



城鄉發展分署
Urban and Rural Development Branch,
Ministry of the Interior,
Republic of China

「擬定澎湖縣馬公市司法新村及其周邊地區 都市更新計畫案」

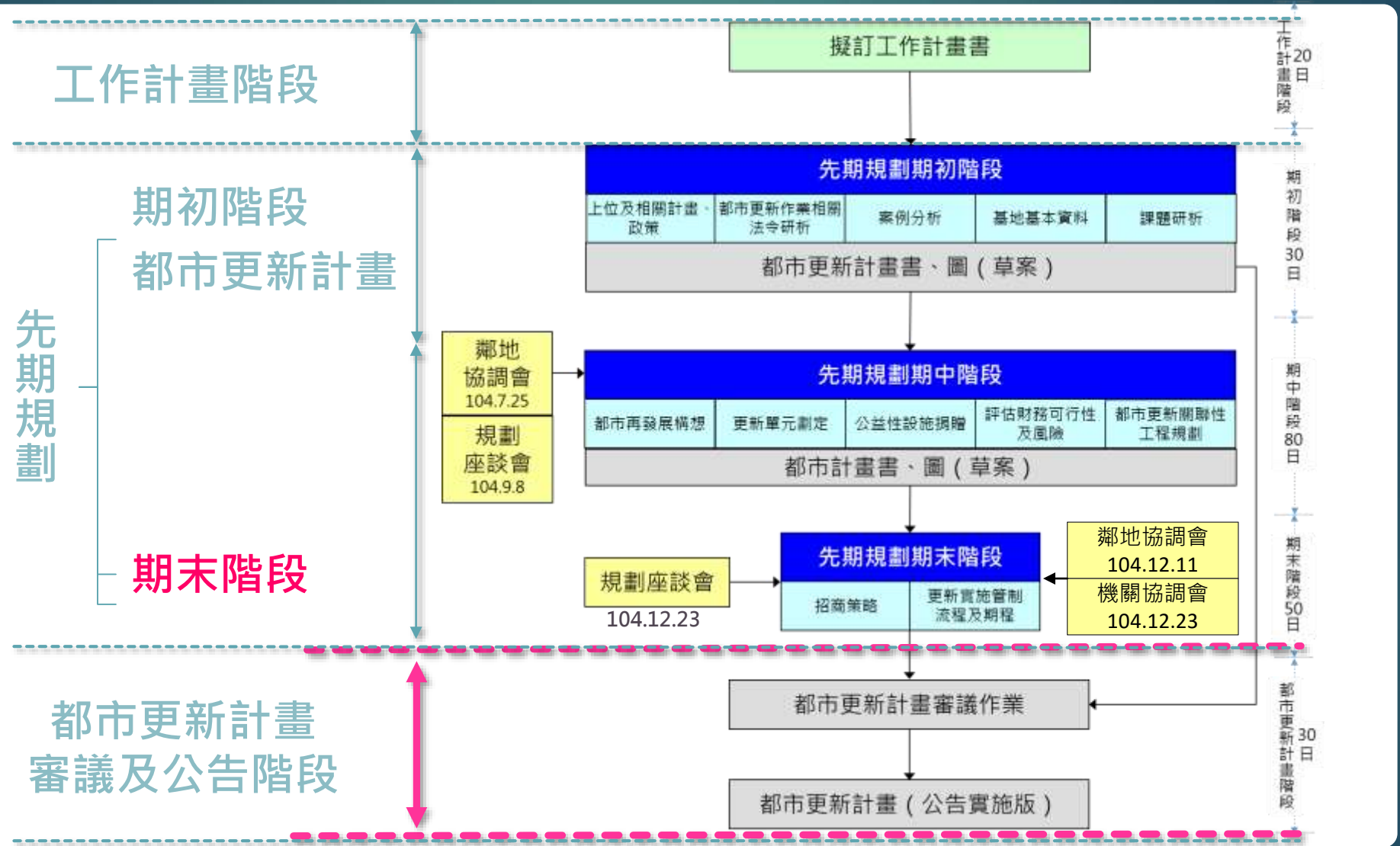
成果審查會議簡報 106.5.19

主辦機關：澎湖縣政府 代辦機關：內政部營建署城鄉發展分署

規劃單位：  雄市都市更新聯盟協會

協力廠商：大有國際不動產估價師聯合事務所/國巨法律事務所/城都國際顧問有限公司

辦理進度說明 刻正進行「都市更新計畫審議及公告階段」



簡報大綱

- Part 1 計畫範圍及目的
- Part 2 環境現況概述
- Part 3 整體發展構想
- Part 4 都市計畫方案說明
- Part 5 更新意願調查
- Part 6 都更單元再發展計畫
- Part 7 後續辦理作業說明



Part 1 計畫範圍及目的

- 計畫範圍
- 計畫目的



計畫範圍

更新地區7.49公頃，鄰近馬公第三漁港

依據104.10.26實施之「澎湖縣馬公市司法新村、中華路散戶周邊更新地區劃定案」



圖例

- 更新地區約7.49公頃
- 司法新村約1.1公頃
- 中華路散戶都更基地

計畫目的

以都市更新方式活化公有土地，引動再發展動能

▶ 提高公有土地使用經濟效益

▶ 鄰近澎湖新灣區、黃金海岸、國際郵輪港等大型開發計畫

▶ 透過都市更新引動舊市區再發展動能

▶ 藉由都市更新手段，落實低碳社區、國際觀光島嶼等訴求





Part 2 環境現況概述

- 現行都市計畫
- 土地權屬分析
- 土地使用現況
- 交通現況分析

現行都市計畫

住宅區(60%、240%)、第二種商業區(60%、540%)



變更馬公都市計畫 (三通)
住宅區60%、240%

變更馬公第三漁港附近地區細部計畫 (二通)
第二種商業區60%、540%

- 圖例**
- 更新地區範圍
 - 住宅區
 - 商業區
 - 機關用地
 - 學校用地
 - 市場用地
 - 廣場兼停車場用地
 - 自來水事業用地
 - 變電所用地
 - 公園、體育場、綠地、兒(遊)用地

