

都市計畫作業手冊研究報告

委託單位：內政部營建署

研究單位：中華民國都市計劃學會

中華民國八十六年四月

都市計畫作業手冊研究報告

內政部營建署委託
中華民國都市計畫學會研究
中華民國八十六年四月

目 錄

第一篇	總 論	
第一章	緣起及目的	1-1
	壹、台灣地區都市計畫發展	1-1
	貳、都市計畫功能	1-1
	參、都市計畫作業課題	1-2
第二章	範疇界定	1-3
	壹、研擬內容	1-3
	貳、擬定方法	1-4
	參、使用對象	1-6
第二篇	基礎篇	
第一章	計畫名詞	2-1
第二章	相關法規	2-7
	壹、都市計畫法關係法規體系	2-7
	貳、上下位相關法規	2-8
	參、個別事業有關法規	2-13
	肆、行政命令	2-18
第三章	資訊管理	2-22
	壹、資訊系統架構	2-22
	貳、都市計畫資料庫	2-22
	參、資料安全管制措施	2-23
	肆、相關作業法規	2-25
第四章	民眾參與	2-26
	壹、台灣省民眾參與	2-26
	貳、台北市民眾參與	2-31
	參、高雄市民眾參與	2-32
第三篇	計畫篇	
第一章	計畫體制	3-1
	壹、法令規定	3-1
	貳、計畫體系	3-1
	參、計畫類型	3-2
	肆、行政機構組織與權責	3-3
第二章	作業程序	3-6
	壹、法令規定	3-6
	貳、台灣省都市計畫作業程序	3-6
	參、台北市都市計畫作業程序	3-11
	肆、高雄市都市計畫作業程序	3-12
	伍、特定事業專用區申設或變更作業程序	3-15
第三章	計畫內容	3-18

	壹、法令規定	3-18
	貳、計畫內容	3-18
第四章	發展管制	3-23
	壹、法令規定	3-24
	貳、開發管制	3-24
	參、土地使用分區管制	3-25
	肆、分期分區發展計畫	3-27
第五章	事業及財務計畫	3-29
	壹、法令規定	3-29
	貳、財源負擔	3-29
	參、財源籌措	3-30
	肆、公共設施用地取得	3-31
第六章	都市防災	3-33
	壹、法令規定	3-33
	貳、都市防災計畫	3-33
第七章	都市設計	3-35
	壹、法令規定	3-35
	貳、都市設計規劃作業實施之地區與範圍	3-35
	參、都市設計審議作業實施地區與範圍	3-35
	肆、都市設計綱要計畫之擬具	3-36
	伍、都市設計管制要點擬定作業流程	3-36
第八章	生態都市	3-41
	壹、前言	3-41
	貳、環境地質資料庫應用	3-41
	參、環境敏感地區分析	3-43
	肆、環境容受力分析	3-46
	伍、公園綠地系統	3-48
第九章	書、圖製作	3-52
	壹、法令規定	3-52
	貳、上級政府核定時應檢附之書圖資料之項目	3-52
	參、計畫書編製	3-52
	肆、計畫圖製作	3-53
	伍、書圖製作規定說明	3-54
	陸、書圖製作內容	3-59
	柒、擬定計畫禁建書圖編製	3-61
	捌、擴大、新訂或個案變更都市計畫申請書圖編製	3-61
	玖、依「配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點」之書圖編製	3-61
第四篇	審議篇	
第一章	都市計畫審議體制	4-1

	壹、法令規定	4-1
	貳、都市計畫審議目的	4-1
	參、審議法源與主管機關	4-1
	肆、都市計畫審議組織	4-1
	伍、審議所需文件	4-2
第二章	審議作業程序	4-3
	壹、都委會內部作業程序	4-3
	貳、審議層級	4-5
	參、層報核定程序	4-5
	肆、人民陳情意見處理程序	4-9
	伍、覆議案處理程序	4-10
第三章	重要開發與變更審議規定	4-11
	壹、開發案件審議	4-11
	貳、變更案件審議	4-12
	參、執行方案審議	4-15
第四章	各級都委會審議重點劃分	4-17
	壹、擬定主要計畫	4-17
	貳、擬定細部計畫	4-17
	參、擬定特定區計畫	4-20
	肆、個案變更	4-20
第五章	都市計畫相關審議	4-23
	壹、都市設計審議	4-23
	貳、環境影響評估	4-25
	參、開發許可	4-28
第五篇	實施篇	
第一章	計畫發布實施	5-1
	壹、法令規定	5-1
	貳、計畫發布實施機關	5-1
	參、計畫發布期間與文件	5-2
	肆、計畫發布實施作業	5-2
第二章	樁位測定管理	5-4
	壹、法令依據	5-4
	貳、測定機關	5-4
	參、作業流程	5-4
	肆、工作方法	5-5
	伍、樁位檢測	5-7
	陸、樁位公告	5-8
	柒、地籍分割	5-12
	捌、樁位管理	5-12
第三章	開發方式	5-14
	壹、法令規定	5-14

	貳、一般徵收	5-14
	參、區段徵收	5-15
	肆、市地重劃	5-17
	伍、聯合開發	5-19
第四章	都市經營管理	5-20
	壹、都市計畫	5-20
	貳、都市建築	5-28
	參、都市環境及都市活動	5-30
第五章	都市更新	5-36
	壹、法令規定	5-36
	貳、都市更新作業內容	5-36
第六章	新市區建設	5-43
	壹、法令依據	5-43
	貳、興辦主體	5-43
	參、地區劃定原則	5-43
	肆、計畫內容	5-44

參考文獻

附 錄

- 一、期中簡報會議記錄
- 二、分區座談會記錄
- 三、期末簡報會議記錄

圖 目 錄

第二篇 基礎篇

圖 2-2-1	都市設計與建築管理作業體系	2-12
圖 2-3-1	都市計畫資訊系統架構圖	2-23
圖 2-4-1	市公所所在地都市計畫通盤檢討之民眾參與步驟	2-27

第三篇 計畫篇

圖 3-1-1	都市計畫行政體系圖	3-1
圖 3-1-2	都市計畫體系圖	3-2
圖 3-2-1	新訂或擴大都市計畫流程	3-7
圖 3-2-2	鄉鎮市公所辦理通盤檢討流程	3-8
圖 3-2-3	縣政府辦理通盤檢討流程	3-9
圖 3-2-4	省政府辦理通盤檢討流程	3-10
圖 3-2-5	台北市辦理都市計畫法定程序流程圖	3-11
圖 3-2-6	高雄市主、細部計畫擬定作業流程圖	3-12
圖 3-2-7	高雄市都市計畫通盤檢討作業流程圖	3-13
圖 3-2-8	高雄市都市計畫個案變更作業流程圖	3-14
圖 3-2-9	都市計畫工商綜合專用區申設流程圖	3-15
圖 3-2-10	都市計畫媒體事業專用區申設流程圖	3-16
圖 3-2-11	都市計畫農業區變更使用辦理程序示意	3-17
圖 3-4-1	分期分區發展計畫作業流程圖	3-28
圖 3-8-1	台灣地區公園綠地系統架構圖	3-49
圖 3-9-1	都市計畫圖製作程序	3-53

第四篇 審議篇

圖 4-2-1	都委會內部作業流程圖	4-4
圖 4-2-2	人民陳情意見受理流程	4-9

第五篇 實施篇

圖 5-1-1	都市計畫發布實施流程	5-3
圖 5-2-1	都市計畫樁測定、管理流程圖	5-5
圖 5-2-2	樁位公告圖	5-9
圖 5-2-3	樁位圖	5-10
圖 5-4-1	分區使用違規查報流程圖	5-20
圖 5-4-2	公共設施開闢流程	5-21
圖 5-4-3	「都市計畫公共設施用地使用及建設計畫」年度作業 流程圖(台灣省部份)	5-22
圖 5-4-4	獎勵民間投資興建作業流程圖	5-24
圖 5-4-5	高雄市適用於土地所有權人自行投資興建經營者申請 作業流程圖	5-25
圖 5-4-6	台北市土地使用及公共設施用地證明書核發作業流程	5-27

圖 5-4-7	高雄市使用分區證明作業流程圖	5-28
圖 5-4-8	高雄市申請建築線指示(定)流程圖	5-29
圖 5-4-9	地區環境改造作業流程	5-31
圖 5-4-10	都市景觀美化改善程序	5-35
圖 5-5-1	更新地區詳細調查工作流程圖	5-38
圖 5-5-2	地上物查估工作流程圖	5-39
圖 5-5-3	意願調查流程圖	5-40
圖 5-5-4	意願調查結果處理流程圖	5-41
圖 5-5-5	都市更新長程計畫工作流程圖	5-42

表 目 錄

第二篇 基礎篇

表 2-3-1	使用者資料檔參考格式表	2-24
表 2-3-2	使用限制及功能限制代碼對照表	2-24

第三篇 計畫篇

表 3-4-1	土地使用分區管制內容一覽表	3-26
表 3-6-1	都市計畫有關防災課題與對策	3-34
表 3-8-1	環境地質圖幅種類	3-41
表 3-8-2	土地利用規劃所需之環境地質資料	3-42
表 3-8-3	資料庫圖幅之應用項目	3-44

第四篇 審議篇

表 4-2-1	都市計畫審議層報核定作業程序表	4-6
表 4-2-2	內政部辦理逕為變更都市計畫作業程序	4-8
表 4-2-3	省政府辦理逕為變更都市計畫作業程序	4-8
表 4-2-4	台北市都市計畫委員會審議陳情意見處理原則	4-10
表 4-4-1	擬定主要計畫審議重點	4-18
表 4-4-2	擬定細部計畫審議重點	4-19
表 4-4-3	擬定特定區計畫審議重點	4-21
表 4-4-4	個案變更審議重點	4-22
表 4-5-1	都市計畫相關審議機制體制綜理表	4-30

第五篇 實施篇

表 5-2-1	都市計畫樁位座標表	5-11
---------	-----------	------

第一篇 總 論

第一章 緣起及目的

第二章 範疇界定

第一章 緣起及目的

壹、台灣地區都市計畫發展

台灣地區實施都市計畫之地區，截至民國 84 年 6 月初為止，共計有四百四十二處，實施面積約 439,500 公頃，約佔台灣地區土地總面積百分之 12.2%，對於健全都市發展，提昇都市生活品質，具有正面意義。此外，在各級政府依照都市計畫法規執行相關業務五十餘年來，除三度修正都市計畫法外，並訂定都市計畫書圖製作規則、都市計畫通盤檢討實施辦法、都市計畫法省、市施行細則、各級都委會組織規程等行政命令，已逐步建立都市計畫體制。

但現代都市計畫作業日趨繁雜，僅依現行相關法令規定實難以有效因應，加上都市計畫實務受都市設計、環境保護、開發許可制度等新技術的衝擊，如何將其理念納入現行都市計畫作業之中，更為現今都市計畫重要之發展課題。

貳、都市計畫功能

依據都市計畫法，都市計畫係指在一定地區內對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的規劃。因此都市計畫之基本功能在於塑造或改善都市的實質生活環境，並促進都市中的資源作經濟、有效與合理的使用，透過土地使用管制、公共設施建設、產業發展引入等方法，達到一個適於居住、工作、休憩等綜合性功能的生活環境。

都市之發展進程由早期之農業發展至工業革命以降，隨著科技的不斷快速進步，都市計畫的功能也隨之調整。早期都市計畫的功能僅在於改善與美化實質的環境；隨著工業革命所引發的都市急速膨脹與伴隨而生的都市社會問題，都市計畫開始重視市政績效議題，並且同時配合社會、政治、經濟等方面的規劃，而賦予都市計畫更廣泛的功能。二次世界大戰後，各國致力於重建工作以及解決經濟蕭條所帶來的貧窮、失業、犯罪等問題，因此都市計畫的功能著重在對都市病萎的全面消除與防杜措施上，亦即都市更新運動之興起。其後在戰後經濟加速起飛的帶動下，都市發展更加速擴張，不但大都會區形成，國際化都市的規劃也逐漸受到各國的重視，因此都市計畫的觀點被提升至區域甚至全球的層次，以更廣域的空間整合理念來探討都市的發展策略，因而都市計畫功能也由個別都市的環境改善手段擴大至區域性的配合策略。此外，在科技領域的整合過程中，不但以往政治、社會、經濟、文化等傳統性議題持續重視，近年來也結合環境生態與資源的技術，使都市計畫成為規劃永續性生態都市的重要工具。

從上述都市發展背景與規劃理念的演進過程探討，都市計畫功能不斷地隨時代的進展而擴充，大體可將之歸納如下：

1. 提供都市行政機構對於都市發展建設的決策依據。
2. 提供人民與政府共同規劃都市生活環境的基礎。
3. 科技整合作為分析與解決綜合性都市問題並提供其未來發展預測的參考。
4. 作為反映時代變遷需求的空間與環境規劃技術。

參、都市計畫作業課題

一、在計畫性質方面，如何改善所謂「主要計畫不夠粗，細部計畫不夠細」問題。

二、在計畫擬定、規劃與執行機關方面，

(一)如何加強都市計畫主管機關專業人員素養，建立業務講習、在職進修計畫。

(二)如何確定公私部門之規劃與執行作業之分工，借重第三部門力量，減輕政府負擔。

三、在都市計畫決定程序方面，

(一)如何改善公開展覽作業及公民或團體陳情意見之受理，加速作業公開化、公平化。

(二)如何建立各種使用分區或公共設施用地檢討變更審議原則，以加速審查。

(三)如何建立各級都市計畫委員會審議權責劃分制度，以落實地方自治精神。

四、在都市計畫規劃作業方面，

(一)如何研修「都市計畫定期通盤檢討辦法」、「除配合國家及地方重大建設外，原則上應暫緩辦理新訂或擴大都市計畫執行要點」。

(二)如何研訂各使用分區及公共設施用地劃設標準，作為規劃準則。

(三)如何研訂各土地使用分區及公共設施用地容積管制標準，順應發展。

(四)如何研訂都市計畫事業及財務計畫作業規範，提昇計畫實施可行性。

五、在建立都市設計制度，提昇都市計畫品質方面，為如何研訂都市設計計畫作業規範及準則，以創造都市風格、美化景觀。

以上各點無不影響都市計畫作業時效甚鉅。為積極改善作業，迎接二十一世紀我國現代化都市計畫作業需要，實有加速研訂「都市計畫作業手冊」的必要。據此，各級都市計畫主管機關行政部門、私人或團體參與都市計畫將各有明確分際，作業時效可有效改善，土地將得以更合理利用，民眾權益得以更有保障。

第二章 範疇界定

壹、研擬內容

都市計畫作業可分為規劃作業與行政作業，前者所牽涉到的為規劃時技術層面的解決，諸如範圍、年期的決定、重製問題的探討、各種預測的方法．．．等，而本作業手冊的內容則界定在都市計畫的行政作業層面，包括計畫內容、計畫過程（含規劃、擬定、審議）及計畫實施三部分；尤以北、高二市及省的作業各行其道，相關規定繁雜，皆有必要從內政部的角度提出一較合理、一致性的作業方式，及日後專業界共同遵循的行政程序及內涵。

本作業手冊，具體的計畫內容係指具法定效用的計畫書、圖；計畫過程則表現於法定程序，包涵計畫主體、計畫程序、民眾參與及計畫審議整個機制的設計；計畫實施偏重於計畫的執行及各種建設、開發、管理過程及手段。此外，都市計畫的作業又牽涉到組織體制、機關職掌、法定程序及有效執行的整個作業過程，其強調的是依法行政，又能彈性納入各種都市發展下民眾的需要。本作業手冊的內容主要即以此原則進行研擬如下：

一、都市計畫作業現況之探討

對國內都市計畫實施之現況進行整理，主要係透過台北市、高雄市及台灣省都市計畫行政機關執行經驗的整理，並結合都市計畫行政過程、計畫實施內容及成效的檢討，作為手冊研提之依據。

二、都市計畫應有內容之探討

現行都市計畫類型包括市鎮計畫、鄉街計畫及特定區計畫，或依都市計畫法 27 條所進行的重大建設個案變更，在層次上又有主要計畫、細部計畫之分，其計畫書圖的內涵並無明確的規範，致規劃與審議無所適從，尤以各級都委會審議時應如何落實地方自治的精神，不同層次不同重點之考慮，均納入本作業手冊。

三、民眾參與及環境影響評估的時機

都市計畫作業過程中民眾參與的適當時機及參與內容、目的等，為落實地方自治極重要的課題，尤以目前社區營造運動方興未艾，而現行法令又未有積極的民眾參與規定或法則可遵循，本手冊即針對建立民眾參與之機制提出建議。

環境影響評估的進行應於何時納入亦為爭議多時的課題，尤以居民意識高漲的今日，環境權及發展權之爭議日升，更不可忽略其存在於規劃與開發過程中的重要性。針對環境影響評估的層次、內容與時機等，如何結合現行都市計畫審議，於本作業手冊中亦提出建議。

四、都市計畫的工具與策略

對於開發許可、整體開發、開發影響費等新工具引入之可能性，皆應納入探討，尤以資訊管理系統如何結合計畫之制定與實施，其精度及技術、法令層面的問題皆為未來重要的方向。

都市設計為都市計畫實施與建築管理之橋樑，如何納入規劃與審議制度之內，在手冊中亦提出建議性之作業內容。

五、作業手冊格式研擬

在格式的展現上，從都市計畫的基本觀念與技術、執行規劃所應了解的內容與程序、計畫中應納入考慮的實施工具與方法等，予以次序性的整理，計包含基礎篇、計畫篇、審議篇與實施篇。

本作業手冊在內容的呈現上將以三種層次表現，一為法有明文規定應遵循辦理的；一為法令雖無規定但國內已有實施的作法，且成效不錯值得推廣建議修增法令的；一為學理上可行但國內尚無實施經驗，但值得引介試行參考的；以上三者亦將以不同的方式表達其內容以編定本手冊。

貳、擬定方法

本研究為一極實務的計畫，除了國內相關法制之分析整理外，亦參酌現況實施課題之探討，為確實掌握各級都市計畫之作業，本作業手冊之研擬乃集結台北市、高雄市及台灣省都市計畫行政單位組成工作團隊，以其執行都市計畫作業多年之經驗，共同檢討時弊及改進之道，在期中報告階段，除了整理省、市各級都市計畫之內容、程序、審議及實施之異同外，更就都市設計、民眾參與、資訊管理等較前瞻性的作法闢專章討論，並對都市防災、環境影響評估分析等議題進行初步的探討，期望藉由工作團隊的整理與交換意見，並透過未來的分區座談，能提出一套大家所能共同接受的作業方式，並進而形成完整作業手冊的擬定。擬定本作業手冊之主要方法有：

一、相關文獻蒐集與分析

廣泛蒐集都市計畫相關文獻，包括都市計畫組織機關職掌、土地利用變更回饋、土地使用分區管制、容積率管制實施、都市設計制度、規劃（開發）許可制、民眾參與、都市計畫全面修法等相關國內外研究，作為作業手冊擬定之分析檢討及並進一步建立作業規範之理論基礎。

二、學者、專家之座談

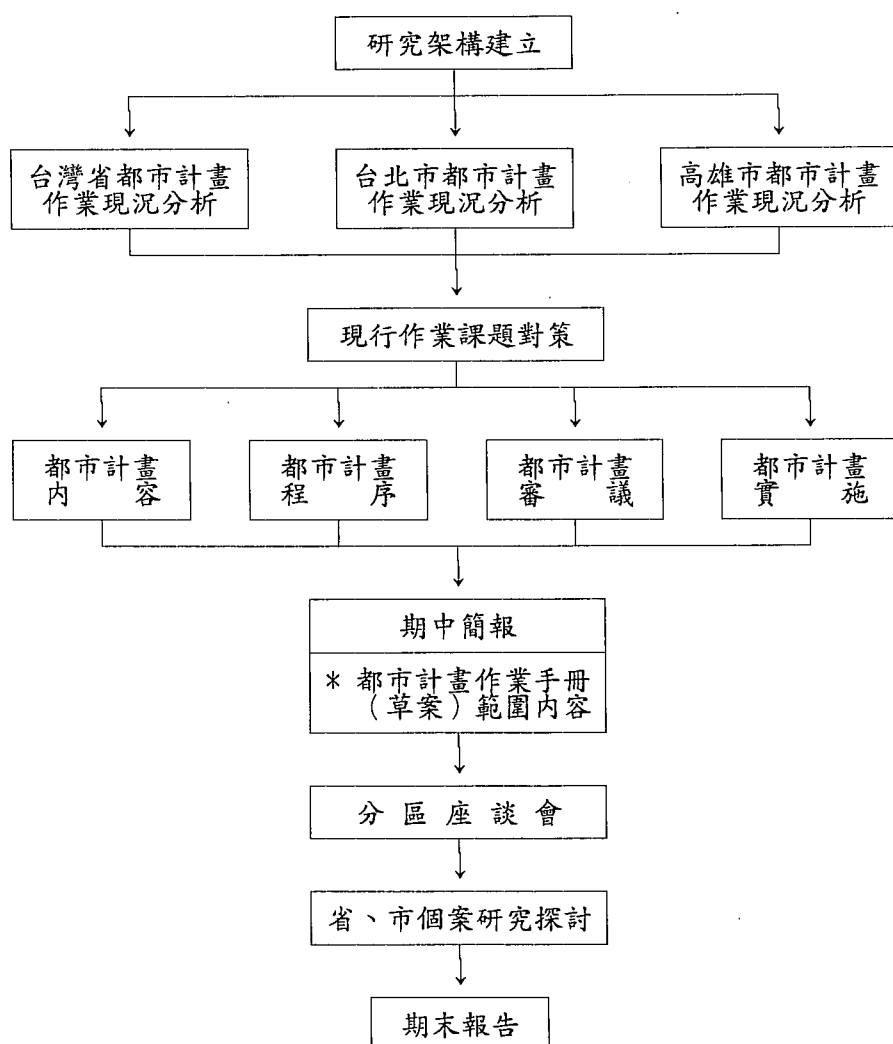
透過座談會之方式，集合政府、專家學者及民間規劃者之意見看法，對研究課題、解決對策及結果廣泛探討，達到集思廣益、並能凝聚各部門共識，建立作業手冊之目的。

三、個案研究及分析

本手冊中包含台灣省、台北市及高雄市執行各類型都市計畫作業之實際案例，探討不同計畫之計畫性質、內容與程序，並檢討其實施成效，進行比較分析研究。

四、北、中、南分區座談

藉由業界、技師公會及各級都委會的分區座談，了解大家對手冊的共同期待及製訂方向，並整合各級課題作為作業手冊編定的參考。手冊擬定流程如下：



參、使用對象

本手冊之內容主要是針對都市計畫之規劃、審議及實施等三階段作業而擬定，因此使用對象即以此三階段之從業人員為主，期能藉由本手冊之擬定而有共同依循之準則，以建立都市計畫作業之共識。期望各使用者所能獲致之收穫如下：

一、社會大眾

藉由目前都市計畫作業法令、內容、程序等之總整理，以專業之通識使其充分了解都市計畫之推展，減少黑箱作業之疑慮，並進而達到主動配合之積極成效。

二、都市計畫作業行政人員

即各級政府單位中從事都市計畫相關業務之行政人員。可從手冊中關於程序性作業與法令之整理，獲致全盤、清晰與條理的概念，並據以實施。

三、都市計畫專業技術人員

包括公、私部門之規劃技術人員。本手冊提供其使用的主要目的在於協助瞭解都市作業程序以及計畫內容中應具備的標準與要求，以提昇專業規劃之基本品質，符合社會發展需求；至於規劃技術的使用應透過其本身之專業素養不斷精進，本手冊中並未涉及。

四、都市計畫審議人員

包括各級都市計畫委員會之委員與行政人員。以手冊中審議權責、作業要求等相關事項之明確劃分，提供審議委員較為客觀判斷之參考，同時減少不必要的重複審議，使具體落實都市計畫作業之行政效能，確保社會大眾利益。

完整的都市計畫作業應包含本計畫作業手冊、規劃技術手冊及相關法規彙編三者，而本手冊的理想形式則是以類似百科全書索引的方式，結合關連式之資料結構，讓使用者在面臨某一作業時，能在短時間內理出所應遵循的作法、程序、法規及參考使用的工具，本階段的重點則為作業手冊內容上統一步調的整合。

第二篇 基礎篇

第一章 計畫名詞

第二章 相關法規

第三章 資訊管理

第四章 民眾參與

第一章 計畫名詞

本章僅就與都市計畫常用相關、重要且平常較易混淆之名詞羅列如下：

一、都市計畫

都市計畫法第三條謂：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。因而，都市計畫的終極目標在於改善居民實質生活環境，而其基本理念即在如何制定一套有效的原則和方法以提高都市資源的經濟效益與合理利用、改善土地使用模式、建設公共設施，使都市依據理想的發展過程，達成一個適於居住、工作、遊憩的安全愉悅的生活環境。

二、主要計畫：

係指依都市計畫法第十五條所定之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則。該書圖規定表明為：

- (一) 當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。
- (二) 行政區域及計畫地區範圍。
- (三) 人口之成長、分布、組成、計畫年期内人口與經濟發展之推計。
- (四) 住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。
- (五) 名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。
- (六) 主要道路及其他公眾運輸系統。
- (七) 主要上下水道系統。
- (八) 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。
- (九) 實施進度及經費。
- (十) 其他應加表明之事項。

前項主要計畫書，除用文字、圖表說明外，應附主要計畫圖，其比例尺不得小於一萬分之一；其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。

三、細部計畫：

係指依都市計畫法第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據。

該書圖規定表明為：

- (一) 計畫地區範圍。
- (二) 居住密度及容納人口。

- (三) 土地使用分區管制。
- (四) 事業及財務計畫。
- (五) 道路系統。
- (六) 地區性之公共設施用地。
- (七) 其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

四、都市計畫事業：

係指依都市計畫法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業。

五、優先發展區：

係指預計在十年內必須優先規劃建設發展之都市計畫地區。

六、新市區建設：

係指都市計畫範圍內建築物稀少，尚未依照都市計畫實施建設發展之地區。

七、舊市區更新：

係指舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區。

八、特定區計畫：

依都市計畫法第十二條規定，為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。如臺灣省之「高速公路王田交流道附近特定區計畫」、「八卦山風景特定區計畫」、「新竹科學工業園區特定區計畫」．．．等。其與一般都市計畫之差別不在計畫內容或法定效力產生之程序，而在於其實施係出之以更直接有效的方式。

九、特定專用區：

為土地使用分區之一種，依都市計畫法第三十二條規定，都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區，並於同法第三十八條規定，特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。換言之，在都市內某範圍地區，為達到保存或發展景觀、文化活動等目的，常以地區空間單元，劃設特定專用區。

十、公開展覽：

依都市計畫法第十九條規定，都市計畫擬定後，都市計畫委員會審議前，應辦理公開展覽三十天，並應將公開展覽之日期及地點登報周知；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提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及計畫一併報請上級政府核定之。

十一、公告實施：

公告是政府制定法律或命令，依一定之方式宣示於大眾，法令經公告之後，始發生效力。依都市計畫法第二十一條規定，都市計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）（局）政府應於接到核定或備案公文之日起三十日內，將計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期登報周知。當地直轄市、縣（市）（局）政府未依規定之期限發布者，上級政府得代為發布之。

十二、通盤檢討：

依都市計畫法第二十六條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四條所定，就每一都市計畫地區之實質、社會、經濟等現況及未來之發展需要，並參考各機關、團體及個人之建議，對原計畫內容為之檢討。

十三、個案變更：

依都市計畫法第二十七條規定，都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- （一）因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- （二）為避免重大災害之發生時。
- （三）為適應國防或經濟發展之需要時。
- （四）為配合中央或省（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，上級政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

十四、都市計畫委員會：

依都市計畫法第七十四條規定，內政部、各級地方政府及鄉、鎮

、縣轄市公所為審議及研究都市計畫，應分別設置都市計畫委員會辦理之。行政院頒行之「各級都市計畫委員會組織規程」，對都市計畫委員會設置之目的、職掌及員額有詳細之規定。

十五、公共設施用地：

依都市計畫法第四十二條規定，都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：

- (一) 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
- (二) 學校、社教機構、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
- (三) 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。

十六、公共設施保留地：

依都市計畫法指定之公共設施用地，其尚未由各該管事業機構、該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依法取得者。

十七、建蔽率：

依「建築技術規則」建築設計施工篇第一條規定，指建築面積占基地面積之比率。其管制的目的，係為都市保留相當的戶外空間，防止建築用地做過份稠密的使用，為都市生活環境品質的重要手段之一。

十八、容積率：

亦即一般所謂「建築容積率」或「淨容積率」，依「建築技術規則」建築設計施工篇第一百六十一條規定，係指基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比。

十九、粗容積率：

指都市計畫區內，該土地使用分區面積與區內所有各種使用建築物總樓地板面積之比。

廿、開發許可：

係指基於維護生活環境品質之需要，鼓勵私人投資建設，兼顧公共設施公平分擔之原則，對一定地區範圍內土地開發利用應取得政府部門之許可。其特點在於它能提供充分的彈性以調整開發計畫之內容，進而配合都市整體性管理之作業需要。

廿一、都市設計：

就一定地區內有關都市活動、交通動線、建築及構造物之配置、造型與外觀、開放空間、都市景觀等事項，予以規劃設計，以塑造都市風格與提昇生活品質。

廿二、整體開發：

就一定範圍內土地，依其規劃設計之機能及目標，結合土地與資金，透過組織機構有系統的協調運作，一次或多階段進行建設，以達到既定開發效益之行為。

廿三、都市發展用地：

係指都市計畫土地，扣除該計畫區內之農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地。

廿四、建築密度：

建築密度係指建築基地上建築之數量。所謂建築之數量有兩種表示方式：一為建築物容積；一為建築物之樓地板面積。一般都以樓地板面積表示。

廿五、人口密度：

人口與空間的比例稱為人口密度，或單位土地面積上的人口數稱為人口密度，為居住密度之一種指標。

居住密度係用以表示都市居住地區每公頃或英畝土地上實際居住人口數、住宅數、或居室數。居住密度之表示方式，最早在西方國家多以每英畝住宅數表示，此種表示方式在低層低密度（尤其是獨立或雙併住宅）住宅區極為適切。但高層住宅出現，並與低層住宅混合發展後，居住密度之表示則改以居室數／公頃，或直接以人口數／公頃表示。

人口密度又分為二種：

- 1.粗密度：又稱鄰里密度，指鄰里單元內之人口除以鄰里單元所有土地面積（包括居住用地、道路、公共設施用地、開放空間等等），所得到的每公頃人口數或每平方公里人口數。
- 2.淨密度：指居住用地或建築用地範圍內每單位土地面積（通常不包括道路用地）之人口數。

廿六、發展率：

指都市計畫區內，該土地使用分區計畫面積與區內已建築面積之比。

廿七、備案：

都市計畫法第二十條規定，首都之主要計畫由內政部核定，轉報行政院備案，縣政府所在地及縣轄市之主要計畫由省政府核定，轉報內政部備案。此備案計畫案非經行政院或內政部准予備案，不得發布實施。

廿八、備查：

都市計畫法第二十條規定，鎮及鄉街之主要計畫由省政府核定，並送內政部備查。此備查計畫案於省政府核定後即應依規定發布實施。

第二章 相關法規

與都市計畫相關之法規舉凡空間開發規劃，各種生活、生產、公共設施之部門目的事業法規均屬之。因數量繁多，本章僅就重要相關者，分成以下之五種體系，並就其相關重要法令規定敘述之。

壹、都市計畫法關係法規體系

上下位關係法規	1. 區域計畫法 2. 區域計畫法施行細則 3. 都市計畫法省（市）施行細則 4. 土地法 5. 土地法施行法 6. 平均地權條例 7. 平均地權條例施行細則 8. 建築法 9. 省（市）建築管理規則
環境資源保育	1. 環境影響評估法 2. 環境影響評估法施行細則 3. 水土保持法 4. 水土保持法施行細則 5. 山坡地保育利用條例 6. 山坡地保育利用條例施行細則 7. 水利法 8. 水利法施行細則 9. 文化資產保存法 10. 文化資產保存法施行細則
森林及遊憩	1. 森林法 2. 森林法施行細則 3. 國家公園法 4. 國家公園法施行細則 5. 觀光發展條例 6. 風景特定區管理規則
生產事業	1. 農業發展條例 2. 農業發展條例施行細則 3. 促進產業升級條例 4. 促進產業升級條例施行細則 5. 礦業法 6. 礦業法施行細則
公共設施	1. 停車場法 2. 大眾捷運法 3. 墳墓設置管理條例 4. 墳墓設置管理條例施行細則 5. 公路法 6. 市區道路條例 7. 台灣省獎勵興辦公共設施辦法 8. 台北市獎勵投資興建公共設施辦法 9. 高雄市獎勵興建公共設施辦法

貳、上下位相關法規

一、「區域計畫法」及「區域計畫法施行細則」

就區域計畫之性質與功能而言，區域計畫係都市計畫之上位指導計畫，因此都市計畫之制定及其內容不能違背區域計畫之原則，故區域計畫法第十一條規定「區域計畫公告實施後，凡依區域計畫應擬定市鎮計畫、鄉銜計畫、特定區計畫或已有計畫而須變更者，當地都市計畫主管機關應按規定期限辦理擬定或變更手續。未依限期辦理者，其上級主管機關得代為擬定或變更之。」。其施行細則第九條規定「區域計畫公告實施後，區域內之都市計畫及有關開發或建設計畫事業計畫之內容與建設時序，應與區域計畫密切配合。原已發布實施之都市計畫不能配合者，該都市計畫應即通盤檢討變更。……」。

二、「都市計畫法」

都市計畫法所規定之有關都市計畫之各項內容，無一不涉及人民之權利義務，故應以法律定之，是以都市計畫法在性質上係屬公法類型中之法律，而為行政法之一種，在適用都市計畫法而為行政處分時，其裁量法規受較嚴謹之羈束，亦即其自由裁量仍應受有關法規與公益之限制。再者，都市計畫法係就有關都市計畫之各有關事項所為之一般規定，適用於都市計畫之任何地區。

三、「都市計畫法臺灣省施行細則」、「都市計畫法臺北市施行細則」、「都市計畫法高雄市施行細則」

上述省、市各施行細則係依都市計畫法第八十五條規定，由省、市政府依當地情形訂定。

四、「土地法」及「土地法施行法」

其與都市計畫相關者，在於「公有土地之使用處分」，「土地使用之限制」、「土地重劃」、「地價稅」、「土地稅之減免」、「土地征收、征收程序及征收補償」等事項。

五、「平均地權條例」及「平均地權條例施行細則」

其所規定之有關事項中，「照價征稅」、「漲價歸公」（土地增值稅之減免）、「土地使用」（區段征收、市地重劃）等與都市建設有關。

平均地權條例之重要條文諸如：

- （一）第五十三條規定，各級主管機關得就左列地區報經行政院核准後，施行區段徵收：

- 1.新設都市地區之全部或一部,實施開發建設者。
 - 2.舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
 - 3.都市土地開發新社區者。
 - 4.農村社區為加強公共設施開闢、改善公共衛生之需要、或配合農業發展之規劃實施更新或開發新社區者。
- (二)第五十四條規定：施行區段徵收時，應補償其地價；如經土地所有權人之申請，得以徵收後可供建築之土地折算抵付。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則；其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。
- (三)第五十六條規定：各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃。
- 1.新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
 - 2.舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
 - 3.都市土地開發新社區者。
 - 4.經中央主管機關指定限期辦理者。
- (四)第五十八條規定：實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原有公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。

六、「建築法」

係執行都市計畫法有關規定最主要的法律之一，故都市計畫法第四十條明定「都市計畫經發布實施後，應依建築法之規定，實施建築管理。」，準此，都市計畫範圍內之公私發展建設行為均應依「建築法」、「建築技術規則」有關規定，依法申請建築執照、使用執照，並依有關規定實施建築管理。

七、「臺灣省獎勵興辦公共設施辦法」、「臺北市獎勵投資興建公共設施辦法」、「高雄市獎勵興建公共設施辦法」

都市計畫法第三十條明定「都市計畫地區範圍內，公用事業及其他公共設施，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為有必要時，得獎勵私人或團體投資辦理，並准收一定費用；其獎勵辦法及收費標準，由省（市）政府定之。

八、都市設計法令制度之建立

(一) 都市計畫法令體系之基礎

1. 都市計畫法台北市施行細則

第24條 實施容積管制地區，依照容積管制之規定辦理。

第25條 都市計畫地區內，本府認為土地有合理使用之必要時，得擬定細部計畫規定地區內土地及建築物之使用，基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，及有關交通、景觀、防火等事項，並依本法第二十三條規定程序辦理。

第26條 本府得依本法第三十二條第二項規定將使用分區內建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，並另訂土地使分區管制規則管理。

2. 台北市土地使用分區管制規則

第95條 本府得視需要設台北市都市設計及土地使用管制審議委員會，審議左列事項：

一、本市都市計畫說明書中載明需經審查地區、大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築。

二、本規則規定使用組別之新增、修訂及爭議。

前項委員會之組織、作業程序及第一款規定之建築種類，由本府定之，並送台北市議會備查。

3. 都市計畫之主要計畫列入都市設計規畫內容，細部計畫列入都市設計管制要點或都市設計準則，並明訂依都市計畫規定，執行都市設計審議。

(二) 建築法令體系之基礎

1. 建築法第50條：

「省（市）主管建築機關基於維護交通安全、景緻觀瞻或其他需要，對於道路交叉口及面臨河湖、廣場等地帶之申請建築，得訂定退讓辦法令其退讓。．．．」

2. 建築法第102條：

「省（市）政府對左列各款建築物，應分別規定其建築限制：1. 風景區、古蹟保存區及特定區內之建築物。2. 防火區內之建築物。」

3. 台北市建築管理規則第31條：

「在都市計畫範圍內得劃定美觀地區，並訂定其建築限制，報請上級主管機關核備後實施。」

(三) 都市設計制度之健全

1. 確立都市設計之位階

(1) 修訂都市計畫法：

- ① 本法第三條範疇定義加入都市設計之內涵。
- ② 本法第七條用語定義加入都市設計之說明。
- ③ 本法第十五條主要計畫書圖內容增列都市設計計畫。
- ④ 本法第二十二條細部計畫書圖內容增列都市設計管制事項。
- ⑤ 本法第三十九條都市計畫之各使用分區與特定專用區之內容增列都市設計事項或明定於都市設計計畫中作必要之規定。
- ⑥ 本法第四十條於都市計畫發佈實施與實施建築管理之間，明定得指定須經都市設計審議通過，始得依建築法建築。
- ⑦ 本法第七十四條都市計畫執行組織項下，增列都市設計審議委員會之組織依據。

(2) 修訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法：

本法第四章土地使用分區之檢討標準增列條文，明訂配合都市計畫通盤檢討增列都市設計計畫或都市設計管制事項。

2. 都市計畫體系內之都市設計架構

- (1) 依據台北市綜合發展計畫與台北市主要計畫商業區（工業區、住宅區、保護區．．．等）通盤檢討計畫，擬訂全市性之都市設計綱要計畫。
- (2) 都市計畫之主要計畫循新訂或修訂或通盤檢討時機，配合訂定各地區之都市設計計畫。
- (3) 都市計畫之細部計畫循擬、修訂或通盤檢討時機，於其有關土地使用分區管制事項內，訂定地區性都市設計管制要點或都市設計準則。
- (4) 依循全市性之台北市都市設計綱要計畫，並配合主要計畫、細部計畫之都市設計事項，擬定都市設計系統規劃方案、環境設施計畫、都市景觀計畫。
- (5) 依循都市計畫之規定，指定都市設計實施地區，與執行都市設計審議之範圍。

(四) 都市設計與建築管理作業體系之銜接

都市計畫發佈實施後，依都市計畫相關規定指定之範圍或地區，於建築許可程序前應行都市設計審議，其與建築管理作業之關係如圖2-2-1所示

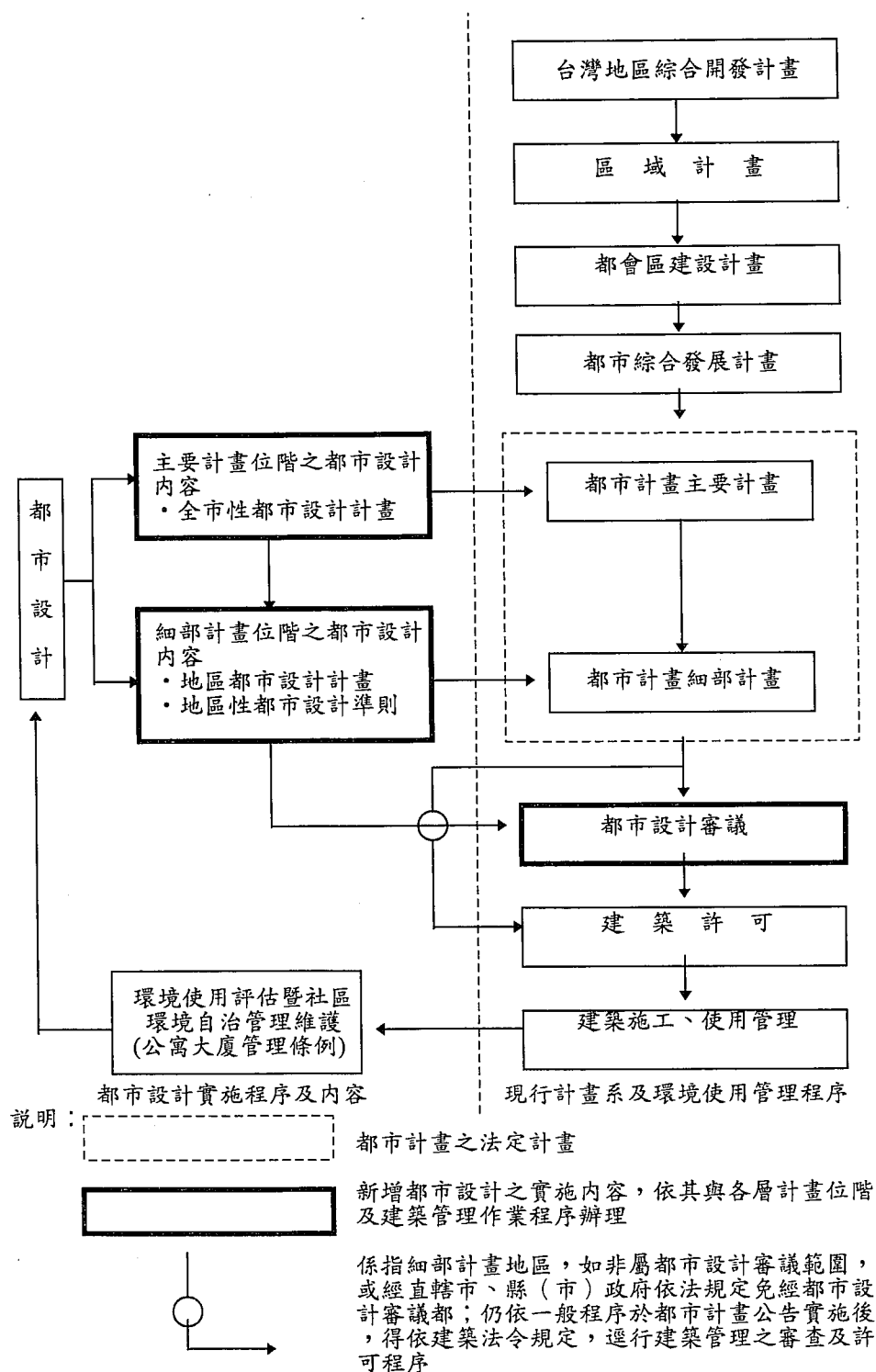


圖 2-2-1 都市設計與建築管理作業體系

參、個別事業有關法規

一、「環境影響評估法」

該法係為預防及減輕開發行為對環境造成不良影響，藉以達成環境保護之目的，其有關規定諸如：

(一) 下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：

1. 工廠之設立及工業區之開發。
2. 道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。
3. 遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。
4. 文教、醫療建設之開發。
5. 新市區建設及高樓建築或舊市區更新。
6. 環境保護工程之興建。
7. 核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。

(二) 開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。

二、「水土保持法」

該法係為實施水土保持之處理與維護，以保育水土資源，涵養水源，減免災害，處進土地合理利用，增進國民福祉，其有關規定諸如：

(一) 下列地區應實施水土保持之處理與維護：

1. 集水區之治理。
2. 於山坡地或森林區內開發建築用地，或設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。
3. 都市計畫範圍內保護區之治理。
4. 其他因土地開發利用，為維護水土資源及其品質，或防治災害需實施之水土保持處理與維護。

(二) 應實施水土保持處理與維護之水土保持義務人應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境環影評估者，並應附環境影響評估審查結果一併送核，其水土保持計畫未經主管機關核可前，各自的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。

三、「山坡地保育利用條例」及其施行細則

- (一) 山坡地之保育、利用，依本條例規定；本條例未規定者，依其他法律規定。
- (二) 本條例所稱山坡地，係指國有林事業區、試驗用林地及保安林地以外，省（市）主管機關參照自然形勢，行政區域或保育、利用之需要，就合於左列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地：
 - 1. 標高在一百公尺以上者。
 - 2. 標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分之五以上者。
- (三) 山坡地應按土地自然形勢、可利用限度及其他有關因素，依照區域計畫法或都市計畫法有關規定，分別劃定各種使用區或編定各種使用地。
- (四) 都市計畫內山坡地，應依都市計畫核定程序，分區擬定發展計畫與水土保持計畫，公告實施。

四、「森林法」及其施行細則

- (一) 本法為保育森林資源，發揮森林公益及經濟效用而制定。
- (二) 國家公園或風景特定區設置於森林區域者，應先會同主管機關勘查。劃定範圍內之森林區域，仍由主管機關依照本法並配合國家公園計畫或風景特定區計畫管理經營之。前項配合辦法，由行政院定之。

五、「國家公園法」及其施行細則

- (一) 本法為保護國家特有之自然風景、野生物及史蹟，並供國民之育樂及研究，特制定本法。
- (二) 國家公園計畫係指供國家公園整個區域之保護、利用及開發等管理上所需之綜合性計畫。
- (三) 國家公園得按區域內現有土地利用型態及資源特性，劃分左列各區管理之：
 - 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。
- (四) 國家公園計畫實施後，在國家公園區域內，已核定之開發計畫或建設計畫、都市計畫及非都市土地使用編定，應協調配合國家公園計畫修訂。

六、「發展觀光條例」及其施行細則

- (一) 本條例係為發展觀光事業，宏揚中華文化，敦睦國際友誼，增進國民身心健康，加速國內經濟繁榮而制定。
- (二) 觀光主管機關，得視實際情形，會商有關機關，將重要風景或名勝地區，勘定範圍，劃為風景特定區。
- (三) 風景特定區計畫之擬定及核定，除應先會商觀光主管機關外，悉依都市計畫法之規定辦理。
- (四) 風景特定區計畫完成後，該管觀光主管機關，應就發展順序，實施開發建設。
- (五) 風景特定區內之公共設施，得獎勵私人投資辦理，並收取費用；其獎勵辦法及收費標準由交通部定之。

七、「水利法」及其施行細則

- (一) 主管機關為減輕洪水災害，得就水道洪水泛濫所及之土地，分區限制其使用。其範圍及分區辦法，應由主管機關就洪水紀錄及預測之結果，分別劃訂，報請上級機關核定公告後行之。
- (二) 劃訂土地限制使用之範圍及分區辦法，應會同地政主管機關為之。其限制使用之都市土地，其使用計畫之核定，應會同都市計畫主管機關為之。
- (三) 本法所稱行水區，係指左列情形：
 1. 已築有堤防者，為二堤之間之土地。
 2. 未築有堤防者，為尋常洪水位達到地區之土地。

八、「促進產業升級條例」及其施行細則

- (一) 為促進產業升級，中央工業主管機關得依產業發展需要，並配合各地區社會、經濟及實際情形，會同綜合開發計畫及區域計畫主管機關，研訂工業區設置方針，報請行政院核定。
- (二) 工業主管機關及興辦工業人得依工業區設置方針，勘選一定地區內土地，擬具可行性規劃報告及環境影響評估報告書，經區域計畫或都市計畫中央主管機關同意，報請行政院核定後，編定為工業區。
 前項選定工業區，位於都市計畫範圍內，須變更都市計畫配合者，得限期依都市計畫法規定程序變更。
- (三) 工業主管機關計畫開發工業區徵收私有土地時，應擬具徵收計畫書，附具綱要計畫圖及徵收土地清冊，依規定申請核准徵收。
- (四) 工業主管機關開發之工業區，除供製造業設廠用地外，得按開

發工業區之計畫目的及性質，以部分土地規劃為相關產業、社區、職業訓練、創業輔導、試驗研究、標準廠房、運輸倉儲、專業辦公大樓、遊憩及環境保護、景觀維護等設施使用，並訂定使用分區管制要點，以為管理維護。

- (五) 工業主管機關認為都市計畫範圍內之工業區有立即開發之必要者，得商同都市計畫主管機關依本條例編定為工業區，並應於編定公告之次日起二年內實施開發，逾期未開發者，其編定失其效力。

九、「農業發展條例」及其施行細則

- (一) 本條例為加速農業發展，促進農業產銷，增加農民所得，提高農民生活水準。
- (二) 農業用地係指供農作、森林、養殖、畜牧及與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心，蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地，視同農業用地。
- (三) 耕地係指農業用地中依區域計畫法編定之農牧用地，或依都市計畫法編為農業區、保護區之田、旱地目土地，或依土地法編定之農業用地，或未依法編定而土地登記簿所記載田、旱地目之土地。
- (四) 耕地及其他依法供農業用地使用之土地，於劃定或變更為非農業使用時，應先徵得農業主管機關同意。

十、「礦業法」及其施行細則

- (一) 礦業實際使用地面，稱為礦業用地。
- (二) 使用他人土地之礦業權者，應備具施工計畫，附同圖說，申請省（直轄市）主管機關審查，就其必須使用之面積予以核定，並通知土地所有人及關係人。省（直轄市）主管機關為核定時，得先徵詢地政主管機關之意見。如土地為公有時，省（直轄市）主管機關於核定前，應徵求該土地主管機關之同意。

十一、「文化資產保存法」及其施行細則

- (一) 古蹟所在地都市計畫之訂定或變更，應先徵求古蹟主管機關之意見。政府機關策定重大營建工程計畫時，應先調查工程地區有無古蹟。
- (二) 為維護古蹟並保全其環境景觀，必要時得依都市計畫訂定之程序劃定古蹟保存區，限制其土地或建築物等之使用及建造。

前項保存區內對於基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、建築物之形貌、高度、色彩以及有關交通、景觀等事項，得依實際情況作必要之規定

(三) 古蹟保存區內，關於左列之申請，應由主管機關會同古蹟主管機關辦理：

1. 建築物與其他工作物之新建、增建、改建修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。
2. 宅地之形成，土地之開墾、道路之整修、拓寬及其他土地形狀之變更。
3. 竹木採伐及土石之採取。
4. 廣告物之設置。

(四) 自然文化景觀由經濟部會同內政部、教育部與交通部審查指定之，並依其特性區分為生態保育區、自然保留區及珍貴稀有動植物三種。

(五) 自然文化景觀所在地區域計畫、都市計畫之訂定或變更，應先徵求自然文化景觀主管機關之意見。政府機關策定重大營建工程計畫時，應先調查工程地區有無自然文化景觀。

十二、「大眾捷運法」

(一) 本法係為加強都市運輸效能，改善生活環境，促進大眾捷運系統健全發展，以增進公共福利而制定。

(二) 為有效利用土地資源，促進地區發展，地方主管機關得自行開發或與私人、團體聯合開發大眾捷運系統場、站與路線之土地及毗鄰地區之土地。聯合開發用地作多目標使用者，得調整當地之土地使用分區管制區域土地使用管制。聯合開發用地得以市地重劃或區段徵收方式取得。協議不成者，得徵收之。

十三、「停車場法」

(一) 本法係為加強停車場之規劃、設置、經營、管理及獎助，以增進交通流暢，改善交通秩序。

(二) 停車場係指依法令設置供車輛停放之場所。

(三) 都市計畫停車場係指依都市計畫法令所劃設公共停車場用地興闢後，供作公眾停放車輛之場所。

(四) 都市計畫範圍內已劃設或興建之市場、公園、綠地、廣場、學校、高架道路、加油站、道路、車站、體育場等公共設施之地下或地上層，應予以整體規劃，並得以多目標使用方式，附建停車場。

- (五) 都市計畫公共停車場用地，除作停車場使用外，並得作立體多目標使用或供作公共運輸與自用車輛間運輸轉換之接駁用地使用。
- (六) 為配合都市發展及交通運輸系統建設需要，地方政府於擬定或變更都市計畫時，應劃設或增設停車場用地。
前項用地之劃設或增設，地方主管機關應視需要提具規劃案，送請都市計畫主管機關辦理之。
- (七) 都市計畫範圍內未使用之公、私有空地，其土地所有人、土地管理機關、承租人、地上權人得申請設置臨時路外停車場，在核定使用期間，不受都市計畫土地使用分區管制規定之限制。

