

**變更廬山風景特定區計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)書**

南投縣政府

中華民國 108 年 9 月

變更廬山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）書

南投縣政府

南 投 縣 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更廬山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案	
變更都市計畫 法 令 依 據	1.都市計畫法第 26 條 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款	
變更都市計畫 機 關	南投縣政府	
自擬細部計畫 或申請變更都 市計畫之機關 名稱或土地權 利關係人姓名	無	
本案公開展覽 之起訖日期	公 告	自 104 年 11 月 17 日起至 104 年 12 月 17 日止（104 年 11 月 16 日府建都字第 1040217715 號）（刊登於 104 年 11 月 17 日民時新聞報-全國分類廣告第 6 版、104 年 11 月 18 日民時新聞報-全國分類廣告第 10 版、104 年 11 月 19 日民時新聞報-全國分類廣告第 6 版）
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本 案之反映意見		
本案提交各級 都市計畫委員 會 審 核 結 果	縣 級	
	內 政 部	

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 檢討範圍.....	1-3

第二章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫實施歷程.....	2-1
第二節 現行都市計畫.....	2-2

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施用地劃設情形.....	3-1
第二節 公共設施開闢利用情形.....	3-2

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討推估.....	4-1
第二節 公共設施用地需求分析.....	4-3
第三節 公共設施檢討原則.....	4-5
第四節 檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則.....	4-15

第五章 實質計畫檢討

第一節 整體檢討分析.....	5-1
第二節 變更計畫內容.....	5-6

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫.....	6-1
第二節 實施進度及經費.....	6-3

附錄 都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

圖 目 錄

圖 1-1	南投縣各都市計畫區分布示意圖	1-3
圖 1-2	廬山風景特定區計畫範圍示意圖	1-4
圖 2-1	現行廬山風景特定區計畫示意圖	2-3
圖 3-1	廬山風景特定區計畫公共設施用地分布示意圖	3-3
圖 3-2	廬山風景特定區計畫公有土地分布示意圖	3-3
圖 4-1	公共設施變更處理原則示意圖	4-5
圖 5-1	變更位置示意圖	5-7
圖 5-2	變更內容示意圖	5-7

表 目 錄

表 2-1	廬山風景特定區計畫辦理歷程表	2-1
表 2-2	廬山風景特定區計畫土地使用面積一覽表	2-3
表 3-1	廬山風景特定區計畫各類型公共設施用地劃設處數及面積統計表	3-1
表 3-2	廬山風景特定區計畫公共設施用地開闢情形、使用現況一覽表	3-2
表 4-1	計畫人口檢討分析表	4-2
表 4-2	廬山風景特定區計畫各項公共設施用地面積需求檢討表	4-4
表 4-3	公共設施變更處理原則表	4-6
表 4-4	都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議 原則	4-13
表 5-1	公共設施檢討處理情形方案表	5-4
表 5-2	廬山風景特定區計畫公共設施用地檢討分析表	5-5
表 5-3	變更內容明細表	5-6
表 6-1	變更廬山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）後土地使用計 畫面積表	6-2
表 6-2	變更廬山風景特定區（公共設施用地專案通盤檢討）公共設施用地明細 表	6-2

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

都市計畫公共設施用地係依據人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，選擇適當地點預先劃設供公園、學校、機關、道路等公共使用之土地。為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及基本精神，行政院 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理。」

惟 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。

監察院在 102 年 5 月 9 日審議通過糾正內政部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。」內政部為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，遂於 102 年 11 月 29 日以台內營字第 10203489291 號函頒布「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，提出公共設施用地檢討構想、檢討變更原則及相關配套措施與作業流程，作為各都市計畫擬定機關積極辦理檢討都市計畫公共設施保留地作業之參據。

南投縣政府即因應中央政策，依循「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則(請詳附錄)」，辦理南投全縣各都市計畫區之公共設施用地專案通盤檢討，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以維人民之權益。

第二節 法令依據

一、《都市計畫法》第 26 條

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 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討 1 次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

二、《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第 14 條第 4 款

都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討：

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

第三節 檢討範圍

南投縣都市計畫公共設施用地專案通盤檢討範圍係為南投縣各都市計畫（含主要計畫及細部計畫）所劃設之公共設施用地，涉及本次公共設施用地專案通盤檢討之計畫區計有 20 處都市計畫區，本案則為廬山風景特定區計畫之檢討內容，南投縣各都市計畫地區分布如圖 1-1 所示，本案計畫範圍如圖 1-2 所示。

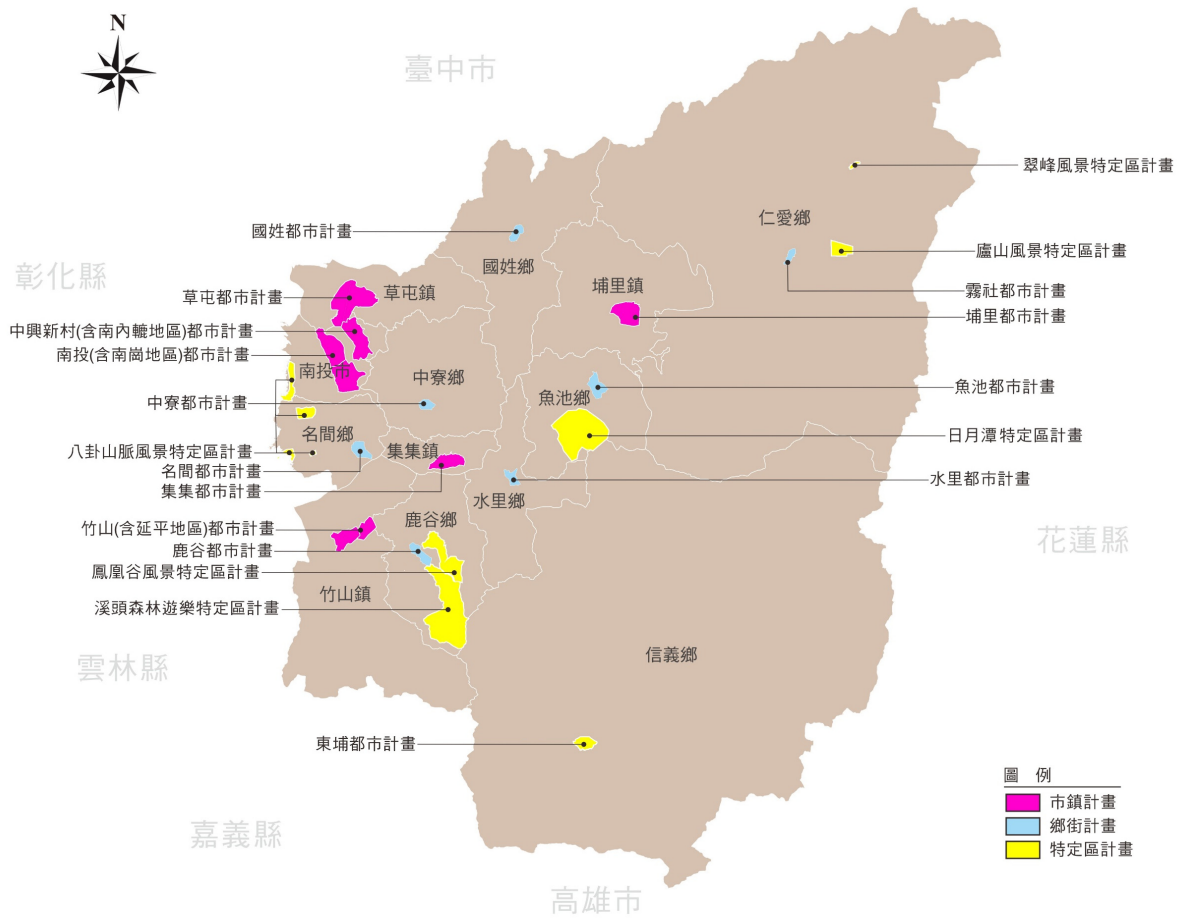


圖 1-1 南投縣各都市計畫區分布示意圖

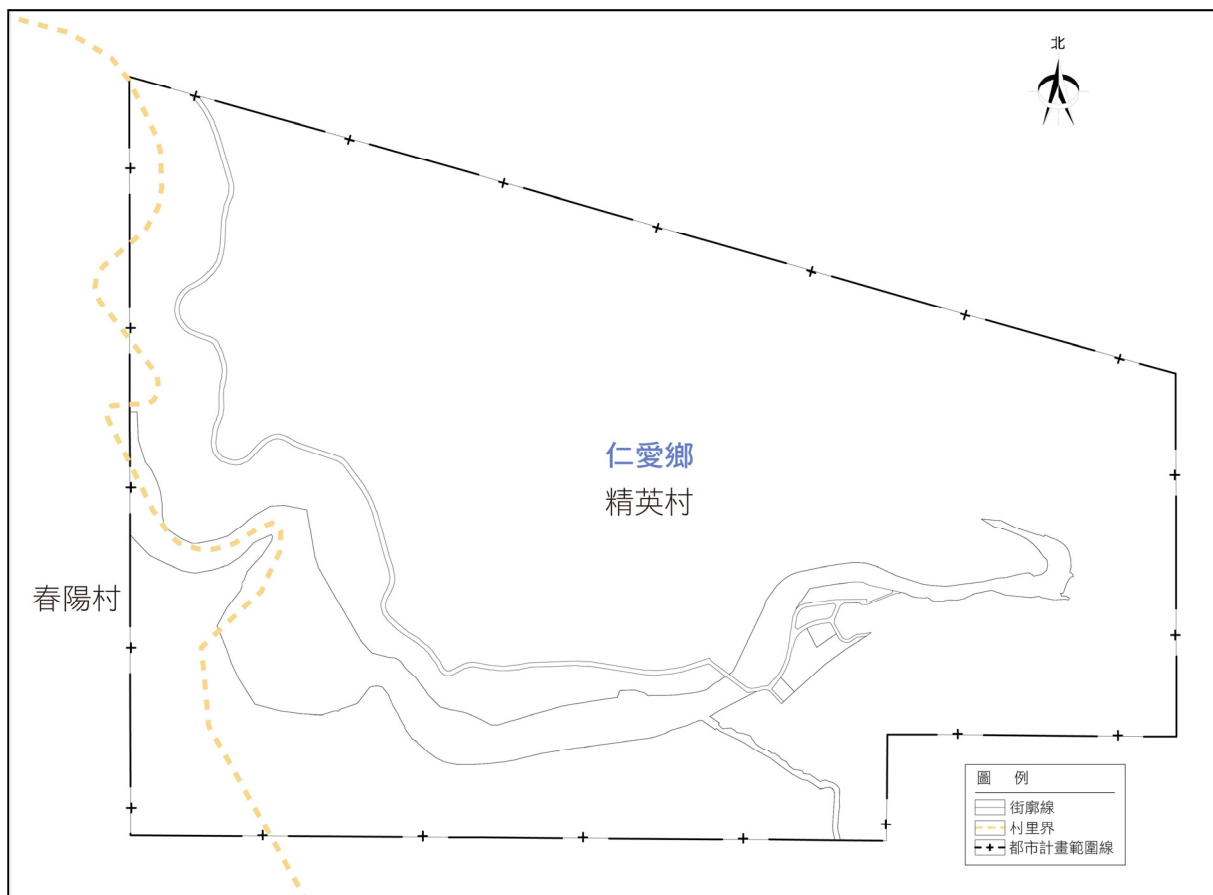


圖 1-2 廬山風景特定區計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫實施歷程

廬山風景特定區計畫於 75 年 12 月 13 日發布實施，期間曾於 83 年 12 月 21 日公告實施第一次通盤檢討，93 年 5 月 17 日完成都市計畫圖重製，100 年 8 月 5 日公告實施第二次通盤檢討迄今，尚無辦理其他個案變更。廬山風景特定區計畫歷程詳表 2-1。

