

變更馬公都市計畫（配合啟明市場及周邊地區
都市更新）案計畫書
（草案）

澎湖縣政府

中華民國106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（配合啟明市場及周邊地區都市更新）案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條第 1 項第 4 款 都市更新條例第 8 條及第 20 條	
擬定都市計畫機關	澎湖縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見	詳見公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	
	內 政 部 級	

目 錄

壹、緒論

- 一、計畫緣起 1-01
- 二、法令依據 1-02
- 三、計畫位置、範圍與面積 1-03

貳、現行計畫

- 一、現行都市計畫 2-01
- 二、上位及相關計畫 2-03

參、發展現況分析

- 一、土地使用現況分析 3-01
- 二、土地權屬分析 3-03
- 三、周邊公共設施現況分析 3-04
- 四、交通運輸現況 3-07
- 五、發展課題及對策 3-15

肆、規劃構想

- 一、發展定位與策略：南街海港迎賓門戶 4-01
- 二、規劃構想 4-02

伍、變更內容

- 一、變更內容 5-01
- 二、都市計畫變更負擔規定 5-04

陸、實施進度與經費

- 一、開發方式與實施進度 6-01
- 二、經費來源 6-01

附件一 都市計畫技師圖記頁

附件二 105年9月5日府建城字第1050844469號函

圖 目 錄

圖1-1	計畫範圍示意圖	1-03
圖2-1	現行都市計畫示意圖	2-01
圖2-2	澎湖觀光發展整體計畫馬公本島系統空間構想圖	2-05
圖2-3	更新單元劃定構想示意圖	2-07
圖2-4	澎湖縣馬公第一二三漁港發展整體規劃空間構想圖	2-08
圖3-1	本計畫基地土地使用現況示意圖	3-01
圖3-2	本計畫基地周邊土地使用現況圖	3-02
圖3-3	本計畫範圍土地權屬（管理機關）示意圖	3-03
圖3-4	本計畫周邊公共設施用地分布示意圖	3-05
圖3-5	道路系統現況示意圖	3-08
圖3-6	馬公都市計畫區既有及規劃中路外停車場位置示意圖	3-10
圖3-7	高雄關稅局馬公支關使用現況及土地使用分區圖	3-16
圖3-8	規劃範圍沿街面商業使用現況照片	3-17
圖4-1	發展定位示意圖	4-01
圖4-2	空間規劃構想示意圖	4-02
圖5-1	變更內容示意圖	5-02
圖5-2	變更後都市計畫示意圖	5-03

表 目 錄

表2-1	現行計畫土地使用強度管制表	2-01
表2-2	歷次都市計畫辦理綜理表	2-02
表2-3	上位及相關計畫綜理表	2-03
表3-1	本計畫土地權屬一覽表	3-03
表3-2	本計畫600公尺範圍內公共設施一覽表	3-06
表3-3	道路系統彙整表	3-08
表3-4	民國102年本計畫周邊聯外道路服務水準分析綜整表	3-09
表3-5	馬公都市計畫區現況提供路外停車場一覽表（103年）	3-10
表3-6	運具指派比例綜整表	3-11
表3-7	停車對象具停車需求比例綜整表	3-12
表3-8	馬公都市計畫區停車空間需求綜整表	3-12
表3-9	馬公都市計畫區停車供需綜整表	3-13
表3-10	馬公地區公車路線彙整表	3-14
表3-11	馬公地區海上交通綜整表	3-14
表5-1	變更內容明細表	5-02

壹、緒論

一、計畫緣起

啓明市場位於澎湖縣馬公市中山路以南至碼頭一帶，原為日治時代木造建造物，闢建於明治37年8月，為當時媽宮地區唯一的消費市集，亦為澎湖最早的市場，隨都市發展型態改變，啓明市場於民國77年廢止市場功能，現況已無做市場使用，且未來亦無市場使用需求，因此該市場用地予以活化更新利用。

另啓明市場西側之高雄關稅局馬公支關，已於民國89年公告列為澎湖縣縣定三級古蹟，具有特殊的歷史價值與其紀念性，依「文化資產保存法」之規定，公有之文化資產，由所有或管理機關（構）編列預算，辦理保存、修復及管理維護，惟其土地使用分區未配合調整，仍為商業區，應將其分區變更為保存區。

本計畫區位於澎湖縣馬公港鄰近地區，鄰近澎湖縣政府及臺灣港務公司積極推動的澎湖新灣區、黃金海岸、國際郵輪港區等多項大型開發計畫，惟現況環境窳陋、生活品質不佳，且其土地多為公有土地，未能有效利用，有礙觀光休閒及生活服務機能之發展，未來擬透過都市更新開發手段，配合都市發展合理整體土地使用，打造馬公港入港景觀意象。

上述變更已於105年9月5日府建城字第1050844469號函簽奉核准認定為澎湖縣重大地方建設（詳附件二），爰依據都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫變更。

二、法令依據

依據都市計畫法第27條第1項第4款、都市更新條例第8條及第20條規定辦理都市計畫個案變更，詳述如下：

（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

本計畫係配合市政發展需求活化再利用，依都市計畫法第27條第1項第4款規定：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之規定辦理。

（二）都市更新條例第 8 條

更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；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。

採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。

（三）都市更新條例第 20 條

都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第十九條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

三、計畫位置、範圍與面積

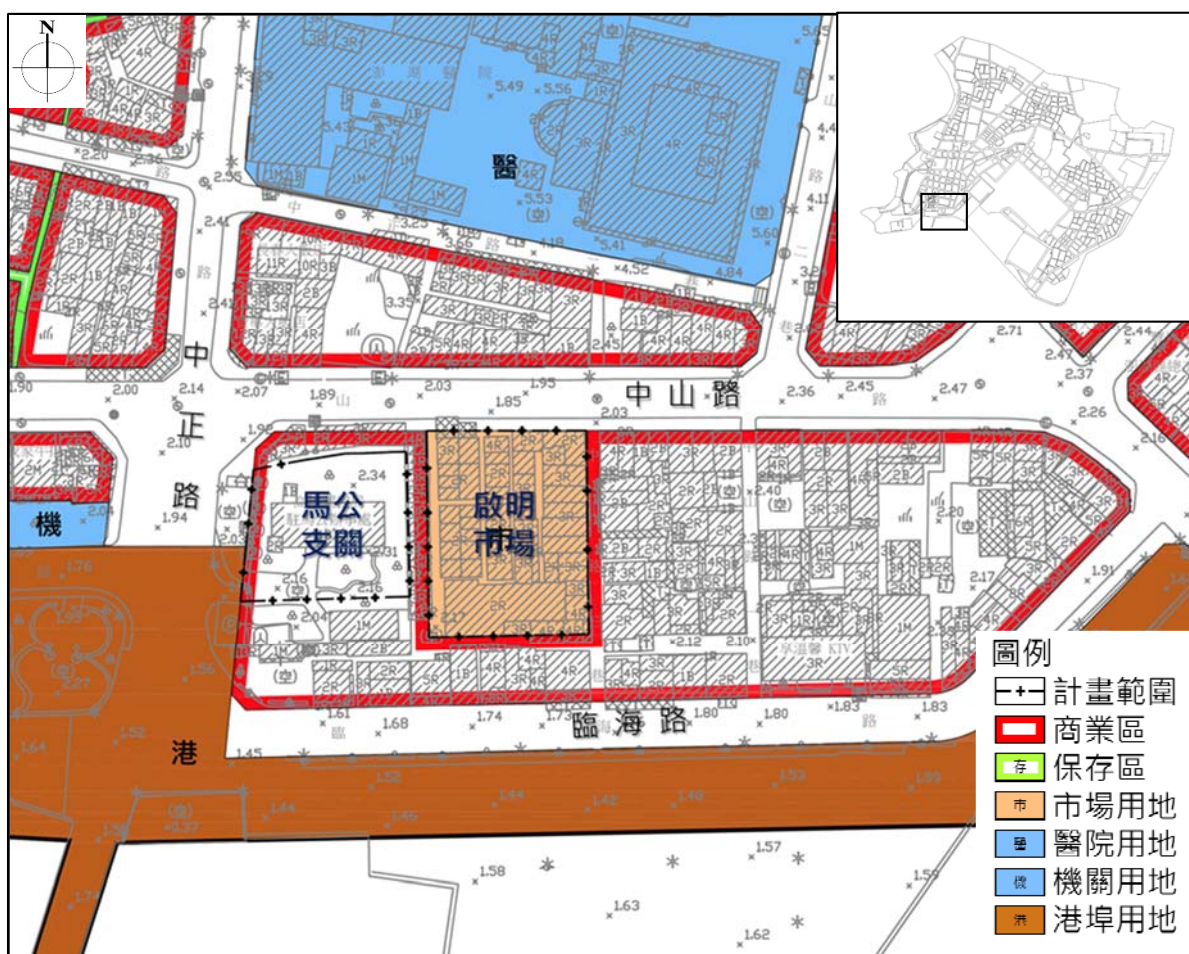
本計畫係針對原啓明市場（市一-三）及高雄關稅局馬公支關土地進行變更，其計畫位置、範圍與面積說明如下（詳圖1-1所示）：

（一）啓明市場用地（市一-三）

啓明市場東側臨市場與商業區交界處、西側鄰高雄關稅局馬公支關土地、南側為臨海路沿街商業使用之住宅及店舖，北側臨中山路，現況已無做市場使用，啓明市場土地包括澎湖縣馬公市馬公段1236、1237、1238、1239、1239-1、1239-2、1239-4及1239-5等8筆地號土地，面積為1,679m²。

（二）高雄關稅局馬公支關

高雄關稅局馬公支關東臨啓明市場、西側接中正路、南側為臨海路沿街商業使用之住宅及店舖，北側臨中山路，現況為縣定古蹟，馬公支關土地為澎湖縣馬公市馬公段1244地號部分土地，面積為1,222m²。