土地使用現況分析

北側為住宅、商業及行政機關，南側多為低度利用空地



A. 中華路兩側零售商業



B. 俯看行政機關



C. 自來水公司第七區管理處 (桃園市自來水公司第七區管理處)



D. 空地 (原為澎湖監獄)

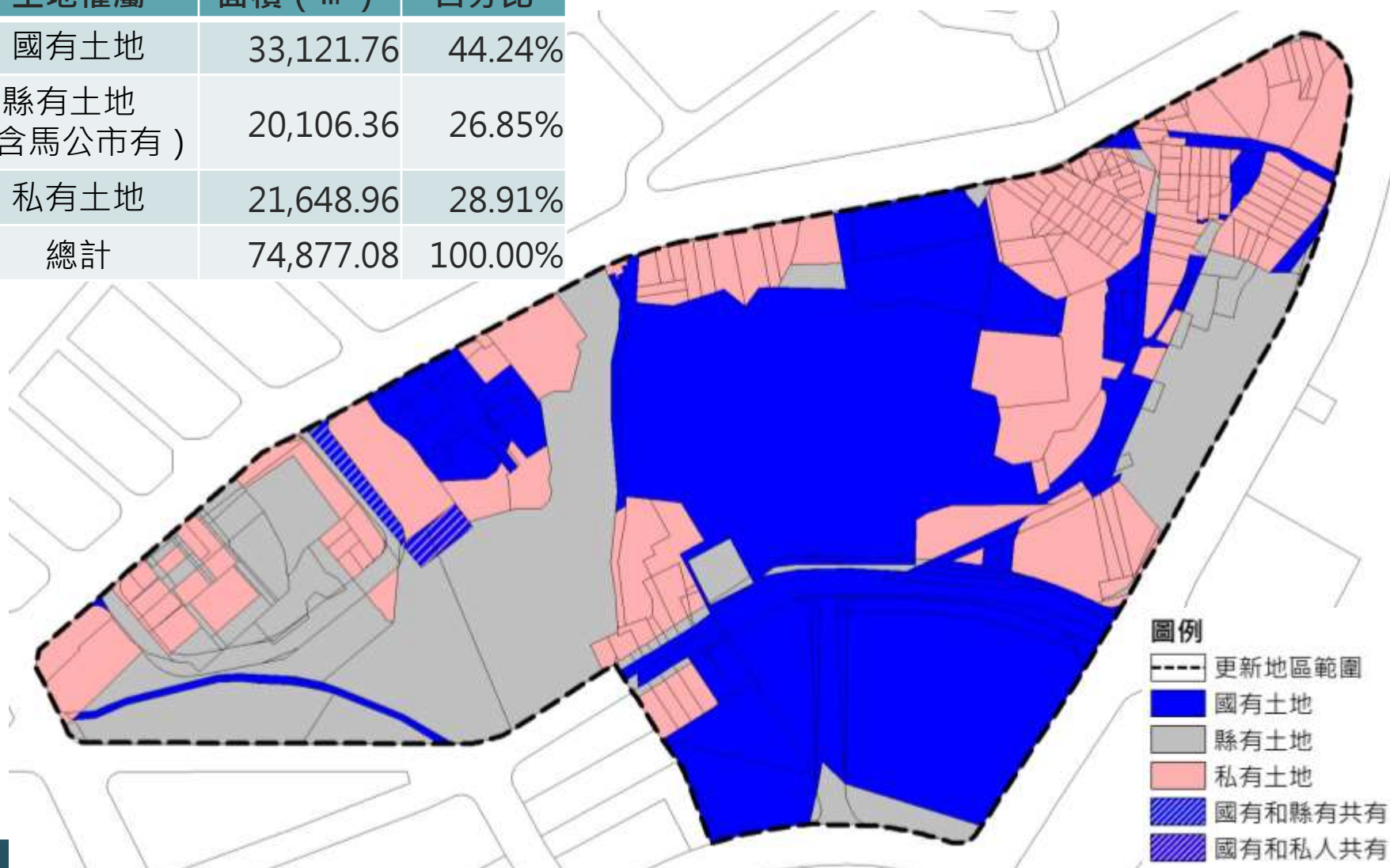


E. 地區內2層樓老舊住宅

土地權屬清查

公有土地佔71.09%，私有土地約佔28.91%

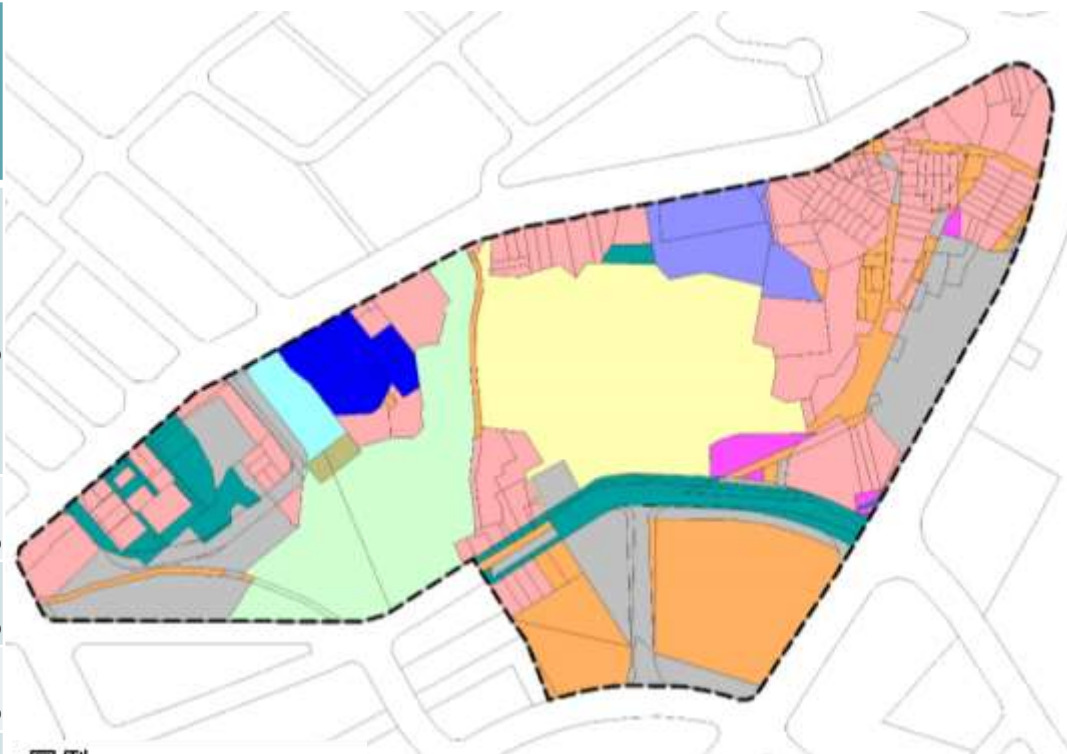
土地權屬	面積 (m ²)	百分比
國有土地	33,121.76	44.24%
縣有土地 (含馬公市有)	20,106.36	26.85%
私有土地	21,648.96	28.91%
總計	74,877.08	100.00%



公有土地管理機關

以財政部國有財產署管有31.81%最多

管理機關	面積 (m ²)	百分比
財政部國有財產署、內政部移民署、財政部國有財產署南區分署及經濟部標準檢驗局高雄分局	12,508.00	16.71%
澎湖縣政府	11,366.13	15.18%
財政部國有財產署	11,309.48	15.10%
臺灣澎湖地方法院	8,645.00	11.55%
澎湖縣馬公市公所	4,560.51	6.09%
國立馬公高級中學	2,788.00	3.72%
國防部政治作戰局	2,051.00	2.74%
合計	53,228.12	71.09%



