

**「變更馬公都市計畫第 B 區細部計畫
(第一次通盤檢討) 案」**

公告徵求意見書

辦理機關：澎湖縣政府

中華民國 110 年 11 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（第一次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	澎湖縣政府	
公開座談會		
本案公開展覽起訖日期	公 告 徵 求 意 見	
	公 展 開 覽	
	說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	

目 錄

壹、緒論

一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、計畫範圍與面積.....	2

貳、現行都市計畫概述

一、計畫年期.....	3
二、計畫範圍與面積.....	3
三、計畫人口與密度.....	3
四、土地使用分區計畫.....	3
五、公共設施用地計畫.....	6
六、交通系統計畫.....	9
七、土地使用分區管制要點內容.....	11
八、都市設計準則.....	15
九、都市防災計畫.....	20
十、事業及財務計畫.....	22
十一、其他規定.....	23

圖 目 錄

圖 1	計畫位置與範圍示意圖	2
圖 2	現行都市計畫示意圖	5
圖 3	都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖	21
圖 4	火災延燒防止地帶示意圖	21

表 目 錄

表 1	土地使用分區一覽表	4
表 2	公共設施用地一覽表	7
表 3	道路層級分類及功能明細表	9
表 4	事業及財務計畫表	22

壹、緒論

一、計畫緣起

澎湖縣馬公市為縣政府所在地，依法擬定「馬公都市計畫」，其於民國44年10月發布實施，民國62年12月發布實施馬公擴大暨修訂都市計畫；並於民國76年12月發布實施第一次通盤檢討、民國78年3月發布實施第一次公共設施保留地通盤檢討、民國92年9月發布實施第二次通盤檢討、民國93年3月第二次通盤檢討補辦公開展覽、民國104年10月發布實施第三次通盤檢討（第一階段）、民國107年2月發布實施「變更馬公都市計畫細部計畫第A、B、C、D、E區（配合主細分離專案通盤檢討）」，自前次全盤性之通盤檢討發布實施後，迄今共辦理6次都市計畫變更。

近年來馬公市發展迅速，各項市政重大建設計畫亦陸續推動，而馬公市屬澎湖縣對外門戶，應檢視都市發展定位、土地使用分區及公共設施用地等內容適度檢討，以利於都市計畫執行。都市計畫內容主要包括土地使用、公共設施及交通運輸三大面向，其中公共設施及交通運輸係配合鄰里社區單元之需求而劃設。另因應都市計畫定期通盤檢討實施辦法於民國100年修正規定，辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定生態都市規劃原則；且於民國106年修正第22條規定，修正停車場用地檢討基準，避免劃設之都市計畫公共設施停車場用地供過於求，產生閒置、低度利用等情形。故本次通盤檢討將以濱海舊城觀光、水岸及歷史街區設計、整合公共設施服務機能為通盤檢討主軸，落實歷史保存及都市設計理念，形塑馬公優質社區環境。

近年來馬公市發展迅速，各項市政重大建設計畫亦陸續推動，而馬公市屬澎湖縣對外門戶，因應都市發展以檢視土地使用分區、公共設施用地、分區容許使用項目、強度項目、退縮及都市設計規範等內容應適度檢討，以利都市計畫執行與落實，故依據都市計畫法第26條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」本次爰適當調整原計畫內容以符都市發展之實際需要，辦理本次細部計畫通盤檢討，檢視並配合社會趨勢發展調整細部計畫內容，作為實施都市計畫之依據。

二、法令依據

- （一）依都市計畫法第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業。
- （二）依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條規定，進行公告徵求意見以供通盤檢討參考。

三、計畫範圍與面積

本計畫區位於澎湖縣馬公都市計畫區之南側，依據主要計畫（配合主、細計分離專案通盤檢討）之分期分區發展計畫內容，本計畫區為編號B細部計畫區，東側以1-6-20M道路與編號B細部計畫區為界（含乙種工業區），北側以2-21-15M道路與編號D細部計畫區為界；東側以2-19-15M、1-5-20M、2-16-15M、4-4-11M、2-25-15M道路及馬公商港地區12M道路與編號A細部計畫區為界，南至馬公都市計畫區南界，計畫面積148.8766公頃。



圖 1 計畫位置與範圍示意圖

貳、現行都市計畫概述

「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107年12月公告發布實施，嗣後於民國109年1月公告發布實施「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）案」及民國109年2月公告發布實施「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」等都市計畫變更，即為本計畫區現行都市計畫內容，以下就各項實質計畫內容簡要說明。

