變更馬公都市計畫主要計畫(「機2」機關用地為商業區、「體2」體育場用地為機關用地、機關用地及乙種工業區為體育場用地)(配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新)案

澎湖縣政府

中華民國114年8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	變更馬公都市計畫主要計畫(「機2」機關用地為商業區、「體2」體育場用地為機關用地、機關用地及乙種工業區為體育場用地)(配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
公開座談會	本案無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點規定，免辦座談會	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		

目錄

壹、緒論 1
一、計畫緣起 1
二、法令依據 2
三、變更位置與範圍 2
貳、都市計畫概述 3
一、都市計畫發布實施經過 3
二、現行都市計畫概要 6
三、上位及相關計畫 11
參、實質發展現況 21
一、自然環境 21
三、產業經濟分析 26
四、觀光環境分析 29
五、土地使用發展現況 33
六、變更範圍周邊公共設施用地發展現況 37
九、防救災計畫 48
肆、發展定位與願景 52
一、空間發展定位 52
二、發展願景 52
伍、變更內容 53
一、變更原則 53
二、變更內容 54
陸、實施進度及經費 66
附錄一、簽准個案變更核可文件 附-1

圖目錄

圖 1-1 變更範圍示意圖.....2
圖 2-1 馬公都市計畫示意圖.....8
圖 2-2 澎湖縣整體空間發展架構示意圖.....13
圖 2-3 澎湖本島陸域三線發展構想示意圖.....13
圖 2-4 聯合國永續發展 17 項目標涵蓋面向示意圖.....18
圖 3-1 變更一土地使用現況圖.....33
圖 3-2 變更二土地使用現況圖.....34
圖 3-3 變更三土地使用現況圖.....36
圖 3-4 變更一 500 公尺範圍內之公共設施分布示意圖.....39
圖 3-5 變更二、變更三 500 公尺範圍內之公共設施分布示意圖.....40
圖 3-6 變更一土地權屬示意圖.....41
圖 3-7 變更二土地權屬示意圖.....42
圖 3-8 變更三土地權屬示意圖.....43
圖 3-9 變更範圍周邊交通運輸系統現況示意圖.....44
圖 3-10 變更範圍周邊公車站點示意圖.....46
圖 3-11 變更範圍 500 公尺範圍內停車場分布位置示意圖.....48
圖 3-12 變更範圍 500 公尺防災位置示意圖.....51
圖 4-1 發展願景示意圖.....52
圖 5-1 變更位置示意圖.....57
圖 5-2 變更一內容示意圖.....58
圖 5-3 變更二內容示意圖.....59
圖 5-4 變更三內容示意圖.....60
圖 5-5 變更一主要計畫變更後土地使用計畫示意圖.....63
圖 5-6 變更二主要計畫變更後土地使用計畫示意圖.....64
圖 5-7 變更三主要計畫變更後土地使用計畫示意圖.....65

表目錄

表 2-1 馬公都市計畫歷次通盤檢討、變更一覽表.....3
表 2-2 現行計畫土地使用面積表.....9
表 2-3 現行計畫彙整表.....20
表 3-1 113 年澎湖地區氣候條件統計表.....22
表 3-2 103 年至 112 年澎湖縣、馬公市人口統計分析表.....23
表 3-3 103 年至 112 年馬公市人口結構統計表.....24
表 3-4 103 年至 112 年馬公市人口變動趨勢統計表.....25
表 3-5 澎湖縣近 10 年各級產業人口統計表.....26
表 3-6 110 年澎湖縣二、三級產業工商普查表.....28
表 3-7 111 年及 112 年澎湖縣各月份觀光人數統計總表.....32
表 3-8 變更一、二、三周邊 500 公尺範圍內之公共設施開闢情形彙整表.....37
表 3-9 變更一土地清冊綜理表.....41
表 3-10 變更二土地清冊綜理表.....42
表 3-11 變更三土地清冊綜理表.....43
表 3-12 公車系統概況表.....45
表 3-13 變更範圍 500 公尺內停車場使用狀況彙整表.....47
表 5-1 實質變更內容綜理表.....54
表 5-2 馬公都市計畫變更前後土地使用面積綜理表.....61
表 6-1 土地面積及開發經費綜理表.....66

壹、緒論

一、計畫緣起

馬公市為觀光經貿與政經發展中心，港區轉型發展導入國際觀光，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爭取郵輪靠港，將澎湖縣推至海上休閒國際門戶。馬公市區推動辦理都市更新、都市計畫整體開發建設，促進都市土地資源更有效率再利用，考量未來發展需要指認成長地區引導有序發展，改善地區的生活環境品質。在此發展脈絡下，位於馬公市第三漁港周邊區域，因具有地理與政策雙重優勢，將進一步整合土地資源，配合跨域都市更新作業推動，增加民間投資意願，於縣政資源有限情況下進行招商引資，提升土地利用效率，活化港區空間。然，本縣第三漁港暨馬公市公所周邊位處縣發展核心區域，為早期重要之商業與漁業據點，擁有豐富歷史脈絡與土地資源。而隨著都市發展重心轉移、人口老化及產業結構變遷，區域逐漸面臨建物老舊、機能衰退與土地空間使用效率低落等問題，公共設施亦難滿足市民日益多元需求，整體環境亟待改善與活化。

二、法令依據

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

三、變更位置與範圍

變更範圍共三處，第一處位於同和路與新生路交叉口，現為澎湖縣警察局馬公分局，變更面積為 0.3318 公頃；第二處位於馬公市公所東南側，東北方臨新明路，西南方臨新店路，東南方臨永壽街，變更面積 1.8930 公頃；第三處位於馬公第三漁港東側，現為文澳棒球場，北側新店路、東臨文安路，南接大賢街，西鄰文德街，變更面積 2.0627 公頃，變更一至三案位置請詳如下圖所示。

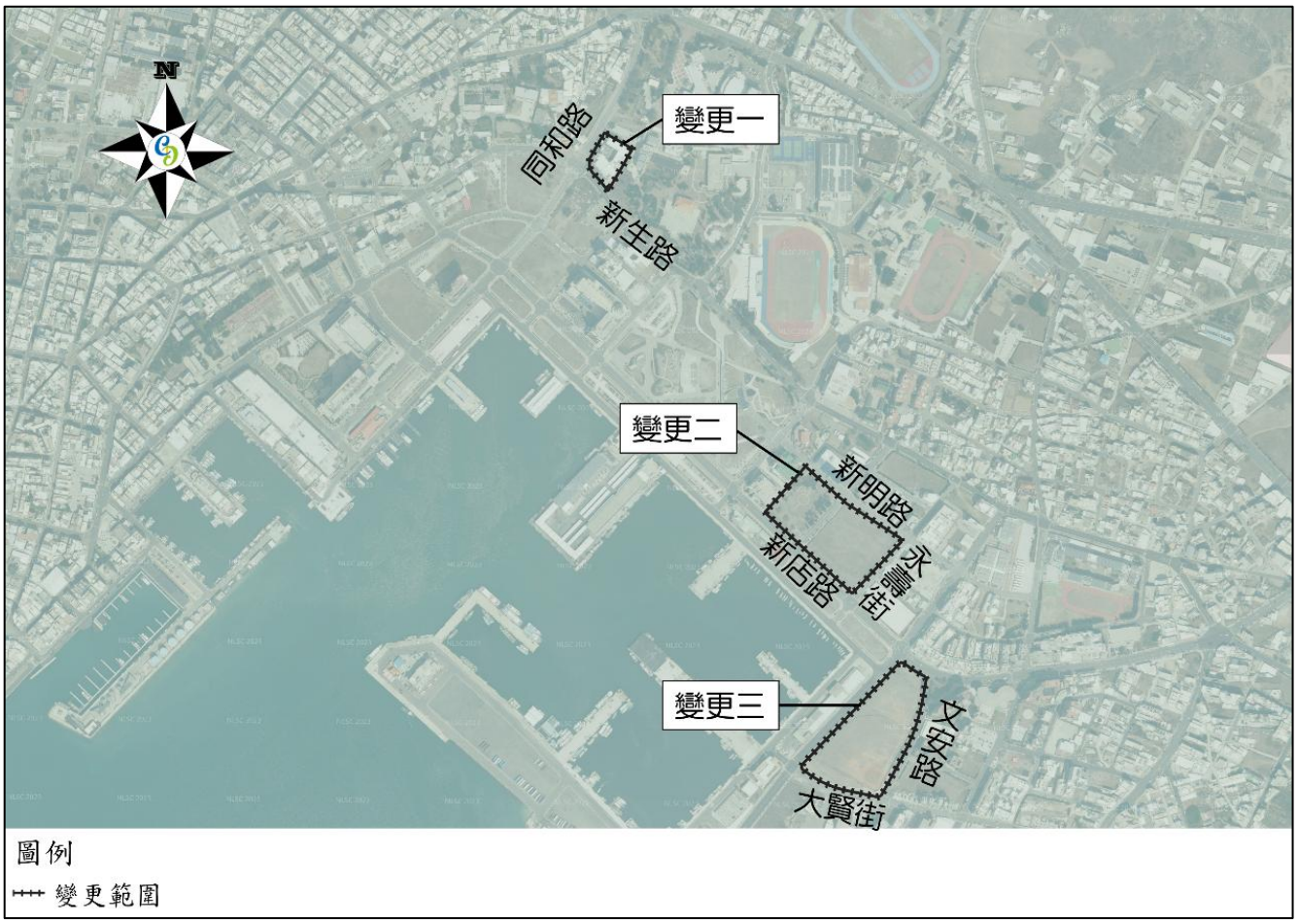


圖 1-1 變更範圍示意圖

貳、都市計畫概述

一、都市計畫發布實施經過

馬公都市計畫自民國 44 年經內政部核定發布實施，歷經多次通盤檢討及變更作業，民國 108 年 1 月，進行「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)」，有關馬公市都市計畫歷次通盤檢討、變更請詳下表所示。

表 2-1 馬公都市計畫歷次通盤檢討、變更一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
一	內政部核定馬公都市計畫	民國 44 年 10 月 11 日
二	馬公擴大及變更計畫案	民國 51 年 07 月 23 日
三	為配合實施都市平均地權之要擴大馬公都市計畫	民國 55 年 04 月 21 日
四	馬公第二漁港東堤用途申請變更	民國 58 年 11 月 15 日
五	廢除馬公都市計畫第四十七號道路乙案	民國 58 年 11 月 15 日
六	馬公擴大暨修訂都市計畫說明	民國 62 年 12 月 01 日
七	變更馬公都市計畫(農業區為零星工業區)	民國 70 年 09 月 09 日 府建 41162721 號
八	馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)	民國 76 年 12 月 15 日 澎府建土字第 50155 號
九	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)	民國 78 年 03 月
十	變更馬公擴大暨修訂都市計畫(人行廣場為商業區)	民國 78 年 04 月 08 日 七八澎府建土字第 14087 號
十一	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)	民國 80 年 10 月 29 日 八十澎府建土字第 50780 號
十二	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)	民國 82 年 02 月 03 日 八二澎府建宅字第 04124 號
十三	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)	民國 82 年 10 月 22 日 八二澎府建宅字第 52498 號
十四	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)	民國 87 年 09 月 07 日 八七澎府建管字第 54653 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
十五	變更馬公都市計畫(部分農業區為機關用地)	民國 89 年 10 月 11 日 澎府觀發字第 52735 號
十六	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	民國 90 年 03 月 01 日 九十澎府觀發字第 11062 號
十七	變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)	民國 92 年 09 月 12 日
十八	變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)(補辦公開展覽案)	民國 93 年 03 月 03 日 府觀發字 0930011590 號
十九	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)	民國 95 年 02 月 24 日 府建發字第 09500072522 號
二十	變更馬公都市計畫(部分農業區為道路用地)	民國 95 年 08 月 23 日 府建發字第 09500399242 號
二十一	變更馬公都市計畫(部分機關用地為自來水事業用地)	民國 96 年 11 月 02 日 府建發字第 09600539962 號
二十二	變更馬公都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)	民國 97 年 01 月 21 日 府建發字第 09700034602 號
二十三	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)	民國 97 年 09 月 18 日 府建發字第 09700449862 號
二十四	變更暨擴大馬公都市計畫(配合馬公新復里更新地區)	民國 98 年 04 月 08 日 府建發字第 09800169042 號
二十五	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	民國 99 年 07 月 08 日 府建發字第 09900322802 號
二十六	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)	民國 100 年 01 月 26 日 府建發字第 10000048392 號
二十七	變更馬公都市計畫(機關用地為體育場用地)	民國 101 年 03 月 20 日 府建發字第 10100172792 號
二十八	變更馬公都市計畫(配合修正馬公新復里更新地區)	民國 102 年 08 月 15 日 府建發字第 10200424562 號
二十九	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	民國 103 年 8 月 25 日 府建城字第 10308445142 號
三十	擬定馬公都市計畫(配合馬公商港周邊地區)細部計畫案	民國 103 年 8 月 25 日 府建城字第 10308445142 號
三十一	變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)	民國 104 年 12 月 11 日 府建城字第 10400684441 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
三十二	變更馬公都市計畫(都市計畫圖重製通盤檢討)	民國 105 年 12 月 8 日 府建城字第 10500666602 號
三十三	變更馬公第三漁港附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)	民國 105 年 12 月 20 日 府建城字第 10500725442 號
三十四	擬定馬公都市計畫(澎湖二村地區)細部計畫一配合馬公市篤行十村容積移轉案	民國 106 年 4 月 11 日 府建城字第 10608414822 號
三十五	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)	民國 106 年 4 月 25 日 府建城字第 10608418562 號
三十六	變更馬公都市計畫(配合澎湖新灣區綠色海港發展計畫)案	民國 106 年 8 月 28 日 府建城字第 10600472032 號
三十七	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	民國 106 年 9 月 15 日 府建城字第 10608451952 號
三十八	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	民國 107 年 1 月 26 日 府建城字第 10708401822 號
三十九	擬定馬公都市計畫(司法新村附近地區)細部計畫	民國 107 年 5 月 10 日 府建城字第 10708431312 號
四十	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	民國 107 年 12 月 20 日 府建城字第 10708495932 號
四十一	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	民國 108 年 1 月 25 日 府建城字第 10800045092 號
四十二	變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)	民國 108 年 2 月 14 日 府建城字第 10800086242 號
四十三	變更馬公都市計畫第 ABCDE 區細部計畫(配合主細計分離專案通盤檢討)案	民國 108 年 2 月 14 日 府建城字第 10808409132 號
四十四	變更馬公都市計畫(配合四维路以北農業區第一期整體開發)(第一階段)	民國 108 年 5 月 28 日 府建城字第 10800284622 號
四十五	變更馬公都市計畫(配合四维路以北農業區第一期整體開發)(第一階段)細部計畫	民國 108 年 7 月 17 日 府建城字第 10808463192 號
四十六	變更馬公都市計畫第 B 區細部計畫(部分堤防用地為一般漁業區)(配合漁具整補場改建計畫)	民國 109 年 1 月 22 日 府建城字第 10908406582 號

