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

澎湖縣政府

中華民國 115 年 8 月

目錄

壹、緒論 1
一、計畫緣起 1
二、法令依據 3
三、相關法令檢討 4
貳、都市更新劃定構想 8
一、劃定更新地區範圍 8
二、更新單元劃定基準 8
三、劃定之更新單元 11
四、更新單元實施方式 17
五、劃定之必要性與預期效益 18
參、發展現況 22
一、都市計畫現況 22
二、社會經濟環境分析 33
三、土地及建物使用現況、土地權屬 41
四、交通系統現況 45
五、公共設施現況 51
六、都市發展課題 54
肆、計畫目標與策略 57
一、計畫目標 58
二、計畫策略 59
伍、實質再發展概要 60
一、土地利用計畫構想 60
二、公共設施改善計畫構想 63
三、交通運輸系統構想 64
四、交通影響評估分析 65
五、防災、救災空間構想 72
六、智慧城市、淨零碳排與海洋特色發展構想 74
陸、開發實施及財務計畫 75
一、都市計畫檢討構想 75
二、開發實施構想 75
三、財務計畫概要 76
四、計畫年期及實施進度構想 80
五、相關單位配合辦理事項 81
六、其他應表明事項 81

圖目錄

圖 1-1 澎湖縣國土計畫發展空間發展方針概念圖 1
圖 1-2 澎湖縣新灣區計畫 2
圖 2-1 劃定更新範圍示意圖 8
圖 2-2 更新單元一至四土地權屬示意圖 15
圖 2-3 更新單元五土地權屬示意圖 15
圖 2-4 後期開發區示意圖 16
圖 2-5 本計畫預期目標 19
圖 3-1 馬公都市計畫細部計畫區劃分及本次更新單元範圍示意圖 22
圖 3-2 更新單元一至四現行主要計畫分區圖 23
圖 3-3 更新單元一至四現行細部計畫分區圖 23
圖 3-4 更新單元五現行主要計畫分區圖 23
圖 3-5 更新單元五現行細部計畫分區圖 23
圖 3-6 澎湖縣 105 年至 114 年觀光人次折線圖 36
圖 3-7 馬公市合法旅舍分布熱力圖 37
圖 3-8 114 年澎湖縣觀光旅館客房住用率折線圖 38
圖 3-9 更新單元現況示意圖 42
圖 3-10 更新單元一至四土地權屬示意圖 43
圖 3-11 更新單元五土地權屬示意圖 43
圖 3-12 更新單元範圍周邊交通運輸系統現況示意圖 45
圖 3-13 更新單元範圍周邊公車站點示意圖 46
圖 3-14 更新單元範圍周邊停車場分布位置示意圖 47
圖 3-15 交通調查路段示意圖 48
圖 3-16 交通調查路段道路服務水準示意圖 50
圖 3-17 更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布示意圖 53
圖 4-1 澎湖 STAND 五力發展願景圖 57
圖 4-2 計畫目標圖 59
圖 5-1 第三漁港「東側生產、中央治理、西側消費」營運體系圖 61
圖 5-2 土地利用計畫構想示意圖 61
圖 5-3 公共設施改善構想圖 63
圖 5-4 更新地區交通運輸系統構想圖 64
圖 5-5 交通調查路段道路服務水準示意圖 70
圖 5-6 防救災空間構想圖 73
圖 6-1 更新單元及街廓編號示意圖 77

表目錄

表 1-1 相關法令與本計畫關係彙整說明表 4
表 2-1 更新單元劃定基準檢核表 9
表 2-2 更新單元一土地資料 11
表 2-3 更新單元二土地資料 12
表 2-4 更新單元三土地資料 13
表 2-5 更新單元四土地資料 14
表 2-6 更新單元五土地資料 14
表 3-1 都市計畫土地使用分區說明表 23
表 3-2 105 年至 114 年馬公市人口結構統計表 33
表 3-3 澎湖縣近 10 年各級產業人口統計表 34
表 3-4 110 年澎湖縣二、三級產業工商普查表 35
表 3-5 105 年至 114 年澎湖縣觀光人次統計表 36
表 3-6 114 年澎湖縣觀光旅館客房住用率統計表 38
表 3-7 民國 105 年至 114 年馬公市房地交易價量統計表 39
表 3-8 民國 105 年至 114 年馬公市土地交易平均價格彙整表 39
表 3-9 民國 105 年至 114 年馬公市房地歷年租賃行情統計表 40
表 3-10 更新單元土地使用現況盤點表 41
表 3-11 更新單元建物概況表 41
表 3-12 整體更新單元土地權屬彙整表 44
表 3-13 更新單元周邊公車系統概況表 46
表 3-14 整體更新單元範圍 500 公尺內停車場使用狀況彙整表 47
表 3-15 周邊交通調查與道路服務水準分析綜整表 49
表 3-16 整體更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施開闢情形彙整表 51
表 5-1 衍生旅次推估表 66
表 5-2 基地開發後衍生交通量推估表 66
表 5-3 衍生車流分佈比例表 67
表 5-4 開發後衍生車旅次路網指派表 67
表 5-5 開發後周邊道路服務水準推估綜整表 69
表 6-1 更新單元開發項目經費綜理表 76
表 6-2 單元一至四分配比例與分配價值綜理表 79
表 6-3 實施進度規劃及時程表 80
表 6-4 更新單元規劃設計獎勵容積之評定基準表 82

壹、緒論

一、計畫緣起

配合《澎湖縣國土計畫》之願景目標：「海洋生態、創意觀光、序續菊島」，並依據「雙核＋三環＋三線」之整體空間發展架構。「雙核」強化馬公新灣及龍門尖山兩大功能區，前者以觀光經貿為主軸，推動遊艇碼頭及郵輪觀光門戶建設；後者結合港埠轉型與創新產業，發展綠能及旅客服務中心，擴充觀光運輸量能。「三環」則指北海東海遊憩環、南海遊憩環與澎湖灣內海遊憩環，串聯北海石滬文化與玄武岩、南海生態島嶼與人文聚落，以及澎湖灣內海藍色公路與漁港節點，建構完整遊憩圈。「三線」則包括既有北環、南環動線，並新增湖西地區黃金海岸文化長灘，拓展本島觀光新軸線。以馬公市作為觀光經貿核心，發展港灣新經濟與城市永續發展為核心目標。藉由實質空間再發展與都市土地再利用，推動城市環境品質改善與產業發展轉型，朝向建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市。



圖 1-1 澎湖縣國土計畫發展空間發展方針概念圖

資料來源：澎湖縣政府。

本計畫鄰近澎湖縣政府近年推動之多項重大開發計畫，包括澎湖新灣區、黃金海岸及國際郵輪港區等多項大型開發計畫，為馬公市未來轉型為觀光門戶與經貿核心的重要基礎。該區域目前已有大型旅館與免稅商店進駐，展現初步觀光與商業潛力，然而區內多數空地仍處於閒置狀態，土地利用未臻完善，亟需整合開發與策略導入。



圖 1-2 澎湖縣新灣區計畫

資料來源：澎湖縣政府，〈縣長競選政見-推動澎湖新灣區計畫〉，2018 年。

本計畫核心構想為「觀光商業活化＋港灣景觀重塑＋公有建築轉型活化」，透過引進公私協力開發模式，重新整合既有土地資源，形塑一個兼具商業、休閒與文化機能的嶄新城市核心區。計畫初步構想如下：

（一）商業觀光區發展

規劃以旅宿設施、購物商城、旅遊諮詢服務、餐飲空間等觀光商業用途為主，吸引國內外投資業者進駐，強化澎湖作為國際觀光島嶼之形象，並提供旅客多元消費與食宿選擇。

（二）整合港灣廊帶

串連觀光商業與海港發展兩大核心廊帶，透過空間規劃與動線整合，強化彼此功能支援與整體場域機能。商業廊帶結合旅宿、餐飲、購物與文化體驗等空間，提升觀光服務量能；海港廊帶則導入港埠轉型與空間再利用等策略，活化臨港資源，連結水岸景觀與都市空間，形塑具觀光魅力與生活品質兼具之城市門戶意象。

（三）公有建築轉型活化

受澎湖縣海島型氣候影響，澎湖縣警察局馬公分局及財政部南區國稅局澎湖分局宿舍均有結構鹽化情形，建物現況欠佳，爰本計畫規劃予以拆除重建。其中警察局馬公分局重建後，一、二樓規劃由光明派出所交通分隊進駐，其餘樓層轉作公益性使用；國稅局宿舍則提供機關人員安全穩定之居住環境。透過整體更新，兼顧警政機能需求、居住安全與社會福祉，並提升公有土地之使用效益。

依據113年「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」評估結果，整體都市更新開發具備可行性，為達縣府預期效益，建議後續開發招商策略建議採分期分區開發。透過整體規劃將串聯第三漁港周邊區塊，進行都市機能重整與空間再造，期能透過都市更新制度提升土地使用效率、引入民間投資、增加就業與觀光產值，實現政府財政永續與城市永續發展之雙重目標。

二、法令依據

依據《都市更新條例》第8條第2項：「位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。」劃定變更策略性更新地區，另依據《都市更新條例》第9條第3項都市更新計畫表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

(一)更新地區範圍。

(二)基本目標與策略。

(三)實質再發展概要：

1. 土地利用計畫構想。

2. 公共設施改善計畫構想。

3. 交通運輸系統構想。

4. 防災、救災空間構想。

(四)其他應表明事項。

另依同條第4項劃定策略性更新地區之都市更新計畫，並表明下列事項：

1. 劃定之必要性與預期效益。

2. 都市計畫檢討構想。

3. 財務計畫概要。

4. 開發實施構想。

5. 計畫年期及實施進度構想。

6. 相關單位配合辦理事項。

三、相關法令檢討

本計畫位於都會區水岸及港灣周邊，屬適合高度再開發之地區，經主管機關依實際需要並依《都市更新條例》(以下簡稱本條例)第 8 條劃定為策略性更新地區。因本更新單元面積均逾一萬平方公尺，故以本條例第 65 條第 2 項第 3 款及《澎湖縣都市計畫容積移轉審查許可條件作業要點》第 4 條制定相關容積管制。其相關法令條款及其內容與本計畫之關聯性，彙整如下表：

表 1-1 相關法令與本計畫關係彙整說明表

法令條款	法令內容	與本計畫之關聯
《都市更新條例》 第 8 條 第 2 項	有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並劃訂定或變更都市更新計畫：… 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。…	本計畫位於都會區水岸、港灣周邊，屬適合高度再開發地區並經主管機關視實際需要，劃定為策略性更新地區。
《都市更新條例》 第 9 條 第 1 項	更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。	本計畫未涉及都市計畫主要計畫變更，依都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理。
《都市更新條例》 第 12 條	1. 經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業： 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。	1. 本計畫為經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。 2. 本計畫依第八條規定劃定策略性更新地區，故該法令條款與本計畫無關。 3. 本都更計畫屬縣(市)主管機關依第

法令條款	法令內容	與本計畫之關聯
	二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。 2. 依第七條第一項規定劃定或變更之更新地區，得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。 3. 依第七條第二項或第八條規定由中央主管機關劃定或變更之更新地區，其都市更新事業之實施，中央主管機關得準用前二項規定辦理。	八條規定劃定策略性更新地區，故該法令條款與本計畫無關。
《都市更新條例》第 32 條	1. 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。 2. 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 3. 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣	1. 後續都市更新事業計畫將由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施；因本都更計畫屬縣(市)主管機關依第八條規定劃定策略性更新地區，故不需逕送中央主管機關審議。 2. 本計畫將於公展期間舉辦公聽會，聽取民眾意見。 3. 本計畫將比照都市計畫細部計畫程序，送各級主管機關審議前，於縣政府公開展覽三十日，並舉辦公聽會。

法令條款	法令內容	與本計畫之關聯
	（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 4. 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。 5. 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。 6. 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。	4. 將依相關規定辦理。 5. 本計畫是依都市更第 8 條規定劃定都市更新地區，故都市更新條例第 32 條第 5 項不適用於本計畫。 6. 本計畫現階段屬劃定都市更新範圍，後續都市更新事業計畫擬訂或變更將依相關規定辦理。

法令條款	法令內容	與本計畫之關聯
《都市更新條例》 第 65 條 第 2 項 第 3 款	各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。	本計畫依都市更新條例第八條劃定為策略性更新地區，且更新單元面積達一萬平方公尺以上，將依照 65 條第 2 項第 3 款規定不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。
《澎湖縣都市計畫容積移轉審查許可條件作業要點》 第 4 條	接受基地依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之六十之土地，申請辦理容積移轉前，應先經本縣都市設計審議委員會審查通過。 但總增加容積，仍不得超過其基準容積百分之一百。	本計畫依第 4 條規定不得超過各該建築基地二倍之基準容積，惟本計畫總獎勵容積已超過基準容積百分之六十之土地，故申請辦理容積移轉前，應先經本縣都市設計審議委員會審查通過，其基準容積仍不超過百分之一百。
《澎湖縣都市更新單元劃定基準》 第 5 條	於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺。 更新單元面積以達五百平方公尺以上為原則；面積未達五百平方公尺，但符合下列各款之一經本府同意者得自行劃定更新單元…	本計畫屬公辦都更，更新單元面積皆超過五百平方公尺且臨接計畫道路，符合《澎湖縣都市更新單元劃定基準》第 5 條規定。

貳、都市更新劃定構想

一、劃定更新地區範圍

本次都市更新採跨區都更，更新範圍共兩處，第一處更新地區範圍北起新生路，南至新營路，西臨海埔路，東接文安路。範圍內及周邊涵蓋澎坊購物商場、澎澄飯店等多樣化商業設施，以及馬公市公所、國稅局、澎湖縣政府警察局馬公分局等重要行政機關屬馬公市最具發展潛力之觀光商業與行政樞紐核心區；第二處更新地區範圍位於澎湖縣馬公市馬公國民小學西側，澎湖縣政府東北側，範圍內為財政部南區國稅局澎湖分局宿舍。

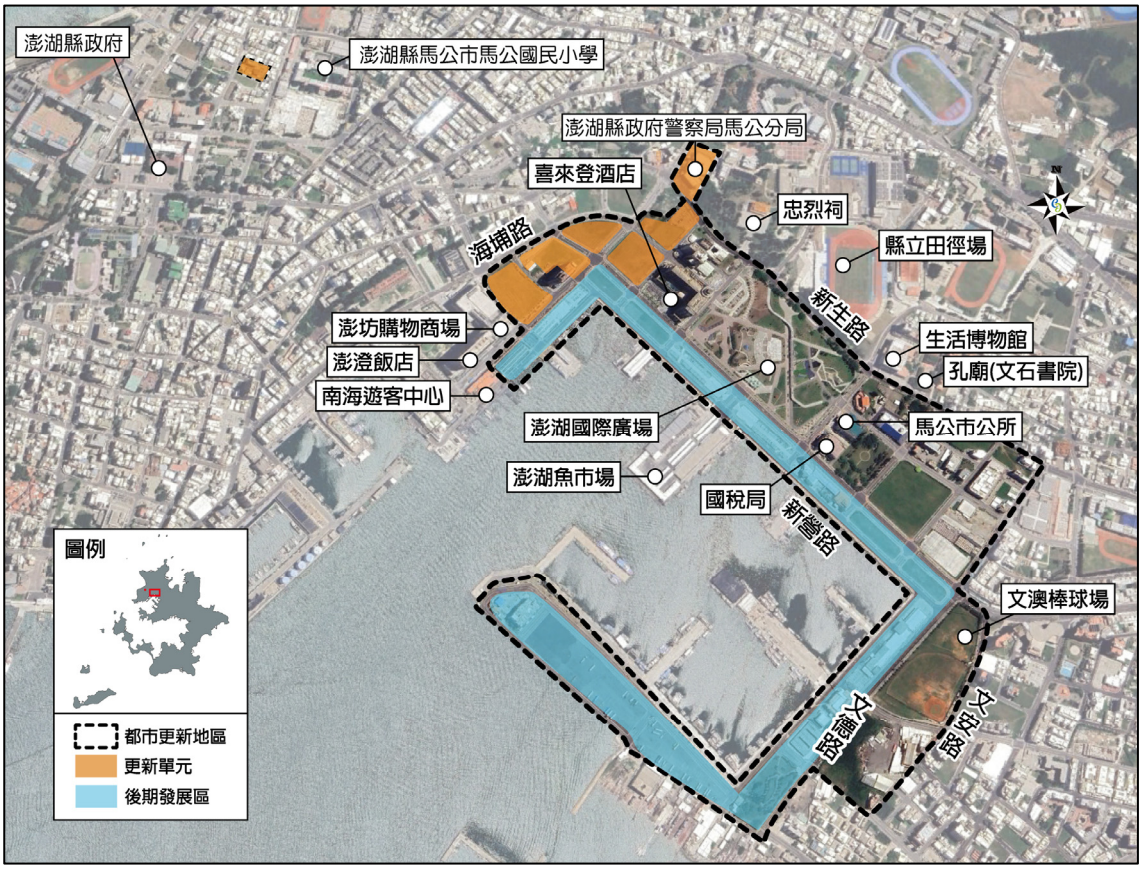


圖 2-1 劃定更新範圍示意圖

二、更新單元劃定基準

本計畫劃定之更新單元應符合「澎湖縣都市更新單元劃定基準」規定，本計畫已符合第三至七條規定。為有效縫合都市機能、促進土地合理活化，實有突破現況框架，故劃定本次都市更新單元以引導整體開發之必要性。詳細基準內容及與本計畫關係說明檢核說明如下表所示:

表 2-1 更新單元劃定基準檢核表

法令條款	法令內容	是否符合基準	說明
第一條	澎湖縣政府（以下簡稱本府）為執行都市更新條例（以下簡稱本條例）第十條及第十一條之規定，特劃定本基準。	-	-
第二條	都市更新單元（以下簡稱更新單元）劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，從其規定。	-	-
第三條	本基準所稱街廓，指四周為計畫道路或現有巷道圍成之基地，基地鄰河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。	符合	本計畫以四周為計畫道路圍成之基地視同街廓邊界
第四條	依據本條例第十一條之規定自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。	符合	本計畫並未位於農業區、保護區等非都市發展用地。
第五條	於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺。 更新單元面積以達五百平方公尺以上為原則；面積未達五百平方公尺，但符合下列各款之一經本府同意者得自行劃定更新單元： (1) 更新單元內合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一者。 (2) 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 (3) 更新單元內夾雜公有土地者。 (4) 其他經本府認定有助都市發展者。 (5) 依據本條例第十一條之規定自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。	符合	本計畫更新單元面積均臨接計畫道路其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺，且面積達五百平方公尺以上。

第六條	自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。本府得徵詢該相鄰土地或合法建築物所有權人參與更新之意願。	符合	本計畫屬公辦都更，更新單元未有相鄰土地無法單獨建築。
第七條	自行劃定更新單元，全部以整建、維護方式實施，或符合下列情形之一經本府核准者，得不受第五點及第六點規定之限制： (1)避免重大災害之發生。 (2)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (3)高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	符合	本計畫範圍內澎湖警察局馬公分局及財政部南區國稅局澎湖分局宿舍，建物日益老舊且長期受鹽化高氯離子影響、耐震能力不足，符合第七點之規定。

三、劃定之更新單元

本計畫位於馬公市都市計畫範圍內，將依更新計畫基本目標與策略作為更新單元劃定基準，以利結合周邊商業區及公益性發展，打造馬公近港新門戶意象，並透過本次都市更新重建職務宿舍與相關公共設施。為利後續招商條件，劃定五處更新單元進行開發；面積總計 29,991.82 平方公尺；另劃定一處後期發展區，為未來政策規劃興闢。

(一)都市更新單元一：

更新單元一為現澎湖縣警察局馬公分局所在地，面積為 3,318.05 平方公尺，包含文化段 4 筆土地，土地權屬皆為公有土地，國有地佔更新單元總面積 3.22%，縣有地佔 96.78%。現行計畫分區為機關用地，現況使用為澎湖縣政府警察局馬公分局，詳細資料如表 2-2。

表 2-2 更新單元一土地資料

基地	段別	地號	土地面積(平方公尺)	佔比(%)	土地權屬	管理機關	使用分區	使用現況
更新單元一	文化段	760	52.31	1.56	中華民國	澎湖縣政府警察局	機關用地	澎湖縣政府警察局馬公分局
	文化段	762	73.41	1.66	中華民國	澎湖縣政府警察局	機關用地	澎湖縣政府警察局
	國有地小計		125.72	3.22	-	-	-	-
	文化段	761	3,155.61	96.75	澎湖縣	澎湖縣政府警察局	機關用地	澎湖縣政府警察局
	文化段	764	36.72	0.03	澎湖縣	澎湖縣政府警察局	機關用地	澎湖縣政府警察局
	縣有地小計		3,192.33	96.78	-	-	-	-
	總計		3,318.05	100.00	-	-	-	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項及現況實際測量樁位釘定為準。