圖例

--- 更新地區範圍

國防部政治作戰局

財政部國有財產署

澎湖縣政府

澎湖縣馬公市公所

臺灣澎湖地方法院

財政部國有財產署、內政部移民署、財政部國有財產署南區分署及經濟部標準檢驗局高雄分局

國立馬公高級中學

臺灣自來水公司

中華電信與中華郵政

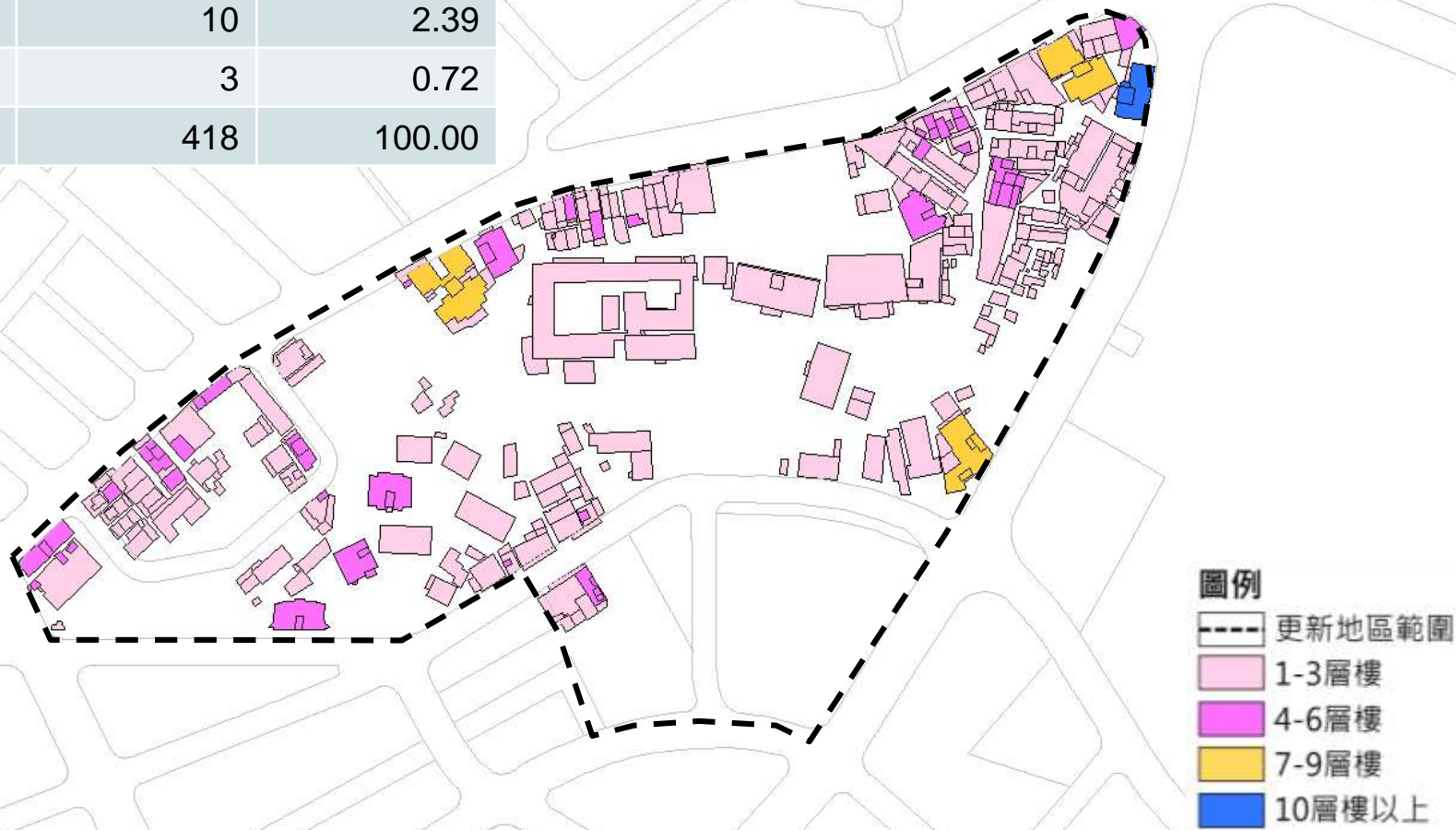
財政部國有財產署與中華電信

私人

建物使用現況分析1

以低樓層建物為主，多為3層以下之建築物

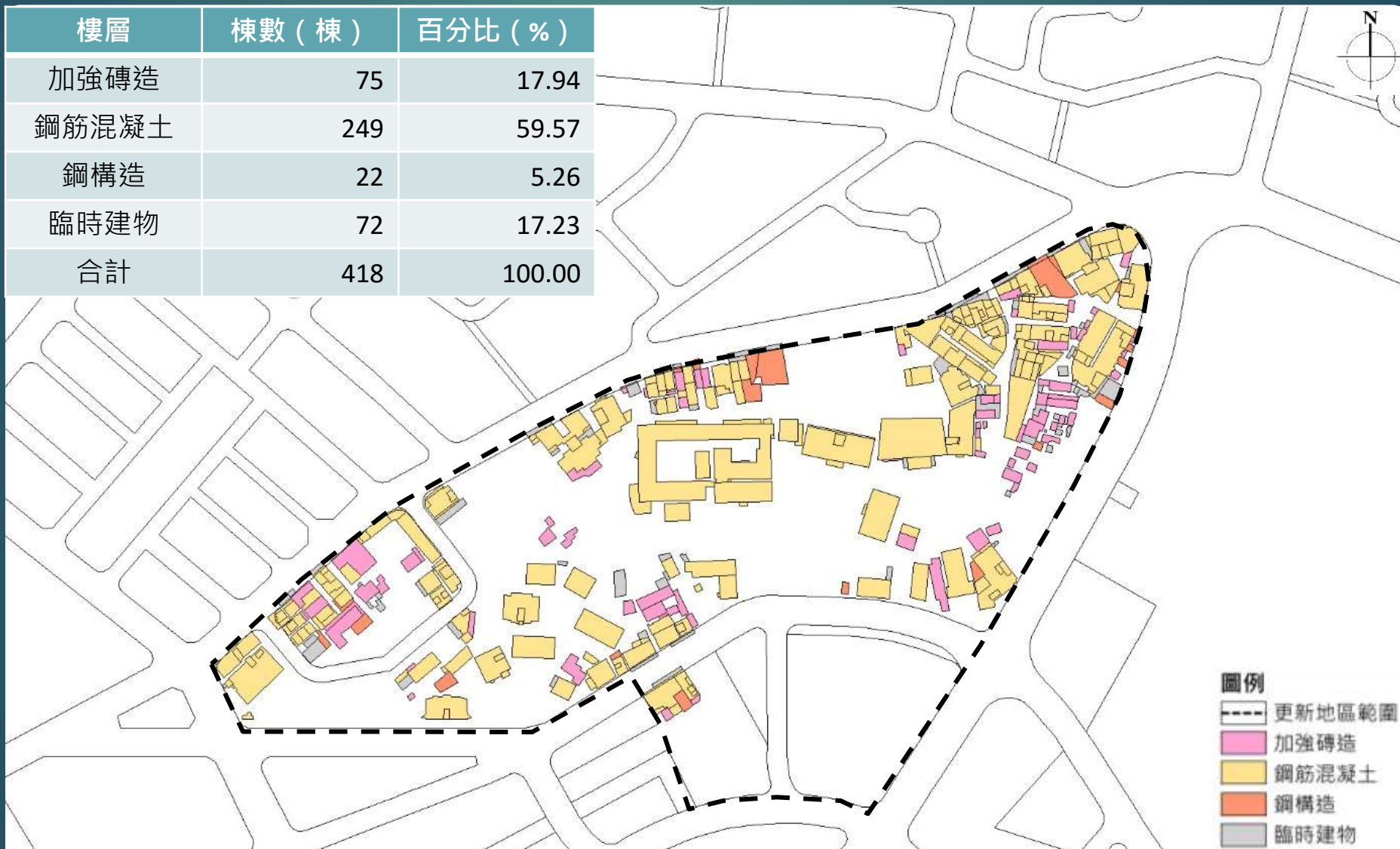
樓層	棟數 (棟)	百分比 (%)
1~3層樓	347	83.01
4~6層樓	58	13.88
7~9層樓	10	2.39
10層樓以上	3	0.72
合計	418	100.00



