

「變更馬公都市計畫第 C 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 C 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.....	8
七、土地使用分區管制要點內容.....	9
八、都市設計準則.....	11
九、都市防災計畫.....	13
十、事業及財務計畫.....	16
十一、其他規定.....	17

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	14
圖 4	火災延燒防止地帶示意圖	15

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	8
表 4	事業及財務計畫表	16

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東南側，依據主要計畫（配合主、細計分離專案通盤檢討）之細部計畫區劃分內容，本計畫區為編號C細部計畫區，西側為編號B細部計畫區，北側為編號D細部計畫區；東側至馬公都市計畫區東界，北以2-21-15M、3-11-12M計畫道路與D區為界，西側以1-6-20M計、1-4-20M計畫道路與B區為界（不含乙種工業區），南至馬公都市計畫區南界，計畫面積71.0671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C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2月公告發布實施「變更馬公都市計畫第C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」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東南側，依據主要計畫（配合主、細計分離專案通盤檢討）之細部計畫區劃分內容，本計畫區為編號C細部計畫區，西側為編號B細部計畫區，北側為編號D細部計畫區；東側至馬公都市計畫區東界，北以2-21-15M、3-11-12M計畫道路與D區為界，西側以1-6-20M計、1-4-20M計畫道路與B區為界（不含乙種工業區），南至馬公都市計畫區南界，計畫面積71.0671公頃。

三、計畫人口與密度

計畫人口7,800人，居住密度每公頃約233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32.2892公頃。

（二）商業區

商業區面積為1.1993公頃。

（三）乙種工業區

乙種工業區1處，面積合計0.8861公頃。

（四）文教區

本計畫區內文教區為配合文澳國小設置綜合體育館及集會所需劃設，計畫面積0.2140公頃。

（五）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計13.6818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	32.2892	45.43	56.27
	商業區	1.1993	1.69	2.09
	乙種工業區	0.8861	1.25	1.54
	文教區	0.2140	0.30	0.37
	農業區	13.6818	19.25	-
	小計	48.2704	67.92	60.27
公共 設施 用地	機關用地	1.3463	1.89	2.35
	學校用地-文（小）	2.0669	2.91	3.60
	公園用地	2.5565	3.60	4.46
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	0.7740	1.09	1.35
	零售市場用地	0.2300	0.32	0.40
	廣場兼停車場用地	0.2548	0.36	0.44
	社教機構用地	0.1016	0.14	0.18
	人行廣場用地	0.4364	0.61	0.76
	道路用地	15.0300	21.15	26.19
	小計	22.7967	32.08	39.73
計畫面積		71.0671	100.00	-
都市發展用地面積		57.3853	-	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景觀保護區之面積。

