

摘要

都市更新計畫名稱：擬定澎湖縣啟明市場周圍更新地區
都市更新計畫書

擬定機關：澎湖縣政府

計畫範圍與面積：馬公段1158-1地號等140筆土地，範圍內面積
共計14,883.00平方公尺。

法令依據：都市更新條例第5條、第7條、第8條。

公開展覽暨說明會：於106年12月30日起至107年1月28日止公告
辦理公開展覽30天，並於107年1月19日舉辦
說明會，公展期間並無陳情案件。

審議程序：業經本縣都市計畫委員會第127次會議審議通過。

目 錄

壹、計畫緣起及法令依據	
一、計畫緣起.....	1-01
二、法令依據.....	1-02
貳、更新地區範圍	
參、發展現況	
一、都市計畫情形.....	3-01
二、土地及建築物現況使用情形.....	3-03
三、交通系統.....	3-13
四、公共設施.....	3-16
五、土地及建築物權屬概況.....	3-21
六、都市發展課題.....	3-25
肆、計畫基本目標與策略	
一、更新地區再發展目標.....	4-01
二、更新地區再發展策略.....	4-02
伍、實質再發展	
一、多元使用型態的引入，改善既有生活環境並創造觀光商機 ...	5-01
二、人文歷史地景的維護，保存具歷史價值的古蹟建築.....	5-01
三、打造富人文特色的觀光旅店，發揮臨港第一排景觀視野優勢	5-01
四、創造優質開放空間，連接澎湖港灣帶狀休憩親水空間	5-02
五、延續周邊觀光活動及既有空間紋理，創造連續性的活動場域	5-02
六、提升都市更新公益性，增加及維護公共設施以改善居住環境	5-02
七、配合更新計畫變更都市計畫內容，創造符合未來需求之更新基地	5-02
陸、劃定之更新單元或其劃定基準	
一、更新單元劃定基準.....	6-01
二、劃定之更新單元.....	6-02
三、更新單元實施方式.....	6-03
柒、其他表明事項	
一、都市計畫變更.....	7-01
二、都市更新建築容積獎勵之核算基準.....	7-02
三、都市更新事業計畫審查作業規範.....	7-06
附件一、更新地區土地清冊	

附件二、更新地區建物清冊

圖 目 錄

圖 2-1	更新地區範圍示意圖	2-01
圖 3-1	更新地區現行都市計畫示意圖	3-01
圖 3-2	更新地區範圍周邊土地使用現況示意圖 2	3-04
圖 3-3	更新地區範圍內土地使用現況示意圖 3	3-05
圖 3-4	更新地區建築物樓層示意圖	3-07
圖 3-5	更新地區建築物結構示意圖	3-08
圖 3-6	更新地區建築物屋齡示意圖	3-08
圖 3-7	更新地區範圍啟明市場使用現況示意圖	3-09
圖 3-8	更新地區範圍馬公支關使用現況示意圖	3-10
圖 3-9	更新地區範圍中山路沿街建物使用現況示意圖	3-11
圖 3-10	更新地區範圍臨海路沿街建物使用現況示意圖	3-12
圖 3-11	更新地區周邊道路系統分級示意圖	3-14
圖 3-12	更新地區周邊 600 公尺範圍內之公共設施分布示意圖	3-17
圖 3-13	更新地區土地權屬分布示意圖	3-21
圖 3-14	更新地區鄰地協調結果示意圖	3-24
圖 3-15	更新地區土地使用分區及現況示意圖	3-26
圖 3-16	更新地區沿街面商業使用現況照片	3-27
圖 3-17	現住戶處理方案示意圖	3-29
圖 4-1	更新地區再發展目標示意圖	4-01
圖 5-1	更新地區空間發展構想示意圖	5-02
圖 5-2	變更後都市計畫示意圖	5-03
圖 6-1	優先更新單元範圍及權屬示意圖	6-03
圖 6-2	優先更新單元範圍及土地使用分區示意圖	6-03
圖 7-1	變更後土地使用計畫示意圖	7-02

表 目 錄

表 3-1	相關計畫一覽表	3-02
表 3-2	建物使用現況分析表	3-06
表 3-3	更新地區周邊道路概況表	3-14
表 3-4	更新地區周邊公車路線一覽表	3-15
表 3-5	更新地區周邊路外停車場一覽表	3-15
表 3-6	更新地區周邊 600 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表	3-18
表 3-7	更新地區土地權屬綜理表	3-21
表 3-8	更新地區建物權屬綜理表	3-22
表 3-9	私有土地所有權人人數及面積鄰地協調結果分析表	3-23
表 3-10	私有建物所有權人人數及面積鄰地協調結果分析表	3-24
表 3-11	更新地區土地權屬綜理表	3-29
表 5-1	變更內容明細表	5-03
表 6-1	優先更新單元地籍資料綜整表	6-02
表 6-2	優先更新單元土地權屬狀況統計表	6-02
表 6-3	優先更新單元回饋廣場用地後之土地權屬狀況統計表	6-03
表 7-1	變更後更新地區土地使用分區一覽表	7-02
表 7-2	更新單元規劃設計獎勵容積之評定基準表	7-04

壹、計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起

本計畫位於澎湖縣馬公港鄰近地區，範圍主要包括啟明市場及其周邊地區，其中啟明市場原為日治時期木造建造物，其曾於民國55年間發生火災，各市場承租戶鑑於木造房屋年久失修，不堪使用，加上當時馬公市公所財政困難，便由市場承租戶自行出資興建店舖住宅。

而啟明市場自民國77年已廢止市場功能，且民國55年重新建造之房屋亦已老舊，故於民國99年辦理都市更新，惟因開發時機尚未成熟，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，歷年縣府持續整合承租戶意願，並重新研擬拆遷安置方案，擬藉由都市計畫及都市更新手段，再次辦理本計畫之開發。

此外，本更新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，且原啟明市場內之建物多已無人居住，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，配合都市發展合理調整土地使用，打造馬公港入港景觀意象。

爰此，為配合縣府澎湖新灣區政策，促進公有土地活化發展，提升整體發展效益，擬以都市更新方式，復甦都市機能。本計畫希冀達成之目的為：

- (一) 配合馬公商港轉型郵輪港契機，以都市更新手法創造入港門戶意象及新地標，並串聯馬公商圈及第一、第二漁港水岸商圈。
- (二) 透過都市更新開發方式，改善啟明市場窳陋環境及活化縣有閒置土地，以促進公有土地合理轉型發展，提升公有財產運用效益。
- (三) 透過都市計畫及都市更新手段，解決長年啟明市場產權之爭議。

二、法令依據

(一) 依據都市更新條例第 5 條擬定都市更新計畫

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

1. 更新地區範圍。
2. 基本目標與策略。
3. 實質再發展。
4. 劃定之更新單元或其劃定基準。
5. 其他應表明事項。

(二) 依據都市更新條例第 7 條訂定都市更新計畫

有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、為配合中央或地方之重大建設。

前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

(三) 依據都市更新條例第 8 條擬定細部計畫

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。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於澎湖縣馬公市啟明里，主要範圍包含啟明市場及其周邊地區，以北側中山路，西側中正路，東側及南側臨海路所圍街廓為更新地區範圍，範圍包括澎湖縣馬公市馬公段1158-1地號等140筆土地，面積共計14,883.00平方公尺，範圍如圖2-1所示。

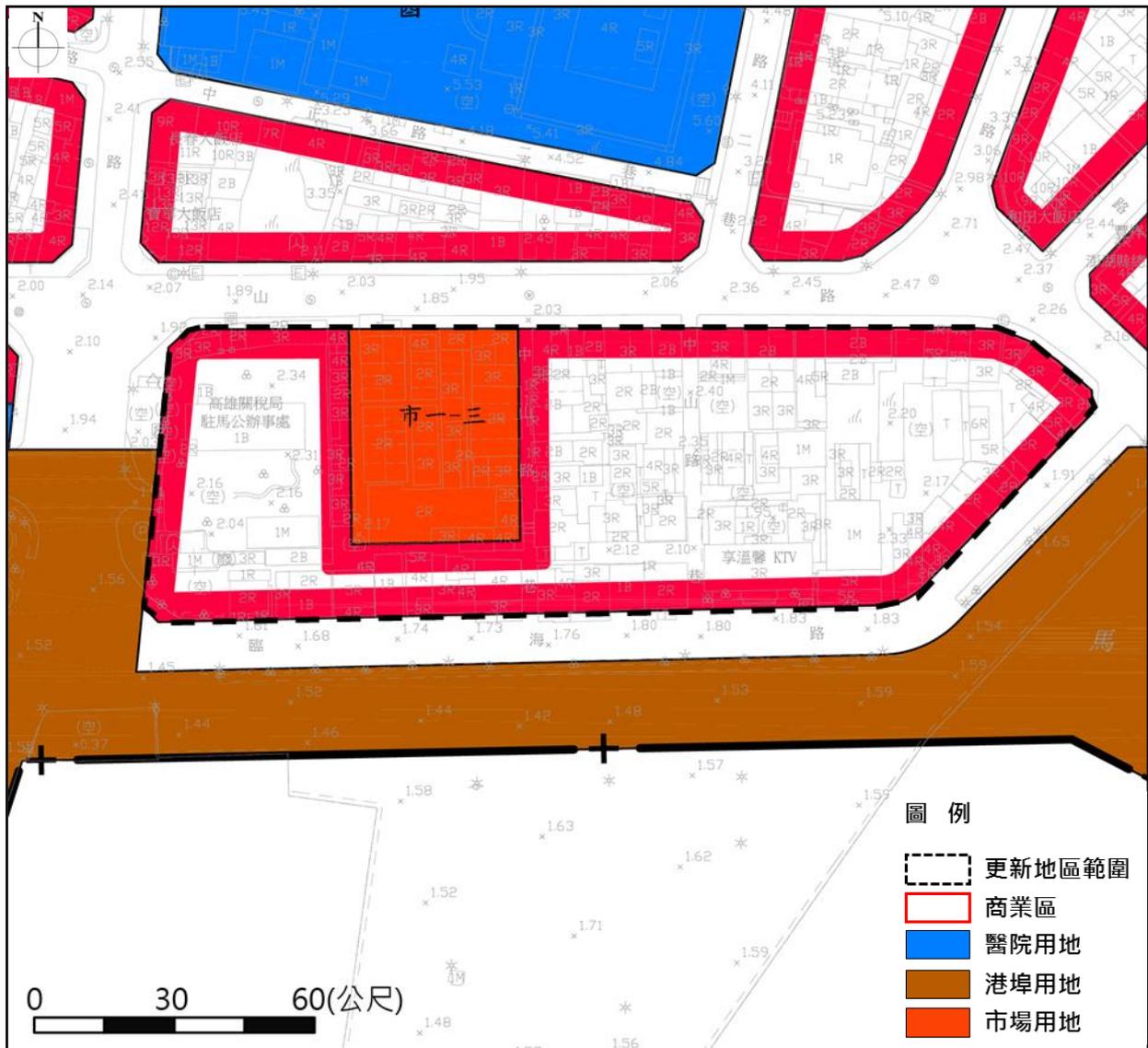


圖 2-1 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」範圍之西南方，「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」於民國104年12月14日發布實施，有關都市計畫內容說明如下（詳圖3-1所示）：

（一）土地使用分區及使用強度

本更新地區內之土地使用分區以商業區為主，另有部分市場用地。依「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」規定，商業區建蔽率不得超過80%，容積率不得超過400%；市場用地建蔽率不得超過80%，容積率不得超過240%。

（二）土地使用分區允許使用項目

本更新地區商業區之允許使用項目依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定；市場用地則參照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。



圖 3-1 更新地區現行都市計畫示意圖

(三) 都市計畫與本更新地區相關性

本更新地區位於「變更馬公都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」範圍內，後續規劃需依循該計畫內容辦理，有關該計畫內容詳表3-1所示。