貳、現行計畫

一、現行都市計畫

(一) 現行都市計畫概述

本計畫屬馬公都市計畫範圍之市場用地及商業區，市場用地面積為1,679m²，商業區面積為1,222m²，面積合計為2,901平方公尺。

基地東側及北側為商業區，西側為商業區、機關用地及港埠用地，南側為港埠用地，計畫區內現行都市計畫土地使用強度管制如表2-1所示，土地使用分區詳如圖2-1所示。

表 2-1 現行計畫土地使用強度管制表

土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
商業區	80	400
市場用地	80	240

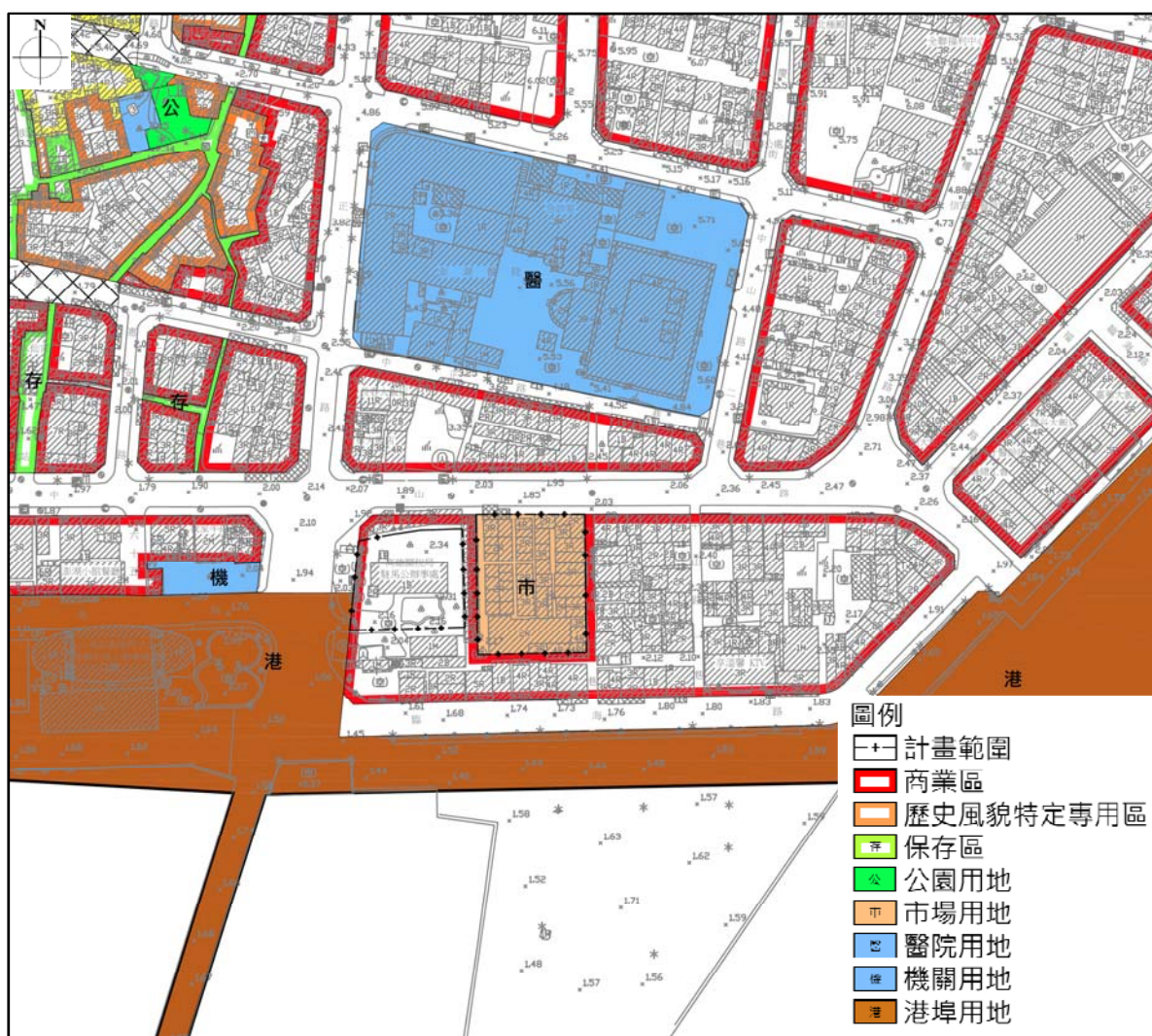


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

(二) 都市計畫變更歷程整理分析

本計畫基地位於馬公都市計畫範圍內，其於民國62年12月1日公告實施之「馬公擴大暨修訂都市計畫說明」中即已將本計畫範圍劃為市場用地及商業區，於歷次通盤檢討與個案變更中，皆未涉及本計畫範圍內之土地使用分區與用地之變更，主要計畫歷次變更歷程詳如表2-2所示。

表 2-2 歷次都市計畫辦理綜理表

編號	公告日期	公告文號	案名	與本計畫相關內容
1	62/12/01	-	馬公擴大暨修訂都市計畫說明	劃設為市場用地與商業區
2	76/12/15	澎府建土字第50155號	馬公擴大暨修訂都市計畫（第一次通盤檢討）	維持為市場用地與商業區
3	92/09/12	府觀發字第0920051822號	變更馬公都市計畫（第二次通盤檢討）	1.維持為市場用地與商業區 2.增訂都市防災計畫、土地使用分區管制要點、分期分區發展計畫、事業及財務計畫
4	104/12/14	府建城字第10400684441號	變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）書	1.維持為市場用地與商業區 2.修訂土地使用分區管制要點
5	105/12/8	府建城字第10500666601號	變更馬公都市計畫（都市計畫圖重製通盤檢討）案	都市計畫圖重製

二、上位及相關計畫

本節針對計畫基地之上位及鄰近相關計畫進行說明，期以透過全面性瞭解與檢討，完整發展後續整體定位與構想，提昇本計畫變更後產生之效益，綜整詳如表2-3所示。

表 2-3 上位及相關計畫綜理表

計畫類型	計畫名稱	與本計畫之關聯
上位計畫	擬定「澎湖區域計畫及研究規劃」案（草案）	依據「澎湖縣區域計畫」空間發展構想，本計畫屬「觀光核心區」，未來以職、住、遊、商、學、憩、文化、交流等發展多元都市機能。
	澎湖觀光發展整體計畫（草案）	界定各遊憩系統及據點之發展型態及位階，將澎湖地區分為三大遊憩系統，本計畫屬馬公本島遊憩系統，結合馬公時光走廊構想，將可能需求設施規劃於本計畫。
相關計畫	澎湖縣第四期離島綜合建設實施方案	本計畫後續產品規劃及軸帶串聯設計，應朝可強化觀光及文化機能，並滿足生活城之優質環境。
	澎湖縣馬公啓明市場周圍地區都市更新事業計畫—啓明市場周圍地區都市更新計畫	更新基地原於民國 99 年辦理都市更新時，因開發時間尚未成熟、民眾參與意願不高，以及承租戶權利問題之爭議，以致計畫暫緩辦理。本計畫應積極協商、整合承租戶意願，重新研擬拆遷安置方案，以解決長年啓明市場產權爭議，有效活化土地利用、改善生活環境，形塑馬公港入港景觀第一排之都市意象。
	澎湖縣馬公第一二三漁港發展整體規劃	本計畫位於馬公第一漁港左側，未來配合漁港的開發，將導入更多的觀光產業發展，串聯成為水岸觀光軸帶，共同提升觀光及土地使用效益。

（一）擬定「澎湖區域計畫及研究規劃」案（草案）（澎湖縣政府，民國 104 年）

1. 計畫內容

澎湖縣區域計畫將採取適性發展策略，各區域空間可依據區域內既有產業特色、地理環境、公共需求、區位適宜性，有計畫的配置資源，引導各區域「發展機會」均等，而非「發展方式」相等。區域計畫將更強調環境調適與保育，以因應持續存在的國土潛勢危險，妥適進行都市規劃均衡城鄉差距，並主動整備產業再發展腹地與區域基盤建設，更將推動永續海岸規劃、農村再生及國土保育等實施方案計畫，容納於國家建設計畫，以共同開發適於澎湖區域成長的動能，推動生活、生產、生態並重之「澎湖低碳國際觀光島」。

2. 對本計畫之指導

本計畫位於「觀光核心區」，為提供政經發展、生活機能的主要核心，應具備提供島嶼門戶之生活、生產、生態所需各項機能，未來應依循其空間發展構想，以及依循區域計畫指導合理開發利用土地，另澎湖縣政府現正辦理澎湖縣國土計畫中，未來仍需依國土計畫指導內容辦理。

（二）澎湖觀光發展整體計畫（草案）（交通部觀光局澎湖國家風景區管理處，民國 104 年）

1. 計畫內容

依澎湖群島島嶼環境特色、旅遊季節特性、觀光運輸服務、民間培力資源等發展條件，考量最適遊客規模、開發總量管制、相關服務設施需求、土地使用及管理架構、經營管理策略等內容，作為國家風景區未來發展及土地使用計畫之上位指導，並作為土地開發之依據。期以減輕環境負面影響，取得環境保護與觀光發展之平衡，並透過投資與收益項目之調整，增加投資回收機會，落實永續財務規劃，提高風景區的財務自償率。

2. 對本計畫之指導

本計畫位於馬公觀光都市遊憩系統，緊鄰入口門戶、港區且周邊擁有如高雄關稅局馬公支關等眾多歷史文化類之遊憩景點，未來發展應參酌該計畫對於觀光遊憩之規劃，並可提供部分觀光服務設施，滿足觀光發展需求。



資料來源：澎湖觀光發展整體計畫（草案），民國104年。

圖 2-2 澎湖觀光發展整體計畫馬公本島系統空間構想圖

（三）澎湖縣第四期（104 至 107 年）離島綜合建設實施方案（澎湖縣政府，民國 103 年）

1. 計畫內容

該計畫主要依據「離島建設條例」第 5 條之規定，而澎湖縣業已規劃完成第一至三期離島綜合建設實施方案。本期方案為延續前期成果，以邁向「國際休閒度假島、海洋文化生態島、藍海經濟智慧島、綠能生活低碳島、健康社會幸福島」為目標，並以「生態島嶼新典範、海洋樂活新明珠」為發展願景。

其計畫目標共有 6 項，分別為推動海洋生態旅遊、便捷海路交通、發展海洋低碳經濟、傳承海洋文化教育、建立海洋樂活社會及精進治理效能；其中於馬公市共有 15 項軟硬體建設方案，分述如下：

- 澎湖縣 104-107 年度地方文化館第二期計畫
- 文物調查研究暨充實典藏環境設施計畫

- 活化澎湖縣演藝廳劇場營運計畫
- 金龜頭砲臺軍事生活博物館建置暨經營管理計畫
- 澎湖縣媽宮史蹟園區-澎湖廳憲兵隊修復及再利用計畫
- 推動澎湖傳統古厝（歷史建築）修護獎助計畫
- 眷村文化園區修復與經營管理計畫
- 澎湖縣文化創意產業扎根計畫
- 澎湖觀光行銷及產業輔導計畫
- 澎湖縣戰地渡假村 BOT 案整建工程計畫
- 澎湖最美麗海灣營造計畫-山水民宿村
- 觀音亭國際觀光度假區 BOT 案整體規劃及前置作業
- 莒光營區再造媽宮歷史觀光城
- 島嶼（虎井嶼）色彩計畫
- 澎湖縣文化園區環境空間活力計畫

2. 對本計畫之指導

綜整澎湖縣離島四期馬公市 15 項方案可知，為帶領馬公市邁向「多元創意生活城」之發展主軸，建設方案著重於舊城史蹟及歷史建築之修復與管理，鄰近美麗水岸地區則以再塑造環境活力為主，期透過環境改善、產業活化以及觀光景點的軟硬體設施改善，形塑更適居民及遊客體驗生活之創意城市。因此，本計畫後續產品規劃及軸帶串聯設計，應朝向強化觀光及文化機能，並滿足生活城之優質環境為目標。

