變更馬公都市計畫第 B 區細部計畫(配合澎湖縣政府聯合辦公大樓興建)案

(草案)

澎湖縣政府

中華民國 115 年 4 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B區細部計畫(配合澎湖縣政府聯合辦公大樓興建)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	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	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	縣級	

目錄

壹、緒論 1-1

一、計畫緣起 1-1

二、法令依據 1-1

三、變更位置與範圍 1-2

貳、都市計畫概述 2-1

參、實質發展現況 3-1

一、土地使用發展現況 3-1

二、周邊公共設施用地發展現況 3-3

三、土地權屬 3-5

四、交通運輸系統 3-6

肆、規劃構想 4-1

一、發展願景 4-1

二、規劃原則 4-2

三、空間配置概要 4-8

四、交通影響評估分析 4-11

伍、變更內容 5-1

一、變更理由 5-1

二、變更內容 5-4

三、變更後計畫 5-6

四、變更後土地使用分區管制要點 5-9

陸、事業及財務計畫 6-1

一、實施進度 6-1

二、土地取得 6-1

三、開發經費 6-1

圖目錄

圖 1-1 變更範圍示意圖 1-2
圖 2-1 馬公都市計畫第 B 區細部計畫示意圖 2-6
圖 2-2 馬公都市計畫第 B 區細部計畫都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖 2-22
圖 2-3 馬公都市計畫第 B 區細部計畫火災延燒防止地帶示意圖 2-22
圖 3-1 計畫範圍土地使用現況圖 3-2
圖 3-2 計畫範圍半徑 500 公尺公共設施示意圖 3-4
圖 3-3 變更範圍土地權屬示意圖 3-5
圖 3-4 變更範圍周邊交通運輸系統現況示意圖 3-6
圖 3-5 交通調查路段示意圖 3-7
圖 3-6 交通調查路段道路服務水準示意圖 3-8
圖 4-1 發展願景示意圖 4-1
圖 4-2 整體機關園區配置示意圖 4-8
圖 4-3 整體機關園區建築群配置與功能示意圖 4-10
圖 4-4 各層建築樓地板面積估算 4-10
圖 4-5 交通改善策略示意圖 4-13
圖 5-1 變更內容示意圖 5-5

表目錄

表 2-1 馬公都市計畫第 B 區細部計畫歷次計畫變更彙整表 2-1
表 2-2 馬公都市計畫第 B 區細部計畫現行計畫土地使用面積表 2-3
表 2-3 馬公都市計畫第 B 區細部計畫公共設施用地一覽表 2-4
表 2-4 馬公都市計畫第 B 區細部計畫道路彙整表 2-7
表 3-1 計畫範圍周邊 500 公尺範圍公共設施開闢情形彙整表 3-3
表 3-2 變更範圍土地清冊綜理表 3-5
表 3-3 計畫範圍周邊交通調查與道路服務水準分析綜整表 3-8
表 4-1 澎湖縣政府機關人員數統計表 4-2
表 4-2 澎湖縣政府機關人員辦公室面積需求表 4-3
表 4-3 一般性共通空間配置及計算原則一覽表 4-4
表 4-4 特殊性空間面積需求表 4-5
表 4-5 澎湖縣聯合辦公大樓需求總面積彙整表 4-6
表 4-6 馬公市公所辦公空間需求彙整表 4-7
表 4-7 目標年計畫範圍未開發及開發後道路平日尖峰時段服務水準分析表 ...4-11
表 4-8 停車空間分析綜理表 4-12
表 5-1 變更內容明細表 5-4
表 5-2 土地使用分區管制要點修訂條文對照表 5-5
表 5-3 馬公都市計畫第 B 區變更前後土地使用面積綜理表 5-6
表 5-4 馬公都市計畫第 B 區細部計畫變更前後公共設施用地一覽表 5-7
表 6-1 土地面積及開發經費綜理表 6-1

壹、緒論

一、計畫緣起

澎湖縣政府現有辦公廳舍落成於民國 24 年(昭和 10 年),承載在地近百年行政發展脈絡。然經民國 110 年由臺北市結構工程工業技師公會鑑定顯示，該廳舍因屋齡老舊，現況存在樑柱裂縫、混凝土剝落及滲漏等顯著劣化現象，且材料檢測發現其混凝土氯離子含量過高、強度低於法定標準，判定屬危險老舊建築，具備高度之安全隱憂。惟該建物已公告為歷史建築，受制於《文化資產保存法》之規範，難以透過原址重建或大規模改建、增建來滿足現代化行政機能，致使行政服務品質提升與文化資產安全維護之間產生實務困境。

為強化便民服務及維護縣府辦公及洽公環境，本府目前正在辦理「澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫」，新行政大樓將作為澎湖縣門面之新地標，透過整合機關用地土地分區，並結合馬公市公所、財政部南區國稅局澎湖分局、農漁局等周邊機關設施,產生強大的行政群聚效應，落實「一站式服務」以縮短民眾洽公往返時間。考量未來縣府各局處進駐之龐大空間需求，以及附屬設施與停車空間之留設，現行土地使用分區管制要點所賦予之容積率與建蔽率並無法滿足聯合辦公大樓之量體所需。且考量若保留基地內細部計畫劃設之道路用地，將切割基地完整性，為落實土地之有效利用並符合實際行政機能需求，爰辦理本次細部計畫變更，適度調高基地之容積率與建蔽率及變更土地使用分區，以利後續建築設計並作為工程推動之法源依據。

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

變更範圍位於永福街東南側，涵蓋馬公市公所接東北方新明路，西南方臨新店路，東南方臨永壽街，詳如下圖 1-1 所示。



圖 1-1 變更範圍示意圖

貳、都市計畫概述

「變更馬公都市計畫第B區細部計畫(配合主細分離專案通盤檢討)案」於民國108年2月公告發布實施，後歷經4次個案變更，第B區細部計畫歷次計畫變更詳如下表。

表2-1馬公都市計畫第B區細部計畫歷次計畫變更彙整表

發佈實施日期	計畫名稱	計畫摘要
109年1月23日	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)	為利新建整補場與既有整補場之建築合法化作業，變更堤防用地(堤B-2、堤B-3)為一般漁業區。
109年2月27日	變更馬公都市計畫第B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	為規範燒烤類飲食業所造成之空氣污染排放，訂定新土地使用分區管制規定燒烤類飲食業之燒烤、烹飪區應全面設置於領有使用執照之建物室內空間，且不得於有頂蓋之戶外空間經營。
111年6月23日	變更馬公都市計畫第B區細部計畫(部分公園用地及道路用地為體育場用地、部分廣場用地、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	依據主要計畫變更內容之指導並配合全民運動館主園區建設需求，變更公園用地(公9)及部分道路用地為體育場用地(體2)；另為滿足未來全民運動館之停車需求，變更廣場用地(廣2)及加油站用地(油3)為廣場兼停車場用地(廣停2)。
111年8月19日	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）」案	為配合金龍頭灣區開發規劃，將部分港埠用地(港B-1)變更為港埠用地(港B-4)、部分港埠用地(港 B-2)變更為港埠用地(港B-1、港B-4)，以及變更道路用地為港埠用地(港B-1、港B-4)，並配合調整土地使用分區管制要點及都市設計基準等相關規定調整。

資料來源：澎湖縣政府，本計畫彙整

一、計畫面積、年期及人口

(一)計畫面積：148.88 公頃。

(二)計畫年期：110 年

(三)計畫人口與密度：2,700 人，居住淨密度為每公頃 246 人。

二、土地使用計畫

現行計畫共劃設住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、旅館區、宗教專用區等合計 12 種土地使用分區，面積合計 98.9244 公頃，佔計畫面積 65.10%，有關現行計畫土地使用面積請詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

三、公共設施計畫

現行計畫劃設機關用地、公園用地、體育場用地、綠地用地等合計 15 種公共設施用地，面積合計 51.9522 公頃，佔計畫面積 34.90%，公共設施用地面積請詳表 2-3。

表 2-2 馬公都市計畫第 B 區細部計畫現行計畫土地使用面積表

項目		面積 (公頃)	百分比(1) （%）	百分比(2) （%）
土地使用分區	住宅區	1.0999	0.74	1.25
	商業區	10.2188	6.86	11.57
	甲種工業區	13.0949	8.80	14.82
	乙種工業區	1.6302	1.10	1.85
	旅館區	2.3935	1.61	2.71
	宗教專用區	0.0263	0.02	0.03
	一般漁業區	4.5503	3.06	5.15
	休閒漁業區	2.0126	1.35	2.28
	漁業區	0.6086	0.41	0.69
	加油站專用區	0.75	0.50	0.85
	水域	60.1866	40.43	-
	農業區	0.3527	0.24	-
	小計	96.9244	65.10	41.19
公共設施用地	機關用地	3.1824	2.14	3.66
	公園用地	2.8016	1.88	3.17
	體育場用地	2.0622	1.39	2.14
	綠地用地	0.2063	0.14	0.37
	零售市場用地	0.1788	0.12	0.20
	批發市場用地	1.8044	1.21	2.04
	廣場兼停車場用地	5.703	3.83	6.46
	停車場用地	0.8143	0.55	0.92
	加油站用地	0.2016	0.14	0.23
	港埠用地	14.7254	9.89	16.67
	社教機構用地	0.2331	0.16	0.26
	自來水事業用地	0.0932	0.06	0.11
	人行廣場用地	0.3865	0.26	0.44
	堤防用地	2.3896	1.61	2.71
	道路用地	17.1698	11.53	19.44
	小計	51.9522	34.90	58.81
計畫面積		148.8766	100.00	-
都市發展用地面積		88.3373	-	100.00

註：1.都市發展用地面積不包括農業區及水域面積。

2.表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。

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。

表 2-3 馬公都市計畫第 B 區細部計畫公共設施用地一覽表

類別	編號	計畫層級		面積	位置或說明
		主計	細計		
機關用地	機 3	V		0.2015	供地方政府機關廳舍使用
	機 6	V		0.3347	供海巡機關使用
	機 7	V		0.2379	供地方政府機關廳舍使用
	機 13	V		0.4776	供中央及地方政府機關廳舍使用
	機 15	V		0.0375	供警政機關使用
	機 17	V		1.8932	供地方政府機關廳舍使用
	小計			3.1824	
公園用地	公 8	V		0.6157	海濱公園
	公 10	V		0.8231	海濱公園
	公 14	V		0.5933	機 6 南側
	公 15	V		0.6198	廣(停)1 北側
	公 B-1		V	0.1497	油 3 南側
	小計			2.8016	
體育場用地	體 2	V		2.0622	文澳棒球場
綠地用地	綠 B-1		V	0.0444	廣(停)B-2 東側
	綠 B-2		V	0.0245	機 6 南側
	綠 B-4		V	0.1374	乙種工業區旁綠地
	小計			0.2063	
市場用地	市 B-1		V	1.8044	第三漁港旁
批發市場用地	批市 B-1		V	1.8044	第三漁港旁
廣場兼停車場用地	廣(停)1	V		4.1601	公 15 東側
	廣(停)2	V		0.4177	
	廣(停)B-1		V	0.1232	水 1-1 南側
	廣(停)B-2		V	0.0863	水 1-1 東側
	廣(停)B-3		V	0.1647	公 15 西側
	廣(停)B-4		V	0.3823	廣(停)1 南側
	廣(停)B-5		V	0.3687	廣(停)1 南側
	小計			5.7030	
停車場用地	停 B-1		V	0.8143	漁業區旁
加油站用地	油 1	V		0.2016	港 B-3 西側
	小計			0.2016	
港埠用地	港 B-1		V	2.0619	金龍頭地區
	港 B-2		V	1.9732	金龍頭地區

類別	編號	計畫層級		面積	位置或說明
		主計	細計		
	港 B-3		V	10.1203	油 1 南側
	小計			14.1554	
社教機構用地	社 3	V		0.2331	公 9 北側
自來水事業用地	水 1-1	V		0.0932	人廣 B-2 北側
人行廣場用地	人廣 B-1		V	0.1202	商 B-3 內
	人廣 B-2		V	0.0818	商 B-3 內
	人廣 B-3		V	0.1845	鄰里商業區內
	小計			0.3865	
堤防用地	堤 B-1		V	0.1398	水域周邊
	堤 B-2		V	0.7272	水域周邊
	堤 B-3		V	0.7340	水域周邊
	堤 B-4		V	0.5048	水域周邊
	堤 B-5		V	0.0572	水域周邊
	堤 B-6		V	0.2266	水域周邊
	小計			2.3896	
道路用地	主計	V		9.7020	
	細計		V	8.0378	
	小計			17.7398	

註：表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。

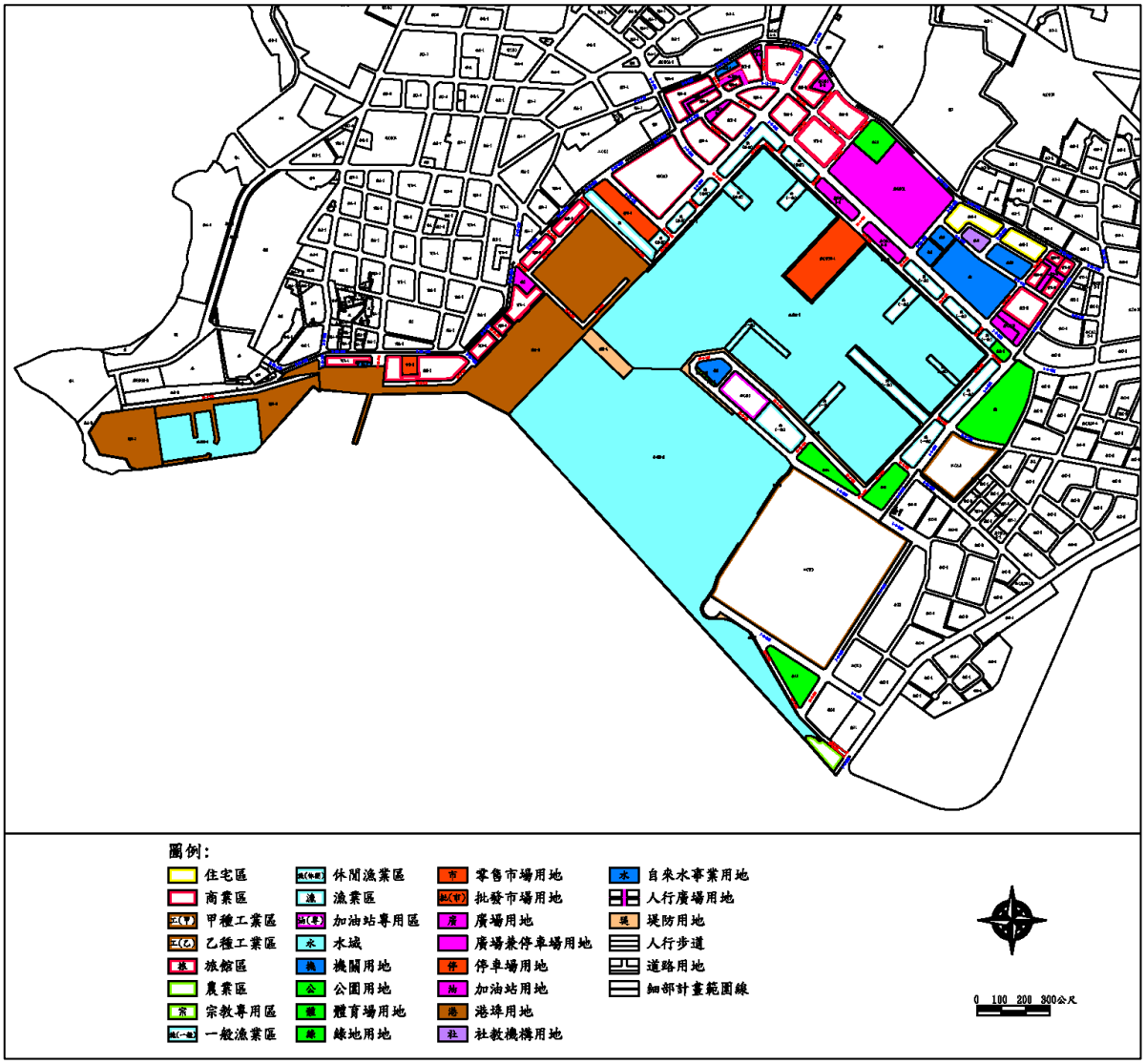


圖 2-1 馬公都市計畫第 B 區細部計畫示意圖

四、道路系統計畫

現行交通系統計畫如下說明。

(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 2-16-15M、2-21-15M 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 2-4 馬公都市計畫第 B 區細部計畫道路彙整表