建物使用現況分析2

以鋼筋混凝土建物為主，約佔59.57%

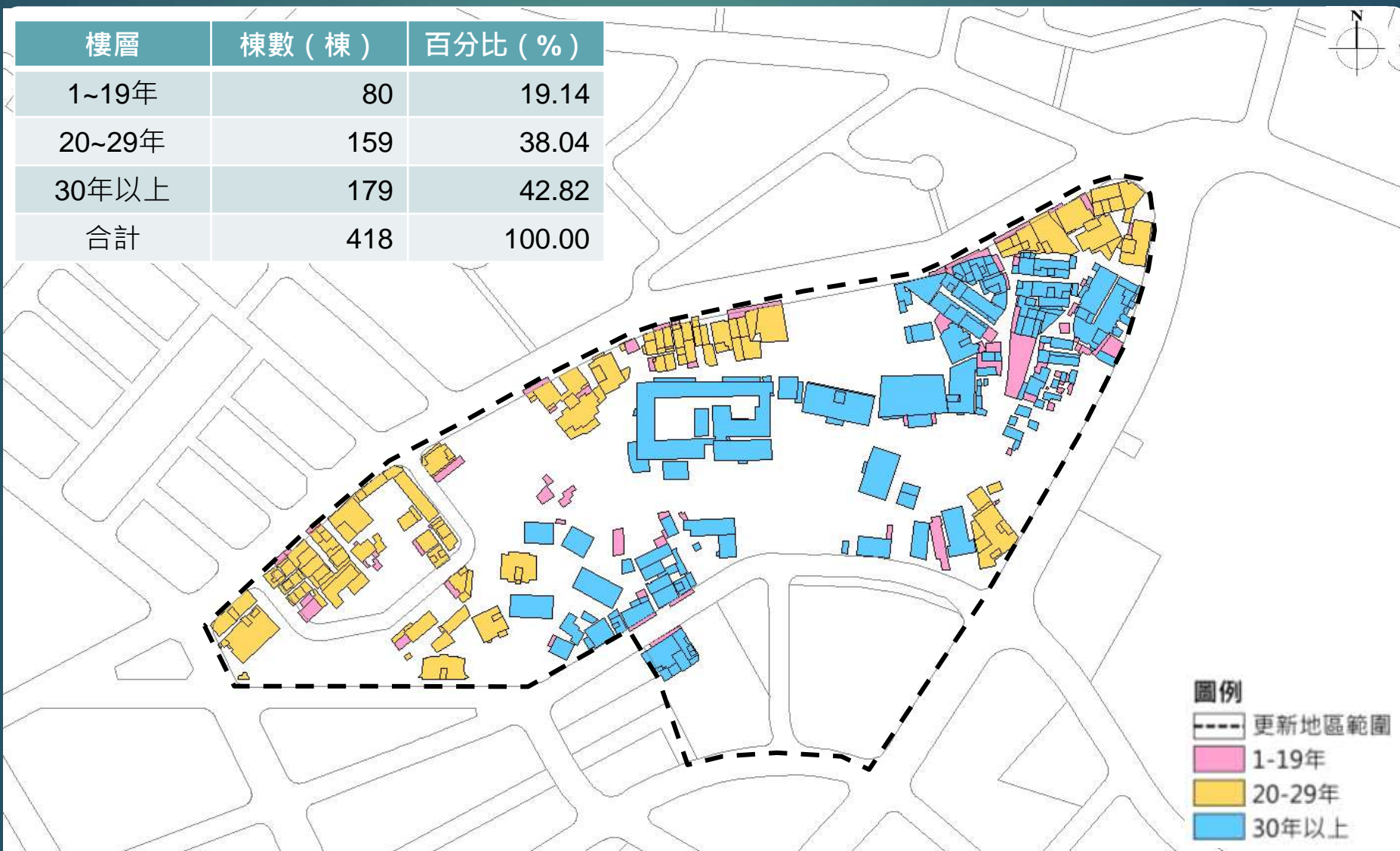
樓層	棟數 (棟)	百分比 (%)
加強磚造	75	17.94
鋼筋混凝土	249	59.57
鋼構造	22	5.26
臨時建物	72	17.23
合計	418	100.00