（四）澎湖縣馬公啟明市場周圍地區都市更新事業計畫—啟明市場周圍地區都市更新計畫（99 年）

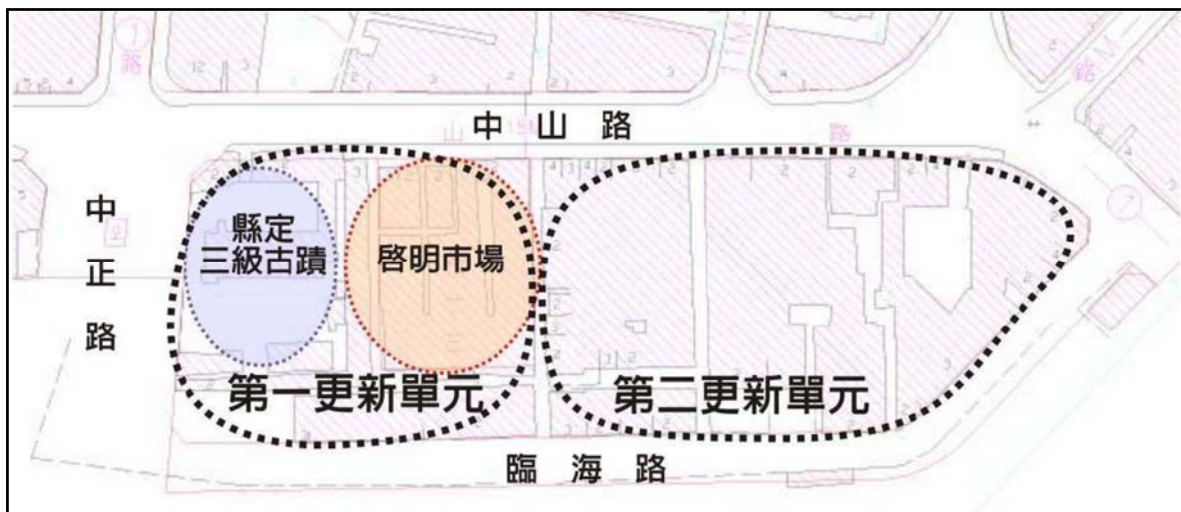
1. 計畫內容

考量啟明市場及其周邊地區區位及其發展優勢，將啟明市場及其周邊地區視為馬公市商業與觀光發展之重要地區，以景觀綠廊帶串連水岸資源，連結更新地區之商業與港埠用地間之觀光產業，打造多元、複合式商業業種，並規劃串連至中正路商圈之軸線，期帶動地區商業及觀光發展；本計畫依據「澎湖縣都市更新單元劃定基準」及現況調查分析，並考量街廓面積、土地權屬、都市發展整體效益及符合實際規劃需求等因素，提出更新單元之劃定建議（如圖 2-3 所示），並建議以第一更新單元作為優先實施更新地區。

2. 對本計畫之指導

啓明市場及其周邊地區原於民國 99 年辦理都市更新時，因開發時間尚未成熟，基地周圍民眾對都市更新之參與意願不高，以及馬公市公所及承租戶權利問題之爭議，以致計畫暫緩辦理。

為處理承租戶與馬公市公所土地及建物產權問題，以及整合協商都市更新意願，本計畫應透過再次辦理都市更新之契機，積極協商、整合承租戶意願，重新研擬拆遷安置方案，期能解決長年啓明市場產權爭議，有效活化土地利用、改善生活環境，復甦都市機能，形塑馬公港入港景觀第一排之都市意象。



資料來源：澎湖縣馬公啓明市場周圍地區都市更新事業計畫－啓明市場周圍地區都市更新計畫，民國99年。

圖 2-3 更新單元劃定構想示意圖

(五) 澎湖縣馬公第一二三漁港發展整體規劃（澎湖縣政府，民國 95 年）

1. 計畫內容

該計畫主要為因應馬公市漁港轉型及觀光產業發展之必要，提出較能符合未來使用之第一二三漁港之公共設施改善計畫，並重擬馬公市海洋城市風貌之設計準則，針對各空間發展區有以下發展構想（如圖 2-4 所示）。

(1) 沿港地區

A. 第一漁港

現已轉型為休閒漁港，並以私人遊艇停泊為主，未來將配合親水設施與休閒活動之導入，進而吸引商機。

B.第二漁港

以魚貨展銷中心（菊島之星）為發展起點，將加強公共設施服務水準，活絡港區空間，並提升觀光旅遊體驗品質。

C.第三漁港

為未來漁船主要停泊港，未來將持續建設漁港相關設施，以善用其目前使用率較低的腹地，打造馬公港海上門戶意象。

（2）鄰近港灣區

A.重力活動區

為與第三漁港銜接之腹地，將導入具高度娛樂性之休閒園區，以提高土地利用價值，增進觀光旅遊消費。

B.副都心生活區

鄰近市公所等市政生活圈，將提供地方式商業、公共設施及開放空間等支援性生活服務，以補足市中心生活機能。

C.生活支援區

為案山社區所在地，將適度保存其聚落文化，並提升公共設施與開放空間之環境品質，打造具在地特色之港區周邊居住空間。

2. 對本計畫之指導

本計畫位於馬公第一漁港西側，未來配合漁港的開發，將導入更多的觀光產業發展，故本計畫未來規劃設計可配合第一漁港空間發展構想，串聯成為水岸觀光軸帶，共同提升觀光及土地使用效益。



資料來源：澎湖縣馬公第一二三漁港發展整體規劃，民國95年。

圖 2-4 澎湖縣馬公第一二三漁港發展整體規劃空間構想圖

參、發展現況分析

一、土地使用現況分析

(一) 計畫範圍土地使用現況

本計畫基地位於馬公都市計畫區範圍內，現為啟明市場及高雄關稅局馬公支關，面積為2,901平方公尺，土地使用現況詳圖3-1所示。

1. 啟明市場

啟明市場原為日治時代所建造之木造建築物，為馬公地區第1個市集，於民國77年廢止市場功能，目前已無做市場使用，內部尚留有水泥材質之市場攤位設施，現況多作為住宅使用，僅沿街面尚有少數商家營業。

啟明市場內建築物多為3層樓以下之透天厝形式，屋齡多在35年以上，建物老舊、外觀不佳，且既成道路狹小，常堆放雜物或廢棄物，缺乏安全防火規劃，有防災安全及影響整體景觀之疑慮。

2. 高雄關稅局馬公支關

高雄關稅局屬縣定三級古蹟，為日治時期興建的洋式建築，周邊有植栽綠樹，可供民眾前往參觀，惟建物內部仍有高雄關稅局稽查組督察課督察四股駐馬公辦公室人員在此受理進出口及關稅相關事務，參觀內部需先獲得該機關允許。



圖 3-1 本計畫基地土地使用現況示意圖

(二) 周邊土地使用現況

本計畫基地緊鄰馬公港，旅客往來頻繁，基地周邊有夢想家海景大飯店、寶華大飯店及和田大飯店等旅館，其餘周邊鄰近地區土地使用則以住宅及沿街零售商業為主，基地西側中正路沿線為馬公市區主要商圈，零售、旅館及餐飲相關店家林立，商業行為興盛。北側中山路沿線亦有零星店家，以住宅使用為主，東側主要以住宅使用為主，南側臨海路面臨馬公港，則是以餐飲及住宅為主。詳圖3-2所示。



二、土地權屬分析

本計畫範圍內共有10筆土地，全數係為公有土地，國有土地共7筆，面積為1,798m²，佔總面積比例為61.98%；縣有土地共2筆，面積為1,103m²，佔總面積比例為38.02%；管理機關包括財政部國有財產署、財政部高雄關稅局及澎湖縣政府，詳圖3-3及表3-1所示。

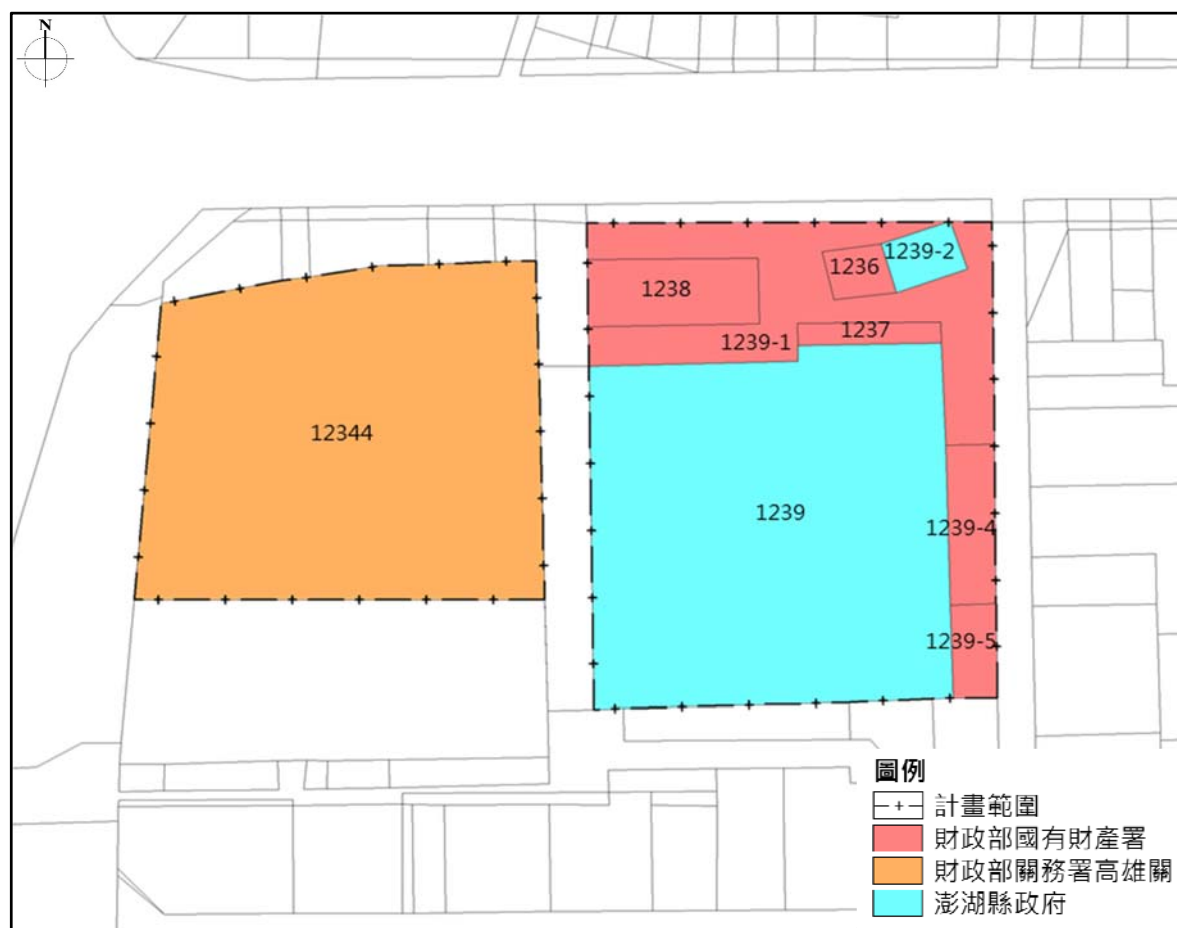


圖 3-3 本計畫範圍土地權屬（管理機關）示意圖

表 3-1 本計畫土地權屬一覽表

編號	地號	使用分區	面積 (m ²)	比例 (%)	所有權人	管理機關
1	1236-0	市場用地	26	0.90	中華民國	財政部國有財產署
2	1237-0	市場用地	24	0.83	中華民國	財政部國有財產署
3	1238-0	市場用地	98	3.38	中華民國	財政部國有財產署
4	1239-0	市場用地	1,071	36.92	澎湖縣	澎湖縣政府
5	1239-1	市場用地	326	11.24	中華民國	財政部國有財產署
6	1239-2	市場用地	32	1.10	澎湖縣	澎湖縣政府
7	1239-4	市場用地	66	2.28	中華民國	財政部國有財產署
8	1239-5	市場用地	36	1.24	中華民國	財政部國有財產署
9	1244-0	商業區	1,222	41.12	中華民國	財政部高雄關稅局
合計	-	-	2,901	100	-	-