一、計畫年期：以民國 110 年為計畫目標年

二、計畫範圍與面積

本計畫區位於澎湖縣馬公都市計畫區之南側，依據主要計畫（配合主、細計分離專案通盤檢討）之分期分區發展計畫內容，本計畫區為編號B細部計畫區，東側以1-6-20M道路與編號B細部計畫區為界（含乙種工業區），北側以2-21-15M道路與編號D細部計畫區為界；東側以2-19-15M、1-5-20M、2-16-15M、4-4-11M、2-25-15M道路及馬公商港地區12M道路與編號A細部計畫區為界，南至馬公都市計畫區南界，計畫面積148.8766公頃。

三、計畫人口與密度

計畫目標年之計畫人口為2,700人，居住密度每公頃約246人。

四、土地使用分區計畫

土地使用分區計畫分別說明如下，詳如表1及圖2所示。

（一）住宅區

住宅區面積為1.0999公頃。

（二）商業區

商業區面積為10.2188公頃。

（三）甲種工業區

甲種工業區1處，面積合計13.0949公頃。

（四）乙種工業區

乙種工業區1處，面積合計3.5719公頃。

（五）旅館區

旅館區1處，面積合計2.3935公頃。

（六）宗教專用區

宗教專用區面積為0.0263公頃。

（七）一般漁業區

一般漁業區面積為4.3229公頃。

（八）休閒漁業區

休閒漁業區面積為2.0126公頃。

(九) 漁業區

漁業區面積為0.6086公頃。

(十) 加油站專用區

加油站專用區面積為0.7500公頃。

(十一) 水域

水域面積為60.1866公頃。

(十二) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計0.3527公頃。

表 1 土地使用分區一覽表

土地使用類別		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	3.5719	2.40	4.04
	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	0.7500	0.50	0.85
	水域	60.1866	40.43	-
	農業區	0.3527	0.24	-
	小計	98.8661	66.41	43.39
公共設施用地	機關用地	1.2892	0.87	1.46
	公園用地	3.4116	2.29	3.86
	體育場用地	1.1351	0.76	1.28
	綠地用地	0.3268	0.22	0.37
	零售市場用地	0.1788	0.12	0.20
	批發市場用地	1.8044	1.21	2.04
	廣場用地	0.2231	0.15	0.25
	廣場兼停車場用地	5.2853	3.55	5.98
	停車場用地	0.8143	0.55	0.92
	加油站用地	0.3962	0.27	0.45
	港埠用地	14.1554	9.51	16.02
	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	17.8879	12.02	20.25
	小計	50.0105	33.59	56.61
計畫面積		148.8766	100.00	-
都市發展用地面積		88.3373	-	100.00

