

台南縣都市計畫委員會  
第 191 次會議紀錄

中華民國 95 年 3 月

## 台南縣都市計畫委員會第 191 次會議紀錄

一、時間：中華民國 95 年 3 月 3 日(星期五)上午 9 時

二、地點：本府南瀛大樓 2 樓簡報室

三、主席：蘇兼主任委員煥智(宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員均不克出席，由委員互推梁委員又文代理主持審議案件第一、二案後，嗣由顏兼副主任委員純左代理主席接續主持)

紀錄彙整：蔡宜鴻、王玟傑、卓佳慧

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、介紹新任委員

七、追認本會第 190 次會議紀錄。

決定：確定。

八、審議案件：

第一案：「變更新市都市計畫(部分乙種工業區及部分農業區為道路用地)」案

第二案：「擬定新市都市計畫(原「工五」工業區變更為住宅區廣場用地)細部計畫」案

第三案：「變更台南科學工業園區特定區計畫(南科液晶電視及產業支援工業區)細部計畫(部分道路用地與停車場用地為工業區(供生產事業使用)、部分工業區(供生產事業使

用)、電力事業用地與溝渠用地為綠地、部分工業區(供生產事業使用)為停車場用地、部分綠地為工業區(供相關產業使用)、部分綠地為服務中心用地、環保設施用地與溝渠用地)案」

第四案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)」案

九、討論案件：

第一案：「變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為文教區(供嘉南藥理科技大學使用))」回饋比例討論案

十、報告案件：

第一案：「臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施抵繳代金分期繳納實施要點」

第二案：「法務部研編「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」案。」

十一、散會(同日中午12時50分整)

三、審議案件：

第一案：「變更新市都市計畫（部分乙種工業區及部分農業區為道路用地）」案

說明：一、本案業經臺南縣新市鄉都市計畫委員會 94 年 11 月 16 日會議審議通過，新市鄉公所 93 年 11 月 30 日所建字第 0930021174 號函檢送計畫書、圖到府。

二、法令依據：「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽期間：95 年 1 月 25 日起至 95 年 3 月 1 日於新市鄉公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 95 年 2 月 23 日上午 10 時假新市鄉公所會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除事業及財務計畫分析表之預定完成期限欄請配合實際施工期程調整為 95 年暨變更位置示意圖中東側基地 687-26 地號重複予以刪除外，其餘准予通過。

第二案：「擬定新市都市計畫（原「工五」工業區變更為住宅區廣場用地）細部計畫」案

說明：一、本案業經臺南縣新市鄉都市計畫委員會 93 年 10 月 17 日、93 年 12 月 30 日及 94 年 7 月 5 日會議審議通過，新市鄉公所以 94 年 8 月 11 日所建字第 0940009759 號函檢送計畫書、圖到府。

二、法令依據：「都市計畫法」第 24 條及都市計畫工業區檢討變更審議規範。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：94 年 9 月 1 日起至 94 年 9 月 30 日於新市鄉公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 94 年 9 月 23 日上午 10 時假新市鄉公所會議室舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由張委員益三（召集人）、詹前委員達穎、吳委員夏雄、蘇委員金安、梁委員又文等五人組成專案小組先行審查，專案小組於 94 年 12 月 16 日召開審查會議，獲致具體結論，爰提請大會審議。

決議：為提升該地區居住環境品質及交通狀況，本案請新市鄉公所重新規劃區內之道路系統，並檢討公園用地區位後，再提大會討論。

第三案：「變更台南科學工業園區特定區計畫（南科液晶電視及產業支援工業區）細部計畫（部分道路用地與停車場用地為工業區（供生產事業使用）、部分工業區（供生產事業使用）、電力事業用地與溝渠用地為綠地、部分工業區（供生產事業使用）為停車場用地、部分綠地為工業區（供相關產業使用）、部分綠地為服務中心用地、環保設施用地與溝渠用地）案」

說明：一、本案係因應廠商實際建廠需求及協助相關學校研發單位取得用地，及配合工業區公共工程實際規劃設計進行土地區位之調整。

二、法令依據：「都市計畫法」第27條第1項第3款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國94年12月2日起至民國95年1月2日於善化鎮公所、新市鄉公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於94年12月19日下午2時整假善化鎮公所3樓會議室、94年12月20日下午2時整假新市鄉公所3樓中山堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除將「停車場用地」全數調整變更為「廣場兼停車場用地」外，其餘准予通過。

第四案：「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）」案

說明：一、高速公路麻豆交流道附近特定區計畫案，原分屬於2個計畫，一為民國56年發布實施之「麻豆都市計畫」，另一為民國66年發布實施之「高速公路麻豆交流道附近特定區計畫」，2計畫並分別於民國71年11月22日、民國74年10月24日發布實施第一次通盤檢討。然由於麻豆都市計畫區四周為高速公路麻豆交流道附近特定區計畫所包圍，於民國77年報准合併2計畫，合併後以特定區計畫方式辦理通盤檢討，並於民國84年5月16日發布實施之第二次通盤檢討合併。本計畫於第二次通檢討發布實施迄今，已屆滿五年，期間曾辦理10次個案變更，本次係辦理第三次通盤檢討。

二、法令依據：「都市計畫法」第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國94年5月4日至民國94年6月3日於麻豆鎮公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於94年5月16日（星期一）下午2時假麻豆鎮公所會議室舉辦公開說明會。

六、共計接獲16（含逾期陳情案5件，其中3件為本會189次會後陳情）件。

七、案經簽奉核可，由蘇前委員瑛敏（召集人）、張委員益三、吳委員夏雄、洪委員得洋、梁委員又文等五位委員組成專案小組，分別於94年7月1日、8月1日、10月13日召開三次專案小組會議審查獲具體結論。

八、本案前經本會 94 年 11 月 11 日第 189 次會決議除請規劃單位補充「都市設計」及「都市更新」實施內容外，其餘准予通過。

決 議：

一、有關都市設計及都市更新補充說明資料（如附件），納入計畫書中表明。

二、189 次大會審議後接獲之人民或團體陳情意見，詳如下表縣都委會決議欄。

編號	陳情人	陳情內容	建議意見	縣都委會決議
人逾 9	林永嶽 等 16 人	台南縣麻豆鎮現在已有可供作公園用地的總爺南瀛藝文中心及曾文溪河濱公園、鎮北全民公園、南勢社區公園、海埔軍史公園，保留其它公園預定地已無必要性。	解編麻豆鎮東角段公三預定地。	未便採納。 理由： 計畫區內公園面積依都市計畫法第 45 條規定尚有不足。
人逾 10	林啟俊	興國段 578、587-1、588、588-1、589、651 號土地為農業區，但緊臨土地為宅區，顯不公平。	變更農業區為住宅區	未便採納。 理由：本次通盤檢討計畫人口數未調整且住宅區使用率僅 63%，尚無增加住宅區之需求。
人逾 11	麻豆鎮公所	麻豆鎮公所東側農業區變更為住宅區及機關用地。	變更農業區為住宅區及機關用地。第一期並先行變更 10 米道路作為未來出入通道。	仍依本會 189 次會議決議辦理。 理由：有關麻豆鎮公所東側農業區擬變更為住宅區、機關用地案已列入變更內容綜理表第 8 案，並經本會 189 次會議：「鎮公所如於大會審議前取得南勢段 92、45、44、34、40、35、33、28（部分）等八筆地號土地所有權人變更同意書，則予以通過，否則維持原計畫」，本次陳情係針對該變更案再提出分期變更之陳情，惟仍無法取得基地對外完整道路，將造成裡地通行困難及畸零農地利用問題。
人逾 12	莊鬧基	大山段 176-1、176-4、176-5、176-6 號土地劃為鄰里公園兼兒童遊樂場(公兒五)已歷 20	土地變更為原使用分區。	未便採納。 理由： 計畫區內公兒面積依都市計



編號	陳情人	陳情內容	建議意見	縣都委會決議
		年，仍未徵收開發，土地無法使用影響權利。		畫法第 45 條規定尚有不足。

三、「人民或團體陳情意見綜理表」第 2 案有關保濟寺陳情變更農業區、零星工業區為宗教專用區案，因該寺迄今仍未提出具體未來使用計畫、交通衝擊分析及回饋計畫，故予以維持原計畫分區，不予變更。(詳如下表)

編號	陳情人	陳情內容	建議意見	縣都委會決議
2	保濟寺	申請變更麻豆鎮麻豆段 258 地號等 23 筆土地為宗教專用區。	農業區、零星工業區變更為宗教專用區。	未便採納。 理由： 該寺迄今仍未提出具體未來使用計畫、交通衝擊分析及回饋計畫，故予以維持原計畫分區。

## 都市更新

本計畫依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條之規定辦理都市更新內容研擬，但考量目前台南縣府正辦理都市更新綱要計畫，為避免相關都市更新規定及都市更新區劃設的不一致性，故本計畫都市更新內容屬建議性質，後續仍以台南縣都市更新綱要計畫正式公告內容為準。

### 1.1 都市更新地區劃定原則

#### 一、劃定都市更新地區的指標

劃定都市更新地區的初選指標說明如下所列：

##### (一)非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上

此指標主要在標示出建築物的構造為非防火構造，其比例佔此地區有一半以上，則反映了此區對於災害發生時，會造成嚴重的災害，且由於非防火構造的建築物過於密集，加速災害之蔓延，而擴散波及鄰近地區，造成公共安全上之虞。