表 2-1 廬山風景特定區計畫辦理歷程表

編號	計畫名稱	發布日期文號
1	廬山風景特定區計畫案	75.12.13 府建都字第 126648 號
2	變更廬山風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案	83.12.21 府建都字第 168961 號
3	變更廬山風景特定區計畫（都市計畫圖重製）案	93.05.17 府建都字第 09300950602 號
4	變更廬山風景特定區計畫（整體開發地區）案	98.09.28 府建都字第 09802041022 號
5	變更廬山風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案	100.08.05 府建都字第 10001592111 號

資料來源：南投縣政府；本計畫彙整。

第二節 現行都市計畫

一、計畫範圍及面積

計畫範圍東面以距溫泉頭（即公園一）約 200 公尺處為界；西面以距雲龍橋東南側約 50 公尺處為界；南面以距廬山派出所南側約 300 公尺處為界；北面以距廬山聚落北側約 50 公尺處為界。計畫範圍均屬仁愛鄉精英村廬山溫泉範圍，計畫面積為 275.9783 公頃。

二、計畫內容概要

（一）計畫年期

計畫目標年為民國 110 年。

（二）計畫人口

計畫人口為 0 人，旅遊人次每年 30 萬人。

（三）土地使用計畫

本計畫區已劃定為「廬山溫泉區莫拉克颱風災區特定區域範圍」，除依塔羅灣溪堤防預定線範圍劃設為河川區，塔羅灣溪南側吊橋以東地區將機關用地之廬山派出所及蔣公行館之保存區保留外，其餘均劃設為保護區與開放性公共設施。保護區、河川區、保存區等使用分區，面積合計 271.8318 公頃，佔計畫總面積 98.50%。

（四）公共設施計畫

本計畫區劃設機關、公園、廣場、道路等公共設施用地，面積合計 4.1465 公頃，佔計畫總面積 1.50%。

（五）交通系統計畫

本計畫區道路系統以一號道路（台 14 線）為主要聯外道路，北可通至霧社、南接本特定區廣場入口，計畫寬度 10 公尺，並配設出入道路。

現行廬山風景特定區之土地使用計畫詳表 2-1 及圖 2-1。

表 2-2 廬山風景特定區計畫土地使用面積一覽表

項目		面積(公頃)	估計畫總面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
土地使用分區	保護區	247.6767	89.74	--
	保存區	0.1938	0.07	4.47
	河川區	23.9613	8.68	--
	小計	271.8318	98.50	4.47
公共設施用地	機關用地	0.1252	0.05	2.88
	公園用地	0.8928	0.32	20.57
	廣場用地	0.2621	0.09	6.04
	道路用地	2.8664	1.04	66.04
	小計	4.1465	1.50	95.53
都市發展用地面積		4.3403	1.57	100.00
總計		275.9783	100.00	--

資料來源：變更廬山風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案。

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含保護區、河川區。

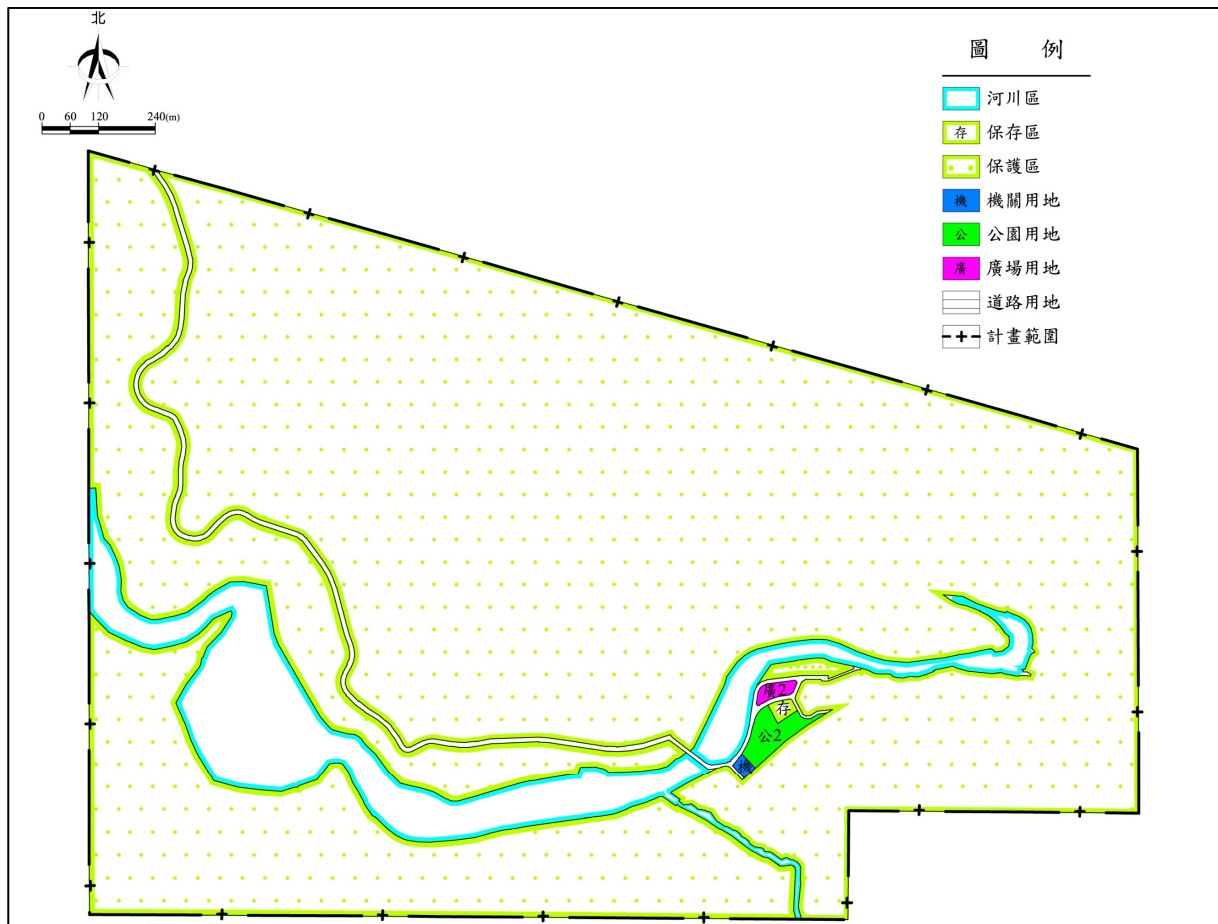


圖 2-1 現行廬山風景特定區計畫示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 公共設施用地劃設情形

依現行計畫內容，共劃設 4 種公共設施用地、3 處公共設施用地（道路用地不計處數），各類型公共設施以道路用地劃設面積 2.8664 公頃為最高，約佔全部公共設施用地面積 69.13%；其次為公園用地，面積為 0.8928 公頃，約佔全部公共設施用地面積 21.53%。

表 3-1 廬山風景特定區計畫各類型公共設施用地劃設處數及面積統計表

公共設施用地項目	處數（處）	面積（公頃）	比例（%）
機關用地	1	0.1252	3.02
公園用地	1	0.8928	21.53
廣場用地	1	0.2621	6.32
道路用地	-	2.8664	69.13
合計	3	4.1465	100.00

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第二節 公共設施用地開闢利用情形

各項公共設施用地之土地權屬、開闢情形及使用現況請詳表 3-2、圖 3-2 及圖 3-1。

表 3-2 廬山風景特定區計畫公共設施用地開闢情形、使用現況一覽表

項目及編號		面積 (公頃)	位置	指定用途 /備註	土地權屬	開闢情形	使用現況
機關 用地	機	0.1252	公 2 西南側	廬山派出所	部分公有	部分開闢	南投縣政府仁愛分局廬山派出所 / 正揚飯店
公園 用地	公 2	0.8928	機 關 用 地 東側	—	部分公有	部分開闢	活動表演場地、公廁 / 空地、雜林
廣場 用地	廣 2	0.2621	保存區北 側	—	公有	已開闢	涼亭、綠地、道路、廣場
道路用地		2.8664		—	部分公有	部分開闢	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.調查日期：104 年 7 月。

