

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區
二樓

承辦人：陳巧瑩

電話：02-2720-8889#2743

電子信箱：af2711@gov.taipei

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國114年8月20日

發文字號：北市都授建字第1146146576號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨 (38818836_1146146576_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：函轉內政部114年7月22日台內國字第1140809354號令修正
發布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之行政院公報、
修正總說明及內政部來函影本各1份，請查照轉知貴會會
員。

說明：依本局114年8月11日北市都規字第1140134812號及內政部
114年7月22日台內國字第1140809354號函辦理。

正本：臺北市建築師公會、臺灣區綜合營造業同業公會、台北市不動產開發商業同業公
會

副本：



臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：林冠穎
電話：02-27208889或1999轉8289
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-43344@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國114年8月11日

發文字號：北市都規字第1140134812號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

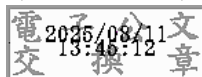
附件：內政部來文影本、修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」條文（行政院公報）、
都市計畫定期通盤檢討實施辦法修正總說明，本文附件請至下載區
（<https://doc-attach.gov.taipei/public/AttachDownload.jsp>）驗證碼：
L3DCL370

主旨：檢送內政部114年7月22日台內國字第1140809354號令修正
發布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之行政院公報、
修正總說明及內政部來函影本各1份，請查照並轉知所
屬。

說明：奉交下內政部114年7月22日台內國字第11408093544號函辦
理。

正本：臺北市都市計畫委員會、臺北市政府教育局、臺北市政府工務局、臺北市政府環
境保護局、臺北自來水事業處、臺北市政府捷運工程局、臺北市政府交通局、臺
北大眾捷運股份有限公司、臺北市政府產業發展局、臺北市政府體育局、臺北市
政府衛生局、臺北市政府社會局

副本：臺北市都市更新處（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市政府
都市發展局綜合企劃科（含附件）、臺北市政府都市發展局都市設計科（含附
件）、臺北市政府都市發展局都市測量科（含附件）、臺北市政府都市發展局住
宅企劃科（含附件）



建管處 1140811



DDAA1146146576

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓
南區

承辦人：林冠穎

電話：02-27208889或1999轉8289

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-43344@gov.
taipei

受文者：

發文日期：中華民國114年8月11日

發文字號：北市都規字第1140134812號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部來文影本、修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」條文(行政院公報)、都市計畫定期通盤檢討實施辦法修正總說明，本文附件請至下載區 (<https://doc-attach.gov.taipei/public/AttachDownload.jsp>) 驗證碼：L3DCL370

主旨：檢送內政部114年7月22日台內國字第1140809354號令修正發布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之行政院公報、修正總說明及內政部來函影本各1份，請查照並轉知所屬。

說明：奉交下內政部114年7月22日台內國字第11408093544號函辦理。

正本：臺北市都市計畫委員會、臺北市政府教育局、臺北市政府工務局、臺北市政府環境保護局、臺北自來水事業處、臺北市政府捷運工程局、臺北市政府交通局、臺北大眾捷運股份有限公司、臺北市政府產業發展局、臺北市政府體育局、臺北市政府衛生局、臺北市政府社會局

副本：臺北市都市更新處(含附件)、臺北市建築管理工程處(含附件)、臺北市政府都市發展局綜合企劃科(含附件)、臺北市政府都市發展局都市設計科(含附件)、臺北市政府都市發展局都市測量科(含附件)、臺北市政府都市發展局住宅企劃科(含附件)

內政部 函

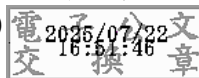
地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)
聯絡人：蕭伊如
聯絡電話：02-87712617
電子郵件：105003@nlma.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國114年7月22日
發文字號：台內國字第11408093544號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，業經本部於114年7月22日以台內國字第1140809354號令修正發布，如需修正發布條文，請至行政院公報資訊網（網址<https://gazette.nat.gov.tw/egFront>）下載，請查照並轉知所屬。

正本：教育部、農業部、交通部、經濟部、衛生福利部、財政部國有財產署、各直轄市及縣(市)政府
副本：本部法制處、建築研究所、國土管理署(城鄉發展分署、營建管理組、國土計畫組、都市更新建設組、都市計畫組)



臺北市府 1140722



AAAA1140134812

都市計畫定期通盤檢討實施辦法修正總說明

都市計畫定期通盤檢討實施辦法（以下簡稱本辦法）自六十四年五月二十九日發布施行後，歷經十二次修正施行，最近一次修正為一百零六年四月十八日。因應未來高齡化、少子化、環境氣候變遷、低碳節能城市等新興問題，強化都市計畫通盤檢討研擬策略更朝永續發展，並增訂有關社會福利、滯洪所需之公共設施用地檢討基準；復依據國土計畫對都市計畫之指導及參酌各地方政府實務執行經驗，修正通盤檢討時應檢討事項及基準；另修正通盤檢討作業時，加強規劃階段之民眾參與及機關間協調溝通規定，明確區分主要計畫及細部計畫分別應辦理之都市設計與容積總量檢討事項；同時依據都市計畫法檢討調整統一用語及條次順序。爰修正本辦法，其修正要點如下：

- 一、修正都市計畫通盤檢討時，應檢討各級國土計畫之指導事項。（修正條文第五條、第六條、第十四條）
- 二、調整修正都市計畫研擬相關策略或計畫之規劃方向，更朝向永續發展；明確區分都市設計於主要計畫及細部計畫層級之規範事項。（修正條文第七條至第九條）
- 三、參酌地方政府實務執行經驗，修正有關公共設施用地及土地使用分區之檢討基準。（修正條文第十八條、第十九條、第二十六條）
- 四、因應未來高齡化、少子化之人口發展趨勢，檢討修正第三章公共設施用地之檢討基準規定，增訂社會福利設施用地之檢討規定。（修正條文第二十三條及第二十四條）
- 五、為因應環境氣候變遷、極端氣候所引發之豪大雨威脅，爰配合雨水下水道系統規劃，增訂滯洪設施用地之檢討規定。（修正條文第二十八條）
- 六、強化都市計畫通盤檢討前之民眾參與機制，及辦理通盤檢討時相關機關間之協調溝通。（修正條文第四十六條及第四十七條）
- 七、統一本辦法用語，並調整本辦法第三章及第四章條文次序。

