

「變更馬公都市計畫第 E 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 E 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.....	14
九、都市防災計畫.....	21
十、事業及財務計畫.....	25

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	22
圖 4	火災延燒防止地帶示意圖	22
圖 5	都市防災計畫示意圖	24

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	馬公都市計畫第 E 區細部計畫事業及財務計畫表	25
表 5	擬定馬公都市計畫(配合四維路以北農業區第一期整體開發)(第一階段)細部計畫事業及財務計畫分析表	26
表 6	擬定馬公都市計畫(配合四維路以北農業區第一期整體開發)(第一階段)細部計畫開發費用預估項目金額表 ...	27

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西北側，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E細部計畫區，東側為編號D細部計畫區，南側為編號A細部計畫區；北側至馬公都市計畫區北界，西至馬公都市計畫西界，西、南側以2-5-15M、3-3-12M、2-4-15M計畫道路與A區為界，西以2-2-15M、3-8-12M道路與D區為界，計畫面積89.5740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E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108年7月公告發布實施「擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫案」並於109年2月公告發布實施「變更馬公都市計畫第E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西北側，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E細部計畫區，東側為編號D細部計畫區，南側為編號A細部計畫區；北側至馬公都市計畫區北界，西至馬公都市計畫西界，西、南側以2-5-15M、3-3-12M、2-4-15M計畫道路與A區為界，西以2-2-15M、3-8-12M道路與D區為界，計畫面積89.5740公頃。

三、計畫人口與密度

計畫人口為8,400人，居住密度每公頃約268人。

四、土地使用分區計畫

整併後土地使用分區計畫分別說明如下（如表1、圖2）。

（一）住宅區

整併檢討後住宅區面積為34.1433公頃。

（二）商業區

整併檢討後商業區面積為0.4888公頃。

（三）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積合計28.6564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	34.1433	38.12	57.36
	商業區	0.48888	0.55	0.82
	農業區	28.6564	31.99	-
	小計	63.2886	70.65	58.18
公共 設施 用地	機關用地	0.4352	0.49	0.73
	學校用地-文(小)	4.2608	4.76	7.16
	公園用地	2.3250	7.40	11.13
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	2.1030	2.35	3.53
	零售市場用地	0.1315	0.15	0.22
	廣場兼停車場用地	0.2557	0.29	0.43
	停車場用地	0.0720	0.08	0.12
	墓地用地	1.3920	1.55	-
	自來水事業用地	0.2958	0.33	0.50
	人行廣場用地	0.2900	0.32	0.49
	道路用地	14.7245	16.44	24.74
	小計	26.2854	29.35	41.82
計畫面積		89.5740	100.00	--
都市發展用地		59.5256	--	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農業區、墓地用地之面積。

