變更馬公都市計畫主要計畫(體育場用地「體2」為機關用地，機關用地及乙種工業區為體育場用地)案

計畫書

澎湖縣政府

中華民國 115 年 4 月

變更馬公都市計畫主要計畫(體育場用地「體2」為機關用地，機關用地及乙種工業區為體育場用地)案

計畫書

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	變更馬公都市計畫主要計畫(體育場用地「體2」為機關用地，機關用地及乙種工業區為體育場用地)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	自民國114年9月24日起至民國114年10月23日止，計30天。 刊登於澎湖時報A4版民國114年9月24日至民國114年9月26日，計3天。 刊登澎湖縣政府公報114年第10期。相關訊息揭露自澎湖縣政府網站。	
	公開說明會	於民國114年9月25日下午4時整，假澎湖縣政府第一會議室舉行。	
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114年11月27日第145次會議審議通過。	
	部級	內政部都市計畫委員會115年1月20日第1094次會議審議通過。	

目錄

壹、緒論 1-01
一、計畫緣起 1-01
二、法令依據 1-02
三、變更位置與範圍 1-02
貳、都市計畫概述 2-01
一、都市計畫發布實施經過 2-01
二、變更範圍都市計畫發布實施經過 2-05
三、現行都市計畫概要 2-10
四、上位及相關計畫 2-14
參、實質發展現況 3-01
一、自然環境 3-01
二、社會經濟環境分析 3-04
三、產業經濟分析 3-07
四、觀光環境分析 3-10
五、土地使用發展現況 3-14
六、公共設施用地發展現況 3-17
七、土地權屬分析 3-22
八、交通運輸系統 3-24
九、防救災計畫 3-33
肆、規劃構想 4-01
一、實質計畫構想 4-01
二、機關用地空間使用需求 4-02
三、體育場用地空間使用需求 4-07
四、澎湖縣政府原址再利用 4-07
五、交通影響評估分析 4-08
六、空間配置概要 4-14
伍、變更內容 5-01
一、變更理由 5-01
二、迅行變更說明 5-03

三、變更內容 5-06
四、變更後計畫 5-11
陸、實施進度及經費 6-01
一、實施進度 6-01
二、土地取得 6-01
三、開發經費 6-02
附錄一、簽准個案變更核可文件 附-01
附錄二、單位同意函 附-09
附錄三、澎湖縣都市計畫委員會第 145 次會議紀錄 附-16
附錄四、內政部都市計畫委員會第 1094 次會議紀錄 附-30
附錄五、土地權屬資料 附-36

圖目錄

圖 1-1　變更範圍示意圖 1-02

圖 2-1　馬公擴大暨修訂都市計畫說明都市計畫示意圖(變更一(變更體育場用地為機關用地))(民國 62 年) 2-06

圖 2-2　馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)都市計畫示意圖(變更一(變更體育場用地為機關用地))(民國 76 年) 2-06

圖 2-3　變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)書都市計畫示意圖(變更一(變更體育場用地為機關用地))(民國 76 年) 2-06

圖 2-4　變更馬公都市計畫(機關用地為體育場用地)變更示意圖(民國 101 年) 2-06

圖 2-5　變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)都市計畫示意圖(變更一(變更體育場用地為機關用地))(民國 104 年) 2-07

圖 2-6　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）案計畫書」變更內容示意圖(民國 111 年) 2-07

圖 2-7　馬公擴大暨修訂都市計畫說明都市計畫示意圖(變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地))(民國 62 年) 2-08

圖 2-8　馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)都市計畫示意圖(變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地))(民國 76 年) 2-08

圖 2-9　變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)書都市計畫示意圖(民國 92 年) 2-09

圖 2-10 變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)都市計畫示意圖(變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地))(民國 104 年) 2-09

圖 2-11 變更馬公都市計畫主要計畫（部分乙種工業區為機關用地）案變更示意圖(民國 113 年) 2-09

圖 2-12 馬公都市計畫示意圖 2-11

圖 2-13 澎湖縣整體空間發展架構示意圖 2-16

圖 2-14 澎湖本島陸域三線發展構想示意圖 2-16

圖 2-15 聯合國永續發展 17 項目標涵蓋面向示意圖 2-18

圖 3-1　地質敏感示意圖 3-03

圖 3-2　變更一(變更體育場用地為機關用地)土地使用現況圖 3-15

圖 3-3　變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)土地使用現況圖 3-16

圖 3-4　變更範圍 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖 3-18

圖 3-5　馬公市都市計畫機關用地開闢現況示意圖 3-20

圖 3-6　馬公市都市計畫體育場用地開闢現況示意圖 3-21

圖 3-7　變更一(變更體育場用地為機關用地)土地權屬示意圖 3-22
圖 3-8　變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)土地權屬示意圖 3-23
圖 3-9　變更範圍周邊交通運輸系統現況示意圖 3-24
圖 3-10 變更範圍周邊公車站點示意圖 3-26
圖 3-11 變更範圍 500 公尺範圍內停車場分布位置示意圖 3-27
圖 3-12 交通調查路段示意圖 3-29
圖 3-13 交通調查路段道路服務水準示意圖 3-29
圖 3-14 變更範圍 500 公尺防災位置示意圖 3-35
圖 4-1　實質計畫構想示意圖 4-01
圖 4-2　交通改善策略示意圖 4-13
圖 4-3　整體機關園區配置示意圖 4-14
圖 4-4　整體機關園區建築群配置與功能示意圖 4-16
圖 4-5　各層建築樓地板面積估算 4-16
圖 4-6　文澳棒球場平面配置構想圖 4-18
圖 5-1　變更位置示意圖 5-08
圖 5-2　變更一(變更體育場用地為機關用地)內容示意圖 5-09
圖 5-3　變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)內容示意圖 5-10
圖 5-4　變更一(變更體育場用地為機關用地)變更後土地使用計畫示意圖 5-13
圖 5-5　變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)變更後土地使用計畫示意圖 5-14

表目錄

表 2-1　馬公都市計畫歷次通盤檢討、變更一覽表 2-01
表 2-2　變更一(變更體育場用地為機關用地)都市計畫發布實施經過彙整表 2-05
表 2-3　變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)都市計畫發布實施經過彙整表 2-08
表 2-4　現行計畫土地使用面積表 2-12
表 2-5　上位及相關計畫彙整表 2-20
表 3-1　105-114 年十年間澎湖地區氣候條件統計表 3-02
表 3-2　104 年至 113 年澎湖縣、馬公市人口統計分析表 3-04
表 3-3　104 年至 113 年馬公市人口結構統計表 3-05
表 3-4　104 年至 113 年馬公市人口變動趨勢統計表 3-06
表 3-5　澎湖縣近 10 年各級產業人口統計表 3-07
表 3-6　110 年澎湖縣二、三級產業工商普查表 3-09
表 3-7　111 年及 112 年澎湖縣各月份觀光人數統計總表 3-13

表 3-8　變更範圍周邊 500 公尺範圍內之公共設施開闢情形彙整表.....3-17
表 3-9　機關用地開闢情形綜理表.....3-19
表 3-10 體育場用地開闢情形綜理表.....3-21
表 3-11 變更一(變更體育場用地為機關用地)土地清冊綜理表.....3-22
表 3-12 變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)土地清冊綜理表.....3-23
表 3-13 公車系統概況表.....3-25
表 3-14 變更範圍 500 公尺內停車場使用狀況彙整表.....3-27
表 3-15 變更一(變更體育場用地為機關用地)周邊交通調查與道路服務水準分析綜整表.....3-30
表 3-16 變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)周邊交通調查與道路服務水準分析綜整表.....3-32
表 4-1　澎湖縣政府機關人員數統計表.....4-02
表 4-2　澎湖縣政府機關人員辦公室面積需求表.....4-03
表 4-3　一般性共通空間配置及計算原則一覽表.....4-04
表 4-4　特殊性空間面積需求表.....4-05
表 4-5　澎湖縣聯合辦公大樓需求總面積彙整表.....4-06
表 4-6　文澳棒球場需求總面積彙整表.....4-07
表 4-7　目標年變更一(變更體育場用地為機關用地)未開發及開發後周邊道路平日尖峰時段服務水準分析表.....4-08
表 4-8　目標年變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)未開發及開發後周邊道路平日尖峰時段服務水準分析表.....4-09
表 4-9　目標年變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)未開發及開發後周邊道路假日尖峰時段服務水準分析表.....4-10
表 4-10 本計畫範圍停車空間分析綜理表.....4-11
表 5-1　實質變更內容明細表.....5-06
表 5-2　馬公都市計畫變更前後土地使用面積綜理表.....5-11
表 6-1　土地面積及開發經費綜理表.....6-02

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 年專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，難以透過原址拆除或大規模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，本縣前為規劃新行政中心所提出變更都市計畫，變更乙種工業區(文澳棒球場)為機關用地,經內政部都市計畫委員會 112 年 9 月 26 日第 1042 次會議審議通過，並由內政部於 113 年 1 月 17 日核定，經澎湖縣政府於 113 年 2 月 1 日公告發布實施，以支應新縣府行政大樓之需求；惟該案推動過程中，因基地現況仍維持文澳棒球場之運動機能，基於尊重地方民意對既有運動空間之訴求，且選址共識仍待進一步凝聚，致使遷建工程期程延宕，難以即時因應行政中心空間不足與結構安全之急迫需求。

與此同時，原配合澎湖縣全民運動館興建計畫編定之體育場用地，因招標困境導致原規劃難以實踐。為確保縣民運動需求，本縣積極向教育部爭取計畫調整，改採分散式配置，於他處規劃興建三座具備多元運動功能之小型運動館，以維持並擴大體育服務能量。是以，原規劃基地之體育機能已由替代方案取代，經綜合評估，擇定原全民運動館基地作為新行政大樓之興建位置，以落實行政服務空間之現代化轉型。

本計畫係基於土地使用實質與法定一致性之原則，擬將已無實質體育機能之體育場用地調整為機關用地，以對接行政大樓興建期程，排除安全危機，並發揮行政群聚效益，建構區域行政專區；同步將原擬縣府行攻大樓遷建之機關用地（文澳棒球場）調整為體育場用地，以維護其法定地位與民眾運動權益，達成公共設施利用最大化與社會公益之目標。

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

變更範圍共兩處，第一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 1.9119 公頃；第二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 2.0622 公頃，變更一至二案位置請詳如下圖所示。

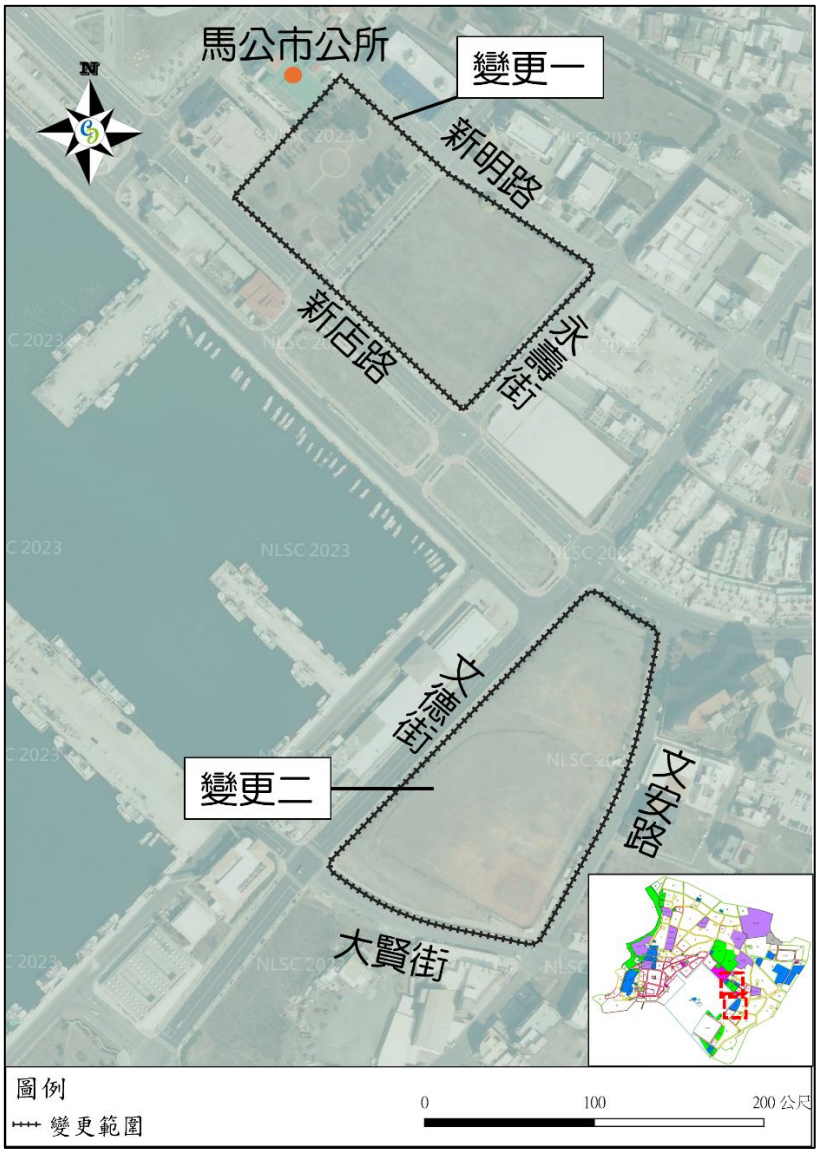


圖 1-1 變更範圍示意圖

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

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
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
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

編號	計畫名稱	發布實施日期文號
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
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、變更範圍都市計畫發布實施經過

變更一(變更體育場用地為機關用地)都市計畫發布實施經過如下表 2-2、圖 2-1 至圖 2-6 所示；變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)都市計畫發布實施經過如下表 2-3、圖 2-8 至圖 2-12 所示

表 2-2 變更一(變更體育場用地為機關用地)都市計畫發布實施經過彙整表

項次	發布日期	計畫名稱	計畫內容
1	62 年 12 月 01 日	馬公擴大暨修訂都市計畫說明	劃設為機關用地、工業區及道路用地。第三漁港周邊雖有土地使用分區，惟尚未填海取得土地。
2	76 年 12 月 15 日	馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)	於二案進行分區調整，除部分維持機關用地及道路用地外，部分工業區變更為公園用地。第三漁港周邊雖有土地使用分區，惟尚未填海取得土地。
3	92 年 09 月 12 日	變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)書	於三三案進行分區調整，將工業區變更為機關用地。第三漁港周邊已完成填海工程，土地已取得。
4	101 年 03 月 20 日	變更馬公都市計畫(機關用地為體育場用地)	變更機關用地為體育場用地。
5	104 年 12 月 11 日	變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)	維持體育場用地、公園用地及道路用地之劃設。
6	111 年 6 月 23 日	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）案計畫書」	為配合當時縣府全民運動館興建計畫，變更公園用地及道路用地為體育場用地。



圖 2-1 馬公擴大暨修訂都市計畫說明都市計畫示意圖(變更一(變更體育場用地為機關用地))(民國 62 年)



圖 2-2 馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)都市計畫示意圖(變更一(變更體育場用地為機關用地))(民國 76 年)

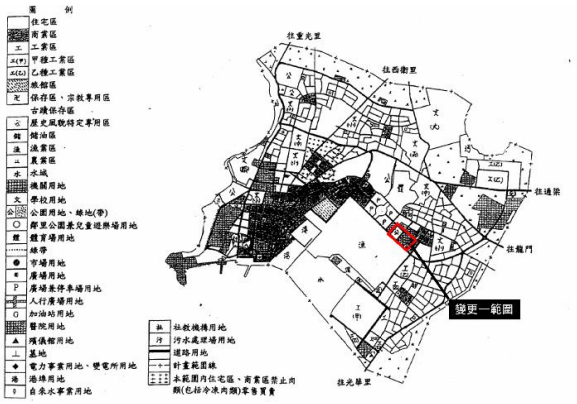


圖 2-3 變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)書都市計畫示意圖(變更一(變更體育場用地為機關用地))(民國 76 年)

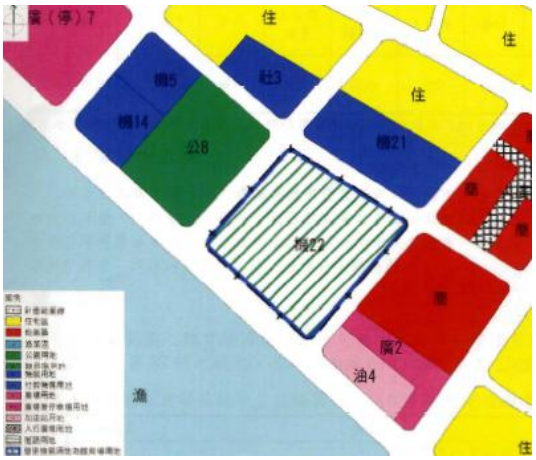


圖 2-4 變更馬公都市計畫(機關用地為體育場用地)變更示意圖(民國 101 年)



圖 2-5 變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)都市計畫示意圖(變更一(變更體育場用地為機關用地))(民國 104 年)

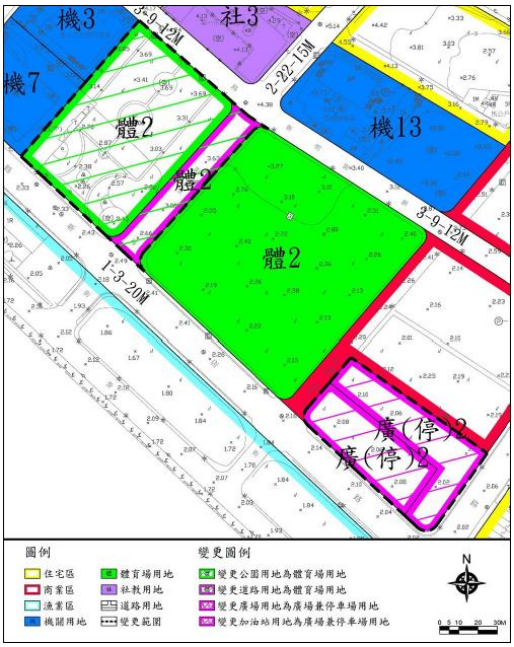


圖 2-6 變更馬公都市計畫主要計畫（「公9」公園用地及部分道路用地為體育場用地、「廣 2」廣場用地及「油3」加油站用地為廣場兼停車場用地）（配合澎湖縣全民運動館興建計畫）案計畫書」變更內容示意圖(民國 111 年)

另依據「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)案計畫書」體育場用地(體 2)變更後面積為 1.8932 公頃，因其主要計畫範圍包含細部計畫部分人行步道[1]，面積約 0.0187 公頃，故體育場用地(體 2)主要計畫面積應為 1.9119 公頃。

鑒於原「全民運動館」預定地，體育場用地(體 2)因招標困境，考量離島造價飆漲與缺工問題，為避免中央補助款被撤銷，決定調整為「三館分散式方案」（於光榮、西文、石泉三區設置），並於 114 年 2 月 3 日經教育部審查通過，114 年 5 月 6 日獲行政院核定補助。原基地體育機能已由替代方案實質承接，故現體育場用地(體 2)尚無開發計畫。

[1]體 2、機 3 及機 7 相連之人行步道以道路中心線為界，二分之一為主要計畫體 2 面積，剩餘二分之一則為機 3 及機 7 主要計畫面積。

表 2-3 變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)都市計畫發布實施經過彙整表

項次	發布日期	計畫名稱	計畫內容
1	62 年 12 月 01 日	馬公擴大暨修訂都市計畫說明	劃設為工業區。雖有土地使用分區，惟尚未填海取得土地。
2	76 年 12 月 15 日	馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)	維持為工業區。雖有土地使用分區，惟尚未填海取得土地。
3	92 年 09 月 12 日	變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)書	於案二四因原計畫未編訂工業區類別，為維護環境品質故變更工業區為乙種工業區。第三漁港周邊已完成填海工程，土地已取得。
4	104 年 12 月 11 日	變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)	維持乙種工業區之劃設。
5	113 年 2 月 1 日	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	為配合當時縣府聯合辦公大樓興建計畫，變更部分乙種工業區為機關用地。

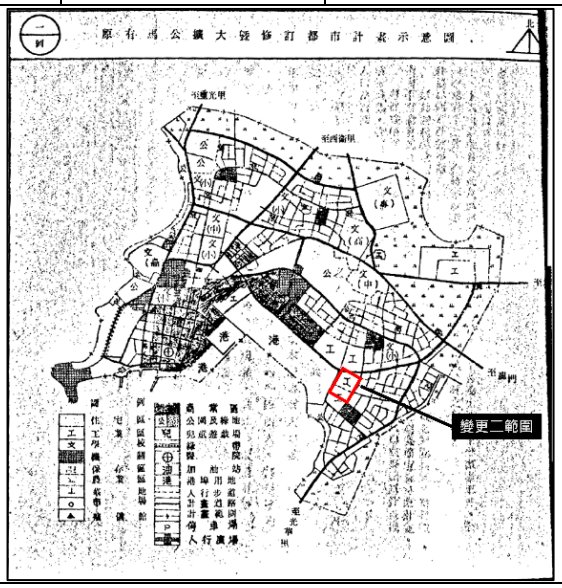


圖 2-7 馬公擴大暨修訂都市計畫說明都市計畫示意圖(變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地))(民國 62 年)