註：1.表內面積應依核定計畫圖實地測量分割實際面積為準。

2.百分比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。

3.都市發展用地面積不包括水域、農業區之面積。

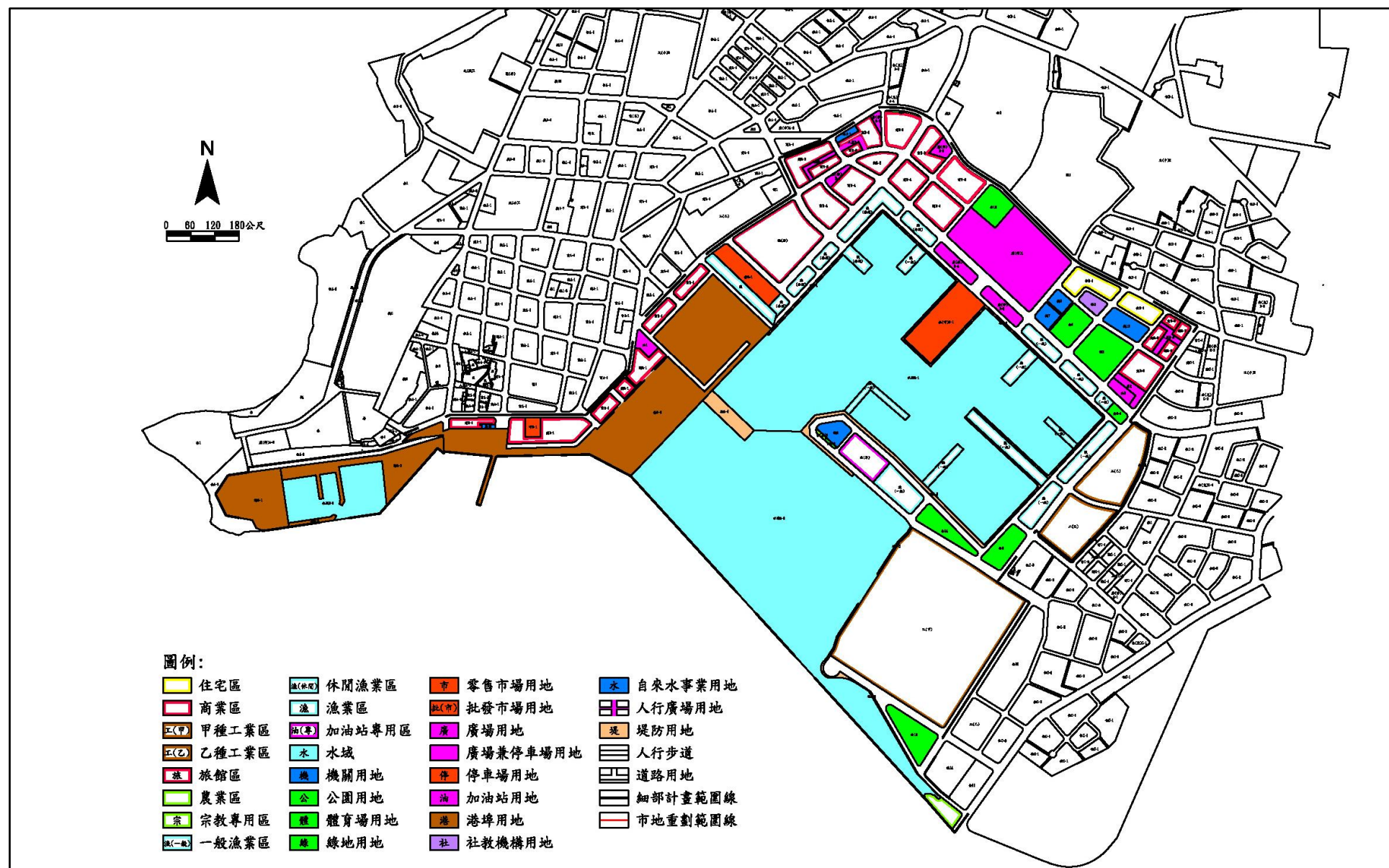


圖 2 現行都市計畫示意圖

五、公共設施用地計畫

公共設施用地計畫說明如表2所示。

（一）機關用地

機關用地5處，合計總計畫面積1.2892公頃。

（二）公園用地

公園用地6處，面積合計3.4116公頃。

（三）體育場用地

體育場用地1處，面積合計1.1351公頃。

（四）綠地用地

綠地用地4處，面積合計0.3268公頃。

（五）零售市場用地

零售市場用地1處，面積合計0.1788公頃。

（六）批發市場用地

批發市場用地1處，面積合計1.8044公頃。

（七）廣場用地

廣場用地1處，面積合計0.2331公頃。

（八）廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地6處，計畫面積合計5.2853公頃。

（九）停車場用地

停車場用地1處，面積合計0.8143公頃。

（十）加油站用地

加油站用地2處，面積合計0.3962公頃。

（十一）港埠用地

港埠用地3處，面積合計14.1554公頃。

（十二）社教機構用地

社教機構用地1處，計畫面積合計0.2331公頃。

（十三）自來水事業用地

自來水事業用地1處，面積合計0.0932公頃。

（十四）人行廣場用地

人行廣場用地3處，計畫面積合計0.3865公頃。

（十五）堤防用地

堤防用地6處，面積合計2.3896公頃。

表 2 公共設施用地一覽表

類別	新編號	計畫層級		面積 (公頃)	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
	小計	V		1.2892	
公園用地	公 8	V		0.6157	海濱公園
	公 9	V		0.6100	鄰里公園
	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	V	0.1497	油 3 南側
	小計			3.4116	
體育場用地	體 2	V		1.1351	機 13 南側
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-3		V	0.1205	乙種工業區旁綠地
	綠 B-4		V	0.1374	乙種工業區旁綠地
	小計			0.3268	
市場用地	市 B-1		V	0.1788	鄰里商業區內
批發市場用地	批市 B-1		V	1.8044	第三漁港旁
廣場用地	廣 2		V	0.2331	油 3 北側
廣場兼 停車場用地	廣 (停) B-1		V	0.1232	水 1-1 南側
	廣 (停) 1	V		4.1601	公 15 東側
	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			5.2853	
停車場用地	停 B-1		V	0.8143	漁業區旁

表 2 公共設施用地一覽表（續）

類別	新編號	計畫層級		面積 (公頃)	位置或說明
		主計	細計		
加油站用地	油 1	V		0.2016	港 B-3 西側
	油 3	V		0.1946	廣 2 南側
	小計			0.3962	
港埠用地	港 B-1		V	2.0619	金龍頭地區
	港 B-2		V	1.9732	金龍頭地區
	港 B-3		V	10.1203	油 1 南側
	小計			14.1554	
社教機構用地	社 3	V		0.2331	公 9 北側
自來水事業用地	水 1-1	V		0.0932	人廣 B-2 北側
人行廣場用地	人廣 B-1		V	0.1202	商 B-3 內
	人廣 B-2		V	0.0818	商 B-3 內
	人廣 B-3		V	0.1845	鄰里商業區內
	小計			0.3865	
堤防用地	堤 B-1		V	0.1398	水域周邊
	堤 B-2		V	0.7272	水域周邊
	堤 B-3		V	0.7340	水域周邊
	堤 B-4		V	0.5048	水域周邊
	堤 B-5		V	0.0572	水域周邊
	堤 B-6		V	0.2266	水域周邊
	小計			2.3896	
道路用地	主計	V		9.8501	
	細計		V	8.0378	
	小計			17.8879	