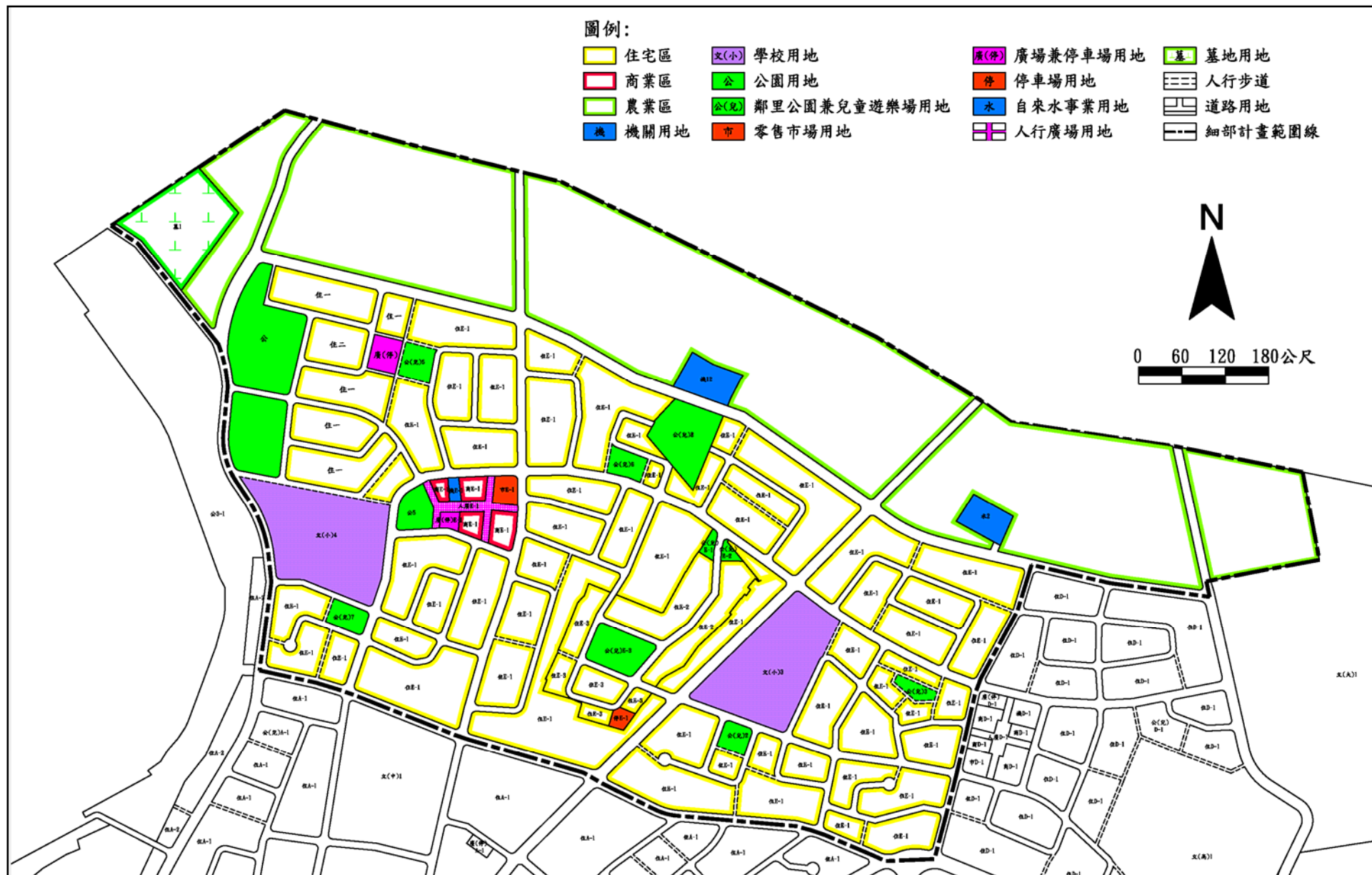


圖 2 現行都市計畫示意圖

五、公共設施用地計畫

整併檢討後公共設施用地計畫說明如下（表2）。

（一）機關用地

整併檢討後機關用地2處，面積合計0.4352公頃。

（二）學校用地（文小）

整併檢討後文小用地2處，為中興國小（文小3）、文光國小、文光國小（文小4）。面積合計為4.2608公頃。

（三）公園用地

整併檢討後公園用地3處，面積合計2.3250公頃。

（四）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

整併檢討後鄰里公園兼兒童遊樂場用地9處，計畫面積合計2.1030公頃。

（五）零售市場用地

整併檢討後零售市場用地1處，計畫面積合計0.1315公頃。

（六）廣場兼停車場用地

整併檢討後廣場兼停車場用地2處，計畫面積合計0.2557公頃。

（七）停車場用地

整併檢討後停車場用地1處，計畫面積合計0.0720公頃。

（八）墓地用地

整併檢討後墓地用地1處，計畫面積合計1.3920公頃。

（九）自來水事業用地

整併檢討後自來水用地1處，計畫面積合計0.2958公頃。

（十）人行廣場用地

整併檢討後人行廣場用地1處，計畫面積合計0.1493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E-1		V	0.0520	供社區機關使用
	機12	V		0.3832	供消防機關使用
	小計			0.4352	
學校用地	文(小)3	V		2.0195	中興國小
	文(小)4	V		2.2413	文光國小
	小計			4.2608	
公園用地	公5	V		0.2529	鄰里公園
	公6	V		1.2733	海濱公園
	公7	V		0.7988	鄰里公園
	小計			2.3250	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)2	V		0.1553	
	公(兒)3	V		0.1076	
	公(兒)5	V		0.2105	
	公(兒)6	V		0.1812	
	公(兒)7	V		0.1838	
	公(兒)8	V		0.7199	
	公(兒)E-1		V	0.0576	
	公(兒)E-2		V	0.0522	
	公(兒)E-3		V	0.4349	光榮公園
	小計			2.1030	
市場用地	市 E-1		V	0.1315	鄰里商業區內
廣場 兼停車場用地	廣(停)E-1		V	0.0631	鄰里商業區內
	廣(停)		V	0.1926	緊鄰公(兒)5用地西側
	小計			0.2557	
停車場用地	停 E-1		V	0.0720	光榮公園東南側
墓地用地	墓 1	V		1.3920	計畫區西北側
自來水事業用地	水 2	V		0.2958	四維路北側
人行廣場用地	人廣 E-1		V	0.1493	鄰里商業區內
道路用地	主計	V		6.9497	
	細計		V	7.7748	
	小計			14.7245	

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（表3）。

（一）主要聯外道路

以1-1-20M、2-3-15 M、2-4-15M、2-5-15M為主要聯外道路。

（二）次要聯外道路

以3-1-12M、3-2-12M、3-3-12M、3-4-12M、3-5-12M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	43	2-4-15M 道路至 3-8-12M 道路	主要 聯外 道路
2-2	V		15	1,426	2-5-15M 道路至 2-1-15M 道路	區內 道路
2-3	V		15	539	2-4-15M 道路至 2-2-15M 道路	主要 聯外 道路
2-4	V		15	954	2-5-15M 道路至 1-1-20M 道路	
2-5	V		15	606	2-4-15M 道路至 2-2-15M 道路	
3-1	V		12	208	2-2-15M 道路至計畫區北端	次要 聯外 道路
3-2	V		12	800	2-4-15M 道路至計畫區北端	
3-3	V		12	225	2-5-15M 道路至 墓地用地	
3-4	V		12	211	2-2-15M 道路至 計畫區北端	
3-5	V		12	214	2-2-15M 道路至計畫區北端	
3-7	V		12	1,180	2-4-15M 道路至 3-8-12M 道路	區內 道路
3-8	V		12	430	1-1-20M 道路至 2-2-15M 道路	
4-6	V		10	18	2-2-15M 道路至 「水2」用地	
E3-1		V	10	178	3-7-12M 道路至 3-2-12M 道路	
E3-2		V	10	256	E3-3-10M 道路至 3-7-12M 道路	
E3-3		V	10	469	E3-2-10M 道路至 3-8-12M 道路	
未編號		V	8	-		
未編號		V	4	-		
①		V	8	200	自四維路向南轉西至公五	
②		V	8	150	自公五北側向東至①號道路	
③		V	8	210	自②號道路向南至文光國小	
④		V	8	140	自公六東側之③號道路向東至主要計畫8M道路	
無		V	4	-	供區內聯絡出入使用	

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) 變更馬公都市計畫第 E 區細部計畫（配合主細分離專案通盤檢討配合主細分離專案通盤檢討）案

1. 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。

2. 住宅區建蔽率、容積率如下規定：

(1) 「住E-1」住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

(2) 「住E-2」及「住E-3」住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。其商業使用以商業登記法規定免辦商業登記者為限。

