

**「變更馬公都市計畫第 D 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 D 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

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北側，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D細部計畫區，西側為編號E細部計畫區，南側為編號B、C細部計畫區；東側至馬公都市計畫區東界，北至馬公都市計畫北界，西側以2-2-15M、3-8-12M、1-1-20M計畫道路與E區為界，南以2-21-15M、3-11-12M道路與B、C區為界，計畫面積154.9623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D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D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北側，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D細部計畫區，西側為編號E細部計畫區，南側為編號B、C細部計畫區；東側至馬公都市計畫區東界，北至馬公都市計畫北界，西側以2-2-15M、3-8-12M、1-1-20M計畫道路與E區為界，南以2-21-15M、3-11-12M道路與B、C區為界，計畫面積154.9623公頃。

三、計畫人口與密度

計畫人口6,600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26.3401公頃。

（二）商業區

商業區面積為0.4330公頃。

（三）乙種工業區

乙種工業區面積為12.3786公頃。

（四）零星工業區

零星工業區1處，面積為0.3687公頃。

（五）保存區

「存1」保存區面積為0.0496公頃。

（六）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計34.0363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		26.3401	17.00	21.78
	商業區		0.4330	0.28	0.36
	乙種工業區		12.3786	7.99	10.24
	零星工業區		0.3687	0.24	0.30
	保存區		0.0496	0.03	0.04
	農業區		34.0363	21.96	-
	小計		73.6063	47.50	32.72
公 共 設 施 用 地	機關用地		11.8760	7.66	9.82
	學校用地	文 (中)	5.3818	3.47	4.45
		文 (高)	5.6217	3.63	4.65
		文 (大)	20.5768	13.28	17.02
		小計	31.5804	20.38	26.12
	公園用地		7.3138	4.72	6.05
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.4673	0.30	0.39
	體育場用地		6.6176	4.27	5.47
	綠地用地		0.0894	0.06	0.07
	零售市場用地		0.1184	0.08	0.10
	廣場兼停車場用地		0.0743	0.05	0.06
	加油站用地		0.3050	0.20	0.25
	社教機構用地		0.6356	0.41	0.53
	電力事業用地		1.4954	0.97	1.24
	自來水事業用地		0.0143	0.01	0.01
	污水處理場用地		3.6093	2.33	2.98
	人行廣場用地		0.2299	0.15	0.19
	道路用地		16.9295	10.92	14.00
	小計		81.3561	52.50	67.28
	計畫面積			154.9623	100.00
都市發展用地面積			120.9260	-	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。

