



106年度公共建設計畫管理研習會

都市計畫 變更作業及實務案例

內政部營建署都市計畫組

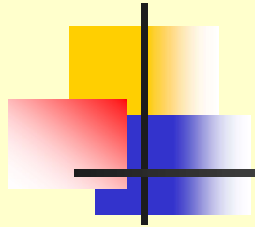
副組長 廖耀東

106年**12**月**19**日



課程大綱

- 壹、我國現行都市計畫制度簡介
- 貳、都市計畫通盤檢討
- 參、都市計畫個案變更
- 肆、都市計畫規劃作業
- 伍、都市計畫變更審議作業
- 陸、都市計畫擬定變更案例
- 柒、當前都市發展的省思與挑戰
- 捌、結語



壹、我國現行都市計畫制度簡介

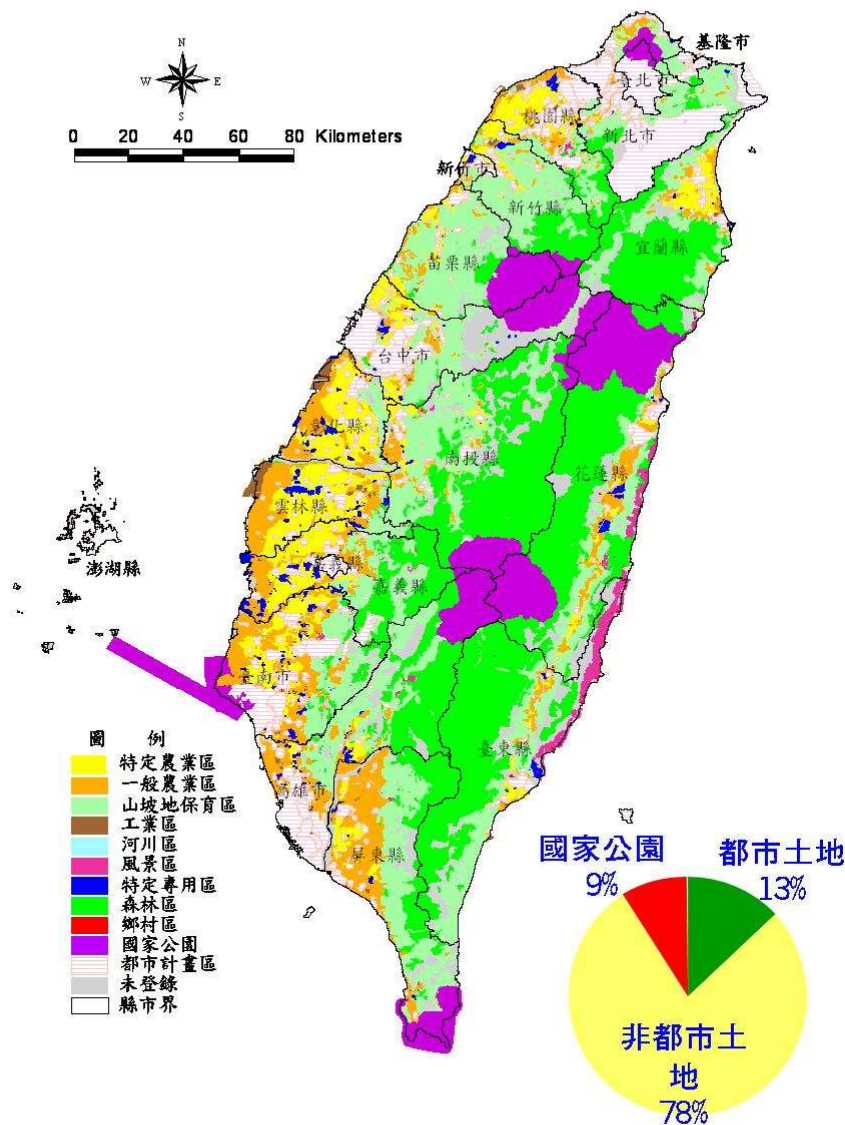


壹、我國現行都市計畫制度簡介

我國現行都市計畫制度

- (一) 我國國土計畫體系
- (二) 我國都市計畫行政體系
- (三) 我國都市計畫實施概況

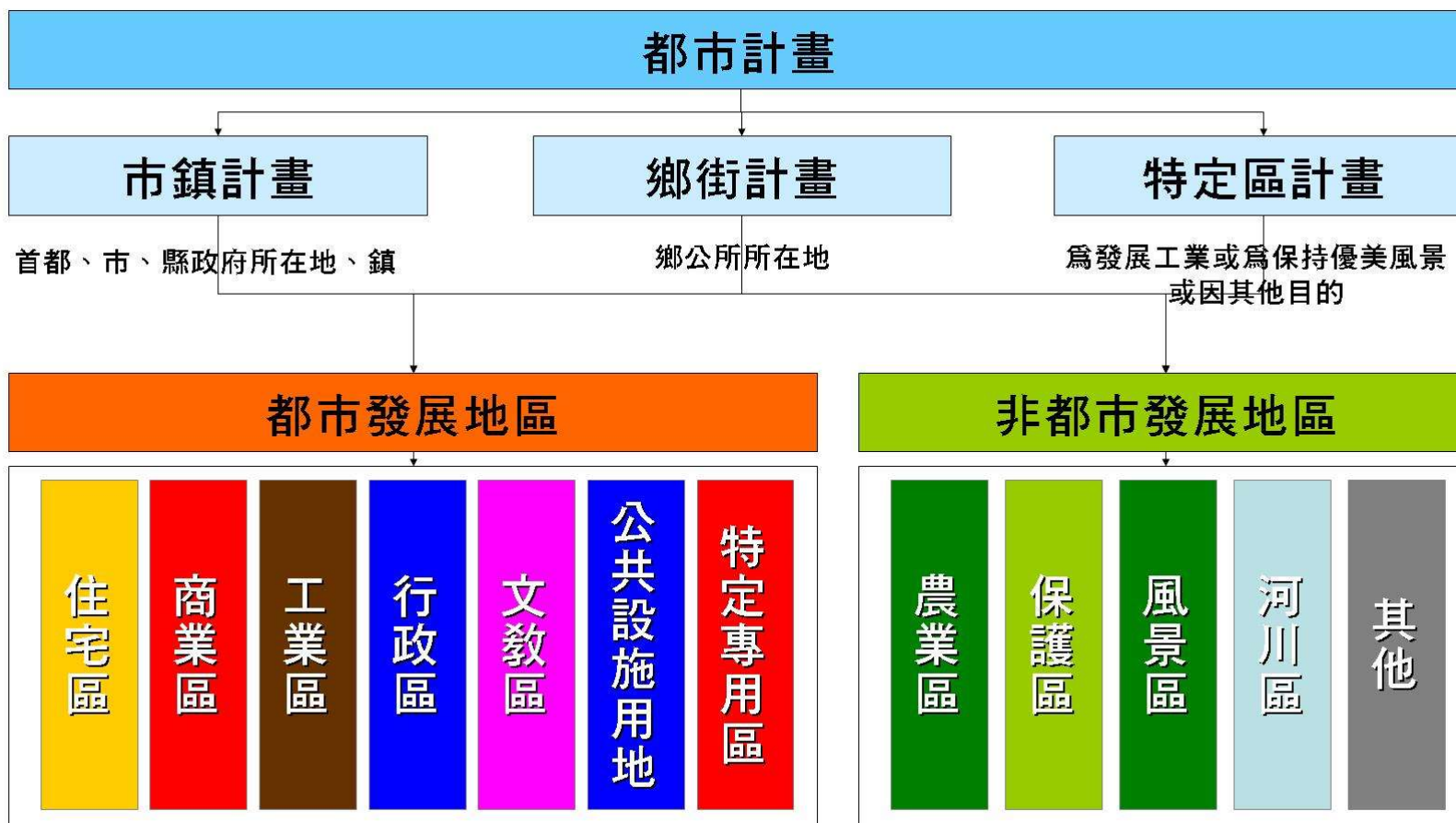
一、全國土地分類



類別	法令	面積(103年)	%
都市土地	依都市計畫法管制	433處；4766平方公里	13
非都市土地	依區域計畫法管制	(除都市土地及國家公園以外土地)	78
國家公園土地	依國家公園法管制	10座；7501平方公里(其中陸域3115平方公里、海域4386平方公里)	9

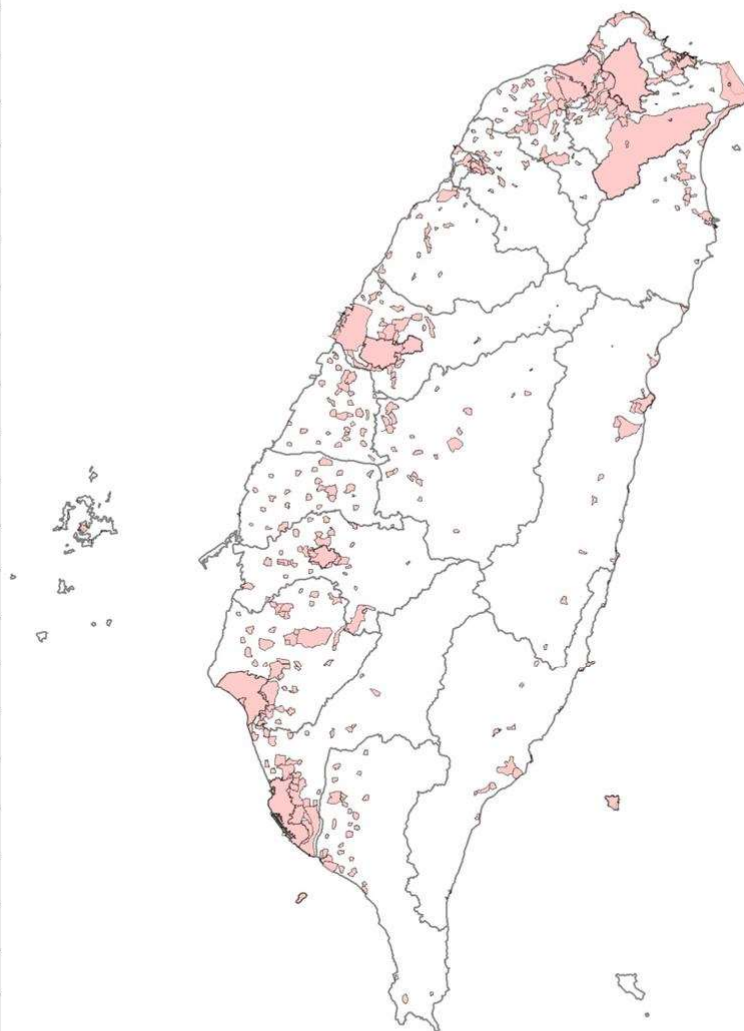
(一) 都市計畫

- 都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。



(一) 都市計畫

	處數	面積(公頃)	計畫人口數	現況人口數	發展率(%)
新北市	46	124,626.74	4,129,146	3,744,839	91%
臺北市	1	27,179.97	3,414,000	2,686,516	79%
臺中市	30	50,287.05	2,997,600	2,311,972	77%
臺南市	41	52,442.76	2,265,200	1,598,807	71%
高雄市	33	41,858.28	3,802,107	2,480,663	65%
宜蘭縣	20	7,656.57	408,620	301,165	74%
桃園縣	33	32,368.48	1,850,400	1,521,533	82%
新竹縣	15	5,429.33	423,700	295,251	70%
苗栗縣	20	7,736.81	530,200	364,592	69%
彰化縣	31	13,274.54	889,550	725,281	82%
南投縣	22	12,652.40	425,655	283,299	67%
雲林縣	25	9,779.93	518,700	287,349	55%
嘉義縣	28	16,338.58	558,600	220,689	40%
屏東縣	30	16,517.03	666,500	428,381	64%
臺東縣	18	8,991.00	341,320	141,167	41%
花蓮縣	19	12,318.99	542,225	246,101	45%
澎湖縣	6	1,052.70	79,034	35,012	44%
基隆市	1	7,405.75	511,900	374,914	73%
新竹市	6	4,541.74	360,500	335,755	93%
嘉義市	2	5,457.69	373,100	270,872	73%
金門縣	1	15,537.00	83,000	120,037	145%
連江縣	5	3,194.03	10,500	10,985	105%
總計	433	476,647	25,181,557	18,785,180	75%



備註：103年底，全國總人口處為2343萬3,753人。

(一) 都市計畫

■ 然各縣市之都市計畫發展情況亦不一，如新北市全市之人口發展率高達91%，然仍有17處低於80%，是新訂或擴大都市計畫仍有需求。

	計畫人口數	現況人口數	發展率(%)
新北市	4,129,146	3,744,839	91%
1三重	400,000	389,813	97%
2板橋	570,000	556,920	98%
3板橋(浮洲地區)	60,000	40,993	68%
4樹林	140,000	99,055	71%
5樹林(三多里地區)	36,000	39,479	110%
6樹林(山佳地區)	13,000	15,103	116%
7鶯歌	63,000	48,931	78%
8三峡	50,000	49,450	99%
9新莊	415,000	401,871	97%
10新店	236,000	210,444	89%
11永和	230,000	229,062	100%
12淡水	60,000	83,010	138%
13淡水(竹圍地區)	31,000	38,941	126%
14汐止	130,000	161,410	124%
15瑞芳	10,000	8,855	89%
16中和	400,000	415,742	104%
17土城	110,000	192,412	175%
18土城(頂埔地區)	38,000	32,024	84%
19蘆洲	177,000	199,491	113%
20五股	54,000	66,500	123%
21泰山	44,000	77,939	177%
22林口特定區	200,000	111,481	56%
23深坑	15,000	12,585	84%

	計畫人口數	現況人口數	發展率(%)
24石碇	2,000	1,357	68%
25坪林	3,500	1,355	39%
26三芝	10,000	13,974	140%
27石門	3,000	2,660	89%
28八里	—	—	—
29八里(龍形地區)	8,700	10,310	119%
30平溪	3,000	1,546	52%
31雙溪	10,000	5,632	56%
32金山	19,500	16,603	85%
33貢寮(澳底)	6,000	4,620	77%
34野柳風景特定區	3,396	3,724	110%
35萬里	11,000	11,205	102%
36烏來	2,000	2,450	123%
37東北角海岸特定區	37,000	9,931	27%
38十分風景特定區	350	320	91%
39龍壽迴龍地區	10,800	1,753	16%
40台北水源特定區	37,100	18,227	49%
41鶯歌(鳳鳴地區)	27,000	20,049	74%
42北海岸風景特定區	20,000	8,891	44%
43淡海新市鎮特定區	300,000	18,284	6%
44台北大學社區特定區	29,500	41,531	141%
45新店(安坑地區)	52,000	41,840	80%
46新店水源特定區	14,000	4,443	32%
47臺北港特定區	37,300	22,623	61%

(二) 國家公園計畫

- 「國家公園」，是指具有國家代表性之自然區域或人文史蹟。自1872美國設立世界上第一座國家公園—黃石國家公園(Yellowstone National Park)起，迄今全球已超過3800座的國家公園。臺灣自1961年開始推動國家公園與自然保育工作，1972年制定「國家公園法」之後，相繼成立墾丁、玉山、陽明山、太魯閣、雪霸、金門、東沙環礁、台江與澎湖南方四島等共計9座國家公園，及壽山國家自然公園(1處)；為有效執行國家公園經營管理之任務，於內政部轄下成立國家公園管理處，以維護國家資產。

依國家公園法第12條規定，劃分為：

1. 一般管制區
2. 遊憩區
3. 史蹟保存區
4. 特別景觀區
5. 生態保護區



(三)區域計畫

■ 區域計畫，係指基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，而制定之區域發展計畫。

■ 區域計畫應以文字及圖表，表明：

01區域範圍。02自然環境。03發展歷史。

04區域機能。

05人口及經濟成長、土地使用、運輸需要、資源開發等預測。

06計畫目標。07城鄉發展模式。08自然資源之開發及保育。

09土地分區使用計畫及土地分區管制。

10區域性產業發展計畫。11區域性運輸系統計畫。

12區域性公共設施計畫。13區域性觀光遊憩設施計畫。

14區域性環境保護設施計畫。

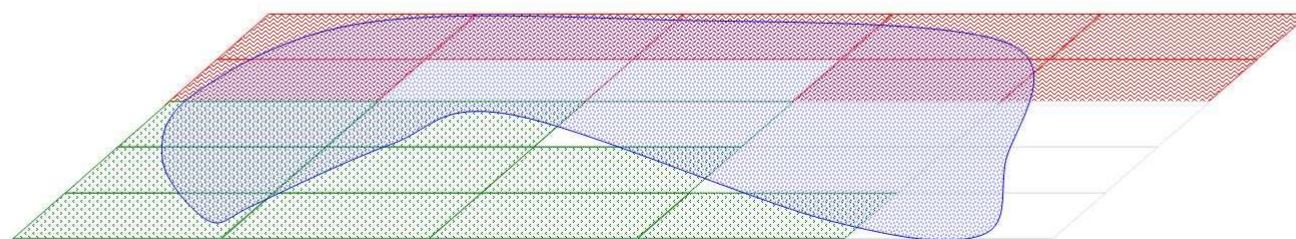
15實質設施發展順序。16實施機構。17其他。



(三) 區域計畫(土地使用管制)

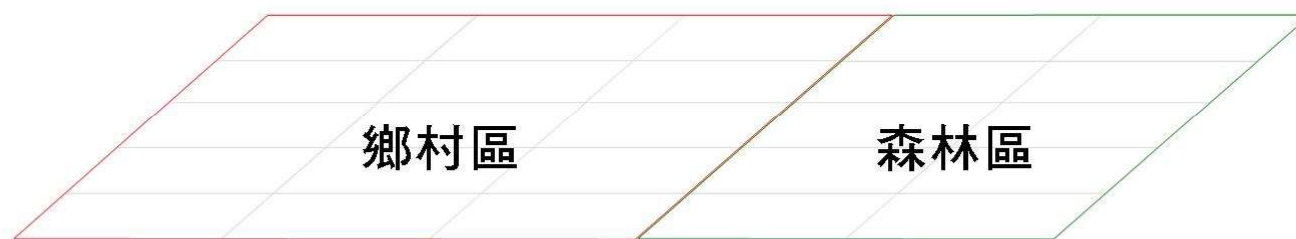
- 目前非都市土地係依據「**使用地**」進行**土地使用管制**，除部分容許使用項目或許可使用細目將「**使用分區**」納入考量外，環境敏感地區並未納入重疊管制，即只要符合非都市土地使用管制規則附表一及其相關規定，就可申請作容許使用。

上層



環境敏感
地區

中層



使用分區

下層



使用地

環境敏感地區
(第1級+第2級)



資源型

特定農業區／一般農業區
森林區／山坡地保育區
國家公園區／河川區／海域區

設施型/資源型

風景區／特定專用區

設施型

工業區／鄉村區



甲建

乙建

丙建

丁建

農牧

林業

養殖

鹽業

礦業

窯業

交通

水利

遊憩

古蹟

生態

國保

殯葬

海域

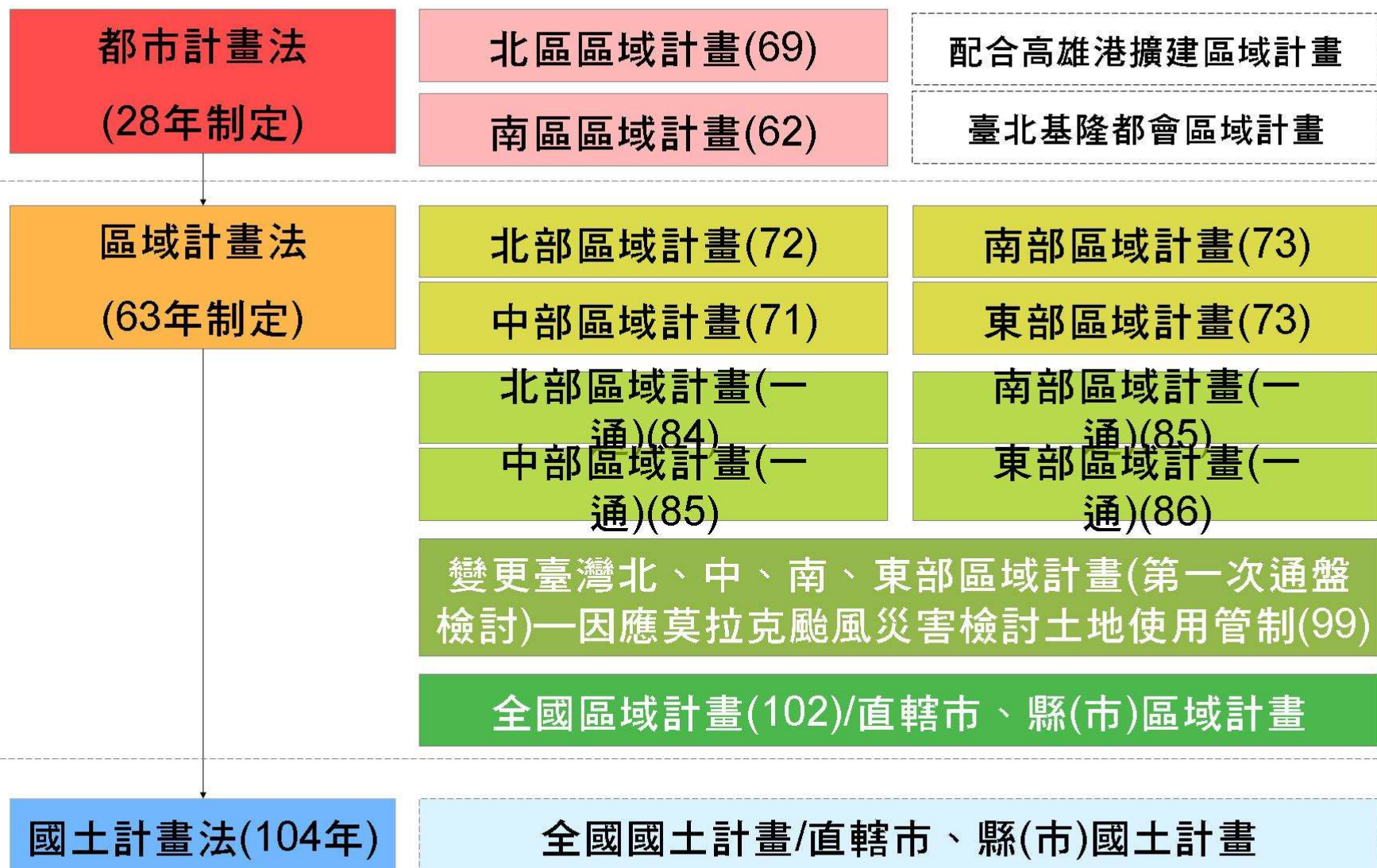
特目

非都市土地使用管制

→容許使用項目

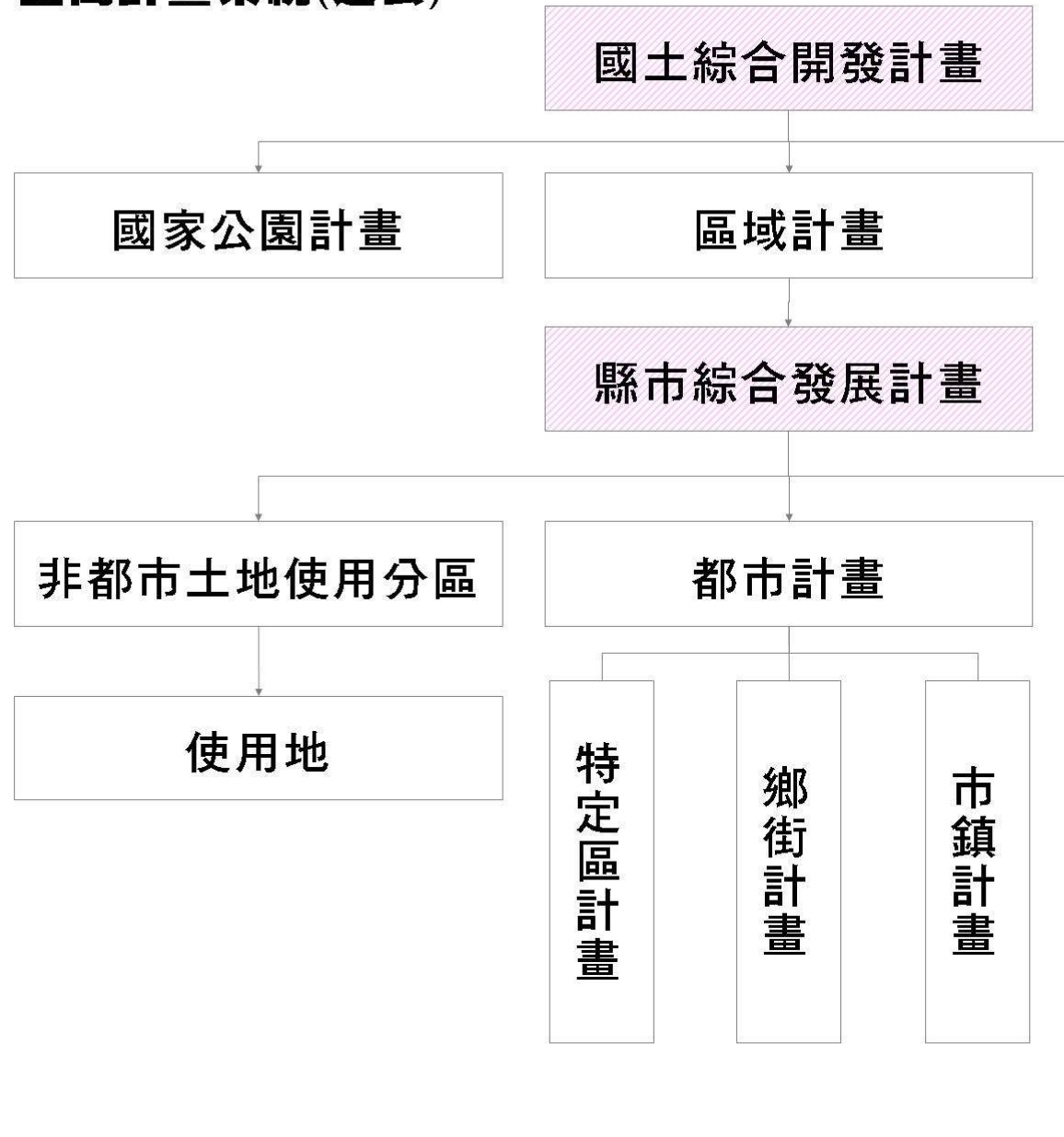
→許可使用細目

二、空間計畫沿革

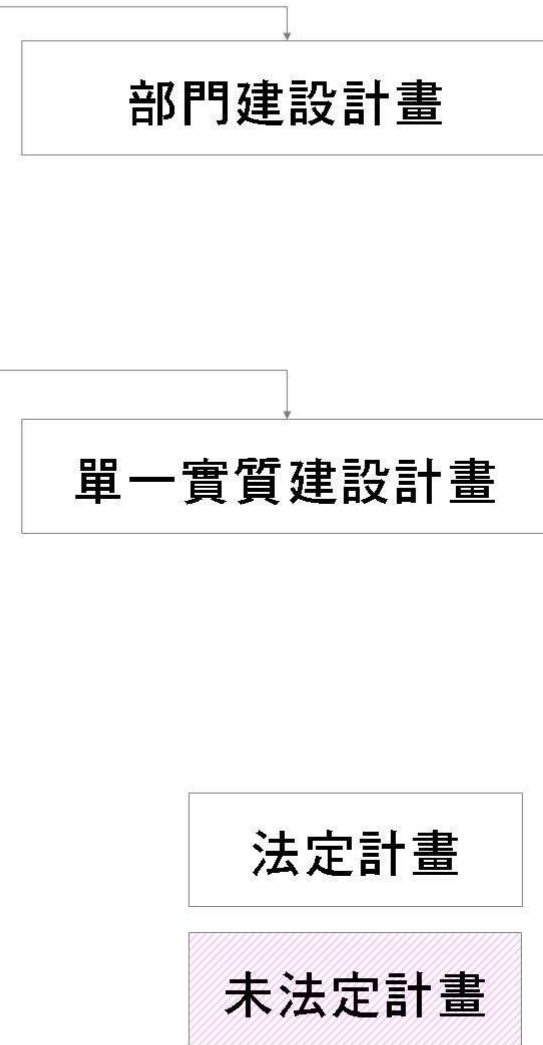


	40S	50S	60S	70S	80S	90S	100S
全國層級		非法定 →	臺灣地區綜合開發計畫(68)	非法定 →	國土綜合開發計畫(85)		全國區域計畫(102)
區域層級				北部、中部、南部、東部區域計畫	四處區域計畫通盤檢討		
縣市層級			非法定 →	縣市綜合發展計畫(76)		推動直轄市、縣市區域計畫(99)	
鄉鎮市區層級	鄉街計畫 市區計畫 市鎮計畫						

空間計畫系統(過去)

