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

計畫書

澎湖縣政府
中華民國114年06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A區細部計畫（機關用地（機1-8）土地使用分區管制要點）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
申請變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
座談會	114年1月17日（星期五）上午10時於澎湖縣政府建設處二樓會議室辦理。	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	114年3月7日起公開展覽30日，並刊登於民國114年3月10日、3月12日及3月13日澎湖時報A4版周知。
	公開說明會	114年3月20日（四）上午10時假澎湖縣政府建設處二樓會議室舉辦。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	澎湖縣都市計畫委員會第143次會議：「修正後通過」。

目　錄

壹、緒論.....1
貳、現行計畫.....3
參、實質發展現況.....7
肆、發展構想.....14
伍、變更內容.....15
陸、變更後之土地使用分區管制要點.....17
柒、事業及財務計畫.....22

附錄一、公開展覽前座談會會議紀錄
附錄二、澎湖縣都市計畫委員會第143次會議紀錄

圖目錄

圖 1　計畫位置及範圍示意圖 2
圖 2　現行都市計畫示意圖 6
圖 3　土地使用現況示意圖 10
圖 4　周邊公共設施用地分布示意圖 12
圖 5　計畫範圍地籍示意圖 13
圖 6　規劃構想示意圖 14

表目錄

表 1　歷次都市計畫綜整表 03
表 2　現行都市計畫面積綜理表 05
表 3　澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫主要計畫歷年人口數統計分析表 08
表 4　馬公都市計畫 112 年各年齡結構統計表 08
表 5　105 年澎湖縣工商普查場所登記家數、就業人口及生產總額 09
表 6　計畫範圍周邊 500 公尺公共設施用地綜理表 11
表 7　計畫範圍土地權屬一覽表 13
表 8　變更內容綜理表 15
表 9　土地使用分區管制要點變更前後條文對照表 16
表 10 事業及財務計畫表 22

壹、緒論

一、計畫緣起

馬公市屬澎湖島嶼之門戶，除鄰近澎湖機場及港口外，縣內政經核心機關事務等使用亦等多集中於市區。近年馬公市發展迅速，應取得各項都市發展所需之公共設施用地，並綜合考量計畫區內各項建設與活動特性，進行既有公共設施之檢討變更，以提升公共設施之服務效益。

澎湖縣馬公市馬公都市計畫區機1-8用地，涉及馬公段1479-4、1481、1489-1地號等3筆土地，原為澎湖縣馬公市公所舊址，位於城隍廟東側，目前作為臨時停車場使用，考量本案區位屬馬公市中心商業發展核心，周邊土地使用分區多為商業區，又緊鄰馬公城隍廟（保存區），為活化閒置國、縣有土地，以及配合市政重大政策多元運用公共設施資產，機關用地有必要加速開發，提高公共設施利用效能，以提供鄰里型商業、停車及活動中心等多功能使用。因此澎湖縣政府預計將機關用地開闢為複合式使用空間，並同步檢討提升附屬事業使用之樓地板上限，以強化公共設施用地服務機能，提升整體發展，由本府依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更作業。

爰此，為健全本市公共設施用地使用策略及提升使用效能，以既有公共設施附屬事業利用之彈性，積極發展地方建設，期能透過都市計畫變更程序，型塑結合鄰里型生活服務、路外停車空間及地區活動中心等複合式使用空間，並導入科技化及智慧化技術，提升優質停車環境、生活服務空間。本計畫將透過檢討土地使用管制要點，增加機關用地多元使用。

二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更作業。

三、計畫位置及範圍

本計畫範圍屬馬公都市計畫區內鄰城隍廟東側之機1-8用地，涉及馬公市馬公段1479-4、1481、1489-1地號等3筆土地，計畫範圍面積為0.1236公頃，詳如圖1所示。



圖 1　計畫位置及範圍示意圖

貳、現行計畫

一、現行都市計畫辦理歷程

本計畫範圍位於馬公都市計畫第A區細部計畫內，自民國62年12月「馬公擴大暨修訂都市計劃說明」劃設為機關用地，於「馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）」、「變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）」、「變更馬公都市計畫主要計畫（配合主細分離專案通盤檢討）案」、「變更馬公都市計畫第A區細部計畫（配合主細分離專案通盤檢討）案」等均維持機關用地，其相關計畫之擬定與變更詳如表1所示。

表 1　歷次都市計畫綜整表

	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
1	62.12.01	--	馬公擴大暨修訂都市計劃說明	劃設為機關用地
2	76.12.15	澎府建土字第50155號	馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）	維持為機關用地
3	92.09.12		變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）	維持為機關用地
4	104.12.14	府建城字第10400684441號	變更更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	維持為機關用地
5	108.02.01	府建城字第10800045092號	變更馬公都市計畫主要計畫（配合主細分離專案通盤檢討）案	維持為機關用地
6	108.02.15	府建城字第10808409132號	變更馬公都市計畫第A區細部計畫（配合主細分離專案通盤檢討）案	維持為機關用地

二、現行都市計畫內容

馬公都市計畫第A區細部計畫之現行計畫係以民國108年2月15日公告發布實施「變更馬公都市計畫第A區細部計畫（配合主細分離專案通盤檢討）案」之計畫內容為現行計畫，以下就各項實質計畫內容簡要說明。

（一）計畫年期

計畫年期為民國110年。

（二）計畫人口

計畫人口為12,500人，居住密度每公頃約252人。

（三）土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、保存區、宗教專用區、歷史風貌特定專用區、電信專用區、觀光事業特定專用區、景觀保護區、眷村風貌特定專用區、特定文化專用區等土地使用分區，面積共計61.4558公頃如圖2及表2所示。

（四）公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、零售市場用地、廣場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、醫院用地、社教機構用地、變電所用地、人行廣場用地、道路用地等公共設施用地，面積共計70.5858公頃如圖2及表2所示。

（五）交通運輸計畫

1. 主要聯外道路

以 1-1-20M、1-5-20M、2-3-15M、2-4-15M、2-5-15M、2-16-15M 為主要聯外道路。

2. 區內道路

劃設區內主要、次要及出口道路等，其計畫寬度為 6～15 公尺，另劃設有 4 公尺人行步道。

表 2　現行都市計畫面積綜理表

土地使用類別			現行計畫面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	住宅區		29.0607	22.00
	商業區		20.8272	15.76
	保存區		4.8020	3.64
	宗教專用區		0.0077	0.01
	歷史風貌特定專用區		0.3830	0.29
	電信專用區		0.7151	0.54
	觀光事業特定專用區（二）		1.2000	0.91
	觀光事業特定專用區		1.8378	1.41
	景觀保護區		0.1857	0.14
	眷村風貌特定專用區		2.2188	1.68
	特定文化專用區		0.2178	0.16
	小計		61.4558	46.54
公共設施用地	機關用地		11.8389	8.96
	學校用地	文(小)	4.7997	3.63
		文(中)	2.6335	1.99
		文(職)	6.5081	4.93
		小計	13.9413	10.55
	公園用地		14.4748	10.96
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.6833	0.52
	綠地用地		0.6680	0.51
	零售市場用地		0.5032	0.38
	廣場用地		0.5458	0.08
	停車場用地		0.0851	0.07
	廣場兼停車場用地		0.7299	0.89
	醫院用地		0.9855	0.75
	社教機構用地		0.4494	0.34
	變電所用地		0.3062	0.23
	人行廣場用地		0.1261	0.10
	道路用地		25.2483	19.12
	小計		70.5858	53.46
總計			132.0416	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