(3) 建築物高度量體

本計畫區內「住E-2」及「住E-3」住宅區之建築物應依下列規定：

A. 「住E-2」住宅區建築物高度以不超過7層樓，且不得超過24.5公尺為原則。

B. 「住E-3」住宅區建築物高度以不超過5層樓，且不得超過17.5公尺為原則。

C. 建築物自基地臨接8公尺計畫道路境界線起算4公尺範圍內，其高度不得超過3層樓，且不得超過10.5公尺為原則。

D. 基地臨接8公尺、10公尺道路側，應自其臨接道路境界線退縮3公尺以上，留設為帶狀公共開放空間，並得計入法定空地。

E. 建築物屋頂層附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮1公尺設置。

(4) 建築基地留設帶狀公共開放空間規定

本計畫區內「住 E-2」及「住 E-3」住宅區之建築基地臨接 8 公尺、10 公尺道路側應留設帶狀公共開放空間，應依下列規定：

A. 建築基地指定留設之帶狀公共開放空間寬度為3公尺，其中2公尺應留供人行徒步空間，餘1公尺除植栽綠化、照明設施外，不得設置圍牆、陽台、屋簷、雨庇等構造物及有礙通行之設施物，人行鋪面及穿越性之車道不在此限。

B. 帶狀公共開放空間有關人行徒步空間、植栽綠化、照明設施、人行鋪面、穿越性之車道、洩水坡度與鄰近基地道路高程之配置與設計，依「本計畫都市設計基準」規定辦理。

-
- (5) 本計畫區內「住E-2」及「住E-3」住宅區之建築物，每戶至少應設一停車空間，其每戶總樓地板面積超過150平方公尺部分，每達150平方公尺應再增設一個停車空間。
3. 「商 E-1」商業區之建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 400%。
4. 機關、自來水事業等用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
5. 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%。
6. 本計畫區內「公（兒）E-1」、「公（兒）E-2」及「公（兒）E-3」等鄰里公園兼兒童遊樂場用地內建物設施之高度不得超過 13.5 公尺；上開公（兒）用地之綠化及無障礙設施之設置應依下列規定：
- (1) 公（兒）用地綠覆率應達70%。
- (2) 供連續通行及使用之無障礙空間其面積不得少於公（兒）用地面積之 40%。
7. 零售市場用地之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
8. 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。
- 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。
- (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：
- 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。

9. 廣告招牌

本計畫區內「原光明營區」範圍內，不得設置任何廣告招牌。



10. 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法」之規定作多目標使用。

11. 本計畫區內依「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，其設置燒烤類型餐飲業其燒烤、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。

12. 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。

13. 本要點未規定者，適用其他法令及相關規定辦理。

(二) 擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫案

1. 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。
2. 本細部計畫住宅區依不同目的與建築型態區分為第一種住宅區（住一）、第二種住宅區（住二），其建築使用應符合下列規定：
 - (1) 住一之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。
 - (2) 住二之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%，以作大基地之建築開發為主，並應符合本細部計畫都市設計管制要點第二點之（二）規定。
 - (3) 住宅區之土地使用除應符合都市計畫法台灣省施行細則第15條之規定外，且不得為該條第一項第三款第十目之使用及任何型式之生產作業廠房。

3. 退縮建築規定

- (1) 本細部計畫區之建築基地於申請建築時，應依附圖一所標示位置實退施退縮五公尺或三公尺建築並留設為帶狀開放空間。
- (2) 如建築基地屬角地而因兩面道路均須退縮建築致實際可供建築面積小於建蔽率規定時，得經由本縣都市設計委員會審查確認後，就不足面積給予建築容積獎勵。

獎勵容積＝（基地面積×建蔽率）－依規定退縮後可建築面積

- (3) 指定退縮建築留設帶狀開空間得計入法定空地但不得設置圍籬(但符合都市設計管制要點第三點規定之矮牆、矮籬不在此限)，並應依都市設計管制要點規定植栽綠化。
- (4) 公共設施用地有建築之必要者（含公共設施多目標使用）應一律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退縮5公尺。
- (5) 本點規定如有特殊情形者，針對個案情形得以本縣都市設計審議委員會審查決議為準。

4. 停車空間設置規定

- (1) 本細部計畫內住宅區之建築基地於申請建築時應留設停車空間，總樓地板面積500平方公尺以下應至少設置1部，超過部分每150平方公尺應增設1部，但基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審查同意者不在此限。
- (2) 依前款規定之停車空間以地下停車方式設置時應符合「建築技術規則」建築設計施工編之規定。

5. 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(1) 有關設置公共開放空間獎勵部分，除本細部計畫都市設計管制要點另有規定外，應依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理。

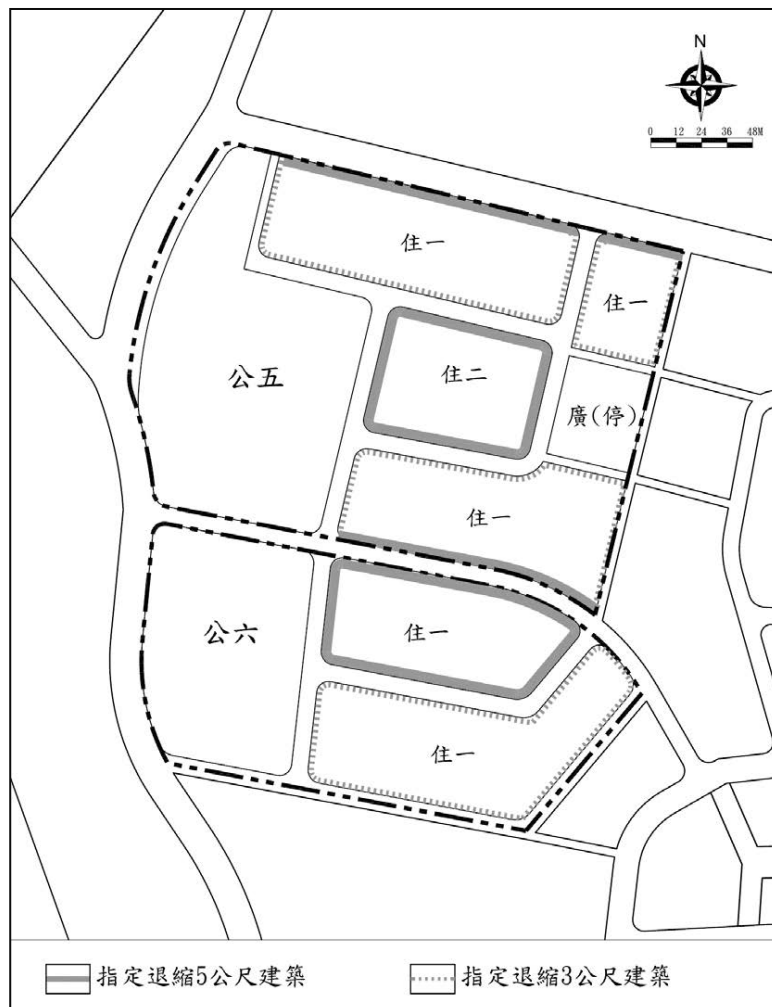
(2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。