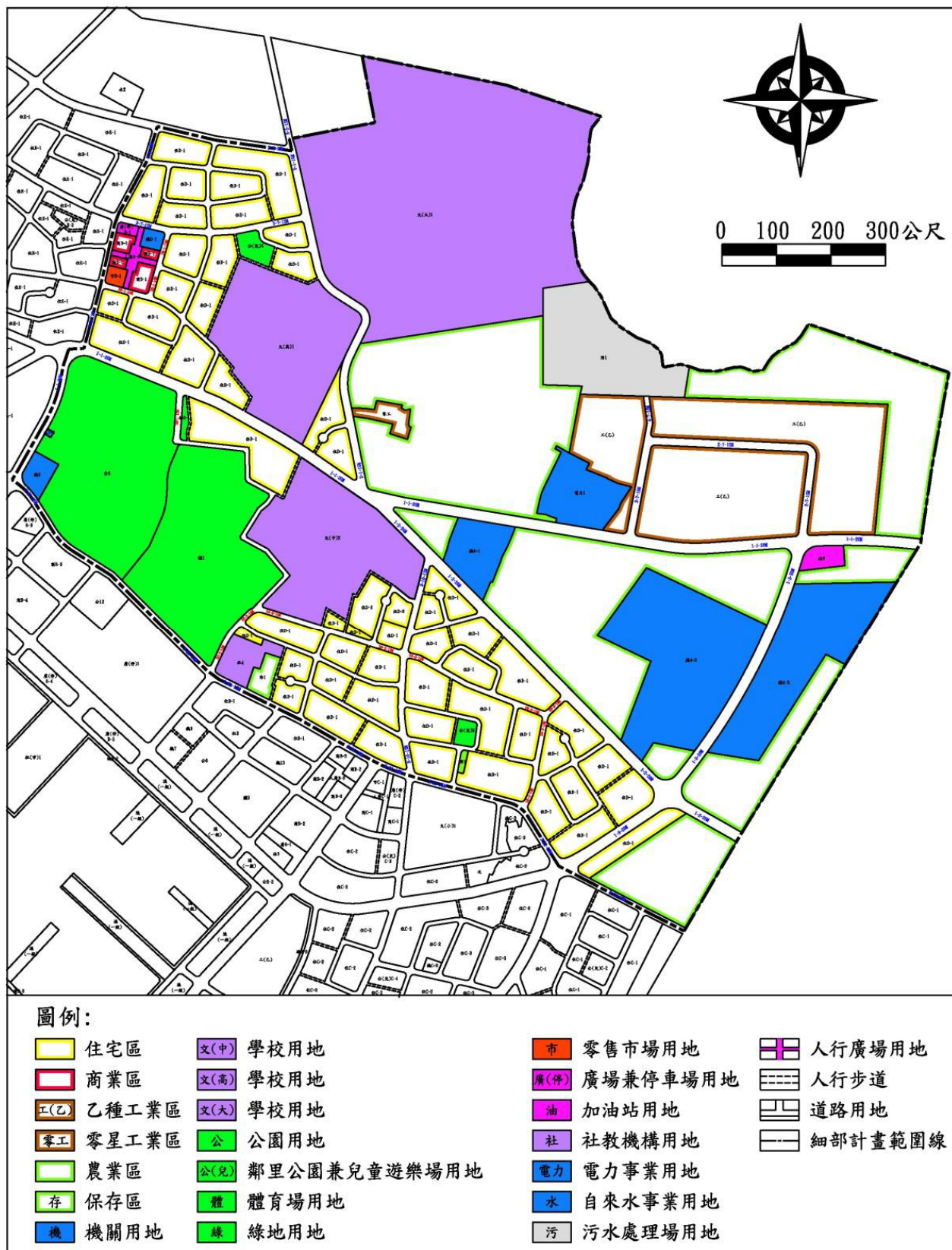


圖 2 現行都市計畫示意圖

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5處，合計總計畫面積11.8760公頃。

（二）學校用地

1. 國中用地

國中用地1處，為馬公國中，面積為5.3818公頃。

2. 高中用地

高中用地1處，為國立馬公高中，面積為5.6217公頃。

3. 文大用地

文大用地1處，為國立澎湖科技大學。面積合計為20.5678公頃。

（三）公園用地

公園用地1處，面積合計7.3138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2處，面積合計0.4673公頃。

（五）體育場用地

體育場用地1處，面積合計6.6176公頃。

（六）綠地用地

體育場用地1處，面積合計0.0894公頃。

（七）零售市場用地

零售市場用地1處，面積合計0.1184公頃。

（八）廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地1處，計畫面積合計0.0743公頃。

（九）加油站用地

加油站用地1處，計畫面積合計0.3050公頃。

（十）社教機構用地

社教機構用地1處，計畫面積合計0.6356公頃。

（十一）電力事業用地

電力事業用地1處，計畫面積合計1.4954公頃。

（十二）自來水事業用地

自來水事業用地1處，計畫面積合計0.0143公頃。

（十三）污水處理場用地

污水處理場用地1處，計畫面積合計3.6093公頃。

（十四）人行廣場用地

人行廣場用地1處，計畫面積合計0.2299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 2	V		0.3262	供警政及其他單位建築使用
	機 D-1		V	0.1367	供社區機關使用
	機 4-1	V		1.1720	供中央政府機關廳舍使用
	機 4-2	V		5.9840	供中央政府機關廳舍使用
	機 4-3	V		4.2571	供中央政府機關廳舍使用
	小計			11.8760	
學校用地	文(中)2	V		5.3818	馬公國中
	文(高)1	V		5.6217	國立馬公高級中學
	文(大)1	V		20.5678	國立澎湖科技大學
	小計			31.5713	
公園用地	公 3	V		7.3138	文化中心一帶
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)4	V		0.2932	
	公(兒)9	V		0.1741	
	小計			0.4673	
體育場用地	體 1	V		6.6176	現有文化中心附近
綠地用地	綠 D-1		V	0.0894	體育場北側
市場用地	市 D-1		V	0.1184	鄰里商業區內
廣場兼停車場用地	廣(停)D-1		V	0.0743	鄰里商業區內
加油站用地	油 2	V		0.3050	1-1、1-3 號道路交叉處
社教機構用地	社 4	V		0.6356	孔廟西側
電力事業用地	電力 1	V		1.4954	乙種工業區西側
自來水事業用地	水 1-2	V		0.0143	公 2 東南側
污水處理場用地	污 1	V		3.6093	工業區北側
人行廣場用地	人廣 D-1		V	0.2299	鄰里商業區內
道路用地	主計	V		11.4151	
	細計		V	5.5144	
	小計			16.9295	