註：表內面積應依核定計畫圖實地測量分割實際面積為準。

六、道路系統計畫

交通系統計畫如表3所示。

(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。

(二) 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 3 道路層級分類及功能明細表

編號	計畫層級		寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點	備註
	主計	細計				
1-1	V		20	574	2-17-15M 道路至2-21-15M 道路	主要 聯外 道路
1-3	V		20	863	1-1-20M道路至1-6-20M道路	
1-4	V		20	48	B3-7-10M道路至計畫區南端	
1-5	V		20	234	4-1-11M 道路至1-1-20M 道路	
1-6	V		20	1,187	2-21-15M 道路至1-8-20M 道路	
1-7	V		20	252	1-6-20M 道路至B1-10-15M 道路	區內 道路
1-8	V		20	347	1-6-20M道路至水域	
2-5	V		15	342	2-25-15M 道路至港埠用地	
2-11	V		15	672	11-15M 道路至2-16-15M 道路	次要 聯外 道路
2-16	V		15	826	4-11M 道路至1-1-20M 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		15	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	
4-4	V		11	153	2-25-15M 道路至 2-11-15M 道路	
B1-1		V	30	381	3-20M 道路至 B2-3-11M 道路	
B1-2		V	20	411	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	432	16-15M 道路至第一漁港	

表 3 道路層級分類及功能明細表（續）

編號	計畫層級		寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點	備註
	主計	細計				
B1-5		V	15	170	2-19-15M 道路至 1-1-20M 道路	區內 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	2-4-11M 道路至 1-6-20M 道路	
B1-9		V	15	90	9B2-4-11M 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	1-20M 道路至 B2-3-11M	
B1-13		V	15	42	4-11M 道路至港埠用地	
B2-1		V	12	206	1-20M 道路至 B3-5-10M 道路	
B2-2		V	12	47	8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	49	2B2-3-11M 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	1-20M 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	22	12-21-15M 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	29	12-21-15M 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：表內長度應以實際釘樁測量為準。

七、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%；新建寺廟的使用除供宗教活動、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使用辦法」規定外，另可容許「批發業」、「觀光及旅遊服務業」、「娛樂及健身服務業」、「會議及工商展覽中心」、「倉儲物流業」、「購物中心及批發量販業」、「廣告業」、「修理服務業」、「文化及教育設施」、「電影片映演業」及其他經澎湖縣政府審查核准之項目。且其附屬事業使用樓地板面積不受「都市計畫公共設施多目標使用辦法」限制。

(十六) 「廣（停）1」廣場兼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

A.商港服務旅客、港埠觀光之相關設施：

- (A) 觀光及旅遊服務業 (J9)、會議及展覽服務業 (JB)、租賃業 (JE)、藝文業 (J6)、社教設施 (圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館)、旅行業 (J902)、文康設施 (音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院)、旅館業 (J901) 等。
- (B) 旅館業 (J901) 經營場所附設之綜合零售業 (F3)、百貨超市及餐飲業 (F5)
- (C) 陸上運輸服務業 (G1、G2)、水上運輸服務業 (G3、G4)、其他運輸業輔助業 (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。

(3) 「港B-2」港埠用地得做下列使用

A.主要使用

- (A) 陸上運輸服務業 (G1、G2)、水上運輸服務業 (G3、G4)、其他運輸業輔助業 (G7)。
- (B) 經港埠主管機關依商港法令同意作為便利船舶出入、停泊、貨物裝卸、倉儲、港埠觀光之水面、陸上、海底等必要性公用服務設施或其他主管機關同意之公共設施使用。

B.附屬設施：附屬設施之使用樓地板面積總合不得超過建築總樓地板面積之20%。

- (A) 觀光及旅遊服務業 (J9)、會議及展覽服務業 (JB)、租賃業 (JE)、藝文業 (J6)、社教設施 (圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館)、旅行業 (J902)、文康設施 (音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院)、旅館業 (J901) 等。
- (B) 港埠旅運中心內經由整體設計及管理之建築樓層得作為綜合零售業 (F3)、百貨超市、餐飲業 (F5)、銀行業 (H101) 及保險業 (H501)。