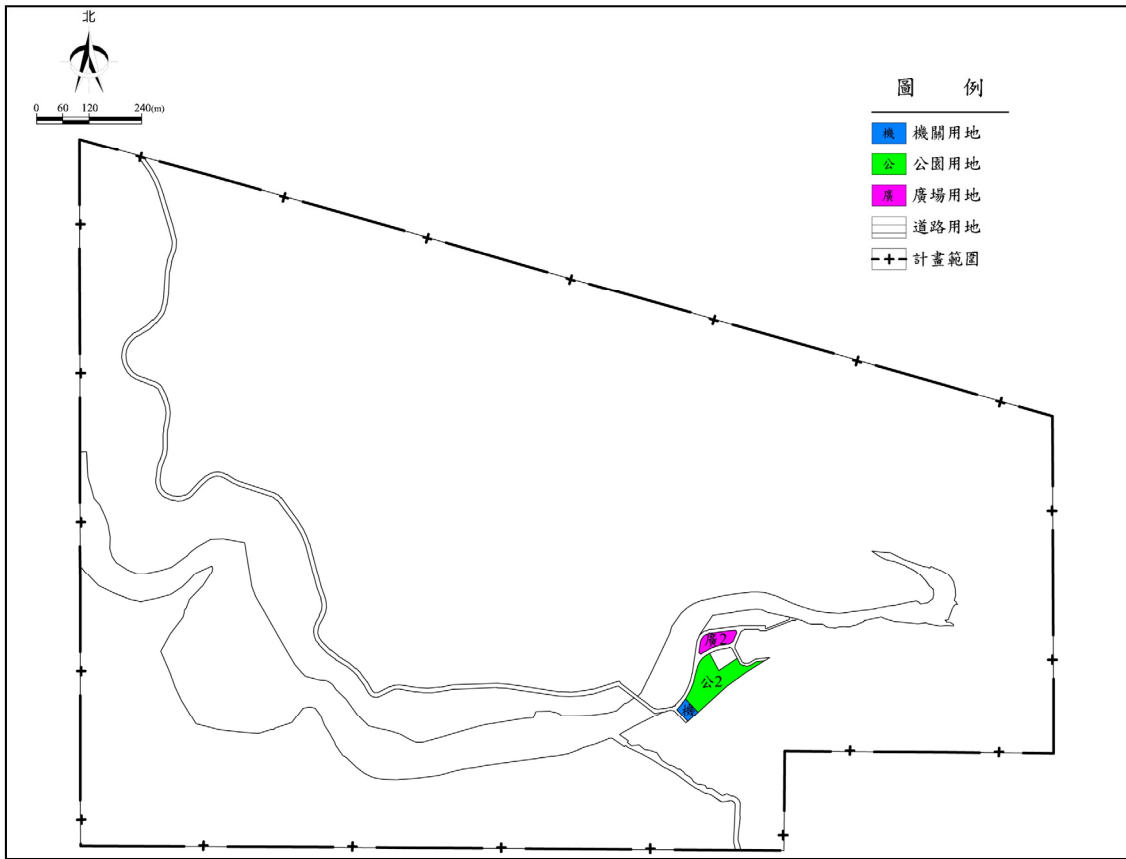


圖 3-1 廬山風景特定區計畫公共設施用地分布示意圖

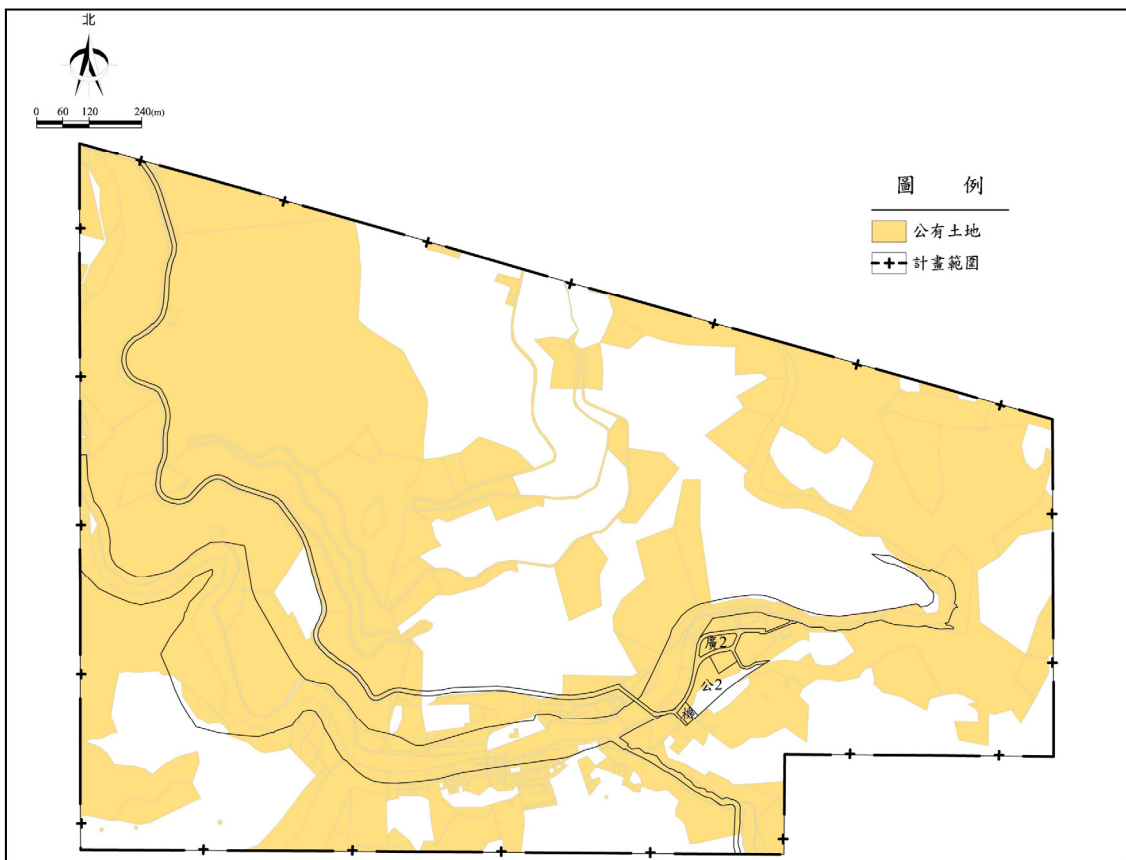


圖 3-2 廬山風景特定區計畫公有土地分布示意圖

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討

一、計畫年期

本計畫依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，基於都市未來長程發展及整體都市計畫區之一致性，將計畫年期訂為民國 115 年，並依此推估各都市計畫區目標年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

二、計畫人口檢討

依據 105 年各都市計畫區現況人口數資料，可推算各都市計畫區涵蓋各行政區之都市化人口比例，本計畫在都市化人口比例不變的假設前提下，以此為基礎推估各鄉鎮市目標年人口，藉以分派推計南投縣轄各都市計畫區於民國 115 年之人口數，內容如下：

（一）依南投縣區域計畫分派各都市計畫區目標年人口

南投縣區域計畫推計人口總量，主要透過「12 種人口預測數學模式」、「重大建設吸引遷入人口」及「旅遊人口衍生之服務人口」之推計結果，並參酌「環境容受力」及「全國區域計畫」之分派指導，作為訂定 115 年人口總量之基礎。經南投縣區域計畫推估，115 年南投縣人口總量介於 49 萬至 52 萬之間，各都市計畫區亦配合中推計（49 萬人）、高推計（52 萬人）之人口數進行分派。其中分派至廬山風景特定區之計畫人口數為 0 人。

（二）計畫人口修正

各計畫區現行計畫人口合計約 41.6 萬人，區域計畫推估 115 年各都市計畫區內人口總計約僅 26.8 萬至 28.4 萬人，為務實檢討計畫人口，建議參酌區域計畫推計之總量進行調整，並針對現況人口與計畫人口落差較大之計畫區進行調整，計畫人口調整幅度則參考區域計畫分派之人口進行調整，以區域計畫分派人口約估計畫人口之 80%為原則進行調整。

廬山風景特定區計畫現行計畫人口數為 0 人，與南投縣區域計畫分派結果一致，無需調整計畫人口。

表 4-1 計畫人口檢討分析表

項目	人口數（人）
100 年計畫人口數	0
105 年底統計人口數	430
依南投縣區域計畫分派 115 年人口數	0
檢討結果	維持計畫人口 0 人

第二節 公共設施用地需求分析

依據 100 年 8 月 5 日公告實施之「變更廬山風景特定區(第二次通盤檢討)案」，考量氣候變遷及大廬山地區自然環境限制下，本地區將朝向「原廬山風景特定區業者易地至其他地區重建，原地採加強管制」等原則進行規劃，未編列計畫人口，旅遊人次則訂為每年 30 萬人次，本計畫據以檢討現行計畫公共設施用地劃設情形。

一、停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%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。

車輛預估數之需求面積係以該計畫區之每年旅遊人次按國民假日旅遊比及全年例假日天數換算為基準，以及每輛停車空間 25 平方公尺概估（計算公式： $(\text{年旅遊人次} \times \text{國民假日旅遊比} \div \text{全年例假日天數}) \div \text{運具承載量}(4 \text{ 人/輛}) \times 25 (\text{m}^2/\text{輛}) \times 20\%$)，停車空間需求面積為 0.21 公頃，現行計畫未劃設停車場用地，未能達到前開檢討標準。

二、公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地

以「都市計畫法」第 45 條規定為準，計畫區內公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場總面積不得少於計畫總面積 10%，計畫區面積為 275.9783 公頃，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計面積應不低於 27.60 公頃，惟現行計畫劃設面積加總僅 1.15 公頃，未能達到前開檢討標準。

表 4-2 廬山風景特定區計畫各項公共設施用地面積需求檢討表

項目類型	檢討標準	計畫面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足(-)或 超過(+)面積 (公頃)
停車場用地	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 20%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。	0	0.21	-0.21
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場 (五項公共設施)	1.應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2.通盤檢討後之計畫面積，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。 3.內政部已訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，廬山風景特定區計畫屬依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫，符合前開特殊情形第 1 款規定。	1.15	27.60	-26.44
機關用地	按實際需要檢討之。	0.13	--	--
道路用地	按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。	2.87	--	--

註：停車需求面積： $(\text{年旅遊人次} \times \text{國民假日旅遊比} \div \text{全年例假日天數}) \div \text{運具承載量} \times 25 (\text{m}^2/\text{輛}) \times 20\% = (300,000 \times 65\% \div 115) \div 4 \times 25 (\text{m}^2/\text{輛}) \times 20\% = 0.21 \text{ 公頃}$ 。

第三節 公共設施檢討原則

一、通案性檢討原則

考量本計畫以解決公共設施保留地問題為主要目標，故在公共設施用地之檢討變更構想，優先考量公共設施用地是否有具體之事業及財務計畫。依據現行計畫之開發規定，區分為整體開發地區範圍內及一般徵收地區之公共設施用地；再依照其用地取得情形、開闢利用情形與設施需求分析結果，針對個別公共設施用地研提都市計畫變更方案。

經檢討後公共設施如涉及變更為其他土地使用分區者，依其基地條件得採回饋土地或代金、整體開發等方式辦理；如維持原計畫之設施項目者，得以一般徵收、協議價購、有償或無償撥用、跨區整體開發、都市更新或其他方式取得；如變更為其他公共設施用地且位於整體開發範圍內，變更後仍應以整體開發共同負擔項目之公共設施用地為限。

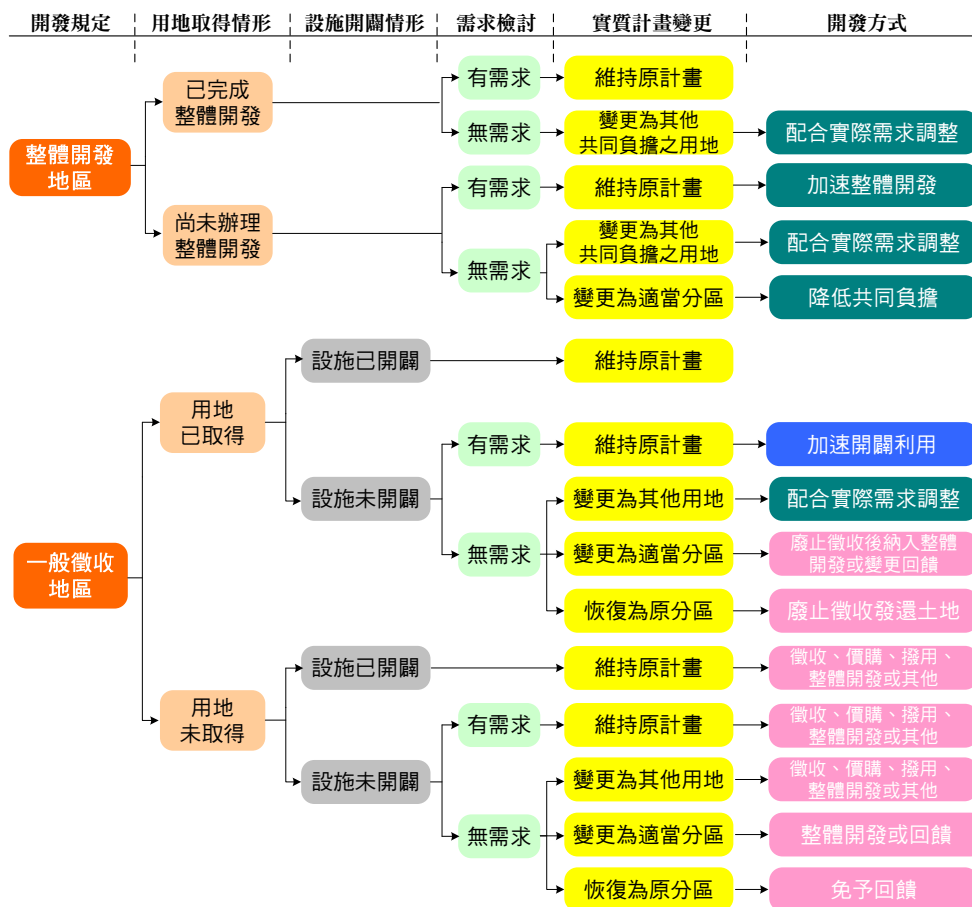


圖 4-1 公共設施變更處理原則示意圖

二、公共設施用地檢討變更原則

本計畫之檢討變更，需依內政部訂定之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」指導進行，故本計畫研提之公共設施變更處理原則表（詳表 4-3），一併臚列內政部訂定之通案原則與各單項公設專案通盤檢討訂定之檢討變更原則，以供對照參考。