十四、「墳墓設置管理條例」及其施行細則

- (一) 設置公共應無妨礙都市計畫證明，報請省（市）主管機關核准。
- (二) 設置公墓或擴充墓地，應選擇不影水土保持、不破壞自然景觀、不妨礙耕作、軍事設施、公共衛生或其他公共利益之適當地點為之。與左列第一款地點距離不得少於一千公尺，與其餘各款地點距離不得少於五百公尺：
 - 1. 公共飲水井或飲水之水源地。
 - 2. 學校、醫院、幼稚園、托兒所暨戶口繁盛區或其他公共場所。
 - 3. 河川。
 - 4. 工廠、礦場、貯藏或製造爆炸物之場所。
- (三) 其不影響水土保持、不破壞自然景觀、不妨礙耕作之適當地點，在都市計畫地區係指依法劃定之農業區，並應先申請變更都市計畫，劃定為公墓用地後，始得使用。

肆、行政命令

一、作業程序

(一) 內政部訂頒：

- 1. 「除配合國家及地方重大建設外，原則上暫緩辦理擴大及新訂都市計畫」執行要點
- 2. 「配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點」
- 3. 「都市計畫書圖製作規則」
- 4. 「都市計畫樁測定及管理辦法」
- 5. 七十四年九月十九日「第一次建築業務協調會報」有關申請個案變更都市計畫程序

6. 八十三年十月四日台（83）內營字第 8388451 號函有關凡新訂、擴大、檢討、變更都市計畫圖及簡報之製作
7. 「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」

（二）臺灣省政府訂頒：

1. 「臺灣省擴大或新訂都市計畫作業要點」
2. 「臺灣省擬定變更都市計畫進度管制考核要點」
3. 「臺灣省辦理都市計畫規劃徵求民眾意見實施要點」
4. 「都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書申請須知」

（二）台北市政府訂頒：

1. 「都市計畫樁測定及管理辦法台北市補充規定」
2. 「台北市土地權利關係人申請複測都市計畫樁收費標準」
3. 「台北市數值地形圖檔資料申請使用要點」

二、土地使用管制

（一）內政部訂頒：

1. 「臺灣地區擬定、擴大、變更都市計畫禁建期間特許興建辦法」
2. 「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點

（二）臺灣省政府訂頒：

1. 「臺灣省都市計畫農業區、保護區設置加油站審查要點」
2. 「臺灣省都市計畫保護區臨時性遊憩及露營設施設置要點」

（三）台北市政府訂頒：

1. 「台北市保護區內申請設置遊憩設施要點」
2. 「台北市拆除合法建築物剩餘部份就地整建辦法」
3. 「劃設公共設施完竣地區都市建設較緩地區範圍作業要點」

（四）高雄市政府訂頒：

1. 「高雄市體育場所用地建蔽率及容積率標準」
2. 「高雄市護理機構設置適用分區管制」
3. 「私立老人扶、療養福利機構設置適用分區管制」
4. 「私立殘障福利機構設置適用分區管制」
5. 「有線電視適用土地分區管制項目」
6. 「高雄市都市計畫整體開發地區臨時建築使用處理要點」

三、公共設施用地

（一）內政部訂頒：

1. 「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」
2. 「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」
3. 「獎勵民間投資興建停車場辦法」
4. 「內政部營建署補助地方政府辦理已取得公共設施用地之興闢建設經費實施要點」

(二) 臺灣省政府訂頒：

1. 「臺灣省公園管理辦法」
2. 「臺灣省都市計畫區內未使用之公私有空地申請設置臨時路外停車場程序」
3. 「臺灣省都市計畫公共設施用地取得後未興闢前臨時管理要點」

(三) 臺北市政府訂頒：

1. 「台北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用管理規則」
2. 「台北市設置臨時立體停車塔暫行措施」
3. 「台北市加油站設置原則」
4. 「台北市利用空地申請設置臨時路外停車場要點」

(四) 高雄市政府訂頒：

「高雄市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用細目」

四、組織

(一) 行政院訂頒：

「各級都市計畫委員會組織規程」

(二) 臺灣省政府訂頒：

「臺灣省各級都市計畫委員會委員聘任人選及資格要件注意事項」

(三) 臺北市政府訂頒：

1. 「臺北市都市更新審議委員會設置要點」
2. 「臺北市都市開發委員會設置要點」
3. 「台北市都市設計及土地使用管制審議委員會設置要點」

五、審議及開發

(一) 內政部訂頒：

1. 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」
2. 「都市計畫工商綜合專用區審議規範」
3. 「都市計畫農業變更使用審議規範」
4. 「都市計畫媒體事業專用區審議規範」
5. 「都市計畫零星工業區就地擴大變更毗鄰土地為工業區使用處理原則」

6.「物流中心業倉儲批發業軟體工業財務及事業計畫審核要點」

(二) 臺灣省政府訂頒：

- 1.「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」
- 2.「臺灣省各級都市計畫委員會審議修正都市計畫案再行辦理公開展覽作業要點」

(三) 臺北市政府訂頒：

- 1.「臺北市都市設計審議植栽計畫送審圖說標準」
- 2.「臺北市都市設計及土地使用管制審議作業程序」暨其補充規定
- 3.「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」
- 4.「臺北市都市更新實施辦法」
- 5.「臺北市都市更新基金收支保管及運用辦法」
- 6.「臺北市保護區變更為住宅區開發要點」
- 7.「台北市保護區變更為住宅區開發要點」
- 8.「台北市廣告物管理細則」
- 9.「台北市建築物招牌廣告及樹立廣告設置要點」
- 10.「修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）案計畫案」申請開發許可審議作業規定

第三章 資訊管理

都市發展建設過程中，大體可分為三階段，第一階段為都市規劃，第二階段為定樁測量，第三階段為都市建設。即定樁測量乃是介於都市規劃與都市建設之橋樑，有了完滿之都市計畫圖，而沒有實施定樁，將計畫圖之相關樁位測設於實地上，仍是紙上談兵。科技進度，日新月異，為了提升規劃用圖、定樁、地籍等測量技術，目前國內在重製計畫用圖，已採用數值地形圖航空測量解析測圖儀，在控制測量方面，採用GPS全球衛星定位系統測量以及直昇機測量方法，在定樁、地形圖修測、地籍分割，採用電子經緯儀等測量科技，再透過電腦編輯所呈現出來之計畫圖、樁位、地籍作業，更迅速精確，使誤差減至最低，提高了都市計畫公信力。

這些新資訊的使用必須建立新的管理程序，資訊管理的完備才能帶來更先進的作業規劃與更完善的資訊服務。

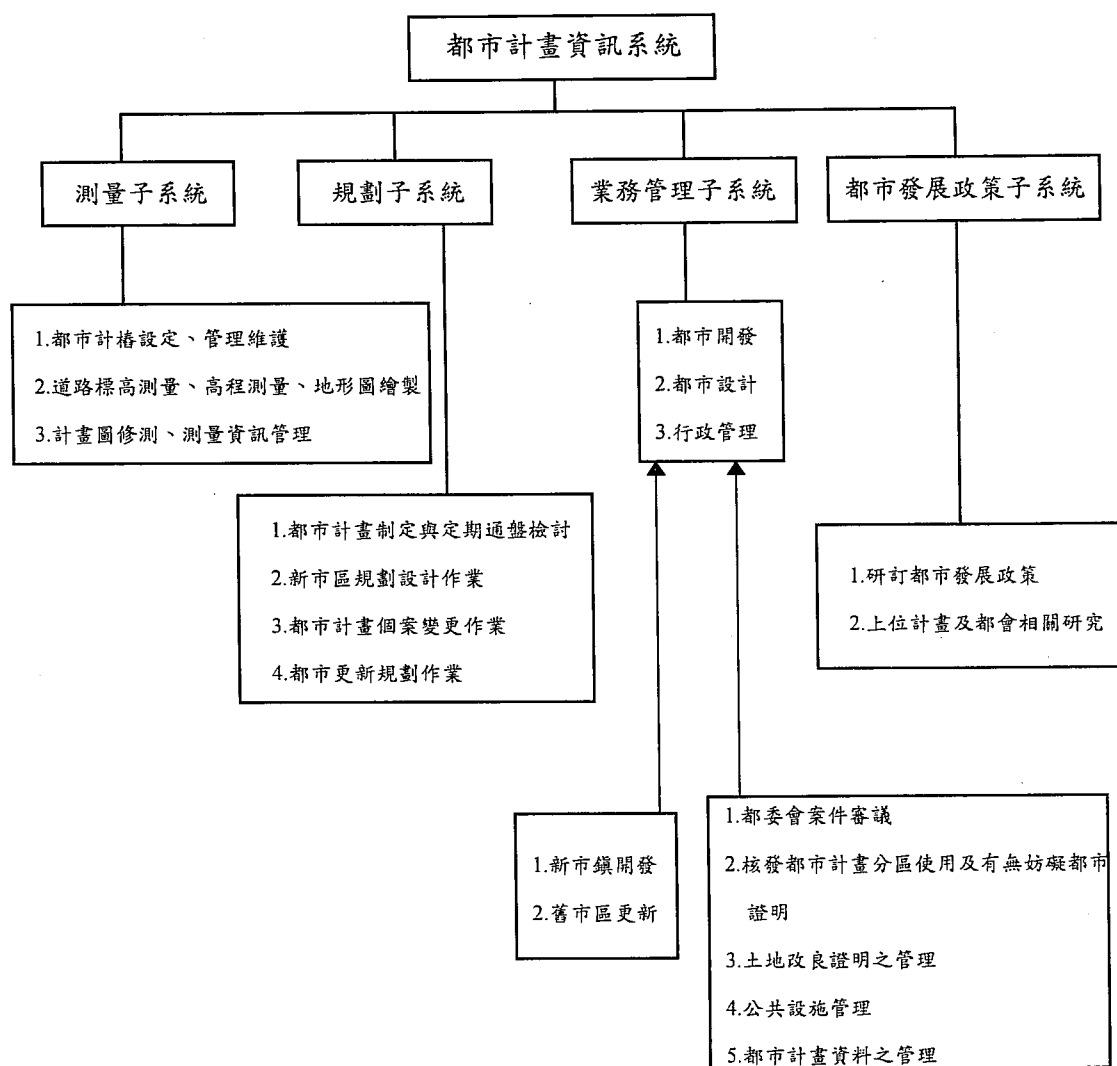
壹、資訊系統架構

在「都市計畫資訊系統」下，可依業務性質歸納為四個次系統（參見圖 2-3-1）：

- 一、測量子系統：包括都市計畫樁設定、管理維護、道路標高測量、地形圖繪製、計畫圖修測及測量資訊之管理等項目。
- 二、規劃子系統：包括都市計畫制定、定期通盤檢討、個案變更、新市區規劃及都市更新作業等項目。
- 三、業務子系統：包括都市開發、都市設計、以及行政管理等項目。
- 四、都市發展政策子系統：包括研訂都市發展政策、上位計畫及都會相關研究等項目。

貳、都市計畫資料庫

在都市計畫資料庫方面，主要內容為都市計畫圖，其包括有公共設施分佈圖、土地使用分區圖、交通路網圖、以及土地使用現況圖等四大項，地籍套繪圖係都市計畫圖執行時不可缺少之基本資料；而土地使用現況圖所必須之地形圖，除了由基本地形圖資料庫所供之 1/1000 大比例尺地形圖，亦需由土地基本資料庫提供建物資料。



資料來源：內政部營建署，區域及都市計畫資料庫示範計畫，民國 85 年 1 月。

圖 2-3-1 都市計畫資訊系統架構圖

參、資料安全管制措施

一、目的：

- 1.防止因使用者操作不當或其他不可預知的原因導致資料庫的異動或損毀。
- 2.防止非權責人員對資料庫進行存取使用。

二、資料庫安全措施：

- 1.資料庫定時備份，固定時間以磁碟、磁帶、光碟或其他儲存體來備份，以防資料毀損，故可依未來系統作業需求，訂定

出資料保管備援要點。

2.使用者登錄

- (1)由資料庫管理者賦予使用者不同的使用限制及功能限制，使用者依其限制擁有不同的操作功能及資料庫的使用權。
- (2)將使用者的操作過程與內容予以登錄，便於爾後追蹤查考。可規劃一作業登錄管理子系統，資料檔案格式可參考表 2-3-1，使用限制與功能限制可依實際需要設定，並合資料庫中管理性資料之機密等級使用。表 2-3-2 為使用限制與功能限制設定之代碼對照表例子。

表 2-3-1 使用者資料檔參考格式表

姓名	身份代碼	所屬單位	通行密碼	使用限制	功能限制
----	------	------	------	------	------

表 2-3-2 使用限制及功能限制代碼對照表

代碼	使用限制	代碼	功能限制
0	無任何限制	0	所有子系統均可使用
1	極機密資料無使用權	1	除圖庫管理子系統外均可使用
2	密以上資料無使用權	2	僅可用查詢及繪圖子系統

除上述兩項措施，並以通行密碼、使用限制及功能限制來維護資料的安全與隱密性，資料庫中任何資料要更新異動，需經過一定的行政程序始可進行，以確保資料的完整性及可靠度。

3.依作業需求訂定使用要點申請作業須知

因應訂定申請作業須知，依資料機密等級就使用者對象予以限制。

(1)申請者

規劃性資料開放給政府機關及學校團體，暫不開放民間。管理性資料則視需要可開放給各相關單位、學校機及民眾申請。

(2)申請單位

規劃性資料可向資料生產單位申請，其資料供作規劃參考用。管理性資料，則應向資料權責單位申請。

(3)申請資料使用管制

申請者應依規定簽署(1)申請單，(2)資料管制同意書，其表格可參照內政部基本圖及地形圖數值資料檔申請。

肆、作業法規建立

資料庫建立後必須有相關作業法規，才能使業務辦理於法有據，且具公信力。其建立之原則如下：

- 一、在財務方面，標準制度應明定各項服務之收費標準，使資料庫得以順利營運。
- 二、在案件處理方面，需依資料使用限制，明定使用者使用申請程序。
- 三、在資料使用服務方面，需依資料特性及品質規範建議資料之使用方式，以避免資料誤用或在誤用情形發生時，有明確的權責劃分，減少糾紛。
- 四、在資料庫管理方面，應對資料品質及生產程序進行認證及規範，使資料符合標準規定之品質，並對資料之再處理及維護更新等作業有明確的規定。
- 五、資料流通要點及原則
資料流通要點及原則內容如下：
 - 1.收費標準：含資料費及服務手續費，其估算方式可考慮資料之建置成本與流通量，訂出收費標準。
 - 2.申請使用手續，如前所述。
- 六、如因時空條件之改變，上述之各項標準須予檢討修訂時，應循行政體系報請修訂或核備。
- 七、各主管機關發佈都市計畫時，應依規範將更新的資料登入，納入資料典中。

第四章 民眾參與

壹、台灣省民眾參與

一、市公所所在地辦理都市計畫通盤檢討個階段及 31 個步驟（重要及次要民眾參與步驟，如圖 2-4-1 所示）

二、有關政府新訂、擴大、修訂（通盤檢討）都市計畫及變更方面之民眾參與：

（一）開始規劃前（平時）蒐集資料

1. 媒體

（1）報紙

（2）民意調查

2. 公開徵求意見

（1）法令依據：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 24 條

（2）機制

① 已發布實施都市計畫地區

② 都市計畫通盤檢討前

③ 辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告三十天

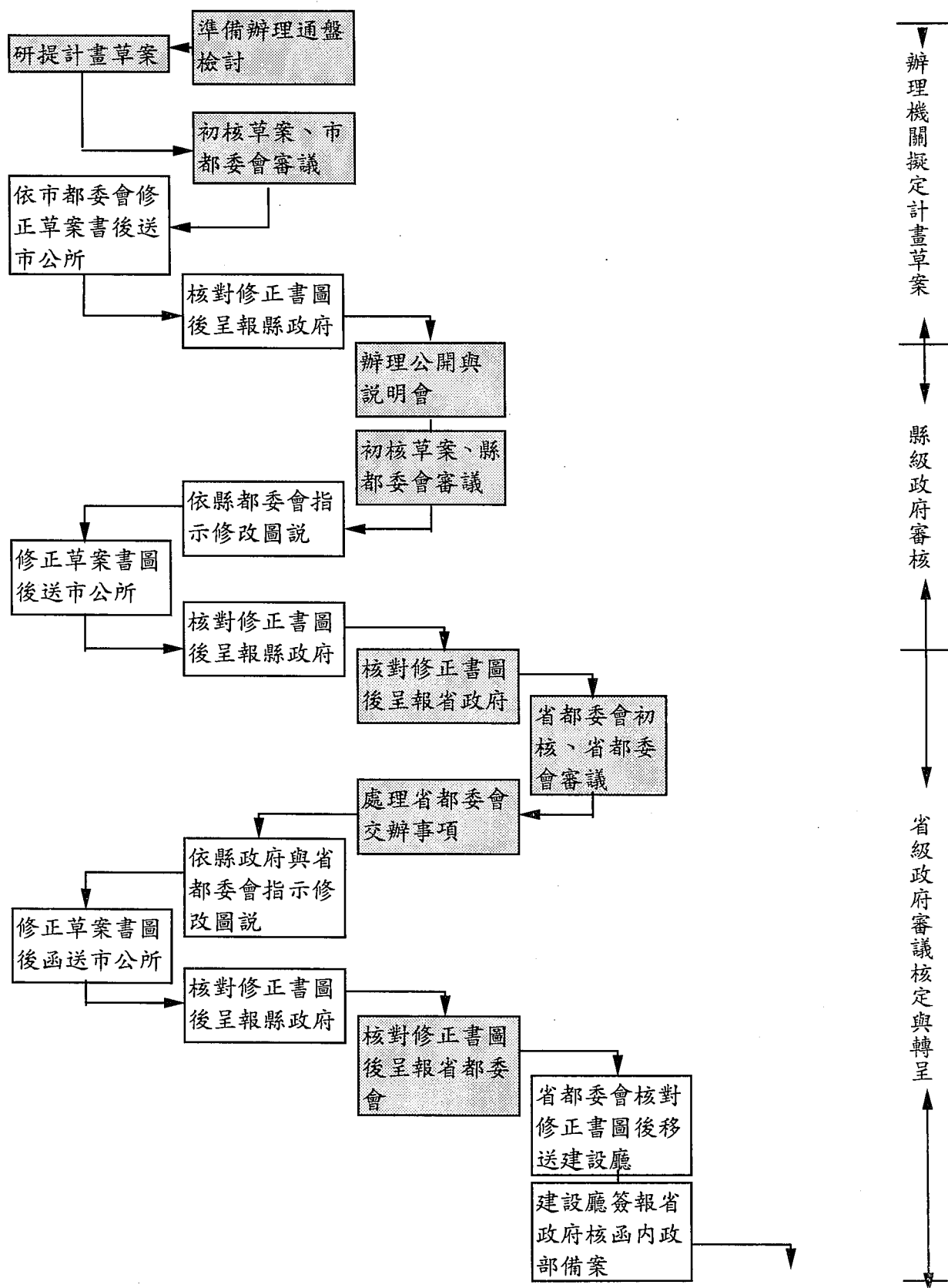
④ 將公告之日期及地點登報週知

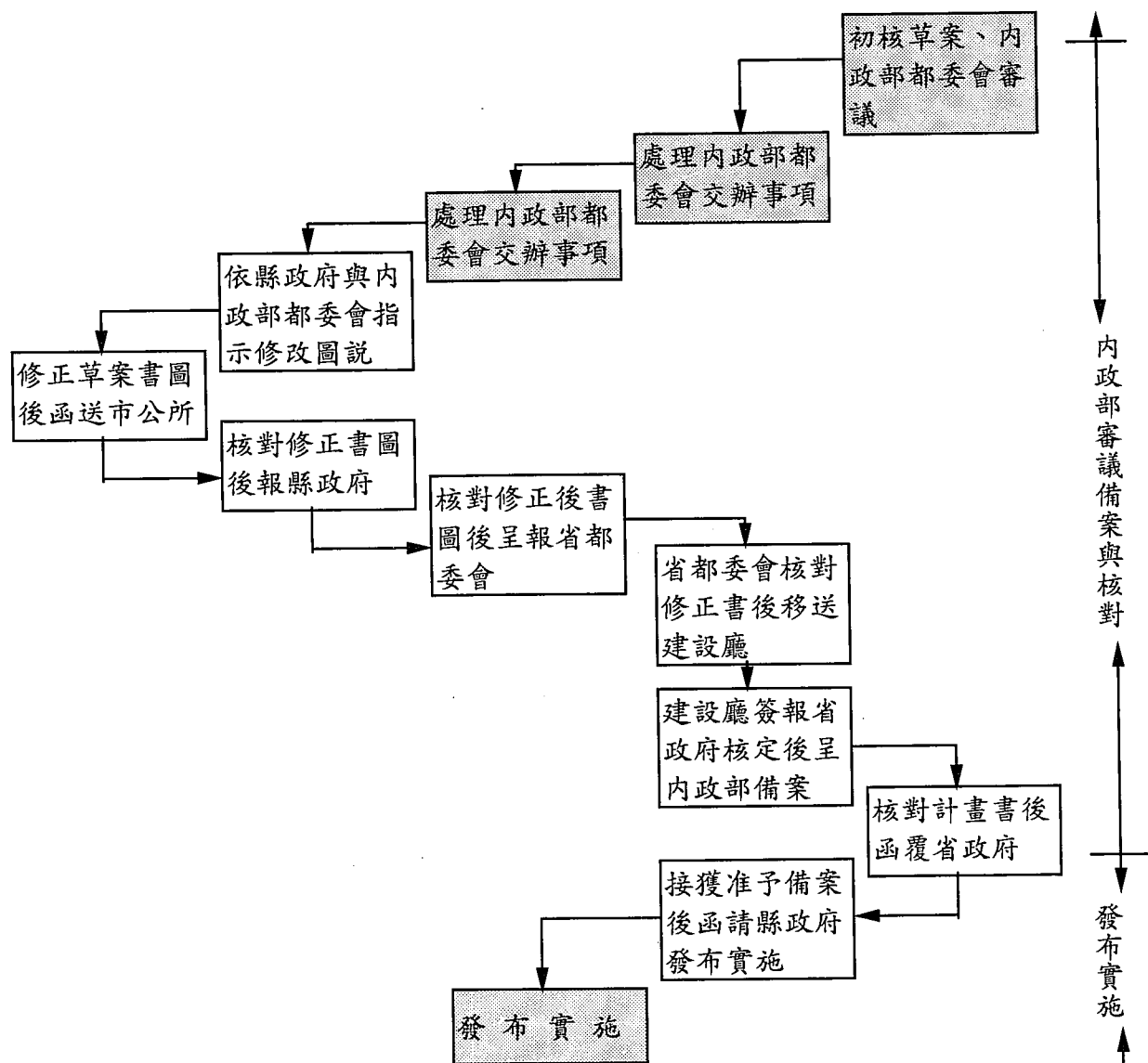
⑤ 公民或團體得於公告期間，以書面方式向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。

3. 座談會：邀集計畫區內居民、土地權利關係人、專家學者、公益團體等，讓各方表達意見，供規劃單之參考。

4. 協調會：由該計畫區內各公共設施用地之使用機關或管理機關列席參加協議，必要時民眾可列席參與之。

5. 公聽會：規劃單位提出規劃草圖，民眾針對草圖之實施進行討論，作為規劃單位修正之參考。





資料來源：《加強民眾參與都市計畫之研究》，蔡添壁，1995，p72。本文整理。

註： 表重要民眾參與；
 表次要民眾參與；

圖 2-4-1 市公所所在地都市計畫通盤檢討之民眾參與步驟

6.說明會：係將經過審查會議審查之草案內容，向民眾作進一步說明，以檢討計畫內容。

7.民眾向議會或省府反應

(1)民眾向議會反應意見：以書面或直接找民意代表表達其意見。

(2)向省府表達意見

①透過省政信箱

②直接向辦理機關反應

8.其他有關機關意見

(1)機關本身需求：有關機關有用地需求或有多餘土地

(2)函轉民眾意見

(二) 規劃階段

1.媒體

2.座談會

3.協調會

4.說明會

5.民眾向議會省府反應

6.其他有關機關意見

7.區域計畫委員會提供意見

(三) 審議階段

1.公開展覽

(1)法令依據：都市計畫法第 19、23 及 66 條

(2)機制

①計畫擬定後經地方首長核准後，送該管政府都市計畫委員會審議前

②公開展覽三十天

③將公開展覽日期及地點登報週知

④以書面向都委會提意見：任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面方式向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以審議參考。

⑤時間、地點應印製傳單，由村里事轉發至計畫區內的各住戶。

⑥該管政府都市計畫委員會審議修正，或經上級政府指示修正者，免再公開展覽。

2.說明會

(1)法令依據：內政部 66.12.31 台內營字第 765991 號函及 67.3.28 台內營字第 780824 號函規定

(2)機制

- ①於公開展覽期間
- ②計畫區內之適當場所
- ③由規劃人員詳細說明計畫內容
- ④若計畫範圍較大，應分區舉辦說明會
- ⑤時間、地點應印製傳單，由村里事轉發至計畫區內的各住戶。

3.逾期案件(超過法定公開展覽期間之陳情案)

(1)未提都委會大會前之陳情案件，仍可供審議參考。

(2)已提都委會大會前之陳情案件，則作為規劃單位下次通盤檢討之參考。

4.審查期間之覆議

都委會對於已審議之都市計畫案，如仍有異議，可於都委會開時，提出覆議。

(四)公告實施前之請覆議

1.法令依據：都市計畫法第 82 條

2.機制

(1)下級政府對於上級核定之市計畫，如有申請覆議之必要時。

(2)於接到核定公文之日起一個月內提出，並以一次為限。

三、民間自擬計畫或變細部計畫

(一)法令依據：都市計畫法第 24、25 條

(二)機制

1.土地權利關係人為促進土地利用

2.配合當地主要計畫及分區發展計畫

3.向該管政府拒絕時，得向其上一級政府請求處理。

四、行政救濟

(一)請願

1.民眾向民意機構請願

(1)議會

(2)立法院

2.民眾向監察院請願

(二)訴願

1.民眾向臺灣省政府訴願

2.訴願被駁回的民眾可向內政部提出再訴願

3.再訴願被駁回的民眾可向行政法院提出行政訴訟

貳、台北市民眾參與

一、目前民眾參與都市計畫方式：

依照目前我國都市計畫法令的規定，民眾參與都市計畫有以下幾種情形。

- (一) 都市計畫法在完成後送當地都市計畫委員會審議前，需先公開展覽三十天，在公開展覽的期間內，任何公民或團體都可以用書面的方式向當地都市計畫委員會提出意見，作為審議時的參考。
- (二) 都市計畫要通盤檢討之前，由規劃機關先行公告三十天，徵求民眾的意見，作為檢討計畫時的參考。
- (三) 都市計畫在公開展覽的三十天內，計畫擬訂機關必需舉辦說明會，向民眾說明計畫擬訂或修訂的情形。

二、加強民眾參與都市計畫工作改進措施：

目前民眾在公開期間除可以書面向都委會表達意見外，在開會審議時已公開化、透明化，任何陳情的民眾或團體都可要求列席向審查委員直接深入說明，充分表達意見，作雙向溝通瞭解。

- (一) 未來對重大計畫案件，將由都委會先行籌組專案小組，於公開結束後舉辦座談會，邀請陳情人、或代表到會說明，由專案小組於會中儘量與民眾雙向進行溝通與協調，並將結論作成紀錄留供大會審議時裁決。
- (二) 委員會議及專案小組會議或協調溝通座談會都開放記者列席參加，俾深入瞭解後，作正確的報導。
- (三) 內政部都委會審議任一都市計畫案，當大會有決議時，即通知陳情人大會決議的結論，對於大會沒有採納之陳情案件，將儘可能敘明原因，以使陳情人瞭解。
- (四) 強化都市計畫的教育與宣導，印製台北市都市計畫市民手冊，提供市民全盤瞭解本市都市計畫情形。
- (五) 透過電台或電視台製作都市計畫審議過程節目，使民眾充分瞭解整個審議進行中，各委員考慮的重點與精神。

三、舉辦都市計畫說明會幕僚作業要點：

本項係便民措施之一，由都市發展局於都市計畫公開展覽徵求公民或團體意見後五至十日內舉辦，其詳細時間、地點由當地區公所訂定，說明會應準備之資料及作業要點如下：

- (一) 依計畫說明書內容撰寫說明會錄音稿及幻燈片製作稿。
- (二) 幻燈片之製作應力求美觀、簡明、易讀，其項目包括：

1. 案名。
 2. 位置圖。
 3. 原計畫示意圖、及計畫地區現況。
 4. 各項修訂計畫情形。
 5. 土地使用分區管制。
 6. 其他管制事項。
 7. 修訂後計畫示意圖。
 8. 土地利用情形表、或修正前後土地利用情形對照表。
 9. 公開展覽地點及期限。
 10. 建議表填寫之範例。
 11. 都市計畫委員會通訊地址等。
- (三) 說明會之錄音說明應與幻燈片互相配合，在作業時應週詳考慮，避免脫節或遺漏，其作品應詳予校對，並應於說明會前二日完成，試演一次。
- (四) 提前勘查說明會舉辦地點，檢查電源及遮光設備，以便屆時能裝妥機具。
- (五) 參加說明會應備妥幻燈片、銀幕、遮光簾布、電線之延長線、公開展覽圖說、公民或團體建議意見表、都市計畫說明會簡介、小型錄音機及錄音帶。
- (六) 說明會會場如需區公所準備其他事項時，應於會前二日協調區公所經建課辦理。
- (七) 承辦員應對計畫地區之各巷道位置、名稱充份瞭解，以備會中市民詢問時能即時提供答詢。

參、高雄市民眾參與

一、計畫案執行研析階段

- (一) 陳情案件彙集：民眾經由陳情反映規劃意見。
- (二) 現地會勘：民眾出席說明。
- (三) 里聯繫會報及里民大會：里民或里長於會中提出都市計畫或土地使用的建議。
- (四) 市府或工務局每週例行舉辦的「市民時間」：直接向市長或局長提出意見。

二、計畫案規劃研擬階段

- (一) 計畫案通盤檢討前公告徵求建議案件：民眾提出建議供規劃參考。
- (二) 問卷調查：經由問卷反應意見。
- (三) 民眾自擬計畫：民眾直接參與規劃。
- (四) 公開展覽徵求異議：民眾提出異議供審議參考。

(五) 說明會：會後提出書面意見。

三計畫案審議階段

- (一) 異議案件審議民眾親自列席說明(或委託都市計畫專業人員《或技師》代為說明)：民眾意見更為公正、客觀、直接表達。
- (二) 市都委會委員現地會勘民眾列席說明：民眾出列席說明。
- (三) 公聽會：民眾意見於會中直接表達及舉證，讓決策委員了解。
- (四) 報核並公告周知，民眾逕向內政部陳情：將市都委會決議經由公告周知民眾，讓民眾有機會再向內政部提出陳情。

第三篇 計畫篇

- 第一章 計畫體制
- 第二章 作業程序
- 第三章 計畫內容
- 第四章 發展管制
- 第五章 事業及財務計畫
- 第六章 都市防災
- 第七章 都市設計
- 第八章 生態都市
- 第九章 書、圖製作

第一章 計畫體制

壹、法令規定

一、依據都市計畫法第四條、第十條、第十一條、第十二條、第十三條、第七十四條、第七十五條。

貳、計畫體系

一、都市計畫行政體系

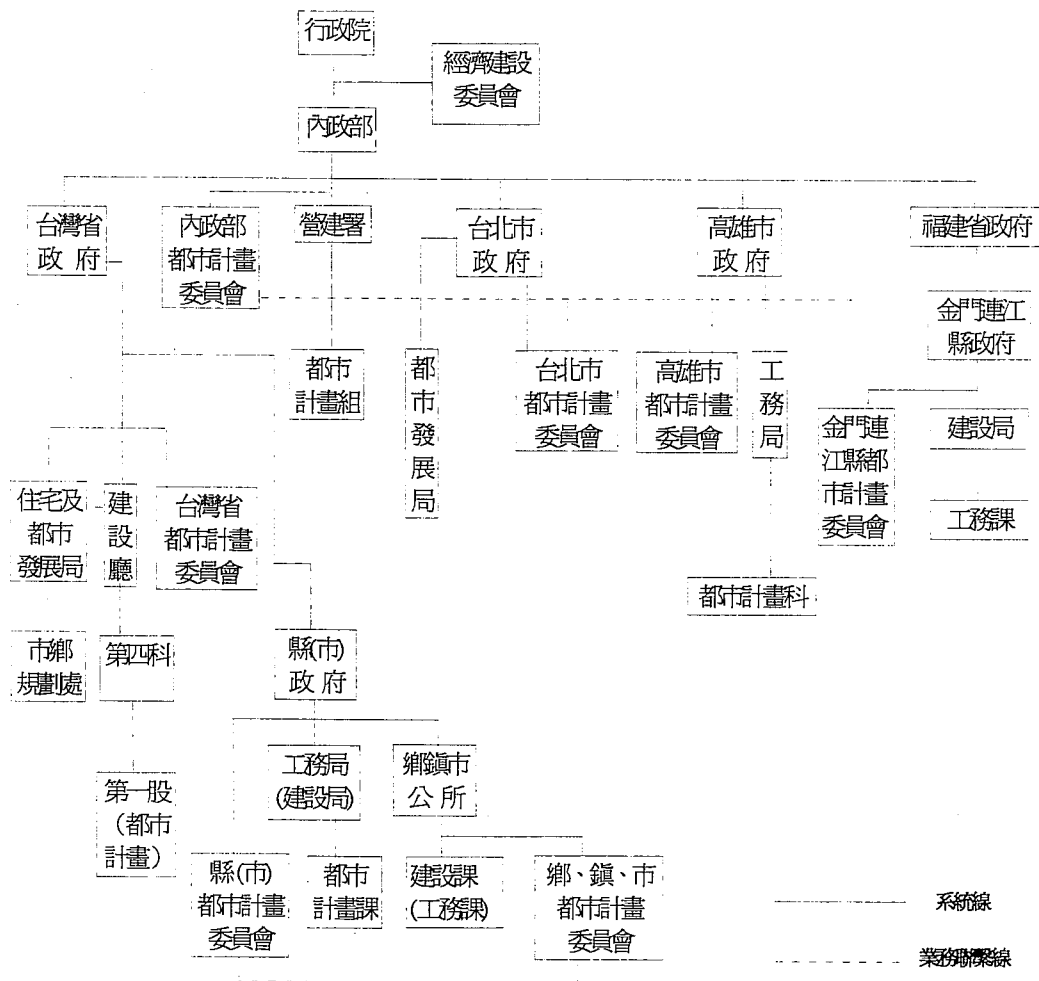


圖 3-1-1 都市計畫行政體系圖

二、都市計畫體系

台灣地區現行都市計畫體系如圖 3 1-2，以「台灣地區綜合發展計畫」為最高層次之指導計畫，但未來配合「國土綜合開發計畫」的立法通過，將取代成為台灣地區計畫體系之最高指導計畫。而現行之各層級計畫如下：

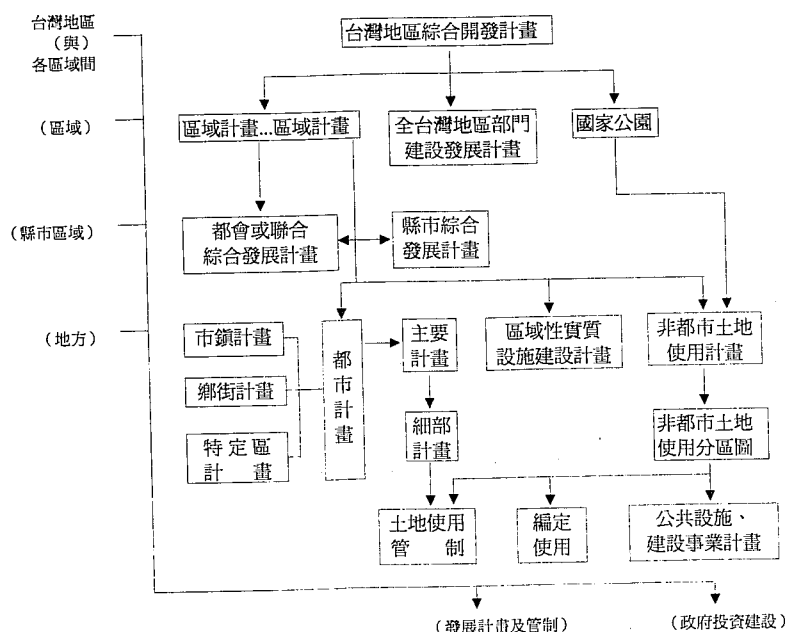


圖 3-1-2 都市計畫體系圖

參、計畫類型

一、依計畫之性質來分

(一) 市（鎮）計畫

市（鎮）級以上之地區，如省轄市、縣轄市或縣（局）政府所在地，或上級政府指定之地區所擬定之都市計畫謂之市（鎮）計畫。

(二) 鄉街計畫

符合下列條件之地區所擬定之都市計畫，謂之鄉街計畫：

1. 鄉公所所在地
2. 人口集居五年前已達三千，而最近五年內已增加三分之一以上之地區。
3. 人口集居達三千，而其中工商業人口占就業總人口百分之五十以上之地區。
4. 其他經省、縣（局）政府指定之地區。

(三) 特定區計畫

依據都市計畫法第十二條，謂發展工業、保持優美風景或它目的而劃定之特定地區，所擬定之實質計畫謂之特定區計畫。

二、依計畫層級來分

(一) 主要計畫

主要計畫為都市實質發展所擬定的指導計畫，具有綜合性、一般性與長期性。

(二) 細部計畫

係主要計畫範圍內一部份地區更詳盡的實質計畫，即是依主要計畫，對該區做更詳盡的計畫，以闡釋居住密度及容納人口，並規定土地使用分區，表明地區性之道路系統及各種公共設施，並說明事業及財務計畫。

肆、行政機構組織與權責

台灣地區辦理都市計畫業務之政府機構，在中央政府為內政部營建署；在台灣省政府為建設廳第四科以及住宅及都市發展局；在台北市政府為都市發展局；在高雄市為都市計畫處；在各縣、市政府為工務局或建設局之都市計畫課。以下僅就現行政府部門負責擬定計畫之機構與其權責作一說明。

(一) 內政部營建署都市計畫組

1. 關於都市發展政策之研討事項
2. 關於都市計畫法規之研討、修正及解釋事項
3. 關於都市計畫之審核事項
4. 關於都市計畫之督導事項
5. 關於新市區、新市鎮建設計畫之審核督導事項
6. 關於都市更新擬定案之審核督導事項
7. 關於都市建設經費之協調事項
8. 關於都市計畫書圖之整理與保管事項
9. 關於都市計畫與區域計畫之配合協調事項
10. 其他有關都市計畫事項

(二) 台灣省政府

1. 住宅及都市發展局

- (1) 企劃處：掌理全省國宅、農宅興建、都市發展、新市鎮開發之整體企劃及有關計畫之擬定與實施，有關都市發展，各工業區之開發協調與聯繫、都市發展、新市鎮開發之研究暨各縣市都市發展之協助與督導事項。

(2) 市鄉規劃處：

- ① 關於區域計畫、都市計畫或特定區計畫之規劃與通盤檢討。
- ② 協助縣（市）政府及鄉鎮（市）公所辦理都市計畫主要計畫、細部計畫之擬定與修訂。
- ③ 有關區域及都市發展規劃之交辦及委託規劃。
- ④ 全省區域及都市計畫資料之蒐集與分析。
- ⑤ 區域及都市計畫書問題之研究事項。
- ⑥ 區域及都市計畫書、圖製作與管理。
- ⑦ 都市計畫測量業務及配合省府辦理都市計畫樁位疑義部

份複測技術之支援。

2. 建設廳第四科

- (1) 關於擬定或變更都市計畫之核定(轉)及其辦理進度督導事項。
- (2) 關於都市計畫法規之訂定、修正及解釋或轉請上級政府解釋。
- (3) 關於都市計畫重大糾紛案件之調查處理。
- (4) 關於都市計畫樁位測定督導及檢討改進事宜。
- (5) 關於都市計畫土地使用分區管制事宜。
- (6) 關於獎勵民間興辦都市計畫公共設施之核辦。
- (7) 關於都市計畫公共設施多目標使用之核辦。

(三) 台北市政府都市發展局

1. 第一科(綜合規劃)

- (1) 上位計畫及都會環境之研究、調查分析。
- (2) 台北市綜合發展計畫之擬定暨相關開發或建設事業之研究、協調。
- (3) 計畫資訊之建立。
- (4) 都市計畫相關法規之研訂等事項。

2. 第二科(都市規劃)

- (1) 台北市之主要計畫、細部計畫。
- (2) 特定專用區計畫。
- (3) 土地使用分區管制之擬(修)訂。
- (4) 都市計畫行政管理、服務等有關事項。

3. 第三科(都市設計)

- (1) 都市設計。
- (2) 景觀計畫。
- (3) 開發許可之研擬、審議、管制及有關事項。

4. 第四科(都市更新與開發)

- (1) 都市更新計畫之研擬、協調執行。

(四) 高雄市政府都市計畫處

包括都市計畫主要道路、細部計畫、都市更新、新市鎮開發、道路中心、道路標高等作業及管理、服務、研究、督導、審核等事項。

(五) 縣市政府都市計畫課

- 1. 都市計畫之擬定、變更等工作事項。
- 2. 都市計畫之呈報公告事項。
- 3. 出席各級政府召集，有關都市計畫工作之會議。
- 4. 勘查都市計畫，分區使用範圍之界限。

5.都市計畫委員會之會務工作。

(六)鄉、鎮、縣轄市公所建設課(工務課)

關於各鄉、鎮、縣轄市公所，負責都市計畫規劃業務者，工作內容大體上與各縣、市政府之職掌相同。

第二章 作業程序

壹、法令規定

- 一、依據都市計畫法第十八條、十九條、二十條、二十一條、二十八條。
- 二、都市計畫法台灣省施行細則第三條至第九條，都市計畫法台北市施行細則第三條、第四條，都市計畫法高雄市施行細則第三條、第四條。
- 三、其他法令、行政命令。

貳、台灣省都市計畫作業程序

都市計畫程序可從擬定都市計畫及擬定機關兩方面來看：

- 一、新訂或擴大都市計畫擬定作業流程

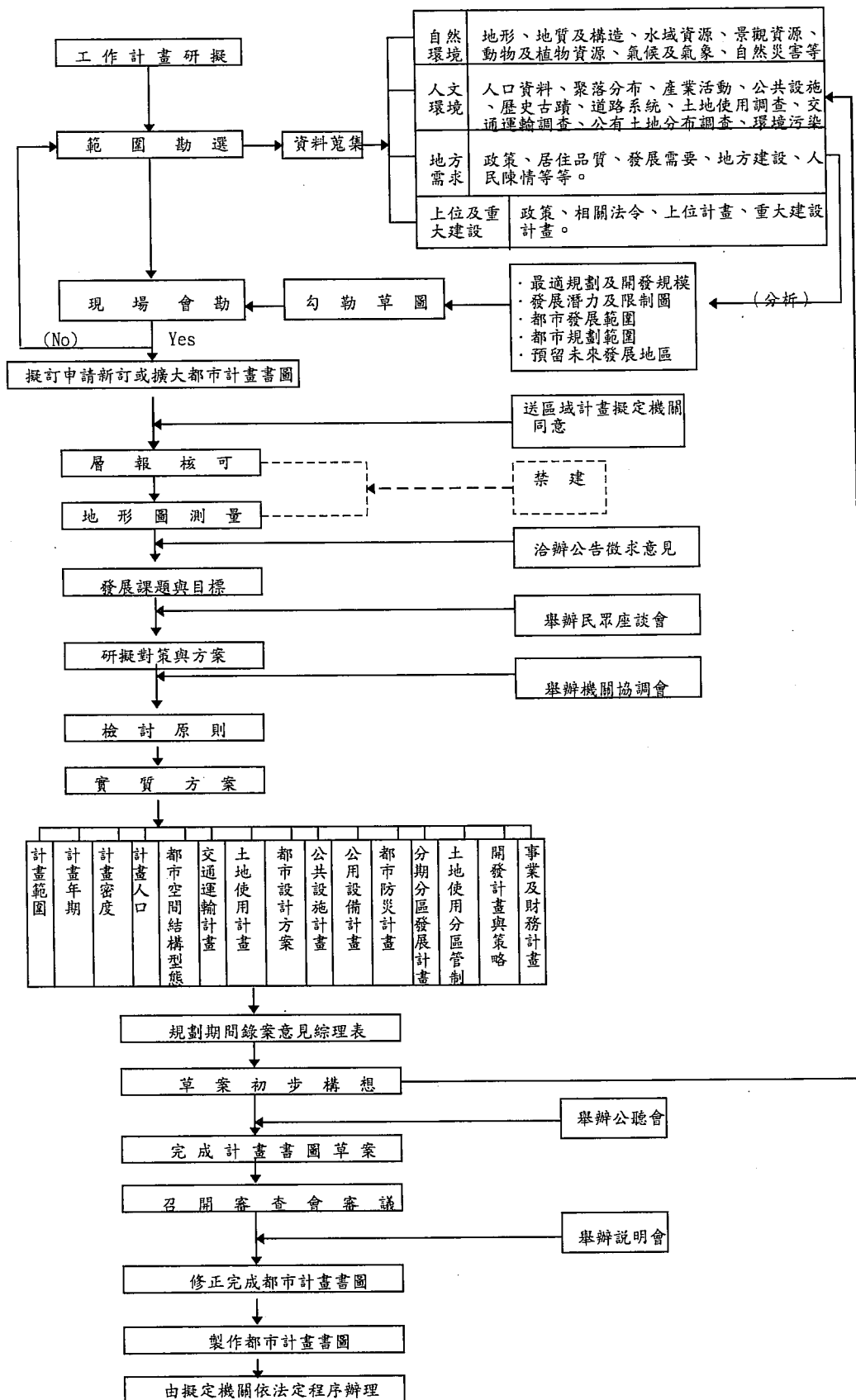


圖3-2-1 新訂或擴大都市計畫流程

二、都市計畫通盤檢討作業流程

(一) 鄉、鎮、市公所辦理

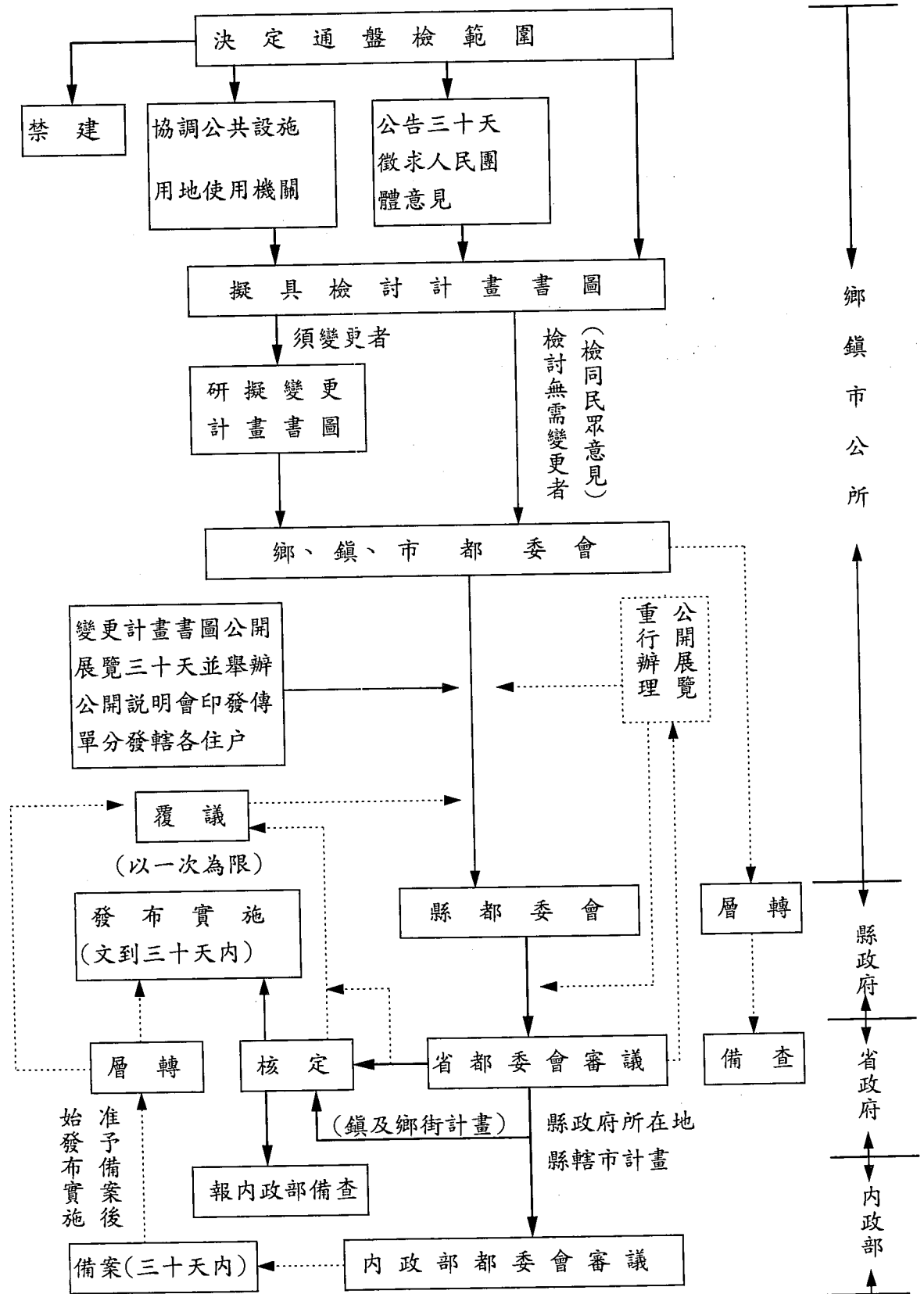
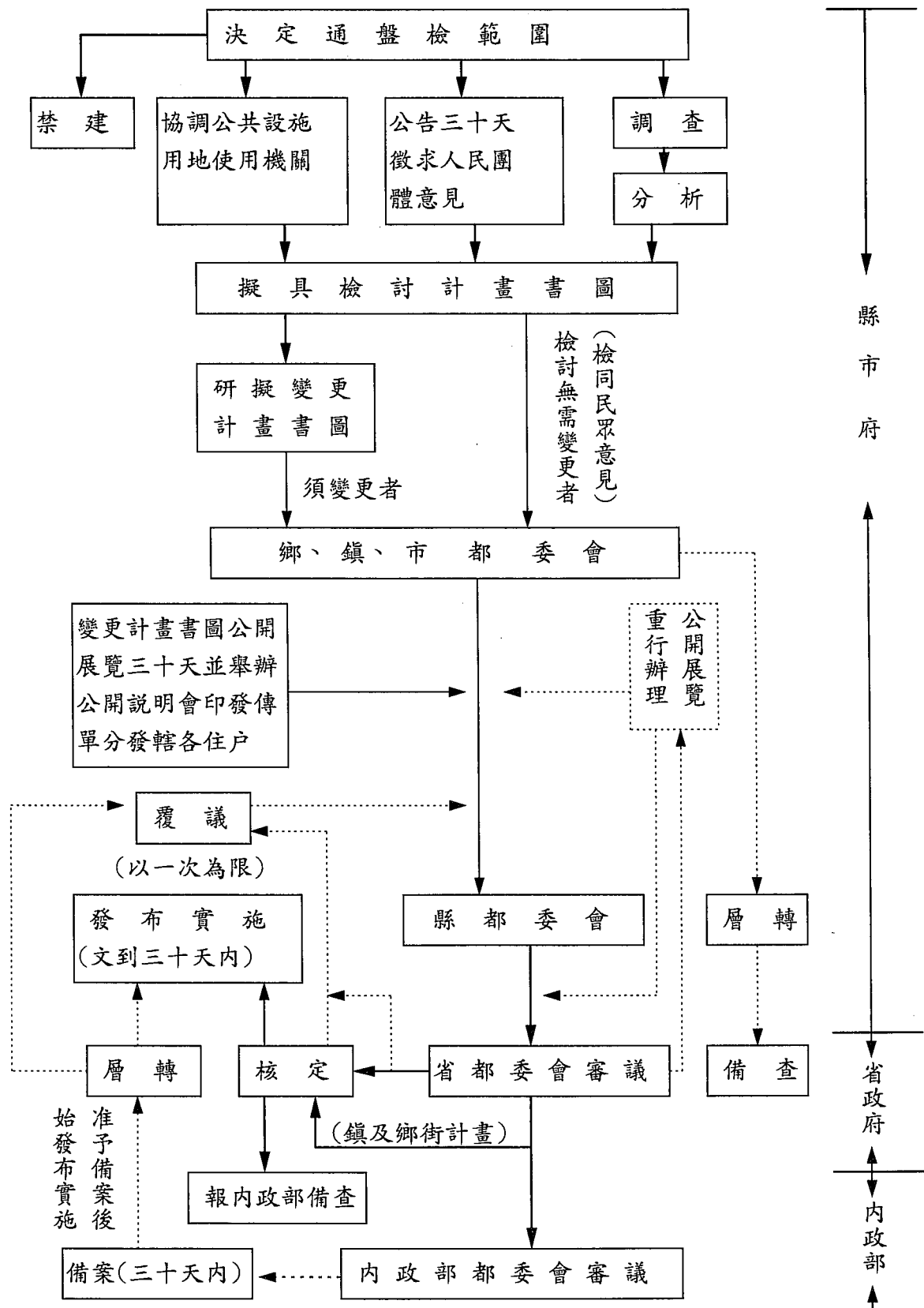
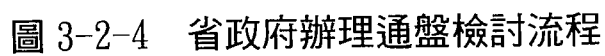