建物使用現況分析3

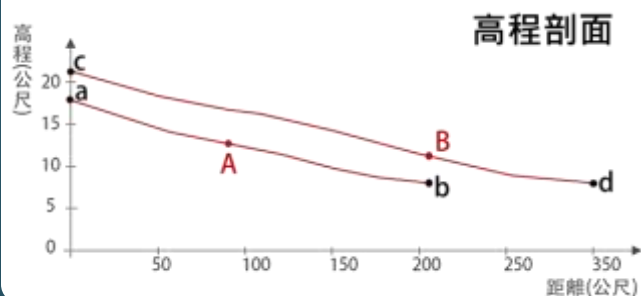
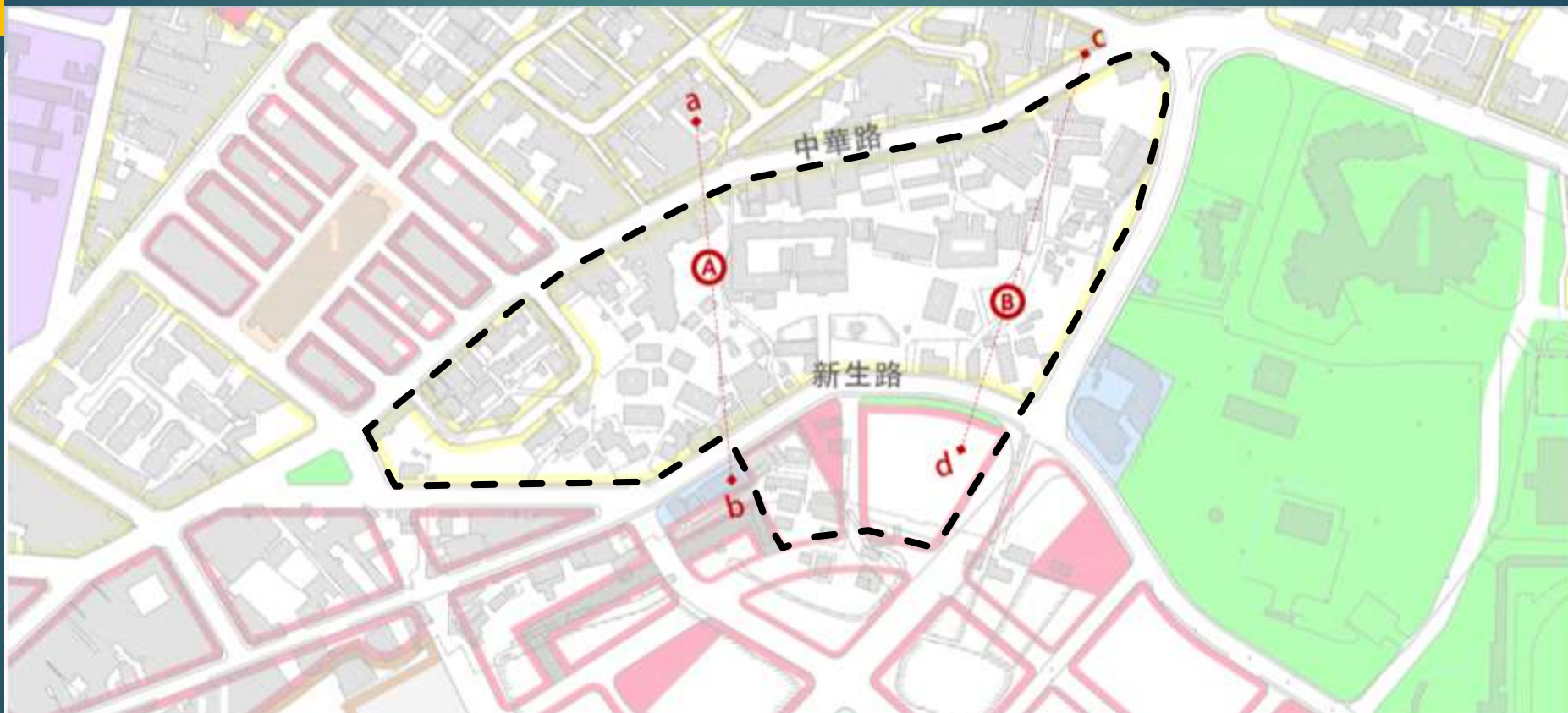
多為30年以上之建物，約佔42.82%

樓層	棟數 (棟)	百分比 (%)
1~19年	80	19.14
20~29年	159	38.04
30年以上	179	42.82
合計	418	100.00



地形地勢分析

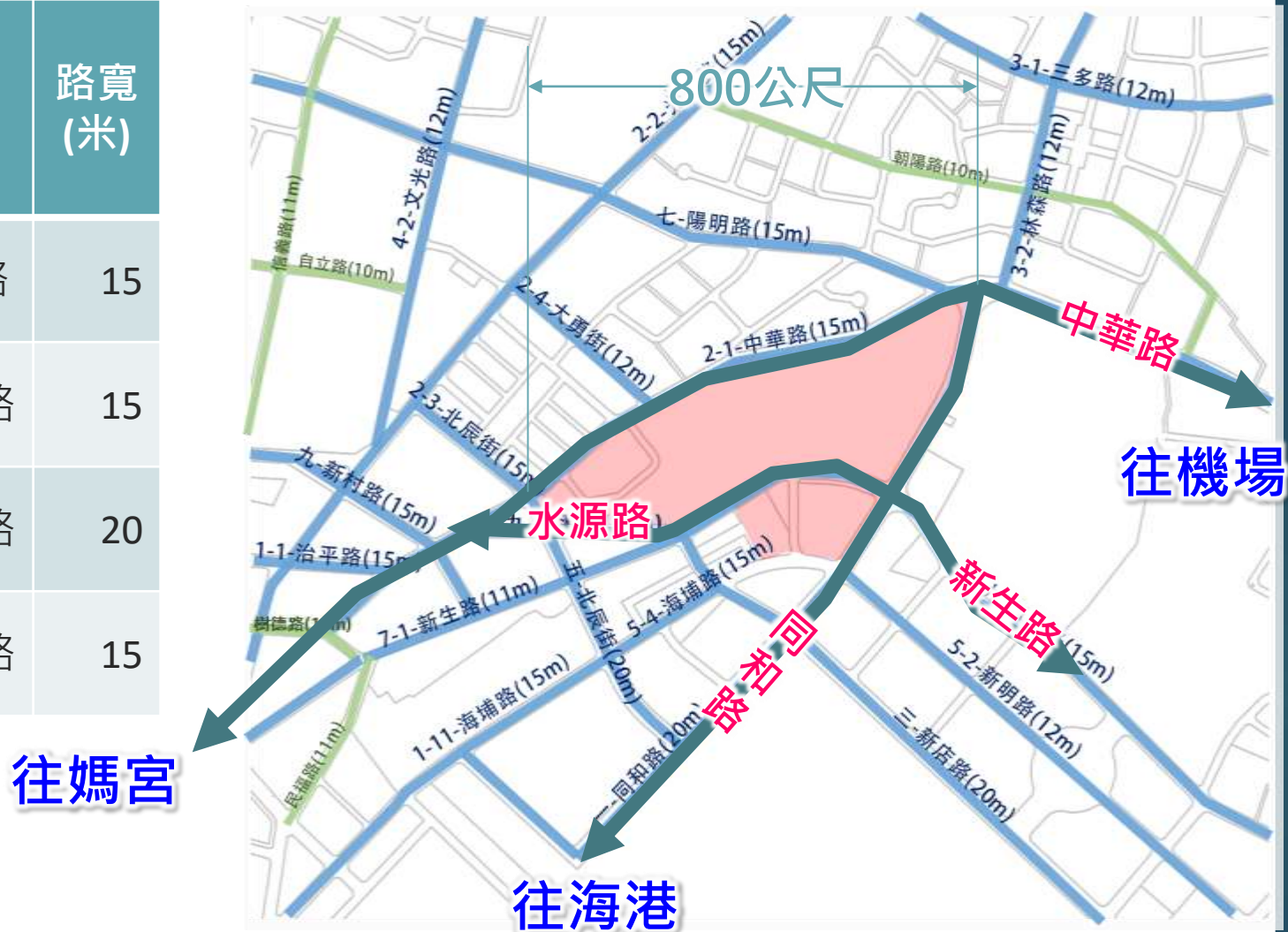
基地高差7.4m，後續開發應善用緩坡地形進行建築設計



交通現況分析

交通便捷，考量防災及衍生交通量，應開闢區內道路

道路名稱	道路等級	路寬(米)
中華路	主要道路	15
水源路	主要道路	15
同和路	主要道路	20
新生路	主要道路	15



停車分析

停車需求高，藉由都更推動開闢停車空間

- ▶ 本案鄰近馬公市區及北辰市場，周邊具臨時停車需求
- ▶ 區內5處臨時停車場使用率>85%



編號	位置	汽車格位	機車格位
1	水源路旁	51	10
2	中華路62巷旁	25	10
3	中華郵政後方	25	0
4	中華路大勇街口	62	7
5	中華路公園旁	20	0
合計		183	27