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

(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。

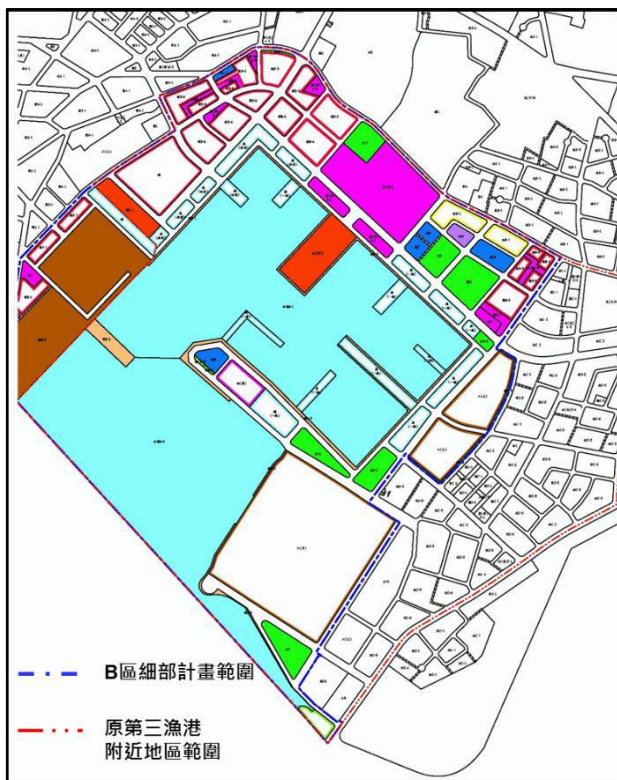
(二十三) 本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

八、都市設計準則

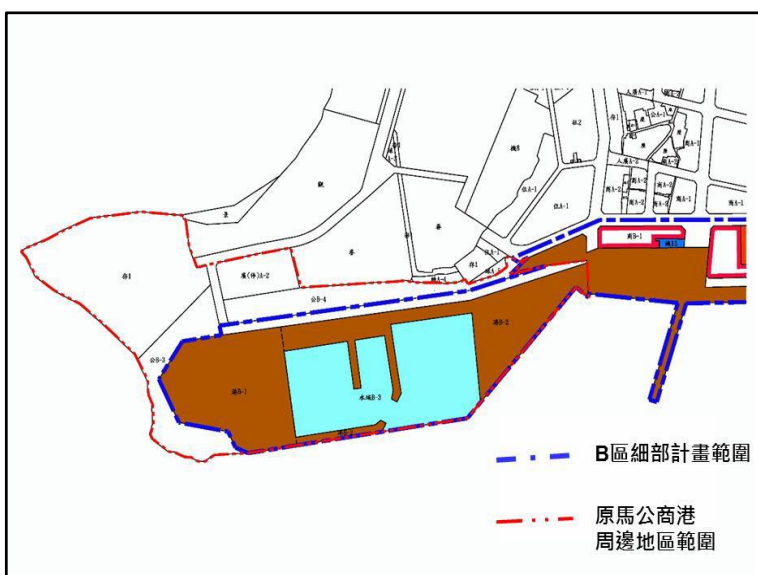
(一) 本都市設計準則依據依據都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定及本細部計畫區「土地使用分區管制要點」訂定，以作為本縣都市設計審議委員會審議之參據。

(二) 本計畫區內都市設計審議範圍如下：

1. 馬公第三漁港附近地區（附圖）

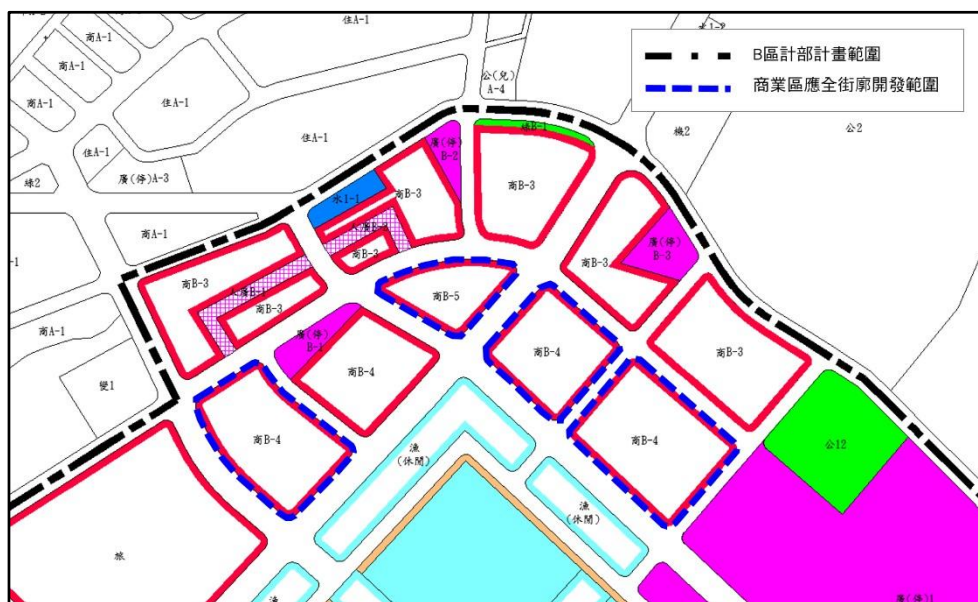


2. 馬公商港周邊地區（附圖）



(三) 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：

1. 本區內規定應辦理都市設計審議地區之建築基地，應先經本縣都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建築執照。
2. 本區內旅館區、休閒漁業區及部分「商 B-4」、「商 B-5」商業區街廓土地應全街廓開發（商業區應全街廓開發範圍如附圖）。