編號	計畫層級		寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點	備註
	主計	細計				
1-1	V		20	574	2-17-15M 道路至 2-21-15M 道路	主要聯外道路
1-3	V		20	863	1-1-20M 道路至 1-6-20M 道路	
1-4	V		20	48	B3-7-10M 道路至計畫區南端	
1-5	V		20	234	4-1-11M 道路至 1-1-20M 道路	
1-6	V		20	1,187	2-21-15M 道路至 1-8-20M 道路	
1-7	V		20	252	1-6-20M 道路至 B1-10-15M 道路	區內道路
1-8	V		20	347	1-6-20M 道路至水域	
2-5	V		15	34	2-25-15M 道路至港埠用地	
2-11	V		15	67	2-11-15M 道路至 2-16-15M 道路	
2-16	V		15	826	4-4-11M 道路至 1-1-20M 道路	次要聯外道路
2-17	V		15	182	2-16-15M 道路至 1-1-20M 道路	區內道路
2-19	V		15	268	4-1-11M 道路至 1-1-20M 道路	
2-21	V		15	862	1-1-20M 道路至 1-6-20M 道路	次要聯外道路
2-22	V		12	222	1-3-20M 道路至 2-21-15M 道路	區內道路
2-23	V		15	182	1-3-20M 道路至 2-21-15M 道路	
2-25	V		15	500	港埠用地至計畫區西端	
3-6	V		12	143	1-6-20M 道路至計畫區東端	
3-9	V		12	346	2-23-15M 道路至 1-6-20M 道路	

編號	計畫層級		寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點	備註
	主計	細計				
4-1	V		11	142	1-5-20M 道路至 2-19-15M 道路	區內道路
4-4	V		11	153	2-25-15M 道路至 2-11-15M 道路	
B1-1		V	30	38	1-3-20M 道路至 B2-3-1'M 道路	
B1-2		V	20	41	1-1-20M 道路至漁業區	
B1-3		V	20	114	1-8-20M 道路至計畫區南端	
B1-4		V	15	43	2-16-15M 道路至第一漁港	
B1-5		V	15	170	2-19-15M 道路至 1-1-2CM 道路	
B1-6		V	15	38	1-3-20M 道路至第三漁港	
B1-7		V	15	39	1-3-20M 道路至第三漁港	
B1-8		V	15	56	B2-4-11M 道路至 1-6-20M 道路	
B1-9		V	15	909	B2-4-11M 道路至 1-7-20M 道路	
B1-10		V	15	70	B1-9-15M 道路至 B1-9'-5M 道路	
B1-11		V	33	34	2-25-15M 道路至客運碼頭	
B1-12		V	15	41	1-1-20M 道路至 B2-3-11M	
B1-13		V	15	42	4-4-11M 道路至港埠用地	
B2-1		V	12	206	1-1-20M 道路至 B3-5-10M 道路	
B2-2		V	12	478	金龍頭地區	
B2-3		V	11	1,215	第一漁港至 1-6-20M 道路	
B2-4		V	11	492	B2-3-11M 道路至 1-7-20M 道路	
B2-5		V	11	244	2-25-15M 道路至客運碼頭	
B2-6		V	11	248	2-16-15M 道路至客運碼頭	
B2-7		V	11	389	2-16-15M 道路至港埠用地	
B2-8		V	11	226	B2-7-11M 道路至 B2-6-11M 道路	
B2-9		V	12	42	1-6-20M 道路至 B2-4-11M 道路	
B3-1		V	10	40	1-1-20M 道路至 B2-3-11M 道路	
B3-2		V	10	113	2-16-15M 道路至 1-1-20M 道路	
B3-3		V	10	106	2-19-15M 道路至 2-16-15M 道路	
B3-4		V	10	221	2-21-15M 道路至 B2-3-11M 道路	
B3-5		V	10	225	2-21-15M 道路至 B2-3-11M 道路	
B3-6		V	10	291	2-21-15M 道路至 B2-3-11M 道路	
B3-7		V	10	344	1-8-20M 道路至 1-4-20M 道路	
未編號		V	8			
未編號		V	4			

註：表內面積長度應以實際釘樁測量為準。

五、土地使用分區管制要點內容

(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 B-1」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

2.住宅區建築基地鄰接寬度 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)商業區建蔽率、容積率如下規定：

1.「商 B-1」商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 400%。

2.「商 B-2」商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。

3.「商 B-3」商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 540%。

4.「商 B-4」商業區之建蔽率不得超過 80%，四樓以上不得超過 50%，容積率不得超過 540%。

5.「商 B-5」商業區之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 540%。

(四)甲種工業區、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。甲種工業區專供船舶修造使用。

(五)旅館區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 350%。

(六)「宗(專)2」宗教專用區建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 30%；新建寺廟使用除供宗教活動、供奉、祭祀及所必須之服務設備(公廁、茶水間、儲藏室等)使用外，不得提供香客及一般住宿使用。

(七)一般漁業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%；以供漁港卸貨、加油、補給、維修運作及相關設施之使用為主。並得供製冰、冷凍、農漁產品加工及展售、機械修理、漁業五金、電氣、油漆及機油等之零售及經主管機關核准之與農漁業有關之零售使用項目為限。

(八)休閒漁業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 120%；以供觀光漁業活動有關之餐飲、海產、食品、一般休閒性之店舖、

觀光漁市之使用為主及經漁業主管機關核准之與促進觀光休閒活動有關之使用項目為限。

(九)漁業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，以供觀光漁業活動有關之餐飲、海產、食品、一般休閒性店舖、觀光漁市、製冰、冷凍、漁產品加工等使用為主及經漁業主管機關核准之與促進觀光休閒活動有關之行業或設施為限。

(十)加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

(十一)「水域 B-3」水域得作為船舶停泊與棧橋設施使用，水域之管理維護得由港區主管機關依商港法令牌理，海面仍以維持水域為原則。

(十二)機關、自來水事業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%。

(十三)體育場用地之管制內容如下：

1.建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

2.體育場用地申請建築時,應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有效圖圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，且退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。惟如有特殊情形者，得由本縣都市計畫委員會審決確定。

(十四)批發市場及零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

(十五)「停 B-1」停車場用地如依「促進民間參與公共建設法」相關規定供民間參與公共建設，其附屬事業之容許使用項目除依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定外，另可容許「批發業」、「觀光及旅遊服務業」、「娛樂及健身服務業」、「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」、「修理服務業」、「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。且其附屬事業使用樓地板面積不受「都市計畫公共設施多目標使用辦法」限制。

(十六)「廣(停)1」廣場兼停車場用地定位為縣民廣場，做為觀光遊憩及常民生活場域；容許觀光遊憩及其相關附屬設施使用，包括行政

辦公及管理服務設施、主題性特色建築、展售及餐飲設施等。其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。

「廣(停)B-3」用地得作為停車場及其管理單位辦公場所、行政及管理服務設施等使用。其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。

(十七)加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

(十八)港埠用地之規定如下：

1.「港 B-1」、「港 B-2」港埠用地

(1)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；港埠用地內申請建築基地應為已登錄地籍之土地;仍未登錄地籍之土地（如棧橋、潮間帶...等範圍），不得列入建築基地，後續如依照相關法規辦理填築及登錄地土地作業後，始可申請建築使用。

2.「港 B-1」港埠用地得做下列使用

(1)商港服務旅客、港埠觀光之相關設施：

A.觀光及旅遊服務業(J9)、會議及展覽服務業(JB)、租賃業(JE)、藝文業(J6)、社教設施（圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館）、旅行業(J902)、文康設施（音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院）、旅館業(J901)等。

B.旅館業(J901)經營場所附設之綜合零售業(F3)、百貨超市及餐飲業(F5)。

C.陸上運輸服務業(G1、G2)、水上運輸服務業(G3、G4)、其他運輸輔助業(G7)。

(2)經港埠主管機關依商港法令同意作為便利船舶出入、停泊、貨物裝卸、倉儲、港埠觀光之水面、陸上、海底等必要性公用服務設施或其他主管機關同意之公共設施使用。

(3)得依文化資產保存法等相關法規及修復及再利用計畫辦理。

3.「港 B-2」港埠用地得做下列使用

(1)主要使用

A.陸上運輸服務業(G1、G2)、水上運輸服務業(G3、G4)、其他運輸輔助業(G7)。

B.經港埠主管機關依商港法令同意作為便利船舶出入、停泊、貨物裝卸、倉儲、港埠觀光之水面、陸上、海底等必要性公用服務設施或其他主管機關同意之公共設施使用。

(2)附屬設施：附屬設施之使用樓地板面積總合不得超過建築總樓地板面積之 40%。

A.觀光及旅遊服務業(J9)、會議及展覽服務業(JB)、租賃業(JE)、藝文業(J6)、社教設施（圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館）、旅行業(J902)、文康設施（音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院）、旅館業(J901)等。

B.港埠旅運中心內經由整體設計及管理之建築樓層得作為綜合零售業(F3)、百貨超市、餐飲業(F5)、銀行業(H101)及保險業(H501)。

4.「港 B-3」港埠用地建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 200%，其使用需經港埠主管機關核准。其有關建築行為應經都市設計審議委員會許可始得申請建築。

5.「港 B-4」港埠用地應留設至少 8 公尺寬作為道路延伸供公眾通行使用。

(十九)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.各土地使用分區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。

(二十)本計畫區內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。

(二十一)本計畫區依「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。

(二十二)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。

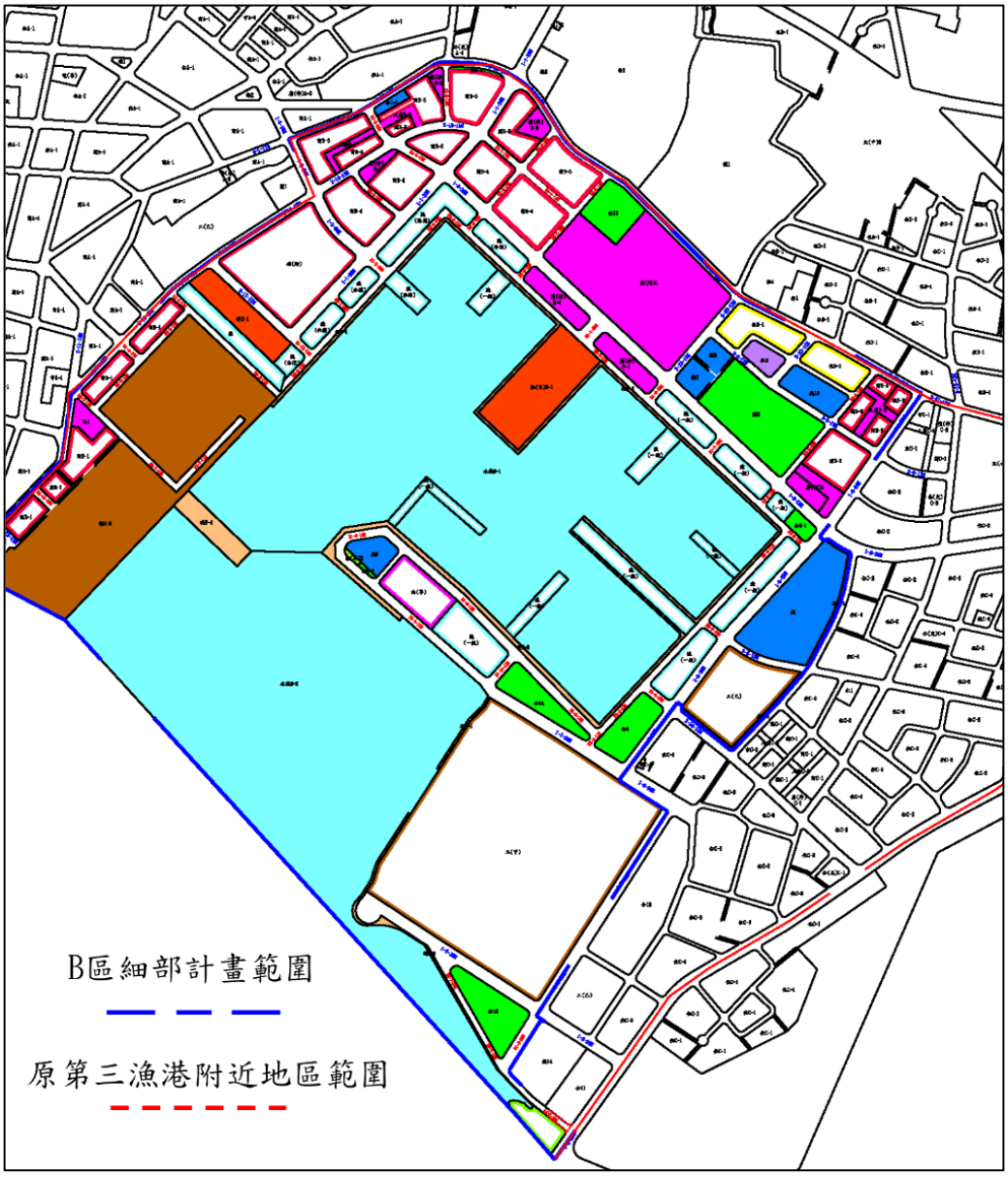
(二十三)本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