A. 私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；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性基金管理營運者。

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. 本細部計畫區內建築物之新建、增建、改建均應符合本細部計畫都市設計管制要點之規定，並送經都市設計審查委員會審查通過後始得發照建築。

7. 本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。



附圖一 指定退縮建築位置示意圖

八、都市設計準則

(一) 變更馬公都市計畫第 E 區細部計畫（配合主細分離專案通盤檢討配合主細分離專案通盤檢討）案

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」訂定，以作為本縣都市設計審議委員會審議之參據。
2. 本計畫區內都市設計審議範圍如下：

馬公光明營區地區（附圖）



3. 「馬公光明營區地區」都市設計準則

為維護及塑造光明營區之整體景觀風格意象，以增進都市觀瞻，本區相關都市設計規定如下：

(1) 基地綠化及透水率

本計畫區內植栽應以種植地區適之原生樹種及採複層植栽綠化為原則。各開發基地之法定空地應儘量綠化，減少不透水鋪面材料之使用。各開發基地之總透水面積應 $\geq 50\%$ 法定空地面積。如因基地特殊狀況，經建築管理機關審議通過者得予以調整。

(2) 照明計畫

- A. 照明設備應與植栽合併考量，透過直接照明與間接投射照明的效果，提高光榮公園周圍地區道路的景觀主題效果，利用燈光照明設計達到引導旅客至內部街廓的效果。
- B. E3-2-10M及E3-3-10M計畫道路兩側之建築申請案及公共設施用地申請案，均應提具照明計畫。

(3) 鋪面設計

鋪面以採用透水性鋪面為主。鋪面材質應考量生態環境永續經營。鋪面設計色調、紋路及材質應力求與周邊環境維持協調關係，以利後續管理維護。

(4) 公共開放空間

本計畫區內之公共開放空間設置須依下列都市設計管制項目與內容辦理：

- A. 公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與鄰接道路、公園、綠地、廣場、步道及其相鄰開放空間相連續，且其地平面以與相鄰之人行道高程齊平為原則。
- B. 面臨道路留設之公共開放空間不得設置欄柵、土丘等障礙物，以免影響公眾使用之便利性，但得設置花台及灌木樹叢，其花台高度不得高於四十五公分，灌木樹叢不得高於100公分，並應至少保持該面臨道路長度三分之一為無障礙出入空間，其寬度最小不得低於4公尺。
- C. 公共開放空間之地盤應設置排水、防水等設施，其供人行徒步面應作防滑處理。
- D. 公共開放空間臨兩條道路境界交角十公尺範圍內，植栽之灌木高度不得高於行車視線，喬木樹冠底部不得遮擋交通設施號誌，並須符合道路交通設施相關規定。
- E. 公共開放空間內人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓，且應能與鄰地形成整體感。

(5) 建築基地指定留設之帶狀公共開放空間設計準則

- A. 本準則係依據本細部計畫土地使用分區管制要點第（二）點第4款之規定辦理。
- B. 本準則適用本區內臨街8公尺、10公尺之建築基地，並適用單戶及基

地臨接道路面寬15公尺以內之申請案件。

C. 若為前述第（2）點之申請案件，以本設計準則設計者，得免再提都市設計審議委員會審意，可逕送建築主管機關辦理審照。反之，若為特殊設計或不符前述第（2）點之申請案件，仍需提都市設計審議委員會審議。

D. 有關設計原則如下：

（A）路緣石高 10~15 公分。

（B）人行空間鋪面材質需為止滑材料，洩水坡度 1 比 40，鋪面周圍邊界以 16 公分寬斬石子為收邊。

（C）相鄰基地之開放空間必須配合鄰地綠化，綠化位置不限，惟其屬人行空間部分需確保寬度 2 公尺以上之連貫性。路緣石高 10~15 公分。

（D）穿越性車道寬度需大於 2.5 公尺、小於 3 公尺，且穿越上下人行空間需在距道路境界線 1 公尺範圍內斜坡處理，且坡度小於 1 比 6。

（6）道路主管機關得適時全面考量於帶狀開放空間植栽綠化，並種植適合之喬木。

4. 本準則未規定事項，適用其他法令之規定。

（二）擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫案

1. 為塑造出本細部計畫區良好的公共空間與環境景觀，並提昇住宅生活品質，爰依都市計畫法台灣省施行細則第 31 條訂定本要點。
2. 建築基地規模與面寬管制
 - （1）住一之每棟建築所座落之建築基地面積不得小於120平方公尺，且面臨計畫道路或私設道路之臨接長度不得小於6公尺。
 - （2）住二之每棟建築所座落之建築基地面積不得小於1,500平方公尺，並應有整體性之設計。
3. 建築退縮留設開放空間設計

