營區開發整體規劃配置圖 2-35
圖 2-2-8　澎湖縣媽宮舊城區範圍及文化資產位置示意圖 2-38
圖 2-2-9　金龍頭灣區開發空間規劃配置圖 2-39
圖 3-2-1　第 C 區計畫位置及範圍示意圖 3-03
圖 3-2-2　馬公都市計畫第 C 區細部計畫土地使用計畫示意圖 3-05
圖 4-1-1　清朝媽宮城配置圖與媽宮市街圖 4-02
圖 4-1-2　日治時期媽宮都市空間分區示意圖與小西門之歷史照 4-02

圖 4-1-3　1912~2003 都市發展歷程圖 4-03
圖 4-1-4　馬公都市計畫 4 個階段發展歷程 4-04
圖 4-2-1　馬公漁港及商港範圍示意圖 4-07
圖 4-2-2　馬公碼頭區平面配置示意圖 4-08
圖 4-3-1　篤行十村現況照片 4-11
圖 4-3-2　莒光新村現況照片 4-11
圖 4-3-3　澎湖新灣區計畫分布示意圖 4-12
圖 4-3-4　計畫範圍文化資產位置示意圖 4-14
圖 4-3-5　澎湖海上花火節 4-16
圖 4-3-6　馬公港夜釣小管 4-16
圖 4-3-7　觀光景點資源與交通串聯系統分析 4-16
圖 4-4-1　102 年至 113 年澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫區人口成長示意圖4-17
圖 4-5-1　110 年馬公都市計畫區工商業家數.....4-26
圖 4-5-2　109 年馬公都市計畫工業區土地管理機關分布圖 4-27
圖 4-5-3　馬公都市計畫工業區現況使用調查圖 4-29
圖 4-6-1　土地使用現況示意圖 4-33
圖 4-7-1　公共設施用地開闢情形示意圖 4-35
圖 4-7-2　中衛水資源回收中心整地與配置圖 4-42
圖 4-7-3　馬公污水下水道系統管線及污水分區圖 4-43
圖 4-8-1　澎湖地區主要供水系統範圍及重要水資源設施位置 4-44
圖 4-8-2　澎湖地區水庫設施及地下水管制區位置示意圖 4-45
圖 4-8-3　馬公白沙系統各水源之年供水概況 4-46
圖 4-8-4　「馬公第二海淡廠」配置圖 4-47
圖 4-8-5　106 年 8 月至 107 年 12 月馬公白沙系統水源供應情形圖 4-47
圖 4-9-1　澎湖本島主要交通系統示意圖 4-48
圖 4-9-2　馬公都市計畫交通運輸系統示意圖 4-50
圖 4-9-3　國內航線載客人數市占率－按航線分 4-53
圖 4-9-4　探索夢號航線示意圖 4-55
圖 4-9-6　計畫區內路外停車場位置示意圖 4-62
圖 4-10-1 土地權屬示意圖 4-64
圖 4-10-2 公有土地管理機關示意圖 4-64
圖 4-11-1　24 小時 400mm 淹水潛勢圖 4-65
圖 4-11-2 馬公都市計畫現行防災避難示意圖.....4-69
圖 5-1-1　馬公都市計畫區周邊蔓延發展說明示意圖 5-01
圖 5-1-2　馬公都市計畫區農業區分布示意圖 5-02

圖 5-1-3　馬公第三漁港擴建計畫示意圖 5-05
圖 5-2-1　北邊工業區現況圖 5-06
圖 5-2-2　案山工業區現況圖 5-06
圖 5-2-3　新北市林口工一現況示意圖 5-07
圖 5-2-4　新北市林口工一土地使用計畫示意圖 5-08
圖 5-2-5　維持產業使用之都市計畫工業區土地活化利用策略 5-09
圖 5-2-6　馬公市都市計畫工業區位置與現況示意圖 5-10
圖 5-3-1　未開闢/部分開闢道路位置示意圖 5-14
圖 6-1-1　澎湖縣空間發展架構示意圖 6-01
圖 6-2-1　馬公都市計畫整體發展定位架構示意圖 6-03
圖 6-2-2　馬公都市計畫整體規劃構想示意圖 6-04
圖 7-2-1　變更編號第二案變更內容示意圖 7-08
圖 7-2-2　變更編號第三案變更內容示意圖 7-08
圖 8-4-1　通盤檢討後都市計畫示意圖 8-03
圖 8-7-1　都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖 8-08
圖 8-7-2　火災延燒防止地帶示意圖 8-08
圖 8-9-1　馬公第三漁港附近地區示意圖 8-11

表 目 錄

表 2-1-1 澎湖縣未來發展地區分類說明表 2-04
表 2-1-2 澎湖縣城鄉發展總量綜理表 2-05
表 2-1-3 澎湖縣第五期（108-111 年）離島綜合建設實施方案相關實質計畫綜整表 2-09
表 2-1-4 主要計畫實質計畫變更內容綜理表 2-17
表 2-1-5 細部計畫實質計畫變更內容綜理表 2-20
表 2-1-6 上位計畫綜整表 2-27
表 2-2-1 瓶頸路口改善構想綜整表 2-30
表 2-2-2 鄉道調整綜整表 2-30
表 2-2-3 分期分區行動計畫及方案綜整表 2-36
表 2-2-4 相關計畫彙整表 2-40
表 3-1-1 馬公都市計畫擬定及歷次檢討變更一覽表 3-01
表 3-2-1 馬公都市計畫第 C 區細部計畫土地使用計畫表.....3-04
表 4-2-1 113 年澎湖地區氣候條件統計表.....4-06
表 4-2-2 馬公港區碼頭使用現況說明表 4-09
表 4-3-1 計畫範圍文化資產一覽表 4-12
表 4-3-2 113 年澎湖縣各月份觀光人數統計總表.....4-15
表 4-4-1 102 年至 113 年澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫區人口成長綜整表 4-17
表 4-4-2 102 年至 113 年澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫區戶數綜整表.....4-18
表 4-4-3 102 年至 113 年澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫區戶量綜整表.....4-18
表 4-4-4 104 年至 113 年馬公都市計畫區人口結構統計表.....4-19
表 4-4-5 計畫區數學模式人口預測彙整表 4-20
表 4-4-6 計畫區可容納人口推估統計表 4-21
表 4-4-7 計畫區原計畫人口綜整表 4-22
表 4-5-1 澎湖縣近 10 年各級產業人口統計表 4-23
表 4-5-2 110 年澎湖縣工商普查場所登記家數、就業人口及生產總額.....4-24
表 4-5-3 110 年馬公都市計畫最小統計區工商家數.....4-25
表 4-5-4 馬公市 110 年前五大生產總額之行業統計.....4-25
表 4-5-5 109 年馬公都市計畫工業區土地權屬面積比例表 4-28
表 4-5-6 馬公都市計畫工業區內合法登記工廠表 4-28
表 4-5-7 馬公都市計畫工業區實際開闢（利用）率表 4-29
表 4-6-1 土地使用現況調查分析表 4-32
表 4-7-1 公共設施用地開闢率綜整表 4-34
表 4-7-2 公共設施用地開闢情形綜整表 4-35

表 4-7-3　土地權屬及取得情形概況表 4-36
表 4-7-4　馬公都市計畫區國民中學與國民小學校地最低面積一覽表 4-38
表 4-7-5　馬公都市計畫區學校用地現況服務水準分析表 4-38
表 4-7-6　馬公都市計畫區內自用小客車數量推估表 4-39
表 4-7-7　馬公都市計畫區內營業小客車數量推估表 4-40
表 4-7-8　C 區細部計畫公共設施計畫面積檢討分析表.....4-40
表 4-7-9　水資源回收中心興辦期程規劃表 4-42
表 4-7-10　水資源回收中心系統概要表 4-43
表 4-8-1　109 年澎湖縣配（供）水量彙整表 4-45
表 4-9-1　計畫區鄰近道路幾何特性彙整表 4-49
表 4-9-2　計畫區鄰近主要道路服務水準分析表 4-49
表 4-9-3　馬公都市計畫主要計畫道路編號及長度明細表 4-50
表 4-9-4　馬公都市計畫第 C 區細部計畫道路編號及長度明細表.....4-52
表 4-9-5　101 年至 113 年澎湖機場國際及兩岸航線旅客人數統計.....4-53
表 4-9-6　113 年澎湖至各臺灣地區定期航班航線統計.....4-54
表 4-9-7　澎湖機場 101 年至 113 年旅客人次.....4-54
表 4-9-8　澎湖縣國內線海運交通一覽表 4-56
表 4-9-9　澎湖縣本島至二級離島各航線現況表 4-57
表 4-9-10　澎湖縣本島至三級離島各航線現況表 4-58
表 4-9-11　澎湖港旅客人數一覽表.....4-58
表 4-9-11　澎湖縣公車路線行經地點一覽表.....4-59
表 4-9-12　計畫區停車場用地及廣場兼停車場用地彙整表 4-60
表 4-9-13　計畫區停車空間彙整表 4-61
表 4-10-1　馬公都市計畫區土地權屬綜整表 4-63
表 4-10-2　馬公都市計畫區公有土地管理機關綜整表 4-63
表 4-11-1　防（救）災據點計畫準則及建議彙整表.....4-67
表 5-1-1　澎湖縣各鄉市空屋之竣工年份統計表 5-03
表 5-1-2　毗鄰 15 公尺以上計畫道路獎勵容積適用基地條件表 5-04
表 5-1-3　採擴大都市計畫或非都市開發許可綜整表 5-05
表 5-2-1　馬公都市計畫工業區實際開闢（利用）率表 5-06
表 5-3-1　馬公都市計畫公園用地面積檢討分析表 5-11
表 5-3-2　馬公都市計畫區學校用地現況服務水準分析表 5-12
表 5-3-3　澎湖縣公園用地開闢取得情形彙整表 5-12
表 7-2-1　實質變更內容綜理表 7-06
表 7-2-2　土地使用分區管制要點變更內容綜理表 7-09

表 7-2-3　都市設計檢討修正情形綜理表 7-11
表 8-4-1　檢討前後土地使用計畫統計表 8-02
表 8-5-1　檢討後公共設施用地一覽表 8-04
表 8-6-1　檢討後道路編號及長度明細表 8-06
表 8-10-1 事業及財務計畫表 8-13

第一章　緒論

第一節　計畫背景與目的

「馬公都市計畫」於44年10月發布實施，62年12月發布實施馬公擴大暨修訂都市計畫；並於76年12月發布實施第一次通盤檢討、78年3月發布實施第一次公共設施保留地通盤檢討、92年9月發布實施第二次通盤檢討、93年3月第二次通盤檢討補辦公開展覽、104年10月發布實施第三次通盤檢討（第一階段）、107年2月發布實施「變更馬公都市計畫細部計畫第A、B、C、D、E區（配合主細分離專案通盤檢討）」（後續簡稱馬公市主細拆離案），自前次全盤性的通盤檢討發布實施後，迄今共辦理6次都市計畫變更（包含第三次通盤檢討－第二階段），本次係辦理「變更馬公都市計畫第C區細部計畫（第一次通盤檢討）案」。

107年發布之馬公市主細拆離案已完成階段性任務，有效改善原先各項檢討變更，因涉及主計層級均需報經縣、內政部都市計畫委員會審議程序辦理，以致歷次檢討或變更除應研訂計畫區在區域發展定位、發展方向等議題，亦須兼顧地區鄰里性課題解決對策，增添整體計畫檢討複雜性、延宕計畫審議期程，地方發展缺乏因應彈性。故本次通盤檢討將配合通則性土地使用分區管制要點、都市設計準則及馬公都市發展需求，整併具共同目標與特性的細部計畫，進一步提升土地使用管制執行面的效率與標準化，係本次通盤檢討的首要考量。

此外，檢討內容還包括人口承載、公共設施、交通運輸、都市防災及都市設計等面向，其中公共設施及交通運輸大部分係配合人口乘載的變化及鄰里社區單元之需求而檢討劃設，而都市設計本次通檢將以濱海舊城觀光、水岸及歷史街區設計、整合都市機能為通盤檢討主軸，落實歷史保存及都市設計理念，形塑馬公優質社區環境，整合以下五點作為本案主要目標：

一、檢討及整併變更馬公都市計畫，改善都市計畫土地使用管制執行面。

二、因應都市發展及用地需求，規劃馬公地區未來發展區位。

三、政府財政拮据、高齡少子化加劇，檢討公共設施配置及開闢方式。

四、建構都市計畫圖資數位化。

五、面臨氣候變遷挑戰，建構海港城市及永續發展願景。

第二節　辦理依據

一、依都市計畫法第 15 條、第 26 條，都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條、第 3 條辦理都市計畫整併暨通盤檢討。

第三節　計畫範圍與面積

本計畫區位於澎湖縣馬公都市計畫之東南側，依據主要計畫（配合主細分離專案通盤檢討）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、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，詳如圖1-3-1所示。

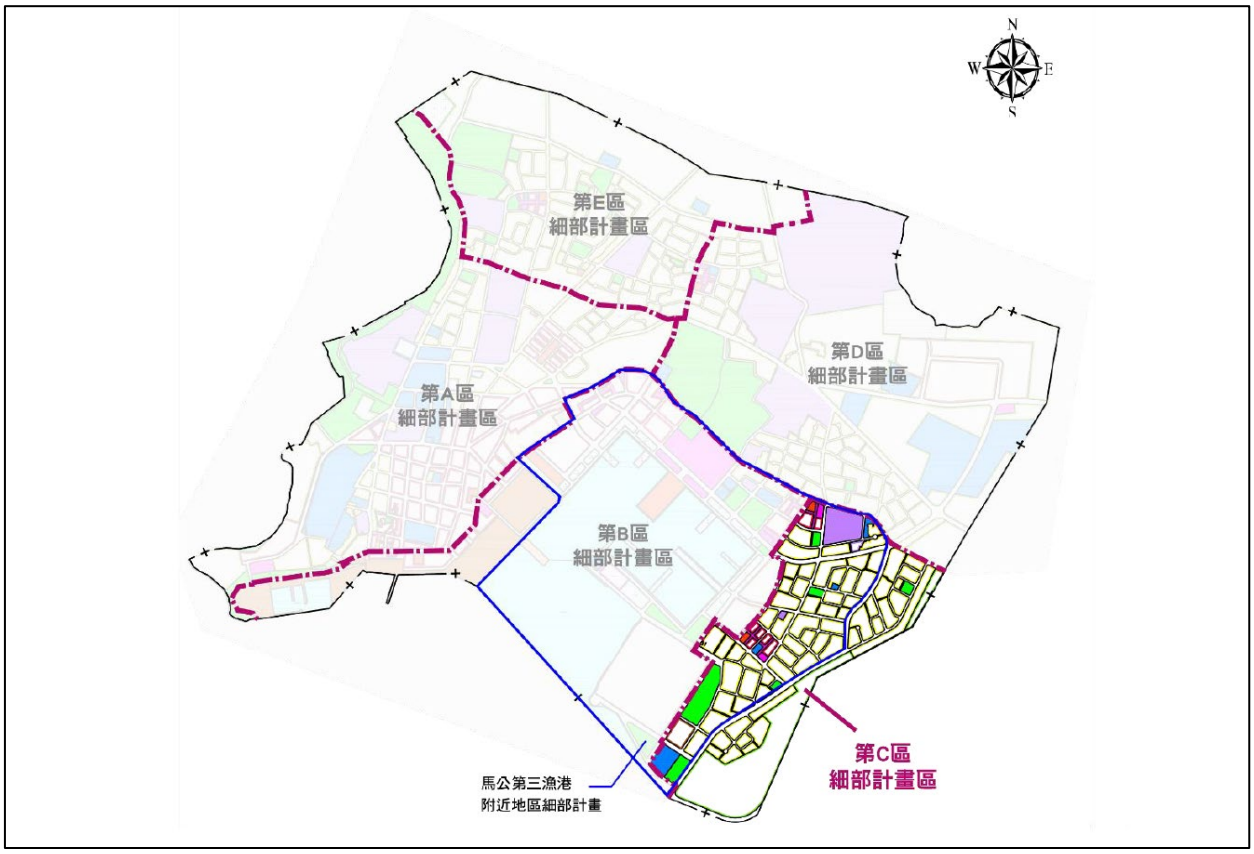


圖 1-3-1　計畫範圍示意圖

第二章　上位及相關計畫

第一節　上位計畫

一、澎湖縣國土計畫（澎湖縣政府，110 年）

（一）計畫內容

本縣國土計畫年期為125年，定位國土空間發展願景為「海洋生態、創意觀光、序續菊島」，整體空間發展架構為雙核、三環、三線，強化觀光經貿產業，詳圖2-1-1。計畫指導自然環境、海域保育、農地資源保護、防災策略等構想，城鄉空間則朝向集約都市（compact city）發展，並因應國際觀光需求規劃「澎湖新灣國際海洋門戶」。

1. 雙核：經貿、產業雙核

（1）馬公新灣：觀光經貿核心

馬公市為澎湖地區政經發展的中心，在長期來作為發展核心之基礎上保存許多人文史蹟，成為人文觀光活動重點地區，在未來港區轉型發展導入國際觀光前景可期，除第一漁港碼頭以BOT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」，將成澎湖縣之「海上休閒國際門戶」。

（2）龍門尖山：創新觀光產業核心

未來除為貨運主要之進出港功能外，並適度轉型為客運碼頭。

2. 三環：海上藍色三環

（1）北海東海遊憩環：活力海洋休閒及生態觀光體驗

搭配周邊文化景觀及自然地景朝主題旅遊發展。

（2）南海遊憩環：魅力生態島嶼及浪漫人文巡禮

形塑為介紹澎湖傳統聚落建築的最佳實景教室及保育重要核心。

（3）澎湖灣內海遊憩環：創意精彩海上藍色公路

澎湖灣內海沿岸具有西嶼鄉、白沙鄉沿岸至中屯、湖西、馬公地區之重要的旅遊景點以及各個社區生活空間整體發展。未來建立以赤馬、大菓葉、通梁、大倉等漁港、與馬公漁港、重光、西衛以及環內海各港口對接，結合公有地發展巡航活動與遊艇產業，並建立各社區經濟次核心。

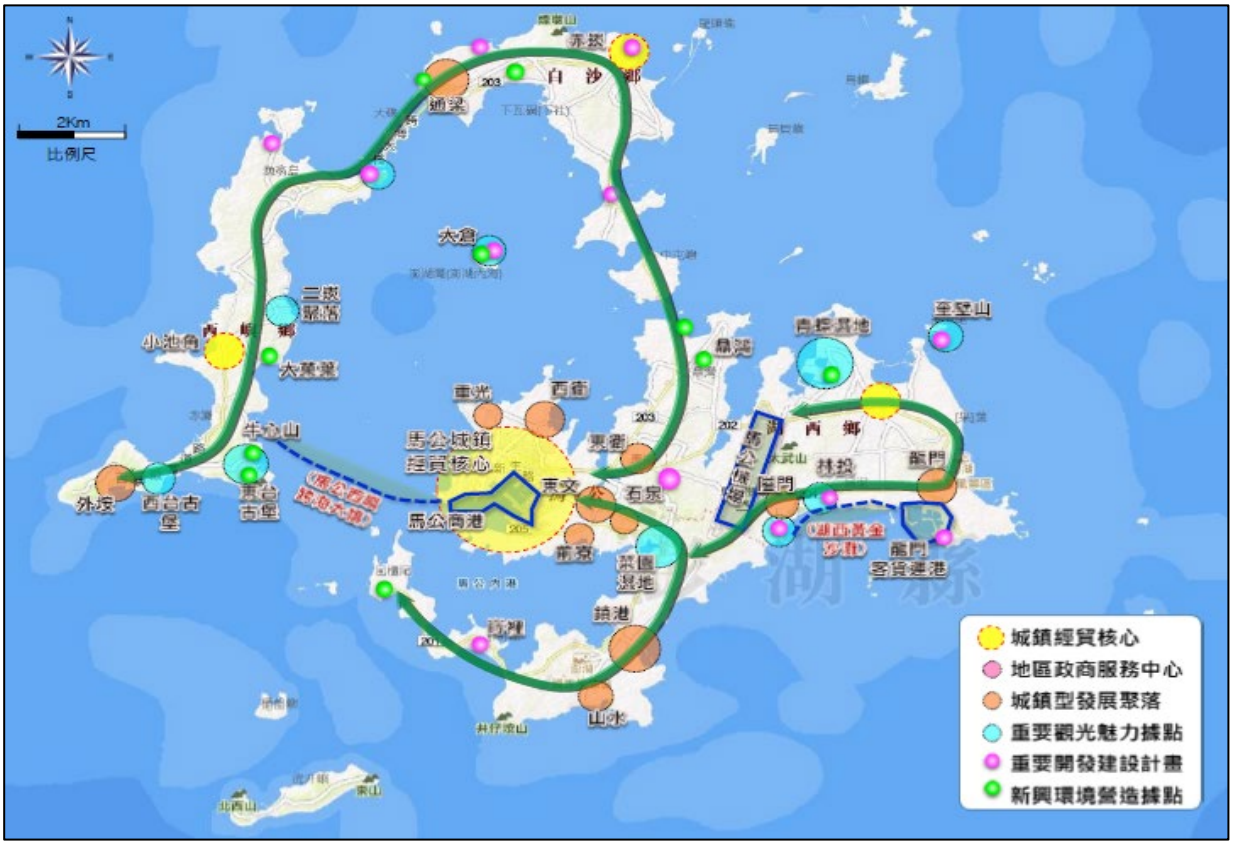
3. 三線：陸域觀光三線

加強湖西地區的規劃建設，以湖西鄉的自然、文化與在地產業提出「黃金海岸文化長灘」計畫，盤點黃金海岸與各社區的資源人力一起推動，加上龍門港客運港的發展，發展湖西鄉成為澎湖本島第三條主要的旅遊線。



資料來源：澎湖縣國土計畫。

圖 2-1-1　澎湖縣整體空間發展架構示意圖



資料來源：澎湖縣國土計畫。

圖 2-1-2　澎湖本島陸域三線發展構想示意圖

4. 鄉村地區發展及整體規劃構想

（1）工商發展型聚落

機能屬支援都市中心發展型、地區生活服務中心型，或予以指認為依全國國土計畫指導下之工商發展型聚落，馬公市內有西衛、重光、東衛、東文、石泉、前寮、光華、山水等聚落。

（2）農業發展型聚落

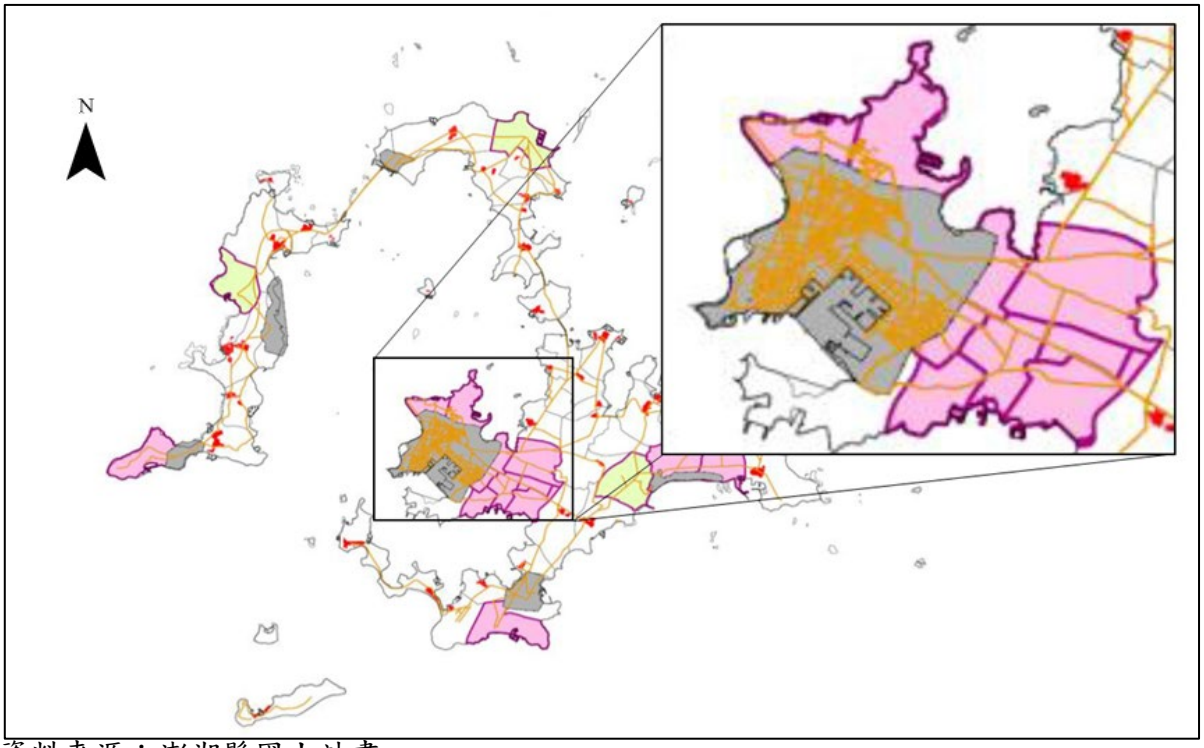
人口規模較小、結合周邊農漁村發展為主之農漁聚落，或具觀光發展潛力但現況工商發展尚未達一定規模之聚落，先予以指認為農業發展型聚落。

（3）整體規劃優先辦理地區（馬公市內）

優先辦理鄉村地區整體規劃地區之聚落考量未來補助經費及行政、人力狀況，得予分期推動執行，馬公市內聚落皆為第一期推動。

A. 馬公都市計畫區周邊 2 公里內已向外發展明顯之鄉村聚落，包含馬公市西衛、重光、東衛、東文、石泉、前寮、光華等聚落。

B. 屬人口聚居達一定規模且持續成長，具加強公共建設及增加可發展土地需要之鄉村聚落，包含馬公市山水聚落。



資料來源：澎湖縣國土計畫。

圖 2-1-3　澎湖縣鄉村地區整體規劃優先辦理地區示意圖

5. 成長管理計畫

（1）澎湖縣未來成長總量及型態

因應未來發展地區，新增住商用地、二級產業用地、觀光發展用地、特殊產業發展所需用地、重大建設計畫所需用地等5類地區面積，如表2-1-1所示。

表 2-1-1　澎湖縣未來發展地區分類說明表

類別	內容	用地需求機關	面積（公頃）	備註
住商用地	馬公都市計畫北側、東側農業區土地釋出開發	—	48	依實際需求長期推動。
	重點發展聚落周邊予以擴大、新增可發展用地	—	53.5	扣除必要公共設施之可建築土地為34.5 公頃，以配合鄉村地區整體規劃推動辦理。
	非重點發展聚落及二、三及離島地區保障弱勢民眾利用自有土地有條件容許自建自住	—	6	訂定特殊土地使用管制規則。
	小計		107.5	
二級產業用地	海洋科技產業園區	澎湖縣政府	9.52	龍門基地，5年內需求。
	海洋科技產業園區（備選基地）	澎湖縣政府	6.54	鎖港基地，與龍門基地擇一推動。
	小計		16.06	

表 2-1-1　澎湖縣未來發展地區分類說明表（續）

類別	內容	用地需求機關	面積（公頃）	備註
觀光發展所需用地	隘門濱海度假區BOT+ROT 案	澎管處	12.00	5年內需求
	漁翁島度假區BOT 案	澎管處	5.62	5年內需求
	「七美月鯉灣濱海渡假區」促進民間投資開發作業計畫	澎管處	6.51	5年內需求
	吉貝休閒渡假區BOT 案	澎管處	20.15	5年內需求
	後寮灣國際觀光渡假區 BOT 案	澎管處	73.80	中長期
	青灣仙人掌公園整建興建營運計畫	澎湖縣政府	18.16	5年內需求
	小計		136.24	
特殊產業發展所需用地	海淡博覽園區	澎湖縣政府	0.42	5年內需求
	澎湖縣青年創業基地	澎湖縣政府	0.43	5年內需求
	小計		0.85	
重大建設計畫所需用地	澎湖興設國家級水下博物館	澎湖縣政府	67.10	中長期
	湖西鼎灣享居社福養生園區	澎湖縣政府	0.53	5年內需求
	澎湖港整體規劃及未來發展計畫（106～110 年）中馬公碼頭區實質建設計畫	交通部/臺灣港務股份有限公司	1.43	5年內需求
	小計		69.06	
合計			329.71	

資料來源：澎湖縣國土計畫。

（2）城鄉發展總量

合計既有發展地區及未來發展地區之面積，澎湖縣城鄉發展總量共約1,863.71 公頃，詳表2-1-2所示。

表 2-1-2　澎湖縣城鄉發展總量綜理表

項目	類型		面積（公頃）	備註
既有發展地區	都市計畫區（都市發展用地）		615	
	非都市土地	鄉村區	472	
		其他分區之甲種建築用地	196	
		開發許可地區	22	
		其他具城鄉性質地區	229	
	小計		1,534	
未來發展地區	新增產業用地		16.06	「澎湖海洋科技產業園區」以龍門基地約（約9.52 公頃）或鎖港基地（約6.54 公頃）擇一辦理。
	新增住商用地	馬公都市計畫農業區釋出	48	
		非都市土地新增	59.5	含既有鄉村聚落擴大及保障弱勢之容許自用住宅部分，扣除必要公共設施之可建築土地為40.5公頃。
未來發展地區	新增其他發展需要類型用地	觀光發展所需用地	136.24	
		特殊發展所需用地	0.85	
		重大建設計畫所需用地	69.06	
	小計		329.71	
城鄉發展總量			1,863.71	

資料來源：澎湖縣國土計畫。

（3）發展優先順序及區位

A. 新增住居空間之發展優先順序及區位

a. 既有都市計畫區、鄉村區內之低度、無效利用土地：約 17.5 公頃。

b. 鎖港都市計畫區未發展土地之政策投資帶動發展：約 13 公頃。

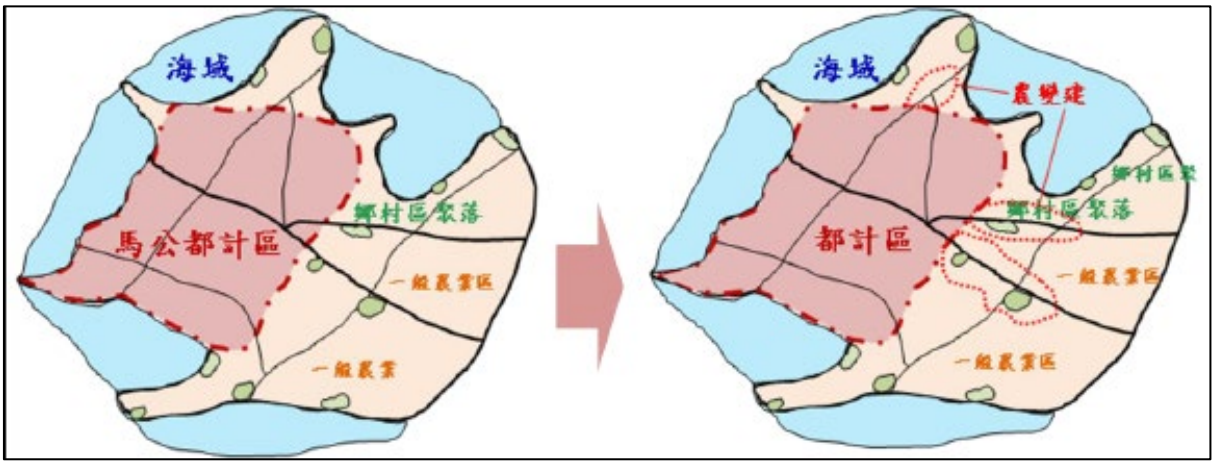
c. 馬公都市計畫北側、東側農業區土地釋出開發：約 48 公頃。

d. 非都市「重點成長聚落」周邊於鄉村地區整體規劃完成後增設城鄉發展土地：約 53.5 公頃。包含馬公都市計畫區外圍地區成長聚落（西衛、重光聚落，東側之東衛、東文、石泉、前寮、光華等聚落）、其他已具發展規模或潛力之鄉村區聚落（馬公市山水沙灘周邊地區）等。

B. 因應觀光相關產業發展之發展優先順序及區位

a. 觀光住宿設施之成長區位：馬公都市計畫區第三漁港細部計畫區、「澎湖縣觀光發展計畫」所規劃之服務設施區中預計作為旅宿設施使用之區位、已經行政院核定為離島重大建設投資計畫所預定興建之住宿遊憩設施區位，民宿設施以優先使用既有之都市計畫區、原鄉村區之可供發展空間為原則。

b. 觀光商業消費設施之成長區位：未來新增之大型消費購物中心以既有之都市計畫區內，或結合「澎湖縣觀光發展計畫」（服務設施區）之發展計畫區位為優先；新增之小型商業消費設施得以結合綜合型之旅宿設施內設置，或於城鄉發展地區內以容許使用之方式設置。



資料來源：澎湖縣國土計畫。

圖 2-1-4　馬公都市計畫區周邊蔓延發展說明圖

（4）馬公都市計畫及周邊發展需求之發展管理策略

依據「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」，馬公都市計畫及周邊經長期以來以「農變建」方式形成合法都市蔓延情形，已產生偏離原訂政策目標以保障、照顧離島有地無屋居民自住需求之情形，造成蔓延發展並主要沿馬公都市計畫區北側、東側並沿主要道路兩側密集發展散佈。對此，以都市成長管理之角度於國土計畫架構下之成長管理策略如下：

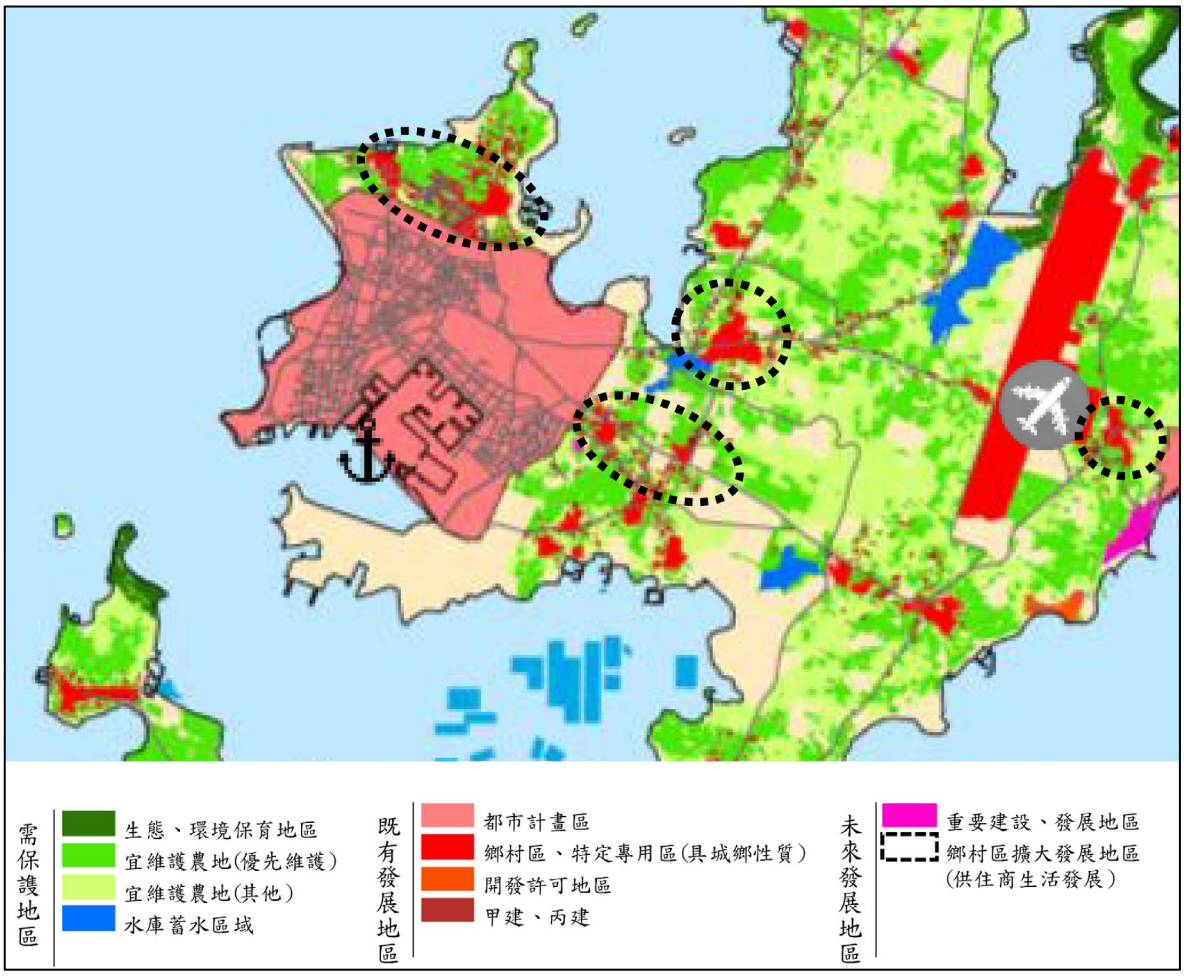
A. 馬公都市計畫區內農業區釋出變更開發，優先提供引導都市發展之腹地。

B. 馬公都市計畫區內之都市更新與再發展（包含馬公港區轉型、東北側工業區評估其他適宜之區位遷建後轉型利用）

C. 鄰近馬公都市計畫發展密集之聚落區域以適當範圍優先進行整體規劃並引導發展，作為管控都市外圍成長之區域（東文、石泉、光華、東衛、西衛與重光聚落）

D. 暫無辦理新訂或擴大都市計畫之必要

E. 國土計畫施行後原依區域計畫法制下授權離島地區得辦理農變建制度之檢討與因應策略



資料來源：澎湖縣國土計畫。

圖 2-1-5　澎湖縣成長管理構想示意圖

（二）對本計畫之指導

本計畫範圍位於「馬公新灣觀光經貿核心區」，為城鄉發展地區第一類，係全縣主要住居、經濟、公共服務核心區。因馬公都市計畫發展飽和並向外擴張發展之需求仍待解決，對此，以都市成長管理之角度於國土計畫架構下之成長管理策略而言，應設法解決「農變建」機制形成都市發展向外蔓延現象。優先以馬公都市計畫區內農業區釋出變更開發，提供引導都市發展之腹地，並配合計畫區內都市更新與地區轉型，透過推動都市再生及導入公共設施建設，適度有計畫增加可發展用地，明確界定成長管理邊界。此外，應檢討計畫區內工業區低度利用情形，評估轉型利用方案，並重新整合馬公港周邊現有資源，配合觀光發展土地開發及經營模式，強化地方特色與吸引力，創造城市新亮點。

二、澎湖縣第五期（108-111 年）離島綜合建設實施方案（澎湖縣政府，108年）

（一）計畫內容

本計畫實施範圍為澎湖縣馬公市、湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉、望安鄉及七美鄉，包括其陸地及海域地區。依據「離島建設條例」、「澎湖縣區域計畫」、「前瞻基礎建設計畫」等相關規定，以作為澎湖縣整體發展構想之基礎，並根據澎湖各島嶼之自然條件、環境敏感性、資源特性等，以永續產業、文化、生態與環境為準則，整合縣內各項資源及規劃，以期改善離島居民生活環境提昇水準。以高質化與永續化的「國際、智慧、綠能、觀光及醫療島」為發展亮點，冀望能透過「離島建設」之軟硬體挹注，建構澎湖「美麗海灣、低碳家園、智慧島嶼」之願景。

（二）對本計畫之指導

依該計畫之空間發展構想中將本島定位為「澎湖新灣區」，將馬公市定位為「澎湖政經核心、國際觀光門戶」，本計畫位於上述定位下，以此發展郵輪及遊艇碼頭與觀光門戶，搭配政策旗艦計畫的推展及觀光景點的軟硬體設施改善，發揮馬公市自然景觀及人文歷史觀光資源豐沛之優勢，形塑澎湖馬公港獨特的生活風情，並指定縣政中心、馬公港、金龍頭國際郵輪碼頭（推動中）、亞澎國際遊艇碼頭--第一漁港、舊媽宮城、中央街及中正路商圈、觀音亭園區等為形象地標。以下整理該計畫於本計畫範圍中實施的實質計畫及其內容，如表2-1-3、圖2-1-6所示。

表 2-1-3　澎湖縣第五期（108-111 年）離島綜合建設實施方案相關實質計畫綜整表

計畫名稱	計畫內容	完成度
第一、二漁港東堤外擴計畫	於109年達到增加土地2.5公頃	
澎湖閒置用地處置與再利用整體規劃	評估納入遷葬公墓及廢棄校舍，連結「澎湖縣轄內空置營區活化利用推動平台」檢討可釋出潛力基地	
澎湖縣縣道開闢計畫	將203號線由13.5~14.0公尺拓寬至24公尺，預計108年土地取得，109年道路拓寬。	
澎湖縣市區道路開闢及養護暨路燈維護計畫	1. 海堤段北側及紫微宮旁8 米計畫道路開闢：108年工程用地取得、109年工程施作 2. 馬公地區都市計畫春暉公園周邊計畫道路開闢：110年工程用地取得、111年工程施作	1. 110年2月2日由光竑營造有限公司得標，預計111年4月13日履約完成。 2. 109年8月21日由光竑營造有限公司得標，尚未完成。
馬公國小地下停車場興建	111年預計開挖完成地下二層停車場，停車場基地面積約6,666.15平方公尺，總計可供396位小客車。	已於113年12月28日完工並啟用。
中興國小地下停車場興建	111年預計開挖完成地下二層停車場，停車場基地面積約5,073.192平方公尺，總計可供330位小客車。	已於113年12月30日完工並啟用。
案山大客車停車場興建	108年預計興建完成： 1. 案山段899地號土地，規劃設置平面大客車停車場，基地形狀較為特殊，為一三角形街廓，基地可利用面積約為8,719.50平方公尺，共計可提供61席大客車停車格。 2. 案山段900地號之土地，規劃設置平面大客車停車場，街廓方整，基地可利用面積約為6,410.70平方公尺，共計可提供63席大客車停車格。	興建完成。
南海立體停車場興建	110年預計興建完成地上三層停車場，位於馬公段1556 地號等34 筆土地，街廓形狀方整，基地可利用面積約為7,411.50 平方公尺，總計可提供400 位小客車。	截自110年2月底，本案興建工程進度已完成18.41%，本案預定於111年底前完竣。

資料來源：澎湖縣第五期（108-111年）離島綜合建設實施方案。



圖 2-1-6　澎湖縣第五期（108-111 年）離島綜合建設實施方案整體發展示意圖

三、國內商港未來發展及建設計畫（111-115 年）（草案）（交通部航港局，110 年）

（一）計畫內容

本計畫定位澎湖港為「澎湖地區對外之主要客貨運港口」、「兩岸小三通港口」、「觀光遊憩港口」與「郵輪跳島示範港」，考量澎湖港為一港二碼頭區，為發揮整體港埠之效益，馬公碼頭區規劃發展客運及郵輪產業，龍門尖山碼頭區發展貨運。本計畫擬定馬公馬頭區之發展策略如下所述：

1. 配合中央政策及澎湖縣整體發展，吸引民間廠商投資開發、營造觀光港口景觀意象

藉由中央政策、澎湖縣整體發展計畫及港址所在環境特性，全力發展客運及觀光遊憩業務，提高政府投資強度，吸引廠商投資開發，促進港埠發展。

2. 結合中央藍色公路政策改善澎湖港整體使用環境

透過藍色公路十年政策，建設郵輪碼頭、旅客服務中心及周邊設施，並強化港口候船、通關、上下岸及旅遊服務之體驗，更積極開闢航線，配合郵輪客運服務，以馬公碼頭區為核心建構澎湖郵輪、客運之藍色觀光公路系統及中心跳島 HUB。

3. 海上環島公路系統建置，分擔馬公碼頭區陸域交通負荷量

定位澎湖港後續作為郵輪跳島示範港，串聯臺灣本島及澎湖與各離島縣市，並以馬公碼頭區為核心，除完善郵輪及客運服務外，更可同時分擔馬公碼頭周邊交通負荷。

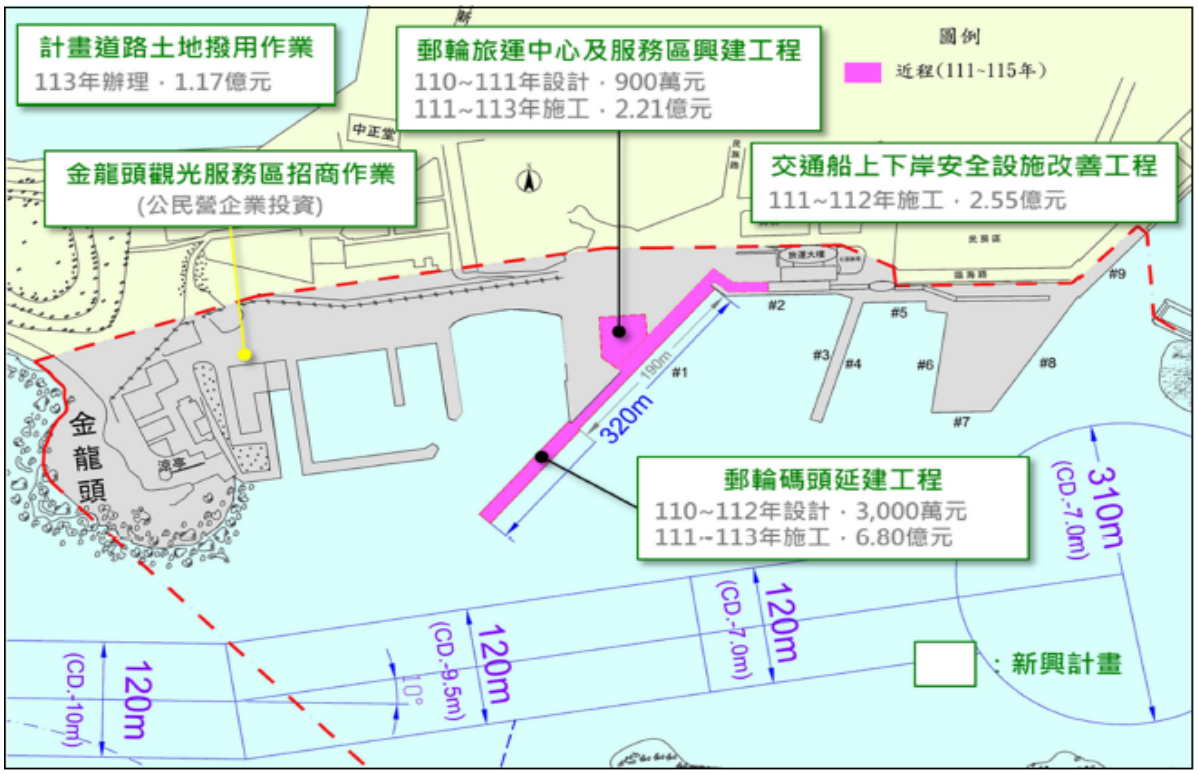
4. 推動船舶汰舊換新，以良性競爭增加海上運輸吸引力

鼓勵航商船舶汰舊換新政策，採用抗浪性高及高航速之船舶，縮短海上航行時間，降低船舶受天候之影響，藉以良性競爭並增加海上運輸吸引力。

（二）對本計畫之指導

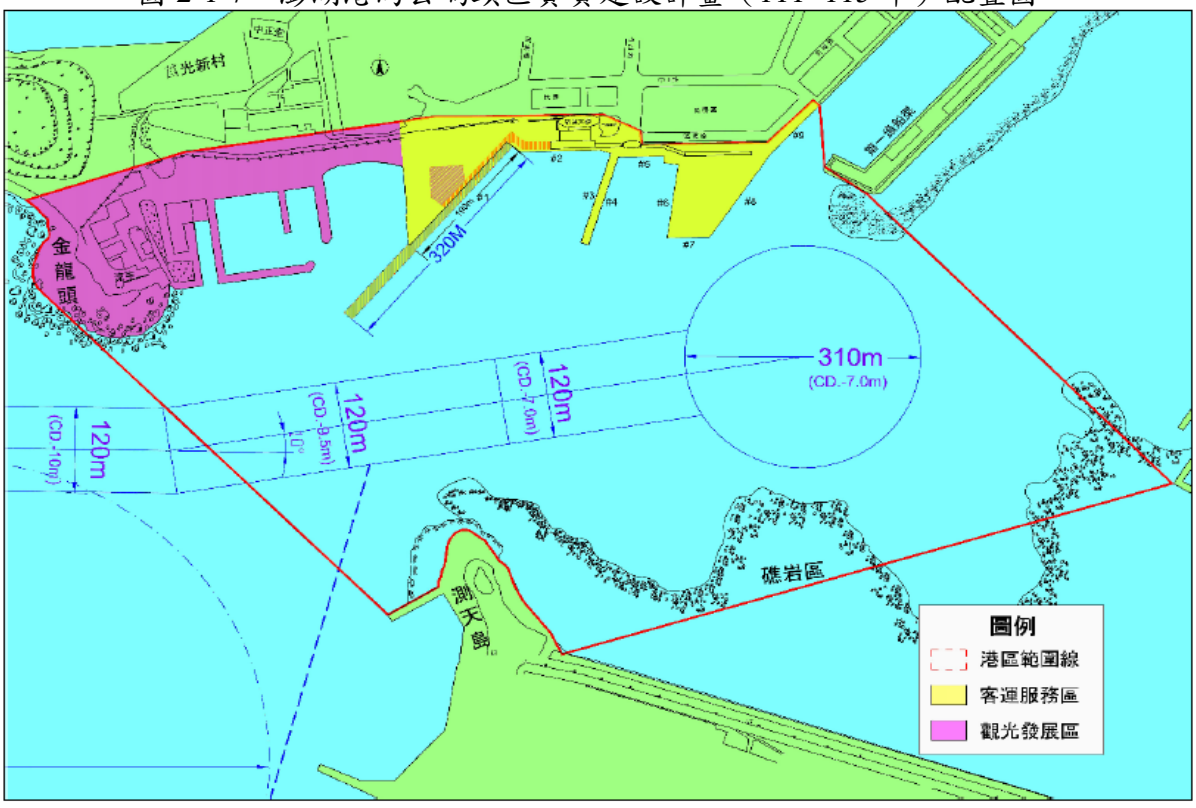
本計畫包含馬公碼頭區，依計畫應規劃發展客運及郵輪產業，結合未來藍色公路十年計畫建置郵輪及客輪建設系統，並完善港邊交通及相關設施。馬公碼頭區亦為澎湖本島的雙轉運中心，帶動澎湖與其他離島的觀光動能，因應國內商港未來發展及建設計畫，計畫區內政府及公民營企業投資持續如期辦理中，如郵輪碼頭延建工程、郵輪旅運中心及服務區興建工程、交通船上下岸安全設施改善工程、計畫道路土地撥用作業、金龍頭觀光服務區招商作業等，如圖2-1-7所示，通盤檢討時應納入考量。

此外，為配合該計畫「觀光遊憩港口」及「郵輪跳島示範港」港埠發展定位，調整發展功能分區如圖2-1-8，劃設4.3公頃客運服務區，提供國內航線旅運活動需求，其範圍在#1 至#9 碼頭及其後線土地；劃設6.6公頃觀光發展區，提供當地發展觀光需求，其範圍在金龍頭土地、原海軍小艇碼頭及鄰側沙灘。而整體規劃除調整分區外，#1 碼頭區配合郵輪灣靠船型調降為7.5 萬GT 並修訂碼頭長度為320公尺。



資料來源：國內商港未來發展及建設計畫（111-115年）（草案）。

圖 2-1-7　澎湖港馬公碼頭區實質建設計畫（111~115 年）配置圖



資料來源：國內商港未來發展及建設計畫（111-115年）（草案）。

圖 2-1-8　澎湖港馬公碼頭區整體規劃配置圖

四、前瞻基礎建設計畫（澎湖縣政府，106 年）

「前瞻基礎建設計畫」依106年7月7日總統公布施行之前瞻基礎建設特別條例，以及立法院審查結果，編列2階段之4年計畫，期程計8年，規劃自106年9月至114年8月推動，內容涵括八大建設主軸：建構安全便捷之軌道建設、因應氣候變遷之水環境建設、促進環境永續之綠能建設、營造智慧國土之數位建設、加強區域均衡之城鄉建設、因應少子化友善育兒空間建設、食品安全建設，以及人才培育促進就業建設，有關本計畫範圍之相關計畫分述如下。

（一）馬公第三漁港國際廣場新闢工程（107 至 108 年）

1. 計畫內容

該計畫預期塑造馬公市海港城市風貌，藉由公有地「廣停用地及公園用地」（即國際廣場）及周邊環境進行整體規劃設計及改造，以創造觀光新亮點，建立澎湖新特色地標，形塑成具有海洋氛圍之觀光休憩活動之場域。

透過植栽美化、空間形塑，串聯觀音亭、金龜頭國際郵輪碼頭、馬公第一、二、三碼頭及南海遊客中心等，期望強化澎湖縣的海洋環境特色，落實永續、低碳的地景環境，營造適於居民與遊客的多樣化公共生活場域，詳圖 2-1-9 所示。