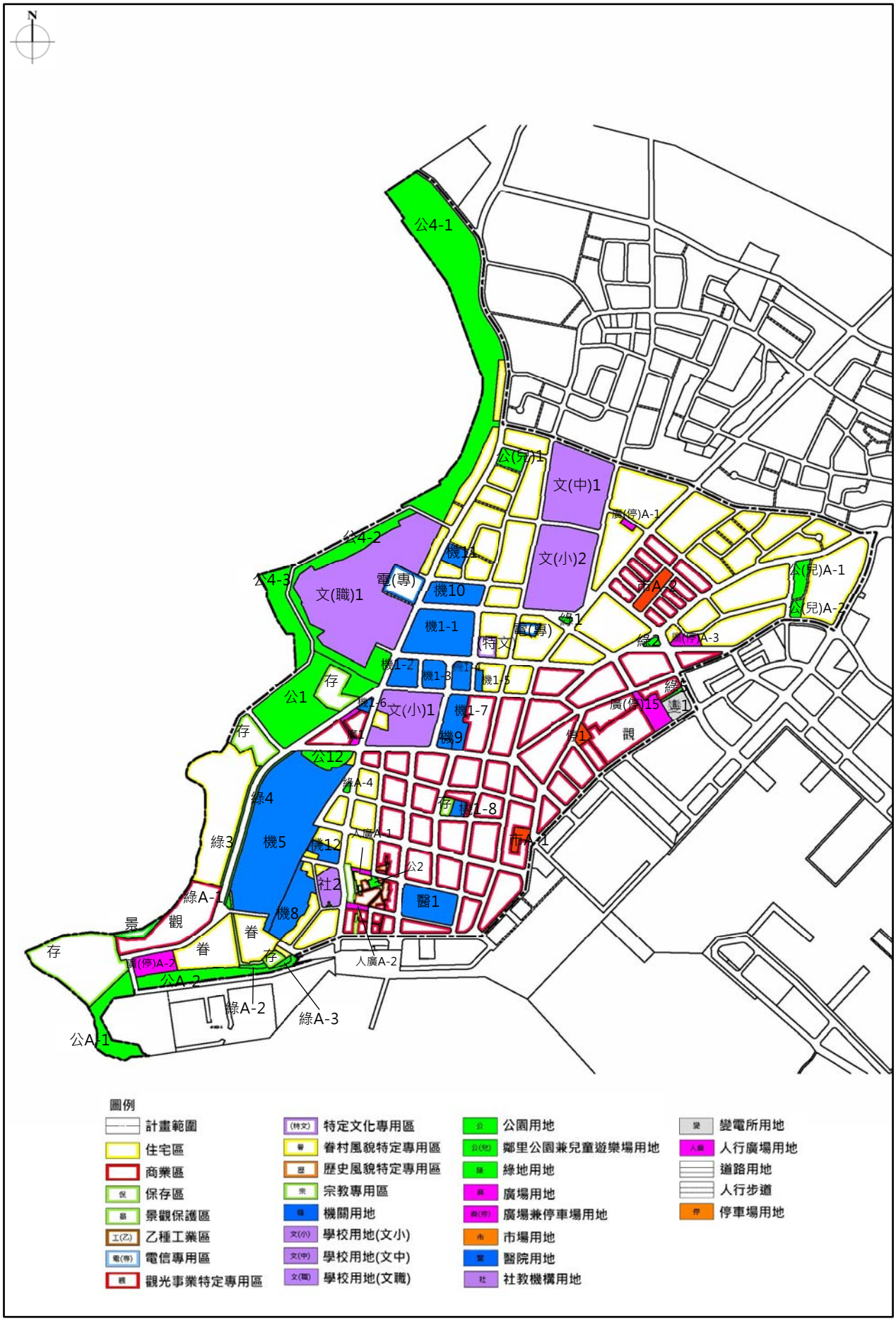


圖 2　現行都市計畫示意圖

參、實質發展現況

一、自然環境

本計畫位於馬公市，有關自然環境部分以馬公地區說明如下：

（一）地形及地勢

澎湖群島的地勢由南向北傾降，大貓嶼的最高點為79公尺，為群島中海拔最高之地，馬公島標高52公尺。澎湖本島以大城山為主峰，馬公市興仁里則位於大城山尾端，西起繼有獅山、大案山，以及至馬公港的小案山，將馬公港分為南北兩灣；大城山西南沿雞母坶山麓、觀音山，至紗帽山，突出一角為蛇頭山，與北方之金龍頭遙遙相對，共扼馬公港，自古為兵家必爭之地，現存之荷軍、法軍及日軍登陸遺址，即可印證其地形位置之重要性。

（二）地質與土壤

澎湖群島由火山噴發湧出之熔岩流凝結而成，除花嶼外其餘島嶼皆為玄武岩熔岩流組成之地質，故依地質類型不同其土壤主要可分為澎湖花嶼古老地質層土及非花嶼系之玄武岩地質層土。

馬公都市計畫區屬玄武岩地質，其土壤多為基性玄武岩風化土，屬於中性偏鹼性的壤質壤質的穩定性與生產力也較高，惟澎湖各地土壤皆含有鹽份，減低了此類土壤性質的優點。夏日、冬風、少雨及鹽霧使得澎湖的土壤含水量低、土層淺薄且缺乏肥力。

（三）氣候

依據中央氣象局氣候統計資料，氣溫方面年均溫約23.5℃，夏季稍嫌酷熱，冬天在強勁東北季風吹拂下，使體感溫度低於實際溫度，為發展觀光旅遊限制條件之一。

在降雨量方面，雨量稀少且分布不均，澎湖地區平均降雨量約為78.9毫米，降雨月份集中於每年4至8月，其降雨量佔全年之90%，全年平均降雨日數約為7.5天。全年總日照時數約2,008小時，其中七月最高，十二月最低。另外馬公市全年相對濕度維持在大約87%至78%左右，但夏季均溫達27°C以上，白天常超過30°C，讓人感覺天氣略嫌悶熱。

（四）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。

二、社會經濟環境

（一）人口分析

1. 人口成長

澎湖縣自民國 103 年至 112 年之人口數由 101,758 人增加至 107,739 人，近 10 年年平均成長率為 0.96%；馬公市自民國 103 年至 112 年之人口數由 60,335 人增加至 63,957 人，近 10 年年平均成長率為 0.65%；馬公都市計畫自民國 103 年至 112 年之人口數由 31,569 人增加至 32,618 人，近 10 年年平均成長率為 0.37%，有關計畫區歷年人口成長情形，詳見表 3 所示。

表 3　澎湖縣、馬公市及馬公都市計畫主要計畫歷年人口數統計分析表

年度	澎湖縣		馬公市		馬公都市計畫	
	人口數（人）	成長率(%)	人口數（人）	成長率（%）	人口數（人）	成長率(%)
103年	101,758	-	60,335	-	31,569	-
104年	102,304	0.54	60,924	0.98	31,042	-1.67
105年	103,263	0.94	61,740	1.34	31,396	1.14
106年	104,073	3.69	62,308	0.92	31,663	0.85
107年	104,440	0.35	62,610	0.48	31,796	0.42
108年	105,207	0.73	62,999	0.62	32,012	0.68
109年	105,652	0.42	63,206	0.33	32,134	0.38
110年	106,340	0.65	63,289	0.13	32,259	0.39
111年	107,223	0.83	63,657	0.58	32,465	0.64
112年	107,739	0.48	63,957	0.47	32,618	0.47
平均	--	0.96	--	0.65	--	0.37

資料來源：澎湖縣政府民政處、主計處。

2. 人口年齡組成

依據澎湖縣政府民政處人口統計資料，馬公都市計畫人口組成以 40~44 歲人口比例最高，為 7.79%，其次為 20~24 歲、25~29 歲等，比例分別為 7.72%、7.64%等，以青壯年人口比例較高，詳如表 4 所示。

表 4　馬公都市計畫 112 年各年齡結構統計表

年齡別	人口數	比例（%）	年齡別	人口數	比例（%）
0~4歲	1,154	3.54	55~59歲	2,367	7.26
5~9歲	1,166	3.58	60~64歲	2,333	7.15
10~14歲	1,152	3.53	65~69歲	1,998	6.13
15~19歲	1,552	4.76	70~74歲	1,566	4.80
20~24歲	2,519	7.72	75~79歲	862	2.64
25~29歲	2,491	7.64	80~84歲	607	1.86
30~34歲	2,466	7.56	85~89歲	415	1.27
35~39歲	2,399	7.35	90~94歲	188	0.58
40~44歲	2,542	7.79	95~99歲	56	0.17
45~49歲	2,453	7.52	100歲以上	10	0.03
50~54歲	2,323	7.12	合計	32,618	100.00

資料來源：澎湖縣政府民政處。

（二）產業及經濟活動

1. 農林漁牧業

澎湖縣的一級產業以漁業為最大宗，亦為全縣之產業特色，箱網養殖海鱺產業是近來澎湖新型態漁業資源與特色產業。海鱺魚的經濟價值與營養，不比鮭魚或鮪魚遜色。目前澎湖縣海鱺養殖面積約 120 公頃，養殖箱網口數近九百口，養殖地點以澎湖縣馬公菜園、彭南、通梁、員貝、竹灣、內垵等海域為主要產區，年產量 2 千 5 百噸，每年約可達 3.75 億元產值。

