

高雄市政府公務人力發展中心
1070908促參專業訓練班

都市計畫變更程序 及相關法令簡介

內政部營建署都市計畫組

組長 廖耀東

107年**09**月**13**日



講授大綱

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



壹、前言

我國現行都市計畫制度簡介

- (一) 我國都市計畫行政體系
- (二) 我國都市計畫實施概況

臺灣地區綜合開發計畫

區域計畫

都市計畫地區

市鎮計畫

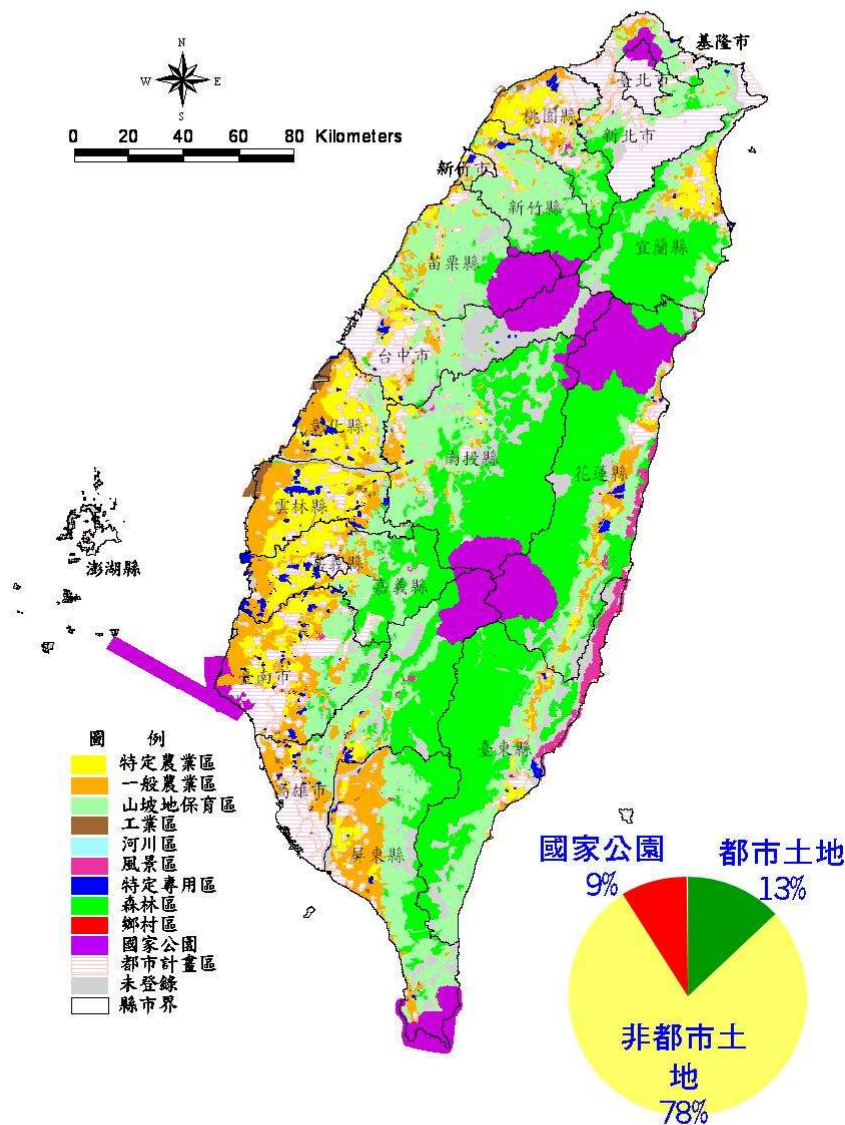
鄉街計畫

特定區計畫

非都市土地

(佔國土總面積**86%**以上)

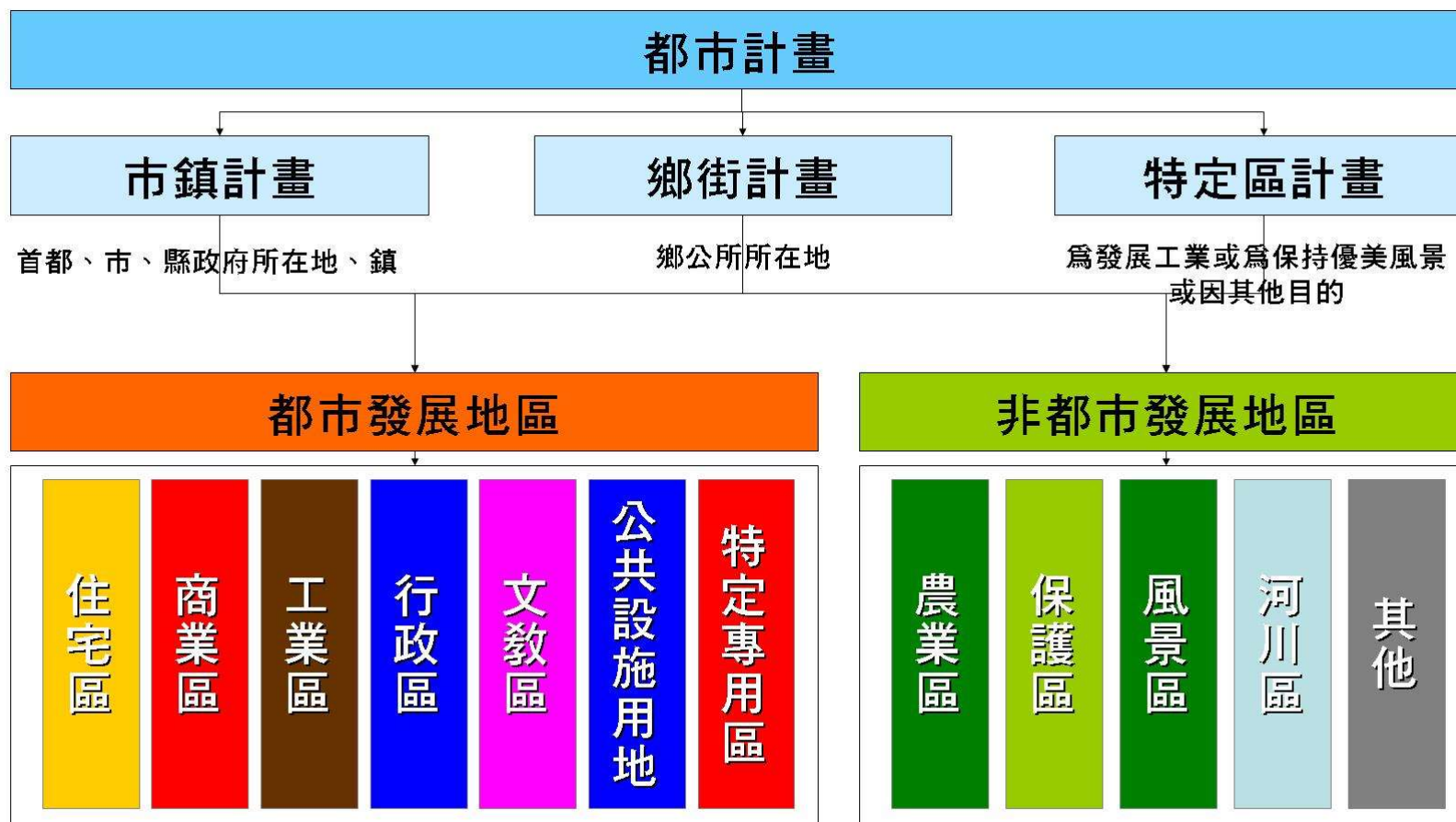
一、全國土地分類



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

(一) 都市計畫

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



行政院

內政部

福建省政府

台北市政府

高雄市政府

新北市政府

桃園市政府

台中市政府

台南市政府

三省轄市政府

十個縣政府

金門縣政府

連江縣政府

鄉公所

縣轄市公所

鎮公所



我國都市計畫實施概況

- 計畫處數：433處
 - 計畫總面積：480,176公頃
 - 佔全臺灣總面積之 13.8%
-
- 計畫可容納人口：25,181,577 人
 - 現況人口數：18,785,180 人，
 - 佔總人口之 78%



計畫實施概況

- 市鎮計畫：

- 133處，總面積177,979公頃

- 鄉街計畫：

- 180處，總面積62,246公頃

- 特定區計畫：

- 120處，總面積236,420公頃

都市計畫之實施

面積

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

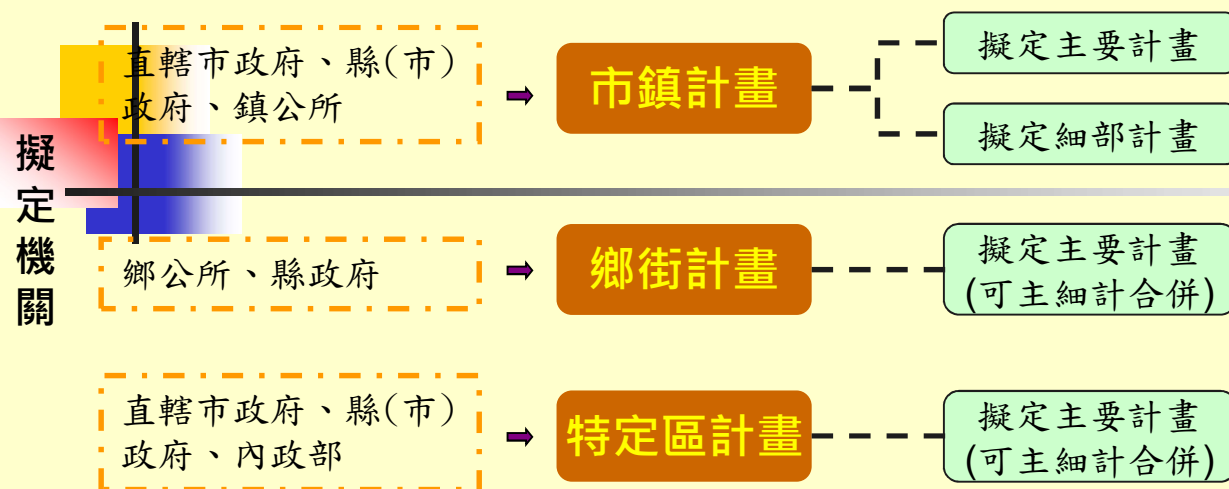
人口

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

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



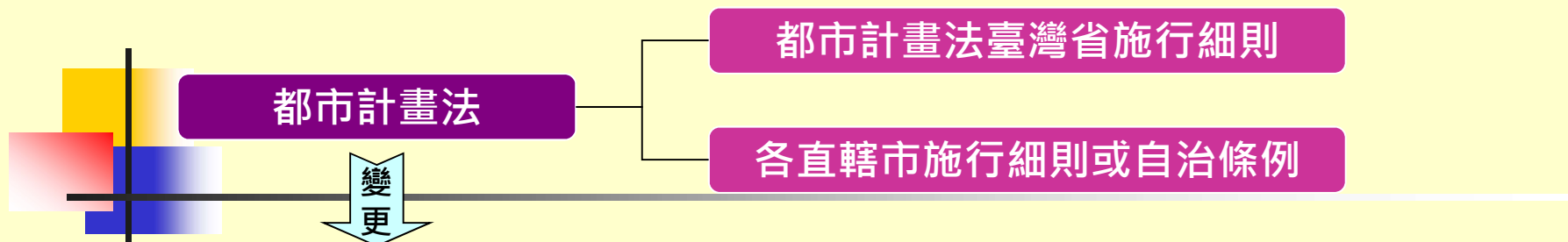
處數及種類



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

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

都市計畫法令



§26—通盤檢討 ----- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法

§27—個案變更

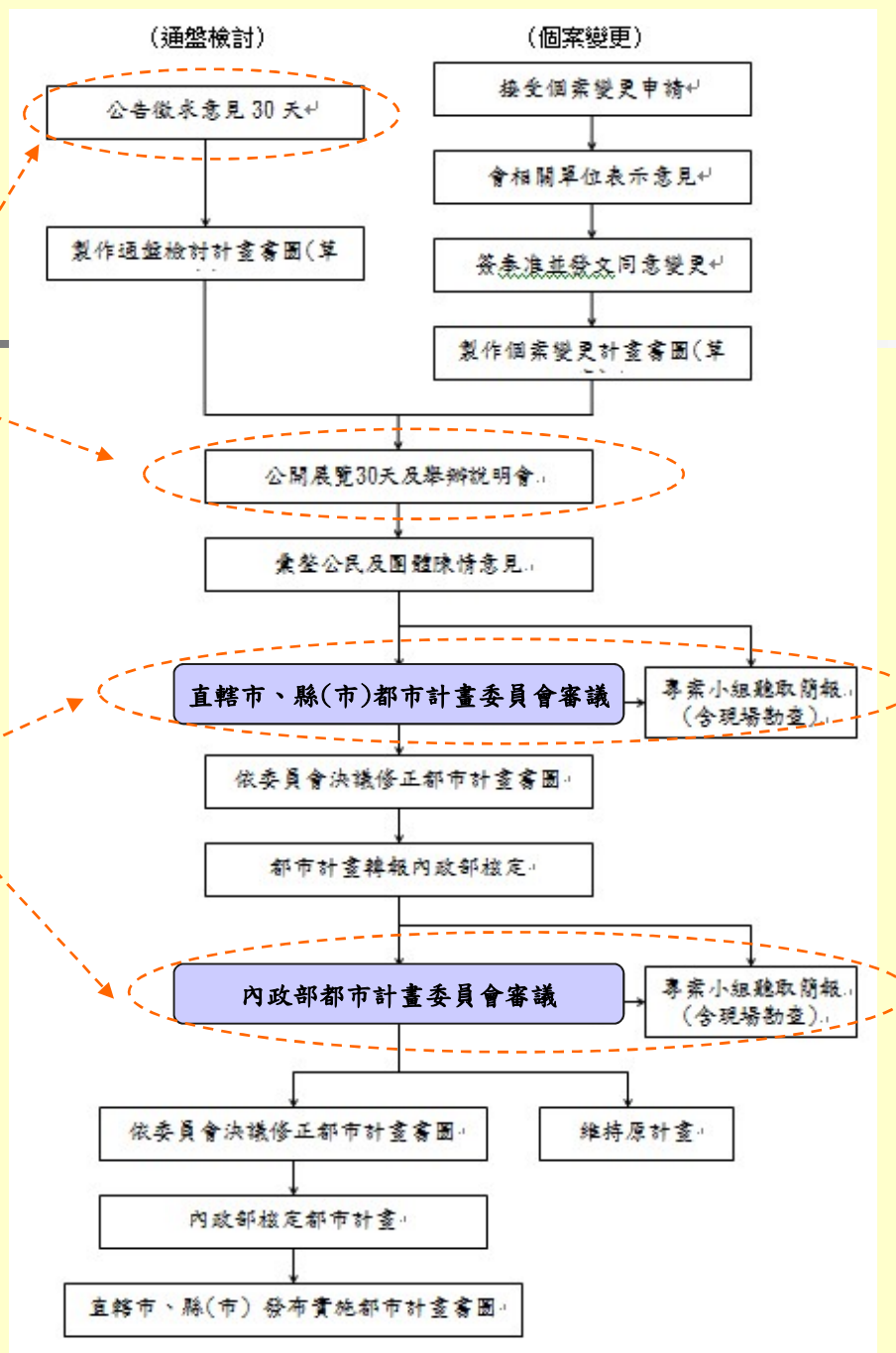
□ 變更審議規範及處理原則

- 1、都市計畫工業區檢討變更審議規範
- 2、都市計畫農業區變更使用審議規範
- 3、都市計畫工商綜合專用區審議規範
- 4、都市計畫媒體事業專用區審議規範
- 5、都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則
- 6、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則
- 7、都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則
- 8、都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則

都市計畫審議程序 (含民眾參與)

公民或團體提出陳述意見

公民或團體列席會議說明

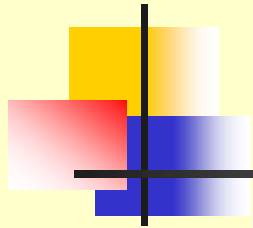


地方政府

內政部

地方政府

三、都市計畫種類



計畫性質	計畫位階	計畫變更
市鎮計畫	主要計畫	新訂或擴大
鄉街計畫	細部計畫	通盤檢討
特定區計畫		個案變更
		逕為變更

三、都市計畫種類

(一) 計畫性質

1、**市鎮計畫**—都市計畫法第10條—直轄市、省轄市、縣轄市、鎮

(主要計畫、細部計畫依法分開擬定)

2、**鄉街計畫**—都市計畫法第11條—鄉

(主要計畫、細部計畫原則合併擬定) (鼓勵分開擬定，落實地方自治精神)

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

(主要計畫、細部計畫原則合併擬定) (鼓勵分開擬定，落實地方自治精神)

三、都市計畫種類

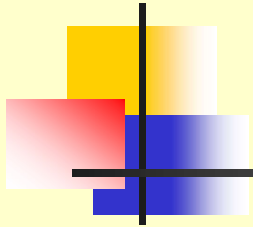
(二) 計畫位階

1、主要計畫-都市計畫第15條

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

其比例尺不得小於一萬分之一 (一般為1/3000)

三、都市計畫種類



(二) 計畫位階

2、細部計畫-都市計畫第22條

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

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一

(一般為1/1000)