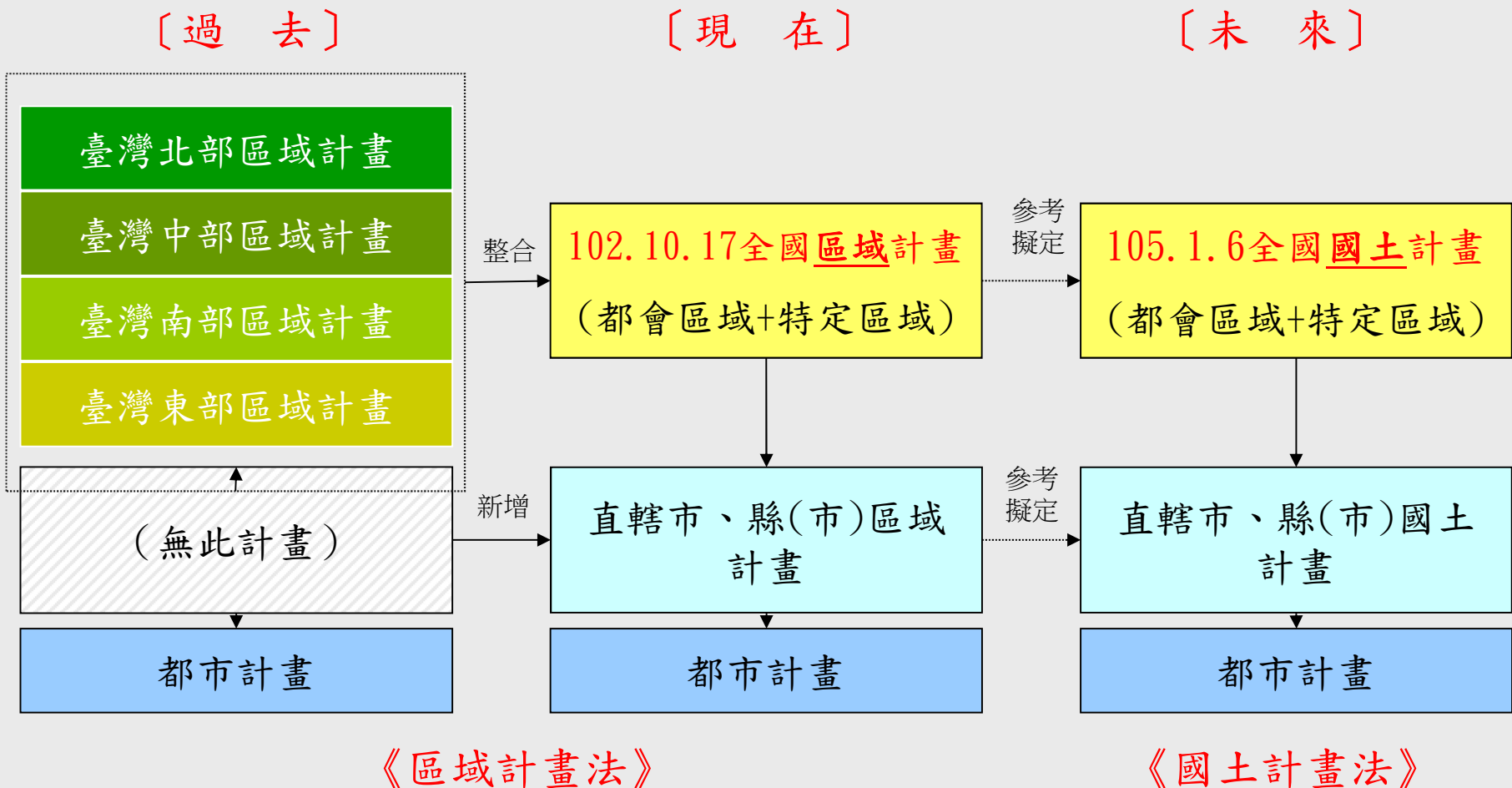


部門計畫系統

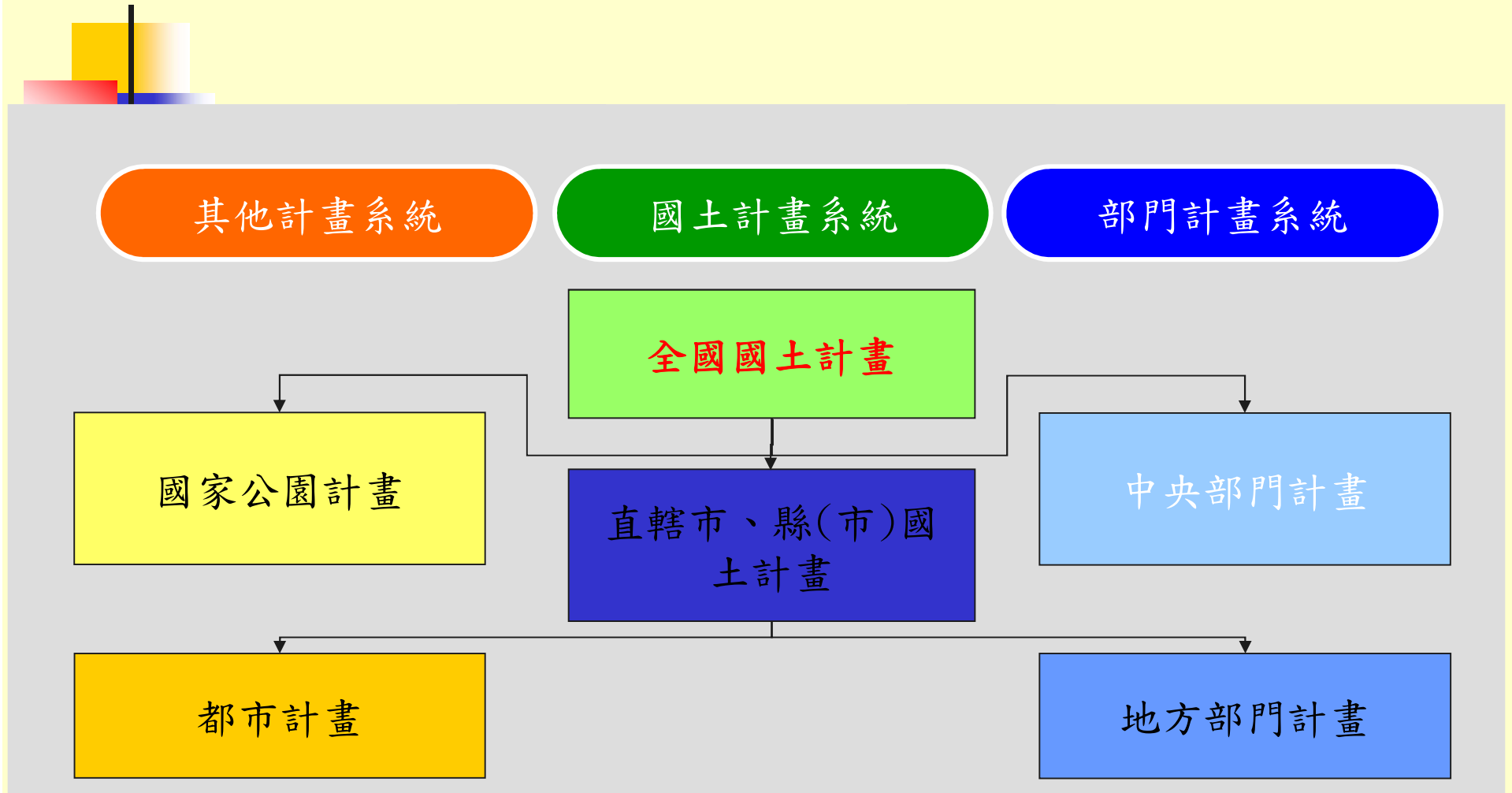


◎ 國土計畫概要

國土計畫法—總統105年1月6日華總一義字第10400154511號令公布



◎ 國土計畫概要



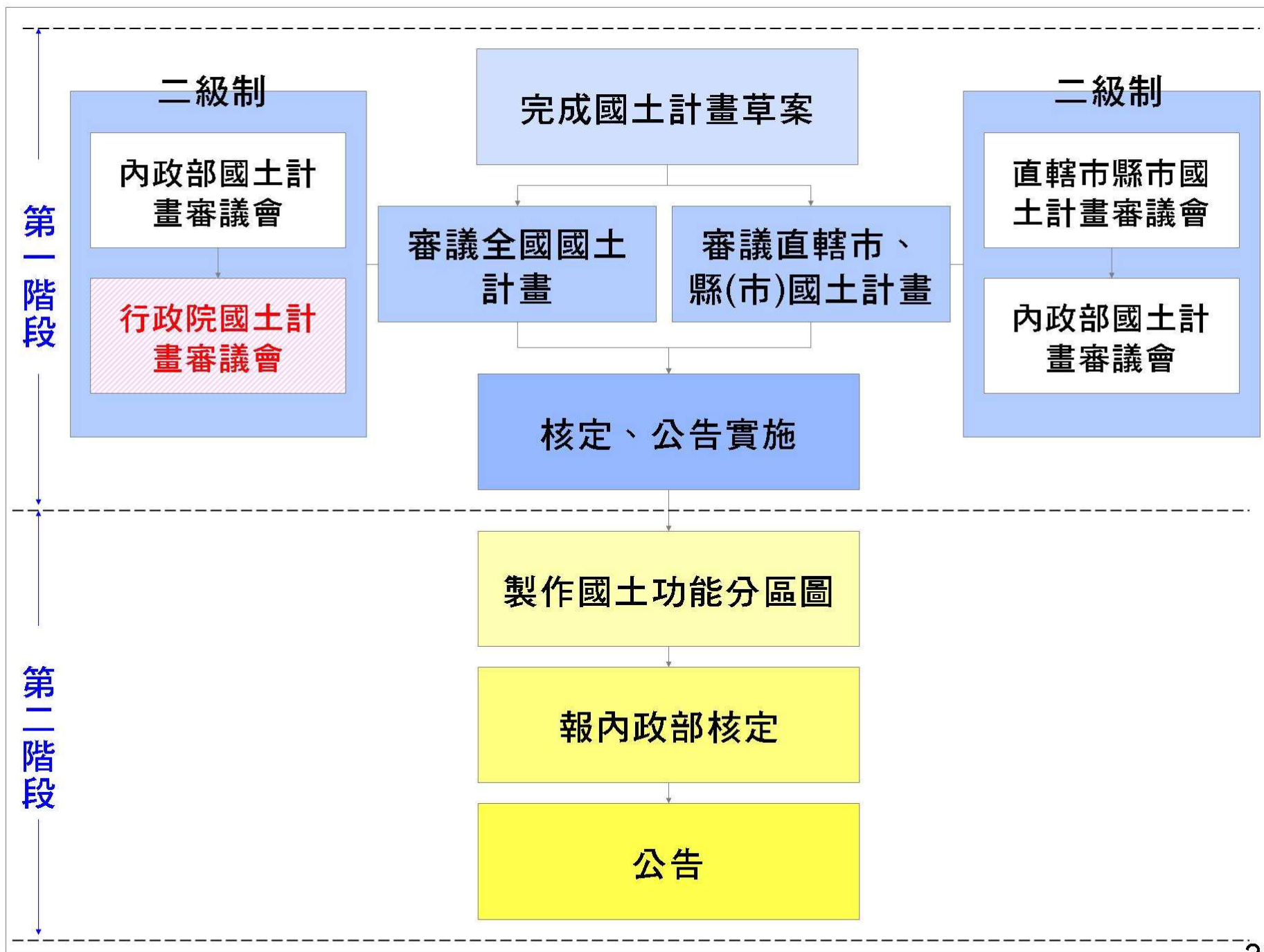
◎ 國土計畫概要

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度高)	第1類 (具排他性使用)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市化程度較高)
第2類 (敏感程度次高)	第2類 (具相容性使用)	第2類 (一般農地)	第2類 (都市化程度次高)
第3類 (國家公園)	第3類 (其他)	第3類 (可釋出農地)	第3類 (都市發展儲備用地)

取代10分區18種用地

甲建、乙建、丙建、丁建、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、墳墓、特定目的事業用地

森林區	河川區	國家公園區	山坡地保育區	風景區	特定農業區	一般農業區	工業區	鄉村區	特定專用區
----------------	----------------	------------------	-------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	----------------	------------------



行政院

內政部

福建省政府

台北市政府

高雄市政府

新北市政府

桃園市政府

台中市政府

台南市政府

三省轄市政府

十個縣政府

金門縣政府

連江縣政府

鄉公所

縣轄市公所

鎮公所



我國都市計畫實施概況

- 計畫處數：433處
- 計畫總面積：480,176公頃
- 佔全臺灣總面積之 13.8%

- 計畫可容納人口：25,181,577 人
- 現況人口數：18,785,180 人，
- 佔總人口之 78%



計畫實施概況

- 市鎮計畫：

- 133處，總面積177,979公頃

- 鄉街計畫：

- 180處，總面積62,246公頃

- 特定區計畫：

- 120處，總面積236,420公頃

都市計畫之實施

面積

103年底全國都市計畫處數計433處，面積為481,543公頃，占臺灣總面積3,619,282公頃之13.3%。

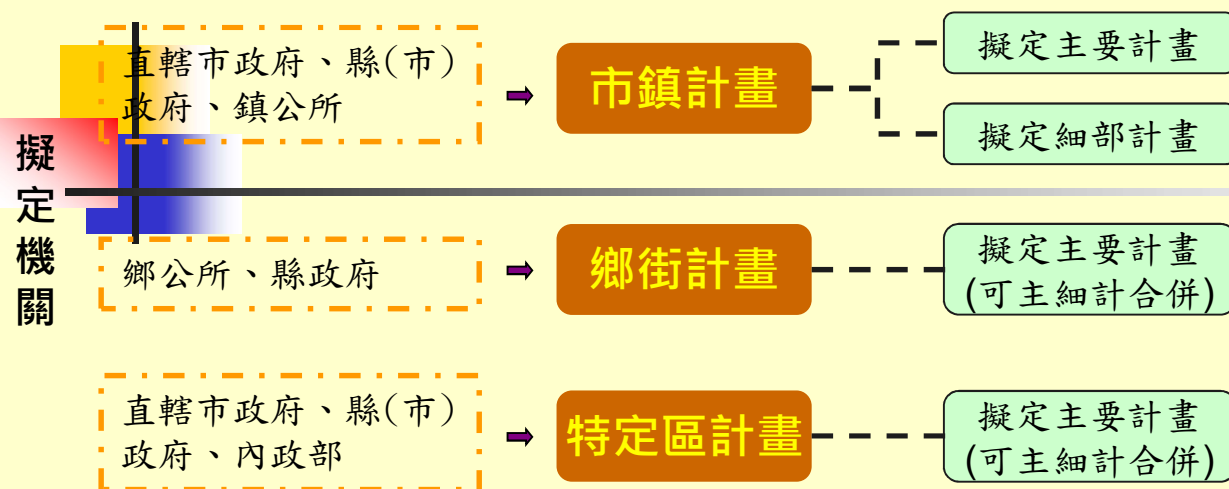
人口

103年底全國都市計畫區內現況人口數為1,870萬6千人，達計畫人口數2,513萬人之74.4%，現況人口密度達每平方公里3,885人。

103年	計畫人口數 (人)	現況人口數 (人)	計畫人口密度 (人/km ²)	現況人口密度 (人/km ²)
全國	25,129,777	18,705,957	5,218.59	3,884.58
臺北市	3,414,000 ³	2,702,315 ²	1,2560.72 ¹	9,942.30 ¹
新北市	4,129,146 ¹	3,722,106 ¹	3,311.15	2,984.74
高雄市	3,806,727 ²	2,504,338 ³	9,124.69 ²	6,002.88 ²
新竹市	365,500	351,846	7,883.19 ³	7,588.70 ³



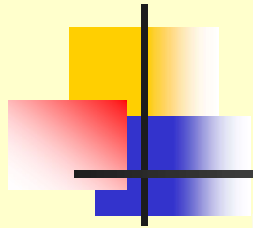
處數及種類



103年	總計		市(鎮)計畫		鄉街計畫		特定區計畫	
	處數	面積(公頃)	處數	面積(公頃)	處數	面積(公頃)	處數	面積(公頃)
全國	433	481543.39	133	174939.51	180	62186.06	120	244417.81
臺北市	1	27179.91	1	27,179.97	-	-	-	-
新北市	46	124,704.45	34	19,546.29	-	-	12	105,158.16
臺中市	32	53,710.22	10	19,993.30	10	4,692.95	12	29,023.96
臺南市	41	52,513.50	9	22,113.57	19	8,798.25	13	21,601.66
高雄市	32	41,718.96	5	18,739.70	16	12,699.99	11	10,279.27

資料來源：營建統計年報 http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=7302&Itemid=102

◎都市計畫種類



發展性質	計畫內容	制定性質
市鎮計畫	主要計畫	新訂或擴大
鄉街計畫	細部計畫	通盤檢討
特定區計畫		個案變更
		逕為變更

◎ 都市計畫種類

(一) 依發展性質區分：

1、**市鎮計畫**—都市計畫法第10條—直轄市、省轄市、縣轄市、鎮

(主要計畫、細部計畫依法分開擬定)

2、**鄉街計畫**—都市計畫法第11條—鄉

(主要計畫、細部計畫原則合併擬定) (鼓勵分開擬定，落實地方自治精神)

3、**特定區計畫**—都市計畫法第12條—發展工業、保持優美風景、特定目的

(主要計畫、細部計畫原則合併擬定) (鼓勵分開擬定，落實地方自治精神)

◎ 都市計畫種類

(二) 依計畫內容區分

1、主要計畫-都市計畫第15條

- (1) 當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析
- (2) 行政區域及計畫地區範圍
- (3) 人口之成長、分布、組成、**計畫年期內人口**與經濟發展之推計
- (4) 住宅、商業、工業及其他土地使用之配置
- (5) 名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築
- (6) 主要道路及其他公眾運輸系統
- (7) 主要上下水道系統
- (8) 學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地
- (9) 實施進度及經費
- (10) 其他應加表明之事項

其比例尺不得小於一萬分之一 (一般為1/3000)

◎ 都市計畫種類

(二) 依計畫內容區分

2、細部計畫-都市計畫第22條

- (1) 計畫地區範圍
- (2) 居住密度及容納人口
- (3) 土地使用分區管制
- (4) 事業及財務計畫
- (5) 道路系統
- (6) 地區性之公共設施用地
- (7) 其他

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一

(一般為1/1000)

◎ 都市計畫種類

(三) 依制定性質區分

1、**新訂都市計畫**—非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點、都市計畫法第10、11、12條

擴大都市計畫—非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點、都市計畫法第26條

(1)**新訂都市計畫**—前提為政策環評及內政部區域計畫委員會審議通過

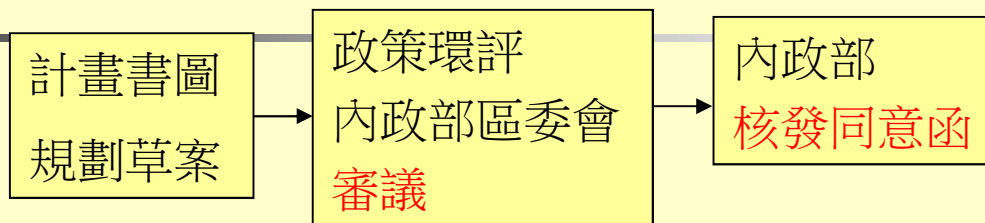
◆ 市（鎮）計畫（直轄市、省轄市、縣轄市、鎮）以主要計畫或細部計畫分開擬定為原則

◆ 鄉街、特定區計畫，主要計畫或細部計畫合併擬定為原則

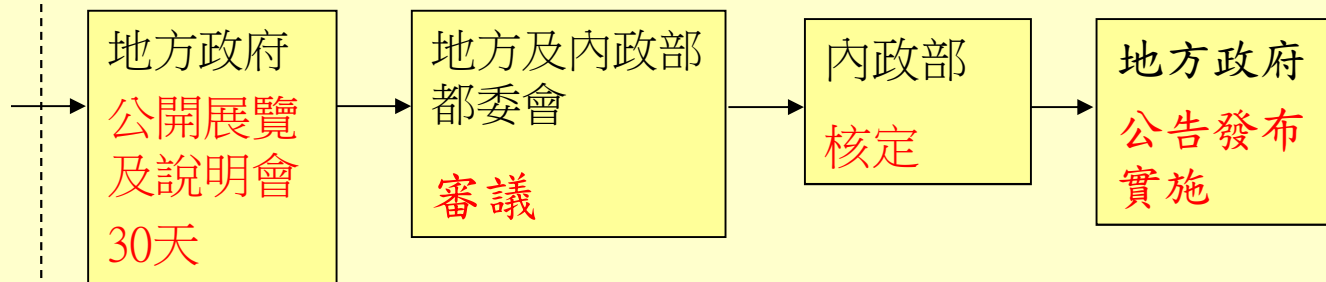
(2)**擴大都市計畫**—通常配合通盤檢討辦理（10公頃以下，10公頃以上，需辦理政策環評，提本部區委會審議）

◎ 都市計畫種類

(三) 依制定性質區分—1. 新訂或擴大都市計畫



申請新訂或擴大都市計畫作業階段



都市計畫法定程序

新訂或擴大都市計畫流程圖

◎ 都市計畫種類

(三) 依制定性質區分

2、通盤檢討—都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法

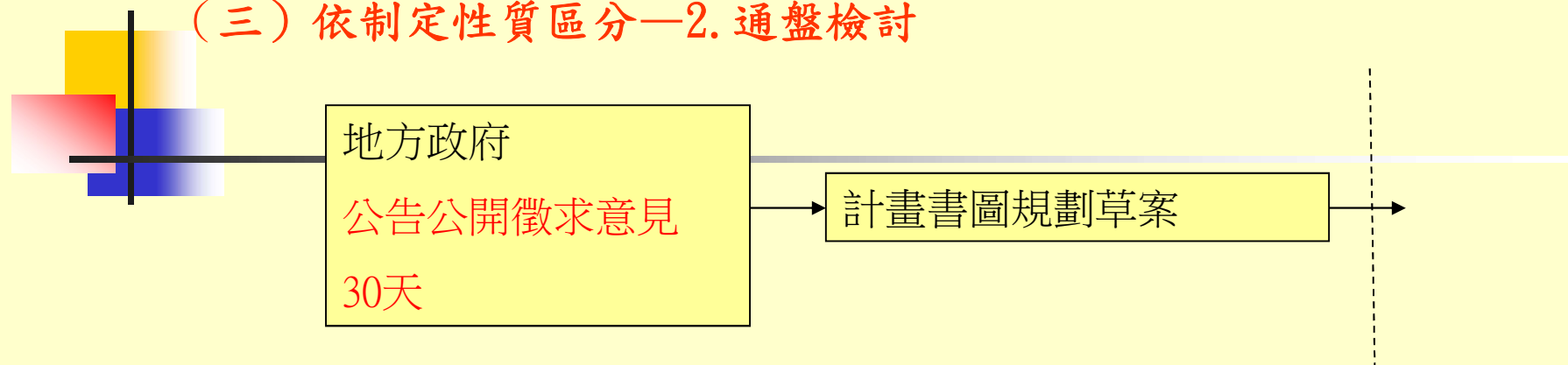
(1) 通盤檢討—3年內或5年內，其意義與功能：

- ◆ 實施都市計畫定期健康檢查，使都市計畫過程更具動態性
- ◆ 回饋檢討原計畫之實施成果與計畫目標間之差異
- ◆ 適度修正並彌補原計畫內容之不足。
- ◆ 健全都市計畫發展之資訊系統
- ◆ 參考公民及團體之意見作整體性之檢討，檢討不必要公共設施用地，提昇公共設施服務水準
- ◆ 都市計畫通盤檢討是公私權益調整，利益團體壓力折衝之全盤性計畫，具有行政上及政治上調和之功能

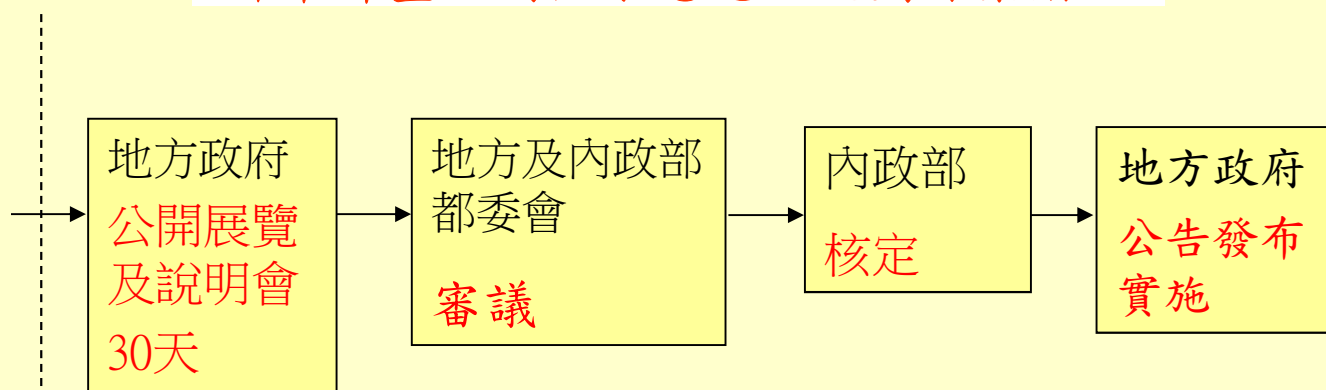
(2) 專案通盤檢討—特定目的或性質，如：公共設施用地、行政區等

◎ 都市計畫種類

(三) 依制定性質區分—2. 通盤檢討



都市計畫公開徵求意見及規劃作業階段



都市計畫變更法定程序

都市計畫通盤檢討流程圖

◎ 都市計畫種類

(三) 依制定性質區分

3、個案變更都市計畫—都市計畫法第27條第1項

(1) 同意辦理程序

第1款：因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時—
即刻辦理

第2款：為避免重大災害之發生時—即刻辦理

第3款：為適應國防或經濟發展之需要時—中央或地方政府逕予認定

第4款：為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時

(2) 配合中央興建之重大設施—內政部會同有關機關認定

配合直轄市或縣（市）興建之重大設施—參酌下列原則逕予認定

- ◆ 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫
- ◆ 已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設
- ◆ 報經中央各目的事業主管機關專案核准補助1/2以上經費興建之重大設施者
- ◆ 符合都市計畫相關法令或審議規範規定

◎ 都市計畫種類

(三) 依制定性質區分—3. 個案變更

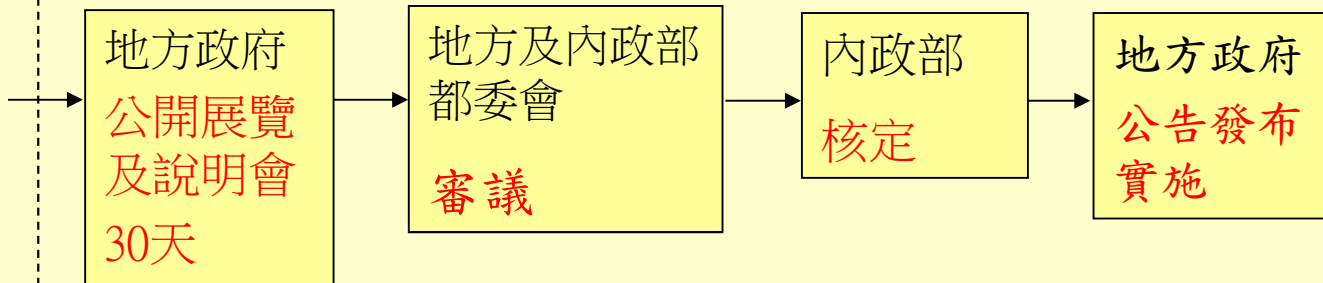
需地機關函請內政部
或地方政府同意依都
市計畫法第27條第1
項第1、2、3、4款規
定辦理都市計畫變更

(3、4款最常用)

1. 內政部同意並函請地方
政府協助需地機關辦理個
案變更都市計畫
2. 地方政府自行認定辦理
個案變更都市計畫

計畫書圖
規劃草案

都市計畫核准辦理程序



都市計畫變更法定程序

都市計畫個案變更流程圖

◎ 都市計畫種類

(三) 依制定性質區分

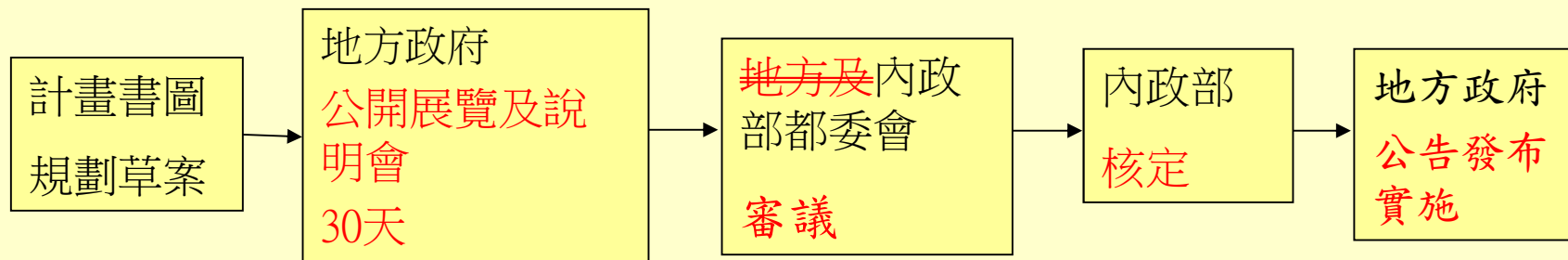
4、逕為變更—都市計畫法第27條第1項第4款及第2項

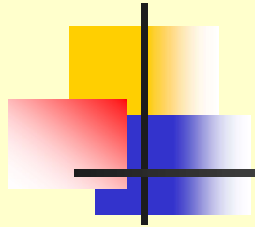
(1) 條件：

- ◆ 行政院核定重大計畫
- ◆ 具有時效急迫性
- ◆ 協商地方政府同意辦理

(2) 程序：

- ◆ 擬定機關為鄉、鎮、市公所—由地方政府辦理(原則3級3審→2級2審)
- ◆ 擬定機關為地方政府—由內政部辦理 (原則2級2審→1級1審)





貳、都市計畫通盤檢討



都市計畫通盤檢討之意義與功能

- ◎實施都市計畫定期健康檢查，使都市計畫過程更具動態性。
- ◎回饋檢討原計畫之實施成果與計畫目標間之差異。
- ◎適度修正並彌補原計畫內容之不足。
- ◎健全都市計畫發展之資訊系統。
- ◎參考人民及團體之意見作整體性之檢討，檢討不必要公共設施用地，提昇公共設施服務水準。
- ◎都市計畫通盤檢討是公私權益調整，利益團體壓力折衝之全盤性計畫，具有行政上及政治上調和之功能。



都市計畫定期通盤檢討實施辦法

(一) 通盤檢討時間與範圍：

擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次（都計法第26條），視實際情形分期分區辦理全面或部分（專案）通盤檢討，但已屆滿計畫年限或二十五年者，應全面通盤檢討。（第2條）



都市計畫通盤檢討實施辦法

(二) 辦理機關：（第41條至第43條）

1. 都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。
2. 主要計畫與細部計畫一併辦理通盤檢討者，其辦理機關由主要計畫及細部計畫擬定機關為之。聯合都市計畫之通盤檢討，由原會同擬定或訂定機關辦理。相鄰接之都市計畫，得由有關行政單位之同意，會同辦理都市計畫合併通盤檢討。但其範圍未逾縣境者，得由縣政府辦理之。
3. 都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理。
4. 聯合都市計畫或經合併通盤檢討之相鄰都市計畫，非經原核定機關核准，不得個別辦理主要計畫通盤檢討。



都市計畫通盤檢討實施辦法

(三) 通盤檢討前基本調查及分析：

都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款（第5條）

1. 自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。
2. 災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。
3. 人口規模、成長及組成、人口密度分布。
4. 建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需
5. 公共設施容受力。
6. 交通運輸。

通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。



都市計畫通盤檢討實施辦法

(四) 通盤檢討都市防災：

都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。(第6條)



都市計畫通盤檢討實施辦法

(五) 生態都市發展策略與規劃原則：

◎辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略（第7條）

1. 自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。
2. 公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。
3. 都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。
4. 大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。
5. 都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。



都市計畫通盤檢討實施辦法

(五) 生態都市發展策略與規劃原則：

◎辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則（第9條）

1. 水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。
2. 雨水下滲、貯留之規劃設計原則。
3. 計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。
4. 地區風貌發展及管制原則。
5. 地區人行步道及自行車道之建置原則。



都市計畫通盤檢討實施辦法

(六) 公共設施用地通盤檢討標準：

1. 兒童遊樂場、公園、體育場所（三萬人以下者得免設置）：係依通檢辦法第17條規定之計畫人口規模標準予以檢討，但仍應符合都計法第45條規定並予以檢核，即公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統佈置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得低於全部計畫面積百分之十。



都市計畫通盤檢討實施辦法

(六) 公共設施用地通盤檢討標準：

- (1) **兒童遊樂場**：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。
- (2) **公園**：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。
- (3) **體育場所**：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。



(六) 公共設施用地通盤檢討標準：

通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。（第17條第2項）

都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。（第18條）

(六) 公共設施用地通盤檢討標準：

2. 國民中小學校用地：

- (1) 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求
- (2) 檢討原則：
 - A. 有增設之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。
 - B. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。
 - C. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。
- (3) 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。

3. 高級中學及高級職校：

由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。



(六) 公共設施用地通盤檢討標準：

4. 停車場用地：（第22條）（106.04.18修正）

停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。



(六) 公共設施用地通盤檢討標準：

4. 停車場用地：（續）

- 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。
- 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。



(六) 公共設施用地通盤檢討標準：

5. 公共設施保留地：

對非必要公共設施保留地，應依都計法第26條後段規定，予以檢討變更其使用，對於已劃設未取得而屬必要之之公共設施用地，應全面策訂其取得策略，並擬具可行之事業及財務計畫之規定，並可考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，以加速公共設施保留地之取得。（第25條）

6. 其他重要公共設施用地：

- 公共汽車與長途客運場站，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之（第23條）



(六) 公共設施用地通盤檢討標準：

- 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫與期程，於適當地點檢討劃設之規定，以解決用地取得困難之問題。（第27條）

7. 既成道路：

- 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。
- 計畫道路以外之應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢，以解決既成道路存廢之爭議及取得問題。（第28條）



(七) 土地使用分區之檢討標準

1. 住宅區之檢討（第30條）。
2. 商業區之檢討（第31條）
3. 工業區檢討：除依通檢辦法第32條規定外，擬檢討變更為非工業區使用者，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。
4. 農業區之檢討：（第36條）
5. 山坡地保護區或農業區檢討變更：如依法檢討需要而變更，其擬變更範圍應依山坡地開發限制通案性規定辦理。



(七) 土地使用分區之檢討標準

2. 商業區之檢討 (第31條)

商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：

一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討：

- 三萬人口以下者，以每千人不得超出○.四五公頃為準
- 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，以每千人不得超出○.五公頃為準
- 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，以每千人不得超出○.五五公頃為準
- 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，以每千人不得超出○.六公頃為準
- 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，以每千人不得超出○.六五公頃為準
- 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，以每千人不得超出○.七公頃為準



(七) 土地使用分區之檢討標準

2. 商業區之檢討 (第31條)

二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：

- (一) 直轄市不得超過百分之十五，區域中心不得超過百分之十二。
- (二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。
- (三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。

都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。



(八) 通盤檢討作業方法：

1. 通盤檢討前公告三十天並登報週知，徵求各界公民或團體意見。(第44條)
2. 都市計畫圖重製：(第46條)

都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
- 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。