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
四十七	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	民國109年2月27日 府建城字第10908415442號
四十八	變更馬公都市計畫第 B 區細部計畫(配合金龍頭灣區開發規劃)	民國110年2月20日 府建城字第11000067661號
四十九	變更馬公都市計畫主要計畫(「公9」公園用地及部分道路用地為體育場用地、「廣2」廣場用地及「油3」加油站用地為廣場兼停車場用地)(配合澎湖縣全民運動館興建計畫）案	民國111年6月23日 府建城字第11108473191號
五十	變更馬公都市計畫第 B 區細部計畫(配合金龍頭灣區開發規劃)	民國111年8月19日 府建城字第11108487311號
五十一	變更馬公都市計畫第 C 區細部計畫（配合東澳段177地號（部分）青年住宅興建）土地使用分區管制案	民國112年8月23日 府建城字第11208498912號
五十二	變更馬公都市計畫主要計畫（部分乙種工業區為機關用地）案	民國113年2月1日 府建城字第11300050542號

資料來源:澎湖縣政府，本計畫彙整。

二、現行都市計畫概要

1.計畫面積、年期及人口

(1)計畫面積：596.52公頃。

(2)計畫年期：110年

(3)計畫人口與密度：38,000人，居住淨密度為每公頃246人。

2.土地使用及公共設施計畫

現行計畫共劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、旅館區、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、眷村風貌特定專用區、特定文化專用區、文教區、港埠專用區、加油站專用區、漁業區、保存區、景觀保護區及農業區共19種土地使用分區，面積合計407.2885公頃，佔計畫面積68.28%。

另，機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、加油站用地、醫院用地、社教機構用地、墓地用地、電力事業用地、變電所用地、自來水事業用地、污水處理場用地及道路用地共189.2329公頃，佔計畫面積31.72%。有關現行計畫土地使用面積，請詳如下圖位置及面積表所示。

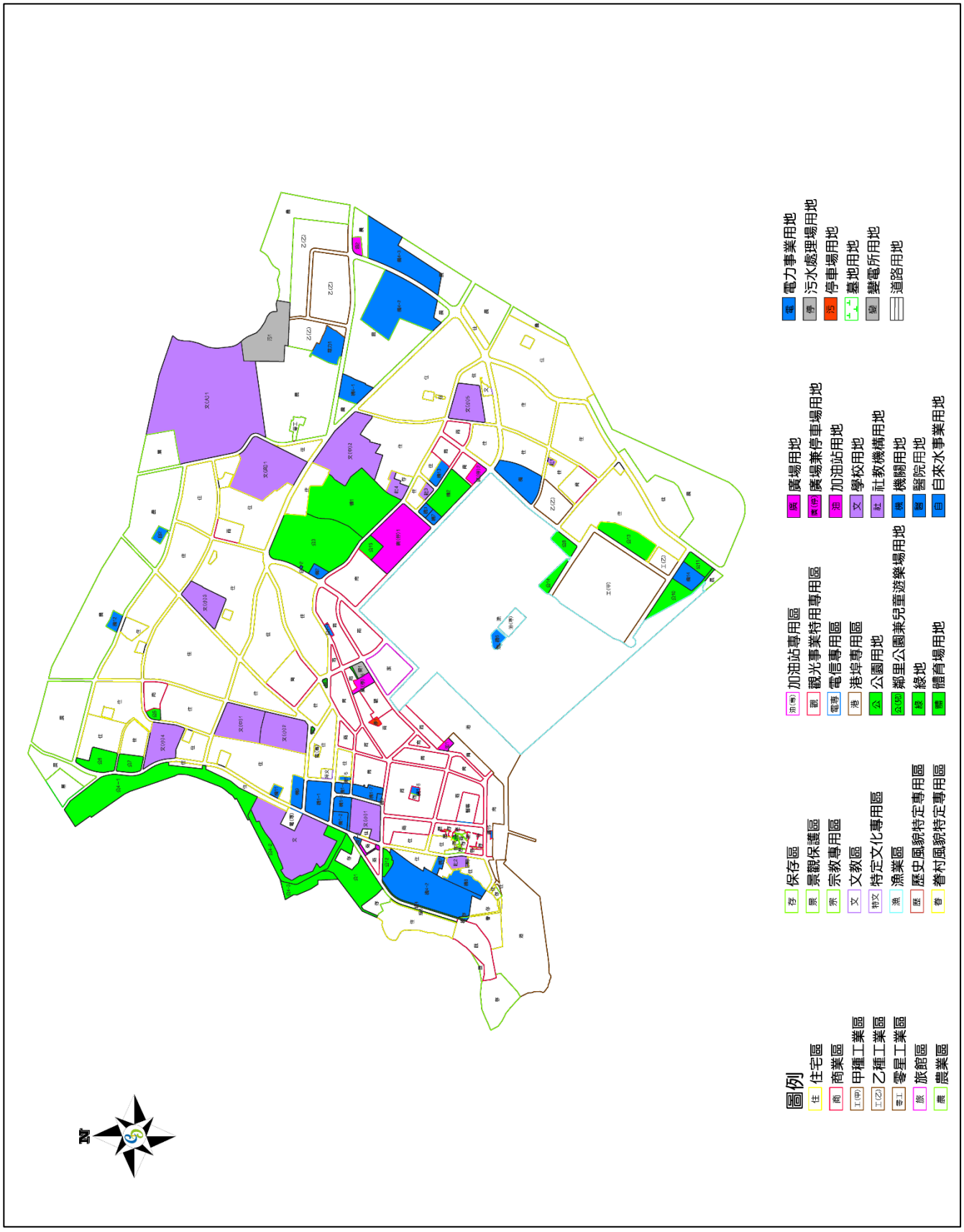


圖 2-1 馬公都市計畫示意圖

資料來源:澎湖縣政府。

表 2-2 現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積（公頃）	計畫面積佔比（%）	都市發展用地面積（公頃）	佔都市發展用地百分比（%）
土地使用分區	住宅區	148.5614	24.90	148.5614	33.76
	商業區	42.3784	7.10	42.3784	9.63
	甲種工業區	13.0949	2.20	13.0949	2.98
	乙種工業區	15.1529	2.54	15.1529	3.44
	零星工業區	0.3687	0.06	0.3687	0.08
	旅館區	2.3935	0.40	2.3935	0.54
	宗教專用區	0.034	0.01	0.034	0.01
	歷史風貌特定專用區	0.383	0.06	0.383	0.09
	電信專用區	0.7175	0.12	0.7175	0.16
	觀光事業特定專用區	3.482	0.58	3.482	0.79
	眷村風貌特定專用區	2.4184	0.41	2.4184	0.55
	特定文化專用區	0.2178	0.04	0.2178	0.05
	文教區	0.214	0.04	0.214	0.05
	港埠專用區	20.6689	3.46	20.6689	4.70
	加油站專用區	0.75	0.13	0.75	0.17
	漁業區	74.4297	12.48	-	-
	保存區	5.1089	0.86	-	-
	景觀保護區	0.1857	0.03	-	-
	農業區	76.7288	12.86	-	-
	小計	407.2885	68.28	250.8354	57.00
公共設施用地	機關用地	28.4565	4.77	28.4565	6.47
	學校用地	52.0822	8.73	52.0822	11.83
	公園用地	28.8882	4.84	28.8882	6.56
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.675	0.45	2.675	0.61
	體育場用地	8.9024	1.49	8.9024	2.02
	綠地用地	0.494	0.08	0.494	0.11
	廣場用地	0.1107	0.02	0.1107	0.03
	廣場兼停車場用地	5.0129	0.84	5.0129	1.14
	停車場用地	0.0985	0.02	0.0985	0.02
	加油站用地	0.5066	0.08	0.5066	0.12
	醫院用地	0.9855	0.17	0.9855	0.22
	社教機構用地	1.4481	0.24	1.4481	0.33
	墓地用地	1.392	0.23	1.392	0.32
	電力事業用地	1.4954	0.25	1.4954	0.34
	變電所用地	0.3062	0.05	0.3062	0.07

項目		計畫面積（公頃）	計畫面積佔比（%）	都市發展用地面積（公頃）	佔都市發展用地百分比（%）
	自來水事業用地	0.4033	0.07	0.4033	0.09
	污水處理場用地	3.6093	0.61	3.6093	0.82
	道路用地	52.3661	8.78	52.3661	11.90
	小計	189.2329	31.72	189.2329	43.00
合計		596.5214	100.00	440.0683	100.00

註：1.都市發展用地面積不包括漁業區、保存區、景觀保護區及農業區面積。

2.表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。

三、上位及相關計畫

(一)、上位計畫

1.澎湖縣國土計畫(澎湖縣政府，110 年)

(1).計畫內容

澎湖縣國土計畫以「海洋生態、創意觀光、序續菊島」為核心理念，採「雙核」＋「三環」＋「三線」的整體空間發展架構，回應離島特殊的地理環境與生態條件，同時兼顧地方產業發展與居民生活需求。計畫將全縣劃分為「北海東海遊憩環」、「澎湖灣內海遊憩環」及「南海遊憩環」三大環帶，並設置「馬公新灣觀光經貿核心」與「龍門尖山創新觀光產業核心」兩大核心區，以及陸域觀光三線，作為空間發展主軸。

A.雙核：經貿、產業雙核

a.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」。

b.龍門尖山：創新觀光產業核心

龍門尖山港區總面積約 147.7 公頃與馬公港區同為澎湖縣內之國內商港，周邊發展腹地充足，未來發展定位除貨運主要進出港功能外，並兼發展客運朝適度轉型開放為客運碼頭，目前已與嘉義布袋港正式雙向通航。未來結合港口運輸機能，配合未來新興的創新產業、環保綠能及客運觀光發展，加上規劃建設旅客服務中心、碼頭相關配套措施，予以相互連結發展形成一創新觀光產業核心區，同時亦有助改善單靠馬公客運碼頭的客運能量限制與交通衝擊。

B. 三環：海上藍色三環

a. 北海東海遊憩環：活力海洋休閒及生態觀光體驗

整合生態保育、文化傳承與遊憩體驗，發展兼具動態水域活動與靜態自然探索的多元路線，提供遊客動靜皆宜的海島旅遊體驗，進而帶動在地經濟與觀光發展，實現永續與活力並行的目標。

b. 南海遊憩環：魅力生態島嶼及浪漫人文巡禮

整合生態保育、文化保存與環境教育功能，發展為具高度識別性的自然人文體驗旅遊區，深化遊客對澎湖島嶼多樣性的認識與感受。

c. 澎湖灣內海遊憩環：創意精彩海上藍色公路

與環內海各港口對接並結合周邊公地發展巡航活動與遊艇產業，並建立各社區經濟次核心。

(2). 對本計畫之指導

本計畫位於澎湖縣國土計畫中所劃設之「雙核」＋「三環」＋「三線」的中心，肩負縣政行政、交通轉運、商業服務及觀光接待等多重功能，是戰略核心節點。國土計畫明確指出應強化馬公市作為縣政與經貿中心的角色，帶動周邊城鄉整合與均衡發展，空間發展方向為本計畫明確提供整體發展定位，鼓勵導入多元產業、商業機能與公共服務設施，實現土地使用效益最大化。

澎湖國土計畫亦特別強調氣候變遷與海島災害風險所需之韌性規劃與防災空間配置，本計畫未來發展將結合國土計畫中提倡的綠色基盤、人本交通與低碳建築理念，建構具備永續性與調適能力的都市環境。

本計畫主要涵蓋公有土地，契合國土計畫強調「政府應透過公有地整體規劃與示範引導，發揮公共利益功能」的策略，待變更完成後，未來配合都市更新計畫，透過縣府主導整合資源與引入民間參與，可落實國土功能分區的發展目標，提升都市更新的示範性與政策效能。



圖 2-2 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，澎湖縣政府，110 年。

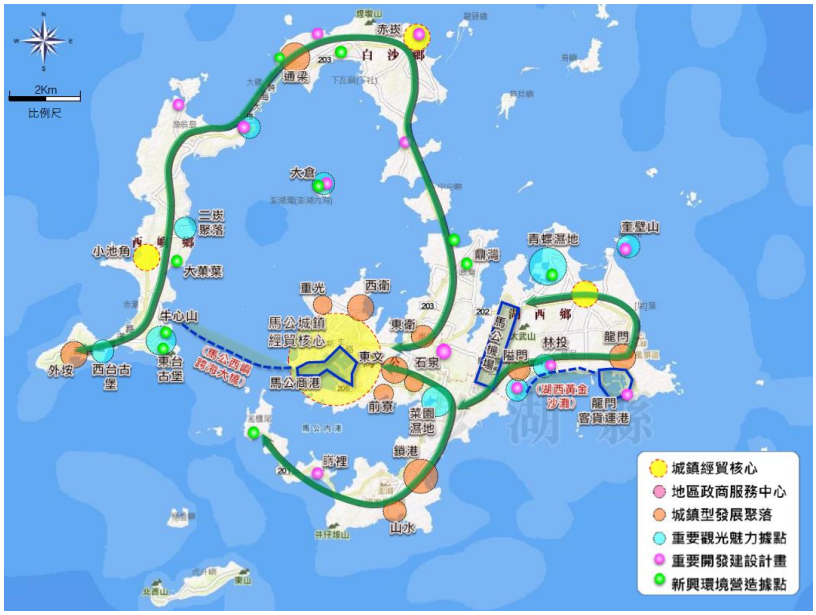


圖 2-3 澎湖本島陸域三線發展構想示意圖

資料來源：澎湖縣國土計畫，澎湖縣政府，110 年。

2.澎湖縣第六期(112-115 年)離島綜合建設實施方案(澎湖縣政府，111 年)

