

別：
市計畫篇

題：
市計畫定期通盤檢討實施辦法

正說明：
政部六十四年五月二十九日台內營字第六四〇六七五號令發布
政部六十九年八月二十二日台內營字第四一四四七號令修正發布
政部七十五年十二月三十一日台內營字第四六五〇六二號函修正發布
政部七十九年九月七日台內營字第八一二八六六號函修正發布
政部八十年八月三十日台內營字第八〇七一二五八號函修正發布
政部八十一年四月二十九日台內營字第八一七九四五二號函修正發布
政部八十五年五月一日台(85)內營字第八五七二五四五號令修正發布
政部八十六年三月廿八日台(86)內營字第八六七二四六七號令修正發布
政部八十八年六月二十九日台內營字第八八七三六三五號令修正發布第卅五條至第卅七條條文
政部九十一年十一月十四日台內營字第〇九一〇〇八六六七四號令修正第一條條文

文：

一章 總 則

二章 條件及期限

三章 公共設施用地之檢討標準

四章 土地使用分區之檢討標準

五章 辦理機關

六章 作業方法

七章 附 則

第一章 總 則

一條 本辦法依都市計畫法第二十六條第二項規定訂定之。

二條 都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法（以下簡稱本法）第十五條或第二十二條所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。

三條 都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之。

四條 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所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。

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。

五條 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，其內容至少應包括自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、公共設施容受力、住宅供需、交通運輸等項目。

都市計畫通盤檢討時，原計畫之推計與前項推計有重大出入者，應重新修正，作為檢討之依據。

六條 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。

七條 都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。

八條 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。

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事項。

二、人行空間或步道系統動線配置事項。

三、交通運輸系統配置事項。

四、建築基地細分規模限制事項。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項。

六、環境保護設施配置事項。

七、景觀計畫。

八、管理維護計畫。

九條 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。

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停車場、社區公園、綠地等項目為優先。

十條 都市計畫範圍內之山林、河川、溪流、湖泊等自然資源，應配合公園、綠地、廣場等公共設施用地及其他開放空間，妥予規劃設計，並於都市計畫中研訂具體之親山親水實施計畫及綠化計畫，對於計畫區內具有保留價值之樹木及既有行道樹應妥予維護。

前項都市計畫範圍內新闢計畫道路寬度二十公尺以上者，應視路型及道路設計需要於道路之中央分隔島、二側或一側留設適當寬度，配合當地地方特色及特有樹種進行植栽綠化。

- 十一條 都市街坊及各項公共設施，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，並應特別加強街道傢俱設施、行人徒步空間、自行車專用道及無障礙空間之規劃配置。
- 十二條 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

- 十三條 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。
- 十四條 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。
- 十五條 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標準

- 十六條 遊憩設施用地檢討標準如下：
- 一、兒童遊樂場：以每千人○·○八公頃為準，每處最小面積○·一公頃。
 - 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，社區公園每一計畫處所最少設置一處。其面積依下列計畫人口規模檢討之。但閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於○·五公頃。社區公園在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置：
 - (一) 五萬人口以下者，以每千人○·一五公頃為準。
 - (二) 五萬至十萬人口者，超過五萬人口部分，以每千人○·一七五公頃為準。
 - (三) 十萬至二十萬人口者，超過十萬人口部分，以每千人○·二公頃為準。
 - (四) 二十萬至五十萬人口者，超過二十萬人口部分，以每千人○·二二公頃為準。
 - (五) 五十萬人口以上者，超過五十萬人口部分以每千人○·二五公頃為準。
 - 三、體育場所：依下列計畫人口規模檢討之，其面積之二分之一，可併入公園面積計算：

- (一) 三萬人口以下者，得利用學校之運動場，可免設體育場所。
- (二) 三萬至十萬人口者，以每千人〇・〇八公頃為準，最小面積為三公頃。
- (三) 十萬人口以上者，以每千人〇・〇七公頃為準。

十七條 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。

十八條 學校用地之檢討標準依下列之規定：

一、國民小學：依閭鄰單位之分布，以每一閭鄰單位或服務半徑不超過六百公尺配設為原則，校地面積除已發展地區確實無法補足者外，依下列計畫人口規模檢討之，每校面積並不得小於二・〇公頃。

- (一) 五萬人以下者，以每千人〇・二〇公頃為準。
- (二) 五萬至二十萬人口者，超過五萬人口部分，以每千人〇・一八公頃為準。
- (三) 二十萬人口以上者，超過二十萬人口部分，以每千人〇・一四公頃為準。

二、國民中學：依每一社區或服務半徑不超過一千五百公尺設置為原則，校地面積依下列計畫人口規模檢討之，每校面積並不得小於二・五公頃。

- (一) 五萬人口以下者，以每千人〇・一六公頃為準。
- (二) 五萬至二十萬人口者，超過五萬人口部分，以每千人〇・一五公頃為準。
- (三) 二十萬人口以上者，超過二十萬人口部分，以每千人〇・一四公頃為準。

三、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。

十九條 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。

二十條 零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。

二十一條 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，並應符合下列規定：

一、不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。

二、商業區：

- (一) 一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。
- (二) 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準。
- (三) 超過十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十二為準。

市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等

用地，應依實際需要檢討留設停車空間。

二十二條 公共汽車及長途客運場站除依第三十三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。

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。

二十三條 道路用地按交通量、道路設計標準，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。

二十四條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面策訂其取得策略，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，以加速公共設施用地之取得開闢。

二十五條 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。

二十六條 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。

二十七條 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。

第四章 土地使用分區之檢討標準

二十八條 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。

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，不得違反第二十九條之規定。

二十九條 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與使用強度之商業區，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〇·四五公頃為準。

（二）三萬人至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出〇·五〇公頃為準。

（三）十萬人至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出〇·五五公頃為準。

（四）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〇·六〇公頃為準。

（五）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〇·六五公頃為準。

（六）一百五十萬人口以上者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出〇·七〇公頃為準。

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) 區域中心除臺北市及高雄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。

前項第二款之都市發展用地係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。

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，得將該土地變更爲其他使用分區。

三十條 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爲準。
- 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，得予變更爲其他使用分區。
- 三、計畫工業區實際上已較適宜作爲其他使用分區，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爲其他使用分區。但變更爲商業區者，不得違反第二十九條之規定。

三十一條 農業區之檢討，應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討之。

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，人口已達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更爲住宅區。

三十二條 其他土地使用分區（如保護區）得視實際需要情形檢討之。

三十三條 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、資源回收業、高壓氣體儲存分裝業、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。

三十四條 各土地使用分區之檢討，應以自然地形（如綠地、河川）或人爲地形（如道路、鐵路）爲界限予以調整。

三十五條 爲辦理各種土地使用分區及公共設施用地之檢討變更，內政部或直轄市政府得視實際需要訂定各種都市計畫變更審議規範，作爲各級都市計畫擬定機關及私人或團體申請變更都市計畫之參考。

第五章 辦理機關

三十六條 都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。

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爲之。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。

三十七條 都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得授權直轄市、縣（市）政府辦理之。應由縣（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。

三十八條 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

三十九條 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。

四十條 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。

四十一條 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址，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。

四十二條 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，公告廢除。

四十三條 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

四十四條 本辦法自發布日施行。