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

檢討變更後交通系統計畫如下說明，並如表3所示。

(一) 主要聯外道路

以1-1-20M、1-2-20M、1-3-20M為主要聯外道路。

(二) 次要聯外道路

以3-5-12M、3-8-12M、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15~8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	1,898	2-21-15M 道路至計畫區東端	主要聯外道路
1-2	V		20	923	1-1-20M 道路至計畫區東端	
1-3	V		20	765	2-21-15M 道路至 1-1-20M 道路	
2-1	V		15	688	1-1-20M 道路至 2-2-15M 道路	區內道路
2-2	V		15	251	3-8-12M 道路至 2-1-15M 道路	
2-7	V		15	655	1-1-20M 道路至 1-1-20M 道路	
2-21	V		15	913	1-1-20M 道路至 1-3-20M 道路	
3-5	V		12	22	2-2-15M 道路至 2-1-15M 道路	次要聯外道路
3-7	V		12	352	3-8-12M 道路至 2-1-15M 道路	區內道路
3-8	V		12	430	1-1-20M 道路至 2-2-15M 道路	次要聯外道路
3-10	V		12	415	2-21-15M 道路至 1-2-20M 道路	區內道路
3-11	V		12	251	1-3-20M 道路至計畫區東端	次要聯外道路
D2-1		V	12	100	1-1-20M 道路至 8M 道路	區內道路
D3-1		V	10	222	3-8-12M 道路至 3-7-12M 道路	
D3-2		V	10	718	2-21-15M 道路至 D3-3-10M 道路	
D3-3		V	10	235	2-21-15M 道路至 1-2-20M 道路	
未編號		V	8			
未編號		V	4			