三、都市計畫種類

(三) 計畫變更

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

擴大都市計畫—非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點、都市計畫法第26條

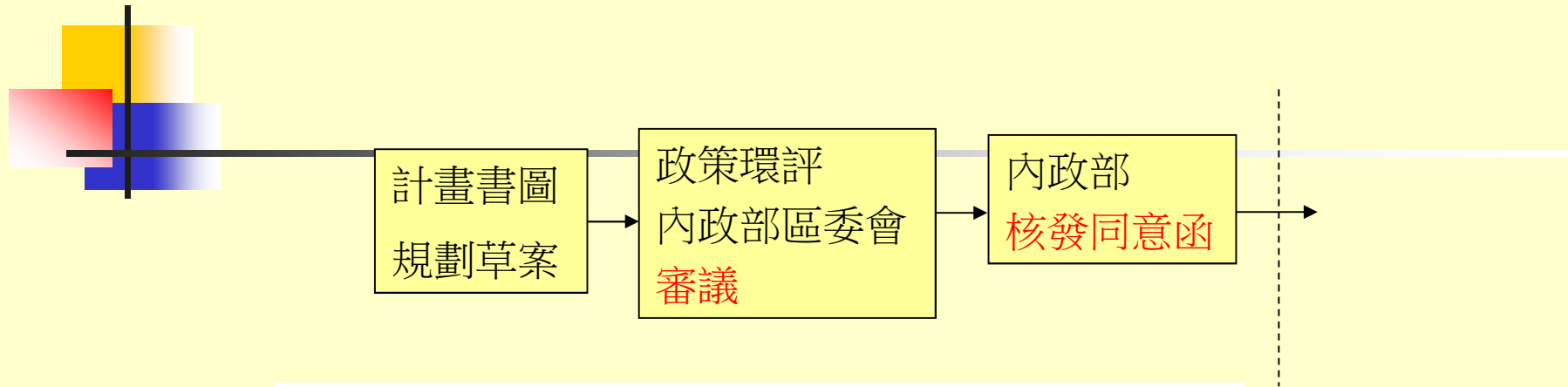
(1)**新訂都市計畫**—前提為政策環評及內政部區域計畫委員會審議通過

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

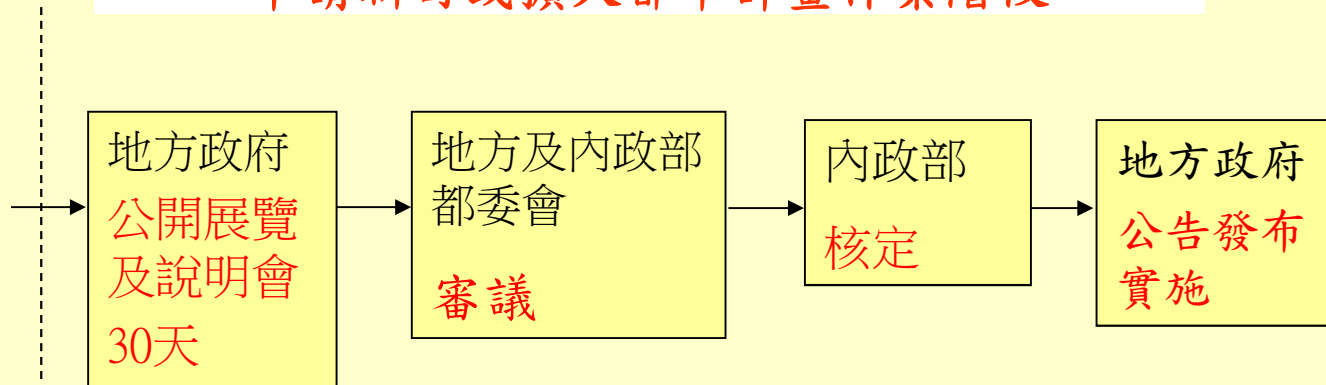
◆ 鄉街、特定區計畫，主要計畫或細部計畫合併擬定為原則

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

三、都市計畫種類



申請新訂或擴大都市計畫作業階段



都市計畫法定程序

新訂或擴大都市計畫流程圖

三、都市計畫種類



(三) 計畫變更

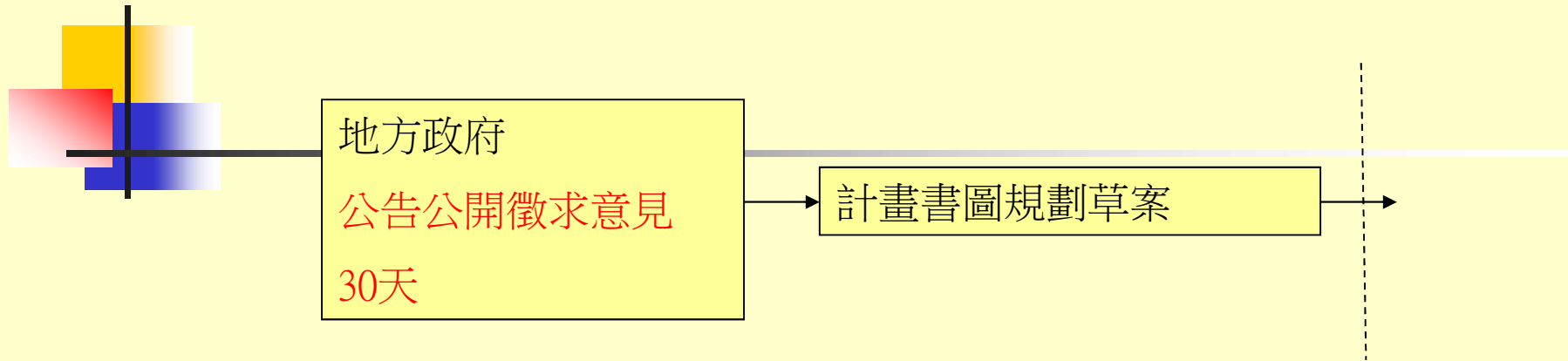
2、通盤檢討—都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法

(1) 通盤檢討—3年內或5年內，其意義與功能：

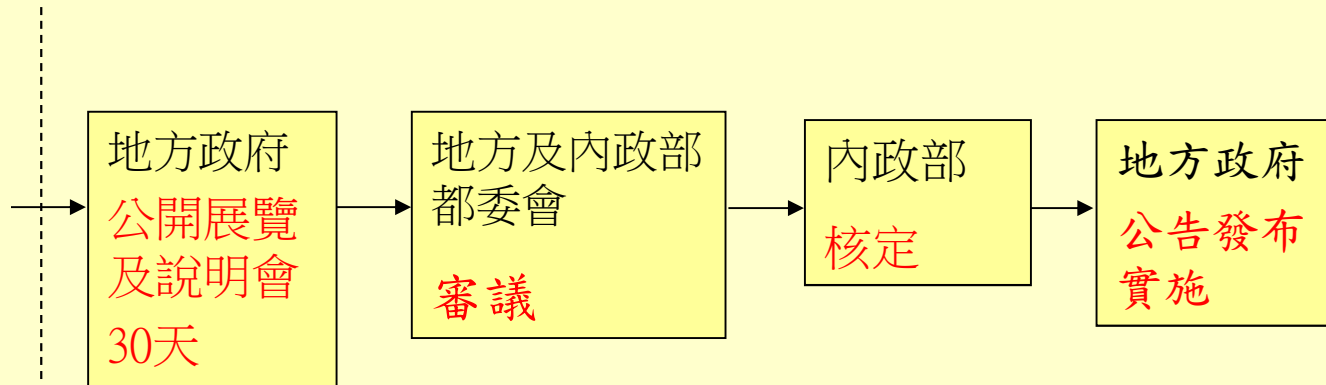
- ◆ 實施都市計畫定期健康檢查，使都市計畫過程更具動態性
- ◆ 回饋檢討原計畫之實施成果與計畫目標間之差異
- ◆ 適度修正並彌補原計畫內容之不足。
- ◆ 健全都市計畫發展之資訊系統
- ◆ 參考公民及團體之意見作整體性之檢討，檢討不必要公共設施用地，提昇公共設施服務水準
- ◆ 都市計畫通盤檢討是公私權益調整，利益團體壓力折衝之全盤性計畫，具有行政上及政治上調和之功能

(2) 專案通盤檢討—特定目的或性質，如：公共設施用地、行政區等

三、都市計畫種類



都市計畫公開徵求意見及規劃作業階段



都市計畫變更法定程序

都市計畫通盤檢討流程圖

三、都市計畫種類

(三) 計畫變更

3、個案變更都市計畫—都市計畫法第27條第1項

(1) 同意辦理程序

第1款：因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時—
即刻辦理

第2款：為避免重大災害之發生時—即刻辦理

第3款：為適應國防或經濟發展之需要時—中央或地方政府逕予認定

第4款：為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時

(2) 配合中央興建之重大設施—內政部會同有關機關認定

配合直轄市或縣（市）興建之重大設施—參酌下列原則逕予認定

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

三、都市計畫種類

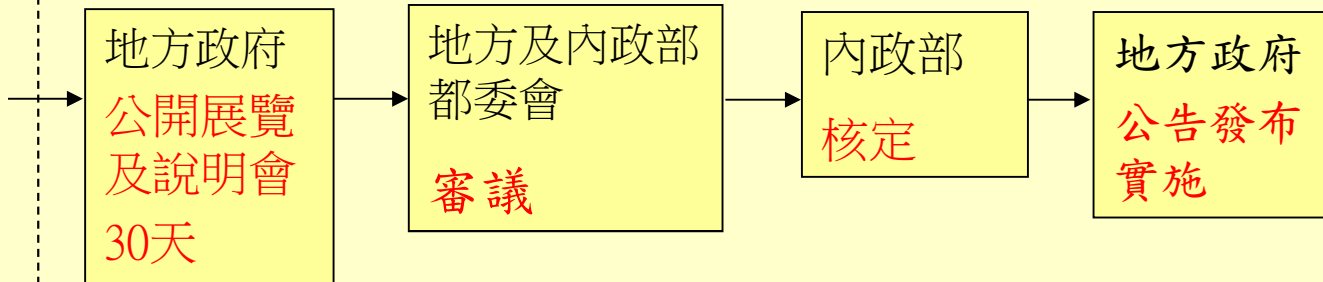
需地機關函請內政部
或地方政府同意依都
市計畫法第27條第1
項第1、2、3、4款規
定辦理都市計畫變更

(3、4款最常用)

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

計畫書圖
規劃草案

都市計畫核准辦理程序



都市計畫變更法定程序

都市計畫個案變更流程圖

三、都市計畫種類

(三) 計畫變更

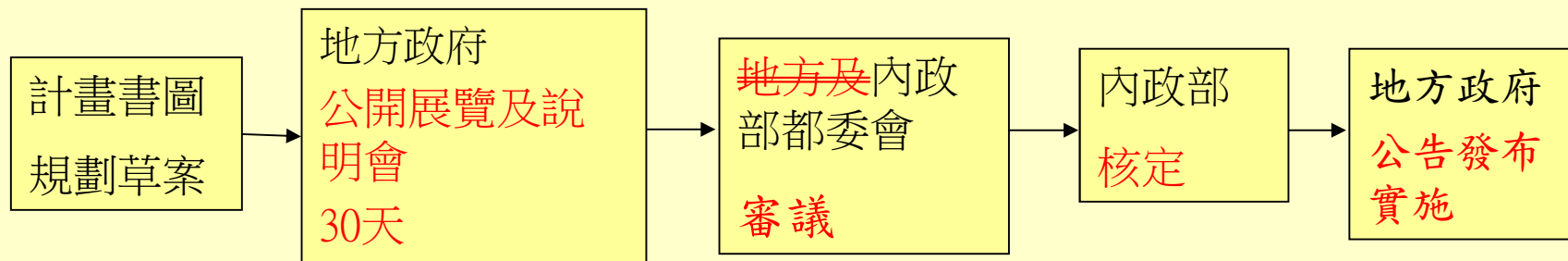
4、逕為變更—都市計畫法第27條第1項第4款及第2項

(1)條件：

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

(2)程序：

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



四、擬定或變更法定程序

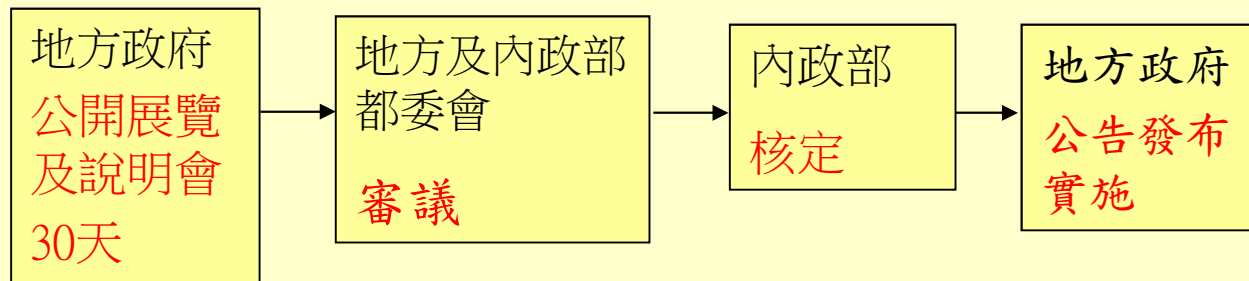
法定程序

◆都市計畫法第8條：都市計畫之擬定、變更，依本法所定之程序為之。

◆都市計畫法第28條：主要計畫及細部計畫之變更，其有關**審議**、**公開展覽**、**層報核定**及**發布實施**等事項，應分別依照第19條至第21條及第23條之規定辦理

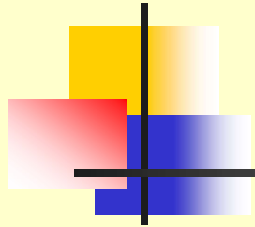
計畫書圖規劃草案

→公開展覽及說明會→審議→核定→公告發布實施



(一) 計畫草案—委外辦理規劃或自行規劃計畫草案

(二) 公開展覽及說明會：30天期限、政府公報、網路資訊、登報、廣為周知—都市計畫法第19條



貳、都市計畫通盤檢討



貳、都市計畫通盤檢討

都市計畫通盤檢討之意義與功能

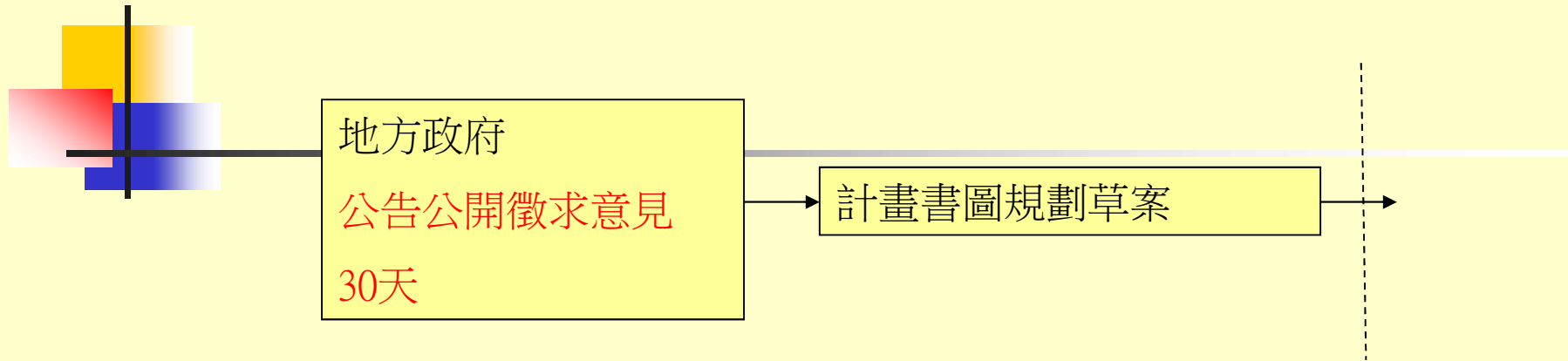
- ◎實施都市計畫定期健康檢查，使都市計畫過程更具動態性。
- ◎回饋檢討原計畫之實施成果與計畫目標間之差異。
- ◎適度修正並彌補原計畫內容之不足。
- ◎健全都市計畫發展之資訊系統。



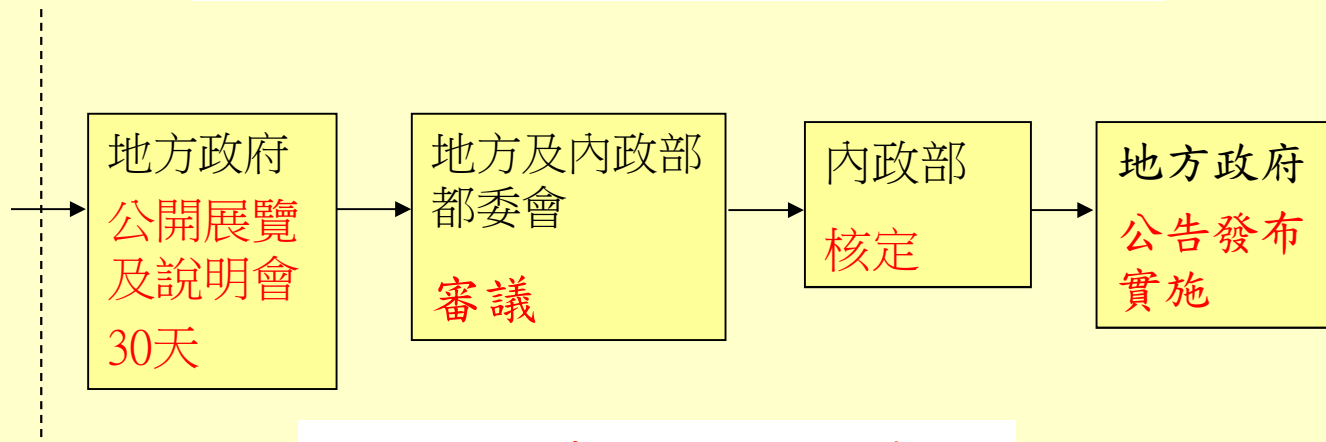
都市計畫通盤檢討之意義與功能

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

三、都市計畫種類

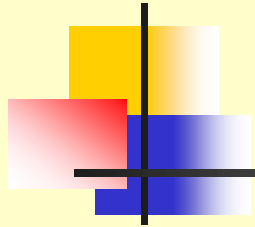


都市計畫公開徵求意見及規劃作業階段



都市計畫變更法定程序

都市計畫通盤檢討流程圖



參、都市計畫個案變更



都市計畫個案變更

一、法令依據（都計法第27條）

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

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



都市計畫個案變更

二、申請個案變更程序及認定核准機關

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

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



都市計畫個案變更

二、申請個案變更程序及認定核准機關

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



都市計畫個案變更

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

三、都市計畫種類

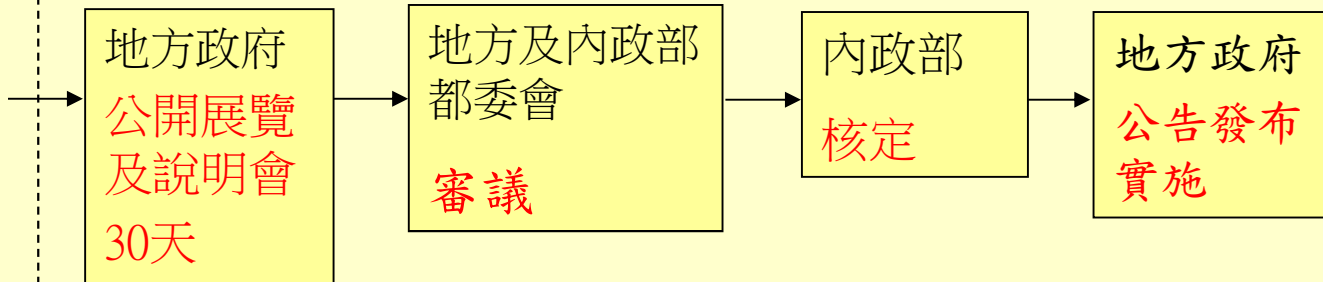
需地機關函請內政部
或地方政府同意依都
市計畫法第27條第1
項第1、2、3、4款規
定辦理都市計畫變更

(3、4款最常用)