都市計畫定期通盤檢討實施辦法修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第一章 總則	第一章 總則	章名未修正。
第一條 本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十六條第二項規定訂定之。	第一條 本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十六條第二項規定訂定之。	本條未修正。
第二條 都市計畫 <u>每三年內或五年內</u> 通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。	第二條 都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。	配合都市計畫法第二十六條第一項但書規定之用語，酌作文字修正。
第三條 都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之。	第三條 都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之。	本條未修正。
第四條 辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第十五條或第二十二條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。 依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。	第四條 辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第十五條或第二十二條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。 依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。	本條未修正。
第五條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款： <u>一、全國國土計畫、直轄市、縣（市）國土計畫（以下簡稱各級國土計畫）及區域計畫之指導事項。</u>	第五條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款： 一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。 二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情	一、依據國土計畫法第十六條第一項規定，直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由直轄市、縣（市）主管機關通知當地都市計畫主管機關按國土計畫之指導，辦理都市計畫之擬訂或變更；且一百零七年四月三十日公告實施之全國國土計畫第九章

<u>二</u>、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。 <u>三</u>、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。 <u>四</u>、人口規模、成長及組成、人口密度分布。 <u>五</u>、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。 <u>六</u>、公共設施容受力。 <u>七</u>、交通運輸。 都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。	形。 三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。 四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。 五、公共設施容受力。 六、交通運輸。 都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。	第五節之壹、都市計畫配合事項第九點及第十點規定意旨，通盤檢討前應針對全國國土計畫、直轄市、縣（市）國土計畫（以下簡稱各級國土計畫）進行資料蒐集，並依據指導事項，檢討相關土地使用分區及管制規定。另考量國土功能分區圖公告之期限延後，於國土計畫正式上路前，區域計畫仍未停止適用，通盤檢討仍依區域計畫之指導，爰增訂第一項第一款；現行各款款次依序遞移，內容未修正。 二、第二項未修正。
第六條 都市計畫通盤檢討時，應依據<u>國土功能分區、國土復育促進地區之劃設情形</u>，與都市災害發生歷史、特性、災害潛勢情形及<u>地區災害防救計畫之土地使用應配合事項</u>，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制，<u>提升防災韌性</u>。	第六條 都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。	一、依國土計畫法第二十三條第一項規定：「國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。」及第三十五條第一項規定：「下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作……：一、土石流高潛勢地區。二、嚴重山崩、地滑地區。三、嚴重地層下陷地區。四、流域有生態環境劣化或安全之虞地

		區。五、生態環境已嚴重破壞退化地區。六、其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。」爰於本條增列辦理都市計畫通盤檢討時，應依據各級國土計畫國土功能分區、國土復育促進地區劃設之環境敏感地區，檢討該地區之土地使用分區或使用管制，以提升防災韌性。 二、為強化都市計畫與地區災害防救計畫之連結，依災害防救法第二十條第三項規定，增列「地區災害防救計畫之土地使用應配合事項」文字。 三、在永續發展、因應氣候變遷趨勢及國際防災趨勢強調以韌性為目標下，於後段增列「提升防災韌性」文字，明定通盤檢討之工作目標。
第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視<u>地方發展特性及實際需要</u>擬定下列各款都市<u>永續發展</u>策略： 一、自然及景觀資源之管理維護策略。 二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略。 三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略。	第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款<u>生態都市發展</u>策略： 一、自然及景觀資源之管理維護策略<u>或計畫</u>。 二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略<u>或計畫</u>。 三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策	一、因生態都市僅為永續發展目標其中一環，檢視現行各款皆為都市規劃達成永續發展之策略，且因應各都市計畫地區之發展型態有都會型、鄉街計畫、風景特定區計畫、發展工業區等不同型態，因應其地區發展特性，檢討各款訂定所需之策略，修正序文文字。 二、配合序文用詞，各款文字酌作修正，以利後續各地方政府辦理

四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略。 五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略。	略或計畫。 四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。 五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。	通盤檢討研擬各款策略時更具彈性。
第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視<u>地方發展特性及實際需要</u>擬定下列各款都市<u>永續發展</u>規劃原則： 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。 二、雨水下滲及貯留之規劃設計原則。 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。 四、地區風貌發展及管制原則。 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。	第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款<u>生態</u>都市規劃原則： 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。 二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。 四、地區風貌發展及管制原則。 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。	一、因生態都市僅為永續發展目標其中一環，檢視現行各款皆為都市規劃達成永續發展之策略，且因應各都市計畫地區之發展型態有都會型、鄉街計畫、風景特定區計畫、發展工業區等不同型態，因應其地區發展特性，檢討各款訂定所需之策略，修正序文文字。 二、因應「行人交通安全設施條例」公布施行，該條例第二條規定之行人交通安全設施及行人友善區之規劃，應納入第五款所定地區人行步道之建置原則。
第九條 都市計畫通盤檢討時，應於<u>主要計畫</u>視<u>實際需要</u>指定下列地區辦理都市設計： 一、新市鎮。 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。 三、舊市區更新地區。 四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值	第九條 都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，<u>納入細部計畫</u>： 一、新市鎮。 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。 三、舊市區更新地區。 四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值	一、考量主要計畫係作為細部計畫之指導，對於都市設計制度應有明確主要計畫與細部計畫功能分工，爰本次修正將都市設計層級區分為「指定都市設計地區」及「都市設計應表明之內容」，後續各都市計畫之主要計畫辦理通盤檢討時，應視實際需要檢討第一項各款地區