(二)都市更新單元二：

更新單元二範圍以新生路以南，新店路以北，永順街以南，同和路以東為界，共計兩個街廓，面積為 9,945.77 平方公尺，包含馬公段 2 筆土地與文化段 2 筆土地，土地權屬皆為公有土地，國有地佔更新單元總面積 17.09%，縣有地佔 82.91%。現行計畫分區分別商業區、廣場兼停車場用地，現況使用分別為停車場、綠地。詳細資料如表 2-3。

表 2-3 更新單元二土地資料

基地	段別	地號	土地面積(平方公尺)	佔比(%)	土地權屬	管理機關	使用分區	使用現況
更新單元二	文化段	755-6	66.81	0.67	中華民國	財政部國有財產署	商業區	綠地
	文化段	755-2	1,632.96	16.42	中華民國	澎湖縣政府	廣場兼停車場用地	停車場
	國有地小計		1,699.77	17.09	-	-	-	-
	馬公段	2666-9	2,628.00	26.42	澎湖縣	澎湖縣政府	商業區	綠地
	馬公段	2666-10	5,618.00	56.49	澎湖縣	澎湖縣政府	商業區	綠地
	縣有地小計		8,246.00	82.91	-	-	-	-
	總計		9,945.77	100.00	-	-	-	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項及現況實際測量樁位釘定為準。

(三)都市更新單元三：

更新單元三範圍以海埔路以東，新明路以南，同和路以西為界，共計兩個街廓，面積為 8,424.00 平方公尺，包含馬公段 6 筆土地，土地權屬皆為公有土地，國有地佔更新單元總面積 0.61%，縣有地佔 99.39%。現行計畫分區分別商業區、廣場兼停車場用地，現況使用分別為停車場、綠地。詳細資料如表 2-4。

表 2-4 更新單元三土地資料

基地	段別	地號	土地面積(平方公尺)	佔比(%)	土地權屬	管理機關	使用分區	使用現況
更新單元三	馬公段	273-7	51.40	0.61	中華民國	財政部國有財產署	商業區	綠地
	國有地小計		51.40	0.61	-	-	-	-
	馬公段	273-11	72.60	0.87	澎湖縣	澎湖縣政府	商業區	綠地
	馬公段	2666-14	3,432.00	40.74	澎湖縣	澎湖縣政府	商業區	綠地
	馬公段	2666-18	1,230.00	14.60	澎湖縣	澎湖縣政府	廣場兼停車場用地	停車場
	馬公段	2666-17	2,600.00	30.86	澎湖縣	澎湖縣政府	商業區	綠地
	馬公段	2666-83	1,038.00	12.32	澎湖縣	澎湖縣政府	商業區	綠地
	縣有地小計		8,372.60	99.39	-	-	-	-
	總計		8,424.00	100.00	-	-	-	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項及現況實際測量樁位釘定為準。

(四)都市更新單元四：

更新單元四範圍以海埔路以東，北辰街以北、同和路以西，共計一個街廓，面積為 7,248.00 平方公尺，包含馬公段 1 筆土地，土地權屬皆為公有土地，縣有地佔 100%。現行計畫分區為商業區，現況使用為綠地，詳細資料如表 2-5。

表 2-5 更新單元四土地資料

基地	段別	地號	土地面積(平方公尺)	佔比(%)	土地權屬	管理機關	使用分區	使用現況
更新單元四	馬公段	2666-23	7,248.00	100.00	澎湖縣	澎湖縣政府	商業區	綠地
	縣有地小計		7,248.00	100.00	-	-	-	-
	總計		7,248.00	100.00	-	-	-	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項及現況實際測量樁位釘定為準。

(五)都市更新單元五：

更新單元五範圍以忠孝路以東，信義路 9 巷以北、信義路以西、自立路以南，面積為 1,056.00 平方公尺，包含馬公段 1 筆土地，土地權屬為公有土地，國有地佔 100%。現行計畫分區為住宅區，現況使用為財政部南區國稅局澎湖分局宿舍，詳細資料如表 2-6。

表 2-6 更新單元五土地資料

基地	段別	地號	土地面積(平方公尺)	佔比(%)	土地權屬	管理機關	使用分區	使用現況
更新單元五	馬公段	1770	1,056.00	100.00	中華民國	財政部南區國稅局澎湖分局	住宅區	財政部南區國稅局澎湖分局宿舍
	國有地小計		1,056.00	100.00	-	-	-	-
	總計		1,056.00	100.00	-	-	-	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項及現況實際測量樁位釘定為準。

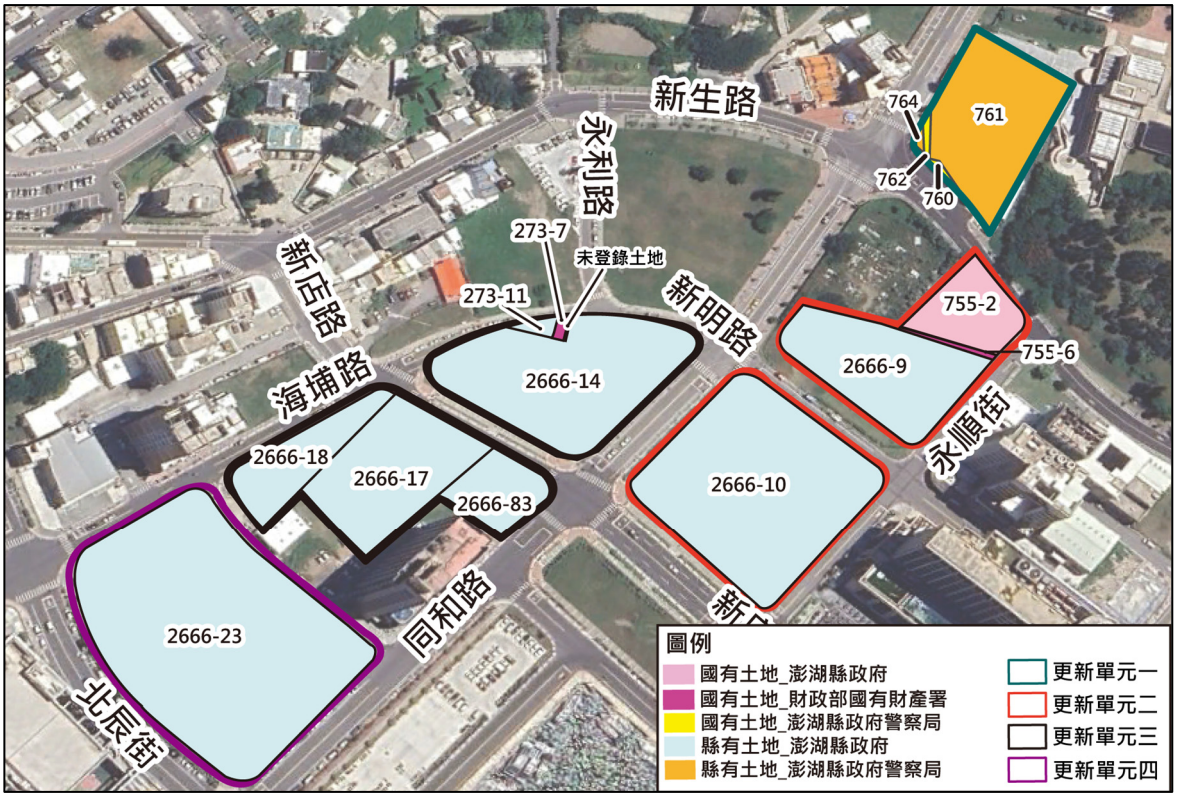


圖 2-2 更新單元一至四土地權屬示意圖



圖 2-3 更新單元五土地權屬示意圖

更新單元均符合「臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道且面積達 500 平方公尺」之都市更新單元劃定基準，考量馬公市商業空間使用近趨飽和，限制商業區土地發展空間使用，導致觀光發展契機受阻，進而影響整體多元性商業，造成旅遊吸引力逐漸下滑。且為提升土地價值及配合都會區水岸、港灣周邊與考量澎湖縣警察局馬公分局現有辦公空間不敷使用而辦理搬遷及財政部南區國稅局澎湖分局宿舍耐震程度不足，故將上述區域內土地劃入都市更新單元。

(五)後期開發區

後期開發區位於第三漁港水岸沿線，未來可串連更新單元創造開放友善、功能互補之都市空間，達成城市永續與在地特色並重之更新目標。

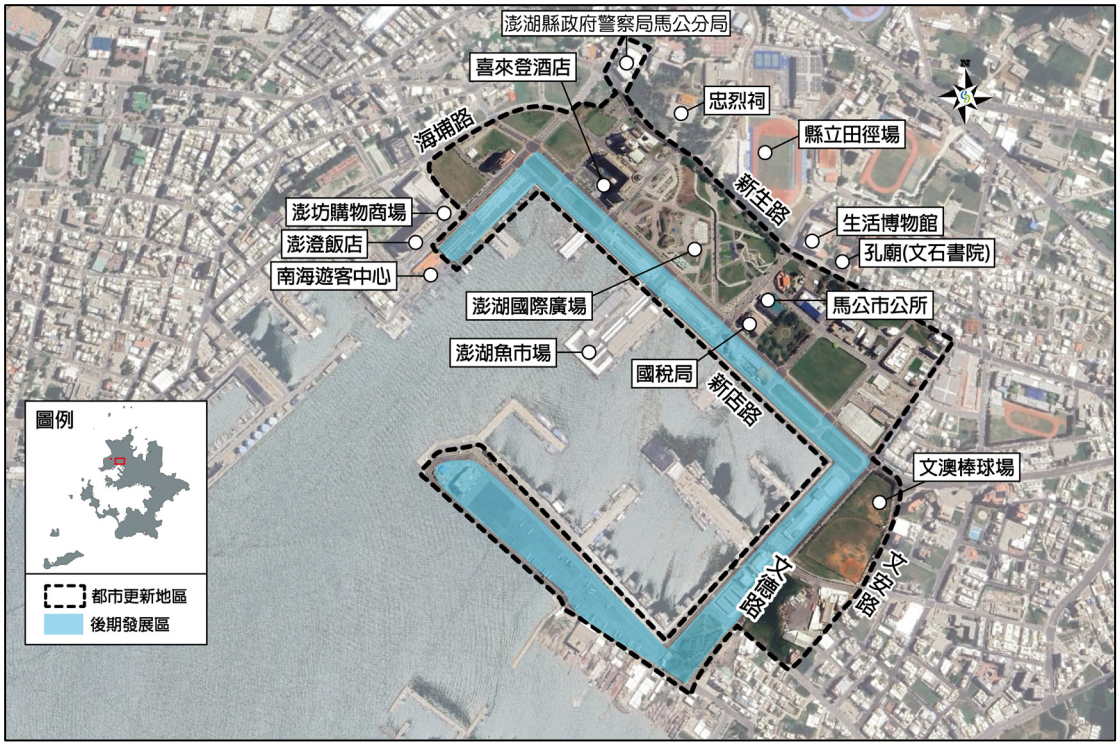


圖 2-4 後期開發區示意圖

四、更新單元實施方式

(一)開發主體

依據都市更新條例規定，本計畫更新單元之採招商方式，由政府委託辦理都市更新事業，說明如下：

依據都市更新條例第 9 條規定，由澎湖縣政府公告本計畫併同劃定之更新單元。再以招商方式經由公開評選程序，委託都市更新事業機構，實施都市更新事業。

(二)實施方式

本計畫共劃定五處更新單元，將採取現況拆除後重建方式辦理。鑑於本計畫屬公辦都市更新，後續將由公辦招商，透過公開甄選程序選定都市更新事業實施者，並逐更新單元採權利變換方式進行開發與執行。

為確保計畫執行之穩定性並保障縣府最大利益，建議後續招商作業應採取以下策略：

1. 單元採獨立或合併招商，各單元內應整體開發，避免街廓零碎發展

本次共劃定五處更新單元，依都市更新範圍整體發展目標與定位指導下，進行更新單元招商開發，建議採多實施者方式，加速更新開發及避免風險集中。同時，於招商及執行作業中，單一更新單元內須落實整體開發模式，嚴格限制基地空間零碎分割，以兼顧全區推動效率與各單元空間機能之完整性。

2. 嚴選具備規模之實施者

甄選標準應導向對縣府最有利之條件，優先選拔具備大額資本、財務穩健且信用評等優良之實施者，以確保具備充足的資金調度能力與風險承擔韌性，加速更新開發及避免風險集中。

3. 重視實務經驗與實績

甄選具備豐富之都市更新事業執行經驗之實施者，尤其是具處理大型商業區銜接之實施者，以精準對接馬公市國際觀光門戶之開發複雜度，確保工程如期如質完成。

五、劃定之必要性與預期效益

(一)劃定之必要性

本計畫基地位處馬公市中心第三漁港，為澎湖縣「新灣區」政策之關鍵節點，具有發展為國際觀光門戶的空間潛力。然目前區內仍存在大面積低度利用之公有土地，整體都市機能及空間景觀亟待重整，尤以港灣腹地開發效率低落，導致未能有效銜接觀光休閒功能。

考量現馬公市商業活動向外擴張不易，透過都市更新容積獎勵機制引導馬公市商業區進行高強度的立體化開發，以填補高端旅宿與商業空間缺口、發揮公有土地最大效益。期能有效集中觀光人潮與商業動能，避免都市向外零星蔓延，符合土地集約利用與永續發展之合理性及必要性。故有必要透過劃定都市更新地區與單元，進行全區整體規劃，規範建築退縮線、集中留設開放空間，並整併交通動線，以減輕開發衝擊，並發揮第三漁港作為國際觀光門戶之空間機能。

(二)實質環境與機能預期效益

本計畫擬依《都市更新條例》第 8 條第 2 項：「位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。」劃定變更策略性更新地區，以「整體開發、功能重構」為核心策略，透過更新方式達成以下目標與效益：

1. 活化精華地段閒置土地，縫合都市機能發展斷點

商業區土地持續閒置，恐導致馬公市精華地段資源長期低度利用，並在繁榮的港區商圈中形成視覺與機能的斷點。故劃定都市更新地區，引導民間投資進駐開發，將目前綠地(閒置土地)轉化為高度土地利用價值之商業空間，強化馬公市之商業機能，並藉此帶動地方稅收並創造在地就業機會，達成土地使用效益最大化。

2. 串聯周邊觀光設施，重構馬公門戶商業軸帶

本計畫擬積極配合鄰近之澎澄飯店、澎坊購物休閒廣場，透過更新計畫，將原本零散的商業機能進行系統性整合。預期能藉此串聯商務、住宿與購物機能，形成具備規模效益的產業聚落，進一步強化第三漁港作為澎湖門戶的國際觀光形象，打造具備國際水準的港灣商業核心。

3. 活化資產，提升都市整體發展品質

更新地區內土地雖具地理優勢，惟長期閒置、利用型態零散，無法凝聚地區都市意象。透過更新單元劃定後各街廓設計，於基地建蔽率規範下保留開放空間規劃，強化容積條件增加使用效率。同時配合廣場兼停車場公共設施開闢，提升生活機能與公共服務品質。

4. 活化既有公有廳舍，兼顧機關需求與地方公益機能

因應澎湖縣警察局馬公分局搬遷工程預計於民國 116 年完工，為避免原精華地段之公有資產閒置；同時考量財政部南區國稅局澎湖分局宿舍建物日益老舊且耐震能力不足，故擬將單元一及單元五納入本次都市更新計畫。未來澎湖縣警察局馬公分局原基地一、二樓規劃由光明派出所交通分隊進駐，其餘樓層則轉作如日間照顧中心、托嬰中心等社會福利設施或作為青年創生基地及里民活動空間等相關公益性使用；另國稅局宿舍則透過拆除重建，提供機關人員安全之居住環境。期藉由公有空間整體更新，兼顧警政需求、居住安全與社會福祉，提升公共服務水準，達成公有土地運用效益之最大化。



圖 2-5 本計畫預期目標

(三)具體量化預期效益指標

本計畫針對單元一至四提出以下具體量化預期效益指標，以落實開發目標：

1.引進民間投資金額

本計畫更新單元一至四容積獎勵後之總樓地板面積約 6 萬坪，結合當前營造工程物價指數推算預計可引進民間投資金額約 125 億元，將成為驅動馬公市第三漁港發展之重要動能。

2.創造就業人口

參考昇恆昌免稅店 Pier3 三號港與澎澄飯店的實際營運數據。其樓地板面積為 58,756 平方公尺(約 1.7 萬坪)，新聞與企業報告揭露其創造約 600 個就業機會。本計畫更新單元一至四全面開發後之總樓地板面積規模約達 6 萬坪，依在地營運實績保守換算，預期全面開發將可釋出約 2,000 個就業機會。

3.創造年觀光產值

依交通部觀光署《臺灣旅遊狀況調查》，114 年國人平均每人全年國內旅遊總消費為 26,550 元，平均每人每年國內旅遊次數為 11.65 次，換算全國平均單次國內旅遊消費約為 2,279 元／人次。惟考量澎湖屬離島觀光型態，具交通成本較高、平均留宿天數較長(多為 3 天 2 夜以上)及在地消費強度高等特性，其單趟旅遊消費金額約為全國平均之 2 倍，故本計畫採保守加權後之離島單次人均消費 5,000 元作為推估基準。

依澎湖縣觀光人次統計，剔除疫情極端值後，澎湖近十年間常態性觀光人數維持於年均約 115 萬人次。本計畫為本縣規模最大之複合商業與旅宿設施，且基地位處第三漁港新灣區，為旅客進出馬公市區之重要節點，具相當集客條件。惟為避免過度樂觀，採保守原則設定更新單元一至四全面開發完成後，每年可新增約 25%(約 28 萬人次)之停留消費客群。據此推算（28 萬人次x5,000 元/人)，本計畫更新單元一至四全面開發後每年預期可為澎湖帶來 14 億元以上之觀光周邊產值。

4.公共開放空間與綠覆率

(1)公共開放空間

依據更新單元一至四各分商業區建蔽率管制並配合本計畫新擬之都市設計原則，要求建築臨路退縮至少 3 公尺，並規劃具備無障礙友善路徑之開放空間與景觀廣場。經初步試算，全區開發後合計可釋出逾 2,000 坪之公共開放空間，供居民與遊客共享，亦可作為大型活動之緩衝腹地。

(2)綠覆率

為響應低碳城市與緩解熱島效應，本計畫將綠建築納入都市設計原則。除留設之開放空間全面採綠化設計外，亦將於屋頂層、垂直立面納入植生牆或綠化配置，綠覆率以達 60%以上為原則。透過藍綠帶系統的串聯，提升第三漁港之保水效能與微氣候舒適度，達成濱海城市生態永續之目標。

5.停車位供給

依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定，本計畫屬「第一類(國際觀光旅館、商場等)」建築物並於都市計畫區域內。本計畫更新單元一至四經容積獎勵 1.5 倍後，總樓地板面積約為 59,455 坪(約 196,548 平方公尺)。依前述法規規定，超過 300 平方公尺之部分，每 150 平方公尺應設置汽車位 1 輛，試算後法定汽車位至少須設置逾 1,300 席;機車位則比照 1:1 比例配置，同步達 1,300 席以上。

預期開發後將能釋出逾 1,300 席汽、機車位，並將全面採地下化及內部化設置，紓解周邊觀光尖峰時段停車壓力。

參、發展現況

一、都市計畫現況

更新單元位於馬公都市計畫區內，現行都市計畫主要計畫土地使用分區為商業區、機關用地及住宅區；更新單元一位於馬公都市計畫細部計畫D區內，單元內土地使用為機關用地(機2)；更新單元二、三、四位於馬公都市計畫細部計畫B區內，單元內土地使用為商業區B-3、B-4、B-5以及廣兼停B-1、B-4；更新單元五位於馬公都市計畫細部計畫A區內，單元內土地使用為住宅區A-1。