資料來源：馬公第三漁港國際廣場新闢工程（107至108年）。

圖 2-1-9　馬公第三漁港國際廣場新闢工程（107 至 108 年）願景圖

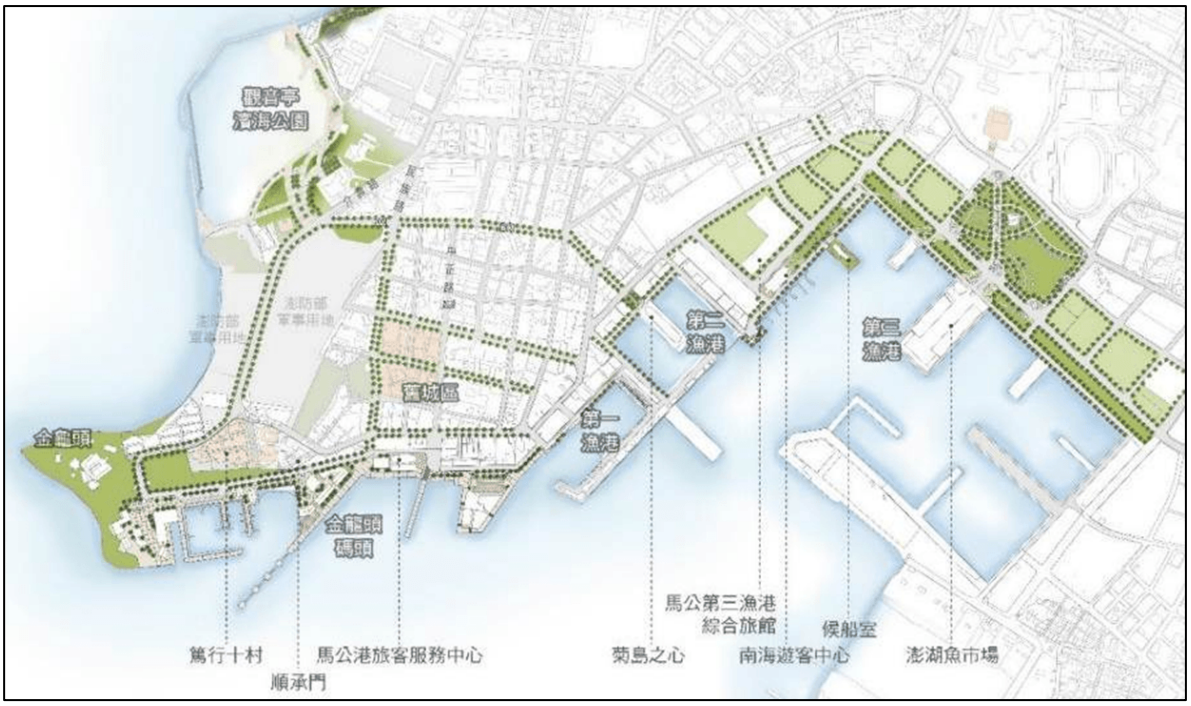
2. 與本計畫之相關性

第三漁港之國際廣場目的為強化澎湖縣的海洋環境特色，未來可納入該計畫都市設計規劃考量，使港邊市容與海洋意象結合，打造馬公商港獨具之海洋觀光港口意象。

（二）馬公城區（含觀音亭地區）與馬公港水岸再生整體計畫（106 至 107 年）

1. 計畫內容

以海洋為主要核心，發展永續、低碳、慢活、地域特色及環境體驗等，塑造澎湖特殊區域景觀。計畫發展願景為：雙環共生，發展與保育並重的內環發展核心。馬公舊城區一帶為內環的發展核心，連結馬公港水岸（第一、第二漁港）至觀音亭地區與鎖港港口，定位為生活、水岸休憩觀光及觀光之支持性服務設施之發展區，詳圖 2-1-10 所示。



資料來源：馬公城區（含觀音亭地區）與馬公港水岸再生整體計畫（106至107年）

圖 2-1-10　馬公城區（含觀音亭地區）與馬公港水岸發展構想圖

2. 與本計畫之相關性

該計畫範圍包括部分馬公港水岸地區，除了馬公水岸的規劃外，也包括馬公舊城區與水岸廊帶的系統性規劃，與媽宮城區周邊景觀整體規劃設計。本計畫將納入該計畫之整體構想，落實於都市計畫與都市設計中，打造馬公水岸遊憩觀光環境，推動觀光產業國際化。

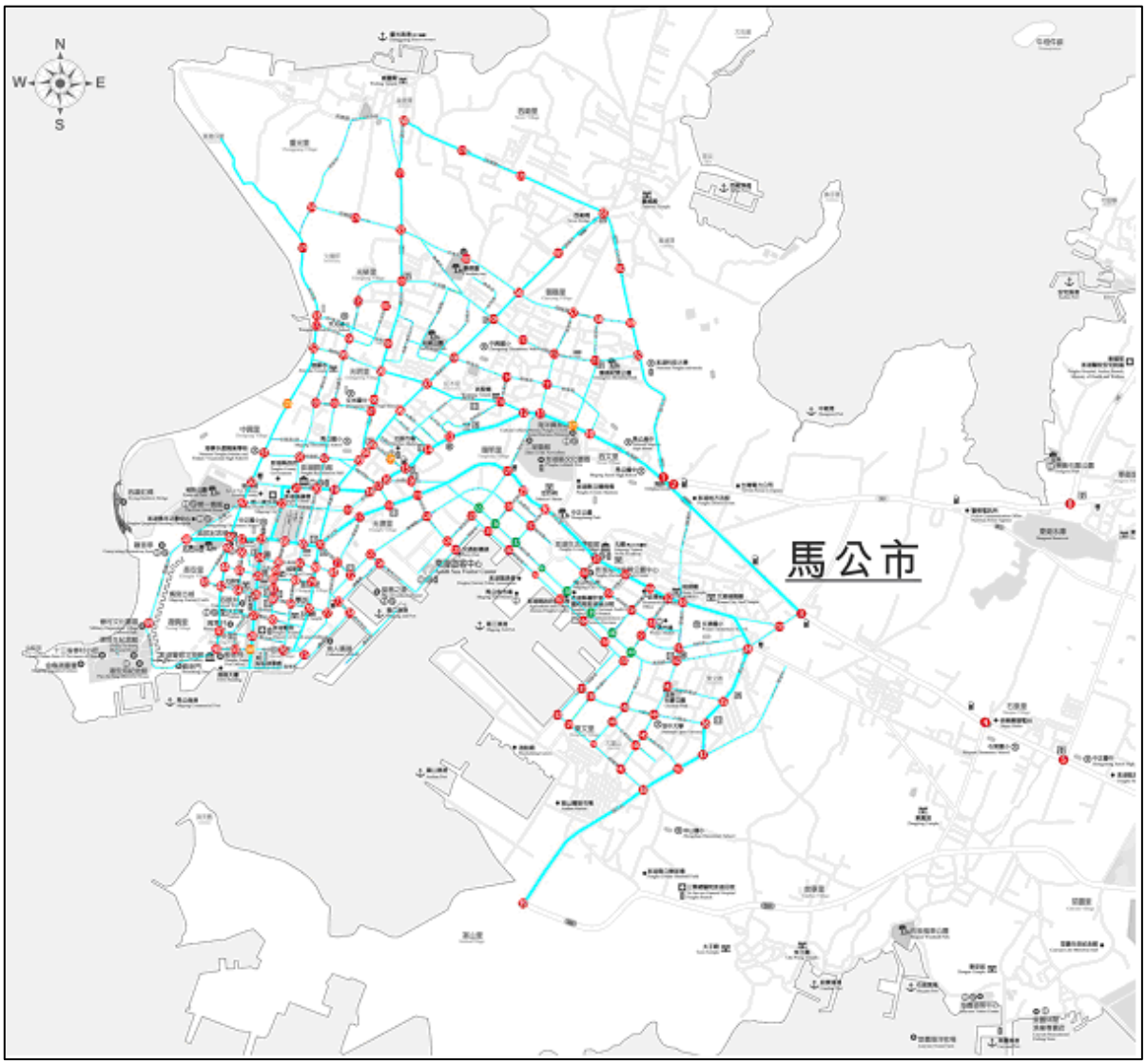
（三）澎湖道路指標系統建置工程（107 年）

1. 計畫內容

該計畫預期重新打造澎湖道路指標系統，形塑觀光城市道路導引新風貌，藉以明確且有效指引用路人前往澎湖各景點及公共服務設施，減少外地遊客前往目的地之不確定性（迷路機率），大幅提升觀光遊客滿意度。

2. 與本計畫之相關性

重新打造澎湖道路指標系統，改善澎湖觀光便利性，依其指標系統設置位置圖可知，改善範圍大多座落於媽宮城區與馬公第三漁港周邊地區，與馬公港水岸再生整體計畫相似，詳圖 2-1-11 所示，有助於推動觀光產業國際化與提升觀光服務品質。



資料來源：澎湖道路指標系統建置工程（107年）。

圖 2-1-11　路名牌設置位置簡圖

（四）海埔路觀光區域人行道暨道路改善工程（107 年至 109 年）

1. 計畫內容

該計畫將針對馬公市新、舊城區進行整體規劃與串聯、創造都市新亮點，透過完善之規劃、整體風貌形塑，提升馬公市道路品質與公共環境品質改善，優先針對新、舊城區之串聯、公共行動空間與道路品質之提升、無障礙空間之設置，規劃辦理「海埔路共同管溝建置暨道路改善工程」，將改善海埔路、臨海路、民福路及三民路等市區道路。

2. 與本計畫之相關性

海埔路、臨海路、民福路及三民路等市區道路位於第二漁港周邊，周邊道路品質的改善，將有助於提升整體城市風貌，打造馬公水岸遊憩觀光環境，推動觀光產業國際化，詳圖 2-1-12 所示。



資料來源：海埔路觀光區域人行道暨道路改善工程（107年至109年）。

圖 2-1-12　海埔路觀光區域人行道暨道路改善工程範圍圖

五、變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（草案）（澎湖縣政府，105 年）

（一）計畫內容

為妥善解決都市計畫公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，配合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」推動都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，研擬整體開發等具體公共設施用地取得方式，提升生活品質並減輕政府財務負擔。該計畫訂定之公共設施用地檢討變更原則綜整如下，變更內容如表2-1-4、表2-1-5：

1. 原則上保留：公園用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、機關用地等開放空間。
2. 應配合民營化調整為專用區型態：變電所用地、電力事業用地、郵政事業用地及自來水事業用地等事業機關使用土地。
3. 應維持原計畫：港埠用地、碼頭用地、加油站用地、污水處理場用地、醫院用地、社教機構用地、服務管理中心用地、發電廠用地、交通運輸相關用地。
4. 應予以檢討變更：學校用地、劃設於較邊陲地區之鄰避設施(如墓地用地)。

表 2-1-4　主要計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)	
1	墓地用地	墓地用地	1.39	農業區	1.39	1. 墓地用地土地權屬24.85%為國有土地，4.32%為縣有土地，70.83%為私有土地。 2. 墓地用地現況為綠美化草地，由於土地多未取得，且因國人殯葬習俗改變，並經主管機關評估已無開闢計畫，為減少公共設施保留地之劃設，配合周邊土地使用分區之劃設，變更墓地用地為農業區。
2	部分文（大）用地	文（大）用地	3.21	農業區	3.21	1. 92年9月12日公告發布實施「變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）」，配合澎湖技術學院升格及實際教學需要，變更澎湖技術學院周圍農業區為文大用地，惟迄今尚有私人土地未取得開闢。 2. 配合公共設施保留地解編政策，併周邊土地使用分區之劃設，恢復原分區，變更文大用地為農業區。
3	加油站用地（油2）	加油站用地	0.31	加油站專用區	0.31	1. 油2用地現作為維修廠使用，迄今尚未開闢；土地權屬31.87%為國有土地、1.07%為縣有土地、67.06%為私人土地。 2. 配合配合公共設施保留地解編政策及中油股份有限公司已民營化，調整為加油站專用區。
4	機關用地（部分機4-2、機4-3）、鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒1、公兒5、公兒6、公兒7、公兒11）	機關用地(機4-2、機4-3)	4.37	機關用地(附)(機4-2、機4-3)	2.15	1. 依據106年6月8日「澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」第6次工作會議紀錄，保留機關機4-2用地及天祥演訓場範圍為機關用地，其餘土地可檢討變更，納入跨區整體開發方案考量。
				住宅區(附)	1.67	

表 2-1-4　主要計畫實質計畫變更內容綜理表（續）

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒1)	0.28	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(公兒1)	0.28	2. 為解決公共設施保留地長久未徵收課題，配合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，透過整體開發方式取得必要公共設施用地（如公兒1、公兒5、公兒6、公兒7、公兒11），以促進地區發展，並兼顧地主權益。 3. 土地所有權人應依本縣通案性之變更回饋審議原則辦理。 附帶條件：本案以跨區整體開發方案辦理。
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒5)	0.22	住宅區(附)	0.22	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒6)	0.18	住宅區(附)	0.18	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒7)	0.18	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(公兒7)	0.18	
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒11)	0.22	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)(公兒11)	0.22	
5	道路用地(馬公市馬公段2532-1地號等土地)	道路用地	0.0351	住宅區	0.0351	1. 馬公市馬公段原2532地號土地部分規劃為道路用地，部分規劃為住宅區，道路用地部分(馬公市馬公段2532-1地號土地）已於77年間徵收，迄今尚未開闢為道路使用，且該路段往西北方向為眷村風貌特定專用區，眷村風貌特定專用區內未規劃道路銜接該計畫道路。 2. 馬公段原2532地號土地規劃為住宅區部分，現為馬公市馬公段2532地號土地，為一正面22公尺長、深度0.90公尺~1.2公尺之土地，影響土地所有權人使用，且該計畫道路迄今尚未開闢，通往眷村風貌特定專用區現為一低牆，故變更為住宅區，周邊之馬公段部分2652-27地號土地一併變更為眷村風貌特定專用區，以及部分2512-10地號土地一併變更為住宅區，並依本縣通案性之變更回饋審議原則辦理。
		道路用地	0.0073	眷村風貌特定專用區	0.0073	

註：凡本次都市計畫變更未指明變更部分，應以原有計畫為準。

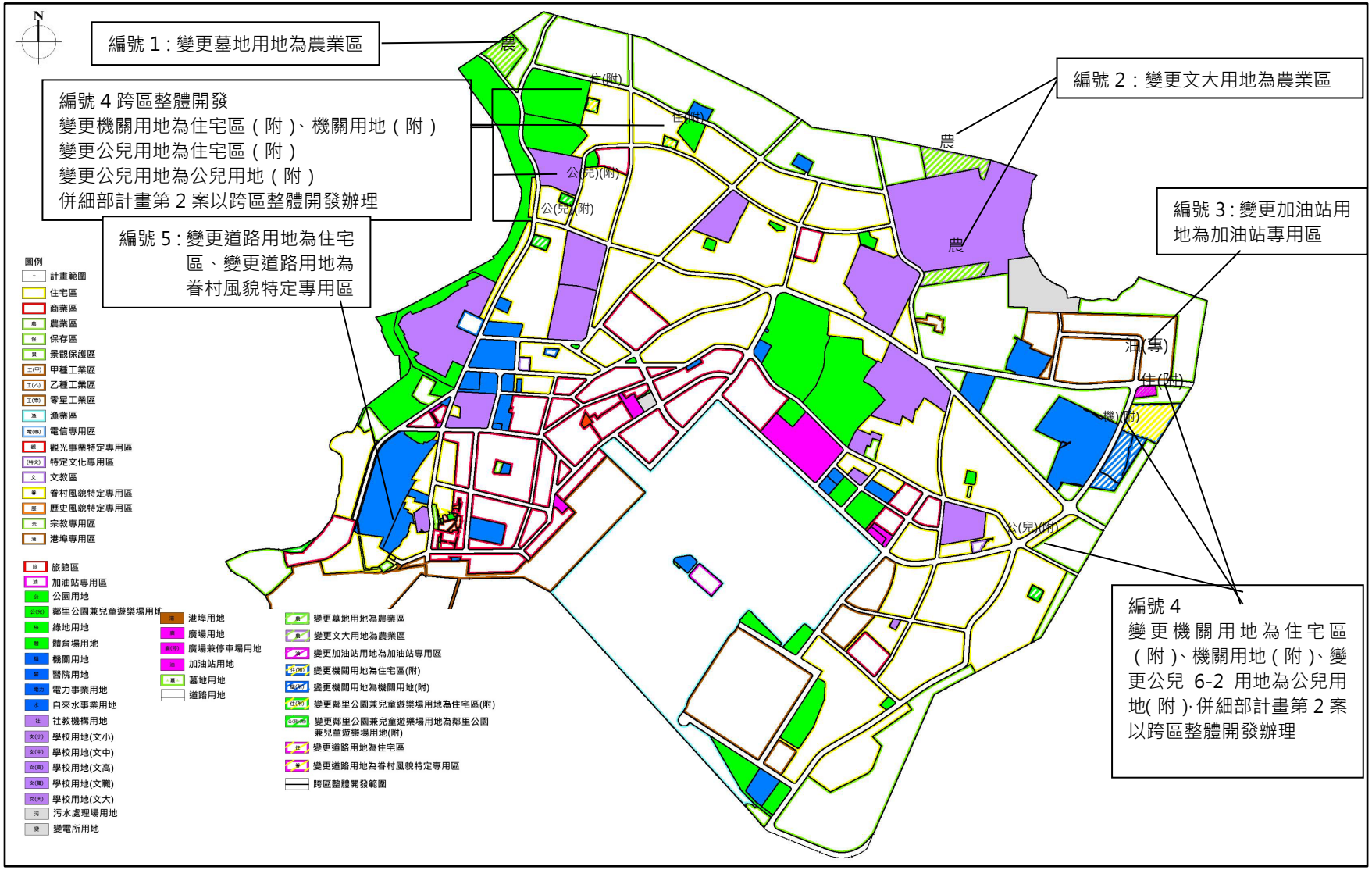


圖 2-1-13　變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－主要計畫變更內容示意圖

表 2-1-5　細部計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)	
1	A區細部計畫區之道路用地（公4-3用地、公4-2用地、保存區間）	道路用地	0.88	公園用地	0.88	公4-3用地、公4-2用地、保存區間之道路用地，屬觀音亭遊憩區西側之區內通行道路（8-15M）一併變更為公園用地，以利後續管理維護。
2	D區細部計畫區之機關用地(機D-1、部分機4-3)、C區細部計畫區之市場用地(市C-2)	機關用地(機D-1)	0.14	商業區（附）	0.14	1. 機D-1用地土地權屬93.07%為私有土地，6.93%為國有土地，現況作零售商業使用及空地使用，經機關協調會確認已無開闢計畫及開闢需求。 2. 依據106年6月8日「澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」第6次工作會議紀錄，保留機4-2用地及天祥演訓場範圍為機關用地，其餘土地部分機4-3可檢討變更，納入跨區整體開發方案考量。 3. 為解決公共設施保留地長久未徵收課題，配合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」,透過整體開發方式取得必要公共設施用地（如公兒1、公兒5、公兒6、公兒7、公兒11），以促進地區發展，並兼顧地主權益。 4. 市C-2用地皆為縣有土地，現況廢棄貨櫃堆置及綠美化草地使用，經機關協調會經主管機關確認無開闢計畫及開闢需求，且周邊500公尺已有市場之替代機能，可檢討變更為其他分區或用地。 5. 土地所有權人應依本縣通案性之變更回饋審議原則辦理。 附帶條件：本案以跨區整體開發方案辦理。
		機關用地(機4-3)	0.45	綠地用地(附)	0.45	
		市場用地(市C-2)	0.12	商業區(附)	0.12	
3	C區細部計畫區之道路用地(馬公市東澳段864-1、870-1、874-2地號等土地)	道路用地	0.02	住宅區	0.02	1. 變更範圍為馬公都市計畫之4公尺道路用地,現為私人土地,迄今尚未開闢，為公告徵求意見期間陳情案。 2. 因南側80公尺處已有既成道路文山路55巷作為通行道路，且廢道不影響周邊土地指定建築線，故建議變更為住宅區，

表 2-1-5　細部計畫實質計畫變更內容綜理表（續）

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)	
						並依「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」規定辦理，因回饋公共設施用地面積狹小，改以繳交代金方式辦理，土地所有權人應繳交變更回饋代金後始得建築使用，並於都市計畫公告發布實施前與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書。
4	A區細部計畫區之道路用地(馬公市馬公段部分2512-10地號土地)	道路用地	0.0002	住宅區	0.0002	1. 馬公市馬公段原2532地號土地部分規劃為道路用地，部分規劃為住宅區，道路用地部分（馬公市馬公段2532-1地號土地）已於77年間徵收，迄今尚未開闢為道路使用，且該路段往西北方向為眷村風貌特定專用區，眷村風貌特定專用區內未規劃道路銜接該計畫道路。 2. 馬公段原2532地號土地規劃為住宅區部分，現為馬公市馬公段2532地號土地，為一正面22公尺長、深度0.90公尺~1.2公尺之土地，影響土地所有權人使用，且該計畫道路迄今尚未開闢，通往眷村風貌特定專用區現為一低牆，故主要計畫變更為住宅區，周邊之馬公段部分2652-27地號土地一併變更為眷村風貌特定專用區，以及部分2512-10地號土地一併變更為住宅區，並依本縣通案性之變更回饋審議原則辦理。 3. 細部計畫部分－部分2512-10地號土地為細部計畫道路用地亦一併變更為住宅區，並依本縣通案性之變更回饋審議原則辦理。

註：凡本次都市計畫變更未指明變更部分，應以原有計畫為準。

（二）與本計畫之關聯性

本計畫可參酌公共設施用地檢討方案，依該計畫變更內容，納入本次通盤檢討。依該計畫之規劃，計畫區內公共設施用地經檢討後，規劃變更土地使用者共5處，詳如圖2-1-13所示，此外，該計畫規劃將機關用地（部分機4-2及機4-3）、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)1、公(兒)5、公(兒)6、公(兒)7、公(兒)11)、市場用地（市C-2）等劃設為一跨區整體開發方案，以跨區市地重劃方式取得公共設施用地。本計畫將持續檢討該案未處理之道路用地及納入本計畫檢討之人民陳情案件。

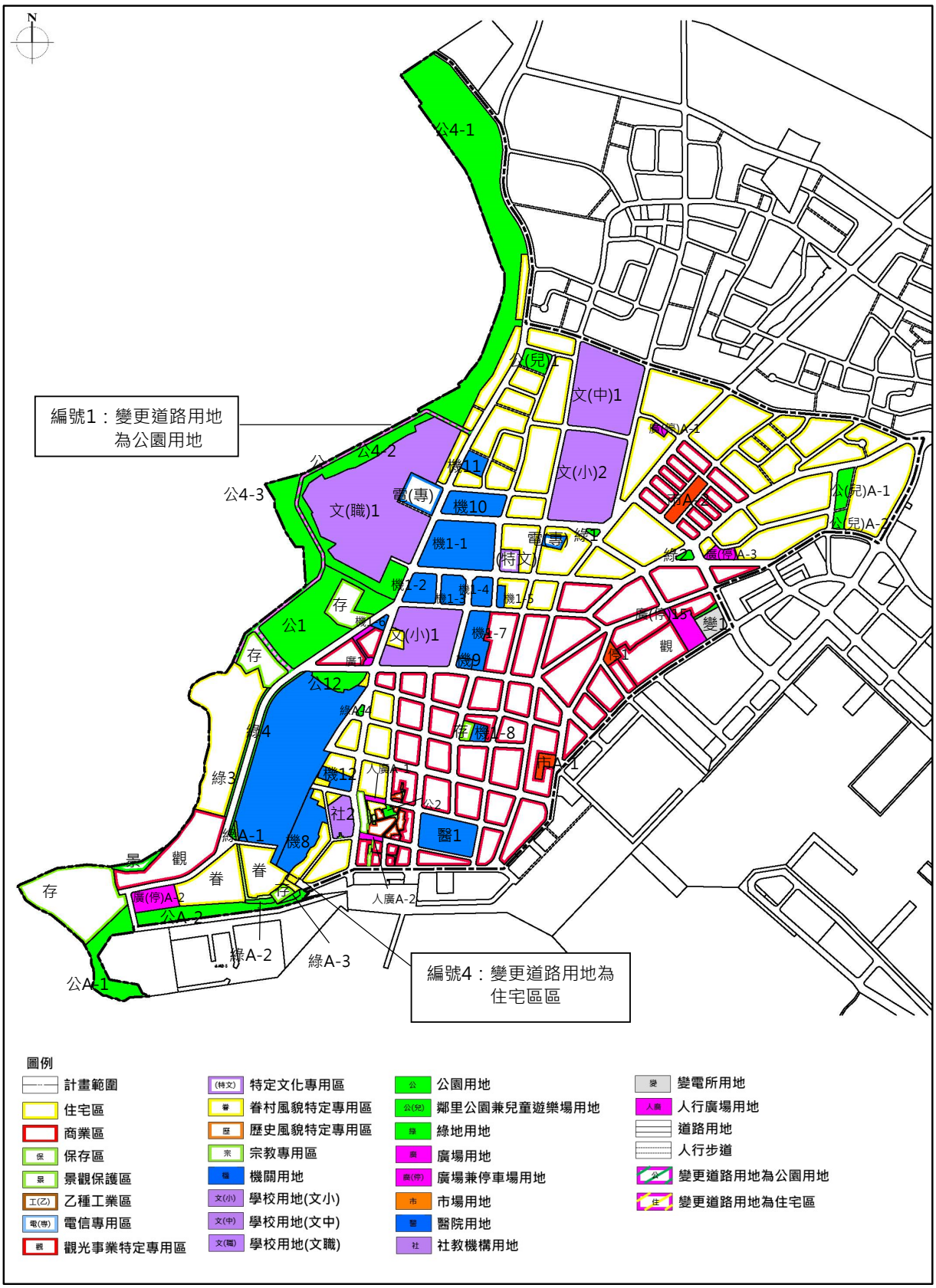


圖 2-1-14　變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－A 區細計變更內容示意圖



圖 2-1-15　變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－C 區細計變更內容示意圖

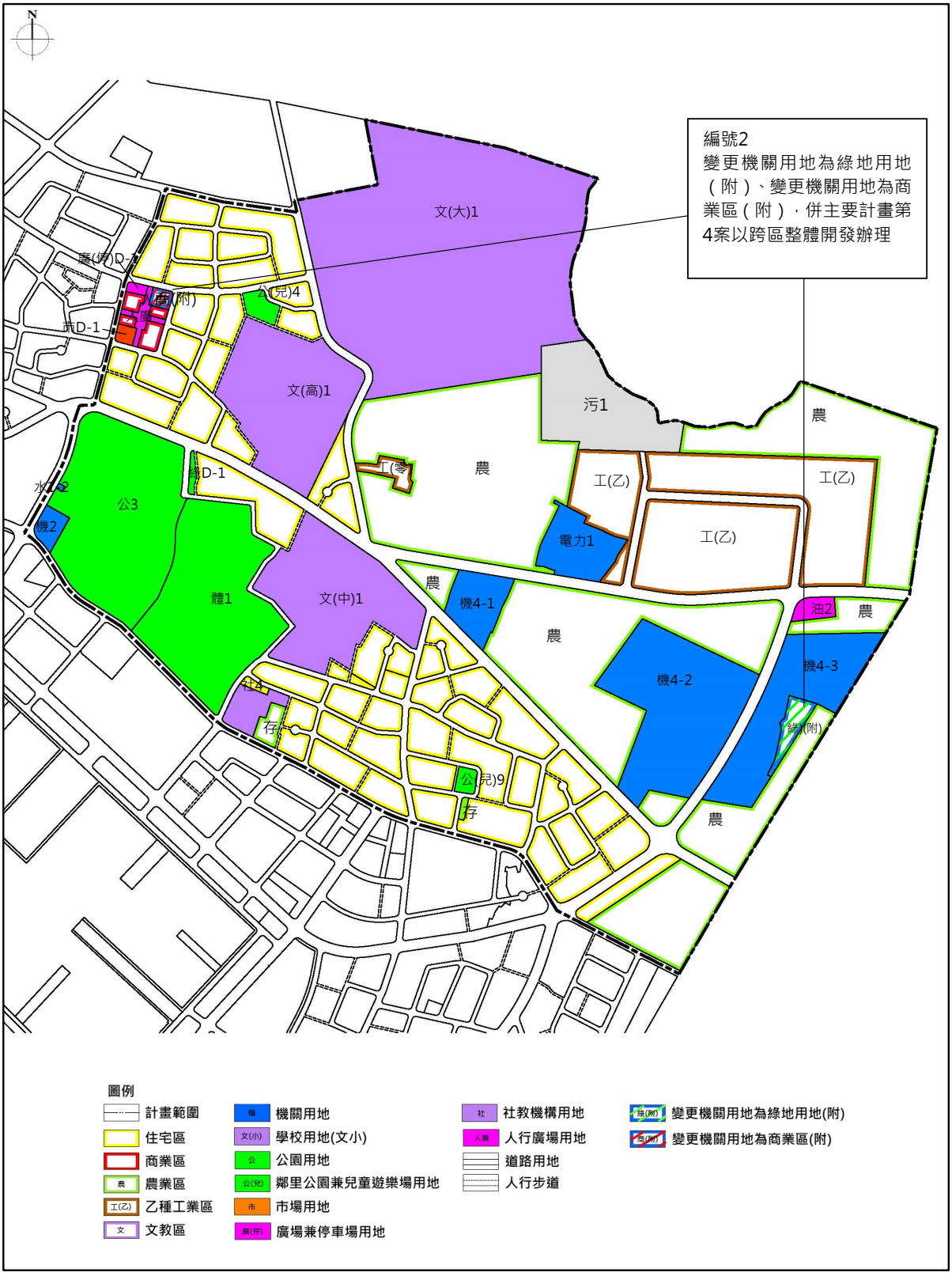


圖 2-1-16　變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案－D 區細計變更內容示意圖

六、大南方、大發展─南臺灣發展計畫（國家發展委員會，108 年）

（一）計畫內容

「大南方、大發展」計畫主要針對南臺灣及離島之產業、農業、交通及觀光四大領域，以振興南臺灣就業及消費，吸引投資及青年回流，帶動中南部整體發展，並依據此計畫，推動離島廉價航空、海洋公路及郵輪旅遊發展。

1. 用產業帶動聚落發展，並投入六項指導政策

投入「租稅優惠、學研能量、人才及人力供給、創業協助、優質生活以及公共建設」等六大措施，以協助產業發展。

2. 用交通連結世界

規劃以高雄為中心，塑造至屏東、臺南、雲嘉、離島及東亞、東南亞之交通路網，與藍色公路十年政策共同發展大南方地區，並將交通串連至海洋公路，完善臺灣與周邊離島、國家之藍色運輸軸帶。

3. 用行銷推動新農業制度

（1）擬定農民退休制度，提高老農民退休保障，並培育新農民接班。

（2）擴大農業生產補助，給予基本給付及獎勵。

（3）運用現代化運銷，提高農產品附加價值，拓增農產品國內外通路。

4. 用觀光創造繁榮

（1）旅遊度假服務提升至國際水準，吸引國內、國際觀光客

藉由建設「國際級景區」，並拓展周邊衛星景點，提升硬體建設及服務品質，鼓勵民間投資興建特色產業，促進地方觀光發展，並結合與規劃當地大型節慶及活動。

（2）降低國內旅宿及交通費用

透過降低旅宿業經營成本、國內旅遊交通費用，如發展國內團遊、高鐵及臺鐵離峰折扣、推動離島廉價航空等，提高居民至該縣市遊玩意願，並規劃海洋公路，發展郵輪旅遊，使旅客旅遊不僅侷限於陸地。

（二）與本計畫之相關性

南臺灣發展計畫期望能藉由提供優質觀光服務留住國人與旅客，並推廣國內交通、規劃海洋公路與郵輪發展，並可作為本計畫依循原則之一，結合本計畫媽宮古城區多項有形與無形歷史文化資產，與港灣自然景觀資源，發展古城海灣觀光廊帶，促進地方產業發展，以期邁向國際觀光市場。

七、重要觀光景點建設中程計畫（113-116 年）（交通部觀光署，112 年）

（一）計畫內容

為提升觀光品質，有效發揮政府重大公共建設計觀光次類別經費之投資效益，強化具體投資成果，乃延續重要觀光景點建設中程計畫（109-112年）建設成果，並以國際觀光重要景點建設、國內觀光重要景點建設及經營管理維護等投資重點與優先順序，研擬該計畫。澎湖國家風景區發展目標為結合「文化、美食、生態、運動」元素，打造澎湖成一充滿驚豔與感動的「國際永續度假島嶼」。以「國際永續觀光休閒度假島嶼」為推動願景，發展馬公本島遊憩系統、南海遊憩系統及北海遊憩系統以完善佈局整體旅遊空間。並依各遊憩系統發展潛力，劃分為國際觀光景點建設、國內觀光景點建設等投資重點依序進行規劃建設，由觀光景點築底，串聯各遊憩系統，再透過「澎湖觀光圈」跨域整合，改造轄內旅遊環境。

（二）對本計畫之指導

依該計畫之子計畫「澎湖國家風景區建設計畫」，點出澎湖觀光面臨問題有4點，包括「淡旺季差異懸殊」、「熱門景點乘載量過於集中」、「離島經管成本高」、「永續旅遊共識待提升」等。為改善淡旺季遊客差異懸殊現象，並使澎湖豐厚之觀光資源得以奠立永續經營根基，拓展客源深植澎湖旅遊印象。計畫優先行銷澎湖四季旅遊，並持續加強澎湖秋冬旅遊行銷推廣活動，期能達到淡季不淡之澎湖觀光新市場。

轄內熱門景點（如北寮摩西分海）遊客過度集中，致影響當地生態，日後將納入承載量管制機制，增加國家風景區內網路佈設，於環境適宜承載量下透過人流、車流監測數據進行管制，進而達到遊客分流效果，以朝永續觀光穩定發展。

另澎湖居民對永續旅遊共識亦尚未成熟。未來將以推動國際永續旅遊準則認證方式，提升轄內旅遊環境、資源維護及服務品質，期能符合國際標準。另將持續整合區內現有觀光遊憩資源，建置及優化友善旅遊服務設施，擴大服務國內與國際不同客群。

本計畫可配合澎湖縣觀光遊憩系統之發展，結合計畫區內歷史文化特色與基地景觀風貌，完備澎湖灣海洋遊憩體系，在配合智慧觀光與智慧化管理、離島建設上位政策、遊客量及觀光產值成長等計畫目標下，透過跨域聯繫合作凝聚機關與民間部門共識，營造澎湖海灣亮點。

表 2-1-6　上位計畫綜整表

編號	計畫名稱		計畫內容	與本計畫之相關性
1	澎湖縣國土計畫（草案） （澎湖縣政府，108年）		以「海洋生態、創意觀光、序續菊島」為澎湖整體空間發展願景，並考量澎湖縣國土自然資源、人文社會、經濟產業、縣轄陸域與海域空間的發展條件及離島特性，建立一個以低碳生態保育並結合創意觀光的有序與永續菊島。	本計畫應設法解決「農變建」機制形成都市發展向外蔓延現象，適度有計畫增加可發展用地，優先以馬公都市計畫區內農業區辦理變更，並檢討計畫區內工業區低度利用情形，評估轉型利用方案。
2	澎湖縣第五期離島綜合建設實施方案 （108-111年） （澎湖縣政府，108年）		以高值化與永續化的「國際、智慧、綠能、觀光及醫療島」為發展亮點，藉由豐富觀光資源及已具規模之基礎設施，加上眾多旅外澎湖人之貢獻，冀望能透過「離島建設」之軟硬體挹注，建構澎湖「美麗海灣、低碳家園、智慧島嶼」之願景。	本計畫位於「澎湖新灣區」內，以澎湖本島馬公新灣區作為郵輪及遊艇碼頭與觀光門戶，搭配政策旗艦計畫的推展及觀光景點的軟硬體設施改善，打造「澎湖政經核心、國際觀光門戶」。
3	國內商港整體規劃及發展計畫（草案）（111-115年） （交通部航港局，110年）		該計畫賦予澎湖港（1）「澎湖地區對外之主要港口」；（2）「兩岸小三通港口」；（3）「觀光遊憩港口」及（4）「郵輪跳島示範港」之定位。馬公碼頭區仍以客運及觀光遊憩業務為主、貨運為輔。	本計畫應規劃發展客運及郵輪產業，建置郵輪及客輪建設系統，並完善港邊交通及相關設施，帶動澎湖與其他離島的觀光動能。
4	前瞻基礎建設計畫（澎湖縣政府）	馬公第三漁港國際廣場新闢工程 （107-108年）	塑造馬公市海港城市風貌，藉由本區之公有地「廣停用地及公園用地」（即國際廣場）及周邊環境進行整體規劃設計改造，以創造觀光新亮點，建立澎湖特色新地標，形塑具有海洋氛圍之觀光休憩活動場域。	結合馬公第三漁港國際廣場之海洋意象，強化馬公商港之海洋觀光港口特色。
		馬公城區（含觀音亭地區）馬公港水岸計畫 （106-107年）	本計畫發展願景為雙環共生一發展與保育並重的內環發展核心。透過馬公舊城區做為內環的發展核心，連結馬公港水岸（第一、第二漁港）至觀音亭地區及鎖港港口，定位為生活、水岸休憩觀光之發展區域。	結合該計畫，打造馬公碼頭區整體水岸遊憩觀光環境，推動觀光產業國際化發展。

表 2-1-6　上位計畫綜整表（續）

編號	計畫名稱	計畫內容	與本計畫之相關性
	澎湖道路指標系統建置工程（107年）	明確且有效指引用路人前往澎湖各景點及公共服務設施，減少外地遊客前往目的地之不確定性，打造澎湖觀光道路另類名片。	重新打造澎湖道路指標系統，改善澎湖觀光便利性，有助於推動觀光產業國際化與提升觀光服務品質。
	海埔路觀光區域人行道暨道路改善工程（107年至109年）	針對馬公市新、舊城區進行整體規劃與串聯、創造都市新亮點，透過完善之規劃、整體風貌形塑，提升馬公市道路品質與公共環境品質改善。	提升馬公碼頭區周邊道路品質，重建整體城市風貌，有助於馬公水岸遊憩觀光環境，推動觀光產業國際化。
5	變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（澎湖縣政府，105年）	為妥善解決都市計畫公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，配合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」推動都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。	1. 倘審議後涉及應納入通檢辦理者，應納入辦理。 2. 非涉及公共設施保留地者陳情案件應納入通盤檢討辦理。 3. 本計畫應納入該專案通盤檢討之原則。
6	大南方、大發展—南臺灣發展計畫（國家發展委員會，108年）	針對南臺灣產業、農業、交通及觀光四大領域，重新定位各縣市新經濟、新產業及新生活藍圖，推動區域均衡發展，振興南臺灣就業及消費，吸引產業投資、促進青年回流，帶動中南部整體發展。依據此計畫，更推動離島廉價航空、海洋公路及郵輪旅遊發展。	可作為本計畫依循原則之一，結合本計畫媽宮古城區多項有形與無形歷史文化資產，與港灣自然景觀資源，發展古城海灣觀光廊帶，促進地方產業發展，以期邁向國際觀光市場。
7	重要觀光景點建設中程計畫（113-116年）（交通部觀光局，112年）	澎湖國家風景區發展目標為「世界最美麗海灣」之「國際觀光度假島嶼」，並結合「人文、美食、沙灘、運動、地景」元素，其觀光景點建設劃分為三大遊憩系統，分別為馬公本島遊憩系統（自行車旅遊）、北海遊憩系統（海灣旅遊）、南海遊憩系統（生態低碳旅遊），並結合小鎮旅遊推動地方觀光。	依該計畫之子計畫「澎湖國家風景區建設計畫」，配合澎湖縣觀光遊憩系統之發展，結合計畫區內歷史文化特色與基地景觀風貌，完備澎湖灣海洋遊憩體系。

第二節　相關計畫

本計畫將相關計畫分成觀光發展、都市發展及基盤建設等三大類，並進行內容彙整與對本計畫影響之分析，詳細內容如表2-2-1所示、其計畫分部位置如圖2-2-1，並就重點計畫另外說明如下。

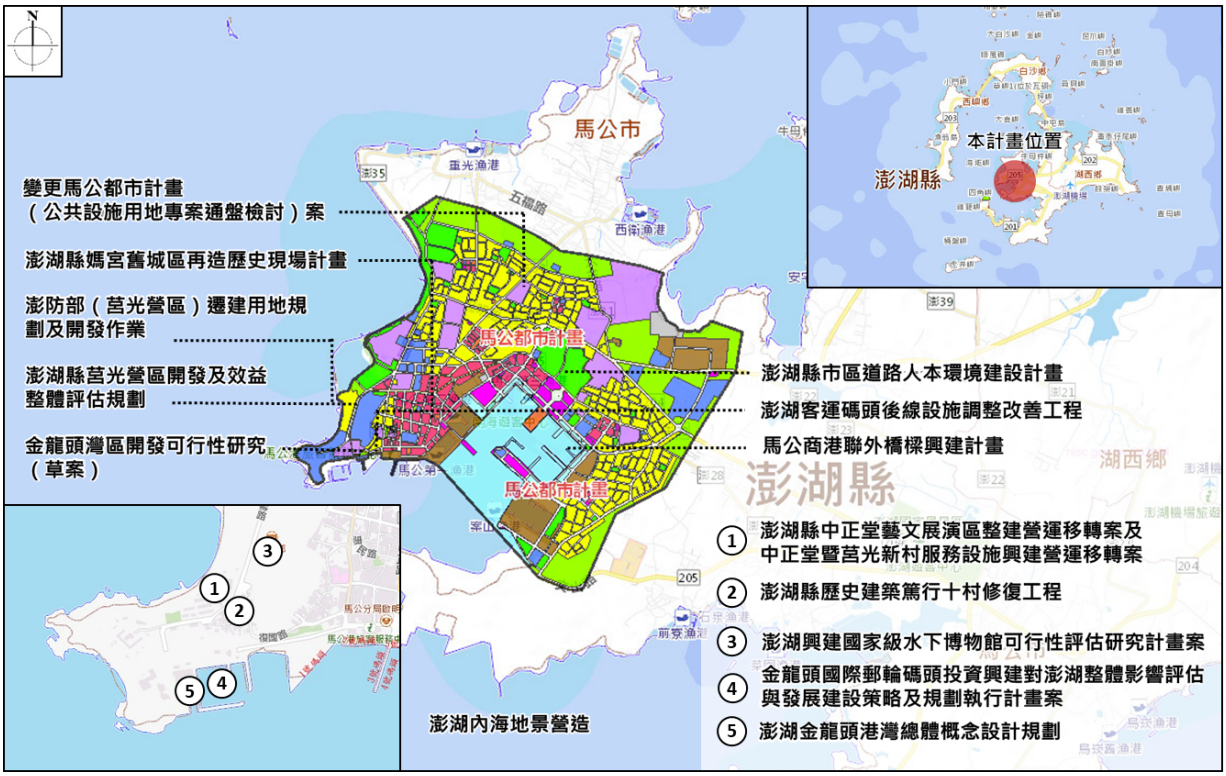


圖 2-2-1　相關計畫分佈圖

一、澎湖縣生活圈道路整體路網規劃與評估委託專業服務案（草案）（澎湖縣政府工務處，110 年 4 月）

（一）計畫內容

對澎湖縣進行現況交通量調查、家戶及旅客問卷調查並利用整體運輸規劃四個程序針對澎湖縣基年及未來年進行路網研究。依據模擬結果可發現雖澎湖縣未來年交通量較基年高，但現況道路容量尚相對足夠，因此短期計畫將針對幾處現況相對擁塞之瓶頸路口進行交通工程配套措施以優化路網整體服務能力並因應目前澎湖縣土地開發變遷，向中央申請鄉道調整作業；中、長期計畫將為了完善整體澎湖路網，將進行6條道路之拓寬改善工程以及9條道路之新闢工程。

（二）與本計畫關聯

該計畫針對澎湖縣整體路網規劃進行通盤調查並研擬後續計畫，本次通盤檢討將納入規劃內容，調整馬公都市計畫地區之道路系統規劃，並因應中、長期計畫之拓寬改善工程及新闢道路工程進行都市計畫檢討。

1. 路口改善

參照交通量調查結果，都市計畫區內共有 3 處路口交通服務水準尚有提升空間，分別為縣道 203/澎 30、縣道 203/縣道 204/澎 31、縣道 205/新店路等路段，說明如表 2-2-1 所示。

表 2-2-1　瓶頸路口改善構想綜整表

路口位置	交通特性	改善構想
縣道203/澎30	由於線形彎曲遮蔽視線，西向車流選擇右轉陽明路或直行中華路時，常於路口處交織，形成潛在衝突。	西向外2 車道線及停止線向前延伸直到線形彎曲處不遮擋駕駛視線為止。縮小路口面積，並以槽化線及導引線限縮車輛行駛於正確車道空間。
縣道203/縣道204/澎31	由於路口角度呈K 型，六合路南向左轉車及縣道204 北向往中華路車輛在轉向前不易辨識對向來車安全間距。	以縮小路口面積為原則，針對六合路南向劃設左彎待轉空間；針對縣道204 北向將車道線及停止線向前延伸。現況號誌雖已採用較安全的輪放時相，未來增設上述左彎待轉空間後，有機會選用南北向雙左保時相，提高路口紓解效率。
縣道205/新店路	由於路口角度斜交，水源路東向及新店路北向車輛在轉向前不易辨識對向來車安全間距。	針對水源路及新店路分別增設左彎待轉空間，導引雙向的左轉車在轉向前待轉的角度為正交，協助駕駛辨識對向來車間隙。

資料來源：澎湖縣生活圈道路整體路網規劃與評估委託專業服務案（110年4月）。

2. 鄉道調整

因應目前澎湖縣土地開發變遷，使得現有鄉道部分路段交通量且道路使用率不高，並未符合公路路線系統分類設定要素一般區、鄉(鎮)間之聯絡路線，再加上其中部分鄉道穿越社區中心及建築線密集區域，該計畫預計向中央申請調整作業，都市計畫區內調整鄉道彙整如表 2-2-2 所示。

表 2-2-2　鄉道調整綜整表

路線名稱	起訖點	里程（KM）		修正後路線調整內容	路段概況
		前	後		
澎30	光榮~朝陽	0.908	0	路線廢止	路寬約8 公尺，雙向各1 混合車道，里程減少0.908 公里(較原路段短0.908 公里)
澎33	馬公~西衛	2.892	2.454	2K+454~2K+892 解編由馬公市公所管養（計畫區內道路無修正）	路寬約8 公尺，雙向各1 車道，里程減少0.438 公里（較原路段短0.438公里）
澎35	馬公~重光	3.860	2.850	2K+850~3K+860 解編由馬公市公所管養（計畫區內道路無修正）	路寬約6 公尺，雙向各1 車道，里程減少1.010 公里（較原路段短1.010公里）

資料來源：澎湖縣生活圈道路整體路網規劃與評估委託專業服務案（110年4月）。



資料來源：澎湖縣生活圈道路整體路網規劃與評估委託專業服務案（110年4月）。

圖 2-2-2　道路改善及鄉道調整位置示意圖

3. 新闢道路

基於運輸需求模式於未來情境之分析成果，並參照鄉道調整構想，綜整該案規劃單位與縣政府、公所及地方民意之溝通內容，以提升道路連接能力、舒緩市區道路壓力作為基礎，於馬公都市計畫區內計畫新闢 3 條道路，分別敘明於下，位置如圖 2-2-3、圖 2-2-4、圖 2-2-5 所示。

（1）重光開發區道路新闢工程/新店路往北延伸與橋銜接道路新闢工程

重光開發區道路新闢工程，初步規劃從西衛連通至縣道203，讓白沙鄉及西嶼鄉之居民可以直接通往馬公市重光里及西衛里連接外圍道路進入馬公市區；而新店路往北延伸與橋銜接道路新闢工程則是使市區及澎南地區能直接銜接相通，以分散市區道路壓力。四維路以北路段為區段徵收區，路線走向參考「馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）」內編制之公園道路用地；而新店路現況為雙向各兩車道，現況都計寬度約15米。



資料來源：澎湖縣生活圈道路整體路網規劃與評估委託專業服務案（110年4月）

圖 2-2-3　重光開發區道路/新店路往北延伸與橋銜接道路新闢工程路網示意圖

（2）金龍頭碼頭往篤行十村道路新闢工程

金龍頭碼頭往篤行十村道路新闢工程，考量未來因應金龍頭郵輪碼頭開發區之開發會有大量遊覽車，故建議開闢8 米寬道路往篤行十村(介壽路及民族路)，讓大客車得以走外環道路避開市區道路造成道路擁塞，路線走向參考「馬公都市計畫第A區細部計畫案」內劃定之道路用地。



資料來源：澎湖縣生活圈道路整體路網規劃與評估委託專業服務案（110年4月）。

圖 2-2-4　金龍頭碼頭往篤行十村道路新闢工程路網示意圖

（3）金龍頭碼頭往案山道路新闢工程

金龍頭碼頭往案山道路新闢工程，未來因金龍頭碼頭郵輪之開發會有大量遊覽車，故從碼頭東側聯外造橋連通至案山縣道205，以分散市區道路壓力，而長遠來看亦為具備防災概念及市區聯外道路。



資料來源：澎湖縣生活圈道路整體路網規劃與評估委託專業服務案（110年4月）。

圖 2-2-5　金龍頭碼頭往案山道路新闢工程路網示意圖

（4）馬公市都市計畫北環道路開闢案

馬公市西衛社區及澎科大周邊快速發展，交通需求與日俱增，目前203號線到及西衛社區僅能透過六合路連接，交通逐漸不堪負荷，爰此，澎湖縣工務處於民國111年啟動北環道路先期規劃案，研擬替代道路，以其舒緩六合路交通壓力，詳如圖2-2-6所示。

4. 未來 5 年分期建設計畫

本計畫區內預計於未來 5 年內進行建設計畫者為「金龍頭碼頭往篤行十村道路新闢工程」，預計於 113 下半年進行提案申請，114 年進行規劃設計及用地取得，116 年進行工程發包執行，全案預計 117 年底完成。

而「金龍頭碼頭往案山道路新闢工程」及「重光開發區道路新闢工程/新店路往北延伸與橋銜接道路新闢工程」屬澎湖重大建設，工程規模、經費及時程已超越一般生活圈道路之範疇，故不在該計畫提案範圍。



資料來源：馬公都市計畫北環道路開闢後續執行方向跨局處先期規劃討論會議紀錄

圖 2-2-6　馬公都市計畫北環道路新闢工程路網示意圖

二、澎湖縣莒光營區開發及效益整體評估規劃（草案）（交通部觀光局，109年）

（一）計畫內容

莒光營區位處澎湖縣馬公市西側，東側緊鄰馬公市區中正路段之中心商業區，西側面臨澎湖灣，南側為篤行十村眷村聚落，北側銜接觀音亭濱海公園，為澎湖濱海觀光廊帶上面積規模最大、發展位置最關鍵之濱海土地。該計畫以國際水岸遊憩、多元旅遊型態為莒光營區規劃主題，整合海岸地景、眷村及軍事文化、歷史古蹟與相關地區性活動資源，並依特有資源劃分主題分區為「媽宮歷史文化服務區」、「水下博物館（旗艦館）」、「海洋休閒文化服務區」、「旅運休憩服務區」等四大分區，以創造獨特及多元的港灣觀光體驗並進行都市機能定位，塑造兼顧國際觀光及永續文化發展的特色地區。

（二）與本計畫關聯

該計畫位於本計畫範圍內，規劃以分期分區計畫帶動整體園區發展，共計9項行動方案，綜整如表2-2-2。該計畫透過「新澎湖灣莒光特區古城及港市發展計畫」，形塑媽宮歷史聚落文化觀光、國際級水岸休閒，凸顯澎湖軍事地景與自然港灣海洋生態，結合周邊相關計畫，豐富馬公多元觀光資源，本次通盤檢討亦可參考其未來規劃發展，詳如圖2-2-7所示。



資料來源：澎湖縣莒光營區開發及效益整體評估規劃。

圖 2-2-7　莒光營區開發整體規劃配置圖

表 2-2-3　分期分區行動計畫及方案綜整表

計畫編號		行動方案	中央主管機關	計畫主辦單位	計畫協辦單位	計畫時程
基01	基 01-1	變更馬公市細部計畫(新澎湖灣莒光特區)並配合變更主要計畫案	內政部營建署	澎湖縣政府	國防部／交通部／文化部／澎湖縣政府	111 年－112 年
觀01	觀 01-1	海洋休閒文化服務區興建工程	交通部	交通部觀光局	國防部／澎湖縣政府	113 年－120 年
	觀 01-2	介壽路配合媽宮古城綠廊道建置道路改善工程	交通部	交通部觀光局	國防部／澎湖縣政府	115 年－117 年
文01	文 01-1	莒光營區文化資產調查計畫	文化部	文化部／澎湖縣文化局	國防部／澎湖縣政府	112 年
	文 01-2	莒光營區建築群修復再利用計畫	文化部	文化部／澎湖縣文化局	國防部／澎湖縣政府	113 年－114 年
	文 01-3	媽宮歷史文化服務區規劃設計監造	文化部	文化部／澎湖縣文化局	國防部／澎湖縣政府	113 年－120 年
	文 01-4	媽宮歷史文化服務區建築修復與整建工程	文化部	文化部／澎湖縣文化局	國防部／澎湖縣政府	115 年－120 年
文01	文 01-5	媽宮歷史文化服務區多功能綠地與地下停車場工程	交通部	交通部公路總局	國防部／文化部／澎湖縣政府	115 年－117 年
	文 01-6	復國路配合媽宮古城串聯道路闢建工程	交通部	交通部公路總局	國防部／文化部／澎湖縣政府	115 年－117 年
	文 01-7	媽宮古城跑馬道修復及整建工程	文化部	文化部／澎湖縣文化局	國防部／澎湖縣政府	116 年－120 年
文02	文 02-1	水下博物館服務區規劃設計監造	文化部	文化部	國防部／澎湖縣政府	113 年－120 年
	文 02-2	水下博物館服務區興建工程	文化部	文化部	國防部／澎湖縣政府	115 年－120 年
旅01	旅 01-1	旅運休憩服務區規劃設計監造	交通部	交通部航港局	國防部／澎湖縣政府	113 年－120 年
	旅 01-2	旅運休憩服務區開興建工程	交通部	交通部航港局	國防部／澎湖縣政府	115 年－120 年