六、都市設計準則

(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。

(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）



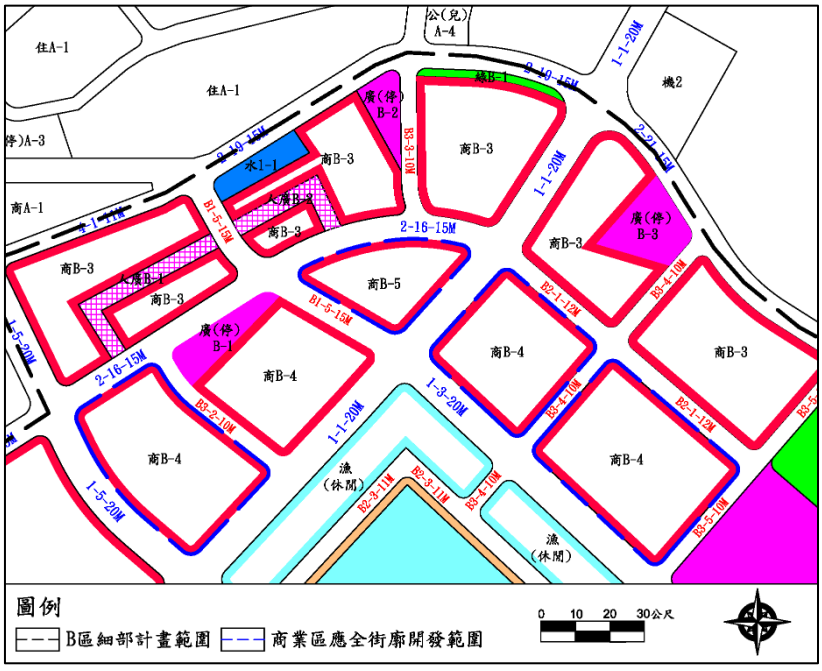
2.馬公商港地區（附圖）



3.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、提供舒適之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)本區內旅館區、休閒漁業區及部分「商 B-4」、「商 B-5」商業區街廓土地應全街廓開發(商業區應全街廓開發範圍如附圖)。



(3)本區之建築基地應依下列規定退縮建築：

A.面臨 11 公尺鄰港道路之建築基地(含公共設施用地)應自道路境界線至少留設 4 公尺寬之退縮建築開放空間；其他各土地使用分區之建築基地應自道路境界線退縮留設開放空間之最小寬度如下：

土地使用分區	面臨道路寬廣	退縮建築開放空間之最小留設寬度
商 B-3	15 公尺(含)以上	3 公尺
	15 公尺以下計畫道路(不含人行廣場用地)	2 公尺
商 B-4 及商 B-5	15 公尺(含)以上	3 公尺
	15 公尺以下計畫	2 公尺
旅館區	不限	3 公尺
休閒漁業區及一般漁業區	不含 11 公尺鄰港道路	3 公尺

B.建築基地面臨多條道路者，各面皆須留設退縮建築開放空間。

C.退縮建築開放空間內不得設置圍牆，應設置無遮簷人行空間供公共使用；寬度 4 公尺(含)以上之退縮建築開放空間內並應植栽綠化。

D.退縮建築開放空間應與相鄰之道路人行道併同設計，且應維持與相鄰建築基地鋪面之連續性，並不得有高低差。

E.退縮建築開放空間不得開挖地下室，惟其留設寬度大於本準則規定之最小留設寬度部分，不在此限。

F.退縮建築開放空間得計入法定空地。

(4)本區之建築物應依下列規定留設 3.5 公尺寬之連續騎樓：

A.位於「商 B-2」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。

B.位於「商 B-3」商業區面臨計畫道路(不含五號道路)及人行廣場用地之建築基地者，應於面臨計畫道路及人行廣場用地側留設。

C.位於「商 B-4」及「商 B-5」商業區面臨計畫道路及休閒漁業區面臨 11 公尺鄰港道路之建築基地者，應於面臨計畫道路側留設。

D.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。

E.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。

(5)於「商 B-4」及「商 B-5」商業區及旅館區不同街廓之建築物間，得依下列規定設置具有頂蓋之空中廊道相連通：

A.空中廊道應設置於 2 樓以上，且底部淨高不得低於 6 公尺。

B.空中廊道之寬度不得超過 8 公尺，且開放供公眾通行使用之淨寬不得小於 3 公尺；其作為人行通道使用部分得不計入建築容積，其餘應計入建築容積部分，應納入空中廊道連通二側建築物所在之建築基地計算，且其個別納入比例應由各該建築基地之土地所有權人協議訂定，並於申請都市設計審議時表明之。

(6)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。

(7)本計畫區之建築物高度限制規定如下：

A.位於休閒漁業區之建築物高度不得超過二層樓；斜屋頂屋脊高度不得超過 12 公尺。

B.位於一般漁業區之建築物高度不得超過三層樓；斜屋頂屋脊高度不得超過 12 公尺。

(8)本區之建築造型、材質、及色彩規定如下：

A.位於休閒漁業區及一般漁業區之建築物需設置斜屋頂，其斜屋頂之投影面積比例應佔建築投影面積百分之五十以上，屋頂斜率應大於三分之一。

B.位於休閒漁業區之建築物二樓應於面向漁港側留設 6 公尺寬之戶外露台以供戶外餐飲及觀景活動使用。

C.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。

D.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。

(9)位於「商 B-4」及「商 B-5」商業區、面臨 11 公尺鄰港道路之休閒漁業區及一般漁業區建築基地，其廣告招牌及街道傢俱，應配合建築整體設計。

(10)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：

A.變更退縮建築開放空間，變更後仍符合本區準則第 3 點之規定，且未涉及與相鄰建築基地鋪面之連續性。

B.變更騎樓之高度，且未涉及與相鄰建築基地鋪面之連續性。

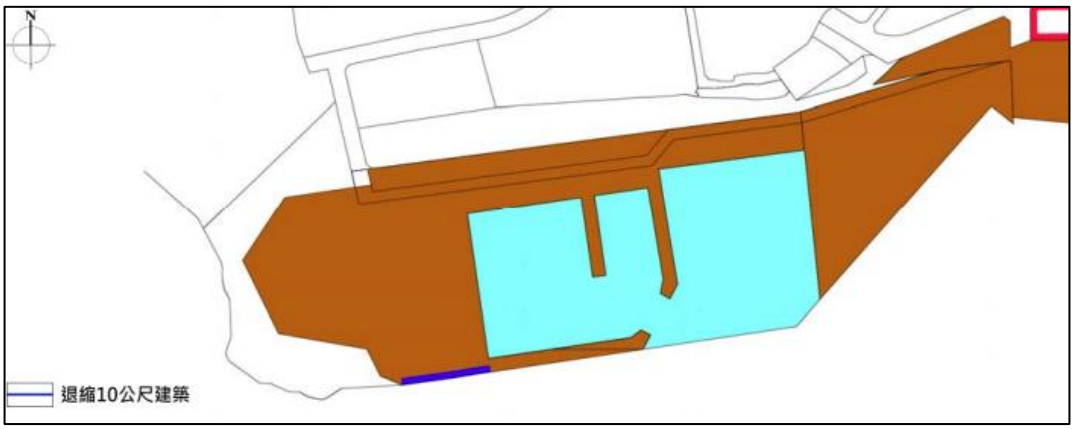
C.變更建築物高度，變更後仍符合本區準則第 7 點之規定。

(11)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。

4.馬公商港地區之都市設計以配合馬公港整體觀光規劃，保存軍事史蹟風貌並建立澎湖整體水岸遊憩景觀為目標，打造本計畫區成為澎湖國際觀光水岸景點，相關都市設計規定如下：

(1)本基準除下列規定外，另依「馬公商港臨海街區都市設計準則」規定辦理。

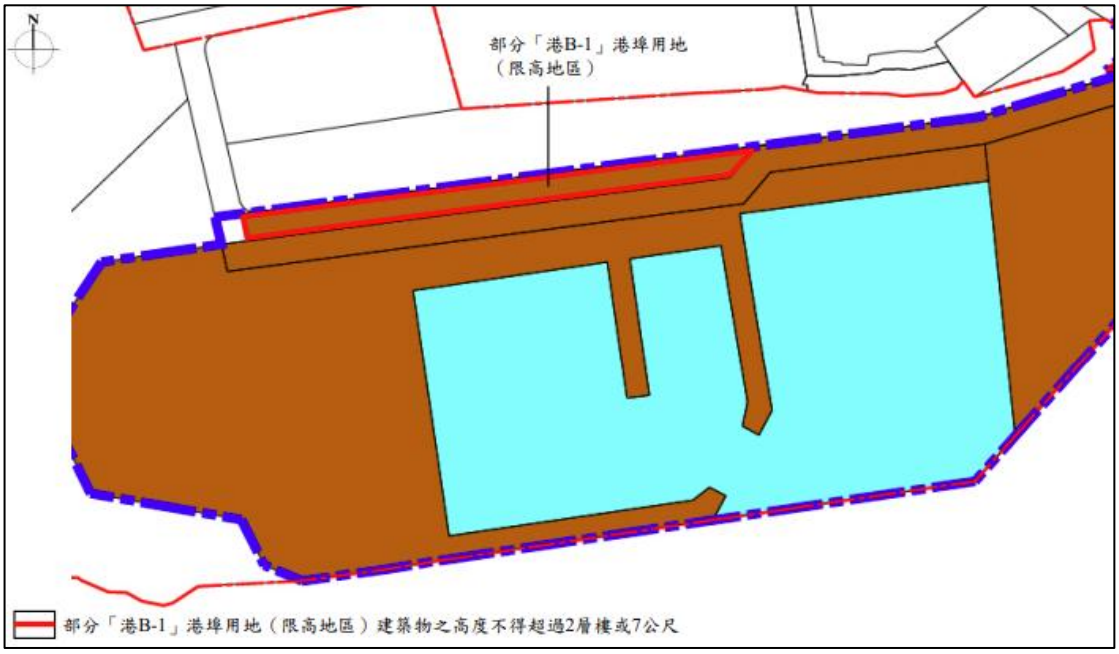
(2)「港 B-1」、「港 B-2」港埠用地臨水岸之建築基地，除旅客通行棧道、岸電設施、船舶靠泊出入輔助設施、安全及景觀維護等設施之外，建築物臨海岸線需退縮 10 米建築，臨水岸應保持淨空，以利消防搶救及人員疏散（詳如附圖所示）。



(3)「港 B-1」、「港 B-2」港埠用地之開發，應考量西側公園用地之地形與地貌，不得任意破壞既有擋土及邊坡防護設施，並配合建築動線整體規劃通往宗南亭之地面階梯或人行道。

(4)「港 B-1」、「港 B-2」港埠用地內應自行規劃、設置汙水處理設施處理各種使用活動所產生之廢水，未經處理廢水不得直接排放。

(5)「港 B-1」港埠用地之建築物高度，應考量周邊地區之地形與地貌，並與周邊環境整體規劃設計，需製作建築物視覺模擬提供審議；部分「港 B-1」港埠用地（限高地區）建築物之高度不得超過 2 層樓或 7 公尺（詳如附圖所示），「港 B-2」港埠用地內建築物之高度不得超過 4 層樓或 14 公尺。



(6)「港 B-1」、「港 B-2」、「港 B-4」港埠用地以供公眾使用為原則，「港 B-4」港埠用地應留設至少 8 公尺寬作為道路延伸供公眾通行使用，如有管制之必要時應與縣府交通相關單位協商公告管制事宜。另有關港埠用地未來建築開發應提出交通衝擊評估與停車空間檢討及改善，並納入開發計畫。

(7)植栽計畫公園及綠地邊界選用之植栽品種宜採用澎湖原生種且適合海岸生長環境之植栽為主，並以具防風特性為佳，其他開放空間仍以適合海岸環境之品植為主。

(8)建築物附設設施—招牌廣告為維持海岸之風貌整體性，避免景觀雜亂，計畫區內商業活動招牌及廣告物設置形式，未經審查同意不得任意設置。

(9)因基地條件無法達到本基準規定或具有特殊創意及整體規劃設計方案，經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受本基準一部或全部規定之限制。

5.本準則未規定事項，適用其他法令之規定。

七、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，各場所設施分述如下。

1.救災指揮中心

災時應以馬公市公所為最高救災指揮中心，配合周邊警察局進行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。

2.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。

3.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，指定計畫區內之南海遊客中心、港務大樓、澎湖海洋地質公園中心為中長期收容場所。

(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。

1.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。

2.救災輸送道路

指定 6 公尺以上之計畫道路為救災輸送道路，其主要機能為便利車輛運輸物資至各重要防災據點，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。

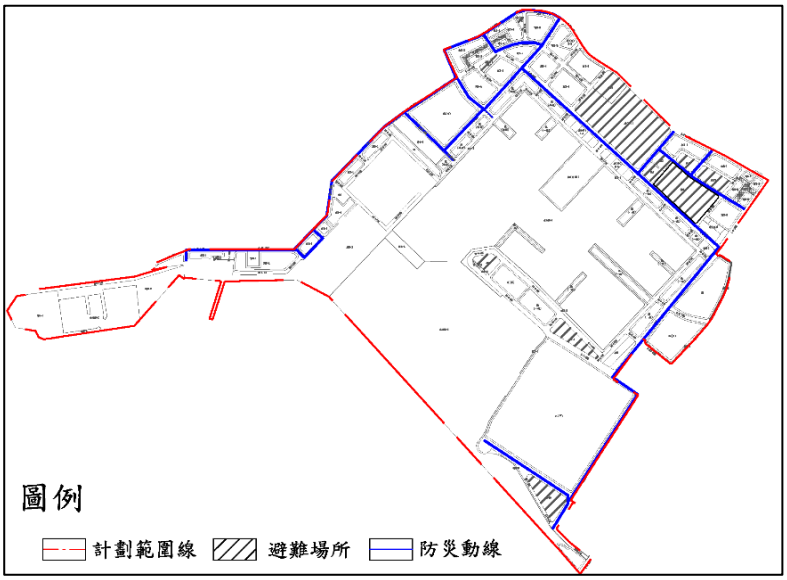


圖 2-2 馬公都市計畫第 B 區細部計畫都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖

3.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地帶。

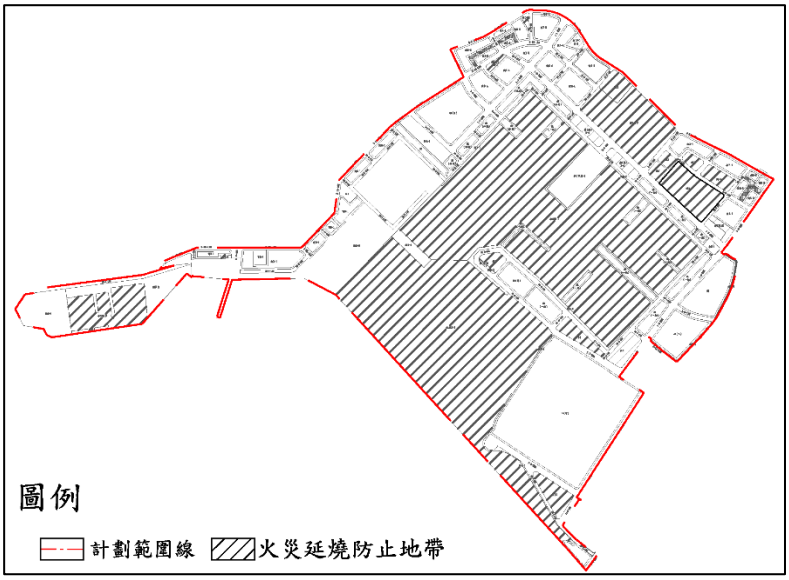


圖 2-3 馬公都市計畫第 B 區細部計畫火災延燒防止地帶示意圖

參、實質發展現況

一、土地使用發展現況

計畫範圍現況為為公園設施、綠地及馬公市公所，鄰近馬公市戶政事務所及澎湖縣政府農漁局等機關設施。





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



⑧馬公市公所



⑨馬公市戶政事務所



⑩澎湖縣政府農漁局



⑪財政部南區國稅局澎湖分局

圖 3-1 計畫範圍土地使用現況圖

二、周邊公共設施用地發展現況

以計畫範圍半徑 500 公尺為基準檢視周邊公共設施的開闢情形，範圍涉及馬公都市計畫第C區細部計畫及馬公都市計畫第D區細部計畫。經檢視，公 B-1、綠 B-4、機共 3 處公共設施尚未開闢，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 3-1 及圖 3-2 所示。