3. 本區之建築基地應依下列規定退縮建築：

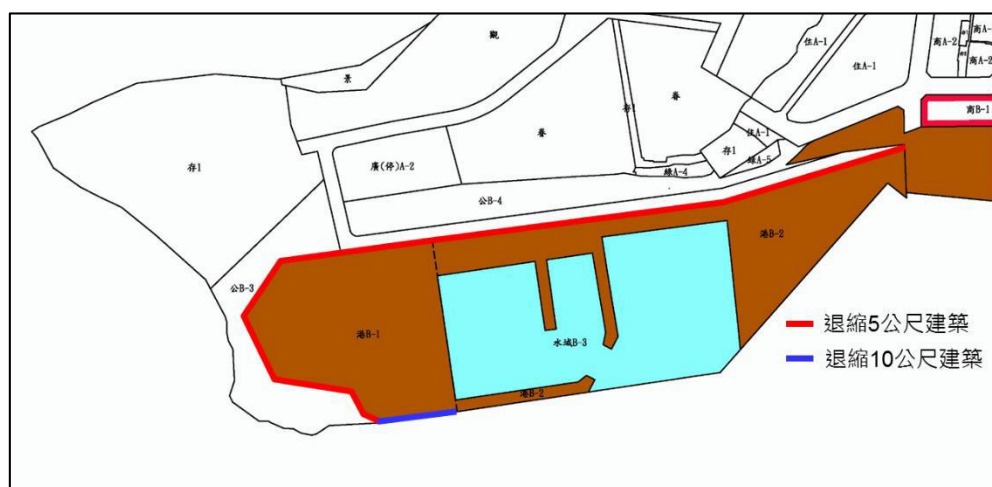
(1) 面臨11公尺鄰港道路之建築基地（含公共設施用地）應自道路境界線至少留設4公尺寬之退縮建築開放空間；其他各土地使用分區之建築基地應自道路境界線退縮留設開放空間之最小寬度如下：

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

- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

-
- (5) 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。
- (6) 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：
- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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：
- (1) 空中廊道應設置於2樓以上，且底部淨高不得低於6公尺。
- (2) 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：
- (1) 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。
- (2) 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：
- (1) 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。
- (2) 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。
-

- (3) 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。
- (4) 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：
- (1) 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。
- (2) 變更騎樓之高度，且未涉及與相鄰建築基地鋪面之連續性。
- (3) 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。
- (四) 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. 本區內基地申請建築時應自計畫道路及公園境界線退縮 5 公尺建築。
3. 「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 公尺建築，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）。



-
4. 「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（詳如附圖所示），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。
 5. 「港 B-1」港埠用地申請開發建築時，應於用地內配合留設至少一南北向服務通道以銜接區外道路系統，其淨寬不得小於 8 公尺，該通道之土地使用分區仍為港埠用地，並於申請建築時，載明其區位與配置情形於都市設計方案。
 6. 「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。
 7. 「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；「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。
 8. 「港 B-1」、「港 B-2」港埠用地以供公眾使用為原則，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。
 9. 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。
 10. 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。
 11. 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。

（五）本準則未規定事項，適用其他法令之規定。

九、都市防災計畫

（一）都市防災避難場所及設施

避難場所及設施主要功用係提供民眾於災害發生時，躲避災禍影響之場所，通常指學校、廣場、綠地、公園、運動場等大型開放空間，依災害發生性質之差異，避難場所之可另依災害發生時間分為二類型，各場所設施設立分述如下。

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情報資訊的搜集及災後秩序之維持，以及防災安全維護及災後秩序之維持。

2. 醫療據點

考量本計畫區無醫療據點，故災時指定衛生福利部澎湖醫院為醫療據點，作為災害發生時醫療指揮、分派據點，必要時協助進行後送本島。

3. 避難場所

（1）緊急、臨時避難場所

此層級主要提供民眾於災害發生後三分鐘內，可即時提供自發性避難場所，指定計畫區內劃設之公園、綠地及停車場用地為臨時避難場所。

（2）中長期收容場所

此層級場所應提供大面積開放空間以供避難人員作為安全停留之處所，作為救災、醫療與物資支援據點，指定計畫區內之南海遊客中心、港務大樓、澎湖海洋地質公園中心為中長期收容場所。