表 3-1 相關計畫一覽表

計畫名稱	計畫說明	與本更新地區相關性
變更馬公都市計畫 （第三次通盤檢討） （第一階段）	馬公都市計畫區不僅是所有公私部門機關分佈密集的区域，同時也擁有澎湖地區漁、工商業強大的力量，且醫療、文教設施上亦主要集中在本案周邊，再者其所擁有之古蹟及歷史建築亦居澎湖之冠。因此馬公都市計畫區未來之計畫目標不僅是作為滿足當地日常生活公共服務與高品質休閒生活的城市，亦作為體驗多元與優質觀光環境的城市，更甚而作為永續發展的島嶼城市。	配合主要計畫之定位及相關規範，辦理本計畫之規劃開發。

二、土地及建築物現況使用情形

(一) 土地使用現況

1. 周邊土地使用現況

本更新地區範圍為啟明市場及其周邊地區，位於澎湖縣馬公市，基地以中山路、中正路及臨海路所圍街廓為更新地區範圍，面積約 1.4883 公頃，中正路沿線為馬公市區主要商圈，零售及餐飲相關店家林立，中山路沿線亦有零星店家，商業行為興盛，東側主要以住宅使用為主，詳圖 3-2 所示。基地南側緊鄰馬公港，旅客往來頻繁，基地之西側及東北側各有夢想家海景大飯店及和田大飯店，顯示區域周邊觀光商機無限，極具發展潛力。

2. 更新地區使用現況

本更新地區範圍鄰近馬公港及第一漁港，北至中山路，南接臨海路，西側為中正路。目前基地之土地使用分區，除啟明市場為市場用地外，其餘均屬商業區。啟明市場目前有類似店鋪住宅及 2 層樓之市場建築物存在，內部設有水泥材質之市場攤位設施，惟現況多作為住宅使用，且多數住宅已閒置未使用。

本更新地區沿街面多為商業使用，街廓內則以住宅使用為主，街廓內部巷道狹小，經常堆置生活雜物及廢棄物，形成不良之生活環境，且住宅前亦常停放機車，採光不佳，缺乏安全防火規劃，易導致衛生問題及消防安全死角。另更新地區西側尚有一縣定三級古蹟（高雄關馬公支關）座落於此，目前可供民眾前往參觀，惟內部仍有高雄關高雄機場分關離島派出課離島四股駐馬公辦公人員在此受理進出口及關稅相關事務，土地使用現況詳圖 3-3 所示。



資料來源：1.現勘時間105年5月4日；2.本計畫整理。

圖 3-2 更新地區範圍周邊土地使用現況示意圖 2



資料來源：1.現勘時間105年5月4日；2.本計畫整理。

圖 3-3 更新地區範圍內土地使用現況示意圖 3

(二) 建物使用現況

1. 建物樓層

根據本更新地區內建物現況及建物登記謄本資料調查顯示，範圍內合法建物共 91 筆，皆為五層樓以下之低樓層建物，多為 2 層樓建物，約占 47.25%；其次為 3 層樓之建物，約占 24.18%；次之為 4 樓層建物，約占 16.48%，其餘樓層建物占 12.09%，詳表 3-2 及圖 3-4 所示。

2. 建物結構

更新地區內之建築物，結構多以咭咕造之建物為主，約占 32.96%；次之為鋼筋混凝土之建物約占 25.27%；再次之為鋼筋混凝土加強磚造之建物約占 14.28%；其餘建物構造比例合計約為 27.49%，詳表 3-2 及圖 3-5 所示。

3. 建物屋齡

更新地區內之建築物屋齡，多為屋齡 30 年以上之建物，約占 78.02%；其次為屋齡 1~10 年之建物，約占 12.09%；屋齡 11~20 年及 21~30 年之建物分別占 5.49% 及 4.40%，詳表 3-2 及圖 3-6 所示。

表 3-2 建物使用現況分析表

	類型	棟數 (棟)	百分比 (%)
樓層	1 層樓	8	8.79
	2 層樓	43	47.25
	3 層樓	22	24.18
	4 層樓	15	16.48
	5 層樓	3	3.30
	合計	91	100.00
結構	水泥混凝土造	2	2.20
	加強磚造	1	1.10
	石木造	1	1.10
	紅磚空心磚造	1	1.10
	紅磚造	4	4.40
	混凝土造	2	2.20
	補強空心磚造	1	1.10
	鋼骨鋼筋混凝土造	6	6.59
	鋼筋混凝土加強空心磚造	3	3.30
	鋼筋混凝土加強磚造	13	14.28
	鋼筋混凝土造	23	25.27

表 3-2 建物使用現況分析表 (續)

類型		棟數 (棟)	百分比 (%)
結構	鐵筋加強磚造	2	2.20
	鐵筋混凝土造	2	2.20
	咭咭構造	30	32.96
	合計	91	100.00
屋齡	0~10 年	11	12.09
	11~20 年	5	5.49
	21~30 年	4	4.40
	30 年以上	71	78.02
	合計	91	100.00