三、周邊公共設施現況分析

本計畫基地位於馬公都市計畫範圍內，依民國104年12月14日公告發布實施之「變更馬公都市計畫(第三次通盤檢討)案」及現況調查，距離本計畫基地600公尺範圍內之公共設施用地充足，得滿足周邊居住及商業發展生活圈之服務機能（詳圖3-4及表3-2所示）以下分別說明之。

（一）機關用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內劃設機關用地共5處，總面積為10.84公頃，皆已開闢完成，開闢率為100%，分別為澎湖縣政府、軍事機關、澎防部、馬公港分駐所、交通部中央氣象局澎湖氣象站。

（二）學校用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設學校用地1處，面積為1.90公頃，開闢率100%，現況為中正國小。

（三）公園用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設公園用地2處，總面積為0.38公頃，開闢率100%。

（四）綠地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設綠地3處，總面積為0.44公頃，開闢率100%，主要位於介壽路兩側。

（五）廣場用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設廣場用地1處，面積為0.11公頃，開闢率100%。

（六）廣場兼停車場用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設廣場用地1處，面積為0.03公頃，現況尚未開闢。

（七）市場用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設市場用地2處，總面積為0.33公頃，開闢率100%，現況為建國市場及本計畫基地範圍內之啓明市場。

（八）加油站用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設加油站用地1處，面積為0.20公頃，開闢率100%。

（九）港埠用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設港埠用地1處，面積為10.09公頃，開闢率100%。

（十）堤防用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設堤防用地1處，面積為0.03公頃，現況尚未開闢。

（十一）醫院用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設醫院用地1處，面積為0.98公頃，開闢率100%，現況為衛生福利部澎湖醫院使用。

（十二）社教機構用地

本計畫基地周邊600公尺範圍內共劃設社教用地1處，面積為0.46公頃，開闢率100%。



圖 3-4 本計畫周邊公共設施用地分布示意圖

表 3-2 本計畫 600 公尺範圍內公共設施一覽表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	使用現況
機關 用地	機一-一	3.71	3.71	100.00	縣政府
	機十一	5.88	5.88	100.00	澎防部
	機十五	0.96	0.96	100.00	軍事機關
	機二十六	0.04	0.04	100.00	馬公港分駐所
	機二十七	0.25	0.25	100.00	交通部中央氣象局澎湖氣象站
	小計	10.84	10.84	100.00	-
學校 用地	文小一	1.90	1.90	100.00	中正國小
公園 用地	公一-二	0.04	0.04	100.00	中央街鄰里公園
	公十一	0.34	0.34	100.00	-
	小計	0.38	0.38	100.00	
綠地	-	0.03	0.03	100.00	-
	-	0.34	0.34	100.00	介壽路兩側，土地面積為本計畫自行測量計算
	-	0.07	0.07	100.00	-
	小計	0.44	0.44	100.00	-
廣場 用地	廣一	0.11	0.11	100.00	-
廣場 兼停車場 用地	廣（停）	0.03	0.00	0.00	土地面積為本計畫自行測量計算
市場 用地	市一-二	0.16	0.16	100.00	建國市場
	市一-三	0.17	0.17	100.00	啓明市場
	小計	0.33	0.33	100.00	
加油 站用地	油一	0.20	0.20	100.00	臺灣中油
港埠 用地	港	10.09	10.09	100.00	馬公港
堤防 用地	堤	0.03	0.00	0.00	馬公港，土地面積為本計畫自行測量計算
醫院 用地	醫	0.98	0.98	100.00	衛生福利部澎湖醫院
社教 機構 用地	社二	0.46	0.00	0.00	-
總計		25.79	25.27	97.98	-

資料來源：變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）書。

四、交通運輸現況

(一) 道路系統

本計畫基地周邊道路系統之聯外道路為中正路，主要道路有民族路，次要道路包含中山路、臨海路等5條道路，以下分別就本計畫周邊之聯外道路、主要道路以及次要道路說明之。

1. 聯外道路：中正路

中正路位於本計畫西側，為雙線道南北向道路，路寬 15 公尺，其與中山路交叉處為縣道 203 號之起點，屬於縣道 203 號的一部分。縣道 203 號東起馬公市，往北經湖西鄉、白沙鄉，西迄西嶼鄉，全長共計 36.297 公里，是澎湖縣道系統中里程最長者，為馬公都市計畫區主要聯外幹道，亦為本基地主要聯外道路。

2. 主要道路：民族路

民族路位於本計畫西側，道路路寬 20 公尺，屬雙線道南北向道路，往南連接中山路，往北可抵達重光里。

3. 次要道路

(1) 中山路

中山路位於本計畫北側，為啓明市場主要面臨之道路，為路寬15公尺之雙線道東西向道路，往東可連接啓明里，往西可通往復興里。

(2) 臨海路

臨海路位於本計畫南側，為雙線道東西向道路，路寬15公尺，可聯繫第一漁港與市區，為本計畫基地之次要道路。

(3) 民福路

民福路位於本計畫東北側，為雙線道南北向道路，可聯繫本計畫基地通往205縣道與光復里。

(4) 民權路

民權路位於本計畫北側，為雙線道南北向道路，可聯繫本計畫基地與市區，並可連接至203縣道通往西衛里。

(5) 重慶街

重慶街位於本計畫北側，為雙線道南北向道路，可通往澎湖醫院，並聯繫本計畫基地與市區，可通往光榮里，或連接205縣道往西通往中興里，往東通往光復里。

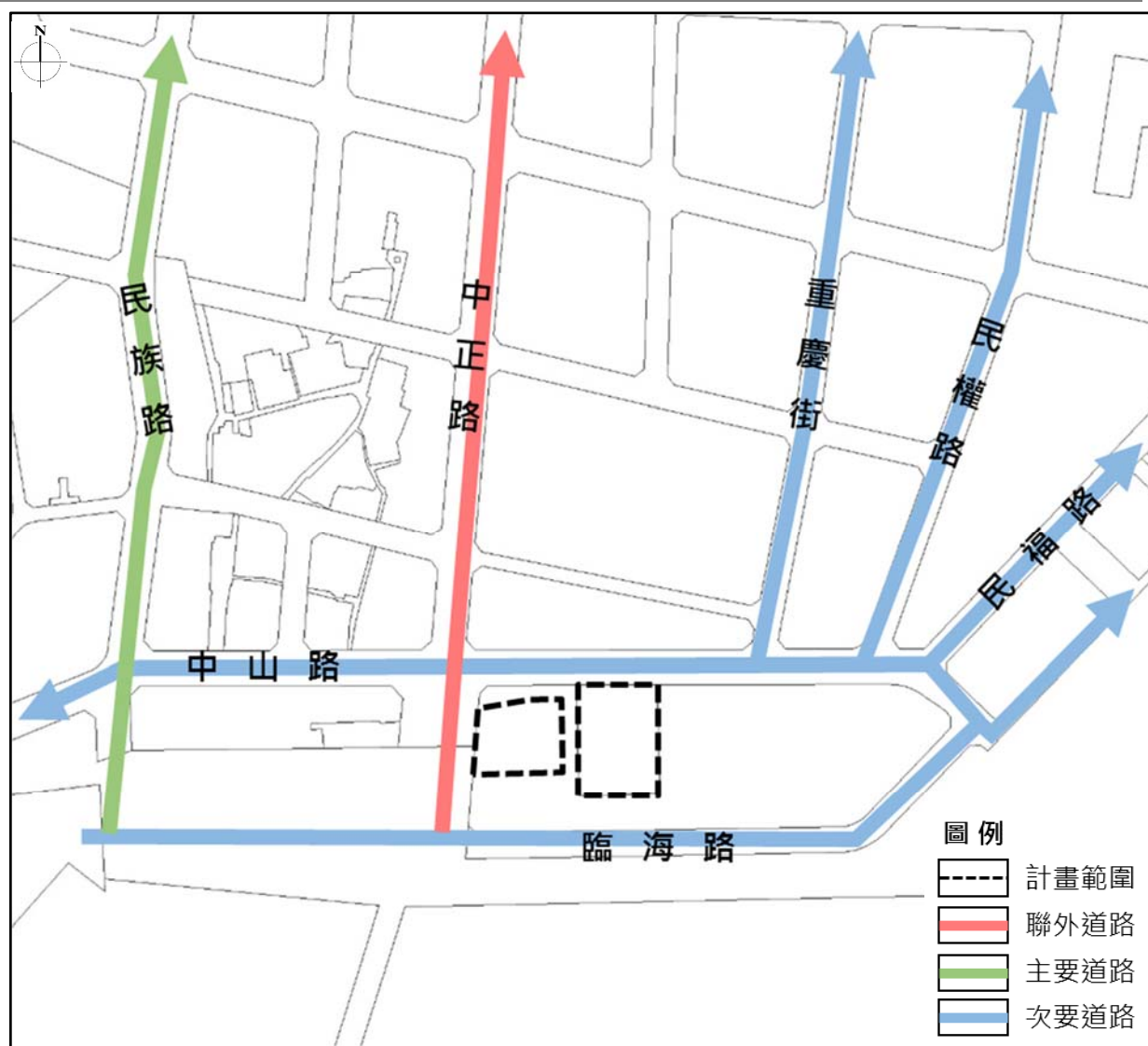


圖 3-5 道路系統現況示意圖

表 3-3 道路系統彙整表

道路屬性	路名	方向	分隔型態	起訖
聯外道路	中正路	南北向	標線	馬公市-湖西鄉
主要道路	民族路	南北向	標線	馬公市-重光里
次要道路	中山路	東西向	標線	啓明里-復興里
	臨海路	東西向	標線	馬公市-第一漁港
	民福路	南北向	標線	馬公市-光復里
	民權路	南北向	標線	馬公市-西衛里
	重慶街	南北向	標線	馬公市-光榮里

（二）道路服務水準

道路服務水準指交通設施服務品質好壞之程度，民國102年交通部公路總局針對203號縣道馬公至潮音寺路段進行交通量調查，此路段途經中正路、民生路及中華路，因此本計畫將其作為中正路交通量之參考，其尖峰時段（上午7時至8時）道路服務水準為C級，屬可接受之遲滯，詳表3-4所示。

表 3-4 民國 102 年本計畫周邊聯外道路服務水準分析綜整表

道路名稱			里程 (公里)	道路寬度 (公尺)				尖峰小時交通 量 (PCU/hr)	服務 水準
				總寬 度	快車 道	機慢 車	路肩		
中正 路	縣道 203 號 (馬公- 潮音寺)	北	2.5	10.8	4.8	0	0.5	836	C
		南			4.8	0	0.5		

資料來源：交通部公路總局第三區養護工程處「澎湖工務段102年縣道交通量調查」。

（三）停車供需分析

以下依據「澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討（草案）」，以馬公都市計畫區為範圍，說明本計畫周邊停車空間的供給與需求之檢討分析。