依調查結果，符合此指標的地區，有下列幾處：

1. 都市外圍聚落，包括小埤頭、廟後、埤頭、大山腳、埤子尾、麻豆口、前班。
2. 培文國小北側住宅區
3. 晉江里部分地區

##### (二)現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上

此指標主要在標示出地區性的巷道，其路寬及路型並不理想，對於人行及車行動線造成阻礙。於災害發生時，對於救災及避難的行為，也會產生阻礙，延遲救災及避難的時間，對於當地也形成公共安全上的隱憂。

符合此指標的地區，有下列幾處：

1. 培文國小北側住宅區
2. 晉江里部分區域

##### (三)老舊構建造物之面積比例達二分之一以上

此類地區係指建物構造已使用超過一定年期(為土磚造十年，木造二十年，磚造及石造三十五年，加強磚造及鋼鐵造四十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造五十年)地區。

此指標可標示出哪些地區的居住環境已窳陋，且其建物對於地震或風災的抗災能力較弱者，此類地區通常以老舊聚落、都市早期發展區為主。符合此指標的地區，有下列幾處：

1. 都市外圍聚落，包括小埤頭、廟後、埤頭、大山腳、埤子尾、麻豆口、前班。
2. 培文國小北側住宅區
3. 晉江里部分地區
4. 龍泉里部分區域

(四) 計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上

此指標可標示出地區性交通系統不佳之地區，由於對外或對內的可及性不佳，故降低土地再開發及利用的誘因，未開闢道路地區兩側多為有待更新或環境改善之地區。此外，基於地區防災上的考量，計畫道路未開闢可能反映了現有巷道的狹窄、彎曲，不利於救災及避難的行為。此類地區可能為老舊聚落，或是位於新開發地區。符合此指標的地區，有下列幾處：

1. 新興街此側住宅區。
2. 高速公路西側麻豆工業區
3. 培文國小北側住宅區。
4. 晉江里部分地區。
5. 公三北側住宅區

(五) 潛在公共安全及環境衛生問題的土地

此指標係指緊鄰具有環境威脅地區、以及其周邊周邊 100 公尺範圍內的地區。此一指標可指認出地區是否具有環境改善之需要，以減輕周圍土地使用的負面影響。一般此類地區鄰近的土地使用現況，會造成公共安全或衛生環境上的潛在危機。調查結果顯示，符合此指標的地區，有下列幾處：

1. 農會專用區北側工業區。
2. 麻豆戶政事務所北側商業區。

(六) 不符合都市發展需求的土地

此指標係指該地區之土地使用分區類別，無法符合當地都市發展對土地使用的需求。甚至該土地對於周圍環境造成負面的影響或阻礙周圍之都市發展之趨勢。符合此指標的地區，有下列幾處：