註：馬公段建號5650之建物因建物謄本資料不全，缺乏結構資料，故未統計。
資料來源：1.建物登記謄本；2.本計畫整理。

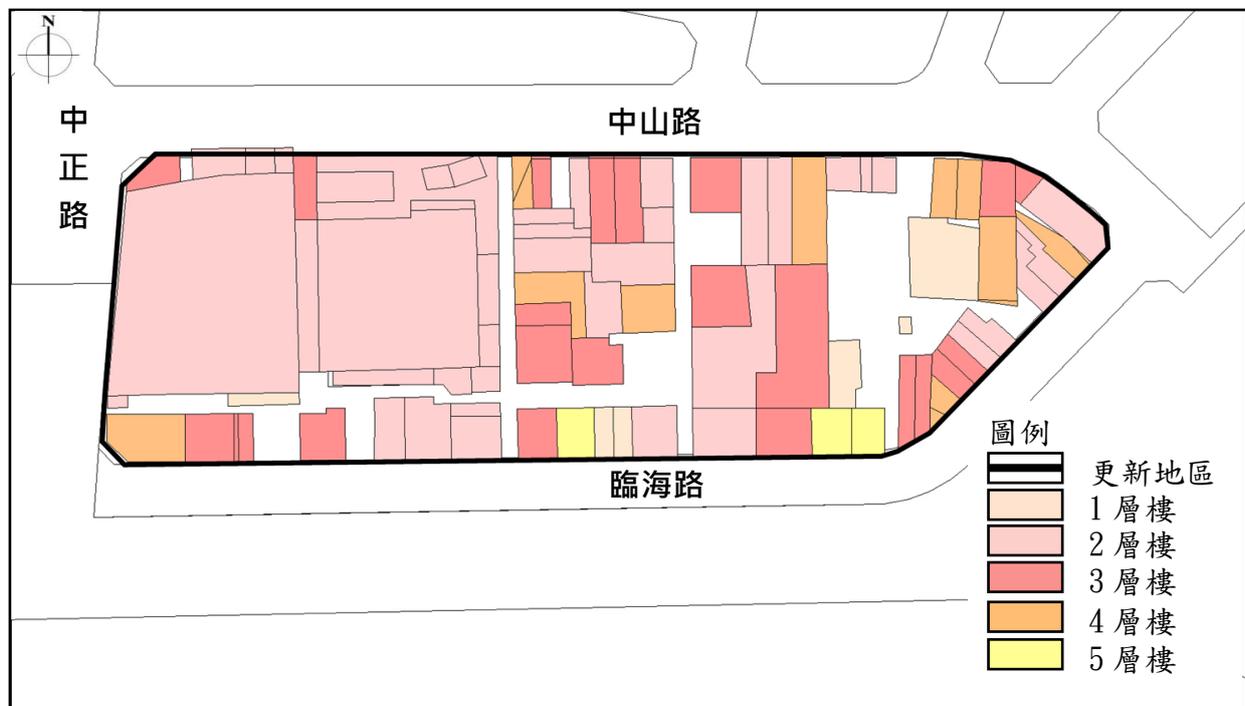


圖 3-4 更新地區建築物樓層示意圖

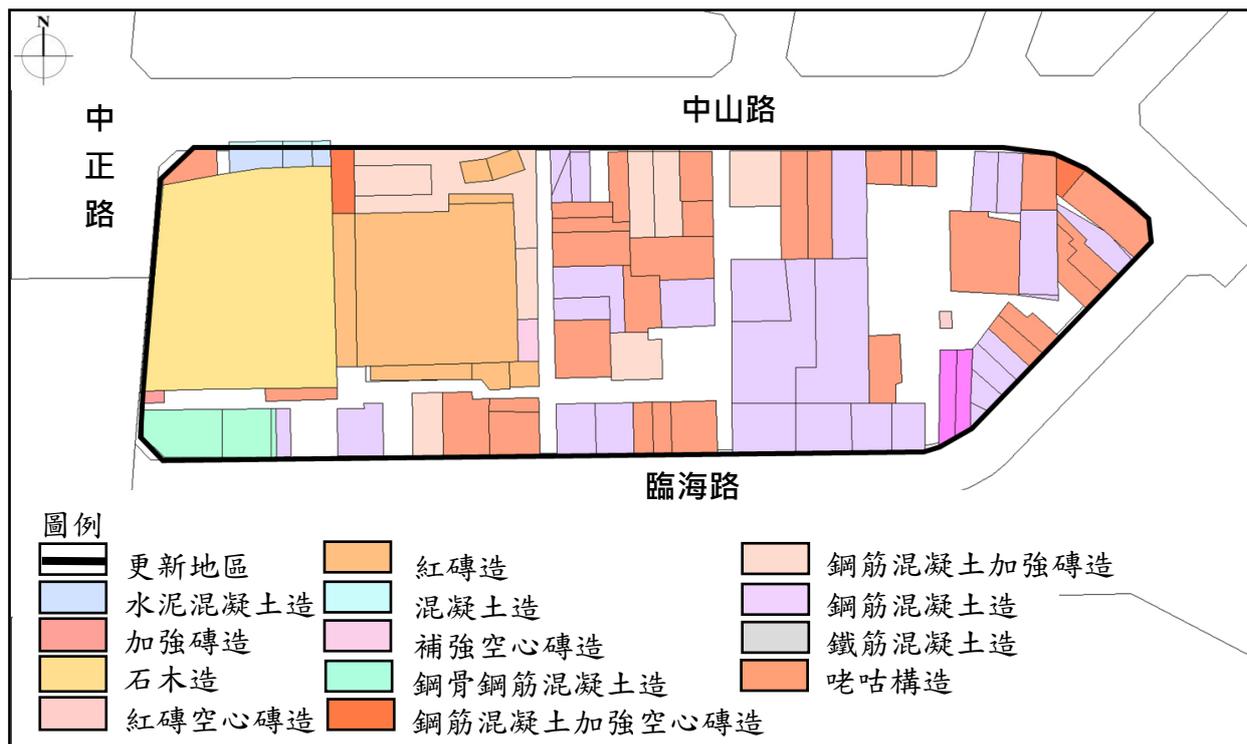


圖 3-5 更新地區建築物結構示意圖

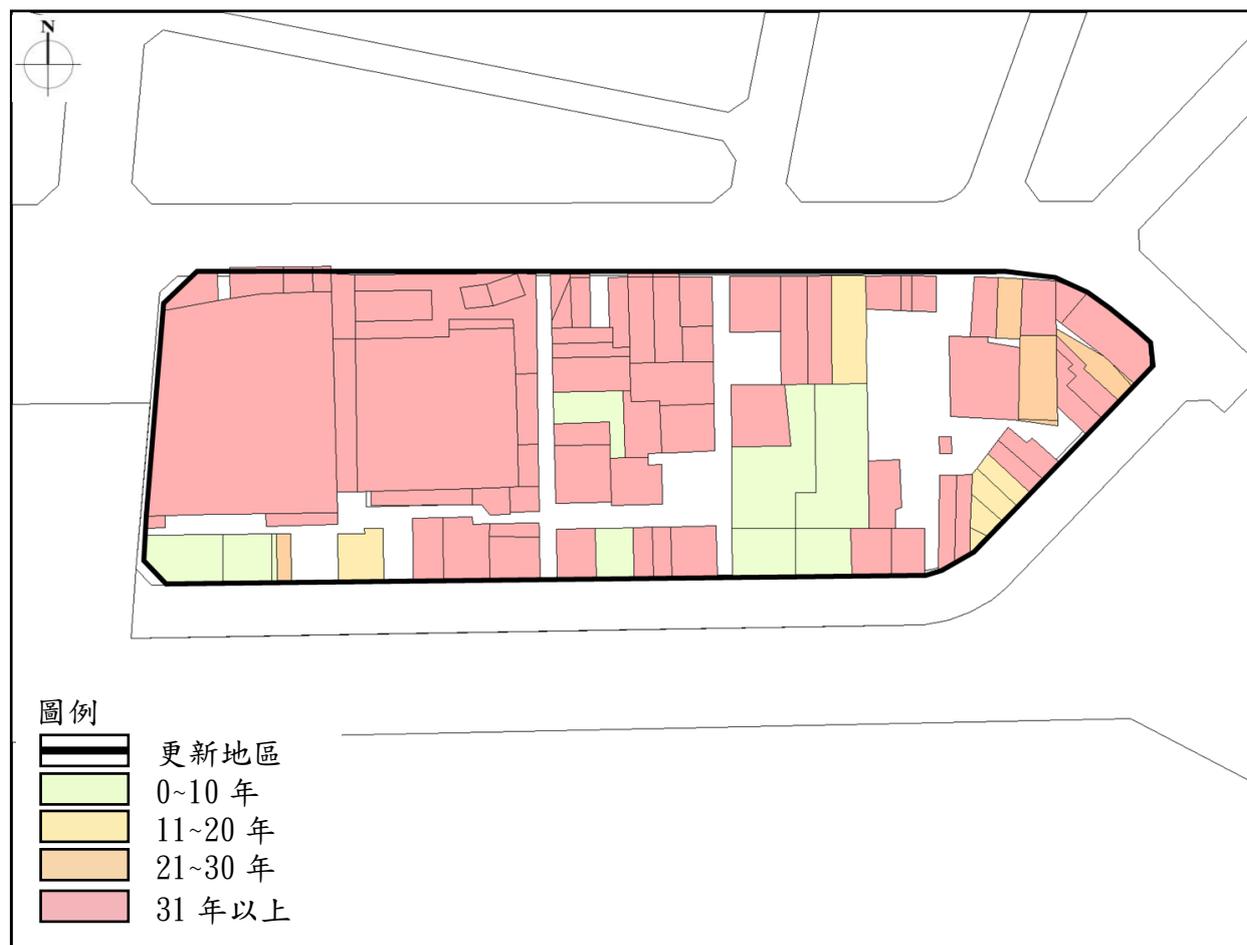


圖 3-6 更新地區建築物屋齡示意圖

4. 建物型態

(1) 啟明市場

更新地區北側為啟明市場，目前已無做為市場使用，現以住宅使用為主，僅臨街面尚有商業行為。建築物多以3層樓以下之獨棟透天厝形式，屋齡多在35年以上，建物老舊、外觀不佳，另道路狹小，且常堆放雜物，影響整體景觀，詳圖3-7所示。



資料來源：1.現勘時間105年5月4日；2.本計畫整理。

圖 3-7 更新地區範圍啟明市場使用現況示意圖

(2) 馬公支關

更新地區西側為高雄關馬公支關，為澎湖縣定三級古蹟，目前現況係作為高雄關高雄機場分關離島派出課離島四股駐馬公辦公室使用，可從外貌建物參觀，若欲參觀內部需先獲得該機關允許，詳圖3-8所示。



資料來源：1.現勘時間105年5月4日；2.本計畫整理。

圖 3-8 更新地區範圍馬公支關使用現況示意圖

(3) 中山路沿街建物使用型態

更新地區北側臨中山路，沿街面建物多做為商業使用，建築物形式多為2~3層樓之磚造建築物，並多為獨棟透天，屋齡多在35年以上，建物老舊、外觀不佳，影響整體景觀，詳圖3-9所示。



資料來源：1.現勘時間105年5月4日；2.本計畫整理。

圖 3-9 更新地區範圍中山路沿街建物使用現況示意圖

(4) 臨海路沿街建物使用型態

更新地區南側臨海路，目前建物使用現況為住商混合使用，建築物形式多為2~3層樓之獨棟透天，建物老舊，僅部分建物為4~5層樓之鋼筋混凝土建築物，其建物狀況較佳，詳圖3-10所示。



資料來源：1.現勘時間105年5月4日；2.本計畫整理。

圖 3-10 更新地區範圍臨海路沿街建物使用現況示意圖

三、交通系統

(一) 道路系統

更新地區範圍由中正路、中山路及臨海路等3條道路所圍成，周邊道路系統完善，以下分別就本更新地區周邊之聯外道路、主要道路以及次要道路說明之，詳表3-3及圖3-11所示。

1. 聯外道路：中正路

中正路位於本更新地區西側，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

民族路位於本更新地區西側，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

中山路位於本更新地區北側，為啟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，往東可連接啟明里，往西可通往復興里。

(2) 臨海路

臨海路位於本更新地區南側，為雙線道東西向道路，路寬15公尺，可聯繫第一漁港與市區，為本更新地區之次要道路。

(3) 民福路

民福路位於本更新地區東北側，為雙線道南北向道路，可聯繫本更新地區通往205縣道與光復里。

(4) 民權路

民權路位於本更新地區北側，為雙線道南北向道路，可聯繫本更新地區與市區，並可連接至203縣道通往西衛里。

(5) 重慶街

重慶街位於本更新地區北側，為雙線道南北向道路，可通往澎湖醫院，並聯繫本更新地區與市區，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。

表 3-3 更新地區周邊道路概況表

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

資料來源：本計畫整理。

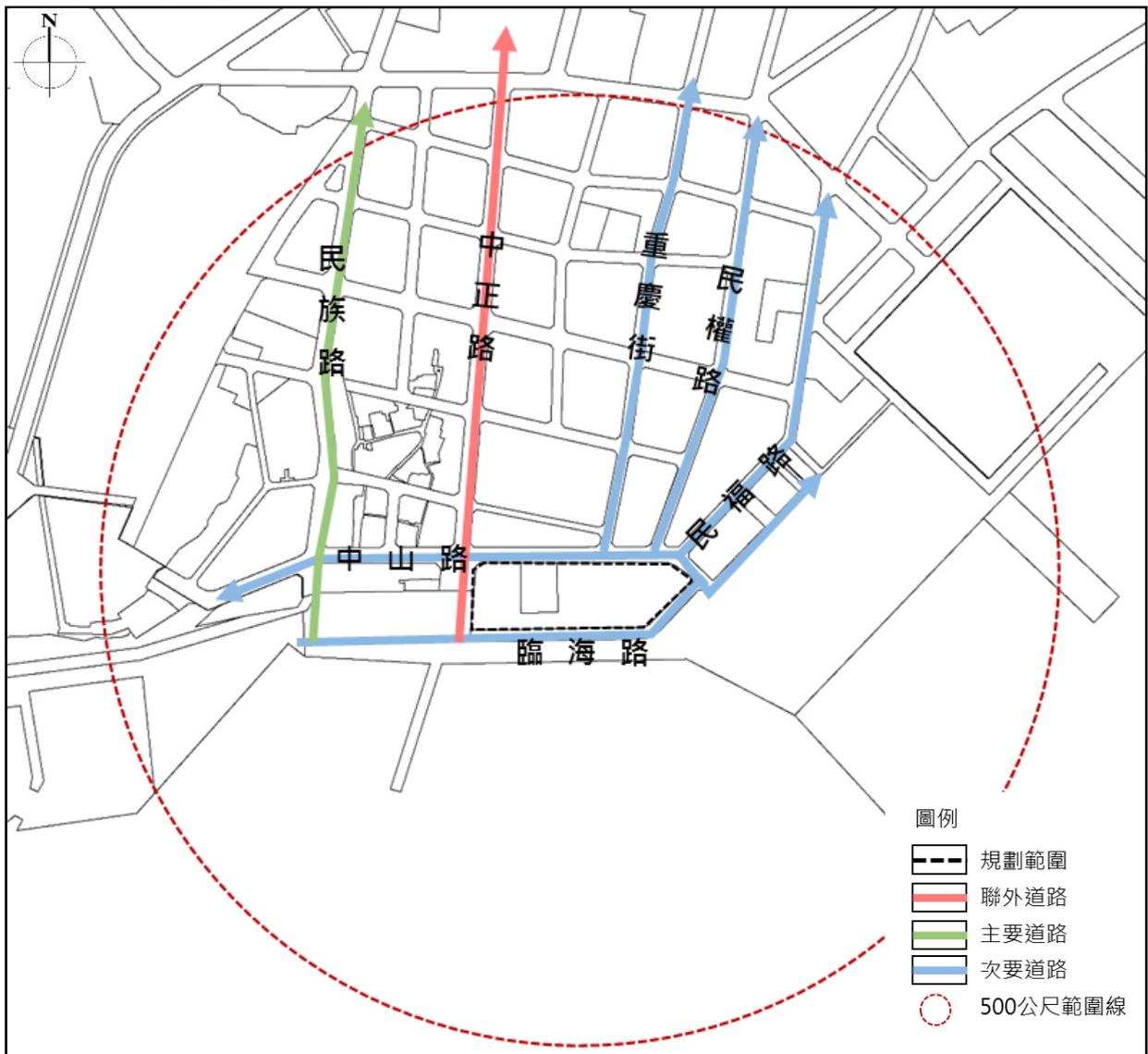


圖 3-11 更新地區周邊道路系統分級示意圖

(二) 大眾運輸系統

由於本更新地區鄰近馬公港，行經之公車路線較多，距離本更新地區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3-4所示。

表 3-4 更新地區周邊公車路線一覽表

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：澎湖縣政府公共車船管理處。

(三) 停車空間

本更新地區周邊600公尺範圍內共計有3處停車空間，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。

表 3-5 更新地區周邊路外停車場一覽表

停車場名稱	停車位 (席)		
	大客車	小客車	機車
城隍廟停車場	0	32	27
建國市場停車場 (民福路)	0	48	120
民族路停車場 (民族路)	0	8	0
總計	0	88	147

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）。

四、公共設施

本更新地區以最適步行距離600公尺為範圍，調查周邊公共設施開闢情形，經分析結果，更新地區周邊共計劃設20處公共設施，面積總計約25.79公頃，已開闢面積為25.27公頃，開闢率97.98%，大多數公共設施用地皆已開闢，各公共設施用地之劃設與開闢情形詳述如下，詳圖3-12及表3-6所示。

