



# W01. 澎湖縣馬公市新復里地區都市更新案

區 位

基地範圍及使用現況

土地權屬

整體發展構想

土地使用分區

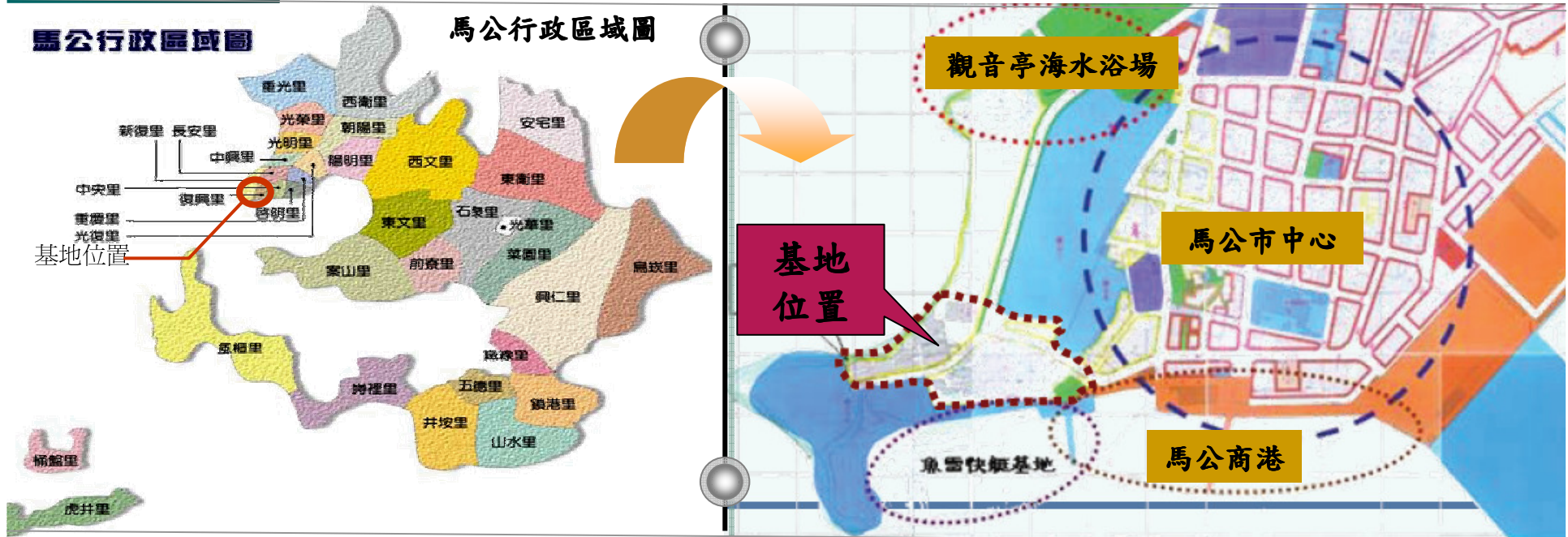
更新策略

投資經費預估

工作期程

# W01. 澎湖縣馬公市新復里地區都市更新案

## 區位



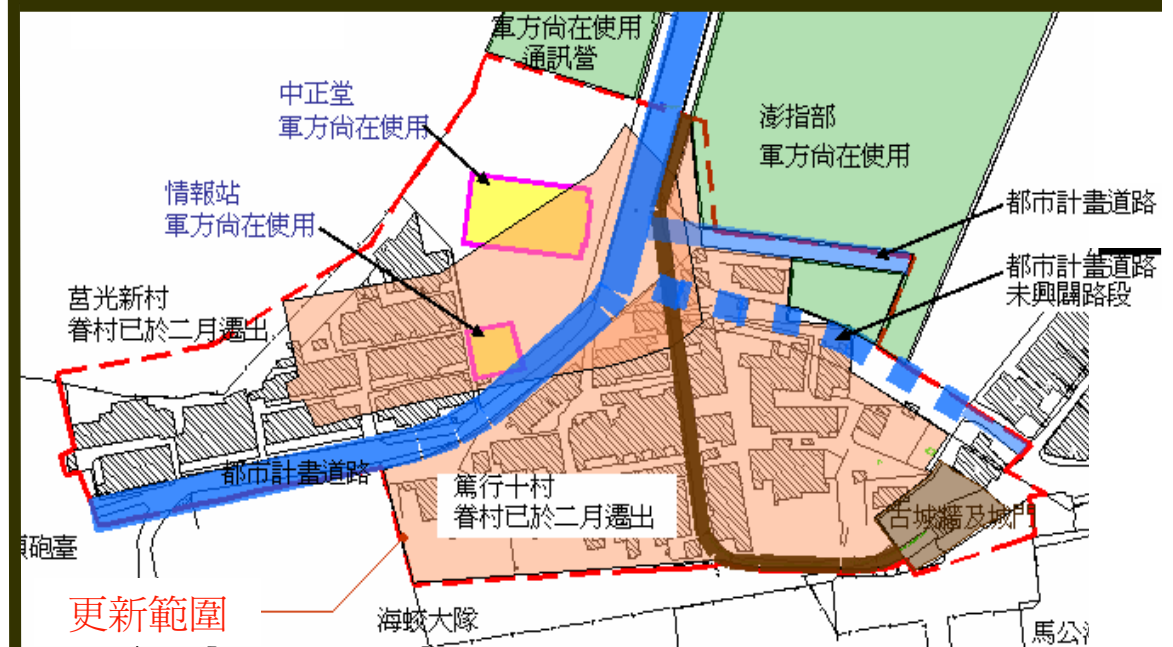
- 本基地位於馬公市中心西南側，北連接觀音亭遊憩區，東南側為馬公商港
- 鄰近順承門、古城牆、中央街、天后宮、第一漁港、中正商圈等重要景點
- 銜接澎湖西南觀光遊憩環帶，提升整體觀光產業發展