(1).計畫內容

本計畫以「卓越領航，重返榮耀」之發展願景為指導，配合《澎湖縣國土計畫》所揭示之「海洋生態、創意觀光、序續菊島」策略方向，作為施政體系與規劃核心依據。計畫涵蓋澎湖縣五鄉一市（馬公市、湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉、望安鄉及七美鄉）之全境陸地與所屬海域，依據《離島建設條例》、《澎湖縣國土計畫》及《前瞻基礎建設計畫》等相關規定進行規劃。計畫訂定八大主目標，包括促進社區參與與地方創生、強化行政效能與住民創新、重塑觀光治理與島嶼榮景、推動環境保護與經濟振興、提升施工品質與生活環境、暢通交通網絡與資源活化、開發自然資源與拓展財源，以及健全公共治理與離島品質提升，並細分為二十項具體施政計畫強調多元整合與系統協調，以實現施政綜效與永續發展之目標。

(2).對本計畫之指導

本計畫區位於澎湖縣國土計畫中被定位為「城鎮經貿核心、國際觀光門戶」，未來將因應國際觀光需求所帶動之產業成長動能，成為縣內經濟發展的重要樞紐。為因應此發展趨勢，計畫將透過青創基地之設立，積極培育本土青年創業能量，促進創新產業聚落形成，並以吸引青年回流、活絡地方經濟為長期目標，實現島嶼永續發展與世代平衡之願景。

3.大南方、大發展—南臺灣發展計畫（國家發展委員會，108 年）

(1).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。

A.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。

B.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。

C.用行銷推動新農業制度

a.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。

b.擴大農業生產補助，給予基本給付及獎勵。

c.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。

D 用觀光創造繁榮

a.旅遊度假服務提升至國際水準，吸引國內、國際觀光客

b.降低國內旅宿及交通費用

(2).對本計畫之指導

結合南臺灣發展計畫整體策略，期望透過提升馬公市第三漁港及市公所周邊觀光與旅遊服務水準，吸引更多國內外遊客，活絡地方經濟。配合中央推動之六大投入項目，待變更完成後，透過公有土地活化與都市更新手段，挹注產業發展動能，導入多元機能場域與創新使用模式。藉由整體空間再生與機能整合，形塑具地方特色與觀光吸引力的都市核心區，進一步促進澎湖在地產業升級與區域發展，打造觀光與文化旅遊產業之孕育基地，實現都市更新與產業轉型的雙重目標。

(二)、相關計畫

1.劃定第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新地區及訂定都市更新計畫（草案）(澎湖縣政府，114 年)

(1).計畫內容

第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地多數仍處於空地閒置狀態，土地利用未臻完善，亟需整合開發與策略導入。都市更新計畫核心構想為「行政機能集中＋觀光商業活化＋港灣景觀重塑」，透過引進公私協力開發模式，重新整合既有土地資源，形塑一個兼具行政、商業、休閒與文化機能的嶄新城市核心區。串聯第三漁港周邊區塊，進行整體都市機能重整與空間再造，期能透過都市更新制度提升土地使用效率、引入民間投資、增加就業與觀光產值，實現政府財政永續與城市永續發展之雙重目標。

(2).對本計畫之指導

本計畫所涉及之三處變更範圍，均位於「劃定第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新地區及訂定都市更新計畫（草案）」所劃設之三處更新單元內。未來可藉由都市更新手段，依據各單元既有條件與發展潛力，明確形塑行政區機能集中、商業觀光區發展、公共開放空間與港區活化等功能定位，並建立具協調性與效益性的空間機能關係，為澎湖地區帶來整體發展契機。

透過本計畫與第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新之配合，預期可達成以下目標：

(1).強化行政中心機能：整合馬公市公所周邊用地，營造便民且高效能之行政服務空間，提升地方治理效能。

(2).帶動觀光與商業發展：結合第三漁港觀光資源及周邊商業潛能，引導高值化產業進駐，活絡地方經濟。

(3).創造優質公共空間：改善街道景觀與步行環境，擴大綠地設施與開

放空間供給，提升市民生活品質。

2.聯合國永續發展目標(SDGs)

(1).計畫內容

聯合國永續發展目標(SustainableDevelopmentGoals,簡稱 SDGs)為聯合國於 2015 年通過的《2030 年永續發展議程》核心內容，旨在於 2030 年前引導全球邁向更公平、繁榮與環境永續的未來。SDGs 共涵蓋 17 項目標與 169 項具體指標，涵蓋消除貧窮、良好教育、性別平等、潔淨能源、氣候行動等多元面向，強調經濟發展、社會包容與環境保護三者之間的平衡。SDGs 不僅為各國政府提供政策方向，也鼓勵企業、社區與個人共同參與，成為全球共創永續未來重要行動框架。

澎湖縣自 2020 年起陸續發表「永續發展目標－澎湖自願檢視報告」（VLR），盤點既有政策並對應聯合國 SDGs 與臺灣永續發展目標。報告特別聚焦於永續水管理（SDG6）、海洋生態（SDG14）、永續消費與生產（SDG12）、氣候行動（SDG13）等四大目標，展現澎湖在永續發展上的努力與成果。



圖 2-4 聯合國永續發展 17 項目標涵蓋面向示意圖

(2).對本計畫之指導

本計畫座落於馬公市核心區，具有轉運、行政服務與觀光節點的複合功能，透過整合公有土地、提升公共設施與優化交通系統，具體對應第 11.3 指標，促進參與式與永續的人居規劃。本計畫將落實 SDGs 第 11 項目標，強化澎湖門戶城市的永續性與安全性，建立島嶼型永續都市模式。

3.國內商港未來發展及建設計畫（111-115 年）交通部航港局（113 年）

(1).計畫內容

計畫將馬公港定位為「郵輪跳島示範港」作為郵輪跳島示範港，以服務中小型郵輪為目標；龍門尖山碼頭區域，主要扮演澎湖港馬公碼頭區船席繁忙時之輔助港角色，分擔旅遊旺季時進入澎湖之旅客量，未來為配合中央提升基本旅運品質政策將辦理辦理客運服務設施改善，針對既有旅運候船設施不足部份予以改善，於 2 號碼頭後線興建一座國內客運中心，現有 1 號碼頭後線臨時客運中心將改作為免稅商店使用。

(2).對本計畫之指導

本計畫位處澎湖馬公第三漁港周邊，為因應澎湖馬公第三漁港未來作為澎湖本島郵輪與貨輪雙轉運中心的角色，將隨商港建設推動與交通樞紐功能提升而逐步強化區域發展動能。隨著中央推動國土計畫「澎湖新灣國際海洋門戶」定位之落實，應預先規劃配套產業與就業空間，掌握商港建設所帶來的觀光效益與人口集聚潛力，形成支撐港區發展的重要生活與產業基地，促進港區與城市之間的功能整合與永續發展。

表 2-3 現行計畫彙整表

計畫類型	計畫名稱	與本計畫之關聯
上位計畫	澎湖縣國土計畫	引導本計畫作為縣政與港市核心，整合公有土地，發展多元機能與永續空間，落實保育與發展並重的規劃目標。
	澎湖縣第六期(112-115 年)離島綜合建設實施方案	提供定位，為未來馬公市帶來國際觀光需求及產業動能並培育本土青創企業，以達到吸引青年回流島上之長期目標。
	大南方、大發展-南臺灣發展計畫	強化馬公作為澎湖門戶之核心地位。藉由觀光帶動產業、產業創造就業，促進人口回流與地方發展，形塑具觀光吸引力與產業動能之都市核心區，實現產業轉型與空間再生雙重目標。
相關計畫	劃定第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新地區及訂定都市更新計畫(草案)	未來可透過都市更新手段，依據各單元條件與發展潛力，明確定位行政機能集中、觀光商業發展、公共空間優化及港區活化等方向，建立協調且高效之空間機能關係，強化地方治理、活絡經濟動能，並提升市民生活品質,帶動澎湖整體發展。
	聯合國永續發展目標(SDGs)	呼應 SDGs 第 11 項，透過人本設計與空間優化，實踐安全、韌性與包容的永續城市更新。
	國內商港未來發展及建設計畫(111-115 年)	引導規劃配套產業與就業空間，掌握商港建設所帶來的觀光效益與人口集聚潛力，形成支撐港區發展的重要生活與產業基地，促進港區與城市之間的功能整合與永續發展。

資料來源:本計畫彙整。

參、實質發展現況

一、自然環境

(一)地形地勢

澎湖列島整體地勢平緩，平均海拔約為 20 公尺，主要為玄武岩構成的方山地形。地勢走向呈現南高北低，其中以大貓嶼為全區最高點，海拔約 70 公尺。本計畫區位於馬公市，平均海拔約 52 公尺，地形略呈南北傾斜，以大城山為主要高點，海拔達 48 公尺。

(二)地質、土壤

本計畫區地層主要由多層玄武岩熔岩流構成，並夾雜湖西層現代海濱堆積物，內含石英砂、泥、礫石、珊瑚、有孔蟲與貝殼碎片等。土壤方面，多由玄武岩風化而成，因高溫濕潤氣候與冬季強烈季風作用，表土常遭侵蝕，土壤呈殘缺狀，色澤多為紅、棕紅或黃棕，富含鐵鋁且鹽分較高，呈鹼性反應。土壤多分布於排水良好的台地，地表風化層深度約 60 公分，常見白色石灰質砂粒，結構以單粒或小團粒為主，下層為半風化玄武岩，有機質含量偏低，肥力不足，天然植被以稀疏草類為主。

(三)氣候

1.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，大部份地區屬於亞熱帶氣候區，民國 113 年年均溫度為 23°C，以 1 月均溫 18.0°C 最低，7 月均溫 29.1°C 最高。澎湖雖四周環海，氣溫理應較為溫和，但地表缺乏良好植被，在夏季之陸地容易因日照而加溫，雖有南風吹拂，仍讓人感覺燥熱；冬天則在強大的東北季風吹拂下，使人體的感覺溫度約低於實際溫度 7°C。

2.雨量

澎湖因地勢平坦，缺乏高山，不能產生地形雨。平均年降雨量僅約1,000 ㎜。又由於風速、日照等氣候因子的影響，年蒸發量可高達1,600多㎜。雨量在季節的分佈上，乾季與雨季的分別也相當明顯。每年的10月到翌年的3月屬於乾季，降雨量約200 ㎜；每年的4月至9月是雨季，降雨量約800 ㎜左右。全年的降雨日約95天。澎湖地區雨水的酸鹼度為中性，此乃因澎湖地區空氣污染小，二氧化碳、氮氧化物、硫氧化物等造成酸雨的化合物濃度不大；而由海水蒸發懸浮在空氣中的鹽類被雨水吸收，甚至使得雨水略呈鹼性。

3.風速

澎湖位於季風標準區域，冬季受強勁東北季風影響明顯。由於地形缺乏屏蔽，風速常自10月起達6 m/s以上，平均為4級風，遇冷氣團南下時更可達8級以上，陣風甚至達12級。相對地，夏季受西南風影響，風速較為和緩，約3.5 m/s。風速季節差異大，冬季風速超過10 m/s的機率高達56%，夏季僅7.5%。因澎湖四面環海、陸地狹小，不易形成陸海風循環，風向日變化不明顯，全年以東北風與西南風為主。

表3-1 113年澎湖地區氣候條件統計表

月份	月均溫(°c)	月均降雨量（㎜）	濕度（%）	平均風速（m/s）
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	84	3
6	28.6	86	86	2.7
7	30.1	399.5	82	2.7
8	29	131	86	1.9
9	28.8	121	86	2.5
10	26	19	83	5.3
11	23	20	79	5.5
12	18.7	13.5	76	5.4

資料來源:交通部中央氣象署；本計畫彙整。

二、社會經濟環境分析

(一)人口成長

根據澎湖政府統計年報，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 年增加人口數為 5,981 人；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 年增加人口數為 3,622 人；馬公都市計畫自民國 103 年至 112 年人口數由 31,569 人增加減少至 31,482 人，近 10 年減少人口數為 87 人，請詳如下表所示。

表 3-2 103 年至 112 年澎湖縣、馬公市人口統計分析表

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	101,758	-	60,335	-	31,569	-
104	102,304	0.54	60,924	0.98	31,042	-1.67
105	103,263	0.94	61,740	1.34	40,054	29.03
106	104,073	0.78	62,308	0.92	40,884	2.07
107	104,440	0.35	62,610	0.48	40,618	-0.65
108	105,207	0.73	62,999	0.62	32,097	-20.98
109	105,952	0.71	63,206	0.33	32,038	-0.18
110	106,340	0.37	63,289	0.13	31,753	-0.89
111	107,223	0.83	63,657	0.58	31,677	-0.24
112	107,739	0.48	63,957	0.47	31,482	-0.62

資料來源:澎湖縣政府主計處統計年報；本計畫彙整。

(二)人口結構

馬公市近十年人口結構呈現高齡化與少子化並存的趨勢。65 歲以上人口比例自 103 年起逐年攀升至 112 年已突破 17.48%，老化指數亦由 103 年的 100.65%上升至 112 年的 164.20%，顯示老年人口已大幅超越幼年人口，社會老化現象日益嚴峻；0 至 14 歲人口比重由 12.55%下降至 10.64%，反映出少子化問題持續發展；扶養比由 33.67%上升至 39.13%，表示勞動人口需負擔更多非勞動人口，人口結構壓力增加；馬公市總人口數自 103 年的 60,335 人增至 113 年的 63,957 人，請詳如下表所示。