2. 工商服務業概況

依據民國 110 年臺閩地區工商普查統計資料顯示，澎湖縣以三級產業之批發及零售業就業人口為最多，詳如表 5 所示，佔澎湖縣從業人口之 28.42%，其次為住宿及餐飲業，佔澎湖縣從業人口之 22.26%，應與當地觀光產業相對興盛有關。

表 5　110 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	210	3.20	579	3.44	1,258.15	4.50
	電力及燃氣供應業	4	0.06	(D)	-	(D)	-
	用水供應及汙染整治業	20	0.30	53	0.32	61.43	0.22
	營建工程業	604	9.21	1,893	11.26	6,870.42	24.60
	小計	838	12.77	2,525	15.02	8,190.00	29.32
商業及服務業	批發及零售業	2,234	34.05	4,779	28.42	9,867.14	35.32
	運輸及倉儲業	238	3.63	947	5.63	949.24	3.40
	住宿及餐飲業	1,671	25.47	3,743	22.26	2,525.55	9.04
	出版影音及資通訊業	24	0.37	(D)	-	(D)	-
	金融及保險業	18	0.27	232	1.38	429.03	1.54
	不動產業	162	2.47	378	2.25	1,406.20	5.03
	專業、科學及技術服務業	110	1.68	206	1.22	207.78	0.74
	支援服務業	553	8.43	1,300	7.73	884.44	3.17
	教育業*	58	0.88	334	1.99	285.00	1.02
	醫療保健及社會工作服務業	129	1.97	1,446	8.60	2,540.96	9.10
	藝術、娛樂及休閒服務業	156	2.38	371	2.21	220.82	0.79
	其他服務業	369	5.63	553	3.29	427.68	1.53
	小計	5,722	87.23	14,289	84.98	19,743.84	70.68
總計		6,560	100.00	16,814	100.00	27,933.84	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，如代辦留（遊）學服務、各類補習班、才藝班及汽車駕訓班等。

資料來源：1.中華民國統計資訊網；2.查詢時間：113年12月。

三、土地使用發展現況

計畫範圍為馬公都市計畫之機關用地（機1-8），涉及馬公市馬公段1479-4、1481、1489-1地號等3筆土地，原為澎湖縣馬公市公所舊址，位於城隍廟東側，馬公段1479-4、1481地號等2筆土地現況作為臨時停車場，馬公段1489-1地號土地現況為臨時停車場圍牆外之空地，周邊道路主要有光明路、重慶街、中興路、建國路等，詳如圖3所示。



圖 3　土地使用現況示意圖

四、周邊公共設施用地現況

本計畫位於馬公都市計畫第A區細部計畫，以計畫範圍周邊500公尺為界，範圍亦涉及馬公都市計畫第B區細部計畫，包含機關用地、學校用地、公園用地、綠地用地、市場用地、廣場用地、停車場用地、社教機構用地、人行廣場用地、加油站用地、港埠用地、堤防用地、道路用地等，詳如表6及圖4所示。

表 6　計畫範圍周邊 500 公尺公共設施用地綜理表

細部計畫區	公共設施用地類別		計畫面積（公頃）
A區細部計畫	機關用地	機1-1	1.6753
		機1-2	0.4417
		機1-3	0.3652
		機1-4	0.3053
		機1-5	0.0886
		機1-6	0.0712
		機1-7	0.6588
		機5	5.8891
		機8	0.9561
		機9	0.0788
		機16	0.2607
	學校用地	文（小）1	1.8976
		文（職）1	6.5081
	公園用地	公1	2.6725
		公2	0.0573
		公4-2	1.7970
		公12	0.3941
	綠地用地	綠3	0.0374
		綠4	0.0598
		綠A-4	0.0299
	市場用地	市A-1	0.1597
	廣場用地	廣1	0.1107
	停車場用地	停1	0.0900
	社教機構用地	社2	0.4494
	人行廣場用地	人廣A-1	0.0547
		人廣A-2	0.0714
B區細部計畫	機關用地	機15	0.0375
	停車場用地	停B-1	0.8143
	加油站用地	油1	0.2016
	港埠用地	港B-2	1.9732
		港B-3	11.1206
	堤防用地	堤B-4	0.1398

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

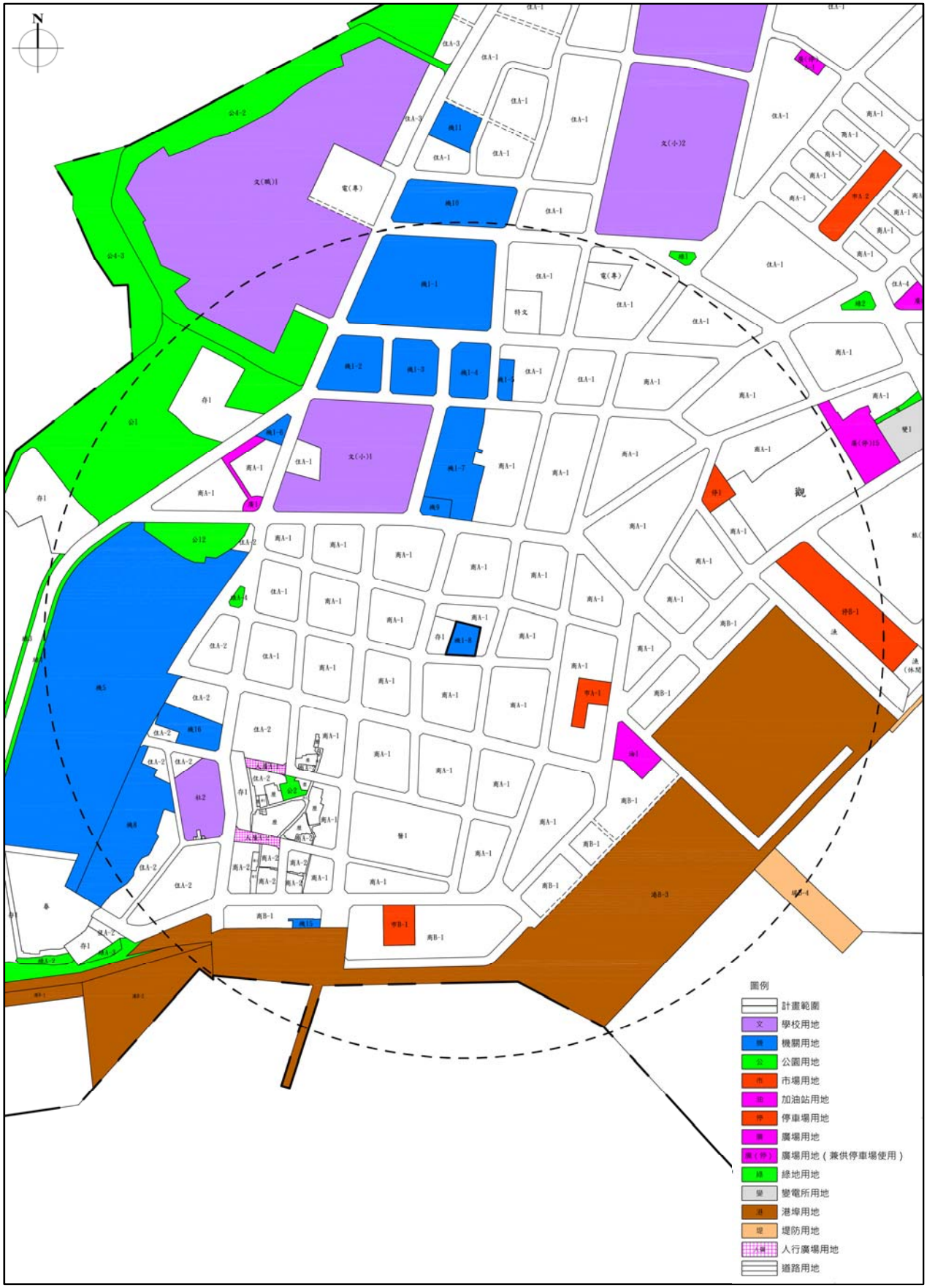


圖 4　周邊公共設施用地分布示意圖

五、土地權屬分析

計畫範圍為馬公市馬公段1479-4、1481、1489-1地號等3筆土地，土地權屬分別為財政部國有財產署管理之國有土地、澎湖縣政府管理之縣有土地及私人土地，面積約為0.1236公頃，地籍概況詳如表7及圖5所示。

表 7　計畫範圍土地權屬一覽表

	地區別	地段	地號	計畫面積（公頃）	土地所有權人	管理機關	都市計畫分區
1	澎湖縣馬公市	馬公段	1479-4	0.0089	中華民國	財政部國有財產署	機關用地
2			1481	0.1137	澎湖縣	澎湖縣政府	機關用地
3			1489-1	0.0010	私人		機關用地
總計				0.1236			