表 4-3 公共設施變更處理原則表

內政部訂定公共設施保留地檢討變更作業原則	本計畫變更處理原則
<p>一、機關用地及其他公民營事業用地【內政部通案原則】</p> <p>(一)未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。</p> <p>(二)現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。</p> <p>(三)未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。</p>	<p>機關未開闢</p> <p>◆<u>屬一般徵收地區用地已取得或已為公有地</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.指定用途機關仍有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。 2.無指定用途機關但其他機關有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫，並增列指定用途。 3.指定用途機關已無使用需求，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地，如需辦理廢止徵收者，應整體開發。 <p>◆<u>屬一般徵收地區用地未取得</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.指定用途機關仍有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。 2.無指定用途機關但其他機關有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫，並增列指定用途。 3.指定用途機關已無使用需求，檢討變更為適當分區並整體開發。 4.恢復為劃定前分區。 <p>◆<u>屬一般徵收地區用地部分公有部分私有</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1.指定用途機關仍有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。 2.指定用途機關已無使用需求，其中公有土地得集中者，配合地區發展需要調整為其他公設用地；私有地範圍檢討變更為適當分區並整體開發。 <p>機關已開闢用地未取得</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.使用單位仍有需求並提出具體事業及財務

內政部訂定公共設施保留地檢討變更作業原則	本計畫變更處理原則
	<p>計畫者，維持原計畫（得考量地區發展狀況納入跨區整體開發取得用地）。</p> <p>2.使用單位已無需求者，檢討變更為適當分區並整體開發。</p> <p>3.使用單位屬其他公民營事業者，變更為適當分區或用地。</p> <p>機關已開闢用地已取得，但廳舍閒置</p> <p>1.原使用單位或其他機關有使用需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。</p> <p>2.原使用單位已無需求，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地。</p> <p>公用事業用地未取得</p> <p>1.使用單位仍有需求並提出具體事業及財務計畫者，維持原計畫。</p> <p>2.使用單位已無使用需求者，檢討變更為適當分區並整體開發。</p> <p>3.國營事業民營化單位如有需求且有具體事業及財務計畫，則調整為適當專用區。</p>
<p>二、學校用地【內政部通案原則】</p> <p>(一)中小學用地部分：</p> <p>1.應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。</p> <p>2.檢討原則：</p> <p>(1)依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。</p> <p>(2)服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。</p> <p>(3)配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學</p>	<p>學校未開闢</p> <p>◆屬一般徵收地區用地已取得或已為公有地</p> <p>1.經檢討已無設校需求且經教育主管單位同意者，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地，如需辦理廢止徵收者，應整體開發。</p> <p>2.經檢討仍有設校需求且教育主管單位有具體事業及財務計畫，其規模合理者，維持原計畫。</p> <p>3.經檢討仍有設校需求惟其規模得與鄰近未徵收學校垂直整併設置者，變用地名稱。</p> <p>◆屬一般徵收地區用地未取得</p> <p>1.經檢討已無設校需求且經教育主管單位同意者，配合地區發展需要調整變更為適當分區，並整體開發。</p> <p>2.經檢討仍有設校需求且教育主管單位有具體事業及財務計畫，其規模合理者，維持原計畫。</p> <p>3.經檢討仍有設校需求，惟教育主管單位未有</p>

內政部訂定公共設施保留地檢討變更作業原則	本計畫變更處理原則
<p>校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。</p> <p>(二)高中職及大專院校用地部分：</p> <p>未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。</p>	<p>具體事業及財務計畫，得就適當規模維持原計畫，並考量以跨區整體開發方式取得該用地；或與鄰近未徵收學校垂直整併設置者，變更用地名稱，納入整體開發取得用地。</p> <p>4.恢復為劃定前分區。</p> <p>5.環境敏感地或坡度陡峭地區調整為非都市發展用地。</p> <p>◆<u>屬一般徵收地區用地部分公有部分私有</u></p> <p>1.經檢討已無設校需求且經教育主管單位同意者，配合地區發展需要調整為適當分區，並整體開發。</p> <p>2.經檢討仍有設校需求且教育主管單位有具體事業及財務計畫，其規模合理者，維持原計畫。【得視地區發展狀況，納入整體開發範圍取得用地。】</p> <p>3.經檢討仍有設校需求惟教育主管單位未有具體開發財務計畫，得就適當規模（公有地集中範圍）維持原計畫，或調整為其他公共設施用地；私有地部分檢討變更為適當分區，並整體開發。</p> <p>學校已開闢</p> <p>◆<u>部分用地未取得</u></p> <p>1.用地未取得範圍經教育主管單位表明已無徵收需要者，檢討變更為適當分區，並整體開發或改以提供適當回饋措施替代。</p> <p>2.屬私立學校者，變更為文教區，並標註專供該私立學校使用。</p> <p>◆<u>部分用地未做學校使用</u></p> <p>1.針對未做學校使用範圍，徵得教育主管單位同意後，依實際使用變更為適宜用地。</p> <p>學校已開闢用地已取得，部分校地低度使用</p> <p>1.經檢討學生每人校地面積達教育部頒訂標準 1.5 倍者，得就校園閒置範圍檢討之。</p> <p>2.檢討方向包括學校使用類型調整、增加平面多目標複合使用、變更為社會福利設施用地或其他公共設施用地。</p>

內政部訂定公共設施保留地檢討變更作業原則	本計畫變更處理原則
<p>三、市場用地【內政部通案原則】</p> <p>(一)未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。</p> <p>(二)已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。</p>	<p>市場未開闢</p> <p>◆屬整體開發地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.已無需求且經市場主管機關同意者，配合地區發展需要檢討變更為其他共同負擔公共設施用地。 2.經市場主管機關評估仍有需求者，維持原計畫。 <p>◆屬一般徵收地區用地已取得或已為公有地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.發布實施已逾 25 年仍未開闢且經市場主管機關同意者，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地，如需辦理廢止徵收者，應整體開發。 2.經市場主管機關評估仍有需求且有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。 <p>◆屬一般徵收地區用地未取得</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.發布實施已逾 25 年仍未開闢且經市場主管機關同意者，調整變更為適當分區，並整體開發。 2.經市場主管機關評估已無需求但具市場多目標使用之潛力，維持原計畫，鼓勵私人投資興辦。 3.經市場主管機關評估仍有需求且有具體事業及財務計畫，維持原計畫。【得視地區發展狀況，納入整體開發範圍取得用地。】 <p>◆屬一般徵收地區用地部分公有部分私有</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.發布實施已逾 25 年仍未開闢且經市場主管機關同意者，調整為適當分區，並整體開發。【或就公有地範圍調整為其他公共設施，私有地範圍變更為適當分區並整體開發】 2.經市場主管機關評估仍有需求且有具體事業及財務計畫，維持原計畫。【或就公有地範圍維持原計畫，私有地範圍變更為適當分區並整體開發】 <p>市場已開闢用地未取得</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.現況依市場多目標使用申請興建完成且依計畫使用者，維持原計畫。

內政部訂定公共設施保留地檢討變更作業原則	本計畫變更處理原則
	2.已依市場多目標使用申請興建完成但未依計畫使用者，檢討變更為適當分區並提供適當回饋措施。 3.現況做為黃昏市場、超市等具市場功能之使用者，維持原計畫。
四、體育場用地【內政部通案原則】 體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。	體育場未開闢 ◆用地已取得或已為公有地 1.經檢討仍有需求者，維持原計畫。 2.經檢討已無需求，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地，如需辦理廢止徵收者，應整體開發。 ◆用地部分公有部分私有 1.經檢討已無需要者，就公有地範圍調整為其他公共設施，私有地範圍變更為適當分區並整體開發。 2.經檢討仍有需求者，維持原計畫。【得視地區發展狀況，納入整體開發範圍取得用地。】 體育場已開闢 1.現況未做體育場使用者，依實際使用現況調整變更為適宜用地。
五、停車場用地【內政部通案原則】 (一)未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。 (二)停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。 (三)現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。	停車場未開闢 ◆屬整體開發地區 1.經檢討已無需求且經建設處及各該公所同意者，配合地區發展需要檢討變更為其他共同負擔公共設施用地。 2.經檢討仍有需求，維持原計畫。 ◆屬一般徵收地區用地已取得或已為公有地 1.經檢討已無需求且經建設處及各該公所同意者，配合地區發展需要調整為適當分區或其他公共設施用地，如需辦理廢止徵收，應整體開發。 2.經檢討仍有需求且建設處及各公所有具體事業及財務計畫者，維持原計畫。 ◆屬一般徵收地區用地未取得 1.經檢討已無需求且經建設處及各該公所同意者，調整變更為適當分區，並整體開發。 2.經檢討仍有需求且建設處及各該公所有具

內政部訂定公共設施保留地檢討變更作業原則	本計畫變更處理原則
	<p>體事業及財務計畫，維持原計畫。【得視地區發展狀況，納入整體開發範圍取得用地。】</p> <p>◆屬一般徵收地區用地部分公有部分私有</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經檢討已無需要且經建設處及各該公所同意者，調整為適當分區並整體開發。【或就公有地範圍調整為其他公設，私有地範圍變更為適當分區並整體開發】 2.經檢討仍有需求且建設處及各該公所有具體事業及財務計畫，維持原計畫。【或就公有地範圍維持原計畫，私有地範圍變更為適當分區並整體開發】
<p>六、河道用地【內政部通案原則】</p> <p>(一)河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。</p> <p>(二)至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。</p> <p>(三)另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。</p>	<p>配合主管單位意見辦理，原則不予變更。</p>
<p>七、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場【內政部通案原則】</p> <p>未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.用地未取得且周圍有其他永久性開放空間可替代者，調整變更為適當分區，並整體開發。 2.經檢討仍有劃設必要，維持原計畫。【得視地區發展狀況，納入整體開發範圍取得用