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

計畫書圖
規劃草案

都市計畫核准辦理程序



都市計畫變更法定程序

都市計畫個案變更流程圖



都市計畫個案變更

三、上級政府逕為變更

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

三、都市計畫種類

(三) 計畫變更

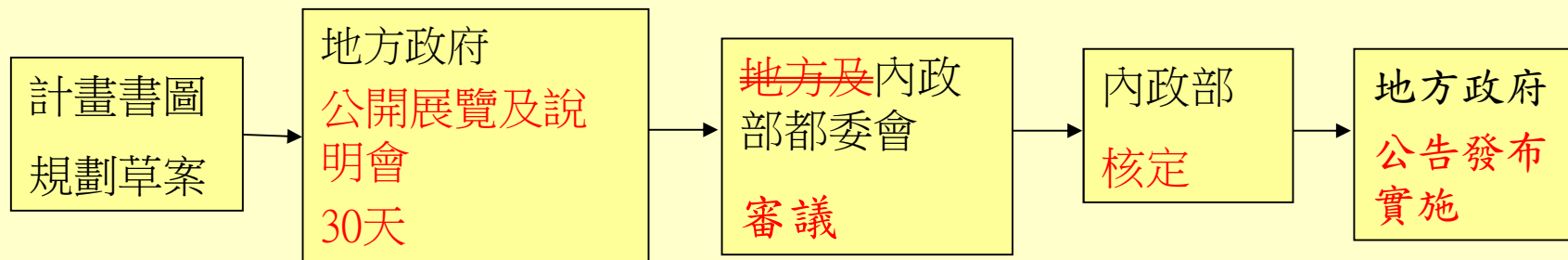
4、逕為變更—都市計畫法第27條第1項第4款及第2項

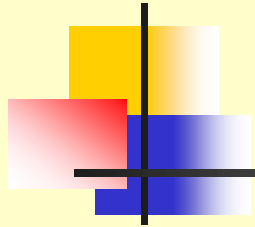
(1) 條件：

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

(2) 程序：

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





肆、都市計畫變更審議作業

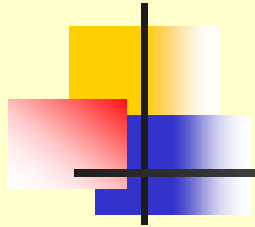


都市計畫變更審議作業

三、都市計畫委員會審議重點 1

各級都委會審議都市計畫擬定或變更案件之審議重點如下：

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



伍、都市計畫變更案例解析



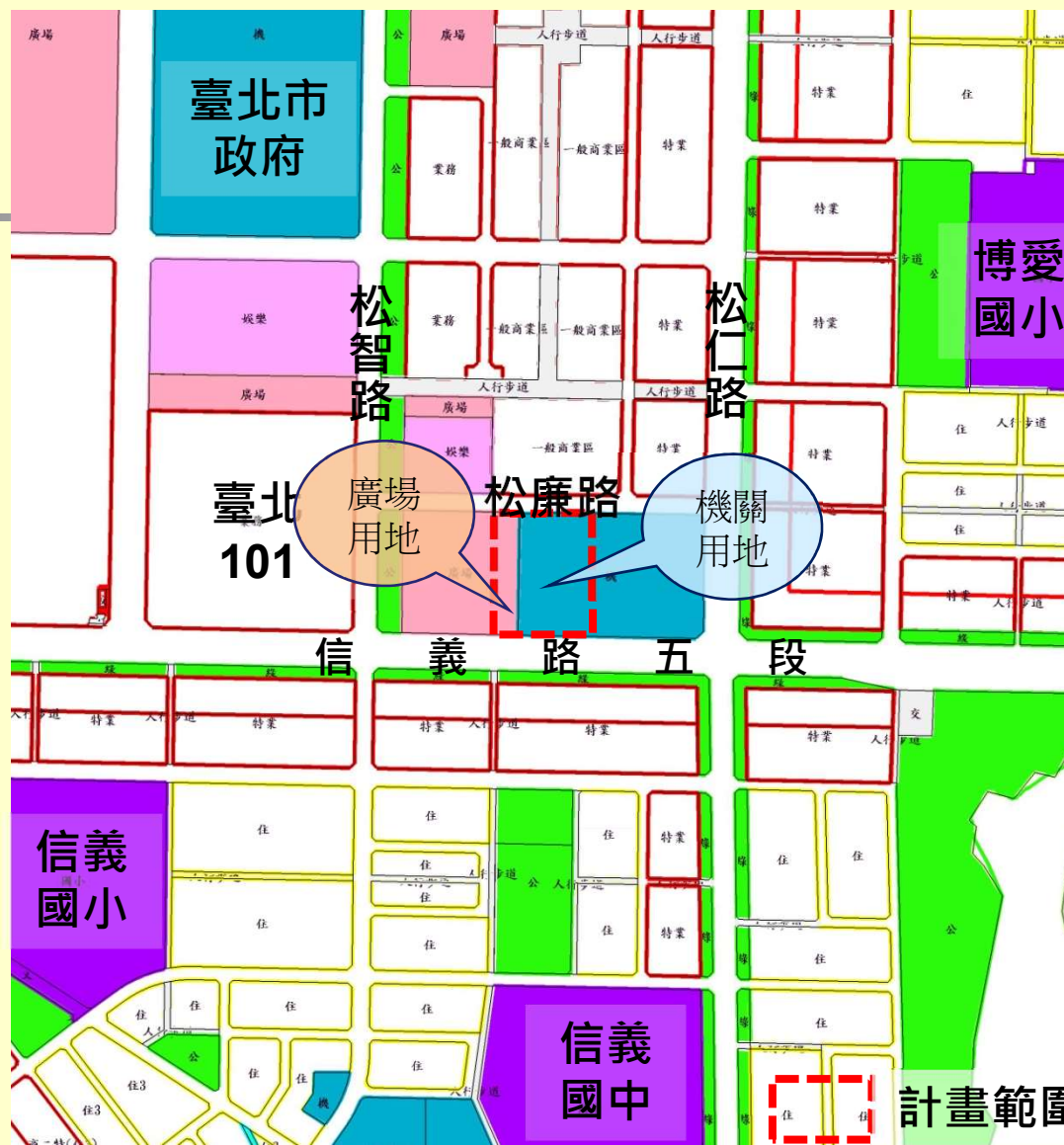
◎ 都市計畫變更案例解析

- **【案例01】**

- 「變更臺北市信義區信義段四小段32、33（部分）地號機關用地、部分廣場用地（原信義區公所及部分信義廣場）為商業區主要計畫案」

計畫範圍

- 基地面積：7,893平方公尺。
- 均屬臺北市有土地。



計畫內容

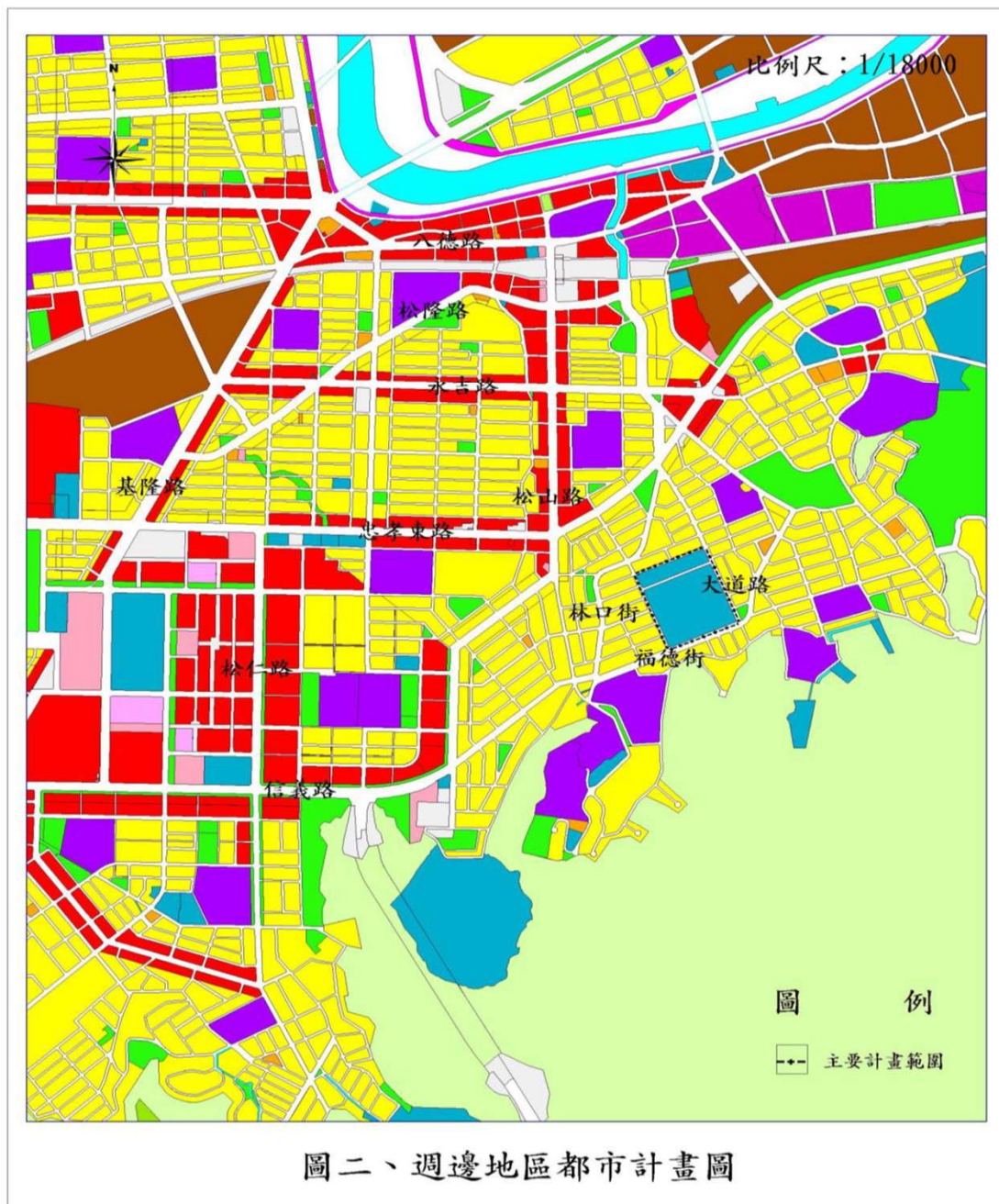
位置	變更內容			圖則
	原計畫	新計畫	面積 (m ²)	
信義段四小段32地號土地	機關用地	商業區	5,685	
33(部分)地號土地	廣場用地		2,208	
		小計	7,893	



【案例02】

- 臺北市政府函為「變更臺北市信義區福德段二小段319地號等26筆土地（廣慈博愛院及福德平宅）社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地為特定專用區主要計畫案」

95.11.28辦理
變更都市計畫
前之周邊地區
都市計畫圖



變更臺北市信義區福德段二小段319號等11筆土地
 (廣慈博愛院及福德平宅)機關用地、道路用地
 為社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路
 用地主要計畫案示意圖

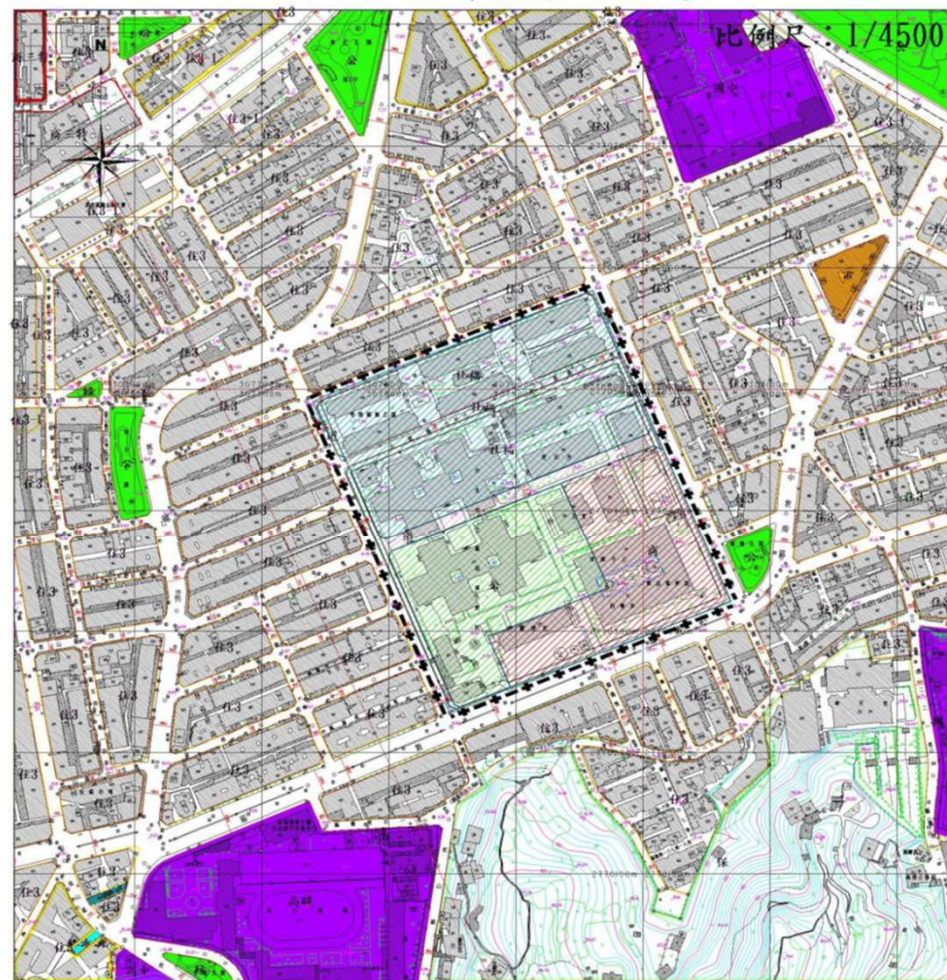
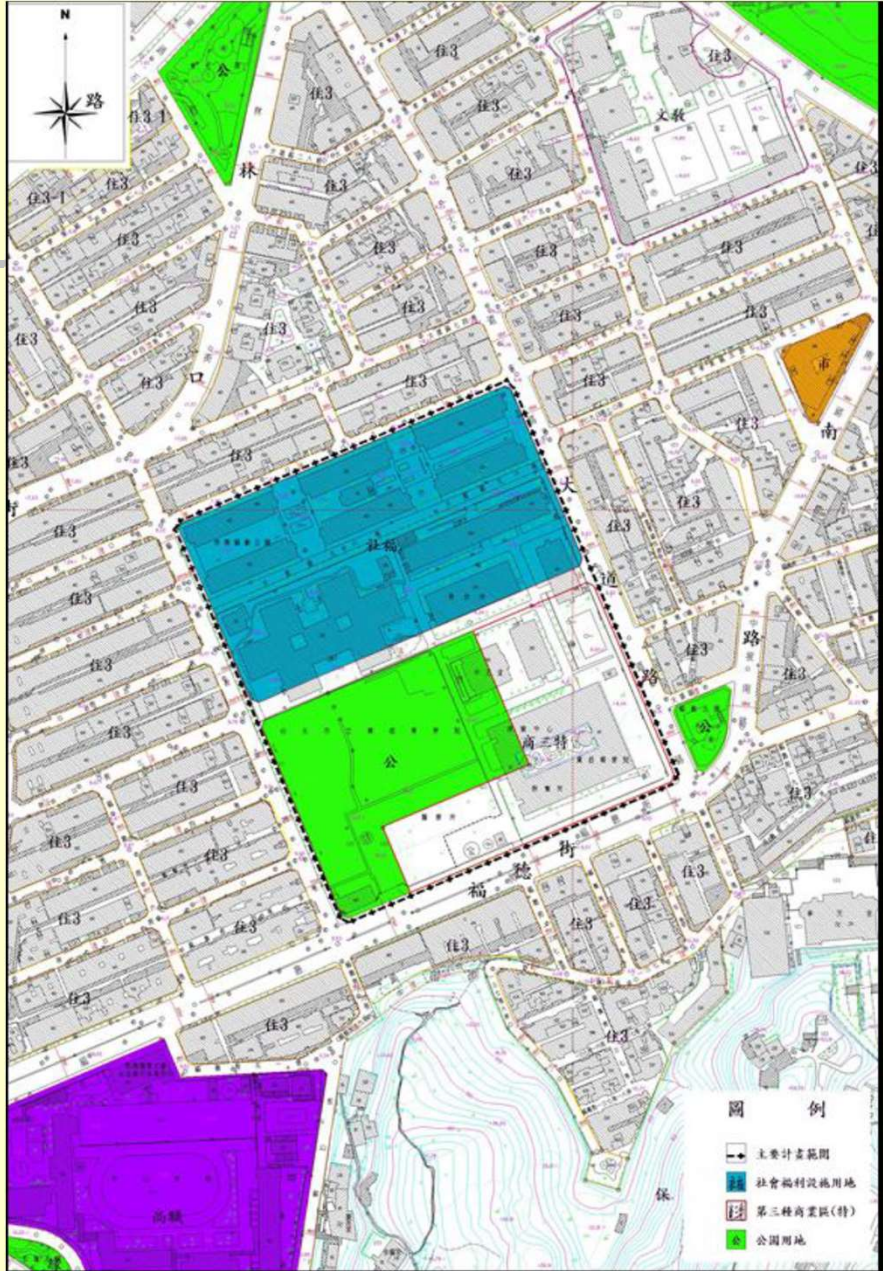
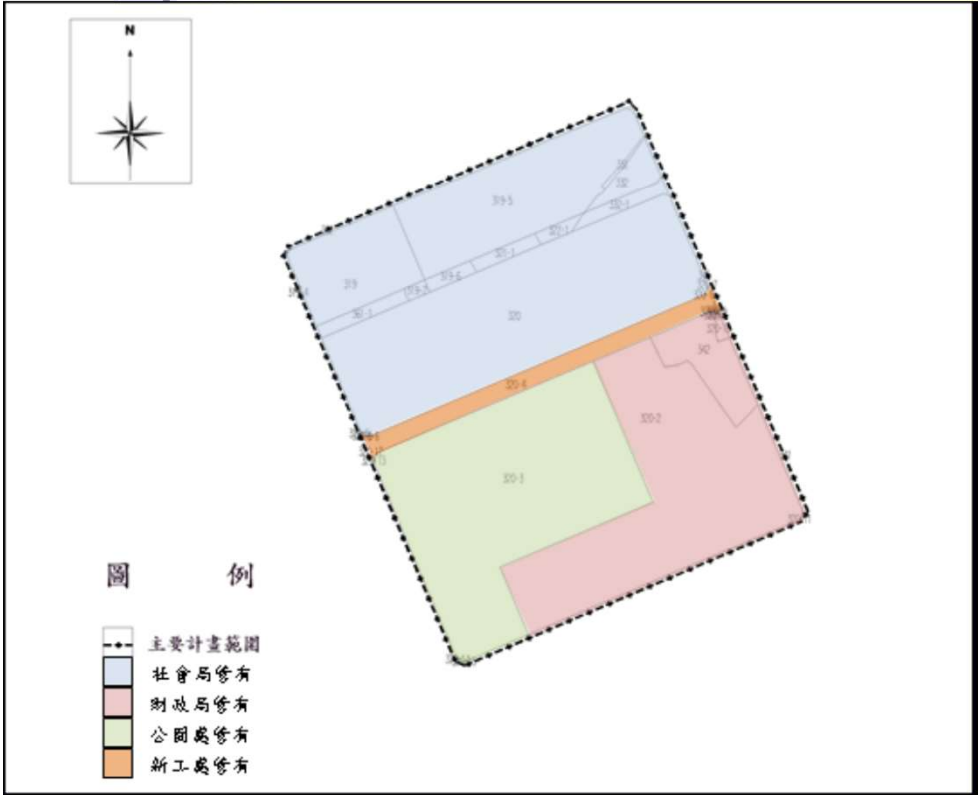
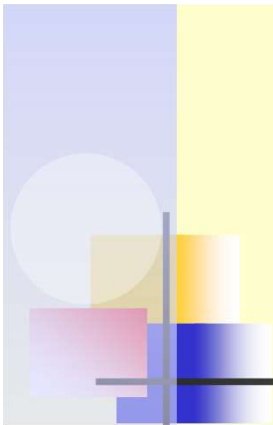
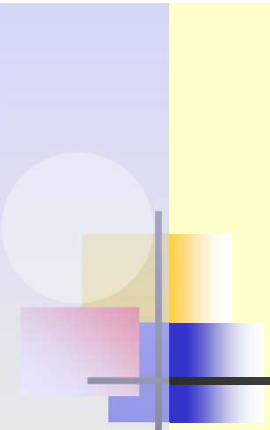


圖 例

	主要計畫範圍		郵政用地		排水溝用地		變更機關用地為社會福利設施用地
	第三之一種住宅區		防洪蓄水池用地		綠地用地		變更道路用地為社會福利設施用地
	第三種住宅區		高中用地		公園用地		變更機關用地為道路用地
	第三種商業區(特)		國中用地		市場用地		變更機關用地為公園用地
	保護區		高職用地		變更機關用地為商業區		

- 95.11.28 公告發布「變更臺北市信義區福德段二小段319地號等11筆土地(廣慈博愛院及福德平宅)機關用地、道路用地為社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地主要計畫案」



- 
-
- 103.12.01公告發布
 - 「修訂『變更臺北市信義區福德段二小段319地號等11筆土地（廣慈博愛院及福德平宅）機關用地、道路用地為社會福利設施用地、公園用地、商業區及道路用地主要計畫』開發強度規定案」計畫書」

■ 103.12.01 變更都市計畫之重點

- 1.計畫目標部分增列：（二）配合推動公營住宅政策，健全住宅租賃市場。
- 2.規劃構想增列：（二）社會福利設施用地—規劃公營住宅，滿足市民基本居住需求。
- 配合本市推動公營住宅政策，增加住宅供給並提升居住品質，滿足市民居住需求。
- 3.原計畫之規劃構想（七）降低原有開發強度、總量管制部分規定-- 本計畫區原屬機關用地，建蔽率40%、容積率400%，惟地區現況發展程度密集，公共設施服務水準不佳，宜降低整體開發強度，故比照鄰近第三種住宅區容積率進行本計畫區開發總量管制。原計畫內容提及「故比照鄰近第三種住宅區容積率進行本計畫區開發總量管制。」乙語，因涉及容積率規定，屬細部計畫範疇，新計畫予以刪除。



103.12.01 變更都市計畫之重點4.