表 3-3 103 年至 112 年馬公市人口結構統計表

年度	人口（人）	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（%）		
103	60,335	7,574	12.55	45,138	74.81	7,623	12.63	33.67	100.65
104	60,924	7,298	62.42	45,723	60.56	7,903	52.31	33.25	108.29
105	61,740	7,270	11.78	46,236	74.89	8,234	13.34	33.53	113.26
106	62,308	7,150	11.48	46,542	74.7	8,616	13.83	33.87	120.50
107	62,610	6,998	11.18	46,650	74.51	8,962	14.31	34.21	128.07
108	62,999	6,937	11.01	46,695	74.12	9,367	14.87	34.92	135.03
109	63,206	6,938	10.98	46,487	73.55	9,781	15.47	35.96	140.98
110	63,289	6,885	10.88	46,184	72.97	10,220	16.15	37.04	148.44
111	63,657	6,815	10.71	46,160	72.51	10,682	16.78	37.91	156.74
112	63,957	6,808	10.64	45,970	71.88	11,179	17.48	39.13	164.20

資料來源:澎湖縣政府主計處統計年報；本計畫彙整。

(三)人口變動

馬公市近十年人口變動情形顯示整體具穩定增長趨勢。期間平均每年淨增加率為7.32‰，反映人口總體呈現緩步上升之態勢；自然增加近十年平均自然增加率為 0.94‰，整體呈現出生人口略多於死亡人口的現象；社會增加近十年平均社會增加率為0.5‰，顯示遷入人口略多於遷出人口，對人口成長具有正向貢獻。馬公市雖面臨自然增加幅度有限之挑戰，惟透過穩定的社會增加與正向淨遷入效應，整體人口仍呈現成長潛力，請詳如下表所示。

表 3-4 103 年至 112 年馬公市人口變動趨勢統計表

年度	期末人口（人）	自然增加率			社會增加率			淨增加率(‰)
		出生人口（人）	死亡人口（人）	增加率（‰）	遷入（人）	遷出（人）	增加率（‰）	
103	60,335	507	442	1.08	3,507	2,739	12.73	13.81
104	60,924	481	446	0.57	3,346	2,792	9.09	9.67
105	61,740	600	492	1.75	3,405	2,697	11.47	13.22
106	62,308	563	420	2.30	3,167	2,742	6.82	9.12
107	62,610	465	420	0.72	3,140	2,846	4.70	5.41
108	62,999	539	473	1.05	3,225	2,903	5.11	6.16
109	63,206	539	502	0.59	2,900	2,730	2.69	3.28
110	63,289	466	408	0.92	2,671	2,681	-0.16	0.76
111	63,657	422	526	-1.63	3,343	2,784	8.78	7.15
112	63,957	414	566	-2.38	3,449	2,998	7.05	4.68

資料來源:澎湖縣政府主計處統計年報；本計畫彙整。

三、產業經濟分析

(一)就業結構

澎湖縣 112 年就業人口約為 4.9 萬人，整體就業結構以工商服務業為主體。就產業別分析，三級產業人口佔比最高，達 68.86%，顯示服務業在當地經濟中佔有主導地位；其次為二級產業，佔總就業人口之 24.92%；而一級產業人口比例則僅為 6.22%，顯示農、林、漁、牧業相對較不發達。澎湖縣就業結構以第二級與第三級產業為主。在勞動力參與方面，澎湖縣勞動力參與率為 56.10%，相較台灣地區整體勞動力參與率 59.22%略低，顯示當地勞動市場仍有成長空間，請詳如下表所示。

表 3-5 澎湖縣近 10 年各級產業人口統計表

年度	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（%）
103	44	51.20	56.00	3	6.82	8	18.18	33	75
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	44	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	45	59.60	59.02	3	6.67	10	22.22	31	68.89
111	48	55.10	59.18	3	6.25	11	22.92	33	73.33
112	49	56.10	59.22	3	6.22	12	24.92	34	68.86

資料來源:澎湖縣政府主計處統計年報；本計畫彙整。

(二)產業結構

1.一級產業

澎湖縣四面環海，然受限於土地貧瘠及雨量稀少，自然環境不利於農業、林業及畜牧業之發展，故長期以來以漁業為主要一級產業。112 年漁業生產量約為 3,009 公噸，馬公市則為縣內主要農漁產品之集散中心。然而，近年因漁業資源逐漸枯竭，導致整體漁獲量與產值呈現下滑趨勢，漁業面臨轉型與永續經營之壓力。

2.二級產業

澎湖縣二級產業以營建工程業為主要構成，共有 615 家，從業人員 1,913 人，分別佔全縣場所總數 8.81%及從業人員 9.98%；其次為製造業，規模相對較小，佔全縣場所總數之 3.02%及就業人口之 3.04%。然而，從生產總額方面觀察，二級產業中以電力及燃氣供應業所佔比例最高，達 18.55%，其次為營建工程業，佔 16.89%。電力及燃氣供應業之生產總額居冠，主因澎湖地區澎湖是政府再生能源政策試點之一，推動太陽能板設置與離岸風力前期試驗計畫，導致建置期的投資金額與產值大量上升，故整體產值相對提升。

3.三級產業

澎湖縣三級產業以批發及零售業為主，共有 2,135 家，從業人員 5,122 人，分別佔全縣場所總數 34.87%及佔從業人員 15.43%；其次為住宿及餐飲業。規模相對批發及零售業較小,共有 1,695 家，從業人員 3,928 人，佔全縣場所總數之 24.27%及就業人口之 20.49%；生產總額亦以批發及零售業為最高佔全縣生產總額 14.68%，其次為運輸及倉儲業，佔全縣生產總額 9.52%，主因澎湖地處離島，商品多數從台灣本島運入，物流成本與時間皆高，導致零售價格偏高，造成批發及零售業及運輸及倉儲業生產總額增加。

表 3-6 110 年澎湖縣二、三級產業工商普查表

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(千元)	比例(%)
工業	製造業	211	3.02%	582	3.04%	1,248,636	3.93%
	電力及燃氣供應業	9	0.13%	345	1.80%	5,891,370	18.55%
	用水供應及汙染整治業	21	0.30%	119	0.62%	462,131	1.46%
	營建工程業	615	8.81%	1913	9.98%	5,361,611	16.89%
	小計	856	12.26%	2959	15.43%	12,963,748	40.83%
商業及服務業	批發及零售業	2,435	34.87%	5,122	26.72%	4,662,056	14.68%
	運輸及倉儲業	286	4.10%	1,574	8.21%	3,024,338	9.52%
	住宿及餐飲業	1,695	24.27%	3,928	20.49%	2,566,834	8.08%
	出版影音及資通訊業	34	0.49%	205	1.07%	1,017,630	3.20%
	金融及保險業、強制性社會安全	81	1.16%	591	3.08%	2,323,773	7.32%
	不動產業	166	2.38%	389	2.03%	777,966	2.45%
	專業、科學及技術服務業	115	1.65%	276	1.44%	401,586	1.26%
	支援服務業	577	8.26%	1,345	7.02%	825,535	2.60%
	教育業*	61	0.87%	338	1.76%	204,629	0.64%
	醫療保健及社會工作服務業	132	1.89%	1,459	7.61%	2,303,152	7.25%
	藝術、娛樂及休閒服務業	172	2.46%	421	2.20%	253,121	0.80%
	其他服務業	373	5.34%	565	2.95%	428,681	1.35%
	小計	6,127	87.74%	16,213	84.57%	18,789,301	59.17%
	合計	6,983	100.00%	19,172	100.00%	31,753,049	100.00%

資料來源:澎湖縣政府主計處統計年報；本計畫彙整。

四、觀光環境分析

馬公市擁有豐富的文化資源與海岸景觀，為澎湖縣重要之觀光資產。馬公市不僅為澎湖縣之行政與發展核心，歷經元朝、清朝及日治時期的歷史變遷，保留眾多古蹟與歷史建築，文化底蘊深厚。其豐富的人文資源結合周邊海岸景觀，營造出兼具歷史風貌與自然景致的觀光休閒場域，成為觀光客來澎首選的主要造訪地點。

依據《澎湖縣國土計畫》指導方針，未來將朝「低碳、永續」之願景發展，推動永續觀光與休憩模式。目前澎湖地區已劃設六處地質公園，保護珍貴的玄武岩地質景觀、地形特徵與人文歷史資源，未來將積極發展具國際化視野之觀光遊憩模式。另根據「重要觀光景點建設中程計畫（109-112 年）」，澎湖縣全區觀光景點建設分為三大遊憩系統，而本計畫位屬「馬公本島遊憩系統」，將結合都市變更範圍內之歷史文化特色與基地自然風貌，強化澎湖灣海洋遊憩體系建構，營造澎湖海灣觀光亮點。以下將針對馬公都市變更範圍內之觀光資源進行逐項說明。

(一)觀光景點資源分析

馬公市作為澎湖縣之行政中心與交通樞紐，擁有豐富且多元之觀光資源。地理位置優越，鄰近澎湖主要港口及航空站，交通便利，使其成為旅客進入澎湖的重要門戶。市區內保存眾多歷史古蹟與文化建築，包含澎湖天后宮、馬公金龜頭礮臺等，展現濃厚歷史風貌與地方特色；除靜態文化資產外，亦結合每年 4 月至 6 月舉辦之澎湖花火節、8 月至 10 月之澎湖國際海灣燈光節等大型活動，與周邊自然海岸景觀相輔相成，營造多層次的觀光體驗令馬公市兼具文化底蘊與自然景觀，為帶動澎湖觀光發展之核心區位。

1. 歷史遺跡及建築

馬公市擁有豐富之歷史文化資產，其中「媽宮古城」為清光緒 12 年（1887 年）所築，現今仍保留部分城牆遺構，並為市內三處國定古蹟之一，另兩處為澎湖天后宮及馬公金龜頭礮臺。古城範圍自北起拱辰門（今公共汽車站西側路口），沿觀音亭東側介壽路至大西門（今中

興門)，續至順承門（小西門）處，全長約 760 公尺。由於位處軍事管制區，保存狀況良好，並於民國 74 年 8 月經內政部依《文化資產保存法》公告為國定古蹟，彰顯其重要歷史價值。目前僅存之城門為小西門（順承門）與大西門（中興門)。此外，中央街為馬公市最早發展之街道，街區內分布四眼井、施公祠等歷史建築，展現早期聚落空間與生活型態。另有文澳城隍廟、觀音亭等古蹟及歷史建物散布於市區各處，形塑馬公市深厚之人文景觀與歷史脈絡，亦為發展文化觀光之重要資源。

2. 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。

（2）莒光新村

莒光新村與篤行十村相鄰，該村係於民國 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。

（3）宗教民俗文化

澎湖縣自古以來漁業為主要生計來源，居民對大自然抱持感恩與敬畏之心，進而發展出多元而深厚之宗教信仰與祭祀文化，成為澎湖重要的人文資產。全縣 97 個村里中分布有超過 180 座廟宇、佛寺及教堂，展現宗教文化之蓬勃發展。而廣泛分布於各地之石敢當數量高達近六百座，其形式、材質與碑文樣式之多樣性與精緻度，堪稱全臺之

最，反映出地方民俗信仰與風水文化之融合與演變。

3.人文風俗

澎湖地處臺灣海峽，為典型海上離島，長年受到海洋文化薰陶，孕育出獨具特色之人文風俗與島嶼生活樣態，形塑出澎湖特有之衣著、宗教與飲食文化。傳統節慶如元宵乞龜、魚乾曬製，以及地方常見之炸棗、爆米花球等庶民美食，皆展現地方居民與自然共生、傳統技藝與信仰文化交織之生活智慧。近年來，澎湖亦積極推動文藝季、文化節等系列活動，反映出當地深厚文化底蘊與藝文創意能量。藉由結合在地文化體驗與特色資源，提供遊客豐富且獨特之觀光遊憩體驗，強化澎湖文化觀光品牌形象。

(二)遊憩活動季節與空間分布

1.遊憩活動季節分布

澎湖每年舉辦之觀光活動，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 8 月至 10 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及輪船請詳如下表所示。

表 3-7 111 年及 112 年澎湖縣各月份觀光人數統計總表

月份	111 年			112 年			觀光客增減人數
	航空人次	輪船人次	觀光客人次	航空人次	輪船人次	觀光客人次	
1	31,341	389	31,730	42,009	1,154	43,163	11,433
2	35,048	1,128	36,176	31,691	549	32,240	-3,936
3	55,011	2,547	57,558	54,153	2,311	56,464	-1,094
4	93,345	18,446	111,791	104,525	57,828	162,353	50,562
5	96,628	21,613	118,241	137,967	70,719	208,686	90,445
6	117,078	35,414	152,492	140,595	87,320	227,915	75,423
7	123,855	48,810	172,665	102,883	61,893	164,776	-7,889
8	118,768	48,892	167,660	97,510	51,688	149,198	-18,462
9	104,264	31,135	135,399	63,256	25,458	88,714	-46,685
10	77,299	8,822	86,121	58,493	12,297	70,790	-15,331
11	39,081	892	39,973	37,293	2,544	39,837	-136
12	32,681	1,329	34,010	29,385	1,068	30,453	-3,557
合計	924,399	219,417	1,143,816	899,760	374,829	1,274,589	130,773

資料來源:澎湖縣政府主計處統計年報；本計畫彙整。

2.遊憩活動

馬公市擁有多樣化之地形景觀與豐富生態資源，形成多元觀光遊憩活動型態，主要可分為水域活動、自然賞景、古蹟與人文設施參訪以及聚落文化體驗四大類型。水域活動如海釣、戲水及潮間帶踏浪，常見於鎖港、觀音亭及嵵裡海水浴場等地；自然賞景則涵蓋賞鳥與地質景觀賞析，前者分布於菜園濕地、東衛與興仁水庫，後者則集中於桶盤嶼、風櫃洞、虎井嶼與蛇頭山等地。古蹟與人文設施類型包括澎湖天后宮、金龜頭礮臺與媽宮古城等文化資產，展現深厚歷史底蘊；聚落體驗則以篤行十村文創園區與莒光新村等眷村文化為代表，展現馬公市兼具自然景觀與文化特色的觀光潛力。

五、土地使用發展現況

本計畫共劃分三處變更，變更一現況為澎湖縣政府警察局馬公分局作為辦公廳舍使用；變更二現況為公園設施及綠地；變更三現況為文澳棒球場，請詳如圖 3-1、圖 3-2、圖 3-3 所示。