1. 公三北側住宅區

2. 農會專用區北側工業區
3. 黎明中學北側工業區
4. 麻善大橋西北側住宅區等。

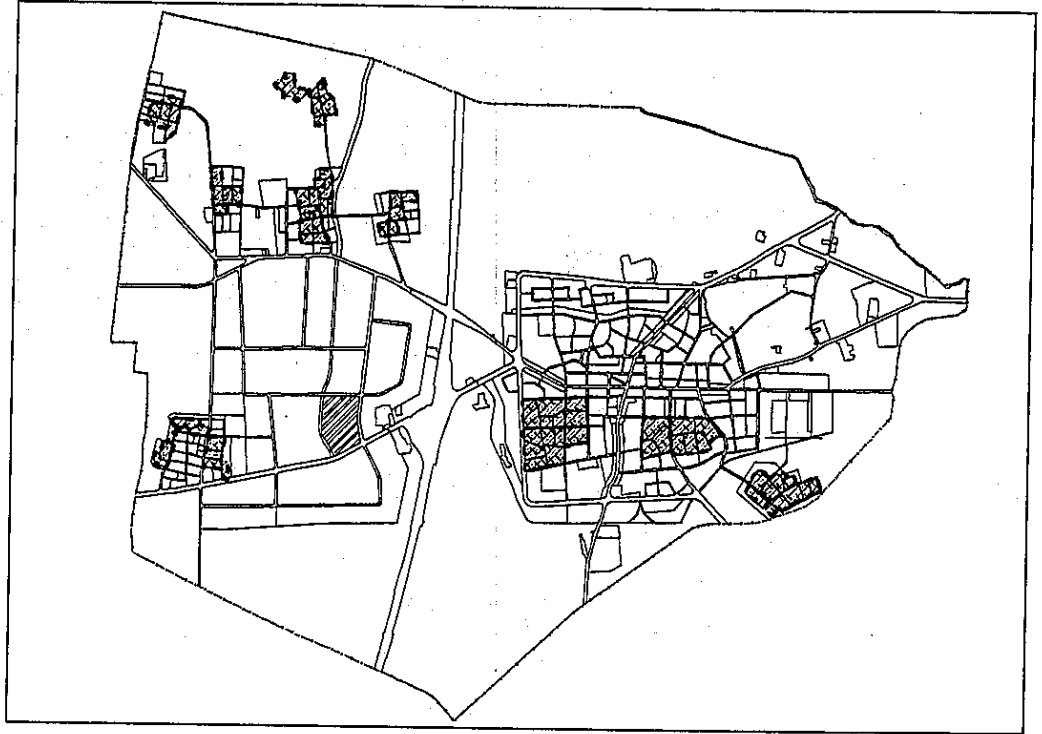


圖 1 非防火建物地區指標圖

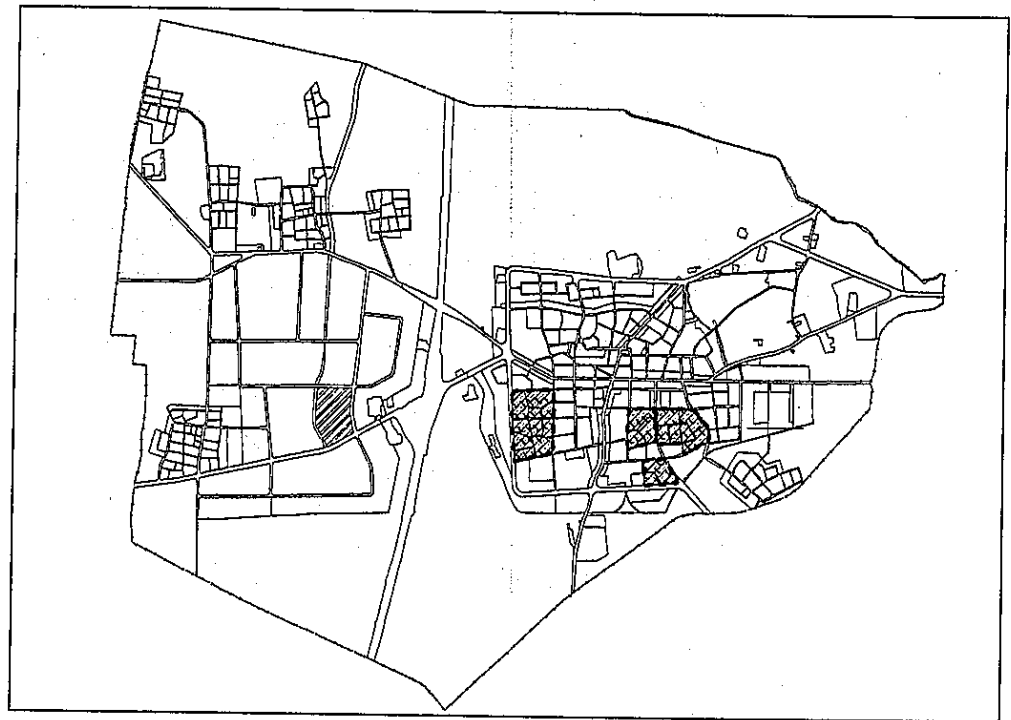


圖 2 現有巷道彎曲狹小地區指標圖

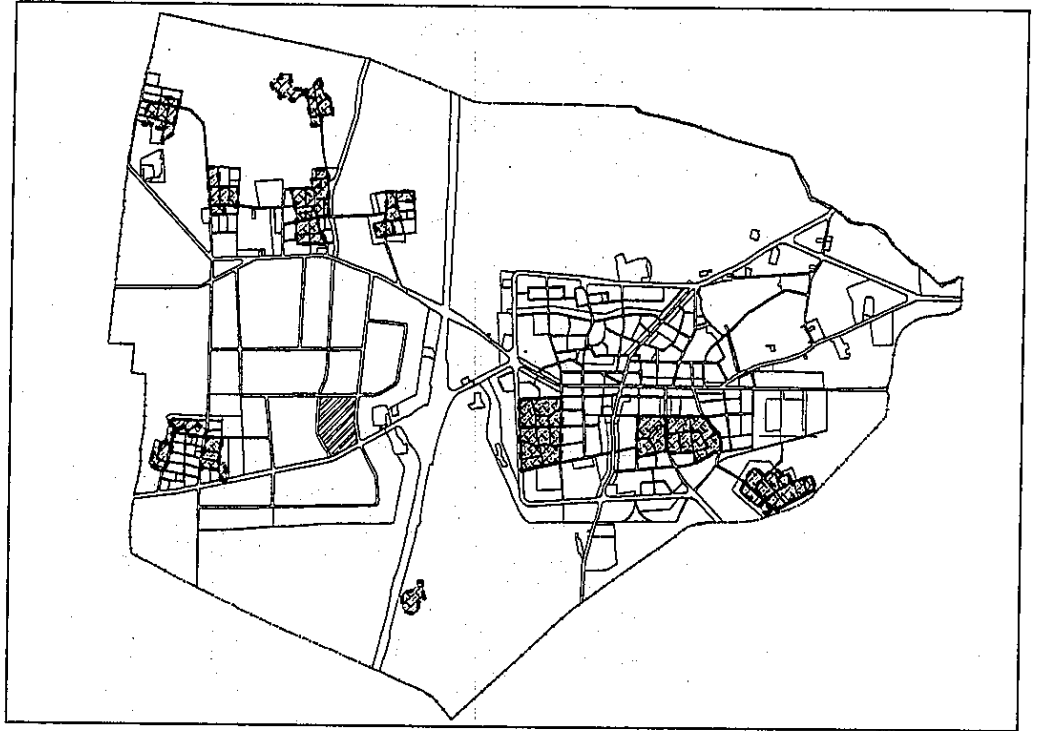


圖 3 建物老舊地區指標圖

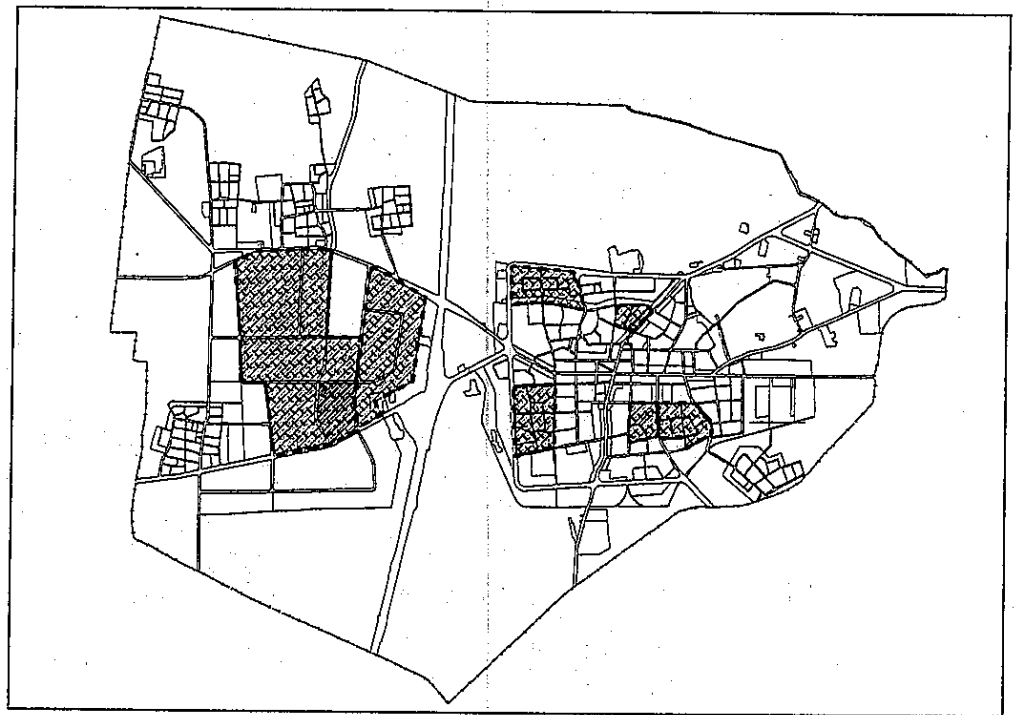


圖 4 計畫道路未開闢地區指標圖

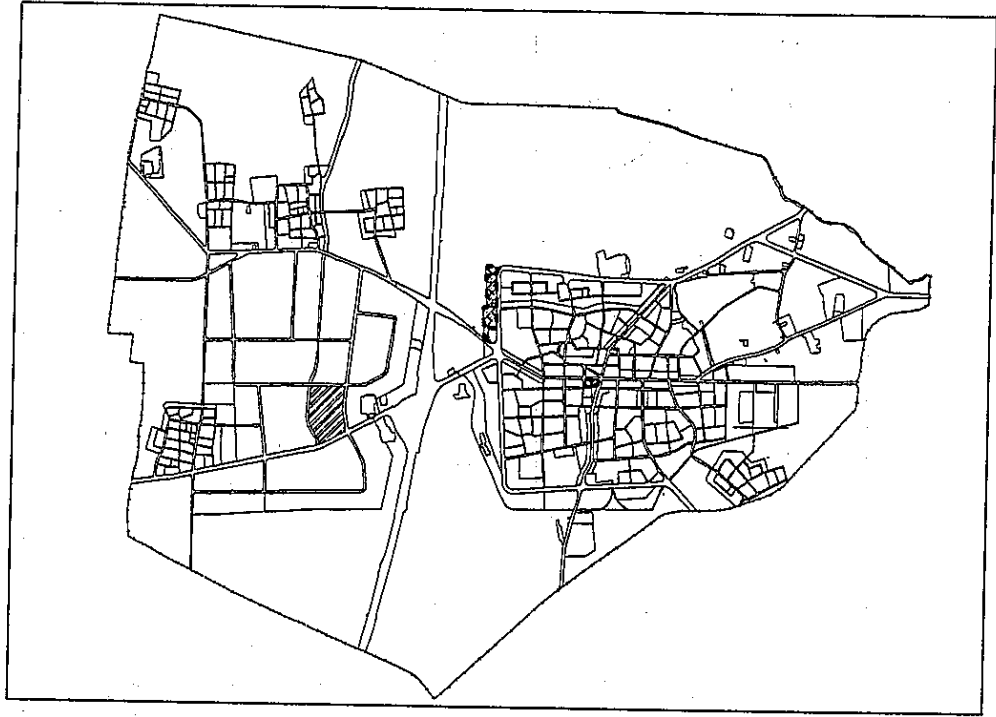


圖 5 潛在公共安全及環境衛生問題地區指標圖

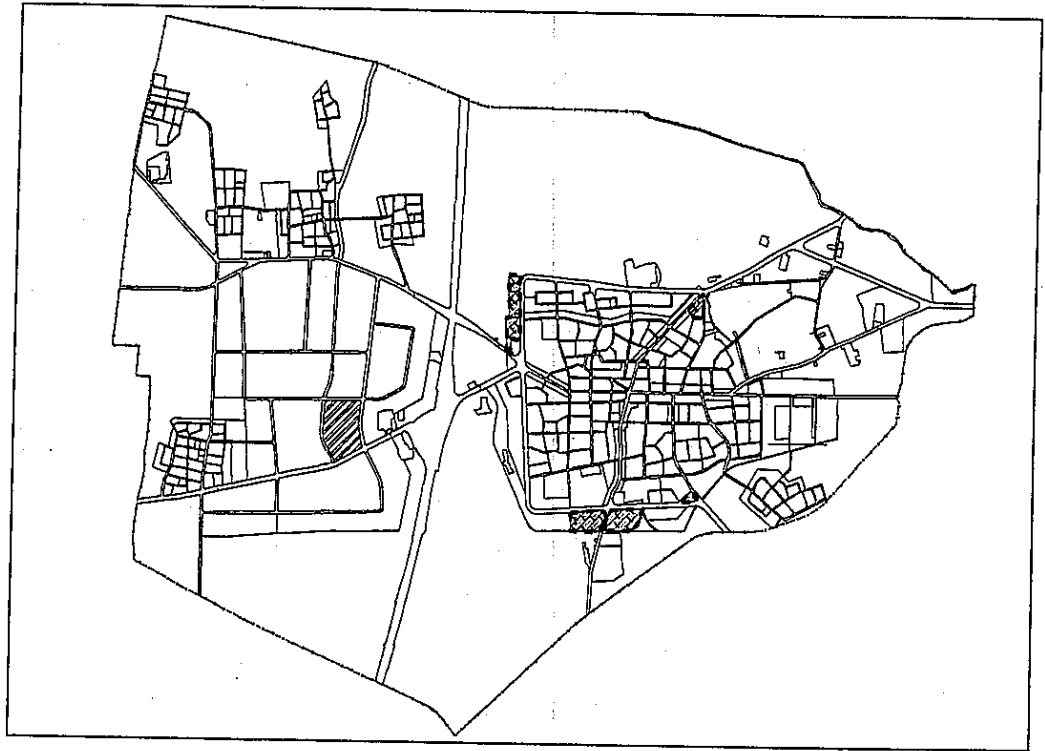


圖 6 土地使用不符都市發展地區指標圖

### 三、都市更新建議地區評選

本計畫根據各項指標所作出的基本圖，透過疊圖的方式，依據疊圖成果，繪製第一階段的初步評選地區；第二階段則依訂定之更新地區界線區劃原則，評定都市更新地區。分別就劃定程序說明如下：

#### (一)初步評選方法

將各基本圖予以疊圖之後，透過疊圖結果，將符合更新需要之地區予以指認出來，可得到初步的評選地區。基本圖之疊圖原則，係將具有任何一項環境問題指標之地區，均視為具有更新需要可能性之地區，疊圖繪製出此類之都市計畫街廓，即得到都市更新地區之初選圖。

#### (二)更新地區界線區劃原則

在更新地區的劃定程序中，第一階段的評選結果根據各指標所繪製之基本圖，客觀地依實質環境特性選出各初步評選地區。第二階段則以計畫區整體發展的觀點，並考量促進地區再發展的目標、政策的可執行性、更新地區的整體性及人文與社經發展狀況等，來劃定更新地區範圍界線。考量原則如下：