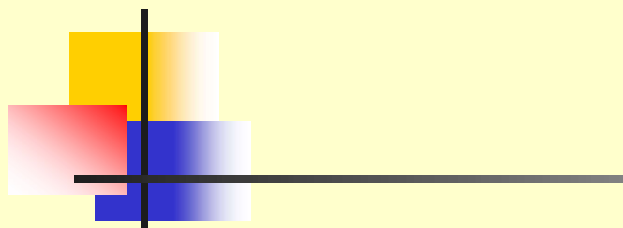
- 陸、實施進度與經費
- 一、開發方式得採設定地上權方式，交由民間廠商開發興建與經營管理（BOT），或由本府編列預算經費開闢。並預訂於103年起辦理規劃設計及招標作業。



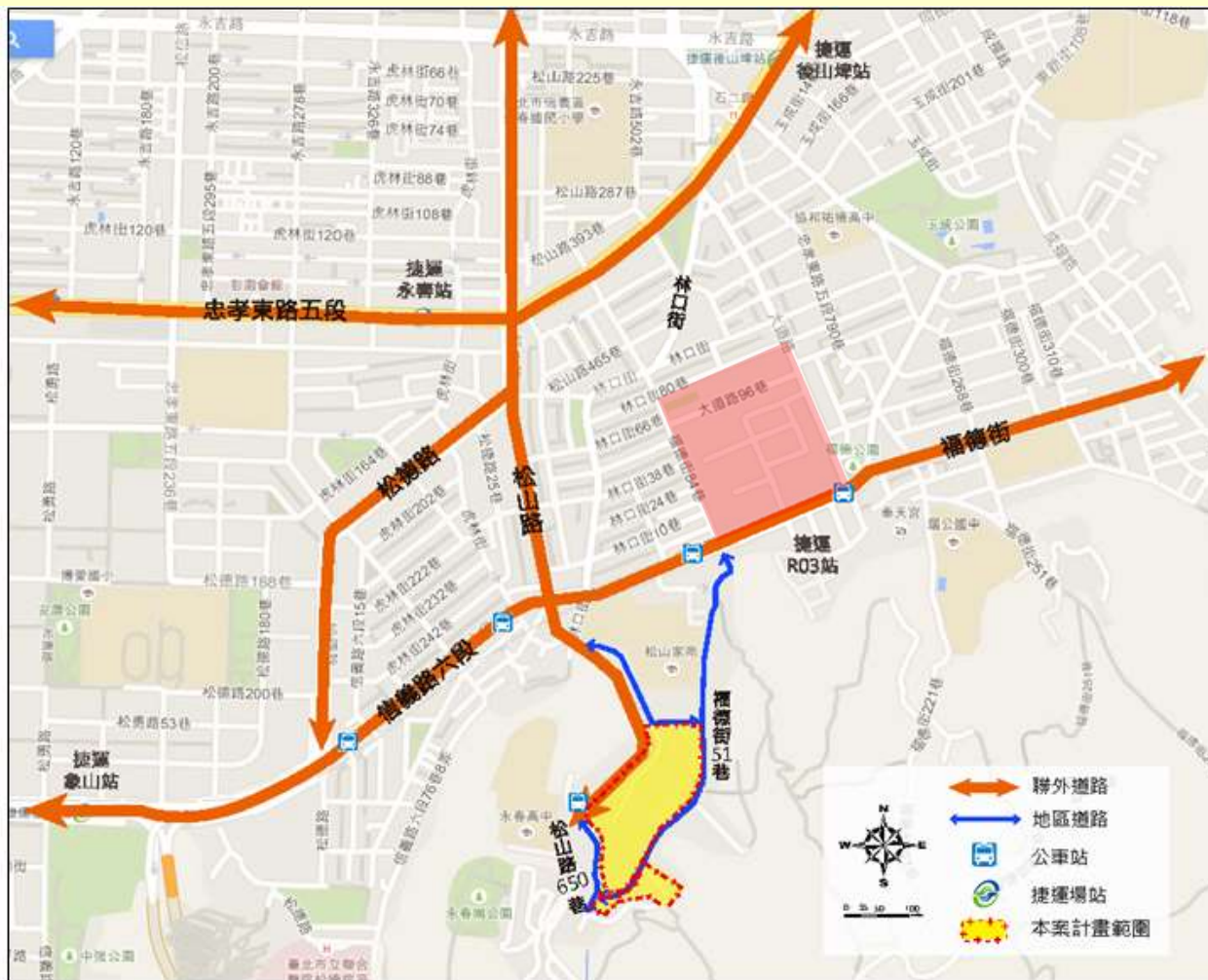
【案例03】

- 變更臺北市信義區永春段三小段1-6地號等59筆土地住宅區為公園用地主要計畫案

計畫位置

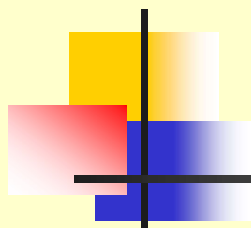


- 基地緊鄰永春高中公車站，另未來捷運信義線東延段通車後，R03場站將設於廣慈基地臨福德街側，大眾運輸系統完善。



計畫位置

53



- 本案基地為永春陂營區現址，屬**第二種住宅區**。
- 計畫範圍周邊為住宅區且均已開發完竣，另基地東南側為**四獸山保護區**。

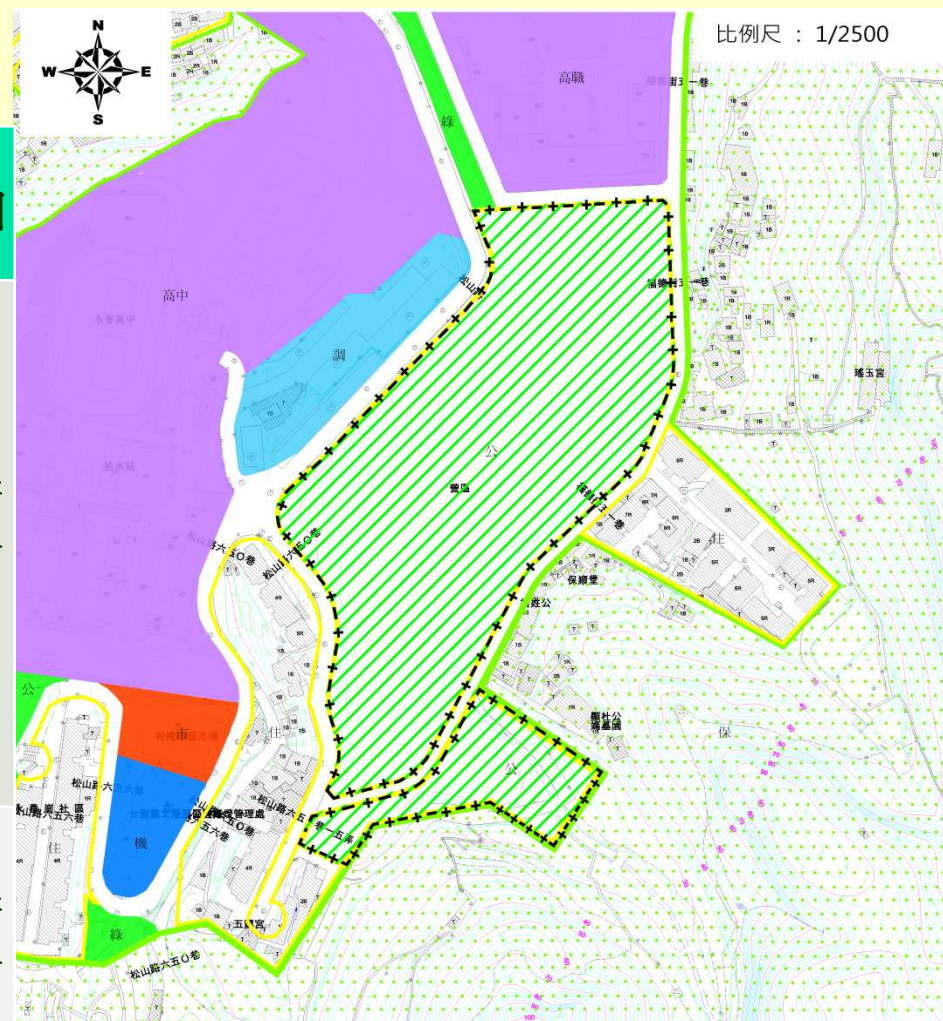


計畫內容

■ 變更住宅區為公園用地。

位置	原計畫	變更計畫	面積(公頃)	變更理由
北側基地： 松山商職南側，松山路、松山路650巷15弄與福德街51巷所圍地區	住宅區	公園用地	3.48 14	興建永春陂濕地公園
南側基地： 福德街51巷東南側與保護區之間	住宅區	公園用地	0.50 18	興建永春陂濕地公園

➤ 總面積3.9832公頃



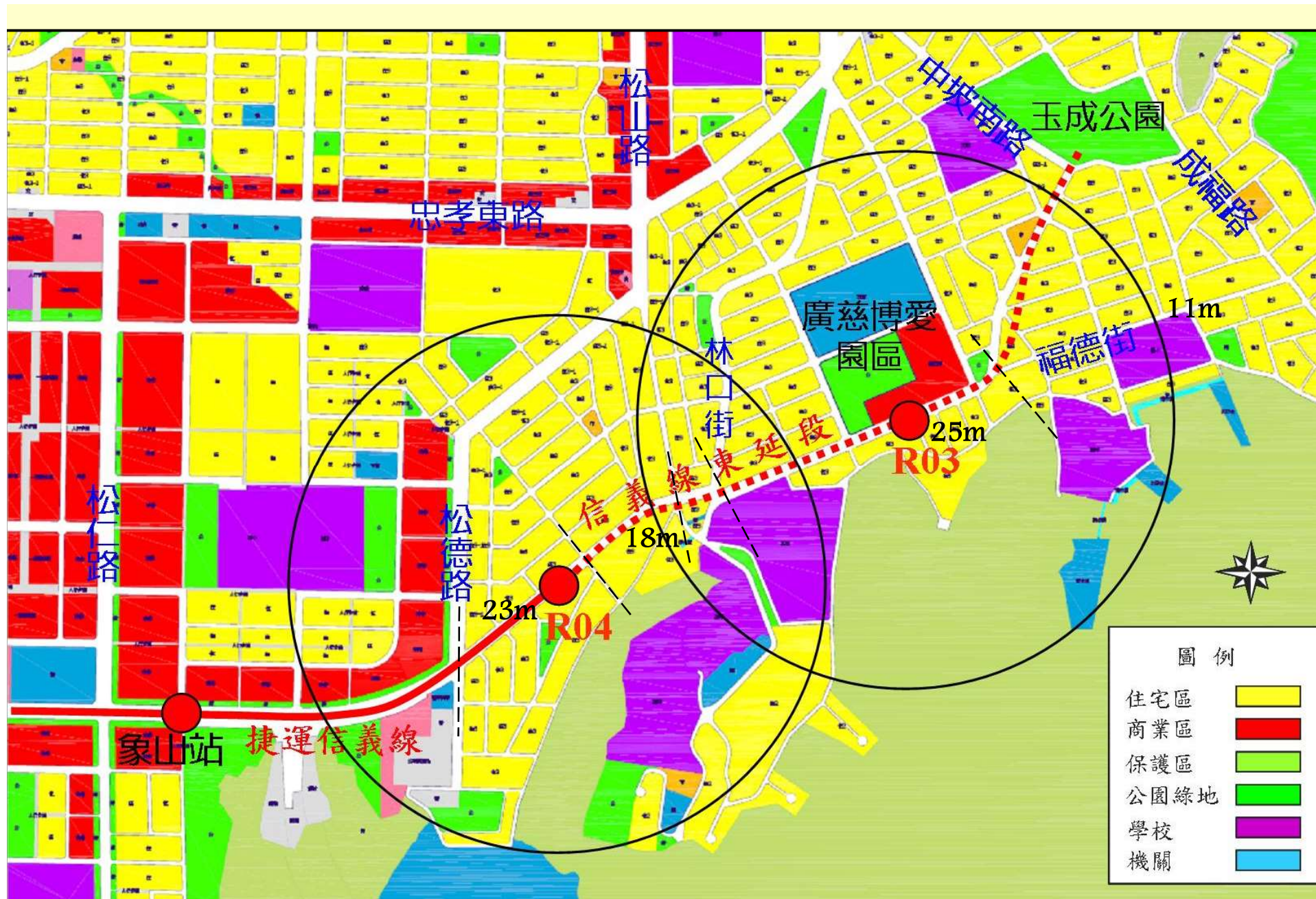
圖例

- - - 本案計畫範圍
- 住 住宅區
- 機 機關用地
- 調 調度站用地
- 公 公園用地
- 綠 綠地用地
- 保 保護區
- 市 市場用地
- 高中 高中用地
- 高職 高職用地



【案例04】

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

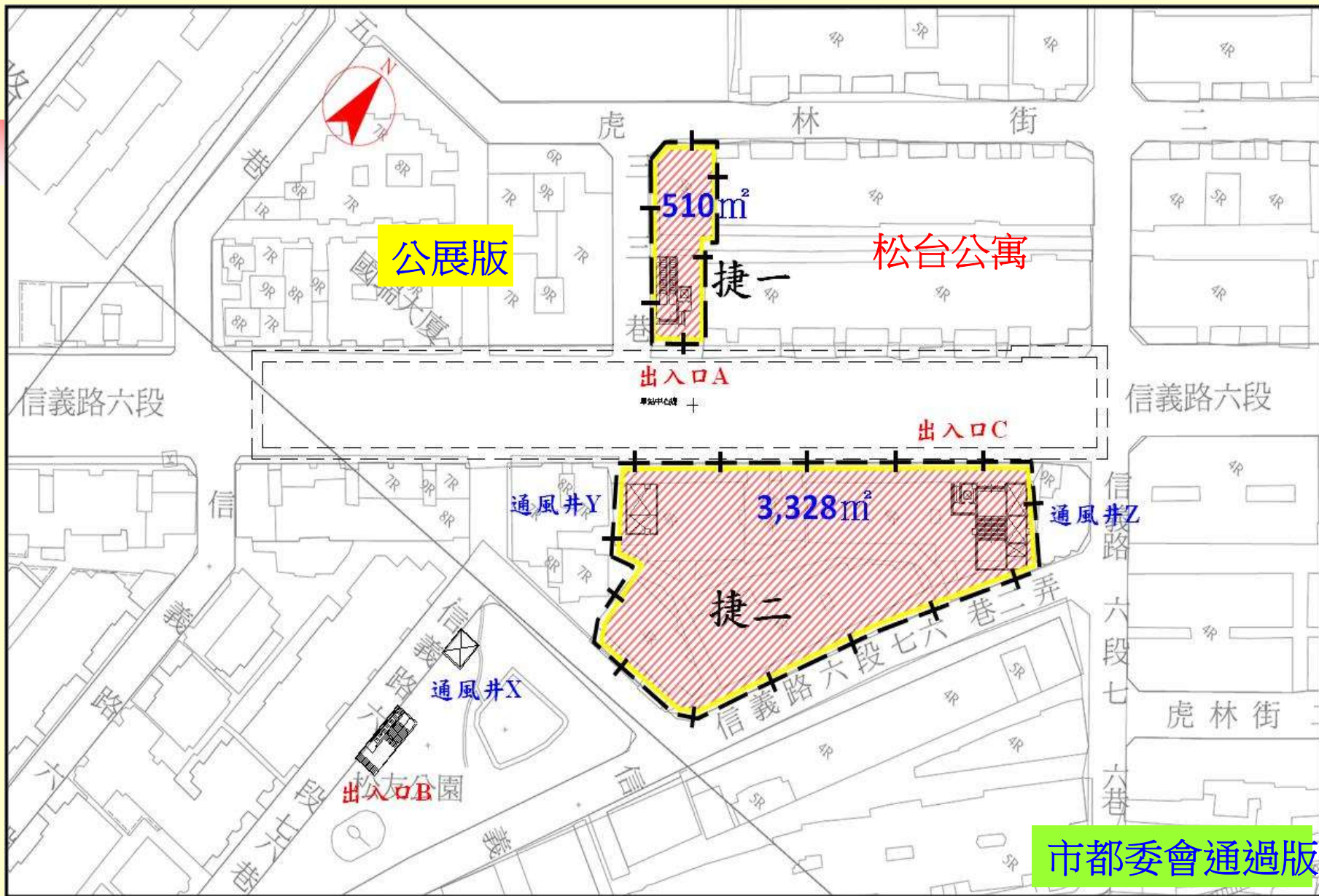


捷運信義線東延段沿線都市計畫分區使用示意圖

● 主要計畫內容-變更計畫內容

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (m ²)	變更理由	備註
捷一	信義路六 段與65巷 交口西側 (R04站)	住宅區	土地開發 區(捷)	510	設置捷運系統 出入口及其相 關設施使用， 並供作土地開 發基地。	範圍為信義區永春段2小段 171、230、235-3地號等3 筆土地。
捷二	信義路六 段與76巷 交口西側 (R04站)	住宅區	土地開發 區(捷)	3,328	設置捷運系統 出入口、通風 井及其相關設 施使用，並供 作土地開發基 地。	範圍為信義區永春段3小段 335、336-1、338、339、 341-1、342、343、344、 345、346、347、348-1、 350、351、353、354-1、 356、357、358、359、 362、363、366、368、 369地號等25筆土地。
捷三	福德街與 137巷交口 西側 (R03站)	住宅區	土地開發 區(捷)	3,844	設置捷運系統 出入口、通風 井及其相關設 施使用，並供 作土地開發基 地。	範圍為信義區福德段4小段 395-1、397、398、399、 400、400-1、400-8、401、 401-1、402至443、444-1、 497地號等53筆土地。

