

澎湖啟明市場周圍地區 都市更新案

區位

範圍

整體發展構想

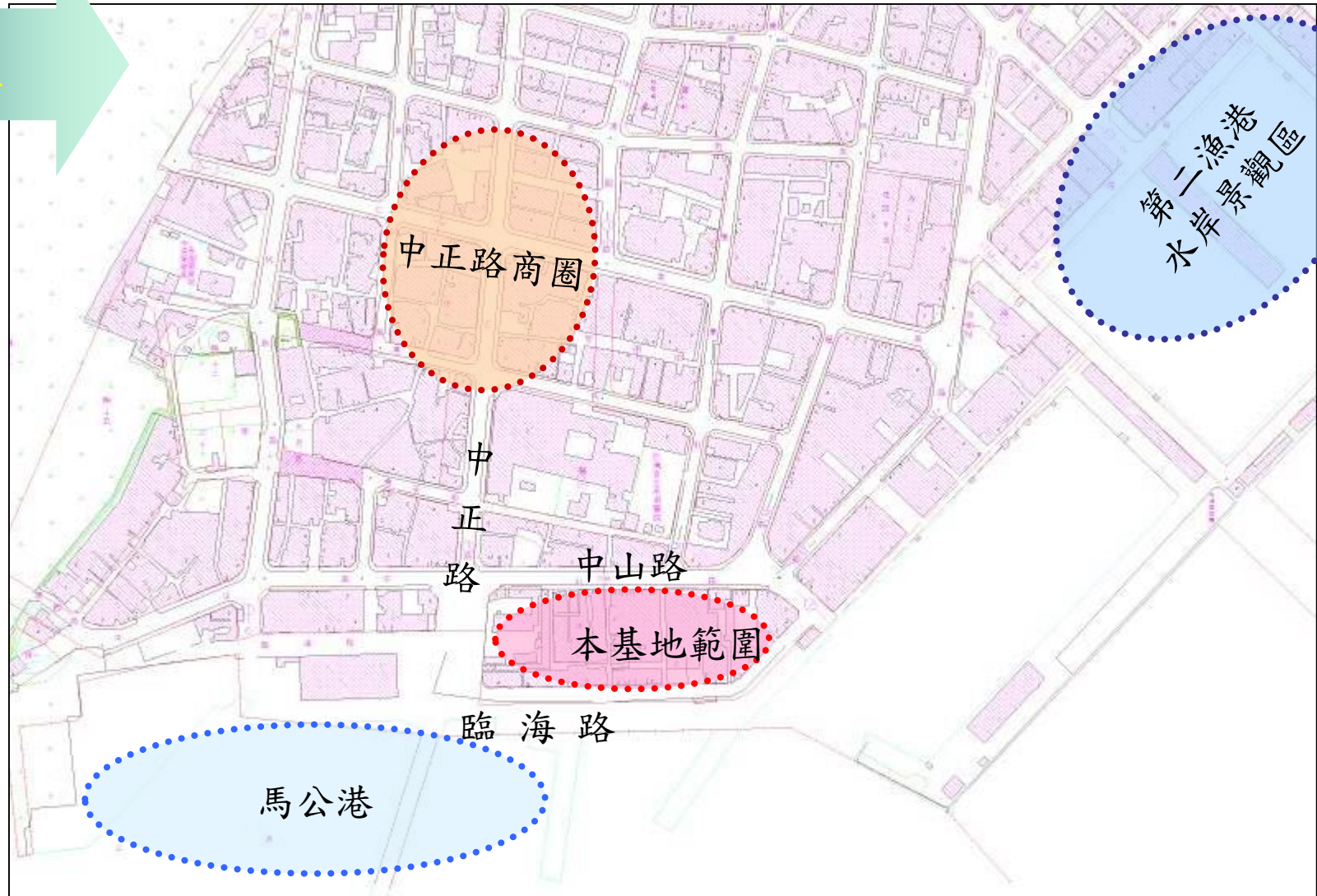
優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