應予保存建築物之周圍地區。 五、位於<u>重要公共設施之周圍地區</u>。 六、其他經指定應辦理都市設計之地區。 都市設計之內容視實際需要，表明下列事項，納入細部計畫： 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。 四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。 五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。 六、景觀計畫。 七、其他應加表明事項。 <u>本辦法中華民國一百十四年七月二十二日修正施行前，細部計畫已發布實施指定辦理都市設計地區，應於主要計畫辦理通盤檢討時，將指定辦理都市設計地區納入主要計畫。</u>	應予保存建築物之周圍地區。 五、位於<u>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</u>。 六、其他經<u>主要計畫</u>指定應辦理都市設計之地區。 都市設計之內容視實際需要，表明下列事項： 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。 四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。 五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。 六、<u>環境保護設施及資源再利用設施配置事項</u>。 七、景觀計畫。 八、<u>防災、救災空間及設施配置事項</u>。 九、<u>管理維護計畫</u>。	，評估該地區土地及建築物開發，是否需要進行都市設計審議，爰修正第一項序文，將指定都市設計地區調整為主要計畫書規定。至於都市設計應表明之內容，納入細部計畫書中規定。 二、現行第一項第五款規定係將高速鐵路、高速公路沿線及景觀道路二側之一公里範圍內土地納入都市設計地區，惟實務上沿線軌道段或道路段多為非都市發展用地，應無須辦理都市設計。此外，高速鐵路特定區開發已為實施整體開發地區，得適用第二款規定，另考量重要交通系統（火車站、捷運站、轉運站）應有進入都市發展地區之門戶意象，至重要公共設施（大型運動場館、大型公園、美術館、歌劇院等）之周圍地區，亦具形塑重要場域周圍環境節點之概念，均有辦理都市設計之需要之可能性，爰修正本款為「位於重要公共設施之周圍地區」。 三、有關第二項都市設計之內容，為利實務執行，明確規範於細部計畫書表明，爰修正第二項序文文字。另重新檢視第二項各款
--	--	--

		內容，並參酌地方政府執行都市設計審議實務，查現行第五款之「綠建材及水資源回收再利用」、第六款「環境保護設施及資源再利用設施配置事項」、第八款「防災、救災空間及設施配置事項」及第九款「管理維護計畫」，已於其他領域之規範中訂定法規或政策執行，例如：綠建材設計技術規範、再生水資源發展條例、廢棄物清理法規定一般廢棄物清理環保設施事項、下水道建設、公共污水及水資源回收中心建置，與直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所之地區災害防救計畫，及公寓大廈管理條例規範公共事項之管理維護規定等；是以，現行第五款之綠建材及水資源回收再利用、第六款、第八款及第九款毋庸列為都市設計範疇，予以刪除，現行第七款移列至第六款。另為保留實務執行彈性，增訂第七款之概括規定。 四、考量本辦法本次修正前，已有細部計畫書指定都市設計地區之情形，為免本次修正後，該細部計畫指定都市設計地區之執行疑慮，爰增訂第三項，明定上開情形應於
--	--	---

		主要計畫辦理通盤檢討時，將指定都市設計地區納入主要計畫。
第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。 前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。	第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。 前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。	本條未修正。
第十一條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。	第十一條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。	本條未修正。
第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊、<u>有礙觀瞻或影響公共安全</u>，必須拆除重建、就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書。	第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書<u>規定</u>。	酌作文字及標點符號修正。
第十三條 都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦	第十三條 都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦	一、統一本辦法用語，將「民眾陳情意見」修正為「團體或人民建

理變更；無須變更者，應將檢討結果連同<u>團體或人民建議</u>於提經該管都市計畫委員會審議通過，層報核定機關提該管都市計畫委員會審議及核定後，公告周知。	理變更；無須變更者，應將檢討結果連同民眾陳情意見於提經該管都市計畫委員會審議通過並層報核定機關備查後，公告週知。	議」。 二、目前各都市計畫自發布實施迄今，多已辦理數次定期通盤檢討，部分都市計畫區屬發展成熟、計畫面積規模較小、土地使用發展率及公共設施用地開闢率達八成之地區，抑或部分風景特定區計畫人口發展密度低、無土地使用調整需求，辦理通盤檢討需求較低。復考量都市計畫法第二十一條及第二十三條分別定有主要計畫及細部計畫之核定規定，尚無備查程序，且為使團體或人民之建議得有更為審慎討論之機會，故就依修正條文第四十六條辦理公告徵求意見及舉行座談會後，並經通盤檢討無須變更者，應由現行層報核定機關備查之程序，修正為層報核定機關提該管都市計畫委員會審議及核定之程序，以更為明確周延並利於實務執行。
第二章 條件及期限	第二章 條件及期限	章名未修正。
第十四條 都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討： 一、都市計畫依本法第二十七條規定辦理變更致原計畫無法配合者。 二、<u>各級國土計畫或區域計畫公告實施</u>	第十四條 都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討： 一、都市計畫依本法第二十七條<u>之</u>規定辦理變更致原計畫無法配合者。 二、區域計畫公告實施後，原已發布實施	一、第一款酌作文字修正。 二、按國土計畫法第八條第五項規定，國家公園計畫、都市計畫及各目的事業主管機關擬訂之部門計畫，應遵循國土計畫，爰修正第二款，增列各級國土計畫公告實施

後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。 三、都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。 四、經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。 五、依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。 六、依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。	之都市計畫不能配合者。 三、都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。 四、經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。 五、依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。 六、依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。	後，原已發布實施之都市計畫不能配合之情形時，應辦理通盤檢討。 三、其餘未修正。
第十五條 都市計畫發布實施未滿二年，除有前條規定之情事外，不得藉故通盤檢討，辦理變更。	第十五條 都市計畫發布實施未滿二年，除有前條規定之情事外，不得藉故通盤檢討，辦理變更。	本條未修正。
第十六條 都市計畫發布實施後，<u>團體或</u>人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。	第十六條 都市計畫發布實施後，人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。	配合修正條文第十三條規定，統一用語，爰酌作文字修正。
第三章 公共設施用地之檢討基準	第三章 公共設施用地之檢討基準	章名未修正。
第十七條 道路用地按<u>交通量及道路設計相關規定</u>檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。	第二十四條 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。 <u>綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。</u>	一、條次變更，按都市計畫法第四十四條至第四十七條公共設施用地規定之順序，調整本章公共設施用地檢討基準之條文次序。 二、「道路設計標準」非屬現行法規之全稱，爰第一項酌作文字修正。