R04車站用地變更範圍



市都委會通過版

R03車站用地變更範圍



市都委會通過版 (同公展版)



【案例05】

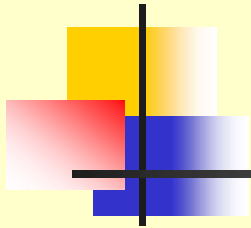
- 「變更臺北市捷運萬大-中和-樹林線工程變更沿線土地為交通用地及土地開發區（捷）主要計畫案」



第二期工程：全長13.3公里,全部在新北市，共設13座車站(2座地下，11座高架)

第一期工程：長9.5公里，臺北市段3.8公里、新北市段5.7公里，共設9座車站(地下)和1座機廠

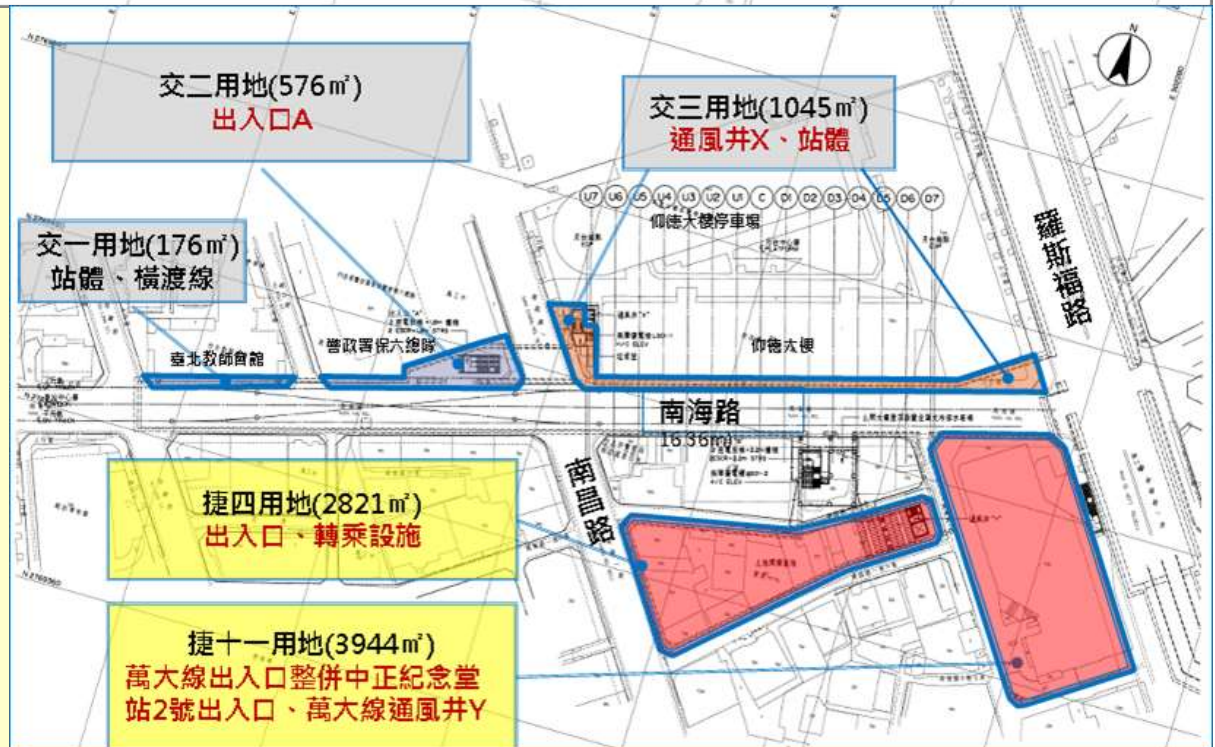




LG01站原公展方案

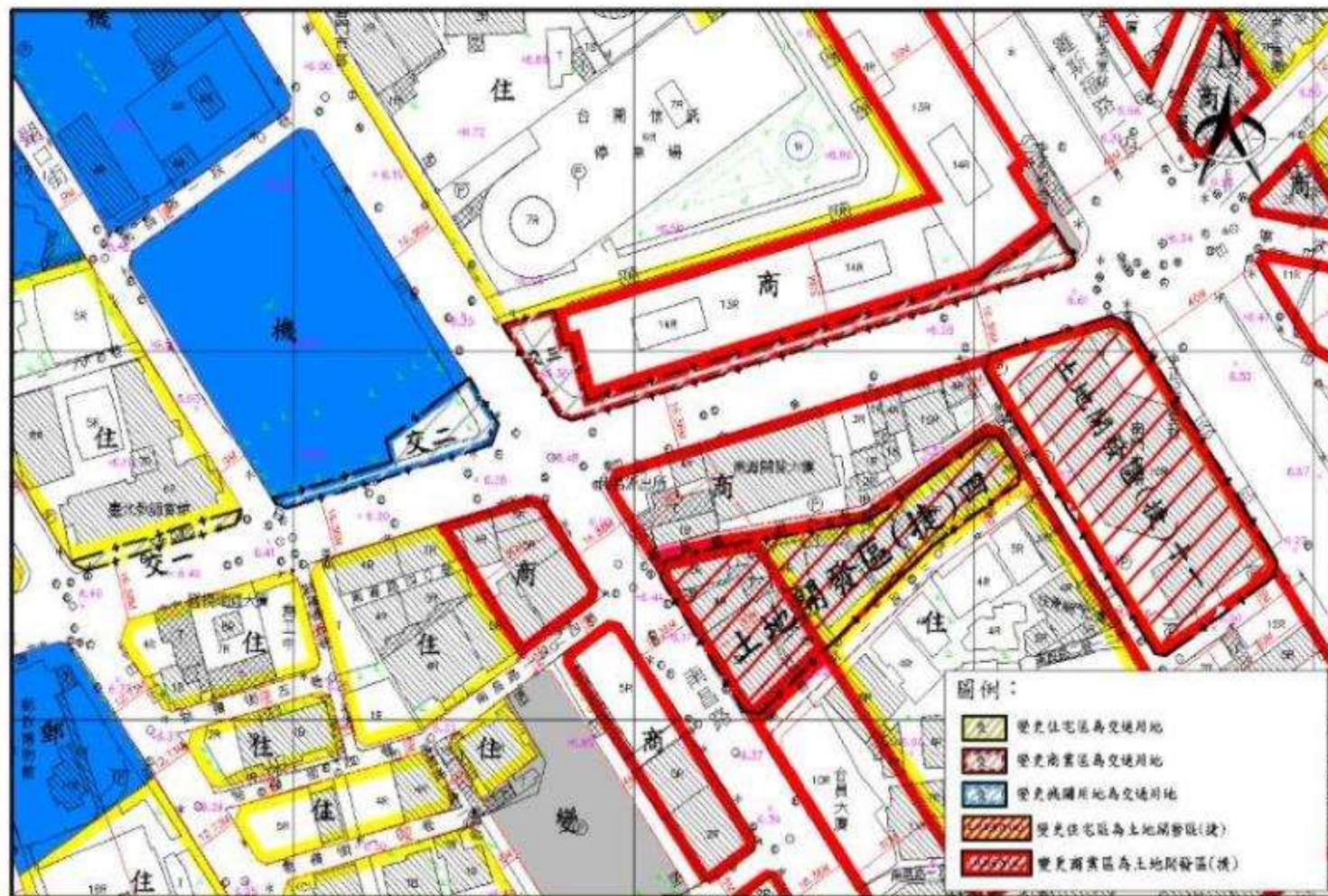


LG01站替代方案

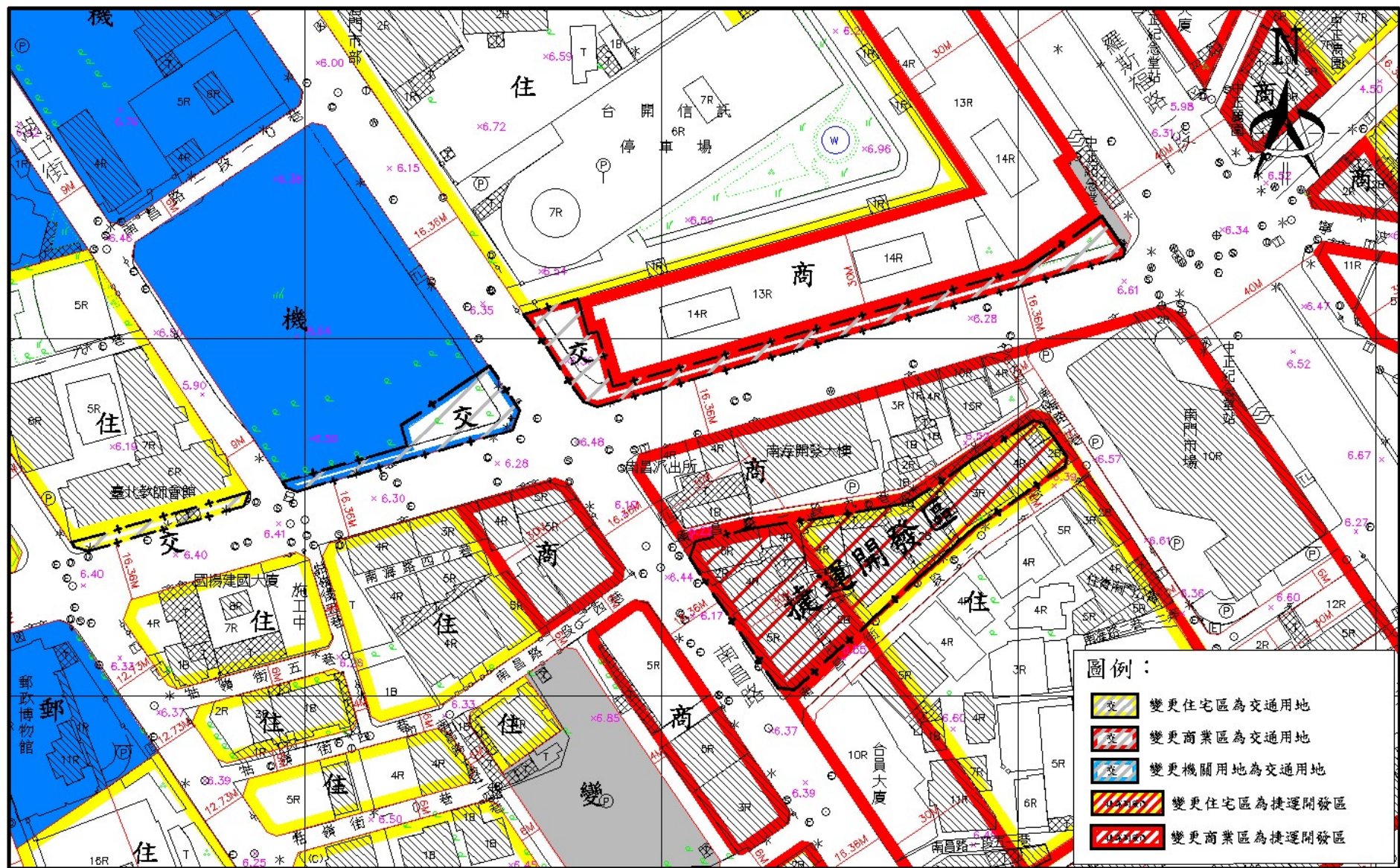


LG01車站

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



捷運萬大-中和-樹林線LG01車站用地變更示意圖



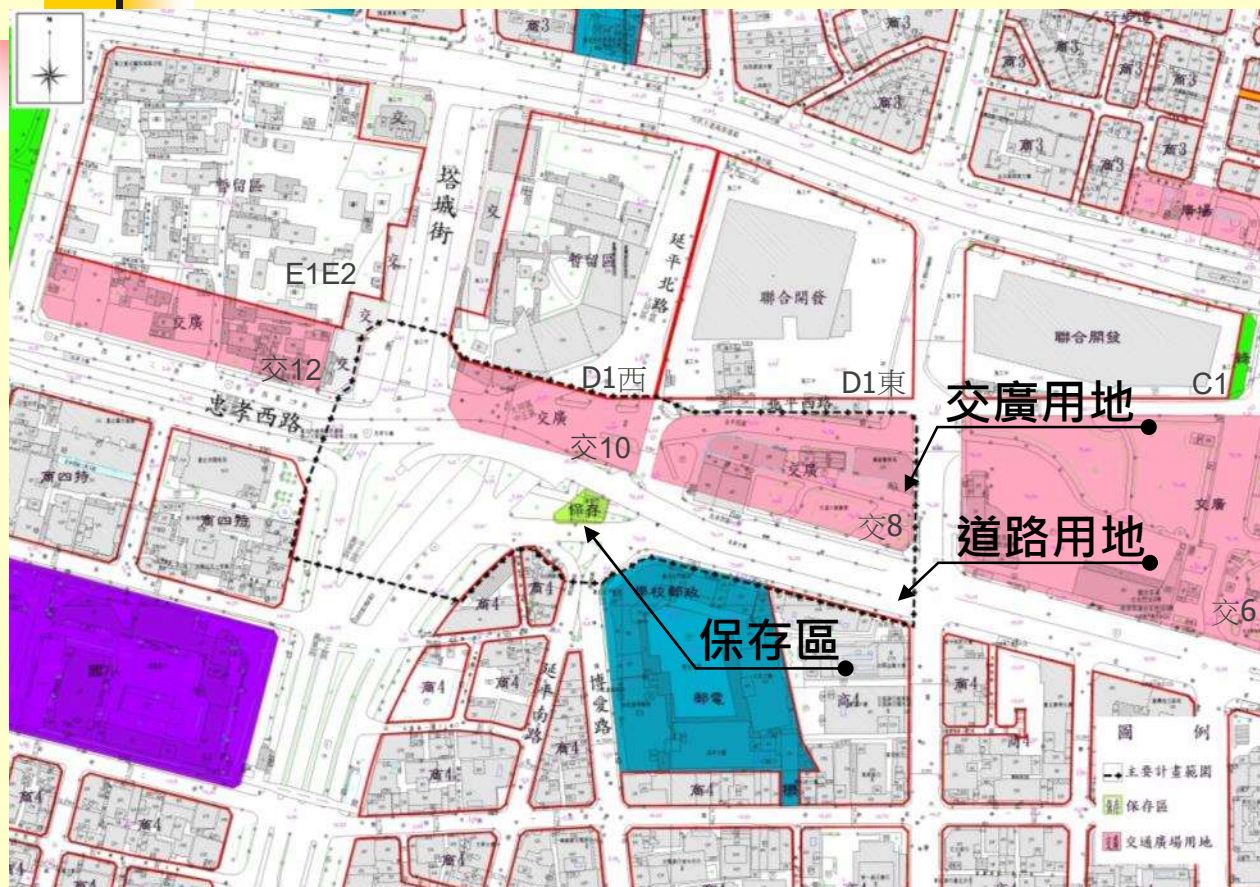
圖三 捷運萬大線LG01車站用地變更示意圖



【案例06】

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

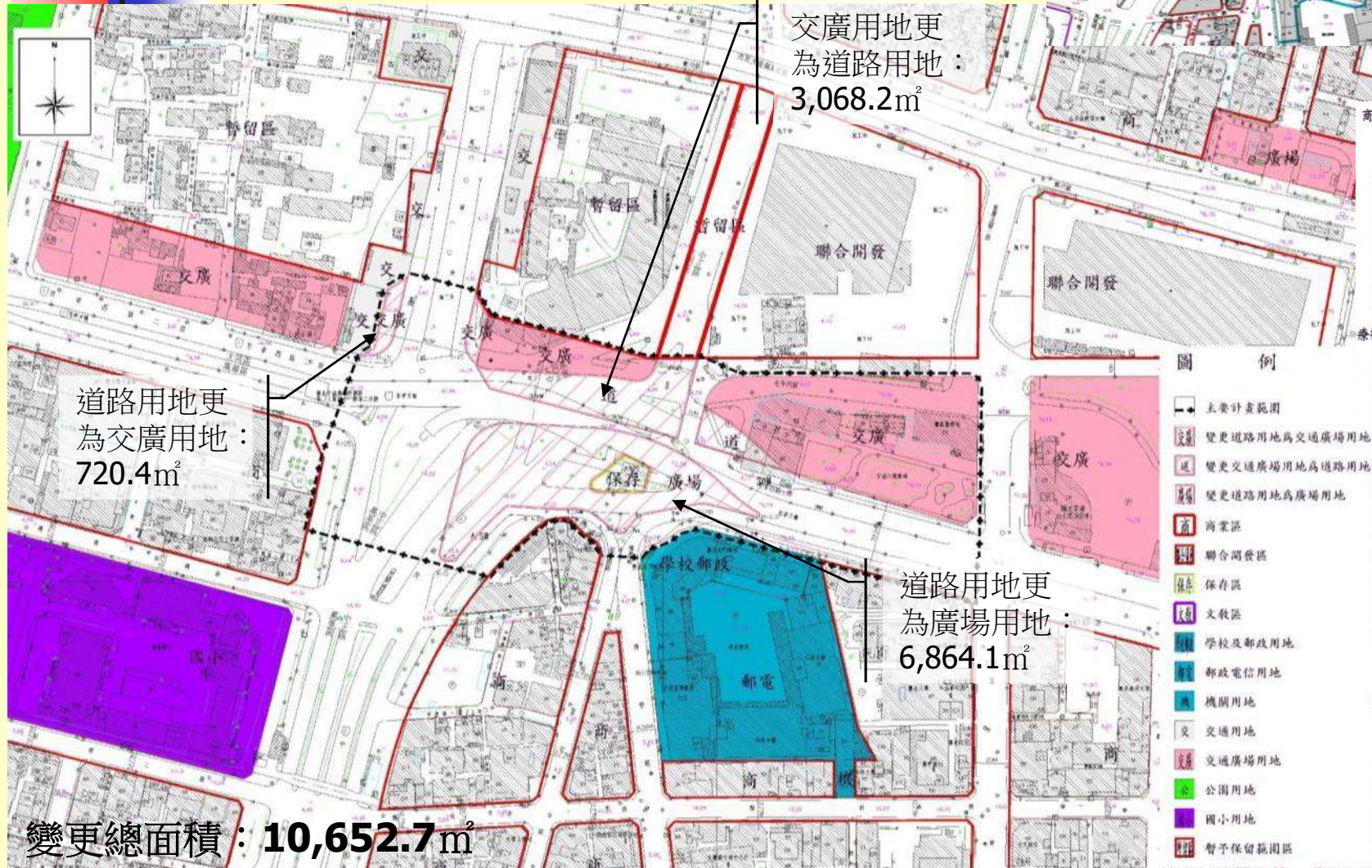
現行都市計畫



- **保存區**
 - 北門坐落及周邊範圍
- **道路用地**
 - 忠孝西路、塔城街、北平西路、延平南路及博愛路，已開闢
- **交廣用地**
 - 交八及交十，未開闢