圖 2-8 馬公擴大暨修訂都市計畫(第一次通盤檢討)都市計畫示意圖(變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地))(民國 76 年)

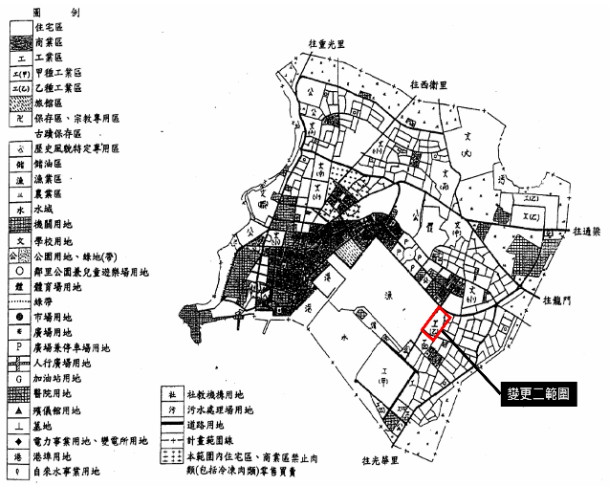


圖 2-9 變更馬公都市計畫(第二次通盤檢討)書都市計畫示意圖(民國 92 年)

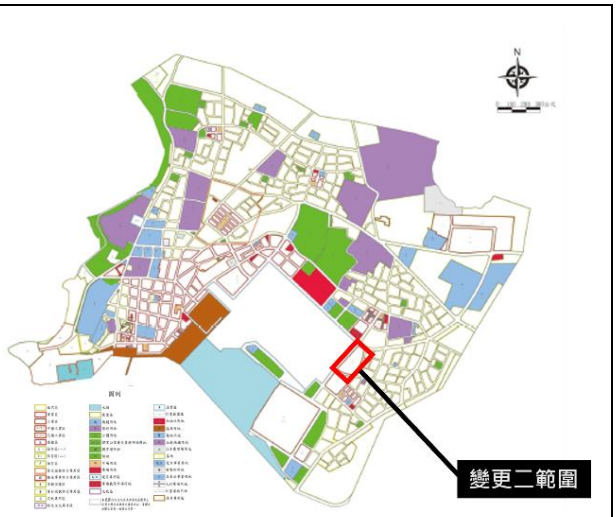


圖 2-10 變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)都市計畫示意圖(變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地))(民國 104 年)

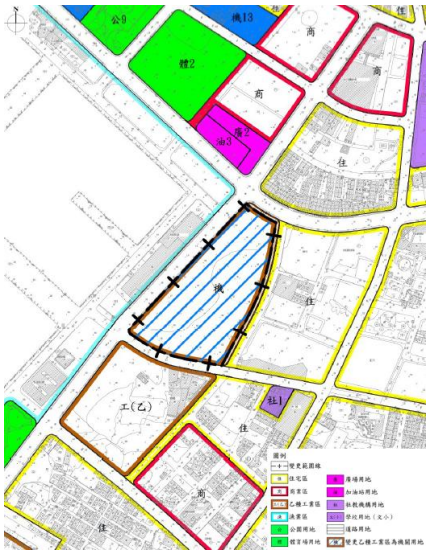


圖 2-11 變更馬公都市計畫主要計畫（部分乙種工業區為機關用地）案變更示意圖(民國 113 年)

經查原「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」因該基地範圍右側之乙種工業區(細部計畫綠地用地)自 78 年，現況已開闢綠化，考量其緩衝功能及預留與後續開放空間整合使用，故留存該乙種工業區，參照「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〉案計畫書」分區為綠地用地 B-3，面積 0.1205 公頃。故本次變更變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)面積應為 2.0622 公頃。

惟變更機關用地後經澎湖縣議會第 20 屆第 5 次臨時會，因現況仍有文澳棒球場使用，遭議長、副議長及眾多議員強烈反對，府會之間尚待凝聚共識，致使當時縣府大樓遷建計畫期程延宕。

三、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。

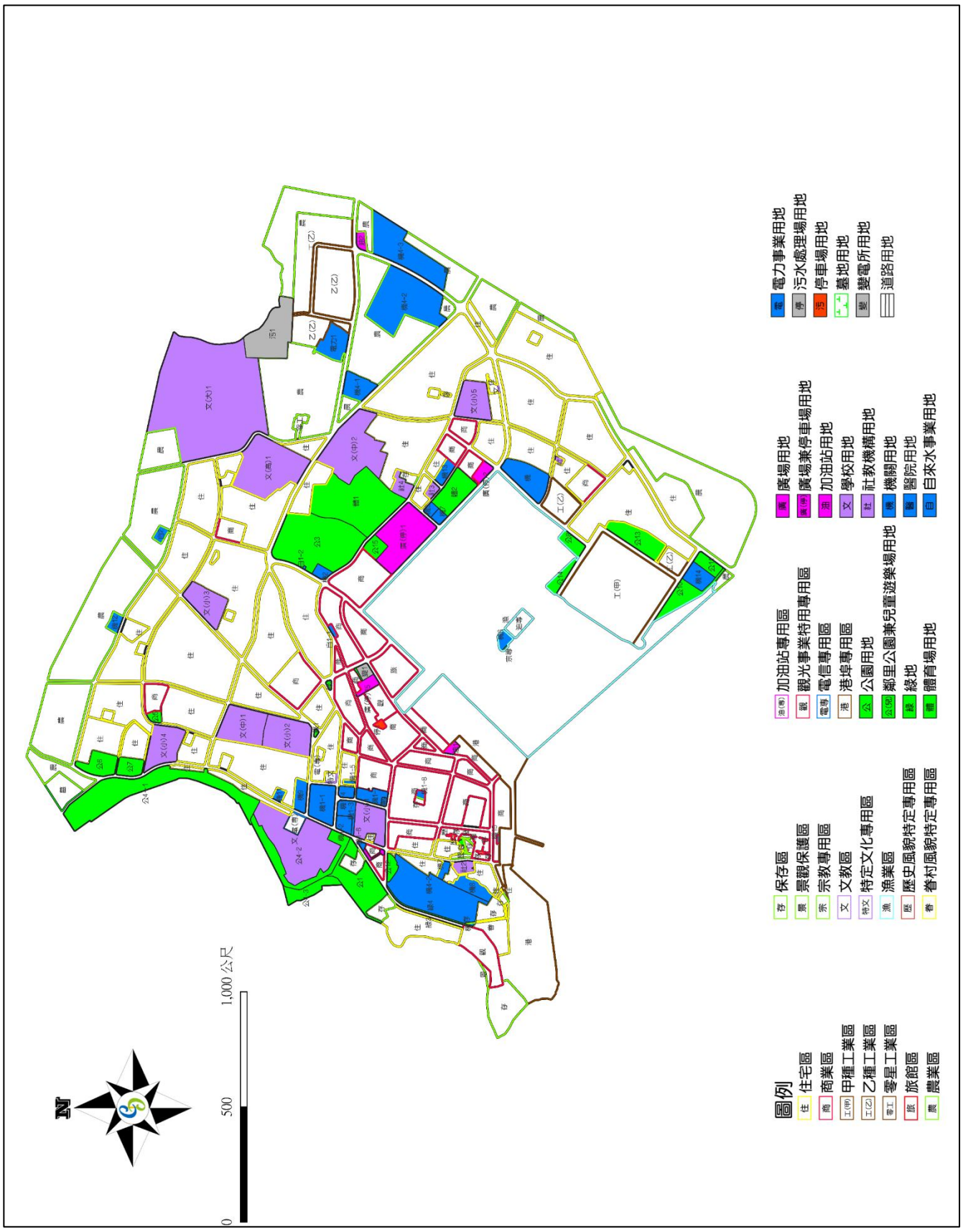


圖 2-12 馬公都市計畫示意圖

資料來源: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，本計畫彙整。

表 2-4 現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例（%）	佔總計畫面積比例（%）
土地使用分區	住宅區	148.5614	33.76	24.90
	商業區	42.3784	9.63	7.10
	甲種工業區	13.0949	2.98	2.20
	乙種工業區	15.1529	3.44	2.54
	零星工業區	0.3687	0.08	0.06
	旅館區	2.3935	0.54	0.40
	宗教專用區	0.0340	0.01	0.01
	歷史風貌特定專用區	0.3830	0.09	0.06
	電信專用區	0.7175	0.16	0.12
	觀光事業特定專用區	3.4820	0.79	0.58
	眷村風貌特定專用區	2.4184	0.55	0.41
	特定文化專用區	0.2178	0.05	0.04
	文教區	0.2140	0.05	0.04
	港埠專用區	20.6689	4.70	3.46
	加油站專用區	0.7500	0.17	0.13
	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	57.00	68.28
公共設施用地	機關用地	28.4565	6.47	4.77
	學校用地	52.0822	11.83	8.73
	公園用地	28.8882	6.56	4.84
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.6750	0.61	0.45
	體育場用地	8.9024	2.02	1.49
	綠地用地	0.4940	0.11	0.08
	廣場用地	0.1107	0.03	0.02
	廣場兼停車場用地	5.0129	1.14	0.84
	停車場用地	0.0985	0.02	0.02
	加油站用地	0.5066	0.12	0.08
	醫院用地	0.9855	0.22	0.17
	社教機構用地	1.4481	0.33	0.24
	墓地用地	1.3920	0.32	0.23
	電力事業用地	1.4954	0.34	0.25
	變電所用地	0.3062	0.07	0.05
	自來水事業用地	0.4033	0.09	0.07

項目		計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例（%）	佔總計畫面積比例（%）
	污水處理場用地	3.6093	0.82	0.61
	道路用地	52.3661	11.90	8.78
	小計	189.2329	43.00	31.72
合計		596.5214	100.00	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。

四、上位及相關計畫

(一)上位計畫

1.澎湖縣國土計畫（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。



圖 2-13 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。

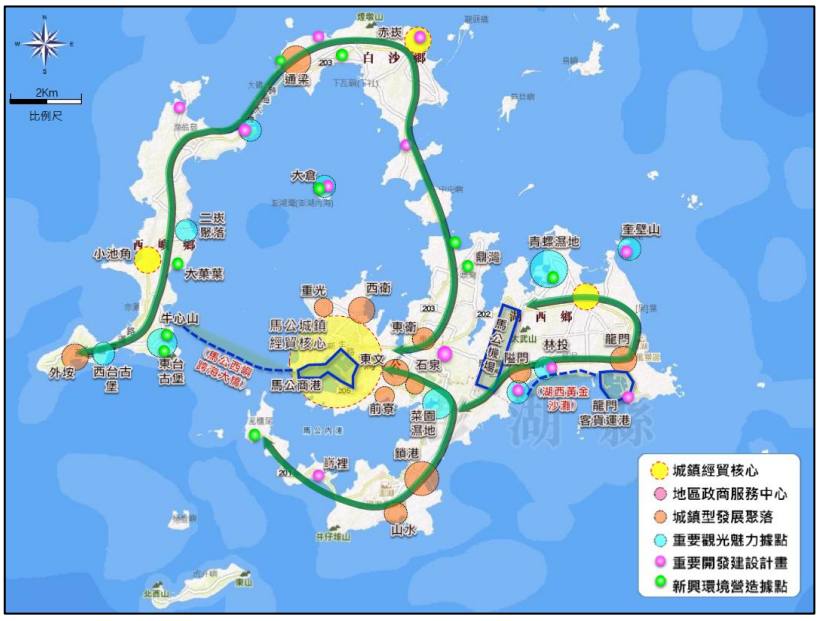


圖 2-14 澎湖本島陸域三線發展構想示意圖

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

(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

本計畫係具體落實《澎湖縣第六期(112-115 年)離島綜合建設實施方案》之核心指導。主要實踐強化行政效能與住民創新及健全公共治理兩大主目標，本案透過調整土地使用分區，供縣府新行政大樓之興建使用，旨在解決舊廳舍安全隱憂，優化公務空間配置，以提升縣政服務效率與品質。

(二)相關計畫

1.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 2-15 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。

2.國內商港未來發展及建設計畫(111-115 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。

(2)對本計畫之指導

本計畫位處澎湖馬公第三漁港周邊，配合交通部航港局將馬公港升級為郵輪跳島示範港之政策願景，預期未來該區域之旅運量與商業活動將顯著提升。本計畫位於此關鍵發展節點，透過變更都市計畫後續打造新行政中心，旨在建構高效能之公共服務核心，以因應商港建設帶動之區域發展需求。未來新行政園區將與港區旅運中心形成功能互補，串聯行政、觀光與交通機能，成為驅動馬公第三漁港周邊區域再發展之核心引擎。

3.澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫書(草案)（115 年）

(1)計畫內容

澎湖縣府辦公廳舍現址啟用已逾四十年，建築物存在許多材料老化與結構缺陷，經臺北市結構工程工業技師公會評估為潛在危險建物。除安全疑慮外，縣府各單位分散於不同樓層與地點，行政協調不便，文件流轉效率低落，民眾洽公動線複雜，導致行政成本高、服務效能受限。

為解決上述問題，澎湖縣政府擬於馬公市第三漁港周邊規劃興建聯合辦公大樓，整合縣府本部與所屬局處等單位，建構縣政核心園區。新行政中心採集中區域、多棟量體，銜以空橋串聯設計，營造風雨無阻的安全無障礙步行環境，並以「一站式服務」為核心理念，提供民眾便捷、高效且友善的洽公氛圍，推動公共、公益及便民設施配置，發揮最大公眾效益。

(2)對本計畫之指導

為本計畫提供本次變更之核心指導，提供明確的興建計畫及財務計畫，並向內政部民政司申請補助(計畫)款，預估 115 至 116 年取得經費，並以 121 年完工為目標，明確指導本計畫必須加速辦理變更程序，以確保地方建設能銜接中央內政部民政司的補助進度。

表 2-5 上位及相關計畫彙整表

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（110 年）	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，實踐強化行政效能與住民創新及健全公共治理。
相關計畫	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。
	國內商港未來發展及建設計畫（111-115 年）	引導規劃建構現代化之新行政中心，優化周邊公共設施服務水準，提升城市治理效能。
	澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫書(草案)（115 年）	該計畫已具備明確之興建方針及財務規劃，並作為向中央內政部民政司爭取補助經費之實質依據。考量本案預計於 115-116 年取得專案經費，並以 121 年完工為最終目標，其時程規劃明確指導本計畫必須加速辦理法定變更程序，以確保地方建設進度能有效銜接中央補助款之撥付期程，落實重大公共設施之推動效益。

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。根據中央氣象局觀測資料，澎湖縣 104-114 年十年間月平均溫度為 24.04°C，以 7 月均溫 29.34°C 最高，1 月均溫 17.34°C 最低。

2.雨量

澎湖因地勢平坦，缺乏高山屏障，無法產生地形雨。根據交通部中央氣象署觀測資料顯示，澎湖縣近十年（民國 105-114 年）平均年降雨總量約 997.2mm。降雨季節分佈差異明顯，主要集中於每年 4 至 9 月，乾季則雨量稀少。

3.風速

澎湖位於季風標準區域，地勢平坦且缺乏屏障，受季風影響顯著。根據近十年（民國 105-114 年）氣象觀測資料顯示，計畫區年平均風速為 3.85m/s。風速季節差異極大，冬季受強勁東北季風影響，自 10 月起風速顯著增強，11 月至隔年 1 月平均風速均達 5m/s 以上（12 月最高達 5.63m/s），遇冷氣團南下時常伴隨強勁陣風；夏季則受西南風影響，風勢較為和緩，6 至 8 月平均風速降至 2.5m/s 左右。

表 3-1 105-114 年十年間澎湖地區氣候條件統計表

月份	月均溫(°c)	月均降雨量（mm）	平均風速（m/s）
1	17.34	24.42	5.09
2	17.29	24.95	4.79
3	20.46	51.36	3.77
4	23.65	85.47	3.23
5	26.27	132.45	2.96
6	28.37	129.42	2.61
7	29.34	179.47	2.53
8	28.76	220.09	2.40
9	28.46	88.08	3.04
10	26.09	14.47	4.99
11	23.04	25.78	5.12
12	19.35	21.25	5.63
平均	24.04	83.10 (年平均總量 997.2)	3.85

資料來源:中央氣象署觀測資料查詢系統 CODiS；本計畫彙整。

(四)環境地質敏感

計畫範圍內非屬地質敏感區（如：山崩與地滑地質敏感區、活動斷層地質敏感區、地質遺跡地質敏感區及地下水補注地質敏感區）。

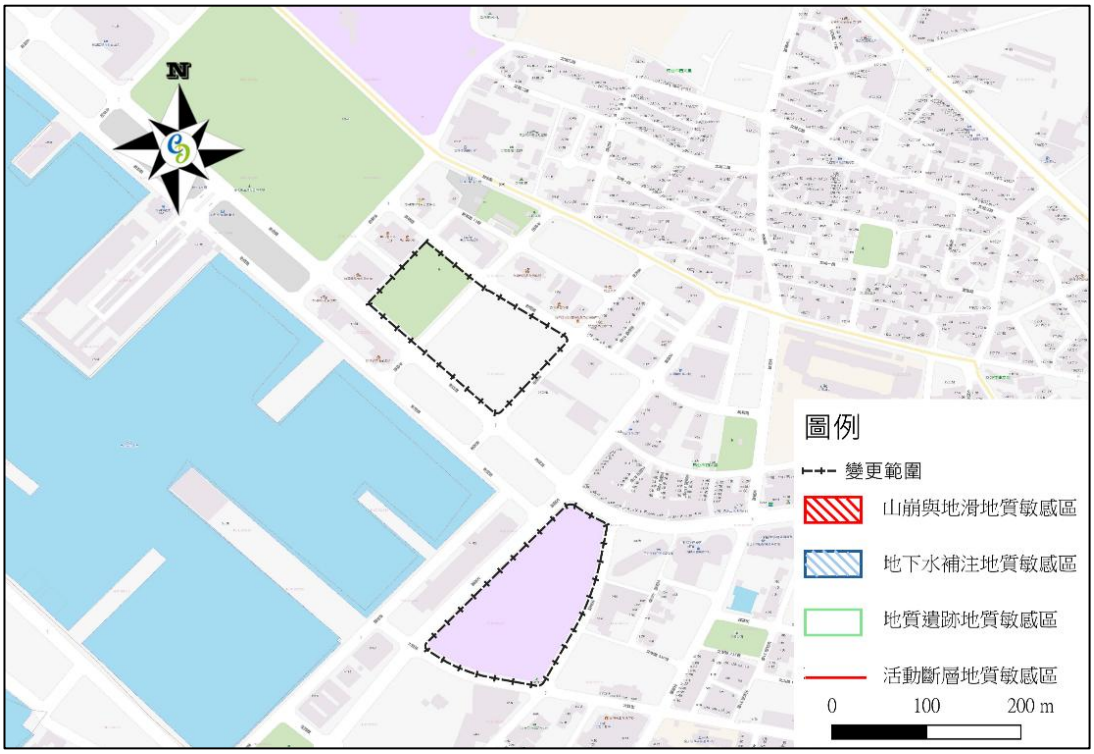


圖 3-1 地質敏感示意圖

二、社會經濟環境分析

(一)人口成長

根據澎湖縣政府統計年報，澎湖縣自民國 104 年至 113 年之人口數由 102,304 人增加至 107,901 人，近 10 年增加人口數為 5,603 人；馬公市自民國 104 年至 113 年之人口數由 60,924 人增加至 64,078 人，近 10 年增加人口數為 3,154 人；馬公都市計畫自民國 104 年至 113 年人口數由 31,042 人減少至 31,240 人，近 10 年減少人口數為 190 人，請詳如下表所示。

表 3-2 104 年至 113 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(%)
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
113	107,901	0.15	64,078	0.19	31,240	-0.77

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 104 年起逐年攀升至 113 年已突破 18.30%，老化指數亦由 104 年的 108.29%上升至 113 年的 174.46%，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 11.98%下降至 10.49%,反映出少子化問題持續發展;扶養比由 33.25%上升至 40.44%,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 104 年的 60,924 人增至 113 年的 64,078 人，請詳如下表所示。

表 3-3 104 年至 113 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(%)		
104	60,924	7,298	11.98	45,723	75.05	7,903	12.97	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
113	64,078	6,723	10.49	45,626	71.20	11,729	18.30	40.44	174.46

