變更馬公都市計畫第B區細部計畫(廣場兼停車場用地「廣(停)B-1」土地使用分區管制要點)案計畫書

（草案）

澎湖縣政府

中華民國115年8月

澎湖縣變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更馬公都市計畫第B區細部計畫(廣場兼停車場用地「廣(停)B-1」土地使用分區管制要點)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
公開座談會	本案無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點規定，免辦座談會	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		

目錄

壹、緒論 1
一、計畫緣起 1
二、法令依據 1
三、變更位置與範圍 2
貳、都市計畫概述 3
一、計畫面積、年期及人口 4
二、土地使用計畫 4
三、公共設施計畫 4
四、道路系統計畫 9
五、土地使用分區管制要點內容 11
六、都市設計準則 16
七、都市防災計畫 23
參、實質發展現況 25
一、自然環境 25
二、社會經濟環境 27
三、產業及經濟活動 28
四、土地使用發展現況 29
五、周邊公共設施用地發展現況 30
六、土地權屬分析 33
七、交通運輸現況 34
肆、規劃構想及願景 37
一、規劃構想 37
二、發展願景 38
伍、變更內容 39
陸、變更後之土地使用分區管制要點 40
柒、事業及財務計畫 45
一、實施進度 45
二、土地取得 45
三、開發經費 45
附錄一、簽准個案變更核可文件 附-1

圖目錄

圖 1-1 計畫範圍示意圖.....2
圖 2-1 馬公都市計畫第 B 區細部計畫示意圖.....8
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 24
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.....24
圖 3-1 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖.....29
圖 3-2 計畫範圍半徑 500 公尺公共設施示意圖.....32
圖 3-3 計畫範圍土地權屬示意圖.....33
圖 3-4 計畫範圍周邊道路系統示意圖.....34
圖 3-5 變更範圍周邊公車站點及路線示意圖.....35
圖 3-6 變更範圍周邊停車場分布位置示意圖.....36
圖 4-1 規劃構想示意圖.....37
圖 4-2 發展願景示意圖.....38

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.....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.....5
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.....6
表 2-4 馬公都市計畫第 B 區細部計畫道路彙整表.....9
表 3-1 105 年至 114 年馬公市人口結構統計表.....27
表 3-2 澎湖縣近 10 年各級產業人口統計表.....28
表 3-3 計畫範圍 500 公尺範圍內之公共設施開闢情形彙整表.....30
表 3-4 計畫範圍周邊公車系統概況表.....35
表 3-5 計畫範圍 500 公尺內停車場使用狀況彙整表.....36
表 5-1 實質變更內容綜理表.....39
表 5-2 土地使用分區管制要點修訂條文對照表.....39
表 7-1 土地面積及開發經費綜理表.....45

壹、緒論

一、計畫緣起

馬公市為澎湖縣之政治、經濟與文化中樞，近年積極推動都市更新與公有土地活化，期使有限之土地資源發揮更高效益。本計畫基地位於馬公都市計畫第 B 區細部計畫範圍內，座落海埔路與新店路交會處，鄰近新生路、第三漁港及澎坊三號港 Pier 3、澎澄飯店等多處觀光商業設施，區位條件優越。

為推動第三漁港商業發展量能，澎湖縣政府刻正辦理「劃定第三漁港周邊公有土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」以打造第三漁港為「澎湖政經核心、國際觀光門戶」，本計畫範圍位於該案更新單元範圍內，為未來公有土地招商開發之重要組成。

惟現行細部計畫並未訂定廣(停)B-1 之土地使用管制規定，該用地於「劃定第三漁港周邊公有土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」中係與相鄰商業區劃屬同一更新單元，後續將另於都市更新實施計畫協議開發。然其得否與相鄰商業區整體規劃設計、停車空間如何計算等均缺乏管制依據，導致管理機關後續辦理招商作業及潛在投資人研擬開發方案時具不確定性，影響更新單元整體開發之推動。

為解決上述課題，本計畫將訂定土地使用管制，並以廣場兼停車場的多目標使用作為核心策略，使區域功能不侷限於單一的停車機能，而能轉型為服務觀光、串聯人潮的城市節點。未來於「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」附表所定容許使用項目、建蔽率及容積率限制範圍內，導入特色建築、輕食餐飲等設施，使基地同時滿足停車、休憩、消費與活動需求，成為第三漁港及周邊觀光廊帶的重要樞紐。