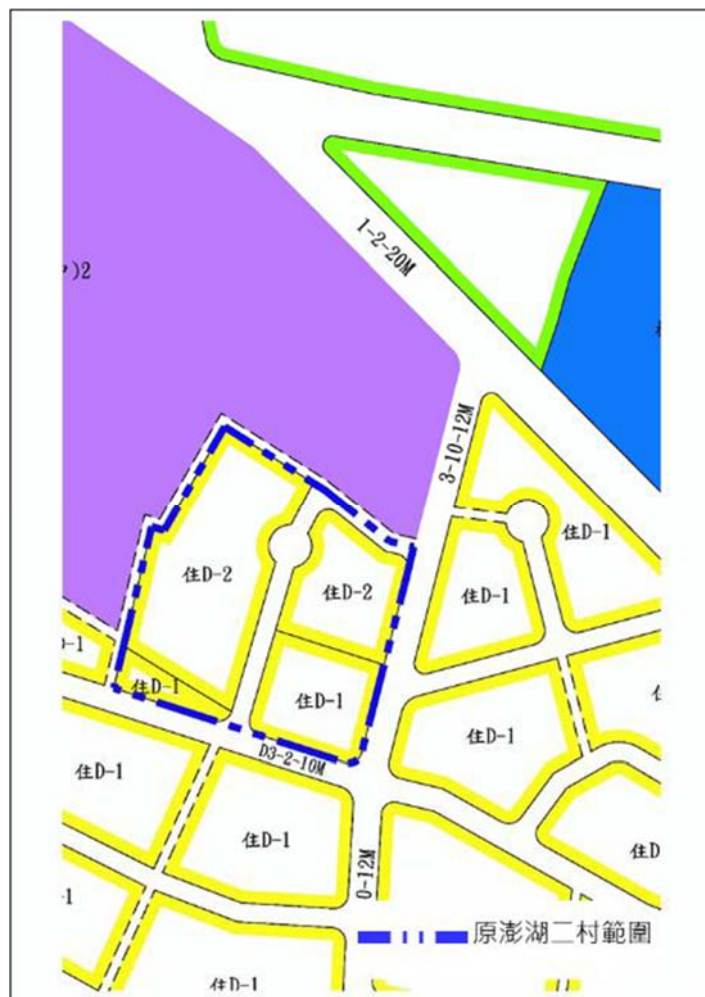
註：表內長度應以實際釘樁測量為準。

七、土地使用分區管制要點內容

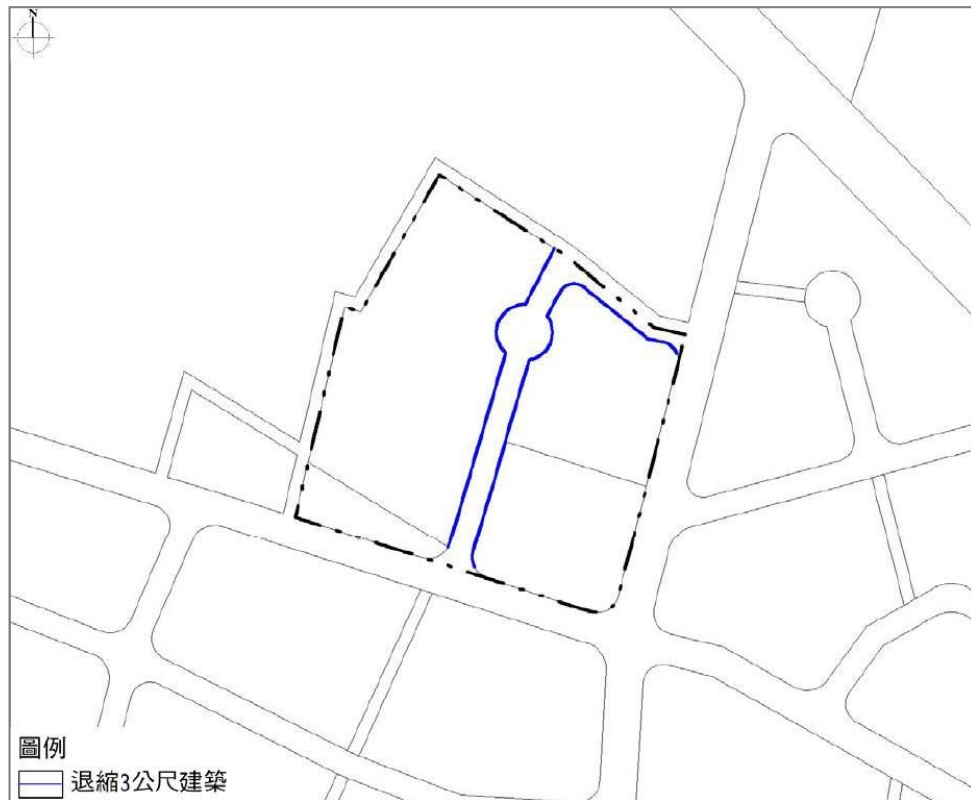
(一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

(二) 住宅區建蔽率、容積率如下規定：

1. 「住 D-1」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
2. 「住 D-2」住宅區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 260%。
3. 為維持澎湖二村地區之住宅區（如附圖）居住品質，管制住宅區之土地使用如下：
 - (1) 面臨 10 公尺以上主要計畫道路之建築基地，得於符合「都市計畫法臺灣省施行細則」相關規定下使用，但不得為任何形式之生產作業廠房及汽車保養廠、修護廠使用。
 - (2) 其餘住宅區限作純居住使用，但符合前目之管制規定且免辦營利事業登記並經澎湖縣政府審查認定無妨害社區安全、居住安寧者，不在此限。



4. 澎湖二村地區內面臨 8 公尺計畫道路之住宅區申請建築時，應自道路境界線退縮建築 3 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地並不得設置圍籬，詳見附圖所示。