(八) 通盤檢討作業方法：

3. 原計畫圖與新計畫圖效力：都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。（第47條）



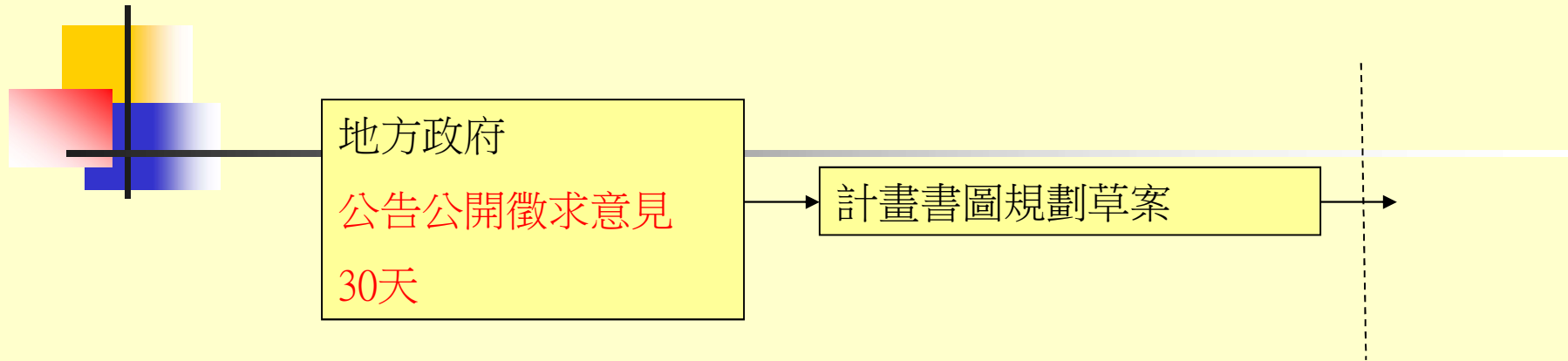
(九) 其他：

都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。

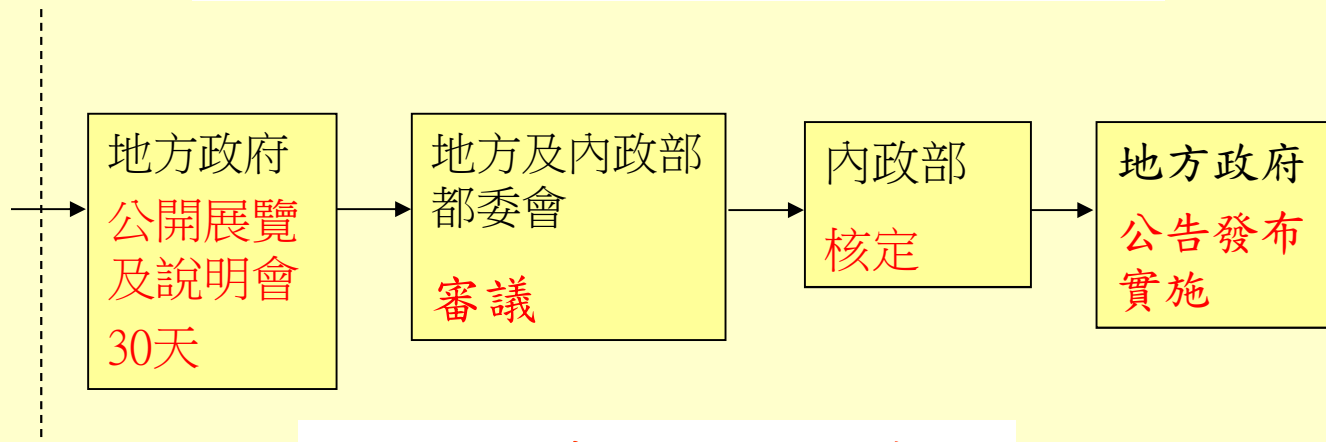
前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

(第40條)

◎ 都市計畫種類

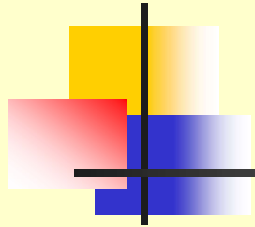


都市計畫公開徵求意見及規劃作業階段



都市計畫變更法定程序

都市計畫通盤檢討流程圖



參、都市計畫個案變更



都市計畫個案變更

一、法令依據（都計法第27條）

都市計畫法第27條第1項4款情事時，應視實際情況迅行變更都市計畫；同條第二項規定，必要時上級政府並得逕為變更。

1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
2. 為避免重大災害之發生時。
3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
4. 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。



都市計畫個案變更

二、申請個案變更程序及認定核准機關

1、都市計畫法第27條第1項第3款所稱「**為適應國防或經濟發展之需要**」係指為配合國防或經濟發展所必需之緊急重大設施，非迅行變更無法適應國防或經濟發展之需要者；其認定程序如下：

- **部訂計畫及中央暨所屬有關機關提出者**：由申請機關或中央暨所屬有關機關函內政部予以認定。
- **前目以外之情形者**：由直轄市、縣（市）政府逕予認定。但情形特殊者，得報由內政部依都市計畫法第27條第2項規定協調之。



都市計畫個案變更

二、申請個案變更程序及認定核准機關

- 2、都市計畫法第27條第1項第4款「**為配合中央……興建之重大設施**」係指配合中央興建之重大設施，且有迅行變更之必要者；其認定程序由內政部會同有關機關認定之。
- 3、都市計畫法第27條第1項第4款「**為配合……直轄市或縣（市）興建之重大設施**」係指配合直轄市或縣（市）興建之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕予認定者。



都市計畫個案變更

- (1) 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
- (2) 已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
- (3) 報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
- (4) 其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。

◎ 都市計畫種類

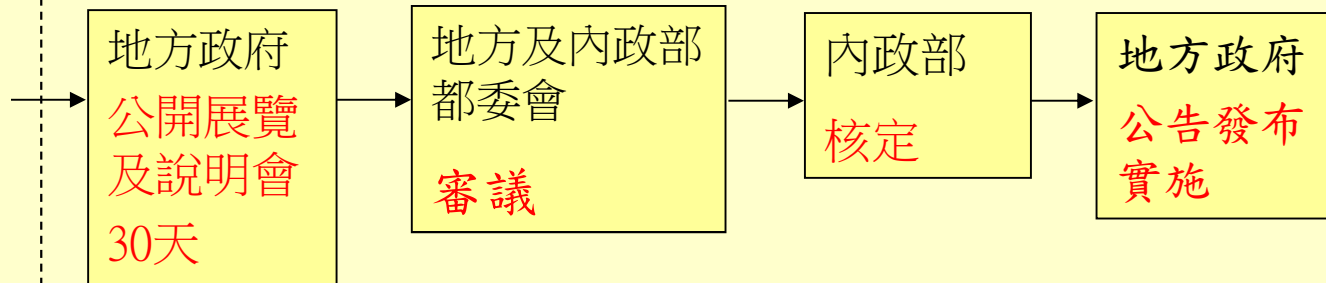
需地機關函請內政部
或地方政府同意依都
市計畫法第27條第1
項第1、2、3、4款規
定辦理都市計畫變更

(3、4款最常用)

1. 內政部同意並函請地方
政府協助需地機關辦理個
案變更都市計畫
2. 地方政府自行認定辦理
個案變更都市計畫

計畫書圖
規劃草案

都市計畫核准辦理程序



都市計畫變更法定程序

都市計畫個案變更流程圖



都市計畫個案變更

三、上級政府逕為變更

為配合行政院核定之中央興辦重大公共建設計畫工程用地之取得，對於具時效性，應迅行變更都市計畫，以配合工程建設進度者，得，都市計畫法第27條第2項，及依內政部89年3月21日台89內營字第8982801號函頒「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」規定之作業分工方式，分由內政部或縣政府辦理逕為變更都市計畫。

◎ 都市計畫種類

(三) 依制定性質區分

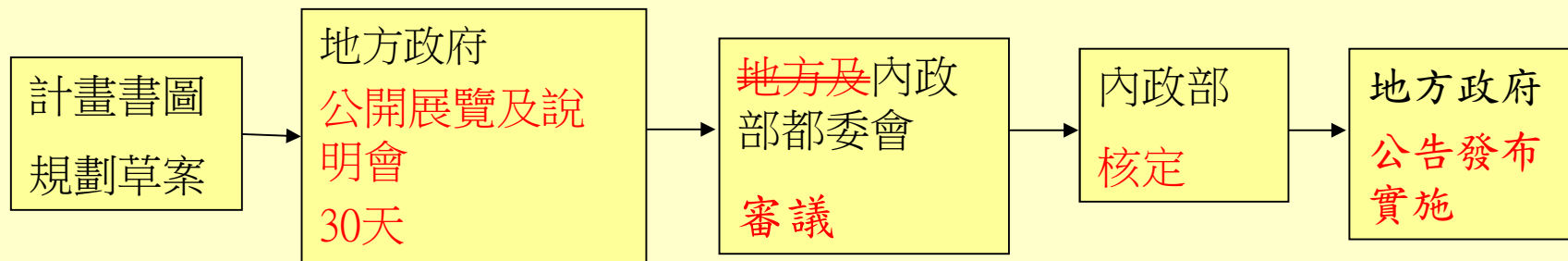
4、逕為變更—都市計畫法第27條第1項第4款及第2項

(1) 條件：

- ◆ 行政院核定重大計畫
- ◆ 具有時效急迫性
- ◆ 協商地方政府同意辦理

(2) 程序：

- ◆ 擬定機關為鄉、鎮、市公所—由地方政府辦理(原則3級3審→2級2審)
- ◆ 擬定機關為地方政府—由內政部辦理(原則2級2審→1級1審)



依都市計畫法第27條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項

內政部101.7.12台內營字第1010806149號函

內政部102.12.25台內營字第1020813229號函修正

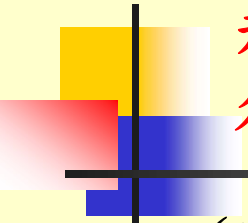
- 一、為維護依都市計畫法第二十七條規定辦理變更都市計畫之被徵收土地所有權人權益，特訂定本注意事項。
- 二、需用土地人申請同意依都市計畫法第二十七條規定辦理個案變更都市計畫後，應提供變更範圍之相關地籍資料及變更都市計畫書、圖草案，送請都市計畫主管機關協助辦理變更都市計畫事宜。
- 三、都市計畫主管機關於辦理變更都市計畫草案公開展覽前，應詳實查核變更都市計畫書、圖草案，並提供用地變更範圍予地政主管機關會同需用土地人就變更範圍土地所有權人造冊。
- 四、都市計畫主管機關辦理變更都市計畫草案公開展覽事宜，應依規定公告及登報周知，並印製公開展覽說明會及地點傳單，責請村里幹事轉發計畫區內住戶，並同時由需用土地人依三個月內之土地登記簿所載住所，以書面掛號通知或專人送達變更範圍內之土地所有權人。



依都市計畫法第27條規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取得用地應行注意事項

五、公開展覽說明會應說明事項如下：

- (一) 都市計畫主管機關應就變更都市計畫草案內容、都市計畫辦理程序、陳情人提出意見之處理程序及陳情列席都市計畫委員會說明規定等說明。
- (二) 需用土地人就一般徵收作業說明事項如下
 1. 擬辦理徵收之事業開發目的及時程。
 2. 興辦事業計畫及辦理徵收作業之法令依據。
 3. 用地範圍及面積。
 4. 興辦事業概況並展示相關圖籍。
 5. 事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性(包含土地徵收條例第三條之二規定之社會、經濟、文化及生態、永續發展等因素及其他依徵收計畫個別情形之評估事項辦理)。
 6. 書面回復陳述意見之土地所有權人及利害關係人，並於報送中央主管機關之徵收計畫內檢附相關回應及處理情形。



都市計畫個案變更相關函釋依都市計畫法第27條 規定辦理之變更都市計畫草案以一般徵收方式取 得用地應行注意事項

(三) 地政主管機關就土地徵收作業說明事項如下：

1. 土地徵收及相關救濟程序。

2. 地價查估程序及方法。

六、需用土地人於興辦事業計畫規劃階段已舉行二次以上公聽會者，得將公聽會之會議紀錄、土地所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理情形相關文件，納入變更都市計畫書、圖草案，供都市計畫主管機關查核，免依第三點會同地政主管機關就變更範圍土地所有權人造冊及第四點書面通知變更範圍內之土地所有權人。

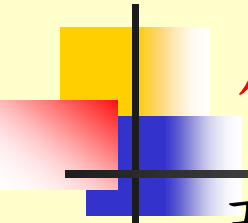
七、公開展覽說明會過程應拍照或錄影存檔。

都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發 應行注意事項

- 內政部**100.4.20**台內營字第**1000802567**號函
- 一、為加強都市計畫主管機關與地政主管機關之聯繫配合，確保區段徵收之可行性及維護被徵收土地所有權人權益，特訂定本注意事項。
- 二、都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發者，都市計畫主管機關應主動送請地政主管機關就可行性、財務等分析評估，並加強聯繫動態調整計畫草案內容。

都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發 應行注意事項

- 三、都市計畫草案辦理公開展覽前，都市計畫主管機關應提供區段徵收範圍予地政主管機關協助就開發範圍土地所有權人造冊，並請地政主管機關初擬區段徵收開發作業。
- 四、都市計畫主管機關辦理都市計畫草案公開展覽事宜，應依規定公告及登報周知，並印製公開展覽說明會及地點之傳單，責請村（里）幹事轉發至計畫區內住戶，同時依三個月內之土地登記簿所載住所，以平信書面通知以區段徵收方式辦理開發範圍內之土地所有權人。



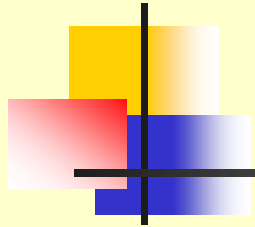
都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發 應行注意事項

五、公開展覽說明會應說明事項如下：

(一) 都市計畫主管機關應就都市計畫草案內容、都市計畫辦理程序、陳情人提出意見之處理程序及陳情列席都市計畫委員會說明之規定等說明。

(二) 地政主管機關就區段徵收作業說明事項如下：

1. 開發目的。
2. 法令依據。
3. 區段徵收範圍及面積。
4. 土地及地上物補償標準。
5. 預計抵價地比例及申請程序。
6. 抵價地分配方式。
7. 建物處理方式及拆遷安置計畫。
8. 地價稅及土地增值稅之減免及扣繳。
9. 耕地租約之處理。
10. 他項權利或其他負擔之處理。
11. 預定工作進度。



肆、都市計畫規劃作業

都市計畫規劃作業手冊



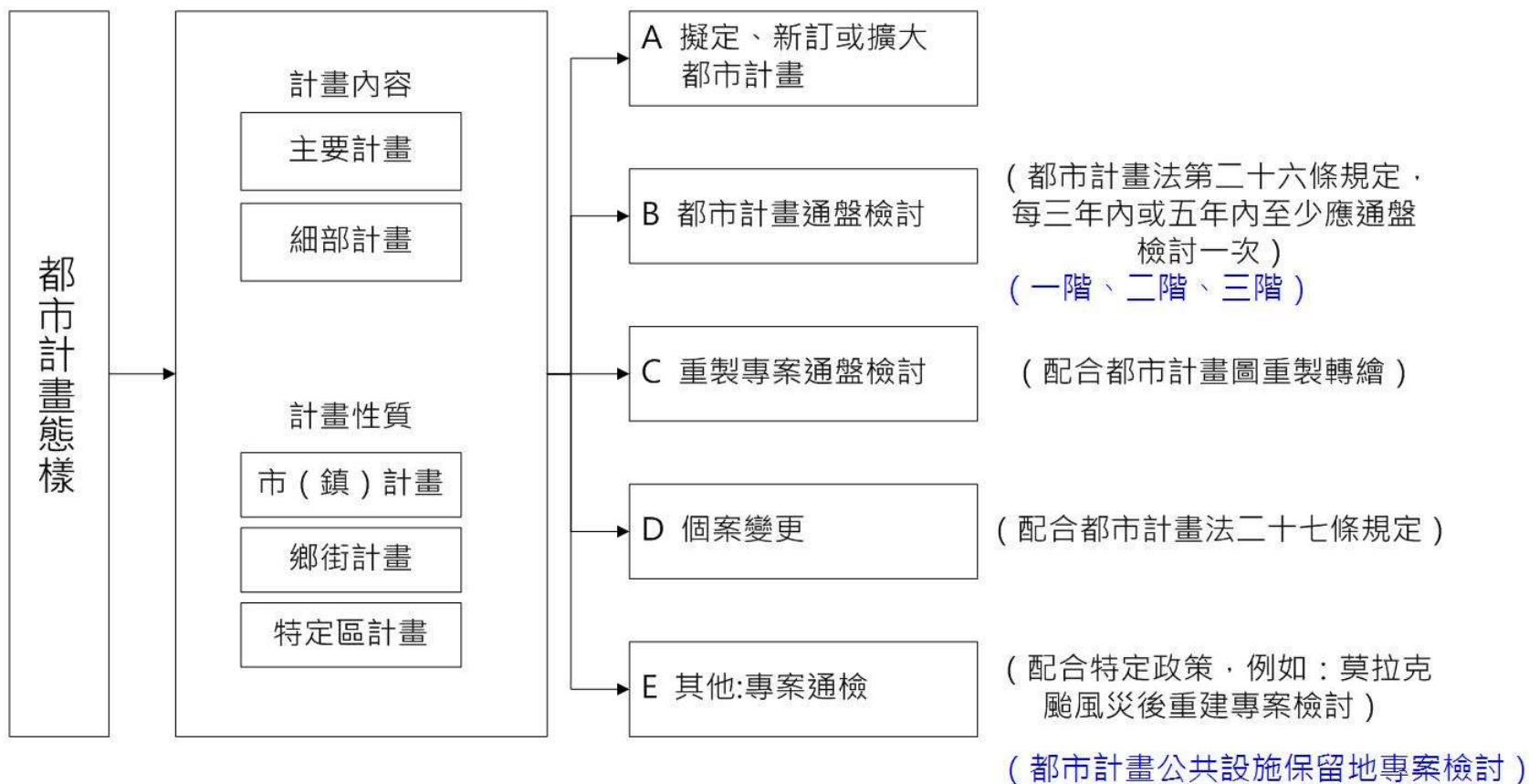
都市計畫規劃作業手冊



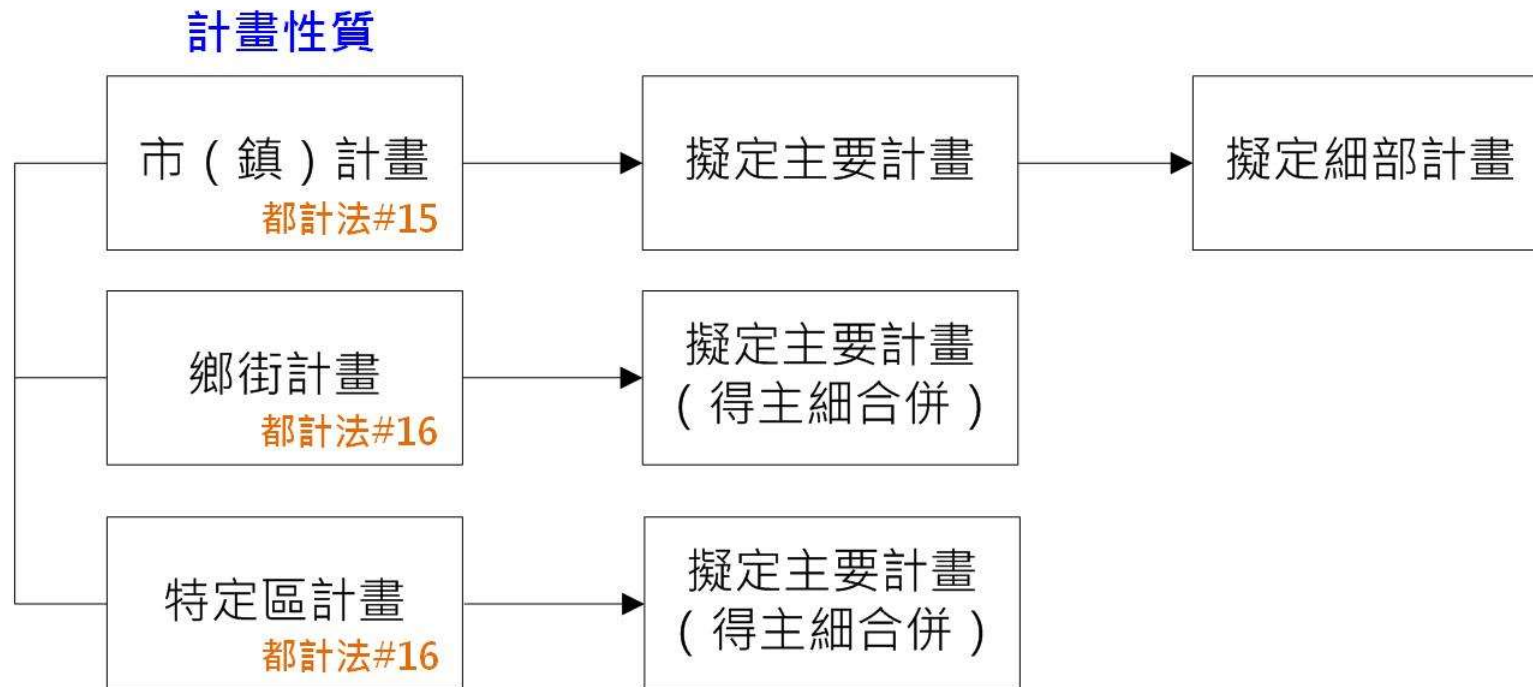
城鄉發展分署

104年7月編印

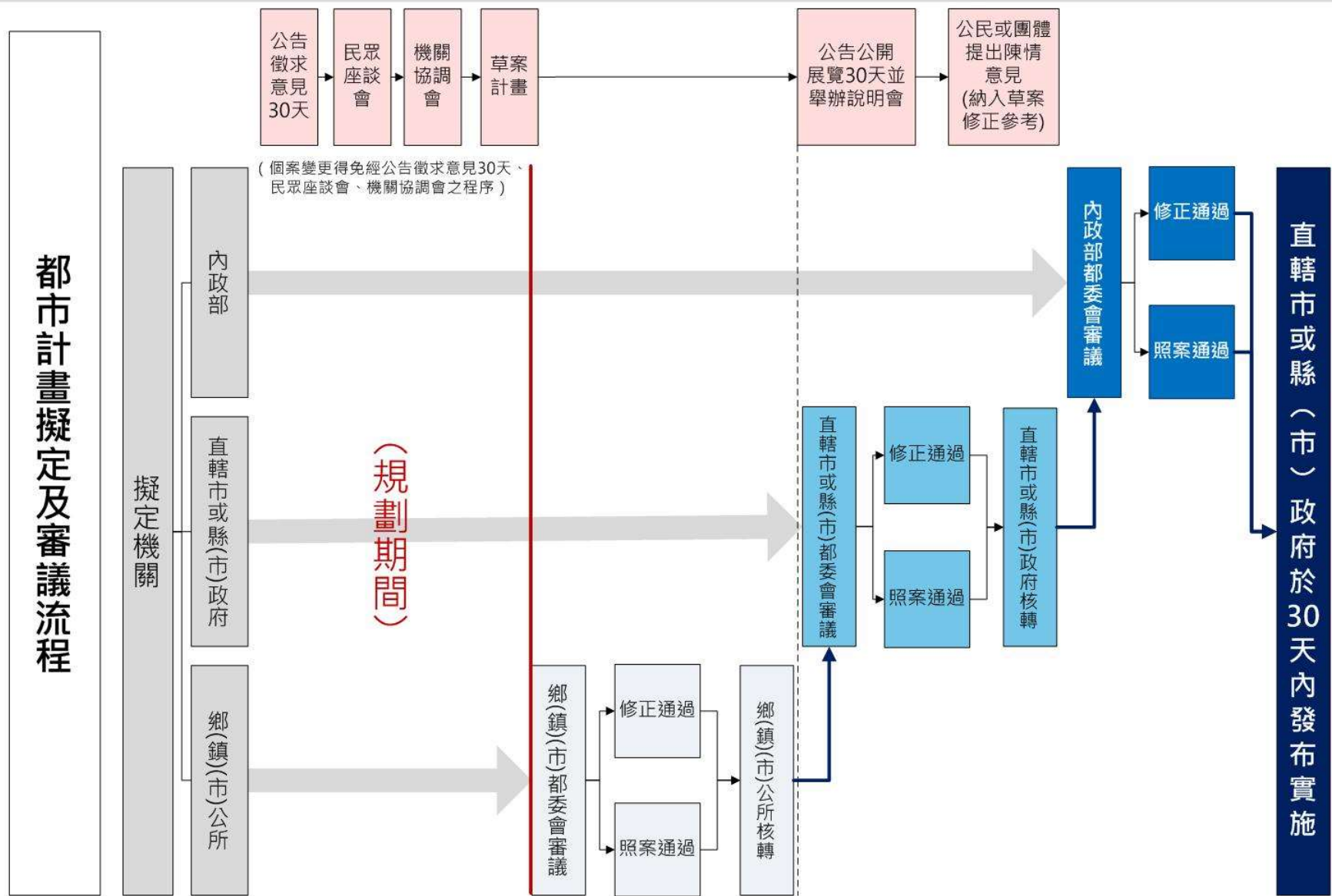
都市計畫態樣



都市計畫內容合併或分離原則



都市計畫擬定及審議流程

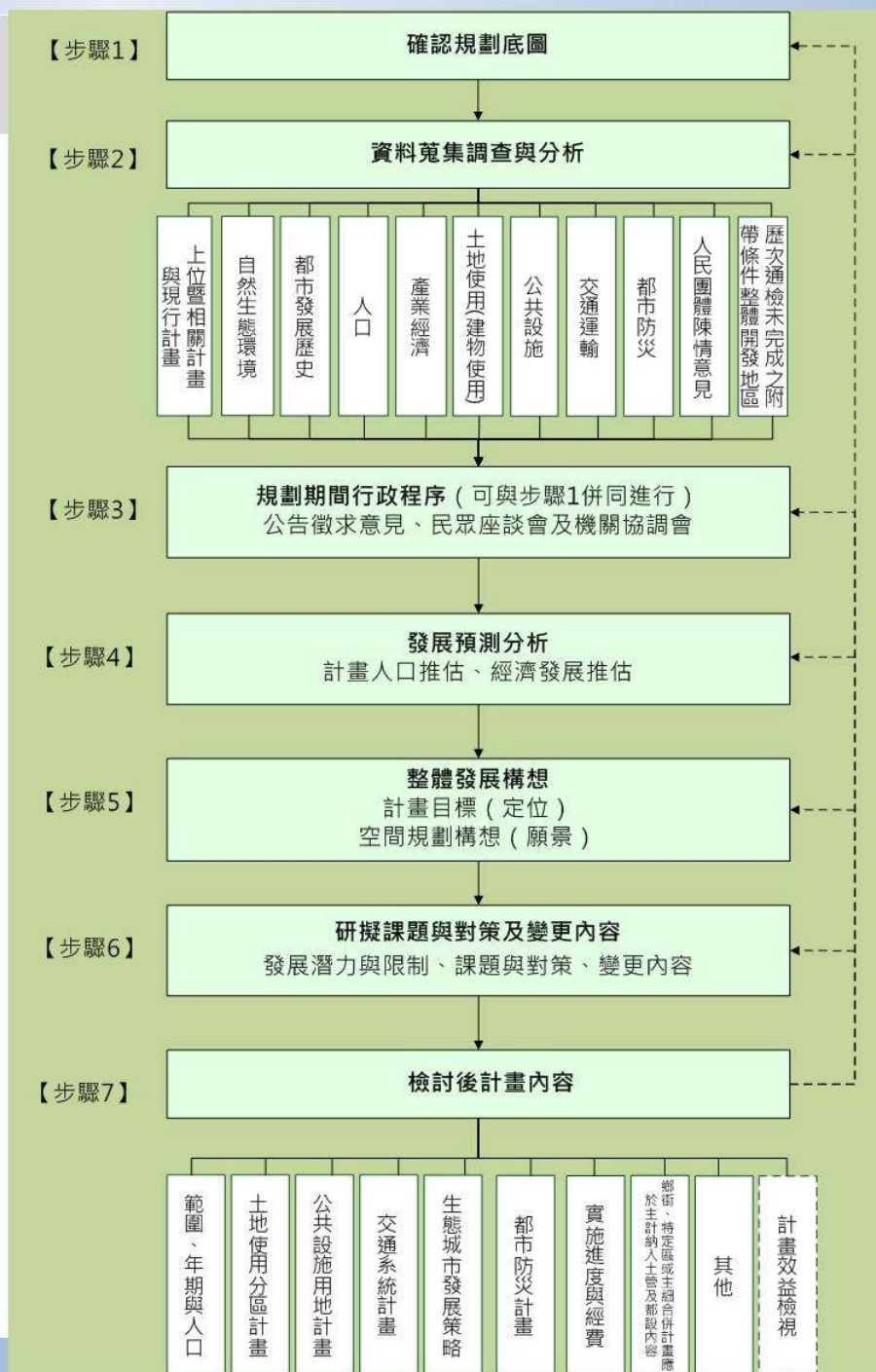


都市規劃作業程序



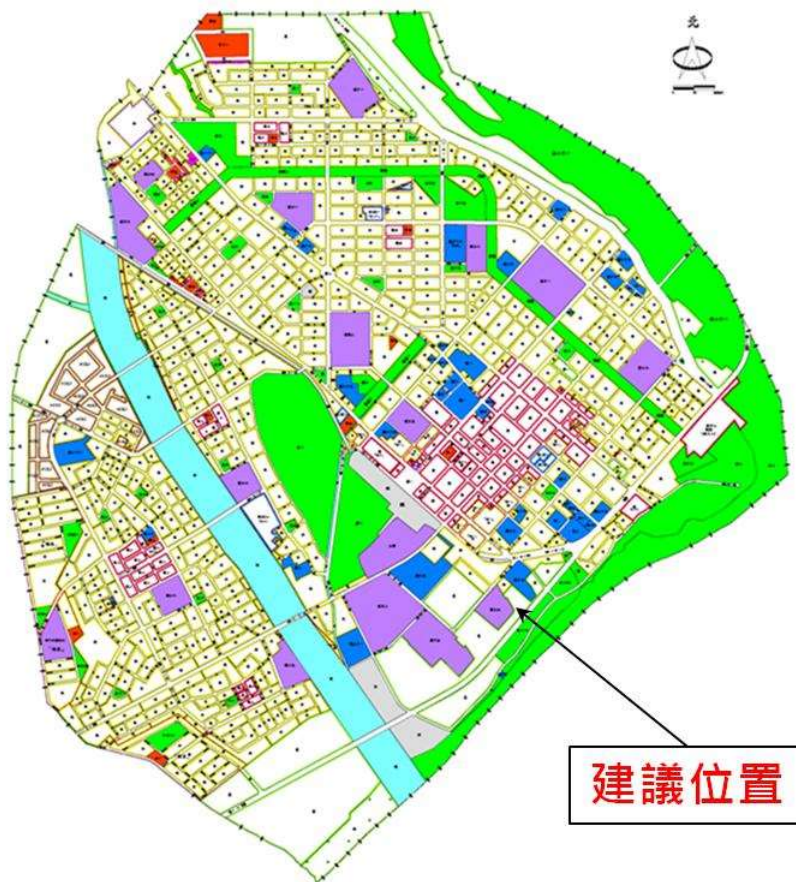
法令依據

- 都計法#15：主要計畫內容
- 都計法#26：通盤檢討時機
- 定通辦法#5：基本調查及分析推計



公民或團體陳情意見

都計法#19：公開展覽30天及舉行說明會
 定通辦法#44：通盤檢討前公告30天



郵寄地點及電話
 臺東縣政府
 地址：臺東市中山路 276 號
 電話：(089) 326141、334、335

郵寄地點

填表時請注意：一、本意見書不必另附圖說，建議理由及事實請就徵求意見範圍內盡量以簡要文字條列。
 二、建議理由及事實請就徵求意見範圍內盡量以簡要文字條列。
 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民或團體對「變更台東市都市計畫(第四次通盤檢討)」案 意見表

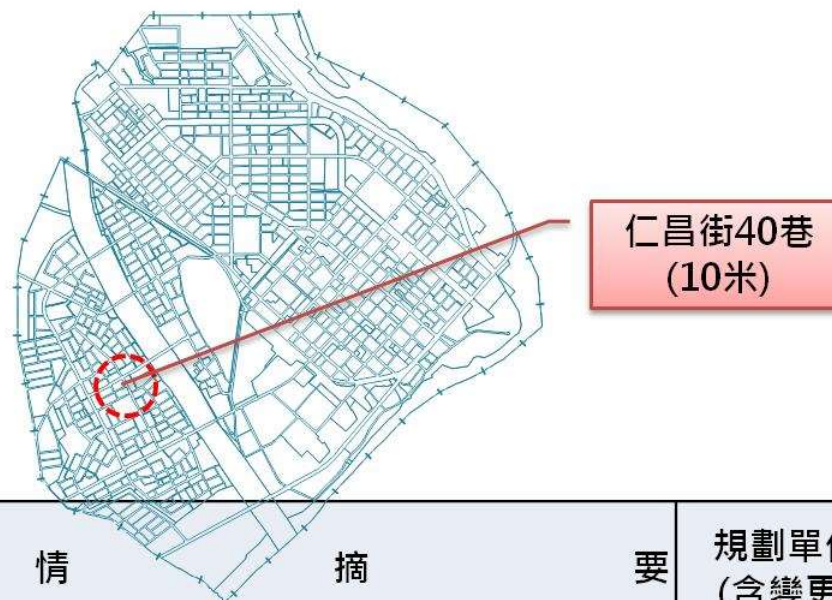
建議位置	土地標示： 地號： 門牌號碼：	段 小段 鄉 段 巷 弄 路(街) 號 樓
	建議位置	
建議變更內容	建議變更內容	
理由	理由	