		三、現行第二項有關綠地之檢討，移列修正條文第二十一條第二項，其他公共設施用地之檢討移列修正條文第二十九條，爰予刪除，理由同說明一。
第十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。 計畫道路以外之既成道路，應衡酌計畫道路之規劃情形、開闢可行性、空間紋理、通行及周圍建築情形等，按實際需求檢討之。	第二十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。 計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。	一、條次變更，理由同修正條文第十七條說明一。 二、第一項未修正。 三、第二項有關既成道路之檢討，按實務檢討內容予以明列，以利辦理檢討。
第十九條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、城鄉發展特性、交通運輸狀況、大眾運輸建設、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況、多元方式提供停車空間及土地使用種類，檢討規劃之。 市場、機關、醫療、公園、體育場所，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車、自行車之預估數及貨物停車裝卸需求，規劃留設所需之停車空間。	第二十二條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需	一、條次變更，理由同修正條文第十七條說明一。 二、有關都市計畫地區之停車場用地設置，因應不同都市發展特性、大眾運輸建設之不同，以車輛預估數量計算劃設停車場用地已非評估停車場用地設置劃設基準之依據（例如：發展低碳城市之都市計畫地區，強調大眾運輸系統，車輛預估數即非為該計畫區停車場用地劃設之基準），爰第一項刪除「並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求」及但書規定；又停車場用地之劃設，應依據計畫區內之交通評估分析、城鄉發展特性、交通運輸狀況、土地使用種類衍生停車位要求

	之停車空間。	等要項檢討，及考量大眾運輸建設、多元方式提供停車空間等情形，檢討實際使用需求予以劃設，爰修正第一項。 三、為統一本辦法有關明列多種公共設施用地時之用語，修正第二項文字。另依修正條文第二十一條第一項序文規定（都市計畫法無遊憩設施用地之定義），第二項增訂「公園」之文字。 四、配合行政院二〇五〇年淨零排放政策之關鍵策略淨零綠生活，其中有關綠運輸之「推廣綠色貨運—減少貨運車輛運行排碳—鼓勵縣市政府布設貨車停車裝卸空間」具體行動計畫，考量本條為停車場用地及停車空間之檢討，爰修正第三項針對貨物停車裝卸需求予以檢討，規劃留設所需之停車空間。
第<u>二十</u>條 公共汽車及長途客運場站除依第<u>三十</u><u>七</u>條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。 遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。	第二十三條 公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。 遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。	一、條次變更，理由同修正條文第十七條說明一。 二、配合本辦法條次變更，修正第一項援引之條次。 三、第二項未修正。
第<u>二十一</u>條 <u>公園、體育場所、兒童遊樂場</u>用地之檢討，依下列規定辦	第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理：	一、條次變更，理由同修正條文第十七條說明一。

理： 二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按<u>計畫書規定之閭鄰單位</u>設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地者，得免設置。 二、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。 三、兒童遊樂場：按<u>計畫書規定之閭鄰單位</u>設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。 綠地及廣場用地按自然地形或其設置目的，<u>依實際需要</u>檢討之。 通盤檢討後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。 二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。 通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 第二十四條第二項 綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。	二、考量都市計畫法無遊憩設施用地之名詞，爰依同法第四十五條規定之用地名稱，修正第一項序文，各款款次配合調整。 三、「閭鄰單位」(Neighbourhood unit)於都市規劃上係指一個公共服務滿足生活機能之住宅單位，都市計畫法第四十六條亦規定中小學校、社會福利設施、市場、郵政、電信等公共設施按「閭鄰單位」配置；是以，通盤檢討時應於計畫書中劃分「閭鄰單位」，並按「閭鄰單位」檢討本條之公共設施用地，爰修正第一項第一款及第三款文字。 四、現行第二十四條第二項有關綠地之檢討移列本條第二項，並納入廣場用地，以利該用地之檢討有所依循。 五、現行第二項遞移至第三項，並依都市計畫法第四十五條臚列五項公共設施用地名稱順序酌作文字修正。
第二十二條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區	第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或	一、條次變更，理由同修正條文第十七條說明一。 二、五項公共設施用地名

或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、<u>體育場所</u>、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。	舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。	稱順序調整，理由同修正條文第二十一條說明五。
第二十三條 學校用地之檢討，依下列規定辦理： 一、國民中小學： （一）應依據<u>教育主管機關</u>以<u>學齡人口數</u>占<u>總人口數</u>之<u>比率</u>或<u>出生率</u>之<u>人口發展趨勢</u>，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第四十二條授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 （二）檢討原則： 1.有增設學校用地之必要時，應儘先利用適當之公有土地，並訂定建設進度及經費來源。 2.已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公	第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理： 一、國民中小學： （一）應會同<u>主管教育行政機關</u>依據<u>學齡人口數</u>占<u>總人口數</u>之<u>比例</u>或<u>出生率</u>之<u>人口發展趨勢</u>，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 （二）檢討原則： 1.有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2.已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3.已設立之學	一、條次變更，理由同修正條文第十七條說明一。 二、序文酌作標點符號修正。 三、有關各公共設施用地及土地使用分區之檢討，應會同目的事業主管機關協調事宜，統一於修正條文第四十七條規範，爰將第一款第一目「會同」文字修正為「依據」。另按國民教育法第二條、高級中等教育法第三條之「主管機關」用語，統一本條有關主管機關之文字，將第一款第一目「主管教育行政機關」修正為「教育主管機關」。復因國民教育法一百十二年六月二十一日修正公布，原第八條之一第一項移列為第四十二條，爰修正第一款第一目引用之條次並酌作文字修正。 四、依都市計畫法第四十二條第二項規定之用語，第一款第二目之一之「優先」修正為「儘先」，並酌作文字修正。 五、配合高級中等教育法規定，第二款修正為