- (三)「商 D-1」商業區之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 400%。
- (四)乙種工業區、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- (五)「存 1」保存區之土地使用應依文化資產保存法相關規定辦理。
- (六)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 50%，容積率不得大於 250%。
- (七)學校用地，國中用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%；高（職）以上之學校建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
- (八)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。
- (九)零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- (十)加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- (十一)污水處理場用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%，並應加強綠化植栽。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 建築基地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。

(十五) 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。

(十六) 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。

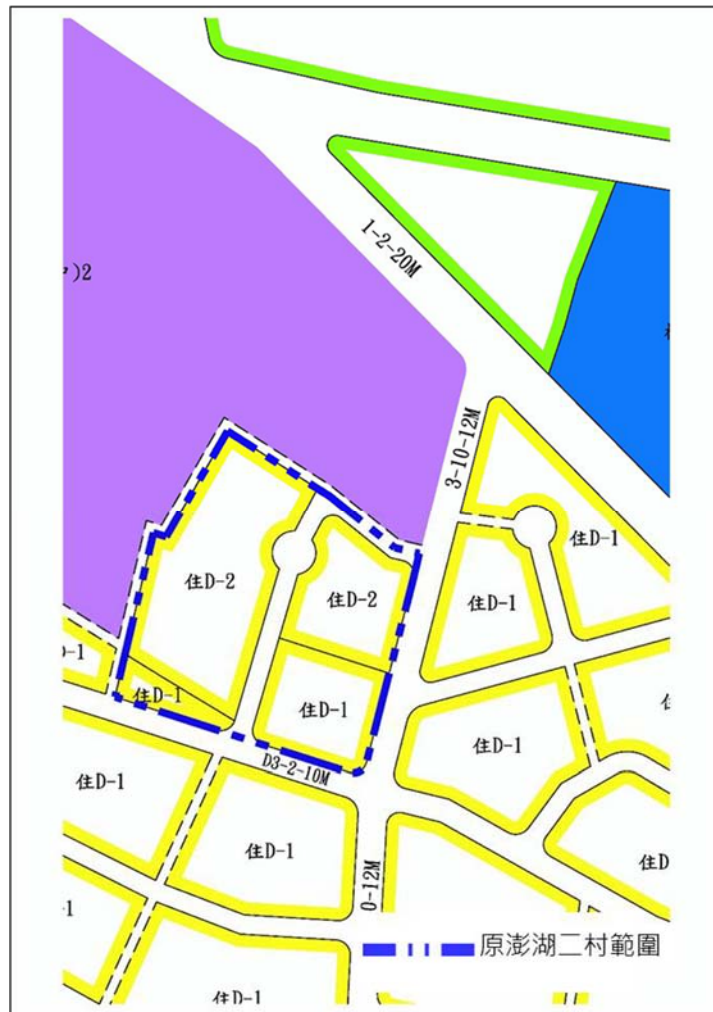
(十七) 本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

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：

馬公澎湖二村地區（附圖）



(三) 馬公澎湖二村地區之都市設計準則如下：

1. 本計畫區內規定應辦理都市設計審議地區之建築基地，其建造執照、雜項執照之申請案，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本準則之規定。
2. 建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本準則全部或一部分之規定。
3. 為本地區環境之有效管理，本設計準則內容得經都設會決議修正或補充之。
4. 為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，於建築退縮空間適當處設置自行車停車位及公共腳踏車租賃系統，並配合公車路線保留其既有站點，以利人行及公共運輸之接駁。
5. 建築基地綠覆率應達 75%以上，有關綠覆率之計算依「建築基地綠化設計技術規範」相關規定與決議事項辦理，植樹位置原則應於公共開放空間及沿街留設之人行徒步空間，但不得妨礙公共設施及公共安全。
6. 建築物地下室開挖率須小於 80%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間，具公益性並經都設會之審議同意等，得不受此限。退縮地未開挖部分地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。

(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

災時應以澎湖縣政府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，指定計畫區內之馬公國中、馬公高中、澎湖生活博物館及澎湖縣立體育館為中長期收容場所。

（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 8 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。