本細部計畫建築基地依土地使用分區管制要點第六點規定留設之帶狀開放空間，其設施與植栽綠化設計應符合以下規定（指定退縮 5 公尺者可參考附圖二設計）

- （1）應規劃設置人行步道，其寬度於指定退縮5公尺處不得小於2.5公尺、於指定退縮3公尺處不得小於1.5公尺，並應考量與相鄰基地之人行步道連續銜接不得阻斷。
 - （2）退縮面積應規劃至少5%面積作覆土之植栽綠化設計並由土地所有權人養護，綠化位置不限，但澎湖縣政府訂有景觀植栽、行道樹之整體計畫者應配合規劃之，行道樹得由澎湖縣政府栽種養護。植栽綠化得在空間開放、穿透性的原則下依實際造景需要設置矮籬、矮牆，但高度不得超過1公尺且透空率不得小於三分之二。
 - （3）路緣高度以8~10公分、洩水坡度以1/40為原則，並應考量相鄰基地之人行步道與綠化情形作妥善之設計。
 - （4）退縮空間內得設置供公眾使用之街道傢俱、照明設施及機車停車位，但不應妨礙人行步道之通行。
4. 建築物高度
 - （1）住一之建築物簷高不得大於四層樓或14公尺。
 - （2）住二之建築物簷高不得大於十層樓或35公尺，但屬配合全街廓整體設計有特殊造型與高度之需要並經本縣都市設計委員會審查同意者，不在此限。
 5. 屋頂層斜屋頂設計規範與獎勵

建築物最頂層得設置斜屋頂，其設置斜面坡度（高/底比）應界於 3/10 至 5/10 之間，且應面向道路或公共開放空間設置。建築物設置斜屋頂之投影總

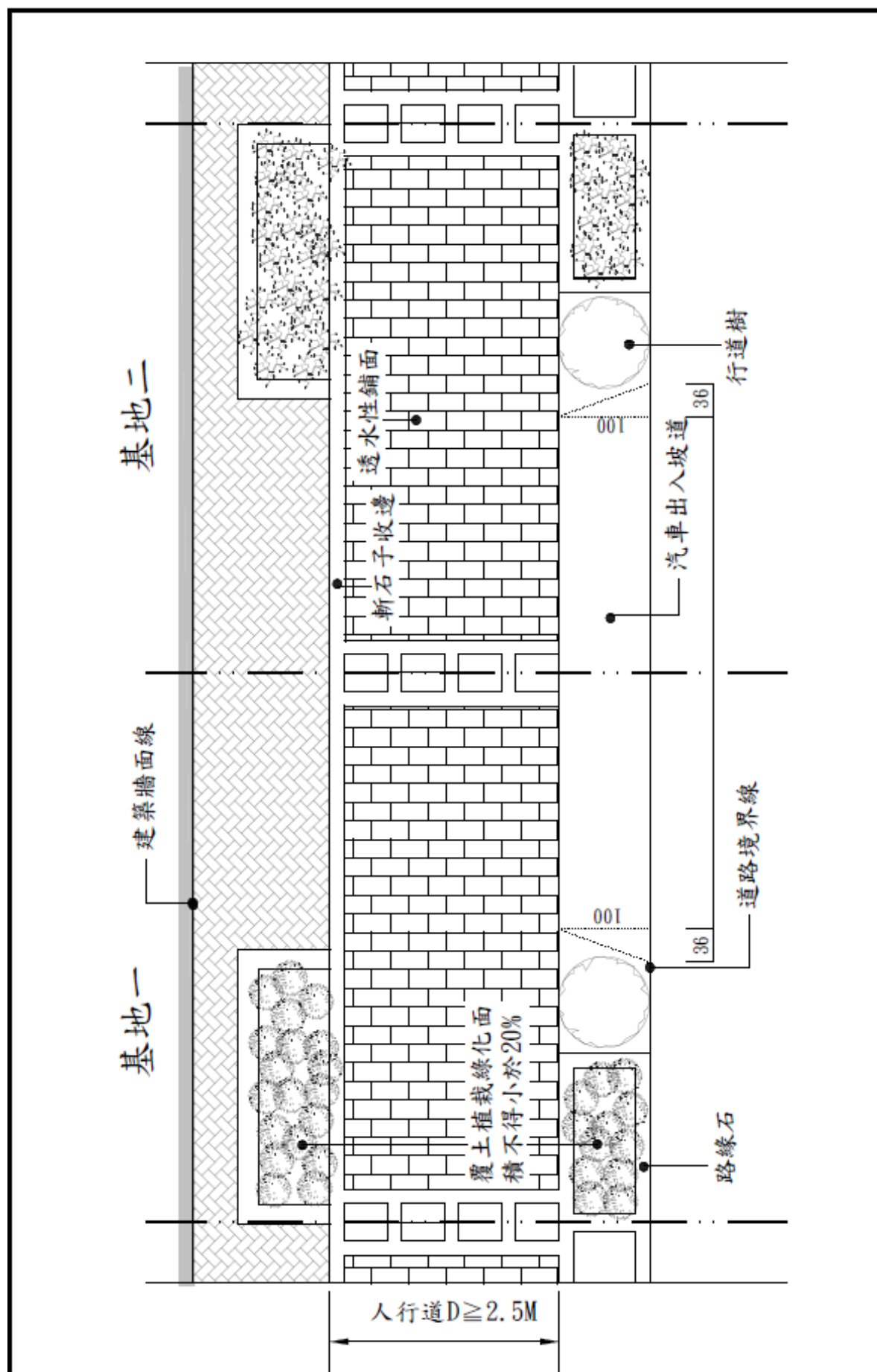
面積（不含斜版式女兒牆之投影面積）達 60%以上者，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，另獎勵斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積得不計入容積。

6. 建築物設計應考量水塔、空調及必要機械設備之設置空間並作適當之隱藏、隱蔽設計，不得直接曝露於建築物主要立面，如規劃設置於屋頂層時應自女兒牆或簷口退縮 2 公尺設置。
7. 建築基地面積達 0.2 公頃或戶數達 20 戶以上以整體建築開發者，應以住宅社區方式規劃，將指定退縮建築留設帶狀開放空間外之法定空地集中設置並植栽綠化，提供住宅社區之公共休憩使用。