資料來源：澎湖縣莒光營區開發及效益整體評估規劃。

三、澎湖興設國家級「水下博物館」可行性評估研究計畫案（澎湖縣政府文化局，107 年）

（一）計畫內容

該計畫源於87年起經澎湖縣議會多次會期提案設置「水下博物館」之需求，期望透過博物館之建設，彰顯澎湖地方文化特色，為澎湖地方觀光旅遊提升內涵，並強化澎湖縣朝向海洋生態、低碳綠能的目標。該計畫針對水下博物館興設之可行性進行評估，作為發展澎湖海洋島嶼的核心選項，係澎湖觀光旅遊從國民旅遊翻轉為深度體驗經濟的契機。希望可以透過興設國家級海洋水下博物館，以持續性的水下考古調查成果，講述其獨特故事，並透過研究、典藏、展示及互動等，除了以不同歷史觀點認識台灣，同時理解台灣於世界中的定位。

（二）與本計畫之關聯性

臺灣海峽為東亞的主要航道之一，澎湖群島為其要津，無論陸上、海下皆遺留各種豐富的人文景觀、軍事及歷史遺跡。水下博物館的成立，可以將水下文化資產及其相關資源的數量及豐富性呈現出來，並突顯澎湖的海洋城市貢獻。

該計畫興設場址位於本計畫範圍內，未來將配合澎湖防衛指揮部外遷，以及澎湖國家風景區管理處與澎湖縣政府的攜手合作下，打造全亞洲首座水下文化遺產博物館。澎湖海底水下資產豐富極具保存價值（如石滬、沉船、古文物等），文化部文資局已於107年設立「水下考古工作站」，並委由專業團隊執行相關水下探勘及沈船資料研究，奠定設立國家級水下博物館的基礎。

四、澎湖縣媽宮舊城區再造歷史現場計畫（行政院文化部，106 年）

（一）計畫內容

該計畫為行政院文化部「再造歷史現場專案計畫」之一環，以活化澎湖媽宮舊城區為目標，透過進一步的歷史空間調查、修復再利用及社區與公民的在地參與，配合觀光旅遊的跨域整合，建構完整的文化體驗情境使媽宮舊城區的再造歷史現場計畫，不僅再現老城歷史脈絡亦成為兼具地方特色與普世價值的多元場域。



資料來源：澎湖縣媽宮舊城區再造歷史現場計畫

圖 2-2-8　澎湖縣媽宮舊城區範圍及文化資產位置示意圖

（二）與本計畫之關聯性

本計畫涵蓋完整媽宮古城舊城區，目前已公告之古蹟包括：馬公金龜頭礮臺、澎湖天后宮、媽宮古城及順承門、關稅局馬公支關、馬公觀音亭、第一賓館、媽宮城隍廟、四眼井、施公祠及萬軍井、臺廈郊會館、乾益堂中藥行等。已登錄之歷史建築包括：澎湖廳舍、澎湖廳廳長官舍-開拓館、西瀛勝境牌樓、臺灣總督府專賣局澎湖出張所、馬公市第三水源地一千噸配水塔、澎湖郵便局、澎湖廳憲兵隊、馬公東甲北極殿、魁星樓、澎湖廳舍東南側碉堡、澎湖公賣局北側防空壕、篤行十村、項氏古宅等，詳圖2-2-8所示，除有形文化資產外，媽宮城及周邊地區所蘊含的無形文化資源能量亦高。

本計畫應考量該區文化資產蘊含量，檢討商業使用及都市設計相關規範，以創造媽宮文化生活圈為願景，進一步深化文化資產保存與維護，發展地方特色、提升國際觀光吸引力。

五、金龍頭灣區開發可行性研究（草案）（臺灣港務股份有限公司，110 年）

（一）計畫內容

因應未來都市及郵輪產業之發展，檢討分析金龍頭灣區未來整體水岸開發走向及定位，擬定發展藍圖及後續所應配合之工程以求共同促進澎湖港縣和諧繁榮。該計畫探討馬公商港及金龍頭灣區後線土地，在通盤考量市場需求、投資現況、地方政策層面及其他有關因素後，規劃擬訂出金龍頭灣區適宜之開發方向、開發規模及進駐產業類別等，提供港區未來開發與招商作業參考依據。

（二）與本計畫之關聯性

本計畫可參酌該研究之空間規劃，依其既有現況建物與環境，結合未來發展需求，國內商港未來發展及建設計畫將馬公馬頭區分為「觀光發展區」及「客運服務區」兩大區塊，該計畫將金龍頭灣區部分劃為6個機能分區，觀光發展區包含歷史建築活化機能、船運遊客服務機能、灣區水域設施機能、北側商店漫步機能、沙灘海水浴場機能等；客運服務區則為一號碼頭服務機能。透過確立各區設施未來服務性質、提供產品發展以及可創造的具體空間效益。

本計畫可納入該計畫經個案變更後所調整的土地使用計畫，包含變更細部計畫道路為港埠用地、變更部分港埠用地之土地使用管制要點等，此外，為能因應未來郵輪碼頭營運用途，應檢討該計畫範圍內的都市設計準則，以提升灣區開發彈性及誘因。



資料來源：金龍頭灣區開發可行性研究（草案）（臺灣港務股份有限公司，110年）

圖 2-2-9　金龍頭灣區開發空間規劃配置圖

表 2-2-4　相關計畫彙整表

類型	計畫名稱	計畫內容	與本計畫關聯
觀光發展	澎湖縣莒光營區開發及效益整體評估規劃（交通部觀光局澎管處，108 年）	莒光營區遷建後，因應基地坐落在馬公都市計畫區內，周邊緊鄰媽宮歷史文化街區、金龜頭礮臺文化園區、金龍頭郵輪碼頭、濱海觀光廊道等，透過研擬莒光營區實質開發內容，引入民間參與開發，並提出開發效益整體評估規劃。	本計畫配合莒光營區軍用土地轉型之規劃，帶動地方產業轉型發展，結合周邊相關計畫，豐富馬公多元觀光資源，其未來規劃發展可供參酌。
觀光發展	金龍頭國際郵輪碼頭興建對澎湖整體影響評估（澎湖縣航港局，108 年）	研擬澎湖港灣、馬公市區與其周邊區域整體發展，包含經濟社會、商業內容與模式、都市發展、觀光產業與旅遊軸線、海陸交通規劃與運輸管理之短、中、長期策略與規劃，以及整體發展之願景藍圖。	本計畫可依循該計畫對於港灣及馬公市區域發展，定位本計畫後期規劃及開發方向、周邊海陸運輸動線等。
	澎湖金龍頭港灣總體概念設計規劃（臺灣港務公司，108 年）	本計畫係針對澎湖金龍頭港灣（含）以內區域（不含水域改善）、停車場、旅客中心及其周邊景觀改善工程，先行進行整體規劃，包含全區景觀優化、提高開放空間面積等，以提升金龍頭港灣景觀環境之品質。	金龍頭灣區位於本計畫區內，屬馬公碼頭區，得參酌該計畫對於金龍頭灣區發展定位方向。
	澎湖內海地景營造（澎湖縣政府，106 年）	藉由地景藝術的創作理念結合設施，並導入地方文化、元素、特色等，增加澎湖縣文化之觀光價值，以活絡澎湖縣整體觀光產業與發展。	本計畫得配合地景藝術、人文活動等規劃，藉此吸引觀光旅客前往，以帶動地方觀光及整體產業發展。

表 2-2-4　相關計畫彙整表（續）

類型	計畫名稱	計畫內容	與本計畫關聯
觀光發展	澎湖縣歷史建築篤行十村修復工程（澎湖縣政府文化局，106 年）	為延續 98 年「篤行十村設置眷村文化園區評估計畫」之計畫內容，持續以永續傳承篤行十村之完整性及確保眷村文化為主要目標，使眷村文化園區能朝向更多元的面向發展。	本計畫得同時結合「篤行十村設置眷村文化園區評估計畫」，共同行銷範圍周邊之歷史及人文觀光資源，帶動馬公商港觀光與發展。
	澎湖興建國家級水下博物館可行性評估研究計畫案（文化部，106 年）	文化部文化資產局於 106 年 9 月 15 日核定委託辦理「澎湖興建國家級水下博物館可行性評估計畫」。研究以後寮及其周邊為「興建水下博物館之可行性」進行評估，希冀成為永續經營的水下博物館。	本計畫可結合周邊豐富軍事文化遺址與水下博物館，傳承澎湖豐富歷史資源。文化面而言，以海洋文化為內涵的建設。而以經濟面來看，形成複合式的經營並帶動觀光發展。
觀光發展	澎湖縣中正堂藝文展演區整建營運移轉案及中正堂暨莒光新村服務設施興建營運移轉案（澎湖縣政府，106 年）	縣府推動中正堂活化再利用，委託民間經營展演空間、表演人才等進駐，將展演空間引入常態性藝文表演活動，實踐文創產業政策及提升園區文創產業聚集效益。	本計畫可考量中正堂藝文展演區之交通串聯性，透過人行道路規劃之延伸有效引導遊客於馬公港及市區內之遊程，帶動整體觀光軸帶之發展。
	金龍頭國際郵輪碼頭投資興建對澎湖整體影響評估與發展建設策略及規劃執行計畫案（澎湖縣政府旅遊處，105 年）	金龍頭國際郵輪碼頭的開發，將對澎湖港灣的發展、馬公都市發展、商業經濟與社會、觀光產業與旅遊軸線、以及海陸交通運輸等產生影響及衝擊。該案透過研擬港灣與周邊區域整體發展的動態模式，評估開發與發展之影響。	本計畫可參酌該計畫對金龍頭地區投資興建之指導，適當導入休閒度假設施、雙轉運中心、船塢特色餐飲、濱海步道、水岸市集等設施，提供多元的親水休憩、娛樂活動與文化體驗。
	澎防部（莒光營區）遷建用地規劃及開發作業（澎湖縣政府，109 年）	藉由原址用地變更並搬遷澎防部，以利後續以 3+1 進行整體規劃，並以觀音亭、莒光營區、金龍頭郵輪碼頭 3 大區塊為核心，串聯整體為主要遊憩廊帶。	本計畫配合莒光營區之遷建及後續土地使用變更，帶動地方產業轉型發展，納入都市計畫及都市設計規範檢討考量。

表 2-2-4　相關計畫彙整表（續）

類型	計畫名稱	計畫內容	與本計畫關聯
觀光發展	澎湖縣媽宮舊城區再造歷史現場計畫（行政院文化部，106 年）	以活化澎湖媽宮舊城區為目標，建構完整的文化體驗情境使媽宮舊城區的再造歷史現場計畫。	本計畫應考量該區文化資產蘊含量，檢討商業使用及都市設計相關規範。
	金龍頭灣區開發可行性研究（草案）（臺灣港務股份有限公司，110 年）	探討馬公商港及金龍頭灣區後線土地，在通盤考量市場需求、投資現況、地方政策層面及其他有關因素後，規劃擬訂出金龍頭灣區適宜之開發方案。	為建立低碳永續及人本交通環境，並提升整體規劃腹地及品質，放寬土地使用管制，提升灣區開發彈性及誘因，變更其土地使用計畫。依該計畫變更之內容，納入本次通盤檢討。
基盤建設	澎湖縣生活圈道路整體路網規劃與評估委託專業服務案（澎湖縣政府工務局，110 年 4 月）	針對澎湖縣基年及未來年進行路網研究，為優化路網整體服務能力並因應目前澎湖縣土地開發變遷，向中央申請鄉道調整作業，未來將進行 6 條道路之拓寬改善工程以及 9 條道路之新闢工程。	本次通盤檢討將納入規劃內容，調整馬公都市計畫地區之道路系統規劃，並因應中、長期計畫之拓寬改善工程及新闢道路工程進行都市計畫檢討。
	澎湖客運碼頭後線設施調整改善工程（臺灣港務公司高雄港務分公司，106 年）	數項金龍頭碼頭規劃之發包工程，包含沙灘整理、1 號碼頭後線圍牆拆除、馬公大樓前方雨棚延伸、6~9 號碼頭後線綠地增設人行步道相關設施等工程。	藉由該計畫所改善之人行步道及綠地等之相關設施延伸，可納入開放空間系統進行檢討，俾利港灣與市區觀光共榮發展。
	馬公商港聯外橋樑興建計畫（澎湖縣政府工務處，104 年）	為因應未來國際郵輪引入之大量旅客，紓解旅客聯外之交通需求，該計畫規劃自原有馬公商港之貨運碼頭跨越第三漁港南側港域連接至案山造船廠南側 20 米計畫道路，銜接至 205 號線。	透過馬公商港聯外橋樑，延伸人行系統，並利用周邊豐富之特色景點，提升港灣周邊觀光品質。
	澎湖縣市區道路人本環境建設計畫（澎湖縣政府工務處，102 年）	目的在重塑市區道路兩側人行道日夜景觀，提升行人通行的平整度及舒適性，整合並提升綠覆面積，提供市民、學童及觀光旅客更優美且舒適的無障礙人行空間。	藉由該計畫道路系統之重塑，得改善計畫範圍內市區人行系統的通行及舒適度。

第三章　都市計畫內容概述及分析

第一節　歷次都市計畫變更

「馬公都市計畫」於44年10月發布實施，歷經三次通盤檢討，然自前次通盤檢討發布實施後，迄今共辦理15次都市計畫擬定及變更，為發揮都市計畫管制與引導發展之功能，實施本計畫。

本計畫涵蓋全部「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」計畫範圍，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第2條規定實施第四次通盤檢討，有關本次檢討範圍之原都市計畫之擬定及檢討變更辦理經過，詳如表3-1-1所示，並就表內所提主細計分離專案通盤檢討後之變更計畫，於表後進行詳細分項說明。

表 3-1-1　馬公都市計畫擬定及歷次檢討變更一覽表

編號	變更內容	發布日期文號
一	馬公擴大暨修訂都市計劃說明	62 年 12 月 01 日
二	變更馬公都市計畫（農業區為零星工業區）	70 年 09 月 09 日 府建 41162721 號
三	馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）	76 年 12 月 15 日 澎府建土字第 50155 號
四	變更馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次公共設施保留地通盤檢討）	78 年 03 月
五	變更馬公擴大暨修訂都市計畫（人行廣場為商業區）	78 年 04 月 08 日 七八澎府建土字第 14087 號
六	變更馬公擴大暨修訂都市計畫（部分農業區為機關用地及「機八」機關用地用途）	80 年 10 月 29 日 八十澎府建土字第 50780 號
七	變更馬公擴大暨修訂都市計畫（部分農業區、工業區為電力事業用地）	82 年 02 月 03 日 八二澎府建宅字第 04124 號
八	變更馬公擴大暨修訂都市計畫（部分住宅區為社教機關用地及圖地不符等）	82 年 10 月 22 日 八二澎府建宅字第 52498 號
九	變更馬公都市計畫（部分道路用地為住宅區及部分住宅區為道路用地）	87 年 09 月 07 日 八七澎府建管字第 54653 號
十	變更馬公都市計畫（部分農業區為機關用地）	89 年 10 月 11 日 澎府觀發字第 52735 號
十一	擬定馬公都市計畫（中央街鄰近地區細部計畫）配合變更主要計畫	90 年 03 月 01 日 九十澎府觀發字第 11062 號
十二	變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）	92 年 09 月 12 日
十三	變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）（補辦公開展覽案）	93 年 03 月 03 日 府觀發字 0930011590 號
十四	變更馬公都市計畫（部分住宅區、道路、商業區及殯儀館用地為公園用地、公園兼兒童遊樂場）	95 年 02 月 24 日 府建發字第 09500072522 號
十五	變更馬公都市計畫（部分農業區為道路用地）	95 年 08 月 23 日 府建發字第 09500399242 號
十六	變更馬公都市計畫（部分機關用地為自來水事業用地）	96 年 11 月 02 日 府建發字第 09600539962 號
十七	變更馬公都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）	97 年 01 月 21 日 府建發字第 09700034602 號

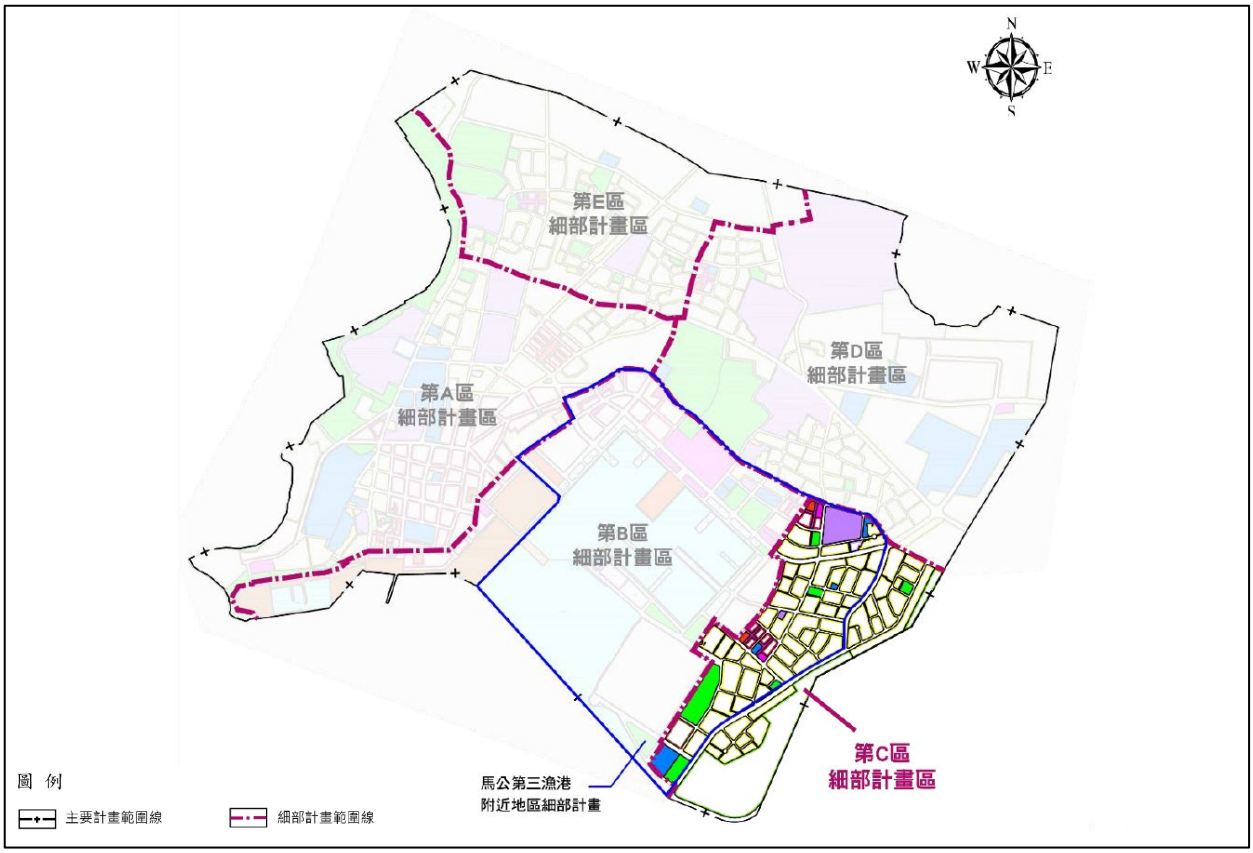
表 3-1-1　馬公都市計畫擬定及歷次檢討變更一覽表（續）

編號	變更內容	發布日期文號
十八	變更馬公都市計畫（部分「機四」機關用地為商業區、部分「商四」商業區為機關用地）	97 年 09 月 18 日 府建發字第 09700449862 號
十九	變更暨擴大馬公都市計畫（配合馬公新復里更新地區）	98 年 04 月 08 日 府建發字第 09800169042 號
二十	變更馬公都市計畫（部分機關用地「機一-一」為特定文化專用區）案	99 年 07 月 08 日 府建發字第 09900322802 號
二十一	變更馬公都市計畫（配合「機十二」機關用地鄰近地區景觀改善）	100 年 01 月 26 日 府建發字第 10000048392 號
二十二	變更馬公都市計畫（機關用地為體育場用地）	101 年 03 月 20 日 府建發字第 10100172792 號
二十三	變更馬公都市計畫（配合修正馬公新復里更新地區）	102 年 08 月 15 日 府建發字第 10200424562 號
二十四	擴大及變更馬公都市計畫（配合馬公商港金龍頭營區遷建整體規劃）主要計畫案	103 年 8 月 25 日 府建城字第 10308445142 號
二十五	擬定馬公都市計畫（配合馬公商港周邊地區）細部計畫案	103 年 8 月 25 日 府建城字第 10308445142 號
二十六	變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）	104 年 12 月 11 日 府建城字第 10400684441 號
二十七	變更馬公都市計畫（都市計畫圖重製通盤檢討）	105 年 12 月 8 日 府建城字第 10500666602 號
二十八	變更馬公第三漁港附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）	105 年 12 月 20 日 府建城字第 10500725442 號
二十九	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	106 年 4 月 11 日 府建城字第 10608414822 號
三十	變更馬公都市計畫（中央街鄰近地區）細部計畫案（計畫圖重製暨第二次通盤檢討）	106 年 4 月 25 日 府建城字第 10608418562 號
三十一	變更馬公都市計畫（配合澎湖新灣區綠色海港發展計畫）案	106 年 8 月 28 日 府建城字第 10600472032 號
三十二	變更馬公都市計畫（光明營區）細部計畫（計畫圖重製暨第二次通盤檢討）案	106 年 9 月 15 日 府建城字第 10608451952 號
三十三	變更馬公都市計畫（修訂土地使用分區管制要點第二十三點）案	107 年 1 月 26 日 府建城字第 10708401822 號
三十四	擬定馬公都市計畫（司法新村附近地區）細部計畫書	107 年 5 月 10 日 府建城字第 10708431312 號
三十五	變更馬公第三漁港附近地區細部計畫（修訂土地使用分區管制要點）案	107 年 12 月 20 日 府建城字第 10708495932 號
三十六	變更馬公都市計畫主要計畫（配合主細計分離專案通盤檢討）案	108 年 1 月 25 日 府建城字第 10800045092 號
三十七	變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）	108 年 2 月 14 日 府建城字第 10800086242 號
三十八	變更馬公都市計畫細部計畫第 A、B、C、D、E 區（配合主細分離專案通盤檢討）	108 年 2 月 14 日 府建城字第 10808409132 號
三十九	變更馬公都市計畫第 A、B、C、D、E 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	109 年 2 月 27 日 府建城字第 10908415442 號
四十	「變更馬公都市計畫第 C 區都市計畫變更（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」案	112 年 8 月 23 日 府建城字第 11208498912 號

第二節　現行細部計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於澎湖縣馬公都市計畫之東南側，依據主要計畫（配合主細分離專案通盤檢討）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、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，如圖3-2-1所示。



資料來源：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）。

圖 3-2-1　第 C 區計畫位置及範圍示意圖

二、計畫年期

以110年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

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

土地使用分區計畫包含住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、農業區，面積合計48.2704公頃，占計畫面積67.92%，如表3-3-7、圖3-3-6所示。

五、公共設施計畫

公共設施計畫包含機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、零售市場用地、廣場兼停車場用地、社教機構用地、人行廣場用地、道路用地，面積合計22.7967公頃，占計畫面積32.08%，如表3-2-1、圖3-2-2所示。

表 3-2-1　馬公都市計畫第 C 區細部計畫土地使用計畫表

都市計畫分區		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農業區之面積。

資料來源：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）。

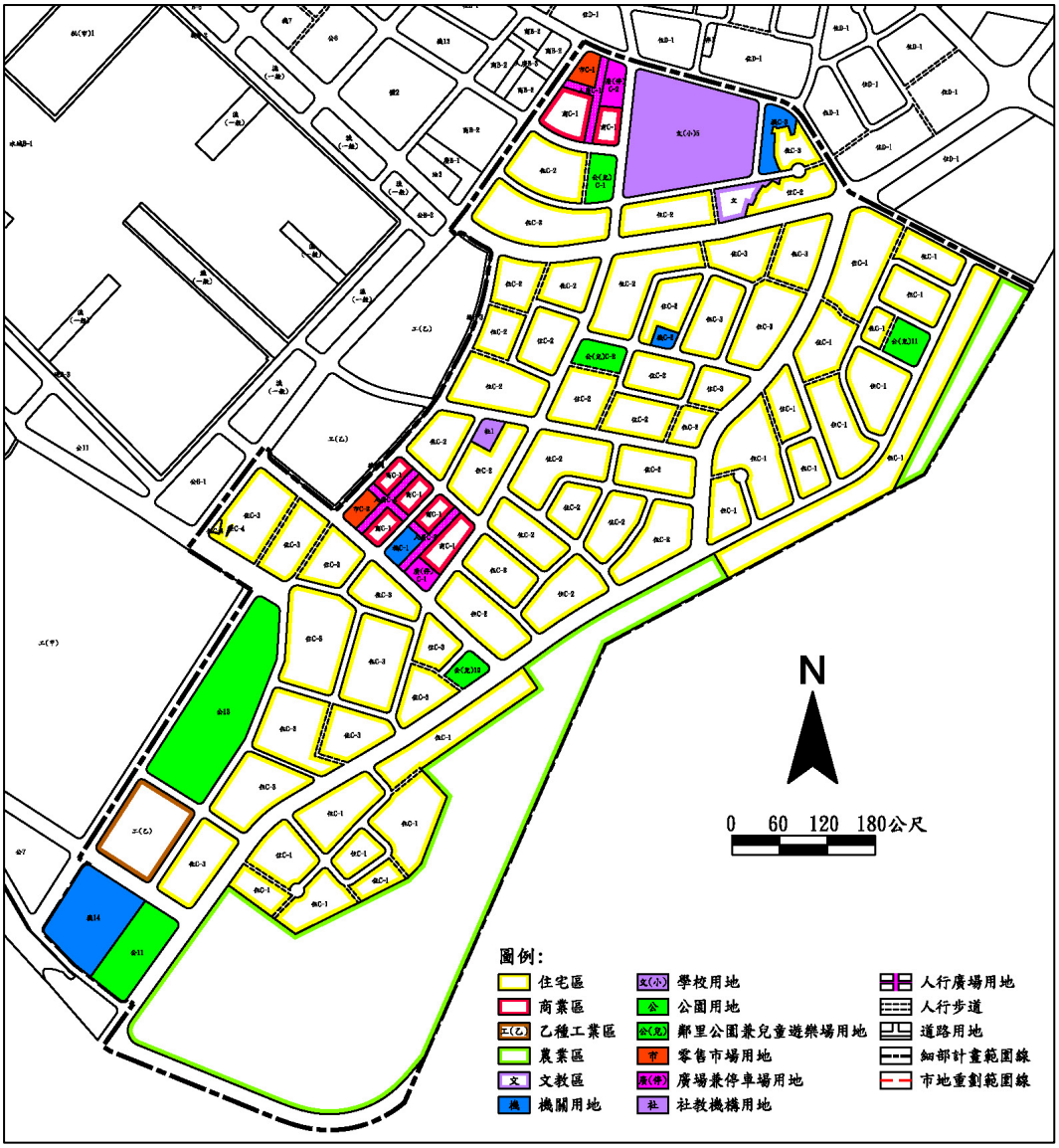


圖 3-2-2　馬公都市計畫第 C 區細部計畫土地使用計畫示意圖

第四章　自然及社經環境現況調查及分析

第一節　發展沿革

澎湖古名澎瀛，或稱平湖，位於臺灣海峽南部偏東，雄踞臺灣海峽中，故又名西瀛。澎湖由90個大小島嶼所組成，其分布範圍南北長約60餘公里，東西寬約40餘公里，總面積為128.864平方公里。澎湖群島位於臺灣本島與中國之間，由於具有先天地理與港灣的優越特殊條件，自古即為軍事要衝及重要的移民中繼站，是臺灣開發最早的地區。數百年前之海上移民，於今日之馬公市南邊聚集，其後居民於此建造台灣第一座媽祖廟，以廟為中心的小型聚落應運而生，地名亦隨廟名稱呼，「媽宮」遂見於史籍記載。後其於1920年時易名為「馬公」，而馬公市的歷史大致可分為明鄭時期、清領時期、日治時期及中華民國政府遷台後等4個時期。

一、明鄭時期

根據媽祖宮興建的年代（約1604年）及萬軍井的位置來研判，明鄭時期的媽祖宮是「媽宮」的中心。清康熙32年（1684年），清廷正式將台澎收入版圖，巡檢的衙門設在文澳社，而媽宮社仍是澎湖最大的軍事重地，為防禦需求，於媽宮一地築造城池，當時澎湖的綠營除了有三分之一的兵丁（約600多人）駐守媽宮，澎湖最高階武官等重要軍官的營署也都設在媽宮，因而帶動商船來往，產生消費需求，使媽宮地區商業活動絡繹不絕，成為澎湖的交通樞紐與交易中心。

二、清領時期

清朝初年的媽宮具備了城鎮的雛形，但是當時的市容只有店鋪而沒有大街道。在清乾隆32~33年（1767~1768年），媽宮較繁榮的街市為大井街、右營直街、右營橫街、左營街、渡頭街、海邊街、倉前街和魚市等，即所謂「7街1市」，除倉前街外，都在現在的中央里，且以媽祖宮為中心發展。清初的媽宮古街市由天后宮為中心，逐漸擴張到全中央里的軌跡已非常明顯，如圖4-1-1所示。

清光緒15年（1889年）完工的媽宮城，仍以南甲的中央里和復興里一帶商業區為重心，當時媽宮城的範圍擴大到現在的民生路、新復路、民福路和臨海路，舊渡頭也移到現在的中正路和臨海路交會處（小南門），且在民族路、臨海路交會處（南門）設置官商碼頭，雖無都市計畫概念，然城市的配置和重要設施規劃已考量陸海交通串聯和機能使用的合理性。

三、日治時期

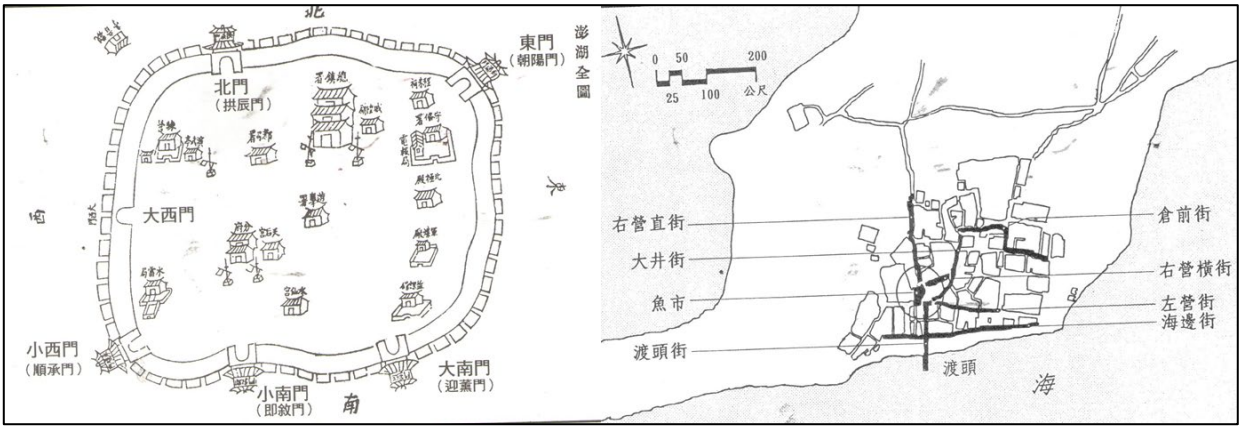
明治28年（1895年）日軍佔領澎湖，並於大正9年（1920年）將媽宮易名馬公。為了將馬公建設成日本侵略東南亞的要港，先後歷經3次拆除大部分的舊城牆以增闢道路、填碼頭，改造了今天的馬公市街的主要結構，如圖4-1-2所示。

馬公的都市計畫也於日治時期開始發展，大正元年（1912年）初始發布馬公都市計畫，計畫施行範圍原係以港口為中心，逐次向周邊地區擴展。自大正年間起（1912年），分成兩個階段實施都市計畫，第一階段於大正元年（1912年）發布「媽宮市區改正計畫」，主要發展區域集中於今日中央里一帶和其周邊地區，第二階段於昭和十年（1935年）發布變更馬公市區改正計畫之告示，大幅擴大市區範圍至今日博愛路以北到明遠路一帶，並規劃東南沿岸一帶填海造陸所形成的海埔地、開闢第一漁港。

四、中華民國政府遷台後

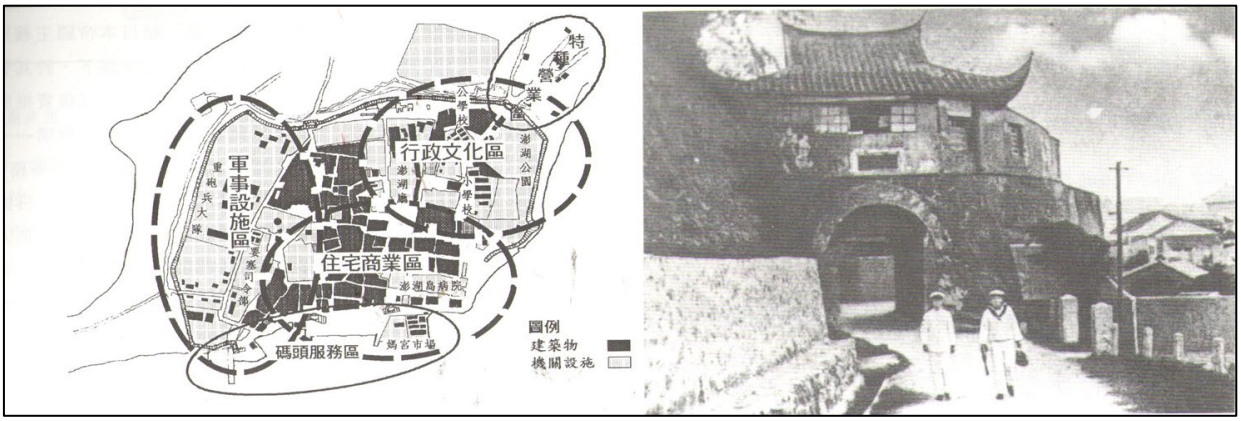
民國34年（1945年）後，大量國軍移入澎湖，都市計畫歷經兩階段發展，第一階段大致延續日治時期的架構與規模，於民國44年（1955年）內政部核定「馬公都市計畫」，興設第二漁港並於周邊填築大片海埔新生地，後納入民國51年（1962年）之「擴大及變更馬公都市計畫」。

而第二階段則因應民國60年代馬公人口持續增加、市容發展迅速，於民國62年（1973年）實施「馬公擴大暨修訂都市計畫」，大幅擴張計畫區域，民國70年（1981年）馬公鎮改制為縣轄市，易名為馬公市。民國76年（1987年）公告「變更馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）」、民國92年（2003年）公告「變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）」。馬公商業中心也隨著市區的擴張而逐漸北移，由中央里、啟明市場，到建國市場，再到文康市場，最後移到北辰市場，與近郊的衛星聚落結合成一具規模的都市。



資料來源：媽宮（1604--1945）：一個臺灣城鎮空間現代化變遷之研究（張玉璜著）。

圖 4-1-1　清朝媽宮城配置圖與媽宮市街圖

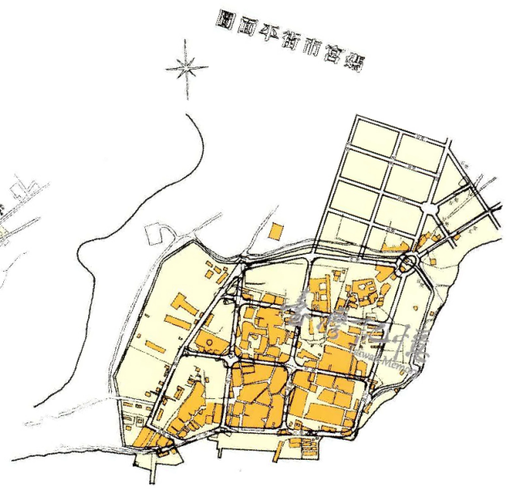


資料來源：媽宮（1604--1945）：一個臺灣城鎮空間現代化變遷之研究（張玉璜著）。

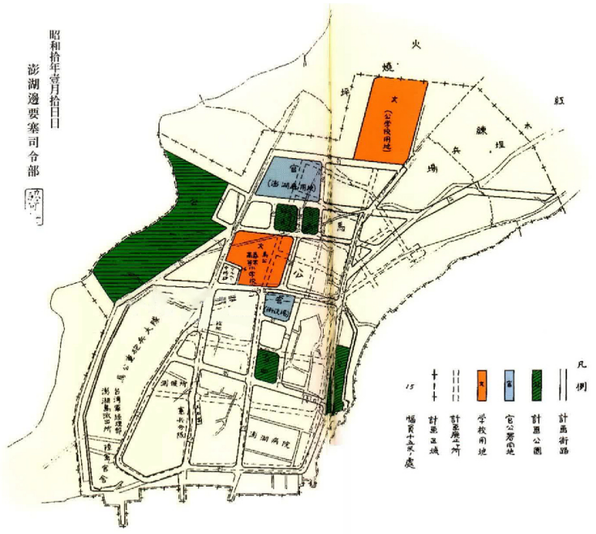
圖 4-1-2　日治時期媽宮都市空間分區示意圖與小西門之歷史照



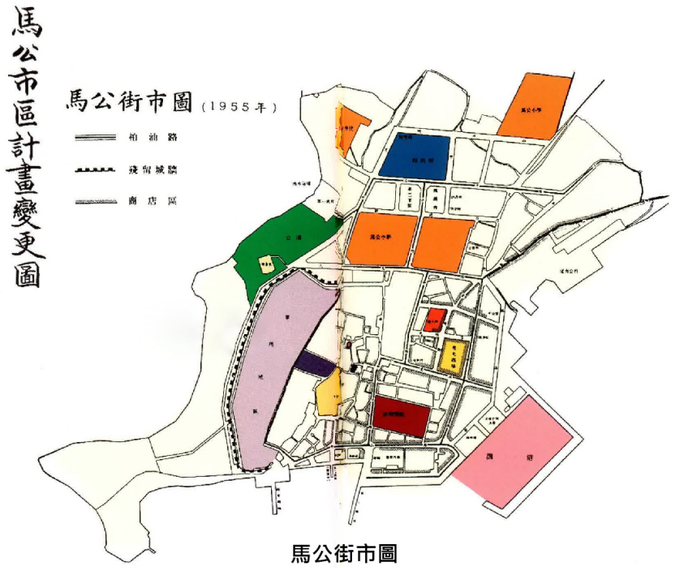
媽宮市區改正計畫圖
1912(8月)



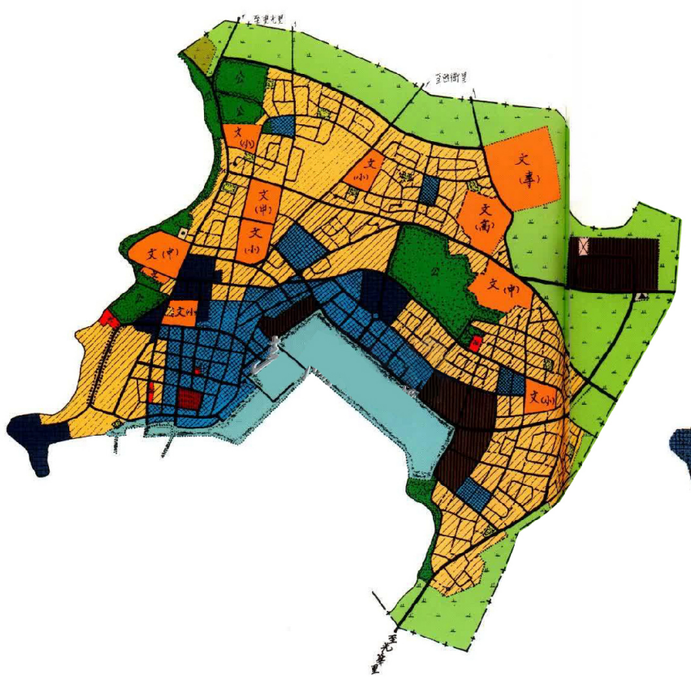
媽宮市區改正計畫圖
1912(10月)



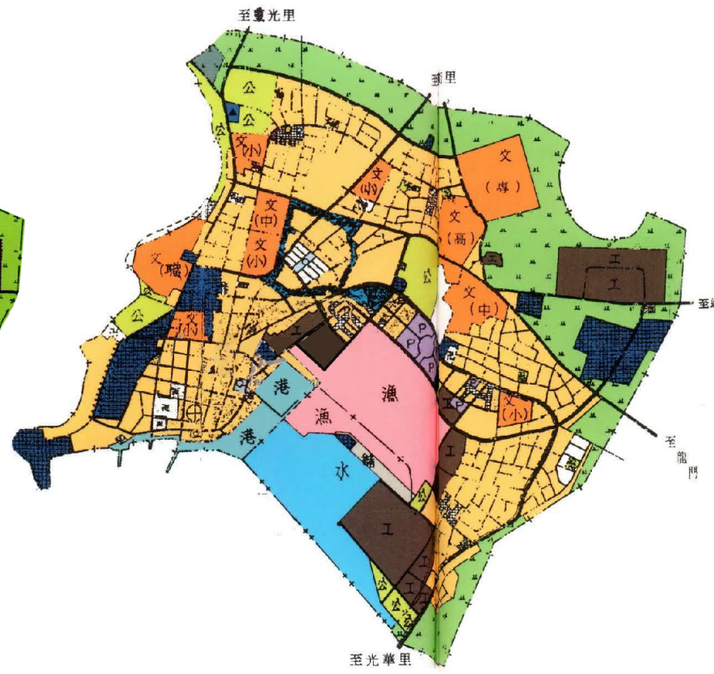
變更馬公街市區改正計畫
1935



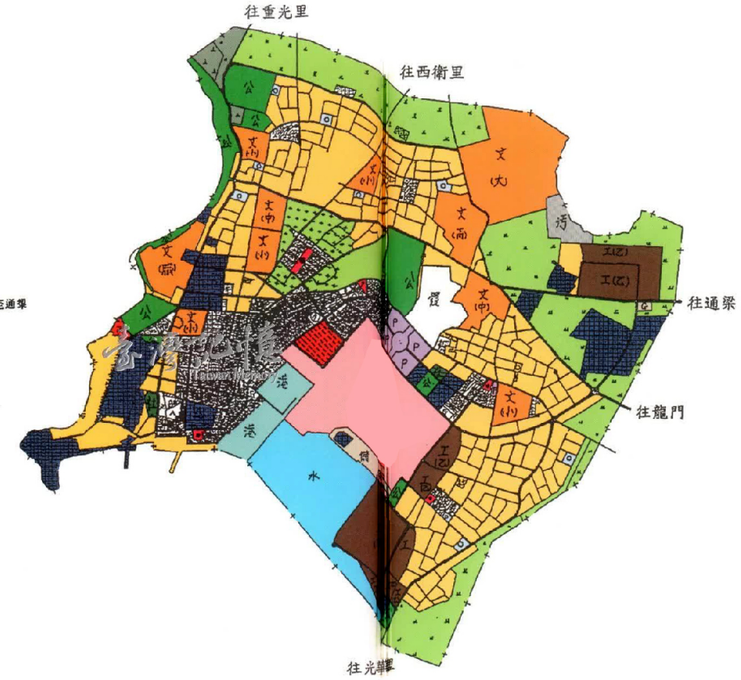
馬公街市圖
1955



馬公擴大暨修訂都市計畫
1973



變更馬公擴大暨修訂都市計畫
（第一次通盤檢討）1987



變更馬公擴大暨修訂都市計畫
（第二次通盤檢討）2003

資料來源：續修澎湖縣志-卷八 城市志。

圖 4-1-3　1912~2003 都市發展歷程圖

透過圖4-1-3分析，由馬公市都市計畫中的區位變化，觀看其市街紋理變化，在深察都市間中的景觀演化，以此將馬公都市計畫範圍分為四個發展時期作為後續建築型態分析的基礎，第一時期為日治時期（1895~1945年）以媽宮市區改正範圍為主，第二階段是戰後延續時期（1946~1972年）以前一時期為基礎沒有明顯的擴張，僅稍微向北延伸馬公街市範圍，第三階段為擴大建設時期（1973~1986年），奠定現行馬公都市計畫範圍為主，第四階段為多元建設時期（1987~2003年），此一階段主要為第一次通盤檢討之後增加的案山漁港範圍（詳圖4-1-4所示）。

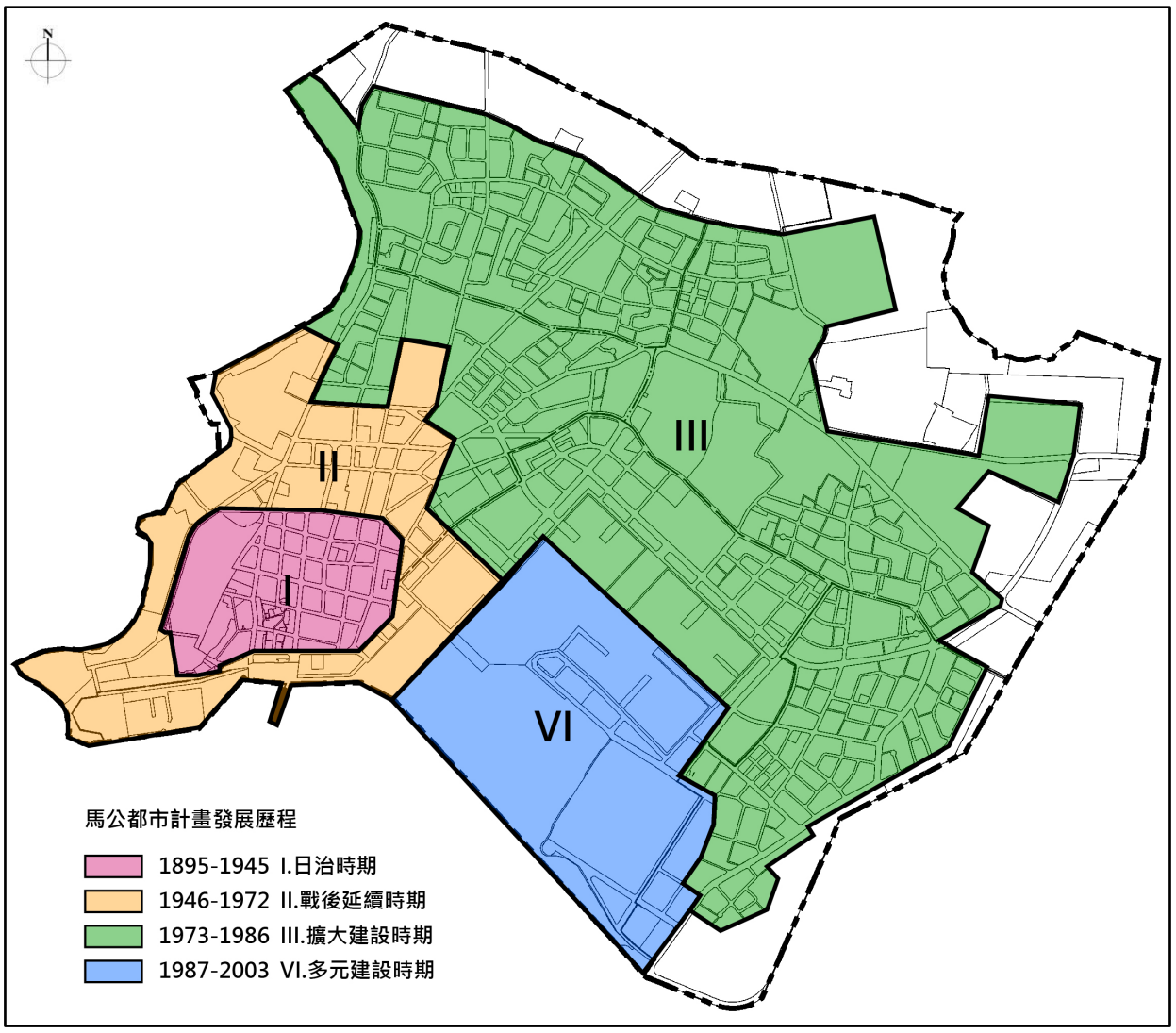


圖 4-1-4　馬公都市計畫 4 個階段發展歷程

馬公的街道紋理，經過近百年之都市計畫規劃管制，尤其受到近20、30年間蓬勃的道路闢建、拓寬工程之影響，舊市區中蜿蜒曲折的傳統市街景觀，多已轉變為寬闊平直的道路；而外圍的荒原或海埔新生地，亦陸續出現現代化的格子狀路網。

第二節　自然環境現況調查及分析

本節分析計畫範圍之自然環境現況，將有利於環境發展現況、限制與潛力的了解，以下就本計畫範圍之地形地勢、地質土壤、海岸港口及氣候等現況進行基本調查說明與分析，其分述如下。

一、地形地勢

澎湖列島地勢平緩，平均海拔約20公尺，多為玄武岩方山之地貌。地勢呈現南高北低，群島中海拔最高者為大貓嶼，海拔高度約為70公尺。計畫範圍位於澎湖本島，平均海拔約52公尺，地勢南北傾斜，並以大城山為主峰，海拔48公尺。

二、地質與土壤

（一）地質

玄武岩的多邊形柱狀節理，於澎湖形成奇特地形。本計畫之地質經新近紀中新世板塊活動，由數層熔岩流疊置構成之玄武岩層，歷經數萬年風化、海蝕所形成之特殊地貌。馬公市西南部海邊、林投海灘至龍門漁港一帶，則有現代海濱堆積物的堆積，內含石英砂、泥、礫石、珊瑚、有孔蟲與貝殼碎片等，稱為湖西層，則本計畫區地質主要以湖西層及玄武岩火山層為主。

（二）土壤

澎湖土壤與臺灣不同，大多為玄武岩風化所形成，因高溫濕潤，成土作用趨向於磚紅土化，富含鐵鋁，呈紅、棕紅、黃棕等色，又因冬季季風猛烈吹襲，刷去表層細微土壤，故土壤呈殘缺狀；四面濱海，吹拂的海風含鹽分，增加土壤的鹼性反應；澎湖的土壤多分布於台地，地形平坦且排水良好，地下水面深，天然植物僅有稀疏草類；地表風化層的深度多在60公分左右，常夾帶白色石灰質物質砂粒，土壤結構多呈單粒、小團粒狀，心土之下常有一層玄武岩半風化物質，全風化層內的有機質含量很少，缺乏肥力。

三、氣候

（一）氣溫

澎湖位於亞洲大陸邊緣，氣候深受大區域的氣候所影響。另北回歸線通過馬公市虎井里，故除虎井以南氣候屬熱帶外，大部分地區屬於亞熱帶氣候區，全年平均溫度為24.4˚C，以1月均溫17.90˚C最低，7月均溫30.1˚最高（如表4-2-1所示）。

（二）雨量

澎湖地勢平坦缺乏高山屏障，難以凝結氣團中的水氣，故不易產生地形雨；夏季時則因缺乏水氣，使相對濕度未達降水程度，依據中央氣象局氣候統計資料，澎湖地區平均降雨量約為82.5毫米，雨量於乾季、雨季差別明顯，降雨月份集中於每年4至9月，其降雨量佔全年之80％，為台灣降雨最少縣市之一（如表4-2-1所示）。

（三）風速

澎湖於秋末初冬時，東北季風通過管狀之台灣海峽造成風力加速，又缺乏地形屏蔽，使澎湖冬季常籠罩於強勁北北東季風下，風速維持4至5m/s，約相當於4級風，若遇結構完整之大陸冷氣團南下時，風速更常達8級以上，陣風亦達12級以上，使澎湖冬季的活動明顯減少，觀光旅次也明顯下降，形成旅遊淡季。夏天時，澎湖的風向轉為南風，平均風速在3.6m/s左右，相當於3級風（如表4-2-1所示）。

表 4-2-1　113 年澎湖地區氣候條件統計表

月份	月均溫	月均降雨量（mm）	濕度（%）	平均風速（公尺/秒）
1	17.9	1.5	78	4.6
2	18.9	10.5	83	3.9
3	20.6	17.5	80	3.6
4	25.2	183.5	87	2.6
5	25.5	199.0	84	3.0
6	28.6	86.0	86	2.7
7	30.1	399.5	82	2.7
8	29.0	131.0	86	1.9
9	28.8	121.0	86	2.5
10	26.0	19.0	83	5.3
11	23.0	20.0	79	5.5
12	18.7	13.5	76	5.4
平均	24.4	100.2	82.5	3.6