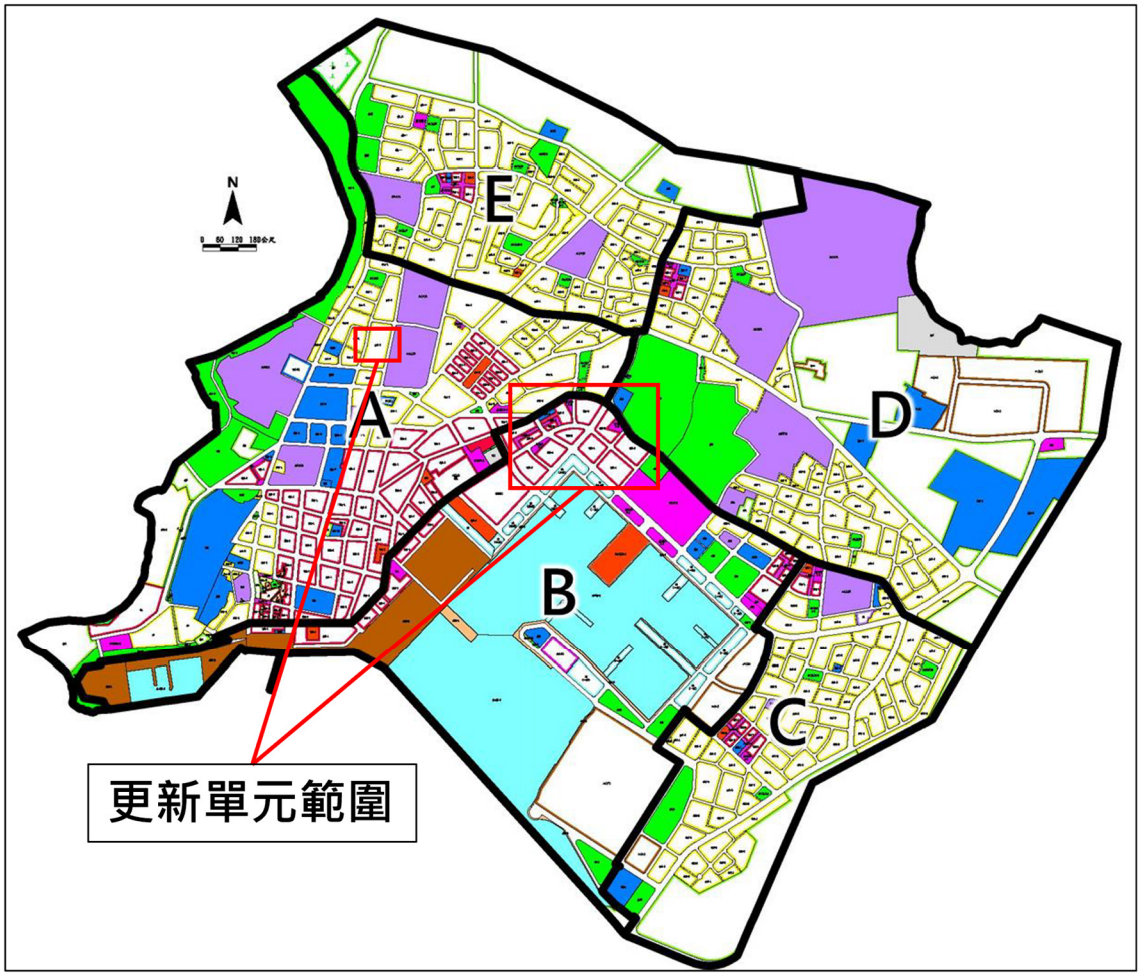


圖3-1 馬公都市計畫細部計畫區劃分及本次更新單元範圍示意圖

資料來源：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。



圖 3-2 更新單元一至四現行主要計畫分區圖

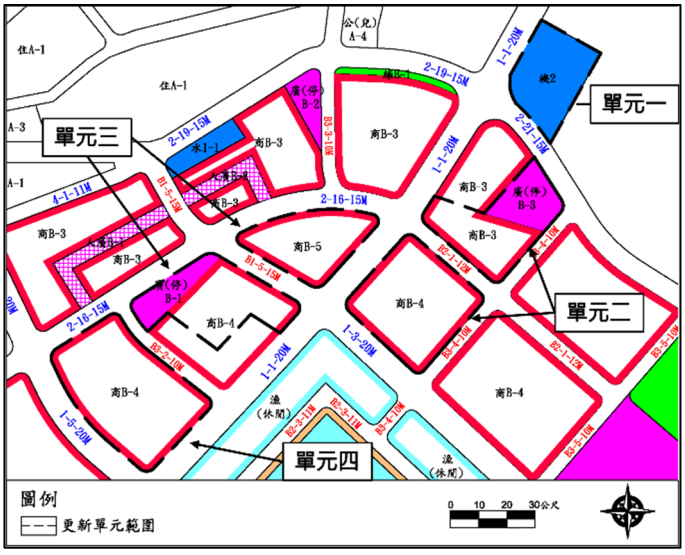


圖 3-3 更新單元一至四現行細部計畫分區圖

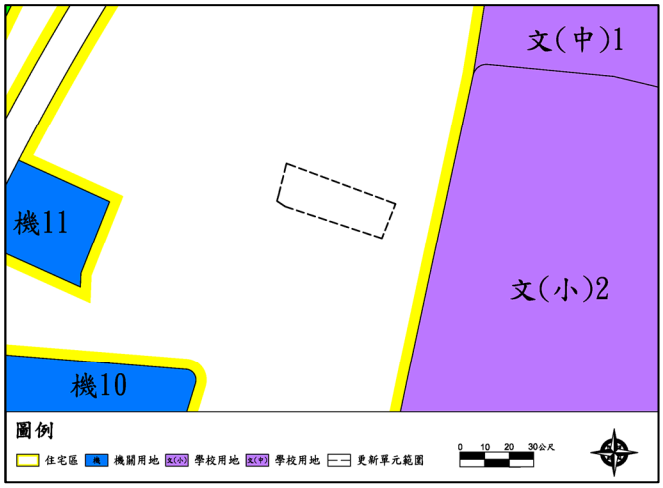


圖 3-4 更新單元五現行主要計畫分區圖

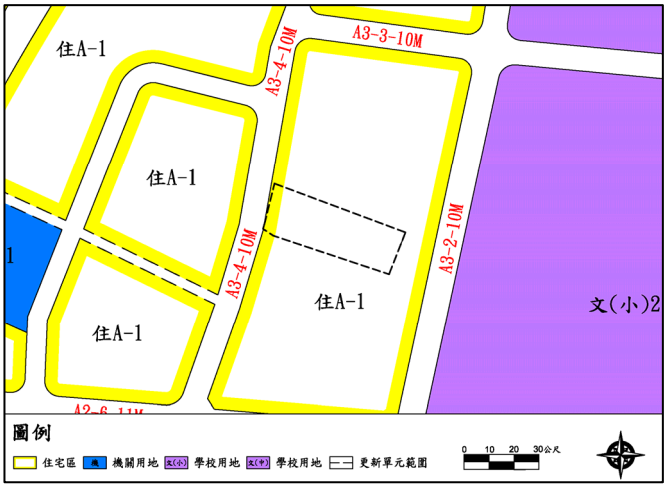


圖 3-5 更新單元五現行細部計畫分區圖

表 3-1 都市計畫土地使用分區說明表

更新單元	主要計畫土地使用分區	細部計畫土地使用分區	細部計畫分區
一	機關用地(機 2)	機關用地(機 2)	D 區
二	商業區	商業區 B-3、廣兼停 B-3 及商業區 B-4	B 區
三	商業區	商業區 B-4、商業區 B-5 及廣兼停 B-1	B 區
四	商業區	商業區 B-4	B 區
五	住宅區	住宅區 A-1	A 區

(一)都市更新地區土地使用分區及使用強度

1.馬公都市計畫第A區細部計畫:

(1)住宅區建蔽率、容積率如下規定：

A.「住A-1」住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

B.「住A-2」住宅區之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過240%。

如建物屋簷高度達到6層樓或20公尺，應辦理都市計畫設計審議，並應於基地至少設置一處與道路臨接寬度6公尺且深度5公尺之空間退縮建築，兼做臨時停車及裝卸貨物區。

C.「住A-3」住宅區之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過240%。建物屋簷高度（含增加容積規定檢討後）不得超過四層樓或14公尺。

D.「住A-4」住宅區之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過240%。其退縮及停車空間設置規定如下：

(A)為塑造良好都市景觀及舒適的人行徒步空間，「住A-4」住宅區實施都市更新及500平方公尺以上基地之整體開發地區，申請建築時臨計畫道路側，應自道路境界線至少退縮5公尺，供公共開放空間使用，建築退縮部分得計入法定空地並不得設置圍籬。

(B)「住A-4」住宅區位於實施都市更新及500平方公尺以上基地之整體開發者，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但基地情形特殊者，經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

(2)為鼓勵基地之整體合併建築使用及公益性設施，劃定下列獎勵措施：

A.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。

B.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。

(A)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。

(B)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。

C.建築基地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：

(A)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。

(B)前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

前項所謂增額容積,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。

(3)本計畫區內除「公 2」公園用地外，其餘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。

「公 2」公園用地只得作植栽綠化及設置供民眾休憩之座椅。

(4)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。

(5)本案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。

2.馬公都市計畫第 B 區細部計畫:

(1)商業區建蔽率、容積率如下規定：

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

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

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

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

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

(2)「廣(停)1」廣場兼供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第使用。其建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 15%。

(3)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%。

(4)體育場用地之管制內容如下；

A.建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

B.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。

(5)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：

A.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。

B.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。

(A)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。

(B)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。

(6)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：

A.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面積。

B.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。

(4)本計畫區內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。

(5)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。

(6)本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

3.馬公都市計畫第 D 區細部計畫:

(1)機關、自來水事業、電力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%。

(2)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：

A.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面積。

B.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拼整體開發建築、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。

(3)本計畫區內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。

(4)本計畫區內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

(5)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。

(6)本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

(二)都市設計準則

1.馬公都市計畫第 A 區細部計畫:

(1)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」劃定，以作為本縣都市設計審議委員會審議之參據。

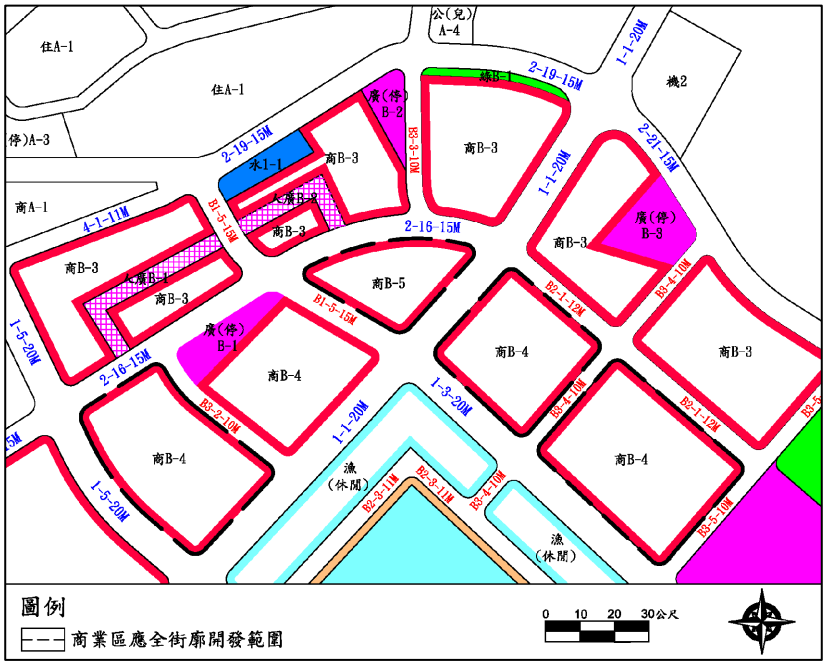
(2)本計畫區內「住 A-2」住宅區，如依土地使用分區管制要點第(二)點規定，申請建築之建物屋簷高度達到 6 層樓或 20 公尺，應辦理都市計畫設計審議，並應於基地至少設置一處與道路臨接寬度 6 公尺且深度 5 公尺之空間退縮建築，兼做臨時停車及裝卸貨物區。

2.馬公都市計畫第 B 區細部計畫:

(1)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、提供舒適的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：

A.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。

B.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(商業區應全街廓開以範圍如附圖)



(2)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廣如下：

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 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，惟其留設寬廣大於本準則規定之最小留設寬廣部分，不在此限。

F.退縮建築開放空間得計入法定空地。

(3)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。

(4)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劃定，並於申請都市設計審議時表明之。

(5)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。

(6)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。

(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)建築物附設設施一招牌廣告

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)本準則未規定事項，適用其地法令之規定

2.馬公都市計畫第 D 區細部計畫:

本次都市更新單元之土地使用分區尚未擬定都市設計準則。

(三)土地使用分區允許使用項目

依 113 年 1 月 17 日修正之《都市計畫法臺灣省施行細則》第 17 條及第 24-1 條規定。

二、社會經濟環境分析

(一)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 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 3-2 105 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	74.70	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
114	63,282	6,574	10.39	44,440	70.23	12,268	19.39	42.40	186.61

資料來源:馬公市戶政事務所；本計畫整理。

(二)就業結構

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 3-3 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	59.28	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；本計畫整理。

(三)產業結構

依據110年工商普查資料顯示，澎湖縣產業結構高度集中於商業與服務業領域。整體商業及服務業的場所單位數達6,127家，佔澎湖縣87.74%，從業人員達16,213人佔澎湖縣84.57%，顯示當地為典型的服務業導向經濟體，具備活絡的商業動能。

表3-4 110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	1,913	9.98	5,361,611	16.89
	小計	856	12.26	2,959	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:中華民國統計資訊網110年工業及服務業普查普查結果；本計畫整理。

註：工業及服務業普查為政府每5年舉辦一次的全面性國勢調查，最新數據僅至110年。

(四)觀光人次

依據澎湖縣政府旅遊處 105 年至 114 年澎湖縣觀光人次統計顯示，除了 110 年受新冠疫情（COVID-19）三級警戒影響，導致觀光人次銳減至約 61.8 萬人次外，其餘年份的觀光人次皆穩定維持在 100 萬至 120 萬人次之間，常態性觀光基數，為當地的旅宿業、餐飲零售業提供了穩定的消費動能。

表 3-5 105 年至 114 年澎湖縣觀光人次統計表

年份	觀光人次(人)	成長率(%)
105	1,089,523	-
106	1,145,300	5.12
107	1,118,853	-2.31
108	1,286,077	14.95
109	1,142,920	-11.13
110	618,013	-45.93
111	1,143,816	85.08
112	1,274,589	11.43
113	1,089,911	-14.49
114	1,073,344	-1.52

資料來源:澎湖縣政府旅遊處；本計畫整理。

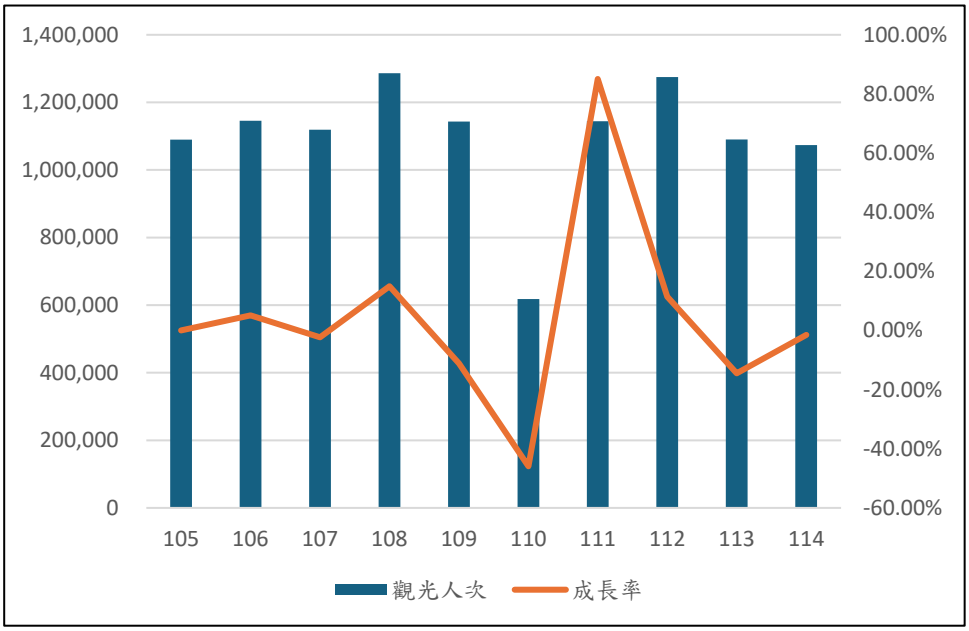


圖 3-6 澎湖縣 105 年至 114 年觀光人次折線圖

(五)觀光旅館空間分布

以馬公市都市計畫區周邊里界(重光里、西衛里、光榮里、朝陽里、光明里等 19 個里)為調查範圍，依據交通部觀光署合法旅舍名冊統計顯示，馬公市合法旅舍主要分布於馬公市都市計畫區北側(西衛社區)，其餘旅舍則平均分布於都市更新單元周邊。

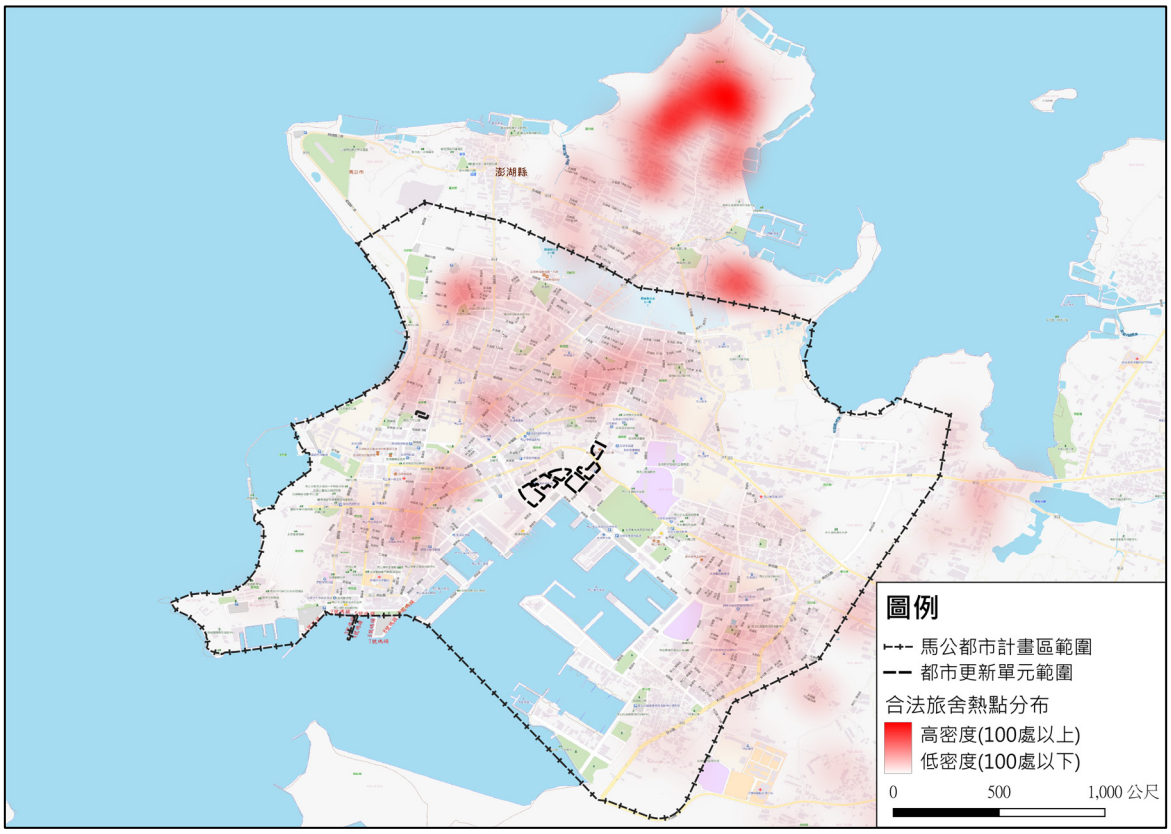


圖 3-7 馬公市合法旅舍分布熱力圖

(六)觀光旅館住用率

澎湖縣旅遊旺季落在 4 月至 10 月，主要旅遊活動為澎湖國際海上花火節、水上活動及跳島深度遊等，例如依據交通部觀光署 114 年觀光旅館營運統計顯示，澎湖縣觀光旅館客房住用率皆呈現明顯的季節性波動，旺季集中在 4 月至 10 月，淡季則普遍落在冬春兩季（11 月至隔年 3 月），整體走勢呈現倒 U 型分佈。

表 3-6 114 年澎湖縣觀光旅館客房住用率統計表

月份	客房住用率	
	觀光旅館類型	
	國際	一般
1	27.82%	4.23%
2	27.85%	8.49%
3	48.99%	13.30%
4	66.03%	30.90%
5	73.18%	59.68%
6	76.59%	46.04%
7	71.02%	42.76%
8	57.04%	19.75%
9	56.65%	16.71%
10	51.41%	21.27%
11	39.44%	14.32%
12	24.69%	6.97%