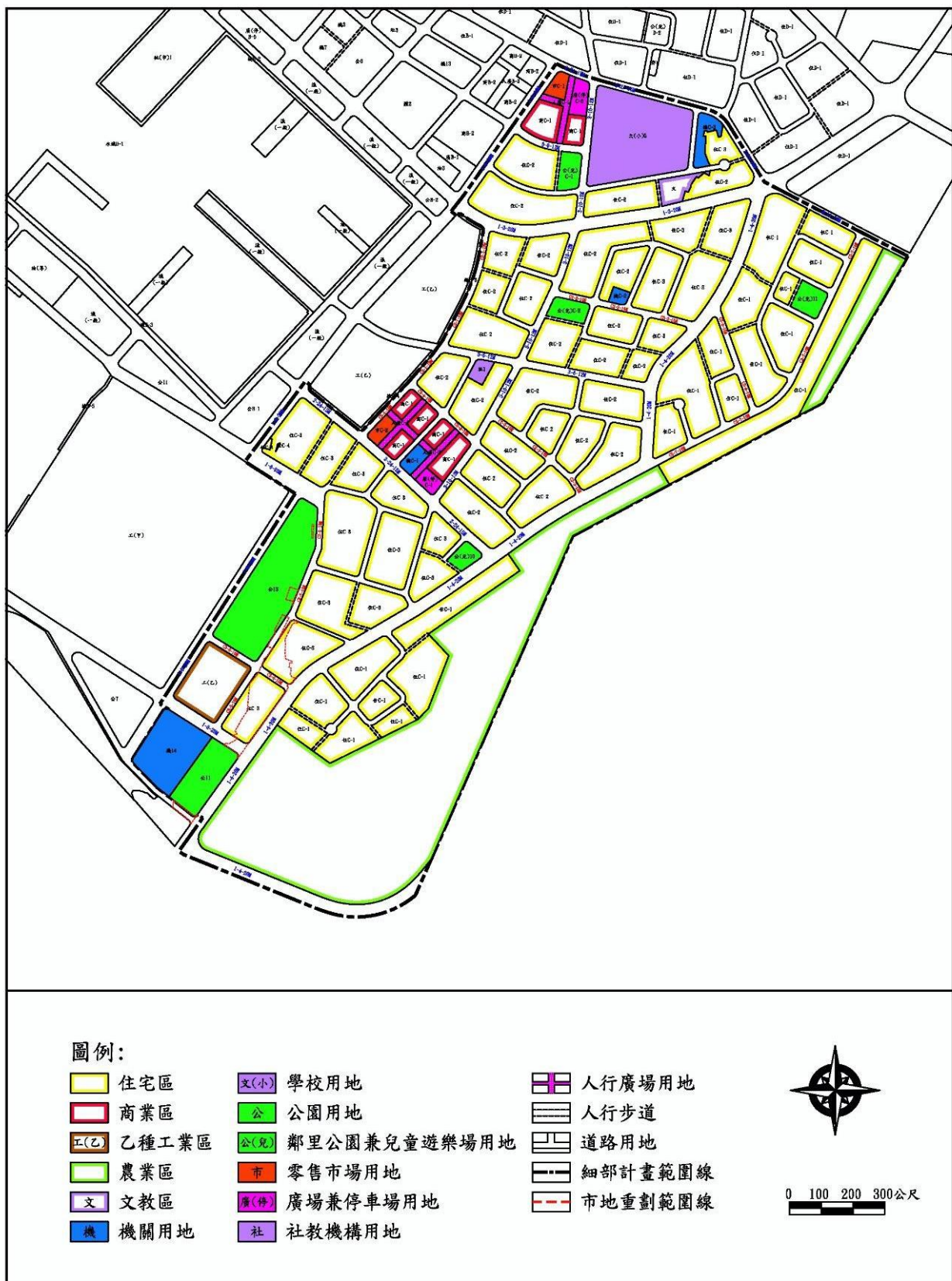


圖 2 現行都市計畫示意圖

五、公共設施用地計畫

公共設施用地計畫說明如下，並如表2所示。

（一）機關用地

機關用地4處，合計總計畫面積1.3463公頃。

（二）國小用地（文小）

文小用地1處，為文澳國小（文小5）。面積合計為2.0669公頃。

（三）公園用地

公園用地2處，面積合計2.5565公頃。

（四）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰里公園兼兒童遊樂場用地4處，面積合計0.7740公頃。

（五）零售市場用地

零售市場用地2處，面積合計0.2300公頃。

（六）廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地2處，計畫面積合計0.2548公頃。

（七）社教機構用地

社教機構用地1處，計畫面積合計0.1016公頃。

（八）人行廣場用地

人行廣場用地3處，計畫面積合計0.4364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 C-1		V	0.1191	供社區機關使用
	機 C-2		V	0.0675	供社區機關使用
	機 C-3		V	0.2049	供社區機關使用
	機 14	V		0.9548	供軍事機關使用
	小計			1.3463	
學校用地	文(小) 5	V		2.0669	文澳國小
公園用地	公 11	V		0.6418	海濱公園
	公 13	V		1.9147	乙種工業區北側
	小計			2.5565	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒) 10	V		0.1471	
	公(兒) 11	V		0.2194	
	公(兒) C-1		V	0.2057	
	公(兒) C-2		V	0.2018	
	小計			0.7740	
市場用地	市 C-1		V	0.1157	鄰里商業區內
	市 C-2-		V	0.1143	鄰里商業區內
	小計			0.2300	
廣場兼停車場用地	廣(停) C-1		V	0.1023	鄰里商業區內
	廣(停) C-2		V	0.1525	鄰里商業區內
	小計			0.2548	
社教機構用地	社 1	V		0.1016	
人行廣場用地	人廣 C-1		V	0.1493	鄰里商業區內
	人廣 C-2		V	0.1568	鄰里商業區內
	人廣 C-3		V	0.1303	鄰里商業區內
	小計			0.4364	
道路用地	主計			8.5535	
	細計			14.2432	
	小計			22.7967	