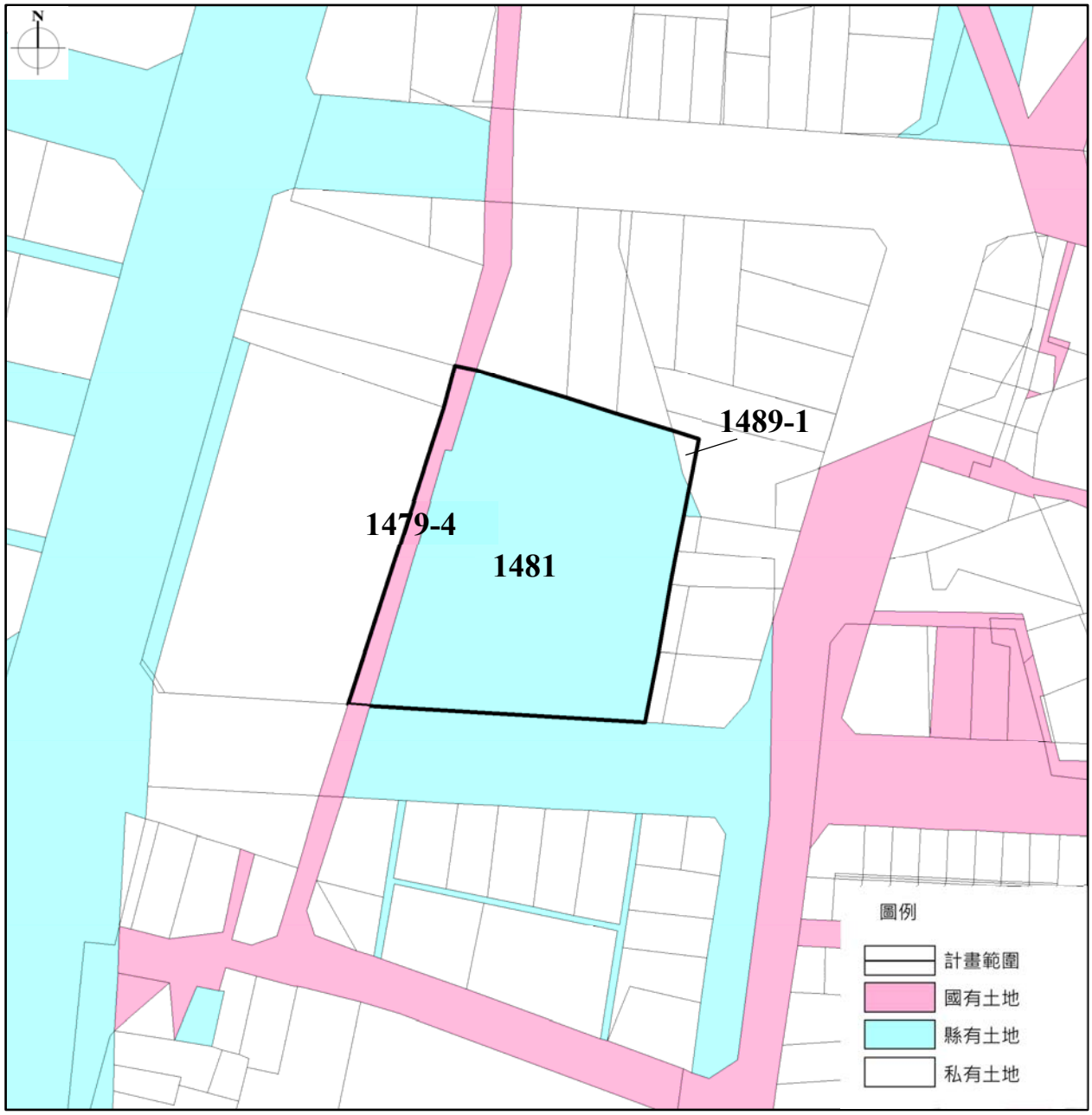


圖 5　計畫範圍地籍示意圖

肆、規劃構想：發展立體多功能停車場，提升效益及多元附屬設施

依循地方發展使用需求，對既有閒置公共設施之檢討變更，以公共設施用地多目標使用方式進行開發，採取調整土地使用分區管制容許使用項目之方式，將機關用地（機1-8）轉型規劃為複合式使用空間，除增加停車供給、提供生活服務空間，亦可創造商機及增加就業機會，將空間做多元機能使用，有效結合機關服務、停車場使用與商業等行為，增加土地整合開發之效益，以提升地區整體發展及生活品質，並形塑良好生活機能；另將附屬事業使用之樓地板面積自1/3提高至1/2，以提升財務可行性。

一、機關使用

主要規劃為里民活動中心，可供地方居民參與活動、生活交流等開放空間，並提高居民地方連結性。

二、停車場使用空間

停車場使用以1樓部分空間作為機車停車場使用，2樓至4樓作為汽車停車場使用，預計可提供37席汽車停車位、21席機車停車位，將以滿足周邊停車需求與交通動線規劃為優先考量。

三、生活服務空間

機關用地供作附屬事業設施係參酌「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及周邊發展需求訂定，說明如下：

（一）可依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」之公共使用規定，辦理社區服務性質之公共使用，如集會所、活動中心、社會福利設施等，也可提供電動汽機車充電站及電池交換站等綠能環保服務。

（二）配合周邊住宅使用提供餐飲服務以及商業行為，如便利商店、零售等。

（三）配合周邊住宅使用提供健康活動、休閒運動等設施。

依循上述規劃空間構想，本計畫之規劃構想為地上5層之複合式空間，1樓作為超商、管理室、機車停車場、公共設備等，2樓至4樓作為汽車停車場，5樓作為里民活動中心、辦公室等，5樓屋頂則規劃為快樂農場、機電設備等，以強化公共設施用地服務機能，並提高營運效率，同時提供周邊地區鄰里型商業、停車及安全開放空間，詳如圖6所示。

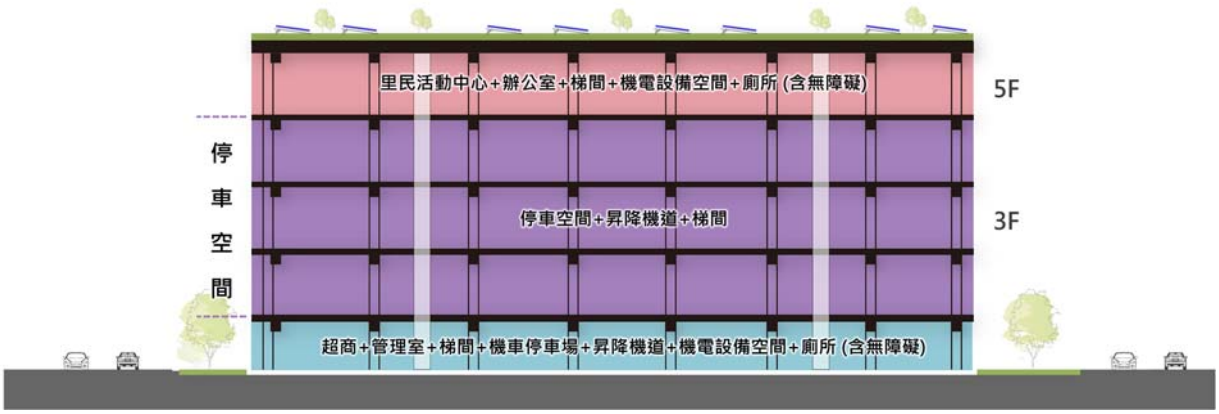


圖 6　規劃構想示意圖

伍、變更內容

表 8　變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫（面積）	新計畫（面積）	
1	土地使用分區管制要點	增訂機關用地（機1-8）之建蔽率、容積率，及使用項目，並訂定附屬設施之使用容積樓地板面積為二分之一。 土地使用分區管制要點變更前後條文對照詳如表9所示，修改後條文詳如陸、變更後之土地使用分區管制要點。		1.考量周邊住宅、商業使用發展以及提高地方生活品質，同時提供周邊地區鄰里型商業、停車空間，增訂機關用地（機1-8）用地附屬使用項目。 2.為使機1-8用地興建後能自主營運財務自償，樽節政府闢建成本，並增加公共設施多元使用，作附屬設施之使用容積樓地板面積訂定為至二分之一，以強化公共設施用地服務機能，並提高營運效率。