（二）救災路線

避難救災動線之規劃必須考量災害發生時，道路可能受災害阻隔之情況，如：建築物倒塌、道路塌陷等情形，因此，避難救災動線之規劃應考量道路寬度以及與外界、避難據點連接之可及性。

1. 緊急疏散道路

以計畫區現有路寬 15 公尺以上之聯外道路並可便於通達其他行政區之聯外道路為主。

2. 救援輸送道路

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

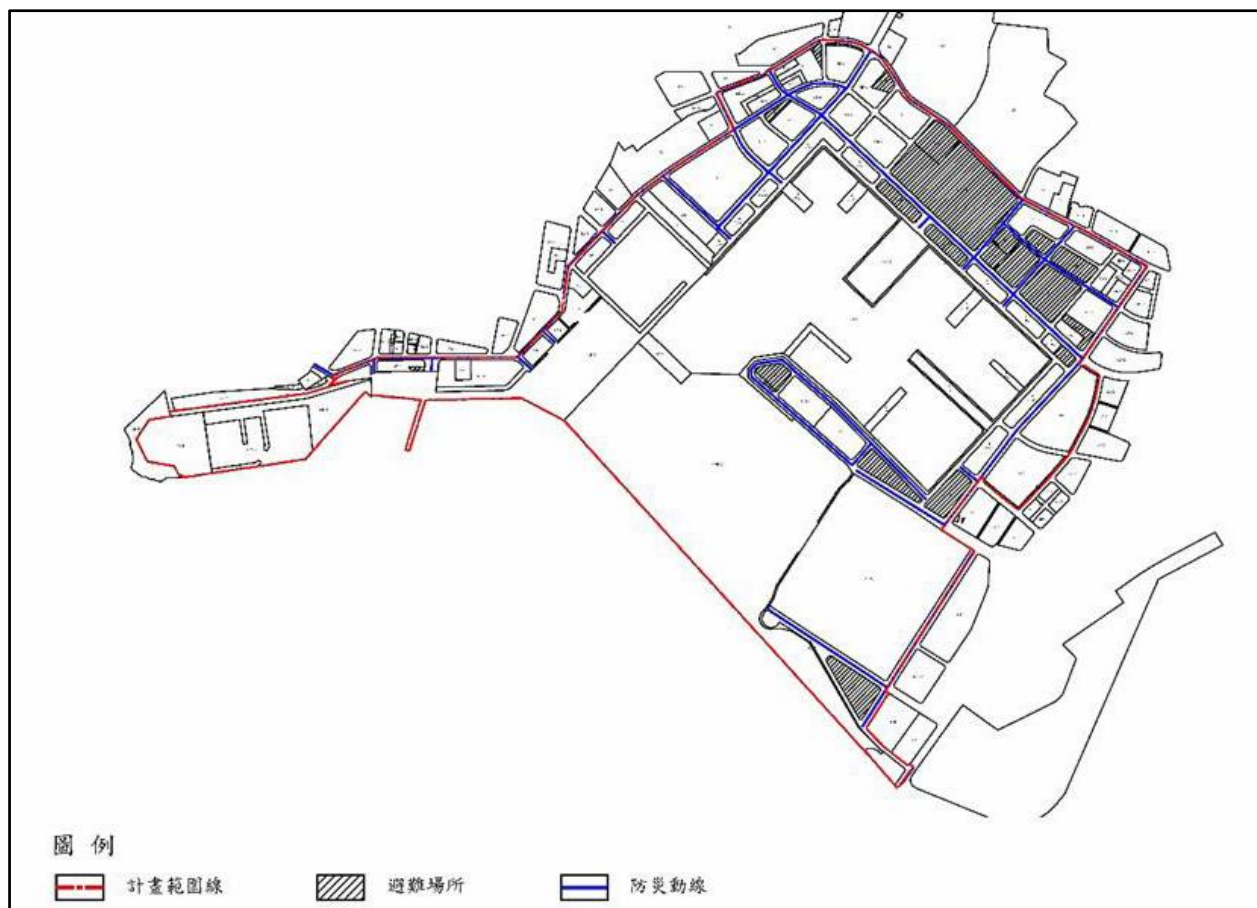


圖 3 都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖

(三) 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帶。

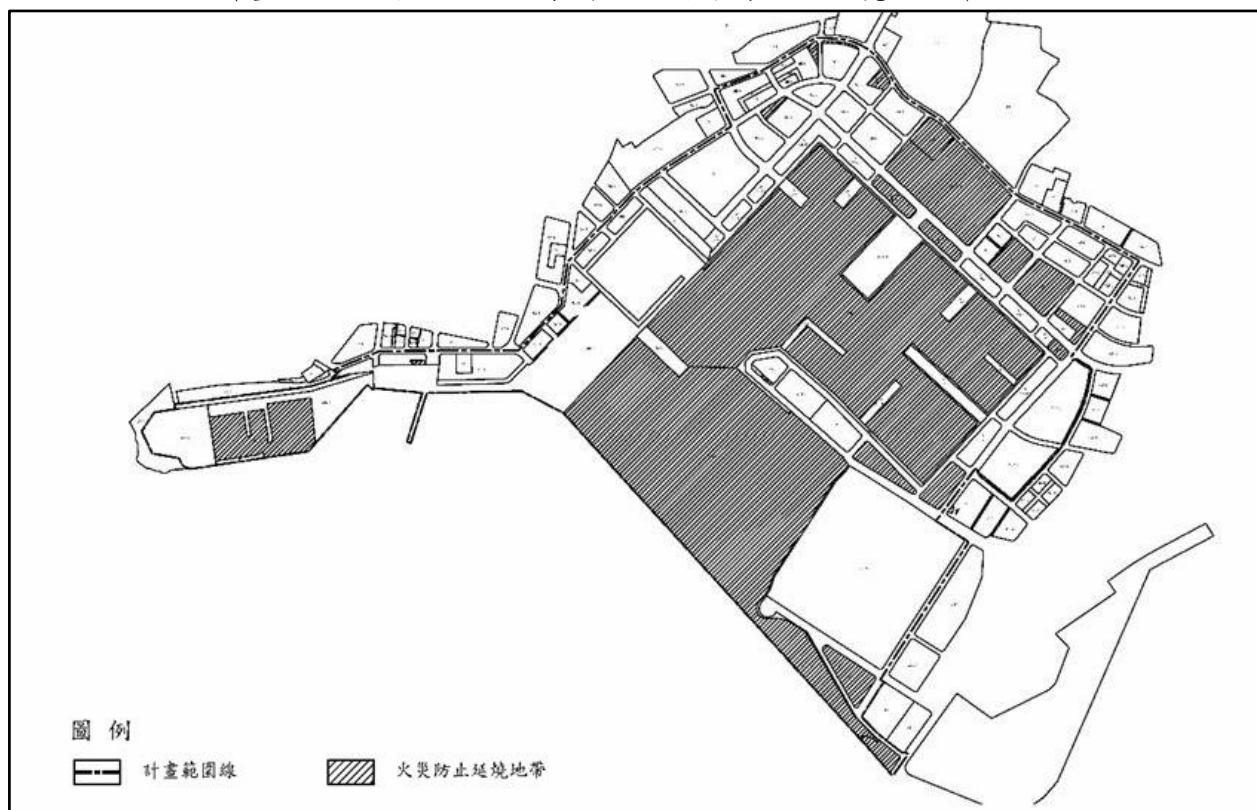


圖 4 火災延燒防止地帶示意圖

十、事業及財務計畫

第 B 區細部計畫區之事業及財務計畫如表 4 所示。

表 4 事業及財務計畫表

項目		面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)		經費 來源
			已取得	徵購 價構	公地 撥用	工程單價 (萬元/m ²)	合計	
公園用地	公14	0.5933	V			0.15	890	由地 方政 府編 列預 算或 上級 補助
體育場用地	體2	1.1351	V			2	22,702	
綠地用地	綠B-1	0.0444		V		0.15	67	
	綠B-2	0.205	V	V		0.15	181	
	綠B-4	0.1374	V	V		0.15	206	