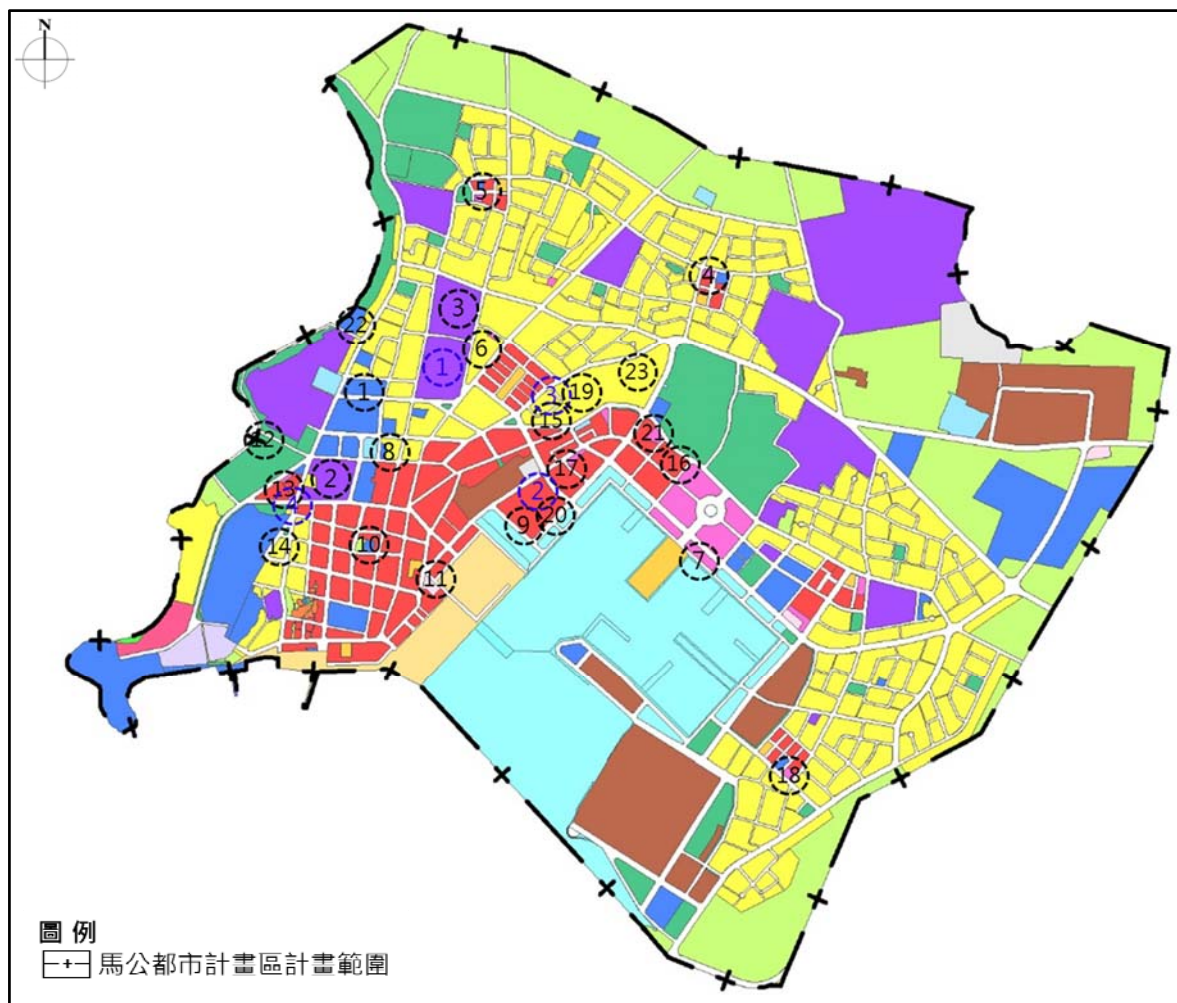
1. 停車空間供給

（1）馬公地區：計有23處停車空間，可提供1,707席小客車停車位

馬公都市計畫區範圍內計有23處停車空間，總計提供大客車30席、小客車1,707席及機車1,250席之停車空間。目前尚有4處規劃中之路外停車場，包括馬公國小、昇恆昌、北辰及司法新村都更基地及公賣局水塔地，預計規劃興建完工啟用後約可提供1,147席小客車停車位。總計未來27處停車場，將可提供30席大客車、2,854席小客車及1,250席機車停車位，詳圖3-6及表3-3所示。

（2）本規劃範圍基地600公尺周邊範圍：計有3處停車空間

本計畫範圍周邊停車空間計有三處，分別為城隍廟停車場，可提供32席小客車停車格以及27席機車停車格；建國市場停車場（民福路）可提供48席小客車停車格，機車停車格120席；民族路停車場（民族路）則可提供8席小客車停車格。共計小客車停車格為88席，機車停車格147席，詳圖3-6及表3-5所示。



資料來源：澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案期末報告（草案）。

圖 3-6 馬公都市計畫區既有及規劃中路外停車場位置示意圖

表 3-5 馬公都市計畫區現況提供路外停車場一覽表（103 年）

狀態	序號	停車場名稱	停車位（席）			備註
			大客車	小客車	機車	
既有停車空間	1	府前廣場地下停車場	0	197	0	-
	2	中正國小地下停車場	0	330	0	-
	3	文光國中地下停車場	0	401	0	-
	4	三多停車場（三多路）	0	26	0	廣停三用地
	5	光榮里活動中心停車場（文光路）	0	22	0	廣停四用地
	6	北辰市場停車場	0	31	10	廣停九用地
	7	馬公第三漁港附設停車場	0	106	391	廣停七用地
	8	明遠路停車場	0	30	0	-
	9	南海旅客服務中心後側停車場	26	90	90	-
	10	城隍廟停車場	0	32	27	-
	11	建國市場停車場（民福路）	0	48	120	-

表 3-5 馬公市現況提供路外停車場一覽表（103 年）（續）

狀態	序號	停車場名稱	停車位（席）			備註
			大客車	小客車	機車	
既有停車空間	12	觀音亭停車場（介壽路）	0	42	137	自行車格 22 席
	13	舊公賣局停車場（民生路）	0	14	25	-
	14	民族路停車場（民族路）	0	8	0	-
	15	水源路停車場（水源路）	0	99	35	-
	16	永泰街停車場（永泰街）	0	30	0	-
	17	海埔路停車場（海埔路）	0	24	15	廣停一~三用地
	18	榮民服務中心停車場（經國路）	0	26	0	-
	19	小郵局旁停車場	0	56	9	-
	20	南海之星售票亭旁	0	25	206	-
	21	交通隊對面停車場	0	30	25	-
	22	水產職校北側、戀戀風情後停車場	4	22	156	-
	23	陽明公園停車場（診所對面）	0	18	4	-
	小計			30	1,707	1,250
規劃中停車空間	1	馬公國小地下停車場	-	524	-	澎湖縣政府提供
	2	昇恆昌 1/4 公園地地下停車場	-	262	-	
	3	北辰及司法新村都更地下停車場	-	206	-	
	4	公賣局水塔地地下停車場	-	157	-	
	小計			-	1,147	
總計			30	2,854	1,250	-

資料來源：澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案期末報告（草案）。

2. 停車空間需求：共有 2,406 輛之汽車與 3,329 輛之機車潛在停車需求

根據民國 104 年「澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案-期末報告（草案）」，將停車空間使用者區分為馬公都市計畫區內居民、馬公都市計畫區外澎湖縣居民（不含外島）及遊客等類型，停車對象運具指派比例綜整詳表 3-6 所示，停車對象停車需求彙整詳表 3-7 所示。

表 3-6 運具指派比例綜整表

使用對象	小客車（%）	遊覽車（%）	機車（%）
馬公都市計畫區內居民	40	0	60
馬公都市計畫區外澎湖縣居民	65	0	35

資料來源：澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案期末報告（草案）。

表 3-7 停車對象具停車需求比例綜整表

使用對象	小客車 (%)	遊覽車 (%)	機車 (%)
馬公都市計畫區內居民	40	-	40
馬公都市計畫區外澎湖縣居民	60	-	60
遊客	100	100	100

資料來源：澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案期末報告（草案）。

就馬公都市計畫區內居民、馬公都市計畫區外澎湖縣居民（不含外島）及遊客等類型，依據各類型人數統計資料為基礎，配合運具指派、停車需求比例、乘載率及週轉率進行停車空間需求量之估算。其計算公式詳下述：

(1) 公式一：

澎湖縣居民潛在停車需求 = 車輛數 × 運具指派 × 停車需求比例 ÷ 停車場週轉率

(2) 公式二：

遊客潛在停車需求 = 遊客數 × 承租分派比率 ÷ 運具乘載率 ÷ 停車場週轉率

經計算結果，馬公都市計畫區共有 2,406 輛之潛在汽車停車空間需求，另有 3,329 輛之潛在機車停車空間需求及 3 輛之潛在遊覽車停車空間需求，詳表 3-8 所示。

表 3-8 馬公都市計畫區停車空間需求綜整表

使用對象	人數	汽車數	機車數	遊覽車數	潛在停車空間需求量 (席)		
					汽車	機車	遊覽車
馬公都市計畫區內居民	60,924	16,252	45,356	130	1,040 (16,252 × 40% × 40% ÷ 2.5)	2,177 (45,356 × 60% × 40% ÷ 5)	-
馬公都市計畫區外澎湖縣居民	41,380	8,210	21,927	0	1,281 (8,210 × 65% × 60% ÷ 2.5)	921 (21,927 × 35% × 60% ÷ 5)	-
遊客	2,666	-	-	-	85 (2,666 × 20% ÷ 2.5 ÷ 2.5)	231 (2,666 × 65% ÷ 1.5 ÷ 5)	3 (2,666 × 15% ÷ 35 ÷ 4)
總計	104,970	24,462	67,283	130	2,406	3,329	3

註1：依據澎湖縣馬公市戶政事務所104年12月全縣統計資料，馬公市區實際居住人口60,924人，計畫區外澎湖縣居民計約41,380人。

註2：依據澎湖監理所103年6月汽機車數量統計（最新資料），馬公市自小客車持有量為16,252輛，機車持有量為45,356輛；馬公市外（不含外島）自小客車持有量為8,210輛，機車持有量為21,927輛。

註3：根據澎湖縣政府旅遊處104年12月觀光人數統計資料，總計約972,968人，平均每日旅次約2,666人，假設遊客約有20%承租小汽車、65%承租機車、15%承租遊覽車。

註4：運具乘載率：小客車為2.5人/輛、機車為1.5人/輛、遊覽車為35人/輛。

註5：停車場週轉率：小客車為2.5次/日、機車為5次/日、遊覽車為4次/日。

資料來源：澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案期末報告（草案）。

3. 檢討分析結果：馬公都市計畫區小客車停車空間已趨於飽和，本計畫應自行滿足停車需求

小客車現況之需供比為 1.41，供給已無法滿足需求，待 4 處規劃中之停車場興建完成後，需供比將降為 0.84，雖已滿足需求，但停車空間仍接近飽和之狀態；機車現況之需供比則已達 2.66，供給無法滿足需求之情形嚴重；遊覽車之需供比則為 0.10，供給可滿足需求，因此無增設之虞（詳表 3-9）。

經分析結果，馬公都市計畫區較缺乏機車停車空間，另在小客車部分，雖 4 處規劃中之停車場興建完成後將可滿足現況之停車需求，但停車空間仍趨於飽和。故本計畫未來應規劃足夠的機車與汽車停車空間以滿足本計畫範圍內之停車需求，並可輔助周邊發展使用。

表 3-9 馬公都市計畫區停車供需綜整表

停車供需		小客車（席）	機車（席）	遊覽車（席）
需求量（席）		2,406	3,329	3
現況	既有停車空間（席）	1,707	1,250	30
	供需差距量（席）	-699	-2,079	27
	需供比	1.41	2.66	0.10
現況+規劃	停車空間（席）	2,854	1,250	30
	供需差距量（席）	448	-2,079	27
	需供比	0.84	2.66	0.10