二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

三、變更位置與範圍

本計畫範圍屬馬公都市計畫第 B 區細部計畫內之「廣(停)B-1」廣場兼停車場用地，計畫面積為 0.1232 公頃，詳如下圖 1-1 所示。

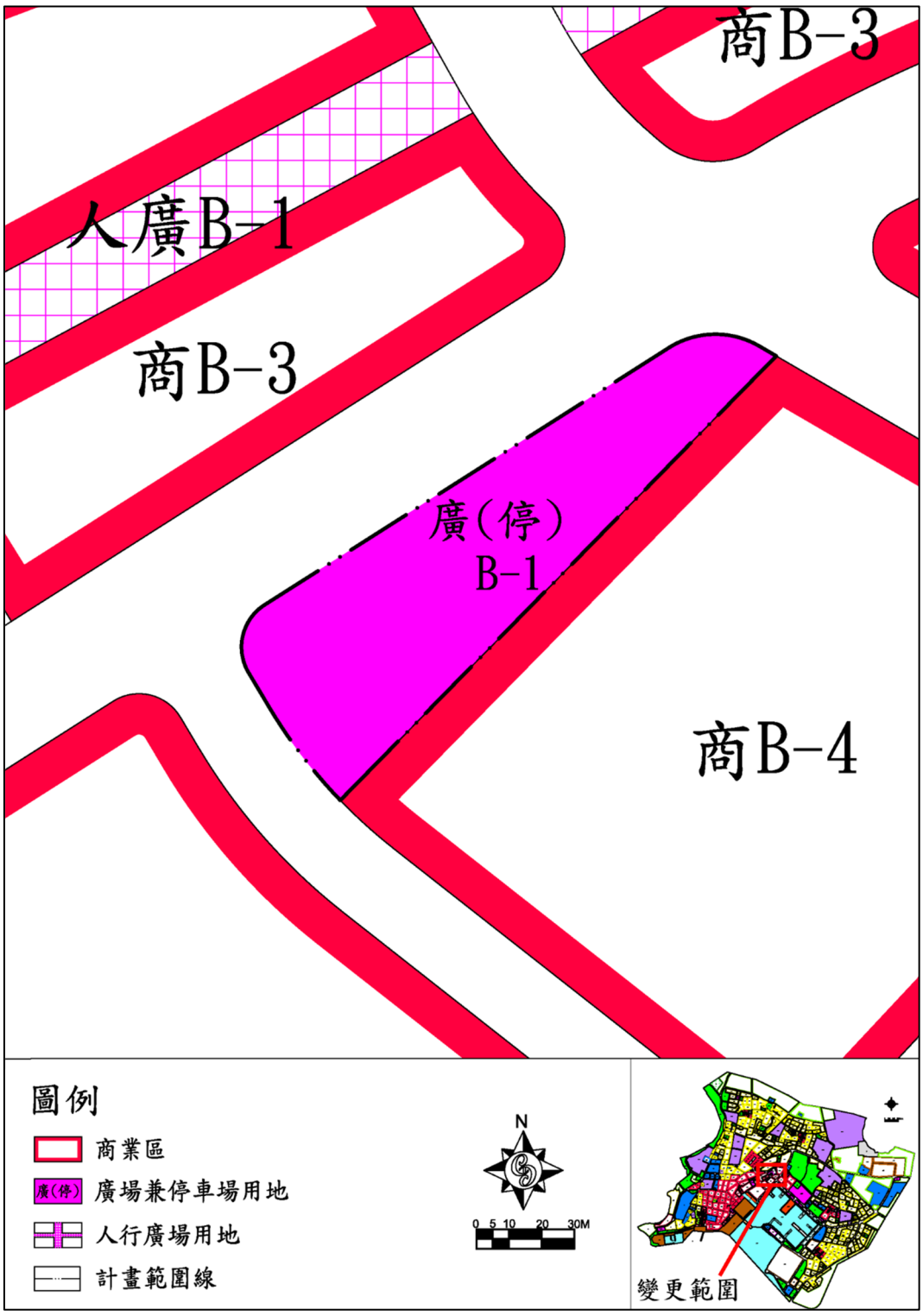


圖 1-1 計畫範圍示意圖

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

發布實施日期	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。

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 96.9244 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	3.60
	公園用地	2.8016	1.88	3.17
	體育場用地	2.0622	1.39	2.33
	綠地用地	0.2063	0.14	0.23
	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	5.7030	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	
零售市場用地	市 B-1		V	0.1788	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	2.8919	金龍頭地區
	港 B-2		V	1.1332	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
	港 B-4		V	0.58	
	小計		V	14.7254	
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	7.4678	
	小計			17.1698	

註：表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。

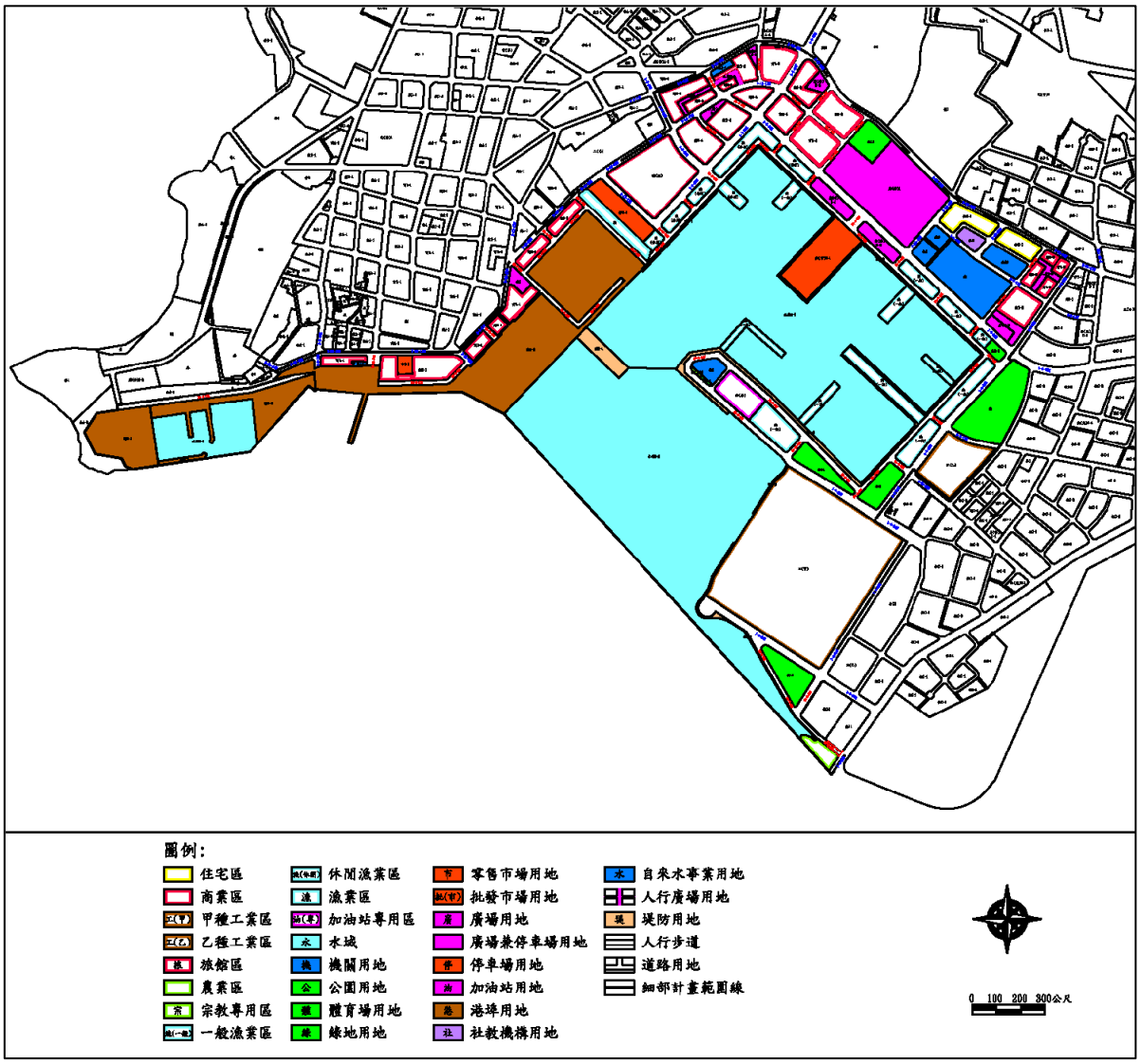


圖 2-1 馬公都市計畫第 B 區細部計畫示意圖

資料來源:澎湖縣政府。

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	長度	起訖點	備註
	主計	細計	(公尺)	(公尺)		
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 B2-3-11M 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 1-1-20M 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 B1-9-15M 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 道路	
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辦理，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，如有設置圍牆之必要者，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用地使用辦法」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「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」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。