圖 3-2-2 鄉鎮市公所辦理通盤檢討流程





參、台北市都市計畫作業程序

一、都市計畫法定程序：

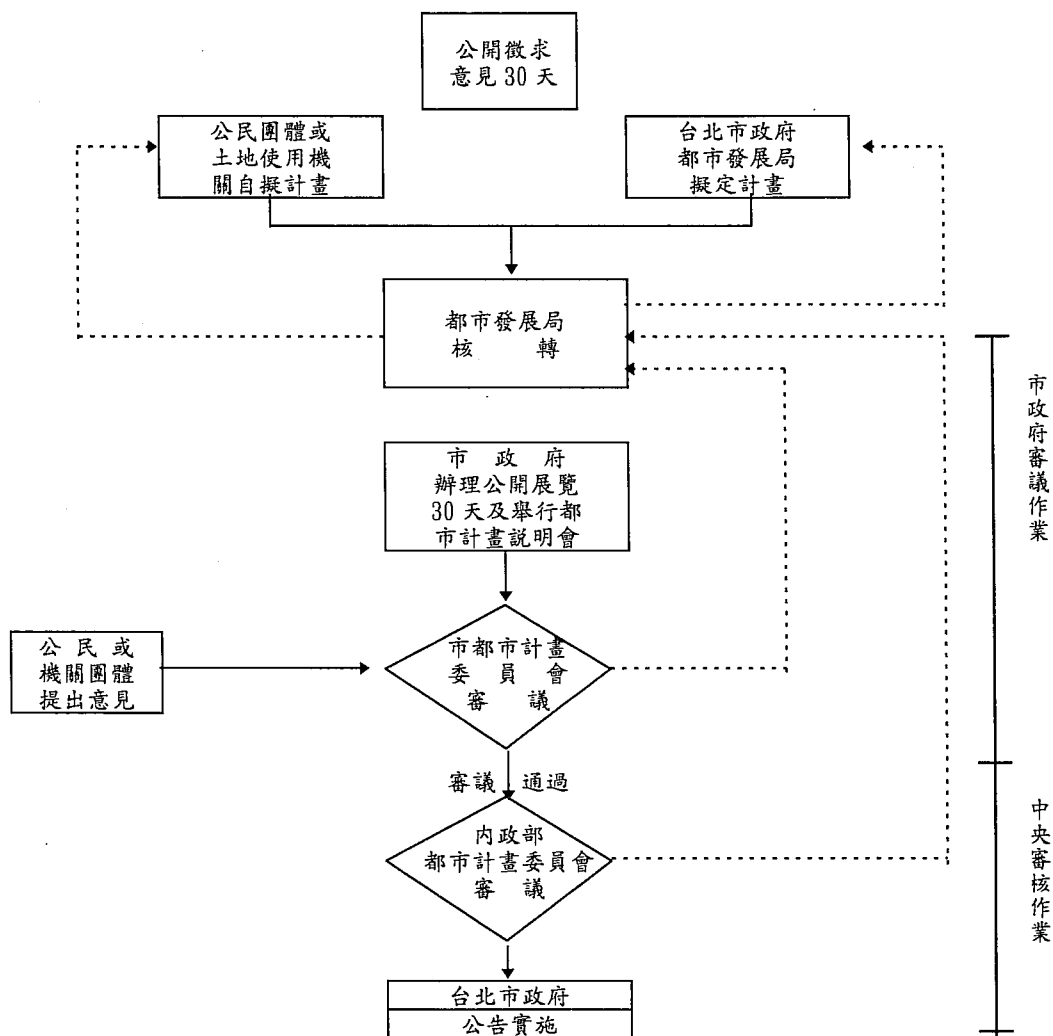


圖 3-2-5 台北市辦理都市計畫法定程序流程圖

肆、高雄市都市計畫作業程序

一、主、細部計畫擬定作業流程

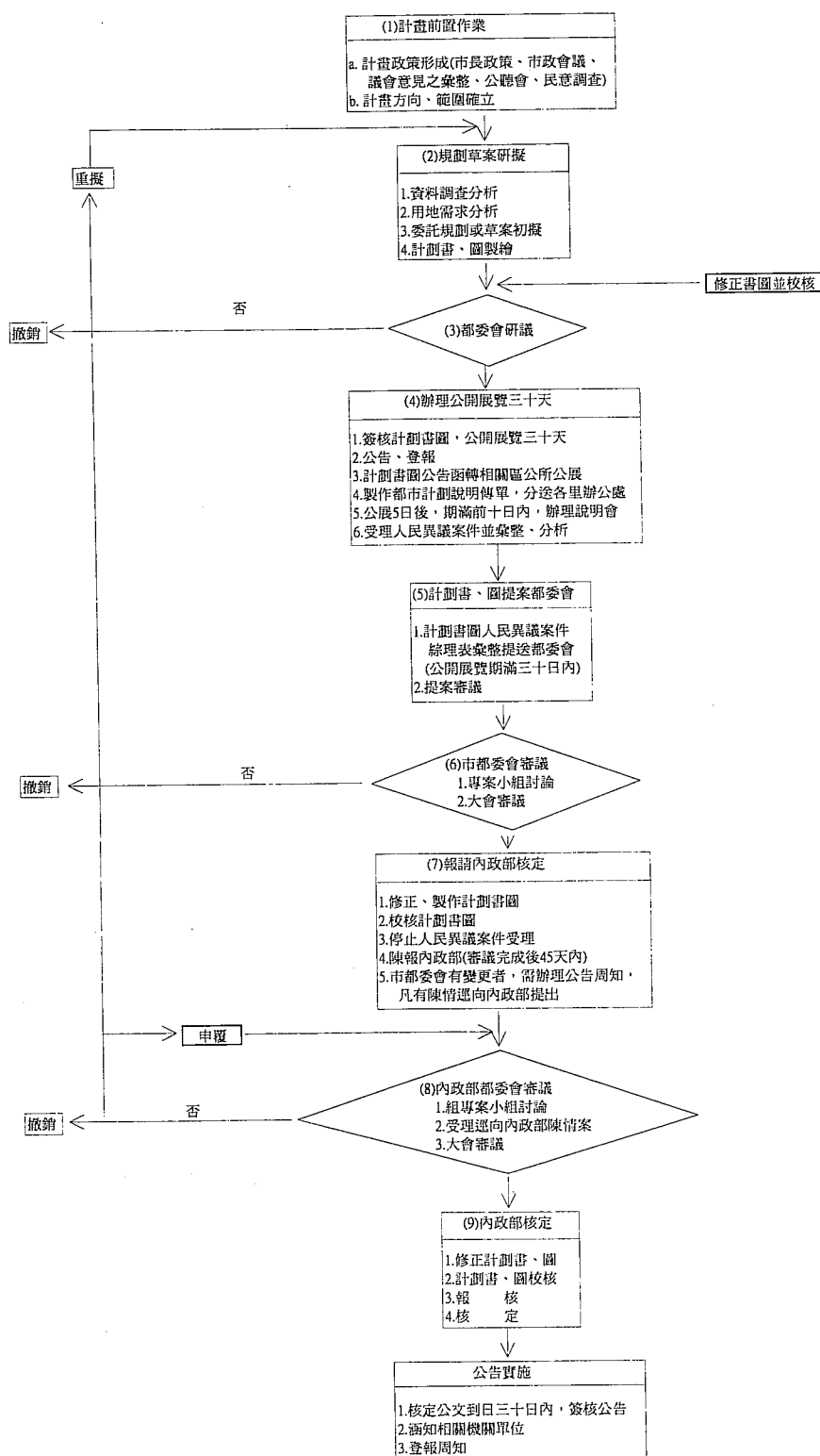


圖 3-2-6 高雄市主、細部計畫擬定作業流程圖

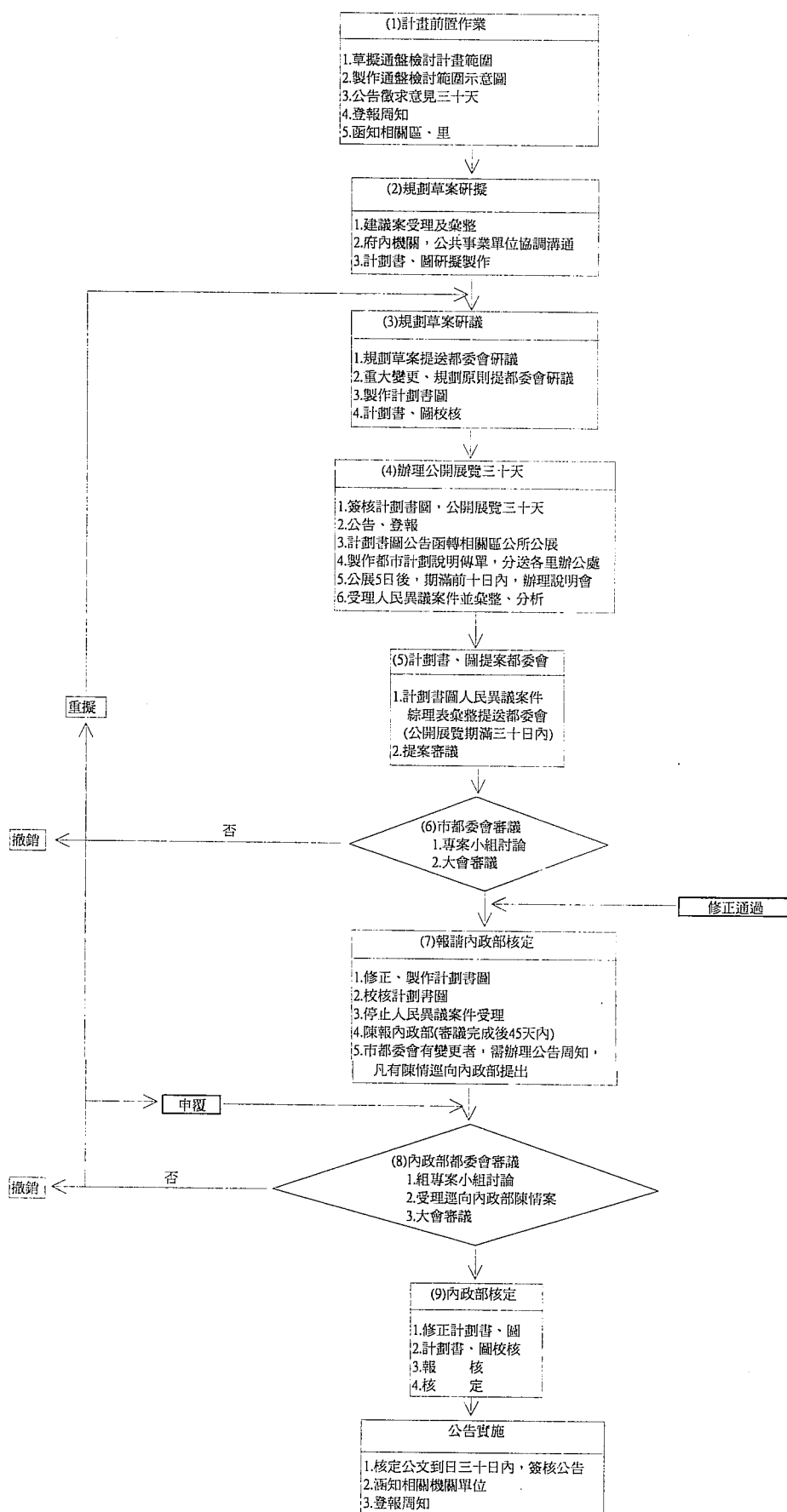


圖 3-2-7 高雄市都市計畫通盤檢討作業流程圖

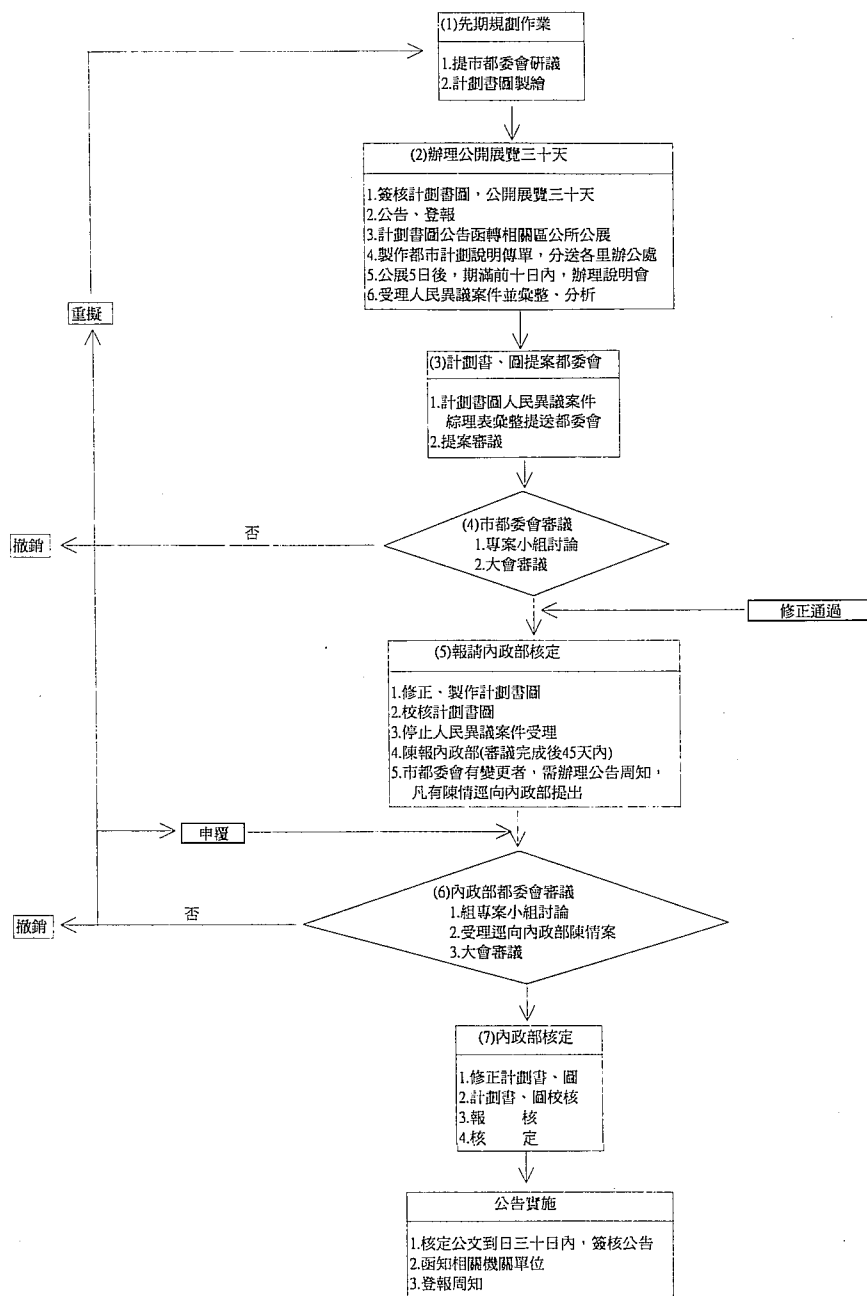


圖 3-2-8 高雄市都市計畫個案變更作業流程圖

伍、特定事業專用區申設或變更作業程序

一、工商綜合專用區計畫

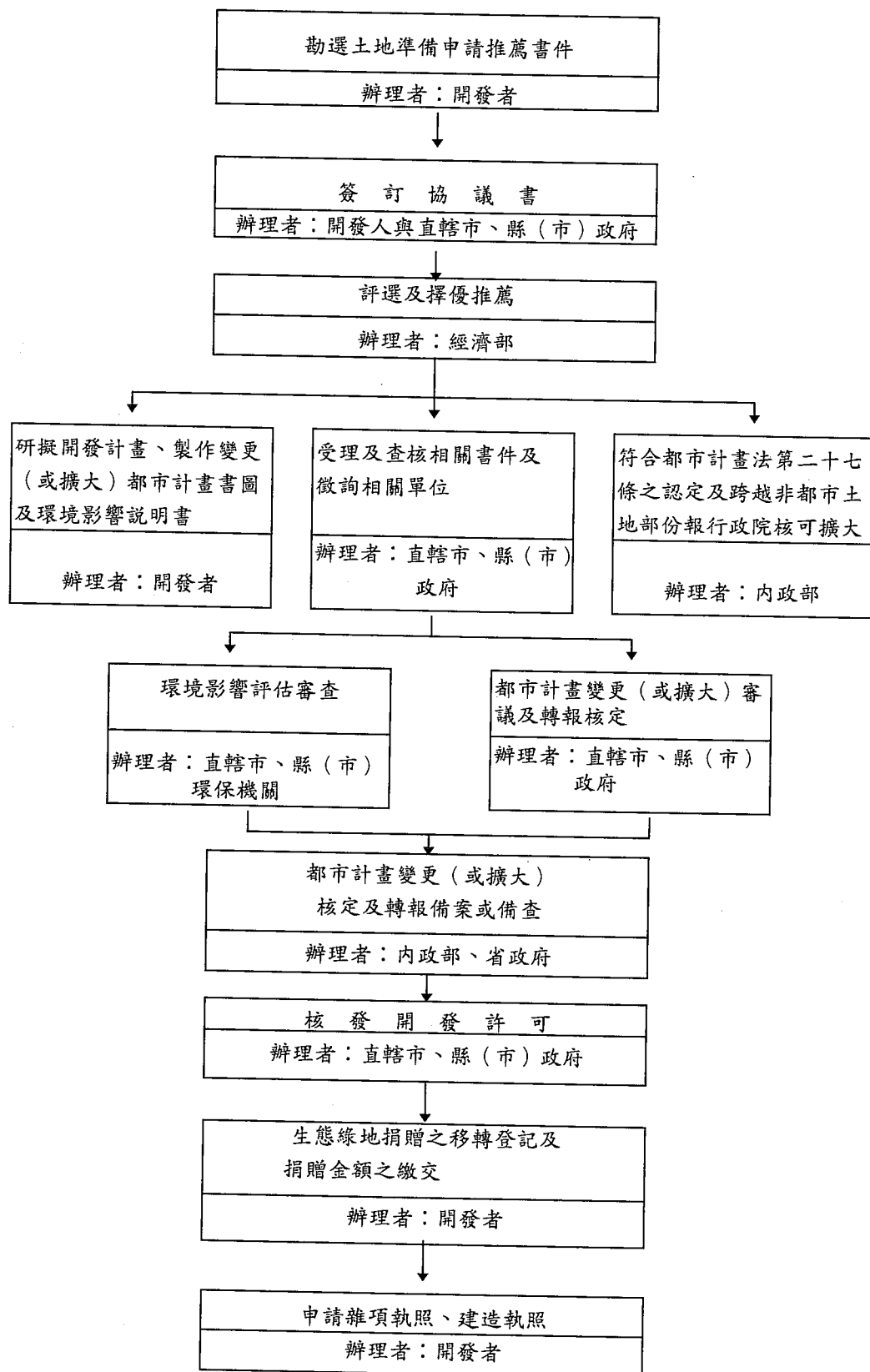


圖 3-2-9 都市計畫工商綜合專用區申設流程圖

二、媒體事業專用區計畫

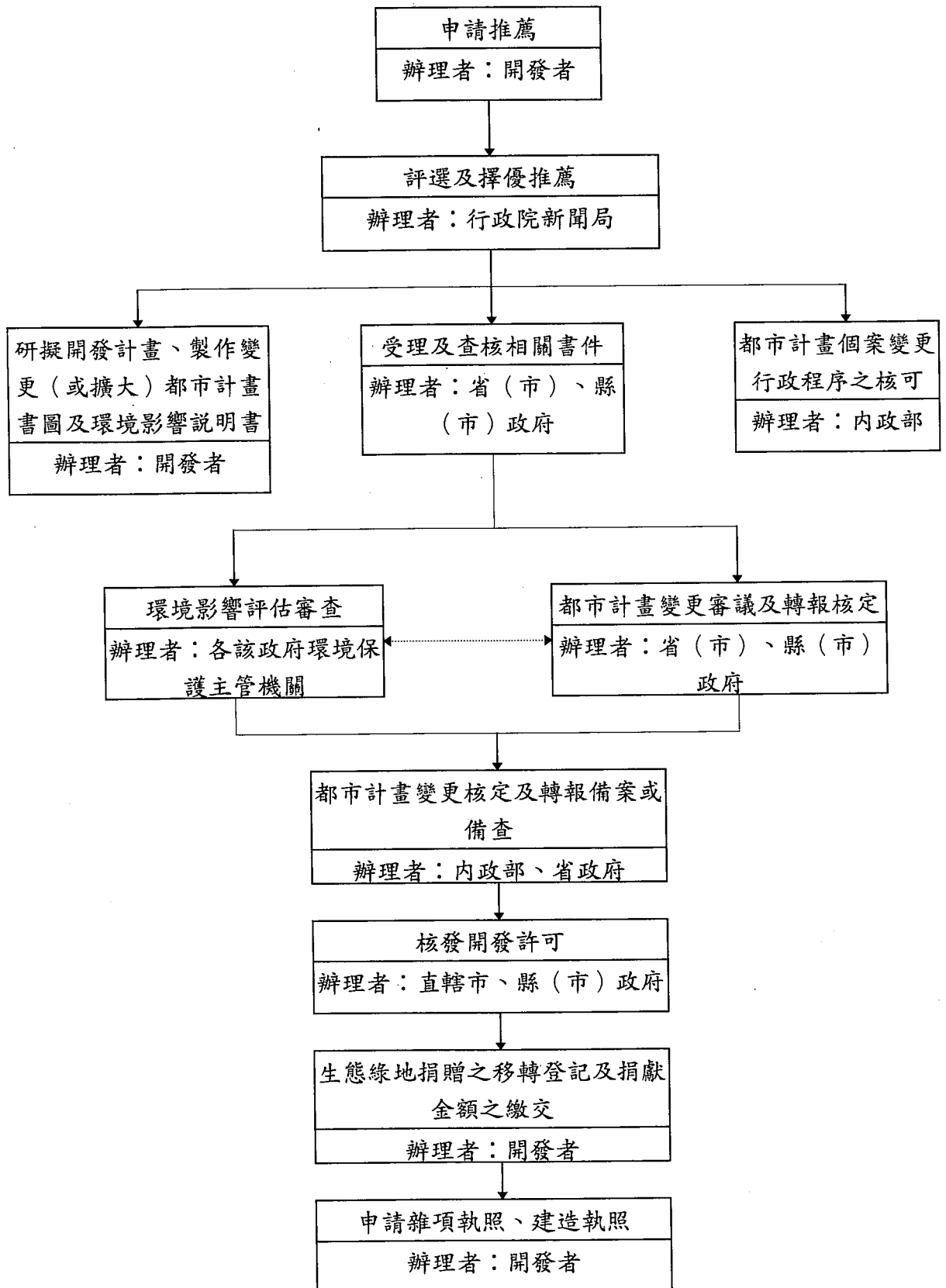


圖 3-2-10 都市計畫媒體事業專用區申設流程圖

三、農業區變更

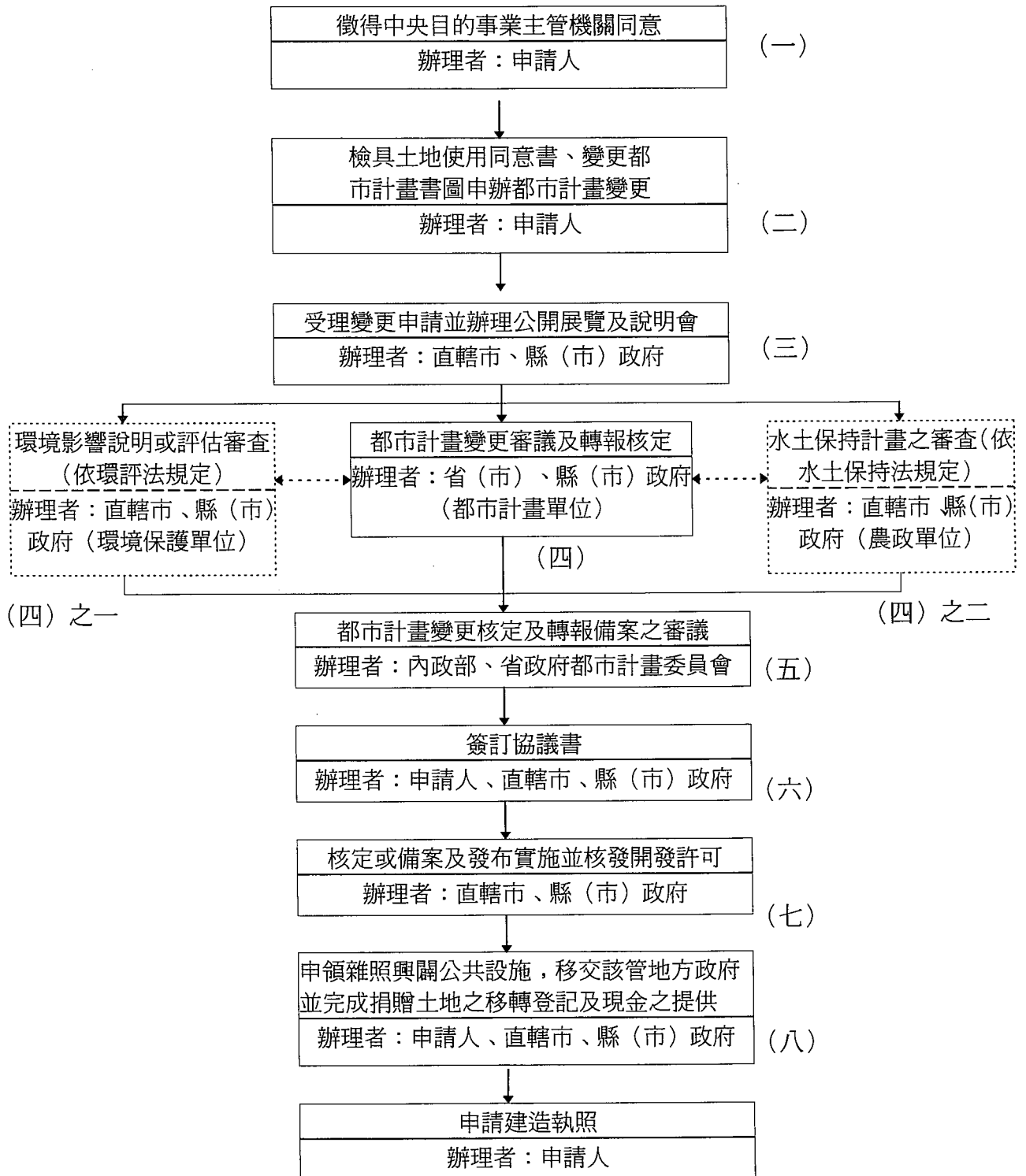


圖 3-2-11 都市計畫農業區變更使用辦理程序示意圖

第三章 計畫內容

壹、法令規定

- 一、依據都市計畫法第十五條、第二十二條規定。
- 二、內政部63.6.28台內營字第五八三六九號函頒訂「都市計畫書圖製作規則」。
- 三、內政部83.10.4台內營字第八三八八四五一號函頒「新訂、擴大、檢討、變更都市計畫書圖及簡報圖製作補充規則」。

貳、計畫內容

一、主要計畫內容

(一) 計畫緣起

1. 計畫目的
2. 計畫範圍、行政區劃、年期
3. 法令依據

(二) 自然、社會及經濟發展現況分析與預測

1. 自然環境分析

- (1) 地理位置分析
- (2) 地形地勢分析
- (3) 地質分析
- (4) 氣候分析 (氣溫、雨量、風向)
- (5) 水資源分析
- (6) 坡度分析
- (7) 土壤分析
- (8) 天然資源分析
- (9) 植物分析

2. 社會經濟環境分析

(1) 社會環境

- ① 歷史發展沿革
- ② 社會結構 (人口結構、家庭組成、收入)

(2) 經濟環境

- ① 產業環境 (人口、空間)
- ② 產業人口預測
- ③ 產業發展預測

(3) 人口

- ① 現有人口調查分析

包括人口成長與變遷、人口密度與分布、人口年齡組合

(工作人口及依賴人口之統計)。

②計畫人口推計

包括計畫人口推計、有關因素分析與預測。

(三) 實質發展現況與預測

1. 土地使用現況：

- (1) 土地使用型態與分布
- (2) 建物型態與分布
- (3) 土地使用發展預測

2. 交通運輸現況：

- (1) 現有道路系統及服務現況 (交通量分析)
- (2) 大眾運輸 (含鐵路) 現況
- (3) 停車狀況與需求分析
- (4) 運輸需求預測

3. 公共設施現況：

- (1) 公共設施種類與分布
- (2) 公共設施之服務現況
- (3) 公用設備現況
- (4) 公共設施需求分析預測

4. 觀光遊憩現況：

- (1) 遊憩資源分布
- (2) 名勝古蹟及具紀念性或藝術價值建物現況
- (3) 遊憩旅遊人數預測

(四) 計畫構想原則

1. 政策計畫分析 (相關及上位計畫)
2. 計畫目標與課題
3. 計畫構想與原則

(五) 實質發展計畫

1. 土地使用計畫

- (1) 土地使用分區配置計畫
- (2) 土地使用分區管制及開發許可規定
- (3) 整體開發區規定

2. 交通運輸計畫

- (1) 全區性道路系統計畫
- (2) 大眾運輸計畫

3. 公共設施與設備

- (1) 全區性之公共設施用地配置計畫
- (2) 全區性之批發市場、上下水道系統、污水處理廠、垃圾掩埋場等用地計畫

- 4. 觀光遊憩計畫
 - (1) 遊憩系統規劃
 - (2) 名勝、古蹟及紀念性建物之保存計畫
- 5. 都市防災計畫
 - (1) 都市避難空間及路線規劃
 - (2) 老舊建物區改善策略
- 6. 都市設計綱要
- (六) 環境影響衝擊分析
 - 1. 環境基本資料與影響分析
 - 2. 預防及減輕開發行為對環境不良影響對策
- (七) 事業及財務計畫
 - 1. 實施進度與經費
 - 2. 開發方式
 - 3. 分期分區發展計畫

二、細部計畫內容

- (一) 計畫緣起
 - 1. 計畫目的
 - 2. 計畫範圍、行政區劃、年期
 - 3. 法令依據
- (二) 上位及相關計畫（主要、細部計畫關係說明）
- (三) 發展現況分析
 - 1. 自然環境分析
 - (1) 地形地勢
 - (2) 地質、土壤
 - (3) 氣候
 - (4) 坡度與排水
 - 2. 土地使用現況分析
 - (1) 土地使用現況與分布
 - (2) 建物型態分布
 - (3) 土地權屬分析
 - (4) 土地地價分析
 - 3. 人口、經濟與社會現況分析
 - (1) 社區發展現況與沿革
 - (2) 人口分析（人口成長、結構、分布及變遷）
 - (3) 所得水準分析
 - (4) 產業結構與發展分析
 - 4. 交通運輸分析

- (1)地區性道路系統現況
- (2)大眾運輸狀況
- 5.公共設施
 - (1)公共設施分布與使用現況
 - (2)公用設備狀況
- 6.居住密度及容納人口推計
 - (1)人口成長預測
 - (2)居住密度推計
 - (3)容納人口推計
- (四)實質發展計畫
 - 1.土地使用計畫
 - (1)鄰里單元劃分
 - (2)土地使用機能配置
 - 2.道路系統計畫
 - (1)主要計畫所定之主要道路、次要道路系統
 - (2)出入道路規劃
 - (3)人行步道及其他交通設施配置
 - 3.公共設施計畫
 - (1)地區性公共設施用地配置
- (五)土地開發與土地使用分區管制
 - 1.土地開發方式
 - 2.土地使用分區管制
 - 3.都市設計
 - 4.特殊管制規定
- (六)事業及財務計畫
 - 1.實施進度
 - 2.財務計畫

三、個案變更內容

(一)工商綜合區設置

為申請設立或變更為「工商綜合區」時，應擬定開發計畫，其所應檢具之全部書圖文件及其內容，分述如下：

- 1.申請書
- 2.協議書
- 3.土地使用同意書
- 4.可行性規劃報告書
- 5.水土保持計畫書、土地使用分區管制及都市設計管制計畫書圖、開發建築計畫書圖一都市計畫法第 15 條、第 22 條以及「都市計

畫書圖製作規則」之規定辦理。

6.財務計畫及經營管理計畫書

7.環境說明書或環境影響評估報告書

(二) 都市計畫媒體事業專用區

開發人申請變更都市計畫時，應檢附下列書圖文件：行政院新聞局審議入選證明文件；行政院新聞局核定之興辦事業計畫（含審查記錄、申請書、協議書、土地使用同意書或土地權力證明文件，可行性規劃報告書、財務計畫及經營管理計畫書等）；變更都市計畫書圖：依都市計畫法第15條、第22條以及「都市計畫書圖製作規則」之規定辦理。

而為因應審議之需要，於都市計畫內容中特別有所規定之部分，分述如下：

- 1.基地條件
- 2.交通運輸
- 3.土地使用配置
- 4.土地使用分區管制

(三) 都市計畫農業區變更

於申請變更使用之各階段程序中，所應檢具之各項文件及其內容因應審議之需要，計畫內容特別應予詳列之部分包括：

- 1.土地使用同意書
- 2.變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）。
- 3.環境影響說明書或環境影響評估報告書（有必要者）
- 4.水土保持規劃書（變更為住宅社區者）
- 5.協議書
- 6.廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫
- 7.社區經營管理計畫（變更為住宅社區者）

(四) 工業區變更

凡合乎工業區變更條件之土地，需有周議之遷廠整體開發計畫，其內容包括：

- 1.開發目標與策略。
- 2.土地取得與處分。
- 3.遷廠計畫。
- 4.土地使用計畫。
- 5.財務計畫及開發年期。

四、提報都委會審議計畫書圖、簡報圖之製作

(一) 地形圖

- 1.應涵蓋計畫範圍外至少三十至五十公尺，並詳細測繪其周邊之地形、地物及土地使用情形，並註明測量單位及測量時間。

2. 都市計畫經發布實施屆滿二十五年、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例尺互不相同者，辦理機關應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十六條規定，先行修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖。

(二) 新訂、擴大或檢討、變更計畫位置圖 (簡報用)：

1. 以比例尺二萬五千分之一台灣地區經建版地形圖為基本圖。
2. 標示新訂、擴大或檢討、變更計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道 (含道路編號)、鐵路、周邊五公里範圍內之鄰近都市計畫、重要水庫及其集水區、河流或自來水水源水質水量保護區，並標明重要之土地使用、地形、地物及地標。
3. 另以縮圖方式製作示意圖，納入計畫書。

(三) 土地使用現況圖 (簡報用)：

1. 以原計畫地形圖為基本圖繪製，並註明現況調查日期。
2. 如圖幅過大，得以縮圖方式為之。
3. 另以縮圖方式製作示意圖，納入計畫書。

(四) 檢討、變更都市計畫圖 (簡報用)：

1. 應依「都市計畫書圖製作規則」第十五條規定製作。
2. 並得以投影片、幻燈片或錄影帶 (VHS) 方式，表達檢討、變更位置示意圖、變更都市計畫範圍、目前土地使用現況或照片，以供各級都委會審議之參考。

(五) 細部計畫土地使用計畫配置構想圖 (簡報用)

1. 以比例尺一千分之一都市計畫地形圖之縮圖，就個別使用分區、特定專用區或公共設施用地，表達各項設施及建築計畫之配置原則與構想，並標示其區位、用途、型態、量體、建蔽率、容積率等；必要時得以適當比例之模型輔助說明之。
2. 配置剖面圖

- (1) 以比例尺二百分之一或六百分之一之精度，依據前揭配置原則與構想圖繪製，表達各使用分區、特定專用區或公共設施用地計畫配置之建築物或設施與基地之剖面關係。
- (2) 並依都市計畫法省 (市) 施行細則及各該都市計畫土地使用分區管制要點 (或規則) 之規定，規劃建築物各樓層之允許或禁止使用項目、用途。
- (3) 另以縮圖方式，納入計畫書規定，俾據以執行。

第四章 發展管制

壹、法令規定

- 一、都市計畫法第十七條、第三十二條至第四十一條。
- 二、都市計畫法台灣省施行細則第十五條至第三十二條，台北市施行細則第十條至第二十六條，高雄市施行細則第十一條至第三十二條。
- 三、建築法。
- 四、建築技術規則。
- 五、省、市建築管理規則。
- 六、省、市畸零地管理規則。
- 七、都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法。
- 八、飛航安全標準及航空站、飛行場、助航設備四週禁止限制建築辦法。
- 九、台灣地區軍事設施週圍禁止及限制建築辦法。
- 十、都市計畫公共設施用地多目標使用方案。
- 十一、80.12.21高市府工都字第三九一二六號函，高雄市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用細目表。
- 十二、都市計畫分區發展優先次序劃定原則。
- 十三、都市計畫書圖製作規則。
- 十四、其他法令、行政命令。

貳、開發管制

都市計畫範圍內，原低度使用強度之使用分區(農業區、保護區、工業區)，因應都市發展而必須檢討變更為高使用強度之使用分區(工業區、住宅區、商業區)時，為維持一定水準之生活環境品質及活動，必須增加劃設一定比例之公共設施用地；故為同時考量使用者(受益者)付費及地主之開發意願，於主要計畫書中規定，符合計畫檢討原則、規劃構想之農業區、工業區等，規定其變更要件，提出整體開發計畫，稱之為整體開發區。

整體開發區之管制方式可分為兩種類型，一為強制管制型，一為鼓勵發展型，其管制方式有所差異。

一、強制型整體開發區

此類型係屬原低度使用分區變更為高使用強度分區後，為維持生活品質及公平性，規定其必須整體開發，由地主共同負擔公共設施。

管制方式：1.劃定整體開發範圍。

2.規定須俟市地重劃等手段完成整體開發後，始得發照建築。(即在公共設施開發完成前，不得建築)

二、開放型整體開發區

針對計劃範圍內之低度使用強度分區(農業區等)，考量使用者付

費及地主開發意願，於主要計畫中規定其檢討原則及構想，劃設其為整體開發區，視為主要計畫之延續，開放依規定提出開發及都市計畫變更計畫。其管制方式為：

1. 擬定規劃構想，變更案件及公告。
2. 民眾自行擬定細部計畫，依都市計畫審議程序完成公告。
3. 依法辦理市地重劃(或公共設施一次開發)。
4. 公共設施用地辦理預告登記。
5. 土地分配完成(公共設施移轉市府)。
6. 准予建築。
7. 若未完成整體開發，於下次通盤檢討時，變更恢復為原使用分區。

參、土地使用分區管制

依據都市計畫的目標與內容，將都市計畫範圍內的土地，依使用目的與需要的不同，劃定各種不同的用途分區(如住宅區、商業區、工業區等)，各使用分區再視計畫上的需要，依使用強度再細分為若干等級(如住一、住二、住三等)而給予不同的使用性質與使用強度規定，並限制有妨礙各分區用途的其他使用。一般都市土地使用分區管制之內容參見表 3-4-1 所示，而其所揭示之重點說明如下：

一、使用項目管制

依一般之管制對象而言，有如下特性：

(一) 使用分區之劃定

在都市計畫範圍內，劃為若干使用區，如住宅區、商業區、工業區等，並視各類型都市之實際情形與將來發展需要，於某一使用分區下再劃分為若干種細分之使用區。

(二) 使用性質之管制

原則上同一使用區內許可相容使用的設置；其不相容者須設於另一適當之使用分區內。

而在實施要點訂定上則主要分為準則式管制及列舉式(又分正面列舉與負面列舉)管制。

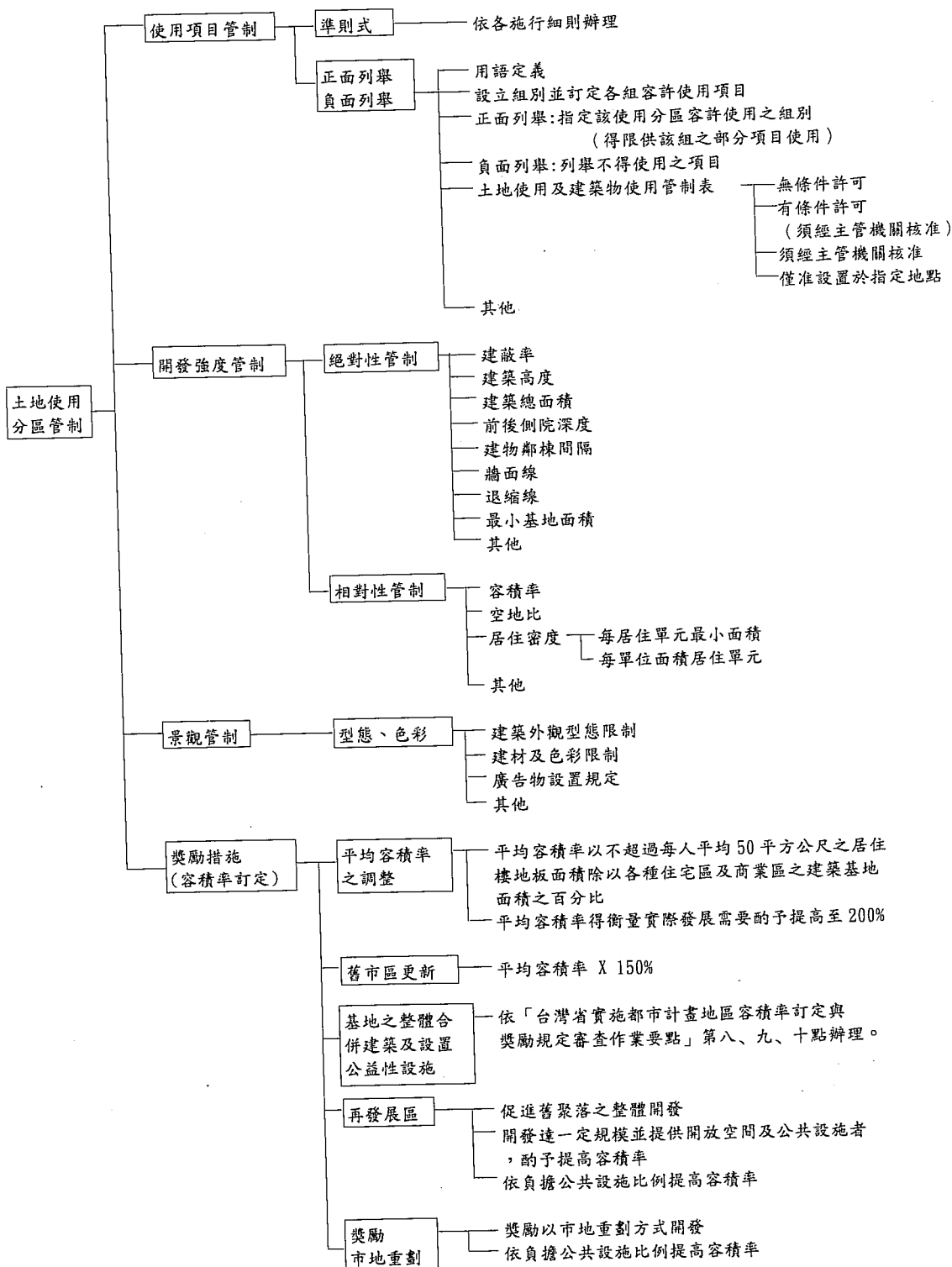
二、開發強度管制

主要對每一使用分區規定內之建築密度進行最高(或最低)限制之管制，內容可分為絕對性管制與相對性管制，主要以下列五項內容表示之：

- (一) 最高建蔽率。
- (二) 最高容積率。
- (三) 最大建築高度比。
- (四) 最小院落深度比。
- (五) 最小基地面積。

其他尚包括：建築總面積、前後側院深度、建物鄰棟間、.....等管制項目。

表 3-4-1 土地使用分區管制內容一覽表



三、景觀管制

土地使用分區管制可對建物及其附屬配備（如廣告招牌）之型態、色彩作規定，避免視覺景觀的雜亂無章。

四、不合土地使用分區規定之限制

當都市計畫發布實施後，其土地上不合土地使用分區規定之原有建築物，除准予修繕或從事原來之使用外，當地政府得斟酌地方情形，限令其變更使用或遷移。

五、其他管制內容

其他如獎勵措施、停車場、裝卸場、工業作業標準、廣告招牌等，如認為有必要時，可將其全部或一部份規定納入規則內。

肆、分期分區發展計畫

在資源有限的條件下，為使計畫實施於空間、時間向度上發揮最大的效益及開發成果，達及均衡的發展，需仰賴分期分區發展計畫的擬定，以充分反映地區發展特性，使財源在實質建設的空間分佈，發揮最大的效用，資源作最合理有效的分配。分期分區發展計畫之作業流程與其主要內容如圖 3-4-1 所示。

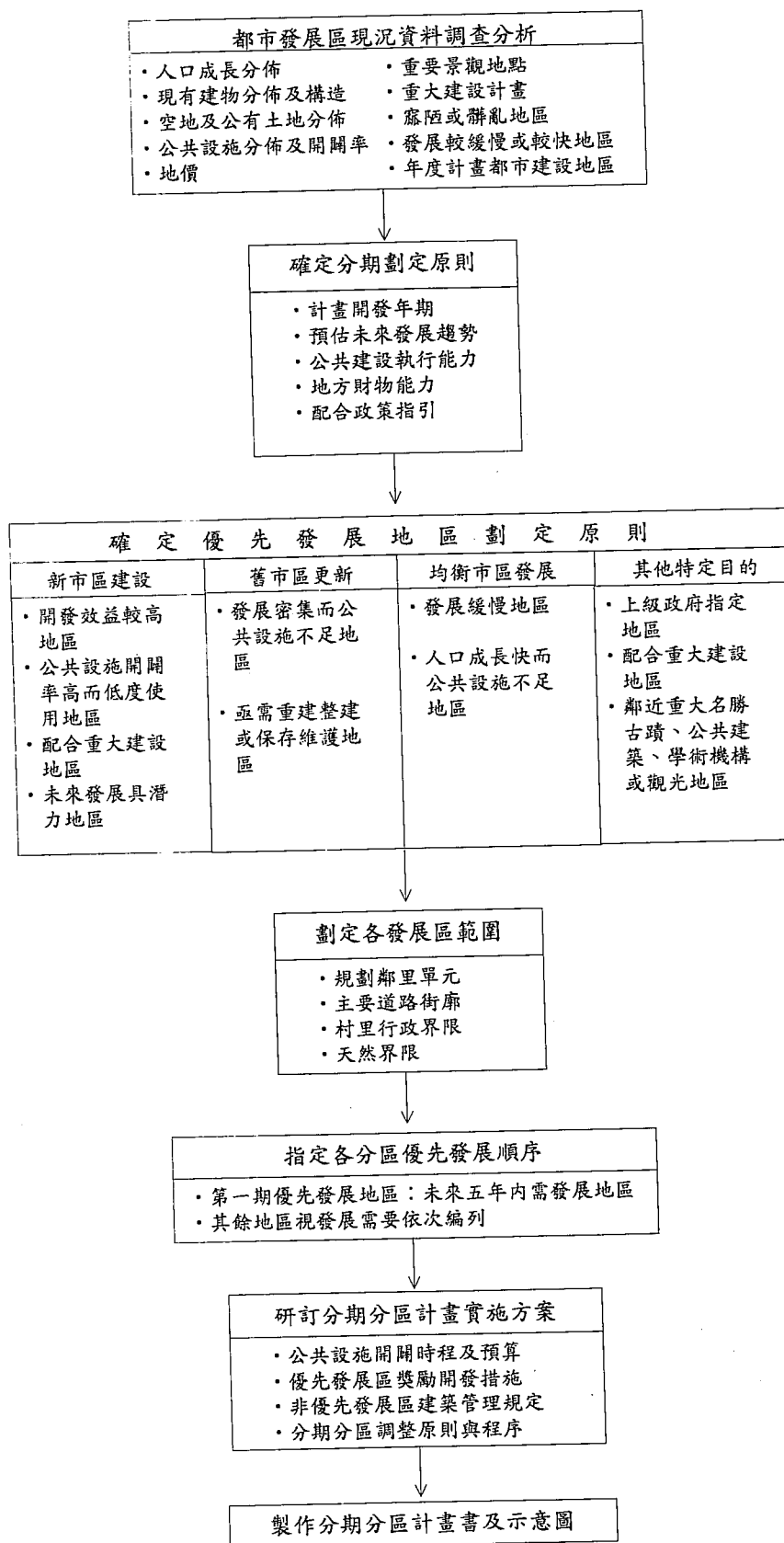


圖 3-4-1 分期分區發展計畫作業流程圖

第五章 事業及財務計畫

壹、法令規定

- 一、都市計畫法第22條、第24條、第48條、第53條、第54條、第56條、第57條、第58條、第61條、第65條、第76條、第77條、第78條。
- 二、平均地權條例第53~55條之2、第78條之1。
- 三、平均地權條例施行細則第33條、第67條至第80條。
- 四、市地重劃實施辦法第24條。
- 五、土地法第26條、第121條、第135條。
- 六、大眾捷運系統土地聯合開發辦法第9條。
- 七、國有財產法、國有財產法施行細則。
- 八、其他相關法令、行政命令。

貳、財務負擔

事業及財務計畫應就各種開發方式配合可行的財務分析加以擬定。就一般計畫之開發方式而言，國內目前最常使用者包括區段徵收、市地重劃以及聯合開發。以下即就政府實施此三種開發方式時所涉及之財務考量，說明如下。

一、區段徵收

(一) 地主負擔

依平均地權條例之規定，地主優先買回的土地或領回的抵價地，其地價應按徵收補償地價加公共設施費用計算，因此地主不論是買回或領回土地，均需負擔公共設施費用。

(二) 政府負擔

包括徵收補償費（改良物、地價補償費以及改良物的遷移費），公共設施興建費用、行政費用、工程費用及貸款利息。

(三) 開發費用定義

對於區段徵收開發所需費用名稱定義，其公共設施費用指工程費用、土地整理費用及貸款利息；開發總費用指徵收私有地之現金補償地價、有償撥用公有地地價、無償撥用公有出租耕地補償承租人地價、公共設施費用及貸款利息等支出總額扣除原土地所有權人優先買回土地地價收入之餘額。而區段徵收之補償地價，經土地所有權人之申請，以徵收處理後可供建築之土地折算抵付。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則，但不得少於百分之四十。

二、市地重劃

(一) 地主負擔

依據市地重劃實施辦法規定，土地所有權人共同負擔之項目包括土地負擔與費用負擔兩部份：

1. 土地負擔：

抵費地及公共設施用地面積不得超過重劃區總面積之45%。

2. 費用負擔：

土地所有權人按其土地受益比例所共同負擔的費用，包括工程費用、重劃費用及貸款利息等三項。其中工程費用包含道路、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場綠地等公共設施之規劃設計、施工費、材料費及工程管理費；重劃費用包含地上物拆遷補償費、地籍整理費以及必要的業務費。

(二) 政府負擔

重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，除其用地應由重劃區內之土地所有權人按其土地受益比例共同負擔外，其工程費用得由政府視實際情形編列預算補助，或由政府視實際情形配合之。

三、聯合開發

依聯合開發可能涉及的對象，其所應負擔的部份如下敘述：

(一) 公有土地管理機關

1. 無償提供捷運設施需用土地。
2. 負擔取得部份之建造費用或與投資人合建分坪方式處理。

(二) 私有土地所有權人

1. 提供土地或建物作為公共設施使用。
2. 負擔所有之土地上合法建物之拆遷補償費用。
3. 提供捷運設施需用土地。
4. 負擔取得部份之建造費用或投資人合建分坪方式處理。

(三) 開發投資人

負擔全部參與合建分坪部份之建造費用及興建事宜。

(四) 捷運系統主管機關

負擔取得建物之建造費用，但不含土地價款。

參、財源籌措

上述政府從事各種開發方式所負擔的財務，其所需經費的來源主要包括：

一、區段徵收

- (一) 有償撥用收入
- (二) 讓售
- (三) 標售可建地收入
- (四) 抵價地收入
- (五) 平均地權基金

二、市地重劃

(一) 出售抵費地

(二) 平均地權基金

三、聯合開發

視主導者為何，由其負責籌措，可以為政府，亦可以為負責該基地開發之團體。

肆、公共設施用地取得

政府從事都市計畫建設事業，最主要的項目仍在於興辦公共設施，因此對於公共設施用地的取得，為事業計畫中重要的辦理事項。目前我國公共設施用地的取得，依其土地權屬的不同，有如下之辦理方式：

一、私有土地取得方式

(一) 協議價購

指需地機關主動向土地所有權人協商議價，依一般市價交易，取得所需之公共設施用地。若土地所有權人不願意配合出售土地，政府或事業機關主動興辦者，得依都市計畫法第四十八條規定，公共設施用地得以土地徵收等其他方式處理；而對獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，得依都市計畫法第五十三條規定，需用之公共設施用地無法協議收購者，應備妥價款，申請該管政府代為收買之。