資料來源:交通部觀光署行政資訊網觀光旅館營運統計；本計畫整理。

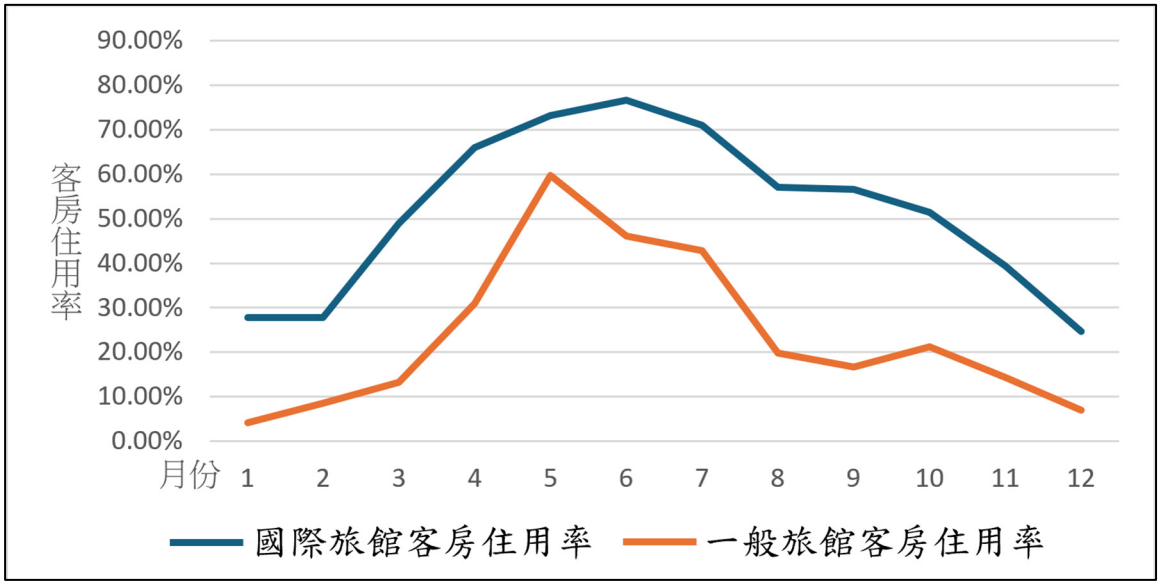


圖 3-8 114 年澎湖縣觀光旅館客房住用率折線圖

(七)不動產市場分析

依馬公市近十年土地與房地交易資訊交易趨勢顯示，馬公市不動產市場正面臨嚴重的供需失衡與空間稀缺問題。房地交易自 110 年至 114 年店面（店舖)連續五年呈現零交易，且辦公商業大樓十年來僅出現 1 筆交易紀錄，顯示既有商圈極度惜售，商業與行政辦公空間的供給已出現嚴重斷層。相對而言，作為剛性需求主力的透天厝與電梯住宅，每年仍維持穩定高交易量且價格持續攀升，凸顯在地居住與發展需求極為強勁；在土地交易，近年則呈現顯著的量縮價漲趨勢，單價自 105 年至 114 年漲幅達 20%，交易量亦每年下降，顯示可開發素地日益稀缺，同時顯示馬公市的空間使用已達飽和難以滿足日益成長的觀光休閒與商業消費需求。

表 3-7 民國 105 年至 114 年馬公市房地交易價量統計表

交易年份	公寓（5 樓含以下無電梯）	住宅大樓(11 層含以上有電梯）	透天厝	華廈(10 層含以下有電梯）	店面（店舖）	辦公商業大樓
105	12.3(8 件)	7.2(3 件)	19.24(64 件)	8.62(24 件)	-	-
106	15.13(21 件)	8.24(5 件)	19.04(94 件)	15.37(50 件)	7.76(1 件)	-
107	11.28(13 件)	10.63(7 件)	19.38(94 件)	16.87(30 件)	46.56(8 件)	-
108	12.02(10 件)	10.41(6 件)	18.56(93 件)	10.47(25 件)	16.48(3 件)	11.05(1 件)
109	13.53(15 件)	10.31(2 件)	21.51(108 件)	17.23(56 件)	21.9(1 件)	-
110	12.29(13 件)	15.7(1 件)	28.2(92 件)	14.67(31 件)	-	-
111	13.55(14 件)	8.37(2 件)	23.27(82 件)	18.25(53 件)	-	-
112	16.14(9 件)	-	25.04(122 件)	19.05(40 件)	-	-
113	14.28(23 件)	22.01(1 件)	26(121 件)	19.27(26 件)		
114	17.96(9 件)	7.19(1 件)	21.63(66 件)	17.41(28 件)		

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網；本計畫整理。

註：單位為(萬元/坪)(交易件數)

表 3-8 民國 105 年至 114 年馬公市土地交易平均價格彙整表

交易年份	土地單價(萬元/坪)	交易量
105	14.91	146 筆
106	14.97	107 筆
107	13.09	138 筆
108	15.51	114 筆
109	16.51	134 筆
110	15.4	129 筆
111	15.91	113 筆
112	19.83	142 筆
113	18.09	84 筆
114	18.03	70 筆

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網；本計畫整理。

依馬公市近十年房地歷年租賃行情趨勢顯示，馬公市不動產租賃市場呈現供給稀缺與流動性停滯狀態。十年僅累積 16 筆官方登錄紀錄，其中商業店面（店舖）自民國 107 年起至 114 年底，更是出現連續 8 年零登錄的極端現象。反映既有精華商圈店面極度惜租，新興觀光產業、零售業或微型創業者欲於市區尋覓正規商業空間。

表 3-9 民國 105 年至 114 年馬公市房地歷年租賃行情統計表

交易年份	公寓(5 樓含以下無電梯)	套房(1 房(1 廳)1 衛)	透天厝	華廈(10 層含以下有電梯)	店面（店舖）
105	-	-	-	-	-
106	-	-	1.50(1 件)	-	1.76(3 件)
107	-	-	2.25(2 件)	1.00(1 件)	-
108	-	-	-	-	-
109	-	0.80(1 件)	-	-	-
110	-	-	1.00(1 件)	-	-
111	-	-	-	-	-
112	2.00(1 件)	-	1.80(1 件)	-	-
113	-	-	2.00(2 件)	-	-
114	2.80(1 件)	-	1.80(2 件)	-	-

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網；本計畫整理。
註：單位為(萬元)(交易件數)

根據上述房地交易及租賃行情統計顯示，既有房地與店面極度惜售與惜租，商業與辦公空間供給出現斷層。若新興觀光產業、零售業或連鎖品牌欲進駐馬公市區，將面臨無合適大型空間可租買之困境。故本計畫釋出現代化商業空間，實為填補馬公市長期積壓之商業空間缺口，整體市場胃納量具備極強的剛性需求支撐。

三、土地及建物使用現況、土地權屬

(一)土地及建物使用現況盤點

更新單元內僅有 2 棟建物，現況使用為澎湖縣政府警察局馬公分局及財政部南區國稅局澎湖分局宿舍。財政部南區國稅局澎湖分局宿舍樓高 3 層(地下 1 層)，建物結構為 RC，現況無人居住，後續將採原址重建方式推動。惟澎湖縣政府警察局馬公分局查無建號，故未能確認其相關資料。

其餘基地使用僅為停車場與綠地，除兩區(b 區與 e 區)部分作為平面停車場使用，其包含停車格，路緣石，停車地磚，水泥路面，路燈等平面設施外，其餘土地基地現況皆為綠地且並未有設置平面設施。

表 3-10 更新單元土地使用現況盤點表

區塊	現況
a	澎湖縣政府警察局馬公分局
b	停車場與綠地
c	綠地
d	綠地
e	停車場與綠地
f	綠地
g	財政部南區國稅局澎湖分局宿舍

資料來源：本計畫整理。

表 3-11 更新單元建物概況表

地段	地號	建號	樓層	結構	所有權	主要用途	現況
文化段	761	查無建號	5	RC	-	澎湖縣政府警察局馬公分局	
馬公段	1770	01030000 04772000 05797000	3	RC	中華民國	財政部南區國稅局澎湖分局宿舍	

資料來源：本計畫整理。



圖 3-9 更新單元現況示意圖

資料來源：本計畫拍攝(拍攝日期:2025/8/8)。

(二)更新單元土地權屬

五處更新單元總面積共計 29,991.82 平方公尺，國有土地面積佔更新單元總面積 2,932.89 平方公尺(佔 9.78%)，管理機關除文化段 755-2 地號為澎湖縣政府，760、762 地號為澎湖縣政府警察局，1770 地號為財政部南區國稅局澎湖分局外，其餘國有土地管理機關均為財政部國有財產署；縣有土地面積 27,058.93 平方公尺(佔 90.22%)，管理機關分別為澎湖縣政府及澎湖縣政府警察局。

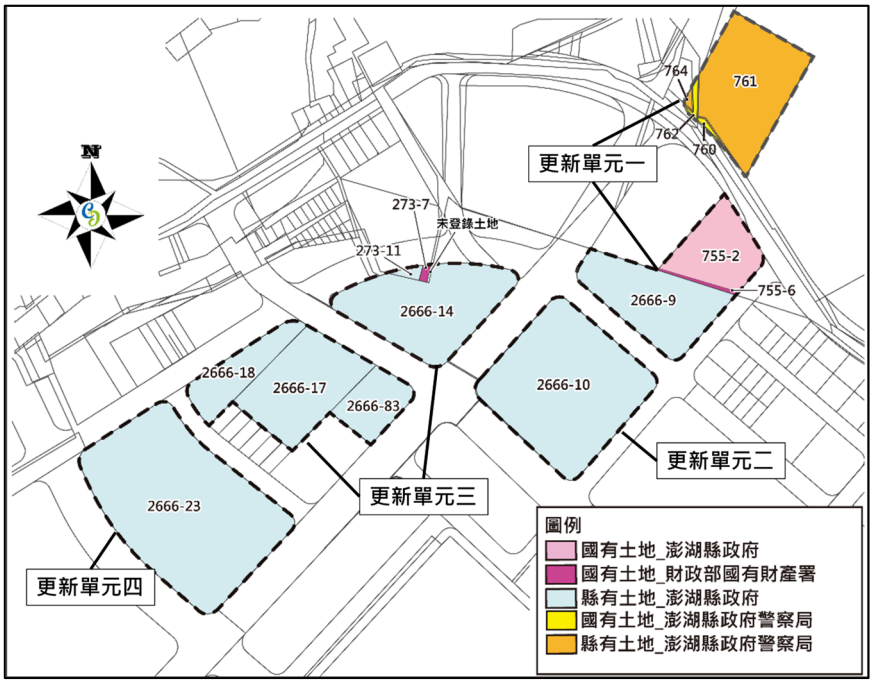


圖 3-10 更新單元一至四土地權屬示意圖



圖 3-11 更新單元五土地權屬示意圖

表 3-12 整體更新單元土地權屬彙整表

段別	地號	土地面積（平方公尺）	百分比（%）	土地權屬	管理機關
馬公段	273-7	51.40	0.17	中華民國	財政部國有財產署
馬公段	1770	1,056.00	3.52		財政部南區國稅局澎湖分局
文化段	755-6	66.81	0.22		財政部國有財產署
文化段	755-2	1,632.96	5.44		澎湖縣政府
文化段	760	52.31	0.17		澎湖縣政府警察局
文化段	762	73.41	0.24		澎湖縣政府警察局
國有地小計		2,932.89	9.78	-	-
文化段	761	3,155.61	10.52	澎湖縣	澎湖縣政府警察局
文化段	764	36.72	0.12		澎湖縣政府警察局
馬公段	273-11	72.6	0.24		澎湖縣政府
馬公段	2666-18	1,230.00	4.10		澎湖縣政府
馬公段	2666-17	2,600.00	8.67		澎湖縣政府
馬公段	2666-23	7,248.00	24.17		澎湖縣政府
馬公段	2666-83	1,038.00	3.46		澎湖縣政府
馬公段	2666-9	2,628.00	8.76		澎湖縣政府
馬公段	2666-10	5,618.00	18.73		澎湖縣政府
馬公段	2666-14	3,432.00	11.44		澎湖縣政府
縣有地小計		27,058.93	90.22	-	-
總計		29,991.82	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。

四、交通系統現況

(一)道路系統

1. 聯外道路

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

2. 主要道路

整體更新單元範圍周邊之主要道路包括民族路、文光路、光復路、海埔路、同和路及新店路。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。

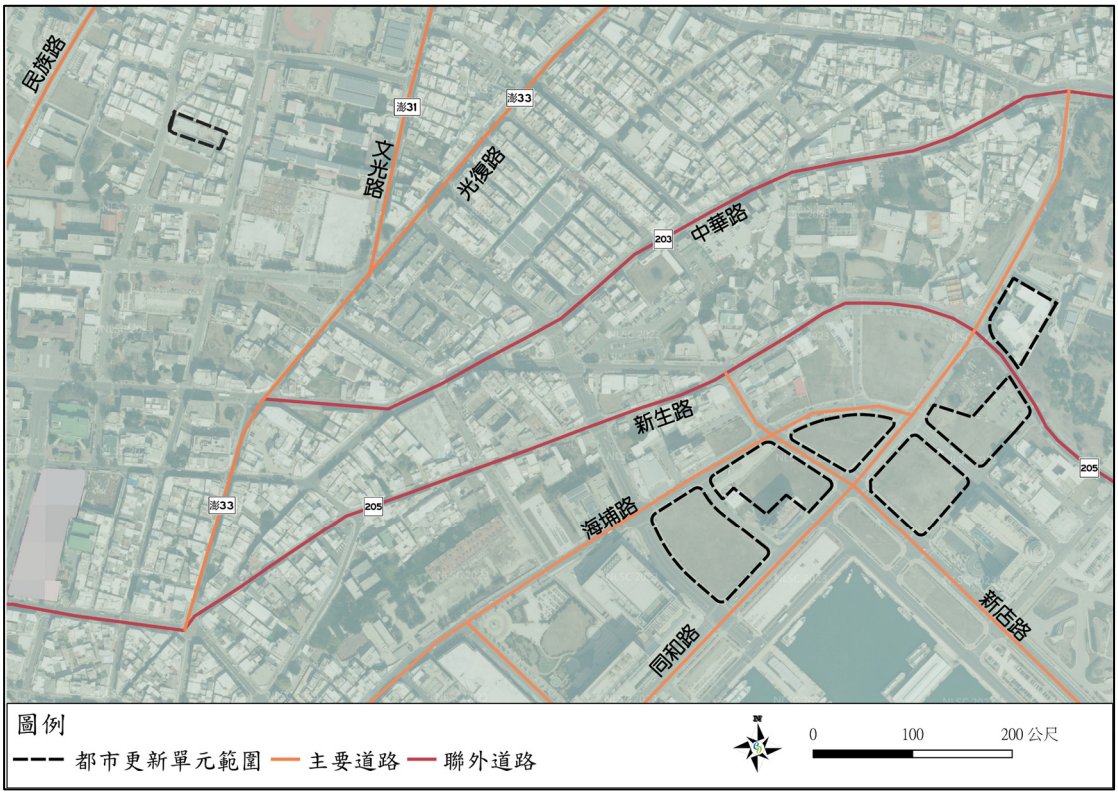


圖 3-12 更新單元範圍周邊交通運輸系統現況示意圖

(二)大眾運輸系統

目前更新單元周邊包含營業大客車共 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 4 條。詳細路線及公車站點位置如下表、圖所示。

表 3-13 更新單元周邊公車系統概況表

路線	行徑路線	公車站點
藍線	外垵線(馬公→外垵；外垵→馬公)	北辰小郵局、陽明站、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
	通梁線(馬公→通樑；通樑→馬公)	北辰小郵局、陽明站、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
	沙港線(馬公→沙港；沙港→馬公)	北辰小郵局、陽明站、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
黃線	風櫃線(馬公→風櫃；風櫃→馬公)	馬公分局、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
	山水線(馬公→山水；山水→馬公)	馬公分局、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
綠線	龍門線(馬公→龍門；龍門→馬公)	北辰小郵局、陽明站、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
	尖山線(馬公→尖山；尖山→馬公)	北辰小郵局、陽明站、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
	北寮線(馬公→北寮；北寮→馬公)	北辰小郵局、陽明站、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
	青螺線(馬公→青螺；青螺→馬公)	北辰小郵局、陽明站、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
	太武線(馬公→太武；太武→馬公)	北辰小郵局、陽明站、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
紅線	前寮線(馬公→前寮→馬公)	馬公分局、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
	光華線(馬公→光華→馬公)	馬公分局、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
	烏崁線(馬公→烏崁→馬公)	馬公分局、北辰市場、惠民醫院、澎湖縣政府
	零路線	馬公國小、北辰小郵局、陽明站
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	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。

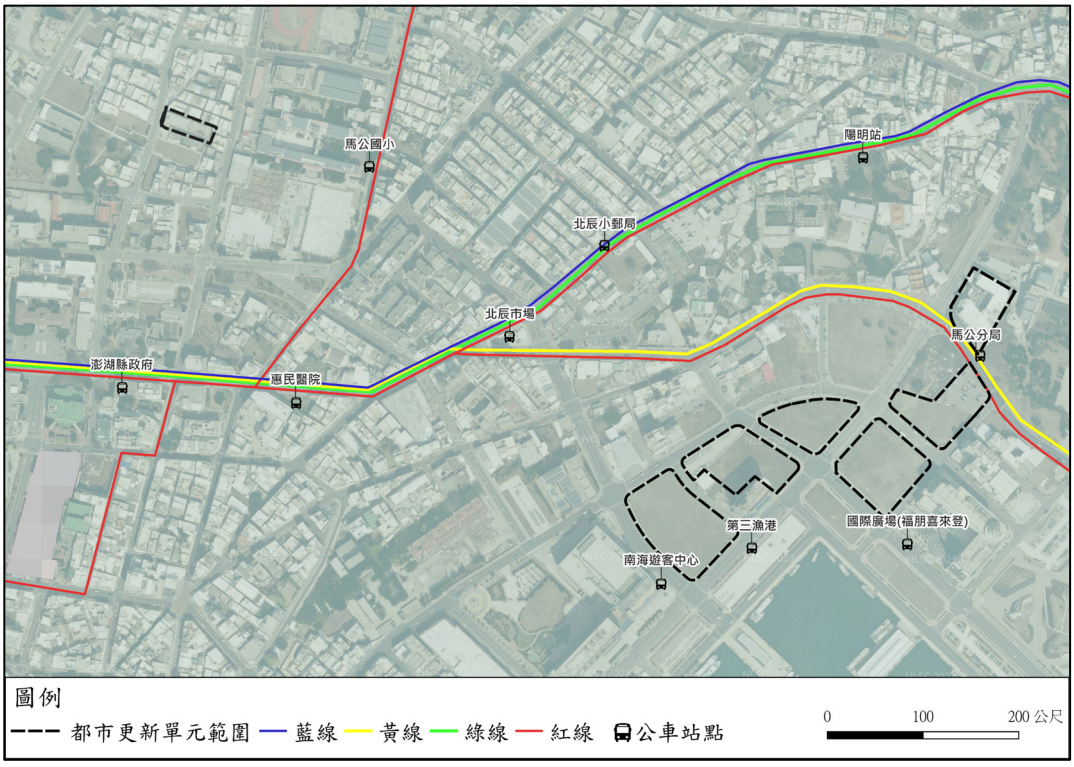


圖 3-13 更新單元範圍周邊公車站點示意圖

(三)停車場現況分析

以步行距離 10 分鐘為基準，設定更新單元範圍半徑 500 公尺為界，範圍內共計停車場 17 處，可提供 2,411 輛小客車停車格，1,152 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 3-14 整體更新單元範圍 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	0
7	新生路第二停車場	51	16
8	水源路停車場	54	9
9	文化局旁停車場	63	0
10	陽明公園停車場	18	5
11	小郵局旁停車場	60	0
12	廣停 A-1	25	0
13	文光國中地下停車場	401	0
14	馬公國小地下停車場	519	133
15	明遠停車場	61	0
16	澎湖縣政府地下停車場	197	0
17	中正國小地下停車場	330	0
合計		2,411	1,152



圖 3-14 更新單元範圍周邊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 8 月 7 日至 8 月 8 日針對都市更新基地周邊 7 條主要路段（中華路、同和路、北辰街、水源路、新生路、新店路及海埔路）進行交通調查以分析其道路服務水準。

考量本計畫中商業區更新單元後續開發強度較高，將引入較多活動人次與衍生車流；而財政部南區國稅局澎湖分局宿舍僅為原址重建，維持單純供機關人員居住使用，未大幅新增開發量體，對周邊交通影響較為輕微。基此，本次交通影響衝擊評估主要以商業區更新單元及其周邊路網為評估對象。