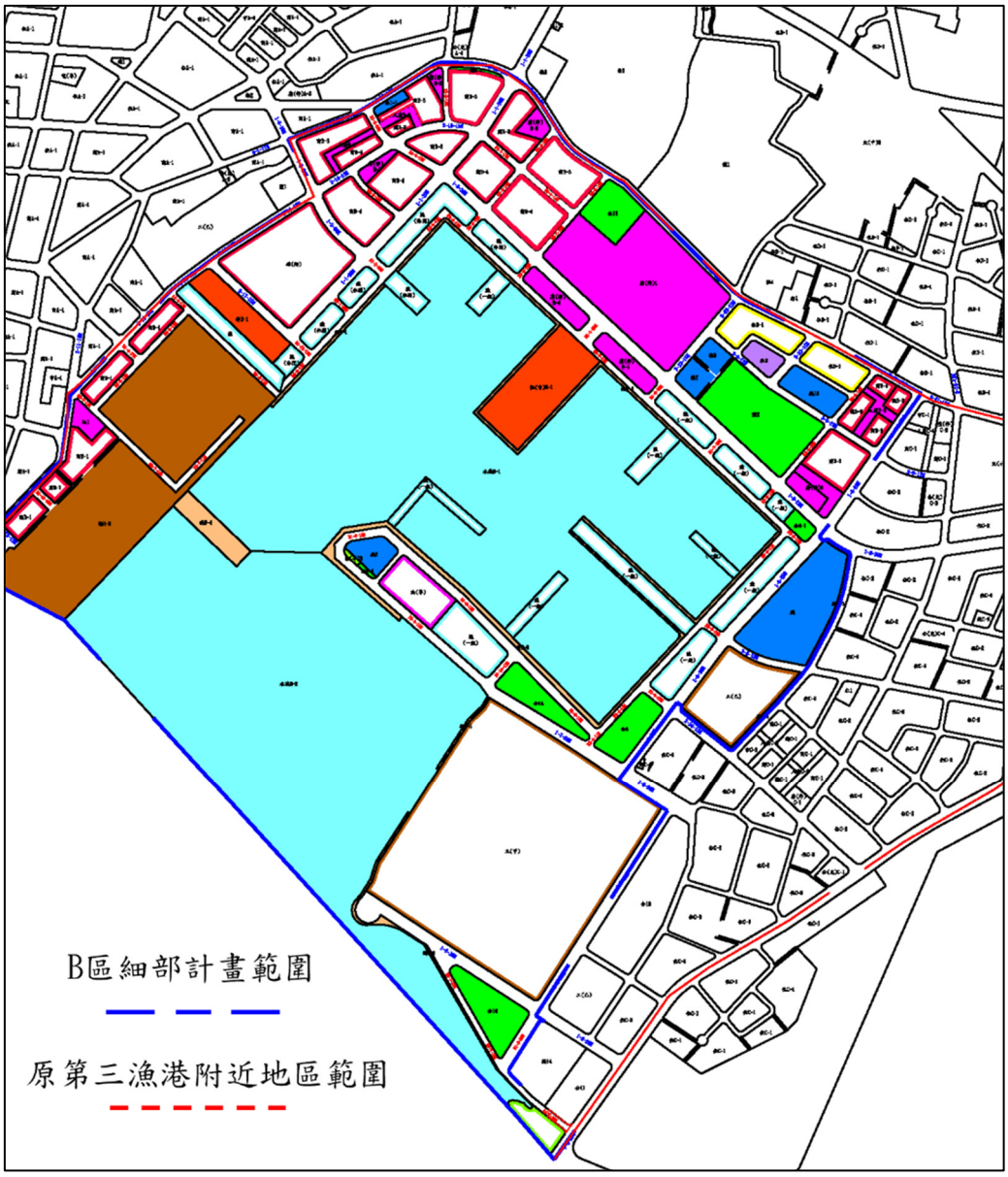
(二十三)本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

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）



資料來源：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）案計畫書

2. 馬公商港地區（附圖）

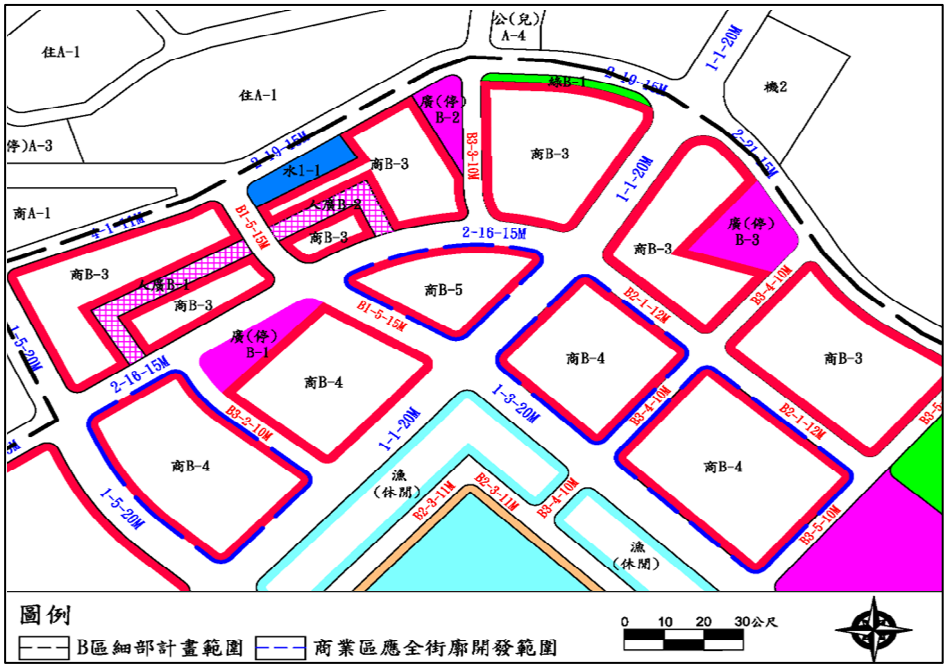


資料來源：變更馬公都市計畫第 B 區細部計畫（配合金龍頭灣區開發規劃）案計畫書

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)。



資料來源：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）案計畫書

(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	面臨道路寬度	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。