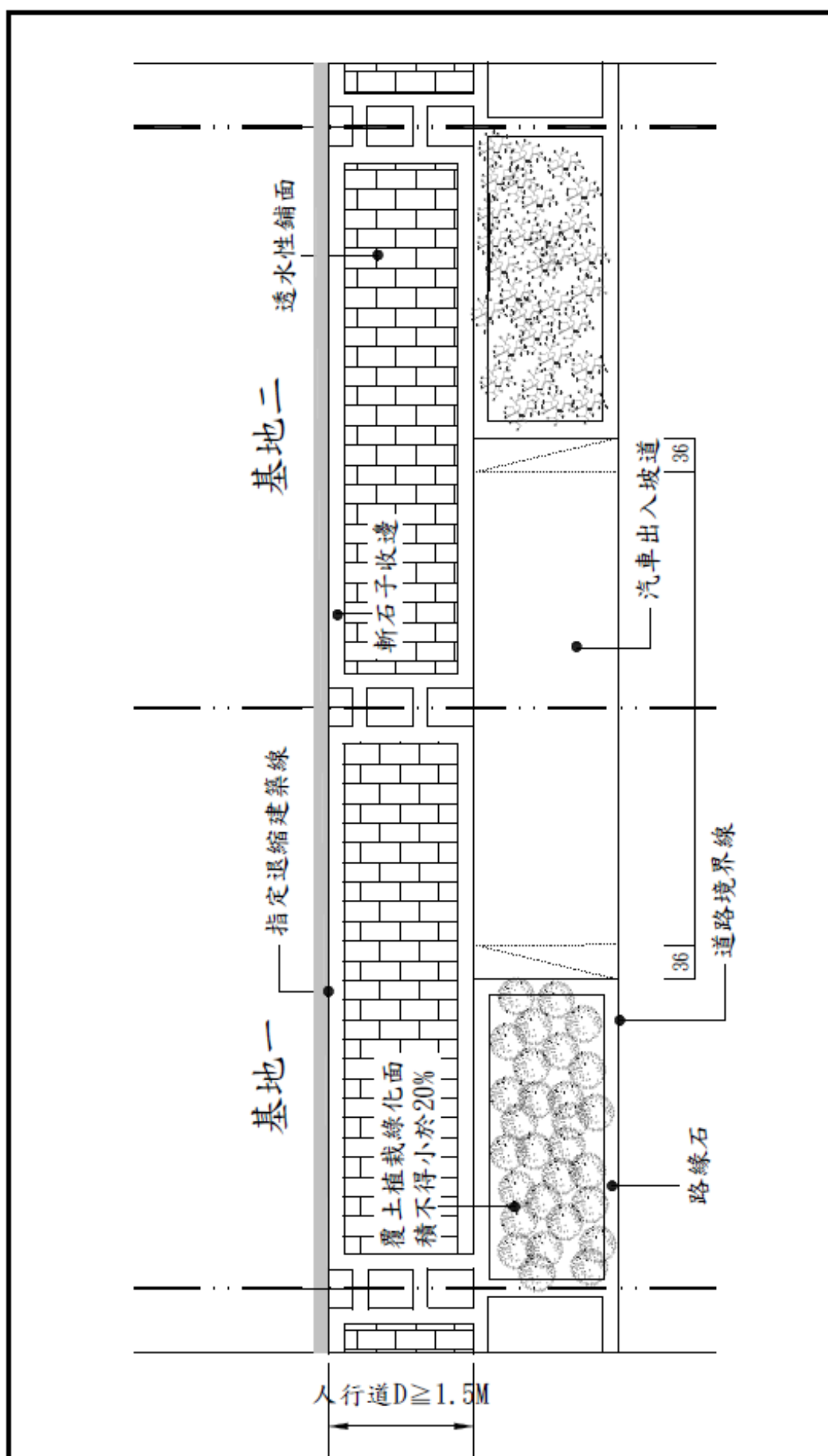
8. 綠建築設計規範

本細部計畫區之建築除本縣另訂有綠建築相關獎助與規範時從其規定外，應依以下規定辦理。

- (1) 總樓地板面積達 1,200 平方公尺以上之旅館、民宿業者及依第七點規範之住宅社區應依「建築設計規則」第十七章第五節「建築物雨水及生活雜排水回收再利用」規定辦理。
 - (2) 為因應澎湖氣候條件與節約能源之目的，總樓地板面積達 1,200 平方公尺以上之旅館、民宿業者及依第七點規範之住宅社區應考量設置太陽能、風力發電留設所需空間並於都市設計審議時提出完整說明。
 - (3) 為配合澎湖作為低碳島之目標，本細部計畫區之新建建築提送都市設計委員會審查時應通過至少四項綠建築指標之認證，且其中應包含「日常節能」及「水資源」兩項。
9. 為符合澎湖要人口老年化之住宅設計需要，並鼓勵於新建建築設計時納入電梯之設計，住一之建築物新建時如設置室內電梯且一併提出整體設計者，各層樓作為升降機間垂直通道使用部分得不予計入容積，惟各層樓不得超過 7 平方公尺，每一棟建築物最多不得超過 21 平方公尺。
 10. 植栽種類應耐風、耐鹽、耐旱之本地原生馴化種類為原則。
 11. 公共設施
 - (1) 本細部計畫區內公共設施有建築之必要者（含公共設施多目標使用）應辦理都市設計審查，建築物之設計悉依本要點第三~八點規範辦理。
 - (2) 公園、公（兒）、廣（停）用地之沿街面應配合周圍之建築退縮情形及第三點規定設置人行步道與植栽綠化，以利人行步道之串連相通。
 - (3) 廣（停）用地應有至少 15%之綠化面積。
 12. 申請案件如遇特殊情況，以經本縣都市設計審議委員會審查之決議為準，得不適用本要點部分規定。
 13. 本要點未規範事項，依其他相關法令規定辦理。
-