1. 促進地區再發展目標
2. 後續更新工作市場可行性
3. 振興地區經濟之需要
4. 配合公共空間之提供
5. 配合社區整體發展

#### (三)都市更新建議地區評選結果

本計畫就上述選取原則，進行都市更新建議地區之評定。此外，排除以下地區：已有整體開發計畫之地區，例如麻豆國中西側、麻豆工業區。

本計畫最後評定之四處都市更新地區，主要包括二處老舊聚落、以及面臨轉型之二處工業區，茲就其地區範圍說明如下：

##### 1. 晉江、巷口里更新地區

位於麻豆市鎮東南界的晉江里、巷口里舊聚落地區，面積約14.11公頃。區內多為老舊建物，現有巷道彎曲狹窄，有都市防災、建物窳陋及居住環境惡劣等問題。

##### 2. 培文國小北側住宅更新地區

位於培文國小北側舊聚落地區，面積約13.92公頃。區內多為老舊建物，現有巷道彎曲狹窄，有都市防災、建物窳陋及居住環境惡劣等問題。

### 3. 農會專用區北側工業更新地區

位於農會專用區北側工業區，面積約 3.88 公頃。此工業區的土地使用目前有東隆針織、華陽針織、久雅實業等公司經營，但紡織廠目前已有閒置、轉租或低使用率的問題，加以位置靠近住宅區，不符合都市發展需要的情形。

### 4. 黎明高中北側工業更新區

位於黎明高中北側工業區，面積約 6.57 公頃。工業區目前僅有住宅、修車廠、輪胎行、紡織、農業等使用，且位置靠近住宅區，使用率極低，不符都市發展需要的情形。

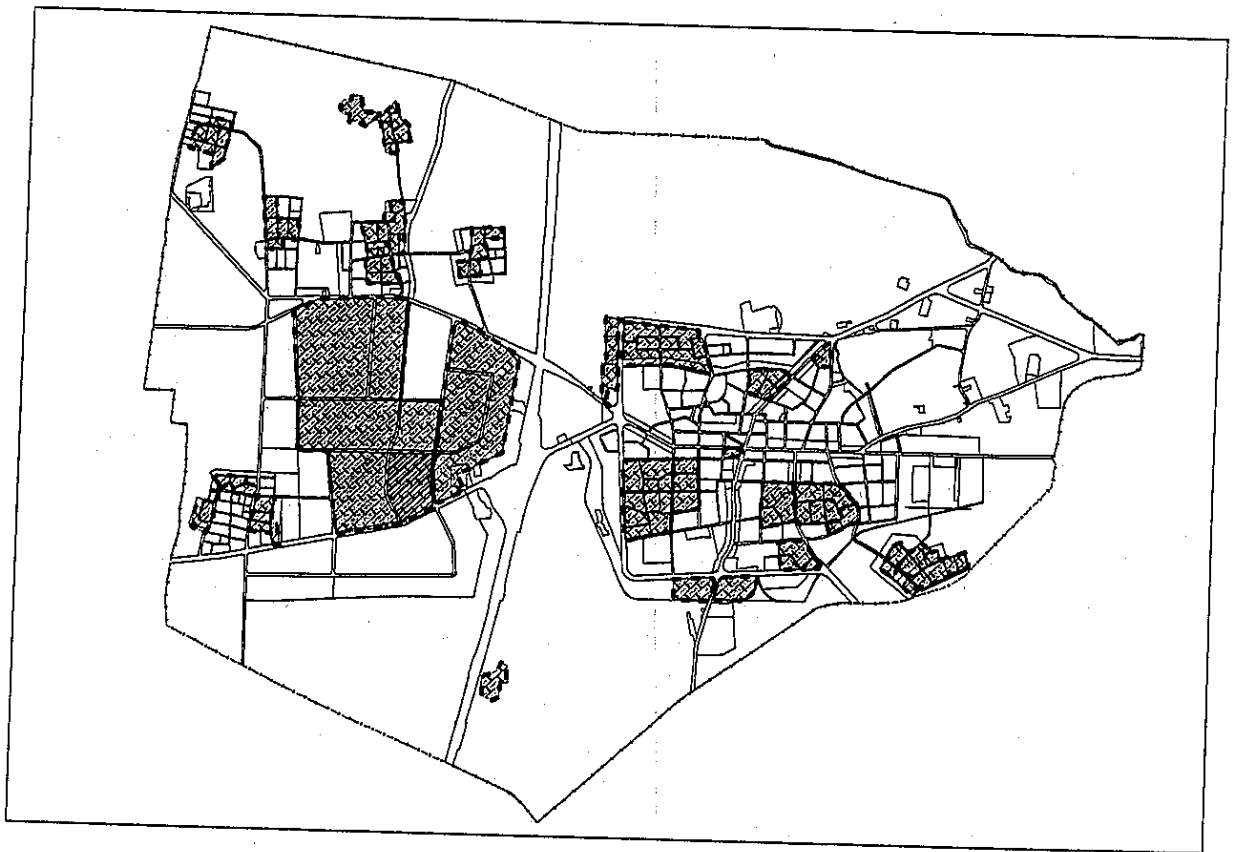


圖 7 都市更新地區初步評選地區圖



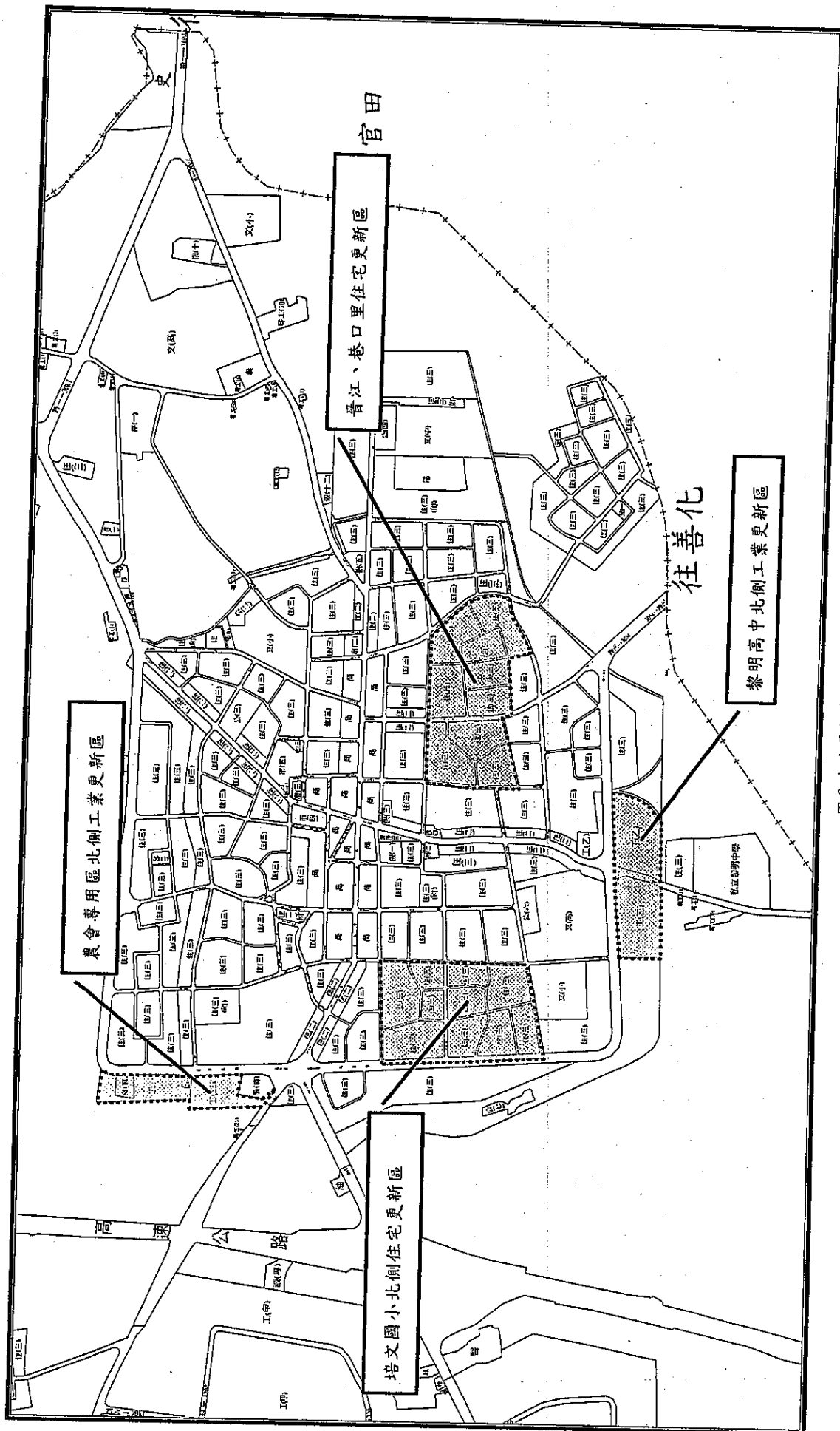


圖 8 都市更新地區建議位置圖

## 1.2 再發展定位及方針

由前述麻豆地區整體環境的檢討評估及劃定各更新區，以下再就各更新區特性進行分析，研擬其再發展定位及再發展方針，以利後續更新工作推展之進行。

### 一、舊聚落更新區

#### (一)晉江、巷口里住宅更新地區

##### 1.發展現況分析

本更新區屬於麻豆市鎮市鎮邊緣社區，屬於麻豆早期發展地區之一，因此保存許多三合院建築及麻豆文旦園等。實質環境多屬老舊，且巷道變曲狹窄，不利未來防救災需求。外圍及周邊住宅區部分已改建或新建，對映街廓中心環境老舊，更顯現都市更新的必要性。

##### 2.地區再發展定位與目標

本更新區依都市計畫及空間特性，仍宜定位為住宅社區。惟目前社區內的公共設施不足，道路系統不健全，且有諸多柚子、文旦果園，基於此現況條件考量，未來本更新區之再發展定位為：「柚園景觀保存及生活機能完備住宅社區」