(一) 機關用地

劃設機關用地共5處，面積共計約10.84公頃，開闢率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

劃設學校用地1處，面積約1.90公頃，開闢率100%，現為中正國小。

(三) 公園用地

共劃設2處公園用地，面積約0.38公頃，開闢率100%。

(四) 綠地

共劃設3處綠地，面積共計約0.44公頃，開闢率100%，主要位於介壽路兩側。

(五) 廣場用地

共計劃設1處廣場用地，面積共計約0.11公頃，開闢率100%。

(六) 廣場兼停車場用地

共計劃設1處廣場兼停車場用地，面積為0.03公頃，現況尚未開闢。

(七) 市場用地

劃設市場用地共計2處，包括建國市場及本更新地區範圍內一處（啟明市場），現況面積約0.33公頃，開闢率100%。

(八) 加油站用地

劃設加油站用地共計1處，面積約0.20公頃，開闢率100%。

(九) 港埠用地

共劃設港埠用地1處，面積約10.09公頃，開闢率100%。

(十) 堤防用地

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

劃設醫院用地共計1處，面積約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

劃設社教機構用地共計1處，面積約0.46公頃，開闢率100%。

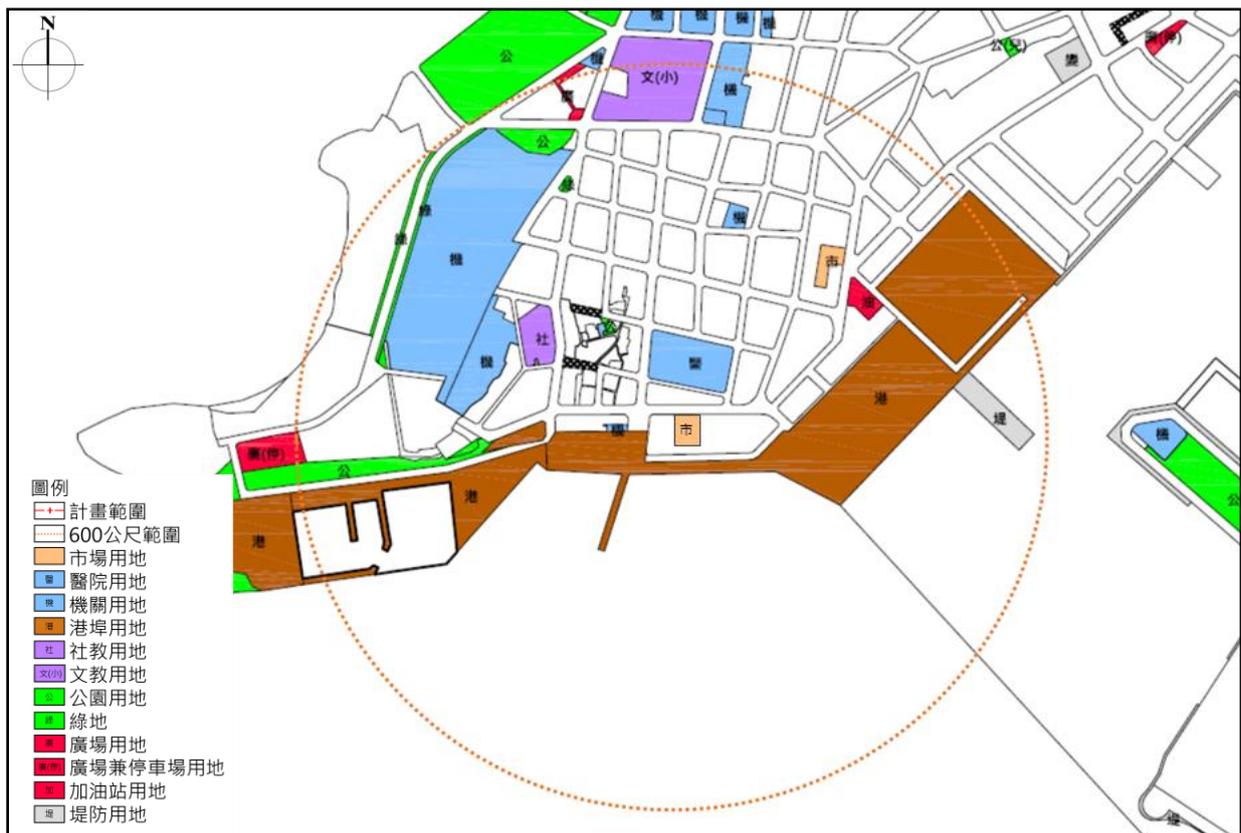


圖 3-12 更新地區周邊 600 公尺範圍內之公共設施分布示意圖

表 3-6 更新地區周邊 600 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表

公共設施類別		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	使用現況	現況照片
機關用地	機一--一	3.71	3.71	100.00	澎湖縣政府	
	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	-	-

表 3-6 更新地區周邊 600 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表 (續)

公共設施類別		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	使用現況	現況照片
綠地	-	0.03	0.03	100.00	-	
	-	0.34	0.34	100.00	介壽路兩側	
	-	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	-	
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	啟明市場	
	小計	0.33	0.33	100.00	-	-

表 3-6 更新地區周邊 600 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表 (續)

公共設施類別		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	使用現況	現況照片
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	-
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	-	-

五、土地及建築物權屬概況

(一) 土地權屬概況

依據土地登記謄本調查結果，本更新地區範圍座落於澎湖縣馬公市馬公段1159地號等140筆土地，總面積14,883平方公尺。公有土地為8,263平方公尺，佔更新地區面積約55.52%，私有土地為6,620平方公尺，佔更新地區面積約44.48%，各筆土地權屬詳表3-7及圖3-13所示。

表 3-7 更新地區土地權屬綜理表

類別	所有權人	管理機關	持分面積 (m ²)	佔更新地區面積 百分比 (%)
公有	中華民國	財政部國有財產署	133	0.89
		澎湖縣政府	4,940	33.19
		財政部關務署高雄關	1,676	11.26
		國有小計	6,749	45.35
	澎湖縣	澎湖縣政府	1,429	9.60
	馬公市	澎湖縣馬公市公所	85	0.57
		公有合計	8,263	55.52
私有	私人		6,620	44.48
		總計	14,883	100.00

資料來源：1.105年10月3日土地登記謄本；2.本計畫整理。

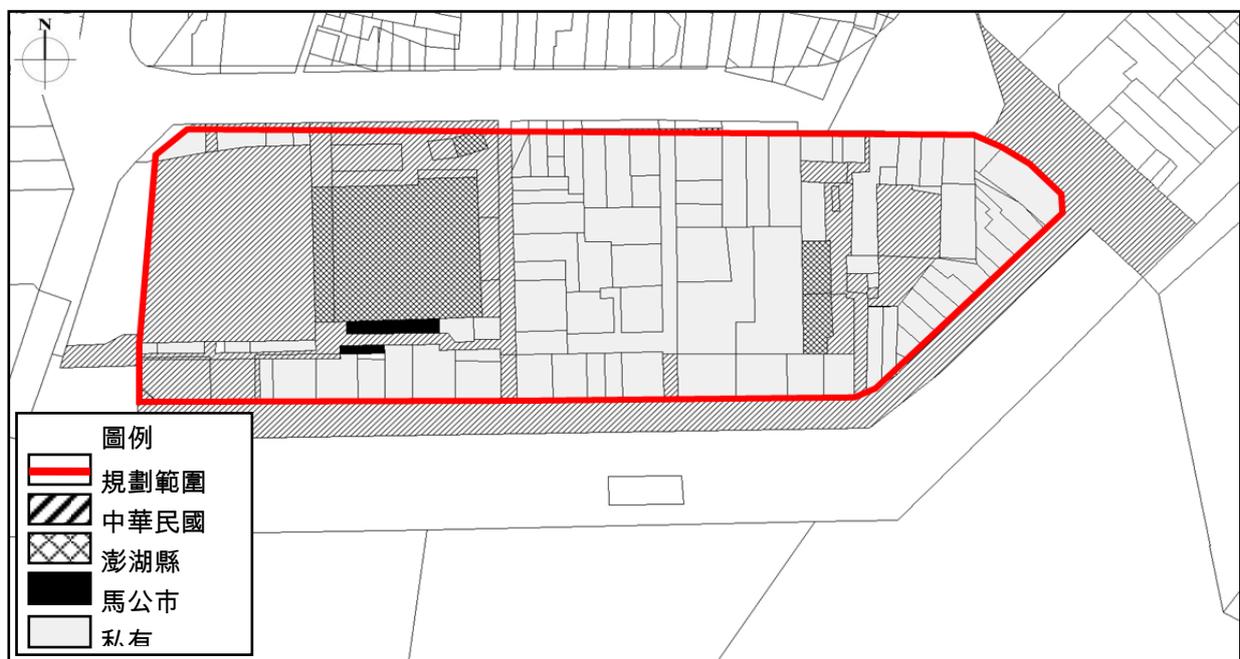


圖 3-13 更新地區土地權屬分布示意圖

(二) 建物權屬概況

依地籍資料顯示，更新地區登記之建物面積共約16,212.50m²，其中公有建物面積共計3,716.82m²，約佔更新地區之22.93%；私有建物面積共計12,495.68m²，約佔更新地區之77.07%。本更新地區範圍內建物權屬與管理機關管有之面積及比例詳表3-8所示。（建物清冊請詳附件二）

表 3-8 更新地區建物權屬綜理表

類別	所有權人	管理機關	面積 (m ²)	佔更新地區面積百分比 (%)
公有	中華民國	財政部關務署高雄關	348.10	2.15
	馬中市	澎湖縣馬中市公所	3,368.72	20.78
	公有合計		3,716.82	22.93
私有	私人		12,495.68	77.07
總計			16,212.50	100.00

資料來源：1.105年10月3日土地登記謄本；2.本計畫整理。

(三) 居民意願

本更新地區範圍為澎湖縣馬中市馬公段1159地號等140筆土地，總面積14,883平方公尺，其中34筆土地為國有土地，管理機關為財政部國有財產署、財政部關務署高雄關及澎湖縣政府，面積為6,749平方公尺；13筆土地為縣有土地，管理機關為澎湖縣政府，面積為1,429平方公尺；2筆土地為馬中市有土地，管理機關為馬中市公所，面積為85平方公尺，公有土地佔更新地區土地面積約55.52%，依據都市更新條例第27條，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，因此針對更新地區範圍之私有土地及建物所有權人進行都市更新意願調查，以了解當地居民對於未來辦理都市更新之意願。

本案範圍內私有土地所有權人共計105人，私有建物所有權人共計88人，其中75筆土地及65筆建物所有權人為同一人，因此寄送問卷份數計114份，更新意願統計結果說明如下：

1. 土地所有權人數同意比例

更新地區內地主計有 117 位，公有地主計有 3 位，私有地主計有 114 位，其中願意參與更新之所有權人計有 2 人，佔地主人數 1.71%；3 人表示待評估後決定，佔地主人數 2.56%，另 109 人表示不願意參與更新，佔私有地主人數 93.16%。

2. 土地面積同意比例

更新地區總面積為 14,883m²，公有土地面積為 8,263m²，佔更新地區 55.52%，私有土地面積為 6,620m²，佔更新地區 44.48%，其中同意參與更新的私有土地面積佔全區約 0.93%，待評估後決定的私有土地面積佔全區約 0.75%，無意願參與都市更新私有土地面積佔全區約 42.80%。

3. 建物所有權人數同意比例

更新地區內地主計有 91 位，公有地主計有 2 位，私有地主計有 89 位，其中願意參與更新之所有權人計有 2 人，佔地主人數 2.20%；3 人表示待評估後決定，佔地主人數 3.30%，另 84 人表示不願意參與更新，佔私有地主人數 92.31%。

4. 建物面積同意比例

更新地區總面積為 16,212.50m²，公有建物樓地板面積為 3,716.82m²，佔更新地區 22.93%，私有建物樓地板面積為 12,495.68m²，佔更新地區 77.07%，其中私有建物所有權人同意參與更新的合法建物樓地板面積佔全區約 1.25%，待評估後決定的合法建物樓地板面積佔全區約 1.51%，無意願參與都市更新合法建物樓地板面積佔全區約 96.42%。

表 3-9 更新地區私有土地所有權人人數及面積鄰地協調結果分析表

參與都市更新意願		土地面積 (m ²)	面積百分比 (%)	人數 (人)	人數百分比 (%)
有意願		138.00	0.93	2	1.71
待評估後決定		113.50	0.75	3	2.56
無意願	所有權人無意願	44.00	0.30	1	0.85
	所有權人未回覆	5,406.79	36.33	85	72.65
	信件退回-查無此人	917.71	6.17	23	19.66
	小計	6,368.50	42.80	109	93.16
總計		6,620.00	44.48	114	97.43
公有土地		8,263.00	55.52	3	2.57
更新地區		14,883.00	100.00	117	100.00

註：本計畫問卷已註明若所有權人未於106年11月24日前回傳意願調查結果，則視同無意願參與都市更新。（本表統計日期為106年12月5日）

資料來源：本計畫整理。

表 3-10 更新地區私有建物所有權人人數及面積鄰地協調結果分析表

參與都市更新意願		樓地板面積 (m ²)	樓地板面積 百分比 (%)	人數 (人)	人數百分比 (%)
有意願		202.64	1.25	2	2.20
待評估後決定		245.53	1.51	3	3.30
無意願	所有權人無意願	69.37	0.43	1	1.10
	所有權人未回覆	10,375.83	64.00	73	80.22
	信件退回-查無此人	1,602.31	9.88	10	10.99
	小計	12,047.51	74.31	84	92.31
總計		12,495.68	77.07	89	97.80
公有建物		3,716.82	22.93	2	2.20
更新地區		16,212.50	100.00	91	100.00