水源路停車場



Part 3 整體發展構想

- 發展願景
- 規劃構想

呼應「澎湖新灣區」計畫，打造生活及服務機能核心



發展願景－菊島之丘 (Ju Island Hill)

- ▶ 微型文創園區
- ▶ 國際觀光廊帶
- ▶ 水岸生態住宅



土地使用規劃構想

- 延續原有聚落及開放空間等地方紋理，構建生態連廊與第三漁港形成互動，共享旅遊資源
- 結合低碳島理念 (Low-carbon Island) 落實智慧綠建築住宅
- 透過公共設施開闢，提供優質生活環境

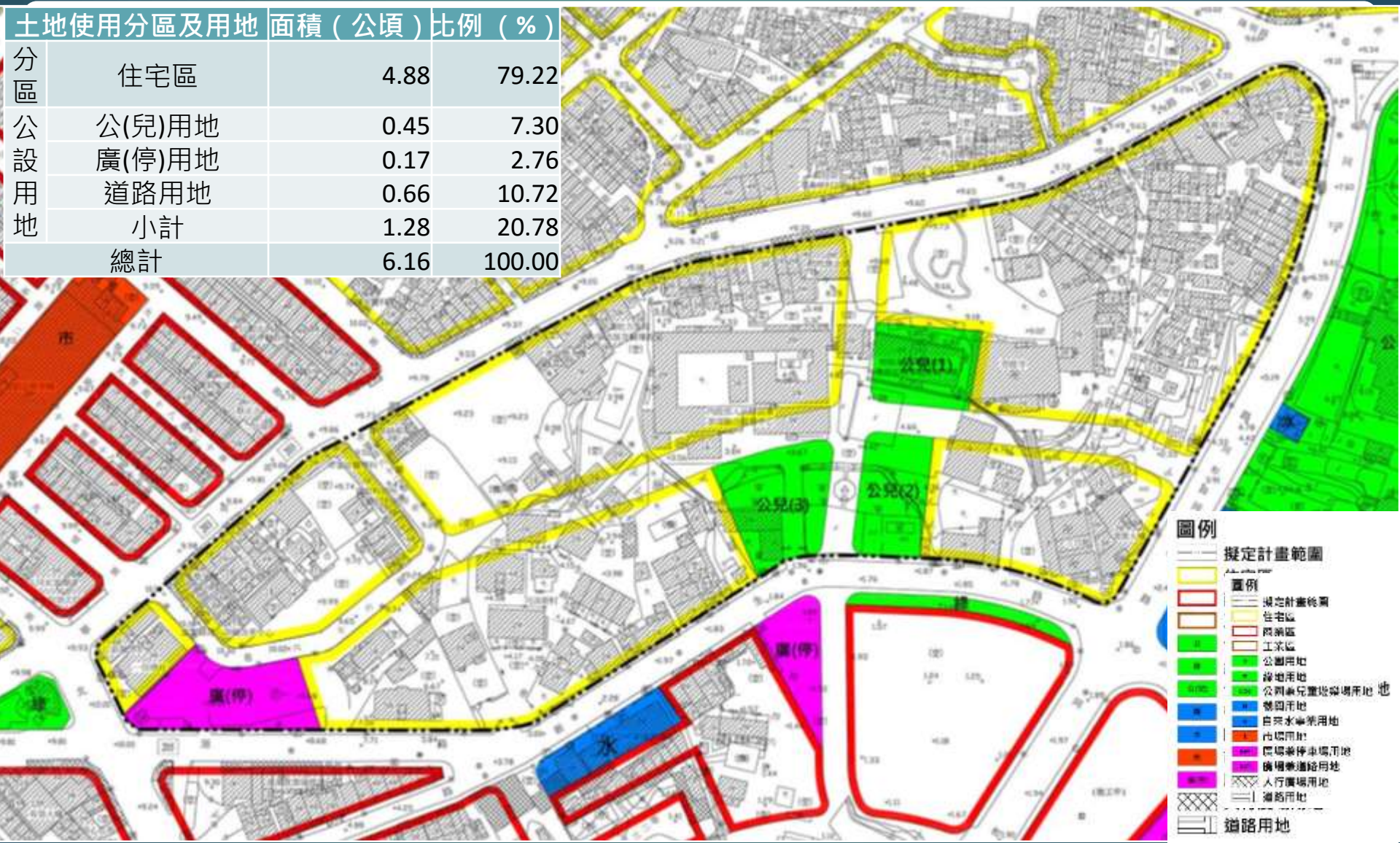




Part 4 都市計畫方案說明

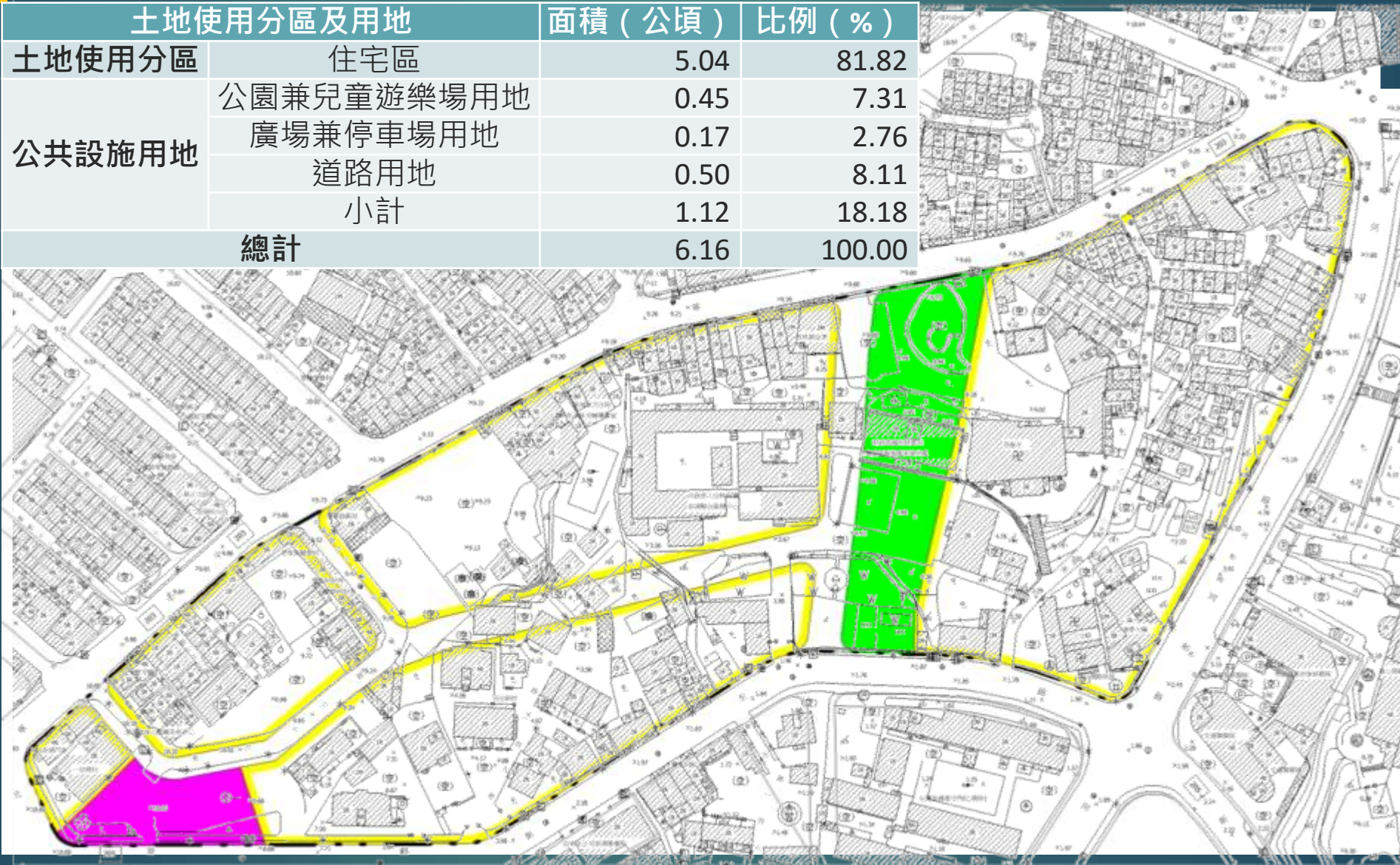
原擬定細部計畫草案建議

土地使用分區及用地		面積 (公頃)	比例 (%)
分區	住宅區	4.88	79.22
公設用地	公(兒)用地	0.45	7.30
	廣(停)用地	0.17	2.76
	道路用地	0.66	10.72
	小計	1.28	20.78
	總計	6.16	100.00



縣都委會第122次會議通過之都市計畫方案

土地使用分區及用地		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區	5.04	81.82
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.45	7.31
	廣場兼停車場用地	0.17	2.76