註：T表示降水量小於0.1mm。
資料來源：中央氣象局觀測資料查詢系統CODiS。

四、海岸及港埠

（一）海岸

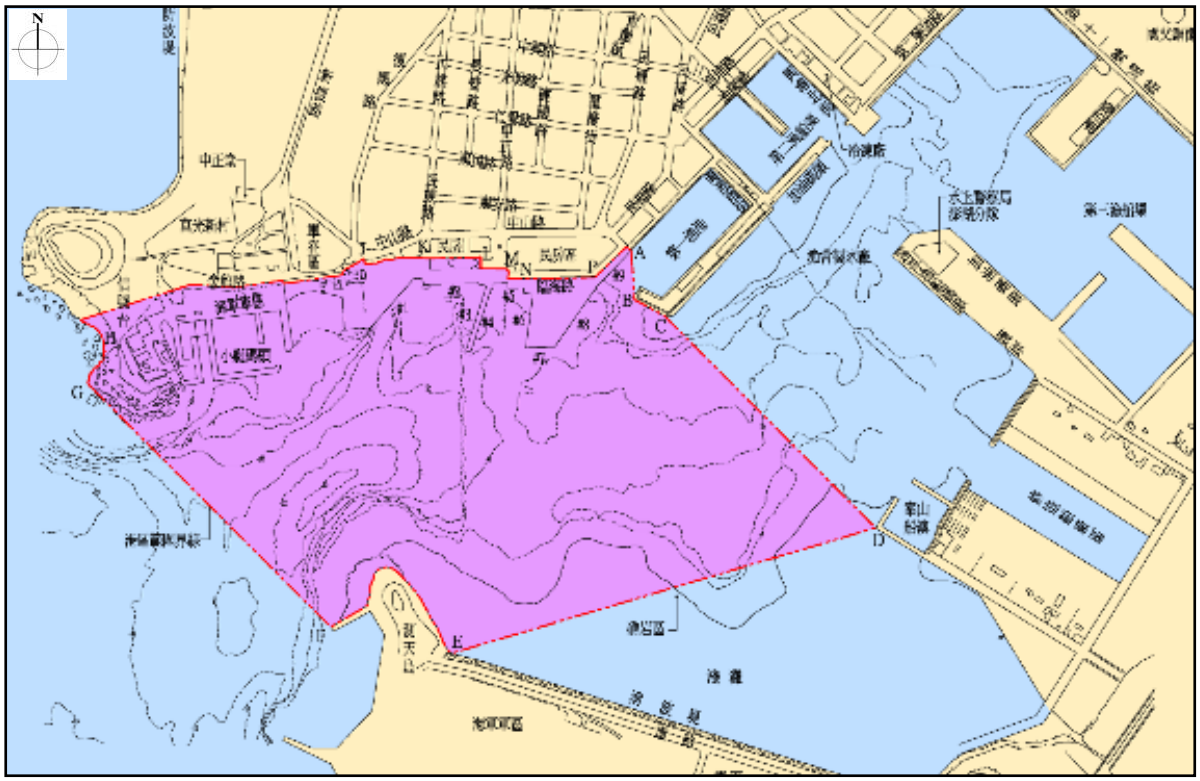
馬公市之海岸線蜿蜒曲折，海蝕現象使海崖和海岸風貌變化大，海岸線總長度為126.95公里，並由4種海岸組成，分別為海崖海岸、礁岩海岸、砂礫海岸、白砂海岸。順承門南側即為白砂海岸，有情人道之稱，為馬公市少數可海灘戲水之處，另則有礁岩海岸自馬公市北側澎湖灣延伸至觀音亭以南，主要為玄武岩海岸地形，建物倚地形而建，形成特殊地景風貌。

（二）港埠

依據行政院海岸巡防署委託研究之「台灣海域海上交通管理之研究」，澎湖港區由澎湖港及馬公商港兩個不規則的海灣所組成，為一軍、商、漁混合作業港埠，港灣深入，海岸彎曲，附近多暗礁，形勢險要，為國防要地。

1. 漁港

本計畫區包含四個馬公市內漁港，為馬公第一漁港、馬公第二漁港、馬公第三漁港以及案山漁港，其分布如圖 4-2-1 所示。馬公市澎湖縣政府管轄之馬公第一、二漁港已整建為漁人碼頭，毗鄰澎湖國內商港馬公碼頭區九號碼頭，向西延伸至三號、四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。馬公第三漁港現況仍維持漁業使用，然為形塑觀光漁港都市風貌，已訂定都市設計準則，而案山漁港現況同樣為漁業使用。

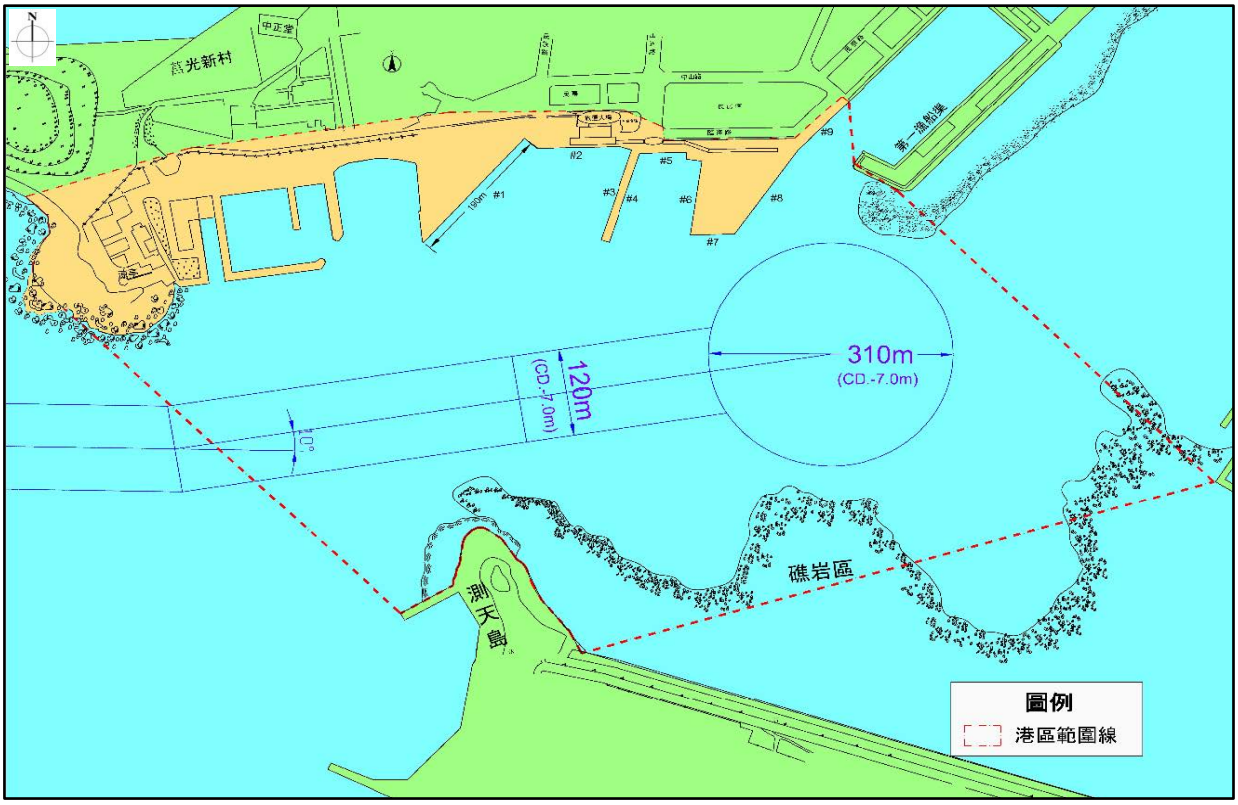


資料來源：澎湖國內商港整體規劃暨未來發展計畫（106年-110年）。

圖 4-2-1　馬公漁港及商港範圍示意圖

2. 商港

依據「國內商港整體規劃及發展計畫（111-115 年）」，澎湖港包括馬公碼頭區及龍門尖山碼頭區，並依交通部 93 年之交航字第 0930010423 號公告為國內商港。馬公商港位於澎湖本島西南灣岸，總面積約 70.3 公頃，包含水域面積 60.4 公頃及陸域面積 9.9 公頃，詳如圖 4-2-2 所示，為一開口朝西的馬蹄形天然港灣，無外廓防波堤，海底地質靠近碼頭部分為砂質，港區之南、北邊均有自然地形屏障，港域遮蔽良好，風浪平緩，且緊鄰馬公市，為行政、商業、觀光及漁業中樞，是澎湖群島對外海運之主要門戶、民生物資的主要輸入港口。



資料來源：國內商港整體規劃及發展計畫（111年-115年）。

圖 4-2-2　馬公碼頭區平面配置示意圖

馬公商港內現有碼頭 9 座，含客運碼頭、貨運碼頭、護岸碼頭等，共長 1,019m，現港埠規劃朝向觀光、旅遊及休閒等功能發展，使用現況詳表 4-2-2 所示。此外，依據「金龍頭灣區開發可行性研究」委託技術服務案，金龍頭營區及一號碼頭規劃商店街、親水設施、徒步區等，並於金龍頭營區周邊 250 公尺、10 分鐘步行內規劃節點，串連情人道、莒光新村、中央街等景點，以建立海濱觀光新門戶。

表 4-2-2　馬公港區碼頭使用現況說明表

碼頭編號	長度	設計水深	建造年月	用途	備註
1 號碼頭	190m	-7.0m	71/4	客、貨運碼頭	鋼板樁棧橋式碼頭，腹地 8,145 平方公尺無倉棧設施，可供五萬噸級以下客輪靠泊。
2 號碼頭	140m	-6.0m	61/6	客運碼頭	鋼板樁棧橋式碼頭，12 層港埠大樓位於碼頭後線，內一至三樓為旅客服務中心，港埠大樓與碼頭間之空地約 2,800 平方公尺，無倉棧設施，可供三千噸級以下客輪靠泊。
3 號碼頭	137m	-6.0m	60/6	卸油、卸水、客運等多用途碼頭	三、四號碼頭為日據時代即有之突堤碼頭，於六十年六月完成向南再增長 26.5 公尺之鋼板樁棧橋式碼頭，碼頭寬約 11 公尺，無倉棧設施。碼頭中段設有油管接收口一處及水管接收口兩處，供油輪、運水輪為主，另可供公務船及其他船舶臨時靠泊。（供油運水已改至龍門尖山港區作業）。
4 號碼頭	128m	-6.0m	60/6	客運碼頭	
5 號碼頭	60m	-4.5m	43/8	客運碼頭	-
6 號碼頭	103m	-7.0m	81/2	客運碼頭	碼頭原長 185 公尺，水深負 3.5 公尺疊石岸壁之橫式碼頭，於八十一年二月向南填築新生地 8,800 平方公尺改建為鋼板樁棧橋式東、南、西向三座碼頭，可供五千噸級以下船舶靠泊。高馬線客貨輪「臺華輪」自 104 年 12 月 24 日起改靠 8 號碼頭。
7 號碼頭	56m	-7.0m	81/2	客運碼頭	
8 號碼頭	140m	-7.0m	81/2	客、貨運碼頭	
9 號碼頭	65m	-3.5m	-	護岸碼頭	-

資料來源：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司網站。

第三節　觀光資源分析

馬公市文化資源、海岸景觀豐富，具眾多觀光資源。馬公市為澎湖縣主要發展核心與行政中心，其歷經元清及日治時期，因而擁有許多古蹟及歷史建築，文化資源豐富並融合周邊海岸景觀，形成一觀光休閒場域，為觀光客之主要造訪地點。馬公商港位於馬公市西南側，觀光資源豐富，臨近金龜頭礮臺及眷村文化區，東側為馬公市核心商業區，西側緊接風景優美之海岸線，北側則連接觀音亭休閒園區，可串連自然景觀資源與歷史人文資源。

依「澎湖縣國土計畫」之指導，未來將依循「低碳、永續」之發展願景建立永續觀光休憩模式，目前澎湖區域內共劃設6處地質公園，保護澎湖特之自然玄武岩地質、地形及人文景觀，未來將致力於觀光遊憩發展之國際化。而「重要觀光景點建設中程計畫（109-112年）」將澎湖縣全區觀光景點建設劃分為三大遊憩系統，本計畫位屬馬公本島遊憩系統，可配合澎湖縣觀光遊憩系統之發展，結合計畫區內歷史文化特色與基地景觀風貌，完備澎湖灣海洋遊憩體系，營造澎湖海灣亮點，以下就馬公都市計畫範圍內觀光資源分別說明。

一、觀光景點資源分析

馬公市區擁有多處古蹟及歷史建築，文化資源相當豐富，未來配合國家級海洋水下博物館之興建以及莒光營區遷建後整合觀光發展規劃，可串連現有馬公市西南側周邊的帶狀海岸線腹地進行景觀開發，結合現有文化資源包括順承門、澎湖眷村文化保存區至觀音亭，形成完整之澎湖灣濱海遊憩系統，帶動觀光進一步發展，以下就馬公市之歷史文化資源分別說明。

（一）歷史遺跡及建築

澎湖於清光緒12年（1886年）即開始築城，現部分城牆仍保留，為馬公市內3處國定古蹟之一，另兩處為澎湖天后宮及馬公金龜頭礮臺。媽宮古城現存範圍北起自拱辰門（北門）西側，即今公共汽車站西側路口，沿觀音亭東側城垣（介壽路）到大西門（今中興門），再至順承門（小西門）處，共760公尺，係因位於軍事管制區而得以保存，其並於74年8月依文化資產保存法經內政部臺內民字第338095號核定為國定古蹟，奠定了它獨特的歷史價值。城門則僅保留小西門（順承門）與大西門（中興門）。

而中央街為馬公市發展最早街道，其中有古蹟如四眼井、施公祠等。此外，尚有文澳城隍廟、觀音亭等多處古蹟及歷史建築，為澎湖歷史發展重要之人文景觀，本計畫範圍內經統計共有35處古蹟（含國定及縣定古蹟）、歷史建築及紀念建築，詳細資料如表4-3-2，分布位置如圖4-3-8所示。

（二）眷村及傳統建築

1. 篤行十村

篤行十村是全臺最古老眷村，同時也是臺灣已故歌手潘安邦、張雨生的故鄉，本區仍保有許多日治時期房舍，有木造及磚造等構造形式，且經翻修後改造成文創園區，並導入現代化設備，引進 15 間客房文創旅店及數間文創商店，另也進駐在地藝術家，佈置各式裝置藝術，更設有「潘安邦紀念館」與「張雨生故事館」吸引樂迷朝聖，如圖 4-3-1 所示。

2. 莒光新村

莒光新村與篤行十村相鄰，該村係於 49 年、51 年、54 年，分三批建造完成，共有 80 戶眷戶，為陸軍澎湖防衛指揮部所屬機關的官兵眷舍，莒光新村之建築材料採當地特有材料玄武岩、瓦片、咕咾石及木柱建造而成，具特殊景觀及觀光潛力。現整修為「澎湖灣行旅」休憩園區，約有 60 間客房，同時亦為 13 省美食館、青年旅店及文創園區，如圖 4-3-2 所示。

3. 宗教民俗文化

澎湖縣居民自古多以漁業為生，其對於大自然既感謝又敬畏之心理，至今演變為各種信仰、祭祀活動，以尋求心靈寄託。故澎湖全縣 97 個村里，卻有 180 餘座廟宇、佛寺、教堂，可見其宗教民俗文化之興盛。此外，澎湖有近六百座石敢當，為鎮風擋煞作用，無論形式、材質或碑文變化、繁雜度皆為全臺之冠，交織成為澎湖縣豐富的文化資源。

位於馬公市中央街附近的澎湖天后宮，為當地 4 百多年來的信仰中心，無論建築本身或是藝術水準高超之擂金畫、石雕、木雕、鑿花與彩繪等，皆具崇高歷史地位。



圖4-3-1　篤行十村現況照片



圖4-3-2　莒光新村現況照片

（三）人文風俗

澎湖因位處臺灣海峽之海上離島，衍生澎湖當地特有之衣著、宗教及飲食文化，如著名之元宵乞龜、魚乾曬製、炸棗及爆米花球等，皆可作為澎湖在地體驗文化之珍貴特色資源，並可結合澎湖歷史及景觀風貌，提供澎湖獨特之觀光遊憩體驗。

二、港灣觀光遊憩資源：打造澎湖新灣區

本計畫範圍包含多個臨海區域，如第一至第三漁港、案山漁港、金龍頭灣區以及西側觀音亭親水遊憩區等，擁有多處天然海景資源，可結合岸邊設施與發展計畫，戮力發揮既有地景優勢，因應未來國際觀光開發需求，將馬公市周邊海岸地區打造為澎湖國際新灣海洋門戶，推動「馬公港五號碼頭至九號碼頭活化計畫」、「第三漁港水岸休閒漁業區招商計畫」、「馬公第三漁港造船廠工業區轉型活化計畫」、「國際廣場新建計畫」等，計畫分布詳圖4-3-3所示。



資料來源：推動澎湖新灣區計畫。

圖 4-3-3　澎湖新灣區計畫分布示意圖

表 4-3-1　計畫範圍文化資產一覽表

個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	土地使用分區/公共設施用地
澎湖金龍頭青年活動中心	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	公園用地
澎防部建築群	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	機關用地
天祥營區連級兵舍	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	機關用地
宗南亭	紀念建築	其他設施	澎湖縣政府	港埠專用區
馬公水道貯水隧道	歷史建築	產業	澎湖縣政府	體育場用地
澎湖醫院舊門廳暨防空洞	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	醫院用地
馬公武德騎尉項得生古宅	歷史建築	宅第	澎湖縣政府	公園用地

表 4-3-1　計畫範圍文化資產一覽表（續）

個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	土地使用分區/公共設施用地
自由塔	歷史建築	碑碣	澎湖縣政府	綠地用地
馬公篤行十村	歷史建築	宅第	澎湖縣政府	眷村風貌特定專用區
馬公水上警察官吏派出所	歷史建築	衙署	澎湖縣政府	港埠專用區
澎湖公賣局北側防空壕	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	機關用地
馬公東甲北極殿	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	商業區
澎湖縣政府前碉堡	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	機關用地
文石書院內石碑（六面）	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	保存區
馬公合昌建材行	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	商業區
澎湖廳憲兵隊	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	社教機構用地
西瀛勝境牌樓	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	公園用地
澎湖廳廳長官舍	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	特定文化專用區
馬公市第三水源地一千噸配水塔	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	機關用地
臺灣總督府專賣局澎湖出張所	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	商業區
澎湖廳舍	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	機關用地
澎湖郵便局	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	商業區
馬公文石書院魁星樓	歷史建築	其他設施	澎湖縣政府	保存區
馬公金龜頭礮臺	古蹟	關塞	文化部	機關用地
高雄關稅局馬公支關	古蹟	其他設施	澎湖縣政府	商業區
第一賓館	古蹟	其他設施	澎湖縣政府	保存區
乾益堂中藥行	古蹟	其他設施	澎湖縣政府	商業區
媽宮城隍廟	古蹟	寺廟	澎湖縣政府	保存區
施公祠及萬軍井	古蹟	寺廟	澎湖縣政府	歷史風貌特定專用區
馬公觀音亭	古蹟	寺廟	澎湖縣政府	保存區
文澳城隍廟	古蹟	寺廟	澎湖縣政府	保存區
臺廈郊會館	古蹟	寺廟	澎湖縣政府	保存區
四眼井	古蹟	其他設施	澎湖縣政府	商業區
媽宮古城	古蹟	城郭	文化部	保存區
澎湖天后宮	古蹟	寺廟	文化部	保存區

資料來源：文化部文化資產局，國家文化資產網。



資料來源：文化部文化資產局，國家文化資產網。

圖 4-3-4　計畫範圍文化資產位置示意圖

三、遊憩活動季節與空間分布

（一）遊憩活動季節分布

根據澎湖縣政府113年舉辦之觀光活動，馬公市具兩項大型活動，分別為4月至6月之澎湖花火節及9月至11月之澎湖國際海灣燈光節，皆於觀音亭休閒園區舉辦。此外，馬公市觀光活動多集中於4月至11月，其中尤以7、8月最為密集，多屬帆船相關活動或競賽；12月則會於馬公市金龜頭礮臺舉行夕陽音樂活動。觀光客主要使用運具為飛機，113年澎湖縣各月份觀光人數統計詳表4-3-2。

表 4-3-2　113 年澎湖縣各月份觀光人數統計總表

月份	航空人次（人）	輪船人次（人）	觀光客人次（人）
1	27,488	960	28,448
2	38,221	2,528	40,749
3	47,369	6,409	53,778
4	69,652	34,889	104,541
5	107,727	58,569	166,296
6	118,582	78,089	196,671
7	112,375	65,951	178,326
8	78,580	35,794	114,374
9	69,003	25,533	94,536
10	44,570	5,839	50,409
11	33,873	1,158	35,031
12	25,946	806	26,752
合計	773,386	316,525	1,089,911

資料來源：澎湖縣政府旅遊處。

（二）遊憩活動

馬公市具備多元地形景觀及生態資源，可進行多樣觀光遊憩活動，如圖4-3-5、圖4-3-6所示，以下將其分為四樣類別，分別為水域活動、自然賞景活動、古蹟與人文設施及聚落體驗活動。其中，水域活動包含海釣、水域與潮間帶踏浪活動，主要分布於鎖港、觀音亭、嵵裡海水浴場等地點；自然賞景類又分為賞鳥與自然景觀，賞鳥主要分布於菜園濕地、東衛水庫、興仁水庫，自然景觀則主要分布於桶盤嶼、風櫃洞、虎井嶼、蛇頭山遊憩區等具地質景觀之地點；古蹟與人文設施類則主要分為國定古蹟、縣定古蹟、歷史建築等各文化資產所在地；聚落體驗類則分布於篤行十村文創園區及莒光新村等眷村文化聚落。



圖4-3-5　澎湖海上花火節



圖4-3-6　馬公港夜釣小管

四、觀光交通串聯系統分析

本計畫區內擁有豐富觀光資源，而串聯各地區觀光資源之大眾運輸工具，主要依靠市區公車（14條路線）及台灣好行觀光公車（2條路線），並且透過203縣道及204縣道分別通往湖西及澎湖機場，市區景點交通網路功能良好。

此外，以機車行及車行考量，計畫道路已充分串聯各項景點之交通需求，如205縣道連接第一、第二、第三漁港周邊人文與自然觀光資源，觀光資源之分布及交通串聯情形詳圖4-3-7。

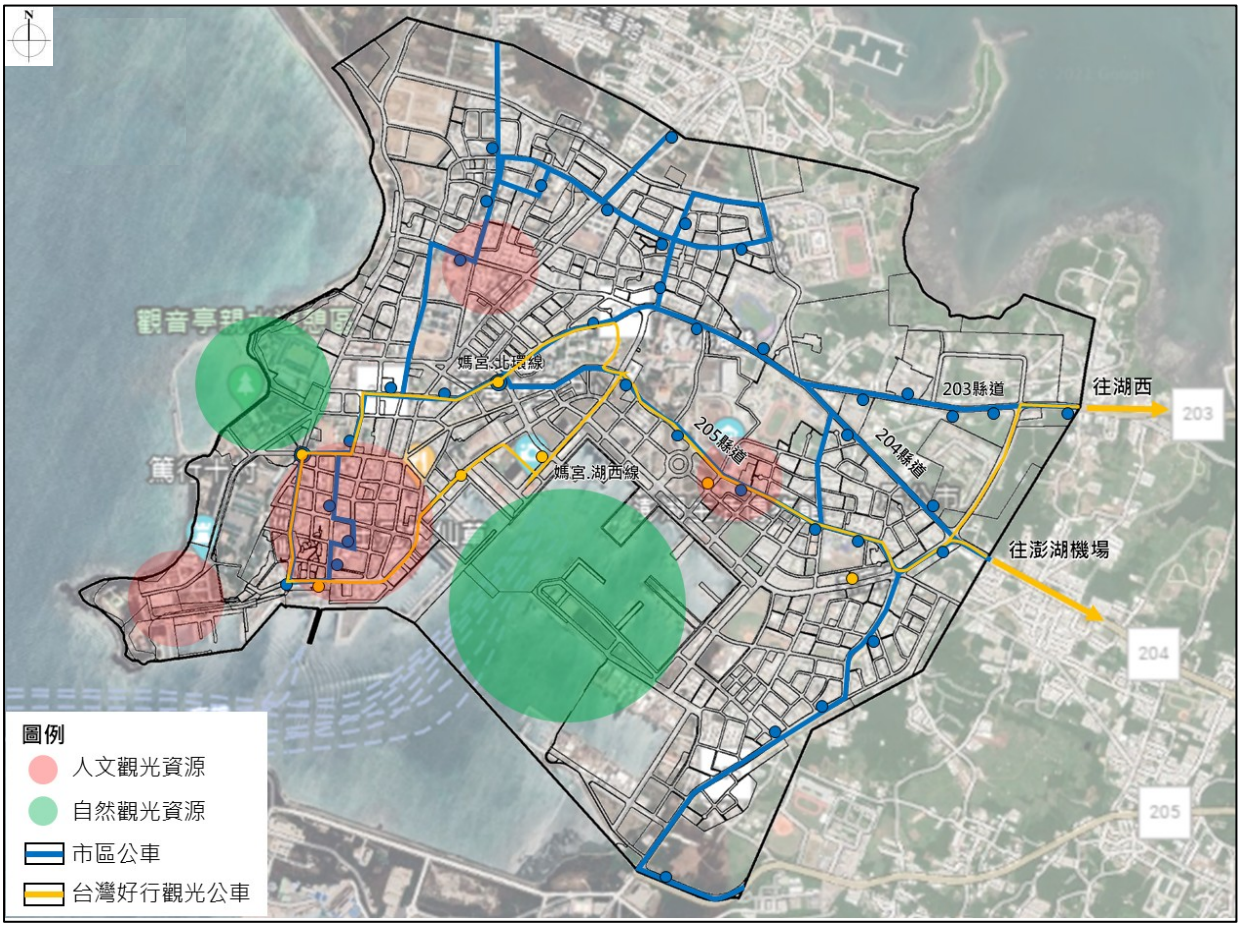


圖 4-3-7　觀光景點資源與交通串聯系統分析

第四節　人口成長分析及預測分析

一、人口分析

（一）人口及家戶成長

1. 人口成長

澎湖縣自民國 102 年至 113 年之人口數由 100,400 人增加至 105,601 人，近 10 年增加人口數為 5,201 人；馬公市自民國 102 年至 113 年之人口數由 59,502 人增加至 63,200 人，近 10 年增加人口數為 3,698 人；馬公都市計畫自民國 102 年至 113 年人口數由 31,223 人增加至 36,025 人，近 10 年增加人口數為 4,802 人，有關計畫區歷年人口成長情形，詳見表 4-2-1、圖 4-2-1 所示。

表 4-4-1　102 年至 113 年澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫區人口成長綜整表

年度	澎湖縣		馬公市		馬公都市計畫區	
	人口數（人）	成長率（%）	人口數（人）	成長率（%）	人口數（人）	成長率（%）
102	100,400	1.58	59,502	1.73	31,223	-0.66
103	101,758	1.35	60,335	1.40	31,492	0.84
104	102,304	0.54	60,924	0.98	33,448	6.21
105	103,263	0.94	61,740	1.34	33,901	1.35
106	104,073	0.78	62,308	0.92	33,922	0.06
107	104,440	0.35	62,610	0.48	33,660	-0.77
108	105,207	0.73	62,999	0.62	33,575	-0.25
109	105,952	0.71	63,206	0.33	33,467	-0.32
110	106,340	0.37	63,289	0.69	32,911	-1.66
111	107,223	0.83	63,657	1.05	33,102	0.58
112	105,117	-1.96	62,854	-1.26	35,549	7.39
113	105,601	0.46	63,200	0.55	36,025	1.34
平均	104,306	0.41	62.218	0.56	33,523	1.09

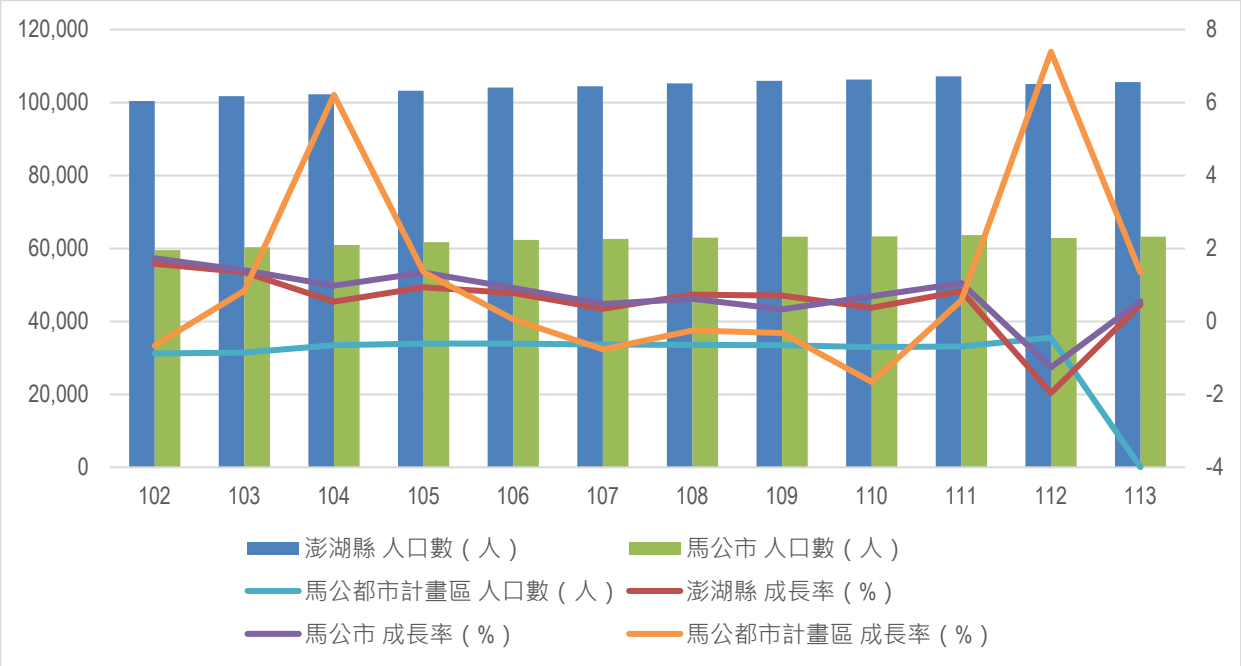


圖 4-4-1　102 年至 113 年澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫區人口成長示意圖

2. 戶數及戶量

根據澎湖政府統計資料，於 102 至 113 年間，澎湖縣平均戶數為 40,579 戶，年均成長率為 1.63%，平均每戶人口數為 2.58 人，年均成長率為-0.76%；馬公市之平均戶數為 24,848 戶，年均成長率為 1.75%，平均每戶人口數為 2.51 人，年均成長率為-1.34%；馬公都市計畫區之平均戶數為 13,920 戶，年均成長率為 1.13%，平均每戶人口數為 2.38 人，年均成長率為-0.77%。整體戶數呈緩慢成長，戶量呈現緩慢下降，顯示近年家戶結構有縮小現象，近年之戶數及戶量變化，詳表 4-2-2 及表 4-2-3 所示。

表 4-4-2　102 年至 113 年澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫區戶數綜整表

年度	澎湖縣		馬公市		馬公都市計畫區	
	戶數（戶）	成長率	戶數（戶）	成長率	戶數（戶）	成長率
102	37,151	2.71%	22,420	3.1%	12,692	-0.76%
103	37,917	2.06%	23,014	2.65%	12,796	0.82%
104	38,612	1.83%	23,563	2.39%	13,765	3.62%
105	39,244	1.64%	24,023	1.95%	13,935	1.24%
106	39,938	1.77%	24,581	2.32%	14,129	1.39%
107	40,574	1.59%	24,963	1.55%	14,131	0.01%
108	41,526	2.35%	25,541	2.32%	14,277	1.03%
109	42,002	1.15%	25,746	0.8%	14,290	0.09%
110	42,427	1.01%	25,923	0.69%	14,281	-0.06%
111	42,840	0.97%	26,194	1.05%	14,206	-0.53%
112	43,235	0.92%	26,398	0.78%	14,131	-0.53%
113	43,939	1.63%	26,862	1.75%	14,291	1.13%
平均	40,579	1.63%	24,848	1.75%	13,920	1.13%

表 4-4-3　102 年至 113 年澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫區戶量綜整表

年度	澎湖縣		馬公市		馬公都市計畫區	
	戶量（人）	成長率	戶量（人）	成長率	戶量（人）	成長率
102	2.7	-1.1%	2.65	-0.75%	2.46	-0.4%
103	2.68	-0.74%	2.62	-1.13%	2.44	-0.81%
104	2.65	-1.27%	2.59	-1.38%	2.43	-3.12%
105	2.63	-0.69%	2.57	-0.6%	2.43	0.12%
106	2.61	-0.97%	2.53	-1.37%	2.4	-1.31%
107	2.57	-1.22%	2.51	-0.98%	2.38	-0.79%
108	2.53	-1.57%	2.47	-1.59%	2.35	-1.27%
109	2.52	-0.4%	2.42	-2.02%	2.34	-0.41%
110	2.51	-0.4%	2.44	-0.41%	2.34	0.00%
111	2.50	-0.4%	2.43	-0.41%	2.33	-0.43%
112	2.51	0.40%	2.33	-4.12%	2.33	0.00%
113	2.49	-0.76%	2.30	-1.34%	2.31	-0.77%
平均	2.58	-0.76%	2.51	-1.34%	2.38	-0.77%

（二）人口結構

馬公都市計畫區近十年人口年齡組成變化如表4-4-4所示，65歲以上人口占比持續上升，自104年13.56%增至113年23.50%，整體扶養比率呈明顯上升趨勢，由104年34.02%升至113年51.41%，老化指數則由104年114.66%持續攀升至113年225.23%；而0－14歲人口佔比則由104年11.82%下降至113年10.44%，然而，自104年總人口數33,448人逐步增長至113年推估36,025人，期間人口主要增加來源為15歲以上人口，顯示馬公都市計畫區雖有高齡化及少子化現象，但因社會人口淨流入，整體人口仍呈正向成長。

本計畫區內扶養比及老化指數均高於馬公市整體平均，依最小統計區空間分布觀察，都市計畫區內大多數區域扶養比皆超過35%，顯示人口老化與撫養負擔已成為區域發展應優先面對的課題。

表 4-4-4　104 年至 113 年馬公都市計畫區人口結構統計表

年度	總人口數	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		扶養比（%）	老化指數（%）
		人數（人）	比率（%）	人數（人）	比率（%）	人數（人）	比率（%）		
104	33,448	3,955	11.82	24,958	74.62	4,535	13.56	34.02	114.66
105	33,901	4,249	12.53	24,892	73.43	4,760	14.04	36.19	112.03
106	33,922	3,986	11.75	24,995	73.68	4,941	14.57	35.72	123.96
107	33,660	3,854	11.45	24,901	73.98	4,905	14.57	35.18	127.27
108	33,575	3,773	11.24	24,825	73.94	4,977	14.82	35.25	131.91
109	33,467	3,674	10.98	24,614	73.55	5,179	15.47	35.97	140.96
110	32,911	3,679	11.18	23,288	70.76	5,944	18.06	41.32	161.59
111	33,102	3,661	11.06	23,171	70.00	6,270	18.94	42.86	171.26
112	35,549	3,752	10.55	23,858	67.09	7,939	22.36	49.09	211.56
113	36,025	3,760	10.44	23,795	66.06	8,470	23.50	51.41	225.23
平均	34,016	3,837	11.20	24,326	71.81	5,854	17.21	39.60	153.75

二、計畫人口推估

人口係為都市實質發展之基礎，藉由推估未來之人口發展，方可依據人口數量來調整地區之實質規劃，以提供完善公共設施服務機能以維持都市生活品質；而計畫人口以地區現住人口與歷年人口成長趨勢為預測基礎，並考量其土地使用型態與擬定之計畫年期後方可擬定最終計畫人口，本次推估分為整體細部計畫區與 C 區細部計畫區兩個層級以下分別依計畫年期、現況人口及計畫人口敘明。

（一）計畫年期

本次通盤檢討依循澎湖縣國土計畫之指導下，以125年為計畫目標年。

（二）現況人口

1. 方法一：鄰里現住人口推估法（整體計畫區）

現住人口之計算以計畫範圍所在之鄰里人口數加總估算而得。整體計畫區位屬馬公市，整體計畫區內涉及共 16 個里，經分析計畫範圍內政部國土資訊系統 113 年底村里人口資料，推估本計畫區現住人口總計約 40,883 人。

2. 方法二：最小統計區推估法（整體計畫區）

為更精確掌握區內人口數以利擬定空間實質規劃，以最小統計區人口資料依面積攤提作為現住人口參據之一。經分析計畫範圍內政部國土資訊系統 113 年底最小統計區人口資料，推估本計畫區現住人口總計約 33,467 人。

（三）計畫人口推估

1. 方法一：數學模式推估法（整體計畫區）

為掌握計畫區之人口成長趨勢對於未來人口成長之影響，本計畫將以 105 年至 113 年計畫區內最小統計區人口資料，透過各類數學模式之推導，預測 125 年本計畫區之人口數。運用之數學模式包括幾何級數法、正比增加理論、等分平均法、直線最小二乘法、對數直線最小二乘法、羅吉斯曲線等。其預測方法之預測人口數約介於 33,655 人至 37,055 人，其中以羅吉斯曲線之平均離差為最小，故為最佳預測人口數為 33,655 人。有關詳細數字與各數學模式及各數學模式方程式等資料詳表 4-4-5 所示。

表 4-4-5　計畫區數學模式人口預測彙整表

模式類型	計算式	人口預測值（人）	平均離差
幾何級數法	Y' = 33467 × (1　+ 0.005836) ^ (N - 109)	36,733	719.86
正比增加理論	Y' = 31773 × [1.005788 ^ （ N - 100 ）]	36,705	801.15
等分平均法	Y' = 32803.80 + 180.24 × （ N - 102 ）	36,949	467.65
直線最小二乘法	Y' = 33254.40 + 173.84 × （ N - 104.5 ）	36,818	412.13
對數直線最小二乘法	Y' = 33247.98 × 1.005303 ^ （ N - 104.5 ）	37,055	416.35
羅吉斯曲線	1/Y' = 0.00002971 + 0.00000295 × 0.210803 ^ （ N - 100 ）	33,655	382.64

2. 方法二：樓地板面積推估可容納人口推估法（C 區細部計畫區）

C 區細部計畫區可容納人口以區內可供居住土地並依容積率推算之總樓地板面積計算，參考「澎湖縣國土計畫」，以人均生活樓地板面積 70m^2 推算本計畫區內可容納人口總量。

本區可供居住土地包含住宅區與部分商業區：住宅區包含住 C-1 至住 C-4，總計劃面積約為 32.2892 公頃。商業區商 C-1 考量其採住商混合使用形式，依《澎湖縣國土計畫》指引，取其 50% 面積作為居住使用。依據各分區容積率與居住使用比例推估，本區住宅與可供居住之商業區共計可提供樓地板面積 686,872 平方公尺，以人均 70m^2 推算，可容納人口約 9,812 人，詳如表 4-4-6 所示。

表 4-4-6　計畫區可容納人口推估統計表

細部計畫區	使用分區	計畫面積（公頃）	容積率（%）	供居住用比例（%）	供居住使用樓地板面積（m2）	人均樓地板面積（m2/人）	可容納人口數（人）
第 A 區	住 A-1	29.0607	240	100	697,457	70	9,964
	住 A-2			100		70	
	住 A-3			100		70	
	住 A-4			100		70	
	商 A-1	20.3925	400	50	407,850	70	5,826
	商 A-2	0.4277	240	50	5,132	70	73
	小計				1,110,439	-	15,863
第 B 區	住 B-1	1.0999	200	100	21,998	70	314
	商 B-1	2.7815	400	50	55,630	70	795
	商 B-2	1.2286	300	50	18,429	70	263
	商 B-3	6.2087	540	50	167,635	70	2,395
	商 B-4						
	商 B-5						
	小計				263,692	-	3,767
第 C 區	住 C-1	10.4510	240	100	250,824	70	3,583
	住 C-2	12.4851	200	100	249,702	70	3,567
	住 C-3	9.3372	180	100	168,070	70	2,401
	住 C-4	0.0159	180	100	286	70	4
	商 C-1	1.1993	300	50	17,990	70	257
	小計				686,871	-	9,812
第 D 區	住 D-1	25.4492	240	100	610,781	70	8,725
	住 D-2	0.8909	260	100	23,163	70	331
	商 D-1	0.4330	400	50	8,660	70	124
	小計				642,604	-	9,180
第 E 區	住 E-1	31.8251	240	100	763,802	70	10,911
	住 E-2	1.3973	200	100	27,946	70	399
	住 E-3	0.9209	200	100	18,418	70	263
	商 E-1	0.4888	400	50	9,776	70	140
	小計				819,942	-	11,713
總計					3,523,549	-	50,336

3. 小結

綜合前述分析，第 C 區現況可容納人口為 9,812 人，而本計畫整體人口設定為 38,000 人，詳如表 4-4-7 所示。

依據表 4-4-1 之人口變化趨勢觀察，自 107 年起本計畫區人口略呈下滑後回穩之趨勢，惟整體變動幅度有限。考量區域土地使用型態、公共設施負載能力及可建築樓地板面積等因素，爰此本計畫維持第 C 區人口為 7,800 人，以兼顧發展潛力與彈性。

表 4-4-7　計畫區原計畫人口綜整表

細部計畫區	原計畫人口（人）	原居住密度（公頃/人）	可容納人口（人）
第 A 區	12,500	252	15,863
第 B 區	2,700	246	3,767
第 C 區	7,800	233	9,812
第 D 區	6,600	246	9,180
第 E 區	8,400	268	11,713
總計	38,000	-	50,336

第五節　產業經濟分析

一、就業結構

澎湖縣113年就業人口約為4.8萬人，以工商服務業人口為主，而農林漁牧業之就業人口比例不及總就業人口之10%，顯示澎湖縣整體就業結構發展係以二、三級產業為主，一級產業較不發達；勞動力參與率55.20%，低於台灣地區整體勞動力參與率59.28%，顯示澎湖縣就業機會並不充足，導致縣內之青壯年人口有外流至台灣本島就業之情形，整體產業發展與就業機會仍待提升。各級產業人口以三級產業最多，佔總就業人口70.32%；二級產業人口居次；佔總就業人口23.60%，一級產業人口數最低，僅佔總就業人口6.07%。

表 4-5-1　澎湖縣近 10 年各級產業人口統計表

年別	就業人口數（千人）	勞動力參與率		農林漁牧業（一級）		工業（二級）		服務業（三級）	
		澎湖縣（%）	台灣地區（%）	人口數（千人）	百分比（%）	人口數（千人）	百分比（%）	人口數（千人）	百分比（%）
100	39	50.00	58.20	3	7.69	6	15.38	30	76.92
101	40	50.40	58.30	2	5.00	7	17.50	31	77.50
102	41	52.20	58.40	2	4.88	8	19.51	31	75.61
103	44	51.20	56.00	3	6.82	8	18.18	33	75.00
104	44	54.40	56.40	4	9.09	9	20.45	31	70.45
105	44	50.60	56.40	3	6.82	10	22.73	31	70.45
106	43	52.00	58.83	2	4.65	10	23.26	31	72.09
107	44	51.30	58.99	2	5.61	10	23.30	31	71.09
108	44	52.10	59.17	3	7.43	9	21.35	32	71.22
109	44	51.70	59.14	3	7.12	9	21.46	31	71.42
110	46	52.10	59.02	3	6.97	10	22.76	31	70.27
111	50	55.10	59.18	3	6.48	11	23.92	33	69.60
112	51	56.10	59.22	3	6.22	12	24.92	34	68.86
113	48	55.20	59.28	3	6.07	11	23.60	34	70.32

資料來源：人力資源調查統計（100年~113年）。

二、產業結構

（一）一級產業

澎湖縣四面環海且因土地貧瘠、雨量稀少，不利農、林及畜牧業發展，故以漁業產品為主，108年漁業生產總值約18.51億元，馬公市主要作為農漁業市場主要集散中心，惟近年漁業資源枯竭導致產量及產值下降，形成漁業轉型壓力。

（二）二級產業

以場所面來看，澎湖縣並無編定工業園區，劃定都市計畫工業區及丁種建築用地兩類土地，並以營造業共有615家及1,913位員工為主要發展產業，其次則為製造業。但從生產總額來看，整體工業生產總額佔工商業總額的36.49%，其中以電力及燃氣供應業帶來之總額最高，約佔整體產值19.07%。馬公都市計畫區工業場所共計347家，主要產業為營造工程業，共有223家；占比64.27%，次要為製造業，共有114家；占比32.85%，詳表4-5-3。

（三）三級產業

因澎湖縣觀光產業發達，相對提高住宿及餐飲業、批發及零售業以及運輸及倉儲業之發展，間接促使三級產業人口及產值為澎湖縣的主要發展產業。三級產業之場所家數及員工數最多者為批發及零售業，分別有2,199家及4,849位員工;從生產總額來看,整體商業及服務業生產總額僅佔工商業總額的63.51%,亦是以批發及零售業帶來之總額最高，約佔15.35%；詳表4-5-2。

馬公都市計畫區商業及服務業共計3,621家，澎湖縣三級產業大多集中於此，主要產業為批發及零售業，共有1,815家；占比50.12%，次要產業為住宿及餐飲業，共有779家；占比21.51%，詳表4-5-3。

表 4-5-2　110 年澎湖縣工商普查場所登記家數、就業人口及生產總額

行業別		年底場所單位		從業人員		生產總額	
		家數（家）	比例（%）	人數（人）	比例（%）	總額（百萬元）	比例（%）
工業	製造業	211	24.65	582	19.66	2,079	15.67
	電力及燃氣供應業	9	1.05	345	11.66	5,891	44.39
	用水供應及汙染整治業	21	2.45	119	4.02	58	0.44
	營建工程業	615	71.85	1,913	64.66	5,238	39.49
	小計	856	100.00	2,959	100.00	13,266	100.00
商業及服務業	批發及零售業	2,435	39.74	5,122	32.13	3,724	30.74
	運輸及倉儲業	286	4.67	1,574	9.87	877	7.24
	住宿及餐飲業	1,695	27.66	3,928	24.63	2,331	19.25
	資通訊服務業	34	0.55	205	1.29	-	-
	金融及保險業	81	1.32	591	3.71	314	2.59
	不動產業	166	2.71	389	2.44	731	6.04
	專業、科學及技術服務業	115	1.88	276	1.73	204	1.68
	支援服務業	577	9.42	1,345	8.43	790	6.52
	教育業*	61	1.00	338	4.12	198	1.63
	醫療保健及社會工作服務業	132	2.15	1,459	9.15	2,291	18.91
	藝術、娛樂及休閒服務業	172	2.81	124	0.78	208	1.72
	其他服務業	373	6.09	565	3.54	415	3.43
	小計	6,127	100.00	15,946	100.00	12,113	100.00

註：本表教育業僅涵蓋學前教育之幼兒園（不含小學（含）以上之各級學校）、教育輔助業及其他教育業。

資料來源：1. 中華民國統計資訊網；2. 澎湖縣統計通報。

表 4-5-3　110 年馬公都市計畫最小統計區工商家數

行業別		年底場所單位	
		家數（家）	比例（%）
工業	礦業及土石採取業	1	0.29
	製造業	114	32.85
	電力及燃氣供應業	1	0.29
	用水供應及汙染整治業	8	2.31
	營建工程業	223	64.27
	小計	347	-
商業及服務業	批發及零售業	1,815	50.12
	運輸及倉儲業	115	3.18
	住宿及餐飲業	779	21.51
	資通訊服務業	25	0.69
	金融及保險業	32	0.88
	不動產業	133	3.67
	專業、科學及技術服務業	61	1.68
	支援服務業	328	9.06
	教育業*	14	0.39
	醫療保健及社會工作服務業	2	0.06
	藝術、娛樂及休閒服務業	116	3.20
	其他服務業	201	5.55
	小計	3,621	-

註：本表教育業僅涵蓋學前教育之幼兒園（不含小學（含）以上之各級學校）、教育輔助業及其他教育業。

資料來源：SEGIS社會經濟資料服務平台（最小統計區）。

三、馬公市零售業、餐飲業及住宿業占全縣各業產值比重均達 7 成以上，為經濟觀光產業重心所在

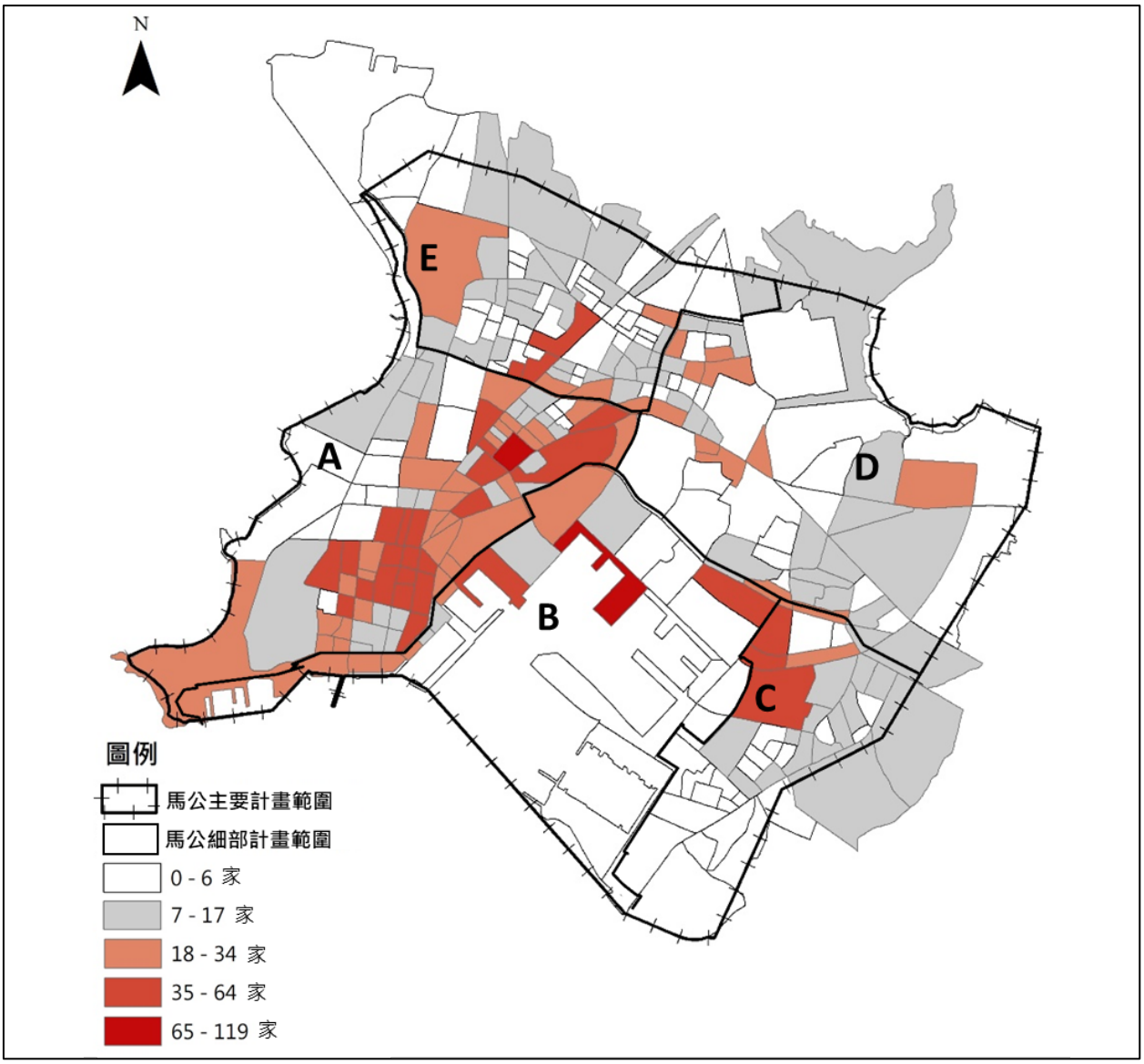
根據110年發布之澎湖統計通報資料顯示，從場所單位數來看，以零售業家數最多，共有2059家，而五年內以專門營造業成長最快，成長率高達38.10%。從就業員工數來看，以零售業員工數最多，有4,108名員工，而五年增減則以力及燃氣供應業成長最高，約成長21.48%。若從生產總額來看，全年生產總額以電氣及燃氣供應業最高，而馬公市在零售業、專門營造業、醫療保健業及土木工程業之產值占整體澎湖縣之產值皆高達7成以上，由此可知，馬公市為澎湖縣主要經濟及觀光產業之重心，詳表4-5-4所示。

表 4-5-4　馬公市 110 年前五大生產總額之行業統計

行業別	場所單位數		就業員工數		生產總額	
	家數（家）	5 年增減（%）	人數（人）	5 年增減（%）	總額（百萬）	佔澎湖縣產值（%）
電力及燃氣供應業	9	-	345	21.48	5,891	56.82
零售業	2,059	11.12	4,108	5. 60	3,415	84.17
專門營造業	406	38.10	923	-1.49	2,079	75.48
醫療保健業	105	-	1,127	15.00	2,079	91.04
土木工程業	84	5.00	463	10.50	1,728	82.51
小計	2,663	-	6,966	-	15,192	-

資料來源：澎湖縣統計通報，澎湖縣工業及服務業發展概況，110年。

本計畫區內工商業多分布於計畫區西側，包含第A區細部計畫區商業區、金龍頭港區、第三漁港東北側商業區等區域，多與人口密度較高區域重疊，第三漁港澎湖漁市場周邊也有高密度工商業者聚集，分布如圖4-5-1所示。



資料來源：SEGIS社會經濟資料服務平台。

圖 4-5-1　110 年馬公都市計畫區工商業家數

四、工業區現況調查

依據工作計畫書需求，為掌握產業發展，針對本計畫工業區之現況進行整理。

（一）既有工業區共五處，分佈於第 B、C 與 D 區細部計畫區

本計畫區既有工業區共五處，其中零星工業區、乙種工業區（第一區）位於第D區細部計畫區；甲種工業區、乙種工業區（第二區）位於第 B 區細部計畫區；乙種工業區（第三區）位於第 C 區細部計畫區。

（二）工業區土地權屬為公私有土地混雜

其中，零星工業區共約0.37公頃，皆為私有土地；甲種工業區共約13.09公頃，其中公有土地占57.66%，為澎湖縣政府、國產署管有，其他42.34%為空白地及海域範圍；乙種工業區（第一區）共約12.41公頃，其中公有土地占12.81%，為國產署、教育部及澎湖縣政府管有，私有土地占86.81%，其他0.38%為空白地；乙種工業區（第二區）共約3.61公頃，其中公有土地占76.62%，為澎湖縣政府、國產署管有，其他23.38%為空白地；乙種工業區（第三區）共約0.89公頃，其中澎湖縣政府及私人土地各占50%，詳圖4-5-2、表4-5-5所示。