共設施用地之不足。 3.已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 (三)國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 二、高級中等學校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。 三、<u>大專校院：依教育興辦事業計畫核准內容檢討學校用地之需求面積。</u>	校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 (三)國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	「高級中等學校」，且高級中等學校包含特殊教育學校。 六、部分都市計畫區大專校院劃設為學校用地(文大)，於通盤檢討時，應依據教育主管機關核准興辦事業計畫內容予以檢討之，爰增訂第三款。
	第二十條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。	一、<u>本條刪除。</u> 二、因本條規範之出入口深度及緩衝車道，現行實務地方政府已納入都市設計準則，又緩衝車道應為後續建築時，依建築技術規則規範事項辦理，且建築技術規則建築設計施工編對於緩衝車道已有相關規定，爰予以刪除。
第二十四條 社會福利設施用地之檢討，應依據社會福利設施之主管機關推計社會福利需求人口及整體配置計畫需求面積，檢討規劃之。 有增設社會福利設施用地之必要時，應儘先利用適當之公有土地，並訂定建設進度及經費來源。		一、<u>本條新增。</u> 二、都市計畫法第四十二條第一項第二款已規定社會福利設施為公共設施用地之一，以及依據社會福利基本法第二十四條第一項規定，各級政府應於各級國土計畫、都市計畫擬訂及通盤檢討時，將社會福利土地及空間使用需求納入

都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達五公頃以上之整體開發地區，除依第二十二條規定辦理外，應再劃設不低於該等地區整體開發面積百分之五之社會福利設施用地。但因整體開發財務負擔、配合政策及地區需求等特殊情形，經社會福利設施之主管機關檢討需求得予以調整劃設面積。		規劃，並參酌修正條文第二十三條學校用地之檢討原則文字，爰增訂本條。
第 <u>二十五條</u> 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之 <u>零售市場</u> 用地檢討變更。	第二十一條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	一、條次變更，理由同修正條文第十七條說明一，內容未修正。 二、為統一用語，後段文字酌作文字修正。
第 <u>二十六條</u> 公用事業機構設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。	第二十九條 <u>已民營化之公用事業機構</u> ，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。	一、條次變更，理由同修正條文第十七條說明一。 二、現行規定僅限於已民營化之公用事業機構，考量實務通盤檢討公用事業機構之用地時，非僅限於檢討民營化之用地，故為利實務運作有具體法源依據，爰刪除「已民營化」之文字並酌作文字修正。
第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。	第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。	本條未修正。
第二十八條 滯洪設施所需之用地，應依據災害潛勢資料、出流管制、逕流分擔、河川區域、區域排水、雨水下水道		一、 <u>本條新增</u> 。 二、近年來由於全球氣候變遷，極端氣候變化所引發之豪大雨，已對都市治理造成嚴重

系統規劃及興建計畫，於適當地點檢討劃設之。		威脅，故為配合災害潛勢資料、出流管制、逕流分擔、河川區域、區域排水、雨水下水道系統規劃，都市計畫於定期通盤檢討時，應將滯洪池或滯洪相關設施所需之土地，檢討劃設為適當之公共設施用地。倘若經檢討確無適當土地可規劃時，得依修正條文第三十一條規定，於其他公共設施用地以多目標使用方式予以設置。 三、另全國國土計畫第九章第五節之壹、都市計畫配合事項第五點規定，因應氣候變遷，都市計畫通盤檢討時應依據災害潛勢資料，檢討規劃防洪及治水相關設施，併予敘明。
第<u>二十九條</u> 其他公共設施用地按實際需要檢討之。	第二十四條第二項 <u>綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。</u>	配合本章體例，現行第二十四條第二項有關綠地之檢討已移列至修正條文第二十一條第二項，其他公共設施用地之檢討規定則移列至本條。
第<u>三十條</u> 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。	第二十五條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書<u>規定</u>，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。	條次變更，並統一本辦法有關「納入計畫書規定」之用語，刪除「規定」二字。

第三十一條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。	第二十六條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。	條次變更，內容未修正。
第四章 土地使用分區之檢討基準	第四章 土地使用分區之檢討基準	章名未修正。
第三十二條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積<u>基準</u>應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十三條之規定。	第三十條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。	一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正。 三、本條規範主體為「使用分區」，並非個別土地，爰刪除第二項「將該土地」之文字。另後段但書援引之條次，配合本辦法條次變更予以修正。
第三十三條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積<u>基準</u>應符合下列規定： 一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之： （一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。 （二）逾三萬至十萬人口者，超	第三十一條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定： 一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之： （一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。 （二）逾三萬至十萬人口者，超	一、條次變更。 二、第一項序文及第一項第二款序文酌作文字修正。 三、第二項未修正。 四、本條規範主體為「使用分區」，並非個別土地，爰刪除第三項「將該土地」之文字。

出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。 (三) 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。 (四) 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。 (五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。 (六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。 二、商業區總面積占都市發展用地總面積	超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。 (三) 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。 (四) 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。 (五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。 (六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。	
---	--	--

之比率，依下列規定： (一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。 (二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。 (三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。 前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。 原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。	二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定： (一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。 (二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。 (三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。 前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。 原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。	
第三十四條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之： 一、工業區面積之增減，應訂定工業區發	第三十二條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之： 一、工業區面積之增減，應參考區域計畫	一、條次變更。 二、查修正條文第五條第一項第一款已明定都市計畫定期通盤檢討應依各級國土計畫及區域計畫之指導事項辦理，另考量工業區面積增減，應訂定工業區發展及檢討原