廣場用地	廣2	0.2331	V			0.2	466	
廣場兼供 停車場用地	廣 (停) B-2	0.0863	V			0.2	173	註2
加油站用地	油3	0.1946	V			-	-	
港埠用地	港B-1	2.0619			V	-	-	
	港B-2	1.9732			V	-	-	
堤防用地	堤B-4	0.5048			V	-	-	由地 方政 府編 列預 算或 上級 補助
道路用地		1.9945	V	V	V	0.2	5,609	

註：1. 本表所列開闢經費僅為預估，得視實際狀況酌予調整。

2. 由需地單位視需求編列預算經費。

十一、其他規定

（一）旅館區之附帶條件規定如下：

1. 本案應以整體規劃並留設 40%以上土地作為公園綠地使用，但不得計入法定空地。
2. 為利爾後招商作業，本案維持原工業區允建總容積，故旅館區之容積率不得超過 350%。
3. 本案開發建築時，有關建蔽率及都市設計管制事項應依本計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則辦理。

（二）應以市地重劃方式辦理地區

變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）附帶條件規定案山段部分土地應以市地重劃方式開發（市地重劃範圍詳附圖、土地清冊詳現行計畫附件一），規定如下：

1. 公共設施用地佔重劃範圍比例不低於 27.58%，加上重劃開發負擔，整體負擔不低於 37.43%為原則。
2. 土地所有權人平均重劃負擔比率概計=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率=27.58%+9.85%=37.43%。