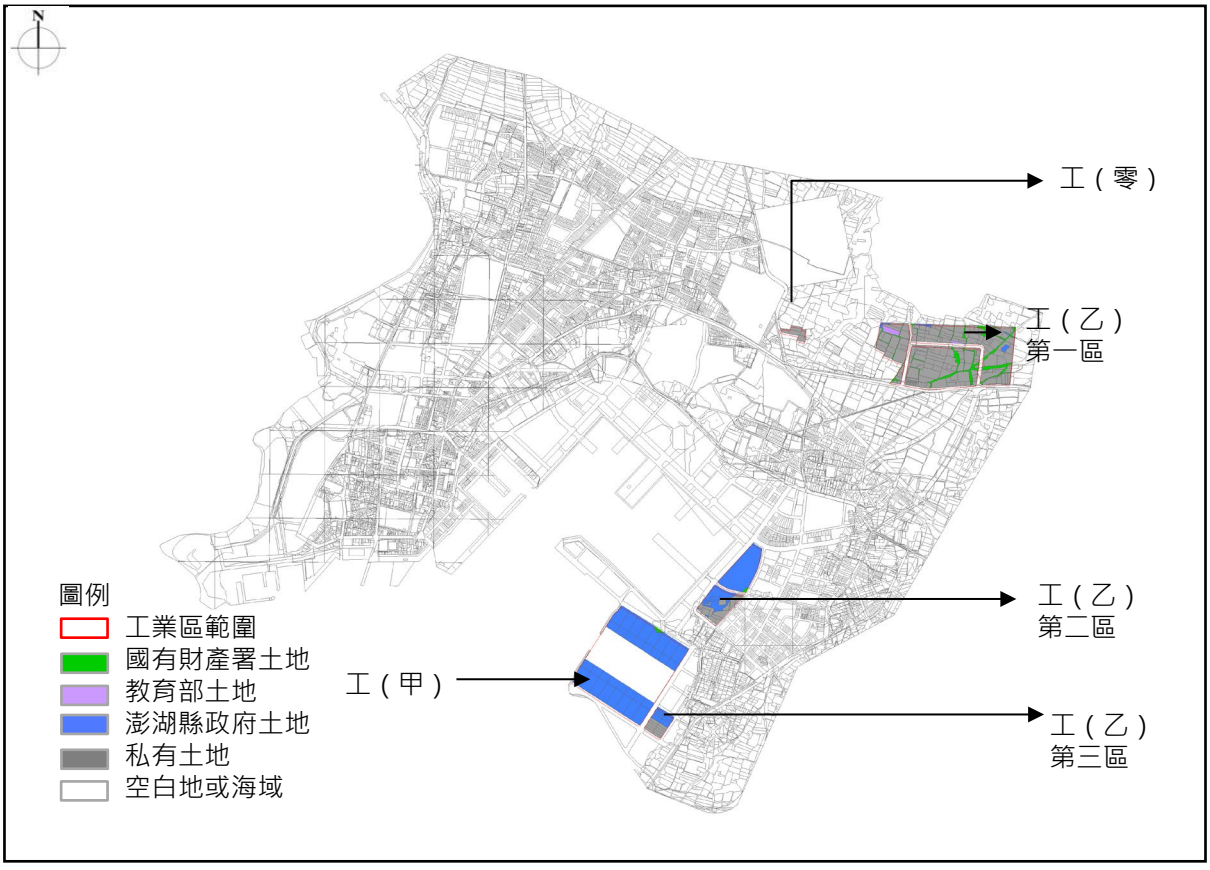


圖 4-5-2　109 年馬公都市計畫工業區土地管理機關分布圖

表 4-5-5　109 年馬公都市計畫工業區土地權屬面積比例表

工業區	土地權屬		管理機關	場所單位	
				面積（平方公尺）	比例（%）
工（甲）	公有土地	中華民國	財政部國有財產署	418.82	0.32
		澎湖縣	澎湖縣政府	75,092.00	57.34
		小計		75,510.82	57.66
	空白地或海域			55,437.18	42.34
	總計			130,948.00	100.00
工（乙）第一區	公有土地	中華民國	財政部國有財產署	12,347.62	9.95
			教育部	1,893.08	1.53
		澎湖縣	澎湖縣政府	1,650.35	1.33
		小計		15,891.05	12.81
	私有土地			107,714.75	86.81
	空白地			471.42	0.38
	總計			124,077.22	100.00
工（乙）第二區	公有土地	中華民國	財政部國有財產署	244.36	0.68
		澎湖縣	澎湖縣政府	27,386.32	75.94
		小計		27,630.68	76.62
	私有土地			8,430.44	23.38
	總計			36,061.12	100.00
工（乙）第三區	公有土地	澎湖縣	澎湖縣政府	4,440.74	50.00
		小計		4,440.74	50.00
	私有土地			4,440.18	50.00
	總計			8,880.92	100.00
工（零）	私有土地			3,699.64	100.00
	總計			3,699.64	100.00

註：各項數據不包含海域範圍面積。

（三）工業區現況產業以製造業為主

現況甲種工業區內共有16家工廠，皆屬其他運輸工具及其零件製造業；乙種工業區（第一區）內共有10家工廠，產業類別包含飲料、非金屬礦物製品、金屬、機械設備、汽車及其零件、其他運輸工具及其零件製造業；乙種工業區（第二區）內則僅有1家工廠，為食品製造業；乙種工業區（第三區）內亦有一家工廠，為塑膠製品製造業，詳表4-5-6所示。

表 4-5-6　馬公都市計畫工業區內合法登記工廠表

工業區	產業類別	工廠數量（家）	比例（%）
工（甲）	31 其他運輸工具及其零件製造業	16	100.00
	總計	16	100.00
工（乙）第一區	09 飲料製造業	1	10.00
	23 非金屬礦物製品製造業	3	30.00
	25 金屬製品製造業	2	20.00
	29 機械設備製造業	1	10.00
	30 汽車及其零件製造業	1	10.00
	31 其他運輸工具及其零件製造業	2	20.00
	總計	10	100.00
工（乙）第二區	08 食品製造業	1	100.00
	總計	1	100.00
工（乙）第三區	22 塑膠製品製造業	1	100.00
	總計	1	100.00

註：具兩種以上合法產業類別工廠，以最小代碼之產業類別計。

（四）工業區現況實際開闢（利用）率為44.63%

經現勘調查且比對108年正射影像圖進行分析，將視工業使用之建物、堆置土方、生產原料與停放機具之空地與既成道路為工業使用，其餘工業區面積，如住宅、商業使用之建物、海域與閒置空地等則視為非工業區使用。分析後可得知，現況工業區實際開闢（利用）率約為44.63%，其中以乙種工業區第一區實際開闢（利用）率49.89%為最高，次之屬甲種工業區的48.66%，詳圖4-5-3、表4-5-7所示。

整體而言，馬公都市計畫工業區呈現低度開闢（利用）之情形，其中甲種工業區非工業使用面積以海域為主；乙種工業區第一區非工業使用面積以住宅、商業使用之建物與閒置空地為主；乙種工業區第二區非工業使用面積以棒壘球場、閒置空地與雜林為主；乙種工業區第三區非工業使用面積以閒置空地與雜林為主；零星工業區非工業使用面積則以閒置空地為主，詳圖4-5-4、圖4-5-5、圖4-5-6、圖4-5-7與圖4-5-8所示。

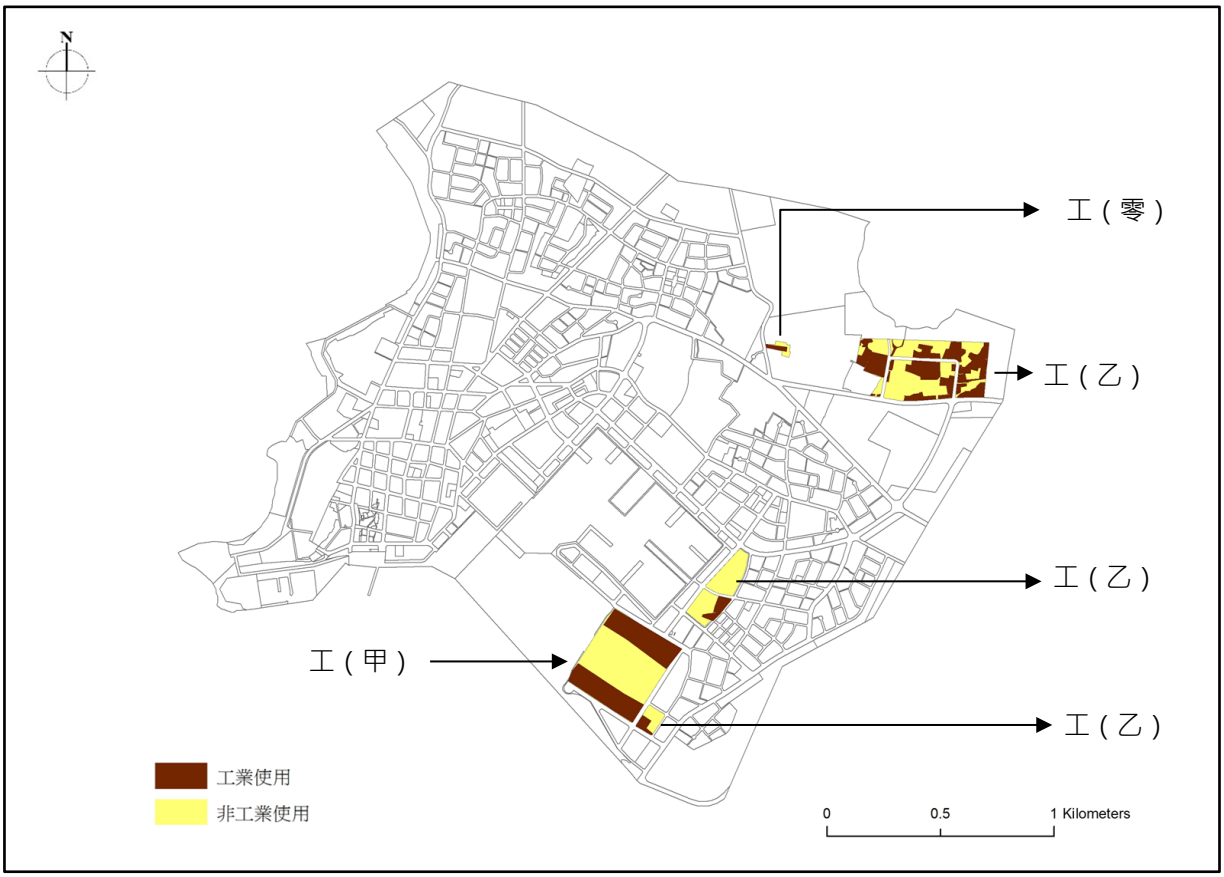


圖 4-5-3　馬公都市計畫工業區現況使用調查圖

表 4-5-7　馬公都市計畫工業區實際開闢（利用）率表

工業區	面積（公頃）	工業使用面積（公頃）	非工業使用面積（公頃）	開闢（利用）率（%）
工（甲）	13.0948	6.3713	6.7235	48.66
工（乙）	12.4077	6.1908	6.2169	49.89
工（乙）	3.6061	0.5339	3.0722	14.81
工（乙）	0.8881	0.3050	0.5831	34.35
零星工業區	0.3700	0.1709	0.1990	46.20
總計	30.3667	13.5719	16.7947	44.63

第六節　土地使用現況分析

一、土地使用發展現況

本計畫區現況住宅區、商業區開發率皆達約8成，未開發土地多集中於北側及東側農業區與都市計畫區邊緣之土地，現況部分空地或閒置使用，部分已興建零星住宅使用。主要計畫土地使用發展現況整理說明如下（詳表4-6-1、圖4-6-1所示）。

（一）住宅區

現行計畫住宅區劃設148.1820公頃，開發率達82.65%，主要使用項目為住宅使用，其次為商業使用及農業使用。

（二）商業區

現行計畫商業區面積42.4065公頃，開發率約為81.90%。主要使用項目為零售商業使用，其次為餐飲使用。

（三）甲種工業區

甲種工業區設置一處，位於第三漁港東南側濱海地區，現行計畫面積為13.0949公頃，現況主要為修造船舶工廠使用，基地內水域及閒置未使用空地，約有7.18公頃，開發率約佔45.18%。

（四）乙種工業區

乙種工業區設置八處，現況為製造業工廠（預拌混凝土、鋁門窗、鐵工廠等）、觀光工廠等，現行計畫面積為17.0535公頃，開發率為34.79%。

（五）零星工業區

零星工業區設置一處，現行計畫面積為0.3687公頃，開發率為46.08%。

（六）旅館區

旅館區現行計畫面積為2.3935公頃，現況整地中。

（七）保存區

現行計畫面積為5.1089公頃，現有之觀音亭、城隍廟、至聖廟、順承門、天后宮、四眼井、施公祠、萬軍井、水仙宮、順承門西側古城牆、金龜頭砲台等古蹟，以及天后宮、四眼井、水仙宮旁之古街巷及中山路四巷、四巷一弄等之古街巷，大多已完全開發。

（八）宗教專用區

現行計畫面積0.0340公頃，將位於港指部南側之陰陽堂及第三漁港之大關口觀音寺使用範圍劃設為宗教專用區，面積合計0.0340公頃，已完全開發。

（九）歷史風貌特定專用區

現行計畫面積0.3830公頃，為天后宮附近古街巷兩旁之建築物以及四眼井旁之乾益藥行、中央旅社等具有歷史風貌建築地區，已完全開發。

（十）漁業區

現行計畫面積74.4297公頃，位於第二、第三漁港濱海區於港區水域範圍，大多皆已開闢為漁業相關之商業或倉庫使用，開發率為93.46%。

（十一）電信專用區

現行計畫面積0.7175公頃，現作為中華電信相關設施及停車使用，已完全開發。

（十二）觀光事業特定專用區

現行計畫面積2.2880公頃，位於於新復里地區，開發率為34.69%。

（十三）觀光事業特定專用區（二）

現行計畫面積1.2000公頃，全區尚未開發。

（十四）景觀保護區

現行計畫面積0.1857公頃，以維護優美自然景觀為主。

（十五）眷村風貌特定專用區

現行計畫面積2.4184公頃，現況為篤行十村及周邊眷村風貌維護地區。

（十六）特定文化專用區

現行計畫面積0.2178公頃，現作為澎湖開拓館使用，已完全發展使用。

（十七）文教區

現行計畫面積0.2140公頃，作為文澳國小設置綜合體育館及集會所使用。

（十八）港埠專用區

現行計畫面積20.6689公頃，現作為金龍頭營區使用，開發率為94.86%。

（十九）加油站專用區

現行計畫加油站專用區面積0.7500公頃，預定遷建馬公第一、二漁港加儲油設施，目前部分作為停車場使用，開發率為68.28%。

（二十）農業區

現行計畫農業區面積76.7288公頃，開發率為36.29%。

表 4-6-1　土地使用現況調查分析表

項目	面積（公頃）	住宅使用（公頃）	商業使用（公頃）	工業使用（公頃）	農業使用（公頃）	漁業使用（公頃）	學校（公頃）	古蹟宗教（公頃）	其他（公頃）	開發率（%）
住宅區	148.18	53.61	17.09	2.89	2.83	0.00	0.90	0.00	39.26	82.65
商業區	42.41	6.36	14.06	0.58	0.07	0.00	0.07	0.00	13.21	81.90
甲種工業區	13.09	0.00	0.00	0.00	0.00	5.60	0.00	0.00	0.32	45.18
乙種工業區	17.05	0.18	3.64	1.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.86	34.79
零星工業區	0.37	0.00	0.00	0.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46.08
旅館區	2.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
保存區	5.11	0.03	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.89	90.11
宗教專用區	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	100.00
歷史風貌特定專用區	0.38	0.09	0.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	100.00
漁業區	74.43	0.03	0.31	1.24	0.00	61.53	0.00	0.00	6.45	93.46
電信專用區	0.72	0.00	0.56	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.15	100.00
觀光事業特定專用區	2.29	0.00	0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.64	34.69
觀光事業特定專用區（二）	1.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
景觀保護區	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.19	100.00
眷村風貌特定專用區	2.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.42	100.00
特定文化專用區	0.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.22	100.00
文教區	0.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	100.00
港埠專用區	20.67	0.01	0.28	0.35	0.17	1.48	0.00	0.00	17.33	94.86
加油站專用區	0.75	0.00	0.19	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.30	68.28
農業區	76.73	2.86	2.36	3.31	5.48	0.00	0.43	0.00	13.32	36.29
小計	408.84	63.17	38.95	9.81	8.55	68.61	1.41	0.00	98.81	70.76

資料來源：內政部國土測繪中心，國土利用現況調查成果資訊專區。



資料來源：內政部國土測繪中心，國土利用現況調查成果資訊專區。

圖 4-6-1　土地使用現況示意圖

第七節　公共設施現況分析

本計畫區劃設有機關、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、體育場、綠地等公共設施用地。公共設施開闢情形及開闢率詳表4-7-1、表4-7-2及圖4-7-1所示。

一、C區細部計畫公共設施用地劃設情形

（一）機關用地

共劃設3處，計畫面積為0.3915公頃，占計畫總面積0.55%。

（二）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設2處，計畫面積為0.4075公頃，占計畫總面積0.56%。

（三）廣場兼停車場用地

共劃設2處，計畫面積為0.2548公頃，占計畫總面積0.35%。

（四）市場用地

共劃設2處，計畫面積為0.2300公頃，占計畫總面積0.32%。

（五）人行廣場用地

共劃設3處，計畫面積為0.4364公頃，占計畫總面積0.62%。

（六）道路用地

計畫面積為14.2432公頃，占計畫總面積9.12%。

二、使用現況及各細部計畫區開闢情形

馬公都市計畫C區細部計畫所規劃之公共設施用地檢視，已完全開闢之公共設施用地為學校用地、社教機構用地、人行廣場用地、場兼停車場用地，部分開闢之公共設施用地為機關用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地等，尚未開闢之公共設施用地為體育場用地、綠地用地、停車場用地、加油站用地、港埠用地、醫院用地、墓地用地、電力事業用地、變電所用地等，詳如表4-7-1所示，以下分別就C區細部計畫區之公共設施用地開闢情形進一步分析及檢討，並彙整檢討後說明如表4-7-2、圖4-7-1所示。

表 4-7-1　公共設施用地開闢率綜整表

公共設施用地	第 C 區細部計畫開闢率（%）
機關用地	26.67
學校用地	100.00
公園用地	75.00
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	71.43
市場用地	52.17
廣場用地	--
廣場兼停車場用地	100.00
社教機構用地	100.00
人行廣場用地	100.00
道路用地	95.01
總計	86.80

註：調查時間為110年，實際開闢情形及面積仍應以各目的事業主管機關實際辦理情形為主。

三、公共設施用地開闢情形

馬公都市計畫c區細部計畫劃設機關、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、市場、廣場兼停車場、社教機構、人行廣場、及計畫道路用地，共劃設66.58公頃。

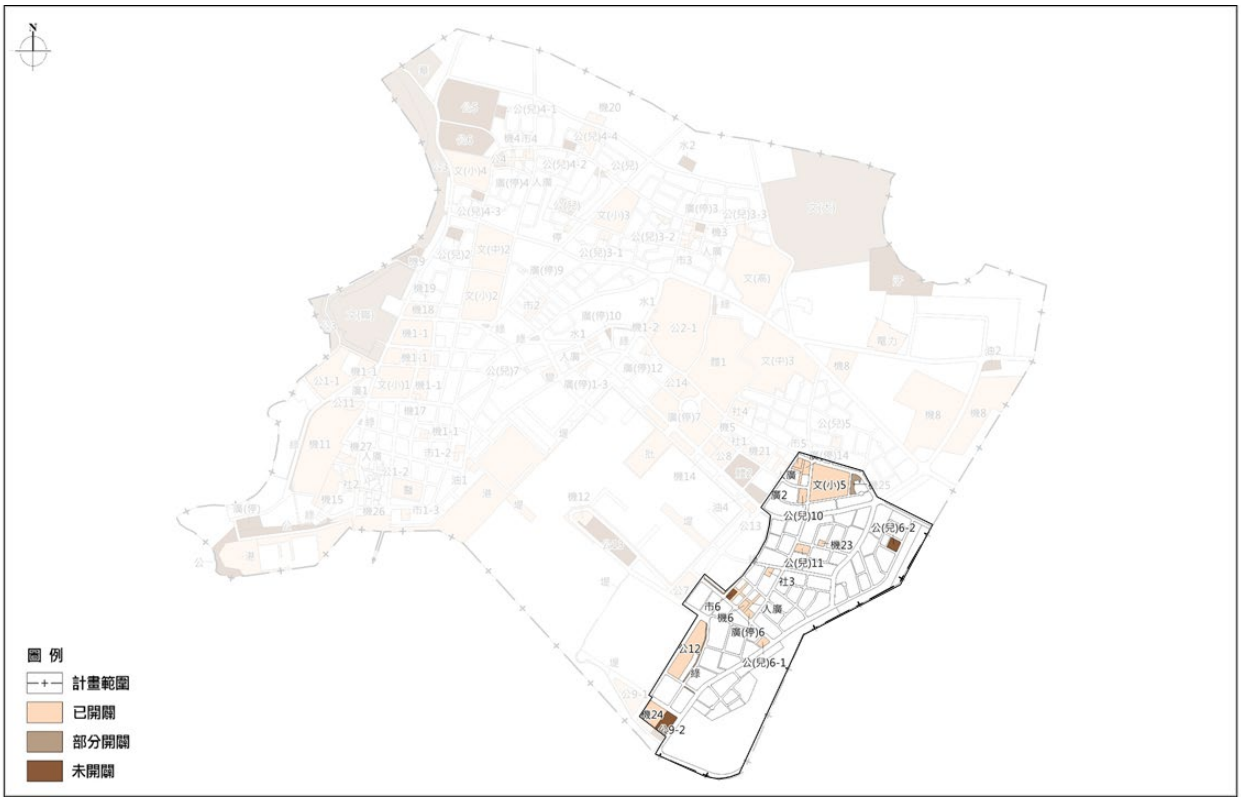


圖 4-7-1　公共設施用地開闢情形示意圖

表 4-7-2　公共設施用地開闢情形綜整表

項目	設施編號	公設層級	位置及說明	面積（公頃）	開闢率（%）
機關用地	機 14 用地	主計公設	供軍事機關使用	0.95	0.00
	機 C-1 用地	細計公設	供社區機關使用	0.12	100.00
	機 C-2 用地	細計公設	供社區機關使用	0.07	100.00
	機 C-3 用地	細計公設	供社區機關使用	0.20	80.95
	小計			1.34	26.67
學校用地	文（小）5 用地	主計公設	文澳國小	2.07	100.00
	小計			2.07	100.00
公園用地	公 11 用地	主計公設	海濱公園	0.64	0.00
	公 13 用地	主計公設	甲種工業區東側	1.92	100.00
	小計			2.56	75.00
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）10 用地	主計公設	公 13 東側	0.15	100.00
	公（兒）11 用地	主計公設	文（小）5 東南側	0.22	0.00
	公（兒）C-1 用地	細計公設		0.20	100.00
	公（兒）C-2 用地	細計公設		0.20	100.00
	小計			0.77	71.43

表 4-7-2　公共設施用地開闢情形綜整表（續）

項目	設施編號	公設層級	位置及說明	面積（公頃）	開闢率（%）
市場用地	市 C-1 用地	細計公設	鄰里商業區內	0.12	100.00
	市 C-2 用地	細計公設	鄰里商業區內	0.11	0.00
	小計			0.23	52.17
廣場兼停車場用地	廣（停）C-1 用地	細計公設	鄰里商業區內	0.10	100.00
	廣（停）C-2 用地	細計公設	鄰里商業區內	0.15	100.00
	小計			0.25	100.00
社教機構用地	社 1 用地	主計公設	3-10 號道路與 3-6 號道路交叉處	0.10	100.00
	小計			0.10	100.00
人行廣場用地	人廣 C-1 用地	細計公設	鄰里商業區內	0.15	100.00
	人廣 C-2 用地	細計公設	鄰里商業區內	0.16	100.00
	人廣 C-3 用地	細計公設	鄰里商業區內	0.13	100.00
	小計			0.44	100.00
道路用地	主計道路	主計公設		52.34	92.93
	C 區細計道路	細計公設		6.48	93.01
	小計			58.82	92.94
	總計			66.58	84.31

四、公共設施用地土地權屬

（一）C 區細部計畫

馬公都市計畫第C區細部計畫，公有之公共設施用地為機關用地、學校用地、市場用地、廣場兼停車場用地、社教機構用地及人行廣場用地等，部分取得之公共設施用地為公園用地及道路用地等，詳如表4-7-5所示。

表 4-7-3　土地權屬及取得情形概況表

公共設施用地		計畫面積（公頃）	權屬分布情形			備註
			國有（公頃）	縣有（公頃）	私有（公頃）	
機關用地	機 C-1 用地	0.12	0.12	--	--	管理機關為行政院國軍退除役官兵輔導委員會
	機 C-2 用地	0.07	--	0.07	--	管理機關為澎湖縣馬公市公所
	機 C-3 用地	0.21	--	0.21	--	管理機關為澎湖縣馬公市公所
	機 14 用地	0.95	--	0.95	--	管理機關為澎湖縣政府
	小計	1.35	0.12	1.23	--	
學校用地	文（小）5 用地	2.07	--	2.07	--	管理機關為澎湖縣馬公市文澳國民小學

表 4-7-3　土地權屬及取得情形概況表（續）

公共設施用地		計畫面積（公頃）	權屬分布情形			備註
			國有（公頃）	縣有（公頃）	私有（公頃）	
公園用地	公 11 用地	0.64	0.02	0.21	0.41	國有土地管理機關為財政部國有財產署 縣有土地管理機關為澎湖縣林務公園管理所
	公 13 用地	1.92	0.05	1.87	--	國有土地管理機關為財政部國有財產署 縣有土地管理機關為澎湖縣政府、澎湖縣林務公園管理所
	小計	2.56	0.07	2.08	0.41	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)10 用地	0.15	--	0.15	--	管理機關為澎湖縣政府
	公(兒)11 用地	0.22	--	0.02	0.20	管理機關為澎湖縣馬公市公所
	公(兒)C-1 用地	0.20	--	0.20	--	管理機關為澎湖縣林務公園管理所
	公(兒)C-2 用地	0.20	--	0.20	--	管理機關為澎湖縣林務公園管理所
	小計	0.77	--	0.57	0.20	
市場用地	市 C-1 用地	0.12	--	0.12	--	管理機關為澎湖縣政府
	市 C-2 用地	0.11	--	0.11	--	管理機關為澎湖縣政府
	小計	0.23	--	0.23	--	
廣場兼停車場用地	廣(停)C-1 用地	0.10	--	0.10	--	管理機關為澎湖縣政府
	廣(停)C-2 用地	0.15	--	0.15	--	管理機關為澎湖縣林務公園管理所
	小計	0.25	--	0.25	--	
社教機構用地	社 1 用地	0.10	--	0.10	--	管理機關為澎湖縣政府
人行廣場用地	人廣 C-1 用地	0.15	--	0.15	--	管理機關為澎湖縣政府
	人廣 C-2 用地	0.16	--	0.16	--	管理機關為澎湖縣政府
	人廣 C-3 用地	0.13	--	0.13	--	管理機關為澎湖縣政府
	小計	0.44	--	0.44	--	
道路用地	主計	8.55	1.51	6.02	1.02	
	細計	6.48	1.14	4.57	0.77	
	小計	15.03	2.65	10.59	1.79	
總計		22.80	2.84	17.56	2.40	

五、公共設施服務水準

本計畫區以都市計畫定期通盤檢討實施辦法所規定之各項公共設施用地劃設基準，推估各都市計畫區各項公共設施用地之需求與不足的面積，如表4-7-8所示。

（一）學校用地

本計畫考量教育設施配置之整體性與服務範圍涵蓋特性，採以馬公都市計畫區全區為基礎進行國中小學校用地之盤點與檢討。經查經查教育部已依國民教育法第8條之1規定訂定國民小學及國民中學設備基準，其中對於國中、小校地面積係依目前需要及未來發展規模訂定之。有關國中、小校地之最低面積如表4-7-4所示。

表 4-7-4　馬公都市計畫區國民中學與國民小學校地最低面積一覽表

區別 / 規模	國民中學（每生 16.70m²）	國民小學（每生 13.80m²）
12 班以下	25,000	20,000
24 班	31,000	25,040
36 班	37,000	30,080
48 班	43,000	35,120

註1：都市計畫區內國民中學每校面積不得小於2.5公頃，13班以上學校每增1班，得增加500平方公尺。49班以上之學校，其校地面積應依以上比例伸算。每班學生以35人計算。
註2：都市計畫內國民小學每校面積不得小於2公頃，13班以上學校每增1班，得增加420平方公尺。49班以上之學校，其校地面積應依上述比例伸算。每班學生以35人計算。
資料來源：變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（草案），澎湖縣政府。

1. 國民小學

馬公都市計畫區之文小用地計畫面積為 11.13 公頃，全數均已開闢，依上述檢討標準，馬公都市計畫區內文小用地不足 1.30 公頃如表 4-7-9 所示。

2. 國民中學

本計畫區之文中用地計畫面積為 8.16 公頃，全數均已開闢，依據上述檢討標準，馬公都市計畫區內文中用地不足 2.59 公頃，如表 4-7-5 所示。

表 4-7-5　馬公都市計畫區學校用地現況服務水準分析表

類型 / 項目		計畫面積（公頃）	103 年班級數（班）	需求面積（公頃）	不足或超過面積（公頃）
文小用地	中正國小	1.90	23	2.46	-0.56
	馬公國小	2.90	21	2.38	+0.52
	中興國小	2.02	23	2.46	-0.44
	文光國小	2.24	11	2.00	+0.24
	文澳國小	2.07	27	3.13	-1.06
	小計	11.13	105	12.43	-1.30
文中用地	文光國中	2.63	32	4.10	-1.47
	馬公國中	5.38	56	6.50	-1.12
	小計	8.01	88	10.60	-2.59
合計		19.14	-	23.03	-3.89

（二）公園用地

C區細部計畫區內共劃設公園用地2處，現行計畫面積為2.56公頃。依據法規之檢討基準，每一計畫處所公園最小面積不得小於0.5公頃為原則，社區公園每一計畫處所最少設置1處，經檢討後，計畫區內皆符合檢討標準。

（三）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

C區細部計畫區內規劃鄰里公園兼兒童遊樂場用地4處，依據法規之檢討基準，兒童遊樂場用地每處最小面積不得小於0.1公頃為原則，經檢討後，計畫區內皆符合檢討標準。

（四）市場用地

C區細部計畫區內規劃市場用地2處，尚有1處未開闢，依據法規之檢討基準，應依據該地區之發展情形予以檢討。未來若確無闢建市C-1之計畫，且無市場用地之需求，將檢討未開闢之市C-1用地變更為其他公共設施用地或使用分區。

（五）停車場用地

1. 以車輛持有率預估數推估

113 年馬公市人口為 63,200 人，依最小統計區計算之 113 年都市計畫區現況人口數為 36,025 人，占馬公市人口 57.01%。據此，以交通部公路總局統計之馬公市近五年機動車輛登記數，以人口占比 57.01%推估計畫區內小客車數量，計算自 105 年至 113 月底自用小客車平均成長率 2.79%、營業用小客車平均成長率 11.47%，以該成長率推估 125 年自用小客車數量為 23,985 輛、營業用小客車數量為 2,548 輛，總共 26,533 輛，如表 4-7-6、表 4-7-7 所示。

表 4-7-6　馬公都市計畫區內自用小客車數量推估表

年度	馬公市汽車數量	都計區推估汽車數量	比例（%）	成長率（%）
105 年底	15,467	8,190	57.01	-
106 年底	15,888	8,413	57.01	2.72
107 年底	16,421	8,695	57.01	3.35
108 年底	16,955	8,978	57.01	3.25
109 年底	17,407	9,217	57.01	2.67
110 年底	17,582	9,310	57.01	1.01
111 年底	18,060	10,296	57.01	2.72
112 年底	18,665	10,641	57.01	3.35
113 年底	19,272	10,987	57.01	3.25
平均	17,302	9,414	57.01	2.79
推估 125 年	23,985	13,674	-	-

表 4-7-7　馬公都市計畫區內營業小客車數量推估表

年度	馬公市汽車數量	都計區推估汽車數量	比例（%）	成長率（%）
105 年底	426	226	57.01	-
106 年底	476	252	57.01	11.74
107 年底	528	280	57.01	10.92
108 年底	569	301	57.01	7.77
109 年底	646	342	57.01	13.53
110 年底	758	401	57.01	17.34
111 年底	847	483	57.01	11.74
112 年底	939	536	57.01	10.92
113 年底	1,012	577	57.01	7.77
平均	689	393	57.01	11.47
推估 125 年	2,548	1453	-	-

依據法規之檢討標準，以不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求規定，共需 4,057 格汽車停車位，每格面積以 30 ㎡估計，停車場用地之需求面積為 12.17 公頃，經檢討現行計畫面積小於需求面積 4.35 公頃。

2. 以商業區面積推估

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討基準，1 萬人至 10 萬人者以商業區面積之 10%為準，故馬公都市計畫停車場用地之需求面積為 3.32 公頃，由車輛預估數 20%之停車需求及商業區之 10%規定，馬公都市計畫區停車場用地之需求面積為 3.32 公頃，經檢討現行計畫面積大於需求面積 4.50 公頃。

（七）公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場

依據都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場其土地總面積不得少於計畫面積10%，本計畫公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場面積為4.25公頃，佔計畫面積5.98%，未符合法令規定，如表4-7-8所示。

表 4-7-8 C 區細部計畫公共設施計畫面積檢討分析表

項目	現行計畫說明	檢討基準	檢討後說明
文小用地	劃設 11.13 公頃	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	依設備基準應劃設 12.44 公頃，檢討後不足 1.31 公頃，因計畫區人口成長呈高齡少子化，故無增設文小用地之需求。

表 4-7-8　C 區細部計畫公共設施計畫面積檢討分析表（續）

項目	現行計畫說明	檢討基準	檢討後說明
文中用地	劃設 8.01 公頃	2. 檢討原則： （1）有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 （2）已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 （3）已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 4. 依教育部訂定「國民中小學設備基準」規定，都市計畫區內每位國小生使用校地面積 12m^2；都市計畫區內每為國中生使用校地面積 14.3m^2。	依設備基準應劃設 10.60 公頃，檢討後不足 2.59 公頃，因計畫區人口成長呈高齡少子化，故無增設文中用地之需求。
公園用地	劃設 2.56 公頃	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	經檢討後，計畫區內皆符合檢討標準。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	劃設 0.77 公頃	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則	經檢討後，計畫區內皆符合檢討標準。
市場用地	共劃設 7 處，目前開闢 6 處	零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	經檢討後，計畫區內之市場用地已足敷需求，故可檢討變更未開闢之市 C-1 用地。
停車場用地（含廣場兼停車場用地）	現行計畫劃設 7.82 公頃（含廣場兼停車場用地）	停車場用地面積應依各地區社經發展、交通狀況、車輛持有率、建物停車供需及土地使用類型綜合檢討，並符合相關規定。 1. 停車場用地不得低於計畫區車輛預估數之 20%。 2. 商業區： （1）人口未滿 1 萬：不得低於 8%。 （2）1 萬至 10 萬人：不得低於 10%。 （3）逾 10 萬人：不得低於 12%。	依車輛預估數需求推估劃設 12.17 公頃，經檢討現行計畫面積小於需求面積 4.35 公頃。 依商業區需求推估應劃設 3.32 公頃，經檢討現行計畫面積大於需求面積 4.50 公頃。
公園、兒童遊樂場、綠地、廣場及體育場	4.25 公頃	依據都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場其土地總面積不得少於計畫面積 10%。	本計畫公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場面積為 4.25 公頃，佔計畫面積 5.98%未符合檢討標準。

註：計畫面積應以地籍實際面積為準。

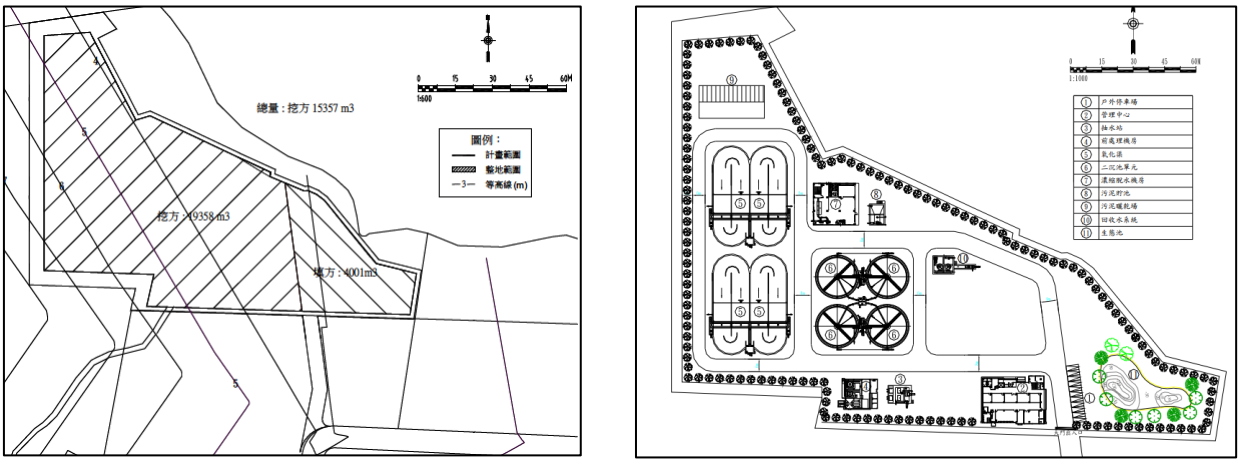
六、污水下水道系統

96年7月16日（院授內營環字第0960803896號函）核定「促進民間參與澎湖縣馬公污水下道系統建設之興建、營運、轉移（BOT）先期計畫書」，然因地質堅硬及位處離島等不利因素，澎湖縣政府於辦理多次BOT招商皆未有廠商參與投標後，依「馬公污水下水道後續執行效益評估報告書」為替代方案實施計畫（以下簡稱原實施計畫），經內政部於99年11月22日核定，該系統轉以政府採購法方式辦理。

內政部於105年11月2日核定「澎湖縣馬公（含雙湖園）地區污水下水道系統第一期修正實施計畫」，於109年11月23日核定「澎湖縣馬公（含雙湖園）地區污水下水道系統第二期修正實施計畫」。本計畫全期預計接管戶數為13,102戶，將可提升馬公（含雙湖園）地區污水下水道用戶接管普及率約87.69%，並可提升全縣用戶接管普及率約31.54%，期程規劃如表4-7-9，配置如圖4-7-2所示。

表 4-7-9　水資源回收中心興辦期程規劃表

期程	工程內容	用地取得
第一期（99-111 年） 已於 108 年開工	光榮水資源回收中心：1,150 CMD 雙湖園水資源回收中心：680 CMD	光榮：0.17 公頃 雙湖園：0.41 公頃 中衛：2.97 公頃
第二期（112-116 年）	光榮水資源回收中心：1,150 CMD 中衛水資源回收中心：3,500 CMD	
第三期（117-120 年）	中衛水資源回收中心：3,500 CMD	



資料來源：澎湖縣馬公（含雙湖園）地區 污水下水道系統第一期第二次修正實施計畫。

圖 4-7-2　中衛水資源回收中心整地與配置圖

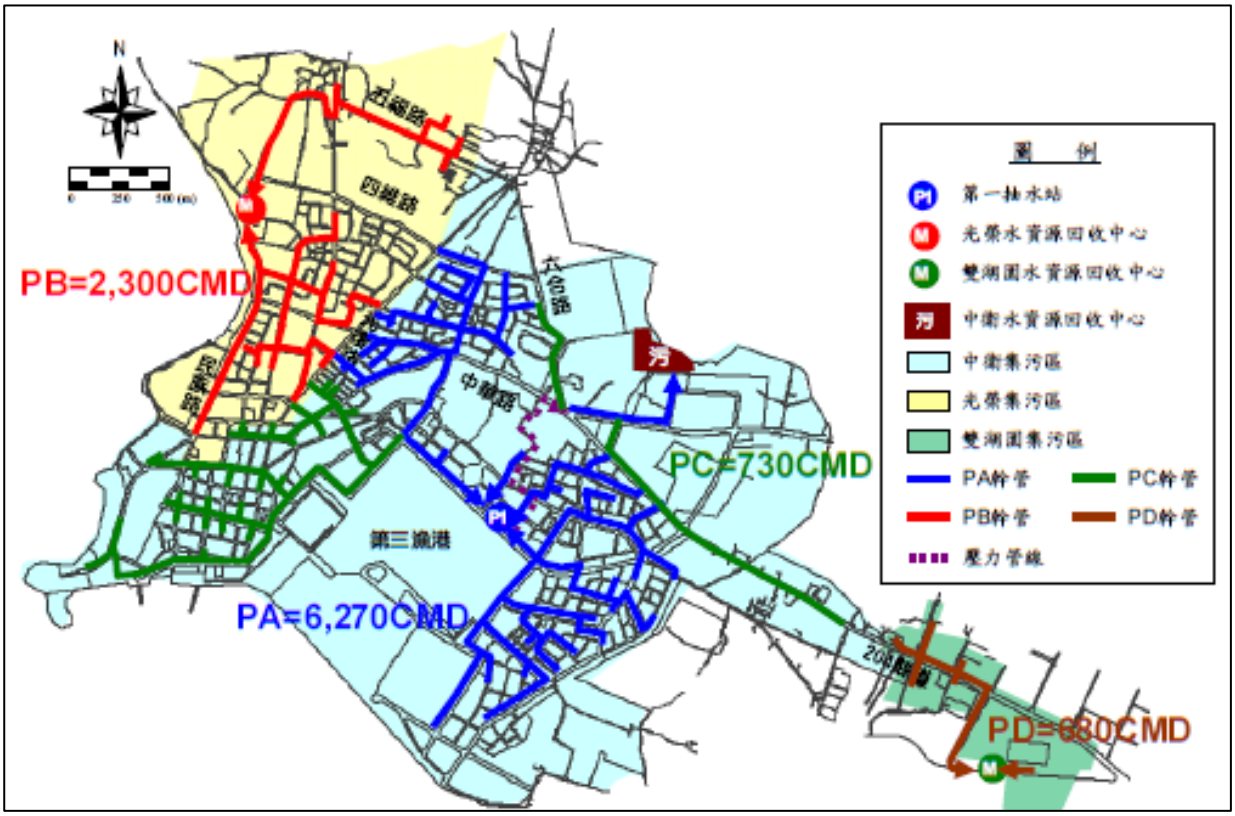
依澎湖縣馬公（含雙湖園）地區污水下水道系統第一期第二次修正實施計畫，馬公（含雙湖園）地區污水系統劃分為三個獨立系統，分別興建中衛水資源回收中心（位於中衛港附近）、光榮水資源回收中心（位於火燒坪附近）及雙湖園水資源回收中心。其總污水量分別為中衛水資源回收中心7,000CMD、光榮水資源回收中心2,750CMD、雙湖園水資源回收中心680CMD，設計進流水水質採用 BOD：160mg/L、SS：160mg/L。光榮水資源回收中心全期採2,300 CMD，其中第一期採 1,150 CMD設計，有鑑於臺灣本島實際用戶接管戶數經常達不到設計戶數之80%，為有效利用資源，故光榮水資源回收中心全期採 2,300CMD，第二期將視實際接管情況再行擴建，預計擴建1,150 CMD 至2,300 CMD。水資源回收中心系統概要如表4-7-10所示。

表 4-7-10　水資源回收中心系統概要表

水資源回收中心	設計平均日水量	處理等級	生物處理程序	營養鹽去除		承受水體
				N	P	
光榮	2,300 CMD	二級處理	AO+MBR	有	無	台灣海峽
雙湖園	680 CMD	二級處理	AO+MBR	有	無	台灣海峽
中衛	7,000 CMD	二級處理	活性污泥法	有	無	台灣海峽

資料來源：澎湖縣馬公（含雙湖園）地區污水下水道系統第一期第二次修正實施計畫。

澎湖縣馬公（含雙湖園）地區之幹管及分支管網依區域特性、管網分界及抽水站之集污量，擬定各污水分區，詳圖4-7-3所示，分別為中衛、光榮及雙湖園等三處污水分區，區內配置有PA、PB、PC及PD幹管及分支管網，中衛集污區管線分為PA及PC幹管、光榮集污區管線為PB幹管、雙湖園集污區管線為PD幹管。



資料來源：澎湖縣馬公（含雙湖園）地區 污水下水道系統 第一期第二次修正實施計畫。

圖 4-7-3　馬公污水下水道系統管線及污水分區圖

第八節　水資源供需現況分析

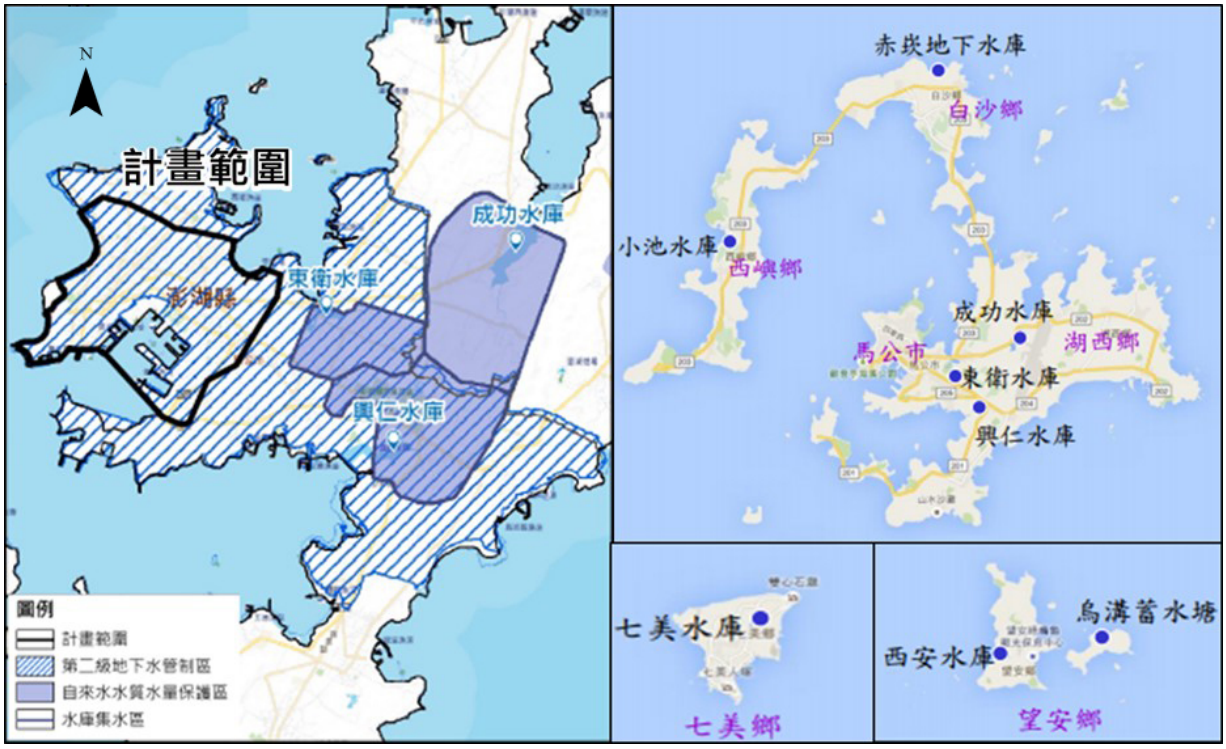
一、供水系統

澎湖地區因先天水文氣象條件不佳，降雨量少且小於蒸發量，根據中央氣象局統計資料，澎湖地區年平均溫度為23.5℃，年平均降雨量約為902毫米，年平均蒸發量則高達1,650毫米。又受地形限制，地表水源蓄存不易，主要降雨時期為每年4～8月，雨水匯集形成逕流，流入低窪處入海，其餘均滲入地下層為潛流。因此，澎湖縣水源主要來自於深井水源、地面水庫及地下水庫、海水淡化水，各鄉市皆有水庫，共計8座，皆為第一級水庫集水區，馬公市內共有2座，為東衛水庫、興仁水庫，各供水系統及重要設施位置如圖4-8-1所示。此外，馬公市、西嶼鄉及白沙鄉部分為地下水第二級管制區，其土地利用應盡量避免過度人為開發，如圖4-8-2所示。



資料來源：離島地區供水改善計畫第二期計畫書。

圖 4-8-1　澎湖地區主要供水系統範圍及重要水資源設施位置



資料來源：1. 離島地區供水改善計畫第二期計畫書；2. 經濟部水利署107年12月25日地下水管制區範圍公告及其範圍資料。

圖 4-8-2　澎湖地區水庫設施及地下水管制區位置示意圖

澎湖地區的自來水系統分為馬公、白沙、西嶼、望安、七美及吉貝等6大系統，由台灣自來水公司營運，屬第七區管理處管轄，109年馬公各系統實際配水量為9,410,030立方公尺，如表4-8-1所示。

表 4-8-1　109 年澎湖縣配（供）水量彙整表

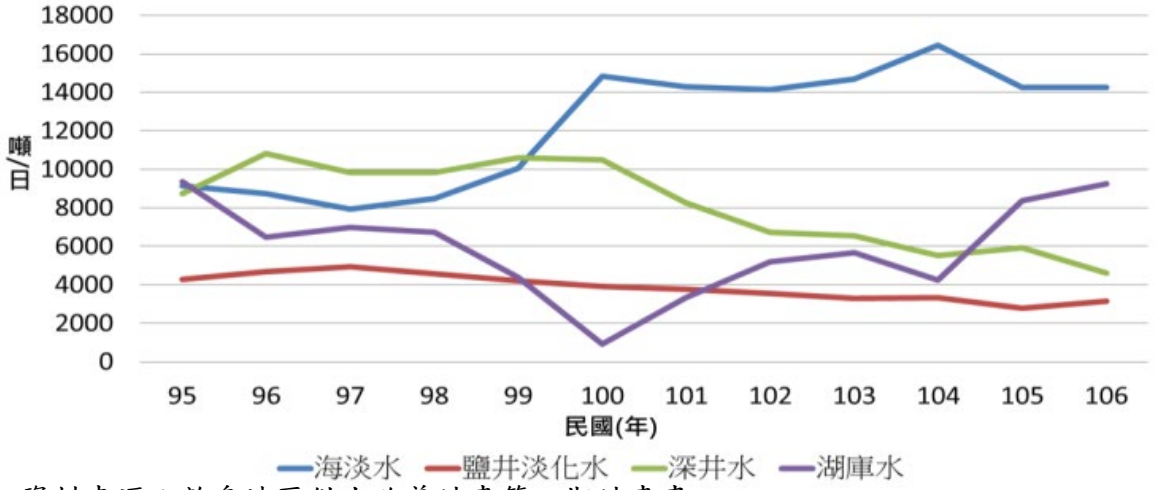
供水系統別	配（供）水量（立方公尺）	抄見量（立方公尺）	抄見率（%）	售水量（立方公尺）	售水率（%）
馬公	9,410,030	7,024,146	74.65	7,024,146	74.65
吉貝	94,440	86,014	91.08	86,014	91.08
白沙	701,550	548,420	78.17	548,420	78.17
望安	191,840	150,058	78.22	150,058	78.22
西嶼	1,030,850	672,555	65.24	672,555	65.24
七美	296,530	211,261	71.24	211,261	71.24

資料來源：109年台灣自來水事業統計年報，台灣自來水公司。

二、現況水資源利用分析

澎湖地區用水型態大致可分為生活、觀光、國防用水，馬公白沙及吉貝系統如遇觀光旺季用水增加，需由海淡備載機組或地下水彈性增供因應。近年來，受氣候變遷影響降雨不確定性高，致湖庫供水量並不穩定，以及為持續減抽深井及鹽化井水以保育地下水，現況海淡水已逐漸成為主要供水來源，占總供水量約50%，詳如圖4-8-3所示。

水源則包括海淡水、湖庫水及地下水。其中湖庫因規模小且降雨量不穩定，地下水井則有鹽化趨勢須持續減抽，使海水淡化廠逐漸成為穩定供水主要設施，馬公、西嶼及望安均已建置海水淡化廠，平日可供水約1.5萬噸／日（最大可供水2.0萬噸/日）。



資料來源：離島地區供水改善計畫第二期計畫書。

圖 4-8-3　馬公白沙系統各水源之年供水概況

配合離島地區供水改善計畫，台水公司正辦理「馬公增建4,000噸海水淡化廠」如圖4-8-4所示，可再增加馬公白沙系統4,000噸/日海淡水，除可因應未來用水成長所需外，並預定減抽2,000噸／日地下水，另「馬公6,000噸海淡廠」視實際用水需求滾動檢討是否開發。