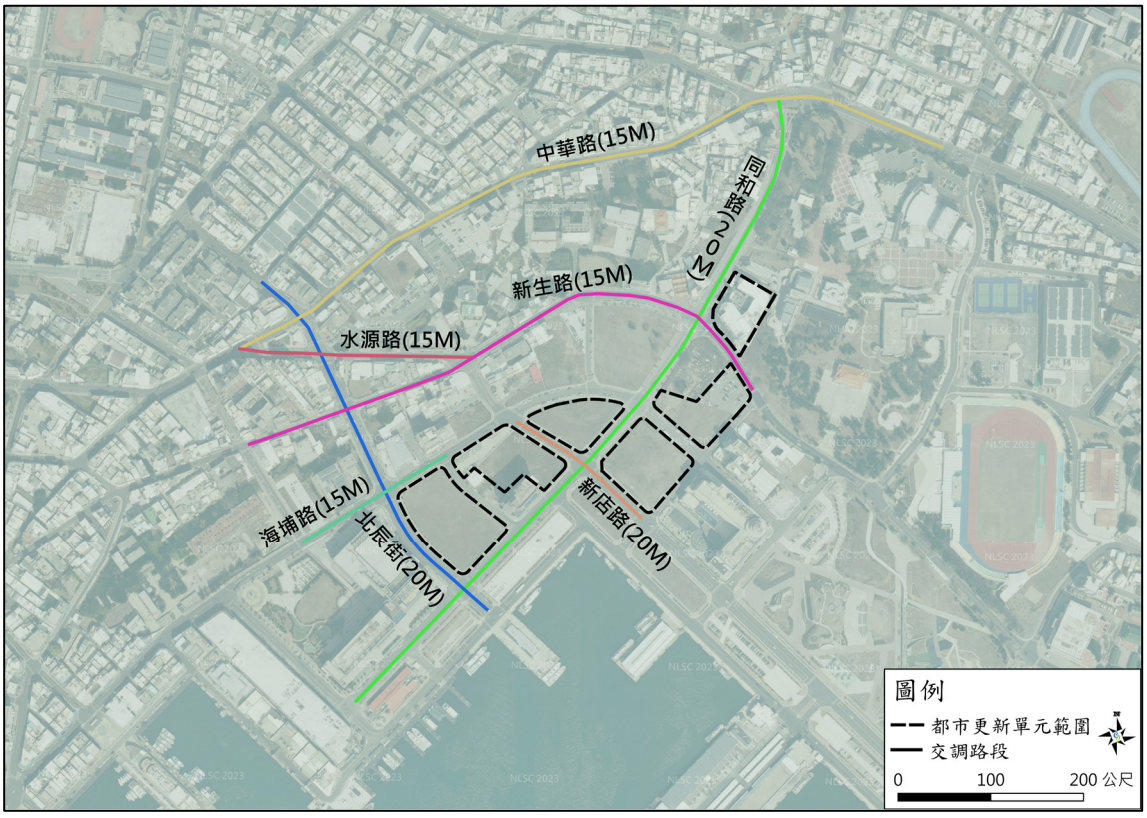


圖 3-15 交通調查路段示意圖

根據交通調查結果(詳表 3-15)，於平日及假日之晨、昏尖峰時段中華路、新店路、水源路及海埔路之路段服務水準均維持在 A 級，顯示交通流動極為順暢；而北辰街、同和路以及新生路部分路段平均服務水準則為 B 級，整體路網運行狀況尚算穩定且良好。

表 3-15 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		交通量	V/C	服務水準
新店路	永順街－海埔路	20M	東向	1400	平日	晨峰	125.5	0.09	A
						昏峰	123.5	0.09	A
					假日	晨峰	195	0.14	A
						昏峰	340.5	0.24	A
			西向		平日	晨峰	217.5	0.16	A
						昏峰	167.5	0.12	A
					假日	晨峰	186	0.13	A
						昏峰	259.5	0.19	A
同和路	中華路－馬公南海遊客中心	20M	北向	800	平日	晨峰	192	0.24	A
						昏峰	180.5	0.23	A
					假日	晨峰	187	0.23	A
						昏峰	239.5	0.30	A
			南向		平日	晨峰	250.5	0.31	A
						昏峰	185.5	0.23	A
					假日	晨峰	244	0.31	A
						昏峰	340	0.43	B
北辰街	同和路－中華路	20M	北向	800	平日	晨峰	330	0.41	B
						昏峰	271	0.34	A
					假日	晨峰	411	0.51	B
						昏峰	207	0.26	A
			南向		平日	晨峰	307	0.38	B
						昏峰	303.5	0.38	B
					假日	晨峰	400.5	0.50	B
						昏峰	260.5	0.33	A
中華路	朝陽路41巷－水源路	15M	東向	1400	平日	晨峰	404.5	0.29	A
						昏峰	279	0.20	A
					假日	晨峰	488.5	0.35	A
						昏峰	250.5	0.18	A
			西向		平日	晨峰	378.5	0.27	A
						昏峰	283	0.20	A
					假日	晨峰	404	0.29	A
						昏峰	252.5	0.18	A
水源路	新生路－中華路	15M	東向	800	平日	晨峰	113.5	0.14	A
						昏峰	132.5	0.17	A
					假日	晨峰	117.5	0.15	A
						昏峰	135	0.17	A
			西向		平日	晨峰	225.5	0.28	A
						昏峰	171	0.21	A
					假日	晨峰	162.5	0.20	A
						昏峰	130.5	0.16	A

路名	路段	路寬	方向	道路容量	尖峰時段		交通量	V/C	服務水準
新生路	永順街－北辰街	15M	東向	800	平日	晨峰	303.5	0.38	B
						昏峰	173.5	0.22	A
					假日	晨峰	142.5	0.18	A
						昏峰	195.5	0.24	A
			西向		平日	晨峰	266	0.33	A
						昏峰	163	0.20	A
					假日	晨峰	105	0.13	A
						昏峰	259.5	0.32	A
海埔路	新村路－海埔路停車場	15M	東向	800	平日	晨峰	285.5	0.36	A
						昏峰	27.5	0.03	A
					假日	晨峰	137.5	0.17	A
						昏峰	17	0.02	A
			西向		平日	晨峰	226	0.28	A
						昏峰	21	0.03	A
					假日	晨峰	139	0.17	A
						昏峰	13.5	0.02	A

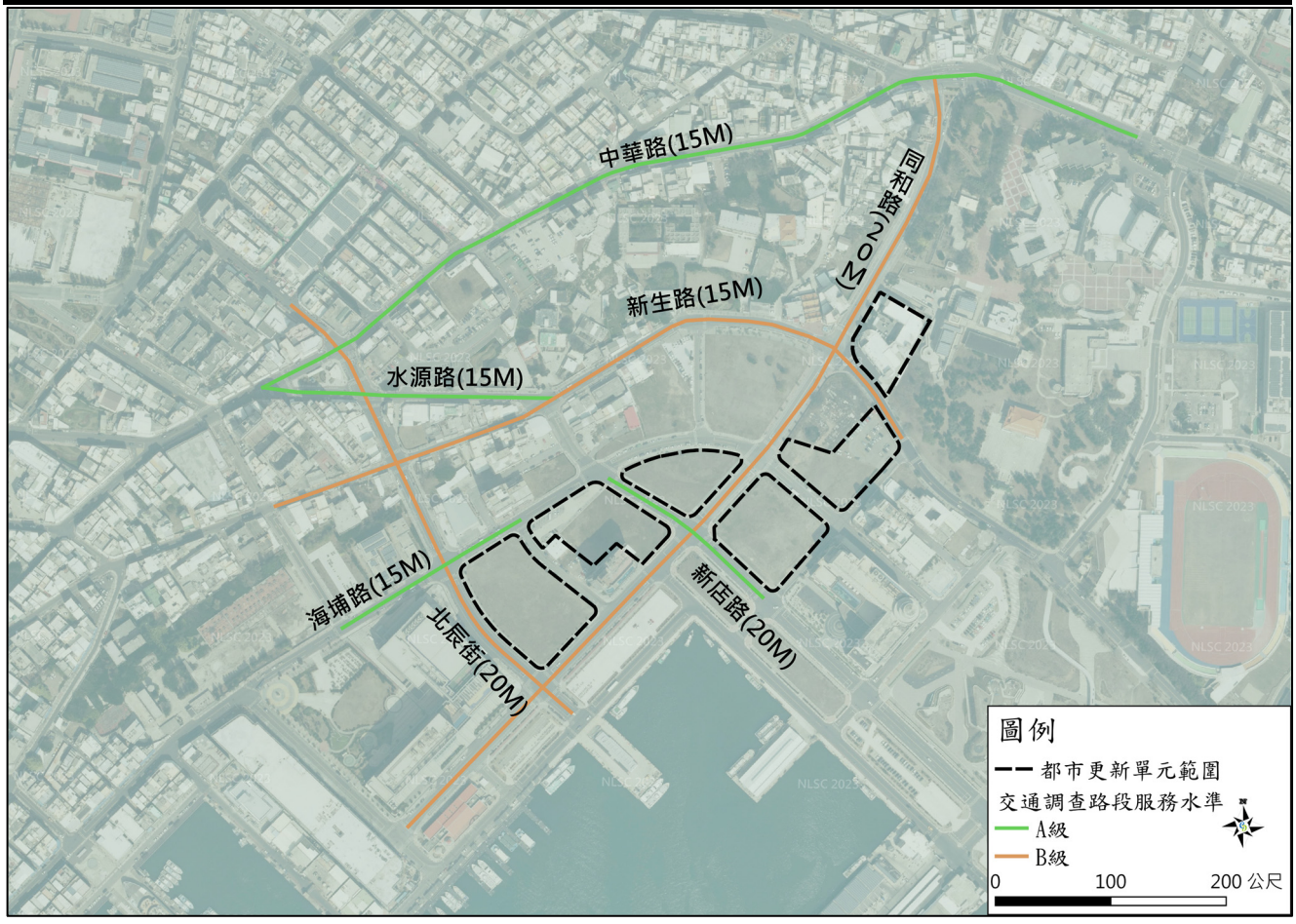


圖 3-16 交通調查路段道路服務水準示意圖

五、公共設施現況

以半徑 500 公尺檢視整體都市更新地區單元周邊公共設施開闢情形，整體都市更新單元周邊共計公共設施 43 處，僅公 15、公(兒)1、公(兒)7、人廣 B-2 未完成開闢使用及公 4-1 部分開闢外，餘皆完成開發使用。各公共設施用地之劃設與開闢情形如下表、圖所示：

表 3-16 整體更新單元周邊 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 4-1	6.5217	5.3915	82.67	海濱公園
	公 4-2	1.7970	1.7970	100	海濱公園
	公 15	0.6198	0	0	停車場
	小計	16.2523	14.5023	89.23	-
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.2829	0	0	綠地
	公(兒)7	0.1838	0	0	綠地
	公(兒)A-1	0.2861	0.2861	100	陽明公園
	公(兒)A-2	0.1143	0.1143	100	公園
	小計	0.8671	0.4004	46.18	-
體育場用地	體 1	6.6176	6.6176	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
	小計	6.6176	6.6176	100	-
廣場兼停車場用地	廣(停)1	4.1601	4.1601	100	公園
	廣(停)15	0.4351	0.4351	100	新村路停車場
	廣(停)A-1	0.0531	0.0531	100	文光路 84 巷停車場
	廣(停)A-3	0.1719	0.1719	100	水源路停車場
	廣(停)B-1	0.1232	0.1232	100	雅霖大飯店後方停車場
	廣(停)B-2	0.0863	0.0863	100	永利路停車場
	廣(停)B-3	0.1647	0.1647	100	永順街停車場
	廣(停)B-4	0.3823	0.3823	100	新店路和新營路中間停車場
	廣(停)B-5	0.3687	0.3687	100	新店路和新營路中間停車場
	小計	5.9454	5.9454	100	-
停車場用地	停 B-1	0.8143	0.8143	100	太陽城立體停車場
	停 1	0.0984	0.0984	100	停車場

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
	小計	0.9127	0.9127	100	-
市場用地	市 A-2	0.3435	0.3435	100	北辰市場
	小計	0.3435	0.3435	100	-
批發市場用地	批(市)B-1	1.8044	1.8044	100	澎湖第三漁港魚市場
	小計	1.8044	1.8044	100	-
自來水事業用地	水 1-1	0.0932	0.0932	100	台灣自來水公司第七區管理處澎湖營運所
	水 1-2	0.0143	0.0143	100	自來水設施
	小計	0.1075	0.1075	100	-
變電所用地	變 1	0.3062	0.3062	100	台灣電力股份有限公司澎湖區營業處馬公變電所
	小計	0.3062	0.3062	100	-
綠地用地	綠 1	0.0374	0.0374	100	綠地
	綠 2	0.0598	0.0598	100	綠地
	綠 5	0.0297	0.0297	100	綠地
	綠 B-1	0.0444	0.0444	100	綠地
	綠 B-3	0.1205	0.1205	100	人行步道
	小計	0.2544	0.2544	100	-
機關用地	機 1-1	1.6753	1.6753	100	澎湖縣政府
	機 1-2	0.4417	0.4417	100	澎湖縣政府稅務局
	機 1-3	0.3652	0.3652	100	澎湖縣政府工務處、澎湖縣衛生局、澎湖縣選委會、澎湖縣社區心理衛生中心
	機 1-4	0.3053	0.3053	100	澎湖縣議會
	機 1-5	0.0886	0.0886	100	馬公第一衛生所
	機 1-6	0.0712	0.0712	100	馬公市第三水源地一千噸配水塔
	機 1-7	0.6588	0.6588	100	澎湖縣後備指揮部
	機 2	0.3262	0.3262	100	澎湖縣警察局馬公分局
	機 9	0.0788	0.0788	100	原國防部南部地方軍事法院暨檢察署澎湖辦公室
	機 10	0.7008	0.7008	100	澎湖憲兵隊
	機 11	0.2234	0.2234	100	軍事機關使用
	小計	4.9353	4.9353	100	
人行廣場用地	人廣 B-1	0.1202	0.1202	100	人行道
	人廣 B-2	0.0818	0	0	台灣自來水公司第七區管理處澎湖營運所
	小計	0.2020	0.1202	50	
總計		38.5484	35.2499	94.04	-

資料來源:變更馬公都市計畫第 A、B、E 區細部計畫(配合主細分離專案通盤檢討)案計畫書

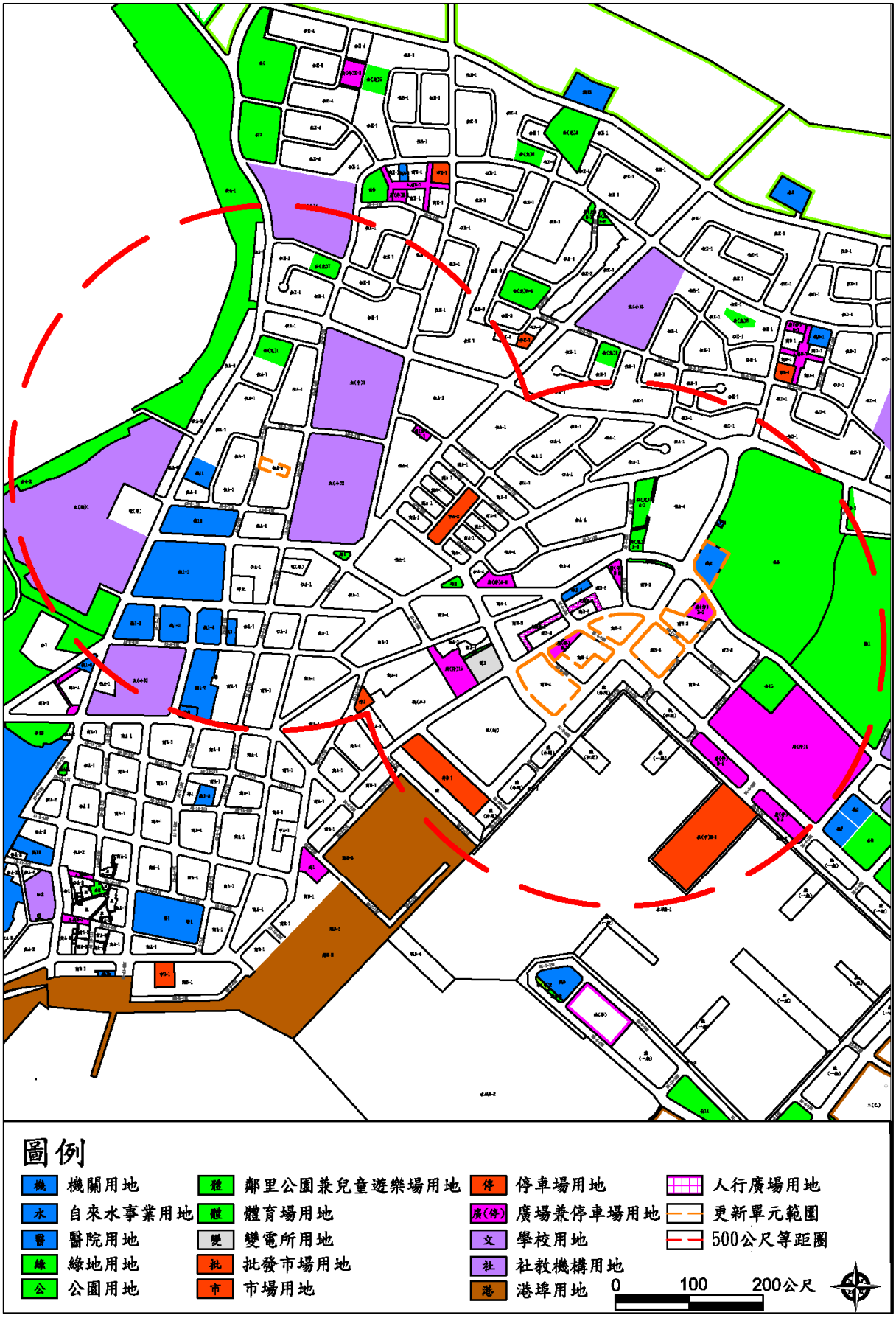


圖 3-17 更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布示意圖

六、都市發展課題

課題一：核心商業區土地低度利用，空間效益未彰顯

說明：

本更新單元均位於馬公市核心精華地段，周邊緊鄰澎澄飯店與澎坊購物休閒廣場等大型指標性商業據點，具備極佳的發展潛能。然，三處更新單元現況僅作綠地等低度利用，缺乏整體開發計畫，導致未能發揮商業區應有之土地效益，更形成明顯的商業斷點，切斷觀光與消費動線之連續性，更將削弱馬公市整體的旅遊吸引力與商業發展契機。

對策：

1. 推動旅遊導向開發，與澎澄飯店、澎坊購物休閒廣場、雅霖大飯店等周邊商業區進行串連，形成港灣周邊的商業廊帶及都會區水岸，以提升整體區域機能及吸引力。
2. 運用都市更新容積獎勵機制，引導建築向立體化、複合式機能發展，釋出更多元之商務、餐飲與休閒空間，以實質擴增商業供給量能，滿足日益增長的高端觀光服務需求。

課題二：辦公空間侷促限縮警政效能，搬遷後原廳舍面臨閒置風險

說明：

現有澎湖縣警察局馬公分局因編制與勤務需求增加，既有辦公廳舍空間已不敷使用，故已規劃搬遷以維持警政動能。然原機關搬遷後，若未妥善規劃原址空間之轉型與銜接，恐導致市中心精華地段之公有資產閒置，形成都市機能的斷層。

對策：

將原馬公分局基地納入整體規劃，透過活化既有廳舍賦予空間新動能。原址一、二樓規劃由警察局交通警察隊進駐，其餘樓層則轉型為公益性使用。透過複合式之空間機能配置，確保公有資產運用效益最大化，並提升公共服務水準。

課題三：基地現狀低度利用且缺乏公共開放空間，形成港區人行動線與都市景觀之斷點，未來難以提供友善之觀光遊憩體驗。

說明：

由於基地現況為綠地，周邊雖設有人行步道，惟其淨寬僅約 2 公尺，且缺乏完善之綠化與遮蔭設施。面對更新後與第三漁港、澎澄飯店及澎坊購物休閒廣場串聯成商業廊帶後所帶動的龐大觀光人潮，現有步道寬度與空間容量顯然不足以負荷。在缺乏安全、寬敞且舒適的步行環境下，易使三處更新單元範圍淪為人流移動的斷點，不僅降低遊客步行意願，更難以有效引導人潮駐足，進而錯失延長遊客停留時間與擴大商業效益之契機。

對策：

1. 配合細部計畫建蔽率管制與《澎湖縣都市更新建築容積獎勵辦法》，引導建築退縮釋出高服務水準之開放空間，以實質容積誘因規範建築基地辦理退縮，並留設供公眾使用之開放空間。鼓勵實施者提供大於法定標準之退縮淨寬與開放式廣場以獲取額外容積，促使建築量體朝立體化發展，釋出地面層空間，打造寬敞、連續且具備綠化遮蔭之友善人行環境。
2. 建議建構空中廊道系統串接商業節點，打造立體化舒適步行網絡，為提供遊客全天候且安全舒適的步行環境，鼓勵各建築物間利用空中廊道進行立體串接，藉此縫合商業區。並應配合馬公都市計畫第 B 區細部計畫土地使用分區管制要點規定辦理。