表 9　土地使用分區管制要點變更前後條文對照表

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>修正後計畫條文</th></tr>
<tr><td>(十三)機關、醫院及變電所等用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</td><td>(十三)機關、醫院及變電所等用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
機關用地（機1-8）之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於400%，使用項目及准許條件規定如下：
<table>
<tr><th>使用項目</th><th>准許條件</th></tr>
<tr><td>一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。
二、社會教育機構及文化機構。
三、教保服務機構。
四、集會所、民眾活動中心。
五、社會福利設施。
六、廣告設施及服務。
七、一般辦公處所、其他公務機關辦公室。
八、餐飲服務。
九、特產展售及便利商店。
十、旅遊服務。
十一、休閒運動設施。
十二、百貨商場、商店街、超級市場。</td><td>1.應有完善之通風、消防及安全設備。
3.應先徵得該機關用地主管機關同意。
3.廣告設施及其內容，依廣告相關法令管理。
4.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。
5.作第八項至第十二項使用時，不得超過總容積樓地板面積二分之一，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。
6.商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

陸、變更後之土地使用分區管制要點

（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：

1.「住 A-1」住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

2.「住 A-2」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。如建物屋簷高度達到 6 層樓或 20 公尺。應辦理都市計畫設計審議，並應於基地至少設置一處與道路臨接寬度 6 公尺且深度 5 公尺之空間退縮建築，兼做臨時停車及裝卸貨物區。

3.「住 A-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。建物屋簷高度（含增加容積規定檢討後）不得超過四層樓或 14 公尺。

4.「住 A-4」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。其退縮及停車空間設置規定如下：

（1）為塑造良好都市景觀及舒適的人行徒步空間，「住 A-4」住宅區實施都市更新及 500 平方公尺以上基地之整體開發地區，申請建築時臨計畫道路側，應自道路境界線至少退縮 5 公尺，供公共開放空間使用，建築退縮部分得計入法定空地並不得設置圍籬。

（2）「住 A-4」住宅區位於實施都市更新及 500 平方公尺以上基地之整體開發者，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但基地情形特殊者，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

（三）商業區建蔽率、容積率如下規定：

1.「商 A-1」商業區建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 400%。

2.「商 A-2」商業區建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 240%。

（四）乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

（五）保存區之管制規定如下：

1.「存 1」：依文化資產保存法相關規定辦理，使用強度應照現況。

2.「存 2」：古街巷以維持既有巷弄空間尺度供通行為主，並依文化資產保存法相關規定辦理。

（六）宗教專用區之使用強度應照現況。

（七）歷史風貌特定專用區之建蔽率、容積率及建築管制規定如下：

1.建蔽率、容積率

（1）最大建蔽率：依各建築基地個案風貌建築參考圖規定。

（2）最大容積率：除中央旅社、乾益藥行外，最大容積率定為 180%。地下一層樓供儲藏室使用者不計入容積。

2.建築物維護管理及土地容許使用規定：

（1）以供原中央街住戶經營之傳統糕餅製果、布料衣服、挽臉美容、食用油品（如麻油、花生油等）、土產特產、地方風味餐飲、中藥、銀器等，及當地文化藝文市集（如石雕、彩繪、陶藝、書畫、手工藝品等），及其他經縣政府核准具有增進澎湖傳統歷史風貌特色之行業為限。

（2）本區之建築物供旅館、民宿之使用者，須經縣政府核准，但原已經營之中央旅社得從其原來之使用不受此限。

（八）電信專用區之建蔽率、容積率及建築管制規定如下：

1.建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

2.土地容許使用

使用項目均依「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一規定辦理，但不得作為該條文第一項第五款使用。目前「都市計畫法台灣省施行細則」第三十條之一第一項第一至四款規定為：

（1）經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

（2）電信必要附屬設施：

A.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

B.教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。

C.員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。

D.其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

（3）與電信運用發展有關設施：

A.網路加值服務業。

B.有線、無線及電腦資訊業。

C.資料處理服務業。

（4）與電信業務經營有關設施：

A.電子資訊供應服務業。

B.電信器材零售業。

C.電信工程業。

D.金融業派駐機構。

3.退縮建築規定

電信專用區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

（九）觀光事業特定專用區之管制內容如下：

1.「觀光事業特定專用區」之建蔽率不得大於 60%，容積率包含各項獎勵不得大於300%。

2.觀光事業特定專用區主要供觀光事業相關設施使用，並得依下列容許使用項目。

（1）旅館、長期租賃住宅

（2）商業；包括餐飲業、零售業、一般及日常服務業、金融保險業、娛樂業、旅遊及遊憩業、會議及工商展覽中心、醫療及保健服務業。

（3）運輸服務業。

（4）其他經目的事業主管機關核可之必要性公共及公用設施項目。

（十）景觀保護區之管制內容如下：

1.禁止變更地形、地貌、採取土石、砍伐、破壞地表或引火放牧、露營等行為。

2.禁止建築及其他營建行為，但得設地質保護措施、解說、設施、步道、景觀保護及恢復設施、水土保持及國防上必需之設施。

（十一）眷村風貌特定專用區之管制內容如下：

1.眷村風貌特定專用區使用強度應依文化資產保存法相關規定辦理。

2.眷村風貌特定專用區得供民宿、一般零售業（古玩、藝品、特產等）、餐飲業（餐館、茶館等），及其他經目的事業主管機關核可之文化產業相關設施項目，並須經澎湖縣政府核准，始可經營。

（十二）特定文化專用區之管制內容如下：

1.在不影響歷史建物主體空間之維護下，規定建蔽率不得大於 25%，容積率不得大於 25%，以都市計畫法臺灣省施行細則第 24 條文教區之使用項目，與經目的事業主管機關同意之藝術文化推展工作必要之非量產性產業工作室、附屬服務性之小型餐飲業及創意特色商品零售設施。

2.本特定文化專用區應辦理都市設計審議。

（十三）機關、醫院及變電所等用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

機關用地（機 1-8）之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%，立體多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件規定如下：

使用項目	准許條件
一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 二、社會教育機構及文化機構。 三、教保服務機構。 四、集會所、民眾活動中心。 五、社會福利設施。 六、廣告設施及服務。 七、一般辦公處所、其他公務機關辦公室。 八、餐飲服務。 九、特產展售及便利商店。 十、旅遊服務。	1.應有完善之通風、消防及安全設備。 3.應先徵得該機關用地主管機關同意。 3.廣告設施及其內容，依廣告相關法令管理。 4.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。 5.作第八項至第十二項使用時，不得超過總容積樓地板面積二分之一，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6.商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車修理）、日常服務業（不包括洗

使用項目	准許條件
十一、休閒運動設施。 十二、百貨商場、商店街、超級市場。	染）、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。

（十四）本計畫區內「社 2」社教用地之規定如下：

1.使用強度：建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

2.規劃設計與使用規定：

（1）經指定、登錄為歷史建築之原港指部舊有建築依「文化資產保存法」相關規定辦理保存、修復及管理維護。

（2）應整體規劃開發，並以整建修復歷史建築後開放參觀為原則，土地使用以供作圖書館、活動中心（應配合本區歷史建築之相關調查研究妥為規劃設計）、文物展示館、導覽解說館及其他歷史、文化、教育相關設施使用為主，主管機關得辦理委託經營管理並附設簡易餐飲與販售，附設面積不得大於公告之歷史建築樓地板面積 10%且不得大於 100 平方公尺。

