

擬訂澎湖縣馬公市馬公段 1621-80 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

【都市更新事業計畫核定版】

府建城字第 1090042193 號



實施者：澎湖縣馬公市馬公段 1621-80 地號等 13 筆  
土地更新單元都市更新會

協議出資：杰新實業股份有限公司

代辦單位：杰新實業股份有限公司

建築設計：吳餘輝建築師事務所

都更規劃：安杰建設開發股份有限公司



中華民國 109 年 7 月

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

更新單元位於馬公市中興里，由中正路以東、民生路以北、文化路以西、樹德路以南所圍成之街廓範圍內。(詳圖 2-1)



圖 2-1 更新單元位置示意圖

### 二、更新單元範圍

本更新單元土地坐落於澎湖縣馬公市馬公段 1619、1619-2、1619-4、1620、1620-1、1620-5、1620-4、1621-147、1621-80、1621-81、1621-82、1621-143、1621-144 地號，共計 13 筆土地，面積總計 1774.00 m<sup>2</sup>。(詳圖 2-2、2-3)

### 三、自行劃定更新單元說明

本更新單元依據《都市更新條例(99.05 版)》第 11 條，與《澎湖縣都市更新單元劃定基準》規定，自行劃定更新單元，申請實施該地區之都市更新事業。

表 2-1 澎湖縣都市更新單元劃定基準檢核表

項次	檢核內容	檢核	備註
二	本基準所稱街廓。 (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。)	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
三	不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	依據《都市更新條例(99.05 版)》第 11 條辦理者。
四	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八公尺或與基地退縮留設深度合計達八公尺。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
五	<input checked="" type="checkbox"/> 1. 更新單元面積達 500 平方公尺以上者。 <input type="checkbox"/> 2. 更新單元面積未達 500 平方公尺以上者，符合下列各款之一經本府同意者： <input type="checkbox"/> (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。 <input type="checkbox"/> (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。 <input type="checkbox"/> (3) 更新單元內夾雜公有土地者。 <input type="checkbox"/> (4) 其他經本府認定有助都市發展者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
六	不得造成相鄰土地無法單獨建築。 (主管機關得徵詢該相鄰土地或合法建築物所有人參與更新之意願。)	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