註：本計畫問卷已註明若所有權人未於106年11月24日前回傳意願調查結果，則視同無意願參與都市更新。（本表統計日期為106年12月5日）

資料來源：本計畫整理。



圖 3-14 更新地區鄰地協調結果示意圖

六、都市發展課題

課題一：啟明市場為市場用地，未來開發受土地使用管制規定限制

說明：依據現行都市計畫規定，本更新地區範圍內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：為增加啟明市場之允許使用項目，建議變更啟明市場之土地使用分區為商業區

建議澎湖縣政府可依本更新地區現況使用狀況，以及縣政發展需求等，提出變更啟明市場之土地使用分區，俾利本更新地區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馬公支關之土地使用分區為商業區，需調整分區以利維護縣定古蹟

說明：本更新地區範圍內有澎湖縣縣定古蹟高雄關馬公支關，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，建議依現況變更土地使用分區為保存區

因本更新地區位於環境敏感地區之土地多位於道路與公共設施用地，故對於居民生活影響較輕微；但針對部分位於商業區部分，建議於招商文件載明具環境敏感特性之地區，應加強排水系統之規劃，並將該議題納入整體規劃設計中。

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。

- 建議將高雄關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。

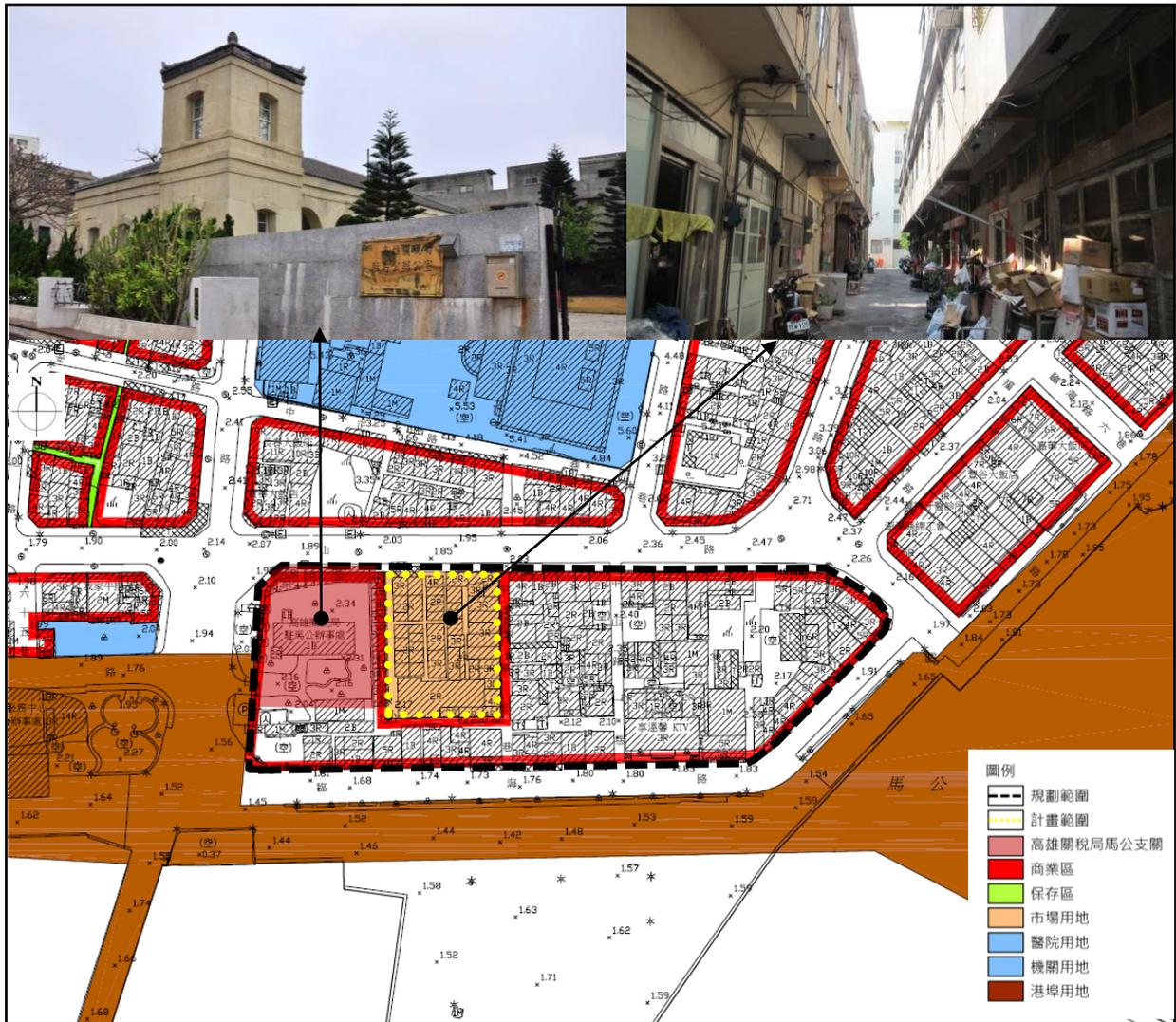


圖 3-15 更新地區土地使用分區及現況示意圖

課題三：基地周邊道路狹小，未來開發之高樓層建築將帶來交通及視覺景觀衝擊

說明：本更新地區鄰近馬公港，未來本更新地區開發後，可能帶來龐大車流，因更新地區周邊道路狹小，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：透過公共設施劃設及建物退縮，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. 本更新地區周邊道路狹小，為避免更新開發高樓建築，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：本更新地區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：以都市更新改善本更新地區範圍內環境景觀，提升居住空間安全及環境品質

更新地區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 3-16 更新地區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，如何創造符合本更新地區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及澎湖縣馬公澎澄飯店等，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. 未來針對本更新地區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. 本更新地區範圍內之建物老舊，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。

課題六：啟明市場原市場承租戶與馬公市公所之產權複雜，影響澎湖縣政府推動本基地都市更新計畫

說明：本更新地區範圍內之啟明市場原為日治時代建造物，惟民國 55 年間發生火災，各市場承租戶鑑於木造房屋年久失修，不堪使用，加上當時馬公市公所財政困難，便由市場承租戶自行出資興建店舖住宅，以致市場承租戶與馬公市公所建物產權有所爭議，未來在市場承租戶處理方案，需搭配澎湖縣政府及馬公市公所政策，積極與市場承租戶協商，避免造成後續都市更新之開發阻力。

對策：透過協調溝通作業，研擬妥適的現住戶安置方案

1. 為加速推動更新地區之開發，於辦理過程中，將依法令相關規定研擬市場承租戶處理方案，並透過召開工作會議方式，與澎湖縣政府及馬公市公所進行討論，後續再依可行之方案，向市場承租戶進行溝通協議作業。
2. 為了解市場承租戶參與意願，未來將以問卷調查、召開都市更新說明會、鄰地協調會等方式，讓市場承租戶可了解都市更新辦理內容以及自身權益等，以提升參與之意願。

課題七：本更新地區之公有土地佔地面積較大，利於都市更新之土地整合，亦須進行鄰地協調鼓勵周邊地主加入都市更新以提高更新之效益

說明：本更新地區範圍內公有土地占整體面積 55.52%，雖逾半數之土地為公有地，如欲提高都市更新之效益，仍須加強鄰地協調，鼓勵周邊地主加入都市更新。

對策：透過鄰地協調作業，提昇都市更新整體區域之規劃效益

為提升更新地區都市更新效益，應透過鄰地協調促使私有土地之地主參與辦理更新。提高其共同參與都市更新之意願並縮短鄰地協調與推動辦理之時程，提高都市更新整體區域之規劃效益。

表 3-11 更新地區土地權屬綜理表

類別	所有權人	管理機關	持分面積 (m ²)	佔更新地區面積百分比 (%)
公有	中華民國	財政部國有財產署	133	0.89
		澎湖縣政府	4,940	33.19
		財政部關務署高雄關	1,676	11.26
		國有小計	6,749	45.35
	澎湖縣	澎湖縣政府	1,429	9.60
	馬公市	澎湖縣馬公市公所	85	0.57
		公有合計	8,263	55.52
私有	私人		6,620	44.48
		總計	14,883	100.00

資料來源：1.105年10月3日土地登記謄本；2.本計畫整理。

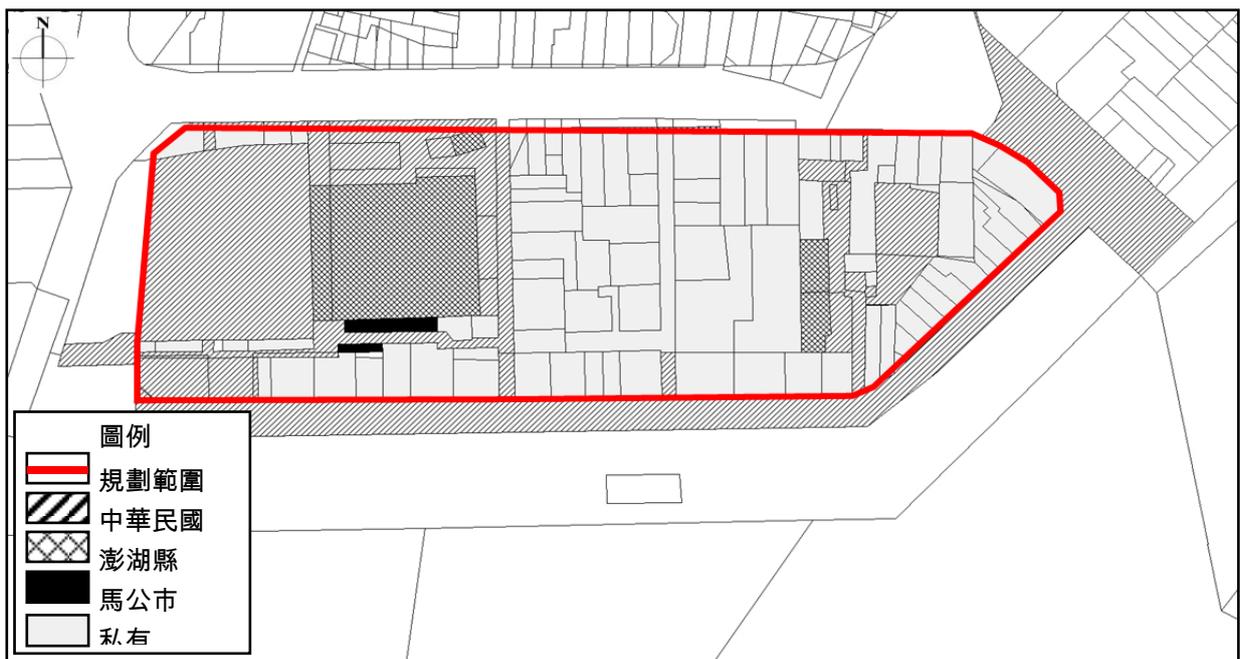


圖 3-17 更新地區土地權屬分布示意圖

肆、計畫基本目標與策略

一、更新地區再發展目標：打造「南街海港迎賓門戶」

延續更新地區於都市區域尺度之定位，將以「南街海港迎賓門戶（Peng-Hu Arrival Plaza）」作為本更新地區之開發定位，以整合馬公港口、漁港及未來國際郵輪、遊艇碼頭之交通、觀光娛樂機能，並串聯周邊媽宮歷史文化街區、篤行十村眷村文化園區、莒光營區、中正觀光商圈以及馬公核心生活圈之歷史文化觀光與在地生活。

本計畫期透過更新的手法，導入購物、休閒娛樂、住宅、港口服務等多元使用機能，重塑澎湖海灣核心功能，以連結海上娛樂觀光港區以及未來國際郵輪及遊艇碼頭港區活動，創造多功能之水岸商業及休憩空間，共同打造「最美麗的海灣」新印象，並以迎賓門戶之重要角色串連周邊觀光資源（如圖4-1）。