表 3-1 計畫範圍周邊 500 公尺範圍公共設施開闢情形彙整表

細部計畫區	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
B區細部計畫	公園用地	公 8	0.6157	0.6157	100	公園
		公 15	0.6298	0.6298	100	公園
		公 B-1	0.1497	0	0	綠地
	綠地用地	綠 B-4	0.1374	0	0	-
	體育場用地	體 2	2.0622	2.0622	100	文澳棒球場
	機關用地	機 3	0.2015	0.2015	100	馬公市公所
		機 7	0.2379	0.2379	100	財政部南區國稅局澎湖分局
		機 13	0.4776	0.4776	100	法務部調查局澎湖縣調查站
		機 17	1.8932	0	0	綠地
	廣場兼停車場用地	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
		廣(停)B-4	0.3823	0.3823	100	停車場
		廣(停)B-5	0.3687	0.3687	100	停車場
	社教機構用地	社 3	0.2615	0.2615	100	馬公市立幼兒園
C區細部計畫	學校用地	文(小)5	2.0669	2.0669	100	文澳國民小學
	零售市場用地	市 C-1	0.1157	0.1157	100	馬公市文澳攤販集中場
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)C-1	0.2057	0.2057	100	文澳公園
		公(兒)C-2	0.2018	0.2018	100	鄰里公園
	廣場兼停車場用地	廣(停)C-2	0.1525	0.1525	100	廣場
	社教機構用地	社 1	0.1016	0.1016	100	澎湖縣體育會
D區細部計畫	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
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)9	0.1741	0.1741	100	西文公園
	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
	學校用地	文(中)2	5.3818	5.3818	100	馬公國中
	社教機構用地	社 4	0.6356	0.6356	100	平安基金會馬公日間照顧服務機構

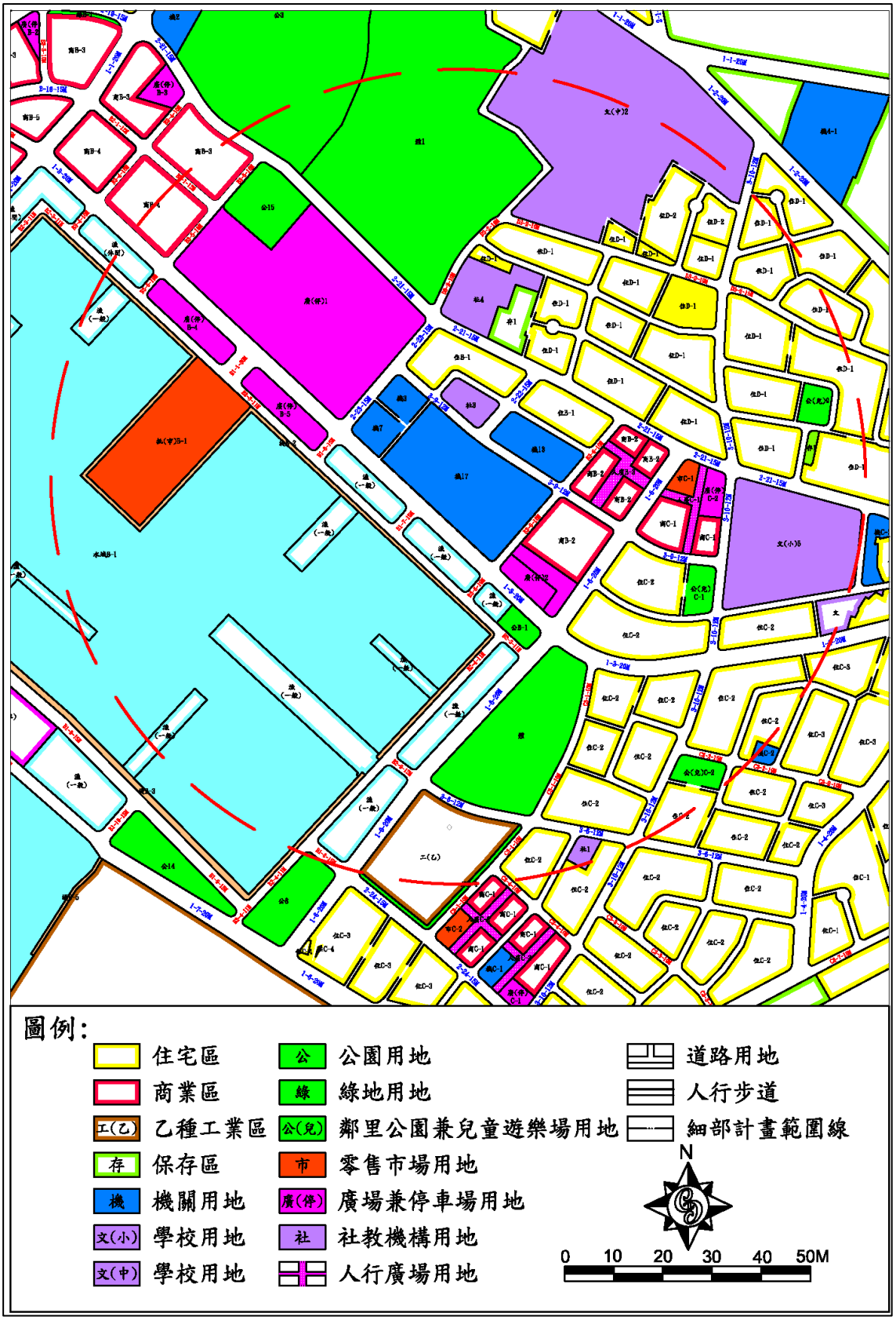


圖 3-2 計畫範圍半徑 500 公尺公共設施示意圖

三、土地權屬

本計畫範圍位於馬公市南澳段 64-1、65、65-1、66、71、72、73、99-1 地號，合計 8 筆地號，面積為 2.1419 公頃。國有土地佔 7 筆地號，佔變更基地面積之 99.44%，縣有土地佔 1 筆地號，佔變更基地面積之 0.56%，管理機關分別為澎湖縣政府、財政部國有財產署及澎湖縣馬公市公所，請詳如表 3-2 所示。

表 3-2 變更範圍土地清冊綜理表

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	0.0132	0.62	中華民國	澎湖縣政府
	65	1.0711	50.01	中華民國	澎湖縣政府
	65-1	0.0518	2.42	中華民國	澎湖縣政府
	66	0.0121	0.56	澎湖縣政府	澎湖縣政府
	71	0.0473	2.21	中華民國	財政部國有財產署
	72	0.2014	9.40	中華民國	澎湖縣馬公市公所
	73	0.6099	28.47	中華民國	澎湖縣政府
	99-1	0.1351	6.31	中華民國	澎湖縣政府
	合計	2.1419	100.00	-	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項及現況實際測量定樁為準。

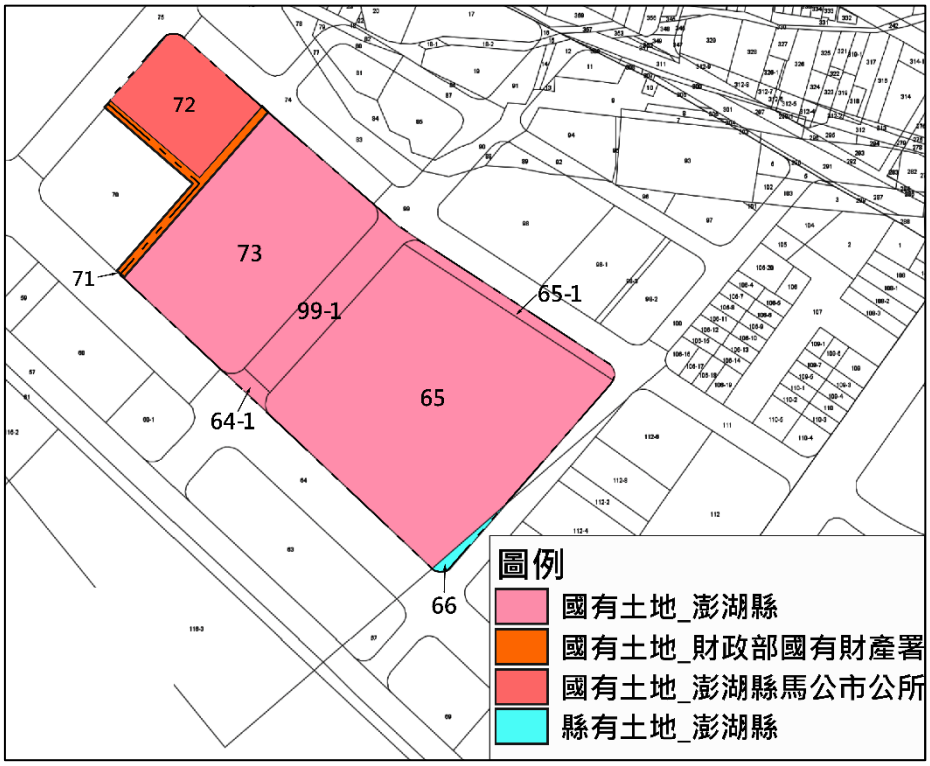


圖 3-3 變更範圍土地權屬示意圖

四、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、203 縣道及 205 縣道。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新店路、永福路、新明路、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。

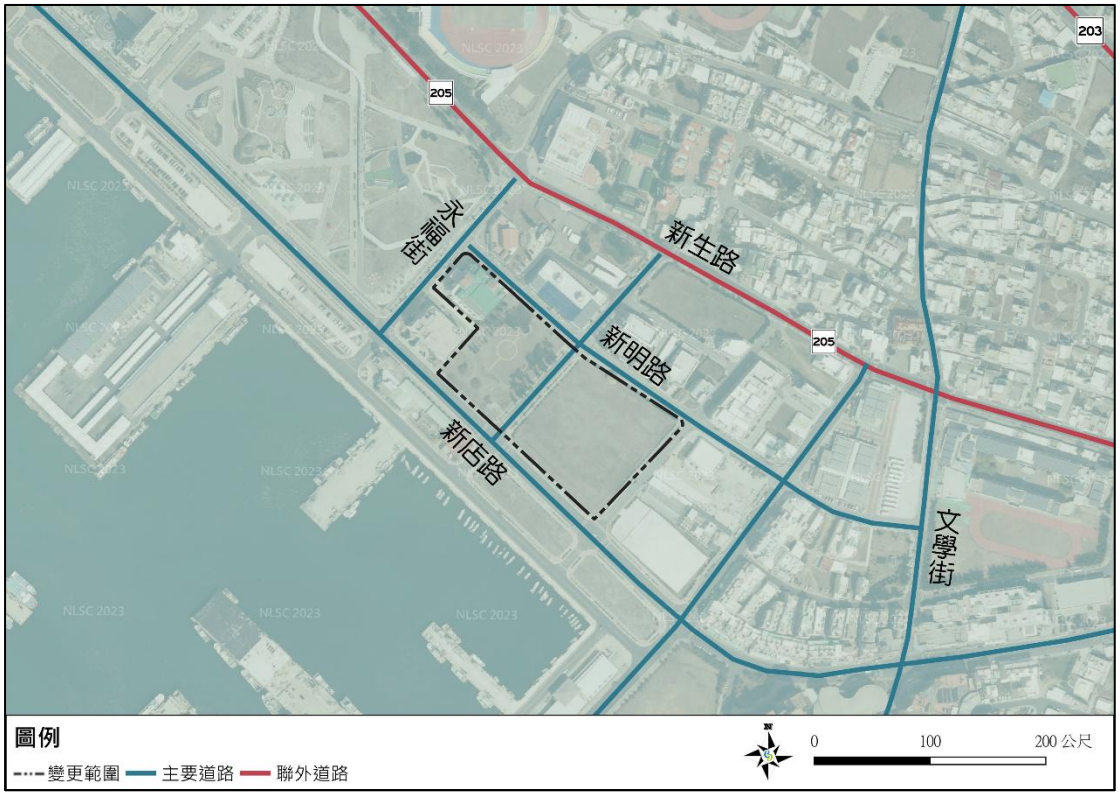


圖 3-4 變更範圍周邊交通運輸系統現況示意圖

(二)交通量及服務水準分析

道路服務水準係評斷道路設施服務品質之程度，本計畫於 115 年 2 月 6 日至 2 月 7 日對變更範圍基地周邊新店路、永福路、永祿街、新明路及永壽街進行交通調查，詳如圖 3-5。對該 5 條主要道路之平常日與假日之晨峰及昏峰道路服務水準進行調查，以進行其路段服務水準分析。

考量調查期間雖屬澎湖觀光淡季，然因鄰近農曆春節，受返鄉人流量增加影響，其交通特性具備在地生活圈尖峰需求之代表性。基於實測數據之真實性，本計畫以此次觀測資料作為路段服務水準分析之基準，暫不另行推估夏季觀光盛季之交通量。