課題四：財政部南區國稅局澎湖分局宿舍老舊且存在耐震疑慮，影響居住安全與品質。

說明：

現有財政部南區國稅局澎湖分局宿舍因興建年代久遠，建築物日益老舊，導致國稅局同仁居住環境品質不佳更潛藏耐震能力不足之結構安全隱憂。

對策：

將財政部南區國稅局澎湖分局宿舍納入整體更新單元辦理拆除重建。提升建築結構耐震標準與硬體設施，為機關同仁提供安全、舒適且合宜之居住環境，保障公務人員居住權益。

課題五：商業區高強度開發將引入龐大觀光人車流，現有周邊之停車空間恐難以負荷，易造成交通瓶頸。

說明：

經盤點，更新單元半徑 500 公尺現已設置 17 處停車場，約可提供 2,411 席小型車停車位，1,152 席機車停車位。然考量未來商業區透過都市更新進行高強度開發，並與澎澄飯店、澎坊等形成觀光商業廊帶後，勢必將引入更龐大之小汽車、機車車流。既有之停車場空間恐難以完全負荷新增之停車需求，若未妥善規劃運具之停留設施，易導致車流外溢、違規停車，進而影響周邊道路服務水準與觀光品質。

對策：

1. 為維持既有公共停車資源之服務水準，避免開發後衍生之龐大車流造成停車空間不足，應嚴格落實停車需求內部化，未來更新單元之建築設計應依法附建足額之法定停車空間，避免佔用既有公共停車資源，以維持既有公共停車資源之服務水準。同時，配合《澎湖縣都市更新建築容積獎勵辦法》，鼓勵實施者於地下層增設供公眾使用之停車空間，藉此獲取更高之建築容積獎勵，確保周邊既有之公共停車資源不受佔用，將其回歸供一般地區民眾與既有商圈遊客使用，達成開發效益與地區交通環境之雙贏。
2. 針對周邊一般停車場較難滿足計程車或小客車臨停接駁需求，建議建築基地臨路側退縮應留設專屬之臨停區，避免臨停汽車佔用車道，造成道路擁塞。

肆、計畫目標與策略

以未來 20 至 30 年之旗艦發展計畫為尺度，並以「STAND 五力」統整漁業、交通、智慧治理、海洋觀光與市場開發。本次都市更新範圍位於西側觀光發展區，是為第三漁港整體系統中承接漁產價值、匯聚觀光消費及展現公共生活的重要角色。



圖 4-1 澎湖 STAND 五力發展願景圖

整體發展目標為「東側生產、中央治理、西側消費」：東側(文澳棒球場側)維持傳統魚業、加工包裝及冷鏈物流等專業漁業機能；中央(澎湖漁市場)整合離島轉運、行政服務與 AI 數據治理；西側(本次都市更新單元)則作為國際觀光商業活動之核心載體,透過新型態觀光魚市、海鮮餐飲、遊艇休閒、親水活動及特色商業等機能,將漁業生產成果轉化為可被消費、體驗與傳播的港灣價值。

一、計畫目標

（一）打造澎湖港灣消費、展示及國際交流門戶

以海洋觀光為主體，本計畫聚焦於第三漁港西側,後續將銜接第三漁港東側冷鏈加工、漁獲供應及產業升級成果，並配合未來澎湖漁市場智慧治理與離島交通轉運機能之未來發展,建構具漁業消費、港灣休閒、海洋旅遊及公共生活之國際港灣門戶。

(二)優化公共開放空間，形塑港灣門戶景觀意象

配合土地使用退縮管制與容積獎勵機制，並透過建築退縮、港灣步道、廣場、公園與低碳運具整合，建立連續、安全且可全年使用的親水公共空間；並回應強風、日曬、鹽害及季節氣候，兼顧遮陽、防風、無障礙、夜間照明及防災需求，使第三漁港同時服務遊客與居民。

(三)完善人流、車流與物流分工，實現低碳交通

整合交通船、公車、觀光接駁、計程車、自行車及步行系統，落實觀光人流、一般車流與未來產生漁產物流分離，並以地下停車及智慧管理降低尖峰交通對港邊空間的衝擊。

(四)引導土地高效能開發，落實公辦都更公益性

引導民間投資進駐，將現況低度利用之精華土地轉化為立體化、複合式之商業設施。在創造地方經濟效益之餘，藉由提供公共停車空間、友善人行步道及景觀廣場，將開發效益回饋於整體都市環境，極大化公共利益。

(五)導入多元公益機能，建構友善共享之公共場域

澎湖縣警察局馬公分局搬遷後,原基地低樓層將由澎湖縣警察局交通警察隊進駐；中高樓層空間，則視地方實際需求，評估導入如日間照顧中心、托嬰中心等社會福利設施或作為青年創生基地及里民活動空間,將機關用地轉化為公共服務據點。後續開發將採權利變換方式推動,藉由招商評選辦理開發，以取得對本縣之最有利開發方式。

(六)優化老舊宿舍，保障公務人員居住權益

拆除重建財政部南區國稅局澎湖分局宿舍,解決現有建物耐震能力不足安全隱憂。透過現代化之建築設計與硬體升級，全面提升居住環境品質，提供機關同仁安全、合宜之住宿空間。



圖 4-2 計畫目標圖

二、計畫策略

(一)延續港灣商業發展量能，積極配合將「澎湖新灣區」打造為「澎湖政經核心、國際觀光門戶」之上位政策，結合未來「司法新村都市更新案」及新建政府聯合辦公廳舍，打造馬公近港新門戶意象。

(二)積極串聯澎澄飯店、澎坊購物休閒廣場及雅霖大飯店等既有商業節點。策略上採立體化串聯，地面層根據細部計畫土地管制要點要求建築退縮以留設連續性之人行步道與景觀廣場；二樓以上層級則鼓勵設置跨街廓之空中廊道系統。透過建構安全、舒適且無縫之立體步行網絡，將周邊觀光人流引入本更新單元。

(三)配合《澎湖縣都市更新建築容積獎勵辦法》及細部計畫土管規定，以容積獎勵作為實質誘因，引導實施者將建築量體朝高層化發展，藉此大幅釋放地面層空間。所釋出之空間將要求規劃為具備遮蔭、綠化與海港意象之供公眾使用廣場，藉由建築基地退縮，實質改善第三漁港周邊之都市景觀與落實人本交通。

(四)考量更新單元未來商業區需求與兼具生活服務等機能考量，逐單元進行權利變換。

伍、實質再發展概要

整體更新單元以觀光、水岸景觀與公益機能發展定位。目標形成穩定人流之商業廊帶與開放空間，共同構築出一個兼具觀光與生活功能的協調空間結構，實現以人為本、韌性永續的城市，形塑「兼容觀光與生活機能的韌性濱海城市」。

一、土地利用計畫構想

整體更新單元將作為旅遊廊帶與生活核心，著重高端觀光與濱海休閒產業發展，打造國際觀光門戶與精緻旅遊體驗場域，作為澎湖縣門面重心。

(一)縫合觀光與日常的複合式空間

更新單元應導入全年營運且具地方特色的餐飲、零售、旅遊服務及文化活動，並保留居民日常採買、休憩及社區使用空間，避免形成僅服務觀光旺季或封閉式高價商業的單一使用。低樓層應以開放、可穿越及具公共服務性的機能為主，中高樓層再依市場與公共需求配置旅宿、辦公、公益及其他複合使用。

(二)永續綠建築

回應近年淨零碳排趨勢，並針對澎湖縣特殊的氣候條件（如季風強勁、鹽害），建議環境韌性概念導入實質開發。鼓勵新建建築導入綠建築設計。推動立體綠化（如屋頂花園）、選用在地原生且耐旱抗風的樹種；建築立面及開口部設計需考量自然通風、採光與遮陽節能，並於開放空間廣泛應用保水、透水鋪面。期望降低整體開發對環境的負荷，減緩都市熱島效應。透過綠建築的實踐，減少未來營運階段的能源消耗，並形塑具備在地氣候適應力的指標性綠色商圈。

(三)閒置廳舍再利用與多元公益節點

澎湖縣警察局馬公分局因建物日益老舊、耐震能力不足，遷建預定116年5月完成，待馬公分局遷建後，原有基地將重建為複合型之建築，低樓層擬規劃為澎湖縣警察局光明派出所交通警察隊進駐，中高樓層則全面轉型為多元公益設施，達成公有資產活化與公共利益最大化之雙贏。

(四)港灣天際線與量體發展構想

本計畫透過策略性都市更新容積獎勵機制,以容積獎勵1.5倍計算,更新單元一至五容獎後容積率將達810%。經考量各商業分區之建蔽率管制(商B-3不大於60%、商B-4四樓以上不大於50%等),預估未來建築量體最高約落在11至15層樓之間。其量體規模與鄰近之澎湖福朋喜來登酒店(12層)及澎澄飯店(13層)相近,將能順應並延續現存之港灣天際線,未有對整體第三漁港水岸景觀造成突兀之視覺衝擊。

(五)港灣魚市與海洋觀光核心

後期發展區將以新型態港邊魚市為主要目標,導入漁產展示、零售、海鮮餐飲、地方品牌、產地教育、料理體驗及冷鏈宅配,並與飯店、免稅商城、遊艇碼頭、遊客中心及公共廣場形成連續的港灣生活核心。西側以消費與體驗為主,卸魚、批發、加工及大型物流仍由東側專業區承擔,以兼顧作業效率與觀光環境品質。



圖 5-1 第三漁港「東側生產、中央治理、西側消費」營運體系圖

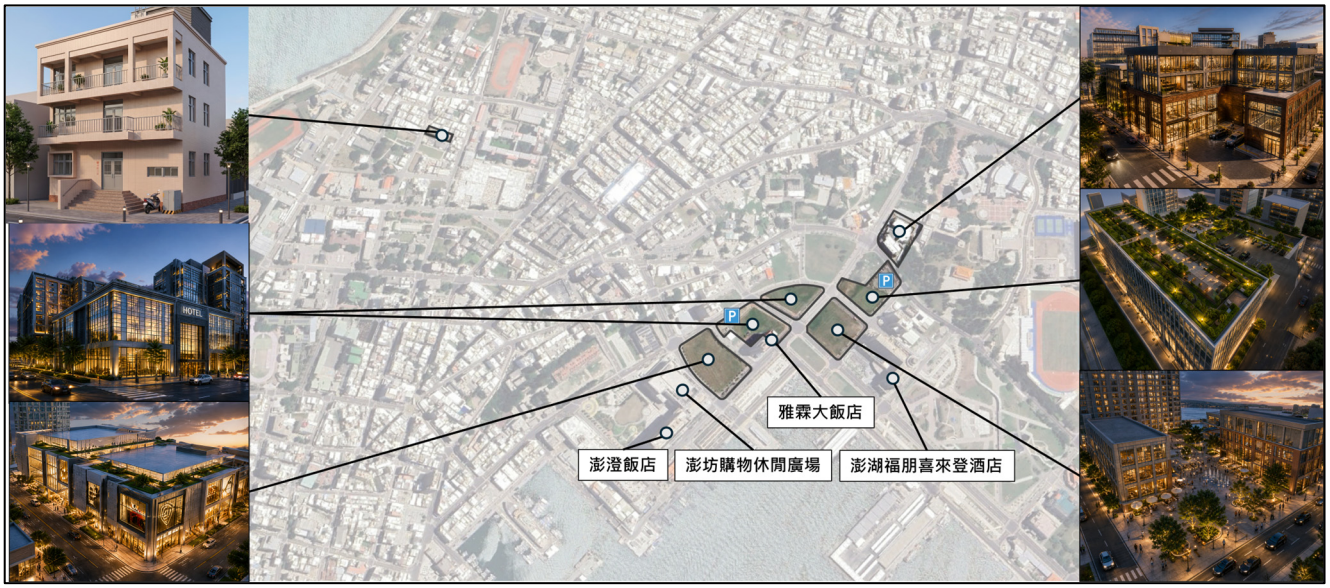


圖 5-2 土地利用計畫構想示意圖

(六)都市設計原則

因更新單元五為財政部南區國稅局澎湖分局宿舍重建，並未增加開發量體，故依原都市設計原則辦理；本都市設計原則，係針對更新單元一至四並以現行細部計畫為基礎，可作為未來規劃設計之參考；實際規範仍須依馬公都市計畫之都市設計準則，以及本縣都市設計審議委員會審議之最終審議結果為準。

1.開發方式與程序

(1)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)都市更新單元街廓土地應全街廓開發。

2.開放空間設計

(1)建築基地應自道路境界線至少留設3公尺寬之退縮建築開放空間，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。

(2)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舖面之連續性，並不得有高低差。

(3)開放空間應採無障礙規劃，避免階梯式設計為原則。

(4)本原則未規定事項，適用馬公都市計畫細部計畫及其他法令之規定。

3.建築量體設計

(1)建築物之外牆需提出材質及色彩計畫，供本縣都市設計審議委員會審議。

(2)設置於屋頂之空調、機械、水箱、管線等設備應適當隱蔽或納入整體造型考量。

(3)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，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。

(4)建物綠化應配合建築技術規則綠建築基準，並依循馬公都市計畫都市細部計畫之設計準則相關規定辦理；另整體節能與綠化指標，建築應取得內政部綠建築標章及建築能效標示評定。

二、公共設施改善計畫構想

（一）建構連續親水公共空間

整合各更新單元之退縮空間，建立連續步行環境，並配置觀景、休憩、展演、防風遮陽及夜間照明設施，具備日常休憩、觀光活動及災時避難等複合功能。

(二)廣場兼停車場用地多目標使用

廣（停）B-1 及廣（停）B-3 兩處公共設施用地，建議推動公共設施用地多目標使用之規劃，提升土地使用彈性，發揮區位條件優勢，提升旅遊便利性與空間品質。

(三)澎湖縣警察局馬公分局立體化及轉型多功能公益中心

為落實公共設施服務升級，本計畫擬配合澎湖縣警察局馬公分局 116 年 5 月遷建期程進行整體重建。未來將採多功能複合式規劃進行公共設施立體化，低樓層維持警政機能，規劃由光明派出所交通警察隊進駐，中高樓層則全面轉型為多元公益設施（如日照、托嬰中心、青年創生基地或社區活動空間等）。透過公共空間複合利用，活化閒置公有資產，擴充馬公市社會福利與公共服務量能，落實都市更新公益性。



圖 5-3 公共設施改善構想圖

三、交通運輸系統構想

(一)整合聯外道路系統，提升區域可達性

本更新單元範圍周邊具備良好的對外交通聯繫條件，藉由新生路及中華路作為聯外道路。透過更新單元整體開發計畫之推動，未來將優化道路銜接關係，以支撐高密度觀光與行政活動所衍生之交通負荷。

(二)落實人車流分離

採以人為本空間規劃，減少人車衝突。建議規範臨街建築量體退縮，打造連續、寬敞且具遮蔽性的無障礙人行步道系統。同時，將停車空間集中地下化，並於外圍道路設置清晰的臨停區與車流引導，降低對周邊主要道路的交通衝擊並透過安全舒適的步行環境，增加遊客停留時間，促進商業活動，同時保障出入安全。

(三)整合智慧運輸服務與周邊停車空間

更新單元周邊已具備良好公共運輸基礎，「台灣好行」及澎湖縣既有公車路線均行經本更新地區，周邊 500 公尺範圍內共 17 處停車場(提供小客車 2,411 格、機車 1,152 格)，可作為本計畫運輸系統整合之基礎量能。未來將依船班、住宿、活動及即時人流預測，建立電動接駁、公車、計程車與旅館接送之動態調派機制，並整合智慧停車、充電設施、共享自行車及無障礙運輸資訊，降低第三漁港尖峰時段道路與停車負荷。



圖 5-4 更新地區交通運輸系統構想圖

四、交通影響評估分析

(一)衍生人旅次推估

1.員工：

考量未來營運性質（如觀光、商業或服務業），員工多採輪休制。本計畫依保守原則採出勤率為75%,則每日實際到班人數約為1,500人。以每人每日進入與離開各1次計算，每日共產生3,000人旅次。

參考鄰近澎坊Pier3三號港上午10點營業之特性，多數員工之到勤時間將錯開市區傳統晨間通勤最高峰（07:30～08:30），車流具顯著之均化與分散效應。然為確保周邊路網具備充足之容受力，設定晨昏峰之尖峰小時集中率為每日出勤旅次的15%。晨峰主要為早班到勤（進入90%、離開10%）衍生進入405人旅次、離開45人旅次；昏峰主要為早班下班與晚班交接（進入10%、離開90%），衍生進入45人旅次、離開405人旅次。

2.遊客：

近十年澎湖縣日均觀光人口約 3,000 人，基地開發後每日約新增767人次造訪，整體觀光人數每日約3,767人。考量本基地位處馬公市之必經觀光節點，爰依保守原則將整體觀光人數全數計入，每人次包含進、出各1趟，每日共產生7,534人次。

考量觀光遊客行程具隨機性與彈性，無固定通勤之時間壓力；惟晨峰時段(07:30~09:30)基地內商業設施多尚未開始營業，遊客到訪人潮相對有限，昏峰時段(17:00~19:00)商業設施已全面營業，遊客到訪人潮明顯增加。故設定晨峰之尖峰小時集中率為每日遊客旅次的10%，昏峰則考量商業營業時段之集中效應，以20%保守估列。

晨峰尖峰小時總量(10%)約754人次，晨峰(進入60%、離開40%)：進入453人次、離開301人次；昏峰尖峰小時總量(20%)約1507人次，昏峰(進入60%、離開40%)：進入905人次、離開602人次。

表 5-1 衍生旅次推估表

項目	晨峰			昏峰		
	進入	離開	小計	進入	離開	小計
員工	405	45	450	45	405	450
遊客	453	301	754	905	602	1507
合計	858	346	1204	950	1007	1957

註:1.員工晨昏峰尖峰小時集中率均為 15%，晨峰以早班到勤為主(進入 90%、離開 10%)，昏峰以早班下班與晚班交接為主(進入 10%、離開 90%)；遊客晨峰因商業設施尚未開始營業，集中率設為 10%，昏峰因商業設施已全面營業、到訪人潮增加，集中率保守估列為 20%，晨昏峰進出比例均為進入 60%、離開 40%。

2.以上衍生旅次僅為推估，應以後續實際情況為準。

(二)衍生車旅次（PCU）推估與運具分配

據交通部最新發布之 113 年民眾日常使用運具狀況調查，澎湖縣各運具使用比例為汽車 19.3%、機車 62.4%、大眾運輸 5.6%、非機動運輸及其工具 12.7%。運具當量（PCE）設定如下：

汽車：分配率 19.3%，乘載率設定為 1.5 人/車（換算係數 1.0PCU)。

機車：分配率 62.4%，乘載率設定為 1.2 人/車（換算係數 0.5PCU)。

大眾運輸：分配率 5.6%，乘載率設定為 10 人/車（公車換算係數 2.0PCU)。

非機動運輸工具及其他：分配率 12.7%，因屬無動力運具(如步行)，不計入道路車流行駛負載。

綜上參數，每 1 位衍生人次所轉換之小客車當量（PCU）約可轉換為 0.40PCU，計算式如下：

$$(0.193 \div 1.5 \times 1.0) + (0.624 \div 1.2 \times 0.5) + (0.056 \div 10 \times 2.0) \approx 0.40 \text{ PCU}$$

基地開發後，預計晨峰時段將衍生車輛 481 輛，昏峰時段將衍生車輛 783 輛。

表 5-2 基地開發後衍生交通量推估表

項目	旅次方向	晨峰		昏峰	
		人旅次	衍生車輛(PCU)	人旅次	衍生車輛(PCU)
員工	進入	405	162	45	18
	離開	45	18	405	162
遊客	進入	453	181	905	362
	離開	301	120	602	241
合計		-	481	-	783

(三)衍生車旅次（PCU）路網指派

1.交通分派原則

本計畫因尚處劃定都市更新單元階段,實際基地出入口配置尚未定案,故衍生交通量之路網分布,暫以基地周邊聯外道路現況交通量占比,作為衍生車流分布之推估基礎。俟建築配置與出入口位置確定後,將依實際動線重新檢討分布比例。

表 5-3 衍生車流分佈比例表

路段	現況交通量占比(%)	分佈比例(%)
中華路	22.0	22.00
北辰街	19.8	20.00
新生路	14.8	15.00
同和路	13.2	13.00
水源路	10.5	11.00
新店路	10.4	10.00
海埔路	9.2	9.00

2.路網指派

依表 5-3 分布比例，將基地開發後推估所得之晨、昏峰尖峰小時衍生車旅次，指派至基地周邊主要聯外道路。各路段之尖峰小時指派交通量詳如表 5-4 所示。

表 5-4 開發後衍生車旅次路網指派表

路段	分佈比例(%)	晨峰指派車流(PCU)	昏峰指派車流(PCU)
中華路	22.00	106	172
北辰街	20.00	96	157
新生路	15.00	72	117
同和路	13.00	63	102
水源路	11.00	53	86
新店路	10.00	48	78
海埔路	9.00	43	70