資料來源：1.<http://www.ltn.com.tw/>；2.<https://travel.network.com.tw/>；
3.<http://www.phsea.com.tw/>；4.本計畫整理。

圖 4-1 更新地區再發展目標示意圖

二、更新地區再發展策略

本更新地區以「南街海港迎賓門戶（Peng-Hu Arrival Plaza）」作為再發展目標，為提供購物、休閒娛樂、住宅、港口服務等多元機能，並依據基地發展潛力與限制分析及因應策略，本計畫提出以下4大發展策略，作為更新地區內各更新單元之規劃依據：

（一）策略一：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

更新地區位於馬公港口第一排水岸，觀光發展區位優越，亦為馬公港進入主要市中心與商圈之入口空間，將整合馬公港口服務核心之優勢，同時把握郵輪產業之發展契機，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）策略二：串連基地週邊多元的活動，創造連續性的觀光活動場域

以複合式水岸商業活動，串聯馬公港及未來郵輪產業發展之服務機能，包含大型商場、免稅購物、旅遊服務、物資補給等，以及連接中正商圈、舊城文化街區之觀光、購物空間，形成多功能的迎賓入口，並透過動線及開放空間的留設，同時發揮水岸特色景觀特色，創造基地及周邊活動的延續性。

（三）策略三：延續空間紋理特色，營造臨港漫步與藝文體驗的休憩氛圍

因應旅客穩定成長，並考量整體車行及人流動線，同時強調歷史地景的維護，將透過綠色水岸及巷弄開放空間的留設，配合依據周邊既有空間紋理延伸動線，提供有效的步行系統，並強化在地文化氛圍的營造，導入藝文展演及文創活動，賦予門戶綠廊多元的文化體驗。

（四）策略四：檢討都市計畫、環境安全性及交通可及性，增設公共設施及公益回饋

考量更新地區防災及開放空間不足，以及國公有土地之整合議題，將以退縮空間塑造生態廊道，並透過綠美化的手法營造區域整體視覺景觀之舒適性，秉持「以人為本」的設計理念，形塑區內良好步行環境並建構無障礙空間；另重整國公有土地並集中留設公共設施或開放空間，以創造大面積優質休憩環境與防災環境。

伍、實質再發展

本更新地區鄰近馬公市中心，周邊兼具商業、飯店住宿、水岸觀光、行政辦公及歷史文教等多元機能，本更新地區以「南街海港迎賓門戶（Peng-Hu Arrival Plaza）」作為重建主題，規劃寬敞開放空間及多樣化的複合使用街區，包含人文歷史地景的維護、多元使用型態的引入、人文特色的觀光旅店營造、新闢及維護公共設施、優質開放空間的創造以及周邊活動及紋理的延續。依據前述發展定位及都市更新目標，訂定再發展原則，以作為後續推動之依據，更新地區空間發展構想如圖5-1所示。

一、多元使用型態的引入，改善既有生活環境並創造觀光商機

基地緊鄰馬公港以及馬公第一漁港，且周邊觀光資源豐富，亦鄰近中正商圈以及馬公市主要生活核心，其觀光發展區位條件優越，惟基地既有空間老舊且現況使用複雜。本更新地區將引入多元複合之使用型態，提供住宅、商業零售、住宿、文化創意等機能，以改善既有生活環境，同時創造觀光及商業活動。

二、人文歷史地景的維護，保存具歷史價值的古蹟建築

日治時期作為處理港口貿易業務所興建的馬公支關位於更新地區西側，亦為馬公港進入市區第一個歷史文化地景，為澎湖地區重要入口門戶，本更新地區將延續臨港門戶的發展定位與歷史意義，保存其古蹟建築，透過開放空間延伸，配合在地藝文創意活動導入，維護人文歷史景觀並注入新意，創造觀光吸引力。

三、打造富人文特色的觀光旅店，發揮臨港第一排景觀視野優勢

更新地區坐擁馬公港灣第一線國際級視野，又鄰近國際郵輪及遊艇碼頭，加上馬公市人口移入以及勞動人口數呈穩定成長，具有發展觀光旅店的優勢。另基地鄰近舊城媽宮歷史文化街區，且馬公支關之古蹟建築亦座落於基地內，濃厚的歷史人文氛圍，並創造市場區隔，將打造富在地人文特色的觀光旅店，提供旅客多元體驗的旅宿選擇。

四、創造優質開放空間，連接澎湖港灣帶狀休憩親水空間

澎湖港灣為世界最美麗的港灣之一，富有水岸景觀與水上娛樂活動，未來金龍頭國際郵輪及遊艇碼頭、莒光營區活化再利用等計畫將形成帶狀休憩親水空間，且基地處馬公港區水岸第一排，故本計畫將透過遊覽動線兩側退縮及開放空間留設，串連港灣休閒景觀廊帶，連接藍綠系統並創造友善步行環境，共創優質開放空間。

五、延續周邊觀光活動及既有空間紋理，創造連續性的活動場域

為有效串聯周邊景點及豐富多元的港灣活動，本計畫將延續更新地區及周邊空間紋理特性，同時考量防災效益，將透過巷道及開放空間的規劃具以落實，並創造活動場域的連續性，此外，亦可降低更新後對於地方生活之衝擊。

六、提升都市更新公益性，增加及維護公共設施以改善居住環境

更新地區內部建物零亂，因此當地居民大多透過現有巷道通行，故本更新地區未來可透過都市更新契機重新整體規劃，以改善交通、休憩以及防災機能，預計可增設人行廣場、開放空間，並維護現有馬公支關之開放空間等。



圖 5-1 更新地區空間發展構想示意圖

七、配合更新計畫變更都市計畫內容，創造符合未來需求之更新基地

本更新地區範圍內之啟明市場，使用分區為市場用地，惟民國77年啟明市場已廢止市場功能，現況建物為住宅使用及沿街商業使用，考量啟明市場未來已無市場使用需求，未來應配合縣政發展需求及現況使用，辦理使用分區變更。

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	高雄關馬公支關	商業區	0.1222	保存區	0.1222	高雄關馬公支關為縣定三級古蹟，具有維護及保存價值之需要。
2	啟明市場	市場用地	0.1679	商業區	0.1427	1. 啟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。 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。
				廣場用地	0.0252	

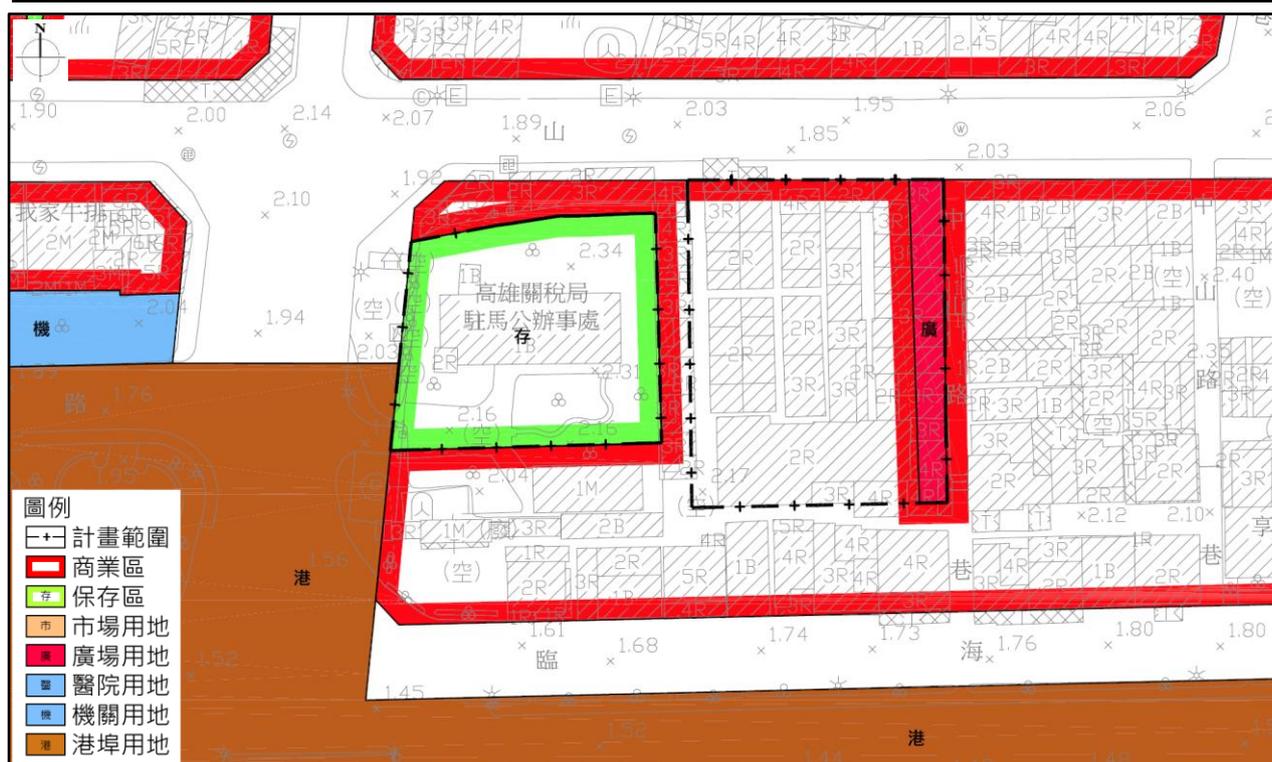


圖 5-2 變更後都市計畫示意圖

陸、劃定之更新單元或其劃定基準

為達到前述之實質再發展構想，同時考量本更新地區內基地現況，並依都市更新條例第5條規定擬定更新單元劃定基準與劃定更新單元，以利規劃未來辦理都市更新之時程。以下將分述都市更新單元之劃定基準與開發方式等內容：

一、更新單元劃定基準

本更新地區範圍內之更新單元，依據「澎湖縣都市更新單元劃定基準」之規定辦理：

- (一) 都市更新單元（以下簡稱更新單元）劃定相關事項，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，從其規定。
- (二) 本基準所稱街廓，指四周為計畫道路或現有巷道圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。
- (三) 依據都市更新條例第 11 條之規定自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。
- (四) 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達 8 公尺或與基地退縮留設深度合計達 8 公尺。更新單元面積以達 500 平方公尺以上為原則；面積未達 500 平方公尺，但符合下列各款之一經本府同意者得自行劃定更新單元：
 1. 更新單元內合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一者。
 2. 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。
 3. 更新單元內夾雜公有土地者。
 4. 其他經本府認定有助都市發展者。
- (五) 自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。本府得徵詢該相鄰土地或合法建築物所有權人參與更新之意願。
- (六) 自行劃定更新單元，全部以整建、維護方式實施，或符合下列情形之一經本府核准者，得不受上述第四點及第五點規定之限制：
 1. 為避免重大災害之發生。
 2. 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。

3. 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。

二、劃定之更新單元

為配合都市更新計畫，逐步達成更新地區永續發展之都市再生目標，本計畫透過更新地區內之土地權屬、建築物狀況及公共安全等向度，進行優先更新單元勘選，初步擬以公有土地範圍劃設1處優先更新單元，除原啟明市場範圍外，將周邊財政部國有財產署、財政部關務署高雄關及馬公市公所各別管有之土地一併納入。

更新單元範圍包括馬公段1236、1237、1238、1239、1239-1、1239-2、1239-4、1239-5、1239-6、1239-7、1244（部分土地）、1248、1248-1（部分土地）、1255等14筆地號土地，合計面積為2,270.44平方公尺（不含公共設施回饋面積），有關優先更新單元之地籍資料及其範圍詳如表6-1、表6-2、圖6-1及圖6-2所示。