申請人或代表：
 聯絡地址：
 聯絡電話：

簽章：
 姓名、聯絡方式

年 月 日

陳情意見之處理 - 陳情位置及摘要



編號	陳情人及建議位置	建議變更內容		陳情摘要	規劃單位建議(含變更理由)
		原計畫	新計畫		
3	林○○ ○○段 407、 408、 409地 號	兒童遊 樂場(兒 7)、人 行步道	住宅區	<p>1.依土地法第213條(保留徵收)、214條(保留徵收之期間及延長)規定，臺東市○○段407、408及409地號於民國65年12月1日劃為「兒童遊樂場」至今已逾34年，實際上早已視為廢止。</p> <p>2.申請人等於民國99年4月2日為文陳情臺東市公所徵收但公所於99年4月29日東市公字第099001109號函示「補償經費龐大，財源籌措不易，且目前並無核定開闢計畫。另該區目前公共設施服務量尚屬足夠...」證明事實已廢止。</p> <p>3.依法既已廢止，且主管機關函示不徵收，服務量已足夠且無使用計畫，總不能不徵收不使用。因此為使都市土地促進利用，應即變更作「住宅區」，疏解住宅區建地之不足。(願繳回饋金)</p>	<p>未納入變更理由： 建議納入臺東縣都市計畫公共設施專案通盤檢討辦理</p>

陳情意見之處理 - 各項圖資

都市計畫示意圖



正射影像圖



地籍權屬圖



權屬資料

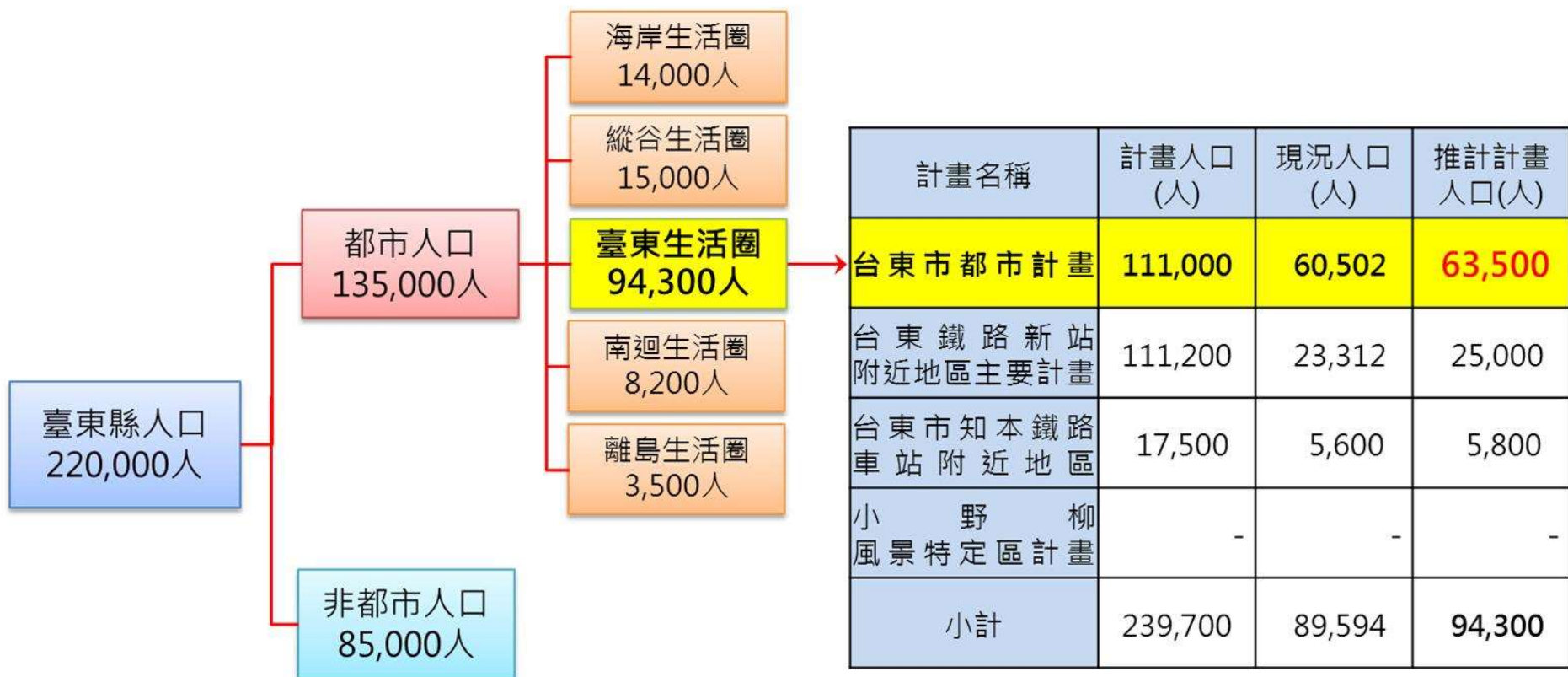
地段	地號	公告現值	公告地價	公私	面積(m ²)
○○	407	13500	2000	私	381.72
○○	408	13500	2000	私	39.33
○○	409	13500	2000	私	1486.3

陳情意見之處理 - 現況照片

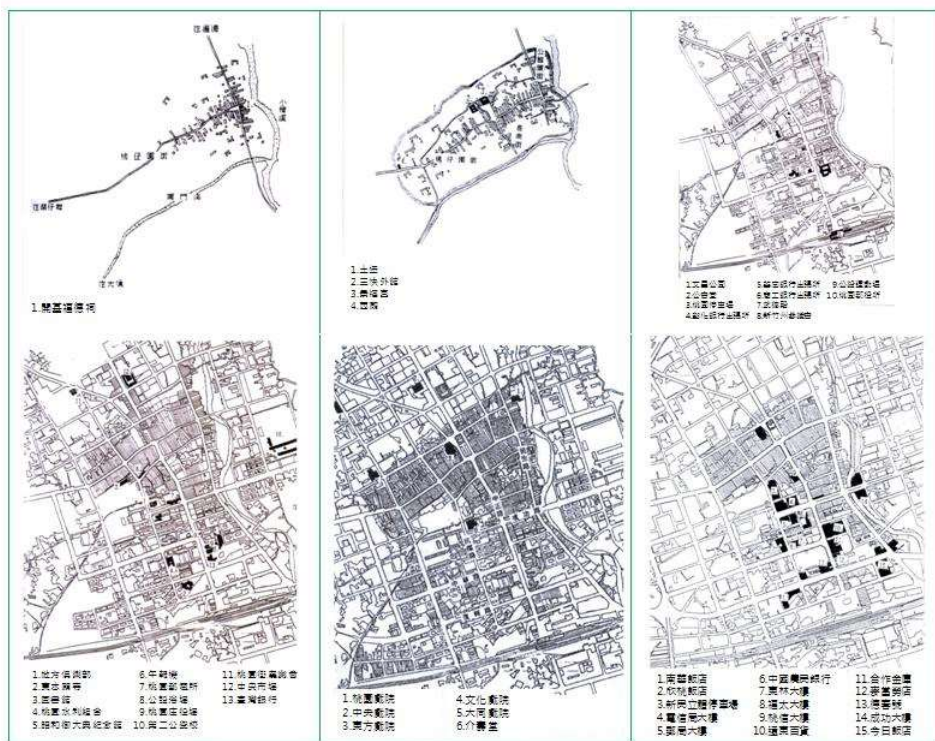


人口推計與分派

- ◆ 全國區域計畫推計115年臺東縣人口為**22萬人**。
- ◆ 104年9月底臺東縣總人口為**222,910人**。
 - 以目前各鄉(鎮市)&都市計畫區人口為依據，調整分派115年人口。



都市發展史及歷史建築分布

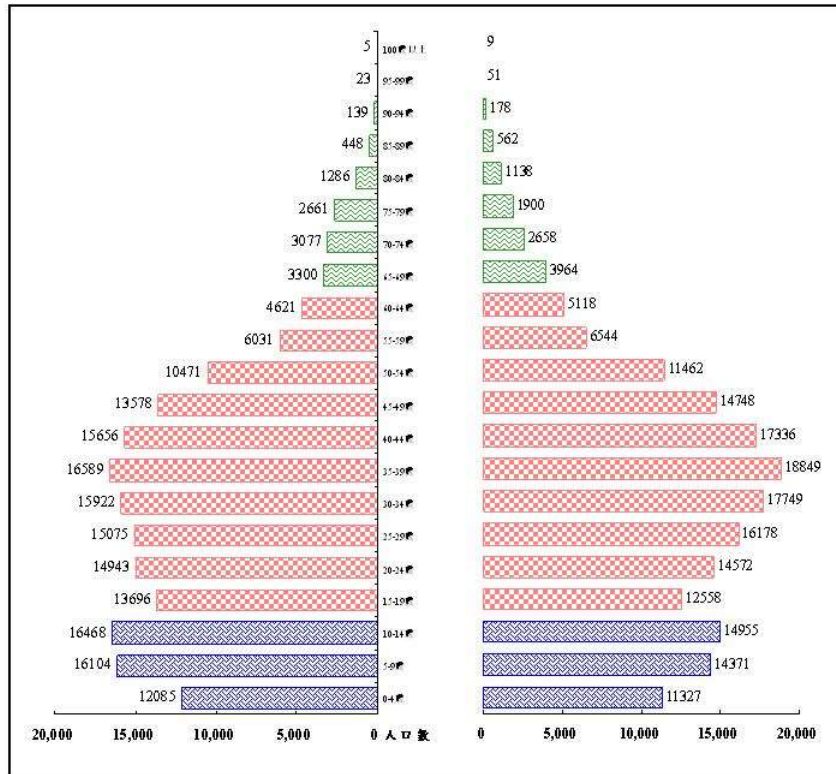


○○都市發展概況示意圖

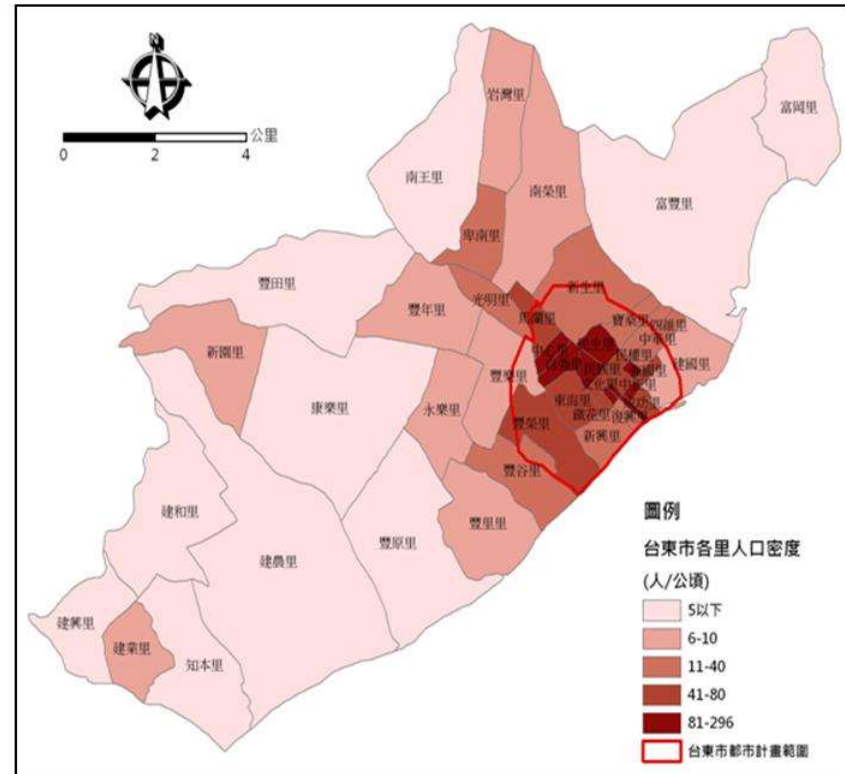


計畫區內重要廟宇及歷史建築物分布示意圖

人口結構及人口密度分析

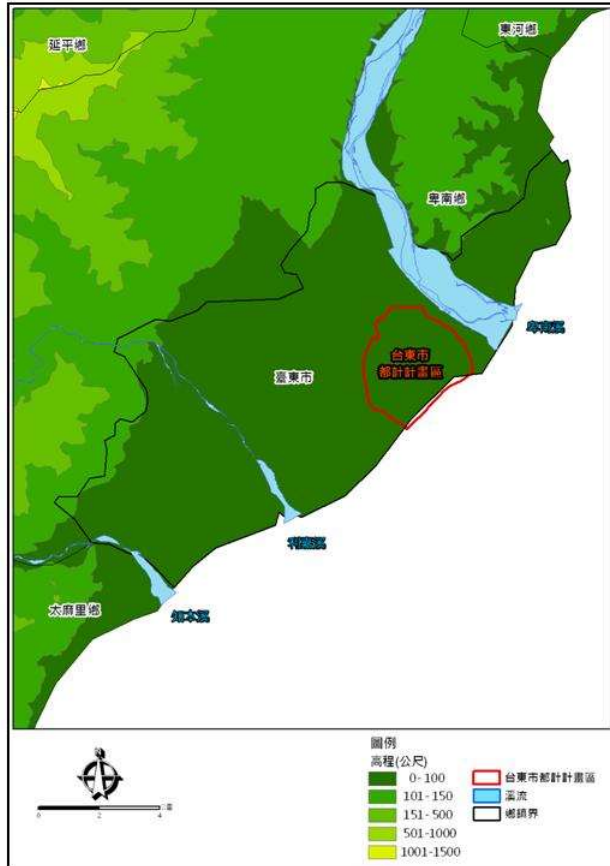


人口結構分布示意圖



○○都市計畫人口密度示意圖

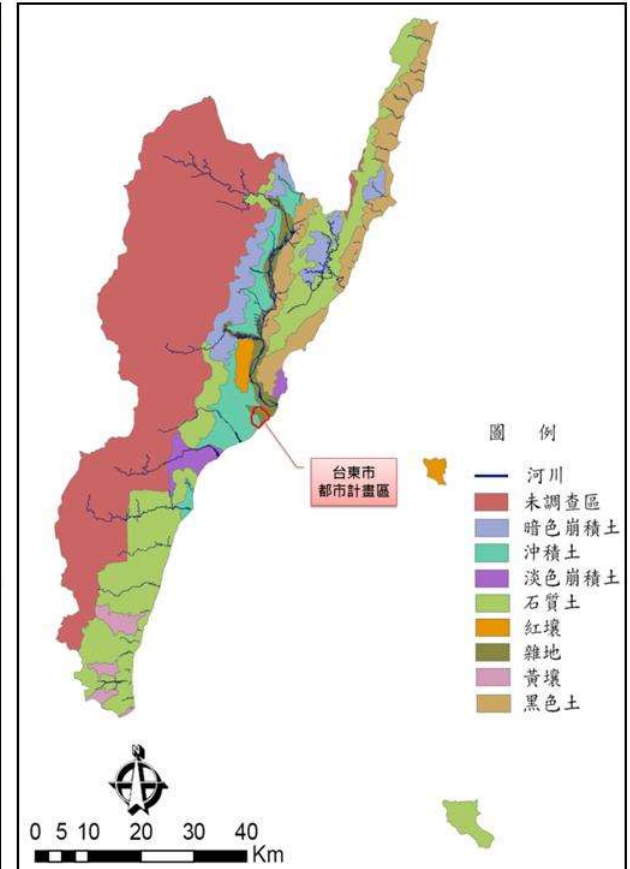
地形地勢+地質+土壤分析



地形地勢示意圖

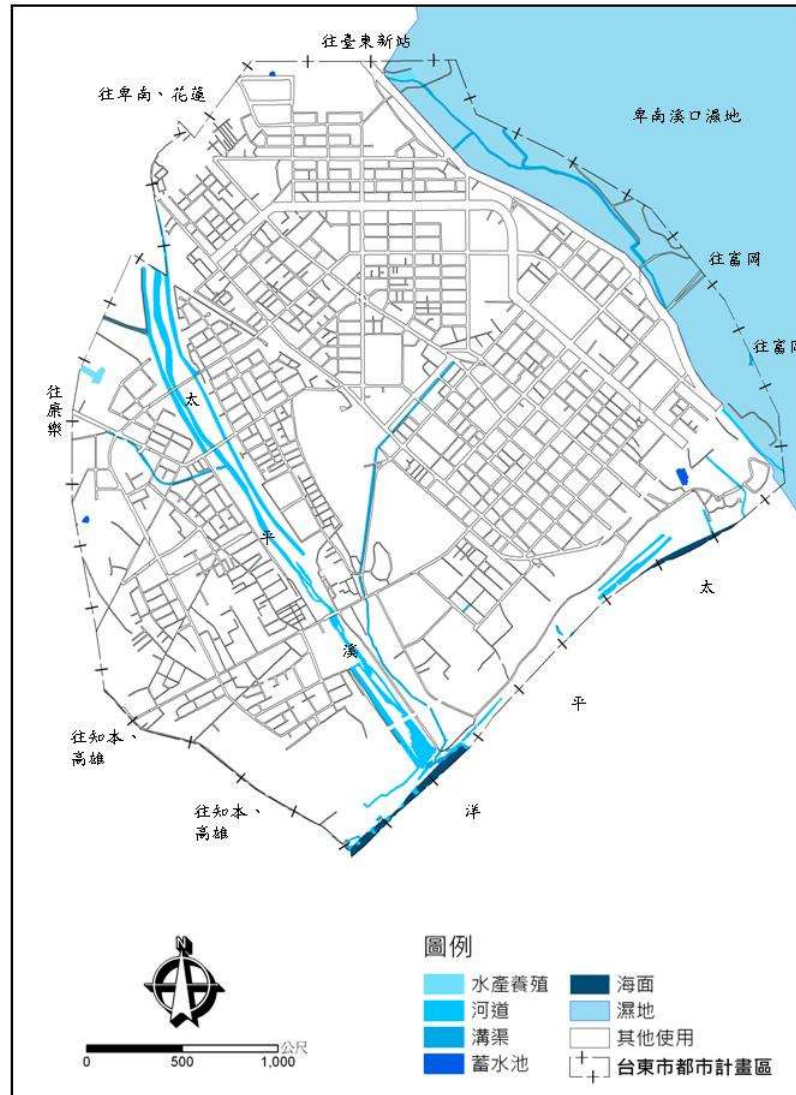


地質示意圖



土壤示意圖

藍帶+綠帶發展現況分析(5/9)