資料來源：澎湖縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案（期末報告），澎湖縣政府，民國104年。

（四）大眾運輸系統

1. 公車系統

由於本計畫鄰近馬公港，行經之公車路線較多，距離本計畫最近的公車站為碼頭站，共有 5 條公車路線往返皆會經過此站，包含零路西線、零路東線、三總澎湖分院線、尖山線及龍門線，其餘山水線、太武線等 9 條路線僅於回程班次停靠碼頭站，全部路線皆以馬公總站為起點或迄點往返，服務範圍涵蓋馬公市、湖西鄉、白沙鄉、西嶼鄉 4 鄉市，詳表 3-10 所示。

2. 空運交通

主要機場為馬公機場，距本規劃範圍基地中心約 9 公里（約 20 至 25 分鐘車程），目前有台北、台中、嘉義、台南、高雄至馬公與高雄至七美等 6 條航線提供定期班機服務，每日來回約 60 航班。

3. 海運交通

本計畫距離最近之聯外港口為馬公港，目前主要往返航線以馬公-高雄居多，其中，台華輪固定航行高雄與澎湖（馬公）間航線，平均每日來回共 1 至 2 班，載客量每班次約 1,150 人，可載乘車輛。另有往返於馬公-嘉義之航線，如滿天星、今一之星、凱旋三號、太吉之星等，各家客貨輪平均每日來回共 1 至 2 班。然澎湖特殊氣候使得往返船隻往往停航，對交通影響大。

表 3-10 馬公地區公車路線彙整表

路線名稱		起站	迄站	備註
零路	西線	馬公總站	馬公總站	必經碼頭站
	東線	馬公總站	馬公總站	必經碼頭站
三總澎湖分院線（馬公→國醫→馬公）		馬公總站	馬公總站	必經碼頭站
山水線（山水→馬公）		山水站	馬公總站	僅回程經碼頭站
太武線（太武→馬公）		太武站	馬公總站	僅回程經碼頭站
北寮線（北寮→馬公）		北寮站	馬公總站	僅回程經碼頭站
外鞍線（外鞍→馬公）		外鞍站	馬公總站	僅回程經碼頭站
光華線（光華→馬公）		光華站	馬公總站	僅回程經碼頭站
尖山線（馬公→尖山→龍門→馬公）		馬公總站	馬公總站	必經碼頭站
沙港線（沙港→馬公）		沙港站	馬公總站	僅回程經碼頭站
青螺線（青螺→馬公）		青螺站	馬公總站	僅回程經碼頭站
風櫃線（風櫃→馬公）		風櫃站	馬公總站	僅回程經碼頭站
烏坎線（烏坎→馬公）		烏坎站	馬公總站	僅回程經碼頭站
通樑線（通樑→馬公）		通樑站	馬公總站	僅回程經碼頭站
龍門線（馬公→龍門→尖山→馬公）		馬公總站	馬公總站	必經碼頭站

資料來源：1.澎湖縣政府公共車船管理處；2.本計畫整理。

表 3-11 馬公地區海上交通綜整表

航線	客貨輪名稱	航程（分鐘）
馬公-高雄	台華輪	270
馬公-嘉義	滿天星	90
	今一之星	90
	凱旋三號	90
	太吉之星	90
馬公-望安-七美-高雄	南海之星	90
七美-高雄	光正六號	210

資料來源：1.澎湖旅遊網（www.e-penghu.com.tw）；2.本計畫整理。

五、發展課題及對策

課題一：啟明市場長期低度使用，惟活化更新利用受土地使用管制規定限制

說明：

依據現行都市計畫規定，本計畫範圍啟明市場之土地使用分區屬市場用地，惟啟明市場現況已不具市場功能，且未來亦無市場之需求，建議應配合縣政發展需求，變更為商業區，俾利彈性進行開發規劃作業。

對策：為促進啟明市場朝轉型活化利用，建議變更土地使用分區為商業區

建議澎湖縣政府可依本計畫基地現況使用狀況，以及縣政發展需求等，提出變更啟明市場之土地使用分區，俾利本計畫後得順利推動土地開發相關作業。

課題二：縣定三級古蹟高雄關稅局馬公支關之土地受文資法管制，惟其土地使用分區仍屬商業區

說明：

本計畫範圍內有澎湖縣縣定古蹟高雄關稅局馬公支關，落成於明治39年（西元1906年），日治時期船運至馬公港時皆在此卸貨，形成人聲鼎沸、熱鬧繁榮的經貿活動，經內政部於民國89年公告列為澎湖縣縣定三級古蹟，具有特殊的歷史價值與其紀念性。然目前高雄關稅局馬公支關之土地使用分區為商業區，與使用現況不符。

對策：為維護歷史文化資產，應依法變更土地使用分區為保存區

1. 依文化資產保存法第 33 條規定，為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。
2. 依都市計畫法臺灣省施行細則第 26 條規定，保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。
3. 建議將高雄關稅局馬公支關劃設為保存區，以利於古蹟保存維護與經營管理，且該地位於中正路與中山路交會處，毗臨馬公市最繁榮的主要商圈之一，若開放旅客參觀，可配合其區位優勢及周邊都市更新計畫，形塑為新興觀光景點，促進地方產業發展。

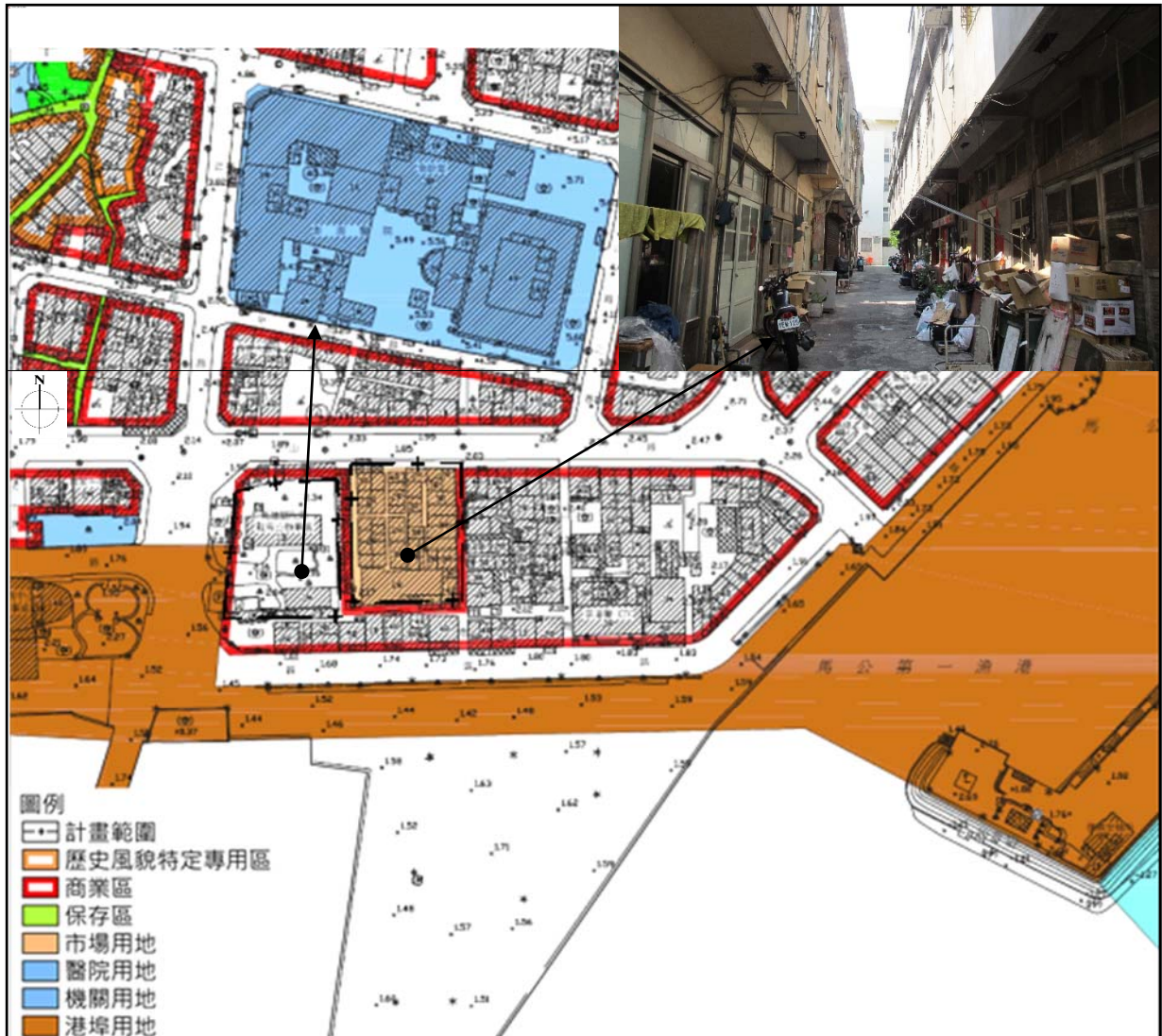


圖 3-7 高雄關稅局馬公支關使用現況及土地使用分區圖

課題三：基地周邊道路狹小，未來開發高樓層建築恐有交通及視覺景觀衝擊之虞
說明：

本計畫基地鄰近馬公港，未來本計畫開發後，可能帶來龐大車流，因本計畫基地周邊道路狹小，且僅有單邊面臨都市計畫道路，未來在開發上，須注意其衍生之交通衝擊，並於基地內部化的停車、人行空間、保持周邊道路路幅寬度。

對策：透過公設劃設及建物退縮，留設人行空間，以降低交通及視覺景觀衝擊

1. 透過都市計畫變更，將市場用地變更為商業區之回饋土地，變更為廣場用地，並將廣場用地配置於既成巷道旁，以提供當地居民休憩空間，亦可增加道路車行、人行空間。
2. 本計畫基地周邊道路狹小，且僅有單邊面臨道路，為避免本計畫基地開發高樓建築，造成周邊居民視覺的壓迫感，未來於開發規劃時，將建物退縮留設人行道，並種植樹木，提供良善人行通道空間。

課題四：啟明市場及其周邊建物窳陋老舊且巷道狹小，空間環境品質有待改善

說明：

本計畫範圍內之建物多數窳陋老舊，僅少數商家營業，長期呈現低度利用，市場內部巷道狹小且多堆放雜物，不利於防災。然而，啟明市場鄰近馬公港及馬公市之重要商圈，相當具有觀光發展潛力。

對策：以都市更新改善本計畫範圍內環境景觀，提升居住空間安全及環境品質

以都市更新及都市計畫變更手段，改善本計畫範圍內環境景觀，提升居住空間安全及環境品質，計畫範圍內之窳陋老舊建築物可以重建，予以重新規劃興建，改善空間環境品質；沿街面建物可以整建方式，改善建物立面及周遭環境景觀；而結構良好之老舊建物可以維護之方式處理。



圖 3-8 規劃範圍沿街面商業使用現況照片

課題五：馬公地區新完工及興建中旅館眾多，如何創造符合本計畫基地定位之都市再生基地

說明：

馬公地區近幾年促參案件多屬港區旁旅館興建安，除了新完工的澎湖福朋喜來登酒店外，尚有興建中的澎湖縣馬公第三漁港綜合旅館等，顯示馬公地區具有市場發展潛力，惟競爭者多，可能形成市場競爭，開發風險較高。