	道路用地	0.50	8.11
	小計	1.12	18.18
總計		6.16	100.00





Part 5 更新意願調查

- 鄰地協調會議
- 機關協調會議
- 更新意願調查結果



鄰地協調會議

已辦理2場鄰地協調會議

場次	辦理日期	邀請對象	提問重點摘要
第1場	104.7.25	更新地區範圍內 1.私有土地/建物所有權人 2.公有土地/建物管理機關	1.更新辦理時程 2.不願參與是否會強制徵收 3.都更期間現住戶安置問題
第2場	104.12.11	初步劃設更新單元範圍內 1.私有土地/建物所有權人 2.公有土地/建物管理機關	1.都更期間現住戶安置問題 2.參與都市更新之權益 3.行政機關辦公廳舍先遷後拆之可行性



104.7.25 澎湖科技大學海洋科技大樓國際會議廳



104.12.11 澎湖縣政府第二會議室

機關協調會議

邀集公有土地及建物管理機關進行協調

辦理日期	邀請對象	協調會議重點
104.12.23	更新地區範圍內 1.公有土地管理機關 2.公有建物管理機關	1.參與都市更新之意願 2.各行政機關參與都市更新之需求 3.更新地區範圍內土地用途

▶ 公有土地/建物管理機關

- ▶ 國防部政府作戰局
- ▶ 財政部國有財產署
- ▶ 財政部國有財產署南區分署
- ▶ 內政部移民署
- ▶ 經濟部標準檢驗局高雄分局
- ▶ 臺灣澎湖地方法院
- ▶ 臺灣澎湖地方法院檢察署
- ▶ 澎湖縣政府財政處
- ▶ 澎湖縣馬公市公所
- ▶ 國立馬公高級中學