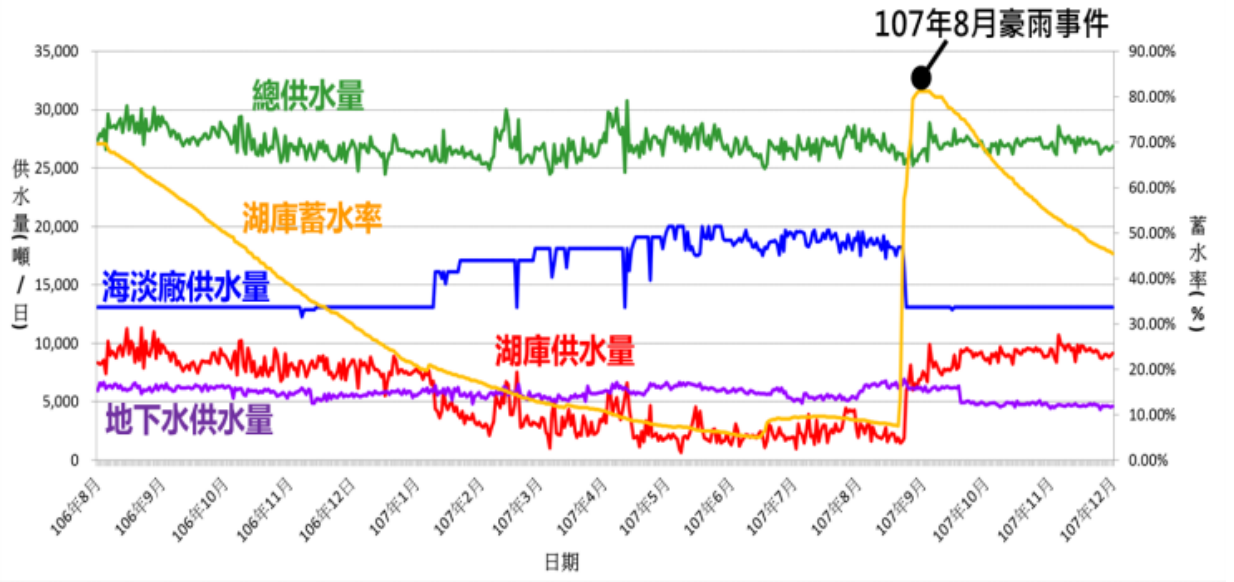
至於「澎湖七美嶼海淡廠興建計畫」及「澎湖吉貝嶼海淡廠興建計畫」已納入離島地區供水改善計畫第二期計畫，可增供七美地區900噸／日（取代原有之七美鹽井淡化廠）及吉貝地區600噸/日海淡水（取代原抽取之地下水），屆時澎湖地區總供水能力將增加2,000噸/日，且地下水抽取量將進一步降低，俾減抽及保育涵養該區之地下水。

現況馬公白沙系統既有海淡廠之備載機組，於發生枯旱時須常態啟動支援，如此時再遭遇緊急情況可能影響海淡廠應變能力。以107年上半年抗旱經驗為例（106年8月至107年8月），成功、興仁及東衛等湖庫因長時間未降雨，影響湖庫供水量。依據台水公司統計資料，106年8月至107年8月期間馬公白沙系統海淡廠備載機組須每日支援供水約5,000噸，以維持馬公市供水穩定，惟長時間使用備載機組亦會影響海淡供水應變能力，致數次發生海淡產水量短暫減少之供水不穩狀況如圖4-8-5所示。



資料來源：離島地區供水改善計畫第二期計畫書。

圖 4-8-4　「馬公第二海淡廠」配置圖



資料來源：離島地區供水改善計畫第二期計畫書。

圖 4-8-5　106 年 8 月至 107 年 12 月馬公白沙系統水源供應情形圖

第九節　交通系統現況分析

馬公都市計畫區對外交通系統主要包含陸路、空運及海運，其中陸路系統主要由203、204及205縣道通往湖西鄉、白沙鄉及西嶼鄉等地區，馬公機場位於湖西鄉，為提供澎湖縣為外聯絡其他縣市主要運輸方式，海運交通則透過馬公市內馬公港運行，詳圖4-9-1所示。



資料來源：變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）。

圖 4-9-1　澎湖本島主要交通系統示意圖

一、主要計畫道路系統

馬公都市計畫區道路系統分布主要由市區中心及馬公港作放射狀發展，主要計畫道路分別敘述如下，分布詳圖4-9-2所示，詳細資料如表4-9-3所示。

（一）聯外道路

1. 編號 1-1 號道路為主要聯外幹道，自第三漁港向東通往通梁跨海大橋及湖西鄉，計畫寬度 20 公尺。
2. 編號 1-2 號道路為向西接一號道路，向東通龍門、機場、林投公園之主要聯外道路。計畫寬度 20 公尺。
3. 編號 1-4 四號道路為向南通往光華里之主要聯絡道路，計畫寬度 20 公尺。
4. 編號 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5 號道路分別為本區次要聯外道路，分別通往重光、西衛。

（二）區內道路

劃設區內主要、次要及出口道路等，其計畫寬度為10～20公尺，主要道路主要包含民族路、文光路、三多路、光復路等為計畫區內交通主要動線。

（三）主要道路服務水準

馬公都市計畫區對外道路系統主要由縣道203 線、204 線及205 線通往湖西鄉、白沙鄉及西嶼鄉等地區；縣道203線道路幾何特性為中央無分隔之雙向2車道道路；縣道204線道路幾何特性為中央無分隔之雙向4車道道路；縣道205線道路幾何特性為中央無分隔之雙向4車道道路。

為了解計畫區主要道路服務水準道路及交通量現況，本計畫以交通部公路總局109年對縣道203線、204線及205線之交通量調查統計結果為計算基準，並參照交通部運輸研究所「2011年台灣地區公路容量手冊」之方式計算道路服務水準，以分析其交通特性，詳表4-9-1、表4-9-2所示。

表 4-9-1　計畫區鄰近道路幾何特性彙整表

道路名	方向	雙向車道數	快車道寬度 1（公尺）	快車道寬度 2（公尺）	路肩寬度（公尺）	備註	路型
縣道 203	北向	2	4.8	-	0.5	主要幹道	無分隔
	南向		4.8	-	0.5	主要幹道	無分隔
縣道 204	向東	4	3.5	3.5	0.5	主要幹道	無分隔
	向西		3.5	3.5	0.5	主要幹道	無分隔
縣道 205	向北	4	3.4	3.2	0.5	主要幹道	無分隔
	向南		3.2	3.2	0.8	主要幹道	無分隔

資料來源：109年度公路平均每日交通量調查統計表，交通部公路總局

馬公市區主要道路之服務水準除西向縣道204以外，均有達到A級服務水準，在主要交通道路方面較無壅塞問題，計算道路容量所需相關參數值參考及結果彙整如表4-9-2所示。

表 4-9-2　計畫區鄰近主要道路服務水準分析表

道路名	方向	總計流量（PCU）	尖峰小時交通量（V）	尖峰小時	道路容量	道路飽和度（V/C）	服務水準
縣道 203	北向	3,876	330	17-18	2,000	0.21	A
	南向	3,472	416	17-18	2,000	0.26	A
縣道 204	向東	12,238	1,027	17-18	3,600	0.32	A
	向西	13,245	1,251	17-18	3,600	0.39	B
縣道 205	向北	1,980	191	16-17	3,200	0.06	A
	向南	1,476	165	7-8	3,200	0.05	A

資料來源：　109年度公路平均每日交通量調查統計表，交通部公路總局

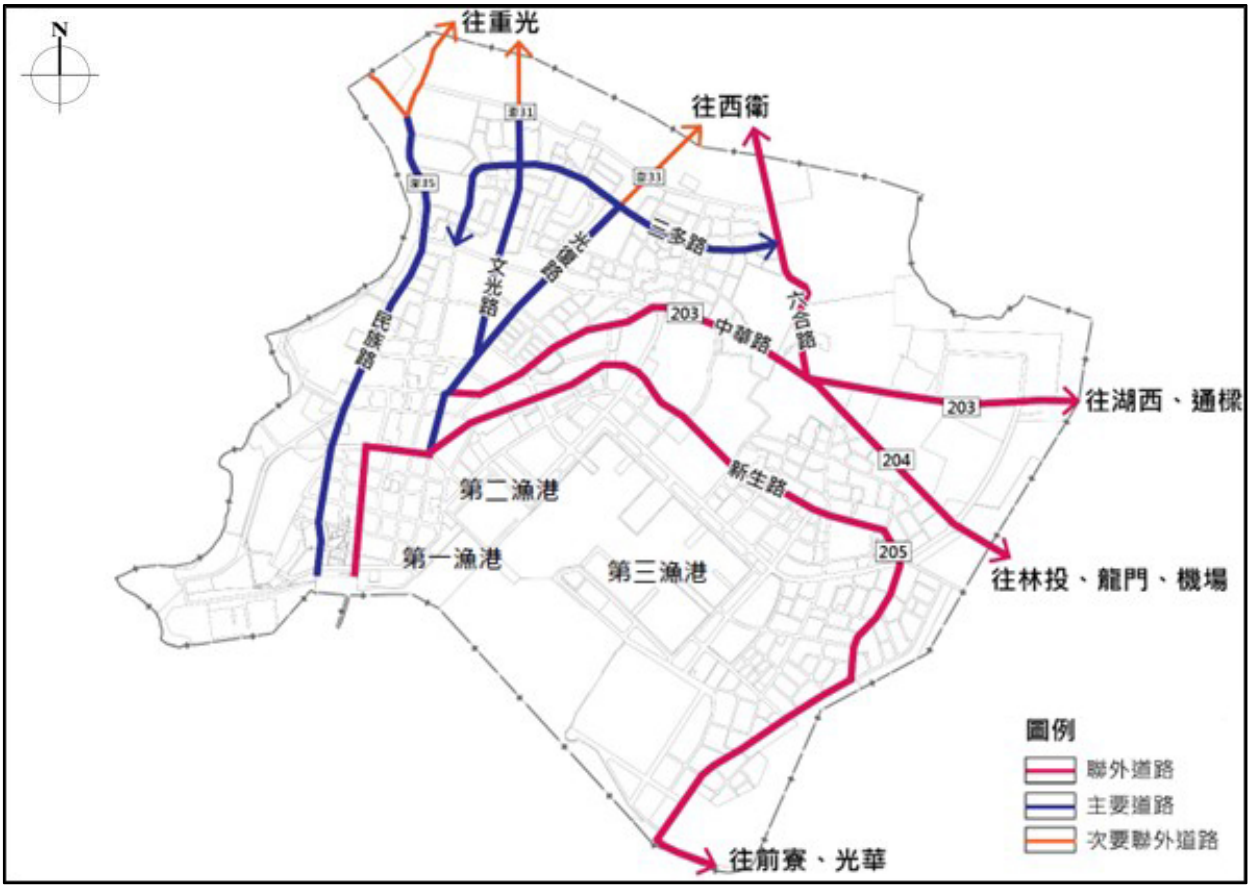


圖 4-9-2　馬公都市計畫交通運輸系統示意圖

表 4-9-3　馬公都市計畫主要計畫道路編號及長度明細表

編號	起訖點	寬度（公尺）	長度（公尺）	主要計畫層級
1-1	2-17-15M 道路至計畫區東端	20	2,473	主要聯外道路
1-2	1-1-20M 道路至計畫區東端	20	923	主要聯外道路
1-3	1-1-20M 道路至 1-1-20M 道路	20	2,148	
1-4	1-3-20M 道路至計畫區南端	20	1,883	主要聯外道路
1-5	2-18-15M 道路至 1-1-20M 道路	20	345	
1-6	2-21-15M 道路至 1-8-20M 道路	20	1,296	
1-7	1-6-20M 道路至漁業區	20	253	
1-8	1-4-20M 道路至漁業區	20	511	
2-1	1-1-20M 道路至 2-2-15M 道路	15	688	
2-2	2-1-15M 道路至 2-5-15M 道路	15	1,426	
2-3	2-2-15M 道路至 2-26-15M 道路	15	1,000	
2-4	2-5-15M 道路至 1-1-20M 道路	15	954	
2-5	2-2-15M 道路至 2-25-15M 道路	15	1,970	
2-6	2-5-15M 道路至 2-3-15M 道路	15	395	
2-7	1-1-20M 道路至 1-1-20M 道路	15	655	
2-8	2-5-15M 道路至 2-18-15M 道路	15	478	

表 4-9-3　馬公都市計畫主要計畫道路編號及長度明細表（續）

編號	起訖點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
2-9	2-12-15M 道路至 2-16-15M 道路	15	714	
2-10	2-5-15M 道路至 2-11-15M 道路	15	450	
2-11	2-10-15M 道路至 2-9-15M 道路	15	208	
2-12	2-5-15M 道路至觀光事業特定專用區	15	652	
2-13	2-9-15M 道路至 2-25-15M 道路	15	458	
2-14	2-9-15M 道路至 2-8-15M 道路	15	225	
2-15	2-8-15M 道路至 2-6-15M 道路	15	126	
2-16	2-11-15M 道路至 1-1-20M 道路	15	826	
2-17	2-16-15M 道路至 1-1-20M 道路	15	183	
2-18	4-3-11M 道路至 2-4-15M 道路	15	842	
2-19	2-18-15M 道路至 1-1-20M 道路	15	515	
2-20	2-3-15M 道路至 2-18-15M 道路	15	172	
2-21	1-1-20M 道路至 1-3-20M 道路	15	1,275	
2-22	1-3-20M 道路至 2-21-15M 道路	15	222	
2-23	1-3-20M 道路至 2-21-15M 道路	15	183	
2-24	1-6-20M 道路至 1-4-20M 道路	15	409	
2-25	眷村風貌特定專用區至港埠專用區	15	555	
2-26	2-6-15M 道路至 2-18-15M 道路	15	179	
3-1	2-2-15M 道路至計畫區北端	12	208	次要聯外道路
3-2	2-4-15M 道路至計畫區北端	12	800	次要聯外道路
3-3	2-5-15M 道路至墓地用地	12	225	次要聯外道路
3-4	2-2-15M 道路至計畫區北端	12	211	次要聯外道路
3-5	2-2-15M 道路至計畫區北端	12	214	次要聯外道路
3-6	1-6-20M 道路至 1-4-20M 道路	12	493	
3-7	2-4-15M 道路至 2-1-15M 道路	12	1,534	
3-8	1-1-20M 道路至 2-2-15M 道路	12	430	
3-9	2-23-15M 道路至 3-10-12M 道路	12	474	
3-10	1-2-20M 道路至 2-24-15M 道路	12	1,158	
3-11	1-3-20M 道路至計畫區東端	12	252	
4-1	2-9-15M 道路至 2-19-15M 道路	11	575	
4-2	2-25-15M 道路至 2-8-15M 道路	11	646	
4-3	2-14-15M 道路至 4-1-11M 道路	11	323	
4-4	2-25-15M 道路至 2-10-15M 道路	11	153	
4-5	2-3-15M 道路至 2-4-15M 道路	11	312	
4-6	2-2-15M 道路至「水 2」自來水事業	10	18	
4-7	2-7-15M 道路至污水處理場用地	10	68	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

二、細部計畫道路系統

以下就C區細部計畫區之道路詳細說明如表4-9-4所示。

表 4-9-4　馬公都市計畫第 C 區細部計畫道路編號及長度明細表

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

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

三、空運交通

以下將分別討論澎湖機場之國際、國內航線及歷年機場旅客人次之統計。

（一）國際航線

根據民航統計資料中指出，澎湖機場國際線可分為國際航線及兩岸航線，從近年國際航線統計數據指出，澎湖以兩岸航線為主，便捷的空運服務使兩岸一日生活圈逐漸形成，促進兩岸經貿交流與繁榮。惟109年起受到新型冠狀肺炎的影響，運量明顯下滑，至112年航線恢復營運，惟至113年整體運量相較疫情前水準仍顯不足，表4-9-5所示。

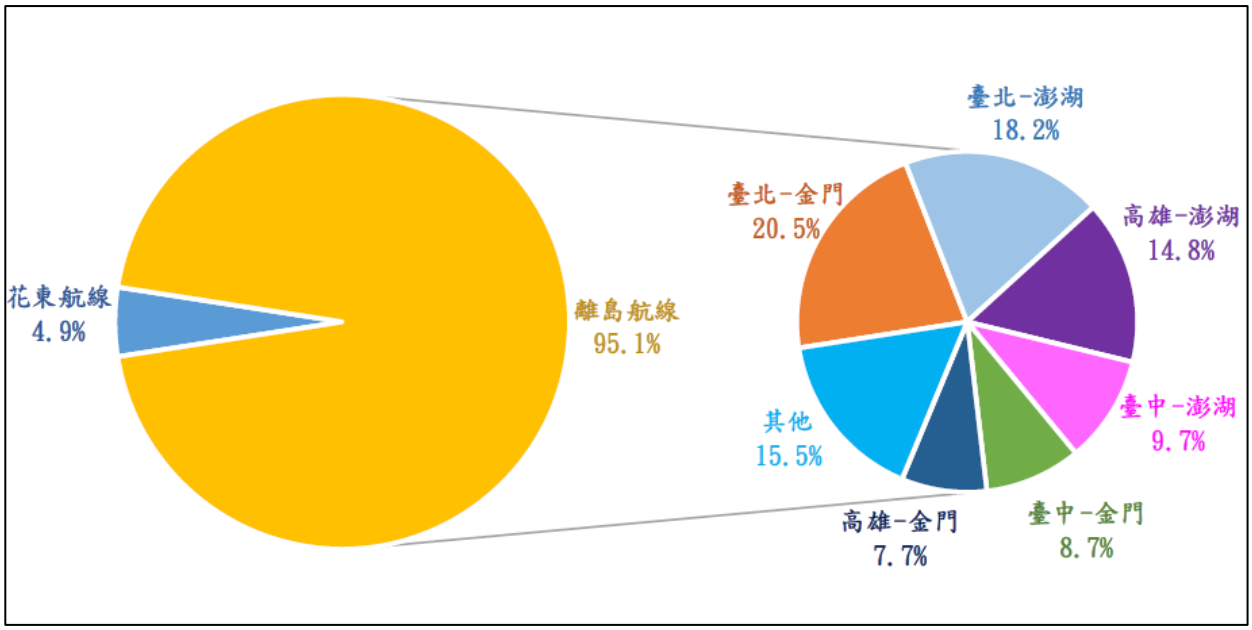
表 4-9-5　101 年至 113 年澎湖機場國際及兩岸航線旅客人數統計

年份	國際航線（出入境）	兩岸航線（出入境）	合計
101 年	3,429	20,525	23,954
102 年	-	8,948	8,948
103 年	-	5,056	5,056
104 年	4,519	26,155	30,674
105 年	20	1,499	1,519
106 年	18	18	36
107 年	2,037	0	2,037
108 年	100	288	388
109 年	-	-	0
110 年	-	-	0
111 年	-	-	0
112 年	894	-	894
113 年	807	-	807
合計	11,017	62,489	73,506

資料來源：101-113年「民航統計年報」。

（二）國內航線

澎湖至臺灣本島航線中，臺北、臺中、嘉義、臺南、高雄機場皆有航線可抵達澎湖。國內航線載客人數以「離島航線」占95.1%為主，「花東航線」占4.9%，另「西部航線」停飛。依個別航線觀之，以臺北-金門航線106萬人次最多（市占率20.5%），其次為臺北-澎湖航線94萬人次（市占率18.2%），高雄-澎湖航線77萬人次排名第三（市占率14.8%），詳圖4-9-3所示。



資料來源：113年「民航統計年報」。

圖 4-9-3　國內航線載客人數市占率－按航線分

根據澎湖縣機場相關統計，國內線定期航班表中，113年澎湖至本島班次以臺北及高雄至澎湖最多，並由立榮及華信一同經營，詳表4-9-6所示。

表 4-9-6　113 年澎湖至各臺灣地區定期航班航線統計

航線	航空公司			總計
	立榮（班次／每周）	華信（班次／每周）	德安（班次／每周）	
臺北-澎湖	70	112	-	182
臺中-澎湖	56	70	-	126
高雄-澎湖	104	112	-	216
臺南-澎湖	42	-	-	42
嘉義-澎湖	14	-	-	14
金門-澎湖	4 次/月	-	-	4 次/月
澎湖-七美	-	-	14	14

資料來源：113年「民航統計年報」。

（三）歷年機場旅客人次統計

根據民航統計年報，澎湖機場於108年之總旅客達2,743,876人次，達歷年來新高，相較101年之旅客人次，近8年成長率高達三成。惟109年受疫情影響，成長率相較前一年減少7.16%，至113年旅客達2,409,050人次，運量相較疫情前水準仍顯不足。另外，澎湖機場之平均旅客人次為2,319,079人次，平均成長率為2.40%；從航線來看，澎湖機場旅客以國內航線旅客為主，平均共有2,313,301人次，顯示澎湖機場目前仍是以國人旅客為主，詳如表4-9-7所示。

表 4-9-7　澎湖機場 101 年至 113 年旅客人次

年份	起降架次	客運（旅客人次）				
		合計	成長率（%）	國際航線（出入境）	兩岸航線（出入境）	國內航線（到離站）
101 年	34,679	2,106,852	-	3,429	20,525	2,082,898
102 年	34,641	2,156,441	2.35	0	8,948	2,147,493
103 年	33,664	2,118,733	-1.75	0	5,056	2,113,677
104 年	34,346	2,077,659	-1.94	4,519	26,155	2,046,985
105 年	35,682	2,320,249	11.68	20	1,499	2,318,730
106 年	31,144	2,380,265	2.59	18	18	2,380,229
107 年	38,958	2,528,820	6.24	2,037	0	2,526,783
108 年	44,728	2,743,876	8.50	100	288	2,743,488
109 年	36,250	2,547,311	-7.16	0	0	2,547,311
110 年	25,642	1,624,181	-36.24	0	0	1,624,181
111 年	33,532	2,495,970	53.68	0	0	2,495,970
112 年	31,892	2,638,626	5.72	894	-	2,637,732
113 年	33,142	2,409,050	-8.7	1,616	-	2,407,434
平均	34,485	2,319,079	2.4	971	5,680	2,313,301

資料來源：113年「民航統計年報」。

四、海運交通

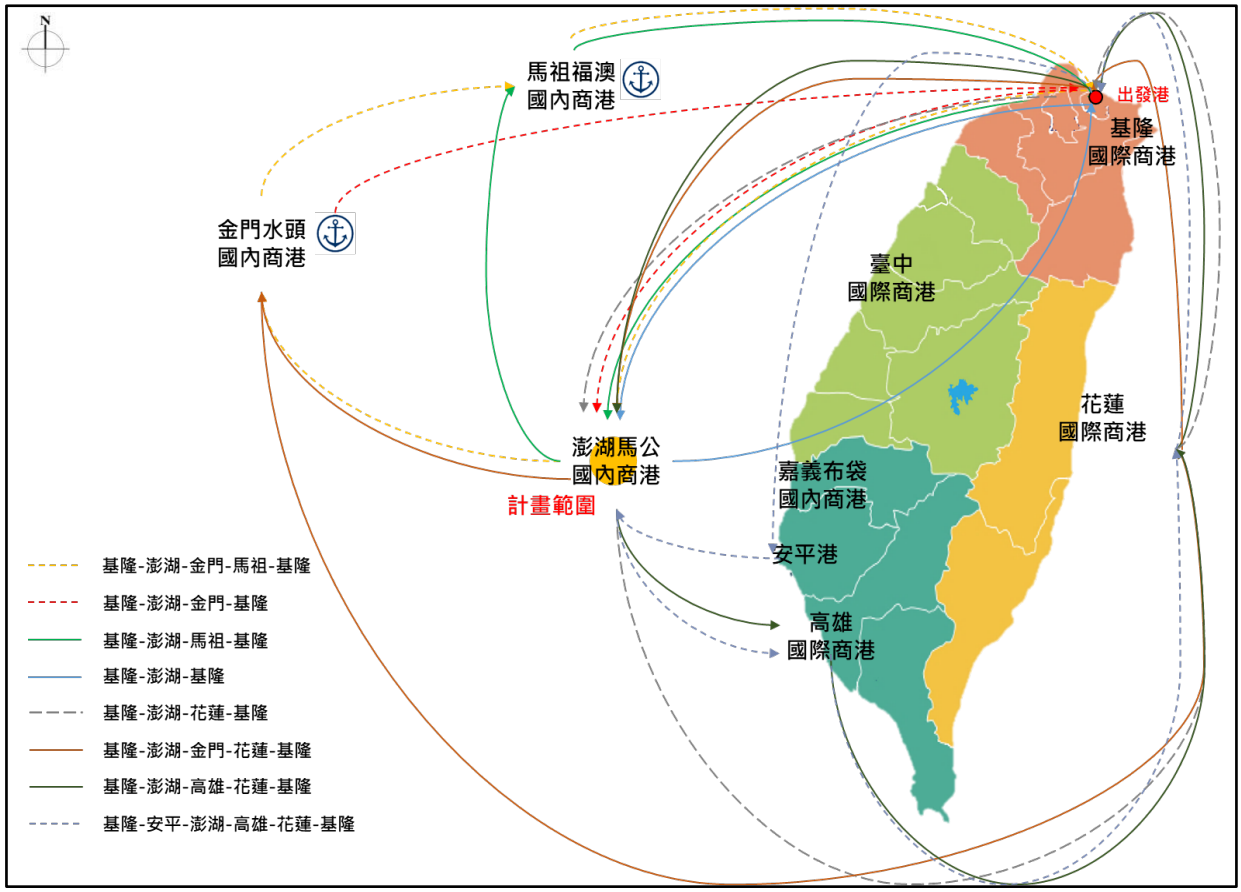
從海運航線來看，澎湖共可分成國際線及國內線，國際線即國際郵輪航班，國內線則包含國內郵輪航線及國內客運航線，以下將分別介紹國際郵輪航線、國內郵輪與客運航線及進出港旅客人次。

（一）國際郵輪航線

依據澎湖縣政府旅遊處與港務公司資料分析，國際豪華郵輪進港經驗，除天秤星號以外均為試探性旅遊，多以搭配旅行社規劃登島行程為操作方式。以104年海洋神話號自廈門首航經驗，7萬噸級載客數1,406人，係以團體旅遊方式前往各景點旅遊；108年則有3萬噸級璽寶旅行者及5萬噸級雙子星號駛進馬公港，分別可載客416人及1,560人，皆進行為期一天之登島遊程。

（二）國內郵輪航線

於109年7月開始，探索夢號正式啟航，郵輪總噸位達7.5萬噸，單航次約可帶來1,200位旅客及588位船員，為從基隆港出發，前往澎湖、馬祖等共計8條航線，109年11月底，已有15航次彎靠馬公商港，航線詳圖4-9-4。



資料來源：1. 澎湖縣政府；2. 雲頂集團。

圖 4-9-4　探索夢號航線示意圖

（三）國內客運航線

1. 現有航線

輕型客輪行駛於嘉義布袋港與馬公商港間，航行時間約 90 分鐘，輕型客輪因船舶噸位較小，冬季風浪較大時之舒適性、安全性較差，導致乘客搭乘意願低，故僅於夏季 4~9 月開航；全年營運之船舶則僅有噸位較大之臺華輪，其往返於高雄新濱碼頭與馬公商港間，行船時間約 4 小時，詳表 4-9-8 所示。

表 4-9-8　澎湖縣國內線海運交通一覽表

船名	載客量	總噸位	航線		每日班次（班）			備註
					去程	回程	總計	
臺華輪	1,150	8,134	馬公（8 號碼頭）	高雄	1	1	2	-
滿天星 1 號	355	430	馬公（4 號碼頭）	布袋	1	1	2	每年 10 月中旬至隔年 3 月中旬季節性停航
滿天星 2 號	403	-	馬公（4 號碼頭）	布袋	1	1	2	
今一之星	317	446	馬公（不定期*）	布袋	1	1	2	
凱旋 3 號	346	482	馬公（3 號碼頭）	布袋	1	1	2	
百麗輪	180	198	馬公（不定期航班*）	布袋	1	1	2	-
太吉之星	378	-	馬公（6 號碼頭）	布袋	1	1	2	
光正 6 號	136	198	七美	高雄	1	（1）	1	
南海之星	197	350	七美	高雄	1	（1）	1	
南海之星 2 號	281	495	七美	高雄	1	（1）	1	
藍鵲輪	552	899	馬公（1 號碼頭）	布袋	1	1	2	
雲豹輪			馬公（2 號碼頭）	臺中	四/日各 1	三/六各 1	-	

註1：光正6號、南海之星及南海之星2號當天去程1班，隔天返程1班。
註2：今一之星已開航，但搭乘碼頭為不定期。
註3：百麗輪於110年為不定期航班。
資料來源：1. 澎湖國家風景管理處（106年4月）；2. 澎湖縣馬公市公所；3. 澎湖縣政府公共車船管理處；4. 臺灣港務股份有限公司

2. 縣內（島內）海上交通

澎湖本島與其離島之交通主要依賴海上運輸，其中航班以前往馬公市、望安鄉、白沙鄉及七美鄉四處之海上交通運輸為主（詳表 4-9-9），以下分述其航班資訊。

（1）澎湖本島與二級離島航運：

由馬公出發之各航線每日合計可服務792人次搭乘澎湖本島與二級離島之航運系統主要分為南海系統與非南海系統，共計有8條營運中主要航線，內容如表4-9-9所示。

與本計畫相關的航運系統為南海系統，目前至二、三級島嶼船班主要有四條線，分別為自馬公港第三漁港前往虎井、桶盤、望安－七美及望安－將軍澳嶼，每日約有1-2班，航行時間則為15至110分鐘不等，每日合計可服務967人搭乘，另旅客亦可購買當地遊艇業者航程作為旅遊方式。

表 4-9-9　澎湖縣本島至二級離島各航線現況表

航運系統	航線	船班	距離（海浬）	時間（分鐘）	船名	搭載量（人）
南海系統	馬公-虎井	一天 2 班（船舶互輪）	7	15	安勝二號／安通六號	248
	馬公-桶盤	一天 2 班	6	15	桶盤之星	102
	馬公-望安-七美	一天 1 班（船舶互輪）	30	60～110	南海之星／南海之星 2 號	481
	馬公-望安-將軍澳	一天 1 班	20	30～60	光正六號	136
每日搭載客量（人）						967
非南海系統	赤崁－吉貝	每日 4 航次	5	20	白沙之星	44,983/年
	岐頭－鳥嶼	每日 4 航次	3	20	吉鴻號／岳興號／愛國號	33,779/年
	岐頭－員貝	每日 4 航次	2	15	愛貝號	3,678/年
	重光－大倉	每日 4 航次	2	15	偉翔 1 號	12,598/年

資料來源：1. 澎湖縣政府旅遊處；2. 南海遊客服務中心；3. 澎湖離島交通船服務分析。

（2）澎湖本島與三級離島航運：

前往花嶼、東嶼坪及西嶼坪之航班平均每兩日一班，目前往三級離島之航線共有4條，並由4艘船隻負責載客，如下表4-9-14所示。營運航次普遍較少，主要通往望安鄉花嶼、將軍澳嶼、東吉、東嶼坪嶼、西嶼坪嶼等三級離島。前往花嶼、東嶼坪及西嶼坪之班次，平均兩日開一班船，且因船隻老舊常發生故障，造成航次異動。而與本計畫較相關之航線則為馬公港第三漁港－花嶼，約20海浬，為前往三級離島之航班中距離最遠之航線，其航行時間約50分鐘。

表 4-9-10　澎湖縣本島至三級離島各航線現況表

航線	航次（次）	距離（海浬）	時間（分鐘）	船名
馬公－花嶼	一、三、五每日 2 航次	20	50	益安 3 號
望安－將軍澳嶼	平日每日 6 航次	1	5	將軍之星
望安－東吉	不定期航次	12	-	望安鄉車船管理所交通船
望安－東嶼坪－西嶼坪	*平均每 2 日一班	11	60	八罩之星

資料來源：1. 澎湖縣政簡介；2. 澎湖縣望安鄉公所交通船班。

（四）進出馬公港旅客人次

根據交通部航港局統計資料，彙整109年至113年進出馬公商港旅客人次，整體呈現明顯波動。109年受疫情影響旅運量降至497,586人次，110年更下探至233,315人次，創近年新低；111年隨疫情趨緩與國內觀光回溫，旅客人次回升至424,902人。112年更出現大幅成長，達756,642人次，創近五年新高，顯示國內旅遊熱潮帶動馬公港觀光動能。113年則略為下滑至630,313人次，惟仍高於疫情前水準。觀察運具類型，以國內客船為主，占比達九成以上；郵輪旅客則集中於疫情前後的特定年份（如109年與112年），詳如表4-9-11所示。

表 4-9-11　澎湖港旅客人數一覽表

年別	總計	郵輪	兩岸渡輪	國內客船
106 年	613758	5043	0	608715
107 年	477294	2309	0	474985
108 年	651770	3958	0	647812
109 年	497586	38875	0	458711
110 年	233315	27423	0	205892
111 年	424902	0	0	424902
112 年	756642	61709	0	694933
113 年	630313	9479	0	620834

資料來源：台灣港務股份有限公司業務統計資料

五、公車系統

在公車運輸方面，目前澎湖縣營業大客車負責服務馬公、湖西、白沙、西嶼4鄉市共有14 條路線陸上運輸，14 條路線皆以馬公市為起迄點往返。此外，觀光巴士路線方面，澎湖縣已規劃營運「台灣好行」路線共2條，分別為「媽宮.北環線」以及「媽宮.湖西線」，皆為郵輪式公車，一天一班車，有隨車導覽人員導覽解說，公車行經路線詳表4-9-11所示。

表 4-9-11　澎湖縣公車路線行經地點一覽表

路線	行經路線
藍線	外垵線（馬公→外垵；外垵→馬公）
	通樑線（馬公→通樑；通樑→馬公）
	沙港線（馬公→沙港；沙港→馬公）
綠線	龍門線（馬公→龍門→尖山→馬公）
	尖山線（馬公→尖山→龍門→馬公）
	北寮線（馬公→北寮→馬公）
	青螺線（馬公→青螺→馬公）
	太武線（馬公→太武→馬公）
黃線	風櫃線（馬公→風櫃；風櫃→馬公）
	馬公→山水；山水→馬公
紅線	前寮線（馬公→前寮→馬公）
	零路線（馬公→零路（東）零路（西））
	光華線（馬公→光華→馬公）
	烏崁線（馬公→烏崁→馬公）
台灣好行	媽宮.北環線
	媽宮.湖西線

資料來源：澎湖縣政府公共車船管理處

六、路外停車場

目前本計畫區內路外停車場主要包含都市計畫廣場兼停車場用地、停車場用地、公共設施地下停車場、路邊停車格等，分布位置詳圖4-9-6所示。其中現行計畫劃設廣場兼停車場用地共17處，總面積共7.82公頃，開闢情形與詳細資料如表4-9-12所示。

表 4-9-12　計畫區停車場用地及廣場兼停車場用地彙整表

項目		公設層級	位置及說明	開闢率	面積（公頃）
廣場兼停車場用地	廣（停）1 用地	主計公設	-	100.00	4.16
	廣（停）15 用地	主計公設	-	0.00	0.45
	廣（停）A-1 用地	細計公設	北辰市場西北側	100.00	0.05
	廣（停）A-2 用地	細計公設	馬公商港周邊	0.00	0.50
	廣（停）A-3 用地	細計公設	司法新村附近地區	0.00	0.17
	廣（停）B-1 用地	細計公設	水 1-1 南側	100.00	0.12
	廣（停）B-2 用地	細計公設	水 1-1 東側	0.00	0.09
	廣（停）B-3 用地	細計公設	公 15 西側	100.00	0.17
	廣（停）B-4 用地	細計公設	廣（停）1 南側	100.00	0.38
	廣（停）B-5 用地	細計公設	廣（停）1 南側	100.00	0.37
	廣（停）C-1 用地	細計公設	鄰里商業區內	100.00	0.10
	廣（停）C-2 用地	細計公設	鄰里商業區內	100.00	0.15
	廣（停）D-1 用地	細計公設	鄰里商業區內	100.00	0.08
	廣（停）E-1 用地	細計公設	鄰里商業區內	100.00	0.06
	小計				6.85
停車場用地	停 1 用地	主計公設	-	0.00	0.09
	停 B-1 用地	細計公設	漁業區旁	100.00	0.81
	停 E-1 用地	細計公設	光榮公園東南側	100.00	0.07
	小計				0.97

此外，澎湖縣政府為增加馬公市停車空間，另興闢澎湖縣府前廣場地下停車場、文光國中地下、中正國小運動場地下停車場等，共計增加928停車位數，詳表4-9-13、圖4-9-6所示。

表 4-9-13　計畫區停車空間彙整表

類型	停車場名稱	位置	停車位數
公共設施地下停車場	澎湖縣府前廣場地下停車場	澎湖縣馬公市治平路 32 號	197
	文光國中地下停車場	澎湖縣馬公市文光路 17 號	401
	中正國小運動場地下停車場	澎湖縣馬公市中興里民生路 38 號	330
	馬公國小地下停車場	澎湖縣馬公市民生路 38 號	649
	中興國小地下停車場	澎湖縣馬公市光復路 186 號	445
	南海停車場	南海遊客中心旁	550
小計			2,572
收費停車場	南海停車場	第三漁港旁	90
	水源路停車場	縣道 203 號道路旁	99
	小郵局旁停車場	北辰小郵局旁	60
	陽明公園停車場	陽明公園旁	18
	明遠路停車場	馬公國小西側	61
	海埔路停車場	新店路西側海埔路旁	24
	城隍廟停車場	城隍廟旁	32
	建國市場停車場	第二漁港旁	61
收費路外停車場	中華路（治平路～新生路）	-	6
	民福路（三民路到新生路）	-	25
	新生路（民生路～新村路）	-	19
	新生路（北辰路～水源路）	-	8
	同和路（中華路～新明路）	-	60
	陽明路（中華路～文光路）	-	41
	光復路（大勇街～三多路）	-	57
	海埔路（北辰街～新店路）	-	20
	明遠路（光復路～信義路）	-	3
	新村路（新生路～明遠路）	-	45
	樹德路（忠孝路～中正路）	-	3
	光明路（中正路～惠民一路）	-	1
	仁愛路（建國路～中正路）	-	1
	中正路（中山路～臨海路）	-	4
	建國路（民生路～仁愛路）	-	9
	中山路（臨海路～民族路）	-	1
	惠民一路（仁愛路～民生路）	-	15
	重慶街（仁愛路～中山路）	-	13
	文化路（民生路～樹德路）	-	2
	民權路（中山路～民生路）	-	12
	海埔路（民福路～新營路）	-	10
	新營路（海埔路～同和路）	-	26
	興港南街（民福路～臨海路）	-	6
	忠孝路(樹德路～信義路 9 巷)	-	17
	治平路（工務處前道路）	-	6
總車位數量			3,427

資料來源：澎湖縣政府停車管理中心。

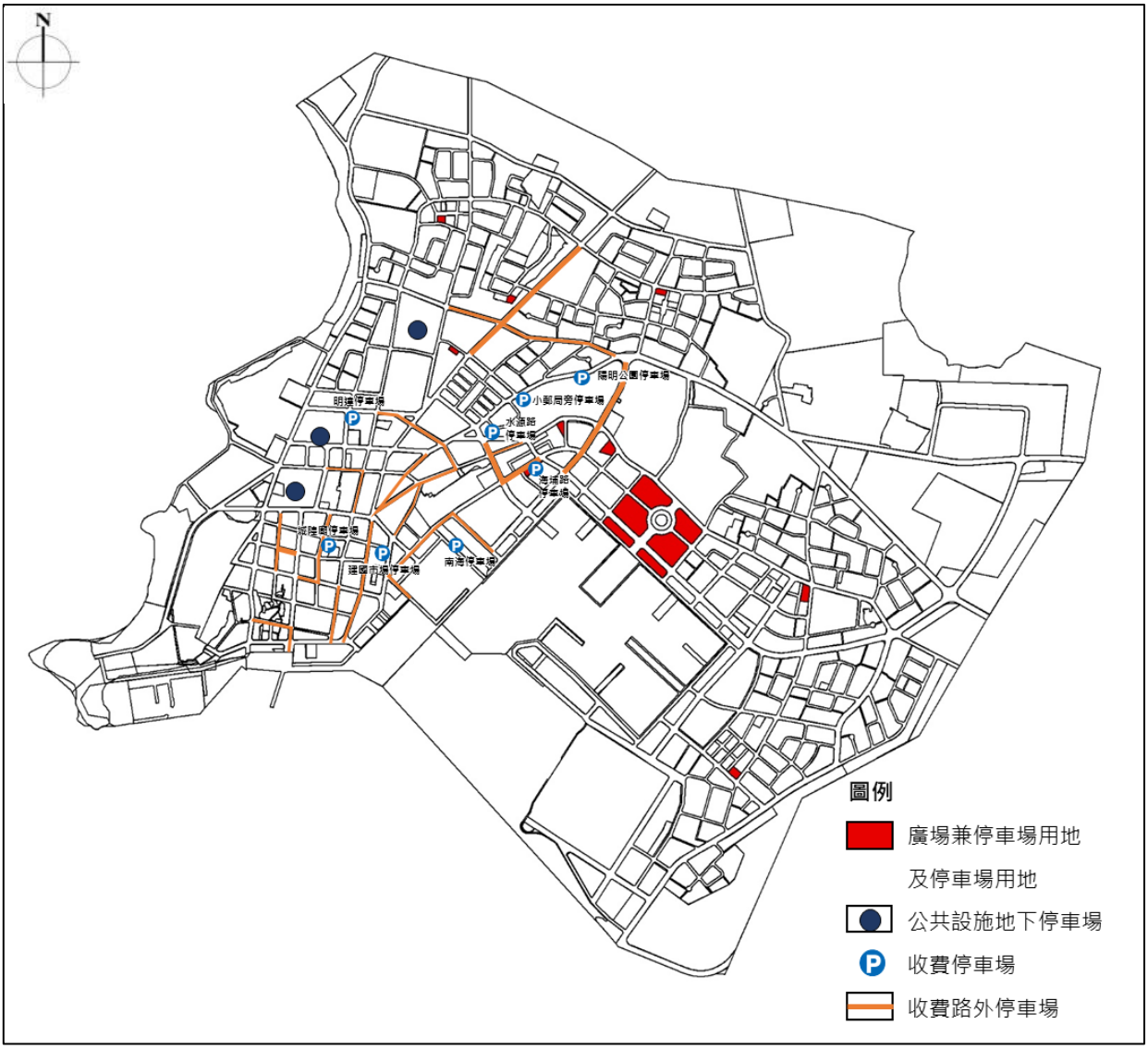


圖 4-9-6　計畫區內路外停車場位置示意圖

第十節　土地權屬分析

馬公都市計畫區公有土地約306.41公頃，占全區比例51.37%，如表4-10-1、表4-10-2、圖4-10-1、圖4-10-2所示。

都市計畫區內國有土地多屬機關用地、學校用地、港埠用地、公園用地及綠地用地，主要分布於計畫區西南部與東北部、第一漁港、第二漁港、第三漁港以及馬公碼頭區。縣有土地則多屬學校用地、公園用地、體育場用地、工業區，主要分布於計畫區觀音亭、第三漁港、案山漁港周邊。綜上所述，公有土地大多為公共設施使用，考量權屬分布為後續公共設施檢討分析之重要參考對象，以下將針對公共設施之土地權屬進行詳細分析。

表 4-10-1　馬公都市計畫區土地權屬綜整表

土地權屬	管理單位	面積（平方公尺）	占全區比例（%）
國公有地	中華民國	1,505,698.43	25.24
	澎湖縣	1,509,461.29	25.31
	馬公市	48,970.66	0.82
	小計	3,064,130.38	51.37
私有地		2,150,970.63	36.06
未登記土地及海域範圍		750,104.47	12.57
總計		5,965,205.48	100.00

表 4-10-2　馬公都市計畫區公有土地管理機關綜整表

土地權屬	管理單位	面積（平方公尺）	占全區比例（%）
國公有土地	澎湖縣政府	1,400,699.00	45.71
	財政部國有財產署	349,941.80	11.42
	國防部軍備局	200,356.00	6.54
	澎湖縣馬公市公所	172,984.80	5.65
	國立澎湖科技大學	162,740.20	5.31
	澎湖縣林務公園管理所	118,262.90	3.86
	澎湖縣政府文化局	98,516.47	3.22
	交通部航港局	64,427.48	2.10
	國立澎湖高級海事水產職業學校	62,135.83	2.03
	國立馬公高級中學	60,576.70	1.98
	澎湖縣立馬公國民中學	57,667.32	1.88
	國防部政治作戰局	33,200.70	1.08
	馬公國民小學	29,354.12	0.96
	其他管理機關	253,267.06	8.27
總計		3,064,130.38	51.37

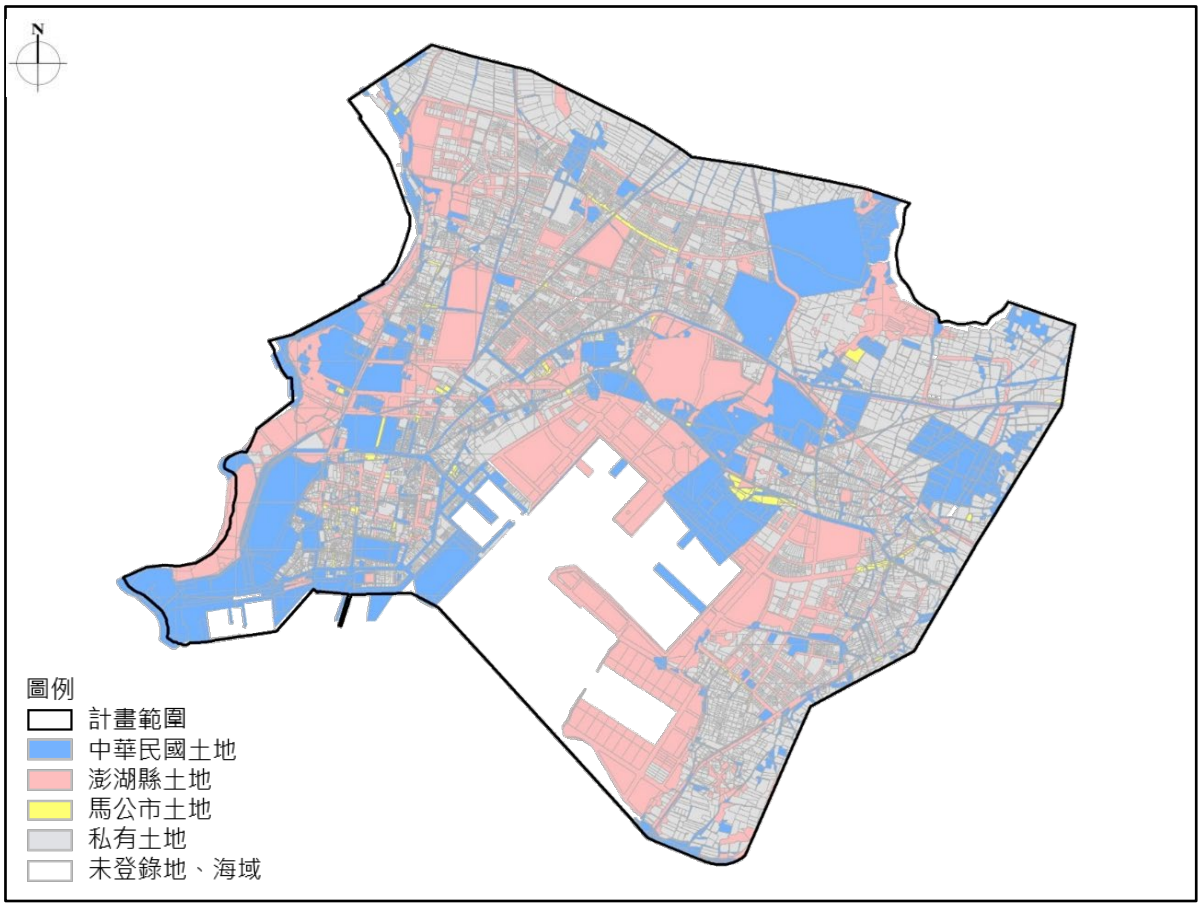


圖 4-10-1　土地權屬示意圖

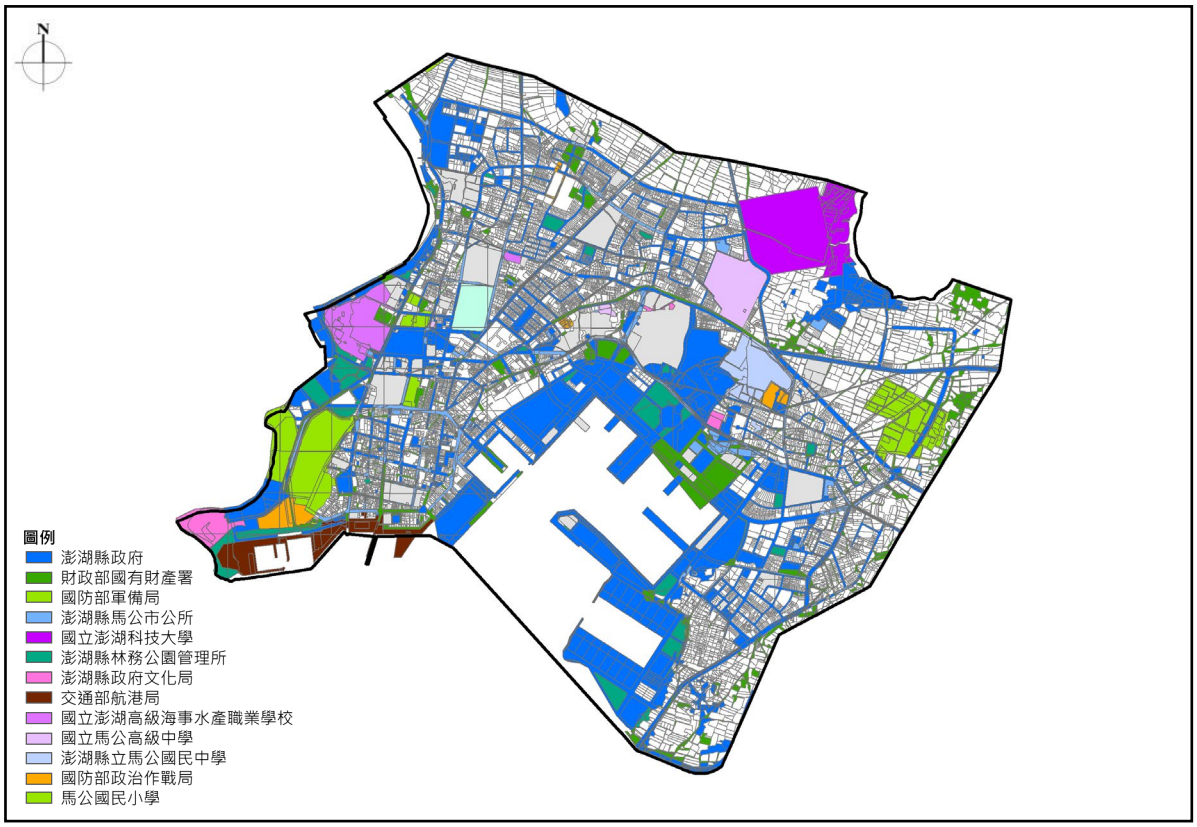


圖 4-10-2　公有土地管理機關示意圖

第十一節　都市發展災害分析

一、常見災害

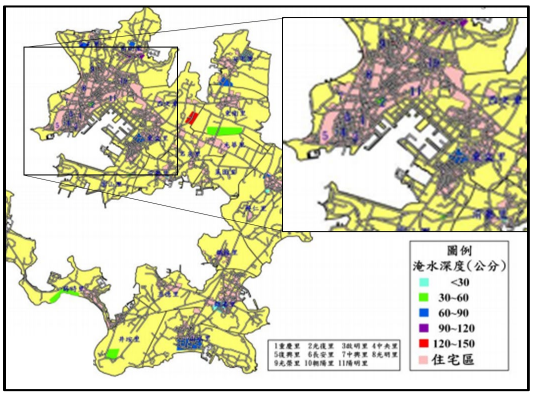
澎湖各島嶼由於四面環海故海岸線綿長且各港口眾多，船舶為島際主要交通工具，地形平坦且無高山屏障，經濟命脈以觀光、漁業及海上養殖業為主，故其最容易受到颱風災害的影響，一旦颱風由台灣海峽南部或西南部登陸直撲澎湖而來時，其強大之風雨往往造成嚴重損失；另轄內多以漁業及海上觀光活動為主要產業，且澎湖地處海空運輸之要道，故海空難時有所聞，故澎湖縣主要發生災害為颱風豪雨、火災、海空難等。

（一）颱風豪雨

澎湖位於台灣西部的大陸棚地區，由於地形無屏障，東方有台灣本島的中央山脈，如果颱風路徑由台灣海峽南部或西南部往上走時，澎湖地區所受到的颱風災害會較為嚴重，若由台灣本島而來的颱風，就會受到中央山脈的阻擋，而使得颱風強度減弱。遭遇大型風災時可能出現之災損情形包括人員傷亡、公共設施與資產的毀損、維生管線系統的損毀及中斷、民宅建築之損毀、漁船與遊艇之損害及沈沒、大量旅客之滯留、大量廢棄物及垃圾之囤積、農林漁牧業的損失、低地與大樓地下室及排水不良地區之淹水現象。

（二）水災

依據105年度「澎湖縣水災危險潛勢地區保全計畫」，其中本計畫範圍內淹（積）水村里為長安里、復興里、中央里、啟明里、重慶里、光復里、中興里、光明里、光榮里、朝陽里、陽明里、西文里、東文里、案山里，未來亦應避免過度人為開發增加，如圖4-11-1所示。此外本計畫區內於24小時累積降雨400mm時，無120-150mm淹水深度地區。



資料來源：澎湖縣水災危險潛勢地區保全計畫。

圖 4-11-1　24 小時 400mm 淹水潛勢圖

（三）火災

澎湖縣人口大半集中在馬公市區，其建築民房較為密集，更有許多老舊型的市場或社區，延伸問題除了房屋高密度集中、巷道狹小、木造裝潢易燃物等，甚至部分地區建物沒有防火巷，還有交通道路擁擠及部份村落地處偏遠，造成消防人員進出救災不易，容易造成火災擴大及延燒的可能。