內政部訂定公共設施保留地檢討變更作業原則	本計畫變更處理原則
口集居情形及使用需求，予以檢討變更。	地。】
<p>八、鐵路用地、車站用地或交通用地【內政部通案原則】</p> <p>配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。</p>	<p>◆鐵路用地：配合主管單位意見辦理，原則不予變更。</p> <p>◆車站用地、交通用地：徵詢主管單位意見後，若已無劃設需求者，配合調整變更為適當分區，並整體開發。</p>
<p>九、社教機構用地</p> <p>配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。</p>	<p>◆徵詢主管單位（社會及勞動處及各公所）意見後，若已無劃設需求者，配合調整變更為適當分區，並整體開發。</p>
<p>十、殯儀館、火葬場、公墓用地【內政部通案原則】</p> <p>(一)殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。</p> <p>(二)火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。</p> <p>(三)公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。</p>	<p>◆殯葬設施用地：配合主管單位意見辦理，原則不予變更。</p> <p>◆公墓用地：徵詢主管單位意見後，若已無劃設需求者，併鄰地分區變更（農業區、保護區）。</p>
<p>十一、垃圾處理場、污水處理廠用地【內政部通案原則】</p> <p>垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地，配合環境保護及污水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。</p>	<p>◆原則不予變更。</p> <p>◆徵詢主管單位意見後，若已無劃設需求者，配合調整變更為適當分區，並整體開發。</p>
<p>十二、道路用地【內政部通案原則】</p> <p>(一)道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。</p> <p>(二)計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。</p> <p>(三)整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。</p>	<p>◆基於整體交通系統考量，原則不予變更。</p>
<p>十三、其他公共設施【內政部通案原則】</p> <p>配合各該公共設施目的事業主管機關之</p>	

內政部訂定公共設施保留地檢討變更作業原則	本計畫變更處理原則
<p>整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。</p>	
	<p>十四、加油站用地</p> <p>(一)變更為加油站專用區：未開闢使用，但經檢討仍應保留用地者，變更為加油站專用區。</p> <p>(二)變更為其他分區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.部分未作加油站使用土地，且經營業者無用地需求，應併鄰分區變更。 2.未使用之加油站用地，其共同側道路 500 公尺內已設置加油站者，得有條件併鄰分區變更。

三、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場等五項開放性公共設施

為積極檢討無具體事業及財務計畫之公共設施用地，未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場、體育場等五項開放性公共設施用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

內政部於 106 年 5 月 22 日檢送各縣市政府「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書『情形特殊』審議原則」，列舉以下 7 款情形供都市計畫委員會審議參考，建議得不受通盤檢討後五項公共設施用地面積不得低於通盤檢討前劃設面積之限制。因此，本計畫針對計畫區內無具體事業及財務計畫之五項開放性公共設施進行檢討，倘符合下列原則者，予以檢討變更。

表 4-4 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則

編號	規定	說明
(一)	依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫。	為保持優美風景或工業、產業發展所擬定之特定區計畫，以及水源保護之水源特定區計畫，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同，爰予明列。
(二)	都市計畫風景區、河川區等闢建有登山景觀步道、河濱親水公園等設施，及都市計畫計畫範圍內之國家公園地區	多處都市計畫之風景區及河川區等使用分區，以及國家公園地區，已由地方政府投入公共建設，佈設登山步道、各類球場、河濱公園，營造親山親水環境，提供地區居民休閒遊憩之空間，爰列為特殊情形之一。

編號	規定	說明
(三)	毗鄰都市計畫範圍之非都市土地闢建有公園、綠地、廣場、體育場所等公共設施開放空間及設施。	為避免重複投入資源作相同公共建設之浪費，毗鄰都市計畫區之非都市土地，闢建有大型運動公園、體育場（例如：羅東運動公園、屏東運動公園），功能相近於都市計畫劃設之公園用地及體育場所用地，且服務範圍涵蓋鄰近之都市計畫區，爰列為特殊情形之一。（非都市土地闢建公共設施開放空間及設施，應就毗鄰都市計畫距離、規模、類型，檢討評估是否具有提供都市計畫區居民休閒遊憩之功能）
(四)	都市計畫已開闢學校用地，校園設施提供社區民眾活動使用，以及其他公共設施用地政府設立運動中心，兼具體育場所用地之運動遊憩功能。	目前國中、國小之田徑場、各類運動場、球場，在不影響學生就學及教學情形下，增進學校與社區互動，多已開放供社區居民使用，且部分直轄市、縣（市）政府於機關用地等公共設施用地設立公立運動中心，此類公共設施用地已兼具體育場所提供運動遊憩活動空間之功能。
(五)	計畫區內都市發展用地未達計畫總面積之 50%，且計畫人口未達一萬人。	考量都市發展用地面積未達 50% 及計畫人口未達一萬人之都市計畫特性，不同於以居住商業發展型態之都市計畫，爰予以列為特殊情形之一。
(六)	通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加。	公共設施保留地長達 30、40 年久未徵收開闢，僅止於劃設保留而遲未實質開闢，似無助益實質環境之提升，倘通盤檢討後評估有需要保留之 5 項公共設施用地，且財務可行採跨區整體開發，未來檢討後可實質取得之面積應有增加，有助於提升居民生活環境品質。是以，通盤檢討後公共設施用地實際取得面積較通盤檢討前增加，列為特殊情形之一。
(七)	其他經都市計畫委員會審議通過之情形特殊者。	明列其他情形提經都市計畫委員會審議通過後依照辦理，以避免無列舉到之特殊情形適用規定疑義。

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，內政部，106 年 5 月 22 日內授營都字第 1060807396 號。

第四節 檢討變更回饋及整體開發地區劃設原則

一、變更內容與使用機能

- (一) 以變更為毗鄰分區為原則；變更為可建築使用分區者，其變更後之土地使用強度及容許使用項目，依各該所屬都市計畫規定辦理。
- (二) 公共設施用地變更為可建築使用分區之土地，其基地規模難以建築開發者，得另行擬定細部計畫配置合理之公共設施用地。

二、回饋方式

- (一) 由公共設施用地變更為可建築使用分區者應提供公平合理之回饋。
- (二) 變更回饋方式以採市地重劃辦理整體開發為主，但因基地條件特殊或面積規模不足，無法辦理整體開發者，得以無償捐贈土地、提供回饋金或其他公平合理方式辦理。

三、整體開發地區劃設原則

(一) 整體開發地區範圍

- 1.以鄰里生活圈域為範圍（視各地區空間結構及地價差異情形而定，圈域半徑約300~600公尺，並以不超過同一計畫區為原則），在整體開發財務可行之前提下，將檢討可變更公共設施用地為可建築用地之土地，併同檢討後仍保留為公共設施用地且多為私有之土地，共同劃定為同一個整體開發區。
- 2.考量整體開發地區出入通行之需要，將檢討變更為可建築用地周圍未開闢之計畫道路一併納入整體開發區。
- 3.可變更公共設施用地為可建築用地之土地所在鄰里生活圈域內無其他可合併辦理整體開發之解編公共設施，得單獨就該公共設施用地範圍辦理整體開發。
- 4.整體開發地區範圍之劃定，不包含已辦竣之整體開發地區。

(二) 開發方式

- 1.採跨區市地重劃方式辦理整體開發，以落實受益者負擔之精神、公平負擔開發

後之公共設施用地。

2.以政府公辦方式辦理市地重劃為原則。

3.市地重劃後土地所有權人領回之可建築用地依市地重劃相關負擔規定。

(三) 免納入整體開發地區原則

1.位於已開闢公共設施街廓內之私有土地，其範圍畸零或面積狹小，致無法單獨開發或納入整體開發不具開發效益者。

2.公共設施用地因現況既有建築密集，納入跨區整體開發確有困難且不具開發效益者。

四、免納入整體開發地區變更回饋原則

(一) 開發強度及回饋比例

變更後分區 變更前公設	住宅區 (其他使用分區)	商業區
市場用地	20%	30%
其餘公設用地	30%	40%

(二) 回饋方式

1.回饋土地由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。

2.回饋土地應面臨 8 公尺以上計畫道路且盡量集中留設，並優先提供作為當地需要之鄰里性公共設施用地(鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、綠地、停車場用地)。

3.下列情形，其負擔之公共設施用地得以依需回饋之公共設施用地面積乘以變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地前三年之平均公告現值之 1.4 倍折算代金方式抵充(亦即以代金回饋者，除比照「南投縣都市計畫委員會審議都市計畫土地變更回饋原則」折算代金外，另加計 4 成作為外部性公共設施開闢負擔費用)。

(1) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人達 50% 以上無其他土地可供負擔者。

(2) 所回饋之公共設施用地面積未超過 500 平方公尺者。

(3) 其他特殊情形，經南投縣都市計畫委員會審議通過者。

(三) 回饋對象

1. 本規定之土地回饋及代金繳納對象為南投縣政府，繳收之代金得成立都市發展建設基金。
2. 前項基金之收支、保管及運用方式由南投縣政府另行訂定之。
3. 前項基金尚未成立前，所需繳納之代金繳入縣庫，並由南投縣政府出具證明。

(四) 回饋時機

1. 應擬定細部計畫地區，於該細部計畫公告發布實施後，建照核發前完成土地無償移轉與南投縣政府；若擬定細部計畫並以市地重劃整體開發，應於重劃完成配地時，將回饋土地無償移轉予南投縣政府。
2. 無須擬定細部計畫地區應於建照核發前完成土地無償移轉及代金繳納予南投縣政府。
3. 採捐贈土地或其他公平合理方式者，應清空捐贈土地之全部地上物並完成整地工程後，始得將產權移轉予南投縣政府。

(五) 免回饋條件

1. 原為可建築用地，經都市計畫通盤檢討或個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，經檢討已無保留必要，屬恢復原使用分區性質且土地使用強度未增加者。
2. 非屬都市計畫劃定之整體開發範圍，於都市計畫發布實施前已完成之合法建築物座落之土地，其變更後不影響他人權益者。
3. 依原規劃意旨變更為可建築用地者。
4. 公共設施用地變更為農業區、保護區者。
5. 其他特殊情形，經南投縣都市計畫委員會審議通過者。

第五章 實質計畫檢討

第一節 整體檢討分析

一、公共設施檢討構想

針對公共設施用地後續開發及取得方式，綜合考量公共設施用地現況及主管單位之需求，除已取得且主管單位亦仍有使用需求者維持原計畫，以及經各級都市計畫委員會審定調整變更但尚未核定公告實施者之外，其餘用地歸納 4 大類、12 種建議處理方案，針對各種處理樣態說明如下：

(一) 納入整體開發

方案一 無使用需求，檢討變更並納入整體開發

公共設施現況未開闢且用地未取得，經檢討後已無使用需求者，應檢討變更為適當分區，並納入整體開發。

方案二 仍有使用需求，維持原計畫並納入整體開發

公共設施現況未開闢且用地未取得，經檢討後仍有劃設需求者，應維持原計畫，倘經整體開發評估可行且屬整體開發共同負擔項目者，則納入整體開發取得。

方案三 酌予縮減公共設施面積，並納入整體開發

公共設施現況未開闢且用地未取得，經檢討後得酌予縮減公共設施面積者，應保留合理範圍維持原計畫，並評估未取得土地(含變更及維持原計畫部分)納入整體開發之可行性，倘經整體開發評估可行且屬整體開發共同負擔項目者，則納入整體開發取得。