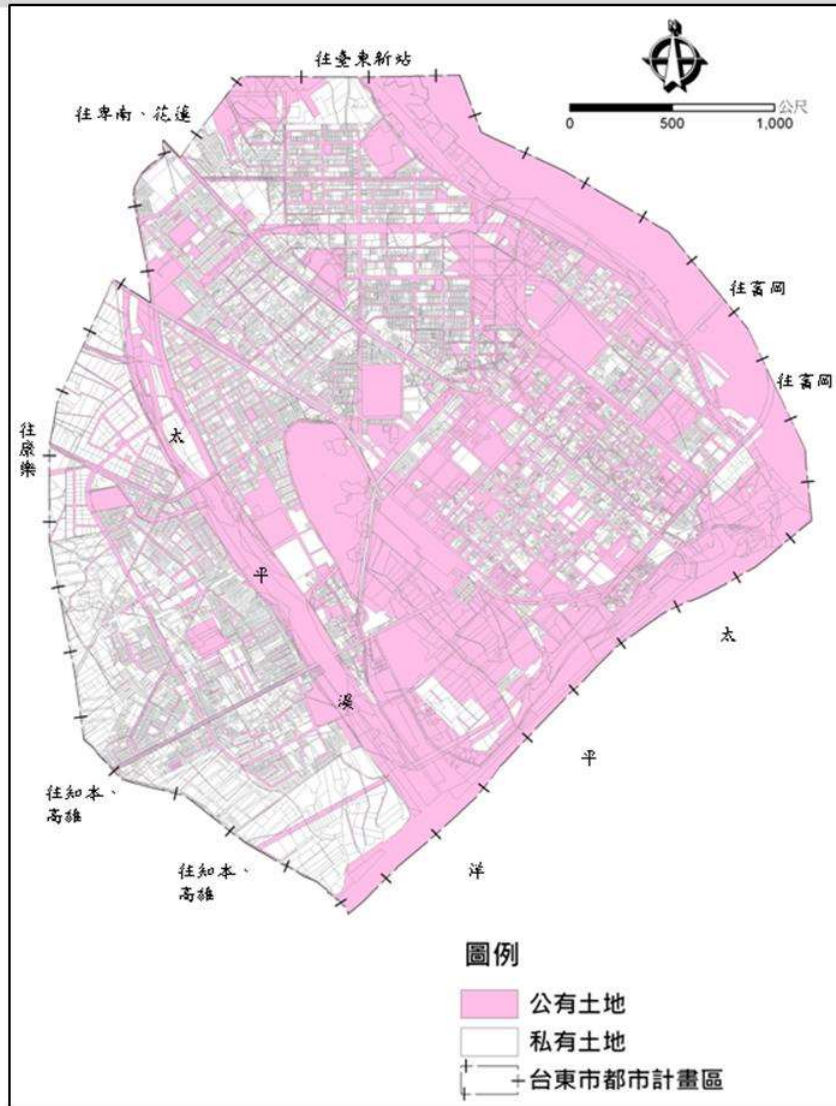


藍帶資源分布示意圖

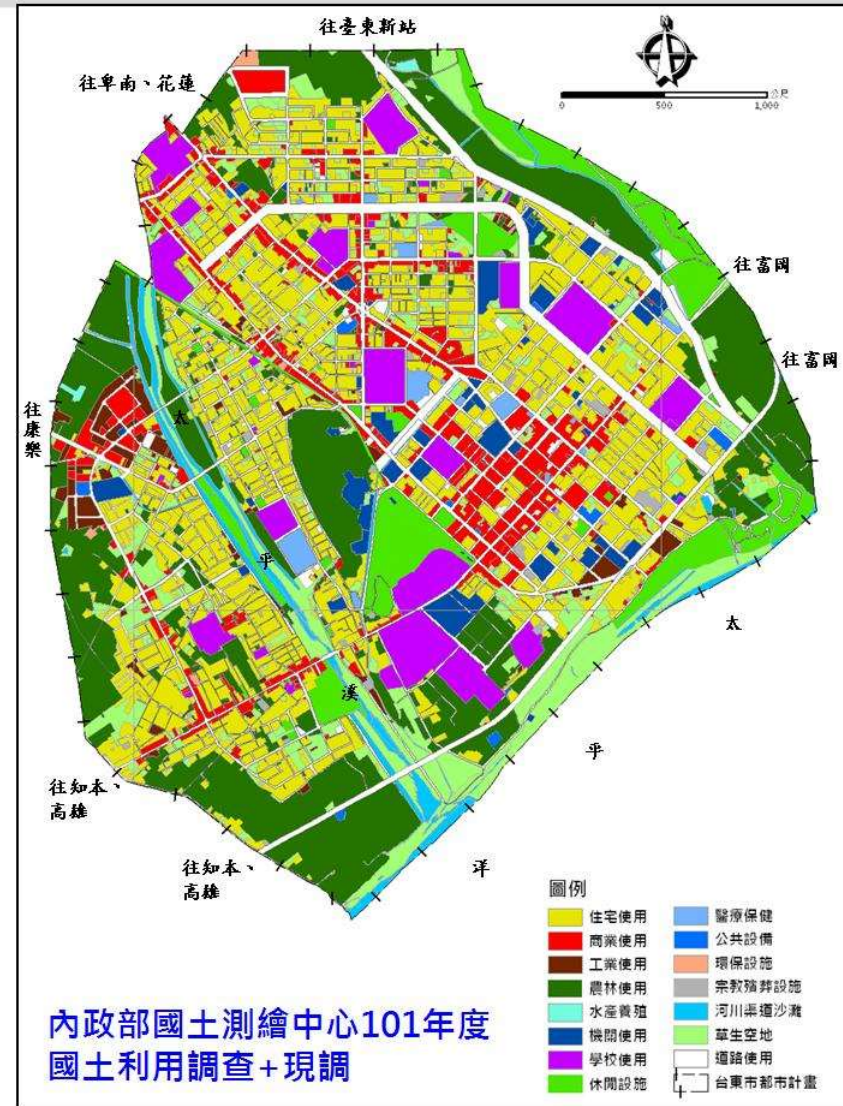


綠帶資源分布示意圖

權屬+土地使用發展現況分析

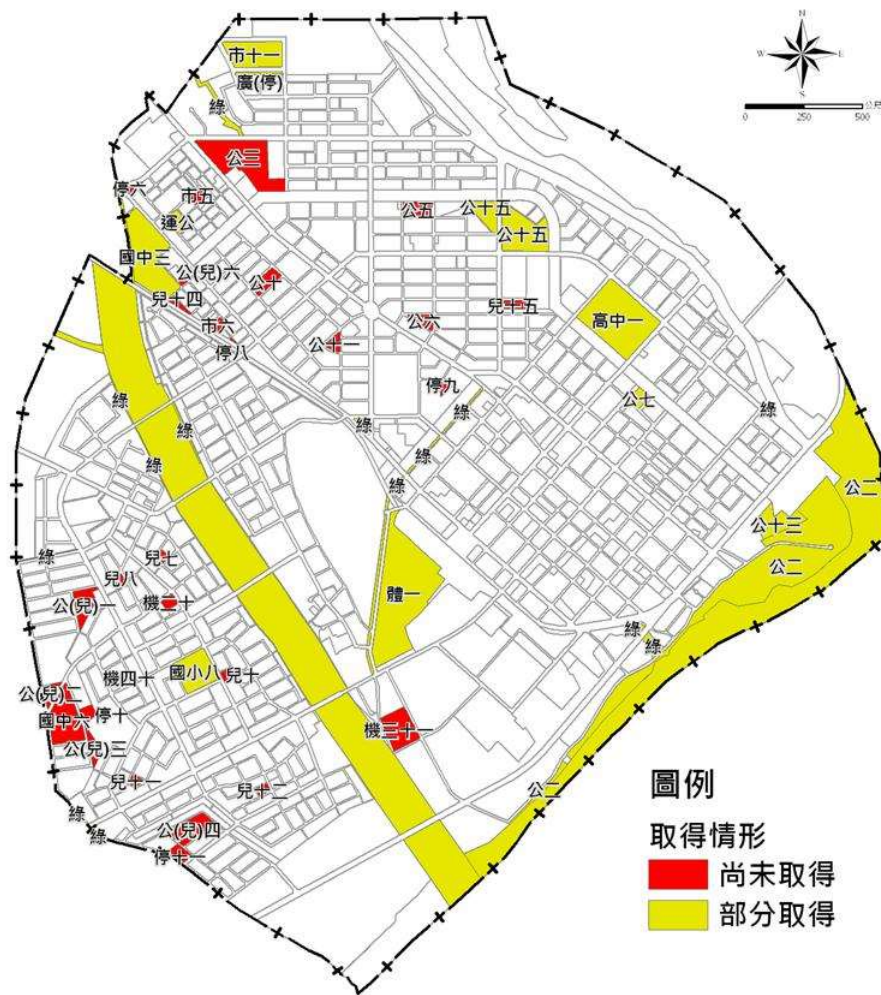


土地使用權屬示意圖

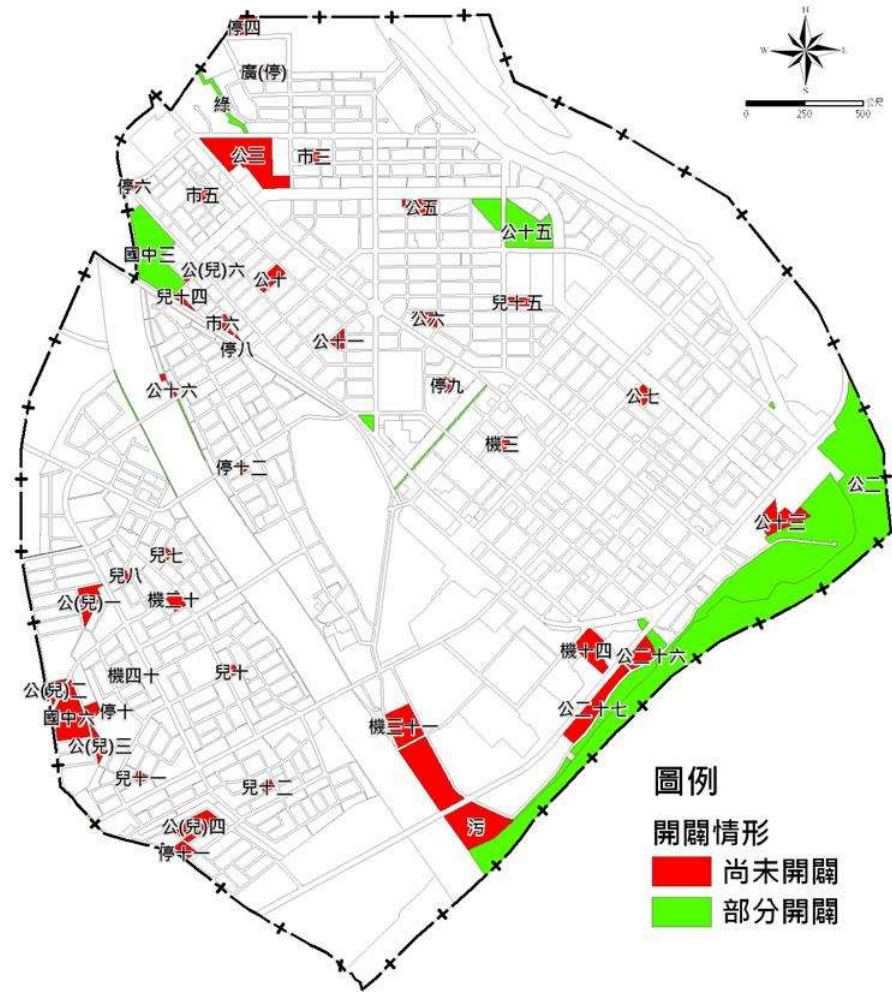


土地使用發展現況示意圖

公共設施取得及開關情形

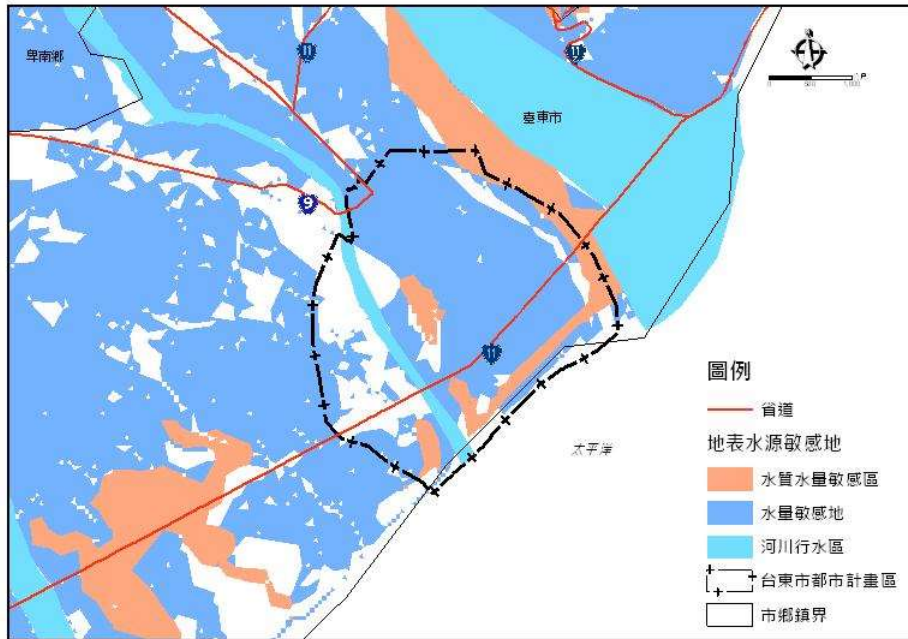


公共設施取得情形示意圖

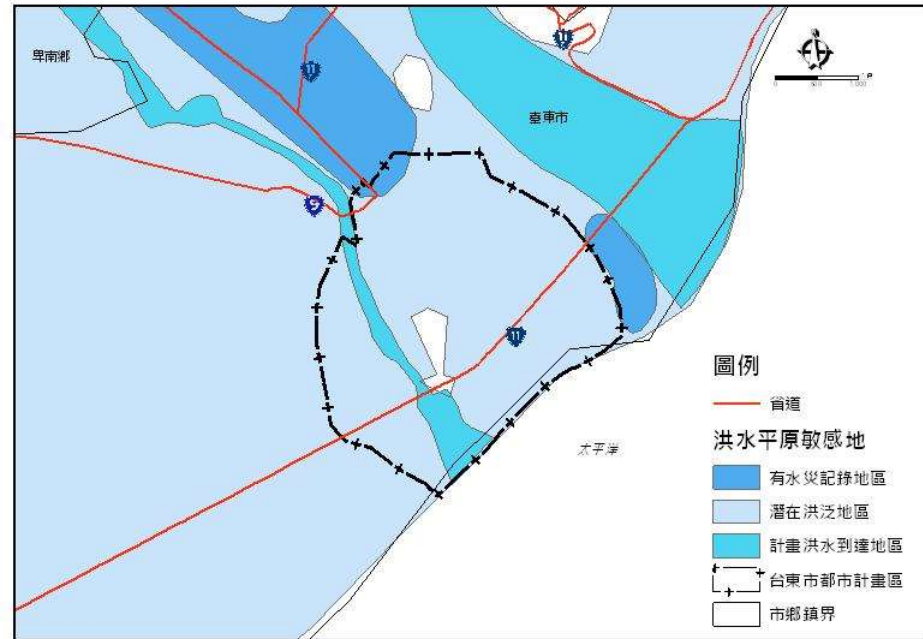


公共設施開關情形示意圖

災害潛勢分析

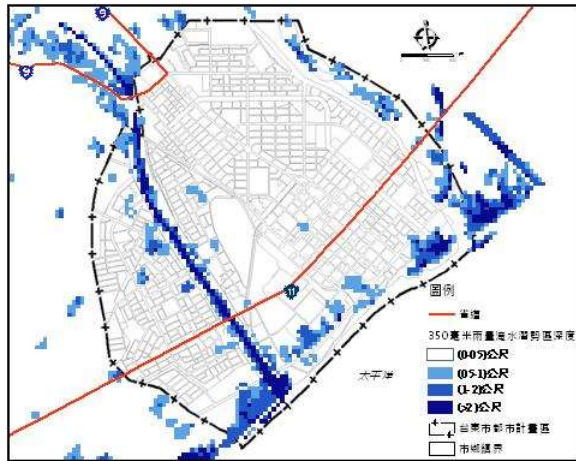


地表水源敏感地分布示意圖

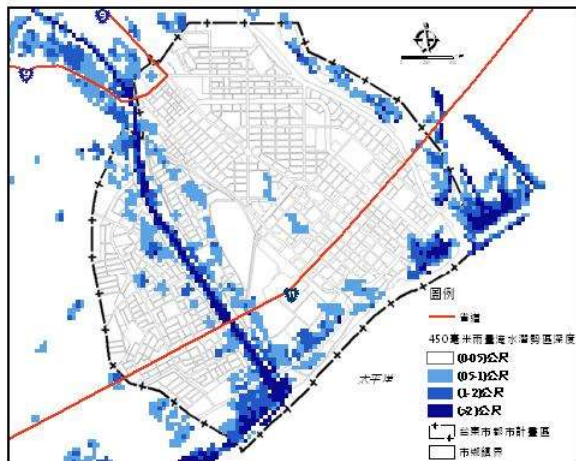


洪水平原敏感地分布示意圖

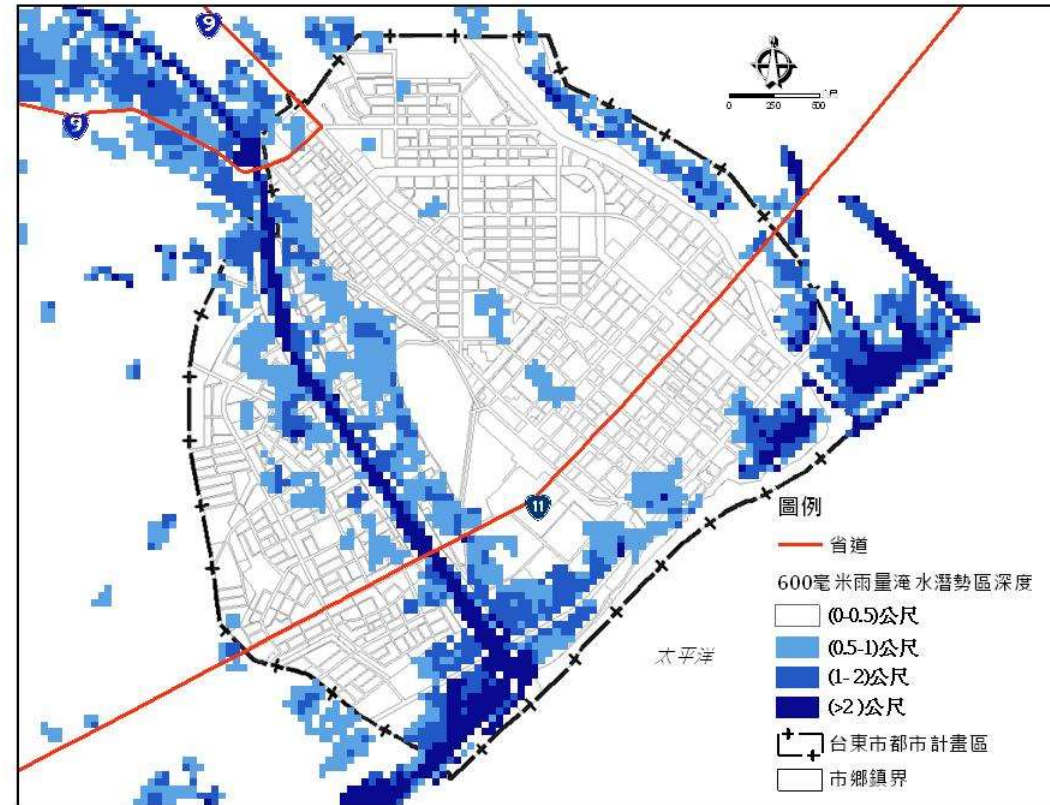
淹水潛勢分析



350毫米雨量淹水潛勢示意圖

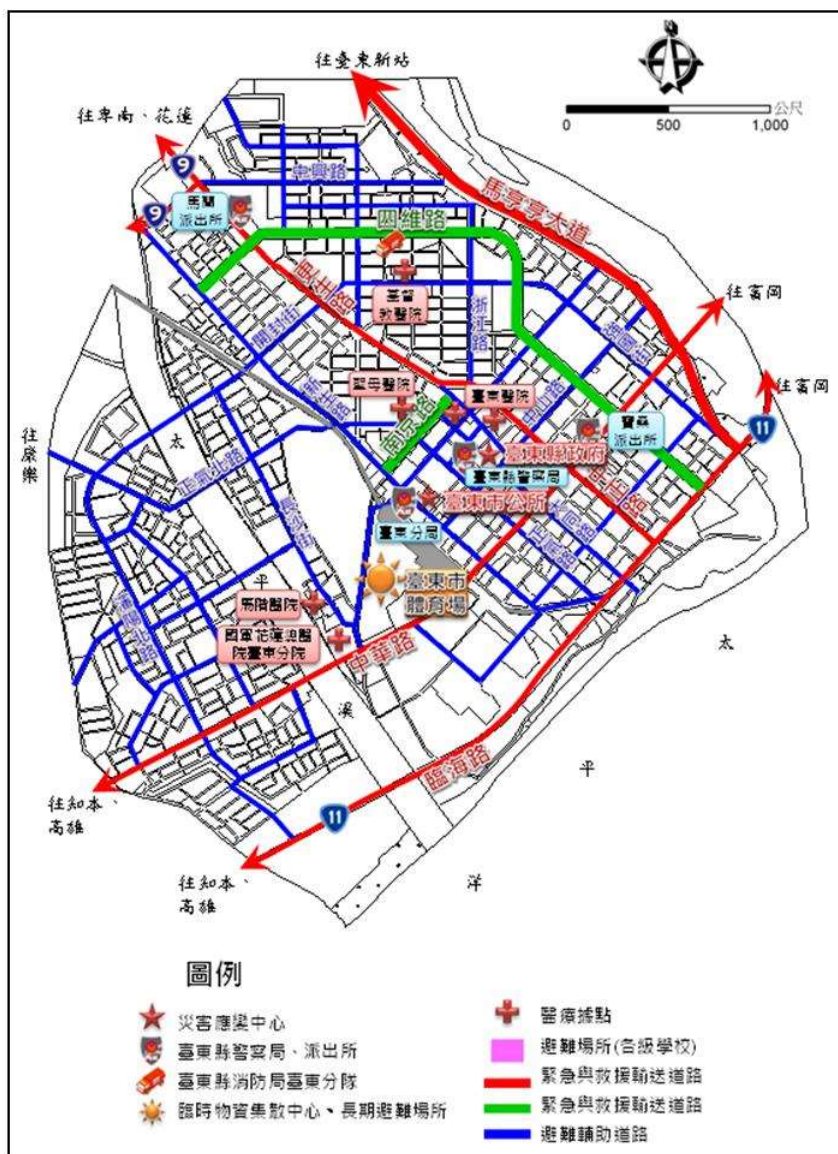


450毫米雨量淹水潛勢示意圖

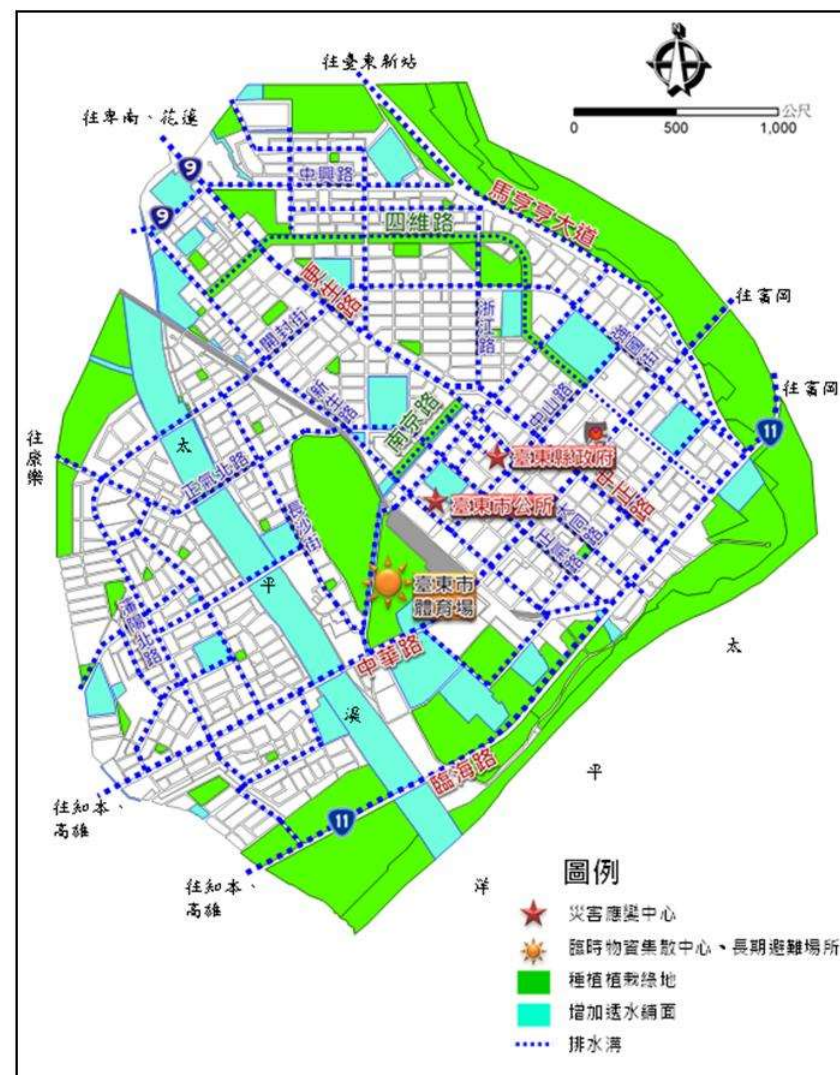


600毫米雨量淹水潛勢示意圖

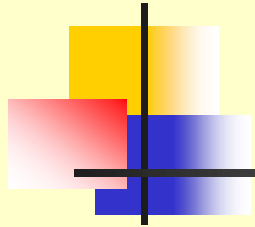
都市防災計畫策略規劃



防災構想示意图



減災策略示意图

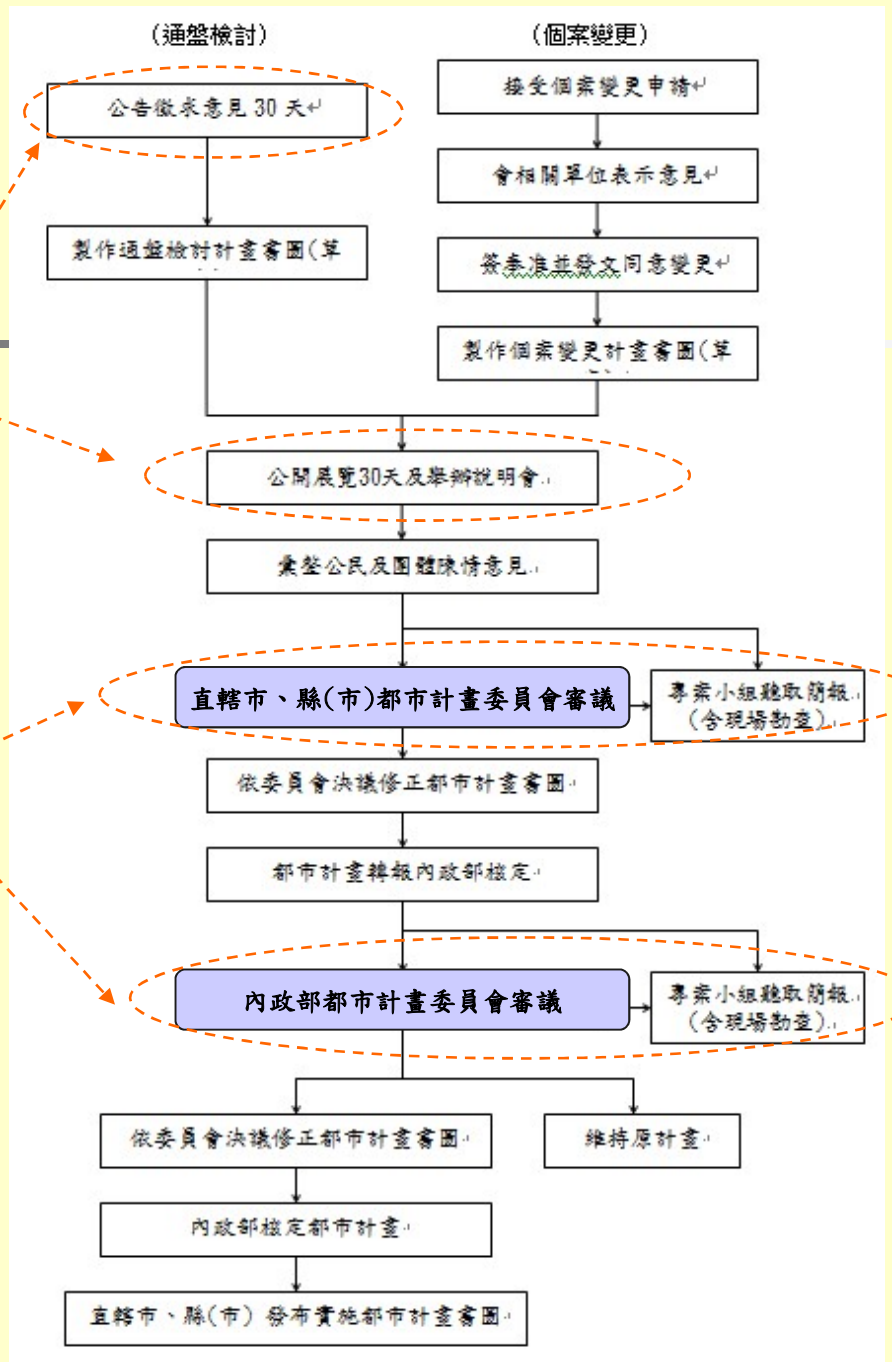


伍、都市計畫變更審議作業

都市計畫審議程序 (含民眾參與)

公民或團體提出陳述意見

公民或團體列席會議說明



地方政府

內政部

地方政府



都市計畫變更審議作業

一、都市計畫委員會之組成、委員聘派：

- (一) 主任委員及副主任委員
- (二) 委員
- (三) 會議主席
- (四) 行政人員

二、都市計畫委員會之審議流程

- (一) 行政人員初審
- (二) 專案小組審查研擬意見
- (三) 大會決議



都市計畫變更審議作業

三、都市計畫委員會審議重點 1

各級都委會審議都市計畫擬定或變更案件之審議重點如下：

- (一) 計畫之合法性
- (二) 計畫之合理性
- (三) 計畫之效率性
- (四) 計畫之公平性
- (五) 計畫之可行性



都委會審議時委員審議之重點 2

(一) 計畫的連貫性

1. 計畫本身與上位計畫的連貫性。

例如：區域計畫對本計畫產業與人口之指導。

2. 計畫本身與相關計畫之連貫性。

例如：本計畫與毗鄰都市計畫間道路系統是否完整銜接

3. 計畫本身前後相互之連貫性

例如：本計畫人口數、居住密度與容積率之訂定，是否與都市現況發展相吻合。



都委會審議時委員審議之重點 3

(二) 計畫的合法性

1. 計畫內容是否合法且具有效力。
2. 計畫內容之附帶條件規定是否合法。
3. 計畫變更要件是否合法。

(三) 計畫的完整性

1. 主要計畫內容是否符合都計法第**15**條規定。
2. 細部計畫內容是否符合都計法第**22**條規定。
3. 個案變更內容是否符合法規規定。

例如：個案變更之依據、內容、條件等。



都委會審議時委員審議之重點 4

(四) 計畫的妥適性

1. 計畫目標及發展構想是否符合未來發展需求。
2. 計畫規劃內容是否符合計畫目標及發展構想。
3. 計畫規劃內容是否符合法定規定基準。

例如：道路設計是否符合市區道路工程規劃及設計規範之規定。

4. 計畫規劃之公共設施是否合法規或審議規範規定。

例如：都市計畫定期通盤檢討實施辦法所定各項公共設施檢討標準，以及各種都市計畫檢討變更審議規範或處理原則之規定。



都委會審議時委員審議之重點 5

(五) 計畫的一致性

1. 同一計畫審議前後的一致性。
2. 不同計畫審議標準的一致性。
3. 特殊案件審議標準的一致性。
4. 計畫書圖的一致性。

(六) 計畫的相容性與衝突性

1. 各種使用分區在區位上的相容性與衝突性。
2. 各種公共設施在區位上的相容性與衝突性。
3. 交通計畫與土地使用計畫間之相容性與衝突性



都委會審議時委員審議之重點 6

(七) 計畫的限制性

- 1.各種法規之限制。
- 2.現況限制條件對都市發展之影響。
- 3.非都市發展用地變更為可建築用地的限制性。

(八) 計畫的理想性與彈性

- 1.理想與現實的取捨與兼顧。
- 2.計畫內容的豐富與多樣性。
- 3.計畫內容的前瞻性。
- 4.能否肆應未來都市快速變遷發展需要。
- 5.考量計畫人口、產業發展、社會變遷需求之彈性。
- 6.預留各項公共設施容量的彈性。



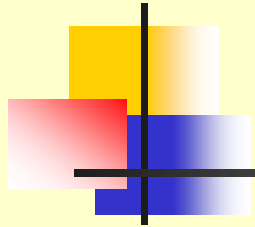
都委會審議時委員審議之重點 7

(九) 計畫的公平性

1. 開發義務負擔及捐贈回饋事項之公平性。
2. 公民團體陳情意見之研議與處理。
3. 爭議性事項之處理。

(十) 計畫的可行性

1. 實施進度與經費、事業財務計畫之可行性。
2. 開發計畫之可行性。
3. 配合措施之可行性。



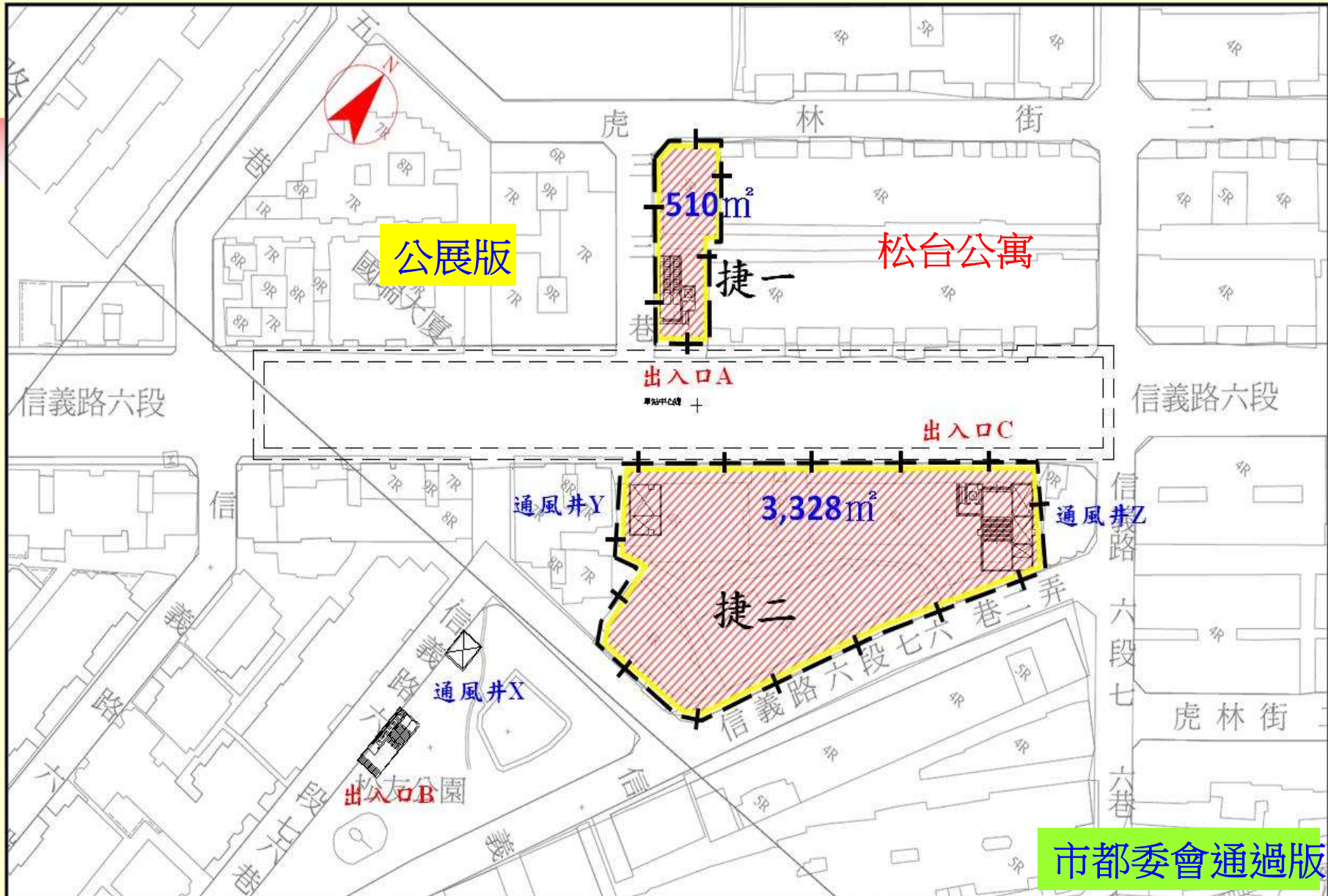
陸、都市計畫擬定變更案例



【案例一】

- 臺北市政府函為「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區（捷）主要計畫案

R04車站用地變更範圍

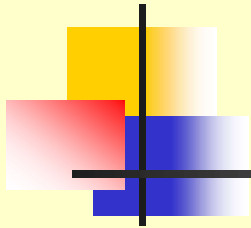


市都委會通過版



【案例二】

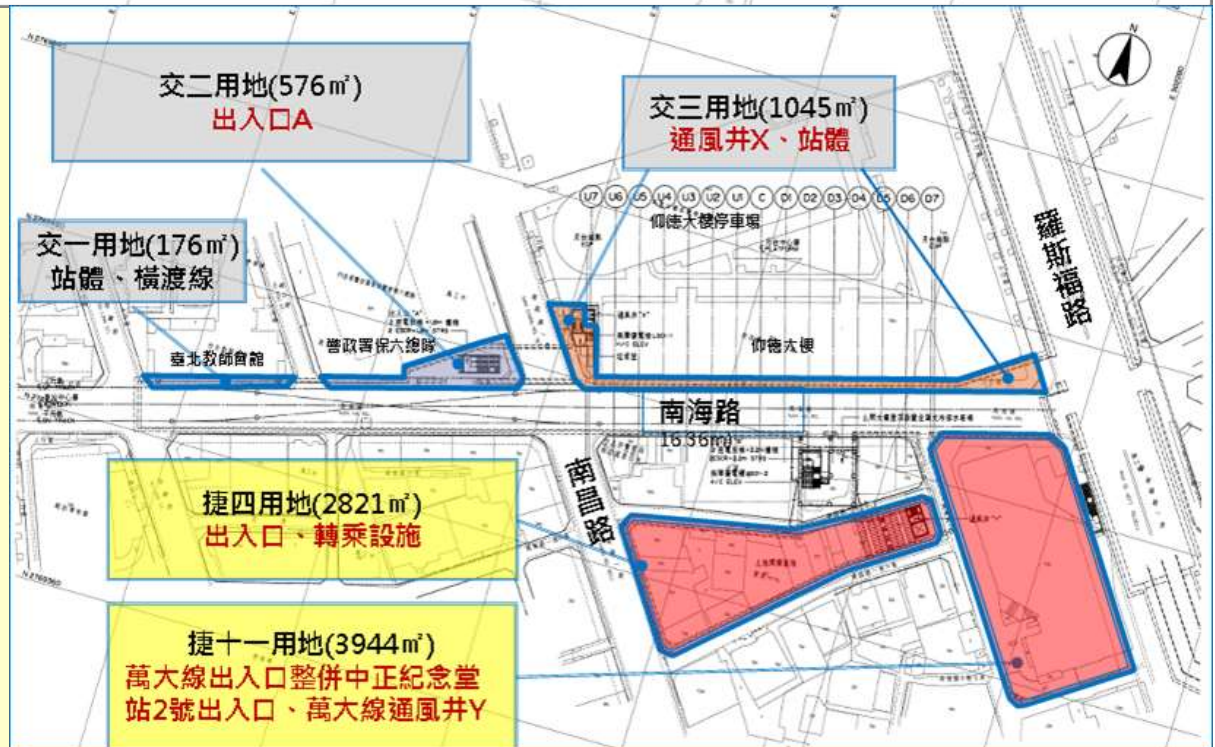
- 「變更臺北市捷運萬大-中和-樹林線工程變更沿線土地為交通用地及土地開發區（捷）主要計畫案」



LG01站原公展方案



LG01站替代方案



LG01車站

- 位於南海路、羅斯福路交叉口西側。
- 與紅線（淡水-信義）及綠線（松山-新店）交會轉乘。

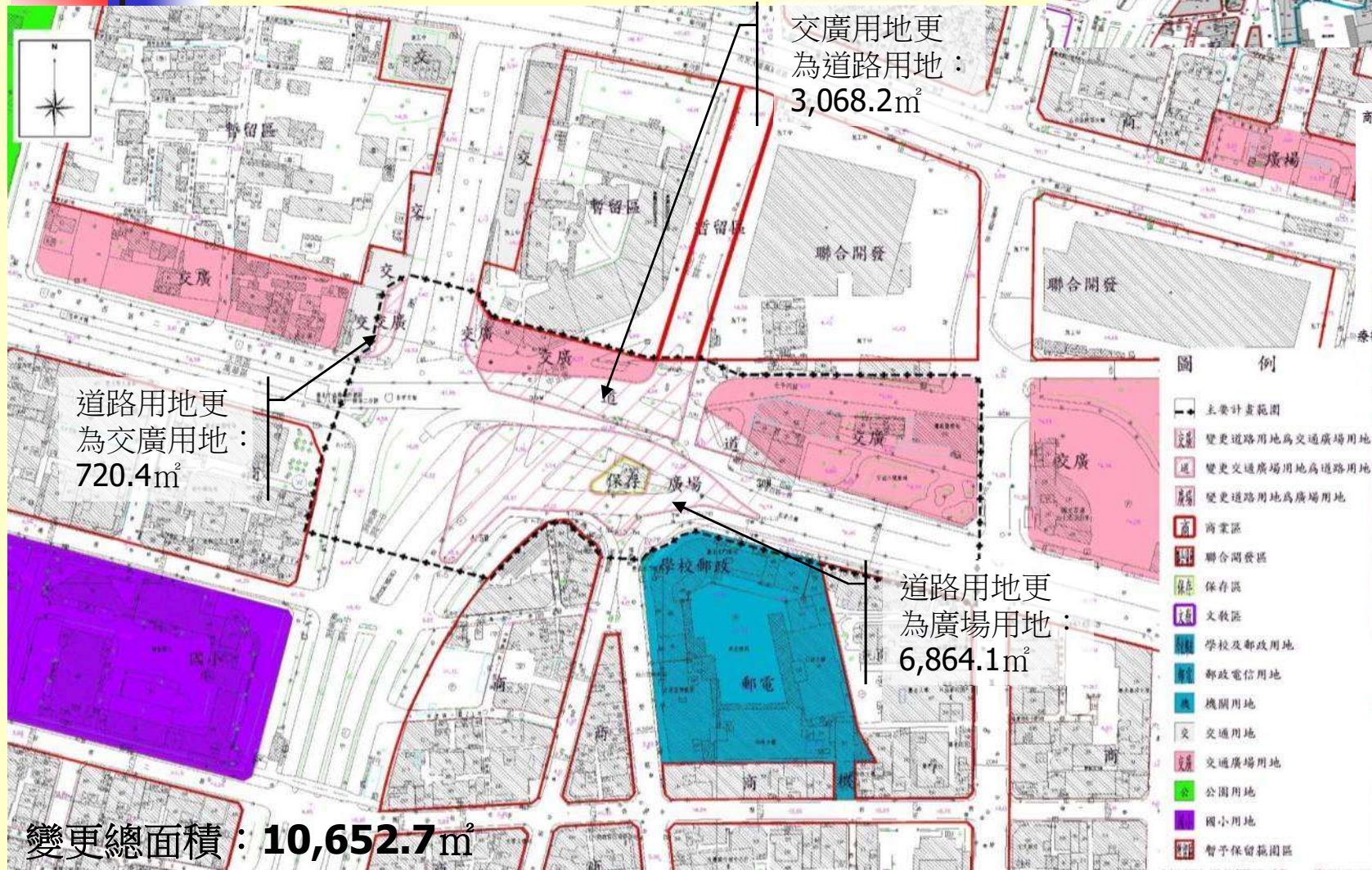


【案例三】

- 變更臺北市中正區公園段一小段192-7地號等土地交通廣場用地及道路用地為廣場用地、道路用地及交通廣場用地主要計畫案

都市計畫變更內容

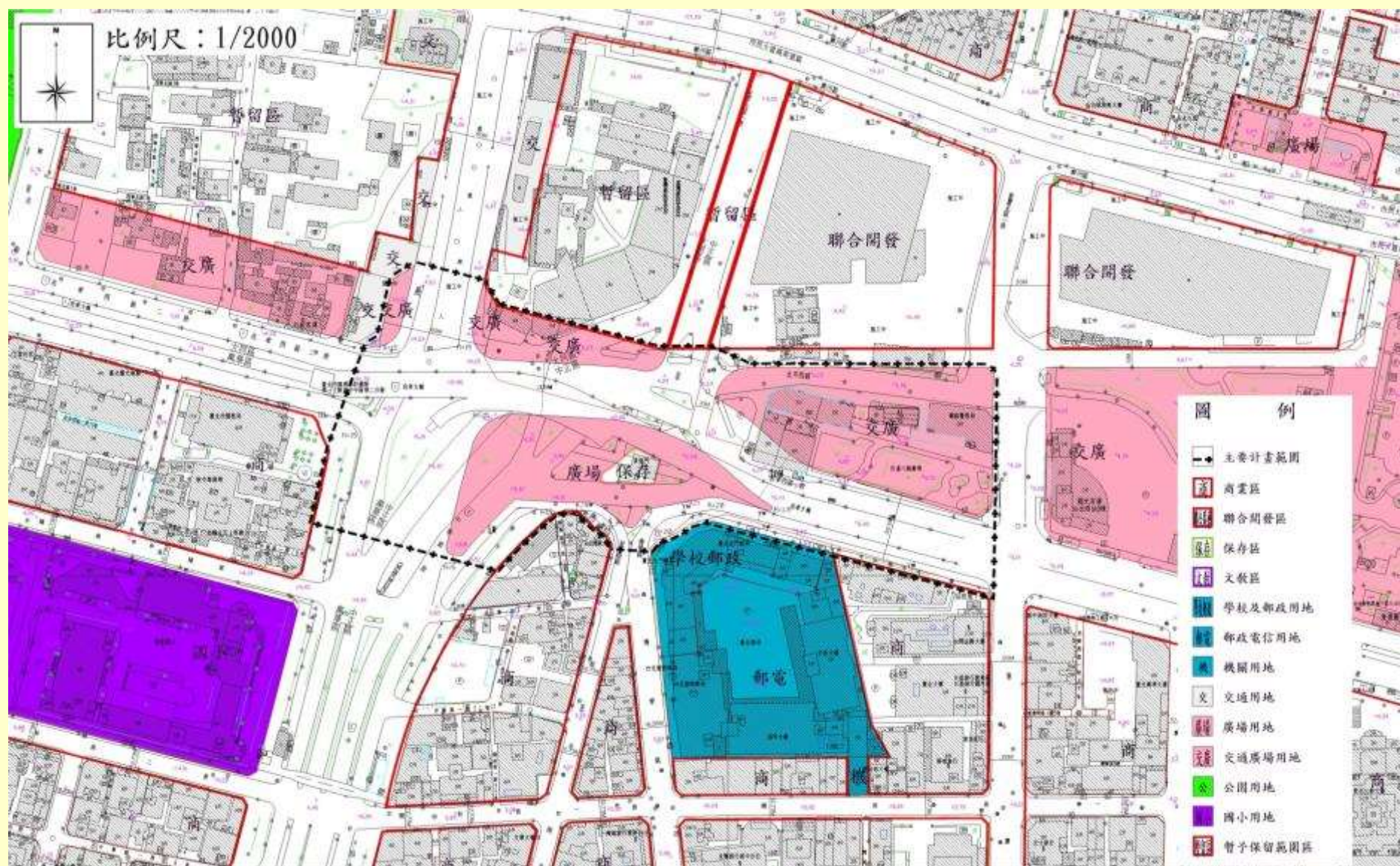
變更示意圖



- 圖例
- 文觀專用區
 - 國有土地
 - 市有土地
 - 國市共有土地
 - 私有土地
 - 市私共有土地

- 圖例
- 主要計畫範圍
 - 變更道路用地為交通廣場用地
 - 變更交通廣場用地為道路用地
 - 變更道路用地為廣場用地
 - 商業區
 - 聯合開發區
 - 保存區
 - 文教區
 - 學校及郵政用地
 - 郵政電信用地
 - 機關用地
 - 交通用地
 - 交通廣場用地
 - 公園用地
 - 國小用地
 - 暫予保留範圍