##### 3.再發展方針

方針一：改善傳統巷弄空間，整體調適不良道路

方針二：以更新獎勵方式加速社區更新

方針三：整合公共設施及開放空間，提高公共設施品質

#### (二)培文國小北側住宅區

##### 1.發展現況分析

本更新區屬於麻豆市鎮中心周邊之住宅區，目前區內仍有相當多的三合院建築，但因發展年代已久，部分實質環境不佳、街道巷弄狹窄彎曲。北側外圍靠近市鎮中心處，都已改建或新建，並有向本更新區蔓延趨勢，未來在適當時機，應具有市場更新價值。

##### 2.地區再發展定位與目標

本更新區依其空間區位及市鎮發展考量，仍宜定位為住宅社區。惟目前社區內的公共設施不足，道路系統不健全、開放空間較少，基於現況考量結果，未來本更新區之再發展定位為：「生活及防災機能完備的住宅社區」

##### 3.再發展方針

方針一：改善傳統巷弄空間，整體調適不良道路

方針二：強化地區防災機能

方針三：以更新獎勵方式加速社區更新

## 二、工業區更新轉型

### (一)發展現況

#### 1. 農會專用區北側工業更新區

本更新區位於麻豆市鎮中心周邊，目前區內並有一處電信事業用地。產業主要以紡織、木材加工為主，受到產業變化影響，紡織廠近幾年已加速外移、轉租或關廠，造成廠房使用率不高，且因本更新區鄰近住宅區，其發展亦受限。

#### 2. 黎明高中北側工業更新區

本更新區位於麻豆市鎮邊緣。其土地使用主要以紡織、農業為主，使用率偏低，且其南側即緊鄰住宅區，發展亦受限。

### (二)地區再發展定位與目標

考量麻豆市區周邊已不適宜再從事做現有產業，故應鼓勵以更新方式轉型，並配合地區產業發展需要，並提供必要性之公共設施服務。故本計畫針對二處工業更新區之再發展定位為：「產業轉型再發展區」。

### (三)再發展方針

方針一：引入合宜產業、活動，帶動工業區轉型活化

方針二：鼓勵所有權人以都市更新方式提再開發之申請

方針三：提高地區公共設施服務水準

## 都市設計

考量本計畫區之市鎮中心、建成區發展已久，在尊重既有街廓紋理及不變更土地使用強度前提下，除指定相關住宅、商業區建築退縮規定外，另考量位於麻豆市鎮中心內前已由公共設施用地變更為住宅區者其後續開發之都市景觀影響，故針對附帶條件整體開發住宅區開發，應進行都市設計審議。

### 一、附帶條件整體開發住宅區位置

表九變更內容明細表編號 10、11、13、17、20、29、31 位置。

### 二、附帶條件整體開發住宅區其規定如下：

建築基地大於 1000 平方公尺以上之建築物或學校、機關等公共設施均應由台南縣都市設計審議審查通過後始得發照建築。

#### 四、討論案件：

第一案：「變更仁德(文賢地區)都市計畫(部分農業區為文教區(供嘉南藥理科技大學使用))」回饋比例討論案

說明：一、依本會 94 年 6 月 10 日第 185 次會議決議，本案回饋比例參酌其他縣市案例及「農業用地變更回饋金撥繳及分配辦法」規定，應由學校無償捐贈不低於總面積 5% 之停車場用地予地方政府，並由學校開闢管理維護，上述回饋之土地得以代金方式抵繳。

二、本案於內政部都市計畫委員會審議時，因有委員對自願回饋比例看法不一，故未作具體結論，爰內政部都市計畫委員會 94 年 10 月 18 日第 619 次會議決議，有關承諾提供之回饋比例，請台南縣政府參考其他縣市案例審慎考量妥予認定後，納入計畫書內詳加載明。

三、本會 94 年 11 月 11 日第 189 次會通過都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，農業區變更為文教區應負擔公共設施用地比例為 30%。

四、本會 94 年 12 月 30 日第 190 次會議決議：「請業務單位蒐集其他縣市有關回饋比例之案例後再提大會討論。」，案經本府以 95 年 1 月 11 日府城都字第 0950009764 號函請各縣市政府提供相關變更案件之回饋計畫後，爰提請大會討論。

決議：有關回饋比例，應依 94 年 11 月 11 日第 189 次會通過之「都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理或可依本會第 185 次會決議辦理，請業務單位會請府內法制單位協助釐清後再提會討論。

五、報告案件：

第一案：「臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施抵繳代金分期繳納實施要點」

說明：一、本要點依據「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第4點第3項第2款規定訂定，並於95年2月2日簽奉縣長核定。

二、本要點規範都市計畫區土地變更應負擔公共設施以代金抵繳部分，義務人申請分期繳納資格、核准分期繳納標準、利息計算方式、等值擔保品等內容。

決議：洽悉。

## 「臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施抵繳代金 分期繳納實施要點」

- 一、本要點依據「台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」第4點第3項第2款辦理。
- 二、本縣都市計畫區土地變更應負擔公共設施以代金抵繳部分，義務人有下列情形之一者，得向本府申請分期繳納：
  - (一)義務人依其經濟狀況，無法一次繳納者。
  - (二)因天災、事變，致義務人遭受重大財產損失，無法一次繳納者。
- 三、義務人申請分期繳納時，應檢具相關證明文件並釋明其理由。
- 四、核准分期繳納，應依下列標準為之：
  - (一)未滿200萬元，得分2至4期繳納。
  - (三)繳納金額在200萬元以上，未滿500萬元，得分2至8期繳納。
  - (四)繳納金額在500萬元以上，得分2至12期繳納。
- 五、分期繳納以3個月為1期，應按郵政儲金匯業局1年期定期存款利率(以第一期繳納當年度之利率為準)加計利息，最長不得超過12期。
- 六、義務人申請分期繳納者，應提供對價等值擔保品。
 

前項擔保品以銀行定期存單、國庫債券、不動產第一順位抵押或銀行履約保證為限。

前項辦理相關手續應支付之手續費、規費等額外費用，應由義務人自行負擔。
- 七、義務人申請分期繳納應於協議書中載明繳納期程、各期繳納金額及其他應載明事項。
- 八、義務人不依協議書約定期程繳納或有二期未繳納者，視為全部到期。

第二案：「法務部研編「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」案。」

說明：一、法務部為有效預防都市計畫業務發生弊端，提升政府施政廉潔度，會同相關機關政風機構研編完成「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：(8)都市計畫」乙份，並以94年11月3日法政字第0941118711號函送內政部。

二、案經內政部都市計畫委員會第625次會議決議，由內政部函轉各直轄市、縣(市)政府查照辦理(95年2月6日內授營都字第0950800534號函)，並請各直轄市、縣(市)政府都市計畫主管單位向直轄市、縣(市)首長進行專案報告及向所屬相關業務主管及承辦人員廣為宣導，以預防都市計畫業務滋生弊端，提升政府施政廉潔度及都市計畫之公信力。因該報告內容與都市計畫擬定變更及審議相關作業息息相關，特提會報告。

三、旨揭報告中對有關都市計畫業務「貪瀆弊端發生之態樣與犯罪手法分析」、「形成貪瀆弊端之因素分析」、「防弊意見與策進作為」等均有詳盡之分析，謹就該報告中有關「建議事項」部分摘述如次：

(一)落實執行委員及幕僚人員迴避制度：

1、依行政院頒「各級都市計畫委員會組織規程」第11條規定，都市計畫委員會審議都市計畫時，有利害關係之委員應自行迴避。

2、內政部於年度都市計畫業務講習，均將院頒各級都委會組織規程第11條迴避條款之適用情況，列入講習內容，以灌輸正確法治觀念，避免各地方政府行政首長違反前揭規程規定，致衍生爭議。



- 3、依地方制度法第 53 條各級民意代表不得兼任各級都委會委員，如對各都市計畫仍有意見，僅得要求列席陳述意見後退席，供審議參考。

(二) 建立都市計畫法令規章公開查詢制度：

- 1、內政部營建署已設置 internet 網址：  
<http://www.cpami.gov.tw>
- 2、內政部主管之都市計畫法令、規範、解釋函及都委會委員名單、審議進度、會議紀錄，均已分別陸續上網，可供外界自由查詢，作為土地使用、規劃之參考。
- 3、研擬都市計畫法部分條文再修正草案，於 91 年 9 月 11 日報院審查，加強規劃過程之民眾參與機制、資訊之公開及都委會公開審議制度之建立等，俟該案完成立法後，將建立完整之透明化審議資訊，杜絕紛爭。

(三) 建立「都市計畫業務講習」制度：

藉由定期之講習訓練，宣導最新政令，以灌輸正確法治觀念，提昇幕僚人員之專業知識與素質，增進處理業務能力，並能提出公正、客觀之初審意見，使委員更容易掌握案情，並經由委員會議之公平審議作出最適當之決議，提昇審議之效率。

(四) 檢討都市計畫，若經評估不可行之計畫案，應儘速檢討回復原都市計畫：

以市地重劃、區段徵收方式辦理整體開發或擴大都市計畫者，若經評估不可行者，應作整體重行評估，若再經評估為不可行，則應儘速檢討都市計畫，恢復原來之都市計畫（如保護區、農業區或非都市土地），

各級  
要求  
止：  
都委  
陸續  
劃之  
年9  
與機  
等，  
議資  
確法  
處理  
委員  
出最  
速檢  
都市  
，若  
復原  
也)，