（3）北側之土坵與舊砲座應配合地形規劃供民眾休憩使用並植栽綠化，不得進行整地破壞地形之建築開發行為。

（4）「社 2」社教用地緊臨天后宮，規劃時應一併考量設置必要之遊客服務設施。

（十五）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%。

（十六）零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

（十七）為鼓勵基地之整體合併建築使用及公益性設施，訂定下列獎勵措施：

1.有關設置公共開放空間獎勵部分應依建築技術規則規定辦理。

2.建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

（1）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益基金管理營運者。

（2）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

3.建築基地除增額容積及依都市計畫法第 83-1 條規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

（1）依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

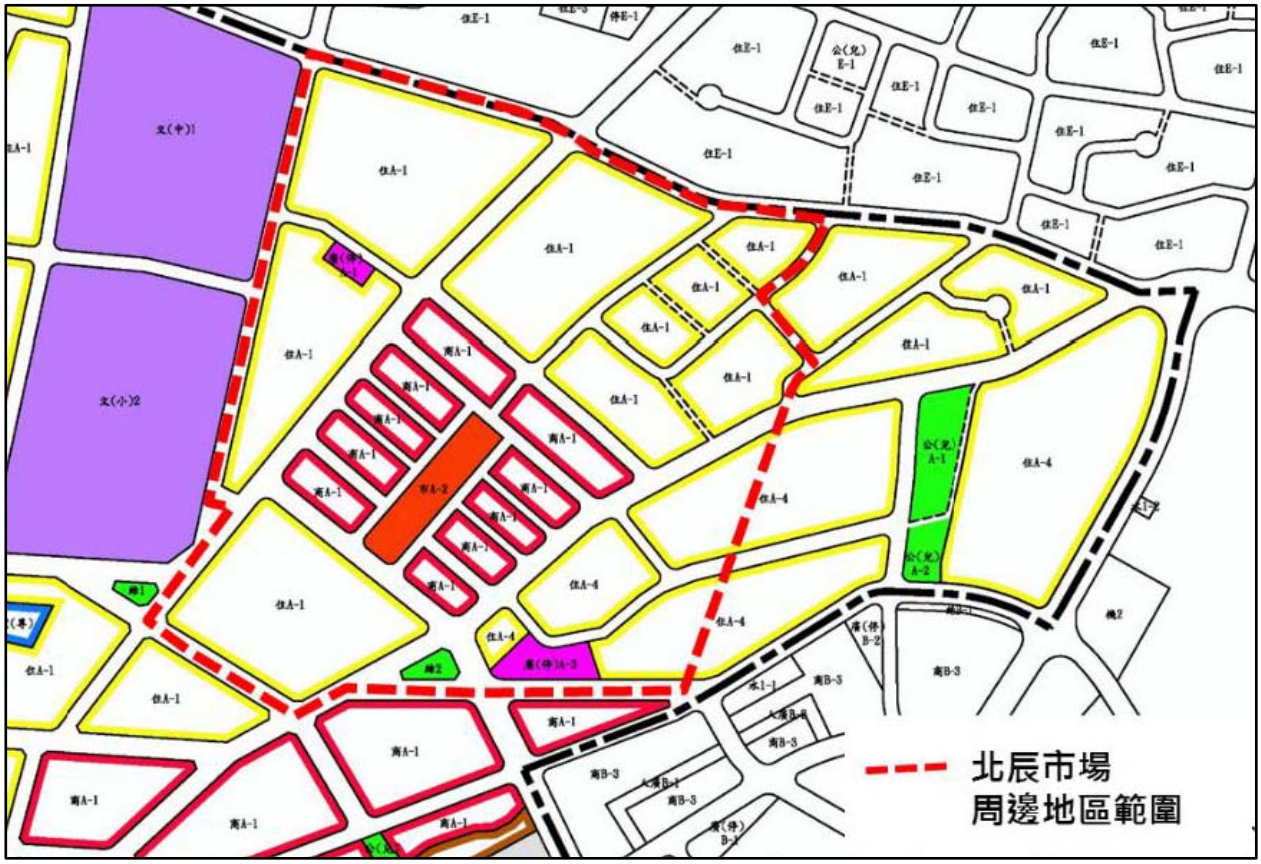
（2）前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

前項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物拆除重建時增加之建築容積，得依都市計畫法第 33 條、第 40 條及放射性污染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。

（十八）本計畫區內除「公2」公園用地外，其餘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。「公2」公園用地只得作植栽綠化及設置供民眾休憩之座椅。

（十九）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。

（二十）北辰市場附近之住宅區及商業區範圍（詳附圖）禁止以從事家畜家禽活體、屠體及生鮮肉類或未調理之冷凍畜肉禽肉批發零售



（二十一）本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

柒、事業及財務計畫

本計畫之變更範圍有1筆私有土地及國有土地需辦理協議價購、徵收及撥用作業，本計畫機關用地（機1-8）未來擬興建里民活動中心、停車場等複合式設施，依「促進民間參與公共建設法」規定或自行辦理招商作業，另所需經費則由澎湖縣政府編列經費支應或委外辦理作業。

表 10　事業及財務計畫表

項目	計畫面積（公頃）	土地取得方式				開闢經費（萬元）			主辦單位	經費來源
		徵購	市地重劃	撥用	其他	土地徵購費	工程費	小計		
機關用地(機1-8)	0.1236	∨		∨		24	19,112	19,136	澎湖縣政府	逐年編列預算辦理或委外辦理作業

註：1.本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2.本表土地徵購費以毗鄰非公共設施保留地平均市價估算。

附錄一、公開展覽前座談會會議紀錄

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

公開展覽前座談會　會議記錄

一、會議時間：114 年 1 月 17 日（星期五）上午 10 時

二、會議地點：澎湖縣政府建設處二樓會議室

三、主席：陳文耀 處長　　紀錄：高振傑

四、出（列）席人員：（詳附件簽到表）

五、機關代表、土地所有權人及利害關係人發言綜合整理：

蘇育德議員

1. 同意縣府方案，如果僅是單純興建廁所等，無法達到機關用地效益。
2. 另未來倘興建活動中心，請釐清各里維護管理權責，避免產生管理疑慮。
3. 本計畫須結合考量啟明派出所為什麼都沒有商進駐，建議可以朝培育基地或是小型商圈進駐使用等，可以提供就業機會等，有助於年輕人進駐商業蚤黃區。
4. 光榮里過去因為沒有共識，電梯維護費、電費支出成為里負擔，這些問題都需要考量進去。

六、回應說明：

（一）感謝議員支持本計畫，本計畫後續興建時會將管理維護議題納入考量，以協助地方發展，避免成為蚊子館等。

（二）本計畫經評估後，考量現有開發強度難以提供複合型機關機能，故本次土管檢討包含開發強度、土地使用項目等，用最大化規定提供里民公共服務空間。

（三）本計畫未來興建後會將廁所機能規劃在一樓，提供易達性。

（四）未來里使用之相關規劃請民政處納入後續協調事項。

七、散會：上午 11 時。

簽到表

「變更馬公都市計畫第A區細部計畫
(機關用地(機1-8)土地使用分區管制要點)案」
公開展覽前座談會簽到簿

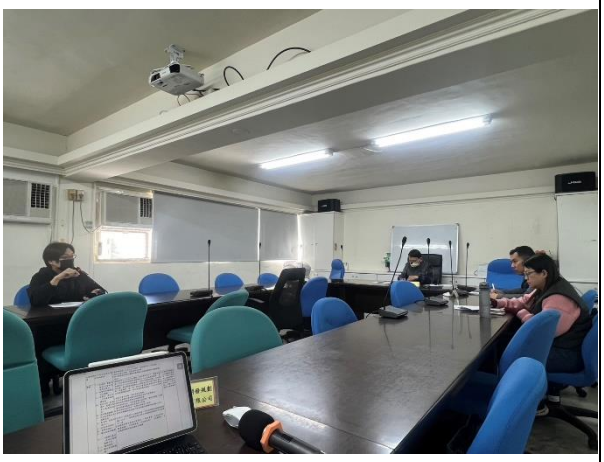
一、 時間：114年1月17日(星期五)上午10時00分

二、 地點：澎湖縣政府建設處二樓會議室

三、 出席單位及人員：

陳議長毓仁		
藍副議長凱元		
劉陳議員昭玲		
歐議員中慨		
蘇議員育德		
陳議員海山		
呂黃議員春金		
許議員國政		
胡議員松榮		
蘇陳議員綉色		
莊議員光大		
澎湖縣政府建設處		
城都國際開發規劃管理顧問有限公司	周德慧	
國有財產署1479-4地主		
重慶里里長		
私人地主1489-1地主		

會議照片







附錄二、澎湖縣都市計畫委員會第 143 次會議紀錄

澎湖縣都市計畫委員會第143次會議紀錄

一、時間：114 年 05 月 16 日（星期五）下午 4 時整

二、地點：本府第 1 會議室

三、主持人：陳主任委員光復(林副主任委員皆興 代)　　紀錄：陳聖元

四、出（列）席單位：詳簽到單

五、提案討論：本次會議總計 2 案(詳如附件)

本次會議案件一覽表：

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

六、散會：下午 5 時 30 分

(審議案)

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

提案單位：澎湖縣政府建設處

說　　明：

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

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款

三、變更計畫範圍、內容及理由：詳第1案提案單。

決　　議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案修正後通過。

一、本案機關用地土地使用分區管制要點變更後容許使用項目及准許條件請再核實檢討調整，並依會議討論內容修正(詳會議紀錄第一案提案單內表一變更內容綜理表及表二土地使用分區管制要點變更前後條文對照表)，以符合本縣未來發展實際使用需求。