都市計畫變更內容

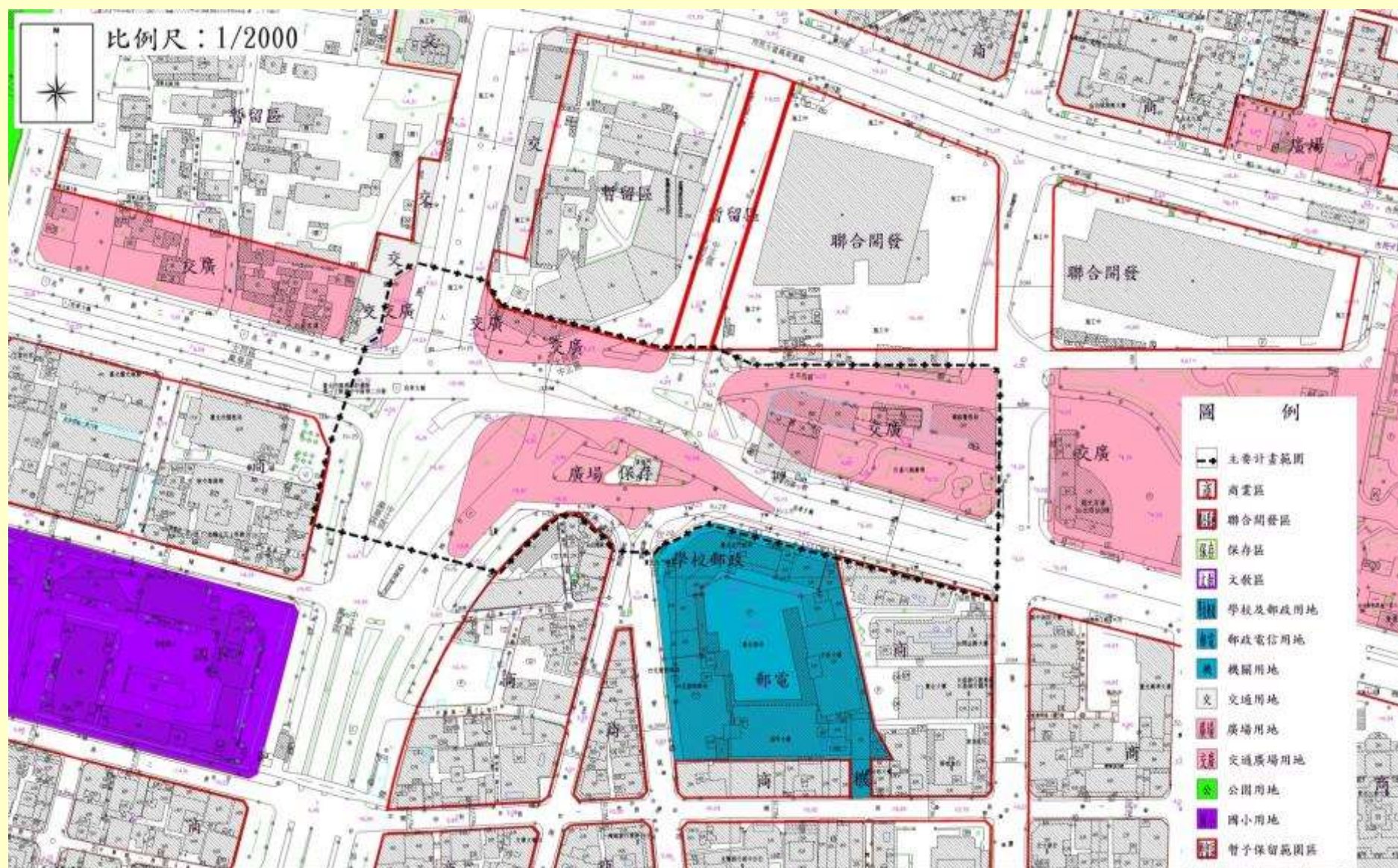
變更示意圖



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

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

變更後土地使用分區



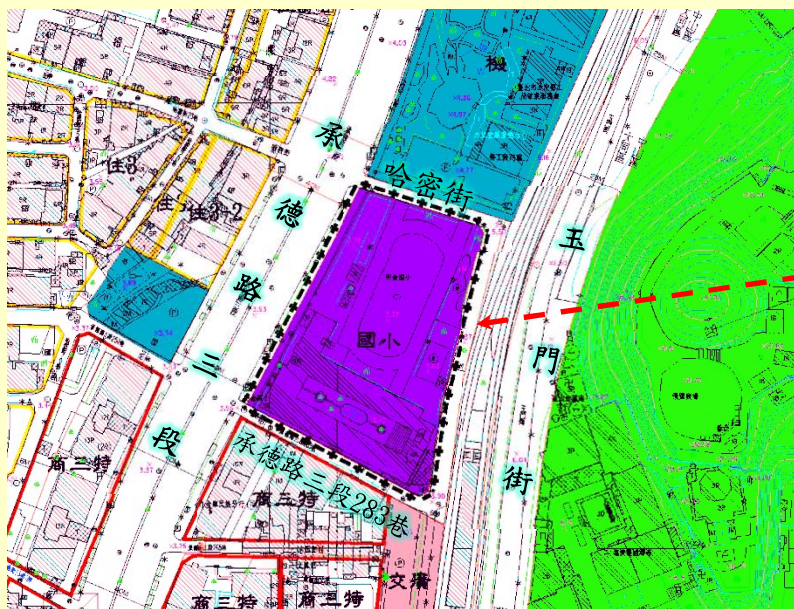


【案例07】

- 臺北市政府函為「變更臺北市大同區大龍段一小段259-5地號等10筆土地國小用地為住宅區主要計畫案」

說明：

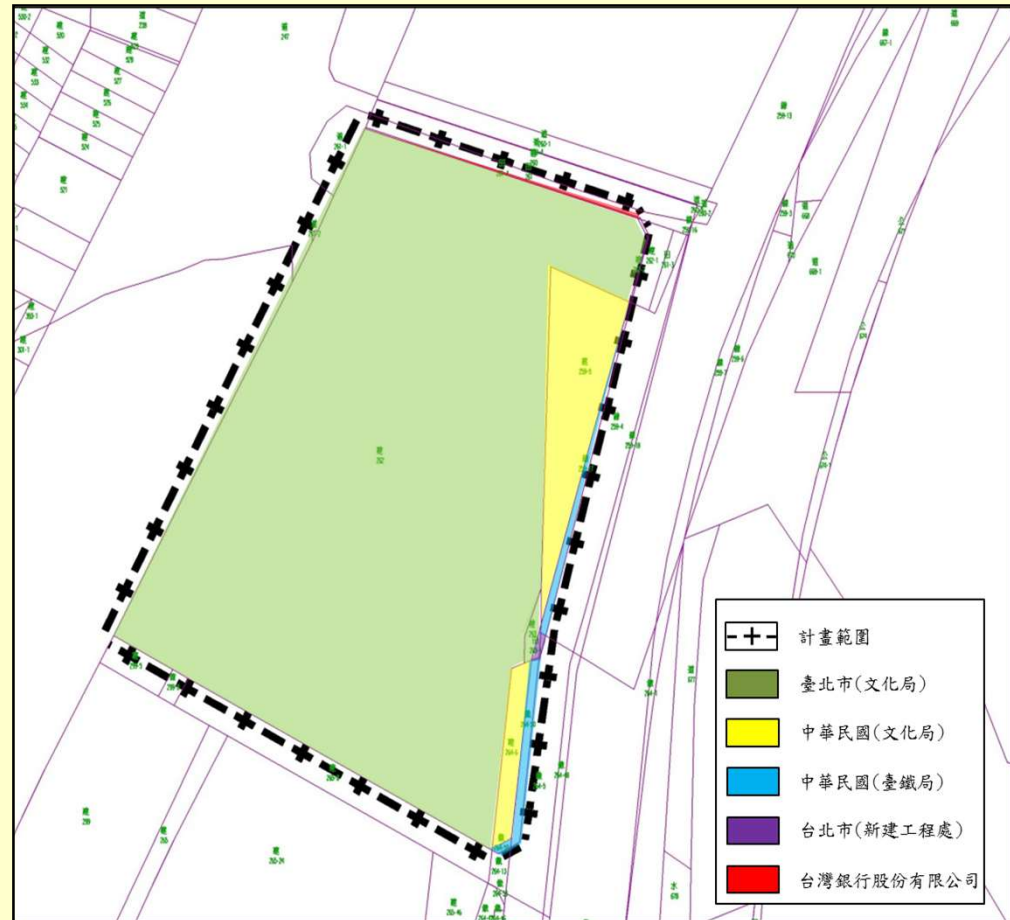
一、本案係臺北市政府為配合公辦都市更新政策，並考量明倫國小區位條件適宜提供為住宅使用及未來蘭州國宅整宅計畫案內弱勢住戶之安置，擬將明倫國小舊有校地重新檢討變更為住宅區（0.8918公頃），提供公共住宅及中繼住宅使用。



說明：

二、本案業經臺北市都市計畫委員會104年6月25日第672次會議審議通過，並准臺北市政府104年7月15日函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

權屬	面積	百分比
中華民國	852	9.55%
臺北市	8,049	90.26%
私有	17	0.19%
合計	8,918	

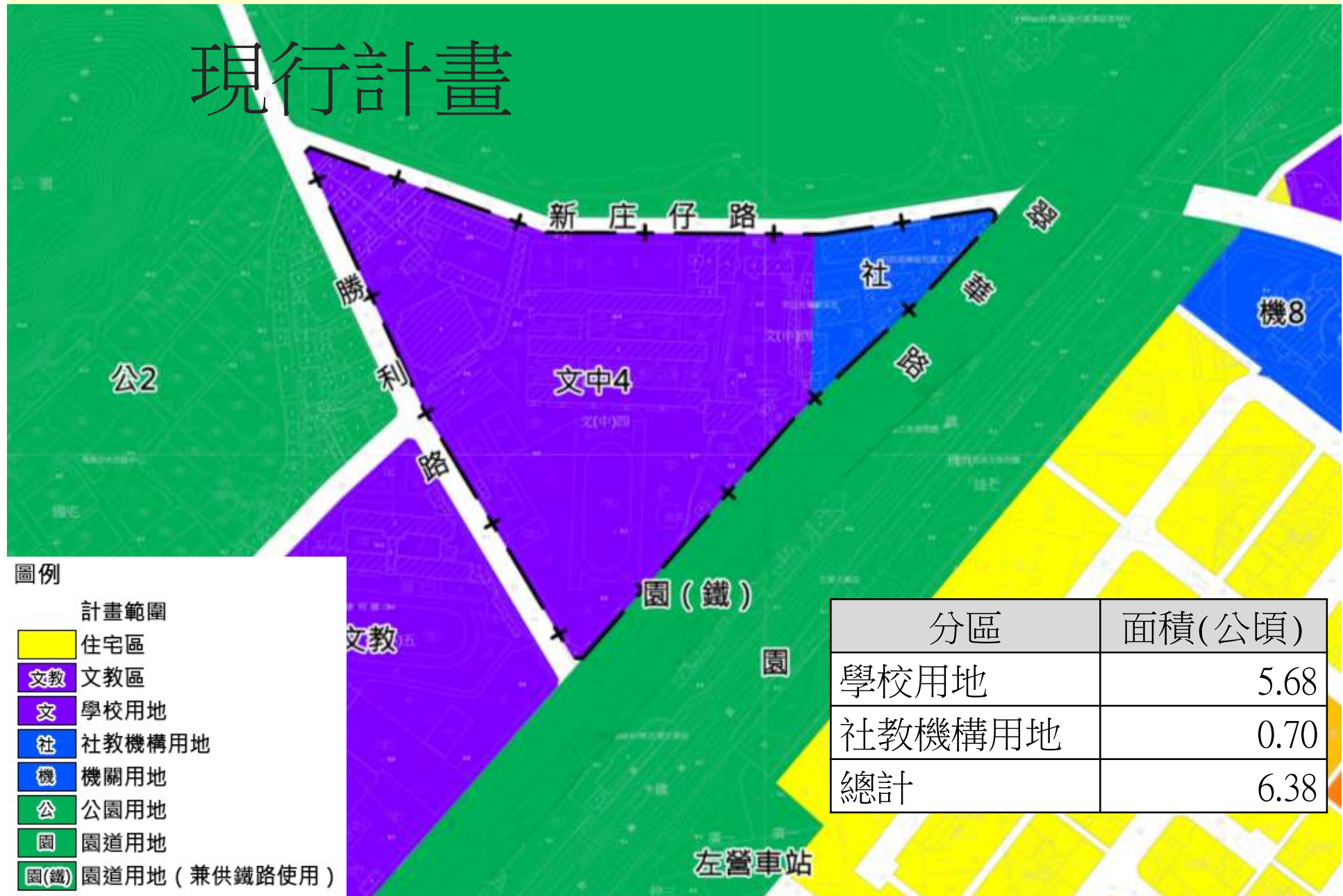


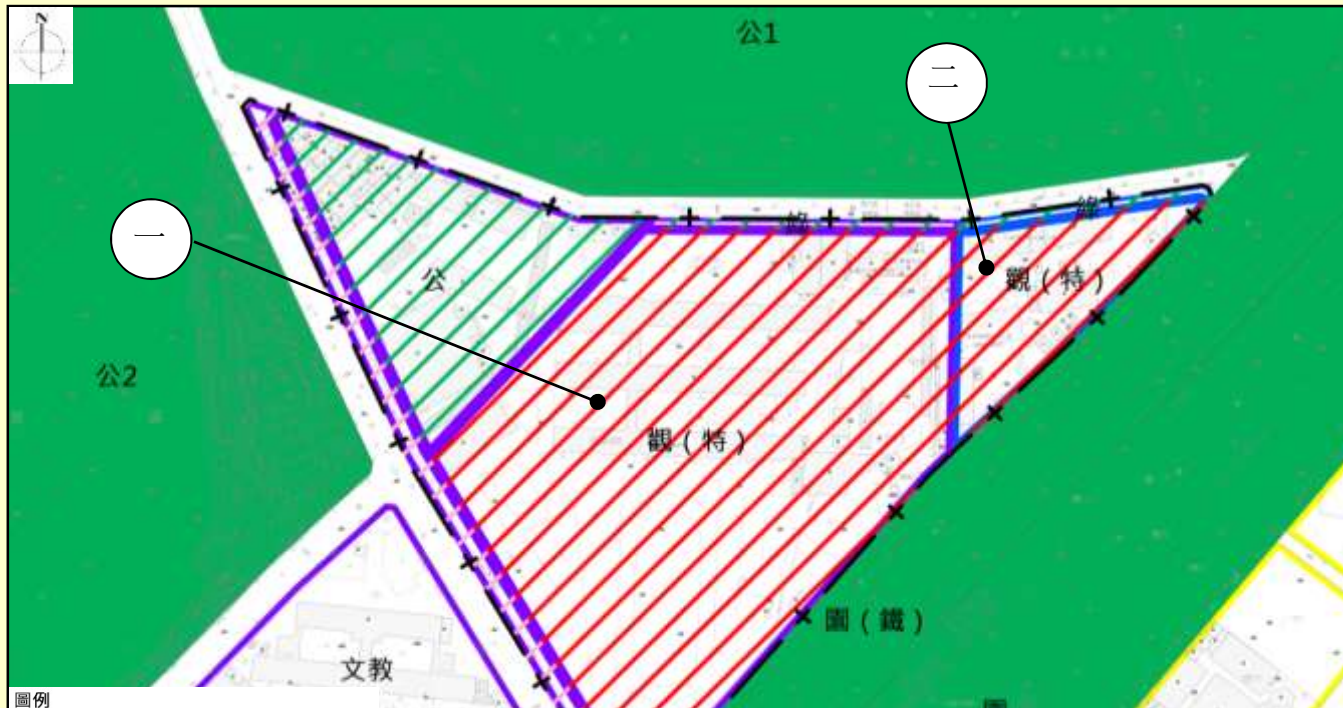


【案例08】

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

現行計畫





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

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

實施進度及經費

- 觀光發展特定專用區均為市有土地，由本府觀光局採設定地上權方式辦理招商開發
- 公共設施用地（公園用地、綠地用地及道路用地）
 - 國有土地辦理無償撥用
 - 私有土地（高雄農田水利會所有28平方公尺土地）以徵購方式取得

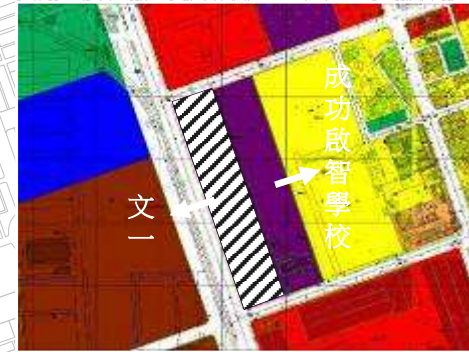
項目	計畫面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	實施 進度	經費 來源
		徵 購	撥 用	區 段 徵 收	補償費	工程費	合計			
公園用地	1.20	√	√		5,094.5	2,400	7,494.5	高雄市政府 工務局	103年 至 105年	逐年編 列預算
道路用地	0.38		√		—	950	950			
綠地用地	0.13		√		—	260	260			
觀光發展特 定專用區	4.67				—	—	—	高雄市政府 觀光局	103年	—