避免有心人士一再炒作議題。

(五) 檢討擴大都市計畫地區核准條件之門檻：

建請重行檢討擴大都市計畫地區(非都市土地變更為都市土地)之核准條件，以提高門檻限制，俾有效杜絕不當之都市發展及弊端。

(六) 獎勵容積時，應考量總量管制及合理性：

加強容積總量管制，除依都市計畫容積移轉實施辦法及古蹟土地容積移轉實施辦法等規定加速地區更新外，地方政府不得藉故於後續實施建築管理時，額外給予建築容積獎勵，及部分建築空間不計入容積之比例等方式增加容積，做為解決其他市政問題之管道，以避免衍生弊端，並確保都市健全發展。

(七) 健全回饋機制：

針對各類用地變更回饋比例，應全面檢討並做原則性規範(例如公共設施用地變更為可建築用地【住宅區或商業區】)，以期都市健全發展，並防範藉都市計畫變更獲取不當利益。

四、檢附「政府機關易滋弊端業務之研析與防制對策報告：

(8) 都市計畫」乙份，如附件。

決議：洽悉，由台南縣政府函轉各鄉鎮市公所查照辦理，並請各鄉鎮市公所都市計畫主管單位向鄉鎮市首長進行專案報告及向所屬相關業務主管及承辦人廣為宣導，以預防都市計畫業務滋生弊端，提升政府施政廉潔度及都市計畫之公信力。

政府機關易滋弊端業務  
之研析與防制對策報告  
— (8) 都市計畫

研編單位：法務部政風司

民國 94 年 10 月

## 目 錄

壹、前言	1
貳、現況檢討	1
參、貪瀆弊端發生之態樣與犯罪手法分析	5
肆、形成貪瀆弊端之因素分析	8
一、法規面之因素	8
二、制度面之因素	8
三、執行面之因素	9
伍、防弊意見與策進作為	9
陸、建議事項	14
柒、結語	15

# 政府機關易滋弊端業務之研析與 防制對策報告：(8) 都市計畫

## 壹、前言

都市計畫是改善居民生活環境品質，促進地區均衡發展的重要事項。依都市計畫法之規定，都市計畫之擬定，係由各級政府或鄉（鎮、市）公所依據現在及過去之情況，預計 25 年之發展情形，就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，編訂計畫使之均衡發展，並對土地使用作合理之規劃。各級政府應依據分期分區發展之優先次序，從事新社區之建設、舊市區之更新、公共設施之開闢及透過各種土地使用分區之劃定、管制與建築管理，使都市計畫地區內之土地作合理之使用，以符合居民現代化生活之需要，改善居民生活環境，促進市、鎮、鄉、街之均衡發展，其重要性不言可喻。

內政部「營建署」為我國最高營建主管機關，職司都市發展政策之研訂、法令制定，兼辦內政部都市計畫委員會審核都市計畫案件之幕僚作業等任務。另外，各縣（市）都市計畫委員會職司審查都市計畫案件相關作業，二者影響人民權利義務甚鉅，肩負健全我國都市發展、增進民眾生活福祉之重任，務期達到都市現代化、提昇人民生活品質之最高使命。

都市計畫之實施雖能促進地方經濟發展，惟需施行管制，以免都市計畫區域內土地所有權人之權益受到影響，衍生陳情、抗爭等情事。隨著都市計畫委員會審議過程與審議相關資訊的逐漸透明化與公開化，近 10 年來有關政府圖利財團或政商勾結炒作投機圖利之負面消息雖已減少，惟仍有所聞，都市計畫功能因之蒙上陰影。再者，各政黨候選人由於競爭激烈，紛紛以不負責任之態度提出有關都市計畫之競選政見，對都市計畫之實施產生負面影響。面對諸多傳聞或弊失案例，職司都市計畫與發展政策及規劃作業等事項之內政部營建署，除應維持獨立、公開、透明及民主之審議程序外，針對地方政府在實施都市計畫時可能產生之弊端，亟應研擬防處之道，以維護政府實施都市計畫之正面功能和形象。

## 貳、現況檢討

### 一、政策方面：

台灣地區現行之國土規劃體系，由上而下依序由「國土綜合開發計畫」、「區域計畫」、「直轄市、縣(市)綜合發展計畫」、「都市計畫」與「非都市土地使用管制計畫」所構成。台灣地區雖曾於68年及85年分別核定實施「台灣地區綜合開發計畫」與「國土綜合開發計畫」，然因缺乏法源基礎，致無法有效達成規範部門計畫及指導下位計畫之功能；區域計畫雖有「區域計畫法」作為法源依據，卻無區域政府專責機關來推動落實；縣市綜合發展計畫雖位於區域計畫之下、都市計畫與非都市土地分區管制計畫之上，但缺乏法定地位，且功能與區域計畫重疊，成效難以發揮。按都市土地與非都市土地分屬兩套管制系統，且管制標準不一，致產生許多國土開發之負面印象，亟應納入一元化之管理。依據經建會所草擬的國土開發計畫構想中，擬對臺灣目前三段式的空間計畫位階，即「臺灣地區綜合開發計畫」→「區域計畫」→「都市計畫」、「非都市土地管制」，簡化為「國土綜合開發計畫」→「縣市綜合發展計畫」，並以縣市綜合發展計畫為主要核心，作為銜接上位的國土開發構想，以及地方實質建設計畫（如都市計畫、山坡地開發）的指導依據。

## 二、都市計畫相關法令規章

### (一) 都市計畫法

各級政府目前之都市計畫相關作法係依據「都市計畫法」辦理，本法為其他都市計畫法令之母法，性質上屬行政法，計分9章91條，除第1章「總則」及第2章「都市計畫之擬定、變更、發布及實施」外，「土地使用分區管制」、「公共設施用地」、「新市區之建設」、「舊市區之更新」、「組織及經費」、「罰則」等章所規定有關都市計畫之各項內容，均涉及人民權利義務。另依本法第85條規定：「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案；在省由內政部訂定，送請行政院備案。」因此，本法之施行細則類別計有「都市計畫法台北市施行細則」、「都市計畫法高雄市施行細則」及「都市計畫法台灣省施行細則」等3種。

### (二) 其他相關法規

都市計畫牽涉之問題廣泛，需其他相關法規之配合。如都市計畫法第2條規定：「本法未規定者，適用其他法律

之規定」，其相關內容簡述如下：

1. 區域計畫法：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。
2. 與土地有關者：土地法中有關「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」等規定，以及平均地權條例中有關「照價徵稅」、「漲價歸公」（土地增值稅之減免）、「土地使用」（區段徵收、市地重劃）等規定。
3. 與建築管理有關者：如建築法及建築技術規則。
4. 與個別事業有關者：如水利法、停車場法、大眾捷運法、促進產業升級條例、促進民間參與公共建設法、獎勵民間參與交通建設條例、環境影響評估法、水土保持法、文化資產保存法、國家公園法、平均地權條例、土地徵收條例、山坡地保育利用條例、農業發展條例等相關法規。
5. 其他：包括與都市計畫作業有關之都市計畫書圖製作規則、都市計畫樁測定及管理辦法、都市計畫定期通盤檢討實施辦法、都市計畫分區發展優先次序劃定原則等規定；與審議程序有關之各級都市計畫委員會組織規程及都市計畫工業區檢討變更審議規範等。

### 三、現行作業機制

#### （一）都市計畫之研擬

依都市計畫法第 10、13 及 14 條之規定，都市計畫由各級政府擬定，其一般作業程序包括「工作計畫的擬定」、「資料蒐集及調查」、「發展現況分析及預測」、「都市發展課題」、「策略及目標的研擬」、「舉行會議與民眾及公部門初步溝通」、「計畫方案的研擬」、「計畫方案評估、選定及修改」及「計畫草案的公開展覽及說明」等。

#### （二）都市計畫之審議

都市計畫法第 19 條規定，都市計畫擬定後，提內政部或直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議前，應辦理公開展覽 30 天，並將公開展覽之日期及地點登報周知，任何公民或團體均得於展覽期間內向該管政府提出意見，供都市計畫委員會審議參考；都市計畫委員會在受理計畫案

後，視案情繁簡程度，分循「行政人員初審研析案情」、「專案小組審查研擬意見」或「逕提委員會議審議作成決議」等3種程序進行，有關現行各項作法，歸納分析如后：

1. 行政人員初審：

都市計畫委員會幕僚行政人員依都市計畫法、都市計畫定期通盤檢討實施辦法、都市計畫書圖製作規則及都市計畫變更審議規範或處理原則等相關法令規定，進行初步審查。如計畫內容或書圖製作未符合法令規定時，應退請規劃單位或下級政府補正，或逕提委員會議審議作成決議，俟修正後再提會或陳報上級審議。如計畫內容較為繁雜，必要時得排定日期赴實地勘察，並就都市計畫規劃內容、下級都市計畫委員會決議事項、人民陳情意見及都市計畫規劃單位意見等研擬初審意見，於會中提出報告，提供都市計畫委員會審議參考。

2. 專案小組審查研擬意見：

依都市計畫委員會組織規程第12條規定：「都市計畫委員會得推派委員或調派業務有關人員就都市計畫有關事項實地調查，並研擬意見，提供會議討論及審議之參考。前項實地調查及意見之研擬，必要時，得由主任委員於會議前，分請有關委員或調派業務有關人員為之，並得聘請其他專家參與。」上開規定之作法，在實務上均以「專案小組」稱之，其組成專案小組之時機，視個案而定。其一，於提會前由幕僚工作人員簽報主任委員核可後組成；其二，則視案情需要，於各該級都市計畫委員會中作成決議後組成。