# W01. 澎湖縣馬公市新復里地區都市更新案

## 基地範圍及使用現況

### ■ 現況使用

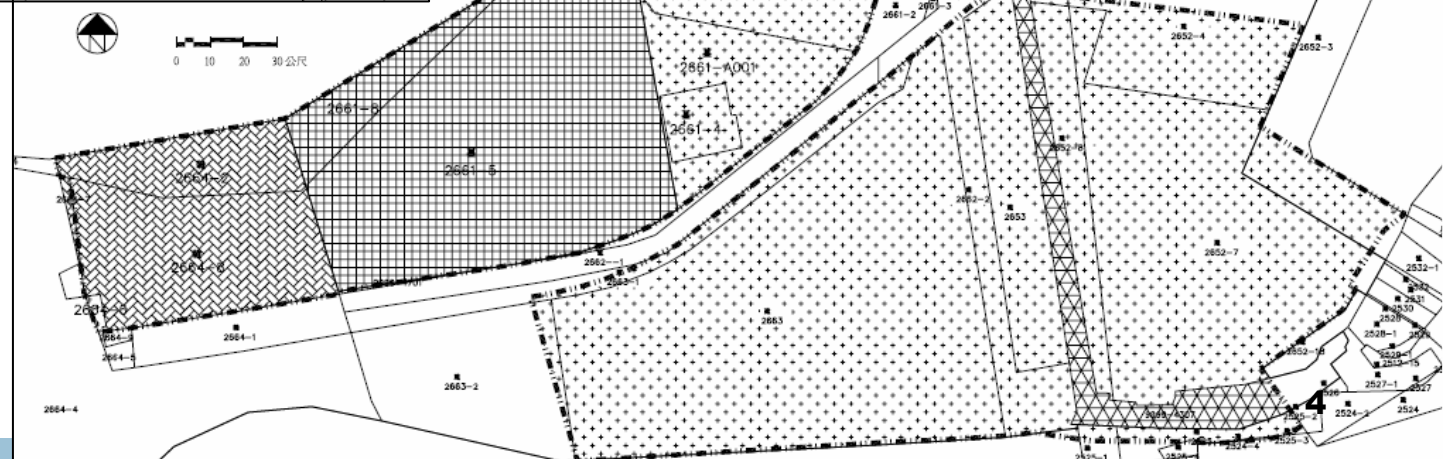
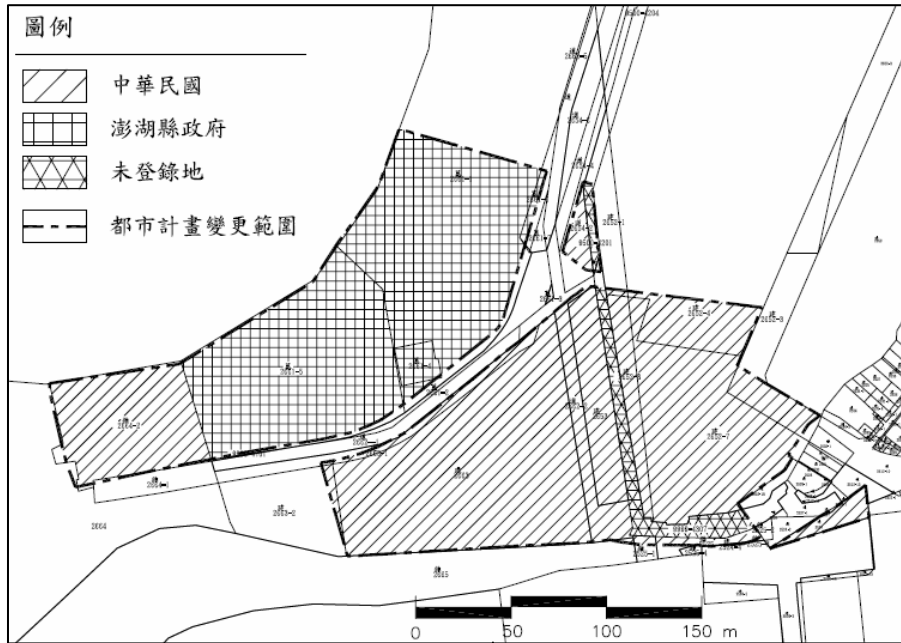
- 2/3以上為國防軍事用地，包括中正堂、情報站等
- 其他1/3：莒光新村（玄武岩特色）、篤行十村（日式房舍群）等老舊眷村遷出後用地，以及縣定古蹟古城牆及城門（小段媽公古城牆及順承門）等



# W01. 澎湖縣馬公市新復里地區都市更新案

## 土地權屬

- 面積總計4.5公頃
- 土地主要為中華民國、澎湖縣政府所有，以及少部分未登錄地
- 土地管理權分屬國防部總政治作戰局、國防部軍備局、澎湖縣政府、財政部國有財產局等



# W01. 澎湖縣馬公市新復里地區都市更新案

Vision for Taiwan Urban Regeneration



## 整體發展構想

- 發展定位：結合歷史人文與多元休閒遊憩之觀光休閒度假村
- 發展構想：提供國際水準、高休閒品質之優質遊憩區、具地方文化特色之休閒度假空間

1. 水岸休閒渡假會議旅館
2. 活動廣場
3. 水岸景觀綠地
4. 歷史建築再利用(特色別墅)
5. 旅館迎賓廣場
6. 古蹟公園
7. 順承門古蹟
8. 古城牆及跑馬道
9. 史蹟文物館
10. 公園綠地



具附加價值，賦予觀光休閒渡假中心經營型態加分

營造優質的旅館住宿環境及商務會議中心

水域休憩活動

觀光休閒渡假中心

歷史建築活化再利用

順承門、古城牆、日式建築群等以更新維護方式保存，並引入商業及地方文化產業



# W01. 澎湖縣馬公市新復里地區都市更新案

## 土地使用分區

項目		計畫面積 (M <sup>2</sup> )	百分比 (%)
土地使用分區	觀光事業特定專用區	21,473.36	40.11%
	眷村風貌特定專用區	18,285.56	34.15%
	住宅區	835.63	1.56%
	保存區	2,892.21	5.40%
	小計	43,486.76	81.22%
公共設施用地	機關用地	427.81	0.80%
	道路用地	8,232.42	15.38%
	綠地用地	1,393.84	2.60%
	小計	10,054.06	18.78%
計畫總面積		53,540.82	100.00%