圖 3-1 變更一土地使用現況圖



①澎湖縣政府警察局馬公分局



圖 3-2 變更二土地使用現況圖

	
①公園	②永祿街與新明路街口
	
③公園	④綠地

	
⑤綠地	⑥綠地
	
⑦綠地	



圖 3-3 變更三土地使用現況圖



①文澳棒球場內部



②文澳棒球場東側



③文澳棒球場南側



④文德街與大賢街路口

六、變更範圍周邊公共設施用地發展現況

本變更計畫共計三處，變更基地周邊公共設施用地發展以 500 公尺方圓為基準。經檢視周邊公共設施的開闢情形，除本案三處變更基地外，僅廣(停)15、公 14 二處未完成開闢使用，餘皆完成開發使用。各公共設施用地劃設與開闢情形，請詳如表 3-8 及圖 3-4、圖 3-5 所示。

表 3-8 變更一、二、三周邊 500 公尺範圍內之公共設施開闢情形彙整表

公共設施類別		計畫面積(公頃)	開闢面積(公頃)	開闢率(%)	使用現況
公園用地	公 3	7.3138	7.3138	100%	澎湖縣政府文化局、澎湖化石館、澎湖縣圖書館、澎湖縣忠烈祠、澎湖海洋資源館
	公 8	0.6157	0.6157	100%	公園
	公 14	0.5933	0	0%	停車場
	公 15	0.6298	0.6298	100%	公園
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2	0.1553	0.1553	100%	千禧公園
	公(兒)3	0.1076	0.1076	100%	朝陽三多公園
	公(兒)9	0.1741	0.1741	100%	西文公園
	公(兒)10	0.1471	0.1471	100%	兒童公園
體育場用地	體 1	6.9905	6.9905	100%	澎湖縣多功能綜合體育館、澎湖縣立田徑場、澎湖縣立游泳池
	體 2	1.9119	0	0%	綠地
機關用地	機	1.9417	0	0%	文澳棒球場
	機 2	0.3262	0.3262	100%	馬公分局
	機 3	0.2198	0.2198	100%	馬公市公所
	機 7	0.2582	0.2582	100%	財政部南區國稅局澎湖分局
	機 13	0.4792	0.4792	100%	法務部調查局澎湖縣調查站
廣場兼停	廣(停)1	4.1601	4.1601	100%	澎湖第三漁港國際廣場
	廣(停)2	0.4177	0.4177	100%	新店路與文德街交叉處

車場用地	廣(停)15	0.4351	0	0%	海埔路與新村路交叉處
學校用地	文(小)3	2.0195	2.0195	100%	中興國小
	文(小)5	2.0669	2.0669	100%	文澳國民小學
	文(中)2	5.3818	5.3818	100%	馬公國中
	文(高)1	5.6217	5.6217	100%	馬公高中
綠地	綠 1	0.0374	0.0374	100%	槽化綠地
	綠 2	0.0598	0.0598	100%	槽化綠地
社教機構用地	社教 1	0.1016	0.1016	100%	澎湖縣體育會
	社教 3	0.2615	0.2615	100%	馬公市立幼兒園
	社教 4	0.6356	0.6356	100%	平安基金會馬公日間照顧服務機構
變電所用地	變 1	0.3062	0.3062	100%	變電所設施
自來水事業用地	水 1-1	0.0932	0.0932	100%	台灣自來水公司第七區管理處澎湖營運所
	水 1-2	0.0143	0.0143	100%	自來水設施

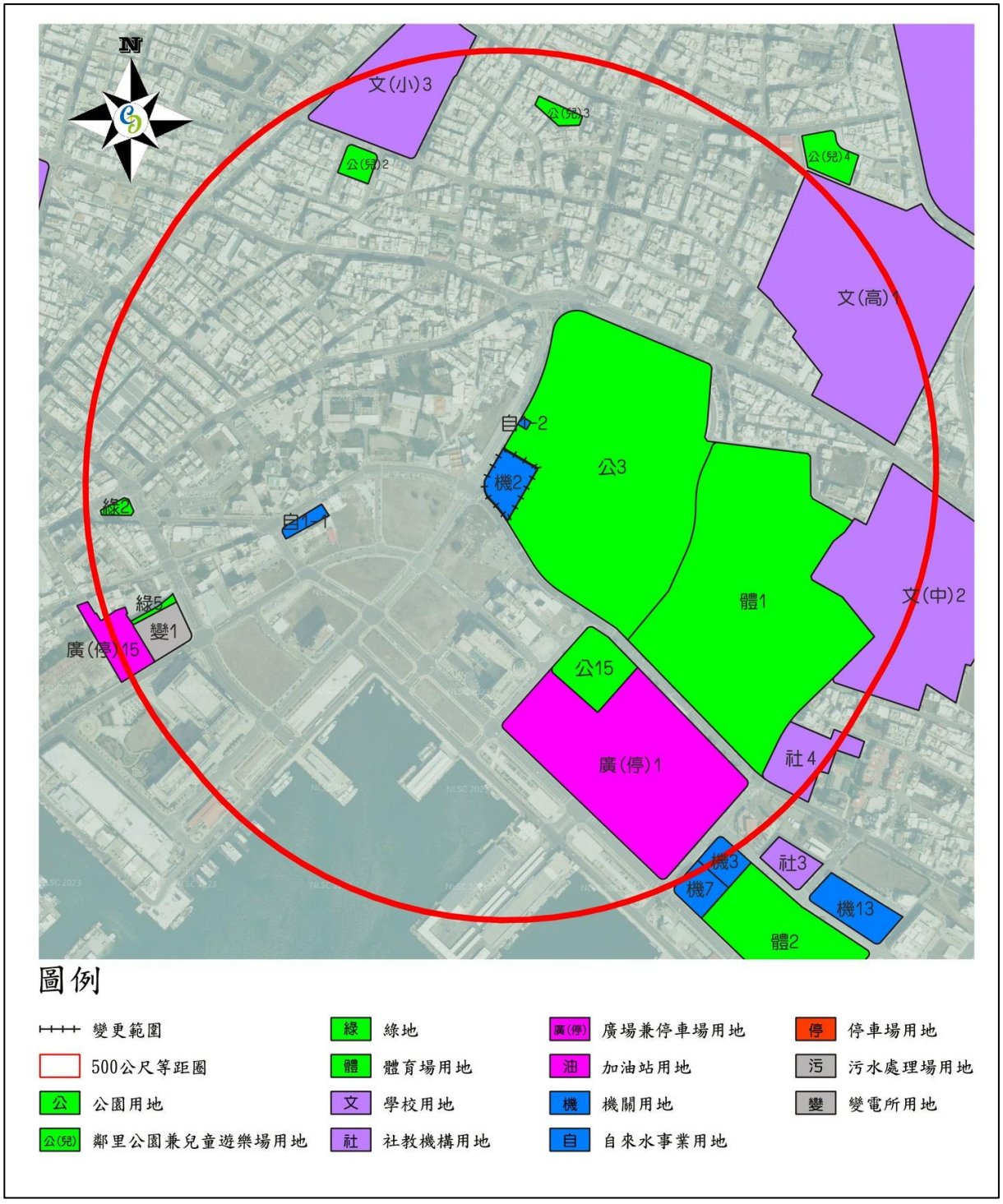


圖 3-4 變更一 500 公尺範圍內之公共設施分布示意圖



圖 3-5 變更二、變更三 500 公尺範圍內之公共設施分布示意圖

七、土地權屬分析

本計畫三處變更範圍，變更一位於馬公市文化段 760、761、762、740 地號合計 4 筆地號，面積為 0.3318 公頃，國有土地合計 2 筆地號，佔變更基地面積之 3.77%，縣有土地合計 2 筆地號，佔變更基地面積之 96.23%，管理機關皆為澎湖縣政府警察局，請詳如下表所示。

表 3-9 變更一土地清冊綜理表

地段	地號	地籍面積（公頃）	比例(%)	所有權人	管理機關
文化段	760	0.0052	1.57	中華民國	澎湖縣政府警察局
	761	0.3156	95.11	澎湖縣政府	澎湖縣政府警察局
	762	0.0073	2.20	中華民國	澎湖縣政府警察局
	764	0.0037	1.12	澎湖縣政府	澎湖縣政府警察局
	合計	0.3318	100.00		

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

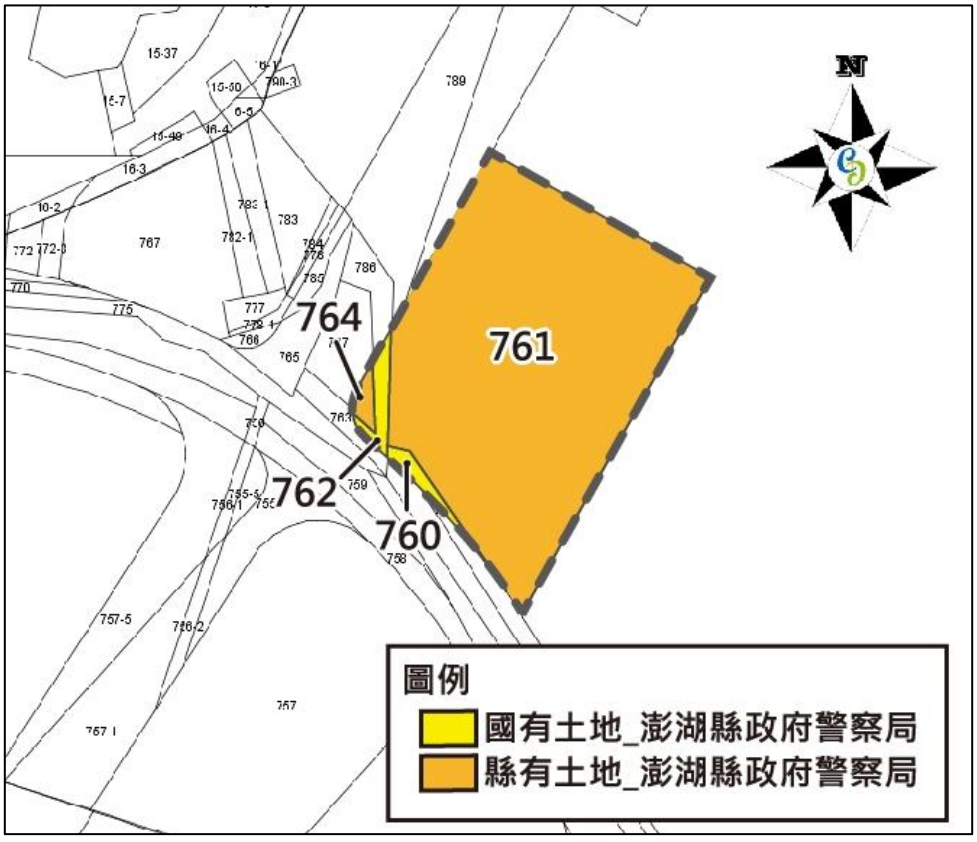


圖 3-6 變更一土地權屬示意圖

變更二位於馬公市南澳段 64-1、65、65-1、66、73、99-1 地號，合計 6 筆地號，面積為 1.8930 公頃。國有土地佔 5 筆地號，佔變更基地面積之 99.36%，縣有土地佔 1 筆地號，佔變更基地面積之 0.64%，管理機關皆為澎湖縣政府，請詳如下表所示。

表 3-10 變更二土地清冊綜理表

地段	地號	地籍面積（公頃）	比例(%)	所有權人	管理機關
南澳段	64-1	0.0131	0.69	中華民國	澎湖縣政府
	65	1.0711	56.58	中華民國	澎湖縣政府
	65-1	0.0518	2.74	中華民國	澎湖縣政府
	66	0.0121	0.64	澎湖縣政府	澎湖縣政府
	73	0.6099	32.22	中華民國	澎湖縣政府
	99-1	0.1350	7.13	中華民國	澎湖縣政府
	合計	1.8930	100.00		

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

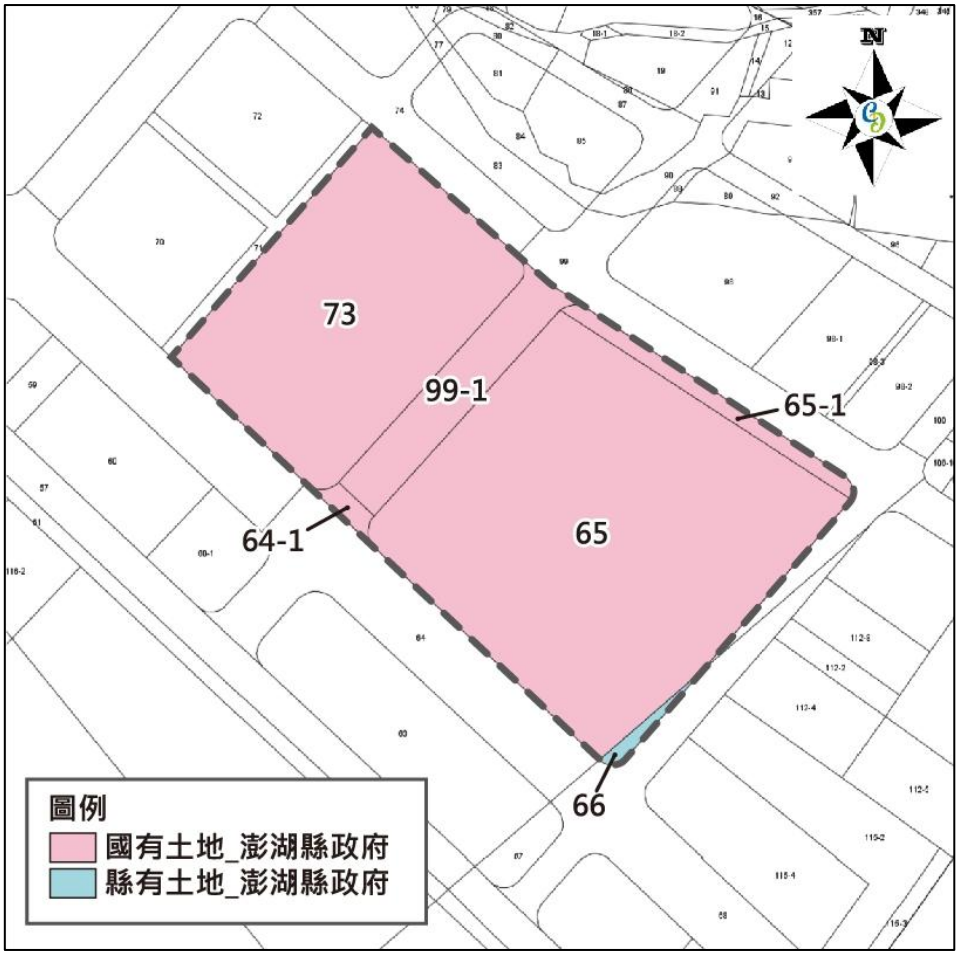


圖 3-7 變更二土地權屬示意圖

變更三位於馬公市案山段 2、2-1 及東澳段 147、147-1 地號，合計 4 筆地號，面積為 2.0627 公頃，2 筆案山段國有土地佔變更基地面積之 1.68%，其中管理機關為財政部國有財產署 1.18%及澎湖縣政府 0.50%。東澳段 2 筆土地為澎湖縣政府所有佔變更基地面積之 98.32%，其中管理機關分別澎湖縣政府佔 92.96%、澎湖縣政府林務公園管理所佔 5.36%，請詳如下表所示。