(二) 維持原計畫

方案四 維持原計畫，請主管單位編列經費取得

公共設施現況未開闢且用地未取得，經檢討後仍有劃設需求者，應維持原計畫，倘若周邊無其他可納入辦理之整體開發範圍，後續仍由目的事業主管機

關訂定具體之事業及財務計畫，以徵收、價購、撥用或其他方式開闢。

方案五 維持原計畫，由土地所有權人自行整合申請公共設施多目標使用
倘於都市計畫書已載明得由私人或團體投資興辦者，則維持原計畫，或經檢討評估仍有使用需求且具私人或團體開發潛力者，建議由土地所有權人自行整合申請公共設施多目標使用。

方案六 維持原計畫，依原計畫附帶條件規定辦理
公共設施用地現行計畫已訂定整體開發規定或附帶條件者，且現況尚未辦理完成者，因開發方式已具體明確，故建議維持原計畫，並依原計畫附帶條件或整體開發規定辦理；如附帶條件或整體開發規定確有窒礙難行之處，經評估納入本案整體開發可行則建議納入本案檢討修訂。

三、檢討變更，但不納入整體開發

方案七 恢復原分區或變更為相同性質分區，免予回饋
公共設施用地原為其他土地使用分區，經都市計畫通盤檢討或個案變更程序變更為公共設施用地後，長期未依計畫徵收開闢，且經檢討後已無開闢需求者，應恢復為原分區，並免予回饋。另有關現況作為私立學校使用之學校用地等，因實際使用已非公共設施用途，故應檢討變更為相同性質之使用分區，考量變更後並不改變其使用內容及開發建築強度，故免予回饋。

方案八 併鄰近分區變更為農業區或保護區，免予回饋
公共設施用地經檢討後已無開闢需求，但因劃設區位過於偏僻、或因地形過於陡峭無法建築、或因缺乏出入道路可及性不佳，故不適宜變更為可建築用地，若變更為其他公共設施用地亦缺乏開闢效益，應考量併鄰近分區變更為農業區或保護區等非都市發展用地，並免予回饋。

方案九 屬依「原住民保留地開發管理辦法」規定完成土地權利回復之土地，變更為合適分區，免予回饋
公共設施用地未取得部分已無開闢需求，且屬依「原住民保留地開發管理辦法」第 17 條規定完成土地權利回復之土地，為落實原住民土地正義，配合其移轉原因及參酌發展現況，變更為合適分區，並免予回饋：屬於地上權期間屆滿（居住），且現況實際作居住使用者，變更為住宅區；屬於耕作期間屆滿（耕作、居住）、地上權期間屆滿（造林）者，併鄰近分區變更為農業區或保護區。

方案十 依辦理中通盤檢討草案內容辦理

公共設施用地所在都市計畫區刻正辦理定期通盤檢討作業，且變更內容草案已針對公共設施用地提出變更構想者，應參酌辦理中定期通盤檢討草案內容變更，以避免產生計畫執行及管理之疑義。

方案十一 附帶條件變更為可建築用地，以繳交代金方式回饋

公共設施用地現況未完整開闢使用，尚未開闢部分經評估已無開闢利用需求，且因可釋出用地範圍畸零狹小，參與跨區市地重劃後無法達到最小分配土地面積門檻；或因現況既有建築密集，納入跨區市地重劃整體開發確有困難，應考量附帶條件變更為可建築用地，以繳交代金方式予以回饋。

四、納入一般通盤檢討處理

方案十二 需併鄰近分區或考量區域發展作整體評估者，暫維持原計畫

帶狀式公共設施用地未開闢且用地未取得，需併同鄰近分區整體檢討者（如綠帶），或需配合區域整體交通轉運或觀光服務設施作長遠評估者（如車站用地），為避免檢討變更影響該計畫區未來綜合檢討之彈性，則暫予保留，納入該計畫一般通盤檢討辦理。

另外，部分公共設施用地已取得且已開闢，惟其實際取得用地範圍經檢討分區界線與地籍逕割線略有不符，應循都市計畫相關程序訂正，因非屬待取得之公共設施保留地，且無變更檢討之急迫性，可納入該計畫一般通盤檢討再予訂正。

表 5-1 公共設施檢討處理情形方案表

方案分類		處理情形說明	備註
納入整體開發	方案一	無使用需求，檢討變更並納入整體開發	公共設施解編並整體開發
	方案二	仍有使用需求，維持原計畫並納入整體開發	公共設施以整體開發取得
	方案三	酌予縮減公共設施面積，並納入整體開發	維持部分公共設施並整體開發
維持原計畫	方案四	維持原計畫，請主管單位編列經費取得	土地全部、部分未取得，以徵購方式取得
	方案五	維持原計畫，由土地所有權人自行整合申請公共設施多目標使用	仍有使用需求之市場用地、停車場用地
	方案六	維持原計畫，依原計畫附帶條件規定辦理	已訂有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者
檢討變更，但不納入整體開發	方案七	恢復原分區或變更為相同性質分區，免予回饋	
	方案八	併鄰近分區變更為農業區或保護區，免予回饋	
	方案九	屬依「原住民保留地開發管理辦法」規定完成土地權利回復之土地，變更為合適分區，免予回饋	
	方案十	依辦理中通盤檢討草案內容辦理	已納入辦理中通檢或專案通檢案提案變更
	方案十一	附帶條件變更為可建築用地，以繳交代金方式回饋（或無償捐贈土地）	
納入一般通盤檢討處理	方案十二	需併鄰近分區或考量區域發展作整體評估者，暫維持原計畫	需併鄰近分區整體檢討，或需作長遠評估者，或屬計畫圖訂正案件

二、公共設施用地檢討分析

針對廬山風景特定區計畫各項公共設施用地，其檢討分析內容及建議處理方式詳表 5-2。

表 5-2 廬山風景特定區計畫公共設施用地檢討分析表

項目及編號		面積 (公頃)	土地權屬	開闢情形	需求情形	檢討分析及建議	處理 方案
機關 用地	機	0.1252	部分公有	部分開闢	有需求	已取得土地維持原計畫，未取得土地併鄰近分區變更為保護區，免予回饋	8
公園 用地	公 2	0.8928	部分公有	部分開闢	有需求	已取得土地維持原計畫，未取得土地併鄰近分區變更為保護區，免予回饋	8
廣場 用地	廣 2	0.2621	公有	已開闢	有需求	1.土地已取得，且已依計畫開闢使用 2.維持原計畫	--
道路用地		2.8664	部分公有	部分開闢	有需求	因屬系統性公共設施，故原則維持原計畫；惟如因整體開發需要，將其納入者，不在此限	--

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.「需求情形」係依各需地機關函復意見及各協調會會議結論彙整。

第二節 變更計畫內容

綜合前述檢討分析，本案共計提出 3 個變更案件，各變更案件詳細內容請詳表 5-3；變更位置及個案變更內容，詳參見圖 5-1 及圖 5-2。

表 5-3 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國 110 年	民國 115 年	依內政部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫，基於都市未來長程發展及整體都市計畫區之一致性，將計畫年期訂為民國 115 年。	
2	公 2 用地 西側	機關用地(機) (0.0468 公頃)	保護區 (0.0468 公頃)	機關用地經劃設後僅部分開闢，未取得土地亦經主管機關表示無使用需求，為解決公設保留地問題，故併鄰近分區變更為保護區。	變更範圍為部分蘆山段 570-2、570-4 地號等兩筆土地。
3	機關用地 東側	公園用地(公 2) (0.4397 公頃)	保護區 (0.4397 公頃)	公 2 用地經劃設後僅部分開闢，未取得土地亦經主管機關表示無使用需求，為解決公設保留地問題，故併鄰近分區變更為保護區。	變更範圍為部分蘆山段 570-1、570-4、651-1 地號等三筆土地。