### 使用強度

- 觀光事業特定專用區之建蔽率50%，容積率包含各項獎勵不得大於200%
- 眷村風貌特定專用區、保存區應依文化資產保護法相關規定辦理



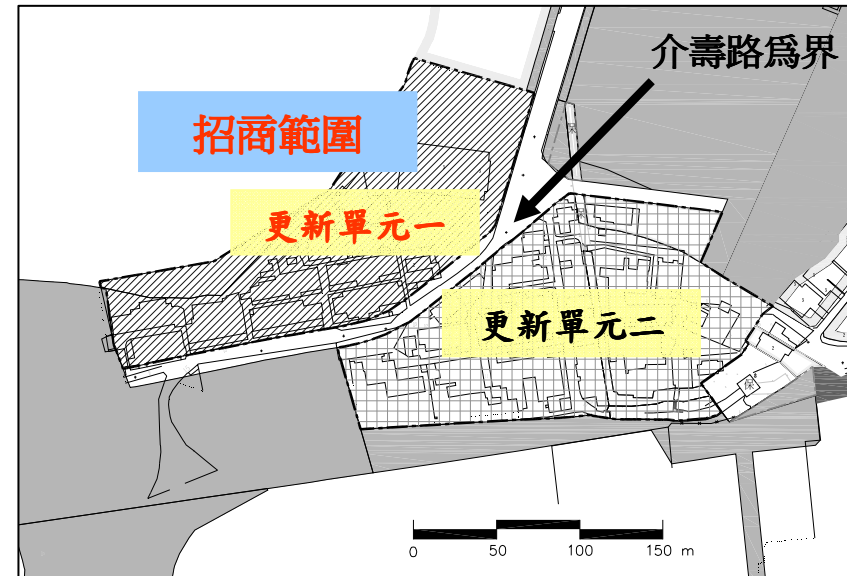
# W01. 澎湖縣馬公市新復里地區都市更新案

## 更新策略

### 更新單元一：更新重建區

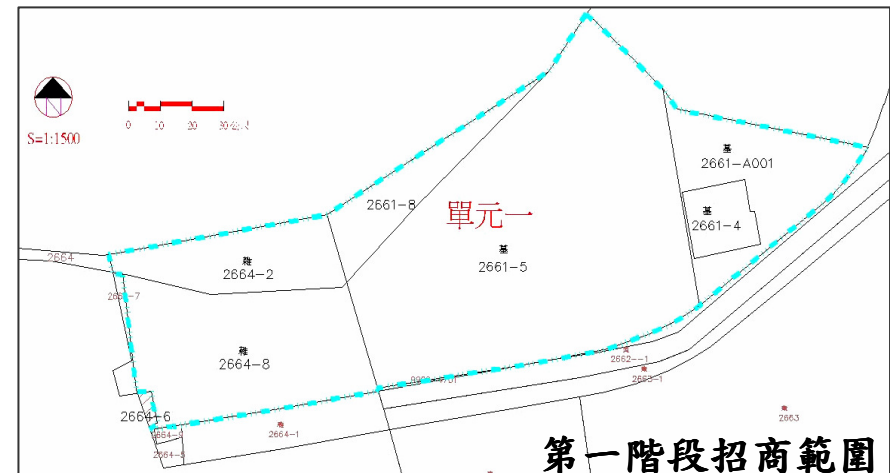
- 招商範圍（原國防部莒光新村位置）面積：1.4539公頃
- 以設定地上權方式辦理，經公開招標與甄審取得最優實施者後，由實施者進行開發與經營

#### 招商範圍



### 更新單元二：整建維護區

- 面積：2.4234公頃
- 涵括多項古蹟及歷史建物，極具歷史及文化上保存之意義
- 縣府文化局已完成保存活化計畫，並將透過都市更新計畫進行整建維護作業





## W01. 澎湖縣馬公市新復里地區都市更新案

### 投資經費預估

計畫名稱	澎湖縣馬公市新復里地區都市更新案 (億元)	比例 (%)
預估政府投資	3.91	26.40%
預估民間投資	10.90	73.60%
投資總額	<b>14.81</b>	100%