變更後土地使用分區

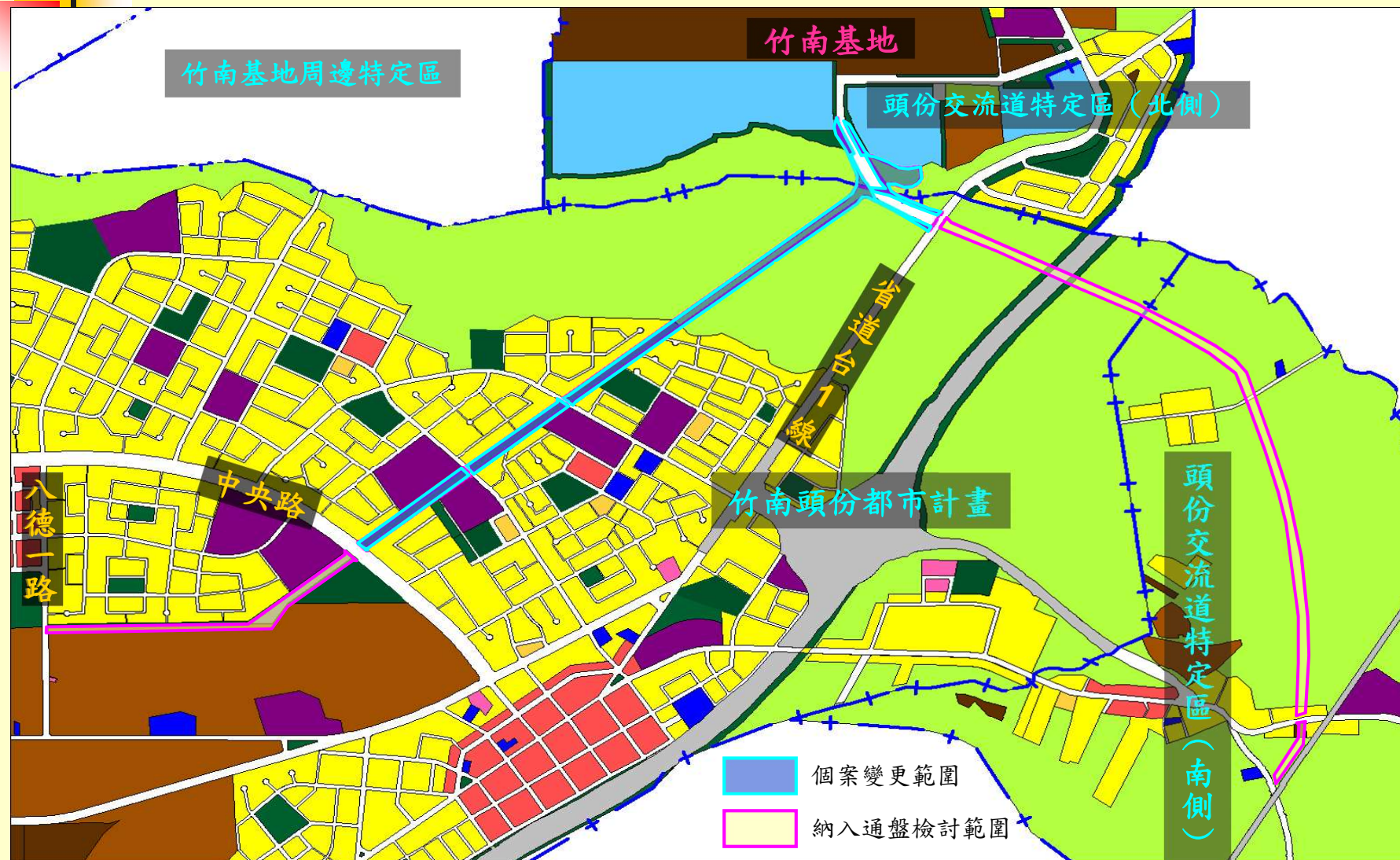




【案例四】

- 變更竹南頭份都市計畫及高速公路頭份交流道附近特定區計畫（有關竹南頭份聯外道路興建安）

計畫範圍 (報部版)





【案例五】

- 變更金門特定區計畫(配合金門大橋
新建工程用地範圍)案

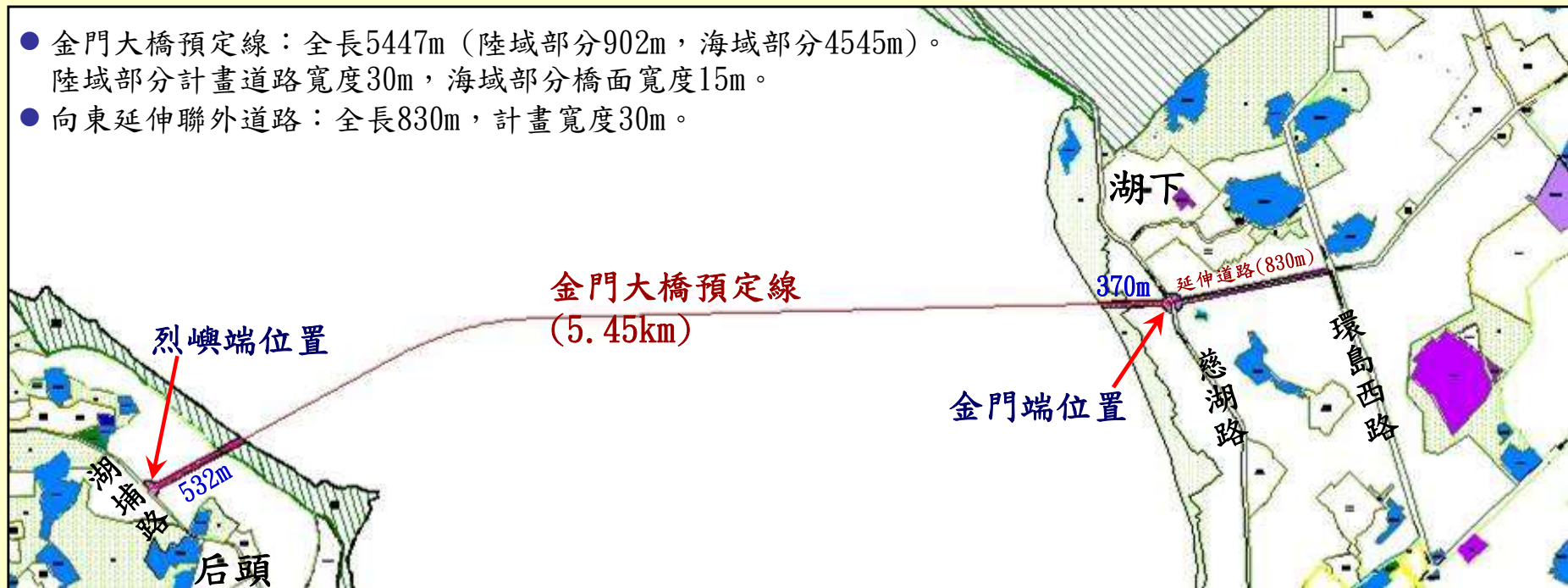
貳、地理位置及現行都市計畫概要

地理位置

金門大橋預定線及向東延伸聯外道路，全長約6.3公里。

- 金門端：接慈湖路(計畫寬度21.5m)，並向東延伸聯外道路至環島西路(計畫寬度30m)。
- 烈嶼端：湖埔路(IV-17號道路，計畫寬度12m)。

- 金門大橋預定線：全長5447m (陸域部分902m，海域部分4545m)。
陸域部分計畫道路寬度30m，海域部分橋面寬度15m。
- 向東延伸聯外道路：全長830m，計畫寬度30m。

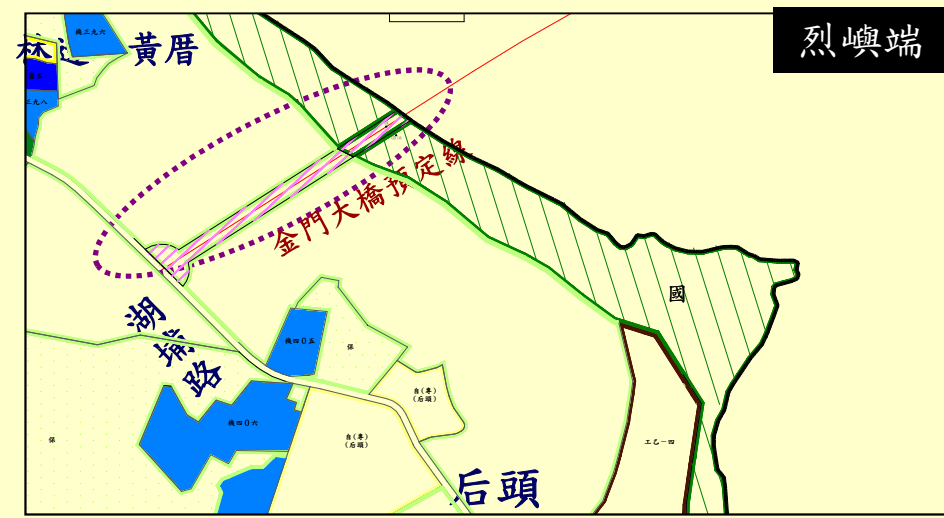
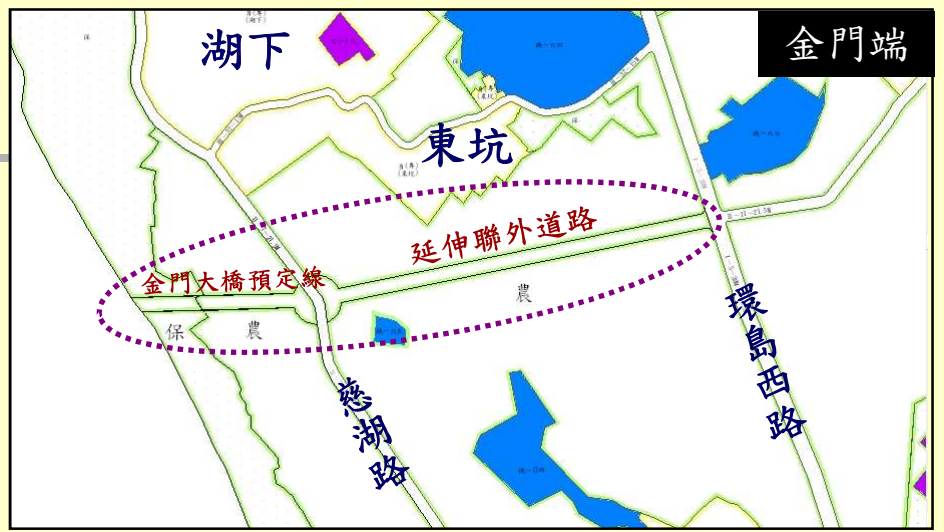


貳、地理位置及現行都市計畫概要

現行計畫

變更範圍內
現行土地使用計畫面積表

項目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
保護區	0.34	6.12
國家公園區	0.39	7.01
農業區	4.83	86.87
合計	5.56	100.00





【案例六】

- 變更高雄市主要計畫（前鎮區）學校用地（文小61）為商業區（配合環狀輕軌捷運建設）案



【案例七】

- 變更高雄市主要計畫（左營區）學校用地（文中四）、社教機構用地為觀光發展特定專用區、公園用地、綠地用地及道路用地案



- 圖例
- + 計畫範圍
 - 住宅區
 - 文教區
 - 公園用地
 - 園道用地
 - 園道用地 (兼供鐵路使用)
 - 變更社教機構用地為觀光發展特定專用區
 - 變更社教機構用地為綠地用地
 - 變更學校用地為觀光發展特定專用區
 - 變更學校用地為道路用地
 - 變更學校用地為公園用地
 - 變更學校用地為綠地用地

編號	變更位置	原計畫	面積 (公頃)	變更內容	
				變更後	面積 (公頃)
一	左營國中 舊校地	學校 用地	5.68	觀光發展特定專用區	4.03
				綠地用地	0.07
				道路用地	0.38
				公園用地	1.20
二	南區兒童 之家	社教機 構用地	0.70	觀光發展特定專用區	0.64
				綠地用地	0.06
總計			6.38		6.38



【案例八】

- 變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫學校用地（文一）為特定經貿核心專用區及特殊學校用地案

□高雄市政府函為「變更高雄多功能經貿園區特定區計畫主要計畫學校用地(文一)為特定經貿核心專用區及特
殊學校用地」

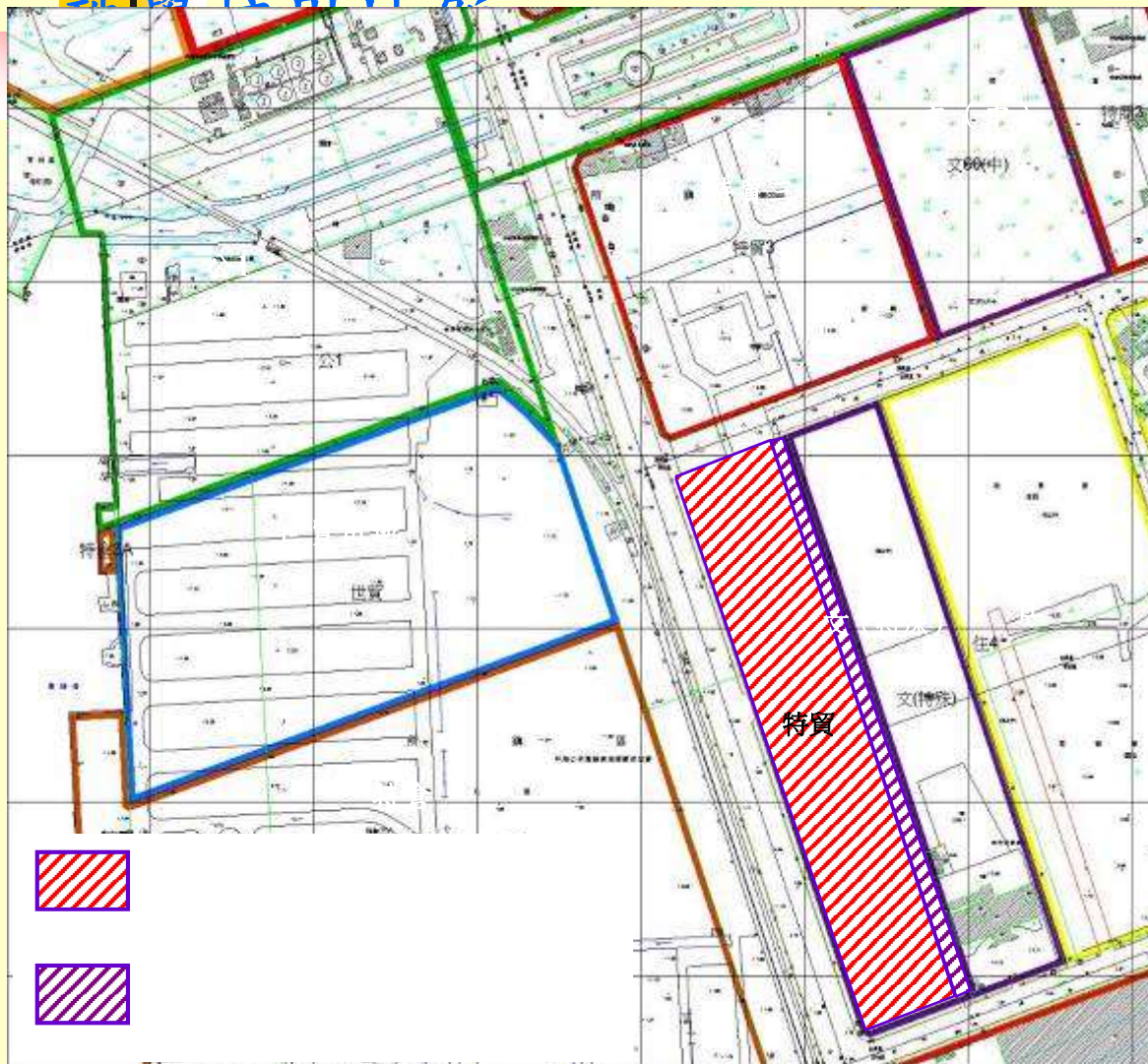


圖4 變更內容示意圖

位置	變更內容			變更理由	備註
	變更前	面積 (m ²)	變更後		
獅甲段 429-2及 429-9地 號	學校 用地	22,067	特定 經貿 核心 專用 區	本案學 校用地 未來無 使用需 求，且 為加速 該地區 之開發 建設， 提供必 要之機 能。	土地 面積 以地 籍為 準。
獅甲 段2 小段 575- 1地 號	學校 用地	2,760	特 殊 學 校 用 地	落實管 用合一 原則。	



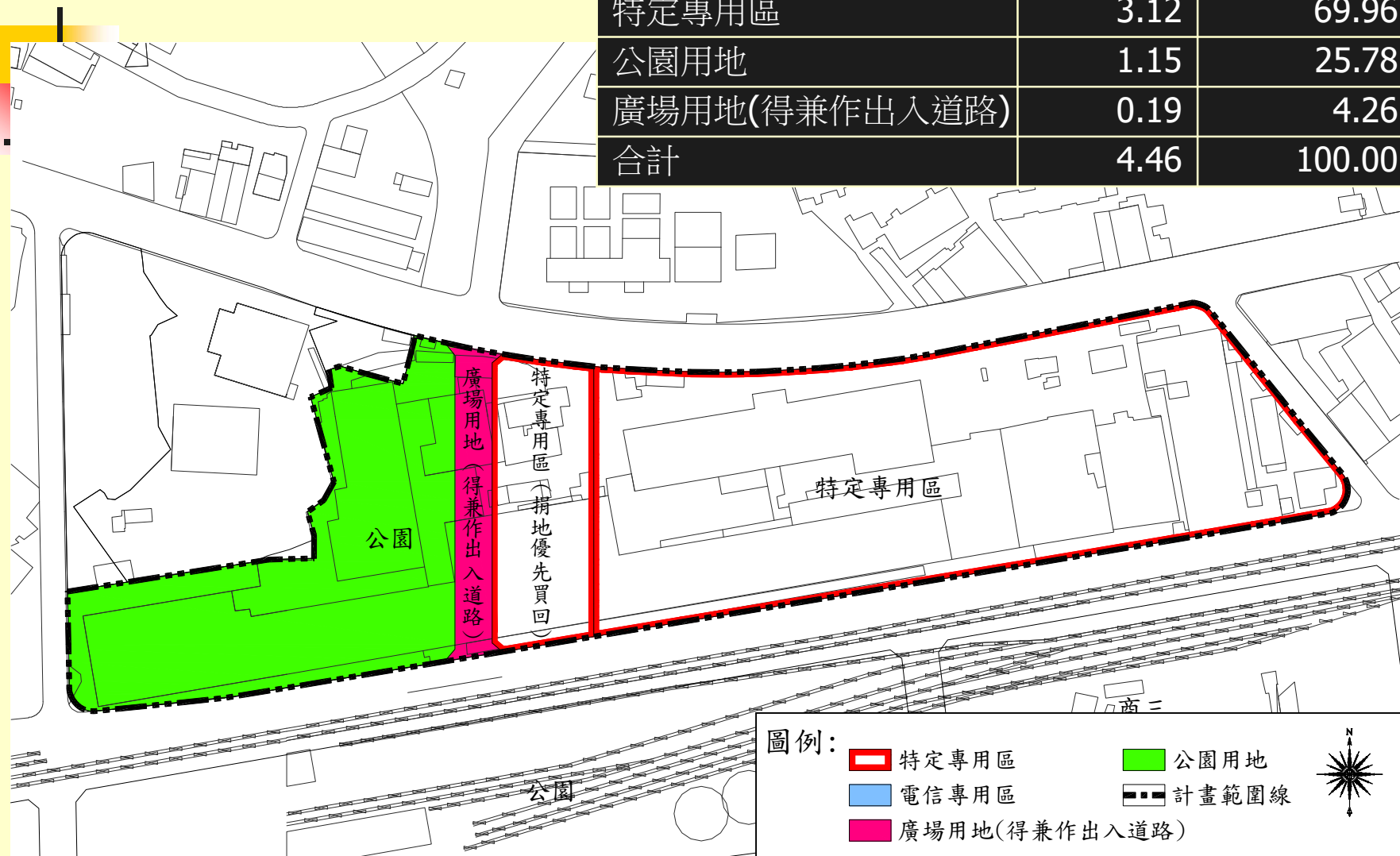
【案例九】

- 變更臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北南港輪胎工廠及附近土地工業區為特定專用區主要計畫案

基地開發構想

細部計畫之土地使用計畫

分區項目	面積(公頃)	百分比(%)
特定專用區	3.12	69.96
公園用地	1.15	25.78
廣場用地(得兼作出入道路)	0.19	4.26
合計	4.46	100.00



「擬定台北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎工廠）細部計畫」示意圖



【案例10】

- 變更台南市主要計畫（『工二』工業區為商業區）案

提請內政部都委會審議之主要計畫圖



內政部都委會
審定之主要計
畫圖

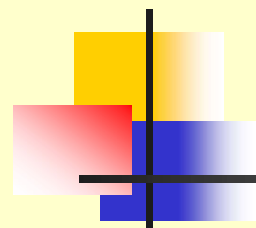




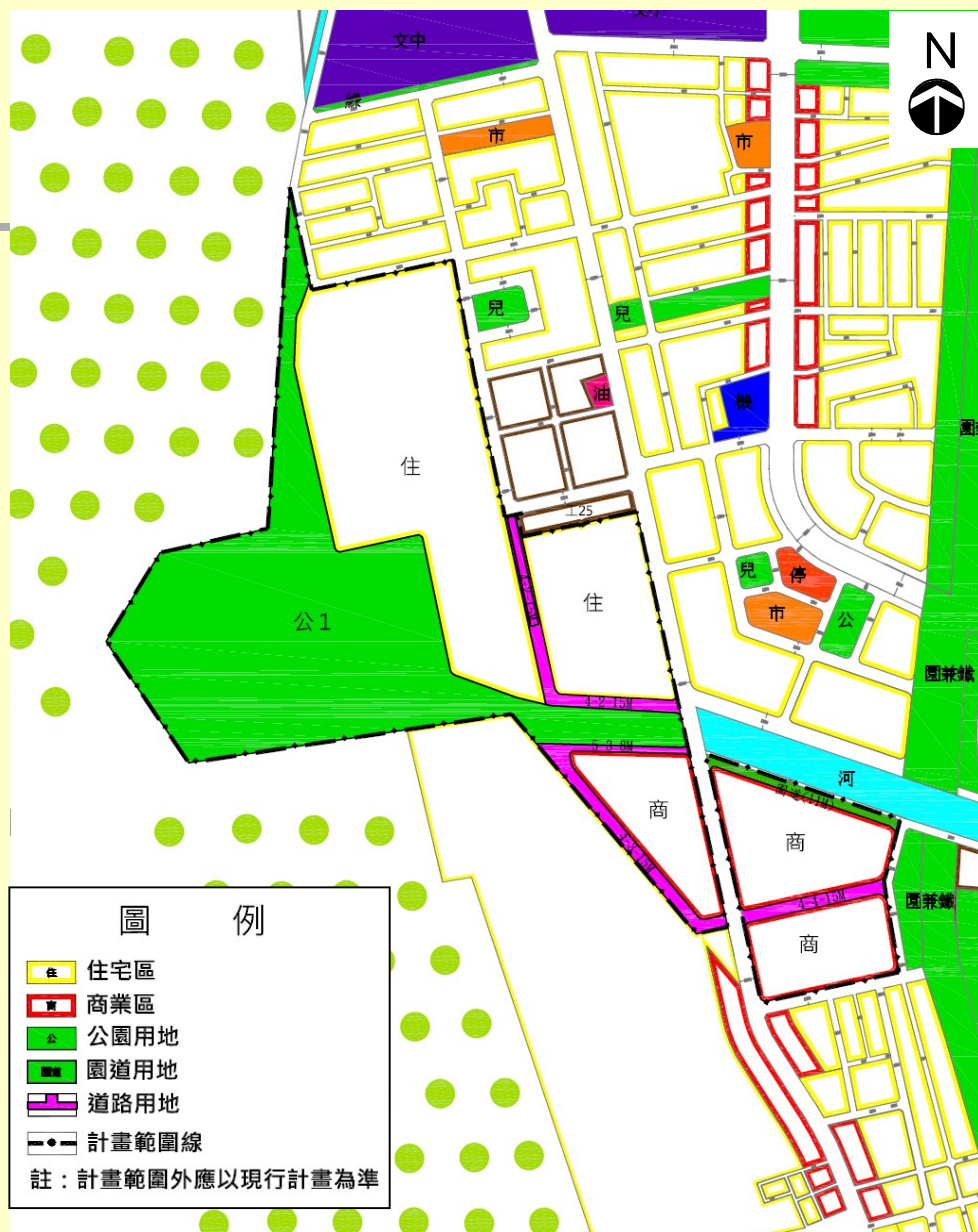
【案例11】

- 「變更高雄市主要計畫部分工業區（工23、工25）及河道用地為住宅區、商業區、特定商業專用區及公園用地、園道用地、道路用地（台泥鼓山廠區開發案）」

實質計畫-變更後主要計畫



- ❖ 劃設住宅區、商業區等土地使用分區，占計畫面積 56.94%。
- ❖ 劃設公園、園道、道路用地等公共設施用地，占計畫面積 43.06%。

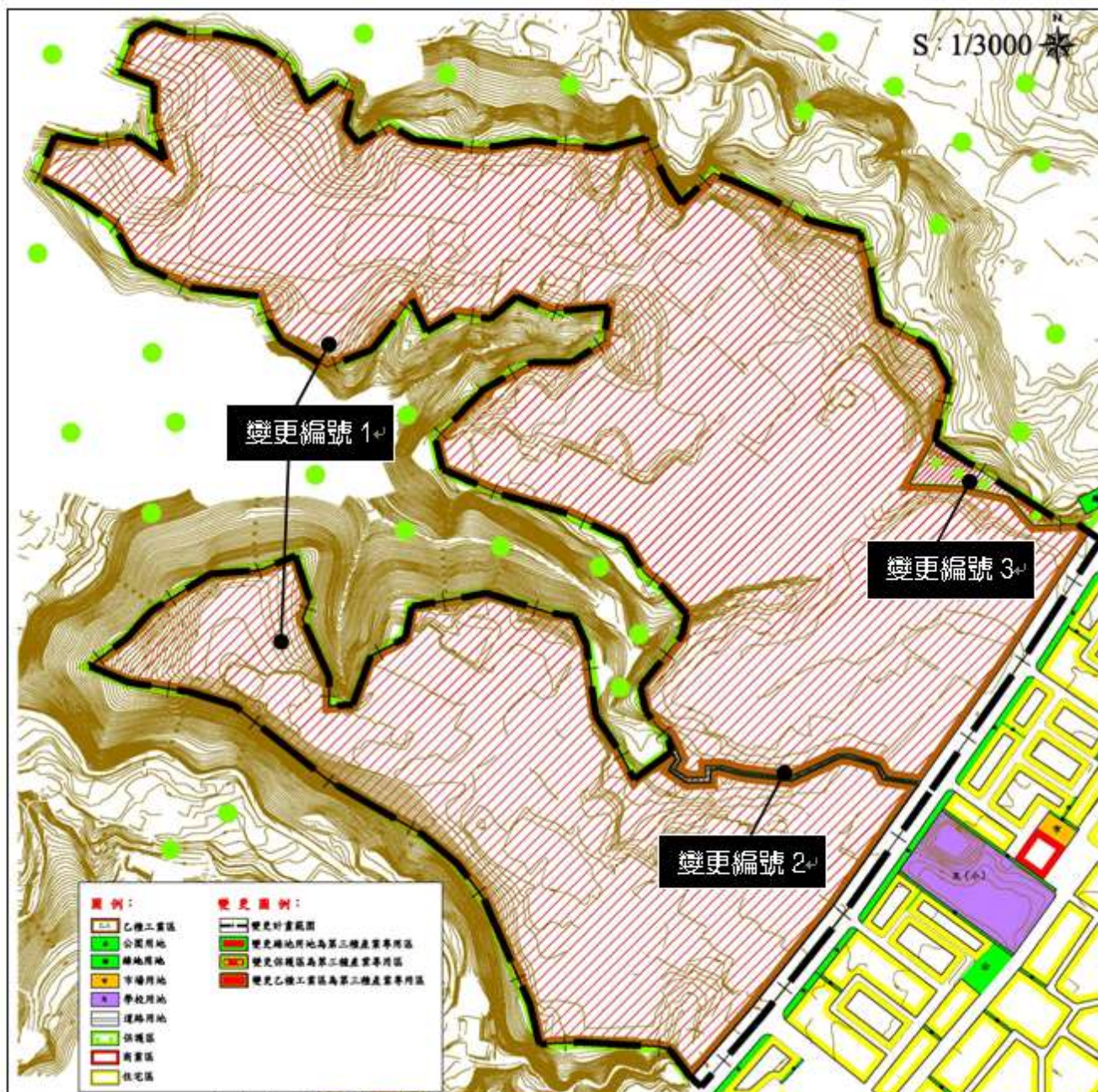




【案例12】

- 「變更林口特定區計畫（乙種工業區及部分綠地用地、保護區為產業專用區）案」及「擬定林口特定區計畫（產業專用區）細部計畫案」等2案

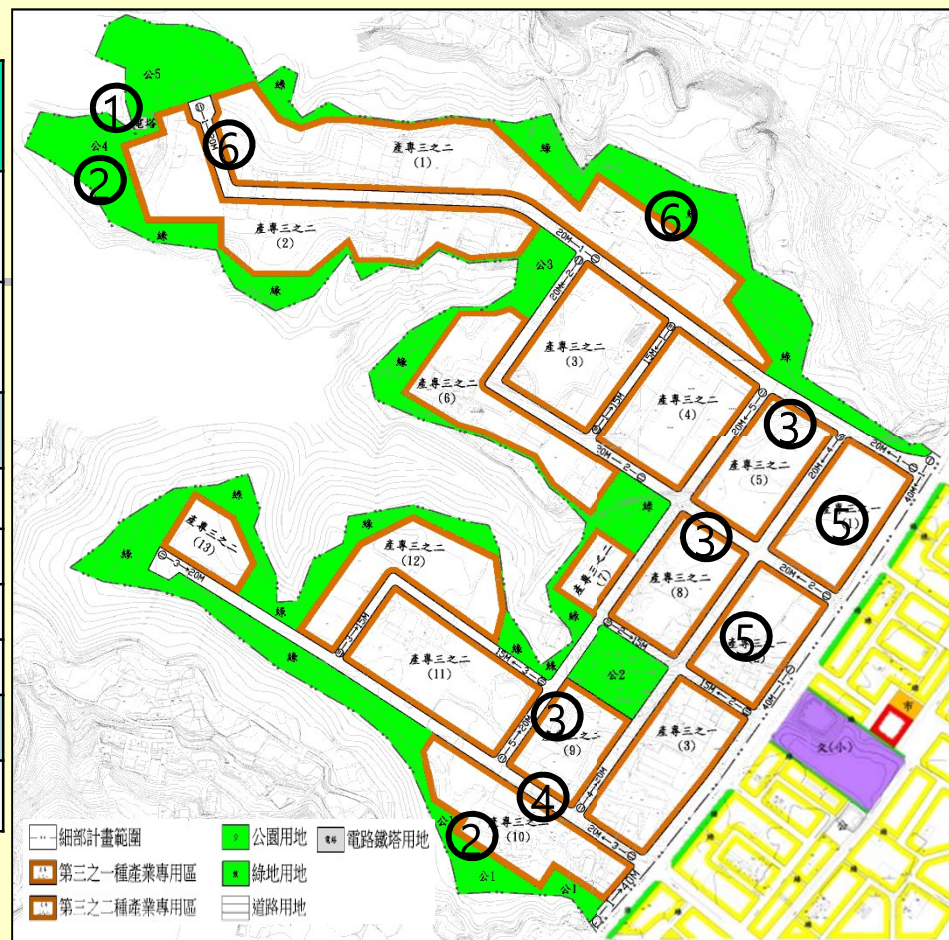
主要計畫變更內容



編號	變更內容		面積 (公頃)
	原計畫	新計畫	
1	乙種工業區	第三種產業專用區	105.62
2	綠地用地	第三種產業專用區	0.31
3	保護區	第三種產業專用區	0.68