(二) 土地徵收

是指國家為興辦公共事業或實施國家經濟政策，基於公權力的行使，強制收取私人土地，給予補償並取消其所有權，另行支配使用。目前實施之土地徵收方式，係依據土地法第一百二十一條、平均地權條例第五十三至五十五條之二及其施行細則第六十七條至八十條、都市計畫法第五十八條及第六十八條及國民住宅條例第十條等之規定，以區段徵收方式實施辦理。

(三) 市地重劃

施行於都市地區之土地重劃謂之「市地重劃」，其目的在於整理區內細碎雜亂的土地，並配合交通、水利等各項公共設施的興建，使土地利用更為合理。目前市地重劃的辦理係依據相關法令規定，由政府主動強制辦理、所有權人申請優先辦理或土地所有權人自行組織團體辦理等方式進行。

(四) 聯合開發

指地方主管機關依執行機關所訂之計畫，與私人或團體合作開發大眾捷運系統場、站與路線土地及其僻臨地區之土地，以有效利用土地資源之不動產興闢事業而言。依據「大眾捷運系統土地聯合

開發辦法」第九條規定，聯合開發用地取得以協議為原則，經協議二次不成者，得由該主管機關依法報請以區段徵收或市地重劃方式辦理。在現行法制下，聯合開發方式僅適用於大眾捷運系統用地之取得。

二、公有土地取得方式

（一）公地撥用

指政府基於公地公用原則將使用權讓與需用土地機關，不涉及所有權之處分，因此以無償撥用為原則，有償為例外。申請撥用機關可依據土地法第二十六條規定，各級政府機關需用公有土地時，應商同該管市縣政府層請行政院核准撥用。

但在實務上，由於公有土地種類繁多，部份公有土地或需用土地機關性質特殊，乃因應實際需要而增加「有償撥用」方式。地價之計算，則依國有財產法施行細則第三十五條規定，以當期之公告土地現值計算之。

在行政院82年函頒之「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」中，除明訂有償撥用之八項不動產外，其餘公地之撥用以無償撥用為原則。

（二）租賃

公有土地管理機關與他人訂定租賃契約，將公地提供他人使用並收取租金的行為謂之。依據都市計畫法第五十三條規定，獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用，此為民間投資興建公共設施業者取得用地的主要途徑之一。

（三）設定地上權

「地上權」與「租賃」類似，所不同者在於前者屬於債權性質，僅需訂定租約，無須辦理登記，亦不能為其他物權擔保債權之標的物，但最長期限不得超過20年。獲准辦理都市計畫業務之私人或團體者，其所需之用地若屬公地，可依國有財產法第四十七條第二項之規定，擬定辦法向該管公地管理機關申請設定地上權，再報請行政院核定之。

（四）讓售

政府為加速都市計畫公共設施保留地之開闢，訂有許多獎勵民間投資興辦有償性公共設施之辦法，以減輕政府財政負擔。因此獲准投資興辦公共設施者，得依國有財產法第五十二條之規定辦理申請公有土地之讓售，惟於讓售契約明定，如未按原計畫之公共設施用途使用，或變更使用時，得按原讓售價格買回該土地。

第六章 都市防災

壹、法令規定

- 一、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難所、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」。(86.3.28修正增列)
- 二、依據八十四年十一月十六日台(八四)內消字第八四八六三七五號函。
- 三、「災害防救方案」由行政院研考會選定八十五年度重點項目，其中有關工作項目「十、都市防災規劃……於都市計畫規劃時納入防災考量」。
- 四、其他法令、行政命令。

貳、都市防災計畫

一、街路防災系統

街路規劃除作公共交通及流通動線外，更重要的是在發生緊急災難時供為避難空間、避難路徑之用。

二、防災據點

防災據點的建立在於提供大規模災害發生時，可以避難或救治傷患等用途之設施。大型防災據點的設計應包含圍繞週邊的不燃建築物、住宅、學校、防災中心、醫療中心等，成為一綜合性的防災據點。

三、都市公園空間避難系統

都市公園規劃不僅供為休憩、運動、文化活動、植生保育及創造生活綠意外，尚負擔都市避難場所，構成都市防災公園之規劃。

四、河川海岸防災系統

河川及海岸為國土保全中極為重要的一環，除考慮其公共安全防災外，更應創造安全、快適的生活環境及開放空間。

五、都市下水道系統

都市基於防災及公共衛生需求，規劃與河川關連或分立之下水道系統，含雨水排水、汙水下水排放及處理設施。

六、不燃化都市及耐震建物

規劃不燃化都市及耐震建築物，以積極避免災害之發生或蔓延，有效達到都市防災的目的。

參、都市防災課題與對策

與都市計畫有關之防災課題，區分為防災科技、災害預防及國土保全，依此架構據以擬定之課題與對策如表 3-6-1。

表 3-6-1 都市計畫有關防災課題與對策

項 目	課 題	對 策 分 析
自然災害	1.風水災害課題 2.環境敏感地區課題	1.建立環境潛在災害地區(含乾旱地區)資料庫,並訂定潛在災害地區土地使用準則 2.研定都市計畫內臨接環境潛在災害地區(河川、港灣、山坡地、低窪地等)之土地使用與設施規劃準則 3.研訂都市風害地區土地使用及建築規劃準則 4.研訂都市土地沈陷或隆起地區限制使用準則 5.研訂洪水預防措施(含都市河川、港灣或水壩) 6.研訂豪雨災害防治措施(含土石流、山崩、地滑、陷落、隆起) 7.研訂河川及行水區周邊土地安全及親水措施 8.研訂山坡地安全及親山規劃措施
	1.都市整體性課題	1.劃訂都市防災生活圈 2.研訂多核心網路型都市圈規劃原則 3.建立都市防災情報網系統 4.規劃都市防災遮斷帶及防災構造化 5.規劃都市防災綠軸 6.規劃都市維生線防災系統 7.規劃民生用水供給系統 8.規劃都市防災據點(學校、政府機關及醫院) 9.研訂都市防災避難空間及避難路徑系統
都市及社會災害	2.地震災害課題	1.研訂都市危險設施規劃設計原則 2.研訂都市重要設施規劃設計原則
	3.火災災害課題	1.研訂都市防災單元範圍與都市發展空間架構準則 2.研訂都市重大建築基地防災設施設置準則 3.研訂都市窳陋地區防火管制及防災面規劃準則 4.規劃都市防災蓄水池及消防道路系統
	4.地盤災害課題	1.研訂都市地質不良地區土地使用準則 2.研訂地盤下陷防制措施 3.研訂坡地開發準則
	5.設施災害課題	1.研訂文化古蹟保護或歷史保存地區防護措施
	6.產業災害課題	1.研訂危險物品儲存區劃設及土地使用準則 2.研訂易於引發工業災害之工業區劃設及土地使用規劃準則 3.研訂特殊產業管線規劃及設計安全準則
	7.都市公害課題	1.研訂遭受都市公害威脅地區土地使用準則

第七章 都市設計

目前在法令中尚未有全面而明確地規定，所以都市設計的推動在中央政府層級應透過立法使都市設計具有法制基礎，納為法定的都市環境規劃與管理事務。同時因都市設計的「因地制宜」屬性，乃應以地方政府為都市設計的推動與實施工作主體。立法上毋須強制都市設計成為全國性一致之內容，而宜就關鍵性的工作事項、作業程序、組織形式及審議流程作成根本制度規範，俾由各該地方政府視其地方行政與技術條件而採擇實施。

由於台北市與高雄市都市設計的實施已具發展經驗，相關法令制度的建立、綱要計畫的擬訂、管制規則的研擬、審議方式的操作皆有完整的架構及突破的策略。因此將其都市設計納入本手冊中，建議作為未來全面實施都市設計制度的參考模式。

壹、法令規定

1. 都市計畫法第三十二條、第三十九條及第四十條。
2. 都市計畫法台北市施行細則第八條之一。
3. 台北市土地使用管制規則第九十五條。
4. 都市計畫法高雄市施行細則第三十二條。
5. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條。

貳、都市設計規劃作業實施之地區與範圍

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條規定，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：

1. 新市鎮。
2. 新市區建設之地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。
3. 舊市區之更新地區。
4. 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。
5. 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。
6. 其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。

參、都市設計審議作業實施地區與範圍

- 一、實施都市設計之規劃設計地區。
- 二、一定規模之建築基地開發申請案。
- 三、都市計畫地區具一定規模之公共設施建築申請案或對環境衝擊影響達

一定程度之公共工程建設計畫。

四、依建築法之規定不須申請建築許可之特種建築物。

五、依相關規定變更土地使用強度或依規定適用各種容積獎勵措施達一定規模者之建築申請案。

六、經指定都市美觀地區或特殊景觀管制地區。

七、未完成規劃或都市設計管制事項擬定之景觀敏感地區之建築申請案。

肆、都市設計綱要計畫之擬具

一、都市計畫通盤檢討時應辦理都市設計內容視實際需要，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。

二、總體性都市設計綱要計畫之訂定

(一) 都市未來發展的構想：

1. 都市發展的趨勢及未來都市功能的定位。
2. 都市新市區及再開發之策略發展地區其功能指標暨區位的選定。
3. 全市都市計畫範圍擬實施都市設計地區之指定劃設。

(二) 都市形式風格與土地利用之管制策略：

1. 全市都市意象及建築景觀風貌、天際線之形成與管制。
2. 重大軸帶道路、街景空間的形式原則。
3. 都市公共開放空間體系與都市活動的連繫關係發展原則。
4. 土地開發與許可管制之基本策略。

(三) 都市景觀計畫與管制策略：

1. 都市景觀元素之規劃及特殊風貌地區之環境景觀管制策略。
2. 歷史建築、古蹟、地景景觀資源之維護與發展管制策略。
3. 全市徒步區之規劃與執行開發暨維護管理策略。
4. 都市遊憩系統之規劃與開發原則。

三、地區性都市設計計畫之擬定

(一) 土地使用分區配置及土地使用容許性質與強度之規定。

(二) 公共開放空間系統設計配置與管制規定。

(三) 人行系統動線設計配置（包含公共設施型之人行步道系統、徒步街系統及建築基地指定地役權方式的人行空間系統）。

(四) 車行交通系統設計配置及管制事項（包含道路空間的佈局、建築基地

與道路空間界面之車行交通操作方式之規定、停車設施標準、大眾捷運的聯繫方式等)。

- (五) 建築基地之細分規模指定與限制(依地區細部計畫特性而訂定,尤於土地分割作業前實施規定為宜)。
- (六) 建築量體配置之高度形成暨與街面層牆面關係之指定與限制。
- (七) 建築型式與風格之特殊管制規定(依地區細部計畫特性而訂定,尤對於歷史風貌地區既有建築風格的維護保存或風景區、保護區特殊自然地形地物景觀的維護目的而予以實施規定)。
- (八) 相關土地使用及建築開發規劃設計的獎勵放寬規定。(依地區細部計畫特性而訂定,例如實施更新獎勵措施、建築基地開放空間綜合設計放寬規定、建築基地共同合併化之放寬獎勵、特殊公益性建築空間使用之提供等事項之管制與規定)。
- (九) 建築物附設廣告招牌設置標準與規範。
- (十) 建築物及法定空地植栽綠化設計標準與規範。

四、都市環境系統計畫之訂定

- (一) 活動特性區與路徑系統。
- (二) 方向指認與號誌指引系統。
- (三) 街道傢俱系統。
- (四) 行人徒步區與觀光遊憩系統。
- (五) 公共工程構造物之整合與管制。
- (六) 綠地與植栽系統之規劃與設計。
- (七) 都市夜景計畫與照明管制方案。
- (八) 都市色彩計畫或色彩管制方案。
- (九) 都市建築形式管制與協調方案。

伍、都市設計管制要點擬訂作業流程(以台北市為例)

一、依據主要計畫及細部計畫指導方針作業之作業流程及內容：

(一) 基地勘查分析及基本資料蒐集

1. 勘查基地現場,核對地形圖之地物、地形、地貌及拍照。
2. 地域架構及背景分析。
3. 原土地使用計畫分析。
4. 土地權屬分析。
5. 歷史沿革分析。
6. 地區景觀分析。
7. 區域交通系統分析。
8. 社經產業分析。
9. 活動分析。

10. 鄰近地區相關重大計畫分析。

(二) 國內外相關案例分析

1. 都市設計方案評估分析。
2. 都市設計準則評估分析。
3. 開發目標評估分析與建議。

(三) 發展目標及策略擬訂

1. 上位計畫及相關研究之評估分析。
2. 基地問題與潛力分析。
3. 相關課題及對策評估。

(四) 都市設計實質規劃

1. 發展內容與方向初擬。
2. 整體發展構想。
3. 整體實質發展計畫
 - (1) 土地使用規劃、及土地使用強度分派及配置計畫。
 - (2) 公共設施及設備計畫。
 - (3) 交通系統停車動線規劃。
 - (4) 都市開放空間系統及活動系統規劃。
 - (5) 都市景觀元素及景觀意象規劃。
 - (6) 都市設計初步配置構想、及量體模型製作。
 - (7) 替選方案規劃與評估分析。

(五) 都市設計準則擬訂

1. 土地使用分區管制、使用組別管制及土地使用強度管制。
2. 最小建築基地規模擬訂及地下層開挖規模管制。
3. 相關容積及高度放寬規定擬訂。
4. 建築形式、建築景觀設計管制準則（包含建築造型、量體、建築色彩、建築牆面線及退縮等管制準則。
5. 地區公共開放空間設置標準（開放空間設計、規模、管理維護計畫）。
6. 建築基地交通規劃及停車空間設置標準。
7. 集中式垃圾貯存空間管制。
8. 建築物附屬設施，如廣告招牌、圍牆、設置標準。

(六) 都市設計管制要點納入都市計畫說明書

1. 撰擬計畫說明書之都市設計管制要點，並繪製相關管制要點圖說。
2. 查核都市設計管制要點是否符合主要計畫及細部計畫說明書的規劃原則。
3. 檢陳都市設計方案及都市設計管制要點及圖說簽報局長，並於奉核後打印相關資料，函報市府鑒核。

(七)配合辦理都市計畫說明會、公聽會或社區電台播送

- 1.依都市設計方案及都市設計管制要點製作說明幻燈、投影、電腦模擬及說明書圖資料。
- 2.參加說明會應備妥幻燈機、銀幕、電線延長線、錄音機、錄音帶、圖板等。
- 3.都市設計暨管制要點幻燈片或投影片等相關資料。
- 4.承辦人員應對計畫地區之都市設計暨管制要點內容應充分瞭解，以備會中市民詢問時能即時提供簽詢。

(八)完成法定程序流程

- 1.配合都市計畫公展公告程序，發布實施。
- 2.都市設計準則依市府單行法規程序，經市政會議審議通過後，發布實施。
- 3.都市設計注意事項或作業規定經都市設計審議委員會審議通過後，依行政程序發佈實施。

二、依據全市性都市設計綱要計畫擬訂都市設計準則之作業流程及內容

(一)都市空間資源調查與分析

- 1.都市空間之結構與特徵
- 2.都市開放空間之特色與系統
- 3.城市建築之特色與風貌
- 4.都市活動之特色與模式
- 5.市民意象之調查與分析

(二)國內外相關案例分析

- 1.都市環境系統方案評估分析
- 2.都市環境系統都市設計準則評估分析
- 3.規劃目標評估分析與建議

(三)規劃目標及策略擬訂

- 1.相關計畫之評估與統合
- 2.問題與潛力分析
- 3.相關課題及對策評估

(四)都市環境系統方案規劃

- 1.規劃內容與方向初擬
- 2.整體規劃構想
- 3.整體實施計畫
 - (1)都市景觀計畫
 - (2)人行系統改善計畫
 - (3)街道景觀改善計畫
 - (4)都市綠景計畫

- (5)都市夜景計畫
- (6)都市色彩計畫
- 4.都市設計準則訂定
 - (1)標誌指引系統
 - (2)街道傢俱系統
 - (3)建築形式準則
 - (4)公共工程與公共設施設計準則
 - (5)大型建築基地都市設計準則
 - (6)山坡地開發都市設計準則
 - (7)歷史建築附近地區都市設計管制準則
- (五)辦理專家學者座談與市民公聽會
- (六)完成法定程序流程
 - 1.環境系統規劃方案，經提都市設計審議委員會討論通過後，循程序報經市政會議審議通過後，發布實施。
 - 2.環境設施系統都市設計準則經都市設計審議委員會審議通過後，循程序頒布實施。

第八章 生態都市

壹、前言

生態都市是一種規劃理念之展現，它強調重視環境議題的規劃。因此，於目前的法令中並無相關的規定，本手冊鑑於以生態都市規劃理念有推動之迫切需要性，因此提出達成生態都市的可能作法與工具的建議，希望未來能落實於各地方之建議。

貳、環境地質資料庫應用

一、環境地質資料分級

環境地質資料作為土地使用規劃之決策依據，一般可分成四個層級，如表 3-8-1 所示：

表 3-8-1 環境地質圖幅種類

層級	資料名稱
第一級 (觀測圖)	地形圖、岩盤地質圖、表層地質圖、地質圖、地體構造圖、水文地質圖、土壤圖等。
第二級 (工程圖)	土壤分類圖、土壤受蝕性圖、土壤強度圖、岩石品質圖、岩石強度圖、入滲率圖、邊坡穩定性圖、開挖難易圖、砂石資源圖、土壤腐蝕性圖、土壤污染圖、土壤液化潛能圖、土壤膨脹性圖等。
第三級 (解釋圖)	地質災害圖、地質限制條件圖、土地利用潛力圖、土地利用可適性圖、掩埋場候選場址圖等。
第四級 (規劃圖)	環境地質因子土地利用圖

(一) 第一層級資料

係由應用地質專業人員實際調查所得，故又稱觀測圖。

(二) 第二層級資料

亦是由專業人員經過試驗及分析後所得的定量或半定量結果，可作為工程規劃與設計之用，故又稱工程圖；這兩個層級的環境地質資料大都提供給應用地質師或大地工程師參考。

(三) 第三層級資料

供一般大眾直接參考，故這種圖的表示，以及報告的文字要儘量通俗化，不能有太多的專業術語，因為它是由第一、二層級資料解釋得來的，故又稱解釋圖。

(四) 第四層級資料

專門提供給土地利用規劃師或決策者使用的圖，它是從環境地質觀點，看某一個地區最明智的利用方法。

二、環境地質資料與土地使用規劃

環境地質資料現在已經成為土地評價、土地利用、災害防治以及環境保全等四方面不可或缺的基本資料。表 3-8-2 顯示土地利用規劃與環境地質之間的關係：

表 3-8-2 土地利用規劃所需之環境地質資料

規劃項目	環境地質資料
國土資源調查	地形、地質、工程地質、水文地質、地質災害、土地利用潛力、砂石資源、礦產資源、地下水資源
地理資訊系統	地形、地質、工程地質、水文地質、地質災害、土地利用潛力、砂石資源、礦產資源、地下水資源
水資源開發 水質保護 地盤下陷	地下水賦存與安全出水量、地下水水位及水質監測、集水區水文地質、集水區沖蝕率、水庫漏水、地下水污染潛能、地下水補注區保護
礦產資源開發	礦產資源之型態、延伸、質量及利用、開採難易度、礦山環境保護、礦地整復
農林產業	土壤厚度、土壤物化性能、土壤含水能力、土壤受蝕性、土壤污染潛能、土地評價
漁業	地表水分析、污染物擴散、淤砂、河口與海灣地形變遷、海岸線變遷
資源保育	土壤污染潛能、地下水污染潛能、地質災害、土壤沖蝕、地下水補注區保護、礦產資源盤存、砂石資源盤存
遊憩	落石、山崩、溶洞塌陷、海岸侵蝕
社區、工業及基礎建設	土壤物理性質、土壤力學性質、土壤層次構造、開挖難易度、排水性能、邊坡穩定性、土壤膨脹性、土壤液化潛能、地下水水質與建築材料之腐蝕、岩盤工程地質、地質災害、土地利用潛力評估、骨材資源
廢棄物掩埋	水文地質、地下水水位與水質監測、黏土蓋層材料來源
土地整復	岩土性質（物理性質與化學性質）、整地材料來源與品質、水文地質

三、環境地質資料庫內容

環境地質資料庫之內容，包含有各年度的總報告以及各調查區圖幅之環境地質圖、山崩潛感圖和土地利用潛力圖等。總報告內容概略

說明如下：

1. 地理概述

描述調查區之地理位置及交通狀況、土地使用及開發情況、地形分佈情形和氣候資料等。

2. 地質概述

主要描述調查區的地層、岩性、層態以及地質構造，如斷層、背斜和向斜等之分佈情形。

3. 環境地質評估

描述調查區內各種已發生或潛伏性地質災害如崩塌、向源與指溝侵蝕、河岸與海岸侵蝕、膨脹性土壤、基礎沈陷、填土區和河水氾濫區等之分佈範圍及災害現況，並提出可能之防治建議。

4. 山崩潛感性分析

評估調查區在自然狀態下發生崩塌可能性之高低，將評估結果分為低、中低、中高和高山崩潛感性等四級，並討論各級潛感區之分佈及其環境地質特性。

5. 土地利用潛力評估

兼顧土地開發的安全性與經濟性，評估調查區之土地利用潛力，分為很高、高、中、低和很低利用潛力等五級，並討論各級土地利用潛力區之分佈及環境地質特性。

6. 結論與建議

摘要結論調查、研究成果，並就開發應注意事項提出說明與建議。

7. 附錄

主要說明環境地質調查方法及其成果之應用等。

四、規劃應用

環境地質資料庫之應用項目與可能使用資料庫之圖幅種類如表 3-8-3 所示。

參、環境敏感地區分析

「環境敏感地區」指易在缺乏管制或不相容之開發使用下，破壞環境生態系統之平衡，造成環境、生命財產、人類長期公共利益損失之地區。

一、環境敏感地區分類

1. 依據相關環境法規規定：

相關環境法規及環境影響評估規定，環境敏感地區共包括：

- (1) 河口、海岸、湖泊、紅樹林沼澤、草澤、沙洲、沙丘或珊瑚礁。
- (2) 臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定之「自然保護區」或「一般保護區」。
- (3) 特定水土保持區。

表 3-8-3 資料庫圖幅之應用項目

	環境地質圖	山崩潛感圖	土地利用潛力圖
地質狀況研判	√		
分區規劃	√	√	√
基地資料	√		
施工難易度研析	√	√	
開發密度選擇	√	√	√
劃定特別調查區	√	√	√
山坡地建築管理	√	√	√
地質危險地帶之管制	√	√	√
災害防治	√	√	
工程選址與選線	√	√	
水土保持	√	√	

- (4)水源水質水量保護區。
 - (5)重要水庫集水區、保護帶。
 - (6)保安林地。
 - (7)地質構造不穩定區(斷層、地震、地質災害區)或海岸侵蝕區。
 - (8)自然保留區或文化古蹟保護區。
 - (9)國家公園或風景特定區。
 - (10)野生動物保護區或野生動物重要棲息地。
 - (11)河川行水區、地盤下陷區、海水倒灌區、地下水管制區或洪水平原管制區。
 - (12)空氣污染三級防治區。
 - (13)第一、二類噪音管制區。
 - (14)水污染管制區。
 - (15)軍事管制區、飛航管制區。
 - (16)國營礦區。
 - (17)漁業資源保育區。
 - (18)洩洪區。
 - (19)獨特珍貴地理景觀。
 - (20)保育類野生動物或珍貴稀有之動植物。
 - (21)其他環境敏感地區或特定區。
2. 其他特定標準：

依照不同目的、及不同關注的焦點，環境敏感地亦存在不同之地區。如以噪音而言，學校、醫院等即為噪音環境敏感地區。

二、劃設方法

環境敏感地區之劃設方法，一般而言多採用疊圖分析配合矩陣法來進行劃設，經建會在臺灣地區生態分區之研究中，則採群落分析的方法來進行。分述如下：

1. 疊圖法

在營建署所完成的臺灣地區南北部區域環境敏感地劃設，其作業過程採疊圖法來進行。其步驟為先針對每一種敏感地之種類，由文獻及專家諮詢來擬定其劃設準則，然後在收集及數化準則中所需的環境資料項目，接著藉由地理資訊系統為工具，進行實際疊圖並結合劃設準則以矩陣方式歸納，來完成劃設成果。

2. 群落分析法

在經建會「臺灣地區生態分區及環境敏感地劃設之研究」中，以群落分析的方法進行歸類的工作，來進行敏感地之劃設。分析作業步驟及方法如下：

(1) 確立分區單元：

由於地形特性與分佈是長時間自然理化作用結果，而植被的種類及分佈可明顯的反映生態特性，故選擇以地表植被與地形分佈狀況，作為分區之基本單元。藉由植被與地形之疊合，共劃設出 755 個分區單元。

(2) 選取分析變數：

變數選取是以與臺灣整體自然生態直接相關之環境特性作為分析變數。採用之分析變數包括：降雨量、溫度、高度、坡度、土壤深度、逕流曲線數值及座標區位等。

(3) 進行階層性群落分析：

以上述 755 個分區單元及 6 個變數所組成之數值矩陣，經由階層性群落分析法，進行群落分組歸納。

(4) 分區特性分析：

以不同之分群，就其所具備之自然生態特性進行分析，並加以命名。

(5) 分析結果：

最後就三分區時，歸納命名為平原區、坡地區及山地區。十分區時歸納命名為乾熱平原區、丘陵緩坡區、丘陵陡坡區、溫濕丘陵區、熱帶林區、山地深土區、丘陵陡坡淺土區、山地林區、濕冷山地區、山地乾燥草原區等十區。另有歸納為二十區等。

三、分析應用

以往國內包括有經建會、營建署、環保署及住都局等單位，都曾

進行環境敏感地的劃設及應用工作。分述如下：

1. 內政部營建署

於民國 81 年完成「臺灣地區環境敏感地劃設與土地使用適宜性分析」(北部區域、南部區域)」，並於民國 84 年繼續完成中部區域之「臺灣地區環境敏感地劃設及土地適宜性使用分析」。敏感地劃設結果除提供相關研究參考外，營建署並實際應用於北部區域、南部區域計畫通盤檢討，作為土地使用計畫之參考。

2. 行政院經建會

民國 83 年配合臺灣地區綜合開發計畫通盤檢討作業，進行研究並完成「臺灣地區生態分區及環境敏感地劃設之研究」。藉由劃設之結果，作為國土規劃落實空間配置之參考依據。

3. 臺灣省政府住都局

於民國 83 年在辦理「基隆市擴大都市計畫可行性研究」時，亦進行基隆市環境敏感地之劃設，並將結果作為土地使用計畫分區劃設之依據。

4. 行政院環保署

於民國 84 年，環保署亦完成「臺灣省南投縣環境敏感地劃設」之工作。

5. 臺灣省政府建設廳

自民國 74 年起辦理「台灣省重要都會區環境地質資料庫」之建立，迄至 84 年度，止計完成 35 萬公頃台灣重要都會區附近之環境資料，其內容包括有環境地質圖、土地使用潛力圖、山崩潛感圖，可作為都市規劃之參據。

肆、環境容受力分析

主要理念在於以資源之供給面為導向，探討在既定之環境品質標準、資源供給量、公共設施容量、土地資源可利用性等限制條件下，所能承受之都市成長。

一、分析應用層面

1. 環境容受力：

包括生態特徵、天然災害、環境污染、景觀資源對人為因素之敏感性、資源耗竭。

2. 設施容受力：

包括主要密集性設施之提供、實質設施。

3. 經濟容受力：

包括就業或經濟成長所能支持之都市發展、住宅提供、維持地區經濟之農業生產力。

4. 知覺容受力：

包括人類對都市發展與環境改變之態度、價值觀、生活型態改變之可接受度、未來之期望。

二、規劃假設

1. 自然環境在不對公眾健康、福利與安全產生威脅下，所能承受之都市成長或土地開發是有一定極限的。
2. 臨界之人口門檻能夠被確定。
3. 自然資源所能承受人口成長之容受力是不固定的，可經由人為因素之介入而改變。
4. 決定某一資源供給系統對都市成長之極限容受力，最終將只是一種判斷之行為。

三、分析方法

(一) 土地使用適宜性分析

1. 理念：

分析自然環境在地理空間分佈之差異性及其對人為土地使用行為所能容忍的程度，以確保開發行為不超出資源特性之容受力。

2. 用途：

指導土地使用規劃、研擬土地使用管制、制定地區未來發展型態之依據。

3. 缺點：

忽略動態因素；需求面探討僅限於人類使用資源的方式，未分析使用之需求量。

(二) 人口成長門檻

1. 理念：

一地區在避免超過自然環境對都市成長之容受力及環境品質遭受破壞之前提下，僅能容納一特定之人口數，也可估算未來人口成長對於環境系統之影響程度。大多數人口門檻值之決定，均考慮到水質、水供給、或實質設施等指標。

2. 用途：

指導公共服務設施計劃、作為非點源污染或擬定都市成長管理方案之基礎。

3. 缺點：

分析過程往往受限於某一影響容受力指標（如水供給、污水處理）之既定計畫，並假設人對資源使用方式之需求量为固定；不同容受力指標，往往得到不同之人口成長門檻。

(三) 每人所需用地面積

1. 理念：

根據自然環境對人類社會之功能與特性（如食物生產、淨化污染物質），估量每人所需各種土地使用之面積。

2. 缺點：

過分強調自然環境保育，而忽略科技發展，較難適用於探討複雜的人與環境體系間之關係。

(四) 生態系統模型

1. 理念：

綜合考慮人與環境間之複合體系，模擬其動態互動行為。

2. 缺點：

模型建立以能量移轉為架構，結果往往過於技術化，無法被決策單位採用；忽略了資源之空間差異性。

伍、公園綠地系統

公園綠地是國民接觸自然和進行遊憩活動的場所，所以公園綠地是反映城市基本功能（居住、工作、遊憩、交通）是否完善的一項用地。公園綠地標準，亦是表示文明程度和環境品質的重要指標。

一、公園綠地系統架構

公園綠地的範疇：除了都市計畫所劃設之公園、綠地外，尚應包括農業區、森林區、保護區、國家公園以及自然保留區、水質水量保護區等生態敏感地區，並應推廣至產業開發地區（如農田、工業區等）以及其他開放空間（如車道、人行道、社區中心、公共築、學校、醫院、住宅等）之綠化，藉以引導全面性綠化建設，俾達綠地整體效果。（參見圖 3-8-1）

二、綠地系統建立

從各類型綠地之主要功能來考量，規劃考量上應加強其功能間之聯繫與互補，以創造健康、完善的綠地整體功能。此功能性系統應包括：

(一) 生態綠地系統

包括生態敏感地區（如濕地、生物棲息地、地質脆弱地區等）、生態廊道、自然保護區等。

(二) 防災綠地系統

包括避災路徑、避災空間、防火綠道、緩衝綠帶等。

(三) 景觀綠地系統

包括建築物綠化、景觀點、景觀軸、景觀線、景觀地區等。

(四) 遊憩綠地系統

包括各型公園及區域、都會、近郊、都市遊憩地區等。

(五) 生產綠地系統

包括農地、林地等以生產性功能為主之綠地。

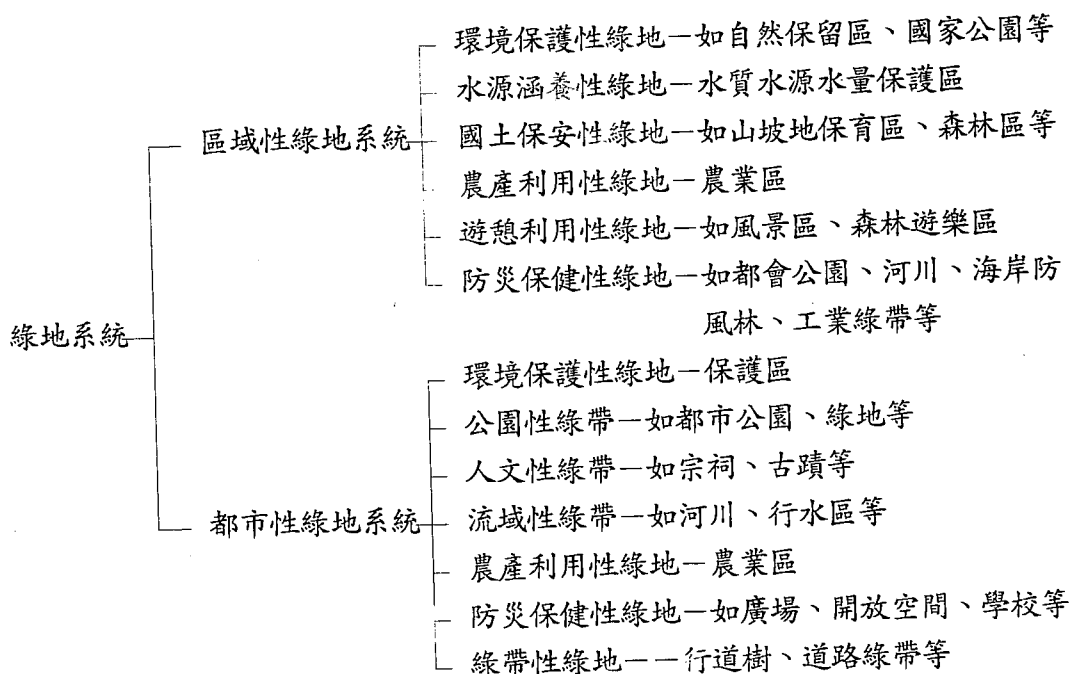


圖 3-8-1 台灣地區公園綠地系統架構圖

三、公園綠地系統規劃原則

(一) 以能感受到親切感之尺度來規劃公園綠地

公園綠地之設計應避免超過人體尺度之過大設計，如有大的構造物，宜以植栽遮蔽。另外，也應考慮高齡者及殘障者，使其能接近花草及欣賞樹木，享受自然的美好。

(二) 土地及自然之改變，抑制在最小限度

公園綠地之設計，應充分看清自然地形、植生、基地特性及設施之本來機能，靈活運用當地既有之資材（地形、植生等），創造出穩定的風景，而不需要有太多的加工及改變。

(三) 創造寬廣的感覺

公園綠地不宜導入太多硬體設施，使空間分割變小，而各個獨立的設施之間亦應設法使其有密切的連貫性。

(四) 創造柔美的景觀

公園綠地設計要活用「土」與「綠」二項要素，使都市居民享受到安詳的空間。

(五) 營造多樣生物均能生存的環境

在規劃公園綠地時，重視生態系的連續性（如食物鏈），形成能成立生態系的環境，使公園綠地內有各種生物的存在。

（六）創造能體驗收穫的場所

在選定樹種時，應考慮適地性、結實性及收穫果實的制度。例如為平常在公園綠地活動的居民，舉辦收穫慶典，培育地域的團隊精神。

（七）規劃為社區民眾交流的場所

在設計階段，即應讓民眾參與，大家共同檢討將來可舉辦那些活動，應有那些設施，如此不但對社區更增添一份歸屬感，將來在公園綠地的管理上更能發揮互助合作的精神。

（八）培養創造力及冒險精神

公園綠地應能提供自由、不受拘束的環境，讓孩童能自由自在的決定遊戲的方法。

四、綠地系統發展指標

對於不同類型與特性之都市，設定不同之綠地發展準則，並依地區之特性予以分類、分級，設定其功能目標、品質指標、數量目標以及合理之區位分佈原則等。可以下列四種指標進行分析：

（一）整體系統指標

針對都市綠地空間整體之區位分佈、各類型功能綠地之聯繫等進行合理性之探討。

（二）量化指標

透過計量化的數據分析，明確地了解開放空間的性質與效率。一般可以下述四種指標進行分析：

1. 都市公共綠地定額

指都市中每個居民平均享有的公共綠地面積，為衡量都市居民休閒遊憩用地水準的指標。

2. 都市綠地率

指統計都市各種綠化用地總面積佔統計面積的百分比，為反映都市環境質量的重要指標。計算綠地率時，都市建成區與郊區應分開計算，並以不同標準據以比較。

3. 都市綠化覆蓋率（綠覆率；綠被率）

指都市用地範圍內植栽的垂直投影面積所佔都市面積的百分比，一般認為都市綠化覆蓋率不應低於30%。技術上可採用遙測和電腦設備加以準確計算。

4. 綠化係數

為評價綠化質量的一種指標，指綠化覆蓋面積與總佔地面積的百分比值，其中綠化覆蓋面積包括喬木、灌木樹冠垂直投影

面積，草坪花卉種植面積及垂直綠化面積。

(三) 遊憩指標

平均每人遊憩綠地基本量、平均每人運動綠地基本量。

(四) 防災指標

平均每人避難綠地基本量、避難路徑分佈模式。

第九章 書、圖製作

壹、法令依據

- 一、內政部頒訂「都市計畫書圖製作規則」。
- 二、內政部頒訂「配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點」。
- 三、「除配合國家及地方重大建設外，原則上應暫緩辦理擴大及新訂都市計畫」執行要點。

貳、上級政府核定時應檢附之書圖資料之項目（規則第二條）

- 一、計畫書。
- 二、計畫圖。
- 三、都市計畫審核摘要表。
- 四、都市計畫委員會會議記錄。
- 五、人民陳情意見綜理表。

參、計畫書編製

一、計畫書規格

- （一）計畫書應用十六開白色模造紙印製，對折並加封面後連同有關插圖裝訂成冊。（規則第三條）
- （二）都市計畫案件之名稱，以能表達變更內容為原則，由地方政府自酌，毋須將變更項目一一列出。

二、計畫書編製校核

為確保計畫書內容正確，於編製都市計畫說明書時，應作重要事項之校核工作。

- （一）主要計畫、細部計畫校核事項（規則十一、十三條）。

1. 土地使用分用分區面積表
2. 公共設施編號及對照
3. 人民及機關團體陳情、建議、異議案件之彙整
4. 實施進度與經費調整
5. 分區管制規定(容積率)

- （二）變更都市計畫校核事項（規則第十五條第三、四款）：變更內容、變更理由及法令依據（或內政部核准申請變更都市計畫函）。

1. 計畫案名
2. 法令依據
3. 變更前後土地使用面積(與第4項互為校核)
4. 變更內容(與計畫圖校核)
5. 分區管制規定(如容積率)
6. 其他事項及定型稿格式校對(如：道路截角、退縮建築規範)

7. 實質規劃內容審查(依據「定期通盤檢討辦法」標準審查)

三、計畫書加蓋印信(規則第八條第二項)

鄉、鎮、縣轄市公所、縣(市)政府、省(市)政府(或內政部)之印信，自下而上加蓋於計畫書之上。(備案案件不加蓋備機關之印信)

肆、計畫圖製作

一、計畫圖比例尺：主要計畫圖之比例不得小於一萬分之一(都市計畫法第十五條)，細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一(都市計畫法第二十二條)。

二、計畫圖規格：

- (一) 計畫圖之大小以十六開之倍數為原則，折疊後，計畫名稱以在面頁為原則(規則第四條)。
- (二) 計畫圖四周距邊緣三至五公分應加圖框。
- (三) 計畫圖之名稱由左向右橫寫於圖之正上方，其下方位置標明比例尺及方位(規則第八條)。

三、都市計畫圖製作程序

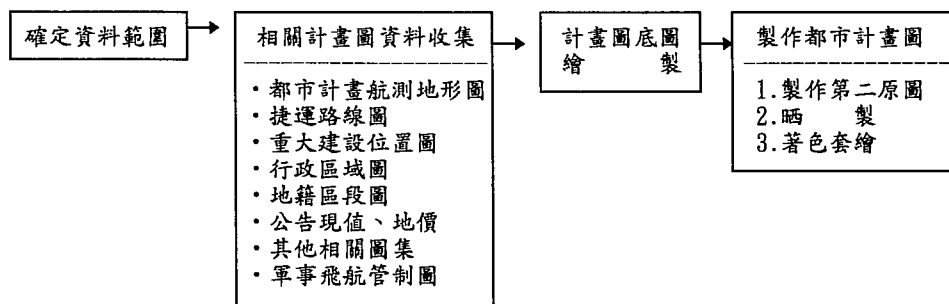


圖 3-9-1 都市計畫圖製作程序

四、都市計畫圖校核(規則第十二、十四條)：

製作都市計畫圖等，為確保計畫圖之正確性，須針對重要事作校核工作，校核事項如下：

- (一) 計畫案名
- (二) 計畫及變更範圍線
- (三) 變更範圍、圖例
- (四) 變更範圍、圖例
- (五) 圖例、比例尺、指北標誌
- (六) 道路截角(圓弧或直線)分區界線
- (七) 圖幅接合
- (八) 與原公告圖、公展圖相互校核並注意計畫圖底圖註記

五、都市計畫圖加蓋印信（本規則第八條）

鄉、鎮、縣轄市公所、縣（市）政府、省政府之印信自右至左加蓋於圖名之上。

六、計畫圖之背面應由製圖者及校對者核章（規則第六條）

都市計畫書之夾頁及都市計畫圖之背面，應由各該都市計畫之擬定或變更機關之業務承辦及主管人員核章。（修正條文第二條）

伍、書圖製作規定說明

一、依計畫類型分不同格式

說明書之撰擬，為研擬計畫之最重要部份，其內容應包括現況情形、計畫內容、其他說明等三大項，基於各項計畫案情況不同，可分擬訂主要計畫、擬訂細部計畫、細部計畫通盤檢討及專案修訂計畫等四部份，分列如下：

（一）擬訂主要計畫：

擬訂申請單位：台北市政府

計畫範圍：（列行政區、里）。

類別：擬訂

詳細說明：

1. 現況提要

（1）現有計畫情形

（2）發展現況

（3）人口與經濟發展之推計

2. 計畫內容

（1）計畫年限目標

（2）計畫人口及人口密度

（3）土地使用分區管制

（4）道路系統及公眾運輸系統

（5）公共設施

（6）土地利用面積表

（7）事業及財務計畫（附事業及財務計畫表）

3. 其他說明

4. 審議經過

（二）擬訂細部計畫：

案名：

擬訂申請單位：台北市政府（或其他公民團體）。

計畫範圍：（列行政區、里）。

類別：擬訂

詳細說明：

1. 現況提要

- (1) 主要計畫情形
- (2) 實地狀況
- (3) 與鄰近地區關係

2. 計畫內容

- (1) 居住密度及容納人口
- (2) 土地使用分區管制
- (3) 公共設施
- (4) 土地利用面積表

3. 事業及財務計畫（附事業及財務計畫表）

4. 其他說明

5. 審議經過

（三）細部計畫通盤檢討：

案名：

擬訂申請單位：台北市政府。

計畫範圍：（列行政區、里）。

類別：細部計畫通盤檢討。

詳細說明：

1. 原都市計畫情形及發展現況

- (1) 原發布實施計畫名稱及文號
- (2) 原都市計畫概況
- (3) 發展現況

2. 檢討計畫內容

- (1) 計畫居住密度及容納人口
- (2) 土地使用分區管制
- (3) 公共設施
- (4) 修訂計畫內容
- (5) 土地利用面積修訂前後比較表
- (6) 事業及財務計畫（附事業及財務計畫表）
- (7) 其他說明

3. 公民或團體所提意見研析（附綜理表）

4. 審議經過

（四）專案修訂計畫：

案名：

申請機關單位：台北市政府。

計畫範圍：（列行政區、里）。

類別：修訂

詳細說明：

- 1.現況、位置及原都市計畫情形
- 2.修訂都市計畫內容
- 3.其他說明
- 4.事業及財務計畫（附事業及財務計畫表）
- 5.審議經過

二、階段分工應注重之細節及查校：

（一）都市計畫主要計畫：

1.主要計畫之擬訂：

- (1)晒圖計畫地區之地形圖，並標明計畫範圍。
- (2)研析有關之上位計畫及鄰近地區之既有計畫。
- (3)現況分析：
 - ①自然、社會、經濟狀況之調查、分析及土地產權之分佈。
 - ②人口密度、組成及成長推計。
 - ③特殊人文及自然景觀之現況並研析保存之可能性。
 - ④交通系統及主要公共設施、公用設備等系統之現況。
- (4)擬訂計畫目標，原則及計畫人口數量。
- (5)擬訂土地使用計畫。
- (6)協調有關交通、公共設施、公用設備單位，以擬訂交通系統計畫，公共設施計畫及公用設備計畫。
- (7)擬訂都市計畫說明書及繪製都市計畫圖報府鑑核，進行完成法定程序之手續。

2.主要計畫之通盤檢討：

(1)通盤檢討土地使用分區：

- ①公開徵求人民團體建議。
- ②收集整理土地使用現況及有關之政治、經濟、社會資料。
- ③推計各種用地之需求量並擬訂使用分區變更原則。
- ④檢討現有使用分區並擬訂變更分區原則。
- ⑤檢討變更分區原則，報府核轉本市都委會研議。
- ⑥擬訂劃分使用分區等級原則。
- ⑦依前述原則繪製使用分區細分圖，計算各細分面積，撰寫研議書，再提都委會研議。
- ⑧繪製變更使用分區及使用分區分圖並擬訂都市計畫說明書，整理人民及團體意見處理表。
- ⑨進行完成法定程序。

(2)通盤檢討公共設施：

- ①由規劃地區可供建築用地面積，土地使用管制規定之使用強度及有關公共設施服務水準，估算計畫人口。
- ②依計畫人口之數量及年齡組合特徵與公共設施需求基本規模決定應有之公共設施項目。
- ③依公共設施之服務水準，規劃地區之自然及人文特性並特殊之規劃需求（如提供都會性、區域性、國際性等大規模公共設施）決定公共設施所需用地。
- ④依公共設施項目的設計規範及提供服務做適當距離規劃及配置。

（二）都市計畫細部計畫：

1. 細部計畫之擬訂：

依據已發佈實施之主要計畫指導研擬作業，其作業要點如下：

- (1) 晒製地形圖藍圖，並標繪規劃細部計畫地區範圍及轉繪主要計畫公共設施之位置。
- (2) 勘查現場核對地形圖之地物、地貌及標註使用現況情形。
- (3) 配合主要計畫劃設之道路，公共設施及現有道路系統，配置合理之街廓。
- (4) 調閱公地圖，清查公地分布情形。
- (5) 依內政部訂頒之公共設施設置表準（按計畫人口）劃設鄰里性公共設施如公園、綠地、市場、停車場、廣場及必要之機關、（憲警單位及區民活動中心等）公共服務事業用地（電力、電信、郵政、加油站等）配置於適當處所，並以使用公地為優先。
- (6) 如計畫地區包括有山坡地時，則標繪山坡地範圍線、其劃設原則、管制內容詳附件（一）、（二）。
- (7) 依土地使用現況、及都市整體發展之架構、訂定土地使用分區管制內容，並視需要加註都市設計管制要點（協同第三科作業），何時標註管制等級其合於放寬標準者（僅住宅區部份）參照「住宅區放寬分區管制作業要點」內容辦理，詳如附件（三）。
- (8) 初擬計畫完成後，復勘現場，查校道路系統及公共設施之配置是否已臻合理完善或仍有疏漏，同時並檢查是否與鄰近地區之細部計畫相配合。
- (9) 撰擬計畫說明書及繪製計畫圖。
- (10) 查校計畫說明書、計畫圖，是否有疏漏之處，其查校要點詳附件四。

- (11)檢陳擬訂之計畫圖說簽報局長，並於奉核後複製計畫圖，打印說明書簽報市府鑒核。

2.細部計畫通盤檢討：

依據原發布實施之細部計畫，配合現況，將來發展趨勢及公民或團體之建議作通盤檢討修訂，其作業要點如下：

- (1)調借原細部計畫公告圖、說明書並查校有無個案變更計畫，一併調閱。 晒製原計畫圖，並將個案變更部份併入繪製。
- (2)依據土地使用現況調查資料、核計有關土地及建築使用現況情形。
- (3)勘查現場是否與調查資料相符。
- (4)蒐集以往及公開徵求意見期間公民或團體之陳情案件，各機關之建議案件，以往建築線測釘等資料，逐項勘查現場、拍照，並研析可否採納。
- (5)調閱公地資料並視分布情形，就計畫需求及建議（陳情）案件，研析是否可以利用。
- (6)前述三項資料經研析後，將可予採納者，繪入計畫圖，同時視需要訂定相關土地使用管制內容及都市設計管制要點（協同第三科作業）。
- (7)撰擬計畫說明書繪製計畫圖。
- (8)查校說明書及計畫圖，其查校要點如附件（五）。
- (9)檢陳檢討計畫圖說簽報局長，並於奉核後複製計畫圖、打印說明書、簽報本府鑒核。

（三）配合各機關專案變更都市計畫及公民或團體申請自擬細部計畫之初審。

本項係應各機關辦理專案變更都市計畫及公民或團體申請自擬細部計畫之計畫情形提供初審意見，此類案件之作業要點如下：

- 1.先行瞭解變更（擬訂）之緣由。
- 2.法令依據是否適切。
- 3.計畫內容是否與鄰近地區之計畫相配合，自擬細部計畫之公共設施是否與內政部訂頒之設置標準相符。並就規劃觀點研提意見。
- 4.查校計畫圖是否依內政部訂頒之圖說製作規則辦理。
- 5.如計畫案有不合前述三項情形時，應逐項簽報局長或市府函覆該提案單位配合修正。

陸、書圖製作內容

一、主要計畫（新訂、擴大或通盤檢討）

第一章：序論 （原有計畫概要）*	1. 地理位置示意圖 2. ○○都市計畫範圍示意圖
第二章：上位及相關計畫	1. ○○區域計畫示意圖 2. ○○都市計畫示意圖（指其他附近地區） 3. 相關及重大計畫示意圖
第三章：發展背景與現況分析	1. 行政區劃示意圖 2. 坡度圖、坡度表 3. 坡向圖 4. 地質圖 5. 土壤圖 6. ○○地區等雨量線及風向風速頻率圖 7. 水系圖 8. 人口分佈圖 9. 人口成長圖、人口成長統計表 10. ○○都市計畫土地使用現況示意圖、 ○○都市計畫土地使用現況面積表 11. ○○都市計畫現有公共設施分佈示意圖 12. ○○都市計畫現有道路系統及大眾運輸系統示意圖 13. ○○都市計畫現有道路交通量示意圖、 ○○都市計畫現有道路交通及大眾運輸服務水準分析表 14. 土地權屬分佈示意圖、土地權屬統計表 15. 地價分佈示意圖、地價分析表 16. 文化資產保存地區分佈圖
第四章：發展潛力與預測 （檢討分析）*	1. 土地發展潛力分析圖 2. 人口成長預測圖 3. ○○都市計畫住商用地需求面積分析表 4. ○○都市計畫公共設施用地需求面積分析表
第五章：課題與對策	1. 發展構想示意圖
第六章：規劃原則與構想	1. ○○都市計畫土地使用計畫示意圖、 ○○都市計畫土地使用計畫面積表
第七章：實質計畫 （變更內容）*	2. ○○都市計畫交通運輸計畫示意圖 （或道路系統計畫示意圖）、 ○○都市計畫道路編號明細表 3. ○○都市計畫分期分區發展計畫示意圖 4. ○○都市計畫防災計畫示意圖 5. 遊憩設施系統計畫示意圖 6. 公共設施計畫示意圖、 ○○都市計畫公共設施計畫用地明細表 7. ○○都市計畫事業財務計畫表

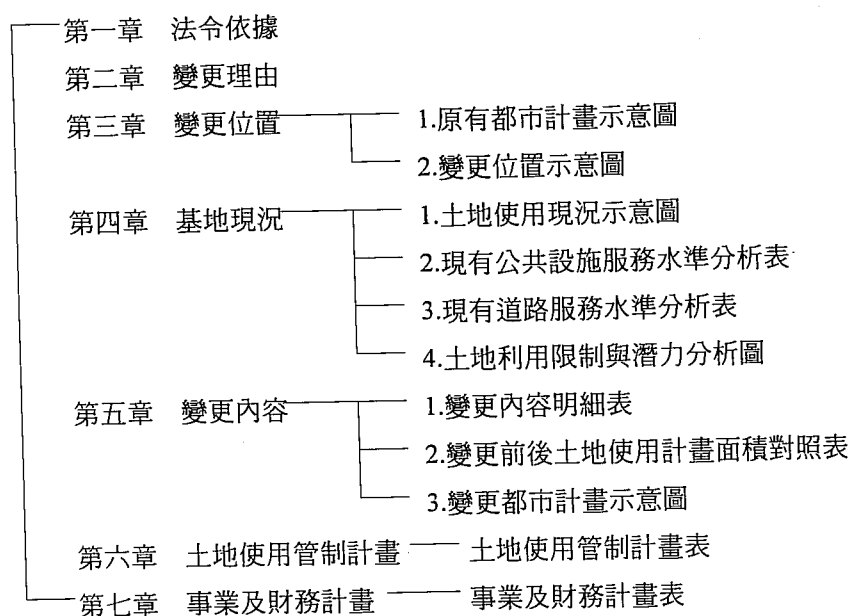
註：（ ）* 部份為通盤檢討時宜增列項目

二、細部計畫（新訂、擴大或通盤檢討）

第一章：序論	1. 地理位置示意圖
（原有計畫概要）*	2. ○○都市細部計畫與主要計畫關係示意圖
	3. 歷次個案變更一覽表
第二章：上位及相關計畫	1. ○○都市主要計畫示意圖
	2. 相關及重大計畫示意圖（含其他附近地區）
第三章：發展背景與現況分析	1. 行政區劃示意圖
	2. 坡度圖、坡度表
	3. 坡向圖
	4. 地質圖
	5. 土壤圖
	6. ○○地區等雨量線及風向風速頻率圖
	7. 水系圖
	8. 人口分佈圖
	9. 人口成長圖、人口成長統計表
	10. ○○都市細部計畫土地使用現況示意圖、 ○○都市細部計畫土地使用現況面積表
	11. ○○都市細部計畫現有公共設施分佈示意圖、 ○○都市細部計畫現有公共設施服務水準分析表
	12. ○○都市細部計畫現有道路系統示意圖
	13. ○○都市細部計畫現有道路交通量圖、 ○○都市細部計畫現有道路交通服務水準分析表
	14. 土地權屬分佈示意圖、土地權屬統計表
	15. 地價分佈示意圖、地價分析表
	16. 文化資產保存地區分佈圖
第四章：發展潛力與預測	1. 土地發展潛力分析圖
	2. 人口成長預測圖
	3. ○○都市細部計畫住商用地需求面積分析表
	4. ○○都市細部計畫公共設施用地需求面積分析表
第五章：課題與對策	1. 發展構想示意圖
第六章：規劃原則與構想	
第七章：實質計畫	1. ○○都市細部計畫土地使用計畫示意圖、 ○○都市細部計畫土地使用計畫面積表
	2. ○○都市細部計畫交通運輸計畫示意圖、 （或道路系統計畫示意圖） ○○都市細部計畫道路編號明細表
	3. ○○都市細部計畫地區防災計畫示意圖
	4. ○○都市細部計畫公共設施計畫用地明細表
	5. ○○都市細部計畫事業財務計畫表
	6. 土地使用分區管制表