根據本計畫交通調查結果(詳表 3-3)，於平日及假日之晨、昏尖峰時段，區內主要道路之交通負荷尚屬輕微。其中永福路、永祿街、新明路及永壽街之路段服務水準均維持在 A 級，顯示交通流動極為順暢；而新店路部分路段(永福街-永壽街)之平均服務水準則為 B 級，整體路網運行狀況尚算穩定且良好。

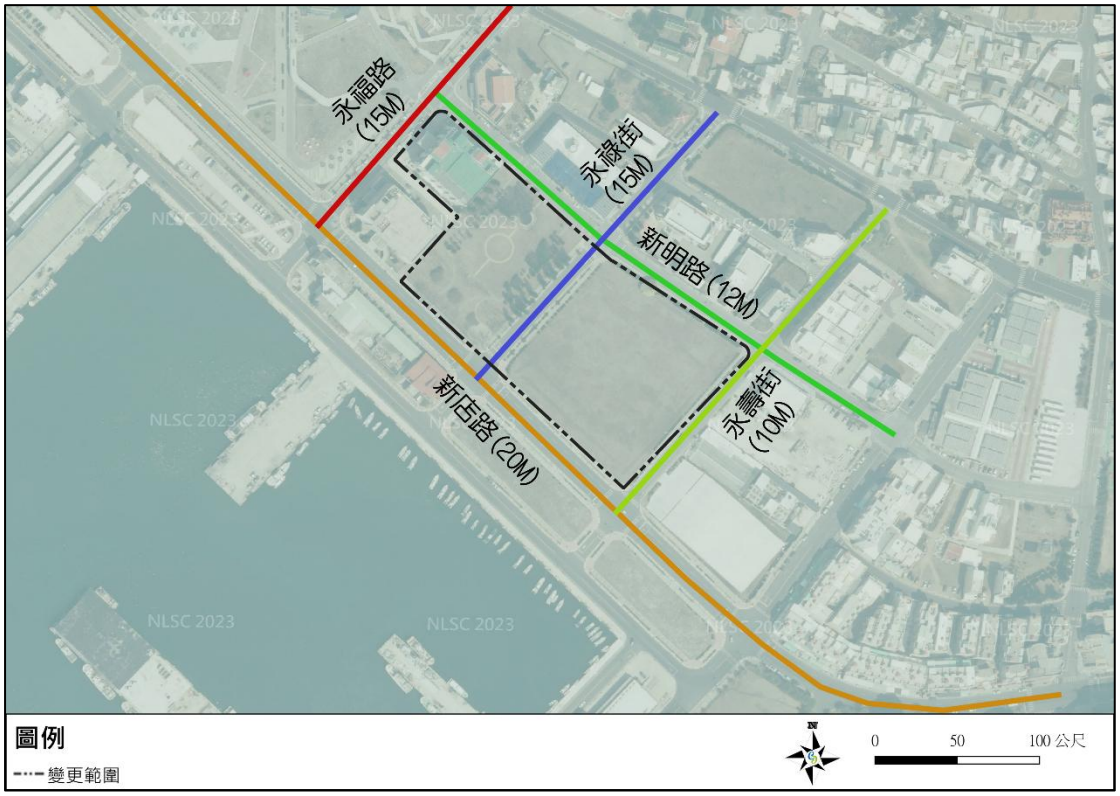


圖 3-5 交通調查路段示意圖



圖 3-6 交通調查路段道路服務水準示意圖

表 3-3 計畫範圍周邊交通調查與道路服務水準分析綜整表

路名	路段	路寬	方向	道路容量	尖峰時段		流量	V/C	服務水準
新店路	永福街-永壽街	20M	西北向	1500	平日	晨峰	793.5	0.53	B
						昏峰	813.5	0.54	C
					假日	晨峰	652.5	0.44	B
						昏峰	751	0.50	B
			東南向		平日	晨峰	822.5	0.55	C
						昏峰	813.5	0.54	C
					假日	晨峰	509.5	0.34	A
						昏峰	601	0.40	B
永福街	新明路-新店路	15M	西南向	900	平日	晨峰	223.5	0.25	A
						昏峰	101.5	0.11	A
					假日	晨峰	71.5	0.08	A
						昏峰	73.5	0.08	A
			東北向		平日	晨峰	187.5	0.21	A
						昏峰	60	0.07	A
					假日	晨峰	89.5	0.10	A
						昏峰	58.5	0.07	A

路名	路段	路寬	方向	道路容量	尖峰時段		流量	V/C	服務水準
新明路	永福街 - 文德路	12M	東南向	850	平日	晨峰	172	0.20	A
						昏峰	146.5	0.17	A
					假日	晨峰	71	0.08	A
						昏峰	68	0.08	A
			西北向		平日	晨峰	158	0.19	A
						昏峰	103.5	0.12	A
					假日	晨峰	295.5	0.35	A
						昏峰	334	0.39	B
永祿街	新生路 - 新店路	15M	西南向	900	平日	晨峰	27.5	0.03	A
						昏峰	23	0.03	A
					假日	晨峰	19	0.02	A
						昏峰	9	0.01	A
			東北向		平日	晨峰	33	0.04	A
						昏峰	304	0.34	A
					假日	晨峰	19.5	0.02	A
						昏峰	9	0.01	A
永壽街	新生路 - 新店路	10M	西南向	800	平日	晨峰	71.5	0.09	A
						昏峰	28.5	0.04	A
					假日	晨峰	31	0.04	A
						昏峰	18.5	0.02	A
			東北向		平日	晨峰	41.5	0.05	A
						昏峰	64	0.08	A
					假日	晨峰	31	0.04	A
						昏峰	19	0.02	A

肆、規劃構想

一、發展願景

行政核心領航：形塑澎湖門面與一站式服務中心

本計畫旨在落實澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫及澎湖縣國土計畫之指導，選址於馬公市第三漁港核心地帶，打造代表澎湖形象之行政機關園區。考量現有廳舍因鹽化受損已具改建急迫性，新行政大樓將作為澎湖縣門面之新地標，透過整合財政部南區國稅局澎湖分局、農漁局等周邊機關設施，產生強大的行政群聚效應，落實「一站式服務」以縮短民眾洽公往返時間，更強化機關間的溝通與整合效能，目標於 121 年完工，成為引領澎湖未來發展之戰略核心。

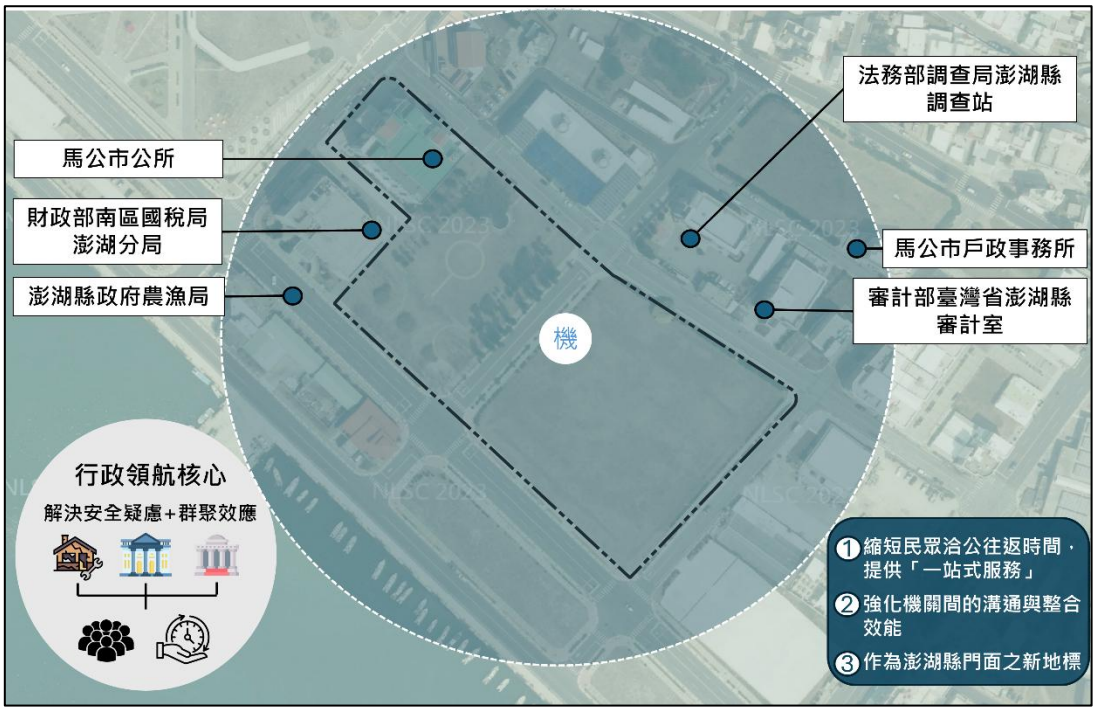


圖 4-1 發展願景示意圖

二、規劃原則

(一)空間使用需求

1.澎湖縣政府各單位（機關）辦公處所員工人數統計

本計畫未來將進駐機關之人員數以各局處實際編制員額為計算依據，共計 1,409 名。進駐機關人員空間需求整理如表 4-1。

表 4-1 澎湖縣政府機關人員數統計表

層級	單位/機關	編制員額	備註
縣長	縣長室	1	
副縣長	副縣長室	2	
秘書長	秘書長室	1	
副秘書長	副秘書長室	1	
府本部	參議室	6	
	秘書室	6	
	消費者保護官室	1	
	行政人員	24	
府內單位	民政處	45	
	財政處	45	
	建設處	62	
	教育處	160	
	工務處	70	
	旅遊處	40	
	社會處	167	
	行政處	81	
	人事處	23	
	政風處	12	
	主計處	36	
所屬一級機關	衛生局	161	
	稅務局	68	
	文化局	98	
	農漁局	99	
	環境保護局	74	
	公共車船管理處	52	
所屬二級機關	地政事務所	56	
	馬公市戶政事務所	18	
合計		1,409	僅計算提出實際進駐需求之機關

註：本表所列實際進駐單位及人員仍應依據各局處未來編列人員額度為準。

資料來源：澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫書(草案)。

2.空間使用需求檢討

(1)實際空間使用需求

本計畫納入提出進駐需求之單位包含：縣府本部、民政處、財政處、建設處、教育處、工務處、旅遊處、社會處、行政處、人事處、政風處、主計處、衛生局、農漁局、文化局、稅務局、環境保護局、公共車船管理處、馬公市戶政事務所、地政事務所以及縣政願景館與其他必要設施。實際所需樓地板面積約為 12,391 平方公尺。

表 4-2 澎湖縣政府機關人員辦公室面積需求表

機關（單位）	需求面積（平方公尺）
縣府本部	882
民政處	389
財政處	389
建設處	525
教育處	1,309
工務處	589
旅遊處	349
社會處	1,365
行政處	677
人事處	213
政風處	113
主計處	317
衛生局	1,317
稅務局	585
文化局	813
農漁局	843
環境保護局	621
公共車船管理處	445
馬公市戶政事務所	173
地政事務所	477
合計	12,391

註：本表所列單位及面積需求為調查並加計預備空間之概估值，後續仍依據辦公空間實際需求為準。
資料來源：澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫書(草案)。

(2)一般性共通空間需求計算方法

依據《行政院及所屬各機關辦公處所空間及面積規劃原則》，並參照一般性共通空間計算原則，本計畫依各局處實際員額估算辦公大樓所需之一般性共通空間面積，作為整體空間配置及樓地板面積規劃之依據，實際一般性共通空間需求面積約為 22,807.75 平方公尺。

表 4-3 一般性共通空間配置及計算原則一覽表

項目	計算原則	備註
會議室	$5M^2$/人 X 預計使用人數	如：容納 20 人會議室之計算方式為：$20X5M^2=100M^2$
會客室 (接待室)	$8M^2$/人 X 預計使用人數	
檔案室	依國家發展委員會檔案管理局「機關檔案管理作業手冊」第 4 章及「檔案庫房設施建置 Q&A」壹、庫房配置規定	依各局處問卷調查之實際所需空間
茶水間	$0.15M^2$/人 X 機關員額	以該單位員額乘以指數推估計算
廁所盥洗室	依建築技術規則建築設備編第 2 章第 2 節第 37 條規定	
哺（集）乳室	依公共場所母乳哺育條例規定	哺（集）乳室之基本設備、安全、採光、通風及管理、維護或使用等其他相關事項之標準，由中央主管機關定之
托育及教保服務空間	依兒童及少年福利機構設置標準、居家式托育服務提供者登記及管理辦法、幼兒園及其分班基本設施設備標準或職場互助式教保服務實施辦法等教保服務空間配置規定	
警衛室	$8M^2$/人 X 預計使用人數	
圖書室	$0.33M^2$/人 X 機關員額	以該單位員額乘以指數推估計算
停車空間	依建築技術規則建築設計施工編第 2 章第 14 節規定	
儲藏室	$0.15M^2$/人 X 機關員額	以該單位員額乘以指數推估計算
司機室	$8M^2$/人 X 預計使用人數	

註：為避免小規模機關，恐茶水間面積不敷使用，茶水間最小基本面積為 5 平方公尺。
資料來源：《行政院與所屬各機關辦公處所空間及面積規劃原則》。

(3)特殊性空間需求計算方法

依據行政院 109 年 1 月 21 日院授工技字第 1090201361 號函《行政院與所屬各機關辦公處所空間及面積規劃原則》規定，若機關因業務性質特殊，無法依該原則第一款辦理者，得依實際需求擬訂辦公面積，專案報請行政院核定。為提昇縣政府整體服務機能與洽公便利性，本計畫除參考國內多處聯合辦公大樓附屬空間配置之案例，爰依本案特殊性及實際需求，規劃附屬空間面積，詳如表 4-4 所示。