<u>展及檢討原則，納入計畫書。</u> 二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。 <u>三、閒置或低度利用之工業區，應依實際發展需要，會同工業主管機關訂定工業區活化再發展策略。</u> 四、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨礙者，得變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。	之指導，依工業種類及工業密度為準。 二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。 三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨礙者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。	則，爰修正第一款。 三、第二款未修正。 四、辦理通盤檢討時，應掌握計畫區範圍內已劃設之工業區開闢利用情形，以及針對有閒置或低度利用之情形，會同工業主管機關，分析探討閒置或低度利用之原因，並研擬提出活化再發展之策略，作為該工業區之土地利用指導，爰增訂第三款規定。 五、現行第三款移列至第四款，又本條規範主體為「使用分區」，並非個別土地，爰刪除「將該部分土地」之文字。另為統一用語，將「無妨害」修正為「無妨礙」。
第三十五條 農業區之檢討，應依據<u>農地資源條件、農業發展、生態服務功能及未來都市發展</u>需要檢討之。 前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。	第三十六條 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。 前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。	一、條次變更，按都市計畫法第三十二條至第三十九條有關土地使用分區管制規定之順序，調整本章土地使用分區檢討基準之條文次序。 二、於永續發展及因應氣候變遷趨勢下，強化資源利用及管理機制，且考量糧食安全及都市計畫法第三十三條規定，得為軍事安全上之需要保留農業地區，是以，都市計畫通盤檢討時，應檢討計畫範圍內農業區之農地資源條件，爰修正第一項規定。 三、第二項未修正。

第 <u>三十六</u> 條 其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。	第 <u>三十七</u> 條 其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。	條次變更，理由同修正條文第三十五條說明一，內容未修正。
第 <u>三十七</u> 條 都市計畫通盤檢討時，應就 <u>特殊或新興</u> 行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。	第 <u>三十八</u> 條 都市計畫通盤檢討時，應就 <u>施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他</u> 特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。	一、條次變更，理由同修正條文第三十五條說明一。 二、現行條文臚列之特殊行業，例如廢棄物回收清除處理業、倉儲批發業、汽車客貨運業等行業已可於工業區或其他使用分區設置，殯葬服務業亦有劃設殯葬專用區之情形，且新興行業種類甚多，難以逐一明文，爰刪除現行臚列之行業。 三、有關特殊或新興行業之認定得參酌經濟部之公司行號及有限合夥營業項目代碼表之增修予以認定。未來如有特殊或新興行業，經目的事業主管機關認定及都市計畫主管機關認有變更都市計畫之需要，並經業者提出具體可行之事業財務計畫及開發計畫時，應於通盤檢討時納入檢討調整規劃為特定使用之專用區。
第 <u>三十八</u> 條 各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。	第 <u>三十九</u> 條 各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。	條次變更，理由同修正條文第三十五條說明一，內容未修正。
第 <u>三十九</u> 條 大眾捷運及鐵路之場站、 <u>長途</u> 客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研	第 <u>三十三</u> 條 大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研	一、條次變更，理由同修正條文第三十五條說明一。 二、為統一用語，將「國道」客運修正為「長途」客運，「納入計

擬相關回饋措施，納入計畫書。	擬相關回饋措施，納入計畫書規定。	計畫規定」刪除「規定」二字。
第<u>四十條</u> 都市計畫通盤檢討時，應就各種土地使用分區內停車空間予以檢討，並於計畫書訂定停車空間設置基準。	第<u>三十四條</u> 都市計畫經通盤檢討後仍無法依<u>第二十二條</u>規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車空間之獎勵規定。	一、條次變更，理由同修正條文第三十五條說明一。 二、有關停車空間設置，按都市計畫法第三十九條及都市計畫法臺灣省施行細則、直轄市施行細則或施行自治條例規定，對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之附設停車空間，於各都市計畫書之土地使用分區管制要點予以訂定。另建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定，建築物設置停車空間，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，未規定者，依該條規定。考量各種土地使用分區內之建築開發所衍生之停車空間需求予以內部化，爰修正本條前段文字有關停車空間設置規定，因應不同都市發展特性所劃設之土地使用分區，檢討訂定其停車空間基準規定。如經檢討無需特別訂定停車空間基準時，自得檢討依上開建築技術規則之停車空間規定辦理。 三、另現行都市計畫法臺灣省施行細則、直轄市施行細則或施行自治條例多有容積獎勵上限規定，且修正條文第四十一條已有規

		定都市計畫各種容積獎勵項目應併同檢討，是以，無須針對單一獎勵予以規定，爰刪除後段規定。
第<u>四十一條</u> <u>主要計畫通盤檢討時，應清查各細部計畫之容積率、容積獎勵、其他法令得增加容積規定</u>，檢討都市計畫容積總量。 <u>細部計畫通盤檢討時，應依據主要計畫容積總量，檢討有關之容積規定。</u>	第三十五條 都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。	一、條次變更，理由同修正條文第三十五條說明一。 二、依據全國國土計畫第九章第五節之壹、都市計畫配合事項第六點規定意旨，為避免都市計畫地區容積率無限制增加，爰將主要計畫及細部計畫通盤檢討時，應分別辦理容積總量檢討之事項予以分別規定。 三、修正第一項，明定主要計畫通盤檢討時應清查相關事項及法令規定（例如容積移轉、增額容積等規定），以利檢討該都市計畫地區之容積總量。 四、增訂第二項，明定細部計畫辦理通盤檢討時之容積檢討規定。
第<u>四十二條</u> 都市計畫通盤檢討時，應就計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。 前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此	第四十條 都市計畫通盤檢討時，應就<u>都市計畫書</u>附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。 前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此	一、條次變更，理由同修正條文第三十五條說明一。 二、為統一用語，將第一項之「都市計畫書」修正為「計畫書」。 三、第二項未修正。