註：（ ）* 部份為通盤檢討時宜增列項目

三、個案變更



柒、擬定計畫禁建書圖編製（規則第十六條）

- 一、新訂都市計畫禁建圖之比例尺以能清楚表明禁建地區界線為原則，最低不得低於五千分之一。
- 二、擴大或變更都市計畫禁建書圖之比例尺應與原都市計畫之比例尺一致。
- 三、都市計畫禁建說明書內容應包含下列事項：
 - （一）禁建地區所屬縣市鄉鎮。
 - （二）禁建地區範圍及面積。
 - （三）禁建理由。
 - （四）禁建期限。
 - （五）禁建法令依據。
 - （六）報請上級政府核定时，應併附該管都市計畫委員會會議記錄。

捌、擴大、新訂或個案變更都市計畫申請書圖編製

- 一、擴大、新訂或個案變更都市計畫理由。
- 二、擴大、新訂或個案變更都市計畫範圍、面積（含位置示意圖、原都市計畫示意圖）。
- 三、擴大、新訂或個案變更都市計畫計畫內容概要。

玖、依「配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點」之書圖編製

由工程用地單位依都市計畫書圖製作規則之規定，製作變更計畫書圖，計畫圖背面之製圖者及校對者由工程單位負責核章事宜。

第四篇 審議篇

第一章 都市計畫審議體制

第二章 審議作業程序

第三章 重要開發與變更審議規定

第四章 各級都委會審議重點劃分

第五章 都市計畫相關審議

第一章 都市計畫審議體制

壹、法令規定

- 一、依據都市計畫法第九條、第十五條、第十八條、第二十條、第二十二條、第二十六條、第二十七條、第八十二條。
- 二、依據都市計畫法台灣省施行細則第三條。
- 三、依據都市計畫法高雄市施行細則第三十一條。
- 四、台北市土地使用分區管制規第九十五條。
- 五、都市計畫工商綜合區專用區審議規範
- 六、都市計畫農業區變更使用審議規範
- 七、都市計畫工業區檢討變更審議規範
- 八、都市計畫媒體事業專用區變更審議規範

貳、都市計畫審議目的

都市計畫審議目的在形式上可使都市計畫更為完善，符合法定項目及書圖格式，使計畫確實合法；在實質內容上一方面可避免計畫內容或數據間的矛盾、衝突、不實，另一方面可廣集各方專家及主管之參與，提高計畫的理性決策層次，達成計畫的合理性；在行政上可助於各部門之協調配合，增進計畫執行之效率；在政治社會上可廣納各方意見，調和公私部門間的利益衝突，達到計畫的公平性。

簡而言之，都市計畫之目的在追求資源運用的公平與效率，計畫審議之目的則在於透過審議機制的運作，確保計畫的合法、合理、公平與效率。

參、審議法源與主管機關

都市計畫審議及其審議組織組成之依據為都市計畫法及各級都市計畫委員會組織規程。根據都市計畫法第四條規定，都市計畫之主管機關在中央為內政部，在省（市）為省（市）政府，在縣（市）為縣（市）政府；在計畫審議的執行上，都市計畫審議之中央行政主管部門為內政部都市計畫委員會，在省（市）政府則為省（市）都市計畫委員會，在縣（市）政府為縣（市）都市計畫委員會。

肆、都市計畫審議組織

都市計畫之審議組織於都市計畫法第七十四條中明定為都市計畫委

員會，組織內部人員的聘派則依據行政院頒訂「各級都市計畫委員會組織規程」之相關條文辦理，其中規定都委會的職掌、委員的組成方式、聘派限制及審議方式等。以下就其人員組成說明如下：

一、委員組成

都委會委員產生係採由主任委員派聘制，主任委員由內政部、各級地方政府或鄉（鎮、市）公所首長分別兼任。委員則由主任委員派任，分別就主管業務機關首長或相關單位主管、有關業務機關首長或單位主管或代表、具有專門學術經驗之專家及熱心公益人士派聘之。

由於省市自治法中規定：民意代表不得出任公職，都市計畫委員會委員亦屬公職之一，依內政部 84.9.8 台（86）內營字第八四八〇三五六號函規定，明確指示熱心公益人士委員不可由民意代表擔任。

二、行政人員

都委會設有行政工作人員，負責都委會的幕僚作業，並為審議計畫案提供相關法規的意見，供委員參考。依「各級都市計畫委員會組織規程」規定：都市計畫委員會所需工作人員，由各該機關主管都市計畫作業單位派員兼任之。但省（市）都市計畫委員會，得視業務實際需要，設置專任人員，其編制表由省（市）政府定之。

伍、審議所需文件

都市計畫審議所需文件包括規劃單位所提請審議之都市計畫說明書、都市計畫圖、人民及團體陳情意見及下級都委會之審查會議記錄。此外，相關法令規範尚會要求相關之證明文件，例如：「除配合國家及地方重大建設外，原則上應暫緩辦理擴大及新訂都市計畫執行要點」中規定，在申請准予新訂都市計畫的送審文件中，應附上級主管機關核准之公文。

而在計畫作大會審查時，審議委員並會視情況邀請相關單位或同意陳情民眾列席說明，以補充書面資料不足之處。

第二章 審議作業程序

審議作業程序依計畫的類型與計畫的內容，在法規上有不同的辦理程序。以下就都委會內部作業程序、層報核定程序、人民陳情意見處理程序及覆議議案的辦理程序分述之。

壹、都委會內部作業程序

都委會受理規劃單位或下級都委會呈報計畫案後，經行政人員初審，專案小組審查及大會決議等三個程序進行（參見圖 4-2-1），其關係說明如下：

一、行政人員初審

都市計畫案送達都委會後，先交由幕僚行政人員進行初步審議，未符合法令規定者即退請規劃單位或下級都委會補正。如符規定即排定日期赴實地勘察，研讀計畫圖及下級都市計畫委員會會議記錄，而就都市計畫規劃內容、下級都委會決議事項、人民陳情意見及都市計畫作業單位意見等研擬報告，在都委會大會上提出初審意見，使審議委員能掌握案情而作出裁決，提昇審議之效率。

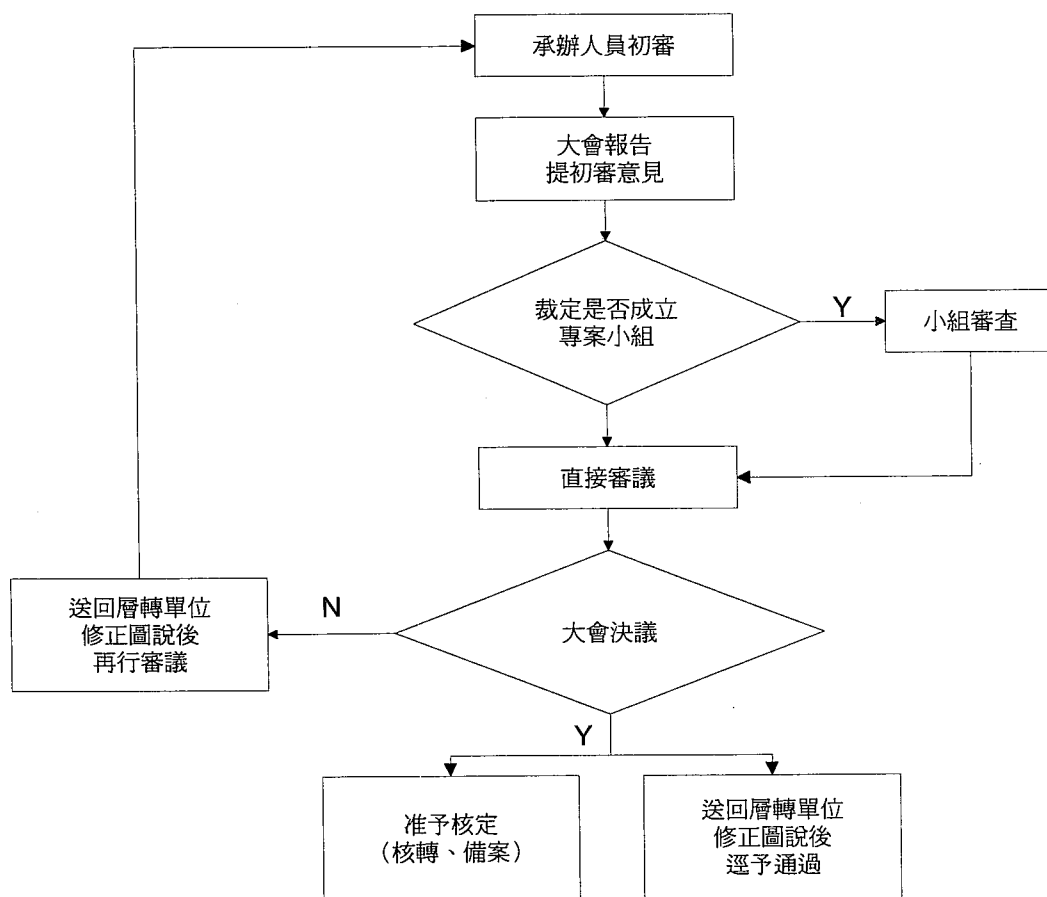


圖4-2-1 都委會內部作業流程圖

二、專案小組審查

都委會會議審議及討論案件係依會議方式進行，在初審意見提出後，審議委員先就各個案之複雜度決定是否需成立專案小組進行審議，若需組成專案小組，則先行交由專案小組審查後再報大會決議，否則即於大會上直接議決。專案小組開會時得邀請相關單位、陳情人等列席說明，對於爭議性案件，得邀請專家、學者、地方民意代表、居民召開公聽會，以廣徵意見。

三、大會決議

大會就初審意見或專案小組審查意見進行討論，必要時邀請相關單位、陳情人等列席說明，最後予以進議。其決議方式採合議制方式進行，最後由主席綜合討論意見做出結論，議決結果則可分為：

- (一) 准予通過核定（或備案）；
- (二) 送回層轉單位轉原計畫單位修正圖說後逕予通過；
- (三) 送回層轉單位轉原計畫單位修正圖說後再行審議。

貳、審議層級

依審議之層級，計畫審議可分為審核、核定、核轉、備案及備查，各種審查層級之意義可說明如下：

一、審核審議

法律用語上，審核為各機關本於職權處理公務之調查或研究程序。依都市計畫法第十三條規定由各級地方政府或鄉鎮公所擬定或變更都市計畫由各級地方政府或鄉鎮都市計畫委員會所為之審議即屬之。

二、核轉審議

由縣都委會審議縣轄市、鎮及鄉街主要計畫核轉省政府核定即屬此種之審議。

三、核定審議

「核定」指上級機關或主管事務之機關，對於所陳報之事項，必須加以審查，並作成決定，俾完成該事項之法定效力，且對所核定之事項有其當然之效力之謂。

四、備案審議

備案係上級主管機關行使其行政上之指揮、監督權，由法規明定之一種必要程序。亦即下級機關對上級機關報告有關事項，請求備案，如予照准，即係同意之意。都市計畫法第二十條第六項中即規定：應報請備案之主要計畫，非經准予備案，不得發布實施。

為爭取審議之時效，內政部依行政院核示同意之「簡化都市計畫備案程序因應措施」近程措施規定：經台灣省政府依法核定之都市計畫案，除牴觸相關法律、上級所定行政命令或規範者，應決議再予修正報內政部逕予備案外，其餘均不作實質審議，即由內政部都委會決議准予備案。

五、備查

「備查」指下級機關或公私機構、個體對上級機關或主管事務之機關，有所陳報或通知，使該上級機關或主管事務之機關對於其指揮、監督或主管之事項，知悉其事務之謂。故備查之目的在於知悉已經過之事實如何，與所陳報事項之效力無關，即使未踐行此項程序，亦不影響該事項之法律關係或效力。

參、層報核定程序

各類型計畫案之審議層報核定程序如表 4-2-1 所示，並可說明如下：

表 4-2-1 都市計畫審議層報核定作業程序表

計畫類別	計畫層級	審 議 層 級					
		鄉鎮市都委會	縣市政府	直轄市都委會	省都委會	內政部都委會	行政院
主要計畫 (擬定、檢討、變更)	首都			審核		核定	備案
	直轄市			審核		核定	
	省會、省轄市		審核		核轉	核定	
	縣政府所在地、縣轄市	審核	核轉		核定	備案	
	鄉街、鎮	審核	核轉		核定		
細部計畫 (擬定、檢討、變更)	首都、直轄市			審核		核定	
	其他(特定區除外)		審核		核定		
特定區計畫 (擬定、檢討、變更)	內政部訂定					核定	備案
	省政府擬定				審核	核定	備案
	縣市政府擬定		審核		核定	備案	

資料來源：1.都市計畫法

2.本研究整理

一、主要計畫

主要計畫經擬定後，依都市計畫法第十八條規定送由該管政府或鄉、鎮、縣轄市都市計畫委員會審議。另依第二十條之規定，各不同層級行政區域之主要計畫層報核定程序如下：

- (一) 首都之主要計畫由內政部核定，轉報行政院備案。
- (二) 直轄市、省會及省轄市之主要計畫由內政部核定。
- (三) 縣政府所在地及縣轄市之主要計畫由省政府核定，轉報內政部備案。
- (四) 鎮及鄉街之主要計畫由省政府核定，並送內政部備查。
- (五) 特定區計畫視其情形，分別由內政部或省政府核定，轉報行政院或內政部備案。應由縣、市政府擬定者，由省政府核定，轉報內政部備案；應由省政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案。
- (六) 由省政府擬定之主要計畫，由內政部核定。
- (七) 由內政部訂定之特定區主要計畫，由內政部核定，層報行政院備案。

二、擬定細部計畫

細部計畫層報程序依都市計畫法第二十三條規定，除首都、直轄

市應報由內政部核定實施外，其餘一律由該管省政府核定實施。

三、檢討或變更都市計畫

都市計畫之通盤檢討和個案變更，其層報核定程序亦與計畫擬定時之程序相同。

唯依據 77.3.2.臺內營字第 564354 函解釋：通盤檢討無須變更者，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。此即都市計畫經檢討無變更者，無須提經都市計畫審議。

而若為依都市計畫法第二十七條第二項規定所辦理之逕為變更，須依內政部「配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點」辦理，其程序說明如下：

- (一) 由內政部辦理逕為變更都市計畫作業程序
作業程序及分工方式如表 4-2-2 所示。
- (二) 由省政府辦理逕為變更都市計畫作業程序
作業程序及分工方式如表 4-2-3 所示。

表 4-2-2 內政部辦理逕為變更都市計畫作業程序

步驟	辦理事項	主辦單位	協辦單位
1	製作變更計畫書圖	工程用地單位	各級地方政府
2	公告、登報周知、公開展覽、印發通知單	內政部 省(市)政府	縣(市)政府
3	舉辦公開展覽說明會	內政部 直轄市或縣(市)政府	省政府 工程用地單位
4	彙整公民或團體所提意見	直轄市或縣(市)政府 工程用地單位	內政部 省政府
5	提內政部都委會審議	內政部	工程用地單位、 省(市)政府
6	依內政部都委會決議修正計畫書圖補具資料	工程用地單位	內政部
7	報請行政院備案或公告發佈實施	內政部	省(市)政府、 縣市政府

資料來源：配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點

表 4-2-3 省政府辦理逕為變更都市計畫作業程序

步驟	辦理事項	主辦單位	協辦單位
1	製作變更計畫書圖	工程用地單位	省政府建設廳、住都局、 省都委會、縣(市)政府
2	公告、登報周知、公開展覽、印發通知單	省政府	縣(市)政府
3	舉辦公開展覽說明會	省政府、縣(市)政府	工程用地單位
4	彙整公民或團體所提意見	縣(市)政府、工程用地 單位	省政府、建設廳、省都 委會
5	提省都委會審議	省都委會	工程用地單位、 縣(市)政府
6	依省都委會決議修正計畫書圖補具資料	工程用地單位	省都委會
7	報請行政院備案或公告發佈實施	省政府	縣市政府

資料來源：配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點

肆、人民陳情意見處理程序

一、作業流程

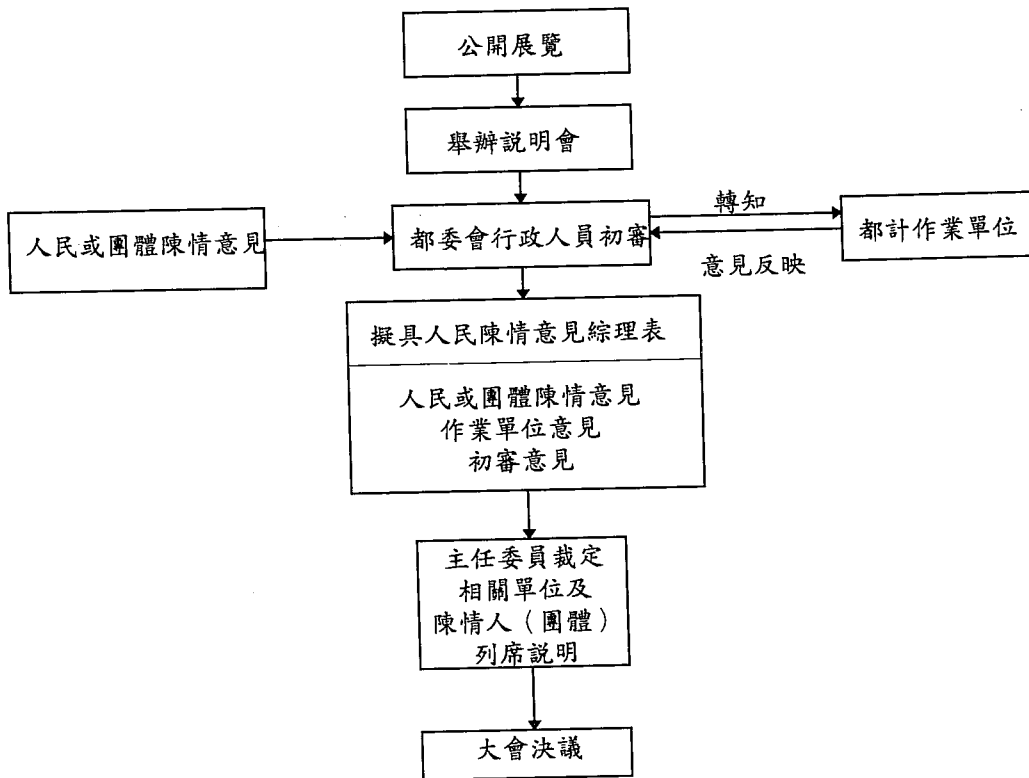


圖 4-2-2 人民陳情意見受理流程

二、提出時機

在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。此外，臺北市部分，依規定，人民陳情案件並應在台北市都市計畫委員會未審議完竣前送達；高雄市部分，依規定，逾期提出者必須在高雄市都市計畫委員會未審議完竣前送達始予受理。逕向內政部提出陳情者，於提內政部都委會委員會審議前始予受理。

三、陳情案處理原則

可參考依據台北市都市計畫委員會審議陳情意見處理原則辦理，如表 4-2-4 所示。

表 4-2-4 台北市都市計畫委員會審議陳情意見處理原則

陳情意見提出時程	處 理 原 則
公開展覽期間	本會將其意見摘錄於陳情意見綜理表供審議參考
公開展覽期滿後	一、本會幕僚作業尚未完成會議議程編排時： 將陳情意見納入綜理表（註記逾期案件）、排入議程，供審議參考。 二、本會幕僚作業已完成會議議程編排，召開會議前： 彙整陳情意見，補充納入審議參考。 三、計畫案已組成專案小組審查中： 彙整陳情意見，補充納入審查參考。 四、專案小組已審查結束，提委員會議審議前： 併案提委員會議經同意後，始得納入審議參考。
已審決之陳情案件	一、整個計畫案部分尚未審議結束，仍在本會審議中： 再提出之書面意見應與原陳情意見，在法規或現狀上有新情況者，得經委員會同意，再予審議。但其再提出意見，應以一次為限。 二、計畫案已全部審議結束： 不再受理陳情，並婉復陳情人俟計畫案報內政部核定時，逕向內政部提出。

資料來源：台北市都委會第 410 次會議會議記錄

伍、覆議案處理程序

依都市計畫法第八十二條規定，省、直轄市及縣（市）（局）政府對於上級政府核定之主要計畫、細部計畫，如有申請覆議之必要時，應於接到核定公文之日起一個月內提出，並以一次為限；經上級政府覆議仍維持原核定計畫時，應即予發布實施或依決議製作計畫書圖報請上級核定或備案。

覆議案之提出程序有數項要件：

一、於接到上級政府審定或核定之公文一個月內提出。

二、覆議案提經縣（市）都委會通過。

三、覆議以一次為限，並應附有覆議理由。

四、所需書圖規格：

（一）覆議理由書四份。

（二）計畫圖三份、示意圖四份（附於理由書內）。

（三）省、縣（市）都委會會議記錄四份。

（四）接獲審定或核定公文影印本四份。

第三章 重要開發與變更審議規定

為賦予開發審議較為明確的準則，內政部訂有多項審議規範，以供開發、變更等行為於審議時提供審議委員之參考。

壹、開發案件審議

一、工商綜合區

都市計畫對工商綜合區之申設訂有「都市計畫工商綜合專用區審議規範」，其中對審查時所應具之內容與回饋相關規定可說明如下：

(一) 審查內容

申請設立或變更為「工商綜合區」時，須擬定開發計畫，而檢具申請書、協議書、土地使用同意書、可行性規劃報告、水土保持計畫書、土地使用分區管制、都市設計管制計畫書圖、開發建築計畫書圖、財務計畫及經營管理計畫書、環境說明書或環境影響評估報告書等，其中可行性規劃報告應包括：

1. 與區域計畫或都市計畫之配合情形。
2. 當地產業分析、市場評估及引進業別之衝擊分析。
3. 交通系統動線規劃及衝擊分析。
4. 當地公共設施配合使用分析。
5. 區內必要性服務設施提供使用分析。
6. 土地使用配置規劃概要。
7. 開發預定進度。
8. 開發效益與成本分析。
9. 開發可行性評估。

(二) 相關回饋規定

規範中規定基地周邊應劃設必要的生態綠地，且總面積不得少於申請開發土地總面積之百分之三十。而必要性服務設施面積不得少於申請開發土地總面積之百分之二十八。

二、都市計畫媒體事業專用區

(一) 審查內容

計畫開發人申請變更都市計畫時，應檢附：行政院新聞局審議入選證明文件、行政院新聞局核定之興辦事業計畫（含審查記錄、申請書、協議書、土地使用同意書或土地權力證明文件，可行性規劃報告書、財務計畫及經營管理計畫書等）、變更都市計畫書圖。為因應審議之需要，於都市計畫內容中尚特別規定下列要項：

1. 基地條件
 - (1) 基地面積
 - (2) 地形
 - (3) 原土地使用分區
 2. 交通運輸
 - (1) 交通衝擊分析與推估預測
 - (2) 人員運輸及貨物運輸旅次之推估
 - (3) 交通需求預測
 - (4) 停車需求量分析
 - (5) 公共停車場規劃
 3. 土地使用配置
 - (1) 都市設計計畫
 - (2) 生態綠地系統配置
 - (3) 必要性服務設施用地之區位與配置
 - (4) 防災系統規劃
 - (5) 下水道系統規劃
 - (6) 公用設備管線地下化與設施美化
 4. 土地使用分區管制
 - (1) 各分區土地內之設施使用情形
 - (2) 建蔽率、容積率之管制
- (二) 相關回饋規定

為維護都市之品質，規範中規定基地周邊應劃設必要的生態綠地，且總面積不得少於申請開發土地總面積之百分之三十。而必要性服務設施面積不得少於申請開發土地總面積的百分之二十。

貳、變更案件審議

相較於開發案件，在變更案件中由於變更前後土地價格會有大幅的差異，故在審議時對於回饋措施有較為嚴格的要求，以促進社會公平的達成。以下分就農業區變更與工業區變更討論之。

一、農業區變更

內政部為審理農業區變更案件，訂有「都市計畫農業區變更使用審議規範」作為都委會審議之依據，其中所規定申請變更應具備文件及回饋相關規定可說明如次：

(一) 申請變更應具備文件

都市計畫農業區變更使用規範係為配合「農地釋出方案」所訂定。在申請變更使用之各階段程序中，所應檢具之各項文件及其內容如下所述：

- 1.土地使用同意書
- 2.變更都市計畫書圖（含建築計畫及環境調查分析報告）。且因應審議之需要，計畫內容特別應予詳列之部分包括：
 - (1)基地條件：包括土地面積、土地形狀、聯外道路及其需求分析、原土地使用分區。
 - (2)土地使用與公共設施計畫：包括山坡地開發之限制與規劃使用情形、原有水路、農路功能之維持與規劃、開放空間與綠地系統規劃、防災系統規劃、擬定都市設計、公共管線地下化與設施美化處理、公共設施及公用設備規劃、道路與公共停車之設計、建蔽率、容積率之管制等。
- 3.環境影響說明書或環境影響評估報告書（有必要者）
- 4.水土保持規劃書（變更為住宅社區者）
- 5.協議書
 - (1)具結保證依核准之都市計畫實施，其變更圍住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。
 - (2)自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。
 - (3)取得建築物之使用執照前，不得為土地所有權之移轉。
 - (4)違反前三款規定之效力。
- 6.廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫
- 7.社區經營管理計畫（變更為住宅社區者）
 - (1)執行策略
 - (2)社區住戶管理委員會輔導成立計畫
 - (3)社區公共及公用設施管理維護計畫
 - (4)社區管理維護基金提撥及支用計畫
 - (5)社區管理及清潔人員設置計畫

（二）回饋相關規定

在審議規範中，農業區變更所涉及之回饋相關規定列舉如下：

- 1.農業區變更案，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施或公用設備及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積的百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。
- 2.申請變更使用所興建之住宅單元中，應有三分之一以上為中低收入住宅。但其土地原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上部份，得免提供中低收入住宅。
- 3.申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供都市計畫變更後第一次土地公告現值與該規劃作為商業使用土地面積乘積之百分之五金額。

- 4.申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應自願捐贈予當地直轄市或縣市政府。
- 5.土地與代金的自願捐贈須與當地地方政府簽訂協議書，並經法院公證。

二、工業區變更

工業區變更審查可以「都市計畫工業區檢討變更審議規範」作為審議之依據，其中所規定申請變更應具備文件及回饋相關規定可說明如下。

(一)申請變更應具備文件

生產中之合法工廠其興辦工業人應先擬具「遷廠計畫書」，經工業主管機關核定，又依法如應實施環境影響評估者，報請核定時應檢具經環保主管機關審查通過的環境影響說明書或環境影響評估相關書件。檢討變更案審議時應考量內容包括：

- 1.變更後之使用性質
- 2.區位
- 3.面積規模
- 4.捐贈土地面積
- 5.交通狀況
- 6.水源供應、排水系統電力等公共設施及公用設備之配合條件
- 7.整體開發計畫及財務計畫。

(二)回饋相關規定

「都市計畫工業區檢討變更審議規範」中訂有申請變更之附帶條件，以維護社會公平的原則。包括：

- 1.自願捐贈土地面積應依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定之許可條件所訂比例辦理（其以工業區毗鄰土地使用性質相同土地近三年公告現值與工業區土地近三年公告現值之比值劃分捐地比例等級），其中自願捐地面積之二分之一應為完整之可供建築土地，且不得為畸零地，其餘應捐作社區公園、周邊隔離綠帶、主要出入道路或其他社區性之公共設施，並由開發者興建完成後，捐贈予當地地方政府。
- 2.申請變更面積於扣除自願捐地部份土地後，應再提供百分之三十，留作區內必要之公共設施用地，並由開發者自行興建、管理、維護，並列入主要計畫及細部計畫之重要審查事項。
- 3.自願捐贈之可供建築用地部份，得以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。
- 4.自願捐獻代金部份，應按自願捐獻土地當期公告現值加百分之四十計算。

5.土地與代金的自願捐贈須與當地地方政府簽訂協議書，並經法院公證。

參、執行方案審議

計畫審議經常針對計畫案中是否依「災害防救方案」與「改善停車問題方案」中規定，具備相應之規劃項目，茲介紹此二方案與對各類計畫案要求的内容如下：

一、災害防救方案

行政院為健全災害防救法令及體系，強化災害預防及相關措施，訂有「災害防救方案」，其内容中對都市防災規劃建議應考慮以下要項：

- (一) 加強對都市計畫避難場所、設施、路線之規劃設計。
- (二) 加速推動老舊建築物及木造建築物密集地區之都市改建。
- (三) 適當配置及闢建火災延燒防止地帶（綠地、寬闊道路）。
- (四) 配合道路整建，確保消防救災路線之通暢。

二、改善停車問題方案

由於國內停車供需嚴重失衡，造成道路交通的擁擠，限制了都市的發展。為達成增進交通流暢，改善交通秩序的目標，交通部特別頒佈「改善停車問題方案」，其具體措施可說明如下：

(一) 加強辦理都市計畫通盤檢討，提供充足之停車場用地

1. 都市計畫擬定機關應積極辦理都市計畫通盤檢討，並按計畫區內車輛預估數 0.2 倍作為公共停車場需求標準，提供充足之停車場用地。
2. 各級都市計畫委員會在審議都市計畫案件時，應確實要求計畫地區有充足之停車場用地或停車空間，以紓解停車問題。
3. 辦理都市計畫通盤檢討時，應在計畫書中明定，公共設施用地得多目標使用，以增加停車場供給。
4. 各縣市政府未按規定辦理通盤檢討，計畫區內之公共建設費用，內政部暫不補助。

(二) 利用公共設施用地加速規劃開闢公共停車場

1. 依院頒「都市計畫公共設施用地使用及建設計畫」，停車場列為優先補助對象，配合財務狀況，排定停車場闢建計畫。
2. 由中央配合編列預算補助地方興闢立體停車場。
3. 依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」，全面檢討評估公園、廣場、學校等用地，可供配合當地停車供需與分布狀況，釐訂停車場闢建計畫。

(三) 辦理新市鎮、新社區開發、都市更新時，應適地、適量劃設足夠停車場位

- 1.新市鎮、新社區規劃時應透過都市設計適量提供停車場用地及空間，並妥善規劃社區公共停車場，以解停車需求。
- 2.都市更新地區建築物附設之停車空間，其標準應高於建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定。更新區內劃設之公共停車場用地，其劃設標準應高於都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條之規定。

第四章 各級都委會審議重點劃分

本手冊為進一步區分各審議層級（審核、核定、備案）之審查重點，特藉都市計畫審議圓桌會議舉辦的機會，進行問卷調查，訪談各級都委會之行政人員、審議委員及專家學者，據以分析各計畫類型於各層級審議重點之差異。研究問卷的填答方式係採 Likert 五點態度量表，以極重視、重視、普通、不重視及極不重視等五個等級以反映填答者對審議項目的重視程度。研究方法係採卡方一致性檢定進行，對審議層級的重要性兩兩檢定（審核審議與核定審議相比、核定審議與備案審議相比），以 5% 的顯著水準作為判定的依據。檢定無差異者，再自重視與不重視的百分比分配而判定兩者皆重視或皆不重視該要項；差異顯著者，則以選答極重視百分比較高的層級為特別重視該要項者，由上述原則以界定各層級審議重點的差異。其結果如下所述：

壹、擬定主要計畫

擬定主要計畫的審核案件其審議重點包括法令、業務、計畫程序、計畫內容、計畫實施、相關審議與人民陳情意見；核定案件之審議重點則包括法令、業務、計畫程序、計畫內容、計畫實施與人民陳情意見；備案審議之審議重點則包括法令、業務、計畫程序與人民陳情意見。詳如表 4-4-1 所示。

經比較，擬定主要計畫的審核審議中對各項審議項目都會去注重，尤其是相關審議與人民陳情意見；而核定審議則對計畫內容與計畫實施等要項較為注重；備案審查則僅對法令、業務與計畫程序等作審查。

貳、擬定細部計畫

細部計畫的核定層級在首都與直轄市為內政部都委會，其他皆為省府都委會。經檢定分析，內政部都委會與省都委會兩者於細部計畫之審查重點並無差異，而對審議項目重視程度的百分比統計亦都集中在極重視與重視的部份。擬定細部計畫之審議重點參見表 4-4-2 所示。

表 4-4-1 擬定主要計畫審議重點

		審議重點	審核	核定	備案	
要項		內容說明				
程序審查	法令部份	1.法令依據之確定性	◎	◎	◎	
		2.引用法條之適用性	◎	◎	◎	
		3.相關法規之配合	◎	◎	◎	
	業務部份	1.計畫擬定機關是否屬權責機關	◎	◎	◎	
		2.計畫書圖是否符合規定	◎	◎	◎	
		3.檢附資料是否齊全	◎	◎	◎	
		4.計畫相關業務事項與其權責機關之確定	◎	◎	◎	
		5.計畫相關業務之協調情形	◎	◎	◎	
	計畫程序	1.計畫擬定時機是否適當	◎	◎	◎	
		2.計畫擬定法定程序是否完備	◎	◎	◎	
		3.是否依法辦理公開展覽程序	◎	◎	◎	
		4.下級都委會決議情形	◎	◎	◎	
		5.重審計畫是否依前次決議結果修正	◎	◎	◎	
	內容審查	計畫內容	1.政策計畫	◎	◎	
			2.自然、社會及經濟發展現況分析與預測	◎	◎	
3.實質發展現況與預測			◎	◎		
4.計畫構想原則			◎	◎		
5.實質發展計畫			◎	◎		
6.都市防災計畫			◎	◎		
7.都市設計綱要			◎	◎		
8.環境影響衝擊分析			◎			
計畫實施		1.事業及財務計畫	◎	◎		
		2.實施進度與經費	◎	◎		
		3.開發方式、主體、實施範圍	◎	◎		
		4.分期分區發展計畫	◎	◎		
		5.計畫經營管理	◎			
相關審議		1.應否進行都市設計審議及審議情形	◎			
		2.應否進行環境影響評估及進行情形	◎			
人民陳情意見		1.陳情事項是否屬計畫權責	◎	◎	◎	
		2.陳情事項之合法性、合理性	◎			
		3.人民權益之公正性	◎			
		4.規劃單位處理意見或下級都委會決議情形	◎	◎	◎	

註：標記“◎”表示該項目屬該層級之審議項目

表 4-4-2 擬定細部計畫審議重點

審議重點		省	內政部
要項	內容說明	核定	核定
程序審查	法令部份	1.法令依據之確定性	◎
		2.引用法條之適用性	◎
		3.相關法規之配合	◎
	業務部份	1.計畫擬定機關是否屬權責機關	◎
		2.計畫書圖是否符合規定	◎
		3.檢附資料是否齊全	◎
		4.計畫相關業務事項與其權責機關之確定	◎
		5.計畫相關業務之協調情形	◎
	計畫程序	1.計畫擬定時機是否適當	◎
		2.計畫擬定法定程序是否完備	◎
		3.是否依法辦理公開展覽程序	◎
		4.下級都委會決議情形	◎
		5.重審計畫是否依前次決議結果修正	◎
內容審查	計畫內容	1.主要、細部計畫關係說明	◎
		2.自然、社會及經濟發展現況分析與預測	◎
		3.實質發展現況與預測	◎
		4.實質發展計畫	◎
	計畫實施	1.開發方式、主體、實施範圍	◎
		2.土地使用分區管制	◎
		3.都市設計	◎
		4.特殊管制規定	◎
		5.事業及財務計畫	◎
		6.計畫經營管理	◎
	相關審議	1.應否進行都市設計審議及審議情形	◎
		2.應否進行環境影響評估及進行情形	◎
	人民陳情意見	1.陳情事項是否屬計畫權責	◎
		2.陳情事項之合法性、合理性	◎
		3.人民權益之公正性	◎
		4.規劃單位處理意見或下級都委會決議情形	◎

註：標記“◎”表示該項目屬該層級之審議項目

參、擬定特定區計畫

擬定特定區計畫中審核審議的審議重點包括了：法令、業務、計畫程序、計畫內容、計畫實施、相關審議與人民陳情意見；核定審議的審議重點則包括：法令、業務、計畫程序、計畫內容與人民陳情意見；備案審查之重點則包括：法令、業務及計畫程序等。詳如表 4-4-3 所示。

對擬定特定區計畫案件各層級審議重點比較，可發現審核審議對各審議重點都會予以注重，尤其是計畫實施、相關審議及人民陳情意見，另外計畫內容中的都市防災計畫、都市設計綱要及環境影響衝擊分析亦為審核審議的重點；核定審議中，對計畫內容的審查會較為注重；備案審查則僅對法令、業務及計畫程序作審查。

肆、個案變更

個案變更案件中審核審議的審議重點包括了：法令、業務、計畫程序、計畫內容、計畫實施、相關審議與人民陳情意見；核定審議的審議重點則包括：法令、業務、計畫程序、計畫內容、計畫實施、相關審議與人民陳情意見；備案審查之重點則包括：法令、業務、計畫程序、計畫內容與人民陳情意見等。詳如表 4-4-4 所示。

經比較，個案變更審核審議對各重點都會予以注重，尤其在計畫實施及人民陳情意見；核定審議則較注重在計畫內容、相關審議和人民陳情意見；備案審議較著重在法令、業務、計畫程序與計畫內容。

表 4-4-3 擬定特定區計畫審議重點

		審議重點		審核	核定	備案	
要項		內容說明					
程序審查	法令部份	1.法令依據之確定性		◎	◎	◎	
		2.引用法條之適用性		◎	◎	◎	
		3.相關法規之配合		◎	◎	◎	
	業務部份	1.計畫擬定機關是否屬權責機關		◎	◎	◎	
		2.計畫書圖是否符合規定		◎	◎	◎	
		3.檢附資料是否齊全		◎	◎	◎	
		4.計畫相關業務事項與其權責機關之確定		◎	◎	◎	
		5.計畫相關業務之協調情形		◎	◎	◎	
	計畫程序	1.計畫擬定時機是否適當		◎	◎	◎	
		2.計畫擬定法定程序是否完備		◎	◎	◎	
		3.是否依法辦理公開展覽程序		◎	◎	◎	
		4.下級都委會決議情形		◎	◎	◎	
		5.重審計畫是否依前次決議結果修正		◎	◎	◎	
	內容審查	計畫內容	1.政策計畫		◎	◎	
			2.自然、社會及經濟發展現況分析與預測		◎	◎	
3.實質發展現況與預測			◎	◎			
4.計畫構想原則			◎	◎			
5.實質發展計畫			◎	◎			
6.都市防災計畫			◎				
7.都市設計綱要			◎				
8.環境影響衝擊分析			◎				
計畫實施		1.事業及財務計畫		◎			
		2.實施進度與經費		◎			
		3.開發方式、主體、實施範圍		◎			
		4.分期分區發展計畫		◎			
		5.計畫經營管理		◎			
相關審議		1.應否進行都市設計審議及審議情形		◎			
		2.應否進行環境影響評估及進行情形		◎			
人民陳情意見		1.陳情事項是否屬計畫權責		◎	◎		
		2.陳情事項之合法性、合理性		◎			
		3.人民權益之公正性		◎			
		4.規劃單位處理意見或下級都委會決議情形		◎			

註：標記“○”表示該項目屬該層級之審議項目

表 4-4-4 個案變更審議重點

審議重點		審核	核定	備案
要項	內容說明			
程序審查	法令部份	1.法令依據之有無	◎	◎
		2.引用法條之適用性	◎	◎
		3.相關法規之配合	◎	◎
	業務部份	1.計畫變更機關是否屬權責機關	◎	◎
		2.計畫書圖是否符合規定	◎	◎
		3.檢附資料是否齊全	◎	◎
		4.計畫相關業務事項與其權責機關之確定	◎	◎
		5.計畫相關業務之協調情形	◎	◎
	計畫程序	1.計畫變更時機是否適當	◎	
		2.計畫變更法定程序是否完備	◎	◎
		3.是否依法辦理公開展覽程序	◎	◎
		4.下級都委會決議情形	◎	◎
		5.重審計畫是否依前次決議結果修正	◎	◎
內容審查	計畫內容	1.是否位於禁止開發地區	◎	◎
		2.基地土地面積、形狀之規範	◎	◎
		3.實質計畫項目與內容（交通、公共設施等）之完整與合理性	◎	◎
		4.各項公共設施與分區用地（檢討）標準之符合	◎	◎
		5.各項變更後回饋方式之合法與合理性	◎	◎
		6.環境衝擊之說明	◎	◎
		7.生態綠地之劃設	◎	◎
		8.防災設施之設置	◎	
		9.專用下水道系統及管理組織之設置	◎	
		10.都市設計擬定說明	◎	◎
	計畫實施	1.開發方式、主體、實施範圍	◎	◎
		2.分期分區發展計畫	◎	◎
		3.事業及財務計畫是否可行	◎	
		4.是否制定土地使用分區管制要點	◎	
		5.計畫經營管理	◎	
	相關審議	1.應否進行都市設計審議及審議情形	◎	◎
		2.應否進行環境影響評估及進行情形	◎	◎
	人民陳意見	1.陳情事項是否屬計畫權責	◎	◎
		2.陳情事項之合法性、合理性	◎	
		3.人民權益之公正性	◎	◎
		4.規劃單位處理意見或下級都委會決議情形	◎	◎

註：標記“◎”表示該項目屬該層級之審議項目

第五章 都市計畫相關審議

目前常為都市計畫審議所關注的相關審議包括都市設計審議、環境影響評估審議和開發許可審議，其在進行審議作業時所應注意之要項如下所述：

壹、都市設計審議

都市設計為近年來之規劃趨勢。我國之都市計畫法規著重在都市計畫中平面的土地使用，對三度空間的規範僅在土地使用分區管制稍有提及。為創造都市特殊的風格，建立都市景觀的整體意象，在主要計畫與細部計畫中應增列都市設計之內容，以彌補現行法規之不足。

一、都市計畫與都市設計

林欽榮（1995）建議在都市計畫主、細部計畫中對都市設計各應包含下列內容：

（一）主要計畫應增列都市設計項目

在主要計畫中除了土地使用、交通系統及公共設施計畫外，尚應包括全市性之都市設計計畫，利用計畫新訂或通盤檢核之時機，透過主要計畫分項圖說之描述，以及原則性之管制規則，將全市性都市設計準則之條文併入主要計畫書，其內容包括：

1. 都市未來的發展構想

（1）都市發展的趨勢及未來都市功能的定位。

（2）都市新市區及再開發之策略發展地區功能指標及區位的選定。

（3）全市都市計畫範圍擬實施都市設計地區之替定劃設。

2. 都市形式風格與土地利用之管制策略

（1）全市都市意象及建築景觀風貌、天際線之形成與管制。

（2）重大軸帶道路、街景空間的形式原則。

（3）都市公共開放空間體系與都市活動的連繫關係發展原則。

（4）土地開發與許可管制的基本策略。

3. 都市景觀計畫與管制策略

（1）都市景觀元素之規劃及特殊風貌地區之環境景觀管制策略。

（2）歷史建築、古蹟、地景景觀資源之維護與發展管制策略。

（3）全市性徒步區之規劃與開發原則。

（4）都市遊憩系統之規劃與開發原則。

（二）細部計畫應增列都市設計項目

1. 公共開放空間系統配置與管制事項。

- 2.人行空間或步道系統動線配置事項。
- 3.交通運輸系統配置及管制事項。
- 4.建築基地細分規模限制事項。
- 5.建築量體配置、高度、造型、色彩與風格之管制事項。
- 6.環境保護設施配置與管制事項。
- 7.景觀計畫。
- 8.管理維護計畫。

二、都市設計審議職掌

都市設計審議亦設有都市設計審議委員會，其職掌可舉例就台北市與高雄市說明如下：

(一) 台北市

「台北市都市設計及土地使用管制審議委員會設置要點」中將台北市都市設計及土地使用管制審議委員會職掌訂為：

- 1.本市都市計畫說明書中載明需經都市設計審查地區、大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之都市設計審議。
- 2.台北市土地使用分區管制規則規定使用組別之新增、修訂及爭議案審議。

(二) 高雄市

「高雄市都市設計委員會設置要點」中訂定其職掌為：

1.任務職掌

高雄市都市設計委員會任務為審議與研究都市設計有關之建築物設計、開放空間設計、交通系統設計、廣告招牌及街道家俱之景觀設計審議事項。

2.審議範圍

其審議範圍包括：

- (1)高雄市都市計畫說明書中載明需經高雄市都市設計委員會審查之地區。
- (2)高雄市都市計畫委員會規定必須經高雄市都市設計委員會審查之地區。
- (3)高雄市有關重大工程建依規定需經高雄市都市設計委員會審查者。
- (4)其他依規定必須經高雄市都市設計委員會審查者。

三、審議作業程序

目前都市設計審議作業程序在台北市係依「台北市都市設計及土地使用管制審議作業程序」進行，分為幹事會初審與委員會複審兩階段。

申請人申請都市設計或土地使用組別之新增、修訂及爭議審議，

應規定檢具完整圖說向主辦單位辦理掛號，收件機關於掛號收件確認圖說齊備後，依下列時限辦理：

- (一) 幹事會初審（預審）應自受理掛號收件日起 14 日內召開會議審查。
- (二) 委員會複審應自受理掛號收件日起 45 日內召開會議審議。
- (三) 凡申請都市設計審議之申請案件，如同時採用台北市土地使用分區管制規則「綜合設計放寬規定」者，仍由本府都市發展局統一受理收件，並會同工務局召開聯席會議審查。

四、審議項目

都市設計有因地制宜之變化，使不同都市能各具不同之風貌，故審議時所考慮之項目會因各都市之都市設計準則的不同而有所改變。一般而言所可能考慮之實質管制項目如下：

- (一) 申請位置是否位於都市設計管制地區
- (二) 申請書圖文件是否齊備
- (三) 申請審議程序是否符合規定
- (四) 天際線管制
- (五) 建築量體、造型及色彩之管制
- (六) 基地配置之管制（含土地使用配置、相關設施設置）
- (七) 開放空間之管制
- (八) 環境影響說明
- (九) 建築基地規劃獎勵之規定
- (十) 建築環境使用維護管理之規範
- (十一) 其他都市設計準則

貳、環境影響評估

環境影響評估之目的為預防及減輕開發行為對環境所造成之不良影響。所謂開發行為依環境影響評估法之定義為：對環境有不良影響之虞者之行為，其範圍包括該行為之規劃、進行及完成後使用。都市計畫之規劃涉及許多環境影響評估法中所明訂項目，自應遵照環境影響評估法規定之程序，進行環境影響評估。

一、環境影響評估與都市計畫審議

環境影響評估之目的為預防及減輕開發行為對環境所造成之不良影響。所謂開發行為依環境影響評估法之定義為：對環境有不良影響之虞者之行為，其範圍包括該行為之規劃、進行及完成後使用。都市計畫之規劃涉及許多環境影響評估法中所明訂項目，自應遵照環境影響評估法規定之程序，進行環境影響評估。

- (一) 審議層級

環境影響評估審議之法令依據為環境影響評估法與各層級的環境影響評估審查委員會的組織規程。依環境影響評估法規定：環境影響評估之行政主管機關在中央為行政院環保署，在省為省政府環保處，在縣（市）為縣（市）政府；環境影響評估審查之組織則為各主管機關所設之環境影響評估審查委員會。

由上可知，都市計畫中涉及環境影響評估部份之審查主管單位應視該都市計畫之核定層級決定環境影響評估審查委員會之層級。如：一般鄉鎮之市鎮、鄉街主要計畫之核定層級為省都委會，則其環境影響評估審查應由省環境影響評估審查委員會進行。

（二）審議時機

依「環境影響評估法施行細則」第十一條規定：開發單位依本法第七條第一項提出環境影響說明書者，除相關法令另有規定程序者外，於開發審議或開發許可申請階段辦理。

而日前公布施行之「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第七條規定：工商綜合區申設案件採都市計畫變更（或擴大）審議與環境影響評估平行作業方式辦理。但各該都市計畫變更（或擴大）案報請核定时，必須檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。

目前都市計畫審議遇有須進行環境影響評估者，常會要求於細部計畫核定審議前完成環境影響評估之程序。

二、環境影響評估審議作業程序

環境影響評估之程序依環境影響評估主管機關對開發行為所造成環境影響程度之認定，分為兩個階段進行。

（一）第一階段環境影響評估

開發行為應實施環境影響評估者，開發單位於規劃時，應依環境影響評估作業準則，實施第一階段環境影響評估，並作成環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送環境影響評估主管機關審查。環境影響評估主管機關於收到環境影響評估說明書後五十日內，作成審查結論而公告之，並通知目的事業主管機關及開發單位。審查結論認為不須進行第二階段環境影響評估並經許可者，開發單位應舉行公開之說明會。而若審查結論認為對環境有重大影響之虞，應繼續進行第二階段環境影響評估。

（二）第二階段環境影響評估

開發單位在辦理第二階段環境影響評估時，應先將環境影響說明書分送有關機關，並於開發場所附近適當地點陳列或揭示三十日以上，且於新聞紙刊載開發單位之名稱、開發場所、審查結

論及環境影響說明書陳列或揭示地點。陳列或揭示期滿後應舉行公開說明會，邀請目的事業主管機關、相關機關、團體、學者、專家及居民代表界定評估範疇。開發單位參酌環境影響評估主管機關、目的事業主管機關、相關機關、團體、學者、專家及當地居民所提意見，編製環境影響評估報告書（簡稱評估書）初稿向目的事業主管機關提出，目的事業主管機關於收到評估書初稿後三十日內會同環境影響評估主管機關、環境影響評估審查委員會委員、其他有關機關，並邀集學者、專家、團體及當地居民，進行現場勘察並舉行聽證會，於三十日內將勘察現場記錄、聽證會記錄及評估書初稿送交環境影響評估主管機關審查，環境影響評估主管機關應於六十日內作成審查結論，並將審查結論送達目的事業主管機關及開發單位；開發單位應依審查結論修正評估書初稿，作成評估書，送環境影響評估主管機關依審查結論認可。經主管機關審查認定不應開發者，目的事業主管機關不得為開發行為之許可。但開發單位得另行提出替代方案重新送環境影響評估主管機關審查。

在環境影響評估審查中，目的事業主管機關於環境影響說明書或評估書未經完成審查前，不得為開發行為之許可，其經許可者無效。而同一場所，有二個以上之開發行為同時實施者，得合併進行評估。

三、都市計畫中應進行環境影響評之項目

應實施環境影響評之開發行為項目，在「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」中有詳細的規定。就都市計畫之位階與權責，整理得都市計畫中應進行環境影響評之項目，可分土地使用、交通及設施三類。

（一）土地使用類

- 1.工業區之開發
- 2.遊樂區（含動物園）興建或擴建
- 3.新市區建設
- 4.舊市區更新
- 5.工商綜合區開發

（二）交通類

- 1.公路興建、拓寬或新闢工程高速公路、快速道路新闢之連絡道路、交流道
- 2.新闢高架路橋、橋樑或立體交叉工程
- 3.新闢隧道或道路地下化工程

（三）設施類

- 1.運動場地之開發
- 2.各種文化設施、教育設施興建或擴建
- 3.醫療建設之開發
- 4.水肥處理廠興建或擴建工程
- 5.污水下水道系統興建或擴建工程
- 6.一般廢棄物或一般事業廢棄物之衛生掩埋場、堆肥場或處理場
興建或擴建工程
- 7.一般廢棄物或一般事業廢棄物焚化廠、資源回收廠興建或擴建
工程
- 8.廢棄物轉運站興建或擴建工程
- 9.墳墓興建或擴建工程
- 10.靈骨堂興建或擴建工程
- 11.屠宰場興建或擴建工程