表 4-4 特殊性空間面積需求表

項次	機關名稱	特殊空間面積	總需求面積(m^2)
1	縣府本部	縣長休息室(30 m^2 x1 間)、預備辦公室(40 m^2 x1 間)、縣長秘書公文室(45 m^2 x1 間)、副縣長傳達公文室(45 m^2 x2 間)、秘書長傳達公文室(45 m^2 x1 間)、副秘書長傳達公文室(45 m^2 x1 間)、參議傳達公文室(15 m^2 x1 間)、縣長收納空間(40 m^2 x1 間)、展示空間(40 m^2)	390
2	建設處	停車管理作業室(15 m^2 x1 間)、建築執照協審室(50 m^2 x1 間)	65
3	工務處	工程材料檢測室(25 m^2 x1 間)、審圖室(40 m^2 x1 間)、工程設備儀器保存室(40 m^2 x1 間)、都市書圖閱覽室(30 m^2 x1 間)	135
4	行政處	總機機房(32 m^2)、為民服務中心(85 m^2)、1999 話務中心(80 m^2)、縣政資料中心(66 m^2)、行政處保險櫃與支票憑證儲藏室(100 m^2)	363
5	教育處	輔導諮詢中心兼督學室(40 m^2)	40
6	衛生局	防疫物資室(50 m^2)、訓練教室(100 m^2)、疫苗儲藏室(100 m^2)、檢體儲藏室(144 m^2)、動植物檢疫區(100 m^2)	494
7	稅務局	納保官室(20 m^2 x1 間)	20
8	農漁局	肥料、藥品保管室(50 m^2 x1 間)	50
9	共用性空間(一)	電腦機房(200 m^2)、總電源室(150 m^2)、機電房(200 m^2)、公文收發與交換中心(250 m^2)、郵務中心/郵局(100 m^2)、災害應變中心/防災避難區(500 m^2)、印刷室(50 m^2)、用印室(20 m^2)	1,470
10	共用性空間(二)	聯合為民服務中心(300 m^2)、公共服務與 AI 智能櫃台(5 m^2 x12 處)、電腦教室(80 m^2 x1 間)、活動禮堂(1,000 m^2 x1 間)、銀行/自動提款機(50 m^2 x2 間)、寄物櫃(20 m^2 x8 間)、快照亭(10 m^2 x4 間)、公共吸菸室(30 m^2 x15 間)、穆斯林祈禱室(30 m^2 x4 間)、樂齡學習中心(50 m^2 x1 間)、緊急醫療站/保健室(60 m^2 x4 間)、縣政願景館(300 m^2)、文化藝廊(200 m^2)	3,100

項次	機關名稱	特殊空間面積	總需求面積(m^2)
11	共用性空間(三)	縣長宿舍(150 m^2 x1 間)、副縣長宿舍(120 m^2 x2 間)、秘書長宿舍(120 m^2 x1 間)、副秘書長宿舍(120 m^2 x1 間)、局處(副)首長宿舍(65 m^2 x30 間)、單房間職務宿舍(25 m^2 x80 間)、員工餐廳(1500 m^2)、多功能健康中心(50 m^2 x2 間)	6,180
合計			12,307

註：得依機關實際設計需求調整。
資料來源：澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫書(草案)。

(4)公共空間空間需求計算方法

其他公共空間以總樓地板面積 53,791 平方公尺，扣除各項需求面積(機關人員辦公室面積+一般性共通空間+特殊性空間)，推估聯合辦公大樓其他公共空間為 6,285.25 平方公尺。

(5)總樓地板面積

依前述推算過程，澎湖縣聯合辦公大樓需求最低之總樓地板面積為 53,791.08 平方公尺。其需求面積彙整如下表：

表 4-5 澎湖縣聯合辦公大樓需求總面積彙整表

項次	項目	總需求面積	備註
1	機關人員辦公室	12,391.00	包含縣府本部、府內單位 11 處、衛生局、稅務局、文化局、農漁局、環境保護局、公共車船管理處、地政事務所、馬公市戶政事務所
2	一般性共通空間	22,807.75	
3	特殊性空間	12,307.00	
4	其他公共空間	6,285.25	
合計		53,791.08	

註：得依機關實際設計需求調整。
資料來源：澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫書(草案)。

(6)馬公市公所需求總樓地板面積

另外，辦公大樓基地範圍內包含馬公市公所現有廳舍。該建物經評估屬於海砂屋，結構劣化明顯，亦具改建之必要性。馬公市公所初步空間需求評估約為 20,917 平方公尺，內容包含機關人員辦公室、一般性共通空間及公共服務空間等，需求面積彙整如下表：

表 4-6 馬公市公所辦公空間需求彙整表

項次	項目	總需求面積 (m^2)	備註
1	機關人員辦公室	1,481	公所實際員額為 180 人，包含市長、主任秘書、秘書、課長與行政人員。
2	一般性共通空間	2,843	會客室、會議室、檔案室、儲藏室、圖書室、茶水間、多元廁所與育兒室等。
3	特殊性空間	11,766	機電房、公文收發中心、民眾服務台、開標室、多功能簡報室、鄰里聯合辦公室、樂齡學習中心、市民代表會等
4	其他公共空間	4,827	含電梯、樓梯、無障礙通道、防災避難區等，以項次 1~3 之合計 30%計算。
	合計	20,917	

資料來源：馬公市公所，本計畫彙整。

綜上分析，預估本計畫範圍總空間需求約為 63,951 平方公尺，以本計畫基地 21,317 平方公尺且容積率 250%推算，預估總容積樓地板面積約為 53,292.5 平方公尺，未來須調整容積率與建蔽率或加計容積率始得滿足空間需求。

三、空間配置概要

(一)環境景觀及公共空間配置

考量本計畫範圍與第三漁港臨岸水景整合，主體建築量體入口規劃以新店路為主要進出道路配置，並於西側設置縣民廣場、綠化公園、公設設施及立體停車場入口。整體配置保留視覺通廊以呼應港灣景觀，導入景觀綠帶、雨水滯留池及透水鋪面，強化園區生態滲透與保水效能，形塑具海洋特質的開放行政園區。

(二)交通動線及停車空間規劃

考量鄰近道路之交通流量及主體建築量體，入口規劃以新明路(12M)為主要進出道路配置，以永福街(15M)及永壽街(10M)為輔作為幹道，動線規劃以人車分流為原則，停車場於永福街側設置獨立出入口。建物主體考量員工停車需求，另設置地下停車場及出入口。

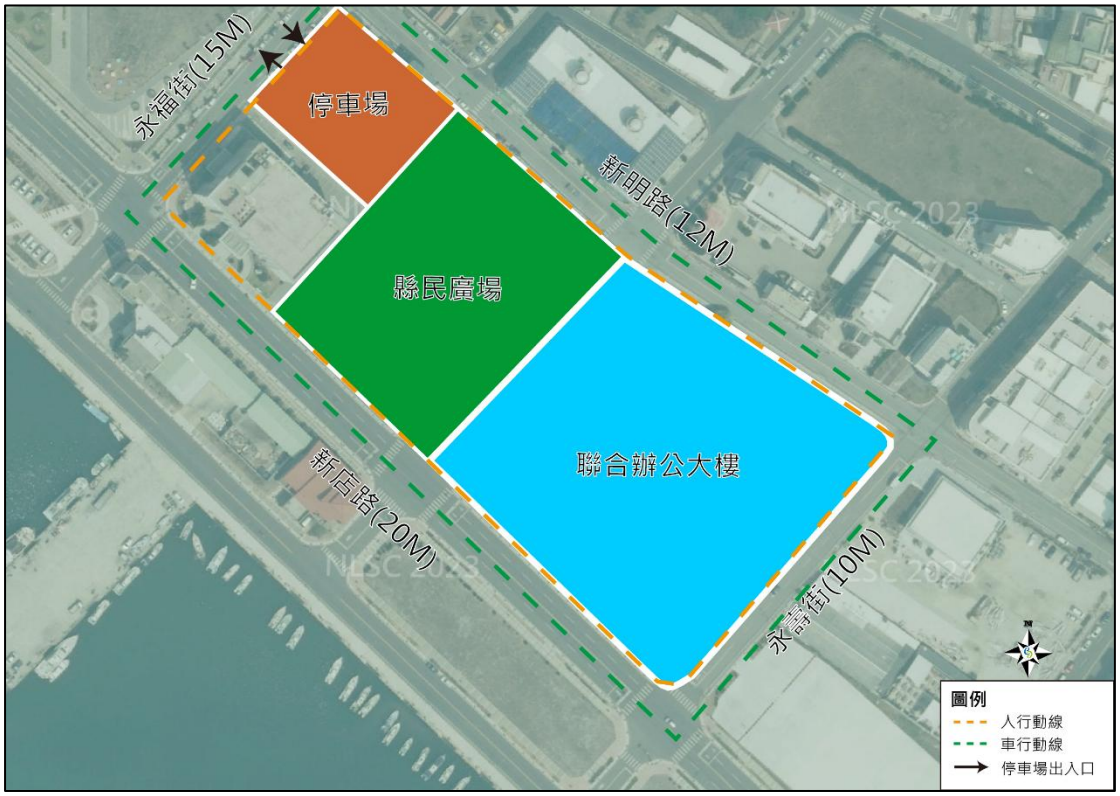


圖 4-2 整體機關園區配置示意圖

註：得依機關實際設計需求調整。

資料來源：澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫書(草案)。

(三)建築群配置與功能分布

本計畫建築配置係依縣政行政機能、服務對象、分期建設需求及縣府財務限制等因素綜合研判後之結果。考量縣府中長程行政整合目標及工程推動可行性，整體規劃採四棟分群配置之辦公園區模式。

整體行政機能依其使用性質、民眾洽公頻率及內部運作模式，可明確區分為四類群組，並分別對應四棟建築量體，包含：(1)縣府本部及府內單位之核心行政群、(2)對外服務頻繁之一、二級機關行政群、(3)專業性及支援性行政機關群，以及(4)公共服務與支援設施群。各群組在日常運作、管理需求及人流特性上具有差異，透過分棟配置可有效降低人流交錯與動線衝突，提升整體行政管理效率，並有助於災害發生時之分區應變與持續運作。

各棟建築之功能配置原則如下：

1.A 棟（縣府本部棟）：作為整體園區之核心建築，配置縣府本部及 11 個府內一級單位，統合縣政決策與行政指揮功能，形成縣政運作之中樞核心，設有可轉換為縣級災害應變中心（EOC）的多功能廳，平時作為簡報與集會空間，災時則整合機電、門禁、通訊、監控與環境感測系統，迅速轉換為應變指揮所，達成「平時辦公、災時指揮」的雙重功能。

2.B 棟、C 棟（機關整合棟）：配置縣府轄內一、二級機關，並設置共同檔案庫及資料中心，強化跨局處資訊整合、業務協作及行政支援效率。

3.D 棟（公共與支援設施棟）：規劃多功能禮堂、縣政願景館、藝文展覽空間、員工餐廳、宿舍等公共與支援設施，提供縣府員工及縣民使用，並作為行政園區之公共服務節點。

4.中央天井與開放空間:各棟建築透過中庭、天井及開放廣場形塑連續之自然採光與通風空間，平時提供縣民休憩與公共活動使用，災害發生時亦可作為緊急避難或臨時集結場域。

防救災規劃依「防災型智慧建築」理念進行規劃，設置避難層與水平避難陽台，並採耐火分區、防煙分艙設計，以確保火災及震災發生時之垂直與水平避難安全且建築內配置雙迴路供電、備援發電機與通訊雙路由系統，確保災時基本運作不中斷。

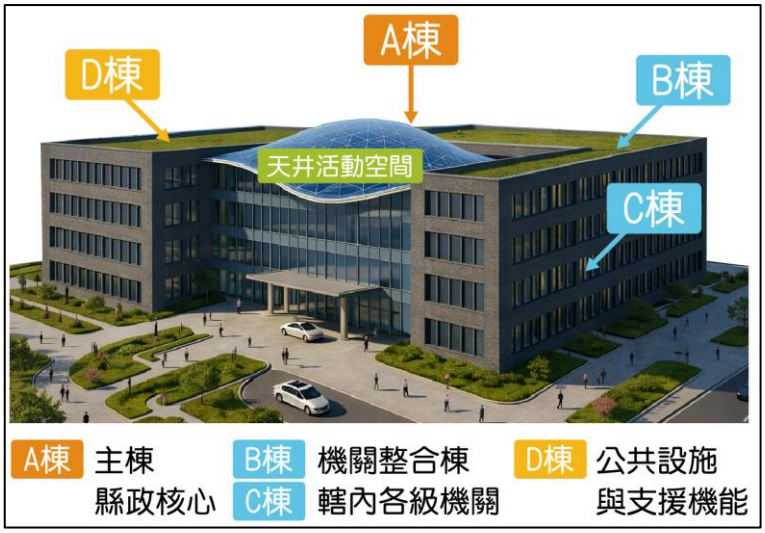


圖 4-3 整體機關園區建築群配置與功能示意圖

資料來源：澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫書(草案)。

註：得依機關實際設計需求調整。

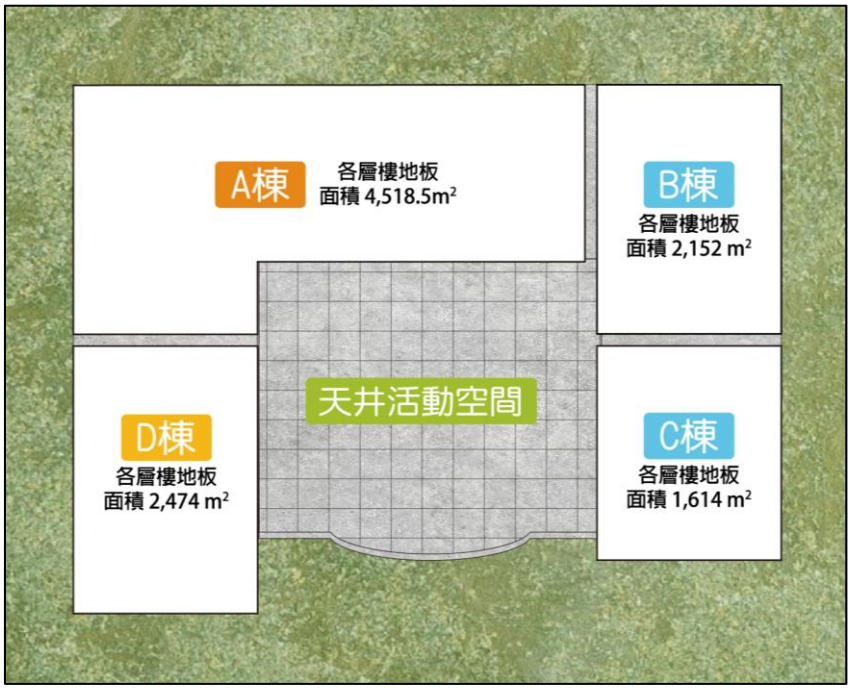


圖 4-4 各層建築樓地板面積估算

資料來源：澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫書(草案)。

註：得依機關實際設計需求調整。

另外，本案基地範圍內包含馬公市公所既有廳舍，因建物老舊且具改建需求，爰於整體開發構想中，採「縣府行政機能整合」與「公所行政服務據點更新」並行之規劃策略。在整體建築配置上，聯合辦公大樓規劃由 A、B、C、D 四棟建築組成，主要供澎湖縣政府本部及所屬機關使用；另就馬公市公所部分，則規劃為 E 棟獨立建築，於同一基地內採分棟配置方式設置，以兼顧行政整合效益與地方服務機能之獨立運作。

四、交通影響評估分析

(一)道路服務水準影響分析

行政大樓預計啟用後將進駐人員 1,409 位。由於行政大樓之營運及洽公需求高度集中於平日辦公時段，而假日非屬營運期間，其衍生旅次對路網影響極微，故本評估以平日尖峰作為分析基準。