限。	限。	
第 <u>四十三條</u> 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。	第四十八條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。	條次變更，本條係有關都市計畫分區發展優先次序之檢討，而非作業方法，爰自第六章移列至本章，內容未修正。
第五章 辦理機關	第五章 辦理機關	章名未變更。
第 <u>四十四條</u> 都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。 主要計畫及細部計畫一併辦理通盤檢討者，其辦理機關由主要計畫及細部計畫擬定機關為之。 聯合都市計畫之通盤檢討，由原會同擬定或訂定機關辦理。 相鄰接之都市計畫，得由有關行政機關之同意，會同辦理都市計畫合併通盤檢討。 前二項之計畫範圍未逾縣境者，得由縣政府辦理之。	第四十一條 都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。 主要計畫與細部計畫一併辦理通盤檢討者，其辦理機關由主要計畫及細部計畫擬定機關為之。聯合都市計畫之通盤檢討，由原會同擬定或訂定機關辦理。相鄰接之都市計畫，得由有關行政單位之同意，會同辦理都市計畫合併通盤檢討。但其範圍未逾縣境者，得由縣政府辦理之。	一、條次變更。 二、第一項未修正。 三、考量現行第二項係規範不同之四種情形，為符體例，爰予以分列為第二項至第五項，並酌作文字修正。
第 <u>四十五條</u> 聯合都市計畫或經合併通盤檢討相鄰 <u>接之</u> 都市計畫，非經原核定機關核准，不得個別辦理主要計畫通盤檢討。	第四十三條 聯合都市計畫或經合併通盤檢討之相鄰都市計畫，非經原核定機關核准，不得個別辦理主要計畫通盤檢討。	條次變更，文字酌作修正。
第六章 作業方法	第六章 作業方法	章名未變更。
第 <u>四十六條</u> 都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天及舉行座談會，並將公告徵求意見之期間及舉辦座談會之日期及地點刊登於政府公報、網際網路及新聞紙或新聞電子	第四十四條 都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意	一、條次變更。 二、為加強都市計畫通盤檢討研擬規劃階段之民眾參與機制，內政部一百零七年一月二十二日訂頒「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第三點已有明定公告期間應舉辦座談會；另參酌都市計畫法第十

報，團體或人民得於公告徵求意見期間，以書面載明姓名及地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。	見，供作通盤檢討之參考。	九條第一項、都市計畫法臺灣省施行細則及各直轄市施行細則或施行自治條例有關公開展覽之作業方式，爰修正本條增加刊登網際網路、新聞紙或新聞電子報之規定，以資周延。 三、本條規定公告徵求意見期間舉辦之座談會，係於通盤檢討草案尚未完成前之廣徵民眾意見程序，與都市計畫法第十九條所定公開展覽草案，並於期間舉辦之說明會性質不同。
第四十七條 <u>土地使用分區及公共設施用地之檢討</u>，應由辦理機關分別協調各<u>目的事業主管機關、使用機關或管理機關</u>。	第四十五條 <u>公共設施用地之檢討時</u>，應由辦理<u>檢討機關</u>分別協調各使用機關或管理機關。	一、條次變更。 二、配合本章章名，將現「<u>辦理檢討機關</u>」修正為「<u>辦理機關</u>」。至對於土地使用分區之檢討（例如農業區、工業區、特定專用區等），涉及各目的事業主管機關擬訂之空間發展計畫，爰通盤檢討時，應洽詢目的事業主管機關意見，爰併予修正。另為利各項公共設施用地之檢討，如有優先利用公有土地時，應注意該公有土地辦理開發之相關規定（例如抵稅地、學產地、眷改土地等），並與公有土地管理機關協調以妥為因應。
第四十八條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現	第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現	條次變更，序文標點符號酌作修正，其餘未修正。

地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖： 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。	地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖： 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。	
第<u>四十九</u>條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。	第四十七條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。	條次變更，內容未修正。
第七章 附則	第七章 附則	章名未變更。
第<u>五十</u>條 都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。	第四十二條 都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。	條次變更，本條規定內容應屬補充事項，爰自第五章移列至本章，內容未修正。
第<u>五十一</u>條 本辦法自發布日施行。	第四十九條 本辦法自發布日施行。	條次變更，內容未修正。

內政部令 中華民國114年7月22日
台內國字第1140809354號

修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」。

附修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」

部 長 劉世芳

都市計畫定期通盤檢討實施辦法修正條文

第 一 章 總 則

第 一 條 本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十六條第二項規定訂定之。

第 二 條 都市計畫每三年內或五年內通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

第 三 條 都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之。

第 四 條 辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第十五條或第二十二條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。

依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。

第 五 條 都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：

- 一、全國國土計畫、直轄市、縣（市）國土計畫（以下簡稱各級國土計畫）及區域計畫之指導事項。
- 二、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。
- 三、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。
- 四、人口規模、成長及組成、人口密度分布。
- 五、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。
- 六、公共設施容受力。
- 七、交通運輸。

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

第 六 條 都市計畫通盤檢討時，應依據國土功能分區、國土復育促進地區之劃設情形，與都市災害發生歷史、特性、災害潛勢情形及地區災害防救計畫之土地使

用應配合事項，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制，提升防災韌性。

第 七 條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視地方發展特性及實際需要擬定下列各款都市永續發展策略：

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

第 八 條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視地方發展特性及實際需要擬定下列各款都市永續發展規劃原則：

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

第 九 條 都市計畫通盤檢討時，應於主要計畫視實際需要指定下列地區辦理都市設計：

- 一、新市鎮。
- 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。
- 三、舊市區更新地區。
- 四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。
- 五、位於重要公共設施之周圍地區。
- 六、其他經指定應辦理都市設計之地區。

都市設計之內容視實際需要，表明下列事項，納入細部計畫：

- 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。
- 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。
- 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。

四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。

六、景觀計畫。

七、其他應加表明事項。

本辦法中華民國一百十四年七月二十二日修正施行前，細部計畫已發布實施指定辦理都市設計地區，應於主要計畫辦理通盤檢討時，將指定辦理都市設計地區納入主要計畫。

第 十 條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。

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

第 十一 條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。

第 十二 條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊、有礙觀瞻或影響公共安全，必須拆除重建、就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書。