細部計畫內容修正說明(依部小組意見修正方案)

土地使用分區		面積 (公頃)	比例 (%)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
產業專用區	產專三之一	10.66	9.81	50	210
	產專三之二	57.52	52.96	60	210
	小計	68.18	62.78	-	-
公共設施	公園用地	9.38	8.64	-	-
	綠地用地	19.64	18.08	-	-
	道路用地	11.36	10.46	-	-
	電路鐵塔用地	0.05	0.05	-	-
	小計	40.43	37.22	-	-
總計		108.61	100	-	-



說明

1. 考量區內電路地下化，於區內西北側設置一處電路鐵塔用地，以供台電電路地上轉接站使用。
2. 因區內部份現況道路仍有通行之使用，將區內含有現況道路使用地區，變更為公園用地。
3. 為符合地方實際需要，考量本市仍有傳統產業供應鏈需求，將部分原產專三之一用地，調整為產專三之二。
4. 考量計畫道路順接安全性與產業性質，並朝土地大街廓開發，刪除原劃設10m計畫道路。
5. 考量財務之可行性，為使土地使用價值達最大效度利用，將部分土地使用分區修正為產專使用，且合併街廓。
6. 配合現況環境及地形，在不影響原公設比例前提下，調整路形、面積及位置。



【案例13】

變更國立中正大學特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案

壹、計畫背景概述

(三)分期分區計畫

第一期(已發展區)：包含中正大學校地、舊聚落、區段徵收已開發區(面積：207.26公頃)

➡擬定國立中正大學特定區第一期發展區細部計畫案(93.11)

■第二期(優先發展區)：未辦理區段徵收區(面積：101.1公頃)：



國立中正大學特定區計畫示意圖

- ➡配合分期分區發展計畫，分期另行擬定細部計畫。
- ➡嘉義縣政府應就下列各點再詳予評估檢討區段徵收可行性，如評估財務計畫確可行，再行擬定細部計畫據以開發，如評估財務計畫確屬不可行，建議另案檢討變更部分或全部未開發區為農業區，以符當地農業發展特色之實際需求。



【案例14】

- 「變更豐原都市計畫（部分農業區為創新服務專用區、體育場用地、綠地用地及園道用地及道路用地）案」

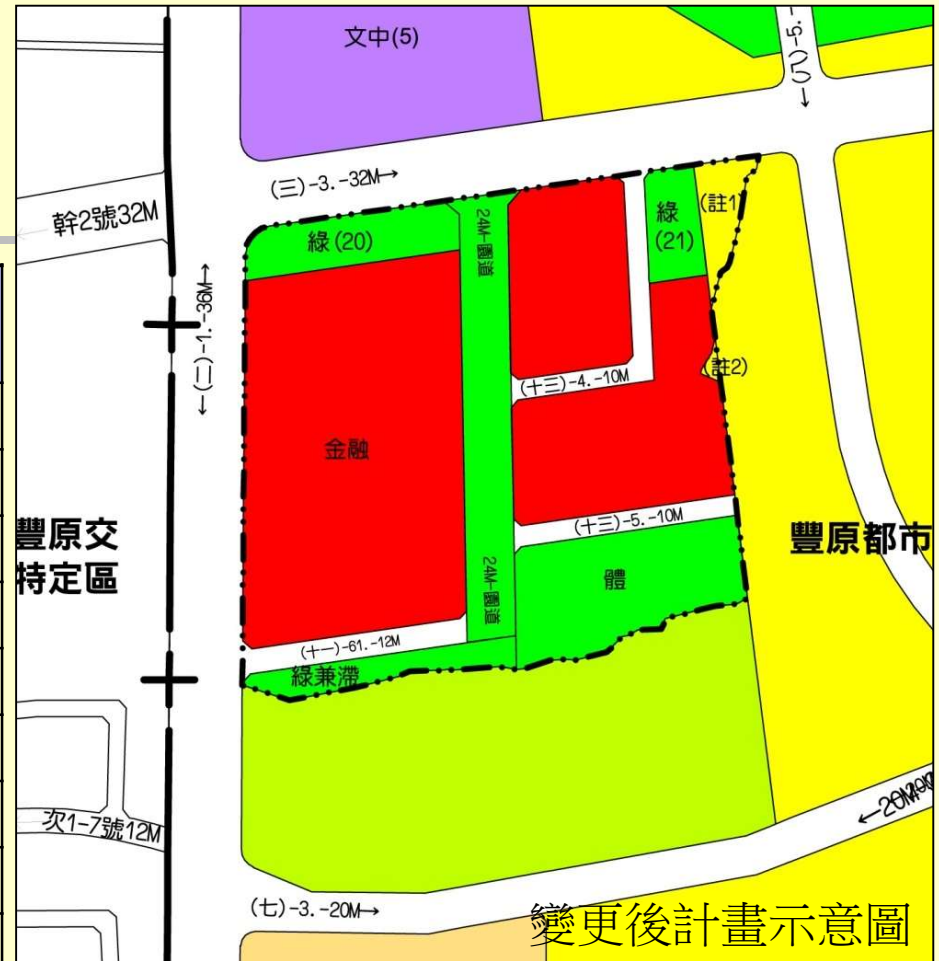
變更後計畫

計畫年期：**110年**

計畫人口：**500人**

從業人口：**2,500人**

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	0.12	2.17
	商業區	1.34	24.28
	金融服務專用區	1.96	35.51
	小計	3.42	61.96
公共設施用地	體育場用地	0.58	10.51
	綠地用地	0.41	7.43
	綠地兼滯洪池用地	0.17	3.08
	園道用地	0.53	9.60
	道路用地	0.41	7.43
	小計	2.10	38.04
合計		5.52	100.00



圖例

- 住宅區
- 綠地用地
- 商業區
- 綠兼滯 綠地兼滯洪池用地
- 金融 金融服務專用區
- 園道 園道用地
- 市 市場用地
- 道路 道路用地
- 文中 文中用地
- 豐原都市計畫範圍
- 電 電力用地
- 計畫範圍
- 體 體育場用地
- 註1：納入區段徵收範圍整體開發
- 註2：不納入區段徵收範圍

註：考量財務計畫可行之前提，公設比例約 **38.04% < 40%**，不足部分將由金融服務專用區集中留設開放空間補足



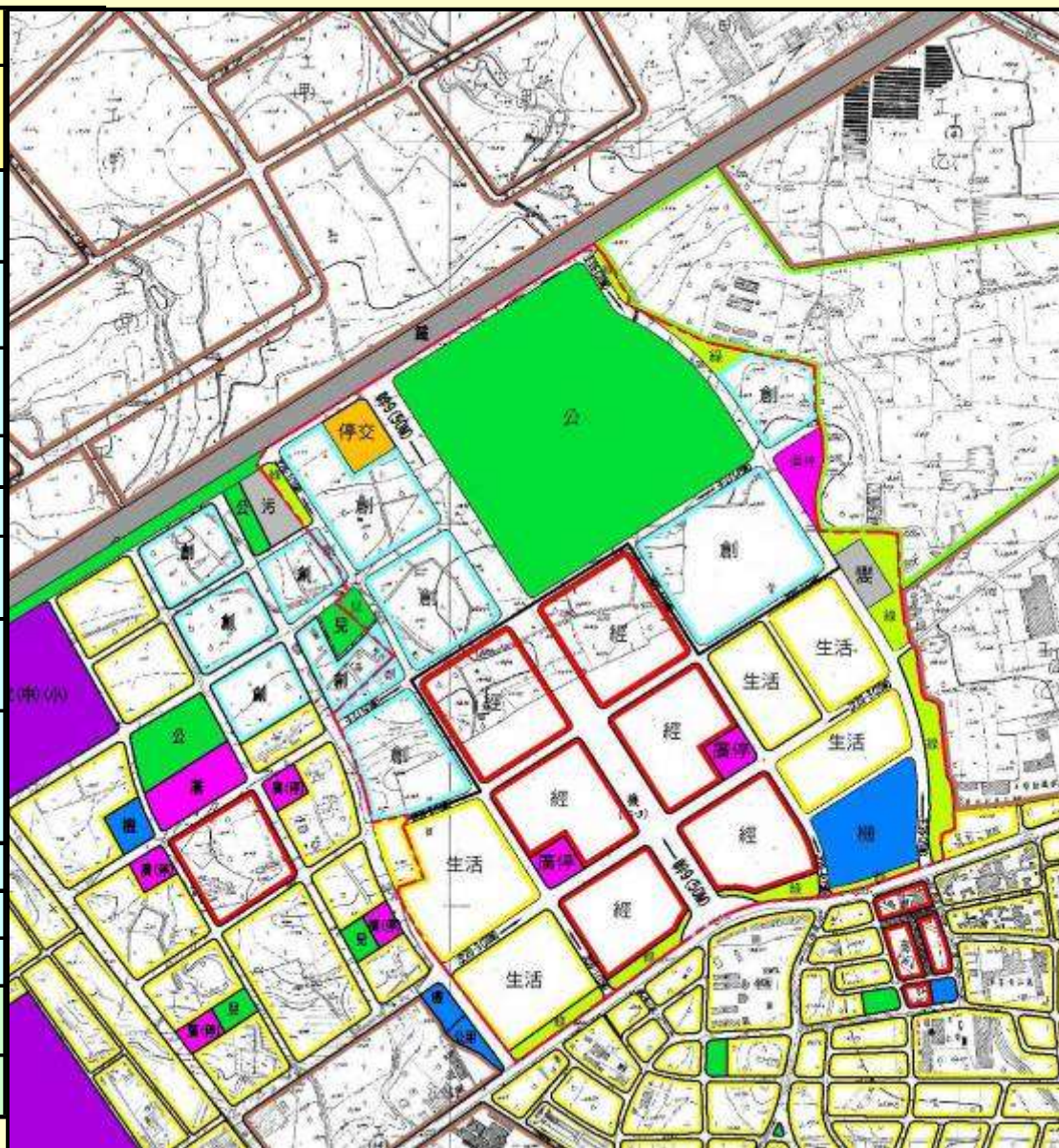
【案例14】

- 變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合砲校遷建)案

變更內容

變更計畫內容

變更內容			
原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)
機關用地	83.37	創意設計園區專用區	14.43
		經貿複合專用區	16.85
		生活服務專用區	12.16
		公園	15.93
		兒童遊樂場	0.07
		廣場兼停車場用地	1.38
		停車場兼交通設施用地	0.75
		機關用地(供行政單位使用)	2.19
		綠地	3.62
		道路用地	15.49
		變電所用地	0.5
零星工業區	0.12	道路用地	0.004
		兒童遊樂場	0.116



公設比48%

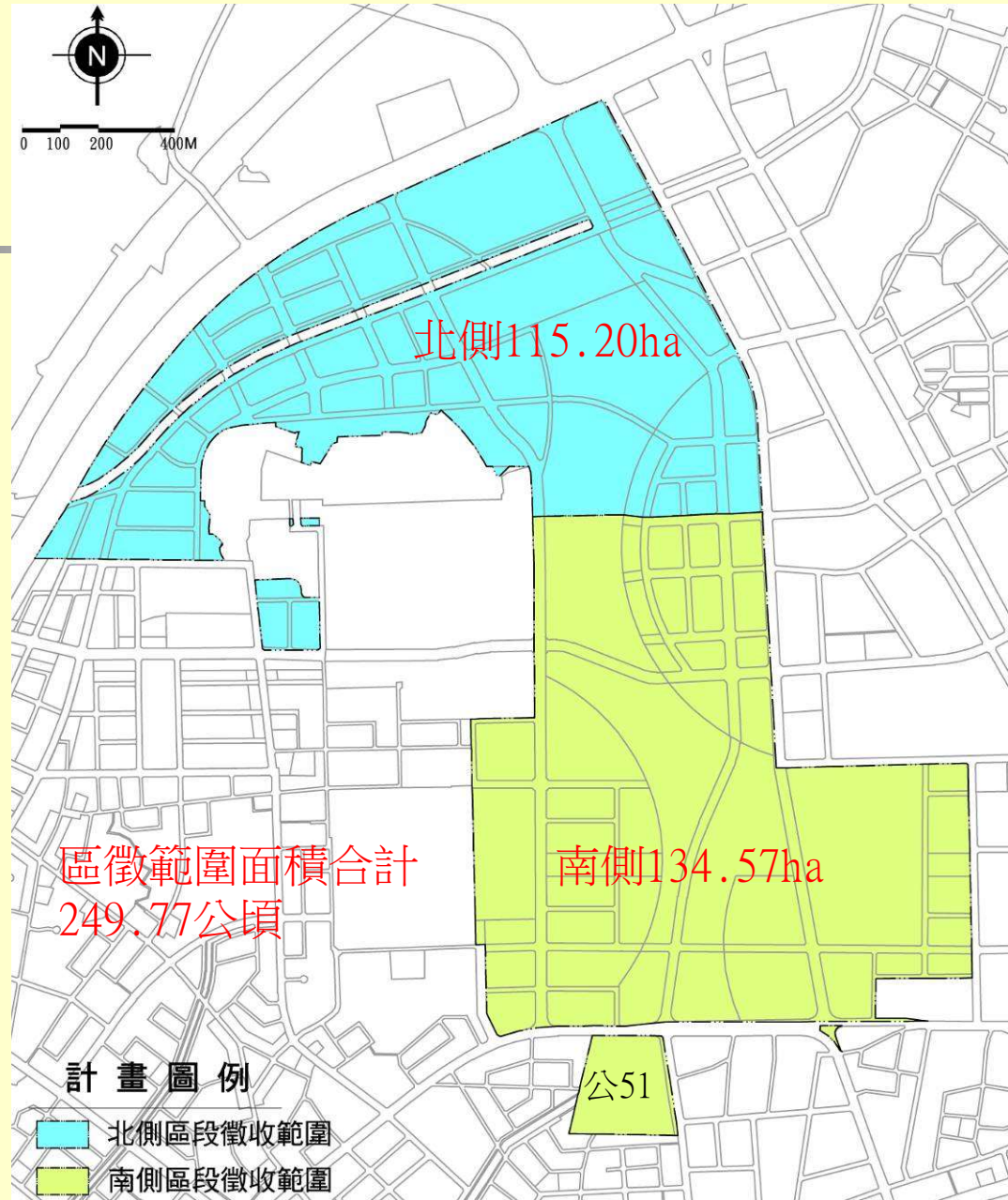


【案例16】

- 變更台中市都市計畫（配合水湳機場原址地區整體開發）案

開發方式

- 依據土地徵收條例第4條規定，全區採區段徵收方式開發，
- 考量原農業區與公51公園用地公告現值差異甚大，以同期分區方式辦理
- 私有土地→領回抵價地或領取補償金
- 國有土地→領取補償金為原則
- 地上物補償→按台中市地上物查估標準發放補償費
- 取得公共設施用地（公園、廣場、綠地、園道、排水道、道路），占區徵範圍47.14%
- 費用概估：380億元(假設8成私有土地領地)

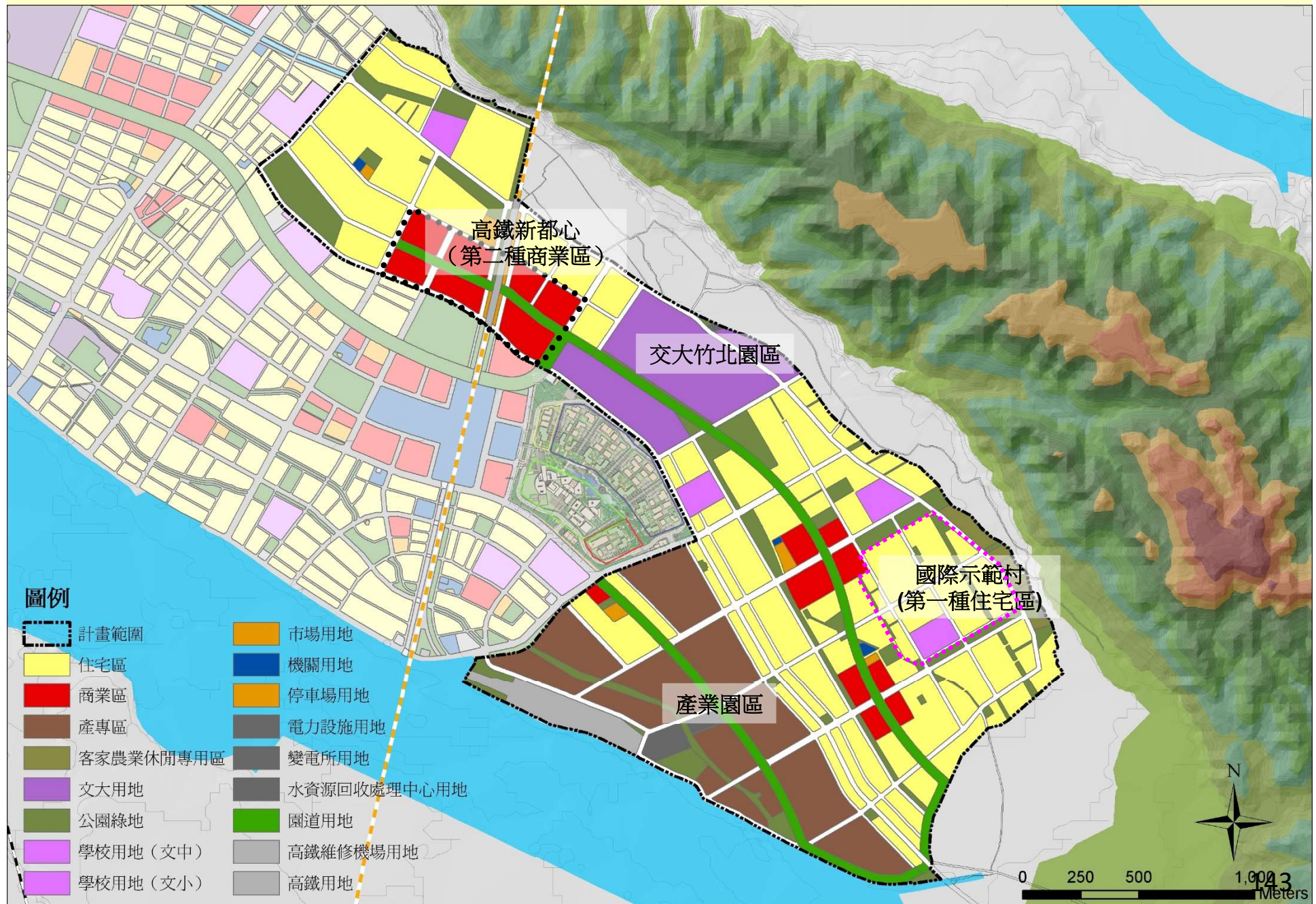




【案例17】

- 擬定臺灣知識旗艦園區特定區計畫

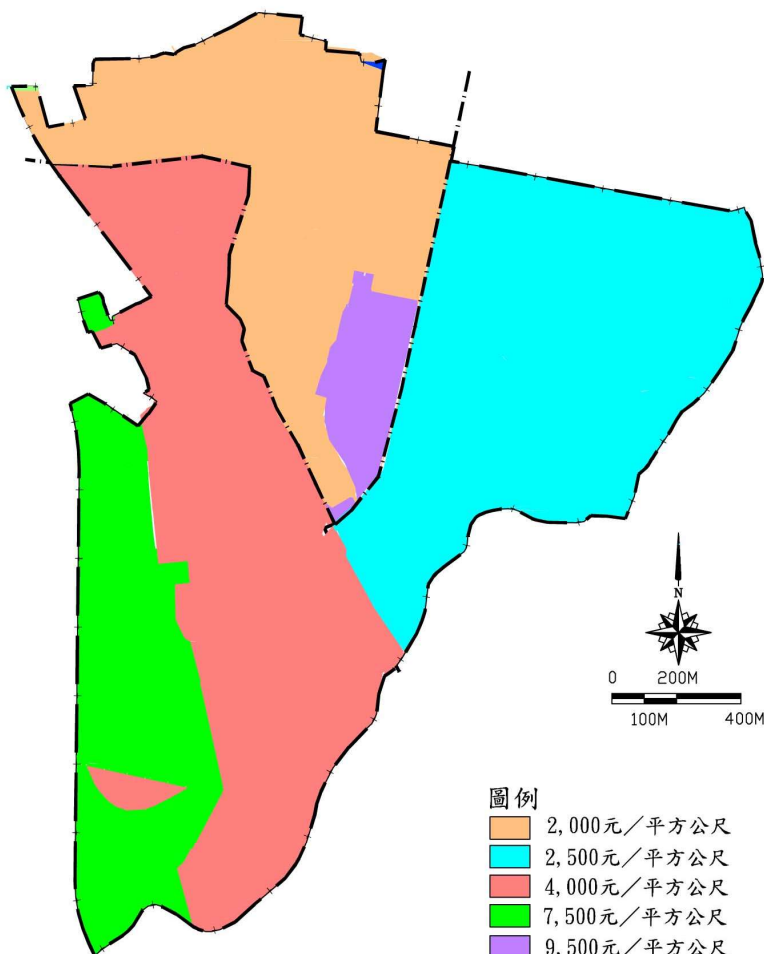
計畫構想





【案例18】

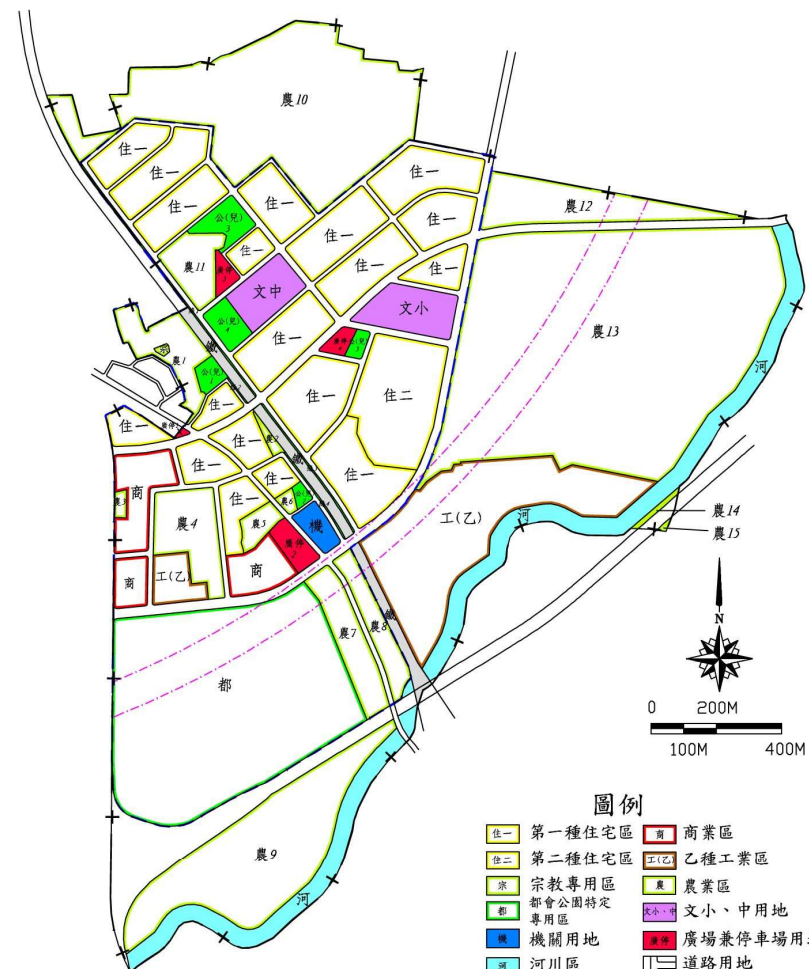
- 擬定台南都會公園特定區計畫
- （公私合作開發模式）



- 圖例
- 2,000元/平方公尺
 - 2,500元/平方公尺
 - 4,000元/平方公尺
 - 7,500元/平方公尺
 - 9,500元/平方公尺
 - 10,400元/平方公尺
 - 12,000元/平方公尺
 - 地役界
 - 計畫範圍線

資料日期：民國88年7月

圖十 土地公告現值分布示意圖

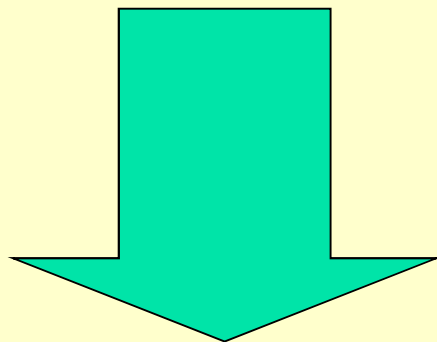


- 圖例
- 住一 第一種住宅區
 - 住二 第二種住宅區
 - 宗 宗教專用區
 - 都 都會公園特定專用區
 - 機 機關用地
 - 河 河川區
 - 鐵 鐵路用地
 - 綠 綠地
 - 公(兒) 公園兼兒童遊樂場用地
 - 商 商業區
 - 工(乙) 乙種工業區
 - 農 農業區
 - 文小 文小、中用地
 - 廣 廣場兼停車場用地
 - 道 道路用地
 - 先 先期發展區範圍
 - 斷 斷層帶兩側50M範圍線
 - 計 計畫範圍

圖十三 土地使用計畫示意圖

【案例19】 【案例20】

- 配合桃園國際機場聯外捷運系統—沿線車站周邊土地區段徵收開發計畫案
- (A10) (A20) (A21) 都市計畫土地
- (A11) (A15) (A16) 非都市土地



- 新訂桃園國際機場園區及附近特定區計畫案

土地使用計畫

機場專用區1,700公頃
自由貿易港專用區140公頃
產業專用區592公頃

住宅區633公頃
商業區318公頃
車站專用區17公頃
埤塘專用區128公頃
河川區141公頃

公共設施用地945公頃

- 計畫年期民國130年
- 計畫人口20萬人

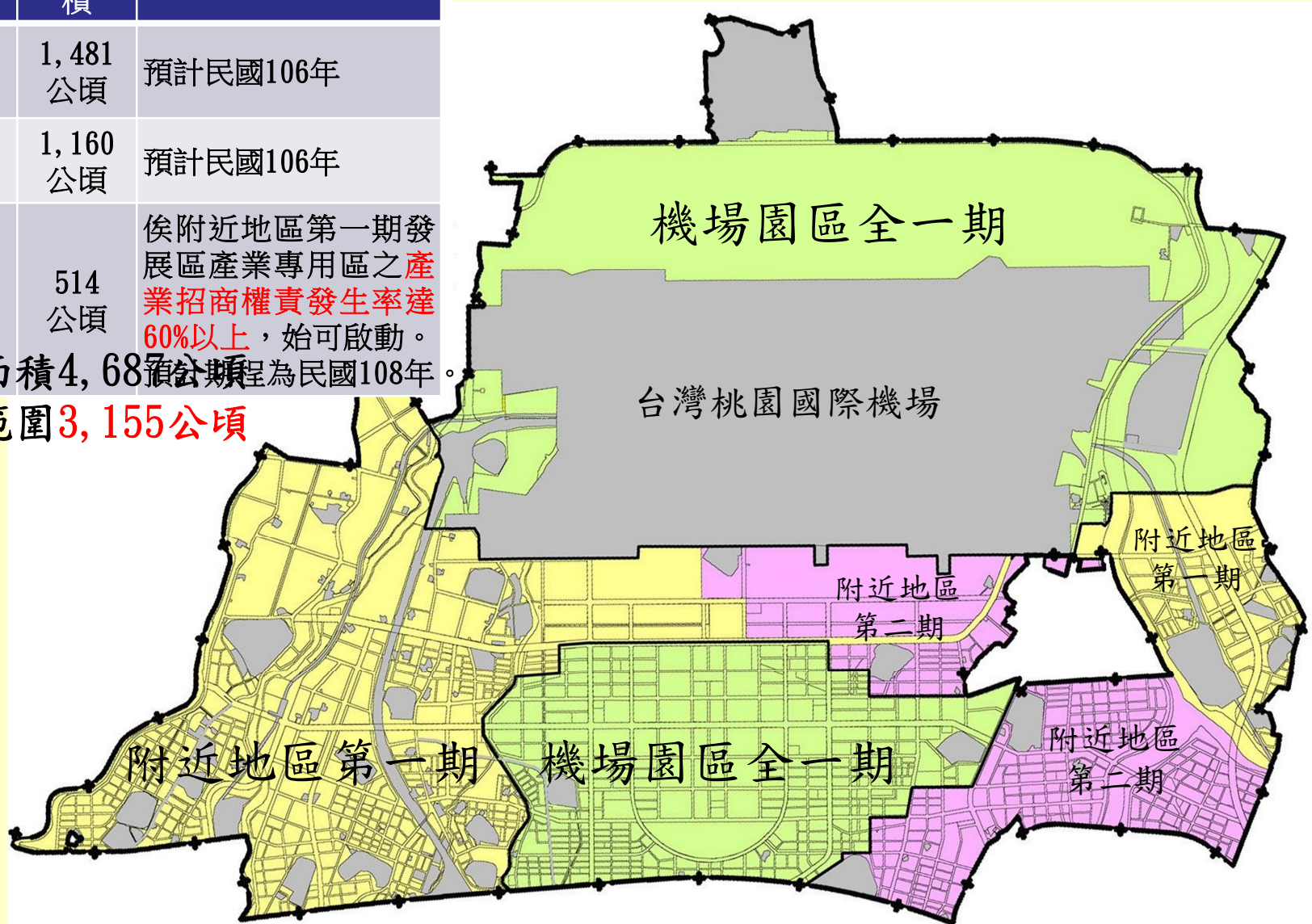


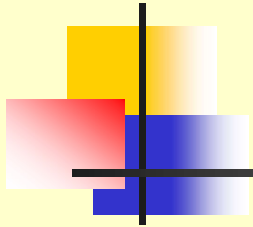
分期分區發展計畫

地區	分期	區徵面積	啟動時間
機場園區	全一期	1,481公頃	預計民國106年
附近地區	第一期	1,160公頃	預計民國106年
	第二期	514公頃	俟附近地區第一期發展區產業專用區之 產業招商權責發生率達60%以上 ，始可啟動。

都市計畫面積4,687公頃，預計民國108年。

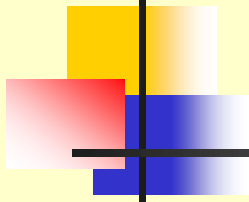
區段徵收範圍**3,155公頃**





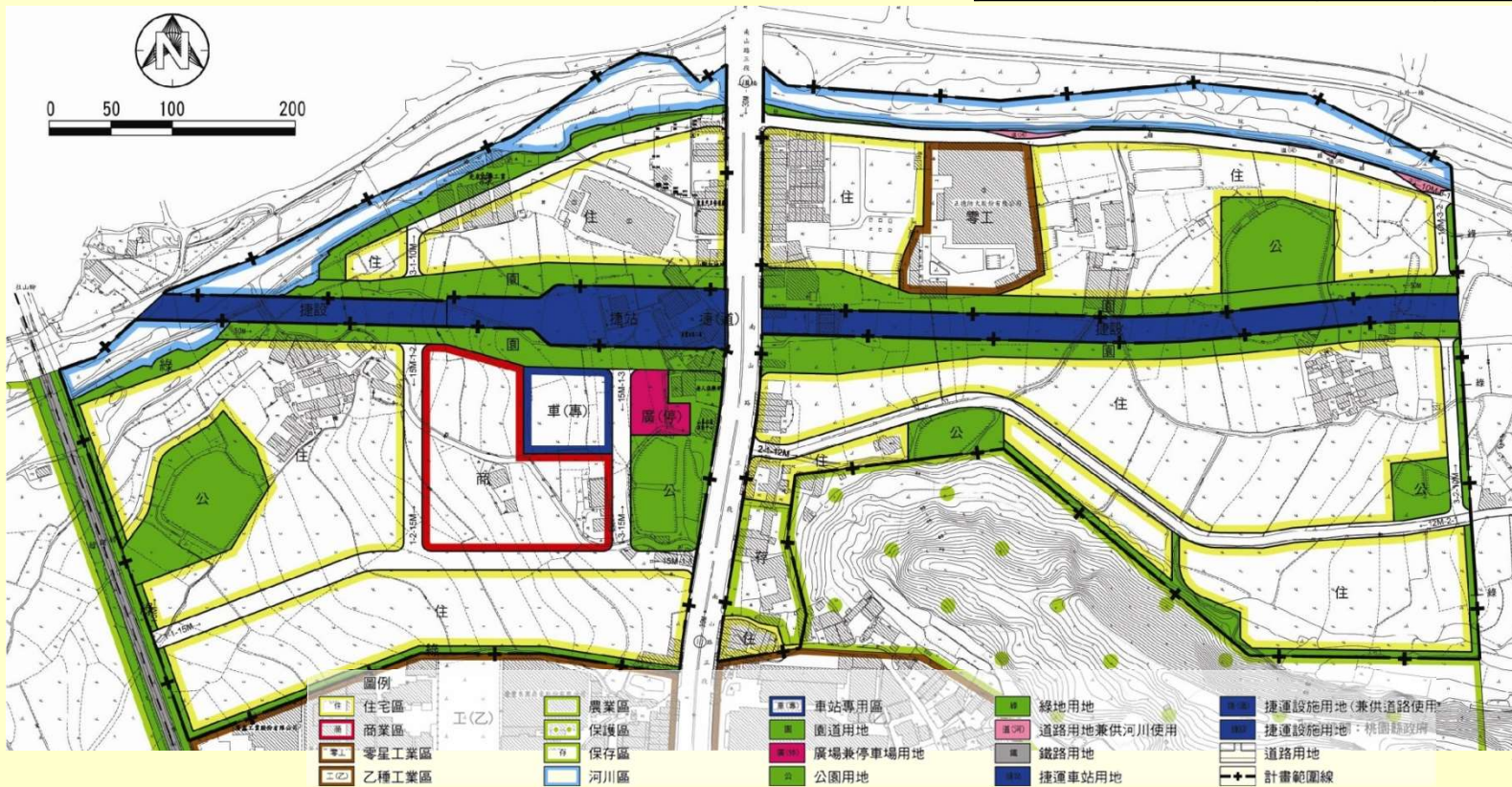
- 配合桃園國際機場聯外捷運系統—沿線
車站周邊土地區段徵收開發計畫案
- (A10) (A20) (A21) 都市計畫土地
-