參考交通部公路局統計，澎湖縣機動車輛持有率約為 1.2 輛/人，據此推估行政大樓啟用後平日之交通增量。經推估，行政大樓引進後之平日尖峰時段，計畫範圍周邊路網之道路服務水準與開發前相較並無顯著差異；除新店路平均服務水準為 C 級外，其餘道路均為 A 至 B 級。

表 4-7 目標年計畫範圍未開發及開發後道路平日尖峰時段服務水準分析表

路名	路段 起迄	方向	容量 (PCU/HR)	尖峰 時段	目標年開發前			目標年開發後		
					流量 (PCU/HR)	V/C	LOS	流量 (PCU/HR)	V/C	LOS
新店路	永福街 - 永壽街	西北向	1500	晨峰	793.5	0.53	B	952.2	0.63	C
				昏峰	652.5	0.44	B	976.2	0.65	C
		東南向		晨峰	822.5	0.55	C	987	0.66	C
				昏峰	509.5	0.34	A	976.2	0.41	B
永福街	新明路 - 新店路	西南向	900	晨峰	223.5	0.25	A	268.2	0.30	A
				昏峰	101.5	0.11	A	121.8	0.14	A
		東北向		晨峰	187.5	0.21	A	225	0.25	A
				昏峰	60	0.07	A	72	0.08	A
新明路	永福街 - 文德路	東南向	850	晨峰	172	0.2	A	206.4	0.24	A
				昏峰	146.5	0.17	A	175.8	0.20	A
		西北向		晨峰	158	0.19	A	189.6	0.23	A
				昏峰	103.5	0.12	A	124.2	0.14	A
永祿街	新生路 - 新店路	西南向	900	晨峰	27.5	0.03	A	33	0.04	A
				昏峰	23	0.03	A	27.6	0.03	A
		東北向		晨峰	33	0.04	A	39.6	0.04	A
				昏峰	304	0.34	A	364.8	0.41	B
永壽街	新生路 - 新店路	西南向	800	晨峰	71.5	0.09	A	85.8	0.11	A
				昏峰	28.5	0.04	A	34.2	0.04	A
		東北向		晨峰	41.5	0.05	A	49.8	0.06	A
				昏峰	64	0.08	A	76.8	0.10	A

(二)停車空間需求分析

依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定計算，假設全數開闢後，機關用地設置之法定停車空間約 570 輛。

表 4-8 停車空間分析綜理表

項目	計算原則
使用分區	機關用地
基地面積	21,317 平方公尺
建蔽率	50%
容積率	250%
建築面積	9,559.5 平方公尺
總容積樓地板面積	47,797.5 平方公尺
法定停車	570 輛

註：1.依據建築技術規則第 59 條規定停車空間加倍計算。另，建築基地達一千五百平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間

2.表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。

3.實際提供車位依據後續基地實際開發內容為準。

(三)交通改善策略

本次變更計畫主要受影響之道路為新店路，開發後其尖峰道路服務水準平均由 B 級降至 C 級，為減低開發後之影響，本計畫擬以下三種交通改善策略。

1.增加公車班次

本計畫範圍新店路段（文安路至永福街）目前僅設有農漁局一處公車站點，行經路線僅有紅線 12（前寮線）。該路線班距約為 1.5 小時，且於上午（07:30-08:30）及下午（16:30-17:30）尖峰時段前後，均僅有單一班次（07:55、16:10）行經該路段，現有公車量能無法紓解上下班尖峰時段所帶來之車流。為降低開發後衍生車流對新店路段（文安路至永福街）服務水準之影響，建議於開發後，針對上下班尖峰時段增加公車班次，並將班距縮短至 30 分鐘一班，以降低開發後帶來之交通影響。

2.車流導引至新明路至新生路

為降低本計畫開發對新店路服務水準之影響，變更一（變更體育場用地為機關用地）之基地與停車場出入口，規劃將以新明路（12M）為

主，並以永福街（15M）及永壽街(10M)為輔。藉由上述動線規劃，將開發衍生車流引導至新生路，以維持周邊道路之交通順暢。

3.調整交通號誌管制

經本計畫盤查，新店路段（文安路至永福街）共設 2 處號誌化路口，其號誌週期約為 80 秒（紅燈約 15 秒、黃燈約 5 秒、綠燈約 60 秒）。經推估，本計畫開發後新店路段（文安路至永福街）平均道路服務水準將由 B 級降至 C 級，惟相鄰之文德街與永福街，開發後之道路服務水準均能維持在 A 級，故後續配合調整文德街及永福街路口之號誌時相與秒數，以降低開發衍生車流對新店路段之影響。

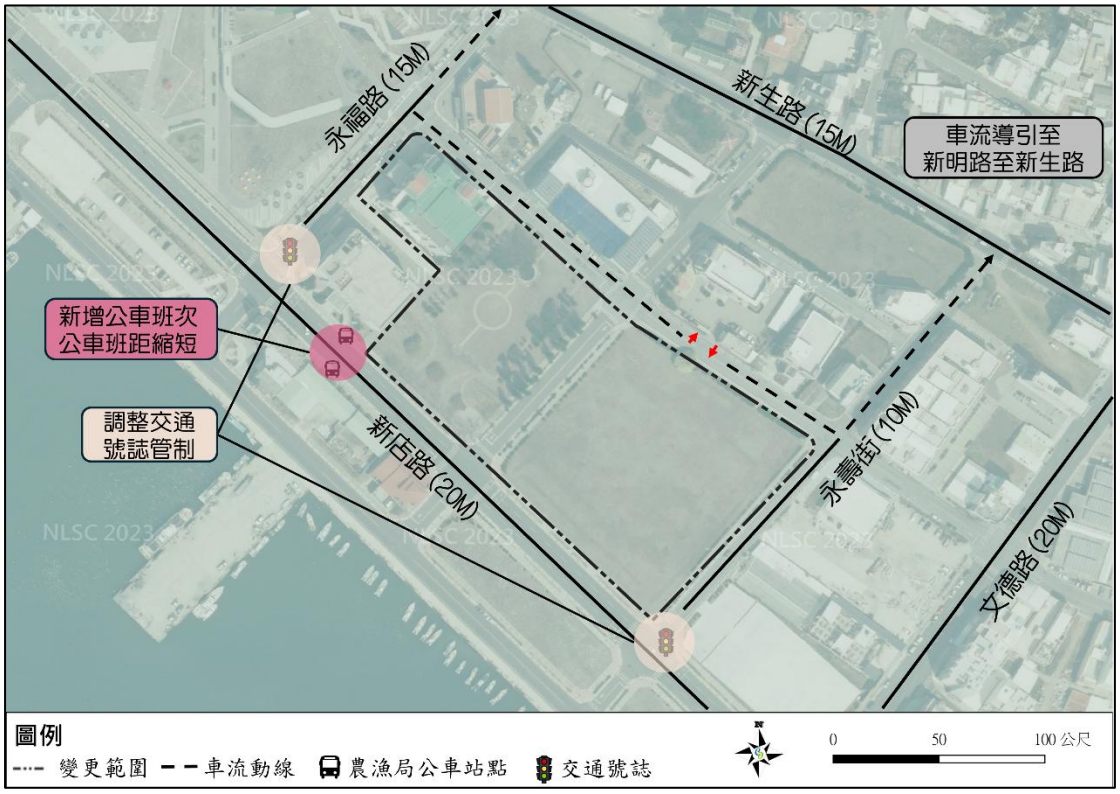


圖 4-5 交通改善策略示意圖

伍、變更內容

一、變更理由

(一)配合主要計畫指導，解決主要計畫與細部計畫不符之情形

計畫範圍於主要計畫中土地使用分區為機關用地，惟現行細部計畫土地使用分區劃設為道路用地。為落實主要計畫之指導原則，消除主、細部計畫土地使用分區不符之疑義，爰變更道路用地為機關用地，以維護基地完整性，並利於後續政府行政大樓興建與開發作業。

(二)調整機關用地街廓，維護基地完整性，提升行政大樓建築配置彈性

為配合聯合辦公大樓之整體空間規劃，若原保留劃設之道路用地，將實質切割基地之完整性，嚴重限縮建築物量體配置與動線規劃彈性。為發揮土地最高使用效益，變更道路用地為機關用地，有助於基地之整體開發與利用。

(三)調整土地使用分區管制要點，以符合聯合辦公大樓實質空間需求

現行土地使用分區管制要點所訂定之機關用地建蔽率與容積率，無法滿足聯合辦公大樓之實質空間需求。為整合行政資源並提升公共服務品質，新建大樓需容納更完善之現代化辦公機能、民眾洽公空間、會議中心及相關附屬設施，以提供洽公民眾「一站式服務」。爰此，配合實質興建計畫之量體需求，檢討並變更土地使用分區管制要點，適度提高建蔽率與容積率上限，以利後續順利推動與興建。

(四)因應縣政大樓及公所興建空間需求，變更建蔽與容積率以利擴大服務民眾使用

1. 基地條件

本案基地包含機關用地機 3（馬公市公所原址）及機 17（縣政大樓預定地），合計面積為 21,317 平方公尺。

2. 現行都市計畫規定建蔽率為 50%、容積率為 250%，據此可得：
   （1） 最大建築面積：21,317 × 50% ＝ 10,658.5 平方公尺
   （2） 最大容積樓地板面積：21,317 × 250% ＝ 53,292.5 平方公尺

3. 實際空間需求
   （1） 縣政大樓總需求面積為 53,791 平方公尺，其中地下層約 10,757 平方公尺（依法地下層可不計入容積），故其需計入容積之樓地板面積為 43,034 平方公尺。
   （2） 馬公市公所總需求面積為 20,917 平方公尺（含市民代表會及相關附屬單位）。
   （3） 合計總容積需求為：43,034 + 20,917 ＝ 63,951 平方公尺。

4. 法規依據

   依《都市計畫法臺灣省施行細則》第 36 條第 1 項第 2 款規定，機關用地建蔽率不得超過 60%；第 37 條規定，未於都市計畫書載明容積率者，機關用地不得超過 250%。

5. 調整後開發強度檢討
   （1） 建蔽率調整為 60%時：
   最大建築面積為 21,317 × 60% ＝ 12,790.2 平方公尺，已可滿足本案建築配置需求（約 12,658.5 平方公尺），未逾上限。
   （2） 容積率調整為 300%時：
   最大容積樓地板面積為 21,317 × 300% ＝ 63,951 平方公尺，恰可容納本案總需求容積 63,951 平方公尺。
6. 綜上，為滿足縣政大樓與馬公市公所整體空間需求，並符合相關法規上限，本案建議將建蔽率由 50%調整為 60%，容積率由 250%調整為 300%，以確保基地開發量體之合理性與可行性。

表 5-1 基地開發強度與空間需求對照表

項目	需求面積 (M^2)	現行規定（建蔽率 50%、容積率 250%）	調整後（建蔽率 60%、容積率 300%）
基地面積	21,317	21,317	21,317
建蔽率上限	-	50% → 10,658.5	60% →12,790.2
實際建築面積需求	12,658.5	不足（差約 2,000）	可滿足
容積率上限	-	250% → 53,292.5	300% → 63,951
總容積需求	63,951	不足（差 10,658.5）	可滿足

二、變更內容

本次實質變更內容係為配合澎湖縣政府辦理聯合辦公大樓興建，變更部分人行步道為機關用及調整土地使用分區管制要點，變更內容詳如表 5-1 所示，變更前後條文對照表詳如表 5-2 所示。

表 5-2 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	機關用地(機 3)	道路用地(0.0183)	機關用地(機 3)(0.0183)	1.配合主要計畫指導，解決主要計畫與細部計畫不符之情形，維護基地完整性，並利於後續政府行政大樓興建與開發作業 2.為配合聯合辦公大樓之整體空間規劃，並發揮土地使用效益，變更無需求之道路用地為機關用地，提升行政大樓建築配置彈性及基地完整性。
2	機關用地(機 17)	道路用地(0.0187)	機關用地(機 17)(0.0187)	
3	土地使用分區管制要點第 12 條	機關、自來水事業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%。	機關、自來水事業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%。機關用地(機 3、機 17)，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。	1.經台北市結構工程工業技師公會於民國 110 年鑑定評估，現有澎湖縣政府辦公廳舍之樑柱已出現明顯裂縫，且檢測數據證實混凝土氯離子含量嚴重超標及抗壓強度顯著不足，經判定屬危險老舊建築並強烈建議拆除重建。為保障公務人員辦公及洽公民眾之生命安全，縣府已辦理聯合辦公大樓興建計畫並申請內政部民政司經費支持，預計於 121 年完工落成。為利後續重大公共建設之空間需求，本計畫實具備透過修訂土地使用分區管制要點以符合計畫空間需求之急迫性與必要性。 2.現有土地使用分區管制要點規定不符未來聯合辦公大樓使用需求，爰於本次修訂土地使用分區管制要點，酌予調整建蔽率與容積率以滿足各機關進駐之空間所需，進而落實一站式便民服務，提升整體洽公與辦公環境品質。 3.因應縣政大樓及公所興建空間需求，變更建蔽為 60%與容積率 300%，以利擴大服務民眾使用。