對策：配合觀光發展及居民需求進行規劃，並透過市場分析進行市場區隔

1. 未來針對本計畫之產品定位及規劃應進行市場區隔，創造具獨特性之產品，以降低開發風險。
2. 本計畫基地周邊建物老舊，因鄰近馬公港，為改善周邊環境視覺，並著重公辦都更案之公益性，未來規劃應配合澎湖縣觀光人潮，以及在地居民居住需求，納入旅館、住宅規劃之想法，以達成縣府發展觀光及在地居民共榮發展的目標。

肆、規劃構想

一、發展定位：南街海港迎賓門戶

本計畫延續基地發展現況分析之成果，並以「南街海港迎賓門戶（Peng-Hu Arrival Plaza）」作為計畫之開發定位，以整合港口觀光及中正商圈之機能，串聯週邊舊城文化與歷史街區，具體發展定位與策略說明如下所示：

（一）發揮區位優勢並導入多元機能，打造馬公港口重要的入口門戶

啓明市場周圍地區位於馬公港口第一排水岸，亦為馬公港進入主要市中心與商圈之入口空間，並整合馬公港口服務核心之優勢，將導入多元的機能空間，共同打造馬公港岸重要的門戶街區。

（二）串連基地週邊多元的活動，創造多功能水岸商業空間

以複合式水岸商業活動，串聯馬公港口之服務機能，以及中正商圈、舊城文化街區之觀光、購物空間，形成多功能的迎賓入口。

（三）結合水岸及巷弄開放空間，營造臨港漫步與藝文體驗的休憩氛圍

透過綠色水岸及巷弄開放空間的留設，配合有效的步行動線串連，亦導入藝文展演及文創活動，賦予門戶綠廊多元的文化體驗。

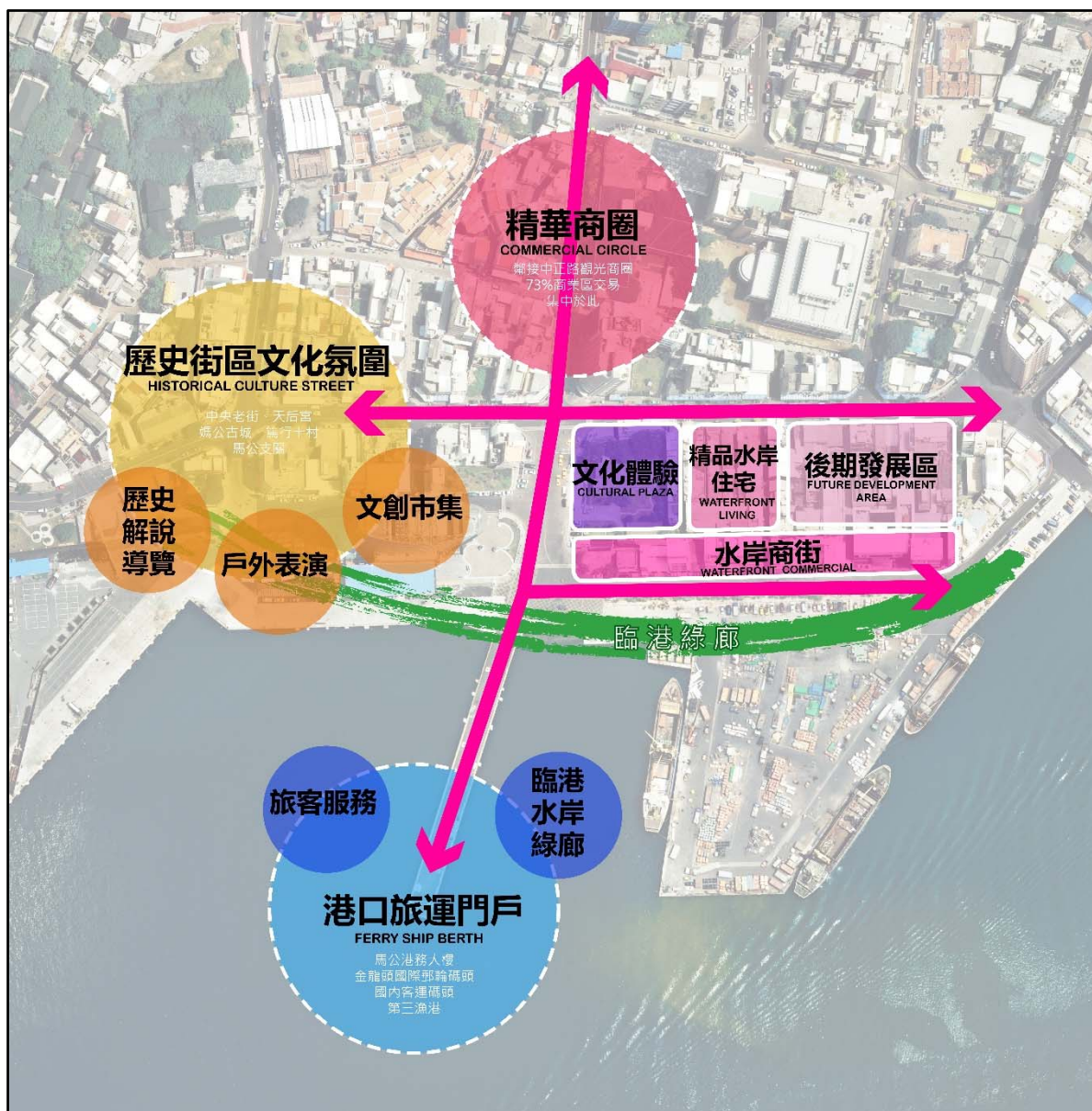


資料來源：本計畫整理。

圖 4-1 發展定位示意圖

二、規劃構想

依本計畫之開發定位-「南街海港迎賓門戶」，本計畫將導入複合式產品機能，並以文創產業營造港區休閒氛圍，另為打造馬公重要的迎賓門戶街區，將結合臨水岸、商港、觀光商圈及舊城文化交會等區位優勢，亦導入水岸商街、文化體驗、精品水岸住宅、後期發展區、臨港綠廊與商港服務等六大主題功能，並以在地文化創意為主體，圍塑出港區優質且多元的休閒氛圍，詳細說明如下。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-2 空間規劃構想示意圖

（一）水岸商街：提供零售餐飲及紀念品商店之複合式水岸商街

1. 零售餐飲

以臨海路之南側街廓軸線引入零售餐飲機能之複合水岸商業活動，提供旅客多元化的服務需求，形成臨港第一排商街活動軸帶。



2. 紀念品商店

以臨中山路之北側街廓軸線規劃小型商街店鋪，引入零售餐飲、紀念品商店機能，串聯中正路觀光商圈及惠民路周邊歷史街區活動，形成市區內觀光商街。

（二）文化體驗：培育在地解說導覽並輔導文創商業、藝術展演活動舉辦

1. 解說導覽

以馬公支關古蹟本體規劃作為港口歷史解說導覽中心，並配合培育在地解說人才，同時促進地方意識的凝結。



2. 文創商業、藝術展演

透過戶外空間整理活化，引入街頭藝人、創意市集等文創商業、藝術展演機能，提供多元的港區空間體驗。

（三）精品水岸住宅：坐擁馬公商港濱海景觀，打造智慧水岸景觀住宅

發揮臨港之區位以及濱海景觀優勢，並串連臨港舒適的開放空間，將規劃水岸商街北側部分地區為精品水岸住宅，結合智慧科技以及綠建築工法，提供享受港灣悠閒生活的住宅體驗。



（四）後期發展區：以公有地做為一期開發基地，保留部分基地為後期發展區

本計畫範圍及其周邊土地後續擬以都市更新方式開發，未來將擬定都市更新計畫，並載明更新單元劃定基準，俟一期開發基地開發後，後期發展區之居民得自行整合，再依都市更新或其他開發法令規定，自行開發。

（五）臨港綠廊：打造串連港口廣場、臨港步道以及綠色巷弄之綠廊空間

1. 港口廣場

以中正路、臨海路交會入口空間為廣場核心，配合區內開放空間集中留設，連接港區及週邊機能空間，並透過動線串連基地與週邊活動，圍塑港口廣場新印象。



2. 臨港散步廊道

整合臨海路沿線退縮留設人行步道，配合時段管制規劃徒步區型塑臨港散步道廊帶。

3. 綠色巷弄

區內鄰棟建築應留設適當退縮，並輔以綠化家具或樓面立體綠化，以延伸發展綠色巷弄，凸顯街區休閒氛圍。

（六）商港服務：提供商港旅遊之服務、物資補給及免稅零售之機能

1. 旅遊服務

提供商港之旅客需求，引入 local tour 導遊、腳踏車租借等旅遊服務機能，作為友善旅客之入口服務機能。



2. 物資補給

掌握港口船隻靠泊時之物資補給商機，規劃商場並提供其衍生所需服務。

3. 免稅零售

本計畫區緊鄰馬公港，為因應郵輪及旅客購物需求，配合規劃免稅零售商場。

伍、變更內容

一、變更內容

(一) 變更理由

1. 啓明市場已無市場使用需求，因應都市發展變更為適當分區

啓明市場屬市場用地，於民國 77 年啓明市場廢止市場功能，現況建物以住宅使用及沿街商業使用。考量本計畫基地未來已無市場使用需求，應配合縣政發展需求及現況使用辦理變更。

2. 高雄關稅局馬公支關為縣定三級古蹟，具有維護及保存價值之必要

高雄關稅局馬公支關位於本計畫西側（中正路與中山路口），於民國 89 年公告列為縣定三級古蹟，具有特殊歷史意義與其紀念性。為維護其歷史價值，落實古蹟管理維護，將配合古蹟範圍及文化資產相關法令規定辦理用地變更，保存馬公支關歷史文化價值。

3. 配合公共設施用地變更回饋規定，劃設廣場用地以滿足都市防災需求

依據「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」規定，本計畫之市場用地變更為商業區，其回饋比例為 40%，因啓明市場基地面積較小，皆屬公有土地，且為縣府重點發展區域之一，考量後續開發及招商市場性，建議變更回饋面積從 40%降至 15%。另因基地內巷道狹小，為避免後續開發高樓層建築，造成視覺壓迫，擬將回饋之部分市場用地，於啓明市場東側既成巷道旁，變更為廣場用地，以滿足都市防災需求。

4. 促進馬公港周邊土地及整體再發展，活化閒置公產增進其利用與經營

本計畫基地位於馬公港入港門戶，且鄰近市區主要商圈（中正路商圈、中央老街），為促進港區周邊土地及整體再發展，將配合縣政發展需求，活化公有土地及提升公有資產價值，以健全周邊土地使用機能與強度。

(二) 變更內容

本計畫依前述規劃構想及上述變更理由，變更0.1222公頃商業區為保存區，變更0.1679公頃市場用地為0.1427公頃商業區及0.0252公頃廣場用地，變更內容詳如表5-1及圖5-1所示，變更後都市計畫圖詳如圖5-2所示。

表 5-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更前		變更後		變更理由
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
1	高雄關稅局馬公支關	商業區	0.1222	保存區	0.1222	高雄關稅局馬公支關為縣定三級古蹟，具有維護及保存價值之需要。
2	啓明市場	市場用地	0.1679	商業區	0.1427	1. 啓明市場現況建物以住宅及沿街商業使用為主，與土地使用分區不符。
				廣場用地	0.0252	2. 促進馬公港周邊土地及整體再發展，活化閒置公產增進其利用與經營。 3. 配合公共設施用地變更回饋規定，劃設廣場用地以滿足都市防災需求。