附圖二-1 指定建築退縮 5 公尺留設帶狀開放空間設計參考圖



附圖二-2 指定建築退縮 3 公尺留設帶狀開放空間設計參考圖

九、都市防災計畫

（一）變更馬公都市計畫第 E 區細部計畫（配合主細分離專案通盤檢討配合主細分離專案通盤檢討）案

1. 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消防局第一大隊馬公分隊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

A. 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。

B. 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，指定計畫區內之中興國小、光榮里社區活動中心為中長期收容場所。

2. 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。

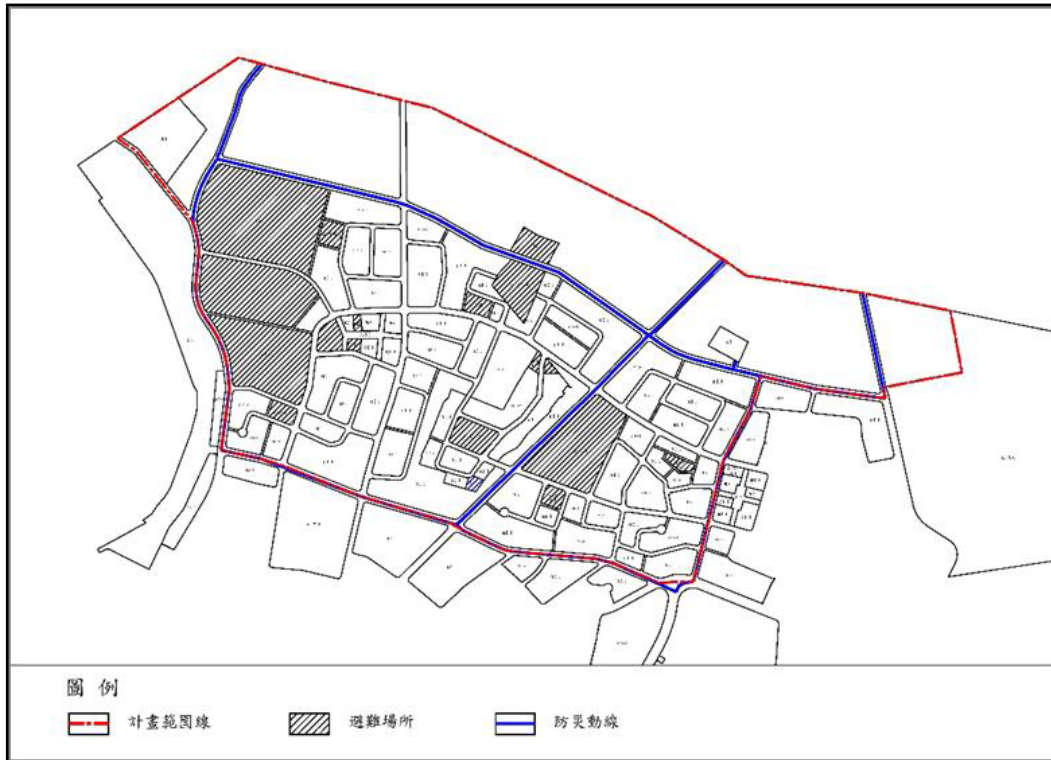


圖 3 都市防災避難場所及設施急救災路線示意圖

3. 火災延燒防止地帶

以計畫區內之道路及公園等開放空間作為火災延燒防止帶。

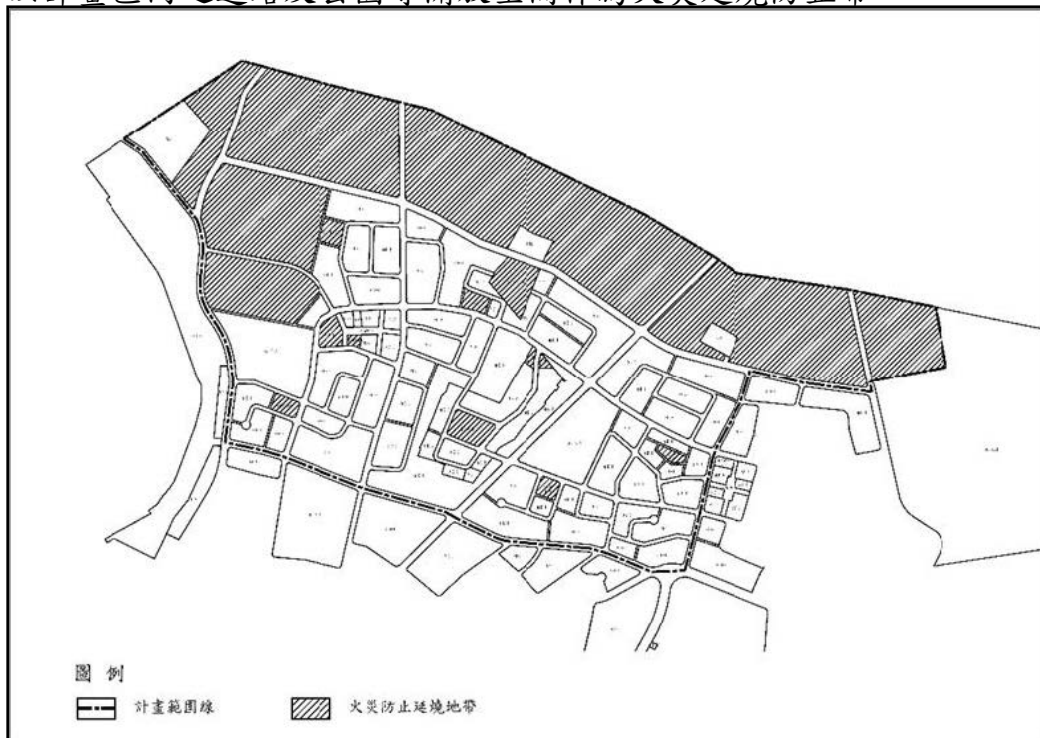


圖4 火災延燒防止地帶

（二）擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫案

依行政院 83 年 8 月 4 日台八十三內字第 30252 號函頒「災害防救方案」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等與都市防災有關之事項進行規劃，期使災害不幸發生時，地區居民能經由規劃之避難動線迅速遷至安全的避難場所，救災人員與設施亦能經由救災動線到達災害現場進行搶救，防止災害擴大，降低災害造成之損失。