四、環境影響評估審議項目

行政院環保署對各項須進行環境影響評估之開發行為編製有作業準則，茲歸納其要點如下：

- (一) 作業程序是否符合環境影響評估法之規定
- (二) 法定之各項書圖文件是否齊備
- (三) 環境影響說明書或評估書之編製是否依各作業準則規定
- (四) 環境影響量是否符合相關法令規定
- (五) 相關單位之意見是否經協調處理
- (六) 開發行為是否位於環境敏感區位或特定目的限制區位
- (七) 考慮開發區位之環境容受力（水資源供應力、水體承受污染能力）
- (八) 環境影響預測、評估方式是否合乎學理
- (九) 減輕或避免不利環境影響之對策是否可行而有效率
- (十) 當地居民意見之協調處理

參、開發許可

開發許可制度為土地開發管制的工具之一，傳統土地使用分區管制對新興業種之使用性質及開發強度容易引發爭議，藉由開發許可制度，以協商回饋之方式，一方面可使開發所造成之社會成本內部化，另一方面可兼顧開發與保育。

一、開發許可審議之目的

開發許可制是一種較尊重市場機制（market mechanism）的土地管理制度，但它並非是一種自由放任的土地管理制度，還是需要一套明確的規範作為市場遊戲規則，讓土地開發者和審查者有所遵循。依據審議規範的訂定，審查委員會可作出：准許開發、附條件准許開發

及不准開發等三種審查結果，而藉這種先審查後開發的方式，以達到防止都市蔓延、確保環境品質、促進土地有效使用等目標。

二、開發許可審議法源與主管機關

目前應用於都市計畫地區的開發許可審議，其法源依據包括應用在都市計畫區內工商綜合區設立的「工商綜合區開發設置管理辦法」及為事業需要設置工業區的「促進產業升級條例」，其中央行政主管機關皆為經濟部。

三、開發許可審議組織

開發許可之審議組織因適用法源之不同而有不同的組織，茲說明如下：

（一）工業區設置之開發許可審查組織

「促進產業升級條例」中規定：經濟部核定工業區，應邀同有關機關成立工業區編定審查小組。即工業區編定審查小組負責對工業區申設之審查，並透過經濟部向都市計畫委員會提出變更都市計畫之申請。

（二）工商綜合區設置開發許可審查組織

「工商綜合區開發設置管理辦法」中規定：申設都市計畫工商綜合專用區須經由各省政府有關機關及學者專家組成之經濟部工商綜合區審議委員會審查。工商綜合區審議委員即為工商綜合區設置開發許可之審查組織。

四、開發許可審議所需文件

（一）工業區設置之開發許可審查所需文件

依「促進產業升級條例」中規定工業區設置之開發許可審查應依工業區設置方針，擬具可行性規劃報告及環境影響說明書或環境影響評估書審，工業區編定審查小組即依送審書圖文件作審查。

（二）工商綜合區設置之開發許可審查所需文件

「工商綜合區開發設置管理辦法」規定：工商綜合區審議委員會應就開發人申請推薦之申請書、土地使用同意書、可行性規劃報告書、財務計畫及經營管理計畫書等文件加以審查。

表 4-5-1 都市計畫相關審議機制體制綜理表

審議類別	審議組織	審議法源	行政主管部門	審議所需資訊	審議產出資訊
都市計畫	都市計畫委員會	1.都市計畫法 2.各級都市計畫委員會組織規程	1.內政部營建署 2.省市政府 3.縣市政府	1.都市計畫說明書、圖 2.人民團體陳情意見 3.下級都委會會議記錄 4.環境影響說明書或環境影響評估報告書 5.開發許可相關證明文件 6.相關法令規範要求之相關證明文件	審查通過之都市計畫說明書、圖
開發許可	工業區編定審查小組	促進產業升級條例	經濟部工業局	1.工業區設置方針 2.環境影響說明書或環境影響評估報告書 3.可行性規劃報告	相關核定書圖文件
	工商綜合區審議委員會	工商綜合區開發設置管理辦法		1.推薦申請書 2.協議書 3.土地使用同意書 4.可行性規劃報告書 5.財務計畫及經營管理計畫書 6.環境影響說明書或環境影響評估報告書 7.土地使用分區管制及都市設計管制計畫書圖	1.推薦函 2.相關核定書圖文件
環境影響評估	環境影響評估審查委員會	1.環境影響評估法 2.各級環境影響評估審查委員會組織規程（含中央、省、市、縣）	1.行政院環保署 2.省政府環保局 3.縣市政府	環境影響說明書或環境影響評估報告書	審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書
都市設計	1.台北市都市設計及土地使用管制審議委員會 2.高雄市都市設計委員會 3.台中市都市設計審查委員會	1.台北市土地使用分區管制規財 2.台北市都市設計及土地使用管制審議委員會設置要點 3.高雄市都市設計委員會設置要點 4.相關都市計畫說明書	各級地方政府	1.都市計畫說明書 2.審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書 3.都市設計審議申請圖說	建築許可

資料來源：本研究整理

第五篇 實施篇

第一章 計畫發布實施

第二章 樁位測定管理

第三章 開發方式

第四章 都市經營管理

第五章 都市更新

第六章 新市區建設

第一章 計畫發布實施

壹、法令規定

- 一、依據都市計畫法第十九條、第二十條、第二十一條、第二十三條、第二十八條。
- 二、配合國家建設六年計畫辦理逕為變更都市計畫作業要點。

貳、計畫發布實施機關

一、主要計畫

各級都市主要計畫於擬定、審議通過後，尚須層報核定或備案，經准予核備後始可由各級政府發布實施：

- (一) 首都之主要計畫：應於行政院准予備案後，由首都所在地之直轄市政府發布。
- (二) 首都以外直轄市之主要計畫：由內政部核定由各該市政府發布。
- (三) 省會及省轄市之主要計畫：應於內政部核定後，分別由各該省轄市政府發布。
- (四) 縣府所在地及縣轄市之主要計畫：應於內政部准予備案後由該管縣政府發布實施。
- (五) 鎮及鄉街之主要計畫：由省政府核定後，分別由該管縣（局）政府發布，同時送內政部備查。
- (六) 內政部訂定之特定區計畫：計畫範圍在直轄市行政區內者，應交該直轄市政府發布；其在縣（市）（局）行政區域，應交其上級之省政府層交各該縣（市）（局）政府發布。
- (七) 跨越兩個以上之縣（市）（局）行政區域之特定區計畫：應分別層交有關縣（市）（局）政府同時發布。

二、細部計畫

細部計畫擬定後，除首都、直轄市應報由內政部核定實施外，其餘一律由該管省政府核定後，交由該管鄉（鎮、市）公所或縣（市）政府發布實施。

至於內政部訂定之細部計畫，由內政部核定，層報行政院備案後，層交當地縣（市）政府發布實施。

參、計畫發布期間與文件

一、主要計畫

期間乃指由某一日期至某一日期中之繼續期間而言。主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）（局）政府應於接到核定或備案公文之日起三十日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期登報週知。又當地直轄市、縣（市）（局）政府未依規定期限發布者，上級政府得代為發布之。

主要計畫須公告發布實施後，應將發布日期、文號報內政部備查或副知內政部，以利查考。

二、細部計畫

細部計畫之擬定、審議、公開展覽、發布實施等程序及文件，依照都市計畫法之規定，應依照主要計畫之規定辦理。

肆、計畫發布實施作業

都市計畫發布實施作業流程如圖 5-1-1 所示。為使發布實施明確，應於公告文內註明生效日期，以利爾後建築管理。且地方政府未依項規定之期限發布者，上級政府得代為發布實施。發布實施之相關事項，需賡續辦理，茲依法定與非法定說明於后：

一、法定事項

- （一）依都市計畫法第二十一條規定需將計畫書、圖、公告文公告於直轄市政府及相關區公所公告欄，或縣（市政府、鄉鎮公所公佈欄）。
- （二）依同條文需刊登報紙發布實施。
- （三）依同法第二十三條及都市計畫樁測定及管理辦法函請測定都市計畫樁位。

二、非法定事項

- （一）刊登公報發布實施。
- （二）發布新聞稿。
- （三）公告文函送相關單位（地政處、建管科、都委會、建築師公會、團管區以及目的事業主管機關）。
- （四）公告實施事宜函請上級政府查照。

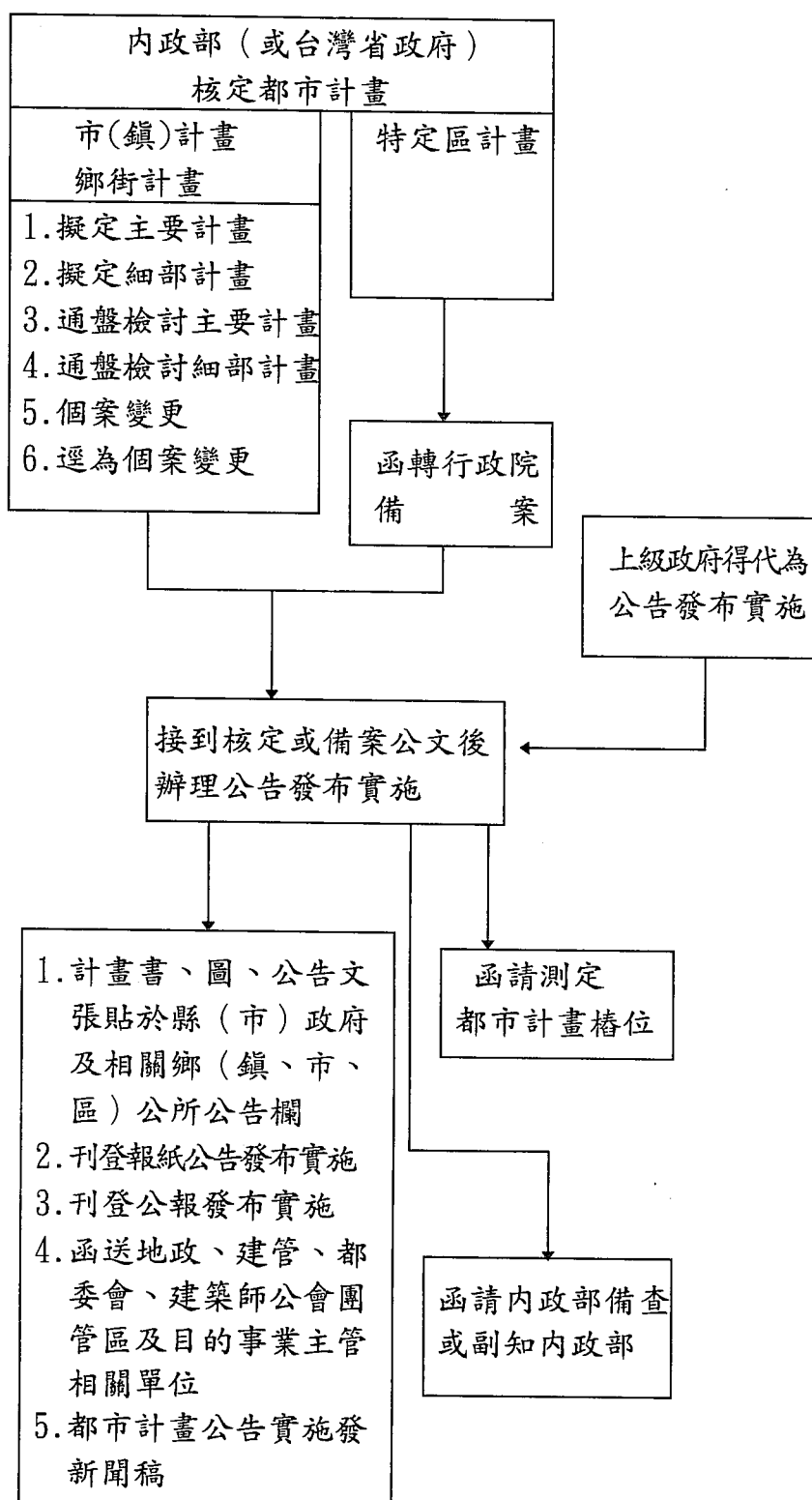


圖 5-1-1 都市計畫發布實施流程

第二章 樁位測定管理

壹、法令依據

- 一、都市計畫法第廿三條規定。
- 二、都市計畫法台北市施行細則。
- 三、都市計畫樁測定及管理辦法。
- 四、內政部 86.2.13 台(86)內營字第八六七二二一一號函修正條文。

貳、測定機關

依都市計畫之種類規定如下：

一、鄉街、鎮、縣轄市計畫

屬鄉、鎮、縣轄市公所擬定者，由鄉、鎮、縣轄市公所測定（必要時得由縣政府測定）；其餘由縣政府測定之。

二、市計畫

市計畫由市政府測定。

三、特定區計畫

由縣（市）（局）政府測定，必要時得由特定區管理機關測定之。

四、自行擬定或變更細部計畫者

土地關係權利人自行擬定或變更細部計畫，經核定發布實施後，得依「都市計畫樁測定及管理辦法」有關規定自行測釘都市計畫樁位，並將有關資料及測量成果，送請主管機關檢定並依上述公告程序之規定辦理後，始得申請建築。已發布實施細部計畫地區，土地關係權利人，在其權利土地範圍內自行釘樁，應依上述辦理。

參、作業流程

在細部計畫擬定後，應於核定發布實施後一年內豎立樁誌計算座標，辦理地籍分割測量。樁位測定驗收完竣後，依都市計畫樁測定及管理辦法第七條規定辦理公告三十天，公告實施相關作業流程如圖 5-2-1 所示：

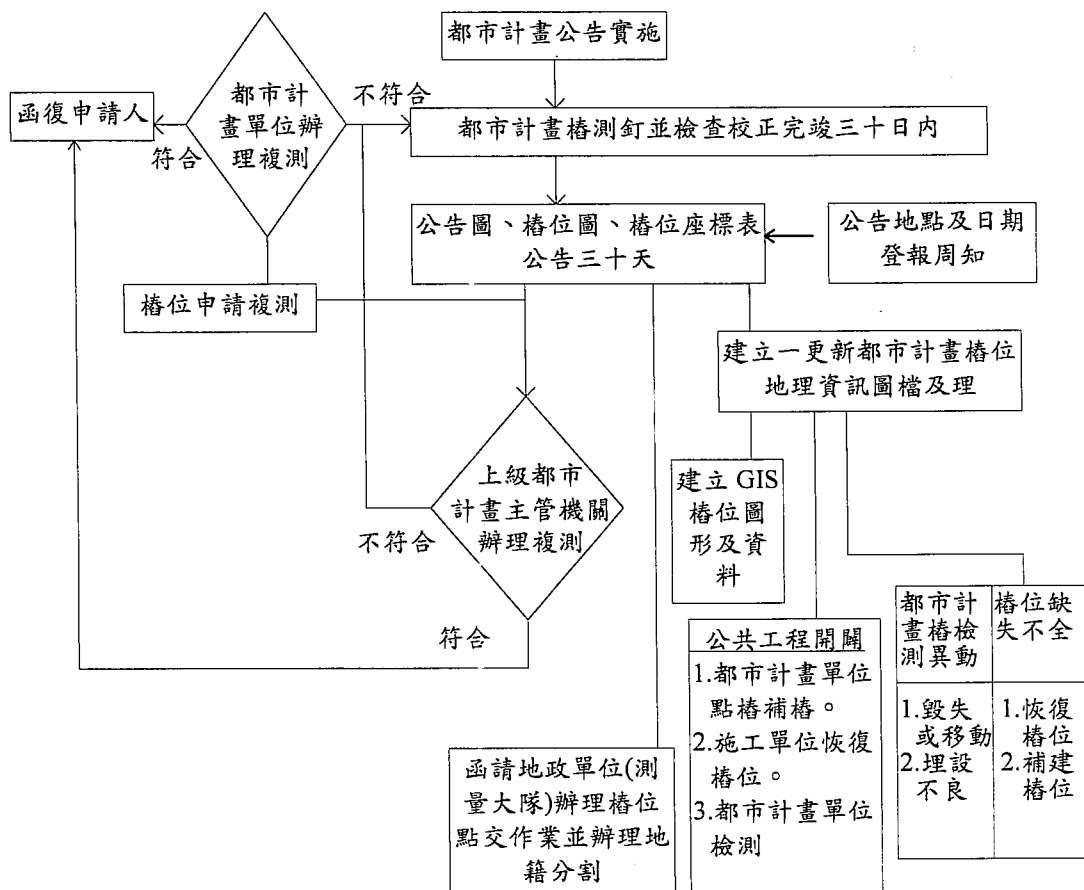


圖 5-2-1 都市計畫樁測定、管理流程圖

肆、工作方法

一、資料蒐集

細部計畫圖發布實施後，樁位測定前，應先蒐集下列資料並研判之。

- (一) 都市計畫公告圖及其說明書：使用公告圖或其底圖複晒藍圖，在實施釘樁時，應詳閱都市計畫說明書。
- (二) 都市計畫樁位圖：研判新測樁位與已設樁位間之關係，避免重複釘樁。
- (三) 地籍圖：查明地籍分割情形。
- (四) 建築線指定（示）資料：由建築線指定機關提供。
- (五) 已知樁位成果：含三角點、導線點、都市計畫樁等，並據以擬訂樁位座標聯測計畫。

二、圈選樁位

樁位測定前應按照公告都市計畫圖說，在複晒之都市計畫圖上圈選道路中心樁，曲線樁及各種邊界樁位，均用紅色筆明顯繪出，並預作有系統之編號，選點完成應先會知都市計畫規劃單位認可後，作為實施釘樁依據。

其選定方法如下：

(一) 都市計畫範圍之選定

1. 邊界轉折點。
2. 邊界與道路中心線或另一公共設施用地界線之交點。
3. 直線距離過長時，在其經過之山脊、山拗及明顯而重要之地物處。

(二) 道路中心樁之選定

1. 選取道路中心線之交點及其起迄口。若兩交點間之距離過長或地形變化，兩交點不能通視時，可視實際需要，在中間加設中心樁。

曲線道路先在圖上判別曲線性質，選定曲線之起點、終點，並繪切線求其交點、量曲線半徑，切線或矢距概值，註記於圖上，作為實地測釘時參考。

2. 道路中心樁，以採用相交道路中心線之交會點定位為原則，如不同方向之交會點在兩點以上，彼此之距離在三十公分以內者，取其平均值。

(三) 公共設施用地界樁及土地使用分區界之選位

1. 邊界轉折點。
2. 邊界與道路中心線或另一公共設施用地界線之交點。
3. 彎曲處按照單曲線選定相關樁位。但保護區邊樁以採用折線為原則，惟兩折點間弦線至弧線之最大垂距不得大於三公尺。
4. 道路交叉口截角，依照截角標準，於指定建築線時測定之，不另設樁。但都市計畫書圖另有敘明及標示規定者，從其規定辦理。

5. 鄰接道路之邊樁，除交界樁位外，沿道路之邊樁免釘。

(四) 地籍已分割及市地重劃地區

依地籍線為準者，不另測設樁位，樁位圖上以虛線表示之。

三、樁位編號

都市計畫樁選定後應依下列原則，作有系統之編號。

- (一) 鄉街及鎮都市計畫：道路中心樁與界樁分別採用全區統一編號。
- (二) 市都市計畫：以每一圖幅為單位，為避免重號，中心樁、界樁採用統一編號。
- (三) 編號順序：縱向自上至下，橫向自左至右，環狀順時針方向編號。

四、成果整理

觀測計算完後，應將各項資料原稿成果整理、編號、順序纂訂成冊，以便保管及應用。

- (一) 三角測量：包括三角點略圖，已知三角點檢測紀錄，已知點座標，反算邊長，檢算成果，補設三角點觀測紀錄，平差計算及座標計算等紀錄。
- (二) 導線測量：包括導線圖、邊角觀測紀錄、導線計算及座標成果表等。
- (三) 樁位聯測：包括樁位導線圖、邊界觀測紀錄、導線計算及座標成果表等。

伍、樁位檢測

樁位測定完成後，其測定位置全部驗收（以樁位周圍三十公尺範圍內之主要地物為檢測依據），測算成果如方位角，距離等抽驗 30%，其檢測規定如下：

- 一、依據計畫圖上樁位與其附近主要地形地物之相關位置，核對實地上之相應位置，二者應該相符，如部份核對不符，其校差未超出圖上 0.5 公厘者視為無誤。
- 二、依據實地樁位，利用鄰近道路中心樁或界樁檢測其相關之距離與角度，其角度誤差在 60 秒以內或樁位偏差在 2 公分以內，距離誤差在二分之一以內者，視為無誤。
- 三、依據控制點，選擇樁位附近之三角點，導線點或支導線點檢測樁位，其閉合差在二分之一以內者，視為無誤。

陸、樁位公告

樁位測定完成，須將都市計畫樁位公告圖、樁位圖及樁位座標表等三種資料一併公告 30 天，其製作規定如下：

一、樁位公告圖（如圖 5-2-2）

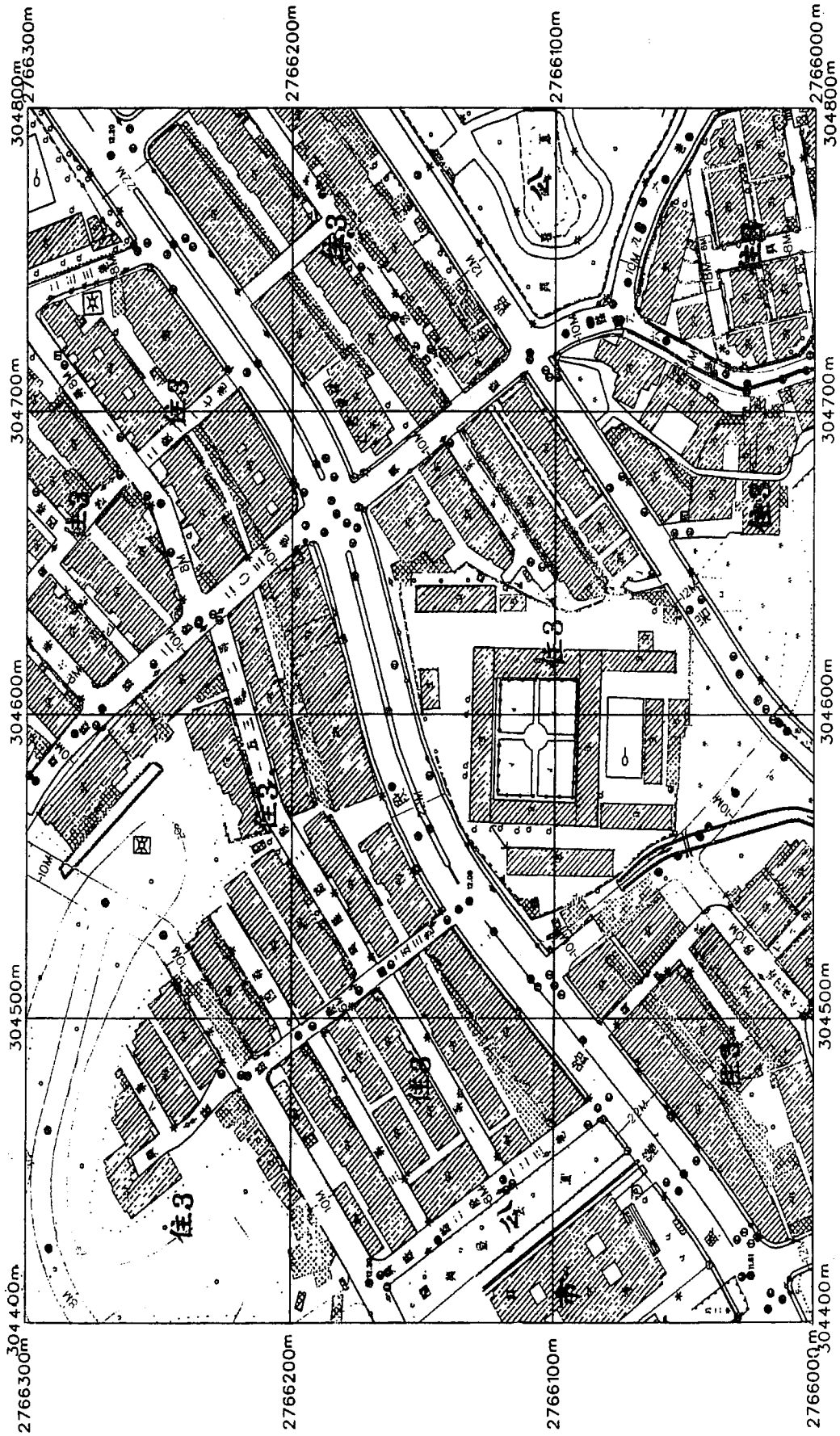
採用都市計畫原圖複製，將新測設及早年測設有關係樁位展繪（或標繪）並註記樁號及分別按圖例繪製。

二、樁位圖（如圖 5-2-3）

- （一）比例尺：採用原都市計畫圖之比例尺為原則，必要時得依實際需要伸縮之。
- （二）展繪：依據樁位座標，精密導線座標，將樁位展繪於透明膠片上，並註記樁號及聯繪道路中心線或土地分區界線，連線之上方註記距離至公釐，下方註方位角至秒。道路中心樁兩側按路寬加繪境界線並註記寬度，其曲線道路加註曲線要素資料。
- （三）樁位符號：○示道路中心樁，○示界樁，○示副樁，○示虛樁，○示測量基點樁，○示精密導線點。
- （四）註記：樁位圖應註記之要項如下，各資料並應製作電腦圖形檔。
 - 1. 圖名：○○都市計畫樁位圖，由左向右橫寫於圖幅之上方為原則。
 - 2. 比例尺：註於圖廓外下方。
 - 3. 座標格：圖廓內以每隔 100 公尺繪座標線一條為原則（一號線為原則），圖廓外註記座標值。
 - 4. 曲線要素：道路曲線要素列表繪於圖廓內為原則。
 - 5. 製作時間：測量製圖年月註記於圖廓外左上方為原則。
 - 6. 製圖機構：測量製圖機構註記於圖廓外右上方為原則。

三、樁位座標表（如表 5-2-1）

包括樁號、樁別、縱座標、橫座標、埋樁時地類別、測量單位、日期、測量者、校核者等項目。



比例尺 1:2,000

圖 5-2-2 樁位公告圖

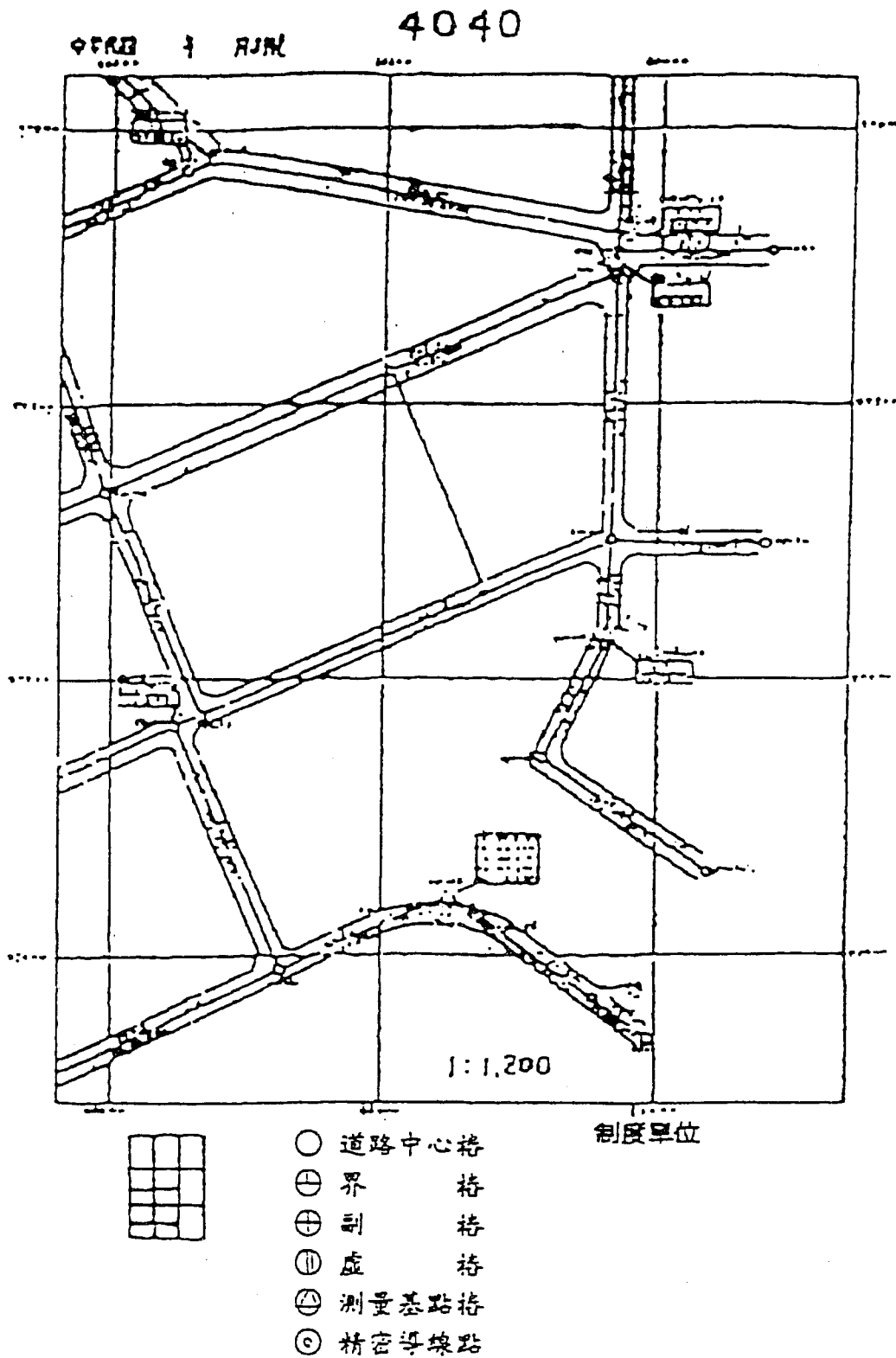


圖 5-2-3 樁位圖

表 5-2-1 都市計畫樁位座標表

樁位座標表								附 表 二
計畫名稱				測量者		日 期		
測量單位				製表者		共 頁第 頁		
校 核 者								
樁 號	樁 別	縱 座 標		橫 座 標		埋樁時地類	備 考	
C101	中心樁	57.959	58	98.256	57	柏 油 路		
C102	"	57.957	58	98.233	98	"		
C103	"	57.940	64	98.168	94	"		
C104	"	57.928	38	98.143	91	碎 石 路	B.C.	
IP1	交 點	57.926	50	98.148	09	屋 邊		
C105	中心樁	57.923	44	98.040	71	柏 油 路	E.C.	
C106	"	57.925	38	98.030	16	"		
C107	"	57.925	02	97.986	41	"		
C108	"	57.916	22	97.916	75	屋 內	虛 樁	
C109	"	57.899	17	97.823	29	農 路		
C110	"	57.880	05	97.724	05	"		
S101	界 樁	57.733	37	98.113	72	水 田		
S102	"	57.721	14	98.026	98	"		
S103	"	57.739	07	97.963	03	旱 田		
S104	"	57.641	37	98.580	70	"		
S105	"	57.667	64	98.532	54	屋 角	虛 樁	
S105-1	副 樁	57.673	29	98.531	47	屋 邊		
S106	界 樁	57.670	75	98.518	63	建 地		
S107	"	57.664	03	98.459	37	"		
S108	"	57.645	89	98.383	02	"		
S109	"	57.652	86	98.328	54	水 泥 路		
S110	"	57.657	58	98.293	60	"		

柒、地籍分割

都市計畫樁豎立完竣並經依規定公告確定後，直轄市、縣（市）（局）工務（建設或都市計畫）機關除應將樁位圖、樁位座標表樁位指示圖及有關資料送地政單位外，並應實地完成樁位點交作業，據以辦理地籍逕為分割測量。實施分割測量時，應先實地檢測圖上都市計畫樁位後，依下列規定分割界線位置：

- 一、製作分割測量原圖，應依據樁位圖，將分割有關各地號與其鄰接周圍適當範圍內之地籍經界線及經檢查無誤之樁位座標展點位置，精密移繪於測量圖紙上。
- 二、實施分割測量時，應先實地檢測圖上都市計畫樁位後，依下列規定分割界線位置：
 - （一）都市計畫範圍土地使用分區及公共設施用地之分割測量，依檢測後之圖上樁位，決定分割界線位置。
 - （二）道路用地之分割測量，依檢測後之圖上道路中心樁位，並按照道路寬度決定分割界線位置。道路兩旁有綠地者，同時按照綠地寬度決定其分割位置。
 - （三）曲線道路用地之分割測量依曲線起點、終點及交點圖上樁位，求繪曲線道路中心線後，依照道路寬度測定分割線位置。
 - （四）交叉道路截角之分割測量，應依照道路交叉口截角規定辦理。但都市計畫圖另有敘明及標示規定者，從其規定辦理。

捌、樁位管理

- 一、都市計畫樁豎立完竣後，應由所在地之工務（建設）單位、鄉、鎮、縣轄市公所負責管理與維護，並定期實施查對作成紀錄。
- 二、公私機構因建設需要移動或挖除樁位時，應由該施工單位洽樁位管理維護機關同意並繳納重建樁位工料費用後，始可移動或挖除。在施工期間由施工單位維持樁位之功能，施工完竣後，由施工單位函請樁位管理維護機關按照規定，視實際需要恢復樁位。
- 三、都市計畫樁經檢測發現異動，其處理方式如下（辦法第二十七條）：
 - （一）毀失或移動：

由樁位管理維護機關查明毀失或移動之原因及對象，並責成其繳納賠償費，然後洽請樁位測定機關依原樁位資料恢復樁

位。如毀失或移動樁位之對象，拒不繳納賠償費，或損及第三者權益而無法協商解決者，應依測量標設置保護條例之規定處理。

(二) 埋設不良：

樁位高出或低陷路面，妨礙交通安全，或埋樁不夠穩固，易遭破壞者，由樁位管理維護機關洽請樁位測定機關重行埋設。

第三章 開發方式

目前國內現有之土地開發方式計有：徵收、區段徵收、市地重劃、山坡地非都市土地十公頃以上申請變更編定開發許可制、大眾捷運系統土地聯合開發及獎勵私人投資等。其中徵收用於政府徵收公共設施用地，提供基本公共設施而行。聯合開發僅用於大眾捷運場站聯合開發使用。獎勵私人投資曾用於工業區開發，但因獎勵條件不佳，並未見成效。此外，已經在國外實施而尚未引入國內的開發方式如：開發許可、發展權移轉、不動產證券化、開發影響費、舉辦博覽會等，可作未來改進開發方式實施參考。

壹、法令規定

- 一、土地法第九十二條、第一百三十五條、第二百零八條、第二百零九條、第二百十八條、第二百十九條、第二百二十二條、第二百二十三條、第二百二十四條、第二百二十五條、第二百二十七條、第二百三十一條、第二百三十三條、第二百三十四條、第二百三十五條、第二百四十七條等及其他相關法條。
- 二、土地法施行法第五十四條及其他相關法條。
- 三、平均地權條例第五十六條及其他相關規定。
- 四、平均地權條例施行細則第六十七條～第一百條。
- 五、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。
- 六、都市計畫第三十條、第四十八條、第四十九條、第五十條、第五十條之1、第五十二條、第五十三條、第五十八條、第五十九條、第六十八條、第七十八條、第八十三條、及第八十四條。
- 七、大眾捷運法、大眾捷運系統土地聯合開發辦法。
- 八、其它法令、行政命令。

貳、一般徵收

凡國家因公共事業之需要，或政府機關為實施國家經濟政策，得依法徵收私有土地。為使其有別於區段徵收，此種徵收可稱為單純之一般徵收。

一、一般徵收之種類及其興辦目的事業

（一）興辦公共事業所需土地之徵收

依國家因下列公共事業之需要，得依本法之規定徵收私有土地。但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限：國防設備、交通事業、公用事業、水利事業、公共衛生、政府機關、地方

自治機關及其他公共建築、教育學術及慈善事業、國營事業、其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。

(二) 實施國家經濟政策所需用地之徵收

政府機關因實施國家經濟政策，得徵收私有土地，但應以法律規定者為限。

二、實施程序暨土地取得處分方式

- (一) 需用土地人擬具詳細徵收計畫書，並附具徵收土地圖說及土地使用計畫圖，依需用土地人層級，興辦事業性質與土地所在分別報請中央地政機關或省政府核准徵收。
- (二) 中央地政機關或省政府於核准徵收土地後，通知該管市縣地政機關。
- (三) 辦理公告（三十日）、通知土地所有權人與他項權利人，及異議處理。
- (四) 公告期滿十五日內發給應受之補償，被徵收土地之所有權人終止該土地之權利義務，限期令土地所有權人或使用人遷移完竣。
- (五) 需用土地人進入被徵收土地內工作，並將辦理經過情形報請中央地政機關或省政府核準備案。
- (六) 需用土地人於徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者，或未依核准徵收原定興辦事業使用者，原土地所有權人得向該管市縣地政機關聲請照徵收價額收回其土地。

參、區段徵收

區段徵收執行之相關說明如下：

一、興辦目的事業

得辦理區段徵收之目的事業可歸納為：實施國家經濟政策、舉辦國防設備事業、舉辦公用事業、開發新設都市地域、開發新社（市）區、都市地區更新、建設農村社區、興建國民住宅、取得公共設施用地、大眾捷運系統聯合開發用地之開發、風景特定區之開發、工業區之開發。

二、實施程序

實施區段徵收之作業程序，目前有內政部依平均地權條例規定所頒訂之「區段徵收作業補充規定」，將區段徵收作業程序明定清楚，其實施程序如下：

- (一) 區段徵收地區之選定（含可行性評估）。
- (二) 區段徵收地區開發或更新計畫層報核定。
- (三) 調查及測量界線及使用現況。
- (四) 區段徵收範圍內土地禁止事項之陳報核定及公告通知。
- (五) 公私有土地及改良物補償費查估。
- (六) 召開區段徵收說明會。
- (七) 擬定區段徵收計畫書圖聲請核辦。
- (八) 區段徵收公告通知及異議處理。
- (九) 補償費之發給與提存。
- (十) 囑託登記及公地取得。
- (十一) 工程施工及地上物清理、土地整理。
- (十二) 抵價地及優先買回地之處理。
- (十三) 地籍整理及交地。
- (十四) 可讓、標售土地之整理。
- (十五) 成果報告之撰寫。

三、土地處分方式

(一) 依土地法：

處分方式為放領、出賣、租賃，原土地所有權人或他項權利人有優先承受權。出售地價照徵收原價加收整理土地所需費用。

(二) 依平均地權條例：

抵價地發交原土地所有權人領回。原土地所有權人領取現金補償地價者，於區段徵收完成後，得優先買回土地，其地價應按徵收補償地價另加公共設施費用計算，其買回最後面積依第五十四條核計。道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊戲場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地無償登記為直轄市或縣（市）有。前款以外之公共設施用地、國民住宅用地及安置原住戶所需土地讓售或有償撥供需地機關使用。其餘可供建築土地，應予標售。讓售或撥用地價及標售底價，以可供讓售、撥用及標售土地總面積除開發總費用所得之商數為準。

(三) 國民住宅社區土地處分：

興建之商業、服務設施及其他建築物，除留供國民住宅主管機關或其他有關機關使用外，得予連同土地標售或標租，除公共設施及前項用地外，其餘可供建築之土地，得由原土地所有權人按被徵收土地面積比例買回。原土地所有權人買回土地之總面積，不得超過開發完成後可供建築使用土地總面積百分

之五十。

(四) 工業區徵收土地處分

依促進產業升級條例施行細則徵收範圍內與開發前同面積之公有道路、水溝土地按各該公有土地權屬登記之。除前述以外之公共使用之土地及公共建築物與設施，登記為國有，管理機關為經濟部，由各該工業區管理機構代管。區外道路、排水、堤防、橋樑、涵管、護坡等公共設施，登記為該直轄市或縣（市）有。工業區土地，興建之標準廠房或各種建築物租售與興辦工業人，其租售辦法，由經濟部定之。

(五) 工業社區之住宅用地

配售與工業區內被徵收土地面積在三百平方公尺以上之土地所有權人。配售與工業區內被徵收房屋之所有權人。但須於停止移轉之日前自住並有戶籍登記者為限。租售與工業區內之興辦工業人，興建其員工宿舍。由政府機關或政府委託之民營事業興建宿舍，租售本工業區內工廠員工。

肆、市地重劃

市地重劃執行之相關說明如下：

一、興辦地區

得舉辦市地重劃地區，計有下列四種：

- (一) 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (二) 舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
- (三) 都市土地開發新社區者。
- (四) 經中央或省主管機關指定限期辦理者。

另依「土地法」第一百三十五條規定意旨，凡實施都市計畫之地區得劃定重劃地區，施行土地重劃。

二、實施程序

政府辦理市地重劃之程序如下：

- (一) 選定市地重劃地區。
- (二) 重劃計畫書之擬定、核定及公告通知，並舉行座談會。
- (三) 測量。
- (四) 調查。
- (五) 拆遷補償及重劃工程之規劃設計、發包施工。
- (六) 查估重劃前後地價。
- (七) 計算負擔及分配設計。

- (八) 分配結果陳報核定、公告通知及異議處理。
- (九) 地籍整理。
- (十) 交換及清償。
- (十一) 財務結算。
- (十二) 成果報告之撰寫。

至於人民自辦市地重劃之程序與上述大致相同，詳見「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第六條規定。

三、土地處分方式

(一) 政府辦理：

1. 共同負擔之公共設施用地

重劃區內供公共使用之「道路、溝渠、兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場」等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比率共同負擔，逕為登記為直轄市、縣（市）所有。

2. 非共同負擔之公共設施用地

前述十項用地外之其他公共設施用地，除以重劃區內公有土地優先指配外，得以抵費地指配之；其餘不足部分，由該公共設施用地範圍土地所有權人按其所有土地面積比例分配。

3. 抵費地

抵付工程費用、重劃費用與貸款利息之土地，由重劃機關逕行登記為直轄市、縣（市）有，訂定底價公開標售，並得按底價讓售為國民住宅用地或公共事業用地或按評定重劃後地價讓售予未列為共同負擔之公共設施用地機關。

4. 原土地所有權人分配地

重劃後扣除折價抵付共同負擔之土地（以不超過重劃總面積 45%為限），依各宗土地地價數額比例分還予原土地所有權人之土地，其重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。

(二) 人民自行辦理：

1. 共同負擔之公共設施用地

重劃區內十項共同負擔之公共設施用地應登記為轄市或縣（市）有，其面積除扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充部分後剩餘面積，應達全區土地總面積百分之十五。

2. 抵費地

自辦市地重劃之抵費地由理事會訂定底價提報會員大會通過後出售。

3. 原土地所有權人分配地

依市地重劃實施辦法規定辦理。

伍、聯合開發

聯合開發於國內係應用於大眾捷運系統場站與路線土地及其毗鄰地區之土地聯合開發。其意指地方主管機關依執行機關所訂之計畫，與私人或團體合作開發大眾捷運系統場站與路線土地及其毗鄰地區之土地，以有效利用土地資源之不動產興闢事業而言。

一、主管機關

為各該大眾捷運系統地方主管機關，其執行機關為各該大眾捷運系統主管機關所屬之工程建設機關、營運機關。

二、聯合開發計畫之擬定

執行機關得依大眾捷運系統路網計畫，衡酌當地都市計畫、人口分布及地區發展情形，擬定聯合開發計畫，併同申請人資格與申請期限、訂約履約及保證事項、以及權利義務分配事項，報請主管機關核定公告實施。

三、土地取得與開發方式

用地之取得以協議為原則，協議二次不成者，得由主管機關依法報請徵收或依市地重劃、區段徵收方式辦理。合開發所需用地若屬公有者，得由該主管機關依規定申請撥用或讓售或租售之。

四、開發項目管制

依大眾捷運系統聯合開發辦法之規定。

第四章 都市經營管理

經營管理的面向廣泛且包含眾多內容，本章係依目前實施階段的經營管理面向，地方政府單位（特別是鄉鎮層次）都市計畫作業人員所執行的主要業務為主，加上針對目前面臨困境提出管理策略，作整體制度的建言。依都市計畫、都市建築、都市環境與都市活動等三個層面提出相關之作業內容如下。

壹、都市計畫

一. 土地使用管制

- (一) 分區使用違規查報：為發揮整體統合的功能，以任務編組方式，不分單位與主管業務，統一執行稽查取締工作，於治安會報下成「高雄市政府治安會報影響治安行業統一聯合稽查組」執行違規查報、取締業務，作業流程如圖 5-4-1。
- (二) 新增使用組別及疑義部份：
 1. 台北市交「都市設計及土地使用委員會」審議，作業流程則與都市設計審議流程相同。
 2. 高雄市有關土地分區之管制爭議事項，依都市計畫法高雄市施行細則第三十一條規定得提請高雄市都委會審定，作業流程則與高雄市都委會審議案相同。
 3. 台灣省方面則由各縣市主管機關呈建設廳核示，依需要或再簽報內政部，另外也可在通盤檢討時明訂。

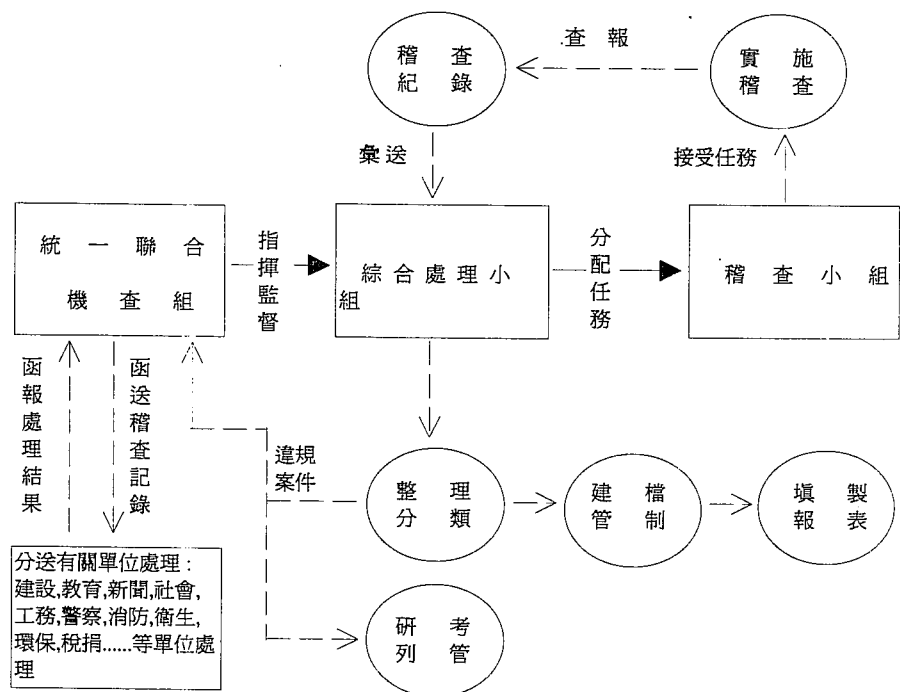


圖 5-4-1 分區使用違規查報流程圖

二. 公共設施開闢

(一) 政府開闢

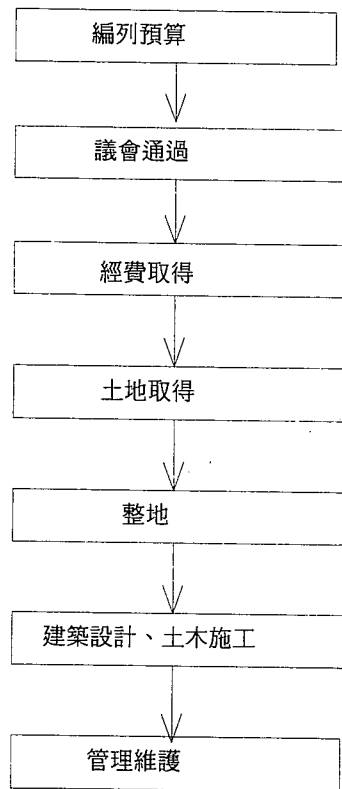


圖 5-4-2 公共設施開闢流程

(二) 台灣省作業流程

針對行政院頒「加速都市計畫公共設施保留地取得及財務計畫」徵收取得之第一期及第二期前三年公共設施用地，包括超過八公尺道路、國中（小）、高中（職）、體育場、停車場、廣場及人口廿萬以上都市之公園項目，其報請上級補助建設之作業如下圖 5-4-3：

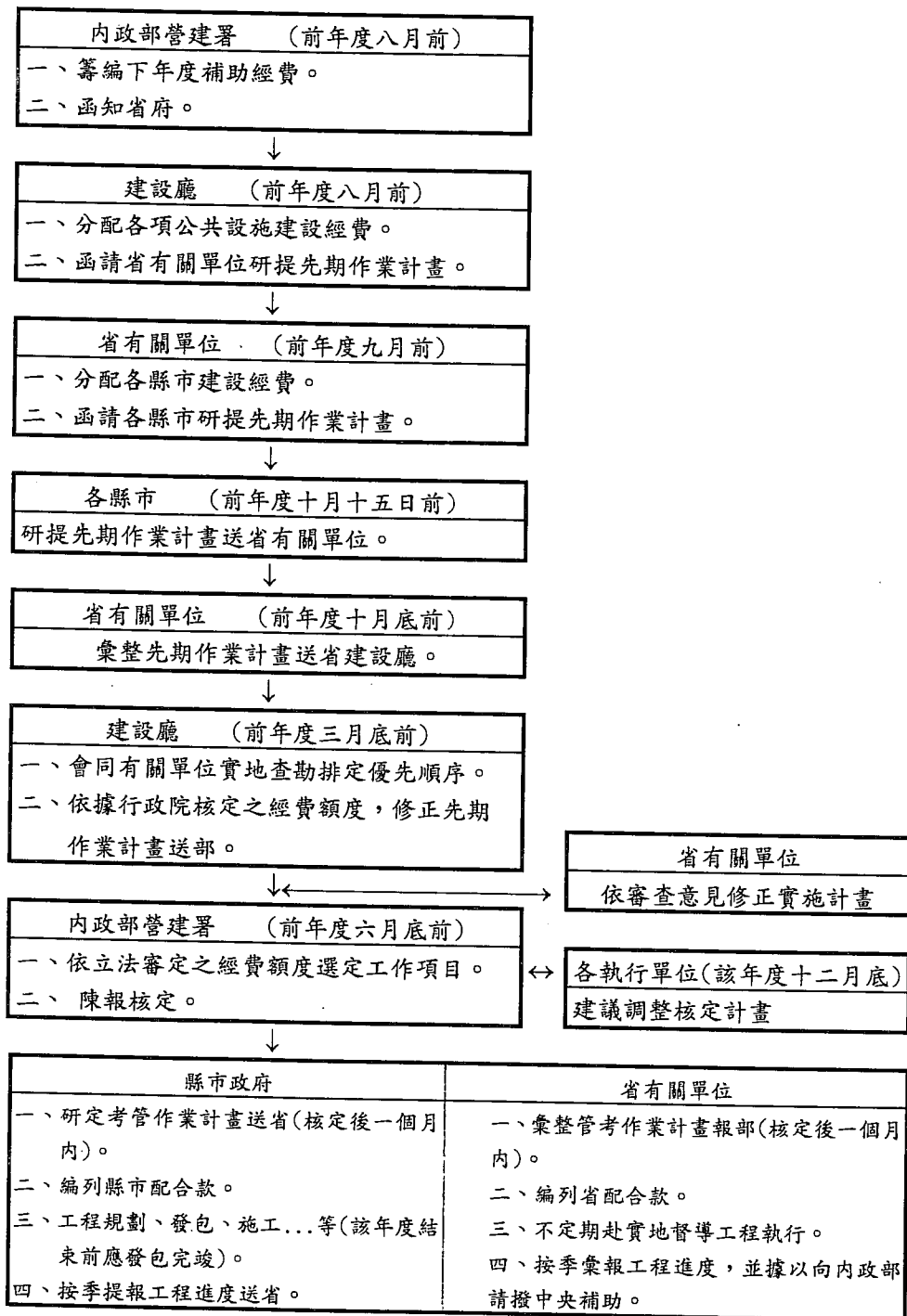


圖 5-4-3 「都市計畫公共設施用地使用及建設計畫」年度作業流程圖（台灣省部份）

(三) 獎勵民間投資興建

1. 機關組織：

行政轄區	獎勵民間投資公共設施項目	執行機關
台北市	1.公園、廣場、綠地、兒童遊樂場 2.停車場 3.市場 4.體育場	1.市政府工務局 2.市政府交通局 3.市政府建設局 4.市政府教育局 5.市政府地政處
高雄市	1.公園、兒童遊樂場 2.停車場、道路、高架道路、廣場 3.市場 4.大眾捷運系統 5.觀光遊憩重大設施。	1.市政府工務局養護工程處 市政府工務局新建工程處 3.市政府建設局市場管理局 4.市政府捷運局 5.市政府建設局
台灣省	1.公園、兒童遊樂場 2.圖書館、博物館、體育場所 3.停車場、廣場 4.市場 5.其他經台灣省政府核定之公共設施，加油站、墓地、車站。	1.縣市政府工務局或建設局 2.各目的事業主管機關