優先更新地區開發策略

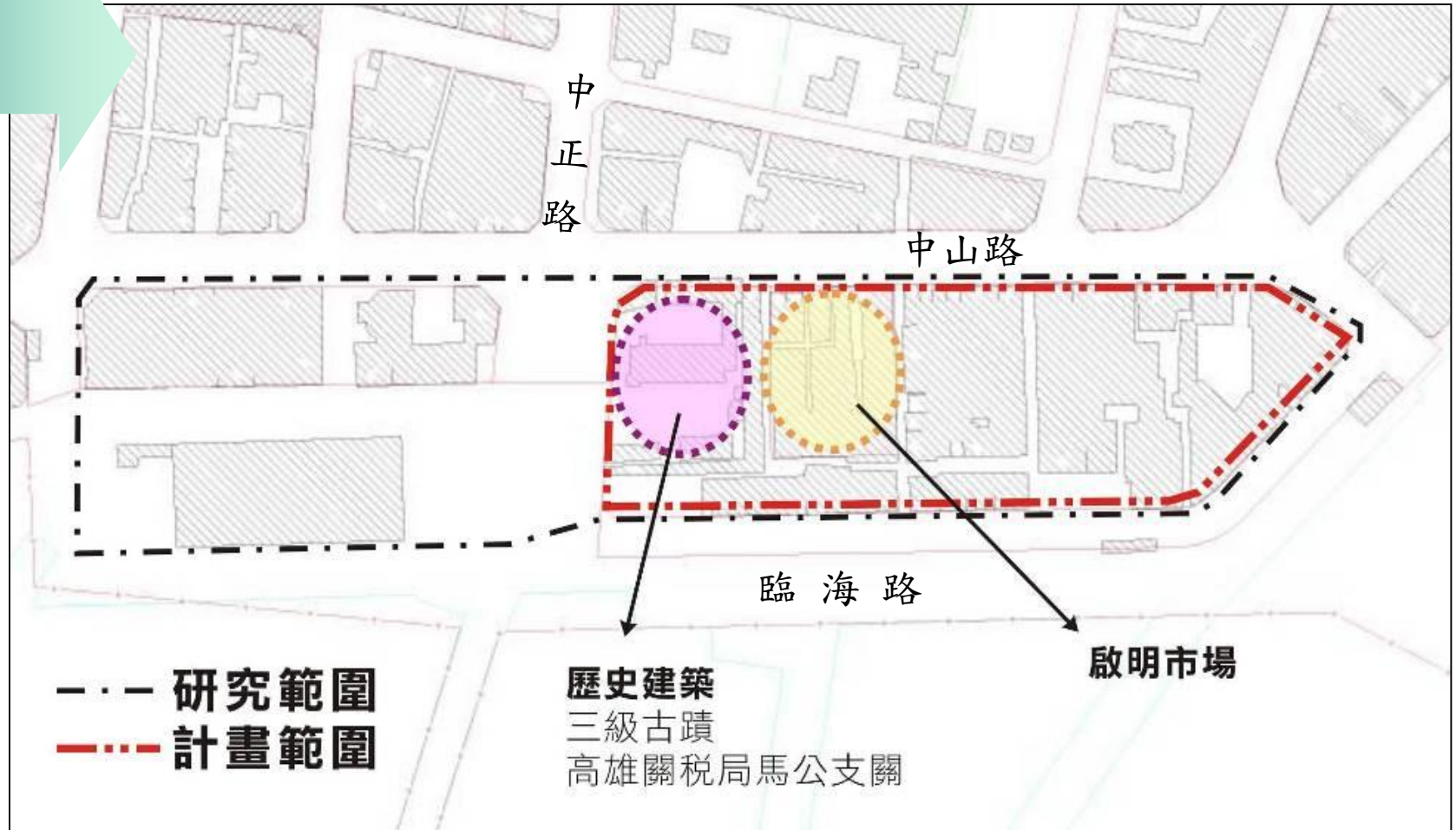
澎湖啟明市場周圍地區 都市更新案

區位



澎湖啟明市場周圍地區 都市更新案

範圍



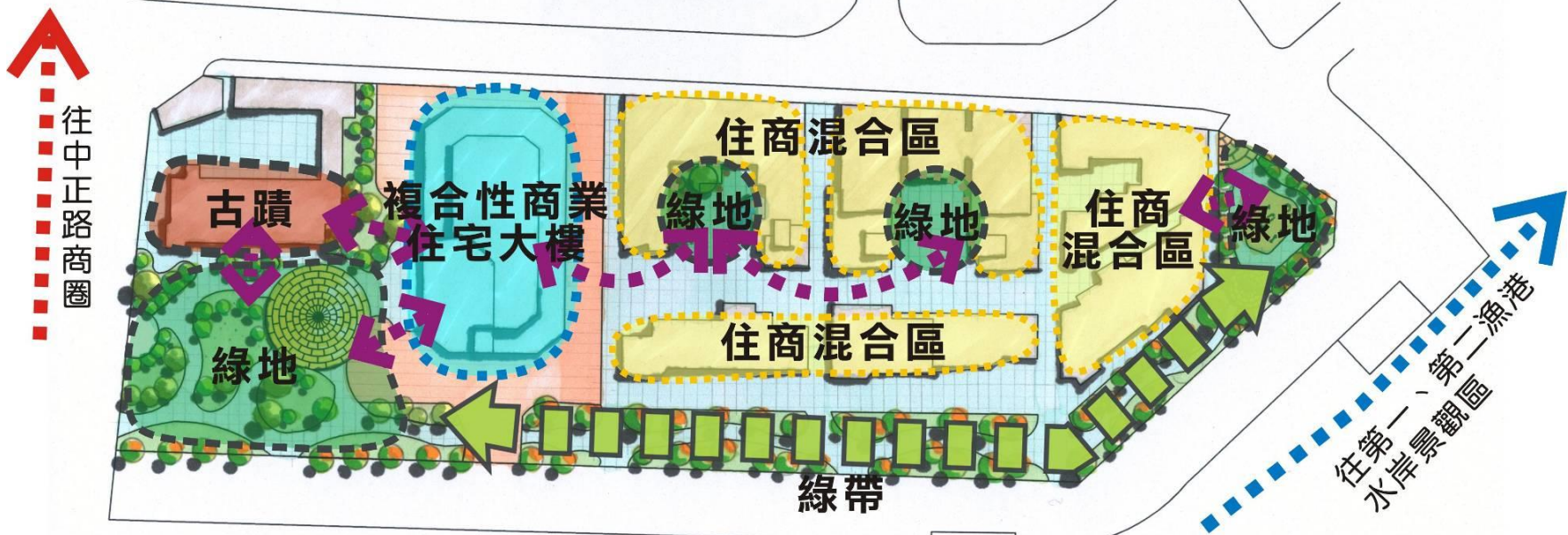
本基地由中正路、中山路及臨海路所圍，面積約11,985平方公尺

澎湖啟明市場周圍地區 都市更新案

