

檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號

聯絡人：李亭穎

聯絡電話：02-87712542

電子郵件：tlee@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：本署都市更新組

發文日期：中華民國105年9月29日

發文字號：營署更字第1052915106號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署105年9月9日召開「澎湖縣馬公地區都市更新  
整體計畫」及「澎湖縣馬公啟明市場周圍地區都市更新  
招商前置作業計畫」工作會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署105年8月30日營署更字第1052913633號開會通  
知單續辦。

正本：宋委員立焄、李委員素馨、劉委員小蘭、澎湖縣政府、城都國際開  
發規劃管理顧問有限公司

副本：本署都市更新組

署長 許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發



「澎湖縣馬公地區都市更新整體計畫」及「澎湖縣馬公  
啟明市場周圍地區都市更新招商前置作業計畫」

工作會議紀錄

- 一、會議時間：105年9月9日星期五上午9時30分
- 二、開會地點：營建署107會議室
- 三、主持人：王組長武聰（柯科長茂榮代） 記錄：李亭穎
- 四、出席人員：如簽到單
- 五、委員及各單位發言要點

（一）澎湖縣馬公地區都市更新整體計畫

1. 宋委員立堯

- （1）目前規劃範圍僅就東側部分，是否也應將西側一併納入本案？建議都市計畫應與通盤檢討互相配合，予以強化未來都市更新計畫。
- （2）建議縣府先行與相關文資單位就本案中老舊建物、街道、老樹之保留及整建的劃定做溝通。
- （3）澎湖仍極有發展觀光產業之潛力，故其交通的完備及周邊公共設施的補充需一併納入都市計畫中，須慎防容積移轉致使公設不足。
- （4）本案預計擬定特定區位大幅度變更，其細部計畫的擬定是否涉及都市計畫使用分區的變更須予以評估操作手法及其回饋的方式。建議一併將閒置營區納入都市計畫使用分區的變更，作未來都市更新地區的可能。
- （5）須了解涉及本案都更地區私有地主參予都市更新意願，其都更形式應符合當地民眾生活方式、需求、經濟條件，而非讓建商主導只建高級住宅；建議規劃單位針對預期招商的潛在對象擬訂策略。
- （6）就國發會對於離島發展建設的基金及因應未來氣

候變遷的相關評估，有必要了解研議；並對於未來能源的開發，如太陽能、風力，也可一併納入考量。

## 2. 李委員素馨

- (1) 建議規劃單位仍應將觀光納入澎湖都市更新發展定位中，而其更新策略是否應著重於住宅、居民生活品質的提升？公共設施、綠地應一併予以考量評估。
- (2) 規劃單位簡報提及5處重建和5處整建地區，進度不一，請製表評估以利推動了解。
- (3) 建議規劃單位將近期澎湖舉辦的博弈公投影響及近期陸客觀光數量、現行觀光相關資料、數據納入都市更新整體計畫評估中。
- (4) 都市更新整體計畫規劃範圍是否先就東區劃定，還是應擴及全區整體？

## 3. 本署都市更新組

規劃單位之整體更新計畫應包含內、外部環境總體評估，以及發展策略就重建、整建、維護地區劃定更新單元，並須評估究採權利變換或地上權設定等方式推動，同時考量相關公共設施機能的提昇。

## (二) 澎湖縣馬公啟明市場周圍地區都市更新招商前置作業計畫

### 1. 宋委員立堯

啟明市場承租戶產權複雜，可能致使本案失敗，何不另尋他地一併評估辦理，以擴大執行規模？然該地為馬公精華區，若首長願意承擔成果、法源清楚，才得以順利推行。

### 2. 李素馨委員

啟明市場總戶數為？租金是多少？租約到期日

為？相關基礎資料應釐清清楚，才會有好的規劃案。

### 3.本署都市更新組

- (1) 啟明市場現行承租戶安置方案，方案一合法但恐非為承租戶可接受、方案二需搭配地方自治規定訂定、方案三必須釐清法理，建議再行研議。以方案二為較佳溝通方案，並建議縣府邀請建管單位就法律基礎作違章戶的認定。
- (2) 就方案二建議訂定馬公市自治條例，並請澎湖縣政府與市公所協商讓利承租戶的分配比。
- (3) 都市計畫變更應保守預估回饋30%，若回饋30%經評估將喪失其招商吸引力時，建議本案考慮其他方式如市場用地多目標使用，以及合併關稅局辦理。至於市場承租戶處理，可考量專案興建出租住宅、易地安置計畫，使開發方案與市場承租戶處理分別興辦，以利馬公整體發展作業，俾提高招商吸引力。

## 六、會議結論

### (一) 澎湖縣馬公地區都市更新整體計畫

請規劃單位參照本次委員及本署意見納入修正，調整發展定位及規劃內容，以提高本案執行可行性及招商誘因。

### (二) 澎湖縣馬公啟明市場周圍地區都市更新招商前置作業計畫

請參照委員意見及本署建議進行後續修正執行計畫，並請依合約規範及時程如期推動執行。

## 七、散會（中午12時10分）



「澎湖縣馬公地區都市更新整體計畫」及「澎湖縣馬公啟明市場周圍地區都市更新招商前置作業計畫」工作會議 簽到單

時間：中華民國 105 年 9 月 9 日星期五上午 9 時 30 分

地點：內政部營建署 107 會議室

主持人：	王組長武聰	柯茂榮	記錄：	李亭穎
出席單位	職稱	姓名	職稱	姓名
宋委員立焜		宋立焜		
李委員素馨	教授	李素馨		
劉委員小蘭				
澎湖縣政府	技士	葉志強		
城都國際開發規 劃管理顧問有限 公司		王昱若		
				蔡忠凱
本署都市更新組		李俊昇		李和右