2. 作業流程：

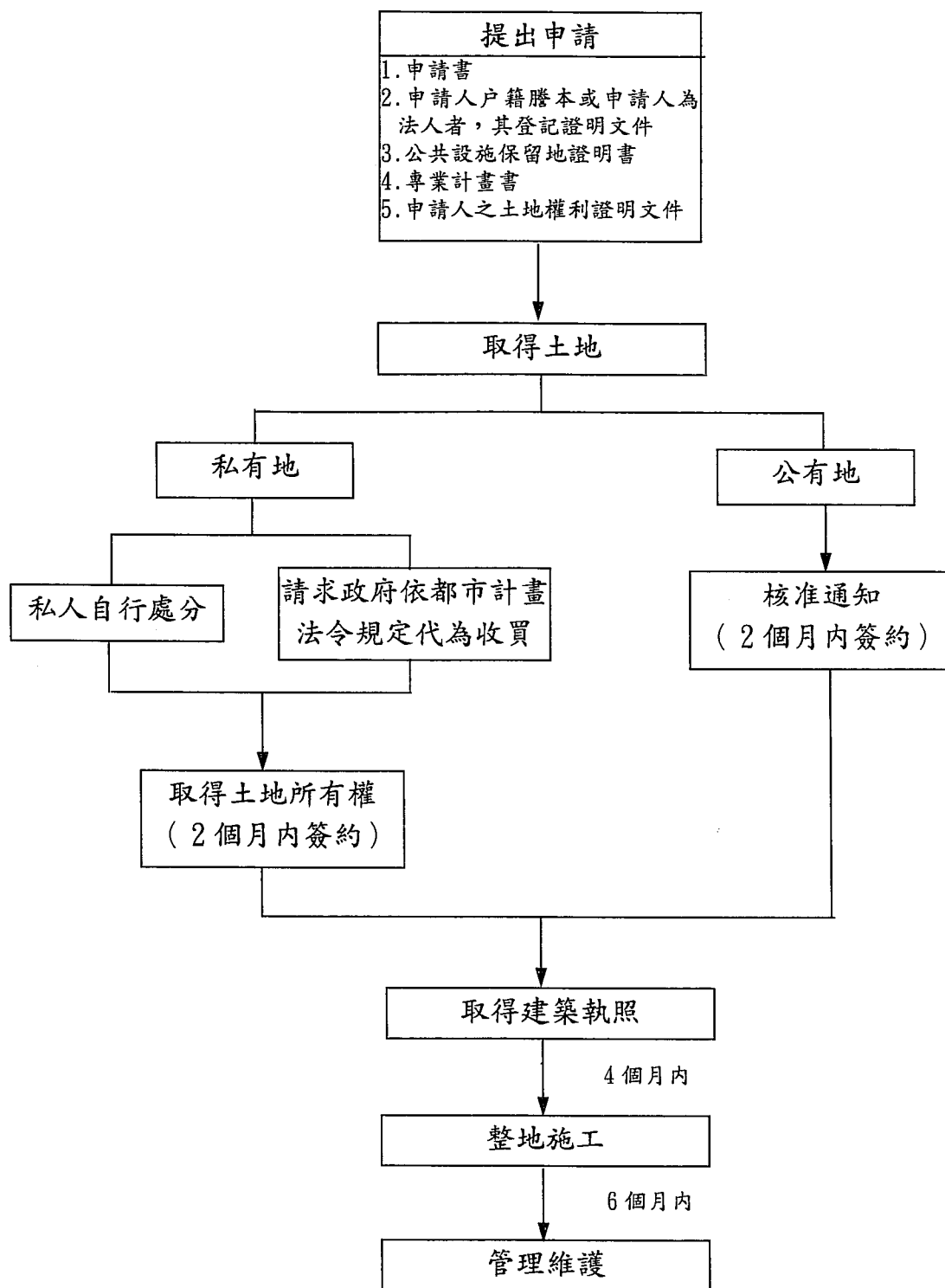


圖 5-4-4 獎勵民間投資興建作業流程圖

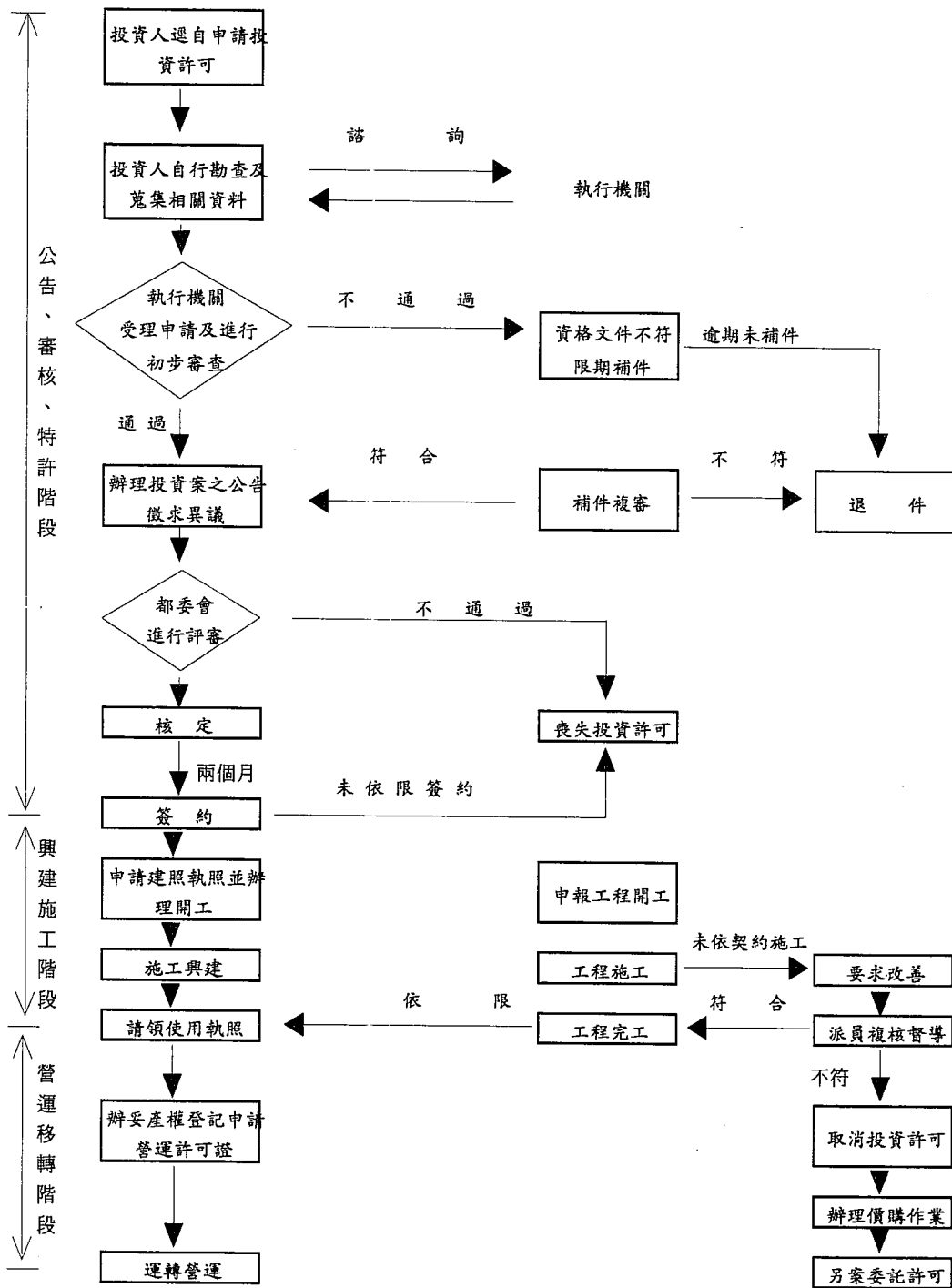
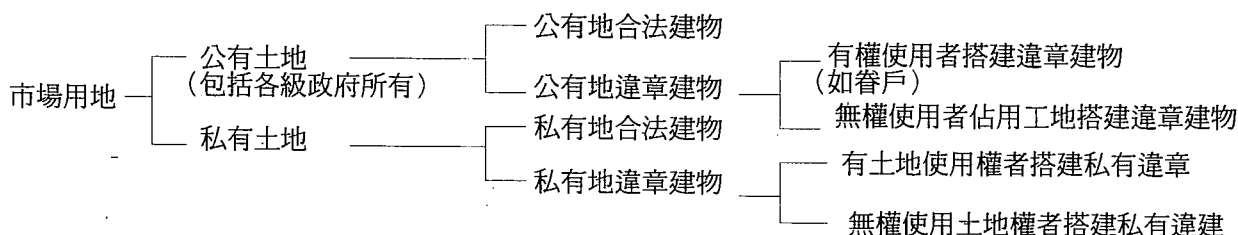


圖 5-4-5 高雄市適用於土地所有權人自行投資興建經營者申請作業流程圖

3. 作業要領：

- (1) 加強對法令的瞭解，並以「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」配合「台北市、高雄市、台灣省獎勵投資興建公共設施辦法」。
- (2) 都市計畫單位僅為協助的立場，執行機關仍為各目的事業主管機關。
- (3) 經費取得可分為政府編列經費及獎勵私人投資（特別是市場、停車場）兩部份，其中政府編列經費部份依都市計畫法第 77 條規定有下列七種方法：
 - ① 政府編列經費
 - ② 工程受益費之收入
 - ③ 土地增值稅部份收入之提撥
 - ④ 私人團體之捐獻
 - ⑤ 上級政府之補助
 - ⑥ 其他辦理都市計畫之盈餘
 - ⑦ 都市建設捐之收入
- (4) 土地所有權處分之型態，以市場為例可分為下列類型：



(三) 證明核發

1. 徵收（或撥用）土地有無妨礙都市計畫證明書。

- (1) 機關組織：台北市政府都市發展局、台灣省各縣市政府建設局（工務局）都市計畫課、高雄市工務局都市計畫科。
- (2) 核發作業要領：
 - ① 應備擬辦理徵收（撥用）土地三個月內地籍圖謄本一份（或開闢工程用地地籍分割圖）。
 - ② 工程有無妨礙都市計畫證明書，需詳細說明撥用土地徵收或撥用原因。

2. 建築物無妨礙都市計畫公共設施用地證明書

- (1) 機關組織：台北市政府都市發展局、台灣省各縣市政府建設局（工務局）都市計畫課；但高雄市政府尚無核發

是項證明。

(2) 核發作業要領：

- ①須檢送地政事務所發給之「建築改良物勘測成果表」乙份。
- ②若所請房屋似有妨礙都市計畫公共設施時，需先行申請指示建築線後，再行辦理。

3. 土地使用及公共設施用地證明書

(1) 機關組織：台北市政府都市發展局、台灣省各縣市政府建設局（工務局）都市計畫課、高雄市工務局都市計畫科。

(2) 核發作業流程圖：

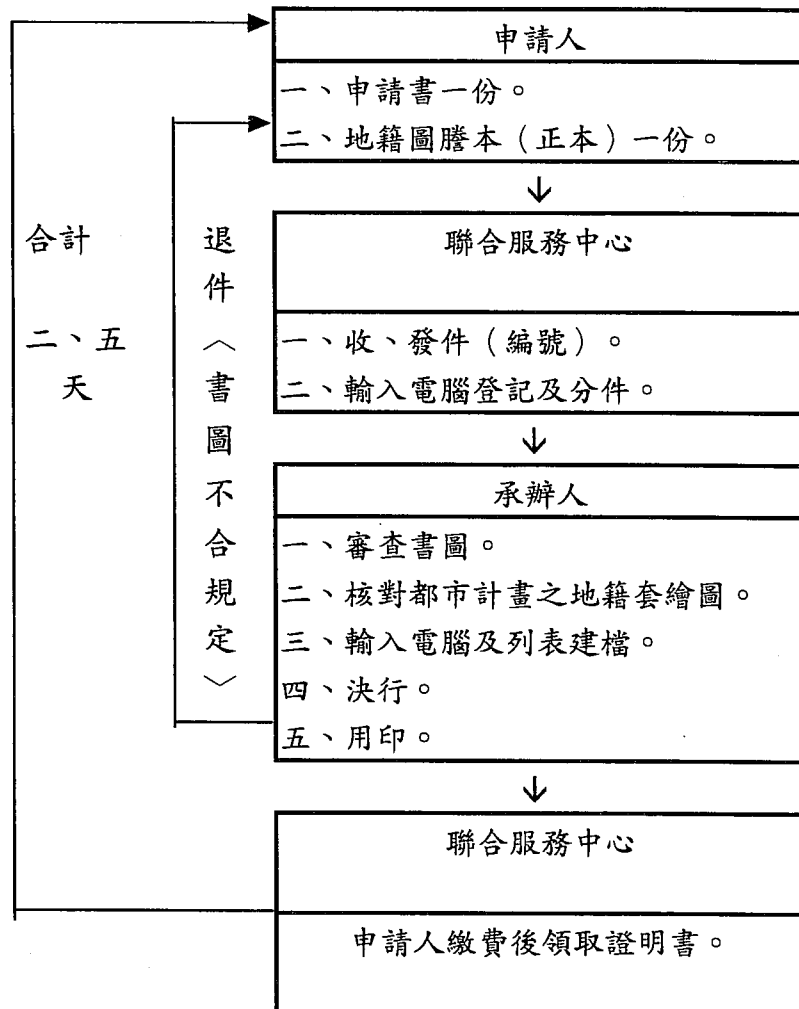


圖 5-4-6 台北市土地使用及公共設施用地證明書核發作業流程

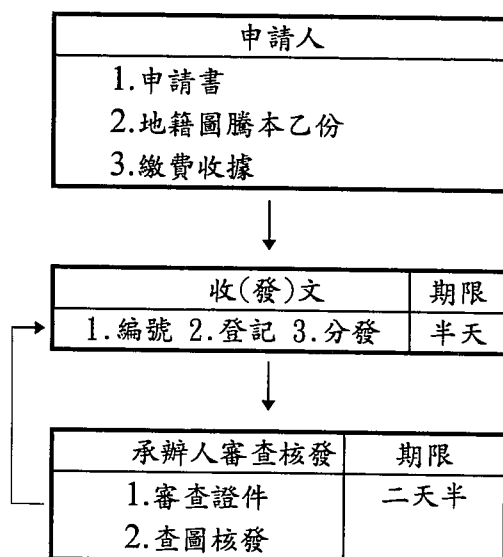


圖5-4-7 高雄市使用分區證明作業流程圖

(3) 作業要領 (* 為台北市自擬的特別規定事項) :

- ① 申請書每一份限填一個地段。
- * ② 地籍圖謄本需為_____所屬地政事務所，最近三個月內核發之地籍圖謄本，但其他地籍如有分割者，應檢附最新地籍分割謄本。
- ③ 申請案件經核准後，須依收費標準向_____繳納規費。
- ④ 分區使用證明，係以都市計畫分區使用發佈實施並套繪地籍圖為依據，如分區界線不明瞭，應俟地籍測量分割後再行核辦。
- ⑤ 申請地是否涉及軍事禁(限)建及是否在國家公園區域範圍內，應由主管機關認定。
- ⑥ 公共設施保留用地證明，台北市係依據都發局地籍套繪圖核發，如有誤差，應依現指示(定)建築線為準。
- * ⑦ 台北市公共設施保留用地證明或分區使用證明得合併申請。
- ⑧ 土地使用及公共設施保留用地證明書有效期限在台北市為八個月，高雄市為六個月，惟在上述期間經都市計畫辦變更時，應依公告發佈實施之計畫為準。

貳、都市建築

一、指定建築線

(一) 機關組織：台灣省各縣(市)政府建設局(工務局)都市計畫

課、台北市工務局第二科、高雄市工務局都市計畫科。

(二) 作業方法：

1. 依照申請須知所載各節驗核證件。
2. 核對申請圖與都市計畫公布之書圖是否相符合。
3. 簽報局長核准。
4. 編訂預定測量日期，並以明信片通知申請人。
5. 現場測釘建築線，並詳細作成記錄，俾便查考。
6. 繪製建築線指定測量成果核發副本。

(三) 作業流程：依高雄市申請建築線之主要流程，如圖5-4-8所示。

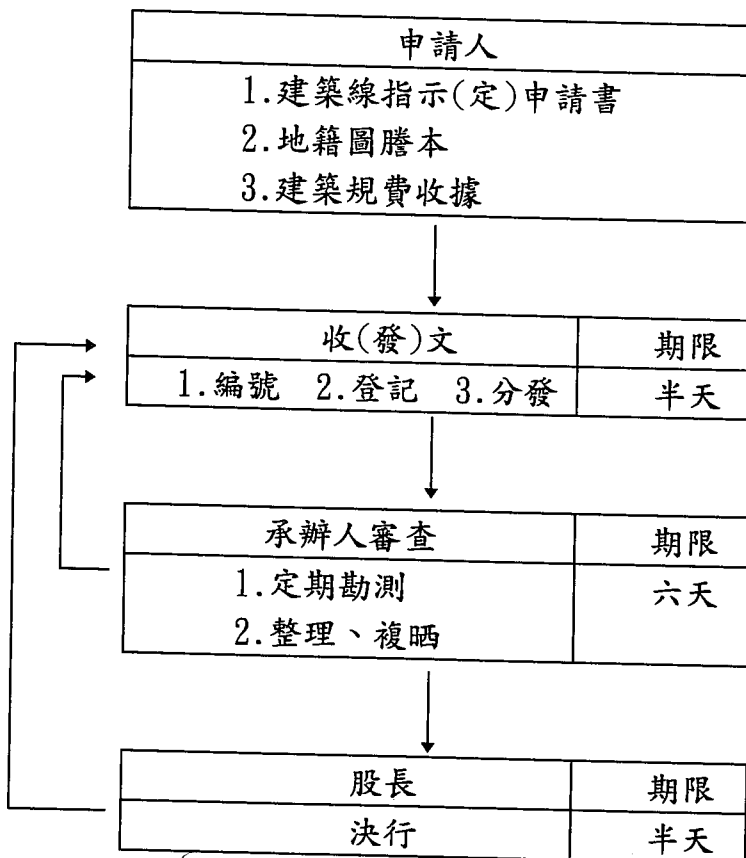


圖 5-4-8 高雄市申請建築線指示(定)流程圖

(四) 作業要領：(*屬於台北市特別規定)

- *1. 申請基地未臨接計畫道路，申請圖與都市計畫書、圖不符，未檢附證件或證件不齊，以及細部計畫尚未公佈實施，而主要計畫公佈未滿二年或主要計畫公佈滿二年而不能確定建築線等，應即函退還申請人，不予指定或補正。
2. 都市計畫說明書之規定倘有補充公布之計畫圖之標示者，應於核發之建築線指定備考欄加註。
3. 測量時應先檢核都市計畫樁及資料之可用性及準確性。

- 4.測量成果記錄及副本之製作應詳細明瞭(所釘樁位應以兩點以上之固定物作成「點誌記」以便查考)。
- 5.申請基地涉及擬變更計畫者應簽辦後先函復申請人勸導暫緩辦理。
- *6.本項指定應自收日起十二日內辦結核發。

參、都市環境及都市活動

一、基層建設管理維護

(一) 機關組織：

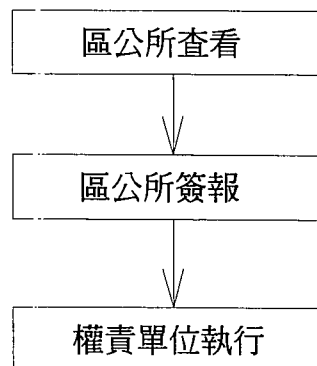
1. 台北市：

- (1) 鄰里公園：一公頃以上由公園路燈管理處負責；一公頃以下可讓民眾認養或區公所負責。
- (2) 道路、排水溝依據現有道路寬度八公尺上由台北市工務局養工處負責；八公尺以下由區公所經建課。
- (3) 路燈：公園路燈管理處。

2. 高雄市：

- (1) 道路、橋樑、路燈：市府工務局養工處管理維護。
- (2) 公園、綠地、行道樹：市府工務局養工處管理維護。
- (3) 道路共同管道：市府工務局管線科管理。
- (4) ① 共有零售市場管理：
② 私有零售市場督導：市府建設局市場管理處負責。
③ 批發市場輔導：
- (5) 停車場：市府警察局交通警察大隊管理維護。

(二) 行政流程：



(三) 作業要領：

- 1.路燈的維護以電話通話即可。

二、地區環境改造

(一) 機關組織：台北市都市發展局第二科。

(二) 作業流程：參見圖 5-4-9

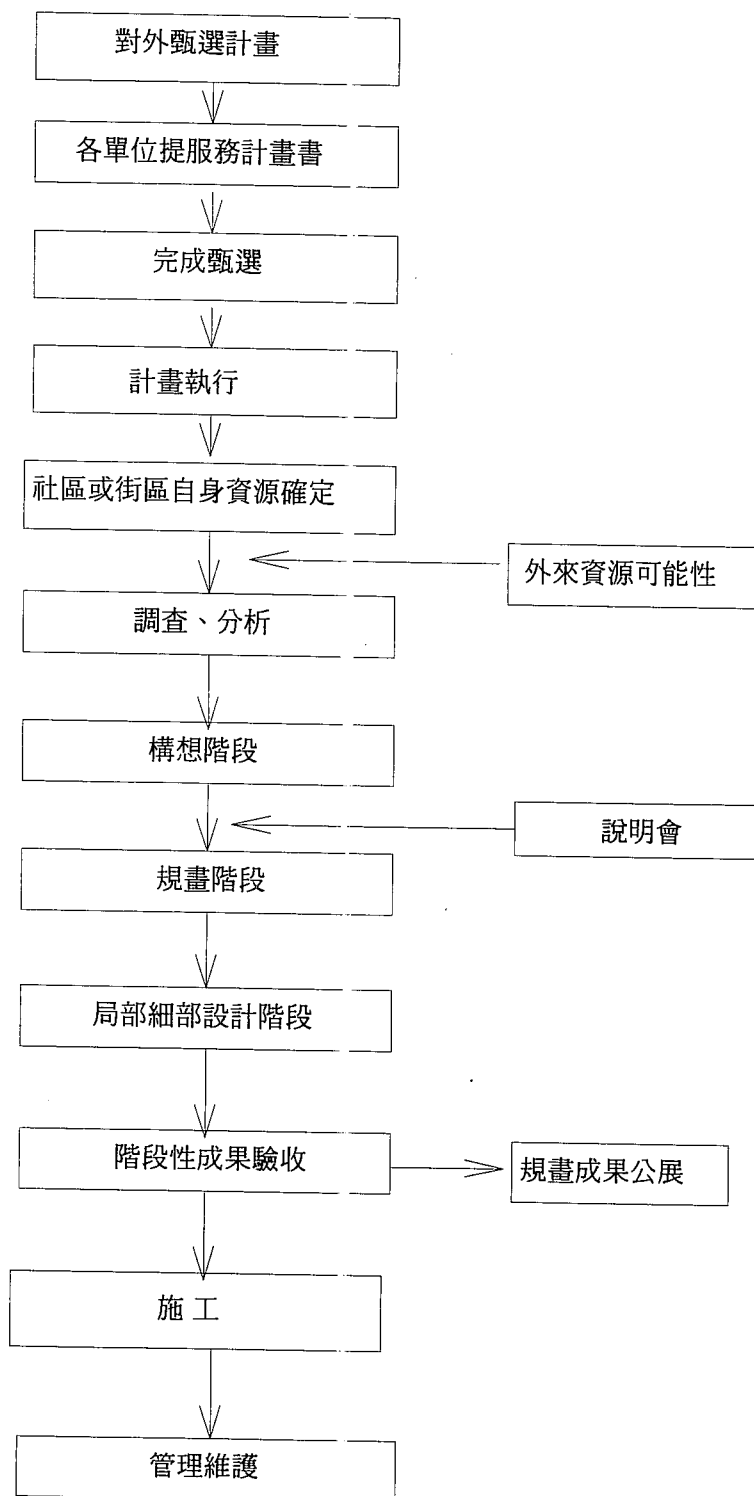


圖5-4-9 地區環境改造作業流程

(三) 作業要領：

1. 編列經費協助市民自擬計畫，進行環境改造。
2. 由規畫單位負責施工階段的監造任務。
3. 管理維護階段可以推動民眾認養活動，以利落實長期之環境經營。

三、騎樓使用管理

(一) 機關組織：

取締機關	警察局	工務局	環境保護局	建設局
違反法令項目	*妨害交通 *違規營業攤商	*違建取締 *固定路障拆除	*違反環境衛生	*違規營業攤商

(二) 作業要領：

1. 主要任務項目為清除路障(主要如貨品堆積、機車不當停放)與佔用騎樓等。
2. 目前台北市有「台北市騎樓使用管理要點」為執行依據。

四、都市景觀的美化與改善

(一) 相關政府部門職掌(以台北市政府為例)

單位		職掌
環保局	第三科	垃圾貯存、收集、清運，雨水下水道與側溝清理，環境清潔維護
	第四科	廢棄物處理
	第五科	公廁興建管理
	第六科	衛生稽查
警察局	行政科	市容管理、廣告物管理、特定營業登記管理
	保安科	集會遊行許可
工務局	養工處	土木科 水利科 養護隊 道路、橋樑等工程之養護、改善、增建、規劃、設計 河川管理、水利工程之養護、改善、增建、規劃、設計 市有道路、橋樑、雨水下水道之保養維護
	公園處	園藝科 路燈科 園藝隊 路燈隊 公園、綠地、廣場、行道樹及遊樂設施新建、修復工程之規劃、設計及私人投資公園輔導及管理路燈、照明設備新裝與改善之規劃設計 公園、綠地、廣場、行道樹及遊樂設施之維護、保養路燈、照明設備之施工維護、保養
	建管處	建照科 使管科 違建科 建造執照、雜項執照、拆除執照之核發、審核 建築物之結構安全、建築設備、違規使用之處置 違章建築、違規使用之拆除執行
	第三科	自然生態保育、綠化管理與督導
	第四科	公共場所公用設備檢查
建設局	第五科	水土保持事業
		產業道路之調整、規劃、設計、施工、管理、維護
都市發展局	第二科 (都市規畫)	都市計畫訂定、土地使用管制
	第三科 (都市設計)	都市設計、都市景觀、開發許可
	第四科 (都市更新與開發)	都市更新、都市開發

(二) 台北市現行都市設計管制法令有關都市視覺景觀事項

1. 都市意象與都市紋理

- (1) 歷史保存與場所意象維護。
- (2) 視覺走廊與景觀軸線。
- (3) 地標性建築

2. 都市公共開放空間系統

- (1) 指定留設公共開放空間。
- (2) 指定牆面線。
- (3) 建築量體退縮。
- (4) 人行通道、人行通廊之指定與延續。
- (5) 騎樓與無遮簷人行道之延續。

3. 街道景觀

- (1) 植栽與綠化
- (2) 廣告招牌
- (3) 照明
- (4) 號誌、標示
- (5) 停車、裝卸空間
- (6) 垃圾貯存空間

4. 建築物公私空間界面關係

- (1) 建築基地使用強度
- (2) 容積與高度放寬規定
- (3) (地面層)使用項目
- (4) 法定空地與開放空間留設
- (5) 建築造型
- (6) 地下開挖規模
- (7) 圍牆
- (8) 人行道與開放空間之設施物
- (9) 地下停車出入口

(三) 都市景觀美化改善程序與方式

如圖5-4-10所示。

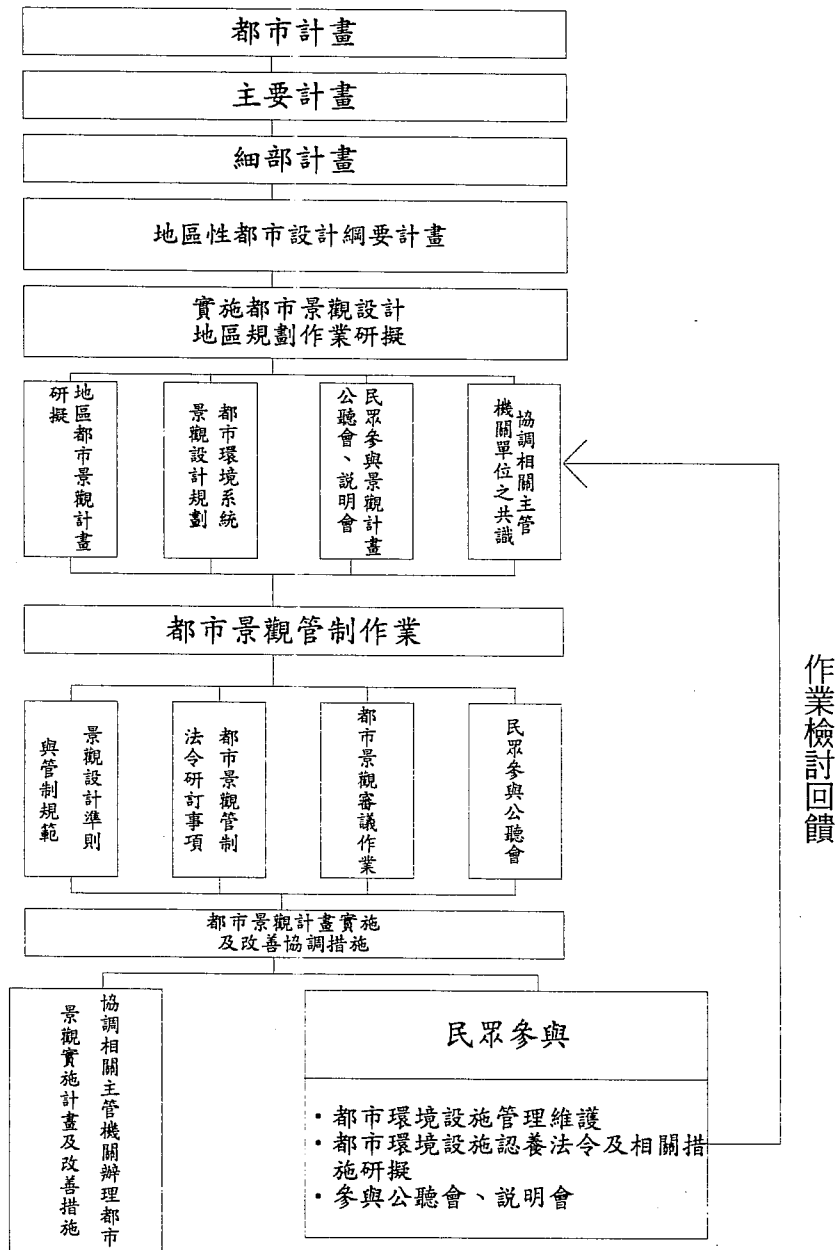


圖 5-4-10 都市景觀美化改善程序

註：此部份仍研議之中，尚未全面落實到行政體制之中。

第五章 都市更新

壹、法令規定

- 一、都市計畫法第 63~73 條。
- 二、都市計畫法台北市施行細則第 34~39 條之 2。
- 三、都市計畫法台灣省施行細則第 36~45 條
- 四、都市計畫法高雄市施行細則第 36~41 條
- 五、台北市都市更新實施辦法
- 六、台北市都市更新基金收支保管及運用方法

貳、都市更新作業內容

一、都市更新地區之調查與劃定：

(一) 更新地區之調查：

1. 全面調查：

- (1) 至少每五年舉辦一次。
- (2) 應就土地使用、人口密度、建築情形、市容觀瞻、公共交通、公共安全及公共衛生等項加以調查。

2. 詳細調查：

- (1) 實施更新前舉辦。
- (2) 應就每宗土地及建築物使用性質、面積、價值權屬、人口組成、公共設施及地區環境、居民意願等項目實地調查。
- (3) 作業方法如圖 5-5-1、5-5-2。
- (4) 居民意願調查作業方法如圖 5-5-3、5-5-4。

(二) 更新地區之劃定：

1. 優先劃定地區：(都市計畫法台北市施行細則第三十四條)

- (1) 地區內大部分之建築物為窳陋之非防火構造，且建築物與建築物間，無適當之防火間隔距離足以妨礙公共安全者。
- (2) 地區內建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，或違章建築特多，建築物排列不良，或道路彎曲狹小，足以妨礙公共交通或公共安全者。
- (3) 地區內建築物之建蔽率高、容積率低，且人口密度過高者。
- (4) 土地低密度使用與不當使用者。
- (5) 其他居住環境惡劣，足以妨害公共衛生及社會治安者。

2. 都市更新實施地區之選定，得就左列地區考量實施更新效益性、可行性等因素，擬訂優先次序：

- (1) 增進都市機能須辦理都市更新地區。
- (2) 配合重大建設辦理都市更新地區。
- (3) 大面積低度或不當使用，且影響鄰近健全發展地區。
- (4) 國際觀光據點附近窳陋髒亂地區。
- (5) 實質環境窳陋影響公共安全、公共衛生地區。
- (6) 具歷史及文化價值須保存維護地區。
- (7) 重要街道沿線窳陋或低度利用地區。
- (8) 其他經本府指定亟待辦理更新地區。

更新地區範圍之劃定，以都市計畫街廓為最小單位。

3. 作業方法：依照都市計畫細部計畫之規定程序辦理。

二、都市更新長程計畫：

(一) 工作性質：

都市更新長程計畫係推展都市更新工作之最高指針，期能透過廣泛之調查、分析、研究、規劃，以確立都市更新工作整體推動方向、作法及預期效益，以作為下位計畫，即各個更新地區研擬更新計畫推動之導引。長程計畫，必須兼顧長期性、全市性、綜合性、整體性等特性。

(二) 作業方法：詳如工作流程圖 5-5-1。

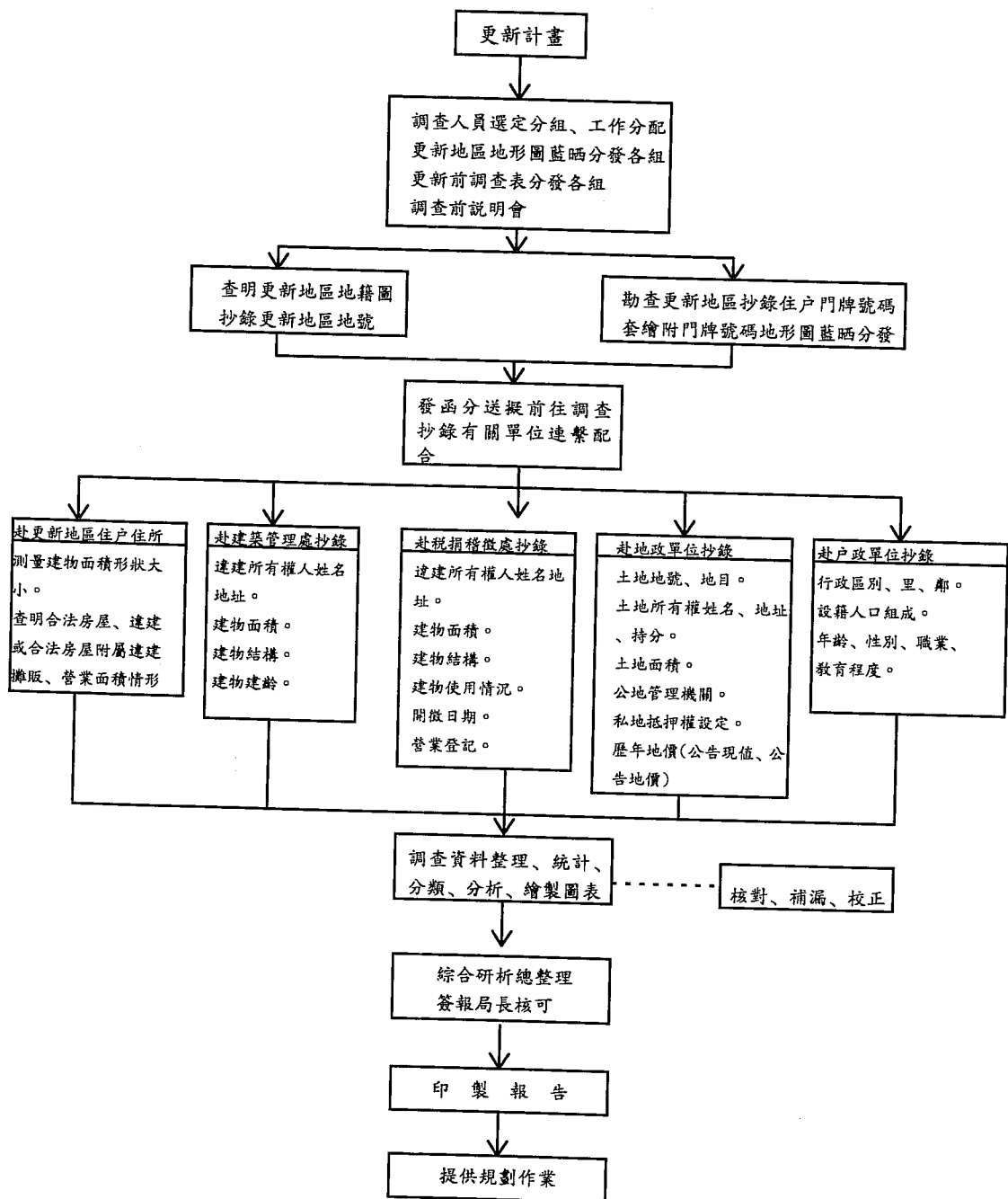


圖 5-5-1 更新地區詳細調查工作流程圖

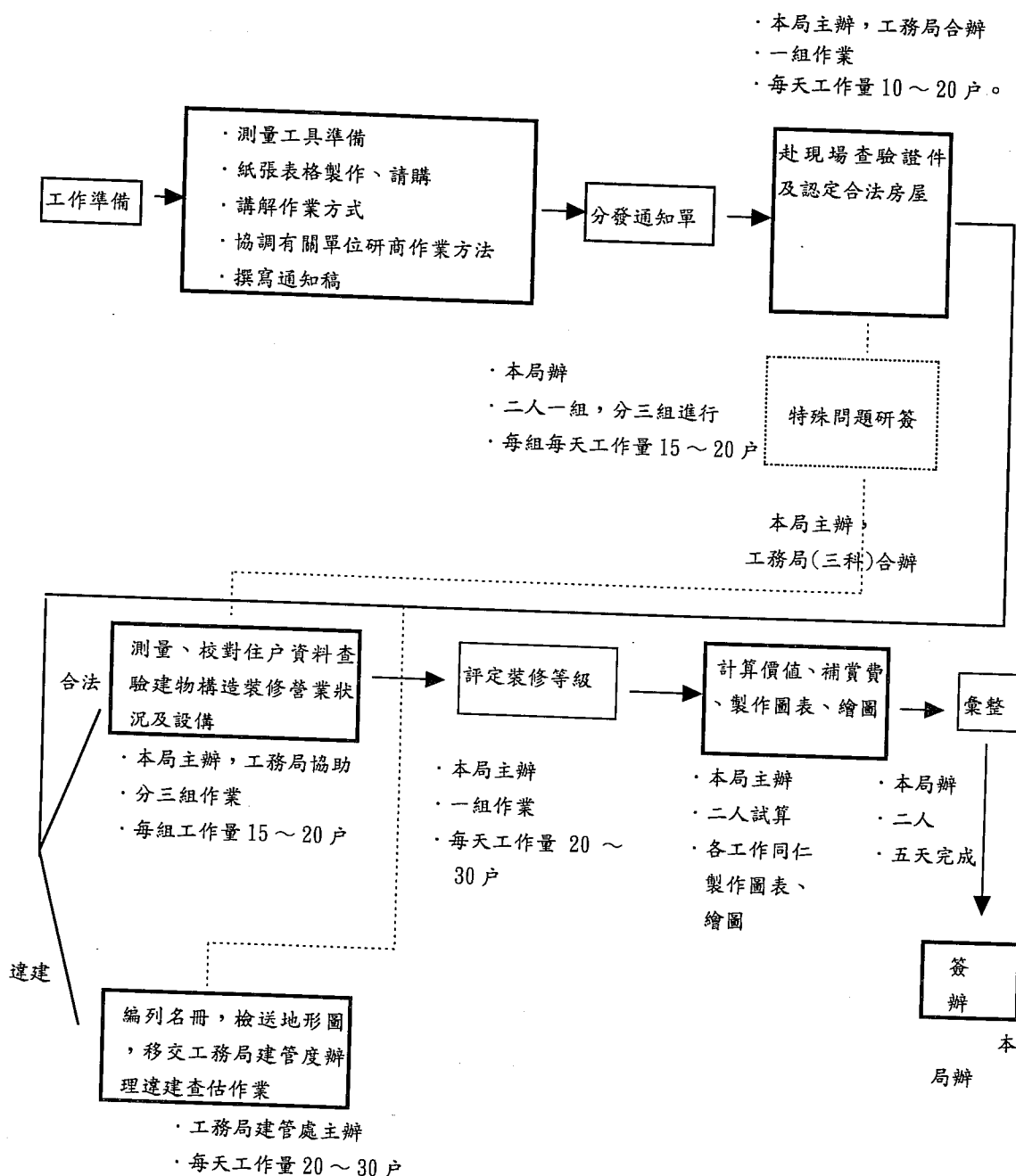


圖 5-5-2 地上物查估工作流程圖

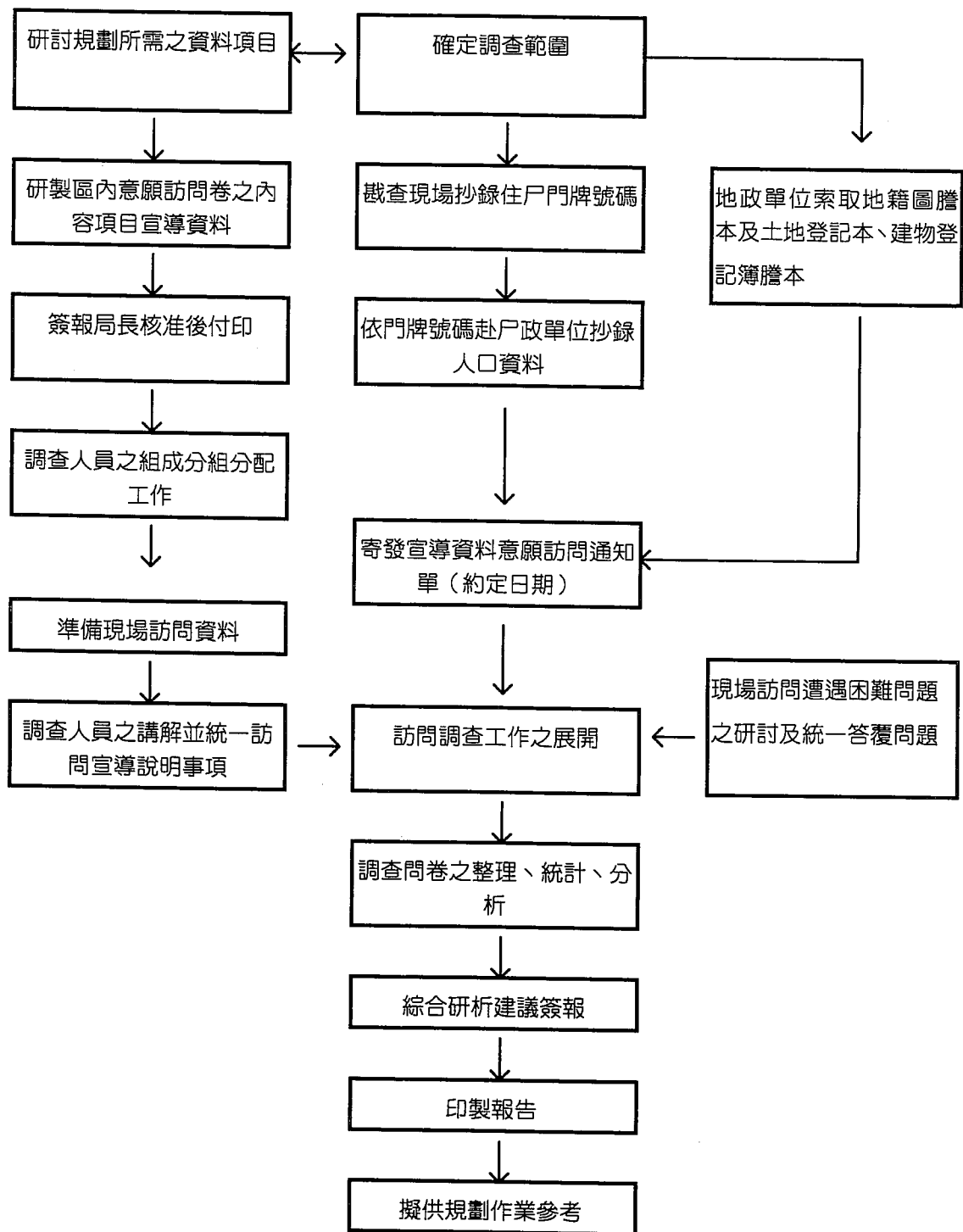


圖 5-5-3 意願調查流程圖

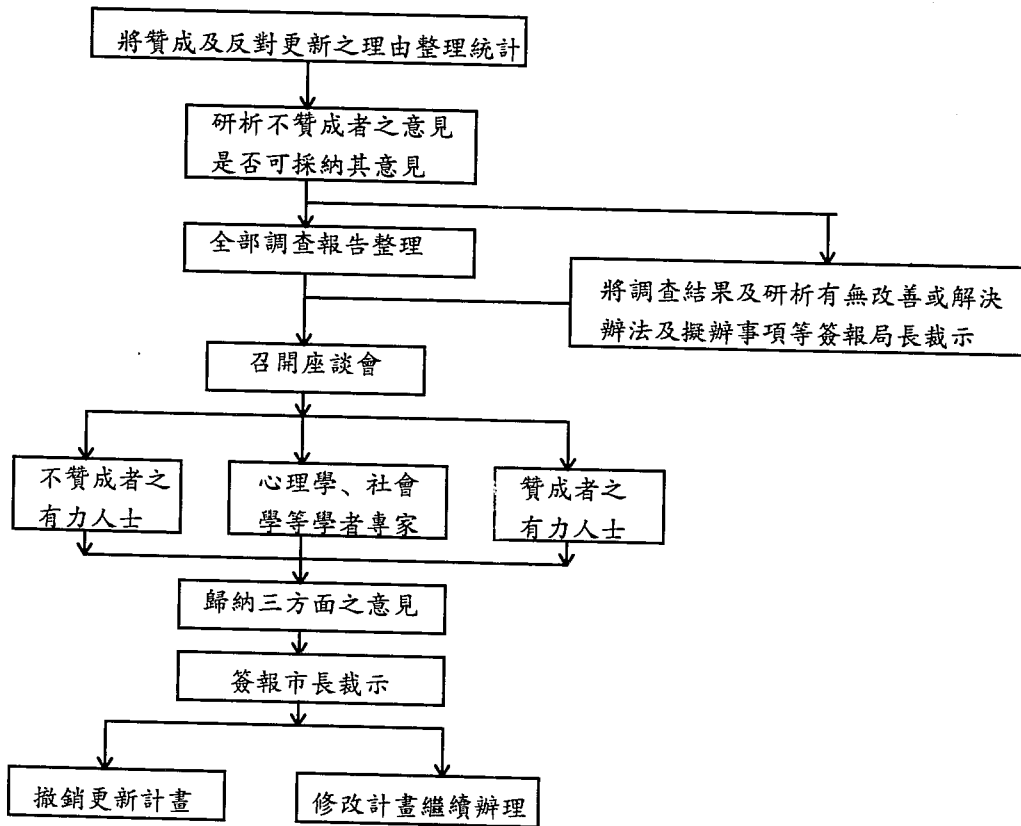


圖 5-5-4 意願調查結果處理流程圖

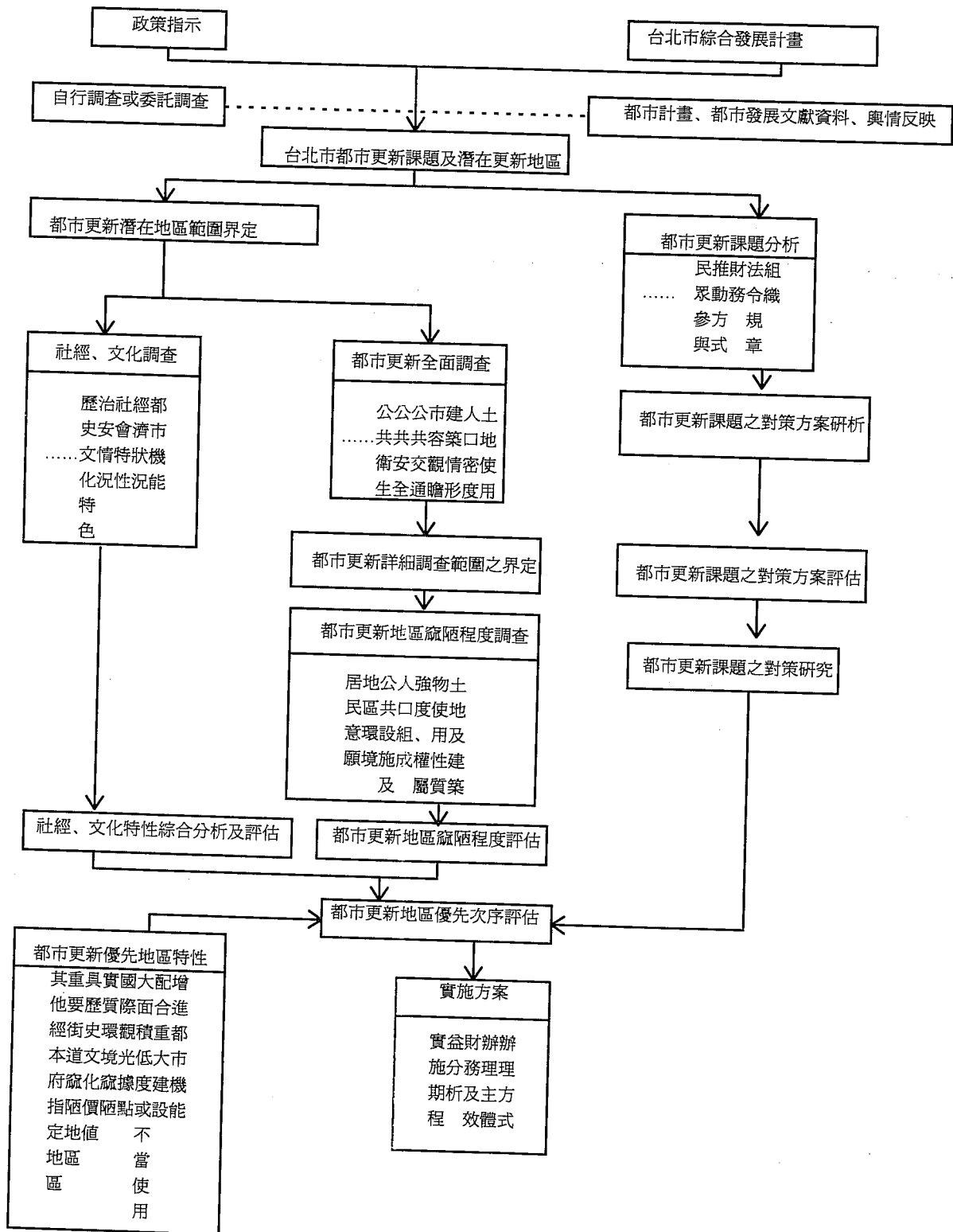


圖 5-5-5 都市更新長程計畫工作流程圖

第六章 新市區建設

所謂新市區建設，依據都市計畫法第七條之定義，新市區係指「建築物稀少，尚未依照都市計畫實施建設發展之地區」。因此，它應包含新社區、新市鎮以及各種新都市集居地。

壹、法令依據

- 一、都市計畫法第七條、第十七條、第五十七條、第五十八條、第六十一條。
- 二、都市計畫法台灣省施行細則。
- 三、都市計畫法台北市施行細則。
- 四、都市計畫法高雄市施行細則。
- 五、都市計劃分區發展優先次序劃定原則。

貳、興辦主體

新市區建設之辦理，依開發主體的不同，可分為政府辦理與私人辦理兩種：

一、政府辦理

主要計畫經公佈實施後，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應依主要計畫所擬定之優先發展次序，就優先發展地區，擬具事業計畫，實施新市區之建設。

二、私人辦理

私人或團體申請當地直轄市、縣（市）（局）政府核准後，得舉辦新市區之建設事業。但其中申請建設範圍之土地面積至少應在十公頃以上。

另依台北市與高雄市之都市計畫施行細則規定，私人或團體申請辦理之新市區建設事業，得於未經發布細部計畫地區來舉辦。

參、地區劃定原則

依據一般都市計畫作業程序所辦理之新市區建設，係在主要計畫所劃定之優先發展地區進行辦理，而依據「都市計畫分區發展優先次序劃定原則」第五點規定，屬於劃定新市區建設者，應有以下條件：

- 一、開發效益較高之地區。
- 二、公共設施完成後程度較高而低度使用地區。

三、配合重大建設計畫地區。

四、未來發展較具有潛力之地區。

其中，為配合重大建設計畫地區者之新市區建設，可以「擴大及新訂都市計畫」來辦理。

肆、計畫內容

一、由政府辦理新市區建設事業

依據都市計畫法第五十七條規定，新市區建設之事業計畫應包括以下各項內容：

- (一) 劃定範圍之土地面積。
- (二) 土地之取得及處理方法。
- (三) 土地之整理及細分。
- (四) 公共設施之興修。
- (五) 財務計畫。
- (六) 實施進度。
- (七) 其他必要事項。

二、由私人辦理新市區建設

由私人或團體申請辦理新市區建設事業，須依照都市計畫法第六十一條規定，附具下列計劃書件：

- (一) 土地面積及其權利證明文件。
- (二) 細部計畫及其圖說。
- (三) 公共設施計畫。
- (四) 建築物配置圖。
- (五) 工程進度及竣工期限。
- (六) 財務計畫。
- (七) 建設完成後土地及建築物之處理計畫。

參考文獻：

- 1.內政部營建署。1985。《都市計畫委員會組織與功能之研究》。
- 2.內政部營建署。1996。《營建政策白皮書（都市計畫部份）專家學者座談會報告》。
- 3.內政部。1996。《全國公園綠地研討會會議資料》。
- 4.台灣省政府。1994。《如何加強獎勵民間投資興辦都市計畫公共設施省政業務研討會實錄（十五）》。
- 5.台灣省政府研究發展考核委員會。1989。《台灣省都市計畫地區實施容積管制之適宜性研究》。
- 6.台灣省政府住都局市鄉處。1993。《新竹科學城發展計畫-開發方式專題研究》。
- 7.行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處。1985。《環境敏感地區土地規劃與管理之研究》。
- 8.行政院經濟建設委員會。1985。《邁向二十一世紀的國土規劃。國土綜合開發研討會》。
- 9.行政院經濟建設委員會。1996。《國土綜合開發計畫（草案）》。
- 10.行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處。1989。《都市災害型態及其應變措施之研究》。
- 11.行政院經建會都市及住宅發展處。1989。《推動台灣地區都市設計制度之研究》。
- 12.行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處。1989。《都市災害型態及其應變措施之研究》。
- 13.李鴻毅等。1994。《各種土地開發方式運用之研究》。台灣省政府地政處。
- 14.辛晚教等。1987。《台灣地區土地利用之基本方針及構想》。內政部營建署。
- 15.林建元等。1993。《開發許可制之改進及影響費課徵方式之研究》。內政部營建署。
- 16.林森田等。1990。《都市土地政策與相關措施配合之研究》。行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處。
- 17.林貴榮。1985。《高雄市實施都市設計審議制度之研究》。高雄市政府研究發展考核委員會委託。
- 18.林欽榮。1995。《都市設計在臺灣》。創興出版社有限公司。
- 19.施鴻志。1989。《台灣省都市計畫地區實施容積管制之適宜性研究》。台灣省政府研究發展考核委員會。
- 20.施鴻志等。1990。《都市邊際土地整體開發方式與制度之研究》。台灣省政府住宅及都市發展局市鄉規劃處。
- 21.施鴻志等。1996。《高雄市都市設計綱要之研究—資源調查與推動策略》。高雄市政府工務局。
- 22.施鴻志。1988。《都市防災與土地使用規劃》。行政院國家科學委員會。

- 23.施鴻志、林德基。1989。《都市防災與土地使用績效管制標準之建立》。行政院國家科學委員會。
- 24.施鴻志等。1990。《都市邊際土地整體開發方式與制度之研究》。台灣省政府住宅及都市發展局市鄉規劃處。
- 25.陳明竺。1992。《都市設計》。創興出版社有限公司。
- 26.陳明燦等。1996。《落實國土綜合開發計畫之行政層面研究》。行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處。
- 27.陳春生。1986。《環境容受力分析與都市成長管理之研究》。中興大學都市計畫研究所碩士論文。
- 28.黃書禮。1996。《生態能量觀之都市系統進化研究》。
- 29.黃書禮。1996。《台北市都市永續發展指標與策略研擬之研究》。台北市政府都市發展局。
- 30.連榮寬。1987。《臺灣省縣市財政收支特性分析》。臺灣經濟第一三一期。
- 31.游明進。1991。《都市建設捐計算模型及其應用軟體之研究》。成大都研碩研論。
- 32.楊重信。1985。《都市計畫委員會組織與功能之研究》。中興大學都市計畫研究所。
- 33.楊重信。1985。《都市計畫委員會委員應有的認識》。中興大學都市計畫研究所。
- 34.楊重信。1985。《都市計畫委員會審議原則及作業注意事項》。內中興大學都市計畫研究所。
- 35.劉錚錚。1981。《社會效益與成本分析—計畫評估方法》。中央研究院經濟研究所。
- 36.趙淑德。1990。《都市建設發展採用區段徵收與市地重劃之比較研究》。台灣省住都局市鄉規劃處。
- 37.廖耀東。1992。《台北都會區環境品質及其改善策略之研究》。中興都研碩論。
- 38.賴俊良等。1994。《台灣地區生態分區及環境敏感地區劃設之研究》。行政院經濟建設委員會。
- 39.錢學陶。1990。《都市計畫學導論》。茂榮圖書公司。1990
- 40.蕭江碧等。1994。《都市與建築防災整體研究架構之規劃》。內政部建築研究所籌備處。
- 41.謝慶達譯。1990。《都市設計程序》。創興出版有限公司。
- 42.Bruton Michael and Nicholson David. 1986. 《Local Planning in Practice》
- 43.Chapin F. Stuart, Jr. and Kaise Edward J.r. 1979. 《Urban Land Use Planning》, University of Illinois Press
- 44.Catanese J. Anthony and James C. Snyder. 1979. 《Introduction to Urban Planning

- 》 McGraw-Hill Inc. , New York.
45. Frank S. So, Israel Stollman, Frank Beal, David S. Arnold. 1979. 《 The Practice of Local Government Planning 》 , International City Management Association
46. Glasson John. 1978. 《 An Introduction to Regional Planning 》 , UCL Press Limited, London.
47. Hamid Shirvani. 1985. 《 The Urban Design Process 》 , Van Nostrand Reinhold Company.
48. Kotler, P., Haider, D.H. & Rein, I. 1993. 《 Marketing Places 》 , The Free Press, A Division of Macmillan, Inc., New York
49. Kevin Lynch. 1987. 《 “Good City Form” Cambridge, Mass 》 , The MIT Press
50. Levy M. John. 1991. 《 Contemporary Urban Planning (2nd Edition) 》 , Prentice-Hall Inc. U.S.A.