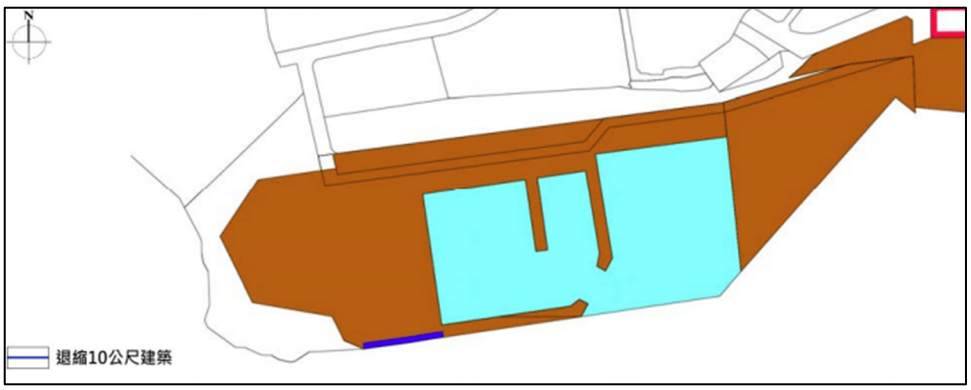
C. 變更建築物高度，變更後仍符合本區準則第 7 點之規定。

(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）。

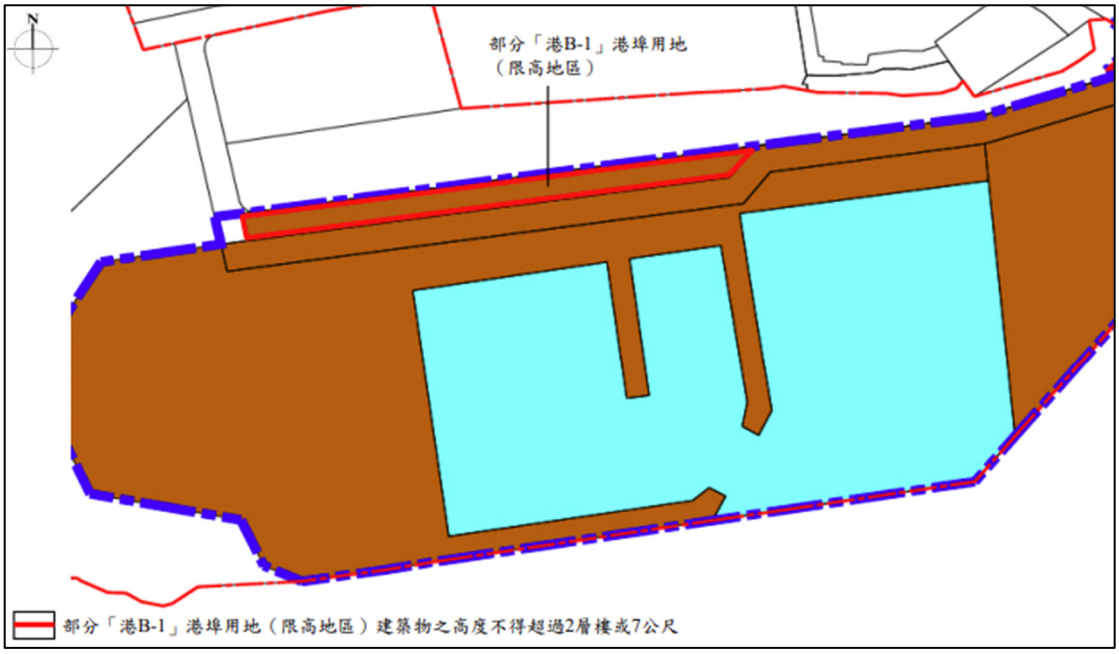


資料來源：變更馬公都市計畫第 B 區細部計畫（配合金龍頭灣區開發規劃）案計畫書

(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。



資料來源：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）案計畫書

(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種為主。

(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。

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。

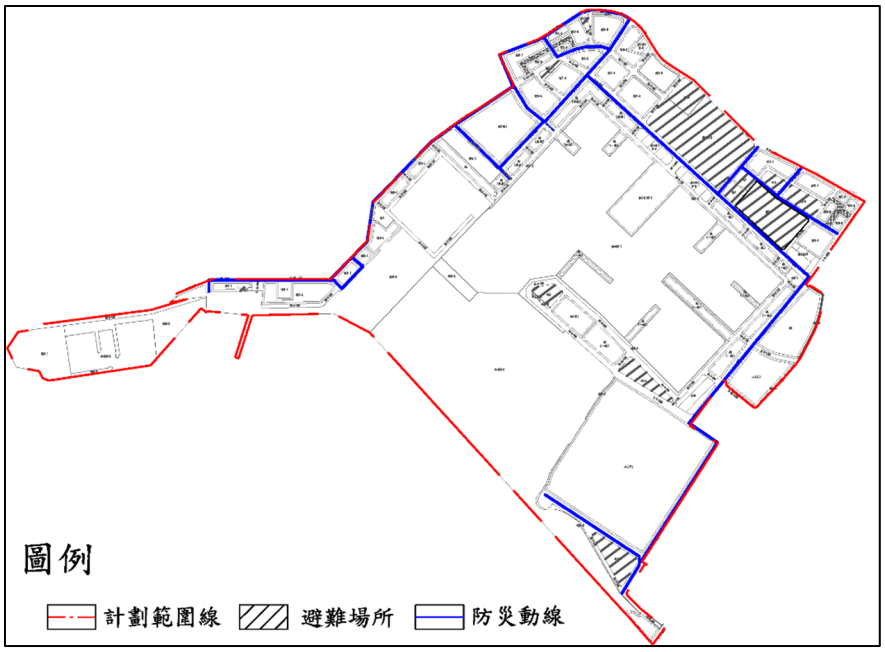


圖 2-2 馬公都市計畫第 B 區細部計畫都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖

資料來源：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

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。

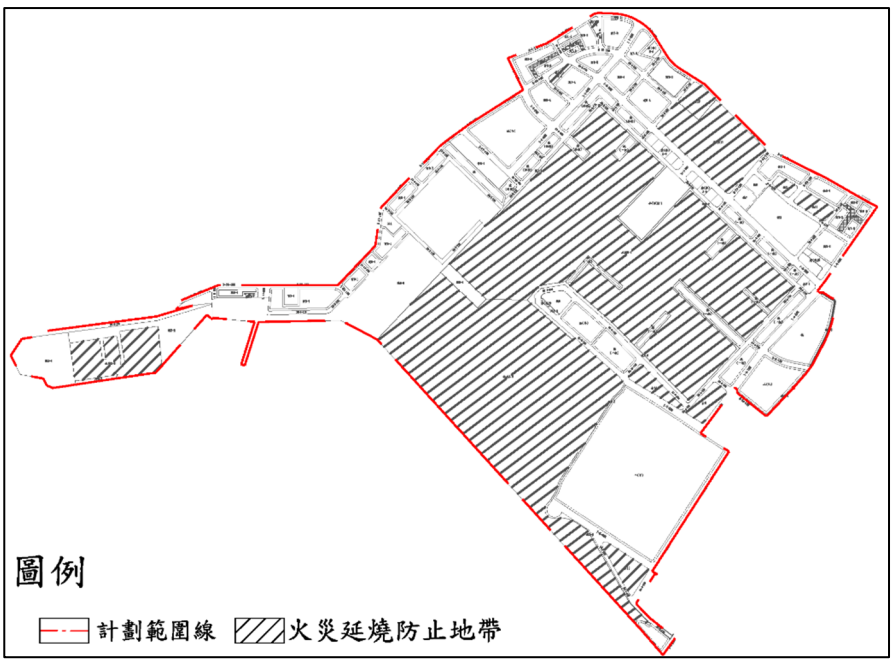


圖 2-3 馬公都市計畫第 B 區細部計畫火災延燒防止地帶示意圖

資料來源：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

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

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

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

（四）風速

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

（五）港埠

依據行政院海岸巡防署委託研究之「台灣海域海上交通管理之研究」，澎湖港區由澎湖港及馬公商港兩個不規則的海灣所組成，為一軍、商、漁混合作業港埠，港灣深入，海岸彎曲，附近多暗礁，形勢險要，為國防要地。

二、社會經濟環境

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 105 年起逐年攀升至 114 年已突破 19.39%，老化指數亦由 105 年的 113.26%上升至 114 年的 186.61%，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 11.78%下降至 10.39%，反映出少子化問題持續發展；扶養比由 33.53%上升至 42.40%，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 105 年的 61,740 人增至 114 年的 63,282 人，請詳如下表所示。

表 3-1 105 年至 114 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（%）		
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	6,728	10.49	45,626	71.20	11,729	18.30	40.44	174.46