本細部計畫規劃區內緊急疏散場所及助疏散道路，以下針對都市防災計畫內容說明如下（詳圖 5）：

1. 易生災害類型與因應對策

本細部計畫區地形平坦、排水良好，故發生地形坍塌、淹水之機率較低，易生的災害類型主要為火災、震災及風災引發的路樹、建物倒塌等，為因應災害發生時能快速疏散人員至避難場所，獲取緊急救災物資與救災指揮聯絡，平時應保持各項規劃避難動線與避難場之暢通，並應予合理標示與定期宣導以提昇人民災害應變能力，減輕災害損失，保障人民生命財產安全。

2. 救災及避難場所

本細部計畫區南側之「文(小)四」文光國小作為緊急疏散及災民安置場所，加上計畫區西側之主要計畫「公三」用地、北側農業區均為空地與田野使用，災害發生時可向北、西、南側疏散至適當的開闊地，另本細部計畫區內之廣（停）用地可作為災害發生第一時間之臨時避難空間。

3. 防救災動線

本細部計畫區外圍之主要計畫道路均規劃為之主要救災避難動線，另由區內聯絡道路均能迅速與外圍主要聯絡道路連接，作為區內輔助之疏散動線。

4. 火災延燒防止帶

本細部計畫區內之公園用地、廣（停）用地等開放空間與空地，作為本細部計畫區內之火災延燒防止帶。



圖 5 都市防災計畫示意圖

十、事業及財務計畫

(一) 變更馬公都市計畫第 E 區細部計畫（配合主細分離專案通盤檢討配合主細分離專案通盤檢討）案

第 E 區細部計畫區之事業及財務計畫如下表。

表 4 馬公都市計畫第 E 區細部計畫事業及財務計畫表

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	區段 徵收	工程單價 (萬元/m ²)	合計	
公園用地	公5	0.2529	V	V			0.15	61	由地 方政 府編 列預 算或 上級 補助
	公6	4.0153				V	-	-	註3
	公7	2.3577				V	-	-	註3
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公（兒）5	0.2105		V	V		0.15	316	由地 方政 府編 列預 算或 上級 補助
	公（兒）6	0.1812		V	V		0.15	272	
	公（兒）7	0.1838		V	V		0.15	276	
墓地用地	墓1	1.3920	V	V	V		-	-	註2
自來水事 業用地	水2	0.2958		V			-	-	註2
道路用地		2.8046	V		V	V	0.2	3,102	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。

3. 配合區段徵收辦理

（二）擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫案

1. 開發方式與項目

本細部計畫依變更主要計畫案（第一階段）之規定以區段徵收方式辦理整體開發。

2. 事業計畫及財務計畫

各項公共設施之開發方式與開發費用經整理分析如表 5，惟未來得視財政情形及實際發展需要酌予調整。

表 5 擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫事業及財務計畫分析表

公共設施種類	面積(m ²)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	區段徵收	市地重劃	獎勵投資	捐贈	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計			
公園用地	20,721		V				-	-	1,465	1,465	澎湖縣政府	依工程設計進度完成	由澎湖縣政府籌措財源支應
廣(停)用地	1,926		V				-	-	136	136			
道路用地	8,126		V				-	-	575	575			
合計	30,773						-	-	2,176	2,176			

註：1. 本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及公共設施管理維護費用等。

2. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

（1）開發費用估算

本細部計畫辦理區段徵收係以財務自償為原則，由本府先行籌措財源支應，並以剩餘可供建築用地標、讓售之收入償還。依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，估算區段徵收開發費用，包括徵收土地之現金補償地價、補償費及遷移費、協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用（包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費及應分擔之管線工程費用）、公共設施管理維護費（其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣五萬元為限）、土地整理費用（指依其他規定應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理費用及其他辦理土地整理必要之費用）及貸款利息之總額。

依下列六項基本假設條件估算，本案開發總費用為 4 億 5,369 萬元，詳如表 6：

A. 發還抵價地比例為50%。

- B. 土地所有權人申領抵價地比例為90%。
- C. 區段徵收作業期程計算至公共設施完成及土地標售完竣為8年。
- D. 可標售土地於交地後4年標售完畢，脫標率第1年為10%、第2年為20%、第3年為30%、第4年為40%，至第4年標售完畢。
- E. 採五大行庫基準利率並加計風險後以3.5%複利計算。
- F. 公有土地現況為道路、溝渠、公園及綠地，依土地徵收條例第43條第1項但書規定，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。

(2) 開發經費來源

本細部計畫辦理區段徵收開發所需開發經費由本府自行籌措財源支應，並由區段徵收標、讓售可建築土地之收入優先償還開發成本。區段徵收後之盈餘則存於本縣區段徵收基金內，並優先供本計畫區內之公共建設使用。不足部分再由本縣平均地權基金項下先行墊付。

表 6 擬定馬公都市計畫（配合四維路以北農業區第一期整體開發）（第一階段）細部計畫開發費用預估項目金額表

開發總費用項目	金額	單位	備註
1、徵收土地現金補償	32,754	萬元	私有土地取領現金比例為1成、公有土地全數作價
2、地上物補償費或遷移費	20	萬元	本區地上物僅有墳墓坐落，其他皆為綠地
3、公共設施費用	4,500	萬元	以每公頃707萬元估算
4、公共設施管理維護費	95	萬元	5萬元/公頃，共計三年
5、土地整理作業費	1,510	萬元	除行政作業費，另加計拆遷獎勵金
6、貸款利息	6,490	萬元	以利率3.5%複利計算
開發總費用總計	45,369	萬元	

註：本表開發經費為預估，實際費用由主辦機關依實際辦理情況酌予調整。