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

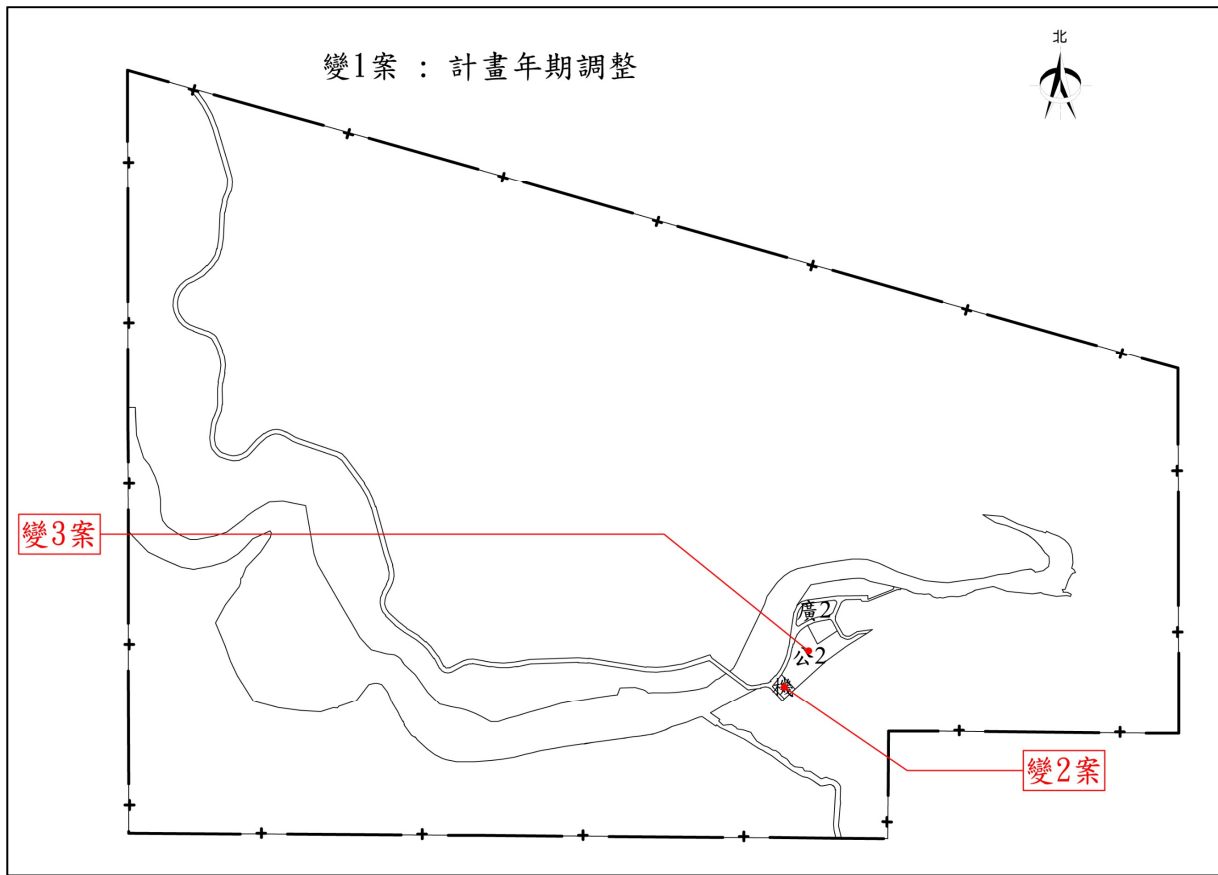


圖 5-1 變更位置示意圖

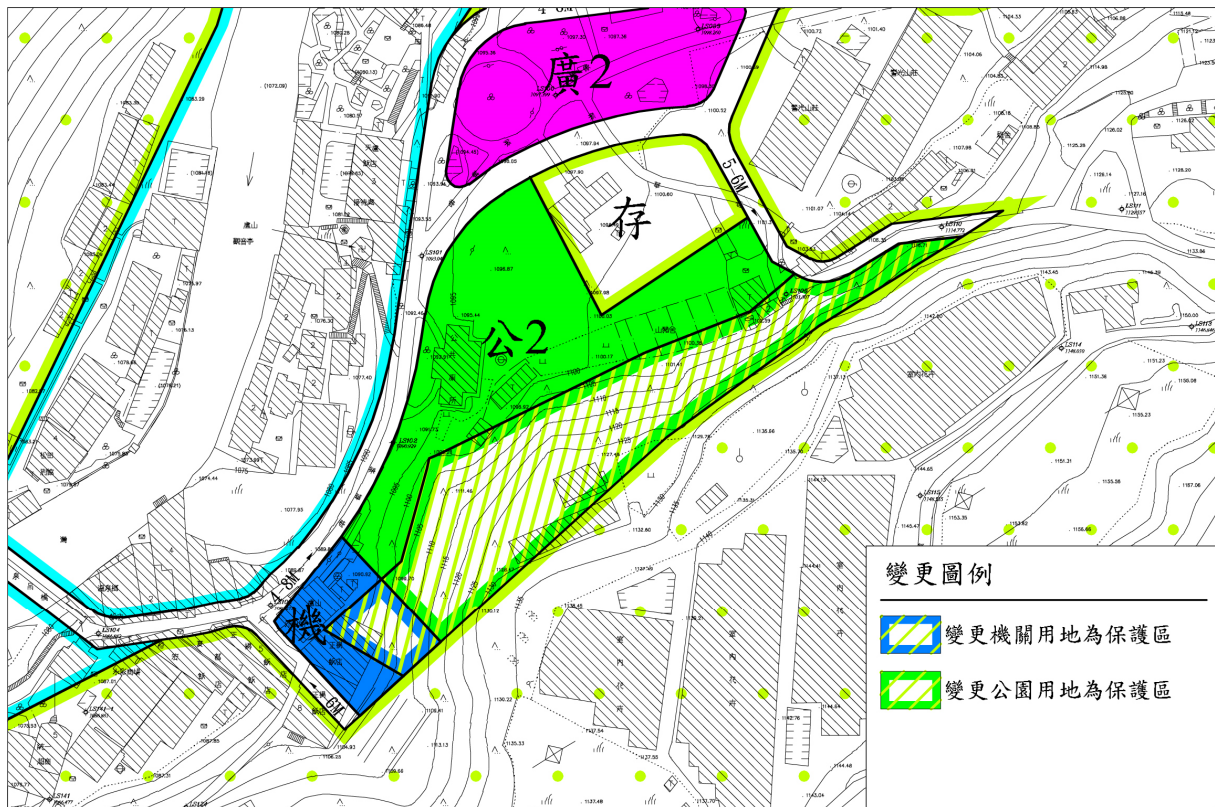


圖 5-2 變更內容示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫年期

計畫年期原訂為民國 110 年，配合修正全國區域計畫之計畫年期，調整為民國 115 年。

二、計畫人口

維持原計畫人口 0 人、旅遊人次每年 30 萬人。

三、土地使用計畫

本次通盤檢討後增加保護區 0.4865 公頃，其餘分區面積皆未增減，檢討後各項土地使用分區面積合計 272.3183 公頃，約佔計畫區總面積 98.67%，詳表 6-1。

四、公共設施用地

本次通盤檢討後公共設施用地共減少 0.4865 公頃，其中機關用地減少 0.4865 公頃、公園用地減少 0.4397 公頃。檢討後各項後公共設施用地面積合計 3.6600 公頃，約佔計畫區總面積 1.33%，詳表 6-1。

檢討後五項開放公共設施用地面積 0.7152 公頃，雖未達「都市計畫法第 45 條」規定檢討標準，因本計畫屬依都市計畫法第 12 條，為發展工業、保持優美風景、水源保護及其他非以居住為目的而劃設之特定區計畫，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書情形特殊審議原則」第 1 款之規定。

表 6-1 變更廬山風景特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）後土地使用計畫面積表

項目	原計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後			
			計畫面積 (公頃)	佔計畫區 總面積比例 (%)	佔都市發展 用地面積比 例(%)	
土地 使用 分區	保護區	247.6767	+0.4865	248.1632	89.92	—
	保存區	0.1938	—	0.1938	0.07	5.03
	河川區	23.9613	—	23.9613	8.68	—
	小計	271.8318	+0.4865	272.3183	98.67	5.03
公共 設施 用地	機關用地	0.1252	-0.0465	0.0784	0.03	2.03
	公園用地	0.8928	-0.4397	0.4531	0.16	11.76
	廣場用地	0.2621	—	0.2621	0.09	6.80
	道路用地	2.8664	—	2.8664	1.04	74.38
	小計	4.1465	-0.4865	3.6600	1.33	94.97
都市發展用地面積		4.3403	-0.4865	3.8538	1.40	100.00
總計		275.9783	—	275.9783	100.00	—

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含保護區及河川區。

表 6-2 變更廬山風景特定區（公共設施用地專案通盤檢討）公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	備註
機關用地	機	0.0784	廬山派出所（面積縮減）
公園用地	公 2	0.4531	（面積縮減）
廣場用地	廣 2	0.2621	—
道路用地		2.8664	—

註：1.備註欄標示為「—」者表示未涉及本次變更或無指定用途。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第二節 實施進度與經費

本次通盤檢討後，除系統性設施（如道路用地）仍有部分未取得土地，其餘公共設施用地均為公有土地。

尚未開闢取得之系統性公共設施保留地（如道路用地），亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

**附錄 都市計畫公共設施保留地檢討變更
作業原則**

都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則

內政部 102.11.29 臺內營字第 10203489291 號函

壹、前言

一、背景說明

為落實都市計畫實施之受益者負擔之公平原則及其基本精神，行政院 81 年已有函釋「新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變更為可建築用地，一律採區段徵收方式辦理」。是以，在 81 年以後辦理之新訂、擴大都市計畫或農業區、保護區變為可建築用地之都市計畫案件，均已依上開院函核示採區段徵收方式整體開發，由全體土地所有權人共同負擔區內公共設施之取得及開闢費用。惟在此之前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理，其費用全由政府負擔。統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，實非政府財政所能負擔，並造成政府巨大之潛藏債務。

監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地約詢本部，其中有關所提「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，本部李部長承諾將依據人口結構改變所造成的社會變遷，對不再需要的學校、市場、停車場、機關用地等公共設施保留地，訂定辦法予以解編。此外，監察院於本（102）年 5 月 9 日審議通過糾正本部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」，理由及事實略以：「...都市計畫編定公共設施用地，最長應於 25 年內完成，逾 25 年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾 3、40 年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。...長久以來，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，內政部及各級地方政府實有嚴重怠失。」。

二、依據

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，本部於 90 年報奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」，並經 99 年修正該方案，研擬以多元化自償性方式處理協助地方政府取得公共設施保留地。為再進一步落實該方案之處理措施「三、檢討變更不必要之公共設施保留地」，以積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜，爰擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」。

本部為訂定本作業原則，俾作為各該都市計畫擬定機關積極辦理檢討都市計畫

公共設施保留地作業之參據，歷經召開 1 次座談會、3 次工作小組會議及 2 次相關部會及地方政府研商會議討論獲致共識與結論，並依據會商結論彙整修正完成作業原則。

貳、面臨課題

- 一、都市計畫範圍內之各項土地使用分區及公共設施用地之劃設，與計畫人口數息息相關。近年來臺灣地區人口成長，雖已呈現出遞減之趨勢，惟調降計畫人口數恐將影響部分土地使用分區之劃設，將連帶影響民眾之居住財產、權益等，各都市計畫擬定機關往往囿於上述因素考量，於都市計畫辦理通盤檢討時，仍維持原規劃容納人口方式檢討，而不予調降計畫人口，以致無法據以核實檢討公共設施用地之實際需求。
- 二、各類型公共設施提供之服務範圍，依其設施種類、面積而有不同，惟現行採個別都市計畫檢討公共設施用地方式，尚難予以整體考量，尤以服務範圍為區域型之大型公共設施用地（如大型體育場館），將造成各計畫區公共設施用地重覆留設或開闢後閒置之情形。此外，面臨人口結構朝向高齡少子女化現象，都市計畫公共設施亦有因應社會發展轉型調整使用型態之課題。

參、計畫目標

- 一、檢討變更不必要之公共設施保留地，促使有限之土地資源合理利用，發揮效能，並減少民怨。
- 二、透過政府公辦整體開發方式取得興闢仍有需要之公共設施用地，以提升都市居民生活環境品質，並減輕政府取得公共設施保留地之財務負擔。

肆、公共設施用地檢討構想

一、維護公共設施用地服務品質

- (一) 水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施用地，應維持應有之服務品質。
- (二) 消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統設施用地，應配合都市防災規劃需要，維持防災體系功能。
- (三) 為維護環境品質，增進都市景觀風貌，檢討後之都市計畫遊憩型與開放空間型之公共設施用地(公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等 5 項都市計畫法第 45 條規定應予劃設之項目)應不低於檢討前之服務水準。

二、因應高齡少子女化社會發展需要

因應人口結構朝向高齡少子女化之影響，有關超過未來需求之公共設施用地應考量檢討調整，並優先考量高齡化社會發展之社會福利設施需求，以因應未來實際發展需要。

三、核實檢討總人口成長需求

- (一) 人口成長未如預期之都市計畫區，應依發展趨勢核實調降計畫人口，並依檢討後人口重新檢核公共設施用地需求，檢討變更不必要之公共設施用地。核實調降計畫人口，影響住宅區及商業區發展部分，考量既有權益保障，在無具體補償機制之前，原則上計畫人口檢核應與既有住宅區、商業區之檢討脫鉤處理。
- (二) 未來各都市計畫區之人口推計，應以全國區域計畫之人口總量及分派各直轄市、縣(市)之人口數為基礎，參酌近 10 年人口變遷趨勢，核實推計。

四、以生活圈模式檢討公共設施用地

全國區域計畫已按都市機能、人口規模等原則，將都市劃分為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮等 4 個層級，可參考全國區域計畫之都市計畫階層與公用及公共設施參考表，以都市階層之生活圈概念聯合周邊都市計畫區整體檢討發展強度及公共設施投資。