(四)基地開發後道路服務水準分析

衍生車流之路網指派，是依基地周邊聯外道路現況交通量占比(詳表 5-3)，推估各聯外路段所承擔之衍生車流比例；並考量衍生車流具進入、離開之方向性，依表 5-2 員工與遊客進入、離開 PCU 合計之比例，將各路段所分配之衍生車流拆分為進入、離開兩部分，分別疊加至現況交通量較大及較小之方向，以合理反映開發後雙向車流增量之差異。依表 5-2,晨峰、昏峰員工與遊客進入、離開衍生車輛(PCU)彙整比例如下：

晨峰進入比例=343÷481≈71.3%
晨峰離開比例=138÷481≈28.7%

昏峰進入比例=380÷783≈48.5%
昏峰離開比例=403÷783≈51.5%

各路段之衍生車流指派採兩階段計算：先將晨昏峰之衍生車輛總量乘上各道路之分佈比例(詳表 5-3)，求得該路段所分配到之衍生車流總量；隨後，依據前述計算之進入與離開比例，將此路段之總車流進一步拆分為進場與離場兩部分，藉以精準推估各路段雙向實質增加之交通負荷。

另根據澎湖縣近 5 年機動車輛登記數平均成長率為 1.23%，本計畫預計 119 年完工，以成長率複利推估，119 年整體車流將提升 5.01%。

經推估，完全開發後周邊道路服務水準，平日部分，同和路晨峰南向、北辰街昏峰北向、新生路晨峰西向及海埔路晨峰東向，均由 A 級降為 B 級；假日部分，以北辰街晨峰影響最為顯著，北向、南向均由 B 級降為 C 級，另同和路晨峰南向、同和路昏峰北向、北辰街昏峰南向、中華路晨峰東向及新生路昏峰西向，亦由 A 級降為 B 級。其餘路段方向服務水準均維持現況等級不變，詳如表 5-5。

表 5-5 開發後周邊道路服務水準推估綜整表

路名	路段	路寬	方向	道路容量	尖峰時段		現況交通量	V/C	開發後交通量	開發後V/C	服務水準（現況→開發後）
新店路	永順街－海埔路	20M	東向	1400	平日	晨峰	125.5	0.09	145.59	0.10	A
						昏峰	123.5	0.09	167.49	0.12	A
					假日	晨峰	195	0.14	238.97	0.17	A
						昏峰	340.5	0.24	397.76	0.28	A
			西向		平日	晨峰	217.5	0.16	262.60	0.19	A
						昏峰	167.5	0.12	216.09	0.15	A
					假日	晨峰	186	0.13	209.12	0.15	A
						昏峰	259.5	0.19	310.30	0.22	A
同和路	中華路－馬公南海遊客中心	20M	北向	800	平日	晨峰	192	0.24	219.72	0.27	A
						昏峰	180.5	0.23	239.04	0.30	A
					假日	晨峰	187	0.23	214.47	0.27	A
						昏峰	239.5	0.30	301.00	0.38	A→B
			南向		平日	晨峰	250.5	0.31	307.95	0.38	A→B
						昏峰	185.5	0.23	247.29	0.31	A
					假日	晨峰	244	0.31	301.12	0.38	A→B
						昏峰	340	0.43	409.53	0.51	B
北辰街	同和路－中華路	20M	北向	800	平日	晨峰	330	0.41	414.93	0.52	B
						昏峰	271	0.34	360.68	0.45	A→B
					假日	晨峰	411	0.51	499.99	0.63	B→C
						昏峰	207	0.26	293.47	0.37	A
			南向		平日	晨峰	307	0.38	349.98	0.44	B
						昏峰	303.5	0.38	399.61	0.50	B
					假日	晨峰	400.5	0.50	448.16	0.56	B→C
						昏峰	260.5	0.33	354.45	0.44	A→B
中華路	朝陽路41巷－水源路	15M	東向	1400	平日	晨峰	404.5	0.29	500.37	0.36	A
						昏峰	279	0.20	376.38	0.27	A
					假日	晨峰	488.5	0.35	588.57	0.42	A→B
						昏峰	250.5	0.18	346.45	0.25	A
			西向		平日	晨峰	378.5	0.27	427.86	0.31	A
						昏峰	283	0.20	385.78	0.28	A
					假日	晨峰	404	0.29	454.64	0.32	A
						昏峰	252.5	0.18	353.75	0.25	A
水源路	新生路-中華路	15M	東向	800	平日	晨峰	113.5	0.14	134.39	0.17	A
						昏峰	132.5	0.17	180.84	0.23	A
					假日	晨峰	117.5	0.15	138.59	0.17	A
						昏峰	135	0.17	186.06	0.23	A
			西向		平日	晨峰	225.5	0.28	274.60	0.34	A
						昏峰	171	0.21	223.87	0.28	A
					假日	晨峰	162.5	0.20	208.44	0.26	A
						昏峰	130.5	0.16	178.74	0.22	A

路名	路段	路寬	方向	道路容量	尖峰時段		現況交通量	V/C	開發後交通量	開發後V/C	服務水準（現況→開發後）
新生路	永順街－北辰街	15M	東向	800	平日	晨峰	303.5	0.38	370.01	0.46	B
						昏峰	173.5	0.22	242.49	0.30	A
					假日	晨峰	142.5	0.18	200.94	0.25	A
						昏峰	195.5	0.24	261.99	0.33	A
			西向		平日	晨峰	266	0.33	300.03	0.38	**A→B**
						昏峰	163	0.20	227.87	0.28	A
					假日	晨峰	105	0.13	130.96	0.16	A
						昏峰	259.5	0.32	332.80	0.42	**A→B**
海埔路	新村路－海埔路停車場	15M	東向	800	平日	晨峰	285.5	0.36	330.50	0.41	**A→B**
						昏峰	27.5	0.03	64.88	0.08	A
					假日	晨峰	137.5	0.17	156.69	0.20	A
						昏峰	17	0.02	53.85	0.07	A
			西向		平日	晨峰	226	0.28	249.62	0.31	A
						昏峰	21	0.03	56.05	0.07	A
					假日	晨峰	139	0.17	176.66	0.22	A
						昏峰	13.5	0.02	48.18	0.06	A

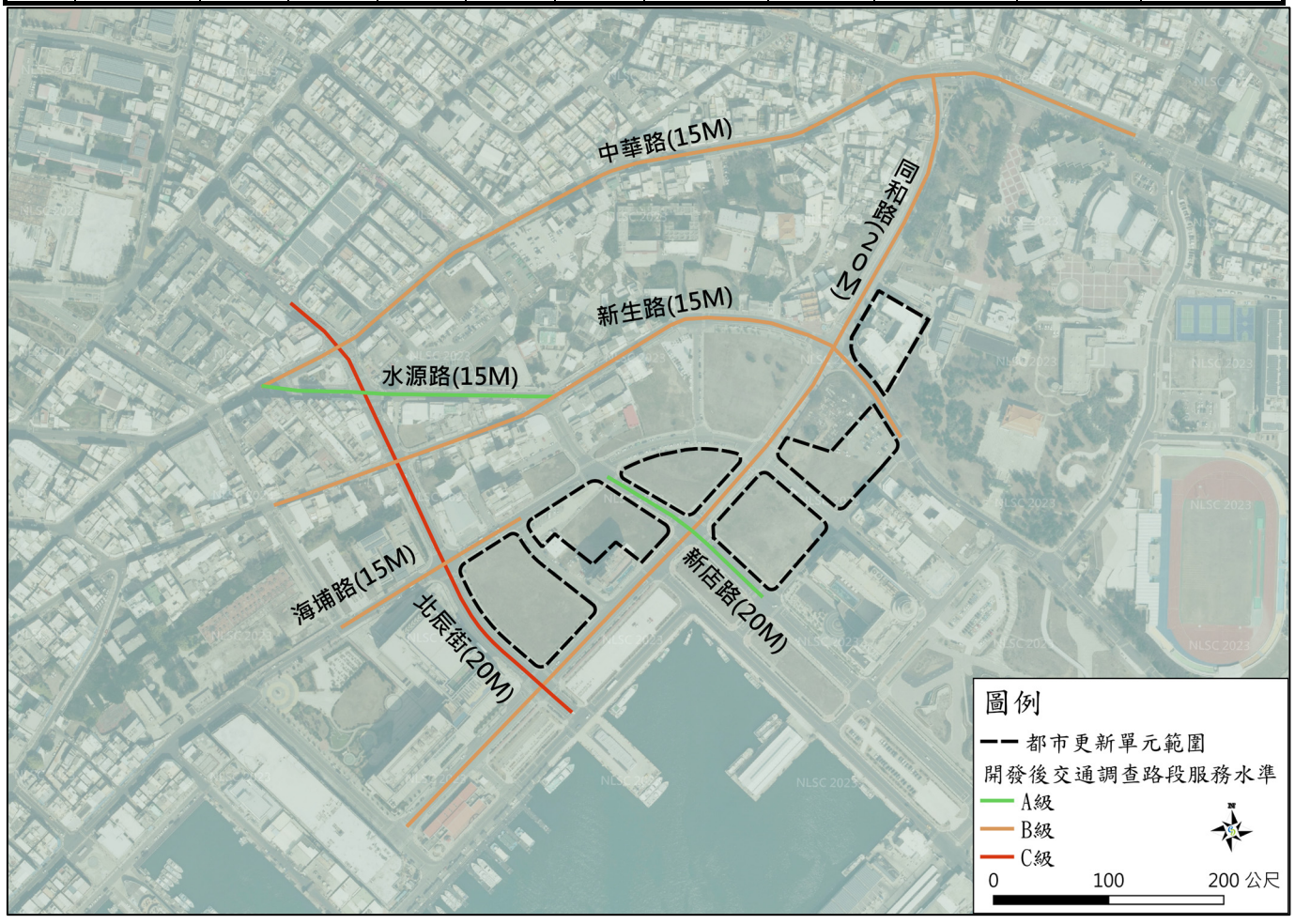


圖 5-5 交通調查路段道路服務水準示意圖

(五)基地開發後道路改善建議

依前節推估,本計畫完全開發後周邊道路服務水準大致維持穩定，惟北辰街(同和路－中華路段)假日晨峰時段北向、南向服務水準由 B 級降為 C 級，為降級幅度較大之路段；經檢視，北辰街現況交通量占比偏高，假日晨峰 V/C 值達 0.51，屬地區主要交通動線，爰就該路段及周邊路網提出下列改善建議:

1.停車場出入口規劃

因本計畫尚處劃定都市更新單元階段,實際基地出入口配置尚未定案,故衍生交通量之路網分布,暫以基地周邊聯外道路現況交通量占比,作為衍生車流分布之推估基礎,建議後續停車場出入口優先配置於新店路、同和路等服務水準相對高之路段，避免集中設置於北辰街，自源頭分散尖峰時段車流。

2.交通導流分流

汽車與機車停車場出入口宜分開設置,並避免出入口直接面向北辰街，以減少車輛迴轉、待轉行為對路段車流之干擾。

3.鼓勵大眾運輸使用措施

據交通部最新發布之 113 年民眾日常使用運具狀況調查,澎湖縣各運具使用比例為汽車 19.3%、機車 62.4%、大眾運輸 5.6%、非機動運輸及其工具 12.7%。為降低尖峰時段自用運具使用比例，以減輕基地開發後道路負荷，建議後續依船班到離、住宿分布、活動辦理及即時人流資訊,建立電動接駁車、公車、計程車與旅館接送車輛之動態調派機制;並整合智慧停車導引、電動車充電設施、共享自行車及無障礙運輸資訊等服務，提升旅客轉乘意願及周邊停車空間使用效率，並避免車輛於基地周邊繞行尋位衍生額外車流，以減輕第三漁港周邊尖峰時段之道路及停車負荷。

4.後續交通影響評估

本計畫現階段尚處劃定都市更新單元階段,實際建築配置及基地出入口位置尚未確定。俟事業計畫階段確定後，將依實際動線重新檢討衍生車流分布，並辦理正式交通影響評估,據以研提具體交通改善措施。

五、防災、救災空間構想

本次更新將依據馬公都市計畫第三次通盤檢討之指導,劃設防(救)災據點、(救)災避難場所、防(救)災路線及火災延燒防止地帶。

(一)防救災動線系統

本更新單元內之緊急疏散道路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等。

1. 緊急道路

指定本更新單元內之主要聯外道路為緊急道路,亦為更新單元內之相當重要之防災道路。其中中華路以及新生路、為馬公都市計畫指定之緊急道路。

2. 救援、輸送道路

指定更新單元內之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

以更新單元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。

(二)防(救)災據點

防災避難地區(或據點)係以各社區鄰里單元設置防災區劃配合劃設之,除以安全性高之公、私有建築用地外,尚可利用學校、河域、公園、兒童遊樂場、綠地和道路等屬開放空間之公共設施用地,以兼作避難防災場所和緊急疏散地區使用。

1. 臨時避難場所

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。

整體更新單元 500 公尺內符合之開放空間，共計 35 處，包括 4 處公園、2 處停車場用地、3 處綠地、7 處廣場兼停車場用地、10 處機關用地、4 處學校用地、4 處鄰里公園兼兒童遊樂場以及 1 處體育場用地，在緊急情況下供避難防災場所和緊急疏散地區使用。

2. 長期避難場所

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庇護場所，指定用地區內之文小與文中用地，另各行政區和機關用地，因對外聯繫及取得各種情報便利，亦可供作一般收容場所。

整體更新單元 500 公尺內符合庇護場所，共計 14 處，包括 10 處機關用地及 4 處學校用地，在緊急情況下提供完善設施以及長期收容服務。

(三)火災延燒防止地帶

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。

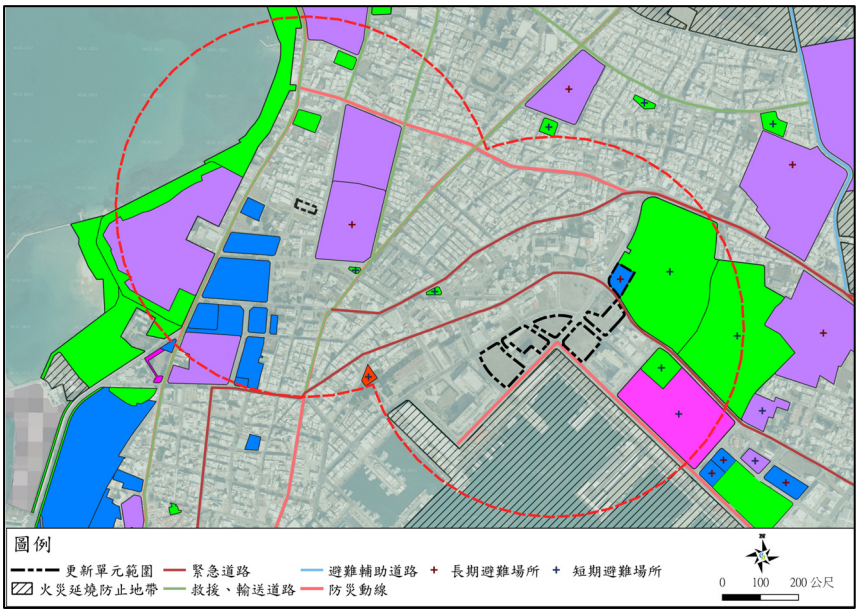


圖 5-6 防救災空間構想圖

（四）整合防災監測與港區韌性管理

於重要公共空間、碼頭、地下停車及機電設施配置風速、雨量、水位、水質、淹水、用電及設備狀態等監測，並與中央智慧治理平台介接，建立分級預警、通報及應變程序。關鍵設備應設置備援電力、通訊及資料保存機制，以因應颱風、停電、淹水及大型活動等複合情境。

六、智慧城市、淨零碳排與海洋特色發展構想

本更新地區應將智慧治理、低碳營運及海洋特色納入後續都市更新，以提升第三漁港營運效率、環境韌性及地方產業價值，形成全國示範性的智慧低碳港灣。

（一）建構港區數位孿生與智慧營運平台

整合人流、車流、停車、船班、能源使用、環境品質及公共設施維護資訊，建置港區數位孿生及營運儀表板，支援尖峰人潮預警、設施異常通報、交通調度及活動管理。系統應採分階段建置，並建立資料介接、資訊安全及權責管理機制，確保可持續使用。



（二）推動綠建築與淨零營運

建築應導入綠建築、垂直花園，並採用低碳、耐鹽害材料。後續營運階段則應建立能源使用監測機制，掌握用電、用水等資源耗用情形，並逐步規劃取得綠建築或淨零碳建築相關認證，作為低碳營運具體實踐。



（三）建立雨水回收、透水保水與資源循環系統

設置雨水貯留及回收設施，回收水可供植栽澆灌、環境清洗及其他適當用途；廣場步道及停車空間則應搭配透水鋪面及排水設計，降低強降雨來襲時淹水風險。餐飲設施亦應強化污水、油脂及廢棄物分類管理，逐步推動資源循環利用。



陸、開發實施及財務計畫

一、都市計畫檢討構想

本次更新單元範圍目前主要計畫土地使用分區為住宅區、商業區及機關用地(機 2)，細部計畫土地使用分區為住宅區、商業區、機關用地(機 2)、廣場兼停車場用地及道路用地。目前廣場兼停車場用地(廣停 B-1)未訂土地管制要點，為完備土地使用管制規定，將另案辦理細部計畫變更，不涉及主要計畫變更。待細部計畫變更程序完成後，接續都市更新事業計畫之擬定，將依《都市更新條例》第 32 條規定辦理。

二、開發實施構想

本計畫將以權利變換方式辦理開發，後續本府辦理招商作業，採公開評選都市更新事業機構為實施者。其餘後期發展區，則待五處更新單元開發後，再另行招商開發。

本計畫定位為澎湖的「旅遊廊帶核心」區，目標在打造國際觀光的門戶形象。執行策略上，為更新單元與周邊商業區整個廊帶進行串聯及都市更新招商，著重吸引高端旅宿與濱海休閒產業進駐，以創造精緻的旅遊體驗場域。建議建議公共設施機關用地、廣場兼停車場用地，於都市更新計畫下，以促進民間參與公共建設或以其他方式開發；財政部南區國稅局澎湖分局宿舍則由都市更新投資興建。

本計畫鄰近「司法新村都市更新案」更新地區範圍，並與其具明確之開發定位差異。本計畫基地緊鄰第三漁港水岸、澎澄飯店與澎坊購物休閒廣場，具備無可取代之港灣觀光門戶區位優勢，開發主軸側重於濱海休閒、高端旅宿與水岸觀光商業；而司法新村案則定位於區域行政與在地住宅需求。兩案在目標客群上具有實質區隔，未有同質產品互相排擠或削價競爭之招商風險。此外，本計畫與「司法新村都市更新案」同步推動，將發揮群聚效益，進一步提升第三漁港整體區域價值與投資吸引力，共創兩案招商互補雙贏。

三、財務計畫概要

（一）開發項目經費

本計畫開發項目主要為更新單元容積獎勵後興建開發階段，更新單元一開發金額約 7.9042 億元，更新單元二開發金額約 42.7748 億元、更新單元三開發金額約 37.0169 億元、更新單元四開發金額約 37.2948 億元、更新單元五開發金額約 2.4150 億元，五處更新單元開發金額總計 127.4057 億元。公共設施廣場兼停車場用地則另於都市更新實施計畫協議開發，詳如表 6-1 所示：

表 6-1 更新單元開發項目經費綜理表

更新單元	街廓編號	土地使用分區	基地面積（坪）	原建蔽率（%） 原容積率（%）	容獎後容積率（%）	總樓地板面積（坪）	興建成本（萬）	備註
一	a	機關用地（機 2）	1,003.71	50 250	375	3,763.9125	79,042	
	小計		1,003.71	-	-	3,763.9125	79,042	
二	b	商業區（B-3）	815.2375	60 540	810	6,603.4238	138,672	
	c	商業區（B-4）	1,699.4450	80，四樓以上 50% 540	810	13,765.5045	289,076	
	小計		2,514.6825	-	-	20,368.9283	427,748	
三	d	商業區（B-5）	1,075.6900	80 540	810	8,713.0890	182,975	興建成本 21 萬/建坪計算
	e	商業區（B-4）	1,100.4950	80，四樓以上 50% 540	810	8,914.0095	187,194	
	小計		2,176.1850	-	-	17,627.0985	370,169	
四	f	商業區（B-4）	2,192.5200	80，四樓以上 50% 540	810	17,759.4120	372,948	
	小計		2,192.5200	-	-	17,759.4120	372,948	
五	g	住宅區（A-1）	319.4400	60 240	360	1,149.9840	24,150	
	小計		319.4400	-	-	1,149.9840	24,150	
總計			8,206.5375	-	-	60,669.3352	1,274,057	