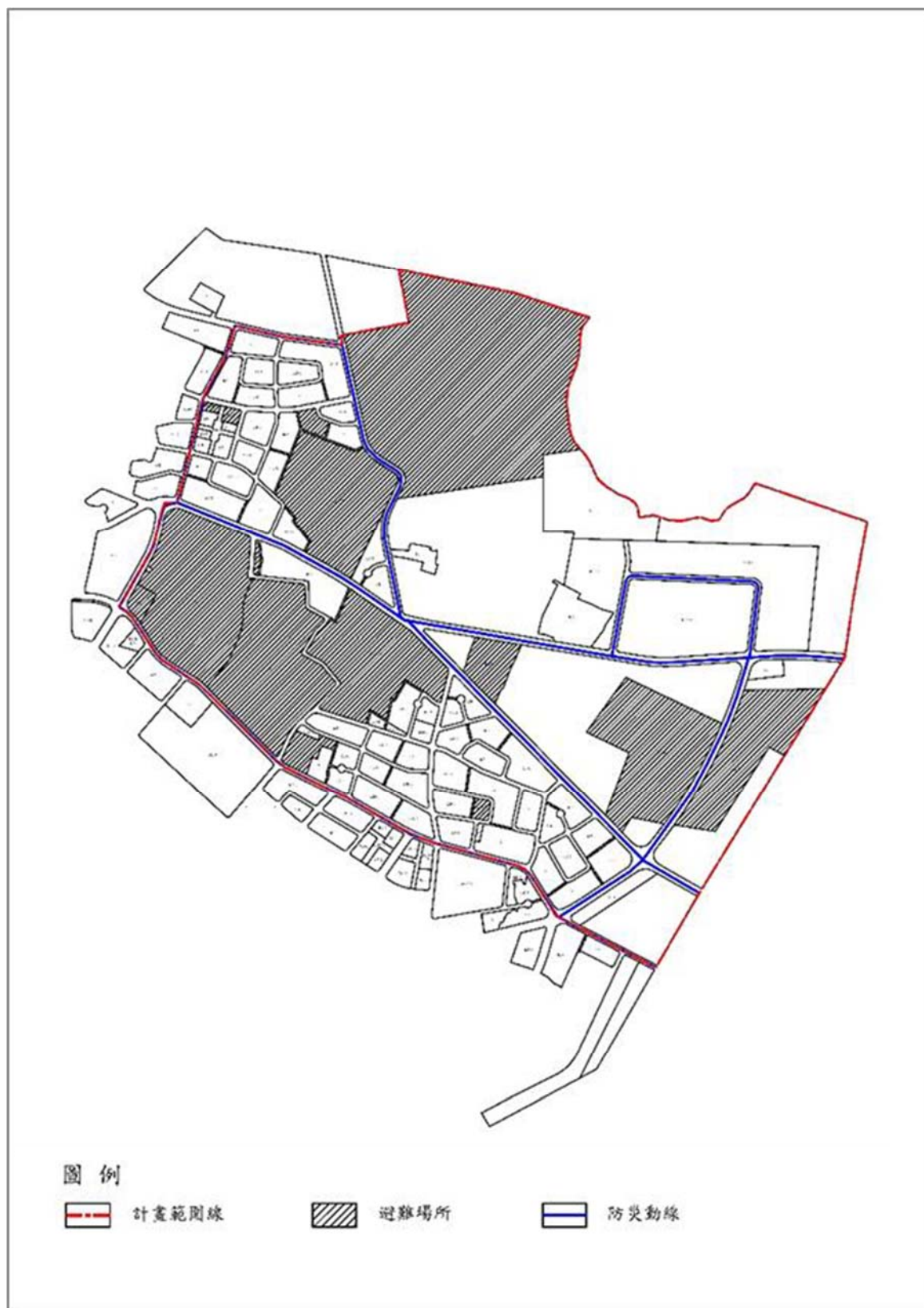


圖 3 都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖

（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

整併檢討後第 D 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D-1	0.1367	V	V		2.00	2,734	由地 方政 府編 列預 算或 上級 補助
學校用地	文(大)1	20.5678	V		V	-	-	註2
綠地用地	綠D-1	0.0894		V		0.15	134	由地 方政 府編 列預 算或 上級 補助
加油站用地	油2	0.3050	V	V		-	-	註2
汙水處理場 用地	污1	3.6093	V			-	-	
道路用地		2.8046	V	V	V	0.20	3,775	由地 方政 府編 列預 算或 上級 補助

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。