114	63,282	6,574	10.39	44,440	70.23	12,268	19.39	42.40	186.61

資料來源:澎湖縣政府主計處 114 年統計年報；本計畫彙整。

三、產業及經濟活動

澎湖縣 114 年就業人口約為 4.7 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 71.06%，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 21.89%；而一級產業人口比例則僅為 7.05%，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 54.10%，相較台灣地區整體勞動力參與率 59.43%略低，顯示當地勞動市場仍有成長空間，請詳如下表所示。

表 3-2 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（%）
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	59.30	3	6.25	11	22.92	34	70.83
114	47	54.10	59.43	3	7.05	10	21.89	34	71.06

資料來源:澎湖縣政府統計資訊服務網；本計畫彙整。

四、土地使用發展現況

計畫範圍現況為停車場使用，設有停車格、路緣石、地面亦有鋪設混凝土，計畫範圍土地使用發展現況請詳如圖 3-1 所示。



圖 3-1 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖

五、周邊公共設施用地發展現況

本計畫位於馬公都市計畫第 B 區細部計畫，以計畫範圍半徑 500 公尺為基準，範圍涉及馬公都市計畫第 A 區細部計畫及馬公都市計畫第 D 區細部計畫。

計畫範圍半徑 500 公尺涉及三個細部計畫區，包括馬公都市計畫第 A 區細部計畫的文(小)2、公(兒)A-1、公(兒)A-2、市 A-2、廣(停)15、廣(停)A-1、廣(停)A-3、綠 1、綠 2、綠 5、變 1 以及停 1；馬公都市計畫第 B 區細部計畫的公 15、廣(停)1、廣(停)B-1、廣(停)B-2、廣(停)B-3、廣(停)B-4、廣(停)B-5、批(市)B-1、人廣 B-1、人廣 B-2、綠 B-1 以及水 1-1；馬公都市計畫第 D 區細部計畫的機 2、公 3、體 1 以及水 1-2。

經檢視周邊公共設施的開闢情形，除馬公都市計畫第 A 區細部計畫的公(兒)A-1、公(兒)A-2、停 1、馬公都市計畫第 B 區細部計畫的廣(停)1 及人廣 B-2 尚未開闢或未完全開發外其餘公共設施均已開闢。各公共設施用地劃設與開闢情形，請詳如表 3-3 及圖 3-2 所示。

表 3-3 計畫範圍 500 公尺範圍內之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
A 區細部計畫	學校用地	文(小)2	2.9021	2.9021	100	馬公國小
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)A-1	0.2861	0.0395	48.28	公園、綠地
		公(兒)A-2	0.1143	0	0	綠地
	市場用地	市 A-2	0.3435	0.3435	100	北辰市場
	廣場兼停車場用地	廣(停)15	0.4000	0.3435	100	機車停車場
		廣(停)A-1	0.0531	0.0531	100	汽車停車場
		廣(停)A-3	0.1719	0.1719	100	汽車停車場
	綠地用地	綠 1	0.0374	0.0374	100	槽化綠地
		綠 2	0.0598	0.0598	100	槽化綠地
		綠 5	0.0400	0.0400	100	綠地
	變電所	變 1	0.3062	0.3062	100	變電設施