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 7.06‰，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 0.33‰，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 6.73‰，顯示遷入人口多於遷出人口，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 3-4 104 年至 113 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（‰）	
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
113	64,078	379	462	-1.30	3,206	2,838	5.75	4.45

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 113 年就業人口約為 4.8 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 70.83%，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 22.92%；而一級產業人口比例則僅為 6.25%，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 55.20%，相較台灣地區整體勞動力參與率 59.28%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（%）
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
113	48	55.20	59.28	3	6.25	11	22.92	34	70.83

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

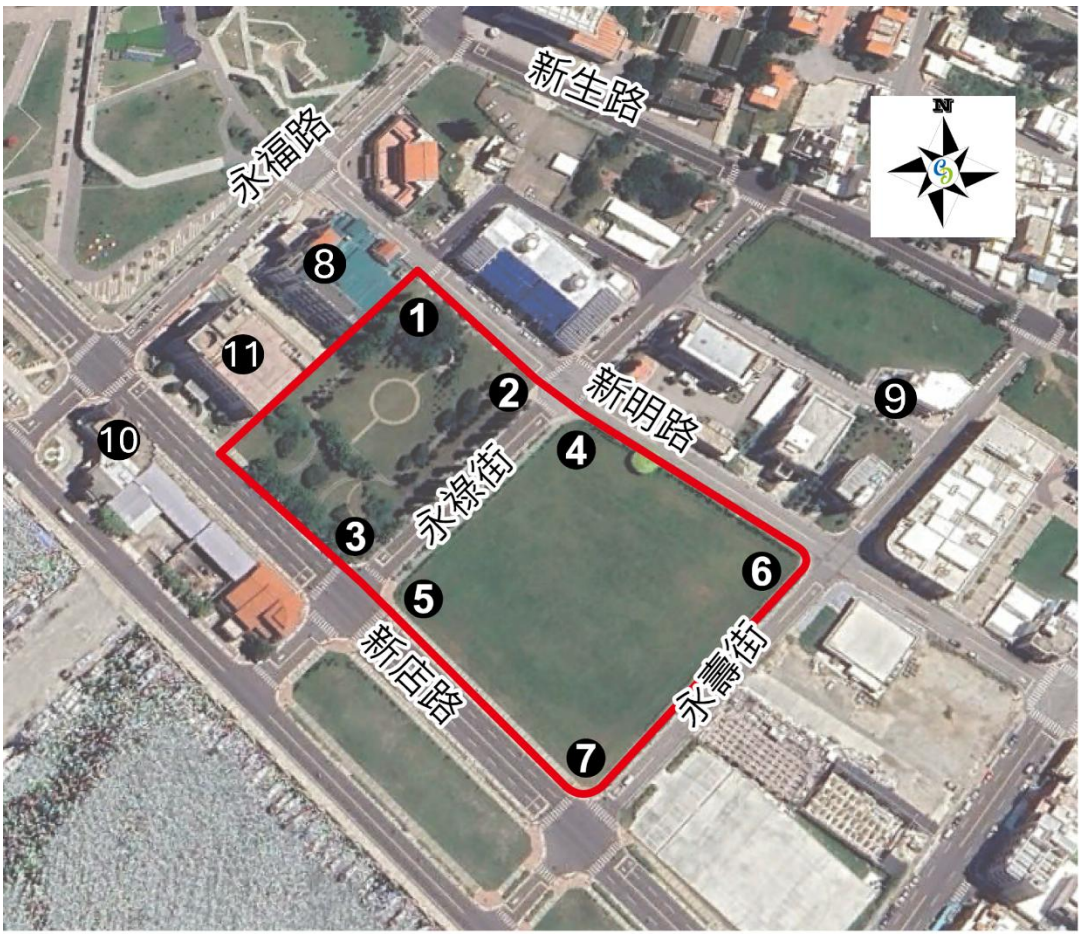
資料來源:澎湖縣政府主計處統計年報；本計畫彙整。

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

本計畫共劃分兩處變更，變更一(變更體育場用地為機關用地)現況為公園設施及綠地，鄰近馬公市公所及馬公市戶政事務所等機關設施；變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)現況為文澳棒球場，請詳如圖 3-2、圖 3-3 所示。





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



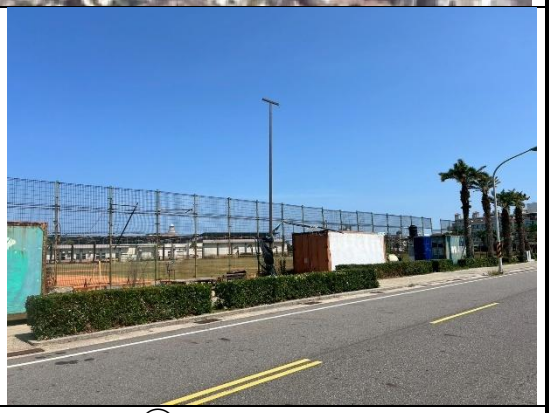
⑪財政部南區國稅局澎湖分局

圖 3-2 變更一(變更體育場用地為機關用地)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

圖 3-3 變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)土地使用現況圖

六、公共設施用地發展現況

(一)周邊公共設施用地發展現況

本變更計畫共計兩處，以變更基地周邊公共設施用地發展 500 公尺方圓為基準。經檢視周邊公共設施的開闢情形，除本計畫兩處變更基地外，僅公 14 一處公共設施用地未完成開闢使用，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 所示。

表 3-8 變更範圍周邊 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 13	1.9147	1.9147	100	案山船共融公園
	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)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 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

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
學校用地	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
社教機構用地	社 1	0.1016	0.1016	100%	澎湖縣體育會
	社 3	0.2615	0.2615	100%	馬公市立幼兒園
	社 4	0.6356	0.6356	100%	平安基金會馬公日間照顧服務機構

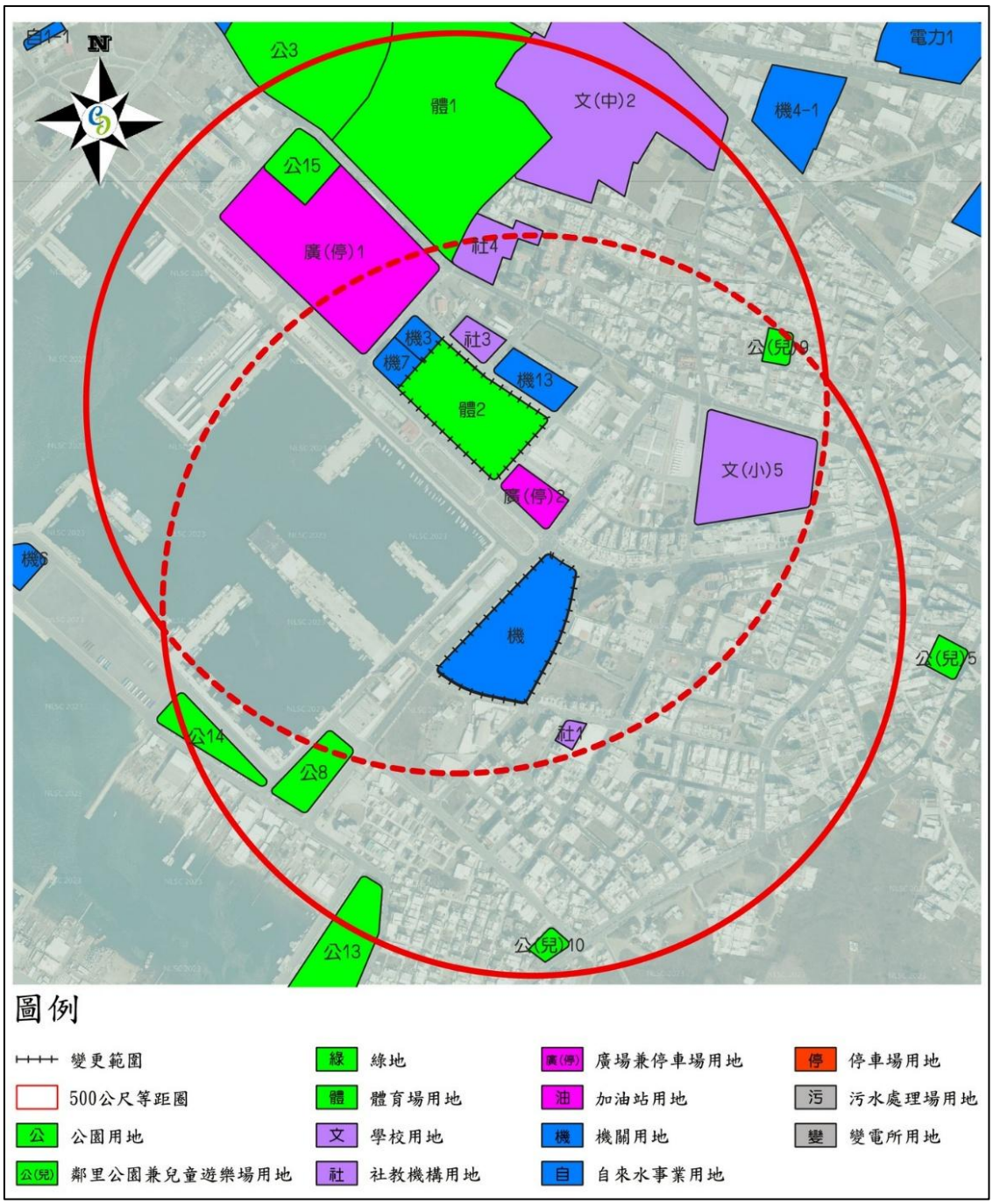


圖 3-4 變更範圍 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖

(二)馬公市都市計畫機關用地發展現況

馬公市都市計畫共劃設機關用地26處，除機4-3部分開闢及機14、機(文澳棒球場)尚未開闢外，其餘機關用地均已完全開闢，馬公市都市計畫機關用地整體開闢率為84.24%。

表3-9 機關用地開闢情形綜理表

機關用地編號	位置及說明	計畫面積(公頃)	開闢面積(公頃)	開闢率(%)
機1-1	供縣政府及其他公共建築使用	1.6753	1.6753	100.00
機1-2	供縣政府及其他公共建築使用	0.4417	0.4417	100.00
機1-3	供縣政府及其他公共建築使用	0.6052	0.6052	100.00
機1-4	供縣政府及其他公共建築使用	0.3053	0.3053	100.00
機1-5	供縣政府及其他公共建築使用	0.0886	0.0886	100.00
機1-6	供縣政府及其他公共建築使用	0.0712	0.0712	100.00
機1-7	供縣政府及其他公共建築使用	0.6588	0.6588	100.00
機1-8	供縣政府及其他公共建築使用	0.1239	0.1239	100.00
機	-	1.9417	0	0
機2	供警政及其他單位建築使用	0.3262	0.3262	100.00
機3	供地方政府機關廳舍使用	0.2198	0.2198	100.00
機4-1	供中央政府機關廳舍使用	1.1720	1.1720	100.00
機4-2	供軍事機關使用	5.9840	5.9840	100.00
機4-3	供軍事機關使用	4.2571	2.6679	62.67
機5	供軍事機關使用	5.9183	5.9183	100.00
機6	供海巡機關使用	0.3347	0.3347	100.00
機7	供地方政府機關廳舍使用	0.2582	0.2582	100.00
機8	供軍事機關使用	0.9561	0.9561	100.00
機9	供軍事機關使用	0.0788	0.0788	100.00
機10	供軍事機關使用	0.7008	0.7008	100.00
機11	供軍事機關使用	0.2234	0.2234	100.00
機12	供消防機關使用	0.3832	0.3832	100.00
機13	供中央及地方政府機關廳舍使用	0.4792	0.4792	100.00
機14	供軍事機關使用	0.9548	0	0
機15	供警政機關使用	0.0375	0.0375	100.00
機16	供中央政府機關廳舍使用	0.2600	0.2600	100.00
合計		28.4558	23.9701	84.24

資料來源：馬公都市計畫第三次通盤檢討；本計畫彙整。

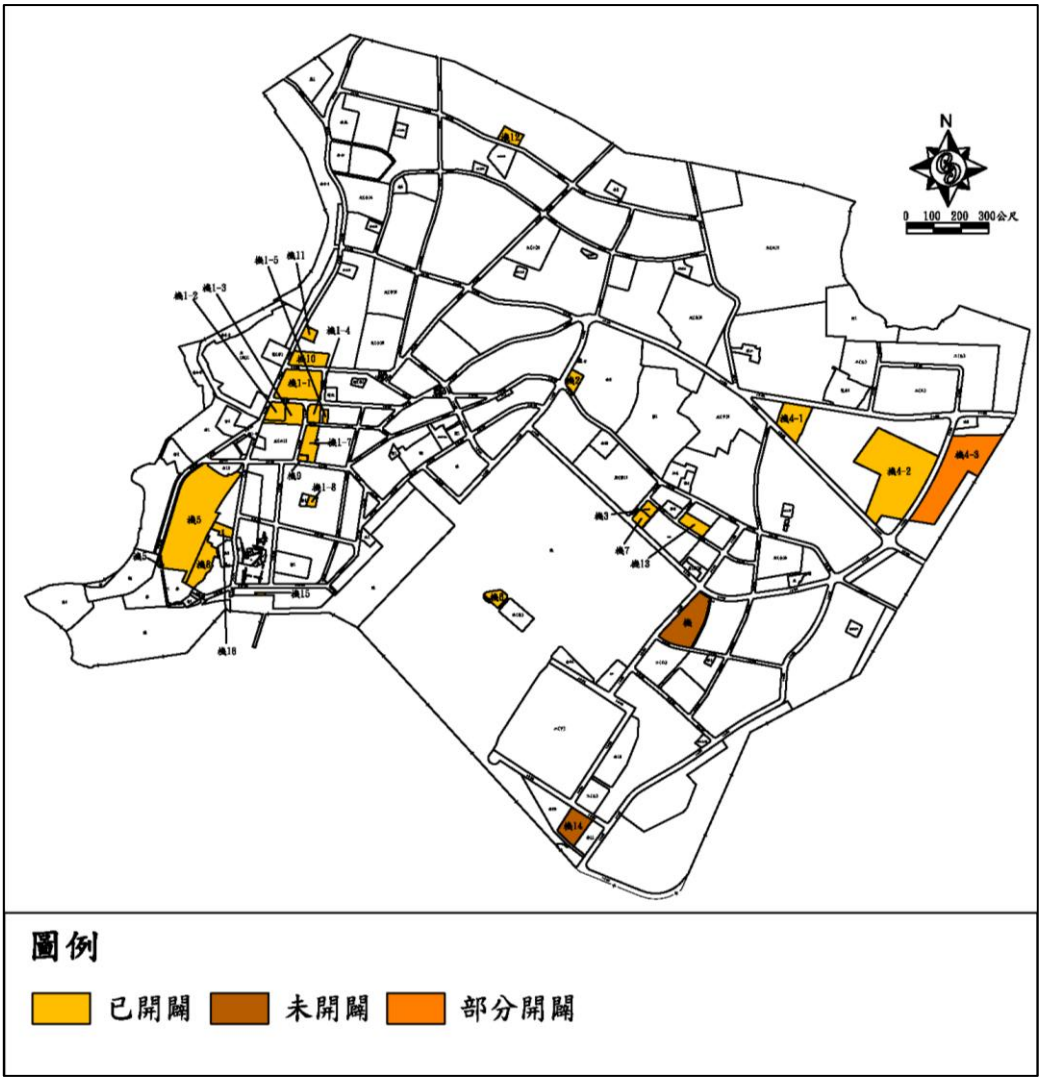


圖 3-5 馬公市都市計畫機關用地開闢現況示意圖

(二)馬公市都市計畫體育場用地發展現況

馬公市都市計畫共劃設體育場用地 2 處，除本計劃範圍體育場用地(體 2)尚未開闢外，其餘體育場用地均已完全開闢，現況為澎湖縣多功能綜合體育館及澎湖縣立田徑場，馬公市都市計畫體育場用地整體開闢率為 77.58%。

表 3-10 體育場用地開闢情形綜理表

體育場用地編號	位置及說明	計畫面積(公頃)	開闢面積(公頃)	開闢率(%)
體 1	現有文化中心附近	6.6176	6.6176	100.00
體 2	機 13 南側	1.9119	0	0
合計		8.5295	6.6176	77.58

資料來源：馬公都市計畫第三次通盤檢討；本計畫彙整。

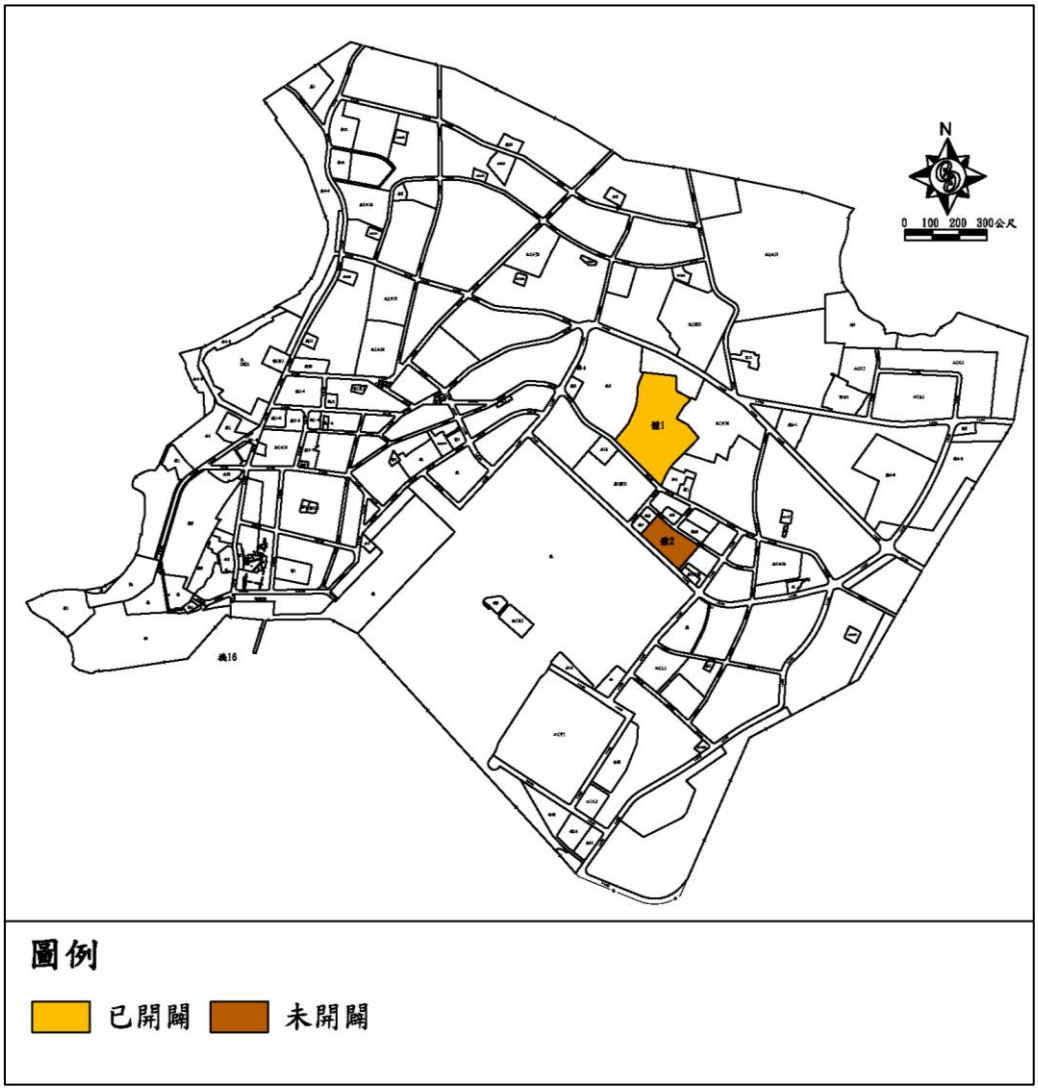


圖 3-6 馬公市都市計畫體育場用地開闢現況示意圖

七、土地權屬分析

本計畫共計兩處，變更一 (變更體育場用地為機關用地)位於馬公市南澳段 64-1、65、65-1、66、71、73、99-1 地號，合計 7 筆地號，面積為 1.9119 公頃。國有土地佔 6 筆地號，佔變更基地面積之 99.37%，縣有土地佔 1 筆地號，佔變更基地面積之 0.63%，管理機關為澎湖縣政府及財政部國有財產署，土地第一次登記所有權人除 66 地號為澎湖縣政府外，其餘土地所有權人均為中華民國，未涉及土地徵收計畫，請詳如表 3-11 及附件七所示。