表 6-1 優先更新單元地籍資料綜整表

地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關	權利範圍
馬公段	1236	26.00	中華民國	財政部國有財產署	全部
馬公段	1237	24.00	中華民國	財政部國有財產署	全部
馬公段	1238	98.00	中華民國	財政部國有財產署	全部
馬公段	1239	1,071.00	澎湖縣	澎湖縣政府	全部
馬公段	1239-1	326.00	中華民國	財政部國有財產署	全部
馬公段	1239-2	32.00	澎湖縣	澎湖縣政府	全部
馬公段	1239-4	66.00	中華民國	財政部國有財產署	全部
馬公段	1239-5	36.00	中華民國	財政部國有財產署	全部
馬公段	1239-6	139.00	澎湖縣	澎湖縣政府	全部
馬公段	1239-7	60.00	中華民國	財政部國有財產署	全部
馬公段	1244 內	454.09	中華民國	財政部關務署高雄關	全部
馬公段	1248	67.00	馬公市	澎湖縣馬公市公所	全部
馬公段	1248-1 內	105.20	中華民國	財政部國有財產署	全部
馬公段	1255	18.00	馬公市	澎湖縣馬公市公所	全部
合計		2,522.29	—	—	—
公共設施回饋面積		251.85	—	—	—
更新單元		2,270.44	—	—	—

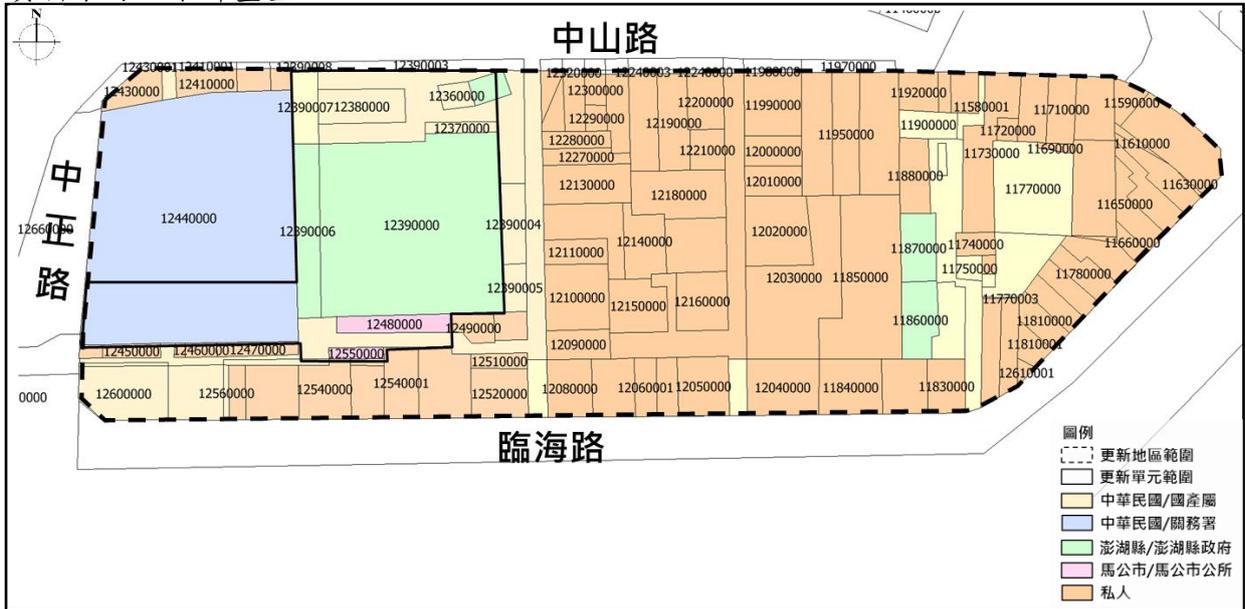
資料來源：本計畫整理。

表 6-2 優先更新單元土地權屬狀況統計表

所有權人/管理機關	面積 (m ²)	比例 (%)
中華民國/財政部國有財產署	654.79	28.84
中華民國/財政部關務署高雄關	454.09	20.00
澎湖縣/澎湖縣政府	1,076.56	47.42

馬公市/澎湖縣馬公市公所	85.00	3.74
合計	2,270.44	100.00

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 6-1 優先更新單元範圍及權屬示意圖



註：本計畫之都市計畫係依據「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）」內容辦理。

資料來源：本計畫整理。

圖 6-2 優先更新單元範圍及土地使用分區示意圖

三、更新單元實施方式

本計畫之優先更新單元為重建區段，未來將拆除更新單元內原有建築物、重新建築及進行住戶安置，並改進區內公共設施，相關實施方式說明如後：

(一) 優先更新單元

1. 開發主體

依據都市更新條例規定，更新單元之實施方式可分為政府委託辦理都市更新事業及民間自辦都市更新事業兩種，分述如下：

(1) 政府委託辦理都市更新事業

依據都市更新條例第9條規定，由澎湖縣政府公告「澎湖縣啟明市場周圍更新地區都市更新計畫」時，同時公告劃定之更新單元，再由澎湖縣政府依都市更新條例規定，經公開評選程序委託都市更新事業機構，以實施都市更新事業。

(2) 民間自辦都市更新事業

經澎湖縣政府公告「澎湖縣啟明市場周圍更新地區都市更新計畫」時劃定之更新單元，其土地及合法建築物所有權人得申請自行組織更新團體實施都市更新事業、或委託都市更新事業機構為實施者。

2. 實施方式

本計畫之優先更新單元，除得依上述開發方式，由澎湖縣政府公開甄選都市更新事業實施者，採權利變換方式進行都市更新事業開發與執行；或由民間依法定程序申請自行組織更新團體實施都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業採權利變換方式外，亦得依都市更新條例第 25 條規定，以協議合建方式進行都市更新事業開發與執行。

(二) 其他更新單元

除本計畫劃定之優先更新單元外，土地及合法建築所有權人，得依更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。

1. 開發主體

本更新地區範圍內之土地及合法建築物所有權人得依更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，申請自行組織更新團體實施都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業。

2. 實施方式

由民間依都市更新條例相關規定自行提出申請辦理都市更新事業者，重建區段除以權利變換方式辦理外，亦得採協議合建方式進行都市更新事業開發與執行；非重建區段可採整建或維護方式辦理都市更新。

柒、其他表明事項

一、都市計畫變更

為促進澎湖縣地方發展並配合馬公市區內國、縣有土地辦理更新之契機，期透過都市更新規劃研擬開發策略，促使區內公有土地活化、促進都市發展之目標。並藉由公私部門合作方式，能有效引入民間公共投資建設資金，減少政府部門財政負擔，由實質空間再發展進而促成地域再生，以改善環境品質及帶動地方經濟發展，創造多贏之契機。

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。

故依據都市更新條例第8條與都市計畫法第27條第1項第4款規定，本計畫建議針對原啟明市場（市一-三）及高雄關馬公支關土地進行土地使用分區變更：

（一）啟明市場現況建物以住宅及商業使用為主，與土地使用分區不符

啟明市場現行土地使用分區屬市場用地，其於民國77年啟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使用分區變更。

（二）高雄關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，將配合更新單元範圍及古蹟範圍及文化資產相關法令規定辦理土地使用分區變更，保存歷史文化價值。

表 7-1 變更後更新地區土地使用分區一覽表

土地使用分區及用地		面積 (平方公尺)	比例 (%)
土地使用分區	商業區	13,409.24	90.10
	保存區 (保一)	1,221.91	8.21
	小計	14,631.15	98.31
公共設施用地	廣場用地	251.85	1.69
總計		14,883.00	100.00

註：上表數據係都市計畫數位圖資量測，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

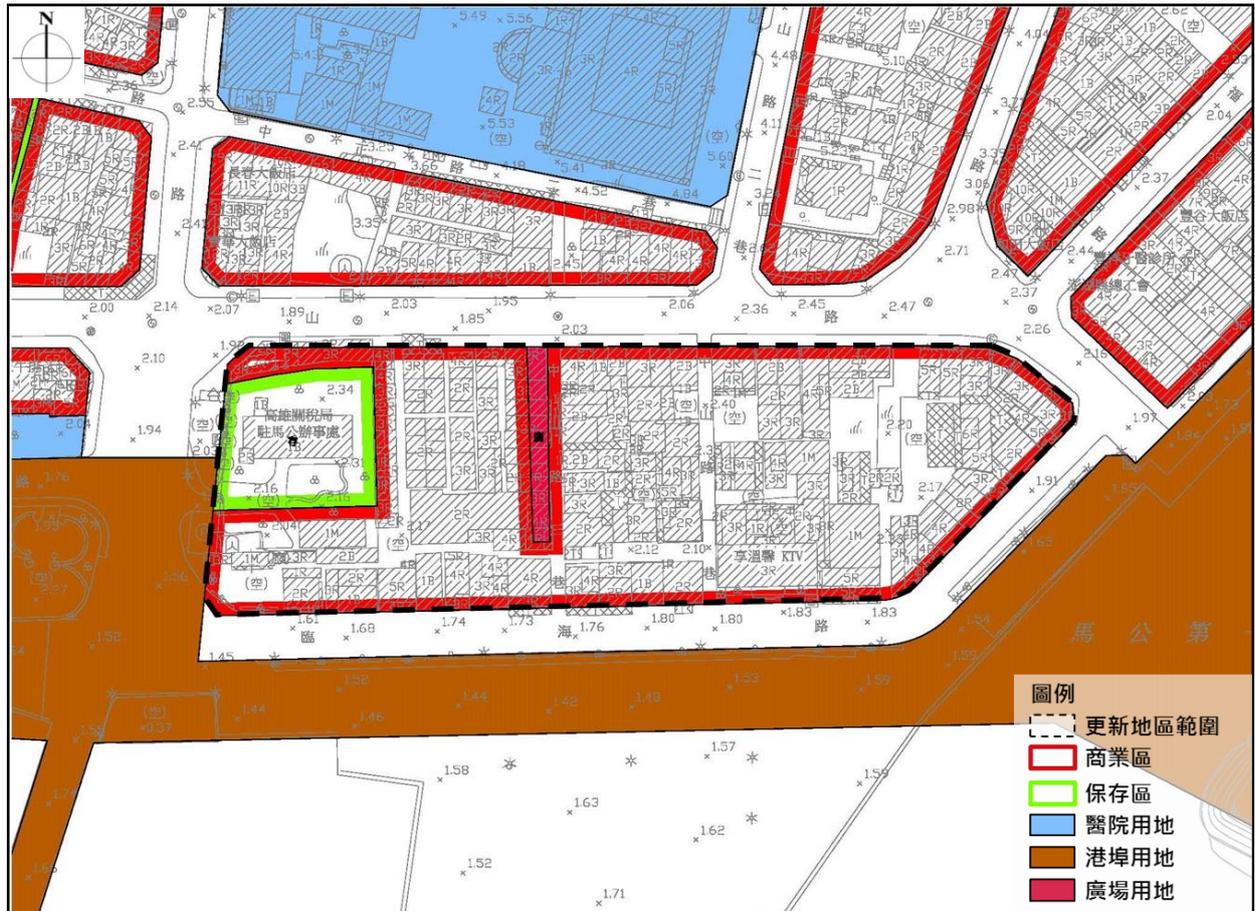


圖 7-1 變更後土地使用計畫示意圖

二、都市更新建築容積獎勵之核算基準

本案都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，依「澎湖縣都市更新建築容積獎勵核算基準」規定辦理，內容如下：

(一) 容積獎勵額度依下列公式核計：

$$F = F_0 + \triangle F_1 + \triangle F_2 + \triangle F_3 + \triangle F_4 + \triangle F_5 + \triangle F_6 + \triangle F_7 + \triangle F_8 + \triangle F_9 + \triangle F_{10}$$

F：獎勵後總容積，上限依都市更新建築容積獎勵辦法第十三條規定辦理。

F0：法定容積。

△F1：都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。

△F2：都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定之獎勵容積。

△F3：都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定之獎勵容積。

△F4：都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定之獎勵容積。

△F5：都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定之獎勵容積。

△F6：都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定之獎勵容積。

△F7：都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定之獎勵容積。

△F8：都市更新建築容積獎勵辦法第十條規定之獎勵容積。

△F9：都市更新建築容積獎勵辦法第十一條規定之獎勵容積。

△F10：都市更新建築容積獎勵辦法第十二條規定之獎勵容積。

(二) 前款建築容積獎勵項目之評定基準依下列規定辦理

1. △F1：以原建築容積高於法定容積部分核計；所稱原建築容積，指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建物而無使用執照者，以主管建築機關所認定為準。
2. △F2 至△ F10 之評定基準依表 7-2 所定之更新單元規劃設計之獎勵容積評定基準表規定核計應得之獎勵容積。
3. △F4 至△F10 給予獎勵後之建築容積，不得超過各該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。