表 3-11 變更三土地清冊綜理表

地段	地號	地籍面積（公頃）	比例(%)	所有權人	管理機關
案山段	2	0.0244	1.18	中華民國	財政部國有財產署
	2-1	0.0104	0.50	中華民國	澎湖縣政府
小計		0.0348	1.68	-	-
東澳段	147	1.9173	92.96	澎湖縣政府	澎湖縣政府
	147-1	0.1106	5.36	澎湖縣政府	澎湖縣林務公園管理所
小計		2.0279	98.32	-	-
	合計	2.0627	100.00	-	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

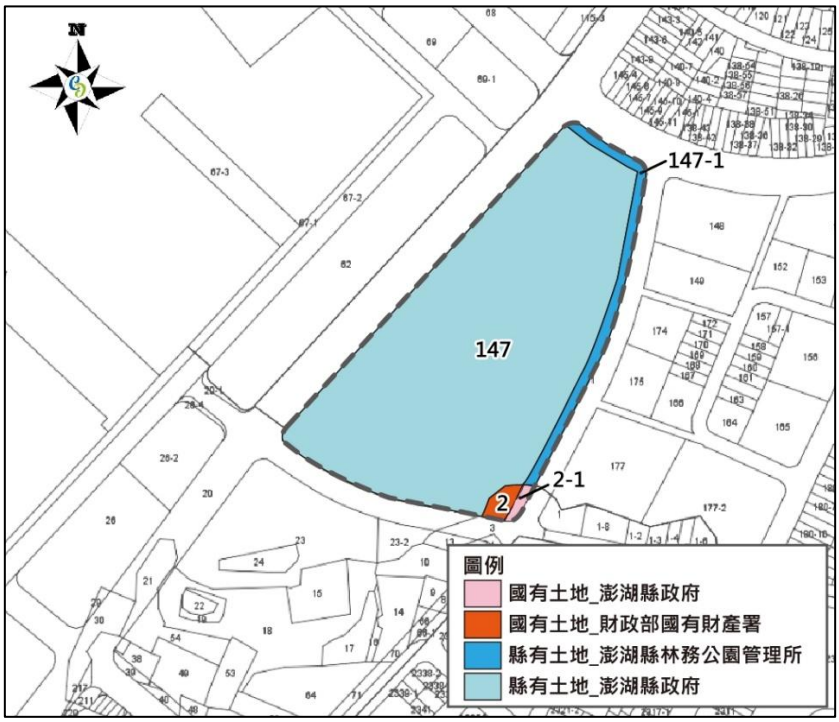


圖 3-8 變更三土地權屬示意圖

八、交通運輸系統

(一)道路系統

1.聯外道路

變更範圍周邊之聯外道路包括新生路、文山路及中華路。構成基地與馬公市區及外圍區域連結之聯外道路，具備良好的可達性與區域交通串聯功能。

2.主要道路

變更範圍周邊之主要道路包括海埔路、同和路、新店路、永福路、新明路、文德路、大賢街及文學路。形成區域內部與外部交通網絡之主要骨幹，具備良好之通達性與可及性並串聯馬公市重要行政中心、商業區及觀光節點，對於提升計畫區整體開發潛力與未來空間使用整合，具有關鍵性支撐作用。



圖 3-9 變更範圍周邊交通運輸系統現況示意圖

(二)大眾運輸系統

目前澎湖縣營業大客車共有 14 條路線陸上運輸以及觀光巴士路線營運「台灣好行」路線共 3 條。變更範圍周邊共有 13 個公車站，行徑路線分別為紅線-前寮線、光華線、烏崁線；黃線-山水線、風櫃線；綠線-龍門線，請詳如下表所示。

表 3-12 公車系統概況表

路線	行徑路線
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
	媽宮.澎南線

資料來源：澎湖縣政府公共車船管理處；本計畫彙整。



圖 3-10 變更範圍周邊公車站點示意圖

(三)停車場現況分析

變更範圍500公尺內之公私有停車場共計有16處，皆為公有停車場，可提供1,174輛小客車停車格，1,449輛機車停車格，有關各停車場之停車供給量，請詳如下表所示。

表3-13 變更範圍500公尺內停車場使用狀況彙整表

停車場名稱	停車格供給量	
	小汽車	機車
經國館旁第一停車場	20	16
經國館旁第二停車場	40	414
大賢街停車場	101	0
案山大客車停車場	114	0
漁市場停車場	98	387
南海遊客中心旁停車場	400	150
南海碼頭第二停車場	30	411
國際廣場停車場	57	38
海埔路停車場	27	3
新生路第一停車場	20	0
新生路第二停車場	51	16
水源路停車場	54	9
小郵局旁停車場	56	0
文化局旁停車場	63	0
陽明公園停車場	18	5
三多停車場	25	0
合計	1,174	1,449

資料來源：澎湖縣政府



圖 3-11 變更範圍 500 公尺範圍內停車場分布位置示意圖

九、防救災計畫

(一)防（救）災據點

依據馬公都市計畫第三次通盤檢討，計畫區內之防災避難地區或據點係依各社區鄰里變更配置防災區位，並配合都市土地使用劃設辦理。除選定安全性較高之公私有建築用地作為主要防災設施外，亦廣泛利用如學校、河川地、公園、兒童遊樂場、綠地及道路等開放空間之公共設施用地，作為兼具避難、防災及緊急疏散功能之場所，確保災時居民之安全與應變效能。

(二)防（救）災避難場所

1.臨時避難場所

依據馬公都市計畫第三次通盤檢討，臨時避難場所之劃設，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。

變更範圍 500 公尺內共計有 25 處符合之外部開放空間，具備潛在避難與疏散功能，類型涵蓋多元公共設施，包括：6 處公園用地、3 處社教用地、2 處綠地、1 處廣場用地、2 處廣場兼停車場用地、4 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地、3 處學校用地、4 處機關用地及 2 處體育場用地。上述開放空間除平時提供市民休憩與活動使用外，亦可於災害發生時作為避難防災場所與緊急疏散地區。

2.長期避難場所

依據馬公都市計畫第三次通盤檢討，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。

變更範圍 500 公尺內共計有 7 處符合條件之外部開放空間，具備潛在之避難與疏散功能，包括 3 處學校用地及 4 處機關用地。除日常作為市民教育、行政及社會服務使用外，亦可於災害發生時迅速轉化為避難防災場所與緊急疏散地區，強化社區在災害應變期間之安全維護與空間調度能力，提升整體區域之防災韌性與應變效能。

(三)防（救）災路線

依據馬公都市計畫第三次通盤檢討，防災路線係以各社區鄰里變更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

依據馬公都市計畫第三次通盤檢討，消防救災路線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。

(1). 緊急道路

依據馬公都市計畫第三次通盤檢討，指定 203 號縣道、204 號縣道、205 號縣道為緊急道路，該三條道路為主要聯外道路，亦為相當重要之防災道路。

(2). 救援、輸送道路

依據馬公都市計畫第三次通盤檢討，指定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。

(3). 避難輔助道路

依據馬公都市計畫第三次通盤檢討，以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

依據馬公都市計畫第三次通盤檢討，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功用。

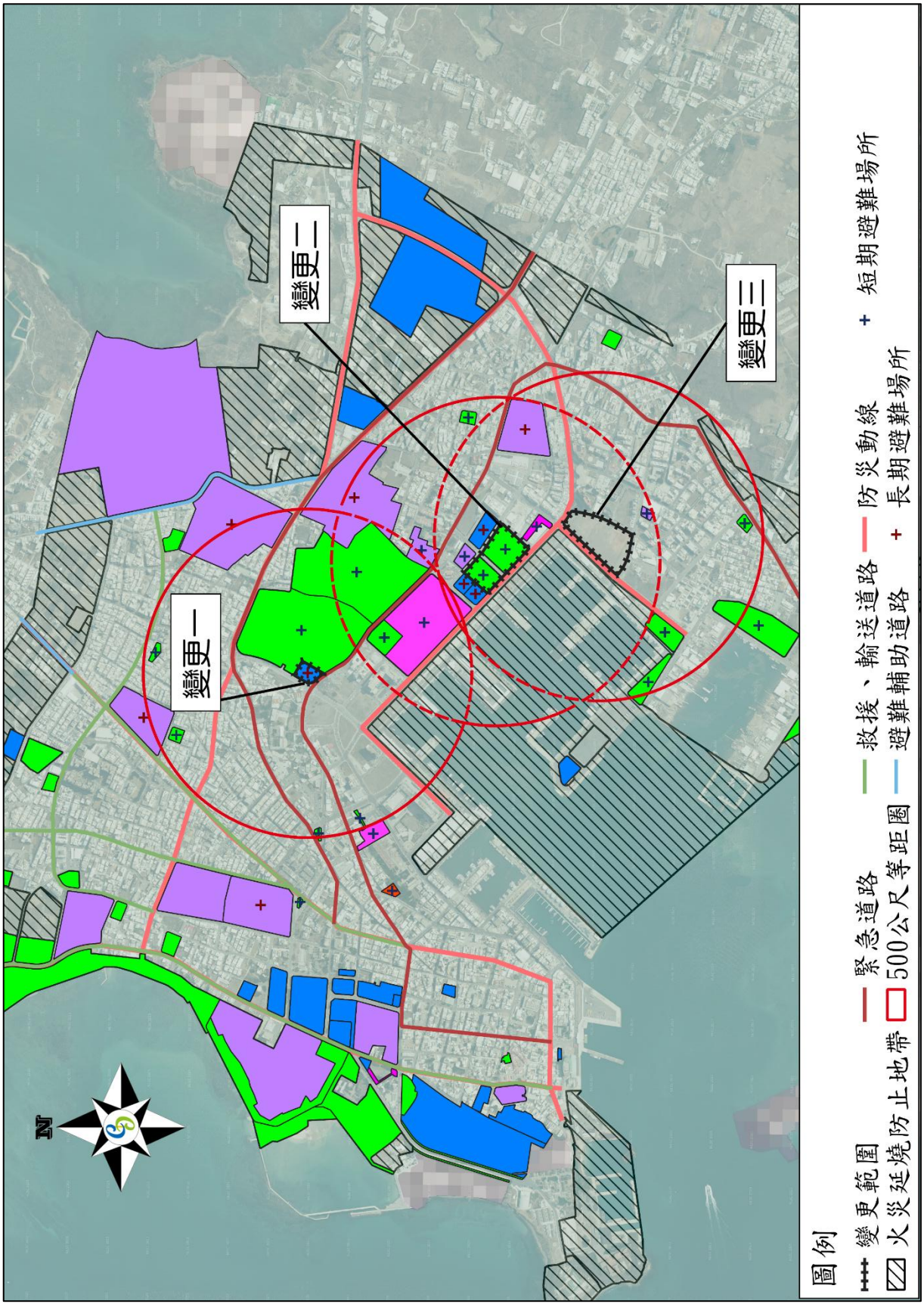


圖 3-12 變更範圍 500 公尺防災位置示意圖

資料來源：馬公都市計畫第三次通盤檢討；本計畫彙整。

肆、發展定位與願景

一、空間發展定位

本次規劃依據各變更既有條件與發展潛力，形塑明確定位並建立良好的空間機能關係。變更一作為旅遊廊帶核心，著重高端觀光與濱海休閒產業發展，打造國際觀光門戶與精緻旅遊體驗場域；變更二發揮行政核心功能，作為城市門面與馬公市政服務重心，有效分隔觀光活動與生活機能，強化都市秩序與形象；變更三呼應社區需求，規劃為全民共享的體育場用地，透過健康促進與日常使用提升場域活力。三者共同構築出一個兼具觀光、行政與生活功能的協調空間結構，實現以人為本、韌性永續的城市。

二、發展願景

本計畫發展願景以「打造兼容觀光、行政與生活機能的韌性濱海城市」為核心並配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新單元，透過完善機能分工與空間整合，形塑馬公市未來具備國際吸引力、行政效率與市民福祉的永續都市樣貌。



圖 4-1 發展願景示意圖

伍、變更內容

一、變更原則

1.考量變更一機關用地現有建物使用年限已達37年,建築物老舊窳陋、空間狹隘，難以支應現代警政業務所需，尤以員警執勤及辦公空間嚴重不足，已無法符合行政效率與公共服務需求。應重新檢討空間配置與土地利用方式並配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新，釋出未有效使用之公有土地，以整合資源並滿足周邊商業多元發展之需求。

2.回應觀光發展需求，強化機關與觀光雙重機能，配合本縣觀光產業發展主軸，結合港灣地區整體都市更新策略，以提升周邊觀光產業競爭力與創造縣有土地整體效益為方向。根據民國104年10月公告實施之「變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)」，現有商業區開闢率已達89.29%，嚴重不符實際需求，未來變更一應朝向兼顧地區機關功能改善與觀光產業活絡雙重目標進行規劃，營造具彈性與效益的複合使用型都市空間。