3. 大會決議：

大會就幕僚工作人員所提初審意見或專案小組審查意見進行討論。必要時，得邀請相關單位列席表示意見或依陳情人要求准其列席陳訴意見，供審議參考。都市計畫委員會審議及討論案件，係以合議方式進行（各級都市計畫委員會組織規程第9條），都市計畫委員親自出席（各級都市計畫委員會組織規程第7條第2項），非有過半數以上委員出席不得開會，出席委員過半數之同意始得決議，正反對票數相同時，取決於主席。亦即，其決議方式係採合議制，



經與會委員充分表達意見趨於共識後，由主席依綜合討論意見歸納試擬決議，徵詢委員意見，無異議或經表決後始作成具體決議，並經下次或適當會期之同一委員會議確認會議紀錄。

### (三) 都市計畫之實施

#### 1. 主要計畫公告：

依都市計畫法第 21 條規定：「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 30 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周知。」

#### 2. 細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施：

依都市計畫法第 23 條規定：「細部計畫擬定後，除依第 14 條規定由內政部訂定，及依第 16 條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘一律由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。

前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。細部計畫核定發布實施後，應於 1 年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第 17 條第 1 項、第 18 條、第 19 條及第 21 條規定辦理。」

#### 3. 都市計畫之執行層面：

土地使用分區管制、事業及財務計畫（實質建設分年分期實施計畫）、道路系統及地區性之公共設施用地之徵收、區段徵收以及市地重劃。

### 參、貪瀆弊端發生之態樣與犯罪手法分析

#### 一、地方政府心態不健全所衍生之弊失問題：

部分地方政府未充分考量執行開發之能力及可行性，逕行爭取大幅擴增都市發展用地，致開發期程互相排擠壓縮而延宕，無法進行整體開發，同時衍生是否發照疑義及各種利益糾葛之問

院提出糾正。

## 肆、形成貪瀆弊端之因素分析

### 一、法規面因素

- (一) 依前述都市計畫委員會委員組成及委員聘派規定，主任委員係由內政部長、地方首長兼任，委員並由主任委員聘任之，其委員之遴聘，除機關代表委員外，具有專門學術經驗之專家或熱心公益人士代表之條件認定，並無一定之標準，如無透明化審議機制之配合，其審議決策恐易遭受主任委員或行政主管之意見左右，進而引發外界之質疑。
- (二) 各級都市計畫委員會主任委員或各委員若已預設立場並心存偏私，縱然「各級都市計畫委員會組織規程」第 11 條明訂「都市計畫委員會審議都市計畫時，與有利害關係之委員應自行迴避」，以及行政部門訂定再嚴謹的規範，亦難以完全根絕部分有心人士如地方政府首長等，伺機從中運作謀私之可能性。

### 二、制度面因素

#### (一) 民眾參與程度不足

公告徵求公民或團體異議雖然長達 30 天，但由於並非人人皆有閱報之習慣，且登報公告版面並不明顯，各類報紙流通程度不一，致公告易流於形式，而部分民眾未能知道公開展覽之期限及地點，亦無從充分提出意見，故往往在計畫依法發布實施後始發現計畫影響本身之權益，即到處陳情、請願、請託關說，徒增都市計畫執行之困擾，亦違背公開展覽之立法旨意。此外，民眾多未深入瞭解計畫內容，致陳情意見內容亦多基於個人權益，此對計畫整體發展幾無實質助益。

#### (二) 審議程序未完全公開、透明

1. 都市計畫如仍依過去傳統作法，採取保密或低調式規劃，此固然可避免各種利益團體之介入而影響計畫之客觀及公正性，惟仍不符現階段民主法治精神。因此，今後唯有更公開、透明化的審議程序，才能達到制衡及監督的功能。
2. 目前各級都市計畫委員會審議時，已朝公開化、透明化之方向努力，內政部及直轄市政府並已開放媒體自由採訪，

允許與案情有關之公民或團體列席說明，但仍有部分縣（市）政府、鄉（鎮、市）都市計畫委員會尚未完全開放媒體自由採訪，部分民眾之陳情意見亦未能與委員作充分的溝通與協調，致資訊與意見之溝通管道尚欠公開週延。

### 三、執行面因素

- (一) 現行各級都市計畫委員會委員，依合議制共同作成之決議，由於影響民眾權利義務至鉅，其審議作業雖已進行若干改進，惟外界仍難免有所質疑，甚至批評其審議結果之公信力。
- (二) 按都市計畫委員係兼任性質，多數尚有專任工作，並非每一位委員對都市計畫個案均有深入瞭解。對於有爭議性之都市計畫案件，如無深入研究，其審議結果之公正、客觀性將難免受到質疑。
- (三) 都市計畫涉及龐大利益，在執行審議等業務過程中，人為因素較難控管。因此，相關人員極易洩露於職務上知悉之機密，進而遂行圖利不法情事。
- (四) 以往都市計畫諸多弊端大都發生在細部計畫及都市計畫之實施階段，尤其在確立計畫土地範圍、公共設施用地之界址測量及土地徵收（土地重劃、區段徵收）等執行作業上，因直接影響人民權益，極易於執行作業時衍生弊端。
- (五) 以市地重劃、區段徵收方式辦理整體開發或擴大都市計畫者，早期雖經核准，惟因相關主客觀因素（如議會刪除市地重劃或區段徵收之預算、現有房屋所有權人之阻擾，公共設施負擔比例過高、地方首長任期更迭都市計畫無法銜接等），造成無法開發，現行制度迄未檢討是否變更該等計畫，致有心人士刻意炒作，易滋爭議等弊端。
- (六) 都市設計、開發許可、都市更新、容積移轉等都市發展新興事業，事關都市合理健全發展，並攸關權益問題，需要長時間之協調溝通，以化解地方人士有關生態環保、生命財產之安全等疑慮，基層地方政府為達施政績效，而於辦理相關案件時，並未主動告知有關之不利因素，或未積極協調利害關係人，致事後發生爭議或民眾抗爭，損害政府信譽及社會利益。

### 伍、防弊意見與策進作為

一、落實公開化及透明化之都市計畫審議程序方面：

- (一) 內政部都市計畫委員會定期委員會議，業自 83 年 6 月起開放各新聞媒體記者旁聽自由採訪，並允許與案情有關之公民或團體列席說明。另各直轄市及部分縣（市）政府都市計畫委員會，亦已陸續採取相同之措施，深獲社會大眾肯定及大幅提升政府施政之正面形象。
- (二) 為使民眾之陳情意見，得以供各級都市計畫委員會審議之參考，85 年 1 月行政院修正「各級都市計畫委員會組織規程」，業增訂第 10 條：「都市計畫委員會開會時，得允許與案情有關之公民或團體代表列席說明，並於說明完畢後退席」之規定，使都市計畫之擬定、檢討變更審議過程，能充分結合民眾參與之功能，並使審議結果更具公信力。

二、加強民眾參與方面：

- (一) 為加強都市計畫公開展覽功能，內政部業通函各級都市計畫擬定機關，應確實依照下列 3 點規定辦理：
  1. 注意在計畫區內之適當場所舉辦說明會，指派負責規劃人員到場詳細解說計畫之目的、內容及好處，計畫面積廣大者，並應分區舉辦。
  2. 印製公開展覽日期及地點之傳單，並請村里幹事轉發至計畫區內每一住戶。
  3. 以一面辦理公開展覽，一面辦理說明會方式，使計畫區居民均能知道公開展覽之訊息，並能瞭解計畫之內容及其對本身之影響。
  4. 召開座談會、協調會、公聽會及其他適當之方法，增加參與討論的機制：為擴大民眾參與，目前雖有公開展覽、說明會、列席審議會議等機制，惟在規劃階段，遇有爭議、涉及土地所有權人及當地居民之各種實質利益案件，為避免所規劃方案有不公平、不符大眾期待或可行性有疑慮之情事，宜擴大民眾參與機制，如舉辦座談會、協調會、公聽會及其他適當之方法，或於個別變更時、主管機關認有必要亦得舉行聽證，充分運用社區發展協會、學者、地方人士、建築業界、商界之智庫資源，以達集思廣益之效。
- (二) 針對都市計畫通盤檢討或個案變更部分，目前宜研究將各該都市計畫公開展覽說明會通知單或各該都市計畫之內容，採

用公告、網際網路、廣播、電視或個別通知等適當方式，週知因檢討變更導致權益變更之土地關係所有權人，以杜絕相關紛爭及消弭可能之弊端。

三、研訂各種審議作業規範，落實都市計畫審議及實施之公平性方面：

為落實都市計畫審議及實施之公平性，對於變更都市計畫獲得之利益要求應適當回饋乙節，除行政院81年7月28日台八十一內字第26274號函核定內政部所報「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」，已明定「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收」外，近年來內政部並業陸續研訂各種都市計畫使用分區變更審議規範，包括已訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「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」、「都市計畫工商綜合專用區審議規範」、「都市計畫媒體事業專用區審議規範」、「都市計畫農業區變更使用審議規範」、「都市計畫保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」等，同時將繼續研訂其他相關審議規範，明定各種使用分區變更條件與準則，建立完整之都市計畫變更機制，使過去傳聞地方民代及地方首長透過變更都市計畫獲得不當利益之情形大幅降低，也使都市計畫之審議能更臻公正、客觀、合理。