整體發展構想

• 複合式商業住宅大樓

引入業種：住宅、社區遊憩設施、日常服務業、一般事務所、一般旅館、國際觀光旅館、餐飲、公務機關等

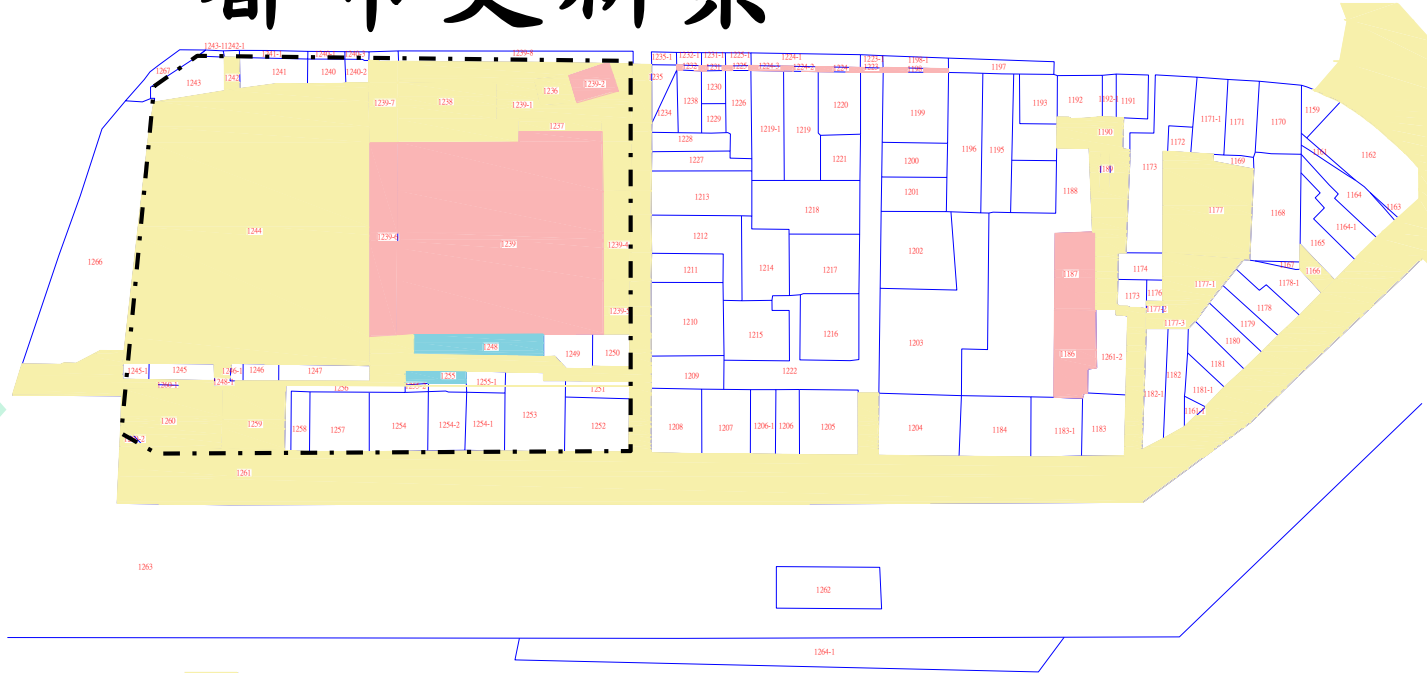


優先更新單元

- 面積5,120平方公尺
- 公有土地佔82%



澎湖啟明市場周圍地區 都市更新案



中華民國
 澎湖縣政府
 馬公市公所

- 土地：
馬公市馬公段1236地號等，共41筆土地，所涉及土地騰本面積為5,323平方公尺
- 合法建物：28戶

土地權屬		面積(m ²)	面積合計(m ²)	佔總基地面積比率
公有	國有	2,877	4,204	82.11%
	澎湖縣有	1,242		
	馬公市有	85		
私有		916	916	17.89%
合計		5,120	5,120	100.00%