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

交通系統計畫如下說明，並如表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3-11-12M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 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				
1-3	V		20	519	1-6-20M 道路至 2-21-15M 道路	主要 聯外 道路
1-4	V		20	1,883	1-3-20M 道路至計畫區南端	
1-6 (北段)	V		20	289	1-3-20M 道路至 2-21-15M 道路	
1-6 (南段)	V		20	647	2-24-15M 道路至 1-8-20M 道路	
1-8	V		20	164	1-6-20M 道路至 1-4-20M 道路	
2-21	V		15	412	1-6-20M 道路至 1-3-20M 道路	區內 道路
2-24	V		15	409	1-6-20M 道路至 1-4-20M 道路	
3-6	V		12	349	1-4-20M 道路至計畫區西端	
3-9	V		12	127	1-6-20M 道路至 3-10-12M 道路	
3-10	V		12	743	2-21-15M 道路至 2-24-15M 道路	
3-11	V		12	264	1-3-20M 道路至計畫區東端	次要 聯外 道路
C3-1		V	10	410	2-24-15M 道路至 1-3-20M 道路	區內 道路
C3-2		V	10	238	3-10-12M 道路至 1-4-20M 道路	
C3-3		V	10	203	3-10-12M 道路至 1-4-20M 道路	
C3-4		V	10	140	C3-1-10M 道路至 2-10-12M 道路	
C3-5		V	10	401	1-8-20M 道路至 1-6-20M 道路	
C3-6		V	10	170	1-6-20M 道路至 1-4-20M 道路	
C3-7		V	10	524	1-4-20M 道路至 3-11-12M 道路	
C3-8		V	10	184	1-4-20M 道路至 C3-7-10M 道路	
未編號		V	8	-	-	
未編號		V	5	-	-	
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 C-1」住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
2. 「住 C-2」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。
3. 「住 C-3」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 180%。
4. 「住 C-4」住宅區（馬公市案山段 238、271 地號土地）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 117%。如同意繳交變更回饋代金，則容積率不得超過 180%。
5. 「住 C-2」、「住 C-3」及「住 C-4」住宅區（繳交回饋代金後）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 C-1」商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。

(四) 乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

(五) 文教區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%；以供下列使用為限：

1. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
2. 學校。
3. 體育場所、集會所。
4. 其他與文教有關，並經縣（市）政府審查核准之設施。

(六) 機關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%。

(七) 學校用地，國小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

(八) 零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

(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. 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：

(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、高氣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。

(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。

(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。

(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。

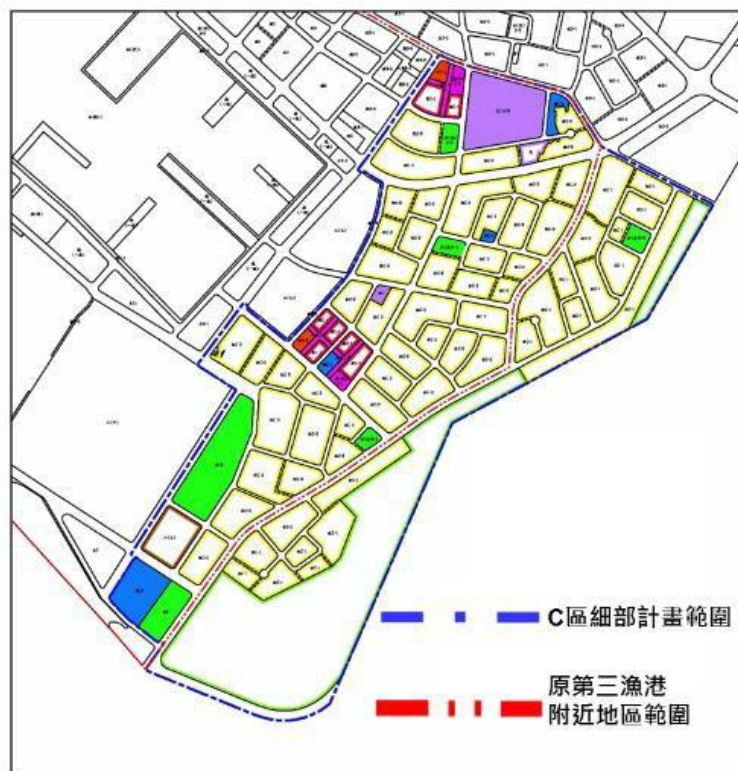
(十三) 本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