二、考量本案係以土管訂定使用項目修正用語，同意本次簡報所提「作附屬設施之使用容積樓地板面積訂定為二分之一」，詳會議提案單表一變更內容綜理表。

三、請補充說明私有地(馬公市馬公段1489-1地號)後續處理方式。

四、有關土地協議價購費用開闢經費編列24萬元尚屬偏低，請重新評估調整經費。

(審議案)

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

提案單位：澎湖縣政府建設處

說　　明：

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

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款

三、變更計畫範圍、內容及理由：詳第2案提案單。

決　　議：本案除依下列各點意見修正外，其餘依公展草案修正後通過。

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

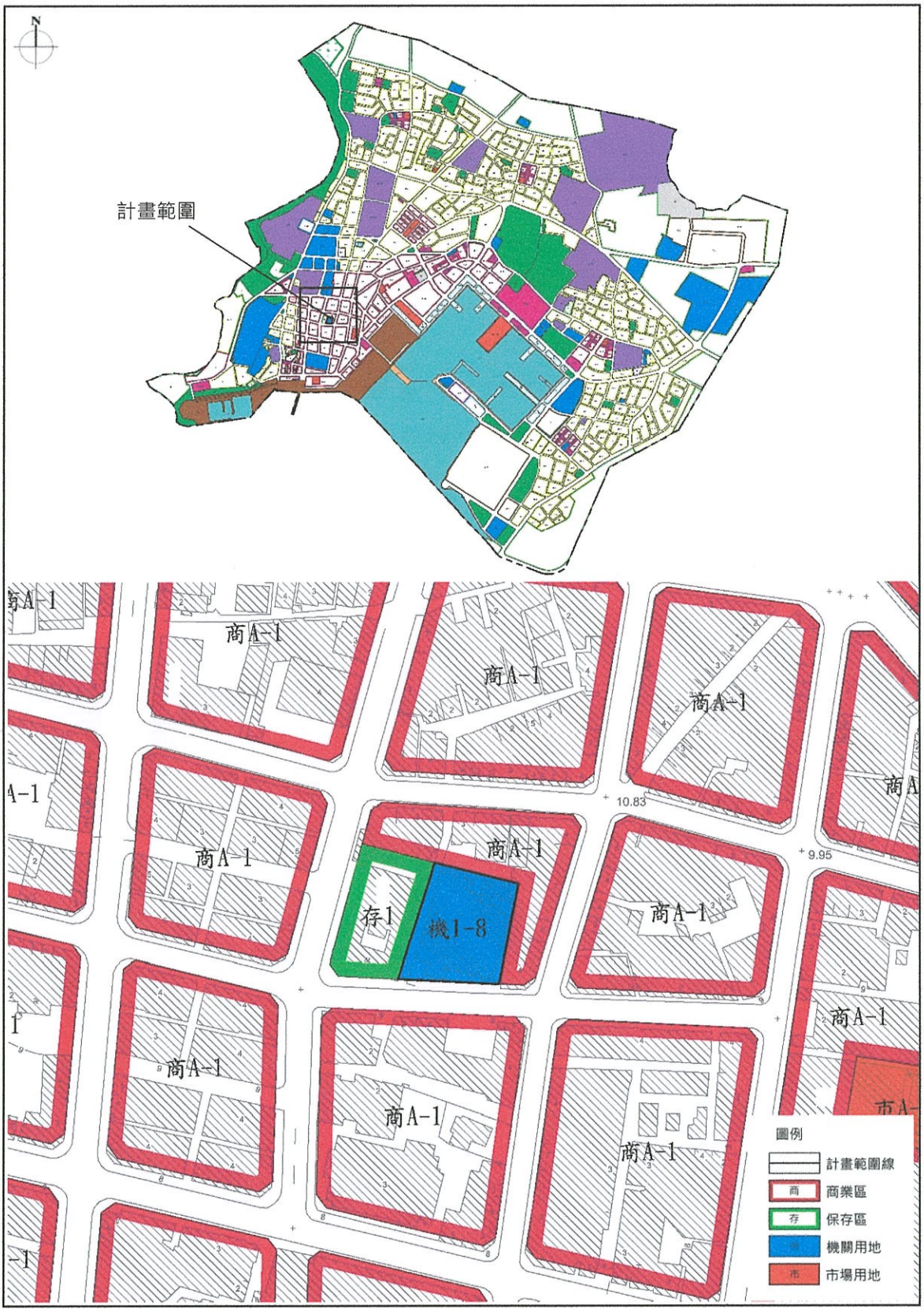
二、針對本變更案已完成詳細評估及先期規畫報告，請將先期規畫報告中「附屬事業容積率不得超過480%的樓地版面積」等文字納入變更後土地使用分區管制要點內，以利以後開發時管制。

附件(會議提案單)：

澎湖縣都市計畫委員會114年 5 月 16 日第 143 次會議提案資料

討論案號	第一案	所屬鄉鎮	馬公市
案由	變更馬公都市計畫第A區細部計畫（機關用地（機1-8）土地使用分區管制要點）案		
說明	一、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。 二、辦理機關：澎湖縣政府 三、辦理緣起： 澎湖縣馬公市馬公都市計畫區機1-8用地，涉及馬公段1479-4、1481、1489-1地號等3筆土地，原為澎湖縣馬公市公所舊址，位於城隍廟東側，目前作為臨時停車場使用，考量本案區位屬馬公市中心商業發展核心，周邊土地使用分區多為商業區，又緊鄰馬公城隍廟（保存區），為活化閒置國、縣有土地，以及配合市政重大政策多元運用公共設施資產，機關用地有必要加速開發，提高公共設施利用效能，以提供鄰里型商業、停車及活動中心等多功能使用。因此澎湖縣政府預計將機關用地開闢為複合式使用空間，並同步檢討提升附屬事業使用之樓地板上限，以強化公共設施用地服務機能，提升整體發展，由本府依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更作業。 爰此，為健全本市公共設施用地使用策略及提升使用效能，以既有公共設施附屬事業利用之彈性，積極發展地方建設，期能透過都市計畫變更程序，型塑結合鄰里型生活服務、路外停車空間及地區活動中心等複合式使用空間，並導入科技化及智慧化技術，提升優質停車環境、生活服務空間。本計畫將透過檢討土地使用管制要點，增加機關用地多元使用。 四、計畫範圍： 本計畫範圍屬馬公都市計畫區內鄰城隍廟東側之機1-8用地，涉及馬公市馬公段1479-4、1481、1489-1地號等3筆土地，計畫範圍面積為0.1236公頃，詳如圖一所示。		

說明	五、變更內容： 增訂土地使用分區管制要點之機關用地（機1-8）之建蔽率、容積率，以及立體多目標使用時之使用項目，並修訂附屬設施之使用容積樓地板面積由三分之一提升至二分之一，詳如表一所示，土地使用分區管制要點變更前後條文對照詳如表二所示。 六、公開展覽暨說明會： 本案於民國114年3月7日府建城字第11400124251號函公告辦理公開展覽30天(自民國114年3月7日至民國114年4月6日止)，公告於澎湖縣政府建設處、馬公市公所。民國114年3月20日上午10點整於澎湖縣政府建設處二樓會議室辦理公展說明會。 七、公開展覽期間無接獲陳情案件。
辦法	
決議	有關計畫書圖內容、面積、圖表及計畫圖，若有誤植部分請一併修正，其餘依照會議審查意見修正後通過。



圖一　計畫範圍示意圖

表一　變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議
		原計畫（面積）	新計畫（面積）		
1	土地使用分區管制要點	增訂機關用地（機1-8）之建蔽率、容積率，以及立體多目標使用時之使用項目，並修訂附屬設施之使用容積樓地板面積由三分之一提升至二分之一。 土地使用分區管制要點變更前後條文對照詳如表二所示，修改後條文詳如陸、變更後之土地使用分區管制要點。		1.考量周邊住宅、商業使用發展以及提高地方生活品質，同時提供周邊地區鄰里型商業、停車空間，增訂機關用地（機1-8）用地附屬使用項目。 2.為使機1-8用地興建後能自主營運財務自償，樽節政府闢建成本，並增加公共設施多元使用，作附屬設施之使用容積樓地板面積由三分之一提高至二分之一，以強化公共設施用地服務機能，並提高營運效率。	同意修改為「作附屬設施之使用容積樓地板面積訂定為二分之一」。