「都市計畫作業手冊（草案）研究」期中報告審查會議紀錄

一、時 間：民國八十五年五月二日（星期四）下午二時卅分

二、地 點：第一會議室

三、主持人：黃署長南淵

紀錄：謝偉松

四、出（列）單位及人員

李委員如南	李如南	蔡委員添璧	蔡添璧
楊委員重信		馮委員正民	
夏委員鑄九		許委員坤南	許坤南
行政院秘書處		行政院經建會	（請假）
經濟部	何莉莉	交通部	林炳坤
	謝承哲	台北市都委會	郭健峰
高雄市政府工務局	（請假）	中華民國都市計畫學會	施鴻志
高雄市都委會	陳應芬		何東波
本部地政司			許志堅
法規會	（請假）		解鴻年
台北市都市發展局	黃若津		李俊昇
本署綜計組			陳明竺
建管組		台灣省政府建設廳	洪海
公園組	邱長光	都委會	蔡坤霖
工程組	陳肇琦	住都局	
國宅組			
都計組	王銘正		

五、發言要點：

（一）主席：

1. 都市計畫作業手冊內容力求精簡，不談理論，使用對象應以行政、審議人員及初學者為主，撰寫格式以法令依據為前提，其次為作業程序、內容等，最後是建議事項。
2. 本研究對於各級政府都市計畫審議內容、權責分工，應可再加強，如最近台南歷史博物館變更案件審議過程中，其審議原則標準可供參考，另外人民陳情意見之處理原則、慣例，及部份作業過程中，在現行法令未明確訂定前，可以改善建議方式列在手冊內，供使用者參考，以提昇行政品質。

（二）都計組郭組長

1. 作業手冊之目的，係針對都市計畫規劃標準，自擬定變更、公開展覽、審議、發布實施等階段之作業程序、內容、文件均能簡要涵蓋，使每位從業人員、使用者能迅速翻閱了解。
2. 對於各級都市計畫委員會審議之共同事項及個別事項，建議予以

表列說明，以釐清權責，提昇審議效率。

3. 行政院函送立法院審議中之都市計畫法部分條文修正草案已有都市開發許可制度、都市設計、都市計畫技師等項修正條文，是否可以建議方式列在手冊內，以資配合執行。
4. 台灣地區已發布實施都市計畫地區達四四三處，未來新訂都市計畫地區應很少，因此手冊應偏重在通盤檢討及個案變更作業程序及內容。
5. 有關報告書所列計畫名詞方面，本署幾年前曾委託都計學會黃世孟教授編撰「都市計畫專業用語彙編」，可供參閱。
6. 作業手冊編撰是以使用者為導向，因此本案研報告與作業手冊要分開編寫，將研究報告以綱要性濃縮成作業手冊方式辦理。

(三) 李委員如南

1. 對於都市計畫各使用分區、公共設施用地變更之條件應語彙整表列說明，供審議人員得以迅速檢核並求審議一致性。
2. 都市計畫之經營管理，關係都市計畫實施之良窳，應再加強研究。
3. 未來都市計畫作業流程中，如何引入現代資訊工具，廣泛地應用電腦輔助規劃設計，以節省作業人力，達到簡政便民之政策目標是本研究另一重點。
4. 以往都市計畫是平面式，未來如何朝立體化、複合式都市計畫配合規劃實施是研究重點。
5. 對於分期分區發展計畫如何落實在都市計畫內，以建構都市發展優先次序，並結合當地政府年度施政計畫預算，可否考量納入研究。

(四) 主席

1. 本案係研訂作業手冊，而非規劃技術手冊，法令、規範所規定之作業程序、內容、要件是手冊研訂之重點，尤其各級都委會審議作業規範更是需要重點加強研訂。至於法令未規定者及涉及技術部分，可以建議方式處理，並以範例解說方式，使得手冊之使用者更易了解、操作。
2. 本案研究成果將來是採研究報告與手冊二部分分開編撰，手冊力求精要，可以隨時翻閱，研究報告則請研究單位予以儘量詳實。

(五) 許委員如南

目前民眾與相關政府機關最感困擾是申請都市計畫個案變更，因其認定程序、核准機關、變更條件，所須文件內容在現行法令下並未明確規定，致使申請者無法因應，影響都市開發成效，請研究單位再進一步探討並明確訂定之。

(六) 蔡委員添璧

1. 手冊定位在介紹現行都市計畫法令規定下之實務操作作業方法，

並可參考國內外案例提出建議性作業方法，至建議事項應與現行法令規定作明確之區分，俾免混淆。

2. 目前及未來都市計畫作業均著重於個案變更與通盤檢討兩種，手冊研訂重點也在於此，最好以實際範例依序說明整個作業流程、內容、以教導從業人員如何迅速有效地操作。
3. 對於民眾參與都市計畫之時機、方式，手冊內應清楚地說明現行法令規定，現行實務操作慣例及建議改善事項。
4. 對於市地重劃、區段徵收、一般徵收等實施差異、適用時機、及對民眾權益、及政府財政之影響程度亦應於手冊內簡要說明，供各級政府都市計畫從業人員參考。
5. 都市計畫作業流程管制影響實施都市計畫時效甚大，因此建議於作業手冊內亦須一併提出其作業方式，以期有效縮短時程，提高行政效率。
6. 鑑於新市鎮開發、都市更新已陸續研訂專法規定據以執行，而現行都市計畫法僅有部分條文規定，似無法發揮多大功用，故手冊內祇須簡要說明即可，研究報告則可將該兩專法草案內容，以建議方式整理說明，以資參考。
7. 手冊應增列索引，含相關法令規定、行政解釋函令及優良都市計畫案例之索引，以增強手冊可利用性。

(七) 台灣省政府建設廳

1. 現行都市計畫個案變更之申請核准權責劃分不清楚，尤其各目的事業主管機關之認定與核准程序等規定不明確，因此手冊內有必要予以釐清，以資依循。
2. 對於都市計畫之開發與否，如果可以配合納入都市成長管理制度，供行政幕僚人員、各級都委會委員供審議開發之參考依據。
3. 第三團體如何介入都市計畫作業中，可考量予以法制化，例如目前都市計劃學會即可扮演示範角色，以外，都市計畫技師公會等亦可協助現行都市計劃公部門之行政、規劃作業。
4. 台灣省、台北市、高雄市計畫作業方式各有差異，手冊內統一省、市作業方式是否妥當？請研究單位考量其可行性。

(八) 台北市都委會

1. 本會訂有都市計畫民眾陳情意見處理原則，可供研究單位參考納入手冊內。
2. 對於都市計畫委員會與都市設計審議委員會二者聯席會議可行性及二者權責劃分，建議研究單位併予研訂之。

(九) 台灣省都委會

手冊內除應明定各使用分區變更審議原則外，對於以往已成案例之審議注意事項建議一併納入，以供審議作業幕僚工作之參考。

(十) 交通部

本手冊之法令位階為何？應先予以定位，其中不符合現行法令規定者如何處理？或全以建議事項方式說明。

(十一) 高雄市都委會：

1. 都市防災規劃在各級政府中仍無一定準則規範可供依循，建議研究列入作業手冊內予以明定。
2. 對於都委會之委員組成中，其中高雄市都委會委員中，經建會代表非當然委員，而係以專家學者身分應聘，併請研究單位查明修正之。

(十一) 台北市政府都發局

有關行政命令中，對於省市訂頒部分，似可再參考省市法規彙編酌予納入，以資完備。

六、結論：

- (一) 本研究案應分別以「研究報告」與「作業手冊（草案）」二部分提出研究成果；並於期末簡報時提出初稿，以供審查。
- (二) 本次與會發言建議事項，請研究單位研究可行後配合納入修正，並於期末報告書內附錄說明處理情形。
- (三) 本次期中報告原則同意，並請委託研究單位依合約規定進度辦理經費核銷、核撥相關事宜，及依合約期限提出期末報告。

七、散會

『都市計畫業務講習』綜合研討記錄（北區座談會）＊

時間：85年6月18日（星期二）下午四時三十分

地點：內政部中央聯合辦公大樓第五會議室

主持人：黃署長南淵

施理事長鴻志

蔡教授添壁

發言要點：

一、黃署長南淵：

希望這兩天的講習會大家都有所收穫，現在希望能聽取大家的意見，把心中的無奈都說出來，讓我們共同努力。沒有固定方向，整個都市發展、計畫、管理各種主題都可提出討論。

二、澎湖縣政府許局長萬昌：

1. 首先感謝能舉辦這次的活動，本局一直鼓勵同仁參與，但卻一則以喜、一則以憂，因為都市計畫業務僅一人承辦，所以參加這次的活動使業務停擺，這是基層人力不足的問題，請中央能加以反映。
2. 容積率實施的政策應視各地方的情況而定，像澎湖的建物普遍不高，實施容積管制與否，其實影響不大，反而對民眾造成影響，因為實施容積管制帶給民眾的訊息是降低土地價值，所以造成搶建；因此，很多中央法令是以台北的角度出發，其實並非全省適用的。以上是在說明中央法規應依地方的需求訂定、依百姓需求訂定，對地方政府的執行較為實際。

三、黃署長南淵：

許局長提出了一般性的問題，我覺得是這其中出現嚴重的溝通不良，所以有必要提出說明。訂定法令是在維持最基本的衛生與安全的環境，建築法、都市計畫法也是一樣，訂定法令不是在將壞的環境變成好的，目的是在限制部份無知的國民，告訴他什麼是對的。所以容積率的大小是以當地情況而訂定，容積率沒有高低，而是地方認為在維持基本環境的前提下，應該訂多少。至於如何判斷，應依公共設施的標準、面前的道路、地價、都市規模等，像澎湖的都市規模與台北市不一樣，訂定的容積當然不同，且其地價、各種活動也都不同，應依其需要來訂定。法令係規定最高的容積限制，因民眾有最低的自由，但限制最高是為了維持基本的環境。民眾的需求為依歸要建立在

＊「北區座談會」係與本講習綜合討論結合。

有公益觀念的民眾之上，地方官員有義務加以告知，不能讓自私的民眾為所欲為。外國為什麼要成長管理，主要目的也就是要維護良好的環境。

四、施理事長鴻志：

在座還有好幾位局、課長，非常感謝他們的往返奔波與辛勤參與。我想經過這兩天的講習之後，地方政府官員對於民眾在知識領域的疏導應有幫助。有幾位局長一直參與到最後，能否多聽聽他們的意見後再來回答。

五、花蓮縣政府潘課長柄樞：

很感謝中央與學會舉辦如此的活動與機會，使基層的工作人員參與且受益良多。花蓮的台泥增建、更新水泥三號窯的問題，環保抗爭非常厲害，這中間有二點質疑：

1. 既不是特種工業區，為何准其蓋水泥廠？我們依民國 78 年部頒的解釋公文（未分類工業區內，除了液化石油氣、天然氣可在未分類工業區邊緣設置外，其他行業都可以設置）使他們接受了，而省也同意此項解釋。
2. 依照都市計畫法第 17 條第 2 項的規定，本縣建管單位近年來均依其但書之規定執行。但 81 年的解釋已將這個但書給排除了，造成過去所發的建築執照有了問題。這問題於四月中我們發文到內政部請求解釋，但五月中轉到了省政府，省府又退回要請內政部解釋，希望中央能重視此問題，給予明確指示。

六、黃署長南淵：

依分層負責上，地方政府應由省政府來解釋，若解釋不清楚，我想本署應該可再加以解釋，至於細節可與兩位科長再詳細討論。

七、嘉義縣政府曾局長漢洲：

1. 由於樁位、都市計畫圖、地籍圖精度不良且過於老舊，產生圖、地不符的情形，常衍生許多糾紛。此次講習的都市計畫作業規範與電腦化的課程，引發我對於都市計畫電腦化的作業有所構思，現任縣長也已編列預算委請成功大學針對 27 個都市計畫區進行研究，但這不是單打獨鬥的事，畢竟電腦化作業要先從地形圖、地籍圖的重測、重製，才能進行樁位圖、地籍圖等的數值化，而地政單位的地籍圖無法數值化且精度有所差異，形成電腦化作業無法落實運用。所以既然中央要執行，應包含地政單位之地籍圖重測，且是否能早些推動，使地方政府能及早編列預算來配合執行。
2. 有關都市計畫的書圖製作，能否把技術報告的部份抽出，由專家來審查，因此建議在都市計畫作業手冊之中，能併入技術的部份。
3. 建設單位事務愈來愈多，而中央卻又要求基層人力精簡，對於建設的推行影響很大，希望署長能代為向中央反映。

八、金門縣政府張局長忠民：

1. 有關都市計畫電腦化，如果樁位圖、地籍圖等都能數值化，不僅對於執行有所幫助，也有助於民眾的查詢。因此建議署裡對於電腦化測量能否訂定一些準則，以供地方遵循。
2. 郭組長所提通盤檢討時新設的道路不得低於 8 公尺，劃設已開闢道路寬度不足 8 公尺者，建物應退縮，是否這在建築技術規則中也應修正。
3. 區段徵收的部份，經建會所提非建築用地若不是變更土地使用分區的土地，依平均地權條例，抵價地之部份可達 50%，不受院頒的規定。這是否為成文的規定，對於金門已實施都市計畫來講，可否引用這些條文？
4. 都市計畫審議的部份。金門地區特定區計畫中特別規定風景區完成細部計畫後，應進行整體開發始得建築，但一個風景區內有許多的公、私有土地以及軍事管制區，若照此規範，不知應如何來推動，而所指的整體開發是什麼？以上是否可提示一個方向。

九、台中市政府劉課長應榮：

有關計畫書應整體開發才發照的問題。台中市常有一些道路在經過後期發展區時就無法開闢，而無法連通。希望是否經過後期發展區的道路可不必經整體開發即可建設。

十、台中市政府林局長芳民：

1. 平均容積率計算過於簡單，因其分母未考慮住宅區內不同使用的面積，如法令內容許的商業或其他非住宅使用，這部份應該有所折減。
2. 實施容積管制與其遇到許多抗爭阻力，個人認為不如由建築技術規則來完成，例如建築物高度以道路寬度 1.5 倍加 6 公尺的規定，將 6 公尺的部份刪除，這等於就少了 2 層樓；許多做法可由循序漸進的方法，不著痕跡地達到限制容積的目的。
3. 關於大法官解釋 400 號，既成道路補償的問題，依此台中市就必須要有 1500 億的補償金，且每年遞增。建議是否可由署裡研究以發展權的方式來執行，解決既成道路的問題。
4. 公共設施多目標使用方案之規定屬於齊頭式的規定（1000 平方公尺），甚不合理。建議署裡研訂採比例的方式，而不要訂定明確的數字。
5. 都市計畫圖更新的費用很貴，台中市就需要 1 億到 1 億 6 千萬元左右，對地方是一很大的負擔；因是 25 年才一次，為非經常性的，是否請署裡給地方政府的地形圖重測給予專案補助，並實施電腦化的作業。

十一、黃署長南淵：

1. 對於地籍圖老舊、電腦化作業的問題，可由都計組試著編列預算向中央申請補助，但請省市政府提供資料。
2. 都市計畫作業手冊是規定最必要的技術內容，因各種情況都不同，像財務計畫一直沒有人去重視它，卻花費很大心力去做，可建議於審議時把它取消；都市設計審議程序制度尚未建立，對於有心要執行都市設計的局長，可參考已實施地區（如台北市、台中市）的作法，針對重要的公共建築來審查，而不是全部的建築物都要審查。
3. 金門縣政府張局長的問題很細，我們請郭組長再來答覆。
4. 台中市劉課長所提後期發展區道路的問題，個人原本就是同意的，後來為何不可以，請兩位科長再來解釋。
5. 市地重劃、區段徵收後至多 5 年若未進行細部計畫則不能再限制民眾申請建照的權利，以免剝奪民眾的利益。但對於原本就是要進行市地重劃、區段徵收的，政府就是要取得公共設施的，所以申請整體開發者可以發照，但必須提供應有比例的公共設施。所以從 79 年行政院下達都市土地採市地重劃、非都市土地採區段徵收的通令，才得以維持社會公平正義，不會因為土地被劃為公園就權益受損。
6. 林局長所提容積實施的方式，以迂迴的方式減少抗爭，但這僅是一個手段，不能降低品質來迂迴。有土地的人一定會抗爭，但多數的人是沒有土地的，不能把外部空間不經濟嫁禍給別人，這是一定要說服的，否則永遠沒有辦法去實施。好的政策要實施一定要經過溝通、說明的。
7. 多目標實施方案是見仁見智。以前我主張第一條所說本方案的目標是為了加速公共設施的開闢，所以下面的放寬都是為了這個目的，若不加速，即使放著 50 年也是一樣，所以我們是犧牲品質來加速開闢，但我們犧牲品質是達到 80 分，比放著的 0 分好。但今天又說放寬有礙品質的發展，而修改得嚴格一些，這點是有爭執的。但林局長所說的比例，我個人原則同意，再來試著研究看看。

十二、施理事長鴻志：

因為時間有限，有好幾位局長、課長還要趕回去，是否有些問題可請郭組長、科長後續以書面再來答覆。

十三、散會。

「都市計畫作業手冊（草案）研究」中區座談會會議記錄

時間：民國 85 年 5 月 27 日下午 2 時 30 分

地點：台中市政府會議室

出席人員：

主 持 人

施鴻志

陳威仁（林志重代）

營 建 署

王銘正

陳興隆

謝偉松

廖耀東

臺灣省政府建設廳

李演宗

臺灣省政府地政處

林慶玲

臺灣省都市計畫委員會

蔡坤霖

臺灣省政府住都局市中隊

李賢基

台中縣政府都市計畫課

王忠貴

台中市政府都市計畫課

劉應榮

台中市政府工務局

謝峰雄

南投縣政府都市計畫課

王國峰

雲林縣政府都市計畫課

林勝男

專家學者

林宏文

何友鋒

高孟定（鄭傑仁代）

協同主持人

解鴻年

兼任研究人員

胡湘源

記錄整理

施鴻志：今天是中華民國都市計畫學會接受內政部營建署委託都市計畫作業手冊草案之中區座談會，邀請對象有三：1.各縣市政府與省市政府都市計畫業務相關單位；2.都市計畫技師公會；3.專家學者。會中所要探討的兩部份為：1.都市計畫作業手冊內容請各行政人員與專家學者給予意見，作為學會修改之依據；2.內政部營建署將舉辦三梯次之都市計畫行政人員講習會，在此亦請各位提供意見。

謝偉松：作業手冊目前已完成期中簡報，其未來表達方式朝向兩個原則，一為研究報告，包含台灣省、台北市、高雄市各種計畫作業程序。另一則為精簡的作業手冊，此手冊即為全國統一之型式，以現行法令為基礎，另再就法規不足、不夠周延處再對作業做建議。目前分北、中、南三區舉辦

座談會之目的在於瞭解各級地方政府作業人員在作業上對作業手冊之需求，對草案內容架構再作修正。

施鴻志：今天邀請出席人員可分為三部份。第一部份為地方政府都市計畫課行政人員，屬執行部份。第二部份為台灣省都委會，屬審議部份。第三部份為住都局市中隊及都市計畫技師公會，屬規劃部份。最後再請專家學者發表意見，請各位針對作業手冊內容應修正處發言。

蔡坤霖：各級都委會有地方自治之特性，審議原則僅能提供審議參考。此外應該再將各級都市計畫委員會從業人員於審議時所須知之事項再納進去。而內政部所頒之各項審議規範中之作業流程與所需資料亦應予以納入。

施鴻志：目前審議篇已朝蔡技正建議方向修正，現在內容分成三個部份：都市計畫審議、都市設計審議與環境影響評估審議。各部份再就法令規定、審議規範及審議原則作討論。此外，也蒐集了營建行政命令，希望就各級都委會常用之行政命令做歸類，並配合問卷去瞭解各級都委會之審議重點。其他都市設計審議與環境影響評估審議亦朝此方向去進行。

劉應榮：手冊中應分為兩部份，一為行政程序，一為規劃技術。對辦理都市計畫作業之各項流程、程序及審議程序審議原則應於行政程序部份表達，以作行政人員之參考。目前規劃工作多委託由民間專業機構進行，而這些專業機構亦應配合政府規定來作規劃，此部份即為規劃技術部份之重點。而都市設計審議方面應僅就審議原則作建議，不宜對審議內容作規定，否則將失去地方之特色。

施鴻志：都市設計是內政部營建署積極推動的政策，計畫案的變更都會要求再加重，有待大家來共同討論。劉課長所提規劃技術的部份，因為本手冊主要界定在行政程序，未來營建署會再編列預算進行技術手冊的編定。

林勝男：1. 都市計畫中已進行環境影響分析後是否還須再作環境影響評估？環境影響評估若未獲通過該怎麼辦？

2. 目前都市問題很多，規劃各項條文訂的太細，解釋令又多，手冊應予解釋。

陳興隆：關於城鄉計畫的問題，去年經建會曾就國土計畫體系做過一系列的研究與討論，而提出國土綜合開發計畫法。此法將國土計畫體系簡化為國土綜開計畫與縣市綜合發展計畫兩個層級。但僅靠縣市綜合計畫將難以落實執行，其下尚須有城鄉計畫，希望能藉此將城鄉發展結合起來。

施鴻志：環境影響分析與環境影響評估內容是不同的。環境影響分析目的在環境敏感地區的分析，著眼點在土地使用。環境影響評估在審議篇提出的原方。是因為目前環境影響評估審議與都市計畫審議在內容常有重覆的地方。

王忠貴：1. 都市計畫業務人員常有調動，有必要編訂都市計畫作業手冊幫助行政人員瞭解各項業務之作業程序。

是 1/2

- 2.在內容上，基礎篇之民眾參與應為作業過程之一個階段。
- 3.審議規範應多考慮其他相關法律，如水利法。
- 4.環境影響評估是否應納入為都市計畫作業中之一個過程？
- 5.行政命令多如牛毛，應另外每二至三年彙整一次。
- 6.實施篇應列出執行時各項法律依據，使執行人員可供參考。
- 7.法律與行政命令不同時該如何執行解決？

施鴻志：1.在大家的意見認為都市設計與環境影響估編列入作業手冊中，不很合適，未來將就此點再作修正

2.民眾參與在各階段都應要有，故置於基礎篇。

3.行政命令在各級審議之重要性將做調查。

李賢基：1.都市計畫作業手冊之研訂，可立即發揮三個功能：經驗傳承、作業透明化與各部門共同溝通語言的建立。

2.目前住都局正研擬「都市計畫規劃技術手冊」，即是在本作業手冊之架構下，針對規劃技術再行整理歸納，使本局作業標準化、制度化、透明化。

3.本人認為研究之方向不要太偏限於現行法令規定的範疇，本研究如能結合前瞻的理想與學術的建議，則可以反映到決策而將都市計畫的實務提昇到較佳的層次。

林慶玲：1.手冊內放入國內尚未引入之開發方式，使用上於法無據恐怕會造成混淆。

2.開發方式在執行上是由地政單位來執行，作業手冊之重點應在財務計畫、各開發方式使用時之附帶條件及執行之可行性。

3.實施篇第六章新市區建設第五節為新市鎮建設，而新市鎮之範疇較新市區大，涵括在內似乎不適合。

施鴻志：新市區建設會再調整。都市防災等新理念的部份會儘量依行政命令來作撰寫。

李演宗：1.手冊應儘量充實才能達參考之目的。

2.不同首長建設方向不同，審議篇中之審議準則應依取向不同作分類。

3.手冊中對審議訂定之管制要點應對法規上訂定的通則準則作介紹，使審議人員能有所認知，避免執行時因所訂定管制項目不合理而造成民眾權益損失。

4.目前規劃釘樁測定由住都局執行，而民眾較信任地政系統所繪製之地籍圖，手冊實施篇應就此二系統進行整合。

施鴻志：請林志重股長在基礎篇相關法規對共同通則多作補充。樁位測定部份市鄉處正在進行探討，可請他們增列一節來研究整合的問題。

何友鋒：手冊應有下列特徵：1.城鄉應予結合。2.大小生活圈應予結合。3.優良生態環境應予保留。故個人認為：

1.手冊應能了解地方都市問題，反對統一一致，不同地方應有不同特

性。

- 2.環境影響評估應由單一窗口執行。
- 3.都市設計不應由中央來訂準則，應為由下而上的一種規範。
- 4.都市計畫規範與規則應分開。規則應儘量少，規範可多，但應具彈性。
- 5.台灣都市計畫與地政應予結合為同一個系統。
- 6.在研究方法方面，民眾參與應多作強調。
- 7.手冊應以多媒體方式表達，利用網路即可達成查詢之功能，並應普及到民眾。

施鴻志：就何教授所言，本手冊能力範圍可改進者為：

- 1.城鄉結合部份可於審議篇來探討。
- 2.都市設計與環境影響評估不再單獨列章。
- 3.生態環境部份，將環境影響分析改成生態都市或永續發展。
- 4.規範規則方面，以行政命令為重點。

鄭傑仁：1.使用對象為社會大眾，普及性應予提高。

- 2.行政命令方面，法律與行政命令有衝突處應作釐清。
- 3.法律效力上，書圖製作以電腦繪圖之法律效力及各項行政程序執行後達何種效力應予介紹。

施鴻志：本手冊之社會大眾主要定位在部會首長、縣長及各級審議委員，對一般民眾則可能需另編訂宣傳手冊。書圖製作規則在製圖電腦化後應由內政部再作修訂。

王國峰：希望手冊能儘快出爐，以為地方基層人員之寶典，使行政人員在作業上不會有所疏失。

施鴻志：本次依據各位之建言，朝三個方向修正：

- 1.本手冊以現有行政法規命令為基礎，供從業人員參考，新理念部份僅列為彈性的規範。
- 2.章節內容調整上，第二篇行政命令、通則等請林股長參考列入。都市設計審議、環境影響評估與開發方式將再進行調整。
- 3.超出法令範圍以建議方式列入的有：審議部份將城鄉整合部份列入、書圖製作列入電腦製圖及使用對象之普及化。

陳興隆：1.未來計畫講習分三梯次進行。

- 2.基本上手冊是將法規與行政命令綜合起來。第一年製作此手冊是為架構之建立，未來會再繼續製作規劃技術手冊。
- 3.行政命令是依法律而頒佈，不會有衝突之處，只是配合政策需要而做一些細部的規定。

王銘正：1.因依中央標準法規定：涉及人民權利義務者須以法律規定之。故法律條文甚多，未來儘量多訂規範，少訂法律。

- 2.未來會爭取預算，作好都市設計之示範規劃。
- 3.都市設計是由下而上，中央不會去律定地方之設計規劃。

- 4.民眾參與未來會多作必要之規定，使民眾參與更加落實。
- 5.行政命令在業務人員交接上會有所漏失與落差，本手冊希望可彌補不足處。

「都市計畫作業手冊（草案）研究」南區座談會會議記錄

時 間：民國 85 年 6 月 14 日下午 2 時 30 分

地 點：高雄市政府六樓簡報室

出席人員：

主 持 人

何東波

施鴻志

高雄市政府工務局都市計畫科

吳文彥

王啓川

吳義隆

臺灣省政府住都局市鄉處南區隊

林煥祈

蘇勝芳

邱子章

台南縣政府都市計畫課

鄭秀慧

高雄縣政府都市計畫課

黃孟申

雲林縣政府都市計畫課

林勝男

嘉義市政府都市計畫課

謝天富

台南市政府都市計畫課

王忠和

專家學者

陳麗紅（林享博代）

陳彥仲

郭瑞坤

專任助理

周士雄

記錄整理

何東波：作業手冊是很務實性的研究，本次座談會的主要目的即在請各位省、縣
市之作業人員給我們一個指導。先請都市計畫學會為大家做一簡報，請
各位能給予建議，使作業手冊更加完善。

施鴻志：1. 期中簡報一直在修改，目前已修正至第五版。日前之中區座談各單
位所提之寶貴意見已於第五版中納入修正。

2. 今日座談會之舉辦有兩個用意，一為讓地方政府了解內政部營建署正
在進行都市計畫作業手冊之研究，同時也讓大家了解手冊進行之方向
與性質。

3. 在定位上，作業手冊主要以目前法令有依據之作業程序為主，另外再
加入新的規劃技術在審議中會考慮的如都市設計、都市防災等。在內
容上，作業手冊之內容較為精要，其他理論與研究性質的內容則列於
研究報告中討論。

4. 手冊內容簡報（略，參見會議資料）。

5.請各位對內容與定位提出意見，供修正之參考。

何東波：所呈送給各位之會議資料雖僅為作業手冊之大綱，但以各位之豐富經驗應能看出手冊之方向，請各位提出指正的意見。

林享博：1.作業手冊應對人民陳情意見的處理多做說明。

2.現行報告書格式規定以直式書寫，為配合電腦之應用，建議可改為橫式書寫。

3.都市計畫案中的環境影響評估雖事涉部會之協調，研究單位仍應仔細考量。

4.工商綜合區的設立對都市計畫影響很大，請於手冊中加以說明。

5.捷運之聯合開發在都市計畫中應如何處理，請於手冊中提出指導。

6.都委會委員並非全為都市計畫背景，故應對委員之權責、權利與義務作介紹。

何東波：1.民主國家權利與義務是對等的，對於都委會之職權，林教授所言確實是應考量的。

2.除公文須以直式書寫外，目前報告書格式已可用橫式書寫。

3.環境影響評估在都計界尚會注意交通衝擊評估，此雖依法無據，但可於手冊中加以探討。

4.開發方式中缺少了整體開發，但審議時皆會要求，在手冊中亦應表達出來。

陳彥仲：1.作業手冊已到計畫期末階段，內容與目的應已很確定了，但應界定使用對象。若是給作業人員看，應將各作業程序步驟化，如同公路容量手冊一樣。但從章節來看，本手冊很像是給學生參考用的教科書。

2.內容上有兩點應注意：一、都市計畫委員會與都市設計委員會之功能應做界定與釐清。二、都市計畫應考慮社會福利之最大化，在個人利益與團體利益間的衝突及個人利益與個人利益間的衝突上，都委會之審議決策應可考慮以公開辯論的方式進行。

吳文彥：1.手冊應有三個層次的區分，但本手冊並未分得很清楚

①對象若為民眾，則應為相當精簡的手冊，內容在宣導都市計畫。

在法令與程序上不僅是都市計畫法，尚應包括行政訴訟、陳情救濟的管道等做說明。。

②對象若為決策者如首長或都市計畫委員會委員，應在規劃審議、決策分析或作業方法程序上做介紹。

③對象若為專業規劃者如技師，則他們需要詳細的作業規範。

目前的型態較偏向專業者，未來呈現方式應包括此三大類。

2.行政命令部份，地方行政人員可看行政命令彙編即可，手冊中可以不列出。

3.新增加之行職業類別一直是土地使用管制之一大漏洞，對其使用強度

等管制在手冊中應列專章討論。

4. 在法定人民陳情意見之程序外，另列特殊規定之公聽會。目前民眾參與最大的問題在於救濟管道不足，在法令不夠完備與作業單位人力不足的狀況下，建議以公聽會的程序，受理人民陳情意見之審理，使不當之規劃可於下次通盤檢討時作修正。
 5. 主要計畫與細部計畫之內容應有所不同，手冊中未予以劃分。
 6. 在都市防災上，可考慮依可能存在的災變之等級與分類採取不同程序的等級的處理，較急迫性的應馬上進行個案變更，較緩和的就可採其他措施處理。
 7. 目前變更案有相當多的案例，可就各項案例加以整理，歸納出審議之審議原則、規範以供都委會行政人員事先過濾參考。
- 施鴻志：1. 民眾陳情救濟程序在民眾參與部份並未放入，我們會考慮再補充。人民陳情在各級提出覆議的程序，將於審議篇中探討。
2. 環境影響評估與工商綜合區已列在審議篇之相關審議部份。
 3. 適用對象上，宣導手冊有必要時再由營建署委託另案辦理；規劃技術的部份會另案再編製；本手冊主要界定是在決策者。
- 蘇勝芳：1. 作業過程自資料分析到規劃、審議等程序都要有所說明才能符合作業手冊之名稱。
2. 環境影響分析應列出目前可參考之現成資料如環境地質資料庫等，不一定要由規劃人員再作一次分析。
- 何東波：環境影響評估中有範疇界定，在都市計畫中不同的個案所應做到的環境影響分析詳細程度應有所不同。都市計畫與環保人員所關心之重點不同，可參照範疇界定之方式，界定一些標準。
- 施鴻志：環境影響分析中之地質分析即在於環境地質資料庫之應用，以前審議篇中的都市設計與環境影響評估為單獨列出，現在則修改為列於相關審議中討論，目前都還在修改中。
- 黃孟申：1. 地方政府站在執行單位上所關心的是行政命令與現行民眾參與方式。因為母法不完全，行政命令對基層執行人員相當重要，希望手冊中能蒐集完備一些。而民眾常責難計畫作業時間冗長、審議過程黑箱作業，希望手冊中能對民眾參與執行上之方法作探討，以解決地方政府之難題。
2. 法令雖規定通盤檢討至少五年一次，但卻未規定審議通過時間，使通盤檢討通過時間遭致嚴重的拖延，希望手冊上能對審議時間做要求，避免審議過程一延再延。
- 何東波：審議時間的拖延的確是目前都市計畫之一大課題。高雄市通盤檢討到現在十年了都還沒完成，致使需地者無地可用。
- 施鴻志：行政命令在本手冊是以常用者為主，營建署出版有營建行政命令彙編，包括上下兩巨冊，不可能全部納入手冊中。審議篇中目前列有各級都委

會審議原則，希望在各自比較後能做一修正而加速審議效率。

謝天富：1.作業手冊之使用對象應以作業人員為主。

2.在規劃階段亦應由規劃單位辦理公聽會，聽取民眾意見，以落實民眾參與。

3.都市設計於法無據，在手冊中訂定是否恰當。

4.審議篇中都市設計應由都市設計委員會來審議亦或由都委會審議？

施鴻志：都市設計是列在相關審議中而非單獨列出。目前在主要計畫與細部計畫都應列有都市設計，審查時都會要求。都市設計執行在台北市較為完善，故於手冊中列出供地方參考。

林享博：1.審議篇之審議規範是否可考慮增列縣都委會的審議原則。

2.承辦人員初核、小組審查及大會審查等方式請在作業手冊中說明。

3.時代科技在進步，不一定要以掛號信來通知民眾，可考慮透過有線電視來宣導。

4.審議時間過長的問題是否可考慮以行政命令規定，例如：若上級都委會於一定時限內未予審查則視為通過。

何東波：此種問題甚多，希望本手冊能儘量加以解決。

「都市計畫作業手冊（草案）研究」期末報告審查會議紀錄

一、時 間：民國八十五年十月七日（星期一）下午二時卅分

二、地 點：第一會議室

三、主持人：胡副署長俊雄

紀錄：謝偉松

四、出（列）單位及人員

許委員坤南（請假）

馮委員正民（請假）

黃委員世孟

陳委員博雅

黃委員武達

歐陽委員嶠暉

謝委員潮儀

行政院經建會

農委會

環保署

經濟部

交通部

財政部

國防部

教育部

台灣省政府建設廳

住都局

地政處

歐陽嶠暉

謝潮儀

（請假）

陳其方

楊淑華

陳威仁

林志重

黃萬翔

王麗燕

林慶玲

常淑華

都委會

台北市政府都市發展局

都委會

高雄市政府工務局

都委會

中華民國都市計劃學會

黃建熙

劉惠雯

廖麗茹

李有財

陳麗芬

施鴻志

黃萬翔

許志堅

本部地政司

法規會

本署綜計組

公園組

工程組

都計組

一科

二科

（請假）

鄭長光

陳肇琦

五、發言要點：

（一）台北市政府都市發展局：

1. 本研究內容相當完整，惟部分細節建議修正加強，其中相關法規方面，第七頁法規體系之劃分類別是否妥當？行政命令方面，依都市計畫法所衍生之行政命令希望能詳實列出，同一類別行政命令在台北市、高雄市及臺灣省等亦建請一併臚列。
2. 實施篇與計畫篇對於開發方式、書圖製作規則、計畫通盤檢討內容等處之敘述重複甚多，建請修正。
3. 考量本研究目的為作業手冊之訂定，若干無法落實於都市計畫作

業內容者，建議不列入手冊，如生態都市部分，建議不列。

4. 第二十二頁發展管制方面，台北市、高雄市與台灣省均有差異，是否需針對不同之處提出比較說明？
5. 第五章事業及財務計畫部分內容，與本報告之開發方式內容重複甚多，其他部分亦有類似情形，因此，在內容之編排是否需重新全面修正調整？

（二）高雄市都委會：

都市計畫法定程序中，有關時效完成之規定很多，如公開展覽、徵求異議、覆議期限等，依民法總則編第一二〇條規定「以時定期間者，即時起算，以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入。」，因都市計畫法無特別規定，允應依民法有關規定辦理，以防日後民眾提起訴願，再訴願、行政訴訟，政府單位因時效未完成而敗訴，故建請於本研究相關章節內增列說明。

（三）高雄市政府工務局：

1. 第十九頁行政命令，本局已研訂「高雄市政府獎勵民間投資都市計畫停車場用地興建公共停車場申請須知及契約範本」乙種，建請增列。
2. 實施篇第二十七頁，高雄市之土地使用及公共設施保留地證明書有效期間請修正為八個月，以符規定。

（四）台灣省政府地政處：

1. 本手冊計畫篇第二十七頁一、區段徵收（一）地主負擔部分，應指區段徵收後地主領回的土地佔原有土地的百分比，而非指優先買回價格上之負擔，且領回抵價地者並無地價負擔之計算，請參酌平均地權條例第五十四條第一項規定作文字修正，並規劃時留供足夠之抵價地供土地所有權人領回。又（二）政府負擔部分，由於區段徵收為自償性土地開發事業，其發費用可藉政府取得之可建地標讓售或有償撥用回收，故本段文字應參酌修正。
2. 計畫篇第二十八頁二、市地重劃（一）地主負擔部分，應僅指共同負擔之公共設施用地部分即十項公設用地，不包括費用負擔。另參、財源籌措部分，應指各開發方式之財源籌措部分，應指各開發方式之財源籌措方式而非財源之償還方式，即開發後之各項收入，故區段徵收及市地重劃之財源籌措方式應為貸款方式。
3. 計畫篇第三十頁二、公有土地取得方式（一）公地撥用部分，其有償撥用之計價方式，係依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，以核准撥用日當期公告土地現值為準，又上開原則業於八十五年七月二十四日奉行政院核定修正，並將有償撥用之不動產由八項修正為十項，請研究單位一併修正。

4. 實施篇第十八頁（二）人民自行辦理，其名稱建請修正為土地所有權人自行辦理，又其 1 共同負擔之公共設施用地，一獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十條規定，其用地負擔應達全區百分之二十。

5. 有關土地徵收部份建議修正如次：

實施篇第三章將土地徵收列為開發方式之一，似有未當，因土地徵收係用地取得方式；另第十五頁二之標題建請修正為作業程序，二（四）建議依土地法第二百三十五條修正文字，二（六）建議參考土地法第二百十九條第一項第二款及都市計畫法第八十三條規定修正文字。

（五）台灣省政府建設廳：

1. 本研究在研究期間皆已與本廳維持連繫，因此資料之引用很新，包括九月份發佈實施之都市計畫法台灣省施行細則亦已引用。
2. 計畫篇第四十六頁，請補充本廳建立之都會區環境地質資料庫，以利該資料庫推廣運用，本廳樂於提供使用。
3. 鑑於各種資料不斷新增，建議本手冊明確載明資料引用日期限，以作為日後更新之參考。
4. 為使手冊使用普及，建議日後可藉由 WWW 網際網路之上線，將手冊內容提供各界相關人士之查詢，以增加都市計畫之公開化。

（六）教育部：

對於各類學校用地取得，建議儘量以市地重劃或區段徵收取得，以減少建設經費並符合公平負擔原則。

（七）本署工程組：

1. 計畫篇第五章事業及財務計畫壹法令規定，請增列都市計畫法第三十條有關公共設施用地獎勵私人或團體投資辦理等相關規定。又所列之財務負擔與財源籌措部份請依都市計畫法第七十七條規定配合修正。
2. 實施篇第三章開發方式名稱，建請修正為「公共設施用地取得與建設興闢」，以作為都市計畫公共設施用地開發之作業依循。

（八）本署公園組：

1. 計畫篇第八章生態都市之規劃，建請強化其結構之說明。
2. 計畫篇第八章生態都市第五節公園綠地系統，建請加強 Green Master Plan、Green Network、Blue Way 等建立，其中尤以 Green Master Plan 之作業操作為要。
3. 提供綠地政策主要計畫概說、都市公園綠地系統、綠地計畫之研提與落實、都市整體綠地計畫之推動等資料，供研究單位參考。

（九）本署都計組：

1. 審議篇部份，建議應針對各級都委會共同審議事項、個別審議事

項加以區分，明確劃分審議權責分工，以提昇審議效率。另審議原則之訂定議亦應再簡化。

2. 考量都市形象與風格之建立與推動，在國際化之趨勢下有其必要性，建議將「都市行銷」納入本研究報告內，以為參考。
3. 本研究案目的係研訂都市計畫作業手冊，手冊定位在介紹現行都市計畫法令規定下之實務操作作業方法，並提出建議性作業方法，以供後續研修都市計畫相關法規之參考。又「其手冊使用對象以行政、審議人員及初學者為主，撰寫格式以法令依據為前提，其次為作業程序、內容等，最後是建議事項。」為期中報告審查會議經與會人員充分討論所獲致之共識。惟本次初稿未明確指出那些是「建議性作業方法」，又撰寫格式未以「建議事項」方式書寫，藉以區分現行都市計畫法令規定；合先敘明。
4. 本次受委託單位所提初稿，未分別以「研究報告」與「作業手冊（草案）」二部分提出，且未於期末報告內附錄說明期中簡報會議與會發言建議事項之處理情形，核與期中報告審查會議結論（一）（二）不符，請受託單位補充資料修正。
5. 針對本部已研訂發布之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫工商綜合專用區審議規範」，及研擬完成之「都市計畫媒體事業專用區審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範（草案）」等作業流程，請納入本研究內，以符實需。
6. 第二篇基礎篇方面，第十三頁參、個別事業有關法規，請增列相關法規之條次（即○○法第○條規定），以便手冊使用者查閱；第十八頁肆、行政命令，請再增列本部近來已研訂完成之審議規範及相關處理要點；第二十一頁第三章資訊管理；請明確以「建議事項」說明其建議性作業方法，以供研修相關法令之參考。
7. 三篇計畫篇方面：
 - （1）第一章計畫體制，請以架構圖示說明都市計畫行政機構組織之橫向與縱向之關係。
 - （2）第二章作業程序，請補充都市計畫個案變更作業流程，以供中央、省（市）及各事業主管機關或私人團體中請辦理都市計畫個案發更之作業參考，建議以七十四年九月十九日本部台內營字第三二八四七七號函釋之相關規定為基礎；並配合前開審議規範予以修正。又新訂或擴大都市計畫流程，請配合已發布實施之南、北部區域計畫（第一次通盤檢）所增列須經區域計畫委員會同意之規定流程。
 - （3）第四章發展管制，請配合本部已訂頒之「都市計畫書規定應以市地重劃區段徵收或其他方式整體開發，並於完成整體開發後始准核發建築執照處理要點」；加以補充修正。

- (4) 第六章都市防災，請補充說明都市計畫書圖內如何增列都市防災規劃項目之建議性作業流程與內容，以供各級政府之參考。
- (5) 第九章書、圖製作：對於私人、團體申請個案變更之都市計畫書圖核章規定，請補充說明。
8. 審議篇方面第三章審議組織與權責，按中央、省（市）、縣（市）各級都委會審議權責分工表為本研究之重點所在，請受託單位務必增列之，以符研究目的，並提昇審議效率。
9. 實施篇方面第四章都市經營管理，較偏重北、高兩市之作業流程及內容，建議增列台灣省部分之分區證明核發及指定建築線之作業流程與內容，以資完備。
10. 針對本研究期中報告審查會議所提建議事項，為求手冊使用者查閱便利，建報增列「索引」：此外，為求手冊使用之實用性，建議在若干章節內，以範例說明之，以增加易讀性。
- (十) 謝委員潮儀：
1. 對於辦理都市計畫、都市設計與都市更新等三種委員會之聯席會議可行性，建議深入研究，以擴大其橫向連繫關係，並增進計畫審議之時效。
 2. 關於第三部門民間力量如何引入都市計畫作業過程內，使得民眾可透過第三團體之協助與政府溝通協調，並適時反映民眾意願，應值得推廣，並於都市計畫法內作適當規定，以為法源。
 3. 本研究之手冊使用對象可以再擴大，而非僅侷限於都市計畫行政規劃人員。
 4. 關於本研究所提開發方式方面，應針對都市計畫與市地重劃、區段徵收三者間之作業流程連繫方式再作說明，以提升其操作效率。
 5. 本研究所列出之作業流程，如能針對各步驟作業時間概估並加以列出對照，當可增加本手冊之使用價值。
 6. 計畫篇第二十四頁其他管制內容部分，可再加強貨物裝卸之管制規定，以為實需。
 7. 在參考書目方面，建議能列出國外類似之手冊，並參考其編排格式加以調整本研究手冊之架構。
- (十一) 歐陽委員嶠暉：
1. 第一篇總論方面，對於都市計畫應有內容之探討部分應將環保設施增列於計畫之中，以確保環境品質。
 2. 對於省市政府所送之計畫書圖格式大部分均未能一致，有時差異甚大；建議本研究內以範例說明。
 3. 基礎篇第七頁相關法規部分，建議增列下水道法、空污法等相關環境法規。

4. 都市計畫通盤檢討時，對於已建成社區、聚落等如何加強其環保設施用地之劃設與建設，以改善環境品質，建議於計畫篇內加以增列研究。

六、結論：

- (一) 本研究案由受託研究單位提出「研究報告」與「作業手冊(草案)」二部分研究成果報告修正初稿後；再由業務單位詳予審核定案。
- (二) 本次與會發言建議事項，請受託研究單位研究可行性後配合納入修正。
- (三) 本次期末簡報原則同意，另考量「研究報告」與「作業手冊(草案)」二部分增修正事項繁多，且為求本研究成果更加完善，本研究案合約期限同意展延兩個月；並請受託單位依限完成。

七、散會。

研究人員（依姓氏筆畫順序）

研究單位：中華民國都市計劃學會

計畫主持人 施鴻志

共同主持人 何東波 許志堅

陳威仁 陳明竺

黃萬翔

顧問 林子瑜 馮正民

蔡添璧 錢學陶

協同主持人 解鴻年

專任研究人員 周士雄

兼任研究人員 王啓川 林志重

林崇傑 林振中

吳進福 胡湘源

唐明健 陳添進

陳冠位 許秉翔

楊英鴻 鄭伊峻

歐陽宇

委託單位：內政部營建署

郭組長建民

林副組長青

王專門委員銘正

陳科長興隆

謝視察偉松

統一編號

002214850522