註:1.上表容積獎勵係數暫以 1.5 倍為基礎，後續應以事業計畫申請通過之容積獎勵作實際計算。

2.參考行政院主計總處發布之最新營造工程物價指數與經查近期澎湖縣公共建設費用，以「澎湖縣馬公市第三衛生所新建工程案」為例，其建築工程造價約為 17 萬/建坪，故設定興建成本(含機電)以 21 萬/建坪計算。

3.以上面積及興建成本試算未包含廣場兼停車場用地，後續將另於都市更新實施計畫協議開發。

4.以上興建成本為初步估算，實際興建成本需按當時市場行情評定。

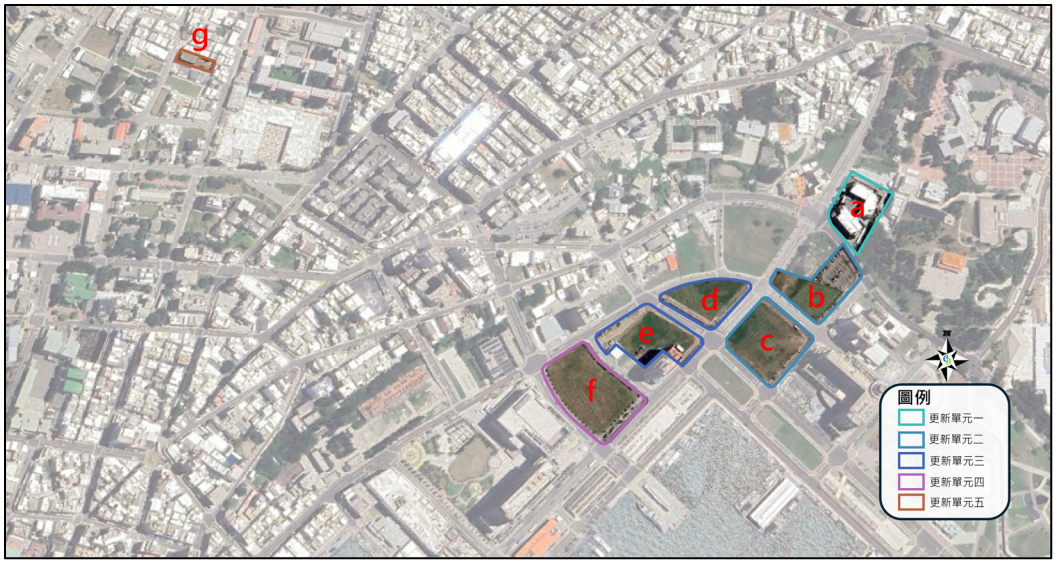


圖 6-1 更新單元及街廓編號示意圖

（二）財務評估與投資回收模型

本計畫目前為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，為務實評估整體開發之財務可行性與招商潛力，特針對各街廓之單位分配比例與價值分配進行初步財務試算，實際單位分配比例與價值分配應以後續都市更新事業計畫為準，本計畫試算參數與考量說明如下：

1. 國稅局宿舍重建單元（不列入本次分配試算）：

本計畫更新單元五內涉及國稅局宿舍重建，後續全數將作為原機關居住與公務使用。考量其獨立運作特性，故於本次財務試算模型中，暫不將其列入複合商業區之權利變換分配與價值計算範疇。

2. 更新單元一(機關用地)：

更新單元一現行土地使用分區為機關用地，其地上既有之警政廳舍，配合警局預定於 116 年 5 月辦理遷建，未來將採「整體重建與公共設施立體化」模式進行多功能複合式規劃。

考量實更新後之建築低樓層將維持警政機能(規劃由光明派出所交通警察隊進駐)，中高樓層則全面轉型為多元公益設施(如日照中心、托嬰中心、青年創生基地或社區活動空間等)。為試算涵蓋高度公益負擔之情境下，實施者是否仍具投資誘因，故本次財務試算將其分配比例保守設定為實施者 75%、澎湖縣 25%。扣除各項成本(興建成本及土地成本)後，實施者與澎湖縣獲利比分別為 60.71%及-50.37%。

3.更新單元二至四(商業區)：

更新單元二至四未來將作高強度觀光商場與旅宿開發，具備較高之財務自償性。故試算基準採實施者 70%、澎湖縣 30%進行推估，扣除各項成本(興建成本及土地成本)後，實施者與澎湖縣獲利比分別為 50.00%及 28.65%。

綜上試算結果，更新單元一至四在扣除各項成本(興建成本及土地成本)後，實施者與澎湖縣獲利比分別為 50.68%及 18.59%，實際獲利比應以後續都市更新事業計畫為準。

表 6-2 單元一至四分配比例與分配價值綜理表

更新單元	街廓編號	土地使用分區	基地面積（坪）	建蔽率（%） 容獎 1.5 倍容積率（%）	容獎後總樓地板面積（坪）	容獎後權利變換價值（萬元）	興建成本（萬元）	土地成本（萬元）	單位分配比例(%)		未扣除成本之獲利（萬元）	各扣除成本之獲利（萬元）		總獲利（萬元）	各別獲利比（%）	備註
一	a	機關用地	1,003.71	50	3,763.9125	169,376	79,042	-	實施者	75	127,032	實施者	47,990	5,019	60.71	容積後權利變換價值 45 萬/建坪計算 土地成本以每坪 85 萬計算
				375			-	85,315	澎湖縣	25	42,344	澎湖縣	-42,971		-50.37	
二	b	商業區(B-3)	815.2375	60	6,603.4238	297,154	138,672	-	實施者	70	208,008	實施者	69,336	89,187	50.00	容積後權利變換價值 45 萬/建坪計算 土地成本以每坪 85 萬計算
				810			-	69,295	澎湖縣	30	89,146	澎湖縣	19,851		28.65	
	c	商業區(B-4)	1,699.4450	80，四樓以上 50	13,765.5045	619,448	289,076	-	實施者	70	433,613	實施者	144,538	185,919	50.00	容積後權利變換價值 45 萬/建坪計算 土地成本以每坪 85 萬計算
				810			-	144,453	澎湖縣	30	185,834	澎湖縣	41,381		28.65	
三	d	商業區(B-5)	1,075.6900	80	8,713.089	392,089	182,975	-	實施者	70	274,462	實施者	91,487	117,680	50.00	容積後權利變換價值 45 萬/建坪計算 土地成本以每坪 85 萬計算
				810			-	91,434	澎湖縣	30	117,627	澎湖縣	26,193		28.65	
	e	商業區(B-4)	1,100.4950	80	8,914.0095	401,130	187,194	-	實施者	70	280,791	實施者	93,597	120,394	50.00	容積後權利變換價值 45 萬/建坪計算 土地成本以每坪 85 萬計算
				810			-	93,542	澎湖縣	30	120,339	澎湖縣	26,797		28.65	
四	f	商業區(B-4)	2,192.5200	80	17,759.4120	799,174	372,947	-	實施者	70	559,421	實施者	186,474	239,862	50.00	容積後權利變換價值 45 萬/建坪計算 土地成本以每坪 85 萬計算
				810			-	186,364	澎湖縣	30	239,752	澎湖縣	53,388		28.65	
合計			7,887.0975	-	59,519.3513	2,678,371	1,249,906	-	實施者		1,881,181	實施者	632,611	758,062	50.68	
							-	670,403	澎湖縣		794,327	澎湖縣	125,365		18.59	

註：1.上表容積獎勵係數暫以 1.5 倍為基礎，後續應以事業計畫申請通過之容積獎勵作實際計算。
2.土地成本及轉換價值是參考 110 年至 114 內政部不動產交易實價查詢服務網發布之商業區土地及建物價值，商業區建物價值約 40 萬/建坪，土地均價約 80 萬/坪，故設定容積後權利變換價值 45 萬/建坪計算，土地成本以每坪 85 萬計算。
3.以上面積及獲利試算未包含廣場兼停車場用地，後續將另於都市更新實施計畫協議開發。
4.以上實際轉換價值為初步估算，實際轉換價值按完工後市場行情評定。

四、計畫年期及實施進度構想

(一)計畫年期：民國 119 年。

(二)實施進度

預計 115 年完成都市更新計畫階段及提送澎湖縣都市計畫委員會，117 年中完成辦理招商執行作業，119 年完成都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫等相關工作，規劃設計及興建預計於 119 年動工，122 年完成興建，124 年完成產權分配及結案完工並提送結案報告書。本計畫實施進度及時程如下表：

表 6-3 實施進度規劃及時程表

實施進度	年份（民國）									
	115年	116年	117年	118年	119年	120年	121年	122年	123年	124年
都市更新計畫階段										
提送澎湖縣都市計畫委員會										
招商計畫與招商執行作業										
都市更新事業計畫										
權利變換計畫										
規劃設計及興建										
產權分配階段										
結案完工與提送結案報告書										

註:以上實施進度規劃及時程為初步預估，應以後續計畫時程為準。

五、相關單位配合辦理事項

(一)用地取得方法協調

更新單元土地大部分為縣有，惟文化段 760、762、755-2、755-6、馬公段 273-7 及 1770 地號為國有，管理單位分別為澎湖縣政府、財政部國有財產署及財政部南區國稅局澎湖分局，為確保都市更新計畫能順利推行，澎湖縣政府與相關單位將應配合用地取得方法進行協調。

(二)都市更新地方法規檢討

澎湖縣之都市更新單元劃定基準在 105 年 5 月發佈，惟依據都市更新條例 23 條第 3 項規定都市更新單元劃定基準於中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前劃定者，應於三年內修正，故建議縣府應修正都市更新單元劃定基準以維護更新單元劃定之適法性。

六、其他應表明事項

(一)都市更新建築容積獎勵法令條款

本計畫都市更新事業建築容積獎勵依「都市更新條例」規定。依「都市更新條例」第 8 條，本計畫位於都會區水岸、港灣周邊，屬適合高度再開發地區並經主管機關視實際需要，劃定為策略性更新地區。本計畫更新單元面積達一萬平方公尺以上，容積獎勵將依照「都市更新條例」65 條第 2 項第 3 款規定不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

(二)都市更新建築容積獎勵之核算基準

本計畫都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，依「澎湖縣都市更新建築容積獎勵核算基準」規定辦理，內容如下：

1. 容積獎勵額度依下列公式核計：

F=F0+△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6+△F7+△F8+△F9+△F10

△F：獎勵後總容積，其上限依本辦法第十三條規定辦理。

F0：法定容積。

△F1：本條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積，以原建築容積高於法定容積核計。

△F2：本辦法第四條規定更新後捐贈公益設施之獎勵容積。

△F3：本辦法第五條規定之協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積。

△F4：本辦法第六條規定保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物之獎勵容積。

△F5：本辦法第七條規定更新單元整體規劃設計之獎勵容積。

△F6：本辦法第八條規定採內政部綠建築評估系統之獎勵容積。

△F7：本辦法第九條優先或迅行劃定之更新地區時程容積獎勵。

△F8：本辦法第十條規模容積獎勵。

△F9：本辦法第十一條規定為處理佔有他人舊違章建築戶需要之獎勵容積。

△F10：本辦法第十二條未達平均每戶居住樓地板面積之獎勵容積。

表 6-4 更新單元規劃設計獎勵容積之評定基準表

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準
一	△F1 本條例第四十四條 第一項第一款規定之獎勵容積，以原建築容積高於法定容積部分核計	-	-
二	△F2 本辦法第四條規定更新後捐贈公益設施之獎勵容積。	法定容積百分之十五	經政府指定額外提供之公益設施，其樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積： A=(B1+B2+B3)x1.2)/(C1-C2-C3) A：捐贈公益設施之獎勵容積。 B1：捐贈公益設施土地成本。 B2：興建成本。 B3：提供管理維護基金。 C1：二樓以上更新後平均單價。 C2：興建成本。

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準
			C3：管銷費用。
三	△F3 本辦法第五條規定之協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積。	法定容積百分之十五	一、經政府指定額外提供之公益設施，其樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積： A1=((B1+B2+B3+B4)x1.2)/(C1-C2-C3) A1：協助開闢更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積。 B1：協助開闢都市計畫公共設施所需工程費。 B2：土地取得費用(以事業計畫報核日當期之公告現值計算)。 B3：拆遷安置經費。 B4：提供更新單元內或其周邊公共設施管理維護經費。 C1：二樓以上更新後平均單價。 C2：興建成本。 C3：管銷費用。 二、捐贈經費予本府都市更新基金者，依下列公式計算獎勵容積： A2=(B1x1.2)/(C1-C2-C3) A2：捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積。 B1：捐贈金額。 C1：二樓以上更新後平均單價。 C2：興建成本。 C3：管銷費用。 三、前兩項獎勵容積合計不得超過法定容積百分之十五。 四、前項公共設施如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本項獎勵。
四	△F4 本辦法第六條規定保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物之獎勵容積。	法定容積百分之十五	A=(B1x1.2)/(C1-C2-C3) A：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積。 B1：保存維護所需經費。 C1：二樓以上更新後平均單價。 C2：興建成本。 C3：管銷費用。 前項保存維護更新單元範圍內具歷史

<table>
<tr><th>項次</th><th>項目</th><th>法定獎勵上限</th><th>評定標準</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>性、紀念性、藝術價值之建築物，如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本項獎勵。</td></tr>
<tr><td>五</td><td>△F5
本辦法第七條規定更新單元整體規劃設計之獎勵容積。</td><td>一至九項目容積獎勵之和為法定容積百分之二十</td><td>1.建築物之量體、造型、色彩、坐落方位相互調和，並足以彰顯地區特色或地區未來發展趨勢之建築設計，其獎勵額度如下：
<table>
<tr><th>基準容積率</th><th>獎勵額廣</th></tr>
<tr><td>>200%</td><td>基準容積 6%</td></tr>
<tr><td>≤200%</td><td>基準容積 10%</td></tr>
</table>
2.設計建蔽率符合下列規定，其獎勵額度如下：
<table>
<tr><th>B=法定建蔽率-設計建蔽率〔本款設計建蔽率之計算：建築面積/(基地面積-現有巷道面積)〕</th><th>獎勵額廣</th></tr>
<tr><td>B≧10%</td><td>基準容積 3%</td></tr>
<tr><td>B≧15%</td><td>基準容積 5%</td></tr>
<tr><td>B≧20%</td><td>基準容積 7%</td></tr>
<tr><td>B≧25%</td><td>基準容積 9%</td></tr>
</table>
3.對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他經委員會同意之地標性建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三為上限。
A=(B1×1.2)/(C1−C2−C3)
A：夜間照明之獎勵容積。
B1：夜間照明所需經費。
C1：二樓以上更新後平均單價。
C2：興建成本。
C3：管銷費用。

4.同時符合下列規定者，獎勵基準容積百分之五：
(1)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>項目</th><th>法定獎勵上限</th><th>評定標準</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>(2)與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。
(3)基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。
(4)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

5.開挖率：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以百分之七十核計。
<table>
<tr><th>B=法定開挖率-設計建蔽率</th><th>獎勵額廣</th></tr>
<tr><td>B≥10%</td><td>基準容積 6%</td></tr>
<tr><td>B≥15%</td><td>基準容積 8%</td></tr>
<tr><td>B≥20%</td><td>基準容積 10%</td></tr>
</table>
6.增設機車或自行車停車位： 基地位於大眾運輸系統之場站本體及車站出入口（含公共運輸轉運站）、圖書館、博物館、文化藝術中心、縣民活動中心、國民運動中心等具公共停車需求之特定公共設施周邊三百公尺範圍內，經提出交通量需求分析，且機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達五十輛以上，並設置電動機車免費充電設備，應供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之五為上限。
A=增設機車位之車位數x四平方公尺。
A：增設機車或自行車停車位之獎勵容積。本款機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。設置機械停車位者，不適用本獎勵。
7.供不特定公眾通行之基地內通道：經本縣都市更新審議委員會審議同意，提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾</td></tr>
</table>

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準
			便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三為上限。若留設通道為更新前既成巷道，則應扣除現有既成巷道之範圍始得計入獎勵。 8.無障礙空間規劃：更新後建築物規劃為住宅使用，並符合新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估基準達三級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之一，達該指標四級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之三。申請本項獎勵者，實施者應與本府簽訂協項次項目法定獎勵上限評定標準議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納保證金，始得核發使用執照。應提供之保證金如下列公式計算： B=Ax（C1-C2-C3）1.2 A：申請無障礙空間規劃之獎勵容積。 B：申請無障礙空間規劃獎勵應提供之保證金 C1：二樓以上更新後平均單價。 C2：興建成本。 C3：管銷費用。 前項保證金退還方式依下列規定： (1)依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金無息退還。未依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金不予退還。 (2)依限取得申請性能評估基準但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額換算保證金額度後無息退還。 (3)申請性能評估基準以上認證者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。 9.智慧建築設計： 申請智慧建築設計取得智慧建築標章之候選證書者，其符合等級為銅級者，得予獎勵

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準
			法定容積百分之三，符合等級為銀級者，得予獎勵法定容積百分之四，符合等級為黃金級者，得予獎勵法定容積百分之五，符合等級為鑽石級者，得予獎勵法定容積百分之六。 實施者應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納保證金，始得核發使用執照。應提供之保證金如下列公式計算： B＝A×（C1－C2－C3）×1.2 A：申請智慧建築設計之獎勵容積。 B：申請智慧建築設計獎勵應提供之保證金 C1：二樓以上更新後平均單價。 C2：興建成本。 C3：管銷費用。 前項保證金退還方式依下列規定： (1)依限取得該等級智慧建築標章者，保證金無息退還。未依限取得智慧建築標章者，保證金不予退還。 (2)依限取得申請標章等級但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得標章等級之獎勵容積差額換算保證金額度後無息退還。 (3)申請智慧建築標章者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。 10.基地自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）均留設二公尺以上且具有延續性之人行步道或騎樓者，始得申請獎勵。留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分(含依法或都市計畫書規定留設供人行走之地面道路或騎樓)，給予百分之百之獎勵，超過六公尺部分，不予獎勵。 人行步道或騎樓之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。本項以法定容積

<table>
<tr><th>項次</th><th>項目</th><th>法定獎勵上限</th><th>評定標準</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>百分之十五為上限。

11.除依法留設之法定空地面積外，另增設開放空間廣場之面積達二百平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。本項以法定容積百分之十為上限。依本項規定設置之開放空間廣場應符合下列規定：
(1)應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。
(2)開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。
(3)住宅區不適用本項評定基準。</td></tr>
<tr><td>六</td><td>△F6
本辦法第八條規定採內政部綠建築評估系統之獎勵容積。</td><td>法定容積百分之十</td><td>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。
申請綠建築評級容積獎勵者，應於都市更新事業計畫核定前與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，於開工前取得綠建築候選證書，並保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。
前項保證金退還依下列規定：
(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價之五倍金額後無息退還。</td></tr>
<tr><td>七</td><td>△F7
本辦法第九條之更新地區時程容積獎勵。</td><td>法定容積百分之十</td><td>依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：
<table><tr><td>於更新地區（單元）公</td><td>獎勵額度</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>項目</th><th>法定獎勵上限</th><th>評定標準</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>告日起</td><td></td></tr>
<tr><td>三年內</td><td>獎勵法定容積百分之十</td></tr>
<tr><td>六年內</td><td>獎勵法定容積百分之五</td></tr>
<tr><td>經本府同意延長者，於延長期間內</td><td>獎勵法定容積百分之三</td></tr>
</table>
前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。</td></tr>
<tr><td>八</td><td>△F8
本辦法第十條規模容積獎勵。</td><td>法定容積百分之十五</td><td>規模容積獎勵△F8＝A1＋A2，其評定標準說明如下：
A1:更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。
A2:更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積：
A2=5%+(2%x（B-3000 平方公尺/500 平方公尺))
B：更新單元土地面積:
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模。</td></tr>
<tr><td>九</td><td>△F9
本辦法第十一條規定為處理佔有他人舊違章建築戶需要之獎勵容積。</td><td>法定容積百分之二十</td><td>處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，獎勵面積以實測面積為準(每戶不得超過本縣樓地板面積平均水準)。但依本辦法第六條(本基準△F4)至第十條(本基準△F8)獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。
前項所指樓地板面積平均水準，係指行政院主計總處最新公告臺閩地區戶口及住宅普查之澎湖地區平均每戶樓地板面積。</td></tr>
<tr><td>十</td><td>△F10
本辦法第十二條未達平均每戶居住樓地板面積之獎勵容積。</td><td>－</td><td>都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納，更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計總處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元百</td></tr>
</table>

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準
			分之十者，得以各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，扣除本基準 ΔF2 至 ΔF9 獎勵容積與法定容積之差額計算容積獎勵。

(三)都市更新事業計畫審查作業規範

本計畫更新地區內建築基地，如涉及都市設計部分，得由都市更新暨爭議處理審議會及都市設計委員會聯席審議，審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。