表 3-11 變更一(變更體育場用地為機關用地)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	0.69	中華民國	澎湖縣政府
	65	1.0711	56.02	中華民國	澎湖縣政府
	65-1	0.0518	2.71	中華民國	澎湖縣政府
	66	0.0121	0.63	澎湖縣政府	澎湖縣政府
	71 (部分)	0.0187	0.98	中華民國	財政部國有財產署
	73	0.6099	31.90	中華民國	澎湖縣政府
	99-1	0.1351	7.07	中華民國	澎湖縣政府
	合計	1.9119	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。

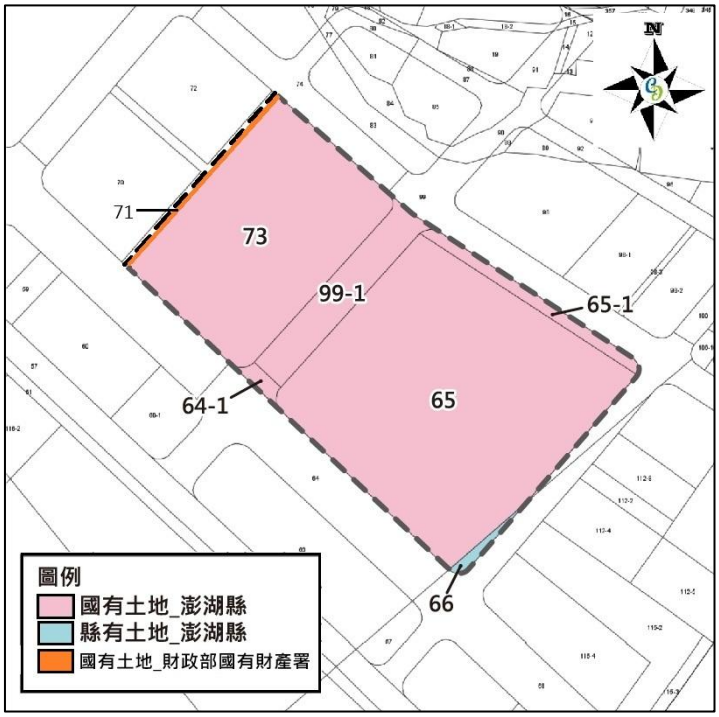


圖 3-7 變更一(變更體育場用地為機關用地)土地權屬示意圖

變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)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 3-12 變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)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：1.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。

2.根據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，變更面積為 1.9417 公頃。並根據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〉案綠 B-3 之面積為 0.1205，變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)之面積加總應為 2.0622 公頃，應以計畫面積為準。



圖 3-8 變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)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 203 縣道(中華路)及 205 縣道(新生路)。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 11 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 3-13 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 公尺內之停車場共計有 5 處，皆為公有停車場，可提供 373 輛小客車停車格，817 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 3-14 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
合計	373	817

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

(四)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、永壽街、文德路、文安路及大賢街進行交通調查，詳如圖 3-12。對該 8 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。

1.變更一(變更體育場用地為機關用地)

根據本計畫交通調查結果(詳表 3-15)，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。

2.變更二(變更機關用地為體育場用地)

根據本計畫交通調查結果(詳表 3-16)。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。其中文德路、文安路及大賢街之路段服務水準均維持在 A 級，顯示交通流動極為順暢；然新店路部分路段(永壽街-文安路)之平均服務水準介於 B 級至 D 級之間；其中新店路往東方向之平均服務水準為 C 級。此數據反映出新店路於尖峰時段承載較重負荷，雖屬穩定車流，惟其舒適及方便性已有顯著下降。

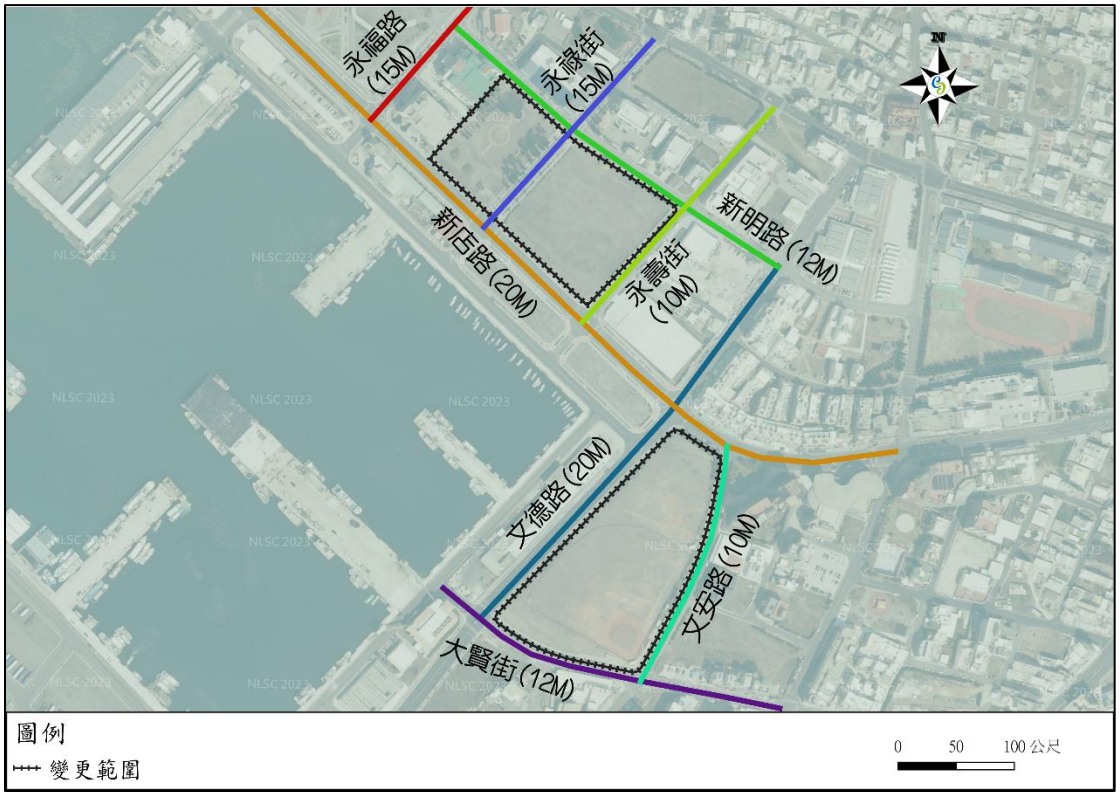


圖 3-12 交通調查路段示意圖



圖 3-13 交通調查路段道路服務水準示意圖

表 3-15 變更一(變更體育場用地為機關用地)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
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

路名	路段	路寬	方向	道路容量	尖峰時段		流量	V/C	服務水準
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

表 3-16 變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)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	永壽街-文安路	20M	西向	1500	平日	晨峰	930	0.62	C
						昏峰	810	0.54	B
					假日	晨峰	698	0.47	B
						昏峰	664	0.44	B
			東向		平日	晨峰	810.5	0.54	C
						昏峰	1079	0.72	D
					假日	晨峰	671	0.45	B
						昏峰	905	0.60	C
文安路	新明路-新店路	15M	北向	800	平日	晨峰	63.5	0.08	A
						昏峰	60	0.08	A
					假日	晨峰	42	0.05	A
						昏峰	47	0.06	A
			南向		平日	晨峰	56.5	0.07	A
						昏峰	44	0.06	A
					假日	晨峰	37	0.05	A
						昏峰	54	0.07	A
大賢街	永福街-文德路	12M	東南向	850	平日	晨峰	215.5	0.27	A
						昏峰	183	0.23	A
					假日	晨峰	135.5	0.17	A
						昏峰	158.5	0.20	A
			西北向		平日	晨峰	89	0.11	A
						昏峰	170	0.21	A
					假日	晨峰	82	0.10	A
						昏峰	200.5	0.25	A
文德街	新生路-新店路	15M	西南向	900	平日	晨峰	309	0.39	B
						昏峰	308.5	0.39	B
					假日	晨峰	301.5	0.38	B
						昏峰	272.5	0.34	A
			東北向		平日	晨峰	133	0.17	A
						昏峰	208	0.26	A
					假日	晨峰	283.5	0.35	A
						昏峰	229.5	0.29	A

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 19 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：5 處公園用地、3 處社教用地、2 處廣場兼停車場用地、1 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地、2 處學校用地、5 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 2 處學校用地及 5 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。

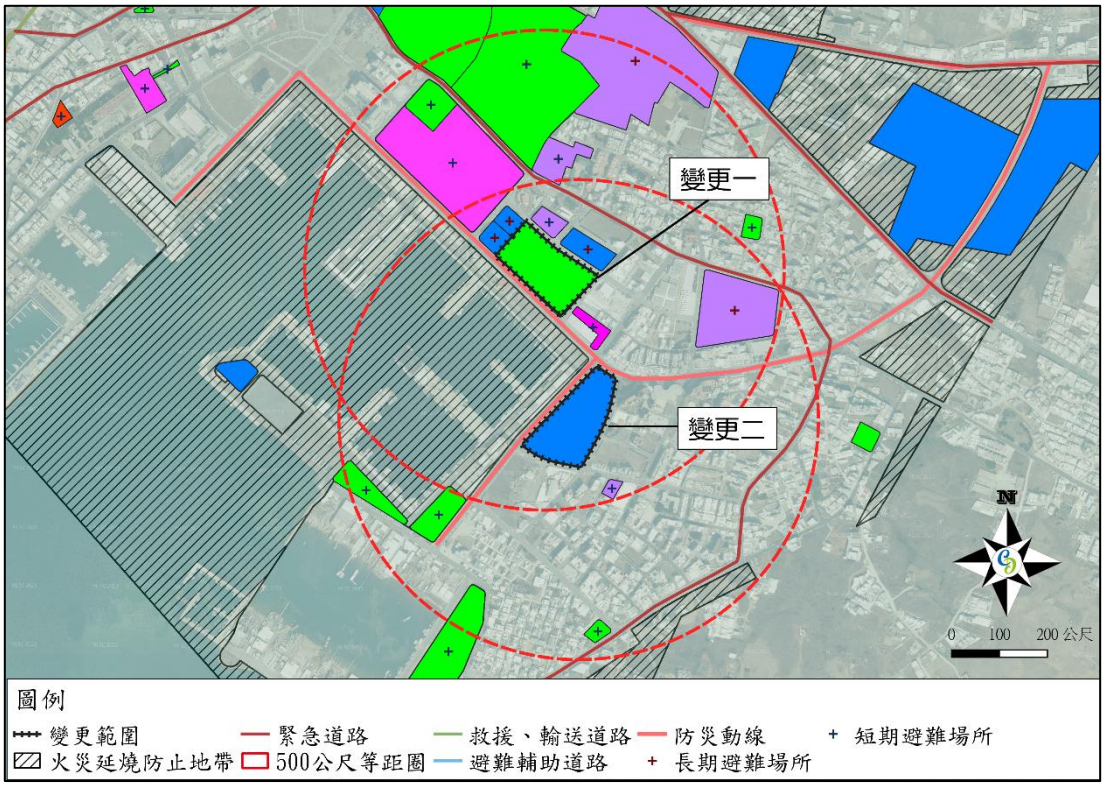


圖 3-14 變更範圍 500 公尺防災位置示意圖

資料來源：馬公都市計畫第三次通盤檢討；本計畫彙整。

肆、規劃構想

一、實質計畫構想

(一)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。

(二)門戶綠帶延伸：建構體育綠意與景觀視窗

配合行政大樓作為澎湖縣門面之新地標，本計畫將體育場用地（文澳棒球場）定位為支撐行政園區之「綠色景觀視窗」。為維護行政大樓之宏偉意象與視覺延展性，棒球場採取平面化設計，不興建高層立體建築，以確保由行政園區向第三漁港延伸之視覺廊道通透無阻。除提供專業訓練場所供民眾運動，強身健體外，更扮演都市空間之綠色呼吸空間，與行政大樓之莊重質感相互輝映。透過棒球場的大面積綠意與第三漁港之連結，提升整體行政園區的空間品質，更形塑出具備現代感與海島特色的複合式門戶地景。

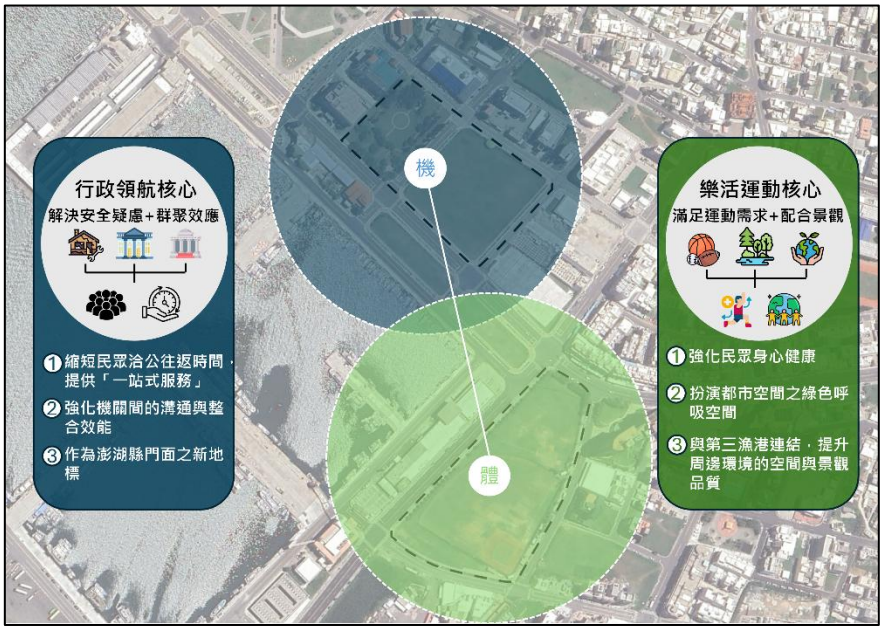


圖 4-1 實質計畫構想示意圖

二、機關用地空間使用需求

(一)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)。

(二)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 16,529.75 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(30m2x1 間)、預備辦公室(40m2x1 間)、縣長秘書公文室(45m2x1 間)、副縣長傳達公文室(45m2x2 間)、秘書長傳達公文室(45m2x1 間)、副秘書長傳達公文室(45m2x1 間)、參議傳達公文室(15m2x1 間)、縣長收納空間(40m2x1 間)、展示空間(40m2)	390
2	建設處	停車管理作業室(15m2x1 間)、建築執照協審室(50m2x1 間)	65
3	工務處	工程材料檢測室(25m2x1 間)、審圖室(40m2x1 間)、工程設備儀器保存室(40m2x1 間)、都市書圖閱覽室(30m2x1 間)	135
4	行政處	總機機房($32m^2$)、為民服務中心($85m^2$)、1999 話務中心($80m^2$)、縣政資料中心($66m^2$)、行政處保險櫃與支票憑證儲藏室($100m^2$)	363
5	教育處	輔導諮詢中心兼督學室(40m2)	40
6	衛生局	防疫物資室($50m^2$)、訓練教室($100m^2$)、疫苗儲藏室($80m^2$)、檢體儲藏室($144m^2$)、動植物檢疫區($100m^2$)	494
7	稅務局	納保官室(20m2x1 間)	20
8	農漁局	肥料、藥品保管室($50m^2$x1 間)	50
9	共用性空間(一)	電腦機房(200m2)、總電源室(150m2)、機電房(200m2)、公文收發與交換中心(250m2)、郵務中心/郵局(100m2)、災害應變中心/防災避難區(500m2)、印刷室(50m2)、用印室(20m2)	1,470
10	共用性空間(二)	聯合為民服務中心(300m2)、公共服務與 AI 智能櫃台(5m2x12 處)、電腦教室(80m2x1 間)、活動禮堂(1,000m2x1 間)、銀行/自動提款機(50m2x2 間)、寄物櫃(20m2x8 間)、快照亭(10m2x4 間)、公共吸菸室(30m2x15 間)、穆斯林祈禱室(30m2x4 間)、樂齡學習中心(50m2x1 間)、緊急醫療站/保健室(60m2x4 間)、縣政願景館(300m2)、文化藝廊(200m2)	3,100
11	共用性空間(三)	縣長宿舍(150m2x1 間)、副縣長宿舍(120m2x2 間)、秘書長宿舍(120m2x1 間)、副秘書長宿舍(120m2x1 間)、局處(副)	6,180

項次	機關名稱	特殊空間面積	總需求面積(m^2)
		首長宿舍(65m2x30 間)、單房間職務宿舍(25m2x80 間)、員工餐廳(1500m2)、多功能健康中心(50m2x2 間)	
合計			12,307

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	

綜上分析，預估本計畫範圍總空間需求約為 53,791.08 平方公尺，以本計畫基地 19,119 平方公尺且容積率 250%推算，預估總容積樓地板面積約為 47,797.5 平方公尺，未來須加計免計容積率始得滿足空間需求，故本計畫係已充分使用樓地板面積空間並達到其經濟效益。

三、體育場用地空間使用需求

文澳棒球場將沿採簡易球場模式配置，基地範圍地勢平整且地形方整，極具開發為標準練習場地之潛力。考量基地東側緊鄰高密度住宅區，本計畫擬透過設施精緻化與空間優化，滿足周邊居民對鄰里運動空間之迫切需求，並作為區域性之休憩節點，藉此提升都市環境品質。

基地開發主要以棒球場本體為主，主要分為三大區域，分別為植草區、紅土區及泥土區。其需求面積彙整如下表：

表 4-6 文澳棒球場需求總面積彙整表

項次	項目	總需求面積
1	植草區	7,769
2	紅土區	824.40
3	泥土區	1,656
合計		10,249.40

資料來源：澎湖縣馬公市東澳段簡易球場整建工程計畫書。

四、澎湖縣政府原址再利用

澎湖縣政府原址為澎湖縣歷史建築，後續原址再利用將依「文化資產保存法」及「古蹟修復及再利用辦法」相關法規辦理檢討研擬再利用計畫，並由澎湖縣文化資產審議委員會進行審議作業。故澎湖縣政府原址(澎湖廳舍)再利用評估，將由本府文化局另案辦理評估計畫。

五、交通影響評估分析

(一)道路服務水準影響分析

1.變更一(變更體育場用地為機關用地)

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，變更一(變更體育場用地為機關用地)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 目標年變更一(變更體育場用地為機關用地)未開發及開發後周邊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	0.20	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	0.04	A
		東北向		晨峰	33	0.04	A	39.6	0.05	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	0.05	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

2.變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)

考量變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)文澳棒球場調整為體育場用地後將延續既有運動旅次外，並預期正式賽事期間將吸引額外觀賽人口。參考同規模體育設施之吸引量，推估在特定賽事尖峰時段，衍生之交通量約為現況之 10%。

經推估，開發後變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)周邊路網之道路服務水準與開發前相較並無顯著差異；除新店路平日及假日之尖峰時段平均服務水準為 C 級外，其餘道路均為 A 至 B 級。

表 4-8 目標年變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)未開發及開發後周邊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	永壽街-文安路	西向	1500	晨峰	930	0.62	C	1023	0.68	C
				昏峰	810	0.54	B	891	0.59	C
		東向		晨峰	810.5	0.54	C	891.55	0.59	C
				昏峰	1079	0.72	D	1186.9	0.79	D
文安路	新明路-新店路	北向	800	晨峰	63.5	0.08	A	69.85	0.09	A
				昏峰	60	0.08	A	66	0.09	A
		南向		晨峰	56.5	0.07	A	62.15	0.08	B
				昏峰	44	0.06	A	48.4	0.07	B
大賢街	永福街-文德路	東南向	850	晨峰	215.5	0.27	A	237.05	0.30	A
				昏峰	183	0.23	A	201.3	0.25	A
		西北向		晨峰	89	0.11	A	97.9	0.12	A
				昏峰	170	0.21	A	187	0.23	A
文德街	新生路-新店路	西南向	900	晨峰	309	0.39	B	339.9	0.43	B
				昏峰	308.5	0.39	B	339.35	0.43	B
		東北向		晨峰	133	0.17	A	146.3	0.19	A
				昏峰	208	0.26	A	228.8	0.29	A

表 4-9 目標年變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)未開發及開發後周邊道路假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	永壽街-文安路	西向	1500	晨峰	698	0.47	B	767.8	0.52	B
				昏峰	664	0.44	B	730.4	0.48	B
		東向		晨峰	671	0.45	B	738.1	0.50	B
				昏峰	905	0.60	C	995.5	0.66	C
文安路	新明路-新店路	北向	800	晨峰	42	0.05	A	46.2	0.06	A
				昏峰	47	0.06	A	51.7	0.07	A
		南向		晨峰	37	0.05	A	40.7	0.06	A
				昏峰	54	0.07	A	59.4	0.08	A
大賢街	永福街-文德路	東南向	850	晨峰	135.5	0.17	A	149.05	0.19	A
				昏峰	158.5	0.20	A	174.35	0.22	A
		西北向		晨峰	82	0.10	A	90.2	0.11	A
				昏峰	200.5	0.25	A	220.55	0.28	A
文德街	新生路-新店路	西南向	900	晨峰	301.5	0.38	B	331.65	0.42	B
				昏峰	272.5	0.34	A	299.75	0.37	B
		東北向		晨峰	283.5	0.35	A	311.85	0.39	B
				昏峰	229.5	0.29	A	252.45	0.32	B