A10

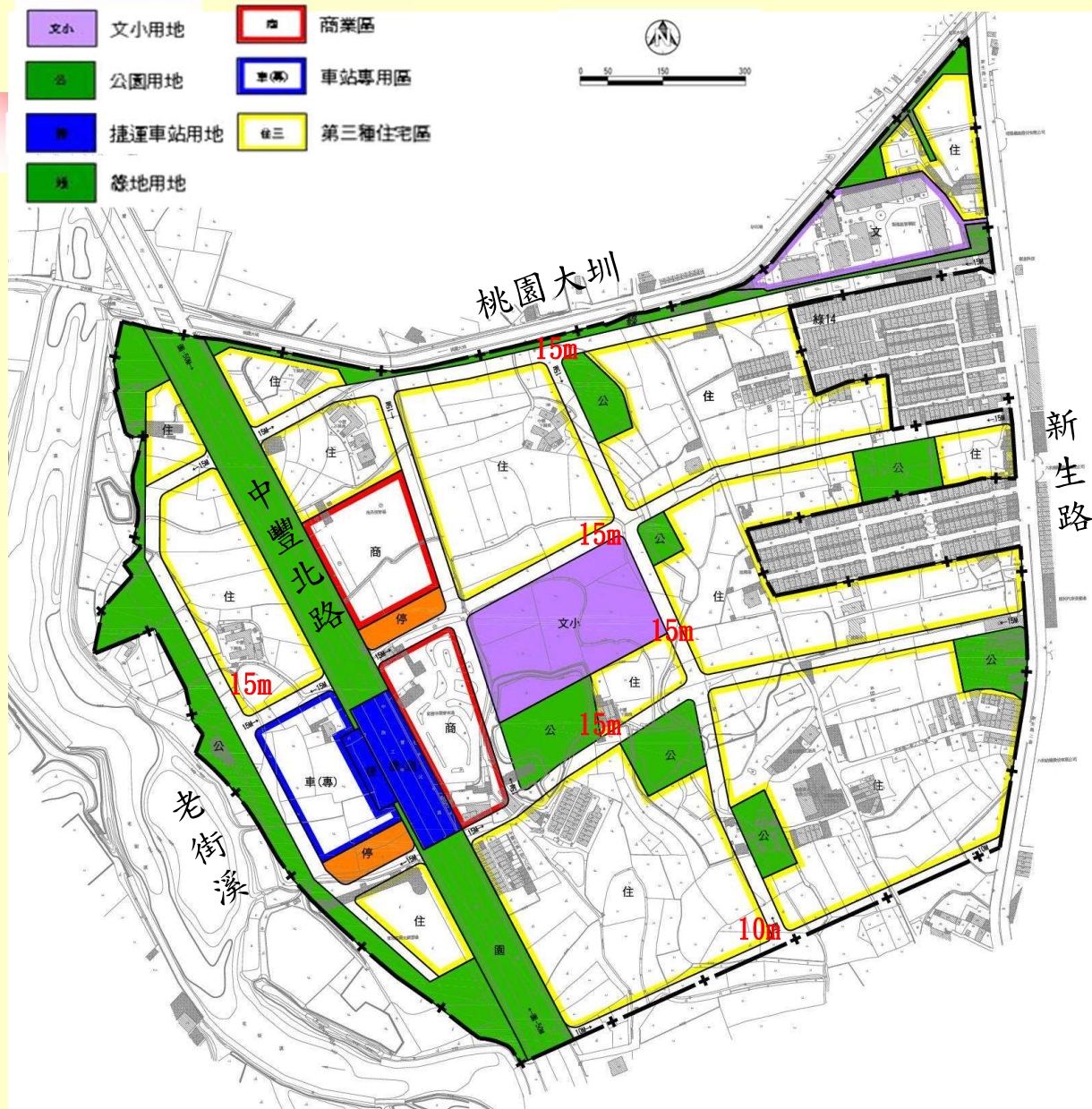


項目		面積 (公頃)	都市計畫 比例(%)
土地使用 分區	住宅區	20.56	52.67%
	商業區	1.90	4.87%
	車站專用區	0.50	1.28%
	零星工業區	1.20	3.09%
	保存區	0.52	1.34%
	河川區	3.31	8.49%
	小計	27.99	71.74%

項目		面積 (公頃)	都市計畫 比例(%)
公共設施	公園用地	2.83	7.25%
	綠地用地	1.59	4.09%
	廣場兼停車場用地	0.21	0.53%
	園林道路用地	3.38	8.67%
	道路用地	2.97	7.56%
	道路用地兼供河川使用	0.06	0.16%
	小計	11.04	28.65%
總面積		39.03	100.00%

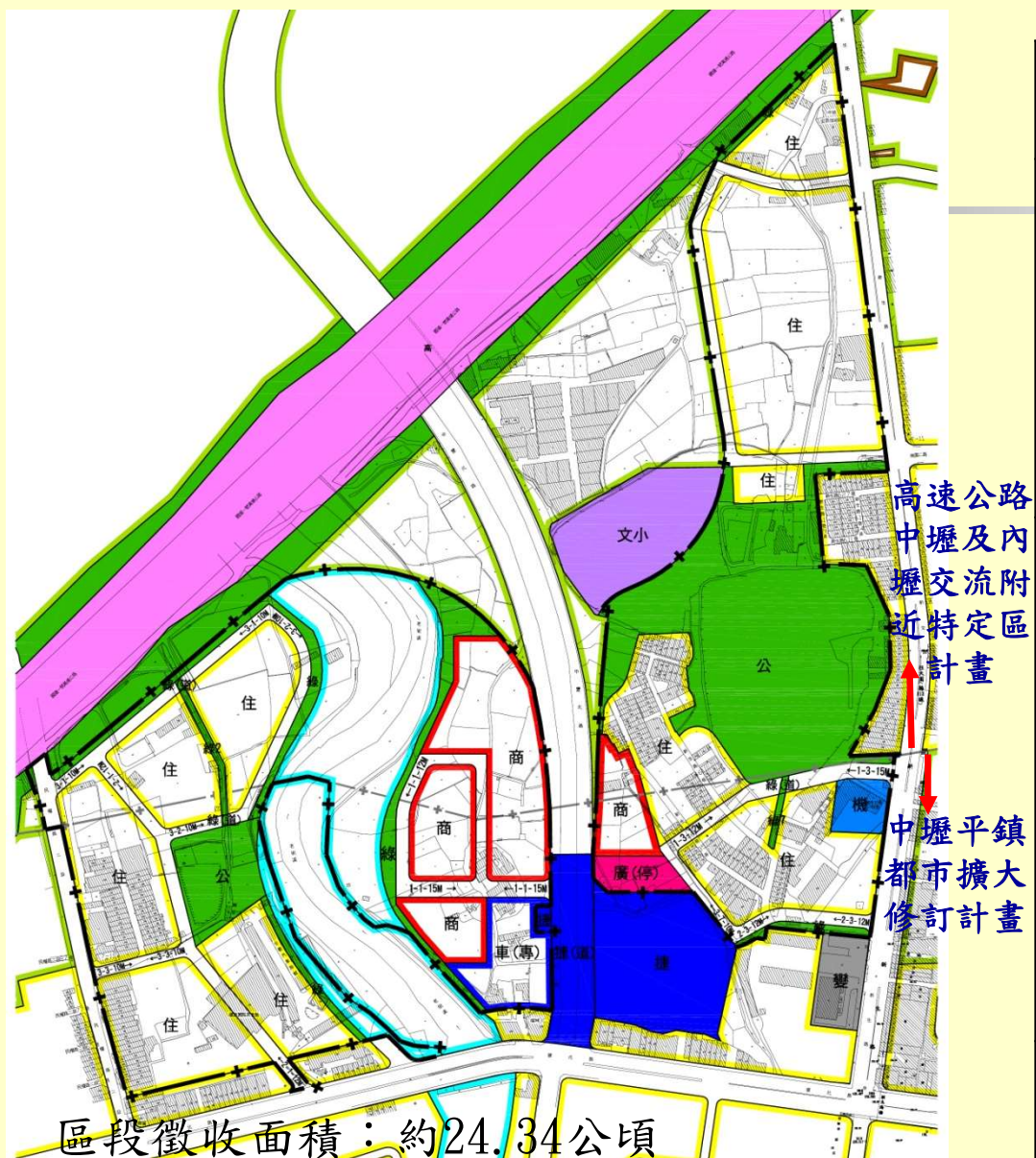


A20主要計畫示意圖



項目		面積 (公頃)	比例
土地 使用 分區	住宅區	28.92	53.63%
	商業區	2.64	4.90%
	車站專用區	1.26	2.34%
	文教區	1.51	2.80%
	小計	34.34	63.67%
公共 設施 用地	文小用地	2.09	3.87%
	公園用地	5.36	9.93%
	綠地用地	0.92	1.71%
	捷運車站用地	0.18	0.34%
	捷運車站用地 (兼供道路使用)	0.72	1.34%
	停車場用地	0.51	0.95%
	園林道路用地	3.37	6.24%
	道路用地	6.44	11.94%
小計	19.59	36.32%	
總計	53.93	100.00%	

A21主要計畫變更內容

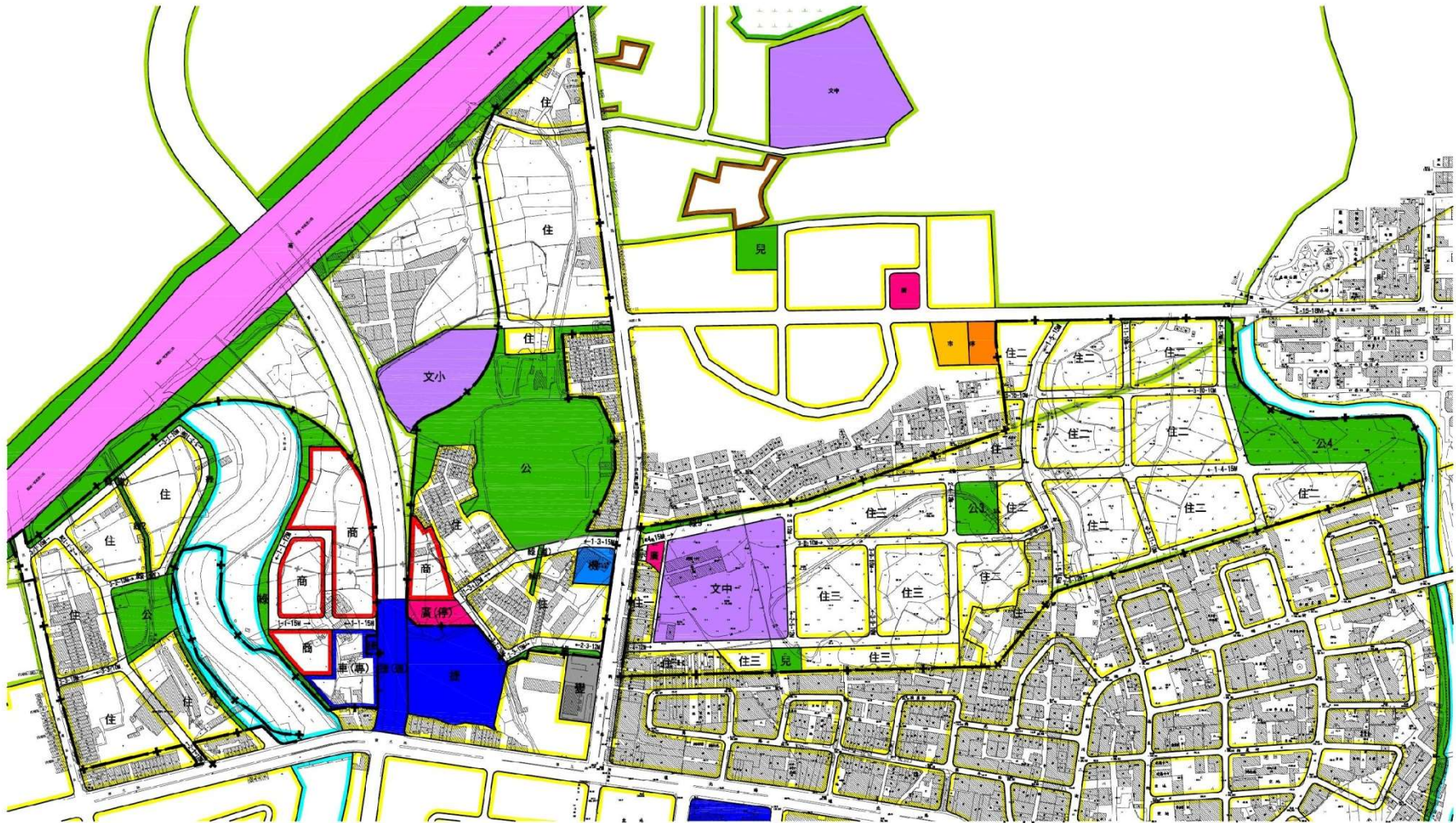


區段徵收面積：約24.34公頃
 區段徵收公共設施比例：42.88%

項目	面積 (公頃)	占都市計畫 面積比例	占都市發 展用地面 積比例	
土地 使用 分區	住宅區	12.91	43.00%	48.33%
	商業區	2.49	8.28%	9.31%
	車站專用區	0.68	2.27%	2.55%
	河川區	3.31	11.03%	—
	小計	19.39	64.59%	60.20%
公共 設施 用地	公園用地	5.34	17.50%	19.67%
	綠地用地	1.22	4.09%	4.60%
	綠地用地兼道路使 用	0.02	0.07%	0.08%
	機關用地	0.25	0.83%	0.94%
	廣場用地兼停車場 使用	0.26	0.87%	0.97%
	道路用地	3.54	11.79%	13.25%
	小計	10.63	35.41%	39.80%
	合計	30.01	100.00%	—
合計	26.71	—	100.00%	

A21主要計畫變更內容

A21忠福里農業區納入計畫範圍後主要計畫示意圖





【案例21】

- 變更台中市都市計畫（部分農業區為休閒專用區）

細部計畫範圍與變更範圍

■ 細部計畫範圍

北-臺中市整體開發地區

東-臺中市楓樹里細部計畫區

南-臺中縣烏日都市計畫區

西-筏子溪景觀廊道

臺中縣高鐵臺中車站地區

原草案面積約148.6169公頃

調整後面積約**154.1965公頃**

■ 變更範圍

細部計畫範圍內之農業區

面積約**137.7360公頃**





【案例22】

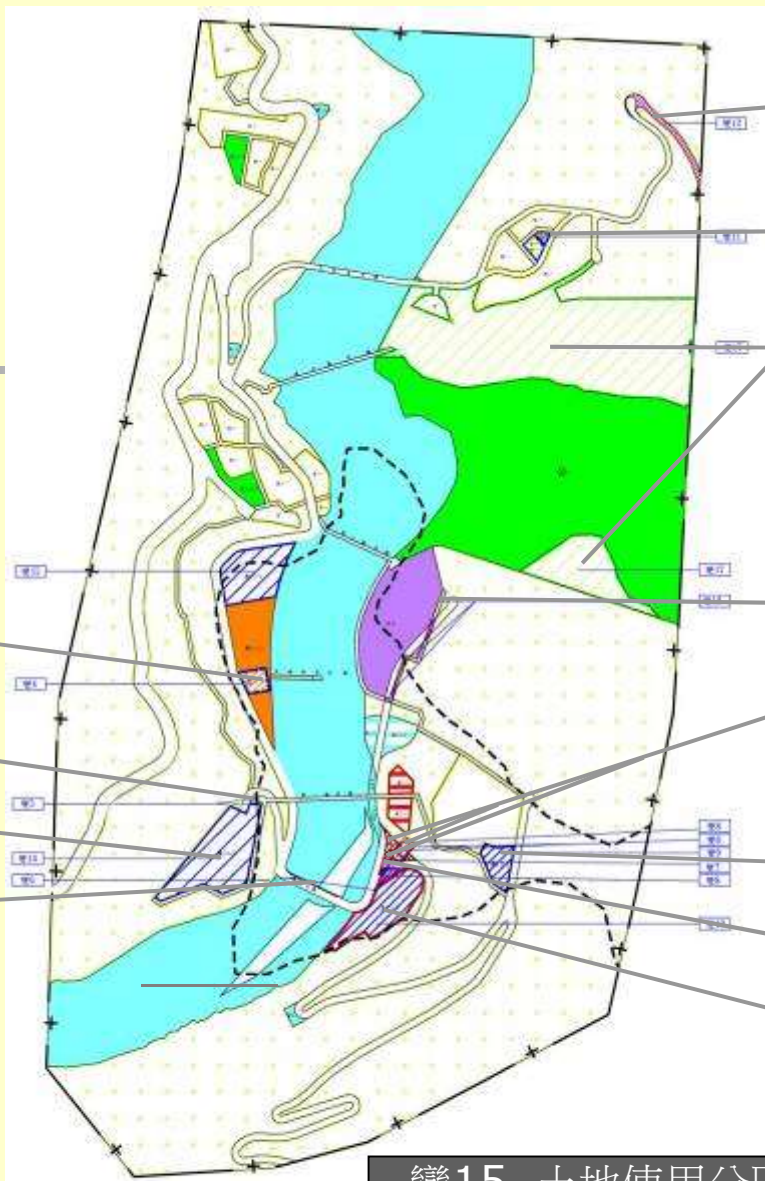
- 變更清泉風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案

主要變更內容說明

- 本次通盤檢討共計16件變更案
- 計畫年期由民國100年調整至民國110年
- 計畫總面積經重製後由82公頃調整至79.3830公頃
- 計畫人口由2,000人調整為1,500人

變4
變5
變14
變6

變12
變11
變16
變10
變8
變9
變7
變13

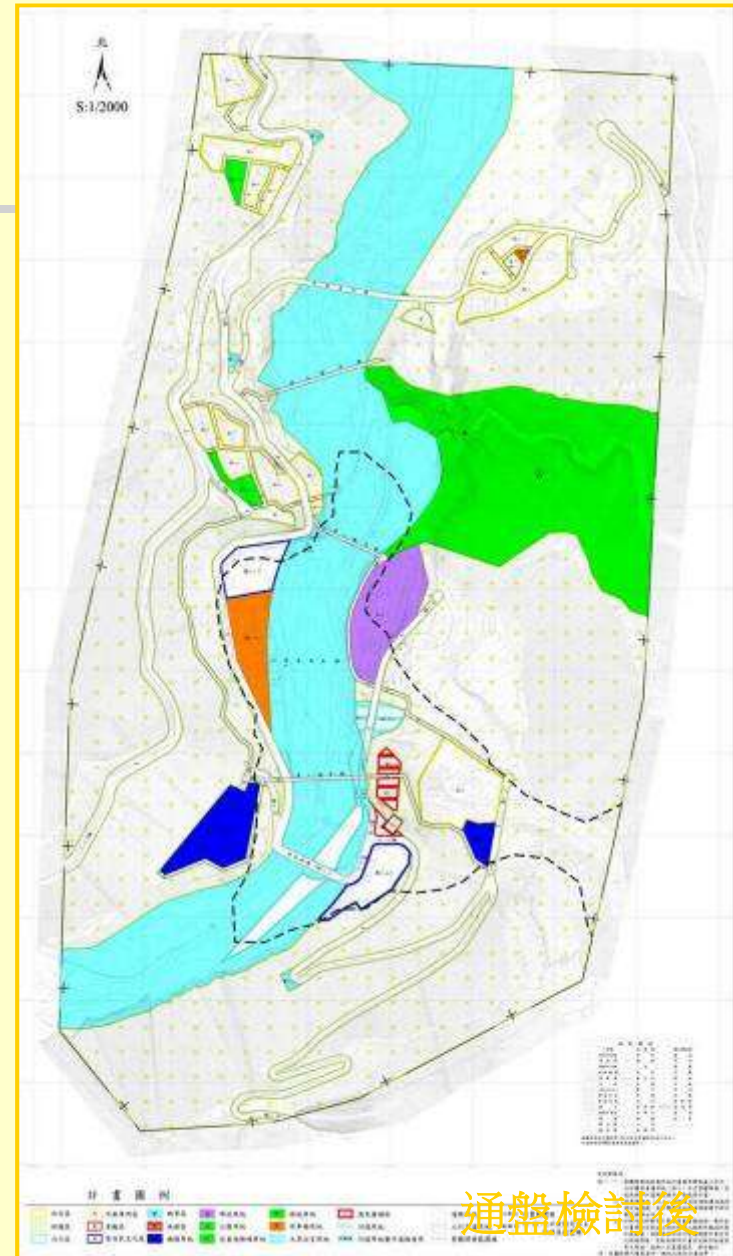
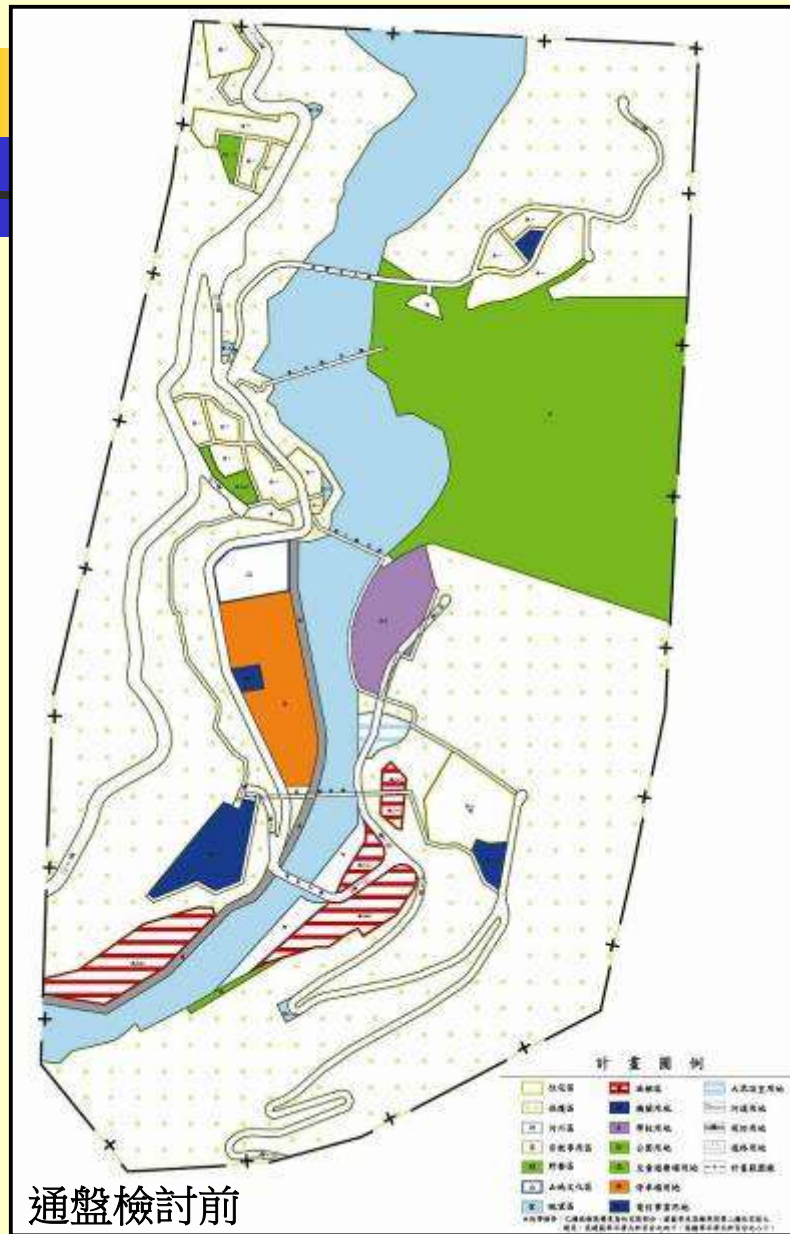


變15 土地使用分區管制要點

調整項目	件數	變更案編號	變更原則
基本資料	2	變1、3案	開發減量
重製	1	變2案	重製
土地使用分區	7	變7、8、10、11、13、15、17案	開發減量
公共設施	4	變4、5、9、14案	公共設施
交通系統	2	變6、12案	開發減量
土地使用分區管制	1	變16案	開發減量



■ 本次通盤檢討計畫圖前後對照





【案例23】

- 變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅區、機關用地（機24、機25）、公園用地、港埠用地、墓地用地、綠地用地為特定觀光發展專用區、商業區、公園用地、園道用地、機關用地案

參、變更位置土地使用現況



表一 實質變更內容綜理表

編號	位置	變更內容			土地取得方式
		變更前	面積 (公頃)	變更後	
1	原旗津區部分墓地用地及其西側部分綠地用地	墓地用地	1.094	機關用地	撥用及徵收
		綠地用地	0.094		
2	緊鄰住宅區及海岸公園之港埠用地	住宅區	0.0190	公園用地	撥用
		港埠用地	1.4280		

註：本表面積係依圖面量測，實際面積仍應依實地測量釘樁分割後之面積為準。



【案例24】

- 高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專用區及住宅區」案

實質變更內容

提升觀光服務品質並配合市府招商計畫，**變更為特定觀光發展專用區**
 屬航港局2筆土地，**併變更為毗鄰同為航港局管有之住宅區**



變更位置	變更前分區	面積 (公頃)	變更後分區
旗津區廟前路與旗津三路口，東側及西側之機關用地、住宅區及公園用地	住宅區	0.43	特定觀光發展專用區
	公園用地	0.36	
	機關用地	1.27	
機關用地 (旗港段 1145-1、1145-2地號土地)	機關用地	0.01	住宅區
合計		2.07	2.07



【案例25】

- 變更臺北市士林社子島地區主要計畫案

圖12 變更臺北市士林社子島地區主要計畫案示意圖(變更後)



比例尺：一萬五千分之一



圖 例

- | | |
|--------|----------|
| 主要計畫範圍 | 電力設施用地 |
| 住宅區 | 交通用地 |
| 商業區 | 私立中國海專用區 |
| 產業服務區 | 國中用地 |
| 娛樂區 | 國小用地 |
| 遊樂區 | 公園用地 |
| 醫療用地 | 堤防用地 |
| 機關用地 | 道路用地 |
| 車站用地 | |

都市計畫公開展覽說明會

壹、案名：「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」及「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」

貳、時間與地點

場次	日期時間	地點
1	105年6月28日(二) 下午7時0分整	士林區富安國小禮堂 (臺北市士林區延平北路8段135號)
2	105年7月5日(二) 下午7時0分整	士林區福安國中風雨走廊 (臺北市士林區延平北路7段250號)

☆為利民不參向，本次說明會分場次辦理，請擇一參加

參、計畫內容

一、法令依據：都市計畫法第19條。

二、計畫摘要：

社子島開發案因涉及填土量大、工期冗長及環境衝擊等時局處整合議題，本府於104年重新檢討都市計畫，於104年6月15日成立社子島專案工作站，104年6月27舉辦首次大型戶外開講說明會，並於11月27-28日辦理HomeStay聆聽社區意見，研擬不同開發方向，經105年2月27-28日透過i-Voting方式了解民意意向，以「生態社子島」為基礎研擬都市計畫，並於105年4月30日及5月1日舉辦國際工作坊，朝向「居住、工作、休閒」複合功能發展，研擬完成主要計畫及細部計畫書圖，爰依都市計畫法第27條第1項第2、4條款規定辦理本都市計畫案之個案變更。

三、計畫範圍：

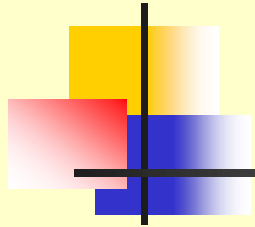
計畫範圍包括士林區福安里、富洲里，及部分永倫里，以6公尺堤防之公告堤線所環繞地區，面積共294.13公頃。

擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案示意圖



備註：

- 查臺城持有土地位於本案都市計畫公開展覽草案變更範圍，事涉臺城權益，請踴躍參加。
- 本案主要計畫及細部計畫案以105年6月17日府都規字第10534659300及10534662300號公告公開展覽，公展期間自105年6月18日起至同年7月17日止共計30日；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，俾本市都市計畫委員會審議參考。
- 本案公開展覽之都市計畫書圖資料可至「臺北市政府都市發展局網站/公展公告/都市計畫公展」下載(網址：<http://www.udf.taipei.gov.tw/>)，都市計畫書圖資料置於本府都市計畫工作站(市府路一號一樓東區)、士林區公所(士林區中正路439號8F)、福安里辦公處(延平北路7段107巷10號)、富洲里辦公處(延平北路九段313號)、社子島工作站(坤天寺：延平北路八段96巷15號)，敬請就近閱覽。
- 聯絡窗口：
社子島專案辦公室：劉盛技 聯絡電話：02-2720-8889#2092
都市計畫：鄭博仁 聯絡電話：02-2725-8267
區段徵收：李芳怡 聯絡電話：02-8780-7056#104



柒、當前都市發展的省思與挑戰



柒、當前都市發展的省思與挑戰 1

1. 都市發展與開發之目的？

都市計畫規劃與管制的價值為何？

自然/人文/產業/經濟/社會……

2. 一個城市的自明性如何？

3. 一個城市的發展特色為何？

4. 一個城市的發展課題為何？

5. 如何發展/型塑一個城市的價值？



柒、當前都市發展的省思與挑戰 2

6. 土地所有權人意識崛起---

土地開發價值 VS. 農業生產價值？

被徵收地主權益保障措施？

徵收土地之公益性與必要性？

7. 特定農業區不宜輕易變更及徵收政策

農業區土地變更使用及徵收之需要性、
必要性與區位之不可替代性？



柒、當前都市發展的省思與挑戰 3

8. 目前人口成長趨緩，未來甚至將出現人口負成長現象，有關新訂或擴大都市計畫，或變更都市計畫農業區土地為可建築土地之作法，將面臨更嚴格之檢視與挑戰？

Q：是否為配合國家重大公共建設或產業發展需要？

Q：人口與產業發展及用地需求之檢視與挑戰？

Q：新訂，擴大或變更都市計畫之必要性？

Q：新訂，擴大或變更都市計畫面積規模之合理性？

Q：辦理整體開發之合理性？必要性？可行性？



永續城鄉發展之新挑戰

- 不願面對的真相—全球氣候變遷
- 共同市場的崛起—區域經濟整合
- 人口結構的變動—高齡少子化
- 生活形態的改變—數位資訊化
- 國土空間的重整—國土計畫世代的來臨
- 公民意識的崛起—民眾參與機制的改變

因應國土規劃及環境共生議題之新趨勢

- 以「人本」、「生態永續」為中心的成長思維
- 逐步減少並消除非永續的生產和消費型態
- 維護城鄉特質並平衡生活水平差距
- 強調環境修補取向的策略性都市規劃與更新過程
- 鼓勵公眾參與的國土（都市）規劃與審議機制



捌、結語

- 不同國家有不同文化，不同城市自有不同發展特色
- 十年樹木、百年樹人
- 全球化發展、在地化經營
- 尊重自然+關懷人文+產業發展
- 務實規劃+開發建設+永續經營理念
- +民眾參與
- 百年持續關懷經營建設→
→成就永續發展城鄉環境

結語與叮嚀



□都市為全球氣候變遷的主要危機源，快速對應變革才能創造競爭力及永續發展，必須以新思維重新全盤檢討都市計畫，以有效集約方式進行有品質的規劃及發展，從而擴展至都市設計、建築管理等體系同步進行必要的總體檢與彼此調節。



□未來有賴大家共同參與，推動「環境共生、以人為本」之生態城市規劃、開發與經營管理機制，達成「生態、集約、永續、創意」的都市發展願景，並打造活力都市，建構優質建築。