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
	用地					
	停車場用地	停 1	0.0900	0	0	建物
B 區細部計畫	公園用地	公 15	0.6198	0.61980	100	綠地
	廣場兼停車場用地	廣(停)1	0.9548	0	0	綠地(公園)
		廣(停)B-1	0.1232	0.1232	100	汽車停車場
		廣(停)B-2	0.0863	0.0863	100	汽車停車場
		廣(停)B-3	0.1647	0.1647	100	汽車停車場
		廣(停)B-4	0.3823	0.3823	100	汽/機車停車場
		廣(停)B-5	0.3687	0.3687	100	汽/機車停車場
	批發市場用地	批(市)B-1	1.8044	1.8044	100	澎湖魚市場
	人行廣場用地	人廣 B-1	0.1202	0.1202	100	人行道、車道
		人廣 B-2	0.0818	0	0	建物
	綠地用地	綠 B-1	0.0444	0.0444	100	槽化綠地
	自來水事業用地	水 1-1	0.0932	0.0932	100	自來水設施
D 區細部計畫	機關用地	機 2	0.3262	0.3262	100	馬公分局
	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
	體育場用地	體 1	6.6176	6.6176	100	澎湖縣立田徑場
	自來水事業用地	水 1-2	0.0143	0.0143	100	自來水設施



圖 3-2 計畫範圍半徑 500 公尺公共設施示意圖

六、土地權屬分析

本計畫位於馬公市馬公段 2666-18 地號合計 1 筆地號，面積為 0.1232 公頃，為縣有土地，管理機關為澎湖縣政府，請詳如下圖所示。

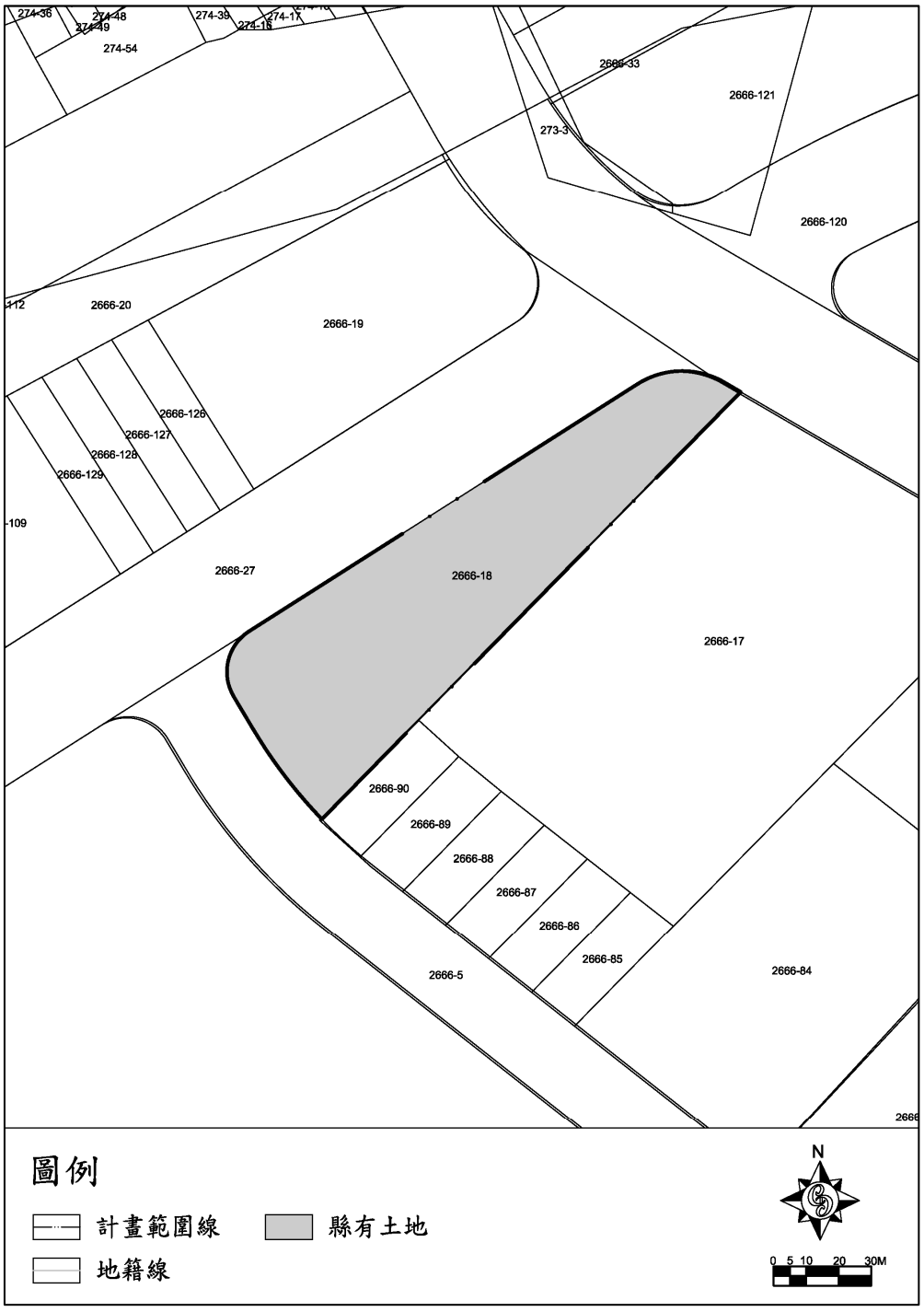


圖 3-3 計畫範圍土地權屬示意圖

七、交通運輸現況

(一)道路系統

本計畫位處馬公市區核心地帶，周邊道路系統發展完善。基地北側臨接海埔路（次要聯外道路），東北側緊鄰新店路，該路以海埔路口為界，北段屬區內道路、南段屬次要聯外道路；另周邊北辰街、同和路屬區內道路，可經前開聯外道路銜接市區主要道路系統，整體交通可及性良好。