表二　土地使用分區管制要點變更前後條文對照表

<table>
<tr><th>現行計畫條文</th><th>修正後計畫條文</th><th>縣都委會決議</th></tr>
<tr><td>十三)機關、醫院及變電所等用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</td><td>(十三)機關、醫院及變電所等用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
機關用地（機1-8）之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於400%，立體多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件規定如下：
<table>
<tr><th>使用項目</th><th>准許條件</th></tr>
<tr><td>一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。
二、社會教育機構及文化機構。
三、自來水、再生水、下水道系統相關設施。
四、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設 施。
五、教保服務機構。
六、天然氣整壓站及遮斷設施。
七、集會所、民眾活動中心。
八、社會福利設施。
九、資源回收站。
十、廣告設施及服務。
十一、一般辦公處所、其他公務機關辦公室。
十二、餐飲服務。
十三、銀行及保險服務。
十四、郵政及電信服務。
十五、特產展售及便利商店。
十六、旅遊服務。
十七、休閒運動設施。
十八、百貨商場、商店街、超級市場。
十九、補習班。
二十、自行車租售、補給及 修理服務。
二十一、公車站務設施及調度站。</td><td>1.面臨寬度十二公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十二公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積；位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議 委員會審議通過者，得不受面臨道路寬度十二公尺之限制 。
2.應有完善之通風、消防及安全設備。
3.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。
4.應先徵得該機關用地主管機關同意。
5.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。
6.廣告設施及其內容，依廣告相關法令管理。
7.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。
8.作第十二項至第十九項使用時，不得超過總容積樓地板面積二分之一，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。
9.商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。</td></tr>
</table></td><td>同意變更後土地使用分區管制要點刪除「立體多目標使用地類別」。

同意變更後使用項目刪除第三、六、九、十三、十四、十九及二十項。

同意變更後准許條件建議刪除第1項規定。</td></tr>
</table>

討論事項	第　　二　　案	所屬鄉鎮市	馬公市
案由	**變更馬公都市計畫細部計畫(零售市場用地(市A-1)為停車場用地(停2))(配合澎湖縣民福路立體停車場新建營運移轉案)**		
說明	**一、計畫緣起：** 澎湖縣為擁有豐富海洋資源與鬼斧神工自然景觀，遍布玄武岩地質景觀，大自然多樣雕琢被讚譽為「上帝的石雕公園」。澎湖灣及冬天季風，更使澎湖成為國際風帆船選手歷年必經巡迴挑戰聖地之一。春夏花火節煙火綻放、秋冬菊島海鮮節美味，碧海藍天與柔白細緻沙灘的雙重享受，各式各樣沙灘、水上遊樂設施，到訪旅客一年四季皆能有新體驗。 澎湖縣國土空間發展願景為「海洋生態、創意觀光、序續菊島」，整體空間發展架構，以雙核、三環、三線為發展結構。馬公新灣作為觀光經貿核心、政經發展中心，發展基礎上保存許多人文史蹟，成為人文觀光重點地區。港區在未來轉型發展導入國際觀光前景可期，除第一漁港碼頭開發轉型為遊艇碼頭，另結合亞洲郵輪觀光發展契機近來積極推動發展「郵輪灣靠港」，預將成為澎湖縣之「海上休閒國際門戶」。 整體觀光旅遊人次統計，澎湖縣近五年期間，除110年因疫情三級警戒外，其餘年度皆有110 萬人次到訪規模，整體而言澎湖觀光旅遊市場相當熱絡，且有持續成長攀升情形。而連帶吸引之大量人潮，為能抒解市中心停車壓力及街頭隨意停車衍生之交通亂象，馬公市區增設停車場已成為相當必要之公共設施指標。 另於前瞻基礎建設-改善停車問題計畫，由於許多遊憩據點並未設置大眾停車場或停車場地不足，以致沿路邊停車，因此經常發生遊憩區車輛回堵至聯外道路之現象。因此交通部研訂「改善停車問題計畫」，透過智慧化停車管理服務、綠能及性別友善設計原則，提升停車場使用效益與服務品質，以改善停車空間不足問題，滿足觀光停車需求。 爰此，業經「澎湖縣民福路立體停車場新建營運移轉案可行性評估」後，本案於業經澎湖縣政府114年1月16日府建商字第1140800616號函(詳如附件一)之認定原則，列入澎湖縣政府施計畫之重大設施。依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理主要計畫變更程序，並配合變更細部計畫，以使土地使用分區得以符合興建工程所需。		

明	**二、法令依據：** 都市計畫法第27條第1項第4款。 **三、辦理機關：**澎湖縣政府 **四、計畫位置、範圍與面積：** 本案變更位置位於馬公都市計畫第A區細部計畫之東南側現行土地使用分區為「市A-1」市場用地，變更範圍面積約0.1597公頃。 **五、擬定原則：** 主要計畫層級之土地使用分區為「商業區」，並依據「變更馬公都市計畫第A 區細部計畫(配合主細分離專案通盤檢討)案」，細部計畫層級之725-1、737-2 地號土地使用分區為「零售市場用地」，調整原市場用地「市A-1」範圍變更為停車場用地「停2」，總計變更面積約0.1597公頃。 **六、實質發展計畫：** 變更細部計畫0.1597公頃停車場用地「停2」，有關擬定內容如表1及圖1所示。 **七、實施進度與經費：** 本計畫係以促進民間參與公共建設方式辦理，實施進度及經費來源將由澎湖縣政府納入年度預算辦理及辦理促進民間參與公共建設進行招商作業。 **八、土地使用分區管制要點** 有關本案停車場用地「停2」之土地使用分區管制要點訂定如下： (一)土地使用強度依都市計畫法臺灣省施行細則第36、37 條，停車場用地平面使用建蔽率為10%，附屬設施20%，立體使用建蔽率為80%、容積率為960%。 (二)停車用地之「停2」得為下列之使用： 1.除依「停車場法」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定得容許使用項目外，並得提供一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、文化及教育設施、電影片映演業及其他經澎湖縣政府審查核准之項目等使用。 2.使用項目及准許條件不受「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表之限制。

	九、公開展覽期間及人民團體陳情意見 (一)公開展覽期間:114年3月19日至114年4月17日 (二)登報公告期間:114年3月20日至113年3月22日 (三)說明會辦理日期:114年4月16日 (四)人民陳情意見：無。
辦法	-
決議	有關計畫書圖內容、面積、圖表及計畫圖，若有誤植部分請一併修正，其餘依照會議審查意見修正後通過。



圖 1　擬定細部計畫示意圖

表 1　變更內容明細表

土地使用分區	計畫面積（公頃）	比例（%）
停車場用地(停 2)	0.1597	100.00
合計	0.1597	100.00

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

澎湖縣都市計畫委員會第 143 次會議

一、 開會時間：114 年 05 月 16 日（星期五）下午 4 時 00 分

二、 開會地點：本府第 1 會議室

三、 主持人：陳主任委員光復(林副主任委員皆興 代)

四、 出(列)席單位

陳委員文耀 ✓	
陳委員晶卉 ✓	
呂委員政聰 ✓	
林委員文藻	
陳委員美齡	
郭委員振陵	
張委員勝瑋 ✓	
黃委員健忠	

澎湖縣都市計畫委員會第 143 次會議

一、 開會時間：114 年 05 月 16 日（星期五）下午 4 時 00 分

二、 開會地點：本府第 1 會議室

三、 主持人：陳主任委員光復(林副主任委員皆興 代)

四、 出(列)席單位

鄭委員明源	鄭明源
李委員明儒	李明儒
許委員南豐	許南豐
陳委員啓仁	
張委員學聖	
王委員俊雄	
盧委員友義	盧友義
蔡委員俊哲	蔡俊哲
蔡委員有忠	蔡有忠
黃委員英閔	
王委員靚琇	
賴委員碧瑩	

澎湖縣都市計畫委員會第143次會議

一、 開會時間：114年05月16日（星期五）下午4時00分

二、 開會地點：本府第1會議室

三、 主持人：陳主任委員光復(林副主任委員皆興 代)

四、 出(列)席單位

澎湖縣政府建設處 （城鄉發展科）	陳聖元
澎湖縣政府建設處 （工商發展科）	
澎湖縣政府財政處	劉力仁
澎湖縣政府民政處	
澎湖縣馬公市公所	
財政部國有財產署南區分署澎湖辦事處	
城都國際開發規劃管理顧問有限公司	
黃英閔都市計畫技師事務所	黃英閔