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：

馬公第三漁港附近地區（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C1」商業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。
 - (3) 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。
3. 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。

4. 本區之建築造型、材質、及色彩規定如下：

(1) 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。

(2) 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。

5. 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) 變更騎樓之高度，且未涉及與相鄰建築基地鋪面之連續性。

6. 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) 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

災時應以案山社區中心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，指定計畫區內之勞工育樂中心、案山社區中心及文澳國小為中長期收容場所。

（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。

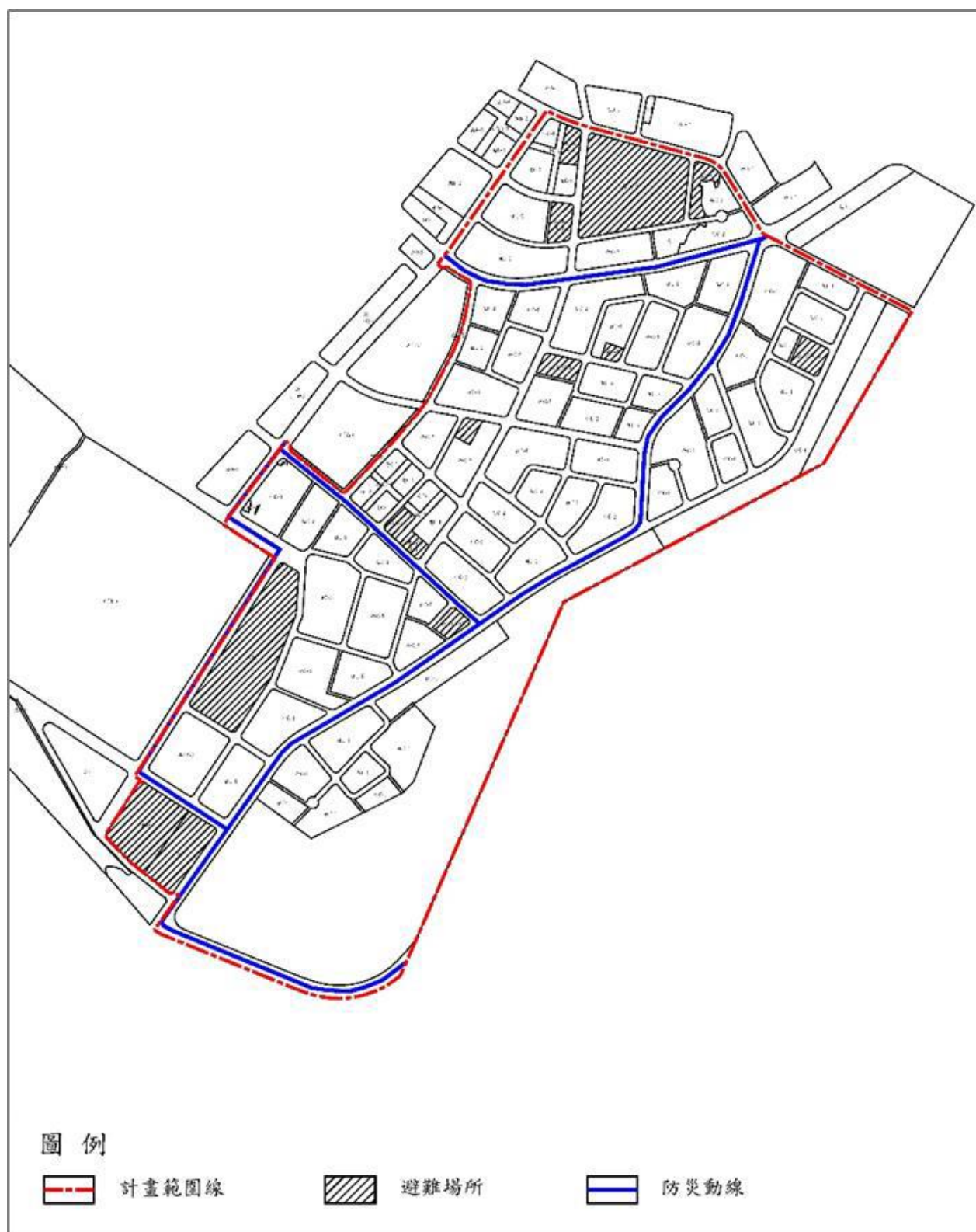