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

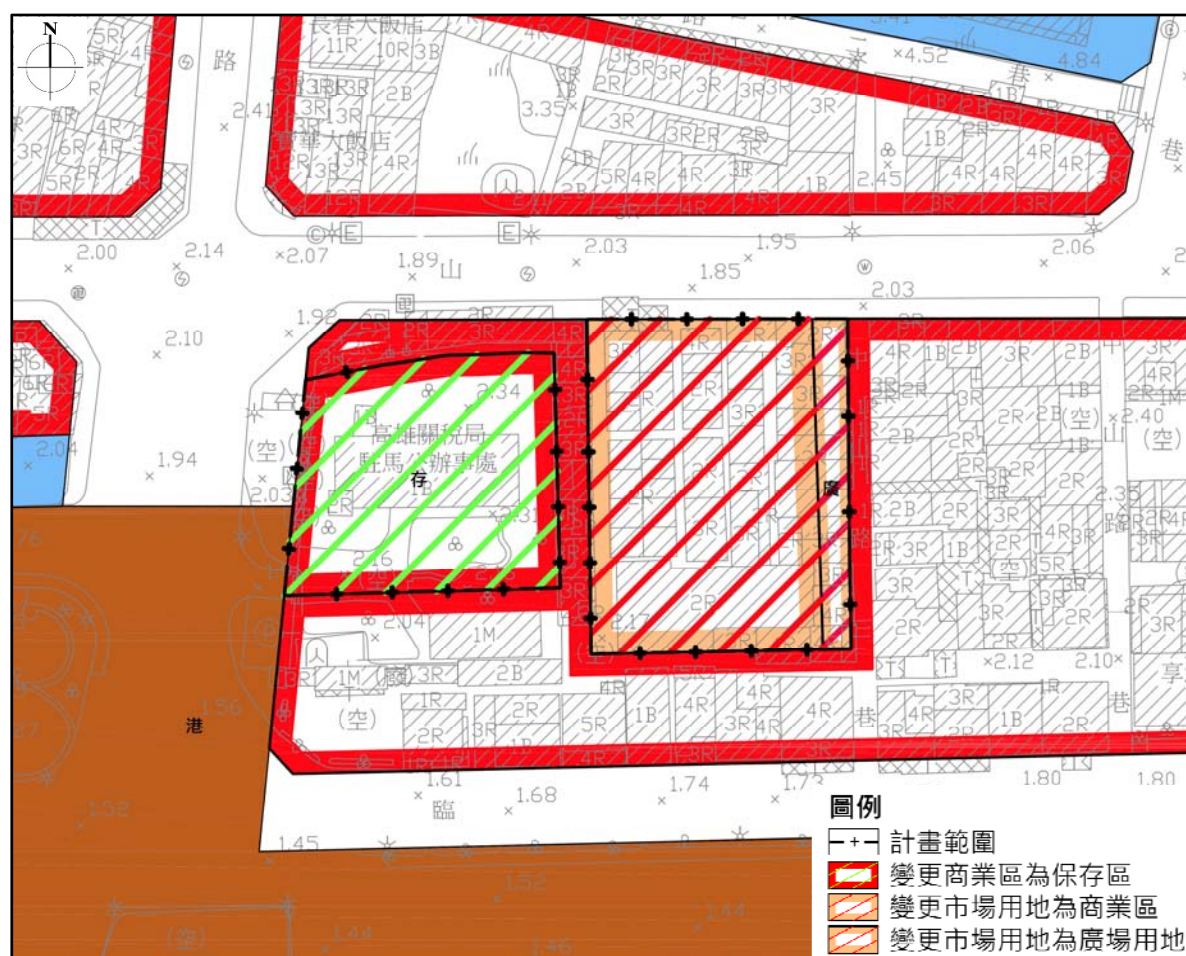


圖 5-1 變更內容示意圖

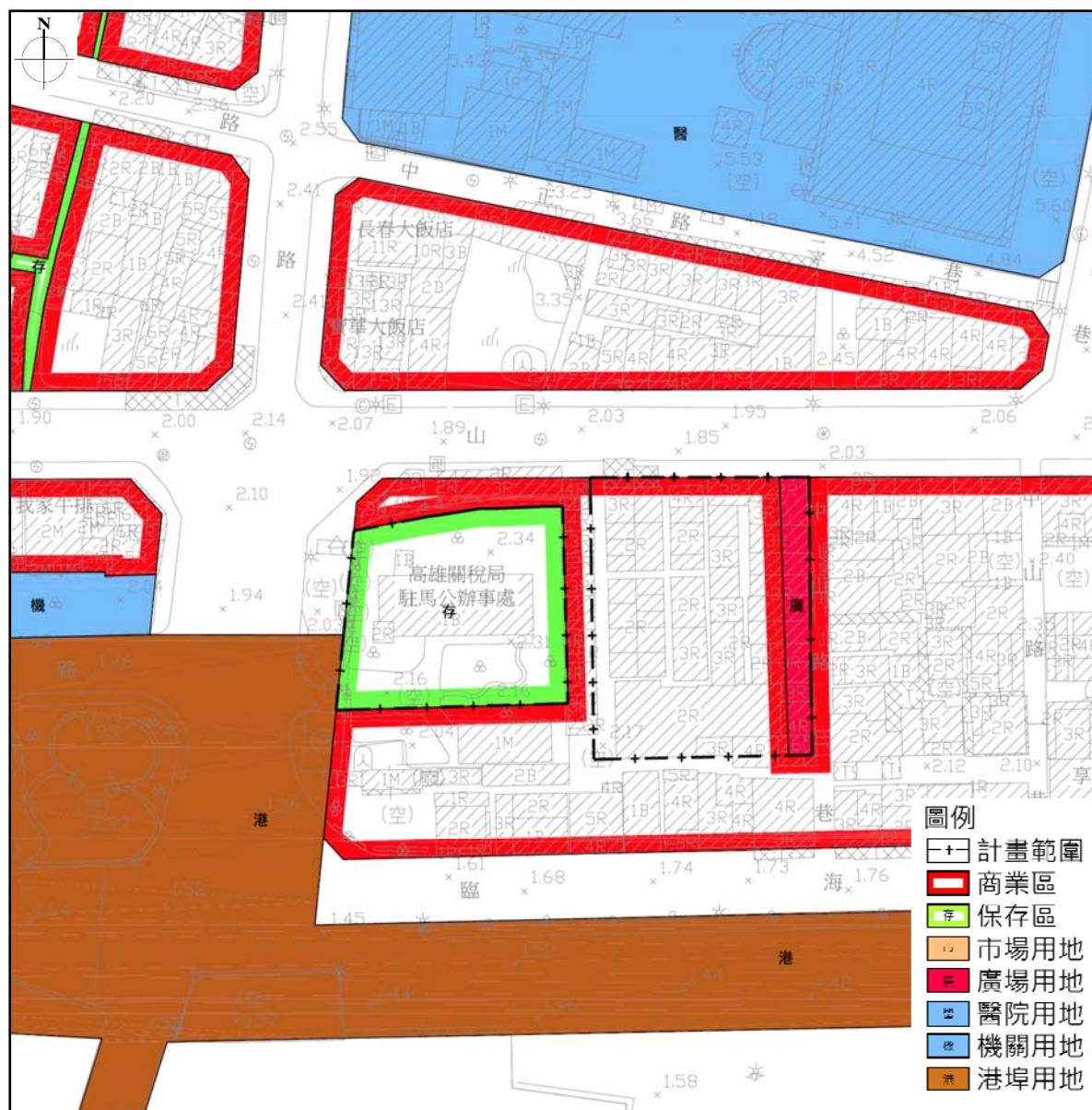


圖 5-2 變更後都市計畫示意圖

二、都市計畫變更負擔規定

依據本府民國97年5月5日發布實施之「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」第2點規定，市場用地變更為商業區（容積率小於300%（含））回饋比例為35%，市場用地變更為商業區（容積率大於300%）回饋比例為40%。

惟考量本市場用地屬縣有土地及活化舊市區更新地區，建議依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十八條規定，調整回饋比例為15%，並將回饋土地劃設為廣場用地。

陸、實施進度與經費

一、開發方式與實施進度

(一) 開發方式

1. 市場用地變更為商業區

土地管理機關分署澎湖縣政府及財政部國有財產署所有，皆為公有土地，後續得依都市更新條例第9條規定，委託都市更新事業機構，以都市更新方式辦理開發，或依其他相關法令規定允許之開發方式開發。

2. 商業區變更為保存區

馬公支關縣定古蹟變更為保存區後，由財政部關務署高雄關延續其經營及管理，並配合進行古蹟必要之維護。

(二) 實施進度

考量本計畫涉及主要計畫變更之都市計畫程序，以及後續需辦理都市更新等相關土地開發程序，擬於都市計畫變更完成後，配合主辦機關實際時程辦理相關作業。

二、經費來源

本計畫變更為商業區及保存區之土地皆為公有土地，無用地取得經費。

附件一 都市計畫技師圖記頁

附件

都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

城都國際開發規劃管理顧問有限公司辦理之變更馬公都市計畫（配合啟明市場及周邊地區都市更新）案計畫書，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫（或都市更新.....等）係依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：徐弘宇

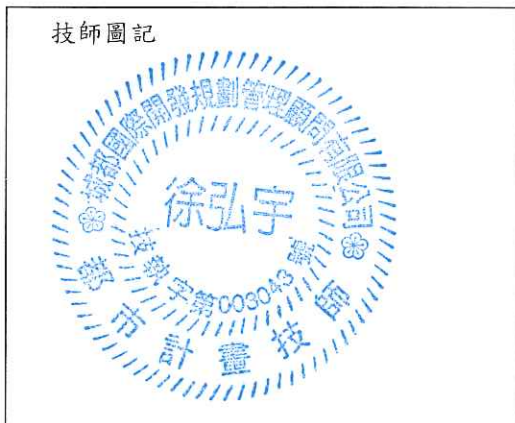
技師執業執照證號：技執字第003043號

技師公會名稱：高雄市都市計畫技師公會

公會會員證號：高都技師員字第0001號

技師執業機構名稱：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

技師圖記



技師簽章：

徐弘宇

日

期：

106.11.23

附件二 105 年 9 月 5 日府建城字第 1050844469 號函

澎湖縣政府 函

88043

澎湖縣馬公市治平路32號

受文者：澎湖縣政府建設處

發文日期：中華民國105年9月5日

發文字號：府建城字第1050844469號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

地址：88049 澎湖縣馬公市治平路32號

承辦人：葉志雄

電話：06-9274400 分機502

傳真：06-9268120

電子信箱：ericcyeh5211@mail.penghu.gov.tw

主旨：「馬公市啟明市場周邊地區都市更新計畫」案業經本府第867次縣務會議認定為本縣重大地方建設，請查照。

說明：

- 一、依據本府105年8月15日府行規字第1051303240號函辦理。
- 二、本案將依據都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫變更。
- 三、檢附105年8月份(第867次)縣務會議紀錄乙份供參。

正本：澎湖縣政府建設處

副本：內政部營建署、內政部中部辦公室(營建業務)、澎湖縣政府行政處

縣長 陳光復