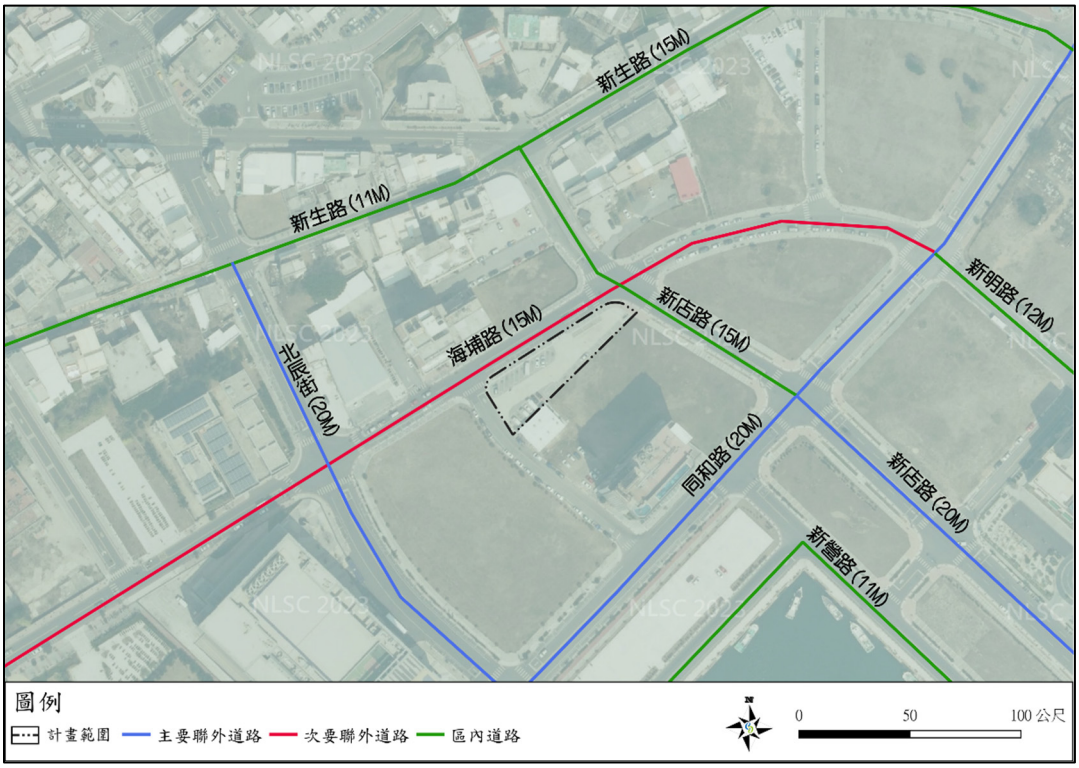


圖 3-4 計畫範圍周邊道路系統示意圖

(二)大眾運輸系統

目前變更範圍周邊包含營業大客車共 17 條路線陸上運輸，公車站點共 4 處，詳細路線及公車站點位置如下圖、表所示。

表 3-4 計畫範圍周邊公車系統概況表

路線	行駛路線	公車站點
藍線	外垵線(馬公→外垵;外垵→馬公)	北辰市場
	通梁線(馬公→通樑;通樑→馬公)	北辰市場
	沙港線(馬公→沙港;沙港→馬公)	北辰市場
黃線	風櫃線(馬公→風櫃;風櫃→馬公)	北辰市場
	山水線(馬公→山水;山水→馬公)	北辰市場
綠線	龍門線(馬公→龍門;龍門→馬公)	北辰市場
	尖山線(馬公→尖山;尖山→馬公)	北辰市場
	北寮線(馬公→北寮;北寮→馬公)	北辰市場
	青螺線(馬公→青螺;青螺→馬公)	北辰市場
	太武線(馬公→太武;太武→馬公)	北辰市場
紅線	前寮線(馬公→前寮→馬公)	北辰市場
	光華線(馬公→光華→馬公)	北辰市場
	烏崁線(馬公→烏崁→馬公)	北辰市場
台灣好行	媽宮北環線	第三漁港
	媽宮湖西線	第三漁港
	媽宮澎南線	第三漁港
	澎湖空港快線	北辰市場、南海遊客中心、國際廣場（福朋喜來登）