3.澎湖縣政府辦公廳舍經臺北市結構工程工業技師公會於民國 110 年評估，現況結構耐久性能不足，屬危險老舊建築，屋齡迄今已達86年，因年久失修且為歷史建築，修繕困難，未來恐有頹圮倒塌之虞。另馬公市公所亦因結構鹽化潛藏安全風險且廳舍老舊、空間不足，難以滿足現代行政需求，加上各公務機關辦公廳舍分散，影響服務效率與民眾洽公便利性。為強化便民服務、整合行政資源，並奠定城市整體發展基礎，爰有必要以宏觀願景重新規劃變更二範圍，提升公共服務效能與行政機能集中性。

4.基於原變更三機關用地考量整合馬公市公所更新重建，為求集中公務服務達便民、利民，且考量縣府有限經費，節省興建開支，遂提本變更案予以整併市公所及縣政大樓使用。另配合馬公市全民運動建設需求，回應地方居民對日常運動與休閒空間急迫與需求性大增之情形下，依文澳棒球場現址變更為體育場用地，補足區域體育設施不足之課題，透過運動娛樂強化全民凝聚力與身心機能健康，同時維持公有土地之公共、共益性，提升整體健康福祉與生活品質。

二、變更內容

本計畫共劃分三處變更，變更一變更機關用地為商業區；變更二變更體育場用地為機關用地；變更三變更機關用地、乙種工業區為體育場用地，請詳如下表所示。

表 5-1 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）		
變更一	馬公分局（馬公市文化段第760、761、762、764地號）	機關用地	0.3318	商業區（附）	0.3318	1. 本變更範圍土地均為公有土地，現況為本府警察局使用，迄今已使用 37 年之久，惟既有廳舍老舊窳陋、空間狹窄，不符現代警政業務之使用需求且員警執勤及辦公空間嚴重不足，亟需另地辦理重建。 2. 考量馬公都市計畫已辦理主要計畫與細部計畫拆離作業，故主要計畫變更機關用地為商業區，附帶條件應擬定細部計畫並依據本縣回饋規定配置適當之公共設施用地及回饋內容。 3. 配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新，釋出未有效使用之公有土地以滿足周邊商業發展需求。 4. 三通馬公都市計畫商業區開闢率已達89.29%，因應持續成長之觀光與商業需求，亟需辦理土地使用分區變更，以提升整體發展潛力，強化區位機能與產業能量。	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，並於細部計畫考量周邊開放空間劃設適當之公共設施用地。 2. 機關用地變更為商業區之公共設施用地變更回饋比例依本縣規定為50%，並得以公共設施用地、代金、樓地板面積、可建築土地等回饋。
變更	新店路與	體育	1.8930	機關	1.8930	1. 現有公務行政機關辦	-

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）		
二	新明路間(馬公市南澳段第64-1、65、65-1、66、73、99-1地號)	場用地		用地		公廳舍分散，不利於資源整合與民眾洽公，為強化便民服務並奠定城市發展基礎，有必要以宏觀願景規劃縣政綜合大樓，整合公務機關及利民設施，並引入幼托、社教等多元公共服務功能，提升行政效率與市民生活品質。 2. 現澎湖縣政府及馬公市公所結構向耐久性能不足且鹽化，潛藏安全風險，亟需透過整建或重建方式改善設施條件，提升使用安全性與服務效能。 3. 配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新，改善地區機關使用機能，滿足周邊機關發展需求。	
變更三	文澳棒球場(馬公市案山段第2、東澳段147地號)	機關用地	1.9417	體育場用地	1.9417	1. 機關用地分區使用不符現況文澳棒球場，且配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新和推廣全民運動建設需求，變更未符合土地使用之機關用地，以利本縣民眾運動與休閒場域合法化，提升健康福祉與生活品質。 2. 建構完善運動休閒環境，提振運動風氣，健全縣民身心發展。 3. 變更適法性之土地使用分區，以利後續維護及相關經費允撥，營造安全、舒適之運動場地。	-

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）		
	文澳棒球場（馬公市案山段第2-1、東澳段147-1地號	乙種工業區	0.1210	體育場用地	0.1210	1. 乙種工業區劃設不符合發展與現況使用情形，並配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新和文澳棒球場使用需求規劃，回應地方居民對運動與休閒空間日益增加的需求，提升社區整體健康福祉與生活品質。 2. 建構完善運動休閒周邊環境，以符合體育場用地整體規劃發展使用。 3. 考量體育場用地整體發展規劃，變更乙種工業區土地，俾使符合公共、公益性開發使用，以利後續維護及相關經費允撥，營造安全、舒適之運動場地。	-

註：表內面積應以依核定圖實地分割測量面積為準。

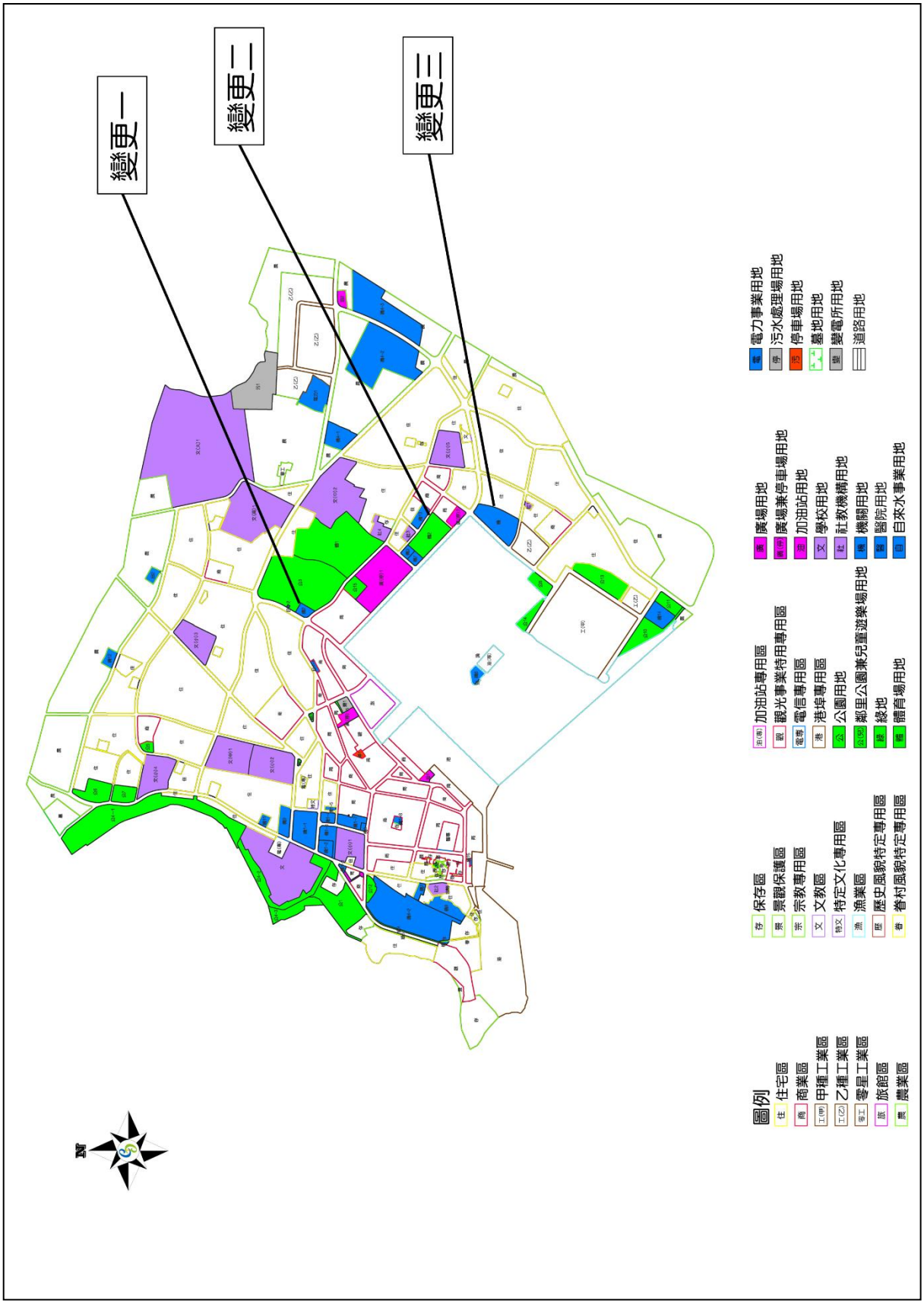

變更一
變更二
變更三
圖例
住 住宅區
商 商業區
工(甲) 甲種工業區
工(乙) 乙種工業區
零工 零星工業區
旅 旅館區
農 農業區
存 保存區
景 景觀保護區
示 宗教專用區
文 文教區
特文 特定文化專用區
漁 漁業區
歷 歷史風貌特定專用區
眷 眷村風貌特定專用區
加油(專) 加油站專用區
觀 觀光事業特用專用區
電信 電信專用區
港 港埠專用區
公 公園用地
公兒 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
綠 綠地
體 體育場用地
廣 廣場用地
廣停 廣場兼停車場用地
加油 加油站用地
文 學校用地
社 社教機構用地
機 機關用地
醫 醫院用地
自 自來水事業用地
電 電力事業用地
污 污水處理場用地
停 停車場用地
墓 墓地用地
變 變電所用地
道路用地
N

圖 5-1 變更位置示意圖



圖 5-2 變更一內容示意圖

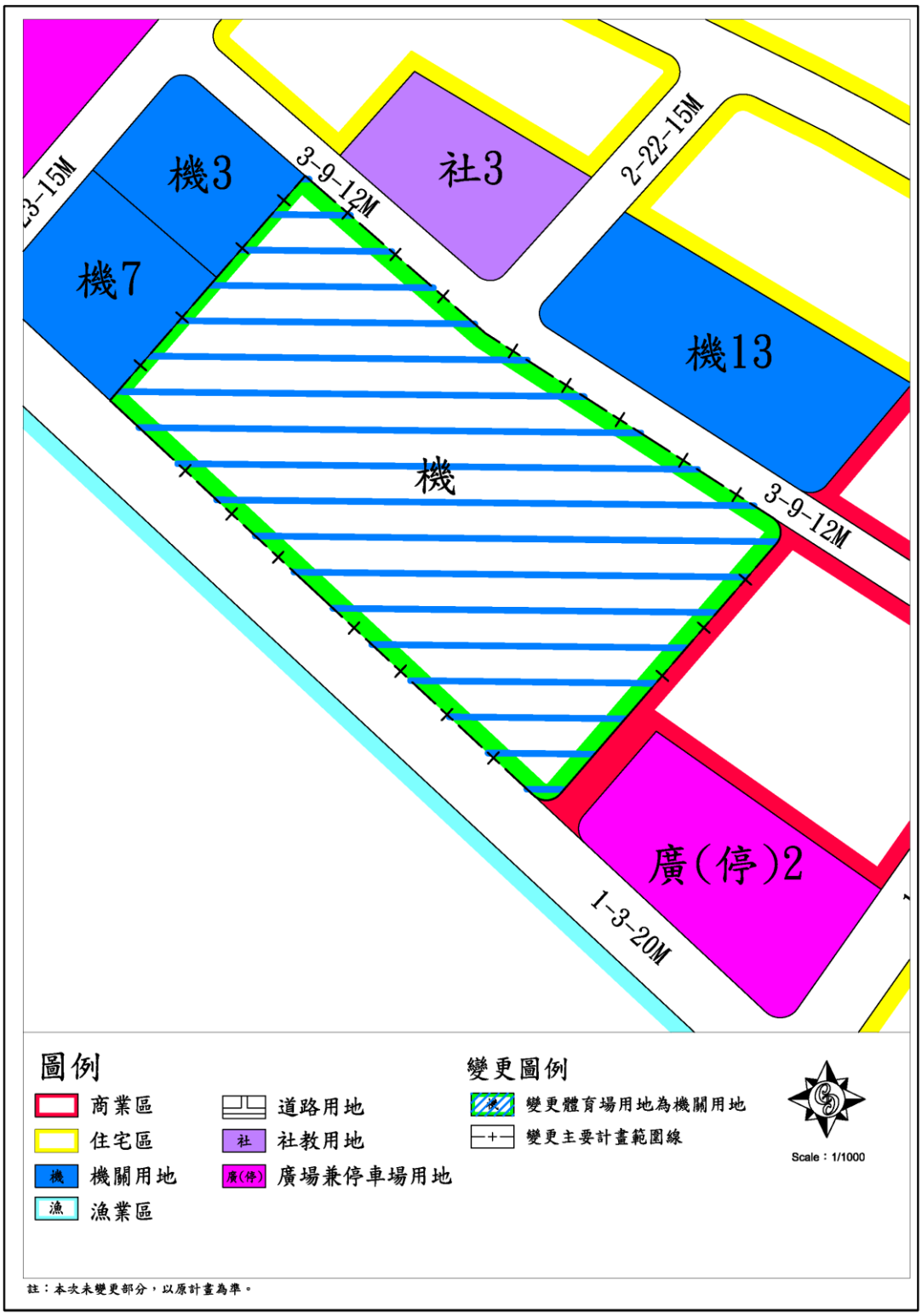


圖 5-3 變更二內容示意圖



圖 5-4 變更三內容示意圖

表 5-2 馬公都市計畫變更前後土地使用面積綜理表

項目		現行計畫面積（公頃）	本案變更增減面積（公頃）		變更後計畫			
			增減	小計	面積（公頃）	佔計畫面積百分比(%)	都市發展用地面積（公頃）	佔都市發展用地百分比(%)
土地使用分區	住宅區	148.5614			148.5614	24.90	148.5614	33.76
	商業區	42.3784	+0.3318	0.3318	42.7102	7.16	42.7102	9.71
	甲種工業區	13.0949			13.0949	2.20	13.0949	2.98
	乙種工業區	15.1529	-0.1210	-0.1210	15.0319	2.52	15.0319	3.42
	零星工業區	0.3687			0.3687	0.06	0.3687	0.08
	旅館區	2.3935			2.3935	0.40	2.3935	0.54
	宗教專用區	0.034			0.034	0.01	0.034	0.01
	歷史風貌特定專用區	0.383			0.383	0.06	0.383	0.09
	電信專用區	0.7175			0.7175	0.12	0.7175	0.16
	觀光事業特定專用區	3.482			3.482	0.58	3.482	0.79
	眷村風貌特定專用區	2.4184			2.4184	0.41	2.4184	0.55
	特定文化專用區	0.2178			0.2178	0.04	0.2178	0.05
	文教區	0.214			0.214	0.04	0.214	0.05
	港埠專用區	20.6689			20.6689	3.46	20.6689	4.70
	加油站專用區	0.75			0.75	0.13	0.75	0.17
	漁業區	74.4297			74.4297	12.48	-	-
	保存區	5.1089			5.1089	0.86	-	-
	景觀保護區	0.1857			0.1857	0.03	-	-
	農業區	76.7288			76.7288	12.86	-	-
	小計	407.2885		0.2108	407.4993	68.31	251.0462	57.05
公共設施用地	機關用地	28.4565	-0.3318 +1.8930 -1.9417	-0.3805	28.076	4.70	28.076	6.37
	學校用地	52.0822			52.0822	8.73	52.0822	11.84
	公園用地	28.8882			28.8882	4.84	28.8882	6.56
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.675			2.675	0.45	2.675	0.61
	體育場用地	8.9024	-1.8930 +1.9417 +0.1210	0.1697	9.0721	1.52	9.0721	2.05