（四）海岸災害

海岸災害類別大致包括：海岸侵蝕導致之國土流失；海岸淤積導致之港灣設施損毀；海岸暴潮及海嘯所帶來的重大破壞等，依《澎湖縣災害防救深耕5年中程計畫》之模擬海水面上升1公尺結果，馬公市區的第三漁港恐為衝擊較為嚴重之區域，第三漁港係為早期填海造陸工程所形成，近期的颱風事件中亦常面臨衝擊。

此外，澎湖縣四面環海，冬季及颱風盛行期間所產生之巨浪可高達一、二十公尺，因應可能發生海嘯災害，建議配合地區災害防救計畫範圍規劃避難應變對策。隨著船隻海難事件發生，亦可能造成油污外洩之情形，如果油汙嚴重外洩，將造成澎湖縣生態及產業上莫大之衝擊。

二、都市防災計畫系統現況

（一）都市防災計畫系統

依「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）」，本計畫區之防災系統重點，著重於防(救)災據點，包括避難場所和避難設施，以及防(救)災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶等，茲分別說明如下：

1. 防（救）災據點

本計畫區之防災避難地區（或據點）係以各社區鄰里單元設置防災區配合劃設之，除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用學校、河域、公園、兒童遊樂場、綠地和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼作避難防災場所和緊急疏散地區使用。

（1）防（救）災避難場所

A. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。指定用地為本計畫區內之學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、廣停和道路等外部開放空間。

B. 長期避難場所

長期避難場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和避護場所，指定用地為本計畫區內之文小與文中用地。另各行政區和機關用地，因對外連繫及取得各種情報資訊便利，亦可供作一般收容場所。

C. 其他

包括各項機能之救災據點，其說明如下列：

a. 設置消防隊指揮所（或中心），配合消防資源的運用，包括儲備消防器材、水源...等，以供作因應緊急用途使用。

b. 設置警察據點，配合社區鄰里之空間單元，以進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持。

c. 設置救災救護隊，以容納擴編後救災救護人員之進駐，並提供防(救)災必要的設施及設備使用。

（2）防（救）災避難設施

有關防（救）災避難設施、防（救）災據點計畫準則及建議如下表：

表 4-11-1　防（救）災據點計畫準則及建議彙整表

種類	防（救）災必要的設施及設備	防（救）災據點
臨時避難場所	1. 各鄰里單元或防（救）災區劃內情報資訊和電信設備。 2. 配合災害疏散所需之器材和場所。	學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地、廣場、廣停和道路等外部開放空間。
種類	防（救）災必要的設施及設備	防（救）災據點
長期避難場所	除前項必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，和提供緊急事故或災難時，必需之空間和民生物品。	文小、文中、機關用地和行政區等
其他		消防隊、警察局和救災救護隊。

2. 防（救）災路線

本計畫區之防災路線係以各社區鄰里單元設置防災區予以劃設之，並結合聯接防災避難場所，同時亦利用主要幹道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統；另防災或救援據點則以機關、廣場兼停車場、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場等綠化空間劃設之，以提供人員緊急疏散和防災避難之用，以確保公共安全。

（1）消防救災路線

本計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築物倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度的不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。基此本計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急道路、救援輸送和避難輔助道路等，茲分別說明如下：

A. 緊急道路

指定本計畫區主要聯外道路道路為緊急道路，亦為本計畫區相當重要之防災道路。

B. 救援、輸送道路

指定本計畫區之次要聯外道路為救援輸送道路，並作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

C. 避難輔助道路

以本計畫區內之主要及次要區內道路為主，主要供作連接各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通緊急道路和救援輸送道路，主要擔負連結之重要功能。

（2）火災延燒防止地帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域、主要幹道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統，配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路，於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔離之功用。

（二）防災維生系統

為確保都市災害發生時，能減低維生線系統（包括給水、電力、電訊和瓦斯系統等）之最低損壞程度，以提高都市緊急應變機能。

主要計畫著重於檢討整體公共工程系統之規劃，以確定重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，其包括下列項目：

1. 規劃都市維生線共同管溝系統。
2. 推動電線管路之地下化系統。
3. 提高管路耐震化作業系統。
4. 設立維生線管理中心系統。

（三）既有聚落災害應變規劃

災害發生時，既有聚落因為房屋老朽、巷道狹窄，常造成救難死角，且造成極大損失。查計畫區仍尚存部分既有聚落，現況巷道寬度僅約3～4 公尺，災害發生時不利救援；另查內政部建築研究所對都市防災空間應變系統規劃研究顯示，災害發生時道路在「4m 以下」道路被阻絕機率為81.3%，「4m 以上，6m以下」道路被阻絕機率為45.5%，「6m 以上，8m 以下」道路被阻絕之機率為17.2%，基於防災考量既有聚落仍規劃有計畫道路以利救援，惟往往因為徵收、開闢困難而延宕，在都市計畫道路尚未完成開闢情形下，應加強宣導居民對災害認知，其災害應變規劃如下：

1. 加強居民的防救災組訓及演練，才能居安思危、見義勇為，發揮以民救民的民間救難潛力。
2. 推動舊市區重建，獎勵基地合併開發以留設防災空地。
3. 藉由交通管理機制排除違規停車、違章建築、招牌、電線桿及變電箱、臨時攤販及違法佔據道路之不當使用，以確保足夠的通行寬度及提高管路耐震化作業系統。
4. 廣設簡易救難設備，並訓練居民平日熟練使用，發揮黃金救難時間。



圖 4-11-2　馬公都市計畫現行防災避難示意圖



資料來源 圖4-11-3　馬公都市計畫現行火災延燒防止地帶示意圖

第五章　發展課題分析與對策

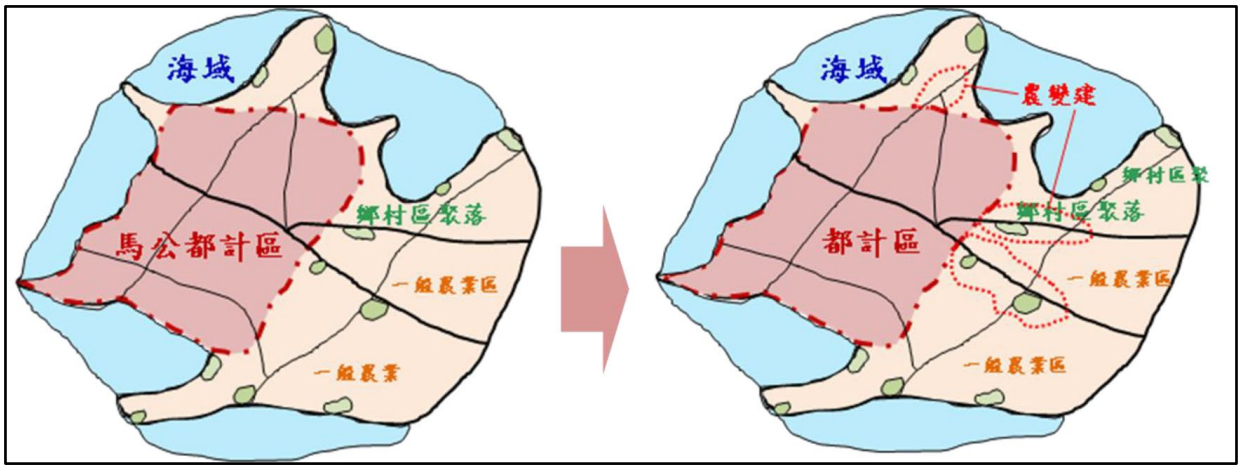
第一節　整體發展面

課題一：馬公都市計畫區仍有都市發展需求，都市計畫應如何因應人口移入衍生之都市發展用地需求？

說　明：隨都市發展及人口增加，都市計畫區應引導土地適宜並有效率發展，避免人口集居產生公共設施效率低落、交通衝擊、景觀之負面影響。

隨都市發展及人口增加，聚落老舊推力與都市計畫區發展吸力，存在周邊非都市農地轉用為建地之情況，經長期以來以「農變建」方式形成合法都市蔓延情形，已產生偏離原訂政策目標以保障、照顧離島有地無屋居民自住需求之情形，並進一步造成公共設施、交通、景觀之負面影響。

現今「農變建」蔓延發展主要沿馬公都市計畫區北側、東側並沿主要道路兩側密集發展散佈，而在澎湖觀光發展及馬公都市計畫區內發展飽和下，未來於周邊仍持續存在開發壓力。本計畫應考量都市計畫區周邊「農變建」蔓延發展現象，依據澎湖縣國土計畫成長管理策略，擬定都市空間發展優先順序及區位，如圖5-1-1所示。



資料來源：澎湖縣國土計畫。

圖 5-1-1　馬公都市計畫區周邊蔓延發展說明示意圖

對　策：依循「澎湖縣國土計畫」指導，以都市成長管理之角度，馬公都市計畫區應以釋出農業區變更開發，優先作為引導都市發展之腹地。

1. 馬公都市計畫區內北側與東側農業區，優先作為引導都市發展之腹地

現行馬公都市計畫北側、東側尚有農業區土地，在面對都市確有用地不足與新開發需求時，應優先以馬公都市計畫區內農業區辦理整體開發，以提供良好之公共設施、交通、居住、休憩等機能。

根據澎湖縣國土計畫成長管理計畫指出，馬公都市計畫北側、東側農業區土地可釋出開發約 48 公頃，以因應未來都市發展與人口成長所需。本計畫農業區分布如圖 5-1-2 所示。

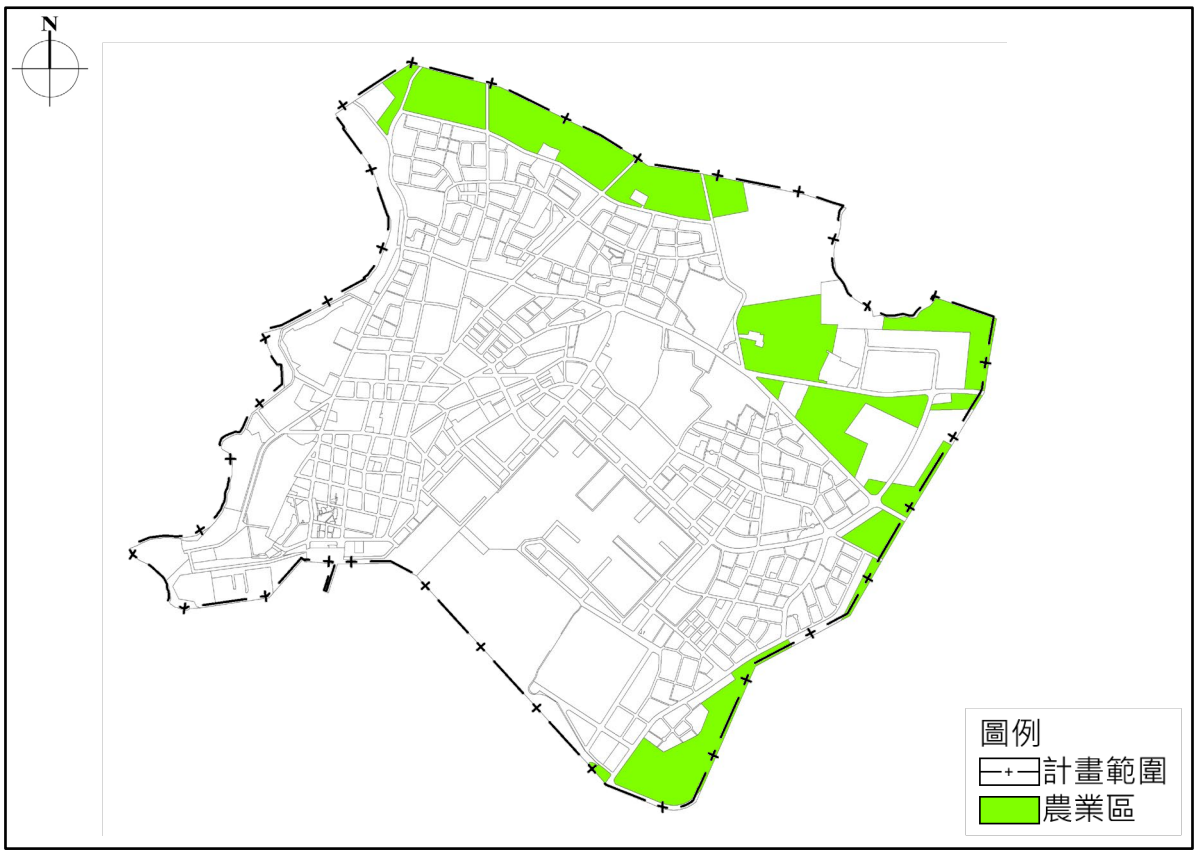


圖 5-1-2　馬公都市計畫區農業區分布示意圖

2. 本計畫農業區應納入都市計畫通盤檢討時擬定具體、合宜之分階段開發策略。

經查澎湖縣政府 108 年 5 月 28 日府建城字第 10800284622 號公告實施之「變更馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）案」之計畫範圍，為使區段徵收作業順利執行，區段徵收得劃設三區辦理區段徵收，而原「公五」、「公六」公園用地為第三區，現已完成區段徵收，並於 109 年 5 月 26 日辦理土地登記完竣，且於 109 年 6 月 23 日辦理土地公開標售作業，而除第三區外之整體開發區刻正辦理。後續，其餘農業區待有都市發展需求，應納入都市計畫通盤檢討時擬定具體、合宜之分階段開發策略。

課題二：如何透過都市計畫促進市中心再發展，以成長管理的角度思考馬公都市發展，回應未來發展需求？

說　明：澎湖縣近六年平均人口約 10 萬人，年均成長率為 0.68%，而馬公市近六年平均人口約為 6 萬人，年平均成長率為 0.78%；另澎湖縣國土計畫指出，本計畫區內可發展用地趨於飽和，同時縣內仍有明顯的社會人口遷移、城鄉人口消長變動之趨勢，主要是由非都市土地之住宅聚落移往馬公都市計畫區周邊，形成馬公都市計畫區外之東側及北側密集發展，進而造成土地使用管制與空間發展失序等問題。

1. 本計畫住宅區與商業區開闢率皆高於 80%，顯現區內可發展用地趨於飽和。

依本計畫第三次通盤檢討於 103 年調查住宅區開闢率為 93.18%，商業區開闢率為 89.29%，顯現隨都市發展及人口增加，馬公都市計畫區區內可發展用地將趨於飽和之現象。

2. 馬公市空閒住宅比例低於澎湖縣各鄉市，亦低於全國平均，且空閒住宅屋齡 30 年以上者佔 61%。

依 99 年行政院主計總處人口及住宅普查統計結果，全國空屋率為 19.32%，澎湖縣空屋率為 22.09%，而馬公市為 17.32%，且馬公市之空閒住宅中屬屋齡 30 年以上者佔全市比例 61%，如表 5-1-1 所示。又以內政部營建署發佈之「108 年度低度使用（用電）住宅及新建餘屋（待售）資訊統計與發布案」總結報告書調查結果，馬公市之低度使用（用電）住宅比例為 8.54%，低於澎湖縣之 13.24%，亦低於全國平均 10.17%，顯見馬公市作為本縣主要都市化地區，實際住宅使用率高，且空屋多屬老舊而無法或不願居住之類型，此類型之空屋恐無法滿足實際購屋、換屋等需求。

表 5-1-1　澎湖縣各鄉市空屋之竣工年份統計表

鄉鎮	總計	59 年以前	60-69 年	70-79 年	80-89 年	90-99 年	30 年以上屋齡比例%
澎湖縣	6,348	2,809	1,063	749	917	810	73%
馬公市	3,054	882	513	480	658	521	61%
湖西鄉	908	489	100	64	111	144	72%
白沙鄉	846	491	145	76	78	56	84%
西嶼鄉	714	372	152	85	51	54	85%
望安鄉	596	429	117	17	6	27	94%
七美鄉	23	146	36	27	13	8	91%

註：30年以上屋齡係以空屋竣工年份與110年之相差。
資料來源：行政院主計總處99年人口及住宅普查。

3. 澎湖縣約有 60%人口集中於馬公市，又因馬公市平均人口及戶數的成長率皆高於澎湖縣，反映馬公都市計畫區內存有一定住宅發展需求

依據澎湖縣人口統計資料，於 104 至 109 年間之平均人口數為 104,207 人，年均成長率為 0.68%；平均戶數為 40,316 戶，年均成長率為 1.72%；平均家戶人口數為 2.59 人，年均成長率為-1.02%。而馬公市於 104 至 109 年間馬公市之平均人口數為 62,298 人，年均成長率為 0.78%，顯示澎湖縣總人口約有近 60%人口聚居於馬公市；且平均戶數為 24,736 戶，年均成長率為 1.89%，平均家戶人口數為 2.52 人，年均成長率為-1.32%。

由人口統計資料可以發現，近年馬公市平均人口及戶數的成長率皆高於澎湖縣，顯示馬公市總人口逐步增長且小家庭型態越趨顯著，同時考量馬公市住宅形式多以 3~4 層樓透天住宅為主之建築型式，每人平均之住宅土地面積需求相較其他縣市為高。至此，在馬公都市計畫區區內可發展用地有限的情況下，反映未來存有一定住宅需求，有待透過適度而有計畫提升空間發展強度加以滿足。

4. 依據「澎湖縣國土計畫」國土空間發展優先順序及區位指導，居住空間應優先發展都市計畫區內之都市發展用地。

根據「澎湖縣國土計畫」指導，為因應馬公都市計畫發展飽和之需求，除都市計畫區內農業區釋出變更開發，作為引導都市發展腹地外，亦應透過都市計畫區內之都市更新、環境改善、舊屋改建新生等方式，針對既有之城鄉空間有效活化再生利用，以因應馬公都市計畫發展飽和情形，滿足未來都市成長發展之需要。

對　策：為因應未來發展需求並引導至合理發展區位，並於本次通盤檢討研議獎勵建築容積機制，以提升都市空間再發展之誘因。

依循「澎湖縣國土計畫」之指導，城鄉空間發展應朝向集約城市（compact ctiy）發展，以有效利用土地資源、增進公共設施使用效率，故為促進都市計畫區再發展，初步研議細部計畫區之建築申請案，得依土地使用分區管制要點獎勵建築容積規定，申請容積獎勵，其獎勵建築容積項目之獎勵容積總合應符合「都市計畫法台灣省施行細則」之容積獎勵上限。

故考量都市景觀和諧，並塑造都市發展軸線意象，促進都市計畫區有效再發展，訂定毗鄰15公尺以上計畫道路，屬住宅區建築基地之獎勵容積項目，其適用基地條件如表5-1-2所示。

表 5-1-2　毗鄰 15 公尺以上計畫道路獎勵容積適用基地條件表

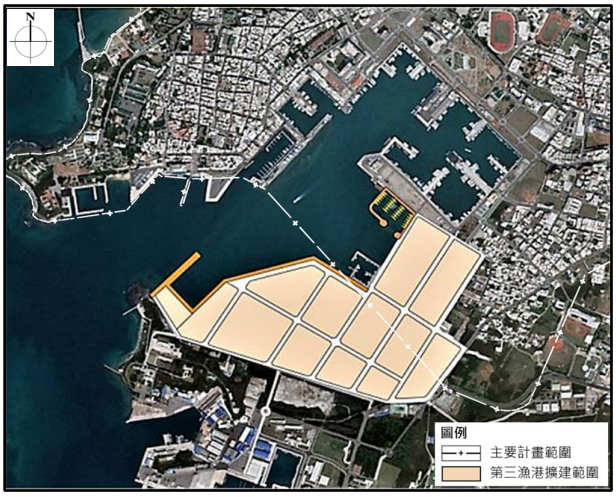
項目	說明
適用範圍	毗鄰 15 公尺以上計畫道路，屬商業區及住宅區之建築基地
基地基本條件	1. 基地面積不得小於 500 平方公尺 2. 臨接道路面寬 20 公尺以上
其他特殊規定	1. 申請基地需距離古蹟或歷史建物 50 公尺以上 2. 前項距離認定以古蹟或歷史建築本體座落土地使用分區之分區界線，外推 50 公尺為禁止範圍。

課題三：馬公第三漁港擴建計畫涉及擴大現行都市計畫，如何加速辦理?

說　明：考量馬公第三漁港現況碼頭泊位不足擬辦理「馬公第三漁港擴建計畫」辦理「馬公第三漁港擴建計畫」，本次通檢是否因應調整計畫範圍。

澎湖縣政府工務處考量第三漁港現況交通船及載客遊艇碼頭泊位不足、漁船休息泊位不足、廢棄船隻占用現有泊位、G泊區自用小船停泊區未充分運用、無公設遊艇港泊區、中油油槽遷移及漁船加油區不足及修造船廠區對案山社區的影響，擬辦理「馬公第三漁港擴建計畫」，短期計畫先將遊艇碼頭遷移以紓緩席位不足問題，中長期計畫以BOT案吸引民間參與投資開發，長期計畫則是遷移造船廠及大型船隻使用碼頭，擴建計畫可得到海埔新生地面積達65公頃，惟仍涉及相關法規解套與環境影響評估問題。

對　策：後續透過非都市開發許可辦理填海造地作業，漁港目的事業主管機關擬具實質開發計畫後，必要時辦理都市計畫變更，故本次通盤檢討暫不針對第三漁港擴大計畫範圍。



資料來源：澎湖縣政府。

圖 5-1-3　馬公第三漁港擴建計畫示意圖

有關於「馬公第三漁港擴建計畫」之因應，依國土計畫法第24條規定，填海造地案件限於城鄉發展地區申請，經查本縣國土計畫，尚未將馬公第三漁港擴建計畫納入5年內（城2-3）或6~20年中長期未來發展地區，故未能採國土計畫使用許可辦理，依現行法令宜採開發許可辦理，並待實質計畫再行辦理都市計畫變更，詳表5-1-3所示。

表 5-1-3　採擴大都市計畫或非都市開發許可綜整表

項目	都市計畫	非都市計畫
申請依據	非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點	非都市土地開發審議作業規範
主要辦理事項	1. 依應實施環境影響評估之政策細項，10公頃以上擴大都市計畫應辦理政策環評 2. 擴大都市計畫其區位規模及機能應經區域計畫委員會同意 3. 地方及內政部都委會	1. 依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準辦理環境影響評估作業 2. 提送開發計畫及造地施工計畫至營建署申請開發許可
綜合說明	都市計畫變更涉及政策環評且整體複雜度及風險較高，現有法規僅非都市土地有相關審議規範可供填海造地內容審議。	

第二節　土地使用

課題一：經全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，工業區開發率低，應如何檢討?

說明 1：本計畫區內二級產業用地分布於 B、C、D 區細部計畫，平均開闢（利用）率約為 44.63%。

本計畫區內二級產業用地分布於細部計畫B、C、D區，共有甲種工業區一處、乙種工業區三處及零星工業區一處，現況主要為修造船舶工廠使用、製造業工廠（預拌混凝土、鋁門窗、鐵工廠等）、觀光工廠等，平均開闢率為44.63%，有低度利用之情形，如圖5-2-5所示，綜整如表5-2-1。

表 5-2-1　馬公都市計畫工業區實際開闢（利用）率表

工業區	面積（平方公尺）	工業使用面積（平方公尺）	非工業使用面積（平方公尺）	開闢（利用）率（%）
工（甲）	130,948.00	63,712.94	67,235.06	48.66
工（乙）第一區	124,077.22	61,908.22	62,169.00	49.89
工（乙）第二區	36,061.12	5,339.35	30,721.77	14.81
工（乙）第三區	8,880.92	3,050.33	5,830,59	34.35
零星工業區	3,699.64	1,709.19	1,990.45	46.20
總計	303,669.90	135,720.03	167,946.87	44.63

計畫區北邊乙種工業區現況為製造業工廠（預拌混凝土、鋁門窗、鐵工廠等）使用，但仍有土地低度利用之情形，如圖5-2-5所示。案山乙種工業區現況為觀光工廠、輕型鋼製造廠及文澳棒壘球場使用，如圖5-2-2，多數土地低度使用。



圖 5-2-1　北邊工業區現況圖



圖 5-2-2　案山工業區現況圖

說明 2：依澎湖縣國土計畫，澎湖縣之工業用地在 125 年將有 53.08 公頃需求，依據本縣現況都市計畫工業區、非都市土地丁種建築用地及報編中產業用地計算，可提供 54.77 公頃，大於需求

工業區檢討案例：新北市林口工一因應地區產業發展需求，解決土地閒置與臨時工廠之現況，辦理市地重劃

說　明：

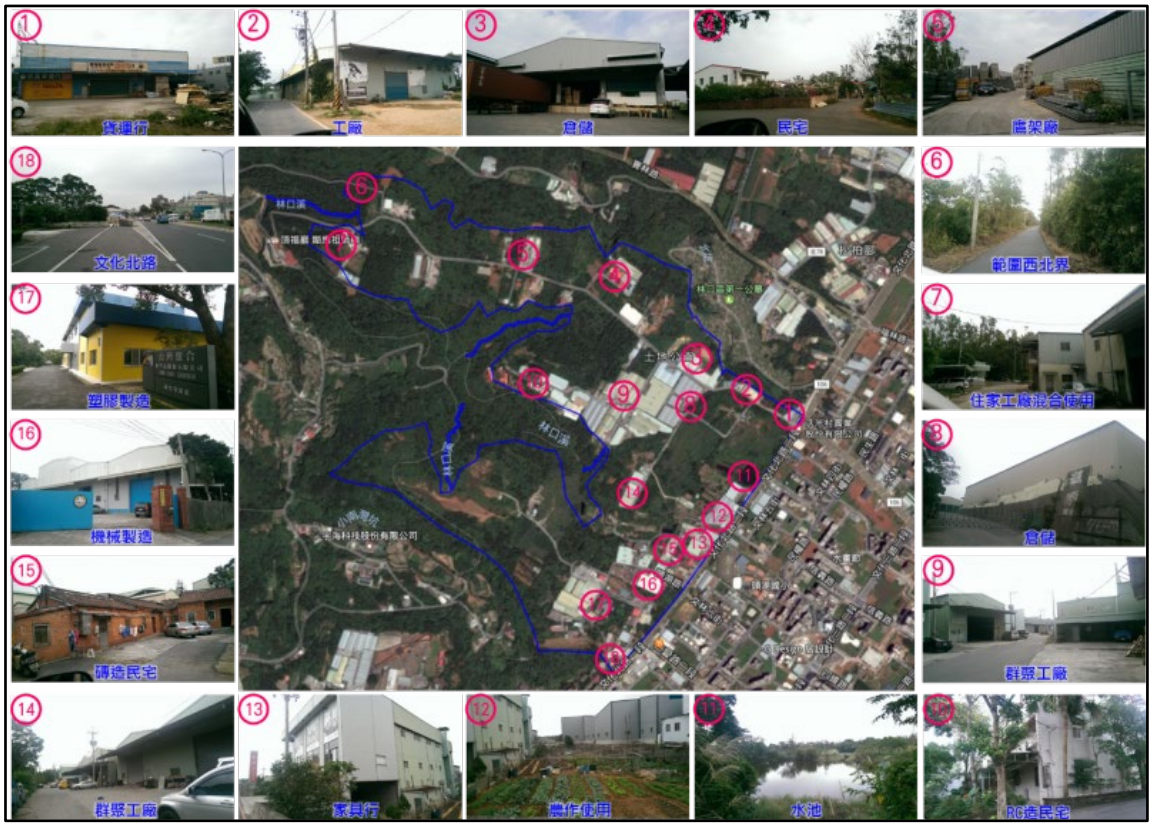
1. 計畫概述

林口工一於民國 64 年「林口特定區計畫」劃定為工業區，林口特定區內五處工業區除工一尚未進行開發，其他工業區均已開發完成，造成本計畫區大面積工業區土地低度利用及閒置，不符合土地利用效益，且影響都市空間機能結構之健全。為因應地區產業發展需求，解決土地閒置與臨時工廠之現況，並維護土地所有權人權益，以市地重劃方式整體開發，以利活化閒置土地及帶動周邊發展與串聯產業軸線。

2. 土地使用現況

區內已有部分土地做為工廠或倉儲使用，類型包括鋼鐵、機械、物流倉儲、家具、木工、資源回收、製造、砂石場等，部分區域為住家及工廠混合，並有三處傳統磚造建物；商業使用主要分布在文化北路上，包括家具店、小吃餐飲業等，其餘多為雜林草地及零星農作使用。

區內道路均為既成巷道，基地內交通並非完善，主要聯外道路為文化北路，向北可連接至台 15 線，往南可接至國道一號，受交通區位因素影響，區內北側部分物流倉儲產業或家具倉儲所占比例較高，南側則以基礎製造業及零星製造工廠與住家混合使用較多。



資料來源：新北市政府地政局。

圖 5-2-3　新北市林口工一現況示意圖

3. 土地使用計畫

（1）土地使用分區

規劃「第三之一種產業專用區」、「第三之二種產業專用區」，合計面積67.17公頃。開發後分配土地予原土地所有權人，剩餘土地則為抵費地，訂定底價辦理公開標售，售出後所得價款應優先抵付重劃總費用。

A. 第三之一種產業專用區：容積率 50%、建蔽率 210%。

B. 第三之二種產業專用區：容積率 60%、建蔽率 210%。

（2）公共設施用地

規定以市地重劃方式進行開發，則開發後公共設施使用計畫應依市地重劃相關規定辦理。依照平均地權條例第60條規定及市地重劃實施辦法第21條規定，本區範圍內共同負擔之公共設施用地包含「公園」、「綠地」、「道路」、「溝渠」等用地，合計面積約40.11公頃；非共同負擔之公共設施有「電路鐵塔」及「變電所」等用地，合計面積為0.63公頃。



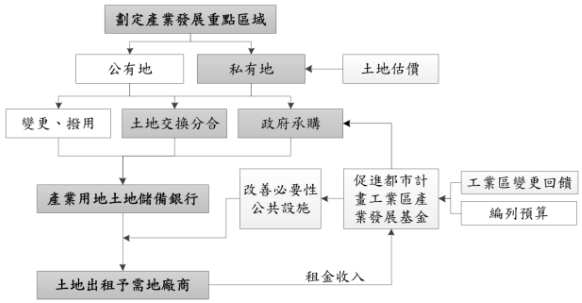
資料來源：新北市政府地政局。

圖 5-2-4　新北市林口工一土地使用計畫示意圖

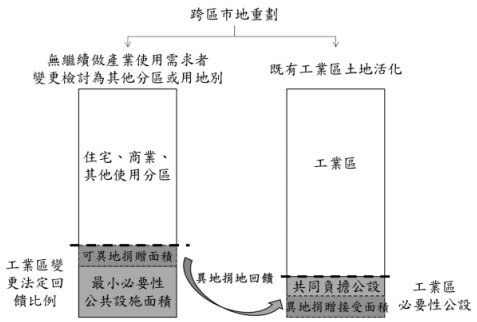
對　策：優先辦理甲種工業區活化作業，轉型為觀光港口使用；北邊及案山市地重劃地區工業區輔導未登記工廠遷移，並持續檢討低度利用工業區使用需求。

1. 國發會指導都市計畫工業區可採取多樣土地活化利用策略

國發會「研議都市計畫工業區土地活化利用策略-委託辦理計畫案結案報告書」中建議，都市計畫工業區可採行建立產業用地土地儲備機制、跨區市地重劃、彈性土地使用管制等方式，分別應用於不同類型工業區活化需求。



既有產業用地土地儲備制度示意圖



跨區市地重劃

圖 5-2-5　維持產業使用之都市計畫工業區土地活化利用策略

2. 針對不同類型工業區提出土地活化利用策略，解決工業區低度利用問題

（1）優先辦理港區周邊甲種工業區活化作業，轉型為觀光港口使用

參考110年7月之「馬公第三漁港擴建計畫委託規劃技術服務期末報告書」之規劃，建議港區周邊甲種工業區轉型發展為遊艇專用區，提供國際遊艇業者、購物商城，或引入休閒漁業與海洋服務產業。考量現行甲種工業區規定僅限船舶造船及維修產業，而既有修造船產業已隨漁業環境與港口機能變遷，故建議優先辦理港區周邊甲種工業區活化作業，調整土地使用分區管制規定以延續觀光港口發展模式，轉型為觀光港口使用。

（2）北邊低度利用之工業區，採市地重劃方式改善地籍零碎問題

北邊工業區由於地籍零碎、缺乏公共設施等問題，導致土地利用比例長期偏低，考量其私有地比例高達86.80%，未來應優先採取市地重劃方式辦理整體開發，以澎湖縣政府財政處為重劃單位，引進在地非金屬、金屬製造業，機械設備、汽車及其他交通工具製造業等，並提供所需之公共設施服務以促進活化。

（3）案山工業區北部另案辦理變更，南部採土地交換分合方式，以利土地開發、引入地方觀光工廠、未登記工廠使用

案山工業區北部土地皆為國公有，經本府協商考量現況使用及未來使用需求後，已另案辦理變更為機關用地；而南部土地則有私有地分布，考量部分私有土地未臨路，難以開發利用，未來建議採土地交換分合方式，將街廓內未臨路之私有地調整至計畫道路側，並輔導引入在地觀光工廠、未登記工廠等使用。

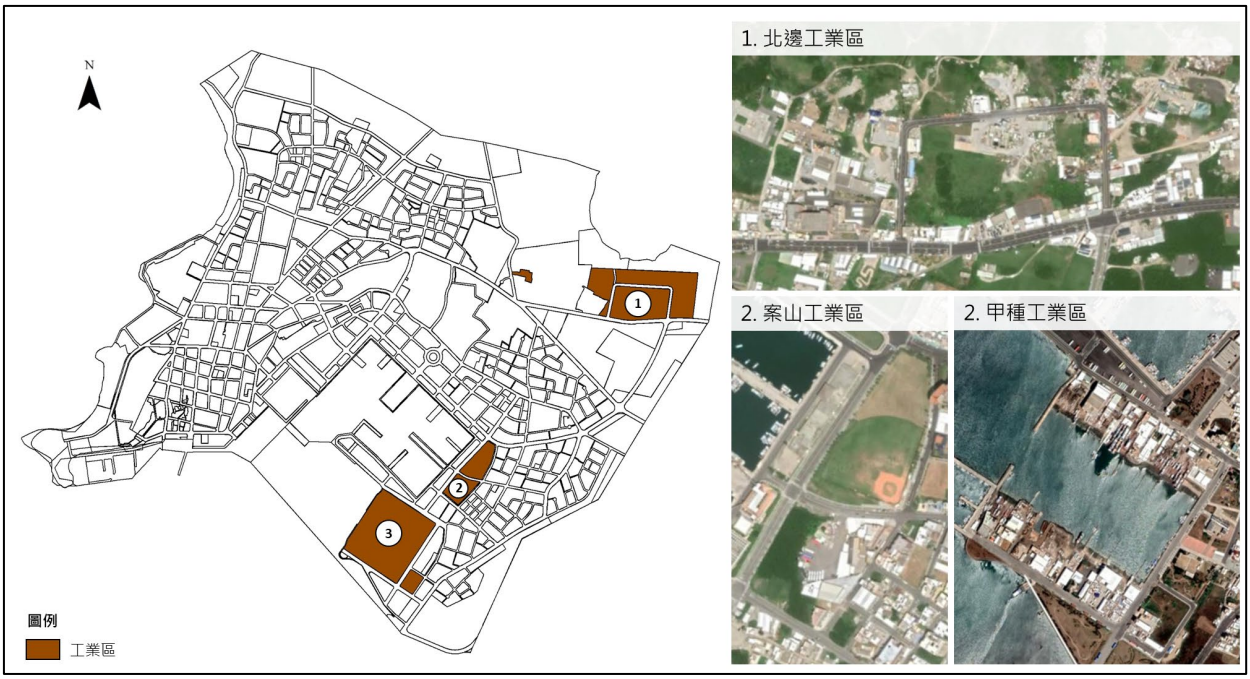


圖 5-2-6　馬公市都市計畫工業區位置與現況示意圖

第三節　公共設施與道路系統

課題一：經公共設施檢討，都市計畫區學校用地不足，本次通檢如何因應。

說　明：經查核計畫區內公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場其土地總面積未能滿足計畫面積 10%，此外，尚有部分文小；文中用地不足的情形。

C區細部計畫區內共劃設公園用地2處，現行計畫面積為2.56公頃。依據法規之檢討基準，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則，社區公園每一計畫處所最少設置1處，經檢討後，計畫區內之公11（0.64公頃）、公13（1.92公頃）皆符合檢討標準，詳表5-3-1。

依據都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場其土地總面積不得少於計畫面積10%，C區細部計畫區之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場合計佔本計畫面積5.98%，未符合法令規定，此外，文小用地及文中用地檢討後尚有未符檢討基準情形，詳表5-3-1所示。此外，經清查現有公園用地尚未完全取得，開闢率為50.00%，取得率為67.97%，而文小及文中用地已完全開闢，詳表5-3-2及表5-3-3所示。

表 5-3-1　馬公都市計畫公園用地面積檢討分析表

項目	現行計畫說明	檢討基準	檢討後說明
文小用地	劃設 11.13 公頃	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： （1）有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 （2）已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 （3）已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 4. 依教育部訂定「國民中小學設備基準」規定，都市計畫區內每位國小生使用校地面積 12m^2；都市計畫區內每為國中生使用校地面積 14.3m^2。	依設備基準應劃設 12.43 公頃，檢討後不足 1.30 公頃。
文中用地	劃設 8.01 公頃		依設備基準應劃設 10.60 公頃，檢討後不足 2.59 公頃。
公園用地	劃設 2.56 公頃	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	經檢討後，計畫區內皆符合檢討標準。
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	劃設 0.77 公頃	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則	經檢討後，計畫區內皆符合檢討標準。

註：計畫面積應以地籍實際面積為準

表 5-3-2　馬公都市計畫區學校用地現況服務水準分析表

類型 \ 項目		計畫面積（公頃）	班級數（班）	需求面積（公頃）	不足或超過面積（公頃）
文小用地	中正國小	1.90	23	2.46	-0.56
	馬公國小	2.90	21	2.38	+0.52
	中興國小	2.02	23	2.46	-0.44
	文光國小	2.24	11	2.00	+0.24
	文澳國小	2.07	27	3.13	-1.06
	小計	11.13	105	12.43	-1.30
文中用地	文光國中	2.63	32	4.10	-1.47
	馬公國中	5.38	56	6.50	-1.12
	小計	8.01	88	10.60	-2.59
合計		19.14	-	23.03	-3.89

資料來源：變更馬公都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（草案），澎湖縣政府。

表 5-3-3　澎湖縣公園用地開闢取得情形彙整表

項目		計畫面積(公頃)	開闢情形		取得情形		權屬分布情形		
			開闢面積(公頃)	開闢率（%）	取得面積(公頃)	取得率（%）	國有(公頃)	縣有(公頃)	私有(公頃)
	公 10 用地	1.43	1.43	100.00	1.43	100.00	--	1.43	--
	公 11 用地	0.64	0.00	0.00	0.23	35.94	0.02	0.21	0.41
	小計	2.07	1.43	50.00	1.66	67.97	0.02	1.64	0.41

對　策：本計畫符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項之規定，通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，未低於通盤檢討前計畫劃設之面積，尚符合法令規範，且因應少子化趨勢，建議尚不須增加學校用地。

課題二：考量部分公共設施用地已無使用需求，故調整其分區。

說　明：市 C-2 用地現況未開闢之空地，周邊均無市場需求，故調整其分區。

對　策：本次檢討市 C-2 用地因其現況為未開闢之空地，且周邊均無市場需求，故調整其使用分區，因本計畫區之五項公共設施用地尚屬不足，建議將其分區調整為公園兼供兒童遊樂場用地。

課題三：現行計畫道路開闢率雖已達 97.27%，本次通檢如何因應剩餘未開闢道路加速開闢，以及強化計畫區內路網完整串連？

說　明：依照本計畫調查分析結果，僅少部分道路尚未開闢或部分開闢，詳圖 5-3-1 所示，惟考量整體道路系統之完整性及居民之使用權利，仍應加速完成區內道路之開闢。

對　策：兼顧馬公地區之交通規劃及土地所有權人權益，除優先開闢具急迫使用需求道路外，並增設、修正或廢除不適宜之計畫道路

本計畫建議之檢討變更原則建議如下：

1. 已開闢之計畫道路以保留為原則。
2. 取消（或調整）計畫道路應以未開闢（通行）者為限。
3. 為維持地區道路系統之完整性，擬申請取消之道路用地，其相鄰 50 公尺範圍內，應有通行方向、寬度相同（或寬於）的替代道路。
4. 考量地區防救災計畫，保留必要之計畫道路供防災通道，既成道路部分須符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則。
5. 為確保沿線土地之既有發展權益，擬調整（或取消）道路路段沿線已有基地據以指示建築線者，不予同意變更：其餘道路如擬調整，則應取得調整（或取消）路段沿線基地所有地主之認可（變更同意書）。
6. 配合計畫道路取消（或調整），由道路用地變更為使用分區者，均應依照「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」提供變更回饋。

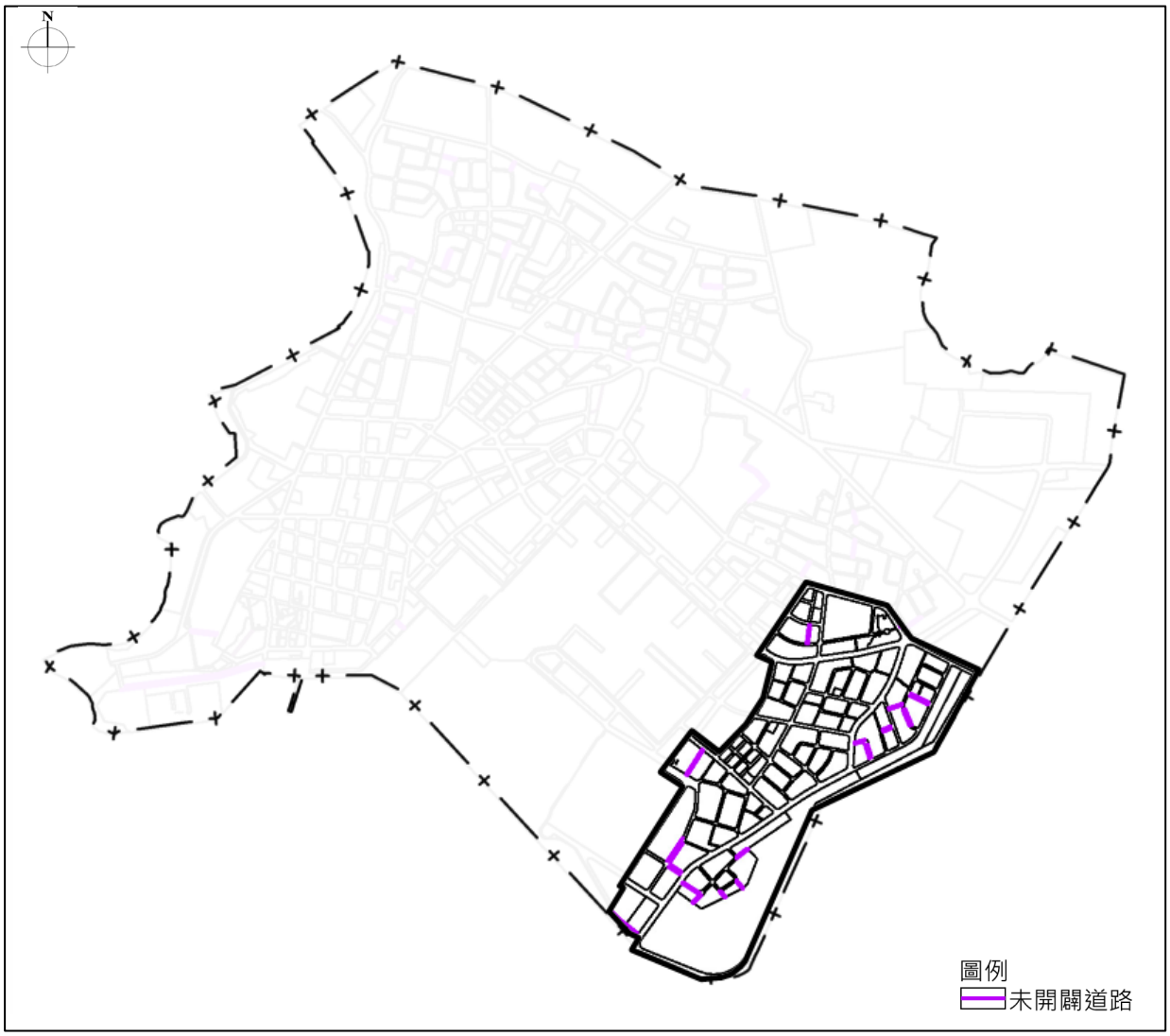


圖 5-3-1　未開闢/部分開闢道路位置示意圖

第六章　計畫目標與發展構想

第一節　都市發展定位

因應全球發展潮流下之挑戰與契機，澎湖縣國土計畫融入對未來發展之願景以進行空間發展藍圖之擘劃，引導澎湖縣之城鄉發展結構朝「雙核、三環、三線」之空間架構發展，並因應國際觀光需求規劃澎湖縣之發展願景為「澎湖新灣國際海洋門戶」。

故本縣國土計畫針對自然環境、海域保育、農地資源保護、防災策略等面向盤整與規劃，其針對城鄉空間之構想則朝向集約都市(compact city)發展，詳圖6-1-1所示。

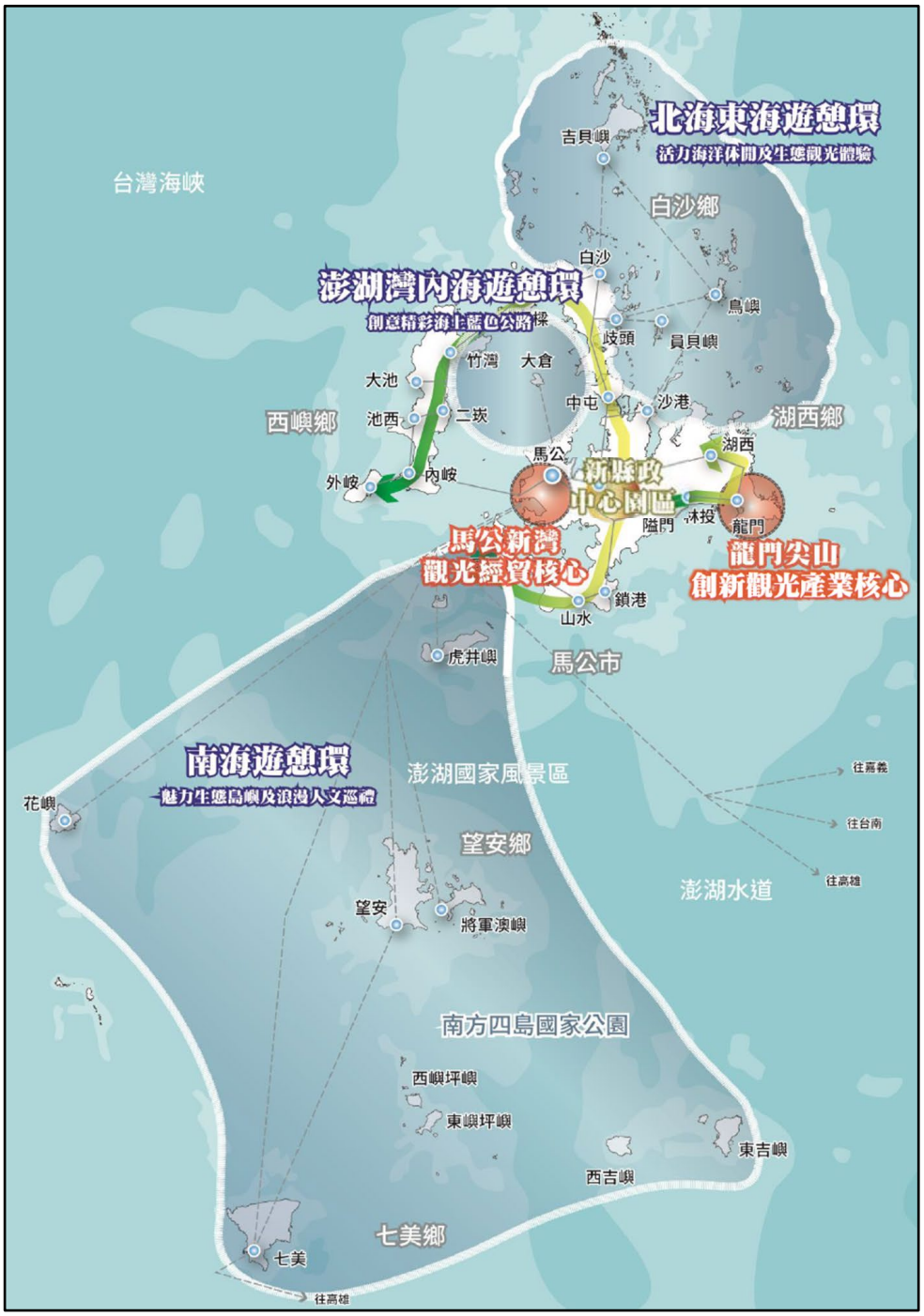


圖 6-1-1　澎湖縣空間發展架構示意圖

一、雙核：經貿、產業雙核

（一）馬公新灣：觀光經貿核心

馬公市為澎湖地區政經發展的中心，在長期來作為發展核心之基礎上保存許多人文史蹟，成為人文觀光活動重點地區，在未來港區轉型發展導入國際觀光前景可期，除第一漁港碼頭以BOT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」，將成澎湖縣之「海上休閒國際門戶」。

依整體澎湖縣發展現況及公共資源分布情形，基於朝向空間集約化、有效率之發展原則下，未來仍將以馬公都市計畫區作為全縣主要住居、經濟、公共服務核心區，惟在現有都市計畫區發展飽和下，已呈現向外擴張壓力，且在市場誘因驅使下由「農變建」機制形成都市發展向外蔓延現象，形成都市計畫區外圍密集發展區，併產生公共設施、交通、景觀之負面效果，因應此發展議題，未來以馬公都市計畫為中心連結周邊鄰近地區之整合性發展原則。

1. 依循全國國土計畫之指導下，仍以城鄉應朝向集約都市(compact city)發展，以有效利用土地資源、節省能源、增進公共設施使用效率。
2. 馬公都市計畫區內土地之再造發展，推動都市再生發展動能。
3. 在馬公都市計畫區內發展已呈飽和之現狀下，以適度而有計畫增加可發展地土地，配合公共設施建設導入，改善生活空間品質。
4. 串連既有發展聚落及合法建築用地，明確界定成長管理邊界，杜絕未來零星、蛙躍式之開發。

（二）龍門尖山：創新觀光產業核心

未來除為貨運主要之進出港功能外，並適度轉型為客運碼頭。

二、三環：海上藍色三環

（一）北海東海遊憩環：活力海洋休閒及生態觀光體驗

搭配周邊文化景觀及自然地景朝主題旅遊發展。

（二）南海遊憩環：魅力生態島嶼及浪漫人文巡禮

（三）澎湖灣內海遊憩環：創意精彩海上藍色公路

澎湖灣內海沿岸具有西嶼鄉、白沙鄉沿岸至中屯、湖西、馬公地區之重要的旅遊景點以及各個社區生活空間整體發展。未來建立以赤馬、大果葉、通梁、大倉等漁港、與馬公漁港、重光、西衛以及環內海各港口對接，結合公有地發展巡航活動與遊艇產業，並建立各社區經濟次核心。

三、三線：陸域觀光三線

加強湖西地區的規劃建設，以湖西鄉的自然、文化與在地產業提出「黃金海岸文化長灘」計畫，盤點黃金海岸與各社區的資源人力一起推動，加上龍門港客運港的發展，發展湖西鄉成為澎湖本島第三條主要的旅遊線。

第二節　馬公都市計畫整體發展構想

一、整體發展定位：智慧城市（Smart City）

「澎湖縣國土計畫」以「海洋生態、創意觀光、序續菊島」作為空間發展願景，其中馬公市為經貿產業雙核之一，以「馬公新灣：觀光經貿核心」之定位作為澎湖縣之「海上休閒國際門戶」。而澎湖縣第五期離島綜合建設實施方案在「美麗海灣、低碳家園、智慧島嶼」願景下，以「澎湖政經核心、國際觀光門戶」為馬公市發展主軸，透過環境改善、產業活化以觀光設施改善，形塑更適合體驗生活的創意城市。

本計畫以馬公都市計畫第三次通盤檢討「多元生活與優質觀光城市」之定位為基礎，並整合國土計畫及第五期離島綜合建設中之智慧科技、低碳綠能等構想，並導入智慧城市等當代發展趨勢，以智慧城市（Smart City）作為馬公都市計畫區之整體發展定位，如圖6-3-1及圖6-3-2所示。