澎湖啟明市場周圍地區 都市更新案

優先更新地區
使用現況



縣定三級古蹟
高雄關稅局
馬公支關



沿街面做商業使用
建物屋況較佳

- 1. 沿街面有少數商家營業
- 2. 內部為住宅
- 3. 多為30年以上2-3層老舊建築，少數翻新重建



啟明市場
1. 商業分佈於沿街面
2. 承租戶未做市場使用，多以住宅為主



建物外觀多已整修
目前營業店家多為與馬公港物流相關之行業



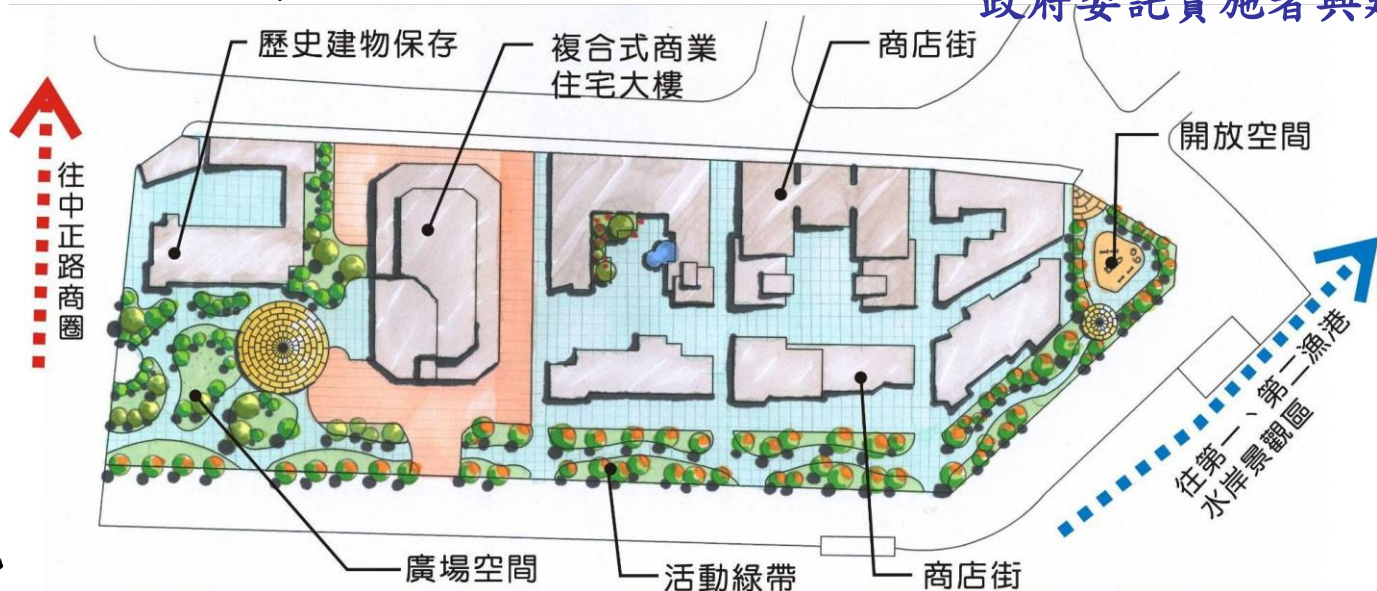
- 商業使用
- 住宅使用
- 縣定古蹟

澎湖啟明市場周圍地區

都市更新案

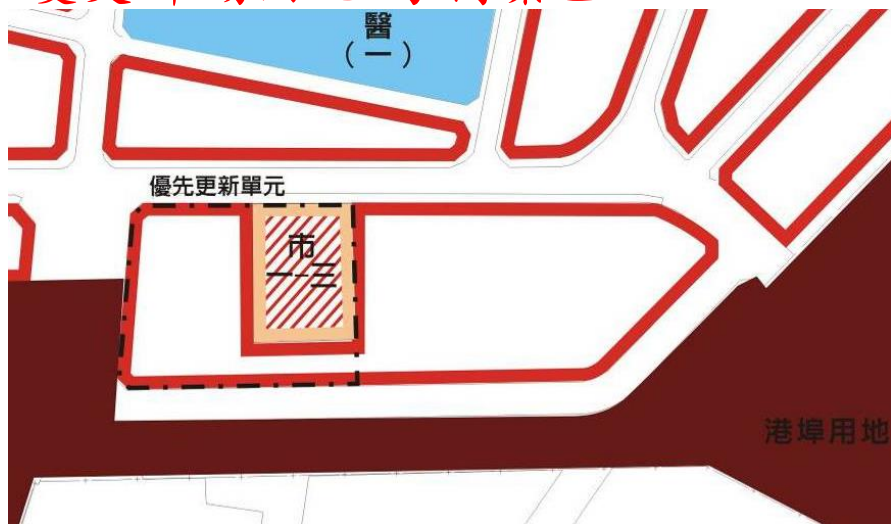
•開發方式：
政府委託實施者興建

優先更新地區
開發策略



都市計畫配套措施

變更市場用地為商業區



	建蔽率	容積率	面積 (m ²)	樓地板面積 (m ²)
商業區	80%	400%	5,120	20,480
維護、整建區部分			-159	-636
可用面積			4,961	19,844