項目		現行計畫面積（公頃）	本案變更增減面積（公頃）		變更後計畫			
			增減	小計	面積（公頃）	佔計畫面積百分比(%)	都市發展用地面積（公頃）	佔都市發展用地百分比(%)
	綠地用地	0.494			0.494	0.08	0.494	0.11
	廣場用地	0.1107			0.1107	0.02	0.1107	0.03
	廣場兼停車場用地	5.0129			5.0129	0.84	5.0129	1.14
	停車場用地	0.0985			0.0985	0.02	0.0985	0.02
	加油站用地	0.5066			0.5066	0.08	0.5066	0.12
	醫院用地	0.9855			0.9855	0.17	0.9855	0.22
	社教機構用地	1.4481			1.4481	0.24	1.4481	0.33
	墓地用地	1.392			1.392	0.23	1.392	0.32
	電力事業用地	1.4954			1.4954	0.25	1.4954	0.34
	變電所用地	0.3062			0.3062	0.05	0.3062	0.07
	自來水事業用地	0.4033			0.4033	0.07	0.4033	0.09
	污水處理場用地	3.6093			3.6093	0.61	3.6093	0.82
	道路用地	52.3661			52.3661	8.78	52.3661	11.90
	小計	189.2329		-0.2108	189.0221	31.69	189.0221	42.94
合計		596.5214		0	596.5214	100.00	440.0683	100.00

註：1.都市發展用地面積不包括漁業區、保存區、景觀保護區及農業區面積。

2.表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。



圖 5-5 變更一主要計畫變更後土地使用計畫示意圖

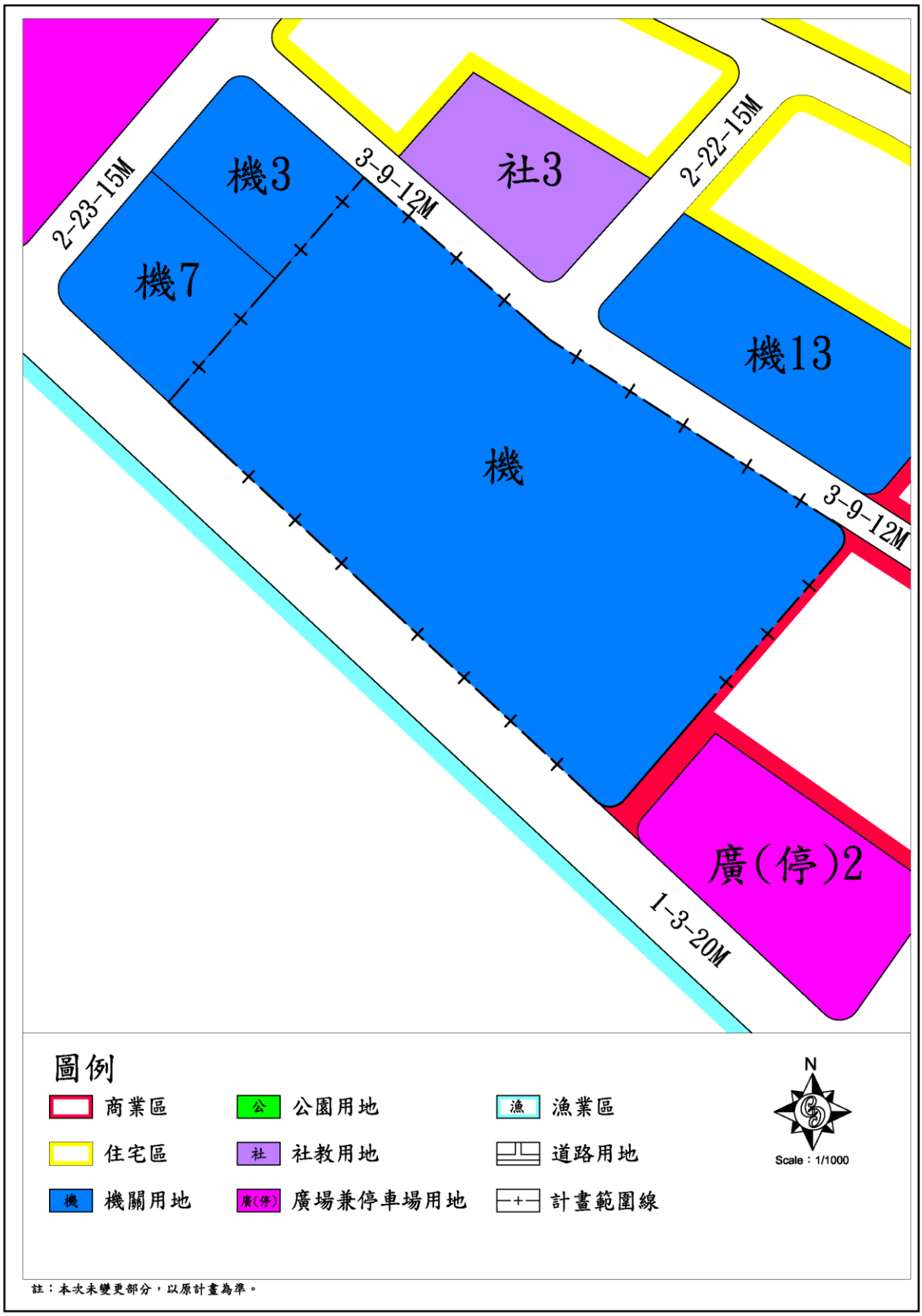


圖 5-6 變更二主要計畫變更後土地使用計畫示意圖



圖 5-7 變更三主要計畫變更後土地使用計畫示意圖

陸、實施進度及經費

本三案變更計畫皆屬公有土地，工程開發經費來源將透過都市更新方式由民間投資、中央經費補助及澎湖縣政府辦理。分別屬於國有財產署與澎湖縣政府，後續由縣政府依據「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理無償撥用，並爭取中央經費補助或編列預算興建，請詳如下表所示。

表 6-1 土地面積及開發經費綜理表

項目	土地權屬	面積（公頃）	土地取得方式	開發方式			開發經費概估（萬元）	主辦單位	經費來源
				都市更新					
				促進民間參與公共建設	政府委託開發（新建、重建）	已開闢			
商業區	國有/縣有	0.3318	權力變換		✓		-	澎湖縣政府	民間投資
機關用地	國有/縣有	1.8930	權力變換/無償撥用	✓	✓		550,000		民間投資、中央經費補助及澎湖縣政府
體育場用地	國有/縣有	2.0627	無償撥用			✓	-		-

註：本表所列開發經費及預定完成期限，得視主辦單位實際辦理狀況酌予調整。

附錄一、簽准個案變更核可文件

附件

檔　　號：
發文方式：　　保存年限：

澎湖縣政府　函

地址：　88043 澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：劉宏盈
電話：06-9274400 分機416
傳真：06-
電子信箱：fa97800@mail.penghu.gov.tw

受文者：如行文單位
發文日期：中華民國114年2月18日
發文字號：府建城字第1140801236號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市計畫變更及都市更新案」經本府認定為配合本縣施政計畫之重大建設，准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：澎湖縣政府建設處
副本：澎湖縣馬公市公所、澎湖縣政府建設處(城鄉發展科)

第1頁　共1頁

建設處 2025/02/04
1140801236

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣政府 函

地址：88043 澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：劉力仁
電話：06-9274400 分機371
傳真：06-9263071
電子信箱：fa01970@mail.penghu.gov.tw

受文者：澎湖縣政府建設處

發文日期：中華民國114年8月5日
發文字號：府財產字第1140710302號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「變更馬公都市計畫(配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新)」案，本府(財政處)經管之南澳段66地號縣有土地原則同意辦理變更，請查照。

訂

說明：依本府114年8月1日府建城字第1140810504號函辦理。

正本：澎湖縣政府建設處
副本：澎湖縣政府財政處 電交 2025/08/05 17:00:08 文換 章

線

建設處
114/08/06　1140852159

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產署南區分署澎湖辦事處 函

地址：880010澎湖縣馬公市新生路177之9號
聯絡方式：傅獻德 06-9270696分機101

受文者：澎湖縣政府

發文日期：中華民國114年8月6日
發文字號：台財產南澎一字第11408027720號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴府辦理「變更馬公都市計畫(配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新)」案涉本署經管國有土地，請同意辦理變更一案，復如說明，請查照。

訂

說明：

一、依據貴府114年8月1日府建城字第1140810504號函辦理。

二、依貴府提供之工作計畫書，本次計畫使用分區變更涉本署經管澎湖縣馬公市案山段2地號國有土地（更新單元三），自機關用地變更為體育場用地，本辦事處原則同意貴府辦理變更。

線

三、另有關澎湖縣馬公市第三漁港周邊都市更新地區(單元一、單元二)土地開發及撥用經費評估一節，請按「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

正本：澎湖縣政府
副本：

電交 2025/08/07 09:30:09 文章

建設處
114/08/07　1140056812

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣政府 函

地址：88043 澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：楊家和
電話：06-9274400 分機473
傳真：06-9268493
電子信箱：fa31300@mail.penghu.gov.tw

受文者：澎湖縣政府建設處

發文日期：中華民國114年8月8日
發文字號：府教體字第1140912547號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「變更馬公都市計畫(配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新)」，原體育用地(南澳段地號：65、65-1、66、73及99-1)變更為機關用地，本府同意辦理，請查照。

訂

說明：依據本府教育處案陳本府114年8月1日建城字第1140810504號函辦理。

線

正本：澎湖縣政府建設處
副本：澎湖縣政府教育處 電子公文交換章 2025/08/08 14:29:54

建設處
114/08/08　1140852298

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣立體育場 函

地址：澎湖縣馬公市中華路238號
承辦人：莊王信
電話：06-9272803 分機202
傳真：06-9275449
電子信箱：ha11570@phs.penghu.gov.tw

受文者：澎湖縣政府建設處

發文日期：中華民國114年8月8日
發文字號：府體字第1140110006號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關辦理「變更馬公都市計畫(配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新)」，本場同意辦理，請查照。

說明：復貴處114年8月1日府建城字第1140810504號函。

訂

正本：澎湖縣政府建設處
副本：

線

場長　葉舜豪　電子公文交換章 2025/08/08 14:29:56

建設處
114/08/08　1140852299

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣林務公園管理所 函

地址：澎湖縣馬公市光華里165號
承辦人：吳冠州
電話：06-9218000 分機310
傳真：06-9210212
電子信箱：hk31370@phaf.penghu.gov.tw

受文者：澎湖縣政府

發文日期：中華民國114年8月11日
發文字號：澎林園字第1140020506號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關鈞府辦理「變更馬公市都市計畫(配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新)」涉及本所轄管馬公市東澳段147-1地號縣有土地，本所原則同意變更，請鑒核。

訂

說明：復鈞府114年8月1日府建城字第1140810504號函。

正本：澎湖縣政府
副本：澎湖縣林務公園管理所

線

所長　歐東昇 電子公文交換章 2025/08/11 14:20:07

建設處
114/08/11　1140057633

檔　　號：
保存年限：

澎湖縣政府 函

地址：88043 澎湖縣馬公市治平路32號
承辦人：鄭偉
電話：06-9278707 分機221
傳真：06-9278048
電子信箱：fa83970@mail.penghu.gov.tw

受文者：澎湖縣政府建設處

發文日期：中華民國114年8月20日
發文字號：府工土字第1141011140號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴處辦理「變更馬公都市計畫(配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新)」案變更本單位轄管土地1案，原則同意辦理，復如說明，請查照。

訂

說明：

一、復114年8月1日府建城字第1140810504號函。

二、依據旨揭計畫工作計畫書圖3-8內容，本單位轄管土地有2，分述如下：

線

(一)馬公市南澳段73地號土地，為本處下水道科轄管，目前已規劃沉設兩處污水人孔，倘後續另有規劃辦理新建建物需求，請通知該科與會協調。

(二)馬公市案山段2-1地號土地，為本處土木科轄管，現況為文澳棒壘球場東南側人行道，後續變更為體育場用地並申請建築時，依據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，應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺，故建議變更後仍應維持現有人行道使用，以利行人通行。

正本：澎湖縣政府建設處
副本：澎湖縣政府工務處(下水道科)、澎湖縣政府工務處(土木科) 電子公文交換章 2025/08/21 08:30:09

建設處
114/08/21　1140852633

正本　發文方式：紙本遞送

檔　號：
保存年限：

建設處

澎湖縣政府警察局　函

地址：澎湖縣馬公市治平路36號
承辦人：警務員 蔡維銘
電話：06-9277215
傳真：06-9273120
電子信箱：stalhsel@phpb.penghu.gov.tw

880
澎湖縣馬公市治平路32號

受文者：澎湖縣政府

發文日期：中華民國114年8月29日
發文字號：澎警後字第1143114552號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關鈞府辦理「變更馬公都市計畫（配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新）」案，本局同意就經管之澎湖縣馬公市文化段760、761、762及764地號等4筆土地辦理變更，請鑒核。

訂

說明：依據鈞府114年8月20日府建城字第1140810639號函辦理。

正本：澎湖縣政府
副本：本局後勤科

線

局長　林溫柔　公假
副局長　張益禎　代行

澎湖縣政府
114/08/29　1140061808