四、加強監督及防杜流弊方面：

- (一) 目前都市計畫之擬定、變更，除內政部訂定之特定區計畫外，依法應辦理公開展覽，並應於公開展覽期間舉辦說明會，其間需經二至三級都市計畫委員會審議（配合台灣省政府功能業務與組織調整，88年7月1日原台灣省都市計畫委員會已裁撤），任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面方式提出意見，供各級都市計畫委員會審議參考，如此透過層層都市計畫委員會審議，從地方到中央層層監督，當可將地方首長運作之可能性降至最低。
- (二) 為避免各級地方民意代表介入地方都市計畫委員會之運作，內政部前已依「直轄市自治法」及「省縣自治法」之規定，於84年9月通函各級地方政府不得聘任各該級民意代表兼任都市計畫委員會委員，目前各級都市計畫委員會已無民意

代表兼任都市計畫委員，著能有效杜絕部分地方民意代表不當影響都市計畫委員會運作之情事。

五、嚴格落實機密維護之觀念方面：

除例行之案例宣導及講習外，並應針對易於洩密的環節，加強策訂相關保密防弊措施，必要時亦應詳實考核相關人員，或個別實施保密觀念宣導，俾有效防微杜漸。

六、建構都市計畫公平、合理、透明化之審議機制：

有關「都市計畫法部分條文再修正草案」，前經內政部報行政院於92年7月15日核轉立法院審議，因未能於立法院第5屆委員會任期屆滿前完成審議程序，已於94年2月4日函報行政院於3月7日重行核轉立法院審議，其修正重點如后：

- (一) 增訂都市計畫擬定前及擬定期間，擬定計畫之機關應以適當之方法，公開徵詢民眾、學者專家及相關機關、團體意見，作為擬定計畫之參考。至有關民眾參與之適當方法，則授權由直轄市、縣（市）政府依據地方實際需要訂定之。
- (二) 增列都市計畫擬定後，除應辦理公開展覽及舉行說明會外，並得以其他適當之方法，將計畫內容廣泛周知，以達到將計畫草案相關資訊公開之目的；並增列公民或團體得申請於都市計畫委員會審議時，列席陳述意見之規定，以加強民眾參與途徑；至有關民眾參與之適當方法，授權由直轄市、縣（市）政府依據地方實際需要訂定之。
- (三) 增列都市計畫委員會之審議，除有妨害國家安全之虞者外，應以公開方式為之；其審議進度、結果及其他相關資訊，除刊載各級政府公報或網際網路外，並得以其他適當之方法廣泛周知之規定，以達到都市計畫委員會審議及相關資訊公開化之目的。
- (四) 加強都市設計及土地使用管制事項審查過程中之民眾參與機制，並明定都市設計及土地使用管制事項，授權由各直轄市、縣（市）政府依據地方實際情況，另定管制規定報內政部核定後實施之，以落實地方自治，並符合都市設計及土地使用管制事項因地制宜之特性需要。
- (五) 加強都市計畫擬定、變更過程之民眾參與機制：  
主要計畫擬定前及擬定期間，擬定計畫之機關應以座談會或其他適當之方法，公開徵詢民眾、學者專家及相關

機關、團體意見，以作為擬定計畫之參考；變更時亦同。

(六) 加強公開展覽期間計畫草案資訊及都市計畫委員會審議相關資訊之公開：

1. 都市計畫擬定後，除應辦理公開展覽及舉行說明會外，並得以其他適當之方法，將計畫內容廣泛周知。
2. 公民或團體得申請於都市計畫委員會審議時列席陳述意見。
3. 都市計畫委員會之審議情形及主要計畫發布實施後之計畫書、圖，應公開於網際網路，以供各界查詢。

(七) 加強都市設計及土地使用管制事項審議過程中之民眾參與機制：

1. 一定規模以上之土地開發、建築或設施，得明定應先經都市設計及土地使用管制審議核准，始得建築使用或施工、設置，以確保都市環境品質。
2. 直轄市、縣（市）政府為審議都市設計及土地使用管制事項，得視實際需要，另設審議委員會或於都市計畫委員會下設置審議小組辦理之。

有關自 83 年開放媒體記者可於內政部都委會會議旁聽，及陳情民眾可列席陳述意見後離席之作法後，內政部更於 92 年 3 月 4 日將內政部都委會會議室改造為開放透明空間，增闢陳情人旁聽室、記者旁聽席，任何民眾或團體得申請旁聽審議過程，使審議作業更公開透明，同時於 92 年 5 月 12 日訂頒「內政部都市計畫委員會會場使用管理要點」，以為執行之依據，俾以資訊公開透明之方式杜絕各種質疑和弊端。

七、落實「新訂或擴大都市計畫執行要點」，杜絕不當擴增都市發展用地：

(一) 凡須辦理新訂或擴大都市計畫之地區，各級都市計畫擬定機關應先檢具新訂或擴大都市計畫申請書，並依規定程序層報內政部區域計畫委員會審議通過，由內政部核可後，始得依都市計畫法定程序辦理，俾有效杜絕不當之新訂擴大都市計畫案。

(二) 依行政院 81 年 7 月 28 日台八十一內 26274 號函修正核定之「當前重要土地問題加速公共建設用地取得、貫徹土地漲價

歸公、防止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」之政策要求，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為住宅區、商業區者，應辦理區段徵收；如有特殊情況，則應敘明理由報院核定，俾有效遏止土地投機歪風。

- (三) 有關都市計畫書擬規定以市地重劃、區段徵收或其他方式辦理整體開發者，內政部業以 85 年 6 月 7 日台內營字第 8572786 號函頒「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准核發建築執照處理要點」，及以 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085007 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」，規定應先由都市計畫主管機關會同當地地政機關評估可行性，如確屬可行後，始得報請核定據以執行，並避免牴觸司法院大法官會議釋字第 406 號解釋文之意旨。
- (四) 為避免增加不具可行性之都市計畫變更整體開發案件，有關都市計畫擬定或變更時，擬以「區段徵收」或「市地重劃」方式開發之案件，內政部已分別訂定相關處理原則，以有效避免衍生弊端問題。

#### 陸、建議事項

##### 一、落實執行委員及幕僚人員迴避制度：

- (一) 依行政院頒「各級都市計畫委員會組織規程」第 11 條規定，都市計畫委員會審議都市計畫時，有利害關係之委員應自行迴避。
- (二) 內政部於年度都市計畫業務講習，均將院頒各級都委會組織規程第 11 條迴避條款之適用情況，列入講習內容，以灌輸正確法治觀念，避免各地方政府行政首長違反前揭規程規定，致衍生爭議。
- (三) 依地方制度法第 53 條各級民意代表不得兼任各級都委會委員，如對各都市計畫仍有意見，僅得要求列席陳述意見後退席，供審議參考。

##### 二、建立都市計畫法令規章公開查詢制度：

- (一) 內政部營建署已設置 internet  
網址：<http://www.cpami.gov.tw>
- (二) 內政部主管之都市計畫法令、規範、解釋函及都委會委員名



單、審議進度、會議紀錄，均已分別陸續上網，可供外界自由查詢，作為土地使用、規劃之參考。

(三) 研擬都市計畫法部分條文再修正草案，於91年9月11日報院審查，加強規劃過程之民眾參與機制、資訊之公開及都委會公開審議制度之建立等，俟該案完成立法後，將建立完整之透明化審議資訊，杜絕紛爭。

### 三、建立「都市計畫業務講習」制度：

藉由定期之講習訓練，宣導最新政令，以灌輸正確法治觀念，提昇幕僚人員之專業知識與素質，增進處理業務能力，並能提出公正、客觀之初審意見，使委員更容易掌握案情，並經由委員會議之公平審議作出最適當之決議，提昇審議之效率。

### 四、檢討都市計畫，若經評估不可行之計畫案，應儘速檢討回復原都市計畫：

以市地重劃、區段徵收方式辦理整體開發或擴大都市計畫者，若經評估不可行者，應作整體重行評估，若再經評估為不可行，則應儘速檢討都市計畫，恢復原來之都市計畫（如保護區、農業區或非都市土地），避免有心人士一再炒作議題。

### 五、檢討擴大都市計畫地區核准條件之門檻：

建請重行檢討擴大都市計畫地區（非都市土地變更為都市土地）之核准條件，以提高門檻限制，俾有效杜絕不當之都市發展及弊端。

### 六、獎勵容積時，應考量總量管制及合理性：

加強容積總量管制，除依都市計畫容積移轉實施辦法及古蹟土地容積移轉實施辦法等規定加速地區更新外，地方政府不得藉故於後續實施建築管理時，額外給予建築容積獎勵，及部分建築空間不計入容積之比例等方式增加容積，做為解決其他市政問題之管道，以避免衍生弊端，並確保都市健全發展。

### 七、健全回饋機制：

針對各類用地變更回饋比例，應全面檢討並做原則性規範（例如公共設施用地變更為可建築用地【住宅區或商業區】），以期都市健全發展，並防範藉都市計畫變更獲取不當利益。

### 柒、結語

都市計畫業務經緯萬端，影響民眾權益至鉅，而都市計畫亦

是推動都市建設的基礎與依據，正因為政策是走在法令之前，目前內政部為順應社會開放與進步的腳步，刻正加速推動簡化都市計畫審議程序、擴大鼓勵民眾參與、建立都市設計與開發許可制、推動都市更新與新市鎮建設等重要都市發展事業，並已配合積極研修都市計畫法及相關子法、都市更新條例及相關子法、新市鎮開發條例相關子法、各種都市計畫變更之審議規範等相關法令，期能健全都市計畫法規體系，改善以往都市計畫可能發生之弊端，並將配合適時舉辦相關之都市計畫業務講習與訓練，使「政策指導」、「法令修訂」與「實際執行」之間不致產生認知落差，更期藉由凝聚都市計畫從業人員之共識，落實政策與法令之實施成效，進而引導國家建設之順利推動，提昇生活環境品質，促進國土資源之合理有效利用。