104.12.23 澎湖科技大學海科大樓會議室

機關協調會議

邀集澎湖地方法院及地檢署進行協調

▶ 協調議題

- ▶ 澎湖地方法院、地檢署之宿舍及其地上物安置事宜

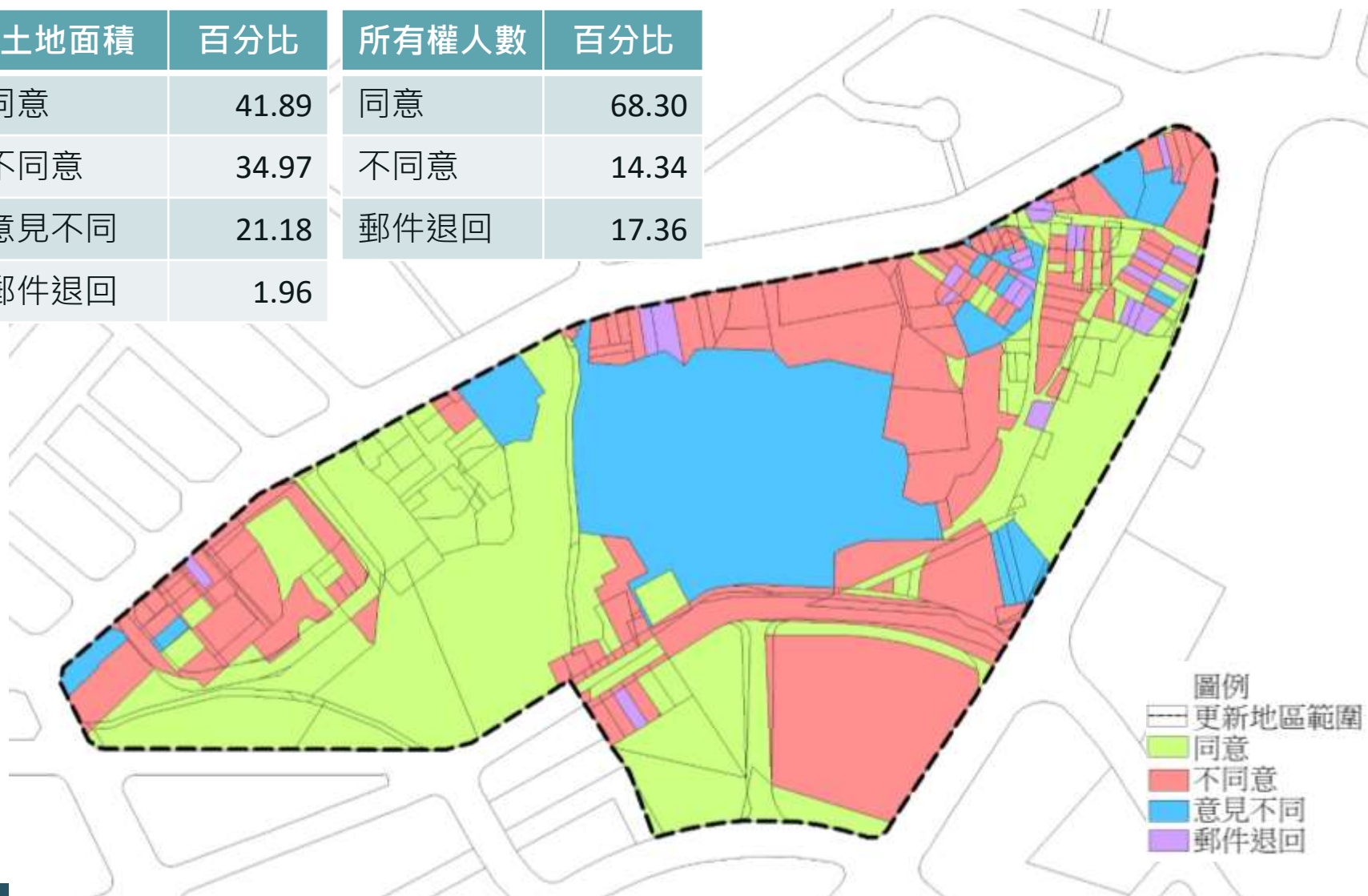
▶ 協調過程

- ▶ 105.8.10第一次機關協調會（澎湖地院、地檢署）
- ▶ 105.10.7第二次機關協調會（澎湖地院、地檢署）
- ▶ 105.11.23第三次機關協調會（澎湖地院、地檢署），初步達成地上物安置共識

機關及鄰地協調會議結果

更新地區範圍內逾40%所有權人同意參與都更

土地面積	百分比	所有權人數	百分比
同意	41.89	同意	68.30
不同意	34.97	不同意	14.34
意見不同	21.18	郵件退回	17.36
郵件退回	1.96		



依鄰地協調及機關協調會議結果 配合所有權人意願剔除更新單元範圍外

配合意願剔除更新單元範圍外

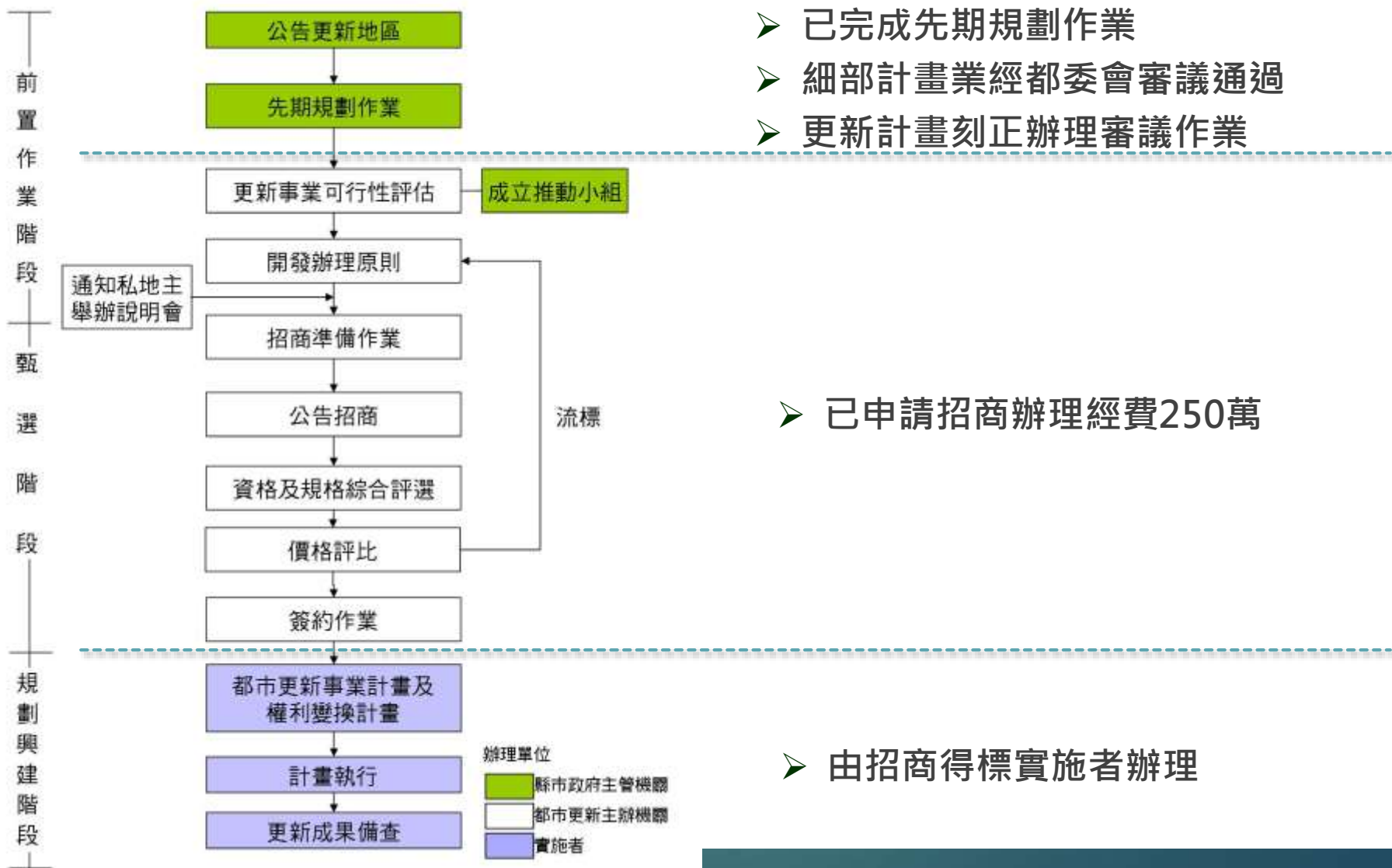
面積僅有7m²，且位於裡地，仍劃入單元3範圍內



前期辦理成果 | 105年規劃案已完成階段研擬目標

- ▶ 105.1.19期末報告審查通過
- ▶ 105.8.10第一次機關協調會（澎湖地院、地檢署）
- ▶ 105.10.7第二次機關協調會（澎湖地院、地檢署）
- ▶ 105.11.23第三次機關協調會（澎湖地院、地檢署），初步達成地上物安置共識
- ▶ 105.12.13新訂都市計畫縣都委會核定

已申請營建署經費辦理招商作業





簡報結束 · 敬請指教

規劃單位： 雄市都市更新聯盟協會

協力廠商：大有國際不動產估價師聯合事務所/國巨法律事務所/城都國際顧問公司