(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；體育場用地設置之法定停車空間約 49 輛。

表 4-10 本計畫範圍停車空間分析綜理表

項目	計算原則	
使用分區	機關用地	體育場用地
基地面積	19,119 平方公尺	20,622 平方公尺
建蔽率	50%	60%
容積率	250%	250%
建築面積	9,559.5 平方公尺	12,373.2 平方公尺
總容積樓地板面積	47,797.5 平方公尺	10,249 平方公尺
法定停車	570 輛	49 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。

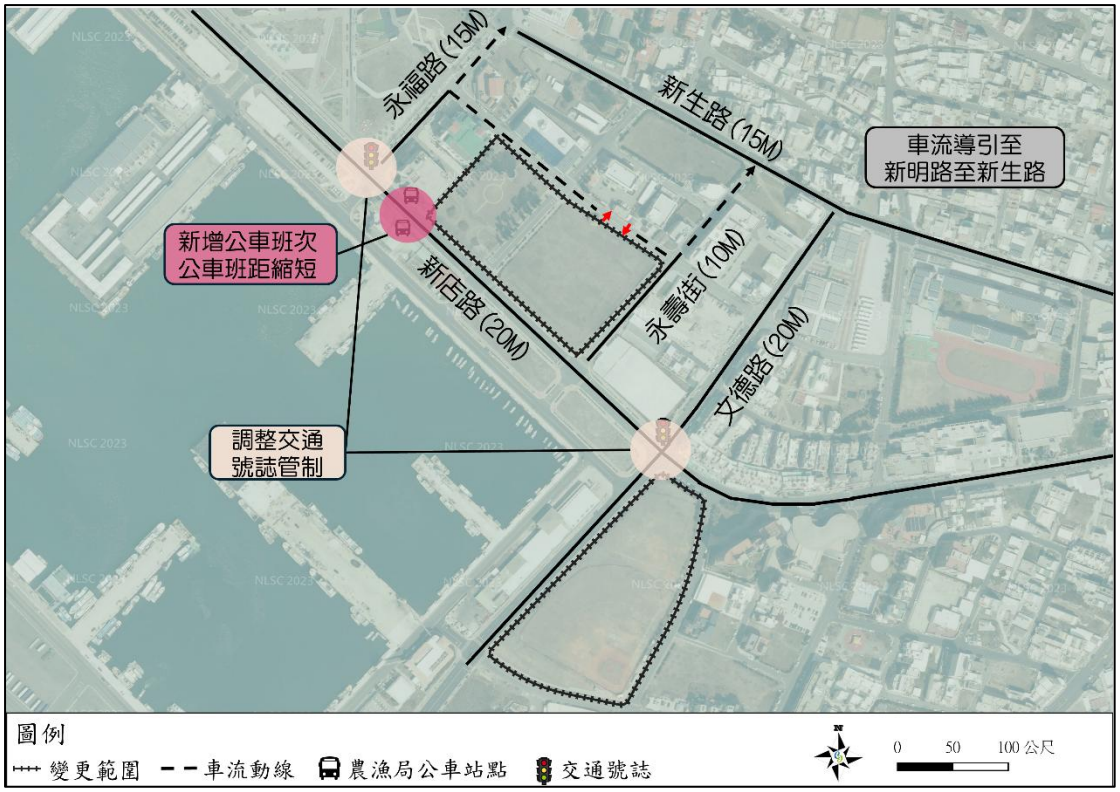


圖 4-2 交通改善策略示意圖

六、空間配置概要

（一）變更一(變更體育場用地為機關用地)

1.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。

2.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 4-3 整體機關園區配置示意圖

3.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。

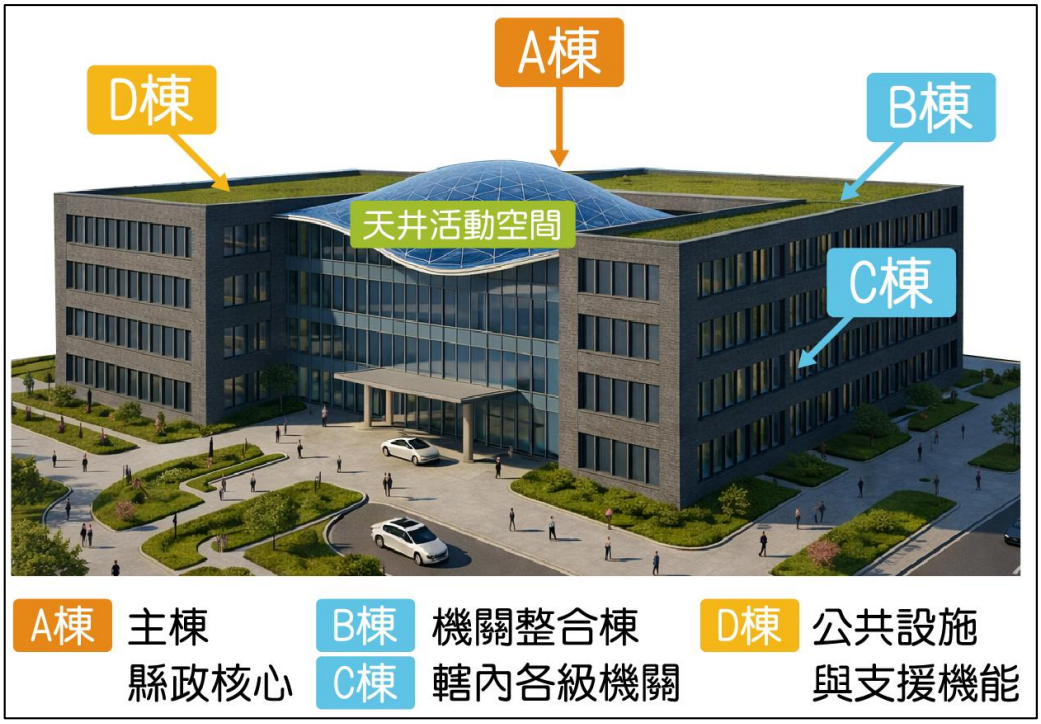


圖 4-4 整體機關園區建築群配置與功能示意圖

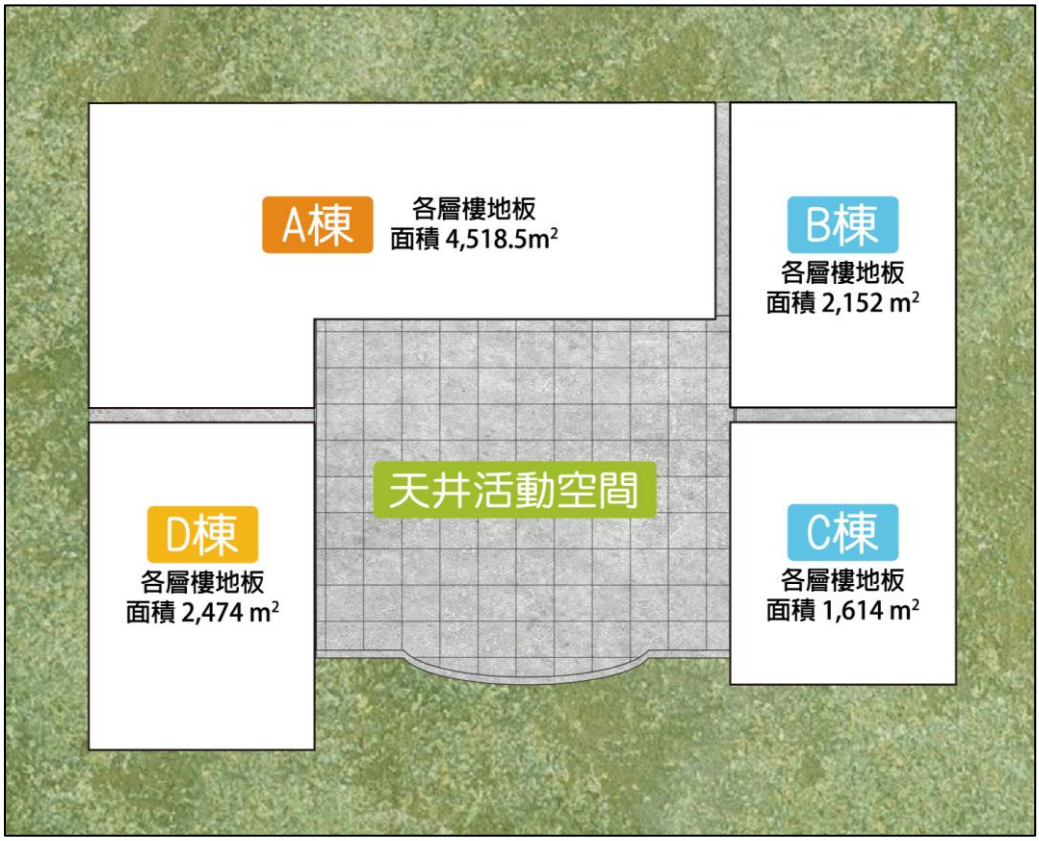


圖 4-5 各層建築樓地板面積估算

（二）變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)

1.環境景觀及公共空間配置

考量基地鄰近第三漁港之地理特性，採取低強度之平面化開發策略，以維護由市區向港區延伸之視覺通透性與天際線景觀。景觀設計上，擬於計畫範圍邊界配置植栽緩衝帶及人行道，除可發揮遮陰及阻隔噪音之機能外，更透過空間縫合技術將基地東側之既有綠帶進行整合，建構具連續性之公共開放空間系統。整體規劃旨在透過綠色廊道之串聯，將棒球場轉化為結合體育運動、生態緩衝與城市休憩之多功能地景，在滿足專業運動需求之餘，營造出具備海島特色且層次豐富的鄰里綠意生活圈。

2.交通動線及停車空間規劃

(1)交通動線

考量主要聯外幹道新店路現況道路服務水準落於 B 至 C，為避免開發後之衍生車流加劇幹道負荷，規劃以大賢街(12M)與文安路(10M)之交會路口作為主要車行進出動線，藉由次要道路提供之轉向緩衝空間，將進出車流先行匯集。同時，整合具備 20 公尺路幅規模之文德路發揮大容量分流功能，建構起完善的內部循環系統，將運輸壓力有效分散至區域集散路網，以減少對新店路之直接衝擊，進而確保尖峰時段之整體行車安全與運輸效率。

(2)停車空間規劃

配合縣府新行政大樓之停車場配置，利用不同設施之使用時段特性進行資源整合，平日辦公時段，行政大樓之停車空間優先供給員工及洽公民眾使用；而假日或夜間棒球賽事或練習期間，則可將該停車資源轉供市民使用。透過此種時分共享機制，大幅提升土地利用效率，並達成公共設施資源之最佳化配置，故本次規劃未額外劃設獨立之停車場。

3.棒球場配置與功能分布

本計畫之建築定位係以簡易型球場為核心，旨在提供在地民眾日常訓練與休閒運動之場域。為維持低強度開發及視覺通透性，本次規劃以棒球場主體設施之整備為主，暫不設置看台、更衣室或廁所等立體建築設施，藉此簡化管理流程並確保空間之最大可及性。

棒球場之配置係依據棒球運動特性，將空間劃分為兩大機能區位。分別為核心運動區域及周邊景觀與安全緩衝區。

(1)核心運動區域

由內野紅土區與外野植草區組成，將利用既有平整地形進行開發。紅土區主要承載高頻率之跑壘與守備活動，而外野植草區則透過大面積綠地提供運動緩衝機能。

(2)周邊景觀與安全緩衝區

主要為計畫範圍邊界、球場圍網及泥土區。此區域採低強度之整地處理，除了作為擊球活動之安全防護帶外，亦兼具配合綠帶進行景觀縫合。透過帶狀空間之配置，有效隔離運動行為對周邊居民直接干擾，並優化區域之視覺通透性。

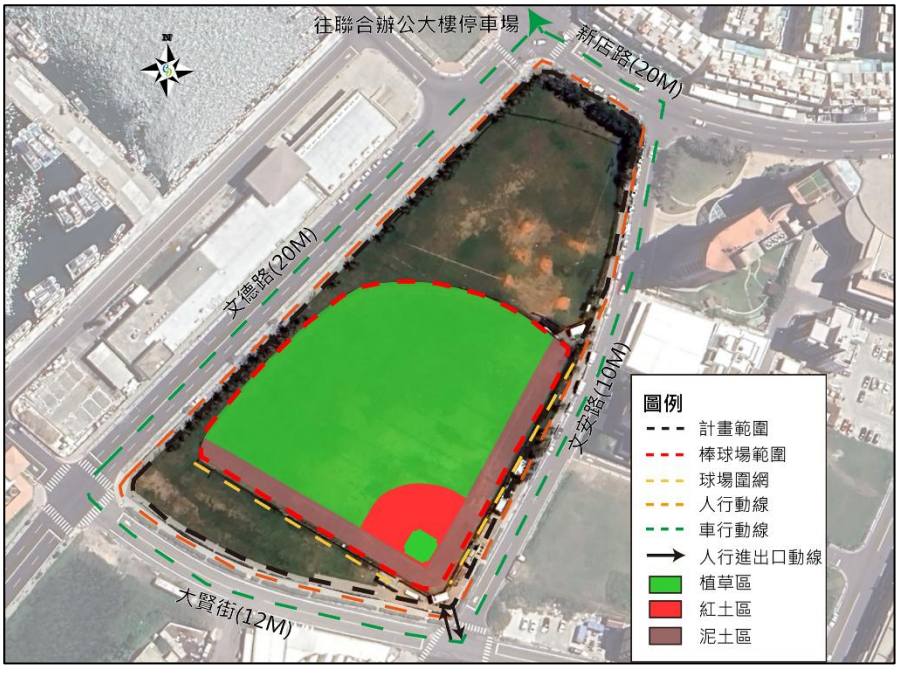


圖 4-6 文澳棒球場平面配置構想圖

伍、變更內容

一、變更理由

(一)變更一(變更體育場用地為機關用地)

1.原縣府建築結構強度不足

鑑於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。為消除潛在公安危險，必須加速汰換結構危險之公務廳舍，故透過變更一(變更體育場用地為機關用地)盡速調整土地使用分區，後續興辦縣府行政大樓，減少洽公民眾與公務人員持續暴露於結構安全風險，優先解決危險建物問題，以確保都市防災體系之健全與公共安全。

2.現況體育場原用途消逝

因應縣府從「全民運動館」政策發展轉變為「分散式配置」，分別在別處興建三座小型運動館，變更一(變更體育場用地為機關用地)基地現已無體育機能需求，現況為綠地並無其他用途。為有效使用閒置公有土地及考量現有各公務機關辦公廳舍分散，導致民眾洽公不易問題，且變更一(變更體育場用地為機關用地)基地鄰近國稅局、馬公市公所等多處機關設施，具備形成行政專區之群聚潛力。故透過變更一(變更體育場用地為機關用地)將現無需求之體育場用地變更為機關用地，後續興建新行政大樓，有效利用公有土地，整合分散之行政資源，落實民眾洽公一站式服務。

3.全力爭取縣政大樓補助興建經費

鑑於現有澎湖縣政府辦公廳舍受嚴重鹽害影響，建築結構安全已面臨劣化風險，危及公共安全及辦公環境，實具原址重建之迫切需求。為此，縣府於114年11月辦理澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫，並同步向內政部民政司爭取經費補助，預計整體工程於121年完工。為確保整體公共建設進度，本次變更實具高度之必要性與執行正當性。

(二)變更二(變更機關用地為體育場用地)

1.民意與現況使用需求訴求

縣府原行政大樓興辦計畫選址基地因現況仍有文澳棒球場使用，遭地方民意強烈反對，導致進度延宕。為儘快解決辦公廳舍安全問題，縣府重新擇定興建基地，故變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)已無機關用地需求。考量現況使用為文澳棒球場，歷年舉辦澎湖縣菊島盃、議長盃等重要賽事，係本縣棒球運動發展之核心場域。基於尊重地方民意對既有運動空間之強烈訴求，變更機關用地為體育場用地，使其使用符合土地使用分區之適法性及強化設施機能。

2.文澳棒球場撥付興闢與管理維護經費適法性

鑑於文澳棒球場現況雖作為體育設施使用，然土地分區仍為機關用地，造成土地使用分區與現況不符之現象。為確保後續教育處針對場地升級、設施興闢及年度管理維護經費撥付之適法性，擬透過變更將其調整為體育場用地，使土地分區與實質管理機關之權責相符，進而完備公務預算支應於公共設施建設之法理基礎。

3.檢討公共設施用地(機關用地與體育場用地)開闢急迫性使用

考量現機關用地與體育場用地開闢率分別為 84.24%及 77.58%。機關用地發展已趨飽和，且鑑於現有縣府辦公廳舍受嚴重鹽害影響，結構安全面臨劣化風險，具備立即改建之急迫性。然而，在機關用地幾無餘裕的情況下，實難於原址或既有空地進行大規模重建作業，故本次變更有其開闢急迫性。

雖體育場用地現況開闢率為 77.58%，數據上雖顯示具發展潛力，惟為配合澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫之整體佈局，本次變更將調整體育場用地為機關用地，以確保重大公共建設於 121 年順利完工。為兼顧民眾日常休憩與運動權益，本計畫同步將現況作棒球場使用之機關用地調整為體育場用地，達成空間互補之效益。

4.檢討符合整體街廓分區完整性

考量主要計畫街廓之完整性，針對範圍內乙種工業區（現況已作隔離綠帶使用），為避免土地使用分區破碎化並提升公共設施效益，爰配合變更為體育場用地。

二、迅行變更說明

(一)必要性、合理性、公益性及辦理時程

1.變更一(變更體育場用地為機關用地)

(1)必要性及合理性

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結構因鹽化問題，結構安全嚴重受損，潛藏高度風險，有立即重建之必要性及合理性。

(2)公益性

本次機關用地主要係為興建縣府聯合行政大樓，以取代舊有受鹽害影響、耐久性能不足之辦公廳舍，除能根除建物結構安全隱患外，更可有效整合現狀分散之行政機能。本計畫核心在於透過機關群聚效應，提供洽公民眾「一站式服務」，將原先分散之財政部南區國稅局澎湖分局、農漁局等單位高度集中，大幅縮短民眾在各機關間往返之時間與交通成本。提升行政服務效能與公共服務品質，更可為縣民打造一個安全、便捷且透明的現代化服務環境，落實公共利益最大化之目標。

(3)辦理時程

本計畫已於 114 年 11 月辦理「澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫」並配合向中央內政部民政司申請補助款，115 至 116 年陸續取得規劃設計及工程經費執行計畫，預計 121 年完工，本計畫已有具體行政大樓建設計畫內容，甚具變更執行之急迫性。

2.變更二(變更機關用地為體育場用地)

(1)必要性

鑒於文澳棒球場現況雖作為體育設施使用，然土地分區仍為機關用地，造成土地使用分區與現況不符之現象。為確保後續教育處針對場地升級、設施興闢及年度管理維護經費撥付之適法性，擬透過變更將其調整為體育場用地，使土地分區與實質管理機關之權責相符，進而完備公務預算支應於公共設施建設之法理基礎必要性。

(2)合理性

鑒於原「全民運動館」預定地(縣體育場用地)因招標困境，已奉准調整為「三館分散式方案」(於光榮、西文、石泉三區設置)，原基地體育機能已由替代方案實質承接，將土地釋出調整土地分區為機關用地轉作行政中心使用，符合資源有效配置之政策合理性。

(3)公益性

經盤整計畫區內共劃設體育場用地 2 處，除本案範圍體育場用地(體 2)尚未開闢外，其餘體育場用地均已完全開闢，開闢率為 77.58%，惟本次變更將變更體育場用地為機關用地供行政大樓使用，鑑於現變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)已無機關使用需求且現況已為文澳棒球場，為確保地區民眾之身心健康運動權益不因分區調整而減損，故同步變更機關用地為體育場用地，採取機能置換之策略，以確保地區行政發展與民生休憩權益並重。

(4)辦理時程

變更後由澎湖縣政府編列預算進行設施維護及開發興建相關設施，預計 116 年完工，為確保民眾之運動權益與休憩品質不因整體建置期程而受限，並能如期享有安全、專業且高品質之體育空間，變更執行有其急迫性。

(二)無法納入該地區通盤檢討辦理說明

1.變更一(變更體育場用地為機關用地)