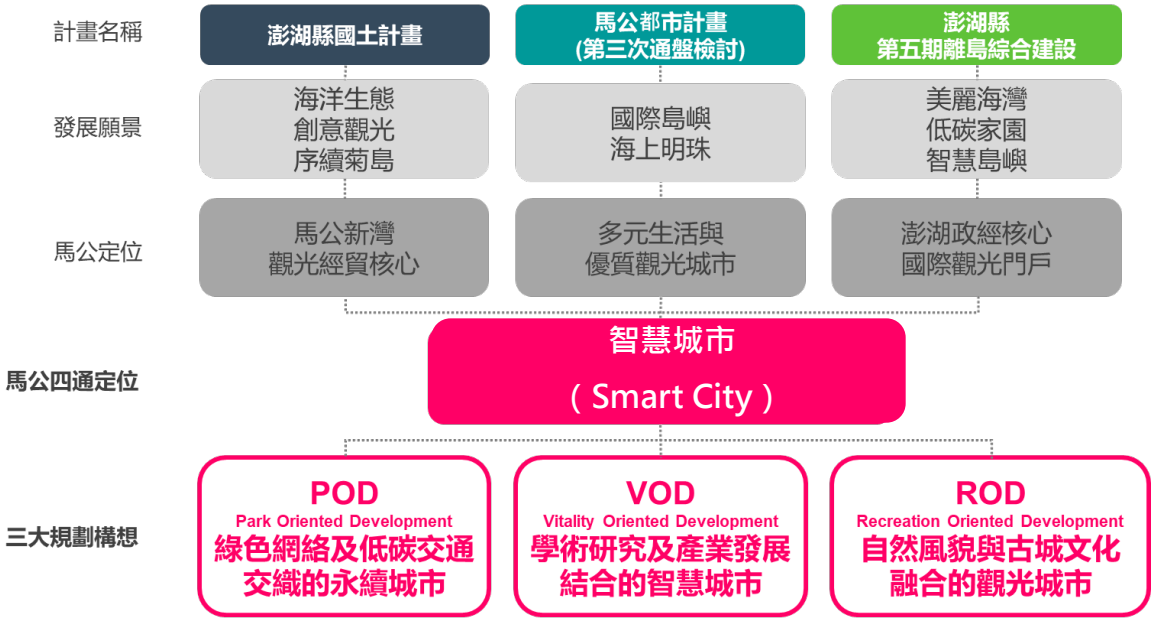


圖 6-2-1　馬公都市計畫整體發展定位架構示意圖

二、整體規劃構想：結合 POD +VOD+ROD 理念驅動馬公轉型再發展，提升城市環境韌性、優化城市競爭力及創造城市魅力

馬公具備優美的海岸景觀、獨特的灣岸水景、歷史悠久的古城、漁業及海洋文化、親切的人文街區尺度成為澎湖縣著名之觀光景點。本次馬公都市計畫通盤檢討，將以智慧城市（Smart City）為定位，並以POD（Park Oriented Development）+VOD（Vitality Oriented Development）+ROD（Recreation Oriented Development）之理念，以古城海灣觀光廊帶、科技產學發展聚落及新興港灣生活區三大主題進行規劃，驅動馬公都市計畫區轉型定位再發展，提升城市環境韌性、優化城市競爭力及創造城市魅力，如圖6-3-2所示。

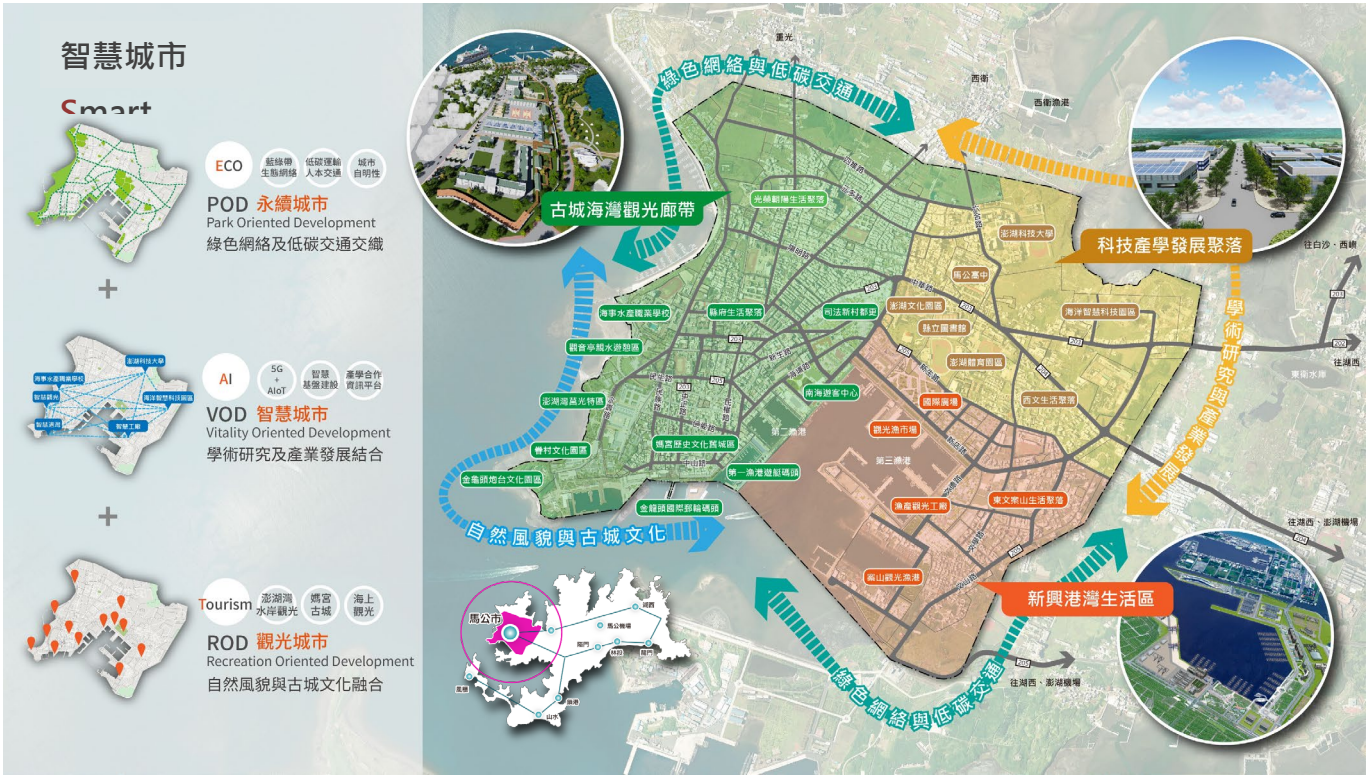


圖 6-2-2　馬公都市計畫整體規劃構想示意圖

（一）古城海灣觀光廊帶

1. 行政經濟貿易區

以民族路、中山路、民權路及明遠路為邊界所涵蓋之範圍，區域內包含縣政中心、中央街地區、中正路商圈，既是馬公地區歷史氛圍最濃厚的地區，亦是澎湖發展動能的火車頭，其空間機能構想為結合周邊人文景觀遊憩據點，建立觀光軸帶品牌及行銷。

結合水岸文創商場之觀光遊憩活動的引入，整合周邊歷史人文觀光資源，並透過有效的步行動線與指標指引，提供郵輪步行旅客半日至一日的知性體驗之旅。

2. 金龍頭國際郵輪碼頭與馬公商港

位於篤行十村以南、馬公商港以西、馬公金龜頭礮臺以東所涵蓋之範圍，區內擁有豐富的軍事歷史人文地景，本計畫將整合篤行十村的眷村文化、國定古蹟金龜頭礮臺文化園區（天南鎖鑰）的軍事歷史及坑道體驗，是澎湖未來主要的公共休閒娛樂區之一。

（1）金龍頭碼頭轉型為旅客航運中心，型塑澎湖地區的海上迎賓門戶

短期由金龍頭轉型規劃為旅客航運中心之土地利用型態；長期則擴大為國際郵輪掛靠港之土地利用型態。提供城市觀光導覽、商演活動等，創造地方港埠收入（如旅客服務費、碇泊費）、專業服務（如領港、旅行社）、航運衍生經濟產業（如郵輪補給、船舶維修、船員就業、觀光消費等）等商機。另引入遊艇產業，同時強化高端海上體驗以及離島遊程之服務。

（2）升級馬公漁港海上娛樂功能，串連帶狀水岸購物、餐飲空間

由漁港使用型態轉型規劃為觀光娛樂漁港以及國際遊艇碼頭之土地使用型態，漁港周邊則轉型規劃為港埠娛樂商店街以及休憩開放空間之使用型態。透過水岸視域管制，並強化水岸節點空間的串連，以及四周建築與活動介面的融合，將以港灣水岸活動、商店街購物氛圍以及繽紛色彩，打造海洋悠遊門戶之現代商業環境。

（3）濱海生態觀光廊道

以民族路、中山路、民權路、新生路（205縣道）及文山路所環繞的濱海地區，範圍內涵蓋觀音亭濱海遊憩區、金龍頭郵輪碼頭、馬公商港區、第一、第二漁港水岸商圈、南海遊客中心、第三漁港新發展區、第三漁港修造船轉型區等地區的水岸空間，是馬公這個海港城市最美麗的資產，其空間機能構想係成為遊覽、休憩和欣賞自然美、人文美的典型環境。

觀音亭地景綿長且具有生態豐富的海岸線為特色，以藍綠帶狀散步廊帶，並呈現馬公臨港街區生物多樣性，結合綠建築、開放空間、動線串連及綠覆率之設計理念，提供景觀住宿、水上娛樂活動以及文創商場等機能，創造港灣新印象。

（二）產學發展聚落

新生路以北、同和路及林森路以東所圍繞之區域，是馬公市民居住活動的主要區域，其空間機能構想如下：

1. 因應澎湖科技大學座落，將得以培育優質科技人才。
2. 配合現有未完全開發之工業區，具有凝聚產業發展聚落之潛力。
3. 考量現有馬公高中、澎湖文化園區及縣立圖書館，可產生學習、文化之群聚效應，未來可以此區域辦理文學活動，以建立地區居民文化知識涵養。

（三）新興港灣生活區

新生路以南、同和路以東所圍繞之區域，是馬公市漁民活動的主要區域，其空間機能構想如下：

1. 反映出臨港聚落區風格，積極活化港區周邊閒置公有土地。
2. 強化生態觀光城市的服務機能，協調居民、遊客與環境之關係。
3. 發展壓力帶：文山路以東之地區，現況雖多為待開發之都市儲備用地，作為馬公都市計畫區向外發展的緩衝地區，但因馬公市區現有住宅區發展率超過8成，人口逐漸朝周邊重光、西衛、東衛、石泉及前寮聚落遷徙，在此影響下，此地區已感受到強大的發展壓力，需投入積極作為以避免住宅發展失序，應積極投入都市更新及農業區土地整體規劃作業，轉換土地機能，闢設宜居住宅社區。

第七章　檢討變更內容

第一節　細部計畫檢討原則

一、計畫範圍

參酌本計畫區內細部計畫區之都市發展調性，仍維持現行五處細部計畫區，以利導引都市整體發展。

二、計畫年期

以澎湖縣國土計畫之計畫目標年民國125年作為本計畫之計畫年期。

三、計畫人口

考量馬公都市計畫區之計畫人口達成率及近十年人口成長情形仍維持微幅正成長，參酌澎湖縣國土計畫指導，予以核實檢討計畫人口數，故本次通盤檢討建議維持原計畫人口，不予以變更。

四、土地使用分區

本次檢討參考土地使用分區之發展現況及相關重大建設規劃，配合實際發展需要予以變更，檢討變更原則如下：

（一）住宅區

因應住宅區之檢討屬主要計畫範疇，本次配合公共設施、道路系統等做必要調整。

（二）商業區

因應商業區之檢討屬主要計畫範疇，本次配合公共設施、道路系統等做必要調整。

（三）工業區

1. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢核標準規定辦理。
2. 已開闢之工業區，本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。
3. 因應工業區朝生態、低污染、永續之發展趨勢，都市內工業區應配合基地與周邊區位條件，進行土地使用活化，以促進馬公都市計畫區整體發展。
4. 考量產業發展與工業區土地活化利用策略，並鼓勵工業區整體開發以達產業聚落之聚集效益。

（四）其他土地使用分區

1. 保存區

考量保存區均已完成開發，保存區本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

2. 宗教專用區

考量宗教專用區均已完成開發，本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

3. 歷史風貌專用區

參酌歷史風貌專用區係為保存中央街特殊建築群所劃設，且歷史風貌專用區均已完成開發，本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

4. 電信專用區

考量電信專用區已完全開發，本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

5. 觀光事業特定專用區

觀光事業特定專用區本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

6. 景觀保護區

為保護海岸景觀地區，以維護優美自然景觀，本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

7. 眷村風貌特定區

考量眷村風貌特定區均為依據文化資產保存法指定之歷史建築，本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

8. 特定文化專用區

考量特定文化專用區現況屬文化資產保存法登錄之歷史建築（澎湖廳廳長官舍），故本次通盤檢討以維持現行計畫為原則，管理維護依文化資產保存法辦理。

9. 文教區

文教區本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

10. 旅館區

旅館區現況已依附帶條件完成開發，本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

11. 一般漁業區、休閒漁業區、漁業區

一般漁業區、休閒漁業區、漁業區本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

12 加油站專用區

配合加油站民營化政策，本次通盤檢討加油站用地以變更為加油站專用區為原則；加油站專用區以維持現行計畫為原則。

13. 水域

水域本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

14. 農業區

農業區本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

五、公共設施用地

本計畫彙整各細部計畫區之公共設施情形，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢核，經查五項公共設施用地面積不足10.59公頃、停車場用地面積不足0.76公頃，應優先將閒置之公有地或工業區等土地，變更為前述公共設施用地。

（一）公共設施之劃設應以公地公用為原則，並優先利用區內低度利用之公有土地進行劃設。

（二）已劃設但未開闢之各項公共設施應詳實檢討考量其存廢或變更為其他必要性之公共設施用地。

（三）機關用地

機關用地之檢討需視各需地單位之需求而定，若各單位已達設置規模而仍有閒置土地者，經需地機關同意後，應予以變更為其他適當的土地使用分區。而位於其他分區的公務機關，亦應配合現況變更為機關用地。

（四）學校用地

1. 應依據計畫人口發展之實際情形，函詢主管機關是否有設校之相關經費及計畫，詳實考量其存廢或變更為適宜之用途。
2. 本計畫區國民中小學校面積劃設檢討，以教育部頒定之「國民小學及國民中學設施設備基準」之劃設基準為原則。
3. 未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發計畫，否則得配合實際使用情形及需求、計畫構想及目標，檢討變更為其他適當分區或用地，以促進本計畫區內土地資源之合理運用及管制。

（五）市場用地

1. 未開闢或低度使用之市場用地，於周邊半徑 500 公尺內已具有市場機能（生鮮超市、量販店及零售市場等），經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討變更。
2. 公有市場用地，優先補足該計畫區不足之公共設施用地，或具財務效益者得檢討變更為其他分區或用地。
3. 針對現況已作為其他公共設施用地使用之市場用地，得檢討變更為該使用之公共設施用地，以落實管用合一原則。

（六）停車場用地

針對商圈、機關等有大量停車需求及活動旅次較高之地區，將利用鄰近公有閒置土地優先考量提供作為停車場用地，以補足計畫區停車需求。

（七）公園、體育場、綠地、廣場、兒童遊樂場用地

1. 計畫區內優先以公有土地劃設公園、綠地、兒童遊樂場用地。
2. 公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及廣場用地屬社區鄰里性質之開放空間，為維持遊憩型公共設施服務水準，仍宜維持原計畫。
3. 公園綠地尚未開闢、目的事業機關無開闢計畫、非屬社區鄰里性質之開放空間，以變更為其他分區為原則。

4. 工業區周邊綠地用地屬隔離綠帶性質，用以區隔工業區及周邊土地使用分區，本次通盤檢討維持原計畫為原則。
5. 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。

（八）廣場兼停車場用地

考量都市開放空間及紓解停車需求，已開闢之廣場兼停車場用地以維持其功能為原則。

（九）醫院用地

配合醫院用地目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、實際使用需求及都市發展情形，核實檢討。

（十）社教機構用地

社教機構用地本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

（十一）變電所用地

變電所用地本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

（十二）加油站用地

因應加油站民營化政策，加油站用地非屬公共設施用地性質，以調整為同性質使用分區為原則。

（十三）港埠用地

1. 考量部分位屬商港範圍內之馬公都市計畫區範圍外與本計畫相似性質之土地，納入都市計畫區範圍內，並以編定為港埠用地為原則。
2. 其餘港埠用地本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

（十四）污水處理場用地

配合目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、實際使用需求及都市發展情形，核實檢討。

（十五）堤防用地

堤防用地本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

（十六）墓地用地

配合墓地用地目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、實際使用需求及都市發展情形，核實檢討。

（十七）人行廣場用地

依據人行廣場用地周邊土地使用分區之都市發展現況、行人通行功能、實際使用需求等，核實檢討，保留具有人行需求之人行廣場用地，其餘得檢討變更為其他分區或用地。

六、道路系統

（一）已開闢之計畫道路以保留為原則。

（二）取消（或調整）計畫道路應以未開闢（通行）者為限。

（三）為維持地區道路系統之完整性，擬申請取消之道路用地，其相鄰 50 公尺範圍內，應有通行方向、寬度相同（或寬於）的替代道路。

（四）考量地區防救災計畫，保留必要之計畫道路供防災通道，既成道路部分須符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則。

（五）為確保沿線土地之既有發展權益，擬調整（或取消）道路路段沿線已有基地據以指示建築線者，不予同意變更：其餘道路如擬調整，則應取得調整（或取消）路段沿線基地所有地主之認可（變更同意書）。

（六）配合計畫道路取消（或調整），由道路用地變更為使用分區者，均應依照「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」提供變更回饋。

（七）人行步道用地檢討變更原則

1. 維持既有人行步道功能者，維持原計畫。

   A. 兩側建築基地僅基地一側鄰接人行步道，另一側鄰接道路。

   B. 鄰接學校、公園、綠地等公共設施。

   C. 與既有人行空間、步道系統動線配置構成完整系統。

2. 檢討現況已具有道路功能使用之人行步道，變更為道路用地。

   A. 現況已成為既成道路或連接既有道路供車輛通行使用者。

   B. 兩側或一側可建築土地，須以該人行步道用地指定建築線並留設停車空間。

七、土地使用分區管制要點

（一）配合各細部計畫之整併，本次通盤檢討依循前述土地使用管制檢討原則，將一般性或通則性規定之條文逕為納入變更後計畫條文內容。

（二）考量土地使用管制變動對於土地所有權人之影響甚大，維持原細部計畫之特殊性土地使用管制。

（三）配合細部計畫區整併，參酌現行計畫區內住宅區及商業區之編號以調整條文內容，合併相同管制內容之分區為同一編號，並調整次序為使用強度小至大排序為原則，提升土地使用管制要點易讀性。

（四）依據都市計畫法台灣省施行細則，土地使用分區管制要點應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、退縮建築及高度管制等內容，故納入土地使用分區管制要點中載明，刪除都市設計準則相關條文規定，以符法令規定。

（五）為因應未來發展需求並引導活動人口至合理發展區位，研議獎勵建築容積機制，以提升都市空間再發展之誘因。

（六）依據都市計畫法台灣省施行細則，土地使用分區管制要點應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積及高度管制等內容，故納入土地使用分區管制要點中載明，刪除都市設計準則相關條文規定，以符法令規定。

第二節　實質變更內容

一、整體變更內容

本次主要計畫通盤檢討細部計畫仍維持五處細部計畫區，馬公都市計畫第C區細部計畫實質變更內容及土地使用分區管制變更內容詳如表7-2-1及7-2-2所示。

表 7-2-1　實質變更內容綜理表

變更編號	變更位置	變更前		變更後		變更理由	備註
		分區	面積（公頃）	分區	面積（公頃）		
一	計畫年期	民國 110 年		民國 125 年		考量已屆計畫年期，配合全國國土計畫及澎湖縣國土計畫，修訂計畫年期。	
二	第三漁港東南側商業區	市 C-2 市場用地	0.1143	商業區	0.1143	1. 經查市 C-2 用地屬澎湖縣政府管有之縣有土地，現況為空地使用；其周邊 500 公尺處即有超市足以滿足民眾生活購物需求，故未有市場用地需求。 2. 考量鄰近分區為商業區，故變更市場用地為商業區，提供周邊社區發展空間。	
三	計畫區	人行步道用地	0.1588	道路用地	0.1588	1. 依據內政部93年2月27日台內營字第0930003359號函，「(略以)…人行步道用地不得作為停車空間車道出入口使用。」考量實際使用需求，變更住宅區周邊人行步道用地為道路用地。 2. 另考量通學安全、開放空間連結等需求以及已開闢道路銜接、鋪面不同等因素，鄰接公園、綠地、學校等公共設施用地之人行步道用地及已開闢之人行步道用地維持原計畫。	

表 7-2-1　實質變更內容綜理表（續）

變更編號	變更位置	變更前		變更後		變更理由分區	備註
		分區	面積（公頃）	分區	面積（公頃）		
四	案山市地重劃附二	「附二」：本區應以市地重劃方式開發。 （1）公共設施用地佔重劃範圍比例不低於 27.58%，加上重劃開發負擔，整體負擔不低於 37.43%為原則。 （2）土地所有權人平均重劃負擔比率概計=公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率=27.58%＋9.85%＝37.43%。		「附二」：本區應以市地重劃方式開發。		1. 經查「工(乙)四-二」乙種工業區變更為公園用地，「工(乙)四-四」乙種工業區變更為住宅區，並應以市地重劃方式開發，其後於 105 年 12 月 21 日發布實施「變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)」。 2. 範圍內 575、575-1 地號已依程序辦理徵收，故調整市地重劃範圍。 3. 考量市地重劃可行性及土地所有權人意願整合，修正附帶條件內容，保留開發方式應以市地重劃辦理整體開發，並依相關規定辦理。	

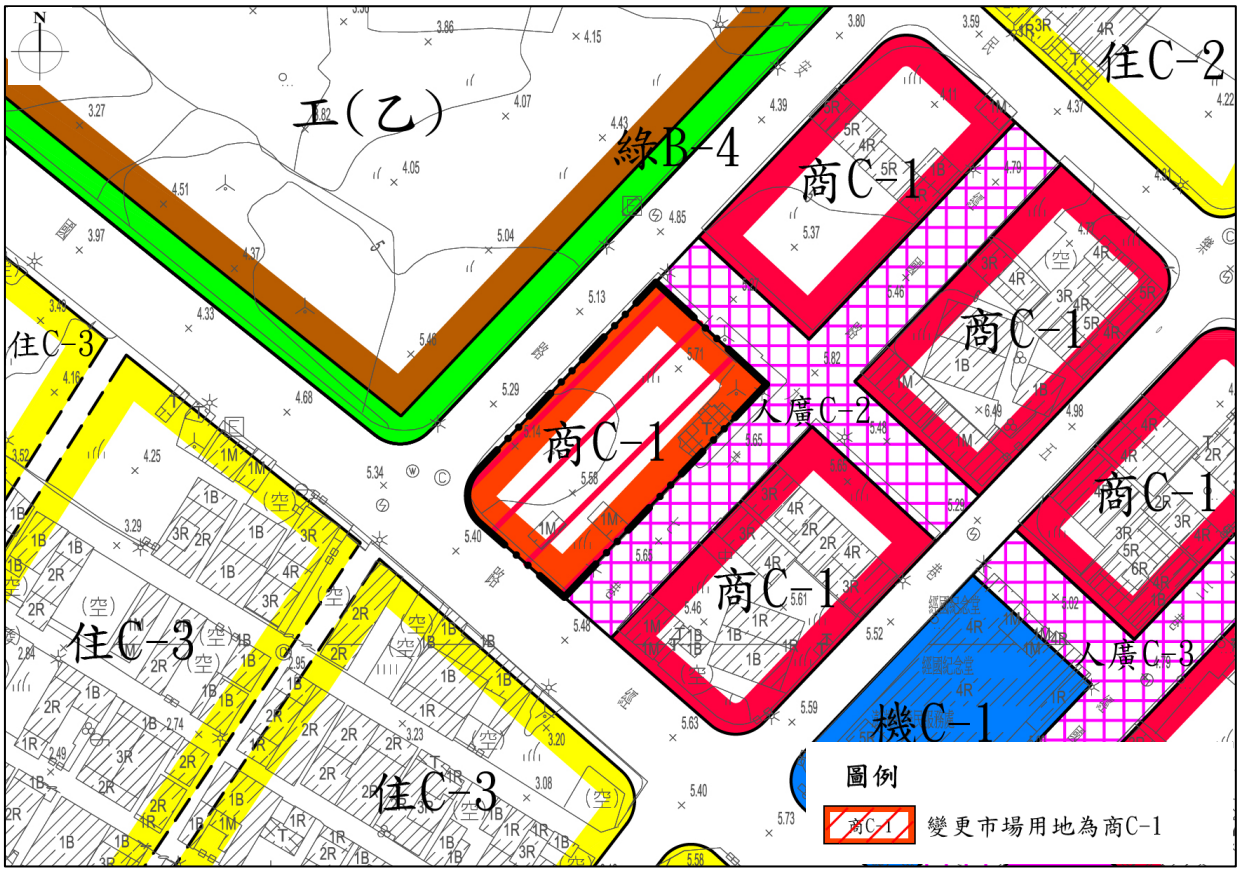


圖 7-2-1　變更編號第二案變更內容示意圖

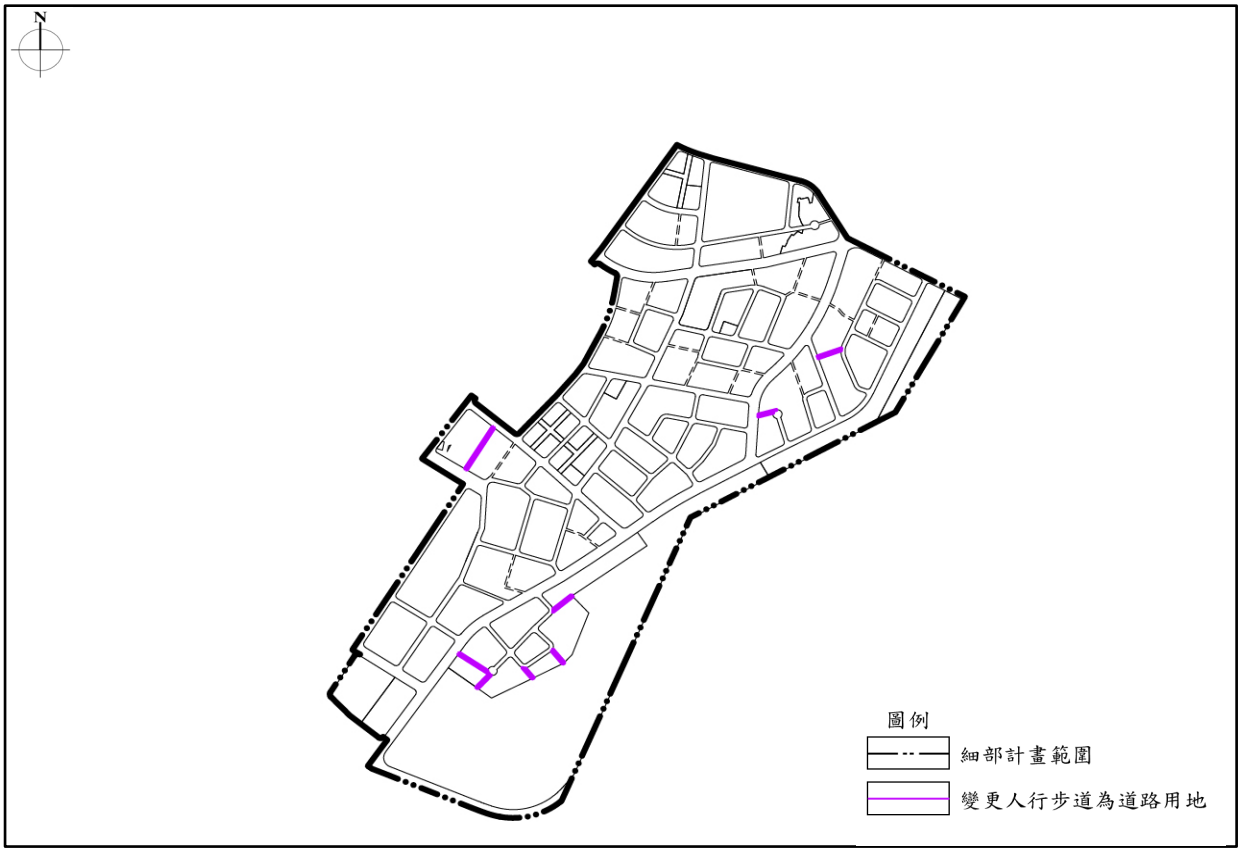


圖 7-2-2　變更編號第三案變更內容示意圖

表 7-2-2　土地使用分區管制要點變更內容綜理表

修訂後條文	原條文內容	變更理由
（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。	（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。	維持現行計畫
（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%。	（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%。	維持現行計畫
（三）「商 C-1」商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。	（三）「商 C-1」商業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。	維持現行計畫
（四）乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	（四）乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	維持現行計畫
（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。	（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。	維持現行計畫
（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%。	（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%。	維持現行計畫
（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%。	（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%。	維持現行計畫
（八）零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	（八）零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。	維持現行計畫
（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公下列使用者，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 20%為限。	（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公下列使用者，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。	依據內政部修正發布「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十四條之三

表 7-2-2　土地使用分區管制要點變更內容綜理表（續）

修訂後條文	原條文內容	變更理由
（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。	（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。	之規定，修正增加之容積上限為20%。
（2）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，更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汙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 條及放射性汙染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。	（2）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，更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汙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 條及放射性汙染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。	
（十）本計畫區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）本計畫區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。	維持現行計畫
（十一）本計畫依「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。	（十一）本計畫依「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。	維持現行計畫
（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。	維持現行計畫
（十三）本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。	（十三）本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。	維持現行計畫

表 7-2-3　都市設計檢討修正情形綜理表

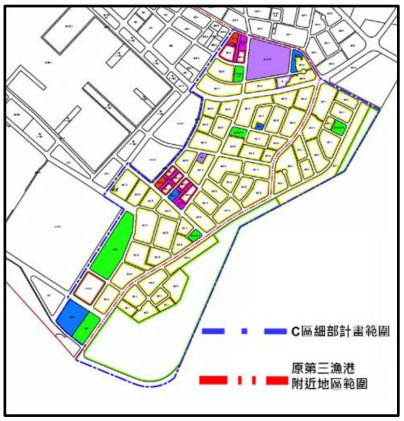
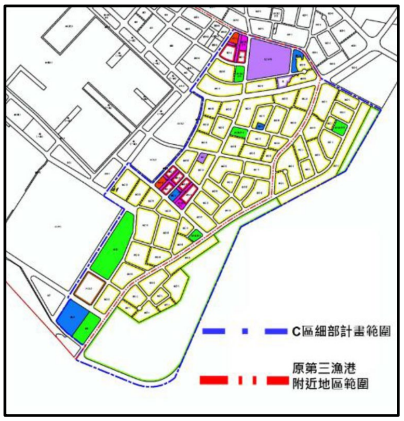
修正後條文	現行條文	變更理由
（一）本都市設計準則依據都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定及本細部計畫區「土地使用分區管制要點」訂定，以作為本縣都市設計審議委員會審議之參據。	（一）本都市設計準則依據都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定及本細部計畫區「土地使用分區管制要點」訂定，以作為本縣都市設計審議委員會審議之參據。	維持原條文
（二）本計畫區內都市設計審議範圍如下： 1. 馬公第三漁港附近地區（附圖）  	（二）本計畫區內都市設計審議範圍如下： 1. 馬公第三漁港附近地區（附圖）  	
（三）馬公第三漁港附近地區之都市設計以提升本區之整體環境品質、提供舒適的人行徒步空間並型塑觀光漁港都市風貌，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 C-1」商業區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。	（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 C-1」商業區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。	

表 7-2-3　都市設計檢討修正情形綜理表（續）

修正後條文	現行條文	變更理由
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，且色彩計畫之建物外觀應為淺暖色系。 （2）設置於屋項之空調、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。	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）設置於屋項之空調、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。	考量原條文新建建築物需提色彩計畫未明訂色系，參據澎湖縣都市設計委員會第85次會議紀錄建議建築外觀調整為淺暖色系，故配合修正條文說明，增列建築外觀色系之規。
5. 廣告招牌 （1）建築物設置招牌廣告，其位置應與建築物外表比例搭配，不得遮蔽建築物之有效採光面積；而同一棟建築物設置之招牌廣告應維持同一水平，且突出寬度須一致，側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，正面式招牌廣告突出建築物牆面不得超過五十公分。 （2）招牌廣告不得遮蔽建築物主要出入口及緊急逃生出口，其設置不得妨礙公共通行，且基本材質及固定方式應考量其耐候性及穩定性，以確保公共安全。 （3）招牌廣告色彩以可融入環境與建築立面調和之淺暖色系配色為原則，燈箱配線須美化隱藏不可裸露在外，並不得設置閃爍式霓虹燈、閃光燈等照明設施，或以帆布覆蓋。 （4）廣告物招牌未經委員會審查許可，不得擅自樹立廣告招牌或於建築物附掛廣告設施。	（新增）	為形塑觀光漁港都市風貌，依據《招牌廣告及樹立廣告管理辦法》第8條，因應地方特色之發展，增訂廣告招牌設置規範。
6. 照明設計管制規定 （1）照明設計以能節省電力、減少眩光，並考量整體環境作為都市景觀為原則。 （2）同一基地或街廓之照明材料、裝置及燈光色彩等，應相互呼應。	（新增）	

表 7-2-3　都市設計檢討修正情形綜理表（續）

修正後條文	現行條文	變更理由
（3）建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備。 （4）照明設計應檢附模擬分析圖加以說明。		為打造安全及具特色之夜間活動軸帶，提供都市居民夜間休閒遊憩之場域，並提升臨水岸開放空間夜間活力，故增訂照明設計規定。
7. 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。	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。	調整條文編號
8. 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。	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。	調整條文編號
（四）本準則未規定事項，適用其他法令之規定。	（四）本準則未規定事項，適用其他法令之規定。	維持原條文

第八章　檢討後計畫

第一節　計畫範圍

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。

第二節　計畫年期

配合澎湖縣國土計畫，以民國125年為計畫目標年。

第三節　計畫人口及密度

計畫人口7,800人，居住密度每公頃約233人。

第四節　土地使用分區計畫

檢討後土地使用分區計畫分別說明如下：（詳如圖8-4-1及表8-4-2）

一、住宅區

住宅區面積為32.2892公頃。

二、商業區

商業區面積為1.3135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 8-4-1　檢討前後土地使用計畫統計表

項目		現行面積（公頃）	增減面積（公頃）	變更後面積（公頃）	百分比 1（%）	百分比 2（%）
土地使用分區	住宅區	32.2892	-	32.2892	45.43	56.27
	商業區	1.1993	+0.1142	1.3135	1.85	2.29
	乙種工業區	0.8861	-	0.8861	1.25	1.54
	文教區	0.2140	-	0.2140	0.30	0.37
	農業區	13.6818	-	13.6818	19.25	-
	小計	48.2704	+0.1142	48.3846	68.08	60.47
公共設施用地	機關用地	1.3463	-	1.3463	1.89	2.35
	學校用地-文（小）	2.0669	-	2.0669	2.91	3.60
	公園用地	2.5565	-	2.5565	3.60	4.46
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.7740	-	0.7740	1.09	1.35
	零售市場用地	0.2300	-0.1142	0.1158	0.16	0.20
	廣場兼停車場用地	0.2548	-	0.2548	0.36	0.44
	社教機構用地	0.1016	-	0.1016	0.14	0.18
	人行廣場用地	0.4364	-	0.4364	0.61	0.76
	道路用地	15.0300	-	15.0300	21.15	26.19
	小計	22.7965	-0.1142	22.6823	31.92	39.53
計畫面積		71.0669		71.0669	100.00	-
都市發展用地					-	100.00

註：1. 都市發展用地面積不包括農業區、墓地之面積。
2. 表內面積應依核定計畫圖實地測量分割實際面積為準。
3. 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。

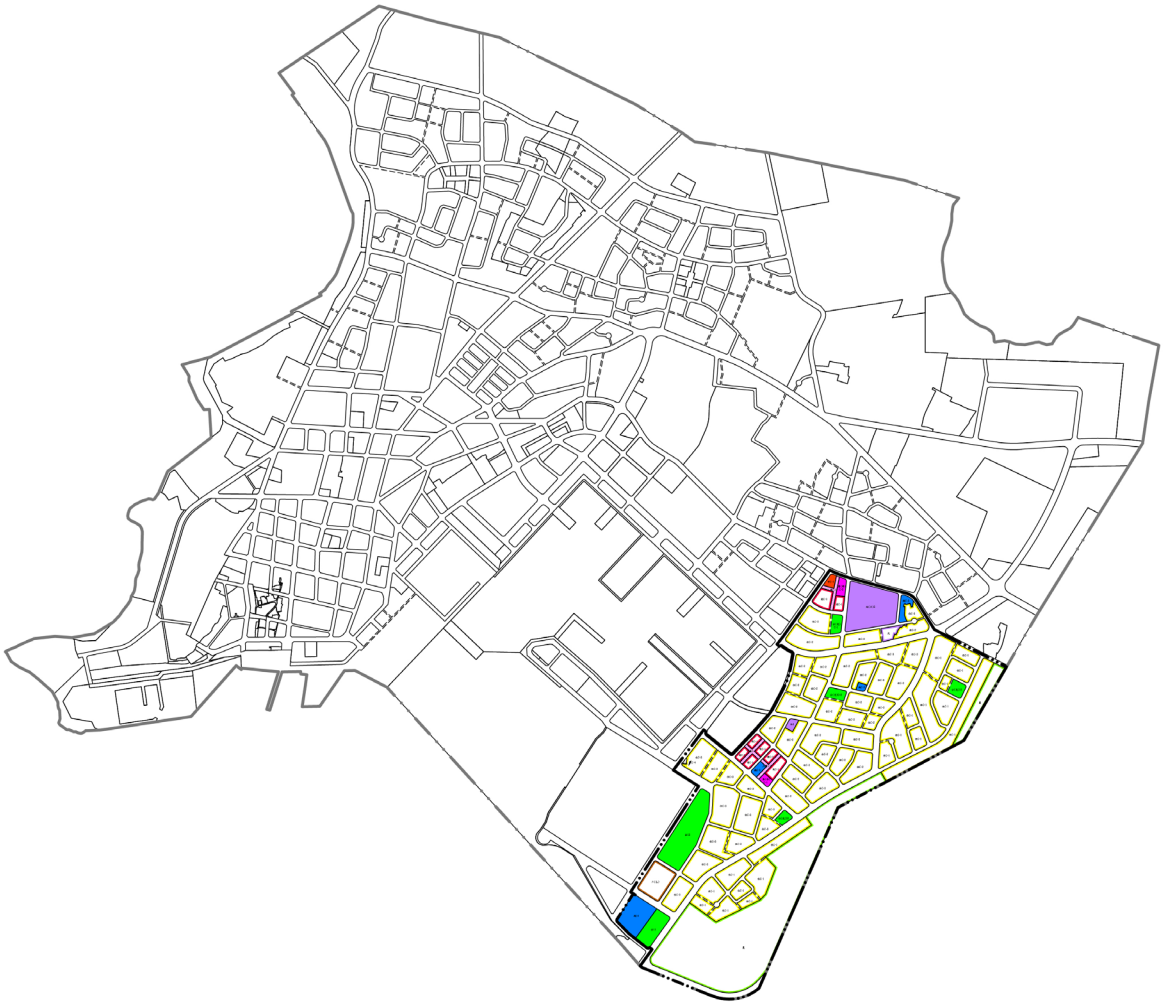


圖 8-4-1　通盤檢討後都市計畫示意圖

第五節　公共設施計畫

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。

七、零售市場用地

零售市場用地1處，面積合計0.1158公頃。

八、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。

九、社教機構用地

社教機構用地1處，計畫面積合計0.1016公頃。

十、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 8-5-1　檢討後公共設施用地一覽表

項目	編號	面積（公頃）	位置或說明	備註
機關用地	機 C-1	0.1191	供社區機關使用	
	機 C-2	0.0675	供社區機關使用	
	機 C-3	0.2049	供社區機關使用	
	機 14	0.9548	供軍事機關使用	
	小計	1.3463		
學校用地	文（小）5	2.0669	文澳國小	-
公園用地	公 11	0.6418	海濱公園	-
	公 13	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	0.1471		
	公（兒）11	0.2194		
	公（兒）C-1	0.2057		
	公（兒）C-2	0.2018		
	小計	0.7740		

表 8-5-1　檢討後公共設施用地一覽表（續）

項目	編號	面積（公頃）	位置或說明	備註
零售市場用地	市 C-1	0.1158	鄰里商業區內	-
	小計	0.1158		-
廣場兼停車場用地	廣（停）C-1	0.1023	鄰里商業區內	
	廣（停）C-2	0.1525	鄰里商業區內	
	小計	0.2548		
社教機構用地	社 1	0.1016		
人行廣場用地	人廣 C-1	0.1493	鄰里商業區內	
	人廣 C-2	0.1568	鄰里商業區內	
	人廣 C-3	0.1303	鄰里商業區內	
	小計	0.4364		
道路用地	小計	15.0300		

第六節　交通系統計畫

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 8-6-1　檢討後道路編號及長度明細表

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

第七節　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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（一）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。

（二）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。

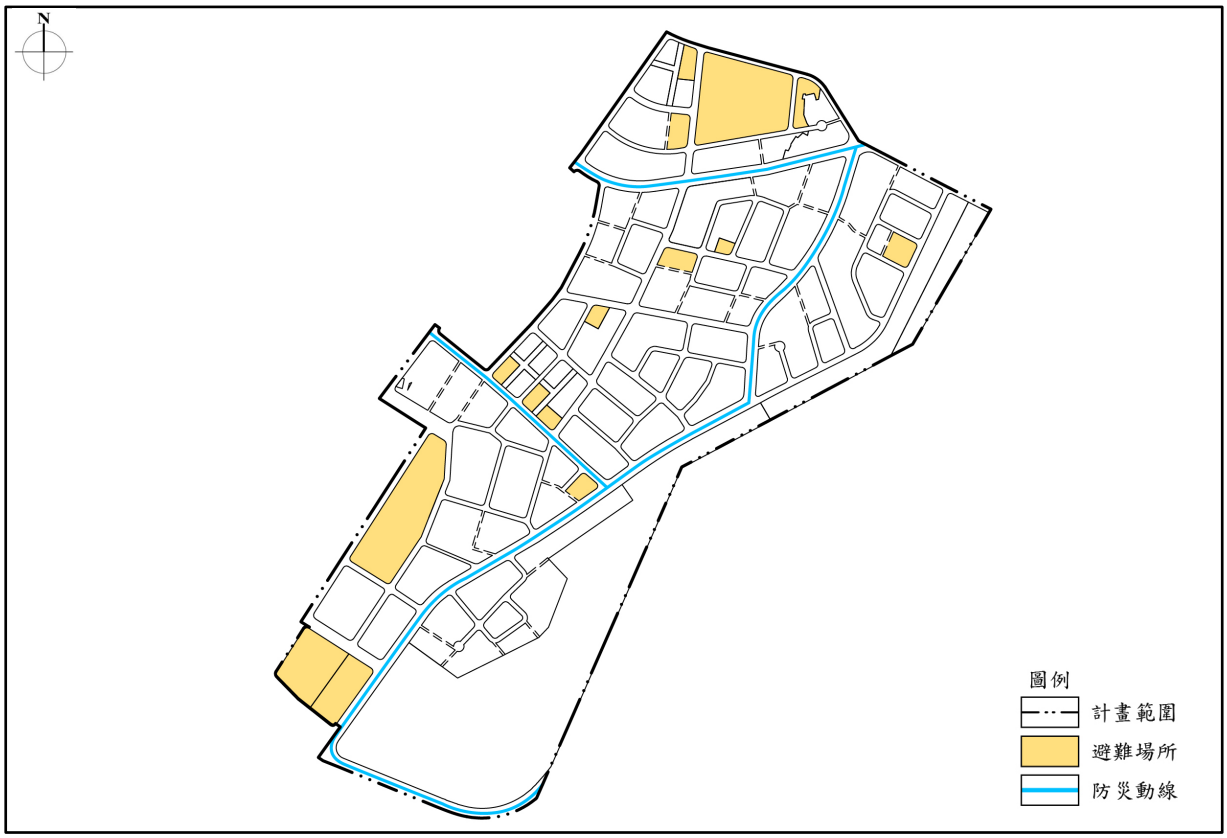


圖 8-7-1　都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖

（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。

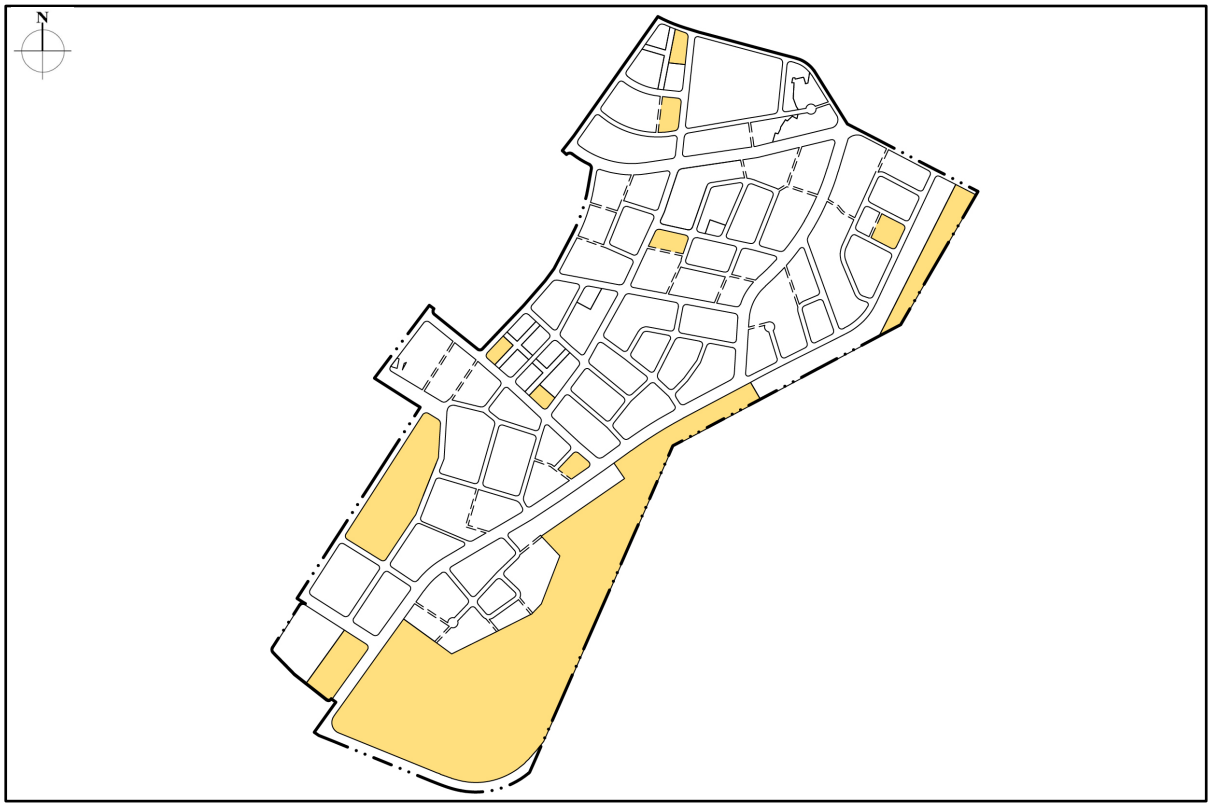


圖 8-7-2　火災延燒防止地帶示意圖

第八節　土地使用管制要點

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：

（一）「住 C-1」住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

（二）「住 C-2」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。

（三）「住 C-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。

（四）「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%。

（五）「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大於 60%，容積率不得大於 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：

（一）藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。

（二）學校。

（三）體育場所、集會所。

（四）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：

（一）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。

（二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%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。

（三）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、學校用地，文中、文小用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於150%；高（職）以上之學校建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。

十一、零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

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。

第九節　都市設計準則

一、本都市設計準則依據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

（一）馬公第三漁港附近地區（詳圖 8-9-1）

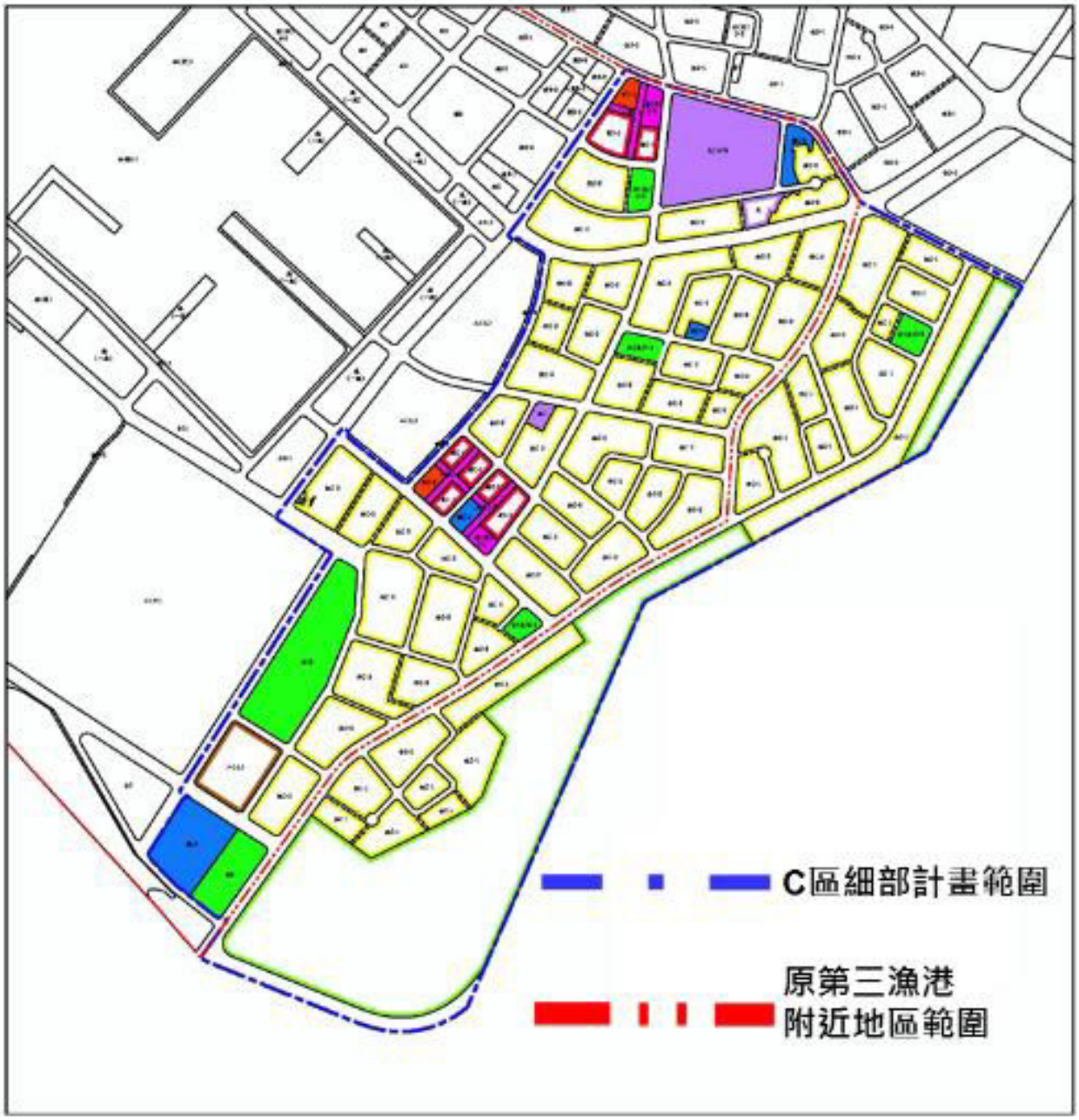


圖 8-9-1　馬公第三漁港附近地區示意圖

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：

（一）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。

（二）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 C-1」商業區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。

（三）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。

（四）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，且色彩計畫之建物外觀應為淺暖色系。
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。

（五）廣告招牌

1. 建築物設置招牌廣告，其位置應與建築物外表比例搭配，不得遮蔽建築物之有效採光面積；而同一棟建築物設置之招牌廣告應維持同一水平，且突出寬度須一致，側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，正面式招牌廣告突出建築物牆面不得超過五十公分。
2. 招牌廣告不得遮蔽建築物主要出入口及緊急逃生出口，其設置不得妨礙公共通行，且基本材質及固定方式應考量其耐候性及穩定性，以確保公共安全。
3. 招牌廣告色彩以可融入環境與建築立面調和之淺暖色系配色為原則，燈箱配線須美化隱藏不可裸露在外，並不得設置閃爍式霓虹燈、閃光燈等照明設施，或以帆布覆蓋。
4. 廣告物招牌未經委員會審查許可，不得擅自樹立廣告招牌或於建築物附掛廣告設施。

（六）照明設計管制規定

（七）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鋪面之連續性。

（八）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。

第十節　事業及財務計畫

第C區細部計畫區之事業及財務計畫如表8-10-1所示。

表 8-10-1　事業及財務計畫表

項目		面積（公頃）	土地取得方式					開闢經費		主辦單位	預定完成期限	經費來源
			已取得	徵購價購	公地撥用	市地重劃	區段徵收	工程單價（萬元/m^2）	合計（萬元）			
機關用地	機 14	0.9548	V					2.00	19,096	澎湖縣政府	民國 125 年	逐年編列預算
	機 C-6	0.2049	V					2.00	781		民國 125 年	逐年編列預算
公園用地	公 11	0.6418	V	V	V			0.15	963	澎湖縣政府	民國 125 年	逐年編列預算
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）11	0.2194	V	V				0.20	329	澎湖縣政府	民國 125 年	逐年編列預算
市場用地	市 C-2	0.1143	V	V	V			0.20	229		民國 125 年	逐年編列預算
道路用地		2.5418	V	V	V			0.20	5,084	澎湖縣政府	民國 125 年	逐年編列預算

註：1. 已開闢之公共設施或已徵收土地者，不列入本表內。
2. 表內面積應依核定計畫圖實地測量分割實際面積為準。
3. 本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
4. 由需地單位視需求編列預算與設定開闢時程。
5. 配合區段徵收辦理時程與經費。
6. 視需要編列預算與設定開闢時程。