【案例09】

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

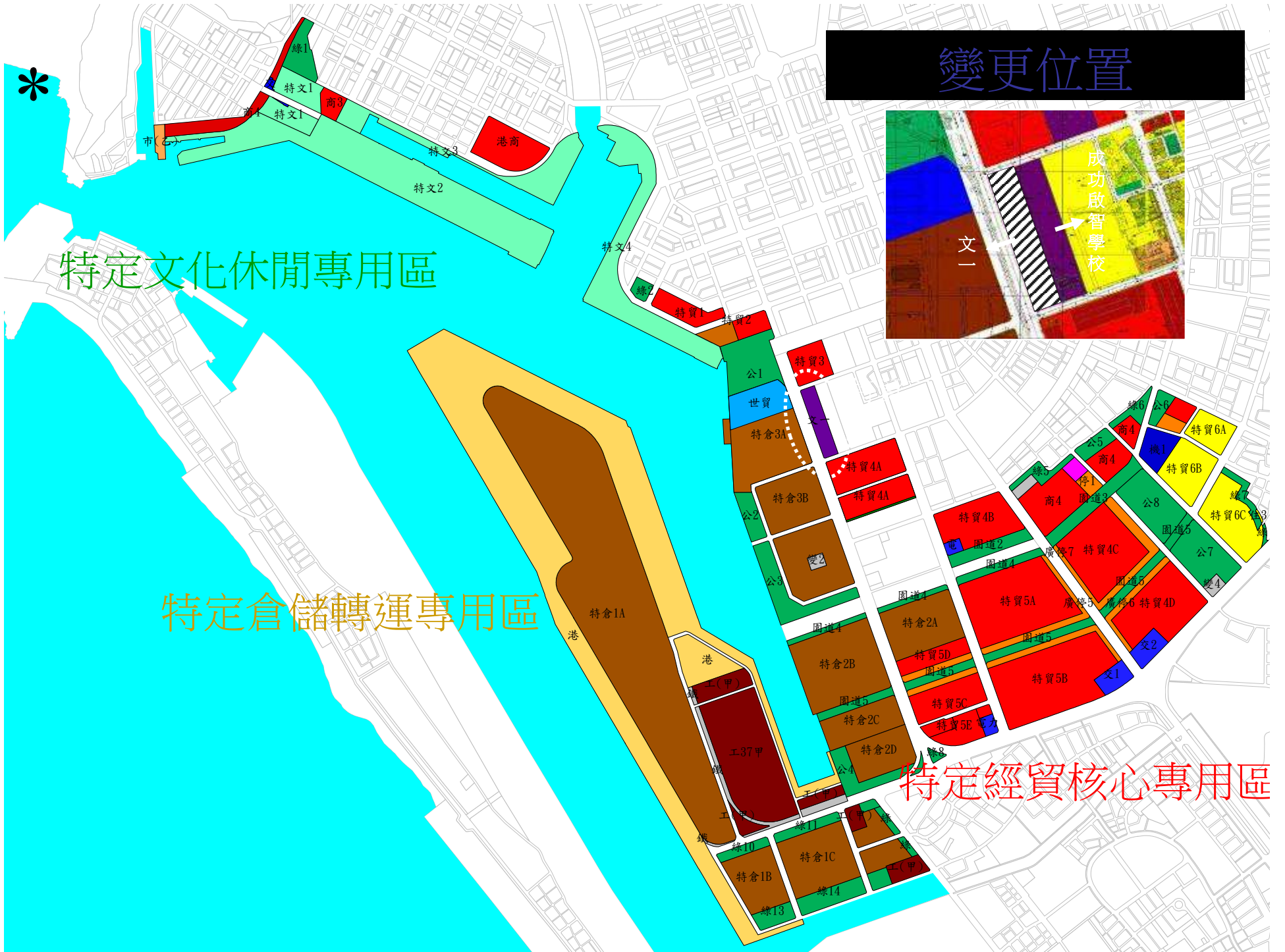
變更位置



特定文化休閒專用區

特定倉儲轉運專用區

特定經貿核心專用區



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

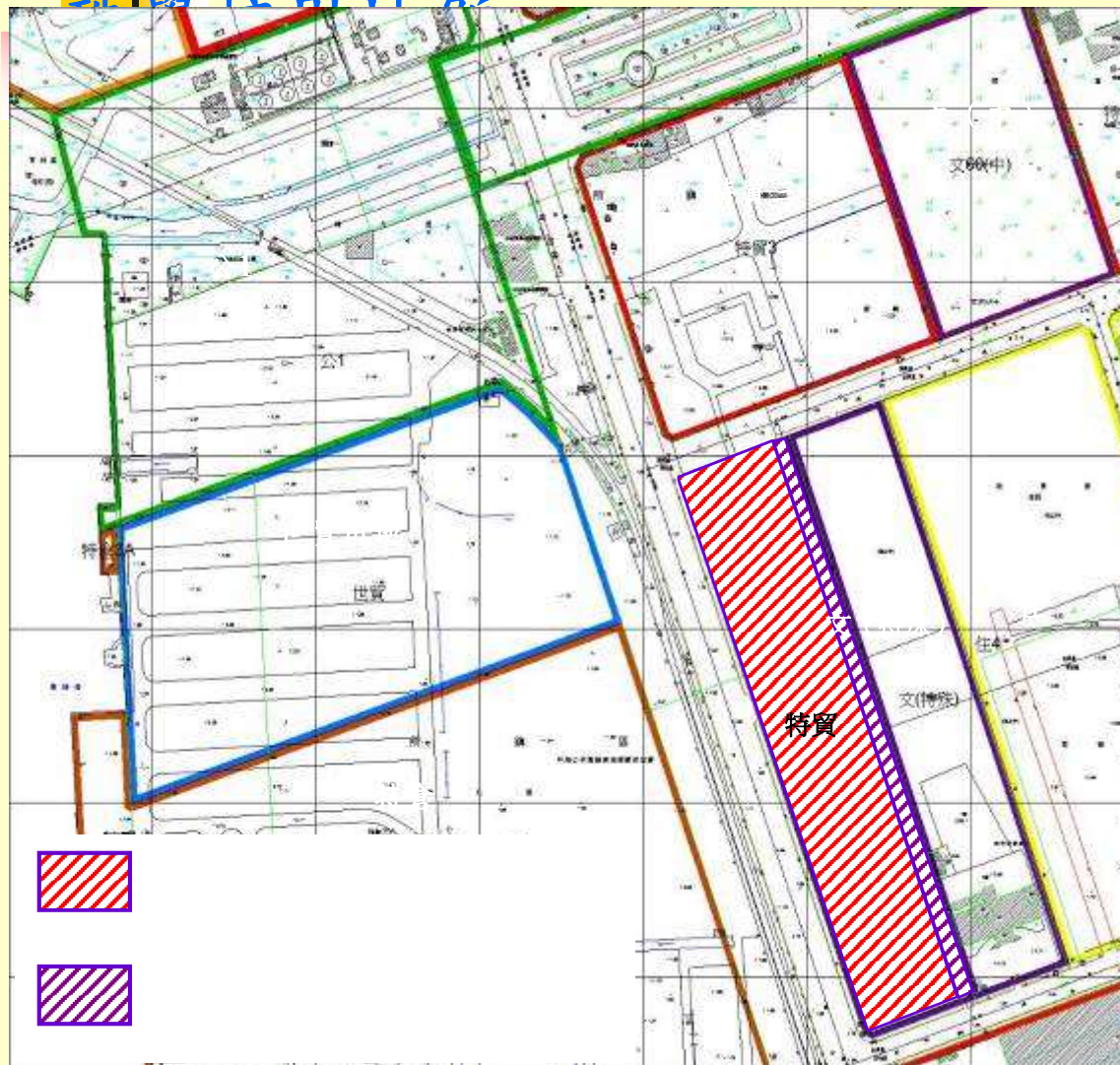


圖4 變更內容示意圖

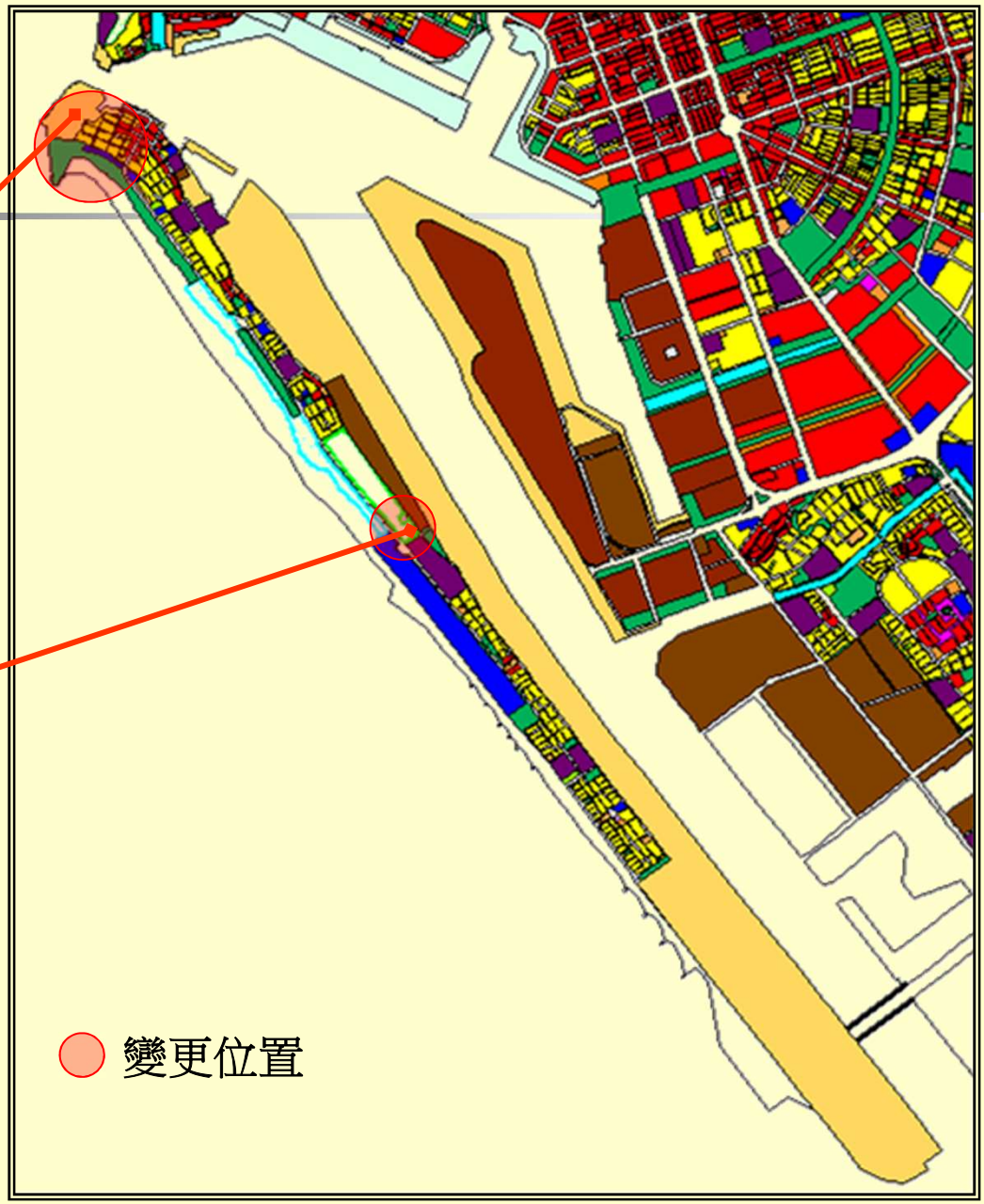
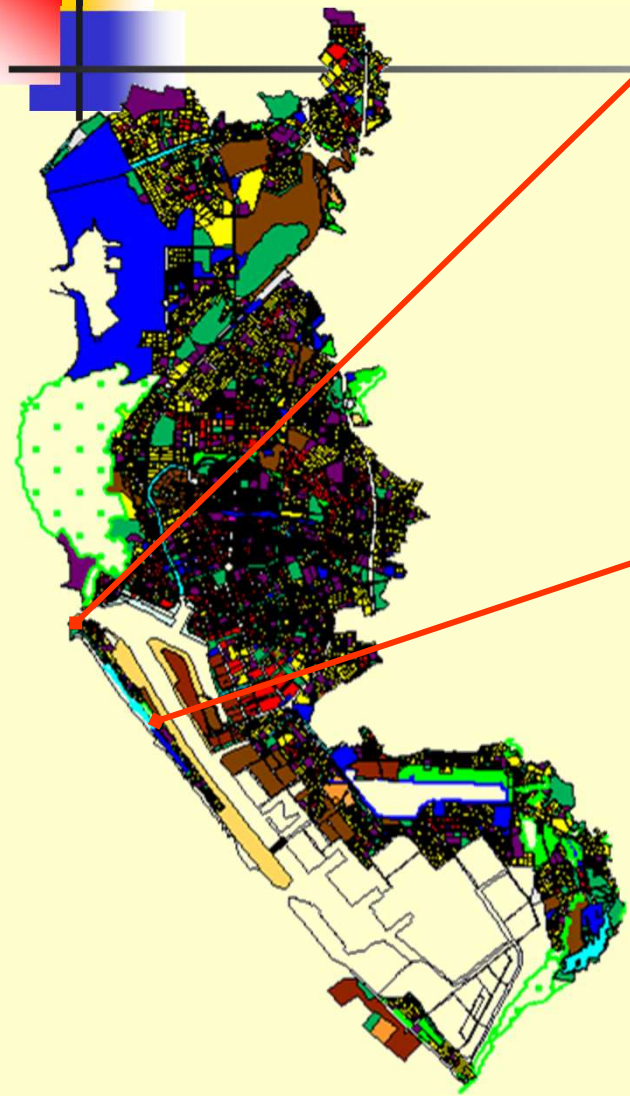
位置	變更內容			變更理由	備註
	變更前	面積 (m ²)	變更後		
獅甲段 429-2及 429-9地 號	學校 用地	22,067	特 定 經 貿 核 心 專 用 區	本案學 校用地 未來無 使用需 求，且 為加速 該地區 之開發 建設， 提供必 要之機 能。	土地面 積以地 籍為準。
獅甲 段2 小段 575-	學校 用地	2,760	特 殊 學 校	落實管 用合一 原則。	



【案例10】

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

壹、緣起



參、變更位置土地使用現況



表一 實質變更內容綜理表

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

註:本表面積係依圖面量測,實際面積仍應依實地測量釘樁分割後之面積為準。



【案例11】

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

- 旗津區公所已於102年3月遷至新行政中心，旗津醫院為使旗津地區居民醫療不中斷，保留至新旗津醫院開始營運止（103年9月），醫院舊址部分刻正辦理機關用地之廢止撥用與建物報廢拆除等程序；區公所舊址部分則已完成拆遷及相關作業程序
- 為推動旗津區公所及旗津醫院舊址基地活化使用，配合本府推動旗津觀光發展及觀光旅館招商計畫活絡地方經濟，於102年7月8日簽奉市府同意辦理都市計畫變更



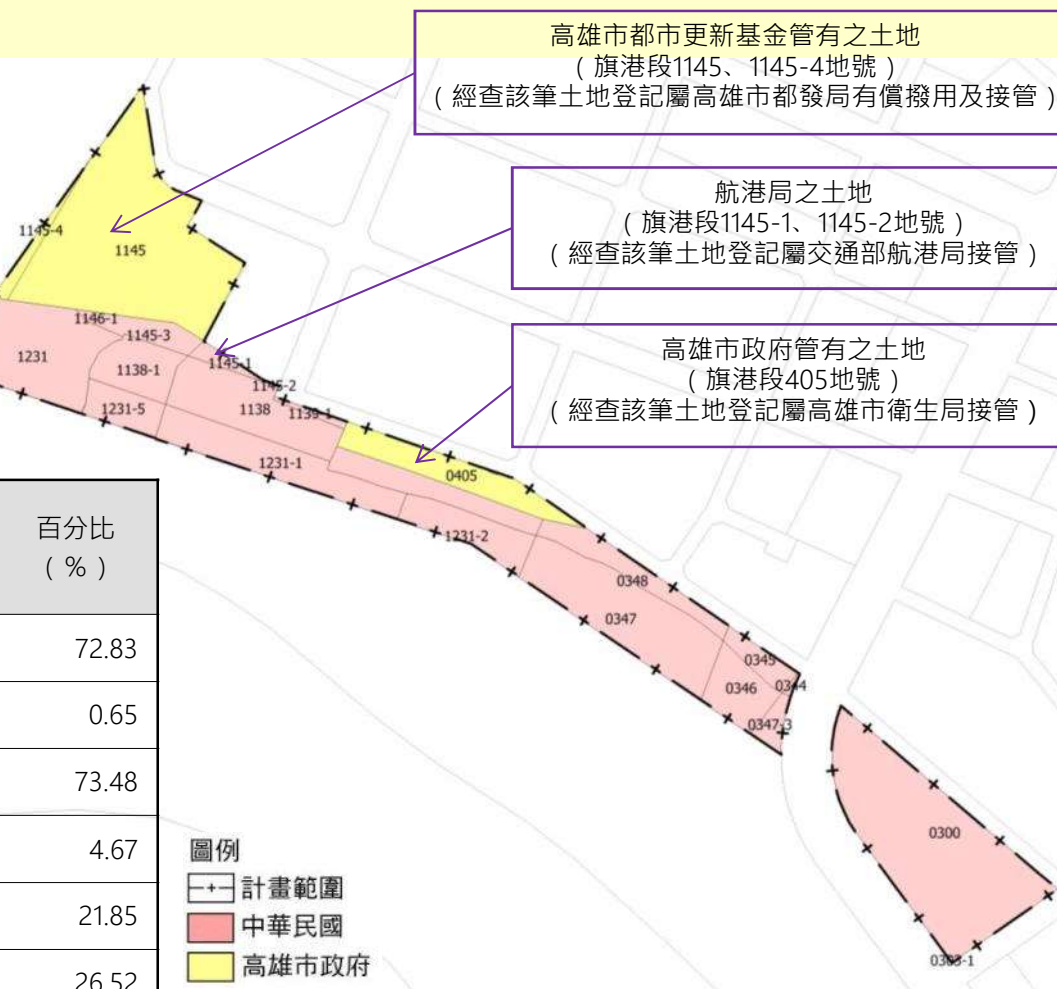
現行計畫



土地使用分區		計畫面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	0.43	20.77
公共 設施 用地	機關用地	1.28	61.84
	公園用地	0.36	17.39
	小計	1.63	79.23
總計		2.07	100.00

土地權屬

- 全區為公有土地 (市有地佔26.52%)
- 經查本區土地登記原因包括總登記、登記及接管，皆非屬徵收取得土地
- 依102年7月15日召開之協調會議，航港局管有之2筆土地，因土地面積過小，**決議併同毗鄰相同土地權屬之土地變更為住宅區，併剔除於本案合作開發範圍**



土地管有單位		數值圖檔 量測面積 (m ²)	百分比 (%)
中華民國	財政部國有財產署	15,062.21	72.83
	交通部航港局	134.43	0.65
	小計	15,196.64	73.48
高雄市	衛生局	965.27	4.67
	都市發展局 (高雄市都市更新基金)	4,518.06	21.85
小計		5,483.33	26.52
總計		20,679.97	100.00

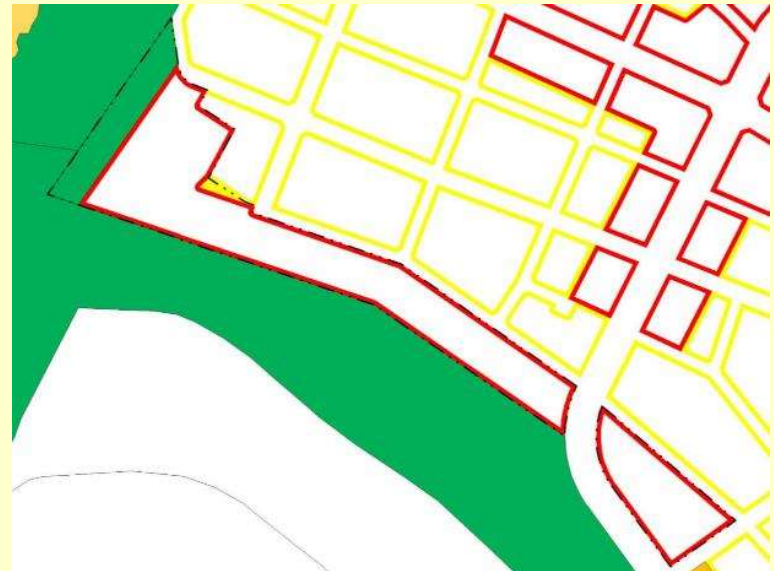
都市計畫變更及規劃原則

■ 土地使用變更原則

- 機關用地依內政部公共設施變更原則，屬閒置利用公共設施、且已無使用需求，配合旗津區整體觀光發展及本府觀光旅館招商計畫，併同周邊未開闢之公園用地及住宅區整體變更為特定觀光發展專用區
- 交通部航港局管有之旗港段1145-1及1145-2等2筆機關用地畸零土地(134m²)，考量航管局土地整體管理需求，併東北側同屬航港局管有之住宅區，整體變更為住宅區