本計畫已於 114 年 11 月辦理「澎湖縣政府聯合辦公大樓興建計畫」並配合向中央內政部民政司申請補助款，115 至 116 年陸續取得規劃設計及工程經費執行計畫，預計 121 年完工。惟因通盤檢討作業多數需歷經 2 年以上行政程序，目前馬公都市計畫第四次通盤檢討僅於草案階段，難以符合行政機關辦公廳舍因建築結構鹽化問題而需完成搬遷及興建新廳舍之時程壓力，故無法納入該主要計畫通盤檢討辦理。

2.變更二(變更機關用地為體育場用地)

為回應地方民意對保留運動空間之訴求，並解決文澳棒球場現況使用分區與實際使用不符之行政管理困境。考量若將此案納入馬公都市計畫第四次通盤檢討辦理，恐因作業期程較長，致使文澳棒球場後續維護管理與適法性問題無法及時獲得解決。為爭取時效、落實公共利益並完備行政程序，爰依《都市計畫法》第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理迅行變更，一併納入本次個案變更辦理。

三、變更內容

本計畫共劃分二處變更，變更一變更體育場用地為機關用地；變更二變更機關用地、乙種工業區為體育場用地，請詳如下表所示。

表 5-1 實質變更內容明細表

核定編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容		變更理由
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變更一	變更二	變更二	新店路與新明路間	體育場用地 (1.9119)	機關用地 (機 17) (1.9119)	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。基於重大公共建設之推動需求，本案實具備透過變更土地使用分區以符合計畫功能之急迫性與必要性。 2. 鑑於本縣體育政策調整。原定全民運動館之體育機能已由分散式體育館替代方案承接，本計畫基地目前已無後續興建計畫，現況為閒置綠地。透過本次變更，將現無需求之體育場用地調整為機關用地，可有效利用公有閒置土地，避免資源浪費，達成土地使用之合理性配置。 3. 考量現有各公務機關廳舍分散，導致民眾洽公往返不便，且本基地鄰近財政部南區國稅局澎湖分局等機關，具備形成行政專區之潛力。變更後將興建新行政大樓以整合分散之行政資源，落實一站式服務之政策目標，大幅縮短民眾洽公時間，並發揮顯著之行政群聚與管理效能之公益性。

核定編號	報部編號	公展編號	變更位置	變更內容		變更理由
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變更二	變更三	變更三	文澳棒球場	機關用地 (1.9417)	體育場用地 (體 2) (2.0622)	1. 本計畫基地前配合澎湖縣政府規劃新行政辦公大樓政策，經內政部 113 年 1 月 17 日核定變更為機關用地在案。惟後續因縣府整體施政規劃調整，經廣納社會共識與重新辦理區位評估後，已另行調整行政大樓之遷建選址，致原機關用地計畫無法接續推動。考量本計畫基地現無機關使用需求且現況為文澳棒球場，運動機能健全，為尊重地方民意保留運動空間之強烈訴求，爰採納社會共識，調整為適法之體育場用地，以解決土地使用分區與現況不符之課題，俾利持續提供民眾安全、舒適之運動場域。 2. 彌補行政大樓遷建所佔用之原體育場用地，健全了公共設施管理體系，確保民眾運動休憩權益之完整性。 3. 考量文澳棒球場長期作為「菊島盃」、「議長盃」等重大賽事之主場地，是澎湖棒球運動的重要場地並由教育處每年編列預算維護，為確保教育處能具備行政正當性，調整土地使用分區，落實分區及使用現況相符原則，以持續編列預算維護文澳棒球場，守護市民休憩與運動環境。 4. 現況乙種工業區之功能已不存在。為維護之整體完整性，避免因不相容之使用性質與分區零碎化導致配置受限，爰配合基地一併檢討，將其調整為體育場用地，以提升公有土地之利用效能。
				乙種工業區 (0.1205)		

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。

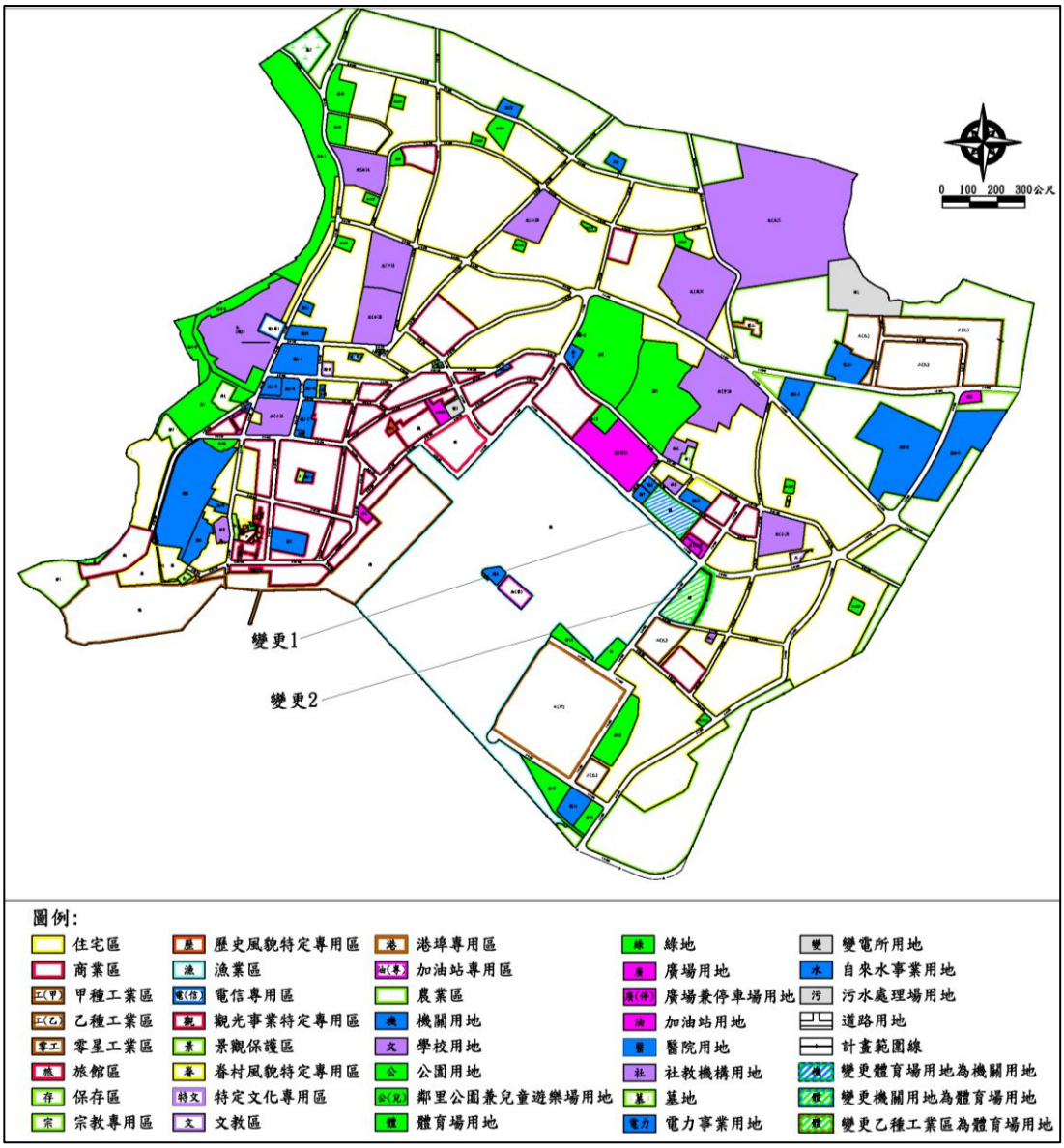

0 100 200 300公尺
變更1
變更2
圖例:
住宅區
商業區
甲種工業區
乙種工業區
零星工業區
旅館區
保存區
宗教專用區
歷史風貌特定專用區
漁業區
電信專用區
觀光事業特定專用區
景觀保護區
眷村風貌特定專用區
特定文化專用區
文教區
港埠專用區
加油站專用區
農業區
機關用地
學校用地
公園用地
鄰里公園兼兒童遊樂場用地
體育場用地
綠地
廣場用地
廣場兼停車場用地
加油站用地
醫院用地
社教機構用地
墓地
電力事業用地
變電所用地
自來水事業用地
污水處理場用地
道路用地
計畫範圍線
變更體育場用地為機關用地
變更機關用地為體育場用地
變更乙種工業區為體育場用地

圖 5-1 變更位置示意圖

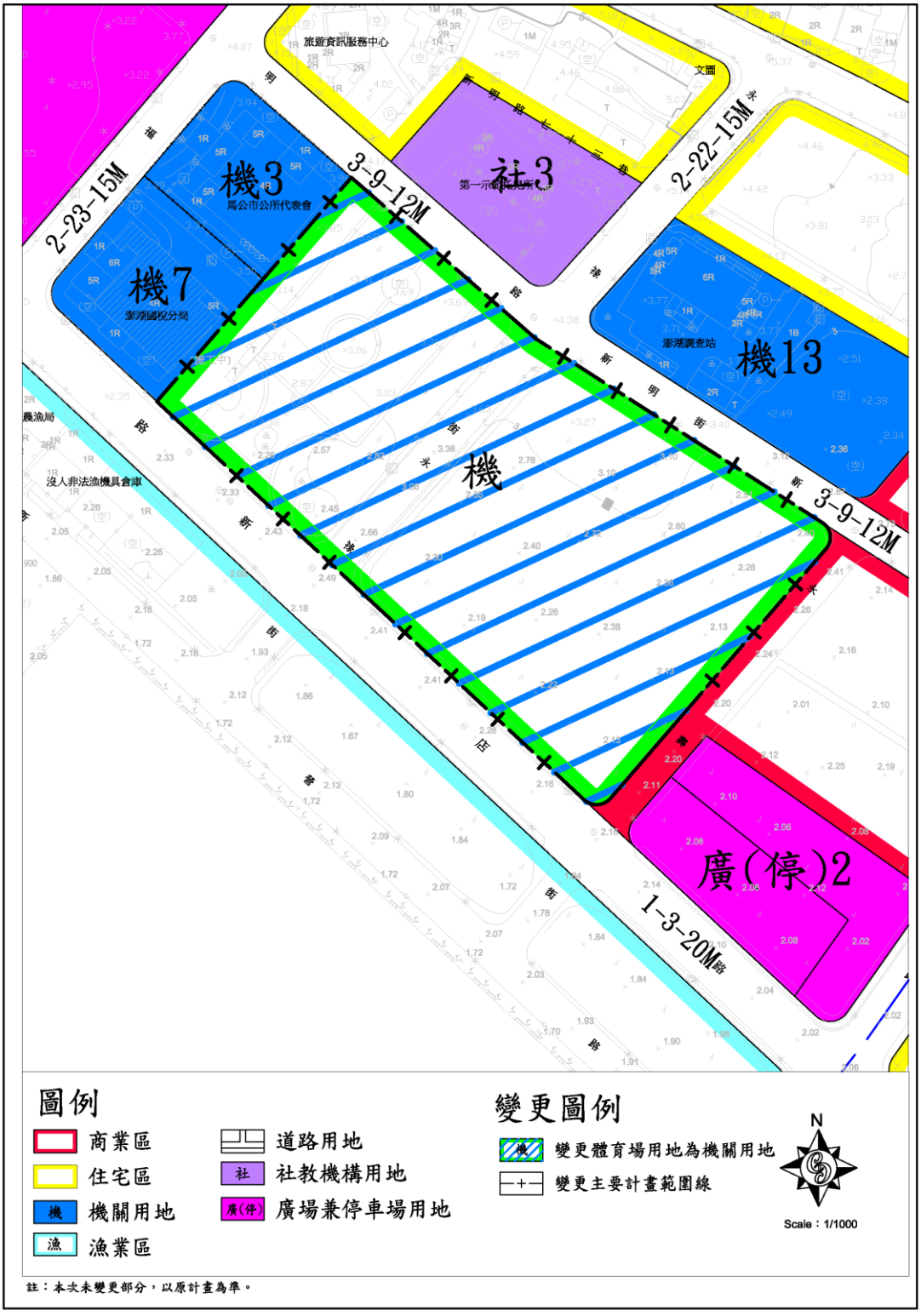


圖 5-2 變更一(變更體育場用地為機關用地)內容示意圖

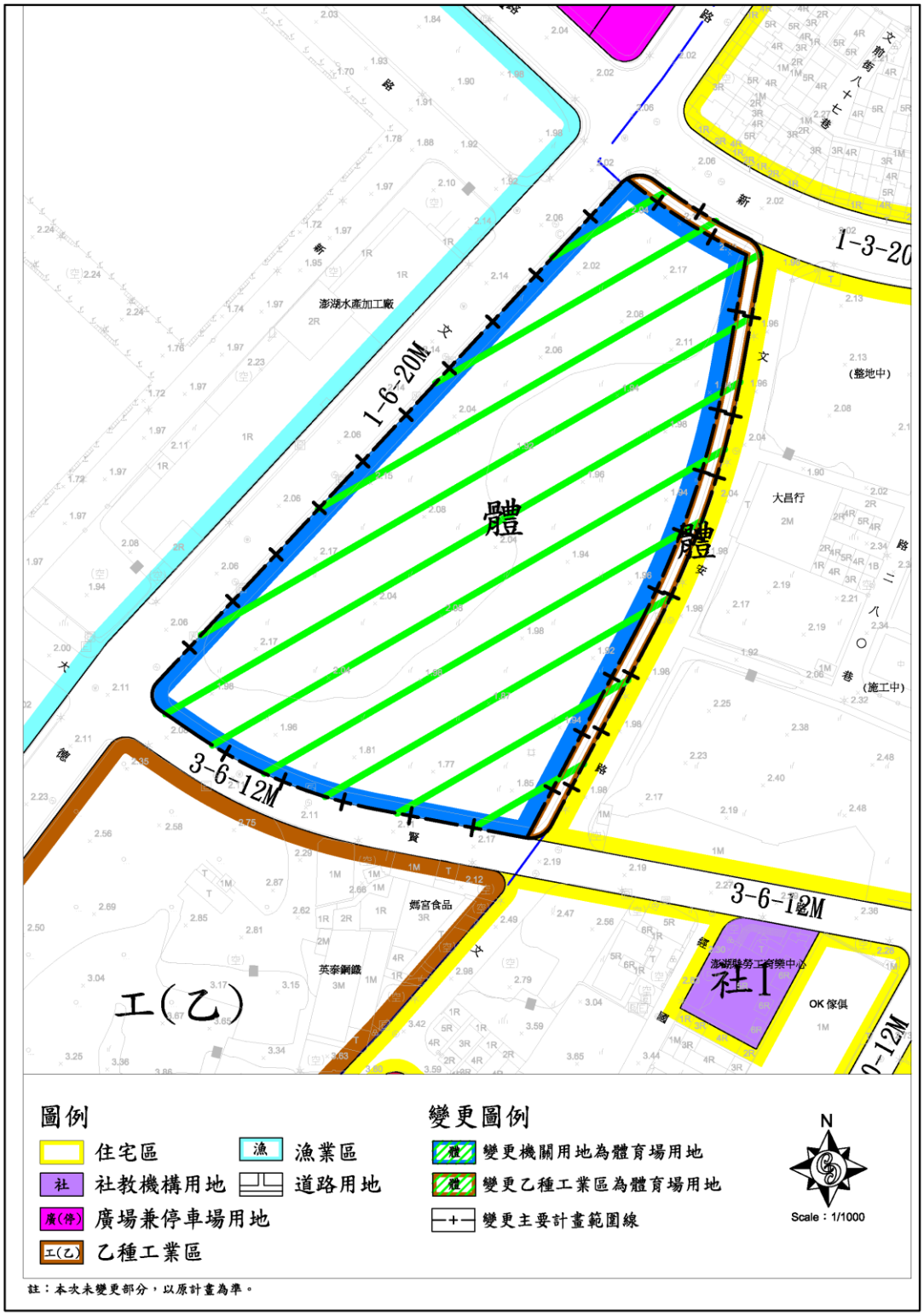


圖 5-3 變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)內容示意圖

四、變更後計畫

本計畫變更後，共計減少乙種工業區 0.1205 公頃及機關用地 0.0298 公頃，並增加體育場用地 0.1503 公頃，請詳如下表所示。

表 5-2 馬公都市計畫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	148.5614		148.5614	24.90	33.76
	商業區	42.3784		42.3784	7.10	9.63
	甲種工業區	13.0949		13.0949	2.20	2.98
	乙種工業區	15.1529	-0.1205	15.0324	2.52	3.42
	零星工業區	0.3687		0.3687	0.06	0.08
	旅館區	2.3935		2.3935	0.40	0.54
	宗教專用區	0.0340		0.0340	0.01	0.01
	歷史風貌特定專用區	0.3830		0.3830	0.06	0.09
	電信專用區	0.7175		0.7175	0.12	0.16
	觀光事業特定專用區	3.4820		3.4820	0.58	0.79
	眷村風貌特定專用區	2.4184		2.4184	0.41	0.55
	特定文化專用區	0.2178		0.2178	0.04	0.05
	文教區	0.2140		0.2140	0.04	0.05
	港埠專用區	20.6689		20.6689	3.46	4.70
	加油站專用區	0.7500		0.7500	0.13	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	-0.1205	407.1680	68.26	56.97
公共設施用地	機關用地	28.4565	-0.0298	28.4267	4.77	6.46
	學校用地	52.0822		52.0822	8.73	11.84
	公園用地	28.8882		28.8882	4.84	6.56
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.6750		2.6750	0.45	0.61
	體育場用地	8.9024	0.1503	9.0527	1.52	2.06
	綠地用地	0.4940		0.4940	0.08	0.11

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(%)
	廣場用地	0.1107		0.1107	0.02	0.03
	廣場兼停車場用地	5.0129		5.0129	0.84	1.14
	停車場用地	0.0985		0.0985	0.02	0.02
	加油站用地	0.5066		0.5066	0.08	0.12
	醫院用地	0.9855		0.9855	0.17	0.22
	社教機構用地	1.4481		1.4481	0.24	0.33
	墓地用地	1.3920		1.3920	0.23	0.32
	電力事業用地	1.4954		1.4954	0.25	0.34
	變電所用地	0.3062		0.3062	0.05	0.07
	自來水事業用地	0.4033		0.4033	0.07	0.09
	污水處理場用地	3.6093		3.6093	0.61	0.82
	道路用地	52.3661		52.3661	8.78	11.90
	小計	189.2329	0.1205	189.3534	31.74	43.03
	合計	596.5214	-	596.5214	100.00	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，地籍謄本登載之事項及現況實際測量定樁為準。

