

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(停車場用地(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%的樓地板面積」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。		

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

現行計畫條文	修正後計畫條文	縣都委會 決議																																												
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%。	(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%。 <u>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：</u> <table><tr><th>使用項目</th><th>准許條件</th></tr><tr><td><u>一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。</u></td><td><u>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。</u></td></tr><tr><td><u>二、社會教育機構及文化機構。</u></td><td><u>2.應有完善之通風、消防及安全設備。</u></td></tr><tr><td><u>三、自來水、再生水、下水道系統相關設施。</u></td><td><u>3.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。</u></td></tr><tr><td><u>四、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。</u></td><td><u>4.應先徵得該機關用地主管機關同意。</u></td></tr><tr><td><u>五、教保服務機構。</u></td><td><u>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。</u></td></tr><tr><td><u>六、天然氣整壓站及遮斷設施。</u></td><td><u>6.廣告設施及其內容，依廣告相關法令管理。</u></td></tr><tr><td><u>七、集會所、民眾活動中心。</u></td><td><u>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。</u></td></tr><tr><td><u>八、社會福利設施。</u></td><td><u>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。</u></td></tr><tr><td><u>九、資源回收站。</u></td><td><u>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。</u></td></tr><tr><td><u>十、廣告設施及服務。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>十一、一般辦公處所、其他公務機關辦公室。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>十二、餐飲服務。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>十三、銀行及保險服務。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>十四、郵政及電信服務。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>十五、特產展售及便利商店。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>十六、旅遊服務。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>十七、休閒運動設施。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>十八、百貨商場、商店街、超級市場。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>十九、補習班。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>二十、自行車租售、補給及修理服務。</u></td><td></td></tr><tr><td><u>二十一、公車站務設施及調度站。</u></td><td></td></tr></table>	使用項目	准許條件	<u>一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。</u>	<u>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。</u>	<u>二、社會教育機構及文化機構。</u>	<u>2.應有完善之通風、消防及安全設備。</u>	<u>三、自來水、再生水、下水道系統相關設施。</u>	<u>3.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。</u>	<u>四、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。</u>	<u>4.應先徵得該機關用地主管機關同意。</u>	<u>五、教保服務機構。</u>	<u>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。</u>	<u>六、天然氣整壓站及遮斷設施。</u>	<u>6.廣告設施及其內容，依廣告相關法令管理。</u>	<u>七、集會所、民眾活動中心。</u>	<u>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。</u>	<u>八、社會福利設施。</u>	<u>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。</u>	<u>九、資源回收站。</u>	<u>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。</u>	<u>十、廣告設施及服務。</u>		<u>十一、一般辦公處所、其他公務機關辦公室。</u>		<u>十二、餐飲服務。</u>		<u>十三、銀行及保險服務。</u>		<u>十四、郵政及電信服務。</u>		<u>十五、特產展售及便利商店。</u>		<u>十六、旅遊服務。</u>		<u>十七、休閒運動設施。</u>		<u>十八、百貨商場、商店街、超級市場。</u>		<u>十九、補習班。</u>		<u>二十、自行車租售、補給及修理服務。</u>		<u>二十一、公車站務設施及調度站。</u>		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。
使用項目	准許條件																																													
<u>一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。</u>	<u>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。</u>																																													
<u>二、社會教育機構及文化機構。</u>	<u>2.應有完善之通風、消防及安全設備。</u>																																													
<u>三、自來水、再生水、下水道系統相關設施。</u>	<u>3.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。</u>																																													
<u>四、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。</u>	<u>4.應先徵得該機關用地主管機關同意。</u>																																													
<u>五、教保服務機構。</u>	<u>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。</u>																																													
<u>六、天然氣整壓站及遮斷設施。</u>	<u>6.廣告設施及其內容，依廣告相關法令管理。</u>																																													
<u>七、集會所、民眾活動中心。</u>	<u>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。</u>																																													
<u>八、社會福利設施。</u>	<u>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。</u>																																													
<u>九、資源回收站。</u>	<u>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。</u>																																													
<u>十、廣告設施及服務。</u>																																														
<u>十一、一般辦公處所、其他公務機關辦公室。</u>																																														
<u>十二、餐飲服務。</u>																																														
<u>十三、銀行及保險服務。</u>																																														
<u>十四、郵政及電信服務。</u>																																														
<u>十五、特產展售及便利商店。</u>																																														
<u>十六、旅遊服務。</u>																																														
<u>十七、休閒運動設施。</u>																																														
<u>十八、百貨商場、商店街、超級市場。</u>																																														
<u>十九、補習班。</u>																																														
<u>二十、自行車租售、補給及修理服務。</u>																																														
<u>二十一、公車站務設施及調度站。</u>																																														

澎湖縣都市計畫委員會114年5月16日第 143 次會會議提案資料

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。		

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。