■ 公共設施及開放空間劃設原則(細部計畫)

- 經檢核旗津都市計畫公園、綠地等開放空間公共設施已符合通檢需求，惟為與北側旗後山公園用地整體發展提供優質休憩環境，劃設綠地用地並補充原計畫區之公園面積，降低基地開發營運對周邊環境造成之干擾
- 於計畫區東北側以退縮綠化方式留設供人車通行動線與開放空間

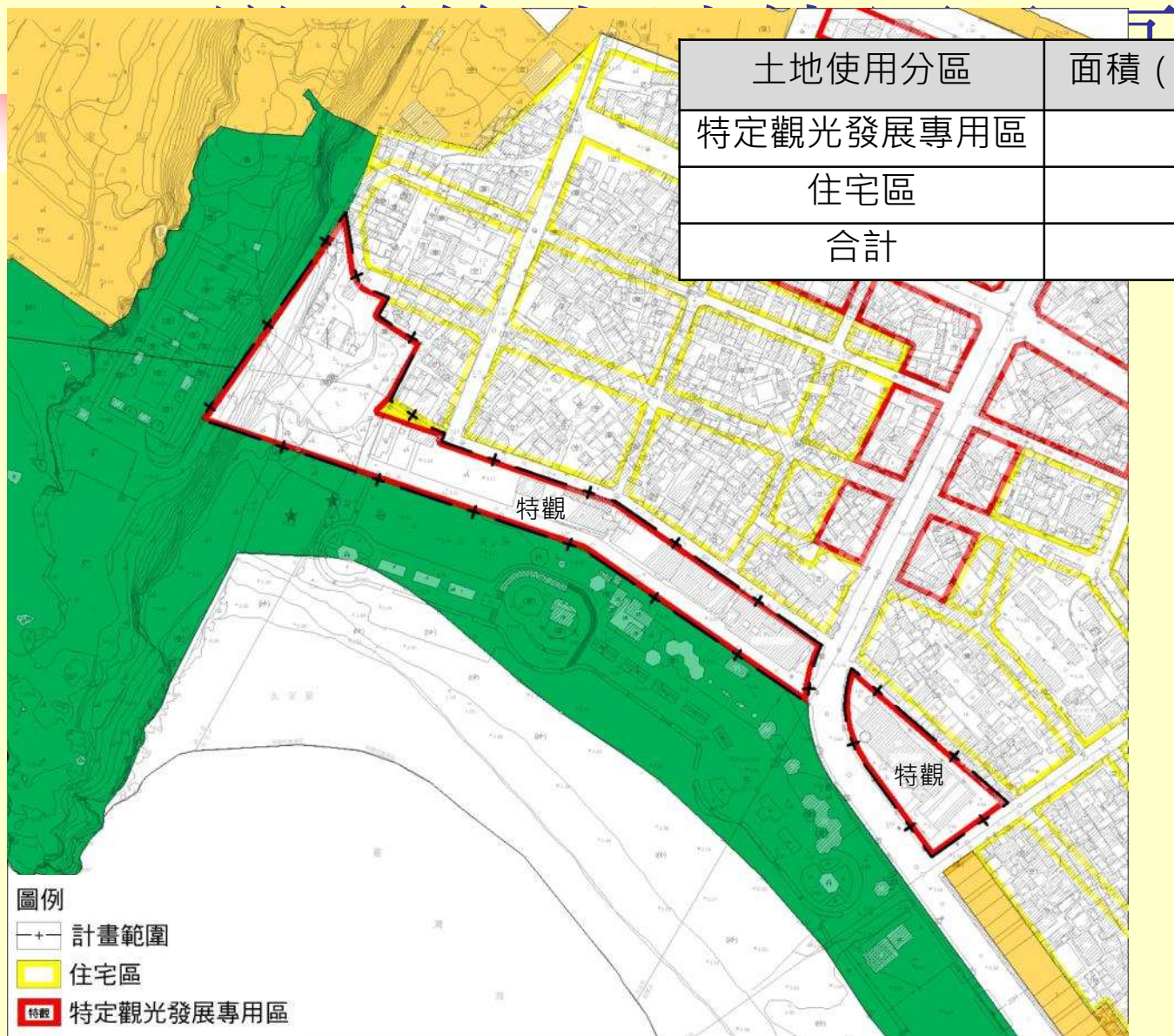


實質變更內容

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



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



土地使用分區	面積 (公頃)	佔總面積比例 (%)
特定觀光發展專用區	2.06	99.52
住宅區	0.01	0.48
合計	2.07	100.00

實施進度及經費(2/2)

整體開發範圍及開發方式

- 開發範圍包括特定觀光發展專用區及綠地用地共2.06公頃
- 變更後國市有面積分配為**國產署佔37.86%、高雄市政府佔62.14%**
- **基地採全區整體開發方式，依土地法第25條及國有財產法第47條之規定，以設定地上權、委託、合作或信託方式，由高雄市政府及國有財產署共同辦理整體開發**

交通部航港局之2筆土地（旗港段1145-1、1145-2地號）
約0.01公頃，剔除於本案開發範圍，併同北側變更為住宅區

管有單位	分區	特定觀光發展專用區		綠地用地		總計	
		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
財政部國有財產署		0.78	43.09	-	-	0.78	37.86
高雄市政府		1.03	56.91	0.25	100.00	1.28	62.14
總計		1.81	100.00		100.00	2.06	100.00

圖例

- 計畫範圍
- 合作開發範圍
- 財政部國有財產署管有
- 交通部航港局管有



【案例12】

- 台中市台中糖廠土地區段徵收開發計畫

項目	分區	面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
A	2-1	1.35	70	350
B		1.32		
C		2.83		
D	3-1	1.84	70	420
E		1.68		
合計		9.02	-	-



細部計畫範圍示意圖



【案例13】

- 台中鐵路高架化工程(都市計畫更)
案



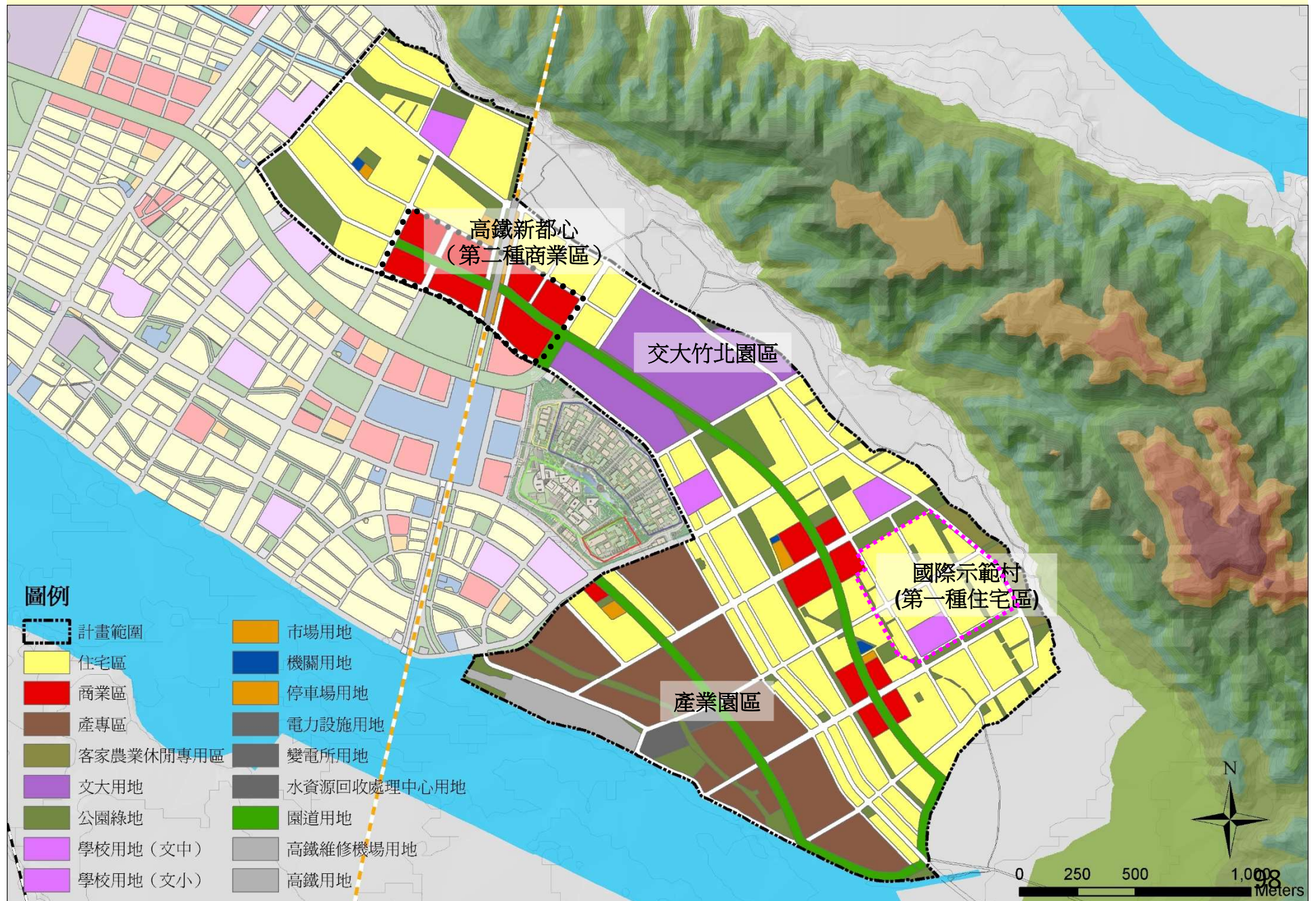




【案例14】

- 擬定臺灣知識旗艦園區特定區計畫

計畫構想





【案例15】

- 新訂桃園國際機場園區及附近特
定區計畫案

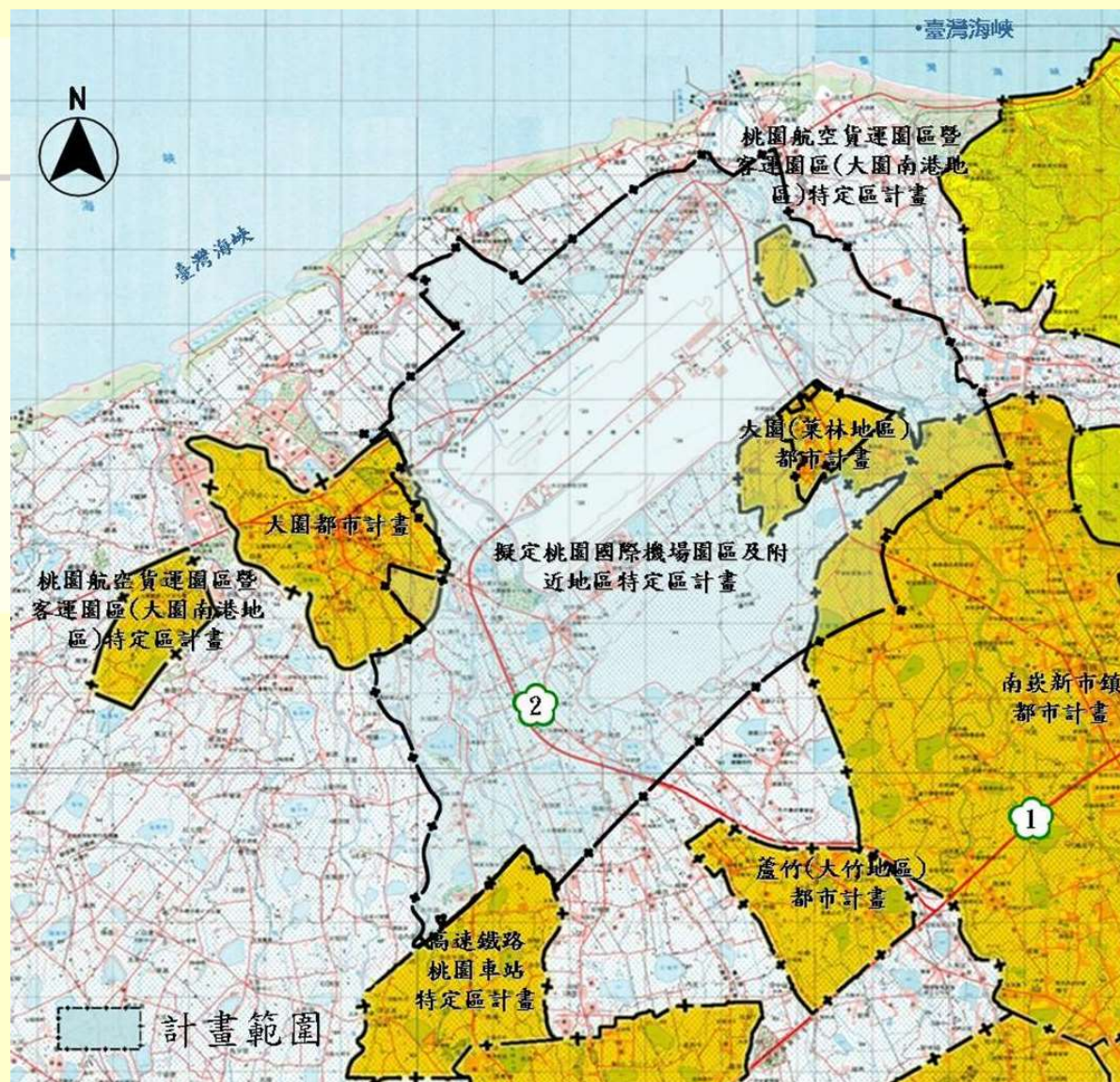
地理區位



計畫範圍與面積

- 東側範圍界
南崁溪、海山路(108縣道)
- 南側範圍界
高速鐵路橋下北側道路
- 西側範圍界
老街溪
- 北側範圍界
第三跑道需地範圍界

項 目		面積 (公頃)
都市計畫地區		477
非都市 土地	特定農業區	1,485
	一般農業區	962
	其他	1,763
合計		4,687



土地使用計畫

機場專用區1,700公頃
自由貿易港專用區140公頃
產業專用區592公頃

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

公共設施用地945公頃

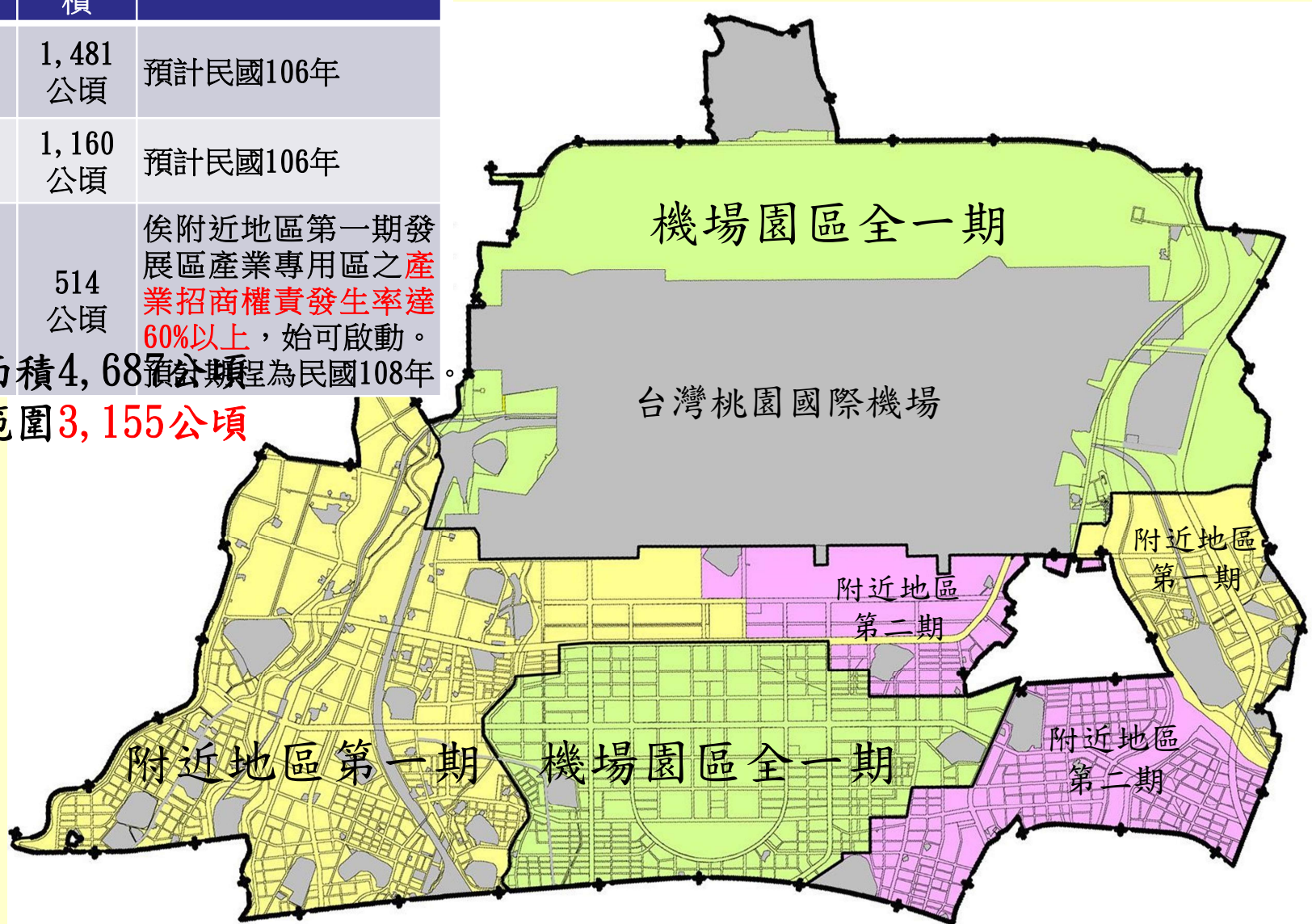
- 計畫年期民國130年
- 計畫人口20萬人

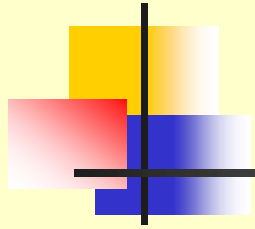


分期分區發展計畫

地區	分期	區徵面積	啟動時間
機場園區	全一期	1,481公頃	預計民國106年
附近地區	第一期	1,160公頃	預計民國106年
	第二期	514公頃	俟附近地區第一期發展區產業專用區之 產業招商權責發生率達60%以上 ，始可啟動。
都市計畫面積	4,687公頃，預計民國108年。		

區段徵收範圍**3,155公頃**





陸、當前都市發展的省思與挑戰

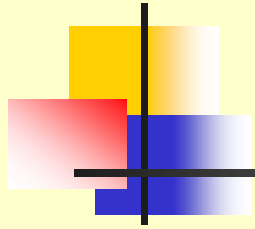


永續城鄉發展之新挑戰

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

因應國土規劃及環境共生議題之新趨勢

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



柒、結語

結語與叮嚀



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



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