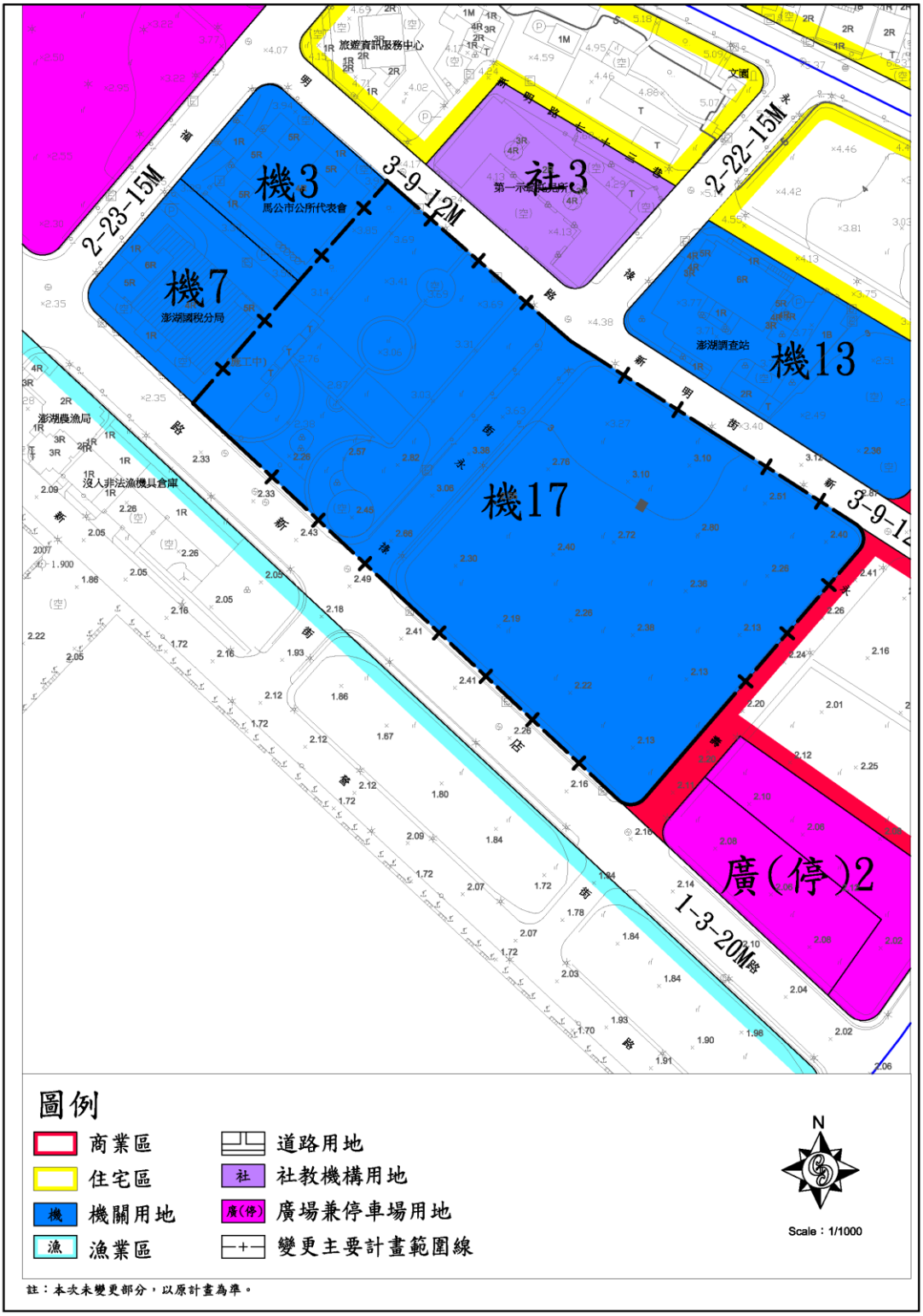


圖 5-4 變更一(變更體育場用地為機關用地)變更後土地使用計畫示意圖

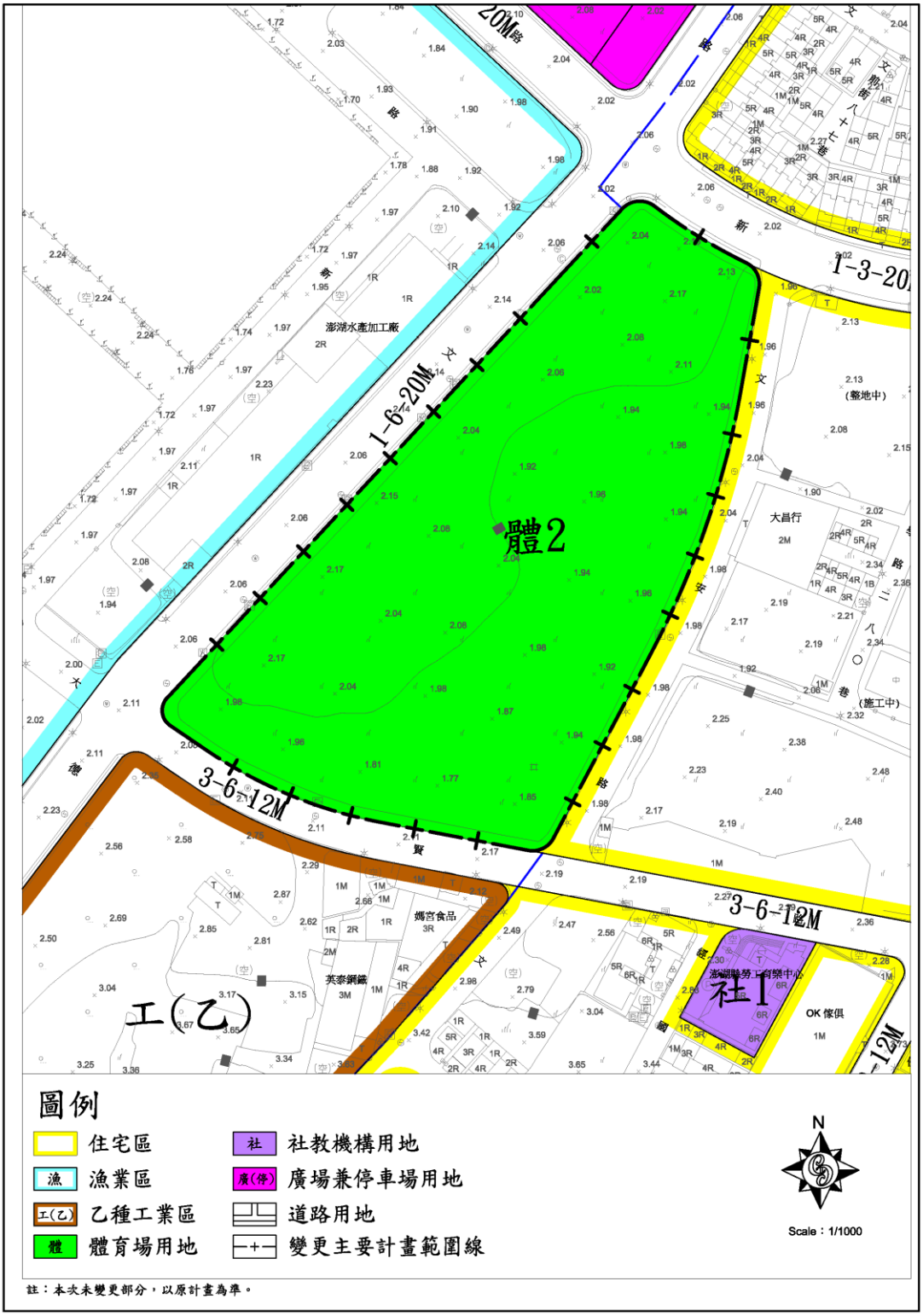


圖 5-5 變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)變更後土地使用計畫示意圖

陸、實施進度及經費

一、實施進度

機關用地為加速推動期程，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。

體育場用地進行開發興建，並每年進行設施維護，預計 116 年完成。

二、土地取得

機關用地及體育場用地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

機關用地工程開發經費為 440,975 萬元，經費將透過中央經費補助及澎湖縣政府籌措。

體育場用地工程開發經費為 470 萬元，經費將由澎湖縣政府編列預算進行設施維護及開發興建，請詳如下表所示。

表 6-1 土地面積及開發經費綜理表

項目	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	1.9119	公有	-	-	-	V	0	440,975	澎湖縣政府	民國121年	中央補助及澎湖縣政府籌措
體育場用地	2.0622	公有	-	-	-	V	0	470		民國116年	澎湖縣政府籌措

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.本表機關用地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;體育場用地開發經費則係屬澎湖縣馬公市東澳段簡易球場整建工程計畫書編列預算，未來應由主辦單位依財務狀況酌予調整。

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。

附錄一、簽准個案變更核可文件

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)

建設處 2025/02/04
1140801236

抄本

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：劉宏盈
電話：06-9274400 分機416
傳真：
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12月17日
發文字號：府建城字第1140811648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「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」補充說明1案，詳如說明，請查照。

訂

說明：

一、依據內政部111年10月24日內授營都字第11108184061號函及本府114年2月18日府建城字第1140801236號函辦理。

線

二、本府前於114年2月18日府建城字第1140801236號函，認定「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」為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，先予敘明。

三、次查，內政部111年10月24日內授營都字第11108184061號函示，為杜絕藉詞恣意個案變更之情事，涉及都市計畫認定個案變更程序部分，應檢具變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與急迫性、無法納入該地區通盤檢討之具體說明。

四、本案辦理都市計畫個案變更之說明如下：

(一)變更理由：

1、考量現有警局廳舍空間狹隘且結構老舊、鹽化情形嚴重，已不符安全警政用地需求，且警局已另覓用地，興建廳舍。故透過變更釋出原址，強化有效利用土地，與配合重建更新計畫推動。另考量原機關

用地位處商業區群聚性發展，故配合都市更新計畫變更為商業區。藉縫合商業機能斷點，串聯形成商業廊帶精華區，避免土地機能破碎化。

2、馬公都市計畫商業區佔計畫總面積7.10%，開闢率達89.29%，商業區已達飽和。透過本變更適度增加商業區，紓解商業腹地不足壓力，增加澎湖旅遊發展契機。

3、現有縣政與公所行政機關辦公廳舍分散，不利於資源橫向溝通聯繫，為增加民眾之洽公便利性及行政效能，規劃集中辦公廳舍興建，整合公務機關及利民公益設施。另縣府及馬公市公所多棟機關建築結構因鹽化問題，結構安全嚴重受損，潛藏高度風險，有立即重建之急迫性及必要性。故亟需透過更新重建方式改善空間散佈與建築鹽化受損。整合公共、公益、公安條件，提升使用與服務效能。

4、配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新發展推動，釋出低度使用公有土地，以推動策略性更新計畫發展。

5、機關用地(文澳棒球場)已無公務需求，另因出現劃設不符合發展與現況使用情形，為維持基地完整性，變更適法性之土地使用分區，以利後續維護及整體基地完整性，營造安全舒適之運動場地。並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需求，變更現機關用地及乙種工業區為體育場用地。以利民眾運動與休閒場域符合都市計畫分區規定。

(二)具體事業及財務計畫：

1、本計畫將配合第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新案劃設更新單元，利用重建及維護方式辦理都市更新。

2、本計畫藉由港區周邊發展，預期透過公辦都更招商

將引入民間資金參與，讓參與企業能投入資本而創造更高利益及價值，以達成商業永續經營。

(三)辦理時程及急迫性：

1、澎湖縣警察局馬公分局廳舍空間狹隘且結構老舊、鹽化情形嚴重，已不符安全警政用地需求，且警局已另覓用地興建廳舍，為有效利用土地，應配合都市更新計畫推動。

2、馬公市已開發的核心商業區空間有限，無法支撐日益增長的在地與觀光型商業需求。雖然第三漁港周邊商業區仍具發展潛力，但因與購物休閒廣場與國際飯店等核心商圈缺乏有效連結，造成整體商業廊帶斷裂，發展效益難以擴散。為打開核心商圈向海港延伸的動線，促進商業能量外溢，擬將原為機關用地的警局舊址變更為商業區，作為串聯既有開發區與海港新興地段的橋接節點。此舉可提升港區沿線發展潛力，擴大都市商業空間，對馬公市整理經濟發展極具關鍵性。

3、現有縣政與市政機關廳舍分散，且建物因長期受海島環境影響已嚴重鹽化，結構安全堪慮。相鄰之馬公市公所結構劣化更為明顯，已鑑定為海砂建物，歷經多次修整補強仍無法根治硬體問體，實對公務員工作安全及洽公民眾人身安全構成重大風險，亟需重建。為改善行政效能並落實民眾使用安全，未來將結合都市更新方式，同時解決空間分散與建物老化問題，具高度必要性與急迫性。

(四)無法納入該地區通盤檢討之具體說明：

1、馬公分局已於114年4月進行異地新建，預計116年中完工啟用，惟目前第四次通盤檢討尚處本縣都市計畫委員會專案小組審議階段，難以符合馬公分局異地新建之時程需求。

2、考量馬公分局搬遷相關作業時程早於第四次通盤檢

討辦理時程，為利後續土地活化與利用，預計先行辦理變更。

3、因通盤檢討作業多數需歷經2年以上行政程序，難以符合縣政與公所等行政機關辦公廳舍因建築結構鹽化問題而需完成搬遷及興建新廳舍之時程壓力，故無法納入該主要計畫通盤檢討辦理。

4、本案為本縣整體公辦都市更新計畫之優先啟動節點，現階段都市更新作業時程已啟動，相關招商與開發準備作業刻不容緩，若依循通盤檢討程序，將影響本案推動時效。若延宕將影響整體更新作業之連貫性與整合性，削弱推動誘因與整體效益。基於時效性與實務推動需求，應優先辦理個別計畫變更，以銜接後續審議、招商與開發作業，確保整體都市更新順利推進。

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)

正本　發文方式：紙本遞送　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：劉宏盈
電話：06-9274400 分機416
傳真：
電子信箱：fa97800@mail.penghu.gov.tw

88043 澎湖縣馬公市治平路32號

受文者：澎湖縣政府建設處

發文日期：中華民國115年3月5日

發文字號：府建城字第1150800369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「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」補正說明1案，詳如說明，請查照。

訂

說明：

一、依據內政部111年10月24日內授營都字第11108184061號、115年2月5日內授國營字第1150801599號函及本府114年2月18日府建城字第1140801236號、114年12月17日府建城字第1140811648號函辦理。

線

二、經查，本府前於114年2月18日府建城字第1140801236號函，認定「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」為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，先予敘明。

三、次查，本府續於114年12月17日府建城字第1140811648號函針對本重大建設補充說明在案，今依內政部都市計畫委員會第1094次會議審議決議修正如下：

(一)變更理由：

1、現有縣政辦公廳舍分散，不利資源橫向溝通聯繫，為增加民眾之洽公便利性及行政效能，規劃集中辦公廳舍興建，整合公務機關及利民公益設施。

2、另縣府多棟機關建築結構因鹽化問題、結構安全嚴重受損且潛藏高度風險，有立即重建之急迫性及必要性。

3、機關用地(文澳棒球場)已無公務需求，且因現行計畫不符未來發展及現況使用情形，為維持基地完整性

及適法性，將透過變更土地使用分區，保障後續維護管理並營造安全舒適之運動場地。

(二)具體事業及財務計畫：

本案因涉及公共安全及行政效能之穩健，本府將以爭取中央補助與自籌財源等途徑，逐年編列預算執行，保障本縣縣民福祉並促進公共設施服務水準之提升。

(三)辦理時程及急迫性：

現有縣政機關廳舍分散且建物因長期受海島環境影響已嚴重鹽化，結構安全堪慮。對於辦公人員及洽公民眾人身安全構成風險，亟需重建以保障公共安全。

(四)無法納入該地區通盤檢討之具體說明：

因通盤檢討作業實務多需歷經2年以上行政程序，難以符合縣政辦公廳舍因建築結構鹽化問題而須完成搬遷並興闢廳舍之時程壓力，爰無法納入該地區主要計畫通盤檢討辦理。

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)

縣長陳光復 公假
副縣長林皆興 代行

本案依分層負責規定授權主管處長決行

附錄二、單位同意函

變更一(變更體育場用地為機關用地)(澎湖縣政府財政處)

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 電子公文交換章 2025/08/05 17:00:08

線

建設處 114/08/06 1140852159

變更一(變更體育場用地為機關用地)(澎湖縣政府教育處)

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

變更一(變更體育場用地為機關用地)(澎湖縣立體育場)

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

變更一(變更體育場用地為機關用地)(澎湖縣政府建設處)

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

變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)(財政部國有財產署)

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：

電子公文交換章 2025/08/07 09:30:09

建設處
114/08/07　1140056812

變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)(澎湖縣政府林務公園管理所)

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

附錄三、澎湖縣都市計畫委員會第 145 次會議紀錄

澎湖縣都市計畫委員會第145次會議紀錄

一、時間：114 年 11 月 27 日（星期四）下午 3 時整

二、地點：本府第 1 會議室

三、主持人：林副主任委員皆興　　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**
第 2 案：**變更馬公都市計畫第C區細部計畫(機關用地「機14」土地使用分區管制要點)案**

六、臨時動議：

有關北環計畫道路開闢，將部分都市計畫土地使用分區辦理變更。

決　　議：本案請本府工務處研擬相關都市計畫書圖後，再行提送本縣都市計畫委員會辦理審議事宜。

七、散會

(審議案)

第1案：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

提案單位：澎湖縣政府建設處

說　　明：

一、本案於114年9月24日至114年10月23日止公開展覽30天，並登報公告3天(9月24日-9月26日)，同年9月25日下午2時整假本府第一會議室辦理公展說明會，公展期間無陳情意見。

二、本案業經澎湖縣政府114年2月18日府建城字第1140801236號函之認定原則，列入澎湖縣政府施計畫之重大設施。

三、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。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

五、變更計畫內容及理由：詳第1案提案單。

決　　議：本案除依委員意見修正外，其餘依草案內容修正後通過。

一、變更案一機關用地變更為商業區，有關商業區開闢率已達89.29%，建議規劃公司補充變更後商業區總量。

二、變更案三機關用地、乙種工業區變更為體育場用地，請規劃公司釐清土地權屬及主、細計分區，並建議補充該土地分區/用地變更沿革。

三、本案實施經費中機關用地開發經費來源，請規劃公司增列民間投資等項目。

四、請規劃公司針對計畫書文字誤植部分一併檢討修正。

(審議案)

第 2 案：變更馬公都市計畫第C區細部計畫(機關用地「機14」土地使用分區管制要點)案

提案單位：澎湖縣政府社會處、澎湖縣政府建設處

說　　明：

一、本案於114年10月23日至114年11月21日止公開展覽30天，並登報公告3天(11月4日-11月6日），同年11月20日下午3時整假本府建設處二樓會議室辦理公展說明會，公展期間無陳情意見。

二、本案業經澎湖縣政府114年9月5日府社婦字第1141212307號函之認定原則，列入澎湖縣政府施計畫之重大設施。

三、本計畫為建構共融中心建築規劃，並結合幼兒、高齡長者及身障者等活動設計，打造兼具教育、照護及休閒功能之共融場域，爰此，變更機關用地土地管制要點。

四、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款

五、變更計畫內容及理由：詳第2案提案單。

決　　議：本案除依委員意見修正外，其餘依草案內容修正後通過。

一、請規劃公司將變更後土地使用分區管制要點依主要容許使用項目及附屬容許使用項目的方式撰寫，並研擬其准許條件。

二、本案經陸軍澎湖防衛指揮部確認該機關用地已無使用需求，請規劃公司增列變更理由說明。

三、請規劃公司針對計畫書文字誤植部分一併檢討修正。

附件(會議提案單)：

澎湖縣都市計畫委員會114年11月27日第 145 次會議提案資料

討論事項	第 1 案	所屬鄉鎮市	馬公市
案由	**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**		
說明	**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馬公市發展核心區域，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。 爰此，業經民國113年12月「第三漁港暨馬公市公所周邊公有土地都市更新可行性初步評估」後，本案於業經澎湖縣政府114年2月18日府建城字第1140801236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，並取得本府建設處、澎湖縣立體育場、澎湖縣林務公園管理所、澎湖縣政府警察局相關單位同意及財政部國有財產署南區分署澎湖辦事處土地管理機關，114年8月6日台財產南澎一字第11408027720號同意辦理變更函，以使土地使用分區得以符合都市更新計畫之辦理。 **二、法令依據：** 都市計畫法第27條第1項第4款。		

明	**三、辦理機關：**澎湖縣政府 **四、計畫位置、範圍與面積：** 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。 **五、變更原則：** 1.考量更一機關用地馬公分局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，並分局已另闢興建新大樓。故重新檢討整體空間配置與土地利用方式，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.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，遂提本變更體育場用地為機關用地案，予以整併市公所及縣政大樓使用。另配合馬公市民運動建設需求，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。沿街廓東、北兩側乙種工業區，配合本次變更一併調整。 **六、實質發展計畫：** 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，有關變更內容如表1及圖1、2、3、4所示。 **七、實施進度與經費：** 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招商民間投資及中央經費補助、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。 **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9月24日至114年10月23日 (二)登報公告期間:114年9月24、25、26日 (三)說明會辦理日期:114年9月25日 (四)人民陳情意見：暫無。
辦法	
決議	**本案除依委員意見修正外，其餘依草案內容修正後通過。**

表 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	新店路與新明	體育	1.8930	機關	1.8930	1. 現有公務行政機關辦公廳舍分散，不利	-

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	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		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	-

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）		
						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。	
	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：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