(三) 依都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，同時向澎湖縣政府提出申請，但獎勵重複者，應予扣除。

(四) 除容積移轉外，上述經核定之獎勵後總容積，不得超過都市計畫法臺灣省施行細則第 34-3 條之規定。

表 7-2 更新單元規劃設計獎勵容積之評定基準表

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準	備註
一	△F1 原建築容積高於法定容積	-	-	-
二	△F2 捐贈公益設施容積獎勵	本項獎勵以法定容積百分之十五為上限	經政府指定額外提供之公益設施，其樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，捐贈公益設施之獎勵容積=（捐贈公益設施土地成本+興建成本+提供管理維護基金）×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。	-
三	△F3 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施	本項獎勵以法定容積百分之十五為上限	1. 協助開闢更新單元內或其周邊公共設施者，依下列公式計算獎勵容積： 協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積=（協助開闢都市計畫公共設施所需工程費+土地取得費用+拆遷安置經費+提供更新單元內或其周邊公共設施管理維護經費）×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用） 2. 捐贈經費予澎湖縣政府都市更新基金者，依下列公式計算獎勵容積： 捐贈經費予澎湖縣政府都市更新基金之獎勵容積=捐贈金額×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）	1. 前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算 2. 前項公共設施如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本項獎勵。
四	△F4 保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物之獎勵容積	本項獎勵以法定容積百分之十五為上限	保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物之獎勵容積，得依下列公式計算獎勵容積： 保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積=保存維護所需經費×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）	前項保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，如以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用本條獎勵。

表 7-2 更新單元規劃設計獎勵容積之評定基準表（續）

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準	備註																
五	△F5 更新單元 整體規劃 設計之獎 勵容積	本項獎勵以 1 至 9 項目容積 獎勵之和為法 定容積百分之 二十為上限	<p>1. 建築物之量體、造型、色彩、坐落方位相互調和，並足以彰顯地區特色或地區未來，其獎勵額度如下：</p> <table border="1" data-bbox="679 416 1235 533"> <thead> <tr> <th>法定容積率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>>200%</td> <td>獎勵法定容積 6%</td> </tr> <tr> <td>≤200%</td> <td>獎勵法定容積 10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 設計建蔽率符合下列規定，其獎勵額度如下：</p> <table border="1" data-bbox="679 645 1235 1025"> <thead> <tr> <th>B=法定建蔽率-設計建蔽率〔本款設計建蔽率之計算：建築面積/（基地面積-現有巷道面積）〕</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B≥10%</td> <td>獎勵法定容積 3%</td> </tr> <tr> <td>B≥15%</td> <td>獎勵法定容積 5%</td> </tr> <tr> <td>B≥20%</td> <td>獎勵法定容積 7%</td> </tr> <tr> <td>B≥25%</td> <td>獎勵法定容積 9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他經委員會同意之地標性建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。 夜間照明之獎勵容積=夜間照明所需經費×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）</p> <p>4. 同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。 （2）與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。 （3）基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。 （4）依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。 	法定容積率	獎勵額度	>200%	獎勵法定容積 6%	≤200%	獎勵法定容積 10%	B=法定建蔽率-設計建蔽率〔本款設計建蔽率之計算：建築面積/（基地面積-現有巷道面積）〕	獎勵額度	B≥10%	獎勵法定容積 3%	B≥15%	獎勵法定容積 5%	B≥20%	獎勵法定容積 7%	B≥25%	獎勵法定容積 9%	
法定容積率	獎勵額度																			
>200%	獎勵法定容積 6%																			
≤200%	獎勵法定容積 10%																			
B=法定建蔽率-設計建蔽率〔本款設計建蔽率之計算：建築面積/（基地面積-現有巷道面積）〕	獎勵額度																			
B≥10%	獎勵法定容積 3%																			
B≥15%	獎勵法定容積 5%																			
B≥20%	獎勵法定容積 7%																			
B≥25%	獎勵法定容積 9%																			

表 7-2 更新單元規劃設計獎勵容積之評定基準表（續）

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準	備註								
五	△F5 更新單元整體規劃設計之獎勵容積	本項獎勵以 1 至 9 項目容積獎勵之和為法定容積百分之二十為上限	<p>5. 開挖率：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70% 核計。</p> <table border="1" data-bbox="683 376 1233 571"> <tr> <td>$B = \text{法定開挖率} - \text{實際開挖率}$</td> <td>獎勵額度</td> </tr> <tr> <td>$B \geq 10\%$</td> <td>獎勵法定容積 6%</td> </tr> <tr> <td>$B \geq 15\%$</td> <td>獎勵法定容積 8%</td> </tr> <tr> <td>$B \geq 20\%$</td> <td>獎勵法定容積 10%</td> </tr> </table> <p>6. 增設機車或自行車停車位：基地位於大眾運輸系統之場站本體及車站出入口（含公共運輸轉運站）、圖書館、博物館、文化藝術中心、縣民活動中心、國民運動中心等具公共停車需求之特定公共設施周邊三百公尺範圍內，經提出交通量需求分析，且機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達五十輛以上，並設置電動機車免費充電設備，應供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。</p> <p>增設機車或自行車停車位之獎勵容積 = 增設機車位之車位數 × 4 平方公尺；每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位，設置機械停車位者，不適用本獎勵。</p> <p>7. 供不特定公眾通行之基地內通道：經澎湖縣都市更新審議委員會審議同意，提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。若留設通道為更新前既成巷道，則應扣除現有既成巷道之範圍始得計入獎勵。</p> <p>8. 無障礙空間規劃：更新後建築物規劃為住宅使用，並符合新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估基準達三級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之一，達該指標四級分且取得相關證明者，得予獎勵法定容積百分之三。</p> <p>申請本項獎勵者，實施者應與澎湖縣政府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納保證金，始得核發使用執照。應提供之保證金如下列公式計算：</p> <p>申請無障礙空間規劃獎勵應提供之保證金 = 申請無障礙空間規劃之獎勵容積 × (二樓以上更新後平均單價 - 興建成本 - 管銷費用) × 一點二倍</p>	$B = \text{法定開挖率} - \text{實際開挖率}$	獎勵額度	$B \geq 10\%$	獎勵法定容積 6%	$B \geq 15\%$	獎勵法定容積 8%	$B \geq 20\%$	獎勵法定容積 10%	
$B = \text{法定開挖率} - \text{實際開挖率}$	獎勵額度											
$B \geq 10\%$	獎勵法定容積 6%											
$B \geq 15\%$	獎勵法定容積 8%											
$B \geq 20\%$	獎勵法定容積 10%											

表 7-2 更新單元規劃設計獎勵容積之評定基準表（續）

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準	備註
五	△F5 更新單元 整體規劃 設計之獎 勵容積	本項獎勵以 1 至 9 項目容積獎勵 之和為法定容積 百分之二十為上 限	<p>前項保證金退還方式依下列規定：</p> <p>(1) 依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金無息退還。未依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金不予退還。</p> <p>(2) 依限取得申請性能評估基準但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額換算保證金額度後無息退還。</p> <p>(3) 申請性能評估基準以上認證者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。</p> <p>9. 智慧建築設計：申請智慧建築設計取得智慧建築標章之候選證書者，其符合等級為銅級者，得予獎勵法定容積百分之三，符合等級為銀級者，得予獎勵法定容積百分之四，符合等級為黃金級者，得予獎勵法定容積百分之五，符合等級為鑽石級者，得予獎勵法定容積百分之六。</p> <p>實施者應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請性能評估基準以上認證，且應於核准使用執照前繳納保證金，始得核發使用執照。應提供之保證金如下列公式計算：</p> <p>申請智慧建築設計獎勵應提供之保證金=申請智慧建築設計之獎勵容積×(二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用)×一點二倍</p> <p>前項保證金退還方式依下列規定：</p> <p>(1) 依限取得該等級智慧建築標章者，保證金無息退還。未依限取得智慧建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(2) 依限取得申請標章等級但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得標章等級之獎勵容積差額換算保證金額度後無息退還。</p> <p>(3) 申請智慧建築標章者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。</p>	-

表 7-2 更新單元規劃設計獎勵容積之評定基準表（續）

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準	備註
五	△F5 更新單元 整體規劃 設計之獎 勵容積	本項獎勵以 1 至 9 項目容積獎勵之和為法定容積百分之二十為上限	<p>10. 基地自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）均留設二公尺以上且具有延續性之人行步道或騎樓者，始得申請獎勵。</p> <p>留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分（含依法或都市計畫書規定留設供人行走之地面道路或騎樓），給予百分之百之獎勵，超過六公尺部分，不予獎勵。</p> <p>人行步道或騎樓之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。本項以法定容積百分之十五為上限。</p> <p>11. 除依法留設之法定空地面積外，另增設開放空間廣場之面積達二百平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。本項以法定容積百分之十為上限。依本項規定設置之開放空間廣場應符合下列規定：</p> <p>(1) 應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。</p> <p>(2) 開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。</p> <p>(3) 住宅區不適用本項評定基準。</p>	
六	△F6 採內政部 綠建築評 估系統之 獎勵容積	本項獎勵以法定容積百分之十為上限。	<p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。</p> <p>申請綠建築評級容積獎勵者，應於都市更新事業計畫核定前與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，於開工前取得綠建築候選證書，並保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價之五倍金額後無息退還。</p>	

表 7-2 更新單元規劃設計獎勵容積之評定基準表（續）

項次	項目	法定獎勵上限	評定標準	備註								
七	△F7 更新地區時程容積獎勵	本項獎勵以法定容積百分之十為上限。	<p>依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：</p> <table border="1"> <tr> <td>於更新地區（單元）公告日起</td> <td>獎勵額度</td> </tr> <tr> <td>三年內</td> <td>獎勵法定容積 10%</td> </tr> <tr> <td>六年內</td> <td>獎勵法定容積 5%</td> </tr> <tr> <td>經澎湖縣政府同意延長者，於延長期間內</td> <td>獎勵法定容積 10%</td> </tr> </table> <p>前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。</p>	於更新地區（單元）公告日起	獎勵額度	三年內	獎勵法定容積 10%	六年內	獎勵法定容積 5%	經澎湖縣政府同意延長者，於延長期間內	獎勵法定容積 10%	-
於更新地區（單元）公告日起	獎勵額度											
三年內	獎勵法定容積 10%											
六年內	獎勵法定容積 5%											
經澎湖縣政府同意延長者，於延長期間內	獎勵法定容積 10%											
八	△F8 規模容積獎勵	本項獎勵以法定容積百分之十五為上限	<p>規模容積獎勵$\Delta F8 = A1 + A2$，其評定標準說明如下：</p> <p>A1:更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。</p> <p>A2:更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積： $\text{獎勵容積} = 5\% + 2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 3,000\text{m}^2) / 500\text{m}^2$</p> <p>經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模。</p>	-								
九	△F9 處理佔有他人舊違章建築需要獎勵容積	本項獎勵以法定容積百分之二十為上限	<p>處理佔有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，獎勵面積以實測面積為準（每戶不得超過本縣樓地板面積平均水準）。但依本辦法第六條（本基準△F4）至第十條（本基準△F8）獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。</p> <p>前項所指樓地板面積平均水準，係指行政院主計總處最新公告臺閩地區戶口及住宅普查之澎湖地區平均每戶樓地板面積。</p>	-								
十	△F10 未達平均每戶居住樓地板面積之獎勵容積。	-	<p>都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納，更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計總處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元百分之十者，得以各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積乘以更新後住宅單元後，扣除本基準△F2 至△F9 獎勵容積與法定容積之差額計算容積獎勵。</p>	-								

三、都市更新事業計畫審查作業規範

本更新地區內建築基地，如涉及都市設計部分，得由都市更新暨爭議處理審議會及都市設計委員會聯席審議，審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。