註：實際內容以地籍謄本登載之事項及現況實際測量定樁為準。

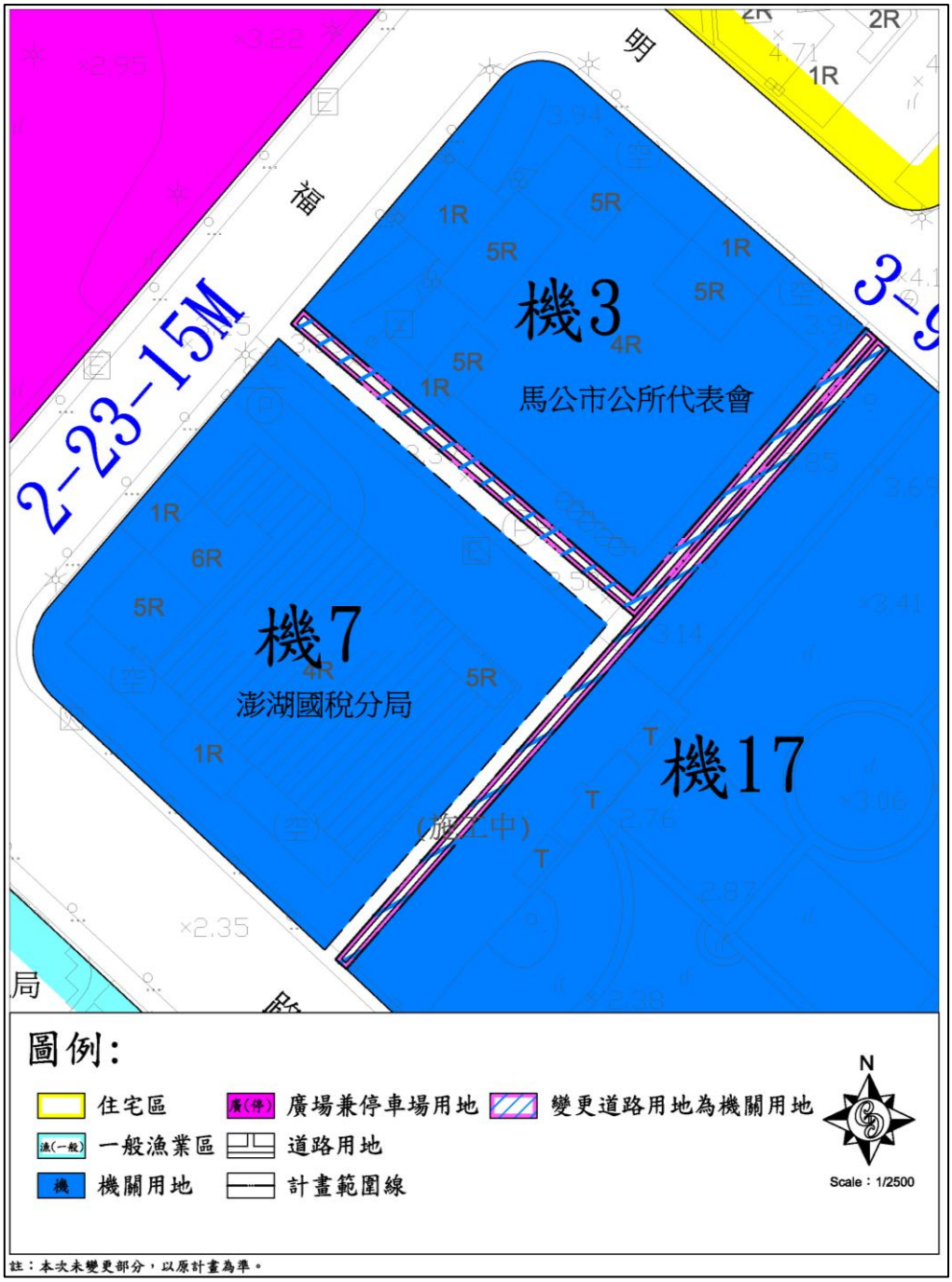


圖 5-1 變更內容示意圖

表 5-3 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文		新條文	
條次	條文內容	條次	條文內容
12	機關、自來水事業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%。	12	機關、自來水事業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%。 機關用地(機 3、機 17)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

註：其餘內容仍依據現行計畫規定辦理。

三、變更後計畫

表 5-4 馬公都市計畫第 B 區變更前後土地使用面積綜理表

項目		變更前面積(公頃)	變更增減面積(公頃)	計畫面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)
土地使用分區	住宅區	1.0999		1.0999	0.74	1.25
	商業區	10.2188		10.2188	6.86	11.57
	甲種工業區	13.0949		13.0949	8.80	14.82
	乙種工業區	1.6302		1.6302	1.10	1.85
	旅館區	2.3935		2.3935	1.61	2.71
	宗教專用區	0.0263		0.0263	0.02	0.03
	一般漁業區	4.5503		4.5503	3.06	5.15
	休閒漁業區	2.0126		2.0126	1.35	2.28
	漁業區	0.6086		0.6086	0.41	0.69
	加油站專用區	0.7500		0.75	0.50	0.85
	水域	60.1866		60.1866	40.43	-
	農業區	0.3527		0.3527	0.24	-
	小計	96.9244		96.9244	65.10	41.19
公共設施用地	機關用地	3.1824	+0.037	3.2194	2.16	3.64
	公園用地	2.8016		2.8016	1.88	3.17
	體育場用地	2.0622		2.0622	1.39	2.33
	綠地用地	0.2063		0.2063	0.14	0.23
	零售市場用地	0.1788		0.1788	0.12	0.20
	批發市場用地	1.8044		1.8044	1.21	2.04
	廣場兼停車場用地	5.7030		5.703	3.83	6.46
	停車場用地	0.8143		0.8143	0.55	0.92
	加油站用地	0.2016		0.2016	0.14	0.23
	港埠用地	14.7254		14.7254	9.89	16.67
	社教機構用地	0.2331		0.2331	0.16	0.26
	自來水事業用地	0.0932		0.0932	0.06	0.11
	人行廣場用地	0.3865		0.3865	0.26	0.44
	堤防用地	2.3896		2.3896	1.61	2.71
	道路用地	17.1698	-0.037	17.1328	11.51	19.39
	小計	51.9522		51.9522	34.90	58.81
	合計	148.8766		148.8766	100.00	100.00

表 5-5 馬公都市計畫第 B 區細部計畫變更前後公共設施用地一覽表

類別	編號	計畫層級		變更前面積(公頃)	變更增減面積(公頃)	計畫面積(公頃)	位置或說明
		主計	細計				
機關用地	機 3	V		0.2015	+0.0183	0.2198	供地方政府機關廳舍使用
	機 6	V		0.3347		0.3347	供海巡機關使用
	機 7	V		0.2379		0.2379	供地方政府機關廳舍使用
	機 13	V		0.4776		0.4776	供中央及地方政府機關廳舍使用
	機 15	V		0.0375		0.0375	供警政機關使用
	機 17	V		1.8932	+0.0187	1.9119	供地方政府機關廳舍使用
	小計			3.1824	+0.0370	3.2194	
公園用地	公 8	V		0.6157		0.6157	海濱公園
	公 10	V		0.8231		0.8231	海濱公園
	公 14	V		0.5933		0.5933	機 6 南側
	公 15	V		0.6198		0.6198	廣(停)1 北側
	公 B-1		V	0.1497		0.1497	油 3 南側
	小計			2.8016		2.8016	
體育場用地	體 2	V		2.0622		2.0622	文澳棒球場
綠地用地	綠 B-1		V	0.0444		0.0444	廣(停)B-2 東側
	綠 B-2		V	0.0245		0.0245	機 6 南側
	綠 B-4		V	0.1374		0.1374	乙種工業區旁綠地
	小計			0.2063		0.2063	
市場用地	市 B-1		V	1.8044		1.8044	第三漁港旁
批發市場用地	批市 B-1		V	1.8044		1.8044	第三漁港旁
廣場兼停車場用地	廣(停)1	V		4.1601		4.1601	公 15 東側
	廣(停)2	V		0.4177		0.4177	
	廣(停)B-1		V	0.1232		0.1232	水 1-1 南側
	廣(停)B-2		V	0.0863		0.0863	水 1-1 東側
	廣(停)B-3		V	0.1647		0.1647	公 15 西側

類別	編號	計畫層級		變更前面積(公頃)	變更增減面積(公頃)	計畫面積(公頃)	位置或說明
		主計	細計				
	廣(停)B-4		V	0.3823		0.3823	廣(停)1 南側
	廣(停)B-5		V	0.3687		0.3687	廣(停)1 南側
	小計			5.7030		5.7030	
停車場用地	停 B-1		V	0.8143		0.8143	漁業區旁
加油站用地	油 1	V		0.2016		0.2016	港 B-3 西側
	小計			0.2016		0.2016	
港埠用地	港 B-1		V	2.0619		2.0619	金龍頭地區
	港 B-2		V	1.9732		1.9732	金龍頭地區
	港 B-3		V	10.1203		10.1203	油 1 南側
	小計			14.1554		14.1554	
社教機構用地	社 3	V		0.2331		0.2331	公 9 北側
自來水事業用地	水 1-1	V		0.0932		0.0932	人廣 B-2 北側
人行廣場用地	人廣 B-1		V	0.1202		0.1202	商 B-3 內
	人廣 B-2		V	0.0818		0.0818	商 B-3 內
	人廣 B-3		V	0.1845		0.1845	鄰里商業區內
	小計			0.3865		0.3865	
堤防用地	堤 B-1		V	0.1398		0.1398	水域周邊
	堤 B-2		V	0.7272		0.7272	水域周邊
	堤 B-3		V	0.7340		0.7340	水域周邊
	堤 B-4		V	0.5048		0.5048	水域周邊
	堤 B-5		V	0.0572		0.0572	水域周邊
	堤 B-6		V	0.2266		0.2266	水域周邊
	小計			2.3896		2.3896	
道路用地	主計	V		9.7020		9.7020	
	細計		V	8.0378		8.0378	
	小計			17.7398		17.7398	

註：表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。

四、變更後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 B-1」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
2. 住宅區建築基地鄰接寬度 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）商業區建蔽率、容積率如下規定：

3. 「商 B-1」商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 400%。
4. 「商 B-2」商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。
5. 「商 B-3」商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 540%。
6. 「商 B-4」商業區之建蔽率不得超過 80%，四樓以上不得超過 50%，容積率不得超過 540%。
7. 「商 B-5」商業區之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 540%。

（四）甲種工業區、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。甲種工業區專供船舶修造使用。

（五）旅館區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 350%。

（六）「宗(專)2」宗教專用區建蔽率不得超過 30%，容積率不得超過 30%；新建寺廟使用除供宗教活動、供奉、祭祀及所必須之服務設備(公廁、茶水間、儲藏室等)使用外，不得提供香客及一般住宿使用。

（七）一般漁業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 120%；以供漁港卸貨、加油、補給、維修運作及相關設施之使用為主。並得供製冰、冷凍、農漁產品加工及展售、機械修理、漁業五金、電氣、油漆及機油等之零售及經主管機關核准之與農漁業有關之零售使用項目為限。

（八）休閒漁業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 120%；以供觀光漁業活動有關之餐飲、海產、食品、一般休閒性之店舖、觀光漁市之使用為主及經漁業主管機關核准之與促進觀光休閒活動有關之使用項目為限。

（九）漁業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，以供觀光漁業活動有關之餐飲、海產、食品、一般休閒性店舖、觀光漁市、製冰、冷凍、漁產品加工等使用為主及經漁業主管機關核准之與

促進觀光休閒活動有關之行業或設施為限。

（十）加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

（十一）「水域 B-3」水域得作為船舶停泊與棧橋設施使用，水域之管理維護得由港區主管機關依商港法令牌理，海面仍以維持水域為原則。

（十二）機關、自來水事業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%。

機關用地(機 3、機 17)，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

（十三）體育場用地之管制內容如下：

1. 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
2. 體育場用地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有效圖圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，且退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。惟如有特殊情形者，得由本縣都市計畫委員會審決確定。

（十四）批發市場及零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

（十五）「停 B-1」停車場用地如依「促進民間參與公共建設法」相關規定供民間參與公共建設，其附屬事業之容許使用項目除依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定外，另可容許「批發業」、「觀光及旅遊服務業」、「娛樂及健身服務業」、「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」、「修理服務業」、「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。且其附屬事業使用樓地板面積不受「都市計畫公共設施多目標使用辦法」限制。

（十六）「廣(停)1」廣場兼停車場用地定位為縣民廣場，做為觀光遊憩及常民生活場域；容許觀光遊憩及其相關附屬設施使用，包括行政辦公及管理服務設施、主題性特色建築、展售及餐飲設施等。其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。

「廣(停)B-3」用地得作為停車場及其管理單位辦公場所、行政及管理服務設施等使用。其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。

（十七）加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。

（十八） 港埠用地之規定如下：

1. 「港 B-1」、「港 B-2」港埠用地

(1) 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；港埠用地內申請建築基地應為已登錄地籍之土地;仍未登錄地籍之土地(如棧橋、潮間帶...等範圍)，不得列入建築基地，後續如依照相關法規辦理填築及登錄地土地作業後，始可申請建築使用。

(2) 「港 B-1」港埠用地得做下列使用

A. 商港服務旅客、港埠觀光之相關設施：

a.觀光及旅遊服務業(J9)、會議及展覽服務業(JB)、租賃業(JE)、藝文業(J6)、社教設施（圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館）、旅行業(J902)、文康設施（音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院）、旅館業(J901)等。

b.旅館業(J901)經營場所附設之綜合零售業(F3)、百貨超市及餐飲業(F5)。

c.陸上運輸服務業(G1、G2)、水上運輸服務業(G3、G4)、其他運輸輔助業(G7)。

B. 經港埠主管機關依商港法令同意作為便利船舶出入、停泊、貨物裝卸、倉儲、港埠觀光之水面、陸上、海底等必要性公用服務設施或其他主管機關同意之公共設施使用。

C. 得依文化資產保存法等相關法規及修復及再利用計畫辦理。

(3) 「港 B-2」港埠用地得做下列使用

A. 主要使用

a.陸上運輸服務業(G1、G2)、水上運輸服務業(G3、G4)、其他運輸輔助業(G7)。

b.經港埠主管機關依商港法令同意作為便利船舶出入、停泊、貨物裝卸、倉儲、港埠觀光之水面、陸上、海底等必要性公用服務設施或其他主管機關同意之公共設施使用。

B. 附屬設施：附屬設施之使用樓地板面積總合不得超過建築總樓地板面積之 40%。

a.觀光及旅遊服務業(J9)、會議及展覽服務業(JB)、租賃業(JE)、藝文業(J6)、社教設施（圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館）、旅行業(J902)、文康設施（音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院）、旅館業(J901)等。

b.港埠旅運中心內經由整體設計及管理之建築樓層得作為綜合零售業(F3)、百貨超市、餐飲業(F5)、銀行業(H101)及保險業(H501)。

2. 「港 B-3」港埠用地建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 200%，其使用需經港埠主管機關核准。其有關建築行為應經都市設計審議委員會許可始得申請建築。
3. 「港 B-4」港埠用地應留設至少 8 公尺寬作為道路延伸供公眾通行使用。

（十九） 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。
3. 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。
4. 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。
5. 各土地使用分區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。

（二十） 本計畫區內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。

（二十一） 本計畫區依「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。

（二十二） 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。

（二十三） 本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

陸、事業及財務計畫

一、實施進度

為加速推動期程，本計畫已向內政部民政司申請補助(計畫)款，預計 115 至 116 年陸續取得設計及工程經費，並納入年度預算執行，預計 121 年完工。

二、土地取得

計畫範圍土地權屬分別為國有地及縣有地，後續將由縣政府依據「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。

三、開發經費

表 6-1 土地面積及開發經費綜理表

項目	面積(公頃)	土地權屬	土地取得方式				預估開發經費（萬元）		主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵收價購	市地重劃	區段徵收	其他(註 1)	土地取得費用	工程費用			
機關用地(機 3)	0.0183	公有	-	-	-	V	0	4,220	澎湖縣政府	民國121年	中央補助及澎湖縣政府籌措
機關用地(機 17)	0.0187	公有				V	0	4,313			

註：1.其他係包含變更管理單位、撥用、土地所有權人捐贈等方式，本計畫部分土地為國有，管理單位為財政部國有財產署，後續將依「各級政府機關互相撥用公有部動產之有償與無償劃分原則」辦理；其餘土地均為澎湖縣政府所有。

2.本表開發經費及預定完成期限係屬「澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫書」預估。

3.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。