圖 3 都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖

（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C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	
機關用地	機14	0.9548	V			2.00	19,096	由地 方政 府編 列預 算或 上級 補助
	機C-6	0.2049	V			2.00	781	
公園用地	公11	0.6418	V	V	V	0.15	963	
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)11	0.2194	V	V		0.20	329	
市場用地	市C-2	0.1143	V	V	V	0.20	229	
道路用地		2.5418	V	V	V	0.20	5,084	

註：1. 本表所列開闢經費僅為預估，得視實際狀況酌予調整。

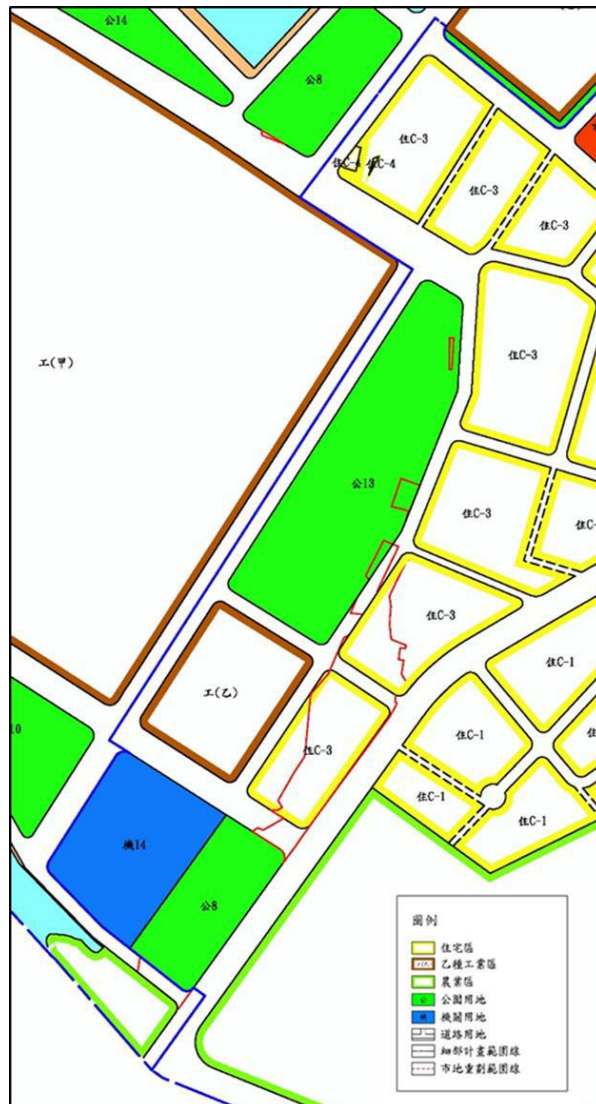
2. 由需地單位視需求編列預算經費。

十一、其他規定

（一）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%。



（二）附帶條件規定

1. 「住 C-4」住宅區（馬公市案山段 238、271 地號土地）應比照「澎湖縣都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更回饋審議原則」公園用地變更為住宅區之規定，土地所有權人自願繳交變更回饋代金（35%）或調降容積率不大於 117%。
2. 土地所有權人如自願繳交回饋金，應與縣府就回饋事項與內容簽訂協議書後，始得發布實施主要計畫。