第 十三 條 都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦理變更；無須變更者，應將檢討結果連同團體或人民建議於提經該管都市計畫委員會審議通過，層報核定機關提該管都市計畫委員會審議及核定後，公告周知。

第 二 章 條件及期限

第 十四 條 都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討：

一、都市計畫依本法第二十七條規定辦理變更致原計畫無法配合者。

二、各級國土計畫或區域計畫公告實施後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。

三、都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。

四、經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。

五、依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。

六、依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。

第 十五 條 都市計畫發布實施未滿二年，除有前條規定之情事外，不得藉故通盤檢討，辦理變更。

第 十六 條 都市計畫發布實施後，團體或人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。

第 三 章 公共設施用地之檢討基準

第 十七 條 道路用地按交通量及道路設計相關規定檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。

第 十八 條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。

計畫道路以外之既成道路，應衡酌計畫道路之規劃情形、開闢可行性、空間紋理、通行及周圍建築情形等，按實際需求檢討之。

第 十九 條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、城鄉發展特性、交通運輸狀況、大眾運輸建設、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況、多元方式提供停車空間及土地使用種類，檢討規劃之。

市場、機關、醫療、公園、體育場所，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。

前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車、自行車之預估數及貨物停車裝卸需求，規劃留設所需之停車空間。

第 二十 條 公共汽車及長途客運場站除依第三十七條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。

遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。

第二十一條 公園、體育場所、兒童遊樂場用地之檢討，依下列規定辦理：

一、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按計畫書規定之閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地者，得免設置。

二、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。

三、兒童遊樂場：按計畫書規定之閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。

綠地及廣場用地按自然地形或其設置目的，依實際需要檢討之。

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

第二十二條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。

第二十三條 學校用地之檢討，依下列規定辦理：

一、國民中小學：

（一）應依據教育主管機關以學齡人口數占總人口數之比率或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第四十二條授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

（二）檢討原則：

- 1、有增設學校用地之必要時，應儘先利用適當之公有土地，並訂定建設進度及經費來源。
- 2、已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。
- 3、已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。

（三）國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。

二、高級中等學校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。

三、大專校院：依教育興辦事業計畫核准內容檢討學校用地之需求面積。

第二十四條 社會福利設施用地之檢討，應依據社會福利設施之主管機關推計社會福利需求人口及整體配置計畫需求面積，檢討規劃之。

有增設社會福利設施用地之必要時，應儘先利用適當之公有土地，並訂定建設進度及經費來源。

都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達五公頃以上之整體開發地區，除依第二十二條規定辦理外，應再劃設不低於該等地區整體開發面積百分之五之社會福利設施用地。但因整體開發財務負擔、配合政策及地區需求等特殊情形，經社會福利設施之主管機關檢討需求得予以調整劃設面積。

第二十五條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之零售市場用地檢討變更。

第二十六條 公用事業機構設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。

第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。

第二十八條 滯洪設施所需之用地，應依據災害潛勢資料、出流管制、逕流分擔、河川區域、區域排水、雨水下水道系統規劃及興建計畫，於適當地點檢討劃設之。

第二十九條 其他公共設施用地按實際需要檢討之。

第三十條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。

第三十一條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。

第四章 土地使用分區之檢討基準

第三十二條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積基準應依據未來二十五年内計畫人口居住需求預估數計算。

原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十三條之規定。

第三十三條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積基準應符合下列規定：

一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：

- （一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。
- （二）逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。
- （三）逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。
- （四）逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。
- （五）逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。
- （六）逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。

二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比率，依下列規定：

（一）區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。

（二）次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。

（三）都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。

前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。

原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。

第三十四條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：

一、工業區面積之增減，應訂定工業區發展及檢討原則，納入計畫書。

二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。

三、閒置或低度利用之工業區，應依實際發展需要，會同工業主管機關訂定工業區活化再發展策略。

四、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨礙者，得變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。

第三十五條 農業區之檢討，應依據農地資源條件、農業發展、生態服務功能及未來都市發展需要檢討之。

前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。

第三十六條 其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。

第三十七條 都市計畫通盤檢討時，應就特殊或新興行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。

第三十八條 各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。

第三十九條 大眾捷運及鐵路之場站、長途客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書。

第 四 十 條 都市計畫通盤檢討時，應就各種土地使用分區內停車空間予以檢討，並於計畫書訂定停車空間設置基準。

第四十一條 主要計畫通盤檢討時，應清查各細部計畫之容積率、容積獎勵、其他法令得增加容積規定，檢討都市計畫容積總量。

細部計畫通盤檢討時，應依據主要計畫容積總量，檢討有關之容積規定。

第四十二條 都市計畫通盤檢討時，應就計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。

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

第四十三條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。

第 五 章 辦理機關

第四十四條 都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。

主要計畫及細部計畫一併辦理通盤檢討者，其辦理機關由主要計畫及細部計畫擬定機關為之。

聯合都市計畫之通盤檢討，由原會同擬定或訂定機關辦理。

相鄰接之都市計畫，得由有關行政機關之同意，會同辦理都市計畫合併通盤檢討。

前二項之計畫範圍未逾縣境者，得由縣政府辦理之。

第四十五條 聯合都市計畫或經合併通盤檢討相鄰接之都市計畫，非經原核定機關核准，不得個別辦理主要計畫通盤檢討。

第 六 章 作業方法

第四十六條 都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天及舉行座談會，並將公告徵求意見之期間及舉辦座談會之日期及地點刊登於政府公報、網際網路及新聞紙或新聞電子報，團體或人民得於公告徵求意見期間，以書面載明姓名及地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。

第四十七條 土地使用分區及公共設施用地之檢討，應由辦理機關分別協調各目的事業主管機關、使用機關或管理機關。

第四十八條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

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

第四十九條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

第 七 章 附 則

第 五 十 條 都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。

第五十一條 本辦法自發布日施行。

本則命令之總說明及對照表請參閱行政院公報資訊網（<https://gazette.nat.gov.tw/>）。