

**法規名稱：**都市計畫定期通盤檢討實施辦法

**修正日期：**民國 106 年 04 月 18 日

## **第一章 總則**

### **第 1 條**

本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十六條第二項規定訂定之。

### **第 2 條**

都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

### **第 3 條**

都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之。

### **第 4 條**

- 1 辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第十五條或第二十二條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。
- 2 依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。

### **第 5 條**

- 1 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：
  - 一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。
  - 二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。
  - 三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。
  - 四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。
  - 五、公共設施容受力。
  - 六、交通運輸。
- 2 都市計畫通盤檢討時，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。

### **第 6 條**

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 7 條**

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：

- 一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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。

## 第 8 條

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：

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

## 第 9 條

- 1 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫：
  - 一、新市鎮。
  - 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。
  - 三、舊市區更新地區。
  - 四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。
  - 五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。
  - 六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。
- 2 都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：
  - 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。
  - 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。
  - 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。
  - 四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。
  - 五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。
  - 六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。
  - 七、景觀計畫。
  - 八、防災、救災空間及設施配置事項。
  - 九、管理維護計畫。

## 第 10 條

- 1 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得

低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。

- 2 前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。

### 第 11 條

都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。

### 第 12 條

都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。

### 第 13 條

都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦理變更；無須變更者，應將檢討結果連同民眾陳情意見於提經該管都市計畫委員會審議通過並層報核定機關備查後，公告週知。

## 第 二 章 條件及期限

### 第 14 條

都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討：

- 一、都市計畫依本法第二十七條之規定辦理變更致原計畫無法配合者。
- 二、區域計畫公告實施後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。
- 三、都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。
- 四、經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。
- 五、依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。
- 六、依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。

### 第 15 條

都市計畫發布實施未滿二年，除有前條規定之情事外，不得藉故通盤檢討，辦理變更。

### 第 16 條

都市計畫發布實施後，人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。

## 第 三 章 公共設施用地之檢討基準

### 第 17 條

- 1 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理：

- 一、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。
  - 二、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。
  - 三、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。
- 2 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 18 條

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 19 條

學校用地之檢討依下列規定辦理：

#### 一、國民中小學：

- (一) 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。
- (二) 檢討原則：
  1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。
  2. 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。
  3. 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。
- (三) 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。

#### 二、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。

### 第 20 條

機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。

### 第 21 條

零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。

### 第 22 條

- 1 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。

- 2 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。
- 3 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。

### 第 23 條

- 1 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。
- 2 遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。

### 第 24 條

- 1 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。
- 2 綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。

### 第 25 條

已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。

### 第 26 條

公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。

### 第 27 條

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及期程，於適當地點檢討劃設之。

### 第 28 條

- 1 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。
- 2 計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。

### 第 29 條

已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。



## 第 四 章 土地使用分區之檢討基準

### 第 30 條

- 1 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。
- 2 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。

### 第 31 條

- 1 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之：
    - （一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。
    - （二）逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。
    - （三）逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。
    - （四）逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。
    - （五）逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。
    - （六）逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。
  - 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）區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區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。
- 2 前項第二款之都市發展用地，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。
- 3 原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。

### 第 32 條

工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：

- 一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。
- 二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使

用分區。

三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。

### **第 33 條**

大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。

### **第 34 條**

都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。

### **第 35 條**

都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。

### **第 36 條**

- 1 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。
- 2 前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。

### **第 37 條**

其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。

### **第 38 條**

都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。

### **第 39 條**

各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。

### **第 40 條**

- 1 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。
- 2 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 五 章 辦理機關**

## 第 41 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。

## 第 42 條

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，得由縣政府辦理之。

## 第 43 條

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。

# 第 六 章 作業方法

## 第 44 條

都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。

## 第 45 條

公共設施用地之檢討時，應由辦理檢討機關分別協調各使用機關或管理機關。

## 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。

## 第 47 條

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，公告廢止。

## 第 48 條

都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以



檢討之。

## 第七章 附則

### 第 49 條

本辦法自發布日施行。