- (一) 重要交通節點地區、重大建設投資地區、公共設施完備之整體開發地區，應強化公共設施規劃與建設，加強人口及產業引進措施。
- (二) 公共設施應由生活圈觀點整體考量，分析分布區位及服務範圍人口規模，在服務範圍內有功能、規模相近之公共設施時，雖位於不同都市計畫區，仍應跨區檢討，取消功能重疊之公共設施用地。

伍、公共設施用地檢討變更原則

各項公共設施用地檢討變更原則如下，並應由辦理檢討機關依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 45 條規定，分別協調各使用機關或管理機關(檢核表如附表一之一)

一、機關用地及其他公民營事業用地

- (一) 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。
- (二) 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
- (三) 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。

二、學校用地

(一) 中小學用地部分：

- 1.應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第 8 條之 1 授權訂定之規定檢討學校用地之需求。
- 2.檢討原則：
 - (1)依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。
 - (2)服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。
 - (3)配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。

(二) 高中職及大專院校用地部分：

未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

三、市場用地

- (一) 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以 BOT 或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾 25 年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。
- (二) 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。

四、體育場用地

體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。

五、停車場用地

- (一) 未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。
- (二) 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。
- (三) 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。

六、河道用地

- (一) 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、臺內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。
- (二) 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。
- (三) 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。

七、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場

未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。

八、港埠用地

配合港埠主管機關之商（漁）港整體建設計畫檢討之。

九、鐵路用地、車站用地或交通用地

配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。

十、社教機構用地

配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。

十一、殯儀館、火葬場、公墓用地

- (一) 殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。
- (二) 火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。
- (三) 公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。

十二、垃圾處理場、汙水處理廠用地

垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、汙水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。

十三、道路用地

- (一) 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
- (二) 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。
- (三) 整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。

十四、其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

陸、配套措施

一、辦理跨區整體開發：

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重

劃)及整體開發範圍：

- (一) 以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。
- (二) 同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。
- (三) 加強利用公有土地：
 1. 已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。
 2. 已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。
- (四) 考量實際開發之可行性，檢討後仍保留之道路用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍，並廣續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新...等予以取得。

二、為利後續之推動執行，各地方政府應由直轄市、縣(市)副首長擔任召集人，召集府內之都市計畫、城鄉、地政、教育、財政及各用地事業主管單位等組成跨局(處)之推動工作小組，以利工進。

三、本部應督促各地方政府都市計畫主管機關，主動積極協調各公共設施用地使用機關或管理機關，將其用地需求情形納入通盤檢討案予以檢討，供都市計畫委員會參考審議；並會同各公共設施用地之中央相關部會主管機關，積極督促地方之主管機關辦理各該公共設施用地之需求檢討事宜，必要時應負責協調辦理，以加速檢討及審議作業時程。(各公共設施用地之中央及地方主管機關如附件一之二)

柒、作業流程

本處理原則奉行政院核定後，由本部依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定，指示各直轄市、縣(市)政府應即辦理都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，並依據同辦法第 42 條後段規定，有關都市計畫通盤檢討應由鄉(鎮、市)公所辦理者，改由縣政府依上開規定辦理之，以爭時效。檢討作業流程如附件一之三，並應列管各計畫案之辦理進度，秉持滾動式檢討原則，於 2 至 4 年完成專案通盤檢討作業：

一、辦理通盤檢討前之公告徵求意見及協調各使用及管理機關

本部及各直轄市、縣（市）政府應於一個月內，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條規定，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周知，俾公民或團體於公告期間，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。並應依同辦法第 45 條規定分別協調各使用機關或管理機關。

二、辦理專案通盤檢討草案之公開展覽及舉辦說明會

本部（部訂特定區計畫）及各直轄市、縣（市）政府應於辦理完成公告徵求意見後 12 個月內提出各該都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討草案，並依據都市計畫法第 19 條規定辦理公開展覽、舉辦說明會。辦理都市計畫公開展覽事宜時，應依相關規定辦理公告週知（含通知）、會同相關機關（單位）辦理說明會等事宜，以加強落實民眾參與。

三、本部及各直轄市、縣（市）政府應於辦理完成公開展覽及舉辦說明會後，將專案通盤檢討草案及公開展覽期間之公民或團體陳情意見送請各直轄市、縣（市）都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議，並循序報請內政部核定後，交由各直轄市、縣（市）政府公告發布實施。

捌、其他配合事項

- 一、為協助各直轄市、縣（市）政府加速辦理公共設施用地專案通盤檢討，本部得視各都市計畫區規模及未徵收公共設施保留地面積，依各直轄市、縣（市）政府財力等級，補助各直轄市、縣（市）政府辦理，及其所需經費由本部中央都市更新基金支應。
- 二、各直轄市、縣（市）政府應按月確實填報各都市計畫專案通盤檢討執行進度管考表，於每月 5 日前以電子郵件傳送最新執行進度供本部營建署彙辦，必要時召開執行進度檢討會議。
- 三、年度督導考核評鑑成效不佳者，除將執行情形函請直轄市、縣（市）首長加強督促外，並將列入爾後審核本部其他補助項目（如城鎮風貌型塑整體計畫）之參考。

附表一之一 ○○都市計畫公共設施用地檢討協調各使用機關或管理機關檢核表

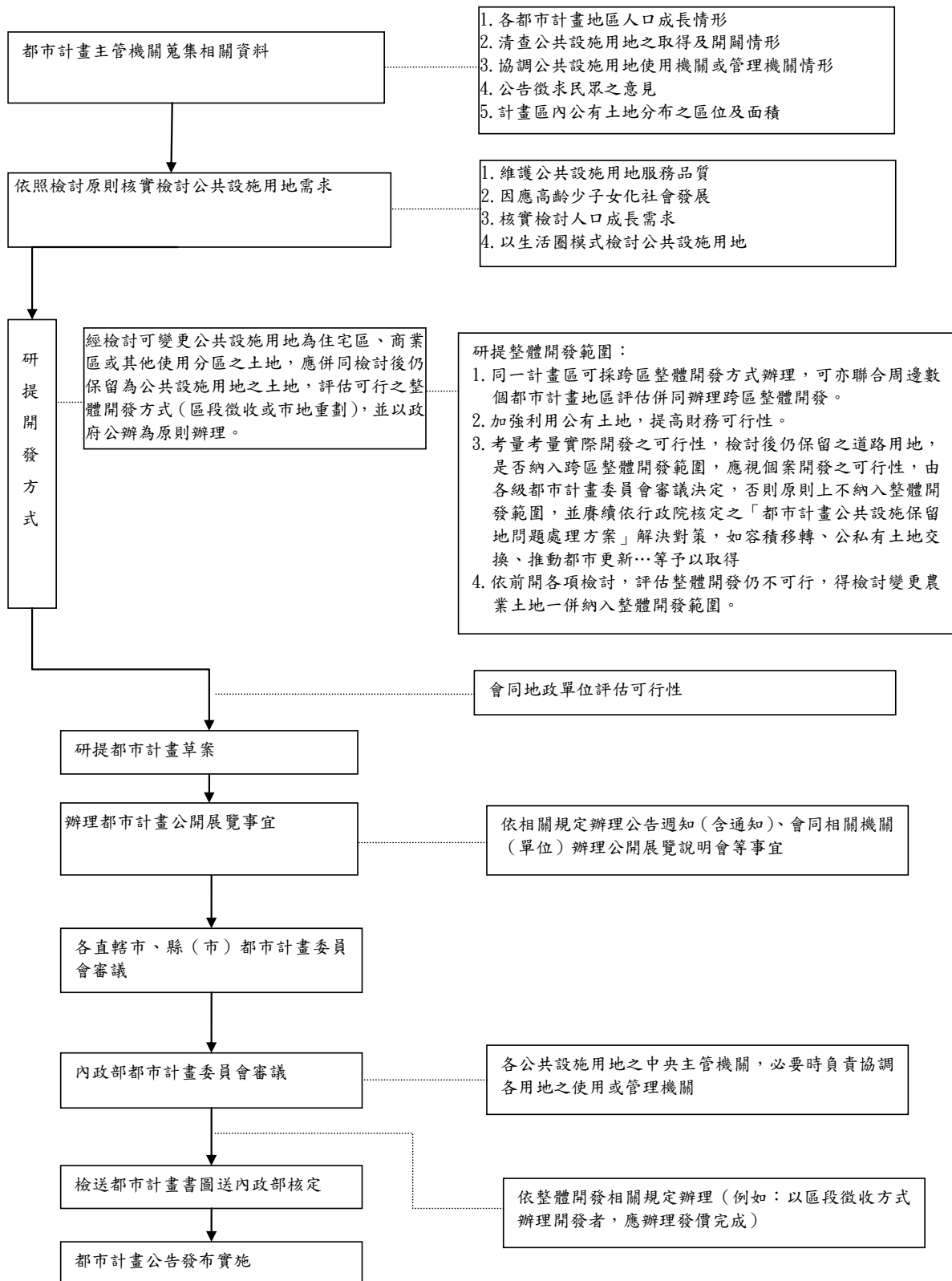
用地類別 ¹		使用機關或管理機關	目前取得及開闢使用情形	使用機關或管理機關檢討需求情形
機關用地	機一	○○○○	<input type="checkbox"/> 全部取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 全部未開闢 <input type="checkbox"/> 部分取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 未開闢 <input type="checkbox"/> 部分未取得 <input type="checkbox"/> 全部未取得	<input type="checkbox"/> 仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 取得部分仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更)
	機二
學校用地	文小一	教育局(處) (○○學校)	<input type="checkbox"/> 全部取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 全部未開闢 <input type="checkbox"/> 部分取得 <input type="checkbox"/> 已開闢 <input type="checkbox"/> 部分開闢 <input type="checkbox"/> 未開闢 <input type="checkbox"/> 部分未取得 <input type="checkbox"/> 全部未取得	<input type="checkbox"/> 仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 取得部分仍有使用需求(維持原計畫) <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 未取得部分仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更) <input type="checkbox"/> 仍有使用需求(維持原計畫) ----取得之事業及財務計畫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 無使用需求(檢討變更)

註1：應按都市計畫設置之全部公共設施用地予以明列。

附件一之二 各公共設施用地之中央及地方主管機關

公共設施用地類別	地方主管機關	中央主管機關
學校用地（中小學校及高中用地） 體育場用地	各地方政府教育局（處）	教育部
學校用地（高中及大專以上學校用地）		教育部
公營事業用地 河道用地 市場用地	各地方府水利局（處） 各地方政府經濟發展局（處）或產業發展局（處）	經濟部
停車場用地 道路用地 鐵路用地 交通用地 車站用地 港埠用地	各地方政府交通局（處）	交通部
醫院用地 社會福利設施用地	各地方政府社會局（處）	衛福部
社教機構用地	各地方政府社教主管機關（教育或文化主管機關）	教育部或文化部
殯儀館用地 火葬場用地 公墓用地	各地方政府民政局	內政部
機關用地（供軍事設施使用）		國防部
垃圾焚化場用地 廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地	各地方政府環境保護局	行政院環境保護署
其他	依都市計畫指定目的之使用機關或管理機關	各該目的事業之中央主管機關

附件一之三 都市計畫公共設施用地檢討流程



業務承辦 人員	
業務單位 主管	