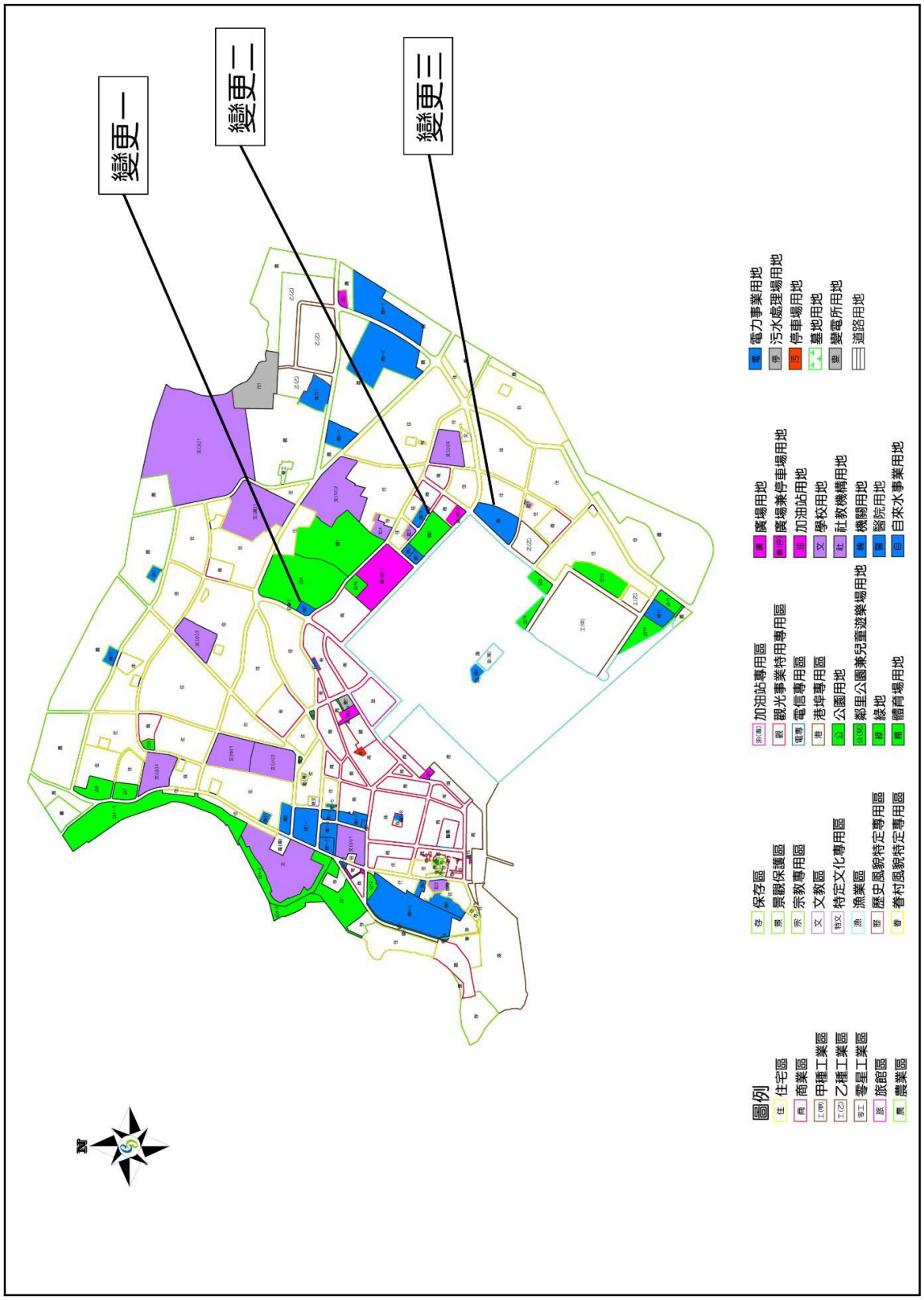

變更一
變更二
變更三
圖例
住 住宅區
商 商業區
工(甲) 甲種工業區
工(乙) 乙種工業區
零工 零星工業區
旅 旅館區
農 農業區
保存區
景觀保護區
宗教專用區
文 文教區
特文 特定文化專用區
漁 漁業區
歷史風貌特定專用區
眷村風貌特定專用區
加油站專用區
觀光事業特用專用區
電信專用區
港 港埠專用區
公 公園用地
鄰里公園兼兒童遊樂場用地
綠地
體育場用地
廣場用地
廣場兼停車場用地
加油站用地
學校用地
社教機構用地
機關用地
醫院用地
自來水事業用地
電力事業用地
污水處理場用地
停車場用地
墓地用地
變電所用地
道路用地
N

圖 1　變更位置示意圖


2-19-15M
商
2-21-15M
1-1-20M
2-16-15M
1-3-20M
-1-20M
圖例
商業區
住宅區
漁業區
公
公園用地
道路用地
變更圖例
商
變更機關用地為商業區
變更主要計畫範圍線
Scale：1/1000
註：本次未變更部分，以原計畫為準。

圖 2　變更一內容示意圖

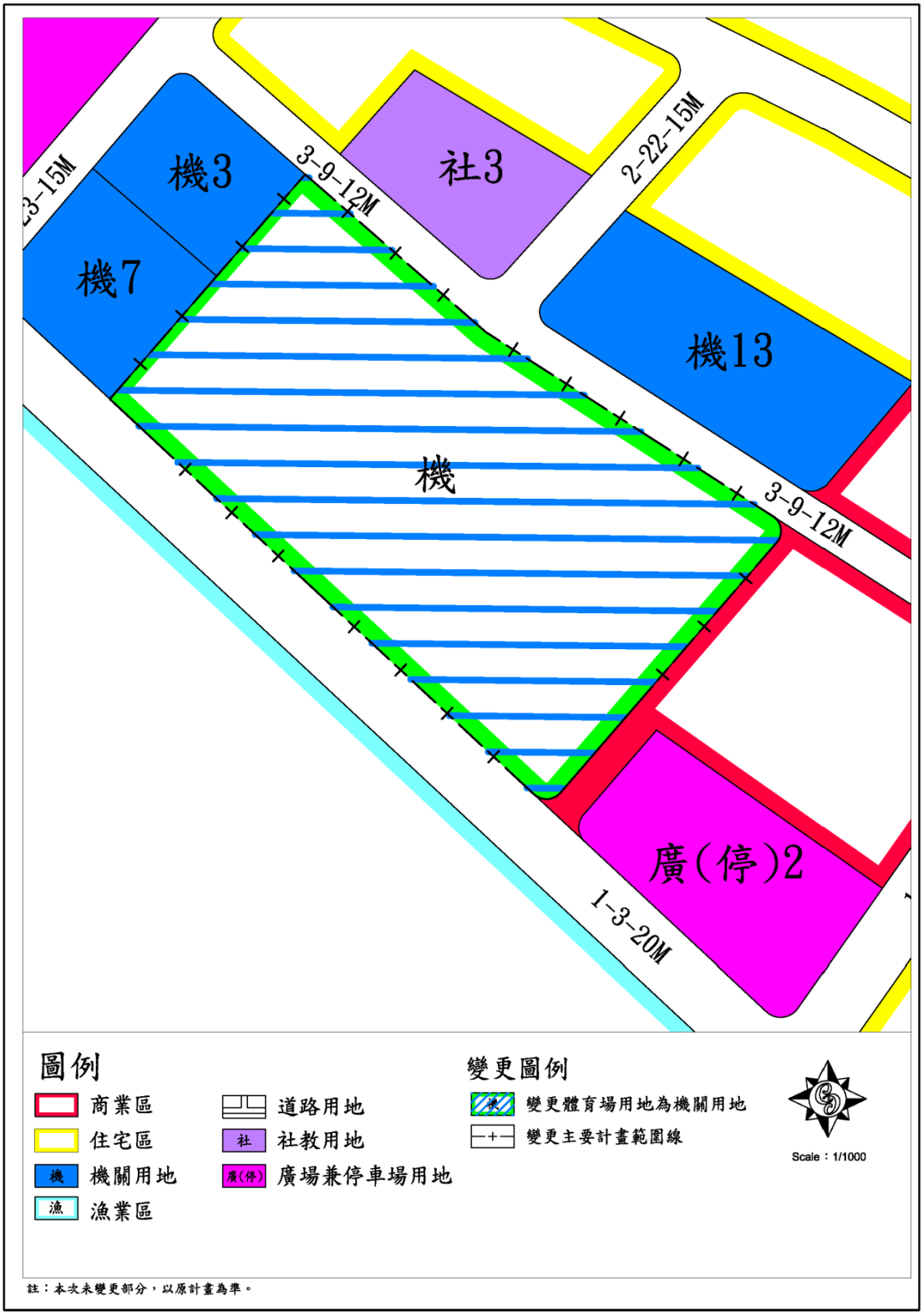

機3
機7
社3
機13
機
廣(停)2
3-9-12M
2-22-15M
1-3-20M
圖例
商業區
住宅區
機關用地
漁業區
道路用地
社教用地
廣場兼停車場用地
變更圖例
變更體育場用地為機關用地
變更主要計畫範圍線
Scale：1/1000
註：本次未變更部分，以原計畫為準。

圖 3　變更二內容示意圖


1-3-20M
1-6-20M
體
3-6-12M
3-6-12M
社1
工(乙)
圖例
住宅區
道路用地
乙種工業區
社教用地
漁業區
漁
變更圖例
變更機關用地為體育場用地
變更乙種工業區為體育場用地
變更主要計畫範圍線
Scale：1/1000
註：本次未變更部分，以原計畫為準。

圖 4　變更三內容示意圖

附錄四、內政部都市計畫委員會第 1094 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第1094次會議紀錄

一、時間：中華民國115年1月20日(星期二)上午9時30分

二、地點：本部國土管理署601會議室

三、主席：劉兼主任委員世芳　　董兼副主任委員建宏代

（依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席。另核定案件第2案及第5案與陳委員玉雯有間接利害關係，故依前開組織規程第11條規定，自行迴避。）

紀錄：陳立展

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

核定案件
第 9 案

六、確認本會第1093次會議紀錄。

決　　定：確定。

七、報告案件

第 1 案：本部都市計畫委員會114年1月至12月底審議案件情形報告案。

第 2 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會114年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

八、核定案件

審議案件一覽表

第 1 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG13 站及路線段)主要計畫案」再提會討論案。

第 2 案：新竹縣政府函為「擴大及變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第五次通盤檢討)案」先行提會討論案。

第 3 案：南投縣政府函為「變更翠峰風景特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 4 案：南投縣政府函為「變更溪頭森林遊樂特定區主要計畫(部分林業區及商業區為道路用地、部分道路用地及商業區為林業區)(配合溪頭轉運站道路改善工程)案 」

第 5 案：臺南市政府函為「變更楠西都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 6 案：高雄市政府函為「變更高雄市湖內（大湖地區）主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 7 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫(苓雅區)部分文教區為捷運開發區(配合高雄環狀輕軌 C34 站土地開發)案」。

第 8 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫主要計畫（部分住宅區為商業區）(配合東澳段 184 地號青年住宅興建)案」再提會討論案。

第 9 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫主要計畫(機關用地為商業區、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」。

九、散會：中午 12 時 25 分。

第 9 案：澎湖縣政府函為「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」。

說　　明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會114年11月27日第145次會議審議通過，並准澎湖縣政府114年12月22日府建城字第1140811689號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

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：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決　　議：本案除下列各點外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、變更內容綜理表變更編號一(變更機關用地為商業區(附))，前經本會114年12月9日第1092次會議審決略以：「……考量本案尚涉及馬公港區周邊整體公有土地之檢討利用，請縣政府納入刻正辦理之『變更馬公都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案』妥為研議。」在案，故仍請依上開決議辦理，並刪除涉及都市更新方式辦理之相關敘述與規定。

二、有關本案變更之必要性、合理性、公益性及辦理時程是否有迅行變更必要之說明要件尚待補充，請依下列各點辦理，並納入計畫書敘明：

(一)請縣政府詳予補充上位計畫對本案未來發展之指導定位、馬公地區機關用地盤整、體育場用地檢討、區位選址評估、服務範圍、設施功能與定位規模，以及未來空間之使用規劃與具體開發內容等，並強化計畫目的與變更之合理性論述，納入計畫書敘明。

(二)變更內容綜理表變更編號三(變更機關用地為體育場用地，該機關用地係縣政府為規劃新行政中心所提出變更都市計畫，前經本會112年9月26日第1042次會議審議通過，並由內政部於113年1月17日核定，經澎湖縣政府於113年2月1日公告發布實施在案，故請縣政府補充後續無法推動與調整歷程等資料、區位評估考量、開闢情形及變更之必要性等內容，納入計畫書敘明。

(三)有關個案變更認定文件，請配合實際變更內容，並確實依內政部111年10月24日內授營都字第11108184061號函由目的事業主管機關就個案計畫之具體事業內容、時程急迫性，及無法納入通盤檢討辦理等項予以認定之。

三、有關實施進度及經費，請核實敘明本案土地取得方式、開發方式、具體事業及財務計畫、經費來源及開發期程等內容。

四、本案機關用地及體育場用地開發後，對周邊地區交通衝擊影響部分，請詳予補充相關交通數據分析、整體道路系統路網、周邊道路服務水準、開發後之交通改善策略，並加強論述具體停車規劃方案，納入計畫書敘明。

五、變更內容綜理表變更編號二涉及原體育場用地變更為機關用地（計畫書第60頁），請澎湖縣政府確查系爭土地取得方式，倘係徵收取得，是否已依徵收計畫完成使用，俾避免因未依徵收計畫使用，而滋生原土地所有權人申請收回土地或申請廢止徵收情事。

六、其他修正及應補充事項：

(一)請補充機關用地面積需求分析及入駐單位土地使用配置概要（含洽公民眾停車空間與交通進出動線規劃、環境景觀及公共開放空間留設）及防救災規劃等。

(二)有關計畫書所載管理機關誤植部分請釐清修正。

(三)計畫名稱請配合實際變更內容調整修正。

(四)本案計畫書、圖請確實依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理。

九、散會：中午12時25分。

附錄五、土地權屬資料

變更一(變更體育場用地為機關用地)

變更一(變更體育場用地為機關用地)土地權屬彙整表

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	0.69	中華民國	澎湖縣政府
	65	1.0711	56.02	中華民國	澎湖縣政府
	65-1	0.0518	2.71	中華民國	澎湖縣政府
	71 (部分)	0.0187	0.98	中華民國	財政部國有財產署
	73	0.6099	31.90	中華民國	澎湖縣政府
	99-1	0.1351	7.07	中華民國	澎湖縣政府
	國有小計	1.8998	99.37	-	-
	66	0.0121	0.63	澎湖縣政府	澎湖縣政府
	縣有小計	0.0121	0.63	-	-
	合計	1.9119	100.00	-	-

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）
馬公市南澳段 0064-0001地號

列印時間：民國115年02月11日17時08分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：H7DUUBB2QK，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第005648號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國111年07月26日　　登記原因：分割
面　　積：******131.17平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　　公告土地現值：***13,100元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：００６４－００００地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年05月08日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：（空白）
　所有權人：中華民國
　統一編號：0000000158
　住　　址：（空白）
　管 理 者：澎湖縣政府
　統一編號：96405802
　住　　址：澎湖縣馬公市中興里治平路３２號
權利範圍：全部　*********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：115年01月****1,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部　*********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：不得變更原興辦之公益事業用途，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊檔查詢網站網址：https://moiref.moi.gov.tw/pubref/
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）
馬公市南澳段 0065-0000地號

列印時間：民國115年02月11日17時12分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：FGB6*8KRT*，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第005650號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國087年09月22日　　登記原因：逕為分割
面　　積：***10,711.07平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　　公告土地現值：***32,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：２２４０地號。
（一般註記事項）重測後為南澳段６５地號。
重測前：為文澳段２２４０之６地號。
因分割增加地號：６５之１地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年05月08日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：（空白）
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：澎湖縣政府
統一編號：96405802
住　　址：澎湖縣馬公市中興里治平路３２號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：115年01月****2,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：不得變更原興辦之公益事業用途，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊檔查詢網站網址：https://moiref.moi.gov.tw/pubref/
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

澎湖縣政府地政事務所

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）
馬公市南澳段 0065-0001地號

列印時間：民國115年02月11日17時12分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：FGB6*8KRT*，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第005650號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國087年09月22日　　登記原因：逕為分割
面　　積：******517.89平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　公告土地現值：***32,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：６５地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年05月08日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：（空白）
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：澎湖縣政府
統一編號：96405802
住　　址：澎湖縣馬公市中興里治平路３２號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：115年01月****2,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：不得變更原興辦之公益事業用途，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊檔查詢網站網址：https://moiref.moi.gov.tw/pubref/
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）
馬公市南澳段 0066-0000地號

列印時間：民國115年02月11日17時12分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：FGB6*8KRT*，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第005650號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國086年05月08日　　登記原因：地籍圖重測
面　　積：******120.80平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　公告土地現值：***32,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：２２４１地號。
（一般註記事項）重測後為南澳段６６地號。
重測前：為文澳段２２４１之５１地號。

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國074年06月24日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國074年04月04日
所有權人：澎湖縣
統一編號：0001001600
住　　址：（空白）
管 理 者：澎湖縣政府
統一編號：96405802
住　　址：澎湖縣馬公市中興里治平路３２號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：093澎土字第019547號
當期申報地價：115年01月****2,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）
馬公市南澳段 0071-0000地號

列印時間：民國115年02月11日17時12分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：FGB6*8KRT*，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第005650號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國086年05月08日　　登記原因：地籍圖重測
面　　積：******573.47平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　公告土地現值：***32,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：２２４０地號。
（一般註記事項）重測後為南澳段７１地號。
重測前：為文澳段２２４０之１０地號。

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年05月08日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：（空白）
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住　　址：臺北市中正區愛國西路２號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：115年01月****2,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

澎湖縣澎湖地政事務所

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）
馬公市南澳段 0073-0000地號

列印時間：民國115年02月11日17時15分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：5Q5NSRE2RN，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第005652號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國086年05月08日　　登記原因：地籍圖重測
面　　積：****6,098.98平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　公告土地現值：***32,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：２２４０地號。
（一般註記事項）重測後為南澳段７３地號。
重測前：為文澳段２２４０之９地號。

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年05月08日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：（空白）
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：澎湖縣政府
統一編號：96405802
住　　址：澎湖縣馬公市中興里治平路３２號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：115年01月****2,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：權利書狀繳還，註銷書狀號碼

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

澎湖縣地政事務所

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）
馬公市南澳段 0099-0001地號

列印時間：民國115年02月11日17時15分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：5Q5NSRE2RN，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第005652號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國111年07月26日　　登記原因：分割
面　　積：****1,350.34平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　公告土地現值：***32,200元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：００９９－００００地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年05月08日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：（空白）
　所有權人：中華民國
　統一編號：0000000158
　住　　址：（空白）
　管 理 者：澎湖縣政府
　統一編號：96405802
　住　　址：澎湖縣馬公市中興里治平路３２號
權利範圍：全部　*********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：115年01月****2,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部　*********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：不得變更原興辦之公益事業用途，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊檔查詢網站網址：https://moiref.moi.gov.tw/pubref/
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

澎湖縣地政事務所

變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)

變更二(變更機關用地及乙種工業區為體育場用地)土地權屬彙整表

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
國有小計		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
縣有小計		2.0279	98.32	-	-
合計		2.0627	100.00	-	-

土地登記第二類謄本（地號全部）
馬公市案山段 0002-0000地號

列印時間：民國115年03月02日17時00分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：R29LVVKSA，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第006990號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國087年09月22日　　登記原因：逕為分割
面　　積：******243.71平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　　公告土地現值：***16,600元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：２２００地號。
因分割增加地號：２２００－６，２２００－７地號。
（一般註記事項）重測後為案山段２地號。
重測前：為文澳段２２００－３地號。
因分割增加地號：2-1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國074年05月13日　　登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國074年05月02日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住　　址：臺北市中正區愛國西路２號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：115年01月****1,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

澎湖地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
馬公市案山段 0002-0001地號

列印時間：民國115年03月02日17時00分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：R29LVVKSA，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第006990號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國087年09月22日　　登記原因：逕為分割
面　　積：******104.34平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　公告土地現值：***16,600元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：２地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國074年05月13日　　登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國074年05月02日
　所有權人：中華民國
　統一編號：0000000158
　住　　址：（空白）
　管 理 者：澎湖縣政府
　統一編號：96405802
　住　　址：澎湖縣馬公市中興里治平路３２號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：115年01月****1,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理無償撥用登記
〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、本土地有下列類別之參考資訊：不得變更原興辦之公益事業用途，請查閱土地參考資訊。土地建物參考資訊檔查詢網站網址：https://moiref.moi.gov.tw/pubref/
五、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

澎湖縣政府地政事務所 謄本專用章

土地登記第二類謄本（地號全部）
馬公市東澳段 0147-0000地號

列印時間：民國115年03月02日17時00分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：R29LVVKSA，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第006990號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國087年11月24日　　登記原因：更正
面　　積：***19,173.18平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　　公告土地現值：***16,600元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：２２４１地號
（一般註記事項）重測後為東澳段１４７地號
重測前：為文澳段２２４１－６８地號
因分割增加地號：１４７－１地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國074年06月24日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國074年04月04日
所有權人：澎湖縣
統一編號：0001001600
住　　址：（空白）
管 理 者：澎湖縣政府
統一編號：96405802
住　　址：澎湖縣馬公市中興里治平路３２號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：079澎地狀字第019729號
當期申報地價：115年01月****1,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

澎湖縣地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
馬公市東澳段 0147-0001地號

列印時間：民國115年03月02日17時00分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由黃英閔自行列印
謄本種類碼：R29LVVKSA，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
澎湖地政事務所　主　任　　郭承照
澎湖電謄字第006990號
資料管轄機關：澎湖縣澎湖地政事務所　謄本核發機關：澎湖縣澎湖地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國087年11月24日　　登記原因：更正
面　　積：****1,106.22平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國115年01月　　公告土地現值：***16,600元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：１４７地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國074年06月24日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國074年04月04日
　所有權人：澎湖縣
　統一編號：0001001600
　住　　址：（空白）
　管 理 者：澎湖縣林務公園管理所
　統一編號：36789157
　住　　址：（空白）
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第------號
當期申報地價：115年01月****1,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月　　******150.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理管理機關變更登記
〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

澎湖縣地政事務所