澎湖縣馬公市都市更新審議資料表											
檔名		(本欄由承辦科填寫)			請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:審議會審 <input checked="" type="checkbox"/> C:核定						
案名		擬訂澎湖縣馬公市馬公段1621-80地號等13筆土地都市更新事業計畫案			澎湖縣馬公市馬公段1621-80地號等共13筆						
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	商業區(商A-1)	法定建蔽率	80%	法定汽車停車位	78輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 17戶/更新後 147戶			
	基地面積	1730.77 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	65.48%	實設汽車停車位	73輛	安置戶數(合法/違章)	—戶/—戶			
	總樓地板面積	15150.43 m <sup>2</sup>	法定容積率	400%	法定機車停車位	免設	提供公益設施種類、樓層	—	m <sup>2</sup>		
	工業使用容積	0 m <sup>2</sup>	實設容積率	598.12%	實設機車停車位	16輛	面積				
	住宅使用容積	8576.67 m <sup>2</sup>	住戶數	129單元	法定裝卸停車位	免設	開闢計畫道路情形	—	m <sup>2</sup>		
	商業使用容積	1670.64 m <sup>2</sup>	商業單元	18單元	實設裝卸停車位	0輛	面積				
	其它使用容積	停車空間、機房	2592.10 m <sup>2</sup>	其他單元	—單元		留設人行步道情形		150.38 m <sup>2</sup>		
	各樓層使用概況	地下層	地下二層：防空避難室兼停車空間、台電配電室、機房 地下三層：防空避難室兼停車空間、機房			地下層樓板面積	1332.19 m <sup>2</sup>	面積			
		地面層與低層部	店舖(一般零售業)、電影院、門廳、公共設施等			地下開挖規模		其他	—	m <sup>2</sup>	
		標準層	管理委員會使用空間、集合住宅			最大樓層數	14層				
頂層部		集合住宅			建築物高度	49.8m					
適用獎勵及面積額	澎湖縣都市更新建築容積獎勵核算標準	F0	6923.08 m <sup>2</sup>	△F0+△F5 =7892.32 m <sup>2</sup>	適用獎勵及面積額	其他	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—	m <sup>2</sup>	
		△F1	0 m <sup>2</sup>					獎勵樓地板面積	—	m <sup>2</sup>	
		△F2	0 m <sup>2</sup>				增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量			
		△F3	0 m <sup>2</sup>					獎勵樓地板面積	—	m <sup>2</sup>	
		△F4	0 m <sup>2</sup>					容積移轉	移轉面積	—	m <sup>2</sup>
		△F5	969.24 m <sup>2</sup>	高氣離子建築物				獎勵樓地板面積	2076.92 m <sup>2</sup>		
		△F6	415.38 m <sup>2</sup>	合計					2076.92 m <sup>2</sup>		
		△F7	0 m <sup>2</sup>								
		△F8	0 m <sup>2</sup>								
		△F9	0 m <sup>2</sup>								
		△F10	0 m <sup>2</sup>								
△F11	0 m <sup>2</sup>										
申請資料	實施者	澎湖縣馬公市馬公段1619地號等13筆土地更新單元都市更新會			電話	(06)927-1820					
	地址	澎湖縣馬公市文康街37號			傳真						
	建築設計	吳餘輝建築師事務所			電話	04-22920800					
	地址	台中市北屯區文心路三段447號9樓C室			傳真	04-22920805					
辦理過程	更新地區公告	日期	發文文號	備註	過	日期	發文文號	備註			
	事業概要公聽會				召開第1次審議會	108/05/22	府建城字第1080028279號				
	申請事業概要報核				召開第2次審議會	108/08/14	府建城字第1080045685號				
	事業概要核准				召開第3次審議會	109/01/08	府建城字第1080077285號				
	自辦事業計畫公聽會	107/09/29	馬公文康A更字第10707170號		召開技術性諮商審查會議	109/03/25	府建城字第1090015551號				
	申請事業計畫報核	107/11/22	馬公文康A更字第10711220號		核定日期	109/07/16	府建城字第1090042193號				
	事業計畫公開展覽期間	107/12/31 108/01/14	府建城字第10708495611號								
	公辦事業計畫公聽會	108/01/04	府建城字第10708495615號								
	事業計畫聽證會	108/01/05	府建城字第10708495614號								
召開幹事會	108/01/04	府建城字第10708495613號									



### 參、實施者

實施者：澎湖縣馬公市馬公段1621-80地號等13筆土地更新單元都市更新會

代表人：廖進昌

地址：澎湖縣馬公市文康街37號

統一編號：47941685

電話：(06)927-1820



001

擬訂澎湖縣馬公市馬公段 1621-80 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

【都市更新權利變換計畫核定版】

府建城字第 1090042193 號



實施者：澎湖縣馬公市馬公段 1621-80 地號等 13 筆  
土地更新單元都市更新會

協議出資：杰新實業股份有限公司

代辦單位：杰新實業股份有限公司

建築設計：吳餘輝建築師事務所

都更規劃：安杰建設開發股份有限公司

中華民國 109 年 7 月

## 貳、權利變換範圍



圖 2-1 權利變換地區位置示意圖

### 一、權利變換地區位置

本更新單元位於馬公市中興里，由中正路以東、民生路以北、文化路以西、樹德路以南所圍成之街廓範圍內。(詳圖 2-1)

### 二、權利變換範圍總面積

本更新單元土地坐落於澎湖縣馬公市馬公段 1619、1619-2、1619-4、1620、1620-1、1620-5、1620-4、1621-147、1621-80、1621-81、1621-82、1621-143、1621-144 地號，共計 13 筆土地，面積總計 1774.00 m<sup>2</sup>。(詳圖 2-2、2-3)