資料來源：澎湖縣政府公共車船管理處。

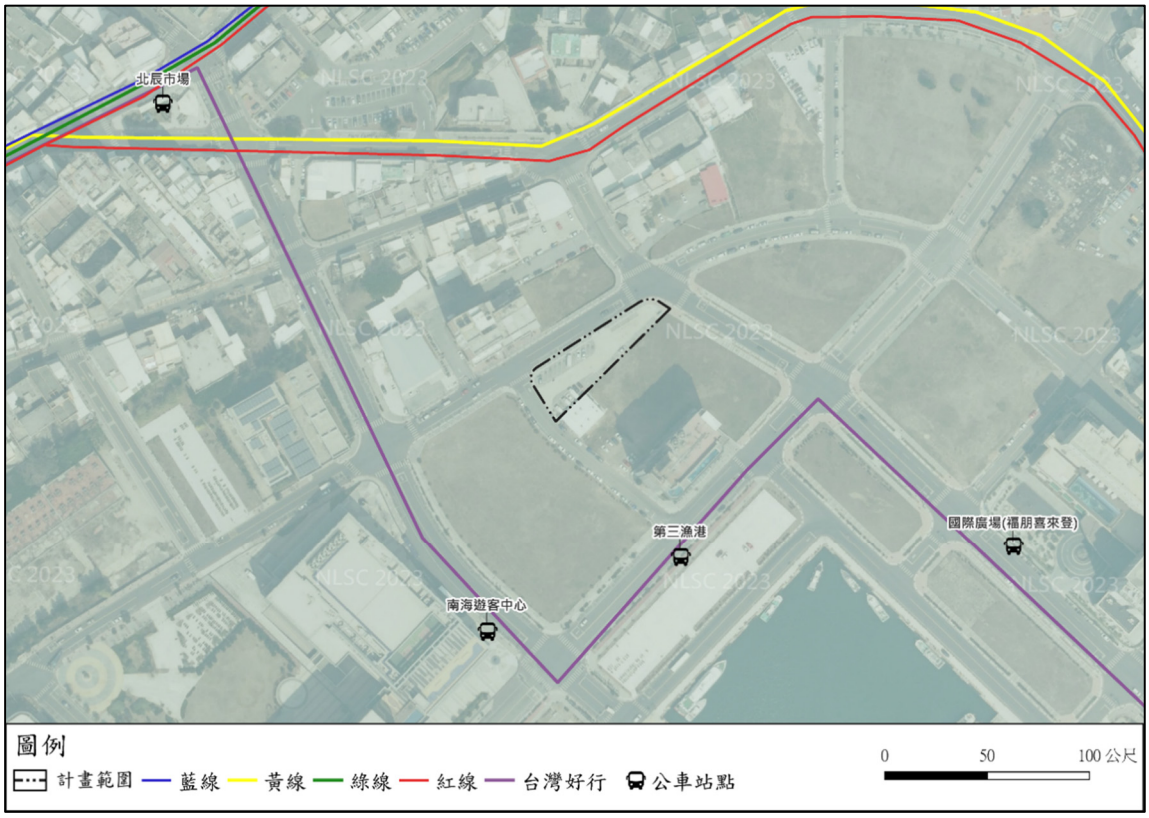


圖 3-5 變更範圍周邊公車站點及路線示意圖

(三)停車場現況分析

以步行距離 10 分鐘為基準，設定變更範圍半徑 500 公尺為界，範圍內共計停車場 11 處，可提供 840 輛小客車停車格，1,036 輛機車停車格，有關各停車場之停車供給量，請詳如下表、圖所示。

表 3-5 計畫範圍 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
1	漁市場停車場	98	387
2	南海遊客中心旁停車場	400	150
3	南海碼頭第二停車場	30	411
4	國際廣場停車場	57	38
5	海埔路停車場	27	3
6	新生路第一停車場	20	17
7	新生路第二停車場	51	16
8	水源路停車場	54	9
9	陽明公園停車場	18	5
10	小郵局旁停車場	60	0
11	廣停 A-1	25	0
合計		840	1,036



圖 3-6 變更範圍周邊停車場分布位置示意圖

肆、規劃構想及願景

一、規劃構想

本次規劃旨在配合未來商業廊帶串連，提供遊客及居民充足的停車空間，並設置必要之管理服務設施，以因應商業廊帶發展所帶來的停車需求。本計畫基地範圍位於海埔路與新店路交會處，鄰近新生路，區位條件優越，故將計畫範圍定位為串聯周邊商業區的核心節點，並配合另一廣場兼停車場用地「廣(停)B-3」作為節點串聯商業廊帶以及馬公市。

為兼顧後續開發彈性與整體景觀風貌的維護，特訂定土地使用管制要點，規範其使用項目，建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。確保在適度利用的同時，亦能維護優良的景觀風貌。後續建議再申請都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，讓公共設施用地在符合法規的前提下，具備多種功能，以提高土地利用效率與效益，進而提升地方整體的生活品質與觀光吸引力。



圖 4-1 規劃構想示意圖

二、發展願景

本計畫發展願景以服務支援及串連節點為核心，透過設置充足的停車機能與管理設施銜接商業廊帶，有效疏導因廊帶發展所帶來的人潮與車流，務求提供安全、便利與永續的服務支援及串連節點。

(一)安全：規劃清晰的人車動線分離、配置良好的照明與監控系統，打造一個無論白天或夜晚都令人安心的環境。

(二)便利：作為一個關鍵的步行節點，遊客可在此輕鬆停妥車輛，隨即愜意地步行至周邊各大商業設施，享受便捷的服務。

(三)永續：結合低密度開發與景觀綠化，不只是擔當停車場角色，更是一個會呼吸的都市廣場與綠色節點。



圖 4-2 發展願景示意圖

伍、變更內容

本計畫變更詳細內容，請詳如下表所示。

表 5-1 實質變更內容綜理表

變更編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
一	廣場兼停車場用地「廣(停)B-1」(馬公市馬公段2666-1地號)	未訂定	土地使用分區管制要點增訂廣場兼停車場用地「廣(停)B-1」之相關管制規定。 (詳表 5-2)	1. 考量地方商業及觀光廊帶需求，呼應地方公共設施機能強化與配合「劃定第三漁港周邊公有土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」未來開發需求。爰應訂定明確土管要點，引導民間投資或都市更新實施者有序進駐，活化土地資源，使後續開發得以順利推動。 2. 訂定明確土管要點，藉以合理規範開發強度，在維護景觀風貌的同時進行適度開發，提升地方整體生活品質與觀光吸引力。 3. 變更基地現況僅設置混凝土鋪面及停車格線。因現行計畫未訂定建蔽率、容積率及容許使用項目，未能設置管理室、公廁及遮蔽設施等附屬服務設施。爰增訂管制規定，以利設置必要之管理服務設施，提升停車服務品質。

表 5-2 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
16	「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%。	16	「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-1」、「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%。

陸、變更後之土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、住宅區建蔽率、容積率如下規定：

（一）「住 B-1」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

（二）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：

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

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

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

（四）「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%。

（五）「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辦理，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：

（一） 建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%。

（二） 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，如有設置圍牆之必要者，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「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」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「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」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-1」、「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：

（一）「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)。

（二）「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。

（三）「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：

（一）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。

（二）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。

柒、事業及財務計畫

一、實施進度

本計畫配合「劃定第三漁港周邊公有土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」，預計 119 年完成興建。

二、土地取得

計畫範圍土地權屬為縣有地，不需另行取得土地。

三、開發經費

表 7-1 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	已取得	土地取得費用	工程費用			
廣場兼停車場用地 廣(停) B-1	0.1232	縣有	-	-	-	V	0	505	澎湖縣政府	民國 119 年	都市更新實施計畫協議開發、澎湖縣政府籌措

註：1.參考近期澎湖縣公共建設費用，以「台電舊發電廠周邊地區公共設施工程(停車場)(第一次變更設計)」為例，其建築工程造價約為 4,100/平方公尺，故設定興建成本以 4,100/平方公尺計算。

2.本表所列經費來源，得視主辦單位實際辦理狀況酌予調整。

3.本表所列開發經費、經費來源及預定完成期限，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

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